

平成 30 年度

第 4 回 赤穂市都市計画審議会議事録

日 時 平成31年3月20日(水)

平成30年度第4回 赤穂市都市計画審議会議事録

1. 日 時 平成31年3月20日(水)
午後13時30分～午後14時30分
2. 場 所 赤穂市役所6階 大会議室
3. 出席者
〔委員〕
(学識経験者) 谷山 甫 目木 敏明 萬代 新一郎
(市議会議員) 榊 悠太 小林 篤二 木下 守
山野 崇 西川 浩司
(公募市民) 東條 正輝 江端 益子
(関係行政機関) 兵庫県西播磨県民局
光都土木事務所 所長補佐 谷垣 博司
〔事務局〕
建設経済部長 古津 和也
都市整備課長 澗口 彰利
都市施設担当課長 有吉 央
建築係長 長棟 由樹
計画係長 長尾 一史
主事 内波 佑太
主事 山下 祐哉
4. 傍聴者数 1名
5. 審議会成立宣言
6. 審議事項
第1号議案 西播都市計画用途地域の変更について(赤穂市決定)
第2号議案 赤穂市土地利用計画の変更について(赤穂市決定)
第3号議案 特別指定区域の指定及び指定の変更の申出について
7. その他
8. 閉会

事務局	<p>ただ今より、平成 30 年度第 4 回赤穂市都市計画審議会を開催いたします。</p> <p>それでは、赤穂市都市計画審議会議事運営規則第 5 条により、議事の進行を会長よろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>(会長あいさつ)</p> <p>それでは、次第 2 の審議会の成立について事務局お願いします。</p>
事務局	<p>次第 2 の審議会の成立についてご報告をいたします。</p> <p>一委員、一委員、一委員、一委員より事前に欠席の通告を受けておりますので、委員 15 名のうち出席者は 11 名でございます。</p> <p>なお、光都土木事務所長より委任状の提出があり、西播磨県民局光都土木事務所 所長補佐の二様が代理出席されております。</p> <p>よって、委員の 2 分の 1 以上の出席をいただいておりますので、赤穂市都市計画審議会条例第 7 条第 2 項の規定により、本審議会は成立いたしました。</p>
会長	<p>本審議会は、赤穂市都市計画審議会議事運営規則第 7 条により原則公開となっております、本日は 1 名、一さんでございます。まず、本審議会を公開してもよろしいでしょうか。</p> <p>【異議なしの声】</p> <p>また、傍聴される方にも資料を配布いたしますが、会議終了後、資料の持ち帰りも承認していただけますでしょうか。</p> <p>【異議なしの声】</p> <p>ありがとうございます。異議が無いようですので、本審議会は公開とし、資料の持ち帰りも承認いたします。それでは、傍聴者に入場していただきます。</p> <p>【傍聴者入場】</p> <p>傍聴される方につきましては、注意事項を十分理解して傍聴していただくようお願いします。</p> <p>次に、議事録署名委員の指名をいたします。赤穂市都市計画審議会議事運営規則第 8 条第 2 項により、会長が指名するとなっておりますので、議事録署名委員として、「一委員」と「一委員」によりお願いします。</p> <p>それでは、次第 3 の審議事項に入ります。第 1 号議案 西播都市計画用途地域の変更について事務局、説明をお願いします。</p>
事務局	<p>(第 1 号議案について事務局説明)</p>

<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。事務局の説明は終わりました。ただいまの説明について、ご意見、ご質問等はありませんか。 ご質問等がないようですので、採決に入ります。 第1号議案 西播都市計画用途地域の変更について、原案のとおり承認することに賛成の方は挙手をお願いします。</p> <p>【委員挙手】</p> <p>賛成多数であります。よって赤穂市都市計画審議会条例第7条第3項の規定により、本議案は原案のとおり承認いたしました。 続いて、第2号議案 赤穂市土地利用計画の変更についてと第3号議案 特別指定区域の指定及び指定の変更の申出については、互いに関連がありますので、一括して事務局より説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>(第2号議案、第3号議案について事務局説明)</p>
<p>会長</p>	<p>事務局の説明は終わりました。</p>
<p>委員</p>	<p>ただ今の説明について、ご意見、ご質問等はありませんか。</p>
<p>委員</p>	<p>御崎の1区から4区までの海岸線から東海までの地域の線引き、いわゆる既存住宅部分になりますが、これが今回地縁者住宅という範囲になっていますが、現在の地縁者住宅と何か変わるのか、住民にとってのメリットは何か。 また、昨年9月にいただいた資料では複合型区域の指定範囲でしたが、どう変わったかをお聞きしたいです。</p>
<p>事務局</p>	<p>オレンジ色の区域については、地縁者の住宅区域となっており、現状と変わる点はありません。 先ほど9月の時点という話がありましたが、1回目の地元説明会をさせていただいた際に、複合型区域にしたいということで説明会を行っております。その後、県との調整を進めていく中で、高潮のハザードマップの浸水想定区域に含まれているとのことで指導がありました。地縁者の住宅区域については、地域に地縁のある方が住まれる区域のため、避難警戒体制が確保できることから、区域に含められますが、ハザードマップで浸水が想定されている区域を新規の居住者のために緩和することはできないと県から意見がありました。 当初は現在の地縁者の区域を複合型区域に設定し、地域の活力を向上化していきたい、人が減っていく中で、新たな人を受け入れ地域を活性化させたいということがありましたが、防災面等の理由から区域に含めることができなかつたため、可能な限り御崎小学校跡地の周辺のとれる範囲で複合型区域を残しているというのが現状でございます。</p>
<p>委員</p>	<p>非常に重要なポイントだと思います。今回の目的は、あこう元禄しお回廊整備基本構想に基づく地域の活性化、観光道路沿いに重点を置かれてお</p>

