

令和3年度第1回
新城市都市計画審議会
議事録

- 1 開催日時 令和3年7月21日(水) 午後1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「東三河都市計画用途地域の変更」
第2号議案「東三河都市計画準防火地域の変更」
第3号議案「東三河都市計画特別用途地区の変更」
- 5 報告事項 1) 的場地区地区計画の変更について
2) 立地適正化計画の策定について
3) 震災復興都市計画について

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	小野田 直美	出席
新城市議会議員	中西 宏彰	出席
新城市議会議員	竹下 修平	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	出席
愛知県新城設楽農林水産事務所 所長	小林 敬	欠席

司会（都市計画課 副課長 杉下成利）

みなさんお揃いとなりましたので始めさせていただきたいと思います。

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、資料4、資料5-1と5-2、資料6-1と6-2の8点、本日机に配布させていただきました委員名簿、新城市都市計画審議会条例、同運営要綱、同傍聴要綱及び議案のパワーポイント資料の

5点及び用途地域内の建築物の用途制限の概要の合計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。

本日の会議は、委員11名のうち、出席委員10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1回新城市都市計画審議会を開催いたします。

私は、本日の進行を務めます、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、本日は事前に送付させていただいた開催通知等にてお知らせさせていただきましたが、新型コロナウイルス感染症対策として配席の配慮、換気のための窓の開放、検温、手指消毒、机やイスの消毒、マスクの着用の徹底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。

でははじめに、戸田会長よりご挨拶をお願いいたします。

会長（愛知大学 教授 戸田敏行）

本日は令和3年度第1回の都市計画審議会になります。本日の議案は用途地域変更など非常に重要な案件となっているため、忌憚のないご意見をいただき、慎重に審議をしていきたいと思っております。これらの議案は第2次新城市都市計画マスタープランに従って、都市計画制度の変更を行うものです。特に新城市にお住まいになられてる方については、生活実感からのご意見をいただければ、より内実のある新たな都市計画となると思われれます。限られた時間にはなりますが、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

司会（都市計画課 副課長 杉下成利）

続きまして、次第2に移ります。年度が替わりまして、委員に変更がありましたので新たに委員になられた方をご紹介します。新城市都市計画審議会条例第3条第2項第1号委員 新城市商工会 副会長 筒井省吾委員に代わり、加藤栄志委員です。条例第3条第2項第3号委員 新城設楽建設事務所 所長 城戸毅委員に代わり、原勝委員です。同じく第3号委員 新城設楽農林水産事務所 所長 川島勝正委員に代わり、小林敬委員です。小林委員につきましては、本日ご欠席となっております。

新たな委員の皆様につきましては、机に委嘱状を配布させていただいておりますのでご確認をお願いいたします。

続きまして、職務代理者であられました森田尚登委員が昨年の10月29日をもって、都市計画審議会委員を辞任されておりますので、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改めて指名させていただきます。

会長（愛知大学 教授 戸田敏行）

それでは、会長職務代理者は前澤委員にお願いしたいと思います。

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。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。

続いて、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。

会長（愛知大学 教授 戸田敏行）

それでは、議事録署名者は、河合委員と竹下委員にお願いしたいと思います。

司会（都市計画課 副課長 杉下成利）

議事録署名者には河合委員と竹下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。河合委員、竹下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、よろしくをお願いいたします。

それでは次第3議事に入ります。戸田会長、取り回しをよろしくをお願いいたします。

会長（愛知大学 教授 戸田敏行）

それでは、議事次第に沿いまして議事に入ります。本日ご審議いただきます議案は、3議案です。第1号議案「東三河都市計画用途地域の変更」、第2号議案「東三河都市計画準防火地域の変更」、第3号議案「東三河都市計画特別用途地区の変更」の3議案になります。すべての議案につきまして都市計画の変更にあたりますので、都市計画審議会で審議をいたします。なお、この3議案については用途地域総見直しによる都市計画変更であり、相互に関連するものですので、議案内容についてはまとめて説明を受け、その後に質疑とさせていただきたいと思います。事務局より3議案の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、審議いただきます3つの議案について説明をさせていただきます。新城市都市計画課の三輪と申します。本日お配りさせていただきましたパワーポイントの資料と、事前に配布させていただきました議案に係る資料1から3をご用意ください。パワーポイントの資料については、現在プロジェクターにて表示しているものと同じものになります。

