

第 26 回 燕市都市計画審議会

■日 時：令和 7 年 2 月 7 日（金） 10 時から

■場 所：燕市役所 1 階 つばめホール

■出席者：出席 15 名

樋口 秀、三部 正哉、小林 理恵子、田澤 信行、佐野 大輔、
稲村 隆行、安井 和也、和田 正春、田野 隆夫、池田 弘、
阿部 恭裕、石田 仙一、丸山 朝子、山田 直子、近藤 美和子（敬称省略）
欠席 1 名

■会議内容

1. 開会（10：00）

事務局

定刻となりましたので、ただいまから第 26 回燕市都市計画審議会を開催いたします。
私は、本日の進行を務めます都市計画課長の〇〇です。よろしくお願いいたします。
（次第、委員名簿、会議資料、別添資料の確認）
それでは開会にあたり、都市整備部 〇〇部長より挨拶を申し上げます。

2. あいさつ

都市整備部長

都市整備部長の〇〇でございます。
燕市都市計画審議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。
委員の皆様におかれましては、公私ともにお忙しい中、また本日は非常に足元が悪い中、本審議会にご参集いただきましたこと、厚く御礼申し上げます。ありがとうございます。
また、常日頃、本市の都市計画行政にご理解・ご協力をいただいておりますこと、重ねて御礼を申し上げます。
ご承知のとおり、この都市計画審議会は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、燕市の用途地域の指定及び変更をはじめ、都市施設であります都市計画道路、下水道などの整備に関する計画について、都市計画法の規定により調査審議をいただく市の付属機関でございます。
これまで多くの案件をご審議いただいて参りましたが、本日は報告事項といたしまして、「工業専用地域における規制の現状と令和 6 年 12 月に受けました用途規制緩和に関する要望について」ということで、ご報告をさせていただきたいと思っております。
工業専用地域は、これまで本市の経済活動において重要な役割を担ってきた一方で、住宅や店舗等の建築には制限があり、建設できない地域でございます。
しかしながら、近年、産業観光ということが注目され、工場見学等に訪れる方が増加する中で、ユーザーに直接販売する手法や飲食の提供ができないことが課題となっております。このような中、業界団体などから、用途規制緩和に関する要望が寄せられました。これを受けまして、本市といたしましても慎重かつ前向きに対応していくということが求められております。
本日は現在の規制の現状を共有し、要望内容につきまして説明をさせていただきます。皆様の専門的な見識から、また住民代表としてのお立場から、どうか忌憚のないご意見を賜り、今後の方針を検討してまいりたいと考えております。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

事務局

続きまして、議事に入る前に、今年度初の会議開催にあたり、交代のあった委員の方々をご紹介します。

(委員の紹介)

それでは本日の議事につきましては、報告事項として「工業専用地域における規制の現状と令和6年12月に受けた用途規制緩和に関する要望について」の1件でございます。

また、本日の進め方につきましては、次第3.報告事項についての説明で20分、質疑応答などで30分を予定しておりまして、終了をおおよそ午前11時頃と考えておりますので皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

それでは、これ以降の議事進行につきましては、会長より、よろしくお願いいたします。

会長

承知いたしました。皆様おはようございます。引き続き会長職を拝命いたしました。〇〇と申します。着座にて失礼いたします。

それでは改めまして、本日はご多忙のところ、本審議会にご参集を賜り、誠にありがとうございます。報告事項に入ります前に、本日の委員の出欠について、ご報告申し上げます。出席人数は16人中、ご欠席が1名おられて、その他15名が出席していただいておりますので、本都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、2分の1以上のご出席をいただいておりますので、本審議会が成立いたしますことをご報告させていただきます。

傍聴人の方はおられないということですのでよろしかったでしょうか。

それでは、次第の3.報告事項「工業専用地域における規制の現状と令和6年12月に受けた用途規制緩和に関する要望について」皆様と審議したいと思います。まずは事務局からご説明を受けた後、委員の皆様からご意見いただきたいと思いますので、ご準備いただけたらと思います。それでは、事務局のほう、ご説明よろしくお願いいたします。

3. 報告事項

事務局

事務局の都市計画課 〇〇と申します。私のほうから報告事項の内容について、ご説明をさせていただきます。

● 事務局による報告事項の説明 手元の資料及びスクリーンにて説明（10：20 迄）

私からの説明については以上となりますが、検討の方向性や進め方などについて、どうか忌憚のないご意見をいただければと存じます。よろしくお願いいたします。

会長

ご説明どうもありがとうございました。

今ほどいくつかの案が出てきたりもしておりますが、若干ちょっと私、都市計画を専門としておりますので、ご説明のところにちょっとだけ補足させていただきますと、皆様のお手元の5ページ目に建物を建てて良い、悪いという表があると思うんですけども、元々この工業専用地域というのが、今ほどご説明ありましたけど、図の欄、赤枠で囲ってありますが、下のほうにですね、“危険性が大きいとか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場”というのがあろうかと思います。下から2つ目のところ。これほとんどのところに建てることのできないんですけども、工業専用地域、工業地域もそうですが、ここには建てることのできるということで丸になっております。

