

西尾市都市計画審議会会議録

開催日時 令和2年11月13日（金）

午前10時00分～午前10時45分

場 所 西尾市役所5階 51会議室

議 題 議案第1号 西三河都市計画生産緑地地区の変更（西尾市決定）について
議案第2号 西三河都市計画用途地域の変更（西尾市決定）について
議案第3号 西三河都市計画西山地区計画の決定（西尾市決定）について
議案第4号 西三河都市計画公園の変更（西尾市決定）について

出席委員 長谷川敏廣 松崎隆治 青山 繁 犬飼勝博
黒柳和義 内藤幸子 齋藤種治 朝岡市郎
外山好一 高須ゆき江 倉内 均 岩月康男
春日井文良

欠席委員 手島とし子 稲垣芳樹

事 務 局 建設部長 岸本正二
都市計画課長 伴野広幸
都市計画課 課長補佐 加藤雅裕
課長補佐 青山 光
主 査 坂部 一
公園緑地課長 伊藤清克
公園緑地課 課長補佐 近藤茂弘

公開の有無 公開

傍聴人数 なし

事務局	<p>(開会) 午前10時00分</p> <p>定刻となりましたので、ただ今から令和2年度第1回西尾市都市計画審議会を開催いたします。</p> <p>本日は大変お忙しい中、審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>私は、事務局を務めさせていただきます西尾市建設部長の岸本でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>また、本日は新型コロナウイルス感染症拡大防止のため手指消毒、マスク着用などのご協力をいただき、ありがとうございます。</p> <p>議事に入る前に、西尾市都市計画審議会委員の委嘱についてご連絡をさせていただきます。</p> <p>昨年度末をもって委員の任期2年が満了となりましたので、引き続きお受けくださった方も含めて新たに委員の委嘱をさせていただいております。</p> <p>さて、今回の審議会は、委員の改選後、最初に開催される審議会となりますので、委員の皆様のご紹介をさせていただきます。</p> <p>本日、お配りさせていただきました資料2ページ、西尾市都市計画審議会委員名簿をご覧ください。</p> <p>名簿の上から順にご紹介させていただきます。</p> <p>西尾市議会議長の長谷川敏廣様、同じく副議長の松崎隆治様、同じく企画総務常任委員会委員長の青山繁様、同じく経済建設常任委員会委員長の犬飼勝博様、矢作川南部土地改良区副理事長の黒柳和義様、若桐会の内藤幸子様、西三河農業協同組合代表理事組合長の齋藤種治様、愛知県建築士事務所協会相談役の朝岡市郎様、本日は欠席でございますが、ばらネット会長の手島とし子様、西尾市農業委員会会長の外山好一様、一色町商工会女性部監事の高須ゆき江様、西尾商工会議所専務理事の倉内均様、本日は欠席でございますが、西三河漁業協同組合代表理事組合長の稲垣芳樹様、西三河建設事務所西尾支所長の岩月康男様、愛知県西尾警察署副署長の春日井文良様、以上、15名の委員の皆様で審議会を行ってまいりますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、次第に沿って進めさせていただきます。</p> <p>はじめに、会長の選任を行います。</p> <p>資料3ページの西尾市都市計画審議会条例をご覧ください。</p> <p>第4条第1項の規定により「会長は審議会委員のうちから選挙によって定める」とありますので、立候補される方は挙手をお願いします。</p>
-----	--

	<p>立候補される方がお見えになりませんので、別の方法により選出したいと思います。</p> <p>資料４ ページ西尾市都市計画審議会運営要綱をご覧ください。</p> <p>第２条第４項において「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」とありますので、この規定に基づき、指名推薦による決定としてよろしいでしょうか。</p>
一 同	異議なし
事務局	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、推薦はございますか。</p>
委 員	市議会議長の長谷川さんを推薦します。
事務局	ただいま、市議会議長との声がありましたがよろしいでしょうか。
一 同	異議なし
事務局	<p>「異議なし」との声がありましたので、会長を、市議会議長の長谷川敏廣様をお願いいたします。</p> <p>それでは、長谷川会長からご挨拶をお願いします。</p>
会 長	<p>ただいま、会長の指名を受けました長谷川でございます。</p> <p>今後、この都市計画審議会の会長を務めさせていただきますので、よろしくをお願いいたします。</p> <p>なお、審議会条例第４条第３項の規定において「会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。」とありますので、この規定に基づき、会長代理には矢作川南部土地改良区副理事長の黒柳和義様を指名いたしますので、よろしくをお願いいたします。</p> <p>皆様のご協力により、会議がスムーズに進行いたしますことをお願いいたしまして、私からのご挨拶とさせていただきます。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>これより、議題に入らせていただきますが、審議会条例第４条第２項の規定に基づきまして、ここからは会長に議長として議事進行をお願いいたします。</p>
会 長	<p>それでは、議長を務めさせていただきます。</p> <p>ただ今の出席者は委員定数１５名のうち、１３名で、過半数に達</p>

