

第105回 鳥取市都市計画審議会 議事録

1 日 時：平成27年3月26日（木）14：00～15：20

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、池上 博行委員、赤山 渉委員、山口 朝子委員、沖 時枝委員、藤田 和代委員、松本 弥生委員、山田 延孝委員、桑田 達也委員、星見 健蔵委員、米村 京子委員、足立 正文氏（長本 敏澄委員代理）、島崎 俊宏氏（中村 均委員代理）、竹内 正泰氏（森山 慎一委員代理）

欠席者：竹森 貞美委員、望月 拓郎委員

4 議題

議案第1号 鳥取都市計画用途地域及び鳥取都市計画地区計画の変更
（叶・宮長地区地区計画の決定）について

議案第2号 鳥取都市計画公園の変更（千代水公園・賀露西公園の追加）について

5 議事

事務局

定刻となりましたので、ただ今より第105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、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、都市整備部都市企画課の国森でございます。どうぞよろしくお願い致します。それでは早速ではございますけれども、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

福山でございます。委員の方が代わられて、今回初めてお会いした方も何人かいらっしゃるようでよろしくお願ひします。ようやく春らしくなってきました、これまで2、3回ご挨拶で春らしくなってきたと言ったらまた雪が降って、というようなことがあり、たぶん今回は大丈夫だと思うのですが、明日からは最高気温20度以上となるようです。

私、今回の審議会に1時間早く来てしまいまして、私このあたりで育ったのですが、1時間ほど周りを見て回って歩かせてもらって、自分でいい機会を作ったなと思ったりして、ゆすら梅も咲き始めたりしていて、鳥取のまちって非常にいいなあ、と再認識する機会をもって、あたたかい気持ちでこの場に来させていただきました。みなさんご存知のように、鳥取だけではないですけど、これから数十年、人口減少が続いていきます。都市計画が戦後の成長、人口増のころと違った意味で非常に重要になっていくと思いますので、ぜひ都市計画審議会での審議が重要になってくると思いますので、よろしくご審議ご参加よろしくお願ひ

いたします。

事務局

ありがとうございました。そうしますと、お手元の資料を確認させていただきたいと思えます。事前に送付しております「第105回鳥取市都市計画審議会議案」とあわせまして、「会議次第」と、3月2日から3月16日の間に叶・宮長地区地区計画案の縦覧をかけておりまして、その間に意見書の提出がありましたので「都市計画案に対する意見書の要旨及び鳥取市の考え方」を本日配布させていただいております。お手元にお持ちでない委員の方はいらっしゃるでしょうか。そういたしますと、本日の審議会につきましては、次第に従いまして進めさせていただきます。

まず、市議会議員の改選が行われまして、2号委員に変更がありましたので、ご報告をさせていただきます。こちらでお名前のご紹介をさせていただきます。

2号委員、山田延孝委員。

山田委員

山田です。どうもお世話になります。

事務局

同じく、桑田達也委員。

桑田委員

桑田でございます。どうぞよろしく願いいたします。

事務局

同じく、星見健蔵委員。

星見委員

星見でございます。どうぞよろしく願いいたします。

事務局

同じく、米村京子委員。

米村委員

米村でございます。よろしく願いいたします。

事務局

以上4名の方に新たに2号委員をお願いしておりますのでご紹介させていただきました。

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号委員の竹森委員が所用のため欠席でございますし、3号委員 国土交通省鳥取河川国道事務所長 望月委員が所用のため欠席でございます。それから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、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参事の島崎様、鳥取警察署長 森山委員の代理として警務課長の竹内様にご出席いただいております。

本日は、全委員19名のうち17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ここに報告いたします。それでは議事に移りますけれども、本日傍聴に見えておられます傍聴の方へお願いしたいと思います。会議の進行の妨げになるようなことはないようにご配慮いただきたいと思います。それでは、これから先の議事進行は、福山会長にお願いしたいと思います。福山会長よろしく願いします。

福山会長

皆様のご協力をいただきまして、スムーズに進行していきたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

まず、議事録の署名委員について、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』とありますので、指名させていただきます。今回は「安田委員」と「田中委員」をお願いをしたいと思います。よろしくお願い申し上げます。なお、議事録には発言内容と名前を記載し、市のホームページに掲載することになっておりますのでご承知おきください。それでは、議事に入ります。

議案書2ページの報告第1号、会議幹事・参与員の報告を事務局よりお願いします。

事務局

報告第1号を説明させていただきます。議案書の2～3ページをご覧ください。本日の審議会には、鳥取市都市計画審議会条例第8条の規定により、3ページの幹事・参与員が出席しております。なお、本日は経済観光部長の大田が欠席でございますのでご報告させていただきます。

