

### 第33回 津山市都市計画審議会議事録 要旨

開催日時	令和4年2月8日（火） 14:00～14:30
開催場所	津山市役所 議会棟2階 第1委員会室
出席者	委員：10名（在任委員数14名） 市職員：9名
傍聴者	0名
審議事項	第1号議案 津山広域都市計画公園の変更について（公開）
議事次第	<p>1. 開会</p> <p>（1）開会挨拶</p> <p>（2）出席者紹介</p> <p>（3）会長挨拶</p> <p>2. 議事</p> <p>（1）議事録署名人の指名</p> <p>（2）公開・非公開の採決</p> <p>（3）第1号議案 津山広域都市計画公園の変更について</p> <p>（4）その他</p> <p>3. 閉会</p>

【審議内容】 第1号議案 津山広域都市計画公園の変更について

会長	第1号議案「津山市広域都市計画公園の変更」、事務局の説明をお願いします。
事務局	<p>津山広域都市計画公園、高野川東公園に関する都市計画の変更案の概要について説明いたします。</p> <p>都市計画の変更案について、第33回津山市都市計画審議会の冊子の2ページをご覧ください。都市計画法第21条第2項の規定により準用される同法第19条第1項の規定に基づいて、津山広域都市計画公園の変更について、審議会に付議いたします。</p> <p>続きまして冊子のP3をご覧ください。津山広域都市計画公園の変更は、津山市が決定するものです。</p> <p>名称は、2・2・津・16 高野川東公園、位置は津山市河面、面積は約0.27ha となり</p>

事務局

ます。

変更する理由でございますが、社会情勢の変化によって、当該公園内にある高野コミュニティハウス及び同敷地部分を公園区域から除外し、公園の機能を維持しつつ区域を変更いたします。併せて位置の大字名を変更するものであります。具体的変更箇所については、P4 の新旧対照表をご覧ください。公園面積を、旧 0.29ha から新 0.27ha に、位置を高野本郷から河面に変更するものであります。

続いて、今回の変更の経緯・経過及び変更理由の詳細等について説明いたします。別冊の資料をご覧ください。

まず、公園の位置について、資料の P3、A3 のとじ込みとなっているものをご覧ください。都市計画の総括図に位置を示しております。高野川東公園は、本市東部に位置しており、周辺は都市計画区域外となっております。西側には、古くから多数の住宅が建ち並ぶ住宅地となっております。

続きまして、次の資料 P4 をご覧ください。今回の変更で、公園区域から除外する部分ですが、黄色の着色部分に高野コミュニティハウスが建っています。この部分を公園区域から除外するものであります。

続きまして、変更するに至った経緯・経過ですが、資料 P1 をご覧ください。

高野川東公園は、昭和 54 年 1 月に児童の健全育成、並びに地元住民のコミュニティと憩いの場に資するため、都市公園として都市計画決定され、昭和 55 年 7 月に供用を開始いたしました。本公園の区域内には、地域コミュニティの維持・発展を目的とした活動拠点として、昭和 61 年に高野コミュニティハウスが建設されました。都市公園内に建設した経緯につきましては、当該施設が広く地域住民の利便の用に供し都市公園の効用を全うすると認め、都市公園法第 2 条第 2 項第 10 号に規定する公園施設と判断し、建設に至ったものであります。

当該コミュニティハウスは長く地域住民に親しまれ、活動の拠点として利用されてきましたが、人口減少や少子高齢化の進行など社会情勢の変化により、現在においては利用形態が変わってきております。

このような状況を踏まえて、平成 29 年 8 月に策定した津山市公共施設再編基本計画において、当該コミュニティハウスは、地元町内会に譲渡するとの方針が示され、利用者も限定的であることから、公園施設として維持管理するよりも、地域住民が主体となり管理・運営することが望ましいと判断し、地元譲渡に向けた調整を進めて参りました。

この度、地元町内会との合意が整ったことから、当該コミュニティハウス並びに付帯する敷地部分を公園区域から除外し、譲渡するものであります。

変更理由の詳細であります。津山市の人口は、平成 7 年をピークに減少傾向に転じ、本市の公園を取り巻く社会情勢はかなり変化してきております。時代の変化とともに少子高齢化が進行し、今後も人口減少と少子高齢化が進行していく見通しであることから、社会情勢に柔軟に対応した管理運営を行っていく必要があります。

