

平成 30 年度 第 2 回鴨川市都市計画審議会 会議録

■ 開催日時・場所・出席者

日 時：平成 31 年 1 月 9 日（水）午後 1 時 52 分～午後 2 時 28 分

場 所：鴨川市役所 4 階 401・402 会議室

出席者：以下のとおり

【出席委員】

No.	区 分	氏 名	備 考
1	1 号委員 (識見者)	渡 辺 淳 一	城西国際大学 観光学部 教授
2	同上	鈴 木 健 史	一般社団法人 鴨川市観光協会 会長
3	同上	浦 邊 洋 一	鴨川市農業委員会 会長
4	同上	島 田 誠 一	一般社団法人 鴨川市観光協会 会長
5	同上	永 嶋 良 子	建築士
6	2 号委員 (市議会議員)	庄 司 朋 代	鴨川市議会 議長
7	同上	鈴 木 美 一	鴨川市議会 建設経済常任委員会委員長
8	同上	福 原 三 枝 子	鴨川市議会 建設経済常任委員会副委員長
9	3 項委員 (関係行政機関職員)	高 山 治	安房土木事務所 所長
10	同上	君 塚 裕 治	鴨川警察署 署長
11	同上	四 野 宮 敏 夫	鴨川消防署 署長
12	同上	高 浦 祐 之	南部林業事務所 所長

(順不同、敬称略)

【欠席委員】 1 名

- ・ 金杉司委員（一般社団法人鴨川青年会議所直前理事長）

【市行政関係者】

所属・職	氏名	備考
鴨川市長	亀田 郁夫	
鴨川市建設経済部 部長	平川 潔	
鴨川市建設経済部都市建設課 課長	野村 敏弘	事務局
鴨川市建設経済部都市建設課 課長補佐	矢代 忠恭	事務局
鴨川市建設経済部都市建設課 都市整備係	夏目 紀彦	事務局
鴨川市建設経済部都市建設課 都市整備係	中嶋 太郎	事務局

【傍聴者】

なし

■ 配布資料

- ・ 次第
- ・ 委員名簿
- ・ 席次表
- ・ 出席者名簿
- ・ 【資料 1】 鴨川市計画用途地域の変更について
- ・ 【資料 2】 鴨川市計画特別用途地区の決定について
- ・ 【資料 3】 鴨川市特定用途制限地域内における建築物等の用途の制限に関する条例の一部改正について
- ・ 【参考資料】 鴨川市用途地域等指定方針及び指定基準

会議要旨

1 開会

○事務局・矢代

皆さん、こんにちは。ご案内の時間前ですが、皆様、お揃いですので、ただいまから、平成30年度第2回鴨川市都市計画審議会を開会させていただきます。

私は、本日の司会進行役を務めさせていただきます、都市建設課の矢代と申します。どうぞ、よろしくお願いいたします。

始めに、お手元の資料の確認をさせていただきます。本審議会の会議次第、委員名簿、席次表、出席者名簿でございます。続きまして、資料1から資料3、最後に参考資料として、「鴨川市用途地域等指定方針及び指定基準」でございます。以上となりますが、配付漏れ等はありませんでしょうか。

なお、本日の会議は、「会議次第」に従いまして、順次、進めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

会議は、おおむね1時間程度、午後3時頃の終了を目安として進めて参りたいと思っておりますので、どうぞ、ご協力をお願いいたします。

次に、委員の交代につきまして、ご報告をさせていただきます。鴨川市商工会の役員改選により、前任の寺尾忠行様に代わりまして、昨年6月1日付けで島田誠様を都市計画審議会委員に委嘱させていただいております。また、鴨川市議会議員の改選により、脇坂保雄様、刈込信道様、川股盛二様に代わり、庄司朋代様、鈴木美一様、福原三枝子様を昨年6月15日付けで都市計画審議会委員に委嘱させていただいております。

