

平成24年度 第1回豊田市都市計画審議会 会議録

開催日時：平成24年11月5日（月） 午後2時00分～午後3時40分

開催場所：豊田市役所 南51会議室（南庁舎5階）

出席委員：磯部 友彦 松本壮一郎 松本 幸正 谷口 功
野田 宏治 河木 照雄 光輪 龍雄 鈴木 章
加藤 和男 光岡 保之 山野辺秋夫 山田 主成
伊勢村政明（石川康夫 代理） 大原 義朗（広浜全洋 代理）
板倉 孝延 松谷 稔康 山内 勝彦 堀越富士雄

以上 18名

事務局出席者：羽根都市整備部まちづくり担当専門監

栗本都市計画課長 ほか

（開会時間 午後2時00分）

開 会

1 委嘱状伝達

○羽根都市整備部まちづくり担当専門監

第1回豊田市都市計画審議会を開会いたします。よろしくお願いいたします。

○司会

初めに委嘱状の伝達を行います。お手元資料の2枚目の都市計画審議会委員名簿をご覧ください。委員の皆様には豊田市都市計画審議会条例に基づき2年の任期で委嘱させていただいております。

今回は委員改選後の1回目の審議会ですので、市長より皆様方全員に委嘱状を渡させていただきます。よろしくお願いいたします。

（市長から各委員に委嘱状を渡す）

○司会

ありがとうございました。それでは今年度最初の審議会ですので、委員の皆様簡単に自己紹介をお願いしたいと思います。お手元の名簿の順に磯部委員からお願いいたします。

○磯部委員

中部大学工学部都市建設工学科磯部でございます。前回からの引き継ぎでございます。よろしくお願いいたします。

○松本壮一郎委員

愛知工業大学建築学科の松本です。よろしくお願いいたします。

○松本幸正委員

名城大学理工学部 of 松本と申します。同じ名前ですみません、今年から初めてですけど、よろしくお願いいたします。

○谷口委員

椋山女学園大学人間関係学部地域社会学を専攻している谷口と申します。今年からです。よろしくお願いいたします。

○野田委員

豊田高専環境都市工学科の野田宏治です。よろしくお願いいたします。

○河木委員

豊田商工会議所副会頭の河木照雄です。どうぞよろしくお願いいたします。

○光輪委員

豊田市農業委員会農業委員の光輪です。どうぞよろしくお願いいたします。

○鈴木委員

市議会産業建設委員長の鈴木でございます。よろしくお願いいたします。

○加藤委員

同じく副委員長の加藤和男です。よろしくお願いいたします。

○光岡委員

同じく豊田市議会の光岡保之でございます。よろしくお願いいたします。

○山野辺委員

同じく豊田市議会議員の山野辺です。よろしくお願いいたします。

○山田委員

こんにちは。同じく豊田市議会議員の山田主成でございます。よろしくお願いいたします。

○伊勢村代理

豊田警察署長、石川の代理となります、交通課長の伊勢村と申します。よろしくお願いいたします。

○大原代理

豊田加茂建設事務所広浜所長の代理で参りました企画調整監の大原と言います。どうぞよろしくお願ひします。

○板倉委員

豊田加茂農林水産事務所長の板倉です。よろしくお願ひいたします。

○松谷委員

豊田市区長会理事の松谷と申します。よろしくお願ひします。

○山内委員

今回初めて公募委員で選ばれました、山内勝彦です。できるだけ人の輪が広がるようにということで頑張りたいと思いますのでよろしくお願ひします。

○堀越委員

私も山内さんと同様に公募委員で今年から委員をさせていただきました、堀越でございます。よろしくお願ひいたします。

2 会長選出、会長挨拶

○司会

ありがとうございました。

それでは続きまして委員の改選に伴います、会長の選出を行います。選出につきましては、豊田市都市計画審議会条例第5条第1項に、学識経験のあるものとしてお願ひいたしました委員の中から選挙で定めるとされております。推薦により選出をいただければと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声起こる)

○司会

ありがとうございます。

それでは、どなたか会長として推薦していただける方はいらっしゃいませんか。

(河木委員が挙手)

河木委員お願ひします。

○河木委員

それでは、私よりご推薦申し上げたいと思います。中部大学教授の磯部委員を推薦いたします。

磯部先生は昨年度まで2期4年にわたりまして、当審議会の委員を努められました。ま

た、豊田市公共交通評価会議の委員であるなど、多方面から豊田市のまちづくりを熟知しておられます。こうしたことから将来の豊田市の都市計画を考えるこの審議会の会長として一番適任だと思いますので、推薦申し上げます。

委員の皆様方のご賛同をいただければありがたく存じます。よろしく願いいたします。

○司会

ありがとうございました。

会長には磯部委員が適任であるというご推薦がございましたが、他にはいかがでしょうか。

他に推薦がないようですので、採決したいと思いますがよろしいでしょうか。

それでは豊田市都市計画審議会の会長を磯部委員にお願いすることに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

○司会

ありがとうございます。挙手全員でございます。会長は磯部委員にお願いをいたします。磯部委員におかれましては会長席のほうへ移動をお願いいたします。

それではここで磯部会長にご挨拶をお願いいたします。

○磯部会長

ただいま、推挙をいただいて会長となりました磯部でございます。よろしく願いいたします。

豊田市、広い地域でございますけれども、この都市計画という分野はなかなか難しく、後で説明がございますけれども、都市計画区域というのが一番の守備範囲であります。しかしながら、昨今の地方分権という形で国とか県よりも自治体を中心になってまちづくりはやっていくのだと、そういう観点からいきますと豊田市全域を視野に入れながら考えていくということも一方で大事じゃないかなと思います。

そういうことで、この都市計画というのは、いわゆる我々の大学の授業で言うときには法定都市計画という言い方をするのですけれども、法に定められた都市計画ということなのですけれども、そういった形の進行というのが中心になるわけなのですけれども、いわゆるそこに平仮名でまちづくりといった分野ですね、そういう分野とも切り離せないということもありますので、それをいろいろと調整しながら、進行させていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

3 付議書伝達

○司会

ありがとうございました。続きまして市長から磯部会長に今回の議案の付議書の伝達をしていただきます。よろしく願います。

(市長から会長に付議書を渡す)

4 市長挨拶

○司会

それではここで市長より皆様にご挨拶を申し上げます。

○太田市長

皆さん、こんにちは。ご紹介にありました豊田市長の太田でございます。ただいま、磯部先生には大変な会長職をお世話になります。よろしくお願いいたします。

今年度はこの都市計画審議会の委員の改選期になりまして、今も委嘱状をお渡しした次第ですけれども、私もこの2月に豊田市長に就任をさせていただきまして、この都市計画審議会、初めての参加でございます。申し上げるまでもありませんけれども、この審議会は豊田市のまちづくりを進めていく上で必要な計画を定める非常に重要な審議会でございます。

今回、審議をお願いいたしますのは、生産緑地地区の変更、それと貞宝地区につきまして、地区計画の決定について、この2点についてご審議をお願いしております。委員の皆様の十分なお審議を得まして、私どもとしましても事業の実現に向けまして着実に手続を進めてまいりたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

本日はどうもありがとうございました。

○司会

ありがとうございました。市長は他の公務のためここで退席とさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

さて、今回は委員の皆様が改選されて初めての審議会になります。初めて委員に就任された方も多くいらっしゃると思いますので、議事に入る前に都市計画審議会の役割と概要を説明させていただきます。

