

平成26年度 第1回豊田市都市計画審議会 会議録

開催日時：平成26年5月27日（火） 午後2時00分～午後4時30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 野田 宏治 松本 幸正 建部 謙治  
河木 照雄 桜井 秀樹 松井 正衛 近藤 光良  
渡邊 純一（渡邊 彰 代理） 塚本 泰史（安井 雅彦 代理）  
足立 哲也 丸山 樹一 永江 榮司  
以上 13名（欠席4名）

事務局出席者：企画政策部 原田部長、安田副部長  
都市計画課 加藤課長 ほか

（開会時間 午後2時00分）

## 開 会

### 委嘱状伝達

#### ○司会

お手元の資料の2枚目の「都市計画審議会 委員名簿」をご覧ください。

今年度は、審議会委員の改選期となっております。昨年度から留任された委員も含めまして、太田市長より委嘱状を交付させていただきます。

（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、委員の皆様より簡単に自己紹介をお願いしたいと思います。

（各委員自己紹介）

#### ○司会

ありがとうございました。

それでは続きまして、委員の改選に伴う、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「学識経験のある者」としてお願いしました委員の中から選挙により定めるとされております。推薦により選出いただければと思いますが、いかがでしょうか。

(異議なし)

ありがとうございました。

それでは、どなたか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

私から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、3期、6年にわたり当審議会委員を勤められています。また、一昨年度からは会長を勤められ、豊田市の都市計画行政を熟知されています。

こうしたことから、今期の都市計画審議会においても、会長として一番適任であると思いますので、推薦させていただきます。

委員の皆様方のご賛同をいただければありがたいと思います。

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。

他に推薦もないようですので、採決したいと思いますがよろしいでしょうか。

(異議なし)

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、挙手をお願いします。

(挙手全員)

ありがとうございます。それでは、全員の挙手をいただきましたので、会長は「磯部委員」をお願いいたします。

「磯部委員」におかれましては、会長席への移動をお願いします。

それでは、磯部会長にごあいさつをお願いいたします。

○会長

会長に推薦いただきましてありがとうございます。

豊田市は市域は大きくなりましたが、都市計画審議会を中心に扱う区域は中心部となっています。昨今のまちづくりを考えると都市計画区域だけの議論だけではなく、審議会でも幅広い議論ができたと思います。よろしくをお願いします。

○司会

ありがとうございました。それでは、ただ今より平成26年度第1回豊田市都市計画審議会を開会いたします。

## 1 付議書伝達

○司会

まず、磯部会長に、付議書の伝達をさせていただきます。

(市長より手渡し)

ありがとうございました。

それでは、ここで太田市長より皆様にごあいさつを申し上げます。

## 2 市長あいさつ

○太田市長

みなさん、こんにちは。本日は本当にお忙しい中ご出席いただきまして、ありがとうございます。また、委員をお引き受けいただきましてありがとうございます。

今回、審議をお願いする案件は、地区計画の決定が3案件、生産緑地地区の変更が1件、公園の名称変更が1件となっています。この中で、地区計画について触れさせていただきます。

日本全体の人口が減少傾向にある中で、地方都市は人口政策が課題となっています。豊田市では区画整理事業等を行っているものの、時間がかかっています。当面の政策としては、市街化調整区域内地区計画制度をより運用しやすいものとなるように変更を行いました。基本的には運用指針に基づいて運用を行うものの、鉄道沿線を中心に宅地を供給するような定住施策を進めていきたいと考えています。

とりわけ名鉄三河線沿線においては、先日の新聞報道などで、豊田市と名古屋市の鉄道時間距離が1時間程度となっている中で、40分を切るように一部複線化やダイヤの工夫等の対応を考えています。

もちろん、時間が短くなるということは、人・もの・金の動きが一方通行となる懸念はありますが、その分、魅力的なまちとなるように並行して取り組み、宅地政策に舵を切っていきたいと考えています。そのような背景の中での地区計画の3案件となります。今回の案件については若干背景が異なりますが、そのような考え方の中で進めさせていただくことをご紹介します。

委員の皆様の十分なお審議をいただきまして、事業実施に向けて着実に法手続きを進めていきたいと考えておりますのでよろしく申し上げます。

○司会

ありがとうございました。市長は他の公務のため、ここで退席させていただきます。よろしく申し上げます。

(市長退席)

### 審議会概要説明

○司会

さて、今回は初めて委員に就任された方もいらっしゃいますので、議事に入る前に都市計画審議会の役割と概要について説明させていただきます。

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あたっては、公聴会や説明会等を開催して住民の方々のご意見を伺い、案の縦覧の際には意見書を提出していただくなど、ご意見をできるだけ反映させられるような仕組みとなっています。

その中で、都市計画審議会は、専門家の方やさまざまな分野、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の姿を行政側の意見だけで決定するのではなく、審議会で、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。

### 審議会成立条件の報告と今審議会の出席状況の報告

○司会

それでは、次に、審議会成立の報告をさせていただきます。

本日は17名の委員のうち、13名の方にご出席いただいております。審議会条例第6条第3項の規程による「2分の1以上」のご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申し上げます。

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したいと思います。

磯部会長、よろしくお願いいたします。

### 3 職務代理者及び会議録署名者の指名

○磯部会長

皆様こんにちは。都市計画審議会会長の磯部です。これより、私が議事を進めさせていただきます。

議事に入る前に、次第3にあります「職務代理者及び会議録署名者の指名」を行

います。

職務代理者として、名城大学工学部教授の松本幸正委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(異議なし)

それでは、松本委員よろしく申し上げます。

会議録署名者については、審議会運営規定第9条第1項により議長が指名する事と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、慣例により名簿のアイウエオ順で、2名ずつお願いしておりますので、今回は「足立委員」と「河木委員」の2名にお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

#### 4 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、5件であります。

それでは、第1号議案「豊田都市計画地区計画の決定（大清水地区計画）」について事務局より説明をお願いします。

##### ○事務局

都市計画課の横田と申します。

第1号議案の説明に入りますが、第1号議案から第3号議案までは、「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。

この制度では、市街化調整区域において、地区計画を定めることにより、「住居系」及び「工業系」における計画的で良好な開発を許容しているものです。今回の3議案は、「住居系の地区計画」となりますので、議案の前に、「市街化調整区域内地区計画」の制度について、簡単に説明します。

はじめに、豊田市における都市計画について説明します。

豊田市のまちづくりに対する最上位計画として、「第7次豊田市総合計画」があります。これは計画的なまちづくりを進めるため基本的な考え方を示した計画になります。この「第7次豊田市総合計画」の都市整備部門の具体的な方針等を示した計画が「豊田市都市計画マスタープラン」です。

豊田市都市計画マスタープランは、道路や公園などの都市施設の整備の方針や土地利用の方針を示したもので、豊田市における都市計画の方針や各地域の方針を位置づけています。この土地利用方針とは、住宅地や工業地、あるいは商業地をどこに誘導するか等を明らかにするものです。

次に、この都市計画マスタープランに示されている市街化調整区域における土地利用の方針を説明します。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として「良好な自然環境及び集落環境の維持・保全」と「無秩序な開発の抑制」等を基本的な考え方として掲げています。一方で都市計画法にもあるように市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」とされていますので、開発行為は原則として認められていません。しかし、旺盛な産業用地需要等の社会情勢の変化に対応するためには、一律に開発を抑制する区域として位置づけるだけでなく、自然環境の保全と集落環境の維持・保全を前提に、「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関しては許容していくこととしています。この許容する開発には、「住居系土地利用」と「工業系土地利用」を目的としたものが対象になります。なお、開発区域を含めた一団の地区においては、開発にあたり、将来的にも良好なまちの姿を維持・継続させるため、地区計画を定めることとなります。

