

## 瑞穂市都市計画審議会会議録

審議会等の名称	第 1 回 瑞穂市都市計画審議会
開催日時	平成23年10月13日(木曜日) 午前10時00分から12時00分
開催場所	瑞穂市役所 巢南庁舎 2階 大会議室
議題	都市計画審議案件 (1) 瑞穂市都市計画マスタープランの一部変更(案)について (2) 岐阜都市計画地区計画(宝江地区)の決定(案)について
出席委員 欠席委員	出席委員 板谷雄二(会長)、小川勝範、広瀬武雄、棚橋敏明、清水治、 北川和一、山本恵子、竹林成熙、伊藤義孝、迫田義一、 棚瀬幸三 欠席委員 無
公開の可否 (非公開理由)	可
傍聴人数	0人
審議の概要	(1) 瑞穂市都市計画マスタープランの一部変更(案)について ◆ 内容 近年の社会経済情勢等の変化に対応するため、宝江地区における土地利用構想などの一部変更を行うもの。 ◆ 審議の結果 原案のとおり可決しました。 (2) 岐阜都市計画地区計画(宝江地区)の決定(案)について ◆ 内容 宝江字村東の約6.8haの地区において、無秩序な市街化進行の抑制と農地の環境保全を保持しつつ、既存企業の育成・保護や産業系土地利用の計画的な誘導をはかるため地区計画の決定を行うもの。 ◆ 審議の結果 原案のとおり可決されました。
事務局 (担当課)	瑞穂市 都市整備部 都市開発課 TEL : 058-327-2101 FAX : 058-327-2120 e-mail : tosikai@city.mizuho.lg.jp

平成23年度 第1回瑞穂市都市計画審議会 会議録

日 時 平成23年10月13日(木) 午前10時00分から12時00分まで  
場 所 瑞穂市役所 第3庁舎 2階 大会議室  
出席者 板谷雄二(会長)、小川勝範、広瀬武雄、棚橋敏明、清水治、北川和一、  
山本恵子、竹林成熙、伊藤義孝、迫田義一、棚瀬幸三 以上11名  
欠席者 無  
事務局 福富都市整備部長、岩田都市整備部調整監、鹿野都市開発課長、  
江崎都市開発課長補佐 以上4名  
傍聴人数 0名

1. 開催挨拶

2. 会長選任

3. 議題

- (1) 瑞穂市都市計画マスタープランの一部変更(案)について
- (2) 岐阜都市計画地区計画(宝江地区)の決定(案)について

事務局 : 定刻となりましたので、これより平成23年度第1回瑞穂市都市計画審議会を開催します。開催にあたり、副市長よりあいさつをさせていただきます。

副市長 : おはようございます。本日は大変お忙しいところお集まりいただきまして、ありがとうございます。今回は、6月1日より新たに瑞穂市都市計画審議会の委員にご就任いただきました方の第1回目の審議会となります。本来であれば市長が出席をしましてお願いをするところでございますが、あいにくのところ他の公務がございまして出席できませんので、私があいさつをさせていただきます。瑞穂市では、市民参加・参画・協働のまちづくりをスローガンに掲げてまちづくりを進めているところでありますが、この審議会でも3名の公募の市民の方にご参加をいただくことになりました。ありがとうございます。都市計画は、まちづくりの基本であります。その都市計画では、ハードをどうするのかといった話になりますが、その根本はやはりソフトでございます。瑞穂市では、合併5周年の折に市民憲章を制定しておりまして、河川の豊かさや河川にまつわる緑豊かなところを残しながら、穂積駅を核にしたより良いまちづくりをということで、まちづくりを総合的に進めているところであります。今回の案件につきましても、ハードをどのようにしていくのか、ということに絡んでくると思いますが、市民憲章の理念もご認識いただきながら、活発なご意見、忌憚のないご意見をいただき、より良いまちづくりを進めてまいりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

事務局 : ありがとうございます。

それでは、本日お集まりを頂いております委員におかれましては、今年の6月1日よりご就任を頂いております、本日が初めての審議会となりますので、事務局より各委員の紹介をさせていただきます。

・・・(委員の紹介)・・・

本日の会議に入ります前に、2点ほど説明をいたします。

1点目は、審議会につきましては市の「審議会等の会議の公開に関する要綱」がございまして、原則、公開とさせていただいております。本日も、傍聴者は3名まで認めるものとしてホームページ等で公開をしておりますので、傍聴希望者がございましたら入室させていただくことにさせていただきたいと思っております。それから2点目ですが、会議録につきましては、全文筆記とさせていただきます。内容等につきましては、後日、ホームページ等により公開をさせていただくこととなりますので、よろしく願いいたします。また、会議録につきましては、氏名を公開させていただくことでよろしいでしょうか。

各委員 : ・・・

事務局 : 特にご異議がございませんでしたので、氏名につきましても公開とさせていただきます。

それでは、会議に入ります前に、新しく委員となられました皆様の中で、会長の選任をお願いいたします。瑞穂市都市計画審議会条例第4条第1項のなかで、会長は委員の中からの互選となっております。今回は初めて顔をあわせる方もあるかと思っておりますので、よろしければ事務局より推薦させていただきたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

各委員 : 異議なし。

事務局 : それでは、板谷委員を推薦したいと思います。板谷委員は、朝日大学で経営・情報等を専攻されておりまして、都市計画におきましても精通されているということで、ぜひともお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

