

平成29年度第2回

一宮市都市計画審議会
議事録

一宮市都市計画審議会

次の議案を審議するため、一宮市都市計画審議会が平成30年2月15日午後2時00分、本庁舎11階1103会議室に招集された。

記

1. 付議事項

議案第1号 尾張都市計画萩原工業団地地区計画の変更(一宮市決定)

議案第2号 尾張都市計画一宮外崎土地地区画整理事業の決定(一宮市決定)

2. 報告事項

報告第1号 一宮駅周辺の都市計画変更等について

報告第2号 都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定について

3. 出席委員 15名

秀島 栄三、櫻木 耕史、高岡 幸郎、宮本 由紀、

鶴飼 和司、中村 一仁、水谷 千恵子、横井 忠史、谷 祝夫、渡辺 之良、

鎌田 裕司(代理出席：水野 悦司)、澤田清光、寺倉 利彦(代理出席：古田 誠)、

富山 弘美、森 律子

4. 欠席委員 2名

牛田 幸夫、高取 千佳

[事務局]

まちづくり部長 加藤 重明

まちづくり部次長 寺澤 一成

都市計画課長 山田 芳久

同主監 中島 康博

同区画整理G専任課長 谷 聖

同G課長補佐 野田 稔

同都市計画・庶務G課長補佐 田内 誠一

同G主査 今村 剛宏

同G主査 牛田 貴史

同G担当 佐伯 莉奈

会 議 顛 末

開 会

午後 2 時 0 0 分

(開会のことば)

事 務 局

お待たせいたしました。定刻になりましたので、ただいまより、平成 29 年度 第 2 回 一宮市都市計画審議会を開催させていただきます。

本日は、ご多忙のところ、当審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

ただいまの出席委員 15 名でございます。一宮市都市計画審議会条例第 6 条第 2 項の規定により、過半数の委員の出席がございますので、会議は成立しております。なお、牛田委員さん、高取委員さんは本日ご都合が悪く、欠席されております。

また、鎌田委員さん及び寺倉委員さんは本日ご都合が悪く、欠席されておりますが、一宮市都市計画審議会運営規則第 5 条に基づき代理が認められておりますので、愛知県一宮建設事務所企画調整官の水野さん、愛知県一宮警察署地域課長の古田さんに代理出席いただいております。

傍聴される方をお願いいたします。本日配付いたしました傍聴整理券に記載のように、会議の開催中は静粛に傍聴していただきますようお願い申し上げます。携帯電話は電源を切るか、マナーモードにしてください、かばん等にしまってください。録画、録音等は禁止となっております。その他会議の秩序を乱す行為、議事進行の妨げとなる行為はしないでください。また、お手元の資料につきましては、審議会終了後に回収させていただきます。以上、注意事項を遵守して審議会を傍聴していただきますようお願いいたします。

それでは、開会に当たりまして、会長にはごあいさつと、その後の議事の進行をお願いいたします。

(会長あいさつ)

会 長

会長を務めさせていただきます、秀島でございます。よろしくをお願いいたします。

本日は、大変お忙しいところ、当審議会にご出席いただき誠にありがとうございます。

本日は尾張都市計画萩原工業団地地区計画の変更、尾張都市計画一宮外崎土地区画整理事業の決定の 2 議案が付議されております。また、報告事項として一宮駅周辺の都市計画変更等についてと都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定についての 2 案件がございますので、よろしくをお願いいたします。

(議事録署名者の決定)

会 長

次に、本日の議事録署名者を決めさせていただきます。

当審議会運営規則第 9 条には、議事録署名者 2 名を、会長が指名することとなっております。

議事録署名者は、議席順をお願いしておりますので、水谷委員様と横井委員様にお願いいたします。

(審議会の運営について)

会 長

議案の審議に入らせていただく前に、当審議会の運営について、事務局より相談を受けている事項がございますので、私より審議会にお諮りしたいと思います。

事務局から、説明をお願いします。

事 務 局

はい、会長。

会 長

はい。

事 務 局

説明させていただきます。着座にて失礼いたします。

お手元にお配りしました、資料1をお願いいたします。本審議会運営につきましては、一宮市都市計画審議会運営規則に定められております。一枚はねていただきまして2ページをお願いいたします。最下段でございます。第11条において、定めのない事項については、会長が審議会に諮って決定することになっております。

お諮りする案件は、利害関係者の審議参加についてでございます。

通常、議案の審議に対して、利害が関係する委員がおみえになるということは、公正・公平な審議の面から望ましくないと考えておりますので、審議の参加について対応を決定させていただくものでございます。事務局案としては、直接の利害関係者は審議に加わることができないものとしております。なお、今後も利害関係が伴う議事が審議対象になる可能性がございますので、今回お認め頂ければ、委員の除斥条項規定として規則に追加したいと考えております。

内容について、ご説明いたします。資料1の4ページをご覧ください。委員の除斥要件でございます。読み上げさせていただきます。

1 委員は自己若しくは父母、祖父母、配偶者、子、孫もしくは兄弟姉妹に直接の利害関係のある事項については、その議事に参与することができない。ただし、審議会の同意を得たときは、会議に出席し発言することができる。

