

平成 2 1 年度  
第 1 回 知立市都市計画審議会

議 事 録

( 1 ) 会議の日時及び場所

開催日時 平成 2 1 年 6 月 2 日 ( 火 )  
午後 1 時 3 0 分 ~ 午後 3 時 0 0 分  
開催場所 中央公民館 2 階 中会議室

( 2 ) 出席委員及び欠席委員の氏名 ( 出席表 )

委員数 1 3 名  
出席者 1 3 名  
欠席者 0 名

	氏 名	出 席	欠 席
会 長	藤澤貞夫		
委 員	三浦康司		
委 員	川合正彦		
委 員	佐藤 修		
委 員	池田滋彦		
委 員	石川信生		
委 員	柴田高伸		
委 員	林 秋雄	○	
委 員	兼子弘高		
委 員	隅田 薫		
委 員	武田好正		
委 員	永田直樹		
委 員	鈴木富雄	○	

( 3 ) 審議事項

議案第 1 号 知立市都市計画審議会会長の選任について  
議案第 2 号 衣浦東部都市計画土地区画整理事業の決定 ( 案 ) について  
( 知立市決定 )  
協議事項 第 5 回線引き見直しについて

## 「議事の概要及び経過」

事務局 (塩谷課長)	<p>みなさん、こんにちは。</p> <p>本日は、お忙しい中ご出席いただきまして、ありがとうございます。</p> <p>本年度最初の審議会ということですので、委員の皆様のご紹介をさせていただきます。</p> <p>〔全委員紹介〕</p> <p>それでは、会長職務代理の隅田委員より審議会の開会をお願いします。</p>
議長 (隅田委員)	<p>本日の出席委員は13名です。知立市都市計画審議会設置条例第7条第3項の規定による定数に達していますので、ただ今より知立市都市計画審議会を開催します。</p> <p>なお、本日の議事録署名人を池田委員と鈴木委員をお願いいたします。</p> <p>最初に副市長より挨拶をお願いします。</p>
副市長	(挨拶)
議長 (隅田委員)	<p>ありがとうございました。それでは、議事に入ります。</p> <p>議案第1号「知立市都市計画審議会会長の選任について」</p> <p>事務局より説明をお願いします。</p>
事務局 (塩谷課長)	<p>審議に先立ってご報告申し上げます。渡辺武会長より、昨年12月17日付けにて一身上の都合により、辞退届けをいただいております。</p> <p>渡辺会長の任期は平成22年3月31日となっておりますが、会長の辞職により現在会長が不在となっております。「知立市都市計画審議会運営要綱」第3条2項に、会長が欠けたときは、次の審議会にて会長選挙を行うとされていますので、本日の第1号議案を「知立市都市計画審議会会長の選任及び職務代理者の指定」とさせていただきます。</p> <p>知立市都市計画審議会設置条例第4条に「会長は、学識経験を有する者につき任命された委員のうちから委員の互選により定める」と規定されています。</p> <p>また、会長の選任は選挙で行うのが原則ですが、知立市都市計画審議会運営要綱第2条第4項の規定で「委員中に異議がないときは指名推薦の方法を用いることができる」とあります。</p> <p>従来においては、学識経験者の中から推薦で選出していただいているところです。</p>
議長 (隅田委員)	<p>事務局の説明が終わりました。どのように選出したらよろしいでしょうか。</p> <p>どなたか意見ををお願いします。</p>
林委員	はい。
議長 (隅田委員)	林委員、どうぞ。

