

平成27年度 第1回豊田市都市計画審議会 会議録

開催日時：平成27年7月29日（水） 午後2時00分～午後3時30分

開催場所：豊田市役所 南73委員会室（南庁舎7階）

出席委員：磯部 友彦 谷口 功 野田 宏治 建部 謙治
河木 照雄 光輪 龍雄 山口 光岳 近藤 光良
安藤 康弘 水野 博史 安井 雅彦（宇井 之朗代理）
村瀬 光延 永江 榮司

以上 13名（欠席4名）

事務局出席者：企画政策部 小栗部長、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

始めに委嘱状の伝達を行います。

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、新たに7名の方に委員とさせていただきます。今回が本年度第1回目の審議会ですので、市長より委嘱状を交付させていただきます。新たに委員になられる方をお呼びいたしますので、自席で御起立願います。豊田市議会議員「山口光岳」様、「羽根田利明」様、「近藤光良」様、「安藤康弘」様、「水野博史」様、愛知県豊田警察署長「澤井重徳」様、愛知県豊田加茂農林水産事務所長「村瀬光延」様。羽根田様、澤井様は本日ご都合により欠席しております。本来ならば、委員の皆様一人一人に交付させていただくべきところですが、代表して、山口様に交付させていただきます。

（市長から山口委員に委嘱状を渡す）

○司会

なお、委員になられた4名の方の委嘱状につきましては封筒に入れて席に置かせていただいておりますので、ご確認ください。

それでは、ただ今より平成27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、またお暑い中、第1回都市計画審議会にご出席いただきまして、ありがとうございます。また新たに、委員に就任された皆様におかれましては、何卒よろしくお願ひ申し上げます。

都市計画審議会は本市が将来に向けた、まちづくりを進める上で、必要な土地利用や道路、公園、緑地などの都市施設を定めるための重要な審議機関でございます。

今回、審議をお願いする案件は、地区計画の決定が1案件、生産緑地地区の変更が1案件の計2案件となっています。

本市は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の施策として、地区計画を定め、良好な工業用地の確保を行っているところでございます。今回、御船山ノ神地区についてご審議をしていただくことになっております。委員の皆様には十分にご審議をしていただきまして、事業の実現に向け、着実に法手続きを進めてまいりたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

○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。よろしくお願ひします。

(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等、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、審議会を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1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、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っております。

磯部会長、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

○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。

まず始めに、審議会の成立条件の報告を事務局よりお願いします。

○司会

それでは、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。

3 会議録署名者の指名

○磯部会長

それでは、議事に入る前に、次第3にあります「会議録署名者の指名」を行います。

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こと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「安藤委員」と「近藤委員」の2名にお願いしたいと思います。

よろしくお願いいたします。

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、2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（御船山ノ神地区計画）」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「今村」と申します。よろしく申し上げます。

第1号議案「豊田都市計画地区計画の決定（御船山ノ神地区）」について説明させていただきます。

まず始めに、当地区計画を定める前提となっている「市街化調整区域内地区計画」という制度について説明いたします。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。御船山ノ神地区計画は「工業系の地区計画」となります。

始めに、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。計画的なまちづくりを進めるため基本的な考え方を明らかに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方針や土地利用の方針を示すもので、豊田市における都市計画の方針や各地域の位置づけを示すものです。この土地利用方針とは、住宅地や産業地、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。都市計画法では、市街化調整区域は「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、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付けるだけでなく、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、地区計画を策定することにより、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。許容する開発は、「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。

続きまして、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、調整池や緑地等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、将来にわたり住宅地や産業用地としての良好な環境を保全します。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、この後に具体的な説明を行います。

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になります。

それでは、この制度を活用できる地区の要件について説明します。

御船山ノ神地区計画のような工業系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、「インターチェンジ周辺型」です。東名高速道路や伊勢湾岸自動車道等の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口から概ね1km圏内が対象となります。今回の御船山ノ神地区計画は、猿投グリーンロードの西広瀬インターチェンジに近接しているため、インターチェンジ周辺型に該当します。

