

平成24年度  
(第1回)

# 能美市都市計画審議会

## 議 事 録

日 時 平成24年10月5日(金)  
午後2時00分～

場 所 能美市根上総合文化会館  
2階 202会議室

●事務局

皆様、こんにちは。本日は、お忙しい中、ご出席賜りまして、誠に有難うございます。司会を務めます、都市計画課の大島です。よろしくお願いいたします。

只今より、平成24年度第1回能美市都市計画審議会を開催致します。

開催にあたりまして、酒井市長よりご挨拶を申し上げます。

●市長

本日、準備いたしております案件は、小松能美都市計画道路変更の1件のみでございます。その他報告事項として、内容の重い能美市土地利用制度見直しについての経過報告もあるようですが、慎重にご審議いただきたいと思っております。

本日は南加賀総合土木事務所の竹村所長さんも委員としておみえでございますけれども、小松能美都市計画道路の変更につきましては、合併以来の事案でして、合併支援事業として石川県さんにもご協力いただいております、着々と工事を進めていただいているところであります。

今回の区間につきましても、小松市さんにご協力をお願いしまして、南加賀土木総合事務所さんの助言等もいただきまして、ようやく先月27日に小松市さんのご了解も得られまして、本日の審議会を向かえることが出来ましたので、よろしくお願いいたします。

●事務局

本日の審議会の出席委員数は、現時点で13名であり、能美市都市計画審議会条例第5条第2項の規定による定足数を超過しておりますので、審議会は成立致しております。

なお、委員の皆様の任期については、平成25年1月31日までとなっております。よろしくお願いいたします。

ここで、新しく委員になられた方々をご紹介します。

能美市議会産業経済常任委員長 北野 哲（きたの さとる）様です。

石川県南加賀農林総合事務所長 朝田 泰司（あさだ やすし）様です。

本日は代理で企画調整室の鶴見（つるみ）室長様が出席されております。

石川県南加賀保健福祉センター所長 沼田 直子（ぬまた なおこ）様です。

本日は代理で梶井（かじい）次長様が出席されております。

市民の委員から、

能美市教育委員会委員 畑中 美千代（はたなか みちよ）様です。

以上の方々が、新たに委員になられています。

今程、遅れていました委員が到着しましたので、全員出席ということになります。

それでは、運営要領により会長が会議の議長となります。  
又村会長、よろしくお願いいたします。

●会 長

審議案件1件ということで、委員の皆様方におかれましては、本日の審議に対して、ご協力をよろしくお願いいたします。

また、土地利用制度の見直しについて経過報告があるとのことなので、よろしくお願いいたします。

それでは、議事の進行に務めます。

まず、議事録署名者を指名いたします。

議事録署名者は、竹本委員と畑中委員にお願い致します。

初めに本日の審議会に上程されました案件について、中西産業建設部長よりご説明願います。

●部 長

本日、皆様にお諮りします案件は、お手元の議案書のとおり審議議案1件であり、担当課よりご説明申し上げます。

また、別途、報告事項が1件ございます。

なお、本日は15時半の終了を目安としておりますので、慎重な審議とご協力をよろしくお願いいたします。

奥のスクリーンでご説明しますので、又村会長様、申し訳ありませんが、右手側の田上委員のお隣のお席に移動をお願いします。

●会 長

それでは、各議案について、事務局より説明を求めます。

●事務局

議案第1号「小松能美都市計画道路の変更」についてご説明いたします。

議案書はP3、図面はP4になります。

お手元の資料と併せてスクリーンをご覧ください。

今回、変更を予定しています路線は3・5・38号寺井湯谷線でございます。この路線は、一部県道にかかる路線となりますので、県の決定案件となります。今回、県から市への意見聴取が求められておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、変更内容についてご説明させていただきます。

