

第 2 5 回米子市都市計画審議会

- 1 開 会
都市創造課長開会宣言
- 2 挨 拶
総合政策部長挨拶
- 3 議事録署名委員の決定
議長指名により「小椋委員」と「松田委員」に決定
- 4 議 事（要約）

事務局	<議題説明> (1) 米子境港都市計画用途地域の変更について（諮問）
前原会長	【 質疑応答 】 そうしましたら、ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問ございましたらお願いいたします。
松田委員	3 点ほど伺いたいののですが、容積率について 500%とかもルール上は OK だと思いますが 300%にした理由と、対象地が限定して区切っておられますがその選定した根拠と、がいなロードができてから時間が経過していますが、見直しをする判断に至った時期がこのタイミングになぜなったのか、場合によっては前もって開発が予想されるんだったらもっと早めに準備しておくという考えもあったと思いますが、そのあたり 3 点どうでしょうか。
前原会長	事務局からお願いできますでしょうか。
事務局	まず 1 点目の容積率を 300%にした理由です。現在が「準工業地域」で容積率は 200%ですが、周辺の環境を考えたときに、例えば駅前地区は「商業地域」で容積率が 400%と 500%ですが、同様な容積率にするということは住んでおられる方の住環境に影響があるのではないかということ。また資料 1-2 には写っていないですが近くの昭和町にホックやマクドナルドがあります。あの辺りは「近隣商業地域」で容積率は 300%、錦町の TSUTAYA や今井書店の辺りも 300%となっていることから、大きく容積率を上げて開発を促進するのではなく、周辺の環境に合わせつつ徐々に開発をしていただきたいという理由で今回、指定できる容積率を一つ上げた 300%にする規制緩和となっています。 そして 2 点目の対象地をこのエリアに選定した根拠です。資料 1-2 の今回の対象エリア右側の黄色で着色してある区域は「第一種住居地域」でして、当初はこの区域も含めて検討していました。しかし、この区域は以前に区画

	整理事業で住宅地として整備された区域であるため、この度のにぎわい創出のために用途地域や建蔽率、容積率を変えるということは住んでおられる方に影響が大きいのではないかと理由で変更する区域には入れませんでした。また、用途地域などの区域を定める際に道路や河川や構造物、字界などで区域の範囲を明示することになっていますので、そういったことを勘案しまして今回のエリアの選定となっています。 もう一つご質問いただきました、なぜ今このタイミングになったのかということにつきましては、令和5年の夏にがいなロードができまして、今現在、南側の米子駅目久美町線の道路整備を進めています。こちらの道路の整備がある程度目途がつきまして来年度中に完成する予定になっています。その辺りの環境が整いつつあるということ、JRさんの土地の動きなどを踏まえまして、この度、このタイミングでこれまで検討してきた規制緩和をご提案させていただいたという状況です。
前原会長	ご説明いただきましたがよろしいでしょうか。
松田委員	どうもありがとうございました。
前原会長	そうしましたら、その他ご意見、ご質問ございましたらお願いいたします。
内藤委員	参考資料1の質問10番で「市での開発事業はないんですか」とございます。「市が開発事業を実施する予定はありません。民間の動きに期待をしているところです。」とございますけれど、なかなか今、民間も非常に脆弱なところがありまして、あまり大きな期待はできないんじゃないかというところなんです。行政がやはり主導していかないと駄目じゃないかと思いますが、このあたりの理由をお聞かせ願えればと思います。
前原会長	事務局から説明をお願いしますでしょうか。
事務局	今後の開発について民間への期待だけではなくて市のほうからの動きというのにも必要ではないかというご質問だと思います。やはり開発事業といいますのは、市が実際に行うことは基本的にないと思っています。あるとすれば市が持っている土地と合わせて周辺の土地を一体的に区画整理を実施する時はあるかと思いますが、基本的には開発は民間の事業だと考えています。市としてはそういった環境を整える、開発したいというような空気にしていくことが米子市が整える環境だと思っています。
前原会長	よろしいでしょうか。
内藤委員	ありがとうございます。
前原会長	そうしましたら、その他ご質問、ご意見ございましたらお願いいたします。

