

議案審議

第1号議案 豊田都市計画高町東山地区計画の決定について

内容説明

<対象地区周辺の土地利用規制及び方針>

- ・当地区は市街化調整区域であり、本来、市街化を抑制すべき区域であるが、市街化調整区域における相当程度の開発は、地区計画に定められた内容に適合する場合に許可される。
- ・豊田市の都市づくりに関する基本的な方針を定めた「豊田市都市計画マスタープラン」における土地利用構想では、当地区周辺を「都市近郊自然共生ゾーン」に位置付けている。
- ・また、同マスタープランの住宅地・住環境の方針において、「市街化調整区域においては、市街化調整区域内地区計画制度に基づき、自然環境の保全を前提とした良好な住宅地の供給を図る」としている。
- ・これらの方針に基づき、対象地区の要件や道路及び公園などの基盤整備の基準等を定め、市街化調整区域内地区計画制度により、計画的で良好な案件について開発を許容し、宅地供給を進めている。

<市街化調整区域内地区計画制度について>

- ・豊田市では市街化調整区域内地区計画制度を運用する基準として「市街化調整区域内地区計画制度運用指針」を定めている。
- ・この運用指針には、目的、対象地区の要件、除外区域、地区施設に関する事項、建築物の制限に関する事項が定められている。
- ・市街化調整区域内地区計画制度により、開発できる地区要件は、住居系市街化区域の隣接である市街化区域隣接型、鉄道駅の徒歩圏内（概ね1 km）である駅近接型、藤岡支所の徒歩圏内である地域核型、大規模な既存集落内の区域である大規模既存集落型、学校等の跡地を利用する跡地利用型の5つであり、市の考えるまちづくりと合致するエリアへ開発を誘導している。
- ・今回の高町東山地区計画は、大規模既存集落型に該当する。
- ・大規模既存集落とは、概ね200戸以上の建築物が連たんし、その建築物の密度が1haあたり6戸以上ある集落を指し、また、建築物の連たんとは、床面積30㎡以上を有する建築物が敷地相互の距離で50m以内に連なっていることを指す。
- ・こうした条件を満たした集落内で、地区計画による適切なまちづくりが図られるものについて開発を認めるものである。

<高町東山地区計画の概要>

- ・当地区計画は、豊田市中心部から約6km北に位置しており、計画地から約1.2km南には名鉄三河線猿投駅がある。

- ・地区周辺の状況としては、北側に都市計画道路猿投公園線、南側に都市計画公園猿投公園があり、都市計画道路及び都市計画公園に囲まれた地区の周辺は戸建住宅による既存集落が形成されている。
- ・地区計画区域の境界は、道路・水路の中心、隣接する亀首町との境界及び一部筆界にて設定している。
- ・また、地区計画区域のうち、建築物等に関するルールを適用する地区として地区整備計画区域を設定するが、地区北側の既存宅地部分は地区整備計画区域外とする。
- ・当地区計画の土地利用計画として42戸新たな宅地を計画している。
- ・当地区計画では、地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設の整備の方針を定めて、ゆとりある良好な居住環境の形成を誘導する。
- ・地区計画で定める地区施設として、道路1～4号、公園1号、緑地1～5号、調整池1号を配置する。
- ・地区計画にて定める建築物に関する事項として、建築できる建築物は、住宅や兼用住宅等に限定し、高さの制限として、10m以下かつ北側隣地や道路からの各種斜線制限以下とする。
- ・その他、建蔽率の最高限度は60%、容積率の最高限度は100%、敷地面積の最低限度は200㎡、外壁の後退距離は1m以上、形態・色彩は豊田市景観計画に基づく景観形成基準を遵守すること、垣・さくの構造は生垣又は透視性のあるものというルールを定める。

<都市計画決定手続きについて>

- ・令和3年11月12日に地権者や地元住民の方などを対象に住民説明会を行い、参加者数は20名であった。
- ・都市計画法第16条に基づく原案の縦覧を令和4年2月1日から2月16日まで豊田市都市計画課及び市ホームページで行い、窓口での縦覧は0件、ホームページでの縦覧は32件であり、意見書の提出はなかった。
- ・都市計画法第17条に基づく案の縦覧を令和4年2月28日から3月14日まで豊田市都市計画課及び市ホームページで行い、窓口での縦覧は0件、ホームページでの縦覧は6件であり、意見書の提出はなかった。
- ・今後の予定については、本日の審議会後、愛知県への協議を経て、令和4年6月の都市計画決定告示を予定している。

