

令和3年度第2回
新城市都市計画審議会
議事録

- 1 開催日時 令和4年1月13日(木) 午後2時30分から
- 2 開催場所 新城市役所本庁舎 会議室4-2、4-3
- 3 出席委員 下表のとおり
- 4 議事 第1号議案「東三河都市計画的場地区地区計画の変更」
第2号議案「東三河都市計画国道151号沿道（豊栄）地区計画の決定」
- 5 報告事項 1) 立地適正化計画の策定について

役職	氏名	出欠
愛知大学 教授	戸田 敏行	出席
新城市社会福祉協議会 会長	前澤 このみ	出席
新城市商工会 副会長	加藤 栄志	出席
新城市農業委員会 会長	河合 勝正	出席
新城市議会議員	佐宗 龍俊	出席
新城市議会議員	浅尾 洋平	出席
新城市議会議員	齊藤 竜也	出席
新城まちづくりネット 理事	平野 とも子	出席
愛知県新城設楽農林水産事務所 所長	小林 敬	欠席
愛知県新城設楽建設事務所 所長	原 勝	出席
愛知県新城警察署 署長	高原 清人	欠席

司会（都市計画課 副課長 杉下成利）

定刻となりましたので始めさせていただきます。

私は本日の司会を務めさせていただきます、都市計画課副課長の杉下と申します。よろしくお願いたします。

それでは審議会の開催に先立ちまして事務局を代表し、建設部長天野よりご挨拶を申し上げます。

事務局（建設部長 天野充泰）

建設部長の天野と申します。よろしくお願いたします。本来であれば新市長がご挨拶を

させていただくのが本意でございますが、本日、日程の調整がつきませんでしたので、大変恐縮ではございますが私からご挨拶させていただきます。

皆様、本日はご多忙の中を新城市都市計画審議会にご出席を頂き誠にありがとうございます。また、このたびの本審議会委員の就任につきまして快くお引き受けいただきましたことを心よりお礼申し上げます。

さて、皆様ご承知の通り、今後のまちづくりにつきましては、人口減少と少子高齢化が全国的な大きな問題でありまして、持続可能なまちづくりをどのよう進めていくかが各自治体にとって大きな課題となっています。

特に本市におきましては、平成10年を境に人口減少が進んでおり、平成17年の合併時に54,000人であった人口が現在44,000人ということで、19%もの人口が減少しております。また、20年後の令和22年には33,000人になるといった人口推計が出されております。

このような社会的な背景を踏まえた中で、本市では平成31年4月に第2次新城市総合計画を作成しました。また令和2年3月には第2次新城市都市計画マスタープランを策定したところでございます。

両計画で掲げております本市の目指すコンパクト+ネットワークによる持続可能なまちづくりを実現するために新城市の都市計画として様々な施策を積極的に取り組んで行くことが重要だと考えております。

本審議会につきましては、都市計画法に基づき、新城市都市計画審議会条例により設置させていただいた附属機関でございまして、そうした施策を実行する上で都市計画決定など本市のまちづくりの方向性を決める重要な事柄についてご審議をお願いすることとなります。2年間の長い任期とはなりますが、どうぞよろしく願います。

また、本日は、2つの案件のご審議を予定しておりますので、十分にご審議をよろしく願います。

司会（都市計画課 副課長 杉下成利）

ありがとうございました。それでは、審議会の開催前に委嘱状の交付を行なわせていただきます。本来であればお一人ずつお渡しするのが本意であります。時間の制約もありますので、お名前を紹介した後、代表の方にお渡しさせていただきます。ご了承ください。また、委員名簿につきましては本日お配りした資料にありますので、併せてご覧ください。それではお名前の紹介をさせていただきます。条例第3条第2項第1号委員として、愛知大学 教授 戸田敏行様。新城市社会福祉協議会 会長 前澤このみ様。新城市商工会 副会長 加藤栄志様。新城市農業委員会 会長 河合勝正様。次に条例第3条第2項第2号委員として、新城市議会議員 佐宗龍俊様。同じく浅尾洋平様。同じく齊藤竜也様。最後に条例第3条第2項第3号委員として、新城まちづくりネット 理事 平野ともこ様。愛知県新城設楽農林水産事務所 所長 小林敬様。愛知県新城設楽建設事務所 所長 原勝様。愛知県新城警察署 署長 高原清人様。高原委員につきましては、本日も都合により欠席のご連絡をいただいております。

以上11名を代表しまして、戸田敏行様にお渡しさせていただきます。戸田様、正面中央にお願いいたします。

【委嘱状交付】

ありがとうございました。どうぞ、ご着席ください。皆様への委嘱状につきましては机の上にお配りさせていただいておりますので、ご確認ください。誤字等ありましたら、大変申し訳ありませんが、お申し出ください。

それでは、審議会を始める前に、資料の確認をさせていただきます。資料につきましては先日郵送させていただいたものになりますが、次第、議案一覧、ホッチキス止めされた資料1、資料2、資料3の5点、本日机に配布させていただきました次第（修正）、委員名簿、新城市都市計画審議会条例、同運営要綱及び同傍聴要綱、ホッチキス止めされた資料1-8、資料1-9、資料1-9-1、資料2-9の9点の合計14点になります。お持ちでない方が見えたらお渡しさせていただきますが、よろしかったでしょうか。

