

審議会等の会議結果報告

1. 会議名	平成 28 年度 第 1 回松阪市都市計画審議会
2. 開催日時	平成 29 年 3 月 10 日(金) 午後 2 時 00 分から午後 4 時 18 分
3. 開催場所	松阪市産業振興センター2 階 人材育成講座室
4. 出席者氏名	(松阪市都市計画審議会委員) 浦山 益郎、高取 千佳、中村 貴雄、大橋 純郎、 山本 芳敬、海住 恒幸、田中 力、前川 幸敏、 小藪 助次右衛門、辻 裕子、瀧川 彌壽夫、 森本 直樹、小林 典子 (事務局) 都市整備部長 永作友寛、都市整備部次長 白藤哲央、 都市計画課長 長谷川浩司、まちづくり計画室長 笠井賢 一、市街地まちづくり担当主幹 下倉基彦、まちづくり計画 室主任 白藤正、まちづくり計画室主任 田代剛士、市街 地まちづくり担当主査 三田歩
5. 開催および非公開	公開
6. 傍聴者数	報道関係 1 名
7. 担当	松阪市都市整備部都市計画課まちづくり計画室 電話 0598-53-4168 FAX 0598-26-9118 e-mail tos.div@city.matsusaka.mie.jp

議事については、別紙のとおり

平成 28 年度 第 1 回松阪市都市計画審議会 議事録

日時：平成 29 年 3 月 10 日（金）午後 2 時～

場所：松阪市産業振興センター 2 階人材育成講座室

<p>司会</p>	<p>皆様おそろいでございますので、始めさせていただきます。改めまして、こんにちは。都市計画課長の長谷川でございます。それでは、ただ今より平成 28 年度第 1 回松阪市都市計画審議会を開催させていただきます。</p> <p>それでは、開会にあたりまして、都市整備部長よりご挨拶申し上げます。</p>
<p>部長</p>	<p>皆さん、こんにちは。都市整備部長の永作でございます。</p> <p>本日は、皆様方大変お忙しい中、都市計画審議会にお集まりいただきましてありがとうございます。</p> <p>本日は、松阪都市計画地区計画の変更としまして、一志嬉野インターの近くにあり「天花寺テクノランド地区」の地区計画の変更につきまして、審議させていただきます。</p> <p>審議していただいた後に、報告事項といたしまして、昨年から作成に取り組み、今年の 5 月の完成を目指して進めております、「豪商のまち松阪」中心市街地土地利用計画の報告、また平成 20 年 3 月に作成をいたしました、都市計画マスタープランの中間見直しと、新たに作成いたします「立地適正化計画」についても報告させていただきますので、よろしくお願いたします。</p>
<p>司会</p>	<p>それでは、本日進めさせていただく前に事前に各委員には説明させていただいておりますが、資料の確認をさせていただきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・松阪市都市計画審議会事項書 ・議案第 1 号（左上に記述のあるもの） ・議案第 1 号（右上に記述のあるもの） ・資料 1 ・資料 2 ・資料 3 ・松阪市都市計画審議会条例 ・委員名簿 ・「豪商のまち松阪」中心市街地土地利用計画 素案 ・都市計画マスタープラン・立地適正化計画策定業務の取組みについて ・右上に国土交通省と記述のパンフレット ・松阪市都市計画マスタープラン（全体構想・地域別構想） <p>資料は以上となりますが、不足のある場合は、お申し出下さい。</p> <p>それでは、議事に入ります前に、本審議会は、「審議会等の公開に関する指針及び運用方針 3 会議の公開の基準」に基づき、情報公開をしてみたいと思いますのでご了承のほどよろしくお願いいたします。</p>

