

様式第3号（第9条関係）

会議結果

次の附属機関等の会議を下記のとおり開催した。

附属機関等の名称	令和7（2025）年度第1回みよし市まちづくり審議会		
開催日時	令和7（2025）年4月17日（木曜日） 午後1時30分から午後2時30分まで		
開催場所	みよし市役所4階 401会議室		
出席者	（会長）長屋 貢嗣、（副会長）昇 秀樹、（委員）光飛田 透子、（委員）宮崎 幸恵、 （委員）村田 尚生 （事務局） 小山市長、成田都市建設部長、舟橋都市建設部次長、石川都市整備専門監、 鈴木都市計画課長、岡本副主幹、鈴木主任主査、御喜田技師		
次回開催予定日	未定		
問合せ先	都市建設部都市計画課 担当者名 御喜田 電話 0561-32-8023 ファクシミリ 0561-34-4429 メール toshi_k@city.aichi-miyoshi.lg.jp		
下欄に掲載するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・議事録全文 ・議事録要約 	要約した理由	みよし市まちづくり土地利用条例 施行規則第9条第4項の規定により 会議が非公開であるため
審議経過	<p><次第></p> <p>1 あいさつ</p> <p>2 審議事項 みよし市まちづくり土地利用条例の施行状況に関する事項 （条例第10条第2項第5号に基づく審議）</p> <p>3 報告事項</p> <p><会議録></p> <p>○舟橋次長：本日は大変お忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。本日の審議会は、委員の2分の1以上の出席がありますので、みよし市まちづくり土地利用条例施行規則第9条第2項の規定により会議が成立していることを報告させていただきます。それでは、令和7年度第1回みよし市まちづくり審議会を始めさせていただきます。</p> <p>始めに、市長よりあいさつを申し上げます。</p> <p style="text-align: right;">【市長挨拶】</p>		

○舟橋次長：ありがとうございました。今回の審議会では条例に基づき審議会への諮問事項がございます。市長より諮問事項を会長へ手渡しさせていただきます。

【市長から会長へ諮問】

○舟橋次長：ありがとうございました。
それでは審議に入りたいと思いますが、ここで市長は公務のため退席させていただきますのでよろしくお願いいたします。

【市長退室】

○舟橋次長：ここで、4月の人事異動による事務局職員の紹介になりますが、机上へ配付させていただいた名簿の記載をもって紹介に代えさせていただきますのでご確認いただければと思います。それでは審議に移りたいと思いますが、審議に先立ちまして、長屋会長より御挨拶をお願いいたします。

【会長挨拶】

○舟橋次長：ありがとうございました。それでは、諮問事項について御審議いただきたいと存じます。みよし市まちづくり土地利用条例施行規則第9条第1項の規定に基づき、会長が議長を務めることとなっております。長屋会長、よろしくお願いいたします。

○長屋会長：それではこれから議事を進めたいと思います。最初に事務局から、配布資料の条例の施行状況に関して、説明をお願いいたします。

○鈴木課長：それでは、令和6年度みよし市まちづくり土地利用条例の施行状況について説明をさせていただきます。資料の訂正がありましたので、机上に置かせていただきましたA3の資料1（差し替え後）の資料をご覧ください。

始めに、まちづくり土地利用条例に規定された開発事業の定義について確認をさせていただきます。開発事業には特定開発事業と小規模開発事業の2種類が規定されています。特定開発事業は、土地の区画形質の変更で、開発区域の面積が1,000平方メートル以上のものや、10メートルを超える中高層建築物、計画住戸数が6戸以上の共同住宅、又は延べ面積の合計が1,000平方メートル以上の建築物の建築等が該当し、法令等による許可申請の前に、条例に基づく手続が必要となります。また、小規模開発事業は、特定開発事業以外の開発事業で、みよし市が独自で定める土地利用誘導区域の中で行われる事業については、届出が必要

となります。

それでは、施行状況について説明してまいります。特定開発事業の受付件数及び処理状況等の構想届出書の届出状況についてでございます。この届出は、2,000平方メートル以上の一団の土地を開発区域とする特定開発事業の実施のために、土地の所有権や賃借権を取得する場合は、その契約の締結前に必要となる届出であります。受付件数は10件で、そのうち、開発計画書の提出があったのは9件ございました。

次に、開発計画書をご覧ください。開発計画書は、特定開発事業を行おうとするときに事業者が市長に提出し、まちづくり基本計画いわゆる都市計画マスタープランとの整合性や開発基準等について協議しなければならないもので、先ほどの構想届出があった9件を含めて26件あり、現在手続中の4件及び取下げの1件を除いた21件が、内容を精査した結果、助言・勧告しないものであります。

