

令和3年度第1回日進市都市計画審議会 議事要旨

- 1 開催日時 令和3年11月22日(月曜日)午後2時30分から午後4時28分まで
- 2 開催場所 岩崎台・香久山福祉会館集会室
- 3 出席者  
 委員  
 小野田利信、福安淳也、古川ひさお、風岡嘉光、武田美恵、都築尚信、市川豊、  
 武田立史、祖父江成晃(代理出席)、佐々木史光、小金澤衣里  
 事務局  
 伊東敏樹(都市整備部長)、伊藤泰裕(都市整備部次長兼都市計画課長)、  
 水谷寛樹(都市計画課都市計画係長)、武田真太郎(都市計画課都市計画係主査)  
 川上なつみ(都市計画課都市計画係主任)、廣橋賢人(都市計画課都市計画係主事)
- 4 傍聴の可否・傍聴者の有無  
 可・有(2名)
- 5 審議事項  
 (1) 審議会長等の選出  
 (2) にっしんの都市計画  
 (3) 名古屋都市計画用途地域の変更(市決定・付議)  
 (4) 名古屋都市計画生産緑地地区の変更(市決定・付議)

6 議事

事務局	開会(午後2時30分開始)
事務局	(あいさつ)
事務局	本審議会における委員を資料No.1-1「日進市都市計画審議会委員名簿」の記載順に紹介する。
委員	(順に各自あいさつ)
事務局	以上、11名の委員構成となる。次に事務局職員を紹介する。
事務局職員	(順に各自あいさつ)
事務局	本日の出席委員は11名、オンライン出席はない。会議の開催は、同条例第6条第2項の規定に基づき、委員総数の過半数に達しているため、会の成立をあらかじめ確認する。 議事に入る。審議会の議長については、資料No.1-2「日進市都市計画審議会に関する運営規程」第6条の規定により、「審議会の会議においては、会長が議長となる」ものとされているが、会長が決定されるまでの間は、都市整備部長が代理として議長を務める。
議長代理	傍聴の申込みについて確認する。  (傍聴の申出(2名)あり。傍聴人入室。)
議長代理	傍聴人においては、途中退席、私語、撮影、録音などは慎むようお願いしたい。議題に移る。

事務局	<p>議題1「審議会長等の選出」について説明する。</p> <p>資料 No. 1-2「日進市都市計画審議会条例」のとおり、会長の選出については、同条例第5条第1項において、「学識経験を有する者につき任命された委員のうちから委員の選挙によりこれを定める」とされている。本審議会では、風岡委員、武田美恵委員、都築委員、市川委員、武田立史委員の5名が、この「学識経験を有する者につき任命された委員」に該当し、委員の選挙により会長を選出するものとなる。</p> <p>資料 No. 1-3「日進市都市計画審議会に関する運営規程」のとおり、選挙方法については、同運営規程第2条第1項で無記名投票による選出が原則とされているが、同条第3項において、委員中に異議がないときは、指名推薦の方法を用いることができる」とされている。そこで、指名推薦を用いるかどうかを諮る。</p>
議長代理	事務局より提案があったが、会長の選出については、指名推薦とすることとしてよろしいか。
委員一同	(異議なし)
議長代理	会長を指名推薦で決めたいと思うが、推薦はないか。
委員	県の部長級の職務を務められ、都市行政に明るい風岡委員を会長として推薦する。
議長代理	推薦があったが、他にはないため、風岡委員を会長とすることに異議はないか。
委員一同	(異議なし)
議長代理	風岡委員に会長就任の挨拶をいただき、議長として今後の会議の進行をお願いする。
議長	(あいさつ)
事務局	会長代理の選出に移る。資料 No. 1-2 の条例第5条第3項の規定に「会長に事故のあるとき又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指定した委員が会長の職務を代理する」と定められているため、会長より代理者の指名をお願いしたい。
議長	武田美恵委員を会長の職務を代理する委員に指名する。
事務局	続いて、議事録に関して説明する。資料 No. 1-3 の運営規程第8条第1項の規定に、「審議会の会議については、議事録を作成し、議長及び議長が指名した委員2名が、これに署名するもの」とされているため、議長より署名者2名の指名をお願いする。
議長	本日の議事録署名者は、小野田委員と福安委員に依頼する。 次の議題に移る。
事務局	<p>議題2「にっしんの都市計画」について説明する。</p> <p>任期満了により審議会委員の構成が変わったため、改めて本市の都市計画についての概要、これから2年の皆様の任期中に審議を予定している案件、今年3月</p>

に改定した都市マスタープランの概要について説明する。

まず、都市計画の制度について説明する。

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために策定される計画で、「土地利用」、「都市施設」及び「市街地開発事業」に関する計画をマスタープランに基づいて総合的・一体的に定めることにより、市民が「安全で、住みやすく、働きやすい都市」を目指して策定するものになり、具体的には、

①都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分や用途地域に代表される地域地区などの土地利用に関する制度

②道路、公園及び下水道など都市施設の整備

③土地地区画整理事業を始めとする市街地開発事業の都市計画事業などがある。

続いて、都市計画の枠組みということで計画の体系について説明する。

都市計画法には、市町村は基本構想(本市でいえば「第6次日進市総合計画」と都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(愛知県が定める「名古屋都市計画区域マスタープラン」)に即し、市町村の都市計画に関する基本的な方針(本市でいえば「日進市都市マスタープラン」)を定めると規定されている。

