

取扱区分：「公開」

第 40 回周南市都市計画審議会

議 事 録

注．発言の内容についてはその要旨を記載しております
(発言そのものの記載ではありません)

令和 6 年 12 月 24 日（火）14 時 00 分～
周南市役所 シビック交流センター 交流室 1

第 40 回都市計画審議会議事録

- 1 開催日時 令和 6 年 12 月 24 日（火） 14 時 00 分～
- 2 開催場所 周南市シビック交流センター 交流室 1
- 3 出席委員 目山直樹会長・原田康宏委員・赤坂徳靖委員・山下敏彦委員・
佐野弘委員・河井美和子委員・古賀洋子委員・貞本昌也委員・
西尾孝夫委員・細田憲司委員・伊藤健委員・田村桂一委員・
岡本勲委員・大山政男委員・内山浩昭委員・毎田健太郎委員
- 4 欠席委員 小林啓祐委員・山本将平委員
- 5 出席幹事 都市政策課 課長 小川和隆・課長補佐 原田修司
- 6 事務局 都市整備部 部長 高瀬文三郎
都市整備部 部次長 河村直
都市政策課 係長 金子容子
- 7 関係人 公園花とみどり課 課長 原浩士
公園花とみどり課 課長補佐 山重幸治
- 8 傍聴者 傍聴定員 10 名のうち傍聴者 0 名
- 9 諮問案件の審議
議案 1 号：周南市立地適正化計画の改定について

議案 2 号：周南都市計画公園の変更について（周南市決定）
2・2・357 沢田街区公園
3・3・302 久米公園
3・3・303 太華公園
3・3・311 沢田公園

10 議事の要旨

開会 14 時 00 分

開会宣言

委員の定数報告

部長挨拶

(会長)

それでは、ただいまより第 40 回周南市都市計画審議会の議事に入ります。お手元の次第に従い進めてまいります。はじめに議事録の署名委員についてお諮りしたいと思います。

議事録の署名委員を内山委員と佐野委員にお願いしたいと思いますがいかかでしょうか。

(全員)

異議なし。

(会長)

それでは、内山委員、佐野委員にお願いしたいと思いますので、どうぞよろしくお願いします。

それでは、ただいまから審議を進めてまいります。本日は、2 件の諮問事項がございます。諮問事項の採決の方法は、異議の有無による採決としたいと思います。議案の説明を幹事から受けた後、質疑をお受けし、続きまして、討論、その後に採決となります。

まずは、「議案第 1 号 周南市立地適正化計画の改定について」です。

それでは、幹事から議案の説明をお願いします。

(幹事)

それでは、議案第 1 号の周南市立地適正化計画の改定について、ご説明いたします。

議案書の 1 ページ及び前方のスクリーン若しくは配布しておりますパワーポイントの資料の 4 ページをご覧ください。

今回、立地適正化計画の改定についての諮問ということで、都市再生特別措置法第 81 条第 24 項において準用する同法第 81 条第 22 項の規定により、都市計画審議会にお諮りいたします。都市再生特別措置法の第 81 条の第 22 項、24 項については下記に記載しておりますが、内容といたしましては、立地適正化計画を作成する際には都市計画審議会の意見を聴く必要があるということと、立地適正化計画の内容を変更する際も同様であるということが書かれております。

まず、改めて立地適正化計画の経緯ということで、本市におきましては、平成 27 年度から立地適正化計画の作成に着手し、平成 29 年 3 月に都市機能誘導に関する内容を公表、平成 31 年 2 月に居住促進に関する内容を追加する改定を行っております。

計画作成の体制につきましては下の図のとおりとなっており、今回の 5 年見直しにあたっても、これまで本審議会及び周南市都市再生推進協議会において多くのご意見をいただき、本日の諮問を迎える運びとなりました。

