

令和4年度
第2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 令和4年12月26日(月)
10時00分～11時00分
開催場所 知立市役所 第2・3会議室

(2) 出席委員及び欠席委員の氏名

委員数 9名
出席者 8名
欠席者 1名

	氏名	出席	欠席
委員	中野 智基	○	
委員	柴田 高伸	○	
委員	石原 國彦	○	
委員	新美 文二	○	
委員	田中 寛孝	○	
委員	隅田 薫	○	
委員	鈴木 雅仁	○	
委員	小川 元嗣		○
委員	早田 卓郎	○	

(3) 傍聴人 0名

(4) 出席市職員の職氏名

副市長	水谷 弘喜
都市整備部長	高木 清充
都市整備部次長	今満 欣貴
都市整備部まちづくり課長	池田 堅策
都市整備部都市計画課長	石原 英泰
都市計画課長補佐兼都市企画係長	園部 了
まちづくり課長補佐兼区画整理係長	岩元 準
都市計画課都市企画係	得能 宏之
まちづくり課区画整理係	関山 貴斗

(5) 会議に付した議題

- (意見聴取第1号) 西三河都市計画 区域区分の変更(愛知県決定)
- (議案第1号) 西三河都市計画 用途地域の変更(知立市決定)
- (議案第2号) 西三河都市計画 土地区画整理事業の決定(知立市決定)

「議事の概要及び経過」

【事務局】

本日はお忙しい中、令和4年度第2回知立市都市計画審議会にご出席いただきましてありがとうございます。本日進行を務めさせていただきます、都市計画課の石原です。

本日の出席議員は8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させていただきます。

はじめに、知立市副市長の水谷より挨拶を申し上げます。

【副市長】

知立市副市長の水谷でございます。本日はご多忙の中、令和4年度第2回知立市都市計画審議会にご出席くださり、誠にありがとうございます。また日頃は、本市の都市計画事業に関しまして、ご理解、ご協力賜り厚く御礼を申し上げます。

さて、本日の議題は、知立市都市計画マスタープランにて「居住促進地区」として位置づけられております、知立蔵福寺地区に関する内容でございます。区域区分の変更や用途地域の変更及び土地区画整理事業の決定の3点でございます。暮らしやすさと力強さをみんなで育み、輝ける未来を描けるまちを基本理念に、人口増加の受け皿となる住宅地を確保し、子育て世代等の定住化を促進するため、ゆとりある住宅地の整備に向けて重要な案件でございますので、慎重なるご審議およびご意見を賜り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。

本日はよろしくお願ひ致します。

【事務局】

ありがとうございました。副市長はここで退席させていただきます。

それでは、審議会の開催に先立ちまして、配布資料を確認させていただきます。

ー配布資料の確認ー

それでは、以降の議事進行につきましては、会長の隅田委員をお願いしたいと思います。隅田会長よろしくお願ひ致します。

【隅田委員（会長）】

ただ今より、令和4年度第2回知立市都市計画審議会を開催します。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、よろしくお願ひします。なお、知立市都市計画審議会運営要綱第6条第1項の規定による、本日の議事録署名人を「石原委員」と「早田委員」に任命しますのでお願ひ致します。

それでは、これより議題に入ります。意見聴取第1号「西三河都市計画 区域区分の変更」及び議案第1号「西三河都市計画 用途地域の変更」並びに議案第2号「西三河都市計画 土地区画整理事業の決定」について、内容の説明をお願いします。

【事務局】

本日の3つの議題につきましては、全て知立市上重原町の蔵福寺地区のまちづくりに関するものでございますので、まずは本地区の上位計画および地区の概要についてご説明します。本市の

都市計画マスタープランの基本理念は「暮らしやすさと力強さをみんなで育み、輝ける未来を描けるまち」としております。そして、この理念を実現するための基本目標の一つに、「住みよさを感じ続けられ、強くしなやかな都市づくり・子育て世帯をはじめ、誰もが暮らしやすい住環境の創出」を掲げております。

次に本マスタープランにおける知立蔵福寺地区の位置づけについてご説明します。知立市の将来都市構造図において、知立駅を中心拠点として、本市の多くは住宅ゾーンであり、本地区も住宅ゾーンに位置しております。また、地域別構想図において、本地区は「居住促進地区」として人口増加の受け皿となる住宅地の形成を目指す地区に位置付けています。このことから、本地区は、土地区画整理事業の事業化などにより、ゆとりある住宅地の整備を図る方針となっております。

