

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12月11日(火) 午後1時30分から午後2時45分		
開催場所	清須市役所 南館2階 第5会議室		
議題	名古屋都市計画用途地域の変更(案)について(清須市決定) 名古屋都市計画区域区分の変更(案)について(愛知県決定) 名古屋都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更(案)について(愛知県決定)		
会議資料	資料① 名古屋都市計画用途地域、区域区分の変更について 資料② 名古屋都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(名古屋都市計画区域マスタープラン) 【概要版】		
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	1人		
出席者 及び 欠席者	出席委員	河邑委員(会長)、小川(興)委員、辻委員、山ノ内委員、小川(禎)委員、渡辺委員、鈴木委員、久野委員、岡山委員	
	欠席委員	建部委員	
		永田市長	
	事務局	加藤建設部長 都市計画課 長谷川課長、沢田課長補佐、六浦主任主査、石原主査、江崎主任	
会議の経過	<p>○開会(午後1時30分)</p> <p>○市長挨拶</p> <p>○資料確認</p> <p>○会長 事務局から説明をお願いします。</p> <p>●事務局 資料①及び②を一括して説明</p> <p>○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。</p> <p>○委員 実際変更しない事には、工事も整理もできないということですので、やっていただくしかないと思いますが、特に地元で問題があるとか支障があるわけではないと思います。市街化調整区域と市街化区域の境目で市街化調整区域でも農地をやられている方のあぜ道の様なものが無くなってしまいうのは問題ないということですのでよろし</p>		

	<p>かったでしょうか。大きな道路ができるので問題ないということですよ。</p> <p>●事務局 そうです。</p> <p>○委員 それでは特に問題ないですね。</p> <p>○委員 畑だと思いますし、大きな問題は無いと思いますよ。写真に写っている感じですから。</p> <p>○委員 当然区域が変更されれば、そこの中の用途をどうするかという話で、隣接する区画整理の用途に合わせるという事ですね。</p> <p>●事務局 その通りです。</p> <p>○委員 3号議案につきましては、大きな話で中々意見はしづらいと思いますが、今回の都市計画区域マスタープランの40ページぐらいのものは事前に委員さんに配布されたと聞いておりますので見ておられるとは思いますが。</p> <p>○委員 質問といいますか1つお聞きしたいことがあるのですが、5ページの「概ね20年後の都市の姿を展望したうえで都市計画の基本的方向を定める」と記載があり、9ページに「人口密度が低い集落地などでは、日常生活に必要な機能の立地や地域住民の交流・地域活動などを促進する場の形成」と書いてあります。今清須市の人口は整理をやっていただいて、毎年毎年増えている状況なのですが、清須市全体を見まして私の場合春日なのですが、下之郷地域と落合地域と2つの地域に分かれています。落合に比べて下之郷の地域は、今市街化調整区域が多くて市街化区域はほとんどないという状態でありまして、これによって当然人口密度も下之郷の野田町という地区は清須市で一番高齢化が進んでいる場所だと思うのです。それに基づいて子供の数が少ない、市街化調整区域の既存宅地がほとんどなので新しい人が増えない、新家しか建たないということで、20年後にはもっと高齢化が進みます。</p> <p>現状でも子供会でも子供の数が少なく、温度差が地域によって他の新川とか清洲の地域はわかりませんが、春日の下之郷関係が一番、そういう面で用途地域関係の問題があるので、当然マスタープランとかも考えて作ってみえると思うけれど、その辺の地区に人が集まる格好を作っていくのだと思うのですが、その辺も考えていただいて市のマスタープランもやっていただくといいなと思います。このものに対して反対はしていませんが、その様な状況で市の地域の格差がこれからどんどん広がっていくような気がしますので、その辺を考えていただきたいという要望です。</p> <p>○委員 ありがとうございます。貴重なご意見ありがとうございました。</p> <p>○委員 これは大まかなプランなので細かいのはこれから具体的に詰めていくということでしょうか。平成30年で20年後の計画ですが。大まかにこのような方向性でいきますよという事ですよ。</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

●事務局

そうですね。愛知県として愛知県の区域を何個かに分けまして、その中の清須市や名古屋市周辺も含んだ区域を名古屋都市計画区域と定めていまして、その中で主に愛知県が行っていく事業、愛知県がどのような方針かということを決めます。これが上位計画となりまして、各市町がそれぞれのまちづくりをどうしていくのか。今清須市も都市計画マスタープランの見直しを行っていますのでそれを踏まえて、地域の現状も踏まえたプランを作成中です。