本日の都市計画審議会は、委員11名のうち、出席委員9名と過半数に達しておりますので、新城市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、本会議が成立することを報告させていただきます。

それではただいまから、令和3年度第2回新城市都市計画審議会を開催いたします。都市計画審議会につきましては、新城市都市計画審議会運営要綱第5条にありますとおり原則として公開となっております。本審議会につきましても、非公開とすべき事由のないかぎり公開とさせていただきます。また、本日は新型コロナウイルス感染症対策として換気のための窓の開放、マスクの着用の徹底などを実施させていただいています。ご理解、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

それでは、事務局より都市計画審議会の組織説明をさせていただき、次第1の会長の選出、会長職務代理者及び議事録署名者の指名を行ってまいります。

事務局（都市計画課 課長 吉林和久）

都市計画課長の吉林です。よろしくお願いいたします。それでは始めに組織の説明をさせていただきます。

皆様方に委員をお勤めいただきます都市計画審議会は、都市計画法第77条の2の規定に基づいて設置されており、組織及び運営について必要な事項は新城市都市計画審議会条例及び新城市都市計画審議会運営要綱により定めております。条例第3条では、委員の数を15人以内で組織すると定めており、委員構成についても、学識経験を有する者、市議会の議員、関係行政機関若しくは県の職員又は市の住民と定めております。

委員の任期は2年と定めおり、皆様方の任期につきましては、先ほど交付させていただきました委嘱状のとおり、令和3年12月1日から令和5年11月30日までの2年間となっております。審議会委員となられました皆様には新城市の附属機関として、市の都市計画に係る事項について調査・審議などを行っていただきます。

続けて次第の1、会長の選出につきましては、条例第5条第1項で、学識経験を有する者のうちから、選挙により定めることとしており、方法については、運営要綱第2条第1項で、

無記名投票で行うとしています。また、同条第3項には、「委員中に異議がないときは、指名推選の方法を用いることができる」こととしています。今回の会長選出につきましては、時間の都合もあることから、指名推選の方法としたいと考えますがいかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり。)

異議なしの声がありました。それでは、指名推選によって会長選出を行いますので、お手元の委員名簿の1号委員、学識経験を有する者のうちからどなたかご推薦をお願いします。

齊藤竜也委員

都市計画制度にお詳しく、前任期において会長を務められた愛知大学教授の戸田委員を推薦します。

事務局（都市計画課長 吉林和久）

ただいま、齊藤委員から、戸田委員を会長に推薦するとのことご発言をいただきましたが、他にございませんか。他に候補者がございませんので、新城市都市計画審議会会長に、戸田委員を選出することに、ご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり。)

ありがとうございました。ご異議なしと認め、新城市都市計画審議会会長を戸田委員にお願いすることといたします。戸田委員におかれましては、大変お忙しいところ恐縮ではございますが、よろしく願いいたします。

司会（都市計画課 副課長 杉下成利）

ただいま、戸田委員が会長に選出されました。戸田委員、会長席にご移動をお願いします。それでは、戸田会長からご挨拶をお願いいたします。

戸田敏行会長

ご指名いただきましたので前期に引き続き、新城市都市計画審議会の会長を務めさせていただきますと思います。どうぞよろしくお願いいたします。新城市については先ほど建設部長よりお話しがあったとおり、人口減少も非常に激しく、この傾向は続いていく状況にあります。そういった中であっても市民の皆様の生活、経済、地域の文化、これらを調和させ持続させていく必要があります。2つめに都市計画としては、新城市は都市計画区域だけでなく、準都市計画区域、都市計画制度が及ばない都市計画区域外も有しています。1つの市の空間を作っていく上では、都市計画制度の枠を超えてまちづくりを考える必要があります。そういった意味では、先ほどの事務局説明の中に審議会の法の根拠がありましたが、その範囲を超えて市域全体を考えていく必要、特殊性が新城市にはあります。3点目としては、新城市は奥三河の拠点でもありますので広域性も考え、都市計画を検討する必要があります。4点目として、都市計画については空間的な計画にはなりますが、総合計画や様々な事業などが加わって都市計画となり、行政だけの計画ではなく市民の計画でもあり、非常に総合的な意味合いを持つものであります。人口減少、都市計画の制度の適用範囲、広域性、総合的

なものであることなど、簡単なものではないと認識しております。種々の課題、議題があるかと思いますが、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

事務局（都市計画課 課長 吉林和久）

ありがとうございました。続きまして、条例第5条第3項の規定に基づき、会長の職務を代理する委員を戸田会長に指名していただきます。よろしくお願いいたします。

戸田敏行会長

それでは、会長職務代理者には、審議会委員の就任期間も長く、前任期でも職務代理者をお願いさせていただいた前澤委員を指名させていただきます。

事務局（都市計画課 課長 吉林和久）

ありがとうございました。会長職務代理者に、前澤委員を指名していただきました。前澤委員におかれましては、会長不在時などに会長職務の代理をお願いいたします。

つづいて、本日の議事録署名者につきまして戸田会長に指名をお願いいたします。

戸田敏行会長

それでは、議事録署名者には、加藤委員と佐宗委員をお願いしたいと思います。よろしく願います。

司会（都市計画課 副課長 杉下成利）

議事録署名者には加藤委員と佐宗委員が指名されました。会議終了後、事務局にて議事録の作成をいたします。加藤委員、佐宗委員におかれましては、議事録の作成ができましたら、改めてご連絡させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは次第2議事に入ります。戸田会長、取り回しをよろしくお願いいたします。

