

平成21年度 第2回豊田市都市計画審議会 会議録

開催日時：平成21年8月26日（水） 午後2時00分～午後4時15分

開催場所：市役所南庁舎5階 南51会議室

出席委員：近藤 光良 小島 政直 中根 大 河合 芳弘
（敬称略） 伊豆原浩二 磯部 友彦 片木 篤 岩城登志子
稲垣 茂男（代理 総務課主幹 篠塚 勇） 長崎 栄一
竹島 雄司（代理 交通課長 土屋人士） 中垣 重治

以上 12名

事務局出席者：加藤都市整備部調整監

都市計画課 羽根課長、岩月主幹、近藤副主幹、島村係長、西係長
安倍主査、池田主査、岡田主査、森主査、神谷主査

（開会時間 午後2時00分）

1 開 会

事務局

議事に入るまでの間、お手元の次第に沿って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、皆様方にお知らせしたいことがございます。

まず、この都市計画審議会は、平成15年度より、原則として公開とさせていただいております。本日も5名の方が傍聴席にお見えになります。また、本日の会議録につきましても、市政情報コーナー及び豊田市のホームページに掲載いたしまして、公開してまいりますので、何とぞご理解いただきたいと思っております。

次に、本日の議案の中に、「藤岡都市計画」に関する審議案件がございます。

「藤岡都市計画」の案件につきましては、平成17年に合併した際に、豊田市都市計画審議会条例の規定に従いまして、「豊田都市計画」と「藤岡都市計画」が統合される予定となっております平成22年度まで、藤岡地区の代表者として、藤岡地域会議会長の中垣様と旧藤岡町都市計画審議会委員の永井様のお2人の方に、この「臨時委員」としてご出席いただきまして、ご意見をいただくことになっております。本日の議案審議の第5号議案の議事及び採決に加わっていただきますので、よろしくお願いたします。

次に、本日の審議会は、都築委員、成瀬委員、伊藤委員、光輪委員、河木委員、佐藤委員、臨時委員の永井委員が都合により欠席されております。なお、豊田加茂建設事務所長の稲垣委員につきましては、代理としまして総務課主幹の篠塚様が、同じく豊田警察署長竹島委員の代理としまして、交通課長の土屋様にご出席いただいておりますので、ご承知おきください。

それでは、ただいまから平成21年度第2回豊田市都市計画審議会を開会いたします。

2 新委員委嘱状伝達

事務局

初めに、委嘱状の伝達をいたします。

先ほど、藤岡地区臨時委員の説明をさせていただきましたが、藤岡地域会議会長の交代がございましたので、中垣様に審議会委員の委嘱をさせていただきます。

(委嘱状伝達)

3 新委員自己紹介

事務局

それでは、ここで新しい委員となられました中垣様に、簡単に自己紹介をお願いしたいと思います。

よろしくお願いいたします。

中垣委員

ご無礼します。こういうメニューになっておるといこと、ちょっと私、知らなかったもので、何も用意しておりませんが、17年合併というお話がありましたように、当時まで議員をさせていただいておったもので、いろいろな役を割り当てられて、やらさせていただいておるといこと、能力以上に役だけはいろいろいただいておりますが、皆さんと勉強して頑張りたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

4 付議書伝達

事務局

ありがとうございました。

続きまして、市長から審議会の伊豆原会長に、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、下記事項について付議します。

一つ、豊田都市計画 生産緑地地区の変更について(豊田市決定案件)

一つ、豊田都市計画 地区計画の決定について(リバーサイド寺部地区計画)

一つ、豊田都市計画 地区計画の決定について(井上北地区計画)

一つ、豊田都市計画 地区計画の決定について(猿投野入地区計画)

一つ、藤岡都市計画 地区計画の決定について(西中山茨廻地区計画)

以上、どうぞよろしくお願いいたします。お世話になります。

事務局

それでは、ここで市長より皆様方にごあいさつを申し上げます。

5 市長あいさつ

鈴木市長

皆さん、こんにちは。

本当にお忙しい中を、きょうは第2回の豊田市都市計画審議会開催をさせていただき、会長様始め、委員の皆様にご参集を賜りました。大変お忙しいところ、ご出席をいただき、審議会を開催していただきますことに、心から厚く御礼を申し上げます。

また、ただいま会長様の方に諮問をさせていただきましたように、今回のご審議をいただきます案件は、主に地区計画の決定についてでございますので、恐縮でございますが、それぞれの案件ごとにご審議を賜り、ご決定をいただければ、大変ありがたいというふうに思っております。

なお、国におきまして、都市計画法の見直しについての議論が進んでいるということをお聞きいたしております。ご承知のことかと思えます。

これは、昭和43年に制定されました、現在のこの制度、都市計画制度をかなり大幅に改める内容となっておりますというふうな情報も得ておりまして、その中で、市町村の権限の拡大ということになる見通しという、そんな情報がございます。

これにつきまして、私ども都市側としましても、長年にわたって主張してきたことではありますが、地方分権の推進に当たって、それぞれの地域の都市計画決定に当たってのこの権限を大幅に委譲されたいという要望が続けてきたところでありますので、この傾向につきましては、我々としても責任が重くなることはもちろんですけれども、むしろ地域に合った都市計画を定めていくという観点から、今後、期待をしないと、私どもはそう思っております。こうした分野も出てきますと。都市計画審議会の皆様にさまざまな案件においてご審議をいただくことになろうかと思っております。お互いに責任が重くなるわけではありますが、大変恐縮ですが、その節は、またよろしくどうぞお願い申し上げ、あらかじめそんな情報を皆様にお伝えいたしておきたいと存じました。

大変恐縮でございますけれども、今回は5つの案件、先ほど申し上げましたようお願いしておりますので、よろしくお願い申し上げまして、ごあいさつとさせていただきます。

どうぞよろしくお願いいたします。

事務局

ありがとうございました。

それでは、市長は他の公務のため、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。

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

お手元の資料ですが、上から順に、委員の皆様方には、ホチキスでとめてあります本日の次第、中には席次表と、委員名簿がございます。

2つ目で、豊田市市街化調整区域内地区計画の運用指針がございます。もう1つ、豊田市の都市計画がございます。

これらが、本日の資料でございますが、本日の議案書につきましては、委員の皆様方には、事前に送付させていただいておりますものをお使いいただきたいと思いますが、これらの資料や議案書につきまして、不備な点やご持参されてない方がお見えになりましたら、事務局まで申し出ていただきたいと思います。

よろしかったでしょうか。

次に、審議会の成立要件の報告をさせていただきます。

本日は、19名の委員のうち、現在12名の委員の方にご出席いただいております、過半数を超えております。

したがいまして、規定によりまして、本日の会議が成立しておりますことをご報告申し上げます。

それでは、これより議事の進行を伊豆原会長にお願いいたします。

伊豆原会長、よろしくお願いいたします。

6 会議録署名者の指名

伊豆原会長

本審議会の会長を務めております伊豆原です。よろしくお願いいたします。

それでは、これから私が議長を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

次第の5になりますが、会議録署名者の指名をさせていただきます。

順序につきましては、昨年の審議会で50音順にということをお申し合わせさせていただいておりますので、今回は、市議会議員の「近藤光良委員」と、同じく市議会議員の「中根 大委員」のお二人をお願いしたいと思います。

後ほど、事務局から追って確認にまいるかと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

7 議 事

議題1 豊田都市計画 生産緑地地区の変更について

○伊豆原会長

それでは、これから議案の審議に入りたいと思います。

第1号議案ですが、「豊田都市計画 生産緑地地区の変更について」を、事務局からご説明してください。

お願いいたします。

○事務局

それでは、第1号議案「豊田都市計画 生産緑地地区の変更について」説明をさせていただきます。

私は、都市計画課の岩月と申します。座って説明させていただきますので、よろしくお

願いたいします。

まず初めに、生産緑地の制度について、概要をご説明いたします。

生産緑地制度とは、市街化区域内にある農地のうち、その緑地的機能に着目して、都市化の進展に伴う公害や災害の防止、良好な都市環境の保全に役立つ農地を計画的に保全しようとする制度であります。

また、将来の公共施設、特に公園緑地の適地としての確保も目的としておりまして、豊田市では、平成4年度に生産緑地地区として都市計画決定しております。

その指定要件としまして1つ目に、市街化区域内の農地であること、2つ目に、30年間農地として管理すること、3つ目として、面積が一団で500平方メートル以上の農地であること、でございます。

30年間は、原則、生産緑地の解除はできません。農地以外の宅地や駐車場に使用することができない制度であります。

1つの事例をご紹介させていただきます。

こちらの航空写真の緑で囲まれているところが、生産緑地地区であります。市街化区域の住宅地の中で貴重な緑を形成しており、将来、公園などの公共施設に供する土地として適している場所もございます。

次に、生産緑地の指定による行為の制限でございますが、建築物その他の工作物の新築、宅地造成などの行為が禁止されております。

生活環境の悪化をもたらすおそれのない、農業施設、温室などについては、豊田市長の許可を受け、建築が可能となります。

また、課税制度では、生産緑地の指定により、市街化区域内農地の「宅地並み課税」が、一般農地としての「農地に準じた課税」となります。

さらに、農業支援として、市や農業委員会が、生産緑地の管理のために必要な助言、土地の交換、あっせんなどを行います。

次に、生産緑地の解除について、説明申し上げます。

1つ目として、道路や公園などの公共施設の用地として、地方公共団体が取得した場合。2つ目に、地権者からの「買取申出制度」による場合。

以上の2項目に限られます。

「買取申出制度」とは、生産緑地の指定から30年を経過した場合や、主たる農業従事者が死亡、故障、病気、けがなどにより、農業の継続が不可能な場合、所有者の意向により、市に対して買い取りを申し出ることができる制度であります。

それらの理由で、市に買取申し出が提出され、地方公共団体による買い取りが行われなかった場合、買取申し出から3カ月後に生産緑地としての「行為制限」が解除されるものであります。

次に、平成4年度から昨年度に至るまで、指定の変遷について、説明いたします。

図と表に示しているとおり、平成4年度の決定当時から現在に至るまで、豊田市の生産緑地は減少傾向にあります。

これらの理由としましては、解除の要件となる農業従事者の死亡や故障、市の公共事業に伴う用地の買い取りなどが主な理由となります。

それでは、今回の議案の内容について説明させていただきます。

議案書の2ページになります。

豊田都市計画生産緑地地区の変更としまして、生産緑地地区の面積を63.5ヘクタールに変更いたします。

変更の理由としましては、買取申出による行為制限の解除されたもの、公共施設の用地に供された土地などを除外するためでございます。

次に、生産緑地地区の団数及び面積について説明いたします。

議案書の3ページ上段でございます。

変更前は、前回平成20年11月14日告示の内容で、1団数が401団地、面積が65.6ヘクタールとなっております。

今回の変更では、買取申出や公園としての取得により、1団すべてを除外する面積が1万6,585平方メートル、1団の一部を除外する面積が4,649平方メートル、表示面積のみを変更する面積が597平方メートルとなり、合計いたしますと、団地数では14団地、面積で2万1,831平方メートル、約2.2ヘクタールが除外され、変更後には、団地数が387団地、面積が63万4,628平方メートル、約63.5ヘクタールとなります。