まず、地図の位置関係ですが、こちらが国道8号、こちらが旧の国道8号で、こちら

らが加賀産業開発道路でございます。

寺井地区の市街地がこちらで、辰口地区の市街地がこちらになります。

今回、変更予定の寺井湯谷線がこちらになります。寺井図書館前を起点として、末信町、石子町、湯谷町を通過して、終点が泉台町となります。

この寺井湯谷線は昭和40年に都市計画決定がされています。その後、区間の延伸などの変更があり、現在は寺井地区の東西を結ぶ幹線道路として、また、能美市横断道路の一部区間として位置づけされている路線となっております。

今回の変更は、寺井図書館前から国道8号高堂交差点まで670mの区間を延伸するものです。

こちらが拡大図になります。

起点位置を寺井図書館前から国道8号高堂交差点まで延伸します。

幅員については、画面右上にありますように、既決定区間の代表幅員と同様、3mの車道が2車線、両側に0.5mの路肩、2.5mの歩道がそれぞれあり、併せて12mの幅員でございます。

変更に至る理由としましては、まず一つ目は、国道8号まで延伸することにより、小松市をはじめとする他の市への地域間交流の促進を目的とした、道路ネットワークの強化を図るものでございます。

二つ目に、市街地の通過交通量を排除する必要があるというものです。こちらについては、次の画面の現況の交通状況でご説明させていただきます。

現在の交通状況については、こちらの高堂交差点から辰口方面・寺井地区の東部方面への車が県道粟生小松線を通して、寺井市街地内を多く通過している状況であります。水色及び黄緑色の破線が車の主な路線となります。

写真で見てもわかるとおり、住宅が密集しており、道路幅も狭く、歩道も整備されていない路線であります。

次に近隣の学校の通学路についてです。

こちらの茶色の破線が寺井中学校の通学路となっております。こちらの緑の破線が寺井小学校の通学路となっております。

ご覧になるとおり、車の通行ルートと重なっているところもありますし、歩行者や自転車が道路を横断しなければならない箇所も沢山あります。

こういった交通状況を踏まえ、今回のこちらの延伸区間を整備することで、寺井市街地の通過交通を排除し、歩行者や自転車の安全性を確保することが、今回の変更の理由でございます。

また、今回は道路の名称についても変更する予定でございます。

先ほど説明させて頂いたとおり、起点が寺井町から高堂町に変わることがまず一点。

次に終点についてですが、寺井湯谷線という名称が決定された昭和50年当時、終点の町名は湯谷町でありましたが、土地区画整理事業により、現在は泉台町に変わっています。

そのため、画面でもありますように、今回の変更で終点の位置は変わりませんが、現在の町名である泉台町を終点とするものです。

これらのことから、今回、名称を起点及び終点のそれぞれの町名を取って、高堂泉台線に変更するものです。

最後に、今後のスケジュールでございます。

本日の能美市都市計画審議会にて、意見を聴取させていただき、ご異議なければ来月2日の石川県都市計画審議会にてその旨報告し、審議していただきます。

その上で、異議がなければ、所定の手続きを経て、都市計画変更の告示が行われることとなります。

なお、本路線は一部小松市内を通過するため、小松市でも能美市と同様に先月27日に小松市都市計画審議会を開催し、承認されたと聞いております。

また、都市計画の変更告示の後、能美市の市道としての認定を行うため、小松市議会での承認を経たうえで、能美市議会に諮ることとなります。

小松市議会は12月、能美市議会は翌年3月に諮る予定であります。

以上で、「小松能美都市計画道路の変更」についてのご説明を終わります。

なお、本案件につきましては、本年8月31日から2週間、縦覧に供しましたが、意見書の提出はございませんでした。

以上でございます。

## ●会 長

只今説明のありました議案第1号について、ご質問がありましたらご発言願います。

## ●各委員

(特に発言なし)

## ●会 長

何かご意見・ご質問はありませんか。

ご意見・ご質問がないようですので、議案について採決を行います。

なお、議案第1号については、県決定でありますので、本審議会での意見聴取の後、県の都市計画審議会にて審議されることとなります。

それでは、議案第1号について、原案のとおり了承することに異議ありませんか。

●各委員

(異議なしの声)