	<p>また、「8会議等の結果の公開」による議事録作成のための録音・撮影のお願いと、同じく「5公開の方法等」に基づき、会議の傍聴を認めていきたいと思っておりますので、あわせてご了承の程、よろしくお願いいたします。</p> <p>本日、傍聴者は、夕刊三重新聞様が傍聴を希望されています。</p> <p>今回の審議会は、各々の委員様の任期における初回の審議会となりますので、資料と共に審議会委員名簿を配布させていただいておりますが、各委員様のご紹介をさせていただきます。</p> <p>～各委員の紹介～</p> <p>谷川憲三様、鈴木均様、上田和久様におかれましては、本日所用のため、ご欠席でございます。</p> <p>2年間の任期初回の審議会となりますことから、会長の選出をお願いしたいと思っております。「松阪市都市計画審議会条例」第5条に「審議会に、会長を置き、委員の互選により定める。」とありますので、いかがでございましょうか。事務局一任でよろしいでしょうか。事務局からは、浦山先生に会長をお願いしたいと思っております。いかがでしょうか。</p>
委員	異議なし。
司会	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、浦山先生に会長をお願いしたいと思っております。</p> <p>浦山先生は、会長席をお願いいたします。</p> <p>それでは、これからは、当審議会の会長であります浦山先生に進行をお願いしたいと思っております。会長よろしく申し上げます。</p>
会長	<p>みなさん、こんにちは。</p> <p>ただいま、ご指名をいただきました、三重大学の浦山です。</p> <p>よろしく申し上げます。</p> <p>それでは、早速審議会に入りたいと思っております。みなさまには、審議会の進行にご協力をお願いしたいと思っております。</p> <p>それでは、審議会の成立の可否について、事務局から報告をお願いします。</p>
事務局	<p>本日の出席者につきましては、先にご報告しましたように、いま審議会委員全16名中13名の方に出席いただいております。</p> <p>「松阪市都市計画審議会条例」第6条第1項の規定によりまして、会議は成立しております。</p>
会長	<p>今報告がありましたとおり、本審議会が成立しているということですので、議事に入りたいと思っております。</p> <p>本日は議案書のとおり、議案は1つです。</p> <p>事務局の説明の後、審議に入りたいと思っております。</p> <p>事務局の方からご説明をお願いします。</p>

司会	<p>議案第 1 号 松阪市都市計画審議会 松阪都市計画地区計画を次のとおり変更したいので、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により諮問します。</p> <p>平成 29 年 3 月 10 日松阪市長 竹上真人 1 案件名 松阪都市計画地区計画の変更（松阪市決定）</p> <p>それでは、詳細を事務局より、説明させていただきます。</p>
事務局	<p>——スライドと資料 1, 2, 3 による説明——</p> <ul style="list-style-type: none"> ・天花寺テクノランド地区の地区計画の変更 ・手続きの流れ
会長	<p>膨大な内容を短時間で説明いただきました。</p> <p>議案につきまして、ご質問、ご意見ありますでしょうか。</p> <p>地区計画というのは、地区の中がうまく使えるように、用途とか地区施設である道路とかそういうものを計画するのですが、地区がうまく使えるかどうかという視点から検討するというのが、都市計画的に狭い意味での検討課題です。とはいえ、地区計画のある地区内だけでなく、都市全体からみてこの計画見直しが矛盾ないのかという二つ目の視点からも、ご検討いただいたらいかがかと思います。いかがでしょうか。</p>
委員	<p>地区計画区域内で、太陽光発電を行ってはいけないというものではないわけですが、単なる林地開発ということの方向でこの地区を扱ってよいのかと大きな疑問を感じます。その辺について、県なり担当部局がどのように工夫や考えて、山の状態から現状の土地の形態、山の勾配、水の処理がどうなっているのか教えていただきたい。本来は、地区計画で図面上での調整池の扱いがありますが、その辺の経過やどのように協議されてきたのか説明をお願いします。</p>
会長	<p>整理すると、今の質問は、従前の地区計画では流通業務地区を整備するために計画決定された地区計画なのに、なぜ林地開発で太陽光発電ができていくのかということだと思います。もう一つは、従前は調整池を地区全体として整備していくという考え方でしたが、それが無くなって問題がないかという二点だと思います。事務局いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>天花寺テクノランドは、平成 11 年当時に流通業務地区として地区計画を定めています。地区計画ということは、先ほども少し説明させていただきましたが、法的な規制は少し弱いものかと思います。届け出をしていただいて、それに基づき誘導をしていくという考え方でございます。</p> <p>地区計画の実現の趣旨がそのようになっております。そして、林地開発のところにつきまして、当該場所については、森林法第 5 条に該当する森林となっております。そのため、林地開発許可が必要となってきます。窓口は三重県の治山林道課となっております。林地開発の手続きをされるにあたり、市の都市計画課として、治山林道課に出向き地区計画のある旨を説明しております。また、林地開発の手続きの中で、意見書に市の意見として、地区計画</p>

