

会 議 録

会議名	第3回みよし市都市計画審議会（平成28年度）
日 時	平成29年2月24日（金） 午前10時30分～午前11時40分
場 所	3階 研修室5
出席者 (敬称略)	三宅 章介、近藤 鋼男、安井 雅彦（代理：宇井 之朗）、近藤 邦彦、鰐部 兼道、柴本 信之 (事務局)：都市建設部 宇野部長、岡本次長 都市計画課 柴田課長、深田副主幹、加藤主査
次 第	1 あいさつ 2 報告事項 (1) 三好中島地区の用途地域、地区計画の変更について (2) 愛知大学跡地地区の地区計画等について
会 議 録	
委員名	質 問 ・ 意 見
都市建設部次長	本日は大変お忙しい中、お集まりいただきまして、ありがとうございます。 それでは、平成28年度第3回みよし市都市計画審議会を始めさせていただきます。 はじめに、市長よりあいさつを申し上げます。
市長あいさつ	
都市建設部次長	ありがとうございました。 続きまして、三宅会長よりあいさつを申し上げます。
会長あいさつ	
都市建設部次長	ありがとうございました。 市長におきましては、他に公務がございますので、ここで退席させていただきます。
都市建設部次長	それでは議事に移りたいと思います。審議会条例第5条第4項の規定により、会長が審議会の進行をすることになっておりますので、三宅会長よろしく願いいたします。
三宅会長	では、報告事項(1)「三好中島地区の用途地域、地区計画の変更」について、事務局より説明をお願いします。
事務局(都市計画課長)	おはようございます。都市計画課 柴田です。 まず、先に送付させていただいております資料の確認をさせていただきます。 次第と位置図、中島地区の資料は A4縦版で1ページから5ページのもの、A3版の図面等で1ページから8ページまでのもの、次に愛大跡地地区の資料は、1ページから6ページまでのものとなります。 本日の報告案件2件につきましては、今後、都市計画決定を行っていくに当たって、その内容説明になります。ゆくゆくは審議会において審議事項として諮らせていただく予定のものとの事前説明となりますので、よろしく願いいたします。 それでは「三好中島地区の用途地域、地区計画の変更について」ということで、経過状況及び今後の予定等について説明します。

○三好中島地区の経緯

まず始めに三好中島地区のこれまでの経緯についてです。

最初は、昭和59年までさかのぼります。当地区は土地改良事業が行われた地区でありましたが、土地区画整理事業による住宅開発を目的に三好中島地区の一部、地区の南側半分くらいを昭和59年に市街化区域に編入しております。その後、地区周辺では、国道や県道が整備されていき、平成に入りまして地元ご理解のもと道路と排水路の整備が進められ、道路は広がり、一定の整備が完了していく中、平成9年になって地区の残りの北側半分くらいが市街化区域に編入され、ほぼ戸建住宅での土地利用が進んでいる現在のようになっています。このときに地区計画も同時に定めています。資料8ページに航空写真を添付させていただいておりますのでご覧ください。赤ラインが今回用途地域の変更を予定している区域で、青ラインが地区計画の区域ラインを示しております。

しかしながら、良好な市街地として土地の有効利用をしていくためには都市基盤が整備されていないわけですが、当地区では、道排水路整備はされましたが、公園や雨水を処理するための調整池については、なかなか整備を進めることができずにいました。用途地域の緩和といった変更等ができずに来てしまっている地区であります。この度、公園や調整池の整備につきましてもある程度の目途がつきましたので、土地の有効利用を図るために用途地域を変更していくものであります。

土地の有効活用が出来るよう、今年度当初から三好上地区まちづくり委員会と用途地域及び地区計画についての変更内容の調整を行い、愛知県への事前の調整を行いまして、昨年の12月4日に地権者説明会の開催を行いました。現在、法手続きに必用な事前協議を愛知県に対して提出を行った状況であります。

