

平成30年第1回尾張旭市都市計画審議会

- 1 開催日時
平成30年2月16日(金)
開会 午前 10時00分
閉会 午前 11時00分
- 2 開催場所
尾張旭市役所南庁舎3階 講堂1
- 3 出席委員
佐藤 勝美、若杉 満、岡本 耕平、菅井 径世、渡邊 泰輔(代理:松本 光司)
大島 もえ、成瀬 のりやす、にわ なおこ、花井 守行、丸山 幸子
伊藤 克彦、宇野 恵子、松原 圭子
13名
- 4 欠席委員
0名
- 5 傍聴者数
0名
- 6 出席した事務局職員
都市整備部長 小池 勲、都市整備部技監 伊熊 竜彦
都市計画課長 伊藤 秀記、都市整備課長 出口 哲朗
都市計画課長補佐 永尾 幸市、都市整備課長補佐 水野 数哉
都市整備課主査 入山 由希子、都市計画課主事 穂園 卓也
都市計画課主事補 後藤 拓哉
- 7 議題等
審議事項
第1号議案 名古屋都市計画生産緑地地区の変更(尾張旭市決定)について
その他
用途地域等の都市計画の変更について
- 8 会議の要旨

都市整備部長	<p>定刻となりましたので、ただいまから、「平成30年第1回尾張旭市都市計画審議会」を開催させていただきます。わたくし、都市整備部長の小池と申します。本日は、何かとご多忙のところ、ご出席いただき、誠にありがとうございます。</p> <p>本日の審議事項は「名古屋都市計画生産緑地地区の変更について」の1件となっています。また、その他としまして、昨年度に検討しました「区域区分及び用途地域の見直し」を踏まえた「用途地域等の都市計画の変更」の内容について報告させていただきます。</p> <p>会議に先立ちまして、資料のご確認をさせていただきます。</p> <p>事前にお配りしている資料は皆様、お持ちでしょうか。よろしかったでしょうか。</p> <p>本日、机の上にお配りした資料がございます。机の上にお配りした資料は、「尾張旭市都市計画審議会委員名簿」のほか、「事務局等出席者名簿」、「配席図」それから、「都市計画審議会条例」さらには、</p>
--------	--

都市整備部長

「都市計画審議会運営規程」こちらが各1枚ございます。不足などはございませんでしょうか。

ありがとうございます。

それでは、前回の都市計画審議会から期間が空きましたので、この間に新たに委員になられた方々をご紹介します。

お手元に資料の「尾張旭市都市計画審議会委員名簿」をご覧くださいと思います。

まず、学識経験者につきまして、名簿の2段目でございます。水野委員が、昨年5月、農業委員会会長の職を退かれましたので、後任の農業委員会長に、新たに委員として就任をしていただきました。

若杉満委員でございます。

(若杉満委員挨拶)

次に名簿の4段目です。村上委員が、昨年9月、名古屋産業大学を退職されましたので、引き続き名古屋産業大学から新たに委員として就任していただきました。

菅井径世委員です。

(菅井径世委員挨拶)

次に名簿の中段の議会選出の委員につきまして、平成29年5月18日付けで議会選出の委員5名のうち4名の方が、新たに委員として就任されました。

成瀬のりやす委員です。

(成瀬のりやす委員挨拶)

にわなおこ委員です。

(にわなおこ委員挨拶)

花井守行委員です。

(花井守行委員挨拶)

丸山幸子委員です。

(丸山幸子委員挨拶)

続きまして、議員選出の次の段でございます。住民代表の委員の方につきまして、ご紹介させていただきます。自治連合協議会推薦の寺尾委員が、昨年3月、退任されましたので、新たに自治連合協議会からご推薦いただき、委員に就任されました。

伊藤克彦委員です。

(伊藤克彦委員挨拶)

