

令和3年塩尻市議会5月臨時会

産業建設委員会会議録

○日 時 令和3年5月11日（火） 午前10時32分

○場 所 第二委員会室

○審査事項

議案第1号 塩尻市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例

○出席委員

委員長	篠原 敏宏 君	副委員長	中野 重則 君
委員	中村 努 君	委員	古畑 秀夫 君
委員	牧野 直樹 君		

○欠席委員

なし

○説明のため出席した理事者・職員

別紙名簿のとおり

○議会事務局職員

事務局長	小松 秀典 君	事務局主事	小林 貴裕 君
------	---------	-------	---------

午前10時32分 開会

○委員長 全員おそろいでありますので、5月臨時会産業建設委員会を開会いたします。審査に入る前に、行政側から挨拶があればお願いいたします。

部長挨拶

○建設事業部長 おはようございます。私、この4月に建設事業部長となりました細井良彦と申します。今後、委員の皆様にはお世話になりますが、よろしく願いたします。理事者が福祉教育委員会に出席しておりますので、私が代わって御挨拶を申し上げます。本日は産業建設委員会を開催していただきまして、まことにありがとうございます。当委員会への付託案件につきましては、塩尻市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例の1件です。よろしく御審査を賜りますようお願いいたします。

○委員長 それでは本日の日程であります。別紙委員会付託案件表がございますが、この表のとおり当委員会に付託されました議案の審査を行います。円滑な議事進行のため、簡潔明瞭な説明、質問、答弁を心がけていただきますよう御協力をお願いいたします。

議案第1号 塩尻市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例について

○**委員長** それでは、議案第1号塩尻市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例を議題といたします。説明を求めます。

○**都市計画課長** 私からは、議案第1号塩尻市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例について御説明を申し上げます。議案関係資料の1ページをお願いいたします。

提案理由でございますが、3月29日の都市計画審議会で床尾地区の地区計画が承認されまして、4月9日付で決定告示となっております。床尾地区の地区計画につきましては、本条例の適用地区に加えるために必要な改正をするものです。

概要でございますが、資料の2ページにお示しします床尾地区整備計画区域内において、建築物の用途、構造及び敷地に関する制限について定めるものです。具体的には、建築基準法の68条の2に基づきまして、建築物等の制限をこの条例に定めることで、建築確認の際の確認事項とするものです。

新旧対照表をお願いいたします。今回の改正につきましては主に2点ございまして、1つ目としまして、第9条に建築物の形態または意匠の制限を新たに追加改正するもの。2つ目としまして、床尾地区を別表1、別表2に整備計画区域として新たに追加した改正です。また、他の条文の改正につきましては、2点の改正に伴い、条ずれ等必要な改正をするものです。

それでは、主な2点について御説明をいたします。資料4ページをお願いします。第9条に建築物の形態または意匠の制限、建築改正法として、建築物の形態または意匠は別表第2の計画地区の区分に応じ、それぞれ同記の(7)に掲げる形状または材料のものでなければならないといった第9条を追加したものです。これにつきましては、今までに条例化されています16地区の整備計画では、建築物の形態または意匠について制限を設けていませんでしたが、今回の床尾地区は、調整区域の既存集落内での初めての地区計画ということで、その特徴として、既存の住宅等の町並みや景観等を考慮し、建物の屋根等について制限を設けたために、新たにこの条項を追加するものです。

次に別表第1につきましては、17番目の区域として新たに床尾地区整備計画区域を追加するものです。別表第2についてでありますけれども、第9条の追加改正に伴い、4ページの下段の吉田堰西地区から12ページの中段までになりますが、塩尻駅北地区までの表に(7)として、建物の形態または意匠の制限欄がそれぞれ新たに加わるものです。

次に12ページの下段をお願いします。別表2に床尾地区整備計画区域の表を追加するものです。計画の内容につきましては、第一種低層住居専用地域がベースとなっております。床尾地区の特徴としまして、13ページの(1)アに記載するとおり、コミュニティー維持が地区計画の目的となっておりますので、転入転出が多い共同住宅等のアパートについては、建築の制限をしまして、一戸建ての住宅に限定をしています。

2つ目として、(キ)に記載していますが、店舗または飲食店について、市内で生産された農産物を扱う店舗または飲食店、具体的には農家レストラン等になると思います。こういったもので、床面積が200平米以内のものにつきまして、地域の活性化に資するものであり、地域の皆様が望む建物であることから、建築可能な建物として定めていくところです。