2 前項の規定は、一宮市全域を対象とする案件については、これを適用しない。

3 第1項に該当する委員は、議事の審議前までに自ら会長へ申し出なければならない。

以上でございます。第1項につきましては、利害関係にあたる方の対象としまして、2親等の血族までといたします。第2項では、市全域にかかる都市計画の決定または変更の案件については、適用除外として、議事に加わることができるものとします。第3項では、事務局としては、委員等の方が利害関係者であるかどうか詳細を把握できないことが考えられますので、この規定を盛り込ませていただきました。

よろしくご審議のほどお願いいたします。

会 長

ありがとうございました。

ただいま事務局より説明がありました、本日の運営とともに一宮市都市計画審議会運営規則を改正することについて、ご意見はございませんでしょうか。

会 長

特にご意見がないようですので、本日の運営とともに一宮市都市計画審議会運営規則を改正することについては、ただいまご提示いただいた事務局案のとおりでよろしいでしょ

うか。

各 委 員

異議なし。

会 長

ありがとうございました。では、本日の審議会の運営につきましては、一宮市都市計画審議会運営規則第11条に基づき、お諮りし定めたとおりとし、次回の審議会からは、事務局が一宮市都市計画審議会運営規則を改正して、運営して参りますので、よろしく願いいたします。

会 長

(議案の審議)

それでは、本日の議案の審議に入らせていただきます。

議案第1号 尾張都市計画萩原工業団地地区計画の変更(一宮市決定)をご審議賜りたいと思います。

事務局から、説明をお願いします。

事 務 局

はい、会長。

会 長

はい。

事 務 局

それでは議案第1号 尾張都市計画萩原工業団地地区計画の変更(一宮市決定)について、説明させていただきます。

まず初めに、地区計画制度の概要について説明させていただきます。

地区計画とは、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める地区レベルの都市計画でございます。地区計画では、地区の目標将来像を示す地区計画の方針、すなわちまちづくりのビジョンと、道路・公園といった地区施設の配置、建てられる建築物の用途、建ぺい率、容積率、建築物の高さなどの建築物の建て方のルール等を具体的に定める地区整備計画で構成され、住民等の意見を反映して、その地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定めていくものでございます。本市では、本日の議案とさせていただきます萩原工業団地の一箇所のみで地区計画を定めております。

それではお手元の議案1の資料の表紙を一枚はねていただきまして、計画書をご覧ください。まず、概要でございますが、本地区計画は、愛知県が造成した工業団地の工業環境を保全する目的で、平成19年11月30日に当初決定されております。図面袋の中に入っております総括図及び計画図をご覧ください。位置は、総括図の赤囲いで示してございます。一宮駅から南西の方向、稲沢市との境付近の一宮市萩原町高木、中島、西御堂の各一部、面積は計画図の同じく赤囲いの部分約15.2haでございます。

もう一度計画書の方にお戻りください。表中段あたりに記載されております、地区整備計画、建築物に関する事項、建築物等の用途の制限といたしましては、工場、流通業務施設等以外は建築してはならないとしております。

続きまして、今回の変更につきまして理由と内容を説明させていただきます。一枚はねていただきまして、理由書をご覧ください。1つ目の都市計画変更の必要性の6行目以降

でございます。今回、平成29年5月に交付されました、都市緑地法等の一部を改正する法律により、都市計画法及び建築基準法において、新たな用途地域として、田園住居地域が創設される等の改正が行われ、平成30年4月に施行されることとなりました。

本地区計画の地区整備計画では、建築物等の用途の制限において、建築基準法別表第2を引用しており、今回の法改正により、(ち)田園住居地域内に建築することができる建築物の項目が追加され、(ち)項以降の項が全てずれたことから、法改正と整合をとるため変更するものでございます。変更の部分としましては、2の都市計画変更の内容で下線が引いてありますとおり、(り)を(ぬ)、(ぬ)を(る)に改めるものでございます。なお、地区計画の区域や建築物の制限等の内容に変更はございません。今回の変更該当します建築基準法別表第2(ぬ)(る)項を参考資料として図面袋の後ろに添付してございます。網掛けの部分が該当の箇所でございます。

ちなみに、田園住居地域とは、都市農地を都市にあるべきものと位置づけられたことから、住宅と農地が混在する良好な住宅市街地の環境の保護を目的として創設された用途地域でございます。

なお、本変更につきまして、平成29年12月4日から12月18日にかけて都市計画法第16条第2項の規定に基づく変更原案の縦覧を行いましたところ縦覧者は10名でございました。また、平成30年1月9日から1月23にかけて同法第17条第1項に基づく変更案の縦覧を行いましたところ縦覧者は1名でございましたが、いずれも意見書の提出はございませんでした。

また、今後の予定でございますが、本日、議決をいただきますと、都市計画法の規定に基づき愛知県知事との協議を行い、その後、建築基準法の改正の施行の時期に合わせ、平成30年4月1日に都市計画変更の告示を行う予定としております。

以上、議案第1号の説明とさせていただきます。よろしくご審議のほどお願いいたします。

会 長 それでは、趣旨説明が終わりましたので、この案件のご審議をお願いいたします。

会 長 特によろしいでしょうか。

それでは、採決をさせていただきます。

議案第1号 尾張都市計画萩原工業団地地区計画の変更（一宮市決定）について、原案のとおり可とする旨、答申することにご異議ございませんか。

各 委 員 異議なし。

会 長 ありがとうございました。ご異議ございませんので、原案を可とする旨、答申することに決定をいたします。答申案をまとめますのでよろしくお願いいたします。

事 務 局 はい、会長。

会 長 はい。

事務局 答申案を朗読させていただきます。

(朗読)