次に、変更する箇所別調書の内容でございますが、こちらは議案書3ページから4ページとなります。

各位置について、番号と所在地、変更面積、変更理由が表記されております。

買取申出により、生産緑地地区の行為制限が解除されたもの及び公共用地として取得したものであり、21カ所、面積として約2.1ヘクタールとなります。

それぞれの位置については、議案書6ページ以降の計画図に、個々の箇所が示してありますので、ご確認をいただきたいと思っております。

一部事例をご紹介させていただきますが、こちらは変更箇所の1番と2番でございます。

赤色の1番につきましては、団地番号1-29でございますが、多くの筆の集まりの中で、一部の従事者の故障ということで、1筆だけがなくなるため、「一部除外」となります。

赤色の2番につきましては、団地番号1-247として、もともと3つの筆で1団地を形成してはりましたが、3つの筆の所有する従事者の故障ということで、1団地ごとなくなりますので、「除外」となります。

次に、表示のみ変更するものをご説明いたします。

5ページをごらんください。

表示変更の理由としましては、地権者による土地の測量・分筆・合筆による地積表示の訂正が11カ所あり、合わせて597平方メートルの減少となりました。

なお計画図の説明は省略をさせていただきます。

議案書23ページをごらんください。

市街化区域内で、緑色に塗られている細かい点が、既存の生産緑地を示してございます。今回の除外、または一部除外により、変更対象となる1番から21番の位置を、黄色の丸印で示しております。

最後になりますが、縦覧結果と、今後のスケジュールについて説明いたします。

変更案の縦覧を、平成21年7月10日から24日まで行った結果、縦覧者はなく、案

に対する意見書の提出もありませんでした。

今後のスケジュールにつきましては、本日の審議会を経て、愛知県からの同意を受け、平成21年11月に告示する予定となっております。

以上で、第1号議案の説明を終わらせていただきます。
よろしく願いいたします。

伊豆原会長

ありがとうございました。

ただいま、事務局より説明がありましたが、この第1号議案について、何かご意見、ご質問ございませんでしょうか。

近藤委員

手続の件ですけれども、縦覧してこの審議会で決定された後でないと、開発ができないのか、それとも今の段階で開発できるのかどうか。

事務局

既に地主の方から生産緑地の解除の買取申出という手続がございますが、それが出されて3カ月をたちますと、自動的に行為制限は解除になります。

ですから、今、あがっているのは、もう既に行為制限がなされたものを1年ためて、次の年に都市計画の変更をするという形になっておりまして、毎年、6月、7月ぐらいにやる、一番最初の都計審のときにやる予定をしておりましたけれども、今回ちょっとおくれで、この8月になったということがございます。

近藤委員

要するに解除されたということは、もう開発行為はできるということですね。
わかりました。

伊豆原会長

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ご意見もないようでございますので、採決に移らせていただいでよろしいでしょうか。

それでは採決をいたします。

第1号議案「豊田都市計画 生産緑地地区の変更について」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たいと思います。

(全員挙手)

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。

- 議題2 豊田都市計画 地区計画の決定について（リバーサイド寺部地区計画）
議題3 豊田都市計画 地区計画の決定について（井上北地区計画）
議題4 豊田都市計画 地区計画の決定について（猿投野入地区計画）
議題5 藤岡都市計画 地区計画の決定について（西中山茨廻地区計画）

伊豆原会長

続きまして、次の議案に移りたいと思いますが、第2号議案から第5号議案までは地区計画の決定案件でございます。

特に第5号議案につきましては、藤岡都市計画に関する案件でございます。冒頭の事務局から説明がありましたように、臨時委員の中垣委員にも採決に加わっていただき、またご意見をいただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

それでは、第2号議案「豊田都市計画 地区計画の決定について（リバーサイド寺部地区計画）」、事務局から説明をお願いいたします。

よろしくお願いいたします。

事務局

それでは、画面にありますように、第2号議案から第5号議案までの地区計画の決定に関する4議案について、説明に入らせていただきます。

私は、都市計画課の西と申します。よろしくお願いいたします。

この4議案は、市街化調整区域内地区計画制度による、開発を目的とした地区計画の決定です。

前方のスクリーンをごらんください。

議案の説明に入ります前に、第2号議案から第5号議案に共通する事項として、3つの項目について説明させていただきます。

それでは、1つ目の「地区計画とは」についてご説明いたします。

地区計画とは、地域の特性にふさわしい良好な環境を形成するために、「まちづくりの目標」を定めます。

そして、この目標を実現するために、道路や緑地、公園などの地区施設や、建築物のルール等を定め、将来にわたり良好な環境を保全します。

次に、2つ目の地区計画を定める必要性について、豊田市都市計画マスタープランの位置づけから説明いたします。

計画的なまちづくりを進めるための基本的な考え方を明らかにした豊田市の最上位計画が、第7次豊田市総合計画です。

この第7次豊田市総合計画の都市整備部門の計画が、豊田市都市計画マスタープランとなります。

豊田市都市計画マスタープランは、第7次豊田市総合計画とともに、平成20年3月に公表いたしました。

豊田市都市計画マスタープランでは、将来都市像を掲げ、将来人口を示しております。

目標年次であります平成29年における豊田市の将来人口は、約43万人となり、約1万8,000人の増加を想定しております。

人口増加に対応するためには、住宅地を確保することや、企業の市外への流出を防止するため、工業地を確保することが必要となっております。

住宅地や工業地を確保することにより、さらなる豊田市の発展を目指します。

これは、豊田市の将来都市構造のイメージ図です。

分散した市街地を抱える本市の特性を踏まえ、都市拠点に都市機能や生活機能を集積し、これを基幹交通でネットワークするもので、「多核ネットワーク型都市構造」と呼んでいます。

これは、もう1つの将来都市構造である「緑につつまれた一体的な市街地の形成」のイメージ図です。

恵まれた豊かな自然を保全し、住民が身近な自然とふれあえる潤いある都市づくりを進めます。

将来都市構造の考え方にに基づき、住宅地の土地利用の方針を示したものが、こちらになります。

鉄道駅周辺などの拠点において、土地区画整理事業等により、住宅地を確保し、利便性の高いまちなかでの居住を促進することとし、居住誘導拠点に位置づけております。

次に、工業地の土地利用の方針を示したものがこちらになります。

主要なインターチェンジ周辺、大規模工場の隣接地などにおいて、周辺の住環境や自然環境に配慮した新たな工業地の立地誘導を図ることとしています。

具体的には、西広瀬工業団地や東海環状自動車道豊田藤岡インターチェンジ周辺などを、産業誘導拠点として位置づけています。

豊田市都市計画マスタープランでは、市街化調整区域の土地利用方針も示しております。

市街化調整区域では、「市街化を抑制すべき区域」として、開発行為は原則として認められていません。

しかし、無秩序な開発の抑制などに対応するために、「市街化調整区域内地区計画運用指針」を定め、計画的で良好な開発について許容していきます。

この運用指針では、住居系土地利用と工業系土地利用を目的とした開発行為のみを認めています。

次に、2つ目の地区計画を定める必要性についての、地区計画を定める目的について、ご説明いたします。

地区計画を定める主な目的として、3つ挙げられます。

1つ目として、無秩序な開発の抑制です。個別の開発を進めるのではなく、道路や公園、緑地、調整池など計画的に整備します。

2つ目として、良好な住宅地や周辺環境と調和した工業地の確保です。将来の人口増加に対応した定住促進を進めるとともに、周辺環境と調和した計画的な工業地の拡充を図ります。

3つ目として、地域活力の向上です。工業地を確保し、企業を誘致することにより、雇用の確保と豊田市のさらなる発展につなげます。

これらが、地区計画を定める主な目的です。

次に、3つ目の市街化調整区域内地区計画の制度について、説明いたします。

本日、資料といたしまして、お手元に「市街化調整区域内地区計画運用指針」、先ほど

も紹介がありましたこちらのパンフレットですね。こちらをお配りさせていただいております。

本日は、この運用指針の概要と制度について、前方のスクリーンで説明をさせていただきます。

この制度は、都市計画マスタープランでの将来都市構造や土地利用方針に沿ったもので、地区の要件を満たしたものについては、地区計画を定めることによって開発を行うことが可能となります。

事業主体としては、市などの公共と、民間事業者ともに可能であります。

開発の内容として、住居系と工業系の2種類について可能となります。

次に、この制度を使った開発までの流れを説明します。

まず、事業主体から開発に関する申し出があります。

その申し出を受けて、市や県により開発に関する技術指導を行います。慎重な審査のうえ、計画的な住宅地や工業地を形成するための計画書を作成し、その後、都市計画の手続を進めます。

そして、告示の後に、開発申請を事業主体が行い、開発許可がおりると開発が可能となります。

ここでは、この制度を利用できる地区の要件をご説明いたします。

住居系の地区の要件として、4つあります。

1つ目として、市街化区域隣接型です。

住居系市街化区域の隣接区域や、緑の外環の内側では、住居系市街化区域の近接区域においても開発が認められます。

2つ目として、駅近接型です。

鉄道駅からおおむね1キロ以内において開発が認められています。

3つ目として、地域核型です。

藤岡支所からおおむね1キロ以内において開発が認められます。

4つ目として、大規模既存集落型です。おおむね200戸以上の建築物が50メートル以内に連なっている区域内において、開発が認められます。

次に、工業系の地区の要件についてご説明いたします。

工業系の地区の要件は、4つあります。

1つ目として、インターチェンジ周辺型です。

インターチェンジの料金徴収所、または一般道路への出入り口からおおむね1キロメートル以内の区域です。

2つ目として、大規模既存工場地隣接型です。

20ヘクタール以上の大規模既存工場敷地に隣接する区域です。

3つ目として、幹線道路沿道型です。

大規模既存工場の敷地に近接し、かつ幹線道路に面する区域です。

4つ目として、跡地利用型です。

工場跡地である既存の宅地となっております。

次に建物のルールに関して説明いたします。

地区計画では、地区計画の目標を実現し、環境を保全するための建物ルールを定めます。

定める内容としては、建築物の用途制限や、容積率、建ぺい率の最高限度などがあります。

1つ目の建築物の用途制限についてですが、工業系の地区計画の場合は、製造業に属する工場施設及び物流施設に限られます。

以上が、第2号議案から第5号議案までの地区計画に関する共通事項の説明となります。これらを踏まえまして、ただいまから個別の議案説明に入らせていただきます。

それではまず、第2号議案リバーサイド寺部地区計画の決定について、説明させていただきます。

この案件は、豊田都市計画の住居系の地区計画で、豊田市決定案件でございます。

お手元の議案書では、24ページから29ページまでとなりますが、説明は前方のスクリーンで行わせていただきます。

画面上、赤線で囲まれた地区がリバーサイド寺部地区計画を定める位置です。

矢作川に隣接し、県道則定豊田線の北側に位置する約2.4ヘクタールの区域となります。

こちらが現況写真です。西側には矢作川の緑地を配し、東側には寺部地区の住宅地が広がっています。今回、地区計画を定める赤線で囲まれた区域は、現在は民間の芝生の養育場として使われております。

