

令和3年度第1回武豊町都市計画審議会 議事録

1 開催日時 令和3年12月22日(水) 午前10時00分

2 開催場所 武豊町役場2階 全員協議会室

3 議 題 諮問第1号
知多都市計画石曾根地区計画の決定について
諮問第2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 中川 美知夫
学識経験者 橋詰 弥久雄
学識経験者 岩瀬 計介
武豊町議会議員 甲斐 百合子
武豊町議会議員 梶田 進
武豊町議会議員 青木 信哉
武豊町議会議員 森田 義弘
武豊町議会議員 大岩 保
武豊町議会議員 鈴木 一也

欠席者 武豊町議会議員 石川 義治

事務局 建設部長 木村 孝士
都市計画課 明壁 直久、石川 恭太、榊原 利幸、繁尾 卓摩

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条により、森田義弘委員及び大岩保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

委員13名中12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

議長が諮問第1号及び第2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。

■諮問第1号 知多都市計画石曾根地区計画の決定について

石曾根地区計画を決定する当該地区は、東大高区の知里付神社の東側より、国道247号までの、浦島川を含む4.83haの区域である。

当該地区は、武豊町のまちづくりの基本となる、都市計画マスタープランの中の「富貴地区」「地域別構想」において、「暫定用途地域の解消を推進する」地区として位置づけられている。

昭和43年に新都市計画法が制定され、当該地区は、昭和45年に市街化区域に編入されました。同時に用途地域を「住居地域」に指定された。当時は全国的な人口増加による住宅地需要の増加により、まちづくりの機運が高まっていた。

当該地区でも土地区画整理事業の実施に備え、建物の移転など事業をなるべく円滑に進めるため、最低限の建物の建築のみ許可するため、昭和59年に建蔽率30%、容積率50%の厳しい建築制限を設定した。

しかし、土地区画整理事業の事業化に至るまでには、組合の設立や地権者の3分の2以上の同意が必要であるなどの高いハードルがあり、結果として事業化には至らず、厳しい建築制限を設定したままの状況が現在も続いている。

平成29年に当該地区の地権者へアンケート調査を実施した結果、石曾根地区の主な課題として、「幅員が狭い道路(4m未満道路)の解消」及び「接道していない(道路に接続していない)土地の解消」が挙げられた。

これらの課題への対応方針として、「幅員が狭い道路(4m未満道路)の解消」については、建て替え時のセットバックにより随時整備を進め、「接道していない(道路に接続していない)土地の解消」については、地区内に「骨格道路」と「区画道路」の2種類の道路を「地区施設」として地区計画に位置づけることで、未接道敷地の解消を図る。

これらの地区施設(道路)を地区計画に位置付け、課題の解決を目指す。

地区計画に位置付ける道路の整備方針についてだが、地区北側の町道である「本田・北浜田第1号線」については、幅員が4m未満の道路であるため「拡幅道路」として位置づけ、建築時のセットバックにより拡幅を進める。

次に、浦島川の右岸沿いの道路、新規道路①については、地区全体及び未接道敷地の利活用をしやすくするために地区内の土地利用を図るための「柱」となる道路を「骨格道路」として位置づけ、町が整備を進める。

この骨格道路は、令和4年度より順次用地の取得・整備を予定している。

次に、川沿いの骨格道路から内陸部に延びる新規道路②については、未接道敷地を解消するために建物の建築等に合わせて道路整備が必要な方に随時整備していただく区画道路として位置付ける。

新規道路②については、地権者の皆様や民間開発等により整備される道路になるため、道路整備が計画通り行われることを目的として建築物の制限に関する条例を定め、制限を設け

る。

制限の内容として、「壁面の位置の制限」及び「工作物の設置の制限」がある。

「壁面の位置の制限」については、内陸部に延びる新規道路②の道路空間を確保するため、新規道路②の範囲内に壁面などの設置を制限することで、道路空間に建物が建築されることを防ぐ。

