

会議録	
開催日時	平成 30 年 11 月 22 日(木) 10 : 00～10 : 40
開催場所	菰野町役場 6 階 606 会議室
出席者	委員 9 名 (欠席 : 4 名) 町長 事務局 5 名
事項	委嘱状交付 会長選出 会長職務代理者の選任 その他
《質疑応答》	
事務局	<p>皆様、改めましておはようございます。本日は、お忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。ただ今から菰野町都市計画審議会を開催させていただきます。</p> <p>まず、委員の出席状況を報告させていただきます。〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員の 4 名におかれましては、本日所用につき、ご欠席となっております。</p> <p>始めに、本日お配りしました資料の確認をさせていただきます。1 枚目が「本日の事項書」、2 枚目が「菰野町都市計画審議会委員名簿」、3 枚目が「菰野町都市計画審議会会長選出用名簿」、4 枚目から「資料 1、資料 2、資料 3、資料 4」、最後が「菰野町都市計画審議会条例」となっております。資料はお揃いでしょうか。資料が不足している場合はお声をお掛けください。それでは、お手元の事項書により進めさせていただきます。</p> <p>事項書 2 委嘱状交付</p> <p>ただ今より、委嘱状の交付を行わせていただきます。委員の任期につきましては、2018 年 11 月 21 日から 2020 年 11 月 20 日までの 2 年間となっておりますので、よろしくお願いたします。お名前をお呼びしますので、呼ばれましたらその場でご起立をお願いいたします。それでは町長お願いいたします。</p> <p>(委員へ委嘱状交付)</p> <p>ありがとうございました。委員の皆様、2 年間よろしくお願いたします。</p> <p>続きまして、事項書 3 町長挨拶</p> <p>石原町長お願いいたします。</p> <p>(町長 挨拶)</p> <p>ありがとうございました。石原町長におかれましては、ここで退席となります。</p> <p>会議に入る前に、本日の審議会の議事録作成のために、録音をさせていただきますことを予めご了承いただきますようお願いいたします。</p> <p>まず始めに、本審議会の成立についてご報告いたします。本日ご出席されております委員は、9 名で定足数に達しております。よって、「菰野町都市計画審議会条例第 8</p>
町長 事務局	

	<p>条第2項」の規定により、会議は成立しましたので、これより会議を開かせていただきます。</p> <p>議事録署名者の指名の前に、事務局の紹介をさせていただきます。</p> <p>(事務局紹介)</p> <p>よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、事項書4 議事録署名者の指名</p> <p>本日の議事録署名者ですが、私の方から指名をさせて頂いてよろしいでしょうか。</p> <p>(異議なしの声)</p> <p>ありがとうございます。それでは、議事録署名者に安東幹雄委員及び藤枝壽和委員を指名させていただきます。よろしくお願いいたします。</p> <p>続きまして、事項書5 会長の選出</p> <p>本審議会の会長の選出でございますが、お配りさせていただきました「菰野町都市計画審議会 会長選出用名簿」をご覧ください。「菰野町都市計画審議会条例第7条第1項」の規定により、学識経験者として選出されました8名の委員の方からの選出となっております。それでは、会長の選出につきましては、委員の皆様でご選出いただきますようよろしくお願いいたします。</p>
委員	<p>はい。継続して丸山康人委員にお世話になれたらと思います。よろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>委員からご意見いただきましたが、このような形でよろしいでしょうか。</p> <p>(異議なしの声)</p> <p>ありがとうございます。それでは、丸山委員に会長をお願いしたいと思います。それでは、丸山委員につきましては会長席へ移動をお願いいたします。</p> <p>(委員 移動)</p> <p>それでは、会長よりご挨拶をいただきます。</p>
会長	<p>(会長 挨拶)</p>
事務局	<p>ありがとうございました。ただ今より、会長と打合せをさせていただきますので、10分程度休憩といたします。</p> <p>(休憩)</p>
事務局	<p>再開させていただきます。それでは、「菰野町都市計画審議会条例第7条第2項」の規定により、以降の議事進行につきましては会長をお願いしたいと思います。会長よろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>それでは、事項書6 会長職務代理者の選任を行います。</p> <p>会長職務代理者につきましては、「菰野町都市計画審議会条例第7条第3項」の規定により、会長が指名する委員となっております。よって、会長職務代理者につきましては、芝田一男委員を指名したいと思いますのでよろしくお願いいたします。それでは、会長職務代理者席へ移動をお願いします。</p>