戸田敏行会長

本日は2議案ございます。第1号議案「東三河都市計画的場地区地区計画の変更」、第2号議案「東三河都市計画国道151号沿道（豊栄）地区計画の決定」の2議案でございます。両議案につきましては、都市計画の変更、決定にあたりますので、審議をいたします。

それではまず、第1号議案「東三河都市計画的場地区地区計画の変更」について事務局から説明をお願いします。

事務局（都市計画課 主任 三輪直弥）

それでは、第1号議案「東三河都市計画的場地区地区計画の変更」について事務局から説明をさせていただきます。都市計画課の三輪と申します。よろしくお願いいたします。

まずはお手元に、事前に送付をさせていただいておりました、第1号議案「東三河都市計画的場地区地区計画の変更」にかかる資料をご用意ください。それでは表紙をめくっていた

だきまして、はじめに資料1-1をご覧ください。

第1号議案「東三河都市計画的場地区地区計画の変更」については、新城市都市計画マスタープランにおいて商業地としての賑わい軸に接する場所に位置する、赤枠で囲っております既存の的場地区地区計画におきまして、地区計画の内容を変更するものです。

地区計画とは、住民合意のもと、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現にむけて都市計画に位置づけてまちづくりを進めていく手法です。この的場地区地区計画については平成23年6月に決定しているもので、今回はこの地区計画の変更によって、商業系の建物の面積の制限を緩和するものとして計画をしております。

この地区計画の区域については、現在、市街化区域のなかで、第二種住居地域の用途地域となっており、10,000㎡以上の店舗の建築ができない状況であります。今回この地区計画の区域の一部について、10,000㎡以上の店舗の建築が可能となるように緩和をする計画としております。

続いて資料1-2をご覧ください。平成23年6月に決定しました、既存の的場地区地区計画については、商業活用地区と居住地区の2つの地区で形成されており、都市計画法において決定された地区計画に対し、建築基準法の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物に関する制限を条例で定めております。既存の商業活用地区においては、住宅等の建築を制限し、商業系の用途のものしか建築できない区域となっており、居住地区においては、大型店舗等の建築を制限しております。

それぞれの地区において、商業などの業務の利便を増進する商業活用地区と、住宅環境を保護する居住地区とに区分し、現在においても秩序ある土地利用の誘導を行っている状況であります。今回はこの2つの地区の内、商業活用地区のみにおいて、10,000㎡以上の店舗の建築が可能となるように、地区計画の変更によって、緩和をする計画としております。

続いて資料1-3をご覧ください。こちらは、令和2年3月に改定しました、新城市都市計画マスタープランの抜粋資料です。的場地区地区計画の周辺については、市の中心核における賑わいづくりと、市役所から新城警察署南交差点を結ぶ区間においては商業地としての充実に努めることとしております。このまちづくりの方針を含め、令和2年3月の新城市都市計画マスタープランの改定に伴い、令和2年12月に都市計画用途地域見直し方針を策定しております。

資料1-4をご覧ください。こちらはその都市計画用途地域見直し方針における、今回の変更に係る区域の部分の抜粋資料です。この全体方針において、新城市の市街化区域全体における用途地域の総見直しも行っています。昨年7月に行われた都市計画審議会においては、この総見直しに係る用途地域の変更について付議され、昨年10月1日に市街化区域の用途地域の総見直しに係る、用途地域の変更を行ったところです。今回の的場地区地区計画の周辺においても、検討当初は用途地域の変更も視野に入れ、商業系の活用が図られるような都市計画の手法を検討しておりました。

続いて資料1-5をご覧ください。商業系の制限の緩和手法の選定について、各手法とそれに対する考え方を整理しております。

NO.1については、当初に検討していた用途地域の変更ということで、現在の第二種住居地

域から商業系の用途地域へと用途地域を変更する手法です。当初の方針では、この用途地域の変更によって、広範囲で商業活用できる地区にするように検討しておりましたが、この手法ですと、地区全体が商業活用できるようになりますが、用途地域の変更により地区全体が商業地化する恐れがあり、現在の状況における住居混在という地域特性に配慮したきめ細かな市街地を形成することが困難となる可能性があるため用途地域の変更による手法での対応は断念しました。

続いてNO. 2についても、特別用途地区の指定によるもので、用途地域の指定を補完して定める都市計画であり、広範囲に渡りその効力が一律に及ぶため、住居混在という地域特性に配慮したきめ細かな市街地を形成していくことが困難となる可能性があるかと判断しております。

NO. 4については、市では何も対応せずに、事業者が建築物の建築を計画する際に、事業者が愛知県の許可を得て、制限緩和を受けるものであります。事業者の申請によってその都度、事業者が愛知県の許可を取得する必要がある、必ず許可されるというものでもありません。この手法については行政主導によるマスタープランの土地利用方針に沿った土地利用の増進の目的を果たすものではないため市としてこの手法を推進することはありません。

NO. 3の赤枠で囲っております項目が、都市計画法で定める地区計画の区域内において、建築基準法第68条の2第5項の規定に基づき、国土交通大臣の承認を得て条例で用途制限を緩和するという手法で、今回の対応による手法がこちらとなります。

