

## 第44回 名張市都市計画審議会 会議録（概要）

- (1) 会議名：第44回 名張市都市計画審議会
- (2) 開催日時：平成31年2月28日（木）午後2時00分～午後3時10分
- (3) 開催場所：名張市役所 庁議室
- (4) 出席した者の職、氏名

### 審議会委員

会長	川口 佳秀
副会長	久 隆浩
	荊原 広樹
	加納 哲也
	大黒 史智
	田中 徹
	玉置 玉義
	富田 真由美
	西沢 浩
	福田 博行
	福山 悦子
	山崎 昭子

### 事務局ほか

市長	亀井 利克
都市整備部部长	谷本 浩司
都市計画室室長	深井 克治
同室係長	平尾 美津代
同室係長	喜多 一輝
同室主査	寺本 まり子
同室主任	橋本 旭

- (5) 事項及び会議の公開又は非公開の別
  - 第1号議案 名張都市計画用途地域の変更（案）（名張市決定）
  - 第2号議案 名張都市計画地区計画の変更（案）（名張市決定）会議は公開
- (6) 傍聴人の数  
2名
- (7) 発言の内容  
別紙のとおり
- (8) その他審議会が必要と認める事項  
なし

## 第44回 名張市都市計画審議会 議事録

日時：平成31年2月28日（木）  
午後2時00分～3時10分  
場所：名張市役所 庁議室

### 【議長】

はい。それでは議事を進行させていただきます。着座にて進行させていただきますのでよろしくお願い申し上げます。それでは、名張市都市計画審議会条例第5条の規定によりまして、わたくしが議長を務めさせていただきます。議事進行につきましては、格段のご協力をよろしくお願いしたいと思います。それでは、先ほど市長から諮問されました、議案に移らせていただきます。

審議を受け賜ります前に、本日の会議の公開について、名張市都市計画審議会運営規程第4条第1項の規定により公開するものとし、公開による方法は傍聴によるものといたします。事務局、傍聴者はおられますか。

### 【事務局】

はい。傍聴定員15名のうち、傍聴希望者2名でございます。

### 【議長】

はい。傍聴の希望があるようでございます。傍聴者の誘導を、事務局のかたよろしくお願ひしたいと思います。委員の皆さん、しばらくお待ちください。

### 【事務局】

すみません。4階で待機していただいておりますので、ちょっとお時間かかっております。申し訳ございません。

・・・傍聴者入場・・・

### 【議長】

はい、ただいま傍聴者が入ったようでございますので、それでは、審議に入ります前に、まず、議事録署名者でございますが、名張市都市計画審議会運営規程第11条第1項の規定により、山崎委員と、荊原委員を本会議の議事録の署名者に指名いたします。どうぞよろしくお願ひしたいと思います。それでは、これより審議に入ります。事務局のほうからご説明をお願いします。

### 【事務局】

はい、議長。

### 【議長】

はい。

### 【事務局】

それでは、本日の議案についてご説明申し上げます。本日の議案といたしましては、第1号議案、名張都市計画用途地域の変更案、名張市決定。および、第2号議案、名張都市計画地区計画の変更案、名張市決定でございます。本件に関し、平成30年1月31日から2月14日まで、都市計画室におきまして案の縦覧を行いました。縦覧期間中、縦覧者は2名ございました。また、意見書の提出は4通、9件ございました。以上、ご報告とさせていただきます。なお、詳細につきましては、担当よりご説明申し上げます。

【事務局】

はい、議長。

【議長】

はい、お願いします。

【事務局】

それでは、第1号議案および第2号議案は関連する議案でございますので、一括してご説明申し上げます。まず、お手元の議案書についてご説明させていただきます。1ページから6ページまでが第1号議案、名張都市計画用途地域の変更案にかかるものです。図書の整理といたしまして、1ページは計画書、2ページは理由書、3から4ページは新旧対照表、5ページが総括図、6ページが計画図でございます。7ページ以降が第2号議案、名張都市計画地区計画の変更案にかかるものです。7から8ページが計画書、9ページが理由書、10ページが総括図、11ページが計画図です。これからスクリーンをご覧いただきながら説明申し上げますので、議案書の読み上げは割愛させていただきます。それでは、スクリーンをご覧いただき、用途地域の見直し、百合が丘地区の用途地域、地区計画の指定、さらに変更手続きについてご説明申し上げます。はじめに、用途地域等の見直しについてご説明させていただきます。

名張市では、総合計画や都市マスタープランでお示ししておりますが、分散型から集約連携型の都市構造への転換を目指しております。これは、人口減少や高齢化など社会情勢が変化するなかで、まとまりのある市街地や集落の形成と合わせて郊外部での無秩序な開発を抑制し、持続可能な都市づくりを進めるものです。目指す都市の基盤づくりの一環としまして平成26年に用途地域等の見直し方針を公表し、土地利用のルールの見直しを進めているところです。用途地域等の見直し方針の概要版を参考資料の3ページにつけておりますのであわせてご覧ください。



まず、名張市全体の地図に赤色で着色している部分は、既に用途地域の指定をしているところです。見直しの1点目としましては、青色の斜線で表示している部分で、現在用途地域の指定のない概ね50ヘクタール以上の住宅地および工業団地につきまして、現行の環境の維持、向上を目指した用途地域の指定を進めることとしており、本日の議案はこの取組にかかるものです。また、すでに用途地域が指定されている区域の周辺で、道路整備等に伴って開発が進んだ地域では、都市の連担性や機能向上に向け、必要な用途地域の指定を検討いたします。次に2点目としましては、既存の用途地域の見直しについて、特に現在指定されている用途地域にそぐわない土地利用の実態が見受けられます名張地区、桔梗が丘の沿道地区など地区の実情や将来目指すべき市街地像に合わせて見直しを検討することとしております。続きまして、3点目は用途地域を指定しない区域、赤色や青色に塗っていない白地のところで、建物用途の制限がほとんどない区域については、規模の大きな店舗、工場が立地することや、小規模住宅地の開発など無秩序な市街化を

招くおそれがあります。これは集約連携型の都市づくりを進めるにあたり、大きな支障になることが懸念されます。そこで、特定用途制限地域の導入をするなど、それぞれの環境にそぐわない建物の立地の制限について検討していくこととしています。それではこれを背景としまして、本日ご審議いただきます百合が丘地区の用途地域及び地区計画の指定についての内容に入らせていただきます。

参考資料P. 3～4（用途地域等の見直し方針の概要）もあわせてご覧ください。

### 1. 用途地域等の見直しについて

#### 【百合が丘地域における現行の制限内容】

用途地域	用途制限	建築制限	その他
第一種住宅地域	住居専用地域	1.1階以上の建築物	建築制限
第二種住宅地域	住居専用地域	1.1階以上の建築物	建築制限
第三種住宅地域	住居専用地域	1.1階以上の建築物	建築制限
第一種商業地域	商業地域	1.1階以上の建築物	建築制限
第二種商業地域	商業地域	1.1階以上の建築物	建築制限
第一種業務地域	業務地域	1.1階以上の建築物	建築制限
第二種業務地域	業務地域	1.1階以上の建築物	建築制限

※上記以外に、『百合が丘ニュータウンの維持管理等に関する覚書』において、「宅地の再分割禁止」、「建築物の制限（用途、形態、外壁面の後退距離）」について規定されています。