●会 長

それでは、「異議なし」ということですので、原案のとおり了承することといたします。慎重審議、有難うございました。

以上を持ちまして、本日本日予定の議案審議は終了いたしましたので、議長の任を解かせていただきます。御協力ありがとうございました。

事務局、後はよろしく申し上げます。

●事務局

引き続きまして、議案ではありませんが、前回(3月)の審議会でもご説明しました「能美市土地利用制度見直し(案)」について、現在の進捗状況や、7月17日から8月17日まで行いましたパブリックコメントの結果、及び、今回新たに制定することになる条例案につきまして、途中経過ではございますが、ご報告いたします。

●事務局

能美市土地利用制度の見直しについて、経過報告という形で、ご報告させていただきます。

まず、報告事案が3点あります。

最初に能美市土地利用制度の見直しのスケジュールについてご説明させていただきます。2点目に、先般行いました、パブリックコメントの結果についてご報告したいと思います。3点目に土地利用条例の案について、概要を簡単にご説明させていただきます。

まず、能美市土地利用制度見直しスケジュール案についてでございますけれども、今年の2月から6月にかけて地元説明会という形で、各小学校単位や要望のあった町会ごとにご説明に回らせていただきました。そこから出た案等も加味しまして、7月に素案の作成という形で取りまとめをいたしました。

その素案につきまして、7月17日から8月17日にかけてパブリックコメントという形で、素案を皆様のほうに提示させていただいております。市のHPや各庁舎の窓口等に資料を置きまして、ご意見をお伺いいたしました。その結果につきましては、後ほどご報告させていただきます。

現在の状況ですけれども、国、県等関係機関との協議中ということでございます。

順調に協議が進み、事前協議が整いましたら、来年2月に計画案の縦覧を行います。その後、3月に市の都市計画審議会及び県の都市計画審議会にて審議いたしまして、そ

こで了承されれば、後は告示、都市計画決定の手続き、といった予定をしています。

順調にいけば、3月末あたりに審議会を開催予定ですので、告示等につきましては、年度をまたぎまして、平成25年度の春頃になろうかなというのが、最短でのスケジュールの案ということでございます。現在のところ、このスケジュールに沿って、国、県等と協議を行っている最中であります。

次に、パブリックコメントに寄せられたご意見の要旨及びそれに対する市の考え方についてご説明させていただきます。

期間については先ほど申し上げましたとおり、7月17日(火)から8月17日(金)にかけて1ヶ月間行いました。結果としまして、2名の方からご意見をいただきました。内容としては、8件になろうかと思えます。これにつきまして、市の考え方ということで、回答案を作成させていただいております。主に下線で示した部分をかいつまんでご説明させていただきます。

まず、1件目のご意見ですけれども、現在、2つに都市計画区域と土地利用制度が異なっているということで、どうしても統一しなくてはいけないのか、もっと時間をかけて、皆さんが納得できるような変更を検討すべきではないかというご意見でございました。

こちらにつきましては、合併以後、継続して検討が行われている課題であり、今に始まったことではないということもありますけれども、市の総合計画や都市計画マスタープランを策定する際にも、市民アンケート調査や説明会等を行った上で、1市1制度の土地利用制度、都市計画区域を目指して行きたいということを提案させていただいております。

今回は、これに基づきまして、土地利用制度の見直しを行っているということでございます。1市1制度による土地利用制度一本化については、能美市としては必要不可欠なものであると考えておりますので、その様な回答にさせていただいております。

次に2件目のご意見ですが、こちらは主に農地についてのご質問・ご意見になります。いわゆる、白地・青地の農地の種別の取扱についてのご質問です。

こちらにつきましては、農振除外の手続きのことを言われているものと解釈していますが、除外の手続きは、個々の案件ごとに発生いたします。その都度個別に協議を行っていくという形になりますので、今回全体見直しを行うからといって、青地農地を白地農地に変えるであるとか、青地農地に用途地域を指定するといった変更は出来ない事になっています。

