

第 5 回 旭市都市計画審議会議事録

日時：平成 23 年 3 月 4 日(金)

午後 3 時 00 分から 4 時 00 分

場所：旭市役所 3 階委員会室

旭市都市計画審議会 次第

日 時 平成 23 年 3 月 4 日（金）

午後 3 時～

場 所 旭市役所 3 階委員会室

1 開 会

2 会長あいさつ

3 市長あいさつ

4 議 題

(1) 議案第 1 号 旭都市計画用途地域の変更（旭市決定）について

5 その他

6 閉 会

第5回 旭市都市計画審議会

会議年月日 平成23年3月4日（金）

場 所 旭市役所3階委員会室

出席委員(10名) 長谷川國雄 小川又次 宮内保 小嶋卓
林一哉 滑川公英 田丸義昭 森田春雄
佐久間里美 飯嶋直子

市 長 明智 忠直

事務局 都市整備課 課 長 伊藤 恒男
〃 主 幹 岩井 正和
〃 副主幹 石毛 俊夫
〃 副主査 浪川 正彦
〃 副主査 崎山 博之
〃 副主査 林 一美
〃 主任主事 林 靖宏

傍 聴 人 なし

開 会 平成 23 年 3 月 4 日午後 2 時 58 分

○岩井主幹

定刻前で前ではございますが、委員さん方お揃いでございますので、ただいまから旭市都市計画審議会を開催いたします。

本日は大変お忙しい中、お集まりいただきまして、ありがとうございます。

私、本日進行を務めさせていただきます都市整備課の岩井と申します。

よろしくお願いいたします。

それでははじめに、長谷川会長のほうからご挨拶をいただきたいと思います。

○長谷川会長

審議会委員の皆様には、ご多忙の中大変御苦労さまです。

本日の会議は市長より、旭都市計画用途地域の変更につき付議されましたので、委員各位の審議を求めるものであります。

内容をご確認の上、的確な答申に向け会議の成果を得たいと存じますので、よろしくご審議のほどお願い申しあげ、あいさついたします。

○岩井主幹

ありがとうございました。

つづきまして、市長より一言ご挨拶を申し上げます

○市長

委員の皆さん、大変お忙しいところ、お集まりいただきまして、ご苦労さまでございます。

桃の節句といいましょうか、過ぎましたけれども、このところ非常に冬に逆戻りというような季節に、感じる季節になっています。

こんな寒い中、ほんとにお忙しい中、ご苦労さまでございます。

また、日頃から本市の都市計画行政につきましては、ご支援、ご協力をいただきましてありがとうございます。

さて、本日の会議でございますが、都市づくりの基本となる都市計画については、皆様ご承知のとおり旧旭市のみがいま、都市計画区域となっております。

合併してやがて 6 年が過ぎようとしている今、市民が共通平等の利益を共有できるようにするためにも、そしてまた、一体的なまちづくりを計画的に進めるためにも、旭市市内全域を視野に都市計画区域を定め、誰もが健やかにゆとりと安らぎを感じ、安心して暮らせるようなまちづくりを進めたいと考えているところであります。

都市計画は、都市のあり方を決定する最上位の計画であるとともに、住民にとっても、個々の権利に直接関係してくるものであります。

従ってその決定の過程においては、多様な視点から慎重、そして十分な検討、考察を行なう必要があり、審議会の役割も大きなものになってきている。

そのように感じているところであります。

どうぞ今後ともいろいろな面で都市計画行政につきまして、ご指導ご支援をいただきますことをお願いをもうしあげます。

さて本日、ご審議いただきますサンモール周辺の用途地域の変更でございますが、当該周辺の国道126号線沿道は、近年大規模な商業施設が立地し、本市においても商業の中心的地域となっているところであります。

本市としまして、当該地区は旭駅周辺の商業地区と一体的に保全を図っていきたいと考えているところであり、今般、近隣商業地域として明確な位置付けをし、商業地区としての土地利用を推進するものでございますので、委員の皆様方には、何とぞよろしくご審議を賜りますようお願い申し上げまして、簡単ではございますが、ご挨拶にかえるところであります。

よろしくお願いします。ありがとうございました。

○岩井主幹

大変恐縮でございますが、市長は、このあと別の会議がございますので、ここで退席させていただきます。

(市長退席)

それでは議事に入りたいと思いますが、これ以降の議事につきまして、審議会条例第2条4項の規定によりまして長谷川会長にお願いしたいと思います。

よろしくお願いします。

○長谷川会長

それでは議事に入らせていただきます。

お手元の議案書をご覧ください。

本日の議題は1件でございます。

議案書の1ページをご覧ください。

市長から諮問がありました、議案第1号、旭都市計画用途地域の変更について、であります。

それでは第1号議案、旭都市計画用途地域の変更について、事務局から説明願います。

(都市整備課長、挙手)

どうぞ

○都市整備課長

ご苦労さまでございます。

本日議案第1号、旭都市計画用途地域の変更(旭市決定)について、ご審議を賜るものでございます。

それでは議案の2ページ目が、市長から諮問を受けた、付議された諮問の案件でございます。

続きまして、3ページ以降、4ページが都市計画、用途地域の変更の旭市決定の最終

のものでございます。

これにつきましては後ほどご説明をさせていただきます。

それから5ページ目になりますが、こちらは先ほど市長からもあいさつがありましたように、変更の理由書であります。

基本的には先ほど市長のあいさつのとおり、近年の商業地域の、ロードサイドの進出等による商業地域の動態の変化に伴って、この地域を近隣商業地域として位置づけたいと、このような考えでございます。

