

議案審議

第1号議案 豊田都市計画特別用途地区の変更について

第2号議案 豊田都市計画文化ゾーン地区計画の決定について

内容説明

<変更する都市計画の概要について>

- ・第1号議案「豊田都市計画特別用途地区の変更について」及び第2号議案「豊田都市計画文化ゾーン地区計画の決定について」は、同一地区における相互に関連する都市計画の変更のため、2議案まとめて説明する。
- ・いずれも豊田市決定の案件である。

<文化ゾーンについて>

- ・文化ゾーンは、豊田市駅から南西に約800m、豊田市役所から西に約500mに位置する、市民文化会館、美術館、豊田東高校跡地および周辺の住宅地を含む約26haの区域である。
- ・また、枝下緑地の東側の高台周辺には、かつての挙母城の城郭が置かれており、文化ゾーン一帯は江戸時代より挙母藩の中心であったという歴史的な背景を有する区域である。

<豊田市文化ゾーン基本構想について>

- ・平成2年に豊田市文化ゾーン整備基本構想を策定し、文化ゾーンの区域、機能、内容について決定した。社会情勢の変化により平成22年に区域やコンセプトの見直しを行い、続く平成28年の整備すべき拠点施設の精査により、新博物館、市民文化会館、美術館の3施設を拠点施設とする方針を決定した。
- ・豊田市文化ゾーン基本構想では、文化ゾーンを「本市の文化芸術の拠点として、文化芸術に係る中枢機能の集積を図る区域」、「様々な施設や機能、サービスを一定区域に複合的に集め、文化芸術活動の活性化を図るとともに、そうした活動を通して人の輪、活動の輪がひろげられるような区域」、「文化関連施設の集積を活かし、面として文化的な潤いの感じられる都市空間の創出を図る区域」として位置付けている。

<今回の各都市計画の変更理由について>

- ・文化ゾーンに文化施設の集積・集約を図るため、第1号議案である「特別用途地区」を指定し、建築物の用途制限の緩和を行う。
- ・文化ゾーンのコンセプトに調和した良好な住環境の形成・保全を図るため、第2号議案である「地区計画」を決定し、建築物等に関するルールを設定する。

<特別用途地区について>

- ・特別用途地区とは、建築物の用途を制限している用途地域を補完する地区であり、地域の特性に応じて市町村が定めるものである。
- ・地域の特性により土地利用を現状より増進させたい場合は、条例により用途制限の緩和

を行うことができ、また、現状の環境を保護していきたい場合は、条例により用途制限を強化することもできる。

- ・今回の文化ゾーン特別用途地区では、都市計画において、特別用途地区の種類・位置・区域・面積を定め、豊田市特別用途地区建築条例により、具体的な用途制限の緩和の内容を定める。

<豊田都市計画特別用途地区の変更について>

- ・豊田市では、既に浄水地区で特別用途地区が2箇所指定されており、そこに今回、文化ゾーン特別用途地区を追加指定する。
- ・市民文化会館、博物館予定地及び美術館の敷地である豊田市所有地の約11haを文化ゾーン特別用途地区に指定する。
- ・市民文化会館は、第一種中高層住居専用地域に敷地の過半が属しており、主用途である劇場は建築することができないが、現在は、建築基準法の許可を得て建築されている。
- ・新博物館予定地と美術館は、第一種住居地域に立地しており、延べ面積3,000㎡を超えるものは建築することができないが、現在、美術館は用途地域が変更されたことによる既存不適格建築物という扱いであり、一方、新博物館は3,000㎡を超えるものを計画している。
- ・以上より、現在の用途地域において文化ゾーンの拠点施設である3つの施設の集積と集約を図るため、特別用途地区による用途制限の緩和を行う。
- ・都市計画の変更とともに、条例についても改正を行い、博物館、美術館、劇場、自動車庫の4つの用途を建築できるよう緩和する。

