

平成16年度 第2回豊田市都市計画審議会 会議録

開催日時：平成16年12月22日（水）午後2時00分～午後3時40分

開催場所：市役所 南51会議室（南庁舎5階）

出席委員：伊豆原 浩二 福島 茂 佐田 榮三 水尾 衣里
（敬称略） 甲村 茂 河木 照雄 佐藤 家三男 末永 正弘
皿井 寛 山内 健二 梅村 進 湯浅 利衛
加茂 みきお 荒川 朗 鈴木 賢男（代理 青山幸司）
長村 利政（代理 下尾 強）

以上 16名

事務局出席者：佐藤都市整備部長、

小野田課長、宮川副主幹、羽根副主幹、板倉係長、八木係長、小野主査、
足立主査、下水道建設課（鈴木課長、青木係長、田中主査）

傍聴人：なし

（開会時間 午後2時00分）

1 開 会

司会

皆様、大変お待たせいたしました。私は都市計画課の宮川と申します。議事に入るまでの間、お手元の次第に沿いまして会議を進めさせていただきますので、よろしくお願いたします。

会議に先立ちまして、あらかじめ皆様にお願がございます。この審議会の会議は昨年度より会議及び会議録を公開しております。残念ながらきょうは傍聴人がおりませんが、会議録につきましては今後、市役所1階の市政情報コーナーにおいて一般公開するとともに、豊田市のホームページにおきましても公開してまいりますので、何とぞご理解をいただきたいと思っております。

それでは、始めに開会の言葉を都市整備部長の佐藤より申し上げます。

佐藤都市整備部長

皆さん、こんにちは。

本日は、12月も押し迫ってまいりまして大変お忙しい中、多数、委員の皆さん方にご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

ただいまより、本年度第2回目の豊田市都市計画審議会を開会させていただきます。

なお、本日の議題につきましては土橋地区の土地区画整理事業の進捗に伴います関連案件はじめ4件でございます。

いずれも慎重審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

2 諮問書及び付議書の伝達

○司会

それでは、次第に入らせていただきます。

まず始めに、市長より都市計画審議会の伊豆原会長に「諮問書」及び「付議書」の伝達をさせていただきます。

鈴木市長

豊田市都市計画審議会会長様

豊田市都市計画審議会への諮問及び付議について

都市計画法第77条の2第1項の規定に基づき、下記事項について諮問及び付議いたします。

諮問案件

豊田都市計画 用途地域の変更について

付議案件

豊田都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について

豊田都市計画 地区計画の決定について

豊田都市計画 下水道の変更について

よろしくご審議のほどお願いいたします。

〔諮問書及び付議書の伝達〕

3 市長あいさつ

司会

それでは、ここで市長より皆様にごあいさつ申し上げます。

鈴木市長

どうも、鈴木でございます。

お忙しいところ、なおかつ、また年末にも、年末中の年末と言ったらよろしいでしょうか、残すところわずかな月に至りまして、お集まりをいただき、本年度2回目の都市計画審議会を開催することができまして、ご出席いただきました皆様に心から厚く御礼を申し上げます。

ただいま諮問をさせていただきました4つの案件、報告事項も後ほどあると伺っております。これは都市計画マスタープランの経過を報告させていただくというような予定でございますけれども、きょうはお忙しい中、大変恐縮ですがご審議いただきたいと思っております。

なお、せっかくの機会ですので、今までの豊田市政のおおまかなことなどについて、ちょっとご報告をさせていただきたいと思うんですが。実は、去る12日だったでしょうか、伊勢湾岸自動車道の豊田ジャンクションまでの供用開始開通がございまして、いよいよ博

覧会に向けてというよりは、将来の、この地域にとって非常に重要となります大型の、全国ネットになる基幹となる道路が着々と開通していくというふうな時期を迎えました。とりわけ、来年2月に予定されております中部新国際空港の開港、そして先ほども申し上げましたけれども3月中旬には東海環状自動車道も供用開始。こちらの方は73キロあまり一機に供用開始するというので、こうした道路整備に関して言いますと、全国的にも、過去にもなかったし、今後もないであろうというのが国土交通省の幹部の皆さんのお話ですけれども、そんな大プロジェクトが着々と完成しているというようなことになりました。たくさんの方々のご理解やご協力、そしてまたご努力に心から敬意を表し、お礼を申し上げたいというふうに思っておりますが、こうしたことがこれからの、また豊田市における地盤整備に様々な、いい意味での影響が発生してくるだろうと思っております。そんな意味で、改めてまた都市計画法上の様々な手続にも皆様方のお知恵をいただくことになってくるのではないかという思いがございます。

それから、いまひとつは、つい先日愛知県知事の方から配置分合というのですが、これは市町村合併のことですが、処分決定の公文書をもらいました。直ちに総務大臣に申請をするという手続、法律的な規定になっておりまして、聞きましたら年内に総務大臣に対して愛知県知事の方から進達をすると聞いております。したがって総務大臣の告示がいつになるかわかりませんが、内々、聞くところによりますと1月中にはされるであろう、早ければ1月中旬ぐらいというようなことも聞いております。そういたしますと、予定をしております4月1日の、この7市町村の枠組みによる市町村合併が現実のものになってまいります。

都市計画区域につきましては、御存知のとおり藤岡町が都市計画区域に入っております、その点でまた事案が発生するや否や、これは当然合併後のことでございますけれども、そういった点も、これからまた皆様方のお手を煩わせることになるのかなと思っております、また今後も幾つか皆様方にご審議をいただくような案件が発生するであろうと思っております。

三位一体改革ということで、国・地方通じて取り組んでいるのですが、これについても、せんだって20日に、政府予算原案が発表されましたけれども、与党の財政改革大綱やら政府与党の三位一体改革についての基本方針が出されておりますけれども、方向づけは出ましたが具体的にはまだ、どういうふうに決まってくるのか、税財源の移譲も、それから予算の分担につきましても、どういうふうに決まってくるかわかっておりません。これが都市計画事業にどう関係してくるかというのは、私ども、これから一生懸命に取り組みながら情報収集もしてまいりますけれども、その辺も何かこれからの我々の議論をしていく上での課題というかテーマがあるかもしれません。そんなことも念頭に置きながら、これから注意深く仕事を進めさせていただこうというふうに思っておりますので、またいろんな分野で皆様方にご指導いただくことが多いと思いますが、これからもよろしく願い申し上げまして、お礼を兼ねて一言ごあいさつさせていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

○司会

ありがとうございました。

なお、市長はここで、他の公務がございますので退席させていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

〔市長退席〕

司会

それでは、議事に入る前に、本日お配りさせていただきました資料の確認をいたします。

まず、お手元の資料、上から順にクリップ止めで「次第」と「席次表」、それから「委員名簿」、ございますでしょうか。続きまして「都市計画マスタープラン策定資料」ということでA3版で大きな用紙が、2つに分けて全市構想案、地区別構想素案、2つご用意させていただいております。それから1つ、カラーの用途地域に関する資料もございます。

それから最後に「議案書」でございますが、既に郵送させていただいておりますけど、もしお忘れになった場合は事務局の方へお申し出ください。

それからちょっと18ページをご覧いただきたいのですが、大変申しわけないことに一部に落丁がございます、18ページがない資料をお届けしたかもしれません。18ページがきちんとあるかどうかご確認ください。もし不備がございましたら事務局にお申しつけください。

4 委員交代のお知らせ

○司会

続きまして、ここで審議会委員の交代のお知らせをさせていただきます。

お手元の「委員名簿」をご覧いただけますでしょうか。クリップ止めの3枚目でございますが、この表の一番下の行ですが、県警の欄でございます。これまでの委員でありました豊田警察署長の横井委員が今回、転勤されました。そこで、後任がごらんのとおり新しく豊田の警察署長に就任されました長村様。長村委員に就任していただきましたのでご承知おきください。

なお、本日は代理で交通課長の下尾様に出席していただいておりますので、一言ごあいさつをお願いいたします。

○下尾委員

豊田署の交通課長の下尾といいます。今後ともご支援いただきますよう、よろしく願いいたします。

○司会

ありがとうございました。

なお、新しい長村委員の任期は、前任者の在任期間であります平成17年度末までということでございますのでご承知おきください。

5 審議会成立条件の報告

○司会

続きまして、次に審議会成立条件の報告をさせていただきます。

本日は18名の都市計画審議会委員のうち、現在16名の方に出席していただきまして、既に過半数を超えております。したがって、規定により、本日の会議が成立しておりますことをここにご報告申し上げます。

それでは、これより議事の進行を会長にお願いいたします。

伊豆原会長、よろしくをお願いいたします。

6 会議録署名者の指名

○伊豆原会長

それでは、私が今後の議事の進行を努めさせていただきますので、よろしくをお願いいたします。

まず始めに、会議録署名者の指名をさせていただきたいと思いますが、前回の審議会で、あいうえお順で2名の方をお願いするということで申し合わせてございますので、今回は荒川委員と梅村委員に議事録署名者になっていただきたいと思います。よろしくをお願いいたします。