2つ目は、「大規模既存工業地隣接型」です。20ha以上の大規模既存工場敷地に隣接する区域が対象となります。

3つ目は、「幹線道路沿道型」です。大規模既存工場敷地に近接し、幹線道路に面する区域が対象となります。

4つ目は、「跡地利用型」です。工場敷地等の既存宅地が対象となります。

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つ目は、「地区計画の目標及び方針」です。地区計画の区域において、目指すべき工業地としての環境等について、まちづくりの進め方、その目標及び方針を定めます。

2つ目は、「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つ目は、「地区計画区域内の建物に関するルール」です。「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。「建築物の用途制限」、「容積率、建ぺい率の最高限度」、「敷地面積の最低限度」、「建築物の高さの最高限度」、「壁面の位置の制限」等を定めます。

これらにより、将来に渡り良好な産業用地としての環境を保全することが出来ます。

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。その後、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、都市計画の告示となります。そして、事業者から開発申請された後、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、御船山ノ神地区計画について説明します。

こちらは、議案書の5ページに掲載している総括図です。御船山ノ神地区は、本市中心部から北東約8.5kmに位置しています。

こちらが、御船山ノ神地区計画の位置を示した図になります。当地区は、西広瀬工業団地の南側に位置する約14.2haの地区で、猿投グリーンロードの西広瀬インターチェンジに近接しています。この地区にて、地区計画を定めることにより開発を行い、産業用地としての土地利用を行いたいと考えています。

続きまして、議案書の6ページになります。

こちらが御船山ノ神地区計画の計画図です。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、青線で示した地区整備計画区域は、建築物等の制限が定められる区域であり、今回新たに開発を予定している区域になります。面積は約6.7haです。この区域においては、建築可能な建築物の制限が掛かりますが、逆にその制限に適合していれば、誰でも土地利用が可能となります。

次に、赤線で示した地区計画区域ですが、地区計画の目標や土地利用の方針が定められる区域になります。今回計画している開発予定地と既存工場敷地を合わせた区域を設定しており、地区計画の目標等に沿って、工業地として一体的な土地利用を図るべき区域としています。面積は約14.2haです。基本的には、道路などの地形地物を境界として区域を設定しています。この区域を基にして、将来的には市街化区域に編入される予定です。なお、地区整備計画区域に入らない既存工場敷地については、地区計画の建築物の制限は掛からず、従来市街化調整区域における土地利用規制が掛かることとなります。

こちらは、開発による土地利用計画を示した図面です。今回新しく開発が行われる区域では、製造業の工場が立地する予定です。

続きまして、議案書の2ページと3ページになります。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。

御船山ノ神地区計画における地区の目標としては、猿投グリーンロードの西広瀬インターチェンジに近接している利便性の高い立地条件を活かし、「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共に、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」こととします。

その目標に沿った土地利用の方針として、「工場施設等用地として、ゆとりある良好な工業団地の形成に向け、大規模工場施設等の適切な立地を図るための土地利用を誘導する」、また、「自然環境に配慮しながら、産業廃棄物処理施設等の立地を規制することにより、適正な土地利用を行う」としています。

この目標と土地利用の方針に基づいて緑地などの地区施設や建物ルールを定めます。

次に、地区施設の配置及び規模について説明いたします。緑地については区域を囲むように配置し、緑地1号として面積約7,980㎡、緑地2号として面積約1,080㎡を設置します。調整池については、約7,660㎡の調整池1号を設置します。これらの地区施設は、その規模や配置等について、開発行為を行う上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掛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製造業の工場、製造業に係る研究施設、物流のための倉庫、荷さばき場に限られます。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150%以下の建物であれば建築できます。

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土地の面積です。つまり、建築物を建てるためには、9,000㎡以上の土地が必要となります。これは、土地の細分化を防ぎ、産業用地として適切な規模や形状を確保することを目的と

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、周辺樹林地との調和を図るため、2.5m以下とします。

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は2m以上、道路境界線までは4m以上確保する必要があります。これは、ゆとりある工業地の形成のため、また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。

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。平成27年5月15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27年6月3日から6月17日まで豊田市都市計画課にて行いました。縦覧者は1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113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27年7月3日から7月17日まで、豊田市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、ホームページのアクセス件数は21件でした。

