

花巻市都市計画審議会 会議記録

日 時	平成25年2月12日(火) 14:00～15:14		
場 所	花巻市役所本庁舎3階 委員会室		
用 件	花巻市都市計画審議会		
出席した委員の氏名	学識経験者 同 同 同 市議会議員 同 同 同 岩手県職員 岩手県南広域振興局土木部長 岩手県花巻警察署長 ※ (地域課長	藤 田 康 雄 宮 澤 啓 祐 鎌 田 慎 一 猿 舘 祐 子 藤 井 英 子 照 井 雄 一 佐 藤 忠 男 中 村 初 彦 青 柳 天 伊 藤 広 務 佐々木 淳)	
欠 席 者	市議会議員 同 関係行政機関 国土交通省岩手河川国道事務所長	本 舘 憲 一 近 村 晴 男 高 橋 公 浩	
市 出 席 者	建設部長	高 橋 穰 児	
説明等のため出席した市職員氏名	【事務局】 建設部都市整備課長 〃 都市整備課長補佐 〃 〃 公園緑地係長 〃 〃 計画係長 〃 〃 〃 主査 〃 〃 〃 主査	鎌 田 吉 隆 澤 田 利 徳 阿 部 信 也 佐 藤 多 恵 子 佐 藤 充 赤 沼 雅 仁	

(開 会 午後 2時00分)

◎都市整備課長補佐(澤田利徳) これより花巻市都市計画審議会を開会いたします。私は、本日の進行役を務めさせていただきます都市整備課長補佐の澤田利徳と申します。よろしくお願いたします。

初めに、前回の審議会以降に委員の交代がありましたので、新たに都市計画審議会委員になられました方々を御紹介させていただきます。

花巻市農業委員会会長の伊藤繁弘委員でございます。

花巻市議会議員の照井雄一委員でございます。

本日、本館憲一委員、近村晴男委員、岩手河川国道事務所の高橋公浩委員は欠席でございます。なお、花巻警察署長の伊藤広務委員は欠席でございますが、佐々木地域課長が代理出席されてございます。

続きまして、本日の審議会に説明等のため出席しております職員を紹介させていただきます。建設部長の高橋穰児でございます。都市整備課長の鎌田吉隆でございます。都市整備課計画係長の佐藤多恵子でございます。同じく計画係主査の佐藤充でございます。同じく主査の赤沼雅仁でございます。以上で、職員の紹介を終わらせていただきます。

続きまして、建設部長の高橋よりごあいさつ申し上げます。

◎建設部長(高橋穰児) 皆さん御苦勞さまでございます。本日はお忙しい中御参集くださいまして誠にありがとうございます。御礼申し上げます。本来ならば大石市長がこちらに出向きましてごあいさつ申し上げるところでございますが、新聞にもありましたとおり新年度予算の査定をしてお返しをしまして、大変恐縮ではございますが部長以下で本日は対応させていただきます。都市計画審議会は御存じのとおり都市計画法の第77条の2第1項に基づきまして花巻市が設置させていただいております。市長の諮問に応じて都市計画に関する事項を御審議していただくものでございます。本日御審議いただく案件はお手元にお配りしておりますとお2件ございまして、1つは都市計画用途地域の変更でございます。具体的に申し上げますと用途地域の追加の内容になってございまして、松園町、南新田、野田地区、もう1つは東十二丁目地区の2カ所に都市計画の用途を追加しようとするものでございます。2つ目は都市計画特別用途地区の指定でございます。追加する南新田地区におきましては近隣商業、準工業地域がございまして、この地域において大規模集客施設を制限する地区として指定するものでございます。以上、本日審議していただく2項目について後ほど担当から御説明申し上げますが、よろしく御審議の上御決定賜りますようお願い申しあげまして開会に当たりましてのごあいさつに代えます。どうぞよろしくお願いたします。

