

第 2 8 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「山崎委員」と「塚田委員」に決定
- 4 協議事項（要約）

事務局	<協議事項説明> (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
前原会長	【 質疑応答 】 このあとご意見を伺っていきたいと思いますが、その前に議長から事務局に確認したい点があります。説明の中で聞き逃していたら申し訳ないのですが、審議会に諮るにあたっての判断をするための内部基準というような説明が冒頭にあってちょっと分かりにくかったのですが、前回の審議会では事務局が審議会に諮るかどうかの判断をする判断基準というご説明があったかと思いますが、そういう意味で受取ってよろしいでしょうか。
事務局	今おっしゃっていただいたとおりで、事務局として、地区計画の案を審議会にお諮りして次に進めていくことができるかどうかを内部で判断する際に、運用基準と併せて運用基準を補完する形で使用する判断基準という位置付けです。
前原会長	ありがとうございます。 それではただいま説明がありましたが、委員の皆さんにご質問を伺いたいと思います。何かございましたらお願いいたします。
松田委員	資料もまとめていただいて、回を重ねていただいてありがとうございます。ただ私としてはちょっと話の流れがおかしいかなとか、順序的には、元々河崎中央地区について住居ではない現況のままのところを入れるのがどうかなというところで私は疑問を呈しました。その中で、今回、後からびったり合ったような判断基準が後付けで設けられるということについては、やはり手続きの進め方としては私は理解ができないので、やはり先程の説明の最後にあった個別で都度判断すれば良いかなと思います。私としては最初に言いました現況のままの土地を外すべきじゃないかというところが問題

	であって、そこを外してやっていただいたら、開発するのは住居を広げていくために良いのかなという考えでしたので、ちょっとその辺りが手続きの進め方として私はどうかなと思います。せっかく分かりやすく書いていただいたのですが、私としてはそこが引っ掛かったのだというところなのですが、途中から何か判断基準を設ける必要があるのではないかとということになったので、私としては判断基準を設ける必要はないのではないかと思います。以上です。
前原会長	ご意見をいただきました。議長の理解としましては、ご審議をこれまでいただいた中で、どういう判断で出されているのか色々ご質問があったということで整理されたというふうに理解をしております。 事務局から何かコメント、補足などありましたらお願いします。
事務局	この判断基準を作る経緯というか、前々回の時に、ある程度明確なルールを示してほしい、それがあるべきではないかというようなご意見が複数あったと思います。やはりこういった案件が出た時に、当然個別では色々判断をするところですが、それは担当者によってということにならないように、ある程度一律的なもの、統一的なものを我々としても必要だと認識したところですので、改めてここをしっかりと、まずは内部での判断基準というのを作って、それで審議会に諮れるような案件であるかどうかを判断した上で審議会に諮らせていただければと思っています。
前原会長	よろしいでしょうか。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。
亀井委員	この案件は三ヶ月間継続していると認識してまして、まず急ぐべきはこの案件を早く確定してあげないと現場サイドは日数がかかればかかるほどコストもかかるし機会損失が大きいのではないかなと思っていて、この協議事項の運用基準を決める時間軸と、この河崎地区の確定を考える時間軸は違うんじゃないかなと。河崎地区を確定させて、河崎地区の件で新たに見つかった運用基準の穴みたいなものは別軸で調整していったほうが良いのではないかなといているところです。
前原会長	ご意見をいただきました。本日協議事項としておりますのは、色々これまでの経緯もありますので事務局が判断基準をまとめていただいたということと、それについてご意見をいただくということでございます。その後、議事が用意されているということでございます。事務局から何か補足がございましたらお願いいたします。
事務局	今まで色々ご意見をいただきましたので、ひとまずこういう判断基準で我々は今後もやっていきたいと一回整理させていただいて、その都度色々な案件があるかと思いますので、判断基準にまだ足りない部分があればその都

