

令和4年度 第1回 知多市都市計画審議会 会議録

日 時：令和4年8月26日（金）午前10時00分～10時30分

場 所：知多市役所 3階 協議会室

出席者：委員

（市議会議員）伊藤正明、伊藤清一郎、夏目豊

（学識経験者）竹内栄道、竹内尚明、新海正敏

（その他市長が特に必要と認める者）栗山節雄、日比野紀子、安永和美、岡本一美

市長 宮島壽男（途中退席）

事務局 鈴木宏式（都市整備部長）

（都市計画課）

市川隆人（課長）、横山貴也（調整担当専任統括監）、早川康裕（統括主任）

竹内隆太、谷拓磨、澁谷貴史

欠席者：林正則、長倉剛士、長岡俊英

【事務局（都市計画課長）】

皆様、おはようございます。本日は、お忙しい中、都市計画審議会にお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

ただいまより、令和4年度第1回知多市都市計画審議会を始めさせていただきます。

審議会の事務局を務めさせていただきます都市計画課長の市川でございます。

どうぞよろしくお願いいたします。

以降は着座にて進めさせていただきます。

本審議会は、今年度最初の会議でありますので、事前にお配りしております名簿の順に自己紹介をお願いしたいと思います。

（各委員自己紹介）

【事務局（都市計画課長）】

ありがとうございました。それでは、ここで市長よりごあいさつ申し上げます。

【市長】

皆様、おはようございます。ただ今、ご紹介をいただきました、市長の宮島でございます。令和4年度第1回知多市都市計画審議会の開会にあたりまして、一言ごあいさつを申し上げます。

本日は、大変お忙しい中、本審議会にご出席をいただき、誠にありがとうございます。

委員の皆様におかれましては、日頃から、本市の都市計画行政に格別なるご理解とご協力をいただき厚くお礼申し上げます。

また、新たに委員をお引き受けいただきました皆様、誠にありがとうございます。

それぞれのお立場からご意見をいただければと存じます。

本日、ご審議をお願いいたしますのは、用途地域の変更、特定生産緑地の指定の2件となっております。

用途地域の変更については、土地利用の規制を緩和し、店舗や都市型集合住宅が立地しやすい用途地域に変更することで、都市機能の誘導を図るものです。

特定生産緑地の指定に関しましては、令和4年12月で30年の期日を迎える生産緑地を新たに特定生産緑地として指定し、保全を図ることで、公害・災害の防止、都市景観の維持を図ってまいります。

委員の皆様におかれましては、慎重にご審議賜りますようお願い申し上げます。

最後になりますが、今後とも皆様方の貴重なご意見を参考に都市計画行政を進めてまいりますので、引き続き、格別なるご協力をお願い申し上げます。私のあいさつといたします。

本日は、どうぞよろしく願いいたします。

【事務局（都市計画課長）】

ありがとうございました。

次に、事務局の担当職員を紹介させていただきます。

(事務局職員自己紹介)

【事務局（都市計画課長）】

それでは、本日の資料の確認をさせていただきます。事前に皆様に配布させていただきました資料は、初めに、令和4年度第1回知多市都市計画審議会次第、都市計画審議会委員名簿、右肩番号1-1から1-4までが、議案第1号「知多都市計画用途地域の変更（知多市決定）」の資料、右肩番号2-1から2-4までが、諮問第1号「特定生産緑地の指定」の資料、右肩番号3-1が、報告事項「大規模災害時における都市計画審議会の臨時招集」の資料となっております。

また、議案第1号の縦覧結果を机上に配布させていただきましたのでよろしくお願い申し上げます。よろしいでしょうか。不足がございましたら、事務局にお申し出ください。

本会は、委員交代後最初の都市計画審議会であり、現在、会長職は空席となっております。会長が選任されるまでの間、知多市都市計画審議会運営規程第5条により、前任の会長若しくは副会長が議長の職務を行うこととなっておりますので、前会長の竹内栄道委員、審議会の進行をよろしくお願い申し上げます。

【臨時議長】

それでは、ただいまより令和4年度第1回知多市都市計画審議会を開会いたします。

委員の皆さま方におかれましては、ご多忙の中、ご出席をたまわり、誠にありがとうございます。

本日の出席委員は10名でございます。

会議開催のための定足数である委員数の過半数に達しており、審議会は成立しております。それでは、議事に先立ちまして、本日の会議の議事録に署名していただく委員をご指名させていただきたいと思えます。