新城市では、令和2年3月に策定した第2次新城市都市計画マスタープランに示す新たな都市像に対応した土地利用の規制、誘導を図るため、令和2年12月に「都市計画用途地域見直し方針」を策定しました。

この度、この用途地域見直し方針に沿って作成した、東三河都市計画の変更について審議をいただきます。

今回の都市計画の変更につきましては、東三河都市計画のうち、新城市の市街化区域における用途地域、特別用途地区、準防火地域を対象としております。

先だって、昨年11月に開催しました都市計画用途地域見直し方針（案）の勉強会でもご説明をさせていただいておりますが、今回新たに委員になられた方もお見えになりますので、まずは用途地域についての説明を簡単にさせていただき、そのうえで、議案の説明に入らせていただきたいと思います。

第1号議案である「東三河都市計画用途地域の変更」については、各地区ごとに分けて変更内容を説明させていただき、この用途地域の変更ともなる都市計画の変更となる第2号議案の「東三河都市計画準防火地域の変更」と第3号である議案「東三河都市計画特別用途地区の変更」の説明を続けてさせていただきます。それでは、はじめに用途地域について説明させていただきます。

用途地域とは、都市計画法第8条第1項に規定する地域地区の一つで、建築用途の混在を防ぐことを目的に、主に市街化区域に定める都市計画です。用途地域による建築物の用途制限に関する規制は、主に建築基準法の規定によります。

用途地域は全部で13種類あり、住居系、商業系、工業系の体系に分類されます。住居系の用途地域は第一種低層住居専用地域をはじめ8種類あります。上段の4種類の地域は住居専用地域で、住宅に係る良好な居住の環境を保護するために定める地域です。下段の4種類の地域は住居地域で、住居の環境を保護するために定める地域です。次に商業系の用途地域には、近隣商業地域と商業地域があり、商業その他の業務の利便を増進するために定める地域です。工業系の用途地域には、準工業地域、工業地域、工業専用地域があり、工業の利便を増進するために定める地域です。

本市の市街化区域は、中心市街地をはじめ、野田地区や川田地区の市街地、新城有海工業団地、新城南部企業団地、新城八名工業団地の六つの市街化区域あります。この市街化区域に現在、第一種中高層住居専用地域をはじめ、9種類の用途地域を指定しています。このそれぞれの用途地域の指定により、建てられる建物の用途の制限やその規模などが定められており、この各地区の用途地域の違いによりそれぞれの地区の環境を保護していくこととなります。ただし、この用途地域による制限については、どのような地域でも一定程度の混在は認められており、住居あるいは商業に特化して建築物の用途が制限されるわけではありません。一定の混在は認めながらもそれぞれ地区の環境を保護し誘導するものとなります。

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や密度構成の観点から検討し、地域ごとの将来像にあわせて見直しを図ることが望ましいとされています。以上で、用途地域についての簡単な説明とさせていただきます。

今回、令和2年3月に策定した第2次新城市都市計画マスタープランに示す新たな都市像に対応した土地利用の規制・誘導を図るため、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、その上で6つの市街化区域のうち、中心市街地が位置する中心地区と野田地区の2地域を対象とし、変更計画を作成しております。事前に配布させていただきました、第1号議案にかかる資料1の1枚目にて対象地区である中心地区と野田地区の位置を確認していただければと思います。