次に、地区計画について説明します。地区計画では、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、この目標の実現のために、道路や公園などの地区施設の指定や、建築物を建築する際のルールを定め、将来にわたり良好な住環境を保全します。

地区計画を定めた場合、その規制がかかる区域においては、その制限の範囲内でなければ建物を建てることができなくなります。また、地区計画は、都市計画法に基づいたもので、都市計画決定が必要となります。

次に、市街化調整区域内地区計画制度について説明します。この制度は、市街化を抑制すべきである市街化調整区域において、地区計画を定めることにより、その計画に沿った開発であれば許可を受けることができる制度です。この制度に関する規定は「豊田市市街化調整区域内地区計画運用指針」に定めています。これには、土地利用を図るべきとする対象地区の要件、地区計画による建築物等の制限に関する規定が定められており、それらに基づいて開発及び地区計画の検討を行っています。これらの要件等については、このあとに具体的な運用指針の内容を説明します。この制度に基づく開発の事業主体は「公共」「民間」ともに可能です。また、開発の種別としては、「住居系」「工業系」の土地利用に対する開発が対象となります。当該制度に基づく計画は、将来的には原則として市街化区域に編入することとなります。

それでは、この制度を活用できる対象地区の要件について説明します。今回の3議案のような住居系の土地利用を目的とする対象地区の要件としては、4つあります。

- 1つ目は、市街化区域隣接型です。住居系市街化区域に隣接する区域が対象となります。
- 2つ目は、駅近接型です。鉄道駅から概ね1キロ以内の徒歩圏が対象となります。
- 3つ目は、地域核型です。藤岡支所から概ね1キロ以内の徒歩圏が対象となります。
- 4つ目は、大規模既存集落型です。概ね200戸以上の建築物が50m以内に連なっている区域が対象となります。

では、実際に、地区計画として定める具体的な項目について、説明します。

1つ目として、「地区計画の目標及び方針」です。地区計画の区域において、どのような住環境を目指すのか、まちづくりの進め方、その目標及び方針を定めます。

2つ目として、「地区施設の配置・規模」です。地区計画の区域において、必要とする道路、公園、緑地、調整池等について、適切に配置し、適正な規模で定めます。

3つ目として、「地区計画区域内の建物に関するルール」として、「地区計画の目標及び方針」に沿った建築物が誘導されるよう「建物に関するルール」を定めます。「建築物等の用途の制限」、「建ぺい率、容積率の最高限度」、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」などを定めます。具体的なルールを定めることで、地区全体において、良好な住環境を永続的に担保していくものであります。

最後に、開発許可までの流れを説明します。まず、事業者から開発に関する申出があります。次に、事業者や県と協議を行い、市が地区計画（案）を作成します。その後、市が都市計画の手続きを進めて、都市計画決定の告示となります。そして、事業者から開発許可申請が行われた後、開発許可がおりて、工事着工となります。

以上で、制度の概要については、説明を終わります。

それでは、あらためまして、第1号議案「豊田都市計画地区計画の決定（大清水地区計画）」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、1ページから6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。

はじめに、大清水地区について説明いたします。議案書は5ページになります。大清水地区は、本市中心部から北西方向約3kmに位置しております。

こちらは、大清水地区計画の位置の詳細を示した位置図になります。県営逢妻住宅の北側に位置する約1.7haの地区で、西側には多くの既存住宅がございます。この地区で、地区計画を定めることにより開発を行い、住宅地としての土地利用を行いたいと考えています。

大清水地区計画の対象地区の要件ですが、先ほどご説明しました住居系の市街化調整区域内地区計画の4つの要件のうち、概ね200戸以上の建築物が50m以内に連なっている区域である大規模既存集落型になります。

続きまして、議案書は、6ページになります。こちらが大清水地区計画の計画図です。地区計画に関する区域として、2種類の区域を設定しています。

1つ目は青線で示した地区計画区域です。地区計画の目標や土地利用の方針が定められている区域になります。面積は約1.7haです。基本的には、道路などの地形地物や字界等を境界として区域を設定しています。

2つ目はピンクで示した地区整備計画区域です。面積は約1.3haとなります。この区域において、建築物等の制限や道路などの地区施設が定められている区域になります。この地区整備計画区域において、建築物等の制限に適合していれば、誰でも建築行為等が可能となります。逆に、地区整備計画区域に入らない土地については、現状のままの市街化調整区域における建築等の制限の扱いとなります。

こちらは、土地利用計画を示した図面です。ピンク色で表示されている部分が、住宅用地として計画されています。現在の計画では、民間事業者の開発により、新たに36戸の住宅用地を造成する予定です。

続きまして、議案書の2ページと3ページの説明になります。こちらは地区計画の内容を示した計画書になります。計画書の内容について、スクリーンで説明させていただきます。大清水地区の地区計画の目標としては、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誘導することとしています。そのため、土地利用の方針として、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。また、防災上の安全性の確保や生活利便性の向上のため、主要区画道路、公園、緑地、調整池を地区施設として位置付け、不良な街区が形成されるのを未然に防止するように整備を行います。

次に、地区施設の配置及び規模についてご説明します。道路については道路1号から道路5号まで配置します。道路幅員については道路1号から道路4号については6m、道路5号については歩行者専用道路で2mになります。公園、緑地については、隣接する団地からの利用を考慮し、区域の南側に公園1号として面積約540㎡を緑地1号として面積約110㎡を配置します。調整池については、約430㎡の調整池1号と約160㎡の調整池2号を配置します。なお、調整池2号については、公園1号の地下に約290㎡配置しますので、オープン部分と合わせて約450㎡の調整池となります。これらの地区施設は開発行為を行ううえでの技術的基準を満たした内容になっています。

次に、建築物等の制限について説明します。これから説明する制限内容が、地区整備計画区域の土地にかかることとなります。

まず1点目は、建築物の用途の制限です。建てられる建築物の用途は住宅に限られます。ただし、住宅で一定規模の事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねる場合には建築することができます。これらの建築物以外は建てられません。

2点目は、建ぺい率、容積率の最高限度です。建ぺい率は60%以下、容積率は100%以下となります。

3点目は、最低敷地面積です。最低敷地面積とは、建築物を建てるために必要な最低限の敷地の面積です。つまり、建築物を建てるためには、200㎡以上の土地が必要となります。これは、ゆとりある居住空間の確保や、建て詰まった住宅地の形成を防ぐことを目的として定めています。

4点目は、建物の高さの最高限度です。建物の高さは、日影や景観に配慮し、10m以下とします。また、各種斜線制限もごぞいます。

5点目は、壁面後退です。建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線まで1m以上確保する必要があります。これは、最低敷地面積と同様に、ゆとりある居住空間の確保等や、火災時の延焼防止といった防災面での配慮のために定めています。

6点目は、垣又はさくの構造の制限です。道路・公園の境界線から1m未満の距離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よう規定します。これは、敷地の外からの透視性を確保することで空き巣等の被害を未然に防ぐ等、防犯面や景観面を配慮して規定しています。以上が、計画書の内容となります。

続きまして、都市計画手続の説明をします。はじめに、平成26年3月6日に地元住民の方への説明会を行っており、計画内容について周知させていただいております。また、都市計画案の縦覧も行っております。都市計画決定を行う際には、住民等の意見を反映させるため都市計画法第17条に基づく、都市計画の案の縦覧を実施しております。

