

議 事 録

1 会議名称

第16回滝沢市都市計画審議会

2 開催日時

令和8年2月12日（木） 午前10時00分から午前11時40分まで

3 開催場所

ビッググループ滝沢 大ホール

4 会議を構成する者の現在総数及び出席数

(1) 会議を構成する者の現在総数 13名

(2) 委員出席者 11名・・・条例第5条第2項の規定により、会議成立。

委員氏名	出 欠	備 考
日向 裕子	欠席	
井上 仁	出席	議事録署名人
藤原 治	欠席	
日向 清一	出席	
太田 豊	出席	
工藤 光男	出席	
吉清水 秀明	出席	議事録署名人
小苺米 基弘	出席	
宇佐美 誠史	出席	会長
伊藤 弓枝	出席	副会長
戸来 竹佐	出席	
百目木 忠志	出席	
上野 幸子	出席	

5 事務局出席者

滝沢市長 武田 哲 (挨拶のみ)

都市整備部長 佐藤 勝之

都市政策課長 佐藤 志貴

総括主査 佐藤 秋治

総括主査 浦島 貴之

主任主査 熊谷 大輔

主事 和田 瞬

6 傍聴人有無

無

7 会議の公開・非公開

公開

8 次第

- (1) 開会
- (2) 市長挨拶
- (3) 委員紹介
- (4) 会長選挙及び副会長指名
- (5) 都市計画及び都市計画審議会の概要説明
- (6) 議事

【事前説明】市街化調整区域における土地利用方針の策定について

【事前説明】市街化調整区域における地区計画ガイドラインの策定について

- (7) 情報提供
中心拠点商業地区開発の進捗状況等について
- (8) その他
- (9) 閉会

9 会議資料

- (1) 次第
- (2) 滝沢市都市計画審議会委員名簿
- (3) 事務局名簿
- (4) 座席表
- (5) 資料1～資料4
- (6) 参考資料

10 議事内容（要点記録）

議事

【事前説明】市街化調整区域における土地利用方針の策定について

(1) 事務局説明

これよりご説明いたします、「市街化調整区域における土地利用方針」と、次にご説明いたします「市街化調整区域における地区計画ガイドラインの策定」について素案を作成いたしましたので、事前説明をさせていただきます。なお、市街化調整区域における土地利用方針を策定するにあたり、岩手県の「市街化調整区域における地区計画の知事の協議又は同意に関する指針」の規定により、市都市計画審議会の議を経て土地利用方針を明らかにする必要があるとされております。

2ページをご覧ください。策定の目的としては、近年の人口減少や超高齢社会の進行、社会・経済情勢の変化、住民の生活様式や価値観の多様化等に伴い、土地利用の在り方も変化しており、本市の都市計画区域の多くを占める市街化調整区域の土地利用についても様々な課題が顕在化しています。具体的な課題としては、土地利用規制による既存集落の人口減少や、本市活性化のための適正な企業立地への誘導と集積や周辺環境の保全、幹線道路沿道における産業等適地の開発抑制や無秩序な開発の防止等が挙げられ、これらの課題に対応するため、本市の都市計画区域の約9割を占める市街化調整区域内について、国

の指針を逸脱しない範囲で、適正な土地利用の誘導が必要となってきております。

3ページをご覧ください。策定の位置づけとして図を掲載しております。中心に滝沢市都市計画マスタープランがあり、その右にマスタープランを補完するものとして本方針を位置付けるものですが、今後マスタープランを改訂する際に、本方針を入れ込む形となります。

本方針を策定するにあたっては、岩手県の「市街化調整区域における地区計画の知事の協議又は同意に関する指針」に基づいて策定しなければなりません。同指針によると、市街化調整区域における土地利用の方針は、市町村マスタープランにおいて明らかにすることとされていますが、マスタープランに定めるために日数を要する場合は、市都市計画審議会の議を経て方針を明らかにすることは差し支えないとされております。市マスタープランの改定は、昨年実施した国勢調査のデータ等を反映させることを検討しておりますが、データの活用そのものに日数を要するため、市都市計画審議会の議を経ての策定をいたしたいものであります。

