

## 審議会等の会議結果報告

1. 会 議 名	令和3年度第1回松阪市都市計画審議会
2. 開 催 日 時	令和3年5月12日（水） 午後2時から午後3時50分
3. 開 催 場 所	松阪市役所 議会棟 第3、4委員会室
4. 出席者氏名	<p>（松阪市都市計画審議会委員）</p> <p>浦山 益郎、田中 善彦、上田 和久          松本 一孝、山本 芳敬、栗谷 建一郎          海住 恒幸、山本 勝之、竹田 正明          森本 直樹、小林 典子</p> <p>（事務局）</p> <p>副市長 永作 友寛          建設部長 伊藤 篤          建設部次長 小林 努          都市計画課長 松本 尚久          まちづくり計画担当主幹兼係長 大島 威          まちづくり計画係 多賀 純          景観担当主幹兼係長 松野 直樹          景観係主任 亀谷 佳伸          建築開発担当参事兼建築開発課長 水越 敏</p>
5. 公開及び非公開	公 開
6. 傍 聴 者 数	2名
7. 担 当	<p>松阪市建設部都市計画課まちづくり計画係</p> <p>TEL 0598-53-4168          FAX 0598-26-9118          e-mail <a href="mailto:tos.div@city.matsusaka.mie.jp">tos.div@city.matsusaka.mie.jp</a></p>

議事については、別紙のとおり

令和3年度 第1回松阪市都市計画審議会 議事録

日時：令和3年5月12日（水）14時00分～

場所：松阪市役所 議会棟 第3、4委員会室

<p>司会</p>	<p>それでは定刻になりましたので、始めさせていただきます。皆さんこんにちは。私、本日、司会説明をさせていただきます。都市計画課長の松本と申します。よろしくお願いいたします。</p> <p>今日は、大変お忙しい中、また、再度、コロナウイルス感染症の蔓延が懸念される中、当松阪市都市計画審議会にご出席賜りまして、誠にありがとうございます。本日の議題につきましては、松阪市政にとっても重要な案件となっております。感染防止対策をしっかりと行い、途中、換気の為の休憩もとりながらスムーズな進行を心掛けていきたいと思っておりますのでご協力のほうよろしくお願いいたします。</p> <p>それではただいまより、令和3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>開会に先立ちまして、副市長の永作よりご挨拶申し上げます。</p>
<p>副市長</p>	<p>皆さま、こんにちは。ただいまご紹介いただきました、副市長をさせていただきます。日ごろは、松阪市都市計画行政に関しまして、多大なご理解ご協力を賜りまして、誠にありがとうございます。</p> <p>先ほど、司会のほうも申しましたけれども、このようなコロナ禍の中での都市計画審議会の開催、感染対策等、また、途中での休憩等もいれさせていただきます。十分配慮していきたいと思っておりますのでご理解の程、よろしくお願いいたします。</p> <p>今日の審議会の案件ですけれども事項書に記載させていただいておりますように2議案について、ご審議をしていただく予定となっております。</p> <p>まず1つ目は、「ウッドピア松阪地区」の地区計画を定めるものと、あと2つ目といたしましては、「中万地区」における景観重点地区の関係と、「松坂城跡周辺地区」の景観形成基準の一部の変更をご審議いただくものでございます。詳しい内容につきましては、事務局より説明を申し上げますので、この2議案についてご審議のほどよろしくお願いいたします。</p> <p>以上、簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。 よろしくお願いいたします。</p>

<p>事務局 (司会・説明)</p>	<p>ありがとうございました。それと、前回審議会を開催いたしました令和2年11月19日の審議会から委員の変更がありましたのでご報告をさせていただきます。お配りをさせていただいております名簿の確認をお願いしたいと思います。</p> <p>学識経験者 建築・土木の委員につきましては、時間的な都合もありまして欠席となっております。</p> <p>また、農業部門の委員につきましても変更となっております。</p> <p>それでは事務局のほうより進めてまいります。</p> <p>—— 名簿順に紹介 ——</p> <p>それでは、資料の確認をさせていただきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・松阪市都市計画審議会事項書</li> <li>・松阪市都市計画審議会条例</li> <li>・松阪市都市計画審議会委員名簿</li> <li>・諮問書（議案第1号、議案第2号）</li> <li>・議案第1号</li> <li>・関連資料1</li> <li>・議案第2号</li> <li>・関連資料2</li> <li>・意見書</li> </ul> <p>4月5日 各2枚（ウッドピア地区計画の変更に関する意見書）</p> <p>今回の都市計画変更に伴う縦覧について、令和3年3月23日から令和3年4月6日まで行いました。</p> <p>縦覧期間中の縦覧者数については、4名であり、令和3年4月5日に意見書1通が出されました。</p> <p>意見書につきましては、都市計画法第17条第2項に規定されております、関係市町村の住民からの意見書であります。</p> <p>意見書の概要についてですが、内容の主旨といたしまして、縦覧図書の記載内容では、説明不足であるというところでございます。</p> <p>議案の内容説明で、説明をさせていただきたいと思います。</p> <p>本日の資料は、以上になります。ご不足等ありましたら、申し出ください。</p> <p>それでは、審議に入ります前に、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 会議の公開基準」に基づきまして、情報公開をしたいと思いますので、ご了承のほどよろしく願いいたします。また、「8 会議等の結果の公表」による、議事録作成のため録音させていただきます。ご発言の際には、お手元のマイクのスイッチを押して</p>
------------------------	--