7 議案審議

第1号議案 「豊田都市計画 用途地域の変更について」

○伊豆原会長

それでは、これから議案の審議に入らせていただきます。

第1号議案「豊田都市計画用途地域の変更について」、事務局よりご説明をお願いします。

○事務局

失礼をいたします。

それでは、まず始めにそれぞれの議案を説明させていただく前に、今回の議案の関係につきまして若干ご説明をさせていただきます。

第1号議案から第3号議案までは、いずれも土橋地区の土地区画整理事業に関連するものでございます。したがって、議案の内容の前に土橋地区及び土地区画整理事業の概要をご説明させていただき、その後、議案ごとに内容のご説明の方をさせていただきます。

まず始めに土橋地区の概要の方をご説明させていただきます。

前方のスクリーンをごらんください。お手元の議案書の4ページにも同様の図面が載っております。

この土橋地区は、豊田市の中心市街地から南西約4キロメートルの名鉄三河線土橋駅周辺に位置しております。古くは農業集落として発展してきましたが、地区北部に大規模工

業地が形成された昭和30年代以降、鉄道駅や東名高速道路豊田インターチェンジにも近接していることから業務系施設の立地が進行し、都市化が進行してきた地区でございます。

なお、この土橋地区は現在見直し中であります都市計画のマスタープランの全市構想案におきましても拠点生活核に位置づけられておりまして、土地区画整理事業などにより都市機能の集積を進め、高次の生活拠点の形成を図る地区としております。

次に、こちらは地区の現況写真でございます。

国道155号、2級河川逢妻男川、名鉄三河線が地区を東西に貫いており、これらを境に北側と南側で大きく土地利用状況等が変わっております。

北側につきましては、旧来の集落を中心としており、木造住宅が密集し、道路などの基盤が未整備な地区となっております。

一方、南側につきましては、耕地整理によりおおむね形の整った区画が形成されており、近年新たに開発された宅地や高層住宅、業務ビルなどの立地も進んでおります。

そこで、不足する都市基盤施設の整備や住宅・商業・業務の混在解消を進め、健全で良好な市街地の形成を図るため、市が事業主体となって現在、この区域内で土地区画整理事業により市街地の再整備に取り組んでおります。

この土地区画整理事業とは、どのようなものかというようなことにつきまして全般的なことをご説明させていただきます。

一般的に土地区画整理事業とは、道路や宅地が不足していたり、宅地の形状が不整形で宅地としての土地利用上、好ましくない場所を、道路や公園などの公共施設整備と同時に、個々の宅地まで含めて整備する総合的なまちづくりの方法でございます。

例えば図の例でいいますと、整理前は不整形であったAさんの土地を、使いやすいように整形化しながら、もとの条件に見合うところに配置換えをし、あわせて道路、公園等を整備していくというものでございます。

次に、今回の土橋地区の土地区画整理事業につきまして簡単に説明させていただきます。

名称は 豊田都市計画事業豊田土橋土地区画整理事業で、事業主体は豊田市、施行面積は約38.2ヘクタールとなります。平成9年4月に事業区域を決める都市計画決定を行いまして、その後、平成11年9月に愛知県の方から事業施行の認可を受けまして事業に着手しております。

この土地区画整理事業により、宅地と公共施設の整備が進み、建築物が建ち並んできますと、この図のような町並みが形成されることとなります。

今回は、この事業の進捗に伴いまして用途地域、準防火地域の変更及び地区計画の決定を行うことで事業自体の推進、事業効果の増進を図るものでございます。

次に、都市計画決定手続の流れについて、ご説明の方をさせていただきます。

都市計画の原案につきましては、土地区画整理事業の計画検討と並行して、市と地元、また愛知県との間で長い期間をかけて検討を重ね、原案を作成し最終的には昨年度末より計画決定の手続に入りました。そして、今年の5月に最終的な案をもとに地元説明会を開催いたしました。

この地元説明会は、今年の5月7日と10日の両日、ともに午後7時より土橋区画整理事業区域内にあります土橋自治区の児童館で行いました。区画整理区域内の土地に権利を持つ権利関係者と、関係自治区であります土橋自治区内にお住まいの方々に開催のご案内

を行いまして、両日あわせて133名の方のご参加をいただきました。

説明会におきましては、都市計画の変更の内容に関する質問や土地区画整理事業自体に関する質問等がありましたが、全体として反対の意見はございませんでした。

その後、案の縦覧等の手続を進め、本日の都市計画審議会を迎えております。都市計画審議会以後の流れにつきましては各議案ごとに改めてご説明の方をさせていただきます。

それでは、ここから議案ごとに内容のご説明をさせていただきます。

まず第1号議案 豊田都市計画用途地域の変更についてご説明の方をさせていただきます。

なお、この案件は愛知県決定案件でございます。

まず、議案の内容の方を説明させていただく前に用途地域制度の概要について簡単に説明させていただきます。用途地域とは土地利用の現状、都市の将来像を想定した上で住居・商業・工場その他の用途を適切に誘導することを目的として土地利用計画上の区分を行い、建築物の用途、密度、形態などを規制することにより機能的な都市活動の推進や、良好な都市環境の形成などを図ろうとするものです。この用途地域を定める区域として都市計画法で、市街化区域内には少なくとも用途地域を定めることとされておりまして、豊田市の全市街化区域4,919ヘクタールには、すべて用途地域が指定されております。

この用途地域の指定により定められます事項としまして、まず建築物の用途があります。これにより建物の用途の混在を防ぐことができます。現在、用途地域はこの図のように12種類に区分されております。お手元に用途地域のパンフレットがございますので、あわせてご覧いただきたいと思っております。

例えば、図の左上の第1種低層住居専用地域は、大規模店舗や工場の建築ができないため、住環境の悪化を防止することができる地域でございます。

また、右下の工業専用地域は逆に、住宅が建てられないため工場の操業のための環境を極力保護していくことができるというような地域でございます。

用途地域の指定により定められる事項の、もう1点といたしまして建築物の容積率、建ぺい率の上限がございます。

容積率とは、敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合のことで、建ぺい率とは敷地面積に対する建物の建築面積の割合のことでございます。また、一部の用途地域につきましては建物の高さの限度を定めることもできます。

こういったことから用途地域を指定することにより、その地区にふさわしい建物の形態や規模を誘導することができます。

それでは、ここから第1号議案の内容の説明に入らせていただきます。

前方のスクリーンは用途地域に関する都市計画の変更計画書の抜粋でございます。お手元の議案書の2ページの方にも掲載させていただいております。

先ほども申し上げましたように、豊田市の全市街化区域には既に用途地域が指定されております。今回の変更は用途地域が指定されていないところに新たに指定するなどといったことではなく、既存の用途地域の一部を土地区画整理事業の進捗にあわせて変更するものでございます。

変更の対象となります用途地域の種類は、表で黄色い文字になっております第1種住居地域、第2種住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域の5種類でございます。

次に、今回の変更箇所の説明をさせていただきます。議案書3ページの、変更の対象となります5種類を抜き出しましたこちらの表と、議案書の6ページの参考図により説明をさせていただきます。

今回の用途地域の変更は、原則としまして土地区画整理事業に伴います街区形状の整形化に用途地域の境界を合わせながら、用途地域の一体性、連続性を確保することを目的としております。

図の の部分は、第1種住居地域を商業地域に。 の部分は準工業地域を同じく商業地域にそれぞれ変更いたします。 の部分は第1種住居地域を準工業地域に、 の部分は第2種住居地域を同じく準工業地域にそれぞれ変更いたします。 の部分は第1種住居地域を第2種住居地域に、 の部分は第2種住居地域を第1種住居地域にそれぞれ変更いたします。 の第1種住居地域の部分と の商業地域の部分につきましては、新たに近隣商業地域の指定をいたします。これにより近隣住民の日常の買い物の利便性の向上を図ります。土地区画整理事業によりまして居住人口がふえることから必要な変更であると考えております。

最後に の部分につきましては、準工業地域を第1種住居地域に変更をいたします。これにより住居と工場、業務施設の混在を解消し、良好な市街地環境の形成を図ります。

その結果、第1種住居地域につきましては1.3ヘクタールの増、第2種住居地域につきましては0.6ヘクタールの減、近隣商業地域につきましては3.2ヘクタールの増、商業地域につきましては0.9ヘクタールの減、準工業地域につきましては3ヘクタールの減となります。この用途地域の変更により、今後の土地利用の進展に備え、良好な市街地の形成を促していくものでございます。

こちらが変更後の用途地域を示した計画図の方でございます。議案書は5ページにお示ししております。

最後に、都市計画案の縦覧状況と今後の予定についてご説明をいたします。

都市計画法に基づく案の縦覧を、他の関連する案件とともに、去る11月16日から11月30日まで、都市計画課の窓口で行いました。縦覧者につきましては3名で、意見書の提出はありませんでした。

