

平成23年度 第2回豊田市都市計画審議会 会議録

開催日時：平成23年12月20日（火） 午後2時00分～午後4時55分

開催場所：市役所 南51会議室（南庁舎5階）

出席委員：伊豆原浩二 松本壮一郎 小木曾洋司 片木 篤
河木 照雄 光輪 龍雄 太田 博康 清水 郁夫
岩月 幸雄 安藤 康弘
石川 康夫（代理 大野 眞）
広浜 全洋（代理 大島 正保）
板倉 孝延 松谷 稔康 加藤 昭

以上 15名

事務局出席者：羽根まちづくり担当専門監

都市計画課 栗本課長、安藤副主幹、倉口副主幹、横田係長

加藤都市再開発担当専門監

都市再開発課 田中係長

豊田市都市整備公社 再開発課 宇佐美課長、清水係長

傍聴者数：3名

（開会時間 午後2時00分）

開 会

○司会

皆様、大変お待たせいたしました。本日は、年末の大変お忙しい中、また寒い中、豊田市都市計画審議会にご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

私は、都市計画課の安藤と申します。議事に入るまでの間、お手元の次第に沿って会議を進めさせていただきますので、よろしく願いいたします。

会議に先立ち、あらかじめ、皆様にいくつかお知らせしたいことがあります。

毎回お知らせしていることですが、まず、この都市計画審議会の会議は、平成15年度より、原則として公開しております。

本日は3名の方が傍聴席にいらっしゃいます。

また、会議録につきましても、市政情報コーナーにおいて一般公開すると共に、市のホームページにも掲載してまいりますので、よろしくお願い致します。

ここで、傍聴にお見えの方へのお願いですが、みだりに発言をしたり、写真撮影や録音をしないでいただきますようお願い致します。また携帯電話の電源はお切りいただきますよう併せてお願い致します。

次に、本日の審議会は、豊田警察署長の石川委員の代理としまして「交通課の大野様」に、豊田加茂建設事務所長の広浜委員の代理で「大島企画調整監様」にご出席いただいております。また、磯部委員、杉浦委員、播磨委員の3名が欠席されておりますので、ご承知おきください。

それでは、ただ今から、平成23年度第2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

それでは、市長から審議会の伊豆原会長に付議書の伝達をさせていただきます。

○鈴木市長

付議書の伝達をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

それではまず諮問からさせていただきます。

豊田市都市計画審議会会長、伊豆原浩二様。「豊田都市計画区域の都市再開発の方針」について、都市計画法第18条第1項の規定に基づき、愛知県より意見の聴取があったので、貴審議会に諮問します。

もう1点諮問させていただきます。「豊田都市計画用途地域の変更」について、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定に基づき、愛知県から意見の聴取があったので、貴審議会に諮問します。

それから付議をさせていただきます。

豊田市都市計画審議会会長、伊豆原浩二様。次の都市計画を決定したいので、都市計画第19条第1項の規定に基づき、貴審議会に付議します。

- 1、豊田都市計画地区計画の決定について。これは寺部地区計画でございます。
- 2、豊田都市計画地区計画の決定について。これは宮上地区計画でございます。
- 3、豊田都市計画市街地再開発事業の決定について。豊田市駅前通り北地区でございます。

あわせて付議をさせていただきます。

一つ、豊田都市計画高度利用地区の変更について。

一つ、豊田都市計画防火地域及び準防火地域の変更について。

以上、諮問と付議をさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

2 市長あいさつ

○司会

ありがとうございました。

それでは、ここで市長より皆様にごあいさつを申し上げます。

○鈴木市長

皆さん、こんにちは。

いよいよ本当に年末というか、押し迫ってまいりました中で、こうして2回目の都市計画審議会を開催する運びになりました。委員の皆様には本当にお忙しいところだと思いますけれども、曲げてご出席をいただきましたことに厚く御礼を申し上げさせていただきます。

若干、最近の都市計画上の動きについてご報告をさせていただきます。ご案内のことかもしれませんけれども、よろしく願いいたします。

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律、これは地域主権一括法の第2次改正でございますが、これが8月30日に交付されました。来年の4月1日から施行されるということでございまして、これに伴って都市計画法の一部が改正されることになっております。

その内容ですけれども、都市計画の決定権限の一部が県から市に移譲されるということでありまして、その移譲される権限でございますが、これが都市計画区域内の用途地域、10ha以上の風致地区、緑地保全地域、それから10ha以上の特別緑地保全地区、4車線以上のその他の道路、これは国・県道以外でございまして、今まで県の決定でございました。もう1回言います。国・県道以外の道路ということですから市道ですけれども、これは県の決定でした。これが市の決定になるということです。また国、または県が設置するものを除く10ha以上の公園・緑地、広場、墓園、50ha超の土地区画整理事業などがございます。こうした権限が移譲されることに伴いまして、都市計画決定までの時間短縮が図られます。市の主体性を生かしたまちづくりを進めていくことが、よりできるというか、簡潔に行えるというか、そういう裁量が生かされることとなります。権限移譲後は市決定が増えることとなりますので、審議会の委員の皆様にはお世話になることが多くなると思いますから、またその節はよろしく願い申し上げたいと思います。

本日のご審議いただきます案件は7件でございまして、先ほど伊豆原会長のほうに諮問と付議という形で読み上げさせていただいた案件でございます。お忙しいところ恐縮ですが、何とぞご審議をいただきましてご決定いただきますように、心から願いをさせていただきます、私からのお願いのごあいさつにさせていただきます。よろしく願いいたします。

○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ので、よろしく願いいたします。

○鈴木市長

どうぞよろしく願いします。

○司会

それでは議事に入る前に、本日の資料を確認させていただきます。

お手元の資料ですが、本日の「会議次第」「座席表」と「委員名簿」を配付させていただいておりますのでご確認下さい。また、委員の皆様には事前に送付させていただきました議案書をお持ちいただくことにしておりますが、もしご持参されていない場合はお申し出いただきますよう、お願いいたします。よろしかったでしょうか。

また本日の議案についてですけれども、開催案内と第1回の審議会のときにお配りいたしました資料の開催案件予定表の中に、都市計画公園の変更が予定議案として掲載しておりましたが、この都市計画公園の変更の議案につきましては、第3回のほうでご審議をお願いいたしますのでご了承をお願いいたします。

次に、審議会の成立条件の報告をさせていただきます。

本日は18名の委員のうち、現在15名の委員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項の規定による、2分の1以上の委員の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たいと思います。

議事の進行を伊豆原会長にお願いいたします。

3 会議録署名者の指名

○伊豆原会長

それでは、ここから私が議長を務めさせていただいて進めたいと思いますので、よろしくをお願いいたします。

最初に次第3の会議録署名者の指名をさせていただきたいと思います。運営規定によりますと、議長が指名することとなっておりますので、指名をさせていただきたいと思います。指名につきましては、慣例によって、お名前のあいうえお順ということでお二人ずつお願いしております。前回は、河木委員と清水委員にお願いしております。そこで今回は、順番では杉浦委員と播磨委員になります。しかし、杉浦委員それから播磨委員ともにご欠席でございます。次の広浜委員につきましては、代理出席ということでございますので、松谷委員と松本委員のお二人にお願いしたいと思います。後で事務局が議事録を持ってまいりますので、ご確認のほど、よろしくをお願いいたします。