以上が新たに委員となりました皆様でございます。

また、本日は愛知県守山警察署長の渡邊委員の代理として、守山警察署交通課長の松本様にお越しいただいておりますので、よろしくどうぞお願いします。

本日は、委員全員の方が出席されております。尾張旭市都市計画審議会条例第7条第2項に規定する過半数の出席を得ております。これによりまして会議は有効に成立しておりますのでご報告いたします。

なお、本日出席の委員の皆さま、そして事務局職員につきましては、お手元の名簿のとおりでございますので、失礼ながら、これをもちま

都市整備部長	<p>して紹介に代えさせていただきたいと思います。</p> <p>それでは、議事に入ります。進行につきましては、当審議会の議長であります会長の佐藤 様をお願いしたいと存じます。よろしくお願いいたします。</p>
議 長	<p>皆さん、本日はご多忙のところ、ご出席いただきまして大変ありがとうございます。それでは、お手元の会議次第に従い、進めさせていただきます。</p> <p>会議次第の2、会長の職務代理者の指名について、事務局から説明願います。</p>
都市計画課長	<p>都市計画課長の伊藤と申します。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、会議次第の2、「会長の職務代理者の指名」について、私からご説明させていただきます。これまで、「会長の職務代理者」でありました水野委員が退職されましたので、新たに指名する必要があります。</p> <p>会長の職務代理者につきましては、お配りした尾張旭市都市計画審議会条例をご覧ください。</p> <p>第6条第3項の規定にあります「会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指定した委員がその職務を代理する」こととなっております。</p> <p>このため、学識経験者の中から、職務を代理する職務代理者を会長に指名していただく必要があります。</p> <p>説明は以上です。</p>
議 長	<p>ただいま、事務局から説明がありましたように、会長の職務代理については、学識経験者の委員の中から会長が指名するということですので、私から指名させていただきます。</p> <p>若杉満委員をお願いしたいと思います。</p> <p>若杉委員よろしくお願いいたします。</p>
若杉満委員	<p>よろしくお願いいたします。</p>
議 長	<p>続きまして、会議次第の3、議事録署名者の指名に移ります。事務局から説明願います。</p>
都市計画課長	<p>それでは会議次第の3「議事録署名者の指名」について、ご説明させていただきます。</p> <p>本審議会の議事録につきましては、こちらもお配りした尾張旭市都市計画審議会運営規程をご覧ください。</p> <p>第10条の規定にあります「議長及び議長が指名した委員2名が署名する」こととなっております。</p> <p>このため、議長から2名の署名者の指名をお願いしたいと思います。</p> <p>説明は以上でございます</p>
議 長	<p>ただいま事務局から説明がありましたように、私から2名の議事録署名者を指名させていただきます。</p> <p>本日の議事録署名者には、成瀬委員と宇野委員のお二方を指名させていただきます。よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは続いて、会議次第の4、審議事項に移らせていただきます。</p>

議 長
都市整備課長補佐

事務局から説明願います。

それでは、第1号議案「名古屋都市計画生産緑地地区の変更（尾張旭市決定）」について説明させていただきます。

お手元の資料のうち、第1号議案をご覧くださいと思います。

こちらは、「都市計画法第21条第2項において準用する第19条第1項の規定により、名古屋都市計画生産緑地地区の変更（尾張旭市決定）」を行うものとする」として、本審議会へ付議するものでございます。

ページをおめくり下さい。1ページでございます。

表題中にあります生産緑地地区とは何かということでございますが、生産緑地地区とは、市街化区域内の農地等の農業生産活動に着目して、公害又は災害の防止など良好な生活環境づくりの観点から農地を保全し、良好な都市環境の形成を図ろうとするものです。生産緑地法にその要件が定めてございます。

生産緑地地区として指定を受けますと、固定資産税が優遇されるなど、地権者にメリットがありますが、反面、農地の保全が義務付けられ、その除外も一定の要件を満たさないとそれができないものであります。

