

令和4年度 第3回 豊明市都市計画審議会会議録

日 時 令和5年1月18日（水）午前10時00分～午前11時30分
場 所 豊明市役所 新館4階 第1委員会室
出席者 委 員： 井澤知且、伊藤洋、後藤学、酒井克俊、青木規久範、
長谷川寿一、原田一也、若林二郎、北川昭雄
幹 事： 小串真美 行政経営部長、宇佐見恭裕 市民生活部長
伊藤正弘 経済建設部長
事務局： 中野都市計画課長、伊藤計画建築担当係長、石川主査
欠席者 委 員： 加藤武嗣

1 会長あいさつ

2 議題

- (1) 名古屋都市計画 用途地域の変更（市決定）
- (2) 名古屋都市計画 地区計画の変更（市決定）
- (3) 名古屋都市計画 準防火地域の変更（市決定）

事務局： それでは、以降の進行は豊明市都市計画審議会条例第7条第2項に基づき井澤会長にお願いします。

会 長： 会議に入る前に傍聴者の確認をします。本日は、傍聴希望がありますか。

事務局： 傍聴希望者はおりませんでした。

会 長： それでは続いて、議事録署名者2名を選出いただきます。前回の議事録署名人が北川委員と青木委員でしたので、今回は次席順のため原田委員と後藤委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

委 員： （各委員より異議なしの声）

会 長： では、今回の議事録署名者は、原田委員と北川委員にお願いいたします。

なお、議事録における発言者の氏名等の記載について、これまでどおり記載しないことよろしいでしょうか。

委 員： （各委員より異議なしの声）

会 長： それでは、氏名等は記載しないことにします。

では、改めまして会議を進めていきたいと思っております。

会 長： 議題事項（1）名古屋都市計画 用途地域の変更（2）名古屋都市計画 地区計画の変更（3）名古屋都市計画準防火地域の変更 について、事務局より説明をした後、質疑を行い、決議を諮りますのでお願いします。それでは

事務局より説明をお願いします。

事務局： (配布資料により説明)

会 長： 只今の説明について、何かご意見、ご質問等ございますか。

委 員： 用途地域の種類は 14 種類ではなく、13 種類ではないでしょうか。

事務局： 無指定区域を含めると 14 種類となります。

委 員： 議会で説明を聞いていないが、説明をしたことがありますか。

事務局： 都市計画審議会という場なので、議会の話は控えさせていただきます。

会 長： 議会で説明していないかだけを教えていただけないでしょうか。

事務局： 都市計画審議会の場で話をするのではないので、都市計画審議会後に個別で対応させていただきます。

委 員： 市の税金 6 億円を投入する内容であるので、住民の代表の場である議会で説明したかを確認したいだけです。

事務局： この内容に関しては議会で話す機会は設けてはいません。都市計画審議会の議論・決定を踏まえて、条例の一部改正にて議会で諮っていきます。

委 員： 第一種中高層住居専用地域の建蔽率 60%・容積率 150%と第二種住居地域の建蔽率 60%・容積率 200%とあまり差がないが、寺池地区西側にある瀬戸大府東海線沿いの用途地域の種類と建蔽率と容積率はいかがですか。

事務局： 第二種住居地域で建蔽率 60%・容積率 200%となり、B 地区と同様になります。

委 員： 風営法による風俗店は、地区計画の建築物等の用途の制限対象となりますか。

事務局： 制限対象になりませんが、第 2 種住居地域では建築基準法上、建築ができません。

委 員： 地区計画における B 地区「建築物等の用途の制限の対象」の 4 について、倉庫が 3,000 m²を超えなければ建築可ということでしょうか。以前別の地区の区画整理事業で、倉庫が立ち並ぶ実績がありました。

事務局： 倉庫の用途は、自家用と倉庫業に分かれており、倉庫業に関しては建築不可です。自家用で 3,000 m²を超えなければ建築可となります。

委 員： この区画整理事業は、子育て世帯がたくさん住んでもらえるような施策だが、そこに 3,000 m²近くの倉庫が建てることのできるの、この施策に反しているがどう考えですか。

事務局： 原則は住居を確保するための用途を設定しています。地権者である区画整理事業の組合員（以下組合）と協議して、利便性を損なわないような制限を検討した結果、3,000 m²を超えるものを制限しています。