以上

質疑応答

○野澤委員

- ・今回の案件は、新たに市街化区域へ編入するのではなく、地区計画を定めることで市街

化調整区域のまま開発を許容することのだが、こうした土地利用の手法について、市としてどのような方針に基づき進めているのか。

○事務局

- ・本市においては、都心や主要駅周辺である拠点地域核等における高度利用の促進や市所有の低未利用地を民間に売却することによる宅地への転換、土地区画整理事業による宅地供給の推進等、市街化区域における宅地供給を基本としている。しかしながら、本市の旺盛な宅地需要に応えるため、それらの事業を補完する形で、市街化調整区域においても、先ほど説明した市街化区域の隣接部や鉄道駅周辺、大規模既存集落内などに限っては一定規模の宅地開発を許容していくという方針で進めている。

○野澤委員

- ・地区計画において、建蔽率 60%、容積率 100%という基準を定めているが、地区周辺の既存集落はどのような形態か。

○事務局

- ・地区周辺の既存集落は、過去に個別開発によって建築された住宅が多く、それらは市街化調整区域の基準である建蔽率 60%、容積率 200%の範囲内で建築されている。ただし、個々の住宅の敷地規模が比較的大きいため、建て詰まり感のないゆとりある住宅地が形成されている。こうした住環境を保全していくため、地区内においては、用途地域の中で一番基準の厳しい第一種低層住居専用地域で主に採用している建蔽率及び容積率を定めることとした。

○野澤委員

- ・地区施設として緑地を 3 箇所設置する計画となっているが、具体的にどのような緑地を整備する予定か。

○事務局

- ・緑地については、サツキ等の低木を設置する予定である。

○石川委員

- ・現況の土地利用はどのようなになっているか。

○事務局

- ・区域内には、現況 4 軒の宅地が立地しており、その他は果樹を主とした農地が広がっている。

○石川委員

- ・地区東側の既存集落の形状を見ると、区画が整理されているようだがどのような経緯で整備されたのか。

○事務局

- ・地区周辺の既存集落においては、過去に土地区画整理等が行われた実績はなく、古くからこうした形状で自然と集落が形成されていたものと思われる。

○石川委員

- ・区域内の地権者数は何人か。また、開発の事業主体は誰になるのか。

○事務局

- ・農地の大部分を1名の方が所有している。その他小規模な土地の所有者も数名程度であり、区域内の地権者数については、全体で5名未満である。
- ・開発については、民間の建設会社が事業主体である。

○石川委員

- ・今回の区域から小中学校までの距離や経路はどうなっているか。

○事務局

- ・今回の開発区域内の子どもたちが通う学校については、区域の南西約500mに位置する井郷中学校と井郷中学校から更に西側約300mに位置する四郷小学校である。

○石川委員

- ・地区周辺を航空写真で見ると、今回の地区計画の区域を含め、南側の猿投運動公園に囲まれた一体が大きな区画整理された地区のようにも見えるが、今後周辺にも次々と地区計画による開発がなされ、市街化調整区域内に大規模な住宅地が形成されてしまうような恐れはないか。

○事務局

- ・地区周辺は、南側の下弦のような形をした猿投運動公園と北側の都市計画道路猿投公園線に囲まれており、その区域の面積は概ね約48haである。この区域内である、今回地区計画を決定しようとしている南側の土地においても、今回と同様に市街化調整区域内地区計画制度を活用した宅地開発の相談を受けている。
- ・そのため、公園と道路で囲まれたこの区域の内側については、今後も住宅地として発展していく可能性があるものの、公園と道路に囲まれていることによって、その外側にまでやみくもに開発の範囲が広がるということはなく、市街化調整区域内における良好な居住環境が形成されていくと考えている。