こちらは、令和 6 年度における改定案への意見をまとめたものになります。

まず令和 6 年 5 月 1 日から 6 月 3 日にかけてパブリックコメントを実施いたしました。こちらについては前回もご報告させていただいたとおり、提出された意見はございませんでした。

次に7月25日に開催された第39回の本審議会におきまして、公開する資料について、実施施策の検証について、また、居住促進の施策について市民の皆様にしかりと周知をして、誘導してくための施策を実施していく必要があるとのご意見をいただきました。公開する資料につきましては市民の皆様にとって分かりやすいものをとということで、本日お手元にある資料編という形で第2章の更新データを公開することとしております。

次に10月18日に開催されました周南市議会への報告においては、居住促進区域外の地域における法的な制限について、防災対策の周知及び全庁的な対応についてご意見をいただきました。

最後に先月の18日に開催されました都市再生推進協議会におきましては、今回の改定についてのご意見はありませんでしたが、今回の改正時にはもう少しイラスト等を使用してわかりやすい表現にしたほうが良いとのご意見がありまして、次回見直し時にレイアウト等も含めて検討することといたしました。

先ほど少しふれさせていただきましたが、今回新たにお配りしております資料編を作成しております。第2章の周南市の現況データについて計画策定時のデータと更新時のデータを比較し、簡単なコメントを記載するかたちで掲載しております。

こちらは資料編の3ページを抜粋したもので、年齢3区分別の人口と将来人口の推移のグラフです。左側の原計画が当初策定時の計画に掲載されていたデータで、右側の更新分が今回の見直し時に追加したデータです。令和2年のデータが追加され、推計値と比較して人口が減少しており、想定よりも人口減少が進行していることが分かります。そういった分析をこちらの水色の部分とこちらにコメントとして記載しております。どのページにおいてもおおむねこのような構成で作成しております。

こちらの資料編と計画本編、新旧対応表の3点を公開する予定としております。

続きまして、先ほどご説明したご意見等を踏まえ、前回の審議会から本編について若干の変更がございましたので、ご説明いたします。

最初の変更点としましては、5年見直しについての説明文を目次の前に追加しております。別紙1としてお配りしておりますが、こちらが目次の前に入っております。追加意図としては、今回の改定の目的や改定内容について補足するためとなっております。

続いて、居住促進区域を示した図の変更点についてご説明いたします。

別紙2をご覧ください。本編では110ページ、111ページとなります。

こちらは前回の審議会でもご説明させていただきましたが、今回の改定においては水防法の改正を踏まえて家屋倒壊等氾濫想定区域を居住促進区域から除外しております。そちらの変更箇所が分かりにくいとのご意見をいただいておりますので、赤丸を追加して分かりやすくいたしました。

大きな変更点は以上となります。

最後に今後のスケジュールです。

令和6年度に入り、パブリックコメント、都市計画審議会、周南市議会への報告、都市再生推進協議会への報告を実施してまいりました。そして本日、都市計画審議会への諮問を終えて改定となります。

改定の公表時期については2月頃を予定しております。

以上で周南市立地適正化計画の改定について説明を終わります。

(会長)

幹事から説明がありました議案につきまして、ご質問がありましたらお願いいたします。

前回、市民向けの説明資料として分かりやすいものをとということでお願いしておりましたが、ご対応

いただいているかと思います。議案の諮問については異議がなければこのとおり進めたいと思いますがいかがでしょうか。

(全員)

異議なし。

(会長)

議案第 1 号に関しましては周南市都市計画審議会として、原案通りに承認とさせていただきます。

(会長)

次に、「議案第 2 号 周南都市計画公園の変更について」、幹事から議案の説明をお願いします。

(幹事)

それでは、議案第 2 号の「周南都市計画公園の変更」について、ご説明いたします。

議案書は 2 ページでございます。

議案第 2 号の説明に入る前に、「都市計画公園」についてご説明いたしますので、前方のスクリーン若しくは配布しておりますパワーポイントの資料 12 ページをご覧ください。

