

令和6年度第1回府中市都市計画審議会

【議事概要】

○開催日

令和7年1月29日（火）14：00～15：40

○開催場所

府中市役所4階 第一委員会室

○出席委員

岡辺重雄（会長）、加藤誠章、田中貴宏、北川祐治、小寺旭、森川稔、棗田澄子、芝内則明、久富浩二、秋本隆彦、桐島一義、池田恵子

○議案

- ・第1号議案 備後圏都市計画区域区分の変更に関して府中市が提出する意見について
- ・第2号議案 備後圏都市計画用途地域の変更について
- ・第3号議案 備後圏都市計画特別用途地区の変更について
- ・第4号議案 備後圏都市計画地区計画の決定について
- ・第5号議案 備後圏都市計画下水道の変更について

○主な議論

（委員） 今回逆線引き（市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入）をする箇所以外にも、逆線引きをすべき候補はたくさんあるのか。

（事務局） 逆線引きの対象は現時点で約180か所ある。まずは先行取組として、可能なところから取り組んでいこうということで、広島県全体で進めている。

（委員） 先行取組の対象になっていない箇所の地権者は、自分の土地が危ないという認識はされているのか。

（事務局） ハザードマップや土砂災害ポータルサイト等にて土砂災害特別警戒区域（以下「レッドゾーン」）や土砂災害警戒区域（以下「イエローゾーン」）について公表されているため、ご自身の所有されている土地が災害リスクのある区域に該当するかは認識していただけだと思う。

（会長） レッドゾーンは非常に災害リスクが高いところであり、数年前の広島市のような土砂災害が起こる危険性は高い。

今回はその中でも、早急にできるところから逆線引きをやっていくというもの。その理由としては、建物が建てられているところを逆線引きすると、そこに住めなくなるのではないかと、建物がたてられなくなるのではないかとということを住民の方は懸念されるほか、地権を制限することになるので反対が起こりやすいだろうという懸念がある。今回はまずその可能性が低い、建物が建てられていない土地利用がされていないところについて、まずは先行的に取り組んでいこうというもの。

懸念されている話は次のステップで必ず起こるので、各市町の力量が試される。

(事務局) 今後のステップとしては、県内関係市町とのワーキンググループにおいて、ルール作りを進めているところ。これらについて情報を出せる段階になったら、公開・説明させていただく。

(委員) 十数年前の伊藤市長の時代に、市民の方から市街化区域を外してもらいたいという相談を受けたので、市街化区域から外すことを市に提案したことがある。しかし、担保物件のある土地が入っている場合は市街化区域から外れると、大変なことになるという住民の意見があったので市街化区域から外せないと言われた。今回の先行取組については、建物が建てられていないのでこれに該当することはないと思うが、今後問題になってくるのでは。市はどう対処していくのか。

(事務局) 市民・県民の安全を守るという観点から、都市計画手法の中で対応できることが逆線引きであり、広島県全体で取り組んでいる。安全を優先する一方で、それぞれの土地所有者の財産であり、市街化調整区域に編入することについてルール作りをしていかなければトラブルが発生するため、ご指摘の点については改めて整理し、進めていきたい。

(会長) 全県的な取り組みだと思うので、広島県からも今後の取組について情報提供いただけるか。

(委員) 過去の災害を機に全県調査をし、レッドゾーンおよびイエローゾーンを指定している。様々な手法で災害への対策を進めているところであり、逆線引きはハード的なことではなく、都市計画の手法の中でどういったことができるかという中で取り組みがスタートしている。一度にすべてを逆線引きするということはできないので、一つ一つ丁寧に住民の理解をいただきながら、今後は準備を整えながら順次進めていく。

(会長) 20 数年前、国の人たちと議論しレッドゾーン指定の仕組みを整え、ようやく危険な区域に人が住まわないようにできると当時は思っていたが、その数年後広島市で土砂災害が起こった。当時はまだレッドゾーンを設定すること自体が、土地の資産価値がなくなるという懸念があり、なかなか区域を決めづらかったという背景があった。しかし区域設定の途上で災害が起きてしまった。制度はできても、実行に移すには時間がかかることを感じた。あれから数年経ち、区域指定の段階から、建物の制限を実行する段階になったことは感慨深い。ただし、一度にすべての取組はできない。できるところから建物を建てられないようにしていこうという取組なので、今後も段階的に進んでいくのではないかと思う。

(委員) 集中豪雨のときに、危ないところにいる人は避難してくださいと言うが、レッドゾーンは本当に危ないのであればそこに住んでいる人たちがきちんと認識して、優先的に避難できるとか、危険性を伝えとか、線引きだけでなく実際に危険な状況にある住民を守る手立てを合わせて考えたほうが良いのではないか。

(事務局) 自分がレッドゾーンに住んでいるということを認識してもらうことが何より重要と考えている。そのため、危機管理部局でマイタイムラインという自身の避難計画を考えてもらうソフト的な取組を推進しており、災害時の身の安全を確保してもらおうと考えている。

