

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26年4月25日(金曜日) 午後1時30分から3時00分
開催場所	瑞穂市役所 巢南庁舎 3階 3-2会議室
議題	議案 (1) 瑞穂準都市計画区域の指定(原案)について (2) 瑞穂準都市計画区域の建築基準法に規定する用途地域の指定のない区域内で定める事項(建築形態規制)の区域区分の指定(案)について
出席委員 欠席委員	出席委員 板谷雄二(会長)、迫田義一(職務代理者)、庄田昭人、 広瀬武雄、小川勝範、藤橋礼治、佐伯裕作、竹林成熙、 山本恵子、中林由紀子、矢野哲弘、藤橋光男 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) 瑞穂準都市計画区域の指定(原案)について ◆ 内容 都市計画区域外の約853haの地区において、無秩序な開発進行を抑制し、良好な住環境を保全するために、都市計画法に基づく『準都市計画区域』の指定を行うもの。 ◆ 審議の結果 原案を適当であると認められました。 (2) 瑞穂準都市計画区域の建築基準法に規定する用途地域の指定のない区域内で定める事項(建築形態規制)の区域区分の指定(原案)について ◆ 内容 瑞穂準都市計画区域の新設(岐阜県指定)に伴い、用途地域の指定のない区域内における建築物の形態規制(容積率等)を定める区域及び区分の指定を行うもの。 ◆ 審議の結果 原案を適当であると認められました。
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26年度 第1回瑞穂市都市計画審議会 会議録

日 時 平成26年4月25日(金) 午後1時30分から3時00分まで
場 所 瑞穂市役所 菓南庁舎 3階 3-2会議室
出席者 板谷雄二(会長)、迫田義一(職務代理者)、庄田昭人、広瀬武雄、
小川勝範、藤橋礼治、佐伯裕作、竹林成熙、山本恵子、中林由紀子、
矢野哲弘、藤橋光男 以上12名
欠席者 無
事務局 弘岡都市整備部長、渡辺都市整備部調整監、若園都市開発課長、
江崎都市開発課総括課長補佐、小倉都市開発課長補佐、清水主査 以上6名
傍聴人数 0名

1. 開催挨拶
2. 会長選任
3. 議題

- (1) 瑞穂準都市計画区域の指定(原案)について
- (2) 瑞穂準都市計画区域の建築基準法に規定する用途地域の指定のない区域内で定める事項(建築形態規制)の区域区分の指定(原案)について

事務局： それでは定刻より若干早いですけれども、皆様お揃いになりましたので、始めさせていただきます。
本日は、委員の皆様方におかれましては、大変お忙しいところご出席を賜り誠にありがとうございます。
まず、開会に先立ちまして、副市長よりご挨拶を申し上げます。

副市長： 皆様改めまして、こんにちは。
本日は都市計画審議会ということでお集まり頂きまして、日中のお忙しいにも関わらず皆様ご参集賜り、まずもってお礼申し上げます。市長が本来出席して、ご挨拶申し上げるべきではございますけれども、市長が他に公務がございまして、県下の市長会で美濃市の方へ行っておりますので、代わって私がお挨拶をさせていただきますのでご了承頂きたいと思っております。
日頃、市政に関しまして皆様方にご尽力を頂いておりますことを高い席からではございますが、まずもって御礼申し上げます。
本日はご案内させて頂きました都市計画審議会ということでお集まり頂いた訳でございますけれども、昨年6月1日に委嘱をさせて頂いてから、本日は第1回目の会議でございます。
この間、案件が無かったということがございますけれども、申すまでもなく、都市計画審議会というのは街づくりの根幹をなす案件に関して、ご審議をして頂く機関でございます。
そういったことで皆様のご意見に対して、市としても非常に重きを置いている訳でございますが、今回6月1日以来より第1回目の会議となる訳でございますけれども、よろしくご審議をお願い申し上げます。
長くなって申し訳ありませんが、瑞穂市では街づくり基本条例を策定しまして、平成24年4月1日から施行をしている訳でございますが、その街づく

り基本条例の理念と申しますのは、地方分権が促進されるなかで、市民参加・参画・協働という街づくりに欠かせないツールという手法になっております。

そういったことで、今回も委員の皆様の中には4名の市民公募という形で応募頂いた方もお見えであります。

そういった方々の視点は、市民サイドからの視点として、もちろん知識が有りでご応募頂いた訳ではありますが、一方では市民の視点でもってご審議を頂くということで、そういった観点があつて私どもも重要な位置付けをしております。

どうか本日は、皆様方のご忌憚のないご意見、そして更に瑞穂市の将来の発展に繋がる建設的なご審議等を頂きまして、この会が円滑に進むことをご祈念申し上げます、甚だ簡単ではございますけれども冒頭のご挨拶とさせて頂きます。

本日は、本当にお集まり頂きましてありがとうございます。

事務局： ありがとうございます。

それでは、只今より平成26年度 第1回瑞穂市都市計画審議会を開会致します。ここから座って進めさせて頂きます。

本日は、委員12名全員の方のご出席を頂いておりますので、『瑞穂市都市計画審議会条例』第5条第2項に定めます2分の1の定足数に達していることを、まずご報告させて頂きます。