まず、百合が丘地区における現行の制限内容についてご説明いたします。百合が丘地域の開発許可の際、開発事業者と三重県との間で定められた都市計画法第41条による形態制限、42条による用途制限がございます。百合が丘地区を4つのゾーンに区分し、緑色の部分が専用住宅敷地、オレンジ色の部分が住宅商業複合敷地、ピンク色の部分が商業用敷地、青色の部分が業務用敷地と定められています。形態制限については、建ぺい率や容積率などそれぞれゾーンに分けてご覧のように定められております。用途制限についても、それぞれここに掲げる用途が予定建築物として定められています。さらに、開発事業者と土地所有者の間でかわされた「百合が丘ニュータウンの維持管理等に関する覚書」があります。ここでは、宅地の再分割の禁止や建築物の用途・形態制限のほか、外壁面の後退距離などについて規定されています。このたびの用途地域及び地区計画の指定を検討する際は、これらの現行の制限内容を引き継ぐことを基本としつつ、実情や社会情勢の変化への対応を念頭に案を作成しております。本日の都市計画案は百合が丘地域の皆様が集められ、市へ提出された地域案が元になっております。それでは、次に百合が丘地域で取り組んでいただいた経緯について紹介させていただきます。

### 1. 用途地域等の見直しについて

#### ～地区計画の原案縦覧までの取組みの経緯～

平成26年 6月	名張市「用途地域等の見直し方針」公表
平成26年 7月	青蓮寺・百合が丘地域づくり協議会ビジョン推進特別委員会に「用途地域等検討委員会」設置
平成26年11月	「第1回住民アンケート」実施（全戸配布）
平成27年 8月	用途地域等検討委員会による「住民説明会」開催（東・西各1回）
平成27年 9月	「パブリックコメント（意見・質問の募集）」実施
平成28年 2月	「第2回住民アンケート」実施（全戸配布）
平成28年10月～11月	青蓮寺・百合が丘地域づくり協議会自治会長会による「班長勉強会」開催（全5回）
平成29年 9月～10月	新建築ルール特別委員会による「住民説明会」開催（全6回）
平成30年 1月～ 2月	「賛否確認のための住民アンケート」実施
平成30年 5月～ 6月	青蓮寺・百合が丘地域づくり協議会定時社員総会における承認決議を経て、名張市に提出
平成30年10月～11月	地区計画原案の縦覧手続き

名張市が平成26年6月に用途地域等の見直し方針を公表し、翌7月に青蓮寺・百合が丘地域

づくり協議会ビジョン推進特別委員会に用途地域等検討委員会を設置していただきました。その後、住民アンケート、説明会、意見募集、勉強会など重ねていただき、平成30年1月から2月にかけて、3回目となる住民アンケートにより賛否確認を実施いただきました。最終的には、平成30年5月20日に開催されました、青蓮寺・百合が丘地域づくり協議会定時社員総会における承認決議を経て合意形成に至っていただいております。翌6月1日付け、名張市へ地域案をご提出いただきました。その後、市では地域案をできる限り尊重しながら詳細について整理し、原案を作成いたしました。この原案は平成30年10月31日から11月14日まで、名張市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づき縦覧を行いました。これは土地所有者等の利害関係人を対象とするもので、縦覧に先立ち、百合が丘地区の住民の皆様はもちろんですが、百合が丘地区以外にお住まいの、市内外の土地所有者様に案内いたしました。この縦覧期間中には、8通17件の意見が提出されました。内容はゾーン区分に関するものや制限内容に関するものなどで、事務局でこれらの意見に対する考え方を整理したうえで都市計画案を作成いたしました。

それでは、都市計画案についてご説明申し上げます。まず、第1号議案、名張都市計画用途地域の変更案についてでございますが、議案書の6ページ、計画図もあわせてご覧ください。さきほど、現行の制限内容について4つのゾーンに区分されていることをご説明させていただきました。今回の案につきましては、これまでの内容を引き継ぐことを基本としており、一部再造成された箇所など、現状に即した形で変更しているところもございますが、ほぼ現行と同じように4つのゾーンに区分しております。これら4つのゾーンごとに用途地域の指定を行います。用途地域の種類により建築基準法に基づき建築可能なものが定められています。この用途地域は全国共通のルールですので、百合が丘地区の実情に合わせたきめ細やかなルールとするため、さらに地区計画で補完する手法をとっております。地区計画については、後ほど第2号議案で説明させていただきます。



はじめに、緑色に着色した部分は、第一種低層住居専用地域を指定し、閑静な低層戸建住宅の居住環境の保全を目指します。建ぺい率は60パーセント、容積率100パーセント、絶対高さ10メートル、道路斜線1.25、北側斜線1.25プラス5メートル、日影4時間と2.5時間、以上が形態制限の内容です。後ほど詳しくご説明させていただきますが、特に北側斜線制限については新たに発生する制限となります。

## 2. 第1号議案 名張都市計画用途地域の変更(案)について

【百合が丘地域に指定する用途地域】

**第二種低層住居専用地域**

地域住民の利便性を高めるとともに、閑静な低層戸建住宅の居住環境を保全する

- ・ 建築率 60%
- ・ 容積率 100%
- ・ 絶対高さ 1.0m
- ・ 道路斜線 1.25D
- ・ 北側斜線 1.25D+5m
- ・ 日影 4時間/2.5時間

続きまして、薄い緑色に着色した幹線沿いの部分については、第二種低層住居専用地域を指定し、地域住民の利便性を高めるとともに、閑静な低層戸建住宅の居住環境の保全を目指します。建ぺい率は60パーセント、容積率100パーセント、絶対高さ10メートル、道路斜線1.25、北側斜線1.25プラス5メートル、日影4時間と2.5時間。以上が形態制限の内容です。

## 2. 第1号議案 名張都市計画用途地域の変更(案)について

【現行の制限からの変更ポイント】

第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域では、戸建て住宅地としての良好な環境を保全・育成するため、「北側斜線制限」を新たに設定します。

(この制限により不適合となる既存の建物は、ただちに改修の必要はありませんが、増築する場合は軒の出を短くするなどの措置を講じなければなりません。)

【北側斜線制限】

北側隣家への日照を配慮し、右図のように高さ5mを超える部分について、建築可能な範囲を定める制限

ここで、新たに発生する北側斜線制限について説明させていただきます。緑色及び薄い緑色に着色した地区は、第一種・第二種低層住居専用地域に指定します。この用途地域を指定することにより、北側斜線制限が新たに設定されます。北側斜線制限とは、北側の隣の家に日照が確保できるよう、この図のとおり高さ5メートルを超える部分について建築可能な範囲を定める制限です。既存の建築物で、この制限により不適合となってしまふものは、ただちに改修の必要はありませんが、増築する場合などは軒の出を短くするなどの措置をとらなければなりません。

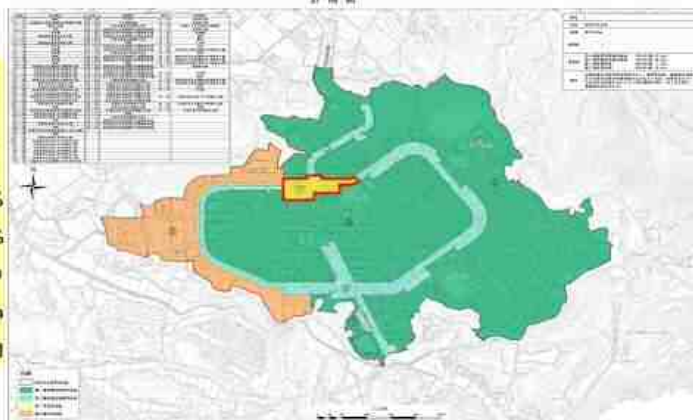
## 2. 第1号議案 名張都市計画用途地域の変更(案)について

【百合が丘地域に  
指定する用途地域】

### 第1種住居地域

周辺環境との調和に配慮しながら、地域住民の利便性を高める

- ・建ぺい率 80%
- ・容積率 200%
- ・道路斜線 1.25D
- ・隣地斜線 1.25D+20m
- ・日影 5時間/3時間



続きまして、黄色に着色した部分について説明させていただきます。この地区は、第一種住居地域を指定し、周辺環境との調和に配慮しながら、地域住民の利便性を高めることを目指します。建ぺい率は80パーセント、容積率200パーセント、道路斜線1.25、隣地斜線1.25プラス20メートル、日影5時間と3時間。以上が形態制限の内容です。