また、「市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない」と規定されている。

続いて、都市計画の種類ということで、都市計画法に定める都市計画のうち、日進市において決定されている15種類の都市計画と、将来発生が懸念されている大規模震災発生時における都市計画について、主なものを説明する。

1. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、こちらの決定権者は愛知県である。

県内は名古屋、尾張、知多、豊田、西三河、東三河の6つの都市計画区域と新城長篠の1つの準都市計画区域に分けて、愛知県により指定されている。

日進市を含む名古屋市近郊は名古屋都市計画区域として指定されており、その当該区域の整備、開発及び保全の方針として「名古屋都市計画区域マスタープラン」を愛知県が都市計画決定している。

現在の区域マスタープランは、2019年3月に変更告示がされ、基準年次を2018年として、概ね20年後の都市の姿を展望したうえで都市計画の基本的方向を定めており、市街化区域の規模や都市施設の整備目標などについては2030年を目標年次として定めている。

次に2. 区域区分、こちらも決定権者は愛知県である。

区域区分とは市街化区域と市街化調整区域の区分のことであり、その境界線を示すことから「線引き」の都市計画とも呼ばれている。

区域区分は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを目的としている。

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域で、本市は全体の約3分の1が市街化区域になっている。

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域で、開発行為、建築行為等、市街化を助長するものは厳しく制限されている。

次に3. 用途地域、こちらの決定権者は日進市である。

用途地域は市街化区域の土地利用計画の基本となるもので、良好な市街地環境の形成や、都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、容積率、建蔽率、高さなどを規制・誘導する都市計画・建築規制制度である。本市では、13種類の用途地域のうち9種

類が指定されている。

用途地域については、土地区画整理事業の進捗などの状況により、本市において随時見直しを行っており、本日の議題3として変更の議題を上げている。

次に4. 特別用途地区、こちらの決定権者も日進市である。なお、この後に続く5、6、7、8の都市計画についても決定権者は日進市である。

特別用途地区として、日進市では米野木研究開発地区の1地区、約32.2haを、研究開発施設に係る環境の保護及び業務の利便の増進を図るために定める地区として決定している。

次に5. 高度地区である。

建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区ということで、日進市では赤池南地区を中心としたエリア約9.3haにおいて、建築物の高さの最高限度を15mに定めている。

次に6. 準防火地域である。

市街地における火災の危険を防除するため定める地域で、用途地域が近隣商業地域又は準住居地域のエリア全て、約68haを決定している。

なお、日進市内で準防火地域に指定していない地域については、特定行政庁である愛知県により、「建築基準法第22条の規定による建築物の屋根を不燃材料でふかなければならない区域」として告示されている。

次に7. 生産緑地地区である。

市街化区域内にある農地等で、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものに対して定める地区である。現在157団地、約24.7haを決定している。

相続等の発生により毎年見直しを行っており、本日の議題4として上げている。

次に8. 土地区画整理促進区域である。

大都市地域における住宅及び住宅地の供給を促進するため定める地域で、市内では株山特定地区など計4地区で、過去に比較的大規模な区画整理を行った区域になる。

次に9. 道路、こちらは国道と県道は愛知県、市道は日進市が決定権者である。

都市計画道路は都市の将来像を見据えて円滑な交通と良好な都市環境を形成するために、道路の機能に応じて分類し定めるものである。

日進市では県決定の都市計画道路として名古屋瀬戸道路や日進中央線、国道153号バイパス線などの11路線約39.9kmと、日進駅北駅前広場、日進駅南駅前広場、米野木駅前交通広場の3広場を決定している。また、市決定の都市計画道路として小田赤池線、株山中央通線などの16路線約17.5kmと、赤池駅前交通広場の1広場を決定している。

なお、都市計画図中、橙色実線で表示された路線が県決定の都市計画道路、緑色実線で表示された路線が市決定の都市計画道路で、太線になっている部分が整備済みの区間となっている。

次に10. 都市高速鉄道、こちらは愛知県が決定している。

都市高速鉄道のうち地下鉄は、道路やその他の都市施設と密接な関係を有することや、都市全体や沿線の市街地開発との連携が必要であることから、都市高速鉄道として都市計画に定めることとされている。

市内では名古屋市高速度鉄道第3号線、いわゆる鶴舞線の1路線約730m、と車庫線約280m、また施設として赤池駅と赤池車庫が決定されている。

次に、11. 公園、こちらの決定権者は国・県が設置する10ha以上の公園は愛知県、そのほかの公園は日進市になる。

公園の規模や内容により種別が分かれており、日進市内では5つの種別の公園計66箇所、約46.5haを指定している。

次に12.緑地、こちらの決定権者は国・県が設置する10ha以上の緑地は愛知県、そのほかの緑地は日進市である。

市内では水晶山緑地の1箇所、約3.6haを指定している。

次に13.下水道、日進市は市内の区域のみを排水区域とする公共下水道なので、日進市が決定権者である。

日進の公共下水道は排水区域を北部処理区、南部処理区、梅森処理区の3区域に分けており、その区域は約1,092haである。

次に14.土地区画整理事業、こちらの決定権者は施行区域の面積が50haを超え国又は県が施行するものは愛知県、その他は日進市である。

都市計画の決定を必要とする土地区画整理事業は、公共団体が施行するもの、組合が国の補助を受けて施行するもの、都市再生機構が施行するものなどである。

日進市では、株山特定地区、赤池南部特定地区など計6地区について事業の決定を行っている。

次に15.地区計画について、こちらの決定権者は日進市である。

地区計画とは、それぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備、開発及び保全するための都市計画である。市内では日進竹の山南部地区、日生東山園地区など計6地区において決定している。

