

令和4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4年11月11日(金)午前10時00分から
- 2 開催場所 市役所本庁舎4階第2・第3会議室
- 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、加藤武嗣、佐々木史光、小金澤衣里
事務局
蟹江健二(都市整備部長)、伊藤信一郎(都市整備部参事)
伊藤泰裕(都市整備部次長兼都市計画課長)、川合陸仁(都市整備部都市計画課長補佐)
武田真太郎(都市計画課都市計画係長)、川上なつみ(都市計画課都市計画係主任)
下村昂平(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・無
- 5 審議事項
(1) 名古屋都市計画用途地域・準防火地域の変更(市決定・付議)
(2) 名古屋都市計画生産緑地地区の変更(市決定・付議)
(3) 都市マスタープランの進捗状況について
- 6 議事

事務局	開会(午前10時開始)
会長	(あいさつ)
事務局	委員及び臨時委員計11名出席により会議成立。傍聴の申出なし。
議長	議事録署名者に古川委員と武田美恵委員を指名。
事務局	<p>議題1「名古屋都市計画用途地域・準防火地域の変更(市決定・付議)」について説明する。</p> <p>まず現在の土地利用規制と概要についてである。</p> <p>今回の用途地域・準防火地域の変更は、正式には「名古屋都市計画用途地域の変更(日進市決定)」、また「名古屋都市計画準防火地域の変更(日進市決定)」という。</p> <p>この名古屋都市計画区域は、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、一体的な都市計画区域を「名古屋都市計画区域」と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していくことになる。</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ものである。</p> <p>今回用途地域の変更対象としているのは、香久山西部地区(約19ha)の範囲となる。</p> <p>なお、この香久山西部地区においては、現在、準防火地域は指定されていない。</p> <p>次に示すのは、今回対象の地域を拡大した図面、香久山西部地区周辺の用途地域を示した図面である。</p> <p>今回変更の対象としているこの地区にかかっている土地利用の規制について、赤枠で囲われている地区を含む画面緑色で着色されている地区は、2階建ての戸建て住宅などに代表される低層住宅を建てることのできる地区である「第一種低層住居</p>

専用地域」に指定されている。

このような土地利用規制の状況の中で、今回の用途地域の変更案の作成に至った経緯について説明する。

この地域の一部は、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。

周辺では土地区画整理事業により現在の香久山や梅森台などについては事業が完了したほか、日生梅森園やその他民間開発により市街化が進んでいる状況である。

香久山西部地区では、過去から土地区画整理事業の設立に向けて市と地元の皆様に検討を重ねていたが、平成29年8月に組合施行による土地区画整理事業が認可され、事業が開始された。

土地区画整理事業が始まったことにより、今後住居系を中心とした計画的な市街地整備が行われることから、整備される都市基盤に見合った土地利用規制が必要であるため、用途地域・準防火地域の変更の検討に至った。

また、都市計画変更の手続きには、都市計画審議会の開催前に市民及び利害関係者を対象とした地元説明会等の開催が必要となる。

このたびの都市計画変更にあたり、令和2年10月14日に一度説明会を開催した。

しかし、昨年度に香久山西部土地区画整理事業地内の区画道路の一部線形変更が生じたことに伴い、今年4月8日付で事業計画変更が認可されたことを受けて、8月9日に日進市民会館において改めて説明会を開催した。また、準防火地域の指定にあたり、防火関係の規定となるため、尾三消防本部に意見照会を行い、「支障なし」である旨、回答をいただいている。

次に、用途地域の指定に関しての国や県の考え方について説明する。

国土交通省が示している、都市計画運用指針というものである。

この中で、用途地域の指定の見直し等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、用途地域の見直しに関する考え方として、道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合には、用途地域の見直しを行うことを検討するべきである、とされている。今回香久山西部地区はこのケースにあたるものになる。

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。」であったり、「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。この考え方に沿い、今回変更案の検討を行った。

次に、日進市の全体の計画における香久山西部地区の位置づけについて説明する。

この地区は、令和3年3月に策定した日進市都市マスタープランにおいて、「地域生活拠点」として位置づけ、「香久山西部地区については、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方を踏まえ、生活利便施設を中心とした暮らしやすい生活圏の構築を図ります。」としている。

コンパクト・プラス・ネットワークについては、現在、国も重点施策として推進

しているまちづくりの考え方となる。用語の解説としては、人口減少・高齢化が進む中で、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めていくというものである。

まず、用途地域に関する今回の変更案の内容について説明する。

準防火地域に関する変更案の内容については、後ほどスライド 26 ページ以降で説明する。

変更内容は、図面の赤枠の区域、対象は約 19ha である。

土地区画整理事業の区域、一部土地区画整理事業に隣接する区域を対象としている。

現在は、第一種低層住居専用地域となっているが、第一種低層住居専用地域に加え、第一種住居地域及び準住居地域を新たに設定する。

なお、準住居地域については、この地区の核となる大街区となる。

一定規模の店舗の誘導をするために定めるものとしている。準住居地域には、準防火地域を合わせて設定する。これは、市街地における火災の危険を防ぐために定められ、建築物の防火上の構造制限が行われる地域で、日進市では準住居地域を指定している地域にはいずれも指定をしている。

