

第 65 回 小松市都市計画審議会 < 議 事 要 旨 >

開催日時	平成 25 年 7 月 3 日(水) 午前 10:00 ～ 10:40
開催場所	小松市役所 低層棟 3 階 議会説明者控室
出席委員	和田衛委員、高見健次郎委員、西沢耕一委員、馬場先恵子委員、梅田利和委員、松本英好委員、竹田源太郎委員、酒井恵美子委員、綾美寿恵委員、北村澄江委員 (出席委員/10 名)
欠席委員	森俊偉委員、宮西健吉委員 (欠席委員/2 名)

1. 議案	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議案第 1 号 小松都市計画地区計画の変更について (小松市決定)
2. 審議事項 事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議案第 1 号 「小松都市計画 地区計画の変更について」 (小松市決定) <ul style="list-style-type: none"> < 事務局より議案説明 (概要) > 本地区は、市街化調整区域の既存宅地の再開発における住宅団地開発であり、面積約 3.3ha、96 区画の住宅地造成を計画し、石川県開発審査会の審査を経て、平成 13 年 2 月に開発許可されている。この住宅団地開発に合わせ、地区の特性にふさわしい良好な環境の市街地整備を図るため、平成 13 年 5 月に地区計画が決定されている。地区計画において、良好な住環境とまちなみ形成を図るため、A 地区・B 地区で低層住宅等の立地を促進することとしている。専用住宅・共同住宅・兼用住宅が建てられ、建ぺい率 50% 容積率 80% である。また C 地区において、JR 北陸本線に近接していることから、地域の生活利便性に配慮し、店舗、事務所が建てられ、建ぺい率 60%、容積率 200% であり、地区を細分化した計画となっている。地区計画決定後、埋蔵文化財調査を実施したが地価の下落により、一旦造成工事を見合わせ、その後においても社会経済情勢の変化等により、未造成のまま現在に至っている。このような状況の中、地権者 3 名の方及び開発業者が住宅団地造成工事を中止する方針を固め、平成 25 年 5 月 2 日に開発事業者から開發行爲に関する工事の廃止の届出書、また、地権者及び開発事業者から地区計画廃止に関する同意書が提出され、地区計画の必要がなくなったため、地区計画を廃止するものである。 これまでの経緯は、平成 25 年 5 月 10 日から 23 日に条例縦覧を行ない意見書の提出はなかった。その後、県との事前協議の後、6 月 6 日から 19 日に法定縦覧を行ない意見書の提出はなかった。今後、知事協議を経て 7 月下旬に都市計画決定・告示を予定している。また、廃止後の土地利用として太陽光発電を計画しており、8 月のお盆過ぎから建設に着手し、来年の 3 月に完成の予定と聞いている。

<p>委員</p>	<p>(意見、質問及び事務局回答)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発の見込みがないということで、これを取下げることについて、異論はない。第1点に、ここは市街化調整区域であり、市街化調整区域の建ぺい率は200/80だと思うのだが、そうした中で、今までこの辺の区域を最初は地区計画でより厳しい基準にしようとしていたものを、200/80で一斉にその周辺地域と同等になることで、その辺の地域で今後200/80のままで問題が無いかどうか。地区計画を廃止してもとの市街化調整区域に戻しても問題ないのか。もう一点として、太陽光発電のそうした施設になると、そそいったものについては、許可などそういうような、許可申請が必要というようなことはなかったのか。
<p>事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域、用途地域がないところを白地といますが、容積建ぺい率は一般地域で200/60である。平成16年5月白地地域において地域の特性に応じ、容積建ぺい率を定められるようになり、小松市も調査をして、200/60ということである。住宅団地等で、許可基準等で80/50とか強化している部分は、その開発に応じた許可基準の適用を行っており、周辺の容積建ぺい率については、200/60で問題ない。今回ももとは市街化調整区域における宅地造成ということで当初80/50という計画であった。今後の土地利用の転換である、太陽光発電については、建築物ではないので施設を作る上で何か届出がいるということはない。
<p>委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・JR北陸本線沿いにあり、非常に目立つ位置にある。こういったところでの太陽光発電というのは、ただ広いところに鏡みたいなのがズラッと並ぶイメージなのだが、そういった物に関する景観的な配慮などを事前に検討するようなシステムを小松市の方では用意していないのか。そういった計画を聞いた際に、そうした検討が必要なことかどうか考えなかったのですか。
<p>事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺はJR北陸本線沿いであるが、住宅が少しある部分以外はどちらかという田園部の中といったところであり、当然パネル等による光の反射で周辺に迷惑をかけないということが大前提である。景観とまではいかないが、周辺に圧迫しないように、敷地いっぱいにものを作らないことを聞いている。全体のこういう施設に対する景観の配慮というようなものについて、どうあるべきかという明確なものは、持ち合わせていないのが現状である。
<p>委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・景観条例とかそうした中で、建築物並びに工作物というようなものも対象になっていると思うのだが、この辺の地域が対象になっているにかかわらず、小松市全体としてそういったことに、市民みんなが配慮できるようなそうした街づくりのなかで、今後の工作物の建築にある程度、指導ができるような体制が必要なのではないか。
<p>事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・そういった対応については、対応できるものを今後検討していきたい。
<p>事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・小松市は景観行政団体ということで、景観の条例も持ち合わせてい

