

第1回一宮町特定用途制限地域検討委員会会議録

1. 開催期日 平成29年1月30日（月） 午後1時30分から

2. 開催場所 役場4階議員控室

3. 出席委員 14名

大曾根功一	可世木博親
御園生幹夫	黒川 明男
小川 成幸	森田 巖男
馬淵 昌也（議長）	町田 義昭
大場 雅彦	小柳 一郎
高師 一雄	塩田 健
渡邊 幸男	白川四三人

4. 欠席委員 3名

伊藤 泰明	伊藤 一夫
秦 重税	

5. 事務局職員 主幹 石井 二郎 主査 川崎 政晴

6. 会議に付した議案

(1) 特定用途制限地域について

(2) 町の現状について

(3) その他

7. 総会要旨

議長 それでは、議事に入らせて頂きます。

議事（1）「特定用途制限地域について」事務局の説明を求めます。

事務局 （議事説明）

議長 それでは、議事（1）の説明が終わりました。これより質疑に入りますが、質疑がある方は挙手をお願いします。

★★委員 県の総合計画がありますよね。行政手続き上、上位計画がありますが、町が特定用途制限地域を指定した時に何が一番優先されるのか。

町が特定用途制限地域を指定しても、県の総合計画等と考えと合わなかった時、大丈夫なのか。

★★委員 手元に資料がありませんので、私個人の言葉になってしまいますけれども、県の総合計画は、7つのゾーンに区切って、それぞれの地域の特性を伸ばせるところは伸ばして、必要なインフラを整備することを定めたものです。一方、今日説明のあった特定用途制限地域は、一定の用途をその中で制限していこうという話なので、県の総合計画とぶつかるものではありません。

★★委員 今のさんむ都市計画図に対してですが、1 特定用途制限地域（住環境保全地区）と2 特定用途制限地域（観光レクリエーション地区）の境目はどうなっているのですか。

事務局 道路で区切ってあると思います。県道飯岡一宮線が通っていますが、その道路を境に左側が旧住宅地で、右側が蓮沼海浜公園です。道路で分けています。

★★委員 資料1の図で言うと、一宮町でイメージすると、シーサイドオオツカが青い斜線で書かれているところで、道の反対側が住環境保全地域ということですか。

事務局 どういう内容で、どういう制限をかけていくかは、これから検討していくこととなります。これからどうしていくかは、皆さんのご意見で考えていくところです。次の説明で、規制がかかっているところは着色されていて、規制がかかっていないところは白塗りになっています。

★★委員 さんむ都市計画図の2 特定用途制限地域（観光レクリエーション地区）は、ここは保安林ではないですか。

事務局 細かいところは分かりませんが、保安林はこの近くにあると思いますが、規制がかかっているならば、特定用途制限地域に指定しません。更に海側に緑のゾーンがありますのでそちらが保安林だと思います。

うちの町に関しまして、県立九十九里自然公園がかかっています

と、そのエリアは規制しませんので対象外になります。

★★委員

今回の特定用途制限地域は建築物だけですか。

事務局

他にも手法的には★★さんが興味を持たれていた景観条例を作るところもありますが、条例で作っていくとなりますと、その地域の方たちとの意見オーソライズですとか、時間もかかりますので、建築の制限でしたら都計審の中で、町民の中から応募していただいた皆様方委員のご意見や、パブリックコメントとかもしていくのですが、オリンピックまで期間が無いなかで、規制を何とかかけていける手法を考えた時に建築物の指定なのですけれども、何もしないということよりは、特定用途地域制限の指定をやっていききたいということです。

★★委員

建物だけではなくて景観の話が出ましたが、地域の周辺の景観にも今回の検討委員会中では、その内容まで入らないのですか。

事務局

実際、今回の手法的には建築物の制限の検討となりますので、ご意見としては言っていたくのは構わないです。今後は時間がかかるにしましても、町としては景観をやっていかなければならない話だと思いますので、そういった前段としては、検討委員会の中で実際に詰めるのは建築物ですが、景観についてもご意見としてどんどん言っていたくのは、町としては構わないと考えています。

★★★委員

山武市の3特定用途制限地域（国道126号沿道サービス地区）は、特定用途よりも用途地域で制限する方法もあったと思いますが、山武市が特定用途で制限したのは何故ですか。用途地域の制限と特定用途制限地域制限の指定の違いは何ですか。