また、本方針に基づき、市街化調整区域の土地利用を実現する手法として地区計画を決定する際のガイドラインを策定し、適正な土地利用を図ってまいりたいと考えております。

市街化調整区域における土地利用方針については、同区域は都市計画法において、「市街化を抑制すべき区域」と定められており、区域内での開発を許可制として、市街化調整区域で行う必然性を有し、一定の基準を満たしたものに限り開発が認められています。これにより、無秩序な市街化を抑制するとともに、優良な農用地や豊かな自然環境の保全を図り、計画的な市街地形成に効果を上げてきた一方で、市街化調整区域内一律の制度運用が硬直的であることから、いくつかの課題もあります。

市街化調整区域における土地利用については、基本原則として、国の「都市計画運用指針」の基本的な考え方を遵守することとなります。指針によると、「地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持形成を図る必要がある場合は、用途地域が定められていない土地、すなわち本市で言うところの市街化調整区域がこれにあたりますが、その区域にあっても、詳細な土地利用計画制度である地区計画制度の活用が図られるべきである」とされ、また「市街化調整区域内において地区計画を定める場合にあっても、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲とすべきである」とされています。

以上のことから、市街化調整区域における土地利用が可能な場所は制限されるものの、本指針において課題を整理し、その課題に対応するため、地区計画の対象範囲に収まる場所で、且つ市マスタープランで整備方針を示している場所に限定して、土地利用方針を定めるものです。

4ページから7ページは、市総合計画、市国土利用計画、市都市計画マスタープランにおける土地利用方針を記載しております。

8ページをご覧ください。市街化調整区域における土地利用の課題と、土地利用の方針について表のとおり整理しました。まず課題ですが、①として、既存集落の居住環境の保全、人口減少と集落衰退への対応、②として、適正な企業立地への誘導と集積、産業振興や周辺環境の保全、③として、幹線道路沿道におけるサービス施設等の適正な立地誘導、

無秩序な開発の防止、④として、地域振興や市の発展のための中心拠点地区を補完する適切な機能の立地誘導としました。その課題に対応するための土地利用方針としては、①に対しては、既存集落の維持・活性化、②に対しては、岩手県立大学周辺、滝沢中央スマートインターチェンジ周辺における産業集積地区の形成、③に対しては、国道4号、46号、282号、主要地方道盛岡環状線、一般県道盛岡滝沢線の沿道における適正な土地利用、④に対しては、中心拠点の近接地における中心拠点機能を補完する地域振興のための機能の誘導、と整理しました。

①の課題について、bの土地利用誘導の考え方をご覧ください。市街化調整区域は新たな開発が制限されていることもあり、住民の社会増が見込まれず人口減少と地域活力の低下が問題となっている一方で、公共インフラが整っている農村既存集落に、定年退職後に営農を希望する人やゆとりある住環境での生活を希望する人、UJIターン希望者がいても、現在の制限では対応が難しい状況です。既存集落を維持しつつ活性化に結び付けるためには、年齢構成の偏りや人口の自然減少も考慮し、地縁血縁に関わらず必要な範囲内で、集落転入者の自己居住用住宅の建築や集落住民の生活利便施設、就業機会促進施設の建築が認められることが必要です。

cの地区計画の想定区域としては、一本木地区、元村地区、鶉飼地区、並びにこれらの地区と同等の集落が形成されている地区を想定します。

9ページをご覧ください。dの地区計画の許容建築物としては、自己居住用住宅及びその附属物、公営住宅、日常サービス店舗、小規模な工場など、産直施設や農家レストラン等の地域振興に資する建築物を想定します。

