

第5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7月3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 19名

伊藤 泰明	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	鶴沢 清永
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
中山 栄子	塩田 健
小関 秀一	鎗田 浩司
白川四三人	

4. 欠席委員 1名

大曾根功一

5. 事務局職員 主幹 高野 浩二 課長補佐 川崎 政晴

6. 会議に付した議案

(1)特定用途制限地域(案)について

(2)その他

7. 総会要旨

議長 前回まで、大分議論を重ねて来ました。またパブリックコメントも行いました。それらを踏まえた(1)「特定用途制限地域(案)の説明を事務局からお願いします。

事務局 (議事説明)

議長 前回の議論を踏まえ修正を行ったということでありませう。
今回、事前に 協会会長がお変わりになられたということで、 委員より、事務所など東浪見の飯岡一宮線東浪見地区には一切建てられないことになっているけれども、制限がきつすぎる可能性はないかとの問題提起を頂きました。 委員ご意見をお願いします。

委員 今回、 協会会長になりました ですよ。宜しくお願いします。
今、議長からありましたように、 の東浪見地区のところ、店舗等の床面積が、500㎡を超え1,500㎡以下のものの欄からずっと事務所のところまで×になっているんですけれども、これは例えば不動産さんとかも入ってくるのでしょうか。

事務局 はい、入ります。

委員 では、この地区では建てられなくなるんですね。

事務局 はい、現(案)では建てられなくなります。

委員 そうなると、規制がきつすぎるのではないのかなと思います。
これが×になった理由を教えてください。

議長 これまでの中で議論を深めてきたところでもありますが、事務局より説明をお願いします。

事務局 今、議長が仰られましたが、今までの検討委員会の中で、東浪見地区につきましては、第2種低層住居専用地域相当の規制にしようとするところとなっております。その、第2種低層住居専用地域の用途制限を見ますと、事務所についてはそもそも一切建てられないことになっていませう。

委員 店舗のところ、東浪見のサンズのところの周辺は調べましたか。

事務局 東浪見地区の事務所については調べましたが、実際ありませんでした。

委員 事務所でなく、店舗のところ、サンズというサーフショップがありますが。

事務局 そちらは調査して500㎡以下でありました。

委員 もう一つとなりにある小さいのも入れましたか。あれもそうなんです

よ。サンズの横で前、焼き鳥屋だったものを自分達で改装して使っています。その面積は反映されていますか。

事務局　　今までの検討委員会では、その地域にあるものの、一番大きい建物を調べて、それを基準にしています。

議長　　複数の建物の場合はどうなのでしょう。

事務局　　一団の土地の建物として、例えば2つ建物があれば2つの建物の床面積を合計します。

委員　　床面積の数え方なんですけれども、建築基準法に敷地という定義がありまして、その敷地の定義の中で1つの敷地の合計の面積がここに書いてある面積を超えてはならない。その敷地の定義というのは何かというと、少し難しい言葉ですが、用途上不可分のものが1つの敷地であると。その意味というのは、建物が1つ建っていて、道路に接道している。1つの建物の機能が独立しているものであれば、1つの敷地としてとらえます。ですから、例えば、コの字型に3つ違う用途の建物が建っていると見た目は1つの敷地に見えるのですけれども、実は3つに分かれています。たりすることもありたりします。

議長　　ありがとうございます。

そうすると、例えば一つの敷地の中で接道もしているとして、養鶏場と植物の温室と住居とかいった場合、一つの敷地と見るのかどうかというのは議論がありうると。

委員　　そうですね。

例えば、どういう場合が1つの敷地になるのかというと、トイレが一つしかなくて、3つの建物がみんなそのトイレを使っているあるいは同じ会社がやっているというのであればそれは1つの敷地ではないかという判断になりますが、その辺はかなり個別判断になります。