それでは、第1号議案である「東三河都市計画用途地域の変更」について説明をいたします。

まずは用途地域変更の具体的視点として、今後、都市機能の誘導を図る市の中心地区において、居住に特化した用途規制があることにより、集約型都市構造への転換に支障をきたすことが考えられます。また、社会経済情勢の変化などを背景として、商業地の住宅地化や住居系用途地域における店舗の増加など、計画した土地利用と現況の土地利用に乖離が見受けられる状況があります。こうした実態を踏まえ、目指すべき市街地の形成に向けた土地利用の規制及び誘導を進めていくという観点により変更案を作成しました。

この第1号議案「東三河都市計画用途地域の変更」については、地区を6つにわけ、それぞれの地区ごとに変更内容を説明させていただきます。

まずは事前に配布させていた、資料1の1枚目をめくっていただき、中心地区の国道151号沿道・城北地区の新旧用途地域対象図をご確認下さい。この国道151号沿道・城北地区のうち、まちの軸である国道151号の沿道について、現在はオレンジ色の第二種住居地域となっていますが、今回、市の中心核にふさわしい沿道サービス型の商業機能を誘導し、自動車関連サービスを含めた商業地としての土地利用を図るため、第二種住居地域から準工業地域に変更します。また、きめ細かな市街地の形成を図るため、同地域には特別用途地区も定めます。なお、特別用途地区とは、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るため、当該用途地域の指定を補完して定める地区であり、第3号議案「東三河都市計画特別用途地区の変更」にて詳しく説明をさせていただきます。

続いて、国道151号沿道・城北地区うち国道151号の南に位置する城北地区については、緑色の第一種中高層住居専用地域となっていますが市街化区域の中心部として、住居地としての活気づくりや都市機能の誘導を図るため、第一種中高層住居専用地域を第一種住居地域に変更します。以上が国道151号沿道・城北地区における変更内容となります。

続きまして、国道151号沿道・城北地区の理由書をめくっていただくと、新城駅南地区の新旧用途地域対象図となります。この地区については、商業機能が低下し住宅地化しつつありますが、上位計画の東三河都市計画区域マスタープランにおいて都市機能を集積する都市拠点に位置づけられています。区域は縮小しますが商業地域を保持し、新城駅前にふさわしい都市機能を誘導し、また、商業地域の縮小により変更となる区域は、隣接する用途地域と整合を図ることとし、商業地域の東側についてはピンク色の近隣商業地域に変更し、西側については、オレンジ色の第二種住居地域に変更します。また、新城駅東側のオレンジ色部分の第二種住居地域については、現在は床面積が3,000㎡を超える大型店舗や事務所、ホテル等、集客力の高い建築物の立地が可能な地域ですが、既設道路の交通機能が脆弱であることから、第二種住居地域から黄色の第一種住居地域とし、3,000㎡以上の事務所、ホテル等、集客力の高い建築物の立地を制限するよう用途地域を変更します。

続いて、新城駅の東に位置する、都市計画道路の沿道を根拠として用途地域の区域を定めている区間があります。この都市計画道路的場線は令和2年8月に廃止され、基準となる計画道路線が無くなったことから、近隣商業地域及び第二種住居地域の境界線を道路などの地形地物に変更します。また、こちらについてはあわせて準防火地域も指定されており、用途地域の境界線の変更にあわせて、関連する準防火地域の区域も変更します。準防火地域については第2号議案として、詳しく説明をさせていただきます。

続いて、新城駅の南に位置する市役所周辺においては、都市計画マスタープランにてまちの核に位置づけています。都市づくりの拠点である市役所においては、将来の再編や複合化・多機能化が円滑に図られるよう、建築できる規模に応じた土地利用に誘導するため、オレンジ色の第二種住居地域の区域を拡張します。以上が新城駅南地区における変更内容となります。

続いて、新城駅南地区の新旧用途地域対象図と理由書をめくっていただき、町並線・新町線沿道及び東新町駅北地区の新旧用途地域対象図をご確認ください。東新町駅の北側については、現在、黄色の第一種住居地域となっていますが、都市の骨格をなす都市計画道路新町線が縦断し、まちの軸である国道151号にも近接している利便性の高い地域であることから、東新町駅の北側は住居の環境を保持しつつ商業機能の増進を図るため、第一種住居地域をオレンジ色の第二種住居地域に変更します。

