

# 令和元年度第1回瀬戸市都市計画審議会 議事録

## 1 日時

令和2年2月20日（木） 午後2時～午後2時40分

## 2 会場

パーティセと 4階 マルチメディアルーム

## 3 出席者

### (1) 委員

出席 14名

欠席 2名

### (2) 事務局

出席 6名

## 4 議案

第1号議案 名古屋都市計画用途地域の変更について

第2号議案 名古屋都市計画品野中部地区計画の決定について

第3号議案 名古屋都市計画高度利用地区の変更について

第4号議案 名古屋都市計画生産緑地地区の変更について

## 5 議事録

午後2時開会

### <事務局>

それでは、定刻になりましたので、これより「令和元年度第1回瀬戸市都市計画審議会」を始めます。私は都市計画課長の山村と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

委員の皆様におかれましては、ご多忙のなか、当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。

開会にあたりまして、瀬戸市都市整備部長の加藤から、ご挨拶を申し上げます。

### <都市整備部長>

皆様こんにちは。都市整備部長の加藤でございます。本日は令和元年度第1回瀬戸市都市計画審議会の開催にあたりまして、大変お忙しい中、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。また、新型コロナウイルスの感染拡大の報道が続いておりまして、収束の見通せない中での開催となり、大変恐縮でございますが、本日はどうぞよろしくお願ひいたします。

本日の議題は4件ございます。第1号議案は、品野中部地区における暫定用途地域の解消を図るため、用途地域を変更するものでございます。また、第2号議案は、第1号議案の用途地域の変更とともに、地区計画を定め、当該地区における良好な住居の環境の保護を図るものでございます。

次に、第3号議案は、高度利用地区決定の計画書記載事項に関しまして、建築基準法の改正に伴い、項ずれが生じたため、変更するものでございます。

最後に、第4号議案は、生産緑地法に基づき制限の解除を行ったものについて、一部区域を変更するものでございます。

以上、4件すべて市決定の付議案件となっておりますので、ご審議賜りますようよろしくお願いいたします。

<事務局>

続きまして、今回の審議会は、今年度第1回の開催となること、また、前回の審議会以降、新たに委員にご就任いただいた方がいらっしゃいますので、委員の皆様のご紹介をいたします。

学識経験者といたしまして、

中部大学工学部都市建設工学科 教授 磯部友彦様

名城大学理工学部社会基盤デザイン工学科 教授 鈴木温様

愛知県立芸術大学美術学部デザイン・工芸科 デザイン専攻 准教授 森真弓様

愛知県陶磁器工業協同組合 理事長 丹羽誠様

瀬戸市農業委員会 会長 加藤基様

関係行政機関又は県職員といたしまして、

愛知県尾張建設事務所 所長 小川秀史様

市民の立場といたしまして、

瀬戸市自治連合会 会長 伊藤勉様

瀬戸市地域力推進協議会 座長 伊沢俊泰様

伊沢様につきましては、先程ご連絡があり、少し遅れてご出席されますので、ご了承ください。

市議会議員といたしまして、

瀬戸市議会議員 高島淳様

瀬戸市議会議員 松原大介様

瀬戸市議会議員 馬嶋みゆき様

瀬戸市議会議員 池田信子様

瀬戸市議会議員 浅井寿美様

瀬戸市議会議員 柴田利勝様

皆様どうぞよろしくお願いいたします。

なお、瀬戸商工会議所 会頭 河村誠悟様、愛知県瀬戸警察署 署長 西脇眞二様につきましては、本日ご欠席のご連絡をいただいておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

次に、審議会の成立につきましてご報告いたします。

本日は河村委員、西脇委員の2名がご欠席でございますので、16名中14名の方にご出席を賜っております。瀬戸市都市計画審議会条例第6条第2項の規定によりまして、委員の半数以上の出席を得ておりますので、審議会が成立していることをご報告いたします。