各委員 : 異議なし。

事務局 : それでは、全員一致で、会長を板谷委員にお願いしたいと思いますので、よろしくお願い致します。

会長 : おはようございます。私は、都市計画審議会などで合併以前から10年以上、まちづくりに関わらせていただいております。最近では会長を任されることもありますが、微力でありますので、皆様のご意見を参考にしながら、円滑に良い審議を進めることができたらと思います。よろしくお願いいたします。

事務局 : つづきまして、会長の職務代理者の選任をお願いしたいと思います。瑞穂市都市計画審議会条例第4条第3項に基づきまして、職務代理者は会長があらかじめ指名することとなっておりますので、会長よりご指名をお願い致します。

会長 : 瑞穂市都市計画審議会条例第4条第3項に基づいてということでございますので、条文を読み上げさせていただきますが、「会長に事故があるとき又は欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。」となっております。

それでは、職務代理者を迫田委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

迫田委員 : はい、了解しました。

事務局 : それでは、副市長より、本審議会への諮問書の提出をお願いします。

副市長 : 本日、都市計画審議会にてご審議をお願いしたい案件につきまして、諮問させ

て頂きます。案件は2件ございますが、「瑞穂市都市計画マスタープランの一部変更（案）」および「岐阜都市計画地区計画（宝江地区）の決定（案）」につきまして、都市計画法第19条第1項の規定により諮問致しますので、よろしくご審議をお願い致します。

・・・（諮問書の提出）・・・

事務局：ここで、副市長は他の公務が重なっておりますので、退席させていただきます。  
・・・（副市長退室）・・・

事務局：それでは、会議の方へ移らせていただきます。審議会の議長は、会長が努めることとなっておりますので、これ以降の進行は会長をお願い致します。よろしくお願いします。

議長：只今、瑞穂市長から諮問を受けました議案につきまして、審議に入りたいと思います。

審議に入ります前に、配布されている資料につきまして、事務局より確認をお願いします。

事務局：資料につきましては、事前にお配りさせていただいております、本日お持ちいただいていると思いますが、確認をしたいと思います。

・・・（配布資料の確認）・・・

議長：それでは、審議に入らせていただきます。

ご審議をお願いします案件は、次第にもありますように、「1. 瑞穂市都市計画マスタープランの一部変更（案）について」と「2. 岐阜都市計画地区計画（宝江地区）の決定（案）について」の2件になります。この審議につきまして、まずは事務局から説明をしていただき、その後に各委員からのご質問あるいはご意見等をいただきたいと思います。質疑等につきましては、挙手の上、議長の指名のあった後にご発言願いますようお願い致します。また、本日の会議は12時までを予定しております。ご審議の時間が十分でないかもしれませんが、限られた時間の中でのご審議をお願いしたいと思いますので、ご協力の程よろしくお願い致します。

それでは、2つの審議案件につきまして、事務局より、まとめて説明をお願いします。

事務局：本日、ご審議をお願い致します2件の案件につきまして説明を致します。説明は、パワーポイントにより説明を行いたと思いますが、お手元の資料では、お配りをしております「瑞穂市都市計画審議会」になりますので、スクリーンで見にくい所がありましたら、こちらの資料にてご確認をいただければと思います。

本日、ご審議をお願い致します案件は、「1. 瑞穂市都市計画マスタープランの一部変更（案）」と「2. 岐阜都市計画地区計画（宝江地区）の決定（案）」の2つの案件です。この2件の案件につきましては、計画の内容等に関連性がありますので、連続して説明をさせていただきます。

それでは、1つ目の審議案件の「1. 瑞穂市都市計画マスタープランの一部変更（案）」につきまして説明致します。

まずは、都市計画マスタープランにつきまして、簡単に説明します。都市計画

マスタープランとは、“都市計画法第18条の2に規定される「都市計画に関する基本的な方針」、 “市町村の総合計画や、都道府県の都市計画区域マスタープランに即して定める”、“長期的な視野に立って、都市の将来像や、これを実現するための土地利用、都市施設整備、景観形成等の大まかな方向性を定める”、“市全体の視点で定める「全体構想」と、各地域の視点で定める「地域別構想」で構成“、“土地利用規制（用途地域、地区計画等）や、都市計画施設（街路、公園、公共下水道等）、市街地開発事業（区画整理等）といった個別具体の都市計画制度は、このプランに基づいて決定・変更される“というものです。ちなみに、瑞穂市では、平成20年9月に「瑞穂市都市計画マスタープラン」を策定しておりまして、小学校区の7地域に分けて、現状分析やまちづくりのビジョン等が定められております。また、今回の一部変更は1回目の変更になります。つぎに、今回の一部変更の主な理由につきまして説明します。1つ目は“市南部では、開発ポテンシャルが向上しており、計画的なまちづくりを実現するために、その道筋を示すことが必要”であるということです。2つ目は“都市計画制度（市街化調整区域の地区計画）を活用するためには、都市計画マスタープランへの位置づけが不可欠”であるということです。3つ目は“その他”の“市を取り巻く情勢の変化（行政区境界の変更等）への対応が必要”であるということです。

