

第5号様式（第7条関係）

会議録

会 議 の 名 称	令和5年度第2回清須市都市計画審議会	
開 催 日 時	令和6年3月1日（金） 午後2時00分から午後4時00分	
開 催 場 所	清須市役所 南館3階 第1会議室	
議 題	<p>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（付議）</p> <p>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案（清須市決定）について（付議）</p> <p>第3号議案 名古屋都市計画地区計画の変更案（清須市決定）について（付議）</p> <p>第4号議案 名古屋都市計画生産緑地地区の変更案（清須市決定）について（付議）</p>	
会 議 資 料	<p>資料2 名古屋都市計画用途地域の変更案（清須市決定）について</p> <p>資料3 名古屋都市計画防火地域及び準防火地域の変更案（清須市決定）について</p> <p>資料4 名古屋都市計画地区計画の変更案（清須市決定）について</p> <p>資料5 枇杷島駅東及び西清洲ポンプ場地区の都市計画変更に関する説明会</p> <p>資料6 名古屋都市計画生産緑地地区の変更案（清須市決定）について</p>	
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	0人	
出席者 及 び 欠席者	出席委員	河邑委員（会長）、伊藤(正)委員、百瀬委員、河村委員、時田委員、渡辺委員、鈴木委員、松岡委員、伊藤(奈)委員
	欠席委員	なし
		永田市長
	事務局	<p>〔建設部〕 長谷川建設部長 〔建設部 都市計画課〕 鈴木課長、大竹係長、村上主査、平松主任、太田主事 〔建設部 上下水道課〕 伊藤課長</p>

## 会議の経過

○開会（午後2時00分）

○市長挨拶

○報告事項

○会 長

事務局から、第1号議案から第3号議案について、まとめて説明をお願いします。

●事務局

資料2、資料3、資料4、資料5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

枇杷島駅東地区の用途地域変更についての質問です。

今回、用途地域を変更するエリアの南西側と東海道本線のJR枇杷島駅との間に近隣商業地域として帯状に残るエリアについてです。このエリアは、ほとんどが鉄道の軌道敷になりますので、用途としては鉄道利用になるかと思いますが、現況が近隣商業地域に似合う土地利用をしているわけではないので、このエリアだけ近隣商業地域として残ってしまうと、今後、土地利用が難しくなるのではないかと思います。

そのため、今回の用途地域の変更に併せて、例えば準工業地域へ変更するといった考えはなかったのかを教えてください。

●事務局

今回、用途地域を変更するエリアとJR枇杷島駅との間に、帯状に残るエリアについては、愛知県との協議でも質問がありました。

まず、今回の用途地域を変更するエリアは、過去に土地区画整理事業が行われ、都市基盤の整備がされているエリア及び現行の地区計画が定められているエリアを基本としています。

帯状に残るエリアは、ほとんどが鉄道用地で、土地活用に関する利用や要望というのが現段階ではありません。

また、現在JR枇杷島駅の西口で都市計画道路の枇杷島停車場線の工事を行っております。枇杷島停車場線の工事は、愛知県の事業になりますが、今後、新川に架かっている仮橋を含めた道路整備計画があります。そういった道路整備が進んできた時に、JR枇杷島駅の西口の周辺と同時に、今回帯状に残る部分も含めて、用途地域を一体的に検討していきたいと愛知県に回答をしています。

○委員

将来的な展望として残しているということですね。

●事務局

JR枇杷島駅の西口は、準工業地域の指定がされていますが、現況の土地利用が準工業地域に似合った土地利用なのかということもあります。また、枇杷島停車場線を挟んだ西側の中学校用地についても、公共施設個別施設計画等の計画に併せて、現在の第一種住居地域をアップゾーニング等していくということも、一つの考えかと思えます。

そのため、JR枇杷島駅の西口の枇杷島停車場線や周辺の計画等を含めて、検討していく予定となっています。

○委員

枇杷島駅東地区計画の壁面位置の制限について質問です。

今回の変更エリアとは別の場所の話ですが、名鉄下小田井駅の近くに立地しているマンションの北側に立体駐車場が建築されています。そのマンションの北側は、道路に対して1mの壁面後退をしており、後退部分には緑地帯が設けられています。しかし、後退位置に高さ2mを超える立体駐車場が建築されているため、立体駐車場の壁が、まるで城壁かのように圧迫感があって、とても良好な景観環境とは言えないと感じています。

壁面位置の制限が設けられているC地区は、マンションなどの建築が可能となるエリアだと思います。敷地の北側には、色々な高さに関する制限があるので、マンション自体を境界から後退させて、空いたスペースには立体駐車場等を設ける敷地計画にすることが多いと思います。その場合、1mの後退では、地区計画で求めている空間の確保等の効果が低くなるのではないかと思います。例えば、「緑地帯1m+歩行者道路1m=2m」といった、もう少し空間性を確保できるよう配慮した地区計画にしてもいいのではないかと思います。

