

令和2年3月26日

## 第68回

# 境港市都市計画審議会会議録

## 第 68 回 境港市都市計画審議会会議録

1. 議事日程 令和 2 年 3 月 26 日（木）午後 3 時 30 分～午後 4 時 25 分
2. 議事内容 議案第 1 号 米子境港都市計画地区計画の変更（境港市決定）について
3. 出席者 (1) 審議会委員  
出席者（14 名）  
足立 統一郎  
足立 收平  
小椋 弘佳  
門脇 美保  
岡空 研二  
荒井 秀行  
長尾 達也  
足田 法行  
武内 慎太郎（国土交通省 日野川河川事務所長代理）  
森田 豊光（境港管理組合 事務局長）  
宇山 俊彦（境港水産事務所長）  
木嶋 哲人（鳥取県西部総合事務所 農林局長）  
中本 勝（境港市自治連合会 副会長）  
足立 晋哉（境港市農業委員会 会長）  
欠席者（1 名）  
三嶋 誠（鳥取県西部総合事務所 米子県土整備局長）  
(2) 説明のために出席した者（事務局）  
境港市建設部長 下場 和重  
都市整備課長 柏木 雅昭  
都市整備課課長補佐 遠藤 彰  
都市整備課主事 志賀 健史

午後 3 時 30 分 開会

都市整備課長 : ただいまより、第 68 回境港市都市計画審議会を開催いたします。  
(変更委員の紹介、代理出席・欠席委員の報告)  
本日は 15 名中 14 名の出席でありますので、本審議会が成立していることを報告します。  
開会にあたりまして、市長のご挨拶いたします。

市長 : (挨拶)

都市整備課長 : 足立会長、進行をお願いします。

会長 : それでは、諮問に入ります。

市長 : (諮問文 朗読)

都市整備課長 : ここで市長は一旦退席をさせていただきます。  
(市長退席)

会長 : 会議録の署名委員を門脇委員と岡空委員にお願いしたいと思います。  
それでは、審議に入ります。  
議案について、事務局から説明をお願いします。

事務局 : (第 1 号議案について説明)

今回、お諮りするのとは、地区計画の変更であり、航空自衛隊美保通信所から主要地方道を北に向かった、江島大橋に繋がる交差点の北側部分で、約 1.3 ヘクタールの区域となります。

本地区は市街化調整区域内に位置していますが、すぐ北側が市街化区域に隣接しているとともに、交通利便性が非常に高い区域であり、沿道の利便施設と良好な居住環境が共存する区域となっています。

また、本地区を含む渡地区は、そのほとんどが市街化調整区域であり、近年は周辺地域で小規模店舗が減少していることから、買い物弱者の生活への影響が懸念されています。

このため、本地区の地域特性である交通利便性の高い沿道環境を活かし、利便施設の立地とこれに調和する良好な居住環境の保護・形成を目的として、本地区計画を定めるものです。

なお、本来であれば、市街化区域への編入という手段が考えられますが、人口が減少する中で、市街化区域を拡大することは困難な状況

となっています。

本計画の策定に当たっては、都市計画法に定められた地域住民等による都市計画提案制度に基づき、当該地区の土地所有者から地区計画策定にかかる提案が提出されました。

内容を精査したところ、提案の要件を満たしており、内容もおおむね適切であったことから、地区計画にかかる都市計画決定を行うことが妥当であると認めましたので、提出された計画書素案の一部を修正のうえ地区計画の原案を作成しました。

作成した計画の原案につきましては、県への事前協議を行い、異存なしの回答がありました。ただし、「地区内交通の増加が見込まれる場合や、当該区域周辺のさらなる整備を進めていく必要がある場合等に併せて、区域西側にある既存道路を拡幅整備することが望ましい。」との意見が付されています。

また、条例に基づく縦覧および法令に基づく縦覧を実施しましたが、意見書の提出はありませんでした。

(「地区計画」、「地区整備計画」の概要及び素案の修正内容を説明)