お手元の資料の4枚目の都市計画決定の流れをご覧ください。

都市計画の決定は個人の財産や将来の生活基盤、またそこに住む住民の生活そのものに大きな影響を与えるものであります。そのために都市計画を決定するに当たっては、図にありますように公聴会や説明会などを開催して住民の意見を聞いたり、計画案の縦覧の際には意見書を提出する機会の確保を図るなど、住民の意見をできるだけ反映するような仕組みになっております。その中で都市計画審議会は専門家の方々やさまざまな分野、立場の方に都市計画の案を審議していただくという位置付けになっております。都市計画という都市の将来像を行政側だけで決定するのではなく、審議会でもよく議論していただいた上で決定するという手続が都市計画審議会ということになっております。

皆様方には2年間お世話になりますが、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは次に、審議会成立条件の報告をさせていただきます。本日は18名の委員の全員の方に出席をいただいております。審議会条例第6条第3項の規定による2分の1以上の出席をいただいておりますので、本日の審議会は成立しておりますことをご報告させて

いただきます。

それでは、これより議事に移りますので、議事の進行を磯部会長にお願いいたします。
会長、よろしくお願いいたします。

5 会長職務代理者の指名

○磯部会長

これより私が議事を務めさせていただきます。先ほど都市計画審議会会長に選出されました磯部でございます。

まず初めに議題5の会長職務代理者の指名を行いますが、豊田市都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、会長の指名となっておりますので、私から指名させていただきます。

職務代理者といたしまして、愛知工業大学工学部教授の松本壮一郎委員にお願いしたいと思っておりますがいかがでしょうか。

(「異議なし」の声起こる)

○磯部会長

それでは松本壮一郎先生よろしくお願いいたします。

6 会議録署名者の指名

○磯部会長

続きまして次第6の会議録署名者の指名を行います。会議録署名者につきましては、審議会運営規定第9条第1項に基づき議長が指名することになっておりますので、私から指名させていただきます。

署名者につきましては慣例により名簿のあいうえお順で2名ずつお願いしております。今回も同様に指名させていただきますが、板倉委員と加藤委員のお二方にこの議事録署名者をお願いしたいと思います。

よろしくお願いいたします。

7 議案審議

○磯部会長

それでは、これより議案の審議に入ります。今回の議案は2点であります。

それでは第1号議案、生産緑地地区の変更について、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局

私は豊田市役所都市計画課の池田と申します。よろしくお願いいたします。

本日の都市計画審議会では二つの議案を説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは本日の審議会において説明させていただきます、第1号議案としまして生産緑地地区の変更について、第2号議案として貞宝地区計画の決定について、以上の2議案を説明させていただきます。

それでは、第1号議案、豊田都市計画生産緑地地区の変更、豊田市決定案件について説明させていただきます。

まず初めに、生産緑地の概要について説明いたします。生産緑地制度とは、市街化区域内にある農地などの緑地機能を保全し、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度であります。こちらのスライドの生産緑地の現状の例にもありますように農地等の緑地機能としまして、公害または災害を防止・緩衝する機能、火災などの緊急事態時における避難地機能、都市生活からの緊張を緩和し健康を増進する機能があります。これらの緑地機能を計画的、永続的に保全するため、都市計画法の地域地区として指定をしております。

次に、生産緑地を指定するための要件としまして、一つ目として市街化区域内に存在する農地であること、二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。三つ目として30年間農地としての管理をすることです。

また、生産緑地に指定されることにより、一つ目として行為の制限がかかります。建物の新築や宅地造成などの行為が不可能となります。二つ目として課税制度が変わります。市街化区域内農地の宅地並み課税から一般農地としての農地に準じた課税が変わります。三つ目としまして農業支援が受けられます。市や農業委員会から生産緑地の管理のための必要な助言などが受けられます。これらを受けながら生産緑地としての管理が行われております。

生産緑地は30年間農地として管理されることが基本的な条件ですが、生産緑地の指定後に除外される場合がございます。その要件としまして、一つ目として地権者からの買い取り申し出による場合か、二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に限られます。

この買い取り申し出制度とは、生産緑地の指定後30年間経過した場合か、主たる農業従事者が死亡または故障などで農業の継続が不可能となった場合、このどちらかの理由が発生したときに所有者側の意向により、市に対して買い取りを申し出ることができる制度でございます。

この買い取り申し出が市に提出されますと、市や県などの地方公共団体が買い取る場合と買い取らない場合に分かれます。公共団体が買い取った場合は、公園や道路などの公共用地として整備されます。買い取らなかった場合は、当該農地を農業委員会から新たな農業従事者に対してあっせんを行います。その結果、不成立となったときは買い取り申し出から3カ月後に行為制限が解除され、一般の住宅などが建てられるようになります。これらのように、公共施設として整備する箇所や行為制限が解除された箇所などを生産緑地地区から除外するために都市計画の変更の手続を行うものであります。

次に、今回の変更について説明いたします。今回の変更内容は豊田都市計画における生産緑地地区の変更であります。変更内容としましては、具体的には指定箇所の除外や面積変更が伴う分筆などの実質的な変更となっております。豊田都市計画では旧豊田市で平成

4年12月に、旧藤岡町では平成22年12月に指定をしております。なお、平成22年12月に豊田都市計画と藤岡都市計画が統合され、現在、豊田都市計画となっております。

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。これから先はお手元の議案書を確認していただきながら説明いたします。議案書の2ページをご覧ください。

豊田都市計画生産緑地地区の変更としまして、面積を変更前の約61.2ヘクタールから約59.6ヘクタールに変更いたします。その理由としましては、先ほども説明しましたが、買い取り申し出により行為制限が解除された箇所や、公共施設の用地に供される箇所となります。

次に、今回の変更による団地数及び面積について説明いたします。議案書3ページの上段をご覧ください。都市計画の変更前は、平成23年1月22日告示で、団地数が386団地、面積が約61.2ヘクタールありました。今回の変更では、買い取り申し出での行為制限の解除や公共施設の用地の取得により団地ごと除外する面積が約0.8ヘクタール、団地の一部を除外する面積が約0.7ヘクタール、表示の変更で増加する面積が約0.001ヘクタールとなります。全体としましては、団地数が7団地、面積で約1.6ヘクタールが除外されます。その結果、変更後の団地数は379団地、面積が約59.6ヘクタールとなります。

次に、変更する箇所別調書であります。議案書3ページの後段となります。こちらの調書は買い取り申し出により行為制限が解除された箇所、公共施設の用地として取得した箇所を示しております。除外とは複数の生産緑地で形成された一団地全てが解除される場合であり、一部除外とは生産緑地の団地としては存続するものの、その一部のみが解除されるものを言います。

その解除要件の内訳としまして、除外による解除が位置番号の1番、2番、3番、5番、7番、8番、9番の合計で8,144平方メートルの減少となります。また、一部除外による箇所が位置番号の4番、6番、10番、11番、12番となりまして、合計で7,423平方メートルの減少となります。なお、一部除外の解除のうち公園用地の取得による解除が位置番号の6番となっております。これらの変更を合計いたしますと、変更箇所が12カ所、除外される面積が約1.6ヘクタールとなります。

次に、議案書の4ページをご覧ください。表示のみ変更する箇所ではありますが、分筆による地積訂正が5カ所あり、合計で12平方メートルの増加となっております。

次に、議案書の5ページをご覧ください。今回変更する箇所の位置を示した総括図となります。除外や一部除外をする生産緑地地区の団地を黄色の丸印で示しております。また、既存の生産緑地地区の団地を緑色で示しております。

次に、議案書の6ページをご覧ください。こちらは今回変更する計画図でありまして、変更する団地1-193団地を黄色で示しております。この1-193団地は買い取り申し出に対して買い取り及びあっせんの不成立により、行為制限が解除され生産緑地の指定を解除するものであります。