今回は、その生産緑地地区の一部除外にともなう、都市計画生産緑地地区の変更を行おうとするもので、変更後の指定面積を表のように、約4.9haとしようとするものです。

それでは、変更の内容についてご説明いたします。

上から2行目に、「都市計画生産緑地地区を、次のように変更する」として、面積約4.9haとあり、その下に変更理由を記載してございます。

読み上げさせていただきます。「市街化区域内に存する農地等のうち、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るが、同法第14条の生産緑地地区内における制限の解除が行われたものについて、一部区域を変更するものである。」としてございます。

3枚おめくりください。4ページから6ページになりますが、この資料は「生産緑地地区構成筆一覧表」で変更後のものでございます。

今回変更となる箇所は4ページの表の中央、横線で削除してある箇所と、5ページの表の5行目の横線で削除してある箇所となります。

前に戻りまして2ページをご覧ください。「生産緑地地区の変更理由書」となっております。

冒頭にその定義や指定要件などがあります。

なかほどの4で、生産緑地地区の都市計画変更の主な理由がいくつか列記してございます。この理由の中で、今回は①の「買取り申出があった場合において、その申出の日から3か月以内に所有権の移転が行われなかった場合。」に該当します。なお、この買取申出というのは

生産緑地の指定を受けた地権者がいつでも申し出ることができるというわけではなく、中段下の大きなカッコ書きの中にありますように、生産緑地地区に指定されてから30年を経過した場合、若しくは、農林漁業の主たる従事者の死亡、又は従事することを不可能とさせるような故障、例えば病気などを有することになった場合に限られます。

今回の理由は、2件とも、主たる農業従事者が死亡されたことによるものです。

なお、その手続きとしましては、市へ買取申出書が提出され、市の関係課および愛知県へ買取の照会をおこないましたが、両者とも買取り希望はありませんでした。

また、尾張旭市農業委員会にも買取りのあつせんを行いました、不成立でありましたので、生産緑地法で定める手続きに従い、生産緑地地区内における行為の制限の解除を行いました。

変更の内容は、5、今回の都市計画変更の理由と内容として表にありますように除外面積で1,789㎡、団地数で1団地の除外であります。

次に資料の3ページの変更状況調書をご覧ください。表が2つありますが、

上段の表の「生産緑地地区の一団数及び面積」をご覧ください。

現在、本市の生産緑地地区につきましては、表の「変更前」にありますとおり一団数が46団地、面積約5.1haを指定しているところでございます。

これが今回の変更によりまして、一団数が1団地減少、面積として約0.2haの減少となり、表の「変更後」のとおり、45団地、面積約4.9haとなるものでございます。

下の表の「箇所別調書」をご覧ください。変更の説明になります。先ほど説明させていただきました「変更理由」のとおり、一団番号3-2、除外面積1,270㎡、除外の理由は主たる農業従事者が死亡されたことによるものであります。一部除外とありますのは、この一団番号3-2は、除外地番以外にも生産緑地に指定されており、そのうちの一部を除外するためです。

また、一団番号5-14、除外面積519㎡につきましても、主たる農業従事者が死亡されたことによるものであります。

次に、資料の7ページからをご覧ください。折り込んであります、A-3サイズの総括図および計画図であります。7ページの総括図は市全体の生産緑地地区を図示したものであり、黄色で着色してあります、丸で囲んである2箇所が、今回、除外する生産緑地地区でございます。