◎都市整備課長補佐(澤田利徳) 議案審議に入ります前に、お手元に配付しております資料等の確認をお願いいたします。まず本日の審議会の次第でございます。次に最新の都市計画審議会委員の名簿、そして追加資料でございます都市計画の策定経過及び予定の概要でございます。皆様方よろしいでしょうか。それでは、これより議案審議に入ります。議案審議につきましては、審議会条例第4条第2項の規定により、会長を議長といたしまして、進行をお願いいたします。なお、発言の際には録音の都合上、各委員の前に用意しておりますマイクを御利用いただきますようよろしくお願いたします。

それでは、藤田会長、よろしくお願いたします。

(藤田会長、議長席へ着席)

◎会長(藤田康雄君) 皆さんこんにちは。藤田でございます。本日はよろしくお願いたします。今年の7月あたりからだいたい新聞紙上で本案件に関する記事が出回っております。少しずつではございましたが勉強させていただいたところ。2月になりまして

都市計画審議会ということで、いつものパターンと違うみたいですが、皆さんの御意見を賜りながら、きょう審議されることが皆さんにとって非常によろしいような結果になりますようにと思ひまして審議させていただきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

それでは審議に入ります前に、会議録署名委員の指名をさせていただきます。伊藤繁弘委員よろしいでしょうか。もう1人照井雄一委員よろしいでしょうか。よろしくお願ひいたします。

それでは先ほど部長からお話ありましたように議題は2つあるということでございまして、初めに議案第1号について、花巻都市計画用途地域の変更について説明を求めます。

鎌田都市整備課長。

◎都市整備課長（鎌田吉隆） 都市整備課長の鎌田でございます。それでは説明いたします。お渡しいたしました追加資料の都市計画の策定経緯及び予定の概要からお目通しをお願ひいたします。花巻市都市計画マスタープランの策定は平成22年3月でございます。土地利用の方針をここで定めてございます。平成24年1月には「都市計画と農林漁業との調整」について、調整が了となっております。花巻市土地利用計画の変更にかかる「広域まちづくり会議」の調整手続きが平成24年3月に完了してございます。岩手県との事前協議が平成24年4月から7月にかけて終わっております。住民説明会を平成24年7月31日に生涯学園都市会館において行いました。出席者は30名ございました。変更案の縦覧でございますが、8月1日から8月14日までの2週間行ってございますが、縦覧者はございませんでした。意見書の提出もございませんでした。公述の申出は8月17日に8名の方から申出がございました。これを受けまして公聴会を8月23日に開催させていただきました。公述人は7名、出席者は36名ございました。公述人への回答は10月16日に回答いたしました。この回答はホームページに掲載しております。この中身を少し説明いたしますが、用途変更の準工業、近隣商業地域の縮小及びレジャー施設の除外に当たり再検討を願ひたいというものでございました。市の考えといたしましては、マスタープランの土地利用に即していること、今後のまちづくりは開発されるショッピングセンターと中心市街地が共存していかなければならないと考えており、中心市街地においては顔づくり事業や活性化イベント事業などの展開により商店街組合等の自主的な活動が展開され、当該店舗とは異なる新たな賑わいづくりに一緒に取り組んでいるという内容でございます。詳しくは資料3をごらんいただきたいと思ひます。こういった御意見、農業振興地域の調整から再検討を重ねて計画内容を見直いたしました。見直した内容をもとに事前協議を10月から11月に行いました。11月26日には2回目の住民説明会で見直し案を説明いたしました。出席者は38名ございました。変更案の縦覧を11月16日から11月29日までの2週間行ってございます。この間1名の方が縦覧いたしました。意見書の提出はございませんでした。こういった経緯を踏まえて本日の都市計画審議会を開催してございます。本協議、決定告示はこれからの予定でございます。

それでは議案第1号花巻都市計画用途地域の変更について説明いたします。お手元の議案をお開き願ひます。本議案は花巻都市計画用途地域を合計で約2,265ヘクタールに定めようとするものでございます。変更前2,217ヘクタールが変更後は2,265ヘクタールでございます。ここは全て無指定地域でございまして、約48ヘクタールが用途地域の増となるものでございます。南新田地区は無指定地域32.5ヘクタールを第一種低層住居専用地域3.8ヘクタール、第一種住居地域14.3ヘクタール、近隣商業地域7.8ヘクタール、準工業地域6.6ヘクタールにそれぞれ変更しようとするものでございます。東十二丁目は矢沢地区でございまして、現在金属工業団地があるわけですが、無