なお、この他の変更箇所につきましては議案書の7ページから15ページをご参照ください。

最後に、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24年9月12日から26日まで行った結果、縦覧者は1名でありました。案に対する意

見書の提出はありませんでした。なお、当該案件は縦覧期間に合わせて豊田市のホームページに公開いたしました。期間中のアクセス数は40件ございました。今後のスケジュールとしましては、本日の審議会を経た後、愛知県からの協議回答を受けまして平成24年12月の告示を予定しております。

以上で第1号議案の説明を終わらせていただきます。ご審議のほどよろしく願いいたします。

○磯部会長

ありがとうございました。ただいま、事務局より第1号議案、生産緑地地区の変更ということでご説明をいただきましたが、委員の皆さんからどなたかご意見、ご質問はございませんでしょうか。いろんな言葉がわからないという説明でも構いませんので、いかがでしょうか。

○松本壮一郎委員

質問というか、経過がわかればですけど、6番の公園の整備のことだと思いますが、特に何か経緯があったらご説明をいただきたいと思います。

○磯部会長

公園絡みのことですね。それを詳しくご説明ください。

○事務局

6番でございますが、議案書の11ページを見ていただきますと、真ん中辺に4-35という表示がございます。実は、今はこの中に表示はございませんが近隣公園の竹元公園という公園が都市計画決定をされております。この黄色く塗ったところについては、竹元公園の区域の中の生産緑地でございます。

こちらについては既に豊田市で買収がなされておまして、今年度、造成工事に入ります。造成工事に入るタイミングをもって生産緑地を解除するといったことでございます。

以上です。

○松本壮一郎委員

都市計画決定のほうに先があったということですか。

○事務局

そうです。

○松本壮一郎委員

前のほうを見ていますけれども、これまでが余りそういったことがなかったもので、都市計画的に生産緑地が無くなるだけじゃなくて、公園とか公共施設等の用地として有効に使えるような計画を持って進めていただけることを願っております。

○事務局

実は、生産緑地は平成4年に計画決定させていただいて、当時は約93.6ヘクタールの生産緑地の都市計画決定をさせていただいていました。

先ほど議案書の3ページを見ていただくと、現在は59.6ヘクタールということで、既に34ヘクタールも生産緑地が減少しております。実は私どもとしては、住区基幹公園といいまして、身近に歩いていける公園、それがまだ豊田市の中に約6割しかございませんので、今後、公園を作っていきたいと思っています。そこで種地になるのが生産緑地でございます。実は平成20年に生産緑地で公園の配置計画に基づいて、地域の公園になり得るべき生産緑地については、買い取り申し出が上がってくると私どものほうから出向いて行って、基本的には買わせてくださいという交渉をするんですが、残念ながら、今こういった経済情勢でなかなか買う余力もございませんので、最近は貸してくださいということで交渉に行っております。経済情勢がよくなれば生産緑地の買い取り申し出が出てきて、なおかつ市として公園の配置計画上、適地であれば買っていきたいと思っております。

以上でございます。

○磯部会長

その辺はまた経緯の説明をまとめられたら、後日、報告していただきたいと思います。ほかにいかがでしょうか。

○松本幸正委員

幾つかお伺いしたいと思いますが、今の説明と関連するのですが、この生産緑地解除の動向を教えてくださいとっております。増えているのか減っているのか、あるいは今後の見通しみたいなものも教えてくださいとっております。

それに対しまして、今、必要な公園に対しては、買い取り等々を考えるとということだったのですが、そもそもの買い取りに対する市の方針というのがございましたら、ちょっとご説明いただければなと思っております。

もともと生産緑地、先ほどご説明いただいたように永続的に都市環境とか住環境の保全を図るという目的もあったかと思っておりますので、都市計画的な位置づけとしての保全という意味合いも非常に大きいかと思っておりますので、先ほどの松本壮一郎委員のご意見にも関係しますが、その辺、ご説明いただけたらと思っております。

○磯部会長

今の段階でよろしいですか。

○松本幸正委員

今の段階で結構です。

○事務局

まず解除の動向でございます。先ほど申し上げました平成4年には93.6ヘクタールあったのが、現在59.6ヘクタールということで、34ヘクタールの減少であります。

この中で、持っておられた方が死亡だとか故障によって、行為制限の解除をしたのが34ヘクタールのうち20ヘクタールになります。こちらについては、もう既に所有者の方で土地利用が始まっているのかなと思っております。

続いて公共が買わしていただいたのが約9ヘクタールございます。これは公園、道路、あとは駐車場等の形で公共のほうが生産緑地の取得をさせていただいております。

あと、区画整理事業によって、もともと持っていた生産緑地が、減歩等で面積が減って500平方メートルを下回ったということで、自動的に解除になった、こういった類いのものが約4ヘクタールございます。

あと1ヘクタールは、今回の議案で出して頂いた、個人の方が分筆等して、地積更生をして面積が変わったということで減ったのが約1ヘクタールということで、計34ヘクタールがこのような状況でございます。

○松本幸正委員

経年的な動向というのはどうなのですか。かつ、今後どういう状況になるのかという見通しはどうでしょうか。

○事務局

恐らく高齢化が進んでおりまして、お亡くなりになったり、故障等によって、今後ますます解除に拍車がかかるのかなと考えております。

あと、買い取り申し出が出てきたときに、主としてどのような格好で買い取りするのかなということですが、新規の公園の配置計画ということで、先ほど、残りの生産緑地が379団地あると申し上げましたが、この中で54カ所、これについては新規の公園箇所、適地だと考えておりますので、申し出が出てくれば市のほうからアクションしたいなと思っています。

○松本幸正委員

基本的には若干の農地の転用というか、整備のためであれば買い取りをするというふうにお考えだということですのでよろしいですかね。ありがとうございます。

それで、今のことに関連します、これからも生産緑地の解除が増えていくという方向等もありますので、さらなる保全ということで何らかの方針を考えていただければいいのかなと、先ほどの壮一郎先生と同じ意見でございます。

新たに2点追加をお願いします。今、ご説明ありましたが、一部解除というのは分筆等が生じて、それによって一部解除ということですのでよろしかったですかね。

○事務局

例えば一部解除なのですが、議案書の9ページをご覧ください。真ん中に4-20という数字が振ってありますが、この4-20というのは一団地で設定しています。基本的には500平方メートルを超える一団地で生産緑地を決めていますので、この4-20の黄色く塗った一部が、死亡によって営農ができなくなったということで解除させてもらった、こういったことが一部解除ということなんです。

○松本幸正委員

だからハイフン以降の枝番が団地の一つをあらわしているということですね。

○事務局

そうです。

○松本幸正委員

わかりました。ありがとうございます。

もう1点だけ、こういう生産緑地というのは、もちろん土地所有者にとっても営農の意味もあるとともに、周辺の住民の方々にとっても憩いの場だとか、先ほども防災といった効果もあるということだったのですが、恐らく聞かれてないと思うのですが、こういう解除に伴って周辺の方々のご意見等々は聞いたりされているのですか。

○事務局

実は、生産緑地の解除に当たる中、基本的に私どもは都市計画の決定だとか今回のように変更させてもらう部署ですが、生産緑地法に関しましては農政課が所管なのです。基本的に農政課のほうに買い取り申し出がお亡くなりになったり、故障という理由で出てまいりますので、申しわけありません、ちょっと周りの方の、生産緑地以外の方々の声というのは耳に入ってきてないのですが。ただ、我々としては市街化区域の中の貴重な緑地空間だと思っています。いつまでもこれが残っていくものだと思っておりますので、一刻も早く公園だとか緑地だとか、そういったもので緑空間を広げていきたいなという考えはもっております。