会長 答申案は、ただいま事務局より朗読がありましたとおりでございますが、本答申案どおり決定をさせていただくことにご異議ございませんか。

各委員 異議なし。

会長 ありがとうございます。ご異議ないようでございますので、そのような形で答申いたします。

会長 続きまして、議案第2号 尾張都市計画一宮外崎土地地区画整理事業の決定（一宮市決定）をご審議賜りたいと思います。
事務局、説明をお願いします。

事務局 はい、会長。

会長 はい。

事務局 議案第2号 尾張都市計画一宮外崎土地地区画整理事業の決定（一宮市決定）について、ご説明いたします。
土地地区画整理法第2条において、都市計画法第12条第2項の規定により都市計画に定めた施行区域を施行区域と定義されており、土地地区画整理法第3条第4項の規定において、都道府県または市町村は、施行区域の土地について土地地区画整理事業を施行することができると定められております。
本議案は、市が施行を予定している一宮外崎土地地区画整理事業において、施行区域の面積が50haを越えないため、都市計画法第15条および同施行令10条の規定に基づき、市が都市計画決定を行うものでございます。
初めに、外崎地区の位置、現状、課題等についてご説明いたしますので、スクリーンをご覧ください。なお、スクリーンに映す資料と同じものを議案第2号補足資料としまして、お手元にも配布をさせていただいております。
外崎地区は本市の南東部、名神高速道路一宮インターチェンジの北側に位置し、国道22号に隣接した地区で、周辺は土地地区画整理事業により都市基盤施設の整備が完了しており、当地区のみ未整備の状況でございます。
地区内の状況について、ご説明いたします。こちらは、道路の状況でございます。民地を借地して利用されておりますが、公図上の幅員が2m程度と狭小なため、既存集落内は、建物が密集しているにもかかわらず、緊急車両の通行が困難な状況となっております。また、交通量の多い県道におきましても、見通しが悪く、交通安全上、危険な状況でございます。
こちらは、昨年10月22日の台風21号による浸水状況でございます。このように、

外崎地区は、平成12年の東海豪雨をはじめ、大雨による浸水被害が頻発している地区でございます。

当地区は、新川特定都市河川流域内にあり、区域内には市の総合治水計画において、重点的に整備を行なう必要がある地区(重点地区)が含まれているにもかかわらず、現在も宅地化が進行しており、田畑の減少による浸水被害の増加や、消防車が入れないような狭い道路沿いに住宅等が建築されていくことによる、延焼被害の拡大が懸念されております。

それでは、お手元の議案2の計画書をご覧ください。また、図面袋に入れてあります計画図も合わせてご覧ください。

名称は、一宮外崎土地区画整理事業でございます。

施行区域の面積は、約24.5haでございます。施行区域につきましては、計画図において茶色の枠で囲わせていただいているエリアでございます。スクリーンをご覧ください。

以前は、青色の枠で囲わせていただいている外崎町内全体を施行区域として事業の実施を計画しておりましたが、県道北側および国道22号東のエリアにおきましては、着色のとおり大部分が商業施設等により土地利用が図られている状況のため、費用対効果等を踏まえまして、地区の利便性の向上、防災・減災等安全性の向上を図る必要性が高い、人口が密集した地区に絞り込み、赤色の枠で囲わせていただいている区域において、まずは都市基盤施設の整備を行う方針でございます。

なお、県道北側の一部宅地につきましては、国道22号との接続において、道路の線形、安全性等を踏まえまして、施行区域に含めております。

計画書に戻っていただきまして、公共施設の配置をご覧ください。道路につきましては、幹線街路の都市計画道路 猿海道三ツ井線をはじめ、土地利用や街区形状等を考慮して区画道路を適正に配置いたします。公園及び緑地につきましては、地区面積の3%以上かつ計画人口1人当たり3㎡以上の面積を確保し、街区公園を適正に配置いたします。また、緑地につきましては、自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例に基づき、適宜配置いたします。その他の公共施設といたしましては、事業に伴う雨水流出量の増加に対応するため、調整池を適正に配置いたします。宅地の整備につきましては、街区を土地利用計画、従前の土地利用形態等を考慮し適切に配置するとともに、各宅地とも原則として道路面よりも高くするように整備をいたします。

市といたしましては、外崎地区の抱えるまちの課題の解決とあわせて、今後予測される人口減少、少子高齢化の進行に対応するため、本市の集約型都市の実現に向け、当地区を含む丹陽町出張所、公民館周辺地区を地域生活拠点として、市都市計画マスタープランに位置づけ、土地区画整理事業を実施することで、医療・福祉・子育て支援施設等の都市機能の向上を図る施設を誘導、集約し、市南部のにぎわいの核の形成を目指すものでございます。

一枚はねていただきまして、理由、その次のページの理由書の内容につきましては、只今、ご説明いたしました、都市計画の必要性、市都市計画マスタープランによる位置づけ、位置、区域、規模の妥当性について記載しております。