指定地域15.4ヘクタールを工業地域に変更しようとするものでございます。議案資料により御説明いたします。花巻都市計画マスタープラン土地利用方針では南新田地区は商業・業務・居住複合ゾーンと位置付けており、優良な開発が見込まれる場合には農用地との調整を図りながら用途地域に指定し、連続して一体性を保つ都市的土地利用を誘導する地域と定めております。一方、東十二丁目地区は花巻機械金属工業団地が併設してございますが、ここは工業・流通ゾーンとして位置付けております。南新田地区は32.5ヘクタールを、東十二丁目地区は15.4ヘクタールを用途変更するものでございます。現況でございますが、赤のラインで囲んだところが今回用途を指定するところでございます。見直し後の計画図でございますが、当初の案に対しましてさまざまな御意見がありましたことから、見直したものでございます。今回の変更はマスタープランにおいて地域別方針の土地利用計画に基づきまして、南新田地区において民間による開発計画の見込みを受けまして都市計画と農林漁業の調整を行ったところ除外の見通しがたったことから、同時に用途地域を指定しようとするものでございます。あわせて市街地の形成が進んでいる周辺においても用途地域を指定しようとするものでございます。当初案からは0.8ヘクタール減となっております。その地域は農業振興地域の将来計画の見通しがたっていないことからその箇所を外したものでございます。用途地域の内容に触れさせていただきますが、第一種低層住居専用地域は低層住宅の良好な環境を守るための地域で、小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や小中学校がたてられる用途でございます。第一種住居地域は住居の環境を守るための地域で3,000平方メートルまでの一定の店舗、事務所、ホテルは建てられます。近隣商業地域は、近隣の住民が日常の買い物をする店舗など業務の利便性の増進を図る地域です。南新田地区内に近隣商業地域を指定した理由でございますが、土地区画整理事業を行った地区がございまして一体的な土地利用ができるということで成熟した市街地の形成を図ること、商業施設が計画されていることから住民の買物の利便性の向上が見込まれることから近隣商業地域を指定したところでございます。準工業地域でございますが、主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便性を図る地域でございます。

東十二丁目地区でございます。現在花巻機械金属工業団地として位置付けられております。それとあわせて開発予定地域とあわせて工業地域として15.4ヘクタールの用途の変更を行うものです。工業地域は主に工業の業務の利便性を図る地域でございますが、工場や住宅、10,000平方メートルまでの一定の店舗は建てられますが、学校や病院、ホテルなどは建てられない地域でございます。今回の変更に限っては、現在2,217ヘクタールの用途地域が変更後2,265ヘクタールと48ヘクタールの用途地域が増となるものでございます。

資料4は開発計画の内容でございます。このようになるというものではございません。こういった内容で計画されているということでお目通し願います。

以上で用途変更の説明を終わらせていただきます。よろしく願いいたします。

◎会長（藤田康雄君） ありがとうございます。説明が終わりましたので、ただいまの議案第1号につきまして、質疑、御意見等ございましたら発言をお願いいたしたいと思っております。

（発言する者なし）

◎会長（藤田康雄君） いつものパターンと違うというのは、皆さんから質疑、御意見をいただいた後に原案に対して挙手採決することになってまして、単に質疑、御意見をいただくものではない審議会になっておりますので、その辺をお含みいただいて御意見をいただければありがたいと思っております。お願いいたします。

宮澤委員。

◎宮澤啓祐君 議案第1号と第2号の違いは何でしょうか。

◎会長（藤田康雄君） 今の説明の中では議案第1号と議案第2号との違いが明確でないということですので、これについて御説明願えますか。

鎌田都市整備課長。

◎都市整備課長（鎌田吉隆） 議案第1号につきましては、用途地域の内容でございまして、議案第2号はこの用途地域の中である部分的なもの、近隣商業地域と準工業地域に限った変更でございまして、この中身につきましては、議案第1号の審議が終わった後にもう一度説明をさせていただきます。