なお、地元説明会や縦覧の他に、関係機関協議として、矢作川漁業協同組合ならびに矢作川沿岸水質保全対策協議会とも協議を行っております。その中で、矢作川漁業協同組合より、ご意見をいただきましたので、合わせて報告させていただきます。意見としては、「御船山ノ神地区計画区域を含む西広瀬工業団地周辺地区において、今後どのような土地利用を図っていくつもりなのか、どれだけの開発を想定しているのか？」という内容です。

これに対し、市からは「当地区は都市計画マスタープラン上、産業誘導拠点として位置付けており、産業機能の集積を図っていく地区としているため、当地区において民間事業者からの市街化調整区域内地区計画の申出があれば、適切な計画と認められるものに限りに、積極的に産業用地としての整備を進めていきたいと考えている。また、その他の産業誘導拠点も含め、産業用地整備を図るべき規模や配置については、第8次豊田市総合計画や次期都市計画マスタープランにおいて、市全体の土地利用構想の策定過程の中で検討していく。」と回答しております。今回の御船山ノ神地区計画については、市の土地利用の方針にも合致する計画であると判断しております。

最後に、今後の予定についてご説明します。

先程、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後、愛知県からの協議回答を受け、平成27年10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、9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、開発許可の申請が行われ、開発許可後に工事着工となります。

以上で、第1号議案「豊田都市計画地区計画の決定（御船山ノ神地区計画）」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。

○近藤委員

まず、進入道路の幅員についてお伺いします。また本地区に立地するのは製造業だと思われませんが、将来的に分割させる可能性について教えていただけますでしょうか。

○事務局

まず、接道する道路の幅でございますが、工業系の地区計画の接道要件として幅9mの接道が必要であり、本地区においても歩道を含め9mの道路幅員となっております。

次に将来の分割の可能性についてですが、現段階で申出のありました企業は一社であり、すべての用地を使用するとのことですので。よって現時点で、分割は想定しておりません。全体の敷地が6.7haに対し、地区計画で定める最低敷地が9000㎡であるため、次の土地利用が発生した場合、分割の可能性はあります。しかし、分割された場合、接道を取るため地区内に新設道路を計画する必要があります。

○谷口委員

新設道路の話がありましたが、計画図のク〜ケあたりから、弘法池に通じるような新設道路の計画の検討はしなかったのでしょうか。

○事務局

地区計画区域から西に行くには地形的な制約があり、新設道路は難しいと考えられます。

○近藤委員

調整池からの排水を弘法池へ接続させていますが、調整池の考え方についてお伺いします。

○事務局

調整池は地区計画区域内の既存施設の開発が行われた時に設置されたものです。新設の調整池ではありませんが、今回の開発が行われても容量は基準を満たすため、拡張することなく使用できます。本調整池を設置する際に、地域との話し合いの中で弘法池の水量を確保してもらいたいと要望があり、本調整池は洪水調整機能とあわせて、貯水機能も有しています。そのため、調整池の排水先が弘法池に接続されています。

○村瀬委員

緑地率に対する考え方を教えてください。例えば以前の地区計画では20%であったと思われるのですが、今回の地区計画における緑地率の考え方を教えていただけますか。

○事務局

今回の地区計画を定めるにあたり、3つの法令の条件を考慮して緑地の検証を行っております。1つは都市計画法に基づく緑地の考え方であり、これは5%以上の規定となっておりますが、本計画では13.52%の緑地が配置されており、余裕を持った緑地の配置となっております。2つ目は、森林法に基づく林地開発の視点からの緑地でございます。こちらは、開発区域の既存の林地部分を含めた形で計算いたします。それによると25%以上の緑地が必要となりますが、本計画は52.09%となり、規定の倍以上の緑地を配置しております。最後に県条例に基づく、大規模行為に伴う緑地が25%以上となっておりますが、これも本計画においては35.19%あり、いずれの規定にあわせても、かなりゆとりを持った緑地配置となっております。

○河木委員

新たに工場が配置されるということで、朝夕の交通集中時の周辺への影響および交通状況の変化に対する周辺住民の理解度はどのようになっているのでしょうか。

○事務局

新規工場ができることによる交通への影響でございますが、接続している道路である市道の場大皿田線の最新の交通量は12時間あたり約6,400台程度であり、ほとんどが工業団地の交通だと思われま。12時間交通量を24時間に換算すると約8,000台です。

