

第 2 6 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
都市創造課長挨拶
- 3 議事録署名委員の決定
議長指名により「亀井委員」と「津田委員」に決定
- 4 議 事（要約）

	<p><議題説明></p> <p>(1) 米子境港都市計画地区計画 河崎中央地区地区計画の変更について (諮問)</p>
事務局	
仁科会長代理	<p>【 質疑応答 】</p> <p>ただいまの説明につきまして、何かご意見ご質問ありましたらよろしくお願ひいたします。</p>
松田委員	<p>資料 1-2 を見ると駅からの距離が 300m を超える範囲もかなり含まれていて、長いところでは 400m 程度ありますが、なぜこの辺りは地区計画の区域として認めて良いという対象になってくるのですか。どこまでが良くてどこからが駄目なのですか。</p>
仁科会長代理	<p>お願いします。</p>
事務局	<p>この度は、令和 4 年に当初決定した地区計画に新たに区域を追加して拡大するものであることから、この一団の地区計画の区域を見たときに区域の過半以上が 300m の範囲に入っているので、運用基準と照合しているものと判断して地区計画に入れることを認めました。</p>
松田委員	<p>1 期目の連続ということなので 300m を超えても米子市としては認めるという判断に至っているということですか。</p>
事務局	<p>はい。</p>
松田委員	<p>資料 1-6 を見ると、第 1 期の住宅地区 1 は第一種中高層住居専用地域ということで定められています。今回は第二種中高層住居専用地域で第一種よりも若干緩和したような建築物の制限になりますが、なぜ緩和するような形になるのですか。</p>

事務局	<p>まず運用基準において、住居系の計画は第一種住居地域で定める基準の範囲内という上限を設けています。</p> <p>令和4年に都市計画決定した住宅地区1の部分に関しては、住居系に特化した土地利用とする観点から第一種住居地域よりも制約が厳しい第一種中高層住居専用地域で定める範囲としました。当時、道路から奥まった区域で宅地分譲を行う計画であったことから、開発事業者と協議を行い計画の実現に必要な最小限の建築物の制限として第一種中高層住居専用地域で定める範囲内としました。</p> <p>今回追加する住宅地区2については、建築物の用途の制限としては第二種中高層住居専用地域で定める範囲内としています。用途の制限の水準としては住宅地区1と運用基準で定める上限のちょうど中間ぐらいの制限になります。市道弓ヶ浜中央線の沿線に位置しており、主に宅地分譲を想定した土地利用である一方、道路沿いについては地域に必要な日利用便施設などの建築が想定される立地条件にあります。</p> <p>地区計画の運用基準においても、素案の作成にあたっては検討の段階から住民の参加の機会を設けて住民の意見の反映を務めるものという運用基準にしており、本市としてもその運用基準の範囲内で可能な限り住民の方の意見が反映された計画となるように開発事業者と協議してきました。</p> <p>こうした立地特性であったり、地権者さんの意向を踏まえて開発事業者から示された計画案について協議を行い、建築物の用途の制限を整理しました。その結果、1期目とは制限の内容が変わりますが、第二種中高層住居専用地域で定める範囲で問題はないと整理しています。</p>
松田委員	<p>分かりました。地権者の方から第二種が良いという希望があったということですね。</p>
事務局	<p>直接、第二種が良いという表現ではなかったかと思いますが、将来的な土地利用を勘案した結果だと聞いています。</p>
松田委員	<p>資料1-7(2)は今回の計画の図面だと思うのですが、ほとんどの箇所が造成して住宅用の土地ということで売り出されるのだと思うのですが、この地図の下側にある現況のままという土地は今回は開発はされないのですか。</p>
事務局	<p>今も既に宅地化されている場所になりますので、造成のような行為はされません。</p>
松田委員	<p>他のところは住宅地として売り出されて、ここは現況のまま残すということですね。現況はどのような状態ですか。</p>
事務局	<p>今は事務所、倉庫、ペットの葬祭場になっています。</p>

