

平成24年度第3回刈谷市都市計画審議会議事録

1 日時及び場所

平成25年2月4日(月) 午後1時30分～

刈谷市役所7階 大会議室B、C

2 出席した委員

瀬口哲夫(会長)、太田宗一郎、神谷鏡治、深谷好洋、早川孝二、酒井庸行、永井雅彦、磯部友彦、沖野温志、星野雅春、中嶋祥元、山崎高晴、松永寿、渡邊喜代一、田中義章、岡部正行

3 欠席した委員

清水行男、大津智子

4 出席した関係職員

建設部長、都市整備部長、上下水道部長、都市整備対策監兼まちづくり推進課長、担当職員7名

5 議 事

議案第1号 西三河都市計画用途地域の変更(刈谷市決定)

議案第2号 西三河都市計画地区計画の決定(刈谷市決定)

議案第3号 西三河都市計画防火地域及び準防火地域の変更(刈谷市決定)

議案第4号 西三河都市計画高度利用地区の変更(刈谷市決定)

6 開 会

(事務局) みなさま、こんにちは。それでは定刻より少し前でございますが、みなさんお揃いでございますので、始めさせていただきます。本日は、公私ともお忙しい中、お集まりいただきまして、まことにありがとうございます。

ただいまから平成24年度第3回刈谷市都市計画審議会を開催させていただきます。会議の開催にあたり、皆様へお願いでございます。携帯電話は電源を切ってい

ただか、マナーモードへの切り替えをお願いします。前回の審議会で、公務等によりご欠席されました委員の方のご紹介をさせていただきます。皆様のお手元の資料の2枚目に委員名簿がございますのでご参照ください。それでは、お名前を申し上げますので、自席にてご起立のほどお願いいたします。

早川孝二様。(あいち中央農業協同組合刈谷地区担当理事の早川でございます。よろしく申し上げます。) ありがとうございます。

この都市計画審議会の会議は、平成23年度から原則として公開しております。本日は、傍聴の方がおみえではございません。また、議事録につきましては、ホームページで公開いたしますので、よろしく申し上げます。

それでは、会議に先立ちまして、瀬口会長からごあいさつをお願いします。

(瀬口会長) わざわざ御苦勞様でございます。少し、円安に触れて、株価も上がっているということで、輸出系企業、トヨタ系の企業がある刈谷市の様相は、ちょっと空気が明るくなっているかもしれませんが、世の中では、経済のこと全然分かりませんが、実体経済が伴わないとだめだということを言われておりますので、都市計画審議会、どこまで実体経済に貢献できるか、分からないところはございますが、いいまちづくりということでは、重要な役割を担っておりますので、本日もよろしくご議論をいただきたいと思います。簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。

(事務局) ありがとうございます。それでは、本日の会議の資料の確認をさせていただきます。お手元の資料をご覧下さい。本日の会議次第、先程ご覧いただいた委員名簿、それに事前にお渡しさせていただいております、今回の平成24年度第3回刈谷市都市計画審議会の議案書及び資料集です。お手元に無ければお知らせください。皆様よろしいでしょうか。

それでは議事に入らせていただきます。これより刈谷市都市計画審議会条例第7条第2項によりまして、会長が議長を務めることになっておりますので、議事進行を瀬口会長よろしくようお願いいたします。

(瀬口会長) はい。よろしくようお願いいたします。

本日は、清水行男委員と大津智子委員が欠席ということでございます。出席委員は16名でございますので、過半数に達しております。刈谷市都市計画審議会条例第7条第3項により審議会は成立いたしております。また、刈谷市都市計画審議会議事要綱により、議事録署名者を深谷委員にお願いしたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。後ほど事務局から議事録を持って確認に行っていただきますので、よろしくお願いたします。

それでは議事に入ります。お手元の議事次第にあります、付議事項であります議案第1号から議案第4号につきましては、刈谷市決定案件であります。当審議会の議を経まして、刈谷市の都市計画を決定するものであります。

議案第1号「西三河都市計画用途地域の変更（刈谷市決定）」、議案第2号「西三河都市計画地区計画の決定（刈谷市決定）」、議案第3号「西三河都市計画防火地域及び準防火地域の変更（刈谷市決定）」、議案第4号「西三河都市計画高度利用地区の変更（刈谷市決定）」となっております。以上の4つの議案は関連がありますので、一括議題とさせていただきますと思います。