事務局

そこまで確認しませんでした。

★★★委員

地域的には大分街並みが連続しているので、用途を定めた方が規制誘導が出来るイメージがあった。

事務局

山武市とは引き続き交流していますので、私の方で確認してみます。

★★★委員

一宮町でも定めますが、用途地域よりも特定用途制限地域の方が簡単で良いとか。手続きは早いというのもあるのでしょうか、用

途を定めるのに何かあるのかなと思って質問しました。

★★委員 参考まで何ですけれども、用途制限をかける時に、先ほど委員がおっしゃった用途地域をかけるやり方と今回の特定用途地域制限を指定するやり方の一番大きな違いは、用途地域を決定するためには時間がかかるというのがあります。基礎調査をやって住民の意見を聞いて都市計画審議会にかける。非常に時間がかかるのですけれども、今回、オリンピックを意識した地域の指定をしようとする中で、特定用途地域制限の指定は検討委員会を経て、一定の手続きを経て、町の条例化をしようとするわけなのですけれども、こちらの方がよりスピードが早いというのが違いだと思います。特定用途制限地域の指定を経て、委員がおっしゃる将来的には用途地域の制限をかけていく。そういう順番もあるのかなと思います。

★★委員 この資料の中には、見当たらないのですが、今目指している地域の現状についての資料がどこにも書いていない。現状について書いてある資料があれば便利だなと思うのです。

事務局 議事（２）町の現状について説明する予定でしたが、皆さんにお配りしてあるマスタープランの中で、この中で前半が町の現状について後半があるべき姿ということで、このような方向になって行くべきだろうというようなことが、マスタープランの中で定められています。マスタープランを踏まえて頂いた上で、これを叶える為に制限を掛けるとしたらどうしたら良いかということで、皆様の知恵を拝借したいということです。それには、資料５の規制が掛っていないところでは、マスタープランでどういう方向を見ましようと言われていまして説明したいと思います。

★★委員 確認ですけれども、資料１を見ますと望ましくない建物を規制する制度等のなかで、右側を見ますと規制を検討する地域ということで、国道沿い、県道沿いとなっていますけれども、これ以外の場所は検討しないのですか。農業振興地域と書いて真ん中にありますが、農地だけ１筆１筆されていますよね。そうしますと、今のその他の場所は指

定されていないのですよ。例えば風俗施設を建てる場合、国道沿い県道沿いって決まってないです。他の地域を見ても、あまり目立たない場所へ建てるのが常識です。そういう方が好まれる。そういったのは今回考えないのですか。

事務局 資料1の赤い点線で囲ってあるのは、ある程度我々事務局的には大体この辺だろう。という考えがあるんですけども、ここに限定していませんということで点線にしてあります。指定が掛っていないところについて、そういったご意見があり風俗施設が危惧されるのであれば、検討をしてそういった建物を規制するのは構いません。最初の質問の規制する場所は、この2カ所に限定するものではありません。必要があれば制限を掛けていくと考えています。

★★委員 全域は出来ないのですか。

事務局 無指定のところとは地域全域ですか。やり方としては出来ます。規制がかかっていないエリアになりますけれども、綱田の山の方まで規制を掛けることが必要かどうかというのは議論だと思うのですが、そこまで必要じゃないかということであれば、場合によってやることになると思います。

議長 今回挙げて頂いた海岸、国道沿い、9区、綱田、15区に広範囲に未指定地域が多い。委員の皆様にご意見を委ねたいと思います。特定用途制限地域を指定していった方が良いのではないかならば、その方向で考えます。

★★委員 制限を加えた場合に、既存の該当する建物がある場合は、制定前の建物については規制の対象にならないのですか。

事務局 違法になりません。ただ、その建物を建て替える場合には、掛かった規制の対象になります。

★★★委員 地域にとって望ましくない建物ですよね。私的には農業委員をやっています、農地転用の届出に関わっていますが、ソーラー発電がそろそろ収まると思っているのですが、まだ申請が出てきている。観光レクリエーション地区、住環境保全地区ということで規制を掛けるわけ

ですよね。ソーラー発電は、景観が個人的には、一宮の観光地に良くないのではないかと思います。観光地として進めていくのに、ソーラーパネルが自然の中にあると異質に思えてならない。ここで言う建物は、どこまでを含めるのですか。