林委員	従来と同様に推薦で選出したら良いと思います。
議長 (隅田委員) 兼子委員	「推薦で選出すれば」とのご意見がでましたが、他にありませんか。 異議なし。
議長 (隅田委員) 林委員	どなたか適任者を推薦していただきたいと思います。 はい。
議長 (隅田委員) 林委員	林委員どうぞ。 藤澤委員が適任かと思います。
兼子委員	異議なし。
議長 (隅田委員)	異議なしというご発言がありましたので、藤澤委員を会長に決定させていただきます。 会長が決まりましたので、以降につきましては藤澤会長に議長をお願いします。 ご協力ありがとうございました。
事務局 (塩谷課長) 藤澤会長	それでは、藤澤会長、議長席へお願いします。 会長に就任することになりました藤澤です。皆様のご協力を得て、審議会をスムーズに進めていきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。 知立市都市計画審議会設置条例第4条第3項に「会長に事故あるとき、または会長が欠けたときは、あらかじめ会長が指定した委員が、その職務を代理する。」ことになっております。 職務代理者を隅田委員にお願いしたいと思っておりますのでよろしく申し上げます。
区画整理課 (高木課長)	それでは、議案第2号「衣浦東部都市計画土地区画整理事業の決定(案)について」事務局より説明をお願いします。 議案第2号、「衣浦東部都市計画土地区画整理事業の決定(案)について」をご説明させていただきます。2ページをご覧ください。豊田花園土地区画整理事業は、豊田市が施行する土地区画整理事業で、知立市分の0.07haを含んで予定しております。 3ページをご覧ください。施行予定区域が示してあります。この豊田花園土地区画整理事業は、施行予定区域は22.4haで知立市分を含んでおります。 今後の予定としましては、平成21年12月に都市計画決定をいただき、事業認可

	<p>を平成22年度、施行期間を、平成22年度から31年度と予定しております。資料4ページをご覧ください。場所は、知立市境が逢妻男川を越えた部分、豊田市花園町と接する知立市八橋町寺内の一部で、面積は0.07haの豊田花園土地区画整理事業の分であります。</p> <p>5ページをご覧ください。現在、4軒の敷地の一部が市境にかかっております。居住者の住所は豊田市になっております。今回この部分を含んで豊田市が一体的に区画整理事業を実施することを予定しており、豊田市、知立市同時に都市計画決定をお願いする案件であります。</p> <p>なお2ページにありますとおり知立市側は、将来、公園と道路になる予定になっております。</p> <p>以上です。</p>
藤澤会長	<p>事務局の説明が終わりました。</p> <p>何かご意見、ご質問等ございましたらよろしく申し上げます。</p> <p>委員の皆さんには、積極的なご発言をお願いします。</p> <p>何かありませんか。</p> <p>なければ質疑を終了し、これより採決に入ります。</p> <p>議案第2号「衣浦東部都市計画土地区画整理事業の決定（案）について」賛成の方は挙手をお願いします。</p>
各委員	<p>(全員挙手)</p>
藤澤会長	<p>全員挙手ですので、本議案は原案どおり可決されました。</p> <p>それでは、本日の議決案件を終了し、協議事項に移ります。</p> <p>協議事項「第5回線引き見直しについて」事務局より説明をお願いします。</p>
事務局 (天野係長)	<p>「第5回線引き見直しについて」ご説明いたします。</p> <p>昨年11月5日の都市計画審議会にて、「第5回市街化区域及び市街化調整区域線引き見直しについて」ご説明しておりますが、より具体的な検討段階に入ってきました。</p> <p>お手元の資料、1ページ目をご覧ください。今回知立市で変更する案件は、6つございます。</p> <p>①から順番にご説明します。</p> <p>①都市計画区域の変更について、現在知立市は、衣浦東部都市計画に入っています。安城、刈谷、碧南、知立、高浜の5市です。今度、西三河都市計画になり、5市のほかに、岡崎市、西尾市、一色町、吉良町、幡豆町、幸田町の2市、4町が加わり、全体としては7市4町の区域に拡大します。</p> <p>西三河地域には豊田市と三好町もあるのですが、そちらは現在の豊田都市計画区域のままで、別区域となります。</p> <p>愛知県では、より広い、広域的な都市計画区域への再編の必要性から、現在、2</p>

0ある区域を、この6区域に変更する予定です。

②区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）の変更について、

4地区予定しています。2ページと3ページをご覧ください。

地区番号1の知立上重原北部地区については、③用途の変更、④区画整理事業の決定、⑤地区計画の決定に関連しています。

3ページの図面、知立市の右端の方に、N o 1「知立上重原北部地区」としてありますが、知立市上重原町丸山、恩田、曇り地内です。刈谷市との行政界もあります。国道23号、国道155号、主要地方道知立東浦線、東海道新幹線に囲まれた地区全てを市街化区域に編入する予定です。