委員 会長	<p>(委員 移動) では、一言ご挨拶をお願いします。 (会長職務代理者 挨拶) ありがとうございました。</p>
事務局	<p>続きまして、事項書7 その他 事務局よろしく申し上げます。</p> <p>その他の事項としまして、新名神高速道路菰野インターチェンジ周辺のまちづくりと、今後都市計画審議会でご審議いただく予定の事案などにつきましてご説明いたします。私の方からは資料1と資料2を用いまして、菰野インターチェンジ周辺の土地区画整理事業と都市計画の変更案に関してご説明いたします。</p> <p>初めに、資料1をご覧ください。現在、菰野インターチェンジを挟んだ西側の音羽地区と東側の潤田地区を一体として土地区画整理事業の事業認可に向けて進めております。インターチェンジ西側の音羽地区は工業系で約17haあり、土地利用計画案では1区画当たり約5haを想定しています。進出企業などは未定です。インターチェンジ東側の潤田地区は住居系で約30haあり、既存の住宅や店舗などは残したまま整備を行う予定です。役場前の通りや477号バイパス沿いの斜線部分は、スーパーなどの生活利便施設の立地を想定しています。土地区画整理事業は、地権者からその権利に応じて土地を提供していただき、その土地を道路、公園などの公共用地に充てるほか、その一部を売却して工事などの事業資金の一部に充て、土地の区画を整えて宅地の利用増進を図る事業です。地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなりますが、道路や公園などの公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地になります。事業の進め方としましては、組合施行の土地区画整理事業を予定し、インターチェンジ西側の音羽地区と東側の潤田地区を一体として一つの組合を作り、工事などは外部へ委託する業務代行方式とする予定であります。地権者は270名お見えですが、昨年7月に土地区画整理組合を設立するための準備会が設立されています。この準備会が中心となり、平成32年3月に土地区画整理組合設立認可を目指し、事業化に向けた手続き等を進めております。現在は、業務代行予定者の募集をしており、年明けの準備会総会におきまして、正式に決定する予定です。菰野町としましても、平成27年度から継続的に支援を行っており、準備会と行政が協働で進めていくことが必要と考えております。</p> <p>次に、資料2をご覧ください。1 区域区分の変更について（市街化区域編入）です。こちらは三重県が定める都市計画になります。区域区分とは、都市計画区域において、市街化区域と市街化調整区域に分けることを言います。また、市街化区域とは、概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を促進する区域、市街化調整区域とは、市街化を抑制し、建物の建築、開発等が制限されている区域を言います。</p> <p>現在の市街化区域は、黄色や緑色などで色づけされた青色の線で囲まれた区域を言います。市街化区域への編入予定地区は、赤色の線で囲まれている菰野インターチェンジ周辺地区66.7ha、それと菰野町役場地区6.7haになります。市街化区域編入の目的につきましては、菰野インターチェンジ周辺地区は、事業化に向けた手続き等を進め</p>

ており、組合設立の認可には市街化区域への編入を前提とすることから、市街化区域への編入地区としています。菰野町役場地区は、役場本庁舎、図書館、保健福祉センターの3つの都市機能が集積した場所となっており、一体のエリアとして併せて市街化区域への編入地区としています。