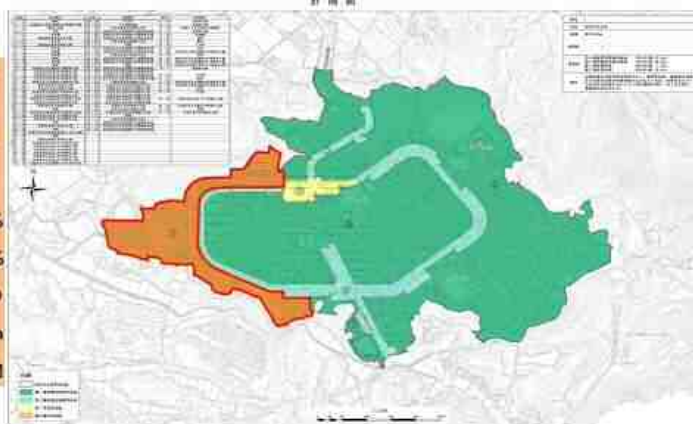
## 2. 第1号議案 名張都市計画用途地域の変更(案)について

【百合が丘地域に  
指定する用途地域】

### 第2種住居地域

周辺環境との調和に配慮しながら、企業・福祉・医療・文教等施設の敷地としての機能を保全する

- ・建ぺい率 60%
- ・容積率 200%
- ・道路斜線 1.25D
- ・隣地斜線 1.25D+20m
- ・日影 5時間/3時間



次に、オレンジ色の部分については、第二種住居地域を指定し、周辺環境との調和に配慮しながら、企業、福祉、医療、文教等施設の敷地としての機能の保全を目指します。建ぺい率は60パーセント、容積率200パーセント、道路斜線1.25、隣地斜線1.25プラス20メートル、日影5時間と3時間。以上が形態制限の内容です。

## 2. 第1号議案 名張都市計画用途地域の変更(案)について

### 【建蔽率の指定】

平成14年7月12日公布の「建築基準法等の一部を改正する法律」により、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域及び工業地域の都市計画に定める内容に、新たに建蔽率が加わりました。

これまでのまち並みなどを考慮して従前に適用されていた内容で運用されていましたが、今回、これらの地域の建蔽率を本用途地域の指定に合わせて都市計画に定めます。

用途地域	建蔽率	備考
第1種住居地域	60%	百合が丘地域の第1種住居地域では別途80%を指定
第2種住居地域	60%	
準住居地域	60%	
近隣商業地域	80%	
準工業地域	60%	
工業地域	60%	

次に建ぺい率の指定についてご説明させていただきます。これは、特に百合が丘地区のみに関する内容ではなく、名張市全体のことでございます。平成14年に建築基準法の改正があり、具体的な法改正の内容は、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域及び工業地域の都市計画に定める内容に、新たに建ぺい率が加わりました。法改正後、都市計画に定められるまでの間は近隣商業地域は80パーセント、それ以外の5つの地域の建ぺい率は60パーセントとみなす経過措置があり運用しておりましたが、この機会に都市計画に定めることとするものです。なお、百合が丘地区の第一種住居地域については80パーセントと定めます。

議案書P. 3~4(新旧対照表)もあわせてご覧ください。

## 2. 第1号議案 名張都市計画用途地域の変更(案)について

新旧対照表(抜粋)		ゴシック体は、変更前					
種別	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	軒高の最大高層の限度	建築物の高さの制限	建築物の敷地面積の最大限度	備考
第1種住居地域	約127.0ha	20/10以下	0/10以下	-	-	-	
	約 5.1ha	10/10以下	0/10以下	-	-	-	
小計	約132.1ha						74.0%
第2種住居地域	約129.1ha	20/10以下	0/10以下	-	-	-	12.0%
	約110.4ha						
小計	約239.5ha						17.2%
準住居地域	約21.0ha	20/10以下	0/10以下	-	-	-	12.5%
小計	約 21.0ha						2.4%
近隣商業地域	約 16ha	20/10以下	0/10以下	-	-	-	14.5%
	約 15.7ha						
	約 56ha	20/10以下	0/10以下	-	-	-	
小計	約 77.7ha						8.3%
準工業地域	約 21.0ha	20/10以下	0/10以下	-	-	-	7.1%
小計	約 21.0ha						3.7%
工業地域	約 11.0ha	20/10以下	0/10以下	-	-	-	5.7%
小計	約 11.0ha						2.7%

このことにつきましては、議案書においては、3ページから4ページの新旧対照表でご確認いただけます。上欄のゴシック体が変更前、下欄が変更後です。例えば、第一種住居地域の建ぺい率はこれまで都市計画に定められていなかったのがハイフン、今回定めるのが10分の6以下という表現をしております。

続きまして第2号議案、名張都市計画地区計画の変更案についてご説明をいたします。現行の制限からの変更ポイントについては、地区住民の高齢化の進展などに対応するため、小規模な店舗等を建てることできるようになるという点です。用途制限については、全体的に現行の制限より緩やかなものになります。



### 3. 第2号議案 名張都市計画地区計画の変更（案）について

**【百合が丘地区地区計画】**

**住宅の専用地区**  
(第1種低層住居専用地域)

低層戸建て住宅、教養文化活動やサービス提供の用途を兼ねる住宅などを基本とする地区として、閑静な住環境が保全されるよう規制誘導する

↓

一戸建ての住宅を基本として、一部を学習塾やアトリエ、事務所にした兼用住宅を建築することができる

※共同住宅や飲食・物販の店舗付き住宅は建築することができない

まず、地区計画 計画図をご覧ください。お手元の議案書では11ページです。先ほどの用途地域の指定にかかる4つの区分と同じ区分ですが、緑色の部分は用途地域は第一種低層住居専用地域、地区計画では地区名を「住宅の専用地区」と設定し、一戸建ての住宅を基本として、一部を学習塾やアトリエ、事務所にした兼用住宅を建築することができます。建築できる建物は、議案書7ページの計画書、建築物等の用途の制限の欄に列挙しております。

### 3. 第2号議案 名張都市計画地区計画の変更（案）について

<p><b>住宅の専用地区に建築することができる建築物の用途</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一戸建ての住宅</li> <li>2. 住宅で、延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、非住宅部分の床面積の合計が50㎡以下で次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの  <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を併一敷地に設けて兼用を運営するものを除く。）</li> <li>(2) 印刷店、美容館、クレーニング店、書肆、買衣装置、買本堂その他これらに類するサービス業を営む店舗</li> <li>(3) 学習塾、専修教室、音楽教室その他これらに類する施設</li> <li>(4) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合は、その出力の合計が0.75kW以下のものに限定する。）</li> </ol> </li> <li>3. 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</li> <li>4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>5. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>6. 診療所</li> <li>7. 調査所又は、22条第1項第3号の他のこれらに類する政令で定める公益上必要な建築物</li> <li>8. 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5に定めるものを除く。）</li> </ol>
--	--

それでは、住宅の専用地区に建築できるものとしまして、1つ目として一戸建ての住宅。2番目に住宅で延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ非住宅部分の床面積の合計が50平米以下で次の用途を兼ねるもの、カッコ1としまして事務所、カッコ2、理髪店、美容院などサービス業を営む店舗、カッコ3、学習塾などの各種教室、カッコ4、アトリエや工房などの用途を兼ねるものは建築できます。3番目としまして学校。ただし大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除きます。図書館なども建築できます。4番目としまして、神社、寺院、教会など。5番目として老人ホーム、保育所、福祉ホームなど。6番目として診療所。7番目として調査派出所などの公益上必要な建築物。8番目としてこれらの建築物に附属するもの。以上が住宅の専用地区で建築できるものです。この地区の変更のポイントは、現行の制限では専用住宅のみ建築できる場所ですが、地区住民の高齢化や住民が生涯活躍できる場となるよう、一定の店舗併用住宅が建築できるようになる点です。