議長　　経営者が同じであれば同じ敷地に見られますか。

委員　　いまそういう話をしましたが、必ずしもそうではありません。

経営者が同じでも、独立した物販店があり、また独立した飲食店、独立した事務所となると敷地はそれぞれ3つに分かれることになります。

議長

ありがとうございます。

そうするとこの場合、委員の仰った部分に関して、今後広げていこうとすると、それに対して一定の拘束力を発揮する可能性があるけれども、やり方次第でかなり弾力的なというか、事実即した形で行う必要があるかもしれない。

委員

ただし補足しますと、1棟の建物で数字を超えていたらさすがにそれはまずいです。

委員

一応、見に行ってみてください。いまどうこうではなく。

事務局

わかりました。

議長

事務所など制限の件について委員の皆様のご意見はいかがでしょうか。

委員

話を遡らせて頂きますと、都市計画マスタープランに係らせて頂いて、大きな夢を語って来た訳ですけれども、今回用途制限しますよ、となった時に、商売を、事務所を含めて商売をここで出来るのか、出来ないのか、というのは非常に地域の活性化をさせる上では重要なポイントであると思います。東浪見地区は事務所×ですよ。だから、ダメですよと言う前にその地域をどんな地域にするのか、ある意味、総合計画それから一番新しいので言うと総合戦略ですか、サーフォノミクスというものを一宮でも作っていますので、そういう所の関連性をうまくかみ合わせていかないと、だめだ、だめだ、だめだと言ったら、稼ぐ場所どうするんだとなった時に、夢も希望もなくなって一宮に住んで見ましょう、事務所もできないとなれば、ほかに行っちゃうということも考えられる。

だから、そこら辺は何でもダメだということではなくて、やはり町長が認めた特例もあるという事ですので、全部がダメじゃないみたいですが、委員が言われた事務所ですか。

委員

1点補足させてください。

150㎡以下のものもダメになってはいますが、この表の上から2つ目の住宅のところの、兼用住宅で非住居部分の床面積が50㎡以下かつ建

建築物の延べ面積が2分の1未満のもの、これが になっています。
これはどういうことかと言うと、その住居を構えて、住宅の1階の一部を事務所として、不動産事務所とか、あるいは物販店とか、昔ながらのお店というんですかね、その床面積が50㎡以下であれば、できるといふことにはなっています。

この面積については大きいか小さいかは別の議論としてありますけれども。事務所が全くダメかというところではなくて、その住居を構えて、そこ住んでいる人が住宅の一部が50㎡以下でやる分には認められているということになります。

議長 ありがとうございます。この会議室で何㎡ですかね。

委員 恐らく50㎡は超えています。

議長 実際の事務所とし使うのは、50㎡ぐらいで差し支えない程度でしょうか。

委員 住宅の一部で商売をやろうとすると、50㎡も取れば十分な面積ではあります。ただ社員を例えば何人も雇ってやるとなると50㎡では小さいと思います。ここで想定しているのはそこに住んでいる人が自営業をやる、そういう建物を想定しています。

委員 ちょっとよろしいですか。制限の表を建築基準表に準じたものにするのと分かり易いのではないかと提議してその後欠席してしまって今、驚いていることがあって、用途地区は放っておいても都市化していくと思いますが、この特定用途制限地域を決めましょうという趣旨は放っておいたら無秩序になってしまうのではという話でした。それで、一宮町って先回りして心配する程に開発は目に見えて進んでいないと思うんですよ。その段階で厳しいというか、何を推進したかったのかが失われているような気がするんですよ。サーフィンで盛り上げたいのであれば、もっと良くしてしまって、そういう方が私は当初の趣旨にかなっているのではないかと今更感じてしまいました。

議長 具体的にはありますか。

委員 店舗・事務所等のサーフィン関係のところをもっとオープンにしてい

いのではないのでしょうか。

議長 これは何で大きい方が×になっているかといいますと、サーフィン関係はそんなに大きい規模が想定されていません。

委員 その辺のところは、本当にサーフィンを推進して街づくりしていきましようという内容に見合っていないと思います。町がサーフィン関連を推進したいと思っているのであれば、それがいいか悪いかは別として、どこまで行っても特定用途制限地域は蓋をする手法な訳で、何か話が矛盾してしまう気がします。