以上が市内で現在決定されている計15種類の都市計画決定事項になる。

次に、将来懸念されている大規模震災発生時における都市計画、震災復興都市計画について説明する。

震災復興都市計画とは、地震の発生により、都市基盤が脆弱な市街地が大規模に被災した場合などに、緊急かつ円滑に市街地を復興するため、建築基準法、被災市街地復興特別措置法、都市計画法に基づく建築制限を行いながら、地域住民との合意形成を図り、計画的な市街地の整備事業を進めるもので、現在日進市において決定したものはない。

震災復興都市計画における手続きフローにおいて、都市計画として決定する事項、つまり都市計画審議会に諮ったうえで市が決定する事項が2点ある。

まず、16の被災市街地復興推進地域である。

発災後1ヶ月以内に市は家屋被害状況図を作成し、それをもとに復興地区区分や市街地開発事業の事業区域等としての精査を行った上で都市復興基本計画（骨子案）をまとめ、発災後2ヶ月以内に被災市街地復興推進地域の都市計画決定を行うこととなる。

続いて、17の復興都市計画事業である。

被災市街地復興推進地域を都市計画決定した後、発災後6ヶ月以内に都市復興基本計画（骨子案）をベースとして、復興まちづくりに関する検討状況や復興の見通しスケジュール等を反映させ、地域住民等との概ねの合意形成を経た上での都市復興のマスタープランとして位置づける、都市復興基本計画を策定し公表することとなる。

復興都市計画事業が決定された後、実際の復興事業を推進することになる。

次に都市計画審議会について説明する。

まず、役割について、都市計画法第77条の2においてその設置が規定されており、市の都市計画決定や、市長の諮問に応じて都市計画に関する事項について調査審議をすることとなっている。

例えば日進市が決定する都市計画については日進市長から都市計画審議会に付議することになる。都市計画法の規定により、この市都市計画審議会の議を経な

ければ決定できない。

また、愛知県が決定する都市計画については、愛知県から日進市に意見照会があり、日進市は決定権者ではないものの、「都市計画に関する事項」にあたるため、日進市長から都市計画審議会に諮問することになる。

また、昨年度まで行った日進市都市マスタープランの改定についても、市長から審議会に諮問を行い、答申を頂いた。

また、都市計画法に基づく付議のほか、建築基準法上の規定により付議や意見照会をすることもある。

次に、日進市都市計画審議会の組織について説明する。

資料 No. 1-2 のとおり、都市計画法の規定に基づき日進市都市計画審議会条例を定めている。

第 3 条において、審議会は 15 人以内で組織し、また市議会議員及び学識経験を有する者を任命することとしている。関係行政機関もしくは県の職員または市内に住所を有する者は任命できる規定となっている。

任期は 2 年である。

本条例では再任ができる規定となっているが、別途日進市市民参加及び市民自治活動条例施行規則において、「同一の附属機関等における委員の在任期間は、就任時において通算して 10 年を超えてはならない」となっている。

また第 4 条において臨時委員について規定しており、今年 3 月まで、日進市都市マスタープラン及び日進市緑の基本計画についての調査審議のために 4 名を任命していた。

次に、任期中に審議を予定している案件について説明する。

まずは、用途地域の変更についてである。

岩崎町新ラ田・北高上ほか地区の一部で暫定用途地域と呼ばれる、土地区画整理事業によるまちづくりを前提に強い規制をかけていた地域において、用途地域の変更を行おうとするものであり、この後の議題 3 で詳細説明する。

次に、生産緑地地区の変更についてである。

例年秋ごろに審議しており、今年度の案件はこの後の議題 4 で詳細説明する。

また来年度も、今年度中に生産緑地法第 14 条の規定による生産緑地地区内における行為の制限の解除が行われるものなどについて、都市計画変更の審議を秋ごろに付議する予定である。

次に、用途地域の変更、地区計画の変更についてである。

土地区画整理事業の進捗や暫定用途地域における地元の合意形成状況、市街化調整区域における企業団地の計画、既存団地の住環境保全など、各地域の地域課題の解決のため、必要に応じて都市計画変更を行う。

これらは、各地域の関係権利者や関係機関との協議等により合意や手続き等が整い次第、付議することになる。

次に、都市公園の変更についてである。

香久山西部及び日進駅西土地区画整理事業地内において、公園の設置を予定しており、その位置、区域、面積、名称を決定するものになる。

これらは、土地区画整理事業の進捗に応じて付議することになる。

次に、日進市都市マスタープランの進捗確認である。

今年 3 月改定の日進市都市マスタープランの進行管理を行うため、関連事業の進捗報告を行うものである。

都市マスタープランの概要を資料 No. 2-3 により説明する。

まず、都市マスタープランの概要という事で、諸計画との関連、そして市民の意見を踏まえて構成している旨が図示されている。

計画期間は2030年度としている。

次に、都市マスタープランの構成、都市づくり上の課題の整理ということで、現況を把握し、市民の意向や、時代潮流から見た都市づくりの方向性などから本市の課題整理を行い、全体構想と地域別構想を構成していることなどを記載している。