今後の予定についてですが、この案件は愛知県決定案件でございますので、本日の審議結果をもとに来年2月10日に開催予定の愛知県の都市計画審議会の議を経て、告示の運びとなります。

なお、この告示の時期につきましては関連する案件とあわせて、来年3月末を予定をしております。

以上で第1号議案の説明の方を終わらせていただきます。よろしくご審議のほどお願いをいたします。

○伊豆原会長

ありがとうございました。

ただいま、事務局より案の説明がございました。この案につきましてご質問なりご意見ございましたら、どなたからでも結構です、どうぞ。

○佐田委員

変更前と変更後で用途地域が大きく変わったのが、すなわち変更前が準工業地域であったものが変更後は商業地域になっていると思うんですけども、変更前に準工業地域で適合していたものが商業地域になって適合しなくなった、そういう建築物は の地域であるんでしょうか。

○伊豆原会長

今のご質問について、お願いします。

○事務局

そういう案件は、今回に関しては該当はありません。

○佐田委員

そうですか。けれども、このように厳しくした場合に、もしそういう建築物があったときにどういう対応をしていくかということについて、ある程度、変更前では適合していたものが用途地域を変更することにより適合しなくなる場合、どう対応していくかということですね。

○伊豆原会長

今回は、幸いになくてよかったです、そのような時には議論する必要があると思われます。

ほかにご質問ございますでしょうか。

○甲村委員

この場で質問する内容ではないかもしれませんが、土橋土地区画整理事業の事業期間と事業費は大体どれぐらいの予定なんですか。

○伊豆原会長

区画整理全体という意味ですか。

○甲村委員

はい、そうです。

○伊豆原会長

事務局でわかりますでしょうか。

○事務局

事業期間は平成11年度から平成24年度になっておりまして、事業費の方は約285億円を予定させていただいております。

それと先ほどの、厳しくなることによって不適合な建築物についてどういう対応を考え

ているかということですが、既存不適格とするか、街区を変えるかということになるかと思いますが、今回はたまたまなかったものですから区域界を道路にさせていただいたということでございます。

○伊豆原会長

よろしいですか。

○甲村委員

はい。

○伊豆原会長

ほかにいかがでしょうか。

○皿井委員

あの辺ときどき通っていますが、事業の進捗状況はまだ目に見えるほどでないように思われるのですが、今言われた285億のうち、どれくらい進んでいるのでしょうか。それから実際に、私、今年からこの審議会の委員にさせていただいたのでよくわからないのですが、もう土地収用なり移転なり替地なりということが始まっているのか、そういう問題があるのかないのか、どういう状況でしょうか。

○伊豆原会長

事務局、どうぞ。

○事務局

この審議会は事業の費用のことを議論する場ではないのですが、土橋につきましては昨年9月、仮換地指定が行われ、ようやく移転が始まったところですから、ほとんどまだ目に見えていないという状況でございます。今後、平成24年までの完了を目指し、まず家屋の移転を進めているという状況でございます。

○伊豆原会長

皿井委員、よろしいでしょうか。

○皿井委員

ありがとうございました。

○伊豆原会長

まだまだこれからが勝負といえますか、事業を進める上でちょっと時間がかかりそうだという事です。

ほかにご質問ございますでしょうか。

○河木委員

ちょっと関係ないかもしれませんが、サンテラス前の信号のところは豊田で一番事故が多いところというようなことを聞いております。この辺の事故の多い原因は土橋から出てくる道が狭かったりして複雑な信号形態を出してるということなんですけど、ちょっとこの図面の見方がよくわからないのですが、この辺の、当然道路がどこかに入るとするのは都市計画の一部になろうかと思うのですが、その辺の計画を教えてくださいませんか。

○事務局

今、委員のおっしゃったところは、ここのサンテラスのところの交差点なんですけど、ここは今、現状は旧道がこういう形で抜けておまして五叉路になってるんですね、非常に大きな交差点になっております。ですから交通事故等も多いということになるんですけど、今回の区画整理事業では、ここに区画道路、これが6メートルぐらいの区画道路なんですけど、ここが入って、ここで道路がつながらない形になっておりますので、コンパクトな普通の信号処理ができる交差点になるというふうに思っております。

○河木委員

はい、ありがとうございました。

○伊豆原会長

ほかにございませんか。

○佐藤委員

ちょっといいですかね、用途変更というのは当然、住民側から出たことが多いのか、事業者側からお願いしたのが多いのか、その辺の。住民の希望が多くて用途変更になったのか、ちょっとその辺のところをお聞かせいただきたいと思っておりますけど。

○事務局

土橋の区画整理事業というのは、用途変更が住民から出たのかどうかという話ですが、この事業実施が決まったことによって必然的にこの街区が総入れ換えになってしまうものですから用途変更をしなければいけないということになったんですが、実は土橋の区画整理事業自身も、皆さんご承知のように非常に密集している市街地として、豊田は以前の総合計画では副都心、副次核という形で三河豊田と双壁の位置づけがされていた地域でございます。ですから都市改造をこういった形でやるかということで区画整理事業という事業が採用されて、都市計画決定を経て進んできた。それに伴って必然的に用途地域の見直しもかかってきたということで、どちらかということ行政主導の方で動いている面が多々あるかと思っております。

○佐藤委員

ただ、これ聞きたかったのはね、何か大きなことをやられると、いつもできあがってから住民側から、あのときああしておけばよかった、こうしておけばよかった、こうしても

らえばよかったという話がよくいろいろなところで聞かれるもんですからね、その辺を、住民側の意見がどの程度反映されてるのかなと、ちょっとお聞きしたかったんです。

先ほどの説明会の席でも、全体の対象が何人で、どれだけ出席されたのかわかりませんが、全く全部が賛成じゃないと思うんです。その辺のところを取り入れてやっていただいているのかなというのが、ちょっと気になったものですから、お聞きしたということです。

○伊豆原会長

事務局の方で何かコメントございますか。

○事務局

区画整理自身、非常に大変な事業なものですから当然、権利者も含めてそういう関係者、もう何回も議論を重ねて、どういうまちづくりをしようかということで議論しております。実は、このあとにもご説明させていただきますけれども、地区計画という、もう少しきめ細かな制度もありますので、そちらも含めた形で進んでおりますので、よろしく願いいたします。

○伊豆原会長

ほかにご質問ございますでしょうか。

○湯浅委員

ちょっとお尋ねしますが、曙線という道路がありますね、区画整理内の先が行き詰まったというのか、絵が書いてあるのですが、この作成の計画はあるのですか。同じような道幅でずっと続いているようですが。

○事務局

実は当時、区画整理事業が進んできたときにどういう道路計画をするかということも合わせて計画決定しました。その中で都市計画道路としてはこちらの土橋竜神線という道路が1本ございます。それとこちらにも水源橋線という道路があるんですが、これがやはりこちらに同じように、こっちが16メートルで伸びてるんですね、ですから当時は構想としてこれを、第2東名のところで曲がって、南の方へ曲がっていくような、竜神地区全体の構想図は持っております。それにあわせて区画整理事業、長い時間かかるものですから計画の中に入れて事業を進めているというところですが、こちらの方はまだ具体的な事業計画は実はできておりません。構想の段階でただいま、とまっているという段階になっております。

○伊豆原会長

ほかにごございませんか。

○福島委員

先ほど都市計画マスタープランの方で一つの拠点地域としての位置づけがあるとお聞きしましたが、こういったような用途地域をかけるのか、区画整理をするときに、285億という大きな事業費をかけて、そしてマスタープランで位置づけがあったときに何らかの、例えば第1種住居地域っていうものをかけるっていうことの妥当性といえますか、その点についてもう少しだけ話をさせていただければありがたいんですけども。

例えば、駅に近いということもありますので、もう少し中高層の住居専用を一部かけるとか、そんな話もあるかもしれませんし、もう少し逆に近隣商業等をふやすっていう話もあるかもしれないわけですね。その点について少しだけマスタープランとの関係で、ご説明をさせていただけますとありがたいのですが。

○事務局

この地域はほとんどが第1種住居地域と、それから準工業になっております。トヨタ自動車の元町工場の近辺ですから、このあたりは工業系だとか準工業が多い地区です。実際も町工場だとか工場が多い地域になっています。ですから、それを尊重しまして、現在改定中の都市計画のマスタープランの中では拠点生活核の一つとして位置づけをしております。要は、この駅を中心としているいろんな複合的な機能がある程度固めていきたいと思いますという位置づけになっておりますので、商業地域の方も近隣商業と商業地域合わせて、かなり大きな面積を位置づけようという形になっております。