大下委員	2点お聞きしたいのですが、最初に、参考資料1の質問5番の「固定資産税」について3年ごとに評価額の見直しがあるということですが、3年後は変わる可能性があるということではよろしかったでしょうか。
前原会長	事務局からお願いします。
事務局	3年後に変わる可能性につきましては、全くないとは言えないと担当課から聞いています。今回の都市計画の変更は上がる要因となるかもしれませんが、その他のいろいろな要因を含めて総合的に判断するので、もしかしたら3年後の見直しのときに高くなるかもしれませんが、逆に下がるかもしれないと聞いています。
大下委員	そのことは住民の方にはもう説明はされているのでしょうか。
前原会長	お願いします。
事務局	説明会でご意見いただいたときにもそのような回答はさせていただいています。また、質疑応答の一覧表と同じものを自治会で回覧していただいていますし、土地や家屋の所有者さんには郵送していますので、実際に説明会に来られていない方にもお伝えできていると思っています。
大下委員	住民の方が知っておられるのであればいいと思います。あと、2つ目ですが、開発行為がある際に住民の方に前もった説明があるのでしょうか。例えば、こういった計画が出てきた場合、市としてはその建物の基準を審査して許可が出た後に住民の方に説明するのか、それとも前もって、例えば商業施設やホテルなどの計画がありますということを住民の方たちに説明する機会があるのかお聞きしたいです。
前原会長	事務局からお願いします。
事務局	市が説明会を開催する予定があるかというご質問だと思います。もしかしたら規模にもよるのかもしれませんが、例えば、ホテルを建てられる場合に市が説明会を開催することはないと思います。しかし、我々が今想定していないような広い範囲で町を一つ作るような大きな開発をされる場合で、住民の皆さんからも説明会が必要だというお声があれば説明会を開催する可能性はあると思います。
大下委員	果樹とか何か木を植えておられるような箇所を見た気がするのですが、例えば日影になってしまうなどの影響もあると思うので、できれば前もって説明が市からしてもらえると住民の方も安心するのかなと思います。

前原会長	事務局からお願いします。
事務局	民間事業者さんがホテルや高いマンションなどを建てられる場合は、周辺に何かしらの影響があるものだと思いますので、一般的には事業者さんが説明会等をされるものだと思います。
前原会長	議長のほうから確認したいのですが、例えば確認申請とかを出すときに、行政からの説明会はないかもしれないですが、事業者の方にこの規模だったらこの範囲で説明会をやってくださいというようなルールがあったように思いますがその点はいかがですか。担当が違うのかもかもしれませんが。
事務局	担当が違うのではっきりとお答えできないのですが、例えば開発事業をされるときに開発許可が必要になる場合がありますが、その際には自治会の同意ですとか、隣接の所有者さんの同意が必要になりますので、説明会等で説明された上で同意を取られると思います。
前原会長	ありがとうございます。そうしましたら、その他ご質問、ご意見ございますか。
仁科委員	確認ですが、参考資料 1 の質問 9 番の「駅南広場の JR 西日本所有の土地」について、売却に向けて入札があったということですが、これは資料 1-4 の写真の赤枠の中にあると考えて良いのでしょうか。それがどの辺りかというのをもし教えていただけたら教えていただきたいです。
前原会長	事務局からお願いいたします。
事務局	参考資料 1 の質問 9 番でお答えしています「JR 西日本所有の土地」についてですが、資料 1-4 の写真の赤枠の中にあります。左上の角の辺り、ちょうど駅南広場の北側のところがその対象の土地です。
仁科委員	駐車場の北のほうですか。
事務局	そうです。
仁科委員	分かりました。ありがとうございます。 もう一個確認ですが、ホテルが建ったら良いなということですが、だいたい 10 階くらいまでのホテルが建つ可能性があると考えてよろしいでしょうか。
前原会長	お願いします。
事務局	その敷地に対する建築物の面積にもよりますが、例えば現在、駅南

	広場の正面におそらく 7 階建てのマンションがあります。このマンションの規模で単純に計算すると 10 階くらいまでは建てられるのではないかと想定しています。
前原会長	10 階建てくらいが建つ想定ということですね。 JR 用地が敷地のどの辺りかということを確認されておりますが、だいたいどの辺りか分られましたでしょうか。
事務局	資料の真ん中あたりに駅南広場と書いてありますが、その上側に黒いアスファルトの駐車場の線が入っているところが駅南広場の駐車場になっています。その上側が JRさんの敷地で、その敷地内に線路や建物が残っている状況です。それを今 JRさんが撤去されています。その撤去が終わったら土地の引き渡しの予定と伺っています。
前原会長	そうしましたらその他ご意見、ご質問ございましたらお願いいたします。よろしいでしょうか。 そうしましたら、続いて議題(2)の説明、質疑を行って、取扱いについて確認をしたいと思います。それでは「議題(2) 米子境港都市計画公園の変更」について事務局より説明をお願いいたします。
事務局	<議題説明> (2) 米子境港都市計画公園の変更について（諮問）
前原会長	【 質疑応答 】 そうしましたら、ただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問ございましたらお願いいたします。
津田委員	ごみの集積所を大きくするということですね。確認ですが、66 世帯から 160 世帯に増加したというお話ですが、これはその場所に 160 世帯の方が持っていくのか、それとも少数の方が持っていくのか、どちらですか。
前原会長	事務局からお願いします。
事務局	今回のこのごみ集積所につきましては、三柳北自治会さんのごみ集積所です。今、約 160 世帯の皆さんが持っていかれる集積所になっています。
津田委員	そういうことになるとかなり広範囲から持ってこられていて、それでかなりゴミの量が増えたから公園の一部をゴミの集積所にされるということですが、今の場所に持っていくのではなく班単位での集積場を町内とか自治会から要望がなかったのかお聞きします。
前原会長	事務局からお願いいたします。