前原会長	度修正等しながらやっていきたいと思っていますので、あくまでも審議会にお諮りするのとは個別案件でというところをお願いしたいと思いますがいかがでしょうか。言われたとおり一回切り分けて、この判断基準はここで色々なご意見をいただきましたのでここで整理したという形にさせていただいて、できましたら個別案件のほうに移っていただきたいと思います。 よろしいでしょうか。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。内容的にも前回色々のご意見をいただきまして整理もしていただきましたが、内容のほうもよろしいでしょうか。特にご質問ご意見ございませんでしょうか。 そうしましたら、ご意見ご質問いただきましたが、事務局の審議会に諮る判断基準としましては一旦整理させていただいたということで、今後も色々ご意見等あれば修正等しながら進めていくということでございます。事務局がこのような判断基準という考え方では審議会に地区計画の案を諮られるということですし、その都度ご審議もお願いしたいということでございます。よろしければ、日程の5. 議事に入らせていただきたいと思います。事務局から諮問のほうで審議をとということで伺っておりますので審議に入っていきたいと思っています。協議事項の件についてよろしいでしょうか。 それでは日程の5、議事(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、事務局より説明をお願いいたします。
------	---

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 河崎中央地区地区計画の変更について (諮問)
前原会長	【 質疑応答 】 ただいまご説明をいただきました。何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	亀井委員さんも言われたように判断基準と河崎の計画を分けて考えようということなので、先程の説明だと判断基準がもうあって、それに沿っているという説明があったのですが、考え方とすれば今回の河崎の地区計画は個別に判断するという認識で良いんですね。
前原会長	最初に説明があって私も確認しましたが、事務局がこの審議会に諮るにあたっての判断基準ということですので、事務局がこういう概念でこれは諮ってもいいと判断したと。審議自体は個別に審議しますというご説明でしたので、そのように認識しています。
松田委員	分かりました。何か判断基準とフィットするというような形で説明があっ

	たので。
前原会長	それは、これまでの審議で色々ご質問があつてご指摘をいただいた点についての説明で、こういうふうに判断していますということだと議長として受取っていますけれども。
松田委員	分かりました。最初に述べたように、現況のままのところについては住居ではない、コミュニティの維持というところに疑問がある状況ですし、なのでそこを外せば私は良いかなと思います。ただ、何回も回を重ねておられますので、必要であれば、最後マルバツでもしていただいて進めて判断いただいたら良いかと思いますが、私としては反対意見で、ちょっとなかなか、やはりマルとはならないので意思表示をしておきます。
前原会長	ご意見をいただきました。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。
亀井委員	すみません、松田さんに質問なのですが、このマルとまらないポイントは何でしたか。そこがもう分からなくなってしまうていて。
松田委員	現況のままで住居でもないし、住居地区を発展させるための施設でもないし、その現況のままの土地を含めなければぜひ広げていただければ良いと思うのですが、そこを敢えて入れてしまうというのが私は個別で考えたときに入れるべきではないのではないかという意見です。
亀井委員	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。
塚田委員	これ三度もやっけていまして今日三度目なのですが、大体同じ説明を事務局からしていただいて、なおかつ資料2-2のほうも見ていただくと分かるように300mの円の中にかかっている部分に農地があるんですね。その農地だけをやるのかといたら変な形になるからその周りの農地の人たちにも声を掛けて計画していきませんかという話をしているというのも三回目の説明でもありました。それで農地の真ん中にも家があり、その人にも計画に入れませんかというのもちろん聞いてるけどそこはしませんという答えだったというの聞いています。で、最終的に農地を伸ばしていった先に倉庫兼事務所がある。隣にも農地があるからそこにも声をかけている。で、その間の倉庫兼事務所の人には声を掛けないというわけにはいかないから声を掛けた。その声を掛けられた人は計画に入りたい。で、その反対側の農地の人を入れたくないと言ったのでそこで切れています。というのをずっと説明をされているのですが、それが何に引っ掛かるのか分からなくて、本当にこれで引っ掛かるなら都市計画ってできないのではないかと逆に

