

平成24年度(第2回)瀬戸市都市計画審議会 議事録

日 時 平成24年8月21日(火) 午後2時00分～午後3時05分
場 所 市役所 3階 全員協議会室
出席者 委 員：13名出席
 3名欠席 成田一成委員、川崎昭弘委員、伊藤 隆委員、
 事務局：8名出席

1 審 議

- 第1号議案 名古屋都市計画用途地域の変更(案)について
第2号議案 名古屋都市計画塩草西地区計画の変更(案)について

2 議 事 録

午後2時開会

<事務局>

それでは、時間が参りましたので「平成24年度 第2回 瀬戸市都市計画審議会」を始めさせていただきます。

委員の皆様におかれましては、ご多忙のなか、審議会にご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

本日は、16名中13名の委員にご出席を賜っていますので、瀬戸市都市計画審議会条例第6条第2項の規程により、委員の過半数の出席を得ていることから、審議会が成立していることを報告させていただきます。

また、本日の傍聴者はございませんでした。

それでは、はじめに瀬戸市都市整備部長から、皆様にごあいさつを申し上げます。

<都市整備部長>

みなさまこんにちは。

残暑厳しい中ご出席を賜りましてありがとうございます。

前回、皆様の慎重なご審議をいただき、5月25日に瀬戸市都市計画マスタープランの一部変更が決定いたしました。今回は、名古屋都市計画用途地域の変更(案)についてと塩草西地区計画の変更(案)についての2件についてご審議いただくこととなっております。

今回ご審議いただいた変更(案)をもって、今後は、利害関係者・ご地元のみなさまへご説明を行いまして、変更の瀬戸市案を作成していくこととなります。その瀬戸市案を愛知県に協議後、一般の縦覧をいたします予定となっております。その後、都市計画審議会を来年の2月に予定しておりますけれど、みなさまに再度ご審議いただき変更となります。

まだまだいろいろな手続きを経ていくわけでありますが、委員のみなさまにおかれましては今後ともご審議いただき、ご協力いただけますようお願い申し上げます、ご挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしく願いいたします。

<事務局>

それでは、お手元の資料の確認をさせていただきます。

配席表、資料1としまして「用途制限の概要の表」と、参考資料といたしまして「塩草西地区計画の手引き」と瀬戸市都市計画マスタープラン一部変更の冊子でございます。

それでは、瀬戸市都市計画審議会運営規則第4条に基づきまして、審議会の議長は会長をもってあてるとありますので、今後の議事の進行は、会長をお願いいたします。

<会長>

それでは改めまして、みなさまこんにちは。

残暑厳しい暑い日ですが、ご参集いただきありがとうございます。

本日は2件の議案がございます。どちらも現在進行中の大変重要な2案件ですので、慎重なご審議のほどをお願いいたします。

それでは、議案審議に入る前に皆様にご報告をさせていただきます。

去る、平成24年7月20日付け文書番号24瀬都計第356号により瀬戸市長から名古屋都市計画用途地域の変更(案)と名古屋都市計画塩草西地区計画の変更(案)についての審議の依頼が、瀬戸市都市計画審議会会長宛にまいりました。

これを受けまして、23日付で瀬戸市都市計画審議会の開催を委員の皆様にご案内申し上げ、同日付で委員の皆様を招集した旨を瀬戸市長に報告いたしました。

続きまして、本日の議事録の署名者の選出を行ないます。

瀬戸市都市計画審議会運営規則第5条第2項に基づきまして議長が指名した2人とありますので、本日は恐れ入りますが、加藤庄平委員、宮菌伸仁委員にお願いしたいと思いますよろしいでしょうか。

(異議なしとの声)

ありがとうございます。どうぞよろしくお願ひします。

それでは、早速審議に入ります。

今回の議案は、用途地域の変更とこれに伴う地区計画の変更ということですので事務局からは1号、2号議案の説明を一緒にしていただきたいと思ひます。

第1号議案「名古屋都市計画用途地域の変更(案)について」と第2号議案「名古屋都市計画塩草西地区計画の変更(案)について」を上程いたします。事務局から議案の説明をお願いいたします。