続きまして、裏面をご覧ください。2 用途地域及び特別工業地区の変更についてです。こちらは菰野町が定める都市計画になります。これから都市計画手続きを経て、平成31年度に正式にご審議いただくものです。用途地域とは、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、市街化区域に用途地域を指定します。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決まります。菰野インターチェンジ周辺地区の用途地域案ですが、インターチェンジ東側の潤田地区の内、緑色の7.4haを第1種低層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率100%)、建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合、容積率とは敷地面積に対する延床面積の割合になります。黄色の国道306号から西側13.1haを第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、うすだいだい色の役場北側の町道と国道477号バイパス沿いの一部10.0haを準住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、水色の新名神高速道路及びインターチェンジ、国道477号バイパスの一部を含んだ18.9haを工業地域(建ぺい率60%、容積率200%)、青色のインターチェンジ西側の音羽地区17.3haを工業専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)としております。用途地域の考え方につきましては、インターチェンジ東側の潤田地区は、緑色と黄色の境に南北の中央幹線道路を計画しております。この中央幹線道路西側の緑色部分は、土地区画整理事業により計画的に街区が形成され、新たに住宅基盤が整備されることから、良好な住環境を有する低層住宅地の形成を図るため、第1種低層住居専用地域としております。次に、中央幹線道路と国道306号までの既存住宅がある黄色部分は、国道306号東側の既成市街地集落が第1種住居地域ということもあり、国道306号の沿道サービス施設の立地も考慮し、土地利用の利用用途の広い、同様の第1種住居地域としております。次に、うすだいだい色部分の役場北側の町道と国道477号バイパス沿いの一部につきましては、居住環境の確保とともに沿道サービスの利便性を高めるために、生活利便施設や診療所などの立地確保を考慮して、準住居地域としております。次に、水色部分の新名神高速道路、インターチェンジ、国道477号バイパスの一部につきましては、大部分が道路ですので建築物の用途制限という意味合いよりは、西側の工業専用地域から用途を緩めて、工業地域としております。次に、青色部分のインターチェンジ西側の音羽地区につきましては、住宅などの混在を防止して、新たに工業地に特化した土地利用を図るため、工業専用地域としております。

次に、菰野町役場地区6.7haの用途地域案につきましては、役場本庁舎が既に建築されていることから建築物の用途制限に合う準住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)としております。

次に、特別工業地区の説明ですが、用途地域の変更に伴い、菰野インターチェンジ西側の紫色の点線で囲まれた区域を特別工業地区に指定する予定です。特別工業地区とは、用途地域と併用して指定されるもので、特別工業地区に指定されますと、菰野町特別工業地区建築条例が適用され、条例で規制する工場の建築はできなくなります。

