

令和5年度（2023年度）第1回東海市都市計画審議会 議事録

日 時	令和5年（2023年）5月25日（木） 午後2時から午後3時30分まで			
場 所	東海市役所302会議室（3階）			
委 員 (敬称略) <input type="checkbox"/> 出席 <input checked="" type="checkbox"/> 欠席	<input type="checkbox"/> 下村 一夫	<input type="checkbox"/> 森本 收	<input type="checkbox"/> 谷口 庄一	<input type="checkbox"/> 隨念 学
	<input type="checkbox"/> 早川 元博	<input type="checkbox"/> 今瀬 和弘	<input type="checkbox"/> 富田 博巳	<input type="checkbox"/> 井上 正人
	<input type="checkbox"/> 工藤 政明	<input type="checkbox"/> 加藤 典子	<input type="checkbox"/> 佐々木 雅敏	<input type="checkbox"/> 松木 志保
事 務 局 出 席 者	<ul style="list-style-type: none"> ・市長 花田 勝重 ・都市建設部長 大西 彰 ・都市計画課長 竹内 千明 ・都市計画課主幹 齊藤 英樹 ・都市計画課統括主任 佐藤 友浩 ・都市計画課主任 富田 寛志 ・都市計画課主任 松澤 佑亮 ・花と緑の推進課長 渡邊 暁史 ・花と緑の推進課統括主任 柏崎 悟史 ・市街地整備課主幹 山下 一 ・市街地整備課主任 安井 慎也 ・市街地整備課技師 吉川 智大 			
次 第	<ol style="list-style-type: none"> 1 市民憲章唱和 2 市長あいさつ 3 会長あいさつ 4 付議諮問書提出 5 議事録署名委員の指名 6 付議諮問事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 諮問「東海市都市計画マスタープランについて」 (2) 第1号議案「知多都市計画用途地域の変更について」 (3) 第2号議案「知多都市計画準防火地域の変更について」 (4) 第3号議案「知多都市計画太田川駅西地区計画の決定について」 (5) 第4号議案「知多都市計画緑地の変更について」 7 その他 			
公開・非公開	公開			
傍聴者数	2名			
内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1 開会のことば 2 市民憲章唱和【次第1】 			

	<p>3 資料確認</p> <p>(1) 次第</p> <p>(2) 東海市都市計画審議会条例</p> <p>(3) 東海市都市計画審議会運営規程</p> <p>(4) 資料1 令和5年度(2023年度)第1回東海市都市計画審議会諮問</p> <p>(5) 資料2 令和5年度(2023年度)第1回東海市都市計画審議会議案</p> <p>(6) 資料3 令和5年度(2023年度)第1回東海市都市計画審議会議案参考図書</p> <p>4 市長あいさつ【次第2】 市長から挨拶があったもの</p> <p>5 会長あいさつ【次第3】 谷口会長から挨拶があったもの</p> <p>6 付議諮問書提出【次第4】</p> <p>7 議事録署名委員の指名【次第5】 谷口会長より、下村委員を議事録署名委員に指名し、下村委員より了承を得たもの</p> <p>8 付議諮問事項【次第6】(諮問) 諮問「東海市都市計画マスタープランについて」を事務局より説明を行い、次回の東海市都市計画審議会に中間報告を受け、今年度中に答申をすることとした。</p> <p>9 付議諮問事項【次第6】(第1号議案) 第1号議案「知多都市計画用途地域の変更について」を事務局より説明を行い、下記の質疑応答を経て、賛成11、反対1の賛成多数により、原案のとおり可決されたもの。</p> <p>【質疑応答】 (井上委員) 今回の対象地区において、用途地域の変更等により、どの位の人口増を見込んでいるか。 (市街地整備課主幹)</p>
--	---

東海太田川駅西土地区画整理事業の事業計画において、区域内の人口を 9 2 3 人と設定している。

(谷口会長)

区域内人口 9 2 3 人の目標年度はいつか。

(市街地整備課主幹)

土地区画整理事業の性質上、緩やかに人口は増加するものと見込んでおり、中には次世代に土地を残していく地権者がいることも考えられるが、将来的に区域内全域で土地利用がされると区域内人口が 9 2 3 人となる想定である。

(加藤委員)

今回の対象地区は太田川駅にも近く、交通利便性が良い地区だと認識しているが、東海・東南海地震の発生懸念や、伊勢湾台風の際に天寶新田の辺りが長い間水に浸かった経緯がある。また、大田川の河川の幅が狭くなっている部分は水位が上がるのではないかとの懸念もある。第一種住居地域やマンションを想定した近隣商業地域への用途地域の変更により、住宅が建築可能な内容となっているが、地震、津波、水害等の災害対策についてはどのように考えているか。

(都市計画課長)