本日は、前回の会議から大分時間も経過しており、また委員さんも4名交代しておりますので、ここで、委員の皆様、並びに出席しております執行部及び事務局職員の紹介をさせていただきます。

お手元の「出席者名簿」順にご紹介をさせていただきます。

まず、1号委員さんでございます。

渡辺淳一委員でございます。

鈴木健史委員でございます。

浦邊洋一委員でございます。

島田誠一委員でございます。

永嶋良子委員でございます。

続きまして、2号委員さんをご紹介させていただきます。

庄司朋代委員でございます。

鈴木美一委員でございます。

福原三枝子委員でございます。

続きまして、3号委員さんをご紹介させていただきます。

高山 治委員でございます。

君塚裕治委員でございます。

四野宮敏夫委員でございます。

高浦祐之委員でございます。

本日、ご出席の委員の皆様は、以上でございます。どうぞ、よろしく願いいたします。

なお、本日、金杉委員におかれましては、所用により欠席とのご連絡をいただいておりますので、ご報告させていただきます。

続きまして、市執行部の紹介をさせていただきます。

亀田郁夫鴨川市長でございます。

平川潔建設経済部長でございます。

次に、事務局を紹介させていただきます。

都市建設課野村課長でございます。

都市建設課都市整備係夏目主査でございます。

同じく都市整備係中嶋主事でございます。

改めまして、私、課長補佐を仰せつかっております矢代と申します。

どうぞ、よろしく願いいたします。

2 市長あいさつ

○事務局・矢代

それでは、開会に当たりまして、亀田市長よりごあいさつを申し上げます。

市長、よろしく願いいたします。

○亀田市長

皆様、新年明けましておめでとうございます。

本日は、大変お忙しい中、都市計画審議会にお集まりいただき、誠にありがとうございます。

皆様におかれましては、日頃より本市の都市計画、更にはまちづくり全般につきまして、多大なるご理解とご協力を頂いておりますこと、この場をお借りして厚くお礼申し上げます。

また、鴨川市商工会の役員改選、そして市議会議員の改選により、新たに委員となられました島田誠一様、庄司朋代様、鈴木美一様、福原三枝子様におかれましては、都市計画審議会委員を快くお引き受けいただきましたこと、心から感謝申し上げます。

さて、前回五月に開催させていただきました都市計画審議会では「用途地域の見直し素案」について、ご審議いただいたところです。その後、住民説明会や千葉県との協議を重ね、都市計画の変更原案が完成いたしました。

今後は、都市計画決定をするための法定手続きに入るわけですが、その前に、本原案について、皆様にご意見などを頂戴し、ご承認いただきたいと考えております。

このあと、担当から詳しい説明がございます。どうか、十分にご審議を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

本日は、ありがとうございました。

○事務局・矢代

ありがとうございました。

3 会長、副会長の選出

○事務局・矢代

続きまして、次第の3、会長、副会長の選出につきましては、鴨川市都市計画審議会設置条例第3条第4項の規定により、会長及び副会長は委員の互選により定めるとされております。

本都市計画審議会では、委員さんの交代により現在、会長、副会長が不在となっておりますので、改めまして、選出をお願いしたいと存じます。亀田市長を進行役に協議をお願いしたいと存じますが、いかががでしょうか。

(異議なし)

ご異議がないようですので、会長及び副会長の選出につきましては、亀田市長に進行役をお願いいたします。

○亀田市長

それでは、進行役を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

会長、副会長の選出につきましては、選出方法も様々ありますけれども、指名推薦をさせていただきたいと存じますが、いかががでしょうか。

(異議なし)

それでは、ご異議ないようですので、会長に島田誠一委員、副会長に庄司朋代委員を推薦させていただきたいと存じます。委員の皆様、いかががでしょうか。

(異議なし)