事務局	<p>しており、審議会条例第5条第2項の規定により、本審議会は成立しておりますのでご報告をさせていただきます。</p> <p>議事に先立ちまして、審議会運営要綱第6条第1項において「審議会の会議については、議事録を作成し、議長の指名した委員2名が、これに署名押印するものとする。」と規定されておりますので、会議録署名委員を指名したいと思います。</p> <p>会議録署名委員に犬飼勝博委員、倉内均委員を指名いたしますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、資料に基づきまして議題に入らせていただきます。</p> <p>議案第1号 西三河都市計画生産緑地地区の変更（西尾市決定）について、事務局より説明を求めます。</p> <p>都市計画課長の伴野でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>座って説明をさせていただきます。</p> <p>お配りしました資料の議案第1号 1ページをご覧ください。</p> <p>西三河都市計画生産緑地地区の変更の提案理由としましては、市街化区域内に存します農地等のうち、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、公共施設等の敷地の用に供する土地として適している土地について、生産緑地法の本旨にのっとり生産緑地地区を指定していますが、同法第14条の規定による生産緑地地区内における制限の解除が行われたもの、土地区画整理事業の仮換地に伴うもの、面積要件を満たさなくなったもの、及び公共施設の敷地に供されたものについて、一部区域を変更するものです。</p> <p>2ページをご覧ください</p> <p>都市計画変更後の生産緑地地区面積は、約58.5haとなります。</p> <p>3ページをご覧ください。</p> <p>『生産緑地地区の変更理由書』でございます。</p> <p>「4. 生産緑地地区の都市計画変更の主な理由」としましては、①から⑦までございまして、「5. 今回の都市計画変更の理由と内容」に、理由番号ごとに、面積及び団地数をまとめてございます。</p> <p>4ページをご覧ください。</p> <p>生産緑地地区の変更状況でございます。</p> <p>上段の表は、全体の団地数と面積について、変更前・後の数値を示したもので、団地数が9団地、面積が約2.4ha減少となっております。</p> <p>下段の表は、変更面積等を団地ごとにまとめた箇所別調書で、次ページへと続いており、除外の理由として多いのは「主たる農業従事者の故障」によるものです。</p> <p>続きまして、変更する生産緑地の箇所について、ご説明いたしますので6ページの図面をご覧ください。</p>
-----	--

	<p>図面左上のタイトルに表示している一団番号が今回の変更団地で、変更する団地は、図面の中に黒マルで囲ってあります。図面右下の凡例でございますが、市街化区域境界線は赤線、既存の生産緑地地区は緑色で着色、除外する生産緑地地区は黄色で着色、そして10ページの図面右下の凡例にありますように土地区画整理事業の仮換地により指定する生産緑地地区は赤色で着色しています。このように、今回変更する生産緑地の箇所を示したものが6ページから15ページまでの図面となります。</p> <p>最後に、16ページをご覧ください</p> <p>西三河都市計画生産緑地地区の変更のスケジュールですが、本日の審議会に先立ちまして、県への事前協議を5月20日に行い、その回答を6月5日に受けております。その後、都市計画法第17条の規定に基づく変更案の縦覧を8月13日から27日まで行いました。この縦覧による閲覧者は1名で、意見書の提出はありませんでした。</p> <p>今後、本審議会の答申を受けまして、県知事との協議を経て12月中旬、都市計画変更の決定告示を行う予定であります。</p> <p>以上、議案第1号の説明とさせていただきます。よろしくご審議いただきますようお願い申し上げます。</p>
<p>会長</p>	<p>議案第1号の説明は終わりました。</p> <p>これより質疑に入ります。</p> <p>質疑をされる方は挙手をして、私からの指名を受けてから発言をお願いいたします。</p> <p>質疑はございませんか。</p>
<p>委員</p>	<p>はい、議長</p>
<p>会長</p>	<p>黒柳和義さん</p>
<p>委員</p>	<p>一点、お伺いします。</p> <p>面積が2.4ha減りましたが、西尾市としての税収額にどのくらい変わるか分かれば教えてください。</p>
<p>事務局</p>	<p>税収について手元に計算したものではありませんので、この場で増減がいくらとは回答出来ませんが、生産緑地に指定されますと農地並みの課税となっておりますので、それを除外することにより市街化区域の農地となり、宅地並み課税になります。はっきりとした金額は申し上げられませんが、100倍くらいの価格差があるという事は聞いております。</p>
<p>委員</p>	<p>ありがとうございました。</p>

