

# 第 37 回恵那市都市計画審議会 会議録

日時：令和 7 年 6 月 30 日（月） 10：30～11：50

場所：恵那市役所 西庁舎 4 階 4 A 会議室

---

1. 開会
  2. 委員の任用
  3. あいさつ
  4. 会議の成立
  5. 報告事項
    - (1) 現在のまちづくりの進捗状況について
    - (2) 用途地域等の見直し方針の策定について
    - (3) 地区計画の案の作成手続に関する条例の策定について
    - (4) 今後の予定について
  6. その他
  7. 閉会
- 

公開又は非公開の別 公開

出席者

磯部友彦委員、竹中道明委員、小板宏正委員、柘植恒雄委員、山田敬志委員、  
渡辺武彦委員、千藤安雄委員、鶴飼伸幸委員、石井伸吾委員、坪井弥栄子委員、

欠席者

西尾努委員、猿渡南江委員

傍聴者 0 名

---

## 1. 開会

■事務局（進行・遠山）皆様こんにちは。本日はお忙しい中、お集まりいただきまして、ありがとうございます。定刻となりましたので、これより、第 37 回恵那市都市計画審議会を開催いたします。私は都市整備課の遠山と申します。よろしく願いいたします。それでは着座にて進めさせていただきます。

会議を始めます前に本日の資料の確認をさせていただきます。お配りしました資料は、

次第、名簿、報告資料、恵那市立地適正化計画素案概要版の 4 点でございます。お手元でございますでしょうか。

なお本日は猿渡南江委員、西尾努委員につきましては事前に欠席の報告をいただいております。

会議の開催に先立ちまして、この審議会は会議の公開とさせていただきます。よって会場には傍聴席を用意しております。

また、議事の要旨を恵那市のウェブサイトで公開いたしますのでご了承をお願い致します。

## 2. 委員の任用

■事務局（進行） 続きまして委員の任命を行います。恵那市議会議員の任期満了に伴う改選に伴い、令和 6 年 11 月 28 日より、新たに恵那市都市計画審議会委員に選出された方々の任命を行います。

任命書は机上交付とさせていただきますのでよろしく願いいたします。

なお任期でございますが、前任者の残任期間の令和 6 年 11 月 28 日から令和 8 年 3 月 31 日までの約 1 年 4 か月でございます。

## 3. あいさつ

■事務局（進行） 続きまして、恵那市建設部長の長谷川からごあいさつ申し上げます。

■部長

（省略）

## 4. 会議の成立

■事務局（進行） 続きまして、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、過半数である 10 名の委員が出席されておりますので、本審議会が成立したことをご報告申し上げます。

それでは、以降の進行は会長にお願いしたいと思いますので、よろしく申し上げます。

磯部会長よろしく願いいたします。

## 5. 報告事項

■磯部会長 それでは議事審議に移ります。「報告事項 1 現在のまちづくりの進捗状況について」事務局の説明を求めます。

・報告（1）「現在のまちづくりの進捗状況について」

（事務局から資料に基づき説明\_省略）

■磯部会長 ありがとうございます。ただいま「報告事項1」について、事務局から説明がありました。何かご意見等ございますか。

■柘植委員 大井長島地区の対岸側で、現在、第一種低層住居専用地域を第二種住居地域に変更するというのですが、これはもう変更するというで決まっているのですか。

■事務局 事務局で検討しているという状況であり、決まってはいません。

■千藤委員 用途地域というものがそもそもどういうものなのかが分からないと議論にならない。もう少しイメージができる説明をお願いします。

■事務局 第一種低層住居専用地域は、建てられる建築物について、現状、かなり厳しい制限を課している地域になります。例えば、地図上にある赤い線、こちらは都市計画道路で県道が通っています。

しかし、ここではコンビニも立てることができません。これだけ、住居があって、近くに買い物ができるような生活利便性を向上させるような施設を建てても良い場所ではあるのですが、実際、この規制があって建てることはできません。ゲンキーさんも今、用途地域の指定の無い白いところに立地しています。

