

令和4年度第2回刈谷市都市計画審議会 議事録

1 開催日時

令和4年11月4日（金）午後1時30分～午後3時30分
刈谷市社会教育センター 401研修室

2 出席委員

瀬口哲夫（会長）、永田憲正、加藤勝、永井雅彦、神谷昌宏、磯部友彦、中嶋祥元、
佐原充恭、揚張慎一、近藤澄男、伊藤幸弘、新海真規、清永芳弘、稲垣敏雄

3 欠席委員

加藤英樹、早川孝二、鈴木雅仁、深谷理恵

4 市関係職員

建設部長、都市政策部長、水資源部長、まちづくり推進課長、都市交通課長、
担当職員8名

5 傍聴者

2名

6 議題

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 西三河都市計画防火地域及び準防火地域の変更（刈谷市決定）

議案第3号 西三河都市計画地区計画の決定（刈谷市決定）

議案第4号 西三河都市計画道路の変更（刈谷市決定）

議案第5号 西三河都市計画生産緑地地区の変更（刈谷市決定）

諮問第1号 特定生産緑地の指定について

諮問第2号 第4次刈谷市都市計画マスタープランについて

7 議事内容

(1) 【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】西三河都市計画防火地域及び準防火地域の変更（刈谷市決定）

【議案第3号】西三河都市計画地区計画の決定（刈谷市決定）

（瀬口会長）本日皆様にご議論いただく案件は、議案が5つ、諮問が2つ、合計7件となります。

議案第1号から議案第5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いたします。議案第1号「西三河都市計画用途地域の変更」、議案第2号「西三河都市計画防火地域及び準防火地域の変更」、議案第3号「西三河都市計画地区計画の決定」につきましては、関連がありますので、3つの議案を一括審議といたします。

それでは、3議案について、事務局より説明をお願いします。

（笹尾課長）それでは、議案第1号から議案第3号までを、一括して説明させていただきます。まず、議案第1号「西三河都市計画用途地域の変更」として、刈谷北高校のグラウンドと、刈谷駅北口周辺の2地区ありますが、最初に刈谷北高校の「豊田町地区」について説明させていただきます。

資料集の図面番号1、総括図をご覧ください。対象区域は、図面中央部の赤実線で囲まれた区域、約2.3haでございます。図面番号2をご覧ください。左が変更前、右が変更後となります。赤線で囲まれた区域は、現在、愛知県立刈谷北高校のグラウンドとして使用されていますが、今後、隣接する民間企業との間で所有権移転が行われる予定があります。そして、当該企業はこの用地を活用し、既存工場と一体で再編する方針を示しており、本市が目指す土地利用方針とも整合していることから、用途を住居系から工業系に変更し、工業地区として良好な操業環境の確保と産業基盤の確立を図ってま

います。なお、刈谷北高校は、同校北側に隣接する民間企業のグラウンドを取得し、高校敷地として一体的に使用する予定であると聞いております。

議案書の1ページの表をお願いします。表の上から4枠目、第1種住居地域の面積、変更前の約727haを約2.3ha減少した約724.7haに、下から3枠目、工業地域の面積、変更前の約346haを約2.3ha増加した約348.3haにそれぞれ変更します。

続いて、「刈谷駅北口周辺地区」について、説明させていただきます。資料集の図面番号3、総括図をご覧ください。対象区域は、図面中央部の赤実線で囲まれた区域、約1.2haでございます。この区域を含む刈谷駅周辺の一帯は、本日諮問させていただきます第4次刈谷市都市計画マスタープランにおいて都市拠点に位置づけ、商業施設やオフィス、住宅等の様々な都市機能の集積を図るとともに、市街地再開発等による土地の高度・有効利用と魅力的な都市空間の創出をめざすエリアとしています。そのため、民間活力を活用した共同化による土地の高度・有効利用を誘導し、駅前空間にふさわしい多様な都市機能の立地を促進するとともに、当該地区で予定している歩行者デッキとの一体的な整備により、さらなるにぎわいを創出し、安全で快適に歩くことができる回遊性のあるまちづくりの実現をめざしてまいります。

資料集の図面番号4、計画図をご覧ください。左が変更前、右が変更後となります。対象区域は、赤色の1点鎖線で囲まれた2街区です。商業地域及び建蔽率80%については変更せず、土地の高度・有効利用の促進を図るため、容積率400%を500%へ変更します。容積率とは、敷地面積に対する建築物の延べ床面積の割合であり、これを緩和することで、同じ敷地でも、より高い建築物が可能となります。

議案書の1ページの表をお願いします。商業地域のうち、建築物の容積率10分の40以下、変更前の約84haを約1.2ha減少した

約 82.8 ha に、同じく商業地域のうち、建築物の容積率 10分の50以下を新たに追加し、面積を約 1.2 ha とします。議案第 1 号については以上です。

続きまして、議案第 2 号「西三河都市計画防火地域及び準防火地域の変更」について、資料集の図面番号 6、計画図をご覧ください。左が変更前、右が変更後となります。対象区域は議案第 1 号と同区域です。この区域は、特に高度・有効利用を促進し、様々な都市機能の集積を図るエリアであることから、建築物等の不燃化を促進し、安全な市街地を形成するため、準防火地域を防火地域に変更します。これにより、新築や建替えの際には、より防火性能の高い建築物とする必要があり、この地域の防災性の向上を図ります。

議案書の 3 ページをお願いします。防火地域の面積、変更前の約 6.6 ha を約 1.2 ha 増加した約 7.8 ha に、準防火地域の面積、変更前の約 177 ha を約 1.2 ha 減少した約 176 ha にそれぞれ変更します。議案第 2 号については以上です。

続きまして、議案第 3 号「西三河都市計画地区計画の決定」について、資料集の図面番号 8、計画図をご覧ください。対象区域は議案第 1 号、第 2 号と同区域です。

