

## 第4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4月25日(火) 午前10時00分から

2. 開催場所 役場4階議員控室

3. 出席人員 19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	渡邊 高明
小柳 一郎	高田 亮
鶴岡 英美	塩田 健
小関 秀一	鎗田 浩司
白川四三人	

4. 欠席委員 1名

小川 成幸

5. 事務局職員 主幹 高野 浩二 課長補佐 川崎 政晴

係長 荒山 敏寛

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 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 カラオケボックスについては白子町のアーサーが参考になるのではないかと。

委員 私もアーサーについては、決して大きい施設ではないと思います。市原でも、五井やその他の地域では、階層も含め大きいです。白子の場合は通年観光客が多いことから、少なくとも、現状の大きさくらいがあってもいいのではないかと。

委員 建築基準法上、防音については今回の規制に関連があるのですか。

委員 建築基準法の中では防音に関しては、ほぼないと言っていい状況です。防火、火事の際燃えにくいとか、あるいは避難しやすいとか、そういったところには主眼を置いて、たくさんの方が書いてありますが、防音のことについては実際書いていない状況になります。

議長 今、委員、委員のお二人から、白子のアーサーさんくらいの面積を目安にしてはどうか、ということでご意見をいただきました。床面積を調査して、事務局で案を作らせていただいてよろしいでしょうか。

委員全体 意義なし

ありがとうございます。そのほかについてはいかがでしょうか。

委員 すみません。飲食店についてはなぜ疑問点になっているのですか。(資料を見ながら)

議長 前回、第3回目の委員会で申し上げましたが、資料9ページの店舗等の欄をご覧ください。、で位相が違うものになっていて、飲食店についてはのほうに入っています。今回、原案を作るときにこれに準拠致しましたので、及びサーフィン関係を付け加えました。さらに飲食店については、なぜに分かれているのか、ということで、事務局で調べたところ、喫茶店ではない料理を提供したりするものが飲食店であるということで、日常的な理解と離れているところはないということです。ということであれば、一宮から東浪見の県道沿いにすでに相当展開して

おり、町の経済に大変寄与して頂いておりますので、私と致しましては、  
の許可できるものの中に含めてはどうか。ということで皆様にお諮りした  
たいと思いましたが次第です。

委員 分かりました。それから民泊についてですが、これは(旅館業法)の  
規制がないということよろしいのですか。

議長 はい、そうです。

委員 それからモーテルはラブホテルになるのでしょうか。

委員 ラブホテルは風営法の手続きが必要な施設とされています。モーテル  
がラブホテルに当たるかどうかは、実際のところ風営法を所管している  
警察のほうの判断に委ねられることとなります。その警察の判断に基づ  
いて、建築基準法が運用されるというしくみとなっています。このため、  
もしかしたら見た目はラブホテルっぽいモーテルがあったとしても、所  
轄の警察のほうで風営法の施設ではないと判断すれば、単なるホテルと  
いうこととなります。

委員 そうすると、今、岬のところにもあるホテルはラブホテルになるので  
しょうか。

委員 詳しいデータを見ておりませんが、おそらくラブホテルに該当するの  
ではないでしょうか。

委員 私は、ホテルかラブホテルか分かりませんが、必要性があるのではな  
いかと思う。個人的な意見としてですが、それを建築してはいけないと  
するのはいかがなものか。それから、先ほどのカラオケ店の面積の話が  
出ましたが、それであれば、マージャン、パチンコはどうなるのでしょ  
うか。それから、特に東浪見地区についてですが、学校などの公共施設  
についての町の施策についてはどう考えているのですか。町の施策があ  
ったの基準とすべきではないでしょうか。