●事務局

委員がおっしゃる通り、他の地区や事例など全体的に見ながら、どうしたら空間性の確保ができる地区計画とできるか考えていく必要があると思います。

ただ、現在の土地利用で、都市計画マスタープランに記載されているような高度利用が図られていない中で、制限を設け過ぎたことによって開発の支障になったらいけないということもあります。このエリアについては、一つ一つの土地の面積があまり大きくないので、その中で後退部分をどれだけ確保できるのかという問題もあります。

もちろん、北側の西枇杷島町養和あたりの住環境に悪影響を与えないようにするというのも考えていかなくてはなりません。

今回、枇杷島駅東地区の用途地域を近隣商業地域から商業地域に変更しますが、建築基準法の日影制限については、変更前と制限の内容に変更はありません。

また今回の変更については、北側の西枇杷島町養和にお住まいの方々には、個別で回覧を行い、説明をしております。

本市としましては、一定の環境を守りつつ、高度利用を図ってほしい地区と考えて、今回の制限内容としております。

○委員

このエリアに将来、民間開発業者が来た時には、北側に歩道などの公共施設を造った業者に容積率の上乗せをするといった、都市計画上の制度もあると思います。

なので、事業者と立地に関して調整をする時には、地区計画上の制限を守っているから問題ないではなく、空間性の確保への配慮を加味するような行政指導をしていただけると、大変ありがたいと思っています。

○委員

市道養和2号線と市道養和3号線の幅員は何mですか。

●事務局

8mほどになります。

○委員

幅員が8mあっても、そんなに広いと感じないです。

今回の壁面位置の制限については、既存の住宅側には制限がないということですか。

●事務局

既存の住宅側は、制限の対象になりません。

この枇杷島駅東地区計画については、平成18年に用途地域を近隣商業地域へ変更した時から指定しています。壁面位置の制限については、地区計画が施行された時から設けている制限になりまして、今回の変更で追加したものではありません。

そのため、現在、JR枇杷島駅の東口にはスーパーが立地していますが、そのスーパーについても壁面を後退して建築しています。現地は、歩道敷きのような形態が確保されています。

○委員

スーパーの駐車場になっている部分の後退についてです。

先ほど、幅員8mと説明されていましたが、8mと言うと、割と広いイメージがありますが、現地を実際に通ると、そこまで広いかなという印象を受けます。スーパーへの納入業者のトラック同士がすれ違おうと、ギリギリな幅員に思えるので、他の委員も言われていたように、もう少し見た目も含めて、空間を1m以上確保する有効な策があればと思いました。

●事務局

実際、高い建物を建築する際は道路斜線が関係してくるので、後退部分ギリギリに建築することはないと考えられます。

現状のスーパーは低層利用のため、後退部分ギリギリに壁面がありますが、高層利用になると、道路斜線が関係してくるので、実際の建物はもう少し後退した位置に建築されるかと思われます。

○委員

ただ、先ほど別の委員も言っていたように、高層の建築物が後退していても、附属する低層の建築物が後退位置ギリギリに建てることも考えられます。

2階建ての立体駐車場などが後退位置ギリギリに建築されると、制限をする意味があるのかということも考えられます。

●事務局

分かりました。ご意見、ありがとうございます。

○委員

先ほどの説明で、生活サービス施設の誘導における拠点の形成とのことですが、民間のみでの拠点の形成は難しいところもあります。

そこで、参考までに市の考えをお伺いしたいと思います。

行政も参加した、拠点の形成に向けた再開発事業等を実現していくというような考えはありますか。

●事務局

現時点では、行政が直接この地域について、何か再開発事業等を進めていくという具体的な計画はありません。

ただ、近年新設されました企業誘致課と協力して、このエリアの地権者の方に土地利用の意向調査に関するアンケートを実施しています。企業の方に、こういった形であれば、このエリアに魅力を感じて進出したいと思うかを聞いています。

まずは、企業の方に魅力を感じて進出したいと思っていただけるような環境を整えたいと思い、今回の都市計画変更を行います。

○委員

拠点地域だということを踏まえると、将来的には行政も参加した事業計画というのが必要に

なってくると思いますので、そういったタイミングの時にはご検討いただきたいと思います。  
ちなみに、資料2の11ページに、JR枇杷島駅の1日あたりの乗降客数が8,000人以上と記載されていますが、清須市内の主要駅の乗降客数が分かれば教えてください。