	<p>があることの記述もしております。そのような過程を踏みましたが、太陽光発電は、建築基準法の建築物にも一般的にはあたらず、また設置の仕方により工作物にもならないことがあります。そういったことで、中止にしようことは難しいという状況でした。また、事業者に来庁してもらい、何度か地区計画の説明をさせていただき、なんとかご協力をいただきたい旨をお願いしましたが結果的に設置されているのが現状です。</p> <p>また、調整池についてですが、図面の調整池は計画上の調整池で、実際にはありませんでした。太陽光発電を行うに当たっては林地開発許可が必要ですので、林地開発での水処理のルールに基づく処理をすることで許可が下りているかと思えます。</p>
会長	よろしいでしょうか。
委員	いろいろと協議がされて今日に至っていると思いますが、水処理をされたとのことですが、どのようにされたのですか。勾配はどうなっていますか。
事務局	それにつきましては、林地開発に基づきなされているもので、正確なご説明はできないところもあるかもしれませんが、書類を確認しますと、地面に水が浸透するような形になっていると思います。そういう形で、水の調整機能を持たせたものとなっているかと思えます。
会長	もう少し補足してください。何か施設を整備したんですか。それとも、舗装とかをしないから、地盤に対する水の浸透性が変わらないということですか。
委員	山のままで勾配が変わっていないのか、木だけなくなったのか、現地がわからないので、どういうふうに処理されたのか。どちら方面に流れるのかもわからない。
事務局	勾配は、北側の池に流れるようになっています。図面を見ますと、貯留池によって処理する図面になっています。
事務局	また、図面を見た状況ですと、太陽光パネルを置いているところ全体を調整池という形で水を貯めて、一部、沈砂池という部分で土砂を貯める池を作り、用水に流していくという状況で水処理がされています。山の形態があって、現実に降った雨は、太陽光パネルが設置されている中で、水を貯めて、池に流すという状況です。私たちが聞いているのは、林地開発の場合も、都市計画の開発基準に基づいての雨を降らした状況、おそらく50年に1度の確率の想定だと思えますが、それを超えないような降水量を現地の中で調整する状況になっていると思います。範囲全体が調整池という考え方になっています。
委員	太陽光発電についてですが、今、規制があまりなく、届出さえすれば許可が出る。電気事業法でも規制がないということで、設置が進んでいます。先ほど緑地や調整池について個々で対応するということができたのですが、それが本当に可能かどうか疑問に感じます。現地はわかりませんが、水処理について

	<p>実際には除草剤をまいたり、シートを敷いたり、コンクリートをしてしまい、水が他へ流れて困っているというように問題になっています。そういう中で、どんどん増えれば、ここだけでなく大変なことになっていくので、大丈夫かなと思います。太陽光について、電気事業法でも規制が甘い中で、こちらで太陽光発電に規制をかけることができないかと強く思っています。</p>
会長	<p>今、ご意見があった太陽光発電に規制をかけるという部分は、後にさせていただきます。</p> <p>現地の土地にあまり手を入れていないので、周りに土手を作りそこに水を貯めて、下流の農業用水に汚い水が流れないように沈砂池が作ってあるというようなことです。雑草対策などでビニールシートなどを張ってしまうと、地面にも浸み込まずに水が流れてしまうのじゃないかという質問です。計画は、できているかもしれないが、ちゃんと管理しないと、計画と現実にかい離があり、水問題が大変になるのではないかという趣旨の質問でした。</p> <p>今の件について、もう一度お願いします。</p>
事務局	<p>(図面を示しながら)</p> <p>太陽光発電のところの説明をいたします。太陽光パネルを置いてある範囲ですが、現状の地盤を少し下げて、まわりが土手のような形になっており、太陽光パネルを設置している場所そのものが、調整池という形になっています。土砂が流れたときの沈砂池も作られており、ここから天花寺の池に水を放流するという形です。太陽光発電の部分の水がすべて流れるという状況ではないです。林地開発は1ha以上の開発をする場合は林地開発の許可を得る必要があります、その中で調整機能も設けるということになっています。調整機能については確保されて、許可が下りている状況になっています。</p>
会長	<p>計画と現実に矛盾があったらどうしたらいいかという質問で、雑草防止にビニールシートを張ったら、計画通りにいくかということですが。</p>
事務局	<p>(写真を示しながら)</p> <p>現地は、土のままの状況にあります。こういう土のままの形態、設計のままにあるというのが現状です。委員がおっしゃるように、後から、シートなどをしてしまうと、水が増えるということになると思います。</p>
委員	<p>元は山林で、全部伐採したのですか。あと一つ、水の問題で、稜線、一番高いところはどこですか。場所によって、流れる方向が違うと思います。</p>
事務局	<p>図で示しているところについては、ほとんど森林でございました。全部伐採したかということについては、開発予定森林の25%は森林として残す必要があるというのが林地開発であると理解していますので、切ったのではないと解釈しています。</p> <p>土地の形状についてですが、この示す部分が一番高くなっている状況です。</p>
委員	<p>言葉で調整機能を担保するというような文言がありますが、担保できるの</p>

