

平成 2 5 年 度  
(第 1 回)

## 能 美 市 都 市 計 画 審 議 会

### 議 事 録

日 時 平成 2 5 年 5 月 3 1 日 (金)  
午前 1 0 時 0 0 分 ~ 1 0 時 5 0 分

場 所 能 美 市 役 所 本 庁 舎 1 階 大 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25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

本日はお忙しい中、能美市都市計画審議会にご参加いただき、誠にありがとうございます。

皆様ご承知のとおり、能美市は合併以来9年目に入りましたけれども、その最大の課題の一つが1市2制度の都市計画でございました。能美市として正当性のある制度にしていくためにも、1市1制度が必要であろうということで、これまで委員の皆様方にも様々なご意見等を頂いて参りました。

色々な問題もありましたけれども、何とかハードルをクリアさせて頂きまして、1市1制度について、ようやく具体的な実現の目途がついて参りました。

本日は、その一番の眼目でもあります土地利用制度の一体化、統一化ということにつきましてご審議いただきまして、6月議会に上程していきたいと思っております。なにとぞ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、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えておりますので、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きましては、平成28年1月31日までとなっておりますので、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をご紹介します。

石川県南加賀土木総合事務所長 松本 英好（まつもと ひでよし）様 です。

本日は代理で坂本次長が出席されております。

新たに委員になられた方は以上でございます。

なお、田上委員は本日都合により欠席されております。

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

先程、市長からもお話がありましたが、土地利用制度についてこれまで長い間ご審議いただきましたが、本日はその取りまとめということで、土地利用計画の方針や土地

利用を図るための区域及び地域等についてということですので、委員の皆様方におかれましては、本日の審議に対して、慎重なご審議をよろしくお願い申し上げます。

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、事務局よりご説明申しあげます。また、別途、報告事項がございます。

なお、本日の会議につきましては1時間程度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致します。

#### ●会 長

それでは、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「能美市土地利用計画の策定」について、ご説明いたします。スクリーンをご覧ください。

「能美市土地利用計画」をご説明するに当たり、まず、昨年12月に制定されました「能美市の適正な土地利用に関する条例」について、簡単にご説明したいと思います。

この条例は、本市の合併時の重要課題となっていました土地利用制度について、統一を図るために制定されたものでございます。

条例の適用区域は、都市計画区域のうち用途地域を除いた地域であり、その中で、建築物等を建築する際に、市への申請・承認が必要となります。

また、開発事業を規制する区域や、建築してはならない建築物等を定めております。

ここで、条例第8条第2項において、「この条例の目的を達成するために、市の土地利用計画として、議会の議決を経て土地利用計画を定めるもの」と規定されており、また、条例第11条第1項において、「土地利用計画の案を作成しようとする時は能美市都市計画審議会の議を経なければならない」と規定されているため、今回、本審議会において承認を求めるものであります。

なお、本計画は、来月3日より開催されます平成25年第2回能美市議会において上程されることとなっております。

それでは、改めまして「能美市土地利用計画」の内容についてご説明いたします。  
お手元の資料と合わせて、スクリーンをご覧ください。

まず、目次でございますが、条例第9条第1項において規定されている土地利用計画に定める事項について、記載しております。

また、附表及び附図により、制限される内容や区域等を明示しております。

それでは、各項目の内容について順にご説明いたします。

まず、「市の土地利用計画の方針」についてです。計画書のページでは1ページになります。

先程もご説明しましたとおり、土地利用計画の位置付けは「能美市の適正な土地利用に関する条例」に基づくものでございます。

対象範囲は、都市計画区域のうち用途地域を除く地域であり、土地利用の方針としては、「市街地と田園部の均衡ある能美市独自の共生型土地利用」を実現するために、「田園部の活力を醸成する土地利用」「快適居住都市を目指す土地利用」「農地・丘陵地を保全する土地利用」の3つを掲げております。