松田委員	<p>そうすると、やはり色々で見させていただくと 300m という一定のルールがある中で、300m を結構超えて市道も挟んだ形の開発になります。</p> <p>特にこの現況のままという土地については、今のまま事務所で使うということであれば、ここをあえて地区計画に当てはめるということに違和感がかなりあります。本来この地区計画で住居地域として発展させていくという目的なのに、開発もしないこの現況の土地というのを含めていくのは、かなり私はどうかなというところがあります。今後、具体的な開発というのが特段決まったものがなく、先ほどあった住居として狙うような分譲でもないところです。今現在、あえて地区計画をかぶせて規制を緩和するという目的というか狙いが分かりません。</p> <p>あまり言いたくないのですが、この持ち主の方は公の職に就いておられる方ではないでしょうか。調べさせてもらおうと議員の方で、そういった方の土地が含まれていると、何か疑念を生じさせてしまうようなことになるのではないかという案件だと思います。</p> <p>この審議会はこれからの将来、この地区計画を米子市がどうしていくかというところで重要な会議だと思いますので、この現況のままの土地を入れることは、私はやっぱりするべきではないと思います。これをやってしまうと前例になってしまって、これも良いんだったらこれも良いんじゃないかというような例になってしまおうと思います。先ほど言ったように、やはり市民から見てちょっとどうかなという案件になってしまうので、私はこの計画は見直すべきだと思います。</p> <p>この現況のまま開発しない土地を地区計画に入れるということは、範囲の問題もありますし、今回開発されるところはある程度 300m を超えてもまあいいかと思っても、開発しない土地を入れてしまうのは私は大変荒いと思います。</p>
仁科会長代理	ありがとうございます。
松田委員	市の考えはどうですか。
事務局	<p>過去に都市計画決定した中で、既存の住宅を含む範囲を地区計画として決定した事例はあります。ですので、開発された土地を含めたいけないというものではないと思っています。</p> <p>この市街化調整区域は、土地の売買ですとか建築の条件が大変難しい区域となっています。そういった理由から空き家や空き地、低未利用地が生じる恐れの高いエリアではないかと考えており、地区計画に含めることでそうした状況の発生防止にも繋がると考えています。この度は地権者さんのご意向で地区計画の区域に入られたわけですが、開発事業者が事前に地権者さんにお話をしていく中で、入りたいと言われる方もおられれば入りたくないと言われる方もおられますので、その辺りは地権者さんのご意向を判断しつつ、市として地区計画の基準に照らし合わせて、問題なければエリアに含めることは問題ないと思っています。</p>

<p>松田委員</p>	<p>今回は既に建物が建っている土地ですので入れることについては問題ないと思いますが、例えば農地を農地のまま地区計画のエリアに入れるということは問題があると思っています。あくまで住居系の地区計画として都市計画決定するものですので、農地として残されるのであれば区域としては外すべきだと思います。この度は、もう既に開発されている場所ですので、将来的な土地利用を見越して地権者さんが区域に入りたいということであれば、それが地権者さんがどなたであってもエリアに含めるのは問題ないと思っています。</p> <p>やはり市街化をある程度将来的な財政面だとか無尽蔵な開発を限定するために市街化調整区域を定めているわけで、地主の方、個人の方とすると、基本的に市街化調整区域が外れた方が良く、将来的に売買するときも地区計画がはまるんだったらそれが良いという方がほとんどだと思います。</p> <p>それで今回認めてしまうと、市街化調整区域の意味すら何かちょっと拡大していくような案件になって、今、特にここを地区計画に含める必要性がやはり理解できません。市民に説明できる案件かという、私はやはり市の対応としてはおかしいと思います。ぜひ皆さんのお考えを聞きたいです。</p>
<p>大下委員</p>	<p>現況の建物が建っている土地の後ろ側が田んぼだったと思うのですが、土地の地権者は同じでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>何名か地権者さんがおられるようで、おそらく別の方だったと思います。</p>
<p>大下委員</p>	<p>田んぼならまだ分かりますが、今のところ計画が何もなく建物が建っているところまでなぜ入っているのかよく分かりません。</p> <p>松田委員がおっしゃるように、今の段階でそこですと「隣にあるから自分のところも一緒に入れてよ」というような感じにしか思えないです。</p>
<p>事務局</p>	<p>開発事業者が聞き取りを行ったところ、地権者さんとしては将来的にこういったものをしてほしいという想定は持っておられるようです。</p> <p>開発事業者がこの辺りで地区計画を定めようとして順次地権者さんとお話をさせていただく中で、おそらくエリアが広がっていったのではないかと思います。開発許可申請をする際に隣接者の同意が必要になるので、事業者として必要な説明をされた結果、地権者さんが自分の土地も入りたいというご意向を示されているものだと思います。</p>
<p>大下委員</p>	<p>明確なルールができていないような感じで、横にあるから広げたら良いというような、そこも隣のところも売ってくれるから良いとなってしまうので、何でもかんでも開発が進むということに違和感があります。出られる企業にとっても、この前例が出来てしまうと、次のときに「ここは良かった、なんでここは駄目なんだ。」ということになりかねないので、これを進められるのであれば、こういった事例のときはこういった判断をしますというよう</p>

