

## 第104回 鳥取市都市計画審議会 議事録

1 日 時：平成26年11月25日（火）14：00～15：00

2 場 所：鳥取市役所 本庁舎4階 第4会議室

3 出席者：福山 敬委員（会長）、石川 真澄委員、安田 晴雄委員、田中 和美委員、  
赤山 渉委員、沖 時枝委員、藤田 和代委員、松本 弥生委員、  
寺坂 寛夫委員、高見 則夫委員、平野真理子委員、望月 拓郎委員、  
足立 正文氏（長本 敏澄委員代理）、漆原 哲夫氏（中村 均委員代理）、  
土井 清道氏（森山 慎一委員代理）

欠席者：池上 博行委員、竹森 貞美委員、山口 朝子委員、上田 孝春委員

### 4 議題

議案第1号 鳥取都市計画地区計画 里仁地区地区計画について  
報告事項

### 5 議事

#### 事務局

それでは定刻になりましたので、ただいまより第104回鳥取市都市計画審議会を開催させていただきますと思います。本日はお忙しいところ、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。本日の進行を務めさせていただきます都市企画課の国森と申します。どうぞよろしくお願い致します。それでは会議にあたりまして、福山会長からごあいさつをいただきたいと思います。

#### 福山会長

みなさんこんにちは。鳥取大学の福山でございます。前回は7月で、しばらく間が空きました。その間いろいろ政治的な動きもありました。鳥取市の市議会議員選挙も終わりました。ほっとされているのか、次の動きもすでに始まっているかもしれませんけども、地方という意味でも、みなさんご存知のように先週の木曜日でしたでしょうか、我々のところから出ている石破さんが大臣をされています地方創生の中で2つの新たな地方創生関連の法律が成立しまして、まさにこれから50年あるいは100年先を考えたまちづくりを、ずっと言われてますけど本気でやらなければならない時代に入っているということになると思います。

その中で鳥取市はこの鳥取県東部、山陰の東部地域の中心都市として、広域圏の中心として生き残っていく旗振り役をしなければならぬ、ということですので、その中で都市計画審議会の果たす役割がますます重要になってくると思っております。皆様のご協力をよろしくお願い致します。

#### 事務局

ありがとうございました。

それでは会議にあたりまして、資料をたくさんお配りしておりますので確認させていただきます。「第104回鳥取市都市計画審議会会議次第」、事前に送付いたしました「第104回鳥取市都市計画審議会議案書」、カラー刷りのものがございますが「立地適正化計画と関係予算概要」に関する資料、それと「アンケート調査ご協力のお願い」と、資料は4つお配りしておりますのでご確認いただきたいと思います。

別紙で、今回の里仁地区地区計画を県と協議をしておりますので、県からの回答文書「鳥取都市計画地区計画の変更について(回答)」という1枚ものをつけております。お手元にお持ちでない委員の方がいらっしゃいますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、審議会の進行につきましては、お手元の次第に従いまして進めさせていただきます。まず、本日の委員の皆様のご紹介をさせていただきます。1号委員のうち、岡野委員に代わりまして、今回から鳥取市農業委員会 会長職務代理 田中委員をお願いしております。

#### **田中委員**

今回、前 岡野職務代理に引き続きまして田中が拝命することになりました。よろしく願いいたします。

#### **事務局**

次に2号委員のうち、吉田委員に代わりまして、高見委員をお願いしています。

#### **高見委員**

市議会の高見則夫です。このたび吉田が退任をいたしまして、その残任期間を務めることになりました。よろしく願いいたします。

#### **事務局**

続きまして、委員の皆様の本日の出欠報告をさせていただきます。

1号委員の 池上委員、竹森委員、山口委員が、本日欠席でございます。2号委員の上田委員も所用のため欠席となっております。

次に、3号委員

国土交通省中国地方整備局 鳥取河川国道事務所 望月委員に出席いただいております。

#### **望月委員**

望月です。よろしく願いします。

#### **事務局**

鳥取県県土整備事務所長 長本委員の代理として計画調査課長の足立様にご出席いただいております。

#### **足立代理**

足立です。よろしく願いします。

#### **事務局**

鳥取県東部農林事務所長 中村委員の代理として地域整備課長の漆原様にご出席いただいております。

#### **漆原代理**

漆原です。よろしく願いします。

## 事務局

鳥取警察署長 森山委員の代理として警務課長の土井様にご出席いただいております。

## 田中委員

よろしく申し上げます。

## 事務局

本日は、全委員19名のうち、15名の委員の皆様にご出席を頂いております。本都市計画審議会条例に規定されました2分の1以上の定数に達しておりますので、本審議会が成立することをご報告いたします。

