

新 城 市 議 会

経 済 建 設 委 員 会

令和2年6月23日（火曜日）

経済建設委員会

日時 令和2年6月23日（火曜日） 午前9時00分 開会
場所 委員会室

本日の委員会に付した事件

1 建設部

第81号議案

「質疑・討論・採決」

出席委員（5名）

委員長 竹下修平 副委員長 山口洋一
委員 澤田恵子 村田康助 鈴木達雄
議長 （鈴木達雄）

欠席委員 山崎祐一

傍聴者 なし

説明のために出席した者

建設部・上下水道部の副課長以上の職員

事務局出席者

議会事務局長 林 治雄 議事調査課長 松井哲也 書記 大場隆佑

開 会 午前9時00分

○竹下修平委員長 ただいまから経済建設委員会を開会します。

冒頭、山崎委員より、欠席の連絡があった旨、皆様にお伝えさせていただきます。

本日は、18日の本会議において、本委員会に付託されました第81号議案について審査します。

審査は説明を省略し、直ちに質疑に入ります。

第81号議案 新城市都市計画に関する計画提案に係る規模を定める条例の制定を議題とします。

これより質疑に入ります。

質疑はありませんか。

山口委員。

○山口洋一委員 御苦労さまでございます。

本会議の時に、丸山、山田、滝川、3名の議員から、それぞれ質疑がありまして、特に滝川議員からあったのは、ガイドライン、今ここに資料を提示いただきました。そして今回の上程案については、御案内のように規模は0.2ヘクタールということになっています。

ところが、新城市のガイドライン、3月に策定されたガイドライン、県下統一であった県のものを使っていたけれども、地域の実情に合わないからというのが実はこれだと思うんですが、ここに商業系が0.3というふうになっているわけでありまして、住居系については0.2、駅近接それから公共施設の跡地、工業系もインターチェンジの周辺、既存工業地帯、跡地の利用、これ全て0.2でありますので、この部分について滝川議員あの時に、ただし書が何かでこの部分はこうだからこうなっているけれども、こうなんですよということを付けたほうがいいのではないかということがありましたが、その点についてはその後、部局に持ち帰ってそういった内部検討はされたのかどうか、その点についてお伺いし

ます。

○竹下修平委員長 原田都市計画課長。

○原田俊介都市計画課長 御質問いただいた時も部長のほうから答弁があったと思いますが、一応これ、下限を定める条例ということでもありますので、一番最低の0.2ヘクタール以上であれば提案ができるということで、この提案制度につきましては、その他法令に従うということが規定でありますので、その中にこの本市のガイドラインにも沿うということが読み取れるということから、一番最低限の下限の面積を定めたということでもあります。

○竹下修平委員長 山口委員。

○山口洋一委員 そこで、つまりこのガイドラインというのが、当局側は作りましてよ、ホームページですよって言われるんですが、恐らく今これ関係しておる議員は多分見ていると思うし、今日特別な計らいの中でこれを出していただきました。

そして杉下君の指定かな、都市マスの中でもそれに準じていくよということで、理論理屈は分かるんですが、やはりそのことをちょっと入れておくと、ガイドに沿ったものなんだけれどもこうなんですよとか、そのほうが、条例でするのでそんな事細かに施行規則に触れたようなことまでというのはあれなんです、そういうふうにしたほうがいいんじゃないのかということを言われたと思うんですが、言うことは分かるんですよ、法があるということ。

それからもう1点は特にあの時言われたのは、ガイドラインと条例とどちらが上位なのか。今、課長おっしゃられたけれども、下限だから0.3であってもそれは読み取れるんじゃないのかなと言うんだけど、それはその道の専門家であって、一般の市民の方はそこまでお考えにならないだろうというふうに思うので、特に言い分けてあります。

○竹下修平委員長 星野建設部長。

○星野隆彦建設部長 条例が上位なのか、ガイドラインが上位かというような御質問であらうかと思うんですけども、当然のことながら条例のほうが上位だというふうには考えております。

そうした中で、当然この提案というのは、提案者が素案を作って自分の考え方を作って市に出してきて、その計画に基づいて市が地区計画を立てていくということになりますので、当然その中で地元住民また地権者の方からの提案というものを受けるに当たって、そこでやはり意思疎通を図られるから、こういう最低ラインの決定ということだけで事は足りるのかなというふうには考えております。

