平成 25 年度第 1 回長久手市都市計画審議会 議事録

議 事

1 開会

事務局（加藤開発調整監）

ただ今から、平成 25 年度第 1 回長久手市都市計画審議会を開催します。私は、本日、司会を担当させていただきます建設部開発調整監の加藤でございます。よろしくお願いいたします。

2 あいさつ

事務局（加藤開発調整監）

開会に先立ちまして、建設部長の鎌倉よりご挨拶申し上げます。

【建設部長あいさつ】

事務局（加藤開発調整監）

まず、はじめにお手元の資料を確認させていただきます。本日の次第、長久手市都市計画審議会委員の名簿、平成 25 年度第 1 回長久手市都市計画審議会議案書、パワーポイントを印刷したもの、A3 判の参考図、以上になりますが、お揃いでしょうか。資料の不足、不備がありましたら、係の者が伺いますので、挙手をお願いします。よろしいでしょうか。

それでは、続きまして、委員の皆様の紹介をさせていただきます。

【都市計画審議会委員の名簿に沿って、審議会委員を順次紹介】

なお、本日の会議は、委員 10 名中、2 分の 1 以上の 10 名の委員の皆様方にご出席をいただいております。長久手市都市計画審議会条例（以下「条例」という。）第 6 条第 2 項により、成立いたします。

審議会の議長は、長久手市都市計画審議会運営規則（以下「運営規則」という。）第 4 条により会長が務めることになっておりますので、議事の進行をよろしくお願いいたします。

3 議案審議

(1) 第 1 号議案から第 3 号議案までについて

瀬口哲夫議長

円滑な審議、進行にご協力を賜りますようお願いいたします。運営規則第 7 条第 1 項により、本日の審議会の議事録の署名者 2 名を指名します。市議会議員の青山直道委員と佐野尚人委員にお願いします。

それでは、審議に入りたいと思います。本日は、4つの議案について審議いただく予定です。なお、第1号議案から第3号議案までは、「長久手中央地区の用途地域の変更」に関わるものとなっておりますので、一括でご審議いただきます。

次に、第4号議案の「生産緑地地区の変更」について、ご審議いただきますので、よろしく申し上げます。

それでは、第1号議案から第3号議案までについて、事務局の説明をお願いします。

事務局（川本都市計画課長）

本日の議案について、説明させていただきます、都市計画課長の川本です。よろしくお願い致します。第1号議案から第3号議案につきましては、関連する案件ですので一括してご説明いたします。第1号議案「名古屋都市計画用途地域の変更について」、第2号議案「名古屋都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、

第3号議案「名古屋都市計画地区計画の決定について」は、長久手市が決定する都市計画でございます。議案書は、1ページから30ページでございます。長久手中央地区は、長久手市都市計画マスタープランにおいて、「複合商業施設の立地促進」と「駅前居住」の実現を目指す地区となっております。第1号から第3号議案までは、長久手中央地区の用途地域の変更及びそれに関連する都市計画でございます。順次ご説明いたしますので、前方のスクリーンをご覧ください。

まず長久手中央地区の位置についてご説明いたします。この図面は、長久手市全域の都市計画基本図でございます。図面中央のオレンジ色、丸印が長久手市役所で、東西、画面上で左右に伸びる青の実線が主要地方道力石名古屋線、通称グリーンロードでございます。また、東西、画面上で左右に伸びる黒の破線が東部丘陵線、通称リニモで、黒の丸印が長久手古戦場駅でございます。この長久手古戦場駅をはさんで赤色の実線で囲んだ区域が、今回、土地区画整理事業を行っている長久手中央地区でございます。

それでは、第1号議案の「名古屋都市計画用途地域の変更について」説明いたします。議案書は、1ページから10ページでございます。用途地域とは、都市計画法に定められている制度でございます。都市の将来像を想定した上で、住居、商業、工業等を適切に配置することにより、良好な都市環境を形成するために行われる土地利用上の区分のことでございます。用途地域の設定により、建築物の用途、容積率、建ぺい率などに関して、一定の制限を設けることにな