議案書の 4 ページをお願いします。名称は、「刈谷駅北口周辺地区計画」です。位置は、刈谷市桜町 1 丁目、2 丁目の各一部で、面積は約 1.2 ha です。次に、「地区計画の目標」です。本地区の交通利便性の高さを生かしながら、人・モノ・情報を引き寄せる魅力とにぎわいのある市街地の形成を図ることとし、その下の欄に示します、「区域の整備・開発及び保全の方針」としまして、これらを達成するために、「土地利用の方針」「建築物等の整備の方針」を、それぞれ記載のとおり定めております。その下の欄に示します、「地区整備計画」の「建築物等に関する事項」としまして、2 つの制限を記載

のとおり定めております。1つ目の「建築物等の用途の制限」としまして、対象区域が駅からデッキで直結する場所であることから、工場や倉庫、いわゆる性風俗店などを規制し、市の玄関口としてふさわしい用途に限定しています。2つ目の「建築物の容積率の最高限度」としまして、敷地面積が500㎡未満の敷地に建設する建築物を対象に、容積率の最高限度を変更前の400%のままとするものです。これは、細長いビル、いわゆるペンシルビルの建築を抑制することで、土地の集合化、高度・有効利用を促し、ゆとりのある魅力的な都市空間を創出することを目的としています。なお、議案第3号について、都市計画法第16条第2項に基づき、令和4年9月16日から9月30日までの間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者は2名で、意見書の提出はありませんでした。

また、議案第1号から第3号について、都市計画法第17条第1項に基づき、令和4年10月7日から10月21日までの間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者は2名で、意見書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、愛知県知事との協議後、12月下旬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) 議案第1号から第3号まで説明いただきました。ただいまの説明に対しまして、何かご意見、ご質問をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(神谷委員) 刈谷駅北口周辺の用途地域の変更は、高度利用を図り、再開発を誘導していくという意図だと思われそうですが、当該地区には、民間地権者が多くいると思われそうです。再開発の機運についてはどのような状況なのでしょうか。

(笹尾課長) 議案第1号の図面番号4番をご覧ください。この図面の中央の一点鎖線で囲まれた区域が今回の対象区域ですが、ここは2街区にわかれておりまして、北側の街区は、再開発の予定がございます。事業

計画書も出ており、当街区の機運は高まっていると思っております。南側においては、既に一部で再開発を実施しており、この後の議題にある、都市計画道路の3・4・9逢見線の上部に歩道橋建設を予定していることでもありますので、用途地域の変更を行うものです。

(神谷委員) もう一点ご質問させてください。今回、容積率を従前の400%から500%に上げるということで、これは刈谷市では、初の500%の区域になります。刈谷市では、これまで数多く再開発で中心市街地を整備してこられました。例えば、刈谷駅南口や銀座地区、最近では刈谷駅北口が挙げられますが、これらの地域の容積率は、全て400%でした。今回、刈谷市初の500%とし、高度利用を図ることは理解しておりますが、あえて500%とした理由、意味を教えてください。

(笹尾課長) 名古屋市のような大都市になりますと、1,000%を超えるような容積率を定めております。運用指針にありますが、容積率は市街地における建築物の高さ、敷地の状況に応じて適切に定める、とされております。そして愛知県のガイドラインにおいては、大都市以外の商業地域は容積率を原則400%、500%または600%に定めるものとされております。このうち、500%、600%は土地の高度利用を図る地域で、道路など必要な公共施設が整備された区域に定めることができるとされ、600%を定める場合は4車線以上の道路に面する区域、とされております。当該地区は、周辺に4車線以上の道路がないことから500%の容積率といたしました。

(神谷委員) なぜ600%にしないのかということをご質問しようと思っておりましたが、丁寧にお答えいただきありがとうございました。よくわかりました。

(磯部委員) 防火地域についてお聞きします。準防火地域を防火地域に変更することとは、おそらく消防活動や救助活動などに関連する変更と想定しておりますが、変更によるメリット等について教えてください。

(笹尾課長) 防火地域は、都市の重要施設が集合し、土地利用度、建築密度が高い地域に指定するものとされております。当該地区は、特に高度利用を促進することで回遊性やにぎわいを創出するエリアであることから建築物等の不燃化を促進し、安全な市街地の形成を図るために防火地域に変更するイメージを持っております。

(磯部委員) 具体的に何が変わるのでしょうか。例えば、ビルの建て方や外壁の材質といったことでしょうか。

(瀬口委員) 私から補足させていただきます。基本的に、防火地域の場合は、不燃材、所謂、鉄骨や鉄筋コンクリート造が原則となります。準防火地域の場合は、木造建築であっても、外壁を不燃材で覆うことで対応できました。従って、低層区域でも準防火地域に指定すれば、不燃化の役割が期待できます。しかしながら、事務局の説明を聞く限り、当該地区を高層化したい意向があるようなので、基本的には、燃えにくい構造にするということが趣旨だと思われまます。具体的には、鉄骨鉄筋コンクリート造や鉄筋コンクリート造を中心にするということではないでしょうか。これにより、必然的に外壁の材料も変わりますね。

(磯部委員) 構造的な話ですね。ありがとうございます。

(瀬口会長) 私から一つ、お願いがあります。用途地域の変更についてです。刈谷北高等学校のすぐ東隣が民間企業の工場用地になるということで、高校側の環境が悪くならないように、緑化や緩衝緑地などを民間企業側にしっかり要望はしてもらいたいと思います。

それでは、採決をとります。議案第1号から3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) 異議ないということでございますので、議案第1号から議案第3号までは原案どおり決定をさせていただきます。

(2) 【議案第4号】西三河都市計画道路の変更(刈谷市決定)