さらに、地区計画については、住民の最も身近な都市計画であることから、都市計画法第16条に基づく都市計画の原案の縦覧を行い、土地所有者等の利害関係者から意見を求めています。この都市計画法第16条に基づく原案の縦覧を、平成26年3月17日から3月31日まで豊田市都市計画課にて行いました。縦覧者は2名、意見書の提出はありませんでした。なお、縦覧期間中にホームページ上でも法定図書の掲載も行っております。ホームページのアクセス件数は119件でした。

次に、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を、平成26年4月17日から5月1日まで、豊田市都市計画課で行いました。縦覧者は2名、意見書の提出はありませんでした。なお、ホームページのアクセス件数は116件でした。

最後に、今後の予定についてご説明します。先ほど、ご説明したように地元説明会、案の縦覧を経て、本日の都市計画審議会に至っております。本日の審議会を経たのち、愛知県からの協議回答を受け、平成26年7月の地区計画の告示を予定しております。

また、地区計画の告示とともに、建物ルールを条例化する建築物制限条例について、6月市議会を経て、同時に施行を予定しております。その後、民間事業者から市に対して開発許可の申請が行われ、開発許可後に住宅地の工事着工となります。

以上で、第1号議案「豊田市都市計画地区計画の決定（大清水地区計画）」についての説明を終わります。ご審議のほどよろしく申し上げます。

#### ○磯部会長

ありがとうございました。ただ今、事務局より第1号議案について説明がありましたが、どなたかご意見、ご質問はありませんか。

#### ○松本委員

1点目として、将来の人口フレームに対しての低未利用地の状況、また、豊田市全体から見て市街化調整区域に住宅供給を増やしていく背景及び理由を教えてください。

2点目として、上位計画の位置づけがどのようになっているかご説明いただきたい。

3点目として、今回は市街化調整区域での開発ですが、市街化区域に編入して行うという方法はとらないのか。手法の違いと、なぜ市街化調整区域内地区計画制度を用いて開発することとなったのかを教えてください。

4点目として、区域西側の既存住宅地の開発の理由、地区計画の有無及び将来の市街化編入等の見通しを教えてください。

5点目として、運用指針において、200戸の既存住宅があると地区計画の指定が可能とあったが、具体の場所、詳細についてご説明いただきたい。

#### ○事務局

1点目として、人口フレームの考え方としては、都市計画マスタープランにおいて都市計画区域内での目標人口を設定しており、平成29年度に約41万人となっています。一方で、平成17年度の実績が約38万7千人であり、差が2万3千人ほどあります。現在市街化区域の未利用地が200ha程度あり、低未利用地における人口増加分と過去の市街化区域編入による人口増加分、これに、昨年度の四郷地区の市街化区域編入による増加分を考慮しても、まだ7千人程度が必要になります。41万人の計算上は調整区域での人口増加は含まれていませんが、市長からのあいさつでもあったように、旺盛な宅地需要及び7千人の目標に貢献できるように市街化調整区域内地区計画の位置づけを考えています。

2点目の上位計画の位置づけとしては、都市計画マスタープランに位置付けのある、藤岡支所中心の地域核、あるいは鉄道沿線などの住宅地とすべきとされた地域を中心に市街化調整区域内地区計画の決定を行っていきます。

3点目の市街化区域編入の考え方ですが、市街化区域隣接型等で地区計画を定めた区域は、将来的には市街化区域に含めていく地域であると考えています。ただし、随時編入はできないため、平成32年の次回総見直しにおいて市街化区域編入を考えていきます。

4点目の既存住宅地の取り扱いですが、区域の西側については過去から住宅地として利用されてきましたが、市街化区域になっていません。今回の開発により同様の住宅地が形成された際には、既存住宅地と合わせて市街化区域編入の検討を行っていきます。

5点目の大規模既存集落についてですが、大規模既存集落は隣の住宅から50m以内で200戸以上連なっている区域を言います。豊田市の場合は市域全域を100mでメッシュ割を行っており、大規模既存集落が含まれるメッシュについてはすべて着色を行っています。基本的には着色されたメッシュの区域内であれば要件にあてはまると判断しています。メッシュの区域から一部はみ出る場合でも、地形地物により区域を定めるためであれば50mまでは許容しています。

#### ○松本委員

今回の領域はメッシュの中に当てはまり50m以内に入っていると考えてよいでしょうか。

#### ○事務局

今回の区域については、区域ほぼすべてが大規模既存集落のメッシュに入っています。50mまで許容されるのはあくまで地形地物で区域を定めるための緩和措置であります。メッシュとしては、大規模既存集落で1haに6戸以上という基準に合致すればメッシュ全体が着色されることになります。

#### ○松本委員

大規模既存集落における本来の目的は、既存の集落に地区計画を指定することで、開発及び都市整備を可能にするということのように感じます。現状の運用では、隣接地に次々地区計画を指定することで、大規模既存集落の区域が広がっていつてしまうのではないのでしょうか。今回の大清水地区計画は市街化区域隣接型の特性を持っているように感じますがいかがでしょうか。

○事務局

あくまでも、にじみ出しを認めるというわけではありません。地区計画を指定することで新たに200戸連たんが認められ、その隣に地区計画を指定することは行いません。また、大規模既存集落型の地区計画については、本来は既存コミュニティの維持が重要と考えています。大清水地区計画は位置的に市街化区域編入を前提としているため、今回に限り市街化区域隣接型の特性ももっていると言えます。

○松井委員

運用指針において下水道整備区域あるいは隣接区域であることと規定されていますが、当地区は該当していますでしょうか。また、該当しなくても問題はないのでしょうか。

○事務局

今回に関しては、隣接する住宅地で下水道整備が行われているため、将来的には下水道整備区域内に入ると判断しています。

○松井委員

運用指針の中で住居系の場合は下水道整備区域または隣接区域であることと規定されていますが、地区計画の中で下水道整備について表記する必要はないのでしょうか。場合によっては合併処理となるがそれも含めて表記する必要はないのでしょうか。

○事務局

地区計画については、相談を受けてから議案として挙げさせていただく前に事前調整を行い、下水道整備の検証を行っています。具体的には下水道整備計画の中で接続可能か検討を行っています。ただ、すべてにおいて下水道接続ではなく、過去にも個別浄化槽となったケースもあります。そのような場合も調整を行ったうえで計画決定を行っていきます。

○松井委員

公園、緑地、公共空地等の開発区域における割合は決まっていると思いますがどの程度となっているのでしょうか。

○事務局

公園については開発の基準により、開発面積の3%かつ300㎡以上となっています。大清水地区計画については、公園面積が540㎡であり、開発区域に対して4.4%となっています。緑地については、設けるのであれば1カ所あたり100㎡以上、また、大規模開発の絡みで開発区域の5%以上という基準があります。公園と緑地を合わせて650㎡が開発区域面積の5.3%でありますので基準を満たしています。

○野田委員

地区内道路については幅員を拡幅していますが、従来の道路については整備を行わない

とされています。周辺の交通処理についてどのような検討をされているか教えていただきたい。

○事務局

今回の開発において主に使われる幹線道路は都市計画道路国道155号線及び都市計画道路浄水駅中央通り線であると想定されます。現況の交通量としては、都市計画道路国道155号線が12時間あたり13,000台、都市計画道路浄水駅中央通り線が12時間あたり10,000台となっています。一方で開発される住宅は36軒であり、車の所有は豊田市の場合、1軒あたり1.6台から2台でありまして、2台で考えても72台程度であり、幹線道路が持っている交通量に比べれば大きな影響はないと考えています。