それから、都市計画で言いますとですね、例えば花火工場とかですね、養豚場などは、実は住民との距離を確保しないと営業できなかつたりするんですね。実は長岡の花火工場さんも残念ながらですね、住宅がどんどん市街地に拡大してきちゃって、花火工場とも距離が近くなりすぎちゃっているんですね、もう営業できなくなるというようなこともございます。これはちょっと都市計画とは直接関係ないんですけども、工専の皆さんが事業継続されるときに、これ緩和というふうに書かれていますので、住宅が立地すると、やや事業計画ができなくなるといったような懸念もないわけではないです。緩和をするときには、ちょっと先を見てですね、慎重にやるという必要もございます。ですが、時代がですね、変わってまいりますので、そういう手続きというのは求められているところでもございます。

それでは、要望書に関係している委員がご出席ですので、もしこの要望書の内容の何かご説明がありましたら、ちょっとお聞きしてもよろしいですかね。それとも皆さんに直接、意見を求めた方がいいですか。〇〇委員とか〇〇委員、何かこちらについてご説明とか…

〇〇委員

今、事務局が説明したとおりです。業界団体の人達と昨年末、市長に直接要望した。ここに書いてある記載のとおりです。

会長

はい、分かりました。〇〇委員もよろしいですか。

〇〇委員

説明のとおりでございますけれども、もう 50 年以上前にできた計画でございますので、その時のニーズというか、産業観光という言葉がなかった時代でございますので、産業観光は本当にニーズが高まっておりますので、ぜひとも早めに見直していただいて、1 番この地域にとって良い変更というか緩和をしていただければ良いなと思っております。

会長

分かりました。

先ほど事務局のほうから大阪の和泉市の例ですとか、長岡のスマートインターの近くの例ですとか、今ほど言いましたが、工業専用地域に住宅は立地できないというのは全国一律の非常にきつい制度でございまして、各地域の実情に合わせて使っていくというのが今の時代でございますので、今、事務局のほうからご説明があった 4 案が今ほど出ておりますけれども、それでは皆様にちょっとご準備いただいていたかと思いますが、いかがでしょうか。ご質問、ご意見いただけたらと思います。

はい、お願いいたします。

〇〇委員

ご説明いただいて、規制緩和に向けてこれから勉強を進めるという中で、これから具体的にしっかりと課題を調査していく段階だと思うんですけども、すでに規制緩和を進めるにあたって、もしネックとなりそうだなとか、課題になりそうだなっていうのをもうすでに把握されていたら教えていただきたいと思います。

会長

いかがでしょうか。

事務局

先ほども少し申し上げたんですが、規制を緩和するといった中でいろいろな手法があると考えております。その中で市長のほうからも話があったんですが、現在の用途地域をそっくり変えてしまうというのはなかなか難しいんじゃないかと、既に長い年月その用途地域として指定された中で活用されてきて、その用途地域だから出店をしているという事業者さんも多くいられると思いますので、そういったものをそっくり変えるといったものではなく、今現在の用途地域のところに、緩和を上乗せできるような手法ができれば1番良いかなというふうに思っております。

ただ今ほど、会長の方からもお話があったとおり、規制を緩和することで出てくる別の要因っていったものがあると良くないなと思っておりますので、例えばその環境基準であったりとか、工場から出てくる有害物質が規制の対象になるのかとか、あとはその工場の中で貯蔵できる燃料とかそういったものについても規制の対象になるのか、ならないのかっていったところは慎重に調査研究を進めてまいりたいというふうには思っております。以上です。

会長

いかがでしょうか。

〇〇委員

承知しました。

もう1点それに関連してなんですけれども、この課題を整理して計画を作っていく中で、対象地域のその進め方ですね。課題を抽出するときに、対象地域にいらっしゃる事業者さんにどれだけヒアリングとかしていくのか、どうやって進めていくのかっていうお考えをお聞きたいです。

会長

お願いいたします。

事務局

まだちょっとその具体的にどの程度のヒアリングっていったのは、調査段階ではまだ決まっていんですが、当然、ある程度計画の案を固めていく際には、地域の方々にご意見をいただく場っていうのは設けさせていただきたいと思っておりますので、その辺の周知であったり、お話を聞くっていう機会については、しっかりと設けたいというふうに思っています。