○竹下修平委員長 山口委員。

○山口洋一委員 意思疎通という、そういう今、部長がおっしゃられるように、担当職員さんも紙だけで物を言う人と、事細かにその申請者の方のお気持ちを汲んで、こういう分はこうですよというふうに言われるようだと千差万別であるし、それから我々もそうだったんですが、定期異動という仕組みの中でどこに行くか分かりませんので、そこらを含めて、栄枯盛衰に次の変わった方、また新しく来た方にそのことが伝承されておれば問題ないと思うんですけども、理屈上は確かに業務引継を行いますので、前任者の仕事は後任者が引き継ぐというのがあれですし、間違いない市民サービスを行っていくということにはなると思うんですけども、今言う意思疎通という見えない部分、文字で表して書いてああだね、こうだねというのは分かるけれども、意思の疎通というのは難しい部分がありますので、そこら辺を若干日本語に書いたものがあればということなんです。

○竹下修平委員長 星野建設部長。

○星野隆彦建設部長 それにつきましては、ガイドラインのところを見ていただければ一番最後に、地域計画の累計ということで表が載っておりますので、この累計自体がこれが

基準ということになりますので、面積について、またそれら制限内容等が書かれているわけでございますけれども、これの解釈が全てということになろうかと思います。

それで、地区計画を立てるに当たっては、これだけの条件ではなくて、当然のことながら開発行為ということが付いてきますので、開発行為が付いてきた場合には、やはり開発に伴います例えば29条、都市計画法第29条に該当する基準であつたりとか、そういうものが当然出てきます。

それらまで全て書くかということ、それはもう法文に載っておりますので、それらのところを全て解釈した上でということになろうかと思しますので、よろしくお願いいたします。

○竹下修平委員長 山口委員。

○山口洋一委員 では、50%分かったということにしておきます。

そこで、これは対象地区の要件として、住居区域は新城の駅、東新町の駅、野田城の駅で徒歩1キロ圏内とあります。また跡地の利用は公共施設の云々ということで以下ありますが、これ以外の地域で対象地区になるのかならないのかということなんです。

都市マスを見ますと、一時、前のときには非常に大上段に構えてこの地区とこの地区はこうしますよというふうにされたんですが、今回二次は地域のあれによって対応しますというような形に多分なっていると思うんですが、ここで言う駅だとか東新町、野田城、三つの大きな駅、JR沿いではありますが、そういったところにしか限定されていない、そして工業系についてはインターチェンジということではありますが、この辺がそれ以外の地区、例えばインターチェンジの周辺であるならば、今、国が調査をしている現行東名のスマートインター、そういったところもできてから考えていくのか、今のうちに策定をして、将来性がある、将来展望ができるというようなものを含めて進めていくことができるのか。ち

よっとその点だけ。

○竹下修平委員長 星野建設部長。

○星野隆彦建設部長 81号議案につきましては、提案できる面積の下限ということを決める条例でございまして、今それについての御審議ということで御理解をしているところでございますが、山口委員の御質疑自体がちょっと条例から離れているかなというふうには受け止めはしますけれども、お答えのほうさせていただきたいなというふうに思います。

今、これ以外のところはどうかということでございますけれども、まだこれ以外にはそれぞれの都市計画法による開発の要件というのが、決められた要件等もございますので、それらに基づいて開発というものをされるというケースもあります。

また、インターができればその周辺については、この工業系等々の1番ですね、インターチェンジ周辺型というものが当然利用できるといようなことになろうかというふうに、理解のほうをいたしておるところでございます。

○竹下修平委員長 山口委員。

○山口洋一委員 別に飛躍をしたという理解をされるのかどうか分かりませんが、提案の理由が下限を云々ということは書いていないわけですが、市の基準を定め、これは下限ですよ、開発の動向及び民間の需要を踏まえたまちづくりを推進するため必要であるからということなので、ガイドラインを見た中ではインターチェンジがあったりするので、それをやるところはどうかということでありますので、ガイドラインを見ますと残念なことに公認しましたがありませんでした、民間の介入はゼロでしたという大変悲しい報告が載っていますので、やはりそれには今度はそうならないような形の中で、提案理由と整合性があるようなことのお考えがあるのかないのか。

