

第 2 7 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「仁科委員」と「森谷委員」に決定
- 4 協議事項（要約）

	<p><協議事項説明></p> <p>(1) 米子市の市街化調整区域における地区計画の運用基準 (鉄道駅周辺型・公民館周辺型地区計画 判断基準) について</p>
事務局	
前原会長	<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いいたします。</p>
松田委員	<p>何点かお伺いしたいです。まず、今回は資料の提供が前日に速達で送付ということで、議事を協議するのに大変時間が少なくて、この場で協議するのが正しいのか、時期が早すぎるのではないか、短すぎるのではないかという疑問がどうしてもあります。その辺りはどのようにお考えでしょうか。</p>
前原会長	<p>まず、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>はい。資料の送付が直前となり誠に申し訳ございませんでした。なるべく早めに資料を送付してご審議いただくというのが最もだと思いますが、各種調整のお時間をいただきまして、直前での送付となってしまいました。</p> <p>本日、この場で短い時間ではございますが、質疑応答させていただきながら内容についてご審議いただければと思っています。</p>
前原会長	<p>松田委員からご発言がありまして、事務局からも説明がありましたが、委員の皆様のご意見をお伺いしたいと思いますがいかがでしょうか。</p>
亀井委員	<p>資料の印刷はすごく時間がかかるんだろうなと思うと、大変な作業をされているなという印象でしたので、今後、紙ではなくPDFなどでオンラインによる共有みたいな方向にならないのですか。そうしたら修正が入ってもすぐオンラインで切り替えられたりするのです。</p>

前原会長	オンラインでできるかどうか、手続き的にどうかというのがありますが、事務局からご説明があればお願いします。
事務局	はい。現時点でメールアドレスをお伺いしている方、お伺いできていない方がおられますので、今一度委員の皆さんにそうした方向で可能かどうかをお聞きしながら対応してまいりたいと思います。ありがとうございます。
前原会長	そうしましたら、松田委員から資料の送付が直前で検討する時間がないという発言がありましたが、本日審議するにあたって、委員の皆さんからご意見があればお願いします。
大下委員	もう既に民間の事業者さんの計画があがっていますが、例えばこれを今日決めないとなった場合に影響はあるのですか。
前原会長	影響について事務局からご説明をお願いします。
事務局	この審議会でご審議いただいておりますが、お認めいただけないものは着工にはなりませんので、その分、民間事業者の着手や計画がずれるという可能性はございます。
大下委員	大きな延長になってしまうと思われるのですが、その辺を考慮しながらするべきではないかと思えます。
前原会長	他にご意見はございませんか。
津田委員	私も松田さんと亀井さんの意見に賛同するところでありまして、私も言おうと思っていました。 その話は終わったので良いですが、この資料について良いですか。
前原会長	今日審議に入っているかどうかというご意見がありましたので。
松田委員	協議事項としてあげるべきなのかというところが、どうしても、ちょっといかなものかというところがあったので、その辺りを確認してから質問に入りたいなと思ってのことでした。
前原会長	そういうご意見もありましたし、審議に入ったほうが良いのではないかと いうご意見もあったところでございます。
塚田委員	審議に入るかどうかというところなのですが、満場一致じゃないとダメだ ということですか。そもそもの話、一人でも反対だったら進まないということ ですか。そんなことないですよ。

前原会長	皆さんのご意見を聞きながらと思っています。一人ご発言があって、皆さんはどう思われるのかなということでお聞きしております。
塚田委員	事情が色々あってというのも聞きましたし、今回はまあ仕方ない、この資料で検討していくしかないのかなと思います。次回以降は、委員の皆さんのメールアドレスを聞かなかつたら一人でも嫌だと言ったらそうは行かなくなるということですよ。
亀井委員	こういう案件は、急ぎが前提なのかなと思ったりします。急ぎでも決めていくという体制を作っていくほうが、後のためになるのではと思ったりしています。
塚田委員	何でも良いという話ではないので、そこは審議して決めていくということで、先ほど大下さんが言ったように業者さんのことも、業者さんも銀行関係のこともあるでしょうけど、そこは考えてしまうと何もできなくなってしまう。全てOKとなってしまうので。そこはまず置いておいて、我々はこれに対してどうだつてところを考えていかなければいけないと思うので、今日はもうこれでしかできないと思うので、ここで話をさせていただくのは私は良いと思います。
亀井委員	賛成です。
森谷委員	私も賛成です。
前原会長	そうしましたら、資料が直前であったことについては今後対応をお願いしたいということで、協議は進めたいと思いますが、よろしいでしょうか。
委員	はい。
前原会長	それでは、改めてご意見ご質問ありましたらお願いします。
松田委員	内容について確認させていただきたいのですが、何点か言われた今回の判断基準の中で、他に想定されるような土地利用の区域のパターンについても検証されているのかを伺いたいです。要は、後付けじゃないですよ。この案件に当てはまるような形で策定されたということになると、これに当てはまらないようなケースが将来的に出たときにどうするのかという話なので、その辺りが十分に検証された上でこの判断基準が設けられたかどうかということについてまず伺いたいです。
前原会長	事務局の方からご説明をお願いします。
事務局	運用基準の第 23 条で「この運用基準に定めるものの他、必要な事項は別