次に地区の概要についてご説明します。現在、本地区は土地利用の主が田である市街化調整区域に位置しており、北部と東部は住居系の市街化区域に隣接しています。本地区は都市計画道路小針線に近接し、愛知県の主要幹線の一つである都市計画道路名豊道路、いわゆる国道 23 号知立バイパスの上重原 IC から約 1km、また知立駅からも約 1km と恵まれた住環境による都市的土地利用への変換が可能な利便性の高い区域であります。また、本地区の周辺には、保育園、小学校、文化会館等の公共施設があることから、既存ストックを活用でき、住居系市街地としてのポテンシャルが高い区域であります。

このような本地区のポテンシャルを生かしつつ、スプロール化や無秩序な開発を防止することを目的として「文化の風薫る子育てのまち」をコンセプトに「子育て世帯を中心に多様な世代が住み続けられるまちづくり」を方針に掲げ、低層住宅ゾーンを主として、生活利便施設などを配置した土地区画整理事業を計画しております。

続きまして、本地区のこれまでの主な経緯についてご説明します。平成 30 年 11 月に土地区画整理事業の組合施行における仮同意書の収集を開始し、仮同意率は約 9 割となっております。これを受け、令和元年 6 月には地元組織である蔵福寺地区準備委員会より、愛知県へ「発起人会結成届」が提出されました。また、知立市では本地区の調査設計と並行して、都市計画決定に向けた関係機関との協議を開始し、今年 2 月に完了。そして今年 6 月に都市計画法に基づく住民説明会を開催し、愛知県に案の事前協議を行いました。また、今年 11 月に 2 週間、案の縦覧を行ったところ、意見の提出等ありませんでした。以上で、知立蔵福寺地区のまちづくりの計画について説明を終わります。

それでは、ここから議題事項の説明に入ります。今回の議題は、愛知県の決定事項の「区域区分の変更」、知立市の決定事項の「用途地域の変更」および「土地区画整理事業の決定」の 3 点となります。

この 3 点の議題について、概要からご説明いたします。現在、本地区は、市街化調整区域に位置しており、区域区分の変更として約 26.6ha を市街化区域に編入する区域に定め、この区域の土地利用に合致した用途地域を定め、そして同時に土地区画整理事業として約 21.9ha の施行区域を決定するものです。

それでは、各議題の詳細を順にご説明します。まず、意見聴取第 1 号「区域区分の変更」についてご説明します。蔵福寺地区の良好な住居系市街地の形成のため、土地区画整理事業によって、都市基盤施設の整備が確実な区域に加え、既に都市基盤整備済みである文化会館を含めた約 26.6ha を市街化区域へ編入します。地区に含まれる町の名称は、上重原町の蔵福寺および腰前、

間瀬口、小針の各一部と南新地三丁目の一部です。北側・東側は、現在の市街化区域界とし、南側・西側は、道路端の地形地物界などの明確な区域境界としています。

次に議案第 1 号「用途地域の変更」についてご説明します。変更する用途地域の区域は、市街化区域へ編入する区域と同じ約 26.6ha です。この区域の中で大枠を占める部分、具体的には、土地区画整理事業区域と知立市文化会館を合わせた約 24.7ha の区域については、面的整備に支障となる無秩序な開発行為を抑制するとともに、将来の土地利用に連続性を持たせるため、暫定的に第一種低層住居専用地域、建ぺい率 30%、容積率 50%、高さ制限 10m を定めます。この暫定用途の区域は土地区画整理事業の仮換地指定の際に、まちづくりの計画に合わせて、改めて用途地域を見直し、暫定用途地域から本用途地域へ変更します。一方、知立建設事務所と既存の住宅等が位置する約 1.1ha と上重原保育園が位置する約 0.8ha については、現状の土地利用に則した用途地域を定めます。

第一種低層住居専用地域は、暫定的に定める用途地域の約 25ha が新規追加となりますので、市内の合計面積は約 100ha となります。次に第一種中高層住居専用地域は、約 1ha 増えて、市内の合計面積が約 280ha になります。また第一種住居地域は、約 1ha 増えて、市内の合計面積が約 494ha となります。この結果、市内の用途地域の合計面積は約 27ha 増えて、約 1,108ha となります。