○野田委員

幹線道路についてはわかりますが、幹線道路に接続するまでの道路はどうでしょうか。

○事務局

開発の要件として、幹線道路まで6.5m以上で接続している必要があり、都市計画道路国道155号線及び都市計画道路浄水駅中央通り線まで6.5m道路で接続しています。

○会長

野田委員の指摘は、計画図イ～オの接続する道路の指摘だと思います。

○事務局

開発の基準上は問題なく、他の接続もあり、現状の接続形態で問題はないと考えています。

○会長

基準上は開発の要件には合致しているとのことですが、野田委員の指摘としては周辺道路の幅員等を配慮していただきたいとのことのご意見であるとあります。

○野田委員

幹線道路である国道155号線までの入り口が狭く、また、南側に向かう道路についても一方通行などとなり非常に狭いように感じます。

○事務局

確かに、南側に向かう道路については幅員が狭くなっていますが、幹線道路への主要アクセスについては、信号交差点となる二車線道路がありますので問題ないと認識しています。豊田工業高等専門学校へ向かう道路は、一部抜け道のようにつながっているものの、都市計画上はメインとなる道路が6.5mで整備されていますので問題ないと考えています。

○磯部会長

それでは、意見も出尽くしたようでございますので、採決に移りたいと存じますがよろしいでしょうか。

それでは採決いたします。

第1号議案「豊田都市計画地区計画の決定（大清水地区計画）」について、原案どおり承認することに賛成の方は、挙手をお願いします。

（挙手全員）

ありがとうございました。それでは、挙手全員ですので、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2号議案「豊田都市計画地区計画の決定（西中山東宮前地区計画）」について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「豊田都市計画地区計画の決定（西中山東宮前地区計画）」について説明いたします。この案件も、第1号議案同様に住居系の地区計画で、豊田市決定案件になります。お手元の議案書では、7ページから12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。

はじめに、西中山東宮前地区について説明します。議案書の11ページになります。西中山東宮前地区は、旧藤岡町の地域となり、本市中心部から北方向に約7.5kmの場所に位置しております。

こちらは、西中山東宮前地区計画を定める地区の位置を示した図になります。メグリア藤岡店の北側、国道419号の東側に位置する約7.9haの地区です。この地区で、地区計画を定めることにより開発を行い、住宅地としての土地利用を行いたいと考えています。西中山東宮前地区計画の対象地区の要件ですが、住居系の市街化調整区域内地区計画の4つの要件のうち、市街化区域と隣接した区域であることから、市街化区域隣接型になります。

次は、議案書12ページになります。こちらが西中山東宮前地区計画の計画図です。方角は図の左側が北になります。当地区においても大清水地区と同様に、地区計画に関する区域として地区計画区域と地区整備計画区域の2種類の区域を設定しています。

まず、青線で示した地区計画区域ですが、面積は約7.9haになります。次にピンクで示した地区整備計画区域ですが、面積は約5.9haになります。

こちらは、開発による土地利用計画を示した図面です。ピンク色で表示されている土地が、住宅用地として計画されています。現在の計画では、民間事業者の開発により、新たに124戸の住宅用地を造成する予定です。

次は、議案書の8ページおよび9ページの説明となります。こちらは地区計画の内容を示した計画書になります。これから計画書の内容についてスクリーンで説明いたします。西中山東宮前地区の地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設整備の方針は第1号議案

の大清水地区計画と同様となっています。

次に、地区施設の配置及び規模についてご説明します。道路については道路1号から道路12号まで配置します。道路幅員については道路1号は9.5m、道路2号から道路7号、道路10号および道路11号は6m、道路12号は13m、道路8号および道路9号は歩行者専用道路で、3mになります。

公園については、周辺住民の利用も考慮し、区域の中央の北寄りに約1,080㎡の公園1号および区域南側に約600㎡の公園2号を配置します。緑地については、区域を取り囲むように約3,770㎡の緑地1号、約1,230㎡の緑地2号および約4,470㎡の緑地3号を配置します。

調整池については、約930㎡の調整池1号および約1,560㎡の調整池2号を配置します。これらの地区施設は開発行為を行ううえでの技術的基準を満たした内容になっています。

次に、建築物等の制限について説明します。西中山東宮前地区計画における建築物の制限は、1号議案と同様の制限となっており、建築物の用途の制限、建ぺい率・容積率、最低敷地面積、高さ及び各斜線制限、壁面後退、垣又はさくの構造の制限となっています。

続きまして、都市計画手続きについて説明いたします。まず住民説明会ですが、平成26年2月23日に地権者および地元住民の方への説明会を行っており、計画内容について周知させていただいております。

次に、都市計画案の縦覧について説明いたします。都市計画法第16条に基づく原案の縦覧を、平成26年3月17日から3月31日まで豊田市都市計画課にて行いました。縦覧者は0名、意見書の提出はありませんでした。なお、ホームページのアクセス件数は48件でした。

その後、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を、平成26年4月17日から5月1日まで、豊田市都市計画課で行いました。縦覧者は0名、意見書の提出はありませんでした。なお、ホームページのアクセス件数は59件でした。

最後に、今後の予定についてですが、こちら第1号議案の大清水地区計画と同様に、本日の審議会を経たのち、愛知県からの協議回答を受け、平成26年7月上旬に地区計画の告示を予定しております。

以上で、第2号議案「豊田都市計画地区計画の決定（西中山東宮前地区計画）」についての説明を終わります。ご審議のほどよろしく申し上げます。

○会長

ただ今、事務局より説明がありましたが、どなたかご意見、ご質問はありませんか。

○桜井委員

1点目ですが、今回は124戸でかなり多くの住民、特に子育て世代の定住が予想されます。区域内道路から先の通学路がかなり狭いように思われますが、通学路の安全確保についてどのように考えているのでしょうか。

また、2点目としては販売価格についてです。当該地区計画区域における宅地の販売価格を示すのは難しいと思いますので、過去に同じように地区計画の指定を行った箇所の販

売価格を教えてください。

○事務局

1点目の通学路についてですが、画面は小学校の通学路です。今回の地区計画区域には既に通学路が隣接していますので、当該通学路を利用することを想定しています。実際に子どもさんが住まわれた場合には、児童数等を考慮しながら見直しが行われる可能性があります。

○桜井委員

事前に議案をいただきましたので、現地確認を行いました。既存の通学路でも危険と思われる箇所がございましたので、今後改めて検討をしていただきたい。

○事務局

2点目についてですが、今回の地区計画区域における宅地の販売価格はわかりませんが、過去の同様の市街化調整区域内地区計画の事例を見ますと、当地区の近くで行われた同じ市街化区域隣接型の井上北地区計画においては、坪あたり40万円程度、また当地区と同じ市域北部の豊田高校近くの伊保向山地区計画では坪あたり30万円程度と聞いています。

○河木委員

藤岡地区は民間開発に人気のある箇所であり、乱開発の抑制も必要であるかと思いますが、地区計画区域の北東部の既存宅地については、今回の地区計画の決定の影響で市街化区域編入されると考えてよろしいでしょうか。

○事務局

当該区域については、地区整備計画区域へ入れる方向で地権者同意も得ていましたが、借地であったため、そこで商売を営む方からの同意が得られずに、地区整備計画区域に入れることはできませんでした。しかし、地区計画区域及び将来の市街化区域編入については同意をいただいていることから、平成32年の総見直しの段階での市街化区域編入の対象とさせていただきます。

