

令和6年度 第1回豊田市都市計画審議会 会議録

開催日時：令和6年10月30日（水） 午前10時00分～午後0時15分

開催場所：豊田市役所 南51会議室（南庁舎5階）

出席委員：石川 良文 川口 暢子 嶋田 喜昭 野澤 英希
山岡 俊一 吉村 晶子 河木 照雄 杉浦 俊雄
石川 嘉仁 近藤 厚司 岩田 淳 石川 要一
武田 一夫 岡本 重之（木村 紀夫 代理）
小井手 秀人 辻 武 丸石 敏憲 石川 敏彦
杉山 新治

以上 19名

事務局出席者：企画政策部 都築部長 青木副部長 阿久津副参事
都市計画課 花田課長

議 事 等：第1号議案 豊田都市計画生産緑地地区の変更について
第1号報告 豊田市都市計画マスタープラン等の改定状況について
第2号報告 豊田市市街化調整区域内地区計画運用指針の改正案について

（開会時間 午前10時）

開 会

委嘱状伝達

会長選出 → 嶋田喜昭委員

付議書伝達

鈴木副市長挨拶

会議録の公表について

- ・ 本日の会議録は、審議会運営規程第9条第4項に則り、豊田市のホームページ、市政情報コーナーにおいて一般公開

審議会成立条件の報告と今審議会の出席状況の報告

- ・ 19名の委員全員が出席
- ・ 審議会条例第6条第3項の規定による「2分の1以上」の出席であるため、審議会は成立

会議録署名者の指名

- ・会議録署名者 石川敏彦委員、石川要一委員

議案審議

第 1 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。
- ・豊田市の生産緑地地区は、平成 17 年合併以前の旧豊田市域で平成 4 年 12 月、旧藤岡町の区域で平成 22 年 4 月に指定されている。

＜生産緑地地区の指定要件＞

- ・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 ㎡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。

＜生産緑地地区に指定した場合＞

- ・建築物の建築や宅地造成等の行為について、制限がかかる。
- ・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となる。
- ・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を受けることができる。

※単に「生産緑地」と表記した場合は、生産緑地法第 2 条第 3 号より、生産緑地地区の区域内的の土地を指す。以下同じ。

＜生産緑地地区の除外要件＞

- ・1 つ目は、地権者からの「買取申出」による場合。2 つ目は、道路や公園などの公共施設等として市等の地方公共団体が取得した場合。3 つ目は、前述の理由により除外されたことにより、一団の面積要件を満たさなくなった場合。
- ・「買取申出」を行う要件とは、生産緑地地区の指定後 30 年が経過した場合と、主たる農業従事者の死亡又は故障により、農業の継続が不可能となった場合である。
- ・豊田市では平成 17 年度合併以前の旧豊田市であった 7 地区において、令和 4 年 12 月をもって指定から 30 年が経過している。

＜生産緑地地区の変更内容＞

- ・変更前は、団地数が 252 団地、面積が約 34.7ha であったが、今回の変更で、団地数は 243 団地、面積は約 33.4ha となる。

- ・変更内容の内訳としては、「団地のすべての生産緑地を除外するもの」、「団地の一部の生産緑地を除外するもの」、「その他地積更正や団地が分断されたことに伴う隣接団地への組み換え等」となっており、このうち「その他」は増加・減少分の合算値である。

＜箇所別の変更理由＞

- ・今回の変更理由について、除外においては「指定後 30 年経過したもの」が最も大きく 14 団地 21 筆、面積は約 1.1 ヘクタールであり、除外面積の約 8 割を占める。次いで「主たる農業従事者の死亡又は故障による行為制限解除によるもの」が、2 団地 6 筆、面積は約 0.3 ヘクタールであった。その他「公共事業による行為制限解除」が 1 団地、「地積更正」が 6 団地あり、これらを合わせて 90 平方メートルとなっている。
- ・また、除外でない変更について、地積更正により面積の増加があったものが 2 団地、行為制限解除により生産緑地が除外されることに伴い、団地が分断され、新たに隣接団地へ追加したものが 1 団地ある。

＜生産緑地地区の変更例＞

- ・計画図において、市街化区域の境界を赤色の線で表記し、既存の生産緑地地区を緑色、今回除外する生産緑地地区を黄色で着色している。また、連続した生産緑地ごとに団地番号を記載している。
- ・例として示している 1-144 団地は生産緑地に指定後 30 年を経過したことを理由に買取申出が提出され、行為制限が解除されたもので、団地のすべてを除外することになる。
- ・当該団地について、令和 4 年 12 月時点と、行為制限解除後の現地写真を比較すると、共同住宅として土地利用されたことがわかる。