	<p>る。景観については十分配慮するということが今後計画等を示されると思う。そういう中で、圧迫感を与えないように、景観に配慮するように、ということについては景観行政として指導をしていきたい。</p>
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・可能ならばこの都市計画審議会から景観まちづくり審議会の方へ建設予定に関しての何らかの、意見を申し入れてもらえるような、審議の場を設けるということはできないのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電も新しいクリーンエネルギーということで大切なテーマである。小松市では、木場潟公園の南園地の隣接地に 1ha で太陽光発電を 5 月 1 日より稼働している。今回この敷地で、約 580 戸分の、最大出力 2000kw で 1 年間で 200 万 kw という性能の発電機をつくられるということである。現時点でこれに対する、景観上のいろいろな物についてはない。今後こういったことも含めて、よりよいまちづくりを推進するためには、景観というのは大切なツールであり、それを目指して市民は又、官民一体協力していけるようなまちづくりという展開も必要になる。今回については、こういったものがすぐに景観条例の中でということにはならないので、今回この市決定で決定告示される段階において、この施工業者に、こういった意見もあるので景観の配慮、いろんなものについて、周辺の皆さんに対する影響も加味しながらその調和のとれたものをお願いしたい、ということをお伝えたい。また、この企業は単に太陽光発電をするだけでなく、クリーンエネルギーについて、小松あるいは加賀地域の小学生等に対し、勉強の場としても提供するという考えもあると聞いている。今後、新たな大きな工作物に対しての景観の取扱いについて事務局で整理したうえで、またそういう景観の審議会等もあるのでそういったところでも意見を聞いて、今後どうしたらいいかというようなことについても、協議をしていきたい。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・質問 2 点あるのだが、 <ul style="list-style-type: none"> ①計画廃止の要因が地価の下落ということであるが、平成 12 年のこの地区計画の決定があった頃前後から、現在に至るまで、地価の下落の様子がわかる資料はあるのか。 ②太陽光発電施設は誰がつくるのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・1 点目の地価の下落がわかる資料は今手元にありません。太陽光発電については、グリーン電源株式会社が行なう。また、グリーン電源株式会社はその土地の所有者でもある。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・指定する時はなかなか難しくてならないが、廃止するのは簡単にできるのか。今回の廃止の理由が、具体的な数字もなくそれでいいのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域で地区計画を導入することは、なかなか難しいというのは事実である。今回この予定地については、開発許可があり、その住環境を整備するために地区計画を合わせて付加したということであり、約 10 年前に地区計画をつくったということである。その後、地区計画を認めた市としても、この大規模な土地を持っている

<p>委員</p> <p>事務局</p> <p>会長</p>	<p>地主に対して何度か2, 3年のスパンでお呼びして、計画が進んでいないが、どうなっているのかと、話を随時してきている。当初の計画どおりにまちづくりを進めるようにと、行政的な指導をこの地区に限らずしっかりとしているつもりである。この土地所有者については、不幸なことに地主が1回・2回亡くなられ、経済の情勢もあり会社の経営も厳しく、こういうことの中で最終的にやむおえないと。ただし、この既存宅地をいろんな中で活かしたいということで、クリーンエネルギーである太陽光発電をそこでやりたい。というような形で、考え方を修正するというで、当時の開発許可の廃止届も出し、そういった開発もせず、この土地についても売るつもりはないということである。市としては、その考え方に沿って、進めたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の趣旨は、地区計画の方針と地区整備計画で構成されていると、住民等の意見を反映してとあるが、この話が持ち上がり、事情があり廃止されるということなのだが、確認しておきたいのは、住民等の意見を反映してということで、所有者の意向に基づいた計画と廃止というわけではないということによろしいか。 ・そうである。 先程質問のあった、土地の価格の資料なのだが、資料があったので、報告します。平成13年当時で、坪単価が約11万ほどであったが、今現在で約半額ぐらいに下がっている。 ・他にご意見がないようならば、採決をお願いしたい。議案第1号について、原案のとおり承認することに異議はないか。異議がないようならば、拍手でもって承認頂きたい。 (拍手) 異議なしということで、原案とお承認する。
--------------------------------	---