議事録署名者には、伊藤清一郎委員と日比野委員を指名させていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは、みなさまのお手元の次第に沿って「2 会長の選出」に入らせていただきます。現在、会長席が空席となっておりますので、会長選出をお願いするわけでございますが、知多市都市計画審議会条例第4条第2項の規定により、「会長は委員のうちから互選により定める」となっております。

互選方法について、ご提案いただきたいと存じますが、いかがでしょうか。

【委員1】

指名推薦の方法をご提案させていただきます。

【臨時議長】

ただいま伊藤正明委員から指名推薦の方法についてご提案いただきましたが、他にご意見ございませんか。

ないようですので、指名推薦の方法でご異議ございませんか。

【委員全員】

異議なし

【臨時議長】

異議はないものと認め、会長選出は指名推薦の方法で決定させていただきます。

それでは会長選出について、どなたか推薦をお願いいたします。

【委員2】

商工会監事の竹内栄道委員を推薦いたします。

【臨時議長】

ただいま私を会長職にご推薦いただきましたが、他に推薦はございませんか。

ないようですので、採決とさせていただきます。

知多市都市計画審議会会長は竹内栄道でよろしければ、拍手にてご承認をお願いいたします。

【委員全員】

(拍手)

【議長】

ただいま委員のみなさまのご推薦により、本審議会の会長に就任いたしました、商工会監事の竹内栄道でございます。

本会は、知多市のまちづくりを決定する上で、重要な審議会でありますので、精一杯努めさせていただきます。よろしくお願いいたします。以上で、会長就任のあいさつとさせていただきます。

それでは、知多市都市計画審議会条例第5条第2項により、会長が議長となることとなっておりますので、引き続き私が議長を務めさせていただきます。

みなさまのお手元の次第に沿って議事を進めさせていただきます。

お手元の次第に沿って「3 副会長の指名」を議題といたします。

知多市都市計画審議会条例第4条第3項により、「副会長は委員のうちから会長が指名する」こととなっておりますので、改めて私から副会長を指名させていただきます。

副会長は、竹内尚明委員にお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

副会長のあいさつをお願いいたします。

【副会長】

ただいま副会長にご指名いただきました、竹内尚明でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【議長】

ありがとうございました。

ここで、市長は、他の公務のため、退席しますのでよろしくお願いいたします。

それでは、みなさまのお手元の次第に沿って「4 審議」に入らせていただきます。議案第1号について事務局から説明をお願いします。

【事務局】

議案第1号「知多都市計画用途地域の変更（知多市決定）」について、ご説明いたします。

着座にて説明させていただきます。

用途地域とは、地域における居住環境の保護や業務の利便の増進を図るため、都市計画法第8条に定められる地域地区の一種で、同法第9条において定義される住居系、商業系、工業系の計13種類の用途地域について、建築基準法で具体的な土地利用の制限を定めるものです。

右肩番号1-1（総括図）、1-2（計画図）の図面をご覧ください。今回用途地域を変更する箇所は、1-1（総括図）の赤枠で囲まれた、朝倉団地地区です。当該地区は、本市の北部に位置し、面積は約3.

77haです。知多市都市計画マスタープランの将来都市構造において「副次的都市拠点」とされており、「都市拠点を補完し、商業、観光、文化、医療・福祉機能等、都市機能が集積する拠点」としています。また、知多市立地適正化計画において、都市機能誘導区域「つつじが丘・七五三山地区」として位置付けております。

当該地区では、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づくマンション建替組合の設立の認可に向け、住民の間で「朝倉団地建替え推進委員会」を設立し、事業が進められています。建替え事業による、団地の建替え及び店舗等の誘致により、生活利便性を支えるために必要な機能を誘導し、様々な都市機能が使いやすく配置された都市づくりを目指します。

右肩番号1-3（新旧対照図）の図面をご覧ください。

左側が現在、変更前の用途地域、右側が変更後の用途地域を示しております。

現在、朝倉団地の用途地域は、第一種中高層住居専用地域が指定されており、建ぺい率は60%、容積率は150%を指定しております。

変更後の用途地域は第二種住居地域を予定しております。建ぺい率は60%、容積率は200%です。

次に、右肩番号1-4（計画書）の資料をご覧ください。

この資料は、各用途地域の面積の表となっており、面積の欄の上段の数字が変更後の面積、下段の括弧書きの数字が変更前の面積となっております。

第一種中高層住居専用地域は、約530.38haから約3.77ha減少し、約526.61haとなり、第二種住居地域は、約37.42haから約3.77ha増加し、約41.19haとなります。