こちらについては、現在も秩序ある地区の形成がされている中で、商業活用地区において、店舗の立地をさらに緩和しながら、商業と住居が調和したきめ細かな市街地を形成することができるものとし、様々な手法を検討した中でもっとも適切な手法であると判断しました。

地区計画の変更においては、住民等の合意に基づいて変更を行う必要がありますが、地権者様へ事前説明、また昨年の11月には都市計画法第16条に基づく地権者様への法定縦覧、12月には市民全体への都市計画法第17条に基づく法定縦覧を行い、反対意見等もない状況であります。

また国土交通大臣の承認を得たうえでの用途制限の緩和であるため、担当であります中部地方整備局の住宅整備課とも調整を進めており、この都市計画審議会において、異存なければ、本申請に進んでいけるような状況として調整を進めている状況であります。

続いて資料1-6をご覧ください。この地区計画の変更における制限緩和に係る内容についてですが、この地区については第二種住居地域であるため、地区計画の用途制限とは別に、第二種住居地域における建物の用途制限がかかっている状況です。また×印の部分が現在の商業活用地区においてにさらに制限をかけている用途であります。住宅やパチンコ屋などの建築が現在も制限されている状況です。今回の制限緩和は、この表の左側の赤く塗りつぶされている項目になります、本来第二種住居地域では建築ができない、店舗等の床面積が10,000㎡を超えるものの制限の緩和を予定しております。

続いて資料1-7をご覧ください。これまで説明させていただいた状況をふまえた、的場地区地区計画の変更案がこちらとなります。これは変更後の案となるため、今回追加で資料を配付させていただきました、資料1-8をご覧ください、こちらの新旧対照表にて変更内

容の説明をさせていただきます。資料左側が変更後の内容で、右側が既存の計画の内容となっています。まずは地区名を「的場地区地区計画」から「的場地区計画」に名称を変更します。こちらについては単純に地区名を分かりやすくするための変更です。併せて、地区計画における目標や方針の書きぶりを今回の変更にあわせて修正しております。次に建築物の用途の制限に係る項目の変更ですが、既存の計画においては、畜舎の建築を不可としておりましたが、愛知県の建築基準法での取扱においてペットショップやペットホテル、住宅においてはペットの飼育をする建物も畜舎として取り扱われる可能性があるため、商業活用地区においては、ペットショップやペットホテル等、動物を取り扱う商業系の施設については建築可能であることを明記し、居住地区については、住宅でペットを飼育ことも問題ないように整理するものとして、明記しました。これは、今回のメインとなる緩和とあわせて修正する内容となっております。

次が今回の説明においてメインとなります、国土交通大臣の承認を得て、制限緩和を行う内容となりまして、建築物等の用途の緩和の項目を新たに設けております。制限の緩和については、店舗、飲食店等において10,000㎡以上の建築を可能とするものです。10,000㎡以上の大規模集客施設においては、店舗、飲食店以外にも、遊戯施設や風俗施設などありますが、今回については、周辺環境へも考慮し、店舗、飲食店に限り緩和を行うものであります。この項目の緩和に係る内容の書きぶりについては、現在、中部地方整備局と調整をさせていただいております。多少の書きぶりの変更の可能性があります、緩和をするのはあくまでも一般的な店舗や飲食店のみに限るものとして調整をしております。

次に建築物等の用途の緩和の項目の下には、建築物の容積率の最高限度の制限を設けております。既存の計画においては容積率100%、10分の10の制限としておりましたが、用途制限の緩和にあわせて容積率を150%、10分の15とこちらも緩和をしております。この緩和において、仮に商業活用地区において敷地面積が10,000㎡だった場合、以前までは店舗の床面積が10,000㎡までしか建築できなかったものが、最大で15,000㎡まで建築可能という状況となります。

また併せて、建蔽率についても既存の計画においては50%にて制限を行っておりましたが、今回の用途の緩和の変更にあわせ、地区計画による建蔽率の制限を廃止します。この廃止によって第二種住居地域の用途地域における制限である、建蔽率60%にて制限されることとなります。これらの緩和によって大型店舗の建築が可能となる為、区域に接する道路への交通量への影響等の検討も行っております。

追加で配布させていただきました資料1-9をご覧ください。現在の交通量と、制限の緩和によって最大でもたらず交通量の増加における検証内容となります。現在接する道路の計画交通量は10,000台までを許容する路線となっていますが、現在の交通量は一日当たり8,800台となっています。今回の緩和により最大で建築できる店舗の床面積に対し増加が見込まれる交通量が最大で9,983台と算出しており、許容される10,000台を下回るため、支障ないものとして整理しています。容積率については200%までの緩和も可能ではありますが、容積率を150%の緩和にとどめることで過大な影響を及ぼさずに商業地の有効活用を図ることができる計画としております。その具体的な検証内容が、追加で配

布させていただきました資料1-9-1であります。この検証内容についても中部地方整備局へ提出させていただいており道路基盤についても支障ないものとして説明をさせていただきながら調整をしております。

以上の説明において資料1-7を変更案といたしましてとして、ご審議をいただきたいと思っております。

この案については、この都市計画審議会の後に、2月中に中部地方整備局へ緩和に係る承認申請を行い、承認された後には都市計画の変更決定、そして都市計画変更決定にあわせて地区計画に係る建築制限条例の一部改正にかかる議会への上程を行い、3月議会において条例改正の可決が成されれば、都市計画の変更及び改正に係る条例の施行という流れを予定しております。

