

第2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2月27日(月) 午後1時30分から

2. 開催場所 役場4階議員控室

3. 出席人員 16名

伊藤 泰明	大曾根功一
可世木博親	御園生幹夫
黒川 明男	伊藤 一夫
秦 重 税	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 1名

小川 成幸

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)用途制限の指定について

(2)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)「特定用途制限の指定について」事務局の説明を求めます。

事務局 (議事説明)

議長 どうもありがとうございます。ただ今事務局より、議事(1)の案が提示されました。これより質疑に入りますが、質疑がある方はどうぞお

願います。

委員　私の方針でも挙げさせて頂いたように、線的よりも面的なとらえ方をイメージしました。この図面で言いますと特に綱田地区の山のほうにマンション等が建ってくるのではなからうか。綱田地域一帯というイメージで挙げさせて頂きました。現在の案でいうと規制外になっているのですが大丈夫ですか。

事務局　まず事務局案ですが、国道沿いと、あと飯岡一宮線の裏手の神の道とさくら通り沿いというのは、比較的道路が高規格で幅員があるという所の近くに空地がありますと、例えば建築確認を取ると、ある日建物が建ってしまうということです。綱田地区は平らなところについては基本的に農振がかかっている、もし農振がかかってないとすれば山ですね。そうすると、そこを切ったりとかする作業が必要になる。例えば埋め立てをするのであれば、埋め立て条例などの規制がありますから、ワンクッション町として関わる段階がある。今用途制限をかけることの目的は、とにかく急いで策定することです。そうしますと、まず、のエリアではなからうかと事務局では考えています。

その他の地区についても、もちろん、委員、委員のほうからも、景観を重視した意見も頂いておりますが、決して放っておくということではなく、まず急いでやることは事務局案のエリアであると思います。

委員　そうすると、今我々がやろうとしていることは、あくまでもオリンピック等の緊急性の中でこの区域でやっていって、今後改めて、第2段階じゃないですけども、こういう区域の検討もありうると考えて良いのでしょうか。

事務局　そのように考えています。この検討委員会をせっかく立ち上げていますし、委員の期限を決めていません。また規制がかかることによって、他のエリアが動き出すことも十分考えられます。

そういった動きが出てくるのであれば、またこのような検討をし、継続してやっていきたいと思えます。

議長 例えば今、 委員から仰って頂いた綱田のところを付け加えた場合に、手続きそのものが遅くなることはありますか。

事務局 手続きそのものは、遅くはないと思います。

議長 緊急性で2つのところに絞るということが必要になってくるのですが、もしペースが変わらない、多少作業の負担が増す、ということはあるにせよ、全体としてのスケジュールを乱さないということであれば、委員の皆様が合意できれば、付け加えることもあっていいかもしれせん。委員長の見解ですけれども。

事務局 物理的な作業は勿論、実際踏査したりとか、エリアを引いていかなければいけません。増えればその分時間がかかるというのは正直あります。

委員 自然公園区域の区域がエリアの中に入っていませんが、自然公園の区域で制限されるのでしょうか。

事務局 そうです。自然公園のほうで制限がかかっているということです。

委員 ということは、現況を見ても建物が建っていますけれども、今後もしょうに対応するというので良いわけですね。

事務局 今はそのように考えております。

委員 分かりました。

委員 たぶん1回目の時にお話が出ていると思いますが、特定用途制限についてはどこでもかけられるというものではなくて、あくまでもマスタープランに即した形で作らなければならないことになっていますので、先程の委員の綱田地区のご指摘は仰るとおりで、将来危険性があれば、今のうちにかけておいたほうがいいのではないかと、というのはその通りですが、現状のマスタープランの中では綱田地区について、あまり土地利用についての記載がないという大変残念なところがありまして、そのようところがすんなり行くのかなというところが危惧されます。

委員 これはオリンピックのための応急処置的な考えですか、それともこれからのまちづくり全体のことを長期的にとらえた考えですか。

事務局 正直な話、今やろうとしていることは、今オリンピックで注目を集めています。町にも不動産の問い合わせも毎日のようにあるような状況

です。このまま無指定地域に何もしなかったら、ある日突然大きな通り沿いに何か大きなものを建てられるのではないかと、という危惧の中で急いで建物の制限をするという意味合いでやっています。

