

平成29年度第3回半田市都市計画審議会 議事録

《午後2時00分 開始》

事務局

定刻となりましたので、ただいまから、平成29年度第3回半田市都市計画審議会を開催させていただきます。

それでは、会議に先立ちまして、会長よりご挨拶をお願いいたします。

—会長あいさつ—

会長

今年の年賀状を見ておりましたが、「ほぼ人口が減少するというので、集約型の都市構造をつくることになるのだが、隣の県では区域区分を廃止するという条例をつくって、時代に逆行する形に進んでいく。」ということを書いてきた友達がいました。愛知県の場合は、そのようなことはないと思いますが、今年から田園住居地域という13番目の用途地域の指定があるということでもあります。半田市もどのようにするかわからないですが、都市計画制度も変わります。皆様方の御意見も伺いながら進めていきます。簡単ですが、挨拶に代えさせていただきます。

事務局

ありがとうございました。

議事に入ります前に、本日の予定についてご案内させていただきます。

本日の議題は、先に皆様にご配付した次第のとおり、議案第1号、知多都市計画用途地域の変更、半田市決定についてでございます。

議長の選出につきましては、半田市都市計画審議会条例第6条第1項に、「審議会は会長が招集し議長となる。」と定められておりますので、会長に議長をお願いいたします。

—議長選出—

議長

ただ今、事務局から説明がありましたとおりでございますので、議長を務めさせていただきます。よろしくをお願いいたします。

－ 定足数の確認 －

議長

まず、最初に本審議会の定足数でございます。
審議会条例第 6 条第 2 項に「審議会は委員及び議事に関係のある臨時委員の 2 分の 1 以上が出席しなければ会議を開くことができない」と定められておりますので、事務局から報告をお願いいたします。

事務局

本日は委員 14 名中 13 名の方にご出席いただいておりますので、定足数に達しておりますので報告いたします。

議長

ありがとうございました。ただいま事務局から定足数に達しているという報告がございました。

－ 議事録署名者の選任 －

議長

続きまして本日の議事録の署名者を決めたいと存じます。特に意見がないようでしたら、恐縮ですが私より指名させていただきたいと思いますがよろしいでしょうか。

一同

(異議なし)

議長

異議はないということでございますので、本日の議事録署名者を小栗佳仁さんと岩田須美子さんをお願いしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

－ 議 事 －

議長

それでは、早速議事に入りたいと思います。
議案第 1 号知多都市計画用途地域の変更、半田市決定についてです。
半田市長より、当審議会条例第 2 条の規定により意見を求められましたので、よろしく

ご審議をお願いしたいと思います。

それでは事務局から説明お願いいたします。

－議案第1号－

事務局

都市計画課の田中と申します。議案第1号「知多都市計画用途地域の変更」、具体的には、岩滑東町周辺地区の用途地域の変更についてご説明いたします。座って説明させていただきます。

それでは、スクリーンないしお手元の資料をご覧ください。

今回、用途地域の変更を行います「岩滑東町周辺地区」は、阿久比町との市町境に接し、赤枠で囲われた岩滑東町2丁目と3丁目の一部の約6.1haの区域であります。

この地域は昭和43年に公布された都市計画法に基づき、昭和45年11月に市街化区域として、住居地域に指定されましたが、昭和59年の線引き見直し当時も、市街化区域の中にながら、農地が非常に多く市街化が進まない状況が見られました。

このため、計画的な市街化形成を進めるために行う土地区画整理事業等による面整備に備えて、昭和59年2月、暫定的に土地利用を抑制する、建ぺい率30%、容積率50%、高さ制限10mと規制の厳しい用途地域である第一種低層住居専用地域に指定され、現在に至っています。

これまで、暫定用途地域の解除には、土地区画整理事業による面的整備などが必要であったため、低・未利用地の利用や老朽化に伴う建替えが進まず、これは愛知県内の他市町においても同様の状況であり、問題解決のため、期間限定の規制緩和を行う『暫定用途地域解消を目指す施策ガイドライン』を平成28年2月に愛知県が策定しました。

このガイドラインでは、一定条件のもと地元合意による解除が可能となったことから、地権者の2/3以上の合意をもって、半田市都市計画マスタープランに基づき、地区周辺の用途地域に合わせて、第一種住居地域に用途を変更し、土地利用の促進を図りたいとするものです。

こちらは、現在の用途と変更後の用途を表した図となります。

用途地域の変更に伴う建ぺい率、容積率は、それぞれ建ぺい率が30%から60%、容積率が50%から200%になり、高さを10mに制限していたものがなくなります。変更により、周囲と同様の用途となります。