それと、もともとこれ、第1種の住居だったものですから中高層だとか逆にある程度規制を強めてしまいますと、先ほどの質問のように不適合がちょっと多くなってしまいうということもありまして、逆に用途地域で抑えきれないものについては地区計画の方で、もうちょっと細かく、例えば制限していこうというところで、この用途割よりももう少し細かい地区計画の区分けがしてありますので、そちらの方で対応していこうと思っております。

○伊豆原会長

この後、第3号議案で地区計画について審議させていただきます。

○事務局

逆のように説明したと思うのですが、なぜ1種住居地域かという話になりますと、特に上の部分の第1種住居地域、このあたりに昔から住んでみえる方は戸建て住宅が非常に多い。木造が密集しておりますのでここを第1種住居地域とすることではなくて、地域の皆さんと話をしながら今の環境を守っていきたいということで第1種住居地域とする。

○伊豆原会長

この用途だけではなくて、先ほど関連議案があと二つほどございますので、多分その関係も出てくるかと思えます。

今の用途の関係でご質問、ご意見がございましたら。

それでは、採決してもよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

伊豆原会長

それでは、採決させていただきます。

第1号議案「豊田都市計画用途地域の変更について」を、原案どおり承認することに賛成の方は挙手をお願いします。

(挙手の確認 全員)

伊豆原会長

ありがとうございました。

全員の挙手によりまして原案どおり承認することに決定いたします。

第2号議案 「豊田市都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について」

○伊豆原会長

それでは、第2号議案「豊田都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」を審議させていただきます。

事務局より説明をお願いします。

○事務局

それでは、第2号議案「豊田都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」説明の方をさせていただきます。

なお、この案件は豊田市決定案件でございます。

まず今回の案の説明をさせていただく前に、防火地域及び準防火地域の趣旨について簡単にご説明させていただきます。

前方のスクリーンをごらんください。

防火地域及び準防火地域とは、市街地などにおけます建築物の不燃化を促進し、火災の危険を防除するために定めるものでございます。

この防火地域及び準防火地域を定める区域についてですが、防火地域につきましては商業業務施設などが集積し高密度に土地利用されている土地の区域などがあげられます。

また、準防火地域につきましては人口が集中している市街地及び防火地域が指定されている区域の周辺部などがあげられます。この防火地域及び準防火地域には不燃化促進のために、そこに建築される建築物の構造等に規制を加えるものでございます。

この表は防火地域及び準防火地域の指定により具体的にどのような建築規制がかかるかを示したものでございます。お手元の議案書9ページにも参考として同じ表を掲載しております。例えば、今回の案件であります準防火地域に指定されますと、4階建て以上または延べ床面積が1,500平方メートルを超える建築物は耐火構造とすることが義務づけられます。それ以外の建築物につきましても、規模などにより相応の構造とする必要がございます。

現在、豊田市では豊田市駅周辺、図の赤色の部分に防火地域が指定されております。ま

た、土橋駅をはじめとする鉄道駅周辺などの市街地を中心として、図のオレンジ色の部分に準防火地域が指定されております。

今回の変更は、土橋地区で既に指定されている準防火地域の区域を区画整理事業に伴いまして拡大するもので、その他の準防火地域や防火地域の区域を変更するものではありません。

それでは、ここから第2号議案の内容について説明させていただきます。

まず、前方のスクリーンの下段の表を見ていただきたいと思います。議案書では8ページになりますが、こちらもおわせてごらんください。

今回の変更は、先ほどお話ししましたように土橋土地区画整理事業に伴う準防火地域の拡大となっております。土橋地区では既に準防火地域が14.1ヘクタール指定されておりますが、今回の変更によりまして土地区画整理事業のほぼ全域を準防火地域に指定をいたします。したがって、土橋地区における準防火地域の指定面積は38.7ヘクタールとなり24.6ヘクタール増加するものでございます。

上段の表は防火地域及び準防火地域の変更計画書の方でございます。ただいまご説明いたしましたとおり、準防火地域が約24ヘクタール増加し、変更後の面積は豊田市全体で約764ヘクタールとなります。

それでは議案書の12ページの参考図を使いまして、その区域について説明をさせていただきます。

茶色で薄く塗られているところが現在、既に準防火地域が指定されているところでございます。これを茶色で囲み、斜線をつけている区域に拡大するものでございます。

新しい準防火地域の区域の境界は、現地で位置が明確になるよう、原則として区画整理の外周部に当たります道路の中心線としております。このため、土地区画整理事業の区域内にあり住居の建つ土地のすべてが準防火地域に指定されることとなります。一部、土地区画整理事業の区域で、かつ準防火地域を指定していないところは、区域の縁辺部の公園や調整地などの公共施設用地でございます。この準防火地域の変更により土地区画整理事業の事業効果を高め、火災に強いまちづくりを進めていくというものでございます。こちらが変更後の準防火地域を示した変更計画図でございます。議案書では11ページにお示ししております。

最後に、都市計画案の縦覧状況と今後の予定について説明させていただきます。

都市計画法に基づく案の縦覧を他の関連する案件とともに、去る11月16日から11月30日まで、都市計画課の窓口で行いました。縦覧者につきましては1名、意見書の提出者はありませんでした。

また、今後の予定についてですが、この案件は豊田市決定案件でございますので、本日承認されますと愛知県知事の同意をいただいた上で告示の運びとなります。

なお、この告示の時期につきましては関連する他の案件と合わせて来年3月末を予定しております。

以上で、第2号議案の説明を終わらせていただきます。よろしくご審議のほどお願いいたします。

○伊豆原会長

はい、ありがとうございます。

ただいまの事務局のご説明に関しましてご質問、ご意見ございましたら、どなたからでも結構でございますので、どうぞ。

ございませんですか、よろしいでしょうか。

それでは採決してもよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

○伊豆原会長

それでは採決させていただきます。

第2号議案「豊田都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」を、原案どおり承認することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(挙手の確認 全員)

○伊豆原会長

ありがとうございました。

それでは全員の挙手によりまして、原案どおり承認することに決定いたしました。

第3号議案 「豊田市都市計画 地区計画の決定について」

○伊豆原会長

続きまして、第3号議案「豊田都市計画地区計画の決定について」ですが、事務局よりご説明をお願いします。

○事務局

それでは、第3号議案「豊田都市計画土橋地区計画の決定について」説明の方させていただきます。

なお、この案件は豊田市決定案件でございます。

まず、議案の内容を説明させていただく前に、地区計画制度の趣旨について簡単にご説明をさせていただきます。

前方のスクリーンをごらんください。

地区計画とは、市民生活に身近な地区レベルでのまちづくりの要請にこたえ、地区を単位として道路、公園などの配置や建築物に関する制限などを地区の特性に応じてきめ細かく定める「まちづくり計画」でございます。

地区計画を定める区域としましては、例えば今回の土橋地区のように土地区画整理事業などにより建築敷地及び公共施設の整備が行われる区域について整備された街並みを保全するために定めるという場合などがあります。

それでは、一般的に地区計画でどのようなことが定められるかにつきまして説明をさせ

ていただきます。具体的には道路や公園などの地区施設の配置及び規模、それから建築物に関する事項、緑地などの土地の利用に関する事項を定めることができます。これらを総称して地区整備計画といいますが、地区計画は地区の将来像をもとにつくる「まちづくり計画」であることから、この地区整備計画の前提となります区域の整備、開発及び保全に関する方針を定めることとなっております。

現在、豊田市におきましては、この表にありますように土地区画整理事業を実施した地区や、大規模開発された地区を中心に20以上の地区で地区計画が既に決定されております。今回、計画決定する土橋地区計画におきましては、先ほどの地区整備計画として建築物に関する事項のうち、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、それから壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態または意匠の制限、垣または柵の構造の制限の6項目を定めます。

なお、これよりご説明をします地区計画の内容は、地元の組織であります土橋地区計画協議会におきまして長年の検討と、市とのたび重なる協議の結果つくられたものでございます。参考に、この土橋地区計画協議会は、将来のまちづくりを検討する地元組織として平成11年に発足し、歴代の自治区長のほか自治区役員などにより構成されております。

それでは、ここから第3号議案の内容をご説明させていただきます。議案書は14ページからとなります。地区計画の計画書は記載事項が大変多くございますので、前方のスクリーンで幾つかに分割してご説明をさせていただきます。

まず名称は土橋地区計画、位置及び面積はこの表のとおりですが、区域は第2号議案でご審議いただきました準防火地域の区域と同じでございます。

次に、区域の整備、開発及び保全の方針についてご説明をいたします。

始めに、この地区計画の目標についてですが、表の下4行をごらんください。

本計画は住宅地区、商業業務地区及び工業地区など各地区の特性に応じた秩序ある計画により、この土地区画整理事業の事業効果の維持増進を図りつつ、良好な市街地の形成及び保全を図ることを目標としております。

次に、土地利用の方針についてですが、この地区計画では区域を用途地域の区分などをもとに7つに分けることとしております。ここで議案書の18ページの地区計画の計画図をご覧ください。

