

平成29年度 第3回鶴岡市都市計画審議会（会議録）

○ 日時

平成30年3月28日（水）午前10時から午前11時20分

○ 会場

鶴岡市役所6階 大会議室

○ 次第

1. 開会

2. 挨拶

3. 委員紹介、定数報告

4. 審議

（1）鶴岡都市地区計画の決定（茅原北地区）

5. 報告

（1）鶴岡第2地方合同庁舎について

6. その他

7. 閉会

○ 出席委員

上木勝司委員（会長）、長谷川剛委員、小野由夫委員、富樫正毅委員、本間信一委員、本間正芳委員、五十嵐一彦委員、斎藤留吉委員、阿部俊夫委員、渡部長和委員、赤城尚宏委員（代理：大友武彦氏）、木村和久委員、西塚隆一委員（代理：木村弘紀氏）、上野金重委員（代理：澤井敏昭氏）、木村和浩委員（代理：仁部亨氏）

○ 欠席委員

早坂剛委員

○ 市側出席職員

建設部長、都市計画課長、土木課長、建築課長、都市計画課主幹、都市計画主査、都市計画課専門員、都市計画課主事

○ 公開・非公開

公開

○ 傍聴者の人数

0名

1. 開会（進行：都市計画課長）
2. 挨拶
（建設部長）（上木会長）
3. 委員紹介、出席者数の報告、会の成立宣言（都市計画課長）
4. 審議（議長：会長）
（1）鶴岡都市地区計画の決定（茅原北地区）

会長

それでは審議に入りたいと思います。
茅原北地区の鶴岡都市計画地区計画の決定についてであります。
事務局から説明をお願いします。

（事務局説明）（都市計画主査）

会長

それではご質問、ご意見等がございましたらどうぞ。

委員

用途地域について、将来的には変更する予定か。

事務局（都市計画課長）

用途地域は、現在は第一種低層住居専用地域となっており、用途地域の種類の中では最も厳しい制限となっている。昭和 47 年当時に用途地域として都市計画決定しており、その後、乱開発を防止するため最も厳しい住居系用途地域としていたが、今回の土地区画整理事業に合わせて用途地域の変更も行っていきたい。

沿道部分は一定規模の商業施設が建てられるようにするほか、住宅地部分も住宅を基本としながら小規模店舗が建てられるような用途地域に変更したいと考えている。

今回同時提案できなかった理由としては、商業調整を行う中で一定規模の事業所が予定されており、それに伴い近隣市町との広域調整が都市計画手続き上必要となっている。それが今後予定されており、その手順を踏まえて改めて都市計画審議会にもお諮りしたい。

委員

基本的には平成 28 年 3 月策定したまちづくり計画書に沿った形で変更するということか。

事務局（都市計画課長）

その予定で調整しております。

委員

二つほどお聞きしたい。

鶴岡市の方針としてはこれからコンパクトシティを目指すということだが、以前から区画整理はやらないと言っていたはずだがそれについての考え方を伺いたい。

また、今回の地区計画の中での住宅部分、商業部分の需要の見通しはどうなっているかお聞きしたい。

事務局（都市計画課長）

市のコンパクトシティの考え方は、平成 13 年の都市計画マスタープランのときから変わっていない。ただ、人口が増えない中でなぜ区画整理を行っているかということについては、近隣市町に人口が流出している現象が生じていることと、他都市と比較しても市街化区域内に余剰開発地が存在しないということがある。そういったことから茅原北地区が市街化区域内の最後の開発余剰地として区画整理を行っているところである。

宅地需要についてだが、市内の地価は若干下落傾向にあるが、相場感としては市街地で坪単価 10 万円を若干下回るあたりで、その価格帯を狙いながら若い世帯、単身世帯、高齢者世帯など求めやすい価格帯で販売していきたいと土地区画整理組合でも説明しており、市としてもそれに応じながら地区計画の案を設定していったところである。

商業地の見込については組合からの情報によると、沿道部分はほぼ事業所の出店調整が進んでいるところである。契約前なので店舗名は差し控えさせていただきたい。

委員

今回の地区計画については既存の他の地区計画とほぼ同じ内容と考えてよいか。異なっている点があれば教えてもらいたい。

事務局（都市計画課長）

他の地区計画と異なっている点としては、敷地面積の最低限度を他の地区の 230 m² から 60 坪を目安とした 200 m² としている。もう一点は屋外広告物看板の規定だが、これについては西部地区、美咲町の規定を準用しており、他地区ではこれほど厳しい内容になっていない。当地区は医療施設もあることから厳しい規制としている。