また、本日の傍聴者は2名でございます。

それでは、瀬戸市都市計画審議会運営規則第4条第1項に基づきまして、ここからの議事につきましては、磯部会長に議長をお願いいたします。

<議長>

改めまして、議長の磯部でございます。よろしくお願いいたします。少しお話をさせていただきます。

瀬戸から岐阜のまちにかけて、大河ドラマの関係で、今とても賑やかになっておりますが、その大河ドラマというものも戦国時代の話でございます。何が言いたいかというと、まちづくりというのは、ほとんどが戦国時代が終わってから江戸時代が始まる頃の出来事で、当時は用地が誰のものになるか分からない状況でしたので、安定した生活ができませんでした。江戸時代が終わる頃には生活が安定して、まちづくりが進んだものであります。それでは、瀬戸のまちはどうかというと、やはり瀬戸はやきものまちとして発展したまちでありますので、周辺のまちと比較すると、一足早くまちづくりが行われたため、今や古いまちとなっております。古いまちならではの良い面もあれば、返って問題となる面もあることは皆さんも把握されていると思いますが、その時の時代に合せてまちづくりを進めることが大切かと思っております。そのまちづくりを検討するために、この都市計画審議会があると思ひまして、今のまちづくりはみんなの意見を聞いて、みんなが暮らしやすいように考えていく必要があると思ひますし、この先何百年先のことも考えていく必要もあると思ひますので、本日はよろしくお願ひいたします。

それでは、会議を進めたいと思ひます。

本日の議事録署名人の指名を行います。議事録署名人は瀬戸市都市計画審議会運営規則第5条第2項により議長が指名した2名とありますので、本日は、伊藤委員、高島委員にお願ひしたいと思ひます。どうぞよろしくお願ひいたします。

今回は議案が4件ございまして、慎重な審議をお願ひしたいと思ひますが、質問やご意見等は簡潔にお願ひいたします。

それでは、事務局から第1号議案について説明を求めます。

<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」について、ご説明いたします。資料には、右下にページ番号が振っておりますので、ご確認ください。

それでは、1-3 ページをご覧ください。今回用途地域を変更する品野中部地区の位置を示しております。東海環状自動車道せと品野インターチェンジ西側の約15.9haでございます。

戻りまして、1-1 ページをご覧ください。用途地域の変更計画書となっております。表の中に示しました数字は変更後の数字となっております。

次に1-2 ページをご覧ください。変更の理由ですが、住居の環境を保護しつつ、地区の生活利便施設等を配置し、この地区の歴史や伝統、周辺の自然環境との調和に配慮した土地利用を図る用途地域に変更するものでございます。

1-5 ページをご覧ください。新旧用途地域対照図でございます。左側が変更前、右側が変更後の図面となっております。国道363号線沿いの約6.8haを第一種住居地域、建蔽率60%・容積率200%に、南側の区域約9.1haは、用途地域は変更せず、第1種低層住居専用地域、建蔽率60%、容積率100%、建築物の高さの限度を10mと変更する案となっております。

1-6 ページをご覧ください。1が品野中部地区の変更の概要となっております。2の当該都市計画の都市の将来像における位置づけをご覧ください。都市計画マスタープランでは、この都市像を実現するための政策として「良好な居住環境の提供」を示し、全体構想の都市整備の方針では、当該地区を土地利用検討ゾーンに位置づけ、「品野中部地区においては、暫定用途地域を解消し、建築物の建て替えによる耐震化や道路の拡幅、民間開発を促進します。」と記載しております。また、当該地区は地域別構想の分野方針では、「土地利用検討ゾーンである品野中部地区では、暫定