このたびの用途地域の変更案について、都市計画決定図書に沿って説明する。

これより説明する図書が、都市計画決定に関する法定図書として、市民の方などへ縦覧を行ったものとなる。

まず、計画書は、本市全体の用途地域の変更の内容を示したものである。

今回は変更前が、建蔽率 30%、容積率 50%の第一種低層住居専用地域と、建蔽率 60%、容積率 100%の第一種低層住居専用地域からスライド 13 ページに記載の内容への変更となることから、第一種低層住居専用地域の面積はそれぞれ減少するが、その代わりに、第一種住居地域、準住居地域の面積が増加することとなる。

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である。

先ほどまでの経緯を踏まえ、「土地区画整理事業の進捗に伴い、将来の土地利用計画及び都市施設の整備状況等を総合的に勘案し、適切な用途地域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、総括図と呼ばれるもので、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図面である。今回変更の対象としている香久山西部地区の区域を示している。

続いて、計画図と呼ばれる、変更後の用途地域を示した図面である。

変更内容については、スライド 13 ページで説明したものとなる。

緑色で着色されている区域が第一種低層住居専用地域で、建蔽率 60%、容積率 100%、黄色で着色されている区域が第一種住居地域で、建蔽率 60%、容積率 200%、はだ色で着色された区域が準住居地域で建蔽率 60%、容積率 200%となる。

続いて、理由書であるが、今回都市計画変更を行う理由を詳細に示したものになる。

まずは変更の概要であるが、先ほどの説明のとおりである。

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として「日進市都市マスタープラン」がある。

まず、前段において都市マスタープランにおける都市づくりの基本目標等について述べた後、都市マスタープランにおける香久山西部地区の整備方針について記載している。

最終的には後段部分において、都市マスタープランの地域別構想より、当該地区は「地域の良好な自然環境と古くからある地域コミュニティや新たな住宅地が調和し、誰もが安心して暮らせるまちを目指します。」として、「香久山西部地区の公共施設の整備促進や保留地販売の促進支援等による既成市街地とつながりのあるまちづくりの支援」を掲げており、その点を記載している。

続いて、「当該都市計画の必要性」についてである。

用途地域の見直しの考え方については、スライド9ページで説明したとおりであるが、都市計画運用指針において、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。

当該地区は、将来の土地区画整理事業等の市街地開発事業に備えるために第一種低層住居専用地域（容積率50%、建蔽率30%、建築物の高さの最高限度10m）を定めており、また、当該地区においては、平成29年8月に組合施行による香久山西部土地区画整理事業が認可され、今後も都市の将来像の実現に向け住居系を中心とした計画的な市街地整備が行われることから、「地域生活拠点」としてふさわしい土地利用を誘導する必要があるため、用途地域を変更します。としている。

続いて、「当該都市計画の妥当性」についてである。

妥当性については、区域、規模、施設の配置等の3項目で整理している。

(1)の区域については、今回変更する用途地域界について詳細な記載をしているものである。(2)の規模については、今回変更する区域が香久山西部土地区画整理事業の施行区域である18.05haに、区画整理事業区域外の0.99haを加えた19.04haが対象となることを記載している。

続いて、(3)施設の配置等である。

スライド13ページ、17ページでご説明した、変更後の用途地域の配置について、用途地域ごとに具体的に明記しているものとなる。

以上の3つの観点から全体を通して「区域、規模、施設の配置等は妥当です。」というまとめとなる。

次に、準防火地域の変更案の内容について説明する。

準防火地域については、この地区の核となる大街区となる、用途地域を準住居地域とする区域に指定する。準防火地域は、市街地における火災の危険を防ぐために定められ、建築物の防火上の構造制限が行われる地域となる。日進市では準住居地域を指定している地域にはいずれも指定することとしている。

用途地域と同じく、資料No1-3、変更案の都市計画決定図書に沿って説明する。

用途地域と同様に都市計画決定に関する法定図書として、市民の方などへの縦覧を行ったものとなる。

まずは、計画書である。変更内容は、市全体の既存の準防火地域約68haに今回、

指定される 2.92ha を加え、指定後は約 71ha となる。
変更理由については、記載しているとおりのこととなる。

続いて、総括図は、用途地域と同様の図となる。

続いて、計画図は、変更後の準防火地域を示した図面となる。
赤色で着色されている区域が指定される区域、約 2.92ha となる。

続いて、理由書について、まずは変更の概要である。
準防火地域が指定なしの状況から指定するという状況を表現したものである。
なお、平成 31 年 3 月 29 日の最終決定というものは直近の変更であり、当時、米野木台の準住居地域の区域が一部変更となったことに伴うものとなる。