それから次のページが、旭の都市計画図、A3のものになります。

これが旭市全域の中の、旭地域の都市計画区域を点線で示しております。

この色の部分が用途地域になっております。

右側のサンモール周辺のところ、ここに色をピンク色で塗ってございますが、これにつきましては後ほど詳細の図面でご説明をいたします。

次のページをお願いいたします。

こちらが今回の用途地域の変更の大きな4つの枠組みになります。

まずこちらの図面、お手元にも別冊で都市計画審議会議案説明参考資料というのを別にお付けしてございます。

こちらのほう、ちょっとご覧いただけますか。

資料がいくつかついておりますが、議案説明参考資料というものです。

その1ページ目が新旧対照表というA4の紙、縦書きですね。2ページ目がA3の黒板に張ってあるものと同じものが、添付してございますので、併せてご覧いただければと思います。

ここではこちらの方、黒板の方をご覧いただきまして、新旧対照表の方をご覧いただければと思います。

大きく4つの都市計画を今回変更ということで、面積の大小ございますが、基本的には都市計画の区域の変更ということです。

1点目の地区番号1番ですね。この地域につきましては、従前は国道沿線ということで、準工業地域に指定をしてございました。

そこを今般サンモール周辺ということのなかで、一団の土地として変更しようということでございまして、0.2haを準工業地域から近隣商業地域に変更しようということでございます。

それから2点目ですねこれは小さい三角になりますが、従前は住居地域になっておりました。

これを一団の土地形成の中として、第一種住居地域を近隣商業地域に改めようと、これも0.2haでございます。

3点目がこれが従前は無指定地域であります。

ここの地域を一団の土地形成という形の中の一段の土地形成ということで、これを住居地域にしようということです。

ですから従前は無指定地域だったものを、ここを住居地域に指定すると、ただし、住居地域に指定したからといってこれについては何も規制が変わるわけではありませんで、容積、建ぺいともに200%の60%、これは変更ございません。

それから大きな4番目、これが主になりますけども、ケーズデンキからホテルサンモール、ショッピングセンターこれを含めまして用途変更を無指定地域から近隣商業地域に変更しようということでございます。

これが2.9ヘクタールでございます。

今般の容積、建ぺいにつきましては、200の80ということで今議案を提案させていただいておりますが、これまで、都市計画審議会の中で、私の方から事前の説明ということで、用途地域の変更について考えているということを申しあげてまいりました。

その段階では、たとえばホテルサンモールが、現状容積率が390%あまりになっていると、それからショッピングセンターそのものが建ぺい率が78.08%になっていると、従前つまり都市計画がひかれてからショッピングセンター、あるいはホテルサンモールができた時点では、この地域につきましては無指定地域ということで、従前の建築基準法をうけた都市計画法のなかでは、容積率が400%、建ぺい率が70%、つまり400の70というのが改正前の都市計画法の、建築基準法の無指定地域の容積、建ぺい率、400の70でありました。

ですからホテルサンモールにつきましては390%あまりの容積率をもっておりますが、当然ながら合法で建てられた建物であるということ。

それからショッピングセンターにつきましては、建ぺい率が78ということで、400の70ということで上回ってはいますが、角地緩和ということで10パーセントの緩和措置がありますので、いわゆる400の80まで可能であるということで、これも合法の中で建った建物であるということのなかで、平成16年の建築基準法の改正、これによって無指定地域につきましては、200の60に変わったということがありました。

すなわちその時点で、不適格建築物ですね。

つまり現状合法で建っているんですが、現状の不適格建築物になるということになったわけです。

つまりそうしますと、いわゆる建築基準法の許可が受けられない。

建物を増改築したくても、なにもできないという状況が発生したと、平成16年の法改正の中で、旭市につきましては県の指導の中で、200の60ということで統一して示してきたわけでありまして、一方でショッピングセンターの方としましては、皆様もご案内のようにシネマの増築の計画であるとか、いろんな計画があったわけですね。

その際にも本来は増築をしたかったんだけど、今申し上げたような既存不適格建築物ということで、増築ができなかった。

又改築も大規模にはできなかった、こういう状況がありまして、結果として今のショッピングセンターの中にシネマがあったりとか、そういった状況になっていると、この辺についてご理解をいただきたいと思います。

これを打開しようと思ひまして、私も考えとしてここで申し上げてきたんですけども、県当局のほうではなかなか容積率の400パーセントというのはなかなか難色を示しておりまして、なかなか3カ月、4カ月と事前の調整をしてきたんですけども400パーセントというのは、旭のこの東総地域においては400はなかなか困難だと、では300ではどうかというなかで、300につきましてもかなりその、地方の都市計画の区域の中では、近隣商業で300というのも大変厳しいと、こういう状況を受けました。

結果として、今般提案した容積率200%、それから建ぺい率80%というなかで、これでどういうふうな状況になるかというのをこれまで検証してきたわけです。

結果として先ほど申し上げたショッピングセンターにつきましては建ぺい率は78ですので、これについては既存不適格は解消すると、約2500平米くらいのまだ増築の余裕はあるということになります。