続いて、ピンク色の近隣商業地域となっている町並線・新町線の沿道については、都市計画基礎調査の結果、住居系用途が過半を占めていることを把握しており、現在の商業機能を保持しながら住居の環境を守る地域としての土地利用を図るため、近隣商業地域をオレンジ色の第二種住居地域と黄色の第一種住居地域に変更します。以上が町並線・新町線沿道及び東新町駅北地区における変更内容となります。

続いて、町並線・新町線沿道及び東新町駅北地区の新旧用途地域対象図と理由書をめくっていただき、都市計画道路沖野線沿道地区の新旧用途地域対象図をご確認ください。都市計画道路 沖野線の西側に位置する緑色の第一種中高層住居専用地域については、都市計画道路で区画する市街化区域の中心部であり、都市機能の誘導を図るため、第一種中高層住居専用地域から周辺とあわせた黄色の第一種住居地域に変更します。

続いて、都市計画道路沖野線の東側に位置する、都市計画道路で区画する市街化区域の縁辺部については、住宅や学校により形成された市街地であるため、集客力のある施設や一定規模以上の店舗、事務所の立地を制限し、良好な居住環境及び教育環境を保護するため、第一種住居地域及び第一種中高層住居専用地域を黄緑色の第二種中高層住居専用地域に変更します。以上が都市計画道路沖野線沿道地区における変更内容となります。

続いて、都市計画道路沖野線沿道地区の新旧用途地域対象図と理由書をめくっていただき、入船線南地区の新旧用途地域対象図をご確認ください。都市計画道路入船線の南に位置する市街化区域の縁辺部のうち、こちらの石田地区については住宅や学校により形成された市街地であるため、集客力のある施設や一定規模以上の店舗、事務所の立地を制限し、良好な居住環境及び教育環境を保護するため、第一種住居地域を第一種中高層住居専用地域に変更します。

併せまして、入船線の南に位置する新城中学校が位置する区域ですが、こちらの地区についても住宅や学校により形成された市街地であるため、集客力のある施設や一定規模以上の店舗、事務所の立地を制限し、良好な居住環境及び教育環境を保護するため、第一種住居地域を隣接する第二種中高層住居専用地域にあわせて変更します。以上が都市計画道路入船線南地区における変更内容となります。

続いて、入船線南地区の新旧用途地域対象図と理由書をめくっていただき、最後の地区となります野田地区の新旧用途地域対象図をご確認ください。野田地区における市街化区域の国道15

1号沿道は、まちの主軸としての潜在を最大限に発揮できるよう、住居地域における沿道サービス型の土地利用に誘導するため、第一種住居地域を準住居地域に変更します。

続いて、都市計画基礎調査の土地利用状況の結果、住宅地としての土地利用が優勢となっている野田地区の商業地は、野田城駅周辺の利便性の高い地域であることから、土地利用方針に即した土地利用の見直しに準じて近隣商業地域を第一種住居地域に変更します。以上が野田地区における変更内容となります。

用途地域の変更にかかる各地区の概要については説明させていただきました。具体的な詳しい内容などについては、理由書へも記載があります。事前に配布をさせていただいておりますのでご一読はいただけていると思いますが、必要に応じてご確認いただければと思います。第1号議案である「東三河都市計画用途地域の変更」については以上となります。

つづいて、第2号議案であります「東三河都市計画準防火地域の変更」について説明をさせていただきます。準防火地域とは、用途地域と同じく都市計画法第8条第1項に規定する地域地区の一つでありまして、市街地における火災の危険を防ぐための有効な都市計画です。