会長

よろしいでしょうか。

〇〇委員

はい。

会長

そのほかいかがでしょうか。〇〇委員、お願いいたします。

〇〇委員

丁寧なご説明ありがとうございました。

2点ほどちょっとありまして、まず用途地域変更。先ほどちょっと市長の話だとここはちょっと考えづらいのかなと思うんですけど、この5ページの表だと、工業地域、工業専用地域、工場・倉庫等のところで、“危険性が大きいとか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場”どちらも建てられるで、丸にはなっているんですけど、その環境基準等の規制が強化されるということで、ここについてはこっちでは丸と書いてあるけど、やっぱり性質が違う。その制限がかなり大きいものなのかどうかというところがまずは1点目と。

合わせて、①から④の7ページですね。規制緩和の手法があったかと思うんですけど、かなりこう、大臣の承認が必要とか、いろいろ差があるかなとは思いますが、1番最後のページの11ページの大体どのくらいのスケジュール感でいけるものなのかどうか。例えば、4番であれば、少しこうとか、何かそういうところがちょっと分かるとありがたいなと思うんですけど、実際、どの形でいっても2年間掛かるとか。むしろ例えば、他のやり方であれば2年以上掛かる可能性もあるんだとか、ちょっとスケジュール感をお聞かせいただけるとありがたいと思います。

会長

重要なご指摘だと思います。いかがでしょうか。

事務局

はい、ありがとうございます。

最初に環境基準等といったところになるんですが、確かに5ページの建築基準法上の定めについては、こちらに載せさせていただいている資料では、どちらも変わらないっていったふうに見えるんですけど、実際の環境基準であったり、消防法の定める取扱いができる薬品や燃料であったりとか、そういったところについては、ちょっと工業地域と工業専用地域っていったもので違いがございまして、そういったところも、まだこれから詳しく調査が必要かなと思っているんですが、工業地域に落としてしまうと今現在、操業している事業者さんのほうもちょっとまずいんじゃないかなといったような意見ももらってまして、今回要望いただいた中でも今現在の用途地域は変えずにできる手法を検討してくださいといったような要望も加えていただいているところもありますので、そういったところで検討を進めていきたいというふうに思っています。

あと11ページのスケジュール感の話ですが、ちょっと県内であったりとかそういった事例自体がそんなに多くはございませんので、なかなかスケジュール感についても我々でも測りかねている状況ではございまして、全国的な事例であったり、国の方で示している資料等によりまずと大体最短でこのぐらいなのかなというふうには思っております。

それ以外に例えば、最初に言っていた用途の変更だとちょっとハードルが高いといったような部分もそういった説明であったりとか、あとはいただいたご意見に伴ってその計画を見直したりといったような期間が追加で掛かってくれば、どうしてもこれ以上に期間が掛かってくるといったようなものがありますので、ちょっとスケジュールが伸びることはあっても短くなるといったようなことはなかなか難しいのかなというふうには思っています。

会長

よろしかったでしょうか。はい、ありがとうございます。

1番後ろの11ページは、最短でこの2年というふうなお話でした。

副会長

〇〇さんので、ちょっと補足してもいいですか。

会長

どうぞよろしくお願いします。

副会長

〇〇委員の1番最初の質問についてなんですが、今、市役所から提示された資料ですと、ほんの5行ぐらいにしかなくなっているんですが、建築基準法でA4の冊子の解説というのがあるんですが、この5行が大体3ページ、4ページくらいあって、どんなものが工業専用地域だと良くて、工業地域だと駄目かとか。今おっしゃったように薬品関係とか動力関係、機械の大きさとか、かなり細かく規制されています。ですので、全然違うというところをご認識いただきたい。

それから、1番大きなのは住宅が建てられるかどうかです。工業専用地域というのは住宅のことは気にせず、お互い様ということで大きな音を出したりすることが可能な地域でありますので、すごく個人的な意見なんですが、工業専用地域の場合、工業専用地域のまま住宅が建てられないということが1番重要で、そのままにして地区計画なり条例なりで緩和していったほうが、私は燕市の全体の環境が守られるのではないかなと個人的には考えております。