それでは、4つの議案について説明をお願いします。

（松尾課長）4議案を一括してご説明させていただきます前に、まず、今回都市計画決定及び変更を進めるに至った背景並びに理由についてご説明いたしますので、資料集の図面番号1の総括図をご覧ください。

まず、計画上の位置付けと今までの取り組みにつきましてご説明します。将来の都市の土地利用や都市施設整備などの方針を示した、県の西三河都市計画区域マスタープランや刈谷市都市計画マスタープランでは、刈谷駅周辺をさまざまな都市機能が集積した本市の顔にふさわしい魅力ある複合的な駅前空間の創出を目指す都市拠点として位置づけていまして、駅南口周辺では市街地再開発事業により、土地の有効・高度利用を進め、商業、住宅、公共施設などを配置して参りました。

しかしながら、まだ、駅の南口周辺では現在近隣商業地域ということもあり、平面駐車場を中心とした低未利用地が多い地区となっております。

そこで、図の刈谷駅の南口周辺の黒い太い実線で囲んであります約2.2haをマスタープランが目指す都市拠点としてふさわしい土地利用を誘導するため、用途地域や地区計画など4項目の都市計画決定及び変更を行うものであります。

それでは、議案の説明をさせていただきます。議案第1号 西三河都市計画用途地域の変更でございます。議案書の1ページと合わせて、資料集の図面番号2をご覧ください。この変更は、土地の有効・高度利用を促進し、快適で魅力とにぎわいのある駅前空間の形成を図るため、約2.2haを近隣商業地域から商業地域に変更するものです。これにより制限内容は、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合、いわゆる容積率を200%から400%に変更し、建築できる建築物の用途制限を緩和します。また、市全体の用途地域の面積は、近隣商業地域が約100haから約98ha、商業地域が約83haから約85haに変更されます。

次に、議案第2号西三河都市計画地区計画の決定でございます。地区計画は、それぞれの区域の特性に応じて、一体的に良好な環境を整備、開発、保全することを目的とする計画でございます。目標と方針を定め、必要に応じて地区のまちづくりの内容を具体的に盛り込む地区整備計画を定めることができるものです。それでは、計画内容について説明いたします。議案書の2ページと合わせて、資料集の図面番号3をご覧ください。名称は、刈谷駅南口地区計画です。位置は、刈谷市南桜町1丁目・2丁目他です。面積は約2.2haで、図面番号3の計画図に示しますように、地区をウィングデッキの西側と東側でA地区とB地区の2地区に分け、それぞれ方針や制限を定めます。

まず、表の上段に区域の整備・開発及び保全の方針をお示ししております。本地区は、良好な都市基盤の整備や市街地再開発による土地の有効・高度利用が進められ、都市計画マスタープランでは都市拠点として位置づけています。このため、本計画では、交通結節点としてのアクセス利便性の高さを活かし、人、モノ、情報を集め、商業、業務施設、住宅等が複合した本市の顔としてふさわしく快適で魅力と賑わいのある駅前空間の形成を図ることを目標とします。また、土地利用の方針に示しますように、土地利用を誘導するため、地区施設の整備方針を掲げ、駅前広場と駅の南北をつなぐ道路や南北連絡通路を活かした快適な歩行者動線の確保によりネットワークの形成を図り、来街者の回遊性を高めると共に、来街者が滞留できるスペースを創出し、周辺に緑地を配置することで質の高い快適な空間の形成を図ることとします。さらに、建築物の整備方針として、商業・業務施設・住宅等が複合したにぎわいを創出する建物を誘導し、土地の高度・有効利用を図るため、建物用途の制限と建築物の建築面積の最低限度の制限を行います。制限内容としましては、

表の下段の地区整備計画をご覧ください。まず A 地区、約 1.2ha につきましては、商業・業務施設・住宅が複合したにぎわいを創出する建築物を誘導するために建築物の用途の制限として、商業地域では認められているところの 1，2 階部分における、住宅等の用に供するもの、工場や倉庫、畜舎、自動車教習所、風俗営業の用途に供するものは建築してはならないことを定めます。

また、歩きやすい歩道環境やにぎわいづくりを目的とした滞留スペースを生み出すため、建築物の壁面位置等の制限をします。1 つ目は、駅前広場からアピタへ向かう市道 2-298 号線に面します部分の延長約 110m に歩道状空地を設けるため、2 m 以上の壁面後退を。2 つ目としまして、さらに駅前広場に面した部分に有効な空地として広場約 330 m²を確保するため、9 m 以上の壁面後退を定めます。3 つ目としまして、歩道状空地及び広場内に、緑地として約 100 m²の樹木を植えることを定めます。以上が A 地区です。