今回の変更により、現在都市計画決定されています半田市全体の用途地域につきましては、暫定用途地域である建ぺい率30%、容積率50%の第一種低層住居専用地域は約6haであったものがなくなり、第一種住居地域が約560haから約566haに増加いたします。

なお、本案件につきまして、昨年1月19日（木）に地元説明会を開催し、その後、地権者の意向を確認する調査を行っております。結果は、対象者174名に対しまして、回答

者 162 名中 118 名の同意があり、2/3 以上の合意を得ています。

また、市報掲載、公告のうえ、12 月 4 日から 18 日までの 2 週間の期間、都市計画課窓口において、都市計画案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

以上で、議案第 1 号、知多都市計画用途地域の変更、岩滑東町周辺地区の説明を終わります。よろしくご審議いただきますようお願いいたします。

議長

只今、事務局から説明がありました。内容につきましては、岩滑東町地区用途地域、暫定用途地域の変更ということでございます。ご意見ご質問あればお願いします。

— 質疑応答 —

鈴木好美委員

2 点ほど確認させてください。

まずは、基本的に都市計画法というものが 5 年に 1 度の変更だと思いますが、たまたまその時期に変更になったのか。

2 点目、地元合意の 3 分の 2 以上がなければならぬとあったのですが、3 分の 2 以下であった場合は、また何度も説明会を開いてやっていくものなのか教えてください。お願いいたします。

事務局

暫定用途地域の変更は 5 年に 1 度というわけではなく、随時変更ができるような内容になっております。

同意が 3 分の 2 以上得られなかった場合ということですが、ガイドラインによりますと、平成 37 年度までの期間限定の緩和措置でありますので、平成 37 年度までに同意が得られない場合は、逆線引きということで市街化調整区域になると定められておりますので、その旨を説明した上で、意見をお伺いしております。

豊吉委員

第一種低層住居専用地域の高さ制限はどうなりますか。また第一種住居地域になる場合はどうなりますか。

事務局

第一種低層住居専用地域では、10m の高さ制限があり、第一種住居地域に変更すると高さ制限がなくなります。

豊吉委員

高さ制限がなくなるということは何mでもよいということですか。

事務局

容積率や道路幅員による制限など考えられますが、用途地域の制限としては10m制限がなくなるということです。

議長

良い環境をつくろうとするのであれば、第一・二種低層住居専用地域にするのが良いと思います。今、暫定用途地域で指定されている用途地域ということですね。

京才委員

2点ほどお願いいたします。

1点は、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更するにあたり、税負担が変わるかどうかということと、2点目は、3分の2以上の同意が必要ということで、数字を見てもみると、やっと3分の2を超えたことが見受けられます。残り3分の1の方が同意されなかった意見はどのようなものがありますか。

事務局

税負担についてですが、これは説明会の中でもご説明を差し上げましたが、南側の岩滑東町と同じ用途地域になるため、南側の第一種住居地域を基準に税務課で算定をしていたところ、1㎡当たり、最大で40円の増額になると試算がされました。このあたりの一般の住宅が200㎡ぐらいの土地になっておりますので、最大で8,000円ほど上がると試算されております。

3分の2ぎりぎりでご同意がされたということですが、全体の回答率というのは93%いただいております。3分の1の方にはどのような理由で反対されたか意見を伺ったわけではないので、本心はわかりませんが、平成37年度に市街化調整区域になるというお話をさせていただく中で、現在建物が建築されているということであれば、その建物と著しく異ならない建物は建築できることとなりますので、市街化調整区域になりましても、その点では、余り変わりがないと思います。何が違うかということでは、税金が市街化調整区域になりますと都市計画税を払わなくてもよくなりますし、市街化区域と違い、固定資産税が少し下がるのではないかとあります。そのようなところで、どちらかということ、今のまま平成37年度を迎えて市街化調整区域でもいいという意見が反映されたのではないかと思います。

今回の用途変更に対して、同意されなかった3分の1の方の意見としては、平成37年度を迎えて市街化調整区域になっても、メリット・デメリットでいえば、デメリットに感じ

られないので、同意されなかったのではないのでしょうか。

議長

お住まいになっている人はいいのですが、住んでいない人の土地は建築の制限がかかってきますので、自己中心的に考えると、市街化調整区域になってもいいということかもしれませんね。岩滑東町3丁目の方は、基盤整備がないので、なかなか厳しいですよ。