今後のスケジュールですが、本審議会の可決を受けて、再度県と協議を行い、令和4年10月頃の告示を予定しております。

最後に、本日、お配りしました「縦覧結果」をご覧ください。本案件につきましては、7月5日から7月19日までの2週間、都市計画法第17条に基づき、公衆への縦覧を実施いたしましたが、縦覧者、意見書の提出ともにございませんでした。

以上で、議案第1号の説明を終わらせていただきます。

【議長】

ただいま、事務局から説明がありましたが、何かご意見、ご質問はございませんか。

【委員3】

用途地域の緩和によって固定資産税は上がるのでしょうか。

【事務局】

用途地域を緩和してすぐに固定資産税が上昇することはありません。固定資産税は路線価を基に算出さ

れます。用途地域の緩和により様々な施設が建ち、生活利便性が向上することで路線価が上昇すれば、固定資産税が上がる可能性があります。

【議長】

他にご意見、ご質問等がありますでしょうか。

【委員4】

当該地区はどのような絵姿を想像して変更するのでしょうか。

【事務局】

今回の用途地域の変更によりまして、第1種住居地域では500㎡までの店舗しか建たなかったものが、第2種住居地域に変更することにより、10,000㎡以下まで建築が可能になります。市内で同規模の店舗になるとイトーヨーカドーになります。当該地区は朝倉団地に住まわれている方が所有していますので、朝倉団地に住まわれている方の住居と店舗が複合された街並みが想定されます。

【議長】

他にご意見、ご質問等がありますでしょうか。

【委員5】

2点質問させていただきます。1点目が、他にもこのようなマンションはあるのかどうか。2点目が、一般の分譲マンションは市内に多数存在すると思いますが、そういったところが建替えをする際には今回のように用途の変更をしていく考えはあるのでしょうか。

【事務局】

まず1点目ですが、すぐ近くだとURの団地が該当するかと思いますが、今後建替えがある際には用途地域の緩和が考えられると思います。

2点目の、一般の分譲マンションが建替えをする際にも用途の変更をするのかとのことでしたが、今回の用途地域の変更は、団地の建替えがきっかけで変更するのではなく、立地適正化計画における都市機能誘導区域に位置付けられている地域について、用途地域の緩和をすることで都市機能の集積を図っていく狙いがあります。用途の緩和をするのであればまずは都市機能誘導区域に位置付けられていることが1つの目安になるかと考えられます。

【議長】

他にご意見、ご質問等がありますでしょうか。

【委員6】

団地の建替えの組合ができていますと聞いていますが、具体的なスケジュールは分かっているのでしょうか。

【事務局】

今年度末頃に建替えの決議をして、組合の設立に向けて動いていると聞いております。

【議長】

4/5以上の所有者の同意がないと建替えができないと聞いていますが、達成はできそうでしょうか。

【事務局】

おおむね4/5以上の所有者の賛同は得られているとは聞いておりますが、建替え推進委員会としては少しでも多くの所有者の方からの賛同を得た状態で事業を進めていきたいということで、現在調整をしていると聞いております。

【議長】

他にご意見、ご質問等がありますでしょうか。

特に、質問はないようですので、採決に移らせていただきます。

議案第1号「知多都市計画用途地域の変更（知多市決定）」について、原案のとおり可決することに賛成の方は挙手を願います。

【委員全員】

(挙手)

【議長】

ありがとうございました。全員の賛成の挙手を得ましたので本案件につきましては、原案のとおり可決されました。

次に、諮問第1号「特定生産緑地の指定」について事務局より説明をお願いします。

【事務局】

諮問第1号「特定生産緑地の指定」についてご説明いたします。

右肩番号2-1の資料をご覧ください。

本諮問は、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地のうち、当該生産緑地に係る農地等利害関係人の同意が得られた2団地[5筆]の生産緑地を、生産緑地法第10条の2第1項に基づく特定生産緑地として指定案のとおり指定することについて、当審議会に意見を伺うものです。

なお、申出基準日とは、生産緑地地区に関する都市計画の規定による告示の日から起算して30年を経過する日のことを指します。

次に、特定生産緑地制度の概要についてご説明します。

特定生産緑地とは、生産緑地の指定告示から30年を迎える前に、買取申出ができる期限を10年延長する制度です。特定生産緑地の指定を受けると、固定資産税等の農地課税が継続され、新たな相続が発生した

際に相続税納税猶予制度の適用を受けることが可能となります。また、特定生産緑地の指定から10年経過する前であれば、繰り返し10年期限を延長することができるものです。