4 議案審議

議題1 豊田都市計画区域の都市再開発の方針について

○伊豆原会長

それでは、議案の審議に入りたいと思います。きょうの議案は、先ほどもありましたように全部で7件でございます。第1号議案「豊田都市計画区域の都市再開発の方針について」を事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

私は都市計画課の横田と申します。よろしくをお願いいたします。

それでは、第1号議案、豊田都市計画区域の都市再開発の方針の決定について説明いたします。この案件は愛知県決定となります。議案書は1ページから4ページとなります。

なお本議案は、平成12年に決定されております豊田都市計画区域の整備、開発又は保全の方針の一部として、都市計画決定されておりました都市再開発の方針を一部改正し、新たに都市計画決定するものでございます。

まず、都市再開発の方針について説明いたします。

都市再開発の方針とは、都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープランであり、都市再開発に関する個々の事業について、都市全体から見た効果を十分に発揮させること、民間建築活動を適正に誘導し、民間投資の社会的意義を増加させることなどを目的とするも

のです。

続いて、本都市計画の決定の経緯について説明いたします。都市再開発の方針は、平成12年に豊田都市計画区域の整備、開発又は保全の方針の一部として都市計画決定されております。その後、平成12年に都市計画法の改正が行われ、前方のスライドの1番から5番に分けて、それぞれ都市計画に定めることとなりました。このことから、昨年度、愛知県の都市計画区域の再編や、愛知県の住宅施策の検討、再開発事業の機運の向上などを踏まえ、今回、新たに都市計画に定めるものです。

愛知県では現在1番から5番のうち、都市再開発の方針、防災街区整備方針の決定手続を進めております。なお、豊田市に該当するものは、前方のスライドの青で表示しております三つの都市計画となります。このうち豊田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針については、既に昨年、平成22年12月に都市計画決定の見直しを行っております。また、本年9月に一部改正をさらにしております。

また、住宅市街地の開発整備の方針については、来年度以降その手続を進めていく予定となっております。

では、都市再開発の方針の内容について説明いたします。まず、基本方針です。

基本方針は、鉄道駅周辺の商業・業務地については、土地区画整理事業及び市街地再開発事業等により、公共施設の整備並びに商業業務及び居住環境の整備を促進するとともに、良好な都市景観の形成を推進するとしています。その中で、特に中心市街地については、中心市街地の活性化に向け、市街地の整備改善、商業等の活性化を柱とした、総合的、一体的な整備の推進を図ることとしています。

続きまして、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区について説明いたします。

市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区としましては、地区の再開発整備等の主たる目標、用途・密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要、建築物の更新の方針、都市施設及び地区施設の整備方針、公共及び民間の役割等、概ね5年以内実施予定の事業、概ね5年以内の都市計画決定・変更の方針を定めます。

なお、本議案は、平成12年に都市計画決定しております内容の一部改正となっておりますので、今回改正することとなる都市施設及び地区施設の整備方針、概ね5年以内の都市計画決定・変更について、主な改正部分を説明いたします。

こちらが改正箇所です。改正箇所は赤で示す部分です。まず、都市施設及び地区施設の整備方針は、「駅前広場の整備」を「駅前広場の整備・拡張」と変更しております。これにつきましては、豊田市都市計画マスタープランにおいて、駅前広場の機能拡充や、豊田市駅東口駅前通りのモール化の検討を掲げているため、それにあわせて変更しています。

また、概ね5年以内の都市計画決定・変更については、先ほど説明いたしました駅前広場に関する検討に伴う、都市計画道路、駅前広場及び交通広場のほか、豊田市緑の基本計画や豊田市景観計画との整合を図り、緑化地域の決定、景観地区の決定を追加しております。

次に、都市再開発の方針に定める、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区、豊田市駅周辺地区の附図です。こちらは平成12年の都市計画決定しているものです。オレンジで示す区域を豊田市駅周辺地区とし、整備方針に示す都市計画道路豊田市停車場線、昭和町線と駅前広場を示しております。

次に、こちらが変更後の附図になります。区域については、前方のスライドの赤枠の区域です。都市計画道路月見線、豊田多治見線、東郷豊田線、西山上挙母線に囲まれた区域に変更いたします。

これについては基本方針を踏まえ、豊田市中心市街地活性化基本計画における、歩行者・公共交通優先エリアとの整合を図っております。また、地区内の南北に通る昭和町線につきましては、既に整備された部分を削除しております。

続きまして、都市計画決定の手續に関して、これまでの経緯を説明いたします。

本都市再開発の方針の決定の案を作成するに当たり、愛知県住宅計画課によりパブリックコメントを実施しております。期間は平成23年7月29日から8月29日までの1カ月間、愛知県住宅計画課、各県民生活プラザ、各建設事務所及び愛知県ホームページで閲覧させていただきました。なお、当パブリックコメントに対する意見はありませんでした。

続きまして、都市計画の案の縦覧を平成23年11月8日から22日までの2週間、愛知県住宅計画課、豊田市都市計画課、みよし市都市計画課の窓口にて行いました。縦覧者は0名で意見書の提出はございませんでした。

なお、当内容につきましては、縦覧の期間に合わせまして豊田市のホームページにも掲載しております。縦覧期間中のアクセス件数は42件でした。

最後に今後の予定についてご説明いたします。本日の都市計画審議会で議案の承認をいただきますと愛知県の都市計画審議会を経て都市計画決定となります。なお、都市計画決定告示は平成24年の2月を予定しております。

以上で第1号議案「豊田都市計画区域の都市再開発の方針の決定」に関する説明を終わります。

ご審議のほど、よろしく申し上げます。

○伊豆原会長

ありがとうございます。ただいま事務局から説明がありました。

どなたかご質問、ご意見ございませんでしょうか。

○片木委員

全体の範囲の設定についてですが、豊田市駅と新豊田駅という2つの駅をつなぐことは非常に重要だと思いますが、この地図を見ますと、破線で囲われたところは新豊田駅を含んでおりません。この範囲は、どういう理由で設定されているのですか。

○事務局

今回改正させていただいた区域の設定ですが、先ほど説明させていただいたように、都市計画道路で挟まれた区域です。中心市街地活性化基本計画の中で、特に商業サービス重点エリアということで設定させてもらっている区域がこの区域で、あわせて、現在の都心交通計画の中でも、歩行者公共交通優先エリアとして設定されているのがこの区域ですので、この辺の整合を図るということで、この区域としています。

以上でございます。

○事務局

つけ加えさせていただきますと、新豊田駅、名鉄豊田市駅の二つの駅につきましては既にペDESTリアンデッキでつながっており、既に都市基盤の整備はある程度進んでおりますので、今から新たに大きな開発をしていこうということではなくて、今回は、新たに北街区も含めた区域を「一体的な市街地の再開発を今後検討していくべき区域」として設定させていただいたということです。