次に、「適正、かつ、合理的な土地利用を図るための区域及び地域」についてです。計画書の2から5ページに該当します。

まず、2ページの土地利用制度の手法についてですが、用途地域以外の地域においても、開発を認める区域を限定し、建築物の用途を制限することで、無秩序な開発や建物用途の混在防止を図るため、開発可能区域、開発規制区域、及び特定用途制限地域を指定するものです。

中段の土地利用制度概念図でお示ししておりますとおり、用途地域以外の地域において、集落周辺部等の限られた区域のみを開発可能区域とし、それ以外では原則開発を規制します。さらに、建物用途についても田園地域、里山地域といった形で制限を加えるものです。

次に、区域及び地域の設定方針としまして、3ページには開発可能区域と開発規制区域について、4ページには特定用途制限地域について定めております。

まず、3ページの「開発可能区域」の設定方針についてですが、①から③の3つの設定方針を基準として区域を定めております。下段のイメージ図と合わせてご覧ください。

①については集落周辺部においての設定方針、②については用途地域と隣接した地域においての設定方針、③については限定的なものですが、沿道サービス施設対象道路における設定方針でございます。

これらの開発可能区域以外の区域は、原則開発事業を制限する区域として、「開発規制区域」とします。

ここで、8ページの「附図1 開発可能区域範囲図」をご覧ください。オレンジ色で

示した区域が開発可能区域、緑色で示した区域が開発規制区域です。灰色で示した区域は用途地域が指定された区域ですので、本計画の対象外の区域です。

次に、4ページの「特定用途制限地域」の設定方針についてですが、まず、地域の設定として、田園地域、里山地域、幹線道路沿線地域の3地域に区分しております。

ここで、9ページの「附図2 特定用途制限地域指定図」をご覧ください。肌色で示した地域が田園地域、緑色で示した地域が里山地域、青色で示した地域が幹線道路沿線地域です。先程と同じく、灰色で示した区域は用途地域が指定された区域ですので、本計画の対象外の地域です。4ページに戻ります。

それぞれの地域における建物用途の規制の概要については、下段の表にお示ししていますとおりです。

田園地域においては、住宅等や床面積が200㎡以下の店舗、150㎡以下の事務所、日常的サービス業務の作業所等の建築が可能です。

里山地域においては、田園地域よりも制限が厳しくなり、住宅や一部公共施設等のみが建築可能です。

幹線道路沿線地域においては、住宅等や床面積が1,500㎡以下の店舗・事務所等や小規模な工場等の建築が可能です。

次に、5ページをご覧ください。今ほどご説明しました開発可能区域、開発規制区域、特定用途制限地域の体系及び概要をまとめたものです。

留意点としましては、特定用途制限地域の田園地域が開発可能区域と開発規制区域にまたがっていることです。田園地域であっても開発規制区域であれば原則新規の開発は規制されることとなります。

また、里山地域は開発規制区域となりますので、こちらも原則新規の開発は規制されることとなります。

続きまして、6ページをご覧ください。「各区域及び地域の適正、かつ、合理的な土地利用を図るための開発事業の基準」について定めております。

田園地域における基準としましては、用途制限、建築物の高さ、その他の制限の3つを定めております。

用途制限は4ページの下段でお示ししましたように、建てられる建築物、建てられない建築物についての制限でございます。

建築物の高さについては、原則10m以下としております。

その他の制限として、建蔽率、容積率を定めております。

里山地域における基準としましては、田園地域と同じく、用途制限、建築物の高さ、その他の制限の3つを定めております。

幹線道路沿線地域における基準としましては、用途制限、その他の制限の2つを定めており、建築物の高さについては基準を設けないこととしております。

7ページ以降は附表、附図ということでこれまでご説明した内容を表や図で表したものです。

7ページは、特定用途制限地域の建物用途の規制内容と合わせて、用途地域の規制内容を示した表になります。

8ページ、9ページは、先ほどもご覧いただきましたが、開発可能区域の範囲図、特定用途制限地域の指定図になります。

最後に、10ページには、8ページ・9ページを合わせたものになりますが、本土土地利用計画における計画図ということになります。

以上で、議案第1号「能美市土地利用計画の策定」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5月8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、ご意見、ご質問等がありましたらご発言願います。