なお、市が受付してから、助言・勧告しない旨の通知までの平均日数は、約38.8日でありました。この日数には、1か月の縦覧期間が含まれますので、遅滞なく手続が行われたものと考えております。

次に、意見書の提出と公聴会の開催請求についてでございます。こちらは、提出された開発計画書を縦覧している期間中に、近隣・周辺の住民の方々や地縁団体等代表者が提出又は請求できるものでありますが、令和6年度は、意見書の提出が2件ございました。また、公聴会の開催請求が0件で、ございませんでした。

続いて、協議後開発計画書の提出についてでございます。協議後開発計画書は、開発計画書について助言・勧告しない旨の通知を受けた後に、最終的な計画として事業者が提出しなければならないもので、近隣説明の結果等を踏まえた修正などあれば、この時点で計画に反映されてまいります。提出件数は21件あり、現在手続中の1件を除いた20件が、内容を審査した結果、中止、変更等の命令をしないものであります。なお、開発計画書の受付から、協議後開発計画書に対する中止・変更等の命令をしない旨の通知までの平均日数は、約44.6日でありまして、条例に基づく処理が円滑に行われたものと考えております。

次に、変更開発計画書の提出についてでございます。こちらは、協議後開発計画の届出をしてから事業が完了するまでの間に、計画の内容を変更しようとする場合、再度協議を必要とするため提出していただくもので、3件ございました。

続いて、工事完了届です。20件中2件が完了し、現在事業中のものが、18件でございます。工事の停止等の命令はございませんでした。なお、開発計画書の受付から、検査結果の通知までの平均日数は、約211.0日、工事完了届の受付から、検査結果の通知までの平均日数は、約1.0日となっております。条例に基づく処理が円滑に行われたものと考えております。

なお、令和5年度時点で事業中だった34件のうち、令和6年度に検査済証の

交付が18件ございました。

また、(2)では、開発計画書が提出された特定開発事業の内容及び区域別に、件数をお示ししております。そして、右上の棒グラフでは、過去の年度別の件数をお示しして、推移をご覧いただけるようになっておりますので、それぞれご確認いただければと思います。

続きまして、小規模開発事業の受付件数及び処理状況についてでございます。受付件数は59件で、その全てが、助言・勧告に該当しないものであります。また、(2)において、小規模開発事業の内容及び区域別の件数をお示しております。

最後に、その他条例に基づく市長の事務に関する事項といたしまして、条例第45条の国、地方公共団体その他規則で定める公的な団体が特定開発事業を実施しようとする場合の特例については1件でございまして、現在、特定開発事業の途中であり、令和6年度の受付件数の内数として計上しております。

以上、まちづくり土地利用条例の施行状況の説明とさせていただきます。

○長屋会長：ありがとうございます。それでは今の事務局の説明及び施行状況に関する資料について、委員の皆様からの御質問、御意見を承りたいと思いますが、ありますでしょうか。

○昇委員：令和4、5年は特定開発事業の受付件数が多く、令和6年は少なくなっているが、今後は令和4、5年のペースで行くのか、あるいは令和6年のペースで行くのかわかれば教えてほしい。

○岡本副主幹：特に理由までは把握できていませんが、令和4、5年が多いのはコロナ明けの影響もあり、開発の動きが活発になったのかなと考えています。

○昇委員：令和6年は通常のペースに戻ったということか。

○岡本副主幹：そういう傾向なのではないかと思います。

○村田委員：特定開発事業の方で、変更開発事業の3件のうち2件は事業者の変更とありますがどのような内容か。

○御喜田技師：会社の代表者が途中で変わられたものと、会社が分裂したため新しい会社名で手続を行いたいという要望があったものになります。

○村田委員：小規模開発事業の自然保全区域のその他の事業に太陽光発電設備建設工事があるが、有効な自然を守っていく場所で太陽光発電設備の設置は基準に合致しているのか。

○岡本副主幹：太陽光発電設備は建築物ではないので規制が難しいです。本市のまちづくり基本計画では土地利用誘導区域内で規制をかけていますが、太陽光発電設備は規制に当たらないです。