○片木委員

議案書の後ろに、防火地域や準防火地域を示した地図がありますが、そこでは、新豊田駅までが区域に含まれています。実際にこういう区域を指定しているのであれば、こちらのほうも、新豊田駅まで含めるのが、「一体的かつ総合的に」という相当規模な地区になるのではないのでしょうか。

○伊豆原会長

今のはご意見かと思いますが、何か事務局のほうでお答えできますか。

新豊田駅周辺の街区構成等々を見ると、月見線と、この四つの線で囲まれたエリアのほうは、基盤的には今ちょっと弱い部分ですね。駐車場線より南側は若干整備が進んできてはおりますけれども、北側は随分まだ弱いところがありますよね。そういう意味では、今回の再開発を促進するという意味でこういう区域が設定をされたのだと思います。基盤整備については、いろいろまだまだしなければならないところがあるかと思いますが、それについては先ほどおっしゃったように、防火地域とかその他の政策についてはもうちょっと広目を取っていると解釈しておけばよろしいのでしょうかね。いかがですか。

○事務局

今回の都市再開発の方針ですが、基本的に区画整理事業、市街地再開発事業、地区計画による規制誘導のいわゆる保全型のまちづくり、街路の単独整備、こういったもの一切を含めての都市再開発の方針ということです。エリア取りされた中については、まだまだこういった手法で整備していく必要があると思っておりますが、それ以外については、おおむね区画整理等で面整備は終わっておりますので、今後、新たな事業の展開はないということで、この区域にさせていただきます。

以上でございます。

○伊豆原会長

何かこれについて、ほかのご意見ございますでしょうか。

片木委員いかがでしょうか。

○片木委員

もう1点教えてください。

幹線道路で区域を限定しているというのはわかりますが、一方は、道路中心線で区切り、他の三方では道路端部が境界となっています。これはどういう理由でしょうか。

○伊豆原会長

これについてはいかがですか。細部についてはわかりにくいですが、考え方として道路の中央なのかどうかということです。回答をお願いします。

○事務局

先ほどの説明の繰り返しになりますが、エリアの設定は、中心市街地をほぼセンターに置いた、都市計画道路で囲まれた区域です。これは、先ほど申し上げました、中心市街地活性化基本計画の中の、商業やサービスを、より重点的に施策展開していこうという区域と、あわせて、歩行者と公共交通、自動車と共存しながら、より歩行者が安全で快適に移動していただくための施策を展開していくエリアとを整合させ、この区域としております。

○片木委員

図面表記の方法についての質問ですが。

○伊豆原会長

今のご質問は、この議案書の図面の波線の部分が道路の中央線なのか、道路の端になるのかということです。

○事務局

申しわけありません。線の趣旨は道路の中央でございます。

○伊豆原会長

全部道路の中央ですね。

○事務局

そうです。趣旨と議案書がずれております。申しわけありません。

○伊豆原会長

道路の中央ということで、ご理解をお願いいたします。
よろしいでしょうか。片木先生よろしいですか。

○片木委員

はい。

○伊豆原会長

ほかにご意見ございましたら、どうぞ。

○松谷委員

道路のセンターで、図面のほうがずれているだけですか。

○事務局

そうです。

○松谷委員

ずれていると簡単に言われますが、ずれているだけで、ものすごく問題が出るわけです。だからこういうところに出す書類は、もうちょっとシビアに、「ずれている」だけで済まさないようお願いしたいと思います。僕も最初見たときに、どうして上挙母線がセンターで、他のところが道路端で、なぜかなと思っていたのですが。上挙母線のほうは整備が大体終わっているのです、そういう意味かなと思っていましたが、今、簡単にずれていると言われたので、図面がずれているというだけで簡単に説明が終わってもらっては困るなどと思っています。

以上です。

○伊豆原会長

ありがとうございます。委員のご指摘どおりだと思いますので、これは事務局のほうにお願いしておきたいと思っています。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○松本委員

少し解らないのは、この地区の区域だけをここでは審議するのですか。そうではなくて、第1号議案は、地区の指定と市街地再開発事業を含めて決定するのですか。

○伊豆原会長

そうですね。このエリアの設定と、それから先ほどの資料といいますか、この議案書の3ページの、先ほど追加をした部分の両方をこの方針の中で決定をしたいということによるんですね。二つだと思いますが。

○松本委員

開発事業についての説明は、もう以前の都計審等で審議は終わっているのですか。

○伊豆原会長

もともとの方針は、もう既に都市計画決定されたものがあって、ということですかというご質問ですが。先ほどご説明いただいたと思いますが、追加されているんですね。ですからその前のものについては、既に決定されているということですね。

○事務局

平成12年に、当時は、この都市再開発の方針というのは県のマスタープランの中に入っておりまして、その当時から豊田市においては都市再開発の方針を持っておりました。これに対して今回修正をかけさせてもらうということで、区域とそれ以外の、先ほど説明させてもらった事項が今回変更になるということでございます。

○伊豆原会長

よろしいでしょうか。

○松本委員

今、工事は始まりかけているのですか、この再開発事業は。

○伊豆原会長

まだです。

○松本委員

まだこれからですか。詳しい説明はなくていいわけですか。

○伊豆原会長

今回の都市計画審議会としましては、そういうことになりますね。あと、後ろのほうで少し、これに関連したようなことが出てくるかと思いますが。

○松本委員

防災とかは別の議題になるわけですね。

○伊豆原会長

そうですね。

○伊豆原会長

ですから、多分、委員がおっしゃりたいのは、第5号議案あたりが関連するじゃないかと、こういうご指摘じゃないかと思いますが。

○松本委員

そっちは細かくやっているから、この事業計画、再開発事業についても、またどこかで詳しくいろいろな議論をするのかなど。これで決定してしまったら、もう後は事業者が勝手に計画していくということになるのではないかと思います。

○伊豆原会長

そうではなくて、これはあくまでも愛知県の決定事項ですから、愛知県の決定の部分だけを今回ここで別個に審議していただいていると、こういうことと解釈すればよろしいかと思いますが、いかがですか。

○事務局

今回の方針につきましては、具体的にどこでどの事業をやっていきますよということではなくて、将来この区域において、今回ご紹介させていただいておりますが、駅前広場については今後変更してつくっていきますよだとか、都心において緑化地域を今後定めていきますよという方針でございます。具体的にどこで何をやっていくということではございません。あくまで、中心市街地でこんなことをやっていきたいということでございます。

○伊豆原会長

後の第5号議案で、委員がおっしゃられる市の決定事項として入ってくるのがございます。そこでまたご質問、ご意見をいただけたらと思っておりますが、よろしいでしょうか。

ほかにかがででしょうか。ご意見も無いようでございますので、採決に移りたいと思っておりますがよろしいでしょうか。

それでは、採決させていただきます。第1号議案「豊田都市計画区域の都市再開発の方針について」を、原案どおり承認することに賛成の方は挙手をお願いしたいと思います。

(全員挙手)