	<p>から発言していただきますようお願いいたします。各委員様のご発言、ご意見につきましては、議事録としてまとめますのでご了承をお願いいたします。</p> <p>また、撮影をさせていただきお願いと同じく「5公開の方法等」に基づき、会議の傍聴を認めてまいりたいと思いますので、あわせてご了承のほどよろしくお願いいたします。</p> <p>本日は、一般傍聴1名と、報道関係で、中日新聞様が、傍聴を希望されておりますので、認めてまいりたいと思います。</p> <p>それでは、審議につきましては、浦山会長をお願いしたいと思います。浦山先生、よろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>あらためましてよろしくお願いいたします。</p> <p>最近の都市計画に関して、昨年の6月に災害あるいは減災のために都市計画法等が改正されました。具体的には、建築基準法の災害危険区域ということですが、松阪市にはございませんが、土砂災害のいわゆるレッドゾーンの開発を禁止するとかですね、あるいは、市街化調整区域の開発の開発許可を厳密化するというような内容が決まりました。</p> <p>これは、令和4年4月から施行されるようなので、多分、今年度、私どもの都市計画審議会にご相談があるのではないかなと思っております。その節にはよろしくお願いいたします。</p> <p>ところで、先ほどにもお話がありましたがこの9日から今月いっぱい、新型コロナのまん延防止特別措置が適用されました。主に飲食関係だとか大規模なイベント等が対象のようです。従いまして、この都市計画審議会の規模では、対象外なのかもしれませんが、あまり大声を出さず、あまり長時間にならないように運営をしたいと思いますので、是非、ご協力をお願いいたします。</p> <p>まず、審議会の成立の可否についてでございますが、事務局の方からご報告をお願いします。</p>
事務局 (司会・説明)	<p>はい。本日の出席者につきましては、審議会委員全16名中11名の方に出席いただいております。「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>ただいまご報告ありましたように、この審議会が成立しておりますので、早速、審議に入りたいと思います。事項書に基づきまして、議案第1号から入りたいと思います。</p> <p>それでは事務局の方から説明をお願いします。</p>

<p>事務局 (司会・説明)</p>	<p>それでは、議案第 1 号を読み上げさせていただきます。</p> <p>議案第 1 号</p> <p>松阪市都市計画審議会</p> <p>松阪都市計画地区計画について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>令和 3 年 5 月 12 日</p> <p>松阪市長 竹上真人</p> <p>1 案件名、松阪都市計画地区計画の変更、松阪市決定</p> <p>この地区計画の変更という表現は、松阪市に 6 地区ある地区計画を一つの地区計画と捉えて、新たに今回追加となるために変更という表現になります。</p> <p>名称は、ウッドピア松阪地区 地区計画、位置としましては、松阪市木の郷町の一部、立野町の一部、面積は約 41 ヘクタールとなります。</p> <p>区域の整備・開発及び保全に関する方針であります。地区計画の目標といたしまして、本地区は、都市計画道路松阪第二環状線、山室立野線の沿線地域で、近隣には、住宅団地、中部台運動公園、松阪中核工業団地等、都市活動の拠点となる丘陵地に位置しております。</p> <p>ウッドピア松阪は、木材産業の振興を図るため、原木市場施設、製材用施設、製品販売施設の集積を目的とした木材産業に特化した地区であります。</p> <p>今後は、木材産業の振興も図りながら、松阪市の産業活動の維持・増進を図るため、松阪市都市計画マスタープランに基づき、「沿道型産業集積地区」として、土地利用の推進を図ることを目標としていきます。</p> <p>つづきまして、土地利用の方針です。</p> <p>木材産業にふさわしくない用途を制限するとともに、都市計画道路松阪第 2 環状線、山室立野線沿線の優位性を活用して、継続して木材産業の振興も図りながら、当該地区を沿道型産業集積地区として位置付け、未売却地の活用の促進を図り、周辺と調和した土地利用を図ります。</p> <p>地区施設の整備方針ですが、当該地区の道路、公園、調整池、緑地を適切に維持・管理し沿道型産業集積地区としての機能確保を図ってまいります。</p> <p>現在は、道路、公園、調整池は、松阪市が管理者であり道路台帳等の整理も行い適切に管理をしております。</p> <p>緑地については、ウッドピア松阪協同組合が管理者となっておりますが、地区施設になっても管理については継続して行っていくこととなりますことを確認として明記させていただいております。</p> <p>つづきまして、地区施設の配置及び規模でございます。</p> <p>市道木の郷 1 号線でございます。道路幅員は、12m で、県道松阪第 2 環状線での交差点部分については、右折レーンがあることから一部、15m となっております。</p> <p>延長は、約 1,039.3m でございます。</p>
------------------------	--