本地区における災害対策としては、令和元年に津波災害警戒区域に指定されたことなどを受け、津波想定浸水深を考慮した盛土工事の実施による土地のかさ上げや、大田川の堤防背面への鋼矢板による堤体の耐震補強工事などを実施する等の安全対策を実施している。

また、雨水の影響も考慮し、東海市公共下水道事業計画に基づき、雨水管きよの整備や、天寶ポンプ場のポンプ設備 1 基の増設を進めているところである。

(加藤委員)

液状化の心配はないか。

(市街地整備課主幹)

液状化対策については、地区内の各所でボーリング調査を実施している。また、道路部分は改良厚を大きくするなど、通行や避難がしやすいような対策を予定しているところである。

(加藤委員)

土地のかさ上げをすることだが、海拔はどのくらいになるのか。ま

た、堤防の対策はどのようなか。

(市街地整備課主幹)

現在の海拔はゼロメートル以下の箇所もあるが、土地のかさ上げをすることにより、一番高いところで約5メートル、一番低いところでも1メートル以上ある。

現在の堤防については、愛知県が地震の発災後に沈下するシミュレーションを実施しており、その想定で沈下したとしても、津波想定高さに対応できるようにしている。また、堤防背面への鋼矢板による堤体の耐震補強工事などの可能な限りの対策をしている。

(谷口会長)

液状化については、液状化を100パーセント防ごうとするのではなく、発災時に避難ができるよう、人命を優先する対策が東日本大震災後に指針として示されていると思うので、それに倣った対策と考えてよいか。

(市街地整備課主幹)

そのとおりである。なお、補足となるが、本地区に進出予定の物流企業が、高さ約35メートルの物流倉庫を建設予定であり、発災時に避難場所として利用させてもらえるよう防災協定を視野に協議を進めているところである。

(加藤委員)

名古屋鉄道常滑線の西側、太田川駅の南側については、降下ばいじんの影響が大きく、本地区内を住宅系の用途地域とすることはいかがなものかと考えるがどうか。

(都市計画課長)

今回の用途地域の変更については、土地区画整理事業で実施する内容に合わせて土地利用を考えており、西側の都市計画道路西知多道路沿いを産業系用途地域、その東側を商業系用途地域、さらに道路を挟んだ東側を住宅系用途地域とするなど事業計画と整合を図っているところである。住宅系用途地域では、隣接する地区とも整合させ、第一種住居地域とすることで地域としての一体的な土地利用を図る考えである。

降下ばいじんについては個人の考え方もあり、住宅の売買はそれぞれの判断と責任で行われるのではないかと考える。降下ばいじんの影響があっても、駅から近い利便性などで判断し、住宅購入される方もいることが考えられる。地価の上昇において太田川駅周辺が愛知県内で最も伸びが良い

など住宅需要は高いことから、今回の用途地域の変更は適当であると考ええる。

(加藤委員)

加木屋町の住民が高横須賀町の住宅を購入し、降下ばいじんの影響に驚いていたり、太田川駅周辺のマンションの住民が窓を開けられない等の意見を聞いている。降下ばいじんの影響が気にならないという住民の意見も聞くが、多くの住民からは洗濯物を外に干せない等の声を聞いている。

(谷口会長)

都市計画の立場から考えると、太田川駅のような開発をした地域に人が住まないということは有り得ない。これからの超高齢社会において、公共交通の利便性はとても大きな要素であり、駅の近くに居住エリアがあるということは重要なことである。また、組合施行の土地区画整理事業により、経済的な考慮がなされて換地等がされているはずである。そして、都市計画として太田川駅のような拠点駅に、にぎわいを作ることは正しい選択であると考えられる。

一方で、降下ばいじんの影響を住宅購入者の自己責任として言い切ってしまうのはいき過ぎではないか。不動産売買においても、実態についてしっかりと説明があるべきだと思う。

このような事業は少なくとも5年から10年はかかることから、都市計画審議会としては、その間に行政等に降下ばいじん対策を進めてもらうよう意見していくべきではないか。本地区は、東海市における都市政策の重要なエリアであることから、降下ばいじんの影響が有るからといって居住を制限するのではなく、安全で健康的に暮らしやすくするとともに、周辺の産業政策を含めた都市計画を考えていくべきだと考える。今後より良い方向に進むために何をすべきかということ課題として残しておくということでしょうか。

(加藤委員)

これまでも東海市として降下ばいじん対策をしてきたが、数値として結果が出ていない。まちづくりを考える上で、交通利便性の良さから太田川駅周辺に住宅が整備されるのは当然だと思うが、住民から降下ばいじんへの不満を聞くこともある。

(谷口会長)