都市施設は、道路や公園、下水道など、円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保する上で必要な施設であり、主要な都市施設を都市計画法に基づき定めたものが都市計画施設であり、その中の一つが都市計画公園となります。都市計画公園とは、主として自然的環境の中で、休息や鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地です。

都市計画公園は、施設の位置や区域などを都市計画法に基づき定めており、定める意義といたしましては、①公園として必要な区域の明確化、②長期的視点からの計画的な整備の推進、③住民の合意形成の促進がございます。

都市計画公園を定めた場合、都市計画法に基づく建築規制が課せられ、都市計画公園の計画区域内で建築物を建てる際は、市長の許可を受ける必要があります。建築が許可されるものとしましては、①階数が 2 階以下で、かつ、地下を有しないもの、②主要構造部が木造などであるもの、③として、①②の両方に該当し、かつ、容易に移転・除却することができると認められるものとなります。

続いて、都市計画公園の見直しについてご説明いたします。

都市計画公園につきましては、全国的に、人口の増加、市街地の拡大を前提に定められたものが多くあることから、人口減少の進行や地域経済の縮小などの社会経済情勢の変化によって、長期間に渡り、事業に着手されていない都市計画公園が存在しており、地権者への建築制限の長期化などが問題となっています。このように、都市計画決定から 30 年以上経過しているが事業に着手されていない都市計画公園は「長期未着手都市計画公園」と呼ばれています。

本市におきましても、都市計画決定当時の社会経済情勢の変化により、都市計画公園の位置付けや必要性に変化が生じております。そのため、長期未着手の都市計画公園を対象に検証を行い、令和 4 年 3 月に「周南市長期未着手都市計画公園見直し方針」を公表いたしました。この度の都市計画の手続きは、この見直し方針に基づき、廃止の方針となっている都市計画公園の都市計画を廃止するものでございます。

続いて、周南市都市計画公園見直し方針についてご説明いたします。

見直し方針の公表までの経緯につきましては、市が学識経験者等を含む「周南市都市計画公園見直し検討委員会」を設置し、2回の検討委員会の意見をまとめ、見直しの方向性の整理を行い、周南市都市計画審議会に報告いたしました。市はその結果を基に、住民の意見等を反映しながら「見直し方針(案)」を作成、再度検討委員会で検討評価し、それらをまとめたものを令和4年3月に開催しました第36回の本審議会で諮問し、公表しております。

こちらの図は、令和4年3月に公表した周南市長期未着手都市計画公園見直し方針の位置図となります。見直し方針では、市内全域にある長期未着手公園である7公園を対象に検証を行い、青色で示しています4公園を「計画全体を廃止」、オレンジ色で示しています3公園を「未着手範囲のみ廃止」の方針としております。

左上の金剛山公園については、令和6年3月に開催しました第38回の本審議会でご審議いただきまして、令和6年4月5日に都市計画の変更の告示をしております。

この度の都市計画の変更につきましては、右側の赤枠で囲んだ4公園となり、沢田街区公園の未着手範囲の都市計画を廃止するとともに、久米公園、太華公園、沢田公園につきましては、計画全体を廃止するものでございます。

それでは、議案第2号についてご説明いたします。議案書の2ページをお願いします。

議案第2号は、周南都市計画公園中2・2・357 沢田街区公園ほか3公園を変更するもので、決定権者である周南市長から本審議会会長へ諮問するものでございます。

議案書の3ページをお願いします。

「1」に記載しております、2・2・357 沢田街区公園は、未着手範囲を廃止する変更を行い、変更後は、周南市大字久米字沢田、字築地に位置する面積約0.12ヘクタールの街区公園で、主要な公園施設は備考欄に記載しておりますとおり、広場、遊戯施設、植栽となります。

続いて、「2」に記載しております、都市計画公園中3・3・302 久米公園ほか2公園としていますが、この中には3・3・303 太華公園、3・3・311 沢田公園が含まれ、これらにつきましては、都市計画全体を廃止するものでございます。