事務局	<p>な明確な基準を設けられたほうが良いと思います。そうでないと、毎回これは当てはまるのか当てはまらないのかというような話が出てくるのではないかと思います。</p> <p>おっしゃることはすごく分かります。やはり土地というのは決まった形ですとあるわけではなく、いろいろ広がりがあります。最初のほうのご質問でもあった 300m という基準で、今回変更することによっても一段の土地の過半が入っているというところがすごく大きいのではないかと思います。</p> <p>いくらでも広がるというわけではなくて、あくまでもこの 300m の過半に入っているかどうかということで、この計画の区域はある程度線引きが出来ているのではないかと思います。しかし、それがきっちり 400m か何 m かということは、土地の形状であったりそのほかの状況によるところが大きいと思いますので、その辺はどうしても協議事項になってくると考えています。</p> <p>確かに明確なルールが出来ればそれがベストなのかもしれませんが、先ほど言ったような条件等で協議をしながら進めていっているところです。</p>
津田委員	<p>今まで、こういったケースが他にもあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>はい。令和 3 年度に都市計画決定した「蚊屋東地区地区計画」が伯耆大山駅の周辺にあります。そちらでは約 1.5ha の地区計画になっており、3 分の 1 程度が既存の住宅が入った計画になっています。</p>
松田委員	<p>住宅でしょう。</p>
事務局	<p>そうです。その時はすべて住宅です。</p>
津田委員	<p>こういったケースでトラブルがあったということはあるのでしょうか。先ほど、ちゃんと決めておかないといけないという話がありましたが、今後そういうことがトラブルとして出るようなことがあれば、きっちりルール化というのが必要ではないかなと思います。</p>
事務局	<p>この市街化調整区域における地区計画では、そういったトラブルは今のところ起きたことはありません。</p>
津田委員	<p>今後のこともありますので、その辺りを検討されてはいかがかなと考えます。以上です。</p>
三浦委員	<p>農地の話が出ましたので農林局の方から。農林局は米子市農業委員会さんから許可された農地転用が県に上がってきて、その審査をして県が許可を行うのですが、この米子市の地区計画の運用基準の第 20 条第 2 項を見ると、農業委員会等と事前協議を行い農地転用等の許可審査を完了しておくものとするとなっているのですが、農業委員会のほうで審査が終わっていると</p>