	<p>に定める」としておりました、本市として運用基準で一定の基準をお示ししているものではありませんが、案件によっては、この運用基準をどのように扱っていくかという判断が必要になってくるものが今後出てくることはあるのかなと思います。今回お示しさせていただいている判断基準につきましては、今回の議題に挙げている河崎中央地区の地区計画以外にも、これまで相談の段階で審議会のお示しするに至っていない案件などもあるのですが、地区計画のご相談を受ける上で、同様に区域が円から出そうな場合や、そういったご相談もいただいたことがございまして、米子市としての考えを整理しながら行ってきたところでしたので、この度こういった形で判断基準として見ていただいているところではあるのですが、他の案件なども含めてこのような取扱いで進めていけるかどうかを検討しながら進めてきたものでございます。以上です。</p>
前原会長	<p>補足があるそうですので事務局からお願いします。</p>
事務局	<p>この度の判断基準を作るにあたって、他市の事例等も踏まえて作っています。全国の地区計画を運用しておられる自治体にヒアリングあるいは調査をいたしまして、色々な自治体を調べたところ、先ほど言ったように、まず基準の段階できちっと明確にしている自治体もあれば、内規で運用されている自治体もあったというところで、そういったところで総合的に判断しました。特に米子市は、富山市を一つの事例としてこの運用基準を作っておりますので、他市の事例も踏まえて、まずもって富山市と同等であるという、この度は1.5倍で尚且つ、面積については2分の1、というもので米子市としては今後もやっていきたいと考えています。</p>
松田委員	<p>次の質問良いですか。内容にちょっと入っていききたいのですが、この(2)の一番最後の「地区計画区域に隣接する全ての土地の地権者の意向が確認されている」という文言があるのですが、これについては、どうやって確認して進むのか、例えば同意書みたいなものをもらうのか。現実的にその全部の隣接する方に書類を誰がどういうふうにもらう、書類というか確認をするかというのは、どういうお考えでここに判断基準として載せられているのか教えていただきたいです。</p>
前原会長	<p>事務局からご説明をお願いします。</p>
事務局	<p>はい。隣接者の同意についてですが、基本的に地区計画をする際には開発許可が必要となってくる案件でございます。開発許可の申請の中に、隣接者の同意書を添付するように資料として求められていますので、その資料をもって都市創造課で地区計画の隣接者の同意があったのかなかったのかというのを判断しています。ですので、隣接者の同意を取られるのは、開発事業者が取られます。</p>

前原会長	よろしいですか。
松田委員	はい。開発事業者が取られるわけですね。今回のケースのように開発を伴わない隣接地の場合は、隣接される皆さんに開発事業者が、何というか、「市街化調整区域のままでいいですか」というのを確認するというような流れで良いのですか。そういう考え方で良いですか。
前原会長	事務局の方からお願いします。
事務局	この区域でこういった地区計画や開発の計画があり、それについての同意、事業をすることについてのご同意をいただく手続きになります。ですので、ご同意いただくためには事業の内容やそういったことも諸々含めて説明の上、ご同意をいただいていると伺っています。
松田委員	事業者が地区計画に含めるか含めないかというのと開発許可をすることはまた違うと思うんです。地区計画に含めるかどうかというのも開発事業者が確認するということですか。
前原会長	事務局の方からお願いします。
事務局	この度は少し稀なケースではあったのですが、開発区域と地区計画の区域がずれている、既に開発された区域も含めての地区計画でしたので、前回の審議会の時に塚田委員からご指摘いただいた、その更に隣の土地の所有者の意向というのが、開発エリアの隣接地ではなかったので確認ができていなかったという案件だったのですが、基本的にはその地区計画の区域と開発許可を取られる区域がイコールであることがほとんどだと思います。その際は隣接者に説明される場合は、地区計画の話と開発許可の話を両方されてご同意いただいているものと思っています。
松田委員	地区計画に含めるかどうかというのも含めて開発事業者が話をするというのは、私はなかなかイメージがわからないので、ちょっとどうなのかなというところです。 あと、他のところですが、(4)のところに「鉄道駅等」からの距離がとありますが、「等」とは公民館ですか。
前原会長	事務局からお願いします。
事務局	はい。おっしゃられるとおり公民館のことを含めています。
松田委員	はっきりと公民館という記載にしたほうが良い気がします。
前原会長	これについてはいかがですか。

