

第60回

# 西都市都市計画審議会議事録

令和3年7月16日

コミュニティーセンター2階図書室

# 第60回 西都市都市計画審議会

1. 場 所 コミュニティセンター2階図書室

2. 出席委員 14名

1番	熊野 稔	2番	嶋本 寛	3番	壹岐 敏秀
4番	橋口 久徳	5番	山地 将生	6番	米良 弥
7番	橋口 登志郎	8番	狩野 保夫	9番	日高 重徳
10番	迫 節夫	11番	柳田 敬	12番	杉田 幸男
13番	瀨砂 京子	14番	奥口 一人		

3. 欠席委員 0名

4. 出席職員 建設課 5名

課長	浜砂 孝嗣	課長補佐	浜砂 勝	係長	幣島 雄二
主査	原田 恵	主事補	戸高 真太郎		

5. 審議会次第

- 1) 委嘱状交付
- 2) 開会のことば
- 3) 市長あいさつ
- 4) 委員及び職員の紹介
- 5) 会長選任
- 6) 会長あいさつ
- 7) 議席の決定
- 8) 会長職務代理者及び議事録署名委員の指名
- 9) 議案審議
- 10) その他
- 11) 閉会のことば

## 6. 議事の趣旨

### 委嘱状交付

(事務局)

本日は、西都市都市計画審議会を開催をお願いしましたが、委員の皆様には、大変お忙しい中ご出席賜りまして、誠にありがとうございます。本日は委員が変わって第1回目の都市計画審議会になります。本来であれば、開催に先立ちまして、委嘱状の交付を行うところですが、新型コロナウイルス感染症対策の観点から、会の短縮を図るために事前に机上にお配り致しました。ご理解のほど宜しくお願い致します。

ここでご報告がございます。西都市都市計画審議会条例第6条で委員の半数以上の出席がなければ会議を開くことが出来なくなっております。本日の出席は14名中14名全員出席でございます。今回は成立することをここにご報告致します。

### 開会のことば

(事務局)

それでは、ただいまから第60回西都市都市計画審議会を開催致します。申し遅れましたが、私は本日の会の進行をさせていただきます、建設課長の浜砂孝嗣と申します。本日は宜しくお願い致します。

### 市長あいさつ

(事務局)

初めに市長が挨拶を致します。

(市長)

今回は、大変お忙しい中をですね、足下の悪い中を第60回の西都市都市計画審議会にご出席頂きまして、誠にありがとうございます。また今日は全員ご出席ということでですね、本当にありがたいことでございます。梅雨が明けたのですけども、明けてから雨が多くなってきたかなと、そういう気が致します。全国どこもですね、災害列島でありましてですね、色々な災害が起こっていますが、我々この西都市はなんとか免れているということで、ありがたいなと思っております。またコロナにつきまして、第5波がくるのではないかという具合に、特に関東周辺ではですね、感染者が増えてきてましてですね、オリンピックを前にして、大変憂慮されるところでありますが、宮崎県におきましてはね、感染拡大があまりおきていないということでこれは本当にありがたいことで

あります。

今回の審議会はですね、令和2年度に、皆様に委嘱させて頂きまして、初めての審議会となります。久しぶりにこういった審議会を行います。回数は60回と数を数えておりますけれども、特に今回はですね、宮崎県立西都商業高校跡地の利活用に関しましてですね、色々ご審議頂くということになっておりまして、特に諮問の内容は、西都市都市計画用途地域の変更ということ、第1種から第2種への変更ということになります。それからもう一つ、西都市都市計画地区計画の決定という、二つでございますけれども、それぞれについてご審議頂きたいと思っております。

今のところですね、いったん県から西都市が買い受けまして、その用地をですね、株式会社日南に譲渡する、売却するという事で議会では議決を頂いております。西都市の活性化のために利活用させて頂きたいというそういう思いでございますので、どうかよろしくご審議頂きますようよろしくお願い申し上げます。私からのあいさつとさせていただきます。

(事務局)

このあと市長は公務が入っていますので、これで退席いたします。

## 委員及び職員の紹介

(事務局)