<事務局>

それでは、第1号議案名古屋都市計画用途地域の変更(案)についてご説明いたします。計画係長の小林と申します。

失礼ですが、着座にてご説明させていただきます。

ご説明はお手元の資料とほぼ同じものを正面スクリーンに映してございますので、ご覧になりやすい方で説明をお聞きください。

第1号議案の1ページをご覧ください。

今回、用途地域の変更を予定している個所は2箇所でございます。1か所目は赤丸で囲った塩草区画整理事業区域内の一部で説明上、塩草地区と呼ばさせていただきます。

2か所目は都市計画道路瀬戸大府東海線の沿線で説明上、菱野地区と呼ばさせていただきます。次にそれぞれの詳細についてご説明させていただきます。

2ページをご覧ください。

塩草地区は、前回の瀬戸市都市計画マスタープランの一部変更の際、職住近接の土地利用を主体とする住工複合ゾーンと位置付けられました。近年整備された東海環状自動車のせと赤津インターチェンジの3km圏内に位置し、優れた広域交通体系へのアクセスの利便性など、立地ポテンシャルを生かした産業機能の立地を促進する「産業地域」とされております。

これに基づき今回の用途地域の変更(案)を作成いたしました。

左の変更前の赤い太線で囲ってある部分が今回の変更対象地域でございます。

こちらの濃い緑色の区域、第1種低層住居専用地域で建ぺい率60%・容積率100%の2.43haとその下の薄い緑色の区域、第2種低層住居専用地域で建ぺい率60%・容積率100%の0.70haでございます。

こちらを右側の図の変更後のように紫色の準工業地域(建ぺい率60%・容積率200%)に変更いたします。

塩草地区につきましては以上でございます。続きまして、3ページをご覧ください。

菱野地区は瀬戸市都市計画マスタープランの一部変更において、都市計画道路 瀬戸大府東海線の沿線は沿道サービスができる「住商複合ゾーン」と位置付けられております。

これに基づきまして、左側の変更前の赤い太線で囲った黄緑色の区域、第1種中高層住居専用地域で建ぺい率50%・容積率150%の2.60haと薄いピンクの三角の区域、近隣商業地域で建ぺい率80%・容積率200%の0.02haを変更の対象区域といたします。

こちらを右側の変更後の図のように準住居地域で建ぺい率60%・容積率200%に変更いたします。

幹線道路の沿道の考え方は都市計画運用指針に基づき4車線未満の道路で交通量(1万台/日)以上の道路の沿道では、道路の端から20m~30mの範囲を沿道と考えるとされております。隣接する地域は用途地域が商業系であるため、連続性を考慮して最大の30mといたしました。用途地域の選定につきましては、愛知県策定の「用途地域の決定または変更に関するガイドライン」に基づき、準住居地域といたしました。

菱野地区の説明は以上でございます。

4ページをご覧ください。

こちらは瀬戸市全体の用途地域ごとの面積を取りまとめたものでございます。

2段書きの数字で下段のカッコ書きの数字が変更前で上段の数字が変更後の数字となっております。

赤字で記載したものが今回、塩草地区で変更となる数量でございます。

面積が減となった用途地域は次のとおりです。

第1種低層住居専用地域の容積率100%建ぺい率60%、外壁後退が1mとされている面積が、変更前33.40haであったものが2.43ha減となり30.97となります。

第1種低層住居専用地域全体では変更前が578.00haであったものが575.57haとなります。

第2種低層住居専用地域の変更前が8.10haであったものが0.70ha減となり7.40haとなります。

面積が増加する用途地域は準工業地域となります。

準工業地域の容積率200%建ぺい率60%、外壁後退が1.0mとされている面積が変更前が9.20haであったものが3.13ha増となり12.33haとなります。

準工業地域全体では579.80haであったものが582.93haとなります。

次に、緑色の字で記載したものが菱野地区となります。

まず、面積が減となった用途地域が次のとおりです。

第1種中高層住居専用地域の容積率150%建ぺい率50%とされている面積が変更前が129.99haであったものが2.60ha減となり127.39haとなります。

近隣商業地域の容積率200%建ぺい率80%とされている面積が変更前が36.61haであったものが0.02ha減となり36.59haとなります。

面積が増加となった用途地域は準住居地域となります。

変更前が30.00haであったものが、2.62ha増加となり32.62haとなります。

瀬戸市全体の用途地域の合計面積としては増減0で2655.10haのままでございます。

以上でございます。

ひきつづき第2号議案名古屋都市計画塩草西地区計画の変更について説明させていただきます。

まず、ご存知の方も多いかと思いますが、簡単に地区計画の説明をいたします。資料は1ページ、2ページとなります。

地区計画とは都市計画法に基づき、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と行政とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。