◎会長（藤田康雄君） 高橋建設部長。

◎建設部長（高橋穰児） 私からも説明をさせていただきます。宮澤委員からのお尋ねでございまして、議案第1号は先ほど私がいさつで申し上げましたとおり都市計画用途地域の追加指定について御審議をいただくものでございまして、今課長が説明しましたとおり松園町、南新田、野田地区に新しく白地に用途を加えるとともに、東十二丁目地区に工業地域として用途を追加しようとするものでございまして、ただいま宮澤委員のお尋ねにありました議案第2号の都市計画特別用途地区の決定につきましては、議案第1号を御決定いただきましたなら、追加して指定いたします南新田地区の用途、近隣商業地域7.8ヘクタールと準工業地域6.6ヘクタールでございまして、こちらにつきましては都市計画用途上は建築制限が無制限、どんな大きさの建物も建てられるという都市計画法上の用途でございまして、花巻市といたしましては近隣に与える影響を最小限にというか影響を考えまして、これらの用途あわせて14.4ヘクタールにつきまして特別用途という都市計画の決定をちょうだいしまして、大規模集客施設の面積を制限する地域として都市計画決定をさせていただきたいという議案の内容でございまして。

◎会長（藤田康雄君） よろしいでしょうか。確認させていただきます。いま議案第1号で審議する内容は2カ所あるということですね。2カ所の変更について皆さんの御質疑及び御意見をちょうだいするということですね。

（「そのとおりです」の声あり）

◎会長（藤田康雄君） ほかに御質疑ございますでしょうか。

藤井委員。

◎藤井英子君 2点質問させていただきます。資料4で具体的に計画されている施設が現在の段階でこのような形に計画されているという資料かと思いますが、市ではいろいろな形で準備され、住民にも説明しているかと思いますが。私も住民説明会に参加してまいりましたが、その時に聞こえてきましたのはレジャー施設がどうなっているのかという心配の声でした。審議会でここまで聞けるかどうかですが、近くに高校があるということもありまして、噂を取り上げて審議するのもいかなものかと思いますが、現時点でレジャー施設がどんなものが入りそうなのか、動きがあれば教えていただきたいですし、もしその中でもし何かが決まるとなれば、市はその中で注文とか言えるものなのかということが1つあります。もう1つはインフラ関係です。もしこの開発計画が通った場合、道路とか下水道とかそういった部分が出てくるかと思いますが。下水道関係はいいのだろうと思いますし、市道若葉町天下田線が例えば幅が広くなるとか、何か今時点で予定があるのでしたなら2点お伺いしたいと思います。

◎会長（藤田康雄君） 高橋建設部長。

◎建設部長（高橋穰児） 議案第1号には直接的には審議の内容ではございませんが、今藤井委員からお尋ねありました1点目のレジャー施設の関係でございまして、これはあく

までもデベロッパーの段階でこういう開発の計画を持っているということで、先ほど課長から経過を説明しましたが、都市計画と農林漁業との調整の前提は、こういう開発計画があるかどうかで調整を行うという前提でございますので、今回の場合は開発業者がこういう計画をお持ちだと、あくまでも開発業者がこういう計画を持っているという内容でございます。ですから現在のところこのレジャー施設を含めて具体的な内容についてはこれ以上のものは知り得ないという状況でございます。2点目の市道若葉町天下田線の整備の関係でございますが、この開発計画を解析いたしまして、今後用途指定になった暁には次のステップとしまして開発行為という手続きがなされますが、その段階で道路管理者としての指導をいたしますし、上下水道についてもそれなりに開発行為の手続きの中で対応をさせていただきたいと考えております。ちなみに説明会等でも私から話をしていますが、やはりこういう開発計画があれば多少なりとも交通量の増大は予想されるものでございます。現在の交通量調査の中から解析いたしますと、市内の国道4号を除いた部分で一番交通量の多いところがアルテマルカンから消防署の間の道路でございます。指数にいたしますと1.25でございます。その指数と比較いたしますとそこまではないという交通量でございます。多少交通量の増加は予想してございます。