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のものになる。
前段部分については、用途地域と同様となる。
都市マスタープランの地域別構想で、準住居地域には原則として準防火地域を設定することを明記していることから、後段部分でその点を記載している。

続いて、当該都市計画の必要性である。
準防火地域は、市街地等における火災の危険を防除するために定める地域地区となる。
当該地区においては、土地区画整理事業が認可されており、今後も都市の将来像の実現に向け住居系を中心とした計画的な市街地整備が行われる点、建築物の不燃化及び都市防災の促進を図り、市街地における火災の危機を防除するため、準住居地域を指定する区域は、準防火地域を指定する点を記載している。

続いて、4. 当該都市計画の妥当性である。
位置、区域、規模、施設の配置等の 4 項目で整理している。
(1) については、隣接地である名古屋市との位置関係、市役所や最寄りの鉄道駅からの距離、隣接する都市計画道路との位置関係を記載している。
(2) 区域については、準住居地域を対象としており、その区域は南側の都市計画道路、東側の主要区画道路等の中心線で囲まれていることを具体的に記載している。
(3) 規模については、区画整理事業の施行区域内において、準住居地域とする約 2.92ha を対象とすることを記載している。
最後に (4) 施設の配置等について、当該地区が、都市の将来像である歩くことを主体に暮らせる日常生活圏の構築を目指し一定規模の店舗を誘導する地区としており、建築物の不燃化及び都市防災の促進を図り、市街地における火災の危機を防除するため、準住居地域を指定するものであるということを記載している。
以上、4 つの観点から全体を通じて「位置、区域、規模、施設の配置等は妥当です。」というまとめとしている。

最後に、今後の流れについて説明する。
まず、これまでの流れとして、このたびの都市計画の変更について、スライド 7 ページでも説明したが、8 月 9 日に日進市民会館において市民及び利害関係者に向けた説明会を実施した。

なお、説明会の出席者は16名であった。
その後、愛知県との事前協議に臨み、9月20日付で協議が成立した。

続いて、都市計画法第17条に基づく「都市計画変更に係る縦覧」についてであるが、ここで、期間が2つ設けられている点について、説明する。

用途地域変更及び準防火地域の変更に係る手続きとして、当初10月3日から18日までの期間において市民及び利害関係者の方へ縦覧手続きを行った。

しかし、資料No1-2の表紙にある「計画書」の記載内容の一部が正しい表記となっていないことが判明した。内容としては、変更後の市全域の第一種低層住居専用地域としての値が正しい表記となっていなかった。

あくまでも市全域の用途地域に関する面積に関する表記のことであり、これまで説明した香久山西部地区の用途地域の変更内容自体には影響するものではない。

この点について、愛知県都市計画課と調整した結果、事前協議を再度行う必要はなく、再度市民及び利害関係者に向けた縦覧手続きを行うことで了承を得たことから、10月20日から11月4日までの期間において、用途地域の変更について、再度縦覧手続きを行った。

なお、10月3日から18日の期間における窓口での縦覧者数は1名であった。そのほか、日進市ウェブサイト上においても電子縦覧を行っており、ページビューの件数は37件あった。

また、再度縦覧を行った10月20日から11月4日の期間において、窓口の縦覧者はいなかった。ウェブサイト上における電子縦覧については、ページビューの件数は34件であった。

なお、縦覧手続きに関する意見書の提出はなかった。

手続きの流れに戻る。赤枠で示しているとおり、本日が「都市計画審議会」となる。

そしてこの後、愛知県知事に対する協議を経て、12月下旬頃に用途地域・準防火地域の変更について決定される予定となる。

以上が今回の用途地域・準防火地域の変更案に関する説明である。

議長

事務局の説明に質問はあるか。

委員

住民への縦覧ではどのような書類を公開したのか。

事務局

本日配布した資料1-2、1-3を縦覧図書として公開した。

委員

この資料では市民はわからないのではないかと。我々は説明を聞いたからよいが、資料を見ただけでは理解できない。説明が目的ならもっとわかりやすく書く必要がある。手続き上、市役所はこれでよいだろうが、市民サービスの観点から言えば、理解、納得してもらうための誠意を示してほしい。わからないから反対意見も出ない。以前、決定された地区計画も、縦覧書類だけではよくわからなかった。地元の説明会に出席しない限り、縦覧だけではよく理解できないと感じた。

用途地域を変更して準防火地域となれば防災上、安全性が増しメリットはある。ただ、今までとどこが違うのか。最終目的として「誰もが安心して暮らせるまちづくりを目指す」とあるが、今回、用途地域を変更したことにより、どのように安心して暮らせる部分ができただろうか、今までとどこが違うのか、具体的なメリットは何