それでは、これから先の議事進行は、福山会長に進めていただきたいと思います。

## 福山会長

それでは進めさせていただきたいと思います。お手元の資料をご覧ください。

まず、議事録の署名委員ですけれども、本審議会運営規則第10条第2項の規定で、『議事録には、会長及び会長が指名する2名の委員が署名する』ということですので、指名させていただきます。今回「石川委員」と「松本委員」にお願いをしたいと思います。よろしいでしょうか。よろしく申し上げます。

それでは議事に入ります。議案書2ページをご覧ください。報告第1号、会議幹事・参与員の報告を事務局より申し上げます。

## 事務局

議案書の3ページに幹事・参与の名簿をつけております。本日、総務部部長の河井、企画推進部長の田中が欠席でございます。環境下水道部長の澤田の代理として植村が出席しております。

幹事・参与の報告につきましては以上でございます。

## 福山会長

ありがとうございます。報告事項は以上ですね。では4ページ、議案に移りたいと思います。議案第1号の「里仁地区地区計画」について、事務局より説明をお願いします。

## 事務局

今日の審議会でご審議させていただきます里仁地区地区計画ということで、議案書の5ページに深澤市長から福山会長あての諮問書をつけておりますし、6ページ以降には本審議会の議案であります里仁地区地区計画の概要を示しております。前段といたしまして、本日の配布資料に「市街化調整区域における地区計画の運用指針」というものをつけております。ございますでしょうか。こちらは市街化調整区域の地区計画ということで、こちらの指針も説明させていただきつつ、里仁地区地区計画の内容をご説明させていただきます。担当のほうより説明があります。

## 事務局

都市企画課の藤田と申します。よろしく申し上げます。

議案第1号について説明させていただきます。

議案第1号は、里仁地区 地区計画についてでございますが、地区計画の内容について説明させていただく前に、本日お配りしております「市街化調整区域における地区計画の運用指針」について説明をさせていただきます。資料をご覧ください。

2 ページを開いて、「市街化調整区域の基本的な考え方」をご覧ください。そちらにもありますように、市街化調整区域は、基本的に「市街化を抑制する区域」という考え方に基づき、良好な生活環境・営農環境・自然環境を整備・保全するとともに、それらを活用して魅力ある田園生活空間を創造するという位置づけがなされております。

次の「市街化調整区域における地区計画の運用指針の位置づけ」をご覧ください。平成10年5月、都市計画法の改正により、市街化調整区域においても地区計画の内容に適合するものであれば、開発が可能となりました。また、平成15年1月の改正により、土地所有者やNPO法人等が、一定規模以上の一団の土地について、一定の条件を満たした場合に、地区計画等の都市計画の決定や変更を提案することができるようになりました。今回の里仁地区地区計画も、この都市計画提案制度によるものです。

市街化調整区域で地区計画を策定した場合、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に影響を与えることから、鳥取市では、平成17年6月に「市街化調整区域における地区計画の運用指針」を策定し、市街化調整区域の秩序ある土地利用の誘導を図ることとしています。3 ページの「地区計画の基本的な考え方」をご覧ください。2 番にもありますような、地区計画は、「スプロールの防止」「周辺の優良農地等とも調和した良好な居住環境の形成や保全」「地域コミュニティの維持・改善」「都市活力の維持・増進」に寄与するものである、などといった考え方に基づいて定められるよう示されています。

次の「地区計画策定にあたっての留意事項」をご覧ください。1 番には地区計画の区域の規模について書かれていますが、今回の里仁地区地区計画の区域は7haあり、条件を満たしております。4 番は、地区計画区域内の権利者の合意形成についてですが、今回の地区計画では、提案の際に区域の地権者の95%以上の同意書を提出されています。

