令和７年度 第１回 世羅町都市計画審議会 議事録（概要版）

■ 開催日時

令和８年１月８日（木）　９時 55 分～10 時 40 分

■ 開催場所

役場本庁舎２階　第２会議室

■ 出席者

【委員】（敬称略）

玉浦 洋明（世羅町商工会 会長）

石井 裕士（世羅町農業委員会 委員）

矢崎 昌樹（広島県建築士会 会員）

井口 豪（全日本不動産協会 会員）

村本 由佳乃（「世羅町で楽しい子育てを考える会」副委員長）

宮本 幸三（株式会社セラアグリパーク 常務）

上本 剛（世羅町議会 産業建設常任委員長）

沖 丈博（大田地区振興会連絡協議会）

（欠席）

松尾 陽子（世羅町議会 総務文教常任委員長）

神田 正史（甲山自治会 会長）

【事務局】

福本 建設課長

藤井 建設係長

安井 建設係 主任

■ 会議成立の確認

委員 10 名中 9 名が出席し、世羅町都市計画審議会条例第 6 条第 2 項に基づき、会議が成立。

■ 会長選任

事務局より宮本委員を会長として推薦。

異議なく承認され、宮本委員が会長に就任。

■ 会長挨拶

都市計画審議会の役割（都市計画区域内の土地利用の調査・審議）を説明。

不慣れながらも円滑な進行に努める旨を述べる。

■ 議事

議題：世羅町用途地域の見直しについて

１．事務局説明（藤井係長・安井主任）

（1）用途地域見直しの背景

世羅甲山都市計画区域は平成 2 年に決定。

用途地域は平成 8 年に設定され、約 29 年が経過。

近年の土地利用の変化、立地適正化計画（令和 7 年策定）との整合性を図るため見直しを実施。

（2）都市計画・用途地域の概要

都市計画区域の目的、用途地域の種類と制限（建蔽率・容積率・斜線制限等）を説明。

世羅町では 13 種類のうち 9 種類の用途地域を設定。

第一種・第二種中高層住居専用地域は未設定（資料の誤記は修正予定）。

（3）用途地域変更予定の 4 地区

① 西上原地区

現状：商業施設が集積、工業利用なし

変更：準工業地域 → 近隣商業地域

目的：沿道サービスの集積促進、周辺との連続性確保

② 本郷（手綱川）地区

現状：準工業地域、周囲は住居系が進行／大規模工場撤退により住宅地化が進む見込み

変更：準工業地域 → 第一種住居地域

目的：居住誘導区域として住環境の創出

③ 本郷（芦田川）地区

現状：セラケム工場が立地、工業地域は敷地の一部のみ

変更：近隣商業地域の一部 → 工業地域

目的：工場の建替え・拡張を可能にし、産業拠点を維持

④ 寺町地区

現状：商業施設が集積

変更：北側＝第二種住居地域、沿道＝近隣商業地域

目的：商業機能の集積維持、周辺との連続性確保

（4）今後のスケジュール

県との下協議：今月中

地元説明会：6 月頃

県知事協議：7 月頃

公告・縦覧：10 月頃

審議会議決・告示：11 月頃

※状況により前後の可能性あり

■ 質疑・意見交換

● 玉浦委員

商業地域が実態として住宅地化している例がある。

現状に即した用途設定が必要ではないか。

→ 事務局回答

建物の不適格化や建蔽率の問題があり、現段階では対象外とした。

● 矢崎委員

寺町地区の線引きについて、建物の奥まで近隣商業地域を広げることは可能か。

既存不適格建築物の扱いについて、建替えがなければ問題は少ないのでは。

住民説明会ではデメリットも説明すべき。

観光資源としての町並み保全（風致地区的視点）も検討すべき。

→ 事務局回答

東側との連続性を基準に 100m で設定したが、再検討する。

観光資源としての扱いは他課とも調整し検討。

住民説明会ではデメリットも丁寧に説明する。

● 宮本会長

居住誘導区域の設定による効果や施策の有無を質問。

→ 事務局回答

現状、具体的支援策はなし。

区域外で建築する場合は届出が必要となり、誘導区域内での建築を促す運用をしている。

● 井口委員

資料 1 の用途地域一覧で、第一種及び第二種中高層住居専用地域がバツになっていない点を指摘。

→ 事務局回答

世羅町には設定がないため修正する。

● 村本委員

マスタープランの将来像「農村都市せら」と、田園住居地域を設定しない理由を質問。

→ 事務局回答

都市計画区域外も含めた全町的な将来像であり、用途地域内では住居系地域が適切。

田園住居地域を設定するなら用途地域外周辺が適当。

今後は長期間放置せず、適宜見直しを行う方針。

■ まとめ

委員からの意見を踏まえ、事務局は引き続き用途地域見直しの検討を進めることとなった。

■ 閉会

事務局より、次年度も審議会を開催予定であることを報告。

下水道区域の見直しについて、今後審議会に諮る可能性がある旨を説明。

以上をもって閉会。