○委員

愛知県が作ってそれを見て市町村もやるという事ですね。

●事務局

そうです。全く違う方向ではいけないので、この計画を踏まえた形で、またそれぞれの土地や地域の需要に合ったプランを作っていないかなくてはならないです。

○委員

今区画整理事業が4つも立ち上がっていますけれども、今おっしゃられたように地域を住宅地にしていこうということで新たに土地区画整理事業が起きてくる可能性もあるということですよね。

●事務局

そうですね。マスタープランでどこまで位置づけするかという事はあるのですが、市街化区域と市街化調整区域と大きく2つ分けられているのですが、市街化区域の中でも区画整理が行われていない地区というのもございます。そういったところも、本来であればしっかりとした広い道路を造ることで防災面とかそちらもどの様にしていくのか。近い将来というよりは長い目で見たときの区画整理や土地の整理は必要だと思います。

○委員

清須市は非常に名古屋市に近接して特に駅とかにも隣接しているので、もう少し有効利用されてもいいのにと感じます。その時にどのような手法があるのか、やはり大きな土地の開発となると区画整理とかが関係してくるのだと思います。必要が出てくれば20年の間でも県のマスタープランに挙がっている事業とは別に始められるという事で考えていいのですか。

●事務局

今の市街化区域の中でも先ほどの中にもありましたが、用途地域とって宅地化を進めていく地域ですとか工業系を誘致していく地域、商業を行っていく地域、色んな区域がありまして今現在の清須市の用途地域というのは旧町の計画をそのまま貼り合わせた様な計画となっています。それを今後清須市としてどのような位置づけをするべきなのか、どこに何を持っていくのが一番効果的かを今後進めていきたいと思っています。

○委員

先ほど質問があった様に市街化調整区域内の過疎化、少子高齢化の状態です。それが活性化するのは難しいところがあると思うのですが、放置していいという訳ではないと思います。清須市のマスタープランの中で言及していると思いますが、どの程度、どの様な方法がいいのか知恵を絞ってやはり何とかしていかないといけないと思います。どうなのですか取り組みの手法としては。

●事務局

市街化区域内におきましては、未だ面整備がされていない箇所が沢山あります。その様なところも地元の方から整理の声があがれば事業計画、区画整理もしくは地区計画などの計画を立てて事業をしていくのですが、いかんせん先ほどおっしゃられるように高齢化の為、どうしても区画整理事業、先ほど駅前の話にもありましたが、組合施工で45%の減歩率が、そして組合員の方の土地を削って整備をしていくような手法なのですが、非常に整理することに対して全体的には必要性を認めていただけるのですが、いざ事業化してこうと思うと非常に負担感が多く、たとえば建物を移転したり、新しく建てたりする際に当然補償はあるのですが、経済的なご心配が非常に多く、なかなか踏み切れないというのも事実でございます。一方市街化調整区域の方に目を向けるのですが、実際市街化区域内でも未整理の段階で、市街化調整区域まで手をかけるというのもなかなか難しいというのがあります。まずは市街化区域内の未整理地区を皆さんの地域で合意形成を図ってから、その中で次のステップで市街化調整区域内をやると、特に春日地区につきましては、市街化調整区域内に結構住宅が密集しております。合併してから色々と整備についてご意見をいただいております。市街化区域のご負担をいただいている地区を先に進めていくべきではないかという話もありますのでそこは順序立てて、皆さんのご意見を聞きながら今後整理をしていきたいと思っております。

○委員

もちろん順序としては、その通りの話で、市街化区域のところの利便性を高めたり、合意を図りたいというのは当然で金も限度がありますので、簡単に区画整理といたしても減歩率が40、50%となると嫌だよってなると思っています。

ですからそれはそれとしても市街化調整区域内の方も高齢化が進んでいるので、ほかっておくと不便のままに死んでしまう。やはり何とかある程度救済するような目を向けて、嫌悪施設だけ押し付けるだけではなくてある程度平等性もありますので、優先順位の中でこの様な取り組み、もう少しその辺りを考えていただきたい。