それでは、もう二枚はねていただきまして、意見書の要旨及び市の考え方をご覧ください。先ほど、ご説明いたしました都市計画案の内容につきましては、昨年の10月に、説明会を開催いたしまして、114人の方がお見えになりました。

その後、平成29年12月11日から12月25日にかけて都市計画法第17条第2項の規定に基づく原案の縦覧を行いましたところ、縦覧者は33名で、縦覧期間中におきまして、201通の意見書の提出がございました。その内容について、ご説明いたします。意見書の内容につきましては、署名形式による同一意見のものなどが多く、今回、要旨として13項目にまとめさせていただいておりますので下の表をご覧ください。

1項目目は、外崎町内全体で土地区画整理事業を実施してほしいという意見でございます。こちらは、105名の方から意見がございました。主な理由といたしましては、外崎町内全体で事業を実施しないと住民感情に亀裂が入り、町内運営がうまくいけなくなるという感情的なものでありました。

2項目目は、都市計画案から外れている外崎町内の区域も道路幅員は狭く、無秩序な市街地もある。既に商業施設等により土地利用が図られている区域を除き、国道22号東側及び県道の北側を含めた区域で事業を実施してほしいという意見でございます。こちらは、2名の方から意見がございました。

3項目目は、事業が必要な区域だけで実施してほしいという意見でございます。こちらは、1名の方から意見がございました。

4項目目は、外崎町内全体で事業を実施する予算が不足するなら、中止すればよいという意見でございます。こちらは、12名の方から意見がございました。

1から4の意見につきまして、市の考え方を、右側にまとめさせていただいております。

市施行の土地区画整理事業は、防災上危険で都市施設の整備が必要な人口が集中している既成市街地などで実施するものでございます。そこで、町内や字名の区域にとらわれず、費用対効果等を踏まえ、地区の利便性の向上、防災・減災等安全性の向上を図る必要性が高い地区に絞り込んだ区域で、事業を実施するものです。

一枚はねていただきまして、5項目目は、事業の取り止めを希望する、事業化に反対であるという意見でございます。こちらは、72名の方から意見がございました。主な理由といたしましては、夜間騒音になるような幅が広い道路は必要ないのではないか、道路が拡がれば抜け道となり交通量が増え危険になるのではないかと不安の意見がございました。この意見についての市の考え方を右側にまとめてございます。道路が狭く、浸水被害も頻発する外崎地区の、まちの課題を解消するために事業を実施して、安心・安全で防災性の高い良好な居住環境の創出を目指すことと合わせて、丹陽町地域の拠点として、事業により医療・福祉・子育て支援施設等都市機能の向上を図る施設を誘導、集積して、良好な住宅地の供給を目指すものであるという内容でございます。

6項目目は、稲沢市赤池町の土地を事業の施行区域に入れてほしいという意見でございます。こちらは、1名の方から意見がございました。スクリーンをご覧ください。川田橋と書かれた周囲に黒破線が描かれておりまして、こちらが稲沢市との行政界となっております。この意見についての市の考え方でございますが、施行区域に編入するには、行政界変更が必要となりますが、稲沢市と協議が整わなかったという内容でございます。

7項目目は、外崎町内の下部組織である外崎区画整理推進協議会の役員以外の者、事業に反対である者など、住民の意見を聞いてほしい、住民の声を第一に考えてほしいという意見が、16名の方から、そして、土地区画整理事業は負担が伴うので、住民の納得が得られるようしっかり説明してほしいという意見が、14名の方からございました。この意見についての市の考え方でございますが、今まで何度も説明会、組別相談会、個別訪問等

を実施し、地権者のみなさんに土地区画整理事業について説明するとともに、ご意見を伺いながら事業化を進めており、今後も説明会、事業計画案の縦覧等を行い、地権者の皆様のご理解が得られるよう努めていきたいという内容でございます。

一枚はねていただきまして、8項目目は、外崎町内全体でよく考え、住民で話し合っしてほしい、外崎町内全体で事業が実施できるよう、話し合いの場を設けてほしい、施行区域、負担等について納得がいく話し合いができるようにしてほしいという意見でございます。こちらは、8名の方から意見がございました。この意見についての市の考え方でございますが、今までも、住民での話し合いの場を設け、市も加わっており、今後ご要望があれば、話し合いをさせていただきますので、住民同士、そして、外崎区画整理推進協議会とも話し合いをしていただきたいと考えているという内容でございます。

9項目目は、再度、事業化の賛否等を採って、判断をするべきであるという意見でございます。こちらは、6名の方から意見がございました。この意見についての市の考え方でございますが、事業化についての意向調査は、外崎町内及び外崎区画整理推進協議会が実施しており、市として意向調査を実施することは考えていないという内容でございます。

10項目目は、都市計画の案に対する意見書の提出が少ないと、都市計画は決定されるのか、反対の方でも意見書を提出しない方も多いと思うという意見でございます。こちらは、1名の方から意見がございました。この意見についての市の考え方でございますが、意見書の提出数を基に都市計画決定するわけではないという内容でございます。

