

第 25 回 恵那市都市計画審議会 会議録

日時：平成 31 年 2 月 8 日（金）

午前 10 時 00 分～

場所：恵那市役所 会議棟中会議室

1. 開会
 2. あいさつ
 諮問
 3. 会議の成立
 4. 会長あいさつ
 5. 議事録署名者の指名
 6. 議事審議
 議案第 1 号 恵那都市計画用途地域の変更
 7. 報告事項
 恵那区域マスタープラン見直しに係る基礎調査について
 8. その他
 9. 閉会
-

1. 開会

- 事務局（進行） これより第 25 回恵那市都市計画審議会を開催いたします。
初めに副市長よりごあいさつを申し上げます。

2. あいさつ 諮問

■副市長 朝早くから都市計画審議会に御出席いただきましてどうもありがとうございます。本日は、恵那西工業団地に係る工業専用地域の面積の変更ということで御審議をいただきますのでよろしくお願いたします。

■事務局（進行） どうもありがとうございました。続きまして、本日の審議事項につきまして、副市長より諮問書を手渡していただきますのでよろしくお願いいたします。

■副市長 恵那市都市計画審議会会長●●様。恵那市長小坂喬峰。恵那都市計画用途地域の変更について（諮問）。恵那都市計画用途地域を次のように変更したいので、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により諮問します。変更前、工業専用地域約 68.20ha、変更後 88.66ha。よろしくお願いいたします。

■事務局（進行） ありがとうございました。副市長はこの後、他の公務がございますので、ここで退席をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

[副市長退席]

3. 会議の成立

■事務局（進行） 本日の会議の成立について報告いたします。恵那市都市計画審議会条例第 5 条第 2 項の規定により、本日は、11 名の委員が出席されており過半数に達しておりますので、本審議会が成立したことを御報告申し上げます。

4. 会長あいさつ

■事務局（進行） 続きまして当審議会会長よりごあいさつをいただきたいと存じます。よろしくお願いいたします。

■会長 皆さんお早うございます。今日の案件はずっと前から懸案事項でありましたので、いろいろと慎重な手続きを経てきておりますので、この会でさらなる慎重な会議をしていただきますようよろしくお願いいたします。

■事務局（進行） ありがとうございました。以後の進行につきましては、取り決めによ

り、会長に議長を務めていただくことになっておりますので、よろしくお願いいたします。

5. 議事録署名者の指名

■会長 それでは議長を務めさせていただきます。議事に入る前に議事録署名者の指名をいたします。議事録署名者は慣例により 2 号委員にお願いしております。今回は、●●委員、●●委員にお願いします。よろしくお願いいたします。

6. 議事審議

議案第 1 号 恵那市都市計画用途地域の変更

■会長 それでは議事審議に入ります。議案第 1 号、恵那都市計画用途地域の変更について。前回の昨年 7 月の都市計画審議会では恵那西工業団地開発事業に係る用途地域指定の案について概要説明を受けました。その後の経過報告等がございますので、事務局の説明を求めます。

[事務局から資料に基づき説明]

■会長 ありがとうございます。ただいま工業団地の報告を受けました。都市計画審議会としては、用途地域の変更ということと、具体的には場所の確定が案件ですので、よろしくお願いいたします。何か御意見、御発言ございましたらお受けいたします。いかがでしょうか。

■委員 7 ページの土地利用計画、20.46ha のうち 4.91 がその他になっていますので、これは 5 分の 1 になると思うのですが、その他はどんなことを考えているか、もし分かれば。

■会長 その他が具体的に何かという御質問ですが。

事務局。

■事務局 その他につきましては、工業団地は平場を造りますけれども、その他の法面といた部分がかような部分に当たってくるということになります。

■会長 よろしいでしょうか。地形上の制約で、使える土地、使えない土地があるようですので、そういった関係だということですね。

■委員 5 分の 1 なので大きかったのです。

■会長 そういう地形なんでしょうね。

■事務局 もう一つ補足しますと、実際の工業団地の地区内とそのほかの用途区域につきましては、筆界で分けてありますので、どうしても工業団地よりも広いところまでが用途区域になっています。構造物とか、沢とかで区域を分けますが、なにもないものですから、

今回は筆で分けてありますので、そこで少し余分なものが出てきます。

■会長 よろしいでしょうか。ほかにいかがでしょうか。

よろしければこの都市計画審議会として、この諮問を受けたことに対して承認をしたいと思います。原案通り、議案第 1 号 恵那都市計画用途地域の変更について承認してよろしいでしょうか。

[「異議なし」の声あり]

■会長 ありがとうございます。異議なしということで伺いました。それでは答申を用意したいと思います。事務局から答申案をお配りしますので各委員一度御確認ください。

[事務局から答申案を委員に配布]

■会長 お手元にありますか。確認よろしいでしょうか。

ありがとうございます。それでは本答申案を答申によって答申させていただきます。よろしいでしょうか。

[「異議なし」の声あり]

■会長 恵那市長小坂喬峰様。恵那市都市計画審議会会長●●。恵那都市計画用途地域の変更についての答申。平成 31 年 2 月 8 日付け建都第 24896 号で当審議会に諮問されたこのことについて、平成 31 年 2 月 8 日に審議会を開催し慎重に審議した結果、原案を適当と認めます。