それからもちろん容積率は全然問題ないという状況ですね。

ただひとつあるのがホテルサンモール、これにつきましては390パーセントということですから、これは300パーセントにしようとしてもやはり不適格になると、これについては、どうあっても救うことはできないという状況にあります。

これらについて、当然ながら事業者に対しての説明をしまいいりました。

結果としてこれ以上、都市計画の容積率を上げられないというご説明をした中で、今の段階では、すぐに増改築の計画はない、という話を聞いておりますので、今の段階では仕方がないのかなあと、ただ将来的に、近い将来ですね、ホテルを建て替えるとかなんか起こる可能性が無い訳ではないと、その段階には改めてですね、また都市計画について見直そうと、考え直そうということを考えております。

またひとつは、その容積率、建ぺい率というものを仁玉川が挟んでおりますけども、他の土地からそれを借り受けるようなかたちができるんですね。法律上の中で、ただこの場合には市の条例が必要になると、建築条例というものを改めて制定して、そこでそういった地域の容積率、建ぺい率を緩和するという手段はございます。

ただ、今の段階ではその必要はございませんので、既存不適格の解消というのが、ショッピングセンター等についてはできるということでございます。

反対側にコナカがあつてあそこにも丸ビル、丸いビルがあるんですね。

あれについてもひとつ、やはり考えないといけないというのがあります。

現状の中では敷地がありますので、容積建ぺいについては問題ないんですけども、いろんなことを想定しながら、これからも都市計画の見直しをかけていかなければいけないだろうということで、経過につきましては、今申し上げたとおり、本来なら400ないし300で持っていきたかったんですけども、結果としては200の80ということで、大きなショッピングセンターにつきましては、建ぺい率は解消するということになります。

これは、余談というか補足になりますけども、いま、ショッピングセンターの中にビックバンというスポーツクラブがございます。

こちらのほうが今移転の計画がございまして、ちょっと東側の方になるんですが、こちらの方に移転する計画があります。

これは事実農振除外等がおっておりまして、これから開発行為の手続きに入るということになります。

そうしますと当然ながらショッピングセンターのオーナーとしましては跡地を、当然跡地利用を考えなければいけないということになります。

その段階で、やはり容積、建ぺいというものが不適格であれば、何もできないという事態が発生するということになりますので、それらを含めて、また考えていく必要があるだろうと。

またオーナーからも、いろんな過去に、4年5年と要望を受けているわけでありすけども、一企業のためにやるというわけではなくて、旭の商業の核という中で、やはり銚子のイオンというものの考え方もあるようでございますので、積極的に旭の商業の展開をしていきたいというのが、周辺一帯の皆様方の考えでございますので、よろしくご審議のほどお願い申し上げます。

私の方からは以上でございます。

○長谷川会長

以上事務局の説明は終わりました。

質問や意見のある方は発言をお願いいたします。

(滑川委員、挙手)

はい、滑川委員さん

○滑川委員

えーっとですね、3番、4番3番ね、地図上の、この境界っていうのは、実際には固有名詞でいうとどの辺になりますか。

○都市整備課長

3番と4番ですよ

(滑川委員、その南端というか)

建物があそこに大きく見えますけども、すぐ前に宝くじ売り場がある駐車場との間の道路、あれは市道になります。

そこが一応区切りになります。

ですから駐車場は入らない、2階建ての駐車場ありますね、そちらの方は入らないということです。

ですから一般的には都市計画というのは大きな区画ということで、道路とか河川とか、そういったことで区分するというのが一般的ですので、今回の場合については市道ということで考えるということです。

でちなみにですね、建ぺい率が78と先ほど申し上げました。

南側の駐車場を含めれば、基本的には建ぺい率は全然クリアするんですね。

ところがやはり、市道で分断されているということの中で、これがその建築基準法上という建ぺい率に要はオーバーしてしまうと。

実態としては市道があるけれども、すぐ南側にはかなり大きな駐車場があると。

東側にもあるわけですけども、これも市道で分断されていると。

ですから法律上の中で、やっぱり建ぺい率について不適合になると。

ただ敷地全体を、たとえば市道を付け替えるとか、いろんな考え方ありますけども、そういった全体で捉えてみれば、基本的にはそんなに建ぺい率がオーバーしているようには見えませんが、実態としてはそこで道路で区分、市道で区分されていると、これが現状なんですね。

これでも建築基準法上は不適格になるということです。

○長谷川会長

他に質問、ご意見ございませんか

(森田委員、挙手)

どうぞ

森田委員

○森田委員

3 だけですね、第一種住居地域ということにしていますよね。

普通だったら条件はわかりませんが、他は3ブロックが近隣商業地域となっているのに、わざわざそこだけですね、小さな面積をですね、第一種住居地域と区分した理由といたしますかね、なぜなのかそこだけちょっと教えていただきたい。

○岩井主幹

1、2、4につきましては、道路として区分されておりますそこを近隣商業として指定しまして、3につきましては既存住居になっておりますので、その現況に合わせてこちらの3につきましては住居地域ということで指定する考えでございます。

○森田委員

建ぺい率とか、容積率とか、基本的に変わらないなかで、あえて住居地域として入れなくちゃいけない、今回ね、そこがちょっと

(事務局挙手)