事務局	<p>こちらのタイトルのところに鉄道駅周辺型・公民館周辺型地区計画としておりましたので、言葉を書くときに鉄道駅等という表現に包括してしまったのですが、共通の認識を図れるように両方並列して記載するかどうか検討したいと思います。</p>
事務局	<p>はい。判断基準を明確にという部分ですので、こちらについては明確に記載したいと思います。</p>
前原会長	<p>そうすると、「鉄道駅・公民館から」と修正したいということによろしいですか。</p>
事務局	<p>はい。そうです。</p>
前原会長	<p>わかりました。</p>
松田委員	<p>もう一つ、距離の基準なのですが「1.5倍以内」ということで、先ほど富山市の事例ですけど、等という、程度という概念のところですけど、例えば、1.2倍以内にされてるような自治体などは全く調べてなかったのですか。</p>
前原会長	<p>事務局からお願いします。</p>
事務局	<p>はい。各自治体の判断によってまちまちで、1.5倍のところもあれば、言われたとおり1.3倍であるという自治体もみられます。ただ、その最初の運用基準の段階で、半径が300mではなく500mであったりだとか、そういったところも各自治体の判断でなっていますので、米子市は逆に最初の300mというのが範囲を比較的狭く設定しているという状況です。</p>
松田委員	<p>「1.5倍」とした根拠というのを改めて説明いただきたい。私が言いたいのは、このケースがあって後付けで1.5倍だったら収まるので1.5倍にしたのではないかというところがどうしても残ってしまうので、その辺りを改めてきちんと説明をいただきたい。</p>
前原会長	<p>事務局からお願いします。</p>
事務局	<p>まず運用基準を作成した範囲ですが、鉄道駅周辺型の地区計画については、駅周辺から開発が進んでほしいというところや、駅から300m圏内が比較的農転がしやすいというところもあったようですので、300mという数字的な基準を運用基準に設けていただいたところです。他の事例などを見ると、半径500mや1kmのところもありますし、米子市としても、例えば公民館周辺型であれば500mという範囲もありますので、それで、過半が円の中に入っていればいくらかでも膨らんでいいのかという問題もございましたの</p>

	<p>で、この1.5倍というところにつきましては、運用基準を当初策定した際に参考にした富山市の運用基準なども踏まえて市の考えを整理したものです。</p>
前原会長	<p>よろしいですか。</p>
松田委員	<p>はい。私としてはやはり他市の例をもっと見たいですし、これを当てはめるような形で後付けで判断基準を設けたのではないかという疑念がやはり残ってしまうので、この場で協議してOKというのは私はいかがなものかと思えます。もう少し検証すべきではないかと思えます。以上です。</p>
前原会長	<p>ご意見いただきましたけれども、他の委員の皆さんにご意見をお伺いしたいと思えますが、いかがでしょうか。</p>
仁科委員	<p>理解ができてなくて質問なのですが、1.5倍と2分の1の話ですが、2分の1以内が入っていて、はみ出た部分も含めて認めるということですか。</p>
前原会長	<p>事務局から説明をお願いしたいと思えます。</p>
事務局	<p>1.5倍の距離について、米子市ですと駅から半径300mですので、駅から450mの範囲内にかつ、地区計画の区域の2分の1以上が半径300mの中に入っているものであれば、そのはみ出たところも一団の土地として地区計画として認めるということです。</p>
前原会長	<p>よろしいでしょうか。</p>
仁科委員	<p>はい。とりあえず。</p>
前原会長	<p>他に、ご意見ご質問ございましたらお願いいたします。</p>
仁科委員	<p>意見としてですが、数値でこう決めるということは必要なのかもしれませんが、多分今後も、一つ一つの案件に対して協議していくということになるのかなと思ったときに、例えばこの案件はこの基準よりも出ているがなぜ認めるのかということを中心にきちんと明記しておいて、その後に、その土地がその基準に基づいて利用されているかどうかを評価していくとか、そういったことも検討しても良いのかな、現実的にはどうなのかなと思ったりしました。以上です。</p>
前原会長	<p>ご意見いただきましたけれども事務局から何かございませんでしょうか。</p>
事務局	<p>当然、計画自体は個別に判断していただくというところですが、今回、判断基準ということでお示しさせていただいた(1)～(3)には、やはり趣旨であったり、案件を総合的に判断できる部分というのをお示しさせていただいて</p>