11項目目は、市は、外崎地区を市南部のにぎわいの核にすることを目指しているが、住民は望んでいるのかという意見でございます。こちらは、1名の方から意見がございました。この意見についての市の考え方でございますが、市南部のにぎわいの核については、市全体の都市計画マスタープランにおいて、丹陽町のまちづくりの目標としたもので、パブリックコメント等で市民のみなさんからのご意見を伺い策定しており、外崎地区の住民の賛否で決定するものではないという内容でございます。

12項目目は、施行区域を決めてから道路の配置等を決めるのではなく、必要な道路を提示してから施行区域を決めるべきではないかという意見でございます。こちらは、1名の方から意見がございました。この意見についての市の考え方でございますが、市施行の法的な流れとして、まず、事業を実施すべき施行区域を都市計画決定し、その後、公共施設の配置、資金計画などを記載した事業計画を作成することになっているという内容でございます。

13項目目は、分譲住宅を購入された方達に、購入の際、土地区画整理事業の計画地区であることについて説明されていなかった、知っていれば外崎地区に住むことを選択しなかったのではないかという意見でございます。こちらは、1名の方から意見がございました。この意見についての市の考え方でございますが、外崎地区は土地区画整理事業の計画地区として、市都市計画マスタープランに位置付け周知しており、予定している施行区域内の地権者のみなさんには、これまでもご説明していただくようお願いしておりましたが、強制力がございませんでした。今回、都市計画決定されますと、その区域内で土地・建物を売買等する際には、宅地建物取引業者は、説明責任が法的義務になり、今後、このようなトラブルが生じないように、早期に都市計画決定を行うものであるという内容でございます。

以上が、今回の都市計画案に対する意見書の要旨についてでございます。

続きまして、一枚はねていただきまして、都市計画案に対する意見以外の意見要旨をご覧ください。こちらは、縦覧をさせていただきました都市計画案の内容に対する意見ではなく、今回ご審議をいただく対象ではないと考えておりますが、参考資料として添付させていただきました。これらの意見については、関連項目毎に6項目にまとめさせていただいております。簡単に説明をさせていただきますと、道路計画等に関する意見が7名、換地、清算金、建物移転等に関する意見が6名、まちづくりに関する意見が7名、用途地域の見直しに関する意見が2名、補助制度に関する意見が1名、その他の意見ということで、地元組織の在り方に関する意見などが8名ございましたので、ご確認をお願いいたします。議案第2号の説明は以上でございます。よろしくご審議のほどお願いいたします。

会 長 それでは、趣旨説明が終わりましたので、この案件のご審議をお願いいたします。

委 員 豪雨の時の冠水状況の写真は、既存集落から外れた西側エリアのものでしたが、既存集落内はどのような状況なのでしょうか。

事 務 局 既存集落内は、写真の場所に比べると、浸水被害はない現状ではございますが、先ほど説明させていただきましたように、今後、田畑が多く残るエリアにおいて宅地化が進行しますと、田畑がなくなりますので、これにより地区全体に浸水被害のリスクが広がる可能性があると考えています。

委 員 高齢化の進んでいる中で、都市計画に与えられている権利変換の手法が、土地区画整理事業しかないような状況だと思いますが、社会性、機能性といった観点からみて、事業によりどのような効果があり、また、それをどのように算定しているのでしょうか。

事 務 局 先ほどご説明いたしました、防災面、交通安全面等を考えても、このまま宅地化が進むのは好ましくない、望ましくないと考えています。後ほど、一宮市も報告第2号で説明させていただきますが、今後、立地適正化計画を策定し、集約型都市を目指す方針です。外崎地区周辺エリアにつきましては、すでに面整備が終わっており、外崎地区はそのエリアのほぼ中心に位置しておりますので、この外崎地区において面整備を行ない、医療・福祉・子育て支援等の生活利便施設を誘致して、生活の拠点の一部を形成する地区として位置付けることで、このエリアにとってもメリットがあるように考えていきたいと考えております。

委 員 事業による効果を費用対効果として算定していて、今やらなければいけない必要性というところの評価は、その効果の中に入っているわけではなくて、切り離して考えているということですね。

事 務 局 今おっしゃられているのは、費用対効果というのは、宅地の価値がどれくらい上がるかというようなことですか。

委 員 宅地の価値がどれくらい上がるのかということで、費用対効果を算定していて、その算

定した効果の中には、まちの現状に対してどういう効果があるかということは全く入って
いなくて、あくまで事業化のところだけの効果ということ意見を要旨1から4に対す
る回答では言っているということですね。

また、今の医療・福祉・子育て支援の都市機能の向上ということについては、都市施設
として位置づけていくというわけではなくて、あくまで誘導をはかっていくというイメー
ジですか。

事務局

はい。

委員

わかりました。ありがとうございます。

会長

他にいかがでしょうか。

委員

概ね、この計画を進めるべきではないかと感じているのですが、意見書は、町内のみな
さん、また、それ以外の方からも出されていると思うのですが、まずはご町内のみなさん
は何世帯ほどいらっしゃるのでしょうか。

事務局

外崎町内全体でお話いたしますと、世帯数が約230世帯ほどでございます。今回の
エリアの中に限定しますと、その内の約200世帯、地権者数は約240名ほどござい
ます。

委員

いまの数字を聞くと、意見書の件については、真摯に受け止めなければいけないのでは
ないかと思うような、数の多いものも結構あると思います。その中のひとつ、意見書の要
旨5の中の道路が広がれば、抜け道となり、交通量が増え危険になるということについて、
53名の方が意見書を提出されているということですが、市としてどのように対策・対応
していく予定ですか。