○長谷川会長

事務局どうぞ

○都市整備課長

この周辺は近隣商業に指定しますと、空間地がこの3について出来てしまうんですね。

先ほど、道路の話をしましたが、これは道路ではないんですけども、ショッピングセンターの専用の通用口になっている、現状は道路のような形態をあらわしておりまして、完全に敷地が分断できている状況がある、この三角地ですね、ですから道路ではありませんが、道路形態がある、これが市道で、市道で、これが国道ですね。こういった形で用途を指定する、つまりこの3番については用途の指定はしないにしようかということで、つまり今おっしゃられたようになにも現状変わらないということで、200の60変わりません。

ですからここは指定しないで、そうしますと、ここは白地の無指定地域のままになるわけですね。

そうしますと、ここに空白地ができる。要は用途地域上の空白地、ができるということ

とになりますので、県との協議の中で、これを住居地域の連端として捉えたらいいんじゃないかと、なおかつまた、ここには道路が無いわけですね、昔の都市計画のなかでは道路がありませんので、これらについてを既存の道路と区分する形の中で、3番をこちら側の用途に取り込もうということです。

○長谷川会長

ご理解いただけましたか。

それでは他にご意見、ご質問ある方は発言をお願いします。

(森田委員、挙手)

どうぞ

○森田委員

用途地域のこれについてのうんぬんではないんですが、さっき説明の中で仁玉川ですね、お話が出ました。

仁玉川につきましては、今年から県の農林振興センターの方で河川改修を始めると、その条件といいますのが、上流側に農地が100ヘクタール以上あるという条件の中で整備をしてまして、今、今後また都市計画の見直しをというお話もですね、ございましたので、その辺の農地、今回の仁玉川の河川は、農地があるからそれに伴って排水が出ると、それによって今、市役所の上流から1キロほど改修を始めようとしていますので、今後都市計画でどんどんその、そんなこともないと思いますが、そうすると我々の計画そのものが成り立たないという状況もでてきますので、このへんちょっと、当然市の方は整合性をとりながらやっていただいていると思いますが、その辺の整合性を取っていただきながら進めていただきたいと、これは直接議案とはありませんが。

(事務局挙手)

○長谷川会長

事務局どうぞ

○都市整備課長

今、所長さんおっしゃった振興センターとの関係において、この仁玉川の改修というのは県の事業の方で、市の方でお世話になるということのなかで、この辺一帯が基本的には受益地になるんですね、この辺はバイパスで陸橋横断するようなかたちになりますね。その地域一帯が受益地になるわけですね。

この辺に今、南北線の道路をつくっています。

これが出来たからといってこの辺用途地域というもの、今ご心配だと思いうんですけども、この南北線については、整備センターの所長さん居りますけども、こちらについては基本的に沿道利用考えていません。

つまり、農振地域の中を走る道路ですから沿道利用は考えないということで、つくっておりますので、一方でこちら側につくっている谷丁場遊正線というのがあるんですけ

ども、こちら側は沿道利用、つまり用途地域の中を走りますので、沿道利用を図るということです。

ですから仁玉川の改修が始ってこれがすぐにどうこうということは、農産課長との話の中では今は考えていません。

ただ、遠い将来、近い将来、いろいろありますけども、時代背景というのもありましょうから、その段階ではどういうふうになるのかというのは、私どもよめませんけども、今現状の中では考えてはいないということです。

(滑川委員、挙手)

○長谷川会長

滑川委員さん

○滑川委員

ユニクロとか、今度ビックバンとかそういう話になったら、今、森田さんが心配しているのはそういうことだと思うんですよ。

それはクリアできるんですかということ。

ここ何年かの内であったらクリアできているんですか。

(事務局挙手)

○長谷川会長

事務局どうぞ

○都市整備課長

先ほど、ユニクロ、それからビックバンの新しい新設地というのは農振除外が終わっています。

それは今、所長さんがご心配のような状況の中で、一応クリアはされて農振除外の手続きは終わりました。

ユニクロからずっときますよね、あの辺については基本的には既に農振地域には入っていません。農振農用地に入っていないので、仁玉川の改修には影響はないということです。

ただ、そのすぐ南側に行きますと、農振農用地になりますから、それは影響が出てくると、ですから簡単には出来ないと。

○滑川委員

アクセス道にドッキングしたところ、126号とドッキングしたところ、南側が虫食いになっちゃったら、そういう話になったら困るでしょということ。

○都市整備課長

あそこは受益地ですから、それは多分農林振興センターサイドでは、多分許可はおりないんじゃないでしょうか。

ピンポイントではなかなか、ここは集団でやっているところですから、相当大的な計画をもたないと多分難しいですね。

○滑川委員

現実には今、仁玉川の改修と、飯岡西部の耕地整理事業というのはドッキングしていると近いので、その辺も含めて、もしその辺が開発になってくると難しくなるんじゃないかと思ひまして。

○都市整備課長

そうですね、それは約束違反になりますし、現状の計画に中では特にございせん。

(飯島委員、挙手)

○長谷川会長

飯島委員さん、どうぞ

○飯嶋委員

先ほどの説明の中で、都市計画の変更の内容の外のマルビルの件なんですけども、その場所は建ぺい率というのは今見ましたら、60、容積率200ですね。

内容に適合しているんですよ。

○都市整備課長

今、大丈夫ですね。

敷地の捉え方というのがいろいろ、ショッピングセンターの捉え方と、道路に分断されている状況と敷地の捉え方で全然違ってしまいますね。

○飯島委員

わかりました。

○長谷川会長

他にご意見、ご質問ありますか。

それではご意見ご質問ないものと処置します。

それではお諮りいたします。

議案第一号、旭都市計画用途地域の変更について、原案のとおり異議なしとして答申することに賛成の方の挙手を求めます。

(全員挙手)