事務局	<p>りますが、もう1点のメリットとして既存住宅の1区から4区までの規制緩和を図ることが大きな目的だったと思います。</p> <p>現状と変わらないのであれば、地域住民にとっては、線引きをすることによって、規制がかかるのではないかと心配されているのではないかと思います。地元説明会ではどのような意見が出たのでしょうか。また、光徳寺周辺は浸水区域に入っているのでしょうか。</p> <p>地元の説明会の意見についてですが、地元住民の方に9月に1回目の説明会実施し、市として最大限緩和し、様々な用途を許容できるようにしたいということで説明し、内容についてご理解いただきました。その後、県との協議や事前審査を進めていく中で、地縁者の住宅区域しかとれないとのことでしたので、2回目の地元説明会を実施し、説明させていただいたところ、地元の方からは仕方がないと理解していただき、手続きを進めてくださいとの意見をいただいております。</p> <p>また、山の上の方については、県より既存道路の整備状況、道路幅員が4m無いことから、そのような場所に店舗や旅館等の緑色の複合区域に設定している用途の建築物の立地を緩和した際、これらの集客施設へ向かう車の往来等、地域の生活環境に対しても良くないという意見がありました。高潮のハザードマップにかかっていない山の上の場所については、道路整備の現況を判断して区域にとれなかったということでございます。</p> <p>御崎の3区、4区に関しては、ほとんど以前と変わらない地縁者の住宅区域になっております。こちらに関しては、地元説明会を行わせていただき、市も最大限努力しましたが、近年、想定外の自然災害が全国各地で起きているということで、地域住民の方には一定の理解を得ていると判断してございます。</p>
委員	<p>非常に努力されているのに、結果的には残念かなと思います。</p> <p>もう1点ですが、本来この特別指定区域の指定にあたっては、元禄しお回廊と観光道路周辺の活性化を図っていくということですが、このあたりの結びつきの考え方と言うと、今回の区域設定についてはどのように理解したらいいのかなと思います。いわゆる観光拠点型は、大規模なものを誘導するようにとのことかと思いますが、このあたりの考え方についてお聞きしたいです。</p>
事務局	<p>しお回廊構想の関係については、海浜公園から御崎の温泉街に繋がっていくルートになっており、そのルートの観光道路に関しては一定の道路幅員がございますので、地域資源活用区域の拠点タイプと複合型区域を配置しており、観光道路沿いに店舗等が許容できる形という計画にしております。</p> <p>また、拠点タイプは、基本的には大規模な開発ということになりますので、既存の施設の敷地規模の大きい所、大規模で建てられる区域ということで保養所の跡地等を拠点タイプとしております。</p>
委員	<p>福浦海岸辺りはインスタグラムに載りそうな景色もあり、開発可能性の</p>

事務局	<p>高い地域だと思います。そういったところも県はハザードマップの関係で特別指定区域の範囲としては受け付けないという姿勢ですか。</p> <p>県としては、危険な区域を緩和し、新たに建築物を建築して、何かあった場合、なぜ緩和しているんだということになります。元々、調整区域で建築物の建築を制限されている区域の中を緩和する制度だという考え方が基本になっております。危険と想定される場所まで緩和することはできないという判断であります。</p>
委員	<p>1区から4区の既存住宅に戻りますが、坂道のまちを何とかしたいという部分があって企画されたと思います。この特別指定区域に捕らわれない別の視点でこういった事業として光を当てられないのかをお伺いしたいです。</p>
事務局	<p>参考資料2の図面をお願いします。こちらは土地利用の方針を色分けしたのとなっておりまして、福浦海岸につきましては、特別指定区域の水色の枠で囲っていませんが、赤色の特定区域（地域資源活用系）という色付けをしております。ご指摘がありました既存住宅部分の海岸沿いについてもピンク色の集落区域（地域資源活用系）と土地利用の方針を位置づけしております。</p> <p>なぜこの地域を位置づけしたかと言いますと、特別指定区域の制度を活用して建築許可申請をする際には、中播磨県民センターでの許可という形になります。それとはまた別に、個別案件として、兵庫県開発審査会に審査をかけて、建てるという方法がございます。その際、市の土地利用の方針はどうなっているかというような話をされることがありますので、土地利用計画では、地域資源を活用した施設が建てられるような土地利用とすることで、個別案件での立地の可能性を含めた形で位置づけをしております。</p>
委員	<p>わかりました。それではもう1点だけ。11月の計画と比較して何か所か増減がありますが、例えば、かんぼの宿の北側、万寿園の南側の一部がそれぞれ変わってきているのですが、何か事情があったのでしょうか。</p>
事務局	<p>まず、かんぼの宿の北側の少し丸くなっている所ですが、筆界を確認していく中で、北側の丸くなっている箇所筆が分かれており、所有者が異なります。例えば、この丸い所だけを購入されて、何かされたいとしても接道がとれないので、活用するというのは実質的に困難です。土地利用の実現性がない箇所については外しております。</p> <p>万寿園の南側につきましても、筆が分かれており、土地利用ができないだろうという同様の理由から区域の見直しを行っております。</p>
委員	<p>わかりました。結局、御崎公園の管理事務所の駐車場や御崎小の跡地の駐車場などは、全体として駐車場の配置を考えておられるのでしょうか。</p> <p>それからそれぞれ高低差がありますよね。高低差の関係について、何か</p>