(瀬口会長) 続きまして、議案第4号「西三河都市計画道路の変更」につきまして、事務局より説明をお願いします。

(豊永課長) 議案第4号「西三河都市計画道路の変更」について、ご説明申し上げますので議案書の5ページをお願いいたします。本件は、西三河都市計画道路に歩行者専用道路として「8・7・557号桜町線」を追加するものでございます。資料集の図面番号9、総括図をご覧ください。都市計画道路を計画する位置は、赤実線矢印で示した箇所になり、議案第3号で付議させていただきました刈谷駅北口周辺地区と同地区に位置するものでございます。本地区では、民間活力を活用した共同化による土地の高度・有効利用の誘導により、駅前空間にふさわしい多様な都市機能の立地が促進されるとともに、市街地再開発事業の実施により歩行者数の増加が予想され、歩行者の安全及び快適な歩行空間の確保が喫緊の課題でございます。そこで、刈谷駅北口周辺のにぎわい、回遊性、アクセス利便性の向上および安全で円滑な移動環境の確保のために都市計画道路の整備を進める必要があります。本計画道路を都市計画施設の特殊街路として追加するものでございます。追加する内容は、議案書5ページのとおり、都市計画道路の種別、名称、位置、区域、構造を都市計画に定めるものでございます。「種別」は、本計画道路が歩行者専用道路であることから「特殊街路」でございます。「名称」は、本計画道路の位置する町名が桜町であり、過去の名称決定の際には一般の方にもなじみのある起終点の地名を採用しているため、「桜町線」といたしました。また、区分は特殊街路を示す「8」、規模は幅員が8m未満であることを示す「7」、一連番号は本市に割り当てられている番号で、現在、特殊街路が556号（浜場線）まで使用されておりますのでその続きの「557」となっております。したがって、都市計画道路名は、「8・7・557号桜町線」でございます。「位置」は、資料集図面番号10の計画図をご参照頂き、赤色で記載の箇所になり、

起点は「刈谷市桜町2丁目」、終点は「刈谷市桜町1丁目」でございます。「区域」は、資料集図面番号11の平面図をご参照頂き、都市計画道路3・4・9号逢見線の区域内の赤色で記載の箇所になり、延長約140mでございます。なお、起点側は桜町交差点横断歩道橋南端部と、終点側は8・6・554号刈谷駅南北連絡通路北側側面部との接続を予定しております。これにより、刈谷駅北口から桜町交差点まで連続した歩行者専用道路となります。

次に、「構造」は、資料集図面番号11の平面図、ならびに図面番号12の標準横断図をご参照ください。構造形式は、道路面が地表面より5m以上高い区間が350m以上連続している区間と定義される「嵩上式」には該当せず、またその他の「地下式」、「掘割式」にも該当しないため、どれにも該当しない構造形式として「地表式」とするものでございます。また、有効幅員は、歩行者が4人往来可能な幅員である3m、道路幅員としては、転落防止柵などの安全施設を含めた3.6mでございます。変更の内容は以上でございます。なお、本案件につきまして、都市計画法第17条第1項に基づき、令和4年10月7日から10月21日までの期間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者は2名で、意見書の提出はございませんでした。

今後のスケジュールにつきましては、本都市計画審議会の議決を頂きますと、愛知県知事との協議を経て、12月下旬頃を目途に、告示を予定しているところでございます。また、整備につきましても、都市計画の告示後、都市計画事業認可を取得し、国の補助金を活用し進めてまいりたいと考えておりますので、よろしく申し上げます。

(瀬口会長) 議案第4号の説明をいただきました。ご意見ご質問をお願いいたします。

(神谷委員) 刈谷駅北口の用途地域を変更する地区の西側現道を歩行者専用道路とするわけではなく、その上に新たな歩道を作ることだと理解しています。先ほど、再開発の計画が提出されている北側と、ま

だ具体化されていない南側と機運に差がある中で、どのように歩道整備していくのか確認したい。資料を確認すると、現道の歩道に橋脚が建ち、その上、つまり現歩道の上に新たに歩道ができ、2階建てのイメージを持つが、この認識で良いか。

(豊永課長) 図面番号の12番の標準横断図をご覧ください。橋脚部におきましては、有効幅員2mを確保するため、橋脚の位置が車道側に少し出ると想定しております。そのために、現道の歩道の幅員を変更し、橋脚を配置する計画です。そして下の平面部分につきましても、2mの有効幅員を持って歩行者の方が歩けるようにしていく計画でございます。

(神谷委員) 橋脚の付け方については分かりました。歩道建設の時期はどのように考えているのでしょうか。私が懸念しているのは、歩道建設と再開発が同時に行われない場合、再開発が進まなかった街区の店舗は目の前に歩道はあるものの、その上に更にもう一つ歩道があり、上の歩道からは店舗等に入りにくい形態になることや、暗くなることが想定されます。また、歩道完成後の再開発は、工事がやりにくくなる、そのようなイメージを持っています。先ほどあったある程度話がまとまっている北側の再開発と合わせて歩道を建設していくのか、南側の再開発との時間的な整合性を持って進めていく話なのか確認したい。

(豊永課長) 再開発計画が進んでいる区域につきましては事業計画書が提出されその審査をしているところでございます。合わせて、歩道及びデッキと、こういった形で取り付けすることができるか、今後設計を進めてまいります。その段階では南側の区域については、再開発の計画が具体化されていない状態かも知れませんが、現在のまちづくりの市街地再開発事業と整合をとりながら、デッキの詳細設計等を進めていきたいと考えております。

(神谷委員) そうすると南側の地権者、特に道路沿いの店舗は、再開発を推進していかなければ、目の前に2階建ての歩道が建設され、店舗に入り

にくくなることや暗くなることが想定されます。この都市計画決定が南側の再開発を誘導するような効果を持つ、という理解で質問を終わります。

(磯部委員) 私も、地上部分について気になりましたが、神谷委員と事務局の受け答えを聞き理解できました。それでは、新しく建設する歩道部分の有効幅員について確認させてください。有効幅員が3 mで計画されていますが、先日の韓国の雑踏事故のニュースを見ても、この3 mが適正なのかどうか気になります。駅前で何か特別なイベントなどがあり、人が押し寄せてきたことを想定すると、少し怖いと感じます。このような緊急時に、約140 mの歩道上に閉じ込める形になるのか、それとも再開発ビル側に出入口があり、緊急時には退避できるようになっているのかによって、この約140 mの区間のイメージが変わると思いました。今回は、道路の都市計画決定ですから路線として決めていく必要がありますが、路線周辺の状況は関係ありませんが、歩道整備の際には、可能であれば再開発との関係性も十分考慮しながら進めてほしいと思います。