次のページの8 番をご覧ください。地区計画で定めている「地区計画の目標」「土地利用の方針」から外れた場合は、地区計画を廃止または変更することとしております。その次の「地区計画を定めることができない区域」では、他の法律で規定されている農用区域や優良な集団農地、保安林などについては地区計画を定めることができない旨示してあります。そのほか4 ページ、5 ページにかけて地区計画決定にあたって協議を要する関係部局や地区計画決定までの流れについて記載されております。

6 ページをご覧ください。6 ページからは地区計画策定要領について示してあります。1 番では、先ほどもありましたようにスプロールの防止や地域コミュニティの維持・改善などを地区計画策定の目的とする旨記載されております。

2 番では、地区計画を定めることができる地域として、既存集落型地区計画、既成住宅開発型地区計画、幹線道路沿道型地区計画、市街化区域隣接型地区計画、産業振興型地区計画の5つのパターンについて挙げてあります。今回の里仁地区地区計画は、(1)イ) 区域区分が行われる以前から一団の集落が形成されている地域で、引き続き良好な居住環境を維持保全すべき集落内の地域、ロ) 戸数が10戸以上で、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成する一団の集落内の地域、等に該当することから、既存集落型地区計画にあたります。

7 ページをご覧ください。3 番では対象区域の基準について示されています。既存集落型地区計画では既存宅地率が50%以上であること、などが挙げられておりますが、里仁地区

地区計画では既存宅地率が約65%であり基準を満たしております。

8ページをご覧ください。4番では地区計画で定める内容として地区計画の目標や方針、9ページの(2)では地区整備計画として用途や建築制限などを定める旨が示されています。5番、地区整備計画の技術的基準では具体的な制限内容について示してあります。(1)建築物の用途の制限には、今回の里仁地区のような既存集落型地区計画では建築物の用途を基本的に第一種低層住居専用地域の範囲内とするよう定めてあります。そのほか、建ぺい率や容積率などもこの運用指針に基づき、具体的な基準を定めております。

ここまで「市街化調整区域における地区計画の運用指針」について説明をさせていただきました。里仁地区地区計画はこの運用指針に基づいて策定しております。引き続き地区計画について説明をさせていただきます。議案書をご覧ください。

議案書の5ページに諮問書をつけております。6ページから8ページには地区計画案をつけております。詳しくは後ほどご説明させていただきます。

9ページの総括図をご覧ください。「里仁地区地区計画」は、JR鳥取駅から西に約3km、いなば自動車学校の北側にある田園地域に囲まれた位置にあります。

今回、地区計画提案がなされた地域は、鳥取市都市計画マスタープランで田園共生ゾーンとして位置づけられ、「ガーデンタウン」としての生活環境づくりを目指すエリアとなっております。

しかし近年、集落内では、空き家の増加、居住人口の減少、少子高齢化などが進行し、地域コミュニティを維持するうえで大きな課題となっております。その解決に向けて、地元で生産した腎臓への負担の少ない米を医療給食に活用するなど、地元農家と医療・福祉施設が連携したむらづくりを進めており、雇用と所得を確保し、持続可能な集落の形成を図っているところです。

このような状況を受けて、地域住民の方が中心となって協議を進め、医療・高齢者福祉の拠点機能を備え、地域の高齢化に対応した優良な田園居住地区を維持していくとともに、田園居住のモデルとなりうる農業、医療、福祉が一体となった進展を図り、定住人口の増加と居住機能の適切な更新が行われ、魅力ある居住環境が形成されるような土地利用に誘導することを目標とした地区計画提案が、平成26年1月になされました。これを受けて、本市の都市計画制度の運用指針、および市街化調整区域の地区計画の運用指針に基づき検討を進め、本日、鳥取市都市計画審議会において諮問することとなった次第です。

10ページに詳細な区域図を付けておりますのでご覧ください。区域につきましては、古くから一団の集落を形成する東里仁集落と、隣接して整備された医療・福祉施設からなり、主に道路や水路など地形地物で区切られております。区域内は幅員5mの地区施設道路を計画しており、区域図ではピンク色で記されております。この道路は新たに整備するものではなく、既存の道路を拡幅する計画です。拡幅にあたり、用地は住民の方から市への寄付によって取得し、既存の建物等が支障となる場合は建替え時に後退していただき、空地になってから整備を行うこととしております。