＜縦覧結果と今後の都市計画決定手続＞

- ・令和 6 年 10 月 4 日から 10 月 21 日まで、都市計画の案の縦覧を、豊田市都市計画課窓口及びホームページにて実施し、窓口での縦覧は 0 件、ホームページでの縦覧は 44 件であり、意見書の提出はなかった。
- ・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 6 年 12 月に都市計画決定告示を予定している。

以上

質疑応答

○杉山委員

- ・7-4 団地について、計画図上、除外部分に「7-4」の文字が 2 つ表記されているが、この場所は筆が分かれているのか。

○事務局

- ・そのとおり。計画図の縮尺上見え難いが、2 つの筆の間に別の土地が存在しており隣

接していないため、図面上で2か所に団地番号を表記している。

○野澤委員

- ・生産緑地制度の問題として、指定後30年経過することで除外される農地が多く出ることにより、様々な問題が発生することが危惧されていた。
- ・豊田市における30年経過による除外は、愛知県や全国として比較してどの程度あるのか。
- ・都市農地は今後、ヒートアイランド現象等の対策として非常に重要な位置づけとなっていくことが想定される。豊田市の状況だけではなく、他自治体や愛知県、全国的な水準との比較を行い、情報共有するとよいと考え、質問する。

○事務局

- ・豊田市において、除外要件の1つである30年経過により除外に至る生産緑地の割合は、他自治体と比較して多い。
- ・30年経過を迎え、豊田市で特定生産緑地に指定したのは生産緑地全体の7割であった。これに対して愛知県全体では8割、全国で見ると9割が指定されている。

○野澤委員

- ・特定生産緑地に指定せず、30年経過を理由に除外される見込みの生産緑地が3割程度となり、他自治体と比べて多いということが確認できる。

○嶋田会長

- ・私が関わっている他の自治体でも、30年経過を迎える際に特定生産緑地に指定しなかった生産緑地の割合は2割程度であったため、豊田市は県内と比較しても1割程度多いと思われる。

○野澤委員

- ・豊田市では、住宅のニーズが非常に強いということが伺える。

○石川（敏）委員

- ・説明の中で、既に共同住宅が建っている土地が紹介されたが、本日の議案の趣旨として、行為制限の解除の是非を論じるものではないのか。
- ・また、本日の会議前に除外対象の生産緑地のいくつかについて、現地の状況を確認したが、行為制限解除となっている土地について、既にブロックが設置され、住居の建設が開始されている土地もあれば、一部が家庭菜園程度の耕作がされているものの、残る大部分が耕作されず原野のようにになっている土地もあり、状況が様々である。
- ・本日の議案については除外を認めないという選択はないものの、生産緑地法で定められた「農地等として管理しなければならない」という義務を果たせていない土地所有者が多くいるように感じられる。
- ・生産緑地の適正な管理について、市はどのように考えているか伺いたい。

○事務局

- ・1点目として、生産緑地法の手続において、買取申出から3か月が経過した時点で、申出地の行為制限が解除されることになるが、都市計画変更の対象となり都市計画審

議会に付議されるのは、この「行為制限が解除された生産緑地」である。したがって、審議までの間に土地利用が開始されていることがある。

- ・ 2点目として、既存の生産緑地の適正管理について、市内全域の生産緑地を市が直接管理・指導することは難しいが、農業委員会を通じて、各地区の委員が点検を行っており、適宜指導を実施することとしている。

○石川（敏）委員

- ・ 生産緑地に対しては様々な優遇措置が設けられているため、これが農地として適正に管理されていないのであれば、市街化区域内で生産緑地に指定されていない農地の所有者に対し、非常に不公平な状態になってしまう。
- ・ 法定の制度において、このような不公平さを是正することも行政の役割であるため、豊田市としても生産緑地の適正な管理に努めていただきたい。

○石川（要）委員

- ・ 私は農地利用最適化推進委員を勤めていた。農業委員会を通じて各委員所管の地区内の生産緑地の点検を行ったが、ほとんどが適切に管理されていたものと認識している。
- ・ 都市計画決定図書のうち計画書において、「良好な生活環境の確保に相当の効用があり、公共施設等の敷地の用に供する土地として適している土地」を生産緑地地区に指定していると記述がある。また、生産緑地法において、第11条第1項には「市町村長は、第10条の規定による申出があつたときは、次項の規定により買取りの相手方が定められた場合を除き、特別の事情がない限り、当該生産緑地を時価で買い取るものとする。」とあり、第13条には「市町村長は、生産緑地について、前条第1項の規定により買い取らない旨の通知をしたときは、当該生産緑地において農林漁業に従事することを希望する者がこれを取得できるようにあつせんすることに努めなければならない。」とされている。
- ・ これらのことから、公共施設に使用しない場合、基本的に生産緑地は農地として保全し続けることを前提とした制度設計になっている。
- ・ 生産緑地の変更に際して、市として保全のための取組はどのようにされているか、全体の傾向を伺いたい。

