

令和5年度 第1回安城市都市計画審議会議事録

日 時：令和5年8月16日（水）午前10時00分～

場 所：安城市役所本庁舎3階 第10会議室

開会

1 副市長あいさつ

2 議題

(1) 第三次安城市都市計画マスタープランの中間見直しについて

【都市計画課】

〈担当課からの説明〉

【鈴木会長】

どうもありがとうございます。昨年度の取りまとめの話と今年度実施する内容についてご説明がいただけたところであります。

それでは、これからここまでの内容の審議に入りたいと思います。何かご意見がございましたら発言のほうをお願いいたします。

【荻須委員】

商工会議所の荻須でございます。この土地利用構想図を拝見いたしまして、2点、申し上げたいと思います。

会員企業からのヒアリングでも、産業経営の用地拡大はまだニーズが高い現状でございますので、北の方と南の方と拡大していただきまして本当にありがたいと思っております。この場を借りてお礼申し上げます。

ただ1点、会員企業に、計画が決定した結果こうなりましたよ、というPRしても、実際、転用除外については現行の法規どおりですから、そこに多少ギャップがあり、ここなら容易に出られるという誤解を招かないよう、私どもPRをしていかななくてはならないと思っています。こうして産業系の方を確定していただきますと、当然可能性が広がるため、私どもとしては評価させていただき、ありがたいと思っております。感想です。

もう1点は、戦略的市街地形成ゾーンや農住共生検討ゾーンなど、今までにない一歩踏み込んだアグレッシブな都市計画の絵を見せいただきまして、何かわくわくする感じを感想として持っており、3つの交通結節点の力でこうなると良いなと思いました。ぜひ、このような形で進めていただきたいと思います。感想でございますので、返事は結構でございます。ありがとうございました。

【深谷委員】

今回、総合計画の方で平仄を取った形で改正されていくと思うのですが、私も荻須委員と同じ言葉を使いますが、戦略的市街地形成ゾーンについて、前にも少し話があったと思います。戦略的市街地形成ゾーンには、どのような戦略性があるのか、市民目線から見て

も、もう少しわかりやすいビジョンなどがないと、言葉の定義がわかりにくいのではないのでしょうか。

例えば、農住共生検討ゾーンについても、私もイメージ的にわからないのですが、農業といわゆる市民生活等がいろいろなところで共生していくゾーンというのは、言葉としては良い言葉ですが、具体的な定義としてどういうものなのか、というところを、もう少しわかりやすく説明されるべきではないかと思うのですが、どうでしょうか。

【都市計画課】

まず、戦略的市街地形成ゾーンとしましては、説明させていただいたように、三河安城駅近くのアリーナ整備計画や安城駅近くにも三井不動産の開発など、リニア中央新幹線の開業のポテンシャルにあわせて今後増加する人口の受け皿としてという意味があります。

言葉の表現がわかりにくいということは、策定している部署にそのようなご意見があったということは伝えさせていただきます。基本的には、そのようなポテンシャルがあることによって人が集積することが予測されますが、現在の市街化区域では対応し切れないということがありますので、そういったところで拡大を考えていくということです。

それから、農住共生検討ゾーンにつきましても、言葉だけではイメージがつきにくいということを指摘いただきましたので、こちらも記載させていただきます。農住共生検討ゾーンの内容としましては、新安城駅の南北は開かずの踏切があり、まちが分断されているという課題もある中で、南北の一体的なまちづくり、再整備を考えたときに新安城駅の名鉄の立体化も検討対象になります。検討が進んでいく想定であれば、農住共生検討ゾーンは新安城駅から徒歩圏 800m 圏内にありますので、そこも西側と一体的なまちになるのではないかと、また、今も農地であるので、そういった部分と共存できるようなエリアではないのか、というイメージでこの名称にしています。以上です。

【深谷委員】

ありがとうございます。市民にとってわかりやすい都市計画マスタープランをつくる必要があると思いますので、よろしくお願いします。

【今井委員】

私からの質問も深谷委員が質問されたとおりで、1点目なのですが、回答をいただいて、なるべくわかりやすくしていただけたらありがたいと思います。特に農住共生検討ゾーンははじめて聞いた話でありまして、どのようになっていくのかなと思った次第です。

この都市計画マスタープランは、言うまでもなく、20年30年先の安城市の姿を展望するという計画である以上、ここに書かれる内容というのは、まさにこのこれから安城市の夢に該当する部分ではないかと思っています。その中で今回統一地方選挙が行われ、新しい三星市長が誕生して、その三星市長のマニフェストの中には、幾つか大胆な政策が盛り込まれているのはご承知の通りだと思います。