変更内容ですが、A4資料1ページ、A3図面1ページをご覧ください。

用途地域の変更ですが、現在は第1種低層住居専用地域で容積率50%、建ぺい率30%、のいわゆる暫定用途となっている地区となっております。

当地区のほぼ戸建住宅での土地利用が進んでいる状況等を踏まえ、基本的には住居系の用途への変更を主体として案を作成しております。

具体的なその内容ですが、資料1ページと図面1ページの右側をご覧ください、今回3つの区域において変更を予定しておりまして、まず主要な幹線道路である国道・県道沿線(40m)を第2種住居地域、次に区域内の補助幹線道路である中島線・蜂が池線沿線(20m)を第2種中高層住居専用地域、そのほかを第1種中高層住居専用地域として、全ての区域での容積率を200%、建ぺい率を60%としております。

このように変更することによって、今までは、戸建て住宅や低層の共同住宅としての土地利用がほとんどであった地区ですが、主要な道路の沿道では比較的大きな店舗も許容しながら、地区の内側では中高層住居としての良好な住環境を守りつつ、生活の利便性を向上させるような店舗を誘導するような土地利用を想定しています。参考としてA3資料2ページ、3ページにそれぞれ用途地域による建築物の用途制限の概要と用途地域によるイメージの一覧を載せております。

続きまして、地区計画の変更であります。当初、平成9年に地区計画を定めて整備を進め、その後3度の変更を行ってきております。今回の用途地域の変更に伴いまして、その内容の一部を変更していく予定としております。

A4版資料 2 ページ、A3版資料 4 ページをご覧ください。今回の変更については低層住宅地区となっている区域を用途地域にあわせ、地区の区分を細分化して、新しく制限を定めるために地区計画の変更を行います。

変更後の地区の区分は、用途地域を第2種住居地域に変更する国道や県道の沿道の地区を「沿道サービス地区 A」とします。用途地域を第2種中高層住居専用地域に変更する区域内の補助幹線道路の沿道を「住商共存地区」とします。最後に、用途地域を第1種中高層住居専用地域に変更する区域は「住宅地区」とします。

どのように変更していくかということについてですが、まずは、現状の制限の内容について説明させていただきます。A4 版資料 3 ページをご覧ください

建築物等の用途の制限ですが、これは定められていません。用途地域が第1種低層住居専用地域ということで、もともと制限が厳しくなっているためです。次に、壁面後退というものですが、これは建物を建築するときにそれぞれの土地の境界から1メートル離して建築してくださいというものです。ゆとりのある良好な住環境を実現するために定めています。次に、建物の高さの制限ですが、これも地区計画では定められていません。用途地域によって第1種低層住居専用地域という用途が定められていて最高の高さが 10 メートルと制限されているためです。最後に、垣又は柵の制限ですが、これは道路際に設置する垣やさくは生垣や透視性のあるフェンスや鉄柵などにしてくださいというものです。圧迫感を与えるブロック塀などを規制するとともに、道路の見通しを確保するために定めています。

変更については下段をご覧ください。まず、築物等の用途の制限についてですが、

変更後に「住商共存地区」、「住宅地区」として指定する地区では建築物の用途として公衆浴場を規制します。今までは規制の対象とはなっていませんでしたが、建ぺい率や容積率が緩和されることでスーパー銭湯のような大きなものが計画される可能性もあります。地区の内側でそのような施設ができると車の往来や営業時間などにより良好な住環境を維持することができなくなるため規制をしたいと思っています。

次に変更後に「沿道サービス地区 A」として指定する地区では、麻雀屋、パチンコ屋などの遊興施設、ホテル・旅館、15 m²以上の畜舎を規制します。国道や県道といった主要な幹線道路の沿道の地区ですので、比較的大きい規模の店舗や飲食店、運動施設、カラオケボックスなどは許容していきたいと考えています。