それでは、委員の皆様には昨年よりご就任を頂いているところでございますけれども、本日が初めての審議会となりますので、まずは皆様方のご紹介をさせて頂きます。

それでは、お手元の委員名簿の順にご紹介をさせて頂きます。

まず、瑞穂市議会議員からご紹介をさせて頂きます。

・・・(委員の紹介)・・・

続きまして、公募により選任されました市民の委員の方のご紹介をさせて頂きます。

・・・(委員の紹介)・・・

つぎに識見を有する者の委員の皆様をご紹介致します。

・・・(委員の紹介)・・・

続きまして、事務局の紹介をさせて頂きます。

・・・(事務局の紹介)・・・

それでは、お配りをしております資料の確認をさせて頂きます。

・・・(配布資料の確認)・・・

本日の会議に入ります前に、まず2点ほど説明をさせて頂きます。

1点目は、本審議会につきましては、『瑞穂市審議会等の会議の公開に関する要綱』に基づきまして、原則、公開とさせて頂いております。

傍聴者は3名まで認めるものとしてホームページ等で開催の案内をしておりますけれども、本日は希望者がございませんでした。

2点目は、会議録につきましては、『瑞穂市審議会等の会議録の作成及び公開に関する要綱』に基づきまして、全文筆記とさせて頂きます。

内容等につきましては、後日、市のホームページ等により公開をさせて頂くこととなりますので、よろしくお願い致します。

この会議録につきましては、氏名を公開させて頂くことでよろしいでしょうか。

各委員： はい。

事務局： 氏名につきましても公開とさせて頂きます。

続きまして、『瑞穂市都市計画審議会条例』第4条第1項の規定に基づきまして、委員の互選により審議会会長の選任をお願い致します。まず、どなたか会長のご推薦がございましたら、よろしくお願ひしたいと思います。

小川委員： 前会長を務めて頂きました朝日大学の板谷先生に、引き続きお願ひをしたらどうかと思います。

大変ベテランの方でありますし、先生にお願ひをしたらどうかと思います。

事務局： 皆さん、いかがでしょうか。

各委員： 異議なし。

事務局： ありがとうございます。

委員の皆様のご賛同を得ましたので、会長を板谷委員にお願ひをすることと致します。

それでは会長席の方へお願ひ致します。

それでは会長様、ご挨拶をお願ひ致します。

会長： 只今ご紹介を頂きました、会長をさせていただきます板谷と申します。少し調べてみましたら、私が委員をどれ程やっているのかといいますと、少なくとも2,000年の巣南町と穂積町の頃から都市計画審議会の委員をやっておりました。

しがいまして、少なくとも14年程やっておりますが、先程会長をやって欲しいとのことで「ベテランである」とのお話がありましたけれども、そのようなベテランであるとは思っておりません。今回は、このような審議がありますけれども、皆様方のお力をお借りしながら、良い審議をしていきたいと思ひますので、よろしくお願ひ致します。

事務局： 続きまして、会長の職務代理者の選任をお願ひ致します。

『瑞穂市都市計画審議会条例』第4条第3項によりまして、「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ひ致します。

会長： 只今お話がありましたように、審議会条例をご覧頂きますと、第4条第3項にあります「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」と規定されておりますので、指名をさせていただきます。

職務代理者を迫田様にお願ひしたいと思います。よろしいでしょうか。

迫田委員： はい。

事務局： それでは迫田委員より、ご挨拶をお願ひ致します。

迫田委員： 只今職務代理者ということで、会長よりご指名を頂きました迫田でございます。

前回の時にも確か同じ様な形ではなかったかと思っておりますが、至らぬところが非常に多いかと思ひますけれども、皆様のご協力を得まして、会長を支えていきたいと思ひますので、よろしくお願ひ致します。

事務局： それでは副市長より、本審議会への意見聴取依頼書の提出をお願ひ致します。

副市長： それでは、事前に配布をさせて頂いておりますのでご承知置かかと思ひますが、今回は2件ございまして、それぞれ会長様にお渡しをさせて頂きたいと思ひます。

「瑞穂準都市計画区域の指定（原案）に関する意見聴取について」でございますが、瑞穂準都市計画区域の指定（原案）について、別添の原案に対する

貴審議会の意見を求めます。

・・・(意見聴取依頼書の提出)・・・

続きまして、「瑞穂準都市計画区域の建築基準法に規定する用途地域の指定のない区域内で定める事項(建築形態規制)の区域区分の指定(原案)に関する意見聴取について」ですが、瑞穂準都市計画区域の建築基準法に規定する用途地域の指定のない区域内で定める事項(建築形態規制)の区域区分の指定(原案)について、別添の原案に対する貴審議会の意見を求めます。