前原会長	<p>いるところではそれはどこまで続くんだというご議論が前回あったか と思いますので、そういったところを踏まえて今回は定量的な部分で (4) を 付けさせていただいて、今回皆様にお示しているということですので、あ くまでも最終的には個別の判断ではございます。</p> <p>その他、ご意見ご質問ございましたらお願いします。</p>
津田委員	<p>先ほど松田委員が言われたことに私も聞きたいことが含まれていまして 大体分かったのですが、(2)の「隣接する全ての」というところについて聞き たいのですが、先ほどの話だと開発事業者が地権者の意向を取られるとい うような話でしたが、これは意向の確認書類というのは出てくるのでしょうか。 それをチェックするところは、都市創造課さんがされるのか、どこがさ れるのでしょうか。ちょっとお聞きしたいです。</p>
前原会長	<p>事務局からお願いいたします。</p>
事務局	<p>先ほど申しましたように、地権者の意向は開発事業者で取られるので すが、開発許可申請に添付される隣接者の同意というものは都市創造課にも いただいておりますので、そこで都市創造課でチェックをさせていただいて おります。あわせて区域内の地権者の同意が全部あるかどうかというのも チェックしています。この度、区域の隣接しているところで、一部、書類が 出ていなかったところについては口頭で確認を取らせていただいたところ です。</p>
前原会長	<p>津田委員お願いいたします。</p>
津田委員	<p>先ほど口頭という話が出ていましたが、私が危惧するところは判断基準に 「隣接する全ての」と書いてあるので、開発事業者が全ての確認が取れ ない場合に口頭で確認を取りましたよということを言われて、確認を取った ような感じになってしまうのではないかとこのところを危惧しておりまし て、その辺りはどうなんでしょうか。</p>
前原会長	<p>事務局からお願いします。</p>
事務局	<p>実際、開発許可申請の中でも開発造成工事をするに同意はするけれど も書面は出したくないと言われる方もやはりおられるようでして、そう いったときは、意向は確認したけれども同意書はいただけなかったとい うことで、その旨を開発事業者が1枚書かれて提出されるケースはござ いますので、口頭で確認ということであれば資料等も残りませんので、 今後全ての隣接者の方の同意については何かしらの書面で提出を求め たいと思います。</p>
津田委員	<p>大体分かりましたけれども、その「全ての」というところで富山市の 運用基準を参考にされているのであれば、「全ての」というところでは ごく引っか</p>

	<p>かるんです。但し書きとかそういうものがあれば、なんとなく納得感もあるんですけども、この辺の書き方というのがもっと工夫できないのかなあと思うところです。これは意見として言わせてもらいます。</p> <p>あと、(4)のところの書き方というのも、表現が先ほどの説明からピンとこなかったのですが、この辺も良い表現をというか、富山市さんとかに聞かれたと思われるのですが、たったこれだけの文面で全部が網羅できるのかというのが私すごく危惧するところで、先ほどの話で、別に定めるということを謳っておられるからというところもあるでしょうけど、文面というのはいちちょっと肉付けされるべきではないかなということを意見として申し上げておきます。以上です。</p>
前原会長	<p>意見がございましたけれども、事務局からコメントがございますでしょうか。</p>
事務局	<p>表現については今後検討してより分かりやすい表現にしていきたいと思えます。加えて図で示すとか分かりやすい表現に努めてまいります。ありがとうございます。</p>
前原会長	<p>そのほかご意見ご質問ございますでしょうか。</p>
松田委員	<p>この文書で改めて(2)の「土地の地権者の意向が確認されている」というのがありますけれども、この土地の地権者の意向というのは何を指すのですか。私の中ではどうしても開発行為と地区計画と、似通ってるけれど異なるものだという認識なのですが、この土地の地権者の意向が確認されているというのは地権者のどのような意向が確認されているという意味なのですか。</p>
前原会長	<p>事務局から回答をお願いしますでしょうか。</p>
事務局	<p>まずは地権者の方がご自身の土地をどのように土地利用したいかというのを、現在の土地利用も含めてですし将来的なことも含めてどのように考えておられるかという確認が必要であると考えています。例えば農地として使いたいということでしたら、そこは宅地的な開発はできないので地区計画の区域には含められませんし、現在はこういう利用をしているが将来的にこういった利用をしたいということがありました際に、地区計画はこの地区のまちづくりの方針をあらかじめ定めて運用していくものですので、現時点の利用用途だけで拒むものではないのかなと思っておりまして、ですので、現在の土地利用ですとか将来的な土地利用についてどのように考えておられるかというのを地権者さんのご意向というところで確認を行いまして、それを反映に努めた地区計画の計画であるということが重要と考えています。</p>
松田委員	<p>なかなか私も勉強不足で、開発許可申請をするときに開発事業者がそうい</p>