	<p>今回の指定の目的は公害防止であり、広域的な公害をもたらす危険性が大きい、または、著しく環境を悪化させる恐れがある工場の立地規制を強化するものです。この指定により、工業系用途地域の中で工場の建築規制が最も厳しい準工業地域と同等の規制となり、生活環境の保護、公害防止などが図られます。現在、町内で特別工業地区が指定されている地区は、千草工業団地が該当します。</p> <p>最後に、資料はございませんが、菰野町都市マスタープランの見直しを平成30年度と平成31年度の2カ年で行います。現在、委託業者を募集している最中で、今年度は全体構想の骨子案まで作成する予定です。進捗状況に合わせて都市計画審議会でご報告しますので、よろしくお願いいたします。私からの説明は以上でございます。</p>
会長	はい。ありがとうございました。それでは、皆様から先程の説明につきましてご質問等がございましたら、挙手の上、ご発言をお願いします。
委員	都市計画の区域変更ですが、役場本庁東側の潤田地区の墓地辺りと役場本庁西側は調整区域ですが、今回の変更と併せて何か行う計画はありますか。
事務局	役場東側につきましては、この後、資料3と資料4でご説明させていただき予定で、将来的には市街化を見越して整備をしていく予定です。また、役場本庁舎西側につきましては、現在のところ明確な土地利用が考えられておりませんので、今回の都市計画の変更、市街化区域の編入からは外しております。
委員	西側も東側もマスタープランの中で検討していくということでしょうか。
事務局	現在の都市マスタープランでは、整備をしていく箇所としての位置づけはありますが、土地区画整理事業の地区からは外して別途土地利用の検討をして進めていく場所と考えております。
会長	他にはよろしいでしょうか。事務局お願いします。
事務局	私の方からは資料3と4についてご説明させていただきます。資料3をご覧ください。潤田地区地区計画について、場所は役場東側の潤田地内でございます。資料4のA3の地図も併せてご覧下さい。こちらの場所でございます。資料3に戻って説明をさせていただきます。地権者の一人である民間事業者から提案がありました。提案内容は地区計画です。地区計画について説明いたします。地区計画とは、都市計画法第12条の5に規定された町の都市計画決定により定められる計画で、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備、開発及び保全するための計画です。今回提案されております地区計画は市街化調整区域における地区計画で、都市計画法の改正により、大規模開発許可基準が廃止されたことに伴い、現在では、市街化調整区域における相当規模の開発行為に対する開発許可は、地区計画に定められた内容に適合する場合のみ許可されることになっていることから、民間開発事業者による地区計画の提案が多くなっているのが現状となっております。市街化調整区域は、市街化を抑制する区域として、開発行為は原則として制限されておりますが、地区計画を決定した場合、当該地区計画の区域内で、地区計画に即して行われる開発行為については、開発許可を受けることができますようになります。地区計画の手続きでは、都市計画法に基づき、開発業者が地権者の同意を得て、地区計画の提案をし、町は提案された原案をもとに三重県との事前協議を行い、県の同意指針に適合するものであるのかを判

断したうえで、都市計画法に定められた縦覧手続きを経て、地区計画の案を作成し、町都市計画審議会に諮問することとなります。県の同意指針は、県、町の都市マスタープランとの整合性、都市計画法等との適合性、土地利用の範囲などについての判断基準を定めたもので、町が決定する地区計画では、この同意指針に沿ったものとして、県の同意を得ることが必要となります。

次に現在、県と事前協議中の地区計画計画案について、説明いたします。現在ご覧いただいております資料の裏面をご覧ください。県の同意指針に基づき、優良な低層住宅地とするため、地区計画の案では、建築可能な建築物を一戸建ての専用住宅、建築基準法の第1種低層住居専用地域に建築可能な兼用住宅、水道施設等の公益上必要な建築物、それらに付属する車庫や物置等に制限しています。また、建ぺい率、容積率、最低敷地面積についても表のように定めております。

次に資料4をご覧ください。地区計画区域内の土地利用について、計画図にて色付けされた区域を地区計画の区域とし、A地区を新たな開発区域、B地区を既存の住宅区域、C地区を既存の墓地等として区分しております。また、新たに開発する区域においては、公園、道路、調整池等の地区施設を配置する計画となっております。

最後に、今後の予定についてご説明いたします。現在、県の同意を得るための、事前協議を行っております。この協議につきましては、年内に終了する見込みでありますことから、来年1月4日～17日の間で縦覧を行い、町の案を作成する予定でございます。また地区計画の決定につきましては、この案について町の都市計画審議会の議を経る必要がございますことから、来年2月中旬に都市計画審議会の開催をお願いしたいと考えておりますのでよろしくお願いいたします。説明については以上となります。

会長

はい。ありがとうございました。ただいまの説明につきまして、ご質問等ございましたらお願いします。

何かご質問ご意見ございませんでしょうか。無ければ、このスケジュールでは来年の2月頃になりますので何卒よろしくお願いいたします。

本日、予定しておりました内容につきましては全て終了しました。ありがとうございました。次回の開催については、改めて事務局からご連絡をいただけるとのことです。これをもちまして菰野町都市計画審議会を閉会します。