<地区計画について>

- ・地区計画とは、地区の特性に応じた良好な都市環境の形成を図るための地区レベルの都市計画であり、その地区独自のまちづくりのルールや生活道路などの小規模な公共施設に関する計画を定めることができる。
- ・例えば、「低層のまちなみの中に、高層の建物は立たないでほしい。」という地区であれば、地区計画で建物の高さの制限を定めることによって、低層建築物と高層建築物の混在を避けることができ、また、「落ち着きがあり、統一感のあるまちなみを残したい。」という地区であれば、建築物の色彩のルールを定めることによって、落ち着きと統一感のある街並みの形成を促すことができる。

<豊田都市計画文化ゾーン地区計画の決定について>

- ・文化ゾーンのコンセプトに調和した良好な住環境の形成・保全を図るため、地区計画により、「建築物の用途の制限」、「建築物の高さの制限」、「建築物の形態・色彩の制限」、「垣又はさくの制限」の4つのルールを定める。
- ・また、地区計画区域を「文化振興地区」、「住宅地区」、「沿道地区」の3つに分け、この4つのルールの内、地区の特性に応じてそれぞれ異なるルールを定める。

<住宅地区の制限について>

- ・住宅地区は、第一種住居地域が指定されている地区で、現状、低層の戸建住宅を中心と

した閑静な住宅街が広がっており、現在の良好な住環境の形成・保全を図るために建築物の用途の制限、建築物の高さの制限、建築物の形態・色彩の制限、垣又はさくの制限を定める。

- ・「建築物の用途の制限」として、現状の良好な住環境の保護を目的に、第一種住居地域で建築できるもののうち、ホテル・旅館、ボーリング場等運動施設や畜舎、床面積 50㎡を超える倉庫などについて建築を制限する。
- ・「建築物の高さ制限」として、既存の良好な住環境の形成及び保全を目的に、地区内の既存建築物にも配慮のうえ、建築物の高さの最高限度を 15m とする。
- ・「建築物の形態・色彩のルール」として、文化ゾーンコンセプトと調和したものとするルールを定める。
- ・「垣又はさくのルール」として、敷地外からの透視性の確保することによる空き巣等の防犯面への配慮と周辺への圧迫感の緩和を目的とし、道路境界線から 1 m 未満に設置する垣又はさくの構造は、生垣又はフェンスその他透視性のある鉄さく等とするルールを定める。

<沿道地区の制限について>

- ・沿道地区は、文化ゾーン区域のうち第二種住居地域に指定されている地区であり、この地区では幹線道路沿道の利便性に考慮しつつ、後背地の住環境を保全するため、建築物の用途の制限、建築物の形態・色彩の制限垣又はさくの制限を定める。
- ・「建築物の用途の制限」として、第二種住居地域で建築できるもののうち、ホテル・旅館、ボーリング場等運動施設、畜舎、床面積 50㎡を超える倉庫、ぱちんこ・マージャン屋、カラオケボックスなどについて建築を制限する。
- ・「建築物の形態・色彩の制限」及び「垣又はさくの制限」について、住宅地区と同様の制限を定める。

<文化振興地区の制限について>

- ・文化振興地区は、第 1 号議案「特別用途地区」の区域と同様の区域であり、地区計画により、建築物の形態・色彩の制限、垣又はさくの制限を定める。
- ・「建築物の形態・色彩の制限」及び「垣又はさくの制限」について、住宅地区及び沿道地区と同様の制限を定める。

<都市計画手続きについて>

- ・令和元年 12 月 26 日に地元住民などを対象に説明会を行っており、内容について周知している。参加者は 34 名であった。
- ・第 2 号議案である文化ゾーン地区計画について都市計画法第 16 条に基づく原案の縦覧を、令和 2 年 3 月 13 日から 3 月 30 日まで、豊田市都市計画課にて実施した。縦覧者、意見書共になく、ホームページのアクセス件数は 47 件であった。
- ・また、第 1 号議案、第 2 号議案共に都市計画法第 17 条に基づく案の縦覧を、令和 2 年 5 月 15 日から 5 月 29 日まで、豊田市都市計画課で実施した。縦覧者は第 2 号議案の 2 名のみで、意見書の提出はなく、ホームページのアクセス件数は第 1 号議案は 42 件、