福山会長

それでは、議案第1号の「鳥取都市計画用途地域及び鳥取都市計画地区計画の変更について」、事務局より説明をお願いします。

事務局

都市企画課の藤田と申します。よろしくお願い申し上げます。

議案第1号について説明させていただきます。議案書の5ページに諮問書をつけております。議案第1号は、用途地域の変更及び叶・宮長地区地区計画についてでございます。6ページに今回の変更案の概要を載せております。叶・宮長地区の土地利用については、以前より都市計画審議会でも協議をしていただき、全市的な工業施策等をふまえて地区計画と合わせた用途の変更が望ましい、というご意見をいただいております。今回の変更は国道29号南側にある叶・宮長地内の工業専用地域17.1haを工業地域へ用途変更を行い、併せて工場の既存する区域7.5haにつきましては、用途の混在を避けるため住宅系用途を制限する地区計画を定めるというものです。既存の工業系の操業環境を維持しながら商業系や住宅系など多用途への活用をできるようにすることで土地利用を促進し、工業団地の活性化を図ることをねらいとしております。

まず、用途地域の変更についてご説明をさせていただきます。7ページに用途変更の計画書をのせておりますが、変更前後対照表を8ページにつけておりますのでそちらをご覧ください。表の下の部分にありますように、工業地域が今回の用途変更に伴い約17ha増加して339ha、工業専用地域が約17ha減少して195haとなります。9ページに理由書をつけておりますのでご覧ください。まず、1. 区域の概況についてご説明させていただきます。叶・宮長地区は、昭和42年に鳥取開発公社により工業団地が造成、分譲された地域です。昭和48年には都市計画法の改正に伴い、一部が工業専用地域に変更となりました。その後も鳥取市の工業業務地として、国道29号の整備促進に伴い、活発な産業活動がなされてきました。平成4年に国道29号沿いが準工業地域に用途変更されたことで、国道沿いに大型小売店舗やパチンコ店、マンションなどの大規模な施設が立地しました。現在、叶工

業団地内には金属加工や木材加工の工場などが操業をする一方で、廃業・休業中の工場も見られ、区域の西側や南側には田畑などの低未利用地が広い範囲で残っており、新たな工業系の立地は見られません。西側に隣接する工業地域についても工場等の立地は皆無で、民間開発による宅地分譲が進行しており、低層住宅の集積が顕著な地域となっております。次に、
2. 工業地の評価についてご説明します。鳥取市では平成23年に工業専用地域についての評価を行っております。工業団地等の評価方法について、客観的な評価として、経済産業省の「工業立地動向調査」を基にして既存の工業団地の企業ニーズや土地利用の動向、インフラ整備状況、操業環境などの面で独自に評価基準を定め評価したものです。10ページに評価結果のグラフを載せておりますのでご覧ください。叶・宮長地区につきましては、団地の面積や平均的な敷地面積が狭いなど、他の工業専用地域と比較して低い評価となっております。標準点の5割に満たない評価となっております。評価を行った際に、評価点の5割に満たない工業地については積極的な整備・開発を行わず、既存の工場等の操業環境等に配慮しながら、有効かつ適切な土地利用を進めるための用途変更についても検討することとしております。これらの内容を受けまして、今回の叶・宮長地内におきまして用途地域の変更を行い、周辺地域の活性化を図ろうとするものであります。11ページをご覧ください。用途地域内の建築物の用途制限についての表です。変更による主な相違点は、工業地域に変更することで、工業専用地域で制限されていた住宅系用途の制限がなくなるほか、ボウリング場などの運動施設、マージャン屋やパチンコ屋などの遊戯施設も可能となります。また、店舗についても工業専用地域では制限されていた物品販売店舗、飲食店が建築可能となります。12ページに、変更に係る手続きを付けております。昨年10月より地元地権者への説明会を計3回行い出席者の同意を得ております。平成27年3月には「都市計画法」に基づく変更案の縦覧を行いました。用途地域の変更につきましては、意見書の提出はございませんでした。また、3月6日に鳥取県との協議を行い、3月11日付で異存なしとの回答をいただいております。

続きまして、地区計画の説明に移ります。まず区域についてご説明しますので20ページの計画図をご覧ください。今回、叶・宮長地区地区計画を定めるのは、主に道路や水路などの地形地物で区切られている工場の既存する約7.5haの区域です。15ページにお戻りください。地区計画の計画書を載せておりますのでご覧ください。土地利用の方針の欄には、先ほども申しあげました、効率的な工業生産活動を保持するため、住宅等の建築物との用途の混在を防止し、合理的な土地利用を促進するということを記しています。建築物に関する事項としては、用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、形態又は意匠の制限を示しております。用途の制限については主に住宅系用途の制限を行い、混在を防ぐことをねらいとしています。また、公益上必要な建築物を除き敷地面積の最低限度を300㎡、壁面の位置を道路境界線及び隣地境界線より1m以上とする旨を定め、建築物の建てづまりを防ぐようにしております。また、建築物の屋根や外壁の色彩、広告物や立看板の位置や意匠についても定めております。17ページには地区計画区域内の建築物の用途制限について表をつけておりますが、訂正がございますのでご確認ください。表の右から2列目が叶・宮長地区地区計画の用途制限について示したものとなっております。例示の一番上の行にある「住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿」の欄に、一部用途が建てられないことを示す破線の斜線が引