挙手全員です。

よって議案第一号は、原案どおり異議なしとして答申することに決定します。

なお、答申書の作成につきましては、私にご一任願いたいと存じますが、いかがでし

ようか。

(異議なしの声)

異議なし全員でございますので、そのようにさせていただきます。

その他に入ります。

その他、事務局の方で何かございますか。

(事務局挙手)

どうぞ

○岩井主幹

それでは私の方から、一点ほどご報告させていただきます。

冒頭市長のあいさつの中でも触れましたけれども、今、市内全域を視野にですね、都市計画区域の見直しについて、進めております。

それについて、若干説明させていただきます。

資料として、その他資料というものがございます。

3枚つづりの資料でございます。

1枚めくっていただきますと、旭都市計画区域見直しの方針ということで、それぞれ新市建設計画、旭市総合計画、それと旭市都市計画マスタープラン、それぞれの中に位置づけされております区域の見直しについての抜粋したものが、こちらに書かれてございます。

まず、1点目の新市建設計画でございますけれども、第3章、1市3町の概況というこの中で、土地利用、都市計画という項目がございます。

この中では土地利用の基本となる都市計画については、現在旭地区のみに設定されていると、旧3町では設定されていないため、今後は農水産業、工業、商業など新市における産業構造を考慮し、地域にあった土地利用計画の構築が求められている。

このため、均衡ある町づくりを進めるため、新市において新たな都市計画を定め、防災などにも配慮した都市基盤を強化し、誰もが安心して健やかに暮らせる街づくりを目指す必要があるとしているものでございます。

また、2番目の旭市総合計画の中では、第2章として、街づくりの基本方針の中で、安全で魅力のある街づくりの項目の中に、都市計画については、新市において新たな都市計画を定め、秩序ある土地利用を目指すとともに、誰もが、健やかにゆとりと安らぎを感じ、安心して暮らせるような均衡ある街づくりを進める。

また景観などにも配慮し、恵まれた自然環境と調和したゆとりある生活空間をつくり、魅力ある住みよい街づくりをすすめる、としているものでございます。

最後に、昨年3月に策定しました都市計画マスタープランの中で、第4章、都市づくりの実現に向けて、というところが書かれております。

この都市計画制度の活用と事業の推進の項目の中では、都市計画マスタープランに基づいて総合的な土地利用のコントロールや様々な街づくり事業を実施するため、旭地区

のみに指定されている都市計画区域を地域全域に拡大する、としているものでございます。

以上のような位置づけを踏まえまして、旭市の都市計画については、市内全域を視野とした区域の見直しを図り、秩序ある土地利用の実現を目指すとともに、恵まれた自然環境と調和したゆとりある生活空間や、魅力ある住みよい街づくりを進めるものであります。

以上が見直しの方針でございまして、次のページに制度の見直しに伴う手続きが示されております。

これは決定までの流れとそれに要する期間といったものを示したものでございます。

まず、計画区域の決定並びに変更などは、千葉県が決定権者となります。

表の上段には事前調整の内容が書かれております。

下段は、事前調整が整ってから法的な手続きの流れを示したものでございます。

これらの作業がかかわってくるということでございまして、事前調整では農林調整などいろいろな協議がございますので、おそらく12カ月程度はかかるかと思えます。

それと、法定手続き、事前調整が整いましてからの法定手続きには約6カ月を想定しているものでございます。

これもスムーズにいったのことですとありますので、どれか一つでも調整が整わないとまた最後の決定までがずれていくのかな、ということを想定しております。

現段階の進捗状況でございますが、まず地元説明会の準備作業として、旧3町の土地利用の現状を把握しております。

実際に、都市計画区域に編入された場合、たとえば建築確認等の手続きが生じてきますので、建物の建ぺい率、あるいは接道要件はどうなっているのか、これらによる不適合となる建物はどのくらい出てくるのかというような地区の現状を現在把握しております。

作業は今月中にはまとまる見込みでございます。

その後、これらの調査結果を踏まえまして、地元説明会に入ります。

また県と事前調整に入っていく予定でございます。

なお、平成23年度の市の都市計画審議会につきましては、この表にもございますように、2回程度予定しているところでありまして、逐次、区域見直しの状況等についてご報告したいと考えております。

以上でございます。

○長谷川会長

委員の皆さんから質問等ございますか。

(滑川委員、挙手)

滑川委員さん

○滑川委員

雑談に近いんですけども、課長さんもよくご存じだと思うんですけども、新川の西側ですね、市役所通り。

それと、今サンモールの仁玉川の大正道路の西側の仁玉川の南側、この辺につきまして、だいたい何年も前から、簡単に言うと県の警察機関がうるさくなって、もう駄目だよと、そういう話が商工会やなんかにもたくさん寄せられて、なんとかしていただきたいというのも出ているんですが、都市整備課長としてはそういう考えについて、どのようにお考えですか。