次に全体構想として、都市づくりの理念と基本目標、将来都市構造、都市づくりの方針について記載している。

理念として「豊かな緑を尊重し、都市の活力と多様な交流でにぎわう持続可能な都市環境を私たちが育む」と掲げるとともに、5点の基本目標を明示している。またそれぞれの基本目標に該当するSDGsとの関連性を示している。

次に将来フレームということで、都市計画の考え方による枠組みを示している。

将来人口は、第6次総合計画に基づき約10万人と推計し、これに基づき人口フレーム、すなわちこの人口を収容するのに必要となる面積を割り出しているが、2024年に生産緑地が指定30年を迎え、宅地への転用も考えられることから保留フレームとして、具体的な市街地拡大に向けた区域の割付は行っていない。

また、産業フレームについては市内総生産額の推計値より、約48haの用地確保を産業ゾーンにて行っていくことを記載している。

これらのことを踏まえたうえで、次のページにて将来都市構造図として、土地利用の9種類のゾーニング、7種類の拠点の配置、6種類の軸の配置を行っている。

次に7種類の都市づくりの分野別の方針と言う事で、まず土地利用の方針として、市街化区域、市街化調整区域それぞれの土地利用の方針を示している。用途地域や地区計画の決定などはこの方針に基づき定めることになる。

次に都市交通施設の方針と言う事で、道路や鉄道、バス、歩行者自転車ネットワークの方針について記載している。

次に公園・緑地、下水道・河川、市街地整備の方針について記載している。

次に都市防災、都市景観形成の方針について記載している。

次に市民参加の取り組みについて記載している。

地域別構想については、小学校区毎のまちづくりの目標や方針を記載している。地域別構想の作成にあたっては、小学校区別のアンケートを行ったり、地域別ワークショップを小学校区別の班にわけて意見を伺ったりしながら検討した。

最後に計画の推進に向けてでは、計画の進行管理と言う事で、総合計画の基本成果目標を用いてPDCAサイクルを回していくこと、状況に応じた見直しを必要に応じて行うことを明示している。

この計画の進行管理を行うにあたり、今回は計画期間が始まったばかりとなるので、第5章都市づくりの方針に記載されている規制誘導の方針及び具体的な整備方針に関連する今年度実施事業について資料No. 2-4により主なものについて紹介する。

低層住宅地区における地区計画等の策定支援として、今年度日進駅西地区の用途地域の変更及び地区計画決定に向けた検討と関係機関協議を行っている。

暫定用途地域の解消として、岩崎町新ラ田・北高上ほか地区の都市計画変更のほか、赤池・折戸地区についても地権者との意見交換、合意形成を行う。

農地活用地区において、9月に観光振興に寄与する農地活用ということで、ブドウ畑でのナイトグランピングを開催した。

産業地区について、日進東部地区における地区計画策定に向けた検討を行っている。また、愛知県宅地建物取引業協会東名支部と連携協定を結び、事業用地等のマッチング事業を開始した。

幹線道路について、スマートインターチェンジ整備事業の関係機関協議を行っ

	<p>ているほか、用地測量等にも入っている。</p> <p>主要幹線道路において、国道 153 号豊田西バイパス周辺地域の道路問題を解決するため「日進地区渋滞対策検討会」を組織し、対策課題を議論・検討を開始した。</p> <p>道の駅「(仮称)にしん」の運営に関するアンケート調査の実施及び関係機関協議を行っている。</p> <p>国道 153 号と交差する赤池 2 丁目北交差点において、愛知県と連携し、赤池・浅田 2 号線の右折帯及び歩道設置にむけた準備を行っている。</p> <p>生活道路において、各行政区からの要望及び通学路交通安全プログラムに基づき、対策が必要な道路について順次整備をおこなっており、今年度は日進中学校区で 7 か所対策を行う。</p> <p>公共交通等については、くるりんばす梅森線の車両更新を行うほか、民間バス路線について、赤池駅発着の便の来年度以降の増便に向けた協議を行っている。</p> <p>公園について、総合運動公園多目的芝生広場の供用を 10 月に開始した。</p> <p>河川について、本市西部を流れている豊田川の護岸修繕を実施している。</p> <p>既成市街地の整備の空家の利活用について、有料広告事業の活用による空家利活用リーフレットを作成し、全戸回覧やおくやみ窓口への配架を行い、空家の抑制に向けた周知を行っている。</p> <p>都市防災の方針について、盛土による災害防止に向けた総点検ということで、全国的な調査に合わせて、本市も大規模盛土造成地に関する調査点検を行っている。</p> <p>防災性の向上ということで、木造住宅への耐震無料診断や改修補助を行っているほか、まちなみ景観では、ブロック塀の除却についての補助や戸別訪問による周知を行っている。</p> <p>今後も計画に応じた事業を報告し、進捗管理・評価について委員の意見を聞きながら都市マスタープランに即したまちづくりを推進していきたい。</p>
議長	<p>事務局の説明に質問はあるか。</p>
委員	<p>資料 No. 2-4「都市づくりの方針進捗確認シート」6、都市防災の方針の令和 3 年度実施予定事業「木造耐震無料診断及び耐震改修補助事業の実施」について、耐震性のない住宅に住んでいる方に必ずしも行き届いていないのではないかと。無料耐震診断を受けられた方であっても、耐震改修までは実施しない方が多い。そのような方に耐震改修までしっかりと実施していただけるよう、実効性のある手法を考えてほしい。</p>
事務局	<p>市では耐震性を確保するための改修に補助金を交付しているが、個人の費用負担も必要となるため、改修まで至らない事案があることは承知している。現状においても様々な手法で広報に努めているが、実効性のある手法の検討については、今後も課題として捉えていく。</p>
委員	<p>資料 No. 2-4「都市づくりの方針進捗確認シート」3、公園・緑地等の方針 (2) 緑化の令和 3 年度実施予定事業「農業ができなくなった方から、農業ができる方への農地集約の支援」について、他市では既存の農業従事者が若い世代に上手く引き継いでいる事例がある。日進市ではどのように進めていくのか。またそういう事例があるのか。</p>
事務局	<p>本日は農政担当が不在であるため、詳細を答えることは難しい。担当部署に確認する。</p>