### 3. 第2号議案 名張都市計画地区計画の変更（案）について

**【百合が丘地区地区計画】**

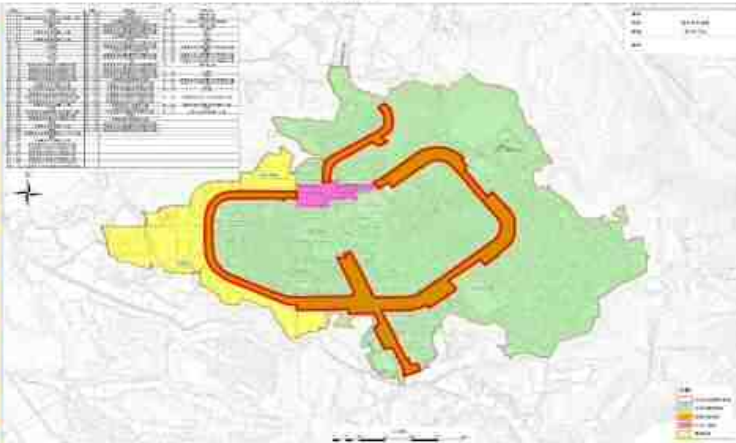
**幹線沿道地区**  
(第2種低層住居専用地域)

低層戸建て住宅のほか、地区住民の利便性を考慮し、小規模な店舗等も立地できる地区として、住宅の専用地域と調和のとれた住環境が保全されるよう規制誘導する

↓

一戸建ての住宅や小規模な独立した店舗なども建築することができる

※共同住宅は建築することができない



続きまして、オレンジ色の部分は、用途地域は第二種低層住居専用地域、地区計画では地区名を幹線沿道地区と設定し、一戸建ての住宅や小規模な独立した店舗なども建築することができます。

### 3. 第2号議案 名張都市計画地区計画の変更（案）について

<p><b>幹線沿道地区に建築することができる建築物の用途</b></p>	<p>1. 住宅の専用地域に建築することができる建築物</p> <p>2. 住宅で、延床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、非住宅部分の面積の合計が50㎡以下で次の用途を兼ねるもの</p> <p>(1) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は兼業若しくは喫茶店          &lt;令第130条の3第2号に定めるもの&gt;</p> <p>(2) 洋服店、髪屋、理髪店、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（移動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）</p> <p>(3) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（移動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）          &lt;令第130条の3第5号に定めるもの&gt;</p> <p>3. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、次の各号のいずれかに掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの</p> <p>(1) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は兼業若しくは喫茶店          &lt;令第130条の5の2第1号に定めるもの&gt;</p> <p>(2) 理髪店、美容室、クリーニング店、質屋、貸衣装店、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗          &lt;令第130条の5の2第2号に定めるもの&gt;</p> <p>(3) 洋服店、髪屋、理髪店、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業用の床面積の合計が50㎡以内のもの（移動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）          &lt;令第130条の5の2第3号に定めるもの&gt;</p> <p>(4) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業用の床面積の合計が50㎡以内のもの（移動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）          &lt;令第130条の5の2第4号に定めるもの&gt;</p> <p>(5) 学習塾、専修教室、補習教室その他これらに類する施設          &lt;令第130条の5の2第5号に定めるもの&gt;</p> <p>4. 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5に定めるものを除く。）          &lt;第130条の5の2第6号に定めるもの&gt;</p>
---------------------------------------	--

具体的に建築できるものは、1、先ほどの住宅の専用地域に建築できるもの、それに加えて2番目として住宅で延床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ非住宅部分の面積の合計が50平米以下で次の用途を兼ねるものとしまして、カッコ1、日用品の販売店舗、食堂や喫茶店、カッコ2、洋服店や畳屋などのサービス業を営む店舗、カッコ3、自家販売用のパン屋や米屋などの用途を兼ねるものは建築できます。3番目としまして独立した店舗、床面積が150平米以内のもので次の用途のものでございます。カッコ1として日用品の販売店舗、食堂や喫茶店、カッコ2、理髪店、美容院などのサービス業を営む店舗、カッコ3、洋服店や畳屋などのサービス業を営む店舗、カッコ4、自家販売用のパン屋や米屋など、カッコ5、学習塾などの各種教室。これらの用途の独立した店舗は建築できます。4番目としてこれらの建築物に附属するもの。以上が幹線沿道地区で建築できるものです。この地区のポイントとしましては、現行の制限では独立した店舗を建築できませんが、小規模な独立した店舗を許容し、この地区に誘導することで、地域住民の利便性の向上につながるものと考えております。

### 3. 第2号議案 名張都市計画地区計画の変更（案）について

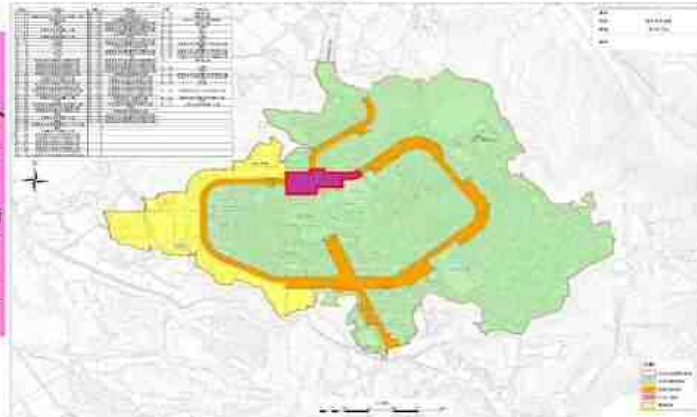
【百合が丘地区地区計画】

**センター地区**  
(第1種住居地域)

地区住民の利便を図るため、  
周辺環境との調和に配慮し  
ながら一定の店舗など商業  
施設の立地を誘導する

住宅や3,000㎡以下の店舗  
等も建築することができる

※共同住宅、独立倉庫や工  
場は建築することができな  
い



続きまして、ピンク色の部分は、用途地域は第一種住居地域、地区計画では地区名をセンター地区と設定し、住宅や3,000平米以下の店舗なども建築することができます。なお、議案書の7ページの計画書では、住宅の専用地区と幹線沿道地区は建築できるものを記載しておりますが、センター地区、および後に説明させていただきます業務地区では、建築できないものを記載しております。

### 3. 第2号議案 名張都市計画地区計画の変更（案）について

**センター地区に  
建築することが  
できない  
建築物の用途**

1. 法別表第2（ほ）項に掲げる建築物
2. 1に掲げるもののほか、自動車を使用する工場（自動車修理工場を含む。）、倉庫、自動車車庫
3. 共同住宅、長屋、寄宿舍又は下宿
4. 運動施設（ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、パッティング練習場） <法別表第2（に）項第3号、令第130条の6の2に定めるもの>
5. ホテル又は旅館 <法別表第2（に）項第4号に定めるもの>
6. 畜舎
7. 自動車教習所
8. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの <法別表第2（ぬ）項第4号、令第130条の9に定めるもの>

具体的に、センター地区において建築できないものとしまして、1 法別表第2、カッコ ほ項に掲げる建築物。これらの内容は主に、工場や劇場、映画館、300平米以上の自動車車庫、倉庫業を営む倉庫などです。2 番目としまして、1 に掲げるもののほか、工場、独立した倉庫、独立した自動車車庫。3 番目としまして、共同住宅、長屋、寄宿舍または下宿。4 番目としまして、運動施設、ボーリング場、スケート場、水泳場やスキー場などがございます。5 つめとして、ホテルまたは旅館。6 つ目、畜舎。7 つ目、自動車教習所。8 つ目、危険物の貯蓄または処理施設。以上がセンター地区で建築できないものです。これら以外は建築できるものと考えてください。