地区計画で定めるものにはいくつかの事項がありますが、「目標」や整備、開発及び保全に関する「方針」、また「地区整備計画」がございます。

「地区整備計画」では、道路や公園、建築物等のルールを定めるものです。

次のページが、市街化区域や用途地域など他の制限と地区計画との関連を示したものがとなります。

土地利用のルールはこの図で示していますように、複数のルールを重ねて構成されています。

地区計画は用途地域の上に更にルールを持たせたものです。

続いて、塩草西地区計画についての概要を説明いたします。

資料は3ページをご覧ください。

塩草西地区計画は既に運用されているものです。

平成17年12月27日に告示、地区計画の位置は塩草町の一部、面積は合計43.3ha、用途地域は4種類で構成されています。同じ用途地域でも地区整備計画の違いがあり、A-1、A-2地区のように地区が分かれております。

現状の地区計画の計画図が4ページとなります。

背景の色で用途地域を示しており、アルファベットで示したものが地区計画の区分です。

濃い緑色の地域は第1種低層住居専用地域であり、A地区と設定しています。「専用住宅地区」として郊外の住宅地にふさわしい緑豊かでゆとりのある住宅地の形成を図る地区としております。

薄い緑色の地域は第2種低層住居専用地域であり、B地区と設定しています。地区幹線道路沿いに戸建ての専用住宅や小規模の店舗の立地を図り、賑わいのあるコミュニティの形成を図る地区としております。

黄色で示した地域は第1種住居地域であり、都市計画道路瀬戸環状東部線に沿って住宅地と商業地の協調地区とし、周辺の住環境と調和し、幹線道路沿いにふさわしい土地利用の増進を図っております。

紫色で示した地域は準工業地域であり、南西部、東端部、中央北部にあります。住宅地と工場の健全な共存地区を目指しております。

続きまして地区計画の変更点を5ページから説明いたします。変更点は2点ありますが、1つ目は地区整備計画のうち建築物等に関する事項として「地区の面積」を変更いたします。これは用途地域の変更、区画の変更に伴うものでございます。

5ページ下段の表に変更前後の面積の対照表が載っております。

下段の数字が変更後を示しており、A-2地区、B地区の面積が減少し、D-1地区が増加、D-2地区が減少しております。

この面積の変更を図面に表したものが6ページに示されております。

左が変更前、右が変更後を表しております。

春雨町方面から瀬戸環状東部線につながるS字状の道路に沿ってA-2地区とB地区がありますが、この一部が紫色の準工業地域に変更されますので、地区計画をD-1地区にするものです。

また赤い太線で描かれていますように、区画の形が変わることにより、D-1地区とD-2地区の境界が変わりますので、D-2地区の面積が減少いたします。

面積の変更は以上であり、地区計画の総面積の変更はございません。

変更点の2つ目ですが、7ページにございます。

1点目と同じく建築物等に関する事項として「建築物の用途の制限」を変更いたします。

こちらは「名古屋都市計画区域マスタープラン」に整合した用途制限の追加を行うものです。

準工業地域では大規模集客施設の立地は可能ですが、名古屋都市計画区域マスタープランでは準工業地域において大規模集客施設の立地を制限しているため、それに沿った扱いとする必要がございます。

大規模集客施設とは床面積が1万㎡を超える店舗、飲食店などですが、これらが準工業地域のD-1地区、D-2地区に立地しないよう制限をするものです。

7ページの表の赤字の部分が今回追加する制限を示しております。

なお、8ページに示したものがD地区において準工業地域としての用途の制限の他に地区計画で立地を制限するものを表したものとなっています。

D-1地区は既に1番から7番までの制限がありますが、8番を追加します。

D-2地区は既に1番から10番の制限がありますが、11番を追加します。

また、本日お配りした資料のうち、資料1については準工業地域、D-1地区、D-2地区で建築可能なものを○印、建築できないものを×印で説明した表となっております。

地区計画の変更点は以上2点でございます。説明を終わります。

<会長>

それではただ今、1号議案、2号議案を一括でご説明いただきました。お互い関係し合っているものでございますので一括でご説明いただきましたが、ただ今のご説明に対しまして、ご意見、ご質問等はございますか。

はい、どうぞ。

<委員>

それでは伺います。ページで言うと2ページです。

塩草の区画整理事業の中の変更が行われます。それで、準工の面積が増えていくということでございますけれども、2.43haと0.7haを合わせて3.13haが準工の面積が増えるということですが、全体で、住居系と準工系の割合が8:2と聞いておりましたものがこの変更することによって何:何に変わるのでしょうか。