前原会長	<p>うようなことも含めた内容を説明して、それに対する同意を得るということが書面で説明したりして行うものなのですか。というか、できるのですか。将来的な土地利用まで含めた意向をきちんと隣接する方に聞いてというのが可能なんですか。開発するかどうかというところだけを良いか悪いか同意を得るようなイメージなのですが、それは私の考え方がおかしいですか。</p> <p>事務局からお願いします。</p>
事務局	<p>開発事業者が地区の方に対して説明会というのももちろん開いていますので、そこでのご説明もあると思いますし、この度個別でお話された中で地区計画に入ると将来的に今の事業を継続や建替えができない可能性があるので入らなくて良いというご意向があったりですとか、開発したい、宅地運用したいので入りたいという方もおられると思いますので、そういったご意向は確認が必要ではないかなと思います。区域の設定をする上でどこまで区域とするのかというのは、元々の開発業者の想定のエリアももちろんあると思うのですが、隣接地の方に地区計画の話や開発の話を見せていただいて最終的に決定していくものだと思いますので、その中で今農地ですと、まずもって最初は売っていただけるかいただけないかというお話だとは思いますが、それでも農地として継続したいから売らないですとか、宅地の場合は今の事業をそのままするので不要だと言われる確認も必要だと思いますし、やはり区域設定する上では想定の区域の隣接者の方のご同意というのは確認をしていかないと区域設定は難しいのかなと思います。</p>
松田委員	<p>そうすると隣接されている方で後々、「うちも地区計画に乗りたかった。」みたいなケースは絶対にありえないということなのですか。そういう心配はしなくていいということで良いのですか。伝わりますか、私の心配すること。</p>
前原会長	<p>事務局からお願いします。</p>
事務局	<p>10年後20年後になるとご事情が変わられてということがあるかと思いますが、これを決定する時点ではそういったことはないと思っています。</p>
松田委員	<p>ないですね。開発事業者にどこまで説明していただけるかというところもちょっとどうかなというところがありました。</p>
事務局	<p>先ほど、意向ということですが、河崎中央地区についても、実際、ご意向も踏まえさせていただいています。隣接で入られない方、あるいは中でも入られない、あるいは入っておられる方もございますので、その辺はしっかりと開発事業者が趣旨説明をしていただいて、隣接あるいは地権者に、この時点での同意をしっかりと受けて意向を確認させていただいているものです。</p>
前原会長	<p>そのほかでご意見ご質問ございましたらお願いいたします。</p>

仁科委員	はい。
前原会長	はい。仁科委員お願いします。
仁科委員	今の意向についてのことなのですが、運用基準の第9条の合意形成のことだと思って良いでしょうか。
前原会長	はい。事務局からお願いします。
事務局	(3)の地権者の意向というところで、この地権者というのが運用基準の第9条に書いてある住民にあたるということかということの良いでしょうか。
仁科委員	そうです。
事務局	運用基準のほうは、「地区計画の区域内の居住者および土地所有者全員の書面による同意」となっておりまして、区域の中の住民の方の合意形成に関することになるのですが、判断基準のほうは、地区計画の区域の中だけではなく、その隣接地も含めた地権者を想定しています。
仁科委員	分かりました。
米増委員	それだと運用基準の第9条を拡大解釈しているということですか。
前原会長	事務局からお願いします。
事務局	追加でご回答させていただきます。先ほどお答えしました第9条については、おっしゃられるとおり地区内の方のお話になっています。加えて、運用基準の第19条に、「地区計画素案の作成に当たっては、当該検討の段階から住民参加の機会を設け、住民の意見の反映に努めるものとする」という条文がございますので、こちらをもって住民ということ隣接の方からご意見をいただくということですが。
米増委員	それだと隣接ではなく、それこそ河崎地区全体の意向になるようなイメージが第19条はあるのですが、隣接といいますと例えば筆一つというイメージなのですが、その意味合いがはっきりしていないのかなという。判断基準で「隣接する全ての」というふうに書かれると、どこにこの判断基準の部分があるのかという意味なのですが。
前原会長	事務局からお願いできますでしょうか。
事務局	先ほど松田委員が言われたように隣の方がすぐ入りたいといった話があ