委員	資料No. 2-4「都市づくりの方針進捗確認シート」1土地利用の方針(2)市街化調整区域の令和3年度実施予定事業「企業誘致等」について、都市計画上の観点だけでなく、税収面も含めて総合的に取り組んでいかなければならないが、市としてどのように考えているか。
事務局	委員指摘のとおり。市には企業誘致室があるため、企業誘致室を中心に総合的な視点で取り組んでいく。
委員	資料No. 2-4「都市づくりの方針進捗確認シート」について、都市マスタープランと第6次総合計画の関連が理解しづらい。その辺りが分かるような資料としてほしい。
事務局	今後は、資料作成の際に分かり易くするよう努める。
議長	他に質問はないようなので、暫時休憩とする。
	<b>【休憩】</b>
議長	次の議題に移る。
事務局	<p>議題3、岩崎町新ラ田・北高上ほか地区【検討区域BC】の暫定用途地域と呼ばれる、これまで厳しい土地利用の制限をかけてきた地域における用途地域(建蔽率・容積率)の変更について説明する。</p> <p>まず現在の土地利用規制の概要についてである。</p> <p>今回の建蔽率・容積率の変更は正式には「名古屋都市計画用途地域の変更(日進市決定)」と呼ぶ。</p> <p>西は愛西市から、名古屋市を挟み瀬戸市から豊明市にかけて尾張東部地域を含む一体的な区域を「名古屋都市計画区域」として愛知県で指定しており、その区域のなかで日進市の都市計画を決定することになる。</p> <p>次に、日進市全域の用途地域などの土地利用規制を示した都市計画図と呼ばれる図のうち、今回用途地域の変更対象としているのは岩崎町新ラ田・北高上ほかの約5.3haの範囲の部分となる。</p> <p>次に、今回変更の対象としている当地区の土地利用規制は、2階建ての戸建て住宅などに代表される低層住宅のみ建てることができる「第一種低層住居専用地域」に指定されている。</p> <p>このような土地利用規制の状況の中で、今回の用途地域変更案の作成に至った経緯について説明する。</p> <p>当地区は、土地区画整理事業によるまちづくりを前提とするため、暫定用途地域として昭和47年から建蔽率30%、容積率50%に指定していた。</p> <p>土地区画整理事業は周辺では現在の香久山や岩崎町南口にあたる地区については事業が完了したほか、その他民間開発により市街化が進んでいる。</p> <p>そういった状況の中、市の取組みとして、市内の他の暫定用途としている地域も合わせて、暫定用途解消に向けた今後の土地利用検討を平成28年度から進めている。</p> <p>本地区と同様に暫定用途地域の解消に取り組んできた岩崎町新ラ田・北高上ほか地区【検討区域A】と梅森町北田面地区は意見交換、合意収集を踏まえて、令和元年12月にどちらも建蔽率を60%、容積率を100%に変更している。</p>

次に、用途地域の指定に関しての国や県の考え方である。

国土交通省が示している、都市計画運用指針というものがあり、用途地域の指定の見直しなどに関する基本的な考え方として、用途地域は、「土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握に努めるとともに、当該都市における都市計画上の課題に対応し、その健全な発展に資するよう、随時かつ的確な見直しが図られることが望ましい」とされている。

また、区域等の設定に関する基本的な考え方として、「隣接する用途地域の種類ごとの区域等の間において土地利用の極度な差異を生じないように定めることが望ましい」、「道路等の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましい」とされている。

そういった考え方を踏まえ、市内の暫定用途地域の解消に向けた検討を行うにあたり、平成 28 年から土地所有者と地域の課題や今後のまちづくりについて意見交換会を行ってきた。岩崎町新ラ田・北高上ほか地区においては、開発が進んでいたり、未接道地が多かったりなど、地区内においても土地利用の様相に差があったため、意見交換会の 2 回目より、ABC の 3 区域にわけ、意見交換を進めた。

意見交換においては、現状維持、現状の都市基盤施設のまま建蔽率・容積率を変更、土地区画整理事業の実施、地区計画の決定、市街化調整区域への編入といった手法についてメリット・デメリットを市から説明し、地権者からの意見を伺いながら方針を取りまとめた。

検討区域 C については未接道地が多い状況であり、市の単独の道路整備による未接道の解消について一部地権者からの御意見としてあったが、市による単独の道路等の整備による未接道地解消はこれまで市の施策として取ってきておらず、他地区との公平性を考慮して、民間開発の誘導により未接道・低未利用地を解消する方針であることを説明した。