次に市道木の郷2号線でございます。道路幅員は7.6m。

延長は約696.1mでございます。

市道木の郷3号線でございます。道路幅員は7.5m。

延長は、約87.2mでございます。

いずれも管理者は松阪市でございます。

つづきまして、ウッドピア北公園は、面積約7,378㎡で、ウッドピア南公園は面積約4,127㎡でございます。

つづきまして、調整池でございます。

第一調整池の面積としては、約5,145㎡であり、補足となりますが、調整容量は3,874立方メートルとなっております。

第二調整池の面積は約10,721㎡、調整容量は32,094立方メートルとなっております。

第三調整池の面積は約6,821㎡、調整容量は21,593立方メートルとなっております。

これらの地区施設は、開発時に基準に基づき建設されたものであり、今後も、この条件については踏襲し、管理についても引き続き松阪市で行ってまいります。

つづきまして、建築物に関する事項です。

建築物等の用途の制限につきましては、原則、建築基準法別表第2、工業専用地域内で建築してはならない建築物の規定に基づくものとする。

ただし、次に掲げる建築物及びこれに附属する建築物は以下のとおりとする。

- 建築できるもの

- ①物品販売店舗（木材関連）

- 建築できないもの

- ①畜舎

- ②工場・倉庫等危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがあるもの

- ③火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量が多い施設

ただし、地区計画の決定前に既にあった敷地における、同一敷地・同一用途における増改築については、この限りではない。

以上を決定するものであります。

今回の松阪都市計画の変更について、松阪市都市計画マスタープランにおける土地利用の方針についてご説明させていただきます。

松阪市都市計画マスタープランの土地利用の方針では、市街化調整区域における既存ストックの活用として、市街化調整区域は市街化を抑制しつつ、地域固有の資源や良好な既存ストックを有する区域については、地区計画等を活用し、都市的土地利用の誘導を図るとしておりま

す。

既存ストックとは、これまでに整備されてきた道路、公園、下水道等の施設。または、住宅、商業施設、業務施設、工業施設などを既存ストックと呼んでおります。

次に松阪市都市計画マスタープランのまちづくりの基本方針についてご説明させていただきます。

松阪市都市計画マスタープランの第4章まちづくりの基本方針の中で、工業地については、今後の産業振興や雇用の場を確保するため、松阪インターチェンジに通じる都市計画道路である、東町松江岩内線沿道をはじめ、松阪第2環状線沿道及びウッドピア周辺等の産業適地においては、「沿道型産業集積地区」を検討するとしています。

松阪市木の郷町のウッドピア松阪地区について、簡単に説明させていただきます。

ウッドピア松阪は平成10年に木材産業の輸入木材製品の増加や木材価格の低迷、更に木造住宅建築分野における木材需要の変化等により、新たな木材産業としての構造転換の時期を迎え、地域特性を活かした産業の新展開が求められ、松阪地域の木材産業に対する需要や環境の変化に的確に対応していくため総合的木材流通拠点として、スギ、ヒノキなど国産材を最大限に利用する原木市場施設、製材用施設、木材製品販売施設の集積を目標とした木材産業に特化した地区として開発されました日本初の国産材コンビナートの総称であり、平成13年4月25日より一部の操業が開始し、現在にいたっております。

開発面積は約41ヘクタール、工場敷地としては約23ヘクタールとなっております。

ウッドピア松阪は都市計画法第34条10号イに該当することにより開発許可を受け、予定建築物の用途として、原木市場施設、製材用施設、製品販売施設として開発されております。

開発行為におきましては、都市計画法第32条協議が行われ、都市計画法第33条の開発の基準により、道路、公園、緑地、調整池などの施設が整備されております。

公園については3%、緑地においては、緩衝帯として境界線の内側に20m程度の幅により配置することとなっております。

上記の緑地は、森林法第10条の2及び三重県林地開発許可に関する規則第7条による技術基準により森林率はおおむね25%以上となって配置されております。

また、都市計画法第42条により、当該開発許可に係る予定建築物以

外の建築物は新設してはならないとなっております。

ただし、都道府県知事（許可機関が松阪市に権限移譲済）が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したときはこの限りでないとなっております。

今回、建築物の用途制限を定めることにより、建築物等の用途の制限を、建築できるもの、建築できないものとなっております。

今回の地区計画により、道路、公園、緑地、調整池などの施設は、都市計画法第42条の適用を受けることになり、従前と変わらない制限を受けますが、建築物については、都市計画法第42条のただし書きの許可を受けることにより、従前の建築物以外の用途のものが建築できることとなります。