さらに、地区の特性に応じた土地利用を図るため、黄色の住宅地区と緑色の医療福祉地区に区分しています。詳しくは地区計画案をご覧くださいながら説明させていただきます。

6ページにお戻りください。土地利用の方針の欄には、先ほども申しあげました、既存の住

宅環境の維持を図る住宅地区と医療施設、高齢者福祉施設等の整備を図る医療福祉地区に地区を分ける、ということを書いてあります。また地区施設の整備方針には幅員5mの区画道路を適正に配置し整備する、ということを書いてあります。

7ページに建築物等の用途の制限についてまとめてあります。運用指針に示してあるように、いずれの地区も基本的には第一種低層住宅専用地域の用途を認めることとしてあります。ただし、医療福祉地区につきましては、住宅地区の(1)、(2)、(3)にあたる住宅系用途の制限をしております。また住宅地区におきましても、集合住宅は制限をしておらず、完全分離型の二世帯住宅に対応した2戸までの長屋については認めてありますが、それ以上のものについては制限をしております。

そのほか、運用指針に基づいて建築物の敷地面積の最低限度を200㎡、高さの最高限度を10m、容積率の最高限度を100%、建ぺい率の最高限度を50%と定めてあります。8ページには建築物の壁面の位置の制限を、原則として敷地境界線より1m以上とする旨を定めてあります。また、建築物の屋根や外壁の色彩、かきやさくの構造制限についても定めてあります。

13ページに、変更に係る手続きを付けてあります。地区計画提案の際に提出された同意書のほか、都市計画法に基づく地元地権者への説明会を行い、ここでも同意を得てあります。10月には、「鳥取市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく縦覧」を行い、2名の縦覧者がありましたが、意見書の提出はございませんでした。また、11月7日に鳥取県との協議を行い、異存なしとの回答をいただいております。本日配布した資料に回答の写しをつけてあります。同じく11月には「都市計画法」に基づく変更案の縦覧を行っており、2名の縦覧者がありましたが意見書の提出はございませんでした。

以上、簡単ではありますが説明を終わらせて頂きます。

#### 福山会長

ありがとうございました。それでは審議に入りたいと思います。ご質問等ございましたらお願いします。

#### 赤山委員

1点質問なんですけど、合意形成が少なくとも権利者全員の80%以上、今回95%以上との説明があったんですけども、残りの同意されなかった方の理由とかはわかりますでしょうか。

#### 福山会長

まず人数は1名ですか。

#### 事務局

2名です。

#### 福山会長

理由がもしわかればお願いします。

#### 事務局

お答えします。賛同されない方は地区の中に2名おられました。1名は意見として、車社会の進展は許容できない、田園風景を変えることには反対する、ということで、地域の中に地区施設道路と位置付けまして5m道路にする、そういったことで車が多く通るようなまち

づくりはしたくないというご意見だったようです。

もう1名の方につきましては、集落の環境整備には賛成する、ただ吉岡街道という市道があるんですけども、その南側が除外されているので、集落全体に及んでいないので同意できないというご意見でした。

南側の外れた経緯につきましては、代表の方から聞いているんですけども、最初は南側についても地区計画に入るように呼びかけていたんですけども、なかなか合意形成がとれなかった、中には地区計画に入りたいという方もおられたようですが、概ねの方が反対されなかなか合意形成が図られなかったことから、吉岡街道より南側については除外した、ということ聞いております。以上です。

### 高見委員

6ページの関係の総括図のところ、先ほど説明の中で空き家の増加、居住人口の減少という説明があったわけですし、それはいつの時点が基準なのかよくわかりませんが、そういうことがあってガーデンタウン構想をする、というふうな話になっていると思いますが、さきほどの基準の要綱を見るとすべて里仁は満たしているという説明があるわけであり、その辺の整合はどうなのか、現状と65%の里仁の地区計画の関係の既存住宅地との関係という説明と整合をお尋ねしたいと思います。

もう一点は医療の田園クリニックがあるわけですが、田園クリニックが周辺に及ぼす影響力、それは特にそこに通っておられる患者の方の数とか、医療従事者の方の数といえますか、そういうものがガーデンタウン構想の中で維持されていくのかどうか、現状そうなんでしょうけど、その辺の考えが2点目。