○伊豆原会長

ありがとうございます。

全員の挙手によりまして、原案どおり承認することに決定いたしました。

議題2 豊田都市計画 用途地域の変更について

議題3 豊田都市計画 地区計画の決定について（寺部地区計画）

○伊豆原会長

引き続きまして、第2号議案「豊田都市計画 用途地域の変更について」ですが、次の第3号議案「豊田都市計画 地区計画の決定について（寺部地区計画）」と関連がございますので、第2号議案と第3号議案を一括して説明をしていただいて、採決は別個にさせていただきますたいと思っておりますが、説明は一括してお願いしたいと思います。

それでは事務局のほうで、ご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 用途地域の変更」、第3号議案「豊田都市計画 寺部地区計画の決定について」説明させていただきます。

第2号議案につきましては愛知県決定でございます。第3号議案については豊田市決定の案件でございます。

これら2議案は、豊田寺部土地区画整理事業の進捗に伴うもので、関連する二つの都市計画でありますので、2議案をあわせて説明させていただきます。

議案書は5ページから15ページまでとなります。

まず、用途地域の変更及び寺部地区計画を決定する位置について説明させていただきます。

今回、用途地域の変更及び寺部地区計画の決定をする区域の位置は、前方のスライドの赤で示す区域、名鉄三河線豊田市駅から北東へ約1.6km、都市計画道路豊田則定線沿道の南側に位置しております。

それでは、第2号議案「豊田都市計画 用途地域の変更について」説明いたします。

今回、用途地域の変更をするのは、前方のスクリーンの赤枠で囲まれた区域です。現在、当区域には、前方のスライドの濃い緑色で示します第1種低層住居専用地域、建ぺい率30%、容積率50%、黄緑色で示します第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容

積率150%、都市計画道路豊田則定線沿道で、黄色で示します第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%の三つの用途地域が指定されています。なお、現在、第1種低層住居専用地域の区域は、前方のスライドの青枠で示す区域において実施しております豊田寺部土地区画整理事業に伴い、平成19年に市街化区域に編入した区域でございます。当該区域に定める現在の用途地域は、土地区画整理事業の進捗を見据えて、暫定的に定められているものでございます。

本用途地域の変更は、豊田寺部土地区画整理事業において、平成23年3月に仮換地指定をいたしましたことから、土地区画整理事業の進捗にあわせて、図の赤線で囲まれた区域、約10.2haの用途地域の変更をするものでございます。

こちらが豊田寺部土地区画整理事業の計画図です。紫色で示すように、道路等の基盤が整備されることとなります。この将来的な街並みの形成を踏まえて、用途地域を部分的に変更いたします。

こちらが変更後の用途地域です。今回指定する用途地域は、愛知県の用途地域の指定基準に基づき都市計画道路豊田則定線及び都市計画道路寺部御立線沿道の1街区を第1種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%、そのほかの周辺を土地区画整理事業の区域に隣接する地域の用途地域にあわせまして、第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率150%とします。

続きまして、第3号議案「豊田都市計画 寺部地区計画の決定について」説明いたします。

当地区計画は、土地区画整理事業の効果を活かし、将来にわたって良好な住環境を形成するため、用途地域の変更にあわせて、土地区画整理事業地内に地区計画を定めるものです。

まず、寺部地区計画を決定する区域を説明します。寺部地区計画を決定する区域は、オレンジ色で示します豊田寺部土地区画整理事業の区域内の黄色、ピンク及び黄緑色で着色している区域です。

北側は都市計画道路豊田則定線南端、東側は県道細川豊田線の西端、南側、西側は土地区画整理事業の区域界としております。

画面ですと少し色の変化があって見にくいものですから、議案書も対比して見ていただきたいと思っております。申し訳ありません。

続きまして、寺部地区計画の目標です。寺部地区計画の目標は、土地区画整理事業により総合的な都市基盤整備を進め、環境に配慮した快適で良好な市街地が形成される地区であることから、緑豊かでゆとりある良好な住居系市街地を形成する、また、その住環境を保全することを目標とします。この目標を踏まえ、用途地域による建築物の規制などから、地区全体を都市計画道路豊田則定線沿道の1街区を沿道A地区、都市計画道路寺部御立線の沿道1街区を沿道B地区、これら以外の地区を住宅地区に区分して、それぞれの地区について土地利用の方針を定めます。

土地利用の方針は、沿道A地区は豊田則定線の高い利便性を活かした沿道サービスに配慮しつつ、良好な住宅地の形成を図る。沿道B地区は寺部御立線の機能を活かし、沿道土地利用を誘導しつつ、周辺の良好な住環境の保全を図る。住宅地区は、低層住宅を主体とした、緑豊かなゆとりある住宅地の形成を図ることとしています。

この地区計画の目標と土地利用の方針から、地区に必要な内容をルール化します。寺部

地区計画では、建築物の用途の制限、建築物の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、建築物等の形態または色彩、そのほか意匠の制限、垣またはさくの構造の制限の6項目を定めます。

では、詳細の内容についてご説明いたします。まず、建築物の用途の制限について説明いたします。

沿道A地区には、建築してはならない建築物として、畜舎で床面積が合計15㎡を超えるもの、ホテル又は旅館、ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティングセンター等の運動施設を定めます。これは、寺部地区の良好な住環境を保全するため、ホテルや旅館、遊戯施設の立地を制限します。なお、この制限により、沿道A地区に建築できる主な建築物は、住宅や共同住宅、床面積の合計が3,000㎡までの店舗、事務所、そのほか図書館や老人ホームなどとなります。

次に、沿道B地区、寺部御立線沿道の1街区です。沿道B地区には沿道A地区に建築してはならない建築物に加え、建築基準法別表第2(ハ)に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるものを制限します。これは、沿道A地区に加え、建てられる店舗や事務所の規模を1,500㎡以下に制限するものです。これにより、沿道A地区に比較的大きな店舗を立地誘導し、都市計画道路寺部御立線の交通負荷の低減と沿道B地区の背後の住宅地区への車両の流入等の抑制を図ります。

なお、この制限により、沿道B地区に建築できる主な建築物は、住宅や共同住宅、床面積の合計が1,500㎡までの店舗、事務所、そのほか図書館や老人ホームなどとなります。

続いて、住宅地区の建築物の用途の制限について説明します。住宅地区については、特に特別な建築物の用途の制限は定めません。このことから、住宅地区に建築できる建築物は、用途地域第1種中高層住居専用地域に建築できるものということで、住宅、共同住宅、床面積の合計が500㎡以下の店舗、図書館、老人ホーム、駐車場などが立地可能です。なお、沿道地区と違い、事務所の建築はできません。

続きまして、そのほかの建築物等に関する制限について説明いたします。まず、建築物の敷地面積の最低限度は、170㎡以上、また、建物の外壁から敷地境界線までの距離を1m以上とします。これらに加え、建築物等の高さの最高限度は、住宅地区のみの規制ですが、12m以下とします。また、道路や公園の境界から1m未満に設置する垣またはさくについては、生け垣またはフェンス等の透視性のある鉄柵等とすることとします。