一つ参考事例として、JR岐阜駅前にも、所謂、ペDESTリアンデッキがあります。この歩道は、周辺のビルに接している部分があり、その接しているビル側には、少しですが歩く空間が整備されており、ひさしも付いている。良い事例があるので、刈谷駅前でも一体化したものができると良いと思っています。少し長くなりましたが、3 m幅員について慎重に計算したものであると思われるのですが、どのように計算したものなのか確認したい。

(豊永課長) 有効幅員の設定については、立体横断施設の設置基準により検討しております。少し古いデータになりますが、今川刈谷停車場線、逢見線の歩行者数の数字をもっております。歩道を設置する側と反対側の西尾信用金庫側の両側を通った歩行者数の10分集計等を加味し、3 m幅員という設定をしており、通行量的に問題ないと考えております。

(瀬口会長) 私からもお願いです。今、磯部委員が言われたように3mの歩道幅員は少し狭いのではないかと感じておりますので、やはり、再開発の際には、民地側の敷地を一部歩道に組み込んでいくような開発をお願いしてほしいと考えております。また、立体歩道の高さと同開発ビルの床高を合わせてもらうよう、再開発のディベロッパー、もしくは組合かもしれませんが、要望するべきだと思います。そうすれば、障がい者の方や車いす利用者も刈谷駅からスムーズに移動でき安全性も高まると思います。

(永井委員) これまでのお話を聞き、とても理解できましたので、事務局には対応できるところはしっかり対応してもらいたいと思っております。私からは事務局の補足になるかもしれませんが、桜町線を通る歩行者全てが立体歩道を通るのではなく、今回の都市計画決定により、駅から桜町交差点までの導線が、西尾信用金庫前の歩道、今回の桜町線の現歩道と立体歩道の計3本になり、歩行者の利便性の向上が図れるということを伝えておきます。

(瀬口会長) 再開発が行われれば、当然、店舗も入ると思われますので、歩道からアクセスすることになります。その際に、店舗に入りやすい整備を相手方に要望して、市民に対し、刈谷駅前には、歩いて楽しい、ゆっくり買い物ができる、あるいは刈谷駅は乗降客数が愛知県で3番目に多いこともありますので、通勤が便利であるといったように、豊かな歩行空間の実現に向けて努力していただきたいと思っております。

(豊永課長) 愛知県が整備する桜町交差点の横断歩道橋と、刈谷駅の南北連絡通路の高さは決まっております。これらの状況と同開発ビルの床高、アクセスポイントやその環境について、今後、調整を進めてまいります。

(瀬口会長) 是非、立体歩道から再開発ビルへの出入口を多く整備してもらいたい。既に、完成された北地区のマンションはアクセスできるようになっていますし、今後、再開発計画が具体化した際にも調整を図ってもらいたいと思っております。

それでは、採決をとります。議案第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。】

異議ないということですので、議案第4号は原案どおり決定をさせていただきます。

(3) 【議案第5号】西三河都市計画生産緑地地区の変更（刈谷市決定）

(瀬口会長) 続きまして、議案第5号「西三河都市計画道路の変更」につきまして、事務局より説明をお願いします。

(笹尾課長) 議案第5号「西三河都市計画生産緑地地区の変更（刈谷市決定）」についてご説明いたします。

議案書の6ページをお願いします。生産緑地地区は平成3年に改正されました生産緑地法に基づき、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で、一団地500㎡以上の農地等を対象に、平成4年12月4日付けで面積68.9haを刈谷市が都市計画決定をしております。それ以降、農業の主たる従事者の死亡や農業に従事することができなくなる故障により生産緑地法第10条による買取り申出があり、同法第14条による生産緑地地区内における行為制限の解除がされたものや、面積要件を満たさなくなったもの、公共施設の敷地の用に供されたものについて、生産緑地地区の都市計画変更を行っております。

議案として付議します都市計画の変更内容は、現在の生産緑地地区の面積36.5haを、0.5ha減じた36.0haにするものであります。変更する理由としましては、2点あります。1点目としまして、土地所有者から買取り申出があり、公共用地としての買取り希望の照会と、他の農業従事者へのあっせんを行いました。買取

り希望がなく、行為制限が解除されたもの。2点目としまして、生産緑地地区の行為制限解除に伴い、当該生産緑地地区と一体となった生産緑地が、最低面積要件を欠くことによる解除であります。議案書の7ページの「生産緑地地区の変更箇所一覧表」をお願いいたします。変更箇所につきましては、「生産緑地地区の変更箇所一覧表」の右側に記載します「箇所番号」にありますように、変更団地数は合計で8団地あり、具体的な箇所としましては、資料集の「図面番号13刈谷市生産緑地地区図」に「箇所番号」が記載してありますので、あわせてご覧ください。買取り申出後の行為制限解除によるものが8か所で、そのうち箇所番号4番の今岡町は、隣接する生産緑地地区の行為制限解除に伴う、要件不足によるものであります。次に、生産緑地地区から除外する面積は、「一覧表」の、「一団を構成する筆」および「参考面積」の欄に、二重線ですべて抹消してある箇所が全部除外とするもので、4団地、2,581㎡であります。また、二重線で一部抹消され、かつ、「参考面積」の欄に面積が2段で表記してある箇所が一部除外するものであり、4団地、2,508㎡であります。なお、箇所番号5番、6番については、生産緑地地区の成立要件である面積500㎡を満たさなくなりますが、隣接する別の生産緑地地区と一団にすることで緑地機能の保全が図られ、良好な都市環境の形成に資することから、除外しないこととします。これにより、生産緑地地区から除外する面積は合わせて約0.5haとなります。以上が、生産緑地地区の変更に関する具体的な内容です。