○松本幸正委員

ありがとうございます。都市計画の手続的には解除の場合は、地域の住民の方々の声は必ずしも聞かなくていいとは思っていますが、多分、そういった地域の方々の声を聞くようなこともこれからはしてもらってもいいかと思っておりますので、その場合には、農政課の方々と連携をとっていただいて、情報収集いただければと思います。

○磯部会長

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。
お願いします。

○山内委員

変更箇所別調書の中で制限解除を故障と書いていますね。今も4-20は故障と言われましたけども、その故障という言葉は、なぜ故障という言葉にしたのですか。

○事務局

故障の内容ということでよろしいですか。

○山内委員

売るときに故障という言葉を使っているんですか。

○事務局

生産緑地法の中で、解除できる要因として、死亡または故障があります。故障は何かというと、例えば両眼の失明だとか、精神の著しい障がいだとか、幾つか列挙されています。この辺を総称して故障と言っております。

○山内委員

わかりました。

○磯部会長

よろしいでしょうか。法律の用語らしくて、営農される方が農業できないというようなことで、診断書とかいろいろそういうのでちゃんとして、ご存命ですけれども仕事はできないという、そういうことを確認する方法です。

ほかはよろしいでしょうか。

お願いします。

○野田委員

この中で豊田市が進めますハイブリッドシティとよたとしての、緑地保全といいますか、そういうものとの解除の関連というのは、どのように、今後、捉えていかれるのでしょうか。

○事務局

先ほど申し上げましたように、新規の公園と位置付けられているところについては生産緑地を買わせていただいて、緑地としては保全していくと。ただ、買わせていただきたいと私どもが出向いていっても、残念ながら、もう既に土地利用が決まっていたりすることがよくあって開発業者さんがいたりするのですけれど、我々としては、やはりそれは緑のスペースとして確保はしたいのですけれども、現実的に難しいところについては、例えばその近隣の農地を、新たに指定するだとかいうことも、担当としてはそういうふうには思っています。そういった格好で、緑地保全については進めていきたいと思っています。

○磯部会長

ほかはいかがでしょう。

意見が出尽くしたということですのでございますけれども、採決に移りたいと思いますがよろしいですか。

それでは、この第1号議案につきまして採決をしていきます。

第1号議案、生産緑地地区の変更について、原案どおり承認ということに賛成の方は挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

○磯部会長

全員挙手で、原案どおり承認することと決定いたしました。

続きまして、第2号議案、地区計画の決定について（貞宝地区計画）を事務局より説明をお願いいたします。

○事務局

私は豊田市都市計画課の横田と申します。それでは第2号議案の説明に入りたいと思います。

第2号議案は市街化調整区域内地区計画という制度に基づくものであります。この制度は住居系の地区計画及び工業系の地区計画を定めることにより開発を許容しているものです。議案前に、その制度の内容について説明させていただきます。

補足資料の豊田市市街化調整区域内地区計画運用指針について（制度概要）というのがございますので、そちらをご参照ください。

初めに市街化調整区域内地区計画についてですが、市街化調整区域においては原則として住宅や工場の建築に係る宅地造成などの開発行為は認められていません。ただし、豊田市の土地利用方針と整合を図られた計画的で良好なものについては、地区計画を定めることにより、市街化調整区域における開発を許容するものとしています。

次に、市街化調整区域内地区計画運用指針の策定の背景について説明させていただきます。平成18年度に都市計画法が改正されたことにより、市街化調整区域内での大規模開発に関する条項が削除されました。その結果、住宅地及び工業地の大規模な開発については地区計画を定めることが必要となりました。この改正に伴い、市街化調整区域内地区計画の適正な運用を実施するために愛知県がガイドラインを定めました。これを受けて、豊田市も市の実情に合わせた運用を行うために運用指針を策定しております。

次に、豊田市における市街化調整区域内地区計画制度の目的と実績について説明させていただきます。まず、目的としましては、適切な民間開発を誘導することにより、定住促進、産業振興を図ることを目的としています。その理由としましては、市が進める土地地区画整理事業等では宅地供給までに期間を要することから、現状の宅地需要に対応するためにこの制度を活用しております。

次に、制度の運用開始から現在までの実績としまして、平成20年4月に運用開始させていただいた後、住居系では六つの地区計画で約9.7ヘクタール、工業系では三つの地区計画で約24.1ヘクタールの都市計画決定をしております。

次に、市街化調整区域内地区計画運用指針の内容としまして、補足資料では右ページの上段、(2)の工業系の対象地区の区域と建築物の制限について説明させていただきます。

対象地区としましては次の四つです。一つ目としてインターチェンジ周辺型、二つ目としまして大規模既存工業地隣接型、三つ目としまして幹線道路沿道型、四つ目としまして

跡地利用型です。建築物等の主な制限としましては、建ぺい率の最高限度が60%以下、容積率の最高限度は150%以下、敷地面積の最低限度が1,000平方メートル以上、壁面の位置の制限としまして道路境界から4メートル以上、敷地境界から2メートル以上離すこととなっております。

建物の用途としまして、一つ目として日本標準産業分類に掲げる「Eー製造業」に属する工業施設及びそれに関連する研究施設、二つ目としまして物流の施設であります。

対象地区に該当する地区において、地区計画を定める際にこれらの建築制限もあわせて定めることとしています。

スクリーンをご覧ください。これらは先ほどの対象地区をイメージ化した図です。一つ目のインターチェンジ周辺型は開発区域が高速道路等、インターチェンジから概ね1キロメートル以内の場所を要件としています。二つ目の大規模既存工業地隣接型は開発区域が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ある場合に要件としております。三つ目としましては幹線道路沿道型、これは開発区域が大規模既存工場敷地に近接し、かつ4車線以上の道路に面する1宅地の区域である場合に要件としております。四つ目としましては跡地利用型、これは工場跡地等の既存の宅地である場合に要件としております。

まずはこの対象地区の要件を満足する場所が、制度を使える大前提としております。ただし、対象地区に該当する場合であっても、補足資料の(3)に示す区域については制度を活用することができないこととしています。

一つ目としては甲種農地、1種農地、これは概ね10ヘクタール以上の一団の農地、もしくは土地改良事業が施工された農地を甲種農地なり1種農地と呼ぶのですけれども、これらは良好な農地を保全する目的として除外区域とさせていただいております。

二つ目として東海豪雨の浸水区域です。これは宅地造成後に、また、浸水被害を受けることを防止するために除外区域とさせていただいております。

三つ目に市街地整備検討区域です。

この4地区につきましては、市が計画的に区画整理等によって市街地整備を検討している区域であることから除外する区域とさせていただいております。

最後に、市街化調整区域内地区計画の決定における留意事項について説明いたします。留意事項は大きく3点ございます。

1点目としては、都市計画マスタープランとの整合、豊田市が目指す将来都市構造や計画的な市街地整備に影響がないことが必要です。

2点目として既存コミュニティの影響。決定する地区計画が既存コミュニティの維持保全に資するものであり、また、コミュニティの形成に支障が無いことが要件になります。

3点目としまして、周辺の公共施設への影響です。地区計画を決定する際に周辺の公共施設の整備状況を勘案しまして、小・中学校や道路など計画的な公共施設整備に支障が無いことが要件になります。

以上で市街化調整区域内地区計画の制度の概要についての説明を終わらせていただきます。

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説明させていただきます。今回説明させていただく地区計画は工業系の地区計画の貞宝地区計画でございます。