この市道に対する交通負荷ですが、設計上の基準交通量が9,000台です。設計基準交通量9,000台に対して、現状が約8,000台ですので、若干の余裕があると考えております。ここに誘致される企業にヒアリングをしたところ、従業員数は約200人ということでした。すべての人が自家用車での通勤を想定し、さらに業務用の車も想定すると、一日あたり約500台程度の増加であると考えております。既存交通の約8,000台に対しては6~7%程度の増加であり、大きな影響は無いと考えております。

また地域の反応でございますが、地元説明会の中では、渋滞に対する質問はございませんでした。本地区計画の南側で平成25年度に都市計画道路猿投公園線が開通したことが大きいと考えています。

○村瀬委員

市街化編入についてお伺いします。先程の説明の中で将来的には市街化編入するというお話がありましたが、具体的な用途区分としては工業専用区域を想定しているのでしょうか。また本地区計画の北側に位置している西広瀬工業団地の現状を教えてください。

○事務局

将来の市街化編入の見込みということですが、前の画面において青く塗られている部分

が、西広瀬工業団地であり工業専用地域です。同じ地区計画の手法を用いまして、西広瀬工業団地の東側で紫に塗られている箇所が西広瀬工業団地東部地区計画であり、工業団地の開発を行っております。次回の市街化区域の見直しの段階では、今回地区計画で定めるピンクの部分と紫の部分工業専用区域として編入させていただきたく予定でございます。

○会長

他に意見はありませんでしょうか。

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（御船山ノ神地区計画）」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。ありがとうございます。

続きまして、第2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2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㎡（5畝（せ））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」による場合か、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、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します。

これから先は、お手元の議案書を確認して頂きながら説明します。議案書の8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55.6haから約53.0ha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が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します。議案書9ページの上段をご覧ください。

豊田都市計画の変更前は、平成26年7月11日告示で、団地数が364団地、面積は約55.6ha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により、団地ごと除外する面積が約1.7ha、団地の一部を除外する面積が約0.4ha、表示の変更で減少する面積が約0.5haとなり、全体として、除外する団地数は10団地、面積では約2.6haが除外されます。その結果、変更後の団地数は354団地、面積が約53.0haとなります。

次に、変更する箇所別調書であります。議案書9ページの下段から13ページになり

ます。

こちらの調書は、面積増減を含む指定および除外する生産緑地地区を示しており、「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」および「土地区画整理事業仮換地による面積訂正」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1、2、5から8、10、16、19、20、23、25、26番となります。また、一部除外による解除が、位置番号3、4、9、21、24番となります。その他とは、花園地区、平戸橋地区、浄水地区の土地区画整理事業仮換地による面積訂正です。位置図番号は、11から15、17、18、22、24、27番です。

次に議案書の14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、地積訂正や分筆に伴う変更が2箇所あります。

次に議案書の15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。指定する生産緑地地区の団地を「赤色」の丸印で示し、除外や一部除外する生産緑地地区の団地を「黄色」の丸印、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16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、変更する団地に関しては、「黄色」で示しております。こちらは、買取り申出に対して買取り及び斡旋が不可により行為制限が解除されたことにより生産緑地の指定を解除するものです。

なお、この他の変更箇所につきましては、議案書17ページから32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します。

都市計画の案の縦覧を、平成27年7月3日から7月17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25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27年9月の告示を予定しております。以上で、第2号議案の説明を終わらせていただきます。

ご審議の程、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。

○光輪委員

生産緑地の現況調査をされたことはありますでしょうか。

○事務局

今回解除される生産緑地については、現況の土地利用調査をしており、多くの箇所宅地利用の準備が進んでいます。また解除の中には、区画整理に伴うものや公共用地になる箇所もございますが、そういったところは現状のままです。

○光輪委員

農業委員会の方で今年の秋に、豊田市全体の耕作放棄地を調査する機会がありますので、現況の生産緑地全体についても、同じく土地利用の調査を実施してはどうでしょうか。

○事務局

豊田市の課税部門では、課税に必要な土地利用調査を実施しています。

○光輪委員

最近、農地に対する苦情が農業委員会に入ることがあります。その多くが市街化区域内の農地に対してであり、草が刈っていない、農地として利用されていないなどで、ゴミの放棄地となっているという苦情も聞いています。生産緑地は税金が免除されていることもあり、適正な利用が望まれるため実態調査する必要があると思います。