3点目、生活環境を目指すということが計画にあるわけですが、生活環境とはどういうことを、地元は何をするのか、行政は何をするのか、生活環境を。

ただ集落があるだけではいけないわけですから、その3点をお尋ねしたい。

### 事務局

ありがとうございます。まず人口のことがありましたけども、人口につきましては、世帯数は若干増えているんですけども、東里仁地区の人口自体は減っております。

あと医療との連携という話もありました。さとにクリニックという事業者がやっておりますけども、ここでも地域住民の雇用という面で行きますと、わずかではございますが80人程度の従業員がおられまして、この地域内での雇用については10名以下になりますが、ある程度の方が使っていただいていると、ということがございます。

それから、生活環境の面のご質問がございました。この地区計画では、狭い道路を変えましょうということで、これは急に用地を出していただいて変えていくという考えではなく、例えば家を建て替えられるときに若干セットバックしていただいて、将来的に地域内に5mの道がつくような生活環境にしていきたいということでもあります。

この全体の地図を見ていただきましても、最初にも説明しましたが、場所がいなば自動車学校のちょっと北側、ということですし、面積的にも7haの地区計画だということです。我々都市計画から見ましても、市街化調整区域に地区計画を打つわけでございますけども、この計画についても、都市計画上大きな支障はないと考えております。生活環境の面でも道が拡がるということで若干改善されるというふうに考えております。

## 高見委員

要領に合致しているのはいいと思います。地元がやられること、医療従事者の関係と患者と地元はどういう連携、関係を持とうとしているのか。ガーデンタウンの中で。そういうことをもし行政がしようとしていてこれから計画するのか、すでに計画ができているのかどうか、その辺のお考えを聞きたいと思っております。今後の見込みということで。

## 事務局

計画書の6ページ、地区計画の目標ということで、そこでも触れてはいるんですが、東里仁地区で生産される米を医療系のところに卸していくと、それがすべてではないですけども、そういったつながりを持っておりますので、今後こういったことがもっと広がっていけばと思っております。現状としてこういった行為も進められていると、というようなことでございます。

## 寺坂委員

先ほどの話で、この整備計画については地元のほうの建替えに合わせてするというこのようですけど、この事業自体は整備方針が5mに広げると、狭あい道路を、それが主のようですけど、基本的にはどうですかね、今後の計画といたしますか、基本的には用地は地元が出されますよと。工事についてはどのような事業で臨まれるのか。狭あい道路の整備事業もあるでしょうし、年次的な計画の考え方といたしますか、ただ計画倒れで地元が老朽化してきたときに直す程度なのか、今後の整備計画と合わせて、この事業を単独市費でやられるのか、側溝を入れられたり、舗装するとかあるでしょうし、その事業の取り組みについて今後検討されるのか、新たなモデル都市的な環境整備事業とか、そういうモデル環境の補助事業もあるでしょうし、その辺はどのように考えておられるのかお尋ねします。

## 事務局

資料の計画書の10ページの図面を見ていただきたいと思います。よろしいでしょうか。特に計画地域にまんじ型に赤い線が入っておりますが、上のほうからまっすぐに入ってくる道につきましては用地を出していただきますと拡幅は可能でありますし、ちょっとネックになりますのが、上からまっすぐ入ってきて十字路になってますが、このあたりが非常に建物が密集しておりまして、現在ここを広げるということは困難だというふうに思っております。他のところは水路があったり農地に隣接していたり、この十字の部分については手間がかかりますけども、他の部分につきましては拡幅は可能だと思っております。年次的な計画でございますけども、あくまでも用地を提供していただけるという内約がとれればということですが、先ほど地域全体で95%の同意をいただいているという話もございました。今後狭あい道路という制度もございますが、地域の皆さんとこの道の関係については地元で話していただいて、制度の内容を説明しつつ、道路の整備は進めていきたいと思っております。

委員さんが触れられましたけども、狭あい道路の関係につきましては別に事業を設けておりまして、都市計画区域内を対象として、こういった狭い道について広げるという話がありましたが、いろいろ要件もございまして要件に合えば市がその地域を認定して狭い道を広げるという事業を進めていきたいと思っております。