14 ページお願いします。(2) 容積率の最高限度、(3) 建蔽率の最高限度については、第一種低層住居専用地域と同様の基準としているところです。(4) 敷地面積の最低限度につきましては、300 平米としております。これは長野県の市街化調整区域の開発許可基準に準じているところです。16 ページをお願いします。(7) 建築物の形態または意匠の制限について、先ほども説明しておりますけれども、屋根について、軒の出を有する勾配屋根とするという制限を設けているところです。

最後に1ページにお戻りいただきまして、この条例につきましては、公布の日から施行するものです。以上、御審議のほどよろしくお願ひいたします。

○委員長 それでは質疑を行います。委員の皆様から質問ありますか。

○中村努委員 塩尻市初めての区域の設定ですけれども、今までの間に地域の皆さんの中には反対意見もあったかもしれないと思うのですが、地域で論点になったことが分かれば教えてください。

○都市計画課長 論点といいますか、最初に地区計画をするに当たりまして、地区協議会がまず地元で設置されております。協議会で合意形成を得た中で、市に対しまして地区計画の素案が実際に上がってまいりました。その素案については地域から出てきたものですので、そこで合意形成なされている。その内容について市が受け取っております、県と内容を協議することになっております。その協議をする中で、地元で計画されてきた内容と、調整区域の中でできる点できない点を整理しまして、今お示ししている最終形として、地区計画案という形で都市計画審議会にかけて、今回地区計画が決定されている状況でございます。内容については、基本的に地元で合意がなされている形ですので、反対意見はないのですが、100%取れているわけではないので、その点では連絡が取れない方、承知ができていない方もいるといった状況でございます。

○中村努委員 地域の中から素案というのが出て、県との協議をして決めてきたということですが、県との調整の中で、地域として希望したことができなかった事例というのは、具体的にはどのようなものがありますか。

○都市計画課長 ないという言葉が正しいと思いますが、地区が望むことについては極力市と県で調整しまして、できる限り今回の計画の内容に盛り込んだという形です。

○中村努委員 具体的に説明資料 12 ページからの床尾地区整備計画区域の内容というのが、大体地元から出てきたものをまとめるところになって、こういうものがそのまま地域から出てきたわけではないということですか。これは条例用に書き直してあるという理解でいいですか。

○都市計画課長 そのとおりです。全てが地元から出てきた案に対してというところではないですので、その点は市街化調整区域でできる部分できない部分を整理しまして、最終形という形で条文に直しているということです。

○中村努委員 あと、ほかの地区で具体的な検討している、これからするということはあるのでしょうか。

○都市計画課長 具体的に地元で協議会が設置されている地区については、みどり湖地区と南内田地区は協議会が設置されている状況です。他地区では、勉強会という形で塩尻東の棧敷地区ですとか堀ノ内で若干興味をお示しして、勉強会をやりたいといった意向を区長からお聞きしている状況ですので、その辺については今後地域と相談しながら進めていく形になると考えております。

○中村努委員 逆に、何の反応も示さないところもあると思いますが、その理由は分かりますか。

○都市計画課長 理由と言いますか、昨年以降、私どもで地元へ入ってお聞きというか調整をしていると、先頭

に立って引っ張っていく方がなかなか現れていないといったところが本音のところではないかと。区長が一生懸命引っ張って行って、何人か人を巻き込んでくれているところは結構進んでいるような状況でして、やはり人といった部分が進んでいない地区では、きちんと探しきれていない部分ではないかと、担当レベルでは判断しているところです。

○中村努委員 市街化区域の人口フレームの見直しをこれからしていくということですが、それとこれとは何か関係していきますでしょうか。

○都市計画課長 人口フレームの見直しといいますか市街化編入の話になりますので、その部分については調整区域については今、現に人口が減っているというのが実情で、市街化区域の人口は実際に増えているということで、3月の委員会でもお話ししましたけれども、人口フレームが確保されているといったところがございますので、その辺については少し関係があるのではないかと判断しております。あくまでも人口が減っている調整区域ですので、コミュニティーの維持に関しては、今回のこの地区計画というところが非常に重要な位置づけになってくるのではないかと考えているところです。

○中村努委員 分かりました。

○委員長 よろしいですか。ほかにありますか。

○古畑秀夫委員 12、13ページのところですが、この地区計画を立てることによって、今まで建てられなかったものが建てられるようになったとか、その変わった部分。12、13ページを見ると、建築してはならない建築物で一戸建て住宅とか兼用住宅とか、いろいろ制限があるようになってきているが、地区計画を立てることによって、今までできなかったことができるようになるということはどういうことなのか、これ見ただけでは分かりづらいので教えてください。