<会長>

はいどうぞ事務局。

<事務局>

今回の変更に伴いまして、もともと住と工の割合が8:2であったものが、今回の変更に伴いまして7:3になります。以上でございます。

<会長>

はい、委員どうぞ。

<委員>

はい。この新しいマスタープランの変更の冊子を見ますと、瀬戸の5次総では工業製品出荷額が3,100億円という目標設定をしましたがここ2・3年の割合を見ますと大きく伸びて3,200億円となっていると。思った以上に地場産業は落ち込んでいるが、ほかで、IT産業は伸びているといわれています。

このマスタープラン一部変更の4ページ目を見渡してみますと、東海環状自動車道を中心としてその周辺の都市は産業振興のための用地を確保して、いろんな工場の立地や研究機関をたくさん張り付けている状況なんですね。そういう意味からいえば、ここの地域（塩草地区）というのは、そのテンションを上げていくうえで、非常に、ある意味では適している地域だと言えると思います。

それを考えたときに、住宅系と工業系が7:3ではおかしいのではないかという気がします。

もっと準工を高めるなら高めるというそういうやり方をとるべきだと思うのですが、7:3とした根拠は一体どこにあるのでしょうか。

<会長>

はい。では、今の委員のご質問に対して事務局お願いします。

<事務局>

今回3haを準工に変えたということで7:3になったということですが、特に7:3という数字を意図したわけではありません。

<会長>

はい、委員どうぞ。

<委員>

この地域の色塗りで、3haは大した面積ではないと思います。30haとか変えるならまだしも、ちょびちょび変えるやり方ではなく、どうせ変えるなら、思い切って変えて工業振興のためというものと、大きく工業用地にかえないと、ここの坪単価が上がっていつてしまうことがある。保留地が残ってしまうということになると、ここに住む人にとっても大変な地域になると思うのです。今景気が悪いですからどんだん家が建つ時代ではないですし、工場が土地を買ってくれる時代でもないですので、ここでテンションを上げようとしているのであれば、工業立地にしても「安いからおいで」というメリットをつくらないと非常に難しいと思います。住民との協議会があるのでしょうけれども、組合との結果がこうだというわけではなく、瀬戸市が積極的に関与していくべきなのではないでしょうか。再度、協議会を要請して、ここの組み換えをきちっとやっていくべきだと思いますが、そのあたりの見解をお聞きしたい。

<会長>

どうぞ事務局。

<事務局>

工業出荷額が非常に伸びているなかで、もっと積極的に工業系を増やしていくべきではないかというご意見をいただきましたが、こちらにつきましては、先の都市計画マスタープランの一部変更のときにも、他の委員のほうから「ここだけではなく工業団地や広域的観点で見直すべきでは」というご意見も賜りました。今回、こちらのエリアを選んだ理由としましては、企業が立地を考える際に視野に入れる交通網の整備という観点から、こちらの地域は東海環状自動車道のインターチェンジに近いということと、まとまった土地が手当てできるということで、当該地を工業用地とすることが適当と判断し、都市計画マスタープランの変更を行い、今回、用途地域の変更を行うものでございます。

ですから、全体的な産業施策という観点で考えますと、今回は一部見直しということをしていただいたのですが、広く地域をとらえたなかで、全体を見直す総見直しの際に対応させていただきたいと考えております。

<会長>

はい、委員どうぞ。

<委員>

都市計画マスタープランは簡単にどんどん変えていくというものではないと思います。

ある意味で言うと、将来展望も見越しながら、計画的に変更をおこなうというのが本来の姿かと思います。

次の質問ですが、住宅系の土地利用から準工に変えるということは、住宅系の土地に隣接

する部分が出ると思います。その場合、きちっとバッファゾーンのようなものを作って住と工が隣合わせだけお互いに快適に暮らせるという工夫がいると思いますが、この絵からはそれが見えてきません。何らかの対策はあるのでしょうか。

<会長>

事務局どうぞ。

<事務局>

バッファゾーンというのは検討しておりませんが、区画整理事業としましては、一般住宅ゾーンよりは広い8mの幅員の道路で離隔を図っております。また、住宅地と接する部分を少なくするために、公園を配置するなどの配慮もされております。

<会長>

委員どうぞ。

<委員>

一定の配慮がしてあるのは理解しますが、見えないということも本来は一つの工夫ではないかと思います。

では次の質問ですが、そういう検討は工場側はすると思いますが、緑地帯を設けたり、樹木を植えたり配慮をしてくれると思うのですが、思うだけではあてにならないので、市からも積極的な働きかけをしていただきたいと思います。