かれておりますが、例示にある建築物は一切建てられませんので、正しくは実線の斜線となります。同様に、「兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの」「図書館等」「老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等」も破線の斜線が引かれておりますが、地区計画によって例示にある建築物を一切制限しますので、こちらも正しくは実線の斜線となります。訂正をよろしくお願ひします。18ページに、変更に係る手続きを付けております。地元地権者への説明会については、用途地域の変更の説明と併せて行っており、こちらも出席者の同意を得ております。2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、7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。3月6日に鳥取県との協議を行い、3月11日付で異存なしとの回答をいただいております。また、「都市計画法」に基づく変更案の縦覧を行い、地区計画の変更案に対して1件意見書の提出がございました。意見書の要旨及び鳥取市の考え方につきましては別紙をご覧ください。今回提出された意見は、地区計画の策定を予定している範囲の南端を、現在の道路までではなく道路南側の地域も含めた範囲としていただきたい、という内容のものでした。これにつきましては、市道より南側の区域は、工場としての利用の多い北側区域と異なり、事務所や資材置き場としての利用が大半を占めており、今後は工業系に限らず他の用途での利用が可能と判断し、今回の地区計画から外しております。また、南端道路は工業系の貨物車等の通行が想定され、道路南側に住宅が存在することとなることは現在よりも安全面が悪化するものと思われる、というご意見につきましては、今後の開発状況を考慮しながら、必要性が生じた場合、道路事業による整備を行うことも検討することが考えられます。以上で、議案第1号について説明を終わらせて頂きます。

福山会長

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。

池上委員

一つずつ質問させていただきたいと思います。まず、都市計画審議会のあり方を再度確認でございますが、都市計画審議会でも以前も物事が決まったような段階で都市計画審議を行うというような件がありましたが、この都市計画審議会が最終決定機関であるかどうかという確認をさせていただきたいと思います。

事務局

審議会のあり方というご質問でございますけれども、審議会につきましては地域の住民の皆さんにはしっかり説明をさせていただいて、了解を得て用途地域の変更や地区計画について今回の審議会でお諮りさせていただくものでありまして、要望という話もございますけれども、この審議会がこういった用途地域や地区計画の変更にあたって最終決定といえますか、承認されるという決定機関であるということで我々は考えております。

福山会長

都市計画決定自体は市長が行いますよね。

事務局

諮問をして答申をしていただくということです。

池上委員

9ページの都市計画変更の理由書にも書いてありますが、用途地域の変更ですよ。平成

4年の用途変更によりバイパス沿いに…と書いてありまして、先ほども説明がありましたように農地などの低未利用地が残ると、このように書いてありますが、このたびの用途地域の変更につきまして、一番大きな問題点はどこにあるのかということを確認したいと思います。

事務局

9ページの2番に書いておりますけども、鳥取市では平成23年に市街化区域内の工業専用地域について評価を行っております。評価につきましては先ほどの説明のとおりでございます、10ページにあるように交通アクセスの状況、関連機関の近接性、インフラの状況、雇用、用地の関係、こういったことをもとに評価を行ったということでもあります。叶の工業専用地域につきましては総合的に評価が低い、ということと、未利用地が飛地で約10haというようなこととあわせまして、近年の企業のニーズがある程度まとまった土地を要望されることが多いというようなことがございまして、評価と現在のニーズを合わせて今回工業専用地域から用途変更をさせていただきたいという提案をさせていただきました。

池上委員

その中にあります工業地の評価ということで、低未利用地の利活用は土地所有者の意向に左右され、且つ、企業ニーズとのギャップもあることから、工業用地需要に応えられないことも考えられる、とあって、次ですよ、産業機能の立地を促進し…と書いてあり、東郷や山手工業団地へのそういうようなものと併せて、企業のニーズも大きなものを求めているというようなこともあります、山手工業団地に誘導していくということと叶の土地との結びつきというのは、確かに企業が叶のほうに出るには面積が小さいと、10ページの評価の中に周辺地域の状況ということで用地の拡大の容易性の評価が0ということになっておりますが、逆に言えば平成18年に農地1.3haを市街化調整区域に逆線引きしておられるんですよ。周りに用地の拡大する要素が全くないがどうなのか、評価が低いのではないかと、という疑問点があるということと、さきほどから言っていますように、確かに工業専用地域としての利用にはなかなか難しい部分があるということは我々は不動産をやっていますからわかりますが、いわゆる農地の未利用地と現在建物が建って工場があるところを同じ立場でものを考えるというのはいかがなものかと。なぜかということ、例えば千代水工業団地やいろんなところで区画整理をしたり地域の開発が行われたりしておりますが、未利用地というのは結構あるんですよ。このような状況の中でなぜここなのか、という疑問があるというようなことを、うちの会員と話をした中でそういう話が出ましたので、もう少し説明をしていただきたいと思います。