	<p>かどうか。地区計画の本来の良いまちを作っていくという内容が、調整機能をもった施設の整備ということを誰が責任をもってやっていくのか。開発許可基準の面積に触れれば、対処されていくかと思いますが、それ以外の将来の対応の中で、はっきりと示すことができなければ、民間業者とのやり取りで行政が負けてしまうのではないかと感じます。</p>
会長	<p>水問題に絞って議論したいと思います。</p> <p>今後、水問題が起こらないように、面積に関係なく洪水調整機能を持たせるということが、備考に書かれています。なので、従前の計画の調整池がなくなっても大丈夫という内容の計画変更ですが、それを担保できるのかという質問です。</p>
事務局	<p>担保できるかということですが、今、計画にある調整池についても、一体的な開発の中で民間事業者に作っていただくという前提の地区計画になっています。よって、この地区計画は作られるという担保として少し弱いと感じています。1 ha 以上の場合は、県の開発基準の許可になりますので、1 ha 以上のものについては、必ず調整池を作らなければなりません。1 ha 未満のところについては、担保性としては弱いかもしれませんが、現状のところについても同じような状態であると考えています。</p>
会長	<p>1 ha 以上は、県に開発申請をしたら、法律に基づき調整池を作らなければいけない仕組みだと、みなさん分かっていると思います。1 ha 未満については、どういう仕組みで市、県と協議させるのかという質問だと思います。</p>
事務局	<p>その場合についてですが、現在南の区域についても同じですが、ここも1 ha 未満になっています。そのため、最初、民間業者も調整池を作らない考えを持っていましたが、市と協議をしていく中、1 ha を切っていますが、調整池を設ける前提で開発の許可をとってもらっています。今後もそういう方が見えたときには、話をさせていただき、水に対する協議を行っていきたいと考えています。</p>
会長	<p>具体的に言うと、備考欄にある「市、県と協議する」の部分を具体化する手続き、規則や規定が背後にあるのかという質問だと思います。</p>
事務局	<p>手続きの規制はありませんが、内規を作りまして、その中で運用を行っています。</p> <p>内規の内容は、「天花寺テクノランド地区地区計画の運用に関する内規」です。地区計画の区域を3つの区域に分けてそれぞれの区域において、判断するとしているものです。内規では、該当の区域については、土地利用計画図に位置付けられた区域において、調整池の整備を必要とする。ただし、計画図の調整池の整備が困難な場合は、地区施設である道路、緑地の支障にならない区域の範囲内で計画される開発行為に限り、次の条件による開発区域単独の調整池整備により開発行為を認めるものとする。①開発規模にかかわらず洪水調整機能を設ける。②洪水調整池の基準について、開発面積が1 ha</p>