会長

大変重要なお説明ありがとうございました。そのほかいかがでしょうか。

ちょっと確認しておいたほうが良いことがあるんですけども、要望書の2枚目は旧小池工業団地というエリアだったかと思います。1枚目は〇〇様、そして〇〇様もおられる、ほぼ全域のご要望だったかと思います。これ今日のご説明にあった燕市の工業専用地域は253ヘクタールあるかと思います。3ページの青いところ全域ですけれども、今回のご提案は、この253ヘクタール全域を今検討しているということですのでよろしいのか。それとも要望書の2枚目にある旧小池工業団地を中心として、その北にある部分は今、〇〇委員からもお話がありましたけれども、そのままで良いんだとするとですね、何かこの工業専用地域をいくつかに分けるという考え方もあるんですけども、全域を一体として考えるのか、分けるのかという部分について何か事務局でご承知のところはありますでしょうか。

事務局

まずは、示しているこの工業専用地域全体で検討を進めたいというふうに思っておりまして、といったのも、1枚目の要望されている各団体さんが今おっしゃったこの辺の小池工業団地のほかにも吉田のほうであったりとか、あとはもう全体的に事業をされている事業者さんが加入されている団体になりますので、この工業専用地域全体のお話なのかなといったところで、まずは全体で検討を進めていきまして、それで支障が出るといった際には、もうちょっとどこまで区別ができるかっていったところもあるんですが、その中で検討を進めていきたいと思っております。

会長

承知いたしました。

それでは皆様、この3枚目にあります工業専用地域253ヘクタールを念頭にお話いただければと思います。

まだもう少し時間がございます。ご意見、ご質問等いかがでしょうか。お願いいたします。

〇〇委員

この12月に要望書を提出したときにですね、市長のほうから個別で申請書をあげるのをやめてくれというお声がございました。市のほうで皆さんの要望分かりましたので、あっちからこっちから役所に要望書があがると非常に手間取って困るということがございましたので、業界

のほうはまとまって、市の行政当局に今、この審議会でもご審議いただいているとおりですね、意見を集約してやっていこうということに決まっておりますので、お役所仕事だからスケジュールの話ですけども、当初から市長も大体2年ということをおっしゃっておられました。そういう意味ではぜひ頑張ってやっていただきたいと思いますと思っています。

先ほど先生がおっしゃったようにですね、燕全体としてはですね、用途地域っていうか要するに田んぼを工業団地にするとかですね、運送屋さんがこれから大きな物流センターを建てていくような時代に突入してきますので、そういうエリアの農用地のですね、転用というのが非常に全国的に大きな問題になっているわけですけども、いろんな意味でこれから難しい問題があるかもしれませんけども、できるだけ早くですね、産業界のほうはスピーディーに事業を展開していかないとですね、遅れをとったんではもう競争に負ける時代に突入しておりますから、市の職員の皆さんもできる限りスピーディーに意見集約をしながらですね、事を進めていただきたいと強く要望したいと思います。以上です。

会長

ありがとうございます。全域ということと業界の皆様のご要望ということが理解できました。どうもありがとうございます。

そのほかいかがでしょうか。住民代表の皆様、何かご質問とかご意見とかいかがでしょうか。お気づきの点、分からないところでも結構ですけど、どうでしょうか。どうぞ。

〇〇委員

分からないというのではないんですが、今、小池の工業団地の中に若干、食堂っていうんですかね、あとは喫茶店のお店じゃないですね、敷地内にできている会社がいくつかあって、ちょっと私はまだ覗いたことがないんですけども、行ってみようよというのは聞こえてくるんですけど、そういうお店を今後増やしたい、増えるということによろしいんでしょうかね。

会長

じゃあそのところ、事務局今どのような形で営業がされているのかっていうのと、ご要望とのちょっと違いみたいなところをご説明いただいてもよろしいですか。

事務局

今回検討を進める上で、1つ焦点になったのが産業観光で今現在、産業観光が盛り上がりを見せていて、市外から工場見学等にこの地域を訪れている方が多い中で、せっかく燕の工業団地の中のいろんなスプーンであったり食器であったり、調理器具といったモノを多く作っているけれども、それを直接ユーザーの方にお届けできない。その場で販売ができない。といったところと、せっかく来ていただいたのにご飯を食べるところが何もない。お茶をすることもない。といったところで、外部のほうに出ていかれてしまう。といったところではその辺、盛り上がりが欠けてしまう。というところで、この地域内でその辺をまかなえないかなといったような検討を進めておるところです。

今現在、その団地の中で実際に工業専用地域の中で一般の方向けに喫茶店であったり、レストランといったものが営業できないことになっておりますので、その周辺、例えば、準工業地域であったりとか、指定のない地域であればそういった部分の制限がないのですが、そのようなことになっております。実際どういった形にせよ、緩和されると。そういった形になれば、そういったお店も今後できるようになっていくという流れになっております。