★★委員 今回は建築基準法に基づいた条例を作って、地域を指定しようとしているのですが、建築基準法の守備範囲がありまして、1つは屋根があって柱がある建築物です。もう一つは工作物と言いまして、例えば高さが4mを超える看板ですとか、或いは10mを超える鉄塔ですとかが工作物のイメージなんですけれども、太陽光発電というのは建築基準法が出来た時には想定されていなかった工作物になります。結論から言いますと建築基準法で太陽光のパネルを規制するツールは無いということが現実となっております。

★★委員 構造物の色彩的な制限というのは、それによって景観を壊すというものが一杯あります。現に街中を歩いているでもあります。そういった制限というのはどうなりますか。

事務局 今回やろうと思っている特定用途制限地域の指定の中では、残念ながら色彩ですとかの規制は掛けることは出来ません。ただ景観を今後やっていくのであれば、景観条例等で色彩とかの規制を整えていくことになります。

★★委員 大磯町の例で申し上げますと、建築物と工作物ということで書いてありますけれども、2つを分けて規制していくのも、手としてあるのかなと思います。

議長 今回太陽光パネルの規制は無いにしても、今後工作物についての規制も考えていく。

★★委員 先ほど建築基準法で建築物、工作物のお話をさせていただきましたが、今おっしゃった大磯町ですか、高さ10mを超える工作物が、規制の対象となっている。建築基準法のスタンスが、何故高さ10mかという倒れると危険だからなんですかね。太陽光パネルみたいな低い物は、建築基準法の規制が掛かっていないということになります。

- ★★委員 電柱はどのようなのですか。
- ★★委員 電柱その物は工作物ですが、東京電力さんが建てるような電柱は、電気通信事業法の中での対応となっております。
- ★★委員 実はフェイスブックで、東京オリンピック会場である釣ヶ崎海岸を投稿する場合に、写真に電柱が入るのです。聖地と言いながら何で電柱があるのか気になるのですが、電気が無いと困るのでしょうか。地中に埋設するなど、景観上上手く処理が出来ないのか。公共の物は規制出来ないのか。
- ★★委員 結論から申し上げますと、そういうことになります。尚且つ建築基準法上には、原則景観的な視点が無く、構造計算による確認で、安全であれば立てても良いということになります。
- 議長 議事（２）「町の現状について」事務局の説明を求めます。
- 事務局 (議事説明)
- 議長 それでは、議事（２）の説明が終わりました。これより質疑に入りますが、質疑がある方は挙手をお願いします。
- ★★委員 先ほど質問しました、我々委員が判断する基礎資料としまして、床面積が150㎡以下の住宅が何軒、床面積が150㎡～500㎡以下の住宅が何軒といった統計的資料が欲しい。どういう風に規制していくかと考えるのに資料があると助かります。
- ★★委員 私がイメージするのは、山武市さんの例を見ますと、床面積が3,000㎡を超える建物を分かり易く言いますと、衣料品を売っている「しまむら」、10,000㎡を超えると茂原のカインズや長生村のベイシアが言えると思いますが、例えば何枚か代表的な写真を撮って委員の皆様にお渡しすれば、規制するのにイメージとして分かりやすいと思います。
- ★★委員 建築物の面積のデータは、町に持っていないということですか。
- 事務局 私が認識している中では無いです。★★委員から言われました建物はその場所に存在していますし、そういった資料があればイメージが分かり易いといことであれば、事務局で調べて追加で用意します。

★★委員 　私は地元なのですけれども、規制しようとしているのは、海岸の県道飯岡一宮線と神の道^{かん}の間を規制しようとしているのですか。あと国道128号沿線はどこまで規制するのですか。この2カ所は想定の区域で実際ではないのですよね。

事務局 　県道飯岡一宮線沿いは、九十九里自然公園の規制がかかっているエリアもありますから、かなり北側から始まってくると思います。一宮川から南側ということになりますね。

★★委員 　★★委員さんが言った神の道から北側が、神の道を境にして海岸側が未指定地域になっています。県道飯岡一宮線と神の道^{かん}の間にさくら通りがあるのですけれども、さくら通りの両側に町の保安林があり、その部分を着色してあるから分かりにくいのです。