用途地域の解消を図り、建築物の建て替えによる耐震化や道路の拡幅、民間開発を促進します。」  
としています。

次に、3の当該都市計画の必要性でございますが、上から4行目ですが、当該地区は、土地区画整理事業による面的な公共施設整備に備え、昭和59年より用途地域が、当時の住居地域からダウンゾーニングされ、現在は第一種低層住居専用地域、容積率を50%、建蔽率を30%、建築物の高さの限度を10mに定めた地区ですが、面整備については新しい居住者もいることもあり、今後も地元地域の合意が期待できず、建て替えや増築が現在の制限では難しく、未利用地の活用が進まないなど地域全体の課題が存在しております。この暫定用途地域の解消を図るため、地域に必要な都市基盤施設が不足していることなどの課題を地域で把握したうえで、現状のまま用途地域を変更することに対し、地元合意を得ることができたため、用途地域を変更するものでございます。

1-7ページをご覧ください。当該都市計画の妥当性の部分の施設の配置等でございますが、第一種住居地域に変更する区域、約6.8haは、北側と西側に隣接する第一種住居地域との連続性への配慮や、住居の環境を保護しつつ地区の生活利便施設等の誘導ができ、持続可能な都市づくりが図られるところでございます。

また、第一種低層住居専用地域のまま、容積率を100%、建蔽率を60%に変更する区域、約9.1haは、東側に隣接する市街化調整区域の農業環境への配慮や、ゆとりのある優れた居住環境の保護が図られるということから、当該都市計画変更案は妥当であると考えております。

なお、本件につきましては、都市計画法第16条第1項に基づき、説明会等を令和元年10月23日及び24日に2回開催しております。また、都市計画法第17条第1項に基づく縦覧を令和2年1月10日から24日までの2週間実施し、縦覧者は3名で、意見書の提出はありませんでした。説明は以上です。ご審議賜りますよう、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。第1号議案についてご説明いただきました。用途地域の変更ということで、建築物に関する制限、建蔽率や容積率等に関する変更でございましたが、この議案につきまして、何かご意見、ご質問等ございませんでしょうか。

<委員>

用途地域を変更することで、家が建てやすくなるということかと思いますが、例えば、田んぼの跡地に家を建てる場合で、水路が無い場合については、水を流す際の指導を行っておりますでしょうか。

また、赤道を広げて道路をつくる際に、道幅が狭いまま整備されては利用しづらいと思いますが、その辺りの指導等はされておりますでしょうか。

<議長>

ありがとうございます。農業耕作地があった土地についてどのような対応をされるか、ということ及び今後の道路整備についての質問かと思いますが、事務局いかがでしょうか。

<事務局>

今回の暫定用途地域を解消するために地権者を対象にアンケート調査を実施したところでございますが、アンケート調査の結果としましては、3分の2以上の方が、現状のまま速やかに暫定用途地域を解消し、建物の増築及び建替え等を行うことができるようにしたいというご意見が多

く、今回の案となったところでございます。

また、先程の排水及び道路の整備等の面的整備につきましては、当初、区画整理事業において道路及び排水路の整備の話があったのは昭和 50 年代でございますが、現状のまま用途地域を解消することを地域が望まれたということから、排水路につきましても、現在のものを利用したまま、建て替え等を行うということでご理解をいただいております。

また、道路の拡幅につきましては、狭あい道路の関係になりますが、建築物を建てる際に、建築基準法によるセットバック、壁面後退等により、地権者の方にご協力いただき、4m 道路の確保に努めてまいりたいと考えております。

<議長>

ありがとうございます。その他はいかがでしょうか。

それでは、ご意見等も無いようですので、採決に移ります。

それでは、第 1 号議案「名古屋都市計画用途地域の変更」について、ご異議はございませんか。

(異議なし)

ご異議がないようですので、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、原案のとおり可とすることに決しました。

続きまして、事務局から第 2 号議案について説明を求めます。

<事務局>

それでは、第 2 号議案「名古屋都市計画品野中部地区計画の決定」について、ご説明します。

まず初めに、2-5 ページをご覧ください。計画図となっております。第 1 号議案でご説明した区域のうち、第一種住居地域に変更する区域に地区計画の決定をするものでございます。