恵那都市計画用途地域面積を次のように変更する。変更前、工業専用地域約 68.20ha、変更後 88.66ha とします。よろしくをお願いします。

■建設部長 ありがとうございました。

■会長 ありがとうございました。

7. 報告事項

恵那区域マスタープラン見直しに係る基礎調査について

■会長 続いて報告事項に移ります。恵那区域マスタープラン見直しに係る基礎調査について、事務局の説明を求めます。

[事務局から資料に基づき説明]

■会長 ありがとうございました。新たな見直しをしていこうとすると、まず現況を調べて、少し前と今でどういうふうになってきたか、今後どうなるのかということと、どうしたらいいのかという話ですね。その辺の議論が必要だと思います。何かお気づきの点がございましたらお受けいたします。

■委員 現況はいつの現況ですか。現況図、5 ページの一番上、恵那駅周辺のこの絵は。

■事務局 これは本年度行なっておりますので平成 30 年度のデータを用いています。

■会長 ありがとうございます。

■委員 こういうふうが変わってくると、固定資産税も変わってきているのか。全体としては、財政というか、どんなふうに出ているのか、そこをお聞きしたいですけど。

■会長 まち全体に対してどういう影響があるかということですね。

事務局。

■事務局 先ほど A 3 で示しました土地利用の現況図ですが、黄色とか赤、緑色の部分が減って、黄色とか赤が増えてきますと住宅地として活用する形になりますので、固定資産税等税収が上がってくるかと考えられます。ただ、緑色の部分が増えてきますと山林になってきますので税率も下がっていくという形になりますので税収も減ると考えます。

■委員 駅前の商業地が住宅地になったものはどうなるのか？

■事務局 その辺は住宅地になりますので、住宅地及び、商業地と変わらない。

■会長 住宅の有り無しと、実際にそこに住んでいるかいないかも気になる場所なので。これはあくまで現況ですから、実際に建物があるという話なんですけど、問題はそこに住んでもらっているかどうかによってまちの雰囲気が変わってしまいます。いろいろな指標が要ると思います。

■委員 8 ページを見ると、未利用地の状況がよく分かるのですが、恵那市は特に駅北は早目に用途をかけていて、施策が全く打ってない、一番最初に用途をかけてあって全く活用されていないということですので、この辺はデータが出たということですので、見直しともしっかりしていただきたい。たとえば山の中でも区画整理をやるとか、何かそういう施策を打って、まちづくりの活用をするという方向を見せていただかないと、全く放ったらかされて、このまま用途を外すという方が全く土地利用を縛るだけの話であって、ちょっと課題があるんじゃないかなと思います。

それともう一つは、D I D 地区の人口密度が下がっているということは、活性化がなされていないということの表れだと思いますので、せっかくこういうデータが出ていますので、いろいろな施策があると思うので、既存の地域をどう活性化するというのも都市計画の中のデータですので、今度新しく都市計画をやられるときは、行政としてそういう方針も、少しは見せていく必要があるのではないかなと思います。

■会長 今の御意見に対して何かありますか。

■事務局 ありがとうございます。●●委員が言われるとおりで、都市住宅課としても、今回基礎調査を実施して、まさに 8 ページの上の段、低未利用地、特に山林になっている部分、これは第 1 種の低層になっていますので、これが本当にいいのかどうかということ

も課内で今協議をしているところです。これを少し規制を緩めてコンビニとかできる用途に換えていくということも必要ではないかという視点で今検討をしている段階です。よろしくをお願いします。

■会長 ほかにいかがでしょうか。

日本全体で言うと、コンパクトシティという言葉が出てきております。これが本当にすべてのまちに適用できるかどうかは、本当に考えないといけないところがあります。ただ言えるのは、せつかくまちらしくなったところが、さびれてしまうというのは、何かもったいないなと思います。それは全国共通の話題で、恵那市もうまくそこをコントロールしてやっていく必要があるだろうと思いますので、いろいろと御検討ください。

あとよろしいでしょうか。

ではどうもありがとうございました。以上で次第の方は終わりとさせていただきます。

8. その他

■会長 事務局から何かございましたら。

ないようでしたら事務局に進行をお返しします。

9. 閉会

■事務局（進行） 会長、ありがとうございました。委員の皆様方、審議及び貴重なご意見ありがとうございました。最後に建設部長より閉会のごあいさつを申し上げます。

■建設部長 この都市計画の事業を用途地域内でしっかりやっていくということです。今はやり言葉でコンパクトシティということがよくいろいろな場面で言われます。会長からもありましたが、既存の都市、市街地をどうするかというのは長年の恵那市の懸案事項です。そうした中で、動き出していないとか、できかけで止まっているような感じもあるので、都市計画道路なども、手をかけていきたいと考えています。今事務局から検討しているといったような用途の見直しについても、既存の用途の規制が強いものをどうするか、そういった観点からも既存の市街地の整備を考えていきたいと思っております。

本日は貴重な御意見をいただきありがとうございました。次回は未定ですが、都市計画道路の見直しにも着手してまいっているところです。そういったところで御審議をいただきたいと思いますので、よろしくをお願いします。本日は誠にありがとうございました。