議長 ありがとうございます。私のほうから事務局に伺いたいのですけれ  
ども、パチンコ屋については稲荷塚に1件ありますが、床面積は調べて  
ありますか。

事務局 調べておりません。

議長 茂原のほうに展開しているパチンコ屋に比べれば小さいですが、例えば、今ある現状の床面積と同等の面積とする考えはいかがでしょうか。委員の皆様いかがでしょうか。

委員全体 異議なし

議長 ありがとうございます。

では、カラオケボックスは白子のアーサーさん、パチンコ屋については稲荷塚のパチンコ店の床面積と同等とさせていただきます。

委員 遊戯施設の中に射撃場がありますが、これは実弾を打つ施設ですか。

委員 もちろん実弾を打つものではなく、お祭りのときの射撃みたいなものであると思います。

委員 確認で3点質問したいのですが、まず場所なのですが、九十九里ドライブインについては駐車場と店舗が一宮なのか、いすみなのか。併せて麻雀博物館の場所の確認。

3つ目が、工場なのか倉庫なのかわかりませんが、一宮海岸の近くに、FCSという建物があります。調べたところ、FCSはオーストラリアが本店で、世界的にもサーフィンではトップ3に入るメーカーとのことです。

議長 FCSの場所はどちらになりますか。

委員 波乗り不動産の反対側になります。

委員 よろしいでしょうか。

今回、条文の案文が示されておりますが、11ページに第8条というものがあります。見出しが、「建築物の敷地が建築物の内外にわたる場合の措置」となっておりまして、読み上げますが、建築物の敷地が特定用途制限地域の内外にわたる場合においては、特定用途制限地域に属する敷地が、当該建築物の敷地の全部の過半となる時は、建築物の全部についてこの条例を適用する、ということで、要は敷地の半分以上が特定用途制限地域に入っていれば、条例が適用されることとなります。

委員 民泊について、面積の規制はありますか。

事務局 民泊の事業を営もうとする場合は都道府県知事の届け出が必要となりますが、条件として180日以上営業であれば届け出が必要ですが、事務局で確認した限りでは、面積の制限はありませんでした。

議長 そうしますと、まず1つずつ確認を取らせて頂きたいと思いますが、3ページの別表のところではありますが、県道飯岡一宮線の東浪見地区ではありますが、店舗等の床面積のところにつきまして、前回の150㎡以下であったものを、500㎡以下まで広げるということによろしいでしょうか。

委員全員 異議なし

議長 ありがとうございます。つづいて備考に飲食店を加えることについてはいかがでしょうか。

委員全員 異議なし。

議長 ありがとうございます。ホテル、旅館のところについてもよろしいでしょうか。

委員全員 異議なし。

議長 ありがとうございます。遊戯施設については先程申し上げたとおりでございます。公共施設については先程 委員から、町の全体的なプランとの整合性を考えるべきではないか、というお話をいただきました。当面どこに学校がというと、例えば東浪見保育園あるいは東浪見小学校が国道128号線沿いに現在ございます。こういった公共施設については、アクセスのいい道路になるべく近接させることが行政としては願うところであります。現実の構想として、こういったものを新たに作るというものはありませんが、私と致しましては、可能性を開いておいていただければと思います。あと、工場、倉庫等についてですが、倉庫、畜舎については調査に基づいてこのような面積にしたとのことですがこれでよろしいでしょうか。

委員全員 異議なし。

議長 ありがとうございます。その次のサーフィン関係のところについ

てFCSの面積を再度確認して頂きたいと思います。これは、県道飯岡一宮線の一宮地区になると思います。自動車修理工場については、これでよろしいでしょうか。

委員全員

異議なし。

議長

ありがとうございます。

委員

すみません。もう一度確認ですけれども、さっきのモーテルについてですけれども、たしかに飯岡一宮線一宮地区と128号線沿道地区はわかるのですが、東浪見地区について、民泊はいいけど、旅館やモーテルはだめですよってことですよね。

議長

そうです。

委員

旅館はなぜだめなのでしょう。

議長

前にも申し上げましたが、実際エリアガーデンというところに宿泊施設があります。今、委員より、東浪見地区の宿泊施設について緩和したほうがいいのではないかと意見がございました。委員の皆様、いかがでしょうか。現在ある民宿、旅館について事務局のほうで調べて先程と同じように、それを少し上回る床面積で制限を緩和することとしたいと思います。