次に、②の課題について、bの土地利用誘導の考え方をご覧ください。岩手県立大学周辺、滝沢中央スマートインターチェンジ周辺は、東北縦貫自動車道や国道及び広域幹線道とのアクセス利便性が良く、市内外に既存する立地企業との業務的な連携や産業集積、又は既存工場や物流事業地等の拡張用地として、その土地活用が考えられます。また、本市における更なる産業振興や雇用促進等につながる可能性を秘めた地域です。このような立地特性や地域ポテンシャルを活かした土地利用や施設立地の誘導・集積を図り、合わせて周辺環境の保全と調和のとれた土地利用を実現していきます。

cの地区計画の想定区域としては、10から11ページの図で示している場所となります。11ページをご覧ください。dの地区計画許容建築物としては、工場、事務所、研究所、流通業務施設等を想定します。

次に③の課題について、bの土地利用誘導の考え方をご覧ください。東北地方を縦貫する自動車交通の大動脈である国道4号、46号、282号、主要地方道盛岡環状線、一般県道盛岡滝沢線の沿道について、そのポテンシャルや機能性を発揮する生活サービス施設や業務施設、沿道サービス施設等、人や物が行き交う道路特性を活かすことができる施設の立地を誘導するとともに、無秩序な開発立地を防止します。

cの地区計画の具体的な想定区域としては、12ページから14ページの図で示している場所となります。14ページをご覧ください。dの地区計画許容建築物としては、流通業務施設、沿道サービス施設、観光振興施設、工場、研究所等を想定します。

15ページをご覧ください。最後に④の課題について、bの土地利用誘導の考え方は、中心拠点機能を補完し、集積効果を図るため、周辺の農地や住宅地への影響に留意しながら

ら、生活サービス施設や複合施設等の立地の誘導による地域振興や市の発展を促すとともに、無秩序な開発立地を防止します。cの地区計画の想定区域としては、滝沢市役所、ビッググループ滝沢、中心拠点商業地区等に近接した区域（市街化区域の縁辺部、図のオレンジの丸い点線の範囲）としております。dの地区計画許容建築物としては、地域振興に資する施設、医療・福祉関連施設、商業施設等、中心拠点商業地区の内容に準ずることを想定します。

(2) 質疑応答

<委員>

5ページに記載されている「滝沢中央スマートインターチェンジ周辺」の交通条件や位置的条件を最大限に活かせる流通関係などの企業誘致や市民の意向等をふまえた地域医療の強化につながる誘導を図るとの記載は、以前話題に出ていた工業団地化に向けた計画に関連するものか伺います。スマートインターチェンジの利用促進を図る為には企業誘致が効果的で、周辺地域の発展にもつながりますので、この計画を進めていただきたいと思います。

<事務局>

5ページの記載は滝沢市国土利用計画に記載されたものを引用していますが、上位計画に沿った形で本方針を定め、市街化調整区域の地区を限定して土地の有効利用を図る為のルールを作っていきたいと考えています。

<事務局>

土地利用については従来通り、市街化区域編入が一つ目の手法ということに変わりはありませんが、将来的にコンパクトなまちづくりが求められていく観点から言うと、市街化区域の拡大が難しくなることも想定されます。インターチェンジ周辺の土地利用に関し、すでに他県では市街化調整区域の地区計画を活用しての工業団地を形成した事例があることから、本方針を定めることによって、市街化区域編入ではない場合でも土地利用が図られるようにするものです。

<委員>

スマートインターチェンジ周辺の土地利用の具体的な検討はされていますか。

<事務局>

スマートインターチェンジ周辺の土地利用方針については、総合計画や国土利用計画、市マスタープランの従前の位置づけと変わっておりません。どのような手法で整備を進めていけるかという検討の中で、市街化調整区域における地区計画という手法をご提案しています。現段階では具体的な計画はありませんが、具体的な相談があった際に柔軟に対応できるように整えていきたいと考えています。