また、土地区画整理事業の実施についても意見があったが、日進市では市施行による土地区画整理事業は行っておらず、地権者による組合施行を支援する形で土地区画整理事業は行っている。全ての土地が接道するには土地区画整理事業を行うことが最善ではあるが、その支援は建蔽率・容積率の変更にかかわらず行う旨についても説明をした。

そして、3 回の意見交換会における土地所有者の意向を踏まえ、平成 29 年 9 月から、現状の都市基盤施設のまま建蔽率を 30% から 60% に、容積率を 50% から 100% に変更する、という今後の土地利用の方針案について合意収集を始めた。合意収集について回答がない方もいたことから、平成 31 年 2 月に 4 回目の意見交換を行ったのち、文書や訪問による意向確認を進めた。

その結果、今年 5 月末までに、地権者数および合意した地権者数が所有する土地の面積の総和が、検討区域 B、検討区域 C のいずれも全体の 2/3 を超えたため、今後の土地利用の方針について決定した。

では今回の変更案の内容についてである。

対象は約 5.3ha の地域を建蔽率を 30% から 60% に、容積率を 50% から 100% に変更するものである。用途地域は第一種低層住居専用地域のまま変更は行わない。

続いて、変更案の都市計画図書について説明する。

まずは計画書であり、日進市全体の用途地域の変更の内容を示したものである。

続いて、今回都市計画変更を行う理由を端的に示したものになる。

「将来の土地利用計画、周辺の土地利用の状況及び都市施設の整備状況等を総合的に勘案し、計画的な土地利用を図るため、適切な建蔽率及び容積率に変更するものである」ということが今回の理由である。

続いて、日進市全域の変更後の都市計画決定状況について示した総括図である。

今回変更の対象としている岩崎町の区域を示している。

続いて、変更後の用途地域を示した計画図ある。

緑色で着色している区域が第一種低層住居専用地域となる。変更後の用途地域に落とし込んだ図面となるので、今回変更する地区の西側及び東側においてこれまでの建蔽率が60%、容積率が100%の地域と接する部分との境界が消えて一体化する形になる。

続いて、今回都市計画変更を行う理由を詳細に示した理由書になる。

まずは変更の概要を示している。

続いて、今回の都市計画変更が、都市の将来像、上位計画にどのように位置づけられているかを示したものになる。

都市計画分野における上位計画は「日進市都市マスタープラン」である。

日進市の将来都市構造において、本地区を「新市街地形成ゾーン」として位置づけ、「現在の市街化区域内において一団の低・未利用地が残されている赤池箕ノ手地区、折戸鎌ヶ寿地区等については、地権者との合意形成を図り、計画的な市街地の形成を目指します」としている。「一団の低・未利用地」というのが暫定用途地域をさしており、岩崎町新ラ田・北高上ほか地区については「等」に含まれている。また、文末の(P4-6)は日進市都市マスタープラン本編のページを示している。

また、当該地区は都市づくりの方針において、土地利用の方針として「低層住宅地区」として位置づけ、「一団の低・未利用地が残されている地区については、地権者の合意を得ながら暫定用途の解消等を図ることにより、低層住宅を主体とした土地利用を図ります」としている。

次に、都市マスタープランの地域別構想における位置付けである。

岩崎町新ラ田・北高上ほか地区は、現在北小学校区にあたるが、ここでは「一団の低・未利用地が残されている岩崎町新ラ田・北高上地区については、新たな市街地形成に向け、地権者の土地活用意向等を踏まえて、活用のあり方を検討します」として、「良好な市街地の形成に向けた暫定用途地域の解消」を具体的な整備方針として掲げている。

次に、今回の用途地域の変更の必要性についてである。

用途地域は、「市街地における土地利用規制の根本をなしており、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、地域ごとの市街地の将来像に合わせて見直しを図ることが望ましい」とされている。

これらの地区については、将来の土地区画整理等に備えるため暫定用途地域としてきたが、一部で既に低層住宅を主体とした土地利用が進められており、今後も民間事業者による住宅地開発が期待されることから、整備される都市基盤に見合った土地利用計画が必要であるため、容積率ならびに建蔽率を変更するものである。

続いて今回の都市計画変更の妥当性についてである。

区域について、今回用途地域を変更する区域は、区域東西の第一種低層住居専用地域(容積率100%、建蔽率60%)との一体的な市街地形成を図る上で明確な区域境界となっている。

また規模について、今回建蔽率・容積率を変更する規模は、既に容積率が100%、建蔽率が60%となった区域と道路からの一定の離隔に囲われた約5.3haを対象としている。

理由書の最後は、施設の配置等についてであり、この地区の容積率、建蔽率を変更することにより、周辺住宅地の居住環境に配慮し、隣接する区域と連続した優れた住環境の市街地形成が図れる。

