

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4（2022）年度第1回みよし市まちづくり審議会		
開催日時	令和4（2022）年4月21日（木曜日） 午後1時30分から午後2時10分まで		
開催場所	みよし市役所3階 301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、酒井副市長、久野都市建設部長、舟橋都市建設部次長、近藤都市計画課長、岡本都市計画課副主幹、小野都市計画課副主幹、成瀬主査		
次回開催予定日	令和5（2023）年4月20日（木曜日）		
問合せ先	都市建設部都市計画課 担当者名 小野 電話 0561-32-8021 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	・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	<次第> 1 委嘱状交付 2 あいさつ 3 会長及び副会長の選任 4 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） 5 その他 <会議録> ○舟橋次長：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。会議開催にあたりまして、新型コロナウイルス感染症対策のためマスクの着用をお願いしています。また、換気のため窓を開放して会議を開催させていただきます。会議につきましては可能な限り時間を短縮して進行に努めてまいりますので御了承のほどよろしくお願いたします。なお、本日の審議会につきましては、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4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。はじめに、市長より委嘱状の交付をさせていただきます。委員の皆さまには、本年4月より、新しく2年の任期で、まちづくり審議会の委員をお願いすることとなります。本来であれば委員お一人お一人に市長より委嘱状の交付をさせていただくべきところではありますが、代表として長屋委員に交付させていただき、他の委員の皆さまへは机上への配付にて交付とさせていただきます。

【市長から長屋委員へ委嘱状の交付】

○舟橋次長：ありがとうございます。次に、市長よりあいさつを申し上げます。

○市長：それでは、改めまして皆さまこんにちは。みよし市長の小山祐でございます。まずもって、皆さま大変お忙しい中お時間をいただきましてありがとうございます。そして、今年度から新たな委嘱ということで2年間大変お世話になりますが、先生方のお力添え賜りますことお願い申し上げます。そして、日頃から各先生方におかれましては、専門的な見地から御意見御助言賜っておりますことに心から感謝を申し上げたいと思います。みよし市といたしましても、これからも新たな住宅地開発あるいは工場誘致、商業誘致、様々な都市計画、まちづくりの予定をいたしております。そうした中で、やはりまちづくりというのは新たな課題との戦いであると思っておりますし、その課題にいかに向き合ってそれを乗り越えていくのかということも行政としての大きな役割ではないかと思っております。計画的なまちづくりを進めていく中で、やはり先生方からの適切な御助言、御意見などしっかりと拝聴させていただいて、それを政策として反映させていくことが重要であると思っております。今後とも先生方から忌憚のない御意見御助言などいただきますことを心からお願い申し上げます。簡単ではありますが冒頭のあいさつとさせていただきます。どうぞよろしくお願いいいたします。

○舟橋次長：ここで、例年であれば事務局もこの4月に人事異動がございましたのでごあいさつ申し上げるところでございますが、時間の都合もございましたので、資料1ページへの名簿掲載に代えさせていただきます。続きまして、みよし市まちづくり土地利用条例施行規則第8条により、会長及び副会長を置き、委員の互選により定めることとされていますので、会長及び副会長をお決めいただきたいと存じます。立候補や推薦をされる方はございますか。

○村田委員：よろしいでしょうか。これまでもお願いしておりました長屋先生

に会長を、昇先生に副会長をお願いできたらと思っております。

○舟橋次長：ただいま、長屋先生に会長を、昇先生に副会長をというご発言をいただきました。長屋先生、昇先生、お願いできますでしょうか。

【長屋委員、昇委員了承】

○舟橋次長：ありがとうございます。それでは、長屋会長、昇副会長、よろしく願いいたします。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す。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：審議に先立ちまして、長屋会長よりごあいさつをお願いします。

○長屋会長：前回も務めさせていただきましたが、今回ご指名いただきましたので、微力ながら一生懸命務めさせていただきます。皆さまには御協力をお願いいたします。よろしくお願い致します。