#### ●A委員

この制度がいよいよ日の目を見ることに対しては、皆様の努力に敬意を表します。説明の中にあつたかも知れませんが、何年から何年を目指すという、この計画の期間について教えて頂きたい。

もう1点、開発可能区域の範囲については、地元からも要望が多くあつたと聞いています。今後の運用として、どのように位置付けていくのか。

この2点について、ご教示願います。

#### ●事務局

今回、能美市一体の都市計画として、新しく制度が変わりますが、計画自体はこれから未来に向けてのものでありますので、一定の期間のものではありません。

ただ、2点目のご質問にも繋がりますが、実際の開発の状況に合わせて、開発規制区域の一部を開発可能区域に加えるといった見直しは適宜行っていく、といった運用を図っていきます。開発状況にもよりますが、今のところ概ね5年程度のスパンで見直して行く必要があるかと考えています。

#### ●B委員

この制度については、100年後、子や孫の世代にも残っていると思うし、そうした誇りを持って事務サイドも作業をされたと思う。

ここで、私が要望したいのは、地元のニーズ、今後このように発展したいという想いがあれば、それを組み入れて欲しい。中山間地域には限界集落の問題もある。弾力的な運用を行って欲しい。

#### ●事務局

地元のニーズ、開発の要望についてですが、例えば市のマスタープランなどの計画に準じたような開発計画が出てきた場合には、例えば、そこには用途地域を定めるであるとか、あるいは、大規模なものであれば5年スパンの見直しを待たずに反映させていく。そうしたことは、弾力的に行っていくことは可能かと思えます。

もう1点、集落の維持が今後厳しくなっていくということについてですが、今程ご説明しました建物の制限等がございますが、これは土地利用計画として一定の制限の下で進めて行きたいという基本となるものです。

運用としましては、制限を越える開発、例えば、集落の中で日常的に必要な店舗などの開発が出てきた場合には、別途、土地利用審査会で審査を行い、設置可能なものは認めて行くといった形を考えていますので、制限されたものが全て駄目だということはありません。そうした運用を行っていきたいと考えています。

#### ●市長

限界集落の活性化をどうするのかということについては、例えば、空き家対策、ワークインレジデンスといった、色々な手法を総合的に取り入れながら、地域の活性化に取り組んで行きたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

#### ●会長

5年スパンでの見直しということですが、あまり頻繁に変えるのではなく、秩序のある見直しを行って頂きたい。土地利用審査会も受け皿の一つになろうかと思いますが、色々な他の法律等もありますので、何でもありというのではなく、秩序を持って行って欲しい。

#### ●C委員

土地利用に関する制限事項については、住民側からすれば直面して初めて分かるもの。土地利用の分類によって、将来的に利益、不利益がどうなるのかということが一番知りたいことだと思う。そうした点について分かりやすく説明するということが、行政と住民の間で恐らく最も重要なことだと思います。

また、土地利用計画というのは土地だけの問題ではなく、例えば能美市以外の県・国レベルの道路の整備であるとか、様々な計画が都市計画に盛り込まれていなければ

ならない。

他には人口動向。例えば、過去数年間でこの地域がどのように開発が進んでいるかということ調査して、メリハリを付ける。そうすることで、この計画にフィードバックさせることができ、今後、どの地域が都市計画の議論になりそうなのかということ、ある程度この審議会の中でも情報として付加することが出来る。

あるいは隣接する行政の土地利用計画の変更、策定の状況等についても、そうした情報が提供されることによって、今後この議論を進めて行く上で、将来を見据えた現実的な議論になると思います。

### ●事務局

1点目については、確かに一般の方々にとっては聞きなれない言葉がたくさん出てくるといったことがあると思います。開発者側の立場からすると、いざ自分の立場にならないと分からないかなという制度になっているかも知れません。