★★委員 　県道飯岡一宮線を釣ヶ崎までいく道は塗られているってことですか。

★★委員 　塗られています。実際に細かく作業すると、塗られている所と塗られてない所がある。

事務局 　自然公園のエリアは都市計画図を見てもらった方が分かり易いと思いますので委員の方たちにお配りしたいと思います。元々の図面が農振農用地域の図面に、都市計画図を落とし込んだ図面ですので正確ではありません。後日都市計画図を配布します。

★★委員 　細かいイラストまでは、必要ないのですよね。ここには、こういった物が無いつてことを、イメージ的な物を示せば良いのですか。

事務局 　最終的にどの線ということは、最後の詰めでやることになります。大体の感じで色塗りでも、色鉛筆でこちらのゾーンということで意見を出してもらいたい。

議長 　例えば、神の道^{かん}とさくら通りの間。それから国道128号沿い。それ以外にも細田池の方とか、15区から16区、或いは海岸の方とか。この中で、特定用途制限地域をどのように指定するには、どこが、どう良いのかという案を出して頂ければと思います。

★★委員 　人口減少の中で、オリンピックが来るという問題から、こういう話

が出たのでしょうかけれども、オリンピックの影響でどういう風にして変わっていくのかというイメージが良いのですよね。今まで内容的に変わってないですよ。それなのに未指定地域を制限し、どういうのが駄目だって言うのは難しい。

事務局 事業課の都市環境グループに用途の問い合わせが非常に多い。不動産売買の関係で役場に電話がかかってくるのですが、オリンピックの開催地に一宮が決定した後、問い合わせが非常に増えています。来年度の半ばまでを目途に制限を掛けたいと思っているのですが、そのタイミングでやれば、危惧されている乱開発が防げると思います。今このタイミングを逃してしまうと、あの時やっておけば良かったなってことにならないかなど。実際に家が多く建っているか、建っていないかと言われれば、建っていないと思います。けれども、開発の申請が昨年度は2件位しか無かったのですが、今年度は4件以上申請が来ております。一宮の不動産の問い合わせも増えてきている状況です。

議長 担当部局と私も話をするのですが、オリンピックに向けて、ミニバブルが発生する可能性があるかと認識しています。既にそういった話は不動産関係の方からも聞いております。ご懸念をいただいたのですが、特定用途制限地域を可及的に速やかに策定することで、後に憂いを残さないようにしたい。オリンピックの3年で終わりということではなくて、用途地域への展望、或いは景観条例への展望を、今後のレガシーって言い方もありますけれども、一宮町全体の住環境の良好な整備に向けて系列的にやっていくとお考えいただければと思います。今回はオリンピックに向けての緊急対応ということでございますが、その先を展望しての一步であるとお考え頂ければ幸いです。

★★委員 制限しますよね。ずーっと効力はあるのですか。

事務局 あります。

★★委員 そうなってくると、規制を掛けてしまうと、娯楽施設とか出来る可

能性が少なくなるってことですよね。

事務局 大規模な建物は出来づらくなることになります。

議長 そういったものが合理的であるならば規制を外していかなければならない。

★★委員 説明を伺って、矛盾を感じてしまうものがあるのですが、今国を挙げて地方創生で、総合戦略を打ち立てて、サーフォノミックスという看板を掲げて進めていますよね。国が各自治体へ住民獲得合戦をなささい、といている。と私は思っているのです。こういった用途制限をすると、大企業が大きなマンションを建てたいのだけれども、と言った場合に、望ましくないということですよ。そうすると一宮にマンションが建つ話を駄目にするというわけですね。折角住民が増えるのに、眺めの良いマンションを建てて、例えばこの辺だと鴨川のグランドホテルみたいな建物を建てて住んでくれるのに、私は良い話だと思ふ。そうすると、どこまで制限をして住民を増やすのか。