第2号議案は51件であった。

- ・特別用途地区及び地区計画ともに、先ほどの住民説明会及び案の縦覧等を経て本日の都市計画審議会に至っており、本日の審議後、愛知県への協議、関係条例の議会上程を経て、令和2年10月に都市計画決定告示を予定している。

以上

質疑応答

○河木委員

- ・地区計画の南側の区域境界の一部が北側に食い込むような形になっているが、どういった根拠で区域設定をしているか。また、隣接する地区外の住民との問題は発生しないか。

○事務局

- ・南側の区域境界は自治区界を採用している。境界から北側は小坂自治区であり、南側は樹木自治区である。
- ・樹木自治区については、平成10年から独自のまちづくりルールを定めており、その中で高さ制限のルールを定めている。そのまちづくりルールの高さ制限が、今回地区計画で定める制限よりも厳しいものとなっていることから、地元で定めたルールよりも緩いルールを行政で定めることで不整合が生じてしまうため、今回樹木自治区については地区計画の区域から除外した。

○松本会長

- ・その他の外周の区域境界は全て道路中心で良いか。

○事務局

- ・地区計画区域のその他の外周については、全て道路中心としている。

○野澤委員

- ・地区計画により規制を厳しくするにあたり、既存不適格となる建物はあるか。

○事務局

- ・建物用途の不適格が1件あるが、所有者と協議の上ご理解いただいている。なお、高さ制限に関する既存不適格建築物はない。

○野澤委員

- ・「文化振興地区」以外の地区に市有地はどの程度あるのか。また、民有地の所有者が売却を考えた際は、市が積極的に買収する予定はあるのか。

○事務局（文化振興課）

- ・現在駐車場として利用している「住宅地区」の一部に市有地がある。北側の駐車場は市民文化会館等の職員用の駐車場として利用しているが、一部が民有地となっているため、タイミングが合えば買収していきたいと考えている。

○野澤委員

- ・中心市街地からのアクセスについてはどのように考えるか。

○事務局（文化振興課）

- ・豊田市駅及び新豊田駅からの歩行者のアクセスについては、櫛通り若しくは緑陰歩道を南下し、国道153号を西進するルートを想定している。
 - ・また、公共交通機関等の利用者向けに、駅から文化ゾーンを経由したバス路線の新設や文化ゾーンで行う各種イベントとタクシー会社とのタイアップ企画なども検討していきたいと考えている。
- 野澤委員
- ・文化ゾーンとしての魅力をさらに高めるためにもアクセス性の向上についてはぜひ検討してもらいたい。
- 横桑委員
- ・愛知環状鉄道の線路東側は、現在緑豊かな住宅地となっているが、今後高層な建物が連続して並ぶことで、美術館からの眺望に影響が出てしまうおそれがあるように感じるが、どう考えるか。
- 事務局
- ・地区計画によって15mの高さ制限のルールを定めることで、眺望が阻害されるほどの高さにはならないと考えている。また、現に15m弱の集合住宅が存在しており、既存建物との整合を図りつつ眺望を確保するのに15mの制限は適当であると考えている。
- 中根委員
- ・「文化振興地区」には、なぜ建築物等の用途の制限を定めないのか。
- 事務局
- ・「文化振興地区」は、全域が市有地であり、文化施設以外の建築を予定していないため、建築物等の用途を制限していない。
- 松本会長
- ・万が一将来売却等を検討する場合は、建築物等の用途の制限を定めるということか。
- 事務局
- ・そういった事態が発生する前に、土地利用の混乱を防ぐために当然制限を定めることになる。
- 山岡委員
- ・車でアクセス増加による周辺道路への影響はどのように考えるか。また、そういった交通渋滞に関する質問は先日の住民説明会でも出たか。
- 事務局
- ・説明会では、「文化施設への行き方が分からず住宅地に入り込んでしまう車がある。サイン等をしっかり出してほしい。」というご意見や、「駐車場の出入口を1箇所ではなく2箇所にした方がよい。」というご意見をいただいた。
- 事務局（文化振興課）
- ・各駐車場の収容台数は、美術館の駐車場が約250台、市民文化会館の駐車場が約500台、今後整備予定の博物館の駐車場が約150台となっており、これらは各施設専用の駐車場ではなく文化ゾーン全体の駐車場として利用していきたいと考えている。また、