その点についてはいかがですか。

<会長>

事務局どうぞ。

<事務局>

その点につきましても今後関係部署と協議して検討してまいりたいと思います。

<会長>

はい、委員どうぞ。

<委員>

今後、住宅系が3.13ha減ってしまうのですが、今後の都市計画の中でその分についてはどこでカバーしていくのでしょうか。

<会長>

はい、どうぞ。事務局。

<事務局>

3.13ha住宅系が減となる分ですが、本市の場合、市街化区域の中で、中心市街地の空洞化がみられております。このような活用されていない宅地を活用していく中でまちなか居住を推進していくものと考えております。

<会長>

はいどうぞ。

<委員>

私ばかり質問してはいけませんのでこれで最後ですが、結局は東海環状自動車道の整備に伴って、ここの塩草地区の区画整理事業というのはいいチャンスであったと思うのですが、今では土地区画整理事業を行っても土地が売れるか売れないかということが難しいということだと思えます。

品野の区画整理についても、職員の頑張りでも豊田市からのお客さんを引き連れてきてあちらの保留地はほとんど売れてしまったということですが、それまではあまり売れてなかったということでした。

しかし、次にまた同じことができるかということなんですが、そこが非常に疑問なんです。

それから、この地域そのもののまちづくりを考えてみたときに、病院は遠い、買い物も遠い、駅も遠い、学校も中ぐらいいに遠い、4遠のなかで、住宅系のまちづくりが本当にいいのかということからここは出発したと思えますが、ただし、瀬戸環状東部線の用地を手当てするのにこの区画になったのではないかと思います。

そうであるならば、住宅系の土地利用を小さくして、なるべくここは産業を中心としたまちづくりをしていくのが本来の街づくりではないのかなと思うのです。

今後の都市計画の見直しの中でやっていくという話で終わっていますが、本来は今、きちっと見直す必要があるのではないかなと思います。

そのあたりは如何ですか。

<会長>

はい。事務局どうぞ。

<事務局>

委員がご指摘されました買い物が遠いとか病院が遠いということですが、今後、関係部署と連携いたしまして、商店や病院を誘致し、まちの付加価値を高め、魅力ある街づくりに取り組むことが課題であると考えております。

<会長>

はい、委員どうぞ。

<委員>

その通りです。それは当然のことと考えます。後から取ってつけてたようにユニークやユニクロがパッと言えばパッと来てくれるわけがないのですから、一番初めにここのまちづくりについてももっともっと慎重に本来は考えるべきであったし、変えていくなら思い切ったという手法をとらないとここが本当に売れるのかどうか心配です。

日本の人口が減っていく中で中心市街地に住居があるというのならそちらに求めれば十分対応できるのではないのでしょうか。そういうことであるならばもっと抜本的な見直しを求めて私の質問は終わります。

<会長>

ありがとうございました。委員からは計画性そのものの抜本的な疑義と建設的なご意見をいただいたわけですが、ほかの委員の方いかがでしょうか。

はい、委員。

<委員>

委員からあのようなお話が出てしまうと私も言いにくくなりますが、ただ、はじめに区画整理の話が持ち上がった経緯としては、開発会社が入ってきてどうにも困っているんだと、住宅として何とかしたいというお話がはじめだったと記憶しております。

お墓の奥で住宅は売れるのですか？とその時言った記憶があります。

そういった長い歴史の中で現在に至るお話なので、広く見ていろいろ支援していかないといけないのかなあと、もうずいぶん前ですが区画整理が立ち上がったと思います。

今日、出席にあたり準備してきたことは、準工にすることはやむを得ないのですが、住と工が共存できる方法は何があるのかということをおおうと思って参りました。原田委員のお話を聞けばもっともな部分もありますし、逆にインターチェンジ周辺が今後工業団地のように工業的な開発があるのであれば、ここは住宅として必要となってくるのではないかと考えもあります。

やはり、広い視野で見ていただくことが必要なのかなと。

こちらはよく通るのですが、試験的に建てた住宅なのかモデルルームのような住宅があって、非常にいい住宅地になるのかなと思っていたのですが、その周りに工場が建ってしまうと残った住宅地が売れるのかなという不安があります。

思い切って工業の場をインターのもっと近いところに確保するにしても、それをバックアップするような工業地をここにつくるのであれば、原田委員が言われたように、隠すような、道路から3m、4mセットバックするというようなことが必要なのでは。住宅は1m、工場は3mというような基準を作るべきでは。

現に煙突が見えるような工場があるのですが、そういったものがあそこにできると住宅地としては売れないのではないのでしょうか。

煙突などの高さも含めて住宅並みの制限をかけるべきではないかと。

D-2は高さ制限があるようですが、D-1は高さ制限がないですね。D-2は3階建てまでですね。あくまでも、もっとインターチェンジに近いところが工業用地として開発がされるという前提であれば、塩草の準工は高さ制限をかけていった方がいいのではないのでしょうか。