### 3. 第2号議案 名張都市計画地区計画の変更(案)について

**【百合が丘地区地区計画】**

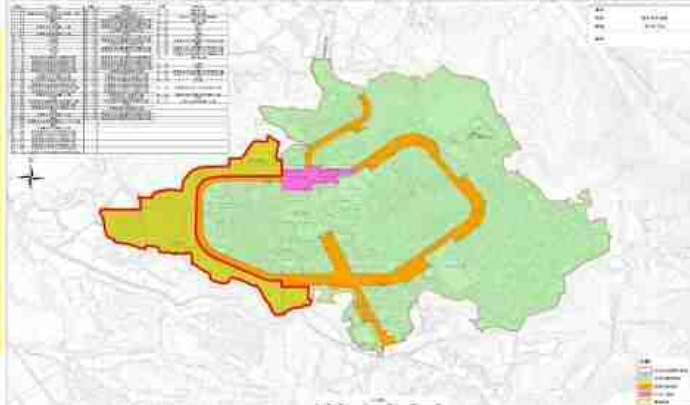
**業務地区**  
(第2種住居地域)

周辺環境との調和に配慮しながら、企業研修所などの業務関連施設の立地を誘導する

↓

企業研修所や社宅など業務関連の建築物を建築することができる

※住宅、共同住宅、独立倉庫や工場は建築することができない



続きまして、黄色の部分は、用途地域は第二種住居地域、地区計画では地区名を業務地区と設定し、企業研修所や社宅などの業務関連のものや、10,000平米までの店舗なども建築することができます。

### 3. 第2号議案 名張都市計画地区計画の変更(案)について

<b>業務地区に建築することができない建築物の用途</b>	1. 法別表第2(ハ)項に掲げる建築物
	2. 1に掲げるもののほか、原動機を使用する工場(自動車修理工場を含む。)、倉庫、自動車庫
	3. 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿(官舎・寮・社宅等は除く。)
	4. 一戸建ての住宅
	5. 住宅で、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
	6. マージャン屋、ばちこ屋、射的場、麻雀屋、パチンコ屋、カラオケボックスその他これらに類するもの <法別表第2(ほ)項第2号に定めるもの>
	7. カラオケボックスその他これに類するもの <法別表第2(ほ)項第3号に定めるもの>
	8. 畜舎
	9. 自動車教習所
	10. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので法令で定めるもの <法別表第2(ぬ)項第4号、令第130条の9に定めるもの>

それでは、さきほど同様、建築できないものをご説明します。1番目として、法別表第2、カッコへ項に掲げる建築物。これの内容は主に、工場やキャバレーなど、劇場や映画館、倉庫業を営む倉庫、10,000平米を超える店舗などとなります。2番目として1に掲げるもののほか、原動機を使用する工場や倉庫、自動車庫。3番目として共同住宅、長屋、寄宿舎または下宿。ただし、この地域では官舎、寮、社宅等は建てることができます。4番目として一戸建ての住宅。5番目、店舗併用住宅。6番目、麻雀屋、パチンコ屋、射的場など。7番目、カラオケボックスなど。8番目、畜舎。9番目、自動車教習所。10番目として危険物の貯蔵または処理施設。以上が業務地区で建築できないものです。これら以外は建築できるものと考えてください。この地区の変更のポイントは、現行の制限では、医療・社会福祉施設、文教等施設、企業施設のみが建築できることになっておりますが、変更後は、医療・福祉施設のみならず、10,000平米以下の店舗や事務所が建築できるようになる点です。

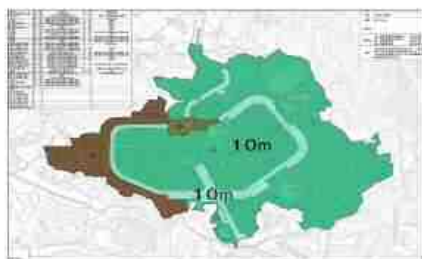
### 3. 第2号議案 名張都市計画地区計画の変更(案)について

【絶対高さ制限】

第1種低層地域専用地域(住宅の専用地区) 10m

第2種低層住宅専用地域(幹線沿道地区) 10m

については用途地域の内容として定めます



センター地区(第1種住居地域) 15m

業務地区(第2種住居地域) 20m※

については地区計画の内容として定めます



※ただし、公共施設を除く

続きまして、その他の制限についてご説明いたします。まず、建築物等の高さの最高限度についてでございますが、議案書では、7ページの一番下の項目でございます。これは、高い建築物が建つことにより、日照、採光、通風の悪化や眺めを損ねることがないように設定するものでございます。住宅の専用地区、濃い緑の部分です。および幹線沿道地区、薄い緑の部分です。こちらについては、用途地域、第一種、第二種低層住居専用地域を指定することにより、建築基準法に基づき高さの最高限度が10メートルになることから、地区計画では定めておりません。ですので、議案書ではハイフンにしております。センター地区、ピンク色の部分で、こちらは15メートル。業務地区、黄色の部分ですが、こちらは20メートルと設定しております。業務地区では、「ただし公共施設は除く」としてありますが、これは、現在建っている市立病院が20メートルを超えていることから記載したものでございます。

議案書P. 8(計画書)もあわせてご覧ください。

### 3. 第2号議案 名張都市計画地区計画の変更(案)について

【百合が丘地区地区計画 その他の制限(各地区共通)】

● 建築物の敷地面積の最低限度 200㎡

(ただし、この地区計画に係る都市計画の決定の告示の時、敷地の面積が200㎡に満たない場合で、その全部を一つの敷地として使用するときは、当該事項は適用しない。)

続きまして、建築物の敷地面積の最低限度についてご説明します。議案書では8ページでございます。この制限項目は、いわゆるミニ開発を防止するために有効な制限で、建築物が密集することにより安全上、防災上、衛生上の問題の発生につながらないようにするものです。百合が丘地区では、これまで覚書において、宅地の再分割の禁止について規定されておまして、これを引き継ぎ、最低敷地面積を200平米と設定することにいたしました。ただし、当初から200平米に満たない土地では、それ以上小さくしなければ適用されません。

### 3. 第2号議案 名張都市計画地区計画の変更(案)について

【百合が丘地区地区計画 その他の制限(各地区共通)】

#### ● 壁面の位置の制限 原則1m以上

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線又は道路境界線までの水平距離は、1m以上でなければならない。

ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

- (1) 床面積の合計が5㎡以下で、かつ、軒高2.3m以下の物置
- (2) 床面積の合計が4.5㎡以下で、かつ、軒高2.8m以下の車庫
- (3) 床面積に算入しない出窓
- (4) 外壁後退線を侵す部分の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が床面積に算入しない出窓を含み3m以下である場合。

次に、壁面の位置の制限につきまして、これは、隣地や道路との境界線と建築物との間に空間を確保することにより、良好なまちなみを形成するものです。百合が丘地区では、覚書において四方1メートル以上確保すると規定されておりました。これを引き継ぎ、壁面の位置の制限を1メートル以上と設定いたしました。なお、一定の物置や車庫、出窓については例外としておりません。