この点につきましては、今後、皆様に周知を図るうえで、土地利用制度のガイドラインというものを作成しております。実際に開発したい方に分かりやすい形で、開発者の視点に立ったものを作成しておりますので、皆様にご説明なり、配布するなりして周知に努めていきたいと考えています。

また、大きな地区単位での集まりにおいても説明も考えておりますし、関連する団体の方々への説明を考えております。

それでも分かりにくいといった場合には個別の相談等も行っていくしますので、周知については十分心がけて行って参ります。

2点目については、まちというのは色々な開発等が動くと思います。そうした場合には市の全体計画と臨機に対応していく必要があると思いますし、この土地利用計画についても、大きな計画や隣接市の動向などにより、見直しというよりは調和を図る必要があれば、適宜、ご審議いただくことになろうかと思っております。

### ●D委員

参考までにお聞きしたいのですが、建ぺい率について、赤井町と西任田町の一部についてのみ、70%となっておりますが、何か特別な事情があるのでしょうか。

もう1点、田園地域について、第2種低層住居専用地域を基本とするとありますが、10ページの土地利用計画図の凡例中には見当たりません。

この2点について、ご教示願います。

### ●事務局

1点目については、現状もこのようになっておりまして、今後もそのままの運用を

図っていきたいと考えております。ご指摘の地域については、現在、市街化調整区域における大規模既存集落に指定されており、集落内に狭隘な道路が多いことから建ぺい率が70%に緩和されております。土地利用制度が変わりますが、現状が変わるわけではないので、そのままの運用を行っていきたいと考えています。

2点目については、能美市内において第2種低層住居専用地域が指定されている地域はありませんので、凡例の表記もありません。都市計画法に規定される第2種低層住居専用地域に準じて、という意味でこのように記載させて頂いております。

#### ●D委員

全体的な印象を付け加えますと、2つの制度を1つにするということで、非常に現実的な利害も絡む話ですので、大変だったろうと思います。そうした中でも、能美市の状況を捉えながら、それなりに整理できたのではないかと思います。

後は、先程の話にもありましたが、出来るだけ特殊事情は抑えられるように努力した方が、基本姿勢としては望ましいと思います。

今後、統一あるまちづくりが出来るように、上手く進めていって頂きたいと思えます。

#### ●会 長

他に何かご意見・ご質問はありませんか。

他にないようですので、議案について採決を行います。

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ご異議ございませんか。

#### ●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致します。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

それでは、最後に今後のスケジュールについてご説明申し上げます。

いわゆる土地利用条例については、昨年12月に制定されましたが、今現在、施行されておりません。これについては、都市計画区域の一体化ですとか線引きの廃止といった都市計画決定の県の告示をもって、この条例が施行されることとなっております。この県の告示がどういった状況にあるかと言いますと、県の都市計画決定の際には国の同意が必要ということになっておりまして、現在その手続きの状況にあるということです。この国の同意が得られれば、県の都市計画決定の告示がなされますので、それと同日に条例が施行されるということです。

具体的にはいつなのか、ということですが、県にも問い合わせしていますが、明確な時期については伝え聞いておりません。

ただ、市の方でもこの土地利用計画や関連する条例の改正等について、6月の市議会に上程しておりますので、こちらとしては、いつ告示があっても大丈夫なような体制を整えております。

また、告示の時期が分かれば、皆様にもご周知差し上げたいと考えております。

それまでの期間については、先程申し上げたガイドライン等により、極め細やかな説明を図って参りまして、スムーズな条例施行に心がけていきたいと考えております。

以上でございます。

#### ●事務局

事務局からの報告、あるいはその他の点について、何かご意見・ご質問はありますか。

ないようですので、最後に中西部長より閉会を申し上げます。

#### ●部長

本日は長時間に渡りまして慎重なご審議を賜り、ありがとうございました。本日、事務局が用意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25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 又野一夫 

署名委員 畑中晃昭 

署名委員 竹本敏晴 