ります。なお、用途地域は、住居系用途7種類、商業系用途2種類、工業系用途3種類の計12種類に分かれており、それぞれの地区の実状や今後の整備の方向性に合ったものが指定されます。

現在、本地区の用途地域は、図中の黄緑色の部分は、第1種低層住居専用地域が指定されており、建ぺい率は30%、容積率は50%となっております。建築物の高さについては、10mを超える建築物は出来ないものとなっております。これは、現在施行中の土地区画整理事業に備え、暫定的に定められていた用途地域でございます。また、図中の水色の部分は、建ぺい率は60%、容積率は200%の工業地域が定められており、以前からトヨタ研究所等が立地していた箇所でございます。

長久手中央土地区画整理事業で仮換地が指定され、将来の土地利用が明確になってきたため、用途地域を変更します。変更する用途地域の変更計画案はこのようになります。赤色の線は用途地域の境界を示しており、基本的には道路中心線などの地形地物を境界としておりますが、一部筆界を境界としている箇所もございます。画面では少々見にくいいため、お手元のA3判の縦の右肩に「参考図」と書かれた資料とあわせてご覧ください。

ここからは、個別の用途地域について説明いたします。薄い黄緑色部分は、第1種低層住居専用地域とします。変更前と同じ用途地域ですが、建ぺい率を60%、容積率を100%にします。この地域は低層住宅を中心とした良好な住宅地の形成を目的に指定しますが、今回は、新たに整備される都市計画道路長久手古戦場駅前通り線の中心線と旧県道瀬戸大府東海線の中心線との間の部分を、西側隣接地からのつながりを考慮し、指定するものです。

黄緑色部分は第1種中高層住居専用地域とします。建ぺい率は60%、容積率は150%です。中層住宅を中心とした良好な住宅地の形成を図ることを目的としております。

次に、黄色の部分が、第1種住居地域でございます。建ぺい率は60%、容積率は200%です。この地域は、身近な買い物のための店舗や事務所などの都市的機能を持つ施設が、住居と適切に共存した良好な住宅地とすることを目的としています。

次に、濃い茶色の部分が、第2種住居地域でございます。建ぺい率は60%、容積率は200%です。この地域は、住環境と幹線道路に面する利便性を活かした店舗や業務施設等を併存させることを目的としています。

茶色の部分は準住居地域でございます。建ぺい率は60%、容積率は200%と300%です。この地域では、都市計画道路沿道であり、車でのアクセ

ス性が高く、幹線道路に面する利便性を活かしたサービス施設の集積を誘導します。図の赤枠で囲われている部分、駅前広場と隣接する地区については、容積率を300%とし、高度な土地利用を目指していきます。

桃色部分が、近隣商業地域でございます。建ぺい率は80%、容積率は300%です。この地域では、本地区の中核施設の立地が計画されており、大規模商業施設等の立地を誘導します。先ほど説明した準住居地域と同様に、駅前広場と隣接するため、高度な土地利用を目指し、容積率を300%としております。

紫色部分が、準工業地域でございます。建ぺい率は60%、容積率は200%です。準工業地域は、本来、工場や研究所、店舗等の立地を許容する用途地域ですが、長久手中央地区では地区計画を活用することで、大規模集客施設等の立地を制限した上で、旅客自動車運送事業者による整備工場を備えた公共施設や、洗車場を備えた物品販売店舗の集約的な立地を図ります。

最後に、水色部分が、工業地域でございます。一部新しく指定される敷地もありますが、基本的には変更前と同様の用途地域となっております。建ぺい率は60%、容積率は200%です。この地域は、周辺に立地している研究所などの工業系の土地利用とのつながりを考慮し、工場、研究所、店舗、事務所等の立地を誘導し、研究開発の良好な環境を創出することを目的としています。