議案書の4ページをお願いします。

都市計画の変更の理由でございます。位置図を用いてご説明いたしますので、前方のスクリーン又は配布しておりますパワーポイントの資料20ページと併せてご覧ください

まず、沢田公園と沢田街区公園についてご説明します。

沢田公園と沢田街区公園は、もともとは一つの沢田公園として図の水色破線で囲む範囲を昭和38年に都市計画決定されました。その後、昭和49年に山陽新幹線が公園内を横断し、昭和58年に赤色で示している約0.12haの一部範囲を整備し、公園として開設しています。その後、平成9年に都市計画の変更を行い、整備された部分を含む山陽新幹線以南の範囲は沢田街区公園として、山陽新幹線以北の範囲は沢田公園として、二つの公園に分離されました。

沢田公園の廃止理由については、周辺のアクセスしやすい位置に、久米中央地区の土地区画整理事業により、久米中央北公園や久米中央東公園が整備され、また、近隣には周南市のスポーツ・レクリエーション拠点である周南緑地があること、久米小学校や久米市民センター、東福祉館といった避難所やコミュニティの場となる代替施設もあることなどから、設置目的である「スポーツ・レクリエーション等の場、児童の健全な遊び場および近隣住民の憩いの場を確保する」といった役割を補完しているため、周南市長期未着手都市計画公園見直し方針に基づき、都市計画全体を廃止するものです。

沢田街区公園については、周囲のアクセスしやすい位置に高田公園や久米中央東公園などがあり、設置目的である「児童の健全な遊び場を確保する」役割などを補完していることから、見直し方針に基づき、開設済みの範囲を除き、都市計画を廃止するものです。

久米公園と太華公園については、昭和 38 年に「児童の健全な遊び場や近隣住民の憩いの場を確保すること」を目的として、都市計画決定されております。

久米公園については、周辺のアクセスしやすい位置に久米中央西公園や久米中央東公園などがあり、また、近隣に太華中学校や東福祉館などの避難所やコミュニティの場の代替施設があることから、設置目的である「児童の健全な遊び場や近隣住民の憩いの場を確保する」役割などを補完しているため、見直し方針に基づき、都市計画全体を廃止するものです。

太華公園については、周辺のアクセスしやすい位置に田中公園や蔵光公園などがあり、また、近隣に太華中学校や平井集会所などの避難所やコミュニティの場の代替施設があることから、設置目的である「児童の健全な遊び場や近隣住民の憩いの場を確保する」役割などを補完しているため、見直し方針に基づき、都市計画全体を廃止するものです。

議案書の 6 ページをお願いいたします。

沢田街区公園の計画図でございます。本公園は、黄色で囲った未着手である範囲の都市計画を廃止し、赤色で囲った、公園として開設済みの範囲である約 0.12 ヘクタールの都市計画を存続する区域となります。参考までに、沢田街区公園の令和 5 年度時点の現況写真は、こちらに示すとおりとなっています。

議案書の 7 ページをお願いいたします。

久米公園の計画図でございます。本公園は、開設した部分はありませんので、黄色で囲った未着手範囲の都市計画全体を廃止するものです。久米公園の令和 5 年度時点の現況写真は、こちらに示すとおりとなっています。

議案書の 8 ページをお願いいたします。

太華公園の計画図でございます。本公園も、開設部分はありませんので、黄色で囲った未着手範囲の都市計画全体を廃止するものです。太華公園の令和 5 年度時点の現況写真は、こちらに示すとおりとなっています。

議案書の 9 ページをお願いいたします。

沢田公園の計画図でございます。本公園も、開設部分はありませんので、黄色で囲む未着手範囲の都市計画全体を廃止するものです。沢田公園の令和 5 年度時点の現況写真は、こちらに示すとおりとなっています。