3番にも書いてありますように、地区内の低未利用地の開発を促すため、と書いてありますので、工業専用地域から工業地域に変えることに全く反対というわけではなくて、西側の農地とか南側の農地を工業地域に外されてはどうでしょうかという意見も出ておりましたので、そのへんのことをお聞かせ願いたいと思います。

事務局

逆線引きの話がありましたので説明させていただきたいと思います。14ページの計画図を見ていただくと、その中で南側の農地を一部逆線引きを行い市街化区域から外しております。ここにつきましては地権者から農業をしたいんだということがありまして、市街化調整区域に逆線引きした経緯がございまして、この計画図の左側にも農地がありますけど、市街化

区域内の農地について、このように工業専用地域になっている部分については水路の整備であるとかそういったものできない状況であります。今回、工業専用地域から工業地域に落として、こういった農地も土地利用の規制を緩めることになるんですけども、単なる工業だけではなく住宅系のものもこちらに建つようになりますし、商業系のものも可能性はあります。工業に縛らずに土地の流動化を進めたいということがありまして、地元地権者の皆さんと話をさせていただいて、今回用途地域の見直しの同意を得たということで提案させていただいたということでございます。

池上委員

わかりました。低未利用地の促進ということは、現在使われてない畑とか田んぼという考え方と、現在使われているけど空き地になっているんだという考え方からいきますと、ここだけじゃないと思うんです。地権者の要望によって安易にものを考えてはいけないというような意見もありましたので私が代弁させていただいております。もう一つ、住居系と商業系という話が出ておりますが、鳥取市全体でものを考えていくときに、政策の中で人口減少を食い止めるというようなことがあります。どんどん商業地が増えていくというのはいかがなものか。例えば鳥取市で中心市街地を活性化させようとしていながら、一方でどんどん流通系ができるようにするという考え方にいささか疑問を感じているというようなこともあります。それから、意見書にも出ていますように、地区計画がなぜ道路北側だけなのかという意見もありました。鳥取市の考え方を読みますと、市道より南側の区域は工場としての利用の多い北側区域と異なり、事務所や資材置き場としての利用が大半を占めており、今後は工業系に限らず他の用途での利用が可能と判断し…とありますが、流通系でも入れていこうかという考え方でしょうか。

それから、本日は傍聴に地権者の方もいらっしゃる言いにくい面もありますが、地権者の方の一企業一地権者が占める割合が高く、非常に優位性が働くというような意見もありましたし、千代水第二地区地区計画の見直しにつきましても場外車券場ができるような話がずいぶん進んだ段階で都市計画審議会が行われたというようなことを考えますと、冒頭で都市計画審議会のあり方を聞いたのはそれもありまして、最近の都市計画審議会の諮問の中に、一部の地権者に有利になるような審議が行われているんじゃないかという意見もありましたので私が代弁させていただきました。工業専用を工業地域に外すということがだめだと言っているんじゃないかという見直しをしていただきたいと。例えば、西側地区や南側地区の未利用地については工業専用地域から外す、他のところは従来通りというような意見がありました。

福山会長

最後のところは外すとおっしゃいましたけども。

池上委員

6ページでいいますと、地区計画の斜線部分の西側については住宅がすぐそばまで来ておりますのでこの区域とか、未利用地ということで考えれば南側の田畑を工業地域に変えられて、あとは従来通りでいいんじゃないでしょうかという意見でした。

福山会長

地区計画をかけるところは、基本的には工専の操業環境を守るために地区計画をかける。商業系が入れるようにはなっていますが、工専としての土地利用を残すというイメージで

すよね。残るのは東側の三角の部分ですね。こちらの話はそこからはもれますけどもほぼ同じような話でいいですかね。

池上委員

地区計画の区域から西はほとんど田畑です。それから南側については資材置き場とかを除けば田畑です。東側については山陰酸素工業とかパチンコをしておりますからほとんど土地は残っていません。要するに、最初に出ました鳥取市の考え方の中に低未利用地をなんとか促進していかなければならない、そのために住居系をできるようにしようという考え方で用途地域での変更なのか、用途地域を変えていくということは不動産の価値が上がりますから、現在使われているものを全部壊して大型店舗など流通系が入ってこられるということは、鳥取市の全体を考えたときに中心市街地にも力を入れながらそのようなことも進める。過去のことを言いますとイオンの鳥取北店ができたときも、本来鳥取港の背後地の流通系の開発という予定でありましたが、さにあらず消費者に対する流通系がどんどんできております。千代水第二区画整理事業地にしても、本来の千代水にしても工業専用から工業に変えられたんですが、まだ未利用地はたくさんありますので、そういうことになりますと、例えば叶はこうだけここはだめだ、という差をつけられるかどうかをきちんと定めておかないと、ここはいいけどここはだめですよとなった時に、今言ったように何人かの地権者に有利に働くようなことを我々がそのように決めてよろしいんでしょうかという意見もありました。