第1号議案「東三河都市計画的場地区地区計画の変更」の説明については以上となります。

戸田敏行会長

ありがとうございました。第1号議案について内容説明が終了しました。説明内容について、質疑を行いたいと思っております。本議案は付議議案のため、委員意見をいただくものではございません。そのため、意見ではなく、本議案に対する質問に限らせていただきますのでよろしくお願いいたします。

では、ご質問のある方は、挙手をお願いします。

浅尾洋平委員

具体的な説明であり、イメージもつくものでした。1点確認させてください。緩和をするということで、現在のピアゴさんは何か具体的な計画、考えがあるのですか。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

今回の都市計画変更については、第2次都市計画マスタープランの土地利用に基づくものになります。昨年は用途地域の見直しを行い、今回地区計画の見直しを行うものです。緩和するに至った経緯の中には、事業者の意見もあります。株式会社ユニーにヒアリングを行いました。報道にもありましたのでみなさまの記憶にもあるかもしれませんが、一時期アピタ・ピアゴが撤退するとして、市民が不安になるようなニュースがありました。そういったことも含めてヒアリングしたところ、新城店については継続していくという意見を頂戴しました。その上で、新城店については手狭であるといったイメージを持っている旨、都市計画によりこれ以上増床できない旨のご意見もいただきました。都市計画の制限があることから増築の考えをもってはみえなかったですが、希望としては増築のイメージも持てるということも言っていました。今回、市の考える都市計画の土地利用と、ピアゴさんの課題が合致したことから、都市計画を緩和することによって更なる賑わいの創出を期待したいということで、都市計画変更の運びとなったものです。実際の具体的な増築計画は事業者が検討するものであるため、相談があれば市も協力していきたいと考えています。

浅尾洋平委員

事業者さんが利用しやすくし、賑わいを伸ばしていくということで、今後より良くなって行くことを願います。

1点確認させてください。まちづくりには住民の理解、合意がベースにあると思いますが、今後都市計画が変更されるということで、住民理解や説明等の状況についてももう一度教えてください。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

住民説明については、本来であれば地元公民館等で開催することが多いが、コロナ過と言うことも有り、感染症拡大防止の観点から関係住民にはダイレクトメールを送付させていただき説明を行いました。一部居住地区においても畜舎等の緩和もありますが、主には商業活用地区の変更であり、居住地区に大きな変更は無かったことから特に都市計画変更に対する反対意見はありませんでした。細かな話しになりますが、都市計画変更により商業地化が更に進むため、固定資産税や都市計画税が上がるのかといったご心配のご意見はありました。今回の変更によって直接増税されるものではない旨説明し、ご納得いただいています。

戸田敏行会長

面積的なことから、交通のこと、資料としてはかなり詳細に説明されているとは思いますが、外にご質問はございませんか。

1点私から質問させていただきます。先ほど、交通量の説明において計画交通量に増加台数を載せて、許容量以内との説明でしたが、実勢の交通量は把握していますか。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

該当道路については県道能登瀬新城線になり、新城設楽建設事務所さんが事業主体となっており、現在、北側から歩道設置の事業を進めていただいているところです。設計を進める上で、計画交通量が必要で、そのために交通量調査を行っていますが、今手元に資料がないため具体的な数字は申し上げられません。実勢交通量から計画交通量を算出し、設計に用いたものが8,800台となります。増床によって増加するであろう交通量がお配りした資料の数字となります。

戸田敏行会長

ということは、実勢から安全を見て計画交通量を算出していると言った理解でよろしいですか。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

そのとおりです。

戸田敏行会長

実際の増床の際には建築設計の範囲となりますが、鉄道も近いため、入り口なども安全性を確保していただければと思います。

外にご質問はございますでしょうか。それでは、質疑を終了し、これより採決に入ります。第1号議案「東三河都市計画的場地区地区計画の変更」は原案のとおり可決することにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり。)

ありがとうございました。異議無しと認め、第1号議案「東三河都市計画的場地区地区計画の変更」については、原案のとおり可決することとします。

続いて第2号議案「東三河都市計画国道151号沿道(豊栄)地区計画の決定」について審議します。第2号議案について事務局から説明をお願いします。

事務局(都市計画課 主任 三輪直弥)

それでは続きまして、第2号議案「東三河都市計画国道151号沿道(豊栄)地区計画の決定」について説明をさせていただきます。まずはお手元に、事前に送付をさせていただいておりました、第2号議案「東三河都市計画国道151号沿道(豊栄)地区計画の決定」にかかる資料をご用意ください。

それでは表紙をめくっていただきまして、はじめに資料2-1をご覧ください。

第2号議案「東三河都市計画国道151号沿道(豊栄)地区計画の決定」については、新都市の中心市街地と野田市街地の間にあります市街化調整区域の内、国道151号の沿道部分に位置する区画であり、この赤枠で囲われた区域に対し、新たに地区計画の決定を行い、土地利用の誘導を図るものであります。

市街化調整区域地区は、原則、建築物の建築が制限される区域であります。今回新たな地区計画の決定によって、商業施設の建築が可能となるように手続きを進めております。

続いて資料2-2をご覧ください。こちらの地区につきましては、平成6年より現在まで愛知東農業協同組合様の店舗等の敷地として利用されている状況であります。市街化調整区域内は建物の建築が制限される中で、当時農協様がそれぞれの建物について、1つずつ愛知県県の許可を得ながら建物を建築して利用されておりました。