### 3. 第2号議案 名張都市計画地区計画の変更(案)について

【百合が丘地区地区計画 その他の制限】

#### ● かき、さく又は塀等の構造の制限

かき、さく又は塀等を設置する場合は、生垣又はフェンス等の可視性のあるものとし、宅地地盤面からの高さを1.8m以下としなければならない。

ただし、植物の生育等によって1.8mを超える場合は、この限りでない。

また、治道緑化の連続性を考慮し、敷地内は周囲の環境との調和を図るよう緑化に努め、適正に管理しなければならない。

なお、フェンス等の下部(基礎部)にコンクリートブロック等を積む場合は、法に適合した専用の基礎を設け、既設の擁壁の上に設置してはならない。

敷地への車両の出入口は、原則として、歩道付き道路に面する部分に設けてはならない。【住宅の専用地区・幹線沿道地区】

続きまして、かき、さく、または塀等の構造の制限についてご説明します。これらを設置する場合は、生垣又はフェンス等の可視性のあるものとし、高さは宅地地盤面から1.8メートル以下とします。ただし、植物の生育等によって、1.8メートルを超える場合は除きます。さらに、緑化に努め、適正に管理する旨、規定しております。なお、コンクリートブロックを積む場合、法に適合した専用の基礎を設け、既設の擁壁の上に設置してはならない、と記載しております。これは、法で定められていることですが、あえてここに記載することで、周知を図るとともに安全性の向上につなげることが目的でございます。また、住宅の専用地区と幹線沿道地区については、敷地への車両の出入口は、原則として歩道付き道路に面する部分に設けてはならない、と規定しております。

### 3. 第2号議案 名張都市計画地区計画の変更（案）について

【百合が丘地区地区計画 その他の制限（各地区共通）】

#### ● 建築物等の色彩の制限

建築物等の色彩は、良好な住宅地にふさわしく、周囲と調和のとれたものとする。  
また、色彩については三重県景観色彩ガイドラインの住宅地景観の色彩指針を準用する。

最後に、建築物等の色彩の制限についてでございますが、これは、周囲の環境と調和した優れた景観を有するまちなみを形成、保全するために定めるものでございます。百合が丘地区では、色彩については、三重県景観色彩ガイドラインの住宅地景観の色彩指針を準用することとしております。以上で、第2号議案の説明とさせていただきます。

### 4. 都市計画の変更手続きについて

これまでの手続き（用途地域案・地区計画案共通）

事 項	時 期	備 考
関 係 機 関 協 議	平成30年10月23日	三重県教育委員会事務局 県土整備部営繕課 名張西峰高等学校事務局
	平成30年10月25日	三重県県土整備部建築開発課 伊賀建設事務所建築開発課 警察共済組合三重県支部
	平成30年11月16日	三重交通株式会社
説 明 会 の 開 催	平成30年11月23日	
県都市政策課 事前協議	平成30年12月14日	
県都市政策課 事前協議回答	平成31年1月23日	
広報等の発行日（縦覧期間掲載）	平成31年1月25日	
計 画 案 の 縦 覧 期 間	平成31年1月31日から 平成31年2月14日まで	縦覧者2名、意見書4通9件

次に、都市計画の変更手続きについて報告させていただきます。まず、これまで行ってきた手続きでございますが、平成30年10月から11月にかけて、関係機関に説明や協議を行いました。平成30年11月23日には、都市計画案について百合が丘地区住民の皆様対象の説明会を実施いたしました。その後、三重県と事前協議を行い、1月23日付けで異存ない旨、回答をいただきました。計画案の縦覧につきましては、事前に広報やホームページ、百合が丘地区での回覧、百合が丘地区以外に在住の市内外の土地所有者様へは文書により案内いたしました。縦覧は、平成31年1月31日から2月14日まで実施し、その間、縦覧者2名、意見書は4通提出があり、9件のご意見をいただきました。この意見の概要と、それに対する市の考え方については、後ほど報告させていただきます。

#### 4. 都市計画の変更手続きについて

今後の手続き（予定）

事 項	時 期	備 考
名張市都市計画審議会	平成31年2月28日（本日）	
三重県知事への協議申出	平成31年3月予定	
三重県知事回答	平成31年3月予定	
決 定 告 示	平成31年7月予定	

続きまして、今後の手続きについてですが、本日、都市計画審議会でご審議いただき、答申があった後、三重県知事に協議申出を行う予定です。知事より回答をいただいた後、この内容について広く周知する期間を設け、決定告示は7月を予定しております。なお、本地区では、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を定める方針でございます。定める項目については、地区整備計画のうち、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面位置の制限の4項目について、地区計画の効果をより確実にするため制定するものです。本審議会を経て地区計画の内容が確定次第、条例案について検察庁と協議をいたしますが、協議に日数を要します。協議が整い次第、定例会へ提案する予定ですので、今のところ条例の施行時期は未定でございます。ここで説明者を変わせていただきます。

#### 【事務局】

それでは、都市計画案に対し提出された意見について報告させていただきます。参考資料の1ページおよび2ページをご覧ください。まず、1件目につきましては「業務地区において住宅を制限しているが、店舗が立地可能であれば住居を兼用することにより、より多くの商店を誘致できるため、店舗併用住宅まで制限するのは制限しすぎではないか」との意見が合計2件提出されました。この意見に対する市の考え方としましては、業務地区は、地域住民の皆様の検討において、今後も業務地区としての機能向上を目指しつつ、現在、限定的に建築できるものに加え、店舗や事務所等を建築できるよう用途拡大し、利便性を高める方向となりました。市では、ゾーニングを基本としたそれぞれのエリアの役割に応じたまちづくりを進める地域の考え方を尊重する方針です。

次に2件目につきましては「業務地区や幹線沿道地区において若年層の定住を促すべく、集合住宅を許容するべきである。賃貸から百合が丘の良さを知ってもらい、購入、定住へつなげることが重要ではないか」との意見が合計2件提出されました。この意見に対して、市としては百合が丘地区ではこれまでも集合住宅は制限されており、地域住民の皆様の検討の中でも、集合住宅については望まないと結論づけられました。名張市においては地域住民の考え方を尊重する方針です。

3件目として「何でも規制すれば良いということではない。規制をすればするほど、抜け道を探すものであるので、もう少し柔軟な規制を考えてほしい」との意見が計2件提出されました。この意見に対しては、百合が丘地区における現行の都市計画法第41条、第42条等による制限内容と比較しますと、本案では用途制限については地域住民の高齢化に対応するためにも、一定緩やかなものとなっております。現行の規制の手法では、定期的な見直しのみならず、将来を見据えた変更や地域、住民の皆様のご意向を反映する変更ができませんが、このたび用途地域、地区計画の指定を行うことで、今後はそれらの定期的な変更が可能になります。今後、社会情勢の変化や地域からの提案が出された場合など、必要な見直しを検討してまいりますというふうに考えております。



4件目としまして「センター地区には店舗ができるなど人の出入りが多くなると思うので、その周辺の地域を幹線沿道地区と同様にもう少し幅広い用途で使えるようにしてほしい」との意見が1件ありました。これに対しては、これまで開発許可時に定められたゾーニングを基礎として現在の良好なまちなみが形成されてきました。これを引き続き守るべく、今回の見直しでは、一部再造成された部分など現状に合わせて変更している箇所もありますが、当初のゾーニングに基づき4地区に区分しております。名張市では、ゾーニングを基本としたそれぞれのエリアの役割に応じたまちづくりを進める地域の考え方を尊重する方針でございます。

5件目の意見として、「住宅の専用地区において、案に記載されている用途以外で利用したい場合のルールを明記してほしい。現行では、役所で了承をもらえれば可能だときいているが、周辺住民の了承を得て自治会が承認すれば可のようなルールの方が、今後の時代の変化に対応しやすいと考える」との意見が提出されました。この意見に対してですが、住宅の専用地区において、案に列挙している建築物以外は建築することができません。また、今後の時代の変化への対応につきましても、先ほど3件目の意見で申し上げましたとおり、このたびの用途地域、地区計画の指定を行うことで、定期的な見直しなど必要な見直しを行える制度になります。というふうに考えております。

