

## 平成30年度第1回瑞浪市都市計画審議会会議記録

開催日時	平成31年2月15日（金） 午前10時00分 開会 午前11時30分 閉会												
開催場所	瑞浪市役所4階 全員協議会室												
出席委員	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">会長 磯部 友彦</td> <td style="width: 50%;">委員 渡邊 康弘</td> </tr> <tr> <td>委員 柴田 明芳</td> <td>樋田 翔太</td> </tr> <tr> <td>伊藤 友一</td> <td>渡邊 敏博</td> </tr> <tr> <td>伊藤 修二</td> <td>田中 定</td> </tr> <tr> <td>成瀬 徳夫</td> <td>加藤 栄子</td> </tr> <tr> <td>大久保 京子</td> <td style="text-align: center;">（名簿順、敬称略）</td> </tr> </table>	会長 磯部 友彦	委員 渡邊 康弘	委員 柴田 明芳	樋田 翔太	伊藤 友一	渡邊 敏博	伊藤 修二	田中 定	成瀬 徳夫	加藤 栄子	大久保 京子	（名簿順、敬称略）
会長 磯部 友彦	委員 渡邊 康弘												
委員 柴田 明芳	樋田 翔太												
伊藤 友一	渡邊 敏博												
伊藤 修二	田中 定												
成瀬 徳夫	加藤 栄子												
大久保 京子	（名簿順、敬称略）												
欠席委員	委員 下谷 輝彦												
委員以外の出席者	—												
事務局	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">建設部長</td> <td style="width: 50%;">金森 悟</td> </tr> <tr> <td>都市計画課長</td> <td>安藤 洋一</td> </tr> <tr> <td>都市計画課都市政策係長</td> <td>棚橋 哲夫</td> </tr> <tr> <td>都市計画課主査</td> <td>小川 怜</td> </tr> </table>	建設部長	金森 悟	都市計画課長	安藤 洋一	都市計画課都市政策係長	棚橋 哲夫	都市計画課主査	小川 怜				
建設部長	金森 悟												
都市計画課長	安藤 洋一												
都市計画課都市政策係長	棚橋 哲夫												
都市計画課主査	小川 怜												
付議事件	議第 瑞浪市立地適正化計画案について（意見交換）												
委員会の顛末	意見交換のため結論無し												

会長	<p>それでは、議第、瑞浪市立地適正化計画について、事務局から説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>【議第「瑞浪市立地適正化計画案」について説明】</p>
会長	<p>ありがとうございます。次第の瑞浪市立地適正化計画についての説明をいただきました。これにつきまして、委員の皆様から質問等ございましたら、お受けいたします。</p>
委員	<p>大型小売店舗の立地について、制限がかかるというような説明がありました。1,000平米以上ということで、実際に該当しているものがどれくらいあるのか。あと、それらが施設の増築だとか、敷地面積で考えれば駐車場を増やしていきたい、といったことも可能性はあると思います。まず該当するものが今、どれだけあるのかというのを確認したいのですが、どうですか。</p>
事務局	<p>該当する施設は、メイトさんとバロー中央店と、あとはピアゴさんなどです。</p>
委員	<p>増築や改築に関しても、この届け出が必要になってくるというところについては、例えば、今現在の施設は800平米で、新しく追加すると1,000を超えてくるというようなときは、これは改築にも届け出が必要という考えですか。</p>
会長	<p>要は既存の店舗に対して影響があるのか、ないのかということですね。簡単に言うと。</p>
事務局	<p>新築が対象と考えています。もし必要であれば、条例等で改築時も申請が必要であると定めることは考えられますが、都市再生特別措置法等で定められているのは新築と、改築をして都市誘導施設を有する建築物とする場合であったり、用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合ということになっています。</p>
事務局	<p>今、担当がお話したのは、法律に基づいた話です。今回、冒頭に磯部会長からありましたけれども、都市計画に関して市の中である程度考えながら、制度をつくっていきこうという趣旨もありますので、次回そのあたりについて、どこまで届け出の中に入れるかというあたりも確認していきたいという風に考えています。新築については、法律の中では届け出をしなければならないということになっていますが、そ</p>