今回、農協様よりこれらの建物の建替を検討していることをご相談をいただき、調整区域における建替の方法を検討したところ、一体で商業地活用ができる敷地へ活用が可能となる地区計画の決定が最も適していると判断し、手続きを進めている状況であります。

続いて資料2-3をご覧ください。こちらは、第1号議案と同じ資料となりますが、新都市都市計画マスタープランの抜粋資料であります。マスタープランにおいては、第1号議案の的場地区を含めた中心市街地と国道151号沿道については、商業地としての充実に努めると共に、資料の裏面 赤枠で囲った部分にあるとおり、市街化調整区域においても、地区計画等の手法検討により、商業系の立地を促進することとしています。

ここで追加で配布させていただきました、資料2-9をご覧ください。こちらは、新都市の市街化区域と151号との位置関係が判る地図であります。マスタープランにおいては、国道151号沿道については、商業地としての充実に努めるとしてありますが、昨年には国

道151号の沿道の市街化区域のについては、より商業活用できるように用途地域の変更を行っています。今回は、これら市街化区域の151号沿道の商業地活用にあわせて、市街化調整区域の151号沿道についても市街化区域の活性化を補完するために必要なものとして、中心市街地と野田市街地の間にある151号沿いの区間における地区において、地区計画にて商業地活用を行えるようにするものであり、マスタープランの目的を達成するものとして整理しております。

続きまして事前に送付させていただきました資料に戻っていただきまして、資料の2-4をご覧ください。こちらは新城市の都市計画マスタープランの改定に伴い策定しました、新城市における市街化調整区域地区計画ガイドラインであります。新城市独自のガイドラインに沿ったものであれば地区計画の決定によって市街化調整区域にも目的に沿った建築物の建築が可能となります。今回この地区においては、資料2-4の4ページ目にある分類表にあります商業系の国道151号沿道型の要件に合致するものとして、整理しております。

資料2-5をご覧ください。先ほど説明させていただきました、ガイドラインに基づくなど、都市計画法第21条の2においては、市が主導して地区計画の決定をするだけでなく、事業者様や地権者様から地区計画など都市計画の決定等にかかる提案ができるものとされておりまして、その手続きに関する要領を市で定めています。この要領の第9条に基づき、農協様より地区計画の提案をいただいた上で、手続きを進めているものとなります。

続いて資料2-6をご覧ください。こちらが、農協様よりご提案いただいた、地区計画の計画書の素案と1枚めくっていただき2枚目については提案いただいた提案区域の図面です。資料2-6の1枚目の計画書については既存で利用していた商業施設の敷地を一体的に、かつ、より適切に利用するために、地区計画の目標、方針、建築に係る制限が設定されております。今回は商業系の地区計画であるため、建築物の用途の制限については、ガイドラインに掲げる商業系の建築物のみに限り建築が可能となります。今回の案においては、建築物等の用途の制限において赤枠で囲っております6項目の建築物のみを建築可能とし、これら以外の建築物は建築してはならないとしています。

この中の第1号については、都市計画法第34条第1号に規定する建築物であります。こちらの項目において建築できる用途について一覧表がございます。資料2-6をはねていただき、参考の資料2-6-1をご覧ください。この表に掲げられる業種に該当する店舗につきましては、この第1号の項目に該当するものとして建築が可能となります。

続いて資料2-6の計画書に戻っていただきまして、次に第2号にあります、建築基準法別表第2(ハ)項第5号に掲げるものに規定される用途の建築物を建築可能としております。こちらの具体的な用途については、建築基準法施行令第130条の5の2と第130条の5の3に規定される建築物となりまして、こちらで建築可能となる店舗等については資料2-6-2をご覧くださいと思います。こちらにある赤枠で囲われている項目が、建築可能となる施設となります。

こちらは第1号に掲げるものでは建築できないような店舗を補完するために、この第2号の要件を掲載しております。

では、また資料2-6の1枚目に戻っていただきまして、続いて第3号については、農産

物等の処理、加工又は集出荷のように供する施設として、ガイドラインに掲げる卸売業に該当する施設として建築可能としております。

続いて第4号については、セレモニーホールや結婚式場などの建築が可能となる項目となります。こちらについてもガイドラインに掲げる産業分類の生活関連サービス業に該当する施設として建築可能としております

続きまして、第5号については、第1号から第4号に付属する事務所、倉庫、車庫、修理工場について、建築可能としております。修理工場については、自動車小売業と農工用品小売業を営む店舗に限っております。

最後に第6号であります。ペットショップやペットホテルについても建築可能としております。一般的な畜舎は商業施設ではないのでもちろんここで建てることはできません。

以上6項目がこの地区計画において建てるのが可能となる用途になり、それ以外の用途のものは建築できません。また、用途の制限以外にも、壁面の位置の制限として敷地境界線から1m以上建築物等を離して建築することや、色彩、意匠の制限として周辺環境と調和したものとする必要があるものとして計画をしています。

農協様から提出いただいたこの計画素案について、新城市にて、この計画を決定をする必要があるかどうかを判断し、様々な要件を確認した上で決定する必要があると認めため、手続きを進めているという状況であります。