・・・(意見聴取依頼書の提出)・・・

よろしくお願い致します。

会 長： 確かにお預かり致しました。

事務局： ありがとうございます。

ここで副市長は所要のため退席させていただきますので、よろしくお願い致します。

・・・(副市長退席)・・・

それでは、只今から審議に移りたいと思います。

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、これ以降の進行は板谷会長にお願い致したいと思います。

よろしく申し上げます。

議 長： それでは司会進行を進めさせていただきます。

今回の議題は、次第にもありますとおおり2件ございます。

1点目「瑞穂準都市計画区域の指定について」

2点目「瑞穂準都市計画区域の建築基準法に規定する用途地域の指定のない区域内で定める事項(建築形態規制)の区域区分の指定について」でございます。

この審議につきましては、まず事務局からご説明頂いて、その後に各委員からご意見あるいはご質問を頂きたいと思っております。

質疑がございます時には挙手のうえ、私の指名によってご発言頂きたいと思致します。

また、本日の会議は2時間を予定しておりまして、3時30分までと考えております。時間的にはそれほど取れませんが、限られた時間になりますけれども十分審議が出来ると考えておりますので、よろしくお願い致します。

それでは2件の案件につきまして、関連する案件でございますので、事務局よりまとめてご説明をお願い致します。

事務局： 本日は、前のスクリーンの方でパワーポイントを使いまして、説明をさせていただきます。

若干、見にくい場合がありますら、お手元に配布をしております「西・中地域を対象とした準都市計画区域の指定について」というこちらのものがパワーポイントと同じものになってございますので、こちらを見て頂ければと思います。

もう1点、パンフレットの方も併せてお手元の方にお配りしておりますが、こちらの2点をご覧頂きながら進めさせていただきますので、よろしくお願い致します。座って失礼致します。

本日、ご審議をお願い致します案件は、「瑞穂準都市計画区域の指定(原案)について」というものと、「瑞穂準都市計画区域の建築基準法に規定する用途地域の指定のない区域内で定める事項(建築形態規制)の区域区分の指定(原案)について」の2つの案件になります。

1つ目の案件は、新たに準都市計画区域を指定するというものになりまして、2つ目の案件は、準都市計画区域が指定されることにより、その区域内に建築基準法に基づく建築形態規制の区域区分が指定されるというものに

なります。

どちらも市の方で原案を作成しまして、県が指定をするというものになっております。

この2つの案件につきましては、先程会長様からもお話がありましたとおり、関連性がありますので、一連で合わせて説明をさせていただきますのでよろしくお願い致します。

それでは、「西・中地域を対象とした準都市計画区域の指定について」ということで、目次にあります順番で説明を進めさせていただきます。

はじめに今回の計画の主旨についてですが、「西・中地域では、無秩序な開発進行を抑制し、良好な住環境を保全するために、都市計画法に基づく準都市計画区域の指定を予定しています」ということです。

準都市計画区域の指定を予定しております範囲につきましては、瑞穂市の北西部地域になりますけれども、図面にあります西・中地域というところを対象にしております。現在、都市計画区域に指定されていない地域を対象としています。

この原案作成に関しまして、これまでに実施をしました住民合意形成活動等の説明をさせていただきますと、平成24年度より対象地域となる西・中地域の区長さん等と具体的な区域の指定についての協議を3回ほど行いまして、県との事前協議を進めながら、平成26年2月に市の広報により「西・中地域を対象とした準都市計画区域の指定について」というパンフレットを西・中地域の全世帯に配布を致しまして、住民説明会のご案内をしたうえで、西小学校・中小学校で各2回、計4回の地元住民説明会を開催致しました。

また、3月には、パブリックコメントということで、意見募集も実施しております。

つぎに、「準都市計画区域とは何か」ということについて、説明を致します。これは、都市計画法に基づきます制度の一つでありまして、「積極的な整備・開発・保全の必要はないが、このまま放置しては住環境に支障をきたす恐れがあるため、必要な措置（規制）を講じる区域」のことをいいます。

準都市計画区域は、都市計画区域外において「交通の利便性が高く、地形的に開発が容易な地域」、それから「保全すべき良好な環境がある地域」などで区域の指定が検討されるものであります。

また準都市計画区域は、現在、瑞穂市内などで指定をされております都市計画区域というものとは異なりまして、規制が緩やかなものになっています。したがって、準都市計画区域の中には市街化区域ですとか市街化調整区域という線引きは設定せずに、開発行為ですとか建築行為に対する必要最低限のルールを設定することとなります。

また、現在の農振法に基づき定められております農業振興地域ですとか農用地区域の指定は、今まで通り、そのまま継続させるということになります。

つぎに、「西・中地域で準都市計画区域の指定を検討する理由」につきまして、説明を致します。

現在の西・中地域では、都市計画による区域の指定がないことから「農振白地などでの無秩序な開発行為への規制ができない」ですとか、「交通の利便性などを背景に、ゆるやかではありますが住宅開発や人口が増加している」、それから、東海環状自動車道ですとか県道岐阜県南大野線の整備が現在進行中でありまして、インターチェンジも近くに出来てくることもございますので、「今後、住宅開発などの住宅需要が増える見込みがある」、それから「一部の集落では、狭あい道路があり、住環境上での問題がでてきている」ということがございます。