○事務局

- ・ すべての生産緑地について、買取申出がされてから、公共施設用地として使用するために買取するか否かの検討を行い、豊田市や愛知県等の行政機関が買取らない場合は、その後に農業委員会等を通じて他の農業従事者へのあつせんを行っている。
- ・ 行為制限の解除までの3か月間はこれらの手続を行っており、この間に買取が行われなかったことをもって、行為制限が解除されることになる。

○石川（要）委員

- ・ 生産緑地法第11条には「特別の事情」の記載があるが、今回の変更対象となる生産緑地について、市として買取らないとする特別の事情は何か。

○事務局

- ・公共施設用地として使用するために買取るか否かの検討を行うことになるが、市街化区域内において、既存の公園等による公共空地機能のカバー率は9割弱であり、住居系用途のほとんどでは確保されている。今回の除外対象においても、近隣に既存の都市公園や地域広場が位置しており、公共空地が既に確保がされていることから、新たに公共施設として取得しても過剰になってしまうため、買取は実施していない。

○嶋田会長

- ・例えば、今回の除外対象のうち 1-236 団地においては、面積として街区公園を形成するのに十分な広さがあるが、既に近隣に公園があるため、用地を取得して新たに整備する必要はないということか。

○事務局

- ・そのとおり。

○嶋田会長

- ・確かに、計画図を見ても 1-236 団地は道路の対面に白山公園があり、近隣にふれあい広場等が位置していることがわかる。
- ・公園機能としては十分ではあるが、市民農園としての活用や、野澤委員の発言にもあるとおり、グリーンインフラとしての活用も期待できるため、今後検証していただきたい。

○石川（要）委員

- ・1-236 団地は従前が畑であったが、現在は宅地に転換され、既にブロックが配置されている。
- ・生産緑地を指定する前提として「良好な生活環境の確保に相当の効用」があることとされているため、生産緑地を除外したとしても、その後の周辺地における良好な生活環境が確保されている必要があると考える。
- ・周辺の公共施設の機能によってこれが確保される場合は、生産緑地を除外しても問題ないとする方針か。また、今後も同様に考えるか。

○事務局

- ・そのとおり。
- ・なお、買取申出要件を満たした生産緑地について、土地所有者に農地以外の形態で土地を使用したい意向があり行為制限の解除を希望する場合でも、制度上は買取申出の手続を経る必要がある。
- ・行為制限の解除に至る生産緑地のほとんどはこのような意向を背景としており、手続として買取申出を行っていても、土地所有者が農地として買われることを希望していないことが多い。

○杉山委員

- ・生産緑地地区の見直しや変更はどのようなタイミングで行われるのか。

○事務局

- ・生産緑地地区の見直しや変更は、生産緑地の所有者が買取申出し、対象地について行

為制限が解除されるタイミングで行われる場合が大半である。買取申出を行うためには、主たる営農従事者の死亡若しくは故障により農業の継続が不可能になったこと又は指定から 30 年が経過したことのいずれかに該当することが条件となる。

- ・平成 17 年度の合併前の旧豊田市においては平成 4 年に指定が行われたため、既に 30 年が経過している。

○杉山委員

- ・30 年単位でまとめて指定の変更があるのではなく、行為制限が解除されることに応じて、一定期間ごとに変更の手続を行うものか。

○事務局

- ・そのとおり。
- ・買取申出手続は土地所有者から任意のタイミングで行われるため、当市では慣例として 1 年に 1 回程度の頻度で、一定期間内までに行為制限が解除された生産緑地について変更手続を実施している。

○杉山委員

- ・都市計画の図書に記載する団地数について、同一の団地に複数の変更内容がある場合は、変更理由ごとの団地数には分けて記載されるが、全体の団地数としては 1 として計上しているという認識でよいのか。

○事務局

- ・そのとおり。

○杉山委員

- ・計画図上で、1-211 団地の除外箇所が判別し難いが、どの部分が除外になるのか。

○事務局

- ・計画図の縮尺の都合上、紙面では確認し難いが、「1-211」が 2 か所に記載されているところ、このうち北側の表記の箇所に 10 平方メートルの筆があり、これが除外対象である。

○石川（敏）委員

- ・買取申出に応じて生産緑地を取得して公共施設とすることと、行為制限の解除によって固定資産税の税収が増加することを比較し、収支バランスも考慮して買取を検討すべきと考えるが、これまでの買取申出によって、市の収支にどのように影響したか。

○事務局

- ・当市において、買取申出手続の中で生産緑地の買取りまで至った実績がなく、行為制限が解除された事例のみである。
- ・固定資産税は個々の土地の状況によって異なっており、それぞれの詳細な算出までは行っていない。