<委員>

滝沢中央スマートインターチェンジを降りた車が小岩井方面や網張方面に向かう際、砂利道にも関わらず洞畑鬼越線を経由する県外ナンバーの車両を良く見かけます。時間がかかると思いますが、スムーズに目的地にたどり着くことができるようなアクセス道路の青写真を描いていただければよいのではないかと思います。

<事務局>

案内標識を設置し小岩井農場への誘導を促しているということを行っていますが、現代のナビゲーションアプリ等では最も早く目的地に着くルートを案内することもあり、難しい問題だと認識しています。道路整備計画にはあるものの、優先順位や財源等の問題があり、この時代に新しい道路を作っていくことに課題があります。現時点においては将来の構想として持っているということは申し上げますが、ソフト面でなるべく通らないような対策を講じられるよう、道路管理者と一緒に考えていきたいと思っております。

<委員>

地区計画の想定区域について、盛岡広域都市計画マスタープランにおける市街化調整区域の土地利用方針では、国道4号及び282号沿いの樹林地については緑地保全地域として保全を図るとされております。12ページの図で自然環境の保全と活用をする地域とされている赤い点線の区域については地区計画を想定していないということよろしいでしょうか。

<事務局>

そのとおりです。

<委員>

高速道路を走っていると太陽光パネルで覆われたような山がある地域がありますが、市の国土利用計画に基づいて設置されているものなのか伺います。

<事務局>

許可不要の案件となり、各事業者が土地を探して太陽光パネルを設置しており、市の上位計画に基づいて設置しているものではありません。

<事務局>

管理施設等の建築物を建築する場合であれば許可が必要になってきますが、ソーラーパネルのみですと許可不要で設置できることとなります。景観を損なうということで全国的にも問題になってきており、今現在都市計画法上での規制はできませんが、景観条例を策定して規制する方法が対策として考えられます。

<会長>

地区計画ガイドラインでは記載がある為この後説明されると思いますが、市街化調整区域の開発に関して他にも手法がある中で、地区計画で行う場合は他とこれが違うという事を、この時点で説明した方が良くはないかという気がします。

<事務局>

地区計画策定の流れについてはこの後のガイドラインにてご説明する準備をしておりますが、スタートが住民提案を基本とすることが大きな特徴となっております。

【事前説明】市街化調整区域における地区計画ガイドラインの策定について

(1) 事務局説明

市街化調整区域における土地利用実現の一手法として示す「市街化調整区域における地区計画制度」の有効活用が図られるよう、「市街化調整区域における地区計画ガイドライン」を併せて策定するものです。

2ページをご覧ください。目的として、本ガイドラインは、本市の市街化調整区域における良好な居住環境の維持・形成、及び地方創生を推進する快適で安全なまちづくりに寄与し、もって地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を目的として定めるものです。