こちらは、都市計画マスタープランでの住宅地の土地利用方針です。リバーサイド寺部地区計画はここになります。当地区は、居住誘導拠点として位置づけられております。

次に、市街化調整区域内地区計画制度を利用できる地区の要件ですが、市街化区域隣接型に該当します。

次に、計画書の内容について説明いたします。

地区計画の目標は、周辺の住環境と調和し、ゆとりある良好な居住環境を保全し、秩序ある市街地の形成を図ることです。

土地利用の方針としては、周辺の住宅地との調和や無秩序な宅地開発による住環境の悪化を未然に防止し、住民のゆとりある住環境の維持を図りながら、適正かつ合理的な土地利用を行うこととしています。

こちらがリバーサイド寺部地区計画の土地利用計画図です。画面右側が北側となります。黄色で示しているのが宅地で、面積は約1万6,000平方メートル、戸建て住宅を78戸整備する計画です。

灰色でお示ししているのが道路で、幅員は6メートルとなります。

区域内への出入りに関しては、赤色の矢印で示している2カ所から行います。

黄緑色で示しているのが公園で、2カ所配置します。

紫色で示しているのが調整池で、南東側に整備します。

水色で示しているのが水路です。

これらのうち、道路、公園、調整池を地区施設に位置づけます。

次に、建築物の用途の制限や、規制に関する建物ルールについて説明します。

建築物の用途は、住宅に限られます。ただし、住宅で事務所、店舗その他これらに類するものは、兼ねることができます。

建ぺい率は60%以下、容積率は100%以下、敷地面積は200平方メートル以上とします。

また、高さの最高限度は10メートルとし、景観や日影など、周辺環境に配慮して定めます。

壁面後退は、建築物の外壁またはこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離を1メートル以上としております。

また、垣やさくの構造の制限として、道路や公園の境界線から1メートル未満の距離に設置するものは、生垣またはフェンス、その他透視性のある鉄さく等とします。

これまでご説明しました建物の制限、規制を図にて説明します。

まず、建築物の敷地面積の最低限度につきましては、ゆとりある居住空間を確保するため、200平方メートル以上としております。

次に、高さの最高限度を10メートルとし、日影や景観に配慮します。そして、壁面後退として、敷地境界線から1メートル以上後退していただきます。また、垣やさくを道路や公園境界線から1メートル未満の距離に設置する場合は、生垣や透視性のあるフェンスにすることを規定しております。

次に、都市計画決定の手續に関して、これまでの経緯をご説明いたします。

地区計画の原案を作成するにあたり、周辺地区の住民や地権者に対し、説明を行っております。平成21年5月19日に、30名の地区住民のご参加をいただき、地区計画の内容について説明させていただきました。

次に、縦覧状況について、説明いたします。

都市計画法第16条に基づく縦覧を、平成21年6月10日から6月24日まで、都市計画課で2週間行い、縦覧者は3名、意見書提出者はありませんでした。

続いて、都市計画法第17条に基づく縦覧を、平成21年7月10日から7月24日まで、都市計画課で2週間行いました。縦覧者は5名、意見書提出者が1名おられました。

ここで、提出された意見書について、その要旨と豊田市の考えをご説明いたします。

意見書の要旨は3点あります。

まず、1点目としては、「当該地区における土地利用として、住宅開発が望ましいものなのか。」というものです。

豊田市の見解として、将来、隣接地で土地区画整理事業や、県道則定豊田線の整備が行われることから、当該地区で、個別の建築や開発により不良な街区が形成される恐れがあると判断し、計画的に住宅地として整備することとしています。

2点目は、「寺部土地区画整理事業の区域決定までの過程における、当該地区の取り扱いについて明確にすること」というものです。

この要望内容は、当該地区計画と直接の関係はありませんが、過去の経緯について、自治区を通じて回答をしています。

今回の地区計画の決定は、土地所有者から土地活用の意向が示されたことを受け、計画的に住宅地としていくものです。

3点目は、「当該地区内に集会所用地を確保すること」というものです。

この要望内容も、当該地区計画と直接の関係はありませんが、地元自治区へご相談申し上げたところ、自治区の判断として、当該地区に集会所用地を確保する意向のないことが確認できております。

以上のことから、意見書が提出されましたが、豊田市として当該地区計画の決定には支

障がないと判断をしております。

最後に、今後の予定について、ご説明いたします。

本日の都市計画審議会で、議案の承認をいただきますと、愛知県への同意協議を行い、10月上旬に地区計画の告示とともに、建築物制限条例を施行いたします。その後、開発事業者から豊田市に対し、開発許可の申請が行われ、開発許可の運びとなります。工事着工時期については、早ければ年内に着手可能となります。

以上で、第2号議案、リバーサイド寺部地区計画の決定に関する説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

伊豆原会長

ありがとうございました。

ただいま、第2号議案について、事務局より説明がありましたが、これについて、何かご意見、ご質問ございませんでしょうか。

磯部委員

磯部ですけれども。この地区の地図なり、いろいろと拝見させていただきますと、こちらの矢作川の関係が密接というか、歴史的や地形的にもいろいろあったんじゃないかなと思うんですけれども、その辺、ちょっとわかりやすく説明していただきたいなと。

特に、河川堤防の関係とか、高低差みたいなものが気になりますので、次の、要するに河川からの洪水を守るとか、逆に内水氾濫が起きないとか、いろいろと気になることがあるんで、ちょっとそれを入れていただきたいんですけれども。

事務局

今、磯部委員のお話は、ここに矢作川がございます。1級河川の矢作川になります。

ここに市木川という川が流れておりまして、ちょうど合流部分に当たりますが、この寺部のところにつきましては、高橋の改修、4車線の改修に伴って、あわせてここにアンダーパスの管理用通路が整備されます。それから堤防改修は、もう既にこれは終わってるんですね。一応、改修は終わっております。

高橋の改修にあわせて、一部、管理用通路だとかの整備がなされるという状況でございます。治水上、ここが特別脆弱であるという判断は、私どもいたしておりません。

それから、高さにつきましては、現在の堤防高と、それからこの造成高の差が、3から6メートルの高低差になるということで、事業計画をつくっております。

以上です。

磯部委員

ついでに、今の堤防高が出ましたので、その堤防は、俗にいう堤防道路になるのか、側道になるかわかりませんが、そこからも出入りができるということでしょうか。

事務局

計画図を出します。これは議案書と一緒にになりますが、こちらが北ですね。矢作川の上流になります。川はこういうふうに流れています。ここに高橋が、今の2車線ですが、これが4車線になります。

管理用通路は、この4車線、25メートルの豊田則定線と立体交差するように、ちょっとここがへこんでおりますが、こういう線形ですりつく予定になっております。

実は、4車線ですので、ここには中央分離帯ができて、左折インの左折アウトになりますので、例えばここにお住まいの方が、西の方や、都心部に行くときに、どう行くかという、左折して、この都市計画道路で寺部御立線というのがあるんですけども、そこを通過して、豊田大橋を渡っていくか、今回のこの計画では、北の方に1本、市道に取りつくような道路を計画いたしました。これも市道で、今回、この寺部の地区計画をやるに当たって、この1本では不十分だということで、ここを事業者の方に調整していただいて、ここに道路を取りつけます。それを通過して、この堤防にあがっていただいて、この管理用通路で、アンダーパスで豊田則定線をくぐって、反対側、もうちょっと下流の方へ取りつけますので、ここで曲がっていただく。左折左折でいけるようになりますので、ここに居住の方は、基本的には、例えば東から来るときも、ここでは曲がれませんが、ここで左折してアンダーパスで通って、中に入れば帰ってこれるという、そういうことまで考えて指導した上で、この計画をつくっております。

以上でございます。

伊豆原会長

よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

近藤委員

公共施設の方ですけども、公園1号、2号及び調整池1号、これは公園も全部、公共施設になると思いますけれども、公園1号、2号、多分、調整池1号も、これは市の公共施設の方なので、移管されて、これからも管理は市が行なうということになるわけですか。

伊豆原会長

はい、お願いします。

事務局

近藤委員のおっしゃるとおり、この公園とこの調整池、ともに市の管理になるということで、公園課及び河川課と協議を、事業者の方でしていただいております。

伊豆原会長

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

この件につきましてはご意見もないようですので、それでは採決に移ってもよろしいでしょうか。

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 地区計画の決定について（リバーサイド寺部地区計画）」を、原案どおり承認することに賛成の方の挙手をお願いしたいと思います。

（全員挙手）

はい、ありがとうございました。

それでは挙手全員ということで、原案どおり承認することに決定いたします。

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（井上北地区計画）」を、事務局より説明をお願いいたします。

事務局

続きまして、第3号議案「井上北地区計画の決定について」説明させていただきます。

この案件は、豊田都市計画の住居系の地区計画で、豊田市決定案件でございます。

お手元の議案書では、30ページから35ページまでとなっておりますが、説明は、前方のスクリーンで行わせていただきます。

画面上、赤線で囲まれた地区が、井上北地区計画を定める位置です。名鉄猿投駅に近接し、井上小学校に隣接した、約1.7ヘクタールの区域となります。

こちらが、現況写真です。

赤線で囲まれた地区計画区域のうち、南側と東側については既に開発が行われ、住宅地や駐車場として土地利用がなされています。こうした状況からも、このまま放置すると、不良な街区が形成される恐れがある地区といえます。