事務局	<p>かの説明がいると思う。逆に言えば、以前は安心して暮らせない部分があったということなので、今回の変更でどのようにカバーされたか、目標に対する成果を対比して示し、納得してもらう必要があると思う。どういった点で安心できるのか説明してほしい。</p> <p>今後のまちづくりということになるため、今、確定的に言い切ることは困難ではあるが、スライド12ページにあるように、地域生活拠点ということで、香久山西部地区についてはコンパクト・プラス・ネットワークという考え方に基づくまちづくりを考えている。この地区に住む若い世代から高齢者が、医療福祉から商業まで、このエリアで完結して安全、安心に暮らしていただけることを目標としている。そういったまちづくりになることを期待、想定して今回の変更案を作成している。</p>
委員	<p>つまり、この地域内である程度、生活が便利にできるような地域にしたいので、今はない商業施設を整備したい。そのために、住宅だけではなく商業施設も建設できるよう、用途地域を変更する。商業地域に適した安全を確保するため準防火を設定した、という理解でよいか。</p>
事務局	<p>その通りである。</p>
議長	<p>縦覧の資料をわかりやすく、といった点についてはいかがか。</p>
事務局	<p>法定図書を縦覧しているが、ご指摘のとおり、市民に関心を持っていただき、よりわかりやすくご理解をいただくという観点から、市民向けの説明会資料を添付するなどの工夫を事務局で検討したい。</p>
議長	<p>委員の意見に応えるよう努力していただきたい。</p>
委員	<p>準防火地域に指定されると、どのような点で防火になるのか。なぜ防火になるかの理由を伺いたい。</p>
事務局	<p>準防火地域に指定されると、延床面積の区分けにより、例えば1,500㎡を超える建物は耐火建築物、一般的には鉄筋コンクリート造または鉄骨造にすること、1,500㎡以下500㎡を超える2階以下の建物は耐火または準耐火建築物にすること、準耐火建築物とは主要構造部に耐火性能を持たせるなど、細かい規定がある。500㎡未満で2階以下なら木造も可であり、一般住宅は特別な構造にしなくても建てられる。</p>
委員	<p>スライド12ページのコンパクト・プラス・ネットワークには「人口減少、高齢化が進む」、20ページには「安心して子育てできる環境をつくる」、21ページには「地域の良好な自然環境と古くからある地域コミュニティや新たな住宅地が調和し、誰もが安心して暮らせるまち」と書かれ、結局は誰もが安心して暮らせるまちを目指すとまとめられている。また、25ページには「準住居地域を地区の核となる大街区とし、歩くことを主体に暮らせる日常生活圏の構築を目指し一定規模の店舗を誘導する」など、色々なことが書かれている。</p> <p>結局のところ、今回、準防火地域に指定した箇所をどのようなまちにしようとしているのかがはっきりしない。高齢者が暮らしやすくなるのか、子育てをしやすいまちにするのか、公民館などの公共施設を通じて旧街区と新街区が調和するきっかけとなる場所づくりをしていきたいのか、公共施設の配置計画や公園の整備計画が</p>

事務局	<p>イメージ通りに進めていける内容になっているのか理解しづらい。</p> <p>歩くことを主体に暮らせると言われても、何を言いたいかははっきりと伝わらない。</p> <p>例えば、免許を返納しても歩いて買い物に行ける商業施設を作ろうとしているとか、何をどうしたいのかをもっと明確にしたほうが良いのではないか。実際に高齢者が歩いて買い物に行ける距離なのか。区画整理事業区域内の端の住人も歩いて買い物に行けるのか。やったができなかったでは済まされないため、明確なイメージを示してほしい。まちづくりはまだこれからとはいえ、計画がどのように結びついていくのか、見解を聞きたい。</p> <p>市民の皆様浸透しやすくするためには、わかりやすいキャッチフレーズを使った方がよいという意見も承知している。しかしながら、都市マス改定にあたっての様々な議論の中では、子育てがしやすいほうが良いね、高齢者が住みやすいほうが良いね、世代間交流があったら良いね、などワークショップを含めて、多様な意見などが出ているものであり、そうした意見などを集約していくと、どうしても様々な要素が入った将来像となってしまっているのが事実である。</p> <p>あくまで将来像であるため、将来像の実現に向けた具体的なまちづくりが進んでいく際は、この将来像を念頭におきつつ、関係各課と協議を行い、公園施設の配置、施設の連携など、市民のニーズにしっかり応えられるよう、丁寧に進めていくことになる。</p> <p>都市マスタープランを作成する際の議論や調整、地元の市民や区画整理組合の意見などを汲む中で、このような形になったことをご理解いただきたい。</p>
委員	<p>資料を見るだけでは分かりづらかったが承知した。</p>
委員	<p>建築や都市計画の専門家だけでなく、今後はソフト面の専門家にも意見を聞いて、新たな連携の仕方を模索したらどうか。ソフト面の充実も研究してほしい。</p>
議長	<p>どうしても網羅的になる部分はあるが、わかりやすい説明の研究、努力をお願いしたい。</p>
委員	<p>米野木台については、中心に大きな公園、周囲に複数の小さな公園があり、よく活用されている。病院も整備されてきて、なぜか薬局が3軒もあるが、他の地区に比べ食堂が少ない点が残念。香久山西部地区でも参考にさせていただき、高齢者、子供が楽しめるまちになるとよい。</p>
委員	<p>今回、準住居地域に指定された場所が既存の住宅に近い。高さの制限がないようだが、どのくらい高い建物が建つのか。近隣の了解は取れているのか。</p>
事務局	<p>変更案の作成に当たり、説明会、縦覧といった手続きを通じ、地権者だけでなく市民への案内を進めてきたが、無制限で高い建物が建てられるわけではない。</p> <p>高さについては、建築基準法により、日影規制、斜線制限といった制限がかかる。</p>
委員	<p>自身が居住する区域で、協定内だが景観を損なうということで建築物についてもめた事例が幾つかあり、心配した次第である。</p>
委員	<p>準住居地域は準防火地域に指定されるが、沿道での準防火地域の検討はしたか。</p>