○石川委員

- ・本来、市街化調整区域は開発を抑制する区域だと考えるが、豊田市では、市街化調整区域内の地区計画が過去から多く決定されており、地区計画を定めることによる特例がどんどん増えているような印象である。豊田市としては今後もこういった形で市街化調整区域での開発を認めていくような方針であるか。

○事務局

- ・市街化調整区域において地区計画を定める場合には、運用指針による地区要件や区域設定、災害危険区域の有無等に基づき審査しており、やみくもに開発が拡大していくことはないと考えている。
- ・また、その中でも今回の大規模既存集落型については、ご指摘のとおりスプロール化の要因となってしまうよう、市街化区域隣接型等の他の地区要件よりも特に注意しながら審査している。

○会長

- ・市としては、市街化調整区域という位置付けを考慮した上で、運用指針に基づきながら、

必要最小限の開発を許容しているということか。

○事務局

- ・そのとおりである。

○河木委員

- ・豊田市の立地適正化計画では、御幸地区や若林地区などが新たに市街地整備を行う地区として位置付けられていたと記憶するが、今回の高町地区はそうした位置付けはされているのか。当地区は西広瀬工業団地へのアクセスも良く、一定の宅地需要は見込まれると想定されるが、市としてこの地区のまちづくりをどのように進めていくのかという方針はあるのか。

○事務局

- ・市街化調整区域内地区計画制度を活用した民間開発については、立地適正化計画における新市街地領域としての位置付けは行っていないが、市の宅地供給の施策の一つとして考えているため、市として地区計画を定めることが適当だと考える場所については、開発を許容していくという方針である。ただし、宅地供給の大きな方向性としては、あくまで市街化区域での密度を高めていくべきだと考えているため、立地適正化計画と市街化調整区域内地区計画の整合というのは本市の課題であると認識している。

○河木委員

- ・北側の都市計画道路沿線には、工場やゴルフ練習場などが立地しているが、そうした施設が増えていき、今回開発する住宅地へ影響を及ぼしてしまう恐れはないか。

○事務局

- ・既存の工場やゴルフ練習場については、個別の開発許可により立地してきたものであり、今後も現在未利用地となっている箇所において開発許可の要件が満たされれば、そうした施設が新たに立地する可能性は否定できない。しかし、個別の開発許可においても接道要件等様々な要件を満たす必要があるため、開発の候補地としては既にそれほど空きはないと想定している。
- ・また、ゴルフ練習場については、営業時間が長く、騒音の問題が発生することが想定されるため、販売時には事業者からその旨をしっかりと伝えるよう現段階から指導している。

○河木委員

- ・高町自治区は、猿投運動公園の北側と南側で自治区が分かれているようだが、公園の北側で多くの宅地開発が進むことで自治区の分断が更に進展してしまう恐れがあるのではないか。

○事務局

- ・高町自治区は、ご指摘のとおり、猿投運動公園の南側を含めて形成されており、346世帯、750人程度の規模の自治区である。今回の開発により、42戸の世帯が増加するが、世帯数としては約12%、人口としては約20%程度の増加であり、現在の自治区に対して大きな影響はないと考えている。また、自治区の区民会館が、今回の地区の東側に立

地しており、公園の南側の住民は、現在でも行事等がある際には北側に足を運んでいることが想定されることから、今回の開発による分断の進展への影響はそれほどないと考えている。

○河木委員

- ・今回 42 戸の住宅が新たに立地するにあたり、既存の自治区への影響は大きくないとのことであるが、新しく若い方々が多く入ってくることは、少なからず地域のコミュニティ形成に影響を与えることが想定される。今回の計画に対して地元は賛同していると考えて良いのか。

○事務局

- ・今回の計画について、自治区の方とお話をさせていただく中では、将来を見据え若い世代が新たに自治区に入られることは非常にありがたいという旨の肯定的な意見をいただいている。

○会長

- ・上下水道等のインフラの整備状況はどうか。

○事務局

- ・上水道及び下水道は、既に地区の隣接まで整備がされているため、そちらへつなぐ計画となっている。

○会長

- ・公共交通へのアクセス性はどうか。

○事務局

- ・公共交通へのアクセスについては、名古屋鉄道の猿投駅が南に約 1.2 km、基幹バスであるおいでんバスの内、豊田市駅と足助地区を結ぶ路線のバス停である浄厳寺前が西に約 750m、浄水駅と藤岡・小原地区を結ぶ路線のバス停である亀首が西に約 1.5km の位置にある。おいでんバスについては、どちらの路線も一日上り下り各 21 本運行しており、公共交通は安定して確保されている地区と言える。

