

## 令和4年度第2回武豊町都市計画審議会 議事録

1 開催日時 令和5年1月10日(火) 午後3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  
知多都市計画小桜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 都市計画課 明壁 直久、野村 孝、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、梶田進委員及び青木信哉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 知多都市計画小桜地区計画の決定について

当該地区は、名鉄富貴駅の南西に位置し、都市計画道路富貴線、名鉄知多新線及び町道笠松線に囲まれた面積約4.38haの区域となっている。

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53年に市街化区域に編入された。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おり、当該地区でも土地区画整理事業の施行に備え、建物移転など事業を円滑に進めるため、用途地域を第一種住居専用地域、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現在も続いている。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、本町を含む県内各市町村で暫定用途地域解消に向けた取り組みを行っている。

小桜地区の主な課題として次の2つが挙げられる。

1つ目は「幅員が狭い道路(4m未満道路)の解消」であるが、建て替え時等のセットバックにより随時整備を行う。

2つ目は、未接道敷地の解消であるが、地区内に新規道路①と新規道路②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。

これらの方針を地区計画に位置付け、地区の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、小桜第1号線から第4号線については、道路幅員が4m未満であるため「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。

新規道路①については、地区全体の住宅地としての景観形成や未接道敷地の土地利用をしやすいことを目的に「骨格道路」として位置づけ、町で整備を行う。この「骨格道路」は、令和5年度より順次用地の取得・整備を予定している。

新規道路②については、未接道敷地の解消を目的に「区画道路」として位置づけ、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。こちらの道路については、道路が必要な方に整備していただく道路になるため、道路整備が計画図の通り行われることを目的として、「知多都市計画武豊町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」で道路区域内の建築等の制限を定める。

制限の内容として、新規道路②(区画道路)については、道路空間を確保するため、道路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止する。

また、壁面後退区域において塀やガレージ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。これらの道路空間への建築物や工作物の設置を制限することにより、新規道路②の用地を確保する。

小桜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4年9月25日(日)、26日(月)に地元住民向けの説明会を行った。

その後、小桜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日から10月9日の2週間、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て地区計画案の縦覧を行った。

そして、愛知県都市計画課と事前協議を行い、計画案については、異存ない旨の回答を11月15日にいただいた。

その後、都市計画法(第17条)に基づき、11月24日から12月8日までの間、縦覧に供しました。なお、縦覧期間中の意見書の提出はなかった。

これらの手続きを経て、本日の審議会に至っている。本日の審議会での答申を受けた後、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5年3月31日を予定している。

## ■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、当該地区全体が建蔽率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、図の右側のとおり、これまでの「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。

また、都市計画道路富貴線の端部から20mの区域については、生活主要道路の沿道としてふさわしい土地利用を誘導するため、周辺の用途地域の連続性を考慮し、「第二種中高層住居専用地域」へ変更し、建蔽率60%、容積率150%へ変更する。

沿道の「第二種中高層住居専用地域」を指定する地域については、床面積が1,500㎡以下の店舗や事務所など、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る。

用途地域の変更についても、都市計画法(第17条)に基づき、11月24日から12月8日までの2週間、縦覧を行ったが、意見書の提出はなかった。

今後、地区計画と同様のスケジュールで手続きを進める。

## 8 質疑

(委員)

新規道路②の用地として寄付することで、土地の面積が減ることや固定資産税の上昇が想定されることについて、地権者から反対意見は無かったのか。

(事務局)

未接道の土地を所有する地権者を対象とした勉強会を令和2年と令和4年に実施しており、勉強会の中で皆様と道路の配置等を一緒に考えている。反対意見は無く、ご理解いただいた上で手続きを進めている。

(委員)

新規道路②について、勉強会により十分に協議し道路の線形を決め、道路が必要な方が整備する道路とすることで理解していただいているとのことだが、新規道路①との接続部分の土地を所有する地権者が将来的に世代交代等により地権者の意向が変わることも想定される。このような場合については話し合いができているのか。

(事務局)

勉強会において地権者の意向を確認しており、地区施設の整備方針について共通認識ができています。

(委員)

新規道路②はP字型の道路になるとのことだが、未接道の土地を所有する地権者全体の敷地に接続するという認識でよいか。

(事務局)

新規道路②の形状により未接道の土地を所有する地権者全体の敷地に接続する計画となっている。

(委員)

新規道路②とその南側では、かなりの高低差があり土地利用がしにくいと考えるが、高低差を解消して欲しい等の意見は無かったのか。

(事務局)

勉強会の際に地区内の高低差についての話題も挙がったが、住宅の建て方に工夫を要するものの、住宅地として土地利用は可能であるため、計画上問題ないことを共通認識として持っている。

(委員)

3年に一度、固定資産税の評価の見直しが行われると思うが、都市計画決定後の評価額の上昇等について、住民には説明しているのか。

(事務局)

説明会の中で、それらの質問が挙がっており、評価の見直しによる影響について説明し、ご理解いただいた上で手続きを進めている。

(委員)

未接道の土地を所有する地権者以外の土地の基盤施設整備面での負担は無いということによいか。

(事務局)

その通りである。

(委員)

建築物や工作物の制限では、セットバックと同じようにすぐ移設できる範囲であれば一時的に設置してもよいのか。

(事務局)

新規で整備していただくための道路であるため、新規道路②については道路用地内に一時的な工作物であっても設置はできない。

(委員)

新規道路②の範囲内において、既存の果樹等も除去しなければならないのか。

(事務局)

条例による制限は、建築等を行う際に適用される。

## 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 知多都市計画小桜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。