

## 第3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3月30日(木) 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 出席15名

伊藤 泰明	大曾根功一
可世木博親	御園生幹夫
黒川 明男	小川 成幸
伊藤 一夫	秦 重 税
森田 巖男	馬淵 昌也(議長)
大場 雅彦	小柳 一郎
塩 田 健	渡邊 幸男
白川四三人	

4. 欠席委員 2名

町田 義昭	高師 一雄
-------	-------

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)用途制限の概要について

(2)その他

7. 総会要旨

議長 早速ですが、議事に入らせて頂きます。

本日議事(1)「特定用途制限地域の概要について」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 2 ページで の県道飯岡一宮線東浪見地区（仮称）が3 ページの用途地域の制限の概要の第2 種低層住居専用地域となり、これをたたき台にしてあるということですが、 と もやはり第2 種低層住居地域になるのでしょうか。

事務局 そうではありません。

と につきましては、正直言ってしまいますと、4 ページの山武市の観光レクリエーション地区というのが、蓮沼海浜公園の内側のほうで設定したところで、観光とレクリエーションということですから、これを考えました時に、うちの町で言いますと、 の県道飯岡一宮線沿いがまさに例えばホテルが建っているだとか、観光ですとか、レクリエーションということで、参考になるのではないかとということで考えました。

委員 最初の時に配って頂いた山武市の検討の概要の中に、山武市の観光レクリエーション地区は一般の用途制限でいうと、基本どれどれに当たるという文言があったので、山武市自体も、いわゆる用途制限でいうとどれを叩き台にしてというのがあったので、独自のものを追加したり、加重する案であったとしても分かりやすく議論する上でも、一般の用途制限ではこれを基本としていますと全ての地区についてあったほうが考えやすいのではないかと思いますので今お伺いしました。

事務局 確認して反映するようにします。

委員 一度見せられると、例えば宅建とか受けている人もいると思いますが、用途制限の表というのは見慣れている人もけっこういると思いますが、基本どれに該当しているという文言が、あるのとないのでは資料を見る気がするのか、うすれるのかと勝手に思います。

事務局 わかりました。再度確認して、より説明がしやすいように考えたいと思います。私共、時間がない中でやっておりまして、楽な道を通して申し訳ありませんが、そうは申しましても、これを踏まえた致しまして、先程申しました山武市では10,000㎡までは認めていても、うちの町でせんだうを超えるような店舗が必要か、それを考えた時に3,000㎡まで削っ

ていいのではないかと、店舗についてですけれども、そういったこと  
で考えたつもりです。ですから、まるまる山武市に書いてあること  
を写したということではありません。あくまでもベースとしています。  
今回頂いたご意見を踏まえ、今後取り入れていきたいと思えます。

議長 他にはいかがでしょうか。私の方からよろしいでしょうか。  
飲食店と喫茶店を分けているのはどういうことですか。それが我々の  
東浪見地区について、レストランはあってもいいという考え方はあるか  
もしれませんが、喫茶店と考えるか、飲食店と考えるかで、制限が不都  
合な形でかからなければいいなと思えますがいかがでしょうか。

事務局 第2種低層住居地域というのは、日常的な生活の中で必要とされる範  
囲であると思えますので、もう少し商売的な、お客さん呼び込んで、  
よそからも呼び込んで考える地区にするのか。ですから、喫茶店とい  
うのは地域の方たちが集まってくると思えますが。

議長 南に食堂が何軒か展開しているものですから。

事務局 そうしますと、やはり先程私が申しました既存でそういうものがある  
のであれば、それが支障にならないように修正を加えていくべきである  
と思えます。

議長 飲食店というのが、危ない方向にいかないのであればいいと思えます。

事務局 わかりました。既存は認めていくということで皆様いかがでしょうか。  
ということで修正を加えていきます。

議長 それから前にも申し上げましたが遊戯施設のカラオケボックス等  
ですが、等というのは実際何が入っているのですか。等というのは危険な  
部分ですよね。

事務局 逆にいうと取るかということでしょうか。

議長 10,000㎡というのはかなり大きいものですが、実際に建てる現実性は  
あまりなさそうですが、わざわざそこに持ってこなくてもいいかもしれ  
ない気もするのですが。ちょっと大きすぎないかな。10,000㎡というの  
はどれくらいの大きさでしょうか。