なお、本案件につきまして、令和4年9月16日から令和4年9月30日までの間、公衆の縦覧に供しましたところ、縦覧者は3名で、意見書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、12月末の都市計画変更の告示を予定しております。

(瀬口会長) 議案第5号生産緑地地区の変更について説明をいただきました。ご質問ご意見ありましたらお願いしたいと思います。

【特に意見なし】

それでは、採決をとります。議案第5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。】

異議ないということでございますので、議案第5号は原案どおり決定をさせていただきます。

(4) 【諮問第1号】 特定生産緑地の指定について

(瀬口会長) 続きまして、諮問事項の審議に入ります。諮問事項は諮問第1号及び諮問第2号の2つございます。当審議会に刈谷市長より諮問された案件で、委員の皆様にご意見を求めるものでございます。

それでは、諮問第1号「特定生産緑地の指定について」につきまして、事務局より説明をお願いします。

(笹尾課長) 諮問第1号「特定生産緑地の指定について」説明させていただきます。本案件は、生産緑地法第10条の2第3項の規定に基づき、特定生産緑地を指定するにあたり、審議会へ諮問させていただくものです。

特定生産緑地制度については、昨年の審議会でも説明させていただきましたが、新しく委員になられた方もいらっしゃいますので、改めて制度について簡単に説明させていただきます。別添の参考資料の1ページをご覧ください。特定生産緑地制度とは、都市計画決定からまもなく30年を迎える生産緑地のうち、所有者等の意向を基に、「特定生産緑地」として市が指定することにより、買取申出が可能となる時期を10年間延期する制度です。生産緑地は都市計画決定の告示日から、30年が経過すると、所有者はいつでも市町村長に対し、買取申出が可能となり、様々な土地利用が図られるため、

都市計画上、不安定な状態に置かれることとなります。そのため、30年経過後も、税制面での優遇措置を行い、引き続き生産緑地として保全することで、良好な都市環境の形成を図るものです。

2ページをお願いします。図の一番左、刈谷市では平成4年12月4日に生産緑地地区の都市計画決定をしており、令和4年12月4日で、決定から30年となるため、現在、所有者の意向に沿って、特定生産緑地の指定手続きを進めているところです。そして、この指定により、令和4年12月4日以降も営農を続けることで、今後10年は特定生産緑地として、生産緑地が保全されます。なお、特定生産緑地に指定しない場合、令和4年12月4日以降は、理由なくいつでも、生産緑地の買取申出が可能となります。

3ページをお願いします。これは、特定生産緑地の指定スケジュールを示したものです。右上の吹き出しに示しますように、令和4年12月4日までに指定手続きを終える必要があります、これを過ぎた場合は指定ができなくなるため、すべての生産緑地の所有者へ周知し、所有者の同意を取得したうえで、指定案をとりまとめ、昨年11月の都市計画審議会において、指定案についてご意見を伺った後、同年12月に指定公示を行いました。しかし、指定公示後に所有者から新たに指定申出があったことから、今回の都市計画審議会において特定生産緑地の指定案について諮問させていただいた後、今年12月に追加指定の公示を行うものです。なお、新規指定については今回が最後となります。

それでは、諮問書1ページ、諮問第1号をご覧ください。今回、特定生産緑地に指定する土地は1箇所です。面積は354㎡です。位置としては、資料集の図面番号1、特定生産緑地全体図の中央下部にある、黒丸内の赤色で着色している箇所となります。これにより、本市における特定生産緑地の面積としましては、別添の参考資料の4ページにありますように、現在市内に存する生産緑地地区の約84%に当たる約30.2ha、654筆であります。

以上で、説明を終わらせていただきます。ご審議のほど、よろしく
お願いいたします。

(瀬口会長) 特定生産緑地の新規指定が1件、この指定が最後とのこと
です。ご質問ご意見ありましたらお願いしたいと思います。

【特に意見なし】

それでは、採決をとります。諮問第1号につきまして、原案どおり
承認してよろしいでしょうか。

【異議なし。】

異議ないということですので、諮問第1号は原案どおり承
認させていただきます。

(5) 【諮問第2号】第4次刈谷市都市計画マスタープランについて

(瀬口会長) 続きまして、諮問第2号「第4次刈谷市都市計画マスタープランに
ついて」であります。事務局より説明をお願いします。

(笹尾課長) 諮問第2号「第4次刈谷市都市計画マスタープランについて」説明
させていただきます。

説明に入ります前に、本日の審議会に先立ち事前に送付いたしまし
た資料に【パブリックコメント用】と記載した計画(案)がありま
す。こちらの内容でパブリックコメントを実施しましたところ、計
画の骨子の変更を必要とする意見はありませんでしたが、一部修正
がありますので、計画(案)をご覧ください。本日配布させて
いただきました【都市計画審議会用】をご覧ください。なお、パブ
リックコメントの結果につきましては、のちほど、詳細をご説明い
たします。

諮問書の2ページをお願いします。

最初に、都市計画マスタープラン策定の流れを簡潔にご説明します。
都市計画マスタープランとは、めざすべき都市の将来像を明確化し、
その実現に向けて土地利用や都市施設等に関する基本的な方針を定

める計画で、コロナの影響もあり、5ヵ年かけて策定作業をしています。策定組織としましては、図の中央の下側、市役所の内部の組織である策定部会、作業部会と、その上側、様々な立場・観点からの助言をいただくことを目的とした、策定委員会で検討を進めてきました。そのほか、市民の意見を反映させるため、市民アンケートや地域別懇談会、パブリックコメントを実施しています。そして、本日の審議会で、とりまとめた計画案を諮問させていただき、3月議会で報告後、年度末に策定・公表の予定としております。年度ごとの策定スケジュールは下段に示すとおりです。それでは計画の内容の説明をさせていただきますので、計画書の1ページをお願いします。

都市計画マスタープランの目的・役割ですが、本計画は都市計画法第18条第2項に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定めるもので、枠内にあるように、都市の将来像を明確化すること、個々の都市計画の指針となること、市民の理解と参加をうながすこと、といった役割を担うものです。