これらの課題をそのまま放置をすれば、将来的に住環境が悪化してくるので

はないかとの恐れがあります。

これらの課題を解決するために、都市計画法に基づく準都市計画区域を指定することが有効であると考えております。

準都市計画区域を指定することによりまして、「住環境が保全・改善される」、それから「地域の防災性・安全性が向上する」、「幹線道路整備に伴う農振白地での無秩序な開発が抑制される」などの効果が得られることとなります。ここで、今現在の瑞穂市周辺の都市計画区域の指定状況を見てみたいと思います。

ちょっと見にくいかと思いますが、この図の中ほどに黒い線があるかと思えますけれども、こちらが新しく東海環状自動車道が出来てくるルートになります。

こちらの沿線上では、ほとんどのところが着色をされているかと思えますけれども、この着色をされているところが、今現在、都市計画区域が指定されているエリアになっております。

右の方の図面で瑞穂市の部分を拡大しておりますけれども、ちょうどこの中ほどの白い部分が西・中地域になっておりまして、今回準都市計画を指定していきたいというエリアになっております。

この図面でも分かりますとおり、この西・中地域周辺もぐるりと囲まれたところが都市計画区域の指定をされております。

後ほど説明致しますけれども、都市計画区域が指定されているエリアにつきましては、土地利用のルールがすでに適用されておりますので、先程申しました色々な課題に対してはある程度クリアされているところになっております。

つぎに、瑞穂市内の都市計画の状況を見てみたいと思います。

市の概ね4分の3のエリアで、ピンク色で囲まれたエリアが都市計画区域となっております。名称としましては岐阜都市計画区域というエリアとなっております。残り4分の1のエリアが都市計画区域外となっております。今回指定をしていきたいというエリアでございます。

瑞穂市自体は、河川を挟むほかには地形的には平坦な地形でございます。周辺の市町との一体性も創出されているところであります。

また、西・中地域といいますのは、この図面の左上にあります東海環状自動車道が新しく整備をされてくるということで、お隣の大野町と神戸町の境くらいにインターチェンジが新しく整備をされ、そこから距離的にだいたい5 km圏域にこの西・中地域が入ってくることもございまして、そこへのアクセスが非常に良いことから、今後の利便性向上が期待される地域でもあります。

つぎに、瑞穂市の都市計画マスタープランについて、説明をさせていただきます。都市計画マスタープランでは、地域ごとの将来像を見据えながら、その実現に向けての主な取り組みの方針が示されております。

どちらの地域も、「東西交通軸の形成や沿道の活用等による生活利便性の向上」、「やすらぎのある居住等の環境づくり」などを促進するとされております。

また、都市計画区域外での集落地域等のまちづくりの整備・誘導の方針としまして、「都市計画区域外の全域において、特定用途制限地域等による用途の制限も含めた開発コントロールを行うべく、岐阜県との調整による準都市計画区域の指定について検討を行う」ということが示されております。

つぎに、準都市計画区域の指定によって変わることについて、説明を致します。

1つ目は、「都市計画法や建築基準法に基づく必要最低限のルールが適用さ

れ、安全・快適な住環境がつくられる」ということです。
すべての建築行為に対しまして、接道義務や建ぺい率、容積率、高さの制限などのルールが設けられることとなります。
これらの制限による効果は、救急・消防活動の円滑化、延焼防止、採光・通風・日照の確保などが挙げられます。
また、大規模な土地開発に対しては、開発許可の基準が適用されまして、道路等が適正に確保された住宅地が形成されることとなります。
ここで、既存集落内の現状を見てみますと、現在は、建築行為に対する法的なルールが適用されていないこともあり、狭あい道路が存在したり、建物の密集、未接道の敷地など、住環境上の問題が生じているところがあります。写真でも分かりますとおり、道路境界線ぎりぎりに建物が建っていたり、敷地に空地が少なかったり、それから車1台がぎりぎり通れる程度の幅員しかない等がありまして、道路利用者への圧迫感や隣家への延焼の危険性、日照または消防・救急車両の通行への支障などの状況が見受けられます。
つぎに、準都市計画区域の指定をする前と後の制度比較について、説明を致します。
表にありますとおり、区域を指定することによって、建築行為を行う場合に今までは必要でなかった建築確認申請が必要になったりですとか、幅員4m以上の道路に2m以上の接道義務が出てきたりですとか、建ぺい率、容積率、高さ制限などの建物に対する制限などが新たにかかってくるということになります。
変わることの2つ目としまして、「上乘せルールの活用が可能となり、きめ細やかに安全・快適な住環境をつくることができる」ということです。
これは、まち並みの規制・誘導に関する法的な“まちづくりのルール”をつくることが可能になるということです。
先ほどもお示ししました都市計画マスタープランの中にも「特定用途制限地域を利用して」と示されておりましたけれども、都市計画法に基づくこういったルールを適用することによりまして、望ましくない建物の立地を規制することなどの効果を出すということが出来るようになります。
つぎに、準都市計画区域を指定しても変わらないことについて、説明を致します。
図面上に表示をしております赤線で囲まれたエリアが、今回準都市計画区域を指定するエリアになります。青色が既存の都市計画区域です。その中に緑色で着色されている部分がありますけれども、農振農用地区域になっております。
都市計画法の中では、「準都市計画区域の指定による都市的土地利用の規制というものと農業的土地利用の規制とが相まって、より効果的な土地利用の整序が図られる」となっておりまして、今回のこの準都市計画区域のエリアに関しましては、今現在、農業振興地域ですとか農用地区域を指定しているものについては、そのまま継続されるということになります。
従いまして、農地を宅地化する場合には、従来どおり農振法の手続きとか農地法の手続きが必要となってきます。
つぎに、準都市計画区域を指定したことによるメリットとデメリットについて、説明を致します。
メリットには、「農振白地での宅地開発等に対する無秩序な開発が抑制できる」「救急・消防活動の円滑化、延焼防止、採光・通風・日照が確保できる」「建築行為・開発行為の法律に基づく建物の安全性等が確保できる」「法的な上乘せルールの活用が可能となる」などが考えられます。
デメリットでは、「接道義務により、建替え困難となる敷地が発生する可能