将来的に景観ですとかは、マスタープランを踏まえてやっていかなければならないと思います。

議長

前回は申し上げましたが、オリンピックに対する緊急対応ということですが、その先に土地利用の誘導、民間活力をできるだけ発揮して頂きたいのですけれども、あまりに逸脱した方向に行かないように誘導して行きたいという考えを持っています。ですので決して緊急対応で終了するというのではなく、その先ずっと展望していくための第一歩とご理解いただければと思います

委員

イメージ的に東浪見地区は、サーフィンのイメージ、128号線沿いにおいてはグランドビューのようなマンションがあってもいいのかなと思います。128号線については、集落が強く位置づけされていることから、線を引くことが難しいことから、明確な区域よりも沿線に対応していったほうがよいのではないかと。

事務局

沿線といいますと、道路やそれに近いところで分けるということですか。特定用途地域は明確に線を引いていきます。既存の住宅が建っているとしますと、基本、住宅系は規制がかからないと思っています。ですので、逆に言えば、既存の住宅の風景が守られる方向にあるのではないかと思います。

ご提案の中で100㎡以内の店舗があったんですけれども、実際にどうなんだろうということで、150㎡が2指定層とか、基準法でオーソライズされている数ということ、また実際にコンビニを調べますと150㎡より少し大きい位の店舗で建っています。

現状、さくら通り沿いに住宅がぼつぼつ建っている中で、あそこらへんの空き地は引き続き個人住宅が建っていくエリアになっていくのかな、それが担保されるのかなと思います。どうしても規制をかけるという性格上、通り沿い、抜け道を探す人がいっぱい出てきますので、逆に

線を引いてこの内側という規制をせざるを得ないかなと思います。

議長

ほかにいかがですか。

委員

今回初めて審議会に参加させて頂いておりますが、お話を聞いていて、事務局案についてはまさにポイントをついていると思います。といたしますのは、建物を建てるについても、道路がまず第一、埋設管、ガスや水道、そういったものが整備されているところが優先されていくと思いますが、第一に道路の路線のいいところを面的に規制をかけていくのが一番効果的ではないかなと考えます。

それと、地域の空気を読んで頂いて、この辺は優良宅地として残していく地域、あるいは店舗が建ってもやむを得ない地域など、具体的に役場を通じて発信していくのが必要であると思います。

いきなり開発が問題になっても、一部の専門的な知識を持っている方はわかりますが、町内全域に発信するというのがまず、事務局の皆さんが骨をおるのも当然ですが、必要な方法かなと思います。

議長

ほかにいかがですか。

委員

先程、委員からもありましたとおり、基本的な考えはマスタープランに示されている。そして今、網がかかっていないものの中、実際に現場に行くと、波乗り道路ではないですね。さくら通りから、^{かん}神の道を中心になったのが3ページというところですよ。

東浪見地区の^{かん}はマスタープランでうたっているとおりで特に問題ない。ふさわしくない建物として、建ったら困るということであれば、住宅環境を優先すべきであるというのが私の考えです。

さくら通りも、^{かん}神の道も実際はサーファーの施設、宿泊施設などが非常に多いですね。だから、モーターとか風俗が出来てしまうと、逆にすでに住んでいる住民からクレームが出るのではないかと。そういう意味でここも住宅環境。

ただ一つ考えておかなければならないのは、観光の町一宮として進めて行く上では、宿泊施設を制限してしまうのか。高いマンションというイメージではなく、サーファー相手にB & B、ベッド&ブレイクファース

トの宿をやりたい。シェアハウスをやりたい。そういうことも制限してしまうのか。実際に観光客を受け入れる宿泊施設があるのは、オーツカ、一宮館と民宿がある程度です。その中で制限してしまっているのか、非常に悩むところです。

だから、住宅環境ということを出してありますが、そこらへんをよく町の先を考えたときに、観光の町一宮、わかりやすく言うとワイキキのイメージにはかなわない。むしろ、自然を残したサンセットビーチ。

日本海側は冬になるとものすごくいい波がたつ。あそこは高い建物が無いんです。自然を残してペンションがある程度で保全されている。だから将来を考えた時、観光を優先し逆に住宅で抑えるのも資産価値を上げられなくなるのではないかと。自分自身としては悩むところです。

規制した方がいいのか、あるいはビジネスが出来るようなところも残した方がいいのか。そういう意味では、むしろ^{かん}神の道、それからさくら通りは大きな可能性を秘めているかもしれない。で、サーフストリートのほうはすでに自然公園の網がかかっているから特に心配ないだろう。今、網がかかっていないところに、可能性を残すのか、可能性をつんでしまうのか。資産価値を上げる意味での。

