

## 地区計画の原案に対する意見書の要旨及び市の考え方

尾張都市計画外崎地区計画の原案を令和3年11月12日から令和3年11月29日まで縦覧に供したところ、一宮市地区計画等の案の作成手続に関する条例第3条の規定に基づき4通（4名）の意見書の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

### 【都市計画の名称】

- ・尾張都市計画外崎地区計画

	意見書の要旨	市の考え方
1	今回の地区計画は、A地区とB地区のみに限定せず、一宮市都市計画マスタープランに合わせて、外崎町内全体に対して、建築物の用途制限を行うようにしてほしい。	本地区計画は、尾張都市計画事業一宮外崎土地 区画整理事業（以下「外崎土地区画整理事業」という。）に合わせて良好な居住環境の形成を図るものです。そのため、外崎土地区画整理事業の施行区域を前提とした案としております。
2	B地区についても、風俗施設、遊戯施設等の建築物の用途制限を行うようにしてほしい。	B地区は、一宮市都市計画マスタープランにおいて商業施設等の誘導を図る沿道複合地として位置付けております。 国道22号の沿道にふさわしいアクセス性を活かした施設の誘導を図る案としております。
3	B地区の南側において、一部幅が20m確保されていません。	B地区は、国道22号の沿道におけるアクセス性を考慮した土地利用として位置付けております。 B地区の南側は地下道があり、直接国道22号にアクセスできない点を考慮しております。
4	B地区の国道22号からの幅20mの根拠を教えてください。また、幅を例えば、30m等と広くすることはできないですか。	外崎土地区画整理事業における、標準的な画地の奥行長を踏まえ設定しており、広くすることは考えておりません。
5	住居系への用途地域の見直しや地区計画による建築物等の用途制限については、土地所有者への土地区画整理事業の実施の有無を問う意向調査※（平成24年10月）時には、説明がありませんでした。 その後、平成29年10月に一宮市から一宮市都市計画マスタープランに合わせる説明があった経緯を踏まえて、改めて住民の意見を聞いてほしい。 ※ 意向調査は地元組織である外崎区画整理推進協議会が実施	用途地域の見直しについては、事業実施にあわせて、説明しております。 引き続き、住民の皆様との意見交換の場を設けるなど、皆様のご意見を伺いながら地区計画の策定を進めてまいりたいと考えております。
6	第2種住居地域における建築物の用途制限等を行わず、今までどおりの準工業地域における用途制限のままにしてほしい。	外崎土地区画整理事業は、一宮市都市計画マスタープランに基づき良好な居住環境の形成を図るため実施しております。
7	現在更地ですが、工場を建築する予定で土地を購入しています。 土地区画整理事業実施後も準工業地域に建築可能な工場を建築できるようにしてほしい。	本地区計画は、同事業の効果の維持、増進を図るために必要なものと考えております。

[参考] 地区計画以外の意見の要旨及び市の考え方

	意見の要旨	市の考え方
1	<p>地区計画における建築物等の用途制限については、土地区画整理事業の実施の有無を問う意向調査※(平成24年10月)時には、説明がなかったことを踏まえて、従前より工場・倉庫等を営んでいる人及び土地所有者のために、どこかのエリアに工場・倉庫等の集合地区を設定してほしい。</p> <p>※ 意向調査は地元組織である外崎区画整理推進協議会が実施</p>	<p>土地区画整理法において、換地は、原則従前の土地(整理前の土地)の位置、利用状況、環境等を総合的に勘案して照応するように定めなければならない(以下「照応の原則」という。)とされており、工場、倉庫等を特別に集合地区として換地することは、考えておりません。</p>
2	<p>過去の一宮市主催の説明会では、プロジェクトで説明した資料の全てを印刷して配布していましたが、今回は抜粋版となっています。聞き逃す恐れがあるため、全ての資料を配布してほしい。</p>	<p>今回プロジェクトで使用した資料の配布については、個別に対応させていただきます。</p>
3	<p>所有している土地が計画されている区画道路で分断されてしまうと、土地利用の計画が成り立たないので、まとめて換地してほしい。</p>	<p>換地は、照応の原則に基づき検討してまいります。</p>
4	<p>土地区画整理事業の施行区域の内外で土地を一体として使用しており、施行区域内の土地の面積が減歩により減ると困ります。一体使用分の面積を確保してほしい。</p>	<p>外崎土地区画整理事業において、検討してまいります。</p>
5	<p>土地区画整理事業の施行区域の内外で土地を一体として使用しており、施行区域内の土地を減歩されると駐車場などが確保できなくなり、建築物の用途に大きく影響が出ます。これらの土地の減歩分は施行区域内の他の所有地から減歩してほしい。</p>	
6	<p>所有している土地、建物は、隣接する土地を借地して一体で使用しています。第2種住居地域における建築物の用途制限等を行わず、今までどおりの準工業地域における用途制限のままにして、一体で使用できるようにしてほしい。</p>	
7	<p>一体として使用している土地があり、減歩により面積が減ると困ります。面積を確保してほしい。</p>	
8	<p>一体で使用している土地が減歩され面積が減ると困るので、これらの土地の減歩分は、施行区域内の他の所有地から減歩してほしい。</p>	