○石川（敏）委員

- ・これまでの実績としては、行為制限の解除によって土地利用に応じた税収が得られてきた、という認識でよいのか。

○事務局

- ・ そのとおり。

○石川（敏）委員

- ・ 収支の面は重要な判断材料になるため、今後の審議において検証を行う際には、そのような情報も提示されると良い。

○嶋田会長

- ・ 第1号議案 採決→全員賛成 原案通り承認

第1号報告 豊田市都市計画マスタープラン等の改定状況について

内容説明

- ・ 昨年度の都市計画審議会で説明したとおり、豊田市では現在、土地利用関連計画の改定を検討している。土地利用関連計画には都市計画マスタープラン、立地適正化計画、緑の基本計画が含まれており、これらを総称して土地利用関連計画と位置付けている。
- ・ 今回のタイミングで改定する理由は、上位計画である総合計画が改定中であり、令和7年度から第9次豊田市総合計画の期間が開始され、これに伴い土地利用構想も変更するため、土地利用関連計画を合わせて改定する。
- ・ 策定スケジュールについても、昨年度の都市計画審議会において、各計画の中間評価結果とともにご報告しているが、今年度は全体構想を検討し、令和6年8月には有識者を交えた策定懇談会を開催した。同年9月以降は地域別構想の検討を進め、令和7年度から計画案の作成を行い、令和7年12月から翌年2月頃には都市計画審議会で諮問する予定である。
- ・ 現行計画の振り返りとして、居住促進や工場進出、緑の向上が市民から好評を得ており、まちづくりはおおむね順調に進んでいると評価している。
- ・ 20年後も豊かな都市であるために、これからの都市づくりで回避すべきリスクとして、人口減少が挙げられる。これにより都市機能や地域コミュニティの衰退、労働力不足による産業競争力の低下と経済成長の停滞がリスクとして考えられる。また、気候変動も大きなリスクと考えている。気候変動に伴う自然環境の消失や災害発生、都市機能の停止も想定している。
- ・ こうしたリスクを踏まえ、「ミライの都市」に向けた5つの方針として、(1)選択と集中の推進（コンパクト・プラス・ネットワークの強化）、(2)機能や主体の複合化（公共施設などの統廃合で新たな価値創出）、(3)既存ストックの徹底活用、(4)多様な主体との連携、(5)デジタル技術の活用を掲げている。
- ・ マスタープランとしてのあるべき姿として、土地利用関係計画を「（仮称）ミライの都市づくりマスタープラン」とし、都市計画マスタープラン、立地適正化計画及び緑の基

本計画を統合した上で、第9次総合計画の理念に基づく各計画と関連付けて策定する。
また、愛知県の都市計画区域マスタープランや広域緑地計画とも連携を深めていく。

- ・都市機能誘導や自然環境保全を含め、時代の変化に柔軟に対応できる計画を目指しており、そのために分野横断的アプローチが必要と考えている。これまで分野別で立てていた計画に横のつながりを意識し、策定していく。
- ・都市づくりのテーマは「暮らし」「魅力」「産業」「環境」「安全安心」の5つを設定し、市民や事業者にも親しみやすい内容としたい。
- ・当計画が対象とする地域は都市計画区域だが、都市計画区域外についてもネットワークや流域治水の観点から、計画書に記載する形で考えている。
- ・目標年次は総合計画に合わせ、2050年の都市像を見据え、2035年を目標年度としている。
- ・将来都市構造および土地利用構想の基本方針は、「コンパクト・プラス・ネットワーク」をさらに強化する「拠点連携型都市」へと深化させる予定である。
- ・計画の全体構想は「序章：策定にあたって」から始まり、「第1章 都市の現状と課題」「第2章 本市がめざすミライの姿」を記載する。第3章以降は、「第3章 テーマの目標・めざす姿・方針」「第4章 地域別の方針」「第5章 計画の実現に向けて」となる予定である。
- ・これまでの都市計画マスタープランにおいて「都市づくりの方針」として定めた内容は、先述の5テーマによって区分し、それぞれに設定する。
- ・1つ目、「暮らし」の目標は「快適に暮らす都市づくり」とし、生活利便性、ネットワーク、地域交流を方針とする。
- ・2つ目、「魅力」の目標は「魅力あふれる都市づくり」とし、公共的空間を活用した魅力創出や、利用したくなる空間づくりを方針とする。
- ・3つ目、「産業」の目標は「成長産業を創出する都市づくり」。産業競争力の強化、働く場づくり、都市と農の調和を目指す。
- ・4つ目、「環境」の目標は「人と自然が共生する都市づくり」で、水と緑の保全、気候変動への適応、ふれあいの場づくりを方針である。
- ・5つ目、「安全安心」の目標は「安全に安心して過ごせる都市づくり」で、防災力向上と日常からリスクに備える取り組みが方針である。
- ・策定懇談会でいただいた意見としては、地域公共交通計画との連携、都市的土地利用と緑のバランスなどが挙げられた。また、伝わりやすい文章を使うこと、中心市街地の取組を周辺地域にも展開すること、農業の位置づけを明確にすることが提案された。安全安心の視点では、グリーンインフラや遊水地など、緑の基本計画と関連づけることで効果を強調する意見が出された。