編入面積は29.4haです。用途は工業地域を予定しています。

編入の理由は、総合計画でも産業系を誘致する箇所であると明記しているこの場所について、平成19年に策定した知立市都市計画マスタープランの中でも、工業系用途地域が必要という判断のもと、市街化区域に編入する指定をしています。工業系の用途として市街化区域に編入する場合に、既存の工業地域に隣接している、広域道路、国道県道に隣接している場所、もしくはそれに近い位置にあることというのが条件になっていますが、その条件に照らしても非常に工業系に適した場所です。地権者の同意もある程度得られており熟度も高まっています。そういったことから市街化区域に編入し企業を誘致する予定です。

土地区画整理事業と地区計画についても、同時に都市計画決定する予定です。

4ページは拡大図面ですが、検討段階の案ですので、今後変わる可能性はあります。

続きましてN o 2小針下地区については5ページ上の図面の2、弘法町小針下地内、猿渡小学校の南側です。

現在、市街化区域になっていますが、これを市街化調整区域に逆編入いたします。面積は0.02ha、約200㎡です。

変更理由は、市街化区域の境界が不明確で、土地改良で整備された田んぼの一部が市街化区域に入っている状態になっています。この境界を明確化するため、筆界を境界とするよう見直します。用途は、第1種中高層住居専用地域から市街化調整区域になり、用途指定なしという状況になります。

続いて地区の3番。弘法下地区です。同じく上の図面の3番の箇所です。場所は、弘法町弘法下地内で、遍照院（弘法さん）の南側です。

図面の赤色部分が市街化区域に編入する部分です。青色の部分は市街化調整区域に、逆編入する箇所です。

面積は市街化区域に編入する赤い部分が0.1ha、約1,000㎡程です。市街化調整区域に逆編入する青色の部分が0.03ha、約300㎡で、差し引き0.07ha市街化区域面積が増えることとなります。

変更理由は、現在不明確になっている市街化区域の境界を水路、側溝を境界とすることで明確にするためです。用途は、第1種住居地域を予定しております。青色の部分は市街化調整区域なので用途指定は無くなります。

地区番号4の高根地区は5ページの下図面です。牛田町高根地内、知立団地の

	<p>南側、高根保育園に隣接していて、面積は0.02ha、約200㎡です。</p> <p>変更理由は、市街化区域の境界が不明確となっていますので、道路境界を境界とする変更をします。</p> <p>以上が、今回の②区域区分の変更、③用途の変更、④土地区画整理事業の決定、⑤地区計画の決定の説明です。</p> <p>⑥の都市計画道路の変更については、図面3ページ、知立上重原北部地区の下付近、(都)刈谷知立線の線形変更と表示されている部分が、対象路線です。</p> <p>6ページ図面の左が変更前、右が変更後です。一点鎖線で変更後が緑色、変更前が黒色の一点鎖線で表示してあります。</p> <p>変更する区間延長は約220m。幅員変更は最大で約5.0mです。面積は、約0.08ha、800㎡です。</p> <p>変更理由は、明治用水西井筋が刈谷知立線に沿って走っておりますが、その遊歩道と一体的な道路整備が可能となったことにより、買収する面積を最小限に抑えるため、今回、変更するものです。</p> <p>用途境界である道路センターが変更となるため、用途地域の変更も生じます。面積は0.08ha、約800㎡です。</p> <p>都市計画道路全体につきましては、都市計画区域の変更に伴い市内の都市計画道路、33路線の路線番号変更を行います。また、一部の路線名、起終点の変更など、軽微な都市計画変更も今回の線引きに合わせて行う予定です。</p> <p>以上が、第5回線引き、区域区分、見直しに伴う今後の都市計画変更、決定案件の予定内容です。</p> <p>最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。1ページ下の表をご覧ください。</p> <p>平成21年度は8月中旬～下旬頃、説明会を開催します。11月22日には西三河都市計画区域全体の公聴会を岡崎市の会場で開催します。</p> <p>平成22年度のスケジュールは、6月頃に今回の案件の法定縦覧、7月頃には本件を知立市都市計画審議会にてご審議いただく予定です。</p> <p>12月頃に告示を行い都市計画変更決定したいと考えています。</p> <p>以上で、協議事項「第5回線引き見直しについて」の説明を終わります。</p>
藤澤会長	事務局の説明が終わりました。何かご意見、質問等がありましたらお願いします。
佐藤委員	上重原北部地区の問題についてお聞きします。平成19年の都市計画マスタープランの中で、西町本田地区とともに、産業系という位置づけをなされましたが、農業振興整備計画との関係はどうなっていますか。
区画整理課 (尾崎係長)	農業振興整備計画の中では、高度利用、別利用、産業立地等について具体的には記載されていません。農業利用とは別の用途ということで、上重原恩田地区は別利用を図っていくという表現になっています。