ご賛同をいただきましたので、島田誠一委員が会長に、庄司朋代委員が副会長に決まりました。お二方におかれましては、よろしくお願い申し上げます。

それでは、会長、副会長が決まりましたので、進行役を解かせていただきます。ご協力、ありがとうございました。

○事務局・矢代

ありがとうございました。それでは、島田会長、会長席へ移動をお願いします。

それでは、突然のご指名で誠に恐縮ではございますが、島田会長よりご就任に当たりまして、

一言ごあいさつを頂戴したいと存じます。島田会長、よろしくお願いいたします。

○島田会長

それでは一言、ごあいさつをさせていただきます。

ただいま、ご承認により鴨川市都市計画審議会の会長を務めさせていただくことになりました。

今後審議します都市計画の見直しについては、本市の健全な都市の発展のために、重要な位置づけをもったものであると考えております。本審議会として、委員の皆様方のご意見を拝聴し、副会長ともども、審議会の円滑な運営に努めて参りますので、皆様方のご協力をお願い申し上げます。簡単ではございますが、あいさつに代えさせていただきます。

どうぞ、よろしくお願いいたします。

○事務局・矢代

ありがとうございました。

島田会長はじめ、委員の皆様には、ご協力をお願い申し上げます。

ここで、会議の成立につきまして、ご報告をさせていただきます。鴨川市都市計画審議会設置条例第6条第2項の規定により、この会議の成立につきましては、委員の過半数以上の出席が必要とありますが、本日は委員13名のうち12名のご出席をいただいておりますので、本審議会・会議は成立いたしますことをご報告させていただきます。

それでは議事に移りたいと存じますが、鴨川市都市計画審議会設置条例第6条第1項の規定により、会議の議長は会長が務めることとなっております。

この後の議事の進行につきましては、島田会長に務めていただきたいと思います。

島田会長、よろしくお願いいたします。

○島田会長

それでは、座ったまま失礼させていただきます。条例の規定に基づき、議長を務めさせていただきますが、皆様方のご協力をいただき、円滑に審議して参りたいと存じますので、よろしくお願いいたします。

また、会議録の作成に当たり、浦邊委員と永嶋委員を議事録署名人として指名させていただきますと存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

4 議事

(1) 鴨川都市計画用途地域の変更について

○島田会長

それでは、お手元の会議次第、議事の(1)「鴨川都市計画用途地域の変更について」事務局の説明を求めます。

○事務局・夏目

それでは、用途地域の変更についてご説明させていただく前に、若干、これまでの経過についてご報告させていただきます。

前回、昨年5月23日に平成30年度の第1回都市計画審議会を開催させていただいたところではございますが、用途地域については素案としてご説明させていただきました。その後、8月2日に準工業地域に用途地域を変更する区域及びその周辺の事業所、住宅の方を対象に説明会を開催いたしました。当日は、13名の方が参加され、「用途地域の変更により何がどう変わるのか?」、「この変更をして、実際にディーラー等が建つ予定があるのか?」といったようなご質問はあったものの、反対するような意見等は特にございませんでした。その後、千葉県都市計画課との下協議を行い、原案として皆様にお示しする準備が整いましたので、本日、ご審議をお願いしたいものであります。なお、用途地域の指定に関する基本的な考えをまとめた「鴨川市用途地域等指定方針及び指定基準」につきましても、昨年6月に策定させていただき、参考資料としてお配りしておりますので、後ほどご確認をいただければと思います。

それでは、用途地域の変更について説明させていただきます。

資料1、4ページをご覧ください。

本市で平成28年3月に改定した鴨川市都市計画マスタープランでは、本市の主要な幹線道路である国道128号、主要地方道千葉鴨川線及び主要地方道鴨川保田線の沿道で、商業施設や自動車修理工場などの沿道サービス施設がまとまって立地している区域を「沿道市街地ゾーン」に位置付け、施設の大型化、高機能化に対応した市民や来訪者の利便向上に向けたサービス機能の充実を図ることとしております。