2ページをお願いします。「5 計画期間」ですが、令和5年を基準年次とし、おおむね20年後の都市の将来像を展望したうえで、目標年次を10年後の令和14年と定めます。3ページ、「6 都市計画マスタープランの構成」をご覧ください。序章で「計画の概要」、第1章で「現状と課題」を整理し、第2章で、めざすべき都市像やその実現に向けた整備方針などをまとめた「全体構想」、第3章で、地域別の将来像やまちづくりの方針をまとめた「地域別構想」、第4章で「計画の実現」に向けた考え方をまとめた、全5章の構成としています。

4ページをお願いします。ここからは第1章として、現状と課題を整理しています。まず、「1 計画改定のねらい」として、刈谷市が今後も維持・発展していくためには、本市が持つ多様な魅力と個性を磨きあげるとともに、本市の特性を踏まえた都市づくりの展開、

また、これらを次世代へと継承し、持続可能な成熟した都市としていくことが重要であり、これら3つを計画改定のねらいとしています。「2 計画改定に向けた4つの視点」として、都市計画に関わる分野をしっかりと捉えるため、都市の空間づくりとして重要である「都市構造」、「都市活力」、「都市生活」、「都市環境」の4つの視点を設定します。

次の5ページから9ページにかけて、人口減少・高齢化の進展やリニア中央新幹線の開業、大規模自然災害等に対する意識の高まりなど、時代潮流について整理しています。

10ページをお願いします。ここから13ページにかけて、上位計画として、本市の総合計画と、愛知県が都市計画の基本的な方向性を定める計画である、西三河都市計画区域マスタープランについて整理しています。

14ページをお願いします。ここから27ページにかけて、計画改定のねらい、時代潮流及び上位計画を踏まえつつ、4つの視点から現状と課題を整理し、続く28ページで「まちづくりの主要課題」として1枚にまとめています。

28ページをお願いします。27ページまでの整理から、一番下の枠に黒丸、太文字で示す「集約と連携で支え合う都市構造の実現」など全部で8つのまちづくりの主要課題を示しています。

29ページをお願いします。ここから68ページにかけて、「全体構想」となっています。「1 まちづくりの目標」では、左側の枠内に黒丸で表示しています、1章において導き出された、先ほどの「8つの主要課題」を踏まえ、中央部の、総合計画における将来都市像である「人が輝く 安心快適な産業文化都市」の実現に向け、まちづくりの目標を4つにまとめ、「多様な機能が便利に使えるまちづくり」「にぎわいや活気にあふれたまちづくり」「暮らし続けたいくなるまちづくり」「歴史・文化を育み、環境を守るまちづくり」を掲げました。

30ページをお願いします。ここでは、将来都市フレームとして、人口や産業について将来の推計値から、必要となる新市街地の面積を算出します。「1 人口フレーム」について、目標年次である令和14年における将来人口15万6,100人から、必要と見込まれる住居系新市街地の面積を、一番下の枠に示しています、約78haとしています。具体的な箇所について、51ページの土地利用方針図をご覧ください。黄色の網掛け、①小垣江町北部地区、②依佐美地区の2地区を、住居系の新市街地検討ゾーンとして位置づけます。戻っていただき、31ページをお願いします。「2 産業フレーム」について、目標年次である令和14年における市内総生産9,983億円から、必要と見込まれる産業系新市街地の面積を、一番下の枠に示しています、約93haとしています。具体的な箇所について、51ページの土地利用方針図をご覧ください。青色の網掛け、③一里山地区、④依佐美地区、⑤野田町二ツ池地区の3地区を、産業系の新市街地検討ゾーンとして位置づけます。

32ページをお願いします。ここから、本市がめざすべきおおむね20年後の都市の姿を、将来都市構造として設定していきます。「1 都市構造の概念」について、都市構造とは、都市の骨格構造を表すもので、「拠点」「軸」「ゾーン」の3つの要素で整理します。「拠点」とは、日常生活に必要な身近な医療・福祉・商業施設などの都市機能の集まる場所や、歴史・文化・産業・行政をはじめとする広域的な都市機能が集まる場所をいいます。「軸」とは、各拠点の生活機能や都市機能を補完し合い、連携を図るための主要道路や鉄道、バスなどの公共交通路線、河川、緑をいいます。「ゾーン」とは、同じ特性・役割を持った土地の利用形態ごとに区分した面的な広がりのある区域をいいます。一番下の図のように、これら3つの要素を結び付けることで、都市が構成されます。

34ページをお願いします。将来都市構造として、「集まる・つながるまち 刈谷 多機能集約・連携型都市構造の構築」をめざします。

これは、それぞれの拠点が持つ役割の明確化を図るとともに、それら拠点が軸により相互に結びつき、「刈谷」という一体的な都市となることで大きな力を発揮する、現行計画の「機能集約型都市構造」を一步進めるものです。

4 2 ページをお願いします。これは、市民生活の観点からの将来都市構造の図です。刈谷駅及び刈谷市駅周辺を赤色の楕円で示す都市拠点に、富士松駅周辺と、野田新町駅及び東刈谷駅周辺をピンク色の円で示す地域拠点に、その他の鉄道駅やバス停周辺をオレンジ色の円で示す生活拠点に位置づけ、これらを鉄道や道路、バスで結ぶ「多機能集約・連携型都市構造」により、市民の持続可能な暮らしを支える都市構造の実現をめざします。

4 5 ページをお願いします。これは、産業の観点からの将来都市構造の図です。刈谷スマートインターチェンジ周辺を水色の円で示す広域交流拠点に、刈谷駅の北側に位置する中部地区や小垣江地区などの既存工場の集積するエリア、依佐美地区や野田町二ツ池地区などの新たな産業用地として取組むエリアを青色の円で示す産業拠点に位置づけ、本市の強みである工業機能を持続可能なものとするとともに、多くの人の就業の場を創出する都市構造の実現をめざします。