○会長

- ・浸水実績等のハザードの状況はどうか。

○事務局

- ・過去の浸水実績については、平成 12 年の東海豪雨を含め実績はなく、浸水想定区域についても、計画規模及び想定最大規模のどちらも対象となっていない。また、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定もない。

○会長

- ・市街化調整区域内で開発を行うということで、周辺の自然環境との調和という観点ではどのように考えているか。

○事務局

- ・当地区は、地区周辺に猿投運動公園もあり、緑が充実した地区である。そうした中、本市の土地利用構想において、当地区周辺は緑の外環として緑を保全する地区として位置

付けていることから、今回の地区計画区域においては、通常の開発よりも多く緑地が配置されるよう、区域内の10%以上を緑地として設定しており、これにより、周辺環境と調和した計画となると考えている。

○会長

- ・これから若い世代の流入が進むことにより、子どもたちが増えることが想定されるが、市が地区計画を定めるということであれば、安心・安全な住環境を確保するため、通学路の安全確保等のインフラ整備にも市として注力していく必要がある。
- ・今後、南側でも地区計画の予定があるとのことだが、地区周辺の既存の土地利用へ配慮した上で、自然環境と調和したまちづくりを目指してもらいたい。
- ・また、先ほど委員からの意見でもあったように、市街化調整区域としての位置付けを十分に考慮し、際限なく開発が進んでしまわないよう、大規模既存集落周辺の地区計画については、今後の在り方を十分に検討してほしい。

○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 豊田都市計画公園の変更について

内容説明

<上位計画の位置付けについて>

- ・当案件は、現在施行中である2地区の、土地区画整理事業地内の公園について、新たに都市計画に位置付けるものである。
- ・土橋土地区画整理事業は本市の中心市街地から南に約4km、花園土地区画整理事業は南に約10kmの位置にある。
- ・豊田市都市計画マスタープランにおける、本市の土地利用構想では、『水と緑との調和を図る土地利用を推進』していくこととし、「地域資源を生かした交流活動の促進」と、「自然環境と調和した土地利用の推進」の2つの視点で、将来都市像の実現を目指していくこととしている。
- ・土橋地区及び花園地区は、都市機能や生活機能の確保を図るため、『居住誘導拠点』に位置付け、土地区画整理事業により宅地供給を推進する地区として位置付けている。
- ・緑の基本計画では、めざす緑の姿を、「まちと人に多様な豊かさをもたらすとよたの緑」とし、「繋げる・増やす・守る・育てる・活かす」の5つの基本方針により実現していくこととしている。また、この方針に基づく基本施策として、「身近な公園の整備」と「活用」を掲げており、今回追加する8つの公園についても、これに基づき、ワークショップを通じて、地域が主体となった計画的な公園整備を図っていく。

<変更の概要について>

- ・今回の都市計画変更では、1 公園の区域を変更し、7 公園を新たに追加する。なお、これらの 8 公園は全て街区公園である
- ・今回の変更により、街区公園の個所数は 133 箇所、面積は 1.37ha 増え、37.50ha となり、公園・緑地の合計は、179 箇所、661.75ha となる。
- ・豊田花園土地区画整理事業の施行区域は、名古屋鉄道三河線三河八橋駅周辺約 22.5ha の区域である。
- ・今回、計画決定を行う大切川さくら公園、花園中央公園、花園前田公園は、「街区公園の望ましい誘致距離 250m」を考慮し、区域住民の利便性が高い位置に配置している。
- ・面積は、花園中央公園は約 0.26ha、大切川さくら公園は約 0.2ha、花園前田公園は約 0.15ha であり、どの公園も、3 方以上が道路に接する位置・区域となっている。
- ・花園中央公園は、平成 14 年に都市計画決定されており、今回、土地区画整理事業に併せて、より最適な公園区域に変更するものである。
- ・花園前田公園は、知立市との市域界を跨ぐ区域となっており、一体的な公園利用を図るため、知立市と調整のうえ、地方自治法の規定に基づく協議を実施し、知立市域も含めて豊田都市計画公園として決定する。
- ・豊田土橋土地区画整理事業の施行区域は、名古屋鉄道三河線土橋駅周辺約 38.2ha の区域である。
- ・配置については先ほどと同様、誘致距離を考慮し、鉄道を境に北側に 2 公園、南側に 3 公園を配置し、土地区画整理事業の施行区域を、概ねカバーする位置に配置している。
- ・面積は、土橋八幡社東公園は約 0.3ha、土橋北公園は約 0.11ha、土橋曙西公園は約 0.23ha、土橋曙中央公園は約 0.25ha、土橋曙東公園は約 0.16ha であり、どの公園も、3 方以上が道路に接する位置・区域となっている。