事務局	<p>っしゃいしましたが事前協議等は行われたのでしょうか。</p> <p>はい。開発事業者のほうから農業委員会に事前協議を行われ、農業委員会にもお諮りをいただいたと伺っています。今回の都市計画決定がされた後、農地転用の手続きが進んでいく状況だということで伺っています。</p>
三浦委員	<p>米子市との協議が整わないまま県に問い合わせがあつて対応に困ってしまう事例でしたので、農地のことに関してはやはり農業委員会事務局さんと協議の上、農地の所有者が高齢化で、休耕地も多くと書いてありますが、実際この米川沿いの水田でそういった休耕地になっているわけではないところをむやみやたらに転用をして住宅地にするということは農業振興上の問題があるかと思しますので、事前協議のほうをあわせてお願いするようにしたいと思いますのでよろしくお願いします。</p>
事務局	<p>承知しました。</p>
大下委員	<p>他のところで住民の方から聞いた話ですが、郊外の方で田んぼの所有者さんが子どもたちに近くに住んでほしくて田んぼに家を建てれるようにしたかったが農地転用ができなかったという話がありました。それで仕方なく若い人たちがどんどん出ていってしまうようなところなので、若い人が住みたいからそれで農地転用ができますよではなくちゃんとしたルールを示してもらったほうがと思います。郊外のほうから人がいなくなって移り住めば良いのかという話ではないと思いますので、そこら辺のルールをちゃんと作っていただきたいのでよろしくお願いします。</p>
事務局	<p>先ほど言われた農地転用ができなかった理由というのが我々では分からないので、様々な理由があつた結果だとは思いますが、都市計画のほうで地区計画を設定するにあたり必要なルールというのは今後検討していきたいと思えます。</p>
松田委員	<p>やはり話を伺うと運用基準には約 300m と書いてあるじゃないですか。先ほど言われた今回の場合過半が 300m に含まれているので良いというようなことは、特に基準の中にはないのですよね。</p>
事務局	<p>運用基準に明確化した言葉はありません。</p>
松田委員	<p>極端に言うと、過半が入っていたら 600m 近くまでも良いというケースも認めることも考えるということですか。やはりどこまでが良くてどこまでが駄目なのか。</p> <p>他のところは分譲して居住地域として発展させていくわけですが、現況のままの土地は 300m を大幅に超えてるが、今すぐに開発もしない。そうすると、私が今指摘している対象地を含めるということになると、明らかにルー</p>

<p>塚田委員</p>	<p>ルを逸脱してるようにしか見えません。せつかく 300m という基準があるのに、それを大幅に緩和して許している感じにしか見えません。</p> <p>よろしいですか。それでもあまりガチガチにして 300m の線を超えてしまったところは全部駄目となってしまうと、持ち主がここもあるんだけどと言われてもそこはもう 300m に入っていないので駄目ですとなるルールを作ってしまうと、より開発ができにくくなるし、結局、円の中の話なので土地の形がおかしくなってしまう部分があるでしょう。</p> <p>多分、開発業者さんは、その周りの畑の持ち主まで一応声を掛けて、もう開発されていない、畑をやっていない、田んぼをやっていないところの持ち主さんにも声を掛けて、「どうですか？ 今後やりますか？ やりませんか？」と話を聞きながら回ったと思います。松田委員のおっしゃることもすごく分かるので、そこは今後、話をしていただいたら良いと思いますが、今松田委員のお話を全部飲んでしまうと、今度はその手前にある田んぼや畑も全部駄目だよという話になってしまいます。</p>
<p>松田委員</p>	<p>私は今回開発するところは良いと思います。開発するところは問題ないです。</p>
<p>塚田委員</p>	<p>多分、この区切られたところの横に、家の手前までのところにもう一個田んぼ、畑があって、そこの方にも聞きに行つて売らないと言われたからそこで止まったのだと思います。その手前にある事務所兼会社は、話が来たからうちはそれを飲みますと言った結果こうなったんだろうなというのは見えましたので。自分も最初見た瞬間、ここはどうなんだろうなと思ったのですが、その先のところの田んぼまで話したのだろうなと思ったので、後で聞くかなと思っています。</p> <p>あまり都市計画でガチガチすぎるルールを決めすぎるのも、開発が進まなくなると思います。今米子市もそうですが、この先、人口も減っていく中で、開発をガチガチにし過ぎると人口がどんどん減っていつてしまいます。そこら辺でルールどうのこうのというのもナンセンスではないかと私は思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>一回ご回答させていただいたかと思いますが、やはり土地の形状であったり、そういうものを見ながらという総合的な判断になってくると思いますので、きちっとするという事はやはり得策ではないと思っています。その辺はしっかりと協議をしながら、基準内の中でできるような、我々としてもここを住居系としてやっていきたいというところで作っていますので、それに即した形で相談しながらやっていきたいと思っています。</p>
<p>亀井委員</p>	<p>すみません、単純な質問ですが、ここが含まれた場合に何が問題なのかなと思いました。現時点で私がこの地権者だとしたら、都市開発する計画が今起きていてどうしますかと聞かれたら、「今は変更ないけど今後活かすかも</p>