4 6 ページをお願いします。ここから、将来都市像やまちづくりの目標の実現に向け取り組んでいく方針を、8つの分野に分け、示しています。「1 土地利用の方針」では、将来的な人口減少や超高齢社会を見据えた、持続可能なまちづくりや効率的な土地利用の推進、計画的な新市街地の創出など、「2 都市交通の方針」では、都市交通体系の構築や、鉄道の利便性向上と交通結節機能の強化など、「8 その他都市施設の方針」まで、それぞれの分野の方針を6 8 ページにかけて記載しています。

6 9 ページをお願いします。ここから8 4 ページにかけて、「地域別構想」となっています。この地域別構想は、地域の特性や課題を踏

まえ、地域別の将来像やまちづくりの方針を示すものです。地域区分は、前計画の考え方を継承しつつ、将来都市構造の拠点の位置づけを踏まえ、地理的状況や市街地の状況、日常生活圏を考慮し、北部・中部・南部の3つの地域に区分します。さらに、将来都市構造の実現に向けて重要な地区となる中心市街地地区を設定します。

70ページをお願いします。北部地域の「現状と課題」として、良好な水辺や緑地空間といった自然環境が豊かな地域であるほか、国道1号をはじめとする主要幹線道路が地域を通っていることから、広域交通の利便性が高い状況にあります。また、刈谷スマートインターチェンジの開通による交通環境の大きな変化が予想されるほか、公共施設連絡バス「かりまる」について、中心市街地へのアクセス利便性の向上が望まれています。こうしたことから、71ページの中段、「③ 地域の将来像」を「豊かな自然環境と水辺空間が保全され、ゆとりと便利が両立した安心して暮らせるまち」と設定しました。「④ まちづくりの方針」として、生活利便性の高い市街地の形成や、刈谷スマートインターチェンジ周辺の幹線道路の整備、自然環境の保全・活用などを図ることとし、73ページに「まちづくり方針図」として示しています。

74ページをお願いします。中部地域の「現状と課題」として、刈谷駅周辺に商業地があり、これに隣接して自動車関連産業の工業地、それらを取り囲むように住宅地が広がっているほか、刈谷市駅から亀城公園には本市固有の歴史・文化資源が存在しています。また、中心市街地の周辺で住宅と工場が混在して立地しています。こうしたことから、75ページの中段、「③ 地域の将来像」を「本市を支える産業と歴史・文化が共存し、愛着と誇りを感じる魅力的でにぎわいのあるまち」と設定しました。「④ まちづくりの方針」として、中心市街地では土地の高度・有効利用を促進し、多様な都市機能やまちなか居住を誘導するとともに、安全で快適な歩行空間の形成や交通結節機能のさらなる強化を図ることとし、78

ページに「まちづくり方針図」として示しています。

79ページをお願いします。南部地域の「現状と課題」として、地域南部に水田を中心とした優良農地が広がっているほか、国道23号、国道419号といった主要幹線道路が地域を縦断しておくことから、広域交通の利便性が高い状況にあります。都市計画道路の一部に未供用の区間があります。こうしたことから、80ページの中段、「③ 地域の将来像」を「まとまりある田園と職住が調和し交通利便性をいかした快適で潤いのあるまち」と設定しました。「④ まちづくりの方針」として、拠点の形成や、拡大市街地の計画的な整備・検討、まとまりある優良農地の保全などを図ることとし、82ページに「まちづくり方針図」として示しています。

83ページ、「4 中心市街地地区」をご覧ください。中心市街地は、先人たちの歩みを今に伝える資源と、商業や業務機能を備える新しい資源が共存し、「歴史」と「未来」を同時に感じられる地域であるといえます。このことから、「① まちの将来像」について、中心市街地まちづくり基本計画における「めざす姿」と整合を図り、「歴史と未来が輝く 刈谷まちなかオアシス」と設定しました。「② まちづくりの方針」は3つのゾーンに分け、設定しています。

84ページをお願いします。都心交流ゾーンでは「人を引き寄せる、回遊とにぎわいのあるまちづくり」、生活交流ゾーンでは「便利なまちなかに住もう、歩いて暮らせるまちづくり」、歴史文化交流ゾーンでは「歴史と文化に触れる、交流と愛着の感じられるまちづくり」をめざします。

85ページをご覧ください。第4章では、計画の実現に向けた方針や、その進捗状況を管理するための評価指標の設定をしています。

「まちづくりの推進」として、今後は本計画に基づき、都市計画決定や関連計画の策定を行い、事業を推進します。また、国や県など関係機関、また分野を横断した関係課との連携、民間活力の活用などを図ります。「情報の共有」「市民参加・協働による推進」として、

市民や事業者と方針を共有し、それぞれが「自分ごと」として捉え、主体的に参加する考え方が重要であることから、各主体の参加を促進します。

86 ページ、「新しい取組」をお願いします。これからのまちづくりは、量的拡大のインフラ整備ではなく、これまで作ってきたものを、いかにうまく使うか、という考え方が重要です。「ウォークブルなまちづくり」として、快適に移動できるということだけではなく、人中心の空間として、公共空間を有効に活用しながら滞在・交流が可能となるような取組を推進します。「できることから始める取組」として、地元の機運の高まりを見極めながら、小さな規模であっても、社会実験などの柔軟な取組を行いながら、整備・改善を進めます。

87 ページ、「2 計画の進行管理」をご覧ください。「進行管理の方針」として、「PDCAサイクル」の考えを用いながら、適切な時期に評価・点検を行い、必要に応じて見直しを行います。「評価指標」として、4つの「まちづくりの目標」ごとに、総合計画、市民意識調査と整合を図りながら、下段の表のとおり設定しています。

続いて、パブリックコメントについてご説明しますので、本日配布させていただきました資料、「第4次刈谷市都市計画マスタープラン（案）パブリックコメントの結果について」をご覧ください。10月3日から11月1日まで、30日間パブリックコメントを実施した結果、4名の方から12件の意見をいただきました。いただいた意見とそれに対する市の考え方をまとめておりますので、その中から主なものについて説明いたします。