資料2-6に掲げるこの計画書の案と提案区域に基づき、最終案の地区計画の計画図を作成しております。資料2-7をご覧ください。

こちらが地区計画の計画図になりますが、外周の外枠部分が地区計画の区域となり、斜線部分の区画については、地区整備計画区域に定め、この地区整備計画区域にのみにおいて、先ほど説明させていただきました商業系の建築物の建築が可能となります。地区整備計画区域以外の斜線のない区画については、一般的な市街化調整区域の建築要件と同じとなり、商業活用できる土地とはなりません。これらの区域設定についても、各敷地の地権者様等と調整させていただいた上での設定となっております。

これらの計画によって都市計画決定の手続きを進め、愛知県と調整をした上で、できあがりしました現時点での最終の計画書案が、資料2-8による計画書の案となります。資料2-8をご覧ください。赤字部分を修正しており、農協様からいただいていた計画書案の資料2-6では付属としていた箇所を併設として修正しております。文言のみの修正であり、建築物等への計画にかかる影響を及ぼすものではありません。

この資料2-8の計画書と前のページにあります資料2-7の計画図において、愛知県と事前協議を行っており、愛知県からはこの地区計画の決定にかかる案については現時点で異存ない旨の回答をいただいております。また、こちらが昨年の11月に都市計画法第16条に基づく地権者様への法定縦覧、12月には市民全体への都市計画法第17条に基づく法定縦覧を行い、反対意見等もない状況であります。

この案につきましても、この都市計画審議会ののちには、2月中に愛知県知事との法定協議を行い、その協議ののちに都市計画決定、またそののちには都市計画決定にあわせて地区計画に係る建築制限条例の改定にかかる市議会への上程を先ほどの1号議案とあわせて行い、

3月議会において条例の一部改正の可決がなされれば、都市計画の決定及び条例の一部改正に係る改正条例の施行をするという流れを予定しております。

第2号議案「東三河都市計画国道151号沿道（豊栄）地区計画の決定」の説明については以上となります。

戸田敏行会長

ありがとうございました。第2号議案について内容説明が終了しました。1号議案同様に質問をいただければと思います。では、ご質問のある方は、挙手をお願いします

佐宗龍俊委員

資料2-6の図面と資料2-7の図面で区域が違い、最終的に資料2-7になったということだと思えますが、区域の角のあたりが増えたように思います。変わった理由はなんですか。

事務局（都市計画課 主任 三輪直弥）

当初提案として農協様から資料2-6の区域で提案がありましたが、地区計画の決定に向けた愛知県との協議の中で、地区計画の区域については整形としてほしいと言う県の要望がありました。そのため、地区計画区域としては整形になるように、市で地権者調整も行い、地区計画区域に入れました。

整備計画区域が変わった件については、現在金融店舗が立地している場所になります。農協様の思惑として、現段階で金融店舗は建てかえる予定がないと言うことで、提案区域には入れられてなかったのですが、今回商業系の地区計画を設定する中で、農協様の金融店舗についても後々建替が可能となるように農協様と調整させていただき、区域を決定しました。

河合勝正委員

この店舗については調整区域内開発ということで、沿道サービスとして500㎡で分筆して作った記憶があります。この地区計画が決定されると10,000㎡以内の店舗であれば建つようになるという理解でよろしいですか。

現状有る店舗を取り壊して作ることもできるのですか。

事務局（都市計画課 主任 三輪直弥）

そのとおりです。

一部残す店舗もあると農協様からは伺っています。

河合勝正委員

該当地については500㎡に分筆が必要で、非常に効率の悪い店舗と事業所となっていました。

平井の本店側に店舗等を集結してはと言った話しも農協ではありました。今回地区計画を

決定することで該当地も有効利用することができる様になると言うことでよろしいでしょうか。

事務局（都市計画課 主任 三輪直弥）

そのとおりです。農協様としては平井の本店の整備計画もあるなかで、今回該当地における地区計画の提案も行っていただいたものと思います。

河合勝正委員

私の理解としては、該当地については市街化調整区域であるため農業関連の資材店舗であれば農業関連施設として建築できると認識しています。そういった規制の中でいろいろ農協は計画していると認識していました。

事務局（都市計画課 主任 三輪直弥）

おっしゃるとおり調整区域であるため建築には制限がかかっています。500㎡未満の店舗であったり、農業用の集出荷施設であれば都市計画法の許可が取得できる項目がありますが、農協様としては細かな区画割りをした新たな建築計画では無く、一体を適切に利用できるように計画として、この地区計画提案による手法を選択したものです。

戸田敏行会長

様々な経過があって提案されたものと思いますが、意味合いとすれば既存利用を図っていくもので、新規の地区計画とは少し状況が違うかと思います。これだけのエリアの計画となると本店との兼ね合いももちろんあるなかで、新城市全体として都市力が上がって行くことが必要と思います。

新城市として、都市計画の提案制度は初めての案件となります。もちろん提案すれば何でも出来ると言うものでもありません。現状利用があるため、その点を踏まえてのことと理解しています。

原勝委員

提案制度は本件が初めてと言うことでありましたが、第1号議案のピアゴの件については提案制度でも出来るような内容ですか。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

的場地区地区計画について、今回は都市計画マスタープランによるものであるため市が主体で変更を進めていますが、例えば、地権者の3分の2以上の同意があれば都市計画の提案をいただくことも可能です。