財源につきましては狭あい道路と同じとなります。補助が使える部分があるかわかりませ



んけども、基本的には一般財源ということで考えております。

### 高見委員

先ほど地元がされることの話はわかりましたけど、行政がされることについて答えがなかった。今の寺坂委員の質問に関連するんですけど、農業政策はほとんど20%負担になるわけですけども、例えば水路の補修とか農道の補修、そういうものがあつた場合、地元負担というものが当然出てくると思う。そういったものは当然90何%賛同された方はご承知された上での賛同なんではないでしょうか。

### 事務局

農道の話が出ましたけども、ここはあくまでも10ページのエリア内の話をして了解を得ておりますので、農道といいますより市道の関係になりますので、この点につきましては市のほうで負担なしで進めていきたいということです。

### 安田委員

3点お尋ねをさせていただきます。

1点目でありますけど6ページに地区計画の目標、雇用と所得うんぬんなんですけど、このいわゆる縛りというんでしょうか、地元から何名どうのこうのというものがあるのかどうか。

2点目。市道5mの幅員でされる予定で、それが反対地権者とのかかわり合いがあるのかわからないのか。このあたりですね。

3点目は7ページの(8)に店舗飲食店うんぬん、のところでありますけども、現状である地区に飲食を業となさっている場所があるわけですね。米の販売もなさっているようなところ。これが既存のもので150㎡うんぬんに抵触するのかわからないのか、またそれが別途のものなのかどうか、というお尋ねをさせていただきます。

### 事務局

1点目雇用の関係でございました。先ほども申しあげましたがケアハウス、医療関係でわずかですけども10名程度、地域内からの雇用があるということでございますし、それから5m道路の関係ですね、ここにつきましては個人個人であたっているわけではなく全体として95%の合意をいただいているということでございますので、今後道路関係の事業説明をしていく中で確認をとっていきたいと思いますけども、今のところ反対される方はないというふうに思っております。

### 安田委員

現実に今販売なさっている件はどうなんですか。僕も食事させてもらったことがあります。

### 事務局

私も現場を見てきておりますけれども、今後この住宅地区、医療福祉地区にもものを建てるという時にこの制限を守っていただきたいということをご理解いただきたいと思います。

### 福山会長

そのほかいかがでしょうか。確認ですけど、吉岡街道は幅員6mあるということですね。そういうことですね。そのほかいかがでしょうか。

先ほど安田委員が言われたことと関連するんですけども、私から一つだけ確認させてくだ

さい。先ほど市街化調整区域の地区計画の運用指針で説明された、4ページの『地区計画で定める「地区計画の目標」「土地利用の方針」から逸脱すると認められる場合は、地区計画を廃止または変更するものとする。』となっておりますね。これは、ここで審議して認めたことと違う方向に進んでしまった場合の歯止めといたしますか、ついてると思うんですが、そこに何がかかるということを少し明確にしておきたいんですが、安田委員が言われた通りなんですが、たぶんこの議案の6ページに書いてあります地区計画の目標のところを書いてあることになりますね、このへんで、事務局さんに言うと申し訳ないですけどどの部分になるんでしょうか。雇用何人、何年後とは聞きませんが、どの部分があたるんでしょうかね。

#### 事務局

おっしゃるとおりあいまいな書き方をしておりますけども、ここでは医療福祉系のゾーンと住宅系のゾーンを分けているということと、あとは建ぺい率とか容積率とか面積的な話もうたっておりますが、そういったことも踏まえて今後しっかり見ていきたいということでございます。

福山会長には以前から地区計画については慎重にやるように、ということは伺っております。本来、市街化調整区域の主たる目的というのは先ほど説明したとおり、市街化を抑制する区域であるということをお我々も念頭に置いておりますし、地区計画策定にあたってこの里仁地区のほうにも市街化調整区域なるものの考え方を説明しておりますので、この計画書に書いてあります通り、医療福祉、それと農業の関係ですね、そういったものの役割分担、あとはそれぞれの住宅地区、医療福祉地区に物が建つときにはしっかりどういったものかということを見ていきたいというふうに思います。