議案書の 10 ページをお願いします。

沢田街区公園及び久米公園の新旧対照表でございます。表の上段、赤字が変更前、表の下段、黒字が変更後の内容でございます。上側の表の、沢田街区公園については、開設済みの範囲である約 0.12 ヘクタールを存続し、それ以外の範囲の都市計画を廃止するものでございます。下側の表の、久米公園については、都市計画全体を廃止するものでございます。

議案書の 11 ページをお願いします。

続いて、太華公園と沢田公園の新旧対照表でございます。先ほどの久米公園と同様に、両公園とも、都市計画全体を廃止するものでございます。

パワーポイントの資料 28 ページをお願いします。

都市計画変更手続きの経緯について説明いたします。

まず、都市計画の変更に係る素案を決定する前の段階で、今回廃止する公園の周辺自治会及び地権者

を対象に、説明会を開催いたしました。こちらについては、計3回実施し、参加者は合計14名でした。また、説明会と併せ、説明動画をユーチューブで公開しました。こちらの最終的な閲覧回数は204回でした。

事前説明会の後、都市計画の変更に係る素案を決定し、令和6年5月27日から令和6年7月3日まで、市都市政策課の窓口及びホームページにおいて素案の縦覧を行い、周知を図りましたが、窓口での縦覧者はありませんでした。また、市全体での都市計画説明会につきましても、参加者はなく、公聴会につきましても、口述の申出がありませんでしたので、開催しておりません。次に、素案のとおり、都市計画の案を決定し、8月5日から8月20日までの2週間、市都市政策課の窓口及びホームページにおいて案の縦覧を行いました。窓口での縦覧者はありませんでした。また、意見書の提出もありませんでした。

今後の都市計画の手続きでございますが、本件は市が決定するものでございますので、本日ご審議、可決いただきましたら、県との協議を経て、市が決定の告示を行いまして、正式な決定となります。

手続きとしましては、以上のとおり予定しております。議案第2号の説明は以上でございますが、今後の都市計画公園の都市計画の変更について、続けてご報告させていただきます。前方のスクリーンをご覧ください。

こちらの図は、先ほどご説明した、見直し方針の位置図となります。

図の左上にある、廃止済の金剛山公園及び、この度、都市計画を変更する、図の右側の4公園以外で、残りの見直し対象となっているのは、左側の赤枠の中の2公園となります。こちらの河原街区公園と東川緑地公園につきましては、先週、事前の地元説明会を行ったところであり、来年度、都市計画の変更手続きを行う予定としております。

ご報告は以上でございます。

ご審議の程よろしくお願いいたします。

(会長)

幹事から説明がありました議案につきまして、ご質問がありましたらお願いいたします。

では私の方から、いくつか質問をよろしいでしょうか。事前説明会において、どのようなご意見やご質問があったのでしょうか。

(幹事)

反対意見はありませんでしたが、都市計画を廃止すると具体的に何が変わるのかという質問や公園の計画地の現状はどうなっているのか、既にある公園の設備に関する質問、人口に対する公園数についての質問などがありました。

(会長)

私は見直し検討の委員会にも関わっていますので、当時の検討について補足させていただくと、都市計画公園に指定されている箇所については、条件付きで建築ができるということになりますが、2回目の建て直しを実施するような地権者もいらっしゃいました。建て直しにおいても、建築制限により永久構造物は建てられないので、簡易的な構造の建物物となりますが、公園整備の見通しが無い中でそのような街にしていって本当に良いのかという考え方もあると思います。そうした状況の中で一つの敷地に対して2回、3回と権利を制限するということは常識的に無いのかなと思いました。

本来、公園を廃止することは重たいことではありますが、現実には公園の整備には多額の費用がかかり、市の財政を考えるとこれだけの公園を整備するのは現実的ではないという検証もしており、見直し方針を策定しています。今回はその方針に基づき、都市計画の変更をしているという経緯となります。委員の皆様には、今回の都市計画の変更の経緯をご存じでない方もいらっしゃるかと思いますため、補足説明をさせていただきました。