<p>会長</p>	<p>他に質疑はございませんか。 他に質疑もないようですので、質疑を終わらせていただきます。 これより議案第1号について採決を行います。 議案第1号について、原案のとおり承認することに、ご異議ございませんか。</p>
<p>委員</p>	<p>異議なし</p>
<p>会長</p>	<p>異議なしと認め、議案第1号は原案のとおり承認されました。</p> <p>続きまして、議案第2号 西三河都市計画用途地域の変更（西尾市決定）について、事務局より説明を求めます。</p>
<p>事務局</p>	<p>議案第2号 1ページをご覧ください。 西三河都市計画用途地域の変更の提案理由としましては、将来の土地利用計画及び都市施設の整備状況等を総合的に勘案し、適切な用途地域に変更するものでございます。</p> <p>2ページをご覧ください。 今回の用途地域の変更を含めた、市内全域の用地地域ごとの一覧表でございます。</p> <p>4ページの図面をご覧ください。 図面中央のやや左寄り、赤線で囲まれ、「地区名 西山地区」と記された箇所が今回用途変更を予定している区域でございます。</p> <p>5ページの図面をご覧ください。 新旧用途地域対照図でございますが、左側が変更前、右側が変更後の用途地域となります。対象となる区域は西尾西山土地区画整理事業地区内の赤い実線で囲まれ区域で、平成30年4月に市街化編入された区域となります。本区域は、市街化編入と同時に、土地区画整理事業の円滑な推進を図るため、用途地域を暫定的に建蔽率30%、容積率50%の規制の厳しい第一種低層住居専用地域に指定を行いました。その後、区画整理事業も順調に進み、基盤整備などが整い、住宅等の建築が可能となりましたので、建蔽率60%、容積率200%と厳しい規制のない第一種住居地域へ用途変更を行うものでございます。</p> <p>なお、図面右側の今回、用途変更を予定している区域内のうち、赤い一点鎖線と赤い実線に囲まれた水色の区域は、隣接する工業地域と一体利用することで、有効な土地利用が見込まれることから第一種住居地域ではなく、工業地域（建蔽率60%、容積率200%）とします。</p> <p>この結果、次の6ページの図面のように変更となります。</p>

	<p>7ページをご覧ください。</p> <p>用途地域の変更一覧でございます。赤の四角で囲まれた箇所が今回変更となる箇所で、下段括弧書が変更前、上段赤書が変更後の面積となります。第一種低層住居専用地域のうち、容積率50%以下・建蔽率30%以下の区域の面積が約2.8haから0となり約2.8haの減、第一種住居地域が約997.69haから1,000.27haとなり約2.58haの増、そして、工業地域が約347.92haから約348.14haとなり約0.22haの増となります。</p> <p>最後に8ページをご覧ください。</p> <p>都市計画の策定の経緯の概要についてご説明いたします。</p> <p>今年6月30日に説明会を開催し、8月21日に愛知県との事前協議、その後、変更案の縦覧を10月5日から10月19日まで行いました。この縦覧による閲覧者、意見書の提出はありませんでした。</p> <p>今後、本審議会の答申を受けまして、県知事との協議を経て、来年4月1日付けで都市計画変更の決定告示を行う予定であります。</p> <p>以上、議案第2号の説明とさせていただきます。よろしくご審議いただきますようお願い申し上げます。</p>
会長	<p>議案第2号の説明は終わりました。</p> <p>これより質疑に入ります。</p> <p>質疑はございませんか。</p>
委員	はい、議長
会長	黒柳和義さん
委員	<p>只今、ご説明をいただきました2ページの西三河都市計画用途地域の変更の欄の中で、田園住居地域は今までも指定された事が無いと思いますが、指定した場合はどのような地域なのか。又、今後、指定される計画があるのかお尋ねいたします。</p>
事務局	<p>ご覧のいただいたとおり指定はしてございません。現時点では指定する計画はありません。田園住居地域とは、新たに市街化調整区域を市街化区域の田園住居地域に指定する訳ではなく、市街化区域の中で住居化が進まない地域について田園住居地域に指定して営農環境を守っていく区域地域にするという意味合いで設定されております。</p>
委員	ありがとうございます。