佐藤委員	総合公園を予定していた知立東高校の弘法下は新しい市長が凍結を打ち出し、そこには指一本触れないということで農業振興整備計画の中で位置づけをしたが、この上重原恩田については、別利用ということで、今回の見直しにおいて具体的になるということですか。
事務局 (塩谷課長)	総合公園は、位置的なものは変えないということで、長期財政をみながら、また始めていきます。農振計画の変更につきましては、まだ私の方にも冊子が来ておりませんので内容は見ておりません。
佐藤委員	上重原恩田については、別利用という説明がありましたけれども、極めてふわっとした書き方、謳い方になっているわけです。それがふわっとした表現から、具体的な中味で、これが入れられていくのかということをお聞きしたいのです。
区画整理課 (尾崎係長)	修正について区画整理課にも打診がありました。改正案として、以前、上重原恩田というような形で少しふわっとした形で表現していたものを統一しよう、その方法として、地区の皆さんに了承された上重原北部という名称に変えております。産業系、或いは企業誘致、産業立地というような言葉で表現してあったと記憶をしています。
佐藤委員	4 h a を超えており、東海農政局の許認可という形でやられると思いますが、進展具合、一連のスケジュールはどんな状況ですか。
区画整理課 (尾崎係長)	<p>農振地域の除外ですが、現在、県の都市計画課、農業振興課が、東海農政局との協議を進めています。同席していないため詳細は分かりませんが、地元の90%の同意がとれていて事業の確実性もあり良い感触であるということです。11月に公聴会を予定していますが、夏頃には農振除外について、はっきりしたことが分かると思います。</p> <p>それ以降の予定といたしまして、22年の12月の都市計画手続きに合わせて、区画整理も都市計画決定されます。組合施行での区画整理で、平成23年度の中で区画整理組合の設立が出来ればというタイムスケジュールを持っています。工事等、ハード面の整備は、24年から着手し、一部早いところで、25年の終わりから26年あたりで、お客様に土地をご用意できればというタイムスケジュールを持っています。実際のお客様のニーズを調べながら進めていきたいと考えています。</p>
佐藤委員	市の方は、直近の議会の説明ですと、林市長が優良企業の誘致を決めて、環境福祉の先進企業ということで知立のイメージを高めていきたいと答弁しています。今、中日新聞が豊田市や刈谷市の農振地域の転用問題のキャンペーンを張っているような形で、違法もしくは違法すれすれの記事が掲載されています。中には転用して、トヨタ系の運送業の倉庫にしたが、この不況下で運送会社が撤退し、跡地だけ残ったというものもあります。農振であれば税金も安かった訳だが、固定資産税はもろ