次に、市街化調整区域内地区計画制度を利用できる地区の要件ですが、市街化区域隣接型及び駅近接型、いずれにも該当いたします。

次に、計画書の内容について、説明いたします。

地区計画の目標は、地区周辺の自然環境に配慮した良好な低層住宅地を形成することです。

土地利用の方針としては、建築物等の規制誘導を積極的に推進し、周辺の自然環境に配慮するとともに、郊外住宅地にふさわしい良好な居住環境の形成を図ることとしています。

こちらが井上北地区計画の土地利用計画図です。

画面青線で囲まれた区域が地区計画区域です。そのうち、赤点線で囲まれた区域が、実際に開発を行う区域となります。

肌色でお示ししているのが宅地で、面積は約8,300平方メートル、戸建て住宅33戸、2階建て共同住宅を1棟建築する予定です。

オレンジ色でお示ししているのが道路で、幅員は6メートルです。区域内への出入りに関しましては、赤色の矢印でお示した2か所から行うこととなります。

黄緑色でお示ししているのが、公園となります。

水色でお示ししているのが、調整池となります。

地区計画では、これらのうち、道路、公園、調整池を地区施設に位置づけます。

次に、建築物の用途の制限や規制に関する建物ルールについて説明します。

建築物の用途は、住宅と共同住宅に限られます。ただし、住宅で事務所、店舗、その他

これらに類するものは、兼ねることができます。建ぺい率は60%以下、容積率は100%以下、敷地面積は200平方メートル以上とします。

また、高さの最高限度は10メートルとし、景観や日影など、周辺環境に配慮して定めます。

壁面後退は、建築物の外壁、またはこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離を1メートル以上としております。

垣やさくの構造として、道路や公園の境界線から1メートル未満の距離に設置するものは、生垣、またはフェンス、その他透視性のある鉄さく等とします。

次に、都市計画決定の手続に関して、これまでの経緯をご説明いたします。

地区計画の原案を作成するにあたり、周辺地区の住民や地権者に対し、説明を行っております。

平成21年5月17日に、33名の地区住民のご参加をいただき、地区計画の内容について説明させていただきました。

次に、縦覧状況についてご説明いたします。

都市計画法第16条に基づく縦覧を、平成21年6月10日から6月24日まで、都市計画課で2週間行い、縦覧者は2名、意見書提出者はありませんでした。

続いて、都市計画法第17条に基づく縦覧を平成21年7月10日から7月24日まで、都市計画課で2週間行いました。縦覧者は1名、意見書提出者はありませんでした。

最後に、今後の予定についてですが、こちらは、第2号議案のリバーサイド寺部地区計画でご説明したスケジュールと同様となります。

工事着工時期については、早ければ年内に着手可能となります。

以上で、第3号議案「井上北地区計画の決定について」、説明を終わります。

ご審議のほど、よろしく願いたします。

伊豆原会長

ありがとうございました。

ただいまの事務局の説明に対して、何かご意見、ご質問ございませんでしょうか。

はい、どうぞ。

片木委員

豊田市の緑の計画は、非常によくできた計画だと思っております。そこでは2つの環状緑地とか河川とかを利用してありますが、その中にさまざまな小さな森とか丘とかいっぱいございます。

本計画では、一種の斜面緑地が消えてしまうわけですがけれども、このような斜面の緑、あるいは丘の緑を残していくことは、この緑の計画の中に含まれているのでしょうか。

事務局

緑の基本計画の中では、緑の外環という、以前、都市計画審議会の中でもご説明させていただいたかと思うんですが、緑の外環というのを位置づけまして、その中の緑について

は、ちょっと、大事にしていこうかということを考えています。

ただ、この地域につきましては、これが市街化区域なんですね。こちらが市街化調整区域なんです、ここに井上小学校がございまして、隣接で開発の動向が非常に高いところでございます。

この緑というのも、ここに現況として、地域対象民有林がございまして。細かい規制ができるかどうかわかりませんが、地域対象民有林というのは、非常に制限が弱うございまして、届出すればいかようにも、資材置き場だとか、いろんなものに転換できる制度なんですね。

私どもといたしましては、本当は残したいというのはやまやまでございましてけれども、やるのであれば、ちゃんとした計画をたて、地主の同意をきちんと得てやる。個別に開発されて、緑も公園も何もない形での開発を、この市街化区域の隣接で将来起こっていくと想定するのであれば、逆にこの地区計画を使って、緑も、それから建て方も、その他もろもろもちゃんと担保されるような計画をやっていきたいということを考えています。

豊田市は、緑を大事にしておりますけれども、それはある場所を、拠点を幾つか、例えば緑の外環の中であれば、三好ヶ丘の団地と豊田市の間の西部緑地という、唯一残された緑地だとか、それから、こちらでいうと、ここに勘八峡がございまして、民芸の溪構想というのがございます。豊田市の民芸館がここにございます。

その一帯は、何とか緑を残していこう。それは緑の外環の中にございますので、そういう拠点を幾つかつなげて、緑を守っていこうというのが、緑の外環の考え方です。本当は、こういうのも、残していくことはやぶさかではないんですが、そこまで手を広げることは、豊田市でも、この財政上できないものですから、この地区計画で何とか、守れるところは守っていくという、そういう仕分けをしていきたいというふうに考えております。

片木委員

いろんな事情でそうなっていることは察しているのですが、この豊田市の地勢・地形からいうと、その外環状の緑の他に、河川を大事にすること、もう一つ、ポツポツと離散している丘上の緑を残すことが、一つの重要な考え方であるという気はいたします。

この航空写真を見ている限りでは、一つのまとまりのように見えますので、それで環境を良くしていくという考え方もあるとは思いますが、その一方で、小さな緑、小さなヒルトップを残していくということも、考えていただきたいと思います。

伊豆原会長

ありがとうございます。ただいまのご意見、大変貴重なご意見だと思います。

地区計画という制度の問題より、もう少し本質的な問題として、豊田市での、いわゆる残された緑をいかに保全していくか、そういったところをご注意いただいたのだと思っております。

この問題に限ってということではないというご発言でございますので、今のご意見を承っていただいて、これからの緑政策と言いますか、その中へ活かさせていただけると大変いいのではないかと思いますので、よろしく申し上げます。

ほかにいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

磯部委員

2つあるんですけれども。1つ目は、この計画地域の容積率、建ぺい率関係なんですけれども、総括図を見ますと、すぐ南側の都市計画区域の、市街化区域よりも少し、何かゆるい、その数字だけ見ますとね。ゆるいようなところがあたりしますけれども。

逆に、今これ、地区計画の提言かけるので、ある面ではバランスとれているというか、そういうことで解釈していいのかなと。その辺ちょっと、単に数字だけ見ますと、ちょっとゆるいなというのが感じるところなんですけれども。

もう1つは、都市計画道路が、今の写真で見ますと、斜めに走るわけでありましてけれども、この面する土地って、どんな使われ方を想定しているのかなっていうのが。

まだ、都市計画道路が完成してませんので、かなり先のこともかもしれませんけれども、その辺がちょっと、今の段階では見えないなと。もっと先に、用途変更をかけるなら、それを都市計画道路の沿道にふさわしいような計画をつくっておくとか、そういうのもあっていいのかなと思っていますけれども。

この2つです。

伊豆原会長

はい、お願いいたします。

事務局

私の方から説明させていただきます。

今、委員の方から質問のありました件というのは、赤色で示された今回の地区計画区域の建ぺい率、容積率、こちらが60%、それから100%になっておりまして、今、ちょっと出入口で動いておりますが、このあたりですね、ここが既存の第1種低層の住居地域ということで、今、用途の指定が、建ぺい率、容積率は50%、80%になっています。

それに対して、今回、若干、ゆるい建ぺい率、容積率を指定しておりますということなんですが、これにつきましては、南側のエリアが、計画的に区画整理等で提示されたところではなく、民間の開発によってされたところで、十分な道路だとか、まだ入っていないと私たち認識しております。

そして、今回の地区計画、赤色のところは計画的に指導を行いまして、十分な道路を配置、あるいは公園を配置といったところから、十分にゆとりがとれると判断いたしまして、建ぺい率、容積率を少しゆるくしております。これが1点目。

2点目の話なんですけれども、ここに御船花本線という都市計画道路がございます。県道名でいうと西中山越戸停車場線という県道がございます。

今、まだこれが本当に11メートル程度の、片側歩道の道路でございます。今、こちらの方については、第一種住居地域でして、この辺でしたら、沿道の店舗にしても、非常に精度の高い道路になっておりますが。

この都市計画道路ができたあかつきには、もしかすると、こちら辺の道路につきましても、その南と同じような第一種住居地域ぐらいはやっていく可能性はございますが、まだ

今、その時期じゃないと思っています。道路ができているところもありませんし、この道路の計画にあわせて、ここについて用途を変えていこうという動きは、今ございません。

ということで、これは今後の状況を見ながら判断していきたいというふうに、道路の整備の状況とあわせて判断してまいりたいというふうに考えております。

伊豆原会長

ほかにいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

近藤委員

私、文書の意味が読み取れなくて申しわけないんですけども。

計画書の中の垣、またはさくの構造の制限という中で、その上ですね。壁面の位置の提言ですね。これの3ですけども、建築物の敷地面積が200平方メートルに満たない敷地のと書いてありますが、上の方で示して、敷地面積の最低限度200平方メートルと書いてありますけれども、100平方メートルに満たない敷地があるということはどういうことなのかなというのが、よく理解できないので。

伊豆原会長

はい、お願いいたします。

事務局

地区計画は、この赤い線に囲まれたところでございまして、一部、もう既に開発で家が建っているところがございます。

今回の開発区域は、この家が立っている部分を除いたところで、開発区域としておりまして、この地区計画はこの赤いところ全域をかけるものですから、特にこの既存のところでは、隣から1メートル離しなさいという、もうこれだけ離れてない建物が多々あるものですから、そこまでかけちゃうのは、ちょっと厳しいなということで、200平方メートルを切るような土地については、この前面の道路から1メートルは下がらましようという、それだけの制限をかけるという、そういう整備計画の内容になってございます。

よろしいですか。

近藤委員

理解が難しいんですけども。

今、赤いところが地区計画の範囲ですよ。地区計画の範囲というのは、ここにあげてある、敷地面積は最低限度200平方メートルです。既存であっても、200平方メートルの中に収まってますよという前提のもとではないということなんですね。

事務局

じゃあないですね。

近藤委員

そういうことで、わかりました。

伊豆原会長

よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。

それでは、ご質問、ご意見ないようでございますので、採決に移らせていただこうと思いましたが、よろしいでしょうか。

それでは採決いたします。

第3号議案「豊田都市計画 地区計画の決定について（井上北地区計画）」について、原案どおり承認することにご賛成の方は挙手をお願いしたいと思います。

（全員挙手）

はい、ありがとうございました。

全員の賛成、挙手によりまして、原案どおり承認することにいたしたいと思います。

続きまして、第4号議案の「豊田都市計画 地区計画の決定について（猿投野入地区計画）」の順序でございますが、第4号議案につきましては、事務局より報告事項としてご審議いただきたい事項があるというふうに承っております。