よって、個別の案件につきましては、除外の要件全てをクリアし、青地農地から白地農地に変更した後に、農地転用の手続きを行っていただく流れになります、との回答にさせていただいております。

次に3件目のご意見ですが、こちらは都市計画マスタープランについてのご意見でございました。地区の住民や代表が入って、もっと納得の出来るものにしていくべきでないかというご意見でした。

こちらにつきましては、都市計画マスタープランについては、既に策定済みでございまして、先程申しましたとおり、市民アンケート調査や地元説明会等を行った上での作業を行っております。今回の見直しにつきましても、地元説明会やパブリックコメント等により、皆様のご意見をできるだけ反映するよう努めています、との回答にさせていただきます。

4件目から8件目は同じ方からのご意見でございます。主に、市民の意見を十分にくみ取り、その意見を反映すべく、今回案を修正又は見直すべきではないかという趣旨で5つのご意見をいただいております。

そのうちのまず1つ目ですが、地元説明会を実施された中での主な意見や要望の多くは、農振農用地の範囲を見直して欲しいという趣旨の発言が非常に多く、特に、幹線道路に面した農振農用地については、地域住民の日常生活サービスに寄与する用途変更が想定されるのであれば、案の段階でその様な用途地域に指定すべきでないかというご意見です。

また、都市計画マスタープランの将来構想は、絵に描いた餅ではないかということで、こちらについては、市の都市計画マスタープランの将来構想と今回の見直しの案が合っていないのではないかといった趣旨のご意見であろうかと思っております。

こちらにつきましては、マスタープランの将来構想といいますのは、20年後の将来像を描いたものでありまして、それを実現するためには、具体的な開発計画が整った段階で、例えば農振除外でありますとか、そうした案件について個別に協議をした上で、クリアしていく必要がありますので、具体的な計画がない場合におきましては、今回の土地利用制度には反映は確かにしておりません。

農業振興地域内の青地農地は、将来にわたって農業を振興する地域として、保全すべき農用地であります。こちらについても、原則、農地以外の利用はできないという農地でありますので、具体的な開発事業計画を立てた中で、農振除外の変更手続きを行うことが原則必要になり、農振除外の5要件をすべてクリアした場合に除外が可能になるということです。そのため、具体的な整備計画が伴わない場合は、青地農地を白地農地に変更することはできませんし、用途地域を指定することもできません、との回答にさせていただきます。

次に5件目のご意見ですが、こちらでも都市計画マスタープランと今回の案が合っていないところがあるというご意見です。特に、加賀産業開発道路沿線につきましては、マスタープランの中でも賑わいゾーンに誘導する地域として指定されているが、今回の案では、この沿線は依然農地のままになっているというご指摘です。

また、こちらの商業施設が立地している辺りの地域は、現在、準工業地域の用途指定をしているが、近隣商業地域とすべきではないかというご指摘をいただいております。

まず、1点目につきましては、先程のマスタープランのところで述べたとおり、現況が農振農用地の青地農地となっていますので、具体的な開発計画がないと、そちらを開発できる地域にすることはできないという回答になります。

2点目の準工業地域の指定につきましては、既に工場やガソリンスタンド等が立地しておりますので、沿道サービス型の施設を考慮しますと、建築できる建物用途の規制に、より柔軟性を持たせることを考えた上で、準工業地域の指定と考えております。

また、近隣商業地域で建築可能な建物は、すべて準工業地域でも建築可能ですので、そうした沿道サービス施設の立地は十分可能と考えています。

次に6件目のご意見ですが、これも同じくマスタープランと合っていないのではないかと思います。来年4月に川北大橋が無料化になり、また、平成26年の新幹線金沢開業により、多くの観光客を呼び込むための秘策や観光戦略を実行しなければならないといった中であるにもかかわらず、今回の案では、大型飲食店や関連施設等の誘致も期待できず、地域の活性化も期待できないのではないかとのご意見でございます。