議長 皆様で十分議論してもらいたい。ただ、大規模なマンションを建てて、数日前に釣区のグランドビューの屋上まで上りましたけれども、バブルの頃建てられていて、外見は立派ですけども大分老朽化が進んでおります。私が感ずるのは、ああいった大規模な建物は、それを支えている資本がパワフルでいる時は良いのですが、一旦撤退しますとそこが廃墟となりまして、壊す時に物凄いお金が掛りまして、地域には負の遺産となり重く押し掛かります。最終的には皆様のご議論に委ねます。東京の方でもタワーマンションがたくさん建っていますが、今後場所によってはスラム化する予想があります。メンテナンスと更新を含めて考えていく、長期的な一宮町の戦略として考えて頂く必要があろうかと思ひます。例えば何階建てのマンションを、こういう地域に建てるのは良いじゃないかと、皆様の間で率直にご理解が取れば良いと思ひます。町の生き残り戦略に直接関わることです。私のかつて住んでいた所は、日立の城下町でした。大変たくさんの日立の施設があつて、全部無くなってしまいました。茂原と違ひましてたくさ

んマンションが建っています。高齢化によってどうなるか、地域の人は危ぶんでいます。見通しはなかなか難しいです。一宮が、30年、50年先、この都市計画が昭和32年ですから還暦の都市計画になります。その時に見通せなかったこともあると思います。今回60年先まで見通して頂きながら作って頂きたい。

★★委員 委員の中で対象の地区の方が何人いるのですか。各自治会なりの協力が無いと、意見集約と言いますか、決定した後で、反対だった。とう意見が出て困りますし、町として、こういうことをやりますよ。という情報発信をしていただいて、情報の窓口なりを設けて、地元からこういう話が出ていますよ。検討委員会の中へ挙げて頂くのも、非常に参考になると思います。

事務局 情報発信は考えていきたいと思います。今回、設置にあたりまして、是非参加して下さい、とお三方参加して頂いたのですが、町民の方に熱意があるのかどうかということもあると思います。委員の方は、自分の考えで意見を言って頂ければと思っています。地元に戻って意見を集約して来いということではありません。意見のある方は、委員に応募して下さい、と委員の公募をして、応募してきた方が3名だった訳です。町が勝手に決める訳ではありませんから、パブリックコメントもやりますので情報発信は行っていきます。

議長 例えば新浜区、南の方は枇杷畑とか大村、こっちは稲荷塚から始まって東浪見の各区ですけれども、そういうところに特定用途制限地域を指定するけれども、何か意見がありますかと、住民に投げかけることはありませんか。

事務局 もちろん手法の中で意見を拾い上げます。パブリックコメントなどで住民の皆様がそれに対して意見を言う場は持ちます。

★★委員 例えば、どろんこ園は未指定地域になりますが、その周りの子供たちにとって相応しくない建物も規制の対象にして欲しい。

★★委員 悪影響というか、例えば風俗施設ですとかは、立地条件に規制がありますから、病院や公共施設がありますので建設は出来ないと思いま

す。また、危険物の施設も立地条件の規制にかかると思います。

★★委員 町のホームページを良く見るのですが、都市計画図はPDFでアップロードされていますか。会議資料がアップロードされていれば拡大して見ます。

事務局 都市計画図がございますので委員の方にお配りします。

★★委員 都市計画図を渡しても、農振農用地の図面が無いと分かりません。

事務局 農振農用地の図面も一緒にお配りします。制限地域のご意見ということで、規制する地域と規制内容を記入して頂きたいと思います。

議長 議事（3）「その他」事務局の説明を求めます。

事務局 （議事説明）

議長 それでは、議事（3）の説明が終わりました。これより質疑に入りますが、質疑がある方は挙手をお願いします。

★★委員 委員会のことで何ですけれども、最初の方で委員会条例第5条第2項による、と言われていましたが、例規集とかに載っているのですか。

事務局 条例に載っていますので、後日お配りします。

★★委員 守秘義務とか気を付けないといけないかと思ひまして質問しました。

事務局 特に守秘義務まで謳っていないのですが、第5条の中で何名以上参加していますので成立します、とかいうことを言っていますので、その元になる条例がありますのでお配りします。

★★委員 景観は、いくら建物が制限されても、色彩が完全に壊れてしまう。

事務局 まだ情報提供なんですけれども、千葉県で広域的に景観計画を策定したいという動きがあります。一宮町で景観条例を作れば良いのですが、県が九十九里沿岸ということで景観計画を広域で策定したいと動いてくれていますので、町でやるということではなくて、県が危惧されるような景観を規制することが可能になる可能性がある。

議長 他にご意見・ご質問がないようでしたらこれで終了したいと思います。大変有難うございました。今後もタイトなスケジュールで申し訳ありませんがよろしくお願い致します。