

令和 2 年度
第 1 回多治見市都市計画審議会
議 事 要 旨

- ・開催日時：令和 2 年 6 月 26 日（金）15:00～17:00
- ・開催場所：多治見市役所本庁舎 5 階 全員協議会室

《委員》

区分	所 属	氏 名	出欠
会長	名古屋工業大学大学院教授	兼田 敏之	○
委員	陶都信用農業協同組合代表理事専務	古川 敏之	○
〃	多治見商工会議所専務理事	宮浦 哲也	○
〃	愛岐不動産みやまえ店代表	村松 齊	○
〃	多治見市議会議員	嶋内 九一	○
〃	多治見市議会議員	寺島 芳枝	○
〃	多治見市議会議員	古庄 修一	○
〃	多治見市議会議員	柴田 雅也	○
〃	市民	飯田 静香	○
〃	市民	小林 八智子	欠
〃	市民	水野 隆吾	○
〃	市民	山下 真美子	○

《事務局》

- ・多治見市都市計画部：細野部長
- ・多治見市都市計画部都市政策課：水野課長、宮本総括主査、石山総括主査、藤田主査
- ・多治見市都市計画部開発指導課：大脇課長代理

《配付資料》

- ・会議次第
- ・席次表
- ・多治見市都市計画審議会委員名簿
- ・第 1～3 号議案：【意見照会】
資料 1－1 多治見都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

- 資料 1-2 市街化調整区域の土地利用と開発許可基準条例について
- 資料 1-3 多治見都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（案）
- 資料 2-1 多治見市都市計画マスタープランの改定について
- 資料 2-2 本計画の枠組み及び、現行計画と関連計画の本計画への反映について
- 資料 2-3 「第 2 章 まちの現状と課題 4 現況及び課題」について
- 資料 2-4 第 3 次多治見市都市計画マスタープラン（案）
- 資料 3-1 多治見駅前中之郷地区地区計画の変更について
- 資料 3-2 （参考）地区計画でできること
- 資料 3-3 （参考）多治見駅前中之郷地区地区計画説明資料

議事概要

（敬称略）

1 開会

- ・（事務局の挨拶：都市計画部 細野部長）

2 委員紹介

- ・（新任委員の紹介）

3 会議成立の報告等

- ・ 11 名／12 名の出席となり会議の成立を報告。
- ・（資料確認）

4 会長挨拶

- ・（会長挨拶）
- ・議事録署名人として 2 名を指名。

5 議事

（1）第 1 号議案 多治見都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について【意見照会】

- ・（資料 1 を事務局が説明）

【意見概要】

- 市街化調整区域における建築行為の制限について質問があった。
- オリバストリートを中心としたまちづくり活動について確認があった。

【詳細】

○委員

- ・開発行為と建築行為とあるが、具体的にどのようなことを指しているのか。また、施設の用途等は問わないのか。

→事務局

- ・開発行為とは、建物などを建てることを目的として、山なら土を削って地面を整地したり、農地なら土を入れたりする造成行為などの土地の区画形質の変更を示している。
- ・土地の区画形質の変更を伴わずに建築することは建築行為としている。なお、施設の用途等については問わない。

○委員

- ・市街化調整区域において、事業を停止している工場や倉庫等の所有者が宅地にして売りたいといった場合、どのような土地利用の制限があるのか。

→事務局

- ・線引き導入以前に建てられた市街化調整区域の建物は、同一用途であれば原則建て替えることができる。
- ・都市計画法第 34 条第 11 号に基づく開発許可基準条例区域は、第一種地区から第三種地区まであり、それぞれの地区に基づく用途制限の範囲で新たに建物を建てることことができる。

議事概要

- ・市街化調整区域内の建て替えは、一定の条件をクリアすれば可能である。その条件は主に、土地の所有者に付す場合と、土地に付す場合とに分けられる。人に条件がある場合は、その人が土地を売ると購入者にその権利はついていかないので、購入者の希望する建物ができない場合がある。一方、開発許可基準条例などの土地に条件がある場合は、土地の所有者が変わっても建物を建てることができる。

○委員

- ・市街化調整区域において、線引き導入以前に大きな倉庫や工場を建て、その後事業停止しているところを、分筆等して分譲や戸建て住宅を建設することは難しいか。

→事務局

- ・いろんなケースがあるので、また具体的なお話を伺えればと思うが、例えば、工場をやめて宅地分譲などで売りたい場合、専用住宅であればできる可能性がある。一方、喫茶店やスーパーなどは難しい。