事務局

道路計画については、今回の審議案件ではありませんので、今後、事業計画の中で道路
の配置等をお示ししたいと考えております。この中で、地区内の道路が抜け道にならない
ような道路形態や、地区内を通過交通が通らないように環状に道路を配置することを考え
ていきますが、どうしても今より道路が広くなれば、抜け道となり交通量が増加するおそ
れがありますので、それに関しましては、加えて、他のエリアでも行なっているような交
通規制であるとか安全対策を考えていきたいと考えております。

委員

ありがとうございます。区画整理該当地区のみなさんは、どのような安全対策を行なっ
ていただけるのかということで心配される方が多いと思いますので、今後も進めていただ
きたいと思います。

会長

他にいかがでしょうか。

委員

区画整理によって浸水被害はどれくらい減るとい見込みがあるのかを教えてください

たいです。

事務局

なかなか難しい想定かと思いますが、先ほどご説明いたしましたように、新川特定都市河川流域ということで、開発すれば当然、浸水のリスクが増えますので、面積500㎡以上の開発をする場合は、雨水貯留施設等を設けなければならないということが法律で定められていますが、懸念しているのは、500㎡未満の宅地造成がされてしまうと、そういった施設が整備されないまま、田畑が無くなっていく状況にあるということです。このため、土地区画整理事業により地区全体で必要な雨水貯留施設を整備することで、今後、宅地化が進んでも、現状のままよりははるかに浸水の面ではリスクが抑えられるのではないかと考えております。

会長

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

委員

区画整理を行なわなかった場合、市が介入しないということで、民間の色々な企業が500㎡の法の網目をくぐって開発を進めてしまい、例えば、大きい田畑が企業に売られて、産業廃棄物の放棄場所などになる等、市としては手出しができない状況になってしまうということがテレビ等を見て感じた私の解釈なのですが、そういったことを防ぐためにも、事業を実施した方がいいと思う気持ちもありますし、みなさんの意見にあるように公平、平等に事業を実施してほしいという気持ちも理解できます。市としては、将来的にそのような危険性等もあるということで、区画整理を実施する必要があると考えているのでしょうか。

事務局

先ほどの繰り返しになるかもしれませんが、以前は区画整理をしても調整池を造らずに面整備をしていた地区もありますが、今は、新川特定都市河川流域ということで、面積500㎡以上の開発をする場合は、雨水貯留施設等を設けることが定められています。しかしながら、どうしても500㎡未満の場合は法の規制にかからないということで、少しずつ開発が進んでしまえば、防ぐことができませんので、そういったことを避けるためにも、市施行で面整備・基盤整備と合わせて貯留施設も整備をしていきたいと考えております。

会長

今、ご発言された質問の趣旨は、浸水対策だけでなく、土地が埋め立てられて産業廃棄物の放棄場所などになることによる環境の悪化を防止することも、市が事業を実施する目的なのではないかというようなことだと思いますので回答を改めていただけますか。

事務局

先ほど、生活の拠点に位置づけて生活利便施設を誘導したいという説明をさせていただきましたが、現在、外崎地区は準工業地域になっているエリアです。このため、居住に適するような住居系の用途地域への変更についても、土地区画整理事業の実施と合わせて検討していきたいと考えております。

会長

他にいかがでしょうか。お願いします。

委員

以前は、家の周りの道路が狭いのでなんとか4mある道路にならないですかという相談

を市民のみなさんからよく受けておりましたが、最近になって少し変わってきたのが、雨のときの浸水が一番心配だということを知ることです。一宮市は、平地で、南北に川が流れています。このため、南部の丹陽町あたりになりますと、河川が合流してきているので、浸水被害も出やすいのではないかと思います。その中で、丹陽町出張所周辺のこの地域で、地域の安全を図っていくような土地区画整理事業を実施することは、本当にいいことではないかと思っています。ただ、その一方で、意見にありましたように、他所から車が入ってきたら心配であるというのは、住民のみなさんにとっては当然のことかと思っています。そういったところも留意しながら、この事業を着実に進めて頂ければと思っておりますので、お取り計らいの方よろしく願いいたします。

事務局 安全・安心な環境づくりに努めてまいりたいと思っております。ありがとうございます。

会長 特に強い反対意見はなかったかと思いますが、採決をさせていただきます。議案第2号 尾張都市計画一宮外崎土地区画整理事業の決定（一宮市決定）について、原案のとおり可とする旨、答申することにご異議ございませんか。

各委員 異議なし。

会長 ありがとうございます。
ご異議ございませんので、原案を可とする旨、答申することに決定をいたします。答申案をまとめますのでよろしく願いいたします。

事務局 はい、会長。

会長 はい。

事務局 答申案を朗読させていただきます。

(朗読)

会長 答申案は、ただいま事務局より朗読がありましたとおりでございますが、本答申案どおり決定をさせていただくことにご異議ございませんか。

各委員 異議なし。

会長 ありがとうございます。ご異議ないようでございますので、そのような形で答申いたします。

会長 以上をもちまして付議案件の審議は終了したいと存じますが、報告案件が2件ございます。まず、報告第1号 一宮駅周辺の都市計画変更等についての説明を事務局より願います。