そこで、先に第5号議案「藤岡都市計画 地区計画の決定について（西中山茨廻地区計画）」を先にご審議していただきたいと思っております。

事務局から説明をお願いいたします。

事務局

それでは、第5号議案「西中山茨廻地区計画の決定について」、ご説明させていただきます。

この案件は、藤岡都市計画の工業系の地区計画で、豊田市決定案件でございます。

お手元の議案書では、42ページから47ページまでとなっておりますが、説明は、前方のスクリーンで行わせていただきます。

画面上、赤線で囲まれた地区が西中山茨廻地区計画を定める位置です。豊田市の中心部から北へ約9キロ、東海環状自動車道豊田藤岡インターチェンジから北東へ約500メートルに位置する約7.3ヘクタールの区域となります。

こちらが現況写真です。

当該地区は、平成17年に愛知万博のパークアンドライド駐車場として利用された後、農地に戻されましたが、現在、耕作放棄地となっております。

こちらが、都市計画マスタープランの工業地の土地利用方針です。

西中山茨廻地区計画は、こちらになります。

豊田藤岡インターチェンジ周辺の工業系の土地利用を進め産業誘導拠点として、位置づけられております。

次に、市街化調整区域内地区計画制度を利用できる地区の要件ですが、豊田藤岡インターチェンジに近接しており、インターチェンジ周辺型に該当します。

次に、計画書の内容について説明いたします。

地区計画の目標は、生産・物流拠点として、良好な工業地としての環境を構築するとともに、周辺の自然環境と調和した緑豊かな工業団地の形成を図ることです。

土地利用の方針としては、周辺の自然環境や住宅地の環境の保全を図りながら、産業廃棄物処理施設の立地規制により、適正かつ合理的な土地利用を行うこととしています。

こちらが、西中山茨廻地区計画の物流計画図で、画面左側が北側となります。

黄色でお示ししているのが、約4.5ヘクタールの工業用地です。黄緑色でお示しているのが、緑地となります。幅は約10メートルから約30メートルです。周囲を緑地で囲むことにより、緑豊かな工業団地の形成を図ります。

青色でお示ししているのが調整池となります。灰色でお示ししているのが道路となります。

幅員は9.5メートルとなります。

なお、区域内の交通の出入りに関しましては、赤色の矢印でお示した1カ所から出入りを行うこととなります。

地区計画では、これらのうち、緑地、調整池、道路を地区施設に位置づけます。

次に、建築物等の用途の制限や、建築物の規定に関する建物ルールについて、説明します。

建築物の用途は、製造業に分類される工場及び物流施設に限られています。

この建築物の用途制限で、産業廃棄物処理関連の立地も規制します。

建ぺい率は60%、容積率は150%、最低敷地面積は2,000平方メートルとしています。

また、高さの最高限度は25メートルとし、景観や日影など、周辺環境に配慮して決めました。

壁面後退は、建物の外壁から敷地境界線までを2メートル以上とします。さらに、道路境界線までの距離は4メートル以上とし、通風や防災に配慮した、ゆとりある土地利用とします。

次に、都市計画決定の手續に関して、これまでの経緯をご説明いたします。

地区計画の原案を作成するにあたり、周辺地区の住民に対し、説明を行っています。平成21年5月18日に、52名の地区住民のご参加をいただき、地区計画の内容について説明させていただきました。

次に、縦覧状況についてご説明いたします。

都市計画法第16条に基づく縦覧を、平成21年6月10日から6月24日まで、都市計画課で2週間行い、縦覧者は2名、意見書提出者はありませんでした。

続いて、都市計画法第17条に基づく縦覧を平成21年7月10日から7月24日まで、都市計画課で2週間行いました。縦覧者は1名、意見書提出者はありませんでした。

最後に、今後の予定についてですが、こちらも、第2号議案でご説明したスケジュールと同様となります。工事着工時期については、早ければ年内に着手可能となります。

以上で、第5号議案「西中山茨廻地区計画の決定について」、説明を終わります。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

伊豆原会長

ありがとうございました。

ただいまのご説明に対して、何かご質問、ご意見ございませんでしょうか。

はい、どうぞ。

中垣委員

ご説明のとおりで結構でございますが、説明の中に、放棄地であったということで、そのとおりパイプラインが周囲の道路に入っておりますね。その辺の交通量は、恐らく多くなるというふうに見込めるわけですね。工場が建っていると、どうしても大型車が入ってくるんじゃないかということがあられるわけですが、

そういうのの個々については、どんなふう考えておりますか。

伊豆原会長

今のご質問はR419ではなくて、あの周囲ですね。

はい、どうぞ、お願いします。

事務局

ここが、豊田の藤岡インターになりまして、主な進入道路は、ここに1本市道がございます。これにつきましては、9.5メートルの歩道つきで、改良して、この開発と合わせて、この部分も直すということで、この開発を認めていただいております。

パイプラインは、この道路の中に入っているのでしょうかね。この道路ですかね。ですから、道路の占用で、その下にパイプラインが入っているのであれば、当然、そういう車の荷重については、十分、その時点で占用の許可の条件としてやられておりますので、その点をご安心いただいて構わないと思っております。

中垣委員

それでよろしいわけですが、ご存知のとおり、高齢化が進んでおりまして、藤岡には、ああいう農地がほかにもかなりあるわけですね。

藤岡の南から開発が進んでいくかなという状態にあります。あそこは説明にもあったかと思うんですが、万博の駐車場だったわけですね。以前から開拓ということで、高町とかいうところの人たちが購入されたんですね。ところが、土地が悪い。その作物に対してやってないというような状況であって、緑の中という説明もありましたですが、そこら辺も考えておっていただけるわけですね。

事務局

今は、耕作放棄地になって、本当に砂漠みたいな形になってますが、今回の計画で、周辺に広いところでは30メートルぐらい、狭いところでも5メートル以上の緑地をつくるということで、この工場ができるに当たっては、かなり緑の復元がなされるはずだと、私

どもは考えておりますので、この計画も何とか進めていきたいと考えております。

中垣委員

経済不況の中、工業がどんどんと発展していく状況では、今はないような気がしますけれども、計画は立てられて進んでいくというふうに見ていただけますよね。工場は。はい、ありがとうございます。

伊豆原会長

ありがとうございます。
ほかにいかがでしょうか。
はい、どうぞ。

近藤委員

確認させていただきます。さっきのアクセス道路ですけれども、9.5メートルに整備するという話がありましたが、これは、この計画の実効性とほぼリンクして整備されていくのかどうか、それを確認したいんですが。

伊豆原会長

はい、お願いします。

事務局

ごめんなさい。ちょっと訂正させていただきます。
9.5メートルと言いましたけれども、申し訳ありません、9メートルでございます。
9メートル道路、この道路が一部、9メートルに満たないところがございましたので、それについては、開発者の方で整備をして、市に帰属するという話で、この開発を認めるという話し合いがなされた上で今回、地区計画を挙げさせていただいたということでございます。

伊豆原会長

近藤委員、よろしいですか。はい、ありがとうございます。
ほかにいかがでしょうか。
それでは、ご意見、ご質問ないようでございますので、採決に移らせていただこうと思います。よろしいですか。
それでは採決させていただきます。

第5号議案「藤岡都市計画 地区計画の決定について（西中山茨廻地区計画）」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たいと思います。

（全員挙手）

はい、ありがとうございました。

それでは、挙手全員ということで、原案どおり承認することに決定いたします。

続きまして、ちょっと戻っていただいて、第4号議案「豊田都市計画 地区計画の決定について（猿投野入地区計画）」を、事務局からご説明をお願いします。

事務局

第4号議案「猿投野入地区計画の決定について」、説明させていただきます。

この案件は、豊田都市計画の工業系の地区計画で、豊田市決定案件でございます。

お手元の議案書では、36ページから41ページまでとなっております。説明は、前方のスクリーンを、引き続き使わせていただきます。

画面上、赤線で囲まれた地区が、猿投野入地区計画を定める位置です。豊田藤岡インターに隣接し、県道深見亀首線沿いの約1.4ヘクタールの区域となります。

こちらが現況写真です。

地区西側には、優良な農地が広がっています。当該地区は、かつて山林分譲が行われ、現在は土地利用されずに放置されています。

こちらが、都市計画マスタープランの工業地の土地利用方針です。

猿投野入地区計画は、こちらになります。

豊田藤岡インターチェンジ周辺の工業系の土地利用を進める産業誘導拠点として、位置づけられております。

次に、市街化調整区域内地区計画制度を利用できる地区の要件ですが、豊田藤岡インターチェンジに近接しており、インターチェンジ周辺型に該当します。

次に、計画書の内容について説明いたします。

地区の目標は、生産・物流拠点として、周辺の自然環境と調和した緑豊かな工業地の形成を図ることです。

土地利用の方針としては、周辺の自然環境や住宅地の環境の保全を図りながら、産業廃棄物処理施設は立地規制します。

こちらが、猿投野入地区計画の土地利用計画図です。

黄色で示していますのが、約9,000平方メートルの工業用地です。

外周に黄緑色で示しています緑地、こちらが、幅が5メートルから約20メートルとなります。周囲を緑地で囲むことにより、緑豊かな工業地の形成を図ります。

水色で示していますのが、調整池です。赤色で示していますのが、擁壁です。桃色が、進入道路です。青線で示しています地区西側の県道深見亀首線から乗り入れする計画としています。

地区計画では、これらのうち、緑地、調整池を地区施設に位置づけます。

次に、建築物等の用途の制限や、建築物の規制に関する建物ルールについて、説明します。

建築物の用途は、製造業に分類される工場及び物流施設に限られています。

この建築物の用途制限で、産業廃棄物処理関連の立地も規制します。

建ぺい率は60%、容積率は150%、最低敷地面積は3,000平方メートルとなっております。

工業用地は、約9,000平方メートルとなっておりますが、接道要件などを考慮しま

すと、地区計画区域内に立地が可能となる企業数は1社もしくは2社となります。

また、高さの最高限度は25メートルとし、景観や日影など、周辺環境に配慮して決めました。

壁面後退は、建物の外壁から敷地境界線までを2メートル以上とします。さらに、道路境界線までの距離は4メートル以上とし、通風や防災に配慮した、ゆとりある土地利用とします。