初めに、今回の地区計画の決定を予定している地区の概要について簡単に説明させてい

たきます。議案書の19ページを参考にご覧いただきたいと思います。

貞宝地区計画は豊田市駅から北西に3キロメートルのところに位置しております。既存の大規模工場であるトヨタ自動車貞宝工場に隣接しており、また、地区計画区域から200メートル離れた位置に住宅地が立地しております。当地区は周辺に幹線道路として地区東側に都市計画道路国道155号と豊田刈谷線が都市計画決定されており、地区南側には都市計画道路衣浦豊田線が都市計画決定され、豊田北バイパスへとつながっております。このことから、交通の利便性の向上が期待できる地区でもあります。

貞宝地区計画の面積としては約6.1ヘクタールございます。先ほどご説明させていただいた運用指針において、工業系の対象地区の要件につきましてはトヨタ自動車の貞宝工場が20ヘクタール以上の大規模既存工業地になりますので、その隣接地ということで大規模既存工業地隣接型になっております。

それでは、貞宝地区計画の概要について説明させていただきます。初めに貞宝地区計画の目標と土地利用の方針について説明いたします。議案書17ページを参考にご覧ください。貞宝地区計画の目標は、当地区の交通アクセスの優位性を生かし、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を目標としています。

土地利用の方針としましては、当地区が緑の基本計画に保全配慮地区として位置づけのある緑の外環上に位置しておりますので、自然環境の保全を配慮することとしています。そのために、既存森林の保護や造成緑地の確保など、環境保全を図りながら産業廃棄物処理施設等の立地を規制することによって適正な土地利用を行います。

こちらが貞宝地区計画の計画図です。議案書20ページになります。地区計画を定める区域は赤色で囲まれた区域になります。面積は約6.1ヘクタールです。地区計画の区域を示すアからイ、イからウについては道路の端部、ウからエ、エからアにつきましては筆界を区域としております。

次に、地区計画で定める地区施設について説明いたします。地区計画区域を囲むように図面上の緑色の部分を緑地としまして、緑地1号、緑地2号を配置しております。また開発に伴う調整池を、青色の部分ですね、調整池1号として配置しております。

こちらが貞宝地区計画の詳細な土地利用計画図となります。こちらは補足資料の土地利用計画図をご覧いただきたいと思います。先ほどもご説明いたしましたが、緑色の部分については地区施設として位置付けられる緑地です。緑地は周辺の自然環境に配慮するために、工業用地を取り囲むように配置しております。水色で示されているのが調整池です。開発区域内の雨水を一旦この調整池にためまして、排水する河川への負担を低減しております。黄色で示されているのが造成する工業用地です。当地区に入居する予定の企業は、金属破碎を業務として行う企業が入居する予定でありますので、このような配置を、現在、予定しております。

工業用地の出入りについては、図面の赤色の部分ですね、これを搬入路として行います。青色で示されている部分についても搬入路はございますが、こちらは非常時用の通路として利用する予定でありますので、通常の入出りについては赤色の部分を搬入路として使用します。

続きまして、貞宝地区計画で定める建物に関するルールについて説明いたします。議案

書の18ページを参考にご覧いただきたいと思ひます。

まず、地区計画区域内で建築できる建築物の用途の制限についてですが、貞宝地区計画区域内で建築できる建築物は工場と倉庫に限られます。

次に、建ぺい率、容積率、最低敷地面積の制限について説明いたします。地区計画区域内の建ぺい率は60%以下、容積率は150%以下とします。また、敷地の最低限度は7,000平方メートル以上とさせていただきます。これは工業用地が将来細分化されて工業地としての環境を悪化することを防止するために設定しております。

次に、地区計画区域内の建築物の高さは25メートル以下としています。

最後に、壁面の位置の制限について地区計画区域内の建築物の壁面、または、これにかわる柱の面から敷地の境界線までを2メートル以上、道路の境界線までの距離は4メートル以上とさせていただきます。

次に、都市計画決定の手續について、これまでの経緯を説明いたします。

まず、地区計画の原案について、地区周辺の住民を対象とした説明会を行いました。説明会はご覧のとおり3回行ってあります。また説明会において、金属破碎の際に騒音の心配があるという意見をいただいておりますので、入居する予定の企業が別の場所で同様の業務を行っている工場に周辺住民の代表の方と視察に行っております。その3回の説明会と現地視察を行った結果、自治区及び周辺住民の方と計画の内容について合意をすることができてあります。

次に、縦覧の状況について説明いたします。縦覧の周知については広報とよた及び豊田市ホームページで行っております。まず、都市計画法第16条に基づく原案の縦覧を、平成24年8月16日から8月30日までの2週間、都市計画課で行いました。縦覧者は3名、意見書の提出はありませんでした。なお、16条縦覧の内容につきましても、第1号議案の生産緑地地区と同様に、縦覧期間中に豊田市のホームページに公開しております。そのアクセス件数は30件ございました。

続きまして、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を平成24年9月12日から平成24年9月26日まで2週間、都市計画課で行いました。縦覧者は4名、意見書の提出はありませんでした。なお、こちらも豊田市のホームページに公開させていただき、そのアクセス数は31件ございました。

最後に、今後の予定について説明いたします。本日の審議会を経た後、愛知県からの協議回答を受け、地区計画の告示となります。告示は平成25年1月を予定しております。また、地区計画の告示とともに建築に関するルールを条例化する建築物制限条例を12月議会に付議し、同時施行を予定しております。告示後に民間事業者から市に対して開発許可の申請が行われ、開発許可後に工業地として工事の着手となります。

以上で豊田都市計画地区計画の決定、貞宝地区計画の説明を終わります。

ご審議のほどよろしくお願ひします。

○磯部会長

ありがとうございました。

ただいま第2号議案、地区計画と通常の地区計画とあわせまして、調整区域の中の地区計画ということで特殊な都市計画の手法でございますけれども、それについてご説明があ

りました。その点につきまして皆様からご意見、ご質問等を受けたいと思います。いかがでしょうか。

お願いします。

○堀越委員

先ほどお聞きしていますと、西山地区の方たちに説明しているということで、3回ほどされているということで、ある程度納得したのですが、金属の端材などを運ぶ業者の方はかなり大きなトラックだったりして、地域だけじゃなくて運搬する途中での通路とか、そういうところでも頻繁に走るものですから、もう少し広い範囲で聞き取りされてもよかったかなと思っております。

○磯部会長

そういうご意見ですね。では、お答えをお願いします。

○事務局

今回、調整区域の地区計画を使わせていただいて工業地を造成するのですが、先ほど説明がありましたように、今回、自動車関連工場で、自動車のボディーだとかフェンダーとか打ち抜いた後の鉄くずといいますか、これをここへ持ってきて、ここで裁断をして、細かくしてそれを製品として出荷するというところでございます。

一番心配なのが、今、ご指摘のように、どういったルートを通ってくるのか。あと、運転手にどういう教育をするのか。これについても3回の説明会の中で地元の方からも話がありました。基本的には歩道付きの幹線道路を、今回、大型トラックだとかトレーラーでスクラップを運びますので、幹線道路を使うというのと、基本的には通学路は避けて、若干通学路とかぶるところもあるのですが、それについては歩車分離されておりますので、そういった意味では、安全上、確保されているのかなと考えています。

あとはトヨキンさんが実は入居企業なのですが、トヨキンさんは社内教育の中で、そういったことについて徹底するというのも説明会の中で申しておりますので、そういう理解をしております。