	<p>るのかないのかというご意見を伺いましたが、そういったところを確認するために、運用基準にはっきり書いていないので第19条の住民の意見の反映で市として求めるのは隣接地の方の意向を確認することということを敢えて判断基準として持って、区域の明確性を判断しようかと思って書いています。</p>
前原会長	<p>米増委員お願いいたします。</p>
米増委員	<p>第19条に隣接地だということをはっきり書いていただければよろしいのではないかと思いますのですが、それは駄目なのですか。</p>
前原会長	<p>事務局からご回答をお願いします。</p>
事務局	<p>米増委員のおっしゃられたことは、第19条のところに隣接地の住民の方と書くということですか。</p>
米増委員	<p>冒頭の説明で、第19条は判断基準の(3)ポツ1のことが反映しているものと言われて、(2)のポツ3は第9条だということを言われたんです。そうすると、資料3の判断基準が、どれに該当して判断基準を作っているのかがはっきりしないなというような感想ですけども。</p>
前原会長	<p>ご意見いただきましたけれども、事務局からなにかコメントございましたらお願いいたします。</p>
事務局	<p>この(2)のポツ3ですが、前回の議論の中でも、これはどこまでがその区域として入っているのか、意向を確認した上でエリアの中に入れるのか入れないのかというお話があったかと思います。そういったものを踏まえて、一番区域の端は地権者のご意向を反映したものである必要があるというところでその記載になっていますので、全てがどこにあたるかというところでは決していないのかなと思うところです。</p>
米増委員	<p>ちょっとよく分からないです。いずれにしても判断基準といいますか、理解としては区域の周辺の同意がある格好になるかと思いますので、それらが得られたという担保であれば問題はないと思いますが、今後の意見としてその辺の整理をされたほうが良いのかなと思います。</p>
仁科委員	<p>今のに付け加えるのですが、合意形成というのは公平性とかそういった観点が重要だと思いますので、これを誰が行うのかが運用基準に記載されていないので、米子市が行うのか、それとも事業者が行うのかなどの記載も必要なのではないかなと思いました。以上です。</p>
前原会長	<p>ご意見いただきましたけれども、事務局からコメントございますでしょうか</p>

	か。
事務局	ご意見ありがとうございます。そういったご意見も踏まえて、みなさんに分かりやすくより明確になるように努めていきたいと思っておりますので、なにかしら反映できたらと思います。ありがとうございます。
前原会長	そのほか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	もうひとつ。先ほどの地区計画に隣接する全ての土地の地権者の意向がというところで、今回の河崎の例でいうと、隣接者のところが地区計画に含まれていないじゃないですか。その場合、隣接されていた方のそのまた他の隣接者の方は、開発事業者は接点がないように思うのですが、そういう場合はどのようにするのですか。当てはまらないのですか。隣接する人だけしかそういう権利がないというイメージですか。隣接者のまた隣接者が地区計画に入って、その隣接される方というのは開発業者は多分接することはないと思うので、それを同意を確認するというのは不可能ではないかなと思うのですが、その辺りはどうですか。考え方をお願いします。
前原会長	事務局からお願いします。
事務局	隣接の更に隣接ということによろしいでしょうか。
松田委員	はい。今回、開発しないけど隣接されていて影響のあるところは、今回の場合は地区計画に入りますよね。こういった場合、新たに地区計画に加えるけど開発しないところの隣接されるケースというのは、開発業者が接することはないと思うのですが、元々開発するところに隣接する人しか権利がないというルールなのですか。
前原会長	事務局からお願いできますでしょうか。
事務局	今回の河崎中央の例ですと、開発されない既存の事務所が区域の端に入っています。それでその隣接地の方の意向については、開発事業者の確認をできていただいています。
松田委員	それは、そういう意向の確認が開発行為を伴ってできるのですね。
事務局	開発行為に伴ってではなく、この度こちらから「確認されていますか。」ということをお伺いして、「確認しています。」という回答をいただいています。
松田委員	それは口頭ですか。
事務局	口頭です。この度は口頭ではございますが、基本的にはそういったところ