1つ目に述べました“開発ポテンシャルの向上の要因”とは、“安八町で、名神高速道路スマートインターチェンジの設置が予定されており、それにアプローチする県道に隣接している”、“西部環状線として位置づけられる市道の整備が進展する”、“犀川地区で土地区画整理事業が実施され、人口が増加する”などが考えられます。

ここで、“開発ポテンシャルの向上の要因”につきまして、要因ごとに説明を致します。

1つ目の要因は、“安八町で、名神高速道路スマートインターチェンジの設置が予定されており、それにアプローチする県道に隣接している”ということで、安八町で計画されておりますスマートインターチェンジへアクセスする「県道美江寺西結線」と「主要地方道北方多度線」などの主要幹線道路が、計画地にあります宝江地区周辺を縦断的に走り、広域都市への連絡機能の向上が要因の1つとなっています。2つ目の要因は、“西部環状線として位置づけられる市道の整備が進展する”ということで、西部環状線は宝江地区を東西に貫き、主要幹線道路である「県道美江寺西結線」（都市計画道路十九条宝江線）と「主要地方道北方多度線」などと接続する道路になっておりまして、計画地の宝江地区内の道路については、順次、整備が進められている状況であり、犀川地区へのアクセス道路でもあることから、交通の利便性が向上し、地区内の開発ポテンシャルが向上するということです。3つ目の要因は、“犀川地区で土地区画整理事業が実施され、人口が増加する”ということで、計画地の東側に隣接する犀川地区が、土地区画整理事業により住宅を中心とした地域が整備され、ここ近年で人口が増加している状況にあるということです。

都市計画マスタープランの一部変更（案）の概要につきまして説明します。

変更箇所は大きく分けて3つあります。1つ目は“市南部（宝江地区）で行うまちづくりの位置・方向性を明示”ということで、“新たな工業地を位置づけ”ております。2つ目は“市南部（宝江地区）のまちづくりを実現するための手法を明示”ということで、“都市計画制度（市街化調整区域の地区計画）の活用”について位置づけております。3つ目は“その他”の項目で、犀川地区になりますが“行政区域界の変更（平成21年10月31日変更）”と上位計画である“岐阜都市計画区域マスタープラン（平成22年8月27日変更）の改訂”などにとまなう修正となっております。

1つ目の“市南部（宝江地区）で行うまちづくりの位置・方向性を明示”についてですが、ここでは「新たな工業地を位置付ける」ということで、工業系の土地利用誘導を図っていきたいと考えております。同じく、土地利用構想図につきましても、新たな工業地を位置づけております。もう少し具体的な計画図では、牛牧地区の地域別構想のなかで、新たに位置づけられる工業地の区域などを明示しております。つぎに、2つ目の“市南部（宝江地区）のまちづくりを実現するための手法を明示”については、都市計画の制度を活用する手法について、市街地づくりの方針図などに「市街化調整区域における地区計画の導入」という方針を位置づけております。3つ目の“その他”では、「行政区域界の変更」や「都市計画区域マスタープランの改訂」により変更をしております。行政区域界の変更では、犀川地区の土地区画整理事業が完了したことにとまない、平成21年10月31日付けにて変更されたものを反映させております。また、上位計画であります「岐阜都市計画区域マスタープラン」が平成22年8月27日付けにて変更されたことにとまなう、こちらにも改訂内容を反映させております。こちらの地域づくり構想図では、大野町で計画されています東海環状自動車道のインターチェンジにつきましても、インターチェンジの名称の修正をおこなうものです。

以上が、「1. 瑞穂市都市計画マスタープランの一部変更（案）」についての概要になります。計画や変更内容の詳細につきましては、お手元の配布資料にてご確認をいただければと思います。

つぎに都市計画マスタープランの一部変更（案）の「策定の経過と今後のスケジュール」について説明します。

平成23年3月23日に地元説明会を開催しまして、その後、県との事前調整を行い、6月6日から6月28日の約1ヶ月間、パブリックコメントを実施しました。パブリックコメントでの意見書の提出は、ありませんでした。それらの結果をふまえて、本日の審議会にてご審議をいただき、その答申を受け後に決定という流れになります。

それでは、2つ目の審議案件となります「2. 岐阜都市計画地区計画（宝江地区）の決定（案）」につきまして説明致します。

まずは、「地区計画」の制度などにつきまして、簡単に説明します。

おおまかには3つにまとめておりますが、1つ目は“都市計画法第12条に規定される都市計画制度”ということです。2つ目は“一定のまとまりを持った地区を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かな規制・ルールを適用す

る制度”であるということです。これは、もともとの規制よりも、強化したり、緩和したりすることが可能なものとなっています。ここで、「地区計画で定めることが可能な項目」につきまして説明しますと、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、容積率、建ぺい率、高さの最高限度、緑化率、地区施設の位置や規模、などを定めることができることとなっております。3つ目は、“開発・建築行為を行う場合は、この地区計画の内容に適合させることが必要”であるということです。もちろん、適合していなければ、開発や建築を行うことはできません。ここで、瑞穂市の活用事例を見てみますと、この地区計画を活用している地区は1件ですが、市街化調整区域の犀川地区にて地区計画を定めております。