○委員

同じような意見になりますが、私春日なのですが、今おっしゃったように高齢化がどんどん進んで、清洲地区、春日地区は、まだ農業をやっておられる方が高齢者を中心に多いですね。その様な方達が60代後半から70代になってきた。その人達が亡くなった場合に、後継ぎがないですよ。若い人が。そうするとどうなるかというと、僕の想像ですが、相続せずに折角の農地が処理できないから宅地に戻して売ってしまうと。そこら中に住宅が建って折角の土地を利用しようと思ってももうバラバラになってしまっていて出来なくなってしまう。まだ今から空白地帯になって、ご存知だと思いますが、田についてはほとんどが委託して、委託しないと草が生い茂って基本的に荒れた土地になっている訳ですよ、畑もそうです。その状態をいつまでも放っておくと、全ての土地が穴ぼこまるけで何か利用しようと思っても何もできなくなる。だから今言ったような難しい問題はありますが、区画整理をやると時間はかかるお金はかかる、役員もやりたくない人ばかりだと、高齢で、今その様な問題なのでできませんと、結局清須市も損しますし、その内に税金も払えなくなってしまう人もでてくると、だったらもう少し前向きに

考えて、市街化調整区域もそうだし農業専用地域もそうですが、なるべく早くやれる所からどんどんやられた方がいいのではないのでしょうか。例えば全然やる気ない人はやる気ない人で売りたい訳ですよ。今売ろうと思っても田は売れない。だからお互いに整理して持ち出しをしてまで土地を生み出したい人と売りたい人を区分してきちんとまとめていただきたい。

今度北名古屋市の工業地域を造って工場を誘致すると、また一宮市が春日の境目に大きな物流倉庫を造られました。聞くと県と調整しながら誘致をしたと聞いています。結局業者に耕作を頼んでいるくらいなら売った方がいいという流れになったのだと思います。その様な話を上手く先読みをしてやっていかないと、市にも税金が入ってこないし、農地も安い値段で売ってしまうという事になってしまいます。損してしまう訳です。もう少し先行きを捉えて市独自の考えでプランを作って相談してやっていった方がお互いに得になるのではないかと僕が持っている個人的な意見です。

●事務局

12月議会でも市街化調整区域内の農振農用地に対する除外の請願が提出されました。その中でも都市計画マスタープランでは市街化調整区域の農地をどの様な位置づけをしているかといいますと、優良な農地の保全とされています。確かに優良な農地に間違いはないのですが、中々担い手がいないという現実的な問題を捉えまして今見直しをしております。都市計画マスタープランの表現を保全という言葉だけに留めず、課題を抽出して次に繋げられる様な表現を変えていきたいと。上位計画がきちんと決まっていなくて実際にやりたくてもやれない問題がありまして、徐々に方向転換を急にはできませんから少しずつ見直しをしています。

●事務局

ただ、農地を保全するという事でこれまで春日町も清洲町もやってきた訳です。一方では、水路や農道を整備するために、国と県から相当お金が入っています。農地を保全するという事で補助金が。やる人がいないから売りたいから変えてほしいとって県や国に言っても、勝手な事を言っとるなと言われる訳ですよ。だから国や県にしてみれば、そこを整備するために補助金を投入してきたと言われるんです。それはそれできちんとやって、今後市の方で計画があるのであれば、もちろんこれから先のことを見通して変えていかなければいけないですが、一方でまだ農業をやりたい方がお見えになれる訳で。

○委員

私が言っているのはそういう事ではなくて、やる人はやればいい。バラバラでやっているでしょう。本当はどうしようもない人がいるのですよ。私も今農業やっていますけれども。

●事務局

これからその様な時代に入ってきている訳ですから、その為にはまず市の計画の表現を変えないといけないので、たまたま今総合計画の見直しが今年と来年、都市計画マスタープランが今年、土地利用の表現を変えていこうと考えている訳です。将来に向けて動けるようにしていきたいと。これは請願が3箇所でした。一場と上条と土田と、それぞれの地区の地権者の方から請願が出て、議会の方で採決されましたので、それに基づいて見直しは少しずつやってい