議長 その辺は結局これまでの議論の中でもありましたが、いい花は咲かせたいのですが、悪い花、雑草は嫌だ、そうすると全体としてある種の蓋をするしかないということです。

委員 仰ることは分かりますが、現状あるところで調べてみたら、それぐらいの大きさのところはほとんどだから、そこへ蓋をしてしまいたいと言っているように見えてしまう。

議長 そうです。

委員 ただサーフィン自体は先進していく産業ですよね。だから今このくらいだからというのはおかしいと思います。

議長 例えば、サンズとかオアシスとかかなり大きい店舗を持っている企業がありますが、それ以上のものがこれから展開するということはないんじゃないかなというのが我々の今の考えです。現在と同程度のものが並ぶということでいいのではないかと考えています。

委員 そうすると、現状と同程度の建物を町が想定するところのサーフィンを盛り上げる上限であるという視点ですか。

議長 だいたいそういう風なところですよ。

委員 分かりました。分かりましたというか、サーフィン産業として町が望むところの規模があるということが確認できました。

議長 巨大アウトレットのようなものは想定していないということになります。

委員 いわゆるヴィジョンとは無関係に話が進んでしまったと聞こえてし

まいましたので質問させていただきました。

委員 1つ 委員に可能性としてお聞きしたいのは日本で初めてコーブ、人工波のプールがありまして、オリンピックがあるので是非一宮の東浪見地区で作りたいという可能性も無きにしも非ずだと思うのですが。

そういうことも含めて、商売、サーフノミックスで町の方針が決まっていますよね。そういう中で、だめですよ、だめですよとってしまう。一宮はダメなんだな。隣の岬やいすみに行った方がいいな、ということになってしまうかなという不安がよぎった。

議長 人工波のサーフィン場ですか。

委員 できるか、できないか分からないですよ。

委員 今気になっているのは、用途の表を見ると×が多く、締めすぎてしまって、何も出来なくなっていまわないかということです。

基本的にここに書いてあるように、不動産関係、事務所関係は単体の建物ではダメですよ。

委員 今回規制する3区域は全体で273ha、今議論しているのは36haで全体の13パーセントです。今全体をどうするか議論しているので、そういう意味では、規制して様子を見るというのも一つの考え方ではないでしょうか。

議長 事務局のほうに伺いたいのですが、一旦決めたら変更するのは大変ですか。

事務局 結局、また今やっているものと同じような形で検討委員会を立ち上げますので、時間がかかると思います。いままでの評価などが必要となるためすぐに変更することは難しいと思います。

議長 例えば最低限のこととして、床面積が150㎡以下のものの事務所等というところ、ここだけを緩めるということはありませんか。

委員 まさに今回の会議の中で方向性を示していくことでいいと思います。30年先、50年先の将来まで硬直したものではないという考え方でいいと思う。

議長 今回はオリンピックという特殊な状況に合わせて、乱開発を防止する

ということですから、短期的な有効性を求めています。例えば、委員、委員から仰っていただいたのは、長期的な戦略に係ることですので、例えば3年間を過ごした後、また町の戦略として改めて考える余地は大いにあると思います。ただ、ちょっと時間がかかるということですね。今回と同じように。

委員　　こういう規制があるというだけで、例えば先程、町長の特例があるとのことですが、実質はそうではなくて、ここはこういう区域ですよということになれば、業者はどこもさわってこない訳ですよ。ですから、何年か経ってオリンピックが終わったら見直ししましょうといっても見直す機会がないですよ。だって、行政にその要望が届かないですから。その前に規制の緩いところに行ってしまう訳ですから。

議長　　そうすると、我々のイニシアチブの中で緩めることは可能だとしても、民間のニーズは分からない。規制が一旦できてしまえばそれを前提に動いてしまう。そうしたら初めから緩めておいたほうがいいですよということですか。