○委員

- ・昨年成立した地域未来投資促進法で、犬山市は県との協議により、市街化調整区域において小規模工場等を受け入れるよう規制緩和したようだが、多治見市はどういう方針なのか。

→事務局

- ・地域未来投資促進法によって、市街化調整区域に特別な緩和措置を実施することは考えていない。

○委員

- ・住宅には、サロンなどの店舗が併設された住宅があるが、例えば開発許可基準条例の第一種地区において、住宅の一部で商売したい人がいたときに、今後コンパクトシティを進めていく中で許可が取りにくくなることはあるのか。

→事務局

- ・開発許可基準条例の第一種地区は、用途の制限の範囲内であれば、住宅とサロンの併用等はできる。新たな変更が加えられない限り、コンパクトシティだからといって、そういった制限がかかることはない。

○委員

- ・資料 1-1、P2 の 8 番のオリベストリート文言の修正について、高田、小名田、市之倉の地域名を追加しているが、住民と意見交換したのか。

→事務局

- ・今回、修正する際に、地元住民と意見交換はしていない。もともとこの部分は、3地区のオリベストリートを意味した文言であったが、個別名称が記載されておらず、3地区の名称をきちんと記載したほうがいいという意見を受け修正したもの。また、オリベストリートに対する方針は、所管課が別であり、そこに位置付けられた内容を、所管課と調整し本計画に盛り込んでいる。

○委員

- ・本町オリベストリートは自立した感じがするが、他のオリベストリートについても、所管課と連携してまちづくりを進めていただきたい。本計画に記載して終わりということのないようにしていただきたい。

(2) 第2号議案 多治見市都市計画マスタープランの改定について【意見照会】

- ・(資料2を事務局が説明)

【意見概要】

- 中心市街地における人口動向及びマンション等の建築状況について質問があった。
- 新型コロナウイルス感染症による社会変化への対応を都市計画マスタープランに組み込めるのかについて質問があった。
- バリアフリー、自転車、AI、ロボット、IoTに関連した内容を都市計画マスタープランに入れてはどうかという意見があった。

【詳細】

○委員

- ・資料2-4、P13の「④中心市街地の人口推移」の図面をみると、市役所本庁舎が位置している川南地区が人口減少していることがよくわかる。
- ・現在の状況を示す資料ということだが、総合計画等の策定でもヒントになるものであり、このように人口推移を定期的に見つめなおすことは必要と考える。
- ・現況の人口減少を踏まえた対策や提案をしていくべきである。

→事務局

- ・本資料は、マスタープラン策定に向けた現状分析であり、今後データを確認して課題を示し、各種施策を考えていく。

○委員

- ・中心市街地において、高度利用ということで、マンション事業や集合住宅の現状はどうか。

→事務局

- ・市民がどのくらいマンションを望み、多治見駅周辺にどの程度需要があるかは掴みきれていないが、現状、駅周辺にマンションが建築され、売れている状況があることから、一定の需要はあると考えている。駅周辺は用途地域が商業地域であり、適当な用地があればマンションが建設されると推測される。

○委員

- ・今後の多治見駅周辺のことを考えると、新型コロナウイルスの影響で、テレワークが進んだり、都会からサテライトオフィスが設置されたりするなどの変化が予想される。オフィスや住まいなどいろんな部分でまちづくりが変わる可能性があるため、そこを都市計画マスタープランに加味する必要が今後出てくると考えている。
- ・本市のバリアフリー化も課題と考えているが、その点についてはどのように考えているか。

→事務局

- ・都市計画としてもバリアフリーは重要な事項である。本市にはバリアフリー基本構想があり、そこにバリアフリー整備に関する施策等が記載されており、今年度改定予定である。バリアフリー基本構想では、重点整備地区として多治見駅周辺を定め、面的なバリアフリー化を進めている。

○委員

- ・都市計画マスタープランでもバリアフリーに関する内容を入れた方が良いのではないかと。

→事務局

- ・今回は、課題の整理について説明したところ。課題をどう解決するかということについては、次回以降に議論する。その際に、バリアフリーについてどう表現するかについて検討したい。

○委員

- ・ウィズコロナの時代で、生活環境や経済環境は今後変化していくと思われる。どのような課題が今後出てくるのかを把握するのは難しいところではあるが、こういったリスク管理等を都市計画マスタープランにどのように落とし込むかは考えているか。