福山会長

土地利用の変更となると、結果としては必ず有利と不利が発生するんですね。ただそれが結果なのか、という話ですよね。事務局さんのほうでありますでしょうか。

事務局

池上委員のほうから大きな話をさせていただいたんですけども、用途の見直しなどにつきましては、26、27年で都市計画のマスタープランの見直しを行います。そのなかで未利用地というものの考え方をどう整理していくか、というようなことも考えていきたいと思えますし、ご存じだと思いますが、現在国交省が進めておられるコンパクトなまちづくりという概念もあります、市街化区域を拡大するという話ではないので、市街化区域内の未利用地をどう活用していくかということが大きなテーマになってくると思えます。あわせて、交通のアクセスをどうとっていくかというようなこともふまえてマスタープランの見直しを行います。先ほど、要望から一地権者に有利になるような都市計画審議会が行われている、というような話もありましたが、そういった話は一切思っておりませんし、実際土地をお持ちのみなさんがこういったことで困っているということもありますので、地元地権者の皆さんとの話し合いもふまえてこの審議会にかけさせていただく、ということでもあります。千代水の関係の話もございました。先ほど指摘されましたけども虫食いの状態であったということもありまして、千代水第二地区の区域の見直しをさせていただいたというようなことで思っております。今年来年にはマスタープランを見直しますので、そういったことでも委員の皆さんからご意見をいただきながら進めてまいりたいと思っております。

福山会長

付け加えますと、私は都市計画審議会を6年ぐらやってはいますが、5年位前に叶の土地利用の変更の話がありましたよね。その時は時間をとって議論をして、地元での委員会も

開いて住民や地権者にアンケートも行って、そのときの判断はまだ変更したくないという方もおられたということで終わったというふうに理解しております。今回は数年たって、新たな立地が進まなくて、西側の工業地域は結果として良好な住宅地が広がっているという状況をふまえて、もう一回審議をしましょう、というふうに私は理解しています。そのほかいかがでしょうか。

桑田委員

工専から工業地域に用途を変更するにあたって、地域住民のこの地域に入ってこられる方への説明として、騒音問題についてどのような調査をされて、その結果を住民にどのように説明されたのか、その経緯をお聞かせいただきたいと思います。

事務局

工業専用地域から工業地域になりますと騒音の規制がかかってまいります。工業専用地域ですと規制はかかりませんが、工業地域になると70デシベルという規制がかかってきますので、これまでに3回騒音調査を行っております。中には70デシベルを超える工場もありまして、地元説明会のときにそういったリスクが出てくるという説明をさせていただいたうえで、今回の用途地域の了解をいただいているということです。今後開発が進んでいく中で、騒音の対策といったものも我々のほうからお知らせしながら進めていきたいと思っておりますし、必要に応じては緩衝帯とかそういったものも作っていただきながら開発を進めていければと思っております。

桑田委員

もう一点は西側の畑なんですけど、墓地があるわけですね。この移転ということもあると思っておりますけども、その移転や補償を含めてそのあたりを現時点でどのように検討されているのか、お聞かせいただきたいと思います。

事務局

おっしゃるとおり西側農地には墓地が点在しておりまして、住宅系が入るとか工業系が入るとしてもそうなんですけど、墓地の移転につきましては地元の皆さんに同意をさせていただいて固められるものは固めるということが必要になると思います。そこを頑なに墓地があるから土地は出せないということになりますとなかなか土地の利用が進まないということがありますので、墓地公園といった利用もできますので、開発したい業者の方が出てくればじっくり協議していただきたいと思います。

池上委員

都市整備部長。マスタープランは別として、中心市街地のことや外縁部の流通系を広げていくというような矛盾したようなことについては鳥取市としてどのようにお考えなのか。

藤井幹事

都市計画マスタープランの中で重点的に考えているのは都市機能と居住機能を集約していくということで、用途につきましては現在の用途地域の中でできるものを、ということになりますので、商業系に特化したものについてはまだ変更ということはありません。

米村委員

地区計画の中で一番南側になる線になるのは市道でしょうか、県道でしょうか。

事務局

市道です。

米村委員

市道だとしたら、昭和43年から計画を立てていらっしゃる工業専用地域で、今は需要がないということで用途を変えていかないといけない。その中で道路が工業専用地域としては狭すぎるんですよね。狭すぎたためにみなさん移転されている。大きなトラックが入れない。私の知っている卸屋さんなんか狭すぎて大きなトラックが通れないから移転した。私が言いたいのは次々にこういう状況の中で工業用地が現在の用途に合わなくなってきたから千代水や河原の山手工業団地に移行するんじゃないかとは思いますが、昭和43年に作った時点での工業専用地域についての計画があまりいい形ではなかったのかな、ということをお聞きさせていただいたら、と思います。