そのほかの建築物等に関する制限について、図を用いて説明いたします。まず、住宅地区の建築物の高さは12m以下とします。これにより、おおむね3階から4階までの建築物の立地とし、低層住宅地の形成を誘導します。なお、沿道A地区、沿道B地区は高さの最高限度は定めません。

続きまして、建物の外壁の位置については、敷地境界線までの距離を1m以上とします。これにより、通風や採光に配慮し、ゆとりのある土地利用を誘導します。また、敷地面積の最低限度を170㎡以上とします。これにより、ミニ開発などの土地区画整理後の敷地の細分化を防止し、土地区画整理事業の効果を維持します。これらに加え、敷地面積から1m未満に設置する垣またはさくの構造は、生垣またはフェンス、そのほか透視性のある鉄柵等とともに、建築物の色彩は周辺の環境に調和したものとし、ゆとりある良好な街並

みの形成を図ります。

続きまして、都市計画決定の手續に関しまして、これまでの経緯を説明いたします。用途地域の変更の案及び寺部地区計画の案を作成するに当たり、周辺地区の住民や地権者を対象に説明会を開催しております。平成23年7月7日に高橋交流館にて地権者81名、周辺住民8名、合計89名の方にご出席いただき、案の内容について説明させていただいております。

続きまして、縦覧の状況について説明いたします。寺部地区計画の原案の縦覧を、平成23年10月7日から21日までの2週間、豊田市都市計画課の窓口にて行いました。縦覧者は3名、意見書の提出はありませんでした。なお、当該内容につきまして、縦覧にあわせて豊田市のホームページに掲載しております。縦覧期間中、24件のアクセスがございました。

続きまして、都市計画の案の縦覧ですが、平成23年11月8日から22日までの2週間、2号議案につきましては愛知県都市計画課と豊田市都市計画課の窓口にて、3号議案については、豊田市都市計画課の窓口にて行いました。縦覧者は2号議案については0名、3号議案については1名、両議案とも意見書の提出はございませんでした。なお、当該内容につきましては、同じように縦覧にあわせてホームページに掲載しております。縦覧期間中のアクセス件数は、第2号議案については26件、第3号議案については15件ございました。

最後に、今後の予定についてご説明いたします。本日の都市計画審議会で議案の承認をいただきますと、用途地域の変更については、愛知県都市計画審議会を経て都市計画決定・告示となります。また、寺部地区計画につきましては愛知県と協議を行い、用途地域の変更の都市計画決定にあわせて、都市計画決定・告示を行います。なお、寺部地区計画の都市計画決定とあわせて、寺部地区計画に定める制限を建築確認においても担保するために、建築物制限条例を改正いたします。

以上で第2号議案「豊田都市計画 用途地域の変更」、第3号議案「豊田都市計画 寺部地区計画の決定」に関する説明を終わります。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○伊豆原会長

ありがとうございました。ただいま第2号議案、第3号議案についての事務局の説明をいただきました。これについて何かご質問、ご意見はございますでしょうか。

○岩月委員

議案書12ページに、沿道のA地区、B地区、C地区という部分でそれぞれ地区計画の制約が入っていますが、議案書の中ではA地区、B地区、C地区というのが確認できません。先ほどプロジェクターのほうで映していただきましたが、どこがA地区なのかB地区なのかが、議案書の中で確認ができないのですけれども。

○事務局

申しわけありません。議案書15ページのA3の図面を見ていただきたいと思います。豊田則定線、東西に走る路線でございますが、このすぐ南側の黄色く塗っている部分が沿

道A地区でございます。右下の凡例に示してありますが、寺部御立線の沿道が沿道B地区でございます。それ以外は住宅地区ということでございます。

○岩月委員

それから、各地区の敷地面積の最低限度170㎡という数字ですが、現代的には少し狭いように、170㎡は小さい数字のように感じるわけですが、通常一般の戸建ての家だと駐車場で2台分をとると、なかなか建坪が厳しいような気がするのですが、170㎡というのが、数字が出てきた経緯と考え方について、説明をいただきたいと思いません。

○事務局

豊田市内では、今回は区画整理の事案ですが、住宅地開発をするときには160㎡以上で分割して売ってほしいという制限をさせていただいております。今回の170㎡というのは、区画整理で仮換地指定をさせていただきますが、その後に再分割をする際に170㎡以上で割ってほしいということでございます。ですので、基本的には仮換地は、比較的ゆとりのある面積ですが、その後売られたりして再分割するときには、せめて170㎡以上にしてくださいという規制でございますので、170㎡の根拠というのは、先ほど申し上げた一般の民間開発のときの160㎡に、プラス10㎡の上乗せを、地区の皆さんと合意形成させていただいて決めさせていただきました。

○岩月委員

画地が170㎡で区切られるということではないということですね。

○事務局

ではございません。

○伊豆原会長

ほかにいかがでしょうか。

○片木委員

細かいことで恐縮ですが、図面8ページと、図面15ページを見比べると、15ページで沿道A地区という黄色で示されているところの、イとシという境界線と、8ページの一番右側、エとオという境界線が違います。道路の西側、東側というように振り分けられていると思いますが、この違いはどこから出てきているのですか。

○事務局

8ページのエとオのラインですが、ここは、現在、細川豊田線という県道がございしますが、この東側です。これは用途地域の境となっておりますが、15ページのほうのイとシの部分は用途地域の中で地区計画を定める区域として設定しておりますので、ちょうどこのイとシの部分は道路と宅地の境界になります。基本的には今回は建物のみの制限でございますので、イとシの部分、街区と道路の間の線をとらせていただいたということでござ

います。

○片木委員

そうすると、用途地域としては、エとオという境界線で見ればよいということですね。

○事務局

はい。用途地域はそうです。

○片木委員

それに少し関連することですが、凡例の「その他」の線は一般的に使われる線でしょうか。長い棒があってプラス、長い棒があってプラスと続く線ですが。

○事務局

これは都市計画の手続をする上での図書の凡例が、こういった表示になっておりますので、こちらのほうを使わせていただきました。

○伊豆原会長

よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。

○光輪委員

農業についてですが、寺部地区、この用途地域の境のところの南側は非常に優良な農地でありますので、農業に支障のないように工事のほうをお願いします。要望事項です。

○伊豆原会長

これは事務局のほうにお願いしておきたいと思いますね。大切なことだと思います。よろしくをお願いします。

ほかにいかがでしょうか。

それではご意見もないようでございますので、採決に移りたいと思いますがよろしいでしょうか。

それでは、採決は第2号議案、第3号議案について、議案ごとに行ってまいりますのでよろしくをお願いします。

初めに、第2号議案「豊田都市計画 用途地域の変更について」を、原案どおり承認することに賛成の方は挙手をお願いしたいと思います。

(全員挙手)

○伊豆原会長

ありがとうございました。

全員の挙手によりまして、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（寺部地区計画）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たいと思います。

(全員挙手)

○伊豆原会長

ありがとうございました。

全員の挙手によりまして、原案どおり承認することに決定いたします。

議題4 豊田都市計画 地区計画の決定について(宮上地区計画)