そうしないと共存できないのではないかと思います。

「住と工が共存するための方策が打ってあります」と言っていないと委員がおっしゃるように結局は売れなくて、順々に全部、工業系に代わってしまったということが一番よろしくないのでは。

瀬戸の市街地のほうから塩草に入ってくると順につづく形で住宅が建つと思いますので、共存という点でもう少し考えていただけるといいかと思います。

<会長>

はい、ありがとうございました。委員のご意見も先ほどのご意見もつながってきた気がいたします。では、ほかの委員の方ございますでしょうか。

はい、どうぞ。

<委員>

基本的なことの質問ですが、このあたりで、少し前に工業団地を作るという話が持ち上がったと思います。昨年でしたか、なかなか実現できなくてお話がなくなったと思いますが、そこと、この塩草地区とは同じなのではないでしょうか。

<会長>

はい、事務局説明してください。

<事務局>

ただ今の委員のご質問ですが、別の場所でございます。

<委員>

今現在、造成をされていて道が分かりにくい感じになっているのがここですか。

<会長>

事務局、説明してください。

<事務局>

いま、委員がおっしゃられたところが塩草区画整理事業の場所です。

<委員>

そうですね。分かりました。

<会長>

はい。ほかにいかがでしょうか。本日は2つの案件で、異なった2つの場所のことを一気に議論しておりますので、ほかの場所のことでも結構でございます。

何かございませんでしょうか。はい、委員。

<委員>

瀬戸の製造品出荷額が伸びているということでしたが、要因は何でしょうか。

<会長>

事務局よろしいですか。お願いします。

<事務局>

前回の都市計画審議会でも同様のご質問を頂戴しております。製造品出荷額が伸びている理由といたしましては、自動車産業を支える機械製造品などの分野で伸びております。

<会長>

委員よろしいですか。はい。ほかにいかがでしょうか。
どうぞ。

<委員>

意見としては、準工を増やしていく原田委員のご意見に賛成です。

なぜかという、D-1の位置は昔、土を掘り起こしたところ産業廃棄物が入っているということが判明した土地で土壌改良をしながら区画整理をしていると思います。

区画整理組合では、高齢者に優良な宅地を供給するといっていた訳ですが、お墓があり、火葬場が近く、高齢者に優良な住宅地ですといっても、なかなか高齢者の方々には買っただけないわけです。

準工を増やしていくということはどういうことかといいますと、区画整理というものは当

然減歩ということがあります。

減歩をいかに少なくしていくかということを考えれば道路をいかに少なくするかということにつながります。

ですから、大きな区画をとって、せめてお墓と火葬場に近いところは準工にして工場の誘致を図るのがいいのではと思います。

そうしますと地方自治法第2条第14項でいう市が補助金を出しているので準工が多くなれば、最小の経費で最大の効果が考えられると思います。

ですから、もう少しA-2の部分を準工にさせていただいても構わないと思います。

<会長>

ありがとうございます。いろいろな意見が出ておりますが、ほかにいかがでしょうか。はい、委員どうぞ。

<委員>

わたくしは、委員がおっしゃられたご意見と同じですが、区画整理組合でやっている以上は、準工にしる住宅にしるペイできないと意味がないのではないかと思います。

住宅地はたとえば1坪何十万円もするが、準工では安すぎて組合が破たんするなどということがあってはいけないと思います。

現に瀬戸ではそのようなことがありました。品野の地域で。

そうならないために、準工であれ、住宅であれ、組合にこれ以上税金を投入しなくてもやっていけるのであれば、準工を増やすのも一つの手法としていいと思います。

意見として言うておきます。

<会長>

ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

なかなか結論を導くには難しくなりましたが、ほかにご意見はございませんか。

原案について、かなり抜本的な、見直しとまでは言いませんが、いろいろなご意見が出ておりますので、これにつきまして原案提出者のほうで何かさらにお答えすべき事項がございましたらお願いします。

よろしいですか、このままで。事務局どうぞ。

<事務局>

みなさまからいろいろなご意見を賜りましてありがとうございます。

特に、塩草地区についてみなさまから多くのご意見をいただきましたが、事務局といたしましては、法的な手続きに則りまして、先の都市計画マスタープランの一部変更の際にもご説明させていただきましたところでございます。