以上が、用途地域の変更に関する説明でした。

続きまして、第2号議案の「名古屋都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」説明いたします。議案書は、11ページから18ページでございます。準防火地域とは、建築物の構造や材質を制限することにより、市街地における火災を防ぐために定められる地域です。長久手中央地区では、用途地域の変更にあわせて、建築物の不燃化を促進することにより、都市防災の向上を図り、安全な市街地の形成を進めます。

図中の青枠で囲まれた部分が準防火地域となります。この地区は、リニモ駅前に隣接し、各種都市機能の集積を図る地区です。また、先ほど説明させていただいたとおり、容積率が300%の地域が指定される地区です。建てられる建築物は、建物の延べ床面積と階数によって決まります。この表に示された規準の中で、建築物の規模が大きいものは耐火建築物や準耐火建築物とすることが建築基準法で定められております。この制限によって、災害に強い安全な市街地を形成していきたいと考えております。

続いて、第3号議案の「名古屋都市計画地区計画の決定について」説明いたします。議案書は、19ページから30ページでございます。建築物の用途や

建て方のルールについては、用途地域でも定めることができますが、用途地域は「全国一律」のものであります。それに対して地区計画は、地区を用途地域よりさらに細かく捉えて、より細かい制限を定めることができる制度です。この地区計画は、用途地域の変更ともあわせて策定することが、良好な街づくりを行う上で理想的と考えられ、本地区においてもこの地区計画制度を導入していきたいと考えています。

先ほどお示しした変更後の用途地域に対して、地区計画ではこのような区分を指定します。画面では少々見にくいいため、再度、お手元のA3判の縦の「参考図」をあわせてご覧ください。用途地域が第1種中高層住居専用地域をA地区に、第1種住居地域をB-1、B-2地区に、第2種住居地域をC地区に、準住居地域をD地区に、近隣商業地域をE地区に、準工業地域をF地区に、工業地域をG地区に区分します。この区分したA～G地区について、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定めます。続きまして、各々の整備計画について説明させていただきます。

まずは、建築物等の用途の制限です。先ほど説明しました用途地域による用途の制限に加えて、地区環境の更なる向上を考え、建築物等を制限するもので、その内容は表のとおりです。この表の見方としまして横列に地区名と用途地域が、縦列に建築物の用途が記されています。そして、表内でこのような記載になっているものは用途地域で立地不可能な建築物、このように青いラインで囲ってあるものは用途地域で立地可能な建築物です。さらに黄色の部分には地区計画でも用途地域でも立地可能とする建築物、ピンクの部分は、用途地域では立地可能ですが、今回、地区計画で立地を制限又は一部制限していく建築物です。それぞれの地区で制限の内容は異なりますが、遊技施設や公衆浴場、畜舎などの施設は、居住環境に考慮し、各地区とも地区計画で制限します。

続きまして、建築物の敷地面積の最低限度です。これは「建築物が立地する敷地の面積に最低の限度を設けるもの」で、E地区で1,500㎡とし、その他の地区には適用されません。小規模な建築物の混在、乱立を抑制することを目的としています。具体的に説明させていただきますと、例えば、隣り合った1,000㎡と500㎡の土地があった場合、それぞれが1,500㎡に満たないため、建築物を建てることはできません。一方、このように建築物の敷地1,500㎡以上を確保した場合は最低限度の1,500㎡を満たすため、建築物立地は可能となります。

続きまして、壁面の位置の制限です。これは、建築物の壁の位置を隣地境界

線及び敷地境界線から制限するものです。A～D、F、G地区においては、隣地境界線から0.75m以上空けて建築物の壁を建築していただきます。ただし物置、車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.5m以下で、かつ、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある床面積の合計が15㎡以内である建築物又は建築物の部分はこの限りではありません。E地区においては、道路境界線から2m以上空けて建築物の壁を建築していただきます。ただし、公共用通路などはこの限りではありません。A～D地区、F、G地区の隣地境界線からの後退について平面図で説明させていただきます。このような土地があった場合、建築物の壁は隣地境界線から0.75m以上、このように離して建築していただきます。ただし、物置、車庫等は軒の高さ2.5m以下かつ外壁の後退距離の限度に満たない距離にある床面積の合計が15㎡以内であれば、建築することができます。立面図で見ますとこのように隣地境界線と建築物の壁面を0.75m以上空けていただくこととなります。壁面ですので、このような屋根のひさし部分は該当しません。E地区では、建築物の壁は、道路境界線より2m以上離して建築していただきます。ただし、公共用通路などは、建築することができます。立面図で見ますとこのように道路境界線と建築物の壁面を2m以上空けていただくこととなります。壁面ですので、このような屋根のひさし部分は該当しません。