	<p>に地権者にかぶってきってしまうという事態が起きています。90%を超える同意を得ているということですが、トヨタ系がアクセスの良くなった多治見や瑞浪方面にも企業誘致の利点があり進出している状況もあります。意向調査では、約50%が企業に貸したい、約25%が売却もしくは保留地、25%が農地、店舗、工場等という意向が出ていますが、本当に今の経済状況を見たときに、見通しが有るのか。本当に企業が来てくれるかどうかということについて、私自身が疑問に思っています。知立市施行ならともかく、組合施行ということは、上手くいかなければ、組合を構成している皆さんに、大きなダメージを与えることになると思います。その辺の見通しはいかがでしょうか。</p>
<p>区画整理課 (尾崎係長)</p>	<p>まず、環境については地区計画の中に、環境に配慮した企業に限定する、或いはその事後処理性というようなものを、地区の特性を生かしつつ考えて行きたいと思えます。</p> <p>見通しについて、昨年の夏、秋ぐらいの状況を申しますと、約20、30社の企業からの希望がありました。実際、お客様にご用意できるのが、早くて4年5年先ですので、企業側からも4年も5年も先の話について、仮契約的なような意向を示すことはなかなか難しいものですから、まだそういったお約束をいただいたわけではありません。</p> <p>今、委員の言われるようなご心配は、地区の地権者さんともお話しをしまして、お客様が来易い状況或いは、買い易い状況、借りやすい状況を考えながら、安心できる状況を作って参りたいと考えています。</p>
<p>佐藤委員</p>	<p>もうひとつ先程お聞きしたのは、区画整理でいま想定される範囲で、坪単価がどれくらいになるかということです。極めて高い単価になると思いますが、市内企業がここに入っていくことが、ハードルが高すぎてしまうような事態になれば、市内企業の移転先として整備するという出発点から大きく変わってしまうのではないかと思います。</p> <p>それともう一点、農業、林業、環境というものが見直される中、優良農地がどんどん減っていくことに対して、懸念や危機感をどのようにお持ちなのかということをお聞きかせください。</p>
<p>区画整理課 (尾崎係長)</p>	<p>土地単価をこの地域で計算してみた訳ではないのですが、増進率1.5～2倍弱、坪単価で企業用地として上限20万円位ではないかと思えます。市内企業の移転先としても考えています。また、「大企業だから高い金額で買う、小さい企業だから安い金額で買う」という事ではありません。</p>
<p>事務局 (神谷部長)</p>	<p>農地をつぶして、産業系の土地利用に転換していくことについて、どうかというお話しですが、知立市の将来の発展、土地利用を考えると商業、工業、農業をバランスよく発展をさせていく必要があると考えます。知立市の現状をみますと、市街化区域1,080haのうち8割が住居系です。工業系は約150haで14%です。</p>

	<p>近隣各市の数字をみますと、碧南市50%、刈谷市24%、安城市30%、高浜市50%です。単に税収を望む以前に、都市の発展という中で産業バランスも必要と考えます。雇用の場も必要になってきます。工業系の拡大は、知立市の将来のためには欠くことが出来ないと言えます。では何処に持っていくかということになるのですが、知立市のまとまった調整区域は、全て農業基盤の投資がされていて、優良農地ばかりです。それを潰して工業系を広げていくことは、これからの食の問題等を考えても逆行しているとは思いますが、全体のバランスを考えると、知立市の現状としては、そういった土地利用の転換を図っていかなければならないということで、総合計画、都市計画マスタープランに位置づけをしています。</p>
佐藤委員	<p>まだ認可が下りたわけではなく、この段階で聞くのは大変恐縮ですが、図面として都市計画道路、調整池それから公園、こういうものが配置された形で出てきたということは、当然、概算でどれくらいの費用がかかるかということが指摘されていると思います。それから知立市負担分がどれくらいになるのかということについて分かる範囲でお願いします。</p>
区画整理課 (尾崎係長)	<p>事業費について細かい数字は覚えていないので申し訳ありませんが、企業用地として妥当な金額、20万円/坪以下で計算した場合、事業費としては充分採算性が合うという計算結果を得ております。幹線道路、調整池或いは公園等につきましても補助がありますが金額的な資料を持ち合わせておりません。申し訳ございません。</p>
佐藤委員	<p>いずれにしても今後のスケジュールの中で、地権者の皆さんへの公聴会の中で、こうした図面の中で、総事業費の概算を明らかにしなければいけない。鉄道高架の大きな費用負担など短期間にいろんなものが圧縮される中、平行して推進していく体力の問題も問われてきます。この区画整理の一局面だけを見て推進するのが良いことか、平たく全体を見たときの費用負担の問題も明らかにして欲しいと要望します。</p>
林委員	<p>農業委員会では半年ほど前に説明がありました。相当大きなお金を投資して、大型農業が出来るようにしたにもかかわらず、こんなに短い期間で市街化に編入するという事に疑問を感じています。農業をやっている人が腹のそこから望んでいるのか考えて欲しい。営農をしている方は、諸々の圧力により仕方なく同意したとも聞いています。表に出ない声も気にしながら大きな事業を進めてほしい。農地は一旦壊したら農地に戻ることはほぼありません。農業を守る立場としてそうした配慮もお願いしたいと思います。</p>
藤澤会長	<p>ありがとうございました。</p>
隅田委員	<p>この地域は、工業専用地域になるのですか。</p>