都市計画マスタープランの変更の際にも申しました通り、喫緊に土地利用を変えていった方が瀬戸市に多くの効果をもたらすと考えた今回の部分につきましてご審議いただきまして、都市計画マスタープランの変更を行い、用途地域の変更をお諮りした次第でございます。

事務局といたしましては、原案が瀬戸市の発展につながると考えておりますが、委員のみなさまのご意見は瀬戸市のさらなる発展をお考えになられたご意見ということで、目指すべきところは同じと重々承知しております。

ですから、事務局といたしましては、原案のとおりで広く市民のみなさまにご意見を伺いたいと思います。以上でございます。

<会長>

ありがとうございました。
塩草の件でほかにございませんでしょうか。
はい、どうぞ。

<委員>

では、ひとつ確認をさせていただきます。
コンパクトシティを目指すことを考えると、ここは離れていますので、工業を入れるにしても住宅を入れるにしても、買い物に行くにしても、学校に行くにしても少し遠いと思います。
やはりここは計画性を持っていろんな業種・企業を誘致もしくは各企業にお願いをしていく必要があるのではないのでしょうか。
都市計画課には直接関係ないかもしれませんが、たとえば産業課ですとか誘致をしていく部署とどう連携していくのかお聞きしたい。

<会長>

事務局お答えございますか。どうぞ。

<事務局>

区画整理担当の都市整備課でございます。
先ほどから塩草区画整理に対しましていろいろご支援賜るご意見をいただきましてありがとうございます。
委員からお話ございました企業の誘致につきましては、産業課と連携いたしましていろいろな業態にお声掛けをしております。
また、瀬戸市にお越しになりたいという企業ともお話をさせていただいております。
ただ、現状、用途地域が変わっておりませんので、立地をされます企業におかれましては用途地域の変更については関心を持たれているという印象を受けております。
また、先ほどから言われているまちをつくるための商業施設ですが、一定要件の規模の大型店舗でないコンパクトな業態であればこちらにも立地できます。そのようなことも加味し、16mの幅員の道路に面しており、地区の中心地でありますので、地区のみなさまにもよく相談をし、当然、産業立地ということもありますが、それ以外にもどういった業種の企業を誘致してまちづくりを進めていくのかということを考えていく必要があると思います。
また、保留地を処分していくために必要な施設というのも当然視野に入れながら事業は進めさせていただきたいと考えます。
今回の塩草の用途地域の変更につきましては、区画整理事業が成立するため、保留地が売れるか売れないかという、条件的には火葬場の近くで住宅とするという難しい部分もございりますが、地形的には南垂れの非常にロケーションのいい地域でございますので、少々学校が遠いということなどもございりますが、単価的な魅力、ロケーションがいいという魅力があることから、何かキーとなる施設を誘致いたしまして、保留地処分の促進につなげていけると考えます。
地域のみなさまともよくご相談申し上げたうえで住工混在の地域として、さらにはいろいろな業態の企業からのヒアリングも踏まえ、今回の3ha強の用途地域の変更をお願いしているものでございます。

<会長>

ありがとうございます。委員どうぞ。

<委員>

いろいろな思惑がございますと思いますが、短期の目標、中長期の目標をたてて、できれば確実に販売を完了していただきたい。

私も瀬戸市民の一人としてお手伝いいたしますのでおっしゃってください。

<会長>

はい、ありがとうございました。

菱野地区については何かございませんか。

はい、どうぞ。

<委員>

今の件ですが、いろいろのご意見がありまして、聞いておりますと、これは決をとると原案のとおりにはいかないのではないかとという雰囲気ですが、委員のご指摘のなかで、もう少し行政が主導で地域の方々とのコンセンサスもふくめてやっていただけるという前提であれば、わたしは原案のとおりで賛成したいと思います。

しかし、前提として、本日の議論があり、行政側がそれらを加味していただかないといけないということを申し上げます。

<会長>

ありがとうございました。

塩草についてほかには。はいどうぞ。

<委員>

用途地域について、教科書的に言いますと、準工業というのはあいまいなはっきりしない用途地域だということで、なるべくなら準工業は張り付けない方がいいというのが都市計画の教科書的な位置づけです。

ですから、当初はきちんとした目論見のうえで土地利用を決めて事業を進めてきたのだと思いますが、企業などの立地者としては規制が厳しいということがご説明であったので、準工業でやむを得ないのかなとも思います。

しかしながら、ここは同時に地区計画も定めている地区でありますので、どんな起業者が入ってくるかわかりませんが、きちんと地区計画を守っていただいて立地していただければいいのかなと思っております。