	<p>れ以外についても、盛り込むかどうか検討していきたいという風に考えています。</p>
会長	<p>ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。</p>
委員	<p>今後のスケジュールですが、非常に急ピッチで、8月1日に事前公表されるまで、いろんなことを全部煮詰めて、いろんな問題があると思います。ですが、それらをしっかりとやるという覚悟で取り組まれるのだと思います。それと届出制度についてですが、さっき言われた法的な規制がないというところでどこまでやれるかどうか。まず浸透してもらうことが、この届出制度をしっかりと公表してもらって、認知してもらうということは一番大事ですけど、それとその届け出されたことに対して、例えば届け出をしなくて勝手にやられる場合が往々にして出てくることもあると思います。それは故意にやられる場合もあるし、知らなくてやられる場合もあると思うんですけど、そこら辺の法的な規制がないところでどこまでそういうことをちゃんとやっているか、そこら辺も少し考えていただいたほうがよいと思います。</p>
事務局	<p>届け出に関しましては、必要ということになりますので、届け出が出されてない事業者さん等が見えれば、届け出をしていただくことになります。届け出はしていただけるんですけども、今、伊藤委員が言われたように、届け出たから区域外につくぞと言われて、それがダメですという規制ができるわけではありません。この計画の趣旨であったり、瑞浪市のまちづくりの方針等を説明させていただいて、ご理解いただけるような努力をしていくのかなとは考えておりますが、もちろん事業者さんの自由もありますので、どうしてもそちらで計画の区域外で事業をされるということに関しては、今の仕組みでは止めることができないかなと思います。丁寧はこの計画の趣旨を説明して、ご協力いただける範囲ではご協力いただくということになるかと考えております。</p>
委員	<p>そんな曖昧でやっていけないような気がしますけど。もう少し何か歯止めというか、法律違反じゃないにしても、それを市の条例という風にするのか、何かそういうものをしっかりとらないと難しいと思うんですね。</p>
事務局	<p>まず、この計画が確定しましたら、届け出が必要だということはしっかりと広報みずなみや、ホームページなどでもお願いして、しっかりと届け出をしていただくようにしていただきますというのが1点。</p>

	<p>それからやはりこの計画というのは、かちっと決められた方向に基づいて、規制をかけるという性格ではなくて、緩やかに瑞浪の都市をこういう形に持っていくというような大きな方向性を示すものでありますので、今の段階では規制をかけるというところまでは考えていないというのが実態であります。今後、人口減少し、大きく都市像が変わっていく可能性がある中で、瑞浪がしっかりと都市として機能できるような形をつくりたいというような思いでありますので、ご理解いただきますようお願いいたします。</p>
委員	<p>今の事務局の話だと、法的規制がないから、緩やかにやられるとなりますと、だったら決めなくていいんじゃないですか、そんなことを。届け出なんか必要ないのでは。</p>
会長	<p>届け出があることについて、メリットを説明してください。</p>
事務局	<p>届け出をしていただくことで、まちづくりにインパクトがあるような3戸以上の住宅の建設であったり、都市機能の建設に関して瑞浪市がしっかり把握することができます。その把握した段階で、先ほどから申しておりますが、この計画、立地適正化計画の制度と趣旨を事業者さんに説明させていただいて、ご理解いただける部分をご理解いただいて、ご協力いただければということになります。届け出をしていただくことで瑞浪市がまず事業者さんと、事業者さんの事業を知るきっかけとなりますので、届出制度は必要と考えております。</p>
委員	<p>届出制度は必要だと言われますが、片方では緩やかにやられるという話だとこれは届け出しなくてもできる訳ですよ。</p>
事務局	<p>届け出は義務化されますので、届け出がない場合は届け出いただくように指導させていただきます。</p>
委員	<p>だから、今言いましたように、届け出が義務化されるかもしれないですけども、届け出を出さなくても、事業は進められるじゃないですか。</p>
会長	<p>どうですか。いろんな建築制度がありますから、その関係で。</p>
事務局	<p>おっしゃられるように、届け出ですので、これは規制ではないと議員がおっしゃられるように、届け出をせずに進んでいってしまう、当然そういうこともありますので、市の立場としてはそれを指導しながら</p>