◎会長（藤田康雄君） よろしいでしょうか。今一度事務局に確認いたしますが、本日の審議会の議案における結論は、あくまでもゾーニング、いわゆる用途地域の変更ということでよろしいですね。

鎌田都市整備課長。

◎都市整備課長（鎌田吉隆） お答えします。今回の審議内容は前段でお話しましたとおり用途地域の変更に限った内容でございますのでよろしくお願いいたします。

◎会長（藤田康雄君） 藤井委員よろしいでしょうか。そのほかございますか。

宮澤委員。

◎宮澤啓祐君 要望というかお願いを申し上げさせていただきたいと思います。きょうの提案の事項は都市計画マスタープラン土地利用方針に基づいて、手続き的な内容となっておりますので、本議案に対して疑義を申し上げるものではございません。しかし、実際に実施計画が示され、事業が着手される際には、花巻市において御助言、御指導をいただければとお願い申し上げます。1つは、資料4にあります同類の市内にある既存店舗は1万平方メートル以下であり、同程度の規模を望むものであります。2つ目は、レジャー施設、ゲームセンターの除外を望むものであります。近隣には花巻東高校、太陽の子保育園があり、レジャー施設はふさわしくないと思うからであります。また、実際に実施計画がもっと詳しく示された段階で情報をいただければありがたいと思っております。以上、市当局にあらまはしては御配慮賜ればありがたいと思います。同類の既存店舗というのは銀河モールが9,260平方メートルですし、ジーズ、ビッグハウス等が9,244平方メートルであります。したがって、今度の店舗も1万平方メートル以下であってほしいと考えているところであります。商工会議所あるいは商店街連合会等々共存共栄とともに発展していくという考えでお願いを申し上げさせていただきました。よろしくお願いいたします。

◎会長（藤田康雄君） ありがとうございます。事務局からは何かありますか。

高橋建設部長。

◎建設部長（高橋穰児） 審議の内容とは別でございますけれども、今宮澤委員からお話があった内容につきましては、市といたしましても商工会議所から正式に御要望という形でちょうだいしている内容と同じでございますので、その際にお答え申し上げましたとおり実施に際しては市としての考え方を御説明申し上げながら事業を進めてまいりたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

◎会長（藤田康雄君） よろしいでしょうか。そのほかございますでしょうか。

佐藤忠男委員。

◎佐藤忠男君 参考までにお伺いしたいわけですが、追加資料として都市計画の策定経緯及び予定の概要をいただきましたが、この中で去年の7月31日に住民説明会が行われておると。その後公聴会が行われ、一部の用途地域を変更の手続きをした後に再び説明会という流れになっているわけですがけれども、これを見ますと割合と大きなプロジェクトというか大きな計画にも関わらず市民の関心が薄いのかなと思ったわけですがけれども、例えば説明会では30人、あるいは公聴会には8人の公述人のうち7人が意見を出されたと。これらの内容についても資料としてあるわけですがけれども、その辺の市民の反応をどのように捉えておられるのか、参考までにお聞きしたいと思います。

◎会長（藤田康雄君） 事務局お願いします。

鎌田都市整備課長。

◎都市整備課長（鎌田吉隆） 説明会は2度行っております。そのほかに松園町地域の市政懇談会でも説明した経緯がございます。たしかにこの2回の説明会と地域での説明会でも特段の御質問はございませんでした。御意見も特段ないという状況でした。一連の説明会において、一般の方の御質問がなかなか出ないというのは関心の度合いというよりも、どのような計画があったかという大きな見方があったのではないかと思います。具体的な質問をする前にそういった中身を知るための情報提供をしたものでございますけれども、なかなか具体的な質問までいけなかったのではないかと感じております。決して関心がないうということではなく、市政懇談会でも説明を聞きたいというほどですから関心はあったものと解釈しております。

◎会長（藤田康雄君） 佐藤委員よろしいでしょうか。ほかにもございますか。

（発言する者なし）

◎会長（藤田康雄君） ないようでございますので、質疑を終結させていただきます。

お諮りいたします。議案第1号について原案のとおり同意することに賛成の方、挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