事前に配布させていただきました資料2をご確認いただき、一枚めくっていただきまして新旧対照図をご確認ください。第1号議案の新城駅南地区でも説明をさせていただきましたが、新城駅の東に位置する都市計画道路の沿道を根拠として用途地域の区域を定めている区間があります。この都市計画道路的場線は令和2年8月に廃止され、基準となる計画道路線が無くなったことから用途地域を道路などの地形地物に変更します。用途変更に伴い、黄色の第一種住居地域から、ピンク色の近隣商業地域に変更となった区画については、高度利用がさらに可能な地区となり、愛知県のガイドラインにおいても商業系の区域に変更する地区については準防火地域等を指定することが望ましいとされているため、建築物の不燃化を促進し、安全な市街地の形成を図るため、準防火地域に指定します。

また、逆に近隣商業地域から第一種住居地域に変更する地域については、もともと近隣商業地域であったため、併せて準防火地域の指定もなされていましたが、今回の用途変更により、境界線のよりどころがなくなったこと、また、ここについては準防火地域の縁辺部であり、かつ、高度に商業機能を集積する地区ではないため準防火地域の解除をいたします。

以上が第2号議案であります、「東三河都市計画準防火地域の変更」について説明の説明となります。

最後に第3号議案であります、「東三河都市計画特別用途地区の変更」の説明をさせていただきます。第3号議案「東三河都市計画特別用途地区の変更」につきましても、準防火地域と同様に第1号議案「東三河都市計画用途地域の変更」に併せて変更を予定してしております。特別用途地区についても、用途地域や準防火地域と同様に、都市計画法第8条第1項に規定する地域地区の一つであります。特別用途地区については、用途地域の指定の目的を補完するためのものであり、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、適切な位置及び規模で定めることが望ましいとされています。事前に配布させていただきました資料3をご確認いただき、一枚めくっていただきまして新旧対照図をご確認ください。

ださい。第1号議案の「東三河都市計画用途地域の変更」においては、国道151号の沿道は、市の中心核にふさわしい沿道サービス型の商業機能を誘導し、自動車関連サービスを含めた商業地としての土地利用を図るため、用途地域を第二種住居地域から、準工業地域に変更することとしておりますが、国道151号の沿道は、まちの主軸としてのポテンシャルを最大限に発揮できるよう、市の中心核にふさわしい沿道サービス型の商業機能を誘導する必要があるため、準工業地域で建築が可能となってしまう、沿道サービス型の商業機能の立地を阻害し、賑わいづくりに寄与しない倉庫、畜舎、一定規模以上の工場等は規制する必要があります。

そのため、特別用途地区の指定を行い、賑わいづくりに寄与しない施設の立地に関する適切な土地利用規制を行います。特別用途地区における具体的な建築制限は、新城市特別用途地区建築条例によって定められます。この特別用途地区の指定にあわせて、新城市特別用途地区建築条例の改定を行い、新たにこの地区についての用途の規制を行う事とします。具体的な規制については、条例において「1 倉庫業を営む倉庫」「2 キャバレー、料理店その他これらに類するもの」「3 危険物や一定のものの使用や製造を行う工場など」「4 自動車修理工場を除く、原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの」「5 ペットショップや飼育する犬、猫等の小動物の畜舎を除く、畜舎」について規制を行う計画であります。

以上が第3号議案であります「東三河都市計画特別用途地区の変更」についての説明となります。

これら、3つの議案の都市計画については、愛知県との事前協議において、愛知県都市・交通局長より異存ない旨の回答をいただいております。また、都市計画の変更に係る住民縦覧においても、特に意見はございませんでした。

最後に今後の予定であります。この都市計画審議会の審議を経て8月に愛知県知事と法定協議を行います。その後、市議会の9月定例会で新城市特別用途地区建築条例の一部改正について審議していただきます。この条例改正の議案が可決されましたら、条例改正に対する周知期間を設けたのち、都市計画変更の施行とあわせて、今回の都市計画の変更の効力が発生するように対応を予定をしております。