こちらにつきましても、マスタープランと整合性がないのではないかとこの点については、先程から申しているとおりでありますが、飲食店等の立地につきましては、加賀産業開発道路沿いの準工業地域で建築可能となるため、そちらへの誘導を図っていききたいと考えています。

また、地域活性化や観光戦略については、能美市内部で検討会を立ち上げ、庁内横断的に協議を行い、施策の検討を行っていますので、そうした形で今後も地域活性化については検討していききたいと考えております。

次に7件目のご意見ですが、これも同じく、マスタープランと合っていないのではないかとのご意見です。場所は市道湯屋和気線から東側です。こちらは現在、農振農用地ですが、マスタープランでは住居地域になっているというご指摘です。

こちらにつきましても、農業振興地域整備計画の全体見直しがあるからといって、農振農用地を農振白地に変更することはできないという回答をさせていただきたいと思っております。

最後になります。8件目のご意見ですが、こちらにもマスタープランとの整合の関係でありまして、平成17年合併以降、時間をかけて作ったマスタープランの考え方は今回案の源であり、まちづくりの基本方針が明確に宿らなければならないのではないかと。また、これまでの説明会での市民や議会等の意見や要望に真摯に耳を傾けて、その意見等を柔軟に今回案に反映させていくべきではないか、というご意見であります。

こちらにつきましても、マスタープランとの整合についてはこれまで説明したとおりでございます。農振農用地につきましても、繰り返しになりますけれども、青地農地は将来にわたって農業を振興する地域として、保全すべき農用地を農業振興地域整備計画に定めたものでありますので、農用地以外の利用については、厳しい規制が定められています。そうした中で、前提として具体的な開発事業計画がないと除外の協議を行うことができないということでございます。

現在の農振農用地は、これまでの圃場整備や用排水路の整備を実施した農地及び受益地を指定しているものでありますので、具体的な整備計画がないと、まず変更ができないという回答をさせていただきたいと思っております。ただ、具体的な計画が整うような案件が新たに出てきた場合には、事案により判断が異なるため、個別に協議をしていきたいと考えております。

長くなりましたが、パブリックコメントに寄せられたご意見に対する市の考え方ということで、ご説明させていただきました。

続きまして、(仮称)能美市土地利用条例案の概要についてご説明させていただきます。

合併以来、小松能美都市計画区域と辰口都市計画区域という2つの都市計画区域が能美市の中に並存しております。土地利用に関しては1市2制度という形になっております。こうした状況にありますので、「能美都市計画区域」として統一し、一体の都市として市街地と集落部の均衡ある発展、優良農地や里山の保全、行政の効率化を図るため、土地利用を見直すものである、ということが基本的な考え方になります。

基本方針としましては、市の独自条例の制定による土地利用制度の統一を図ることにより、都市と田園の均衡のとれた能美市独自の共生型土地利用を推進し、まちづくりの基盤となる土地の適正かつ合理的な利用を実現する。

また、土地利用制度の統一にあたりましては、根上・寺井地区の区域区分、いわゆる線引きとよばれるものですが、この区域区分を廃止する。用途地域はそのまま継続します。辰口地区につきましては、用途地域を新たに新設する。

さらに、用途地域外、用途地域の指定がないところについても、能美市の自主条例による独自の土地利用制度を導入していきたいと考えております。

用途地域外への土地利用制度には、大きく2つありまして、1つは開発の規制ということです。用途地域外において、無秩序な開発を防止するため、地方自治法を根拠とした条例及び能美市土地利用計画により、開発事業を認める区域と規制する区域の2つに分けて指定していきたいというのが、開発の規制になります。

