

平成 30 年度第 2 回武豊町都市計画審議会 議事録

- 1 開催日時 平成 30 年 12 月 18 日 (火) 午前 9 時 30 分
- 2 開催場所 武豊町役場 全員協議会室
- 3 議 題 付議第 1 号
知多都市計画用途地域の変更について
- 4 出席者 学識経験者 土屋 富好
学識経験者 榊原 延幸
学識経験者 原田 時男
学識経験者 木村 保夫
学識経験者 天木 一馬
学識経験者 林 慶見
武豊町議会議員 青木 信哉
武豊町議会議員 石川 義治
武豊町議会議員 岩瀬 計介
武豊町議会議員 鈴木 一也
- 欠席者 武豊町議会議員 南 賢治
武豊町議会議員 森田 義弘
武豊町議会議員 富永 良一
- 事務局 建設部長 犬塚 敏彦
都市計画課 近藤 千秋、明壁 直久、佐野 美緒子、
榊原 利幸、八谷 麻美

5 議事録署名委員の指名

武豊町都市計画審議会運営規程第 9 条第 1 項により、岩瀬計介委員及び鈴木一也委員を議事録署名委員に指名した。

6 会議開催要件の確認

10 名の出席者につき、武豊町都市計画審議会条例第 6 条第 2 項の規定により成立。

7 審議内容

平成 30 年 12 月 12 日、町長より都市計画審議会へ事前に付議が行われた事を説明した後、議長が付議第 1 号に関する説明を求め、事務局より説明を行った。以下、説明内容。

今回、梨子ノ木東地区について、用途地域の変更を予定している。

昨年29年10月に用途地域の変更を行った梨子ノ木第二地区の東側であり、都市計画道路環状線を挟んで東の地区が今回の変更地区となり、面積は約3.6ha。地区内については、道路などの都市基盤施設が整いつつあり、宅地化が進行中の地区である。

武豊町都市計画マスタープランにおける用途地域の変更方針について「住居地区」とされている、本町北部に位置する梨子ノ木東地区については、現在、民間開発により道路などの都市基盤整備、宅地化が進行中である。

当該地区の環状線沿線については、居住環境の向上に向けた生活サービス施設の、立地誘導など、有効な土地利用の促進を図るために、また、それ以外については、既存の用途地域において形成された、良好な居住環境の維持を目指す。

都市計画法において、市街化区域については、少なくとも用途地域を定めることとされている。用途地域については、13種類が定められており、それぞれの地区の特性や状況に合わせて指定をしている。

今回変更の対象地区は、現在、容積率50%、建ぺい率30%、高さ制限10mの第一種低層住居専用地域である。

南北に通っている環状線の沿線、約40mの区域については、中規模な店舗等の立地誘導を図るため第二種中高層住居専用地域とし、容積率150%、建ぺい率60%を指定し、その他の区域については、住居系の土地利用が図られるよう第一種低層住居専用地域のまま、容積率100%、建ぺい率60%を指定。

用途地域による建築物の用途制限について比較する。

現在の梨子ノ木東地区は、第一種低層住居専用地域に指定されているので、公共的な施設を除くと住居、兼用住宅、車庫といった住居の用に供するものに限られている。環状線沿線以外の地区は、今のこの用途のまま変更はなく、容積率、建ぺい率のみの緩和となる。また、環状線沿線の変更後の用途地域である第二種中高層住居専用地域は店舗や事務所などの1500㎡以下の建築が可能であり、病院や単独の車庫の建築が可能となるほか、パン屋や建具屋などの工場や倉庫についても面積等の制限はあるものの、建築が可能となる。また非常に少ない量の危険物を取り扱う工場も1500㎡以下であれば可能となる。

以上が梨子ノ木東地区の変更（案）の概要である。

続いて、都市計画法第19条第2項より定められた、縦覧期間中に提出された意見書の要旨および都市計画決定権者の見解を説明する。

まず、提出された「意見書」の背景を説明する。昨年、平成29年に梨子ノ木第二地区を第一種低層住居専用地域から、主に、第一種中高層住居専用地域へ用途地域の変更を行った。今回の用途地域の変更地区とは環状線により東西に分断された、西側の地区である。

意見書を出された方は、昨年の用途地域の変更の際にも意見書を提出しており、その際の

意見書の趣旨として、「用途地域を第一種低層住居専用地域のままとし、容積率、建ぺい率を緩和する」といった、高さ制限を残すような用途となるよう意見を述べていた。それに対する都市計画決定権者の見解は、すでに都市基盤が整備済みの区域と、基盤整備の目途が立った区域について、一体として第一種中高層住居専用地域とし、優良な住宅供給に付随する日常的な生活利便施設の立地促進が図られることを目指した、用途地域の変更を行うこととし、平成29年10月に都市計画の変更を行った。

それでは、今回いただいた意見書の要旨を説明する。

1. 平成29年に変更された梨子ノ木第二地区の用途を低層地域とする、もしくは高さ制限10mの指定を行う
2. 都市計画の進め方を改め、住民の声に耳を傾けた都市計画が進められる組織への改善を行うこと
3. 公平公正な議論のために審議員の選考のあり方について再考すること
4. 意見者が意見する機会を設けることができる審議会とすること

との内容であった。続いて意見書に対する都市計画決定権者の見解を申し上げる。

まず、1の意見については、今回、用途地域の変更を予定している梨子ノ木東地区と、平成29年に用途地域の変更を行った梨子ノ木第二地区は、環状線により東西に分断された別の地区となる。

梨子ノ木第二地区は周辺道路が整備され宅地化が進んでおり、地区の柔軟で有効な土地利用を図るため、第一種中高層住居専用地域及び、第二種中高層住居専用地域とした。

一方で、梨子ノ木東地区は、都市基盤施設の整備が進行中であるという現状を鑑みて、第一種低層住居専用地域のまま、容積率、建ぺい率を変更、及び第二種中高層住居専用地域とする予定をしている。

続いて、2～4の意見については、今回の知多都市計画用途地域の変更都市計画案とは直接関係性がないことから見解を差し控える。

以上が、意見書の要旨と、それに対する見解である。

最後に、スケジュールについて。今年7月31日と8月5日に地元住民説明会を開催し、その後、県との事前協議を経て、案の縦覧を実施した。縦覧については、11月8日より22日までの期間、縦覧に供し、縦覧者1名、意見書の提出1件があった。

今後は、本日の都市計画審議会での答申の後、愛知県との本協議を行い、都市計画決定の手続きを進めていく。

以上が、「付議第1号 知多都市計画用途地域の変更について」の説明である。ご審議を諮らねたい。

8 質疑

(委員)

環状線沿いで、容積率 50%、建ぺい率 30%の制限が残っているのはこの地域が最後か。

(説明者)

環状線沿いについてはここが最後である。

(委員)

ここだけ残った理由はなにか。

(説明者)

以前は、梨子ノ木第二地区と合わせて土地区画整理事業を行う予定であったが、この地域については土地区画整理事業の設立に至らなかったため。

議長が質疑の終結を宣言した後、当該議案について採決し、原案どおり答申することとして全会一致で可決された。

上記議決の明確を期するため、この議事録を作成し、会長及び委員 2 名において下記に署名押印する

武豊町都市計画審議会

審議会会長

審議会委員

審議会委員