#### 福山会長

鳥取市として、市街化調整区域のこういった形のガーデンタウンとしての地区計画を審議するのは初めてだと思いますので、モデル的なところとしてしっかり見ていかないといけないということは認識されているんですね。もし通ったらですけどね。

そのほかいかがでしょうか。皆さんよろしいですか。

それではご意見もないようですので、本件に関しましてはこの場で承認していただいたというふうにさせていただきたいと思っております。ありがとうございます。

議題は以上ですかね、今日は。それでは準備されてました議題は以上となります。そのほか事務局からあればお願いします。

#### 事務局

ありがとうございました。ご指摘のことをしっかり踏まえて市街化調整区域の地区計画については今後もしっかり見ていきたいと思っております。

それでは、その他になりますけども2点ご報告をさせていただきたいと思っております。

まず1点目が資料をつけておりますが、立地適正化計画と関係予算の概要というもの。まずこれは前回の都市計画審議会でも若干触れさせていただきましたけれども、本市は26年度27年度で都市計画マスタープランの見直しを進めるということにしております。1枚目にカラー刷りのものをつけておりますけども、この見直しにあたりまして都市機能誘導区域でありますとか居住誘導区域、こういったものを立地適正化計画と申しましてマスタープランの中にも盛り込んでいきたいと考えているところでございます。

開いていただきますと、鳥取市の概要ということで1ページに鳥取市全体の都市計画区域を示したものがございます。旧市を中心とした鳥取都市計画区域、それと西に青谷、気高、鹿野、東側に福部、南に八頭中央と、区分しますと6つの都市計画区域がございます。この区域を中心にしてマスタープランの見直しを進めたい、ということでございます。

2ページを開いていただきますと、これは道路の関係の整備が進んでいるということで、29年度中にこういった幹線道路がネットワークされますということ、特に西道路の関係の整備が進んでまいります。鳥取西インターから吉岡インターを抜けまして青谷まで整備が進むということでございますが、一部鳥取西インターから吉岡インターにつきましては、何年度にという公表はされていないが、確実に整備が進んでいるということをつけております。

それと現在進めておりますのが3ページの考え方でございまして、新市域、いわば合併地域と中心市街地を中心に交通網を整備して結んでいく、という考えをしております、これが多極型コンパクトシティの考え方の基本でございます。

4ページは用瀬駅周辺、青谷駅周辺、気高の浜村駅周辺ということで、都市再生整備なるものをしてございまして、その中心となる地域をどのように考えていくか検討を進めているというようなことでございます。

5ページには手順ということで、ざっくりした考え方でございますけども、第一段階ということで中心市街地の考え方を整理したいということと合わせて、西部地域、気高のほうですね、都市再生整備計画を現在策定中でございますので、そこも都市機能でありますとか居住機能そういったものを含めて考えていきたいと思っております。

6ページのほうにいきますと、交通の関係を整理したものでありまして、用瀬を中心に幹線を引っ張りまして、佐治などへは支線を乗り継いでいくというような考え方をしておるといようなことで、これも気高、西側のほうでも同じ考え方をしていってはどうかと考えているところでございます。

7ページにつきましてはご存じのとおりくる梨、中心市街地の関係はこういった交通の整備をしていくということです。

8ページにつきましては、市内での軸となる交通、これも今後必要となる視点でございまして、路線でいいますと一つには丸山から湖山方面それとジャスコ方面に行くもの、それと湖山池を通りまして国体道路あたりの道路、もう一つは若葉台・津ノ井方面への交通のレイヤー、これを軸としたもの、それに付随する市内の交通軸をしっかり考えていかなければならないということで、今後こういった交通軸を中心に居住を誘導していく地域にしていきたいというようなことで考えてございまして、まだまだ素案の素案でございますけども、こういった交通軸が今後非常に大切になってくるという視点をもってマスタープランの見直しを進めていきたいということで、今回の資料としてお出ししているわけでございます。

あわせてアンケート調査ということで、これもマスタープランの見直しに係るアンケート調査を実施したい、ということで委員の皆様にお示しするものでございます。ちょうど鳥取市の総合計画なるもの、第10次総合計画を同じ時期ですが今年来年で作り上げていくということにしてございまして、総合計画のほうでは住みよい街という視点からアンケートをかけていきますが、我々のほうもそういった視点も含めて、6ページ7ページにはマスタープランの軸となります土地利用の関係をアンケートで質問してみたい、と思っておりますし、