2-1 ページをご覧ください。品野中部地区計画の計画書になります。名称は、品野中部地区計画で、位置は瀬戸市品野町 7 丁目の一部。面積は約 6.8ha でございます。地区の目標は 5 行目でございますが、やきものの歴史や伝統を守りつつ、周辺の自然環境との調和に配慮した住宅地の形成と保全を図ることを目標としております。区域の整備開発及び保全の方針の土地利用方針でございますが、住居の環境を保護しつつ、地区の生活利便施設等を配置することのできる土地利用を図るとともに、やきもの関連施設による歴史や伝統、文化の維持・継承を図ることとしております。また、建築物等の整備の方針では、建築物等の用途の制限を定めることとしております。

次に、2-2 ページをご覧ください。地区整備計画の建築物等に関する事項ですが、建築物等の用途の制限として、用途地域の制限に加え、地区計画で更なる制限として、遊戯施設や畜舎、陶磁器関係の製造を営むものを除く工場及び危険物の貯蔵・処理に供する建築物等を規制しております。

2-6 ページをご覧ください。理由書でございます。1 の当該都市計画の都市の将来像における位置づけについては、第 1 号議案でご説明したものと同様となっております。2 の当該都市計画の必要性 (1) 当該都市計画の必要性につきましても、6 行目以降は第 1 号議案と同様となっております。(2) 当該都市計画による効果でございますが、既存の住居の環境を保護しつつ、地区の生活利便施設等を誘導することができ、持続可能な都市づくりが図られます。また、陶磁器製造関連工場以外の立地を制限することで、窯元ややきもの関連施設による歴史や伝統、文化の維持・継承のため土地利用が図られます。

3 の当該都市計画の妥当性の (2) 区域をご覧ください。当該地区は、第一種住居地域に指定

されており、明確な区域境界でございます。(3) 規模については、当該地区の面積は約 6.8ha であり、暫定用途地域を解消する区域のうち、市道境井橋線の北側に定めるものであり、規模は適切と考えており、当該都市計画案は妥当であると考えております。

なお、都市計画法第 16 条第 1 項に基づき、説明会等を令和元年 10 月 23 日及び 24 日に 2 回開催しております。

また、都市計画法第 16 条第 2 項及び瀬戸市地区計画等の案の作成手続に関する条例第 2 条に基づき、令和元年 12 月 6 日から 20 日までの 2 週間実施し、縦覧者は 3 名で、意見書の提出は 1 件でした。都市計画法第 17 条第 1 項に基づく縦覧につきましては、令和 2 年 1 月 10 日から 24 日までの 2 週間実施し、縦覧者は 3 名で、意見書の提出はございませんでした。

最後に、2-8 ページをご覧ください。都市計画法第 16 条第 2 項及び瀬戸市地区計画等の作成手続に関する条例第 2 条に基づく縦覧により提出された意見の要旨と市の見解が示されておりますので、ご確認ください。

説明は以上でございます。ご審議賜りますよう、よろしくお願ひいたします。

<議長>

ありがとうございます。2号議案は、1号議案の区域の中の一部でございまして、第一種住居地域に用途地域を変更した区域に対して地区計画という制度を用いて制限をかけるものでございます。特に地場産業に対して不利にならないように配慮したものでございます。

これについて、ご意見、ご質問等ございましたらお受けいたしますが、いかがでしょうか。

<委員>

建築物と用途制限に関することですが、陶磁器工場については一部認めていくということかと思いますが、通常原動機を使用する工場に対しては、ここの住居地域の制限がかかってくるのでしょうか。

