

令和6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6年9月5日（木） 午後1時30分

2 開催場所 武豊町役場2階 第1会議室

3 議題 資問第1号
知多都市計画石曾根地区計画の変更について

4 出席者 学識経験者 森田 広幸
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 岩瀬 計介
武豊町議会議員 甲斐 百合子
武豊町議会議員 石川 喜次
武豊町議会議員 谷川 健一郎
武豊町議会議員 石川 よしはる
武豊町議会議員 久野 勇

欠席者 学識経験者 橋詰 弥久雄

事務局 建設部長 榊原 全伸
都市計画課 明壁 直久、田村 憲史、守山 拓志、森田 康提

5 会長選出

武豊町都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、会長は委員の選挙により選出するが、立候補及び推薦がなかったため、事務局より岩瀬計介委員を推挙し、全会一致で承認された。

6 職務代理者の指名

武豊町都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、榊原延幸委員を職務代理者に指名した。

7 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、森田広幸委員及び榊原延幸委員を議事録署名委員に指名した。

8 会議開催要件の確認

委員 11 名中 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。

9 審議内容

会長が諮問第 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。

■ 諮問第 1 号 知多都市計画石曾根地区計画の変更について

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 の地区となっている。

本町のまちづくりの基本となる武豊町都市計画マスタープランにおいて、当該地区は、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た。当時の全国的な人口増加による住宅地需要の増加を背景に、当該地区でも土地区画整理事業の施行に備え、昭和 59 年に用途地域を第一種住居専用地域とし、区画整理前に建築物が多く建築されないように、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実施には組合の設立や、事業化には地権者の 3 分の 2 以上の同意が必要であるなど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長い期間に渡り続いている。この状況が「暫定用途地域」である。

このような状況が全県的な課題となっていることから、愛知県が平成 28 年 2 月に「暫定用途地域解消を目指す施策ガイドライン」を策定し、本町においてもこのガイドラインに従い、令和 4 年 3 月末に「石曾根地区計画」を策定するとともに、石曾根地区における暫定用途地域解消を行った。

地区計画とは、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事柄を町が定める「地区レベルの都市計画」であり、その地区独自のまちづくりルールをきめ細かく定めるものである。現行の石曾根地区計画は、建築規制の緩和と未接道敷地の解消を行い、住居系の土地利用の誘導を図ることを目的として策定された。

今回変更する地区計画の内容については、建築規制が緩和されたことにより、開発事業者による宅地開発の計画が進んだことから、当該開発計画に沿った地区計画に変更を行うものである。

主な変更点は、地区施設である道路の変更と公園の追加である。変更前の地区計画で新規道路②（区画道路）と位置付けられている道路の配置について、変更後の計画では道路 2 号から 6 号として開発計画に沿った配置としている。また、愛知県の開発指導要綱により、開発区域内に公園の設置が必要となるため、新たに公園 1 号を地区施設に位置付けている。

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、令和 6 年 4 月 14 日、15 日に地元住民向けの説明会を行った。また、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、4月11日から4月25日の2週間、案の縦覧を行った。なお、縦覧期間中の意見書の提出はなかった。そして、愛知県都市計画課と事前協議を行い、計画案について異存ない旨の回答を6月14日にいただいた。その後、都市計画法（第17条）に基づき、7月17日から7月31日までの間、縦覧に供した。なお、縦覧期間中の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。本日の審議会での答申を受け、愛知県との本協議を経て、都市計画決定の告示となる。告示は令和6年9月30日を予定している。

10 質疑

（委員）

今回の変更で公園を地区施設として追加する理由は、開発計画に沿った地区計画の変更であり、開発計画の中で公園を設置する必要があるからという理解で良いか。

また、今回の開発による新規の住宅戸数はいくつか。

（事務局）

地区施設として公園を追加した理由は、委員のお見込みのとおりである。なお、当初計画の段階で地区施設として公園を配置しなかった理由は、近隣の既存公園等の配置状況を考慮した上で、ガイドラインに沿って愛知県と協議した結果、配置の必要なしと結論付けたためである。

新規の住宅戸数は、開発事業者から提出を受けた図面によると50戸となっている。

11 採決

会長が他に意見等ないことを確認し、「諮問第1号 知多都市計画石曽根地区計画の変更について」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。