次に、都市計画決定の手續に関して、これまでの経緯をご説明いたします。

地区計画の原案を作成するにあたり、周辺地区の住民に対し、説明を行っています。

平成21年4月26日に、25名の地区住民のご参加をいただき、地区計画の内容について説明させていただきました。

次に、縦覧状況について説明いたします。

都市計画法第16条に基づく縦覧を、平成21年6月10日から6月24日まで、都市計画課で2週間行い、縦覧者は3名、意見書提出はありませんでした。

続いて、都市計画法第17条に基づく縦覧を、平成21年7月10日から7月24日まで、都市計画課で2週間行いました。

縦覧者、意見書提出者いずれもありませんでした。

最後に、今後の予定についてですが、こちらも第2号議案でご説明したスケジュールと同様となります。

工事着工時期については、早ければ年内に着手可能となります。

以上で、第4号議案「猿投野入地区計画の決定について」は説明を終わりますが、ここで委員の皆様にご報告がございます。

関係機関協議において、矢作川沿岸水質保全対策協議会ならびに矢作川漁業協同組合より、ご意見をいただいております。

大規模開発においては、昭和52年より、両団体の開発事業に対する同意が必要となっております。

両団体からの意見は、「猿投野入地区は土石採取事業の跡地であり、開発が行いやすいため、緑地が回復される前に開発が行われてしまうのではないかと。また、周辺においても、現在、土石採取事業を行っており、地区計画制度を用いた開発が進んでしまうのではないかと。」という内容です。

この意見に対し、豊田市としては、「猿投野入地区における土石採取事業は事業後17年が経過し、一定の回復が図られたこと、さらには、接道要件からも周辺において新たな開発を助長することは考えられないため、当該地区計画を進めることは問題ない」と判断しましたので、今回、この議案を付議させていただきました。

以上が、第4号議案猿投野入地区計画の決定に関する報告事項となります。

それでは、第4号議案「猿投野入地区計画の決定について」、ご審議のほど、よろしくお願いたします。

伊豆原会長

はい、ありがとうございます。

ただいまの事務局からの説明について、何かご意見、ご質問ございませんでしょうか。

長崎委員

豊田加茂農林水産事務所ですけれども、ただいまのお話をお伺いしまして、矢作川沿岸水質保全協議会とか、矢作川漁業協同組合は、まだ調整が続けられている最中というふうに理解させていただいてよろしいですか。

そういう形になりますと、また私たちの方も、特に漁業協同組合との調整というのは、漁業調整と言う形で、検討の中で必要になってまいりますので、立場上、まだその調整が済まない間については、私としては、別に反対というわけではないんですけれども、可否について、明らかにさせていただくというのは保留させていただきたいと思いますので、その点、ご理解いただきたいと思います。

また、同意に向けて、矢作川沿岸水質保全協議会は、昔から矢作川の水質保全をやっていくために、緑を活用して、自然な形での水質保全というんでしょうか、いろいろな工夫をされておりますので、取り入れられるようなご意見なんかはできるだけ参考にして、ご検討をいただきたいと思います。

ちょっと質問になりますが、何か、その際に検討過程かと思いますが、計画の運用指針について、何か、ちょっともう少し細かく記載した方がいいんじゃないだろうかというお話が、市の中でもあったというようなふうに聞いておりますが、それについては、何か変更あったんでしょうか。

伊豆原会長

事務局の方、よろしいでしょうか。

はい、お願いします。

事務局

今、ご質問に対してでございますが、まさに事務所とは、農林漁業調整の一環ということで、そういったお話も進めさせていただいております。

後ほど、私どももこの審議会にご相談案件としてあげようと、今、考えておまして、その中で、ちょっとご審議をいただけたらと思っております。

したがって、今回、個別の案件といたしまして、先ほど、所長がおっしゃられたように、今後も引き続き協議をさせていただきたいと考えておりますが、今回の案件に関して、土石採取事業の助長を促すような地区計画ではないと考えましたものですから、今回、付議させていただいたというような状況でございますので、その点について、ご理解をいただきたいと思います。

以上でございます。

長崎委員

大体、状況はわかりました。

ただ、先ほど言いましたように、繰り返しになりますが、同意に向けて、よろしく調整のほどお願いします。

本日、私、ちょっと立場上、保留させていただきますので、よろしくお願いします。

伊豆原会長

ほかにいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

片木委員

この周辺の土石採取事業の現況はどうなっているのでしょうか。

伊豆原会長

はい、お願いいたします。

事務局

これが野入1.4ヘクタール、これはもう17年前に、もう既に土石採取が終わって17年がたっているところですね。

現在、この航空写真でもございますように、この東側で、実は土石採取事業が行われております。

こちらの方も土石採取の、今、案件が上がっているところがございます。それが今の状況でございます、これは、豊田多治見線、国道419号のバイパス道路になります。

今はこういう状況ですね。

片木委員

この周辺では、もう他にはないのでしょうか。

事務局

これ、藤岡インターでございます。これが、国道419号のバイパスですね。万博に合わせて、一部、供用開始して、このようにパークアンドライドの方に進入しました。

それから、ここに、県道深見亀首線ですか、そこの方にもアクセスするように道路ができておまして、ここと、今回、ここですね。周りは、造成地としては、このあたりがございます。それから、この上の方にも、ちょっと土石採取現場の方が見受けられます。それと、一部、ここでも、この航空写真で見ると、土石採取現場が一部あります。

ここは、こんなような状況でございます。これは、藤岡インターの周りだけでございます。

片木委員

そうしますと、この土石を採取した跡を、豊田市は長期的にどのようにしていくのか、基本的な姿勢をどのようにとられているのでしょうか。

事務局

まさに、両団体ともに、この地区計画と関連して、土石採取事業を助長するんじゃないかという、そういう心配をされているというところがございます、私どももその懸念は、

現段階では持っております。

だから、何らかの対策は今後必要だろうと考えておりますが、現在、この案件につきましては、先ほど来、述べさせていただいたような理由で、上げても支障ないんじゃないかということで、今回、上げさせていただいております。

ただ、今後、両団体とは協議を重ねていって、その打開策に向けて、豊田市としての方針を決めていきたいと思っております。

土石採取事業の跡地をどんどんやるという話を、豊田市が積極的に進めるのではなくて、このインター周辺で、ちゃんと道路に接続した土地については、工業系の土地利用の転換を図ってもいいんじゃないかと。

ただ、繰り返しになりますが、両団体がおっしゃるように、それに伴って、逆に土石採取が助長されるようなことがあってはならないという意見には、私どもも賛同しております。ただ、その取扱いについては、この運用指針の中で、もう少し検討を加えて、見直しをしていきたいと考えております。

以上でございます。

片木委員

もう1点だけ、お願いします。

土石採取を、まだ隣接の土地でやっており、そのアクセス道路が、本地区へのアクセス道路と非常に近接したところにあります。土石を採取している傍で、工場を建てるには、業種がかなり限られてくるのではないかという気がいたします。

土石採取のためにダンプカーが出たり入ったりするわけで、そのアクセス道路が、工場へのアクセス道路と非常に近接していますね。

事務局

ここの土石採取現場は、この区域の道路わきで、土石を取っておるということですね。

今回は、ここに緑地をとりながら、この部分での進入道路として、計画をされているという話でございます。

これが、何か問題が。

片木委員

そこに誘致する企業の業種がかなり制限されるのではないかと思うのですが。

事務局

ここですか。ここは、地区計画の整備計画の中の用途の制限がありますように、製造業及び物流の企業しか入ることができません。それで、まだ企業は決まっておりますけれども、そういう制限をさせていただいて、誘致していきたいと、ということでございます。

伊豆原会長

ほかにいかがでしょうか。

今の長崎さんからのご発言もございましたが、いかがでしょうか。採決に移ってもよろしいでしょうか。

それでは、採決させていただきたいと思います。

第4号議案「豊田都市計画 地区計画の決定について（猿投野入地区計画）」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たいと思います。

（多数挙手）

挙手多数ということで、原案どおり承認することに決定いたしますが、先ほど、長崎さんのご意見を尊重していただきたいというふうに思いますので、よろしく願いいたします。

なお、先ほどございました、土石採取事業ということと、地区計画との関連につきまして、事務局より相談事項がございます。

事務局より説明をお願いしたいと思います。

事務局

第4号議案において報告させていただきました土石採取事業について、付議案件とは別に、地区計画制度自体との関連として、改めてご意見をいただきたいと思います。

矢作川沿岸水質保全対策協議会並びに矢作川漁業協同組合より、地区計画を活用した開発を目的に、土石採取事業が増加するのではないかとご意見をいただいております。改めて、ここで土石採取事業について、説明させていただきます。

土石採取事業とは、砂、砂利、岩石等を採取するための土地の地表面に対する人為的改変行為のことです。

土石の販売や処分、鉱物採掘、宅地造成等に伴う土石搬出などがあります。豊田市においては、開発区域の面積が1,000平方メートル以上のものにおいて、指導を行っております。

画面に一覧表がありますが、平成19年度以降の過去3年間の土石採取事業の協議件数は、合計で37件、面積は約22ヘクタールとなっております。

こちらは、市内で実際に土石採取事業が行われている状況です。

こうした土石採取事業の後、地区計画の制度を活用した開発を許容すると、そのことが土石採取事業自体の増加につながるのではないかとというのが、両団体からの意見です。

この両団体からの意見に対し、豊田市の見解を説明させていただきます。

豊田市としては、本日、この場をお借りいたしまして、委員の皆様のご意見をいただき、そのご意見を参考に、市街化調整区域内地区計画運用指針の見直しを含め、土石採取事業跡地の取扱いを検討してまいりたいと考えております。

この両団体からの意見と、豊田市の見解に関しまして、ご意見を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。

伊豆原会長

今の事務局からご説明ありましたが、皆様のご意見をいただきたいと、こういうお話

でございますが、いかがでしょうか。ご意見、どなたかございませんでしょうか。

はい、どうぞ。

長崎委員

運用指針の見直しといいますと、まだちょっと、私も具体的な案はないんですが、運用指針の4の地区施設等に関する事項なんかで、何か、少し、土石事業が終わった後の施設なんかでも、本来でしたら、現状回復ですよ。新しい開発を認めたと。だけど、新しい開発をしたんだけど、現状復旧と同等の、緑地の保全というんでしょうかね、できたようにしましたよということを、明確にしようということを検討するという方向なんですか。