	<p>以上の場合、三重県の開発基準に基づき判断する。また、開発面積が1 ha未満の場合は、松阪市との協議により整理するものとする。洪水調整池の許容放流量については、B 地区と C 地区のそれぞれの地区施設に定められた道路を直接放流として、開発面積に応じ負担するものとする。放流先は、土地利用計画図の調整池と同様とされていますので、川と池にそれぞれなっています。調整池の流域外の地区については、個別に対応する。1 ha 以上については、開発基準に基づき調整池を整備、1 ha 未満は、現状と開発後の流出係数の差分を洪水調整できる機能を有する調整池を設けると内規にしております。</p>
委員	<p>調整池の計画をされていて、実際は全く違った方向で消して、緑地も消してしまって、太陽光発電になっている部分は、水を貯める堤防を作って、下の池に流すということです。設計もされていると思うが、新しい別のところも決まってということになってくると、そこも調整池を作ることになり、一番下流の放流先の池に流すと思うが、その池がもたないのじゃないか。また、太陽光発電のところの水を運ぶ水路をどうやって作るのか。計画に入っていますか。そこが分からない。下の調整池もなくなって、1 ha 以上は調整池を作ることですが、その水の行き先はどこですか。</p>
会長	<p>二つの質問内容があると思います。1 つは敷地の中に面積に関わらず調整池を作らせるのかということ、その水をどうやって下流、池に流すのか。2 つ目はその排水路・側溝を誰がどういうふうに責任を持って整備するのかということ。いかがですか。</p>
事務局	<p>1 ha を切っても敷地の中に調整池を作っていただくという指導を進めていく考えです。下流に流すときの側溝については、地区計画の一つの課題であると考えていますが、一体的な開発を前提として、地区計画を定めているということもあります。仮に開発をされたら、自ら側溝を下流まで作っていただくというのが前提です。図にもあるように、自ら水路を作ることが前提で許可を出していますので、もし、他の民間業者が何かするということだと、この開発と同じように側溝を作っていただくことになると思います。</p> <p>現在の図の側溝は、土水路のようなものがありましたので、U 字溝の側溝のようなものを入れていただいて許可が出ています。</p>
委員	<p>あくまでも工業団地ということで計画されて、みんなが進出しやすいように団地を作るわけです。調整池についてもみんなが水を流すため計画されていたのが、太陽光などもあり、崩れたわけです。あくまでもこの中で、工業団地にするのがベターだったわけですが、調整池については、作って、排水路もみんなが整備して、できるだけ安く進出がしやすいようにしたのが、工業団地の役目です。これを排水路は自ら買収して作らなければならないなどとなったら、だれも進出しませんじゃないですか。排水路の土地を売らないと言われたらどうするのですか。行政の役目と民間が主体でやっていくので</p>

	<p>すが、民間がこの地区すべてを買収して、道や排水路をやるならいいですが、みんながそれぞれ作ることにになると高いものについてくる。水路を施行したところが、水を流させませんよとなったらどうするんですか。</p>
会長	<p>地区計画制度の持っている弱点に起因する問題です。計画道路や公園は、その土地にかかった開発者が一部は負担するけど、全体を誰がどういう風に整理するかというのが、地区計画制度自体では必ずしも担保できないという制度上の限界があります。</p> <p>でも、今出たように、天花寺テクノランドは、流通関連業務地区となっていますが、そういう業者が来たくくなるような地区にするために、それぞれの敷地の中で開発し、必要な水路はそれぞれがという形では、良い工業団地にならないのではないかとこの質問だったと思います。</p> <p>事務局が提案されているのは、開発者負担で整備していただくという趣旨ですが、委員の皆さんは、そのことが担保できるのかということで、地区計画制度の欠陥をどう補完するかということだと思えます。</p> <p>他の関連したご発言はありますか。事務局としては、木材加工所が先行事例で、そのような形での指導をしていきたいようですが、そんなところには、だれも来てくれないのではないかとこの問題もありました。土地利用できるかという意味では、水問題は行政としては、個別に対応していただくというやり方で、調整池を廃止しても代替措置にはなるという提案です。</p>
委員	<p>変更後の道のところで、こういう道の形になったとしたら、地権者が多数みえると思うが、どうなりますか。道に面したところじゃない地権者もあると思いますが。</p>
事務局	<p>地権者のご了解を得て今回の道路の位置づけを出させていただいているところです。</p>
委員	<p>水路についてはどうか。</p>
委員	<p>行政が主導しなければ、水路を使わせないとこののではないかと。</p>
会長	<p>今、委員の間で問題になっているのは、水路を使わせてもらうことの行政指導のようなことができないと、土地利用ができないのではないかとこのことです。それが何とか対応できるということであれば、水問題はなんとかなりそうだと思いますが、いかがですか。</p>
委員	<p>書類では何とでも書けるのですが、どう担保するかという中において、排水の話が出ていますが、これを作った時に市に帰属するものというようなことの前で、開発や敷地の加工ができればそれなりに担保できると思いますが、今の議論の限りでは、将来、問題が出てくるとこの思います。今の開発者が水路を作った時に、市に帰属させるというようなことをしとくべきだと思います。</p>
事務局	<p>帰属については、工事の着手届は出ておりますが、まだ完了しておりません。完了後、きちんと作られたものについては、帰属を受けるとこのように</p>