	<p>しれないので入れたいです」と言うかなと思います。今後活用したいと思っている子孫とかのためにエリアに入れたいですって言った場合、何が将来的に起きるのか、エリアに含む含まないが何に影響されるのかが分からなくて、すごく儲かってしまうということでしょうか。どういう感じでしょうか。</p>
塚田委員	<p>メリットデメリットを聞かれたら良いかと思います。</p>
亀井委員	<p>メリットデメリットは何があるんですか。</p>
事務局	<p>メリットとしては、市街化調整区域ということで建てられる建物の用途や人的要件など様々な規制がかかっており、基本的にはその建物を建てられる方にその用途の建物を建てるための許可が下りることになっています。</p> <p>この度の地区計画の区域に入ると、大きく言うと人の要件が外れ、どなたでも建てられるというものになりますし、例えば市街化調整区域では基本的に建てることのできない共同住宅やサービス付き高齢者住宅といったものも許可されるようになりますので、建てられる用途の幅は広がると思います。</p>
亀井委員	<p>大丈夫です。はい。</p>
仁科会長代理	<p>そうしますと、この300mという一応の取り決めがあるということと、それをその度ごとに若干広げたりする可能性があるということについて、なぜ今回は広げたのかをきちんとした根拠を持って説明し、米子市民が納得するというようなやり取りや明文化が必要になってくるのではないかと思います。</p> <p>多分業者の方も300mということを入れながら折衝していかれるのではないかと思います。その時に、この田んぼではない一番遠い区域の人に何か持ち掛ける前に米子市さんのほうにも問い合わせがあった上で話をされるのか、その辺の過程はよく分かりませんが、やはり曖昧さを残すのであればどうしてここが含まれたのかということに関してのやり取り、なぜそこを含めるのかということを含めながらみんなが納得する形で示すことが大事なのではないかと思いました。</p>
米増委員	<p>300mという議論が今出ていますが、これは300mは現況の180mに対して300mという表現を計画上されているということだと思うのですが、300mを基準に取っているわけではなくその辺が大体300mですよという意味であって、そんなに300mにこだわる必要はないのかなと思いますし、そうすると際限なく広がっていくということもあるかもしれないので、それはやはりケースバイケースで見れば良いのかなと思います。</p> <p>それからもう一点、この新しい計画の住宅地区2の中にポツンと空いているところがあり、住宅地区1と2の間にも開発区域に入らないところがありますが、逆に先ほどから議論の対象になっている写真の右側のほうは入れる</p>