河合勝正委員

該当地については、将来建物を撤去した際に農地に戻して返すという契約であったと思い

ます。万が一、農協が開発計画を断念し、地権者に土地を返却となった場合に、農地に戻すことは可能ですか。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

地区計画については農地に影響を及ぼすものではありません。市街化調整区域であることには変わりありませんので、地区計画のあるまま農地として活用することは可能です。しかし、都市計画として意味の無い地区計画と言うことになれば廃止を視野に入れていく可能性はあると思います。

そもそも農協様からは、今後も商業活用をしたいという大前提のもとご提案をいただいたものとなります。

浅尾洋平委員

資料2-7の斜線区域（地区整備計画区域）の中で、今回建てかえるという理解でいいと思いますが、現にある銀行も建て替えられるのか確認させてください。また、白樫（地区計画区域内の地区整備計画区域外）部分の取り扱いはどうなりますか。

事務局（都市計画課 主任 三輪直弥）

銀行の支店の建て替えについては、資料2-6-2をご確認いただきたいと思います。こちらは計画書の2号で建てられる建築物になりますが、最下段の3号において銀行の支店がありますので、建築可能となります。

白樫の部分については、商業系の建築の制限がかかりません。こちらについては従前のおり、市街化調整区域と同じような扱いとなるとご認識いただければと思います。市街化調整区域において建築の許可を取得できる建築物などであればこれまで通り建築可能です。

平野とも子委員

農協さんからの提案によるもので、他の地区計画とは違うものと理解しました。ピアゴについては大きなテナント店舗であり道路の出入りが不安に思っています。農協さんの提案に対して、今審議している訳ですが、近隣住民等の声などについては確認されているものですか。例えば、私も地区計画に参加したいと言った声などありましたか。

また、国道151号から現施設の乗り入れ部分については農協さんの持ち物で、出入口等農協さんによりうまく計画してもらえるものですか。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

まずこの都市計画は提案制度であるため、市が隣接地や周りの住民に意見を聞くものではありませんし、農協様からそのような意見があったなど伺っていません。

今回、農協様が設計度の高い店舗を作りたいということから提案に至っています。もし、隣接地で何か事業を行いたいとなった場合には、既存の許可制度の中で建てられる様なものもあろうかと思っておりますので、必ずしも地区計画を定めなければ利活用出来ないということ

はありません。地区計画の提案については面積要件もあるなか、今回は農協様の敷地のみで要件が満足しているため、農協様のみで検討されたものとなります。

出入口部分については農協様が設計をしていく中で、道路管理者や公安委員会との協議調整の中で決まって来るものと思います。ピアゴで例があるように、片側1車線の道路に現在は右折帯のようなものが設けられています。あちらについても、道路管理者や公安委員会の中で形が定まったものです。農協様の店舗の規模にもよるとは思いますが、151号の道路形状が変わるのかどうかは市としては判断できかねます。実施計画の中で、形状が定まって行くものと思います。

戸田敏行会長

地区計画を決定しても市街化調整区域は市街化調整区域ですのでなんでも出来るものではありません。都市計画マスタープランにおいて商業集積が方針としてありますが、だからといって何でも良いわけではありませんので、そのあたりを審議していくことになります。

地区計画の面積要件の基準はどのように設定されておりましたか。

事務局（都市計画課 主任 三輪直弥）

提案の面積については、資料2-4の4ページ目に記載があり、国道151号沿道型としては0.3ha以上としています。要件区分により面積に違いがあります。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

補足としまして、提案制度の面積として都市計画法では0.5ha以上です。市ではガイドラインを策定すると同時に0.5haでは大きなものしか提案できないため、都市計画法の特例として、市条例にて0.2ha以上として議会の承認をいただきました。そして、ガイドラインにおいて、商業系は0.3ha以上、住居系は0.2ha以上としています。

戸田敏行会長

建築できる床面積については総面積で10,000㎡ですか。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

今回の地区計画においては店舗や飲食店などの用途に供するものについて床面積の合計が10,000㎡以下としています。資料2-6で1号と2号は10,000㎡以下、その他のものは容積率が許す限りとなります。

戸田敏行会長

外にご質問はございますでしょうか。それでは、質疑を終了し、これより採決に入ります。第2号議案「東三河都市計画国道151号沿道（豊栄）地区計画の決定」は原案のとおり可決することにご異議ございませでしょうか。

（「異議なし」の声あり。）

ありがとうございました。異議無しと認め、第2号議案については、原案のとおり可決することといたします。

以上で本日の議事案件は終了しました。なお、本日審議会に付議された案件の議決報告につきましては、文書作成の後、新城市長宛てに報告・提出しますので、ご承知おきのほどよろしく申し上げます。

以上をもちまして、本日の審議を終了させていただきます。

審議会運営にご協力賜りまして、誠にありがとうございました。

【議事終了】

5. 報告事項

- 1) 立地適正化計画の策定について
 - ・質疑等特になし。

その他事務連絡

(閉会 午後4時10分)

以上、本議事録が正確であることを証するため、会長及び議事録署名者はここに署名する。

令和4年1月13日

新城市都市計画審議会

会 長

戸 田 敏 行

議事録署名者

加 藤 栄 志

議事録署名者

佐 宗 龍 俊