○河木委員

ありがとうございます。それでは、区域東側の藤岡カントリー付近についても将来的な市街化区域編入と考えてよいでしょうか。

○事務局

市街化区域編入の是非については、平成32年時点での土地利用状況等を踏まえた検討となります。現状の道路整備が進んでいる状況を見ると編入の可能性はありますが、一部工場があり、住居系用途地域の指定にあたっては、工場の取り扱いが議論となる可能性があります。ただ、あくまでも平成32年時点での検討でありますので、現段階で編入の是

非を回答することは難しいと考えています。

○松本委員

等高線を見る限り、起伏のある地形のように思います。里山ということであれば周辺自然環境への影響、環境の保全についてどのような検討がなされたのでしょうか。また、山である場合は開発による防災面への影響に関する検討についても教えていただきたいと思えます。

○事務局

現地の状況としては、区域の半分程度は山林となっています。また、地区の中心が谷状となっているため、造成に当たっては、7 mから8 m程度の盛土が発生することが考えられます。里山保全については、地元説明会の中で保全を求める意見はなく、現地調査においても保全が必要という状況ではなかったため開発を進める判断をいたしました。

防災面については砂防指定地域でもありますので、砂防法、林地開発許可等の防災上必要な手続きを行ったうえで開発を行っていきます。

○松井委員

市道藤岡東宮前太田線、市道藤岡西中山藤宮線の幅員はどの程度でしょうか。

○事務局

市道藤岡東宮前太田線は開発のために県道までの拡幅を承認工事で行い、6.5 mの道路幅員に改良する予定であります。市道藤岡西中山藤宮線については、9.5 mの幅員とし、暫定的な歩道整備を行います。当該道路整備については、地元要望もあがっていることから、地元と調整を行いながら土木課で市道整備を行っていく予定であります。

○松井委員

キ点から県道に接続するまでの市道藤岡東宮前太田線の幅員はどの程度でしょうか。

○事務局

こちらの道路は旧県道であり、現在市道として市が管理している道路であります。幅員としては4 m程度となっています。

○松井委員

セットバックさせて道路幅員を広げることは行わないのでしょうか。

○事務局

現段階では道路拡幅の予定はありません。

○会長

ただ今の質問に関連しまして、市道藤岡西中山藤宮線のセットバック部分の公共空地に

ついて、計画書の公共空地の中に記載がありませんが問題はないのでしょうか。また道路12号が短いにも関わらず幅員が広がっていますが考え方について教えていただきたい。

○事務局

当該道路につきましては、暫定的な歩道整備の用地である点、また将来的には土木課が地元と調整の上、再整備を行うことから、歩道になる可能性が高いものの、計画書では明記をしていません。

道路12号につきましては、公園へのアクセス道路であり、住宅地へのメインの道路であることから、事業者の意向も踏まえ両側歩道付きの13mの幅員で決定しています。

○会長

公共空地について道路で使う予定ですが道路として位置づける必要がないという認識でよろしいでしょうか。

○事務局

位置づけ上は公共空地であります、明確な位置づけのない公共空地でございます。

○会長

それでは、意見も出尽くしたようでございますので、採決に移りたいと存じますがよろしいでしょうか。

それでは採決いたします。

第2号議案「豊田都市計画地区計画の決定（西中山東宮前地区計画）」について、原案どおり承認することに賛成の方は、挙手をお願いします。

（挙手全員）

ありがとうございました。それでは、挙手全員ですので、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（東山地区計画）」について事務局より説明をお願いします。

○事務局

それでは第3号議案「豊田都市計画地区計画の決定（東山地区計画）」について説明させていただきます。当案件は、1号議案、2号議案と同様に、市街化調整区域内地区計

画運用指針に基づく住居系地区計画であり、豊田市決定案件でございます。お手元の議案書では、13ページから18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。

まず、はじめに、東山地区について説明します。議案書は17ページになります。東山地区は、本市中心部から東へ約3.5kmに位置しております。こちらは、東山地区計画を定める位置を示した図になります。東山小学校の東側、都市計画道路 豊田市停車場線の南側に位置する約3.2haの地区です。この地区で、地区計画を定めることにより開発を行い、住宅地としての土地利用を行いたいと考えています。

東山地区計画の対象地区の要件ですが、住居系の市街化調整区域内地区計画の4つの要件のうち、市街化区域と隣接した区域であることから、市街化区域隣接型になります。

次に、議案書の18ページになります。こちらが東山地区計画の計画図です。青線で示した区域が、地区計画区域であり、地区計画の目標や土地利用の方針などが定められる区域になります。面積は約3.2haです。

次にピンクで示した区域が地区整備計画区域であり、建築物等の制限などが定められる区域になります。面積は約2.8haです。

こちらは、開発による土地利用計画を示した図面です。黄色で表示されている土地が、住宅用地として計画されています。現在の計画では、民間事業者の開発により、新たに86戸の住宅用地を造成する予定です。

続きまして、議案書の14ページおよび15ページの説明となります。こちらは地区計画の内容を示した計画書になります。計画書の内容について、スクリーンにて説明します。東山地区の地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設整備の方針は、1号議案、2号議案と同様となっています。

次に、地区施設の配置及び規模についてご説明します。道路については道路1-1号から道路5号まで配置します。道路幅員については6mとなります。また、歩道1号から歩道5号を配置します。歩道1号については幅員2.5m、歩道2号から5号については3mとなります。

公園については、周辺住民の利用も考慮して区域北側に約1,750㎡の公園1号及び約130㎡の公園2号を配置します。公園2号については都市計画道路平戸橋水源線の緩衝帯の役割も果たしています。

緑地については、約470㎡の緑地1号と約110㎡の緑地2号を配置します。これらの緑地は南側東部給食センターからの緩衝帯の役割を果たしています。

調整池については、約520㎡の調整池1号を配置します。なお、調整池1号については、公園1号の地下に約810㎡配置しますので、オープン部分と合わせて約1,330㎡の調整池となります。これらの地区施設は開発行為を行ううえでの技術的基準を満たした内容になっています。

次に、建築物等の制限について説明します。東山地区計画における建築物の制限は、1号議案と2号議案と同じ制限となっており、建築物の用途の制限、建ぺい率・容積率、最低敷地面積、高さ及び各斜線制限、壁面後退、最後に垣又はさくの構造の制限となっています。

続きまして、都市計画手続きの説明を行います。平成26年3月1日に地元住民の方への説明会を行っており、計画内容について周知させていただいております。

また、都市計画案の縦覧も行っております。都市計画法第16条に基づく原案の縦覧を、平成26年3月17日から3月31日まで豊田市都市計画課にて行いました。縦覧者は1名で意見書の提出はありませんでした。なお、ホームページのアクセス件数は53件でした。

次に、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を、平成26年4月17日から5月1日まで、豊田市都市計画課で行いました。縦覧者、意見書の提出はありませんでした。なお、ホームページのアクセス件数は39件でした。

最後に、今後の予定についてご説明します。この案件も地元説明会、案の縦覧を経て、本日の都市計画審議会に至っております。その後の流れとしては、1号議案、2号議案と同様の手続きとなり、7月に告示の予定です。

以上で、第3号議案「豊田都市計画地区計画の決定（東山地区計画）」について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。