次に B 地区の約 1ha につきましては、A 地区と同様の建築物の用途制限を行いますが、道路と鉄道が接近し積極的な土地利用が望めないことから、現状の土地利用を継続することとし、壁面位置の制限はせず、また、駅前広場から外れた東側部分の網掛け部につきましては、1，2 階の住宅等の制限はしないことといたします。また、A, B 両地区共通の制限としまして、土地の有効・高度利用を図るため、表の下のほうにありますように、建築物の容積率の最低限度 150% と建築物の建築面積の最低限度 200 m²の制限を定めます。

次に、議案第 3 号西三河都市計画防火地域及び準防火地域の変更でございます。3 ページの議案書と合わせて、資料集の図面番号 4 をご覧下さい。この都市計画変更は、用途地域の変更による土地の有効・高度利用を図ることにより、一層安全な市街地の形成が求められるため、約 2.2ha を準防火地域から防火地域に変更するものです。これにより面積は、市全体の防火地域が約 4.4ha から約 6.6ha、準防火地域が約 179ha から約 177ha に変更されます。

最後に、議案第 4 号西三河都市計画高度利用地区の変更でございます。議案書の 4 ページと合わせて、資料集の図面番号 5 をご覧下さい。今回、都市計画変更などを行います一点鎖線の区域の一部は、市街地再開発事業関連で平成 15 年に都市計画決定しました高度利用地区が重なっています。この区域について左側の図面の現計画では、刈谷駅南第 2 地区に指定し、容積率の最高限度を 200%、最低限度を

100%としておりますが、商業地域に変更することで容積率の最高限度を400%に、そして、地区計画で容積率の最低限度を150%としておりますので、この2項目について高度利用地区の制限を整合させるため、重なっている区域のみ刈谷駅南第2地区としているところを、第1地区に変更し、2項目の制限数値を合わせます。これにより面積は、刈谷駅南第1地区が約4.4haから約5.0haに、また、刈谷駅南第2地区が約1.1haから約0.5haに変更されます。以上が議案第1号から第4号についての説明となります。

なお、本4案件につきまして、平成24年12月11日から12月25日までの間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者は用途地域の変更につきましては2名、地区計画の決定につきましては1名、防火地域及び準防火地域の変更につきましては1名の方が縦覧されましたが、意見等の提出はありませんでした。

今後のスケジュールにつきましては、この都市計画審議会の議を経て、愛知県知事協議後、3月末頃の都市計画決定の告示を予定しております。

以上で説明を終わります。

(瀬口会長) ありがとうございます。刈谷駅南口の変更等4件でございます。ご意見、ご質問等はございますでしょうか。

(磯部委員) このA地区の特徴ということで、歩道状空地を設けられるということですが、これは道路でしょうか。

(松尾課長) 歩道状空地の2mにつきましては、道路となります。

(磯部委員) 分かりました。いや、道路じゃないとすると、道路交通法の規定とか、または、できましたバリアフリー法の関係でちょっといろいろと注文したいことがあったものですから。

(松尾課長) 道路法に規定された道路の扱いではなくて、道路の機能をもった空地であり、その土地を所有している方の敷地というカウントです。

(磯部委員) では歩道状空地は道路ではないということでしょうか。

(松尾課長) はい、そうなります。

(磯部委員) そうなると、道路交通法の規定が成り立つところと、できましたバリアフリー法ですね、まだここは未完成なところですけど、道路法の道路ではバリアフリーができますけど、そうでないところでは、やりにくいと、出来ない、という場合、移動円滑化経路協定というものもございますので、そうなるとまたいろいろ道路と似たようなことが出来るということがあります。まあゆくゆくですが、そういう方向に発展していただけるといいなと思っています。こういう道路じゃないところを道路上として使っていくというのは、積極的にやっていただくのはいい話ですけども、その後の管理上のいろんなことがありますので、うまくやっていただきたいと思います。

(松尾課長) 一点補足を。今の歩道状空地の形態でございますが、その2mの横に道路のエリアとしまして、2.5mの歩道が付きまして、それと連続するように2mの歩道状空地が付く予定でございます。形状としましては、フラットな地形。この歩道そのものがバリアフリーになりますので、同じようなレベルでそこを利用するのは可能というふうに考えております。