◎会長（藤田康雄君） ありがとうございます。全員賛成ということで、議案第1号は原案のとおり同意することに決しました。

次に、議案第2号花巻都市計画特別用途地区の決定についてに入ります。事務局からの説明をお願いいたします。

鎌田都市整備課長。

◎都市整備課長（鎌田吉隆） 議案第2号を説明いたします。花巻都市計画特別用途地区を次のように決定するというので、種類は大規模集客施設制限地区ということで、約15ヘクタールでございます。中身につきましては、劇場、映画館、演芸場等、飲食店、展示場等の建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートルを超えるものについて制限するという内容でございます。先ほどの議案第1号でも説明いたしました準工業地域と近隣商業地域に対して、今回特別用途地区として指定しまして建築制限を加えるというものでございます。準工業地域と近隣商業地域あわせて14.4ヘクタールを特別用途地区と指定するものでございます。現状は無指定地域でございます。指定する理由でございますが、将来に向けて大規模な集客施設の立地により既存の工場等の操業環境や既成市街地に大きな影響を及ぼさないようにすることや、広域からの集客による交通渋滞を招かないよう周辺環境を守るため、適切な土地利用の誘導を図るため新たな開発予定地である南新田・野田地区の近隣商業地域及び準工業地域へ特別用途地区を指定しようとする

るものです。あわせて特別用途地区の決定手続きの流れについて御説明いたしますが、岩手県の特設大規模集客施設の立地の誘導に関する条例や花巻市土地利用計画の変更にかかる広域まちづくり会議を平成24年2月に開催してございます。そうした中で広域まちづくり会議が3月に手続きが完了いたしました。協議は7月まで、その後説明会、公聴会を開催いたしました。変更協議を行いまして、第2回説明会を11月に行ってございます。国土利用審議会は県で開催してございます。そして本日の審議会の開催でございます。きょうの審議会が終わりますと、農業振興地域の除外手続きとあわせて5月末には都市計画決定の告示をするという流れになってございます。それから特別用途地区の条例を3月の議会定例会で提案いたしまして、公布は同じく5月末という日程になってございます。

特別用途地区の制限の内容でございますが、資料1-2をごらんいただきたいと思います。大規模集客施設でございますが、少し専門的なお話でございます。この中で建築できるもの、できないものといった説明をしているものでございます。1万平方メートルを超える建築はできないということに対して、例えば店舗として1万平方メートルを超えることができない、同じように建築ができないものは不可分、分けることができないという事例ですが、例1として店舗の床面積が8,000平方メートルと付属倉庫が2,000平方メートルを超えている場合は1万平方メートルを超えるという中身に当たります。例2としまして、例えば3,000平方メートルが2つ、4,000平方メートルの店舗があって、これらが通路でつながっている場合、一体としてみなされますので、このように1万平方メートルを超えているものはたてることができないこととなります。一方、可分事例といたしましては、店舗がそれぞれ独立しておりますけれども、ごらんのとおり敷地の中に分割線が入っているということで、これらの店舗がそれぞれ独立しているものでありまして、合計で15,000平方メートルですけれども、それぞれ独立した店舗となりますので、それぞれの床面積で判断されることとなります。今回の開発計画につきましては、この事例に当たると理解してございます。これは建築基準法上の取り扱いになりますので、そのように御理解願いたいと思います。

特別用途地区につきましては、一団として1万平方メートルを超えるものはたてることができないという地区に指定しようとするものでございます。参考までに今回の建物の中で既存不適格はございません。

以上で議案第2号の説明を終わらせていただきます。よろしく御審議のほどお願いいたします。

◎会長（藤田康雄君） ありがとうございます。ただいまの説明について御質疑、御意見等ありましたら発言をお願いいたします。

佐藤忠男委員。

◎佐藤忠男君 説明の中で資料1-2の大規模集客施設の用途上可分不可分の取り扱いで、可分事例ということでそれぞれ独立したような店舗形態になっているものについては、合計で1万平方メートルを超えても可分だという説明がございましたが、先ほど敷地内にある「分割線」と説明されましたけれども、この分割線は道路なのか、ただ単に図面上でこういう分割をしますという形のものなのか、その辺説明をお願いします。