<p>会長</p>	<p>他にございませんか。</p> <p>他に質疑もないようですので、質疑を終わらせていただきます。</p> <p>これより議案第2号について採決を行います。</p> <p>議案第2号について、原案のとおり承認することに、ご異議ございませんか。</p>
<p>委員</p>	<p>異議なし</p>
<p>会長</p>	<p>異議なしと認め、議案第2号は原案のとおり承認されました。</p> <p>続きまして、議案第3号 西三河都市計画西山地区計画の決定(西尾市決定)について、事務局より説明を求めます。</p>
<p>事務局</p>	<p>議案第3号 1ページをご覧ください。</p> <p>西三河都市計画西山地区計画の決定の提案理由としましては、土地地区画整理事業の整備にあわせ、事業効果の維持増進を図り、敷地の細分化等による居住環境の悪化を未然に防止し、良好な市街地の形成・保全を図るために、地区計画を定めるものでございます。平たく申し上げますと、地区計画により、建築物や敷地の制限等を定めて、良好な住宅地の形成を図っていくというものです。</p> <p>2ページの図面をご覧ください。</p> <p>議案第2号で説明させていただいた区域と同じになりますが、図面中央のやや左寄り、赤線で囲まれ、「西山地区計画」と記された箇所が今回計画決定を予定している区域でございます。</p> <p>3ページの計画図をご覧ください。</p> <p>対象となる区域は赤線で囲まれた区域で、議案第2号で説明させていただいた用途地域の変更区域のうち、第一種住居地域への変更を予定しております約2.58haが対象であります。</p> <p>4ページをご覧ください。</p> <p>名称は西山地区計画、位置は西尾市法光寺町西山外、面積は約2.6ha、土地利用の方針としましては、住宅地として、落ち着きがあり、ゆとりとるおいのある住環境の形成を図るとしてまいります。</p> <p>5ページをご覧ください。</p> <p>ここでは、建築物等に関する、さまざまな制限などを定めております。建築物等の用途の制限として、長屋又は共同住宅で三戸建て以上のものは建築してはならないとしております。建築物の敷地面積の最低限度は150㎡、建築物等の高さの最高限度は10mとしております。また、建築物や屋根などの色も住宅地にふさわしいも</p>

	<p>のとするように定めております。これ以外にも、建築物の壁面の位置や、垣又は柵の構造についても制限しております。</p> <p>最後に、7ページをご覧ください。</p> <p>都市計画の策定の経緯等についてご説明いたします。</p> <p>今年6月30日に説明会を開催し、8月には都市計画法第16条に基づく地区計画原案の縦覧、10月には同法第17条に基づく都市計画変更案の縦覧を行いました。両縦覧とも閲覧者及び意見書の提出はありませんでした。</p> <p>今後、本審議会の答申を受けまして、県知事との協議を経て、来年3月下旬に都市計画の決定告示を行う予定であります。</p> <p>なお、決定告示に関しまして、愛知県との打合せの中で、建築の制限条例の施行日に合せ、令和3年4月1日となる可能性がありますので、ご承知おきください。</p> <p>以上、議案第3号の説明とさせていただきます。よろしくご審議いただきますようお願い申し上げます</p>
<p>会長</p>	<p>議案第3号の説明は終わりました。</p> <p>これより質疑に入ります。</p> <p>質疑はございませんか。</p> <p>特に質疑もないようですので、質疑を終わらせていただきます。</p> <p>これより議案第3号について採決を行います。</p> <p>議案第3号について、原案のとおり承認することに、ご異議ございませんか。</p>
<p>委員</p>	<p>異議なし</p>
<p>会長</p>	<p>異議なしと認め、議案第3号は原案のとおり承認されました。</p> <p>続きまして、議案第4号 西三河都市計画公園の変更（西尾市決定）について、事務局より説明を求めます。</p>
<p>事務局</p>	<p>公園緑地課長の伊藤でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>失礼ですが、着座にて説明させていただきます。</p> <p>議案第4号「西三河都市計画公園の変更（西尾市決定）について」説明をさせていただきます。</p> <p>1ページをご覧ください</p> <p>提案理由といたしましては、都市計画公園の適正配置を図るため、西山公園と国森公園を追加し、地域住民の利用に供するものがあります。</p> <p>一枚はねて頂きまして2ページは、西山公園と国森公園の計画書</p>