建ぺい率、容積率につきましては、市街化調整区域の開発ということで、建ぺい率60%、容積率200%となっております。

今回の地区計画を定めることによる建ぺい率、容積率の変更はございません。現在、ウッドピア松阪協同組合、ウッドピア市売協同組合、グリーンウッドタクミ協同組合などの企業様がこの地区で操業しております。

今回の都市計画の変更について説明させていただきます。

ウッドピア松阪地区は、今後の産業振興や雇用の場を確保するため、松阪市都市計画マスタープランにおいて、既存ストックを活用した沿道型産業集積地区として検討しており、周辺と調和した土地利用を促進することを目標とした地区計画を定めるという変更をさせていただきます。

地区計画の区域としましては、先ほど説明させていただきました約41ヘクタールの区域となります。

地区計画について説明させていただきます。

地区計画とは、街区単位できめ細やかな市街地を実現していく制度です。

当該地区内の住民等にとって良好な市街地環境の形成又は保持のための地区整備及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画です。

この地区計画の変更を行うことにより、今後は、木材産業の振興も図りながら、松阪市の産業活動の維持・増進を図るため、松阪市都市計画マスタープランに基づき、「沿道型産業集積地区」として、土地利用の推進を図ることを目標とします。

	<p>土地利用の方針についても、木材産業にふさわしくない用途を制限するとともに、未売却地の活用の促進を図り、周辺と調和した土地利用を図っていくものでございます。</p> <p>現在のウッドピア松阪の未売却地の位置図でございます。</p> <p>現在、5区画が未売却地となっているところでございます。</p> <p>以上、議案第1号の説明は以上でございます。</p>
会長	<p>説明ありがとうございます。</p> <p>地区計画というものは、以前は地区内の環境が計画的に整備されているならば認めていくという形でした。しかし、現在は都市全体を含めて、地区計画が妥当であるかを判断するというものになっています。そのために先ほど、都市計画マスタープランにおけるウッドピアの位置づけを細かく説明していただいたものであります。</p> <p>都市計画区域内においては、市街化を進める市街化区域、市街化を減速・抑制させる市街化調整区域に分かれています。今回、このウッドピアは市街化調整区域となっています。そのうえで、なぜあのような開発ができていくのかというと、</p> <p>現在は制度が変更になっていますが、都市計画法34条において、市街化調整区域内であっても大規模な計画的環境を担保できる開発であれば許可するというものがあり、これが第34条第10号イにあたるものです。これに基づいて、先ほど説明のあった道路・公園・緑地・調整池などの整備された環境ができています。</p> <p>ではなぜ、そのような環境が整備されているところを地区計画によって移し変えていくのかというと、具体的な開発行為の中で道路・公園等の整備されたものは地区計画の中においても引き継いでいきます。そして、この場所に何を建築するのかというのは都市計画法第42条に基づいて定められています。</p> <p>しかし、それでは先ほど説明のあった、未売却地5区画の土地利用にいくつか使いづらい部分があるため、今回の地区計画において、建築できるもの、建築できないものについて、改めて用途を計画し直すというものになっています。</p> <p>以上、今回の議案の特徴について少し説明させていただきました。</p> <p>この議案1号について、みなさまご意見ご質問はありますか。</p>
委員	<p>議案1号の建築物等に関する事項について、物品販売店舗（木材関連）については建設できるとありますが、これは前のページにあるように、従来の木材産業に特化した地区から沿道型産業集積地区に改めるという目標のなかで、木材物品販売店舗のみ建設できるということよろしい</p>

	でしょうか。
会長	ご説明の程を事務局よろしく願いいたします。
事務局 (司会・説明)	物品販売店舗（木材関連）については建築できるというものでございます。
委員	この沿道型産業集積というものは、木材以外でも何でも建築できるという印象を受けたのですが、物品販売店舗（木材関連）に限るという用途制限でしょうか。
事務局 (司会・説明)	原則は建築基準法別表第2にある、工業専用地域内で建築してはならない建築物において、物品販売店舗は建築できないものになっております。しかし、当初のウッドピアの開発においては木材関連の物品販売店舗の建築は許可されております。そのため従来のものについては建築を維持するために、この文言を使わせていただいております。
委員	沿道型産業集積地区はレストランでも建築できるのでしょうか。それとも木材関連の物品販売店舗のみに限定したものでしょうか。
会長	議案第1号の2枚目、建築物等に関する事項の中に記載のある、基準法別表第2に基づいて、建築ができるもの、できないものについて決められています。さらにこの地区計画のなかで、建築できるもの①物品販売店舗（木材関連）と限定されています。以上の説明でよろしいでしょうか。
会長	他にご質問はありますでしょうか。
委員	ウッドピア地区は松阪第二環状線にはつながっていますが、山室立野線沿線との間には田んぼがありつながっていないのですが、これは将来的にはつながるものでしょうか。
会長	ご説明の程を事務局よろしく願いいたします。
事務局 (司会・説明)	現在はそのような計画はございません。
会長	今のご質問は、現在の状態では材料の搬入、製品の搬出に不都合は生じないのかという趣旨の質問であると思いますが、その点から北側道路が繋がらなくても、交通問題上は支障がないのかどうか、ご回答をおねがいできますでしょうか。
事務局 (司会・説明)	今回の地区計画のなかにおいては、道路は現状のままでございます。しかし、過去には道路の要望なども出てきておりますので、将来的な考えの中では検討していく課題であると思っております。また現状において、ウッドピア松阪からは交通上の支障は出ていないと