事務局

道路につきましては、東側に名鉄の線路がありまして、通行車両がなく、ここに今お住まいになっている方には失礼かもしれないですが、行き止まりの区域になっています。南東の方向から自動車が入ってこられまして、幹線道路を通り、生活をされているので、幹線道路自体は一部狭いところがありますが、4m以上の道路であり、支障とならないような形で整備がされていますので、居住をするに当たっては問題ないと考えております。

豊吉委員

暫定用途地域は、市街化区域の中に指定されるものなののでしょうか。

事務局

現在は開発され、宅地化されてきておりますが、暫定用途地域指定時の昭和59年2月、当時は、ほとんどが田畑でありまして、そのような地域について、今後、市街化が見込めないのであれば、市街化調整区域に逆線引きする旨の指導があり、今後市街化を図るため、規制を厳しくして土地区画整理などを行うにあたり支障にならないように定めた用途地域が暫定用途地域です。

豊吉委員

将来も見越して、暫定用途地域にしたということですね。

事務局

はい。

議長

基本的に市街化調整区域を市街化編入しようとする、と、基盤整備をして、市街化区域に編入をします。暫定用途地域についても、基盤整備をし、用途を変更するということが行われており、この場合も、建築制限を厳しくしてもどんどん建築物が建ってしまうと土地区画整理ができません。できるだけ抑制しておいて、基盤整備をしてから皆さんに住んでもらい、その方が土地の価値が上がるという考え方なのですよ。でも現実には怠ってし

まってそのまま成り立っているというので今回の議題になっているかと思えます。

中川委員

経緯がもう少し分かればと思います。これは地元から要望があって進めているのですか。また、暫定用途地域になったのはいつですか。その際に、半田市としてはどのような街を作りたかったのか。それが、現にこうなっているわけですが、今後ここをどのようにまちづくりを進めていくのか。お願いします。

事務局

暫定用途の解除に至る経緯は、昭和 59 年 2 月に、市街化区域でありながら、市街化がされてない区域であったことから、土地区画整理事業などで、この地域を市街化していくため、暫定用途地域に指定しました。どのような手法で行っていくかという中で、JA が中心となって、地元の農住組合による、区画整理を行うという話がありましたが、合意がとれない状態でありました。この地域につきましては、名鉄沿線であり、半田口駅にも近く、住宅地として適している地域であるため、規制が厳しい中でも、開発が進み、住宅が建ち並ぶところとなってきていますが、農地としてお持ちの方の中には、土地の活用を考える中で踏み込めない方がいらして、窓口では、暫定用途地域は規制が厳しく、現状では土地の利用を図れないとおっしゃっていました。

中川委員

なぜ踏み込めないのですか。

事務局

建ぺい率 30%、容積率 50% の用途規制があり、大きな農地を持っている方が、開発をしていこうとすると、土地に対して小さな建物しか建たないので、土地を売るのに少し安くなってしまうということがあると思います。区画整理ができず、地元の気運も高まってこない中で、県からガイドラインが平成 28 年 2 月に示され、地元の合意が得ることができれば、暫定用途の解除ができるということでありましたので、権利者の皆様に意向を聞きながら、その意向に従い、手続を進めてきたのが今回の経緯になります。

中川委員

その件については、農家の方からの要望があって、変えるというのが大きいわけですね。

事務局

そういった要望もあり、どのように手続を進めていこうということもありましたが、暫定用途地域解消におけるガイドラインに基づき、権利者の意向を伺う中で、その方向性

にしたがって進めていきたいとするものです。

現状では、暫定用途地域として、規制の厳しい建ぺい率 30%容積率 50%となっており、高級住宅地のような規制になっております。都市計画マスタープランでは、この地域が南側の地域と同じ、一般住宅地と指定されていますので、これに従って用途を定めています。

中川委員

今後まちづくりの方針としては、周辺と同じようにしたいということですか。

事務局

現状の建ぺい率 30%、容積率 50%を変更していきたいものです。

土地に対して、小さい建物しか建たず、大きな土地が必要となります。半田口駅に近く、優良な土地ですので、南側の地区と同様の用途地域として、土地の活用を図っていききたいと思えます。