事務局 カインズです。

議長 茂原のカインズですね。茂原のカインズほどのカラオケボックスが出来ますよということ、あまり意味はないかもしれないという気はします。ここまで大きい店舗を作るとなると、地元資本ではなくて、東京資本とか、外部資本になりますから、若干の雇用はあるにしても、ほとんどのお金は吸い上げられてしまう。ですから、地元経済にあまり寄与しない。そこは、委員の皆様にお諮りしたいと思います。パチンコ屋については、県道の方は現実に魚平さんのところにありますよね。お店はなんといいましたっけ。

事務局 キングパレスです。

議長 すでに開いていらっしゃるの、それを無視するというのは無理ですね。

委員 よろしいですか。

議長 どうぞ。

委員 ラブホテルはホテルに入ってくるのですか。風俗に入ってくるのですか。

事務局 実はお諮りしようと思っていましたが、ホテル業や旅館業を調べようと思っています。事務局として入れない方向で作ろうかと思いましたが、表現が調べきれませんでした。今のご意見ですと、モーテルやラブホテルはバツにした方がよいというご意見でしょうか。工夫して、今後しっかり立ててバツにするか、あるいは違う表現にするのか、3地区はすべてバツでよろしいでしょうか。

議長 既存のドルフィンとかホテルショパンなどがありますが、そこについてどういうふうにするか。

委員 モーテルというのは、日本のイメージと外国でのモーテルとは違う。

議長 仰るとおりです。アメリカだとモーテルというのは、我々のいうところの連れ込み宿ではないですね。

事務局 なおさら、旅館業的なものも踏まえて再確認します。

委員 確かに問題になっている部分で、建築を許可する側からみるとどうしても、図面で隠せないものがありますから、そういう面で安全を確認す

るような施設を規制していった確実に設置しなければいけないんだと、そういうような側面からやっていけば、考え方ですが、図面上明らかに判るわけですね。一概に網をかけるのはちょっと、かえって周りの住居地域とか風致を検討しながらのほうが、より具体的にポイントを絞っていけるのではないのでしょうか。防災の面とか。

事務局 一番、抑えるべきところはまずあってということですかね。

委員 技術的な側面からチェックをかけていく方がいいと思います。

事務局 いわゆる旅館業や宿泊施設などの許可を出すところ、また建物の構造的なところは建築確認になると思います。

委員 ドルフィンがありますが、たまたま私が水道にいまして、あそこは水道の水量が足りないんで、本管を引かせたんです。私は計画のほうにいましたので。そういった確実に逃れられない、設けなくてはいけない部分がありますから、関係機関で協議したほうが大切なのではないのでしょうか。

事務局 今、規制すべき意見を頂きました。なおかつ既存があるというところで、どこまでできるのか、これらを踏まえて検討して行きたいと思います。

議長 例えば風俗系について、前例はわかりませんが、もしこの委員会で制限をかけた場合、現在の営業には差し支えない訳ですが、皆様の合意で今後は違うものにシフトしようというのであれば、もし出来るのであれば、そういったこともあっていいのかなと思います。出来るのか、出来ないのか分かりませんが。

委員 今議論しているように、用途制限の概要表に記載されている等については建築基準法の別表欄から来ており、これは何十年も運用されてきているもので、ここで言っている「等」、は例えば飲食店と料理屋は建築基準法に準じるということであれば、たどっていけるという意味もあるので、いきなり独自に考えるようなことではなく、用途地域に準じた上で勘案しているとした方が良いでしょう。そうすると、今議論しているこれにはあれが入るとするのは、とりあえず確認できると思います。だから、これは第何

種に準じてというのはより重要なことではないでしょうか。しつこいようにですけどお願いしたいと思います。

事務局 再確認します。

議長 いわゆるラブホテル系については、規制できるのであれば規制するというところでよろしいでしょうか。

事務局 わかりました。

委員 モーテルというのは、簡易宿泊施設になるのかなということと、はにわ街道に旅籠とかいうモーテルでもない、旅館でもない施設がありますよね。けっこう繁盛しているようです。商売として考えた時に、例えばサーファーが宿泊しないという前提であれば宿泊施設はいらないんですけれども、何かの大会があったときに、宿泊施設が既存の今のところで間に合うのかどうか。そういった意味で町が稼ぐという発想をしたときに、全部だめですよと、モーテルという発想ではなくて、簡易宿泊施設も含めて、そういう余地を残しておくのも、ある意味必要ではないか。