8ページと9ページの計画図は詳細な位置を図示したものであります。まず、8ページの黄色で着色してあります、一団番号3-2、除外面積は

1,270㎡、所在地は旭台集会所や旭台第2号公園の南側となる、旭台2丁目地内でございます。

都市整備課長補佐	<p>次に、9ページの黄色で着色してあります、一団番号5-14、除外面積は519㎡、所在地は県道名古屋瀬戸線の南側となる、西大道町地内でございます。</p> <p>以上が、今回変更の対象となる2箇所の生産緑地地区でございます。</p> <p>最後にこの生産緑地地区についての都市計画策定の経緯と今後の予定でございますが、愛知県との協議につきましては、平成29年11月28日に意見のない旨の協議結果を得てございます。</p> <p>都市計画法第17条に基づく公告・縦覧につきましては、変更案縦覧の公告を平成29年12月14日に行いました。また、この案の縦覧を12月14日から12月28日までの2週間行いました。縦覧者は2名、意見書の提出はございませんでした。</p> <p>また、本日の都市計画審議会の議を経て、答申をいただき、平成30年4月上旬に市の告示を行う予定でございます。</p> <p>以上で第1号議案「名古屋都市計画生産緑地地区の変更（尾張旭市決定）」についての説明を終わらせていただきます。よろしくご審議賜りますようお願いいたします。</p>
議 長	<p>ただいま説明がありました第1号議案について、ご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。</p> <p>ご意見、ご質問がないようですので、それでは採決を行います。第1号議案について、これを認めることに賛成の方の挙手を求めます。（委員の挙手）</p> <p>挙手全員です。</p> <p>第1号議案については、原案のとおり可決することとします。本日の審議事項は以上です。</p> <p>次に会議次第の5「その他」について、事務局からお願いします。</p>
事 務 局	<p>それでは、「用途地域等の都市計画の変更」について説明させていただきます。</p> <p>本日は、今後、予定しています都市計画変更案の内容について、私から説明させていただきます。</p> <p>前のスクリーンも使いますので、会長、申し訳ありませんが、席の移動をお願いします。</p> <p>資料につきましては、本日、あらためてお渡した「用途地域等の都市計画の変更について」と表紙にある資料に沿って説明させていただきます。</p> <p>資料は、全部で20ページあります。1ページおめくりください。目次です。ページ数は、1番下に記載しています。もう1枚おめくりください。</p> <p>前にプロジェクターを用意しておりますが、お手元の資料と同じものです。見やすいほうで説明をお聞きいただければと思います。</p> <p>はじめに、都市計画の決定権者及び都市計画に定める事項についてご説明させていただきます。下の表をご覧ください。都市計画ごとに、決定権者、都市計画に定める事項を記載しています。</p> <p>上段、「区域区分」について、こちらの決定権者は愛知県になります。</p>

その下、「用途地域」、「高度地区」、「地区計画」について、こちらの決定権者は尾張旭市です。都市計画に定める事項として、記載のとおりですが、用語については、後ほどご説明させていただきます。

3 ページ目です。

見直し検討の経緯について、説明させていただきます。

オレンジ色の枠内をご覧ください。左上にあります 愛知県の第6回区域区分の見直し（総見直し）とありますが、こちらは、愛知県が進めている第6回目となる県全体の見直しです。愛知県では、人口減少や超高齢社会を迎えつつある社会情勢を受け、本来、平成32年度に実施する総見直しを2年前倒し、平成30年度を目指して進めています。

そして、その下にあります「用途地域の決定又は変更に関するガイドライン」については、用途地域の都市計画決定権者が、平成24年4月から地方分権の流れで、県から市となったことを受け、愛知県において、県全体の広域の見地や県が定める都市計画との適合を図る観点からこのガイドラインを策定し、考え方を示しています。今回は、このガイドラインに沿った指定方針の確認を行っています。

次に、右上の尾張旭市の都市計画マスタープランですが、都市計画マスタープランの土地利用方針において土地利用計画が示されていますので、検討に当たっては、確認をしています。

その結果、今回の変更は現行の都市づくりの方針に沿ったものであり、各種方針の改定はありませんが、土地利用計画図等の一部は、今回の変更結果を明示するため、部分改定が必要となります。

次に、その下都市計画基礎調査ですが、こちらは、5年サイクルで実施している土地利用、建物利用などの調査を実施していますので、こちらについても状況を確認しております。

次に緑の枠内です、オレンジ色の背景を受け区域区分及び用途地域の見直しを実施しました。

赤色の枠内ですが、見直しの前提として、都市計画の一定の継続性、安定性に配慮しつつ、隣接する用途地域の指定状況や土地利用の現状および将来の見通し、不適格建築物の発生、周辺環境への影響などに考慮し、限定的に実施しました。