つぎに、地区計画策定の主旨について説明します。この地区計画は、“都市計画マスタープランの一部変更（案）で位置づけたまちづくりを計画的に実現するために、計画に基づいて適正な土地利用誘導を図る”というものです。具体的には、“開発ポテンシャルが向上していることにともない、無秩序な市街化の進行の抑制と、適正な土地利用の規制・誘導が必要”、“市の財政基盤を強化する観点から、既存企業の育成・保護を重要な施策として、新たな工業地を位置づけてはいるが、そもそも市街化調整区域であるため、工場等の立地は難しく、規制緩和が必要”、“周辺には農地や集落、福祉施設があり、これらの環境保全のための手立てが必要”、“土地の有効活用や、産業活動の効率化のためには、区画道路の配置等が必要”、“地権者や周辺住民の理解・協力が不可欠で、適切な手続きを経ることが必要”であるということです。これらをより具体的に実現するための手段として、地区計画を活用することとしています。

宝江地区地区計画（案）の概要につきまして説明します。今回、地区計画を定める場所は、市街化調整区域のなかの宝江字村東の一部、約6.8haです。マスタープラン（案）でも説明しましたとおり、「都市計画道路十九条宝江線」などが走り、開発ポテンシャルが向上している地区となっています。ここで、宝江地区の現状につきまして説明します。今回、計画をしております地区内には、工場や福祉施設、墓地などの既存施設があり、その他は田畑などの農地となっています。また、計画地南側には一級河川宝江川、その下流には一級河川犀川があります。周辺の土地利用状況では、計画地の北側に集落があり、西側には店舗や住宅、さらに県道の西側を見ますと、資材置き場等による土地利用などが見受けられます。

これは地区内にあります工場と福祉施設です。1つは、地区内にある既存工場のキッコーマンソイフーズ岐阜工場です。工場では、豆乳飲料の製造が行われています。以前は紀文フードケミファという社名でしたが、今年の4月から社名を変更されております。もうひとつは既存の福祉施設で、特別養護老人ホームほづみ園です。特別養護老人ホームのほか、デイサービスやケアハウスなどがあります。

ここからは、地区計画を定めた後に具体的に開発事業者に守っていただく主な規制やルールについて説明します。この規制やルールにつきましては、地区を3つに区分しまして、「工業地1」が約3.4ha、「工業地2」が約1.6ha、

「福祉施設用地」が約0.8haのエリアにて、それぞれ規定をしております。つぎに、建築物等に関する事項について、項目ごとに説明します。

まずは、建築物等の用途の制限について説明します。建築物等の用途の制限では、産業活動の効率化や、福祉施設・周辺集落の環境保全を図るために建築することができない建物用途を規定しています。「工業地1」と「工業地2」に立地可能な建築物等は、工場、倉庫およびこれらに附属する事務所のみで、いわゆる工業系に特化した用途を設定しており、それ以外の建築物は建築できません。また、この地域は、農地が多く残る市街化調整区域であり、周辺には集落もあることから、周辺への環境を配慮し、工場の中でも危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場等は制限をしております。また、福祉施設用地では、社会福祉法による社会福祉施設のみを立地可能な建築物としています。

つぎに、建築物の敷地面積の最低限度について説明します。これにつきましては、敷地の細分化を防止し、土地の有効利用を促進することを目的に設定しております。「工業地1」、「工業地2」の地区では、最低限度の敷地面積を1,000㎡としております。また「福祉施設用地」では、最低限度の敷地面積を200㎡としています。

建築物等の高さの最高限度について説明します。これにつきましては、地域の景観の保全や、周辺地域の日照の確保等を考慮し、ある程度、建築物の高さを抑制するものであります。既存の工場があり、区画がもっとも大きい「工業地1」の区域では35mの最高限度を設定しております。その他の「工業地2」と「福祉施設用地」では20mの最高限度を設定しております。

つぎに地区施設に関する事項について説明します。地区施設とは、地区計画により地区内に設けることが必要となる道路や公園・緑地などのことをいいます。まずは道路について説明します。地区内の道路は、幅員を6m以上とすることが原則となっております。1、2、3号道路は6m、4号道路は全幅8mの計画で、地区内での道路幅員は4mとなっております。

つぎに緑地について説明します。緑地は、地区計画の制度上、地区面積の3%以上を確保することが必要となっております。今回の計画地区では、既存の墓地一体の約2,600㎡を緑地として位置づけています。

その他に関する事項について説明します。その他に関する事項では、開発行為にともなう周辺地区への影響を考慮しまして、必要となる洪水調整池に関する事項を規定しています。洪水調整池とは、河川の流下能力を超過する可能性のある洪水を、河川に入る前に一時的に溜める池などをいいます。今回の地区計画では、この洪水調整池を開発者の負担により整備をしていただくこととしております。整備をしていただく調整地の容量は、開発面積1ha当たり約495㎡を確保することが必要となっております。

以上が、2. 岐阜都市計画地区計画（宝江地区）の決定（案）の概要になります。計画や変更内容の詳細につきましては、お手元の配布資料にてご確認ください。

ここで、地区計画に関する主な留意事項につきまして説明します。1つ目は、

現在、市街化調整区域である宝江地区は、地区計画が決定された後も市街化調整区域であることに変わりはないということです。したがって、開発の際には開発の規模を問わず、すべての開発について開発許可の手続きが必要となります。また、市街化調整区域の形態規制により、規定されています建ぺい率（60%）や容積率（200%）などの建築ルールにつきましても、遵守していただく必要があります。2つ目は、農地を開発する場合は、農地転用の許可を得ることが必要であるということです。したがって、現況が農地の場合は、開発許可とは別に農地転用の手続きが必要となります。農地転用の許可を得るには、市街化調整区域であることから、開発を行うにあたって「この地区のこの土地でなければならない理由」についての説明が求められます。したがって、原則、地区内の既存工場との関連性などが必要となります。地区計画の決定（案）についての「策定の経過と今後のスケジュール」について説明します。