〇〇委員

ありがとうございました。

会長

やや創意工夫で凄く小規模なものでやっておられるんでしょうけれども、これを面的にやはりいろんな皆さんができるようにするためには、こういうルールをきちっと決めておこうということかと思っております。ご質問ありがとうございました。

そのほかいかがでしょうか。〇〇委員、お願いいたします。

〇〇委員

質問というよりも私も実はほとんど観光協会の職員をやっていますし、工場の祭典に関わっているっていうところもあるので、実際にもうこの地域内でお店を出したいという希望があるところも実はありまして、産業観光をやっていく中で工場見学をして、実際その場で買えるっていうところと、またそこから移動して買うってなると、やっぱり物の見え方もすごく変わってくるので、工場見学ができてそのまま買えるような場所があればってというのが、地域の方の要望としてもありますし、工場の祭典としてもそうやってやれるとっていうのもあって、あとは、さっきもお話があったとおり、それこそキッチン関係のやっぱりモノをつくっているのも、そのまま例えばスプーン、フォークを実際その場で使えるっていうところも含めると、そういうことができるようになったら良いという話はだいぶお聞きはしているところではあるので、ぜひ緩和を進めていけたらなということと、とはいえ、都市計画のところではあるので、やり方については、先ほど、委員からもありましたが、できるだけ早く進められる、それでさっきスケジュール感のこともお話をさせてもらったんですけど、ぜひスケジュール感もできるだけ早く動きつつ大幅な変更がないような形で動き続けられると良いなという要望も含めて、お話をさせていただきたいと思います。よろしくお願いします。

会長

ありがとうございました。そのほかいかがでしょうか。

それでは、多分この7ページにあります、この4つの案といいますか、手法がそれぞれ今後検討していきながらも動いていくんだなと思うんですけども、これ文言にはなっていますが、項目ごとに丸・バツ・三角とか、星取表のようなものを作っていて、1番燕市に合う、今ほど〇〇委員からもあった地元のご要望にも寄り添って、なおかつ、スケジュール感の中で良いものを選びやすいように、もう少しこれを補足して、また委員の皆様に情報提供いただければと思います。先ほど和泉市とか長岡市の事例なども、もしよろしければこの資料の中に入れていただいて、委員の皆様の知識の中に取り込んでいただけるようなこともご検討ください。

それでは、報告事項ではありますけれども、これからこの2年間でこの審議会で議論していくということも含めまして、ご理解いただけたということでよろしいでしょうか。

(一同、異存なし)

はい、ありがとうございます。

それではご意見もこれ以上はなさそうですので、本審議会における議事は全て終了とさせていただきます、進行を事務局のほうにお返ししたいと思います。皆様お疲れ様でした。

4. その他

事務局

会長ありがとうございました。

次に、次第 4. その他についてですが、委員の皆様のほうから何かございますでしょうか。

(意見なし)

では、ないようですので次に進みます。

それでは閉会のご挨拶を会長より一言いただき、閉会とさせていただきます。

5. 閉会

会長

承知いたしました。皆様お疲れ様でした。

ちょうど今大学はですね、卒業シーズンでございまして、来週が卒業研究の発表会ということで学生たちと発表練習をしようとしているんですけど、この大雪でですね、なかなか集まらないので、ZOOM といいますか遠隔のですね、リモートで発表練習をしたりしております。そういえば、コロナの前まではこんなことはなかなか難しかったんですけども、ある意味時代が変わってですね、そういうこともできるようになりました。

2月ですけれども、もう4月にはうちの研究室7名、上越市役所に入ったり、県内のコンサルタントに行ったり現場で働いたりということでみんな社会に出ていくわけですが、先を読むということは非常に重要なことでございます。この大雪で JR はすぐ運休になってしまいますけれども、でもこれもですね、ある意味、安全性を見込んでのストップかなというふうに思っています。JR の人は我慢したりしております。

先ほども言いましたように住民の安全性を確保するために先人がですね、工業専用地域に指定されました。ですから、それを時代に合わせて見直していくというのは非常に大事なことでございます。

ぜひ皆様ですね、この燕市にとって、特に域外から来られる方ですかね、この産業観光というすばらしいツールが上手くいきますように、先ほどのスケジュールもありましたけれども、できるだけ短い期間に審議し、良い形になればなと思っておりますので、この後もかなりタイトにいろんなものが動いていくかもしれませんけれども、引き続き皆様、ご協力いただけたらと思います。どうも本日はお疲れ様でした。

事務局

以上で、第 26 回燕市都市計画審議会を終了させていただきます。長時間にわたりご協力いただきまして、誠にありがとうございました。

(閉会時刻 11:00)