先日、県の方にも三星市長をはじめ安城市さんからは様々な要望をいただいたところですが、恐らくこの都市計画マスタープランの中間見直しにあたって、これからつくられる安城市総合計画等々の上位計画の内容も踏まえていかれるということではありますが、今の

この説明ですと、具体的な部分が見えづらいと感じたところで、これから安城市として、どこに力点を置いていくのかお話をいただけたらありがたいと思います。

例えば、今までですと、駅周辺の4つのエリアの開発をされてきたということだと思います。JR安城駅の土地区画整理事業もこれで目途がつきつつありますし、また、桜井駅の土地区画整理事業も、これでほぼでき上がってきているのではないかと考えておりますが、これから安城市としてどこに力点を置き、どのようなことに力を入れていくのかというところをお聞かせいただけたらと思います。

【副市長】

私から説明をさせていただきます。副市長ということで総合計画の会議の方にも出ており、共有できる情報があるので少し話をさせていただきます。

まず、戦略的市街地形成ゾーンですが、この安城市のまちづくりを考える中で、新安城駅、三河安城駅、JR安城駅の間の三角地帯をどう塗っていくのか、というのが、安城市のまちづくりにおける永遠の課題というか、いつやるのか、どのようにしていくのかということがずっと課題であったという認識をしています。そんな中で、アイシンさんがアリーナを造られる、そしてザ・モール安城跡地には大型商業施設ができる。まさに民間投資が入ってくるわけです。

先ほど説明にもあったように、リニア中央新幹線が開業されるといったときにリニアインパクトを受ける、今まさに、今回こそ乗っていくときだろうと考えました。その中で、安城市のまちづくり考えるときに、全ての市街地が住居系や工業系だけではだめだろう、安城といえば農業だろうということがあります。そして、このエリアは安城農林高等学校があり、愛知県総合試験場があり、小牧に移転した愛知県畜産総合センター種鶏場の跡地があるため、こういった農業の基幹となる施設用地があるということで、何かこのエリアでは農業を核とした、総合計画の中ではスマートシティという言葉が使われていますが、農業を核としたスマートシティができないかということ、これからここで考えていきたいということで位置づけさせていただいております。

都市計画マスタープランではスマートシティという言葉が出てこないため、戦略的市街地形成ゾーンという表現では掴みにくいかもしれませんが、そういったことをイメージしており、具体的に種鶏場跡地に何が持ってこれるのかなど、現在現場を当たっているところですから、具体的な形はまだ見えないのですが、農業を核としたスマートシティをやりたいという、そういう思いがここにあります。

もう1点、農住共生検討ゾーンについては先ほど今井委員のご意見の通り、市長のマニフェストで新安城駅の鉄道高架事業をこれから考えていく話があります。この土地利用構想図を見て、新安城駅からとても近いのに市街化調整区域が残っているということは、やはりこの鉄道が分断しているからであり、営農をしっかりとやっていただいているというエリアであるということで白く残っています。ですが、鉄道が高架化されると市街地として魅力的なゾーンになってくるということで、いずれここは駅周辺にふさわしい商業や住居といった土地利用を期待される土地ということになります。

ただ、鉄道高架事業は数年で終わる事業ではなく、隣の知立市を見てもらうと、30年～40年かけて進めているということです。今から鉄道高架事業をすぐに始めても、20年～30

年とかかることが想定されます。しばらくは営農をしていただき、鉄道高架事業の終わりが見えるころに、ここの部分については、まちづくりを同時に進めていけると良いと考えているということで、将来的には市街地にしていくのですが、しばらくは農地として守っていくことを考えているため、農住共生検討ゾーンということで位置づけさせていただいています。

【酒井委員】

お願いだけなのですが、今回、優良農地保全エリアに産業ゾーンを新しく増やしたということですが、そんな計画的なところで、市が発展する、都市が発展するという部分では問題ないのかと思います。ですが、農地というのは多面的な機能を持っているというところを認識していただき、この今の尋常でない異常気象など色々な問題があると思います。こういった部分を踏まえながら進めていただけると優良農地の保全をする団体としてはありがたいと思いますので、よろしく願いしたいと思います。

【都市計画課】

緑地を保全するというところで、成果指標にも挙げておりますが、今までも市街化調整区域は開発が進んで農地が減少しております。今回、農地の部分を住居系の拡大ゾーンや産業系拡大ゾーンに位置づけさせていただきましたが、位置づけをしなくても今の状態でも開発が進んでいってしまうようなところで、無秩序に開発されないように集約をしていくために今回位置づけをさせていただいております。