続きまして、委員及び職員の紹介をさせて頂きたいと思っております。

宮崎大学地域資源創成学部教授 熊野稔委員でございます。

宮崎大学工学教育研究部准教授 嶋本寛委員でございます。

西都市農業委員会会長 壱岐敏秀委員でございます。

杉安堰土地改良区理事長 橋口久徳委員でございます。

西都市議会議員 山地将生委員でございます。

西都市議会議員 米良弥委員でございます。

西都市議会議員 橋口登志郎委員でございます。

西都市議会議員 狩野保夫委員でございます。

西都警察署長 日高重徳委員でございます。

西都土木事務所所長 迫節夫委員でございます。

児湯農林振興局長 柳田敬委員でございます。

市政連絡区長会会長 杉田幸男委員でございます。

西都市地域婦人連絡協議会会長 瀆砂京子委員でございます。

桜川を憩いの場にする会代表 奥口一人委員でございます。

続きまして、市の職員を紹介させていただきます。

課長補佐の浜砂です。係長の幣島です。原田主査でございます。

戸高主事補でございます。本日はどうぞよろしくお願ひいたします。

## 会長選任

(事務局)

続きまして、会長の選任となっております。都市計画審議会条例第5条に、会長は委員の互選により定める、となっておりますが、会長の選任についてご意見等ありましたらお願ひいたします。どなたかご意見はございますでしょうか。

(事務局案でお願ひしますの声あり)

それでは、勝手ではございますが、事務局の方で選任させていただきたいと思ひます。前回の審議会で会長をしていただいた熊野委員に、今回も引き続きお願ひしたいと思ひますがよろしいでしょうか。

(異議なしの声あり)

では熊野委員よろしくお願ひします。

## 会長あいさつ

(会長)

ただいま会長を拝命いたしました、宮崎大学の熊野と申します。今、県の都市計画審議会専門委員会の会長をさせていただいております、県内の色々な所も分かるかと思ひます。本日は第60回目ということでございまして、皆様の貴重なご意見を賜りまして、円滑に進めさせていただければ幸いでございます。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。それではここからは熊野会長の進行でお願ひしたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

## 議席の決定

(会長)

会次第7番の議席の決定につきまして、今座られている順に反時計回りに1番委員、2番委員というふうに議席番号を付けさせていただいてよろしいでしょうか。

(異議なしの声あり)

ありがとうございます。

## 会長職務代理者及び議事録署名委員の指名

(会長)

それでは8番目の会長職務代理者及び議事録署名委員の指名をさせていただきます。まずは、会長職務代理者を嶋本委員にお願いしようと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議なしの声あり)

それから、議事録署名委員を壺岐委員と奥口委員にお願いしたいと思いますがよろしいでしょうか。

(異議なしの声あり)

ありがとうございます。

## 議案審議

(会長)

それでは9番の議案審議にはいらさせていただきます。本日の議案は、(1)西都都市計画用途地域の変更と(2)西都都市計画地区計画の決定についてとなっております。これに関連する議案ということになっていきますので、続いて事務局の方から説明をお願いいたします。

(事務局) ～説明～

- ・西都商業高校跡地の用途地域変更検討着手までの経緯の説明
- ・都市計画策定の経緯の説明
  - R2. 10. 30 県下協議
  - R3. 5. 26 説明会 (参加者4名)
  - R3. 5. 28 公述人の募集 (R3. 6. 11 まで)
  - R3. 6. 16 公聴会 (公述人の応募がなかったため、中止)
  - R3. 6. 18 県事前協議
  - R3. 6. 25 計画案の縦覧 (R3. 7. 9 まで/縦覧2名)
  - R3. 7. 16 審議会
- ・反対意見等についての説明
  - R3. 7. 1 付けで、西都商業高校跡地周辺で農業を営まれている方々から要望があり、7月12日説明会を開催 (参加者9名)。地元住民のメリットがない。デメリットだけだとの反対意見あり。
  - R3. 7. 14 付けで西都商業高校跡地の用途変更に対する反対の署名簿が提出される。(総数102名)
- ・今回の議案についての説明。

(会長)