市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方の一つ目として、市街化調整区域の原則との整合を図ることとし、「市街化を抑制する区域」という位置づけを変えるものではなく、地域の実情や立地条件等を考慮し、無秩序な土地利用の改廃を抑制することを主な目的として、本市の豊かな自然環境や農業環境、快適な居住環境、幹線道路沿道の適正な土地利用等を損ねることなく、その地域の魅力を向上させるものとします。二つ目として、上位計画との整合を図ることとし、第2次滝沢市総合計画、滝沢市都市計画マスタープラン、岩手県で定める区域マスタープラン等の上位計画における土地利用方針や計画との整合を図るものであり、かつ滝沢市都市計画審議会での審議を経て、本市と県による協議調整が整ったものとします。三つ目として、地区計画は、地域の特性に応じたまちづくりを図る為に、必要な土地利用や建築のルールを定める制度であり、その適用に際しては土地所有者や住民等の主体的な姿勢や取組が前提となります。そのため、土地所有者等の主体的な意思や地域におけるニーズ等に基づき、官民の合意形成と周辺住民等への調整が図られ、まちづくりに資する土地利用の計画熟度が高まった地区において、地区計画を決定するものとします。地区計画が定められることにより、当該地区の土地利用や建築等について一定の規制が適用されることになるため、地区計画の決定に際しては、関係権利者全員の合意及び当該区域内の住民等の理解が得られていることを原則とします。四つ目として、市街化調整区域における地区計画の設定は、周辺地区との整合が図れない無秩序な個別開発を抑制することを目的とし、本市や周辺地域にとっても望ましく、地方創生にも寄与した計画的な土地利用を実現するための誘導手法とします。このため、地域特性や立地条件等を考慮した地区計画の類型を設定し、原則、類型ごとに街区単位や一定以上・未満等の適切な土地利用面積の規模を定めるものとします。五つ目として、市街化調整区域の地区計画において実現する土地利用は、地域または周辺地の自然環境、農業環境、生活環境、集落環境等と調和したものが必要であり、あわせて周辺幹線道路や地先道路、雨水排水計画、供給処理整備等のインフラに大きな支障を与えない範囲で、土地利用を誘導するものとします。また、本地区計画策定後、開発行為が想定される場合には、本ガイドラインに示す事項以外にも、「岩手県で定める開発許可の手引き」に基づく協議等で必要となる事項についても、実現性を担保するものとします。

次に、適用区域の制限についてですが、市街化調整区域において地区計画を定める場合、以下に掲げる区域又は地域を含まないものとします。農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域。ただし、農振除外が見込まれる区域はこの限りではない。また、農地法による農地転用許可が見込まれない農用地。他、記載する地域には地区計画を定めることができないこととします。

続いて、地区計画の類型についてですが、議案（1）でご説明いたしました土地利用方針の課題を類型として定義し、それぞれ既存集落型、産業集積型、幹線道路沿道型、地域振興型としております。4ページから7ページには、類型ごとに決定できる区域や、決定に必要な規模、接道要件、また用途や容積率、建ぺい率等の制限をそれぞれまとめております。

4 ページをご覧ください。既存集落型について、決定できる区域としては開発許可基準Ⅲ-14-(6)の大規模既存集落の区域、これは一本木地区、元村地区、鶉飼地区を指し、他にもこれと同等の集落が形成されている区域、50戸連坦区域のうち2以上の公共公益施設が立地する区域にも決定できることとします。決定に必要な規模と接道要件は、幅員6.5m以上の道路に接続する、0.5ha以上の区域とします。建物等の用途の制限は、自己用住宅及びその附属物、公営住宅、日常サービス店舗、小規模な工場等、地域振興に資する施設、産直施設や農家レストラン等を基本として適切な用途を定めることとします。容積率及び建ぺい率は順に200%以下、70%以下で適切な数値を定めることとします。敷地面積の最低限度は200㎡以上で適切な数値を定めることとします。壁面の位置の制限は、敷地境界線は0.5m以上で適切な数値を定めることとし、道路境界線は1m以上で適切な数値を定めることとします。建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態・意匠の制限及びかき・柵の構造の制限は、必要がある場合に適切な数値等を定めることとします。

次に、産業集積型について5ページをご覧ください。決定できる区域としては、岩手県立大学周辺、滝沢中央スマートインターチェンジ周辺の区域とします。決定に必要な規模と接道要件は、道路幅員は原則9m以上、やむを得ない場合には幅員8m以上の道路に接道する1ha以上の区域とします。建物等の用途の制限は、工場、事務所、研究所、流通業務施設等、既存産業団地内企業との関連性を有する用途を基本として、適切な用途を定めることとします。容積率及び建ぺい率は順に200%以下、70%以下で適切な数値を定めることとします。敷地面積の最低限度は1,000㎡以上を基本として適切な数値を定めることとします。壁面の位置の制限は、連携する既存産業団地の状況を勘案し、必要がある場合に適切な数値を定めることとします。建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態・意匠の制限及びかき・柵の構造の制限は、必要がある場合に適切な数値等を定めることとします。