	聞いております。
会長	<p>よろしいでしょうか。長期的には北側へつながる整備があるかもしれませんが、当面は現状の状況で交通ネットワークについては問題はないということですね。</p> <p>他に質問はありますでしょうか。</p> <p>現状の開発許可に伴う施設整備と建築物の用途の制限を地区計画に移していく。</p> <p>これは一部規制の緩和のように見えますが、現状でも許容されている用途を地区計画でも許容していくということで、地区の性格は変わりません。</p> <p>折り込みのA3計画図にあるように、例えば南側のブロックについては原木市場については建築できるというように都市計画法42条で定めますが、それでは、現在売れ残っている空き地の用途が制限されてうまく利用することができない場合があります。そのため土地の利用手段を広げられるように、かつ許容する用途は木材関係であり、ウッドピアの地区の性格は変わらないという地区計画で柔軟に対応していくという仕組みになっています。以上でよろしいでしょうか。</p> <p>それでは原案どおり承認していただければということでよろしいでしょうか。</p>
各委員	(異議なし)
会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>意見書が出ていますが、追加で補足説明することはありますでしょうか。</p>
事務局 (司会・説明)	<p>今回の意見書の内容については、冒頭に説明させていただいたように、今回の議案第1号にある資料だけでは説明不足ということで捉えております。</p> <p>また、意見書を提出された方からの問い合わせがあれば、事務局で対応させていただきますので、説明としてはこちらでさせていただいたということで、理解していただきたいと思っております。</p>
会長	<p>都市計画法においては、意見書が出た場合はその内容を都市計画審議会に報告するとあります。意見書の内容については、今日の審議に反映するようなことがあれば報告をお願いします。</p>
事務局 (司会・説明)	<p>今回の意見書の内容については、意見書としては承りますが、今回の地区計画の内容には反映させるものではございません。以上でよろしくお願ひいたします。</p>

会長	<p>それでは議案第1号は原案通りご承認いただいた、ということにさせていただきます。ありがとうございました。</p>
事務局 (司会・説明)	<p>それでは換気も兼ねて、10分ほど休憩を取らせていただきます。 また議案第2号の間に議案第1号の答申書も作成させていただきますので、よろしくお願いいたします。</p>
	<p>— 休憩 —</p>
会長	<p>それでは再開したいと思います。 開発許可の時には、予定建築物。ここは商業施設、ここは原木市場というふうに指定するのですが、その中に製品販売施設という商業系のものがあります、それが特定のブロックに指定されていると、それ以外のブロックには、商業系のものが建ちにくい。そのために地区計画で柔軟に運用するという意味の説明をしたのですが、商業と原木市場しか建たないのかというご質問があったようなので、事務局の方からあらためて説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。</p>
事務局 (司会・説明)	<p>建築物に関する事項のところ、再度説明させていただきます。 物品販売店舗に関しては、木材関連のみが建つというかたちになります。質問のありましたレストラン等については建築出来ないということでもあります。 それと工業専用地域で建築できるものは基本的に建つということになるのですが、その中で建築できないものとして、畜舎、工場・倉庫等危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがあるもの、火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量が多い施設とこの3つについては、この地区計画では建築できないものとなります。</p>
会長	<p>それでは、議案第2号に入りたいと思います。 一部の委員さんは交代されておりますが、大部分の委員さんは、昨年、概略説明をいただいている案件ですので、思い出していただければと思います。 それでは事務局のほうからご説明をお願いします。</p>
事務局 (司会・説明)	<p>それでは、説明させていただきます。 まず、議案第2号を読み上げさせていただきます。 議案第2号 松阪市都市計画審議会 松阪市景観計画を次のとおり変更したいので、景観法第9条第2項及び同条第8項の規定により意見を求めます。 令和3年5月12日</p>

景観行政団体 松阪市長 竹上 真人

#### 1. 案件名 松阪市景観計画の変更

お手元へ配布の関連資料2の資料と議案第2号の附属資料の資料1～資料3を参照しながらご説明致します。

配布資料は、

- ・関連資料2 説明用のスライド資料
- ・資料1 別紙 中万地区景観重点地区 区域図(案)
- ・資料1 松阪市景観計画・重点地区 中万地区 景観形成基準(案)
- ・資料2 松阪市景観計画 変更前、変更案