- 会 長 : ただいまの議案について、皆様のご意見ご質問をお願いします。
- 荒 井 委 員 : どのような手続きで計画が審議されるか経緯について説明を。
- 事 務 局 : 提案者が地権者からの意見を聞き、同意を取って計画の素案が提出された。市は内容を精査して、市としての計画案を作成した。区域内の地権者にこのような計画を検討しているということで条例による縦覧をし、また文書を送付して計画の内容の周知を行った。
- 荒 井 委 員 : 具体的には、マルイが地権者にこのような計画を考えているがどうかと提起されて、市に案を提出し、市は、概要についてOKした段階で地区住民に説明され、県に報告しながら進めているということか。
- 事 務 局 : 提案されたのは今の話にあったとおりマルイという店舗で、計画の案については住民説明会をしたわけではないが、まず区域内の地権者に市の考える計画を示して、意見があれば申し出てくださいという手続きをした。もう一つは、都市計画法に基づき、一般市民あるいは利害関係のある者に対して案の縦覧ということで対応した。

荒井委員： 都市計画が何十年か前に決められて、用途が決められている中で、非常に困っている方、不都合と思っている方はマルイ以外にもあると思う。土地の有効利用のために地主が提案をする場合、どういう条件を揃えれば市は計画を受けることになるか。基準はあるか。

事務局： 明確な基準はないが、今回のような提案が市街化調整区域の真ん中で出た場合は、市として認められないと考えている。今回は、すぐ北側に市街化区域が広がっている。なおかつ江島大橋に繋がる幹線道路と交差する県道があり、非常に交通の利便性が高い。現状でも生活利便施設が立地している。現状を保全する意味で今回の計画について認めたところ。

荒井委員： 要件を揃えていけば受付ができる体制があるということか。

事務局： 提案については受付をするが、内容によっては、市として計画しないと返事をする場合もある。

足田委員： 北側の拡幅道路は要望によるものか。

事務局： 要望もあり、市道としても狭いため、市街化区域並みの道路も整備しようということで、2mの歩道と車道の拡幅を計画している。

足田委員： 川があるが、これにかかるのか。

事務局： 川を暗渠化して蓋をし、さらにもう少し拡幅する。

足田委員： 北西側に第一種住居地域があるが、抜ける道がない。もっと西側まで拡幅する考えはないか。

事務局： 地区計画としてはこの範囲だが、その先についても地権者の協力が得られれば、進めることも考えられる。

足田委員： 地域の人が抜ける道がなく、橋ができて迂回するようになっているので、ある程度広い道路ができて第三中学校を超えて行けることになれば、地域の人にとっても利便性が上がるので、できれば市街化区域に近いという中で計画に関連して考えていただきたい。

足立収平委員： 川に蓋をして、更にいくらか拡幅ということだが、それは買収になるか提供になるか。

事務局： 買収を考えている。

足立晋哉委員： 現在も耕作している畑が何筆かあるが、市街化調整区域のままということなので、農地転用には影響ないと思われる。

中本委員： 提案されたのはマルイか。具体的にはどのようにしようとして計画されたのか。

事務局： マルイのある市街化調整区域では、店舗面積は500㎡までとなっている。現状では500㎡が2か所の扱いであり、この2か所を有効に使いたいという考え。500㎡の上限が3,000㎡までとなる。現状の建物は1,500㎡程度となっている。

小椋委員： 市街化調整区域への編入はしないとのことだが、一般的に市街化調整区域の地区計画は、市街化区域に隣接する場合には、開発が広がっていくため良しとされていないと思うが、地区の実情を見て既存の住宅があるということで受ける考えか。

事務局： そのとおり。この区域は既に住宅も何軒か建っている。店舗もある。畑も2～3枚程度ある。実情としては市街化区域とほぼ変わらないということで計画を考えた。

小椋委員： 店舗の機能が充実したときに、市街化調整区域の人口が増加することとは考えられないか。スプロールはあまりしないかどうか。

事務局： スプロールはしないものと考えている。

小椋委員： 今回のような市街化区域に隣接した計画が今後出てきたときは、その都度その地域の状況を見て考えるということか。増えていくことはどうなのか。

事務局： 既存の市街化区域に隣接したところで同じような計画が出てきた際に、全てを認めるのかということについて、県からも話があったが、この地域は交通利便性が高く、市街化が進んでいると思われることから認めたところ。今後、同様の提案があれば、現状を勘案して認めるかを判断したい。

小椋委員： 市によっては、運用のガイドライン、どのような場合に認められるかを決めているが、境港市にはないのか。

事務局： 本市ではガイドラインを定めていない。

森田委員：資料に都市計画提案制度の手続きなどが記載されており、マスタープラン等への適合が要件となっているが、今回の提案はマスタープランに適合しているのか。

事務局：マスタープランの中には、ずばり当該地に地区計画を立てていくという直接的な記述はないが、市街化調整区域でも市街化区域と状態が変わらないような渡町や誠道町については、地区計画を検討するという記述がある。