以上で第1号から第3号議案の説明とさせていただきます。

会長（愛知大学 教授 戸田敏行）

第1号議案から第3号議案について内容説明が終了しました。説明内容に関し、ご質問をお受けしたいと思います。なお、本議案は付議議案のため、委員意見をいただくものではなく、本議案に対する質問に限らせていただきたいと思いますのでよろしくお願いします。では、ご質問のある方は、挙手を頂き順次ご質問ください。

昨年11月に見直し方針（案）の勉強会がありそこでも説明はありましたが、新規の委員の方には初めての内容になろうかと思っております。

委員（新城市議会議員 竹下修平）

第1号議案の用途地域の変更について各地域ごとに内容の説明をいただきましたが、今回説明された用途地域の変更（案）の内容については昨年11月に開催された見直し方針（案）の勉強会で説明いただいた内容に沿った変更という理解でよろしいでしょうか。見直し方針（案）から新たに追加された変更内容などはないという理解でよろしいか、確認させてください。

会長（愛知大学 教授 戸田敏行）

用途地域見直し方針と今回の用途変更の関係性ということでよろしいでしょうか。事務局説明をお願いします。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

見直し方針が基本となった変更を行っている認識です。

委員（新城市議会議員 竹下修平）

勉強会で説明あったものしか変更していないという認識でいいですか。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

基本的にはそのとおりです。

会長（愛知大学 教授 戸田敏行）

見直し方針については、方針でありそこから更に細かい部分、具体的な部分が整理されていきます。用途地域見直し方針については令和2年12月に策定されています。全ての地区の見直し方針と変更を説明するのは時間的に難しいと思いますが、一例として事務局より説明してください。特に中心部や151号沿いについて説明いただければと思います。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

見直し方針において、今回の用途地域変更は2つの視点で検討することとしています。都市計画マスタープランなど上位計画の土地利用方針からの視点が1点、都市計画基礎調査などによって明らかとなった現況土地利用からの視点の2点です。この2点により今回用途地域の見直しを検討しています。

土地利用方針に即した用途地域の見直しとして、市の中心核形成に向けた見直しがあります。県が策定する東三河都市計画区域マスタープランや令和2年3月に策定した第2次新城市都市計画マスタープランにおいて掲げた土地利用、方針に沿って中心商業地や市の中心核、市街地像を形成するために用途地域の見直しを行っています。これらの対象地区が国道151号沿道となります。

次に交通結節点となる新城駅周辺や東新町駅、茶臼山駅、野田城駅周辺の見直しというのが土地利用方針に即した用途地域の見直しのbになります。

次に土地利用方針に即した用途地域の見直しのcについては、都市計画道路や既存の道路沿道を根拠として指定している路線式の用途地域の見直しになります。これは用途をまたぐ敷地に対

する問題解消のための見直しで、具体的には市役所が該当します。市役所の建設時に前面の都市計画道路入船線の路端から25mは市役所が建築できる用途地域となっており、それより南については事務所が建築できない用途指定となっていたため、市役所の建設には都市計画の用途が1つのハードルとなりました。市役所の南に位置する用地については、土地は取得しましたが、現状事務所等を立地させることが出来ない状況です。市役所というまちづくりの拠点が十分に機能するように、将来市役所用地として土地利用が可能となるように見直しを行ったものです。

土地利用方針に即した用途地域の見直しのdについては、都市計画マスタープランで目指すこととなったコンパクトシティ形成のための見直しです。中心地により商業機能を誘導する、市街化区域の縁辺地にも商店や事業所を建設させるのではなく、なるべく中心部に立地させていくための見直しになります。そのため入船線の南、沖野線の東については住居専用地域として土地利用をコントロールしていくものです。

