

会議録

会 議 の 名 称	第2回 清須市都市計画審議会
開 催 日 時	平成30年1月25日(木) 午前10時00分から午前11時15分
開 催 場 所	清須市役所 北館2階 第1会議室
議 題	・付議に係る審議 名古屋都市計画用途地域の変更(清須市決定)について 名古屋都市計画防火地域及び準防火地域の変更(清須市決定)について 名古屋都市計画新清洲駅北地区計画の決定(清須市決定)について 名古屋都市計画土田地区計画の変更(清須市決定)について 名古屋都市計画生産緑地地区の変更(清須市決定)について
会 議 資 料	名古屋都市計画用途地域の変更 名古屋都市計画防火地域及び準防火地域の変更 名古屋都市計画新清洲駅北地区計画の決定 名古屋都市計画土田地区計画の変更 名古屋都市計画生産緑地地区の変更
公 開 ・ 非 公 開 の 別 (非公開の場合はその理由)	公開
傍 聴 人 の 数 (公開した場合)	0人
出 席 委 員	河邑委員(会長)、小川(興)委員、建部委員、辻委員、山ノ内委員、小川(禎)委員、渡辺委員、鈴木委員、伊藤委員、村瀬委員
欠 席 委 員	無
出 席 者 (市)	加藤市長、宮崎建設部長、永渕建設部次長
事 務 局	都市計画課 飯田課長、前田主幹、六浦主査
会 議 の 経 過	○開会(午前10時30分) ○市長挨拶 ○会 長 では、第1号議案名古屋都市計画用途地域の変更(清須市決定)、第2号議案名古屋都市計画防火地域及び防火地域の変更(清須市決定)、第3号議案名古屋都市計画新清洲駅北地区計画の決定(清須市決定)及び第4号議案名古屋都市計画土田地区計画の変更(清須市決定)について、事務局より説明をお願いします。 ●事務局 資料に基づき説明

○会 長

ありがとうございました。ただいまの説明についてご意見、ご質問がございましたらお願いします。

○委員

土地区画整理事業の進捗状況について教えていただきたい。

●事務局

平成28年11月に仮換地指定を行い、現在建物移転等を行っている。

今年度も8件の移転補償を行って移転を実施している。来年度から地区下流部（北西部）から工事を実施していきたいと考えている。工事を実施すれば、土地の利用が可能となるため、今回の審議内容である用途地域などを決めていく必要が生じたということである。

○委員

用途地域の変更や地区計画の変更によって現状の建物はどの程度影響を受けるか。

●事務局

用途地域の変更と地区計画の用途制限によって、現状の建物で影響を受けるものはない。また、土地区画整理事業地内で1件既存不適格となる物件があるが、建物の移転補償対象となっており、再築される際に新たな用途地域にあった形で建築計画をすることで地権者とは話をしており、不適格になるような物件はないと考えている。

ただし、垣、柵の制限について、地区内は建物の移転がなされるため、今あったとしても移転によって是正されるが、土田地区計画区域から一部編入する区域については、一部透視性の無いブロックが使われている物件があるが、地権者には次回建築時に適合していただく旨を説明し、ご了解いただいている。そういう点からも問題ないという認識でいる。

○委員

フェンス等で視認性についての確認はどのように行うのか。ルーバーなどの場合はどのように運用するか。

●事務局

現状、市内では5地区の地区計画を運用している。その中で、コンビニエンスストアの建築などに際しては、隣地の方から夜間に光が漏れることについて懸念があるといった話を受けることも有る。地区計画区域内の建築に際しては、届け出をしていただき、そういった事情を勘案した中で適合性について判断する場合もある。

○委員

用途地域の変更案についてだが、商業地域と近隣商業地域について変更となっている。駅の南口のように、メイン

ストリート沿いを商業地域に指定するのが、一般的と考えるが、今回の変更では、一部商業地域とできていない箇所がある。それはどういった理由か。

●事務局

土地区画整理事業の中で基本構想というのがあり、その構想に基づいて、用途指定をしている。

○委員

一般的には基本構想で大まかに定め、それによって道路配置などを決め、その結果用途を決めていくものだと思うが、基本構想を基に定めたということか。

●事務局

商業地域にする場合は、街区を囲う道路が8m以上必要であるなど、一定の要件がある。基本構想の中で住商複合ゾーンとして定めている街区は、一部6mの道路などもある。基本構想に基づいて、道路配置等の検討し、用途地域についても検討を行い、今回の決定案となった。