	<p>このような理由より、区域、規模、施設の配置等は妥当と考えており、必要であると考えている。</p> <p>最後に手続の流れについてである。</p> <p>今年8月10日に対象区域の地権者ならびに広く市民を対象として説明会を開催した。参加者は11名だった。</p> <p>今年10月には都市計画の変更についての縦覧を行い、こちらは窓口での縦覧者は1名、ホームページのページビューは20件だった。また、意見書の提出はなかった。</p> <p>本日、本審議会に都市計画の案として付議し、議決を頂いたら知事協議を経て、年内を目標に都市計画変更の告示を行いたい。</p>
議長	事務局の説明に質問はあるか。
委員	今回の用途地域の変更は、住民と市のどちらが主体となって進めているのか。
事務局	市からの提案である。平成28年度以降、県下全体で暫定用途地域の解消に向けて取り組んでいるものである。
委員	説明会を実施し、反対意見はあったか。また、内容はどのようなものか。
事務局	反対意見はあった。具体的には、区画整理をやるべきではというものや、道路を整備してほしいといったものであった。また、他の意見として、税金が上がる可能性があることに抵抗がある、今の状況で特に困っていない、これ以上開発が進行してほしいといったものがあつた。
委員	資料3-1 スライドNo.23、24について、変更の内容として約5.3haの規模が妥当とはどういうことか。10haだと妥当でないとなるのか。
事務局	対象区域として岩崎町地内で暫定用途地域として残っており意見交換を実施した全ての区域という意味で妥当と判断している。
委員	資料3-1 スライドNo.24について、「周辺住宅地の居住環境に配慮し、隣接する区域と連続した優れた住環境の市街地形成が図れます」とあるが、優れたとは具体的にどういうことか。補足説明を求める。
事務局	今回の変更は、対象区域を別の用途にすることではなく、隣接する区域の建蔽率及び容積率と同一となることで、都市計画上、連続性が確保できるという意味でそのような表現としている。
委員	説明会を4回実施し、最終的に2/3以上の同意を得たということだが、これは地権者の2/3かそれとも説明参加者の2/3ということか。
事務局	全地権者の2/3以上ということである。
委員	1/3は反対ということか。
事務局	回答率は約9割であり、回答されていない方もいるため、1/3が全て反対とい

	うわけではない。
委員	全員の同意でなくても基準を満たせば変更することになるのか。
事務局	2/3 以上の同意は、都市計画法に基づく都市計画提案制度が基になっている。また、地権者には意見交換や説明会において、2/3 以上同意を取得した場合は変更手続きを進めていく旨をしっかりと説明を行っている。
委員	都市計画法に基づく地区計画の策定も地権者の 2/3 以上の同意が必要となるか。
事務局	都市計画提案制度を活用し、地区計画の策定に向けた提案をする場合は 2/3 以上の同意が必要となるが、策定に向けたその後の手続には具体的な定めはない。しかし、策定手続きを進めていく際に説明会や縦覧があるが、その際に反対意見が多数出ないなど、手続きに支障が出ない程度の合意形成は必要と考えている。
委員	資料 3-1 スライド No. 24 について、「周辺住宅地の居住環境に配慮し、隣接する区域と連続した優れた住環境の市街地形成が図れます」という表現は、地権者にメリットがあるように捉えられるが、建蔽率を高めることによって、火災等の災害リスクが大きくなるのではないかと懸念がある。変更後においても、道路がしっかりと整備され、緊急車両が進入可能な状態になっていれば良いが、既成の住宅地の用途を変更するにあたって、中には建築年数の経過した燃えやすい住宅も含まれており、住宅地に与える影響がないか、市側の意見を問う。
事務局	日進市の場合、暫定用途地域を除き第一種低層住居専用地域で建蔽率 60%、容積率 100% はスタンダードである。今回の対象区域 B、C については、B 側は開発が完了し、多くの場所で道路幅員は 6m で確保されている。また、C 側は今回の変更にともない、これから開発を誘導しやすくなる地域となる。今後開発が進むことで、道路が整備され、緊急車両の進入路の確保も可能となるため、支障はないと考えている。
委員	他の第一種低層住居専用地域に足並みを合わせるという考えかもしれないが、他が大丈夫であるから今回の対象区域も大丈夫ということは言い切れない。防災上、必ずしもベストとは言えないのではないかと懸念もある。近年、建材の技術も進歩し、新しい住宅地では燃えにくい新素材を利用している住宅が多数ある。新しい住宅地と既成の住宅地と同列で扱うことに懸念は残る。今回の変更にあたり、地権者の 2/3 以上の同意を取得できていることから、その点は理解するが、それ以上に安全面も確保していくということについて、注視していただきたい。
委員	建蔽率 30%、容積率 50% だと土地利用に制約があるため、一般的に不動産売買の際に売りにくいと思われる。資産価値という観点では建蔽率 60%、容積率 100% にした方がよい。防災上の観点とのバランスでは難しい問題であるが、隣接する区域も含めた他地区に合わせることは理解できる。
事務局	委員指摘のとおり建蔽率 30%、容積率 50% では土地の流動性を生みにくいと考えている。既に現行用途で建築されている方がいるが、今回の変更後に必ずしも