事務局

はい、会長。

会長

はい。

事務局

それでは報告第1号 一宮駅周辺の都市計画変更等について、ご説明いたします。お手元の資料、報告第1号資料一宮駅周辺の都市計画変更等についてをご覧ください。

本案件につきましては、次回の都市計画審議会で審議していただく案件であり、現在それに向けての手続きを進めておりますが、事前に内容及び現在の状況をご説明申し上げるものでございます。

まず初めに、都市計画変更等の背景でございますが、平成28年2月に人口減少克服と地域活性化を目的とした一宮市まち・ひと・しごと創生総合戦略が策定され、その中の1つの基本目標であります、都会の利便性と田舎ののどかさが織りなす、暮らしたくなるまちをつくるという目標を実現するため、にぎわいを創出する中心市街地の活性化という都市計画に係る施策が位置づけられました。その具体的な事業としましては、一宮駅周辺の土地の高度利用によるにぎわいの創出を図るための一つ的手段として、容積率緩和に係る都市計画の手続きを行うものでございます。なお、これら総合戦略に沿った施策をまちづくり方針に反映するため一宮市都市計画マスタープランの部分改定を平成29年4月に行ったところでございます。

お手元の資料の2枚目、一宮駅周辺の都市計画変更等の資料をご覧ください。その具体的な内容としましては、1つ目に、用途地域（容積率）の変更ということで、一宮駅周辺の4車線道路に面する街区の容積率を400%から600%へ変更するものでございます。なお、容積率とは建物のボリュームを制限するためのもので、敷地面積に対する建物の延べ面積の割合でございます。

2つ目に、防火地域及び準防火地域の変更ということで、火災による延焼リスクの軽減を図るために、容積率600%の区域拡大に伴いまして、防火地域を拡大するものでございます。

3つ目としましては、地区計画の決定でございます。単純に容積率を400%から600%に上げただけでは、狭小の敷地に細長いビル、いわゆるペンシルビルが、乱立してしまう恐れがあります。そのため、ペンシルビルの建設を防止するとともに、一定規模の敷地に統合し建物を高層化するために、次のようなルールを定めるものでございます。既存の容積率が600%の区域と今回容積率を600%に変更する区域において、敷地面積に応じた容積率の最高限度を設けます。具体的に申しますと、建築物の敷地面積が500㎡未満の場合については、容積率を400%、敷地面積が500㎡以上あれば容積率を600%とするといった内容でございます。

一枚ははねていただきまして、別紙1はそれぞれの区域でございますが、スクリーンで説明させていただきますので、前のスクリーンをご覧ください。

用途地域（容積率）の変更の区域につきましては、現状、一宮駅周辺の商業地域において、駅東の茶色で着色された部分約4haが現在容積率600%の区域でございまして、その周辺の赤着色の部分が、容積率400%の区域でございます。

今回容積率を変更する区域は、水色に着色された4車線道路に面した街区、黄色で囲っ

た部分になります約20haの区域でございます。これにより、容積率600%の区域は合計で約24haとなります。

続きまして、防火地域及び準防火地域の区域でございますが、現状、一宮駅周辺の商業地域において、青線に囲われた内側の部分約44haが防火地域に指定されておりまして、その周辺は準防火地域に指定されております。

今回、容積率を400%から600%に変更する黄色の区域の中で、一部準防火地域になっている区域、ピンクで囲われた部分、約6haがございます。この区域は、将来的に高い建物が建ち人通りが多くなる可能性のある区域ですので、防災まちづくりの観点から容積率の変更と併せて、準防火地域から防火地域に指定するものでございます。これにより、防火地域の面積が約50haとなります。

続きまして、地区計画の区域でございますが、既存の容積率600%の部分及び今回容積率を400%から600%に変更する黄色の区域を併せた部分、緑色で囲われた部分になります、約24haが対象の区域となります。

以上が、内容の説明でございます。

続きまして、資料の1ページにもどっていただきまして、現在の状況を説明させていただきます。まず、これまでの経緯としまして、昨年9月17日、日曜日にオリナス一宮で地元説明会を行いました。その際、主な意見としましては、画期的なこと、これを期に一宮市に活気を取り戻してほしいといった賛成の意見がある一方で、固定資産税が上がることへの不安、敷地面積500㎡未満の土地に容積率の制限を設けることへの不満や、具体的な計画がないといった意見などがございました。それら質問及び意見に対する市の考え方は3ページの別紙2のとおりでございます。

また、地区計画原案を平成29年10月10日から2週間縦覧を行いましたところ、縦覧者数20名で、7名の方から意見書8件が提出されました。

その主な内容としましては、敷地面積500㎡未満の土地に容積率の制限を設けることへの反対や、敷地の統合化は所有者だけでは困難、再開発に対する具体的な方向性や具体例を求めるといった内容でございます。