○委員長 今言われたのは、(1)の中の部分ですか。

○古畑秀夫委員 12、13ページの(1) 建築してはならない建築物と書いて、(ア) (イ) とかある。

○都市計画課長 非常に言い回しの話ですけれども、12ページの建築してはならない建築物等の右の欄にいきまして、次に掲げる建築物以外の建築物ということで、以外の建築物ということなので、ここに書いてある以外の部分は駄目ですよという。

○古畑秀夫委員 ここに書いてあるのはいいということですか。

○都市計画課長 そうです。そういった言い回しです。

○古畑秀夫委員 せっかく地区計画立てても何もいいことないと思って。建てられるということですか。

○都市計画課長 そういうことです。

○委員長 よろしいですか。

○古畑秀夫委員 今まで、例えばよそから来てその住宅買って建て替えるとか、いろいろなことできないような制限があったり、農家住宅というか自分の子どもの家を建てられないとかいうことが建てられるようになったり、一般の人も入ってきて建てられるようになったということでもいいわけですか。

○都市計画課長 まさに古畑委員がおっしゃったとおりで、今までは農家住宅しか建てられなかった地域に、このエリア指定して地区計画を立てたことで、第三者にも売買できるといった形になっております。

○委員長 よろしいですか。

○副委員長 別表第2の1から16のところの新しく(7)が設けられて、ここにイコールと書いてある、この意味はどういうことですか。

○都市計画課長 これは改正された部分に下線があって、その上は該当がないという形です。なので、イコールではなくて、議案の1ページを見ていただいて、この表にあるとおり、(7)の部分の右側の欄は棒で該当がないという形になりますので、この下が今回改正になっていますので、アンダーバーが引かれているといった形です。もともとほかの地区は該当がないので。

○副委員長 だから1から16までではなくて、新しく建築物の形態または意匠の制限という(7)だけが加わったと、床尾だけが。

○都市計画課長 そうです。

○副委員長 これは加わったけれど、ほかの1から16までにはこの制限がないということですか。

○都市計画課長 ないということです。そういうことです。

○副委員長 分かりました。

○委員長 ほかにありますか。

私から1点だけ。先ほどの中村委員からもお話があった、多分その趣旨はそういうことではないかと思うのですが、地区の合意形成がしっかりなされた和我々は理解していいわけですか。そのことだけ。

○都市計画課長 現段階では地区の合意形成はなされていると、私ども判断しております。ただし、これが4月に告示決定をして、実際に地域で実態として動き始めますので、そのときにもしかすると違ったものが、建築物として建てたいといったようなことが出てきたときにどうなるかというのは、実態として動いてみないと間違いないとは言い切れませんので、その辺は実態と合わせながら、最終的にはもしかすると変更といったところも今後出てくるかもしれませんが、現段階では地元は合意形成ができていますと、私ども判断しているところです。

○委員長 地区の中で協議を始めたのはいつで、協議の経過としては、ここまで来るのに何年、時間はどのくらい要していますか。

○都市計画課長 すみません、手元に会議の回数までありませんけれど。

○委員長 年度でよろしいです。年単位で。

○都市計画課長 多分答えられない部分ですので、すみません。手元に資料を用意してありません。

○委員長 要は十分な協議、周知も含めて住民の皆さんが納得をしているのか。例えば、屋根の形状等細かい部分、あるいは300平米以上という要件だとか、これからやっていくとそれを満たさない物件や状況というのが出てきたときに、一番大事なのは、地区の中であのかき決めたじゃないか、私はそんなこと知らないよというやり取りが出てくる。そうすると、これは調整区域の第1回目の例になるわけですので、床尾でうまくいくかいかないかということは、次に同じような例が出てきたときに、他の地区から見ても参考になるし、逆にあのかき決めたじゃないかということが出ると、それが逆に今度は次の地区だとか、他の例に影響を及ぼすのではないかと。だから、地域の協議や合意、これがとても私は大事だと思います。ですから、それをしっかり市としては、確認をしていただいて、前のめり制度ありきとなって後戻りしないように、そこだけは御留意いただきたいというのが私の質問の趣旨ですので、そういう意味でよろしいですか。

○都市計画課長 その辺につきましては、先ほどから繰返しになりますけれども、地域の合意形成はできておる

と判断しておりますし、市としても、この地区がこういった形で地区計画ができていますので、引き続き地区と連携を図りながら、これは実態として目的がコミュニティーの維持で、人を増やそうといったことをやっている地区計画ですので、この地区計画内に住宅が新しく増えてきて、人口もある程度増えてくるということが最終目標となっておりますので、目的達成に向けて、市としても地元と協力しながら、地区のまちづくりを進めてまいりたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