○会長

ただ今、事務局より説明がありましたが、どなたかご意見、ご質問はありませんか。

○桜井委員

公園整備の考え方についてですが、基準等はわかりましたが、公園の位置は端であったり中心であったりしますが場所の考え方についてご説明をお願いします。

○事務局

地区計画の策定にあたって開発のこののみを考えると中心に公園を設置することが望ましいことは間違いありません。しかし、豊田市として地区計画を定めるにあたっては、地区内の住民だけでなく、近隣住民の利用も考慮しています。航空写真でもわかるように区域北西側に多くの住宅が広がっていることから、周辺の住環境を踏まえた位置の選定を行っています。第1号議案、第2号議案についても同様の考え方で位置を決定しています。

○桜井委員

再度確認ですが、公園整備については、地区計画区域内の住民の利用が第一義で、併せて周辺に居住する住民の利用を踏まえて決定するという二段階で検討すると考えてよろしいでしょうか。

○事務局

そのとおりでございます。

○野田委員

1点目として、当該区域は傾斜があるように見受けられますが、高低差がどの程度ある

か教えていただきたい。

2点目として、歩道1号が幅員2.5mとなっていますが何か理由があるのでしょうか。

○事務局

1点目の地形についてですが、区域南側が高く、北が低い北垂れの地形になっています。こちらでも盛土による宅地造成が行われる予定で、最高で7m程度の盛土が想定されます。

2点目の歩道幅員についてですが、外環状線からの連続した歩道はゆとりを持った3mの幅員としています。これは、一部、歩道としての位置づけにはなっていませんが、南側公共空地の水路の上部は歩行者空間の整備を予定しており、地区外からの歩行者の流入も想定しています。また、2.5mの歩道については、最低2mを確保した中で、宅地割を考慮したうえで2.5mの幅員としています。

○松井委員

地区計画区域における建ぺい率が60%、容積率が100%となっています。考え方としては、基本的には、第一種低層住居専用地域程度の規制として運用していくと考えてよろしいでしょうか。

○事務局

今回は、市街化区域隣接型となりますので、第一種低層住居専用地域並みの規制になっています。この他に、運用指針の中で駅近接型及び地域核型については、第一種中高層住居専用地域並みの規制が可能ですので、この場合には、運用指針の12ページにありますように、建ぺい率60%、容積率150%とすることも可能です。

○近藤委員

1点目としては、市道上野大見線についても公共用地が確保されていますが、先ほどと同様に将来的な歩道用地と考えてよろしいでしょうか。

2点目として、公園1号の近くに空白地が2カ所ありますが、将来的にどのような整備を予定しているか教えていただきたい。

○事務局

1点目の市道上野大見線の公共空地ですが、前案件と同様に地元要望を踏まえまして将来的な歩道用地として用地を確保しています。

2点目の公園1号周辺の空白地についてですが、上側の空白地はごみステーションの用地となっています。下側については現在の道路用地となっておりまして、将来的にも道路として利用する予定です。

○松本委員

開発後、どこからアクセスすることになるのでしょうか。

○事務局

乗り入れとしては市道上野大見線となりまして、幹線道路としては豊田大橋からつながる都市計画道路豊田市停車場線及び東側の都市計画道路平戸橋水源線となっています。

○松本委員

開発区域内の道路は都市計画道路平戸橋水源線に接続するのでしょうか。

○事務局

都市計画道路平戸橋水源線の当該区間は勾配があり、カーブとなっていることから、安全上の理由で車道は接続していません。

○松本委員

そうしますと直接のアクセス道路は市道上野大見線となるかと思いますが、交通量を教えてください。

○事務局

把握していませんが、都市計画道路豊田市停車場線が12時間で10,000台程度ありますので、そのうち、2割程度の交通量と推測すると、そこまでの交通量は想定されないように思います。

○松本委員

それであれば、抜け道となっているような交通量が多い道路ではないと思われます。なぜこのようなことを聞いたかと言いますと、地区計画の接道箇所が少し交差点に近く、交通量によっては危ないように感じていましたが、交通量が少ないようであれば問題ないかと思えます。

また、歩行者動線についてはよく考えられていて面白いように思います。1点ですが、歩道5号が公園1号の下に通っていますがその先はどのようなになっているのでしょうか。

○事務局

地区整備計画の外になっていますので表示はしてありませんが、道路用地となっていますので、都市計画道路豊田市停車場線に接続しています。

○松本委員

ということは、今回の歩道はすべて外周の幹線道路に接続し、ネットワークになっていると思います。このような良好な環境ですので、都市計画的には難しいですが、併せて地区交通計画を考えても面白いと思います。

○河木委員

直接関係はありませんが、先の国会で承認されました都市の立地適正化計画を豊田市が作成しますと、地区計画制度で居住の誘導促進を図ることと、立地適正化計画で誘導を図ることになった場合、今後、当審議会でどのような議論がされる可能性があるのか教えて

いただきたい。

○事務局

立地適正化計画を策定することにより、例えば駅前を中心にいろいろな機能を集約できるといった話かと思いますが、豊田市としてどのように進めていくかの方向性は決まっていますので明確にはご回答できません。ただ、基本的には、中心市街地等への都市機能を集約するという考え方であるように思われます。今回のような都市計画決定は市街化調整区域における住宅地の供給であり、直接的な関わりはないように考えています。

○河木委員

土地に対しても、各市に対して一定の権限が与えられるとの情報も聞いていますので、市街化調整区域であっても居住誘導拠点に位置付けることは可能であると聞いています。また、都市機能の誘導と住宅地の誘導の2通りの方法があるとも聞いていますので、今後、何らかの方向性が決まりましたらご報告していただけたらと思います。

○会長

今回は市街化調整区域の中の案件について議論を行っていますが、過去、市街化調整区域は保全の観点からの議論でありましたが、近年は誘導等の観点の議論もあります。立地適正化計画についても、環境保全、農業施策等の議論の中で出てくる話だと思しますので、当審議会で扱うには大きな課題であるように感じます。都市側からの観点と保全・農業施策等の観点等総合的な視点のもとで議論していく必要があるように思います。

○野田委員

都市計画道路平戸橋水源線から市道上野大見線への一定の交通流入は想定されます。仮に歩道が整備されたとしても、東山小学校への通学において安全が確保されているのでしょうか。

○事務局

まず、区域内の児童の通学形態は、公園1号に集合し、都市計画道路豊田市停車場線を通り、交差点を利用して市道上野大見線を横断して通学することを想定しています。ただ、将来的には両側歩道の整備が想定されますので、西側東山体育館からの道路交差点付近での横断歩道の設置を公安委員会の意見を踏まえながら検討していきたいと考えています。

○会長

それでは、意見も出尽くしたようでございますので、採決に移りたいと存じます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（東山地区計画）」について、原案どおり承認することに賛成の方は、挙手をお願いします。

(挙手全員)

ありがとうございました。それでは、挙手全員ですので、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4号議案「豊田都市計画生産緑地地区の変更」について事務局より説明をお願いします。

#### ○事務局

都市計画課の下川と申します。それでは、第4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。

まず始めに生産緑地の概要について説明します。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ことを目的とした都市計画の制度であります。

こちらの画面左下の生産緑地の現状例の写真からも分かるように、市街化区域内における農地等の緑地機能として、「公害または災害を防止・緩衝する機能」、「火災等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。また、生産緑地に指定されている箇所は、こちらの写真右のように現地に生産緑地であることを示す、標識杭が設置されております。

次に、生産緑地を指定するための要件としましては、1つ目として、市街化区域内に存在する農地であること、2つ目として、面積が一団で500㎡以上の農地であること、3つ目として、30年間農地として管理することでありましてあります。