	<p>も我々がチェックをする上で何かしらの書面等が必要かと思ひます。この度については、口頭がどうかということであれば、その部分については、今現在もう別の方に土地が売買されて、そもそも意向がなかったという状況になっています。ですので、もし今回のケースでなければ、何かしらの書面等は必要かと思ひますので、それは次回以降、そういったものをしっかりと付けた状態で計画を作成していただくというようにしていきたいと思ひます。</p>
大下委員	議長、よろしいですか。
前原会長	どうぞ。
大下委員	<p>要するに第9条で書面での同意を得なければならないとなっているので、10年後20年後になったとき、「あの時に言ったから。」「いや、自分はもう昔のことで聞いていない。」ということが出てくると思ひますので、統一されたほうが、書類で残されたほうが良いのではないかなと思ひますので、どうでしょうか。</p>
事務局	<p>ご意見を今いろいろお伺ひしていますので、そういったところの意向の部分の明確化について検討をさせていただきたいと思ひます。</p>
前原会長	そのほかご意見ご質問ございますでしょうか。
塚田委員	はい。すみません。
前原会長	はい。塚田委員お願いします。
塚田委員	<p>先ほど米増さんもおっしゃってくださったのですが、私も何回も読んで、この合意形成と意見反映が、意見反映のほうがちょっと広すぎるなど思ひて。だから、合意形成のほうは、土地の所有者の全員の意向を聞いてもらうというのは分かるのですが、意見反映のところを本当にこれだと河崎全体のみなさんに聞かないといけなくなってしまうなあと思ひながら、先ほどおっしゃっていたとおりなので、こっちは土地の隣接するぐらいのところでおさめたほうが良いのではないかなと思ひます。じゃないと、「ここに書いてあるけど自分たちは聞いてないぞ。」という話になるとちょっとまずいのではないかなと思ひながら、ここは検討してもらったほうが良いのかなと思ひました。それと、河崎の話が結構出ていますけど、結局、前回も話しましたが、開発する予定じゃない事務所の隣にも畑があってそこを含めた開発をしようとして動いた業者さんが最終的には最後の端っこの畑の所有者さんに聞いたら、もうここは売買する予定ですって言われたので、その前の事務所で終わってしまったという話なので、ここは別にそんなに気にするあれではないのかなと思ひたりはします。</p>

前原会長	ご意見ございましたけれども事務局からございますでしょうか。検討した方が良いのではないかとこのありましたけれども。
事務局	はい。先ほどいただいた意見、もう少し他の自治体等も参考にしながら検討をさせていただければと思います。
前原会長	そのほかご意見ご質問ございますか。
米増委員	良いですか。
前原会長	はい。
米増委員	そういう意味でといいますか、最初に、この別紙の運用基準を定められたので、これは審議会にかけるときの事前の事務方のチェックだということだと思いましたが、そのチェックの状況をこの審議会で示していただいたほうが、この部分に対してはこういうことで適用しているということ、隣接者の方の同意を書面でもらっているということがはっきり分かるような、事前のチェックの状況を示していただくと審議会もスムーズに行くのではないかと思います。以上です。
前原会長	ご意見いただきましたけれども、事務局からお願いします。
事務局	この判断基準で概ね進めても良いということであれば、次回から地区計画を都市計画審議会にお諮りする際にはそういった項目についてのご説明もさせていただきます。
前原会長	そのほかご意見ご質問ございましたらお願いします。
松田委員	良いですか。
前原会長	はい、どうぞ。
松田委員	ですので、私はこの判断基準についてもう少し明確に文書で作っていただいた上でないと、今、口頭で聞いて、他の自治体の例も分からない中で判断することはいけないと思いますので、この判断基準が将来に渡ってずっと受け継ぐものなので、私はやはりこの場でイエスとは言えません。
前原会長	そのほかご意見ご質問はございますでしょうか。よろしいですか。 そうしましたら、様々なご意見をいただきました。もう少し整理したほうが良いのではないかとこのようなご意見も複数ございました。この後の審議の進め方について、事務局からお願いできればと思います。 都市計画審議会としての意向をなにか諮ったほうが良いのか、この審議の