次に現況土地利用に即した用途地域の見直しとして、商業地における用途地域の見直しを行っています。現在軽トラ市も開催されている旧国道151号については、宿場町として栄えていましたが、現在は後継者不足等もあり商業が難しい状況となっています。都市計画基礎調査の結果を見ると現状住居系の建物が沿道に張り付いている状況となっており、それは野田地区の旧国道151号についても同様です。現況の土地利用に即して商業系用途を住居系用途に変更するものとなります。住居系用途地域の指定を行い住環境の保全を行う考えで、方針に即した変更となります。

会長（愛知大学 教授 戸田敏行）

竹下委員よろしかったでしょうか。他にご質問はありますか。

用途地域について、なじみの無い方にとっては難しいものと思いますが、本日配布された用途地域内の建築物の用途制限の概要がわかりやすいかと思います。用途地域を変えることによって、制限が変わります。先ほど説明があったように、中心部に商業を呼び込みたいとなれば、商業が立地できる用途地域を指定する必要があります。住居専用地域については、基本的に住居の立地専用の用途地域になります。周りを住居専用で立地を規制し、中心部に商業が建てられる用途を指定することで、中心部に商業などを誘導していくことが出来ます。日本の都市計画については重層的な都市計画と言われてまして、何層もの規制を重ねることで土地利用を誘導していくものです。新都市には都市計画区域と都市計画区域外とあり、より都市計画が難しいものとなっていますが、一般的な都市計画としては、都市計画を行う区域を定めて市街化する場所と市街化しない場所を決め、それにより密集度を誘導していきます。その密集した市街化区域の中にさらに用途地域を定め、建物用途を誘導します。今回は用途地域の変更に伴う準防火地域の変更もありますが、防火に関することも都市計画で定めます。151号沿道について用途地域変更となる準工業地域については、建築物の用途範囲が広いので、今回新都市では特別用途地区を定めて、用途地域以外の規制をさらに上書きして都市計画マスタープランで目指すこととした姿に誘導していく狙いです。その他、先ほど話のあった都市計画基礎調査の土地利用現況調査結果と現在の用途地域の著しい乖離が見られる部分を変更するものと、都市計画道路の廃止に伴う用途地域の変更

が今回あります。道路がある前提で用途地域の指定をしていたものであるため廃止されれば変更する必要があります。

全体的な方針としてはそういったことかと思いますが、ミクロに見てご質問等あればお願いします。どのようなことであっても聞いていただければと思います。

委員（新城市商工会 副会長 加藤栄志）

1点確認させてください。151号沿道について住居系用途地域から準工業に用途変更し、さらに特別用途地区を上書きするとのことでした。自動車整備工場の作業場面積については150㎡で制限をかけるということによかったでしょうか。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

準工業地域における自動車整備工場の作業場面積には制限がありません。今回特別用途地区を定め動力を使う工場については150㎡以下とします。151号沿道については自動車関連サービスも含めて誘導したいと考えているため、自動車修理工場を除く原動機を使用する工場に対して150㎡の制限をかけるものです。

委員（新城設楽建設事務所 所長 原勝）

各地区ごとの用途変更の新旧対照図は資料にありますが、中心地区の全体の新旧対照図はありますか。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

都市計画は総括図と計画図をもって定めることとなっており、お配りしたものは変更後の総括図をA4に縮小したものになります。お配りした新旧対照図も元々は2,500分の1で、縮小印刷したものになります。総括図を拡大し加工すれば作成できますが、今回ご用意ありません。

委員（新城設楽建設事務所 所長 原勝）

イメージ的に見比べられればと思いお話しさせていただきました。4月に新城設楽建設事務所にきたばかりで職場とインターチェンジ付近しか土地勘がまだありません。そんな中で、今回の用途変更はイメージとしては、151号側は住居系が薄れ、（一級河川）豊川側は住居系が濃くなるといったイメージと思えばいいでしょうか。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

そのとおりです。（一級河川）豊川側は住居系にし、北に向かって商業系が強くなるイメージです。

委員（新城設楽建設事務所 所長 原勝）

新城市が思い描く都市計画、まちづくりのイメージ、現況土地利用を加味すると用途地域としてはそうなるということでしょうか。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