	書類に書かせていただいていますので、最終的には帰属を受けるということになると思います。
会長	水路は公共移管されるということですか。開発条件の中に入っているということですか。
事務局	はいそうです。
会長	もう一方の地区も同じような開発があれば、そういう対応をするわけですね。
事務局	はいそうです。
会長	懸念のあった水問題について、地区整備計画の備考の欄に記載されていることによって、個別に洪水調整機能を持たせる。洪水調整機能の中には、敷地の中の調整池のようなものと、排水路も含めたものとして扱う。最終的には、整備された水路は、公共移管という運用が今後とられるということです。以上のようなのですが、どうでしょうか。
委員	地区計画の変更の中に、道路や排水、水道など地区計画の変更の条件の中に入れることはできないでしょうか。開発の条件でも言えるかもしれませんが、地区計画の中で変更したらどうですか。一体開発なら地区計画も可能ですが、こういう形の個別開発の地区計画というのは実際にはできないと思います。一括でできない段階で地区計画が難しくなったと思います。地区計画を定めて、市街化区域に編入した以上、市街化を促進するような方法で、緩和されたということは、やむを得ないのかと思います。ただ、開発の条件としては弱いので、地区計画の道路と同じように、地区計画を変更したら、絶対条件ですので、可能じゃないかと思います。
事務局	帰属を受けるという話は、別の法の中で、位置づけがありますので、この地区計画の中であえて書くことはしないと考えています。別の中での帰属となってくると思いますので、この地区計画で作ったものは、必ず帰属という表現は難しいと考えています。
会長	地区計画は、地区施設として道路、公園は入りますが、水道はあまり入れないのですね。だから、備考の欄に抽象的に感じるかもしれませんが、洪水調整機能というふうに膨らませた書き方ですが、先の議論で水路などが入っていると分かったということです。先ほどの内規には、そういうことを明快に書いて、運用されたらどうかと思います。 水問題については、この程度にします。他にご意見有りますか。
委員	緑地の件についてですが、なくしたというのはいいのですが、独自に開発したところが緑地などを残していくということになるとと思いますが、その考え方をもう少し詳しく説明してほしいです。
事務局	緑地についてですが、一体的な開発では、これだけの緑地を作りなさいという法がありますので、そのことから 13,600 m ² という位置づけがされていると思います。今、緑地としてはないのですが、今後、エリアでの緑地を

	<p>どうするかについてですが、都市計画法第 33 条によりましては、3,000 m²以上の開発をするときには、3%以上の緑地、公園などを作る基準、工場立地法では、緩衝帯というような形で緑地を作る必要があるなど、色々な法令で緑地を求められるということになると思いますので、13,600 m²という大きな面積にはなりません、個々の中で緑地をとっていいのかとっております。</p>
委員	<p>会社関係で埋まって、雇用の場ができてきて、緑地があったら、公園というふうに見なしていくんですが、そういう公園的な緑地がなくなってきて、個々で芝生などを張っていくというような形で何%か残していくんですが、そういうことで、遊びのような緑地は考えていないのですか。</p>
事務局	<p>はい。民間の土地ですので、考えておりません。</p>
委員	<p>民間ですけど、行政指導はできないのですか。変更前の面積の範囲くらいは、1ha なら、10a くらい出して、公園的な用途をもった場所を残さないという行政指導はできないのですか。</p>
事務局	<p>一体的な開発の時は、できると思いますが、個々の開発においては、そこまで求めるのは難しいと考えています。</p>
会長	<p>都市計画法では、1,000 m²以上の開発行為をするときには、3%以上というふうになっていると思いますがどうですか。</p>
事務局	<p>開発基準の中では、市街化区域の中での開発では、開発行為は 1,000 m²以上は、開発許可がいきます。公園緑地関係では、3,000 m²以上の開発の場合は、3%以上の公園または緑地を取りなさいとなっています。委員がおっしゃるように、3,000 m²以上の開発が起こってきまして、以前には、開発者に指導をしたことはありますが、それぞれ個々に作らずにまとめて一か所に作れないかなどの指導はしたことがあります。二つの開発の中で、それぞれ隣り合わせて、大きめの公園にさせていただいたりしたことはございます。確実に業者が対応してもらえるかというのは、難しい部分もありますが、そういう指導はできると考えています。</p>
会長	<p>開発行為をする土地の中あるいは、隣接したところとまとめて大きめにするということはできると思いますが、飛び緑地というか、敷地を超えたところに緑地を持たせるということは、今の開発許可の仕組みでは、実質難しいです。緑地について、意見ありますか。</p>
委員	<p>緑地の問題ですが、個々の開発なり状況で、設けなければならないということは、はじめからわかっているわけなのに、地区計画の中で緑地という存在を明確にされていると。そういう中で、今回、太陽光発電だけで押し切られたのかもしれませんが、今の状況を見ますと、北側に緑地を設けるという指導はできたのではないのでしょうか。地区計画の中で緑地の一部を負担してほしいなど。緑地としての位置づけは行政指導としてできたんじゃないのでしょうか。</p>