それから8ページ9ページについては立地適正化計画なるものの視点を問うてみたいと考えているところがございます。

これにつきましては、まだまだ庁内関係課で調整をかけているところでありますけども、近々こういったアンケートをかけて市民の皆様からの意向を伺いたいということで、無作為抽出でおおむね3000名のサンプルの中で都市計画区域内、都市計画区域外からの皆様の意見をいただきたいということで考えております。

いずれにしましても、マスタープランの見直しにつきましては、この審議会のほうでご相談させていただき報告させていただくこととなりますので、今後ともよろしくお願ひしたいということで今回の資料として報告をさせていただくものでございます。

#### 福山会長

ありがとうございました。

マスタープラン見直しとコンパクトシティとネットワークですね。話が動きますということですよ。

#### 安田委員

このアンケートのタイムテーブルはどういう形でお考えになっておられるんですか。

#### 事務局

非常にタイトなんですけど、12月20日前後までに返事を頂けるように思っております、本日お出ししているものはたたき台といいながら、内容的には若干の修正はあるかもわかりませんが、今週中には案をたたき上げて発送にかかりたいと思っております。

#### 安田委員

正味2週間か。きついな。

#### 赤山委員

集計されて結果が出るのはいつぐらいなんですか。

#### 事務局

1月中旬くらいです。

#### 福山会長

そのほか今の報告に関してご質問よろしいですか。よろしいですね。

では事務局の準備された議案、報告事項は以上ですが、皆様から何かございますでしょうか。

#### 沖委員

私の周辺でも空き家がだんだん廃屋になっているんですが、壊すと費用もかかる、さら地にすると税金も高くなる、そういうような理由で朽ちるまでほっておくという方がわりとおられる。

それに加えてアスベストが使っているおうちがあったりして、さらに費用がかかるので手つかずにする、というおうちがあるようです。

大風とか大雪とか異常気象が発生したら、そのおうちが壊れて環境にも大変悪い影響があるんじゃないかと思うんですが、そのあたりはどういうふうにお考えでしょうか。

#### 福山会長

その部署の方おられます。法律が整備されつつありますけども。空き家対策ですね。

## 藤井幹事

都市整備部長の藤井でございます。よろしくお願いいたします。

今お話がございました空き家の件でございますが、鳥取市はご存じのように条例をつくりまして、現在自治会の協力をいただきまして空き家を調査し、危険家屋については所有者の方に文書を送って対応をお願いしているところでございます。

ご存じのとおり法律もできまして、空き家法と呼んでますけど、最終的には行政代執行に至るまでの内容がつくられたところでございます。現在鳥取市は条例に基づいて行っているところです。

大雪大雨の時に壊れる心配があるということでございますけど、そういった家屋については調査に基づいて都市整備部の建築指導課が所有者の方にご相談しながら対応しております。常に状況を把握できないものでございますので、危険になったという状況があれば、近隣の方でもその旨鳥取市の方にご連絡いただければ対応したいと思っております。

建物を壊してさら地にすると固定資産税が上がるので放置されているという話がございました。最近新聞にも出ていますけど国の方でもそういった危険家屋を放置される方の固定資産税については優遇しないような方向にも向かっているということでございますので、そういったことをふまえながら空き家を少しずつなくしていくよう進めていきたいと思っております。

## 沖委員

壊す場合に補助金もついていると伺ってるんですけども、どのような基準で補助金はついているのでしょうか。

## 藤井幹事

解体にあたって補助をする制度もつくっております、それについてはすべてに補助するというわけではございませんで、協議会という専門家の意見をふまえて対象物件を審査しまして、その中で認定したものについて補助を出すという仕組みになっております。

## 福山会長

よろしいでしょうか。

そのほか委員の方からありますでしょうか。では以上で第104回鳥取市都市計画審議会を閉会したいと思います。本日はありがとうございました。

---

鳥取市都市計画審議会運営規則第10条第2項の規定に基づき署名する。

会 長 福 山 敬

委 員 石 川 真 澄

委 員 松 本 弥 生