議長 これは大変、重要なことですね。これは予測のきかないところであって、皆様のイメージを議論して頂く中で合意を取っていくしかないのではないのでしょうか。私の個人的な意見ですが、今の状況ですとサーフィンの宿泊施設があまりないと言われていています。これをもう少し確保していく戦略というの、今後の観光のプロモーションの方針としてあっていいと思いますが、どこまで需要を見込めるか、まだ少し展望できていない面があるかなと思います。ほかにいかがでしょうか。

委員 今回、案を決定したとして、その後様子が違うなど、再度それを見直すことが出来るのでしょうか。

事務局 制度的に、最終的には条例で決めて行きますので、おかしいことにならないように整えたいと思っておりますが、万が一見直しが必要となったときは、条例を変更といいますか、直していくという方向で、また検

討委員会できちっと考えをまとめた中でありえるのかなと思います。

事務局 事務局から今回特にこの2つの路線沿い、ここが緊急度が高いと思いますので、まずはここに絞って設定していきたいと考えています。

ここだけは今回決めさせて頂きたいと思っております。

委員 私は、今の事務局案の方向で議論したほうがいいと思います。

事務局 ありがとうございます。

委員 一つだけ確認したいのは、九十九里自然公園は今回の対象からはずれていますが、指定は誰でして、許可制なのか、届出制なのか、あと、建築確認とどのような形でリンクしているか教えてください。

事務局 自然公園のところのエリアにつきましては、県立自然公園でございます。こちらは千葉県で制定しています。海岸のほうの特定区域の方は規制が厳しいですが、こちらのほうにつきましては、例えば高さ13m以上や1,000㎡以上の開発を行う場合は届け出が必要となります。

委員 風俗関係はいかかでしょうか。

事務局 風俗関係は確認しておりませんが、たぶん学校近くなど規制がかかると思います。

委員 ちょっと懸念される届出制だと、事業者が届け出をするだけで、建物が建ってしまう、建築確認で押さえることができはいいですが、そこが抜けてしまうと怖いかなと思います。

事務局 一つの考え方で、都市計画の運用指針というものが、国から出ています。その中を見ますと、基本的な考えとしては何かで規制がかかっているところはかけないということにはなっていますが、事務局で確認します。確かに届出のエリアがありますので、そこはまた確認させてください。

委員 どう考えても、東浪見地区と一宮地区の区分けが分からない。東浪見地区は住宅と店舗と飲食店等、一宮地区は住宅と店舗、事務所、公共施設となっていますが、あえて東浪見地区を分けたのがイメージできません。非常にわかりづらい。これだけなら分けなくてもいいのではないかな。

事務局 実はサーフィン系で強くイメージできればと思いますが、調べた中で

店舗とか規模でしか制限がかけられない中でというのは実はありました。さんから頂いた意見が非常にいいなと私は単純に思いましたが、やはり釣ヶ崎に近い所はメリハリの特にオリンピック会場になるので、本当はサーフィンということで誘導できればいいのですが、事務局でまとめると、ここまでしかできませんでした。

委員 現況でも、環境上でも、東浪見小学校から下から西になると全然環境が違う。あくまで東浪見寄りというのはサーフィンのお店のイメージをもっと強くしていく。今の状況ではイメージがない。

委員 一つ、ここを分けたポイントとして、さんの意見が非常に参考になったのですが、今後旅館等商売が出来なくなると厳しいですね。

このような中で、一宮地区はある程度許そうかなというところで、東浪見地区では、今後出てくる課題の一つとして、民泊というのがあります。これは一般住宅を改造して泊める形になる。逆に東浪見地区についてはそういう面を推進していった方がより景観的にも優遇できるのではないかと。ただ民泊という規定が国の方ではっきり示されていないので、わからないのですが、その辺で若干色合いを変えるためには、ここで線を引いておいた方がやりやすいのではないかとというのが事務局であります。そこで区切ってみたところではあります。

委員 線を引いた方がいいと思いつつも、この状況ではあまりイメージがないかなと。

委員 一宮地区は実際、旅館や大きな保養所がありますので、ある程度準じた形の宿泊施設があってもいいのかなと。ただ、会場近くについては、いくらサーフィン宿泊用のホテルとはいえ、大きなホテルが建っているのはいかがなものか。そうであれば、今、国が推進している民泊等をうまく推進して、低層でも人が宿泊できるような方が動きやすいのかなというところがありました。