性がある」、建ぺい率、容積率、日影規制等高さ制限の規定によりまして「現在と同規模の建物への建替えが困難になる可能性がある」、それから「原則、すべての建築行為に対しまして建築確認申請が義務付けられる」などが考えられます。

デメリットにつきましては、新たに設けられる規制に基づき出てくるものであるかと思えますけれども、これは、将来的に安全で快適な住環境を形成するための手段と考えておりますので、それに向けての対応になってくるかと思えます。

つぎに、準都市計画区域を指定した場合に、新たに適用されるルールについて、説明を致します。

準都市計画区域の指定により適用されるルールにつきましては、新たに建築行為や開発行為を行う場合の法的なルールとして、遵守が義務付けられるものになります。

建築行為につきましては、建築基準法に基づく建築形態規制として、また、開発行為につきましては、都市計画法に基づく開発行為許可基準として、適用されるということになります。

これらは、建物がまとまって‘まち’ですとか‘集落’を形成したときの影響を考えて、必要な規制を行うものになります。

具体的には、配布をしておりますA3の両面刷りのパンフレットの中ほどに絵で図でお示しをしたものがございますけれども、抜粋してご紹介をさせていただきますと、接道義務では建物敷地が基本的に幅員4m以上の道路に2m以上接することが必要となります。

これは都市計画区域内の規制と同じ内容となっておりますが、緊急車両の通路確保や延焼防止といったところにつきまして、長期的な視野に立った計画として制限を行うものになります。

それから、建ぺい率、容積率等の規制につきましては、一定の上限値内ということで、今回は県が定めた一般基準を適用することとなっております、建ぺい率60%、容積率200%という上限値がかかってきますが、その範囲内で建築をして頂くことになります。

これによりまして、敷地内の空地を確保することにより、隣接地への延焼防止ですとか採光、日照などを確保するといったことを目的としています。

ここで、県が定めております基準について、簡単に説明します。

基準の内容につきましては、表のとおりとなっております、県のガイドラインでは「指定すべき数値につきましては、地域の特性や建築物の現況、建築動向等を把握したうえで指定をする」こととなっております。

今回の西・中地域につきましては、都市計画基礎調査などのデータを用いまして現状を把握したうえで、原則的な基準となっております一般基準を採用することにしております。

一般基準の規制値としましては、容積率200%、建ぺい率60%というような形になっております。

この一般基準を適用した場合に、西・中地域の既存建築物で不適合となる建築物の状況について、説明をさせていただきます。

容積率につきましては、調査対象物件の中では不適合となるものはございませんでした。建ぺい率につきましては5.2%、道路斜線制限につきましては6.9%、隣地斜線制限につきましては0%、日影規制につきましては0.9%というような結果になっておりますけれども、いずれも1割未満という形になっておりました。

準都市計画区域における建築形態規制値の案としましては、一般基準を採用したいと考えておりますけれども、それにする理由としましては、「既存不

適格建築物の割合が少なく建築敷地の規模が大きいことから、将来の建替に際しての支障が少ないと考えられる」、それから上位計画マスタープラン等になりますけれども「農村地域としての性格、ゆとりある土地利用を維持する」こととなっておりますのでそれを引き継ぐ、それから県の指定の考え方で「県の指針に照らし合わせると、一般基準を適用する地区に分類される」ですとか、周辺市町や瑞穂市内の他の地域を見ますと「ほとんどが一般基準を適用している」ということになっております。

それから任意ではありますけれども、市の行政指導で、市の西・中地域の指導につきましては、容積率が200%、建ぺい率が60%という指導を今まで行ってきておりますので、そういったところも含めまして、一般基準を適用していきたいと考えております。