<都市計画決定手続きについて>

- ・説明会は、花園地区で令和 3 年 11 月 19 日に開催し、参加者は 12 名であった。また、平戸橋地区で令和 3 年 10 月 16 日に開催し、参加者は 67 名であった。
- ・新型コロナウイルス感染症のため、参加できない市民の方も意見を述べる場を設けるため、地域回覧にて意見を受け付けた。
- ・本案件は、2 地区合わせて、令和 4 年 2 月 14 日から 3 月 1 日まで、都市計画の案の縦覧を、豊田市都市計画課、ホームページ及び知立市都市計画課にて行い、この間の豊田市ホームページでの縦覧は 122 件あり、豊田市及び知立市の窓口での縦覧者はなく、意見書の提出もなかった。
- ・本日の審議会後、愛知県への協議を経て、令和 4 年 4 月の都市計画決定告示を予定している。

以上

質疑応答

○野澤委員

- ・街区公園は地域のコミュニティの核となる施設だと考えている。地域に根ざした公園となるよう何か方針や実際に行っている取組等はあるか。

○事務局

- ・両地区において、公園整備に関するワークショップを実施しており、その中で公園の名称や設置する遊具、配置する樹種等について、地域の方々から意見をいただいている。なお、名称については、皆様の意見を基に地域の神社等を用いた公園名にするなど、地域から愛される親しみやすい名称を定めることができたと考えている。
- ・また、他の地域の話ではあるが、最近では、公園を管理する権限を一部移譲してほしいという意見が出ている地域もあり、そうした地域においては、実際に管理をお任せしている公園もある。市としても、公園の管理は、数も多く非常に大変であるため、少しでもそうした地域に愛される公園を増やしていきたいと考えている。

○野澤委員

- ・地域の方々为主体的に公園と関わることで、より愛着が湧き、地域に根ざした公園となっていくと考えられる。そのため、そうした取組みは、市としても積極的に進めてほしい。

○会長

- ・土地区画整理の区域内で見れば、今回の各公園は、規模や配置も適切であると思われるが、市全体の公園配置を見ると、公園が不足しているような箇所も見受けられる。そうした点についてはどのように考えるか。

○事務局

- ・規模については、市全体として見た場合、国の基準である、一人あたり 10 m²以上の公園面積については、確保できている。
- ・配置については、街区公園や近隣公園、地区公園など公園の規模によって誘致距離は異なるが、基本的には、市街化区域全体が公園の誘致距離の範囲内に入っている。市域南部において、一部誘致圏から外れる箇所もあるが、特に市域南部では市街化調整区域のほとんどが農地であり、また、県河川である逢妻男川沿いが緑道機能をもつなど、水や緑とのつながりという観点では、十分充足している地域といえる。

○会長

- ・全ての公園や緑地を都市計画として担保することは難しいと思われるので、市街化調整区域の緑地機能や都市計画決定がされない児童遊園、生産緑地などにより機能を補完しながら地域として必要な緑を確保していくことは非常に重要なことである。
- ・また、コロナ禍において、身近な緑の価値が非常に高まっている。時代に合った公園や緑地の在り方を検討しながら、今後は、必要に応じて見直しを進めていけるような視点を持つことが必要となってくる。

○松本会長

・第2号議案 採決→全員賛成 原案通り承認

(閉会時間 午前11時)