事務局

9ページに書いてあるとおり、昭和42年に鳥取開発公社によって工業団地が造成されたということでありまして、現在の企業のニーズにはまず合わないというようなことはあります。現在、鳥取市が進めている河原の工業団地のようにある程度規模の大きく、道路整備もしっかりした工業団地になりますので、企業ニーズに合ったものということで現在工業団地として整備を進めようとしています。

米村委員

ニーズに合ったということとなると、その年その地域でニーズに合ったものということになってくるんですよね。以前はこれで十分だったはずなんですよ。でもニーズに合わなくなったんですよね。今度は大きな形で河原のほうに移られる。どんどん拡大して行って、ましてや津ノ井とか千代水とかまだいっぱいあるじゃないですか。そういうところも今後こういう用途が変わってくるということはこれからもあるのでしょうか。

事務局

先ほどから申し上げている通り、用途の見直しというのはマスタープランの見直しの中で未利用地をどうするのかということと、千代水のこともおっしゃいましたけど流通系の土地利用を考えていますが、なかなか企業ニーズに合わない部分も出てきております。今は前のものには合っていないということもありますので、しっかりと土地利用の動向を見据えて、見直すべきものは見直したいと思っています。

米村委員

池上委員が言われたようにこっちのほうに住宅が拡大している部分があるんですね。住宅に関して、もう少し西側はお医者さん団地ですよ。あれは大事な部分だと思いますけども、西側の農地の用途を変えていくということは大変重要なことになってくると思うんですけども、それは批判しているわけではないんですけども、ただ新しい住宅ができる場合、どういう住宅のあり方を模索していらっしゃるのか、例えば集合住宅が建つのか、一戸建てが建つような場所にするのか、これで街の中が変わってくると思うんですよ。もし家を建てる場合個人で決められるわけですよ。その場合規制みたいなものはないですか。この辺を歩いてみると、こういう郊外でもものすごい空き家があるんですよ。そのへんの状況もふまえてこれから都市計画マスタープランを考えられる中で、住宅のことも含めて重点的に考えていって

もらわないと、空き家が多いということもふまえておいてください。

事務局

ありがとうございました。しっかりマスタープランの中でやっていきます。

池上委員

都市計画審議会とは別の話で、米村委員からもお話がありました。新聞等でご存じのように820万戸の空き家、そのうち賃貸が300万戸くらいだったか忘れてしまいましたけども、人口減少が進むことによって増加する空き家と、いわゆる中山間地域で増えている空き家もあり、同じような空き家だと考えてしまうんですけども、一方ではお客さんの中には中古住宅を求めて、リフォームやリノベーションで中古住宅を生かしていく考え方と、とはいいながら造成をして新築もしないと建築業者も困りますので、相反するような動きが出てくるというのも事実です。先ほども言いましたように街中で空き店舗が増えてきたのでリノベーションして、とかして中心市街地に人を増やそうと、一番簡単な話は他県から来てくれればいいのですが日本全体で人口が減っている。そういうことをしながら一方では住宅地を増やしていくそして家を建てていく、これは商売ですから仕方がない。事実この地域につきましても、私どもの耳に入ってくるのは、我々の業界のほうからもこれは決定なんですかという問い合わせもあり、手ぐすねを引いて待っておられる方もたくさんいらっしゃいます。そういう動きも出ています。ご意見を言わせてもらったのは、西側農地のように田んぼや畑である未利用地とそうじゃない宅地化された未利用地とを一緒のものと考えれば未利用地というのはたくさんありますよね。ここだけについて言えば田んぼのままでおいておくのが果たしてどうなのかということになれば、そういった意味では可能性があれば造成して住宅を建てるということについては反対意見を言っているわけではないんですが、未利用地と現在建物が建っていますよね。その建物が建っているところも未利用地なのかと。確かに倉庫としても全く使わなくなった空き家になっているものは未利用地といえば未利用地ですが、括っていうとその辺のどういう部分で工業専用地域を工業地域へ変えていかなければならない。全体を変えていくということは、住居系のものできてきます。未来のことですから断定できるわけではないけど商業系もできてきます。けど果たしてそれでいいんですか、というような意見も出ていました。ここについて再度見直ししていただきたいのは未利用地を工業地域にされて、あとは従来通りでいいんじゃないですか。もしそれを全部変えましょうということになれば、南側が地区計画から外れている理由がこの程度の理由であれば理由にならないでしょうと。地区計画をかけるべきではないという意見も出ていました。