今回の用途地域の変更は、都市計画マスタープランに則り、主要な幹線道路沿道において、本市の地域特性にあった沿道利用を誘導し、併せて地域に必要な沿道サービス施設の維持・更新が図られるよう、見直しを行うものであります。

主要地方道千葉鴨川線沿道地区を地区番号1、2、国道128号沿道後背地地区を地区番号3、主要地方道鴨川保田線沿道地区を地区番号4として、4つのエリアの見直しを行います。

次のページ、5ページをご覧ください。

主要地方道千葉鴨川線沿道地区の新旧対照図となります。右側が現在の用途地域、左側が変更後の用途地域となります。

変更後の概要といたしましては花房付近の工業施設が集積している区域や自動車修理工場などが立地している区域、薄い紫色で着色され、番号でいうと1-2番、1-3番の区域となりますが、用途地域を現在の「第一種住居地域」及び「準住居地域」から「準工業地域」へ変更いたします。

店舗などが立地する沿道の後背地、オレンジ色で着色され、番号でいうと1-1番の区域となりますが、用途地域を現在の「第一種住居地域」から「準住居地域」へ変更いたします。

八色付近の沿道後背地、薄いオレンジ色で着色され、番号でいうと2番の区域となりますが、用途地域を現在の「第一種住居地域」から「第二種住居地域」へ変更いたします。

次のページ、6ページをご覧ください。

国道 128 号沿道後背地地区、主要地方道鴨川保田線沿道地区の新旧対照図となります。

国道 128 号沿道後背地地区の変更の概要といたしましては、オレンジ色で着色され、番号でいうと 3-1 番、3-2 番の区域となりますが、用途地域を現在の「第一種住居地域」及び「第二種住居地域」から「準住居地域」に変更いたします。

主要地方道鴨川保田線沿道地区の変更の概要といたしましては、自動車修理工場などが立地している区域、薄い紫色で着色され、番号でいうと 4-2 番、4-3 番の区域となりますが、用途地域を現在の「第一種住居地域」及び「第二種住居地域」から「準工業地域」へ変更いたします。

店舗や工場などが立地している区域、オレンジ色で着色され、番号でいうと 4-4 番の区域となりますが、用途地域を現在の「第二種住居地域」から「準住居地域」へ変更いたします。

資料 3 ページをご覧ください。

用途地域の変更に係る今後のスケジュールにつきましては、本日の審議会です承いただけましたら、15 日からこの都市計画原案の縦覧を行い、縦覧期間中に公述の申し出があった場合には、2 月 3 日に公聴会を予定しております。そして、千葉県との事前協議の後、3 月下旬に都市計画案として公告・縦覧を行い、4 月中旬頃に都市計画審議会において皆様方に都市計画案をご審議いただき、6 月上旬の決定・告示を目指して参りたいと考えております。

以上で説明を終わらせていただきます。

○島田会長

事務局の説明が終了しましたので質疑等がございましたらお願いいたします。

何かご質疑等ございますでしょうか。

それでは、本件を承認することといたします。

(2) 鴨川都市計画特別用途地区の決定について

○島田会長

続きまして、議事の(2)「鴨川都市計画特別用途地区の決定について」事務局の説明を求めます。

○事務局・夏目

それでは、特別用途地区の決定についてご説明させていただきます。

資料 2、2 ページをご覧ください。

今回の特別用途地区の決定は、都市計画マスタープランに則り、幹線道路沿道地域における産業機能やサービス機能の維持・拡充を図りながら、良好な市街地環境の維持・保全を図るため、用途地域の変更と併せ特別用途地区として、「第一種特別工業地区」、「第二種特別工業地区」を指定するものであります。

特別用途地区は、主要地方道千葉鴨川線沿道地区と主要地方道鴨川保田線沿道地区の 2 つの

エリアを指定いたします。

次のページ、3ページをご覧ください。

主要地方道千葉鴨川線沿道の工業施設や業務施設などが多く立地している花房付近、赤い横線で網掛けされた区域となりますが、本市の産業を支える工業施設や業務施設の立地を必要な範囲で許容しながら、周辺環境の保全に配慮するため、用途地域の変更と併せ「第一種特別工業地区」を指定します。