次に「工作物の設置の制限」については、壁面後退区域において塀や柵などの工作物の設置を制限する。これにより、新規道路②の道路空間への工作物の設置を制限する。

これらの制限を設けることで、新規道路②の用地を確保する。

石曾根地区計画の都市計画決定の告示までのスケジュールについて、9月26日(日)、28日(火)、29日(水)に住民説明会を行った。

その後、石曾根地区計画の案について「武豊町地区計画の案の作成手続きに関する条例」に基づき、9月27日(月)から10月11日(月)にかけて、地区内の住民及び土地所有などの利害関係者を対象とした案の縦覧を行った。

その後、愛知県都市計画課と事前協議を行い、各都市計画案について特に異存ない旨の回答をいただいた。

その後、都市計画法(第17条)に基づき、令和3年11月25日(木)から12月9日(木)までの間、公衆の縦覧に供したが、意見書の提出はなかった。

以上の手続きを経て、本日の都市計画審議会に至っている。

本日の審議会終了後、愛知県との本協議を経た後、都市計画決定の告示となる。

現在、令和4年3月31日の告示を目標に都市計画手続きを進めている。

最後に、先程ご説明させて頂いた、9月27日(月)から10月11日(月)に実施した、町の地区計画に関する条例に基づく地区計画の案の縦覧において、意見書の提出が1件があった。

本来、都市計画法及び町の条例上、本審議会に諮る必要はないのだが、意見書を提出された方より、意見書の内容について本審議会に報告して欲しい旨を伺っているため、報告させて頂いた。

意見書の内容としては、骨格道路と区画道路を併せて『地区計画推進道路』とし、都市計画課が主体となって、道路整備を進める。それができないようであれば、すべての道路整備を見送り、建蔽率・容積率の変更、拡幅道路の随時整備のみを実施する、というものであった。

意見を提出された方の意図として、町が骨格道路を整備することで、骨格道路に接する地権者は速やかに土地利用を図ることができる一方で、骨格道路から未接道敷地に向かう区画道路は、地権者が自ら整備する必要がある、骨格道路から奥の土地ほど活用が図りにくくなるのではないかと、地区の中でも不公平感がある、という考えがある。

これに対する町の見解として、町内には、石曾根地区だけでなく他の地域でも未接道敷地が数多く存在しているが、その中でも当該地区に未接道敷地を解消するための計画を策定するのは、厳しい建築制限がかけられており、住宅地としての土地利用を図ることが難しいからである。しかし、ここですべての道路整備を行うことは、町内の他地域との公平性の側面からも望ましくないと考えている。

また、石曾根地区計画に位置付ける新規道路については、本来であれば、すべての道路を位置付けのみ行い、道路が必要な方に整備していただくことが望ましいが、それだけでは、土地所有者個人での道路整備は困難である。

そこで、土地所有者個人でも土地利用がしやすくなるよう、国道と未接道敷地を繋ぐための骨格となる道路を町で整備することで、土地活用をはかる「呼び水」とする計画としている。

また、町が整備主体となり、町内のすべての未接道敷地を解消することは、現実的に難しいため、特に課題となっている地区について、町で課題の解消に向けた計画を策定するものである。

なお、意見書を提出された方に対して、これらの町の見解を直接対面で説明している。

■諮問第2号 知多都市計画用途地域の変更について

現在は、地区全体が建蔽率30%、容積率50%の厳しい建築制限がかかっているが、今回の用途地域の変更により、今までの「第一種低層住居専用地域」で形成されてきたまちづくりを基本として用途地域はそのままとし、建蔽率を30%から60%、容積率を50%から100%に変更する。

国道の道路端から50mの区域については、沿道としての土地利用の誘導や周辺の用途地域の連続性を考慮し、「準住居地域」へ変更する。また、建蔽率を60%、容積率を200%への変更を予定しております。

沿道の「準住居地域」を指定する地域については、床面積が10,000㎡以下の店舗や事務所、遊戯施設など、生活利便性の高い施設などの立地を誘導するため、建築可能な建築物が増え、その用途に合った施設が立地できるようになり、建蔽率と容積率も緩和される。