福山会長

その他のご意見はいかがでしょうか。

マスタープランの見直しが今年と来年行われる、それがまだぼんやりとも出てない状況で、それに関係するような土地利用の話ですので、池上委員の言われるように鳥取市全体でのなかでの位置づけを説明すべき場所だというのは私もその通りだと思います。私がマスタープランの見直しのほうにも入っているのでよく認識して頑張ります。その他いかがでしょうか。

13ページに総括図というのがございまして、用途地域がかいてあります。用途地域の定められた当時の移動の可能性とかライフスタイルとかを背景に用途地域が決まっているわけです。今の時代でこれを見たときに30年後の鳥取のまちをどうするか、住むところ、工業

の位置、流通、商業、そういった面でこれを見てマスタープランを見直すことになると思います。その中でいま議論しています叶地区は、歩いて20分くらいで駅に着くという位置に工業専用地域があるんですよね。周りの居住地域というものもありますけど、そういう中でこの地域を30年後どうしていきたいのかというのがあるんですよね。あまり明示的に説明できる人は少ないと思いますけども。地権者の思いはまた別にあるかもしれないですけど、そういうことを皆さん理解して判断したいなということを語られているのだと思います。この件に関していかがですかね。

工業専用地域で引き続き操業したいという方を守りつつ、そうでなくてもいいというところに関してフレキシビリティを持たせるという理解をしているんですけどもいかがでしょうか。池上委員にいろいろ言っていたおかげで認識も深くなったと思います。原案のとおりで承認してよろしいでしょうか。

池上委員

承認については問題ないのですが、叶の工業専用地域ではこういう話が出ましたけど、例えば岩吉地区でこういった話が出た場合、岩吉地区はだめだけど叶はいいよ、という理由づけだけをはっきりさせてほしい。地権者の要望によってやっていけばすべていろんな要望をします。年が経つたびに、その都度ニーズに応じて、というのは確かに年が経つたびに物事が変わってくるのはそうですけど、どういう線引きでいいのかだめなのかという基準がないと、そういうことが一番大事だと思います。虫食いになった千代水でもなぜニトリのところだけが風俗営業ができなかったのか、その理由があるからだめだったのに、実際場外車券場が新聞で発表になった2日後に開かれてどうでしょうかという話になる。もともとなぜこうだったのか、それが時代によって、どういうニーズによって変わってきたのか、ある程度柱というものがないと、その都度気分やそんなことで変更するというのはいかがなものかだと思います。聞かせていただきたいのが、例えば岩吉からこういった話が出てきたときに、岩吉の道路から北側でそういう話が出たときは何か基準はあるか、教えていただきたいと思います。

事務局

工業専用地域に限って話をさせていただきますと、今日の資料の10ページに書いてある通りの話になります。工業地域の評価項目にのっとって、これに合わないのであれば見直しの対象になっていくということで、一定の基準を設けながら進めていきたいと思ひますし、他の用途につきましてもある程度基準を定めながら用途変更をするときに理由を説明しながら進めていきたいと思ひます。

池上委員

平成23年の工業専用地域の評価について、これはいかがなものかと思ひます。五反田地区の周辺地域の拡大の容易性が3とありますが、どこに拡大があるんですか。

事務局

五反田につきましてはJRから湖山側の一部は埋まった状況ではありますが、農地がまだあります。そういった部分で拡大可能であると考えています。

池上委員

それは市街化区域内における農地があるから拡大、という答えですよね。

事務局

そうです。

池上委員

叶については周りに農地がありますが市街化区域じゃないからだめですよ、市街化区域に拡大できる農地がないから、という評価になったという解釈でいいですか。

事務局

叶の南側は市街化調整区域でありますので、市街化調整区域を工業専用地域として拡大する予定はありません。

池上委員

古海地区はそんなに農地がありますかね。津ノ井地区は市街化区域の中で農地が残っているのか。

事務局

それぞれの未利用地について調べておまして、津ノ井は面積57.1ha、低未利用地1.8ha、未利用率が3.2%、東郷につきましては面積20.3ha、低未利用地0.8ha、未利用率4.0%、五反田につきましては面積50.1ha、低未利用地4.8ha、未利用率9.6%、古海につきましては面積27.6ha、低未利用地4.3ha、未利用率15.6%、叶につきましては面積17.1ha、低未利用地3.9ha、未利用率22.8%ということで誘致が進んでいないというところで、それぞれの利用については以上です。

池上委員

確認ですけど、要は市街化区域におけるただの空地ではなくて田畑の低未利用地があるということによって、周辺地域の拡大の容易性という評価に結び付いていくということですよ。それに基づいていくと周辺の農地ではなくて、市街化区域における農地ということが一つの基準だということによろしいですね。

事務局

はい。

石川委員

ご説明いただいた中で、叶は未利用率が比較的高くあまり利用されていないということでしたので、未利用率で拡大の容易性を判断するとそれだと矛盾するような印象を受けましたが、未利用面積ですよ。