「第一種特別工業地区」は幹線道路沿道の自動車利便性が高い環境を活かしつつ、周辺の住環境との調和を図り、本市の産業を支える拠点として産業機能を誘導するため、これにそぐわない大規模な店舗、遊戯施設・風俗施設の一部などの立地を制限するものであります。

資料4ページも併せてご覧ください。

主要地方道千葉鴨川線及び主要地方道鴨川保田線沿道の自動車修理工場などが立地している区域、青い斜め線で網掛けされた区域となりますが、市民や来訪者の利便性向上に向けたサービス機能を確保しながら、周辺の住環境の保全に配慮するため、用途地域の変更と併せ、「第二種特別工業地区」を指定します。

「第二種特別工業地区」は、幹線道路沿道の自動車利便性が高い環境を活かしつつ、周辺の住環境との調和を図り、市民や来訪者の利便性向上に向けた自動車修理工場などのサービス機能の充実を図るため、これにそぐわない大規模な店舗、遊戯施設・風俗施設、危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場以外の工場、一定量以上の危険物の貯蔵・処理の用に供する建築物などの立地を制限するものであります。

本市の都市計画マスタープランに則り、用途地域の緩和をさせることで主要な幹線道路沿道において本市の地域特性にあった沿道利用を誘導するとともに、特別用途地区を指定し周辺環境に影響を及ぼす建築物等の立地を制限するというものであります。

なお、前回の審議会で風営法に関するご質問がございました。後ほど、次第の5で具体的な建築の制限についてご説明させていただきますが、風営法に関する千葉県条例では、都市計画法で規定する住居系の用途地域に対して営業制限をかけるというものであることから、例えば、「準住居地域」から「準工業地域」へと用途変更がされた場合は、元々制限がかかっていた地域が制限のかからない地域となってしまいます。そこで、市の条例により建築を制限し、周辺環境の保全に配慮しようとするものであります。

以上でございます。

○島田会長

事務局の説明が終了しましたので、質疑等がございましたらお願いいたします。

何かご質疑等ございますでしょうか。

それでは、本件につきましても承認することといたします。

(3) その他

○島田会長

続きまして（3）「その他」といたしまして、何かございますでしょうか。

それでは、以上をもちまして、本日予定されておりました議事は全て終了いたしました。

円滑な議事運営にご協力をいただき、ありがとうございました。

議長の職を解かせていただき、以降の進行を事務局にお返しいたします。

○事務局・矢代

島田会長、議事進行ありがとうございました。

5 その他

○事務局・矢代

それでは、次第に戻り、5、その他といたしまして、「鴨川市特定用途制限地域内における建築物等の用途の制限に関する条例の一部改正について」私から説明させていただきます。

着座にて説明させていただきます。

資料3の1ページをご覧ください。

「旧」と書かれた上の図が、現在の鴨川都市計画区域内における用途地域及び特定用途制限地域を表したものです。

特定用途制限地域とは、用途地域が指定されていない非線引き都市計画区域内に指定することができるもので、周辺環境に影響を与えかねない建物の建築を制限する地区のことをいいます。

本市が平成18年に用途地域を指定した当時、待崎橋から亀田総合病院手前の松原橋までの国道128号沿いには、保安林が指定されていたこと、また、ベイシア周辺の地域は農業振興地域における農用地区域に指定されていたことから、用途地域の指定ができませんでした。

用途の指定がない地域については、現在、建築基準法で規定されている建築制限として、映画館、劇場、店舗等の用途に供する建物の床面積上限1万㎡以下というものはありますが、それ以外の用途等については、特に制限がありません。