平成23年3月23日と6月28日の2回、地元説明会を開催し、その後、計画原案の縦覧と意見募集を実施しました。計画原案に対する意見書の提出は、ありませんでした。その結果をふまえて、原案に関して県との事前協議を行い、都市計画法に基づく計画案の縦覧（いわゆる法定縦覧）を実施しております。法定縦覧は、9月12日から26日までの2週間実施しまして、計画案に対しまして1名の方からのご意見をいただいております。提出されましたご意見につきましては、後ほど説明します。それらの結果をふまえて、本日の審議会にてご審議をいただき、その答申を受けまして、県との本協議を行います。県との本協議が完了した後、地区計画の都市計画決定という流れになります。また、建築物等の制限につきましては、「瑞穂市地区計画区域内における建築物等の制限に関する条例」により規制等を行うこととなりますので、手続きが順調に進めば、条例の改正案を12月議会に上程する予定をしております。

最後に、提出されました意見につきまして説明します。本日、配布をしております資料をご覧くださいと思いますが、地区周辺の土地の権利者から“区域の見直し”につきまして、つぎのようなご意見がありました。意見の内容は、【1. 用地区域の見直し】A 工業団地の単なる拡張にとどまらず、北堤防に至るまでと、西側幹線県道を取り込んだ区域とする、B 福祉施設区域を拡大設定し、計画区域を北堤防までとし、今後の需要に備える、C 工場関連等住居後背地として、県道交差点を超えた区域を準住居地域として取り込むこと、【2. 見直しの理由】A 工場用地の近視眼的拡張にならないよう、犀川以南の隔絶地域となっている宝江地区の活性化を期し、東側犀川地区に見る一定規模の地区計画が望ましい、B 現二施設を参考中核に置いた将来への振興計画により、積極性のある前進型構想に改められたい、C 工業用地の近隣関係断絶の通弊を招かないよう、住居及び小規模工業立地可能な地区を設定し、更には工業立地人口の増加に備える必要がある、といったご意見でした。

意見に対する市の考え方は、「今回の地区計画では、新たな産業拠点の形成を目指し、現存する工業系土地利用を中心に、福祉施設や周辺集落地の住環境に影響を与えない範囲内での土地利用誘導を計画しております。また、市街化調

整区域であることから、無秩序な市街地の進展を防止し、周辺環境との調和を図りつつ、周辺地域の市街化を促進する恐れがない範囲内での土地利用誘導を図ることとしています。したがって、今回の地区計画では、これらの状況を踏まえて計画地約6.8haの区域を設定しております。」ということです。以上で、説明を終わります。

議長 : ただ今、事務局より2件の審議案件につきまして説明を頂きました。ご質問あるいはご意見等がありますか。

棚橋委員 : 市街化調整区域というものは、税金が安いことから、多くの人が“このままでいいのではないか”と思っているのが現状です。瑞穂市では、宝江、祖父江、穂積などが市街化調整区域であります。市南部のほうが調整区域になっていきます。相続のときには、納税猶予を受ける方が多く、納税猶予を受ければ20年間はさわれないので、買い手もいなくなってしまうということで、この地区の人は大変困っています。穂積地区のなかでも、市街化区域の中切自治会では、昔100所帯であったものが今では200所帯となっておりますが、となりの市街化調整区域の下穂積自治会では、昔の100所帯のままです。祖父江地区も同様です。このような状況のなかで、今回の地区計画は、犀川地区に続く2例目ということで、市街化調整区域での開発手法が再度知らしめることになり、市街化調整区域の方々も目覚める部分があると思います。そこで、今回の地区計画の経緯として、もともと工場があつて、隣に拡張したいという要請があつたから、具体化されたのですか。また、市街化調整区域の地権者が別の場所で新たに開発をしたい、という話になったときに、地区計画を練ってもらうことはできるのか、お尋ねします。

事務局 : 経緯としては大きく2点あります。1つ目は、宝江地区では、西部環状線を含む2本の幹線道路の整備を市で計画しており、これらの整備に伴って道路沿線での個別の農地の改廃や不良な土地利用が進む恐れがあつたため、良好な営農環境の保全と幹線道路沿道の環境保全の観点から、何とかしたいというものです。2つ目は、宝江地区での既存の核施設として、工場と福祉施設があり、事業拡張の話も聞いておりますので、市としても財政基盤の強化を図るために優良企業は応援したい、というものです。既存工場につきましては、今までに公害等の苦情もありませんし、地元にとっても快く受け入れられている企業であると思っておりますので、市としましてもフォローしていきたいと考えております。いずれにしても、周辺には農地がありますので、むやみやたらに農地をつぶすということではなく、道路沿線の必要最小限の地区を区域設定したということです。

棚橋委員 : 今回の地区計画は、地区開発の先駆けにもなりますし、市街化調整区域での一つのモデルケースにもなるので、緑地を位置づけるだけでなく、企業側に対しては積極的な緑化を要望してほしいと思います。