くという流れになっています。

○委員

部分的に作る人は作ると思うし、作らない人は何年、何十年と放ってある所もある。その人達は調整してという話が昔はあったのだが、中々進まなかった。合併する前に。

●事務局

前に農業振興地域の所も地元からは、市街化にしてほしいという事で話はあったが、県とも相談をして区画整理をやっていただけるならという話までいったのですが、その話を地元を持っていくと、土地改良をやっているのに何でまた区画整理をやらないといけないのだと。そういう事であればやらないという事が2箇所くらいありました。地元の人も多分、住んでいる分にはあまり清須の中全体ではそこまで不便ではないと思います。道路が狭いという事があっても、便利になればいいなという事ですが、いざ減歩で区画整理をやるとなると、だったらいいわという気になってしまうので、本当は地元でリーダーシップをとってくれる方がいてくれればいいのですが。区画整理をやるという事は本当に大変な事なので。

○委員

今減歩が50%ですからね。それは考えてしまう。

○委員

区画整理ですけれども、ご存知だと思いますが、名古屋市の志段味地区はすごい赤字になってしまっていますよね。人口が減少していく中で区画整理をやって宅地化をして、そこにどれだけの人口が集められるかという事も検討した上で区画整理をやっていかないと、宅地は出来たけれどもそこに誰も住まないという状況が出来てくる可能性が十分あると思います。ましてや人口が平成32年頃からマイナスになってくると。この地区はまだ遅いかもかもしれませんが、他の地区はどんどん人口が減っている状況がいくらかもあると思います。区画整理をやるにしても、まずいやり方をすると大変な事になると思います。

●事務局

今人口がどんどん減ってきているのですが、清須はおかげさまで増えています。理由は色々あると思うのですが、名古屋に近いということもありますし、便利だということもあるのですが、やはり今この市町村も本当に競争でして、人口が増えていけないので、その中で人口を増やしていこうと思うと他から人を引っ張ってくるし難しいです。清須は子供が生まれる率が高いのでそうするとまず住める優良な住宅地を提供するか、仕事がないと人は住まないで、就職する企業があるか。確かに知多の方ですと区画整理をやっても全然売れないという地区もあると思います。だけど清須の場合は保留地を売り出しますとほとんど売れます。土田や廻間の辺りの区画整理も全て保留地は売れました。しかも区画を広くしたので比較的大きい家を建てていただいています。その様な事をやっていかないと人口は増えていけないと思います。今区画整理を4箇所やっていますが、平成32年度に清須市は人口が減っていくという計画になっておりますが、多分もう少し先になると思っています。基盤整備をしっかりとやって、子育てのサービスをしっかりとやって、清須に引っ越してこれる住宅用地を整備していく。色々なサービスを組み合わせると人口が増える、清須から転出するのはやめようとい

う様になっていくと思います。ですから基盤整備、都市計画事業は大変重要な事業だと思っております。

○委員

非常に難しい世の中になってきていると高齢者として私もつくづく感じているのですが、今の区画整理で成功した事例として土田で今から約10年前に花水木と名前を付けさせていただいて、驚くほど人口が増えたといいますか家が増えました。ちょうど10年前だったから良かったというよりも、駅があって10分以内で行けるような地域の区画整理として土田も同じ調子で人口が増えました。

今もJR清洲の方をやってみえる中で、期待というか希望を持ちまして大きく変わるだろうな、人口は増えるだろうなと思います。人口が増えるということは外の市町が減っているという事ではありますが、清須だけでいえばそれで発展していくのではと思います。

今新清洲の駅前で市が区画整理をやっていただいています。凄い勢いで新しいまちづくりの方へ移っていつていると思います。一番言いたいのはタイミングというのはあると思いますが、組合に任せずに、出来たら市の方から大いに言葉をかけて、あるいは援助するといった形でやっていただけると栄えていく清須ができるのではないかと思います。この中で県の方の計画は色々市との計画と違う表現をしてみえる所もあると感じたのですが、いずれにしても住みやすい所を造るということですから、名古屋都市計画区域マスタープランが出来たから邪魔だという話ではなく大いに利用していただければと思います。

○委員

貴重な意見ありがとうございました。色んな問題があるということで特に土地利用の問題、どうするかということです。私も1つお聞きしたいのですが、本編の30ページに市街化調整区域の土地利用の方針とありまして、エの一番下の所に今後、土地区画整理事業などの計画的な市街地整備を行う地区は変更が可能という感じに読めますが、要するに愛知県の方もその様な事を見越して調整区域でも使えそうな所は使えるという言い方は良くないかもしれませんが、発展の余地が高い所は区域を見直していこうという事も今回は入っている様な気がします。ちょっと私の読み過ぎですかね。今までの議論をもっと積極的に進めていただいてもいいのではと思いますが。