最後に6件目として、国道165号線沿いの工業専用地域については、商業テナントの立地に適した区域と考える。夏見地内の国道165号線と平尾中央公園線で仕切られた工業専用地域の部分を準工業地域に変更、または国道165号線の沿道部分を準工業地域に変更することを提案する。165号線沿いに新たな商業空間ができることで市民の利便性が増すとともに、テナントの進出により税収増加が見込めるのではないかと。との意見が1件提出されました。この意見は、百合が丘地区についてのご意見ではありませんので方針等はここではお示しできませんが、意見として承り参考とさせていただきます。以上、意見の要旨及び市の考え方の報告とさせていただきます、第1号議案及び第2号議案について一括説明を終わります。よろしくご審議のほどお願いいたします。

**【議長】**

よろしいですか。はい、ただ今の事務局からの説明は以上でございます。みなさまからご質問なり、ご意見等ございましたら、議長と呼んでいただきまして、ご発言のほうをよろしくお願ひしたいと思います。どうぞでございますか。

**【委員】**

すみません。

**【議長】**

はい、委員。

**【委員】**

2点ばかりですがあるんですけども、まず1点目はですね、公表までのアクションプログラムですね、公表以降の流れというのはわかりますけれども、公表までのアクションプログラムがどのように市のほうでなっていたのかというのを教えていただきたいと思ひます。2点目がですね、理由書の2ページのところにですね、最後の2行目のところに、「今回これらの地域の建ぺい率を」と書いておられるんですけども、この建ぺい率とですね、もうひとつ、容積率という表記がここにはないのがですね、この百合が丘地区はですね、要はマンションとかそういう集合住宅が建てられないということがあってですね、人口増加によるオーバーフローによるですね、こういった能力不足とかになるというようなことがないということ踏まえてですね、ここでは建ぺい率というかたちで書いておられるのかというふうに理解させていただいてもいいでしょうか。

**【議長】**

はい、すみません。今、委員のほうから2点ございました。1つは公表までのアクションプログラムに対しまして、まず事務局のほうからよろしくお願ひします。

**【事務局】**

はい。2点ご質問いただきました。まず1点目でございます。用途地域等見直し方針の公表までの取組みについてご紹介させていただきますと、この取り組み方針でございますけれども、26年に公表させていただいております。この取組みの方針を整理させていただく段階です、都市のあり方検討会という有識者会議をもたせていただきまして、この会議におきまして約1年間議論をさせていただきました。そちらでいただいた方針を基にですね、各地区15地域、地域づくり懇談会というかたちで、各地域に懇談会をもたせていただくとともにですね、こちらもパブリックコメントにかけさせていただきました、26年に公表をさせていただいております。これが公表までの活動計画といいますか、アクションプログラムというものでございます。2点目、理由書の中で建ぺい率の表現のみだけで容積率の表現がなぜないのかというお尋ねでございますけれども、説明のほうにもありましたけれども、今回、変更理由として挙げさせていただいておりますけれども、実は平成14年の7月にですね、建築基準法の一部を改正する法律、これが改正されました。この中の改正の内容ですけれども、これまでこの建ぺい率、これについてはですね、選択制ではなかったんですけども、この法律で住居系の用途地域の中でも、数種類のメニューを選ぶというかたちになりました。その中で名張市においてその当時から60%ではあったんですけども、それは都市計画決定する項目ではございませんでした。この法改正の後、どのメニューどの数字を使うかということ都市計画の中で定めなさいということになってたんですけども、こちらは三重県さんの統一的な取り組みだったんですけども、今後、用途地域の指定等がある際にですね、併せてそのことを決定しなさいというふうな、みなしですね。そういったみなしで運用を行ってまいりました。で、この度、その法改正後、初の用途地域の変更になりますので、百合が丘に併せて、百合が丘に限らずですね、名張市全域の住居系の建ぺい率、これの数字を都市計画決定させていただくということでございます。

**【議長】**

はい。委員、よろしいですか。

**【委員】**

はい、どうもありがとうございました。

**【議長】**

ありがとうございます。はい、他に。委員お願いします。

**【委員】**

今回の計画とか議案ではないかもなんですけれども、名張市は新興住宅地で一斉に住宅開発があったんで、そういう専用住宅地の中で飛び地っていうか、そういう所が多いのかなっていうふうに思うんですけども、そういう住宅地と住宅地の間にある飛び地と言われている土地に関してそういう今回の住宅地、専用住宅地の隣接しているところにある飛び地がちょっと狭間になるようなというか、そういう対応はどういうふうにされるのでしょうか。

**【議長】**

はい、飛び地の件。

**【事務局】**

はい。飛び地といいますのは空き地という意味ではなしに、いわゆる住宅地の住所を持たずにそれにくっついた住宅地というかたちでございませうかね。

**【委員】**

はい。ちょっと例えばなんですけど、私つつじが丘に住んでるんですけど、つつじが丘でしたら開発されて、そうすると、つつじが丘の近くは中知山っていう地区だったり比奈知っていう地域が団地を挟んで両サイドにあるみたいにして、そうすると何年か前にあったんですけど、つつ

じが丘と春日丘も後で開発されて、その春日丘とつつじが丘の間にポツンと中知山の住所がある地域がありまして、そうすると、本来なら、もともと中知山という地域だったのかもわからないんですけど、ずっと先までいったら中知山なんですけど、その間にその団地があるもので、そこでその空いてる土地で何かを建設するという時に、近隣に知らせるとかいう時に、県のほうではそれを聞いて県にということだったんですけども、中知山っていうのもっと先のほうの住所なので中知山のほうには言うてあったんですけど、その住宅地の言ったらいちばん生活道路になっていたところの団地には何の連絡もないままそれが建設されたということがあった事例があったもので、そういうことが名張市はそういう飛び地が多いのでそういうこともどうなのかなっていう、こういう専用住宅地の今回のそういう用途地域を定めても、そういう抜けるところも起こってくるのではないかなというふうにちょっと心配で、どういう対応をというふうに聞かせてもらいました。

**【事務局】**

はい。ご質問の意図を理解させていただきました。まずは用途地域の制度でございますけども、実は住所ですとかそういったもので指定を行うものではございませんでして、基本的には地形地物と言いまして、道路であったり川であったりそういう構造物、その場所に立ってわかるもので区域を区切るというまず前提がございます。ですので、今おっしゃられた住宅地の横にですね違う住所で付けられた住宅地があった場合ですね、手前どもとしてはもちろん、住環境を守るためでしたらそちらのかたちで用途地域の指定を考えさせていただきますし、言いましたように、今回の案もそうでございますけども、名張市全体のみなさんにご案内をして決めるという手続きになっておりますので、住所がどこだからどこだけに説明があるとかそういうことは都市計画法の手続きの中ではございませんので、そのあたりは漏れないといえますかね、ご安心いただければと考えております。

**【委員】**

わかりました。ありがとうございます。

**【議長】**

よろしいですか。

**【委員】**

はい。

**【議長】**

この計画図に合わせたかたちですべてやっていくということですね。

**【事務局】**

そうです。まあ、そうですね。住所で指定するものではございませんので、この図面上で示させていただきます。ですので、この住宅地を含めて同じように制限を設けたほうがいい部分については住所がどこであってもですね、含めて指定させていただきますし、また、そのご案内、手続きについても住所に限らず市民のみなさま全体に縦覧をさせていただきますので、そういう制度になっておりますので。

**【議長】**

よろしいですか。はい、他にございましたら。

**【委員】**

はい。

【議長】

はい、委員。

【委員】

参考資料のですね、2ページのところの、ナンバー5のところになるんですけども、ちょっと補足の説明をしていただけたらと思って。質問とかお願いなんですけども、ここで質問者のですね「自治会等の承認があれば可」ということについては、やんわりとここで市の回答としては否定をされていると思うんですけども、いちばん下にある「定期的な見直しなど必要な見直しを行なえる制度になります」と書かれているんですけど、具体的な定期的な見直しってというのはどういうふうなタイミングとか誰が発案者となって見直しをするのかっていうようなところについて補足の説明をしていただけたら大変ありがたいんですけど。