今回、高野コミュニティハウスを敷地と合わせて、地元町内会に譲渡することに伴い、都市公園の区域を変更し公園面積が減となりますが、本市における公園の全体配

事務局	<p>置に影響はなく、街区公園としての標準面積である0.25haも確保できております。また、住民1人当たりの都市公園の面積についても、標準規模である10㎡を上回っております。</p> <p>なお、地域防災計画等で防災面における避難施設等の位置付けはされておられません。</p> <p>このため、実質の公園利用形態に関しても影響はなく、公益上の問題も生じないことから、本公園の都市計画の変更を行うものであります。</p> <p>都市計画の変更手続きにつきましては、公聴会を開催するため、原案の縦覧を令和3年9月13日から27日までの2週間都市計画課で行いました。その結果、縦覧者は1名で、また公述申立書の提出はございませんでした。その結果、10月14日に予定しておりました公聴会は中止となりました。</p> <p>その後、案の縦覧を令和3年12月13日から27日までの2週間、原案の縦覧と同様に都市計画課で行いました。その結果、縦覧者は0名で意見書の提出はございませんでした。</p> <p>以上、津山広域都市計画公園の変更についてご説明させていただきました。</p>
会 長	<p>ただいま第1号の議案につきまして、津山広域都市計画公園の変更について事務局より説明がございました。</p> <p>このことについて、ご意見・ご質問があれば、ご発言をお願いいたします。</p>
委 員	<p>質問をよろしいでしょうか。</p> <p>コミュニティハウスの方が土地と共に譲渡して、管理運営が地元の町内会に移るといふことなのですが、この建物の維持等に関しての判断ですね。例えば崩壊の恐れがあるとか、そういったことの判断はどこがするのでしょうか。</p>
会 長	<p>それでは事務局。</p>
事務局	<p>お答えします。</p> <p>こちらのコミュニティハウスにつきましては、昨年度の譲渡前に事前に市の方で改修を行いまして、そういう危険な箇所、そういったものがないような形にして、地元へ譲渡するというようになっておりました。すでに改修が終了しております。</p> <p>今後の管理については、先におきまして、老朽化によって改修等が出てくるものについては、地元町内会で行っていただくということになりますが、現時点では改修ができていた状況でございます。</p>
会 長	<p>今後については、その判断も地元町内会がしていくということですね。有難うございました。</p> <p>ご質問がありましたらお願いを申し上げたいと思いますがいかがでしょうか。</p>

委員	<p>先ほど建物のことで、私も説明受けた中で疑問に思ったことがあったので、そのことについてお尋ねしました。その話をさせていただきます。</p> <p>資料 P3 の都市計画図ですが、ここを見ていただきますと、赤い一点鎖線があると思います。これが都市計画区域内外の線です。今、高野川東公園というのは、都計外にあります。次の P4 の方ですけれども、建物の敷地というのは、道路に面しているように考えると思いますが、都計外になりますので、道路要件というのが無くなるのです。</p> <p>それで、ここに飛び出た旗状態の土地（建物南側の土地）があります。黄色いところの建物の横のところに、旗状の土地（建物南側の土地）があります。それが進入路になるのかなというような形で私は少しお聞きしたのですが、その事につきまして、明確な回答をいただけていないです。公園は、確かに道路に接道していますが、この建物は道路には接道されていないような形で譲渡されるようになって、建築をするにあたっての疑問があります。都計外ですので今は道路要件が無いと言いましたが、将来は建物の内容によっては道路要件が出てくることもあるのです。建築確認が必要になってくる建物をする場合、道路が無いというのはどうなのかなと、少し疑問に思っているところです。</p> <p>一応説明はあり、この状態だということでした。地元も納得しているという説明は受けましたが、建築的に考えると、少し将来的にどうなのかなという疑問はあります。以上です。</p>
会 長	<p>はい、有難うございました。それでは今、皆様方に向けても、逆に委員の方から説明をいただいたわけで、その点もございしますが、この道路がないことで今後のこの建物が大丈夫なのかということにつきまして、事務局よりご返答をお願いします。</p>
事務局	<p>委員の質問にお答えします。</p> <p>事前に委員に質問されまして、都市計画課の建築指導審査係に確認しました。接道がなくても建築確認は下りるとの回答を受けております。その根拠ですが、建築基準法の第 3 章 43 条に接道についての規定はありますが、建築基準法の 41 条の 2 に都市計画区域内のみについて適用するとなっております。</p> <p>建築基準法の第 8 節 68 条の 9 について、本市は条例で定めておりませんので、建築基準法の 43 条と 41 条の 2 の規定の通りということで、接道がなくても建築確認が下りるとの回答を受けております。</p> <p>それからちょっと補足で説明しますと、公園として残る部分に高野コミュニティハウスに入る車が通れる通路は残っており、奥の田んぼにも行けるような状態になっておりますので、現実的に通行は可能となっております。以上です。</p>
委員	<p>はい、わかりました。建築指導の方はそのような回答。今後ですね、都計内に入らなければ、ということだと思います。</p> <p>都計内に入ると、今言われたことは全く該当しないこととなります。</p>

事務局	有難うございます。他に御座いませんか。
委 員	全くの素人考えですが、住民との合意、承諾ができているということですが、どのような形で承諾が残っているのでしょうか。合意を文書で残しているとか、どのような形で了解を残しておられるのでしょうか。
会 長	それでは事務局よりご返答をお願いします。
事務局	回答させていただきます。譲渡に当たりましては、まず市の方針を説明させて頂き、地元町内会へ譲渡させて頂きたいとお願いをしております。条件につきましては、修繕をさせて頂いて地元で管理していただくということでお願いをしております。譲渡契約書を交わしまして、その中で地元と条項を設定させていただいて、このコミュニティハウスとして引き続き利用していくという条件で譲渡をさせていただく。結論からいいますと契約書を取り交わしています。
会 長	はい、有難うございます。他に御座いますか。 それでは、ご意見、ご質問は他にはないようでございますので、採決に入りたいと思いますが、宜しいでしょうか。 それでは、第一号議案「津山広域都市計画公園の変更」について、賛成の方は挙手をお願い申し上げます。
委 員	<b>【委員全員が挙手】</b>
会 長	本日ご参加の委員満場の一致で決定をすることとなりました。どうも有難うございました。 委員の皆様には、スムーズな議事の進行にご協力いただき、大変有難うございました。  以上で、本日の審議事項は終了いたします。