じゃあ、この辺りで宅地化していこうと思ったときに、家はできたけど、買い物ができない。そんな状況で本当に宅地化を進めても良いのかということを考え、今回、このエリアをまとめて、そういった日常利便性のある施設は、立地を許容できる第二種住居地域を提案させていただきました。

これは、まだ決定ではありません。もちろんお住まい方や周辺住民の皆さんの意見を聴きながら、手続きを進めていきたいと思っております。

■磯部会長 国土交通省のホームページにある資料がイラスト付きで分かりやすいかと思います。

■柘植委員 今、用途地域を変えようとしているエリアにあるリニアの電気設備は、第一種低層住居専用地域に建設することができるものなのでしょうか。

■事務局 申し訳ございません。今この場で、明確な回答ができないため確認時、後日回答させていただきます。

■小板委員 大井長島地区土地区画整理事業の案のリニア沿線上にある丸は何を意味しているのでしょうか。

■事務局 こちらは、東濃東部都市間連絡道路になります。まだ構想の段階ではありますが、何とか市の方で整備を進めていきたいと考えています。

この先には、リニア岐阜県駅があります。坂本で建設中で、そちらにまっすぐつながる

ような道を計画しております。なかなかこの辺りは、地形的にだいぶ厳しいところですので、今すぐにどうということは、なかなかないのですが、まずは中津川市堺のあたりから整備を進めようと、現在、岐阜県、中津川市の方と、調整を進めているところです。

■小板委員 これは県道でしょうか。

■事務局 現在、そういった位置づけはありませんが、まずは市道として整備できるところは整備したいと考えています。

■小板委員 色が塗ってある丸は道路の拡張を考えているのでしょうか。

■事務局 計画路線になります。それまだ予定にはなりますが、土地区画整理事業に合わせて、先ほど申し上げたように、抜ける道がないため、ここのラインかどうかは別として、どこかに縦に貫ける道、横に貫ける道を整備できたらよいなと考えています。

実際、どういうルートにするかは、土地をお持ちの方、地権者の方とも相談しながら決定していきます。

■小板委員 野尻・野畑地区は本当に道が狭いので、住宅が建つのも難儀する場所であるし、火災があったら本当に鎮火させることも難しい状況にあるため、早く道路が整備されるといいなと思います。

■磯部会長 ご意見他にありませんか。ご意見無いようですので、次に移ります。「報告事項 2 用途地域等の見直し方針の策定について」事務局の説明を求めます。

#### ・報告（２）「用途地域等の見直し方針の策定について」

（事務局から資料に基づき説明\_省略）

■磯部会長 ありがとうございます。ただいま「報告事項 2」について、事務局から説明がありました。何かご意見等ございますか。

■千藤委員 報告事項 1 で市の土地利用について話がありましたが、もともと都市計画そのものは都市計画道路を入れて、その場合に沿道でどういう土地利用が行われるかを想定して、それで初めて道路の幅が決まってくるものであって、後から用途地域に合わせて道路を入れるっていう話は全くない話であって、これでいいタイミングですので、スマートインターチェンジができること、都市間連絡道路ができること、リニア岐阜県駅ができることによって、土地利用が全く変わってきますので、都市計画道路も合わせて見直しを行うべきだと思います。

地権者さんは都市計画に関しては素人なので、行政が積極的に方向性を明確にして進めていただきたい。

■鵜飼委員 千藤委員のおっしゃる話もあるが、永田地区については、真っ先に用途地域に入れる地域だと思います。この間、千葉から来たヘレウスエレクトロナイトさんが新しく工場を立てたわけですけども、その従業員の方が家を建てる土地がないということで中津川市に立てているという話を聞きました。折角、恵那に本社機能を持ってきて来られているのに、家を建てることができないというのは、もったいない。都市計画の方で誘導した方がよいです。

報告事項 1 で 4 か所挙げられていて、該当なしという説明がありましたが、本当は進んでやるべきところばかりだと思います。

職員の方にはご苦勞ですけど、そこはしっかり詰めていただきたいと思います。

■事務局 ありがとうございます。今回初めて委員になられた方がいる中で説明が不足し申し訳ございません。まず、道路についてですが、昨年度開催した第 36 回都市計画審議会において、説明をさせていただいており、検討をしているところになります。