門脇委員：地区計画が定められると、市街化調整区域内に農地が残っている場合、本来であれば地区計画に沿って使ってもらおうものと思っているが、農地のまま使いたい人は農地のまま使用できるという考えで良いか。

事務局：そのとおり。現状で農地となっている土地をそのまま農地として使用することには何ら問題はない。ただし、宅地化する場合には、通常のとおり農地転用の手続き等が必要になる。

地区計画はマルイだけでなく、ある程度区域を限って、一団の道路などで囲まれた区域に計画するもので、マルイが店舗を拡大するという訳ではない。住宅もあり、地権者の事由もある。調整区域で本来建たないものを、市街化区域並みにして、ある程度規制を緩めるというイメージで考えていただければ良い。これにより、店舗の拡大もでき、一般の人も住宅を建てられる。売りたい場合も住宅が建てやすくなる。

門脇委員：市のホームページで空家等の対応について寄せられていた意見の中で、都市計画法上、市街化調整区域内の住宅を借家として活用することは難しいとあったが、地区計画が定められると借家などの基準も緩くなる。市街化調整区域内の他の区域に住宅を所有している人たちから、どうしてこの地区ではだめなのかという意見が出てくるのではないか。

事務局：確かに不公平感はあると思うが、今回の区域は場所的に市街地にしてもいいところだが、市街化区域への編入は人口減少社会の中では困難であり、代わりに地区計画を立てるという考え。

門脇委員：今回の計画では、2階以下に制限をしている項目が多い。高さの制限が13mとなっているので3階までは建てられると思われるが、あえて2階以下にしているのはなぜか。

事務局： 本来であれば、高さ制限を13mとしているので、2階以下に限ることは考えていなかったが、建築基準法の別表の条文を引用した関係で2階以下の制限が入ったところ。

門脇委員： 第一種住居地域では可能なのに、どうして今回そうなったのか。

事務局： 第一種住居地域では、ホテル、旅館、共同住宅なども建てられるが、元々が市街化調整区域であり、市街化区域と同等と見なしてはいるが、市街化調整区域になじまない項目を削ったもの。

岡空委員： 境港市は全域が都市計画区域となっているが、地区計画を立てて厳しくするというイメージがあり、緩くするというのは初めて知った。  
夕日ヶ丘地区の低層住宅地域よりも緩い基準となっている。  
畑については農地転用しないといけませんが、固定資産税は市街化区域と同じようになるか。

事務局： 固定資産税については、地区計画の地域に入ったからといって、すぐに上がるとは思っていない。今後、付加価値が上がって、市場で取引が行われていく中で土地の評価が上がっていけば、それに応じて上がっていくことになる。

宇山委員： 渡余子停車場線や県道が混雑してくるのではないかと思われるが、道路の改良、拡幅が地区計画によってやりやすくなるか。

事務局： 地区計画とは関係なく、元から渋滞の問題があったことから、県道管理者で交差点を改良する計画がある。交通の流れは良くなると伺っているため、多少の店舗の増大にも耐えられると考えている。

武内代理委員： 高さ制限の13mは、景観法の規制が及ぶ高さとなっているが、どのようなものか。

事務局： 景観法で一定の高さを超えるもの、或いは一定の建築面積を超えるものについては、事前に届出を出さないといけないこととなっており、その高さの届出の基準が13mとなっていることから採用したもの。

会長： 他に意見がないようでしたら、諮問のとおり承認したいと思います  
がよろしいでしょうか。

(拍手多数)

それでは、議案について市の諮問のとおり承認されました。

答申案をお願いします。



(事務局が答申文(案)を委員に配布)

会 長 : お配りした答申文のとおり、答申してよろしいでしょうか。

(異議なし)

(市長入室)

会 長 : それでは、答申いたします。

(会長が答申文を朗読)

(会長が答申文を市長に手渡す)

市 長 : 只今答申をいただきました。この答申内容に沿いまして事業を進めてまいります。ご審議いただきありがとうございました。

会 長 : 日程 8 のその他は何かありますでしょうか。

(事務局より今後の予定について説明)

会 長 : それでは、第 68 回都市計画審議会を終了したいと思います。

皆さんありがとうございました。

(終 了)

午後 4 時 25 分 閉会