(委員) 今後、残りの箇所に取り組んでいくにあたって、地権者には一人ずつに説明を行っていくのか、または説明会などを開催するのか。

(事務局) 全体に対しての説明と、個別の土地所有者への説明はそれぞれ丁寧に行っていくべきと考えている。全体的な制度の説明をしながら、土地所有者には具体的に個人の土地についての説明をしていくことで、理解を得ていきたいと考えている。

(委員) 全体的な制度の説明を行う際には、具体的に地区を分けて説明されたほうが良いと考えているが、どのように考えているか。

(事務局) 制度的なことについては、全体で説明するが、地区に限定される場合は地区単位で説明するなど、柔軟に対応していきたいと考えている。

(委員) 今回の先行取組は市街化区域の縁辺部ということだったが、今後市街化区域内のレッドゾーンを編入するとした場合に、虫食いになってしまう可能性があると思うが、その場合の考え方について教えていただきたい。

(事務局) 土地利用として虫食いになるのはあまり適していないと思うが、幸い府中市の場合は虫食いとなるような箇所は現時点ではないと聞いている。

広島県内の他市町にはそのような箇所があると聞いているので、考え方については検討されている段階。

(会長) 実際進めていくと様々なケースが出てきて混乱すると思う。今回 17 箇所取り組まれて、地権者には理解をしていただけたということだったが、別の場所では土地の所有者さんの意向が分かれたりする場所も出てくると思う。

(委員) 危ないところに住んでいるということを認識していただくと言われていたが、イエローゾーンも危ないところに入る。レッドゾーンはイエローゾーンの中で土石流の威力が強い箇所を計算上で示しているに過ぎない。イエローゾーンは扇形で、レッドゾーンは直線状になっているが、土石流自体は堆積してどちらの方向に流れるかわからないため、レッドゾーンから外れていたとしても、全壊や土砂の流出もある。危険性があることは同じなのでそういった意味では分けて説明しないほうが良い。

また、議案集 15 ページの D-6-4 について、土石流のレッドゾーンの箇所を逆線引きされていると思うが、同一箇所で大い範囲で急傾斜地のレッドゾーンが指定されていると思う。地権者さんは今回の先行取組の箇所だけという認識で同意されたかもしれないが、隣接するところはいずれかのタイミングで逆線引きをされると思う。その時逆線引きする箇所のことを説明するのではなく、長い目で見てほかに逆線引きをする可能性のある箇所についても併せて説明しておかないと認識の齟齬が出てくるのではないかなと思う。

(事務局) 先行取組については、土地利用がされていない家が建っていないレッドゾーンを対象としているが、ご指摘のとおり、レッドゾーンが重複しているところや、同一の地権者で建物が建っているところもあった。建物があるため、今回の先行取組の対象から外れているという説明はさせていただいたが、次回以降も丁寧に説明していかなければ理解が進まないと思うので、注意して取り組みたい。

(委員) 資料3の9ページの地権者からの意見というのは、府中市の17箇所においてのご意見か。

(事務局) 府中市における意見。

(委員) 土地全体を逆線引きしてほしいという意見は、お一人の方からなのか、複数いたのか。

(事務局) お一人だけでなく、複数の方からいただいた。しかし、該当するレッドゾーンの中の他の地権者と調整をする中で、話がまとまらなかったのも、そのような場所は一律でレッドゾーンで区域界を設定した。

今後、他の箇所に取り組むにあたっては、地権者の意向がまとまれば土地全体を逆線引きするというのも、現在広島県と検討しているところ。

(委員) 他の市町でも同様の話を伺っている。今後の取組においては住民の方の理解がとても重要。今回の先行と取組において広島県の各市町が色々な経験をされていると思うので、良いところは吸収して、進め方を考えてほしい。

(委員) 資料3の28ページの地区整備計画の「建築物の形態又は色彩その他意匠の制限」において色彩の制限を位置づけられているが、色彩という感覚的な問題に関してここまで規制していいものか。特に「原色を避ける」という文言について、例えば原色の建築物が建てられた場合、やり直せと言うのか。事業者が原色の建築物を建てたいという意向を持っている場合、規制されてしまったらやりにくいのでは。規制しすぎではないかと思う。

(事務局) 今回変更する準工業地域の後背地は住居地域であり、住宅地や都市景観への配慮として、できるだけけばけばしいカラーリングは避けてもらいたいという思いから、設定している。