2つ目の用途の規制というのは、建てられる建物の種類のことを言っております。用途地域外において建築物の混在を防止するために、都市計画法による特定用途制限

地域を根拠とし、適切な建物用途を誘導する地域を指定する、というこの開発と建物用途の2つの柱を持って、用途地域外における能美市土地利用制度を導入していきたいというのが基本的な方針になります。

適用範囲につきましては、先程から申しておりますように、用途地域を除く地域です。都市計画区域内の用途地域外の区域に適用されます。ただし、農振農用地の青地の区域や保安林等に指定されている区域は条例の適用外になります。除外された場合には、条例が適用されることになります。

次に開発事業についてですが、どういったものを対象とするのかということで、3点挙げてあります。建築物等を建築又は建設する事業、それから、建築物等の用途を変更する事業、例えば、住宅から工場に変えるなど、建物の用途を変更する事業。3点目は主として建築物の建築又は工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を行う事業ということで、基本的に何かを建てる場合に行う区画形質の変更。こういった3つの事業を条例の対象に考えております。

次に特定用途制限地域ですけれども、こちらについても3つの地域を考えております。田園地域と里山地域と幹線道路沿線地域。こちらは建物の用途の話になります。この3つの地域に分けて、特定用途制限地域というものを定めていきたいと考えております。

次に能美市土地利用計画についてです。こちらは、条例の中で位置づけられる計画ということで、能美市都市計画審議会や能美市議会の議決により定められる能美市の田園及び里山地域の土地利用の基本となる計画です。

例えば、特定用途制限地域がどこにあるのか、開発可能区域はどこかといった具体的な位置ですとか、どういった考え方でそうした地域を指定しているのかといった基本的な考え方を示したものが基本計画というものになろうかと思えます。

次に開発区域と特定用途制限地域の体系及び概要です。まず能美市の都市計画区域の中で、用途地域が指定される部分とそれ以外の部分に分かれます。今回用途地域に関しては、開発事業は原則可能ですので、こちらについては、都市計画法に基づきまして、規制誘導を行っていくということです。

用途地域外について、今回、能美市の条例の対象地域というふうに考えております。

開発事業の規制ですけれども、用途地域外の中でも開発可能区域と開発規制区域という形に開発できる区域を絞っていきたいと考えております。開発可能区域というのは、田園内の集落における生活機能の維持および幹線道路沿線のサービス機能向上を図る区域ということです。要件としましては、住宅等が50m以内で20戸以上連担する区域及びその周辺部。それから、幹線道路沿線につきましては、指定された沿道の50mの区域。こうした区域を開発可能区域として指定しまして、この中であれば、一定の開発を認めていきたいと考えております。

開発規制区域につきましては、原則、開発を規制するということで、良好な自然環境を保全する区域というふうに考えております。

次に、建物の用途の規制についてです。これは特定用途制限地域と呼ばれるものを指定しまして、建物の規制を図っていきたいと考えております。先程も申したとおり、幹線道路沿線地域と田園地域と里山地域の3つに分けて考えております。

まず、幹線道路沿線地域については、開発可能区域です。こちらは地域生活の向上や交通の利便性を活かしたサービスの提供を図る地域ということで、用途地域で言うところの第1種住居地域をベースとしまして、床面積が1,500㎡以上の店舗や事務所等は認めていきたいというふうに考えております。資料の後ろに用途地域、特定用途制限地域規制内容の一覧表を付けてあります。

次に田園地域についてですが、こちらは良好な田園環境、集落環境、コミュニティ維持形成を図るべき地域として指定していきたいと考えております。田園地域は、開発可能区域と開発規制区域にまたがっています。集落周辺は開発可能区域なのですが、一部集落から外れたところに既に建物が建っているケースがあります。既に建っている土地についても、完全に規制するというわけにはいきませし、集落の中と外で同じ建物用途の種別にしたいということもありまして、特定用途制限地域としましては、中も外も合わせて田園地域という指定を考えております。