ありがとうございました。ただいまの事務局の説明に対しまして、ご質問やご意見その他なにかございますでしょうか。

(A 委員)

まず今回諮問された内容、案件これについては妥当だという立場で少し発言をさせていただきたいというふうに思います。今日に至る経緯、経過は先ほど事務局の方からもあった通りなのですが、一番大事なものは行政として今回の西都商業高校の跡地を取得し、そして、処分に至って、今回の計画変更になったということだと思いますけれども、市長のほうから今回の意義について、私は伺ったわけですが、大変大事な内容ですので少し紹介させて頂こうと思います。先ほどの説明と重なる点はあるのですが、このように市長が答弁をされました。

〈〈本市は西都原古墳群を初めとする観光地、充実した各種のスポーツ施設や設備を有しており、観光やスポーツキャンプ等による交流人口を獲得するための施策を推進する上で宿泊施設等の誘致は悲願でありました。そのような中、市において利活用の予定がなかった西都商業高校跡地を現状の面影を残しつつ、宿泊施設や宴会場に生まれ変わらせることはその立地から妻湯温泉はもとより、中心市街地との連携が期待できることから地域経済の活性化に大きく寄与する施設になると考えております。加えて地域住民から要望でもありました、災害への避難施設や住民も利用できる集会施設の整備も予定されていることであり、市民の皆様の安全安心に貢献出来ると考えております。〉〉

という説明をされたわけですが、私の立場として、多くの市民の要望と一致できるものだと考えているところでもあります。そういう点からもですね、今回の諮問案件については、賛成の立場で発言をしたいと思います。

その上で、一点だけ事務局に聞いておきたいと思いますが、1種から2種に変更されるわけですが、その場合に地域住民に不利益を生じることがあるのかですね。そのことについて、メリット、デメリットと申しますが、そういったことがあるとするのであれば、見解を伺っておきたいと思っております。

(会長)

大変貴重なご意見ありがとうございました。事務局さんよろしく申し上げます。

(事務局)

第2種の住居地域変更に加えまして、さらに地区計画というもので網をかけますので、網をかけることにより、建築の規制を行うことができ、環境負荷となりえる用途の排除がそれによって可能となりますので、地域住民の不利益を

生じないと事務局では考えております。

ただ、今後、西都商業高校が整備されるとですね、当然色々な心配がございますが、施設の規模ですとか集客力ですとかが今現在わかっていないところではありますので、その動向についても注視していきたいと考えております。

(A 委員)

是非ですね、担当としてもあれだけの整備がされることになれば色々なことがあるかもしれませんが、色々あります時には、十分な対応をしていたきたいと、強く要望していきたいと思っております。

(会長)

ありがとうございました。その他何かございませんでしょうか。

(B 委員)

今の説明にもありましたけれども、この第1種から第2種に変更することによって緩和される部分についてこの都市計画の地域地区計画の変更でさらにもとの規制に戻すような形になるのかなと私は受け取ったのですが、言われました例えば、麻雀・パチンコ・射的場いわゆるギャンブル関係が第2種になると一万平米以下で可能になるけれども、これを規制して第1種と同じにする。

また、畜舎についても制限がなくなるけれども、制限して第1種程度とするような計画で理解してよろしいのか伺います。

(事務局)

畜舎についてはですね、15平米を超えるもので3000平米以下が第1種で建てられますけれども、今回の地区計画では、15平米を超えるものは建てれないと多少厳しくはなっております。

(会長)

そのほかはございませんか。

(C 委員)

二点お伺いしたいと思っております。まず前提としましては、私もA委員と一緒にこの計画に対しては賛成でございます。西都市の将来を考えたときに、今すべき案件だと思っておりますから賛成であります。

その内容で二点ばかり、一つは用途変更についてですけれどもその用途変更はどのような要件でなし得るものなのか、今回はスムーズに用途変更になりそうな感じなんですけれども、他の案件で用途変更になる場合はどのような手立てが必要なのかをお伺いしたいのが一点、もう一点、将来の西都市を考えたと