先ほどの説明にもあったとおり、建築条例で併せて規制をかけるが、色彩については配慮事項として、条例上での規制からは外している。

ご指摘のとおり、事業者ごとに色の規定や意向もあると思うが、住みやすい環境の実現のため、地区計画の届出の際には市からも配慮いただくようお願いしていく。

(会長) この地区計画は、この地域が元々住宅系の土地利用であったため、その環境を尊重しながら調和を図っていくというものと思う。

感覚的ではあるが、このような文言を書くことにより、計画を出していただく際に、趣旨を伝えながらご理解いただくというものと思う。

(委員) もともと住宅系の土地利用であったところが準工業地域になるので、工場と店舗などが立地する際には、生活している住民と対話をしながら進めていくべきと思う。

(委員) 変更される地域に保育所や学校は入っていないのか。

(事務局) 入っていない。

(委員) 準工業地域に変更する箇所を沿道50mに設定した理由はあるか。

(事務局) 都市計画マスタープランの中で、産業的な土地活用を進めるため、幹線道路沿道において、高速道路インターチェンジに向かっての土地利用の拡充を位置づけている。また、

沿道 50m より奥は住宅の立ち並びや農業的な土地利用が進められているため、準工業地域に変更することはふさわしくないと考え、変更の区域に入れていない。加えて、産業用地のニーズ調査を事前に行っており、5,000 m² 程度の土地活用が需要としてあるところから、50m の奥行と間口 100m 程度で 5000 m² の用地を確保することができることや、市内のバス通り・国道沿道における工場・店舗等の規模感を加味しながら、沿道 50m に設定した。

(委員) 工場を誘致するような方向で考えられているとすれば、変更の区域においては既に住宅が建っているのではないか。そこに工場を誘致するのはなかなか考えづらい。例えば土生から栗柄に出てくるところにはまだたくさん田んぼもあって、そういったところに誘致したほうが考え方としてスムーズにいくのでは。わざわざ住宅のあるところに誘致するより、工場が来やすいのでは。

(事務局) 今回沿道に指定したのは、広域幹線からのアクセス性や、奥まで指定してしまうと搬入車両などの道路整備、現在お住まいの方に対しての交通的な安全性が損なわれる可能性があるということから沿道に指定している。あくまで南北道路を基準に、用途とその区域、規模感を考えている。用途地域を変更したからといって、住まわれている方に出て行ってもら必要はなく、共存しながら栗柄地区の活性化に向けて土地の活用をしていきたいという思いで設定している。

(会長) 住宅を全部なくして工場用地にするというものではなく、工場が建てられる可能性を示したというもの。現時点で一定程度空地があるところに対して、まずは住民の利便性が考えられたものが建てられていくと良いという思いがある。決して、今建てられている住宅を押しつけて事業を目論んでいるというものではない。

(委員) 地区計画について、府中市では他に指定しているところはあるか。

(事務局) 桜が丘団地において桜が丘地区地区計画を指定している。また、三郎丸町・河南町においては、昨年度、皆様に審議いただいた三郎丸・河南地区地区計画を指定している。三郎丸・河南地区地区計画は、準工業地域への用途地域の変更を行った際に、住環境を守るために併せて指定したもの。今回の栗柄地区地区計画で3つ目の地区計画となる。

(委員) 地区計画は、地区ごとの特性を反映して大きく異なるのか、慣用的なフォーマットに従って作られているのか。

(事務局) 地区ごとの特性に基づいて規制の内容を検討し、今回の規制の内容に至った。

(会長) 13 種類の用途地域が決められているが、これでは非常に荒い規定なので、それぞれの地区でより詳細に規定するというもの。地区の状況によっては厳しくまたは緩和することで地区をより良いものにしていこうということで決められた付加的な計画が地区計画である。法律の基準とは違う基準となるため、その地域に住む人たちが合意していないといけないものとなっているが、今回は反対がないということだった。一般的な地区計画は、風致の良いところにおいて建物の高さ等を制限する等の単純なものが多いが、栗柄地区の地区計画はかなり戦略的に使っているというところが違いだと思われる。

(委員) 区域が細長いというのは使いづらいのでは。どれくらいのパーセンテージで使える土地があると考えているのか。

(事務局) パーセンテージで示すことはしていないが、以前現地の調査をさせていただいたときに、3,000 m² ～ 5000 m² のある程度まとまった土地がいくつかあった。そのまとまりを個別に変更するのではなく、一つの地域としての土地活用ができるように変更することで、活用できるところから活用していただきたいと考えている。

(委員) 水道が通っていないので、水が必要な工場は来ることができないと思うが、そのあたりはどのように考えているか。

(事務局) 特定の用途に限定するものではないが、そういった問題はあると思う。例えば、物流系など水を必要としないような形態・業態もある。府中市に立地を考えている企業の選択肢の一つとして、栗柄地区についてはそういった業態に選んでもらえたらと思う。

「第1号議案 備後圏都市計画区域区分の変更について」「第2号議案 備後圏都市計画用途地域の変更について」「第3号議案 備後圏都市計画特別用途地区の変更について」「第4号議案 備後圏都市計画地区計画の決定について」「第5号議案 備後圏都市計画下水道の変更について」異議なしのため、適当とみなされる。

以上