	<p>ら、市の計画を説明しながら、届け出をしていただくように指導していくという形になります。</p>
委員	<p>市は説明はするけど、業者としては別に出す必要ないという考え方になってしまう可能性もありますよね。だからその辺りはやっぱり縛りをつくらないとだめじゃないですかね、私はそう思いますけど。</p>
会長	<p>例えば、新築だと建築確認申請がいりますから、そこで関与するチャンスはありますね。規模の大きい商店ですと、大店立地法がありますから、そこでも関与できますね。実は結構、市が関与するチャンスは多々あるんですね。そういう中での話なので、全く野放し状態になるということは考えにくいということが1つと、あくまでも届け出があることによるメリットといいますと、当然行政が知りますので、行政は一応知った以上、いわゆる行政指導ができる立場ですので、知らないと何もできませんけども、知った以上、いろんなまづいことがあれば、指導するチャンスはできます。そういう形で届け出というのは有効に活用できるんじゃないかと思えますけどね。</p>
委員	<p>今の届出制度というのは、業者規制の話なんですかね。個人も対象になるのか。</p>
会長	<p>居住誘導と都市誘導の両方で定義されていたので、ちょっとその辺をあわせて説明してください。</p>
事務局	<p>先ほどの居住誘導区域外での届け出の対象となりますのは、3軒以上を同時に建てるような建築行為や開発行為となりますので、想定されるのは分譲地のようなものかなと考えております。ミニ分譲も含めてですね。なので、個人の方が1軒建てられるというのは届け出の対象にはならないです。</p>
委員	<p>となると、業者規制になって、届け出をして、市の行政指導があったということになると、業者は入札だとかいろんな関係のところでも斟酌されるという。それで規制がかかるかなという風に思うのですが、僕は先ほど成瀬さんが言われたように、やはり罰則規定というか、そういうものがないと、市もやりにくいのではないかなと思います。市側の職員の人にしてみても、ただ届け出して、行政指導というのは非常に説明責任が難しくなってくるので。そういう意味でいくと、こういう風になるぞというようなものをきちっとこの中に入れたほうがいいかなと。よそはどうなっているか知りませんが、そういう感じは</p>

	<p>します。</p>
会長	<p>では、次に渡邊委員のご意見を。</p>
委員	<p>先ほどの答弁の中にありました、居住誘導区域の届け出についてなのですが、1棟また2棟の場合でも、規模が1,000平米以上であれば届け出が必要だと思うのですが。</p>
事務局	<p>そうです。</p>
委員	<p>先ほどは3棟以上はという趣旨の答弁だったのでそこら辺を。</p>
事務局	<p>そうですね。先ほど3棟以上ということで説明させていただきましたが、すいません、1,000平米以上の大規模なもの、あまり一般的なものはないと思いますが、1,000平米以上のものであれば、1棟でも届け出はさせていただきます。失礼しました。</p>
委員	<p>あと皆さんが言われているところの罰則規定というところもあると思うのですが、例えば支援制度を設けられると思います。事前にそういった申請がなければ支援制度が使えない。事前にしっかり申請していただいた方は支援制度を優先して使えるとか、そういう罰則という形のイメージより、支援制度が優先的に使用できるとかいったところのほうが申請される方に対しても、こういうのが使えるのであればというところで、率先してやっていただけるような制度になってくるのではないかなと思います。</p>
事務局	<p>今、2つ大きな話をいただきました。届け出と言いながらも、義務的でないことはわかるけど、それだったら有形無実と言ったらおかしいですけど、実態がなくなってくるのではというご意見をいただきました。それと発想を変えまして、届け出と合わせた支援の充実というようなこともありました。瑞浪の今回の立地適正化計画、どちらかというと、県内でも先行的に取り組んでいますので、全国的な状況なども見させていただいて、どこまでその罰則的なものができるとか、充実ができるかというのも、他事例なども見させていただいて、次回、ご報告させていただきたいなという風に考えます。</p>
会長	<p>よろしく願いいたします。</p>
委員	<p>あと居住誘導地区に関しての話ですが、今、実際にそこに何戸ある</p>