委員

今後ますます高齢社会になっていく中で、一番億劫なのが排雪である。この地区では排雪についてどのように考えているか。

事務局（都市計画課長）

排雪、除雪については、現時点での区画整理地内での融雪、消雪道路の計画はなく除雪車による機械除雪を予定している。道路幅員を広めに、幹線で両側歩道 4.5m、9m道路のところでも片側歩道で 2.5mを確保しており、除雪した際に排雪が歩行の支障にならないよう配慮している。

委員

道路からの壁面後退の規制もあるので、各世帯で除雪しなければならないところが多くなってくのではないかと思っている。ここは地域的に青龍寺川も近く、川を活用した取組方策は考えられるのではないかと思っている。どうしても雪が邪魔でせっかくの良い街がちょっと半減してしまうと。ましてや高齢者が多くなったときにはちょっと厄介だなという気がしてならない。人によっては一戸建て住宅は諦めて排雪の要らないマンションに移り住むという話もよく聞いており、排雪のことは重点課題だと考えており、そのあたりを検討していただきたい。

事務局（都市計画課長）

組合には住民や若い方が参画するまちづくり委員会という組織があるので、委員からご提案いただいた件もテーマに挙げて検討してまいりたい。

会長

雪の問題はこの地区だけではなく市全体の問題である。高齢者も住みやすいまちにするという意味では除雪の仕方は工夫しなければいけない時期に来ているのではないか。ぜひ問題提起として重視していただきたい。

委員

排水対策について、中央工業団地も豪雨被害が出ているわけだが、工業団地を含めて当地区の対策についてお聞きしたい。

事務局（建設部長）

雨水排水対策については、それぞれ排水区を定めて最終的に河川等に放流しているが、現在問題の大きかった排水区について事業を進めているところである。

今回の茅原北区画整理地の区域については茅原第1排水区という区域となり、幹線排水路を都市計画道路に埋設施工しており、最終的に下水道終末処理場の北側から赤川に放流することで現在工事を進めている。万全を期して雨水対策を行っているところである。

中央工業団地関連については、排水区が異なるので、今回の工事が直接中央工業団地に影響するものではないが、委員お話があったとおりに道路冠水などの状況が出ていることから次年度以降も調査を進めていく計画としている。

委員

青龍寺川は関係なく、赤川に放流するということか。

事務局（建設部長）

現在の工事では赤川に放流する計画である。青龍寺川は排水放流先としては厳しい状況であり、あまり流せないところであり、そのあたりを見極めながら全体的な排水計画を検討していきたい。

委員

敷地面積の最低限度が 200 m²になるのは宅建業界では歓迎している。その中で壁面後退の距離についてだが、住宅に関しては理解できるが車庫、ほとんどがカーポートだと思うが、敷地面積が 200 m²と小さくなっている中で 1.0m以上の壁面後退制限は厳しいのではないか。民法の規定では 0.5mとなっている。

もう一点だが、三川町横山では 150 区画分譲がほぼ完売という状況。プラスして更なる宅地開発の情報もあり、鶴岡市から流出している状況がある。その中で当地区は、小学生のお子さんがある家庭にとっては朝暘三小まで距離があると思う。特に冬場は低学年が徒歩での通学は厳しいと思うのでスクールバスなどを検討してもらいたい。

事務局（都市計画課長）

他の地区計画の届出でも車庫についてはカーポートが多い。カーポートの場合の壁面後退は、外壁がないので柱から 1.0mとなる。カーポートは庇が大きいので実際には隣接との離れが確保できない状況にある。隣接地への落雪のおそれなどを考えると 1.0mという基準は適切なものと考えている。

スクールバスについてもご意見いただいており組合で検討している。市のスクールバス基準があり、郊外地だが夏期は 4 k m、冬期は 2 k m以上小学校から離れている場合に運行するというもの。当地区では最も離れているところで朝暘三小まで 3.5 k mくらいとなっている。冬期の基準には該当するものの、朝暘一小から六小までのナンバースクールにおいて運行した実績がなく、これについては教育委員会との継続協議になるかと思う。ただ、組合でこのまちが出来ていったときに地域のふれ合いバスのようなものを設けて通学の途中まで送迎するといったことも考え始めているとお聞きしている。