●事務局

その話も踏まえまして今後の市の計画を進めていきたいと思えます。

○委員

今の皆さんの話とは違って大分前に戻った質問ですが、今回マスタープランの変更という事ですが、従前のマスタープランがどの様なものかよくわからないのですが、どこら辺を云々という話ではなくて、新たにこれについてどうするのか、県のものですからどうするこうするという問題ではないと思うのですが、これについて問題があるかないかという観点で考えればよろしいでしょうか

●事務局

その通りです。

○委員

先ほど少し話が出ましたが、清須市のマスタープランはどのくら

いの期間をもって策定していくのですか。

●事務局

今、清須市のマスタープランはございまして、平成30年度までの計画となっています。31年度からの計画という事で、今年度策定しております。清須市としましては10年後を見据えた計画という事で、今市民の方にお集まりいただきご意見を聞いたり、まずは最初の計画を踏まえるという事はあるのですが、今までの計画を踏まえて今後どうしていくのかという事を、さらに愛知県の都市計画区域マスタープランまた、清須市の総合計画も踏まえて10年後を見据えた清須市の形を今策定しているところです。

○委員

今年度内にできるということですか。

●事務局

そうです。

○委員

先ほどから市街化調整区域の件についてお話出していたのですが、私も農家なのですが、私の近辺は相当農地が多い状態で、市街化区域ですけれども、今特にお話を聞いていて市街化調整区域で市街化区域への編入を希望されてみえる方や、何らかの開発云々のご意見があり売るにも売れない状況です。農業を継続してやっていく場合の為に農地の集積をして法律的に農地が継続出来る様な、歯抜けになった様な農地ですとやりにくいですから、色んな制度ですとかJAを使いながらより進めていかないと高齢化に伴ってあと何年農業できるのかというギリギリの所へきています。市街化調整区域ですと保全すべき農地の枠組みだと思いますが、その中でより使いやすいものにしていくための方策等を行政も積極的に進めていただけたらと思います。私の近辺ですと市街化ですから農地の転用につきましては、用途地域に反しない限りフリーパスで現状では工場は出来ないのですが、倉庫や作業場という形であれば実質工場めいたものもできていますし、最近ですと住宅が多いです。結構バラバラになってきています。その中で、何とか乱開発とまではいきませんが、もう少し使い勝手がいいと言いますか、一団としてみたときにまとまった住宅地なら住宅地という様な、何か指導等で出来ないのかと感じています。むやみやたらと開発がされない様な事もできればお願いしたい。

●事務局

そちらにつきましては産業課と調整をしながら、農地を集約するというのは1つの手法としてあると思います。それについての手続きですとかもありますので、その様な話は他からもありますので後は産業課と調整をしたいと思います。

○会長

他にご意見等は、無いでしょうか。

貴重なご意見色々いただきましたけれども非常に将来に向けて調整区域も含めて有効な土地利用が出来る様にしていきたいと思います。

それではこの辺りで採決させていただきたいと思います。

まず市決定の1号議案の名古屋都市計画用途地域の変更案について、原案のとおり可決させていただいて異議ありませんでしょう



	<p>か。</p> <p>○委員 異議なし。</p> <p>○会長 ありがとうございました。 また県決定については、市に対する意見は出ましたが、原案のとおり可決させていただいて異議ありませんでしょうか。</p> <p>○委員 異議なし。</p> <p>○会長 ありがとうございました。 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 河邑会長、議事進行ありがとうございました。県決定の案件の答申につきましては、事務局側で審議し、県に答申させていただきます。 以上をもちまして、平成30年度第2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（午後2時45分）</p>
<p>会 議 の 結 果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1号議案名古屋都市計画用途地域の変更（案）（清須市決定）について原案のとおり可決</li> <li>・第2号議案名古屋都市計画区域区分の変更（案）（愛知県決定）について原案のとおり可決</li> <li>・第3号議案名古屋都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（案）（愛知県決定）について原案のとおり可決</li> </ul>
<p>問 い 合 わ せ 先</p>	<p>建設部 都市計画課 052-400-2911（代表）</p>