委 員： 倉庫を建築しようと思えばできてしまうような規制と解釈してよいでしょうか。

事務局： 第二種住居地域の用途を設定することで生活利便性を上げることを目的としていることから、倉庫を建築不可にするなど、厳しい制限を設けることはできないと考えています。その中で、ある程度、利便性を損なわないことを検討して、地区計画で 3,000 m²以下と制限をしています。

会 長： 自家用の倉庫とは、ディーラーが倉庫を作った場合は当てはまるのか。

事務局： 当てはまります。

委 員： 自家用で倉庫を作って、その後、貸すことは出来るのですか。

事務局： 倉庫業倉庫となるので出来ません。倉庫を建築するのを建築不可にしてしまうと、住宅の倉庫も建築不可となってしまう、必要とする住民は、B地区の敷地外に倉庫を設置する必要があります。そういった内容も踏まえて地区計画で制限しています。

委 員： ディーラーが 3,000 m²以下の倉庫を作れるような地区計画は規制になっていないのではないのでしょうか。

事務局： 商業施設を誘致することも検討しているため、30 m²といった住宅規模の倉庫の制限では、商業施設規模の倉庫が建築不可となることから、3,000 m²以下としています。

委 員： 子育て世帯がたくさん住んでもらえるような施策で、区画整理事業面積の半分が倉庫を建築できるような規制を設けているのは問題だと考えています。

事務局： 倉庫の建築の話が多いのですが、第2種住居地域では住宅を建築不可ではないです。県道沿いの生活利便性を活かして、近隣の住民が訪れるような賑わいのある街になるようにしたいと考えています。

委 員： 1m以上を離すというのは境界との後退境界制限ですか。

事務局： 道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を 1m離すこととなります。広い住環境が確保されます。

委 員： 第一種低層住居専用地域では3階建ての住宅を建てるのは難しいと思います。A地区、B地区は容積率の差が50%しかないが、一般的にはこういうものなのではないでしょうか。

事務局： 新市街地の形成について県が示している指針と、豊明市の用途地域の状況を加味して、容積率大きくなりすぎないようにしています。階数自体を地区計画で制限はせず、容積率等で階数を制限されることとなります。

委 員： 地区計画の計画図と用途地域の新旧対照図では、道路の線形が違っているがなぜでしょうか。

事務局： 用途地域の新旧対照図は、区画整理前の道路で、計画図の図面は、区画整理後の道路となります。

委 員： 最低敷地面積 160 m²の根拠は何かありますでしょうか。

事務局： 組合との協議に基づいて設定しています。市としては 200 m²を希望していて、組合としては 160 m²以下を希望していました。その内容を基に 160 m²としました。

委 員： 最低敷地面積 160 m²で何戸くらい建築されるか想定していますか。

事務局： 公共減歩 25%と想定すると約 300 戸となります。

委 員： 暫定用途として第一種低層住居専用地域だが、第一種中高層専用地域、第二種住居地域にした理由は何でしょうか。

- 事務局： まずは、市街化時編入時に用途地域を設定する必要があるため、一番用途制限が厳しい第一種低層住居専用地域を設定しました。組合の意見と都市計画マスタープランを基に考え、A地区は隣接している荒井地区の第一種中高層住居専用地域を、沿道である瀬戸大府東海線と平手豊明線沿いに関しては第二種住居地域を設定しました。
- 委員： 榎山地区計画の最低敷地面積はいくつでしょうか。
- 事務局： 200㎡です。榎山地区計画は、民間の開発事業者から都市計画提案制度にて申請があり、都市計画提案制度の申請内容と豊明市の指導内容が合致したためです。
- 委員： 最低敷地面積 160㎡は妥協しすぎだと考えます。
- 委員： 寺池地区から平手豊明線の向かいに消防署があります。また、寺池地区北側から宿のふれあい広場の北側にかけて通学路となっています。その中で、地区計画の半分の面積が、B地区の第二種住居地域となっています。大型トラックの荷物の中継地点になった場合、大型トラックの出入りが多くなり、景観的にも問題になる可能性があります。平手豊明線沿いを第二種住居地域から外すなど、B地区の面積を減らすことができないのでしょうか。
- 委員： 組合の意向というのは、どういう方から意向を聞いているのでしょうか。
- 事務局： 地権者である区画整理事業の組合員のことです。市街地整備課が組合運営をサポートしており、組合の意向を確認しています。その後、都市計画課と連携して、都市計画決定を行っています。
- 委員： 都市計画課は組合の意向のいきさつが分からないまま、都市計画決定を行うとしているのですか。
- 事務局： 直接は組合と話していませんが、市街地整備課から組合の意向を確認しており、その意向を基に、豊明市都市計画マスタープランに沿っているか判断をした後、愛知県と協議を行い、適正な用途かどうかを判断しました。
- 委員： 組合が、住宅を建てることまで管理はできません。住宅を建てるのは民間事業に頼ることとなります。住宅を建てることについて、市としても制限をかけることはできるのでしょうか。
- 事務局： 住宅を建てる時にあたって、用途地域や地区計画の中で、制限をかけていきます。これを審査するための基準になる地区計画の内容について、今回の都市計画審議会で審議していただきたいです。
- 事務局： この都市計画審議会で具体的な意見があったことは市街地整備課にも報告して、組合や、誘致を判断・決定する方々へと伝えていきます。
- 委員： 現在、平手豊明線について車が混雑して消防車が出れないことがある。平手豊明線沿いは第二種住居地域でなくてもよいのではないのでしょうか。通学路もあり、子供も頻繁に通るところで、トラックが通るような危険性がある状況を作ってよいのでしょうか。地権者だけでなく、豊明市としてもしっかりと考えを持って、今後、審議会の意見を踏まえて誘致の決定をしてほしいで