○事務局

農地の管理部局もございますので、連携を取らせていただきたいと思います。貴重なご意見として受け止めたいと思います。ありがとうございます。

○谷口委員

今の話に関連して、現在宅地利用の準備を進めている箇所があるとご説明がありましたが、都市計画の変更がなされていない段階で宅地の準備をするということは、問題ないのでしょうか。

○事務局

生産緑地の解除には要件が3つございます。1つ目は、耕作される方が耕作できなくなった場合で、2つ目が公共用地への提供によるものです。最後が生産緑地の指定から30年経過した場合がございしますが、豊田市はまだ指定から30年経過しておりませんので、こちらの該当はございません。

その中で一番多いのが、耕作が出来ないので買取ってもらいたいという申出であり、買取申出があった場合、まず引き続き農地として存続できるよう買取りの斡旋を行います。そこには公共の買取りも含まれますが、それが無いとなると申出から3ヶ月後には生産緑地法において行為制限が解除となります。

これをもって土地の開発ができるようになります。その後、都市計画審議会において、生産緑地の解除について審議いただくこととなります。これは生産緑地法と都市計画法に定める事務手続きの時期が異なることに起因しています。

○会長

生産緑地法により行為制限が解除になり、都市計画審議会で否決された場合、都市計画上認められない宅地ができることになるということですね。

○事務局

そういうことです。

○近藤委員

基本的なことをお聞きしたいのですが、表の中に「故障」という表現が出てきますが、これはどういう状況を示しているのでしょうか。それから「一部解除」という表現がありますが、これはどのような条件で一部解除となるのでしょうか。

○事務局

まず一点目の故障についてですが、これは病気等で耕作が出来る状況でなくなった場合のことです。生産緑地法施行規則に定められた故障の状態を紹介致しますと、両目の失明、精神の著しい障害、神経系統の機能の著しい障害、胸腹部臓器の機能の著しい障害等がございます。故障の判断には医師の診断書が必要となります。

それと一部解除についてですが、生産緑地は500㎡以上が一団の要件となっています。これは土地の一筆の大きさでは無く、あくまで塊として見ますので、例えば500㎡以上の生産緑地において、一部の方が先程のように、死亡や故障により耕作が出来なくなった場合でも、残った土地が500㎡以上あれば、生産緑地としての規定を満たしますので、一部解除となります。

○谷口委員

素朴な疑問なのですが、市に対して買取り申出をした場合、市が買取る場合と買取らない場合があるかと思えます。市が一旦生産緑地を買取り、地価の変動を見ながら民間に売却すれば、市の収益になるかと思われませんが、そのような考えは市にはないのでしょうか。

○事務局

市が土地を取得する場合は、行政上の目的を持って取得します。例えば道路や公園の建設が目的となりますが、その目的の中に転売はございません。よって、民間の取引価格に関わらず、豊田市が不動産目的で土地を持つということはありません。

○谷口委員

過去に生産緑地を取得した後、売却したことはありますでしょうか。

○事務局

あくまでも、行政上の目的を持って土地を取得しますので、その後も公共が土地を所有することになります。そのような事例はございません。

○山口委員

今後、高齢化が原因となり離農が進むことが考えられ、ますます生産緑地が解除されることが想定されます。生産緑地が宅地化されるのを防止する対策が必要であるかと思いますが、どうお考えでしょうか。

○事務局

生産緑地は市街地における貴重な農地であるとともに、市街化区域の貴重な緑地であると認識しています。豊田市の都市部における緑地を確保するための施策の中で、公園の建設があります。これまでも、生産緑地を活用して6つの都市公園を整備しており、今後も継続して取り組みます。

○会長

都市計画としては、地域に必要な緑地を把握しており、必要量が確保できるのであれば、生産緑地が解除されても、その地域における緑は担保されているということでしょうか。

○事務局

緑の基本計画に定める施策の中で、都市部における緑の確保に関するものがあります。その施策の一つとして生産緑地による緑の確保があり、公園整備、緑地整備と合わせて、総量的に緑地を確保すると緑の基本計画で定めています。