○伊豆原会長

続きまして、第4号議案「豊田都市計画 地区計画の決定(宮上地区計画)について」を議題としていきたいと思っております。事務局をお願いします。

○事務局

第4号議案、豊田都市計画 宮上地区計画の決定について説明させていただきます。

この案件は、豊田市決定案件でございます。お手元の議案書は16ページから19ページとなりますが、説明は前方のスクリーンでいたします。

それではまず、宮上地区計画の位置について説明いたします。

宮上地区は豊田市の中心部にある豊田市駅から西に約2kmに位置し、面積は約1.4haの地区です。当地区の市街化区域で指定されている用途地域は、第1種低層住居専用地域でございます。建ぺい率は60%、容積率は100%の指定がされています。この地区において、現在、土地区画整理事業を施行しております。

当地区周辺には都市計画道路として、市内を東西に結ぶ東郷豊田線、市内を南北に結ぶ平戸橋土橋線が指定されております。また、地区の南側には都市計画公園で、近隣公園の宮上公園が都市計画決定されております。

続きまして、宮上地区の位置づけについて説明いたします。スクリーンに示す図は平成20年3月に策定しました、豊田市都市計画マスタープランに示されている、住宅地・住宅環境の方針図です。宮上地区は図に示されているとおり、市街化区域内の基盤未成備地区として位置づけがされております。この市街化区域の基盤未成備地区は豊田市都市計画マスタープランにおいて、小規模土地区画整理事業等により、新たな住宅地の整備を図ることとしています。当地区についても、冒頭で説明しましたとおり、小規模土地区画整理事業を推進しています。

このように土地区画整理事業により、基盤が新たに整備された住宅地においては、地区計画を指定することにより、良好な住環境の形成を図ることとしています。

続きまして、宮上地区計画の区域について説明させていただきます。この図は地区計画区域を示したものです。地区計画区域は、当地区で施行しております土地区画整理事業の区域と同じ区域にしております。面積は、先ほども説明いたしましたが、約1.4haです。

続きまして、宮上土地区画整理事業の土地利用計画について説明させていただきます。宮上土地区画整理事業は、平成21年度に土地区画整理組合が立ち上がり、平成25年度まで事業を行う予定でおります。当事業では、区画道路、緑地、調整池などを整備してい

ます。

続きまして、宮上地区計画の目標について説明いたします。宮上地区は土地区画整理事業により、道路等の基盤整備を進め、住宅地として快適で良好な市街地の形成を図る地区です。その宮上地区における目標は、土地区画整理事業により整備された住宅地が、郊外住宅地にふさわしい良好な居住環境を形成することと、その居住環境を保全することが目標です。

続きまして、宮上地区計画で定める内容について説明します。宮上地区計画では建物の建築に関するルールを、スクリーンで示すように3点定めます。

まず1点目としては、建物を建築する敷地面積の最低限度です。宮上地区計画では、敷地面積の最低限度を160㎡以上とします。これは市街化区域で宅地開発を行った際の最低限度の面積です。

これを定めることにより敷地の細分化を防止し、良好な居住環境を保全することができます。

2点目としまして、建物の壁面の位置の制限です。道路境界線から建物の壁までの距離を1m以上離すこととします。これを定めることにより、道路への圧迫感を和らげることや、防災対策や通風対策になります。

3点目としまして、垣またはさくの構造の制限です。道路境界線から1m未満に設置する垣またはさくの構造については、生垣または透視性のあるフェンス等とします。これにより、緑の多い街並みや防犯に配慮したまちづくりをすることができます。

続きまして、先ほど説明させていただきました建物に関するルールについて、イメージ図にて説明します。

まず、敷地面積の最低限度は160㎡以上とします。壁面の位置は建築物の壁面などから、道路境界までを1m以上とします。道路境界線から1m未満に設置しようとする垣またはさくの構造は、生垣や透視性のあるフェンスなどとします。建築行為に対して具体的なルールを定めて、良好な住宅地を目指します。

次に、都市計画手続に関して、これまでの経緯をご説明いたします。地区計画の原案を作成するに当たり、利害関係者に対し説明を行っております。平成23年8月18日に宮上土地区画整理事業の利害関係者及び地元自治区長のご参加をいただき、地区計画の内容について説明させていただきました。説明会には25名の出席をいただいております。

次に、縦覧の状況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23年10月7日から平成23年10月21日まで、都市計画課で2週間行いました。縦覧期間中の縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

なお、当該案件につきまして、縦覧期間にあわせて豊田市ホームページにも公開しております。縦覧期間中のアクセス件数は12件ございました。

続いて、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を、平成23年11月8日から11月22日まで、都市計画課で2週間行いました。縦覧期間中の縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。

また、16条縦覧同様に、豊田市ホームページにも公開させていただいております。縦覧期間中のアクセス件数は13件ございました。

最後に、今後の予定についてご説明いたします。本日の都市計画審議会で議案の承認をいただきますと、愛知県との協議を行います。その後、地区計画の都市計画決定を行います。

す。なお、宮上地区計画につきましても、地区計画で定める制限を建築確認において担保するために、建築物制限条例を改正いたします。

以上で、第4号議案「豊田都市計画、宮上地区計画の決定に関する説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○伊豆原会長

ありがとうございました。ただいま宮上地区計画についての説明をいただきました。御質問、御意見ございませんでしょうか。

○岩月委員

同じ観点ですが、建物の敷地面積の最低限度は、先ほどの寺部は170㎡でしたけれども、こちらではさらに10㎡少ない160㎡ということです。それで地域の場所を考えると、寺部のほうは、たしかバス交通があったと思いますけれども、この地区ではバス交通はないのではないかなど。もしバス交通がないとすると、主たる交通手段が自動車ということになると、最近、先ほども申し上げましたように、2台駐車場のスペースを取るといふ話になると、160㎡は非常に厳しいことになると。こういう住宅地というのは、買われる側に立って考えると、一たん狭い住宅地を買ってしまった方が、将来、お子さんが増える、あるいはお子さんが生まれるとか、成長して自家用車を持つような年齢になったときに、非常に困られるというような事態が起きるんですね。その時に、この区域の中に別に駐車場等は手当てされるとか、そういう計画はあるのか。あるいは、寺部と比べて10㎡少ない最低限度にしなければならない何か特殊な事情があったのか、その点について説明をいただきたいと思います。

○事務局

寺部が170㎡で宮上が160㎡だということですが、大きな違いは、宮上地区は先ほど説明させていただいたように、市街化区域の中に点在する低未利用地の1.4haです。これをミニ区画整理によって基盤整備しようとする中で、従前の敷地面積がすごく小さいというのが大きな原因でございます。そういうこともありまして、基本的に、先ほど申し上げた民間の開発を行うときの最低の面積である160㎡をとっております。160㎡の面積の中で、駐車場はどうなんだということですが、豊田市の一戸建ての平均床面積が68㎡でございます。ここから駐車場2台取りますと、約25㎡の面積であります。これ以外に壁面後退、先ほど地区計画の中で、基本的には道路からセットバック1m、こういったことを勘案すると、160㎡の中でも豊田市の一般的な建物、プラス2台の駐車場は取れるということでございますので、160㎡を基本にさせていただいております。