○舟橋次長：ありがとうございます。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項の規定に基づきまして、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：ただいま市長から諮問をいただきましたので、諮問事項の審議の終了まで議事の整理を担当させていただくことといたします。改めて御協力をお願いいたします。それでは事務局から事前にいただいております施行状況について説明をお願いいたします。

○近藤課長：それでは、説明をさせていただきます。資料につきましては、次第から2枚めくっていただいて、A3横の資料になります。始めに、まちづくり土地利用条例の定義の中で、条例に規定された開発事業の確認をさせていただきます。開発事業には資料の左側、特定開発事業と右側の小規模開発事業の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、10m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

一トール以上の建築物の建築等が該当し、法令等による許認可申請の前に、条例に基づく手続きが必要となります。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となり、届出が必要となります。それでは資料の説明に入りたいと思います。

1、特定開発事業の(1)受付件数及び処理状況等の①構想届出書の状況についてですが、こちらにつきましては、特定開発事業の中で、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を行おうとする場合に、土地の所有権や賃借権を取得する契約の締結の前に必要な届出となります。受付件数が6件、このうち②の開発計画書の提出があったものは6件で、全ての計画で提出されています。次に②開発計画書の欄をご覧ください。これは、特定開発事業を行おうとするときに、開発計画書を市長に提出し、まちづくり基本計画との整合性や開発基準等を協議しなければならないもので、先程の構想届出があった6件を含め26件あり、内容を精査し助言、勧告しないものが22件、現在手続中のものが3件、1件は土地所有者の同意が得られなくなったことを理由に取り下げられております。なお、市が受付をしてから、助言、勧告しない旨の通知までの平均日数は、1か月間の縦覧期間を含めまして、約43.3日となり、遅滞なく手続が行われていると考えております。次に意見書の提出、公聴会の開催請求になります。開発計画書が提出され1か月間縦覧を行い、縦覧期間中に近隣や周辺住民の方々と地縁団体等代表者が請求できるものですが、令和3年度については、意見書の提出が2件ございました。続きまして、③協議後開発計画書の提出です。これは、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、近隣説明の結果を踏まえ変更があった部分を修正していただき、また、修正が無くても提出していただくもので、提出された21件のうち内容を審査し、中止、変更等の命令をしないものが、同数の21件となっております。なお、②の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51.4日となっており、スムーズな条例の運用がされているものと考えます。次に、変更開発計画書の提出になります。これは、協議後開発計画の届けをした後、事業が完了するまでの間に、協議後開発計画の内容を変更しようとするときに、協議を必要とするため提出していただくもので、2件ございました。続きまして、④工事完了届出です。21件中2件が完了、現在事業中のものが19件であり、工事の停止等の命令はございませんでした。なお、②の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201.5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7日となっており、スムーズな条例の運用がされているものと考えております。また一番下の表の(2)では、特定開発事業の提出された開発計画書の内容をお示ししております。ご覧いただければと思います。

す。次に資料の右側へと移りまして、2の小規模開発事業の(1)受付件数及び処理状況になります。受付件数は48件であり、助言・勧告に該当しないものが、同数の48件でありました。また、(2)で小規模開発事業の内容をお示しております。最後に、3その他条例に基づく市長の事務に関する事項としまして、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、0件でした。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した。それでは、委員の皆さまから事務局に対して質問等ありますでしょうか。

○村田委員：1の(1)の②のところの意見書の提出が2件あったということですが、どんな意見が出されたのでしょうか。また、それに対してどのような対応がされたのでしょうか。

【近藤課長から説明】

○昇副会長：コロナの3年目ですが、土地開発の状況がコロナ前とコロナの1年目、2年目でどれくらい増減があったのか、どのような傾向ですか。

○近藤課長：令和元年度が26件、その前の年の平成30年度が28件、コロナに入りまして令和2年度が22件、昨年度も26件ということで、ここ数年30件前後の状況が続いていますので、コロナの影響が特にあったかということ、そうは見受けられない状況です。