続きまして、建築物等の高さの最高限度です。これは、建築物の最高高さを制限するもので、良好な居住環境の確保等を目的としています。A、B-1地区で15m、B-2地区で20m、C地区で30mです。15mはおおよそ5階建て程度、20mはおおよそ6階建て程度、30mはおおよそ10階建て程度の高さです。高さ制限は15mと20m、30mの3種類の高さがあります。A、B-1地区は、良好な住環境形成を図り、15mまでの高さに制限します。一方、B-2、C地区は、幹線道路沿いであり、店舗や事務所などの立地が想定されるため、それらと背後地の住環境を保全できるよう考慮し、それぞれ20m、30mまでの高さに制限します。

続きまして、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限です。広告物や看板類が、街並み景観を損なうことのないよう配慮するもので、AからGの全ての地区の、敷地内や、建築物に付属する広告物や看板類を制限するものです。敷地内の広告物又は看板は、自己の用に供するものに限定します。例えば、このように建築物に付属する看板類が自己の用に供する場合は、設置が可能ですが、このように、自己の用に供さない案内看板は制限いたします。

最後に垣又はさくの構造の制限です。これは、道路、公園又は緑地に接する

側に垣やさくを設置する場合の制限です。A地区に適用され、垣やさくを設置する場合は生け垣や透視性のあるフェンス、鉄柵などとし、ブロック塀等を設置できません。これは「垣又はさくを視認性の良いものとする」ことで、潤いある街並みを形成し、さらには地震による倒壊等の被害を軽減しようとするものです。ただし、このように基礎となるもので、0.6m以下のものや門柱は可能となります。

以上、説明させていただきました6項目について、まとめた絵で説明させていただきますと、まず用途の制限があり、建築物の敷地面積の最低限度、隣地境界線や道路境界線からの壁面の後退距離、高さの制限、看板類などの設置における形態又は色彩その他意匠の制限、垣又はさくの構造の制限の以上6点となります。

ただ今、説明させていただきました地区計画の案を、都市計画法16条の規定に基づき、平成25年8月28日から平成25年9月11日まで縦覧し、また、ここまでに説明させていただきました3つの都市計画の案を、都市計画法第17条の規定に基づき、平成25年9月25日から平成25年10月9日まで縦覧しましたが、意見書の提出はございませんでした。第1号議案から第3号議案までの説明は以上でございます。ご審議をお願いいたします。

瀬口哲夫議長

それでは、第1号議案から第3号議案につきまして、ご意見、ご質問がございましたら、お願いします。

浅井たつお委員

長久手中央地区において、無電柱化の予定はありますか。

事務局（川本都市計画課長）

事業の話になりますが、駅前広場の一部で無電柱化を検討していると聞いています。

佐野尚人委員

縦覧で意見書の提出が無かったということでしたが、縦覧以外で何か意見はもらっていませんか。

事務局（川本都市計画課長）

縦覧の前に2回の説明会を開催しましたが、1回目の説明会の中で、市の顔になる場所として相応しいまちづくりを進めて欲しい等の意見をいただきました。

原田秀俊委員

住宅を誘導する地区において、敷地の最低限度を150㎡以上にする等の計画はありますか。

事務局（川本都市計画課長）

都市計画上の制限はありませんが、土地区画整理事業の中で、土地利用形態に合わせた換地を行ったと聞いています。

宮崎幸恵委員

カラオケボックス等を許容する準工業地域のF地区と、第一種中高層住居専用地域のA地区が隣接していることに対し違和感を覚える。A地区を第一種住居地域にすることも考えられたのでは。