次に、幹線道路等沿道型について6ページをご覧ください。決定できる区域としては、国道4号、46号、282号、主要地方道盛岡環状線、一般県道盛岡滝沢線に接する区域とします。決定に必要な規模と接道要件は、先に述べた道路に接する0.5ha以上の区域とします。建物の用途の制限は、工場、研究所、流通業務施設、沿道サービス施設、観光振興施設を基本として、適切な用途を定めることとします。容積率及び建ぺい率は順に200%以下、70%以下で適切な数値を定めることとします。敷地面積の最低限度は500㎡以上で適切な数値を定めることとします。壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態・意匠の制限およびかき・柵の構造の制限は、必要がある場合に、適切な数値等を定めることとします。

最後に、地域振興型については7ページをご覧ください。決定できる区域としては、滝沢市役所、ビッググループ滝沢、中心拠点商業地区等に近接した区域（市街化区域の縁辺部）とします。決定に必要な規模、接道要件は1.0ha以上の区域とします。建物等の用途の制限は、地域振興に資する施設、医療・福祉関連施設、商業施設を基本として、適切な用途を定めることとします。容積率及び建ぺい率は順に200%以下、80%以下で適切な数値を定めることとします。敷地面積の最低限度は500㎡以上で適切な数値を定めることとします。壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態・意匠の制限およびかき・柵の構造の制限は、必要がある場合に、適切な数値等を定めることとします。

以上の基準については、すでに市街化調整区域の地区計画の運用指針を策定している、盛岡市、矢巾町や他県の事例を参考に設定してまいります。

次に、地区計画原案の提案・申出の方法について御説明いたします。8ページをご覧ください。地区計画は、主として当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設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あることから、法の規定に基づき、滝沢市地区計画等の案の作成手順に関する条例を定め、住民又は利害関係人から地区計画等の案の内容となるべき事項について、その内容に関する申出の方法を定めています。

また、土地所有者等がまちづくりや適正な土地利用について、積極的な関与や主体的な取り組みが図れるように、都市計画法第21条の2の規定により、地区計画を含む都市計画の決定又は変更に関する提案制度が設けられています。

市街化調整区域における地区計画については、地域のきめ細かい状況を踏まえると共に、周辺環境との調和が重要であることから、土地権利者を含む地域住民等が主体となって、都市計画の提案制度を活用することを原則とします。

提案することができる主体としては、①都市計画の提案を行おうとする区域の土地所有者又は借地権者②まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動法人、以下、記載のとおりとなります。

提案に必要な要件としては、①都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備・開発し、又は保全すべき区域としてふさわしい、当ガイドラインに定める区域の規模以上の一団の土地であること②提案の内容が、都市計画法その他法令等に適合し、本市及び盛岡広域に関する都市計画（上位計画、マスタープランなど）に適合していること③提案する区域内の土地所有者等及び土地所有者等を有する土地の地積の合計が、それぞれ3分の2以上の同意を得ていることとします。

9ページには、都市計画提案制度及び市街化調整区域における地区計画の手続きをフロー図に示しております。初めに、提案主体による市への事前相談がありましたら、提案主体によって土地所有者等及び周辺住民への提案内容の説明と、意見に対する調整をおこなっていただきます。その後、市に対し地区計画の原案を提案していただきます。市は提案に基づく地区計画の決定又は変更をするか総合的に判断し、決定又は変更の必要性があると判断した場合、フローの左側を進むこととなります。原案を作成し県と事前協議を行います。その後、原案の縦覧・説明会、意見書の提出の機会を設けます。提出された意見を反映させ、原案を案に確定させます。その後、案の縦覧を行い意見書の提出を求め、市の都市計画審議会に諮問することとなります。答申を受け、県と本協議を行い、地区計画を決定することとなります。一方、提案に基づく地区計画の決定又は変更の必要が無いと市が総合的に判断した場合は、フローの右側を進むこととなりますが、必要ないと判断した理由について、市の都市計画審議会に諮問し、審議の結果によって、以下フローのとおり進むこととなります。地区計画を決定する上で、皆様にご審議いただくことに関する説明については以上でございます。