左側が変更前、右側が変更案となっており、変更箇所のみ印刷しています。

・資料3 松阪市景観計画・重点地区 松坂城跡周辺地区 景観形成基準 変更前、変更案

- ・資料3 松坂城跡周辺地区景観形成基準について

以上が景観計画の変更、議案に関する資料となっています。

まず、関連資料2をご参照ください。資料の通しページ番号として、右下にページ番号がございます。また、1ページに説明スライドを2枚、表示しています。それぞれのスライドの右下にスライド番号がございますので、よろしくお願いいたします。

松阪市の景観への取り組み状況を説明します。

松阪市は平成20年10月に景観計画・景観条例を策定し、各地域特有のまちなみを保全するため、平成24年より3地区の景観重点地区を指定してきました。

指定地区は、通り本町・魚町一丁目周辺地区、市場庄地区、松坂城跡周辺地区の3地区となっております。

景観計画区域について、説明します。

松阪市全域が景観計画区域となっており、その中で重点地区が現在3地区指定されています。景観重点地区は赤字、重点地区(候補)は青字の表示となっており、今回、重点地区(候補)のB射和・中万地区の「中万地区」を地域の賛同署名を募り、景観重点地区に指定していくものです。

景観法について、説明します。

景観法では、第9条第2項、第8項で、景観計画を定める、変更については、都市計画区域を有するため、当該市町村都市計画審議会の意見

を聴かなければならないと規定されており、今回、都市計画審議会のご意見をお聴きするものです。

松阪市景観計画の重点地区について、説明します。

松阪市景観計画では、第 3 章において、良好な景観の形成に関する方針を定めており、(4) 重点地区（候補）の方針を定めています。重点地区としては、「地域住民の合意が得られた地区を重点地区」とし、規定される必要事項を定めます。

今回、地域住民の合意形成が得られた地区として、中万地区を重点地区に指定していくものです。

一般地区と重点地区について、説明します。

松阪市全域が景観計画区域となっており、そのうち 3 地区が重点地区として指定されています。重点地区以外の区域が一般地区となります。赤字は既に重点地区指定している地区、青字が候補地区となっています。今回、左下、射和・中万地区の中万地区を重点地区指定するものです。射和地区は、候補地区として残っています。

重点地区の指定状況について、説明します。

重点地区に指定する場合は、各地区において、景観形成基準を定めます。その景観形成基準をもとにまちなみ、家並みをそろえていくこととなります。

4箇所目の重点地区指定について、説明します。

中万地区は松阪市として、4箇所目の重点地区となります。現在の景観計画では、射和・中万地区が候補地区となっております。その中万地区を重点地区に指定していきます。

令和3年2月22日に地域より重点地区指定の要望を賛同署名を添え、市に提出していただきました。令和3年3月19日には第1回目の景観審議会を開催し、重点地区指定の諮問をし、意見縦覧では、4月6日から4月20日まで意見縦覧を行いました。縦覧に関するご意見は市民の方よりいただいております。

「中万地区」のこれまでの取り組みについて、説明します。

平成23年に中万まちなみ保存委員会が設立され、景観まちづくりを通じて、重点地区指定の協議を進めてきました。平成30年度からは住民説明会を行い、景観に関する制度の説明、周知をまちなみ保存委員会が中心となって進めてきていただいております。令和2年12月よりまちなみ保存委員会が中心となって賛同署名を募って、令和3年2月22日に市へご提出いただきました。

住民合意形成ガイドラインについて、説明します。2/3 以上、6

6%、景観法において、区域内の土地所有者等の3分の2以上の同意を得ている場合に、重点地区指定を住民提案できると規定されています。

合意形成の結果について、説明します。

賛同署名は、まちなみ保存委員会の方々が令和2年12月上旬より要望区域内の署名を募り、市外、県外の方へは、電話連絡とともに制度の説明資料と署名様式を送付し、郵便にて署名を集めていただいていた。

賛同率、91.1%は、区域内の土地登記簿で確認した土地所有者の113名中103名が賛同され署名をされています。

賛同率、93.6%は、区域内の土地登記簿で確認した土地所有者の土地面積で賛同対象 85,985.15 m<sup>2</sup>中 80,496.92 m<sup>2</sup>の賛同となっています。

重点地区の区域について、説明します。

資料1の区域図をご覧ください。

重点地区の区域は、朱書き線の内側となっており、まちなみ保存委員会において、協議を重ね、区域を決めてきております。

区域内には、通りの両側に歴史的な建物などが多く残されています。

中万地区の景観形成基準（案）について、説明します。

P2には、中万地区のまちなみの特性をまとめています。町屋型建築物、農家型建築物などが残されています。景観形成に関する方針を説明し、行為の制限に関する事項について説明します。基本基準は、全ての建築物等に適用される基準、修景基準は、主要な道路から見える建築物等の補助対象となる基準となります。