以上

質疑応答

○石川（敏）委員

- ・ 3 点意見を申し上げたい。1 点目として、一般市民の視点で見ると、計画を説明するための文章量が多く、焦点がわかりにくいという印象がある。方針については、例えば 4 つ程度とし、必ず実行すべきものを明確にする方が良いのではないか。市民が関心を持てるよう、A4 サイズ 1 枚程度の要約を冒頭に提示するなど、分かりやすい工夫をお願いしたい。
- ・ 2 点目に、2018 年に策定された都市計画マスタープランの改定において、これまでに達成したこと、達成できなかったことが評価されているかがわかりにくく感じた。PDCA の「チェック」の段階で、目標達成率や達成できなかった理由、今後の対応策などを明示し、過去の取り組みを振り返ることが重要である。改定時には、過去の成果を見直した上で進めていただければと思う。
- ・ 3 点目に、豊田市の独自性が感じられない。豊田市には、トヨタ自動車という世界的企業があり、その特色をどう生かすかを考えることが重要ではないか。豊田市が世界に誇れる独自の魅力を示すことで、他の都市との差別化を図り、市民にも誇りを持ってもらえるような内容にしていきたいと考えている。豊田市の独自性を反映させ、迫力のあるマスタープランとなるようご検討いただければ幸いである。

○事務局

- ・ 1 点目について、計画の策定過程で有識者への詳細な説明を求められるため、それを前提とした記載量になってしまっているが、より広く市民の方に見ていただく計画として、わかりやすく簡潔に伝わる表現を心がけて作成したい。
- ・ 2 点目の過去の成果に関しては、昨年度の都市計画審議会での報告も踏まえ、今後も詳細な数字を示しながら報告していく。
- ・ 3 点目の豊田市の独自性に関して、行政計画のため、特定の企業名を挙げて記載することは難しいが、豊田市らしさを反映し、都市のネットワーク強化や特色のある施策を盛り込んでいきたい。

○武田委員

- ・ 資料全体を見たとき、防犯や交通安全に関する記載が少ないように感じるが、どのように考えているか。

○事務局

- ・ 防犯や交通安全については、「安全安心」の項目に記載している。「日常からリスクに備えるための取組」に含めており、地域ぐるみの防犯体制強化も視野に入れている。

○武田委員

- ・ 豊田市の「車のまち」としての特色も考慮すると、防犯や交通安全がもう少し強調されても良いと思う。

○杉山委員

- ・ 3 つのキーワードについて少し申し上げたい。1 つ目は防犯。東京やその周辺地域

で犯罪が増えているが、豊田市でもその波が来る可能性があるため、防犯についても少し掘り下げて考えていただけると良い。

- ・ 2 つ目は、若年者を呼び戻すこと。豊田市出身の若年者が他地域に流出しているが、豊田市で働きたくなるような魅力をどう作るかが課題である。若年者層と他の年代層を分けた年齢構成で統計を考え、若年者が戻るための方策を議論いただきたい。
- ・ 3 つ目は、豊田市の外から見た魅力の向上。住んでいる人だけでなく、外部から見て魅力をどう高めるかを長期計画に盛り込むことも重要かと思う。

○事務局

- ・ 防犯に関しては、関係部局と調整しながら記載方法を検討していく。若年者層の意見を参考にするため、愛知工業大学と豊田高専の学生とのワークショップも開催した。外から見た魅力についても、記載できる範囲で計画に反映させたい。

○杉山委員

- ・ ワークショップに参加した若年者の意見は、豊田市外で働きたいという考えが強いようだが、豊田市で働きたいと思える環境づくりも引き続き検討していただければと思う。

○山岡委員

- ・ 第 9 次総合計画案の資料で、20 代と 30 代の日本人女性の減少が目立っているが、その要因や理由についても教えてほしい。
- ・ また、先日の学生ワークショップでも、豊田市に様々な資源があるものの、それが十分に伝わっていないという意見が多くあったため、この点も計画に反映いただければと思う。

○事務局

- ・ 20～39 歳の日本人女性の減少については、豊田市内での就業機会の少なさや、結婚後の転居が要因ではないかと考えている。

○石川（嘉）委員

- ・ 豊田市ならではの都市づくりの理念をどう掲げるかが重要である。守るべきものを明確にし、豊田市の独自性を持たせた目標のもとに進めていただけると良いと思う。また、組織改編も視野に入れ、戦略的な土地利用ができる仕組みを作っていただきたい。