元々のまちの成り立ちとしては新城小学校に新城城があり、その北に門前、そして伊那街道があり、その形で栄えた町並みが江戸時代にありました。明治、大正とその形はかわりませんでしたが、昭和に入り、現国道151号である国道151号バイパスができ通行軸に変化が起きました。もともと建設事務所や警察がある片山は畑でしたが、道路建設によってロードサイドショップが立地するようになり、新城駅よりも北側が商業地となりました。そういった交通軸の変化もあるなかで、今回国道151号については住居系用途であったものを商業が立地可能な用途に変更するものです。

委員（新城設楽建設事務所 所長 原勝）

今回の用途地域見直しと同規模の見直しを過去にされたことはありますか。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

用途地域が定められたのが昭和46年になります。過去、ほとんど変更はありません。ここまで大規模に変更をするのは初めてです。

会長（愛知大学 教授 戸田敏行）

第2次新城市都市計画マスタープランを策定する際に、国道151号をどう扱うか、新城駅前をどう扱うか課題となったところです。国道151号に商業系を貼り付けた場合、駅前はどうなるのか議論になりました。実勢など勘案すると駅前に商業を集積する必要があるとなり、国道151号沿いと駅前を循環交通などで連動するように都市計画マスタープランは検討されました。

イメージや概念的なものが持てるよう総括図の新旧対照図があったほうが分かりやすかったかもしれません。

他に質問はありますか。どんな想定をしている変更なのかと言ったことでもかまいません。

先ほど話のあった自動車関連サービスはどういったものを想定していますか。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

新城市は現在公共交通機関が脆弱で、自動車に頼らざるを得ない状況です。そういった実情からディーラーを想定しています。

会長（愛知大学 教授 戸田敏行）

今回定める特別用途地区以外に、市内において特別用途地区が指定されている場所がありますか。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

八名地区にある新城南部企業団地に指定しています。

委員（新城まちづくりネット 理事 平野とも子）

用途地域内の建築物の用途制限の概要を見ると、準工業地域では工場・倉庫等の内、危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場まで立地できるとなっていますが、具体的にどういったものが来る可能性があるのか教えてください。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

該当用途地域内で具体的に建てられる建物、建てられない建物は建築基準法に記載があります。今回用途地域の変更に併せて特別用途地区を定めるのは、そういった危険性のある建物を規制するために定めます。その規制の内容としては、近隣商業地域に立地できないものは規制するイメージです。国道151号沿いには新城駅前に建っている、建てられる工場は立地することが可能となります。

会長（愛知大学 教授 戸田敏行）

特別用途地区での説明にあった一定規模以上の工場等の立地を制限といった部分の内容が今の説明ということでしょうか。

事務局（都市計画課 副課長 杉下成利）

そのとおりです。

会長（愛知大学 教授 戸田敏行）

他にご質問はありませんでしょうか。特に無いようであれば質疑を終了とさせていただきます。それでは採決に入ります。第1号議案「東三河都市計画用途地域の変更」、第2号議案「東三河都市計画準防火地域の変更」、第3号議案「東三河都市計画特別用途地区の変更」は原案のとおり可決することにご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり。）

ありがとうございました。ご異議無しということで、お認めいただいたということになります。それでは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、提出いたします。そこで、委員の皆様にお諮りしますが、文書作成及び作成後の報告、提出は会長及び事務局に一任していただきたいと思いますがいかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり。）

ありがとうございました。今後の事務手続きにつきましては、先ほどご説明したとおりとさせていただきます。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。円滑な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】

4. 報告事項

- 1) 的場地区地区計画の変更について
 - 2) 立地適正化計画の策定について
 - 3) 震災復興都市計画について
- ・質疑等特になし。

5. その他事務連絡

(閉会 午後3時)

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3年7月21日

新城市都市計画審議会

会 長

産 田 敏 行

議事録署名者

河 合 勝 正

議事録署名者

竹 下 修 平