基準には、建築物の高さ、構造、屋根、外壁などの外観、附属建築物などの基準を定めています。重点地区内の建築物を外観の変更、改修などする場合、基準に適合した変更を行っていただくこととなります。

資料2「景観計画の変更案について」を説明します。

ご覧いただく資料は、資料2となります。

この資料2は、左側が変更前、右側が変更案となっており、左右対照できる資料となっております。

資料のページ番号は、下に番号がありますので、そちらの参照をお願いします。

まず、1ページ目 景観計画の表紙になります。表紙には、今までの変更年月を追加してきており、今回、決定告示が終わり、変更案の運用が開始されましたら、その年月を追記させていただきます。

5ページは、景観計画区域の変更で、表中、重点地区を赤字、重点地区

(候補)を青字で表示しています。【変更前】B 射和・中万地区が、中万地区重点地区指定に伴い、【変更案】、候補地としてB 射和地区、重点地区として「D中万地区」となります。あと、軽微な修正で図番号などの削除を行っています。

16 ページ、4 番目としてD「中万地区」が追加されます。

17 ページ、【変更前】候補の「射和・中万地区」が【変更後】中万を削除し、区域図も拡大しました。本文中の修整も行います。

19 ページ、松阪市総合計画は、令和2年度から令和5年度まで期間の計画が策定されたため、それらに変更を行うものです。

総合計画での景観施策の位置付けは、「6. 快適な生活」の中に位置付けられています。

以上が、今回の景観計画の変更案となり、変更内容としては、中万地区指定に伴う変更と、時点修正を行う内容となっております。

資料3「重点地区「松坂城跡周辺地区」の景観形成基準の変更(案)について」を説明します。

重点地区「松坂城跡周辺地区」の景観形成基準の変更で、変更理由は、「景観形成基準の緑化に関する事項」の修景基準に追記する変更になります。

この資料は、松坂城跡周辺地区・景観形成基準の緑化事項の該当箇所を抜粋した資料で、変更前、変更案の資料となっております。

1 枚目、裏面の変更前には、緑化の修景基準の欄に記載がありませんが、2 枚目の裏面、変更案は

- ・道路に面して敷地境界沿いに生垣を連続して植栽し、歴史的まちなみが連続するよう配慮する。

- ・植栽する生垣の長さは、2m 以上、樹高は概ね1 m以上とし、歴史的まちなみとの調和を図る。と追記しております。

殿町のまちなみは屋敷境界沿いに生垣が植栽され、槇垣が連続するまちなみが特徴となっています。近年、生活様式の変容により槇垣が減少することがみられております。

今回、景観形成基準の修景基準に追記することで、歴史的まちなみ修景整備事業の補助対象として整理ができるものとなります。殿町の補助対象となる主要な通りに生垣として、新たに槇を植えていただいた場合や既存のブロック塀を取り壊し、槇を植栽した場合などの工事をしていただいた場合、補助対象とすることができます。

今後の法的な手続きとして、本日の都市計画審議会からのご意見は、次回開催する景観審議会へ報告し、景観審議会の方から今回の審議案件

	<p>の答申を頂く予定となっております。その後、決定縦覧を行ない、景観計画変更等の決定告示をさせていただきます。</p> <p>以上が、松阪市景観計画の変更に関する説明とさせていただきます。</p> <p>よろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>それでは第2号議案について審議に入りたいと思います。</p> <p>大きく分けて、中万地区を重点地区に追加することに関する内容と、殿町・松坂城跡周辺地区での生垣、緑化に関する規定を追加するという内容でした。</p> <p>何かご意見、ご質問はありますか。</p>
委員	<p>殿町の修景基準について、生垣に関しての補助金が付くとの話でしたが、ここでいう生垣とは槇垣に限定するのか、あるいは生垣なら何でもよいのでしょうか。</p>
会長	<p>事務局いかがでしょうか。</p>
事務局 (司会・説明)	<p>生垣の樹種については、槇を基本として考えていますが、槇のみならず椿等の和風の樹種も植えられているのが現状です。槇を基本に考えながら和風の樹種を対象と考えています。</p>
委員	<p>それについては住民からどのような意見を聴取されているのか。</p> <p>例えば、槇垣に限定するという声があるのか、和風の樹種ならある程度容認してほしいという声があるのか。あり方として、現状のまちなみを考えた場合どの形がより望ましいのか。</p> <p>槇垣に限定すると達成することが難しいのか。それについてどのような考えでしょうか。</p>
事務局 (司会・説明)	<p>地域の方とは樹種の話まではしておりません。</p> <p>新規町通りといえば槇が中心になっており、生垣が連続する中で椿等の和風の樹種があるのが現状です。その生垣の連続性を事務局としては大切にしたいと考えています。</p>
会長	<p>いかがでしょうか。</p> <p>補助対象は槇に限定するとしなくてよいですか。</p> <p>先ほどのご発言は、例えば居住者が槇より椿のほうが良いと考えていた場合、槇に誘導できるのか、あるいは、個人の好みを尊重するのかというご質問だと思います。</p> <p>修景基準は、補助金を交付するのだからもう少し誘導効果のある、あるいは目的のはっきりしたものでいいのではないかというご趣旨じゃないかなと思いますが。</p>