委員

カーポートについて地区計画がないところの話になるが、床面積の算定は幅については柱芯から柱芯、奥行については屋根の長さとなっている。そうすると奥行については壁面後退の基準はどの位置になるか。一般的なカーポートは奥行が柱芯から 1.0 mくらい長くなっている。

事務局（都市計画課主事）

カーポートの基準については、地区計画では柱面からの算定となっている。ただし、内部規定により柱芯から庇の出が 1.0m以上になるものについては庇の先端から 1.0m下がった部分を仮定の壁面の位置ということで運用している。

委員

建築面積は 1.0m下がったところで算定するわけだが、要は屋根が道路や隣地にはみ出さなければ良いという考え方でよいか。

事務局（建築課長）

カーポートの場合は、前後方向は車が柱を超えて駐車するので、庇の部分も含めて用途性があるので床面積に算入するのが県内の建築確認の申し合わせ事項になっている。ただ、今回の地区計画については壁ですとか、柱からの距離と明確に規定しておりますので用途ではなく敷地からどれだけ離れているかということになる。

委員

通常は 0.5m、柱芯で 0.6m離せば建築確認は下りる。横幅について 1.0m後退というのは建てるほうからすれば、なぜそこまで離さなければならぬのかということになるのではないか。

事務局（都市計画課長）

柱から長手のほうに庇が 1.0mを超えるものだと、庇から隣地道路境界まで 1.0mということになるので、そうすると大きく後退しなければならないということになる。他の地区計画の届出ではほとんどが柱面から庇が 1.0m未満のものであり、現状では隣地に落雪するおそれのある状況は結構多い。不公平感があると思うので実際の申請状況を見ながら検討していきたい。

委員

最近の製品は耐雪型であり、落雪の心配はあまりない。横幅の確保が問題である。

委員

道路境界側のことを問題にしているのではなく、隣地境界側の横幅について問題提起している。

事務局（都市計画課長）

今後検討していきたい。

会長

この地区計画制限によって移り住んでくる人に不都合、不公平感がないようにということだと思う。

委員

二点ほど。この地区の住居表示はどうなるのか。平成30年2月現在の茅原の世帯数が約600世帯ということで、介護施設入居の方も含まれているが大きくなってくるとは心配がある。町内会活動も含めて。例えば新しい町とする考え方はないのか。

もう一点、こちらの地区に関しては臭気を心配する声もあり、発生源は把握されているかと思うがその臭気対策をどのように考えているのか教えていただきたい。

事務局（都市計画課長）

住居表示については、最終的な換地処分までに整理するのが通常の流れとなっており、これから市と組合の協議となる。町内会が大きくなりすぎている件については地元でも危惧しており、今後地元で協議していくと伺っている。

事務局（建設部長）

委員より臭気についてお話があったが、具体的にどのようなものなのか認識していない状況である。市の下水処理施設、ごみ焼却施設については全く漏れないとは言わないが、当地区まで臭気が及ぶような施設とは認識していないし、それぞれの施設で万全の対策を講じていると認識している。

会長

具体的に何かありますか。

委員

旧112号を走行していると風向きによってはごみ焼却施設、コンポストセンター、民間食品加工施設からの臭気を感じるという話はある。今回の住宅地はかなり西側に配置されるようなのでそんなに心配はないと思うが数人の方からそういった話があるので意見として認識してもらいたい。

会長

そういった心配をされている方もいるということですね。

大分議論が出ました。以上でよろしいでしょうか。

課題としては雪の問題、スクールバスの件、車庫の壁面後退の件、そういった問題提起がございました。工夫、検討をお願いしたい。

本件について承認される方挙手をお願いします。

(全員挙手)

会長

満場一致で承認されました。ありがとうございます。

5. 報告

国の鶴岡第2地方合同庁舎について（都市計画課専門員）

馬場町五日町線まちづくり協議会と鶴岡市コミュニティアーキテクトによるまちづくり相談会の経過について説明したものを。

6. その他

特になし。

7. 閉会

以上