7つに区分します地区は、まず住宅A地区、住宅B地区、住宅C地区、住宅D地区、商業業務地区、工業地区、沿道工業地区となり、それぞれに具体的な事項を定めてまいります。

次に、議案書は14ページに戻りまして、地区施設の整備方針についてですが、本地区におけます道路、公園などの公共施設は土地区画整理事業により整備されますので、この機能が損なわれないよう維持保全を図ることとしております。

次に、建築物等の整備方針につきましては、先ほど若干ご説明しましたように建築物の用途の制限など、6つの項目について具体的なルールを地区整備計画に定めています。

それでは、ここから7つに区分する地区ごとに、地区整備計画に定める具体的なルールの内容につきまして順次ご説明させていただきます。

前方のスクリーンでは議案書の15ページの計画書を幾つかに分割して写してまいります。お手元の議案書18ページの計画図と対照しながらお聞きいただきたいと思います。

まず、建築物の用途の制限につきましては、用途地域を補うもので、より細かく地区にふさわしい建物を誘導していくものでございます。住宅A地区は低層戸建て住宅を主体とした地区の形成を目指すため、共同住宅や床面積500平方メートルを超える大規模な店舗、事務所などを制限しております。住宅B地区では、地区の幹線道路に面する街区でありますので、共同住宅や店舗、事務所は許容しますが、住環境の悪化につながる倉庫や畜舎などを制限しております。住宅C地区は既に高層住宅などが立地しており、既存の建築物との調和を図る観点から、畜舎以外の制限はしていません。住宅D地区は、用途地域上は許容されますマージャン屋とかパチンコ屋などを地区計画により制限しております。

また、商業業務地区は、地区の活性化の観点から畜舎以外の用途制限はしていません。

また、沿道工業地区は、すぐ南側が住宅A地区となることから住環境の保全に配慮し、マージャン屋などの建物を排除するという内容となっております。

次に、建築物の敷地面積の最低限度についてですが、住宅A・B地区は180平方メートル、商業業務地区を除くその他の地区は160平方メートルとしております。この敷地面積の最低限度につきまして、もう少し詳しくご説明をさせていただきます。

前方のスクリーンをごらんください。

敷地面積の最低限度を定めた場合、地区計画の告示以降、上段の図のように土地を分割した場合、制限値以上となる方は建築が可能となりますが、制限値を下回る方は建築ができなくなります。逆に下の図のように、この地区計画の告示時点で既に面積が制限値を下回る敷地につきましては、この制限は適用されず、その敷地の範囲内で建築を行うことができます。つまり、この項目は既存の敷地の範囲内での建築を制限するものではありません。あくまでも区画整理後の敷地が細かく分割され、ミニ開発が発生することを防ぎ、ゆとりある町並みを形成することを目的に定めるものでございます。

次に、壁面の位置の制限について説明させていただきます。

この制限は原則として、すべての地区で敷地境界線から壁面の位置を1メートル以上離すこととしております。ただし、商業業務地区につきましては、地区の外周道路や駅前通り、そして駅前広場に面した部分のみ規制をしております。

この壁面の位置の制限につきましても、もう少し詳しくご説明をさせていただきます。前方のスクリーンをごらんください。

地区計画の告示以降に建物を建てる場合は、原則としてこの図のように、建物の壁面の位置を、隣接敷地との境界線、それから道路境界線とも基本的に1メートル以上離さなければなりません。これには建物が道路に接近しすぎること地震などが起きたときに、建物の倒壊により道路をふさぐ被害を少しでも軽減しようというねらいや、隣の家との間隔を広く取るということで、やはり地震時の避難路の確保や火災時の延焼防止、さらには通風、日照の確保といった目的がございます。ただし、道路交差点の隅切り部からの後退距離につきましては建物の形が不整形にならないよう、50センチまでは建物を建てることとしております。

次に、建築物の高さの最高限度について説明させていただきます。

住宅A・B地区におきましては低層の戸建て住宅を主体とした地区形成を図る観点から、建築物の高さを12メートルに制限をいたします。

次に、建築物などの形態または意匠の制限について説明させていただきます。

建築物などの色彩または形態は、周辺の環境にふさわしいものにする事としており、全地区に共通の内容となっております。極端に奇抜な建築物などが建つことにより地区の景観や環境が乱されることを未然に防ごうというものでございます。

次に、垣または柵の構造の制限についてですが、道路に面して設置する垣、柵につきましては生け垣または透視性のあるネットフェンスなどにすることを規定しております。これは地震などが起きたときにブロック塀などが倒壊して被害が拡大するということを防ぐため、またブロック塀が目隠しとなって、かえって空き巣ねらいなどの被害が発生しやすいといった防犯面からの配慮もでございます。

以上で、地区整備計画の内容の説明を終わらせていただきます。

この地区計画の運用と土地地区画整理事業の推進によりまして、住宅地区、商業業務地区、工業地区ともに、このような、緑豊かで快適な町並みが形成されていくととなります。

最後に、都市計画の案の縦覧状況と今後の予定について説明させていただきます。

この地区計画は地区に密着した計画であり、その決定手続きにおいても通常の案の縦覧のほかに権利関係者に、より周知を図るため都市計画法に基づく縦覧の前に市の条例に基づく縦覧も行います。この、市の条例に基づく原案の縦覧を、今年の8月20日から9月3日まで都市計画課の窓口で行ったところ、縦覧者につきましては2名で、意見書の提出はございませんでした。

また、都市計画法に基づきます案の縦覧を他の関連する案件とともに、去る11月16日から11月30日まで都市計画課の窓口で行ったところ、縦覧者及び意見書の提出は、ともにありませんでした。

今後の予定についてですが、この案件は豊田市決定案件でございますので、本日承認されますと愛知県知事の同意をいただいた上で関連する他の案件と合わせて来年3月末の告示の運びとなります。

また、来年3月議会には建築制限条例を上程し、告示日と同日施行となります。

以上で、第3号議案の説明を終わらせていただきます。よろしくご審議のほどお願いいたします。

○伊豆原会長

はい、ありがとうございました。

ただいま地区計画についてのご説明ございました。これにつきましてご意見、ご質問ございましたら、どなたからでも結構です、どうぞ。

○皿井委員

住宅A・Bのところは建築物の高さが12メートル以下ということになっておりますが、そのほかの地区には高さ制限ないということですが、よく言われる斜線規制とか日影規制ですか、そういうような考え方で考慮する必要はないのでしょうか。

○事務局

今、こちらのA地区、B地区の方は高さ12メートル以下で規制しておりますが、C地区の方は実は高さの方の制限がされておられません。現況の方を見ると、かなりマンション

だとか、そういう立地がもう既にされておるような現状でございます。基本的には、そういう北側の斜線制限等も含めた形で高さの方も、こちらのA地区、B地区をされておるんですが、C地区の方は現状を見ると、高さを規制することによって、逆に不適格の建築物が多くなってしまふものですから、なかなか高さの制限が住民の理解を得られなかったということもありまして、C地区の方では特にその制限はしないという状況でございます。

○皿井委員

あそこは既存の建築物と将来の建築物に対して規制をして、よりよい住環境を整えていくということが必要ではないかと思っております。

○伊豆原会長

皿井さんのご意見は、C地区についてですね。

○皿井委員

将来とも必要ないというようなご説明に聞こえたのですが、そうじゃなくて、将来だから余計必要だと思うのですが。

○事務局

基本的に第1種住居、建築基準法では高さの制限というのはございます。建物を建てる基準も決まっております。現況の状況から見て、特にA地区あるいはB地区、これは今、戸建て低層住宅が大半を占めて、そこには高さの制限をかけていきます。そこでマンションができて住環境が非常に悪化するという中で、こういう高さの制限をかけると、Cにつきましては既にそれだけの土地利用がされておりますし、今後ともそういう需要もあるという中で、ここにお住まいの方あるいは土地をお持ちの方、やはり規制されては困るという方針が出たものですから高さの制限はかけてないということでございます。

○伊豆原会長

皿井さん、よろしかったでしょうか。

○皿井委員

わかりました。

○伊豆原会長

ほかにご質問等ございますでしょうか。

○荒川委員

敷地面積の最低限度というのを決めますね、これの従前地が、160平方メートル以下で家が建ってる場合は事後も、策定事後も許しますよというような意味合いなのか、家が建ってない土地がありますね、160平方メートル以下で家が建ってない、こういった場

合には160平方メートルにするように区画整理事業の中でもって増換地というような手法でやられるのか、従前地に建っている場合と建っていない場合の分けを少し説明してください。

○事務局

建ってる場合と建っていない場合の区別は今回はしてないんです。要は、建っていようと建ってなかりと敷地が160平方メートル以下の場合、その位置を指定しまして適用除外という形で土地利用ができるようにすることになっております。なかなか増換地というのは非常に制度の公平性の面から難しいところがございます、その手法は今、土橋の区画整理事業の中では使っていないということでございます。

