

令和4年度 第1回弥富市都市計画審議会 会議録

日 時 令和4年4月28日（木） 午後2時から午後3時まで
場 所 弥富市役所 本庁舎3階 大会議室A B
委 員 平野 広行 委員、高橋 八重典 委員、服部 知治 委員、東嶋 とも子 委員、
平野 隆久 委員、大村 敦彦 委員、八木 春美 委員、竹川 彰 委員、
鬼頭 重美 委員、今枝 克之 委員
弥富市 安藤 正明市長、村瀬 美樹副市長、伊藤建設部長
事務局 三輪都市整備課長、高柳主査、山田主任、大野専門員
傍聴人 なし

- 1 開会
- 2 会長あいさつ
- 3 市長あいさつ
- 4 審議会委員紹介
- 5 議題
議案第1号 名古屋都市計画地区計画の決定について
(前ヶ平地区計画の決定について)
- 6 その他
名古屋都市計画道路の変更について
- 7 閉会

【議事内容】

■議案第1号

会 長：議案第1号として、「名古屋都市計画地区計画の決定」について事務局より説明を求めます。

— 議案第1号 事務局説明 —

会 長：ただいまの説明につきまして、ご意見ご質問がございましたらお願いします。

平野（広）委員：今の説明で位置的なところはよく分かりました。今回の対象地区の隣も愛知県の農業用総合試験場の跡地だと思います。我々、議会においてはこういった説明をいただいたのですが、今日この会に出てみえる審議委員の方にはなぜこの区域だけなのかといったことの理由というものをきちんと説明していただいて、ご理解していただかないと審議委員の方に質問があった場合に答えられないといったことになるので、まずはその点、どうしてここだけになったのかという概略の説明をお願いしたいと思います。

事務局：平野委員から意見がありましたとおり、愛知県農業用総合試験場は田んぼの部分を含めて跡地となります。蟹江警察署さんが仮庁舎として使用していた部分は、建物と駐車場部分でございます。この部分の建物や駐車場といった既存ストックを有効活用するために地区計画を定めるものでございまして、そのほかの田んぼの部分につきましては、有効活用できるような建物等がないわけですし、市街化調整区域というのは市街化を抑制するのが基本となっており、いたずらに開発を促進することがないように、これまでどおり市街化調整区域として利用していくことを市の方は考えております。

平野（広）委員：もう一点ですけど、既に定められているルールプラス地区計画で新たに定めるルールを加えるという説明があったが、具体的に該当する土地で既に定められているルールに新らしくどういったルールが加わってくるのかの

説明をお願いしたい。新しいルールは書いてあったのですが、既存のルールとはどういったものか具体的に教えて頂きたい。

事務局：お答え致します。新たに加えるものは、地区計画の内容でご説明させていただきましたが、これまでに規制されている内容で、大きなものとしては区域区分がございます。弥富市は全域が都市計画区域に属しており、区域区分として市街化調整区域と市街化区域に分けられております。市街化区域に区分されている部分につきましては、地域地区という都市計画で用途地域が定められております。各地域によって、建物の建蔽率が違っていたり、建てられるものが異なるという制限があります。今回の地区に関しましては、市街化調整区域に位置しておりまして、先ほど課長の方からも説明がありましたけれども、市街化を抑制していく区域、調整していく区域になっておりますので、立地基準に適合した建物のみ建てることができますが、一般的な住宅等は建てられない区域となっております。また、現状の制限の中においては、専門学校であったり、専修学校は建てられません。今回きめ細やかなルールを作ることで、建物の跡地活用をしていきたいと考えているところです。

平野（隆）委員：聞き漏らしたのかもしれないが、教えてください。地区計画案のところに公共空地1号とありますが、これは何ですか。

事務局：そちらの公共空地1号、紫色の部分におきましては、既存の水路構造物がございますので、その部分の排水機能を維持保全していくために、決めさせていただいております。こちらの航空写真でわかると思いますが、現状としては蓋付きの水路となっております。この部分をそのまま地区計画で定めて残していくということでございます。