中川委員

ここは高級住宅地的な土地利用をしているが、一般的な住宅が建つように、今後はまちづくりをしていきたいということでもいいでしょうか。

事務局

はい。第一種低層住居専用地域は、鉄道沿線には定めないといったこともあります。

中川委員

農家の方の土地というのは、市街化区域に一応なっているもので、一般的な農地とは違うわけですね。税制上は、優遇された形になっているのでしょうか。

事務局

地目は田畑になっており、生産緑地でもないため、田畑として税金はかけています。

中川委員

現状でも、普通の田畑より税金は安くなっているのでしょうか。

事務局

調整区域とは違う税金にはなっています。市街化区域の税の制度に基づいて、徴収されますので、生産緑地とは違う課税がされています。

議長

そのような経過があっても基盤整備ができていないところだから、中川委員さんが言われたように将来のまちづくりにとっては、地区計画をかけて、道路をつくっていくということは、防災上、必要な気がします。基盤整備はできなかったけど、開発する時に宅地の制限をすとか、あるいはこのアクセス道路が南東からしかないということであれば、事前に地区計画をかけるとか建築協定をしていくとか、道路の整備等をもう少し念頭に置いた指導ができるといいですね。

事務局

岩滑東町周辺地区は、行き止まりの区域であり、幹線道路は、一部を除き4mの幅員が確保されていて、居住に対して、通行するのに問題のない状態であると考えています。この区域に進入する交差点につきまして、少し水路が出たような形で、通行がしにくい状態でしたが、今年度解消して通行がよりしやすい状態となっています。

ただ、農地であった区域であるため、用水路の形状の水路がかなり残っております。道路の幅員がある程度確保できているものの狭いところも存在するので、そういった箇所は今後水路を暗渠化するなど、幅員を確保し、道路のインフラ整備を中期的なスパンでやっていきたいと考えております。

基本的に通り抜けできる区域ではないので、あくまでも住んでいる方々が、生活するための道路という位置づけになります。今回実際交通量調査も行い、確認していますが、仮に全部土地利用がされたという想定で、試算しても通行が支障になるような状況は想定できないという結論がでてきていますので、現状、支障になっている部分を少しずつ改良していくという方向で考えています。

豊吉委員

今回言われているのは、農業用の用水路ですか。

事務局

一部農業用水路もありますが、ほとんどが雨水排水路です。用水路は、名鉄線路西側の矢勝川から汲み上げて、現在も使っているところがあると聞いておりますが、田んぼも随分減ってきて、雨水排水との兼用になっております。

豊吉委員

用水路を暗渠化して、幅員拡大を図っていこうということですか。

事務局

今回改修を行ったのは、南東側の交差点ですが、その先を暗渠化してしまえば、通行が楽になり、今後改修の計画があります。

豊吉委員

随分先のことになると思いますが、公共下水道の整備もしていくことになりますか。

事務局

公共下水道の区域になっておりまして、汚水の整備も終わっています。

中川委員

93%の回収率で、反対の人もいるのではないかとということで、推測として、都市計画税を払わなくてもよくなるとか、地価が安くなって固定資産税が安くなるのではないとかかそういうメリットがありました。反対の人のその他に明確な理由が分かることが出来ればと思います。もしかしたら聞いたらなるほどと思う理由もあるでしょうし、反対の理由がわからないのかなと思います。

事務局

用途地域の変更、暫定用途の解除について同意を得るために、調査を行っていますが、反対の理由については、確認していません。

地元説明会のあと、意向調査の確認のため、地権者の方を回った際に、御意見をいただいたのは、税金のことです。その他には、用途の制限解除された場合、大きなものが建ってしまうという懸念があるという声もありました。

中川委員

暫定用途を解除しない場合のメリットは具体的に何があるのでしょうか。

事務局

解除しない時のメリットは、平成 37 年度に市街化調整区域になるということがガイドラインに示されておりますので、税金の関係で都市計画税がなくなること、固定資産税が安くなるであろうということです。

中川委員

例えば、良好な住環境が守られていくとかは、静かな町が保たれるだとか、アパートが建たないこととか、水路や田んぼなどがあるものですから、そういう緑や水などの自然環境を守られるなどのメリットもあると思いますが、どうお考えでしょうか。

事務局

税金以外に想定されることとして、市街化調整区域になるということは、普通の建築物が建たないエリアになります。そのような意味で環境が守られるというところもあると思いますが、逆に言うと、今までは住居地域であったところが市街化調整区域となることで、開発によって建てることができなくなってしまうというデメリットもあります。メリット・デメリット両極面がありますので、メリットという形で申し上げませんでした。基本は税金の関係で安くなるところがメリットと考えております。

豊吉委員

やはり、大きな建物を建てた場合の日照問題と税の問題かなと思います。

中川委員

産廃場とかそういうのを作られるというのがありますが、それにつきましては、市役所が規制しようと思えば非常に簡単であり、市街化調整区域は、建物が建てられない前提なので、そういう意味では、自然環境を守れるのではないかなと思うのですが、考え方としてはおかしいでしょうか。