事務局 (司会・説明)	<p>楨が特徴的なところなので、楨を中心とした補助の基準を考えていくところかなと思います。</p>
委員	<p>住民の協力が重要になってくるし、行政のあり方を示していく望ましい基準を語っていく必要があると思います。</p> <p>補助制度を設けるなら積極的に活用していただけるような政策誘導をこれからどのように展開していくのかお聞かせください。</p>
会長	<p>景観形成の基準ではなく目標像を想定して誘導するような基準になっているのかというご趣旨のように思いますが、先ほどの事務局の説明では目標像が楨を中心とした和風の生垣ならばいいという回答だったと思います。委員はより明確な目標像を設定してもいいのではないかとのご意見のようです。</p> <p>少し話がそれるかもしれませんが、都市計画は都市計画区域内だけで適用されるものです。したがって、都市計画審議会は主として都市計画区域内のことを議論することになります。</p> <p>しかしながら、景観計画は市域全体、飯高や飯南も含めて市域全体の景観形成を考えているので、景観計画は景観法に基づいて景観審議会が審議決定の場となります。</p> <p>したがって都市計画審議会は、都市計画区域内の景観形成は当然都市計画にも関わるから私どもに意見具申がきている。したがって、今、事務局から説明のあった計画を認めるか認めないかではなく、これが適正なのか、こうすればいいのではないかとという意見があれば、それを景観審議会に渡すというのが役目です。今、委員が発言をいただいた内容についてはこの場で結論を出すのではなく、意見として景観審議会に伝えればよいのではないかと思います。</p> <p>他にご意見はありますか。中万地区の景観形成基準について。</p>
委員	<p>住民合意形成ガイドラインで、3分の2以上の土地所有者や地区面積で賛同を得られていけばよいということで、91%や93%という数値は基準をクリアしていますが、あとの約10%の人は連絡がとれないからなのか、あるいは強烈に反対している人がいるのか教えてください。</p>
事務局 (司会・説明)	<p>住民の合意形成の賛同署名ですが、まちなみ保存委員会の方々が回っていただいて説明をしながら集めていただいています。県外や市外の方は連絡をされて制度資料を配布し署名様式を郵送して郵便にて署名を集めていただいています。</p> <p>土地の所有者は土地の登記簿にて確認していますが、登記簿上の住所</p>

	<p>から転居をしており住所がわからない不在土地の方が 2 件あります。また、相続の関係で賛同署名をとれていないというところが 2 件あります。</p> <p>土地の所有者が登記簿上共有名義になっているところがあり、例えば 6 名の共有名義だと、土地 1 件に対して 6 名の所有者という扱いになります。</p> <p>したがって、件数として不在土地は 2 件、相続の関係は 2 件、合計の所有者は共有名義を含めて 10 名ということになります。</p> <p>強烈な反対をされている方がいるとは聞いておらず、基本的に合意していただいていると伺っています。</p>
委員	ありがとうございます。
会長	強烈な反対はないということですが、少しの反対意見ならあるのですか。意見を出した人で反対という意見はありましたか。
事務局 (司会・説明)	反対という意見は伺っていません。
会長	わかりました。他にいかがでしょうか。 それではこの景観計画そのものを否定するような意見はなかったもので、都市計画審議会としては、この案について異論はない。ただし、委員からいただいた意見を踏まえて景観審議会に送りたいと思います。それでよろしいですか。
各委員	(異議なし)
会長	それでは、2つの議案が終わりましたので、事務局お願いします。
事務局 (司会・説明)	<p>【事務局より報告事項として、令和2年11月19日開催の松阪市都市計画審議会の三重県への報告内容を説明する。】</p> <p>委員の皆さまにおかれましては、長時間におよびます慎重なご審議、また、</p> <p>浦山会長におかれましては、円滑な議事進行を賜りまして、誠にありがとうございました。</p> <p>そして、今回の都市計画審議会におきましても議事録の作成を行い、公表してまいります。</p> <p>議事録の確認につきましては、浦山会長のほうに一任をさせていただくことのご了承をお願いいたします。</p>

	<p>委員の皆さまにつきましては、次回以降も大変お世話をおかけしますが、よろしくお願いいたします。</p> <p>では、以上をもちまして、令和3年度 第1回松阪市都市計画審議会を終了いたします。</p> <p>ありがとうございました。</p>
--	---