○市長

清須市内にある主要駅は、名鉄新清洲駅・名鉄須ヶ口駅・JR清洲駅・JR枇杷島駅の4つになります。

以前の乗降客数は、約8,000～8,500人でしたが、今は少し減少して、約7,000人前後になります。

この枇杷島駅東地区については、合併前の旧西枇杷島町時代から土地区画整理事業を実施しており、合併して清須市となった頃にJR枇杷島駅の駅舎が新しくできました。

ですが、土地区画整理事業が完了してから現在に至るまでに、土地利用に変化があまりみられず、地権者からも高度利用をできるようにして欲しいといった要望があったことから、都市計画変更を行いたいと考えています。土地利用については、地権者の意向もあるものですから難しいところではありますが、都市計画変更を行い、都市拠点の形成に向けた誘導を行いたいと考えておりますので、ご理解いただきたいと思います。

○委員

資料5の「4. 今後の流れ」の住民説明会についてですが、住民説明会は最初に行われたと思うのですが、どのような人を対象に行っているのですか。

●事務局

住民説明会については、対象者を限定しているのではなく、大勢の方に来ていただけるように開催をしています。

あらかじめ広報等で周知を行い、にしびさわやかプラザにて開催をいたしました。

○委員

住民説明会后に、案の縦覧という流れがありますが、縦覧する内容については、ある程度確定しているものを縦覧するのですか。

●事務局

縦覧図書につきましては、今回資料として配布しております、資料4と全く同じものを2週間縦覧しております。

その際の縦覧図書は、愛知県と事前協議を行い、変更に関して県の確認を頂いた図書を、案として縦覧しております。なので、ほとんど決まったものと言ってしまえば、その通りになります。ただし、縦覧期間中は、案に対して意見書を提出することが可能となっておりますので、住民の方の意見を反映するために縦覧を行っております。

○委員

前から疑問に思っているのは、住民の意見がどのくらい反映されているのかという点です。案を縦覧していると言っていました、住民は見に来ますか。

●事務局

窓口にて縦覧図書を公開しておりますが、原案の縦覧の時も案の縦覧の時も、窓口でご覧になった方はいないのが実情です。

ただ、縦覧に関しては、窓口のみの縦覧ではなく、ホームページでの電子縦覧も実施しています。案の縦覧の際の電子縦覧者数は139件でした。そのため、今は窓口まで足を運んで見るというよりも、ネット上で確認する人が多いのかと思います。

○委員

個人的には、最初に住民説明会を行うというのに、無理があると思います。  
なるべく分かりやすい手続きの流れで行わないと、住民の皆さんが意見を持っていても、ある程度確定している案について理解ができずに、意見を飲み込んでしまう場合もあると思います。なので、住民がある程度、意見を提案できて、その意見を反映できるようなやり方にした方がいいと思います。

●事務局

本市としても、多くの方に案について見ていただいて、ご意見を頂くことは重要なことだと考えています。

説明会の時も、参加者は少なかったのですが、参加された方と直接お話ができるので、変更内容についても細かくご質問等を頂くことができました。

住民の意見を反映するという意味では、本当はもう少し説明会への参加者が増えるといいなとは思っています。

○委員

住民説明会への参加者はどういう経緯で集めていますか。

●事務局

住民説明会に参加するのに、事前予約等は必要としていません。  
ホームページや広報で告知をさせていただいています。

○委員

周知に、自治会等を活用した方がいいと思います。

●事務局

そうですね。  
ただ、今回の変更エリアは、ご承知の通り住んでいる方も少なかったというのもあります。  
また、今回の変更エリアの地権者には、変更の内容について個々に説明を行いました。  
併せて、先ほどもご説明しました通り、北側の住宅地、西枇杷島町養和にお住まいの方が変更内容について知らなかったということを防ぐために、市政推進委員の方にご協力いただいて、変更内容に対する回覧を行っています。実際に回覧を見た方から変更内容についてお問合せもいただきました。

今後も、市全域の市民の方に来ていただける説明会を目指しつつ、変更に関する周知については、丁寧にできることはやって行きたいと思います。

○委員

今までの説明を聞いて、都市拠点という言葉が独り歩きしているように感じます。  
資料5の枇杷島駅東地区の航空写真を見ると、現在の土地利用が分かりますが、そこで、都市拠点の形成をすると謳っていますが、何ができるのかという感じがします。それこそ、先ほどの意見にもあったように、行政が参加して何か行うというのなら分かりますが、現状大きなスーパーがあるし、高度利用を図るにしても、その分の駐車場はどうするのかという話もあります。都市拠点にふさわしい商業地区の形成が、どこまでできるのかという点に疑問があります。また、高度利用するために用途地域を変更して、容積率を上げることで、地区の空き地部分に高層のビルが建つのかもしれませんが、それだけで高度利用と言えるのか疑問に感じます。

