# 令和８年度第２回瑞浪市都市計画審議会会議記録

| | | |
|---|---|---|
| 開催日時 | 令和８年１０月２２日（木）　１０時００分　開会<br>１１時１０分　閉会 | |
| 開催場所 | 瑞浪市役所４階　全員協議会室 | |
| 出席委員 | 会長　岡本　肇<br>委員　鍵谷　友宏<br>奥村　正子<br>渡邉　康弘<br>柴田　幸一郎<br>辻　正之 | 委員　樋田　翔太<br>坂井　宗明<br>齋藤　美和<br>清水　莉奈<br>（名簿順、敬称略） |
| 事務局 | 建設部長<br>都市計画課長<br>都市計画課都市政策係長<br>都市計画課主事 | 松井　智一<br>安藤　洋一<br>兼松　淳史<br>堀　千佳 |

審議事項

議題①　瑞浪市立地適正化計画の改定について

議題②　瑞浪市用途地域の変更について（事前意見聴取）

審議会の顛末

議題①　瑞浪市立地適正化計画の改定について

改定案について適当であると認める。

議題②　瑞浪市用途地域の変更について（事前意見聴取）

用途地域の変更による税の増加に対しての負担軽減措置はあるのか、市税務課に確認すること。

| | |
|---|---|
| 【開会】<br>都市計画課長 | 皆さま、本日は大変お忙しい中、ご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。<br>ただ今から、令和８年度第２回瑞浪市都市計画審議会を始めさせていただきます。<br>私は、審議会の進行を務めさせていただきます、審議会事務局、都市計画課の安藤と申します。よろしくお願いします。<br>それでは早速次第に沿って進めさせていただきます。<br>開会の挨拶を、建設部長の松井より申し上げます。 |
| 建設部長 | （松井部長より挨拶） |
| 都市計画課長 | ありがとうございました。<br>それでは、次第に沿って進行させていただきます。<br>なお、橋本委員及び鈴木委員から、本日所要のため欠席との連絡をいただいております。委員１２名中、１０名にご出席いただいておりますので、本審議会が成立するための定足数に達しておりますことをご報告申し上げます。また、本日の会議録につきましては、公開の対象となりますので、あらかじめご承知おきくださいますようお願いします。<br>それでは、審議に入りたいと思います。本日は、２議案ございます。<br>ここからの議事進行を瑞浪市都市計画審議会会長、岡本様にお願いしたいと存じます。<br>岡本会長、よろしくお願いします。 |
| 【傍聴可否】<br>会長 | それでは議事に先立ち、傍聴希望者の確認を行います。<br>本日の傍聴を希望される方はいらっしゃいますでしょうか。 |
| 事務局 | １名の傍聴希望者がいます。 |
| 会長 | それでは、傍聴の可否をお諮りします。ご意見はございますか？<br>ご意見が無いようですので、採決をとります。傍聴を「可」とされる方は、挙手をお願いします。<br>賛成多数として、本審議会の傍聴を認めることとします。事務局は、傍聴希望者の入室をご案内ください。 |
| 【議事録署名者の指名】<br>会長 | 続きまして、議事録署名者の指名に移りたいと思います。運営規則第８条に議事録署名者は会長及び会長が指名した委員２名ということになっております。<br>本日の議事録署名者は、奥村正子委員と樋田翔太委員を指名させていただきます。 |

| | |
|---|---|
| | それでは、ただいまから審議に入ります。なお、会議中に質問・発言をされる場合は挙手をしていただき、私からの指名により発言していただきますようお願いします。<br>最初に、前回の審議会において指摘事項及び修正点が示された議第 1 号「瑞浪市立地適正化計画の改定について」を審議します。<br>まず、事務局から説明をお願いします。 |
| 都市政策係長 | 【議題１号「瑞浪市立地適正化計画の改定について」の説明】 |
| 会長 | ありがとうございました。<br>議題１号「瑞浪市立地適正化計画の改定について」の説明に対して、質疑はありませんか。<br><br>特にないようですので、これより議第１号について採決を行います。<br>議第 1 号「瑞浪市立地適正化計画の改定について」を、修正案のとおり承認することにご異議ございませんでしょうか。 |
| 委員一同 | 異議なし |
| 会長 | ありがとうございます。<br>それでは、改定案について、令和８年７月に受けた諮問に対して適当であると答申します。<br>今後のスケジュールについて、事務局から説明をお願いします。 |
| 都市政策係長 | それでは、今後のスケジュールについて説明します。<br>本日の都市計画審議会で承認いただきましたので、１０月末を目途に、都市計画審議会から瑞浪市に答申を行います。これをもって改定案を確定し、併せて告示及び市ホームページでの公表を行います。同時に、岐阜県へ決定したことを報告します。<br>以上が今後のスケジュールです。よろしくお願いします。 |
| 会長 | 続きまして、議第２号「瑞浪市用途地域の変更について」意見を求められておりますので、事務局から説明をお願いいたします。 |
| 都市政策係長 | 【議第２号「瑞浪市用途地域の変更について」の説明】 |
| 会長 | ありがとうございました。<br>議第２号「瑞浪市用途地域の変更について」の説明に対し、ご質問・ご意見はございますでしょうか。 |