事務局	<p>幹線道路に準住居地域を指定する場所については準防火地域の検討はするが、幹線道路の沿道イコール準防火地域ということではなく、幹線道路プラス準住居地域に該当する地域について、今回、準防火地域を検討した。</p>
委員	<p>ここは一つの幹線道路かと思い検討したか否かを確認したかった。第一種住居地域に準防火地域があってもよいのではないかと思い質問した。</p>
委員	<p>準防火地域の南側と東側に第一種住居地域を設けたのはなぜか。</p>
事務局	<p>南側は周辺がもともと第一種住居地域であった。東側も香久山地区の状況に合わせて設定した。</p>
委員	<p>12m 道路ができるので、高い建物を建ててもよいということか。</p>
事務局	<p>第一種低層住居専用地域には 10m の高さ制限があるが、第一種住居地域については、それより高い建築物を建築することが可能な用途地域である。</p>
議長	<p>他に意見はないようなので、議題 1「名古屋都市計画用途地域・準防火地域の変更」について、採決を行う。</p> <p>(挙手 反対なし、賛成 11 名) 全員賛成により、議題 1「名古屋都市計画用途地域・準防火地域の変更」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 2「名古屋都市計画生産緑地地区の変更（市決定・付議）」について説明する。</p> <p>はじめに、生産緑地の概念や指定要件等について「生産緑地地区の変更理由書」に添って説明する。</p> <p>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、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。</p> <p>生産緑地地区の指定要件であるが、要件は 3 つあり、全てを満たす必要がある。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すること。第 2 に、面積が 500 ㎡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。</p> <p>次に、生産緑地地区内における行為の制限についてであるが、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・管理が義務付けられる。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行えない。</p> <p>現在日進市で指定している生産緑地は団地数にして 152 団地である。今回の都市計画変更が認められれば団地数が 8 箇所減り、差し引き 144 団地となる。ちなみに、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。</p> <p>続いて、生産緑地地区の都市計画変更点の内、生産緑地の指定が解除される場合</p>

だが、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、生産緑地を営農管理する主たる従事者から市長に対し買取申出ができるが、例年この案件の大部分は、関係図書が提出されてから 3 ヶ月間を経過しても買い手が付かず、生産緑地法第 14 条の規定により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については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今回の都市計画変更の理由と内容に記載したとおりだが、各変更箇所については後述する。

法定図書の中の「計画書」に記載されているとおり、生産緑地面積が約 21.8 ヘクタールとなる。変更前は約 23.6 ヘクタールであり、約 1.8 ヘクタール減となる。変更理由は前述のとおりで、割愛する。

市内の生産緑地全てを記載した総括図を確認用に付けたが、縮小版のため非常に見づらい。詳しくは壁面の資料を参照されたい。

次に、「計画図」に添って各エリアにおける生産緑地の変更箇所を説明する。図面右下の凡例「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である。

1 ページ目の計画図の対象地区は藤塚六丁目及び七丁目、南ヶ丘二丁目及び三丁目である。6-24 団地、6-25 団地、6-29 団地、5-1 団地、15-3 団地はいずれも黄色で塗っているが、主たる従事者の死亡により除外とし、他に一団を形成する生産緑地がないため団地消滅となる。