さらに、平成29年11月27日、月曜日には意見書提出者のうち5名の方より、市議会へ縦覧の意見書と同じ内容の陳情書が提出されております。

市の対応、その意見書の要旨及び対する市の考えとしましては、5ページの別紙3をご覧ください。1から3の項目でございますが、敷地面積500㎡未満の土地において容積率が400%までしか使えなくなる、もともとは容積率が600%まで使えていたエリアの方から敷地面積500㎡未満という制限をつけることで容積率が400%までしか使えなくなるということに反対であるという意見でございます。敷地の統合化は所有者だけでは現実的に困難であるという意見等もございました。そういった意見につきまして、右側に意見書の要旨に対する市の考え方として記載をしております。下から10行目あたりに記載しておりますが、地区計画の区域、内容共に原案のとおりとし、既存容積率600%の区域については、その地区計画の内容を担保する建築制限条例施行の経過措置を10年設けるという方針でございます。また、500㎡以上の敷地面積で建築物を計画される場合は、優良建築物等整備事業等の公的支援措置を検討するという考えでございます。また、7項目の再開発に対する具体的な方向性や具体例を求めるといった意見に対する市の考え方として、次に報告させていただきます、現在策定中の立地適正化計画において一宮

駅周辺の具体的な方向性や施策を検討するという内容でございます。

最後に、今後のスケジュールでございますが、4月に今回説明させていただきました、3つの都市計画の案の縦覧を行い、6月に都市計画審議会でご審議いただく予定としております。その議決をいただきましたら、7月に愛知県知事への協議を行い、9月に地区計画の建築制限条例を一宮市議会へ上程しまして、10月初めに都市計画の決定、条例施行という予定でございます。

以上が一宮駅周辺の都市計画変更等についての報告でございます。よろしくお願いたします。

会 長 それでは、趣旨説明が終わりましたので、ただいまのご報告についてご質問等ございましたらお願いいたします。

会 長 特にないようですので、続きまして、報告第2号 都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定についての説明を事務局よりお願いします。

事 務 局 はい、会長。

会 長 はい。

事 務 局 それでは報告第2号 都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定について、ご説明いたします。

お手元の資料3になります都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定についてでございます。表紙をはねていただきまして、1ページをご覧ください。都市計画法第18条の2に基づき定める市町村の都市計画に関する基本的な方針を、通称、都市計画マスタープランと呼んでおります。この都市計画マスタープランは、概ね20年後の都市が目指すべき姿を展望しつつ、概ね10年を目途としてそれを実現していくための主な方針を明らかにした計画であり、市の上位計画である一宮市総合計画や、愛知県が定める、通称、都市計画区域マスタープランと呼んでおります都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の計画に即し、一宮市の将来像や土地利用、都市施設及び市街地開発事業に関する計画等のあり方を明らかにしたものであります。

一宮市では、現行の都市計画マスタープランを平成21年6月に策定し、一宮市まち・ひと・しごと創生総合戦略の施策を反映するため、平成29年4月に部分改定を行いました。

しかし、現行の都市計画マスタープランの目標年次であります平成32年が迫っていること、上位計画である第7次一宮市総合計画が間もなく公表されること、また、愛知県が都市計画区域マスタープランの改定を、平成30年度末に向けて進めていることから、これらを踏まえた次期都市計画マスタープランの策定が必要となるため、今年度より3カ年をかけて改定していくものでございます。

続きまして、立地適正化計画について説明させていただきます。立地適正化計画は、平成26年8月に都市再生特別措置法の一部が改正され制度化されたものであり、都市全体を見渡した基本方針としての性質を持つことから、都市計画マスタープランの高度化版と

呼ばれております。そのため、今回の都市計画マスタープランの改定の内容に、立地適正化計画の方針を盛り込むものであります。

立地適正化計画は、人口減少や高齢化が、今後ますます進むことが予想されることから、高齢者や子育て世代にとって、安心・快適で健康に暮らせる住環境の実現、財政面及び経済面において持続可能な都市経営といった課題を、多拠点ネットワーク型都市の構築により解決するための計画であります。具体的には、立地適正化計画のイメージにもありますように、市街化区域内の一定エリアにおいて人口密度を維持することで、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導する区域としての居住誘導区域、さらにその中で、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することで、これらのサービスの効率的な提供を図る区域としての都市機能誘導区域を設定いたします。これにより、医療・福祉・商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者を始めとする住民が公共交通により、これら生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めた都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりを実現いたします。なお、都市機能誘導区域については、平成30年度中の公表を、また、居住誘導区域については、平成31年度中の公表を予定しております。

今後の予定としましては、都市計画マスタープランの改定と立地適正化計画の策定の過程で、平成30年度、平成31年度と、都市計画審議会においてご審議いただきたいと考えております。

以上が都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定についての報告でございます。よろしくお願いいたします。

会 長 それでは、趣旨説明が終わりましたので、ただいまのご報告についてご質問等ございましたらお願いいたします。

会 長 今後この審議会に時々進捗が報告されるということでしょうか。

事 務 局 はい、そうでございます。

会 長 他にご意見ございませんでしょうか。

会 長 報告事項のほうは以上でございますので、事務局のほうに以降の進行をお返しします。

事 務 局 会長どうもありがとうございました。

(閉会)

事 務 局 それでは、本日は大変お忙しいところ、長時間にわたりご審議いただきありがとうございました。

これをもちまして、一宮市都市計画審議会を終わらせていただきます。

なお、次回の都市計画審議会は6月末頃を予定しております。詳細は追って連絡させていただきますのでよろしくお願い致します。

本日は、ありがとうございました。

閉 会

午後 3 時 3 0 分