○委員長 ほかにありましたら。

○中村努委員 吉田の地区計画の経過の中で、地区計画をつくったときに、その土地に関わる人がほとんどですから、その地区計画は守られているのですけれど、そういう人が入れ替わってしまうと、そういう経過を知らないで、例えば物置きを増築したとか、ブロック塀を1.5メートル以内のところに建ててしまうとか、そういう事例が後から出てくると思うのですが、基本的にこの条例ができたということで、その条例の管理というのは市がやると思うのですけれども、それに違反したようなものが、要するに建築確認が要らないような造作物、そういうものができたときに、どういうルールになって、どういう指導になっているのか、その辺はどうですか。

○都市計画課長 先ほどの答弁とも、少しだぶる部分があるのですが、まず、地域の方には今、地区計画の手引きをつくっていますので、そういったものでまず知らせていくといったところが1点です。あと、地区計画自体、今回の条例化している部分については建築条例ですので、建築基準法上の確認の段階でチェックをするのですけれども、これ以外の部分、先ほどの塀ですとかそういった部分については、都市計画法上の計画決定されている地区計画がございますので、そちらについては都市計画法上の法律に基づいて、58条の2といった土地計画法に基づく届出が本当は必要になってきます。そういったところをきちんと地域の皆様に分かるようにお伝えしながら、チェックをしていくこととなります。

○中村努委員 都市計画法にしる、この条例にしる、チェックするのはそうだと思うのですが、要するに違反した場合、どうするのか。

○都市計画課長 都市計画法に基づくものについては、届け出してそれに対して勧告という形で、そんなに罰則は厳しくはございませんけれども、今回の改正条例した部分については、基準法上の罰則がございますので、罰則が強まっているといった状況です。今回の議案になっている建築条例についてはです。先ほどの塀ですとか、そういった部分についてはこの中にはございません。けれども、都市計画決定されている床尾地区の地区計画の中には、塀とかの制限もがございますので、都市計画法上の勧告、届出勧告といった形がございますけれども、今回の中では、厳しい罰則まではないといったことです。

○中村努委員 そうすると、条例で定めているけれども黙っていればということですか。

○建築事業部長 今回、条例で定めてある、ここに載っている表17のこの整備の計画区域内にある、ここに書いてある規制については、建築確認の建築の規制の対象になるので、これに違反した場合には懲役3年とか罰金何百万円、そういう罰金までの違反に対する処置はされることになるのですけれども、細かい部分の、塀の部分というのは、この建築基準法のこの条例に入れられない部分もありますので、定めていいものと定めていけないものが建築確認の部分にはあるものですから、そういったここに入っていないようなもので、都市計画の中で、地元からこういう塀の高さにしてくださいというようなものについては、先ほども課長が言いましたように、都市計画法の58条の申請を出していただいたときに、これは駄目なので許可できませんよというような形でやると

ということです。もしそれが強行してやられてしまった場合は、勧告ということしか今の制度ではできないのですが、それはお願いをして、どこか直す部分とか修繕するようなときに、この都市計画決定されている部分は直してくださいというような勧告をしていく、そういう指導で行っていかざるを得ないということです。

ですから、今回、本当は地区計画だけでやっていけばいいところを建築確認の申請をしなくてはいけないようにして、担保を取っていくというようなことをさせていただきたいのですけれども、この中の建築基準法のところに入れられないものがあるものですから、それはどうしてもそういった都市計画法の届出で勧告というところまでしかできないということです。

○委員長 よろしいですか。ほかにありますか。よろしいでしょうか。

それでは、質疑を終了いたします。これより、自由討論を行います。ありませんか。

〔「なし」の声あり〕

○委員長 議案に対する討論を行います。ありませんか。

〔「なし」の声あり〕

○委員長 ないようですので、議案第1号については、原案のとおり認めることに御異議ありませんか。

〔「異議なし」の声あり〕

○委員長 御異議なしと認めます。議案1号塩尻市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例については、全員一致をもって可決すべきものと決しました。以上で、当委員会に付託されました案件の審査を終了いたしました。

なお、当議会の審査結果報告書及び委員長報告の案文につきましては、委員長に御一任をお願いしたいと思いますが、御異議ありませんか。

〔「異議なし」の声あり〕

○委員長 御異議なしと認めます。そのようにさせていただきます。行政側より何かあればお願いをいたします。

○建設事業部長 今回、付託案件につきまして、慎重審議の上、原案どおりお認めをいただきまして、まことにありがとうございました。

○委員長 それでは、以上で5月臨時会産業建設委員会を閉会といたします。大変、御苦労さまでした。

午前11時07分 閉会

令和3年5月11日（火）

委員会条例第29条の規定に基づき、次のとおり署名する。

産業建設委員会委員長 篠原 敏宏 印