○事務局

- ・ 3 つの計画を統合しつつ、「コンパクト・プラス・ネットワーク」を強調して進める予定である。都市構造を「拠点連携型都市」として、交通ネットワークも含めた連携の強化を意識していきたいと考えている。

○杉浦委員

- ・ 豊田市には外国人労働者も多く、外国人が住みやすいまちづくりも魅力として発信できるのではないかと。外国人と共生できるまちとしての整備も検討いただきたい。

○事務局

- ・外国人を含む多様な市民と共生する視点も重要と考えている。都市計画に反映できる部分を今後検討していきたい。

○河木委員

- ・3つの計画を統合するにあたり、立地適正化計画と他計画との整合性についてもしっかりと整理いただきたい。また、社会情勢の変化に対応し、DXなどによる人の動きの変化も視野に入れた土地利用計画が必要ではないかと思う。

○事務局

- ・立地適正化計画は国や県と調整し、詳細な内容を記載する必要がある。また、都市計画区域外も含め、地域の重要な生活拠点やネットワークを踏まえた記載を検討する。

第2号報告 豊田市市街化調整区域内地区計画運用指針の改正案について

内容説明

- ・現時点での案について報告を行う。

＜住居系地区計画＞

- ・住居系の市街化調整区域内地区計画においては、これまでに18地区を決定し、のうち7地区を市街化区域に編入しており、一体的な市街地形成に寄与したものと評価している。
- ・本市においても人口は減少に転じているが、依然として世帯数は増加傾向にある。そのため、今後10年間で7,800戸の宅地需要を見込んでおり、宅地供給が必要である。
- ・現在策定中の第9次総合計画では、市街化区域における低未利用地の活用を基本としつつ、土地区画整理事業と市街化調整区域内地区計画を効果的に活用し、市内世帯数が減少に転じる前に、スピード感を重視した宅地供給を行うこととしている。
- ・これを踏まえ、「豊田市市街化調整区域内地区計画運用指針（以下、「運用指針」と記載。）」の見直しを実施する。
- ・まず、拠点連携型都市構造の実現に向け、対象地区要件を限定する。次に、えきちか居住誘導エリアへの居住を促進するため、これらの地区において建築制限の緩和を行う。また、多様化する住宅ニーズに対応するため、敷地面積及び高さ制限の緩和を導入する。
- ・対象地区要件について、市街化区域隣接型、鉄道駅1キロメートル圏内の駅近接型、生活拠点型の3区分に限定する。拠点や駅周辺等の居住促進を図るため、従来の地区要件である大規模既存集落型を廃止する。また、住宅地整備後の行政負担の軽減等を理由に、跡地利用型も廃止する。なお、今回の改正に伴い、地域核型の名称を生活拠点型に変更する。
- ・建築物等の制限について、敷地面積の最低限度を200平方メートルから160平方メートルに緩和し、市街化区域隣接かつ駅近接の地区においては区画数の2割まで130平方メートルとすることを許容する。

- ・建築物の高さ制限について、市街化区域隣接かつ駅 500 メートル圏内の地区において、第 1 種中高層住居専用地域に適用される高さ制限まで緩和し、マンション等の立地を許容する。
- ・建築物の用途の制限において、地区計画区域の面積 1 ヘクタールにつき 500 平方メートルの範囲で床面積を設定し、店舗の立地を可能とする。なお、地区計画区域 3 ヘクタール以上の場合は 1,500 平方メートルを上限とする。
- ・緑地の設置基準について、第 9 次総合計画の将来都市構造に合わせて見直し、「緑の外環保全区域」の取扱を廃止する。開発面積の 10 パーセント以上とする緑地の設置基準について「里山・都市共生ゾーン」を対象に設定し、既存樹林地の 30 パーセントを保全する基準は市内全域に適用する。
- ・土地利用調整に対する配慮として、住居系では、農業振興上支障がない場合に限り、住居系土地利用調整地区及び生活拠点において農振農用地からの除外協議を可能とする。