<事務局>

出力に関するご質問かと思われませんが、委員が仰っていただいた通り、第一種住居地域でかかる建築基準法上の制限がかかります。

<委員>

その場合、実際窯業関係のどの程度のものまでが許容されるのか、教えていただきたいです。

<事務局>

具体的にどの程度ということではないのですが、いわゆる陶磁器の製造に関わる工場については、許容範囲であると考えております。

<議長>

ありがとうございます。他に何かございますか。

<委員>

陶磁器関連の工場の話ですが、ここの区域にはどの程度陶磁器工場がありますでしょうか。

<事務局>

3軒ほど確認をさせていただいております。

<委員>

その3軒の中で、実際に窯を持っている工場は何軒かわかりますでしょうか。

<事務局>

窯を持っているのはおそらく1軒だと思ひまして、2件は問屋さんだと思ひております。

<委員>

従業員数は、そんなに多くないのでしょうか。

<事務局>

そうかと思われます。

<委員>

そうであれば、先程の出力の話については、問題ないという理解でよろしいでしょうか。

<事務局>

第一種住居地域では、出力の制限については建築基準法上ございませぬので、原動機を使用する工場の面積制限のみとなりますので、大きな問題はなかと考えております。

<議長>

ありがとうございます。他にありますでしょうか。

<委員>

基本的な質問かもしれませんが、今回の地区計画の区域は、第一種住居地域に用途変更する区域であると思ひますが、従来と同じ用途地域である南側の区域は、なぜ地区計画を定めなかつたのでしょうか。

<事務局>

事前に地権者の方々にアンケートを取らせていただいたところでございます。選択肢としましては、従来通りの第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域という住居系用途地域の3つの選択肢がございまして、結果として、地権者の意向に北地区及び南地区共に大きな差はありませぬでした。

ただし、現状の土地利用の状況が、市道境井橋線の北と南において、北側は住宅用地で、南側については農地が広がる区域ということ、また、都市計画マスタープランにおける品野地域の方針から、今回のように北側と南側で区域を分け、北側については地区計画を定めるものでございます。

<議長>

ありがとうございます。他に、委員の皆様からご意見、ご質問等ございませぬでしょうか。よろしければ、採決に入ります。

それでは、第2号議案「名古屋都市計画品野中部地区計画の決定」について、ご異議はございませぬか。

(異議なし)

それでは、全員賛成ということで、第2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、原案のとおり可とすることに決しました。

続きまして、事務局から第3号議案について説明を求めます。

<事務局>

それでは、第3号議案「名古屋都市計画高度利用地区の変更」について、説明いたします。

3-4 ページをご覧ください。名鉄尾張瀬戸駅東側の約1.0haの部分、今まさにこの区域にいるところでございますが、この区域の高度利用地区の変更でございます。

3-5 ページをご覧ください。2の都市計画変更の内容に記載がございませぬように、語句の整理及

び建築基準法の「第4項」の記載が「第6項」と項ずれするものでございます。

3-2 ページをご覧ください。変更の理由ですが、建築基準法の改正に伴い項ずれが生じたため、変更するものでございます。

なお、都市計画法第17条第1項に基づく縦覧を令和2年1月10日から24日までの2週間実施し、縦覧者は2名で、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上です。ご審議賜りますよう、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。ご意見、ご質問はございますでしょうか。

余談となるかもしれませんが、3-5 ページにございますように、今は「建蔽率」という言葉は、すべて漢字表記となっておりますが、以前は「蔽」の字はひらがな表記でございまして、それから法律が変わりまして漢字表記となったわけですが、法律の変更に伴い、こちらでも変更しないといけないものがありますので、それと少し似たようなものかと思われま。

それでは、採決に入ります。第3号議案「名古屋都市計画高度利用地区の変更」について、ご異議はございませんか。

(異議なし)

異議なしとして全員一致ですので、第3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、原案のとおり可とすることに決しました。

続きまして、事務局から第4号議案について説明を求めます。

<事務局>

それでは、第4号議案「名古屋都市計画生産緑地地区の変更」について、ご説明します。

4-1 ページをご覧ください。生産緑地地区について、現在20.5ha指定しているものを、20.0haに変更するものでございます。変更の理由ですが、生産緑地法第14条の生産緑地地区内における制限の解除が行われたもの及び面積に誤りがあったため修正するものでございます。

変更区域につきましては、4-2 から4-5 ページをご覧ください。黄色の着色したところが、生産緑地地区から除外する部分、青色の着色したところが、面積修正を行う生産緑地地区でございませ。