○堀越委員

すみません、私も、今、別の委員で、地域会議委員やっぴまして、地域の方々からいろんな意見を伺ったりしているところがありまして、この話が出てこなかったもので、随分事前調整されているのはいいのかなと。

あと、トヨキンさんがやっている分だったらきちんとされるのではないかと。安全に対するね、衛生面に対してもいろいろと気にされるというのも今お聞きしまして安心いたしました。

○磯部会長

ほかいかがでしょうか。

○谷口委員

どこまで説明するかということなのですが、自治区での説明ということがありましたが、今、地域会議という話もありました。豊田ではコミュニティ会議もあると思いますが、そしてどこまでの住人を定期的に、この場合、流域が下流のほうの逢妻女川の逢妻地区はどうかと。実際にそこは決定に関与することはないにしても、住民がそこに、事前に聞いていなかったという心理的なところだと思いますけれども、そういったところまで、どこまで配慮するのかということに関して、単に手続的な点だけでなく、もう少し今後やられたらという感想を持ちました。

○堀越委員

今、金属の場合だと油の流出とか、それといろいろ途中での、運搬途中で油をこぼしたりということがありまして、そういうことが河川に流れるとかいうことも心配で、特に逢妻地区の地域会議の方にも一通り説明しておいたほうがいいのか、流域で知っておいたらいいのではないかという意見です。

○磯部会長

お願いします。

○事務局

実は、そういった案件も説明会の中で地権者の方から質問をお受けいたしております。自動車工場から持ってくる鉄くずの中に、やはりどうしても油分というのがございます。こちらについては、油分については、実は破碎するときに相当熱が出るらしくて、今回、熱を、ここの位置に、ちょっと先ほどの説明になかったかもしれませんが、もともとこれ一帯が貞宝カントリーさんのゴルフ場の用地でございまして、ここを、この6.1ヘクタールを太啓建設さんが買収されたということで、もともとここに貞宝カントリーさんが作った井戸が3本ございました。ございましたというか、今もございます。この3本の井戸も今回の地区計画のエリアの中に入れて、先ほど私申し上げました、そこで鉄を破碎するのですが、ここで相当熱が出ます。この熱を、この井戸水から持ってきて、ここで冷却するというので、冷却したときに、鉄についた油が出てくるのですね。この油については、ここは分離槽を設けて、油だけきっちり除去して、油について適切な処理をするということで、この中で出てくる水については、この中に降った雨と、それから事務棟にある浄化槽からの水がこの中に入りますので、ここで冷却する水についてはずっと循環させて、全て使い切ってしまうということで、油分だけは適正に保管しながら別に処理するというので、水について、この調整池の中に油が入って下流の河川に流れていくということとはございません。

○堀越委員

雨水と油と水の分離はきちんとされているということでございますね。

○事務局

分離しています。雨水は直接この調整池の中に入ってまいります。

○磯部会長

よろしいでしょうか。

では、松本委員。

○松本幸正委員

今のお話にも関連するのですが、排水施設、都市基盤としての排水施設みたいなものは、主としてどのような整備をされるのかということをもまず1点教えてください。

2点目は、やはり今回新しい工場ができるということで、新規の従業員の方等々、お勤めになると思うのですが、それに対する交通への影響、特に周辺への交通への影響というのはどういう状況なのか。

それから、すみません、僕ちょっと土地勘なくて、周辺の都市計画道路の整備状況等々も踏まえた中で、その辺の解釈というか影響をご説明いただけるとありがたいと思います。それから周りなのですが、現状は農地なのですか。

○事務局

すぐ南側はトヨタ自動車の貞宝工場で、北側はゴルフ場、東側は農地です。

○松本幸正委員

いずれにしても、市街化調整区域で本来は開発を抑制して自然を保全するという所だという意味で周りへの自然への影響というところがどういう状況なのかというのを教えていただければと思います。今の水というところもあるかと思えますし、それから多分、余り高い建物ではない、最高でも25メートルでしたか、風なんかの影響もあるのかなと思ってはいるんですが、そういったところの農作業への影響等々が、どのように影響があるのかご説明いただきたいと思います。

○事務局

まず1点目の排水でございます。基本的に排水については、この計画区域の中で、この調整池だとか、ここに二級河川の布袋子川というのがございます。この布袋子川というのは県管理の河川でございます。県管理の河川に調整池から樋管で下流河川に流すのですが、ここまでの間は全て開発事業者がやります。ですので、公共の整備は一切ございません。それが1点目です。

それから従業員の関係で、交通がどうなるかという話なのですが、実はこれはトヨタ自動車の貞宝工場でございます。これ大体、従業員が1,100人ぐらいみえるのですが、今回ここに造らせていただいて、トヨキンさんが入るに当たって従業員が数名と聞いております。業態が、先ほど申し上げた鉄くずを持ってきて破碎して出すということで、恐らくその管理に従事する人なのかなということで、すみません数名ではなく30人です。

今バイパスを造っておりますけれども、用地の取得中でございます。聞くところによると20年代から30年代初頭にかけてできるのかなという感じですが、それまでは国道1

55号だとか、すぐこの工場と、今回、地区計画の予定地と貞宝の間に市道貞宝線がありますが、こういった道路を活用して交通処理をするということですので、従業員以外に、大体スクラップの搬入、搬出で、昼夜合わせて約200台ということですので、時間当たり8台ぐらいですので、大きな交通負荷になるということは考えられないです。

ということで、バイパスだとか豊田刈谷線ができればこちらに回っていただくということで、豊田刈谷線も、今、順次工事をやっておりますけれども、155号のここまでは今年度中にできますので、こういった道路を使って処理をしていきたいなと考えています。

それから自然への影響なのですが、こちらのほうが貞宝カントリーというゴルフ場がございます。南側がトヨタ自動車の貞宝工場で、東側が農地ですね。この向こうに国道155号が走っております。先ほどの説明の中で、ここについては緑地ということで、一番狭いところで約10メートルの幅がございます。これは今回、都市計画決定をさせていただきますので、仮に今のトヨキンさんが例えば廃業されて、新しい方がみえたとしても、この緑地は永続的に担保されます。それと、地形的にはこの平場と周りが8メートルぐらいの高低差がございますので、そういった意味で緑地とそれから高低差によって周りとは遮断されていると考えております。

○松本幸正委員

では、周辺の農地等々への影響は極めて少ないということですね。わかりました。ありがとうございます。

○磯部会長

ほかいかがでしょうか。

では、野田委員。

○野田委員

交通事故の危険性といいますか、その道路は右側が下がって上側がかなり高いところで歩道がついているのですけれども、高校生の通行がかなり多くて、重量物がどちらからかわかりませんが、交錯が非常に危険性が高いように感じるのですね。そのあたりの安全施設といいますか、安全対策というものもぜひ考慮いただいたらよろしいのかと。よろしく申し上げます。

○磯部会長

それではお願いします。

○事務局

今の先生がおっしゃるのは、こちらの出入り口のところでですね、ここが約22メートルの間口がございます。これは公安とも協議させていただいているのですが、やっぱり注意しないといけないのは、トレーラーが往來しますので、市道の区域内でトレーラーが停まらないように、きっちり場内へさっと行けるような形をとっている関係でどうしても22メートルの間口がいるということで、そのときに先生がおっしゃるように、この歩道を往

来する歩行者の方に対して危険じゃないかということで、その辺は、乗り入れの左右にちょっと用地がございしますので、そこに歩行者の注意を促すように看板だとか、あとはアスファルトに色を塗ったり、そういったことで歩行者の方の安全を確保するために何らかの手当てをしているという意見を頂戴しておりますので、ここに入る事業者さんが考えてくれるかなと思っております。