最後に里山地域についてですが、こちらは、開発規制区域という形です。原則、新規の開発は規制していきたいと考えております。

次に、開発事業の定義についてご説明させていただきます。大きく分けて3つの種類を考えております。一般開発事業、特定開発事業、特認事業という3種類を考えています。一般開発事業は、ごく大雑把に言いますと、基本的には申請していただければ、すんなりと通るといえるものです。開発可能区域であって、建物用途もクリアしている。全部OKという形のものが一般開発事業ということになります。

特定開発事業につきましては、基本的には、開発規制区域だけでも、例えば田園地域の建物用途には合致している。そうした場合につきまして、開発事業が周辺環境と調和しているかどうか、地域の活性化に資すると認められるかどうかを、新たに設けます能美市の土地利用審査会の中で審査しまして、その中で同意が得られれば、認めましょうというものが特定開発事業と考えております。

最後に特認事業というのは、簡単にいいますと、全然ダメなものということです。場所も規制区域ですし、建物用途も合っていない、そうしたものが出来た場合に、周辺の環境を害する恐れがなく、公益上やむを得ないとして市長が認めたものにつきまして、特別に認めるものという形として、特認事業と考えております。

大きく分けてこの3つの事業が想定されるのではないかと考えております。

次は、条例の体系をフローで示したものです。用途地域外で開発事業を行おうとす

る場合には、基本的には、全て申請を出していただくというふうに考えております。中には、条例の適用除外に当たるものも考えていきたいと思っておりますが、基本的には全て申請を出していただく形になります。

まず、大きく分けて、開発可能区域か開発規制区域かどうかの判断になります。可能区域であった場合は、次に、特定用途制限地域の建物の用途が合っているかどうかの審査になります。これが両方ともクリアできれば、一般開発事業に当たりまして、申請していただければ審査のうえ承認されるという流れになります。

開発規制区域であった場合は、まず、そこが既存宅地であるかどうかという点を審査します。条例が施行される以前にすでに宅地であった場合につきましては、その宅地に関しては、開発可能区域という判断になりますので、もし、開発規制区域であっても、既存宅地であった場合は、一般開発事業の流れになると考えております。

既存宅地でない場合、開発規制区域の場合は、特定開発事業審査基準に合致しているかどうかの判断になります。特定開発事業の審査基準に合致していれば、特定開発事業になりますし、合致していなければ特認事業という形になります。

特定開発事業の場合、能美市の土地利用審査会の同意を得た上で、承認・非承認の判断をしていただきます。特認事業に該当するという場合は、審査会に届ける前に、住民説明会での計画案の説明や、必要であれば公聴会を開くなどの段取りを踏んだ上で審査会に諮りまして、承認・非承認の判断をしていただくことになります。

かなり大雑把に説明していますが、基本的にはそうした流れになります。

次に、実際の条文に即した手続きの流れです。まず、建築確認の申請の前に条例に基づく手続きをしていただくことが、大前提であります。一般開発事業の場合は、審査・承認の上、事業承認証を交付します。特定開発事業の場合は、土地利用審査会の同意を得た上で、事業承認を行う。特認事業の場合は、計画案の縦覧や説明会の開催等手続きを踏んだ上で、審査会の同意を得られれば、事業承認という形になります。

次に特定開発事業についてです。1から6に列挙したものであれば、基本的には認めていきたいと考えております。6番目の小規模工場の取り扱いについては、現在、事務局のほうで検討中のところです。特定用途制限地域の中では、基本的に工場等は建築不可と位置づけておりますが、市街化調整区域における開発基準の中で、工場等が認められるケースがありますので、新しい制度の中でもその点をどのように運用していくかを検討しているところです。