区画整理課 (尾崎係長)	工業専用地域ではなく工業地域です。
隅田委員	工業地域は、分譲住宅が建つこともあるのですか。
区画整理課 (尾崎係長)	地区計画を市の条例で作ります。ポツンポツンと一般住居或いは集合住宅があると、地区として工業、企業系の土地利用をするうえで価値が下がってしまいますので、地区計画で一般住居をある地区に限定したり、集合住宅については規制をしたりしていく予定です。全体が工業専用地域という位置づけではありません。
隅田委員	工業を誘致するっていうお話しについて、あの場所は、用水が整備され農業に適した土地作りがされている訳ですが、それを活かしていく方向での工業誘致というものを行政が考えていくべきではないですか。大規模農業を手がける企業も出てきている様子です。働く場所、食の安全を両立できるような利用を図っていくべきです。水は簡単には来ません、用水のある恵まれた土地を活かす方法を行政の皆さんに研究していただきたいと思います。
藤澤会長	その他に何かありませんか。
兼子委員	この地域は本当に農業やるには大変良い場所です。今回の見直しは農業振興とは全く逆の方向です。この中に、こんなふうにやれば農業振興になりますという部分があれば賛同できますが、今のままでは全くゼロになってしまうと思います。委員の立場として、これを無視して推進するというのは難しい気がします。もちろん地権者の方のいろんな意向もあると思いますが、少なくとも今までたくさんの費用を投じて農業基盤の整備をやってきたわけですから、100%の同意が無ければ、やってはいけないという気がします。今ここで、こうしますという形で会議を終えるのではなく、もう少し時間をかけるべきだと思います。
区画整理課 (尾崎係長)	1割程度、農業継続を希望される方がおみえになります。集合農地を作って対応したいと考えます。この平面図、右の公園の右側に南北に走る道路の下に小山新田用水がありますが、このあたりが集合農地の候補地の一つです。
藤澤会長	何かご質問がございましたらお願いします。
佐藤委員	農業をメインにやってこられた有識者の方から、こういう意見がでたことを、当局は重く受け止めるべきだと思います。事を一直線に進めていくのではなく、林委員が言われたように、全体がその流れの中で、異論をはさんだりすることが難しい雰囲気もある中、経済状態の変化や考え方の変化ということも出てきますので、立ち止まって、もう一度皆さんのご意見を伺いながら、良い方向を検討することが必要だというのが今日の審議会のご意見だと思います。しっかり受け止めて欲しいと思います。私自身は凍結すべきだと思います。

<p>事務局 (神谷部長)</p>	<p>各委員の皆さんから、沢山の貴重なご意見をいただきました。今回、線引き見直しの中で、優良農地の土地利用を転換していくということについて、線引きのタイムスケジュールがあります。冒頭の説明のとおり、10年に一回の線引きがこの22年ということになりますが、仮にずれた場合、次は10年先というスケジュールになります。そういったタイムスケジュールの中での判断ということも考える必要があります。また、地権者の方だけの意向という問題ではありませんので、本日もご意見をいただきましたが、農業関係の方のご意見も更にお聞きした中で進めて参りたいと思っております。よろしくお願いいたします。</p>
<p>藤澤会長</p>	<p>何か他にご質問はありませんか。 無いようでございますので、本日の審議を終了します。 事務局から、何か連絡事項はありますか。</p>
<p>事務局 (塩谷課長)</p>	<p>委員名簿の裏側に、次回の審議会開催予定が書いてあります。次回10月16日、10時市役所3階第2第3会議室ということでございます。決まっている議題につきましては、「生産緑地地区の変更」ということで、これは毎年1年毎にやっているものです。ご都合をつけていただけたらと思います。以上です。</p>
<p>藤澤会長</p>	<p>それでは、事務局の話しも終わりました。今日は本当に中味の濃い審議をしていただきまして大変ありがとうございました。これをもちまして知立市都市計画審議会を終了いたします。本日は大変お忙しいところをありがとうございました。</p>