その他の制限についてですが、建物を建築する際に敷地境界から1メートル離して建築する壁面後退につきまして、「住宅地区」と「住商共存地区」ではそのまま残します。次に、建物の高さの制限ですが、今までは用途地域の規制によって 10 メートルまでと高さの制限がされていましたが、用途地域を変更することによってその制限はなくなります。ただし、「住宅地区」では地区計画によって 15 メートルの高さ制限を定めようと思っています。これは、地区内ではすでに戸建て住宅が建ち並んできていますので、あまりにも高い建物が建築されてしまうと既存の住宅とのバランスが取れないと考えてのことです。高さが 15 メートルまでとなるとマンションなどの中高層の共同住宅は最高でも5階建てまでになるのではないかと考えています。

最後に垣又は柵の制限についてですが、こちらも「住宅地区」と「住商共存地区」では、そのまま制限することとします。今説明させていただいたものを計画形式に表現したものは、A3版資料 5 ページから 7 ページとなります。

以上用途地域及び地区計画の変更内容についての説明とさせていただきます。

	<p>今後の予定については A4版資料5ページに掲載させていただいております。</p> <p>冒頭、説明させていただきましたように、現在、愛知県に事前協議を行っており、近々、正式な回答がいただけるものと考えております。そして、回答後、3月、4月にかけて計画案の縦覧を実施します。縦覧とは、計画案を公表し、地権者や市民の方から計画案についての意見を求める手続きです。縦覧を実施した後、5月に開催を予定しています市の都市計画審議会に諮り、その結果を持って愛知県に再度、今度は本協議を行います。今回の変更では地区計画変更に伴い市の条例を改正する必要もあるため6月の市議会に条例の改正案を提出し、最終的に都市計画決定を行うのは議会の終わった後、6月の下旬頃を予定しています。</p> <p>以上、説明とさせていただきます。</p>
三宅会長	それでは、今の説明につきまして、何かご不明な点や質問などございますか。
委員	今回の用途地域の変更で、例えば葬儀場は建てられるようになりますか。
事務局	三好中島地区においては、国道と県道の沿線で「沿道サービス地区 A」としました第2種住居地域での建築は可能になると思われま。
委員	これまで第1種低層住居専用地域だったところが、用途地域の変更により第2種住居地域になった場合、住んで見える方たちが何か困ることは出ませんか。
事務局	<p>これまでに比べて、有効利用が可能となりますので、使い勝手に困るようなことはないと思われま。</p> <p>ただし、住宅から店舗に建て替えられることも想定されます。お隣が店舗になれば、生活環境も変わりますので、そういった面では不具合に感じたりすることもあるのかもしれない。</p>
委員	隣の土地で何かするようであれば、説明等はされるものですか。
事務局	まちづくり土地利用条例における開発事業に該当するもので、共同住宅6戸以上や10mを越すような中高層の建築物を建てようとするれば、隣接等への説明義務は出てきます。
委員	壁面後退は、屋根の庇や軒も対象となるのですか。
事務局	屋根の庇や軒は対象とはなりません。建物の壁面が対象で、境界線から1m以上壁面はさがってもらうものです。
委員	地区内において、道路整備がまだ終わっていない箇所もあります。地権者の方たちの意見等も聞いていると思いますが、道路整備はスムーズにできそうですか。
事務局	12月に地権者を対象に説明会を行いました。その中ではご了解いただけていると思っておりますので、道路整備も進むと思います。
委員	砂後川の改修は順調に進んでいますか。
事務局	三好中島地区内におきましては、砂後川の改修は終わっています。現在は、当地区よりも北側になります三好中部地区の区画整理地内において、砂後川の改修を進めております。
委員	砂後川の水は、最終的にはどこへ流れているのですか。
事務局	三好中島地区を通過して、森曾工業団地のところで境川と合流します。