○磯部会長

ほかにはありませんか。

では、松本委員。

○松本壮一郎委員

どういうふうにお話ししたらいいかわからないのですが、完全、更地になって中央部だけへこむわけですね。この黄色い部分が更地になってこの真ん中の部分は5メートルぐらい下がるのですね。

○事務局

北側の地形よりも下がっています。

○松本壮一郎委員

この黒い部分というのは擁壁になるのですよね。それは地区計画で決定するのですか。

○事務局

周りの地形の状況を説明させていただきます、まずは市道貞宝線ですが、大体勾配が4%から7%でございまして、こちらが高くて、こちらにずっと下ってきているのです。それで、この黄色い部分は基本的には平場なのですが、水勾配については少しついておりますが、ほぼ平場でございまして。

あと、周辺の高さなのですが、今、隅と隅の中間点に標高を書かせていただいておりますが、高低差として、大体ここはフラットです。ここが約9メートル弱、ここことこの間で高低差があります。ここについては約4メートル弱ですね。ここと平場との間に4メートル弱の高低差があつてこちらのほうが高いということです。ここことこの高さはほぼ一緒ということなのですが、こちらに4メートルほどの市道がございまして。この市道とこの平場との間に高低差があつて、市道のほうが低くなっています。この平場と市道との間に5メートルぐらいありますが、ここに法面ができてまいります。こういった、法面の部分については高木等の植栽をしながら、都市計画決定をして緑地として担保していきたいということでございまして。

○松本壮一郎委員

中も黒い工作物か何かはありませんけど。

○事務局

これは都市計画決定をせずに黄色い中で事業者さんが搬入用のスロープだとか建物を建てるということで、これは地区計画の内容とはまた別ということです。

○松本壮一郎委員

住宅地だともっと細かく道路とかそういうのがありますけどね。工場だからそういうことはしないというのは当然わかりますけれども、今後こう分割される可能性もあるわけですか、7,000平方メートルを切らない状況で入口とかどンドン出来るかもしれないですね、今後は。

○事務局

今回は地区計画で定める中で、もう既に入居企業さんが決まっておられるのでこういった計画なのですが、今後、仮に敷地を細分割して使われるということもケースとしてはあるかと思います。そういったことのために今回は最低敷地面積というのを定めさせていただいて、7,000平方メートル、我々が仮想で考えているのが、こちらに今回の出入り口がございまして、こちらが非常用の出入り口なのです。今後、事業の形態を変えるのであれば、この中に道路を通すのかなど。通したときに、今このようなことを想定しているんですけれども、こういったときに、余り細分割されるとあまり良い土地利用ではないと考えておりますので、基本的には分割するにしても約7,000平方メートル以上の用地で切ってくださいということで、地区計画の中では最低敷地を7,000として、工場用地として適正と思われる面積を担保しているということです。

○松本壮一郎委員

それがどうやって担保できるのかなという感じはするのですがね。そんなふうに分割できればいいのですけれども。買ってこれれば。二つに分けちゃう場合もありますよ、1万4,000の土地で、せっかくある緑地が担保されているとはいうものの、最低でも10メートルある緑地をこれで決定するわけにはいかないのです。

○事務局

緑地は計画決定していきます。

○松本壮一郎委員

これで、今回の決定分は使ったというわけにはいかないのです。

○磯部会長

今日の地区計画の決定の中身というのが、後ろの17ページ、18ページで、それについての位置を示した図面は19ページ、緑地の図面が20ページ、緑地というか調整池ですか。ここまです。それで、その中で建ぺい率とか容積率とか最低敷地の条件とか、高さ制限とかやっているの、そんなひどい使い方されないだろうという答弁ですね。

○堀越委員

同じ意見です。私も実は朝日町に住んでいまして、この地区に前からいて、もう50年以上住んでいる者なのですが、かなり地域が開発されてきて、もう人が多くなってきてございます。地元というか本当に自分の50年住んでいるところが気になってしょうがないのですね。先ほどありましたように、トヨキンさんがずっとされている分には我々は知名度というかね、CSRということで彼らがやってきて、それが確保されると思いますけど、こういう時代ですから業者が変わったときにどうなるか。このあたりの業者ならかなりいろいろとやられていますよね、環境のことを、いろいろ市がされているのは、その影響があると思うのですが、そういうのがちゃんと保障されない限りは、厳しいなというのがありますね。

○事務局

将来的にこの土地利用が変更になったときに、ちょっと心配だよねという意向だと思います。ただ、私どもといたしまして、ここでの開発が将来にわたって良好な開発のままであってほしいというところを狙っております、少なくとも緑地はしっかり確保しましょうということです。

それから、例えば業態変更があっても、地区計画の内容で建物の建築物の用途の制限、例えば産業廃棄物を埋め立てるとか、そういうことには転用できないようになっていますし、それから非常に大きな音が出るような工場だとか、ここにありますように、工場につきましても産業の分類の中でも特定しています。それから、倉庫だとか何かは一応よくなっているのですが、そういう用途的な制限も当然かけ、それから高さの制限もかけ、それから最低敷地の面積をかけ、建ぺい、容積ももちろんですけども、そういう制限を入れた中で、こういう地区計画によって、将来的な開発を逆に続けていってほしいと、業態が変わってもやっぱりいろいろ続けていってほしいというところでの地区計画ですから、将来どうなるかわかりませんが、トヨキンさんにはしっかり頑張ってください、このまま続けていっていただければ当然それが一番望ましい話ですし、業態変更しようとするれば、当然、地元の説明というのが必要になってきますので、これまでずっとこの地区計画をやるに当たっているような地区での説明を重ねてきたように、地域の了解というのは当然ここで変えようと思うと出てくると思いますので、そんなことを想定しながらこの計画をさせていただいたというところです。

○磯部会長

谷口委員。

○谷口委員

1点確認なのですが、ゴルフ場の土地を分割してこのように売却できるということは今後も同様の施設とか工場を建設したり、もしくは現在のこの計画から拡大するということが可能になってくるということでしょうか。

○事務局

その辺は、貞宝カントリーさんが土地をお譲りするという前提であれば、今後も拡大するということがあり得ると思います。ただし、調整区域の土地だとどこでもいいわけじゃなく、先ほど申し上げたような大規模既存工場に隣接するだとか、例えば幹線道路沿いだとか、そういった立地条件に限られたところのみでございます。ただ、我々のこの運用指針をつくる前提で、やはり人口が増える中で、こういうものを造りたいというものもございますので、そういった運用指針にかなうものについて開発を許容するという考えでございます。

○磯部会長
光岡委員。

○光岡委員

今のご質問に若干関連するのですが、例えば今これは工業系ということでの地区計画なのですが、これが極端な話が住居系に変更ができるのか、それは不可能なのか、何か所定の手続をとればできるようなことなのか。

あるいは、今、ご質問がありましたけど、隣接にこういうようなことでどんどん広がっていくというようなことになっていくと、一帯が、良好な緑地が、だんだんと破壊されているような気がするわけですが、そこら辺はいかがでしょうか。

○河木委員

私も関連で、この開発が行われた後、今の光岡先生のお話とも関連するのですが、土地の用途地域ですね、準工業地域になりますと、今お話があったみたいに住宅にもなりますし、商業施設にもなるということなのですが、ここは工業地域なのか工業専用地域、なのかを、今後の開発行為にかかわることを説明していただきたいと思います。