また、生産緑地に指定されることにより、1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。2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」になります。3つ目として、「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等が受けられます。これらを受けながら、生産緑地としての管理が行なわれております。

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となりますが、生産緑地の指定後に除外される場合があります。その要件としましては、1つ目として、地権者からの「買取り申出制度」による場合、2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「買取り申出制度」とは、「生産緑地の指定後、30年経過した場合」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」制度であります。この買取り申出が、市に提出されますと、「市や県などの地方公共

団体が買取る場合」と、「買取らない場合」に分かれます。「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ます。「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、斡旋を行います。その結果、不成立となった時は、買取り申出から3ヶ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きが必要となります。

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。豊田都市計画は、旧豊田市で平成4年12月に、旧藤岡町では平成22年4月に指定しております。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、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20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て、面積を変更前の約57.8haから約55.6haに変更します。

その理由としましては、「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」、「他の生産緑地の解除に伴い面積要件を満たさなくなった箇所」などについて、一部区域を変更するものであります。

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21ページの上段をご覧ください。都市計画の変更前は、平成25年7月12日告示で、団地数が370団地、面積は約57.8haでありました。今回の変更では、買取り申出での行為制限の解除や公共施設の用地取得などにより、団地ごと除外する面積が約1.0ha、団地の一部を除外する面積が約1.2ha、表示の変更で減少する面積が約0.021haとなり、全体として、除外する団地数は6団地、面積では約2.2haが除外されます。その結果、変更後の団地数は、364団地、面積が約55.6haとなります。

次に、変更する箇所別調書であります。議案書21ページの下段と22ページになります。こちらの調書は、買取り申出により「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すべ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て、除外による解除が、位置番号3、7、8、9、13、14番となり、合計で9,964㎡の減少となります。

また、一部除外による解除が、位置番号1、2、4、5、6、10、11、12、15番となり、合計で11,918㎡の減少となります。これらの変更を合計しますと、変更箇所が15箇所、除外される面積は約2.2haとなります。

次に議案書の23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、分筆や地積訂正に伴う変更が12箇所あり、合計で213㎡の減少となっております。

次に議案書の24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。除外や一部除外する生産緑地地区の団地を「黄色」の丸印で示し、既存の生産緑

地地区の団地を「緑色」で示しております。分団により新たに2箇所で団地番号の設定を行っております。

次に、議案書25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、変更する団地、1-29、1-30、1-72、1-220に関しては、「黄色」で示しております。

こちらは、公共事業 一般国道155号（豊田南バイパス）の建設工事を行うため、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26ページから34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。都市計画の案の縦覧を、平成26年5月8日から5月22日まで行った結果、縦覧者はありませんでした。案に対する意見書の提出もありませんでした。なお当該案件は、縦覧期間に併せて豊田市のホームページに公開したところ、期間中のアクセス数は41件でした。

今後のスケジュールとしましては、本日の審議会を経たのち、愛知県からの協議回答を受け、平成26年7月の告示を予定しております。

以上で、第4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申し上げます。

#### ○会長

ただ今、事務局より説明がありましたが、どなたかご意見、ご質問はありませんか。

#### ○松本委員

豊田市は生産緑地の買取り申出があった際に、緑地等の公園の指定があった場合は買うということだと思います。今回は都市計画道路の指定があった場所の購入は行っていますが、緑地、公園等の指定地の買取り申出はなかったと考えてよろしいでしょうか。

#### ○事務局

今回、豊田市の新規公園配置計画に位置づけのある箇所が2カ所ございまして、いずれも一団の生産緑地の一部解除でございました。地権者に対し買取りの交渉を行いましたが、申出時点ですでに土地利用の予定があるとのことでやむを得ず解除の手続きを行うこととなりました。

#### ○松本委員

現実的にはやむを得ないように感じますが、都市計画の手法として何らかの方策を考えることは難しいのでしょうか。

#### ○事務局

過去に生産緑地の買取りを行い公園整備を実施した箇所については、いずれも都市計画決定を行った箇所であります。今後都市計画としては、公園が必要な箇所については先行的に都市計画決定を行い、解除に備えることも必要であると考えています。

○会長

それでは、意見も出尽くしたようでございますので、採決に移りたいと存じますがよろしいでしょうか。

それでは採決いたします。

第4号議案「豊田都市計画生産緑地地区の変更」について、原案どおり承認することに賛成の方は、挙手をお願いします。

(挙手全員)

ありがとうございました。それでは、挙手全員ですので、原案どおり承認することに決定いたします。

ここで10分ほど休憩とさせていただきます。よろしくをお願いします。

(休憩)

○会長

それでは議事を再開させていただきます。再開に当たり事務局から報告がございます。

○事務局

ただいまの休憩の間に3名の委員が所用により退席されました。これに伴い審議会条例第6条第3項の2分の1以上の出席という規定に関してですが、17名のうち10名の委員さんをご出席ですので審議会としては成立していますことを報告させていただきます。

○会長

ただいま事務局から報告がありましたが、審議会としては成立していますので3名の退席を認めます。なお、署名をお願いしておりました河木委員が退席されましたので、これ以降の部分の会議録署名は五十音順で桜井委員をお願いいたします。

それでは、第5号議案「豊田都市計画公園の変更（平芝坂の上公園）」について事務局より説明をお願いします。

○事務局

それでは第5号議案「豊田都市計画公園の変更（平芝坂の上公園）」について説明させていただきます。当案件は、過去に都市計画決定された近隣公園であります「豊田市交通公園」の名称を変更するものです。お手元の議案書では、35ページから40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。

はじめに、平芝坂の上公園の位置について説明します。議案書の38ページをご覧ください。平芝坂の上公園は、豊田都市計画区域の中心部に位置し、周辺には住居系用途地域が指定され、住宅地を中心とする市街地が形成されています。

こちらは、平芝坂の上公園の周辺の土地利用状況を示したものです。崇化館中学校、都市計画道路西山上挙母線の東側、都市計画道路平戸橋土橋線の北側に位置しています。周辺には住宅地が広がり、良好な住環境が整備されています。

次に議案書の36ページ、37ページをご覧ください。こちらは変更の内容を示した計画書及び理由書になります。当該案件は昭和51年6月14日に都市計画決定され、交通安全学習施設等の整備が行われていた豊田市交通公園について、池田町に新たに豊田市交通安全学習センターが整備され、これまでの豊田市交通公園が持っていた機能が移転されたことにより、近隣住民のレクリエーション機能を備えた公園とするものであります。これに伴い、名称を変更するものであります。

また、区域北側が建築基準法第42条第2項で定める道路に指定されたことにより、中心から2メートルのセットバックが必要であることから一部区域の除外を行うものです。今回の面積変更は123.44㎡であり、都市計画上の面積は約1.0haで変更はありません。

こちらは、議案書39ページ、平芝坂の上公園の計画図となります。黄色い部分については、建築基準法の2項道路に伴うセットバックにより、除外する区域となります。軽微な除外であることから、都市計画上の数値の変更はありません。

こちらは、議案書40ページ、平面計画図になります。既存の交通安全学習施設を撤去し、幼児広場、児童広場、芝生広場等の整備を行います。当該公園は、近隣公園であり、小学校区程度の誘致圏を想定した整備計画となっています。

本案件は、区域の変更が生じたため、都市計画案の縦覧も行っております。都市計画法第17条に基づく案の縦覧を、平成26年1月17日から1月31日まで豊田市都市計画課にて行いました。縦覧者、意見書の提出はありませんでした。なお、ホームページのアクセス件数は70件でした。