■磯部会長 今回、用途地域の見直しということでお話がありましたが、まずは、その前にと計画全体の見直しをということですね。

関係するものについての体系図をつくっていただけると、分かりやすくなって、混乱のない形になるのかなと思いましたので、ご検討いただけたらと思います。

■小板委員 中田地区の話になりますが、ここは一応、農業振興地域が指定されていて、一見守られた土地のように見えるのですが、農業振興地域だけではどうしようもないこともありますので、早く都市計画で用途地域に入れてもらって、開発が乱雑に始まらないようにしていただければなと思います。

■磯部会長 農業政策との関係の話ですが、いかがでしょうか。

■事務局 中田地区につきましては、お話にあったとおり農振農用地になり、制度上、この地域は用途地域を重ねて規制できないです。用途地域は宅地で利用することが前提の土地にかける規制になりますので、農業を振興する前提に地域にはかけることができないという建付けになっています。

ただ、今おっしゃったようなご心配があるのも事実ですので、最初に報告させていただいたとおり、この地域については特定用途制限地域の指定を検討しています。

この特定用途制限地域は、農業振興地域にも重ねて規制をかけることができますものになります。用途地域は、主として目指す市街地像があり、それを実現するために 13 種類ある用途地域の中から目指す市街地像にあった用途地域を選んで活用する手法であり、特定用途制限地域は、どちらかというひとまず来てほしくない建築物を選んで規制することができる手法になります。

■磯部会長 都市計画というものは、住宅やその街を作るためのもので、じゃあ農地をどうするかという話は一切触れないです。都市計画では触れてはいけないみたいな根強い感

じがあります。

農地は、どのようにこの土地を使っていくのかということについては、農業系の計画で定められています。本当は市の方でその整合は図らないとまちづくりはうまくいかないなと思います。都市計画マスタープランの上の総合計画などで調整していただく形になるのかなと思います。

■磯部会長 ご意見無いようですので、次に移ります。「報告事項3 用途地域等の見直し方針の策定について」事務局の説明を求めます。

### ・報告（3）「地区計画の案の作成手続に関する条例の策定について」

（事務局から資料に基づき説明\_省略）

■磯部会長 ありがとうございます。ただいま「報告事項3」について、事務局から説明がありました。何かご意見等ございますか。

■石井委員 これまで条例を策定してこなかったのはなぜか。また、なぜこのタイミングなのか。

■事務局 これまで地区計画の案の作成手続に関する条例を策定してこなかったのは、おそらく、地区計画をもってして土地利用規制を行おうという発想がそもそもなかったからだと考えられます。

タイミングにつきましては、報告事項2で説明させていただいたとおり、用途地域等の見直しを行おうとしているタイミングであり、用途地域以外の土地利用規制の手法も選択肢に含めて見直すことが必要であると考えているからです。

また、磯部会長からご説明のあったとおり、地区計画は用途地域に重ねて、さらに規制を厳しく、または緩めることができるものになります。地域の方々から、今後、要望等があった際に、その要望に適切に対応できるように事前に備えておくという意味でもこのタイミングで報告させていただきました。

■磯部会長 ありがとうございます。他にご意見ございますか。ご意見無いようですので、次に移ります。「報告事項4 今後の予定について」事務局の説明を求めます。

### ・報告（4）「今後の予定について」

（事務局から資料に基づき説明\_省略）

■磯部会長 ありがとうございます。ただいま「報告事項4」について、事務局から説明がありました。何かご意見等ございますか。

(意見無し)

■磯部会長 ご意見無いようですので、以上で報告事項を終了します。

## 6. その他

■磯部会長 その他の連絡はありますか。

■事務局 リニア電気設備に関するご質問については、確認し後日回答させていただきます。

その他に連絡はございません。

■磯部会長 本日の審議会の内容は以上でございますが、その他はよろしいでしょうか。

無いようでしたら事務局に進行をお返しします。

## 10. 閉会

■事務局（進行） 磯部会長ありがとうございました。また、委員の皆様にも置かれましても、貴重なご意見ありがとうございました。最後に磯部会長から閉会のあいさつをお願いします。

■磯部会長 閉会します。お疲れ様でした。