今回の見直し検討は、こうした経緯を踏まえ実施したものです。

1枚おめくりください。4 ページ目です。

こちらが、見直しの検討をした結果、見直しが必要と判断した地区です。地図上に3箇所 青、オレンジ、赤で囲んだ地区が変更予定の地区です。

一番下の赤枠は、晴丘町東地区です。晴丘町東の一部で、国道363号の南側で瀬戸市境に位置している地区です。以前、結婚式場のあった付近です。現在は、何も建っていません。そして、その南側の坂田酒販さんの事務所と倉庫がある地区になります。

続いて、2つ目の地区は、オレンジ色の枠、井田町四丁目地区です。井田町四丁目の一部になります。場所的には、三菱電機や浄化センタ

一などの工業地域に隣接する旭南線の南側で八反田公園の南側の住宅地の一部になります。

最後に3つ目の地区は、青色の枠、新居町下切戸地区です。新居町下切戸、上の田、諏訪南の一部で、バロー城山店の城山街道を挟んだ北側になります。

5ページ目です。

各地区の変更の理由と内容について説明させていただきます。

晴丘町東地区の今回都市計画の変更を予定している範囲は、近年、商業施設の廃業により一段の未利用地が発生しており、無秩序な市街化が進む恐れがある地区です。そのため、本地区は、計画的な土地利用を図る目的から、区域区分の変更（市街化区域への編入）を行い、工業系の用途地域への変更を予定しています。

井田町四丁目地区の今回都市計画の変更を予定している範囲は、第二種中高層住居専用地域に隣接する一団の住宅地である地区です。そのため、本地区は、居住環境を保護する目的から、住居系の用途地域へ変更を予定しています。

新居町下切戸地区の今回都市計画の変更を予定している範囲は、整備済みの都市計画道路の沿道の地区です。そのため、本地区は、居住環境を保護しつつ沿道土地利用を図る目的から、用途地域の変更を予定しています。

それぞれの地区において、都市計画の変更によって建築物の建築する際の制限が変わることになります。

それでは、1枚おめくりください。6ページ目です。

まず、先ほどありました「区域区分」や「用途地域」という言葉について説明させていただきます。

「区域区分」とは、「市街化区域」と「市街化調整区域」との区分のことを指します。区域区分は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために定めるものです。

その「市街化区域」とは、下にありますように、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。「市街化調整区域」とは、市街化を抑制すべき区域です。

簡単に言いますと、市街化区域とは、建築物を建築することができる区域で、道路や下水道などの都市施設を優先的に整備する区域です。そして、調整区域は、建築物を自由に建築することができない区域です。

7ページ目です。「用途地域」とは、良好な市街地環境の形成や機能的な都市活動の確保を図るための制度です。現在は、12種類の用途地域が定められており、建物を建てる場合の最低限のルールとして、それぞれの用途地域に建てられる建物の「用途」、「容積率・建ぺい率」および「高さ」などの制限が定められています。

用途地域の違いにより、建てることのできる住宅や工場、店舗など

の建築物の用途や建築物の大きさや高さなどをコントロールしています。

1枚おめくりください。8ページ目、「12種類の用途地域の土地利用のイメージ」をご覧ください。

用途地域は、現在、12種類あります。上の左側から「第1種低層住居専用地域」、「第2種低層住居専用地域」、「第1種中高層住居専用地域」、「第2種中高層住居専用地域」下の段、左から「第1種住居地域」となっています。

順に規制がゆるくなります。

今回の変更を予定している地区では、1番上の段、一番右、オレンジ色の枠ですが、井田町四丁目地区は、この「第二種中高層住居専用地域」を予定しています。

続いて、真ん中の段、一番左、青色の枠は、新居町下切戸地区です。「第一種住居地域」を予定しています。1番下の右から2つ目、赤枠は、晴丘町東地区です。「工業地域」を予定しています。

