

令和3年度 第3回安城市都市計画審議会議事録

日 時：令和4年1月25日（火）午後1時30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) 三河安城駅南地区における都市計画決定等について（諮問）

【都市計画課】

〈説明〉

【鈴木会長】

ただいまより審議に入りたいと思います。議題（1）の「三河安城駅南地区における都市計画決定等」について、何かご意見がございましたらご発言をお願いいたします。リモートでご参加の方は挙手のマークを上げていただくなど、目立つようにしていただければ結構かと思しますのでよろしくお願いたします。

【伊藤委員】

特にこの内容に対しての意見だとかということではないですし反対ではありません。こういった都市計画で用途地域を変更して何らか再開発をしていくっていう時の懸念材料となるだろうことに対して少しアドバイスのような発言をさせてください。

この地域は景観法や景観条例はかかっているのでしょうか。都市計画決定を変える際に、それと連動するような、例えば景観法などの規制は検討されていますか。

2点目に、環境やエネルギーの施策として、都市計画決定を変えるときに、環境省の施策などとも連動していくと良いと思うんですがどのようにお考えですか。

最後に、駅周辺に何らか公共空間の利活用だとかを実験的にしていくという話も聞いているので、何かエリマネ的なこと、町内会などが稼ぎながらまちづくり活動をしていくっていうことを後押しするような政策だとか考えと連動する考えはありますか。

【都市計画課】

こちらのエリアは景観法の対象外です。今後、整備が進んでまちが開かれていたときに、周辺への環境と調和していくことが必要であると考えておきまして、組合の皆さんが、今後のまちづくりを考えていく上で、必要な規制や制限について話し合いを行い、地区計画の策定を検討していくものと考えております。

環境の補助金等につきましては、組合事業の中で現時点ではまだそこまで話し

合いはされておられません。今後、このエリアについて保留地を一括して事業者等へ売り渡していく予定でありまして、その協力事業者とそういった方面について検討を行っていただいたり、提案をしていただいて、できるだけ環境に配慮したまちとなるような提案をいただいてそれを採用していきたいと思っております。

公共空間の利活用やまちづくり活動につきましても、今後の検討になってくるかと思いますが、現在、安城市は協創のまちづくりを進めており、その中の制度でプレイスメイキング制度や講師派遣制度などがございますので、これらを活用していただいて、まちを継続的に盛り上げていっていただく活動につなげていただければと思っております。

【石川博雄委員】

当初はもっと大きく広げたいという計画があり、今回はその中の一番東の部分の19haということですが、西の部分については地元の意向次第ということでしょうか。

【都市計画課】

当初検討していた二本木エリアまで含む計画については、大規模な区域による事業成立のリスクの軽減や、昨今の組合施行の区画整理の規模を鑑みて区域を縮小して段階的に事業を進めていくことが一番望ましいと判断し、今回のエリアに決定しております。次の区域につきましては、現在の先行区域の整備状況やそのときの社会情勢、地権者のその時点での意見などを踏まえながら検討していくものと考えております。

【石川博雄委員】

1箇所で事業を実施し後にその横で行うのに、またがった計画というのはできるのでしょうか。

【都市計画課】

まちづくりの計画ということでしたら、隣り合う次のエリアと連携をとりながら、全体的に整合した、統一感のあるまちとしていくべきものと考えております。

【深谷委員】

第1種低層住居専用地域は暫定用途地域ということですが、正式な用途地域に決まるまでの今後のプロセスというのはどういうふうになっているのか教えていただきたいと思っております。

【都市計画課】

本用途に向けて地域の皆さんで土地利用意向調査などを行いながら、どのエリアはどういった建物を整備してくのかという用途の話し合いを行って、それぞれの土地利用に応じた換地設計をします。エリアごとの用途が決まり、仮換地指定

を行う際に本用途に変更していくという形になります。

【荻須委員】

一連の流れの中ですので今回の諮問に異論はまったくございません。次の法的な手続というのはどのような内容になりますか。仮換地指定までに法的手続がどのようなステップがあつて、この都市計画審議会がそれに関わるの関わらないのかを確認させてください。