会長	太陽光が設置された土地の範囲の中で、緑を残せたのじゃないかということですが。
事務局	都市計画の立場からそういった指導は無理かと思っております。林地開発の中で進められていることで、林地開発の中では森林緑地25%以上という基準がありますので、そのような配慮もされて開発されたと思っております。
会長	この区域の中で、林地開発においてどこに緑地が確保されたか教えてください。
事務局	(図面を示して) この北側の部分に緑地的な意味合いで残っているのではないかと思います。
会長	周囲の斜面緑地ということですね。のり面のところに残存緑地があるということ。裾の斜面に緑が残っているということでしょうかね。 元々は、市街化調整区域だったところで開発できないところを、その当時市街化区域にするために地区計画を行い、市街化区域に編入をしている。ただし、地区計画の弱点は、地区施設を誰が整備するか曖昧なので、地区計画の中で担保できていないということが議論されました。全国には強力な行政指導等によってうまく整備されている地区もありますが、私の知っている限りでは、地区計画を使って線引き拡大をしたところには、問題を抱えている地区がたくさんあります。ここもその一つの例かもしれません。しかし、今後こういうことが起こらないように、水問題では先の議論のようにする、緑地については、建築を目的とした開発行為の場合は、担保できる、担保させるという対応をしてもらおうということだと思います。地区全体でまとめてとる緑は、今回削除されたということです。どうでしょうか。
委員	経過を見ていると、8月に関係機関の調整、住民説明会、素案の縦覧などがあり、半年以上前から動いているようですが、もう少し早くから、都市計画審議会として経過を把握することはできなかったのでしょうか。
事務局	前回、地区計画を変更させていただいてから、都市計画審議会の開催をしていないこともありまして、今回の細かい内容については、初めてご報告させていただいている状況です。通常よくあるのは、そのときに計画変更をすることが分かっていたら、一つ前の審議会以案内させていただくこともあるのですが、前回から期間も空いているのもあり、今回が初めてとなっています。
委員	太陽光発電が稼働しているということですが、開発はいつだったのですか。今は、事後になっていて、歯止めをかけることはできなかったかもしれませんが、事後で議論するより、途中でも問題について何かサジェスションできる機会があったら良いと思ったのですが。
会長	資料3の8ページにスケジュールがありますが、これは県と市の調整に入

	ったもので、今の質問は太陽光発電についてだと思います。
事務局	ここで太陽光発電をしたいと、民間業者が当方に来たのは平成27年3月頃と記憶しています。3月頃に地権者、売り主等がこちらに来ています。何度か協議を行いまして、最終的に判断されて、林地開発の申請が平成27年7月、林地開発が行われ始めたと考えております。平成28年2月に開発行為が終わり、3月末頃から送電をというふうに把握しています。
会長	そうすると資料1の表紙にテクノランド地区計画の変更の経緯が書いてありますが、前回、平成27年11月には、林地開発が申請されているということは把握されていたのですか。そのことについては、どうして報告されないのかという質問だったと思います。
事務局	地区計画の変更の意識は常に持ちますが、このときには、まだご報告できる段階になかったとっております。
委員	地区計画として設定した中身が、個別の開発によって形骸化された、それを後追いで、計画の内容を変更せざるを得ないと追い込まれたわけですよ。そういったことが、開発が見られた時点で地区計画が破壊された重要な問題だったと思います。報告といいますか、地区計画制度の根幹にかかわる問題なので、どう把握しておくべきだったのかわかりませんが、何らかの議論の機会があった方が良かったと思います。
事務局	太陽光発電をもって地区計画を変更する必要が出てきたんじゃないかということですが、この地区計画は、平成11年に当初設定されています。その中で、地区計画を決定し、市街化区域にして、工場を誘致していこう、ただその時には、開発者が調整池を作ってください、道路を作ってくださいというような地区計画で設定されたものでございます。正直なところ、一番北側のところで一か所開発が起こったくらいで、その後の開発行為が起こらなかったというのが、現実です。私どもも、地区計画を何とか見直していかないと、このままでは市街化区域なのに、逆に開発行為が起こせない。市街化区域でありながら開発ができないのは何だろうと考えましたが、今、一番問題になっているのは大きな調整池を開発者で作る必要があるということで、ここで何かしようとする業者にとって相当な負担かと考えました。今回、太陽光発電が引き金なのかということですが、私どもとしては、それほどそう感じていないところですが、逆に太陽光発電ぐらいにしか使ってもらえない土地なのかと感じたところです。それなら、開発者が自らの面積に見合った調整池を作ってもらい、1ha未満でも、ルールとして地区計画の中で作ってもらい、それで水の流出を抑えるということで、開発が進むのではないかとということで、提案させていただいています。私どもとしては、太陽光発電の影響でこうなったのではなく、以前から地区計画そのものを検討する必要があると考えていました。
委員	地区計画そのものを検討しなおさなければならないという認識があれば、