確かに条例でありますので、簡単に言えば

0.2オーケーよと、これでいいわけですが、その根底に先程部長言われたように、担当者がそのまま作って云々ということと言われまして、そういう思いを込めているのかなのかということでもあります。

また条例とは関係ないと言われるかもしれませんが、やはりそういう思いが伝わるような条例でなくてはいけないと思いますので、お願いしたいと思います。

○竹下修平委員長 星野建設部長。

○星野隆彦建設部長 条例ではないんですけれども、この調整区域でのその開発のガイドラインというものを今、御覧いただいていると思うんですけれども、この趣旨というのがまさしく、今の都市マスでうたっているこのコンパクトシティ・アンド・ネットワークという中でのそのコンパクトなまちづくりということをするに当たっての考え方というものをまとめたガイドラインということになっておりますので、これ当然のことながら、これを推進していくということは、将来、新都市が新都市としてあり続けるためにという大きな基の中で進めているということで、前回利用がなかった、例えばそれは優良田園地区の関係かと思われますけれども、そうではない、これはまた新たなガイドラインというような形で、計画のほうをさせていただいているものであります。

○竹下修平委員長 山口委員。

○山口洋一委員 下限は0.2であります。そして商業系が0.3ということでありますが、特に151号線に面しているということで、これ通常はなかなか開発行為ができない、あの特用の34の1だったかね、500平米でやっただうたらこうたらして、どこかの農協がやった計画があるんだけど、その34の1の適用は同じということでもいいのかな。

○竹下修平委員長 星野建設部長。

○星野隆彦建設部長 都市計画法の第34条の1号については、そのまま既存のものが、法

律がございますので、そのものに対して当然許可のほうは出ていくということになりますので、それ以外のものについて今回、商業系でこの表に載っているものであれば、開発のほうが認められるということになります。

○竹下修平委員長 山口委員。

○山口洋一委員 それに、ガイドラインにある①から⑥が適合性の判断ということで理解すればいいわけですね。

○竹下修平委員長 星野建設部長。

○星野隆彦建設部長 この1から6は絶対条件というような形になろうかと思えます。

それでそれ以外について、まだどういう状況かは分かりませんが、議会でもお答えをさせていただいたんですけれども、都市計画マスタープランにおいて市のその考え方にもし沿わないようなもの、じゃあ何だって具体的に言われてもちょっと今のところ分からないんですけれども、都市マスに反すると言いましようか、適合しないようなものは場合によっては本市としては地区計画を定めないというようなケースもあろうかと思えます。

○竹下修平委員長 山口委員。

○山口洋一委員 今、言われたのが基準にある、市長云々、認める、認めないという部分だということによろしいですね。

○竹下修平委員長 星野建設部長。

○星野隆彦建設部長 はい、そのとおりです。

○竹下修平委員長 鈴木委員。

○鈴木達雄委員 山口委員の質疑にも関連しておると思うんですけれども、本会議中で0.2ヘクタールにした理由はということ、それに対する答弁もあったわけでありますけれども、その中でまちづくりの活性化であったり、適正な土地利用の促進、それからもう一つは逆な乱開発の防止という面も含めて、この0.2ヘクタールを決めたというような回答だったかなと思いますけれども、具体的にその辺のいわゆる乱開発防止と適正な土地利用の促進と、その辺のバランスという

面と、具体的に0.2ヘクタール、住宅系なら住宅何棟分ぐらいとか、2,000平米、600坪ということなんですけれども、工場はもう少し、0.3でしたか、商店か、工場なら何平米ぐらい、商店ならどれだけの規模ぐらいというような事業者の聞き取り等も踏まえて、この0.2ヘクタールというものを決めただろうと思うんですけれども、その辺のいわゆるバランス的なもの、本当に実際これが土地利用促進、それからまちづくりの活性化、乱開発の逆の防止という、その辺にこの0.2がちょうどいいというような、その辺の理由をもう少し、具体的などころでお聞きしたいんですけれども。