	<p>のかということや有効な土地ですよね、空き地だとか。あと公共施設とかの面積も含めますけども、実際に1万6,000人程度の居住を見込んでいると。今現在あるそうですが、それを継続していくには、やっぱりその空き家の状態だとか、放置されている土地というところに対して、少しメスを入れていく必要があるかと思しますので、そういった状況に関しても、もし資料がありましたら、次回までをお願いしたいと思います。</p>
会長	<p>今のご意見は、要は目標の人数が受け入れられるかどうかですね。その決められた土地にね。そういう問題と合わせてやっていかないと、つじつまが合わないことになってくると思いますので、お願いいたします。</p>
委員	<p>先ほどの3戸の開発行為の場合はということなのですが、3戸の敷地が1,000平米以下の場合は要らないということですよ。</p>
事務局	<p>3戸であれば、届け出が必要です。</p>
委員	<p>だから、まずは3戸あればいいけれども、土地として1,000平米以下の場合は要らないということですよ。3戸建てないとして、1,000平米以下の土地の場合としたら要らないということですよ。</p>
事務局	<p>はい。</p>
委員	<p>要らないということですね。それを個人で3つに分けてやった場合は、一人一人が建てるわけですよ。そうした場合、申請はいらなくなってしまうということになりませんか。</p>
事務局	<p>はい、そうです。</p>
委員	<p>そうした場合は、もう届け出が要らないということですか。</p>
事務局	<p>もともと3戸を目的として分譲されるような開発であれば、1,000平米関係なく届け出の対象になりますが、敷地を分譲目的ではない状態で造成された後に、その後に3つに分けて売ってしまった場合は、対象にならないかと考えます。造成される段階で3戸以上、既に目的とされている場合でないと、届け出の対象にはならないです。</p>
委員	<p>そういうところでやはり縛りをつくっておくべきではないのかなと</p>

	<p>思います。そうでないとそういった形で幾らでもやれてしまう可能性があるのです。</p>
事務局	<p>分譲後の個人で建ててしまった場合の対応ということですね。わかりました。また、そのあたりも1回検討します。</p>
委員	<p>瑞浪市内においては、全て都市計画区域内ですので、たとえ1軒でも建築確認というのが必要になります。その流れの中に、今は民間事務所ですけれども、報告というのは市にもくるはずですので、それと今のものをリンクさせれば、たとえ1戸であっても何でも、すべて把握できると思います。その辺りの道を1つ考えておくとうろしいのではないかと。そこで判断されて、今、成瀬さんの仰られたように、999平米を3人でやると。だけどこれは今の3戸の規定にも一応あるのではないかとということでチェックはできるわけですので。そのリンクを1つ考えてみるとよろしいのではないかと思います。</p>
会長	<p>ではその辺りの検討をお願いします。ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。</p>
委員	<p>住民説明会の件ですけど、周知するためにホームページだとか広報で流されると思うんですが、このメンバーでもこれだけ質問が出ている状況なので、情報を流すだけでは市民の皆さんも理解できないと思います。どのような規模で、どういう風に住民説明会をされるのか。もし今決まっていることがあれば教えていただきたい。</p>
事務局	<p>今、想定しておりますのは、今仰られたように、広報等でまず概要を載せながら、これに対して住民説明会とパブリックコメントを実施しますよというような周知ができればと思っています。住民説明会に関しましても、文化センター等で平日や休日の日中、夜など色々な生活環境の方が皆さんが参加できるような時間帯や曜日を設定して、住民説明会に皆さんが来ていただける機会を広く設けて、住民説明会をできればと考えております。</p>
委員	<p>なるべく対応ができるものでないと一方的に流すだけだと、不満もまた出てくるでしょうから、住民へ周知の方法を考えてもらって、十分に理解してもらえよう説明会を開催していただきたいと思います。</p>



事務局	<p>ありがとうございます。複数回、複数会場を前提として、丁寧に説明をさせていただきたいと思います。よろしくお願いします。</p>
委員	<p>この都市機能の誘導区域内の人たちは何か、これからもっと発展するぞという希望が持てるのですが、区域外の人たち、日吉などの人たちしてみると、何か置き去りにされてしまうのかなというイメージを持ってしまうような計画だと思うんですね。これは要するにそういう規制をかけるのか、この中に誘導するというのか、発展させるためなのかというのは、明確にしていかないと、誘導区域の外の人たちが疎外感を持ってしまうような、厳しい制度だと思うんですね。</p>
会長	<p>それに対してありますか。</p>
事務局	<p>田中委員が仰られたことはもちろんあるかなと思っています。先ほどもその届け出と罰則等というお話もありましたが、先ほど金森も説明しましたように、この計画はいろんな開発行為であったり、建築行為を制限するというよりかは、渡邊議員も仰っておられましたこの区域のインセンティブや優位性といいますか、利便性を高めるということで居住が少しずつ緩やかに誘導できたらいいかなというところですよ。日吉であったり、釜戸であったりというところの生活環境が、この計画ができたことによって、今までより低下するという事は全くなく、今ある制度とか支援制度とか、生活環境がある中で、その上にこの立地適正化計画で生活利便性が維持できる区域をつくって行って、緩やかに居住を誘導し、そこに住んでもいいなと思っていただいた方には、その居住誘導区域に入ってきていただくというような制度と考えております。</p>
委員	<p>やっぱり日吉なら日吉の中に同じようにその誘導区域というのを設けるような話にしていかないと。一般のイメージでは、何か瑞浪市のこの中心部だけの話というか。そういう意識を持ってしまうということなんです。確かに日吉を考えてみたら、瑞浪もそうなんですけど、僻地のところの周りは効率が悪いなという風に思うので、それを集めてくるというのか、それなりの地域に住んでいただきたいなという風な思いはあって。そういう風にしないと、行政コストも高くなるわけですから。そういうところは当然考えるべきだと思うんですけど。だからそういうものも出してこない、何か受け入れられないのがあるかなという気がします。これはこれで出していく必要があるけれども。</p>