○磯部会長
お願いします。

○事務局

今回こちらの地区計画で造成がされて操業されますと、10年に1回ある総見直しの中で市街化編入してまいります。直近の総見直しが22年でしたので、32年に工業専用地域になります。先ほど光岡委員がおっしゃられた、今回、工業地として適格であって、住宅系としては、ここは適格ではない地域でございますので、工業が住居になるということはありません。

それとあとは、こういったのが連担していくと、確かに自然破壊というのはございます。調整区域の運用指針の中、この場所での工業用地の開発については緑地を30%確保しようということで、必要な緑地については開発をされても担保していきたいということで運用指針をつくっております。

○磯部会長

よろしいでしょうか。

難しい案件でございます、まずは、従来でしたら、普通でしたら市街化区域があって、そこが開発されます。ですから、調整区域は開発されないと、都市計画の大原則ですと来ていますね。それでそういった開発要求があったときにどうするか。従来でしたら、開発要求があると、市街化編入をどんどんしてきてしまったというような経緯があるのですね。それが先生に言わせるとだらしのない計画ということで、だらだらと広がって、町が広がってしまったと。だからそういうのはやっぱりよくないのではということで、広げるなら本当に特定の目的、特定の土地利用に限ってやるということであればいいのかなという、それでできたのがこういった市街化調整区域と言いながら、特定の目的に限って許可していくという、そんな手法だそうです。

ですから、ある面では市街化区域の中の準工とか工業地域よりは厳しいところもあるのかなというところもあります。今、新しく指定したところはですね。ほかにも建てられませんので。ですから、そういった意味でかなり厳しい用途地域に、その面でいくとかなり厳しいところじゃないかなというのは感じます。

あくまでも、今回、決めるのはまさにその17、18、19、20あたりのところなのですけどね。その中の運用という形になっています。都市計画で決めるのは、この17ページから以降ですけど、当然、運用が町の中でのいろんな調整ですから、いろんな企業さんとか住民が市民生活をしていく中での調整というのが絶対入ってきますので、そういうところできちんとやっていただくというふうになるのかなと。

ですから、都市計画決定とかの決め事が少ないのですね、実は。本当にある意味かたい、図に描いたことだという話ですけども、そこをうまく運用していくのは別の形でうまくやっていくしかないのかなというのが、私の常々申していることですね。ですから、なかなかこの都市計画とまちづくりの整合性というのは難しいところでございます。

○松本壮一郎委員

都市計画というのは、未来に向かってその土地がどう使われるかということをおおむね程度定めるといってありますので、都市計画はそういうことだと思っておりますけど、地区計画はもうちょっとイメージができないのかなという感じはしているのですよね。この部分でも分けられないというのはちょっとまずいと思うのですが。

○磯部会長

そこが、これはちょっと学術的な話になっちゃうのですが、従来、地区計画というと住宅地なのです。住宅地の地区計画というのが主であって、そこで住民がそれぞれどういうふうに分けて自分の家をつくって守っていくかと、自分の家というのは自分の財産ですから、そこに縛りをかけていくという。皆で納得した縛りをかけていくということなのですけどね。それがちょっと工業系にも適用されるようになってきて、少し、もともとの地区計画の発想からずれてきたのかなと感じます。ですので、こういった将来のことが心配になってくるというが出てくるのです。住宅地の地区計画のことから考えますとね。それで心配があるというのは事実です。

○松本壮一郎委員

緑化率30%というのは別の規定で決められるのですか、それは地区計画のその中で決めておられるのですか。

○磯部会長

30%の根拠ですね。

○事務局

これは運用指針の中で開発地の30%、なおかつ既存の樹林地の20%を残すこととなっています。

○松本壮一郎委員

例えば今のように四つに分けられたとしますね。それぞれのまた30%ずつを緑化していかなきゃいけないということでもいいですね。周辺の、今のある緑地は別ですね。

○事務局

それぞれの開発地ごとに30%の緑化率です。

○磯部会長

豊田市としては緑化の制度がありますね。それとは関係ないのですか。緑化地域とは当然関係ないと思いますよ。

いろいろご意見さらにいただければいただきますけど、いかがでしょうか。

気になるのは、工業系ですからそういう工業系の方と市の担当部局でいろいろとおつき合いというか、これからあるということでもいいですかね。この都計の部局だけじゃなくて、そういう産業系の部局とのお話し合いとかもですね。

○事務局

基本的にこういう案件は取引などさせていただく前に、市の中の土地利用対策会議、それはいろんな関係部署が集まる会議ですが、そういったところとも事前の調整が済み済みで、なおかつ愛知県の土地対策会議というのがあります。当然そういった中で農林漁業との調整ということも図っておりますので、この案件を今回上げさせていただいております。

今後、個々の法に基づいて、開発者のほうから、これを所管している先に申請等が上がってまいります。基本的にはその事前協議は全て整っていると考えています。

○磯部会長

今後もずっと何らかのケアがあるわけですか。

○事務局

今後はもうそれぞれの開発業者さんとそれぞれの部局の間で協議をしてやっていくこと

になります。

○磯部会長

いかがでしょうか。

それでは採決に移りたいと思いますがよろしいでしょうか。

それでは、ただいまの第2号議案、地区計画の決定について、貞宝地区計画について、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。

いかがでしょうか。

(全員挙手)

○磯部会長

ありがとうございます。全員賛成ということで原案どおり承認することに決定しました。

本日予定されていた議案については全てご承認いただきましたので、これで議事を終了させていただきます。慎重なご審議をいただき、本当に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、市長に文書で報告させていただきますので、よろしくお祈いします。

それではこれより進行を事務局にお返しいたします。

8 その他

○司会

ありがとうございました。これで本日の予定は全て終了となりますが、全体を通して何かご質問等ございましたらお願いいたします。

特にないようですので、最後に事務局より2点ほどご連絡をさせていただきます。

1点目は次回の都市計画審議会の予定についてでございます。次回、第2回目の審議会につきましては年明けの2月頃の開催を予定しております。こちらにつきましては日程が決まり次第、ご案内させていただきますので、よろしくお祈いをいたします。

2点目は会議録についてでございます。本日の会議の会議録につきましては事務局で会議録の元原稿を作成いたします。その後、本日の出席の委員全員に送付させていただきますので、ご自分の発言の内容などをご確認いただき、不正確な部分などがございましたら事務局までご連絡くださるようお願いをいたします。

委員の皆様全員に確認をしていただいた後に指摘された箇所を修正し、本日の会議録署名者の板倉委員、加藤委員、そして磯部会長に署名をしていただきますので、よろしくお祈いします。

それでは閉会の言葉を羽根専門監より申し上げます。

閉会の言葉

○羽根都市整備部まちづくり担当専門監

委員の皆様方には長時間にわたり活発に審議をしていただきまして本当にありがとうございました。都市計画審議会、きょうが最初でございまして、今年度もう一度、年度末に予定をさせていただきたいと思っております。

今日お配りさせていただきました都市計画マスタープランだとかですね、ちょっと専門的な都市計画というのは分野でございますので、もし疑問の点がありましたら連絡していただければ、またご説明にもお伺いしたいと思いますし、また、個人的にいろんな意見、委員としての意見がございましたら遠慮なく豊田市都市計画課の方に、また私、専門監のところに直接でも結構でございますので、意見を言っていただければ、時間調整をさせていただきまして、お話を伺いに行きたいと思っております。

また、この審議会の中でこんなふうにしたほうがもっとよくなるのではないかというような意見もございましたら、またあわせて事務局にお知らせ、提案いただければ、改善等して、よりよい豊田市の都市計画審議会にしていきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

きょうは本当に長時間どうもありがとうございました。これをもって第1回豊田市都市計画審議会を閉会させていただきます。どうも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