○谷口委員

山口委員が言われていた農業の継続の問題もありますが、一方で空き家の問題もあるかと思われま。生産緑地が解除後、容易に売却され宅地化されるのでは無く、農地としての活用や公園整備といった施策を含め、今の時代を見通した上で、本当に必要な施策を考える必要があるのではないのでしょうか。

○会長

どこの自治体でも議論になることなのですが、買取り申出が出された時に、もっと多くの人に買取りが出来るようにならないかと思えます。今の制度では、公共団体や農業従事者が買取り対象であり、素人の方では参加できない状態です。農業の継続について話を聞いていると、買取り対象の制限が原因となっていることが多いようです。他の農業従事者に生産緑地の斡旋をしても、農家の方は現状で手一杯であり、さらに後継者不足という問題もあって、農業の継続が難しい状況にあります。他市では改善策を検討しているところですが、豊田市において検討していることはありますでしょうか。

○事務局

過去から意見をいただいているところではございますが、具体的に農地として確保していくためにという施策の検討はしておりません。

○近藤委員

ちびっこ広場は300m離れていなければならないというルールがあるとい聞いており、これは逆に、300m離れていれば、ちびっこ広場ができるということでもあります。すべての箇所を見たわけではありませんが、付近にちびっこ広場が無い場合、積極的に市がちびっこ広場として整備していくということはないのでしょうか。

○事務局

先程お話ししましたように、緑の基本計画の中では生産緑地も貴重な緑地ということで、必要なものについては公園にしていく取組みを行っています。買取り申出が出された段階で、公園の検討させていただき、必要であれば地権者に対し交渉を行っています。現実の問題として、生産緑地が解除になった状態で、ほとんどの地権者の方が土地利用を考えており、市もすぐに土地を取得できるわけではないため、交渉が成立しないのが現状です。今回解除される生産緑地の中でも2件ほど協議をさせていただきましたが、やはり土地利用が決まっているということで、交渉は成立していません。成立した事例が先ほどお話しした6件の都市公園になります。

○建部委員

教えていただきたいのですが、生産緑地について他市でやっている、市民緑地という考え方が豊田市にありますでしょうか。あれば、どのような運用をしているのか教えていただきたいです。

○事務局

同じであるかわかりませんが、市民農園については豊田市も取組んでおります。市街地の緑地施策としては生産緑地以外にも指定緑地制度の取組みも行っております。

○建部委員

生産緑地は500㎡以上なので、ある程度まとまった土地であると考えているが、市民緑地は小さな生産緑地についての活用の仕方だと考えています。小さな生産緑地の活用の仕方はありますか。

○事務局

具体的に説明できる取組みはありません。

○野田委員

豊田市街地から外れていくと、イノシシの害にかなりの労力を費やしていると聞いています。都市計画では貴重な緑地であっても、それを維持するのに多大な労力が掛かっていることになり、早く土地活用を実施することが地権者にとっては、大きな意味を持っていると考えられます。指定だけでなく、鳥獣害の駆除も考えた都市計画であるべきだと思われるが、どのように考えているのでしょうか。

○事務局

生産緑地は市街化区域における農地になるので、宅地供給のために都市的利用をする部分と都市の農地、緑地として守っていく部分のバランスを考える必要があると認識しています。ただし、市街地における農地であるため、今のところ鳥獣害を考慮した生産緑地の維持については視野に入れておりません。

○会長

生産緑地は難しい問題で、宅地的利用が可能な状況であり、かつ市の課題として住宅・宅地不足がある状況下で、営農を行う難しさがあると思います。例えば、農業用水の確保が出来ずコストの高い水道水を使い営農している方もいると聞いています。よって、ギリギリのところでは生産緑地という制度が運用されているため、少し条件が変われば、一方の選択肢の方向へ流れてしまうと考えています。

その他、意見はございますでしょうか。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 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。ありがとうございます。本日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。

○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、不正確な部分等がございましたら、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安藤委員、近藤委員、そして磯部会長に署名していただきます。

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、10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。

それでは、閉会の言葉を企画政策部の小栗部長より申し上げます。

閉会の言葉

○企画政策部 小栗部長

委員の皆様方には長時間にわたる慎重なご審議、誠にありがとうございました。

これもちまして、平成27年度第1回豊田市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。ありがとうございました。

(閉会時間 午後3時30分)

会議録署名者 議長 _____ 印

委員1 _____ 印

委員2 _____ 印