| | |
|---|---|
| 委員 | 用途地域が変更されることで、都市計画税や固定資産税等に影響が出ると思います。土地所有者等の住民に対しては、どのように説明していく予定でしょうか。前回実施した説明会で、説明は終了しているという認識でしょうか。 |
| 都市政策係長 | 説明が不足しておりましたので、追加で説明させていただきます。<br>１０月１６日金曜日に住民説明会を開催しております。先ほど説明させていただいた３地区について、住民の皆様へ説明を行い、反対等の意見はございませんでした。 |
| 都市計画課長 | 個別説明については、特に予定しておりません。新たに用途地域が指定される月吉地区については、用途地域の指定により都市計画税等が新たに課税されると考えております。<br>一方、山田地区の２箇所については、既に用途地域が指定されているため、用途地域の変更により都市計画税が新たに課税されることはありません。<br>また、税金については、近隣商業地域に変更されたことにより、直ちに固定資産税が変わるものではないと認識しております。<br>固定資産税には路線価等が関係するため、近隣商業地域への変更に伴って地域が活性化し、地価が上昇するような事情が生じた場合には、固定資産税等にも影響が出ると考えております。 |
| 委員 | 近隣商業地域となる穂並地区や国道１９号沿道地区について、住宅地として従来から所有している方に対し、税額が急激に上昇した場合の負担調整措置は、瑞浪市としてありますでしょうか。<br>前年度の税額を基に上昇率を抑えるような制度があるのか、お伺いします。 |
| 都市計画課長 | 税に関する制度になりますので、税務部門に確認の上、改めてお答えさせていただきます。 |
| 委員 | 月吉の工業地域についてお聞きします。<br>神田という地域だったと思いますが、図面上部の区域が除外されている理由をお聞きしたいと思います。<br>また、工業地域ではなく、例えば準工業地域とする考え方はなかったのでしょうか。 |
| 都市計画課長 | 市では、商工観光課において企業等へのヒアリングを実施しております。 |

| | |
|---|---|
| | その中で必要面積を把握した上で、今回の区域設定を行っており、図面上部を含めなかった理由は、現時点で必要な面積として見込んでいないためです。<br>また、工場を主とした企業の誘致を目的としていることから、工業地域としています。 |
| 委員 | 近隣商業地域になる地区について、住宅、飲食店、カラオケ店、スーパーマーケット、事務所などが建てられるということですが、工場は建てられないと理解してよろしいでしょうか。 |
| 都市計画課長 | 工場が全く建てられないわけではありません。作業場の床面積や工場で使用する原動機の出力、危険物等については規制があります。 |
| 委員 | 分かりました。立退きが必要になるということではないわけですね。 |
| 都市計画課長 | 今回は、用途制限が緩和される方向の変更のため、用途変更によって既存不適格建築物となる建物は無いです。<br>既存不適格建築物となった場合、現にある建物はそのまま使用することができます。ただし、将来的な建替え等の際には、同規模の建物を建築できないことがあります。 |
| 会長 | 穂並地区について、第一種住居地域から近隣商業地域へ変更するとのことですが、第一種住居地域でも 3,000 平方メートルまでの商業施設は建築できるという認識です。<br>近隣商業地域になると、さらに 1 万平方メートル程度まで建築できるようになると思いますが、そこまでの需要が本当にあるのかという点があります。<br>また、近隣商業地域では、ぱちんこ店やマージャン屋なども建築可能となると認識しております。現在は建てられない施設も建築可能となり、住民にとって迷惑施設となり得るものが立地するおそれもあります。<br>そうした施設の立地を許容するのか、又は地区計画などにより建築を制限するルールを設ける考えがあるのか、２点についてお伺いします。 |
| 都市計画課長 | 風俗営業に関係する建物が建築可能となることで、既存の住環境が悪化する懸念はございます。<br>当該地区は沿道型の建物が立ち並ぶ地域であり、商業・店舗系の建物が多い地域となっております。<br>既存の沿道利用の状況を踏まえ、沿道型の近隣商業地域として指定したいと考えております。 |