日本全体で人口が減少し、経済も停滞して産業構造が変わる中で、臨海

部企業が東海市から撤退した場合を想定すると、その方が東海市への影響が大きいとの考え方もあるのではないかと。

(加藤委員)

そのことは理解するが、特に東海市の南部で新たに住宅を購入した住民から不満を聞いているので、改善されることを望んでいる。ただ、改善の見通しがなく、本地区での新たな住民のことを考えると、用途地域を第一種住居地域とすることはいかなものかと考える。

(森本委員)

都市計画として本地区のにぎわい等を考える中で、住宅地区を無くしてしまうと東海市の人口が減少する方向になってしまうのではないかと。降下ばいじんの影響と都市計画の問題を分けて考えてみてはどうか。

(谷口会長)

本地区は市街化区域編入時に、用途地域を第一種低層住居専用地域に指定しており、これは乱開発をさせないためのブレーキである。今回、土地区画整理事業による開発の目途が立ったことから用途地域を変更するもので、第一種住居地域を指定することは乱開発を防止する観点から効果はあると思われる。この第一種住居地域を準工業地域とした場合、想定外の開発を止められなくなる等、その方が居住環境に悪影響になるのではないかと。一方で、第一種低層住居専用地域のままにすると、太田川駅周辺の土地利用の観点から疑問が残る。そうなると、今回の第一種住居地域とすることが最善の選択ではないかと。

10 付議諮問事項【次第6】(第2号議案)

第2号議案「知多都市計画準防火地域の変更について」を事務局より説明を行い、原案のとおり可決されたもの。

11 付議諮問事項【次第6】(第3号議案)

第3号議案「知多都市計画太田川駅西地区計画の決定について」を事務局より説明を行い、下記の質疑応答を経て、原案のとおり可決されたもの。

【質疑応答】

(森本委員)

大田川上流の渡内川の辺りで開発があったことにより、大田川の水量が

増えていると思うが、大雨の際の排水に問題はないか。

(都市計画課長)

本地区は、元々が田であった場所を土地区画整理事業で宅地にしていくところであり、公共下水の計画に基づいて雨水管の整備をしていくとともに、下流のポンプ場でもポンプを1基増設する等により、今まで以上に排水がしっかりとできるように整備を進めていく。

(谷口会長)

壁面の位置の制限について、隣地境界線から0.5メートルとあるが、せっかく新しいまちを作るのであれば、もっと距離を確保した方が良いまち並みができると思う。ただ、壁面同士で最低1メートルを確保できるので問題はないものと考えられる。

12 付議諮問事項【次第6】(第4号議案)

第4号議案「知多都市計画緑地の変更について」を事務局より説明を行い、下記の質疑応答を経て、原案のとおり可決されたもの。

【質疑応答】

(谷口会長)

資料3の47ページの平面計画図において、北側の橋の部分で緑道が道路で分断されている箇所があるが、横断歩道等の計画があるのか。

(花と緑の推進課長)

都市計画道路大田朝倉線で一部緑道が分断されている箇所は、道路と緑道の高さが同じであるが、橋を渡った大田川の反対側に横断歩道があるので、現在のところは、そちらの横断歩道を利用してもらう計画である。

ただし、将来的には既存の横断歩道の位置変更を警察と協議をする等、緑道の連続性が確保できるように検討していきたいと考えている。

(谷口会長)

エコプロムナード等のネットワークのことを考えると、緑道の連続性は必要なので、横断歩道等で繋げるようにすべきである。

また、同図面の南西側と東側の緑道の連続性はどうか。

(花と緑の推進課長)

南西側の緑道については、土地区画整理事業区域内の歩道と繋がっている。また、南側の都市計画道路太田川駅前線の法面が緑道の方に伸びているので、道路との連続性を確保していきたい。東側の緑道は、国道247号と

	<p>接続しており、現在は歩道が無いが、土地区画整理事業で歩道が整備される予定なので連続性が確保できるものと考えている。</p> <p>(谷口会長)</p> <p>現場を実際に歩いてみたが、大田川の左岸側は現在、堤防道路のようになっており、緑道を整備するのであれば、回遊性が高まるような計画的な整備をお願いしたい。</p> <p>(森本委員)</p> <p>事故が起こらないような対策をしてほしい。</p> <p>(花と緑の推進課長)</p> <p>現在は車道と歩道が分けられていない生活道路のような幅員が狭い状況であるが、道路の拡幅ができるようになれば検討していきたい。</p> <p>(谷口会長)</p> <p>本地区での居住が始まれば、散歩をするにはとても良いルートなので、ぜひ配慮してほしい。</p> <p>13 その他【次第7】</p> <p>事務局から今後の都市計画の手続きを報告したもの</p>
--	--

令和 年 (年) 月 日

(議事録署名者)

会 長 _____ ㊟

委 員 _____ ㊟