＜工業系地区計画＞

- ・これまでに 6 地区を決定し、一定の産業用地の供給に寄与したものと評価している。
- ・現行の第 8 次総合計画期間中に創出された市内の産業用地において、約 8 割が小規模な個別開発となっている。一方で、周辺の他都市では大規模案件が進行していることや、EV 関連の大型投資に応じた大規模需要の発生が想定されることから、今後 10 年間で 96 ヘクタールの産業用地需要を見込んでいる。
- ・第 9 次総合計画では既存工業地の機能強化を図るとともに、既存ストックを活用した新たな産業用地の確保が必要であり、産業構造の転換に対応する戦略的な産業用地の供給を行うこととしている。
- ・これを踏まえ、運用指針の見直しを実施する。
- ・まず、対象地区要件について、産業誘導エリアを始め、更なる集積を図るため、対象となるインターチェンジを追加するとともに、幹線道路沿道型の要件を緩和する。次に、大型産業用地を供給するため、開発面積要件を強化する。さらに、DX の進展等に伴い、企業ニーズに対応するため、通信業施設の立地を可能とする。
- ・対象地区要件のうち、インターチェンジ周辺型では 3 か所のインターチェンジを追加し、追加した地区では開発面積 5 ヘクタール以上を条件とすることで、産業誘導エリアにおいて大規模な企業立地の誘導を図る。
- ・大規模既存工業地隣接型では、高圧電線の沿線を対象区域として追加し、データセンター等のニーズに対応する。
- ・幹線道路沿道型では大規模既存工場の近接要件を 300 メートルから 1 キロメートルへと緩和し、産業集積を図る。
- ・緑地の設置基準について住居系と同様の考え方で変更する。開発面積の 30% 以上等の従前の基準を里山・都市共生ゾーンを対象として設定し、既存樹林地の 20% とする基準を、市内全域に適用する。
- ・土地利用調整に関する配慮については、工業系では地域未来投資促進法に基づく土地利

用調整計画に定める地区において、農業振興上支障がない場合に限り、農振農用地からの除外協議を可能とする。

＜住居系・工業系共通事項＞

- ・除外区域の取扱いについて、浸水想定区域等において災害防止措置を義務付けるとともに、土石採取事業跡地においては土地利用者への説明を義務化する。また、東海豪雨浸水実績区域の取扱いについて、河川整備の進捗等により個別に安全性を評価して、除外区域から除く見直しを実施する。
- ・運用指針において施行期限を設定し、令和 16 年度末までの運用とする。この間、社会情勢等の変化を注視し、適宜、評価と見直しを行う。

＜今後のスケジュール＞

- ・改正後の運用指針は令和 7 年 4 月からの運用を想定している。

以上

質疑応答

○杉浦委員

- ・工業系開発における接道要件の関係から、一定以上の幅員の道路に接する部分が開発され、その後に市街化区域へ編入されることになる。ある一定の農地が開発される際、そのうちの沿道部分のみが開発されると、農地の残る範囲は道路から切り離されてしまうことから、他の土地利用に転換することができなくなる。また、農地として継続するとしても、形状が狭小化してしまうことから営農が難しくなる。このことが大きな問題として生じている。
- ・農地から産業用地に転換する場合において、残地に対し、営農への配慮や将来的な土地利用の転換を含め、何にも活用できない土地となるおそれが生じないよう、方針策定をお願いしたい。

○事務局

- ・運用指針は全体に適用する内容を示したものであり、実際に地区計画を検討する際には、個々の案件により、関係機関と協議の上で当該地周辺の状態を踏まえて計画案を作成することになる。残地の立地条件や形状を考慮し、影響が生じないよう計画策定をしていく。
- ・開発地の後背部に将来的な土地利用転換の希望がある場合の対応方法等、具体的な取組については産業部と協議中である。

○石川（敏）委員

- ・今回改正する内容の、指針上における各種面積や高さ等の規制値について、他自治体と比較して同程度の基準なのか、差異を持たせているものか。
- ・市が定める指針である以上は制限の内容にも独自性があるものと考えているが、周辺市と比較する等、豊田市の土地利用の特色を踏まえて設定されていることが示されると良

い。

○事務局

- ・市街化調整区域内地区計画制度においては、愛知県が策定したガイドラインがあるが、当市の運用指針はそれを基礎として独自に策定している。
- ・今回の改正で言えば、敷地面積の最低限度については、愛知県都市計画課と協議の上で定めた数値ではあるが、県内では類を見ない緩和内容である。従前は 200 平方メートルを基準とし、緩和対象の地域は 180 平方メートルまでとしていたが、今回の案では全体として 160 m²を基準とし、一定条件下で 130 平方メートルも許容することとしている。なお、この制限値については、従前から運用されている豊田市開発許可技術基準に準ずる形で採用している。

○石川（敏）委員

- ・独自性については理解できた。豊田市における宅地需要への対応として改正内容を掲げることになるので、その根拠や妥当性を読み取るために、説明の際には改正後の数値だけでなく、従前の数値を併記するとともに愛知県や他自治体との比較まで示されると良い。

○事務局

- ・改正に係る説明資料の作成時には、数値の妥当性について分かりやすい記載となるよう留意したい。

○嶋田会長

- ・昨年度愛知県のガイドラインが改正された際は、住居系・工業系等の類型ごとに改正内容の一覧が示されており、分かりやすく比較できるようになっていた。
- ・豊田市でも同様に示しつつ、特色が示せると良い。