例えば、オリンピックの世界大会の際に泊まる場所はありませんか、シーサイドと一宮館とあとは民宿があるだけですよ。ほかに泊まるところないですか、というときに、宿泊施設をやりたいと手が上がったときに、いや実はできませんよということでもいいのかどうか。そこら辺をやっぱり一宮の将来を考えたときに、稼ぐということ考えた時、全部だめと考えるのか、それとも少し残すことも必要なのか。

委員 ちょっといいですか。

議長 どうぞ。

委員 私実際、海にあるモーテル風のところに行ってみました。そうしましたら、最近男女で来るよりは、男同士で来て、サーフィンをした後、男同士で泊まるケースが多いですよ、安いですからね。そういう意味で、なかなか従来のモーテルと簡易施設との区別がなかなかしづらくなっているのではないかと。それを名前だけ規制するのは意味がないし、そうだとすれば、中身をどうやって規制していくのか、という時代になってきている。以前のようにモーテルというのが今、あまり流行ってない感

じがするんですよ。

委員 宿泊客がその部屋をどう使うかが問題であると思います。

委員 それに関連して、今民泊が騒がれていますよね。民泊は規制の対象になるのですか。広さ的に。

事務局 私の認識ですと、例えば普通の住居を活用したものが民泊だと思いません。最初から民泊を目的とする建物があるのかどうか、むしろあらかじめ建っているものを泊まれるように改修するということであると思えます。

議長 今、仰っていただいたことは非常に重要なことで、もう少し実態に即した形で誘導できるのかということですが、難しい面もありますが、ここは考えるべきでしょうね。 のところですね。飯岡一宮線東浪見地区で、エリアスガーデンという喫茶店があり、そこは宿泊できるということです。事務局の方で、もう少し実態を調べることはできますでしょうか。

事務局 今のお話を聞いて思ったのですけれども、 の中でホテル、旅館は×にしてありますから、既存についてそれだけあるということであれば、宿題とさせていただきます。今回出た話をしっかりやらないと今後我々も説明しきれないと思いますので、ホテル、旅館についての確認はお時間ください。

議長 ほかにいかがでしょうか。

事務局 今回初めて提出させて頂いている図面について少しご説明します。5ページ図の面をご覧ください。飯岡一宮線の東浪見川側ということで、県道から東側に第3種特別地域と保安林があります。こちらは、許可がない限り建物は建てられませんので、ここを除いた部分について規制かけていきたいと思えます。また、西側については農振地域となっており、この規制がかかっていないところまで、今回の用途制限をかけていきたいと思っています。

続きまして6ページをお開き下さい。

県道飯岡一宮線の一宮側の部分ですが、こちらも海岸側には第3種特

別地域と保安林がありますので、先程申し上げましたとおり、届け出をして許可がないと建てられませんので、そちらを除いた部分と、西側については、やはり農振地域を除いた部分について規制をかけていきたいと思います。それで、真ん中辺りに、既存工場ということで、伊勢化学さん、こちらに関しては規制を外して行いたいと思っております。また、長生村側につきましては、県道飯岡一宮線沿いの道路付近にかけたいと思っております。

続きまして7ページをお開き下さい。

国道128号線沿線ですが、こちらも東側に農業振興地域がありますので、そちらのかかっている部分について今回用途制限をかけていきたいと思います。また西側につきましては線路沿い、また綱田地区につきましては民家のあるところについて今回規制をかけていきたいと思っています。

参考までに8ページのほうに、農振地域の図面と9ページに保安林の図面がついているのでこちらを参考にしてください。用途制限の地域については以上になります。

議長 用途制限のエリアについて詳しい図面の提示がありました。如何でございますでしょうか。

事務局 ちょっと追加で説明しますと、自然公園の普通地域ですが、5ページを見ていただきますと、東浪見地区のオレンジ色のところと、一宮地区の紫色の中心あたりを緑の斜めのハッチがかかっていると思います。

ここが、普通地域になっています。先程も申し上げましたように、普通地域というのは、届出で建物が建ってしまいますので、このところまで含めて規制する。あとは、保安林ですとか、第3種特別地域の規制のかかっていないところまでのエリアを範囲としたところですよ。