6-27 団地については、主たる従事者の死亡により除外とし、残る筆があるため団地の一部除外となる。

2 ページ目の対象地区は、岩崎町根裏及び竹の山五丁目である。

12-20 団地は、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。

30-22 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。

3 ページ目の対象地区は、竹の山二丁目及び四丁目である。

30-5 団地、30-12 団地はいずれも、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。

以上が今回の変更箇所となる。

3 枚目の名古屋都市計画生産緑地地区の変更に手続きの流れを示している。

7 月 6 日、広報及びホームページで周知の上、市役所南庁舎第 5 会議室で説明会を開催した。10 月に都市計画法第 17 条に基づく縦覧を行い、窓口での縦覧者数は 1 名であった。用途地域と同様、日進市のウェブサイト上でも電子縦覧を同時に行い、ページビューが 17 件あった。

本日、審議会に都市計画の案として付議し、議決されたら、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。

以上が、議題 2「名古屋都市計画生産緑地地区の変更」の説明である。

議長

議題 2 について意見はあるか。

委員

誰も来ない説明会、縦覧であれば開催する意味がない。
法律で決まっているから必要かもしれないが、時間とコストの無駄である。

	<p>開催するなら多くの人がある工夫が必要と考える。誰も来ないのであれば、準備をするだけでも大変で人件費も無駄になってしまう。</p> <p>解除した場所の現況はどうなっているのか。畑として使えるか。</p>
事務局	<p>農業委員会で書類を確認する時点で現地を確認している。</p>
委員	<p>農地として使えるのか。</p>
事務局	<p>農地として使える場所もあるし、その後転用されるものもある。</p>
委員	<p>このままでは農地が減るが本当によいのか。</p> <p>昨今円安の影響もあり飼料価格が高騰し畜産業が廃業に追い込まれている。世界的には食料の奪い合いが起ころうとする中、農地を確保して食料自給率を上げる必要があり、時流に逆行する措置ではないか。</p> <p>愛知県も農業生産を増やすべく農業者の育成に乗り出している。農業労働者を増やすべく農業バイト活用の制度も整備しようとしている。農業に力を入れていこうとしている中、このようなことでよいのか、どのように捉えて判断したか伺いたい。</p>
事務局	<p>本市では、生産緑地は市街化区域内にあり、農地は生産緑地ではなく、市街化調整区域内の農振農用地区で農地を守っていかようとしている。</p>
委員	<p>そのような区分けがあることは理解していたが、まだ野菜栽培が可能な場所を転用して店や住宅を作ったら二度と戻らない。今回、5,500坪ほどが失われる。これが積み重なっていけば農業ができなくなるということを心配している。</p>
委員	<p>15-3 団地は面積が大きいですが、市民農園や市街化区域内における緑地の保全という意味で、その後の土地の利用方法について、各関係機関で話し合っ有効活用していこうという方針はあるか。</p> <p>都市マスタープランでは緑地の保全や市民農園の整備をうたっており、市の誘導によりそのように有効に利用されていかねばならないと思う。それに関する考えを聞きたい。</p>
事務局	<p>市街化区域の宅地内にある農地なので土地所有者の意向が優先される。生産緑地を解除する際は各課に照会を行い、農業委員会にあっせんの依頼をしているが、実現していない状況である。</p>
委員	<p>審議会にかけられた後の転用について知らされることがないが、現在の動向はそういう傾向ということか。</p>
事務局	<p>市として、解除後の土地利用については介入していない。開発等手続条例に基づき宅地化されているのが現状である。</p>
議長	<p>議論は出尽くしたようなので、議題 2「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。</p> <p>(挙手 反対なし、賛成 11 名)</p>

全員賛成により、議題2「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。

次の議題に移る。

議題3「都市マスタープランの進捗状況について」について説明する。

本市の目指す都市像の実現に向けた基本目標と将来都市構造に基づく「都市づくりの方針」の項目ごとに、「令和3年度実施事業」「令和4年度実施予定事業」をまとめた。

昨年の審議会において、第6次総合計画との関連性がわかりづらいという指摘を受けたため、各項目が第6次総合計画のどの基本施策に該当するかを右から2つ目の欄に示した。資料の最後に、第6次総合計画における基本施策一覧がわかる資料を用意した。

都市づくりの方針は、7つあり、順次、主なものを簡単に説明する。

まず、1つめの「土地利用」について、「低層住居専用地域」の暫定用途地域の解消については昨年度審議したが、岩崎町新ラ田・北向上ほか地区においては、第一種低層住居専用地域は維持し、建蔽率60%、容積率100%とする都市計画変更を行った。

赤池町箕ノ手ほか地区、折戸町鎌ヶ寿地区についても、地権者と暫定用途地域の解消に向けた意見交換を実施中で、合意形成を進めていく。

「森林活用地区」の項目の、有害鳥獣対策については、地元猟友会と連携し、三本木町地内を始めとした地区におけるイノシシへの対応を行っている。

一番下の「農地・農業振興地区」の項目だが、今年度は、来年度に予定する5年に一度の農業振興地域整備計画の見直しに向け、農家へのアンケート調査などの基礎調査を実施している。