それでも不足する部分については、サインや案内板等を充実させることで、まちなか駐車場の利用促進を図っていきたい。

○小島委員

- ・「文化振興地区」について、美術館・博物館予定地のエリアと市民文化会館のエリアが「住宅地区」で分断される形となっているが、両エリアの回遊性についてはどのように考えるか。

○事務局（文化振興課）

- ・3つの施設を回遊いただくことが非常に重要であるため、現在職員用の駐車場として利用している土地の一部を上手に活用し、回遊性を向上していきたいと考えている。また、騒音、渋滞、路上駐車等住民の皆様のご迷惑にならないよう地元と綿密に調整を図りながら整備等の検討を進めていきたいと考えている。

○石川委員

- ・店舗においては、垣又はさくの設置が必要な場合もあると考えるが、現時点で立地している一番大きな店舗は何か。

○事務局

- ・櫛通り沿いに100㎡未満の店舗が数店舗立地しているが、垣又はさくの制限に関して所有者の皆様にはご理解いただいております、地区計画策定後に今以上の店舗が立地する可能性はないと考えている。

○松本委員

- ・豊田市として文化ゾーンに位置付けるのはこの地区だけということか。今後の文化振興についてはどのように考えているのか。

○事務局（文化振興課）

- ・文化ゾーンは、豊田市の文化芸術の拠点として位置付けるため、この地区のみを対象としている。
- ・今後の都心地区の整備等と併せて文化ゾーンの魅力を高めることで、豊田市全体が文化の香るまちとなればよいと考えている。
- ・各地区の歴史的文化については、各地区の既存施設や郷土資料館を使ってPRしていきたい。

○松本委員

- ・区域内には、都市計画施設の枝下緑地が指定されているが、今回の地区計画の決定に伴い変更等を行う予定はあるか。

○事務局

- ・地区計画の策定に伴い枝下緑地の都市計画を変更する予定はない。
- ・ただし、枝下緑地は、当地区における非常に重要な施設の一つであるため、文化ゾーンの魅力向上に繋がる活用方法を今後も検討していきたい。

○松本会長

- ・第1号議案 採決→全員賛成 原案通り承認
- ・第2号議案 採決→全員賛成 原案通り承認

第3号議案 豊田都市計画生産緑地地区の変更について

内容説明

<生産緑地地区の概要>

- ・生産緑地地区とは、市街化区域内にある農地などを保全し、良好な都市環境の形成を図ることを目的とした都市計画の制度である。
- ・生産緑地地区は、豊田市で平成4年12月、旧藤岡町では平成22年4月に指定している。
- ・市街化区域内における農地等の緑地機能は、公害または災害を防止・緩衝する機能、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境を形成する機能がある。
- ・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している。
- ・生産緑地地区に指定されている箇所は、現地に生産緑地であることを示す標識杭が設置されている。

<生産緑地に指定するための要件>

- 1つ目は、市街化区域内に存在する農地であること。
- 2つ目は、公害又は災害の防止や良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地に供する土地として適していること。
- 3つ目は、面積が一団で500㎡、5畝以上の農地であること。
- 4つ目は、農業の継続が可能な土地であること。

<生産緑地に指定された場合>

- 1つ目として、行為の制限がかかり、建物の新築や宅地造成などの行為が不可能となる。
- 2つ目として、課税制度が変わり、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になる。
- 3つ目として、農業支援として、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等が受けられる。