議長

ほかにはいかがでしょうか。

事務局

先程、遊戯施設の中で射撃場がありましたが、建築基準法を再確認したところ射的場の誤りでした。大変申し訳ございませんでした。

議長

ほかにはいかがでしょうか。FCSについては工場なのか作業場なのか、確認するとして、九十九里ドライブインについては例外的に大きい気がしますね。大型の建物で、九十九里ドライブイン、カサブランカ、グランドビューこういったものについて、これをどのように扱うか、ここをはっきりしておかないといけないと思います。これらの建物は段違いに大きいような気がしますので、今回の基準に合わせていくと何でもありになってしまいます。このため例外として扱うしかないのかなと思います。このようなことは可能なのでしょうか。

委員

既存の特別大きな建物を基準に規制をかけようとする、結局規制が

緩くなって本来の目的が達成できませんので、配布資料の10ページの第6条というところで、赤字になって先程事務局から読み上げていただいたところですが、既存の建物については、その建物が適法に建った建物であれば、1.2倍以内の増改築ですとか、そういったことはまず認めていく。

もう一つは、11ページを見ていただきますと、第9条に適用の特例というものがあります。適用の特例というのは、最初の2行を読み上げますと「町長が特定用途制限地域の良好な環境を害する恐れがないと認め、または公益上やむを得ないと認めて許可した建築物は用途の規制は適用しないとなっています。特別周辺に配慮した建物であれば、一定の手続きを経て認めていくという道もこの条例のメニューとして示されているという状況になっています。ですので、今出たような特別大きな建物については、こういった条項で対応していく考え方も1つはあろうかと思います。

議長 委員より大変現実的な対応を示されました。いかがでしょうか。そういう形で対応することで、よろしいでしょうか。

委員全員 異議なし。

議長 ありがとうございます。他にはいかがでしょうか。ないようでしたら、先程までの議論を踏まえて、修正箇所を踏まえたこの原案についてお認め頂けるということによろしいでしょうか。

委員全員 異議なし。

議長 ありがとうございます。では、事務局から今後のスケジュールについて説明がありますか。

事務局 はい。前回までの検討(案)の結果については、所管課となっている千葉県都市計画課や、建築指導課、自然保護課に説明を行っています。今回の結果を踏まえ、都市計画課と正式な協議を進めながら、パブリックコメント等を進めて行きたいと考えております。今後の工程については、8ページをご覧ください。条例を制定するまでに、あまり時間がないので、パブリックコメントについては案ができた段階で委員

の皆様へ郵送させて頂きたいと思います。その際、何かございましたら、ご指摘頂ければと思います。

議長           そうしますと念のため確認します。次に皆様がお集まり頂く前に、パブリックコメント用の原案をお手もとに差し上げるということです。3ページをもう一回ご覧ください。ホテル、旅館の黄色くなっている部分ですが、現状の宿泊施設をもう一回調べて、床面積の基準を作る。委員からの問題提起に基づく修正であります。それから、遊戯施設のところですが、カラオケボックスについては、白子のアーサーの床面積を前提に修正する。麻雀屋、パチンコ屋については、稲荷塚のパチンコ屋の床面積を基準に案を修正する。工場、倉庫等のサーフィン関係ところですが、400㎡以下について、FCSさんの床面積を調べて基準を緩和する。この当りが課題であります。ここを直した形でお諮りを致します。また、10ページから11ページの条例案の第6条の例外規定のところですが、文面についても、お認め頂けますでしょうか。

委員全員       異議なし。

議長           ありがとうございます。あと、理由書については、先程事務局のほうから、話がありましたが、これらについてもご意見ございましたらどうぞ事務局までお願いします。

委員           意見はパブリックコメントの前にお出しした方が良いですか。

議長           そうです。速やかに頂けると幸いです。そうすると、期限はいつごろになりますか。

事務局         今週金曜日までをお願い致します。

委員           パブリックコメントはどのような形で公表するのか。また何を公表するのですか。

事務局         意見書という形で書式を整えた上、理由書、概要など1式と図面1式を公表したいと考えています。

委員           パブリックコメントを出す前に、その資料を前もって各委員に渡すということよろしいのでしょうか。

事務局         はい。

委員 公表はどういった形で行いますか。

事務局 ホームページ等、できる限り公表したいと思います。

議長 他に何かありますか。本日は誠にありがとうございました。  
これで、第4回特定用途地域検討委員会を終わりにします。