ほかにも、「農」とふれあい「農」のある暮らしづくりを実践すべく、「日進アグリスクール」を開講しており、さまざまな内容やレベルで農業の栽培技術や知識、食育を学べる取り組みを実施している。

アグリスクールの卒業生の中には、その後、市の農地バンク制度を活用し、農地を借りて新規就農者として新たな担い手となることもあり、新規就農を検討する場合は、農業委員の協力のもと、就農につながる支援を行っている。

次に、3ページ一番上の「農地活用」地区だが、昨年度は、赤池地区で、市内ぶどう農園の協力のもと、ナイトグランピングが開催された。

今年度は、ナイトグランピングに加え、新たな取り組みとして、さつまいも収穫体験後に和菓子職人による芋菓子作りのデモンストレーションを開催し、大変好評であった模様である。

上から3段目の「産業地区」の項目だが、昨年度は、愛知県宅地建物取引業協会東名支部との連携による事業用地等マッチング事業を開始し、市内へ立地を希望する企業等への事業用地等の情報提供を開始した。

今年度については、市内で新たな企業立地を促進するための新規優遇施策についての検討、日進東部地区における企業団地の造成に向けた地区計画策定の検討を進

めていく予定である。

かかる検討を促進すべく、今年度から、市役所庁内において、企業誘致や農政、企画、都市計画課職員による企業誘致に向けたプロジェクトチームを発足した。

2つ目の方針「都市交通施設の方針」に移る。

スマートインターチェンジについては、昨年度、下り線の用地測量を行い、今年度は用地調査等を実施している。

道の駅については、昨年度、運営に関するアンケート調査を行い、今年度は、用地取得に係る手続きを進めていくことになっている。

昨年度、国道153号周辺をはじめとする渋滞対策を検討するため、国の国道事務所、警察署などをメンバーとする「日進市地区渋滞対策検討会」を設立した。検討成果として、この10月から、赤池二丁目交差点において国道153号における右折帯の延長や、市道小田・赤池線における右折帯の2車線化が実現している。

続いて、5ページの公共交通については、昨年度、梅森線の車両を更新し、くるりんばす全車が新しく更新された。また、一部路線について、停留所を追加する、福祉会館への移動をしやすくするなどの部分改正を行った。

今年度は、新たな交通手段の実現に向けて、高齢者少量輸送の実証実験を10月から開始している。

また、国土交通省の補助金（自動運転実証調査事業）を活用し、自動運転バスの実証実験も今後、実施する予定である。

3つ目の方針である「公園・緑地等の方針」については、北高上緑地でタケノコ狩りなどの里山体験イベントを実施したり、市民会館でハンギングバスケット協会等による寄せ植え教室を実施した。

今年度は、赤池箕ノ手土地区画整理地内に、約1,000㎡の公園を1園整備する。

続いて、4つ目の方針である「下水道及び河川等の方針」、7ページの河川については、令和3年度に、上納池スポーツ公園近くを流れる豊田川の修繕工事を行った。まだ護岸の改修が必要な箇所があり、引き続き、改修工事を行う。

続いて、5つ目の方針である「市街地整備の方針」について、日進駅西土地地区画整理事業は、令和3年度、仮換地指定を行うとともに、伐採工事を開始した。今年度は、伐採が完了した区域から造成工事が開始されている。

8ページの、上から2つ目の行、折戸鎌ヶ地区、面積約0.9ヘクタールは、昨年度3月に組合設立が認可され、現在、仮換地指定準備などが進められている。

続いて、6つ目の方針である「都市防災の方針」について、令和3年度は、狭隘道路の解消について測量等に係る費用の助成を4件実施したほか、木造住宅無料耐震診断を14件、耐震改修費補助を2件実施した。