9ページ目です。次に変更を予定している用途地域に建てることができる建築物の用途制限の概要について説明します。

各用途地域により建築できる建築物の用途は、次のとおり制限されます。

★印は、地区計画指定の制限により建てられない建築物の用途です。表について説明します。

丸印があるものが建てられる用途で、緑色に着色されているものが建てられない用途になります。

表の左側が、建築物の用途になります。上から住宅、店舗等、事務所等、ホテル、旅館、遊戯施設。そして、右の表です。公共施設・病院・学校等、工場・倉庫等となっています。

赤の線で囲んでいる部分、こちらが晴丘町東地区になります。用途地域が工業地域の建築物の用途による制限になります。

オレンジ色の線で囲んでいる部分、こちらが井田町四丁目地区になります。用途地域が第二種中高層住居専用地域の建築物の制限内容になります。

青色の線で囲んでいる部分、こちらが新居町下切戸地区になります。用途地域が第一種住居地域の建築物の制限内容になります。

それでは、1枚おめくりください。

10ページ目、「容積率、建ぺい率とは」をご覧ください。

それぞれの用途地域によって、容積率と建ぺい率が決まっています。この2つは、建物を建築する際に、階数や大きさなどを定める指標となります。

「容積率」とは、建物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合のことをいいます。「建ぺい率」とは、建物の建築面積の敷地面積に対する割合のことをいいます。今回変更を予定している地区は全て、容積率が200%、建ぺい率が、60%となります。

11ページ目です。「建物の高さ制限とは」をご覧ください。

日当たりや開放性を考え建物の高さの制限が定められています。その制限には「斜線制限」、「絶対高さ制限」、「日影規制」などがあります。

「斜線制限」は、道路境界・敷地境界・北側の境界からの建物の部分の距離に応じて建てられる高さを定めています。

「絶対高さ制限」は、用途地域によって建てられる建物の高さを定めています。

下の図をご覧ください。用途地域によって前面道路斜線と隣地斜線については大きく2つに分かれています。

井田町四丁目地区はオレンジ色、新居町下切戸地区は青色、晴丘町東地区は赤色にそれぞれ変更後は該当します。

絶対高さについては、第1種及び第2種低層住居専用地域において、10メートルの制限があります。

それでは1枚おめくりください。12ページ目をご覧ください。

「日影規制」について説明させていただきます。

「日影規制」は、建物がその敷地境界線から一定の範囲に、一定時間以上の日影を生じさせないように規制することにより、周辺の日照を確保することを目的としています。これにより、建物の高さや大きさ、形などが制限されます。また、用途地域により制限が異なり、居住環境の保護観点から住居系の用途地域においてより厳しい制限となっています。

13ページ目です。「高度地区とは」をご覧ください。

「高度地区」とは、用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため建築物の最高限度、または最低限度を定める地区です。

尾張旭市においては、良好な住環境を保全する必要がある住居系の用途地域に、建築物の高さ限度を定めています。

今回の用途地域の変更により、井田町四丁目地区と新居町下切戸地区には高度地区が指定されます。

下の表にありますように井田町四丁目地区が第二種中高層住居専用地域の20メートルの高度地区、新居町下切戸地区が第一種住居地域の15メートルの高度地区の指定を予定しています。これにより、建物を建設する際は、高さが制限されます。

先ほどから説明させていただきました「斜線制限」、「日影規制」、「高度地区」これら全ての制限をクリアした建築物しか建築することはできません。

1枚おめくりください。14ページ目をご覧ください。

ここからは、3つの地区を地区別に都市計画の変更案について説明させていただきます。

まずは、晴丘町東地区の都市計画変更案です。こちらは、市街化調整区域から市街化区域に変更し、用途地域を指定します。

右側の図面をご覧ください。変更を予定している区域が赤枠で表示してあります。瀬戸市境の国道363号の南側に位置しています。

左側の表をご覧ください。上から順に説明します。

都市計画の変更により、建築物の新築は、原則可能となります。

建築物の用途については、先ほどの9ページのとおり用途地域および地区計画により制限されます。地区計画については、後ほど説明させていただきます。

容積率と建ぺい率については、これまでと変更がなく、容積率が200%、建ぺい率が60%です。

前面道路斜線・隣地斜線については変更ありません。

高さの最高限度は、地区計画による制限で20メートルと23メートルに制限されます。右の図面でA地区を高さ制限23メートル、B地区を高さ制限20メートルと記載してありますように地区に分けて高さ制限を予定しています。