もう1点、今回は組合施行ということで、商工会議所として心配しておるのが、保留地を一括して処分するというようなことがありましたが、大きい開発がなされようとする、えてして大きな仲介のゼネコンが入ったりして、公共事業の場合のように道路築造、公園の築造、配水管とか、そういった仕事が市内業者に回ってこないということをととても心配しております。最終的には組合がお決めになることかもしれませんが、指導支援される行政としては、そういった工事発注をどんなお考えを持っておられるか教えていただきたいと思います。

【都市計画課】

次の手続につきましては、令和4年度、組合の地権者さんに本同意をとってまいります。その後愛知県に事業認可の申請を行い、令和5年中の認可に向けて手続を行ってまいります。それについて都市計画審議会での諮問答申等は必要ではございません。その後事業計画変更等を行いながら、次に仮換地指定を行って、道路など造成工事が行われて事業終結に向けて進めていくという形になります。

工事発注について、組合事業で、一つの方式として業務代行方式という方式がありまして、仮換地の指定だとか道路の築造ですとか、保留地の処分ですとか、ある1業者に全てを任せてしまう方法なんですけども、今回このエリアにつきましては業務代行方式ではなく、個別に委託をしていく方法をとっています。道路や配水管などの工事は、逐次組合から発注をして、入札をかけていくという計画でおります。

【荻須委員】

ありがとうございました。ぜひ公共事業に準じ、市内業者に発注をお願いしたいと思います。

次の都市計画審議会にこの案件が出てくるとすると、用途変更の見直しが2年後か3年後かわかりませんが出てくるという認識でよろしいでしょうか。

【都市計画課】

はい、暫定用途から本用途になるところ。それからあわせて、地域の皆さんで地区計画を検討してまいりますので、その地区計画決定もございます。

【鈴木会長】

一通り御意見が出たようです。特にご反対というわけではなかったと思います

ので、議題（１）については原案どおりこれを決定するという事に異議ございませんでしょうか。

（異議なし）

ありがとうございました。それでは、議題（１）、「三河安城駅南地区における都市計画決定等」については異議なしということで答申することといたします。

（２）住吉町三丁目地区における都市計画決定等について（諮問）

【都市計画課】

〈説明〉

【鈴木会長】

ただいまより審議に入りたいと思います。議題（２）「住吉町３丁目地区における都市計画決定等」について、何かご意見・ご質問がございましたら発言をお願いいたします。

【伊藤委員】

実情現状に合わせて、ましてや地権者の方から提案をしながら、都市計画を変更していくというのは非常に良いことだと思うので、内容自体には異存はありません。その上で、提案者であるマキタさんの状況の説明の中で、開発部門の集積みたいな話があったんですが、具体的に何か今後、開発をしたいとか、こういうプランがあるとかそういう話があるんでしょうか。

【都市計画課】

具体的にはそういった詳細の計画は聞いておりません。ただ、工場が既にもうここにはないということと、現在、事務所の拡張工事をしております。今後本社機能をより充実させてこちらで集積をしていきたいというコメントをいただいております。

【伊藤委員】

わかりました。今後もし開発されるのであれば、先ほどと同じ話になりますが、景観という視点と環境という視点、またウォークブルを推進するような、まちづくりを牽引していくような視点、多様な視点でフォローアップしてかれた方がいいかなと思ったので、質問させていただきました。

【深谷委員】

私も商業地域に変えるのは、実情に合ってるということで賛成なんですけども、この同意状況が67%っていう形でぎりぎり3分の2ということなんですけども、

一般的にこういうものに反対する方の理由というのはどういうお声がネガティブな声としてはあるのでしょうか。

【都市計画課】

今回のエリアの中で、やはり税金が上がるんじゃないのかという話はいただきました。しかしながら、税金については用途変更で直接上がるものではなく、土地の売買取引などに関連して土地の価値が変わることによって変更になってきますので、ご意見をいただいた方に対してそのように説明をさせていただいております。それから、商業地域になると、例えば風俗店ですとかそういった建物等の建築も可能になってきますので、居住エリアの方々と、今後地区計画でそういった風俗店等の建物の制限ができるかどうかという勉強会等を行っている最中でございます。

【鈴木会長】

発言がこれで一通り終了したようですので、議題（２）については、原案どおりこれを決定ということで御異議ございませんでしょうか。

（異議なし）

ありがとうございます。それでは、議題の２「住吉町３丁目地区における都市計画決定等」については異議なしということで答申することといたします。

3 その他

- ・都市計画課より協創のまちづくりについて、現在の取組状況の紹介

閉会