○川口委員

- ・市街化調整区域内地区計画制度の目的の 1 つに、市街化調整区域の既存集落における生活環境の保全がある。現状として多くの自治体では市街化調整区域にも多くの住民がおり、大規模既存集落型のような要件を設けている。
- ・住居系において対象地区要件を限定することだが、廃止される大規模既存集落型については、今後は生活拠点型に移行されていくのか。
- ・生活拠点型については市街化区域隣接型等と異なり立地関係が示されていないが、これは第 9 次総合計画等の他の計画において拠点になるものが示され、それに基づく形で場所が限定されるものか。それとも、ある程度広い範囲の中から何らかの条件によって地区計画区域を設定するものか。
- ・反対に、豊田市で対象地区要件を限定する背景として、市街化調整区域の既存集落は少なくなっている等の事情があれば伺いたい。
- ・また、敷地面積の最低限度の緩和において、全ての要件で 160 平方メートルまで緩和する理由について確認したい。一部 130 平方メートルまでの引下げの有無という差異はあるものの、既成市街地から遠く、緑豊かな地域に適用する生活拠点型と他の

要件で基準の面積が同じということに違和感がある。運用指針上で、どのような意図があってこの値を採用しているのかが分かるよう記載した方が良い。

○事務局

- ・生活拠点型は第9次総合計画上の特定の拠点を対象にする要件である。
- ・大規模既存集落型については、3地区、合計で4.9ヘクタールの実績があるが、同様の条件下の地域では、分家住宅等の個別開発により4,100戸の宅地が創出されており、このような地域に対して市街化調整区域内地区計画が果たした役割は非常に小さい。当該要件に基づく開発では、想定される開発面積が市内の既存集落に対して大きくなりすぎ、住民の生活環境に与える影響が大きいという問題がある。開発による一体的な地域コミュニティへの影響や既存住民への負担増加のほか、既存集落内での未利用地や空き家の発生が見込まれる中で、これらの流通を停滞させることの懸念もあり、廃止を検討するに至った。
- ・敷地面積の最低限度について、藤岡支所を想定している生活拠点型にも160平方メートルを採用しているが、これは開発面積に対する供給宅地数を増やすことのほか、事業としての参入難易度を下げるねらいがある。これを改正する運用指針でどのように記載するかは今後検討したい。

○嶋田会長

- ・川口委員の発言趣旨は一概に大規模既存集落型を廃止して良いとは言えないのでは、という懸念であると考える。
- ・市街化調整区域にある大規模既存集落については、都市計画区域内で農業振興地域に属する地区に集落ができている状態にあるが、このような地区に現状でどの程度居住者がいるか。

○事務局

- ・豊田市の都市計画区域内の人口約40万人を市街化区域と市街化調整区域で区切るとおよそ7対3に分かれ、市街化調整区域内は約12万人となるが、このほとんどが市街化調整区域内の既存集落の人口である。

○嶋田会長

- ・狭く歪曲した防災上望ましくない道路を整備する等、集落の環境の保全や改善のために制度を活用することも考えられ、営農を止める意向の住民が多い地域においては検討の余地があると考える。そのような地域はあまり残っていないのか。

○事務局

- ・大規模既存集落型はそれも想定して運用していたが、これまでの実績は先述のとおりである。活用されない理由として、集落内で農業の継続の有無等の農地に対する意向がまとまらないことや、地区計画を検討する区域の中に既存の住宅があり、居住者との調整が難しいことが挙げられる。
- ・そのため、現状では大規模既存集落型が活用できると言い切れる地域がない。
- ・これと比較して小規模であり容易に進められるため、個別開発による建築の方が進ん

でいる状態である。

○嶋田会長

- ・他にも居住環境の改善等を行う制度がある中で、実現困難な地区計画よりも他の手法を検討した方が良いという認識でよいか。

○事務局

- ・その認識でよい。

○石川（嘉）委員

- ・大規模既存集落型と跡地利用型については、議会として令和２年度に定住土地利用対策特別委員会を設け、多方面と調整して対応した経緯がある。今回の改正についても、第９次総合計画に合わせて様々な内容を検討した結果の案だとは思いますが、この２要件の廃止は再検討が必要と考える。
- ・特に大規模既存集落型については、既存の地域コミュニティ維持の観点から、今後のまちづくりに活用できる可能性があると感じている。
- ・平成２０年から始まった市街化調整区域内地区計画の制度により、市内で１,０２８戸の宅地供給につながったが、このうち３地区１０８戸が大規模既存集落型によるものである。全体からすれば少なくとも見えるため廃止の方向でまとまったかもしれないが、今後のあり方を踏まえて再度協議が必要と考える。

（閉会時間 午後０時１５分）