事務局（川本都市計画課長）

ただ今いただいた話は、A地区とF地区の用途地域の差が大きいのでは、というご指摘だと思います。これにつきましては、通常、長久手市の都市計画の基本的な考え方では、幹線道路の奥は第一種低層住居専用地域を配置しているところを、A地区については、F地区との用途地域の差を小さくするために、第一種中高層住居専用地域を配置しました。

村山顕人委員

土地区画整理事業の土地利用計画や換地設計図面が無いと、イメージがしにくい。住宅系の地区には、集合住宅をイメージしているのか、一戸建ての住宅をイメージしているのか分からない。また、商業系の地区においても、一つの大型商業施設をイメージしているのか、複数の小規模商業店舗をイメージしているのか分からない。出来れば、各区域のイメージを補足説明いただきたい。

説明員（加藤区画整理課長）

商業系の用途地域のF地区については、2つの大きな街区があり、30年

の事業用定期借地という方式で、大型商業施設が地権者から借地して出店する予定です。

村山顕人委員

大きい街区と2号公園の横にあるバームクーヘンのような形の街区を一体利用して、大型商業施設が出店する予定ということですか。

説明員（加藤区画整理課長）

そのとおりです。

また、区域北側の住居系用途地域の地区には、調整池と公園を配置し、その周辺に一戸建ての住宅や集合住宅が建てられるイメージをしております。区域南側の住居系用途地域の地区も同様に、一戸建ての住宅や集合住宅を中心とした土地利用を予定しています。

村山顕人委員

一戸建ての住宅と集合住宅が混在することは、住宅地の景観として望ましくないのでは。

事務局（川本都市計画課長）

例えば、区域南側のB-1地区、B-2地区については、第一種低層住居専用地域を配置しても良いような場所ではありますが、東側の工業地域と隣接していることから、都市計画法運用指針に基づき、第一種住居地域を配置しました。また、説明会で出た意見や、土地区画整理組合からの要望の中でも、土地の高度利用を図りたいとの話がありましたので、第一種住居地域が適当だと判断しました。

水津功委員

G地区内にある物品販売店舗が立地している街区は、工業地域から別の用途地域に変更しないのですか。

事務局（川本都市計画課長）

物品販売店舗の中に自動車修理工場が存在しているため、工業地域を配置しましたが、地区計画で準工業地域並みに制限しています。現在の土地利用の状況を勘案して判断しました。ちなみに、準工業地域のF地区においても、

地区計画で準住居地域並みに制限しています。

水津功委員

パワーポイントの19ページにあるように、「地区計画は、それぞれの街が持つ様々な個性、特性を保全あるいは改善していくことができる。」とありますが、現状で各地区がどのような特性を持っているのか、教えていただきたい。

事務局（川本都市計画課長）

長久手中央地区については、リニモテラス構想に基づき、駅前広場を中心とした賑わいを創出する場所となっています。これは、都市計画マスタープランの中でも計画されていることです。そのため、E地区を中心とした区域については、土地の高度利用が図れるような用途地域となっております。また、グリーンロード沿道のD地区やG地区については、既存店舗の立地を許容しつつ、E地区周辺と併せて賑わいを創出できるようにしております。なお、F地区については、公共交通の拠点を残していけるような用途地域としております。