事務局	集積所に関しましてはまず地域の方で場所を決めていただくというところがございまして、これは現在に至るまでに、クリーン推進課や都市整備課で地元の自治会さんともいろいろとお話をさせていただきました。そして今言われたように分散ということも自治会さんのほうでもいろいろと検討されました。ただ住宅地で宅地化が進んできて、なかなか適地がないということもあります。現在この集積所についてはだいたい三柳北自治会の中心にあるものの、やはり自治会さんの中では遠いと言われる方もおられると伺っています。ただ、やはり適地がなかなか作れないということもあり、今現在の位置であれば従来通りの距離ですので、地元の合意形成を図る上ではやはり今の土地のところで広げることが地元としては落としどころということで、ご相談を受けて、今回の提案をさせていただいたところです。
前原会長	よろしいでしょうか。
津田委員	お年を取られた方や障害のある方など、そこまで持っていくことが困難な方も中にはおられるのではないかとおもいますので、この1ヶ所に皆さんが持つてこられるということは町内の方のご理解を得られているということを知ったのでそれはそうだなとは思いますが、ある程度何か選択肢があつてここを選んだということや、班の分配ということも考えられたのかなと思います。以上です。
塚田委員	はい。
前原会長	塚田委員お願いいたします。
塚田委員	この自治会からいつ頃要望が出て、ここまでかかったのかをお聞きしたいです。
前原会長	事務局からお願いいたします。
事務局	正式に要望書としていただいたのは昨年の10月です。
塚田委員	私もこの辺の場所の話は聞いていまして、住宅地がたくさんあるので自分の家の前にそういうステーションを置かれたら困るので散らばることができないという話や、公園という施設の一角にこういうのがあったら嬉しいという声もあります。また、公園の米子側にはあるけど境港側にはないので一つの公園で2ヶ所あってもいいのではないかなという案も出ているので、そういったところも踏まえて考えたほうがいいのではないかと思います。ゴミ置き場を少し大きくするだけで色々な手続き等々があるようなことが出ていましたけど、どんな手続があるのか今後のためにお伺いしたいです。

前原会長	事務局からお願いします。
事務局	まず都市公園という扱いの中で、原則そのまま公園以外の施設を置く、わかりやすい例えで言うと電柱などを置くということは占用の手続きがありますが、都市公園においては現在占用でゴミ置き場は許可物件になっていないというのが前提としてあります。仮設などであれば可能な部分もありますが、今回に関しましてはその条件があって、ただ元々の経緯がゴミ置き場と公園を分けて設定をしていたというところもありますので、周辺の住宅の状況が変わってきたというところで拡張という手続をする中で、これは必ずとは言いませんがほぼ永続的な拡張になるというところもありますので、面積は本当に微々たるものですが、こういう都市計画の手続きの変更をさせていただいたというところなんです。あとは現在の都市公園に与える影響も非常に少ないというところと、ゴミ置き場の環境面でのバランスというところで今回こういう形をとらせていただいたというところでした。闇雲に都市公園を減らしてゴミ置き場を作っていくということは現時点では考えていません。
塚田委員	わかりました。先ほどの質問の関連なんですが、周辺は近くにもう1個ゴミステーションがあるというわけでもなく、本当にそれだけ集まってくるところなので、境側にもう1箇所作るということも一つの手で、分散させるということもありなのかなということも住民の皆さんも言っておられるので、今後そういった方針、方向も踏まえた考えはあるのかということをお伺いします。
前原会長	事務局からお願いします。
事務局	繰り返しになるかもしれませんが、今現時点では新たに公園の一部を廃止してゴミ置き場を設置するということは、公園の所管課としては考えていません。当然利便性を考えると皆さん身近にゴミステーションがあったほうが良いとは思いますが、所管ではないのであまりいい加減なことは言えませんが、ステーション化を進めているというところもございますので、その辺のバランスというところもあろうかと考えています。
塚田委員	ありがとうございます。
前原会長	その他ご意見、ご質問ございますでしょうか。
松田委員	確認ですが、今回の場合は特例中の特例で、ゴミ置き場を元々あったのを広げるのでOKだけど、今、既存の公園でそういうゴミ置き場がなくてゴミを置き場を占用させてもらえませんかという相談があっても普通はなしということでもいいですか。
事務局	都市公園というのはどうしても都市公園法という法律がかかりますので、