事務局 : 地区計画区域面積の3%として、墓地を含む区域を緑地として位置づけておまして、墓地自体は整備はしませんが、その周辺に緑を設けるように緑地を指定しております。これにつきましては、市が整備をすることとしております。それ以外では、工業地において、製造業の場合、工場立地法の規定により面積

に応じて、敷地内に一定規模以上の緑地を設けることが義務づけられております。そのため、宝江地区においても製造業の工場が立地される場合には、墓地周辺の緑地とは別に、工業地等において緑地が設けられることとなります。

小川委員：地区計画の範囲については、企業側から要請を受けた6.8haの範囲だけではなく、地区南部の堤防まで拡大することはできないのですか。地域からもいろいろな話がきておりまして、せっかくの優良企業からの申し出でありますので、積極的な姿勢でないといけないのではないかと思います。また、12月議会上程されるとありましたが、市議会で否決された場合には、どうなるのですか。

事務局：昨年末に開催した当初の地元説明会では、構想ということで、今回の地区計画よりも広い範囲で地元の説明をいたしました。区域としては、南は堤防までと西は県道までの区域で、あくまで構想ということで、この地区に地区計画を定めたいという説明をいたしました。市としましては、第1弾として、整備を行う幹線道路の沿道を中心とした区域で地区計画を定め、その後の開発状況に応じて第2弾として周辺に広げるといった形での構想は持っています。ただ、今のところ、これだけの農地を改廃するという事は、周辺に優良農地が残っている現時点では、関係機関との協議により承諾が得られませんので、必要最小限の範囲ということで今回の地区計画を策定したいと考えております。今回の地区計画を策定して、それ以降は変更できないということではありませんので、ご理解をいただきたいと思っております。なお、市議会上程するのは、地区計画ではなく、建築制限に関する条例のみです。

小川委員：幅員12mの幹線道路は、宝江地区の中央ではなく、南の堤防沿いで計画すれば良かったのではないかと。そうすれば、まとまった大きな工業用地が創出できるのではないかと。

事務局：12mの道路は、犀川地区の幹線道路の位置によって、宝江地区での幹線道路の配置は決まってしまう。また、既存工場については、南側についても拡張の意向を持っていると聞いておりますので、市としても南側への開発を進めることができたら良いとは思いますが、現時点では優良農地ですので、現段階ではこの区域が最大限であると考えています。瑞穂市内の市街化区域内でも、かなりの農地が残っており、未利用地が整除できていない状態では、これ以上の拡大というのは大変難しいと思っております。既存工場側からは、南側への拡大もしていきたいとお話もありましたが、この地区の優良農地をつぶすというのは大変難しいことですので、今できる最大限の区域が今回の区域であることを説明しております。また、農地法の規制がかなり厳しくなっておりまして、この地区は第2種農地としての制限がかかっておりますので、これ以上の区域の農地をつぶすことは大変難しいということですので、現時点での関係機関との調整のなかでは、この区域が最大ということですので、ご理解をいただきたいと思っております。

小川委員：企業は、拡張の対象となる土地を購入するのですか。

事務局：はい、そうです。

山本委員：建築物の敷地面積の最低限度のなかで、“地区計画の決定の告示日時点で1,000㎡を下回る場合には・・・”との記載がありますが、あえてこれを記載してい

る理由を教えてください。

事務局：都市計画の図書の「建築物の敷地面積の最低限度」のなかに、ことわりが2つ記載してあります。これは、以前からお持ちの土地であれば、そのままご利用いただけるようにしているものです。現況の田は、ほとんどが1000㎡以下の面積になっていることから、市としましては、これらの土地をお持ちの方が集まって、集団で工場、倉庫などを誘致していただきたいと考えておりますが、個人の私権もありますので、個人が何かをする場合には救済するという意味で、これらを設定しております。これをさらに細分化しない限り、この対象としない。”というお断りを入れさせていただいているという、主旨でございます。これにつきましては、犀川地区でも同じような設定をしております。

北川委員：6.8haの区域設定は小さいと思います。6.8haといえば、犀川地区の商業施設と同じくらいの大きさであります。今回は、工場と倉庫に限定されておりますので、工場であれば今の5倍くらいの大きさにしたほうが良いと思います。もうひとつは、農業の後継者がいなくて休耕田が数多くある中で、そういうところは地区計画で適正に誘導していくべきではないかとも思います。地区計画の内容では、建築の制限が厳しすぎるのではないかと思います。例えば、建ぺい率が60%で容積率が200%というのは住居地域並の制限ですし、高さについても規定がされているので、せつかく地区計画でやるのであれば、もう少し緩和したほうが良いのではないかと思います。

事務局：今回は、市街化区域でいう準工業地域並みの規制を宝江地区の「工業地1」と「工業地2」に適用しています。隣の犀川地区では、土地区画整理事業が完了しまして、どんなものでも建築ができてしまうのでは困りますから、市街化調整区域内の地区計画により、住居系と商業系の用途の規制をかけております。この犀川地区の隣となる宝江地区において、さらに住居系の土地利用を誘導するという事は、必要はないであろうと考えております。ただし、南部の交通の便の良さや工業系の企業誘致ということもありますので、犀川地区は住居系と商業系で、宝江地区は工業系でといった色分けをして考えていきたいと思っています。地形につきましても、犀川地区と宝江地区では、まったく違いますので、宝江川を挟んで、今回の区域を新たに地区計画により規制をしようというものです。