10ページは、9ページのフロー図に、開発に関する視点も加えたフロー図となります。詳細の説明は割愛させていただきます。

最後に、11ページ目には市街化調整区域における土地利用方針及び市街化調整区域にお

ける地区計画ガイドラインの策定スケジュール（予定）をお示ししております。

まず、本日素案の事前説明をさせていただいており、本日いただいたご意見等を踏まえ素案を修正いたします。素案の修正後は、岩手県に対し事前協議を行うと共に、関係する盛岡市、矢巾町に素案の説明をいたします。県との協議結果を反映させ、再び素案を修正した後、令和8年度4月中旬から5月中旬の1ヵ月間パブリックコメントを実施する予定としております。その後、パブリックコメントの意見も踏まえ、素案を修正し、6月には案として確定させる予定としております。なお、時期は確定しておりませんが、令和8年度中に本審議会に諮問し、案の審議をしていただく予定としておりますので、スケジュールについて予め御承知おきいただければ幸いです。審議会の答申を受け、市街化調整区域における土地利用方針及び市街化調整区域における地区計画ガイドラインの策定を考えております。

（2）質疑応答

<会長>

現時点で定義をどこまで考えているかお伺いします。例えば、既存集落型の決定できる区域として50戸連坦区域という言葉を使っていますが、様々な解釈の仕方をされてしまう恐れがあると思います。盛岡市ですと、例えば半径何メートル以内に何戸あれば等の具体が示されていると思いますが、滝沢市では規模感の目安のようなものはありますか。

<事務局>

滝沢市の場合、市街化調整区域における開発に関しては県の開発審査会にお諮りすることになりますが、審査基準に50戸連坦の取り方が定められていると思いますので、その取り方が基本になってきます。

<会長>

その取り方に幅があり、やみくもに50戸連坦が取れるように解釈されると良くないと思いますので、誰もが分かるようになって欲しいと思います。また、適切な数値を定めるという表現についても、このガイドラインで具体的に示して欲しいというわけではありませんが、その考え方というものを何らかの形で分かるようにしてもらいたいと考えます。

<事務局>

具体的な部分については内規等で定める必要があると思います。他事例を参照して参ります。

<委員>

どこまで本審議会の意見が組み込まれるのか、また本審議会がどのような審査をしたら良いのかということが、本ガイドラインが運用されるにあたってイメージがついていません。住民の方々にとって、もっとわかりやすいものになるといいのではないかと思います。また、市街化調整区域の特徴から、従来は景観が保たれてきた地域だと思いますので、景観に配慮する主旨の言葉が記載されていれば、よりいいという感想を持ちました。

<事務局>

本方針また本ガイドラインとは別に、住民の方々に対してわかりやすい説明資料があ

れば良いというご意見を賜ったと受け取らせていただきます。

<会長>

議事に入る前に説明のあった滝沢市の都市計画に記載されている現在の地区計画の説明内容だと、住民としては自分たちが地区計画とどう関われるのかが分かりづらい為、この調整地域における地区計画をきっかけとして資料が良くなれば良いと思います。地区計画に関しては市に決定権がある重要な事だと思うので、市民若しくは事業者が「こうしたら市が良くなるのでは」というように思ってもらえるような見せ方をさせていただきたいです。

<事務局>

地区計画は、住民からの提案制度が根底にありますので、文字だけだとわかりづらいと思いますので、イラスト等を使ってチラシ等を作っていく必要があると思います。また、景観に関することや緑地保全のお話がありましたが、地区計画策定の際は上位計画に則したものでなければなりませんので、そのことについて、審査していただく際にはご説明させていただきます。

1 1 その他
なし

1 2 閉会