最後に、今後の予定についてご説明します。本日の審議会を経たのち、愛知県からの協議回答を受け、告示となります。平成26年7月を予定しております。

以上で、第5号議案「豊田都市計画公園の変更（平芝坂の上公園）」についての説明を終わります。ご審議のほどよろしく申し上げます。

#### ○会長

ただ今、事務局より説明がありましたが、どなたかご意見、ご質問はありませんか。都市計画公園の都市計画決定は位置、名称、面積を決定するものであります。

#### ○松本委員

名称についてですが、地域住民の意見の反映や周辺地区の名称変更に伴う変更など柔軟に対応すべきであるように思いますが、今回の公園の名称が決まった経緯について教えてください。

#### ○事務局

名称については、ただいま委員が言われたとおり自治区住民等と意見交換を行ったうえで手続きを行っています。

○松本委員

すばらしいと思います。縦覧等も行われ、手続き上問題はありませぬので、自治区住民との調整をお願いしようと思っておりましたが、前もってやっていただきありがとうございます。

○会長

それでは、意見も出尽くしたようでございますので、採決に移りたいと存じますがよろしいでしょうか。

それでは採決いたします。第5号議案「豊田都市計画公園の変更について（平芝坂の上公園）」について、原案どおり承認することに賛成の方は、挙手をお願いします。

(挙手全員)

ありがとうございました。それでは、挙手全員ですので、原案どおり承認することに決定いたします。

本日予定されていた議案について、全てご承認を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、誠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、市長に文書で答申させていただきますので、よろしく願いいたします。

最後に、事務局より報告事項があるとのことですので、報告事項の説明をお願いします。

○事務局

事務局からの報告事項としまして、平成26年4月1日付けで行いました豊田市市街化調整区域内地区計画運用指針の改正について説明をいたします。第1号議案の前段で市街化調整区域内地区計画運用指針の概要を説明いたしましたが、その改正部分について説明させていただきます。

はじめに運用指針改正の背景としましては、近年の社会情勢の変化として、豊田市では、新たに家を買求める若い世代が市外へ流出している現状があります。そのため、早期の宅地供給が課題となっています。

また、全国的にはコンパクトシティの観点からも鉄道駅を中心としたまちづくりが推奨されており、豊田市においても各鉄道駅を中心としたまちづくりを推進しています。市街化調整区域内地区計画制度は、旺盛な産業用地や住宅用地需要などの社会情勢の変化に対応するために運用しているのですが、現状の宅地需要等の社会情勢から、より適正な運用が求められています。今回、効果的な運用を図るため、運用指針の一部を改正しました。

それでは、運用指針の改正部分について説明します。はじめに運用上の緩和となる部分についてです。緩和部分は次の3点です。

1点目は、住居系地区計画の対象地区の要件に跡地利用型を追加しています。これは、桜花学園や県営手呂住宅等、学校などのすでに開発済である公益施設等の跡地利用の対応を行いやすいように変更するものです。

2点目は、こちらも住居系地区計画に関する変更ですが、建築物の制限に関する変更です。①として、最低敷地面積の一部緩和を行いました。運用指針では最低敷地面積を200㎡以上と位置づけているのに対し、駅周辺でさらに市街化区域に隣接するなどの一定の要件を満たした場合に限り、最低敷地面積を180㎡に緩和することを可能としたものです。これは、鉄道駅周辺であり、鉄道利用が見込めること、市街化区域への編入が将来見込めることから市街化区域内の地区計画と同等の最低敷地面積を180㎡に緩和するものです。

また、②として既存不適格の対応としての変更をしています。運用指針で不適格とされていた、地区計画区域内にある既存の寺院や神社等についてですが、再築が可能となるように改正しています。また、幹線道路沿道については、沿道の土地利用の特性から既存のコンビニエンスストア等の対応も踏まえ、一定規模の店舗等の建築も認められるように改正いたしました。

3点目は、市街地整備検討区域の変更です。市街地整備検討区域は運用指針に除外区域として定めていますが、そのうちの四郷地区について、平成26年3月25日に土地区画整理事業の告示を行いましたので、市街地整備の区域確定に伴い、市街地整備検討区域から四郷地区を除外しました。

続きまして制限される部分について説明します。制限としては次の2点です。

1点目は、土石採取事業跡地等に対する制限としまして、土石採取事業跡地などの埋戻しや盛土が行われた区域は、宅地目的で埋戻しが行われていないことから、宅盤としての保証ができないため、運用指針上の除外区域等の中で開発が望ましくない区域として明記しました。

2点目は、住居系地区計画の対象地区の要件を整理いたしました。

①として市街化区域隣接型の対象について、豊田市としてのコンパクトシティを目指すため、他市の市街化区域に隣接するものは対象としないように明記しました。

②として豊田市緑の基本計画にある緑の外環よりも内側においては、近接区域として市街化区域から離れていても、市街化区域隣接型として対応を可能としていましたが、将来的な市街化区域への編入が見込めない区域を地区計画として定めることは、コンパクトシティの観点から適正ではないと判断しますので、近接区域としての取扱いを廃止しました。

最後に駅近接型における対象駅の整理を行いました。駅周辺の区域のほとんどが市街化区域や市街地整備検討区域に入っており、事実上運用できない駅については、対象となる駅から除外しました。除外した駅は、上豊田駅、豊田市駅、上挙母駅、新豊田駅、新上挙母駅、三河豊田駅です。また、八草駅についても、八草駅周辺の市街化区域内における市街地整備に影響があることから対象駅から除外しました。

以上で事務局からの報告事項としまして、豊田市市街化調整区域内地区計画運用指針の改正についての説明を終わります。ありがとうございました。

○会長

ただ今、事務局より報告事項の説明がありましたが、どなたかご意見、ご感想はありませんか。

それでは、これより進行を事務局にお返しいたします。

#### ○事務局

ありがとうございました。

これで、本日の予定はすべて終了となりますが、全体を通じてご質問等がございましたらお願いします。

特に無いようですので、最後に事務局より2点、ご連絡させていただきます。

まず1点目は「会議録について」でございます。

本日の会議録につきましては、事務局で会議録の原稿案を作成し、本日出席の委員の方全員に送付させていただきますので、ご自分の発言内容等をご確認いただき、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いたします。

皆様にご確認していただいた後、修正等を行い、本日の会議録署名者の、足立委員、河木委員、桜井委員そして磯部会長に署名していただきますので、よろしく願います。

2点目は、「次回の都市計画審議会について」でございます

次回、第2回目の審議会につきましては、11月頃の開催を予定しております。こちらは、日程が決まり次第、ご案内させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、閉会の言葉を企画政策部の原田部長より申し上げます。

#### 閉会の言葉

##### ○企画政策部 原田部長

本日は、多くの案件につきまして長時間にわたりご審議をいただきありがとうございました。市街化調整区域内地区計画については、緩和等の内容に触れさせていただきましたが、今後、緩和に伴う案件が都市計画審議会の対象となってくるかと思えます。先ほどの背景のところでもありましたが、子育て世代、住宅取得世代を中心に市外流出傾向が見られ、食い止めたいとの思いから市街化調整区域内地区計画制度について一部緩和をさせていただきました。今後もそのような話が出てきますがよろしくお願いいたします。

(閉会時間 午後 4 時 3 0 分)

会議録署名者 議 長 \_\_\_\_\_ 印

委員 1 \_\_\_\_\_ 印

委員 2 \_\_\_\_\_ 印

委員 3 \_\_\_\_\_ 印