北川委員：別の地区ですが、横屋地区の市街化調整区域で、地区計画により開発ができるようになれば、市の税収も上がると思いますので、宝江地区以外でも地区計画の策定を考慮してほしいと思います。

事務局：横屋地区につきましては、国道21号とJRに挟まれた約25haの区域のことであるとは思いますが、市街化調整区域に何でも地区計画を定めて、どんどん開発していけば良いというわけにはいかないということを、ご認識いただきたいと思います。市としましては、地権者がアクションを起こさなければ、優良な農地として保全ができるということが第1の目的でもあります。また、市街化調整区域で地区計画や開発を行うには、必然性が無ければ大変難しいと思います。今回のような既存工場がある場合、どこへでも移転をして拡大すればよいのではないかとするのは、あまりにも難しいことから、ここでやらなければ

ならないといった必然性が前提にあって、今回の地区計画を定めようというものです。したがって、先ほどの横屋地区につきまして、開発を行おうとする時には地区計画ではできませんので、土地区画整理事業により整備をするなどしないことには、難しいと思います。

北川委員：横屋地区では、昔、駅の問題と区画整理の問題で5年をかけて話を進めていたが、白紙になってしまった。今回の地区は、既存工場があるからという話だが、まちづくりについての必然性については、同じ条件であると思います。また、市の税金を上げるためには、市の玄関口を整備することも必要で、そういうプラスになるようなまちづくりを前提に、地区計画の策定に臨んで欲しいと思います。今回の地区計画についても、本来、税金を考えるのであれば、農業では難しいので、6.8haではなく5倍くらいの規模で考えるべきだと思います。

小川委員：今日は宝江地区の話であるので、横屋の話は、別の日に協議をするべきだ。

議長：北川委員の意見は、マスタープラン的なご意見でもあったと思います。

清水委員：今回の地区計画は、既存工場と福祉施設のための地区計画として理解してよろしいですか。それは、農地転用の条件に、原則、既存施設との関連性が必要と書いてあるということは、まったく関係ない工場は建築できないということです。既存工場の地区計画だと理解して良いということですね。計画書では、幹線道路の関係ですとか安八町のスマートインターチェンジなどのことも書かれておりますが、既存工場の拡張のためだけの地区計画としか見ることができない。工場誘致ということであれば、誰でも進出できるかとも思ったのだが、農地転用の条件として既存施設に関連したものでなければというのがあれば、関係ないところはダメだということだと思います。

事務局：今回の計画を裏と表から見ると、そのようになることは否定しませんが、本来、市街化調整区域の中でむやみやたらに農地転用をして宅地化するということは、よほどの必然性がなければ許可が得られないと思います。これは、県の農政サイドとの協議によるもので、地区計画を立てたからといっても市街化調整区域であることには変わりませんので、まったく関係の無いものについては、何故そこに建築しなければならないのかについての理由が求められることとなりますので、やはり必然性が無いものは認められません。それらについては、市街化区域のなかで建築するものではないのかという話になりますので、あくまで関連の企業や既存工場に関連する倉庫などのものしか建てられないことになっています。

また、先ほど、宝江地区の現状を見て頂きましたが、クレーン置き場ですとか資材置き場、倉庫などが出来ているなかで、良好な農地を保全したいということも目的の1つであることも、ご理解いただきたいと思います。

広瀬委員：既存工場の拡張のための決定であることは間違いないと思いますし、工場が拡大をするということは財政基盤が強化するということですので、これは良いことだと思います。一方で、周辺環境との調和を図るとありますが、工場が拡大したときの公害や環境問題への対応は、どのように担保されているのかどうか。また、企業側との話し合いも、事前にされているのかどうか。近隣に新しい住宅地があり、既存の集落もあることを考えると、排水などの問題も出てく

る可能性があるかもしれませんので、行政が事前に企業側とどのように調整しているのかをお聞きしたいと思います。

事務局：既存工場については、この拡張で新たな商品等を製造するというのではなく、従来どおりの豆乳を製造するための拡張であると聞いております。この企業では、この工場を西日本の製造拠点としたいということで、その場合には生産量が足りないということから、今回、生産能力の拡張をしたいと聞いております。それで、具体的に整備拡大されたときに、緑化に関しては製造業ですので、工場立地法により緑化が担保されることとなります。建築物については、地区計画のなかで準工業地域並の制限を設けているので、特別な危険物を扱うとか、騒音が出るとかいった部分は建築基準法により規制されることとなります。その他には、水質汚濁防止法や大気汚染についてもそれぞれの法律に基づいて規制されることとなります。それ以上の周辺に対する環境への配慮については、具体的には確認をしておりますが、既存工場であれば、地元に対しても友好的な優良企業であることや特段の苦情などは聞いておりませんので、現時点ではそれ以上の詳細なところの協議はしていないといった状況であります。

伊藤委員：先ほどから特定企業の名前が出て来ているが、特定企業のための都市計画の決定等については、農業委員会としては全面的に反対であります。工業地として企業を誘致していくという話であれば良いのですが、最初から特定企業のためということであれば問題が出てくるとは思いますが、どのようにお考えですか。やはり、工業地として企業誘致をしていくための都市計画ということで進めていただきたいと思えます。