す。

委員： 平手豊明線沿いは第二種住居地域でなくてもよいのではないのでしょうか。これだけ広い生活利便施設を作る必要があるのでしょうか。

委員： 地区計画について、フェンスの高さ制限についてはありますでしょうか。

事務局： 高さ制限についてはないですが、格子だと既製品のサイズが決まってきます。あとは、建築基準法上に沿っているかどうかという判断になります。

事務局： 補足ですが、建築基準法上にはフェンスの高さの制限はありません。

委員： 住民説明会について、どのように周知させて、何人参加したか教えてください。

事務局： 周知については、豊明市の広報紙、ホームページに掲載しました。また組合の役員に対しても周知を依頼しました。参加者は4名です。

委員： この区画整理事業は、市の税金を約6億円投入している。豊明市民全体の問題です。これだけでは、市全体に周知するには弱いです。ただ住民に説明しただけのアリバイ作りに見受けられます。

委員： 縦覧については、どのように周知したのでしょうか。

事務局： 市の広報紙に掲載しました。

委員： この区画整理事業は、地権者偏重の事業の進め方の印象を持ちました。今後、豊明市で区画整理事業を協力・指導して、住みよい住環境を作るための事業にしてほしいです。

会長： 一通り質疑・応答がございました。では、ご質問やご意見もないようですのでここで（1）名古屋都市計画用途地域の変更に対して承認していただける方の挙手をお願いします。

委員： （賛成6名、反対3名）

会長： 本案件は、賛成多数により原案通り承認することとします。

会長： 続きまして、議題（2）名古屋都市計画 地区計画の変更についてお諮りします。

この案件は原案のとおり承認することとしてよろしいか。賛成の方は挙手願います。

委員： （賛成5名、反対4名）

会長： 本案件は、賛成多数により原案通り承認することとします。

会長： 続きまして、議題（3）名古屋都市計画準防火地域の変更についてお諮りします。

この案件は原案のとおり承認することとしてよろしいか。賛成の方は挙手願います。

委員： （賛成8名、反対1名）

会長： 本案件は、賛成多数により原案通り承認することとします。

会長： 本日意見のあったことについては、議事録にまとめて、組合等に説明ができ

るようにしてください。

その他、事務局から何かありますでしょうか。

事務局： 特にありません。

会 長： では、他にないようですので、本日の議事等は全て終了いたしました。

議長の務めを、事務局にお返しします。

委員の皆様には、長時間に亘りご審議・ご意見いただきましてありがとうございました。

事務局： 本日の会議録につきましては、会議録署名者及び会長にご確認いただきましたら、委員の皆様には郵送させていただきます。

次回の令和4年度第4回豊明市都市計画審議会は令和5年2月17日を予定しております。

これをもちまして、令和4年度第3回豊明市都市計画審議会を終了いたします。

ありがとうございました。

午前11時30分 会を終了した。

この会議録が正確であることを証するため、ここに署名する。

令和 年 月 日

会 長 ⑩

署 名 ⑩

署 名 ⑩