	私は思ってしまうぐらいの話の流れだったので。ですけど、前回も皆さんから質問があった中でその質問をきちんと真摯に受取って、事務局のほうはすごい資料を作ってくれて基準まで作ってくれたというところがあるのに何でだろうなという。ちょっと私の中では、なんだろうおかしいなと思いながら、この基準を作ってくれるのはすごいことだし、この計画もずっと三度目の計画を同じような計画で話をしているというところで、私は事務局としてはすごく良い仕事をしてきているんじゃないかなと逆に思うんですけど。真ん中の入っていない家の人聞いていないのであれば話は別ですが、聞いた上でその真ん中の家の人私は入りませんということを言っておられるので別に問題ないのではないかなと思うので、私はこのまま進めていっても良いと思います。
前原会長	ご意見いただきました。その他ご質問ご意見ございましたらお願いいたします。
亀井委員	多分焦点になってるのは、この一番端のお家の方が、区域には入れたいけれども何かするかは確定していないという状態に対して、松田委員が多分疑問点を呈されていると思うので、そこに対して皆さんがどう思うかなというのは聞いてみて、確定に進めても良いのではないかなと思いました。私は含めても良いという意見で今おります。
前原会長	この焦点となっているところございますけれども、初めて参加される方もおられますので、ご質問ご意見ございましたらお願いいたします。
山崎委員	皆さんが気にしておられることと全然違うことですが、資料２－６の左側の変更後の計画書の中で、「住宅地区１」と「住宅地区２」において、用途制限が第１種中高層から「住宅地区２」は第２種中高層住宅専用地域と違いが出ていますね。これはどういう意図かを事務局に教えていただきたいです。
前原会長	では事務局からお願いいたします。
事務局	はい。この度都市計画決定しようとしている「住宅地区２」が、令和４年に都市計画決定した「住宅地区１」と建築物の用途の制限が異なっているということだと思いますが、まず地区計画の運用基準では、鉄道駅周辺型の地区計画の建築物の用途の制限が第一種住居地域で定める基準の範囲内を上限としておりまして、「住宅地区１」は運用基準の範囲内でより住居系に特化した土地利用とするという観点から第１種住居地域よりも制約が厳しい第１種中高層住居専用地域で定める範囲内としていました。道路から奥まった場所で宅地分譲される計画だったので、計画の実現に必要な最小限の制限として「住宅地区１」は設定をしていました。一方で、この度追加する「住宅地区２」は、第２種中高層住居専用地域で定める範囲内ということで「住宅

	地区１」よりも緩い基準といいますか、制約が少ない制限となっております
山崎委員	若干制約が少ないのは承知しているのですが、その理由を教えてください。
事務局	この「住宅地区２」の場所が、市道弓ヶ浜中央線という幹線的な道路の沿線に位置しており、主としては宅地分譲を想定した土地利用ですが道路沿いについては地域に必要な日用利便施設などの建築が想定される立地条件にあるということで、そういった立地特性も踏まえて開発事業者と協議を行い、建築物の用途の制限の許容範囲を整理して、第２種中高層住居専用地域で定める範囲内という整理といたしました。
前原会長	これでよろしいでしょうか。具体的に何か想定があるのかということをお聞きされているのだと思うのですが。
事務局	具体的な想定についてはこの場で私共からお話はできないのですが、地権者の方が将来的な土地利用なども見越した際に、この程度の用途地域の中で出来るものも候補にあるということでしたので、運用基準の範囲内でもありますし道路沿いでもありますので、それであればこの用途の制限としたらどうかということで設定しました。
前原会長	例えば第１種だとできないけれど第２種だとできるのはこんなものがあるというのを言うと、委員の皆さんも想像がつくのかなと思います。
事務局	失礼しました。具体的に建築できるものについては建築基準法上の判断があるのですが、例えば第１種中高層住居専用地域では事務所などが建てられないのですが、第２種中高層住居専用地域であれば規模や階数の制限がありますが事務所などを建てることができたり、店舗だと第２種のほうは第１種よりも大きな規模のものが建てることができ、建てられるものと規模が違う部分があります。
前原会長	ありがとうございます。よろしいでしょうか。質問の趣旨としてはもうちょっと聞きたいような。
山崎委員	道路沿いに物販を建てやすくしようというご意図かなというのは承知できました。とはいいいながら、同じ道路沿いで第１種と第２種が同居していますよね。異様な感じだなという意見です。それだけです。
前原会長	そのほかにご質問ご意見ございますでしょうか。よろしいですか。焦点となっているところの判断を事務局がどう判断されたかというのを、前回、前々回、出席していない委員もおられるので、もう一回ちょっと補足で説明