委員　　ただ1点この地域を住居地域にするビジョンがあるかどうか。これを見るとまさに事務所はダメだということですよ。住居地域だったら東浪見地区いいですよということにするのか。他の地域は少しこういうところあってもいいですけど、ここは自然豊かな住居地域というビジョンで行くのかどうか。

議長　　実のところ県道に接しているところと、それから神の道に近い所とあるわけですね。
私の思うところ、県道に接しているところは当然少し店舗や事務所があってもいいだろうと、神の道の方をどうするのか。住宅の方がいいのではないかと個人的に思います。

委員　　建築の立場から感想といいますか、今回3つの地域がありまして、この東浪見地区が一番×の数多くて条件が厳しくなっている訳ですが、先程、議長からグラデーションという話がありましたけれども、すぐ隣の一宮地区に行くと事務所は1,500㎡まで出来てしまう訳ですね。です

から、将来の発展性を考えるのであれば、一宮地区と同じにするのは地域性から適当ではないのかもしれませんが、1つだけ厳しくして500㎡以下まで求めるとか、あるいは150㎡まで認めるという考え方が、議論に該当する内容ではないかなと思います。

現に店舗では150㎡までOKな訳なんですけれども、何で店舗が良くて事務所がダメだといいますと、店舗はそこに住んでいる人たちが買い物に行くからOKだといのが一つの考え方として反映されているんですけれども、ただ事務所については、住んでいる人は買いに行かないかもしれないけれども、そこで雇用が発生したりすることを考えれば、事務所を全く東浪見地区で否定してしまうというのは、ちょっと厳しいかなという感じはします。

議長 ありがとうございます。 委員から事務所等については 委員からの問題提起の150㎡以下にするか、500㎡以下にするか、そのあたりまで緩めるのも一つではないかという提案がございました。他の委員の皆様、いかがでしょうか。

委員 少し緩和したらいかがでしょうか。

議長 委員から少し緩和するのはいかがかと。そういたしましょうか。それではどこまでといたしましょうか。

委員 店舗は3つになってOKになっているんですよ。事務所も同じにしてもいいんじゃないかなと思います。

議長 店舗の方は、150㎡以下は 、500㎡以下のものは で但し書きになっていますが。

委員 これでいいと思います。個人でやっているお店が多いので、スペースもあまりないので、これでたぶんいけるのではないかなと思います。

議長 それでは、150㎡以下を にすることによろしいでしょうか。

委員 そうです。

議長 そんなところで、いかがでしょうか。事務所について床面積が150㎡以下を に変えるということをお諮りしたい。

委員 150㎡だと事務所としてかなり大きな面積ですよ。

議長 100㎡以下とかにする方がよろしいのですか。

委員 この150の意味はですね、事務所のオフィススペースだけではなくて、トイレですとか更衣室とか玄関、応接室など全て含めて150ですので、このくらいあってもよいのではないかなと思います。

議長 それでは、150㎡以下を にするというところ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。ほかにはいかがでしょうか。

委員 工場、倉庫などという箇所で「危険や環境を悪化させ恐れが多い、少ない」とか「火薬、石油が多い、少ない」などはっきりしたモノサシがあるのですか。

議長 いかがでしょうか、事務局。

危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない、少ない、やや多い、それから火薬石油類など危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない、少ない、やや多いなんです、これは明確な基準がありますか。

事務局 これは、建築基準表に出ている文字を使っていますので、具体的には分かりませんが、法律に基づいて決まっている表現です。

議長 ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。先程の事務所について床面積が150㎡以下のものは にするという変更を加えて、この原案でお認め頂く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。では引き続いてその他ということで、事務局からお願いします。

事務局 本日本配りしている条例案には別表が付きます。この別表は本日本認め頂いたA 3の用途制限の概要表をそのまま入れ込むこととなりますので事務局に一任頂き作成させて頂ければと思います。

次に条例の第13条に規則条項がありますがこれにつきましても併せて一任させて頂ければと思います。

最後に条例の14条に罰則というものがございまして条例に違反すると50万円以下の罰金となりますが、実際に悪い業者がいたとして、規則に違反しても50万円払えばそれでいいのかと。そこで、氏名の公