都市計画は、5年10年などの短期スパンでの施設整備の目標はありますが、実施するための財源措置まであるわけではないので、昔の社会経済情勢が右肩上がりの時代では出来たのかもしれませんが、今の状況で既に市街化している所に手を入れていくのは難しいのかなと思います。

しかしながら、久米地区においては、土地区画整理事業が実施されたおかげで街区公園レベルの公園は、利用者の利用圏内においてかなりの数がありますので充足していると思いますし、周南緑地という地域の人たちが広場で運動やレクリエーションができる大きな公園もあります。そうしたことも踏まえて皆様のご意見等をいただければと思います。

積極的な反対意見は聞いておりませんので、審議会の中でご意見を伺い進めさせていただきたいと思っています。公園利用という面では、自治会やコミュニティ協議会などが関係すると思いますが、いかがでしょうか。

(委員)

建築制限がかかるということで、固定資産税の評価に影響が出てくるとは思いますが、その辺りは整理されているのでしょうか。

(幹事)

現状では固定資産税が減免されているため、それが増額する可能性はあります。

(委員)

その辺りは住民に説明をされるということでよろしいでしょうか。

(幹事)

既に説明会等において、説明させていただいております。

(委員)

建築物に制限がかかる土地ということで、昭和38年頃に決まったということで、そこから60年もの間変更されておらず、都市計画決定というのは大変重いものだと思いますが、今変更ということでは地権者の気持ちはどうなのかなと思います。せめて30年くらいで変更した方がよいのではないかと思います。

(会長)

個人の財産に制限がかかっていて、さらに税負担の問題もあり、悩ましいことだと思いますが、検討委員会の中でもいつになったら整備出来るのか、整備できないものを理由に制限をかけてよいのか、という意見が大勢を占めました。

国の施策としての動向については国土交通省の中国地方整備局建政部の方にもオブザーバー参加と

して、意見を聞きました。県の都市計画課の公園担当にも意見を聞き、進めてきた経緯があります。本件については今から県と協議をしていくと思います。事前調整をしているという認識でおりますが、県の方は廃止についてどのような意見があるのか、何か情報があれば幹事の方から開示していただきたいと思いますがいかがでしょうか。

(幹事)

事前協議でも、長期制限をかけていたことについて問題がありますので、速やかに進めることについては賛同いただいております。

(会長)

前回変更の対象であった金剛山公園は宅地化しているところが少なく、変更しても大きな影響はありませんでしたが、今回対象としている公園は既に市街化してしまっている公園と沢田池という池を宅地造成したところになります。沢田池は宅地として売ってしまっているという状態でここに制限をかけるのはどうかというところ、それからここについては池があるからその周辺を公園にしようという発想のもとで計画されていますので、宅地化してしまってから公園にするという選択はないのかなというところではあります。手続きの趣旨からすると先に都市計画を廃止してから宅地造成すれば良かったとは思いますが、行政の手続き的に難しいところがあるのはご理解いただけたと思いますので、少し遅くなってしまったところではありますが、廃止した方が良かったらということで進めてまいりました。幸いにも南側には街区公園という形で公園が残っておりますので、公園のサービスという点では失うものは大きくないというところでもあります。

その他ご意見はございますでしょうか。特になければこの手続きが適正に進んでいるということも踏まえて、ご同意いただけるようであれば可決したいと思いますが、いかがでしょうか。

(全員)

異議なし。

(会長)

ありがとうございます。本日可決された2件の案件につきましては、早速市長に答申いたします。

本日の議事は以上でございます。

その他、委員の皆様から何かございませんでしょうか。ないようですので、事務局に進行をお返ししたいと思います。

(事務局)

本日は、委員の皆さまには大変お忙しい中、本審議会にご出席いただ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40回周南市都市計画審議会を終了いたします。

本日はありがとうございました。

以上