- 村田委員：実際はかなり自然破壊をしている気がするが。
- 岡本副主幹：本市では大きな太陽光発電設備の設置はありません。他市では抑制のために別で条例を定めているところもあると聞いております。もし木竹の伐採があれば協議はしますが、禁止はしていません。
- 村田委員：せっかく自然保全区域として指定されている場所なので指導をしていったほうが良いと思う。
- 宮崎委員：その他条例に基づく市長の事務に関する事項とありますが、市長とのやり取りで手続が必要か決まるということか。
- 岡本副主幹：そのとおりです。
- 宮崎委員：太陽光発電設備は環境を考える上で大切なことだと思うが、自然保全区域では弊害も大きいと考える。方針を決めておくとういと思う。また、今企業の倒産件数が増えていると聞いたがみよし市ではどうなのか。
- 岡本副主幹：今工場を建てるスペースがない状況です。倒産が増えると空き用地が増えることにはなりますが、それよりも今足りない状況です。ですのでみよし市は新しい工業団地を市街化区域に編入して作る流れがあります。また、物流倉庫が比較的多く建てられている傾向があります。
- 光飛田委員：構想届出書が10件で開発計画書が26件ということは、残りの16件は令和6年以前に提出されたものか。
- 岡本副主幹：構想届出書は2,000平方メートル以上の開発かつ所有権などの権利が変わる場合に提出を求めています。2,000平方メートル未満の場合は開発計画書からの提出となります。年度はまたがっていません。
- 光飛田委員：その他条例に基づく市長の事務に関する事項の第5章及び第6章の規定については市長と協議となっているがどのような手続をしたのか。
- 岡本副主幹：第5章及び第6章は通常の特定期間の手続のことなので、通常の手続きで手続を行いました。
- 長屋会長：開発計画書の取下げが1件あるが、どのような内容か。
- 御喜田技師：開発計画書の提出があつてから、区域の追加があり面積の変更があつたため事業者が自主的に取下げ、計画を確定させてからもう一度提出されました。
- 長屋会長：意見書の提出が2件あるが、どのような内容か。
- 御喜田技師：廃材置き場の申請に当たって、開発計画書の提出前から手続を取らず解体などを行っていたため、以前から振動や騒音が気になるといった意見でした。解体は行わず、廃材置き場として利用するといった内容で話がまとまると聞いています。
- 長屋会長：今年度の事業で検査済証は2件しか提出されていないが少ない理由はあるのか。

○岡本副主幹：年度をまたいで工事が完了しているものもありますので、特に理由はありません。

○長屋会長：それでは審議も尽くされたと思いますので、審議会の意見をまとめたいと思います。まちづくり土地利用条例は適正に施行されているという意見にしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

【委員全員賛成】

○長屋会長：それでは、そのような内容で答申書の準備をお願いします。

【答申案の作成・配付】

○長屋会長：今お配りした答申案でよろしかったでしょうか。

【委員全員賛成】

○舟橋次長：市長が間もなくまいりますが、それまでに事務局の方から、報告事項及び次回の審議会についてご連絡いたします。

○岡本副主幹：みよし市まちづくり土地利用条例の改正について報告させていただきます。昨年度の第2回まちづくり審議会で審議していただきましたみよし市まちづくり土地利用条例及び施行規則の改正についてご報告いたします。お手元のA3の資料2をご覧ください。こちらは条例の改正文となります。それでは昨年度、審議で附記があった2点について抜粋して説明させていただきます。A4の資料3をご覧ください。まずは附記の1点目、条例第2条第5号の改正において、住戸及び住室の定義を詳細に記載いたしました。前回お配りした改正案には住戸及び住室の定義がありませんでしたが、改正後は、条例第2条第5号に「住戸 1又は2以上の世帯が他と独立して生活を営むための建築物又は建築物の一部をいい、専用の居室、台所、便所及び出入口（居住者又は訪問者がいつでも行き来できる共用の廊下等に面する出入口を含む。）を有しているものをいう」、条例第2条第6号に「住室 住戸の要件のうち、専用の台所、便所及び出入口の全部又は一部を有していないものをいう」、と記載いたしました。

続きまして、附記の2点目、条例第33条第2号の改正において、「自動車駐車場を敷地内に設置する必要がないと市長が認めた場合」を1戸1台という規定を緩和できるということを明確にするため、「予定建築物の1戸又は1住室に対し、1台以上の自動車駐車場を敷地内に設置する必要がないと市長が認めた場合」に修正いたしました。以上、報告事項の説明とさせていただきます。

今年度、まちづくり基本計画の見直しの関係でもう1度審議会を開催いたします。時期は未定ですので追って連絡させていただきます。来年度の審議会の予定ですが、例年4月の第3木曜日に開催させていただいておりますので、令和8年4月16日（木）の、時間は本日と同じ午後1時30分からとさせていただきますと思います。よろしくお願いいたします。

【市長入室】

○舟橋次長：それでは、長屋会長から答申をお願いいたします。

【長屋会長から市長へ答申】

○舟橋次長：ありがとうございました。会議全体を通してご質問などがございましたらお願いいたします。

それでは、以上をもちまして、令和7年度第1回まちづくり審議会を終了させていただきます。本日はありがとうございました。