	<p>それこそ重大な変更を伴うことになるので、都市計画審議会としても、共通の把握を行う運用を求めたいと思いました。</p>
事務局	<p>先ほどの補足です。平成27年11月10日の審議会の議事録を確認していますと、「その他の報告として、先ほどありました一志嬉野IC付近の天花寺テクノランド地区（面積約31.6ha）の地区計画を定めており、平成11年に都市計画決定しておりますが、その地区計画の見直しを考えています。」との報告をしております。</p>
会長	<p>委員の発言の趣旨としては、都市計画の変更をきたすような問題を持っているのだから、都市計画審議会に何らかの報告はしてもらった方が、行政だけの問題ではなく、審議会とも課題が共有出来たのじゃないかということだったと思います。この問題は、ここで議論しても良い答えはなかなか出ないかもしれません。でも、地区計画を定めてうまく運用するために、何が問題かを明らかにする必要があると思いますので、すべて個々に出すのが適切かはわかりませんが、良いタイミングで出してほしいと思います。この件に関して他にございますか。</p>
委員	<p>みなさんおっしゃっていたことですが、市街化調整区域を市街化区域に変更するという事で、それが良好な環境として編入されることを条件に、地区計画をうって編入するわけですので、それが実現される見込みをもって地区計画をうっていくべきだと思います。そうでないと、とりあえず地区計画をうっておいて、それが実現されなくてもそれを変更すればよいとなると、無秩序な開発に繋がっていくと思います。こういった事例を踏まえてこれからの地区計画を策定されるうえでは、実現可能性を踏まえてやった方がよいと思います。</p>
会長	<p>論点は出尽くしたと思います。この辺でまとめてよろしいでしょうか。色々な問題点は出していただきましたが、地区計画の内容そのものをさらに変更するという内容ではなく、文言で表現しきれていない部分については、内規などで明記し、適正に運用してくださいということに尽きると思います。今日、市長から諮問がありました、議案第1号について、本日の資料の内容を原案としてよろしいでしょうか。運用については、色々意見がありました。内規などに明記し、運用しなさいというご意見がありました。見直した後の地区計画は、これでよろしいでしょうか。では、原案どおり認めるとさせていただきますと思います。</p> <p>答申案を読み上げます。平成29年3月10日、松阪市長竹上真人様、松阪市都市計画審議会会長浦山益郎、松阪都市計画地区計画の変更（松阪市決定）について答申。平成29年3月10日に諮問のありました松阪都市計画地区計画の変更（松阪市決定）について審議の結果、原案通り本審議会の決定をみたので、答申します。原案は議案の第1号です。こういった答申を市長にしたいと思いますが、よろしいでしょうか。</p>
委員	<p>はい（多数）</p>

会長	<p>審議は以上です。 あとは、事務局からお願いします。</p>
司会	<p>長時間にわたりありがとうございました。 この後、報告事項に入りますが、5分程度休憩とさせていただきます。</p> <p>～休憩（5分）～</p> <p>～答申書受け渡し～</p> <p>引き続きその他の報告を事務局からさせていただきます。</p>
事務局	<p>——スライドと資料に基づき報告説明——</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「豪商のまち松阪」中心市街地土地利用計画素案 ・松阪市都市計画マスタープラン・立地適正化計画策定業務の取組みについて ・みんなで進める、コンパクトなまちづくりについて
司会	<p>以上報告させていただきました。それでは、本日の審議会、これで終了させていただきます。最後に部長から挨拶させていただきます。</p>
部長	<p>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。答申をいただいたものについては、市長に報告させていただきます。これから、立地適正化計画、マスタープランの中間見直しもありますので、今後もよろしくお願いします。本日はありがとうございました。</p>