事務局	<p>考慮はされているのでしょうか。</p> <p>御崎小学校の跡地に関しては、前回の審議会でもご意見いただきましたが、御崎地区には敷地の小さい土地もありますので、各土地ですべての駐車台数を賄うことは、現実的ではないだろうという観点から、御崎地区全体の駐車場としての利用し、街歩きをしていただくというような考え方あるため区域に含めておりません。</p> <p>高低差につきましては景観的な観点からということでもよろしいでしょうか。</p>
委員	<p>店舗として使う場合、高低差があると階段を上がっていかないとはいけませんが、そのあたりの配慮は何かありますか。</p>
事務局	<p>基本的に区域設定する中で断面的な景観の問題とその敷地にどうやって人が入って行って、建物を利用されるかということかと思われませんが、区域設定の中では、基本的に接道がまず第一という考え方をしております。接道している敷地であるかどうかという観点から見ており、アプローチに関しては建築計画の中で検討していただきたいという考えでございます。</p>
委員	<p>わかりました。それとアクセス問題も出てくるわけですが、全体としては現状追認型という形になってしまったなという感想です。十分努力されているようなので反対はしませんが、もう少し根本的にしお回廊を通じてというのであれば、海浜公園と結びつく道路網、アクセスを考えた構想を今後煮詰められたらなと思います。</p>
委員	<p>県の方で土砂災害警戒区域を見直すということですが、この地域の中で該当しそうな箇所はわかっているのでしょうか。</p>
事務局	<p>県の方から来年度に基礎調査を行い、32年度に新たな区域を指定するというのを聞いております。現在のところ、具体的な場所はわかっておりません。ただ、現在のイエローゾーンを中心に基礎調査を行うというような話は伺っております。</p> <p>御崎地区におきましては、既に急傾斜地の区域と災害危険区域が設定されております。災害危険区域もレッドゾーンと同じく特別指定区域に含められない区域となっております。現時点では、災害危険区域とラップしていくような形になりますので、一部レッドゾーンがはみ出る所があるかもしれませんが、大きな影響はないかなと思います。</p>
会長	<p>御崎地区は昔に比べてさびれておりまして、今回、規制を緩和することになりますが、実際に建物を建て替えても交通アクセスや駐車場等の別の問題があるかと思えます。今回が終わりということではなく、これからも、御崎の活性化につながるようにしていただければと思います。</p> <p>ご意見も十分に出ましたので採決に入らせていただいてもよろしいでしょうか。</p>

	<p>まず、第2号議案 赤穂市土地利用計画の変更について、原案のとおり承認することに賛成の方は挙手をお願いします。</p> <p>【委員挙手】</p> <p>賛成多数であります。よって赤穂市都市計画審議会条例第7条第3項の規定により、本議案は原案のとおり承認いたしました。</p> <p>続きまして、第3号議案 特別指定区域の指定及び指定の変更の申出について、原案のとおり承認することに賛成の方は挙手をお願いします。</p> <p>【委員挙手】</p> <p>賛成多数であります。よって赤穂市都市計画審議会条例第7条第3項の規定により、本議案は原案のとおり承認いたしました。</p> <p>以上、市長から諮問を受けました件につきましては、直ちに市長へ答申したいと思います。</p> <p>それでは次第の4、その他に入ります。事務局何かありましたらお願いします。</p> <p>ただいま審議いただきました、御崎地区の特別指定区域の指定及び指定の変更につきましては、今後、県へ指定申出を進めてまいりたいと考えております。なお、特別指定区域の区域に関連する赤穂市土地利用計画につきましては、この特別指定区域の県の審査の中で文言の修正等がある場合がございますので、その点につきましてはご了承頂きたいと思っております。</p> <p>文言の修正等がございましたら、次回の審議会にてご報告いたします。</p> <p>他にないようでしたら、これで本日の都市計画審議会の議事事項はすべて終了しました。</p> <p>これをもちまして、本日の審議会を閉会いたします。ありがとうございました。</p>
事務局	
会長	