◎会長（藤田康雄君） 高橋部長。

◎建設部長（高橋穰児） 今の説明であたかも敷地に分割線があるかのような説明をしましたがけれども、これはあくまでも可分不可分の考え方をこの図に示したものでございまして、実際は道路でもなんでもありません。一団の土地の中に1つ1つの店舗が1万平方メートル以下のもので、例えば例2のように通路でつながっていないとか、店舗に付属する倉庫があるとか、そういうことで1つの店舗が1万平方メートルを超えなければ、こうい

うショッピングモールはできます。ただ1つの建物としてとか、廊下でつながって1万平方メートルになるような建物は建設できませんという内容でございます。分割線が現地にあるということではございません。

◎会長（藤田康雄君） つまり建築基準法に従って考えればということの可分不可分という考え方の意識図ということのようです。よろしいでしょうか。

佐藤忠男委員。

◎佐藤忠男君 そうしますと、この分割線は実態としてはないと考えていいと解釈したわけですが、今回の計画を見ますと道路が計画されておいて、いわゆる公道として認めるかどうかということがあろうかと思えますけれども、行政としてはそれは必要ないと仮に仮定した場合に、どうしても道路は必要だと事業主体が考えまして、その中に道路を設置することはあり得るのかどうか。もしあり得るといった場合にそれはどのような判断することになるのか。その辺をお聞きしたいと思います。

◎会長（藤田康雄君） 高橋建設部長。

◎建設部長（高橋穰児） 想定のお尋ねでございますが、お答えいたします。今の段階で計画されている道路は市道として整備されるかどうかということですが、開発行為の段階で審査をいたしまして、最終的に結論は出されるものと思います。なお、ちなみに平成17年に一番最初に技術的指導の申請をちょうだいした時の書類によりますと、その時は市道として認定する必要はないと開発業者にはお答えしているという経緯がございます。最終的には今後開発業者が開発行為の手続きの段階で協議されますが、仮に市道にならないで道路をつくった場合でもそれはあくまでも私道として宅地内の道路としての扱いでございますので、公道ではないと理解してございます。

◎会長（藤田康雄君） よろしいでしょうか。

佐藤忠男委員。

◎佐藤忠男君 市民の方々は今回の用途変更に伴ってあそこの場所というのは教育あるいはスポーツ関連の施設が集積しておると。あそこにはレジャー施設のような施設は必要ないのではないかとこの公述人なりあるいは一般の市民の方々もそうっておられる方々が相当おられるのではないかと思うわけです。そういった場合に用途地域等による建築物の用途制限の概要の表を見ても、例えば商業系、近隣商業地域、あるいは工業系、準工業地域に用途変更を考えておられるということですが、例えば店舗・事務所・営業施設等の中の麻雀店、パチンコ屋、射的場とういった業種があるわけですが、近隣商業地域も準工業地域でも白になっている。白になっているということは建設可能と捉えるわけですが、これには対抗手段はあるのでしょうか。

◎会長（藤田康雄君） 高橋建設部長。

◎建設部長（高橋穰児） あくまでも仮定の話ですが、岩手県条例によりますと教育施設から100mの範囲内で接する一団の土地については風営法上の建物はたてられないという規定がございまして、本地区におきましても東高校から100m以内に開発部分の土地がかかりますので、県条例に抵触する建物は建てられないこととなりますので、今委員御指摘の麻雀店、パチンコ店等は県の条例で制限されると理解しております。

◎会長（藤田康雄君） 佐藤委員よろしいでしょうか。ほかにございますか。

照井委員。

◎照井雄一君 先ほどの第1号議案にも関わってきますけれども、目指すべき方向性や立場によって受け止め方や判断が違ってくるのかと思いついておりましたけれども、商業の立場に立てば、去年の9月の一般質問でもこの件について御質問申し上げた時に、市全体の均衡のある発展について考えれば望ましい施設だけれども、やはり商業者の観点