○委員

18m道路沿いはなぜ商業地域にならないのか。

○委員

街区のすべての道路が8m以上になっていることや、将来的に商業施設が立地することが確実であるなど、種々の条件に見合わなければ商業地域とすることは難しい。

●事務局

一般的に考えると、18m道路沿いは駅の南側のように商業地域とすべきではないかと考える。

○委員

新たに近隣商業とされる場所には、現況でどういった施設があるか。

●事務局

住宅と田畑が存在する。

○委員

助七西市場線沿いについても、商業地域とするべきではないか。

●事務局

商業地域にすることについて、愛知県のガイドラインがあり道路計画や具体的な商業施設の立地見込みがないと難しい現状にある。

○委員

既存で近隣商業地域と商業地域があるが、これらは変更せずに残すこととなるのか。

●事務局

今回、用途地域の見直しを行っていくのは、土地区画整理事業地内である。区域外についても、今後見直しをしていく予定であるが、基本構想で一般住宅ゾーンとしており、それをもとに用途地域を検討していく予定である。

○委員

地権者には納得を得られていると考えるか。

●事務局

昨年度、説明会を実施した後、縦覧を行っている。今回の該当の地権者には文書配布を行い、地区外の方に対しても、広報やホームページにより周知を行った。

○委員

反対によって都市計画の大幅な変更が出ているようなところもあるようである。後々難航することもないようにしっかりと取り組んでいくべきと考える。

●事務局

加えて地区の回覧等も実施している。できうる限り周知を実施している。

○委員

枇杷島駅前の地区計画では、一階については店舗及び事業所のみとしている箇所もあるようだが、今回はそこまでの検討はしていないのか。

●事務局

そこまでは制限をかけない計画としている。

○委員

地元と調整の結果そのようにしているのか。

●事務局

現状宅地として利用している方もあり、市において検討を行ったところ、住宅系を排除することは難しいと考え、今回のような計画となった。

○委員

建築協定を定める場合は、地区内となる地権者全員の同意が必要となるが、地区計画の場合はそういった要件があるのか。

●事務局

今回のような地区計画の場合は必要とならない。組合施行の区画整理であれば、同意書を得て行うこととなるが、今回は市施行であり、同意などは得ずに事業を行っている。今後名鉄の高架化や五条川の河川改修も予定されている中で、未整備となっている北口の駅前を整備していくということで区画整理事業を実施している。

○委員

都市の玄関口であることもあり、柔軟性、弾力性をある程度残しながら、事業に取り組んでいくべきであると考ええる。

●事務局

将来的に商業施設を立地したいとなった場合、第二種住居地域とする街区がある。この街区は現在商業施設が立地しているが、第一種住居地域に指定されており、3000㎡まで施設しか立地できない。しかし、将来的により大きな施

設の立地することとなった場合には、新たに開発整備促進区を定めた地区計画とすることで、より商業的な利用が可能となる。

○委員

色彩など街並みにふさわしくないものが立地することも考えられるが、建築基準法に適合していればよいということにならないか。

●事務局

地区計画については今後条例化していく予定である。条例化されれば、罰則等も設けることとなり、より規制がなされてくるものとする。

○委員

区画整理の地区内に特殊道路が何箇所かあるが、どういったものか。

●事務局

公安等との協議の中で、交通上の理由などにより歩行者用道路として特殊道路を設置している。

○会長

では、第1号議案名古屋都市計画用途地域の変更（清須市決定）、第2号議案名古屋都市計画防火地域及び防火地域の変更（清須市決定）、第3号議案名古屋都市計画新清洲駅北地区計画の決定（清須市決定）及び第4号議案名古屋都市計画土田地区計画の変更（清須市決定）について、原案どおり可決してよろしいでしょうか。

○委員

異議なし。

○会長

ありがとうございました。原案のとおりご異議ありませんとのことでしたので、4案については原案のとおり可決いたします。

つづきまして、第5号議案名古屋都市計画生産緑地地区の変更（清須市決定）について事務局より説明をお願いします。

●事務局

資料に基づき説明

（意見・質問特になし）

では、第5号議案名古屋都市計画用途地域の変更（清須市決定）について、原案のとおり可決してよろしいでしょうか。

	<p>○委員 異議なし。</p> <p>○会長 ありがとうございました。原案のとおりご異議ありませんとのことでしたので、本案については原案のとおり可決といたします。</p> <p>以上をもちまして、審議を終了いたします。委員の皆様ご協力ありがとうございました。</p> <p>●事務局 会長、議事進行ありがとうございました。以上をもちまして、第1回清須市都市計画審議会を終了いたします。皆様ありがとうございました。</p> <p>○閉会（午前11時15分）</p>
<p>会 議 の 結 果</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・第1号議案名古屋都市計画用途地域の変更（清須市決定）について原案のとおり可決 ・第2号議案名古屋都市計画防火地域及び準防火地域の変更（清須市決定）について原案のとおり可決 ・第3号議案名古屋都市計画新清洲駅北地区計画の決定（清須市決定）について原案のとおり可決 ・第4号議案名古屋都市計画土田地区計画の変更（清須市決定）について原案のとおり可決 ・第5号議案名古屋都市計画生産緑地地区の変更（清須市決定）について原案のとおり可決
<p>問 い 合 わ せ 先</p>	<p>建設部 都市計画課 052-400-2911（代表）</p>