	これに関しては今は許可はできません。ただ類似する施設で都市公園法がかかっていない施設があります。緑地とかいろいろ言われ方はありますが、そういったものであれば許可されているところも実際あります。都市公園というくくりの中では今相談されても許可は難しいという状況です。
前原会長	その他ご意見、ご質問ございますでしょうか。
内藤委員	今日はゴミ置き場の話を中心という議論ではないんですが、先ほどからその話ばかり出ていますので、関連して少しお話をしておきたいと思います。それからその結果についてお願いをしたいと思うところです。自治連の関連団体には、環境を良くする会という団体がございます。その中で昨年にゴミの出し方についてアンケートを取りました。このアンケートで、皆さんが高齢になってきてゴミが出しにくい、これについて何とかしてほしいという要望が非常に多くございました。この地域に限らず全体的な話ですが。その中で分散化をしていこうではないかという話も出ていますが、先ほど話が出ましたように、自分の家の前にゴミ置場を設置してもらっては困る、でも近いほうが良いというような話で若干矛盾したところがあります。例えば悪いですけどおばあさんが乳母車でゴミを積んで行くのであれば、やはり100m圏内あたりに何とかしてあげたい。近隣で助け合ってゴミを出そうという運動もありますが、近隣で助け合ったらゴミ袋が三つも四つもになる。とても乳母車では運べませんし、何とかその辺りをお願いをしたいということで、言い方は失礼かもしれませんが場所的に公園が非常に最適ではないかと今私もふと思ったところであり、やはりこれはもう少し何か行政のほうで努力をしていただきたいと思っているところですし、クリーン推進課のほうでも何とかしたいという考えはあるようですので、ここは一つ行政の縦横をしっかりと連絡を取って対応をお願いしたいと思っています。以上です。
前原会長	事務局のほうから何かコメントがございますでしょうか。
事務局	内藤委員のご意見はよく理解しています。そのご要望も頂いていまして、新年度の予算の中でも、委員がおっしゃったような趣旨の対策予算を計上させていただいています。先ほど都市整備課長が申したとおり可能な範囲で集約を図っていく、あるいは分散を図っていくという視点は当然ながら大切だと思っていますが、それに加えて先ほど内藤委員がおっしゃったいわゆる共助と言いますか、みんなで支え合って助け合ってゴミ出しをしていくというそういった仕組みづくりをぜひできることは取組んでいただきたいと思いますので、ソフトハード両面で対応をしていきたいと思っています。
内藤委員	ありがとうございました。
前原会長	そのほかご意見、ご質問ございますでしょうか。

亀井委員	元々あった場所が住民が増えるということは今後もあちこち出てきたりすると思うと、収集時間を2回にするなど何かそういう動きもあっても良いと思いました。曜日を何曜日だけにして、その日のその時間帯だけに集中するからあふれると思うのですが、エリアごとにこの班は何曜日、など捨てる場所是一緒でも曜日を分けるという考え方があっても良いと思います。今回の変更は賛成です。急ぎやってほしいと思います。
前原会長	ご意見いただきましたけれども、事務局から何かありますでしょうか。
事務局	明快な回答はできないですが、地区ごとに分散を図っているという例もありますが、同じエリアで分散を図っているところはそんなに多くないのではないかと思います。コスト面の話をするのは恐縮ではありますが、コスト面を言うとなかなか折り合わないところがあります。地元と相談をしながら議論できるようにしていきたいと思っています。
前原会長	そのほかご意見、ご質問ございますでしょうか。よろしいでしょうか。 そうしましたら議題(1)、議題(2)につきまして、説明それから質疑を行って議論をしていただきました。特に反対意見というのはなかったと思います。 したがって、「議題(1) 米子境港都市計画用途地域の変更」について、「議題(2) 米子境港都市計画公園の変更」については、異議なしと答申してよろしいでしょうか。
委員	異議なし。
前原会長	それでは議題(1)と議題(2)について異議なしとして答申させていただきます。

5 その他

前原会長	その他事務局より報告などがございますでしょうか。
事務局	ないです。
前原会長	その他、皆様のほうから何かご意見などがございますでしょうか。 そうしましたら以上で議事の全てを終了いたしましたので議長の任を解かせていただきます。本日は慎重なご意見いただきありがとうございます。 そうしましたら事務局にお返しいたします。
事務局	ありがとうございます。

	では、以上をもちまして第 25 回米子市都市計画審議会を閉会いたします。 本日はお忙しい中ご審議いただきましてありがとうございました。
--	--

6 閉 会