

議事録

第54回			
件名	大分市都市計画審議会		
出席者	委員20名、事務局12名、傍聴者6名	日時	令和5年9月27日(10:00)
		場所	コンパルホール3階 多目的ホール

【次第】

1. 開会
2. あいさつ
3. 議事録署名委員の指名
4. 議事・質疑応答・採択
5. 閉会

【議事について】

第1号議案 大分都市計画地区計画の変更(大分市決定)

~~~~議案説明~~~~

1. 変更の経緯、理由、地区計画の内容について
2. これまでの法手続きの経過、今後の流れについて

### 《説明要旨》

- ・金谷迫地区は大分市西部にある大分インターチェンジに近接しており、交通利便性の高い地区である。このようなことから、交通環境の優位性を生かした物流施設の立地を図ることを目的とし、都市計画提案制度による提案を受け、地区計画を決定したい。
- ・素案縦覧期間中、公述申出なしのため、公聴会での意見陳述なし
- ・案縦覧期間中、意見書の提出(1名)あり

### 《主な質疑応答》

- (質問) 今回の変更に至った経緯を教えてください。また、なぜ当該地に物流施設を立地させることが適当であると判断したのか、上位計画に位置づけがあるからという説明ではなく、なぜ上位計画に当該地を位置づけたのかというところから説明が欲しかった。
- (回答) 当該地は、上位計画にて、「その立地環境を生かした土地利用の在り方について検討を行うとともに、各種産業機能の強化や地域活力の増進に寄与する都市計画制度の整備・運用を図る」との位置づけがある。これをもとに、土地所有者から都市計画提案制度を利用した地区計画の提案があり、その提案について審査したうえで、都市計画の手続きを進めた。
- (質問) 当該地は、過去に農業関係の制限で開発できなかったとの話があった。それがいつ解除されたのか、これまでの経緯を教えてください。
- (回答) 当該地は、過去に埋め立てする際、圃場整備等を行うということで進んでいたが、平成27年度頃に事業認可の解除が行われ、そこから事業の規制等がなくなったという状況である。
- (質問) 当該地の南にある市道庄の原10号線は、大型トラックが対面通行する際、気を付けて通らなければならない程度の道路幅である。物流施設のトラックが通った場合の道路幅について、対策を検討したか。
- (回答) 市道庄の原10号線から当該地へ流入する箇所に右折レーンを事業者が新設することとなる。その際、一部市道を拡幅しながら整備等を行う。
- (質問) 金谷迫交差点から八幡方面、賀来方面へ向かう道路の渋滞について、対策を検討したか。
- (回答) 渋滞調査を行った結果、朝夕のラッシュ時に渋滞が発生していることが確認された。事業者にてラッシュ時に、物流施設に伴う大型トラック等が出入りできない旨を管理規約に定め、渋滞の対策を行う。
- (質問) 当該地周辺にある住吉川への排水対策について、工事後はどのように対策するのか。住吉川は、地元の方々を中心として川の再生に取り組んでいたりと、蛍の生息地となっていたりすることから、環境には特に配慮して欲しい。また、相談窓口として管理組合を設けるとのことだが、管理組合は工事終了後も継続するのか。
- (回答) 住吉川の環境について、事業者も十分に認識しており、今後入居希望者と協定を結び水質保全

に努める等の対策を行っていききたいとの考えである。また、管理組合は工事中のみならず、工事終了後も継続して皆さまからの相談に対応することとしている。

(質問) 事業者と入居希望者にて、水質保全に関する協定を結ぶことについて、覚書等いただくことは可能か。

(回答) 事業者へ伝え、対応をお願いする。

(質問) 市街化調整区域内地区計画ガイドラインにおいて、「建物の高さの最高限度については、原則10mとする。ただし、機能上やむを得ない場合にあっては周辺の土地利用状況を考慮し最高限度を定めることができる。」とあり、本計画の建物高さの最高限度は、25mもしくは15mといずれも10mを超えているが、この高さ設定の根拠を教えてください。

(回答) 本ガイドラインでは、市街化調整区域内においてできる限り周辺環境への配慮が必要であることから、10mという高さ制限を設定している。ただし、他都市への調査のなかで流通業務倉庫を対象とした高さ制限の設定が少なかったことや、流通業務倉庫のオートメーション化が進んでいることを踏まえ、本計画については機能上やむを得ない場合に該当すると判断し、25m、15mの高さを設定している。また、事業者は物流施設の規模を3階建て程度と想定して計画しており、1階の階高については9m程度、2、3階の階高が7m程度との想定から、25mという高さを設定している。

(質問) 当該地周辺道路における歩行者、自転車への配慮について、対策を検討したか。

(回答) 市道庄の原10号線から当該地へ流入する箇所にて右折レーンを新設し、市道の交通を阻害しないようにするとともに、右折、左折時に大型車両が十分転回できるよう交差点間口を広く設け視認性を確保することとしている。また、市道庄の原10号線の歩道等については、歩行者等への対策について現在県警と協議を進めている段階であり、歩行者通行位置の明示など、歩行者等が安全に通行できるよう対応することを検討している。

(質問) 当該地周辺の住吉川には、水質調査の定点となる箇所があると思う。工事中に濁度が上がることはないように、工事前、工事中、稼働後はモニタリングをして欲しい。

(回答) 事業者へ伝えるとともに、環境部局と調整しながら対応する。

#### ≪審議結果≫

- ・原案どおり承認

(11時10分 閉会)