委員	<p>確かにこういうことをやると、外の方、外と言うと失礼かもしれませんが、人里離れたところで生活をしたいという人もいますよね。そういう人たちのことを考えると、やはり地域行政のサービスの低下や偏りが無いかということ住民説明会で多分言われると思います。その辺もやはりきちっとした形で話してもらいたいようなことをつくっていかないと私はダメだと思いますので、その辺だけよろしく願います。</p>
事務局	<p>両委員からいただいたことは事務局としても非常にジレンマと言ったらおかしいですけど、現実的になかなか悩ましいところです。人口減少、これはもう避けては通れない状況でありますので、田中委員から、中心市街地だけ発展すればいいのかというような話がありましたが、そうではなくて、中心市街地は維持しながら、瑞浪全体が都市として維持できる方法を考えていきたいということでもあります。地域は地域の独自の生活圏であったり、文化がありますので、それは都市計画事業とは別のところでしっかりと維持しながら、瑞浪市全体を維持していきたいという思いでこの計画はつくっていくという風に考えております。ですので、そのあたりも次回もう少し整理させていただいて、皆さんにご提案したいと考えています、よろしく願います。</p>
委員	<p>関連になるのですが、今言われたとおり、説明資料の9ページや15ページに立地適正化計画の効果とあります。中心部へのアクセスを容易にして、郊外の生活を維持できるようにというところや周辺地域の位置づけということが書かれていると思うんですけど、そういったところをもっとわかりやすく見えるように、次回はこここのところをもう少しボリュームつけていただいて、ここで挙げられている周辺地域というところの方々も率先してこの計画を進めていただけるようなものにしていただければと思いますので、よろしく願います。</p>
会長	<p>私からアドバイスすると、その5ページですね。5ページですが、今回、立地適正化のところを中心に説明いたしましたけれども、市全体の総合計画というものもちろんあります。総合計画の次はマスタープランというのがあって、その実現の方策として、この立地適正化が道具として今回用いられていると。目標は大きな目標があるので、総合計画ですと、市全体で。またブロック別の目標やまちの姿というのを描いたわけですので、それはそれでやっていくのは当たり前です。逆に言うとその課題となっていること、それはどんな地域でも、まち全体もありますが、特に中心部は課題が大きいんだろうなと。放っておくと、その課題が解消できないであろうと。特に先ほど言いました</p>

が、空き地空き家問題もございますし、せつかく交通の便がいいとか、いろんな利便性が高いとか、平らな土地だということなのに、有効活用されてないというところがこれから出てくるであろうと。そういうせつかくいい場所を捨てて、ほかのまちに施設つくってもしょうがないですよ。もっと言いますと、瑞浪の中心性がなくなってしまいますと、その時に皆さんは多治見まで行くんですかと。そういう危機感があると思うんですよ。中心性というものが、やっぱり今支えないと、市全体が終わってしまうよと。そういうような部分も市全体としてあると思いますので、それをうまく説明していただけるとね、結局ある特定地区だけの話じゃないという話ですね。まず市全体の話だということをうまく説明していただいて、特に住民さんへの説明をうまくやっていただけたらと思います。

あと、いかがでしょうか。今回は意見交換という形でございますので、意見集約のようなことはなく、以上で今回の議事を終了させていただきたいと思います。皆様方には議事進行にご協力賜り、まことにありがとうございます。

— 以上 —