例えばですね、課長もご存じのように南側、今、彼がピンポイントでやってますがあの辺については全然住宅が無くて、30年も前から飲食店が入っているんですよ。

それが最近はほとんど営業許可できないからだめ、それから新川の西側もだめ、で警察はやめろと、そこまで言われている。業者に対してはそこまで言ってるそうなんですよ。

ほんとにそんなことまでやっていいのか。

見直しはしなくていいのかというというのが、まあそれに関係する人とか商工会の方々も3年くらい前からそういう話は出ているんです。

まあそういうことは出ていないんですけども課長さんも現実には肌身で感じていると思うんで、これから市の方としてはどのように対処していくのか、それともそのままで見直しも何もやらないで、まあ仕方が無いよとそういう方向で行くのか。

それについてちょっと市の方針をできれば。

(都市整備課長挙手)

○長谷川会長

課長、どうぞ

○都市整備課長

去年の暮れぐらいに、嘆願書が私の方にまいっております。

それは用途地域、今滑川委員さんおっしゃるような状況で、見直しを検討していただけないだろうかという嘆願書を頂戴はしました。

それにつきましては、回答はoirないという中で、いろいろ内部でも協議をいたしまして、私どもの考え方としては、現状の中では黄色で塗ってあるという現状がありますので、先ほど集団的な水色の話を申しあげました。

つまり、ピンポイントでそこだけ抜くということは、これはとても県当局の理解も得られませんし、また周囲の住民の皆さんの理解も得られないという状況の中で、現状は今の状況の中で変えられないのかなと、その理由の一つとして、私も過去を全部調べさせました。

過去を調べさせてみましたら、旭の都市計画、旭地域の都市計画は昭和30年に引いているわけでありまして、その当時この駅の北側というのは、そのところを含めてですね、駅の北側はほとんど準工地域、水色の地域でありました。

当時はそこには工場らしきものがいくつかあったというふうに聞いております。

どういった企業があったのかという具体名についてはちょっとなかなか調べきれなかったですが、まあ昔の方に聞くとあの辺には工場があったと、初代の市長さん

のところあたりも工場があったと聞いておりますけども、まあ当時は私の印象では、横芝駅の北側の国道までの地域、あんな状況が考えられたのかなと。

今の現状がありますよね、コンクリート屋さんとかいろいろあります。

あれに似たような感じだったのかなと、つまり南北の道路が無いですから基本的に沿道利用が図られていないという中で、多分準工業地域でもって指定したと、また昭和30年の都市計画のときには、国道はまだできていない。

バイパスが出来ていないんですね、つまりまだ国道は旧道だった、国道は昭和44年ですね。

ですから都市計画引いたときというのは、昭和30年には国道はまだできていないという状況ですね。

ですから当然ながら駅の北側については、国道が無い訳ですので、その時点では準工業地域に指定されていた。

その後国道の開通が45年、の中でそこで改めて、昭和48年にこの用途地域の見直しが行われて、要は用途地域区の見直しが行われて、要は黄色い住居地域の指定がなされたという状況にあります。

現状まで、それから37、8年、36、7年ですか、その間住居地域でずっと使用されていたというのが、これまでの実態です。

ですからそういった中で、そこだけ今の段階で見直すということはこれは出来ないんじゃないだろうか、今後においてはまた別の観点はあるかもしれませんが、現状の中では用途の変更は出来ないだろうと、そのように思っております。

それから、住居地域であっても店舗は建つわけですね。

貸店舗は出来ますので、ただ貸店舗の中になにが入居するかっていうのは貸店舗の建築確認を受ける段階では分かりません。

一般的には飲食店であったり、それから衣料品店であったりいろいろな店舗がございます。

ですから貸店舗としての建築確認について、その中に何が入るかということまでは要件としてありませんので、でその要件の中にその容積建ぺい、あるいは用途地域、いろいろありますけども、その中に黄色の住居地域については風営法については許可を得れないというのがそこについて回るわけですね。

ですから今おっしゃられたように私も一部ちょっと関係したところがありますけども、基本的には黄色の中に貸店舗が出来た、そこに何が入るかというのは行政は関与出来ないわけであって、それは建て主が法の中でやっていただくとこれしかございませぬので、私どもの現状の考え方としては、今はそういう状況であります。

○長谷川会長

よろしいですか。

どうぞ。

○滑川委員

はっきりいってダメだったらダメなようにアナウンスすべきなんですよ。

最初から、それはここ2,3年になって、あなたは営業できませんよと警察に言われたからやめたのが、今の状態なんですよ。

ですからそれであればもう、これ半永久的に第一種住居地域とか、商業施設であっても居酒屋まではできますよ、それ以上はできませんよっていうことがあれば、新川の西側についても、その今言われている仁玉川の南側についても、ちゃんと都市整備課としてプレゼンテーションするべきじゃないですか。

そうじゃないとまた、ゴタゴタゴタゴタ話が出てきて、お願いすればなんとかなるんじゃないかと、そういう話も出てきているわけですから、

○都市整備課長

あの、そちらに専門の方が御二人いらっしゃるんですがね、

○小嶋委員

まあ、最近風営の関係が厳しいということでそういう話 coming という話は、私も聞いていますけども、今、課長の説明のとおりなんですよ。

オーナーさんが建てる建築確認のときにね、専門家の設計士が設計してやるわけですから、十分わかっているんですけども、中に入る人が変わったりした場合でねいろいろそこら辺が出てきている、というようなことを聞いているんですけども。