つぎに、開発行為許可基準につきましては、説明を致します。

大規模な土地開発を行う場合として、3,000㎡以上の土地開発を行うときには、一定の基準を満たすことが必要となります。

基準の一例としまして、大規模集客施設の立地が規制されるですとか、道路や公園・広場、雨水・排水施設、防災・安全施設などが適正に配置されるなどがあります。

これは都市計画区域内の技術基準と同じ内容になっておりますけれども、開発区域内やその周辺地域の防災や安全などを確保することが目的となっております。

続きまして、地域住民を対象とした地元説明会の実施状況について、説明を致します。

地元説明会は、西小学校と中小学校の2会場で、各2日間の計4回開催をしております。

これは2月号の広報にて説明会の開催案内を行いまして、説明会を実施致しております。

その地元説明会にて出てきておりました主な意見につきましては、一覧表のとおりとなっておりますけれども、指定後の規制の基準ですとか指定以後の税に対するご意見等はございましたが、準都市計画区域の指定に対する特段の反対という意見はございませんでした。

また、地元説明会開催後に原案の公表と市民からの意見募集ということで、パブリックコメントを実施しております。

実施の期間としましては、平成26年3月3日から3月31日までの約1ヶ月間です。

このパブリックコメントによる意見書の提出は、ありませんでした。

つぎに、今後のスケジュールについて説明を致します。

本日の都市計画審議会でのご審議の結果を踏まえまして、岐阜県への原案の提出を予定しております。

市からの原案提出によりまして、県が意見募集ですとか県都市計画審議会での審議というものを行いまして、早ければ今年度の秋から冬頃に準都市計画区域と建築形態規制の区域区分等が指定されることとなっております。

最後に、準都市計画区域を指定されたことが前提になりますけれども、そのあとの予定を簡単に説明させていただきます。

今回は、区域の指定により建築の形態規制までは指定をされるんですが、建物の用途につきましては指定がされません。従いまして、区域の指定以後に、その建物の用途についても色々と地元の皆様等との協議を含めながら検討していくことが必要になるのではないかと考えております。

具体的には、瑞穂市の都市計画マスタープランにも示されておりますが、特定用途制限地域の指定についてということで検討を進めたいと考えており

ます。この指定によりまして風俗施設ですとかギャンブル施設、大規模な店舗、それから危険性がある、また環境への影響が大きい工場等というものの新規立地を規制することが出来るようになりますので、こういったところも検討していく必要があるのではないかと考えております。

説明をさせて頂きましたこの西・中地域というエリアにつきましては、東海環状自動車道が出来てきたり、もう一つは岐阜県南大野線といいまして岐阜方面からの新たな道路が整備されてくること等がございまして、今後利便性が向上してくるという地域になっております。

従いまして、開発等需要が今まで以上に高まっていくことが考えられますので、今後ともより良い住環境、より良いまちを造る方策を順次検討し、進めていきたいと考えております。

以上で説明を終わらせて頂きます。

議 長： ありがとうございます。
只今、事務局より2件の案件について、ご説明を頂きました。
それでは、ご意見ご質問等を頂きたいと思えます。
地元説明会というお話がありましたけれども、地元説明会に出られている委員の方もお見えになるということなので、ご意見とかご質問を頂きたいと思えます。
どなたかいらっしゃいませんか。

庄田委員： 主旨若しくは制度の概要といったところで、無秩序な開発の進行若しくは制度の概要においても都市計画区域外における無秩序な開発をというような言葉がありますけれども、今回この瑞穂準都市計画区域というものを推し進めようと、指定していこうということなんですが、現在はこの指定がないということで、無秩序な開発が行われている現状があるのかお伺いをしたいと思えます。

事務局： 今現在はございませんけれども、今後そういうことが考えられるということで、今回早めに指定していこうというところでございます。

議 長： 資料の14ページですね。
既存集落の現状とございますが、この写真というのは西・中地区の集落ということでよろしいでしょうか。

事務局： これは実際の西・中地域の写真ではないですけれども、こういった事例があるということで、ここには挙げさせて頂きました。

議 長： 他にご意見、ご質問等ございませんでしょうか。

広瀬委員： 最後の31ページで、只今ご説明がございました最後のところでございますが、特定用途制限地域の指定を検討するとなっておりますが、風俗施設や危険な工場は制限されて当然でございますけれども、ギャンブル施設とか大規模な店舗と申しますと非常に幅が広いです。今後の検討となっておりますけれども、どのような形でこれを規制したり制限したりしていかれるのか、その辺りをお伺いしたい。と申しますのは、ご承知のとおり当瑞穂市の一番東の長良川沿いの旧名古屋紡績の跡地にもパチンコ屋が進出することが決定されております。それらはギャンブル施設ではないのか、或いはギャンブル施設と認めるのか認めないのかというような非常に微妙な問題がありまして、今後このようなことが制限をされますと出てこようかと思われれます。
また、大規模な店舗を制限するということについては、先ほどからご説明を頂いていますように、インターチェンジから5km圏内の範囲に指定されている地域のこと、非常に利便性が高まるのにもかかわらず、そういうものを

制限して良いものかどうかというような若干の疑問点を持っているところでございます。以上です。

議長： 只今のご意見に関して、事務局よりご回答をお願い致します。

事務局： 特定用途制限地域につきましては、全域を指定することも出来ますけれども、例えば、幹線道路沿いのあるエリアに特定用途地域を定めまして、その中で店舗ですとか事務所・工場とか色々なものの中で望ましくないものを規制するということになります。