事務局

言い方が極端だったのですが、市街化調整区域内には基本建築が規制される区域ですので、そういった意味では、今の環境がそのまま維持される可能性が高いことになります。

中川委員

自然環境が守れるのと税金が安くなること以外のメリットはないというわけですか。

事務局

他のメリットについては想定していません。

建設部長

マンションが建ち、日照時間が減るなどは少数意見としてはあったと思います。デメリットとしてはそのようなことも考えられます。

議長

中川委員さんが言われたように、線引きをやめて拡散して進めば、いい環境にすることができるのではないかというのが田舎の方の意見で、コンパクトにしていくにはどうなのかわかりませんが、逆線引きしてしまえば、自分のところは、市街化調整区域でいいかもしれないけど、そういう住み方は、全部煩雑になってしまう可能性があります。

中川委員

これは空き家が1割以上もあるのにわざわざ市街化区域を増やす必要はないのではないかという根本的な意見です。

今回市街化区域を増やすわけですね。

事務局

現状市街化区域であります。

中川委員

現状は市街化区域なのだが、逆に、市街化区域にする必要ないようなところを無理やり市街化区域にしようとしているから市街化区域にもならないし、全体的な所でいうと1割以上も空き家があるわけだから、もう少し有効活用するほうに税金を投入すべきじゃないかなと思うわけです。

議長

逆線引きできたらすごいですよ。愛知県ではひとつもできていないものですから、半田市が率先してやっていくのも良いかと思います。

建設部長

先ほど、担当課から説明ありました通り、当時、農業をやっている方が元気で、区画整理の話がありましたが、農業をやるということで反対されまして、できませんでした。今では高齢化し、農業ができない状況になりました。

また、近くには半田口駅があり、宅地としてはかなり便利な所だと思います。半田市としては、駅にも近く、利便性が高いということで、市街化区域にしようとしています。反対に市街化調整区域にしてしまうと、半分以上が市街化している中で、税金が少なくなる時代にコンパクトシティとして、水道だとか道路だとかそのような整備費がかかり、ばらばらと家が建っていると、基盤整備を改修するお金がなくなっていき、できる限りコンパクトシティにして投資費用を抑え、他のところに投資をしていきたいという考えもありますので、ここは市街化区域にして、住宅地として利用する方が良いだろうと判断をしたということです。

議長

先ほど紹介した田園住居地域は、横山委員さん、このような地域に適したところだと思いますか。

横山委員

愛知県の中で、田園住居地域に事例がなく、現在では田園住居地域に指定する市町村さんはありません。愛知県は、生産緑地制度もしっかりしています。

議長

このような第一種低層住居専用地域が非常に広いところは田園住居地域に変えてしまい、施設ができるようにしたらどうでしょうか。

横山委員

出来なくはないですが、建ぺい率 30%、容積率 50%は、高級住宅地以外のところは基盤整備がない所なので、基盤整備をどうするかという課題の方が大きいかなと思います。

市町村決定の範疇なので、半田市さんがしっかり考えているところかなと思います。地域と協議などして考えていると思います。

議長

本日の議論は、非常にいいですね。逆線引きもあるのではないかと、ちょっと緩和する方向ですが、基盤整備をにらみながら考えていきたいという、用途地域の基本的な御意見をいただいたと思います。

議長

ほかにまだご質問ありますか。

(質問なし)

特に反対意見はなかったように思いますが、議案第 1 号知多都市計画用途地域の変更について、原案のとおり決することにご異議ございませんか。

(異議なし)

異議なしということでございましたので、原案のとおり決することにさせていただきたいと思います。以上で本日予定しております議題は終了いたしました。ご協力ありがとうございます。

最後に本日の会議につきまして半田市都市計画審議会運営要綱第 10 条により、会議は議決による公開とすることができるとされておりますので、議事内容のうち個人情報除き議事録を公開したいと思いますが、ご異議ございませんか。

(異議なし)

異議なしということでございます。これもちまして、審議を終了させていただきます。
ありがとうございました。

事務局

事務局から連絡させていただきます。

会議の冒頭に本日の議事録のご署名のことについて説明させていただきましたが、議事録につきまして、事務局において議事録の案を作成した後に、署名者の方々に、その内容についてご確認をいただき、ご署名をお願いしたいと思います。また改めてご連絡をいたしますので、よろしくお願いたします。

本日は誠にありがとうございました。

《午後 3 時 00 分 審議終了》