○滑川委員

こっち側よりも、新川の西側に

○小嶋委員

向こうはもっと住居でも、その上のランクの専用住居地域ですから、もっと厳しいですね。

○滑川委員

もし店舗をやるのであれば、それだけのことを市として情報開示していくべきですよ。

借りる方はわからないで借りている。こんなはずではなかったと。

○小嶋委員

やっぱりどうしても、まあ事務局の方のあれするわけじゃないんですけども、やっぱり法の番人として言える範囲というのがやっぱりあって、そこらへんの中での難しいところがあるのかなと思いますけども。

○滑川委員

現在はそのように厳しくなっていますからね、だったらそのようにやはりアナウンスすべきじゃないかと思います。

○長谷川会長

あの、一応発言は許可を得てからお願いします。

更に質問、ご意見ありますか

(小嶋委員挙手)

どうぞ

○小嶋委員

全体の市全域という話でありましたけども、土地利用いろいろあります。

で、農振農用地域というのは合併になってから見直しされているんでしょうか。

先ほど森田委員さんの方からお話がありましたように、やはりある程度は、こういう農業がT P Pとかいろいろある中でですね、やっぱり農振農用地域をね、どのように農林サイドでね、これからしていくのか。

私は農地、水環境の方のやってますから、代表もしてるんで、耕作放棄地が増えているわけですよ。農振農用地域でもね。

そういうなかで、どのような都市サイドと農林サイドのね、調整というのがこれから必要だと思うんですよ。

いま、ですから農振地域のね状況、わかれば教えていただきたい。

(都市整備課長挙手)

○長谷川会長

どうぞ

○都市整備課長

私が直接主管ではないんですが、まあ同じ、部会の中に所属していますので、情報の中で知りうる限りとして、合併後6年、もうじき6年になるんですが、5年目のときに農振の見直しじゃないんですけども、新しい市になっての農振計画を提出しました。

これについては、基本的には県とのいろいろな調整の中で、現状通りということになっております。

今の段階では、昨年出したものは、現状通りです。

ただ、その後すぐにヨーイドンではありませんけども、農振の見直しを今は始めています。

私ども、この用途地域の見直しというものを、そこにやはり遅れの原因がございます。

ですから農林サイドの農林調整の中で、どこまでどうかというのはまあ、旧旭だけでもけっこう大変ですけども、これが旧3町の地域まで含めて農林調整をしていくというのは、たとえば都市計画区域を引いた場合には、いわゆる白地地域というのと、農振農用地というものの住み分けをですね、どこで線を引くかという、当然ながら受益地というのは先ほど振興センターの所長さんがおっしゃってましたけど、明確な受益地として今、色を塗られていますけども、これをどのような形で見直すかというのは、大変な作

業になるだろうと思いますし、私どもの都市計画区域としての位置づけもそこにはやはり相当な、ですから住民説明会のお話をうちの今主幹が話をしましたが、一方では住民説明会をして私の方で話をしたことが、結果として違うことを話をしてしまつては、住民に対してやはり説明がおかしくなってしまうので、やはり国、県とあるいは農林サイドとの調整をある程度やってからじゃないと住民説明に入れないだろうと、ですから私はこの3月までにやりたいとは思っていたんですが、そこら辺がなかなかはかどらないというのが実態でありまして、年内くらいに調整は少なくともかかってしまうのかなと、そんな状況は思っています。

(滑川委員挙手)

○長谷川会長

滑川委員さん

○滑川委員

いまのですね、農振地域の見直しというのは建設経済の委員会の中でも何回も質問したんですよ。

やらない、いまのまま、たとえば、住宅からアパートからいっぱい建つてても、その中にぽつんと一個農地があつてもそれは農振地域、こんなの無駄だろうといつても、いや見直さないというのが、農水産課の考えです。

無駄だと言ってるんですよ。

その地域だったらもうすでに農振除外にされていて当たり前じゃないかと思つていても、かわらずそうじゃないんですよ。農振地域なんですよ。

だからおかしいといつて行政のほうは、まこれは都市整備課がやっている事じゃないんですけども、農水の方は見直しはしないとちゃんと答えています。

今までのものは、今までのとおりにちゃんと農振に加えると、少なくとも旧旭でこの辺のところだったら、そこが農振だったらおかしいんじゃないかというのがいっぱいあるかと思うんですよ。

ところがそれが農振地域で、網がかかつていて、たとえばそれを宅地にすると言ったら最低でも1年半、ことによつたら2年かかっちゃうんですよ。

そんなのおかしいと思いません。

これは都市整備課の話ではないです。

(小嶋委員挙手)

○長谷川会長

どうぞ

○小嶋委員

関連するんですけども、建設計画の中で道路、市道ね今旧飯岡と海上を幹線道路でやろうとか、谷丁場遊正線のオーバーパスして行つて、イタコ自販のところからやるとかいろいろこういう新しい道路ができて、また土地改良やられてセンターラインを引くく

らの道路が出来て市道にそれが編入されると、それが一定期間過ぎると、沿道利用で
どんどんどんどん建ってくんですよ家がねえ、そうするといわゆる生活排水とかいろん
なことで、環境問題になってきて、ですからその利便性はいいんですけどもそれにはや
っぱり縛りが必要だと思うんですよ、農林事業でやった沿道沿いについてね。