表など追加的な罰則が必要かそうではないか、お諮り頂きたいと思いません。

議長 いかがでしょうか。

委員 厳しくした方がいいのではないか。

事務局 特定用途条例はいろいろな市町で実施されておりました、事務局の調べた限りでは50万円以下の罰金という形になっております。

委員 事務局に一任しますよ。

議長 実効性があるものにしておいた方がいいと思いますので、国の方も情状の悪い企業については公表するようになっておりますので、社会的な制裁というのはいいことかも知れません。

例えば委員の皆様、氏名の公表というのはいかがでしょうか。ご賛成いただけますでしょうか。

委員全員 はい。

議長 ご承認いただきましたので、事務局から提案のありました氏名の公表をすることと致します。

議長 他に何かありますか。

事務局 県の都市整備課に提出する事前協議書についてご説明申し上げます。

1枚目は鏡文で2枚目は計画書案です。次に総括図をお開きください。こちらは一宮町の都市計画図に特定用途制限地域を落としてあります。また境界につきましては、県道飯岡一宮線より東側につきましては自然公園内の第3種特別地域ということで境界を設けています。また長生村の方は町村境、また西側については農振地域で境界を設けています。また、国道128号沿道地域ですが、東側は農振地域、西側はいすみ市との市町村境、東浪見と綱田地区との境については大字境、そのほか線路で境界の方を定めております。その詳しいものが次のページになります。こちらが計画図で合計7枚になります。続きましては参考図となります。こちらは、保安林と自然公園、第3種特別地域と普通地域、農振地域に分かれております。

続きまして、都市計画の策定計画の概要をお開きください。今後の手

続きと致しましては、県への事前協議、都市計画案の告示・縦覧、次に町の都市計画審議会を経て、9月中旬の町の議会に上程したいと思っております。その後、決定告示として10月初旬を目標にしております。

続きまして、先日、特定制限地域に対する意見書ということで、1件、意見がございました。A4で2枚のものです。こちらをご覧ください。2枚目が意見を要約したものです。町の回答として、この内容をHPに掲載したいと考えております。委員の皆様のご意見を伺いたいと思っております。

そして、最後に第1回から第4回までの会議録がありますので、こちらでも本日の会議録ができましたらお配り致しますので、これを含めてホームページに掲載してよろしいかどうか委員の皆様のご意見を伺いたいと思っております。本日欠席の委員につきましても後日ご意見を確認致します。1人でも反対の方がいらっしゃれば、掲載しないつもりです。説明は以上となります。

議長 パブリックコメントに対する意見書の扱いをどうするか、また会議録をどう扱うかということですね。

議長 まず、パブリックコメントの町の考え方についてはいかがでしょうか。

議長 事務局の原案でよろしいでしょうか。

委員全員 はい。

議長 ありがとうございます。この原案のとおりで進めましょう。

議長 では会議録についてはご覧になっていただかないと、可か不可かは直ちにご判断が難しいかもしれませんが、いかがでしょうか。

委員 他の例として、発言者をAとかBにして公表しているところもあるので一つの案としてはどうか。

議長 他にいかがでしょうか。先程も申し上げましたが、ご自身でご発言頂いた内容につきましては、文言の誤植は訂正して頂いて構わないと思っております。

委員 発言された方の意見を聞いたらいかがでしょうか。

議長 例えば会議録をお読みいただいて、修正したうえ、日限を切ってご返

答いただくということにいたしましょうか。

委員 情報公開をするか、しないかだと思いますが、町の情報公開に準じていただければよろしいのではなんでしょうか。

議長 ありがとうございます。いずれにしましても日限を切って、文言の修正も含めてご返答いただきたいと思います。いつまでにいたしましょうか。

事務局 14日の金曜日までをお願い致します。

議長 他にないようですので、これにて議長を下ろさせていただきます。

事務局 ありがとうございます。ただ今をもちまして、第5回特定用途地域検討委員会を終わりにします。