

第57回廿日市市都市計画審議会【議事概要】

日 時	令和4年3月28日(月) 10:00～11:30
場 所	廿日市市役所3階 政策審議室
出席委員	高井広行(会長)、福原輝幸、三浦浩之、三上公彦、正木文雄、梶原安行、永本清三、岩根由賀、徳原光治、田中憲次、枇杷木正伸、向井恵美、濱本紀洋
議 題	議案 (1) 廿日市市都市計画審議会会長の選出について (2) 広島圏都市計画用途地域の変更について(諮問) 大野字深江、深江一丁目、二丁目、三丁目の各一部(市決定)

1. 開会

2. 議案

(1) 廿日市市都市計画審議会会長の選出について

○結果

(1) 高井広行委員を会長に選任する。

(2) 広島圏都市計画用途地域の変更について

大野字深江、深江一丁目、二丁目、三丁目の各一部(市決定)

○結果

(2) 諮問のとおり決定することを適当と認める。

—主な質疑—

○委員 一般的に沿道の用途指定は、道路中心線から30メートルの範囲だが、それを超えるところは高さ制限をかける必要があるのではないか。

○事務局 現行の用途地域は、絶対高さ制限はなく、一定の高さを許容している。また、用途地域の変更後も、現状と同じ建蔽率・容積率を使うため、高さについては、計画にもよるが、現行と同程度のものは可能と考えている。

○委員 地元の理解が大切だと考えるが、地元説明会で高さの制限や眺望についての意見はあったか。

- 事務局 説明会において、若干高さを懸念されるご意見はあった。今回の用途地域の見直しは、一般的な食品スーパーを誘致したいという地元からの強い要望に答える側面がある。現行の用途地域でも、地域の地勢から、周辺は低層の建築物が立地している状況にある。仮に10メートルを超える建物が計画される場合は、事前に周辺に対して周知をしたうえで計画を進めるよう求める制度もある。
- 委員 現状と同じ程度の大きさのものしか建てられないのであれば、用途地域を変える必要はないのではないかな。
- 事務局 現状の第1種中高層住居専用地域では店舗の床面積が500平方メートル以内と限られる。これを第1種住居地域に変更することで3,000平方メートルまでの店舗が可能になる。地元が望んでいる食品スーパー等の規模や周辺の状況と調和できる用途地域として、第1種住居地域を選択している。
- 委員 用途指定基準の道路端より概ね30mという表現を明確に示すのはどうか。
- 事務局 幹線道路沿いに路線型に用途地域を指定する場合、道路端から30mを基本としているが、周辺の地形等の状況により、一定程度まとめて指定するケースもある。そのため、概ねという表現としている。
- 委員 第2種中高層住居専用地域は、店舗等は2階までの階数制限があり、店舗の高さを制限できると思うが、第2種中高層住居専用地域を選択しなかった理由は何かな。
- 事務局 要望のあった食品スーパー等の規模や、市内の幹線道路沿いへ指定している用途地域の実情を踏まえ、第1種住居地域が適当だと考えている。
- 委員 道路端より30mを超える範囲を含む考えを確認したい。
- 事務局 沿道の土地利用誘導にあたり、既に小割されているところに、一定規模の店舗を誘導することは現実的ではなく、保育園跡地のようなまとまった土地や、一体的にまとまった土地を利用されているところが可能性があると考えている。沿道から30mの範囲は目安であり、地域の土地利用状況、地形状況を踏まえ、変更する範囲を設定している。

3. 閉会