委員 これはあくまでも建築できるという形で明記してありますが、山武の方はできないもの、できるもの両方を明記している、できるものの方が範囲が限定され厳しさを感じますが、今回できるものとした意図はある

のですか。

事務局 本日は検討委員会ということで、お互いに考えをぶつけ合うというところで考えた時に、イメージで、どういうものが建つエリアかということでまとめた方がいいと思いました。仰るとおり、最終的に条例にするときは、規制ですので、建てられないものという形になります。

議長 ほかにいかがでしょうか。

委員 マスタープランでは、2番の地区は観光(リゾート)というテーマがあり、ホテルがないのはおかしいのではないのでしょうか。

事務局 マスタープランの方では確かに、いわゆる、海浜リゾート景観軸ということで、リゾートということで、1本ということになっておりますが、少し弱くなっているという意味合いでしょうかね。

議長 有用なものと、好ましくないものを、中身で分けることができないという中で、無理やり、床面積とか用途で設定し、良くないものが紛れ込んでこないように防波堤を作っているということであります。実際、いいものも阻害されてしまうのではないかとということで、委員も先程から仰っていると思いますが、今の方法のあり方としてなかなか難しいと思います。例外のものを規定することは可能でしょうか。

事務局 例えば、用途制限の概要の中で、ホテルとか旅館という項目があります。委員はこれらが無いではないかということですよ。たしかに、宿泊施設が抜けておりますので、今後加えて行きます。

委員 本日は皆様、だいたいイメージが出来たところで、本日の趣旨としては、エリアを2箇所または3箇所に概ねご承認いただければ、今度は建ててはいけないもの話になってくると思いますので、次回に検討行く形になると思います。また、議長が仰ったような特例条項はどの条例にもつけますので、これについては、公益性のあるものであるとか、また町に必要なものについては、審議会に諮ったり、都計審に諮ったりして意見を聞きながら、特例条項で認めるという形を必ずとります。本日は事務局案の賛同の意見が多かったと思いますが、3箇所がいいのか、2箇所がいいのかはありますが、この2箇所のエリアを緊急的な措

置で行っていききたいという風に、ご承認頂ければ、次の段階に進めるのかなと思います。

委員 議論をお聞きしていて、当初から私自身、考えを変えなければいけないと思いました。といいますのは、駅の付近にも町の中心があると、そして海岸側にも将来中心を作る構想が委員の皆様の頭の中にあるのではないかと。ですから、3と2を分けてホテルがある付近の海側に第2の中心を作ろうとする構想がどこかにあったのではないかと思います。

そうだとすれば、事務局案は将来に向けてすばらしい案だと思います。

事務局 ありがとうございます。

委員 いろいろと、今回の制限地域の検討で意見が出ているところですが、併せて民泊という一歩踏み込んだ、具体的な 委員あたりから話しが出ているようですけれども、そこで、やはり制限をかける今回の審議会の中に優良な住宅地、あるいは住宅地として環境が保たれている地域について、住居地域の指定については過去に町でやっていますが、2種住居地域として、あるいは将来の方向として、さくら通りとか、あるいは17区といった、明らかに条件の整っている地域を保全していく方法も併せて考えて行くヒントになる時期なのではないでしょうか。

事務局 マスタープランはまさに町の方角でありまして、これを踏まえて並行して考えて行くということでもあります。今回は先程申し上げたスピード感の中でこの2地区の制限をやって行きたいというのがありますので、それはいいと思います。

議長 ほかにいかがでしょうか。

大分議論を積み重ねてきましたけれども、ほかにもしないようでしたら裁決に移りたいと思います。よろしいでしょうか。では、事務局からの原案に賛成の方は挙手を御願ひ致します。挙手、全員でございます。ありがとうございます。全会一致でございます。事務局案が承認されました。

では次に2のその他に移らせて頂きます。

事務局から何かございますか。

事務局 方向的には今回の案でお認め頂きましたので、先程、ご指摘があったところがありますので、事務局で精査し、3月にまとめた中でご議論頂こうかと思っております。また期日が決まり次第ご連絡致しますので、宜しく御願います。

議長 ほかにありませんか。ないようですので、第2回特定用途制限地域検討委員会を終了します。お疲れ様でございました。