○昇副会長：ちょっと意外ですね。もっとコロナで減っているのかと思いました。

○村田委員：1の(1)の③の協議後開発計画書で1件提出されていないとなっていますが、これはまだ提出されていないだけの話ですか。

○小野副主幹：はい、そうです。

○村田委員：1の(2)についてですけど、店舗が3件あるのですが、特定開発事業の店舗ということで、割と大きな店舗として捉えてよいのでしょうか。また、具体的にはどのような内容の店舗でしょうか。

○小野副主幹：まず3件の内訳ですが、1件が診療所と調剤薬局が併設する形のもので、2件目が中古車両の販売店、もう1件が歯科医院です。建物規模というよりは敷地の面積が大きくて、農地を農地以外の目的にする行為で1,000平方メートル以上のものが特定開発事業になりますので手続が必要となったものです。

○村田委員：駐車場等いろいろとある形で広い面積となったからということですね。

○小野副主幹：そうです。

○長屋会長：特定開発事業の(1)の3段目の意見書のあった2件については先ほど説明いただきましてありがとうございます。その2段後に変更開発計画書の提出ということが書かれていますが、これはこの意見書の提出を受けて変更開発計画書が出されたということなのか、違うのならその変更の内容がどのようなものであったのか伺います。

○小野副主幹：変更開発計画書については、協議後開発計画書が提出された後に変更が生じた際に提出していただく手続のもので、先ほど御説明させていただいた意見書に関しましては、最初の開発計画書に対して出される意見なので、それに対しては協議後開発計画書でもって変更した内容は反映されているという形になります。

○長屋会長：そうすると対応しているというわけではないということですね。

○小野副主幹：内容ですけれども、開発区域の変更1件につきましては、開発区域と水路との境界部分を用地交換で区画をきれいに整形したことによって、境界線を変えたことで区域が変更したということで手続を行っていただいたものになります。建物計画等の変更1件につきましては、工場と倉庫を初め2棟計画としていたものを運営の効率化を検討されて1棟計画とし、それと合わせて駐車場や緑地の配置等も変更されたということで手続を行っていただいたものになります。

○光飛田委員：②の開発計画書の取下げの1件について伺いたいのですが、先ほど御説明いただいた所有者の同意が得られなかったため取下げられたということでしたが、これはそもそもの事業者側の開発計画の中で所有者が後から考えを変えて同意をしないということになったのか、それとも助言勧告を検討協議されていく中で取下げになったのか、教えていただけますか。

○小野副主幹：今回の取下げにつきましては、事業者が最初開発計画書を提出する際には土地の所有者の了承が得られていたということですけど、手続き中に所有者の意向が変わられて土地をお貸しすることができないという話になったため、計画について取り下げられたものです。

○宮崎委員：先ほどの昇先生の質問と関連するのですが、まちづくり条例ができてから20年くらいで、毎年このように審議会で報告していただいているのですけれども、その間例えばリーマンショックがあったし、どういう風が変わってきたのかとか開発の傾向に変化があるのかとか、その辺りがそれぞれデータとして図で見られるようなものがお願いできればと思います。そういう傾向がわかると、単年度で見たり、それから全体で見たり、色々なことがありますので、よろしくお願ひします。

○長屋会長：経年変化が見たいということですね。その辺りは事務局として検

討いただくということでお願いできますでしょうか。

○近藤課長：わかりました。

○宮崎委員：宅地開発でごみが埋められていたりとかいろいろなところで問題になったりしていますが、大きな開発計画だと盛土とかありますよね。そのようなときは書類のチェックだけなのか、定期的に確認されているのか、どういう形でみよし市の場合進められているのか分かる範囲で教えてください。たくさんあるから全部チェックするのは難しいですけども、あのような事故があったので、国の方は全国的にチェックしたようですけど、行政として何か対応されていることがあればお願いします。