水津功委員

なるべく、既存のものを阻害しないような土地利用のイメージでしょうか。既存のものを継承するのか、改善するのか、その方向性が分かるように説明いただきたい。

事務局（川本都市計画課長）

E地区を中心とした地区全体が、賑わいを創出できるように、既存の賑わい施設に配慮した用途地域を配置しました。

水津功委員

最後に、パワーポイントの22ページにある建築物等の用途の制限に関する一覧表の中で、黄色着色内の三角印とピンク色着色内の三角印の違いを教えてください。

事務局（川本都市計画課長）

黄色着色部は各用途地域の基準どおりに建築できる項目です。一方で、ピ

シグマ色着色部は地区計画で制限した項目です。三角印については、面積の条件付きで、建築可能な項目です。

瀬口哲夫議長

これまでの話をまとめると、議案書の21ページにある地区計画の目標や土地利用の方針、地権者の要望を踏まえ、地区計画の中身が決まったようです。

佐野尚人委員

長久手中央地区のポテンシャルを上げるという目標は分かりますが、北側区域のB-1地区や区域外の既存住宅への影響を軽減するための対策が必要ではないでしょうか。

事務局（川本都市計画課長）

既存住宅への影響を軽減するために、商業系用途地域との間に住居系の用途地域を配置している。なお、区域外については、市街化調整区域であるため、将来的に市街化編入された際には、この考えを踏まえ用途地域を配置していくことになると思われま

浅井たつお委員

市が、まちづくりを進めるにあたり、古戦場公園に配慮していく必要がある。歴史的遺産の景観に配慮するためにも、E地区には高さの制限をかけるべきでは。また、古戦場公園との間にあるB-2地区についても、地区計画で何らかの制限をするべきでは。シンボルコアという言葉だけが先行して、古戦場公園への配慮について、市民と何も話し合いがされないまま、用途地域や地区計画が配置されることは、大変問題である。

事務局（川本都市計画課長）

土地区画整理組合が発足する前から、駅前に賑わいを創出しようという意見がありました。駅前の整備については、土地区画整理組合や大型商業施設事業者とも調整しながら、古戦場公園を活かした事業の中身としていく必要があると思っておりますが、事業計画の中身がまだ固まっていないため、中身が固まった段階でお知らせ出来ると思

浅井たつお委員

ヨーロッパでは、ボックスカルバートの排水路を、新たに自然の河川に戻している場所がある。長久手中央地区では、河川をボックスカルバートの排水路にしてしまう予定であるが、時代遅れである。ヨーロッパと比べて100年遅れている。バブル期の土地区画整理事業のやり方を、そのまま続けている。事業採算性だけを考えていては駄目である。

事務局（川本都市計画課長）

土地区画整理事業の中身を検討する中で、河川を残していくという案もありましたが、事業採算性や人が歩けるような空間を確保すべきという観点から、現在の計画になったと聞いております。隣接する古戦場公園については、市が再整備する必要があります。

浅井たつお委員

第五次総合計画や都市計画マスタープランの中で、長久手中央地区の駅前については、リニモテラスを整備する場所と位置づけられている。先程から聞いていると、「土地区画整理組合が行うものである。」と聞こえる。そもそも、事業に反対していた方がいる中で、ここまで進んできたのは、地権者に対する市の指導があったためである。基本的には、市が計画した事業であり、土地区画整理組合に責任を転嫁すべきでない。

事務局（川本都市計画課長）

現在、リニモテラス構想に沿ったまちづくりの基本構想を策定しているところであるが、策定作業については、市と土地区画整理組合が、一緒になって進めています。

高田澄委員

私は市ヶ洞地区に住んでいるが、市内の道路網に欠陥を感じる。市内の幹線道路はどこも渋滞しているが、特に市の南北を結ぶ道路が混み合っている。長久手中央地区についても、10年～20年先を考えた道路計画をお願いしたい。

事務局（川本都市計画課長）

長久手中央地区は、グリーンロードと瀬戸大府東海線という広域幹線道路が

結節する場所に位置する。なお、リニモ長久手古戦場駅北側に幹線道路を整備する計画があり、駅前広場や商業施設へのアクセスが出来るようになるが、これにより市内の南北道路の交通量を減らすことは難しい。広域幹線道路である瀬戸大府東海線が、瀬戸市まで繋がれば、ある程度渋滞も改善されると思います。

高田澄委員

古戦場公園前の道路については、現時点でもイベントを行うと大変道路が混み合う。将来、E地区に大型商業施設が立地した場合、大半のお客さんは、車で来られることが想定されるが、何か対策は考えていますか。