○岩月委員

現状の平均というのが、良好な住宅面積と規定するのは少し考え方が違うのではないのでしょうか。大変狭い住宅面積で、駐車場を確保するのに苦労しているという事例を、私は地域でいろいろ聞いています。その中で、今回は、地区計画を定めて良好な住宅地を確保するという考え方のもとに、確かに制約はぎりぎり、それを認める、認めないというのは考え方だと思うんですけども、地区計画を定めて良好な住宅地を供給していくという

考え方からすると、160㎡はいかにも少ないと思います。それで、先ほどの話ですけれども、宅地を分割するときに最低160㎡以上ということですが、逆を言うと、大きな宅地の場合、これ二つに割れるように320㎡以上に宅地を設定する。これが170㎡であれば340㎡で設定されるということで、どうしてもその大きさに切れない場合は、中間の面積になっていくということですが、結果的に、ほぼ今の流れでいくと、人生一度しか買わない、人生1回限りの買い物になる可能性のある住宅地が狭いものになる。将来ずっと、窮屈な住宅地としての利用ということになりかねないんじゃないかという心配をするのですが、再度説明をいただきたいと思います。

○事務局

あくまで160㎡というのは、分割するときの基準であって、その宮上地区につきましては、仮換地指定上、すべて160㎡を上回っております。とはいえ、もともと小さい面積の区画整理ですから、それほど大きい宅地はございません。基本的にはすべて160㎡を上回っていますが、切るときに対しては、やはり制限をかけたいということで、切るときには160㎡以上にしてほしいという思いの中で、地区の皆さんでルールをつくるということでございます。

○事務局

今、委員がおっしゃっていただいたように、本当は170㎡だとか200㎡だとか、豊田市では、以前やっていた区画整理とかの開発の場合だと、例えば五ヶ丘もそうですけれども、200㎡というのが大体標準で切っていたんですね。ただ、たまたまこの宮上は、先ほど課長が話したように、1.4haという本当に小さく、道路もないところで、開発は民間ではやっぱりできないということで、それを市街化区域で税金を取っているばかりでは申しわけないものですから、それを土地利用してもらうためにミニ区画整理事業ということで、何とか土地利用の展開を図りませんかということでやっただころでございます。

実は市街化区域の中は、先ほど開発では160㎡と言っていますけれども、一般のところでは130㎡で切られてしまうんですね。130㎡で切られてしまうと、余りにもそれでは問題があるということで、こういう基準を決めておかないと目も当てられない状況になりますので、少なくとも私どもは、こういう区画整理だとか開発については、最低確保できるような160㎡というのをとにかく死守しようと、この地区計画というのは住民発意でのものですので、それでこの区画整理の皆さんの、要は組合の権利者の皆さんの合意をもらわないとできないということもあって、160㎡というのも、今、許容していただくところなんです。こういう区画整理に合わせた地区計画を計画決定する場合には、とにかく最低を決めましょうというところでの落としどころを、組合員の皆さんと協議してやっているとというのが実態のところでございます。だから本当は、寺部みたいに170㎡だったり180㎡だったり、昔やっていたみたいに200㎡だとか、こういうことを私どももやりたいということで、提案して、こうですよということを言っているんですけども、大きければ大きいほどいいんですけども、なかなかそういうところでの組合の皆さんとの合意が取れずに、こういう形になっているというのが実態でございます。

特にこれは地区の小さい区画整理での土地利用展開を図るという制約も少しあったものですから、こんな形になりますが、今後は少しでも大きい面積での地区計画の決定を、引

き続き指導していきたいという気持ちはありますので、そののところだけ御理解いただければと思っております。

○河木委員

関連質問です。この面積の関係と市場原理の関係がありまして、先日、不動産業界の研修会に出させていただいたわけでありまして、今、名古屋に近づいていくと、家の価格が安くなっていく、そういう現象が起きているそうであります。豊田市内で家が建てにくいということを不動産業界の方はおっしゃっているわけでありまして。

そういう中で、やっぱりこの面積の問題というのは、今、岩月委員がおっしゃられるように、広ければ広いほどいいわけですが、価格が高くなってしまうと扱いにくくなるという問題もあるわけでありまして、その辺のことをきちっと勘案して、市場できちっと皆さん方にお求めやすいような開発をしていかないと、ただ、開発することが目的じゃなくて、人口を増やすことが目的であるわけなら、やっぱりそういう求めやすい開発をしていくというのは必要じゃないかなと思ったわけですね。強く不動産業界の方から言われた経緯がありましたので、ちょっと参考意見として紹介させていただきました。

○伊豆原会長

ありがとうございました。今のは御意見として。
太田委員どうぞ。

○太田委員

この地区ですけれども、幹線道路からちょっと中に入っているような感じ、既存の家がありまして、たしか道路がそんなに広くないようなエリアだとは思っているんですけれども、幹線道路から少し離れているということで、この地区に関してのアクセス、出入りはどのような形で考えて見えるのか、あとこの辺は歩道もないような狭い道路だと思うんですけれども、そのあたり、どういうふうに考えて見えるのか、お聞かせください。

○伊豆原会長

事務局、先ほどの道路網、基盤のことですね。

○事務局

現在、着色してある部分が、区画整理によって区画道路として整備する部分でございます。確かにこの周りは、非常に道路事情が悪いです。これは宮上知立線の先線の市道になっておりますが、ここは比較的広い通りで、こちらも比較的広い道路です。ここが市道になっております。広いところでは12mぐらいあります。こちらの市道については、広いところは約10m、ただ、基本的にはアクセスは、こういう通りからこちらに入ってくる、もしくはこちら結構込み合っている住宅地ですけれども、この中から入ってきて、基本的にはこの市道から出入りするような形態でございます。この奥は市道にもなっていない、建築基準法上のいわゆる2項道路、4メートル程度の道路しかございませんので、基本的にはこの道路からのアクセスになっております。これが道路事情でございます。

○太田委員

宮上知立線からは、結局は直接入れないのか。

○事務局

直接4メートルほどの細い道を入るというケースもないわけではありませんけれども、基本はやはりこういう動線になると思います。

○太田委員

そこら辺のことも少し考えて、しっかり道路整備も含めてお願いしたいなと思います。

○松本委員

先ほどの土地の広さのことですけれども、市場原理で云々ということだとしたら、地区計画はちょっと遠慮してもらえないかと。ある市では、地区計画を策定しないと土地が売れないんだと、なぜだと言うと、ものすごく狭く切っているんですね。将来のことに不安を持ってこんな土地買ってくれない、だから地区計画を策定しとけば、現状の環境は担保できるから売れるんだという、逆手に取られている。地区計画を立てるんだったら、岩月委員が言われたように、やっぱり僕は、言葉だけ、よりよい良好な住環境だとか何とかと並べたって、そういう絵にならないものだったら、やっぱり地区計画は止すべきじゃないかなと。それで将来的に向けて、そういうよりよい良好な住環境ということが言えるような土地になれば地区計画をすればいいんであって、ちょっとおかしいような感じがします。