○伊豆原会長

よろしいですか。

○荒川委員

この地区計画の中身と建築制限条例とのかかわり合いについて、少し説明していただくとありがたいのですが。

○事務局

地区計画もいろいろあるわけですが、その中で特に今回の場合、用途の制限、それから敷地面積の最低面積160、180という、その面積と、それから壁面の位置、それから建物の高さ、それが適用されるという形で、それ以外は垣・柵、それから形態・意匠についてはお願いの部類に入るといって、そういう形でございます。

○湯浅委員

条例でもって、地区計画で決定しますよね。

○事務局

そうです、決定します。

○湯浅委員

決定した事項を。

○事務局

決定しても基準法上、確認申請で規定するものは今言った4点になるということでございます。

○湯浅委員

条例をもって罰則規定をつけた条例をやるということですか。

○事務局

そうです。

○湯浅委員

なるほど。それは新たに条例をつくるんですか、これらは、もうあるんですか。

○事務局

はい、すでにありますので、追加することになります。

○湯浅委員

ありがとうございます。

○伊豆原会長

ほかにご質問ございますでしょうか。

○湯浅委員

建築物等の形態というところに書いてありますが、建築物の色彩及び形態は周辺の環境にふさわしいものとするとして書いてあるんだけど、例えばどのようなことが制限されるのかをちょっとお聞きしたいのですが、都市景観という観点からです。

○事務局

中には外壁に非常に派手な色を使われる方がありますが、車でもそうですね。やはりそういうものはなるべく控えていただきたい。建築物ですと、最近では昔からの純木造ではなくてプレハブ系、それに輸入した住宅等もあって、非常にカラフルな住宅が多くなってきているわけでございます。それが市街地にも相当ありますので、そのあたりのことを指しているというところでございます。

○湯浅委員

まあ、これはお願い事項みたいなものかね、規制できない分ですかね。

○事務局

制限というのは主観も相当入っておりますので、お願いという部分も多くなってくると思うんですけども。

○湯浅委員

はい、わかりました。

○皿井委員

関連のことですけど、場合によっては建築協定とかそういうのが自主規制で……ござい

ますね。ここについてはどういうふうな、豊田市がそういう建築協定を締結できるような条例があるのかなのか知りませんが、そういう考え方はございますか。

○事務局

同じような成果が得られます。ただ、建築協定の方は建築基準法に従って敷地内全員の捺印による建築協定書というのがあります。そういう手続によって建築協定の効果が発揮して特定行政庁、市役所の方も確認申請でチェックできるというものです。こちらの方は都市計画手続によって同じような建築に関する行政側のチェックが必要になってくるということで、結果はほぼ同じなんです。手続方法が違うだけということですので、建築協定というのは比較的狭い範囲で適用されることが多いのです。

○皿井委員

そういう自主規制の方式はとらないということですね。建築協定ということがあるわけですけども。

○事務局

はい、この地域ではこの方法はとりません。場合によってはとっているところもございますし、ここは地区計画という形をお願いをしているということでございます。

○伊豆原会長

ほかにはございませんか。

○水尾委員

できあがってからでないかと派手なのかどうなのかわからないということですよ。計画段階で、これはちょっとまずいなということがわからなければ、建ててしまった後ではどうしようもないですよ。

○事務局

やはり建築する場合、確認申請という形で出てまいります。その中に、こういう規制した、条例で規制した地区は入っております。そこで確認申請の中でチェックという形になるのかと思います。

○伊豆原会長

色とか形態も確認申請のところではどんな色というのはしっかりと聞くような形になりますね、そういうことですね。

○事務局

確認申請の段階で地区計画の規制内容にチェックがかかるということです。

○水尾委員

それともう一ついいですか。商業業務地区のところで1メートル以上道路境界から後退しなければいけないというのがありますよね、これは1メートル以上、何メートル以内ってということはないんですよね。1メートル以上だったらということだとするとセットバックされすぎて商業施設のつくる町並みが、かえってイレギュラーなことになる可能性はどうなんですか。

○事務局

都市景観上のことでありますが、豊田市のほかの地区でも任意の協定がされてる場合がございますが、やはり中心市街地とか商業業務地でも、歩道から少しは下がってゆとりを持たせよう、あるいは自動販売機を置いたりしますし、それから下がった空間にさらに魅力アップできるような仕掛けをしましょうということです。位置を下げることによって商業業務地においても、下がらないデメリットよりも下げた方が都市景観上も、それから商業営業上もメリットがあるという判断です。これも4年間にわたって土橋地区の住民の方々が協議された成果ですので、その方がメリットがあるいい町ができるということで判断されてるんだと思います。

○伊豆原会長

今の先生のご質問は、下がりたら不整合みたいなこと起きませんかということで、1メートル以上ならいいのですかということですね。

○水尾委員

そうです。

○伊豆原会長

1メートルは下がるのは構わない、1メートル以上、例えば3メートルも下がったら大変で、町並みがおかしくなってしまうのではないかとということをご懸念のお話の質問ですので。

○水尾委員

そうです。

○事務局

その辺は、たしかにあらうと思います。ただ、商業地区になりますとそれだけ大きな敷地というのは非常になかなか難しいと思いますので、やはり道路からは1メートルぐらいが限度なんだろうと、皆さん商売やっていく中で。そういうことで、こういう条例ができますと多分1メートルでずっと並んでいくこともあるのかなというふうには思いますけども、当然、土地の有効利用となりますと最大限活用したいという方が多いと思いますので、それほどたくさん下がられるという方はないんじゃないかなと思っております。

○伊豆原会長

今までで、大体そういうことは余りなかったんでしょうかね。

○事務局

結論的には、地元のまちづくり協議会の皆さんがお決めになったことなんでしょうけども、豊田市の商業地ぐらいですと、むしろ前面に駐車場が取れるような土地利用をされるご商売の方、かなり多いものですから、1メートルでラインがそろえられるかっていうと逆に地主さん、いわゆる商店主の方々がお困りになるのかもわかりません。ラインの話まで地元の協議会で出たかどうか私わかりませんが、実態から見ると、やっぱりある程度前面に駐車場を設けたいという方もかなりおられるんじゃないかなと思います。

○伊豆原会長

だから、今のお話ですと、そういうのが、先生のご意見は事務局が言われたようなことを懸念されたという意味合いだと思うんですね。ですから、何か地元の方と、地区計画そのもので規制という意味ではなく、こういうルールでやりましょうということですから、計画だけでできるかどうかは別としても、せっかくそういうまちづくり協議会があるというふうにお聞きしていますので、そこでまたいろいろとまちづくりの中で整理していただければと思います。

○水尾委員

よくある話なんですけど、たまたま引きすぎちゃって、ちょっとまずいよねっていうようなところがなくはないですよ。下がる上限の制限をかけておかなくても平気なところなのかなと思ったのでお聞きしただけです。

○佐藤委員

私の記憶では豊田刈谷線から155号線にかけて、ちょっと南斜面になってるんですよ、そういうところの平面は確かにきちっとされるんですけど、高低差というのは考えてみえるのか、今までにやられたところで、そういうところはどういうふうにやられたのか。ちょっと大きながけになってなければ、最近、地震という話もあるもんですから、そういうところも含めて検討されているのか、もし差し支えなければお聞きしたいなと思います。

○事務局

このことではいきますと、沿道工業地域と住宅地Aとの境、ここは6メートルほどの区画道路ができますけども、この沿道工業地域のところに擁壁が建ちます。そこで高さを調整をして住宅地A・Bについてはなだらかな状況になるというふう聞いております。

○伊豆原会長

よろしいですかね。

○福島委員

こういった区画整理をやるときに、いつも私たちプランニングをする者は非常に悩ましいわけですね。基盤はできるけど、上物についてこういったイメージにできるかわからない。しかし、こういった財政難の上に、ある程度の市施行でかなりの財政を投入してやるような場合に、やっぱり上物の方もできるだけきちんと価値のあるものをつくっていくということが非常に重要だというふうに思うんですね。そのときに一つ重要なのは、非常にラジカルな言い方をすると、申出換地とか、そんなやり方もあるかと思うんですが、今回は比較的、何となく聞いてますとオーソドックスな換地のシステムをとって現在のベースにした用途地域を引いて、そしてそこその地区計画のレベルをかけたというふうに理解をしたわけですけれども、やはりこれだけ事業費を投入してとなりますと、やはりプロセスにおいて皆さんが地域の目標像を共有して、少しでもより上位の地区計画を目指すといえますか、あるいは都市環境の形成を目指すというような努力も必要だと思うのですが、そういった意味で4年間協議をされてきたということなんですけれども、市の方としてはこういったような、例えばワークショップをするとか、いろんな先進的な町の将来像についてこういったような協議あるいはサポートをされてきたのか、その点についてちょっとだけお聞かせ願いたい。