最後に、議案第 2 号「土地区画整理事業の決定」についてご説明します。事業の区域は、約 21.9ha で、施行区域に含まれる町は、上重原町の蔵福寺および腰前、間瀬口、小針の各一部、弘法一丁目および弘法二丁目の各一部となります。施行区域の境界は、道路界・河川界・水路界、またこれらをつなぐ見通し線や筆界で設定しています。この事業における将来居住人口は約 1,900 人を計画しています。事業は、組合による施行を予定しており、実施目標期間は、令和 5 年度から令和 12 年度を予定しています。

続きまして、本事業の公共施設の配置並びに宅地の整備について、現時点での計画予想をご説明いたします。まず公園は、地区面積の 3%以上および計画人口の 1 人当たり 3 m²以上確保し、街区公園として誘致距離等を考慮して適正に配置します。次に区画道路は、道路の段階構成・通過交通の排除・街区形状を考慮し、特殊道路は歩行者の利便性を考慮して適宜配置します。また、事業区域内の雨水は、準用河川の間瀬口川の右岸と左岸の両側に、緑地を併用した調整池を配置して河川に放流し、汚水は知立市下水道基本計画に基づき排水します。そして、宅地の整備として、街区規模は土地利用計画を考慮して適切に配置し、原則として各宅地とも道路面よりも高く整地します。

以上で、今回の議題の 3 点に関して、全ての説明を終わります。

【隅田委員（会長）】

議題の内容について、説明が終わりました。今回は議題が複数ありますが、地区としては全て知立蔵福寺地区の案件となるため、一括で質疑を行います。この 3 点の議題について、ご意見・ご質問はありませんか。

【柴田委員】

将来居住人口が約 1,900 名と説明がありましたが、世帯数はどのくらいの想定ですか。

【事務局】

おおむね3人世帯だと想定して計算しますと、約650弱の世帯数となる想定です。

【柴田委員】

現在、この地区内には上重原町をはじめ複数の地名が含まれていますが、事業完了時にはこの地区内の住所地名はどうなりますか。

【事務局】

土地区画整理事業の完了および換地処分の際に新たな地名となりますが、組合をはじめ地元住民との調整により地名を決定することを想定しています。

【石原委員】

これまでの経緯について、現在の仮同意率が約9割との説明がありましたが、土地区画整理事業を進めていくうえで、同意率が100%必要なのか、あるいは同意率の目安が定められているものなのか教えてください。

【事務局】

土地区画整理法では、2/3以上の同意率があれば事業は成立しますが、今後のスムーズな事業進捗のために、本同意についても85%以上の同意率を目標としています。そして、最終的には事業計画に基づいて全地権者の方の仮換地先を指定する必要があります。

【石原委員】

この地区については、土地利用の主が田、いわゆる農地ということなので、事業を進めていく中で今後、農地転用の手続きが必要になるかと思いますが、その点について、どのタイミングで農業委員会に対して案件が提出されるのかを教えてください。

【事務局】

現在、この地区内の農地については、農業振興地域の中でも農用地区域外の農地になります。今回、市街化区域に編入されることで、農業振興地域から除外とはなりますが、農地であることは変わらないため、農地転用の手続きは必要だと考えています。ただ、農地転用の手続きのタイミングは、事業で道路や街区の整備を施工していく中で、個々によって整備の進捗および土地利用のタイミングも変わってきますので、農地転用も地権者ごとに個々のタイミングで手続きしていただくことになると想定しています。

【隅田委員（会長）】

他にご意見・ご質問等はないようですので、これより採決に入ります。

意見聴取第1号「区域区分の変更」については、愛知県の決定案件であり、当審議会に対しては、意見を聴取するものであることから採決は行いません。議案第1号「西三河都市計画 用途地域の変更」について、賛成の方は挙手をお願いします。

【各委員】

－全員挙手－

【隅田委員（会長）】

全員挙手により本議案は原案どおり「可決」とします。

続きまして議案第 2 号「西三河都市計画 土地区画整理事業の決定」について、賛成の方は挙手をお願いします。

【各委員】

－全員挙手－

【隅田委員（会長）】

全員挙手により本議案は原案どおり「可決」とします。

委員の皆様ご協力ありがとうございました。本日の議題は以上となります。

最後にその他として、事務局より報告事項など、ありましたらお願いします。

【事務局】

今年度の都市計画審議会につきましては、現時点では、本日の第 2 回目の審議会を最後と予定しておりますが、また今年度中に開催する運びとなりましたら、事務局より改めてご連絡させていただきますので、よろしくをお願いします。

【隅田委員（会長）】

それでは、これもちまして令和 4 年度第 2 回知立市都市計画審議会を終了します。ご協力いただき、ありがとうございました。

以上