一筆みんな除外で建っていったらうんですよね。ある程度たつてくるとね。

これじゃ行政、財政が厳しくなってきたね大変なことになると思うんですよ。

そこら辺はやっぱり将来見据えた方針をね、やっぱり都市計画これするときにもひと
つお願いしたいなあというのが私の要望でございます。

○長谷川会長

要望でよろしいですか。

○小嶋委員

はい

○都市整備課長

やはりそこが一番大事だというふうに私も思うんです。

ですから旧旭の中だってやはりそういったことがあると、旧3町においては都市計画
引いておりませんから、基本的に建築基準法というのはこれは法律ですから、都市計画
引こうが引くまいが、基本的には建物を建てる方の設計する方、あるいは建主の責任と
して建築基準法は順守しなければいけないというのは当たり前なんです、それに対し
て接道の要件であるとかいろんなことについては今度は集合体として必要になってく
るというものがあって、ただ旧3町の地域については畔道でも基本的には建築基準法さ
え守れば、単体規定さえ守れば家は建つということなんですね。

ところが都市計画引けばそこに単体ではなくて、集合規定というのが適用されて、道
路が無ければだめ、排水が無ければだめ、そういったのが当然になるわけです。

そこが大きな違いであって先ほどもちょっと話がありましたが、結局家を建てる
のは個人の自由であって先程来、でているように農振の一筆除外であったり農地転用が
あって建築確認がおりる、建築確認要りませんから建ってしまうと、そこにインフラが
出来ていません。

水道が無い、下水が無い、道路が無い、とそこに立った家に対して当然ながら市に対
して、インフラ整備の要求が出てくるということになるわけですね。

そういったことのルールというのは一つは大きなものは都市計画、というものが一つ
のルールになるだろうし、それだけでも絶対的に歯止めはかからない。

やはり農振除外はなってしまう場合もありますし、農地転用も下りますけども、でも
実際には家が建たないと、つまり建築基準法上の道路ではないという、そういったま
あちょっと専門的になりますけども、4メートルの道路であっても建築基準法上の道路
ではないから家が建たない、これは旭の都市計画区域の中でも建たないです。

これはまあ、議長さんいらっしゃいますけども、以前そういったことでご相談があ
ったことがございますけども実際には駅の裏であっても建ちませんでした。

これはもう止むを得ないことなんですね。

ですからそこにいう市道と建築基準法の道路の違いというのが、明確にあるんですが、それが旧3町の区域ですともっとそういったことが細分化が必要になると。

ここでちょっと先程建築動態を調べているということを申しあげましたけども、参考にちょっと触れたいと思います。

1市3町の区域全体、旧旭は別としまして、海上、飯岡、干潟地区の建築動態を今の段階では建ぺい率だけとしてとらえて、建ぺい率というのは敷地に対しての建築面積ですね。

これが先ほど言いましたように一般的には200の60というのが、無指定地域ですから、これを例にして当てはめていって調査をしてきました。

航空写真をもとにして公図をあてて調べてみました。

まあ正確な数字ではないかもしれませんが、たとえば海上地区ですと、人口が11000人余りです。

世帯数が3769世帯、建築物の敷地、これは住宅をベースとして考えていますけども、これが3700件くらいです。

3700件くらいの建築物の敷地があるということの中で、これを調べてみたら、建ぺい率60パーセントを超えている建物は約42棟42件でした。パーセントで行くと1.12パーセントですね。

飯岡地区がやはり10500人余りの人口で、世帯数が3800ですね。

建築物の敷地が約4000です。

このうち建ぺい率の60パーセント超の敷地というのは126件ありました。

パーセントで行くと3.15パーセント。

あと干潟を紹介してからご説明いたしますが、干潟が7600人余りの人口です。

これに対して世帯数が2200、建築物の敷地が2500、このうちの建ぺい率60パーセント超の敷地、単純に捉えてみますと、33戸でした。

つまりパーセンテージでは1.31パーセント、ということで、建ぺい率だけをとってみるとそんなに大きな、そんなにオーバーしている住宅は少ないのかなあと、少なからずあるのは事実ですね。

で、飯岡がなぜ126棟ちょっと多かったのかというと、やはりこれは東部地域の昔の漁業集落といわれる地域ですね。

漁業集落というのはなかなか自動車の世界ではなくて、結果としては海の要はその漁業の世界ですから、これは房総地域のたとえば勝浦とか鴨川とかこういったところもかなり顕著に漁業集落というのがあります。

これらについては何らかの対策を講じる必要があるだろうと、とりわけこれは建ぺい率だけ見ただけですから、この後接道の状況を3町についていま調べています。

これはちょっとまだだいぶ時間がかかるのかもしれませんが、この辺もある程度しっかりと住民説明会が出来る段階まで、農林調整、国、県、あるいは市の内部での農林関係との調整、これらを含めた中で、それをやっていきながら並行して接道条件なんかも調べていきたい。

それによっては市として何らかの対策を打ち出す必要があるんだろうというふうに

思っていますので、その辺についてもしっかりと考えていきたいと、このように思っています。

今の現状はそういうところです。よろしくお願いします。

○長谷川会長

他に質問、ご意見ございますか。

それではないものと認めます。

それではこれをもちまして、旭市都市計画審議会を閉会いたします。
御苦労さまでした。

(閉会 午後4時00分)