| | |
|---|---|
| | また、第一種住居地域で建築可能な 3,000 平方メートルという面積では、瑞浪市内のスーパーマーケット規模の店舗を建てるには厳しい面があります。<br>こうした購買施設等が立地することを期待し、誘導する趣旨もあり、今回、近隣商業地域への変更を考えております。 |
| 会長 | 第二種低層住居専用地域から近隣商業地域への変更は、かなり大きな規制緩和になると思います。国道１９号沿道という理由は理解できますが、特に東側には古い建物があり、道路も狭い箇所があります。<br>接道条件等を考えると、果たして商業施設を建築するための敷地として適しているのか疑問があります。<br>例えば、区画整理などの基盤整備を行う考えはあるのでしょうか。 |
| 都市計画課長 | ご指摘のとおり、道路が非常に狭い箇所があります。第二種低層住居専用地域から近隣商業地域への変更であり、大きな規制緩和となることから、市としても検討を重ね、岐阜県からも指摘をいただいたところです。<br>これまで国道１９号を境に近隣商業地域を指定しており、当該道路の反対側は区画整理を行ったエリアであるため、エリア境の道路を境界として用途地域を設定しておりました。<br>しかし、当該地区については狭小な敷地も多く、沿道型の店舗等の立地が進まない状況もあります。特に西側には比較的大きな土地があり、その活用を求める声を以前から地元の方より伺ってきた経緯があります。<br>当該地区では区画整理を実施する計画は現時点ではありませんが、建築基準法に基づくセットバック等により、将来的には道路を拡幅していくこととなります。 |
| 会長 | 岐阜県からは、特に反対意見はなかったのでしょうか。 |
| 都市計画課長 | 反対意見はありませんでした。 |
| 会長 | 月吉の工業地域についてですが、農振農用地からの除外が必要であり、手続上さまざまな課題があると思います。関係部署や岐阜県とは、どのような協議をされていますか。 |
| 都市政策係長 | 関係部署とは現在調整を図っているところです。計画については、概ね岐阜県の理解をいただいております。<br>現在、農振農用地からの除外についての協議を進めているところです。調整が整い次第、改めて岐阜県と協議を進めることとなっております。 |

| | |
|---|---|
| 会長 | 期間的には、どの程度かかりそうでしょうか。 |
| 都市政策係長 | 農林部門からも、相当期間を要すると聞いております。 |
| 委員 | 先ほどの説明で、セットバックが必要になるとのことでしたが、地元への説明が必要になるのではないかと思います。これまでの道路幅員で家を建てることができたものが、建築の際には道路境界線から後退しなければならないということになるため、その点はどのように進めていく予定でしょうか。 |
| 都市計画課長 | セットバックは、今回の用途地域の変更によって新たに発生する義務ではありません。建築基準法に基づき、幅員４メートル未満の道路に接して建築する場合には、用途地域の指定の有無にかかわらずセットバックの義務が発生するものです。そのため、今回の用途地域の指定とは直接関係がありませんので、ご理解をお願いします。 |
| 会長 | ほかにご意見はいかがでしょうか。<br>先ほどの税に関する件については、確認をお願いします。<br>それでは、委員の皆様からいただいた意見等を踏まえ、事務局において次の手続に進めたいと思いますが、よろしいでしょうか。 |
| 委員一同 | 異議なし |
| 会長 | ありがとうございます。<br>本日意見をいただいた議案について、今後手続を進めてまいりますが、その過程で軽微な文言修正等が必要となる場合も想定されます。その場合は、本案の内容に影響がない範囲で、会長である私において修正を行うことについて、ご一任いただければと思います。<br>以上で、本日諮問されました審議事項は終了いたしました。皆様方には議事進行にご協力を賜り、誠にありがとうございました。事務局に進行をお返しします。 |
| 都市計画課長 | 岡本会長、ありがとうございました。<br>それでは、次第４「その他」となります。資料４-１及び資料４-２により、次回の審議会においてご審議をいただく予定の瑞浪市景観計画の改定について説明させていただきます。よろしくお願いします。 |
| 事務局 | 【その他：「景観計画の改定について」説明】 |

| | |
|---|---|
| 都市計画課長 | それでは続きまして、今後の都市計画審議会のスケジュールについて、担当から説明を申し上げます。 |
| 都市政策係長 | 今後の都市計画審議会のスケジュールについて説明させていただきます。次回の都市計画審議会は、３月を予定しております。その審議会において、本日の議第２号でご意見をいただいた用途地域の３箇所のうち、月吉地区を除いた２箇所について、正式に付議をさせていただきたいと考えております。<br>本来であれば３箇所同時に付議をさせていただきたいところですが、先ほど説明したとおり、月吉地区については農振農用地からの除外に時間を要する見込みです。<br>このため、手続を２つに分け、先に２地区について手続を進め、月吉地区については農振農用地からの除外に係る調整が整い次第、改めて都市計画審議会に付議させていただきたいと考えております。<br>また、先ほど説明のありました景観計画の改定についても、次回３月の都市計画審議会において正式にご意見をいただきたいと考えておりますので、よろしくお願いします。 |
| 都市計画課長 | ありがとうございました。<br>これをもちまして、令和８年度第２回瑞浪市都市計画審議会を閉会いたします。<br>次回開催に向けて、ご都合をお伺いさせていただいたうえで、日程調整をさせていただきますので、よろしくお願いします。<br>本日は長時間にわたり、ご審議いただき、ありがとうございました。<br><br>―以上― |