4-8 ページをご覧ください。変更状況調書でございます。現在134団地、面積20.5haについて、4団地、0.5ha減少し、変更後の130団地、20.0haとするものでございます。

箇所別の変更理由といたしましては、7-23-7, 7-23-9, 7-24-1, 12-43-1 については、主たる従事者の故障による買取申出から3ヶ月以内に所有権の移転が行われなかったものでございます。また、11-18-3 については一部面積の修正を行うものでございます。

なお、都市計画法第17条第1項に基づく縦覧を令和2年1月10日から24日までの2週間実施し、縦覧者は2名で、意見書の提出はありませんでした。

説明は以上です。ご審議賜りますよう、よろしくお願いいたします。

<議長>

ただいまの説明に対しまして、ご意見、ご質問があればお受けしますが、ございますか。

<委員>

確認ですが、面積の修正の理由についてお聞かせください。

<事務局>



事務局備え付けの台帳と、登記簿謄本の面積が合致しなかったため、修正するものでございます。もとは大きく一筆であった土地が分筆され、その一部が過去に生産緑地地区から除外された際に、台帳との整合が合わなくなったものでございます。

<委員>

現地は何も変わらないということによろしいでしょうか。

<事務局>

その通りでございます。

<議長>

他にはいかがでしょうか。他に無いようですので、採決に入りたいと思います。

第4号議案「名古屋都市計画生産緑地地区の変更」について、ご異議はございませんでしょうか。

(異議なし)

全員賛成でございますので、第4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、原案のとおり可とすることに決しました。

以上で、本日予定しておりました議題についてご審議いただき、すべて決しましたが、その他に委員よりご意見、ご質問等はございますでしょうか。

<委員>

都市計画道路の話ですが、国道248号線から繋がるように、品野中学校の裏を通る瀬戸環状北部線の計画がありますが、今、その区域内で駐車場の整備をされたところがあるということで、地元の方が非常に心配していると聞いておりますが、そのあたりについて教えてください。

また、当該都市計画道路の今後の計画についてはいかがでしょうか。

<事務局>

ただ今ご質問をいただきました都市計画道路は、品野線の一部のことかと思いますが、品野線は都市計画決定をしておりますが、まだ事業化決定はしておらず、事業化の目途は立っておりません。従って、建築物を建築する場合については、2階以下の木造及び鉄骨造については建築可能というような制限がございますが、都市計画法53条の許可を要しますが、今回の件においては駐車場の整備ということでございますので、都市計画法53条の許可は不要となっております。

<議長>

過去に決定したものでございますので、難しいところではございますが、計画決定してから事業化されるまで時間を要するものですから、まちの状況が変わってくると、計画決定したものについても見直しをしていかなければならない状況も出てくるかもしれませんし、実際に見直しを行っている市もございますので、瀬戸市においても見直しをどうしていくか、今後検討されていくことと思いますので、よろしく願いいたします。

その他に、ご意見、ご質問等はよろしかったでしょうか。

それでは、続きまして、次第の3に移ります。事務局から説明があれば、よろしく願いいたします。

<事務局>

大変ご熱心なご審議等をありがとうございました。

今後の手続きについて、ご説明します。

本日も承認いただいた第1号議案から第4号議案までのすべての議案について、愛知県知事と協議を行い、知事からの回答をいただいた後、令和2年4月1日に告示を行う予定でございます。

なお、第2号議案「名古屋都市計画品野中部地区計画の決定」については、現在地区計画条例案として瀬戸市議会の令和2年3月定例会に議案として上程させていただいておりますので、議会の承認を得ることができましたら、告示を行います。

以上が、事務局からの連絡事項でございます。

<議長>

ありがとうございます。事務局から連絡事項がございましたが、他にはよろしいでしょうか。

それでは、以上で令和元年度第1回瀬戸市都市計画審議会を終了させていただきます。本日は長時間にわたりましてご審議をいただき、誠にありがとうございました。

午後2時40分閉会