

令和7年度 第4回まちづくり審議会 議事概要

日時：2026年（令和8年）1月19日（月） 10時00分～12時00分

場所：市役所5階 第3会議室

出席者：9名

中西会長、藤岡副会長、足立委員、古谷委員、三輪委員、岡川委員
佐藤委員、伊藤委員、堀部委員

事務局：石井部長、三澤次長、坂本課長、梶山副主幹、森主任

傍聴者：0名

1 開 会

10：00 坂本課長より、開会のあいさつがあった。

2 議 題（まちづくり条例の改正事項の検討）

10：05 森主任より、条例改正の検討案について説明があり「最大計画戸数と最低住戸面積」、「商業地の逗留らしさ」、「商業地の駐車場の附置義務」について意見聴取を行った。

10：35 主な意見

<駅前商業地について>

- ・商店街通り以外を排除する明確な理由が欠けていると思う。
- ・商業地全体として、賑わいを目指すという説明にした方が合理的だと思う。
- ・商店街通り以外の通りも賑わい創出を目指すという方向性にしてもいいのではないか。
- ・住居系地域と隣接する部分に人流を誘導することは「静かな住環境を守りたい」と思う住民は反発すると思う。
- ・数値基準を決め過ぎないことは理解したが、通りの属性やビジョンを検討しないことは別であるため、今後検討されたい。
- ・まちづくりのビジョンという括りでは、まちづくり審議会と景観審議会を隔てる必要がないと考えるため、今後の課題として統合的な運用を検討してもいいのではないか。
- ・駅前の商業地について、定期的に商店街と市が関わり合うような仕組みが必要だと思う。

<既存不適格の高さ緩和について>

- ・既存不適格のマンションは、所有者は購入時に説明を受けているため、特段の配慮は必要ないと思う。
- ・条例で緩和しても都市計画法や建築基準法の上限を超えないことは前提なので、既存不適格をさらに容認する方向は法趣旨が曖昧になり得ると思う。
- ・建て替え支援は「高さ緩和」よりも、実質的な支援や援助など別の取り組みと併せて進め

ていくことが重要だと思う。

- ・国や他市町村の方向性を参考に聴取してもらいたい。

<オープンスペースの考え方について>

- ・公開空地とオープンスペースの定義が曖昧で分かりづらい。
- ・歩行用空地と滞留空地を明確にして、基準等を設けた方が良いのではないかな。
- ・将来的に歩道幅員が変わることも考えられることから、歩道と合わせて3mという表現に疑念を感じるため、所有地の中で後退させる表現にした方がいいのではないかな。
- ・なぎさ通りが歩道ではないことを考えると、法令上の表現として「歩道」と表記することは適切ではないと思う。

<全体的な意見>

- ・市民説明会や各方面への説明の際に、断定的な表現とならないよう注意されたい。

3 閉 会

12:00 坂本課長より、閉会のあいさつがあった。