き、例えば、インターチェンジから産業専門学校の新しい道路ができました。あのあたりの道路の周辺という所の利活用はやはり都市計画を考える上で非常に重要だと考えております。そのあたりはどのような考えを持っておられるのか、お伺いしたいと思います。

(事務局)

用途変更の手続き上のお話として、法律的に問題はないのかということをお聞きの方と協議をさせていただいて、問題がなければ、地元説明会それから、計画案に対しての反対意見なり賛成意見を話したいという方々に対しての公聴会ということで、公述人の募集を2週間ほどかけて募集します。今回は公述人の募集がありませんでした。公聴会が終わりましたら計画縦覧を2週間かけて、縦覧をさせていただきます。縦覧に出された意見等は、今回の審議会に諮問して、内容について検討していただきます。そしてそれが終わりましたら、県ともう一度協議を行います。そこで特段意見がなければそのまま告示を行い、用途が変更されます。

もう一つの都市計画外の用途でございますけれども、おっしゃる通り黒生野周辺は色々利活用が見込まれるところなのですが、基本的に都市計画の用途区域は農業振興地域にはかぶせることができないということがありますので、まずは農業サイドと農地として外して良いか、そのあたりの協議を進めてから変えていくということになります。その後につきましては用途変更と同じような手続きを進めていくということになります。

(C 委員)

二つ目に対しては、農業サイドとの協議がうまくいけば、不可能ではないと考えて良いのですね。

(事務局)

はい

(C 委員)

それと用途変更につきましては、例えば、住民が今の用途では勝手が悪いと思った場合には、地域の人達の署名を市に持って行って済むものなのか、特に商業地域や近商とか今からまちづくりを考えた時に住居地域を取得地にした方がいいという話ができるかもしれません。逆もありますけど、どのような形で進むのか教えてください。

(事務局)

基本的にですね住民の方から要望等があれば市のほうで検討していきたい

と思います。そのなかで住民の要望がやはり変えた方が良いという判断になれば同じように審議会の方に諮問をさせていただいてそのなかで協議をして頂くという形になります。

(会長)

その他ございませんでしょうか。

(D 委員)

一件です。小林市の小林商業高校跡地の視察に行ったことがありまして、ここでは、NPO 法人とかボランティアの活動の拠点として利活用されていてですね、運動場では高齢者の方達がスポーツをされているのを2, 3年前に見た所です。

我々商業をやっているものとしては、やはりこの日南さんの開発には期待するところがあるんですけど、やはり大きな金額を投資されると思われまますので、市の動きでですね、情報をもっとうまく共有されればもっと市民が必要とする物ができるのではないかと思うので、意見として最終的にされるのはもっと先のことですけど、民間の企業がされるわけですけど、こういうものが足りないとかこういうものを作ったら住民の方に喜ばれるんじゃないかというようなことをアドバイスする場を今後もっていただければやはり、作っても後でフェードアウトしていくのではなくて、もっともっと活用していくと思いますので、課長会内でもですね、こういう施設が町中ではなくなっている、例えば、市民活動センターも今しぼんでいっていますので、そういったものを取り入れたらどうですかとかそういった意見をアドバイスするようなことをやって頂きたいと思います。

我々も商工会議所の方でそういう場があれば、宿泊、宴会はもちろんこういう施設を兼ねたらどうでしょうかということをお伝えられたらと思います。

(事務局)

D 委員がおっしゃる通りですね。庁内での横断的な関係といいますか、共有というのは必要だと思います。今回建設課のほうでずっと前から行ってきたわけなんですけど、庁内全体での建設的なですね、ものを進めていく必要があると思います。

(会長)

よろしいでしょうか。

(D 委員)

はい

(会長)

よく、廃校活用とって地元住民の方と行政と関係者が集まってワークショップとかですね色々意見交換して合意形成を結んでいくというような所も他では良く見受けられるのではないかと思いますけれども。

その他何かございますでしょうか。

(B 委員)

今、この提案、審議されているものが議会で決定したら、効力を発揮するまでのスケジュールだとか流れを説明していただきたいと思います。

(事務局)