	<p>でございます。西山公園の位置は、法光寺町西山で、面積は約0.20haでございます。国森公園の位置は国森町百々、面積は約0.15haでございます。</p> <p>一枚はねて頂きまして図面番号4-1をご覧ください。西山公園および国森公園の位置を示したものでございます。</p> <p>少し見にくくて恐縮ですが、図面中央の吹き出しから左下に矢印が出ている先が公園の位置でございます。</p> <p>この地域において良好な環境を確保するとともに、災害時などの一時避難場所としてもご利用いただけるよう、配置するものでございます。</p> <p>一枚はねて頂きまして図面番号4-2をご覧ください。こちらは西山公園の計画図でございます。この公園は、西尾西山土地区画整理事業区域内にあり、概ね2つの三角地から形成された形状で、北側及び南西側の道路に接しており、道路の幅は共に6mでございます。</p> <p>一枚はねて頂きまして図面番号4-3をご覧ください。こちらは国森公園の計画図でございます。この公園は、西尾国森土地区画整理事業区域内にあり、形状は整形で、道路は、南側、東側、北側に接しており、道路の幅はすべて6mでございます。</p> <p>一枚はねて頂きまして6ページは、都市計画策定の経緯と概要でございます。説明会は、令和2年6月12日に西山公園、同月18日に国森公園を行いまして、愛知県との事前協議は、令和2年7月1日に行い7月31日に回答をいただいております。表の中段、「案の縦覧」でございますが、都市計画法に基づき、10月12日から同月26日まで、2週間の縦覧を行いまして、縦覧者は1名で、意見書の提出はございませんでした。</p> <p>今後、本審議会の答申を受けまして、知事協議を経て、12月中旬に、告示を予定しております。</p> <p>以上、誠に簡単ではございますが、議案第4号の提案理由の説明とさせていただきます。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。</p>
会長	<p>議案第4号の説明は終わりました。</p> <p>これより質疑に入ります。</p> <p>質疑はございませんか。</p>
委員	はい、議長
会長	黒柳和義さん
委員	図面番号4-1において、2か所の区画整理事業の中で西山区画

	<p>整理の総面積が約 3.2ha、国森区画整理の総面積が約 4.69ha ありますが、区画整理の規模面積に対して公園面積が西山区画整理は約 0.20ha、国森区画整理は事業の総面積が大きいのに公園面積が約 0.15ha であるが、これは市で基準があるのか。区画整理組合からの要望なのか。区画整理事業の総面積に対してアンバランスだと気が付きましたのでお尋ねします。</p>
事務局	<p>区画整理法の中で公園と緑地を合わせて 5%以上と決まっております。全体面積の 5%以上であれば面積は増やせませんが、区画整理組合としましては保留地を決めた上で、公園等の面積を設計しております。</p>
委員	<p>ありがとうございます。</p>
会長	<p>他に質疑はございませんか。 他に質疑もないようですので、質疑を終わらせていただきます。 これより議案第 4 号について採決を行います。 議案第 4 号について、原案のとおり承認することに、ご異議ございませんか。</p>
委員	<p>異議なし</p>
会長	<p>異議なしと認め、議案第 4 号は原案のとおり承認されました。</p>
	<p>本日、予定しておりました議題はすべて終了いたしました。これを持ちまして、議長の任を解かさせていただきます。 ありがとうございました。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。 それでは、次第の「4 その他」であります。全体をとおして何か質問等はございますか。 特に無いようでございますので、事務局から事務連絡をさせていただきます。</p> <p>事務局より 1 点連絡させていただきます。 本日の議事録を事務局にて作成いたしました後に、会議録署名委員に指名されました犬飼勝博委員、倉内均委員におかれましては署名押印をいただきに、事務局から連絡をし、お伺いさせていただきますのでよろしく申し上げます。</p>
事務局	<p>これを持ちまして、西尾市都市計画審議会を閉会させていただきます。</p>

事務局

ます。
どうもお疲れ様でございました。

(閉会) 午前10時45分