それをどのように定めていくのかということ、これから検討していくものであります。

旧名古屋紡績の地域は、準工業地域という用途の指定がございまして、その中で建てられるものと建てられないものについての規制がかかっております。その中にはパチンコ屋の指定はなかったということです。

今現在、都市計画区域内で指定をしております用途につきましては、法の中で建てられるものと建てられないものが示されております。今回、この特定用途制限地域といいますものは、「この地域にはこういったものを建てては駄目ですよ」というものを制限していくものになります。ですから若干違ってくるのですが、何が違うかといいますと、例えばベースとしましては都市計画法で言います住居系の用途地域を使いますが、ただしその中にさらに建てたくないものを追加して指定をしたいというときには、新たにそれは建てては駄目ですよとか、風俗施設は建てては駄目ですよとか、個別の施設についても上乘せをして指定をするというものが、この特定用途制限地域という制度になっております。また、その辺の中身につきましては、これから地元の皆様ですとか、状況を見ながら考えていきたいと考えております。

議長： よろしいでしょうか。

広瀬委員： おっしゃることは理解は出来るのですが、例えば、この中で非常に気になるのは大規模な店舗等が今後検討されながらも特定用途制限の地域として制限されていくということになりますと、市の行政という立場から考えた場合、大規模店舗を誘致して税収を高めるとかそのような行政の目的からいきますと、もちろん迷惑施設は駄目ですが、許容範囲内の店舗であれば制限を設けないような、同じ制限でも緩やかな制限にしておいていただかないと、今後自分で自分の首を絞めるようなことになるのではないかと思います。もちろん、この地域は農業振興地域としての位置付けも崩さないということでございますので、その部分でそれがクリアできなければ止むを得ない部分であったと致しましても、時の政権がと申しますか時の瑞穂市の行政にかかわる皆様方がそのような方針を打ち出されたときに、その制限があればそこを避けて通らざるを得ないので、それ以外のところでしかそのような手段が得られないところへ追い詰められてしまうのではないかと思います。その辺をよろしくご検討の中でご配慮頂きたいということです。

議長： よろしいでしょうか。

準都市計画区域に指定した後というのは、区域を指定したとしても用途指定というものもとても大事だと思います。用途指定・用途制限の議論というのはだいたい詰めていかないと、区域を指定しても魂を入れることが出来ないと思いますので、進めていかざるを得ないと思います。

その他、ご質問とかご意見ございませんでしょうか。

地元説明会に出られた委員の方もお見えになると思いますけれども、説明会で何か思ったことはございませんでしょうか。

今回の資料では、特段の反対意見はなかったということですが。

- 中林議員： 私も出席をさせて頂きましたけれども、特段何もおっしゃられなくて、素直にすっと入ってきました。
- 議長： この指定について大きな反対はなくて、先程の細かい質問があったというくらいでしょうか。
- 山本委員： 言葉が分からなくてごめんなさい、なんとなく感じ取って下さい。
既存の方で不適格に該当する方が10%未満と説明を頂いたと思うのですが、それでも、そういった方は地元説明会に参加しておられたのでしょうか。
- 議長： 地元説明会に出られたということは、関心の高い方かもしれませんけれども、既存不適格の状況を持って見える方が説明会に出られたのかどうか、その辺のところはどうなのでしょう。
- 事務局： 個別には分かりません。そういった方がお見えになったかどうかは分かりません。
- 議長： 25ページにあります既存不適格の状況ということで、既存不適格の建築物の割合は少ないということですが、だいたい10%ということですね。
既存不適格の建築物の割合は、実際どのような状況で不適格になっているのでしょうか。
- 事務局： この表にあります道路斜線制限というところが一番多いかと思うのですが、この規制自体はパンフレットの中ほどを見て頂きますと、どういった規制になっているのかというのが分かるかと思えます。道路から1.25%という斜線を引きまして、パンフレットで言いますとピンク色で着色してあるところが建築可能なエリアになっておりまして、これから飛び出してしまうと、ここでいいます不適格というような形になってしまいます。今まではこういった規制がございませんので、例えば建物の北面に道路がある場合に、やはり南側の敷地を有効利用したいということで敷地の北側一杯に建てられているというケースが見受けられまして、そうしますとこの基準をあてはめた時には飛び出してしまうといったところがありました。しかし、この地域の皆様の土地の状況を見ますと、庭があるような土地というところが結構ございますので、2mとか南側へ建物を動かして頂ければ、この斜線が引かからないといったところが見受けられるという状況がありました。
- 議長： ありがとうございます。
この資料24ページに書いてある状況ですね。道路斜線制限6.9%の割合で不適格建築物があるということですね。
他に、ご意見とかご質問ございませんでしょうか。
- 藤橋委員： 地元説明会を開かれているんですけども、トータルで130名の方が参加されたということになっておりますが、このエリアでは世帯数は何軒くらいあるのですか。
- 事務局： 約2,000軒です。
- 藤橋委員： 2,000軒中で130名というのは、ちょっと寂しく思います。
その住民の人に、こういう規制をかけるから理解をしてもらいたいと伝えるのは、大きな行政の務めだと思います。私事で大変恐縮ですが、藤橋議員もお見えになりますけれども、私ども生津校下では、馬場・生津地域で昭和48年に岐阜都市計画穂積土地区画整理という土地区画整理事業を行いました。
その時には、非常に厳しい規制がありまして、住民の理解を得るために重ねて重ねて説明会を行って、最終的には出欠も取るような形でその計画を決め