伊豆原会長

はい、事務局どうぞ。

事務局

具体的な内容についてはまだ決めておりませんが、今、委員おっしゃられますように、やはり除外区域などで、こういった土壌が、例えば運用指針の5ページになります。除外区域等という、こういった内容を細かく記載させていただいておりますけれども、簡単に言いますと、こういったところで、今後、発生するような土石採取事業の跡地については、やはり助長するおそれがあるものですから、そういったことについての一定の期間の制限をつけるとか、原則禁止ということになるのか、ちょっとこの辺については、まだまだ議論するようなことがあるかと思えます。そういった内容にするとか、もうちょっと前段の目的、背景、運用指針の中身も含めて、一度、全体を整理をさせていくような方向で検討してまいりたいというふうに考えております。

よろしく願いいたします。

伊豆原会長

よろしいですか。いかがですか。

事務局側の意見ですが、今のお話は、前段の基本事項あたりで整理しておきましょうと、こういうことですか。

はい、お願いします。

事務局

基本事項に書き加えられることがあれば、基本事項にも書き込みますし、それから、先ほど4つほど言った、この除外区域ですね。農地の話だとか、地すべり等防止法の関連も、この除外区域がございましたので、そちらの方で何らかの記述を、今後、検討していきたいと、そういうこと。両輪でちょっといきたいなと思っておりますので。

伊豆原会長

先ほど、長崎委員のおっしゃったように、いわゆる現状復帰して、それが何年かたった

ことによって、いよいよ復旧したと認められた場合、何かそういうような条件つきを考えておられると、こういうことですか。

事務局

そうですね、はい。

伊豆原会長

いかがでしょう。

はい、中垣委員、どうぞ。

中垣委員

土石採取というのは、これはないことはないんですね。あるんですよ。知らないうちに開発が始まって、土石をここから取っとるわなというようなことがあるんですけども、これ、市の方で指導するというような範囲というか、処置というのはあるんですかね。

伊豆原会長

それでは、事務局、お願いします。

事務局

豊田市においては、開発審査課で指導要綱を持っておりまして、1,000平方メートル以上の開発に対しまして、指導要綱に基づいて、事前協議も含めまして、かけさせていただきます。

ただ、許可については、これは愛知県の許可になりますので、豊田市としては意見聴取も含めて、事前協議の方はあげているという、そういう要綱になっております。

中垣委員

それじゃあ、小さい事業なんかは、指導できないという感じですか。

事務局

そうですね。そういうことになります。

豊田市の方にあがってこないという形に。

中垣委員

農道なんかをよく使う件があるんですよ。農道を使って土石を運んでおるというような。それも、面積によって指導ができるということですか。

事務局

ですから、1,000平方メートル以上に対しては、指導要綱に基づいて指導させていただきます。

中垣委員

ああ、そう。

伊豆原会長

よろしいでしょうか。若干、その部分が、言い方は悪いですが、網の目の粗さと言いますか、そういうところが出てしまっている感もなきにしもあらずという感じが。はい、どうぞ。

磯部委員

1,000平方メートルでご心配なら、もっと狭い面積でも、これから指導していくとか、1つの。

どうせ、市がつくる要綱があるんだったら、そういった配慮も必要かなと。気にされるんであれば。

もう1,000平方メートルで決まったから、もう動きませんということは、何か変だなと思いますので。その辺、また考えていただければ。どの辺の開発行為まで面倒みるのかというのが、ちょっと。いろんな関係者がご心配されてるんなら、そういうことも配慮された方がいいかなと思います。

事務局

合併当初に、ある一定の規模、県基準に基づくものというのは、当然、新市においても、市が引き継いでやってきました。

これまでどおりの小さいものにまで、当時、支所を通じていろいろやれた、それぞれの経緯はあるようです。しかし、それまで全部含めて、一括でということまで、そこまでのまだ準備ができてない。そこについては、今後、本当にそれが必要であるというところであれば、検討していくということになるかと思うんですが、現時点では、一定規模のものについて、やはり影響が大きいですから、それについては、本庁の方で開発審査という形で指導します。

ただ、それもどちらかと言うと、採択基準に合えば、それをとめることはできませんので、土石採取といっても、それはガラスの原料から、非常に資源を発掘するという一方で、単に土を取るといようなものから、そういうものまで含まれますので、その辺は今後とも、一定規模のものについてはやっていきますが、ちょっと小さなものまで、いろいろそういうものが問題を起しているというようなことは耳には入ってまいりますが、そこまで今、ちょっと具体に対応までができてないというのが現状です。

伊豆原会長

開発審査課といいますか、そういう担当部署のところ、こういうことが起きているということは、把握はしておられるということですか。

事務局

把握って、そういうような苦情的な意味で、何とかできないのかというような話がある

のは事実です。

伊豆原会長

他市の団体からのお話だとすると、そういうところを、かなりチェックをし、指導していかないと、結局、地区計画そのもので調整してしまうということになるのかどうかです。こういった地域が、いわゆるこういう工業地のような形で申請された場合に、都市計画課としては、地区計画のこの運用指針で網をかぶせたいということです。いわゆる指導要綱の形をとっていきたいと、そのような方向でこの指針を整理、見直しをかけたいと、ということだと思えます。

そこら辺で、何かご意見ございませんですか。

はい、お願いします。

磯部委員

地区計画というのがどういうものかと、いろいろ議論があるんですけども、要するにゆるくすればゆるい地区計画ができますし、厳しくすれば厳しい地区計画もできますので、地区計画の制度を使うから、何でもできるような雰囲気がないと思うんですね。

ただし、それも財政、いかに厳しく、厳しい目の計画をつくっていくかということだと思えますので。

だから、最初のご心配のように、地区計画だからというのは、何か心配していいかなとは、私は思います。

近藤委員

回復緑地が再生している割合を、どういうふうに判断するかということを考えなきゃいけないと思うんです。

伊豆原会長

そうですね。

近藤委員

年数だけでは、全然だめだと思うんですね。どれだけ復旧されているかという、その判断をどれくらい持つのかというようなことを考えなければいけない。

伊豆原会長

そうですね。放置して何年では、ちょっと困るわけですから。

事務局

確かに年数がたてばいいのかというだけの問題じゃないと思うんですね。いかにそこが保全されるか、回復されるかということが大事であって、本当にそこが地区計画としての必要なところであるなら、むしろ早く地区計画をかけて、本来の形を早くつくり上げた方が、その方が回復を早める形になっていいのかもしれないということだってある。

だから、その辺も含めて、かなりこれは難しい検討をしなきゃいけないなと考えています。

伊豆原会長

今回、こういうご意見をいただいたということでは、これからのこういった土石が採取されたところでの整備と言いますか、そういうところについて、視点を持つ上では、逆に言えば大変いいご意見をいただいたわけでございます。

そうすると、今、ご心配になっているようなお話だとすると、この次に、すぐにこういうところがどんどん出てきてしまうというようなことがあるとすると、この見直しのお話を随分早めに対応しなくてははいけない。

今、調整監がおっしゃったように、そういった次のあたりを見据えながら、この見直しの指針をもう1回整理していくということになると、時間的な制限もあるかと思うのですが。

それほどすぐということとは、見通しがなければこの都計審の中でまた議論していただくということも可能かなと思うのですが、そこら辺、見通しは何かお持ちでしょうか。

はい、お願いします。

事務局

今、いろいろ意見いただいておりますけれども、この私どもの都市計画の見解として上げさせていただいている内容について、できれば今年度をめどに、方向を見つけて、できれば、本当はもっと年内といきたいんですけれども、早くて年内、遅くとも今年度中には方向を見つけて、この内容について見直しをしていきたいという意気込みで、協議の方、させていただきますので、よろしく願いいたします。

伊豆原会長

私が思っているのは、昔は軽石とか、けい砂とかがあったりして、それに対して、ほかの市町もいろいろおやりになっているところがあたりしますよね。特に、お隣の瀬戸市では、けい砂とか粘土をとって、ある意味では、グランドキャニオンだなんていう人もいますが、そういうようなところでの対処の方法とか、周辺では、こういった土石や、土を取った跡について、いろいろな利用形態があると思うのですね。資源という意味でいってもです。

そういう意味で、瀬戸、それから東濃地区も含めて、いろいろこういった事業がされていると思いますので、ぜひ、そこらあたりの市町の方の対応とか、そういったものも、早めにヒアリングなり、調べていただいて、そういったものを参考にしながら、ある意味では、豊田方式をつくっていくということのも大切ではないかと思います。

そういう勉強を含めて、先ほど、課長がおっしゃっていただいたように、早ければ年内に、遅くとも年度内には、こういった指針の、新しい考え方をつくっていただくということにしたいと思います。

ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

岩城委員

土石の採取というのは、今も継続的にやっていて、跡地を考えるのと、それから現在の進行と、どういうふうにやっていったらいいのかなと。

事務局

その次には、そうやって次の開発するということは、基本的な採掘が終わってないとやれませんので。採掘中のところを地区計画を入れてというわけには、それはいかないと思うんですね。

ですから、基本的には、終わったところということですが、終わったところというのは、通常、採掘跡地というのは、現状回復、植栽をしたりして、回復しなきゃいけないという条件のもとにやられているんですが、なかなかそれが、いろんな業者さんもおられて、うまくいかないケースもある。

しかし、じゃあそうしたのも、すぐ木は大きくなるわけじゃないものですから、当然、その間に雨降ったり、ちょっとした災害なんか起きると、そんな木なんか一気に流れてしまったり、いろんな荒廃した状況をつくり出してしまうということはあるわけですね。

そういうことが、多分、問題視もされるんでしょうけれども、むしろじゃあ、そういうところであると、その後の、本当に必要なところへ住宅地、工業地が必要であるとするならば、そうしたものをきちっと、急いできちっとした形のものを、次のものとしてレベルアップした方が、より自然を守る格好になるんじゃないですかというような見解も、私なんかはそういう見解を持つんですが。

だからと言って、むやみにそれをどんどんやっていいという話ではないんでしょうけれども、その辺のバランス。

したがって、やはり、あくまで、そういった採掘跡地というものが対象になるというご理解でいいと思うんです。

伊豆原会長

岩城委員、よろしいでしょうか。何となくわかりにくいですか。

岩城委員

いや、何か進行形のものに対してのものの考え方も、きちんとした方がいいんじゃないかなと思ったものですから。

伊豆原会長

そうですね。それについては、一度ご検討いただきたい。今のご意見は、要は進行中というところ、この都市計画課の中でやれるかどうかというのは、少し検討する必要がありますが、御意見として承っておいて、その開発審査課なり、関係部局の方と、今日のご意見を参考にして検討いただくと、大分いいのではないかなと思います。

ぜひ、よろしく願いいたします。

ほかにいかがでしょうか。

中根委員

一定規模のものについては、当局は把握して、しかるべき対応をしておるといふふうに思います。問題はやっぱり、小さなものだというふうに、先ほど中垣委員が言われたように、だと思ふんですけれども。