○竹下修平委員長 星野建設部長。

○星野隆彦建設部長 下限を決めた基準ということでございます。

まず住居系のほうなんですけれども、平成29年度にある調査をしております。その調査は、新城市では住宅需要調査というものを委託のほうに出してございまして、その時に企業者さん、デベロッパーさんのほうに聞き取り調査、ヒアリングのほうをさせていただきしました。

そうしますと、やはり新城では10区画、20区画なんていうのは多分売れ残るだろうと、ちょっと表現が悪いかもしれませんが、そういう状態であると。もう少し少ないコンパクトなもののほうが多分需要は高いということで、大体10以下ぐらいということでお話がありました。

それで、今0.2ヘクタール、2,000平米ですね。2反歩なんですけれども、区画整理等を行いますと、大体減歩というのが3割ぐらい出てくるということになりますので、3割減歩ということだと残りが1,400平米ぐらいだと。今、1宅地200平米ぐらいということになると7区画ということになるものですから、7区画なら多分、このくらいならある程度の採算性があるだろうということで、まず

2,000ということと、それに伴います当然インフラ整備というものが将来、維持管理の部分であるんですけれども、当然出てきます。

そうすると、あまり離れたところに少しずつそういう住宅開発みたいなものが出てくると、それに伴うインフラ、特に維持管理の部分というものがどんどん将来負担として出てくるということもあるものですから、ある程度まとまったもののほうがいいというような形で、このくらいのものが妥当だろうということで、これ以下でやるとちょっと少な過ぎて、将来のインフラ負担が大きくなるだろうというような中で、下限を0.2というふうにさせていただいたところです。

それで商業系ですけれども、商業系の中で、目標に置いているのは何かといったら、大型量販店みたいなものというようなことで考えております。当然新城の場合、駅から歩いてというようなケースは、皆さん御想像のとおり多分ないだろうと。当然、郊外型の自動車を利用したものになってくるだろうという形になります。

そうなってきますと、最近できました、この近辺のドラッグストアみたいなところを考えたときに、ある程度の駐車場とある程度の面積の建物ということになると、これはもう0.3ぐらだろうと。それ以上小さいのはやはり、ほかの法律等が利用できれば、許可項目が利用できればその許可項目でやってもらえるもので十分ではないかというようなことで、商業系は0.3というように決めさせていただきました。

それで工業系なんですけれども、工業系についてもある程度の集約というのは必要かなということであります。一般的にはかなり大きいもの、工業系とは大きいものという御想像があらうかと思うんですけれども、新城で工業団地以外のところの工業系のところは、そんなに大きな面積を有する企業者さんはないということと、先程言いましたインフラの

整備の中で余り小さいのでも困るということもあります。

それと、既存の社屋の拡張といったときには、既存の家屋の拡張は既存の面積以下でなければいけない、かつ1ヘクタール未満ということがあるんですけれども、そんなに大きくない既存の面積で広げようと思っても、既存の面積以上には広げられないという制約もある場合がございますので、実際はもうちょっと欲しいんだけど、今が0.1しかないから0.1までしか広げられないよね、というような話もございますので、そういうものを救うという意味から、でもあまり小さくても困るかなというところがあるものですから、これは0.2ということで、そういう総合的な判断をして、それぞれ住居系、商業系、工業系、それぞれ判断の中で下限のほうは決めさせていただいたというところでございます。

○竹下修平委員長 ほかに質疑はありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○竹下修平委員長 質疑なしと認めます。

質疑を終了します。

これより討論を行います。

討論はありませんか。

〔発言する者なし〕

○竹下修平委員長 討論なしと認めます。

討論を終了します。

これより第81号議案を採決します。

本議案は、原案のとおり可決することに異議ありませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○竹下修平委員長 異議なしと認めます。

よって、本議案は原案のとおり可決すべきものと決定しました。

以上で、本委員会に付託されました案件の審査は全て終了しました。

なお、委員会の審査報告書及び委員長報告の作成については、委員長に一任願いたいと思います。

これに異議ありませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○竹下修平委員長 異議なしと認め、そのように決定しました。

これもちまして、経済建設委員会を閉会します。ありがとうございました。

閉 会 午前9時26分

以上のとおり会議の次第を記録し、これを証するために署名する。

経済建設委員会委員長 竹 下 修 平