農地の多面的な機能、農作物をつくるだけではなく、防災上においても保水性があるなど、そうしたことも認識していますので、開発を行ってもさらなる農地や緑地を整備するなどして、農地や緑地もできるだけ保全をしていきたい、という方針で考えております。

【石川委員】

以前にも申し上げたことなのですが、第三次の都市計画マスタープランの策定時もやはり同じような感じで、第二次の都市計画マスタープランを踏襲して、さらに少しバージョンアップをしたのですが、やはり優良な農地を保全するということは、安城市にとっては大事なことです。日本のデンマークということもありますし、昔からのこともあります。

ただ、色々な郷中に行きますと、空き家がたくさんございます。一方で、農家の分家であると、市街化調整区域の中でも建てられるため、スプロール現象がどんどん起きてしまいます。現実的に、安城市にはそういうところが至るところにあります。耕作しにくいのです。

第三次の都市計画マスタープランでは議長やらせていただいたのですが、その時に前の農協の組合長さん、実名を出していいということだったので、この会議にもご説明をさせていただきました。ツヅキマサルさんという方なのですが、その方の鶏舎を逆転用していただけないかと申し上げました。

ただ、坪40万円ぐらいの値打ちがあるところを逆転用しようとするとう坪4千円ほどになってしまいます。そんなことをお願いして受けていただけるだろうかと思ったのですが、いいですよと言われました。本当に現実にきれいな農地に逆転用をされてます。

市街化調整区域ではその逆のことが普通なんです。生産緑地でも税制上そういうことがあったのですが、課税がどんと上がり、値打も上がるのですが、農地がなくなってしまうという現実があるわけです。

第三次都市計画マスタープランの会議に出席した方は覚えてみえるかもしれませんが、各村のミニ土地区画整理をやって、その空き家に農家の分家をやる。等価交換は税務署になかなか納得していただけないので、そういうことも今後は考えていかなければいけないのではないかと思います。現実には、本当に空き家は多いです。一方で、市街化区域が足りません。本当に安城市は人口がどんどん流出してしまう。市街化区域が足りないため家が建てられない。

工業地域ももっとしっかり充実させてほしいということがありました。それも全て網羅し、全員のご意見をとりあげて、皆さんに3回以上ご発言いただいて、そこでわからないことは次回の会議で事務局からしっかりと回答していただきました。

安城市は、本当に市街化区域が少ないのですが、逆に宝がまだ眠っています。これからは、本当の意味でしっかりと一つ一つを見ながら進めていくことが大事ですので、今、事務局もしっかりやっていたら頼もしいばかりですが、都市づくり、まちづくりは本当に大変なので。というのは、新幹線ができる時に、東京は駅舎をしっかりと確保しました。名古屋市もしっかりその用地を確保しました。大阪市は用地を確保しませんでした。結果、新大阪駅は大阪市ではなく梅田にあり、阪神高速に16階建てのゲートタワービルというのがありますけど、その5階から7階までのビルの中に阪神高速が走っています。そのような無理な計画をしないとやっていけないのですが、建築基準法、都市計画法、消防法、その他道路法なども、それらを全てクリアして進めたのが最初なのですが、そういうことしないと適用除外していかないと、できないようなことになってしまいました。

しかし安城市の場合は、本当にまだまだ大事な宝がたくさん眠っていますので、これからは本当に楽しみで、皆さんでしっかりしたまちづくりをお願いしていきたいと思っています。以上です。ありがとうございました。

【鈴木会長】

今ご発言いただいた意見は、この審議会中でも何度かご発言いただいておりますので、皆さんもよくご承知のことだと思います。

先ほど事務局からもご説明がありましたが、いたずらに開発が進んでしまうと、一番悲しい結末が迎えられるので、しっかりと計画を練って、農地が身近にある良いまちづくりができていくのが良いと思っています。

【柴田委員】

基本的なところで教えていただきたいのですが、リニアインパクトが安城市にどれぐらい、どのような効果があるのか教えていただけますか。

【副市長】

昨年度まで愛知県職員という立場で携わっていたため、お話をさせていただきます。

具体的な数値で申し上げることはできませんが、例えば、安城市の方は、今、三河安城駅

に新幹線のひかりを停めるということで色々な活動をされていると思います。ただ、なかなかそれが叶わないと。これが、リニアが開業して東京～名古屋間をリニアで動くことが中心になってくると、今の東海道新幹線はもう少し自由度が増してくることが予測されます。そうすると、こだまもきつともっと停まるようになるであろうし、ひかりやのぞみも、もっと停まるようになるかもしれない。そういった自由度が増えてくると、ここがまたさらに使えるようになるのではないかということも一つ。