○伊豆原会長

今までの経過といいますが、皆さんと話されたような中身でプロセスがあったらお聞かいたきたいと思いますが。

○事務局

この地区は面整備を前提という中で議論されております。豊田市でも面整備を前提としない地区計画というところを今、摸索している箇所もありますけれども、面整備を前提ということになりますと、ある程度道路計画というのがその中でできてくるという中で、やっぱりワークショップのような議論がなされてないであろう。既に面整備で自分たちが通る最低の6メートルの道路は確保できる、高さもそれなりの高さに調整をされているということで、特に住宅A、住宅Bについて今の環境を大切に守っていこうという中で、例えば高さ制限のないところに高さをかけるという、先生言われるようにオーソドックスな形に落ち着いたというように理解をしております。

○伊豆原会長

今の、この地区の住民の皆さんが土橋の地域を、拠点地域は商業業務のところを受け持って、それで住宅系、いわゆる現在住んでおみえになる、またこれからも町の位置づけとしては住宅系で皆さんが戸建てと言ったらいいのかな、低層の戸建ての住宅系で街をつくっていきましようという方向のお話はされてたわけですね。

○事務局

そのとおりです。

○伊豆原会長

それがゆえに12メートルというかなり低い、私は12メートルというの聞いたときに、かなり低い、シビアな高さ制限を皆さんが選択されたということはすごいことだったと思いますが、そういう意味での、北側の部分についてはそういうことだろうと思います。

○福島委員

普通こういった住居系あるいは商業系と工業系であると、バッファみたいなような発想をしたくなりますね、地区計画なんかやりますとね。そうするとそここのところのテイストのところ、ここだと透過性のあるものであればOKということになってるわけですね。そのあたりを例えば地域の中でいろいろと話されて、工業地域については少し植栽等にバッファになるようなものを行った方がいいとかですね、そういったようないろんな議論とか、あるいはそういった誘導するようないろんなワークショップとか、そういった機会を市としては随分持たれたのかどうかというの、そういったようなことを聞きたいわけです。

○伊豆原会長

地元の協議会と何回かお話をされたのは、4年前ぐらいからおやりになっているんですか。

○事務局

そうですね。地区計画は4年間ですけど、まちづくりのスタートはもっと昭和の時代からです。

○伊豆原会長

そこら辺をちょっとお話していただくと、多分今の福島先生のお話に関連してですが、ざくっと、大体こんなことを年に4回ぐらい地元と話してるとか、10回ぐらい話してるとか、そんなようなことがもしわかればお聞かせいただきたいのですが。

○福島委員

審議会だけで話をしますと、それまでのプロセスっていうか経緯、苦労っていうのがよく見えないところがありますのでね、こういった面整備やるときにはまず非常に住民の反発が強い中で、余りなかなか誘導するって非常に難しいということもありますし、逆に、比較的いろんな問題があるということも理解されてて、そういったような意味で現場のご苦労は重々承知の上で話をしているわけですが。ただ、さりとして私どもいろんな区画整理をした後の上物を見ると、なかなか先ほど紹介してくださったような絵のようにはなかなかいかないという事実があって、何か広い道路のところに一戸建ての家がぽこっと建ってあったりとか、そのあたりは申出換地とか、そういったようなことをすると、もう少し何かいろんな、みんながある程度満足のいくような、面的手法であってもそんなアプローチもあるかなと。そのあたりはなかなか成功していないところがあるところではありますけれど、ぜひ、豊田市においては今後はチャレンジをしていただければと思います。

○伊豆原会長

今のご意見ということでよろしいかなと思いますが、ぜひ、これを事業化するとき、要は、今はプランニングですからここまで計画がきたのですが、その次のステップとして実際に家が建ったり、いろんなことが整備されてきた段階で、今、先生がおっしゃったような話のところを協議会みたいところで一緒に話し合っていていただくと、いい街並みができると思いますが、そんなご意見だということでお伺いしててよろしいかと思います。

ほかに、ご質問ございますでしょうか。

○青山委員

生け垣に関する質問なんですが、この地域はナシの産地で、全国でも屈指の産地になっているんですが、特にカイツカイブキは生け垣としては適確だと思うんですけども、たまたまそういった樹種ですとナシのアカホシ病があります。こういったものが冬の越冬場所として寄生すると、こういったことでナシの産地としてはカイツカイブキ等は生け垣には適さないものといわれているわけですけどね。こういった意味における樹種の制限というのは何かあるんでしょうか。

○事務局

今は、そこまでのことまで、この協議会の中でカイツカイブキがナシに影響するからやめましょうねという話は出ておりません。基本的に街路樹、生け垣で使うようなところのイメージを皆さん持って、やはりブロックじゃなくて生け垣にしようねっていうところまででございます。樹種を選定するところまではまだ、協議会の方はそこまでいってない状況でございます。

○青山委員

はい、わかりました。いずれにしても今、減肥減農ということで人にも環境にもやさしい、それから安全食品の供給と、こういった面でも、特に周辺の環境から取り組まないと1次産業、大分弱いところもございますので、その辺のことについてもひとつご検討願えればと、こういうことを思っておりますのでよろしくお願いします。

○事務局

お伝えさせていただきます。

○伊豆原会長

住民の方にそういう情報を行政の方から、なるべくたくさん情報を提供してあげて、選択していただくということが大切じゃないかと思います。

今、情報を提供したらというご意見、ぜひよろしくお願いします。

○事務局

わかりました。

○伊豆原会長

ほかに、どうぞ。

○加茂委員

1点お伺いしたいのですが、名鉄三河線ですね、最近のニュースでも豊田市方面に平面複線化と、知立方面に立体複線化ということが事業化していくと思うんですけど、土地区画整理事業を地区計画でやるというのは大変おもしろい、いい試みだと思うのですが。特にこの特徴は名鉄三河線の駅を中心とした地区計画、区画整理事業ですので、商業者と名古屋鉄道、当然、駅広とか駅の形態ですね、東が平面で西が立体ですので、どういう駅舎になるのか、駅前広場をどうするのか、その辺の一事業者である名古屋鉄道と商業者あるいは住んでる方ですね、どんな話が出て進められているのかちょっとご説明いただきたいと思います。

○事務局

この名鉄三河線、土橋の区画整理周辺というものは鉄道は平面で、駅は橋上駅だというふうに聞いております。この土橋駅の名鉄の敷地っていうのは留置線もありまして非常に広い敷地をお持ちになってみえます。ただ、鉄道だけでは相当広い敷地なので、これを有効利用したいという旨の考えはお持ちです。ただ、それをどういう形でというのはまだ決まっていなくて聞いておりますけれども、そうすれば当然周辺の商業の方と名鉄との話し合い持たれてくるだろうというふうに思います。ここから北の鉄道につきましては、この北にある都市計画道路すべてが鉄道の上を通っておりますので、ここから上挙母方面にかけては平面形で複線化をしていくというふうに聞いております。

アクセス道路につきましては、この南側にあるんですけども、これは平面で駅前広場に入る道路、これは本社の方からいきまして曙線がここで十字交差をして入ってくるという形になります。西側につきましては現在の155号線が若干西にふりまして、155号から入るという形になります。それと、鉄道を立体で結ぶ形として、一番南側の土橋竜神線は鉄道の上を越えていくという形で幹線道路の整備をしているということでございます。

○伊豆原会長

よろしいでしょうか。

○加茂委員

地区計画の策定で、住民からどんな意見が、地権者あるいは名鉄が、このまちづくりについてどんな意見が出ているか。駅を中心とした議論が、どんな話が出たかというか、そういうものがありましたらご紹介いただきたいというのと、最近、よその名鉄の駅ではパークアンドライドじゃないですけど、駅舎に立体駐車場を建設するところがありますけれども、ここもそんなようなことがあるのでしょうか。

○伊豆原会長

2点についてお願いします。

○事務局

商業者の方から、特に名鉄からの意見というのは聞いておりません。商業者の方も今ある形が相当変わっておりますので、そこで今後自分の商業をいかにやっていくかということ、とりわけて大きな意見もございませんでした。

それとあとパークアンドライドの駐車場のお話になりますけども、名鉄が精力的にやられるという可能性は、先ほど言ったようにたくさんの土地をお持ちですので、あるとは思いますが、まだ具体的な計画までは聞いておりません。

○加茂委員

わかりました。

○伊豆原会長

ほかにございますでしょうか。

それでは、ご質問もないようですので採決に移ってよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

○伊豆原会長

それでは、採決させていただきます。

第3号議案「豊田都市計画地区計画の決定について」を、原案どおり承認することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(挙手の確認 全員)