第一種低層住居専用地域については、建蔽率と容積率のみ緩和される。

「都市計画決定の告示までのスケジュール」については、(1)の石曾根地区計画と同様のスケジュールで手続きを進めている。

また、この案件について、都市計画法第17条に基づき、令和3年11月25日から12月9日までの2週間、公衆の縦覧に供したが、意見書の提出はなかった。

8 質疑

(委員)

拡幅道路のセットバックの対象となる物件は何件か。

(事務局)

資料1の6ページにある計画図の下図に記載のある建物が対象である。詳細の資料等はない。

(委員)

新規道路に隣接する地権者のメリット及びデメリットは。また、地権者は、それらを理解したうえで意見書の提出が1件という結果だったのか。

(事務局)

メリットとして、道路の計画があることで、交通による利便性の向上や土地活用が図りやすくなることが挙げられる。

また、デメリットとして、新規道路①に必要な用地分の土地を譲っていただく必要があることから土地面積が減少することが挙げられる。また、新規道路②については、道路を必要とする方に道路用地として土地を寄付していただくことから土地面積が減少することが挙げられる。

また、地権者は、これらを理解したうえで縦覧による意見書の提出は1件のみであった。

(委員)

「本田・北浜田第1号線」については、他地域の市街地と同様、4mにするためのセットバックか。

(事務局)

幅員4mで整備をすることにより、地区の課題の解決を図るものである。

(委員)

新規道路②周辺にある農地部分の地権者数は。

(事務局)

地区全体の地権者は58人であり、そのうち17人が未接道敷地の地権者である。

(委員)

新規道路②の整備について、建築に伴う道路整備となると思うが、これを整備しようとなると相当な期間を要すると思う。新規道路については、全て町で整備する必要があるのではないか。

(事務局)

道路を必要とする方が土地を寄付し、自ら整備を行う新規道路が実際に整備されるのは町としても難しいと考えている。ただ、地区計画を定めることにより、厳しい建築制限が解消されることで、民間事業者による宅地開発等が誘導され、市街地整備が進む効果を期待している。なお、現状では、地権者が平等に道路を寄付いただけるように道路の計画線を筆界で設定している。

(委員)

厳しい建築制限の解消により、恩恵を受けるのは、西側の既存の住宅の地権者だと考える。ここは古い住宅が多く、建て替えの際に道路がなくて困っていると聞いたことがある。

これらの状況を解決するために道路を位置付けることで用途制限の緩和をするのが目的であり、それ以降は見守るという認識でよいか。

(事務局)

西側の住宅の課題解決を図りながら、未接道敷地の解消を図ることを目標としている。

(委員)

国道沿いの準住居地域についても新規道路②と同様に地権者で道路整備を行っていくという認識でよいか。

(事務局)

準住居地域であっても土地利用をされる方により必要があれば道路を整備していただく必要がある。

(委員)

都市計画道路榎戸大高線は高架で名鉄線を越えてくると思うが、本地区との擦付けの高さはどうなるのか。

(事務局)

愛知県知多建設事務所の道路担当へ進捗を確認しているが、整備時期は未定であり、擦り付けの高さも決まっていないと聞いている。

(委員)

都市計画道路榎戸大高線の整備予定について、地権者は理解しているのか。

(事務局)

既に建築予定がある地権者については、説明のうえ納得していただいている。

(委員)

都市計画道路がかかっていると都市計画法第 53 条による制限がかかると思うが、地区計画が定められていれば制限はかからなくなるのか。

(事務局)

都市計画道路榎戸大高線は、県決定の都市計画道路であり、この道路線形を変更しない限り制限はかかる。

9 採決

会長が他の意見等がないことを確認し、「諮問第 1 号 知多都市計画石曾根地区計画の決定について」及び「諮問第 2 号 知多都市計画用途地域の変更について」原案のとおり答申することを挙手により採決。全員賛成により可決した。

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