令和4年度からは、耐震改修費補助について新たに「代理受領制度」を導入し、耐震改修の促進を図っている。

最後に7つ目の方針である「都市景観形成の方針」について、まちなみ景観では、ブロック塀の除却に関し、昨年度は4件の補助を行った。

その他、通学路を始めとして、愛知県と合同で啓発パトロールも実施している。

議長	事務局の説明に質問はあるか。
委員	事業用土地のマッチング事業は、農業関係もマッチングしているか。
事務局	農業は対象とせず、工場や研究施設といった企業誘致が中心である。
委員	<p>どこの所管かわからないが農業関係もやってほしい。余った土地を有効活用できればよい。農業の新規参入者の一番の悩みは設備投資。岡崎ではJAがハウスを建設してリースし、初期投資がかからない仕組みを導入している。しかも、ベテラン農業者のハウスの隣に新規参入者のハウスを建設して指導が受けられる仕組みを作り、2年目から利益をあげている。関係各所と組んで日進市でもそのような新しいやり方ができたらよいと思う。</p> <p>くるりんばすも利便性がいまひとつである。</p> <p>最後に、少ない人数で多くの作業をこなされ大変だが、今後ともよろしくお願ひしたい。</p>
事務局	<p>事業用地マッチングは、産業政策部の企業誘致室が所管して実施している。</p> <p>農地の貸し借りについては、農地バンクという制度があり、産業政策部の農政課の所管である。</p> <p>いただいた意見については、関連課と共有したい。</p> <p>くるりんばすについても、様々な意見があることは承知している。そのため、すべて方の希望に応える対応は、なかなか難しいものであるが、少しずつ改善したい。</p>
委員	<p>お悔やみ窓口は、訪問者は一カ所に座っていれば担当課が入れ替わり来て対応してくれるためとても便利になった。ただ、各担当が持ってくる書類はほとんど同じなのに、その都度、住所、氏名、電話番号を記入せねばならない。一回書けば共有されるようにするなど、改善の余地はあり、さらなる事務の効率化をお願いしたい。</p>
事務局	<p>単一の課で解決できない事例が増えており、複数の課による連携の重要性はこれまで以上に大切であると認識している。いただいた意見を関係課で共有し、今後の検討材料としたい。</p>
委員	<p>進捗状況の報告である点を踏まえた上で質問する。</p> <p>2 ページの森林活用地区の施策 18 で「自然環境の保全」と言いながら、「保全を基本としつつも森林との調和した施設の立地をはかるべく市街化調整区域における開発需要への対応について検討する」とか、3 ページの産業地区のところでは「日進東部地区等については広域交通体系等へのアクセス利便性を活かし、環境負荷の少ない工業系土地利用を主体とした土地利用を図る」、そして「産業機能等の立地誘導に向け、市街化調整区域における地区計画を活用した開発許可の適用等を検討」と書かれている。環境負荷の少ない工業系土地利用として製造工場や物流施設を誘致する時点で環境負荷が少ないとはいえない。ゼロカーボンシティを目指しておいて、矛盾しないか。市街化調整区域において開発を進めようとする方針を掲げること疑問を感ずる。関係部署との協議というならば、環境課とも協議し、日進の自然量の増減について考えてほしい。ゼロカーボンシティ、SDGs を標榜しながらスマートインターチェンジを中心にすべてを変えていくのは間違いではないか。</p>
事務局	<p>都市計画においては、市街化調整区域では開発を抑制することが前提となる。</p>

	<p>都市近郊にありながら豊かな緑が身近に感じられるは、本市の宝であり、これを未来まで確実に守ることは私たちの使命と考える。一方で、持続的なまちの成長、発展のためには、開発と保全のバランスをとることも重要である。本市の財政構造をみても、市民税は多いが法人税は少ない状況である。優良企業を誘致して雇用も創出する、そうすることで税収が増加し、結果、住民サービスの充実につながっていくと考える。開発と保全のバランスをしっかりと堅持しながら行政運営を進めていくべきである。</p> <p>企業誘致は図っていきたいと考えるが、なるべく環境負荷がかからないようにしたいという想いはあるため、都市マスにはそのような記載となっている。具体的に進めていくとなった際には、企業誘致室や環境課とも連携を取りながら検討していく。</p>
委員	<p>法人税を増やす手段として物流施設が正しいのかは考えてほしい。製造工場を誘致すれば雇用が生まれるといった考え方は時代遅れで、ゼロカーボンシティを目指すなら、それに合致した企業誘致を願いたい。</p>
事務局	<p>市街化調整区域であり地区計画を活用した開発許可による進めていくため、愛知県の市街化調整区域内地区計画ガイドラインに記載されている物流施設を、都市マスに記載しているが、具体的には地区計画を検討していく中で決まっていくことであるため、ご意見として受け止めさせていただく。</p>
委員	<p>電気自動車を作るにはガソリン自動車20年分のCO2を出すというデータが出ている。どちらかに偏ることなく、バランスを重視したやり方でやってほしい。製造、物流も技術革新によりクリーンなやり方はある。業種にかかわらず新技術を導入しながらうまくやればよいと考える。</p>
委員	<p>産業地区に関して、交通環境の関係で、製造工場・研究開発施設、物流施設は誘致すべきではない、または誘致を遠慮している施設があると聞いた。機織池地区と日進東部地区を併記してもよいのか。</p>
事務局	<p>小項目は、現在の都市マスタープランの記載を転記したものである。各課と調整を行い、今回、進捗状況としてお示ししたものは、令和3年実施事業から右の欄となる。</p>
議長	<p>小項目は都市マスタープラン作成時点のものということになる。</p>
委員	<p>承知した。</p>
議長	<p>本日いただいた意見をもとに、関係各課で議論を進めて実施していくということではよろしいか。</p> <p>これにて本日の議題は全て終了した。 事務局より、他に連絡事項があればお願いしたい。</p>
事務局	<p>年度内には審議会の開催予定はない。</p>
議長	<p>以上をもって、本日の会議を終了する。</p>

	<終了>
--	------