左の表に戻りまして、下から2つ目、日影規制は、制限がなくなります。

壁面の位置については、地区計画により制限されます。道路に接続する区域について1メートル後退することになります。

以上が晴丘町東地区の変更後の制限になります。この中に地区計画による制限がありましたが、1枚おめくりいただいて、次のページをご覧ください。

15ページ目です。

晴丘町東地区の地区計画による制限とあります。

「地区計画」とは、一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい制限を行う制度です。

晴丘町東地区は、西側の住宅地で周辺環境と調和した工業地域を目指すために、用途地域（工業地域）指定による制限に加え、地区計画により以下の制限を行います。

建築物の用途制限としましては、「危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場」、「火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設」そして、産業廃棄物処理施設は、住宅地に隣接する地区であることから、これらの建築物については、建築できないよう制限します。

建築物の高さの最高限度については、先ほど説明しましたが北側をA地区として、高さの最高限度を23メートル。南側をB地区として、高さの最高限度を20メートルに制限します。

壁面の位置の制限については、建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、または建築物に付属する高さ2メートル以上を超える門もしくは塀から道路境界線までの距離は1メートル以上とします。

このように晴丘町東地区については、地区計画により制限します。

それでは、1枚おめくりください。16ページ目をご覧ください。

井田町四丁目地区の都市計画変更案です。こちらは、準工業地域から第二種中高層住居専用地域に変更を予定している地区です。

下の右側の図面をご覧ください。変更を予定している区域が赤枠で表示してあります。

左側の表をご覧ください。

建築物の用途については、先ほどの9ページのとおり変更により建築できなくなる建築物の用途があります。規模の大きな店舗、事務所、遊戯、風俗施設、そして50㎡を超える工場などです。

容積率と建ぺい率については、変更がなく、容積率が200%、建ぺい率が60%です。

前面道路斜線・隣地斜線については厳しくなります。

日影規制についても少し厳しくなります。

高さの最高限度は、新たな建築物の最高の高さが20メートルに制限されます。以上が井田町四丁目地区の変更後の制限になります。

17ページ目です。新居町下切戸地区の都市計画変更案です。

こちらは、第一種低層住居専用地域と一部、第二種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更を予定している地区です。