最後に、条例の適用除外となる開発事業ということで、こちらは、細かい審査までは必要ない、届出さえしてもらえばいいというのが、該当します。主に5点あげてあります。

1点目は新しい条例が施行される前に、都市計画法の開発行為の許可を受けているもの。これは従前の許可の内容に従うものと考えております。

2点目は農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物については、基本的には届出さえしていただければ良いと考えております。3点目の通常の管理行為、軽易な行為についても届出があれば良いと考えております。4点目も公益上必要な建築物や都市計画事業や区画整理事業等で行うもの、非常災害や応急措置、仮設建築物に関する事業等についても特に審査等は行わず、届出のみというふうに考えております。

5点目は、本条例に則して策定された地区計画の中であれば、適用除外とするものです。地区計画とは、ある一定の地区の中で良好な都市環境の形成を図るために、エリアを決めまして、その中で、建物の用途や高さ、道路からの後退などのルールを定めた地区を言いますが、そうしたルールの中での運用になりますので、特段、別の審査等は必要ないと考えております。

以上でございます。

●事務局

只今ご説明いたしました件について、ご質問等がありましたらご発言願います。

●A委員

今程のご説明の中のパブリックコメントのところ、市の考え方等ご説明いただいたわけですが、前回の審議会の時に、地区別説明会の意見と市の回答の途中経過の資料をいただいております。その後の説明会での意見と市の回答をまとめた資料をいただきたい。

また、地区別説明会の後に各町会へ出向いていますが、その中でも同様に意見と市の回答があると思いますので、公開できるものならそちら資料もいただきたい。

●事務局

はい、わかりました。確かに、3月の審議会の中で、途中経過という形で説明の終わった地区の中で出た意見を参考までに提出させていただきました。その後、当然、寺井地区等も回っておりますので、その分を取りまとめた資料がございます。後日、郵送という形でご提示させていただきたいと思います。

●A委員

ぜひ、お願いします。町会での説明会では、大変盛り上がったと聞いております。私の町会でもそうですが、総論には全く反対していませんが、各町会の細かい部分について手直しをして欲しいという意見が出ていたと思います。外向きと内向きの話があると思いますが、それぞれの町会の事情によりフォローできるものがあればフォローすべきだと思います。そのような回答をされている資料を期待します。

●事務局

先ほどのパブリックコメントの中でもありましたが、農振農用地の部分を白地農地に変えてほしいというご意見がたくさんありました。こちらについては、市の農政部局のほうから県等へ問い合わせや相談に行っておりますが、まずそれは出来ないという回答をいただいております。そうした回答がほぼ全てという形になっております。

細かい部分で、開発可能区域のエリアについて、同じ集落の中にいるのに少し離れているからといって、仲間外れにするようなことはやめて欲しいといった意見がいくつかありました。そうした件については、可能な範囲で見直しはさせていただくという回答をさせていただきます。

事前にお話しますと、そうした内容になります。

●事務局

他に何かご意見・ご質問はありませんか。

●B委員

パブリックコメントを見ますと農振農用地についての意見が多くありますが、いわゆる農地法と都市計画法の優先順位は農地法の方が強いと解釈して良いか。

●事務局

農振法の網のかかっているところについては、都市計画法の網はかけることはできませんので、農振除外をしないことには、都市計画の指定が出来ないということになります。

●B委員

農地について、青地農地か白地農地か、また、農地種別が1種農地か2種農地かといったことを一般の方に分かるようにすることが出来るか。

●事務局

もちろん、役所のほうでは、青地農地と白地農地については把握しておりますが、基本的にはお問い合わせをいただいた場合に、確認することになるかと思えます。

また、1種農地、2種農地という判断についても、農地転用の際に個別の判断になりますので、あらかじめ、種別を提示しておくということは難しいのではないかと考えております。

●B委員

わかりました。

●部 長

本日、事務局から用意いたしました議案及び報告事項については以上でございます。  
それでは、平成24年度第1回能美市都市計画審議会を終了させていただきます。  
本日は大変ありがとうございました。

能美市都市計画審議会運営要領により、ここに署名する。

議 長

又村 一 夫



署名委員

畑中 美子代



署名委員

竹本 敏晴