今回の都市計画審議会の中で案が認められることになりましたら、来週に県の方に協議させていただくことになります。その協議がだいたい2、3週間かかります、協議結果がかえってきても無ければ8月の半ばとかお盆明けには告示して都市計画案としては決定されます。

ただ、先ほどの地区計画というのは、市の計画としてこういうふうにしたいというのを挙げているだけですので、法的拘束力はまったく無いものになります。法的拘束力を持たせるまでの期間は、罰金とかそういったものをおかけることができないというような形になります。

ですので、9月議会で地区計画の条例を作成して、それを法的に効果を持たせるというふうなことを考えております。ですから、決定してから議会で議決するまでの間は、法的拘束力を持たないような計画というふうな形になるのではないかということになります。

(B 委員)

確認しますが、西都都市計画用途地域の変更については今後検討協議を経て効力を発揮すると、それで都市計画地区計画の決定については、市の条例の中にいれこまないと、効力を発揮できないので9月の議会に提案して、可決されたあとに建物の制限の効力が発揮するということですね。

(事務局)

はい。

今回の決定そして条例の前にもしかしたら、パチンコですとか、ギャンブル施設が出来る可能性があるという心配もあるかと思うんですけど、株式会社日南からの譲渡申請の中に土地利用計画というものが計画されていまして、その内容を見ますと宿泊施設というものになっておりますので、心配するようなことはないと考えます。

(会長)

他にございませんでしょうか。

では、皆様方の意見が出尽くしたところではないかと思えますけれども、最後に一件ですね、事務局とは事前打ち合わせをさせていただいているんですけど、そのときは気づかなかったのですが、用途地域内の建築物用途一覧表というのは全国版の参考用としてもっていると思えますが、これは古いバージョンなんです。今の建築基準法が改正されて、これに田園住居地域というものが入っているんです。現状は。今回の審議では影響はしませんけど次回は新しいバージョンで都市計画審議会の資料としてやっていただければと思います。知らない人から古いじゃないかと怒られたらまずいので。

その他ございませんでしょうか。

それでは議案、西都都市計画用途地域の変更及び西都都市計画地区計画の決定について原案の通り承認するというご意見はございませんでしょうか。

(意義なしの声あり)

全員意義なしということで答申書を作成し、内容確認の上、答申いたします。答申書につきましては、私に一任して頂いてよろしいでしょうか。

(異議なしの声あり)

ありがとうございました。

## その他

(会長)

続きまして、会次第10番、その他ですが、事務局より何かございますでしょうか。

(事務局)

今後の都市計画の予定についてお話したいと思えますけれども、今現在、都市計画マスタープランの改定作業を行っている所です。その都市計画マスタープランを計画、改定の段階になりましたら、またこの都市計画審議会での内容について、説明させて頂きたいというふうに考えております。今の所2月頃を予定しております。

それとですね、前回、第59回でもございましたけれども、都市計画道路の見直し作業を行っているところなのですが、妻高校前の道路が都市計画道路として残っているというところで、あちらの方の見直し作業を同時期、2月の審

議会のなかで諮っていけたらというふうに考えております。

それと、来年度以降のことについてですけれども、市のほうではまだ予算を確定しているわけではないのですが、立地適正化計画というのを作っていきたいと考えている所です。その立地適正化計画という通常2年から3年かけて計画を立てるような形になっております。その立地適正化計画をたてる段階になりましたら、皆様方にお力をお借りしたいと考えておりますのでどうぞ宜しくお願いいたします。以上です。

(会長)

ありがとうございました。その他なにかございましたか。

それではこれで終了させて頂きたいと思っております。貴重なご意見ありがとうございました。

### 閉会のあいさつ

(事務局)

熊野会長ありがとうございました。

また、本日大変お忙しい中、皆様にご審議頂きまして、誠にありがとうございます。以上をもちまして、第60回西都市都市計画審議会を終了いたします。ありがとうございました。

## 7. 審議の結果

原案通り可決。ただし、以下の条件を付す。

- ・西都商業高校跡地が整備された際には、地域住民に不利益が生じないように対策を講じること。

議事録署名委員

\_\_\_\_\_

印

\_\_\_\_\_

印