説明員（加藤区画整理課長）

大型商業施設については、かなりの集客が想定されるため、渋滞対策が必要と考えています。現在、大型商業事業者とも調整しながら、既存の道路に負荷がかからないような交通の分散計画を検討しているところです。また、公安委員会とも、信号の設置について協議しています。

長久手中央地区が、他の地区と異なる点は、駅前であるということです。公共交通機関であるリニモを利用していただくことが重要である。この点についても、大型商業事業者と協議しながら、車から公共交通機関の利用へと転換していく必要があります。例えば、リニモに乗ると何かしらのインセンティブを与えられるような方策を考えていく必要があります。

高田澄委員

既存の周辺道路で、拡幅する計画はありますか。

説明員（加藤区画整理課長）

そのような計画はありません。

原田秀俊委員

工業地域のG地区にある菅池は、全て埋め立てる予定ですか。それとも、一部を残す計画はあるのでしょうか。

説明員（加藤区画整理課長）

菅池は、もともと農業用のため池でした。菅池については、土地区画整理

事業の区域に取り入れて、現土地区画整理事業計画に基づき、全て埋め立て、住宅地として造成する計画です。なお、池周辺の自然環境を残せないか、土地区画整理組合と市で整備内容について調整しているところです。市としては、事業計画の範囲内で、出来る限り自然環境を残していきたいと考えています。

村山顕人委員

G地区の状況について、初めて聞いた情報がありましたが、事業計画が決まっていない中で、工業地域を配置しても良いのでしょうか。また、住宅地にするというお話でしたが、地震が起こった際には液状化現象が懸念されるので、住宅地にすべきではない。個人的には池として残した方が良いと思います。

そもそも、事業計画の内容が決まっていない段階で、道路や住宅地の図面があることに違和感を覚える。また、住宅地になるのに、工業地域を配置することはおかしい。

事務局（川本都市計画課長）

土地区画整理事業計画の中で、菅池を宅地にすることは決まっているが、詳細の中身が決まっていないという意味です。また、菅池がある街区については、周辺の工業地域との繋がりを考慮し、用途地域を決めました。

村山顕人委員

住宅地になるのに、工業地域はおかしい。

事務局（川本都市計画課長）

宅地になるということであり、店舗等が立地することも想定しており、区画割りとしても。ある程度大きな街区も計画していると聞いています。

浅井たつお委員

菅池を土地区画整理事業区域内に入れたこと自体が、事業採算性しか考えていない証拠である。やはり、池を残し、周辺の自然環境に配慮するべきである。口論義公園の付近にあったよし池に、希少動物が存在していたと聞いているが、よし池は既に埋められてしまった。菅池については、そのような希少動物が存在していないのですか。また、自然環境調査を行って確認しましたか。

説明員（加藤区画整理課長）

菅池を含めて、この地域の生態系調査を行っております。その調査の結果では、菅池に希少種動物は、生息していなかったと聞いています。

瀬口哲夫委員

これで、皆様のご意見を一通りお聞きしました。

ここで、皆さんにお聞きしたいのですが、いただいた指摘については、市長に報告してもらおうというのは、どうでしょうか。

例えば、「古戦場公園の歴史的遺産に出来る限り配慮したまちづくりを行って欲しい。」とか、「リニモテラス構想の具体的な中身が分からない。」、「菅池周辺の自然環境に出来る限り配慮して欲しい。」等のご意見、ご要望を、事務局にまとめてもらって、市長に報告してもらったらどうでしょうか。

事務局（川本都市計画課長）

そのような意見が、都市計画審議会の中で出たことを記録に残し、内部的に報告することは可能です。

佐野尚人委員

最後まで気になるのが、リニモテラス構想やシンボルコアという言葉が出てきたが、その具体的な中身が見えてこないのが、一番の不安点です。

事務局（川本都市計画課長）

都市計画とは、ある程度の土地利用について誘導していくことは出来るが、事業の具体的な中身を決定していくものではない。

瀬口哲夫議長

前述に述べさせていただいた3点について、市長に報告していただくということで、採決を取らせていただいでよろしいでしょうか。異議がある場合は、挙手して下さい。

浅井たつお委員

異議ありの意見をいろいろと話させていただきました。長久手市の次世代のことを考え、反対とさせていただきます。

村山顕人委員

反対はしませんが、議案書に書かれている用途地域の方針を逸脱しないように、まちづくりを行っていただきたい。また、菅池周辺の自然環境に配慮していただきたいと思います。