議長 いかがでしょうか。私の方から一つ、6ページですか。町の海岸広場ですが、ここは制限がかかるということですね。

事務局 はい。

議長 そうしますと、店舗等の制限がかかりますが、今後町で海岸の開発が



あった場合ですが、今の原案ですと3,000㎡ですね。

事務局            そうです。

議長                2階以下。道の駅を3階で建てるのは無理ですね。

事務局            そういうことになります。

議長                自縄自縛ですね。

はっきりしたことはありませんが、現在の一宮海岸は、海水浴場として確立しておりますが、残念ながら浜が細っていて、あまり人が来なくなりつつある。一方で、サーフィンにおいては、初心者から上級者までまんべんなく入れる。今後、一宮の海岸利用においては相当重要であり、リゾートとして整備した場合、それなりの効果が見込める場所になりつつある。町の方で、駐車場を舗装して、シャワーなどを付けるなどする。私は、今後、観光の一番大事なスポットとして使っていく必要があるのではないかと思います。

事務局            そういうことで言いますと、今後、用途制限をかけていくにあたりまして、条例を作っていきます。策定します。その中で、規制区域の中であっても、公共的な意味合いで特別認められるような施設については、都市計画審議会に諮ったりすることが必要ですが、特例を認める。過去の条例からしても特例条項を設けています。

議長                一つの方向性として、アイデアとして、例えば千葉県最優良の企業にリゾートのプランを作ってもらって、町で設営する道の駅などと組み合わせて作って行く、将来の可能性を探る必要があるのではないかと思います。ここのところについては、現状のままに任せては非常に残念な状態のままです。ですから乱開発ではなく、ある程度秩序立った、しかし大勢の方にお越しいただける拠点としていく必要がある。

委員                参考までですが、伊勢崎市の特定用途制限地域の条例の条文があるのですが、先程     さんから説明がありましたが、特例条項といたしまして、公益上必要な建築物等の特例というのがあります。内容は市長が良好な環境を害する恐れがないと認め、公益上やむをえないと認め許可した建築物については適用しない。その手続きとして、公開による意見

募集を行って、かつ市が持っている何らかの審議会で支障がないと判断された場合はこの限りではない、という条項となりますので、恐らく地域の良好な環境を害する恐れがないという具体的なものは何かと言ったら、例えば敷地の周辺に緑地帯を設けて、例えば近接している住宅などに光とか音とかが行かないように配慮しているだとか、あるいは公益上やむを得ないというのは、分かりませんが、道の駅で地域の観光の情報発信をしたりとか、そういうたとえ民の建物であったとしても、公益的な目的をそこに盛り込むことによって、可能であるのかなと思います。もちろん、地域で反対運動が起こってしまったらダメなんですけれども。おおむね、地域で歓迎されるような計画であればこういった条項を使ってやるということは可能であると思います。

議長                    ありがとうございます。

委員                    保安林で、町の役場から海にどーんとぶつかった所から左側と右側で保安林が違うのですね。

ぶつかって左側は砂防の保安林、普通の保安林なんですが、右側は保健保安林です。保健保安林というのは、いろいろな事ができる保安林です。現に一宮海岸以外にも保健保安林というものがありまして、いろいろなものが作られている事例があります。ですから、この辺、先程の地域と結び付けて色々なことが出来るのではないかと。現に昔、釣ヶ崎にキャンプ場などがありましたよね。もちろん県の許可がいるのですが、いかがでしょうか。

事務局                今回、保安林のかかっている所については用途による規制はしないつもりです。今急いでやろうとしている中で、そういった計画があるとすると、そちらが決まらないと出来なくなり止まってしまうことになりません。

議長                    全体の状況として、むしろ例外的な問題です。全体としてはやはり進めていかないと。

委員                    すみません。

議長                    どうぞ。

委員 特例条項なんですけど、最初の時に配って頂いた山武市の中にも特例条項が入っているので、やはり今仰っていただいたように、このままだと、もしおいしい話があった時に、止まってしまうのを危惧して、緩くしてしまうよりも、特例条項があるので、一時的にひっかかったとしても議論にのせて公益にかなうのであれば、許可するという流れの方がいいと思うので、先に施行されている山武市の条例の状況も合わせて調べて頂くなり、情報を公開して頂くなりするといいなと思いますので、お願いしたいと思います。