委員	<p>河川が改修されると、これまでは流れが緩やかだったものが、一気に流れ込むといったことになりませんか。以前の大雨のときは、境川が決壊寸前だったものですから、もし、次に大雨が降れば、決壊するのではないかと心配でなりません。</p>
事務局	<p>砂後川の改修におきましては、今まで流れていた水量をゆるやかになるように川幅を広げる工事が行われています。</p> <p>また、民間等による開発事業が行われる場合は、雨水が一気に流れ出ないように、その開発区域内で調整池を設けるとか、浸透性の舗装にするとか、事業者側でも何らかに対応してもらうこととなっています。</p> <p>三好中部地区の区画整理事業が行われているところにおいては、事業区域内に調整池を設けて、一気に雨水が流れないようにし、当地区におきましては、地元の協力も得られ、調整池用地を3箇所確保できましたので、今後は、調整池の整備が進められます。</p>
委員	<p>砂後川に関連してお聞きしたいのですが、この砂後川沿いにイオンの駐車場がありますが、イオン側の調整池はどうなっていますか。今後、整備されるのですか。</p>
事務局	<p>砂後川沿いにあるイオンの駐車場ですが、その一番西の位置がすでに調整池として整備されております。整備するに当たっては、調整池を設置する基準等も満たされているものと思われます。</p>
委員	<p>図面上では分かりにくいですが、これでは小さくないか。本当に大丈夫なのか。役所等は、数字上で判断せざるを得ないとは思いますが、昔から川の堤防を見ている、知っている者からしてみたら、非常に心配になる。数字上、基準上、満たされていても不安になります。</p>
事務局	<p>調整池とは別に、駐車場全体が下がっていて、その部分に雨水が溜まるようにもなっていますので、調整池が小さいように見えるかもしれませんが計算上問題のないように整備されていると思います。</p>
三宅会長	<p>他にご質問はありますか。</p> <p>無いようですので、報告事項(2)「愛知大学跡地地区の地区計画等」について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局(都市計画課長)	<p>報告案件(2)の愛知大学跡地地区の地区計画等について説明します。</p> <p>愛知大学跡地地区につきましては、平成20年に移転計画を発表されて以来、その後の跡地利用について協議を進めている地区であります。</p> <p>本審議会にも何度か経過報告をさせていただき、今年度第1回目の審議会の予定の中で、今年度中に地区計画を審議案件として諮問していくこととしておりましたが、開発事業者による計画図作成において課題整理に時間を要したため、今年度での地区計画策定が困難となりました。そこで、今年度の経過と今後の状況について説明をさせていただくものであります。</p> <p>今年度の経過としましては、4月にまちづくり土地利用条例に基づき、地権者等で立ち上げられました、地区まちづくり協議会より住宅開発の地区まちづくり計画が提出されました。市としましては、これを受けまして、内容を審査し有識者で構成する、まちづくり審議会の意見をお聞きしながら、みよし市まちづくり基本計画の変更を行いました。その次の作業として地区計画の策定作業に入っていくこととなりますが、先ほど説明させていただいたように、土地利用計画図をまとめるために相当の時間を要し、今年に入ってようやく方向が決まった状況にあります。その計画図が、資料1ページとなります。時間を要した要因としましては、地区隣接の東郷町になります。尾三衛生組合から100mの土地利用の検討です。開発事業者において自己利用で</p>