	がいただけたらと思います。
事務局	開発を伴わない区域を地区計画の区域に入れることについての補足説明ということでしょうか。
前原会長	はい。そうです。お願いします。
事務局	まず、開発を伴わない区域を地区計画の区域に入れること自体については入れることが可能で、過去に都市計画決定した別の地区でも既存の住宅を地区計画の区域に含めた事例があります。松田委員から住居ではないものを区域に入れることが引っ掛かっているというご意見がありましたが、鉄道駅周辺型の地区計画は主に住宅地を目的とした趣旨で行う住居系の地区計画ですが必ず住宅地でないといけないかと言われますとそうではなく、事務所ばかりを地区計画に入れて住宅地がないような状態はよろしくないと思いますが、全体の計画を見たときに主として住宅地としての目的で計画をしているものですので、住居ではない既存の建築物を入れることについては問題がないと思っています。 それから、市街化調整区域だと土地の売買や建築の条件が難しいことがあるので、そういったことが原因で今後空き家や空き地や低未利用地が生じるようなことがあると、地区計画の区域に含めておくことでそういった状況の発生を防止することにも繋がると考えており、この度は地権者の方が将来的な土地利用を見越して地区計画に入ることを望まれていましたので、地区計画の運用基準や趣旨に照らしながら検討して区域に入れることについては問題がないと判断しています。以上です。
前原会長	前回、前々回に出席していない方もおられますが、何かご質問ございませんか。
大下委員	もう三回目ですし、基準をきちんと決めていただいていますので、松田委員さんは納得できないということかもしれないですが、一応、事務局としても基準をきちんと決めていただいて、それに則っているか則っていないかの判断を皆さんでされたほうが良いのではないかなというのが私の意見です。
前原会長	ご意見をいただきました。賛成意見、反対意見、両方ございますので、採決ということになるかと思います。ですので、そういったこともあって今日から入った方にご質問あればとお尋ねをしました。 そうしましたら、ご意見ご質問が出尽くしたようでしたら、採決とさせていただきますと思いますがよろしいでしょうか。本日の出席14名で、議長を除いて挙手いただきますので7名で過半数でございます。 それでは、議題について賛成の方は挙手をお願いいたします。12名ですね。反対の方は挙手をお願いします。1名ですね。そうしましたら、過半数を超えましたので、賛成多数で可決ということでございます。

委員	したがいまして、議題(1)については諮問をされておりますので、異議なしと答申をさせていただきます。皆さんよろしいでしょうか。 はい。
前原会長	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。
松田委員	すみません。異議なしなんですけど、反対意見もあったということで、その上での異議なしですね。その旨、記録を残していただければ。
前原会長	はい。賛成が１２名、反対が１名でございます。失礼いたしました。

6 その他

前原会長	それでは議事の６．その他ですが、事務局から何かございますでしょうか。
事務局	特にありません。
前原会長	委員の皆さんから何かございますでしょうか。 そうしましたら予定されております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。本日は慎重なご審議をいただきましてありがとうございました。それでは事務局にお返しいたします。
事務局	この度、三回に渡って河崎中央地区の地区計画について色々なご意見を、さらにその前の判断基準というところで多くのご意見をいただきました。地区計画をする中で我々でも想定しなかったことが多くあり、やはりやっていないと分からない部分がすごくあるなと感じたところです。そういった中で、途中で言いましたが、やはり我々も一定の統一的なルールは必要だという認識のもと今回判断基準を作って、今後これを活かしながら米子市が進める「まちなかと郊外の一体的な発展」をめざしてやっていきたいと思っていますので、引き続き委員の皆様におかれましては、ご協力等よろしくお願いしたいと思います。 以上で、第 28 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した。

7 閉 会