瀬口哲夫議長

ありがとうございます。それでは、浅井たつお委員が反対であるということを経事録に残していただいて、この第1号議案から第3号議案までは、出席委員9名中8名の方が賛成されましたので、原案のとおり承認するというところで、よろしいでしょうか。

【異議なし】

ありがとうございます。

(2) 第4号議案について

瀬口哲夫議長

続きまして、第4号議案について、事務局の説明をお願いします。

事務局（川本都市計画課長）

続きまして、第4号議案について、ご説明いたします。第4号議案の「名古屋都市計画生産緑地地区の変更について」説明させていただきます。議案書は、31ページから36ページでございます。

生産緑地地区とは、市街化区域内にある農地等の生産活動により生み出される緑地機能に着目して、災害等の防止や良好な生活環境の確保等に役立つ農地を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る都市計画の土地の区分です。なお、この生産緑地地区は、生産緑地法に基づき、都市計画法上の手続きを経て指定するものです。

生産緑地地区の指定には3つの要件がございます。一つ目は、公共施設などの敷地の用に供する土地として適していることです。将来、公園や緑地などに活用することができる土地を指します。ただし、公共施設の予定地として決定するものではありません。二つ目は、500㎡以上の規模の区域であることです。この場合、道路等で分断されていても、一団の農地とみなすことがあります。また、隣接する他の人の農地と併せて500㎡以上としても構いません。三つ目は、農業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであることです。営農の継続に必要な水路があるなど、農業等の継続が可能と認められる

ことが必要です。原則として、幅員4 m以上の公道に接していることが必要です。

この図は、長久手中央地区の北西部を示しています。長久手市内には平成24年12月12日の告示にて、16団地の生産緑地が指定されていますが、今回、区画整理事業の仮換地の指定に伴い1団地を変更するものでございます。もともと生産緑地に指定されていた農地が、黄色で着色されたものです。これを、土地区画整理事業の仮換地に伴い、赤色で着色された部分に変更します。この生産緑地地区の変更案を、都市計画法第17条の規定に基づき、平成25年9月25日から平成25年10月9日まで縦覧しましたが、意見書の提出はございませんでした。第4号議案の説明は以上でございます。ご審議をお願いいたします。

瀬口哲夫議長

それでは、第4号議案につきまして、ご意見、ご質問がございましたら、お願いします。

浅井たつお委員

耕作者は何名いますか。あと、長久手中央地区で、事業に反対するために農業を継続されている方はいますか。

事務局（川本都市計画課長）

土地所有者は1名で、耕作者は3名と聞いています。土地区画整理事業に対する賛否について、個別の情報は聞いておりません。

近藤鋭雄委員

対象地が、田んぼになるか、畑になるか分かりませんが、土地区画整理事業後も営農は可能になるのでしょうか。

事務局（川本都市計画課長）

土地区画整理事業により、農業用の水路が無くなるため、畑もしくは果樹になると思いますが、営農は可能です。なお、該当地は、土地区画整理事業で築造する道路に面することになります。

瀬口哲夫議長

それでは、他にご意見、ご質問もないようですので、採決をさせていただきます。第4号議案につきまして、原案どおり可決してご異議ありませんか。

【異議なし】

ありがとうございました。異議ないものと認めます。第4号議案につきまして、原案のとおり可決いたしました。

事務局（加藤開発調整監）

ありがとうございました。本日の議案は、以上でございます。本日、審議していただいた議案につきましては、市長に答申させていただきます。

瀬口哲夫議長

以上で、本日の審議事項はすべて終了いたしました。ありがとうございました。

4 閉会

事務局（加藤開発調整監）

以上で、平成25年度第1回長久手市都市計画審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。