そこで、本市としましては、無秩序な開発、周辺環境に影響を与えるような施設の建築を防止するために、これらの地域に特定用途制限地域を指定いたしました。

薄緑色に紫色の斜線で塗られた地域が特定用途制限地域で、「リゾート産業地区」及び「幹線道路沿道地区」の2つの地区が指定され、市条例により建築制限がかけられています。制限がかかる建築物の概要については、次ページのA3判折り込み表、特定用途制限地域の列に記載されています。その他の色塗りがされている地域が用途地域で、建築基準法第48条の規定により、建築制限がかけられています。

1 ページ目に戻らせていただきます。「新」と書かれた下の図をご覧ください。

都市計画変更後の用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域を表したものです。

特別用途地区として、紫色に塗られた準工業地域の一部に、「第一種特別工業地区」及び「第二種特別工業地区」が指定されています。

今回の用途地域の見直しにより、現在の住居系の用途地域から準工業地域の用途に見直しされる地域があることから、当該用途地域の上に特別用途地区を重ねて指定することで、当該用途地域内のこれまでの周辺環境に悪影響が及ばぬよう、市条例により建築制限をかけるものです。

建築制限の具体の例としましては、資料次ページにあるA3判の折り込み表をご覧ください。紫色の準工業地域の列に、2つの特別用途地区の建築制限が記載されています。

比較していただくとわかりますが、準工業地域では、表に記載されているほとんどの建築物の建築が可能となっていることに対しまして、特別用途区域内においては、現況の土地利用を加味した上で、住居系用途地域の建築制限になるべく近づけるような制限がかけられています。

はじめに、「第一種特別工業地区」についてですが、表の下から9行目以降にありますように、現在の住居系用途地域の建築制限に比べ、建築可能な工場、危険物の貯蔵施設等の建築制限については、現在より、やや緩和されますが、それ以外は準住居地域と同等の建築制限を設けています。

次に、「第二種特別工業地区」についてですが、下から5行目の自動車修理工場等の建築制限については緩和しますが、それ以外は準住居地域と同等の建築制限を設けています。

また、現行条例で規定されている特定用途制限地域のうち、「幹線道路沿道地区」について、表の一番右側の列になりますが、こちらの建築制限の一部も緩和されています。

同列下から5行目の自動車修理工場等の建築については、これまで作業場の床面積を300㎡以下としていましたが、他の沿道地域との整合を図るため、本条例の一部改正に併せ、自動車修理工場等の建築制限を廃止しています。

以上が主な条例改正の内容になります。

3 ページをご覧ください。

今回の条例の一部改正にあたり、昨年8月30日から9月28日までの間で、パブリックコメントを実施しましたが、意見書の提出はありませんでした。

また、本条例には罰則規定が設けられていることから、10月29日に千葉地方検察庁と条例の内容について協議を行ったところ、11月13日に回答をいただき、条例の内容については特に指摘はありませんでしたが、本条例の施行期日について、周知期間を設けることが望ましいとのご指摘をいただいております。

最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。

本条例案は、平成31年第1回市議会定例会に議案提出を予定しており、4月公布、6月施行を目指して作業を進めていきたいと考えております。

なお、条例案と規則案につきましては、本資料の最後に付けさせていただきます。

以上で説明を終わらせていただきます。

ただいま説明させていただきました条例の一部改正につきまして、何か不明な点等ございませんでしょうか。

6 閉会

○事務局・矢代

それでは、以上をもちまして、平成30年度第2回鴨川市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。

次回の審議会は、先ほども説明の中で触れさせていただきましたが、4月中旬頃を予定しております。日程が決まりましたら、またご連絡をさせていただきたいと存じますので、その際はよろしくお願い申し上げます。

長時間にわたる会議、大変お疲れさまでした。

本日は、誠にありがとうございました。

鴨川市附属機関等の会議の公開に関する実施要領第7条第3項の規定により議事録の内容について確認します。

平成31年 1月24日

浦邊 洋一

永嶋 良子