事務局：先ほどからの説明のとおり、基本的には、既存企業のためでもあるということになります。詳細な経緯を話しますと、既存企業の当初の意向としては、現在の敷地では手狭ということもあり、宝江地区から撤退したいということでありました。現在の工場につきましても、当初に建築された工場よりもかなり拡張をされておりまして、1.5倍くらいになっておりますが、このままでは西日本の必要容量を確保できないということで、西日本への移転も考えられておりました。優良企業でもありますし、撤退をされることは県としても、瑞穂市としても大変困るということでありました。また、これに替わる新しい企業があれば良いのですが、本巢市の工業団地等の状況を見ましても、新たな誘致は難しいと思えます。そのような状況の中で、市としましては力のある既存企業の撤退を阻止したいということで、今回の地区計画において必要最小限の範囲での農地の開発を認めるというものです。ご理解をいただきたいと思えます。

伊藤委員：その点は十分に理解しております。ただ、特定企業の名前を前面に出すのは、控えていただきたいというお願いです。

事務局：十分に配慮していきたいと思えます。

議長：建築物の敷地面積の最低限度などの各種ルールにつきましても、どのような根拠で数値を設定したのですか。

事務局：敷地面積の最低限度につきましても、工業地の1,000㎡は、この地区の圃場が約1,000㎡を基本とした区画となっておりますので、その面積を採用しています。また、福祉施設用地の200㎡につきましても、隣の犀川地区の地区計画で設定され

ています最低敷地面積の200㎡を踏襲しています。

また、建築物等の高さの最高限度につきまして、工業地1の35mは既存の工場が不適格建築物にならないように配慮したものであります。また、工業地2と福祉施設用地の20mにつきましては、犀川地区の商業地街区の数値を踏襲しております。

北川委員：既定の日影制限を考慮すると、35mに高さを緩和しても、これを有効に活かせる土地は少ないと思いますので、日影制限の緩和も含めて検討する必要があるのではないのですか。

事務局：周辺には農地が残っておりまして、日影制限が無いと農業に影響が出てしまいます。制限を緩和して、どんどん開発をさせたいということもありますが、裏腹に農地の保全も考えなければならないということもございます。そのバランスを考慮した中での今回の案でありますので、企業に対しては、この規制のなかでできる工場等ということでお願いをしていきたいと考えております。また、緑地につきましても、推進していきたいと考えておりますので、ご理解いただきたいと思っております。

山本委員：先ほど、既存企業に対する苦情は無いという話がありましたが、必ずしも好意的ではなかったのではないかと考えています。説明を聞く前は、なぜここに地区計画が必要なのかという疑問もありましたが、説明を聞いて、やはり必要なものでもあるのだということで、受け入れなければいけないなど、前向きに考えるようになりました。既存企業については、以前、工場見学をお願いしたときに、お断りをされたことがあります。やはり衛生上の問題ですとか、いろいろな問題で受け入れてもらえませんでした。が、昨年、ようやく受け入れられて見学することができました。会社の名称が変わったということをお聞きしましたので、何かが変わったのかなとも思いましたけれども、それまでは、あまり好意的ではなかったのです。地元にもっともっと開かれた企業になって、地元からも来てくださと言われるような企業になってもらわないと、市民としても受け入れがたいのではないかと考えています。また、それ以外には、関連企業ならという規制については、気になるところでもありますので、この項目がどうしても必要なのかなという気持ちはあります。

事務局：宝江地区の既存工場については、いまの名称になるまでに何度か名称を変更されていきますが、昔から変わらない企業であると思っておりますし、地元には開かれた企業であると思っております。また、何かあれば、その点につきましては企業側に話をしていきたいと考えております。また、関連企業につきましても、注意をして見ていきたいと思っております。市としては、関連企業以外にも受け入れをしていきたいとの思いはありますが、今回はこの範囲内での計画として考えておりますので、ご理解をいただきたいと思っております。

議長：その他に、ご意見はございますでしょうか。他に意見が無いようですので、この辺りでお諮りさせていただきたいと思っております。

まずは「1. 瑞穂市都市計画マスタープランの一部変更（案）」につきまして、原案のとおり決定することに、ご異議はございませんでしょうか。

各委員：異議なし。

議長 : それでは、「1. 瑞穂市都市計画マスタープランの一部変更(案)」につきまして、本審議会において原案のとおり議決した旨、市長に答申することとします。次に、「2. 岐阜都市計画地区計画(宝江地区)の決定(案)」につきまして、原案のとおり決定することに、ご異議はございませんでしょうか。

各委員 : 異議なし。

議長 : それでは、「2. 岐阜都市計画地区計画(宝江地区)の決定(案)」につきまして、本審議会において原案のとおり議決した旨、市長に答申することとします。本日、審議を予定しておりました議題はすべて終わりました。事務局から何か連絡等がありますか。

事務局 : 特にありません。ありがとうございました。

議長 : 本日の審議会につきましては、全文筆記として、後日ホームページにて公開されるということですので、内容等はそちらでご確認いただければと思いますので、お願いいたします。

以上をもちまして、都市計画審議会を閉会します。

本日は、お忙しいところありがとうございました。