【議長】

はい、委員の質問でございますが、定期的な見直しに関しまして。

【事務局】

はい。

【議長】

はい、お願いします。

【事務局】

はい。この定期的な見直しでございますけども、この都市計画法第6条に基礎調査というのが位置づけられております。これは県が実施することになっておるんですけども、名張市も共同作業でこの都市計画の基礎調査というのを概ね5年に1度のターンで実施することになっております。その5年に1度の都市の動向を見てみてですね、必要であれば見直しを進めるというふうな手続きがまずございます。あと、今、都市計画法の中にも21条でしたか、提案制度というものもございまして、まさに今回、百合が丘さんの取組みにつきましてはこの提案制度に近いぐらいですね、みなさんの合意形成に向けてしっかりとした手続きと熟考を重ねていただいております。ですので、こういうかたちで、今後名張市独自でまだこの提案制度の条例は作らせていただけていないんですけども、今回のこの取組みを参考にさせていただいてですね、今後地域の中から発案したもの、そういったものをしっかりと都市計画の案として扱いをさせていただくような提案条例、そういったものも今後進めていきたいと考えております。ですので、5年に1回の定期的な調査を踏まえた見直し、これがまず定期的な見直しとしてまず機会があるということと、あと今後地域の提案ですね、そういったものをしっかりと受けるような制度を作っていきたいと考えております。

【委員】

ありがとうございました。

【議長】

はい、ほかにございましたら。

【委員】

はい。

【議長】

はい、委員、お願いします。

**【委員】**

参考資料の中で時折、「住民のみなさまの検討の中でも」というような表現が出てくるんですけども、どういった団体とかどういった方が検討された結果なのかっていう、「意見の要旨」のところは要望があるんですけども、「市の考え方」は「住民のみなさまの検討の中で」という回答になってるんで、このどういった方を指しているのか、どういった団体の話合いなのかっていうのを教えてください。

**【議長】**

はい、具体的にお願いします。

**【事務局】**

はい。検討していただいた体制ですけども、先ほどの説明にもございました、平成26年度にですね、手前どもが見直し方針を出させていただいたひと月後にですね、百合が丘の地域づくり協議会の中にこういう専門的に検討いただく部会といいますか、作っていただきました。で、こちらを作っていただいた部会の構成員ですけども、都市計画ですとか、建築ですとか、そういう専門家の方ももちろん入っていただいて、また自治会の方、役員の方に入っていただいておりました。そういう専門的な知識を持っていた方々が、まずこの案となるものを作っていただきまして、それに基づいて班長単位での勉強会ですとか、説明会、懇談会を本当20数回持たれる取組をされております。で、その後ですね、合意形成に向けて、やはりこれは住民の意向を確認するためにはその検討委員会だけの取組みではなくということで、今度は自治会をベースにした自治会を母体といたしました特別委員会という委員会を作っていただきました。この委員会は住民として合意形成に向けた取組みというかたちで、また、地域を何分割に分けた説明会、これは曜日ですとか時間を変えてきめ細かく行っていただきまして、そういったかたちで最終的にはですね、百合が丘さんは一般社団法人というかたちで、住民さんすべてがそういう社員というかたちでございます。この総会におきまして、議決をいただいたということで、これをもちまして、地域の皆さんの総意を得た案として市に向けて提出いただきました。

**【議長】**

よろしいですか。はい。ありがとうございます。ほか、何かございましたら。はい、委員お願いします。

**【委員】**

今後の話も含めてなんですけれども、先ほど事務局のほうからの話の中でこの土地利用等の見直し方針を作った時にですね、私も入らせていただいて検討会を開かせていただきました。この参考資料の3ページの左の図が一番わかりやすいんですが、今、名張市で用途地域がかかっているとところっていうのが赤でありますように非常に限定したところでしか用途地域がかかっておりません。他市ではその市全域に用途地域が指定されている場合もありまして、名張もですね、そういうかたちできめ細かなすべての地域に用途地域をかけるという方法もあるんですけども、やはりそれには土地所有者さん等の同意に向かっての非常に大変な作業が必要ですので、まずはですね、この大規模ニュータウンを中心にその地域の方々と一緒に話させていただいて、この部分をしっかりとまず用途地域等を定めていきたいと思いますというようにさせていただきました。ただし、ほかのところ、いわゆる白になっている部分でですね、ここに制限をかけておかないといけないよということに関しましては、マルの3番でも書かせていただきましたように、特定用途制限地域ということでスポット的に制限をかけていく手法を取ろうじゃないかということで検討をさせていただきました。今後、この手続きに沿ってですね、重要なところが用途地域あるいは地区計画で用途制限がかけられるということになっていくと思います。

もうひとつ、皆様方と合意をさせていただきたいのが、今回の百合が丘の場合は非常に合意が取りやすい条件がございました。1つはそのゾーニングがしっかりと開発時からされているということと、それから、土地利用の申し合わせがルールとしてあったということとございまして、今回もこれをベースに話合いがはじまりましたので、あるいは、住民の方々もそれをおわりの

うえでここにお住まいになっているわけですので、非常に、そういう意味ではやりやすかったと思います。他のニュータウンでも、もう既に都市計画室が入られて地域との協議をはじめられているとお聞きをしておりますけれども、他のニュータウンではですね、このような一定のルールがないという地区もございまして、ここは最初から膝を突き詰めて検討をしていかないといけなないので、かなり時間を要する作業になってくるかと思います。そういうこともご理解いただきながら、百合が丘が第1号でこうやって手を挙げていただいたというのは、もう既に一定のルールがあった地域なのでやりやすかったということも念頭に置いていただきたいと思います。さらに、名張の場合はまちづくりの協議会ができあがっていますので、この白地の部分でもニュータウン以外でもですね、うちの地域はもう少ししっかりと土地利用の制限をしたいというご希望がありましたら、都市計画室にお申し出いただいて一緒に考えさせていただくことによって、特定用途制限地域なのか用途地域なのかいろんな方法がありますけれども、またそれは地域からの盛り上がりの中ですね、一緒に考えさせていただければというように思いますので、今回の案件からずれる部分は多いですけれども、今後どのように進めていけばいいかということで、せっかくの機会でしたのでちょっとお話をさせていただきました。以上です。

**【議長】**

はい、ありがとうございます。ほかに何かございましたら。ほかにございませんか。ないようでございます。それでは、ここで第1号議案でございます。名張都市計画用途地域変更案について採決をさせていただきたくと思いますが、いかがでございますか。よろしいですか。

**【委員】**

異議なし。

**【議長】**

はい。異議なしのお声をいただきましたので、採決させていただきます。賛成の方は挙手をお願いいたします。

・・・賛成委員挙手・・・

**【議長】**

ありがとうございます。全員の賛成をいただきまして、第1号議案は原案どおり可決させていただきました。

続きまして、第2号議案でございます。名張都市計画地区計画変更の案につきまして採決をさせていただきますと思いますが、いかがでございますでしょうか。よろしいでしょうか。

**【委員】**

異議なし。

**【議長】**

はい。異議なしの声をいただきましたので、賛成の方は挙手をもってお願いいたします。

・・・賛成委員挙手・・・

**【議長】**

はい、ありがとうございます。全員の賛成をいただきまして、第2号議案は原案どおり可決させていただきました。本日、第1号議案、第2号議案と提案されました議案はすべてみなさんのご協議により議案どおり可決されました。これをもちまして議案をすべて終了させていただきます。それでは、傍聴者はここで退場していただきますようよろしくお願いいたします。以上です。

・・・傍聴者退場・・・

**【議長】**

はい。今、傍聴者、退場させていただきました。これで一応議案を終了いたしまして、進行を事務局に返させていただきます。よろしくお願いいたします。