	<p>いろいろな検討がされたようですが、結果としましては図面に示していますよう、公園用地として市に帰属していくことと決定されました。また、当初計画との変更点として、賃貸用地とされているところではありますが、ここは、もと地権者に土地をお返しする場所と聞いておりますが、地区北側で計画していたものを南側に移動し、土地利用としても現段階では確定できず、地区計画で予定できる可能な施設を誘致していく場所としていきたいと聞いております。当面は暫定的な利用として貸し駐車場なども検討されているようであります。</p> <p>こうした内容が固まって参りましたので、市としましてこの計画図を基本として地区計画案の策定に入っている状況であります。資料2ページ目から5ページにつきましては、先ほど説明しました市のまちづくり基本計画の変更したものの抜粋を添付させていただいております。変更の内容ですが、土地利用誘導区域に関する部分の変更となり、資料3ページは変更前の図面になり、これを4ページのように地区まちづくり計画策定区域の指定として(仮称)愛知大学跡地地区として位置づけました。そして5ページに誘導区域の設定の方針とその土地利用基準を新たに地区として追加変更しております。</p> <p>資料の6ページですが、現段階での地区計画の策定した素案を添付しております。その内容として左側部分が区域の整備開発及び保全の方針については良好な住環境確保を定め、規制を予定しているのは右側をご覧くださいと、建築物等の用途の制限、容積率、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物高さの最高限度、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣または柵の構造制限を考えております。</p> <p>今後、こちらの素案をたたき台として、愛知県や関係機関との調整に入りまして、本年の9月までに地区計画の都市計画決定を行っていく予定としております。その際には都市計画審議会にお諮りし、進めさせていただくものとなりますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>以上、説明とさせていただきます。</p>
会長	皆さま、今の説明につきまして、何かご不明な点や質問などございますか。
委員	前は、開発面積が約20.6haで今回は約19.9haと面積が減っていますが、その理由は何ですか。
事務局	前回までは、東郷町側の土地の面積も含まれておりました。その部分の面積を除きましたので、面積が変わったものであります。
委員	賃貸用地の位置が変更したようですが、これは何か理由がありますか。
事務局	地権者の方たちとの調整を行った中で、今回の位置に変更し、決定したと事業者側からお聞きしております。市は何ら関与しておりません。
委員	誘導区域というものは、地区計画を定める前に示しておくものですか。
事務局	<p>誘導区域は、まちづくり基本計画において市の方向性を示した区域の設定がされたものであります。</p> <p>愛知大学跡地は市街化調整区域ではありますが、インターチェンジや鉄道駅に隣接しており、住居系の開発も可能だろうということで、条例に基づきまして、もともと設定してあった誘導区域を変更させていただいております。住宅開発を進める上で、今後、地区計画を決定するなどの手続きを行っていく予定となります。</p>

委員	愛知大学跡地地区の用途(地域)は、第1種低層住居専用地域を予定しているのか。
事務局	現在のところ、用途地域までは決めておりませんが、地区計画を定めていく中では第1種中高層住居専用地域程度の用途地域を考えております。
委員	第1種中高層住居専用地域の場合、店舗は建てられるということですか。
事務局	床面積等の制限はありますが、店舗は建てることができます。資料6ページは地区計画案になりまして、右側に建築物等の用途の制限を載せております。 最終的にどうするのか詳細については、今後、詰めていきたいと考えております。
委員	住宅開発を進める上で、この地区に住む人たちのことを考えて開発をしていただきたいと思えます。それで、まちづくり委員会が立ち上がったと聞く中で、できたら市の職員もメンバーに加わって、住宅開発へのアドバイスや意見等を出することができる、そんなまちづくり委員会にしてもらえたらと思えます。業者だけで計画を進めてしまえば、良い開発ができないのではないかと…と思えますので。
事務局	まちづくり委員会に市職員が加わることについて、当地区の委員会の役割は終わりましたので、今後につきましては、指導するところはきちんと指導しなければいけないと思っています。これまでに指導してきている部分もあります。行政は、開発を進めていくに当たりまして、チェックする部分については、法令や基準等で行わなければなりませんので、そこはご了承ください。また、法令や基準等を上回ってのことになりますと、事業者の協力や理解を得られなければできません。今後も事業者とは協議を進めさせていただきながら決めていきたいと考えています。
会長	他にはどうでしょうか。 それでは、質問等もないようですので、ここで事務局に進行をお返しします。 どうもありがとうございました。
都市建設部次長	皆さま、ありがとうございました。 事務局から委員の皆さまに報告することがございます。 曾田先生と後藤先生におかれましては、ご住所が変わられたり、勤務地が変わられたりといったことから、今年度をもって退任となりました。平成29年度におきましては、新たな委員を加えまして行っていきたく思いますので、よろしくお願いたします。 では、これをもちまして平成28年度第3回みよし市都市計画審議会を閉会いたします。