事務局（国森次長）

はい。

福山会長

旧来の工業専用地域については一つ一つもう一度確認していく作業が必要だと思いますね。ありがとうございました。

桑田委員

池上委員の話の中に、南限の場外車券場のお話が出ておりました。その中で市議会に議案が上程される前に議案が決定になっているような報道があったという話がありましたが、議会の側からも執行部のほうにお願いしたいのですが、先ほど出た車券売り場の場合、今日経

済観光部長は欠席ですが、当時文教経済委員会での審議だったと思います。常任委員会での審議の中で、都市計画審議会の審査内容というものが資料で出たということはないということに認識しております。この審議会の内容についてはホームページで公開ということだと思いますが、今後常任委員会で関連する議案が出された場合に、それと審議会との整合性を図るためにも、別途議会のほうにも審議会の審査内容をお示しいただいて、議会としてもそれに基づいて確かな審査ができるようなご配慮をいただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

事務局

そのようにさせていただきたいと思っておりますし、今回の件につきましても2月議会で常任委員会に報告させていただいて、6月の議会で条例改正議案を出させていただくことになるかもしれません、という報告はさせていただいております。

福山会長

承認されれば、ということですね。そのほかいかがでしょうか。議案第1号の「鳥取都市計画用途地域及び鳥取都市計画地区計画の変更について」は、原案のとおり承認したいと思います。よろしいでしょうか。ありがとうございます。それでは議案第2号の「鳥取都市計画公園の変更について」、事務局より説明をお願いします。

事務局

失礼します。都市環境課の坂本と申します。議案第2号の「鳥取都市計画公園の変更について」ということで千代水公園、賀露西公園の追加についてご説明をさせていただきます

議案書の23ページをご覧ください。近隣公園、千代水公園ということで鳥取市南限、晩稲の千代水第二区画整理事業で公園用地を確保しておりますところの用地を整備いたしまして都市公園として位置づけをさせていただくものでございます。面積が約2.88haで千代水第二区画整理のときからこのあたりはもともと水田だったということもありまして、区画整理に伴う造成によりまして雨水を貯留する機能を保つために公園内に貯留ができる空間を設けておりますし、そのほか遊具であるとか植栽をいたしました公園として整備をしているものでございます。具体的な場所、整備につきましては29ページをご覧ください。場所はイオン鳥取北店の西側でございます。30ページをご覧くださいますと形状がこのようになっております。区画道路で4か所に分かれておりますけれども、公園内には水路であるとか広場、その他遊具が設置してございます。

続きまして資料の35ページをご覧ください。こちらは街区公園、賀露西公園でございます。こちら賀露西地区の区画整理事業によりまして公園用地として確保されていたところを整備いたしまして都市公園として位置づけをさせていただきたいというものでございます。位置は賀露町西3丁目、面積が約0.15ha、施設といたしましては遊具、休養施設、便益施設、修景施設、植栽などがございます。資料の40ページに位置をつけております。位置はかろいちの南側、区画整理で造成された土地の中間あたりに位置しております。41ページに平面図、次のページには詳細な図面をつけております。多目的広場、遊具のほか植栽を設けております。以上でございます。

福山会長

ありがとうございます。ご意見等ございましたらお願いします。この千代水の公園は晩

稲と南隈の2つの地区をつなぐという意味合いを持った近隣公園ですか。中に遊歩道があってということではないですか。

事務局

位置的には南隈に位置しておりますけども、5, 281㎡のほぼ水路しかない部分につきましては晩稲になっております。真ん中に大きな道路がございます、ここの横断は厳しいということもありまして、南隈と晩稲を行き来するという場所としては厳しいと思っております。

福山会長

あくまで近隣公園という位置づけですね。

赤山委員

資料を事前に見させていただいて思ったんですけども、片方はもう完成って書いてあったりもう片方も工事中と書いてあったり、この時点でどう審議するか。先ほども話がありましたけど審議会のあり方としてはどうなのでしょう。

事務局

公園の整備につきましては、地元からの要望や区画整理の終わったタイミングでということで諮っております、本来であればあらかじめ審議会に諮ってということですが、それが滞っておりますし申し訳ございません。

福山会長

最大限努力をされて公園の整備をするということになれば都市計画決定を早くかける、あるいは事前説明ですね。ここに議事に残るような形でしていただくということでもよろしいですか。

事務局

具体的な整備内容については地元との調整もありますので、位置の報告などはあらかじめさせていただくということでお願いしたいと思います。

福山会長

よろしいでしょうか。それでは議案第2号の「鳥取都市計画公園の変更について」は、みなさんに承認いただいたということにさせていただきます。準備された議案は以上です。皆さんから何かありませんか。事務局から何かあればお願いします。

無いようですので、これをもちまして第105回鳥取市都市計画審議会を閉会とします。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 安 田 晴 雄

委 員 田 中 和 美