ました。

今回、こういうことで準都市計画による規制をかけることになると、先程のデメリットもちょっとあったように思いますが、ここの地域でのしぎをされている、生活をされている住民の方々の理解をいかに得るのかというの、今後検討することだと思いますので、行政の方でお考えがあったら聞かせて下さい。

事務局： 4ページに取り組みがございますけれども、まず2月号の広報で先程のA3のパンフレットを全世帯に配布を致しました。それを踏まえまして地元説明会に臨んだ訳ですけれども、先程言われました130名しか出席がございませんでした。その後、3月にパブリックコメントを実施致しました。これによってのご意見は、ございませんでした。

言われますように参加者は少ないように思いますので、今後とも機会がありましたら、色々広報なりを使いましてお知らせをしていきたいと思っております。

議長： よろしいでしょうか。

住民への広報は大事だと思いますので、是非お願い致します。

他にご質問のある方は、お見えになりますか。

小川委員： 今、若園課長が説明をしたこの図面を見ると、これはほとんど西地域に多いと思われま。

1. 8mの道路は、準都計を指定すると後退により4mの道路になるということですね。

後退をしないと家が建築出来ないの、後退をした場合、行政として直ちに用地買収を行うのでしょうか。要は、買い上げをしないと後退をしないと思えます。

今はまだ準都市計画区域の指定をしていませんが、もう間もなく家を建築したいという場合で指定をされた場合には、後退をしないと建築出来ないということですね。今ならまだ指定をしていないので、すぐであれば建築は可能ということになります、こういうものが沢山あると思えます。

そして、農振地域と皆は勘違いしているところもあると思えます。なぜ全域で指定をするのか。

この前の説明会も何人かお見えではありましたが、農家の方は案外出席をしていなかったように思えます。私も一度説明会に行きましたが、団地の方はお見えでしたが、どのような方がお見えになったのかということ、自治会長がちらほらと来られて、そしてほとんどプロの人が質問をしておられたと思えます。宅地申請とか不動産屋とかに関係のある方が質問をしておられたが、西地区・中地区に昔からお見えになる方の質問はあまりなかったと思われま。

先に後退をした場合の買収の予算は組んであるのでしょうか。多分これをやった場合、10億ぐらいの予算を組まないと対応出来ないのではないかと思います、いかがでしょうか。

事務局： 小川議員からの質問ですが、ここのエリアというのは先程もあったように都市計画区域外であります、全域の瑞穂市を見た場合に、このような現状のところは市街化区域の旧の集落のところでも往々にしてございます。

その部分の後退ラインというものは、市街化区域の場合のときで1,000㎡以下の場合には、建築基準法で道路センターから2mの後退をしなければ家は建ちません。

全体的に見た公平性からいくと、こちらのエリアの集落の方というのは都市計画法や建築基準法の決めがありませんので、今指定をしなければ後退しな

くても家は建築可能です。届出ぐらいだけで、許可の物ではございません。道路用地を購入するというのは、財源のこともございます。まず、家を建てられるときに後退ラインが発生しますが、今の現実からいくと区長さん等からの地元要望により、ある程度の協力地権者の印鑑を頂いてから道路拡幅を行っておりますので、まず後退ラインまでは下がって頂くという形になっております。ご理解のほど、よろしくお願い致します。

議 長： 他にご意見ご質問はございますか。
特にご意見がないようですし、特にご反対という強いご意見も聞こえてきませんので、このあたりでお諮りをさせて頂きたいと思えます。
それでは、議題1、議題2に分けてお諮り致します。
まず、議題1「瑞穂準都市計画区域の指定（原案）」につきまして『原案を適当であると認める』こととして、ご異議はございませんでしょうか。

委 員： 異議なし。

議 長： それでは、議題1「瑞穂準都市計画区域の指定（原案）」につきましては、『原案を適当である』と市長に回答することに致します。
議題2の「瑞穂準都市計画区域の建築基準法に規定する用途地域の指定のない区域内で定める事項（建築形態規制）の区域区分の指定（原案）」につきまして、『原案を適当であると認める』ことについて、ご異議はございませんでしょうか。

委 員： 異議なし。

議 長： それでは、議題2の原案につきましても、『原案を適当であると認める』こととして市長に回答することに致します。
これで今日の全ての議題の審議は終了しましたけれども、事務局から連絡事項はございますでしょうか。

事務局： 事務局からは特にございません。慎重なご審議ありがとうございました。

議 長： 今日はお忙しい中お集まり頂き、ありがとうございました。
都市計画の指定というのは、わりとタッチな問題でありまして、そしてつぎに用途指定となるとまた広い審議が必要となります。
今日は第1回の都市計画審議会でしたけれども、ここで閉会致したいと思います。
本日はどうもありがとうございました。