下の右側の図面をご覧ください。変更を予定している区域が赤枠で表示してあります。バロー城山店の北側です。

左側の表をご覧ください。

建築物の用途についてですが、変更により建築できる建築物としましては、3,000㎡以下の店舗、事務所、作業場の床面積が50㎡以下の工場などとなります。

容積率は、100%から200%に変更になります。建ぺい率については、変更ありません。

前面道路斜線・隣地斜線については、変更ありません。

日影規制については緩やかになります。

高さの最高限度は、10メートルから15メートルになります。以上が新居町下切戸地区の変更後の制限になります。

今回の変更地区について、地権者及び隣接の町内会を対象に地区別で説明会を開催いたしましたのでご報告させていただきます。

晴丘町東地区について、12月2日午前10時から、新池交流館にて開催いたしました。出席者は2名です。

新居町下切戸地区について、12月11日午後7時から、旭ヶ丘公民館にて開催いたしました。出席者は5名です。

井田町四丁目地区について、12月12日午後7時から、三郷公民館にて開催いたしました。出席者は4名です。

また、市内全域を対象とした全体説明会を12月22日午後7時から開催いたしましたが、出席者はございませんでした。

以上、説明会実施の報告をおわります。

それでは、1枚おめくりください。18ページ目、今後の予定についてご説明いたします。

市決定であります「用途地域」と「高度地区」そして、「地区計画」の都市計画決定の変更の今後の予定を説明します。

下の表をご覧ください。

こちらは、今後の手続きの流れになります。表の真ん中、1番上をご覧ください。用途地域、高度地区及び地区計画（市決定）の変更手

事務局

続きについては、尾張旭市が行う手続きです。右側、市街化区域（県決定）の変更手続きが、愛知県が行う手続きとなります。

平成30年4月頃、愛知県が原案作成を行います。

平成30年7月頃、尾張旭市が愛知県との事前協議を行い、その後、愛知県が国との事前協議を行います。

平成30年9月頃、地区計画について都市計画法第16条に基づく案の縦覧を2週間行います。この縦覧により、区域内に土地の所有権等を有する方々から意見がある場合、意見書は縦覧の公告の日から3週間の間に提出することができます。

平成30年11月頃、都市計画法第17条に基づき、尾張旭市と愛知県で案の縦覧を2週間行います。案に対して、意見がある場合、縦覧の公告の日から2週間の間に意見書の提出することができます。

2回の縦覧を経て、平成31年1月頃、尾張旭市都市計画審議会を予定しています。

そして平成31年2月頃、尾張旭市が愛知県との正式な協議を行います。最後に平成31年3月頃、都市計画決定（告示）、条例の議決（地区計画）を予定しています。

こちらは、あくまでも予定ですので、時期については前後することがありますのでご承知おきください。

19ページ目です。

最後に、「局所的な変更地区について」ご説明させていただきます。位置としましては、右上の赤まるの個所になります。

それでは、1枚おめくりください。20ページ目です。

「局所的な変更地区について」ご説明させていただきます。冒頭でご説明した「区域区分」の変更箇所になります。

平成29年4月1日に瀬戸市との行政界変更によって、市域へ編入された地区で、第1種住居地域の用途指定がされています。現況は、愛知県所有の森林公園地内のため、今後も宅地利用は想定されないため、市街化区域から市街化調整区域への変更を予定しています。

本日、説明させていただきました内容で、事務を進めていきたいと考えております。

先ほどの「今後の予定」にありました7月頃に予定しています「愛知県との事前協議」により法手続きに入ることになりますので、現時点では案の段階となります。

説明は、以上でございます。

議 長	ただいま事務局から説明がありました「用途地域等の都市計画の変更」について、大変わかりやすい説明であったと思います。ご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。
岡本耕平委員	次第のその他に「用途地域等の都市計画の変更」がありますが、今回の審議会では意見聴取ではなく説明ということで、正式な審議は平成30年度の審議会でおこなうということでしょうか。
議 長	そういうことでしょうかと思いますが、事務局お願いします。
都市計画課長	今回につきましては、現在の状況を説明させていただきたくはあります。

都市計画課長	に審議などの必要はございません。
岡本耕平委員	<p>もう一点よろしいでしょうか。</p> <p>晴丘町東地区について、今回の用途地域の見直しで工業系の用途地域と住居系の用途地域が接しますが、このような場所は尾張旭市内に他にもありますか。</p>
都市計画課長補佐	<p>他にも、そのような地区は過去にもございます。工業系と住居系が隣接するところは、例えば先ほどご説明した資料の16ページをご覧ください。</p> <p>井田町四丁目地区ですが、今回編入する地区の北側も住居系の用途地域が指定されており、隣接地が工業地域となっています。このように隣接する地区は他にもあります。</p>
議 長	<p>他に、ご意見、ご質問はございませんか。</p> <p>それでは、これで「用途地域等の都市計画の変更について」報告を終わります。他に事務局から何かありますか。</p>
都市計画課長	<p>委員の皆様の任期につきましては、この3月の末日までとなっています。3月末日までに選任事務を行いますので、ご協力お願いします。</p> <p>以上です。</p>
議 長	<p>それでは、これをもちまして、平成30年第1回尾張旭市都市計画審議会を閉会といたします。</p> <p>皆さん大変お疲れ様でした。</p>