それから、東京から名古屋まで来て、名古屋駅から三河安城駅まで、こだまでわずか10分です。東京からも1時間以内で三河安城駅まで来れるということ、ここから通うこともできるということになると思います。これらが全部リニアインパクトになります。リニア中央新幹線ができることによる影響を何とかキャッチしないといけないということで、今、知立駅で進めている鉄道高架事業もその一つです。愛知県内で名古屋駅から40分圏内をとにかく広げていくことを進めています。

【鈴木会長】

それでは皆様の発言が一通り終了したというところで、引き続き事務局のほうから後半の部分の説明をよろしく願いいたします。

【都市計画課】

〈担当課からの説明〉

【鈴木会長】

それでは、この件について、今から審議に入りたいと思います。事務局からご説明いただきましたが、何かご意見がございましたら発言をお願いいたします。

【深谷委員】

マチナカ拠点区域の人口密度が99.9人/haぐらいで適正であろうということなのですが、おそらくこのマチナカ居住誘導区域では、どんどんマンションが出来てきたため、人口密度が上がってきていると思います。今後のまちづくりが進んでいった場合は、単純に考えて99.9人/haを超えていくのではないかという気がします。

どのようなまちづくりになるのかわかりませんが、おそらく利便性などを考えていくと、そういう形でしか人口は増えていかないのではないかと考えています。いわゆる容積率が高い建物が建っていくことになるのではないかと考えるのですが、そうしたときに、目標値が99.9人/haのままでは、まちづくりの方向性と見て平仄が取れているのかわからないため、教えてほしいと思うのですが、いかがでしょう。

【都市計画課】

説明でも申し上げましたように、高度利用する場合の適正な人口密度は都市計画運用指針によりますと100人/ha、住居系で言いますと80人/haが適正な人口密度というところで、ご指摘のように、土地区画整理事業等で市街地を拡大しなければ、今の状況で、例えば、安城駅で言いますと、南明治の土地区画整理事業が終盤を迎えておりますが、そこへ

マンションが建ってきていますので、これから少しの間は人口密度が上がっていくことは推測されます。

ですが、やみくもにその人口密度が上がっていけばいいということではなく、今回、三河安城では三河安城南土地区画整理事業が立ち上がってきましたし、先ほど申しました住居系の拡大によって、人口密度を現在の状態ぐらいにしていきたいということが、考えとしてあります。

【深谷委員】

この趣旨はわかりましたが、成果指標の成果とは、まちづくりの成果としてこれぐらいのものを目指していきたいというものかと思います。ここでは抑制的な意味でこれからコントロールしていくべきだ、ということでの成果指標だという理解でよろしいですか。

【都市計画課】

私のほうから補足をさせていただきます。安城市の都市計画マスタープランの考え方として、お手元に配布させていただいておりますこの冊子の19ページをご覧くださいと思うのですが、こちらに都市計画の考え方というのを書いておきまして、駅前は今のご意見のように、今後マンションも非常に増えてきて、恐らく人口密度が高まってくるだろうと考えておりますし、我々も駅周辺には人口集めるといふか、高度利用、いわゆるマンションなど比較的高い建物が建つといふようなまちづくりを目指しております。

一方で、安城市でいえば土地区画整理を施行したところ、例えば北部や作野、桜井もそのようなのですが、低層な住宅、いわゆる安城市らしい一戸建てで庭には2台分の駐車場があり、さらにちょっとした庭みたいなものがあるような、そんなまちづくりを進めていたりするのですが、駅周辺では非常に高い多分100人/haを超えてくるような人口密度になるかと思いますが、その周辺部ではもう少し低い人口密度となり、それを総合して99.9人/haとさせていただきます。そこがわかりづらいところでもあるかもしれませんが、ご意見の通り、駅前では集積をして、そうでないところは比較的低めの60人/haから80人/haぐらいの人口密度を目指していきたいと思っております。

これを目指していくには、やはり安城市もまだまだ人口が増えると想定をしておりますので、市街化区域などを増やしていくということで、適正な人口密度を維持していくということが重要ではないかと思っております。この人口減少の時代においても、このような考え方をすることで、この99.9人/haを維持していきたいと思っているという状況でございます。

【鈴木会長】

ありがとうございます。

発言が一通り終了したということにさせていただきます。

それでは、議題の1番について、原案どおりこれを決定ということで異議ございませんでしょうか。

【委員一同】

異議なし。

【鈴木会長】

どうもありがとうございます。

議題1の第三次安城市都市計画マスタープランの中間見直しについて、異議なしということで本日の議題内容は終了いたしましたので、会議の進行を事務局へお返しいたします。ありがとうございました。

【都市計画課】

・次回以降の都市計画審議会の開催予定について説明。

閉会