議事概要

→事務局

- ・新型コロナウイルス対策を都市計画にどう落とし込むかは検討できておらず、その必要性を含めて考える。

○委員

- ・ウィズコロナの観点から、今後の市の取組を検討する計画はあるのか。

→事務局

- ・市として新型コロナウイルスに対しての取組はあるが、都市計画には今のところない。災害に関しては防災計画があるように、どのようにコロナに向き合っていくのかを考えていく。

○委員

- ・安全、安心あつてのまちづくりだと思うので、是非検討してもらいたい。
- ・今後社会がどのように変化するかは不透明で、企業なども今は手探りで対策をとっている。時間が経つにつれて対策を検討する必要性が増すことから、リスク管理の観点から都市計画マスタープランの中にも入れていただきたい。

○委員

- ・資料 2-3、P26 に「渋滞解消のための道路整備」と記載があるように、渋滞は市民の関心が高いが、新型コロナウイルスの拡大によって、バスに乗るのが怖くて自転車に乗る人や、学生も電車ではなく自転車に乗っているという話を聞く。高齢化が進む中でバス等も必要だが、自転車という観点も道路整備に入れてほしい。

→事務局

- ・自転車を含めた道路整備の所管は道路河川課であり、どのような観点で入れられるか調整する。多治見市は盆地であり、丘陵地での自転車利用というよりは、中心部でどのように自転車に配慮した道路整備をしていくかについて、記載を検討する。

○委員

- ・都市計画マスタープランは第1次計画が平成13年からとなっているが、その前に都市計画マスタープランはなかったのか。

→事務局

- ・平成4年に都市計画法の改正があり、都市計画基礎調査やその解析等を行ったのち、最初の都市計画マスタープランを定めた。

○委員

- ・都市計画マスタープランは各自治体で策定が義務ではないのか。

→事務局

- ・都市計画法に基づき都市計画区域を定めており、例えば岐阜県の山間部などは都市計画区域になっておらず、そうした自治体では都市計画マスタープランもない。都市計画区域に指定された多治見、土岐、瑞浪、可児などは都市計画マスタープランがある。

○委員

- ・AIやロボット、IoT等が計画に入っていないが、今後5年10年でそうした技術革新が進むと思うので、そういった文言を入れるべきではないか。

→事務局

- ・都市計画マスタープランでは、道路や公園、公共交通等の多方面のことが記載されており、将来を見据えると、AIやIoT等の活用は必要になる。公共交通は別に計画を持っており、そこにはそうした文言があるが、都市計画マスタープランでも入れられるか検討する。

(3) 第3号議案 多治見駅前中之郷地区地区計画の変更について【意見照会】

- ・(資料3を事務局が説明)

【意見概要】

- 地区計画の名称について質問があった。
- 今後のスケジュールについて確認があった。

【詳細】

○委員

- ・どうして「駅前」という名前がついているのか。現在駅周辺は、「駅北」「駅南」という分け方が一般的かと思うが、経緯について教えていただきたい。

→事務局

- ・地区計画は、住民が主体となつてつくることのできるものである。本地区計画では、「多治見駅前中之郷地区」という名称に、住民の思いが込められていることからこのような名称になっている。
- ・補足として、駅北では土地区画整理事業が完了しているが、駅北も駅南と同じように地区計画が指定されており、駅前地区、沿道地区、住居地区と定められている。駅周辺は多治見市の顔であり、重要な地区であるので、地区計画で風営法などに該当する特定業種を規制しており、今回、駅南市街地再開発事業区域についても同じように地区計画に編入し規制をかけるものである。

○会長

- ・スケジュールとして、今回が意見照会で、次回10月に審議会となるのか。

→事務局

- ・7月に条例に基づいて案の縦覧を行い、9月に都市計画決定をするための法定の縦覧がある。9月に審議会を開催し、諮問したのち、10月に都市計画決定というスケジュールになる。

(4) 情報提供 多治見都市計画区域区分の変更について、多治見都市計画用途地域の変更について(事務局より説明)

【概要】

- 区域区分、用途地域の公聴会等の結果及び今後のスケジュールについて報告した。

6 その他

○事務局

- ・都市計画道路市之倉線の説明会について、新型コロナウイルスにより説明会が延期していることを説明。
- ・都市計画道路音羽小田線の優先順位の説明会について、新型コロナウイルスにより説明会が延期していることを説明。
- ・次回の審議会は9月を予定。後日、日程について連絡させていただく。

(17時00分終了)

-以上-