○伊豆原会長

はい、ありがとうございました。

全員の挙手によりまして原案どおり承認することに決定いたします。

第4号議案 「豊田市都市計画 下水道の変更について」

○伊豆原会長

続きまして第4号議案「豊田都市計画下水道の変更について」、事務局よりご説明をお願いいたします。

○事務局

下水道建設課です。第4号議案について説明いたします。

今回ご審議いただきますのは、汚水幹線の起点・終点の表示変更と中継ポンプ場の位置変更の2点であります。

議案書の20ページをご覧ください。

大括弧1の都市計画の変更の主な内容であります。名称、区域が1番、2番になって

おりますが変更はありません。今回変更いたしますのは3番、下水道管渠(2)、汚水管渠、中部1号汚水幹線と秋葉1号汚水幹線及び4番、その他の施設の岩倉中継ポンプ場があります。

まず、1点目の中部1号汚水幹線、秋葉1号汚水幹線の起点及び終点の表示変更より説明をいたします。

前方スクリーンをごらんください。

中部1号汚水幹線は豊田市の中心市街地はもとより、梅坪地区、浄水地区、越戸地区、青木地区、さらには保見、乙部団地等より発生する汚水を受け、愛知県が管理する矢作川流域下水道と元宮町で接続する幹線管渠であり、既に管渠は完成しております。

また、秋葉1号汚水幹線は、矢作川の東側に位置する高橋地区、美里地区及び五ヶ丘団地、また西側は長興寺地区、下市場地区等より発生する汚水を受け、同じく愛知県が管理する矢作川流域下水道と長興寺で接続する幹線管渠で、こちらも既に管渠の方は完成しております。

下水道事業において都市計画決定で定めなければならない管渠は1,000ヘクタール以上の集水面積を持つ区間とされており、愛知県ではさらにその区間の中で最も下流部の1区間、つまり流域下水道との接続点から一つ手前のマンホールまでとされており。

それぞれの幹線の都市計画決定区域は、お手元の議案書の22ページと23ページに青色の矢印で示してある大変短い区間であり、両幹線とも既に都市計画決定はされております。

下水道事業を実施するには、都市計画決定のほかに下水道法における事業認可、さらには都市計画法における事業認可の三つの法手続を踏む必要があります、これらはお互いに整合を図る必要があります。

しかしながら、この二つの幹線が流域下水道と接続する地点、つまりそれぞれの幹線の位置表示が実際の住所と異なっていることがわかったため、愛知県と豊田市それぞれで法手続きの変更を行うことにし、愛知県は平成14年度に既に変更を行っております。そしてこのたび豊田市も、この接続点の位置表示の変更、つまり二つの幹線の終点の位置表示の変更をすることとなりました。

では実際にどのようなことかご説明いたします。

まず中部1号幹線ですが、ご覧いただいておりますように元宮町1丁目、2丁目、5丁目、6丁目の境に接続点が位置しております。最初に都市計画決定した際には起点、つまり流域下水道との接続位置は元宮町5丁目と判断されておりましたが、その後、土地整理図の精度の向上等により、実際の接続点の位置が元宮町6丁目であることが判明しましたので、今回、起点の表示を元宮町5丁目から、元宮町6丁目に変更するものであります。終点については変更はありません。

続きまして、秋葉1号汚水幹線ですが、こちらもお覧いただいておりますように秋葉町1丁目と長興寺9丁目の境に接続点及び一番目のマンホールが位置しております。接続点及び一番目のマンホールの所在は道路の東側、つまり長興寺9丁目側に位置すると判明し、今回起点及び終点の表示をそれぞれ秋葉町1丁目から長興寺9丁目に変更するものであります。

なお、これらの案件は法手続上の問題であり、今後、実際に工事等が伴うものではありません。

ません。これにより各法手続の統一を図り、今後の法手続をよりスムーズに進めるためのものであります。

続きまして、2点目の岩倉中継ポンプ場の位置変更について説明いたします。

岩倉中継ポンプ場は本市の東部、一級河川巴川の両岸に広がる松平地区より発生する汚水を西側に位置する大見町側へと送り、矢作川流域下水道幹線へ流下させるための施設として、現在、巴新橋の右岸側に計画決定されております。中継ポンプ場というのは低い位置に集めた汚水を地形等の高いところを越えて自然に流れるところまで、水道のように圧力をかけて送る施設であります。

この松平地区のうち、巴川の東側から発生する汚水を当ポンプ場で送水するためには、この地区より発生する汚水を1カ所に集め、巴川の下を横断させて当ポンプ場へ流入させる必要があります。しかし、施工時期が近づき、より詳細な検討を行った結果、このポンプ場がお手元の議案書25ページの計画図3に黄色で示してある現在の位置でありますと、流入管渠施工時の安全性の問題や、交通渋滞の発生等が懸念され、さらには事業費の増大が予想されることより、今回、赤色にて表示する場所へ変更することといたしました。つまり、巴川の下を横断して流入させる管渠は、ポンプ場対岸の巴新橋交差点部で長期間の交通規制を伴う工事にて行わなければならないため、安全性の確保が困難であり交通渋滞の発生が避けられない状態となります。

また、巴川両岸で施工単価の高い推進工法での工事が長距離にわたり必要であるため、事業費の増大が予想されることとなります。これが今回、本ポンプ場を移すことによって次のようなメリットが発生いたします。

まず1点目として、巴川東側から巴川の下を横断して流入してくる管渠工事を、道路外である旧県道敷きを利用して行うことができます。これにより通過交通に支障を来すことなく、また安全に工事を進めることができるようになるので地元住民への影響が最大限回避できます。

2点目といたしまして、ポンプ場の位置が上流部へ移動したことにより、推進工法で施工しなければならなかった区域を開削工法で施工できるようになるため、事業費の大幅な削減が見込まれることです。近年は公共事業においても、以前にも増してコスト意識が高まっております。その意味からも今回の位置変更は大変重要であると考えております。

以上、2案件について説明をいたしました。

なお、本件に関する都市計画手続の経緯ですが、平成16年6月20日に地権者及び隣地所有者への説明、また同22日に地元自治区への説明を行いました。その後、平成16年11月22日から、同12月6日までの間、下水道建設課の窓口にて縦覧を行いました。縦覧者は2名、意見書の提出はありませんでした。

今後の予定といたしましては、本審議会を経た後、愛知県の同意をいただき、3月上旬に計画決定の告示を行う予定です。

以上で説明を終わらせていただきます。ご審議よろしく願いいたします。

○伊豆原会長

はい、ありがとうございました。

ただいまの事務局のご説明2点ありますが、一括して審議したいと思っておりますのでご質問、

ご意見ございましたら。

○福島委員

議案書の25ページの地図を見ますと巴川があって、そして白山神社があってアプローチがありますよね、そして景観上、何か、私この中継ポンプ場がどういったような規模でどのようなものなのかよくわかりませんが、何となくロケーションから見ますと結構、景観的に重要な、地域のコミュニティにとっては重要な場所のような感じがいたしますので、景観的に少しでも配慮いただければよろしいんじゃないかなというふうに思います。

○伊豆原会長

今のご質問についてお答え願います。

○事務局

白山神社がございまして、近くには民家が1軒、2軒、田んぼの中の土地でございまして、地下室がポンプ場で、建築物としては半地下式の構造となっております。

○伊豆原会長

ぜひ、今の先生のお話、景観に注意して、場所がいかんとかそういうことじゃございませんから、ぜひ周辺の景観といいますか環境にマッチするような施設にしておいていただけたらと思いますが。

ほかにございませんか。

それでは、採決に移らせていただいでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

○伊豆原会長

それでは、採決させていただきます。

第4号議案「豊田市都市計画下水道の変更について」を、原案どおり承認することに賛成の方は挙手をお願いします。

(挙手の確認 全員)

○伊豆原会長

ありがとうございました。

それでは、全員によりまして原案どおり承認することに決定いたしました。

これで本日予定されておりました全議案については、委員の皆さんのご承認をいただきましたので、議事を終了させていただきます。

なお、大変長い間慎重なご審議をいただきましてありがとうございました。本日、承認いただきました議案につきましては、審議会終了後、市長に文書で答申をさせていただきます。

ますので、よろしくお願いいたします。

それでは、これによって議事の進行は終わりましたので事務局にお返ししたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

8 閉会の言葉

○司会

それでは、閉会の言葉を都市整備部長の佐藤より申し上げます。

○佐藤都市整備部長

委員の皆様方には長時間にわたり慎重にご審議いただきまして、まことにありがとうございました。

伊豆原会長にはお疲れさまでございました、ありがとうございました。

おかげをもちまして本日ご提案申し上げた4議案、ご承認いただきまして、先ほど議案説明の中でありましたように、今年度の末を目標に告示決定していく予定でございます。よろしくお願いいたしまして本日の都市計画審議会の閉会の言葉とさせていただきます。

本日はどうもありがとうございました。

○司会

以上をもちまして、すべて終了させていただきます、ありがとうございました。

(閉会時間 午後3時40分)

会議録署名者 議長 _____ 印

委員1 _____ 印

委員2 _____ 印