ただの準工業地域ですと無制限な業態を招く恐れがありますので、そうではないということでもいいのかなと思っております。

しかし、やはり教科書的な観点からは準工が張り付くことについて少し不思議な感じがいたします。

<会長>

ありがとうございました。

今二つの議案について、同じ問題意識のもと、1つとして議論していただいております。ほかにご意見ございますでしょうか。また、菱野地区については如何でしょうか。

特にこれ以上ないようでしたらここでとりまとめをさせていただきたいと思います。

本日は2つの議案を1つのテーブルで議論していただいておりますが、議案としては2つでありますので、1つずつ採決を取りたいと思います。

では採決に入ります。

第1号議案「名古屋都市計画用途地域の変更（案）について」原案で今後の手続きを進めることに賛成の方、挙手を求めます。

《賛成11名 反対1名（原田委員）》

大多数の賛成ということですので、第1号議案は瀬戸市都市計画審議会条例第6条第3項により、賛成者が過半数を超えておりますので、原案で今後の手続きを進めることといたします。

つづきまして、第2号議案に移ります。

第2号議案「名古屋都市計画塩草西地区計画の変更（案）について」原案で今後の手続きを進めることにご賛成の方、挙手を求めます。

《賛成10名 反対2名》

反対が2名ですか。よろしいですか。反対が2名ですね。

従いまして、第2号議案につきましても瀬戸市都市計画審議会条例第6条第3項により、賛成者が過半数を超えておりますので、原案で今後の手続きを進めることといたします。

なお、たくさんのご意見がございましたので、今後、手続きを進めるにあたりましては、十分にご配慮くださいますようお願いいたします。

ほかに何かございますでしょうか。はい、事務局。

<事務局>

はい、前回5月の瀬戸市都市計画審議会におけるご質問に今回お答えすることとなっておりますので、回答させていただきます。お手元に資料を配らせていただきますのでしばらくお待ちください。

よろしいでしょうか。第1回瀬戸市都市計画審議会において、市内の企業数についてご質問がございました。

ご質問の内容といたしましては、「市内における新しく事業を興された企業、市外に転出された企業、廃業された企業のそれぞれの数を明確にするように」ということでしたが、こちらにつきましましては、担当課に確認いたしました。企業者数の増減推移は把握しておりますが、事由別の移動件数は把握していないということでした。

そこで、今回、お手元に配布いたしました「瀬戸市の工業（平成22年度）」の概要を用意させていただきましたのでこれに基づき少々ご説明をさせていただきます。

1ページ目は窯業土石に特化したものですので2ページ目をご覧ください。

（レジュメに記載のある企業数について読み上げる）

以上でございます。

<会長>

ありがとうございました。

いかがでしょうか。はい、どうぞ。

<委員>

事業所数が減るということは、額的には上がっていても、他企業が、または、他にお住まいのみなさまが瀬戸にお越しいただける魅力あふれる施策をしていかなければお越しただけないと思います。

やはり減少傾向にあるということは、どこかで歯止めをして増えるような施策を全体的に考えていく必要があるのではないのでしょうか。以上です。

<会長>

ありがとうございました。

都市計画審議会では異例の内容でしたが、あえて、本日はご議論いただいた次第です。

ほかに何かございますでしょうか。事務局。

<事務局>

本日、いろいろご意見をいただきましたので、今後、土地所有者やご地元のみなさまにご説明差し上げる際の参考とさせていただきます。

冒頭に部長が申しました通り、今後、利害関係者への縦覧の際に提出された意見書をもとに本原案を「瀬戸市案」といたしまして、愛知県に協議後、公告のもと一般の方への縦覧といたします。

一般の方への縦覧の際に提出された意見書を付して再度、瀬戸市都市計画審議会に付議いたします。時期は平成25年2月ごろを予定しておりますのでよろしくお願いいたします。

以上でございます。

<会長>

ありがとうございます。

再度付議されるころまでで、どのような経過でどのような努力をされたか委員のみなさまはご注視されると思いますので、慎重に取り組んでいただきたいと思います。

本日本日予定されている議案は以上でございますが、他に何かございますでしょうか。

特にないようですので、以上で平成24年度第1回目の瀬戸市都市計画審議会を終了いたします。本日は、長時間にわたりご審議いただきましてありがとうございました。

ご苦労様でした。

午後3時5分閉会

瀬戸市都市計画審議会運営規則第5条2項の規定により、ここに署名する。

瀬戸市都市計画審議会 会長

瀬戸市都市計画審議会 委員

瀬戸市都市計画審議会 委員