<生産緑地が解除される要件>

- 1つ目として、地権者からの買取り申出による場合。
 - 2つ目として、道路や公園などの公共施設等として整備される場合。
 - 3つ目として、前述の理由により解除されたことにより、面積要件を満たさなくなった場合。
- ・1つ目の買取り申出が行えるのは、生産緑地の指定後、30年経過した場合と主たる農

業従事者が死亡、または故障などにより農業の継続が不可能となった場合の2つである。このどちらかの理由が発生した時、所有者側の意向により、市に対して買取りを申し出ることができる。

<買取り申出後の手続>

- ・生産緑地は、指定する要件として、公共施設等の敷地の用に供する土地として適していることとしているため、買取り申出が市に提出されると、市などの地方公共団体は、公共施設用地として買い取るか否かを判断する。
- ・公共団体が買取った場合は、公園や道路等の公共施設として整備されることになり、買取らなかった場合は、当該農地を農業委員会等から新たな農業従事者に対して、斡旋を行う。その結果、不成立となった時は、買取り申出から3箇月後に行為制限の解除となり、建築物の新築や宅地造成などが可能になる。
- ・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きが必要となる。

<生産緑地地区の変更内容>

- ・生産緑地地区の変更として、面積を変更前の約47.3haから約45.8haに変更する。
- ・今回変更する主な理由は、買取り申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等について、変更を行うものである。

<今回変更する団地数及び面積について>

- ・変更前は、令和元年10月28日告示で、団地数が328団地、面積は約47.3haである。
- ・今回の変更で、団地数は9団地減の319団地、面積は約1.4ha減の約45.8haとなる。その内訳は、団地のすべてを除外とする変更は、10団地減、面積約0.8ha減であり、団地の一部を除外する変更は、面積約0.7ha減である。
- ・その他として、新たな団地番号の追加や地積更正に伴う変更として、面積約0.1ha増となっている。なお、一団が分断されたことにより、新たに団地番号を付したため、団地数が1団地増となる。

<変更する生産緑地地区について>

- ・今回の変更理由は、「主たる農業従事者の死亡または故障による行為制限解除によるもの」が最も多く16箇所、「公共事業による行為制限解除」が1箇所、「地積更正」が2箇所となっており、また、行為制限解除により生産緑地地区が除外されたことにより、面積要件が不足となった地区が2箇所、団地番号の見直しが1箇所となっている。

<縦覧結果と今後のスケジュールについて>

- ・都市計画の案の縦覧を、令和2年6月26日～7月10日まで行った結果、縦覧者、意見書の提出はなく、ホームページのアクセス件数は53件であった。
- ・本日の審議会を経たのち、愛知県への協議、回答を受け、令和2年10月頃の告示を予定している。

以上

質疑応答

○石川委員

- ・ 4-20 団地の変更理由について説明してほしい。

○事務局

- ・ 4-20 団地の一部で主たる農業従事者の故障又は死亡による買取り申出が提出され、行為制限が解除されたことにより、生産緑地地区から除外される。
- ・ この除外に伴い、4-20 団地の一団が分断されることで、一団としての面積要件不足となり生産緑地地区から除外される、いわゆる道連れ解除となるものが 2 箇所ある。
- ・ また、面積要件は満たすが、一団としてのまとまりがなくなり、一団番号を見直したものが 1 箇所ある。
- ・ なお、一団とは原則として、物理的に一体的な地形的まとまりを有している区域である。ただし、分断しているものが 6m 程度の道路又は水路等であれば一体的なまとまりとみなすことができる。

○会長

- ・ 4-20 団地で道連れ解除となる 2 箇所について、今後の土地利用はどうなる予定か。

○事務局

- ・ 道連れ解除後の土地利用について地権者への聞き取りは行っていないが、4-20 団地は、現在土地区画整理事業が実施されており、宅地供給を推進している地区であることから、宅地としての活用が進むのではないかと考えている。

○松本会長

- ・ 第 3 号議案 採決→全員賛成 原案通り承認

(閉会時間 午後 4 時)