また、商業地区にするといいながら、地区計画のC地区については、共同住宅等を許容しているのは、市の方針と違っているのではないかと思います。

個人的な意見でしかありませんが、計画だけが先行しており、その計画が現状にふさわしい

計画なのかと疑問に感じます。

○委員

枇杷島駅東地区計画の色彩の制限について質問です。

ある地区で、生活雑貨品を取り扱う海外企業が進出する際に、店舗の看板に使用している色が、その地区に定める地区計画の原色に抵触するかで、揉めていた事例があります。結果的には進出はできましたが、清須市にも原色や華やかな色彩を避けるとあるので、これについてどのような定義を持っていますか。

●事務局

本市において、原色に抵触するか否かの疑義が生じるような事例がないため、明確な基準があると言われると、少し曖昧なところがあるかもしれません。

ただし、色の基準の中で、原色に関する基準もありますので、それに当てはめて判断していくことになると思います。

○委員

西清洲ポンプ場地について質問です。

資料2の5ページの計画図に記載されている境界線について、用途地域を変更するエリアの南側の境界は、道路等境界物の中心線を示す線になっていますが、現況の道路の中心とは違っています。

敢えて道路等境界物の中心線を示す線とせずに、その他の場合の線とすればよかったのではないですか。

●事務局

元々の用途地域が定められたのが、かなり前になりますので、その頃と坂路の位置が変わってしまったことによって、図面上の乖離が生じている形になります。

現在、表示している境界線は、用途地域変更前の用途地域境をそのまま表示しております。

元々の用途地域を決めた時には道路の中心が用途地域境でしたが、その後、坂路が改修されています。改修に併せて用途地域境を変更していれば、計画図上の違和感は発生しなかったのですが、今回の変更に至るまで、用途地域境を変更していなかったのが実情です。

今回の西清洲ポンプ場地区の用途地域は、清洲小学校用地と同じ第一種中高層住居専用地域でしたが、排水処理能力 $1.55\text{ m}^3/\text{s}$ のポンプを設置できるように、用途地域を第一種住居地域へと変更します。そうしますと、元々南側は、第一種住居地域になりますので、今回の計画図に示してある南側の境界線については、今後発行される総括図などの図面には表示されません。表示される用途地域境は、第一種住居地域と第一種中高層住居専用地域の境である㊶から㊷の筆界のみになります。

○委員

西清洲ポンプ場地区については、排水処理能力の大きいポンプ場を設置するために、用途地域を変更するということがありますが、ポンプ場を設置するためには用途地域を変更しないと不可能ということですか、

●事務局

先ほども説明させていただきましたが、用途地域ごとに設置できるポンプの容量が決められています。現在の第一種住居地域のままでは、排水処理能力が $1.0\text{ m}^3/\text{s}$ 以下の設置となり、西清洲ポンプ場にて計画している排水処理能力 $1.55\text{ m}^3/\text{s}$ のポンプが設置できません。そのため、第一種住居地域から第一種中高層住居専用地域へと変更し、地域の安全性を高められるようにします。

○委員

地域の安全性を高めるために、排水処理能力1.55m<sup>3</sup>/sのポンプを設置するのはいいのですが、東海豪雨などの豪雨災害が発生した時に、果たして五条川に排水できるのかと不安になります。なので、ポンプ場の設置だけではなく、五条川の河川強化についても対策を考えていただきたいと思います。

○会長

ご意見、ご質問等、他にございませんでしょうか。

それでは、他にご意見等も無いようですので、第1号議案から第3号議案について原案の通り可決するとういことよろしいでしょうか。

○各委員

異議なし。

○会長

それでは、第1号議案から第3号議案について原案の通り可決することとします。

続きまして、第4号議案名古屋都市計画生産緑地地区の変更案（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7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

清須市に生産緑地所有者や相続者から買取申出書が提出され、生産緑地を行政が買取った事例はありますか。

●事務局

生産緑地所有者や相続者から本市に買取申出書が提出されることはありますが、申出された生産緑地を行政が買取った事例はありません。

○委員

今回の生産緑地地区の除外は、主たる従事者が高齢で農業に従事できなくなったことが原因ですか。

●事務局

はい。主たる従事者の故障が理由で、買取申出書が提出されています。

故障理由については、医者診断書が提出されていますので、そちらで確認しています。

○委員

今回除外される生産緑地は、田ですか、畑ですか。

●事務局

田になります。

○会長  
ご意見、ご質問等、他にございませんでしょうか。  
それでは、他にご意見等も無いようですので、第4号議案について原案の通り可決するとう  
いことよろしいでしょうか。

○各委員  
異議なし。

○会長  
それでは、第4号議案について原案の通り可決することとします。

●事務局  
会長ありがとうございました。  
委員の皆様も、慎重なるご審議まことにありがとうございました。  
以上もちまして、令和5年度第2回都市計画審議会を閉会します。

会 議 の 結 果	第1号議案：原案どおり可決 第2号議案：原案どおり可決 第3号議案：原案どおり可決 第4号議案：原案どおり可決
問 い 合 わ せ 先	建設部 都市計画課 052-400-2911 (代表)