一方では、採石法に準じてやっておみえのものを、どうのこうのということはないんですけれども。

特に山間部、中山間地へ行きますと、平坦なところがないということで、例えば、地域の公会堂とか集会所とか、そういうものを目指して、そういう方法で将来はということなのでやってらっしゃるところは、結構、僕はあるような気がするんです。

そういうものまで規制をかけて、あの人はだめですよということは、なかなか言えないかなという感じが、私はするんです。

僕も山側に住んでますので、そういうところは現実に、今、目の前にありますので、そうしたものをどうするのかなというような感じを持っております。

それはそれとして、議論は対象になっていくということなので、それはいいんですけれども。

これとはちょっと、少し外れていっちゃうけど、いいかなと。

きょうも市長が冒頭にあいさつされて、その法が変わっていくよと。変わっていくだろうと。都計法も変わっていくだろうということがありますが、市街化調整区域が、根本的には昭和45年ですか、施行されて、豊田市はこれだけ発展してきておるのに、いまだにその法に基づいてまちづくりをやっているということ自体は、私は非常に、むしろ問題だなと。これだけ発展して、42万都市になっているのに、昭和45年の人口、まだ半分にも満たない時分の法を適用して線引きをやっておるわけでしょう。

それで、開発審査課が、開発の要求が出てくると、そこだけ市街化区域というのか、やっているわけで、本当に虫食いになってやっていくわけですよ。

そうこうしているうちに、都市計画法の中で市街化区域に入れたところが、動線も何もなくて、穴があいて使えないというような状況がいっぱいあるので、私は平成22年に法の見直しがあるということがあったわけですが、本当にまちづくりをやっていくなれば、僕は、一番チャンスは、合併のときにそれをやるべきだということを思ったんですけれども、何かしらないけれどやらなくなってきちゃったということが、私は非常に問題だと思うので。

あと、今から10年先、あるいはこの法が変われば、どうなってくるかわかりませんが、いまだに市街化調整区域にしておいていいところがある。

例えば、消防署のある辺りなどは、調整区域でしょう。もう市街化になっているんですわね。こういうところが、もう早く市街化に組み入れてあげて、もう先行投資でインフラ整備したんだから、税金をいただきますよというようなことを、やっぱりこの審議会で僕は議論してほしいと思うんですよ。

当局が具申をしてきたものだけじゃなくて、本当の審議会の意味は、そのことを我々はやっていく、議論していく場であって、大変恐縮ですが、市長から具申されたものだけをこうやって議論するだけが、この審議会ではないと、私はかねがね思っております

ので。

その辺のところ、委員の先生方、ぜひ昭和45年の法をそのままやっていくことが、本
当にいいかなと。豊田市のまちづくりはどうしていくんだということを、根本的に1回、
その土地利用を見直すべき時期じゃないかなという部分も、ぜひ発言があってしかるべき
かなと私は思っておりますので。

ちょっと蛇足になりまして、当局の方には耳が痛い話だとは思いますが、やはり
それは考えていくべきだと思います。

伊豆原会長

ありがとうございます。

何か、お答えできる範囲でも結構です。

事務局

きょうは、そういうものの準備もしてませんけれども、光岡委員が都計審の委員でおら
れたときに、中根委員と同じことをおっしゃってまして。市長が諮問したことだけ議論し
とってもしようがないじゃないかという、まさに同じことを言われておられました。

それで、前回だったか、前々回に、また諮問された内容じゃないことで、ちょっと意見
を紹介させていただいて、委員から意見いただいたこともあります。

一度、そういう意見、その前からいただいておりますので、また委員の方に、こんなことを、
意見をいろいろ議論したいということ、ちょっと聞き取りをさせていただきまして、そ
れでまた私どもの方で、その材料をちょっと準備して、諮問、答申という形じゃないんで
すけれども、豊田市の都市計画のあり方みたいなことを、今後、都市計画審議会の中でご
意見を今後いただけるような機会をつくっていきたいと思いますので、よろしく願いい
たします。

伊豆原会長

ぜひよろしく願います。

実は、地区計画というと、都市計画の範囲なんですけれども、今のように、土石採取の
話になりますと、これは都市計画の範囲から少し逸脱するかもしれませんが、こう
いう議論をいろいろなところでやっていく必要があるだろうと思います。

今、中根委員がおっしゃったように、こういった議論だけでなく、基本的に、都市計
画の中で、私もそう思うのですけれども、用途容積の話、用途地域の話とかいうのも含め
て、果たして、本当にその12個の区域まで決めていくのが、全部、これはルール上そう
なっておりますけれども、どこまでが効果があったのか。今おっしゃったような議論をし
ていこうとすると、少しそういった、いわゆる都市計画制限といいますか、そういったも
のが、まちづくり、都市づくりの中でどれだけの効果があったのか、またはあまり効果が
なかったのかどうかという、そこらあたりを、やはり一度立ちどまってというか、まちづ
くりは立ちどまるわけにいかないですけれども、やっぱりどこかの時点で、一度、そうい
うのを見返してみることも必要だと思います。

今、PDCAとよく言われるチェックの部分ですね。そこらあたりの議論も、中根委員

のご発言を聞いていて、私も、どこまで効果があって、どこまでのことがやれたのかといったところを、ひとつ整理していくことも重要というふうに思っております。

ぜひ、そんなものを少しつくっていただいて、また事務局の方と相談しまして、ちょっと資料がうまくつくれるかどうかわかりませんが、そんなことも含めて議論のたたき台にさせていただけたらいいかなと思っております。

少し、土石採取と離れましたけれども、申し訳ありません。大変いい、基本的なご意見でございますので、お話をさせていただきました。

さて、この土石採取事業と地区計画については、市の事務局の方の見解を若干出しておいてありますので、そんな方向で、今回のこの審議会での意見ということで、後でまた議事録を整理していただきたいと思いますがよろしいでしょうか。

議事録は、各委員の皆さんにお渡しいただけると思っておりますので、またまとめさせていただきます。審議会の意見ということにさせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

ありがとうございます。それでは、確認しておきますが、今のこの見解につきましては、皆さんに確認をしていただいて、審議会の意見ということでまとめていきたいと思っておりますので、よろしくをお願いします。

ありがとうございました。

さて、何か事務局の方でありますか。

事務局

大変、貴重なご意見ありがとうございました。

この土石採取事業の問題に関しましては、この運用指針見直しなど、今後、調整を図ってまいりたいと思っております。

どうもありがとうございました。

伊豆原会長

それでは、これで本日予定されておりました全議案について、委員の皆さんからご承認をいただきまして、議事を終了させていただきたいと思っております。

貴重なご審議、ありがとうございました。

本日、ご了承いただいた議案につきましては、市長に後で文書で答申をさせていただきたいと思っておりますので、よろしくをお願いします。

それでは、きょうの議事につきましては、事務局にお返しします。

8 その他

事務局

ありがとうございました。

今回の審議会は、これで終了となりますけれども、そのほか、審議会全般を通じてのご質問だとかご意見ございましたら承りますが、よろしかったでしょうか。

中垣委員

きょうの議題が5つあったわけですね。1、2、3が宅地造成の関係ですよ。この藤岡の宅地造成は、ちょっと足踏み状態になってきたわけですね。

1、2、3でこういうふうに決定してやっていくんだという話ですが、需要の方ですね、逆に、そこまで関係ないかもしれませんが、どのように見てみえますかね。この経済不況の中でまだまだ増えていくという感じでしょうか。

お願いします。

事務局

昨今のこの経済、不況に伴って、例えば住宅やマンションの売れ行きが、ちょっと下がっているということがございますが、私どもは、産業用地も、それから住宅用地も、まだまだちょっと足りないなという見込みをしております。

ですから、こういうような民間の活力を活用した産業、住居用地を確保していきます。

これとは別に、まだ駅中心のまちづくりも進めていこうということで、若林駅だとか四郷駅だとか、そういうところでの計画的な市街地もやっていこうと思っております。

豊田市としてはそう思っているのですが、社会の動向としては、やはり勢いが落ちていきます。浄水地区の区画整理の保留地の売れ行きが、若干ちょっと落ちてまして、ちょっと心配ではありますが、計画的に良好な住宅地を、事業者に安価に提供していただければ、需要はまだまだあるんじゃないかなと、このように思っております。

伊豆原会長

非常に結構なことで、いいですね。

時々、そういったご報告いただけますか。そういうふうにしていただいたらよろしいかと思えます。よろしくをお願いします。

事務局

ほかにはよろしかったでしょうか。

最後に、事務局よりご連絡させていただきます。

本日の会議録につきましては、事務局の方で原稿を作成しまして、まず、出席委員全員の方々に送付させていただきます。

ご自分の発言内容等をご確認をいただいた後、不正確な用語等がございましたら、事務局にご連絡いただくということになります。

委員の皆様全員に確認していただいた後、事務局が指摘された箇所を修正しまして、本日の会議録署名者でございます近藤委員、中根委員、そして伊豆原会長に署名していただきますので、よろしくお願ひいたします。

続いて、次回、第3回目のこの審議会でございますけれども、12月21日月曜日午後3時から、この会場にて予定させていただきます。

皆様方には、あらためてご案内させていただきますので、よろしくお願ひいたします。

ありがとうございました。

それでは、最後に閉会の言葉を、都市整備部調整監の加藤より申し上げます。

9 閉会の言葉

加藤都市整備部調整監

どうも皆さん、長時間にわたりまして慎重なご審議、ありがとうございました。

私自身、前回ちょっとほかの案件で出席できなかったんですが、今回から皆さんと一緒に、また事務局の代表ということでおつき合いさせていただきますので、よろしくお願いします。と同時に、きょうは5つの議案について、ご採択いただきましてありがとうございました。1点目につきまして、土石採取事業との絡みについても、これは直接、関連があるものではないだけに、その辺の整理は非常に難しいし、また重要だと思っております。

事務局の方もその辺をしっかり整理して、皆さんにも納得いただく。また、それをつくるに当たっては、個々に委員の皆さんにご相談することが多々あるかと思いますが、そんなご支援もいただきながら、その辺の整理もあわせてやってまいりたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。本日、第2回の豊田市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。

どうもありがとうございました。

事務局

それでは、これもちまして、すべて終了させていただきます。

駐車場の券をお持ちの方は、事務局の職員までお申し出ください。

あと、傍聴席の皆様方におかれましては、本日お配りしました資料のうち、次第と豊田市の都市計画以外のものは返却を願いますので、よろしくお願いいたします。

ありがとうございました。

(閉会時間 午後4時15分)

会議録署名者 議 長 _____ 印

委員 1 _____ 印

委員 2 _____ 印