事務局	進め方として事務局からご案内がありましたらお願いします。
事務局	色々ご意見いただきましてありがとうございました。今日は協議案件の判断基準について様々なご意見がありまして、再整理が必要な部分もあったと思いますので、その点については改めて整理をいたします。そして、整理をした結果、今回対象になっている河崎中央地区がきちんと項目に該当するかどうかというところも改めて再整理させていただいた上で、こういった形で対面でさせていただくのが良いのか、あるいは書面でさせていただくのか、この後再度検討したいと思っています。改めて今日のご意見を踏まえて判断基準は今一度整理をいたします。
前原会長	事務局から説明がありましたが、協議事項としてご意見いただきましたのでそれを踏まえて再整理をされるということですが、よろしいですか。
委員	はい。
前原会長	そうしましたら協議事項はこれで終了ということでしょうか。
事務局	はい。
前原会長	そうしましたら、日程の議事に入ります。 議題(1)「米子境港都市計画地区計画 東福原二丁目地区地区計画の変更について」に入ります。事務局から説明をお願いします。

5 議 事 (要約)

事務局	<議題説明> (1) 米子境港都市計画地区計画 東福原二丁目地区地区計画の変更について (諮問)
前原会長	【 質疑応答 】 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いいいたします。
松田委員	はい。
前原会長	松田委員お願いします。
松田委員	この計画については良いと思いますが、資料1-5を見ると右上の辺りの隣接されているところが住居だと思いますが、ここは市街化調整区域ですよ。そうすると、先ほどの話で、そこも地区計画に含めてというようなニーズはなかったということを確認したので進めておられるのか、逆線引き型の

	場合はそういう考え方ではないのか、説明をいただけませんか。
前原会長	事務局からお願いします。
事務局	はい。今回の地区計画の区域の設定については、先ほどおっしゃられた住宅地も含め、隣接している農地など全ての隣接地の地権者の方に、開発事業者より説明を行い、今回、一団の土地としてこの区域に入れてほしいというご意見はなかったということで区域に入れていません。
松田委員	分かりました。
前原会長	そのほかご意見ご質問ございますか。
大下委員	意見なのですが、分譲で家が建てられるのですが、この人たちはどこから来られるか把握されていますか。
前原会長	お願いします。
事務局	地区計画ができる時点ではまだ分からないです。開発されて住宅が建てられた時に、どういった方が来られるかだと思います。そこまでの把握は市のほうではしていません。
大下委員	これはあくまで意見なのですが、郊外から移られる方も結構おられるみたいで、それで自分も淀江とかを見てみると、親が外にいて、古い家を残して、子どもは新しい家を建てて出ていったというようなケースも結構見受けられて、こっちは人は増えているけれど、反対に郊外になると空き家がどんどん増えているという現状もあるので、そこも踏まえた上で、開発に取り組んでいただきたいなど。これは意見として言わせてください。以上です。
前原会長	ご意見いただきましたけれども、事務局から何かコメントございますでしょうか。
事務局	米子市としては、当然、まちなかやこういった市街地だけが人が増えれば良いという考えではございません。これから郊外についても公共交通で繋ぐことによってまちづくりを進めていきたいと思っています。米子市としては、あくまでもまちなかと郊外の一体的な発展を目指して引き続き取り組んで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、特に反対のご意見というのもなかったように思いますけれども、議題(1)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。

委員	異議なし。
前原会長	<p>それでは、議題(1)については異議なしと答申させていただきます。</p> <p>それでは、日程の議題(2)でございますけれども、冒頭、協議事項が整ったら審議に諮られるとのことでしたけれども、取扱いについて事務局からご説明をいただけますでしょうか。</p>
事務局	<p>再度整理をした上で、再度委員の皆様にお諮りさせていただきたいと思えます。その形が、こういった対面でさせていただくのか、書面等の何かしらの形でさせていただきたいと思えますので、その点については検討させていただきたいと思っておりますので、それが整い次第、再度よろしく願います。</p>
前原会長	事務局から説明がございましたけれどもよろしいでしょうか。
松田委員	希望ですけれども、できるかぎり対面が良いかなと思えますので、意向を伝えておきます。

6 その他

前原会長	それでは、その他でございますけれども、事務局より何かございますでしょうか。
事務局	ありません。
前原会長	<p>その他、皆さまからは何かございますでしょうか。</p> <p>そうしましたら、予定されている議事は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。</p> <p>本日は、貴重なご意見をいただきありがとうございます。それでは進行を事務局にお返しいたします。</p>
事務局	<p>本日は、皆さまご審議をありがとうございました。先ほど言ったように、最初の協議事項については再度整理をさせていただきまして、出来るだけ早く対面で、事前にお示しさせていただいて、次の審議会をさせていただきたいと思えますので、引き続きよろしく願います。</p> <p>以上で、第27回米子市都市計画審議会を閉会いたします。本日は長時間にわたりご審議いただきましてありがとうございます。</p>

7 閉会