から考えると非常に経済のバランスを崩す可能性もあるという懸念の声が出ておりましたけれども、きょうも宮澤委員からも若干の要望と質問がありましたとおり、商業者にはかなりの脅威があります。結局、この計画を今後実施計画が策定されるに当たって市がどこまで関わっていいのか。あるいは商業者等からの請願陳情等がある中でこの要望をどこまで反映させる余地があるのか。そのあたりはどのように捉えればよろしいでしょうか。

◎建設部長（高橋穰児） あくまでも先ほど来御説明申し上げているとおり、今後この用途が決まりましたなら開発業者からの開発行為という手続きになります。その段階では市といたしましては技術的指導の部分がございますので、その段階で商工会議所からの要望等も勘案しながら、それから公聴会で市の考え方をお示しした内容で十分に調査、吟味いたしまして、市としての立場を明確にしていきたいと思いますと考えております。

◎会長（藤田康雄君） よろしいでしょうか。改正都市計画法に基づいて、農業振興地域と白地地域との除外をしながら、市にとって必要な商業地域、工業地域等を見直していった、その制限を加えていこうというのが本議案の趣旨ですよね。今問題になっているのは2つあると思うんです。1つは1万平方メートル以上という線引きがどうなるのかということ、もう1つは追加されていく部分での商業地域ということが入ってくる建物はどうするのかということ、そのところでアセスメントの問題が出てくる。けれども、きょうの議案で議決することはあくまでも今おっしゃられている特別用途地区の追加ということに関する問題です。それについて皆さんからの質疑、御意見ということだと思っておりますので、今質疑が出てきておりますけれども、それは次の開発段階のことだと思いますので、そうなるとうまくマスタープランの変更部分も入ってくるという次元の違う話になってしまうのではないかなという気がします。よろしいでしょうか。とりあえずきょうは特別用途地区の審議ということに集中していただければありがたいのですが、御意見ございますでしょうか。

中村初彦委員。

◎中村初彦君 今示されている案件については、床面積の合計が1万平方メートルを超えるものについて制限を加えるということがございますので、私どもが今まで審議していることについて、あるいは市民の皆様方あるいは近隣の方々が懸念されていることについて、一応制限を加えようとするものですから、このことについて私は賛成するものでございます。

◎会長（藤田康雄君） ほかに御意見ございますか。質疑ございますか。

猿舘委員。

◎猿舘祐子君 意見というか、今回の案件は委員長がおっしゃるとおりですが、今後は開発ということではいろんな業者から変更や申請がなされると思うんですけれども、これは要望なんですけれども、やはりマスタープランには基づいているけれども、いろいろな市の中のバランスをきちんと市の中で慎重に慎重を重ねた上でこういう形の用途変更をここできちんと議論されるような形のもので今後出てくるようお願いしたいと思います。

◎会長（藤田康雄君） 高橋建設部長。

◎建設部長（高橋穰児） ありがとうございます。猿舘委員のおっしゃるとおりでございます。今都市計画マスタープランで位置付けておりますくくりの中にはまだ白地の部分もございますし、都市計画マスタープラン以外の部分もございますので、順次その時代の環境が変化することに対応するように、今の委員からの御意見のとおり市として用途のあり方、地域のバランスのあり方を検討しながらやってまいりたいと考えております。

◎会長（藤田康雄君） よろしいでしょうか。ほかにございますか。

（発言する者なし）

◎会長（藤田康雄君） それでは、ないようですので質疑を終結いたします。

議案第2号について、先ほどのように原案のとおり賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

◎**会長(藤田康雄君)** ありがとうございます。皆さん賛成ということでございますので、議案第2号は原案のとおり同意することに決しました。

以上で議案の審議を終了いたします。ありがとうございました。

(藤田会長、自席へ着席)

◎**都市整備課長補佐(澤田利徳)** 藤田会長、大変ありがとうございました。また、委員の皆さまにおかれましても大変ありがとうございました。以上をもちまして花巻市都市計画審議会を閉会いたします。ありがとうございました。

(閉 会 午後 3時14分)