(磯部委員) それは、今の歩道と一体化して、一般市民から見れば、歩道が広がるみたいなイメージでよろしいですね。

(松尾課長) そうです。

(磯部委員) はい。わかりました。

(瀬口会長) はい。ありがとうございました。他にはどうでしょうか。

(酒井委員) はい。今のお話を聞いて、磯部先生の道路のこともあるんですけど、

このA地区自体を民間が開発するような話があると聞いておりますけど、そのことと、今度の都市計画の変更というところの、関連性というか、関係というものが、あるのかということをお聞きしたいと思うのですが。

(松尾課長) 先ほど、議案の中で、用途地域、あるいは地区計画の辺りでご説明をさせていただきました、計画の変更そのものは県の西三河都市計画区域マスタープランや、刈谷市都市計画マスタープランにおいて、本市の都市計画にふさわしく、魅力とにぎわいのある駅前空間を創出するための土地利用を誘導することを目的に、都市計画に必要なものを検討するものでございますが、今回の計画変更のために必要な、さきほどの道路計画、道路拡幅計画がございます。これはさきほど2.5mの拡幅ということがございますけど、この計画に合わせまして、このA地区内で、民間事業者より開発が計画されることになりましたので、この2つの計画を一体で検討しまして、これにより歩行者の安全確保とより一層の魅力あるゆとりと賑わいのある駅前空間の創出が可能となると考えております。

(酒井委員) 今、一体となるというお言葉をいただきましたが、その辺のところの、計画があるんでしょうけど、その一体となる開発の雰囲気というか、答えられるところがあれば、教えてください。

(松尾課長) 今のA地区で計画をされております、開発の内容というところがございますけど、今の賑わいを創出するためというところで、駅前に相応しい、商業・業務、それから住宅施設が一体になった複合施設が計画されておまして、敷地面積約3300㎡、地上20階を越える規模の建築物を計画をしていると伺っております。

(酒井委員) 今の話を伺えば、まあそういうものが必要なんだろうなあと思いますけど、南口がこれだけ綺麗になってきてですね、まだまだこれから刈谷としては人口が増えていく傾向にあってほしいという意味も含めて、将来のことを考えていくと、その辺をですね、いろんな形で、今のA地区だけでなく、他のことも出てくるだろうと思いますので、よく先を考えていただいて、事業を行って行って欲しいなというふうに思います。これは南側だけでなく、北口の方もいろんな計画があ

るというふうに聞いているものですから、そのバランスもあるでしょうし、その辺をですね、これから永井先生もいらっしゃいますけれど、県でも地域ビジョンということで、やっていきます。まずそれはリニアの関係で、ということにもなってくるでしょうから、いろんな意味で大きく、県の方から指導というようなものが出てくるだろうと思います。その意味も含めて、よく先々考えながら、業者の方々ともいろいろ協議をしていただいて、いいものというふうに思っていますので、是非ともその辺をよろしくお願いします。

(瀬口会長) はい。ありがとうございました。他にはどうでしょうか。今、県の方の指導という話が出ましたが、知立建設事務所さんから、何かありますか。

(田中委員) 建設事務所で、なかなか指導というようなものの機会はないんですが、できるだけいいものというところで。

(瀬口会長) はい。名古屋駅前で再開発の動きがあるということで、関連があるということをご紹介いただいたわけです。

他にはどうでしょうか。よろしいですか。用途地域の変更をして、それから再開発になるんですかね。高度利用地区をして最低低密度の開発の、当然してないと思いますけどしないように、地区計画を整えて周辺環境の整備をしていきたいと。こういう中身だと思います。民間開発の中身については、今、口頭で紹介があった程度かと思いますが、よろしいでしょうか。

(瀬口会長) それではみなさま、特にご意見等もないようでしたら、いま議題となっております4議案について一括採決を取らせていただきます。一括採決取らせていただいてよろしいでしょうか。それでは、議案第1号から第4号につきまして、原案どおり決定してよろしいでしょうか。

【異議なし】

(瀬口会長) ありがとうございます。ご異議ないものと認めまして、議案第1号から第4号は原案どおり決定させていただきます。

(瀬口会長) 以上で、本日の議事はすべて終了いたしました。委員の皆様におかれましては、慎重な審議をいただきありがとうございました。
事務局から何かありますか。

(松尾課長) 平成24年度の都市計画審議会は、今回をもちまして最後となります。ご協力本当にありがとうございました。

(瀬口会長) これをもちまして、平成24年度第3回刈谷市都市計画審議会を閉会いたします。ご協力ありがとうございました。