それでは特定生産緑地の指定状況をご説明します。

1の「特定生産緑地指定予定区域」の表をご覧ください。

表の下段は、平成4年に生産緑地地区の指定を受けて、都市計画決定されている生産緑地で、116団地、約16.5haです。

表上段ですが、今回同意を得られ指定するのは2団地[5筆]、約0.2haです。

現時点におきまして、特定生産緑地の指定を希望している生産緑地地区につきましては、今回の追加指定が全てとなりまして、既に指定をされております特定生産緑地と合わせますと、約10.1haの生産緑地地区が特定生産緑地に指定されるということになります。

右肩番号2-3の資料をご覧ください。こちらは知多市の全体図に今回指定する地区が示してあります。

続いて、右肩番号2-2の「特定生産緑地の指定(案)」と2-4の詳細図を一緒にご覧ください。

今回は、八幡の東大平地地内で442.3㎡、八幡字新道地内で1,611㎡について新たに特定生産緑地として指定するものです。

右肩番号2-4の図面をご覧ください。青枠が平成4年に都市計画決定されている生産緑地で、緑色の着色が既に指定された特定生産緑地となります。今回新規に指定するのが、緑のハッチになっている部分になります。

続きまして、右肩番号2-1の資料2ページ目に戻っていただきまして、「これまでの経過と今後の予定」についてご説明します。

知多市ではこれまで地権者への説明会、意向確認アンケートを行い、前回の審議会で意見をお諮りした後、令和4年3月11日に指定の公示をしております。

今後の予定としては、本日、みなさまからご意見をいただいた後に手続きを進めまして、令和4年9月から10月頃の指定の公示を予定しております。

以上で、諮問第1号の説明を終わらせていただきます。

よろしくご審議くださるよう、お願い申し上げます。

【議長】

ただいま、事務局から説明がありましたが、何かご意見、ご質問はございませんか。

特に、質問はないようですので、採決に移らせていただきます。

諮問第1号「特定生産緑地の指定」について、原案に対し、ご異議ございませんでしょうか。

【委員全員】

異議なし。

【議長】

ありがとうございました。ご異議ないものと認めます。

以上ですべての議案の審議が終了いたしましたので、事務局が答申案をお配りいたします。しばらくお待ちください。

ただいま、事務局が答申案を配布いたしましたとおり、議案第1号につきましては、「原案のとおり可決」、諮問第1号は、「異議なし」ということで、委員を代表いたしまして会長の私から、後日市長に答申いたしますのでよろしくお願い申し上げます。以上で審議については、終了させていただきます。

続きまして、次第「5 その他」に移ります。

【事務局】

事務局より、お知らせが1点ございます。

「大規模災害時における都市計画審議会の臨時招集について」です。

右肩番号3-1の資料をご覧ください。昨今、東海エリアでは、南海トラフにおいて、想定外の被害をもたらす連動型の巨大地震の発生が懸念されております。本市におきましても、強い揺れによる建物の倒壊、市街地における大規模火災の発生、緊急輸送路となる交通網の分断などの被害が発生する恐れがございます。大規模災害時の混乱に対応し、早期にまちを復興するためには、都市計画による復興市街地整備計画や、道路・公園等の都市施設の都市計画決定により、復興の方針を市民に示すことが有効と考えられますが、そのためには、都市計画審議会における審議および議決が必要となります。従いまして、発災後、審議会を開催する態勢が整った段階で委員のみなさまを招集させていただく場合がございますので、あらかじめご了承ください。一方、大地震等の発生直後には、市民生活への大きな混乱が予想され、本審議会の招集も困難になるものと思われれます。知多市都市計画審議会条例第5条3項では、「審議会は、委員および議事に関する臨時議員の2分の1以上が出席しなければ会議を開くことができない。」とされております。市といたしましても、臨時の審議会の開催場所、委員のみなさまへの通知の方法等を検討してまいりますので、ご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

引続き今後の予定ですが、第2回の都市計画審議会の開催を12月下旬に予定しておりますので、よろしくお願い申し上げます。

事務局からのお知らせは以上でございます。

【議長】

ただいま、事務局から説明がありましたが、何かご意見、ご質問はございませんか。

ないようですので、これをもちまして、本日の審議会を終了いたします。本日は、ご熱心なご審議と進行へのご協力をいただきまして、ありがとうございました。

終わりに、事務局、何かございますか。

【事務局（都市計画課長）】

事務局から一言、お礼を申し上げます。竹内会長におかれましては、長時間に渡り、議事の進行をいただき、ありがとうございました。また、委員の皆様におかれましても、熱心なご審議ありがとうございました。

また、今後の本市、都市計画につきましても、皆様方のご支援をお願いしまして、本日の会議を終了させていただきます。長時間に渡り、どうもありがとうございました。