○小野副主幹：先ほど先生がおっしゃったごみが埋められているとか、変なものが埋まっていないかということに対しては、市の条例で独自にルールを作っているということはありませんが、例えば土壤汚染対策法ですとか愛知県の条例で、一定規模以上の土地の区画形質の変更については、土壤が汚染されていないか検査をしなければならないことになっておりますので、そちらの手続で確認がされるものだと思っております。また、熱海であったような盛土などの造成行為が危険なものでないかということにつきましては、当然都市計画法の開発ですとか砂防法の指定地内での行為ですとか、そういった法律に係る部分については、その中でチェックがされるものになっておりますし、みよし市の方ですと、独自で土壤汚染防止条例と通称呼んでいる条例の中で、埋立てする土壤が環境基準に適合するかという観点と、崩落等の危険がないように災害防止に対しても規定がありますので、対象になるような行為についてはその中でチェックをさせていただいております。

○村田委員：みよし市は土採り条例みたいなものはあるのですか。

○小野副主幹：土採り条例はないです。よそから土壤を持ってきて一定規模以上の埋立てをする行為に対して規制をかけている条例です。

○久野部長：土質についてはそういう条例の中でチェックができるのですが、持ってきた土がちゃんと締固められているかというチェックまでは難しいと思います。

○村田委員：立入りすること自体が保証されていないと立入検査すらできないですからね。

○昇副会長：そういう場合に、ここに出てくるような周りの住民からの意見書の提出はできるのでしょうか。

○小野副主幹：土壤汚染防止条例の手続の中で、まちづくり土地利用条例と同じような形で近隣説明を行わなければならないことはありますが、意見書の提出まではありません。

○昇副会長：条例にはなくても、事実上、区長さんから変なものが入っている

と市役所に通知することはできますか。

○小野副主幹：土壤汚染防止条例に係るような規模の大きい埋立て等については基本的にまちづくり条例の手續に該当することになりますので、そちらの手續の中で御意見があるのであれば、まちづくり条例の方で意見として出てくると思います。

○昇副会長：ちゃんと条例上の意見として取り扱うということですね。

○長屋会長：ありがとうございました。それでは、意見や質問にひと通り対応いただいたと思いますので、当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処理されている、という結論でよろしいでしょうか。

【委員全員賛成】

○長屋会長：それでは、適正に処理されているという結論となりましたので、答申案の作成をお願いします。

【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】

【副市長入室】

○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。

【長屋会長から副市長へ答申】

○舟橋次長：ありがとうございました。それでは、副市長より一言お願いいたします。

○副市長：改めましてこんにちは。本日は大変お忙しい中お集まりいただき本当にありがとうございます。今いただきました答申をまとめていただき、また、審議会の中で貴重な御意見、御提言をいただいたということも聞いております。こうした答申、御提言等を、今後のみよし市のまちづくりにぜひ活かしてまいりたいと思っております。本日は本当にありがとうございました。

○長屋会長：それでは、これをもちましてまちづくり審議会の審議を終了させていただきます。御協力ありがとうございました。それでは、議事を事務局に

お返しいたします。

○舟橋次長：ありがとうございました。副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。

【副市長退室】

○舟橋次長：続きまして、次第5 その他につきまして事務局より報告させていただきます。

○小野副主幹：その他として1点報告をさせていただきます。昨年度の審議会でご審議いただきましたみよし市まちづくり土地利用条例の改正につきましては、令和4年3月議会におきまして、審議会でお示ししました成年年齢の引下げに合わせ条例における手続上署名又は連署が必要となる者の年齢を引き下げる内容などの原案どおり可決されました。今回の会議に当たりお手元に置かせていただいております紙ファイルに綴った条例、規則につきましても改正後のものに差し替えさせていただきましたのでよろしくお願いいたします。以上、その他の報告とさせていただきます。

○舟橋次長：ただいま報告をさせていただきましたことにつきまして、また、会議全体を通してご質問などございましたらお願いをしたいと思います。よろしいでしょうか。最後に事務局から連絡事項がありますのでお願いします。

○小野副主幹：来年度の会議の予定でございますが、例年4月の第3木曜日に会議を開催させていただいておりますので、令和5年度につきましては、令和5年4月20日木曜日の本日と同じ午後1時30分に予定をさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

○舟橋次長：よろしかったでしょうか。それでは以上をもちまして、令和4年度第1回みよし市まちづくり審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。