事務局	<p>のは、それぞれどういう事情があったんでしょうか。</p> <p>まず、この度の住宅地区2の中にポツンと空いているところですが、こちらは板金屋さんをされています。一般的には市街化調整区域の許可を取られてやっておられるものだと思うのですが、この度の地区計画で例えば一種中高層や二種中高層、第一種住居地域という用途の制限をかけた時に建替えができなくなる業種とのことで、この度は地区計画に入れないでほしいというご意向があって外していると伺っています。住宅地区2の境港側の区域の外れたところは事務所で、こちらの地権者さんも将来的に考えても自分のところは入れないで良いというご意向、道挟んで北側のマックスバリュさんの駐車場の角にある住宅2軒と農地は、1期目のときにご説明させていただいた際に将来的にどこかに売ったりという想定はしていないので入れなくて良いというご意向だったので外していると伺っています。</p>
米増委員	<p>市街化調整区域に建っているの、それぞれ地元の方で本家分家みたいな土地利用になるわけですね。</p>
事務局	<p>事務所のほうは地元の方かどうか不明ですが、他は地元の方が建てられているものだと思います。</p>
仁科会長代理	<p>議題(1)について、いかがでしょうか。</p>
松田委員	<p>私はやはり、今回開発するところまでだったらある程度柔軟に見て良いと思います。悪くは、今回開発しない土地を含めるということについて反対です。悪い前例になるのではないかと思います。</p>
仁科会長代理	<p>では、議題(2)が終わった後に、最後にもう一度確認したらよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>はい。</p>
仁科会長代理	<p>では、ひとまず議題(1)はここまでにさせていただきます。 続いて、議題(2) 米子境港都市計画地区計画 中島一丁目地区地区計画の変更について事務局からお願いします。</p>
事務局	<p><議題説明> (2) 米子境港都市計画地区計画 中島一丁目地区地区計画の変更について (諮問)</p>
仁科会長代理	<p>【 質疑応答 】 ありがとうございます。ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお願いします。</p>

委員	<p>議題(2)に関しては、何かございませんでしょうか。</p> <p>それでは議題(2)につきましては異議なしと答申してよろしいでしょうか。</p> <p>はい。</p>
仁科会長代理	<p>続きまして、議題(1)については、松田委員から整備が予定されていない区域については含めることに反対という意見がございました。こちらの条件をつけて異議なしとして答申するか、多数決を行うか、どのように処理したらよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>この度、事務局側としては松田委員からご意見がありました土地を入れた区域で都市計画の決定をしたいと考えていますので、多数決によってご意見をまとめていただきたいと思います。</p>
仁科会長代理	<p>そうしますと、開発予定のない区域を含めてこのままで異議なしと答申するか、こちらの区域を入れることに反対であるという二択でよろしいでしょうか。</p>
塚田委員	<p>すみません、よろしいでしょうか。先ほど当局から説明いただき色々やり取りをさせていただいた中で、今回は開発する予定ではないけどこの先するかもしれないというのをおっしゃってるということをおられましたよね。だから、開発予定がないから区域に含めないではちょっとおかしいなというのと、私が当局に聞いた開発予定はないところの後ろの田んぼ、畑もちゃんと聞き取りをして、そこが今回は地区計画に入らないと言ったのかどうかも確認が取れていないので、本当はそこも地区計画に入りたいのなら延長線上なので入る可能性はあるところなので、その辺が分からないまま進めて良いのかどうかと思っています。</p>
仁科会長代理	<p>はい、お願いします。</p>
事務局	<p>今、塚田委員がおっしゃった部分、松田委員のおっしゃったご意見を含めてでございますが、まだ、皆様方に、今日の諮問案件でご審議をいただける条件が整ってないということでしたら、今一度、これは保留にさせていただいて、私どもでもう一回聞き取りなど再整理をさせていただきます。</p> <p>その上でもう一回お集まりいただくのが良いのか、あるいは書面の形でご審議いただくのが良いのか、また会長様にご相談したいと思います。</p> <p>一旦引き取らせていただいて、もう一度再整理をさせていただいたほうが良いのではないかと事務局として考えています。</p>
仁科会長代理	<p>分かりました。ありがとうございます。それでは、今事務局からの提案がございましたとおりに処理してもよろしいでしょうか。</p>

委員	はい。
----	-----

5 その他

仁科会長代理	それでは、その他事務局からのご報告がありますでしょうか。
事務局	ありません。
仁科会長代理	皆様からはいかがでしょうか。 ありがとうございます。それでは本日、沢山のご意見をいただいてありがとうございました。また本日、会長代理でいろいろご迷惑をお掛けして申し訳ございませんでした。これで終わりたいと思います。お疲れ様でした。
事務局	では、以上をもちまして第 26 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