高橋委員：地区の現状というところをお願いします。対象地区の赤枠の上の部分は、蟹江警察の駐車場部分として使っていたところですが、今回そこを外されている理由は何なのでしょう。

事務局：この部分はですね東側の農地といいますか、田んぼで使っていた部分があるんですけども、道路に面しない状況になってしまうものですから、その後の田んぼの部

分を土地利用するためにもこの部分で接道を取って利用ができるように無接道にならないようにこの部分を残しておきます。

竹川委員：1点、地区計画を定めるにあたって、今これ容積率とか建物の高さの最高限度はあるのですが、建蔽率は何%になりますか。

事務局：建蔽率は他の調整区域と同様の60%のままで、そのままの数字で60%でございます。

竹川委員：もう1点、今回の地区計画とは離れるかもしれないのですけれども、既存の建物があるということで、その建築物の建築年と耐震性があるかというあたりはどうでしょうか。もしわかれば、教えてください。

事務局：建築年は今お調べしておりますが、耐震性能を備えていることは愛知県の方から伺っております。建築年は後ほどお答えいたしますので、少しお時間をください。昭和54年の3月です。よろしいでしょうか。

竹川委員：建築基準法の改正が昭和56年にあって、以前の建物ということですので、耐震性を含めて、今度の各種学校で利用されるということであれば、既存不適格ともなれば改修等が必要になると思うんですけど、耐震性があるということは確認しているということですね。

事務局：その通りです。

竹川委員：わかりました。

東嶋委員：先程、平野委員さんも尋ねられたんですけども、ルールが新しいルールっていう部分なんですけど、境界からの1m、壁面のっていうのがありましたよね。あれっていうのは、1mになっているのは、今の建物はその状態ということで、1mということなのではないでしょうか。敷地の境界っていう話になったときに、今の赤線が建物から1m控えているんですかね。

事務局：近隣の隣地境界線から現在の建物までの距離は、1 m以上離れておるんですけども、既存の建物の位置ですとか、将来、建替えとかを行った場合の隣地への影響等を考慮しまして、隣地境界線から建物までの距離を1 m以上と設定させていただいております。

服部会長：私の方から少しお話をしたいと思います。地区の現状の図面なんですけれども、赤線で囲った区域を対象地区にしているんですが、対象地区と楽荘の間の今の空地になっているところが、今後どのような形で県として考えているのか、その辺は聞いていますか。

事務局：現在のところ、計画がないというふうな回答をいただいております。

服部会長：土地の所有は県ですか。

事務局：愛知県です。

服部会長：私の希望ですが、出来れば市の方で公共施設とか、それから楽荘との間を公共施設的に使われる方がいいのかなとはちょっと考えているのですが、どんなことがいいのかそれはちょっとわからないのですが、将来的には考えてみたらどうでしょうか。

事務局：はい。ありがとうございます。

東嶋委員：今の意見ですね、既存建物だけのところをここで議論するではなく、やはりまとめた形でのやっぱり都市計画なんかにしていただきたいなと今言われて気が付きました。今からどこまでできるのかわからないですけども、それも含めた計画、何かができるのであれば、弥富市の方から県に言ったりすることができるのかわからないですけど、実際これから都市計画っていうのかね、これから弥富を考えたときに、残りの部分が今回の場合に入らないにしても、今後それを考えた計画を考えていただきたいと望みます。以上です。

事務局：はい。ありがとうございます。そういった意見があるのは十分理解するんですけども、先ほども申しました通り、やはり市街化調整区域ということもありますので、それなりの計画がない限りは空地の部分に建物を建てて活用するとか、民間が活用するということはなかなか難しいところがございます、今後の検討課題として伺っておくということによろしいでしょうか。すみません。

(異議なし)

【議案第1号 原案通り可決】

■その他

事務局：名古屋都市計画道路の変更の手続きおよびスケジュールについて
次回の都市計画審議会の予定は、令和4年7月頃予定している。

以上