	<p>建蔽率 60%、容積率 100%で建築しなければならないということではない。地権者にとっては、将来的に選択肢が増えるという考え方もある。</p>
議長	<p>議論は出尽くしたようなので、議題 3「名古屋都市計画用途地域の変更」について、採決を行う。</p>
委員	<p>(挙手 反対なし、賛成 11 名)</p>
議長	<p>全員賛成により、議題 3「名古屋都市計画用途地域の変更」については、原案のとおり可決する。 次の議題に移る。</p>
事務局	<p>議題 4「名古屋都市計画生産緑地地区の変更」について説明する。 はじめに、生産緑地の概念や指定要件等について説明する。 まず、生産緑地とは、市街化区域内にある農地等を計画的に保全し、良好な都市環境を形成することを目的として指定した一団の農地のことで、日進市では平成 6 年 12 月に生産緑地の当初指定、また令和元年に市街化区域への編入を行った日進北部地区の追加指定をしている。 生産緑地地区の指定要件は 3 つあり、全てを満たさなくてはならない。第 1 に、公害や災害を防止し、都市環境の確保に効用があり、公共施設などの敷地の用に供する土地として適していること。第 2 に、面積が 500 m<sup>2</sup>以上であること。第 3 に、農業の継続が可能な条件を備えていることである。 生産緑地の指定を受けると、指定後 30 年間は保全すべき農地として維持・管理を義務付けられる。そのため、原則生産緑地地区内では宅地造成や建築行為などはできない。 現在日進市で指定している生産緑地は団地数にして 157 団地あり、今回の都市計画変更が認められれば団地数が 5 箇所減り、差し引き 152 団地になる。なお、ここでいう団地とは、物理的に一体性のある生産緑地区域のことを指し、生産緑地を指定する 1 つの単位となる。 続いて、生産緑地の指定が解除される場合は、まず生産緑地法第 10 条の規定にある買取申出制度というものがある。 生産緑地法上の要件に該当する場合に、生産緑地を営農管理する主たる従事者から市長に対しこの買取申出ができ、例年この案件の大部分は関係図書が提出されてから 3 ヶ月間を経過し、買い手が付かず生産緑地法第 14 条の規定によりその生産緑地についての行為の制限が解除されている。 この生産緑地法第 14 条の規定により制限の解除が行われたものの他、公共施設の敷地に供されたもの及び地積更正があったものについても区域の変更を行う必要がある。各理由による変更内容のまとめは 5 番に記載したとおりである。 計画書に記載のとおり、生産緑地面積としては約 23.6ha に変更となる。変更前は約 24.7ha であり、約 1.1ha の減となる。 市内の生産緑地全てについては総括図に記載している。 次に計画図に沿って説明する。なお、図面凡例「緑色」に着色されている部分は、既存の生産緑地、「黄色」で着色されている部分は、今回の都市計画変更で除外される生産緑地になる。 計画図 1 ページ目は対象地区が赤池箕ノ手土地区画整理事業地内となる。1-17 団地は主たる従事者の故障により除外とし、残る筆があるため、団地の一部除外となる。</p>

	<p>また、1-51 団地については、主たる従事者の故障により除外とし、他に一団地を形成する生産緑地がないため、団地消滅となる。</p> <p>次のページの対象地区は、赤池町村東及び浅田町笹原となる。</p> <p>1-58 団地については、生産緑地法第 8 条第 4 項に規定する、公共施設等の設置に係る行為についての通知、具体的には県道拡幅に伴う通知があったため、一部生産緑地から除外するとともに、残る筆の一部について測量に伴う地積更正を行う。</p> <p>2-1 団地については、主たる従事者の故障により除外とし、他に一団地を形成する生産緑地がないため、団地消滅となる。</p> <p>次のページの対象地区は、浅田町上小深田、下小深田及び平池である。</p> <p>2-16 団地については、主たる従事者の故障により除外とし、他に一団地を形成する生産緑地がないため、団地消滅となる。</p> <p>2-38 団地、32-2 団地、32-3 団地についてはいずれも、主たる従事者の故障により除外とし、残る筆があるため、団地の一部除外となる。</p> <p>次のページの対象地区は、梅森町上松である。</p> <p>3-22 団地について、主たる従事者の故障により除外とし、他に一団地を形成する生産緑地がないため、団地消滅となる。</p> <p>次のページの対象地区は、岩崎町石兼である。</p> <p>12-8 団地について、主たる従事者の故障により除外とし、他に一団地を形成する生産緑地がないため、団地消滅となる。</p> <p>以上が今回の変更箇所になる。</p> <p>最後に、手続きの流れについて説明する。7 月 15 日に、広報及びホームページで周知の上、市役所第 2・第 3 会議室で説明会を開催したが、参加者はなかった。また、10 月に都市計画法第 17 条に基づく縦覧を行い、窓口による縦覧者数は 1 名、同時に日進市のウェブサイト上でも電子縦覧を行いページビューは 6 件であった。</p> <p>本日、審議会に都市計画の案として付議し、議決を頂いたら知事協議を経て、年内を目標に都市計画変更の告示を行いたい。</p>
議長	事務局の説明に質問はあるか。
委員	団地の消滅について、今回も減少するのみで、緑が失われていく懸念があるがどのようにお考えか。
事務局	生産緑地地区の変更は相続等が発生した際に対象となるが、相続後においても全ての方が解除しているわけではなく、継続する方もいる。市としては、今後も地権者の意向に沿っていく考えである。
議長	議論は出尽くしたようなので、議題 4「名古屋都市計画生産緑地地区の変更」について、採決を行う。
委員	(挙手 反対 1 名、賛成 10 名)
議長	賛成多数により、議題 4「名古屋都市計画生産緑地地区の変更」については、原案のとおり可決する。 事務局より、他に連絡事項があればお願いしたい。

事務局  議長	次回の都市計画審議会は、年度内の予定は今のところない。日進市都市マスタープランの年度実績評価について新年度に予定しており、日程は改めて調整する。  以上をもって、本日の会議を終了する。  <p style="text-align: right;">＜終了＞</p>
---------------	--