事務局 わかりました。

議長 ほかにいかがですか。

委員 すいません。

議長 はいどうぞ。

委員 先程から考えていて、なかなかうまく言えないのですが、 と のイメージが非常につかみにくい。規制の内容を見ても、そういう意味では、ある程度用途を基準にし、搾り出ししながら特に飯岡一宮線はリゾート、海浜リゾート型、そういうものをさらにプラスしながら、建物を選んでいき説明するというやり方がいいのかな。特に と 、128号は特に一宮地域より、東浪見地域が主でその中でどのような建物がいいのか、一つはバランスもあるし、そう考えると、パチンコ屋でも128号で10,000㎡以下とか、非常にイメージがつかめないものが入っている。もう一つ、飯岡一宮線をリゾート定住型とすれば、逆に言えば、工場系の倉庫とか車庫を外してしまうとか、もう少しイメージを打ち出すことが出来ないのかな、というのが正直な思いです。それから1点お聞きしたいのは、店舗でサーフィンの関係で、サーフィンの関係でも、床面積が150㎡以下のものという解釈でいいのですか。

事務局 この表の読み方としては150㎡ですね。

委員 そうすると、今東浪見海岸に大きなサーフィンショップがありますが、あれはどの位の大きさなのですか。要は、サーフィン関係を強く打ち出すためには、床面積の制限とすれば、先程のサーフィンの組合の方とお

話しながらそういう決め方もあるのかなと思います。

事務局 今、伺いまして、大分大きな既存があるとすると、先程の理屈でいいますと、配慮しないと、150㎡で切っちゃうと支障がでるなと思います。

委員 そういう意味で言うと、10,000㎡以下とか非常に抵抗があって、面積的にカインズの大きさとなると、相当の大きさとなりますよね。そういうものが本当に建つのかというのがありますが、イメージ的に言うと再三申し上げている飯岡一宮線と128号がつかめません。

議長 128号の方が実際にはかなり住宅地ですね。両側に古い大きな住宅が連なっているということで、住宅地としての形成はかえって県道沿いよりも、集積の程度は進んでいる。そこからどちらへ誘導するかですね。カラオケボックスとか、パチンコ屋がかなり大きな面積になっていますが、実際現実性があるのかどうか。いずれにしてもベースとなるコンセプトを持っていたほうがいいだろう、ということは仰っていただいた。

事務局 そこを踏まえた考えで再検討します。

委員 私のイメージだと今回エリアを決めた中で、危険性のあるものとか、明らかにだれが見てもこれはというものだけを排除すればいいと思います。あとは、建物の現状を把握しイメージできればなと思います。

議長 そうすると、周到的な現場確認が必要ということですね。

事務局 はい。

委員 主だったものだけ。

議長 出来る限り努力していただく。

事務局 最後に、図面の方でお示ししているエリアですが、概ねこのような感じでよろしいでしょうか。お気付きの点がありましたら、4月7日までに事務局までご連絡ください。

議長 そうしますと、原案を踏まえた上で、このベースとなってくる基準について、建築基準法別表のどこにあたるのか、これを山武の事例を基に確定するというのが1つ。それから、既存の事業者の建物使用の様態をなるべく全面的に調べる。それから、宿泊施設についてはなるべく、

不適切なものは規制したいけれども、サーファーなどの簡易な宿泊などの需要にも、答えられるような線引きを試みるということ。それから、特例について、山武の事例を参考に条例に明記すること。そのあたりを課題として皆様から頂戴しました。いかがでしょうか。

課題は残っていますが、全体としての原案について賛成していただけますでしょうか。

委員全体 いいと思います。

議長 ありがとうございます。

では、今の宿題につきましては、事務局の方からなるべく早く皆様のお手元に差し上げます。また、問題がございましたら、直ちに事務局に仰って頂いて、なるべく皆様のご意向に沿った形で進めて行きたいと思っております。どうぞ宜しくお願い致します。では、留保はついておりますが、原案を皆様にお認め頂いたということで進めたいと思っております。

引き続きまして事務局のほうからその他、何かございますか。

事務局 4月の機構改革によりまして、まちづくり推進課が企画課とオリンピック推進課に分かれますので、次回からは企画課長とオリンピック推進課長に参加して頂きたいと思っております。また、事業課がなくなり都市環境課になりますので、事業課長の名前が都市環境課長に変わります。以上です。

議長 あと秘書広報課長もおいでいただいたほうがいいと思います。

事務局 わかりました。