番号1の意見は、計画書の9ページにおいて、ここでは「時代潮流」としてSDGsの17の目標を記載しており、下段の表は、本計画で設定した4つの視点と、主に関連するSDGsの目標を整理しています。この都市構造の視点の欄にSDGsの13番、「気候変動に

具体的な対策を」が掲げられていないことから、構造面からも気候変動に対応する必要があるのではないか、というご意見でした。市の考え方としましては、この下段の表のSDGsと本計画の視点については、本市における都市の空間づくりと「主に」関係する目標を記載しているものです。都市構造の面では、34ページに記載しているとおり、多機能集約・連携型都市構造の構築を、めざすべき都市構造としており、これは環境負荷が少ない持続可能な都市構造であることから、SDGsの目標に寄与するものと考えております。また、気候変動については、62ページに記載しているとおり、自然環境と都市活力の両立の方針を掲げ、CO2排出量削減に向けた施策の検討・実施を行うとともに、事業者の協力のもと、エネルギー循環への取組みを推進します。

次に、番号3の意見は、計画書26ページの上段の図、鉄道駅と公共施設連絡バスの利用者数について、令和元年度までのデータとなっていたため、令和2年度のデータを記載すべきというご意見でした。ご意見のとおり、令和2年度のデータを追加修正していますが、新型コロナウイルス感染症の影響により、令和2年度は近年と比較して低い値となっていることから、それに合わせて文章も修正しています。

次に、番号6の意見は、計画書39ページになりますが、オレンジ色の矢印で示す都市連携軸について、刈谷駅周辺など、いわゆる市の中心部を通っていないことから、岡崎刈谷線などを都市連携軸に設定してはどうか、というご意見でした。本市が考える都市連携軸は、近隣市町など広域の地域間をつなぐ軸であることから、必ずしも市の中心部に必要なものとは考えておらず、岡崎刈谷線などは、都市連携軸を補完し、拠点間を結ぶ、都市の骨格を形成する地域連携軸として位置づけています。

次に、番号9の意見は、計画書51ページになりますが、依佐美地区において、黄色の網掛け②番で住居系、青色の網掛け④番で産業

系の新市街地検討ゾーンを位置づけていますが、新市街地創出に伴い新たな交通需要の発生が予想されます。これらに隣接する既成市街地では道路などの基盤整備が不十分な地域があることから、ゾーン周辺での安全対策について、全体構想及び地域別構想において記載すべき、というご意見でした。本市としてもこのような安全対策は重要であると考えており、「土地利用の方針」などで、都市基盤施設の確保について記載していましたが、「道路の整備方針」での記載を充実させるため、全体構想及び地域別構想において、修正を加えます。

53ページをご覧ください。上から5行目の途中、「新市街地を検討する地域では、事業の進捗に合わせ、周辺の土地利用を考慮しながら主要な幹線道路へ連絡する動線を整備し、安全で快適な道路空間の確保を図ります。」という記述を追加し、新市街地創出に伴う周辺既成市街地の安全対策を含めた表現とします。

その他の意見、市の考え方については資料に記載のとおりです。

(瀬口会長) 諮問第2号の第4次都市計画マスタープランについて説明をいただきました。ご質問ご意見ありましたらお願いしたいと思います。

(稲垣委員) 私は野田地区に住んでおりますので、やはり刈谷市南部地区について意見がございます。まず、野田地区は古くからの集落が多い地区ですので、非常に道路が狭く、消防車が入れない道路が多いこともあり防災の点で不安があります。また、狭い道路ではないにもかかわらず、昨年、国道419号線の側道で、大きな交通事故が発生しました。その対策を県と市が迅速に対応していただき感謝しておりますが、計画を推進する中で交通安全対策には十分配慮していただきたいと思っております。また、南部地区には、工業団地や将来的な住宅用地の計画が示されており、更なる交通量の増加が懸念され、地区の中では賛否両論あるのも事実でございます。しかしながら、地区の発展にはなると思っておりますので、既に交通量が多く、幅員が狭い旧市街地、特に、野田八幡宮と野田市民館との間の旧41

9号線は新しい工業用地からもアクセスが容易な道路でありますので、交通量の制限対策など考えていただきたい。事故が起きてからでは遅いと思われまして、地区としては高齢者と子どもを守るのが最優先でございますので、そういう点に配慮していただきたい。

(笹尾課長) 当然そういったことは想定されますので、施工時には検討していくつもりでございます。また、計画図の54ページ、南部地区の緑の点線で記載した部分は、工業用地創出に伴う道路計画です。この道路を新設することで、増加する交通量に対応できると考えております。

(稲垣委員) この道路を北進すると、旧419号線に入り、野田市民館の前を通ります。そこへの進入を制限してほしいと思います。

(笹尾課長) ご意見について理解致しました。個別具体的な件になりますので、今後、検討していきたいと考えております。

(永井委員) 稲垣委員の意見について理解できます。工業用地に進出する新しい企業もしくは、組合に対し、大型トラックの物流導線について、極力、旧市街地に入らず幹線道路を使用してもらうよう要請していくべきだと思います。そうしないと、野田地区以外にも高須、半城土、小垣江地区での影響も懸念されます。企業と地区が共存共栄できるよう、周辺地区長と連携して交通安全に努めていけたらと思っております。

(笹尾課長) 工業団地の組合が設立されるという話を聞いております。今後、組合と調整を図っていきたいと思っております。

(瀬口会長) 車の流し方、それから旧市街地との共存、その交通安全対策という貴重な意見ですので、是非、ご尽力いただきたいと思っております。

(瀬口会長) それでは、採決をとります。諮問第2号につきまして、原案どおり承認してよろしいでしょうか。

【異議なし。】

異議ないということでございますので、諮問第2号は原案どおり承

認させていただきます。

以上で、本日の議事をすべて終了いたします。委員の皆様におかれましては、慎重なご審議ありがとうございました。