それから、道路も、前の件もですけど、敷地割りのないような状況で地区計画を進めていいんですか。最近そのような議案がいっぱい出てきて、前のときも160㎡だった。そのときも言ったんですけど、最低でも200㎡じゃないかと、それから道路だけじゃなくて敷地割り含めちゃんとした資料を出してもらわないと、何を想像したらいいのかさっぱりわからないというようなことを発言したつもりでいたもので、今回、他の委員からも意見が出てきたからやめたんですが、市場原理をどうこうというようなことを言われると、とてもじゃないけれど黙っておれないから発言させていただいたんですけども。

やはり、住宅地としてモデルとなるようなものを地区計画として決めていく、それで未来に対しても、そういう環境を担保していくという姿勢がなくなったら意味がないような気がします。

それから道路についても、僕は余りその辺だけの専門家じゃないからわかりませんが、ある区画整理事業で赤字が出てどうにもならないというときに、最終的に道路は市に寄附されるのを、逆に事業と一緒に、市が国からの補助をもらって道路をつくって、そのお金を区画整理事業のほうにオンするようなやり方をして、少しでもいいまちづくりしようというような資金を出しているということ、いいことか悪いことかわかりませんが、余り言うてはいけないのかもしれませんが、やっているということを知っているんですよ。だから市の行政として、この未利用地を困っているんだったら逆にもっと違う方法を考えて、いいものにしなければ、僕はしょうがないんじゃないかなと。税金払っているから気の毒だということだったら、自分たちから、自らこういうものにしようという姿勢を生み出すような運動をして行くべき、誘導をしていくべきじゃないのかなと思います。

○伊豆原会長

今のご意見だと思いますが、何か事務局のほうで、どうぞ。

○事務局

今のご意見は、多分、地区計画の実効性のお話なのかなと。きれいな言葉だけ書いて、本当にゆとりある良好な住環境が図られるのかということかなと思ったのですが、これにつきましては、区画整理事業をやりまして、今回、宮上地区は1低層の区域なんですけれども、1低層でかかっている規制以上に、皆さんで建物を建てる時のルールを決めて、そのルールに基づいて家を建てていただくと、通常の用途地域でかかっているルールよりもさらに厳しいルールがかかるということで、住環境が保たれるんじゃないかということで、この宮上地区については、最低敷地でも160㎡だとか、あとは道路からは1m壁面後退して家を建てましょう、であるとか、道路境界から1mの部分に垣、さくを設けるときには生垣にしましょうといった大きな三つの柱で、今回、地区計画をつくらせていただいておりますので、この辺で通常の用途地域よりも、こういうルールをかけることによって、より街並みがよくなるんじゃないかと考えております。

○松本委員

そこがね、そういう言い方をされるとそう思ってしまうけれど、逆に言えば地区計画をかけないと、買ってくれないという場面があるわけですよ。こんな小さな敷地で道路も狭い、こんなところを買ったら将来どうなるかわかりやせんという不安があって売れないわけです。でも、地区計画をかけたことによって、最低でもこれだけは保証されるということで、ある一種の安心感で買うようになる。だから地区計画が逆手に取られているような気がするんですね。それに行政が乗っていいのかなという気がしてしょうがない。やっぱり昔の200㎡のところはすばらしい町になっていますよ。だけどそれでも、車2台じゃなくて、豊田の場合は3台になってきますからね、2台しか取れなかった地区計画を、変更して3台にしてほしいというのは、隣の市であるんですよ。ほとんどトヨタの人が住んでいるそうですよ、その地域では。大変なことになると思いますよ、そういう形の地区計画の扱い方というのは。

○岩月委員

先ほど市場原理という話が出てきたんですけども、売り手の都合もあると思いますが、買った側が将来、そのときは資金的な余裕がないので、何とか安いものをとというような発想があるかもしれないけれども、その方が10年、20年住んだ後に、いろいろ考えるのが、狭い敷地は非常に不便だという後悔というのか、そういうことにつながりやすいということを指摘させていただきたい。

それであと質問として、これまで豊田市で決定してきた地区計画の経緯ですね、ほかの地区計画は、一体、最低敷地面積をどんなふうに決めてきたのか、そこら辺を教えてくださいたいと思います。

○事務局

豊田市では過去に35ほど地区計画を打っておりまして、代表的なものでよろしいでしょうか。

例えば今、区画整理をやっております浄水地区につきましては、低層住宅地区は180㎡でございます。駅の近くの駅東の中高層住宅地区が200㎡でございます。それから土橋の区画整理の住宅地区ですが、住宅地A B C Dとございますが、Aが180㎡、Bも180㎡、Cが160㎡、Dが160㎡でございます。

○松本委員

もうちょっと、10年とか15年ぐらい前のものはいかがですか。

○事務局

例えば梅坪、これも駅周辺で区画整理を行ったところですが、梅坪の西地区は住宅地区で170㎡でございます。他には五ヶ丘ですね、これは公団でやった区画整理ですが、低層住宅地区ということで200㎡になっています。

他に、豊田市が住宅地開発した幸穂台というところがございますが、こちらも200㎡でございます。

○片木委員

松本委員の意見に関連してですが、実際に、我々は、地区の境界線を示した図面しかいただいております。地区計画が良いかどうかは、例えば道路線形であるとか、区画の取り方であるとか、そういうものも全部含めて判断すべきだと思うのですが、そういう情報については、スクリーン上で見せていただいたり、あるいは区画のモデルだけを見せていただいたりするばかりで、全容がとらえられません。

○事務局

こちらが宅地割りでございます。こういった部分は道路になっておりまして、この中が街区ですね、街区の中に宅地の境界線が入っております。これは区画整理事業の仮換地指定の絵柄でございまして、基本的には細い筆もありますが、こういう細い筆については、隣の方と同一所有者でございますので、これを一つの宅地としてみなせば160㎡ということで、1人の方が、筆は分かれていますけれども、それを足し合わせますとすべて160㎡以上になるということで、こういった仮換地の指定をしております。こういった形状の中で、先ほど申し上げました最低敷地と壁面のセットバックと垣さくのルールを設けたいということでございます。

この大きさが約758㎡でございます。基本的には区画整理ですので、すべて所有者が決まっております。一部保留地というのを編み出して、保留地を売却してこの事業費に充てますが、保留地以外はすべて従前の土地を持っている方の所有地でございますので、その所有者の方がお使いになるというのが基本です。将来、場合によっては売られる方もございますが、売られる場合には、例えばこういった大きいものを分割して売ることがございますので、分割する場合には最低でも160㎡以上にしましょうということでございます。

以上です。

○伊豆原会長

今の片木委員のご指摘は、こういう図を資料として、画面で見るとはなくて、議案書の説明資料としてこの中に入れていただきたいと、この図面だけだと我々としては判断しにくいことが多いので、別添でも構わないと思いますが、説明資料としてお手元につけていただいたほうがいいんじゃないかと、それで判断すべきじゃないかというご指摘だと思いますね。

ぜひ、次のときからお願いしたいと思います。

○松谷委員

私、細かいことはわかりませんが、こういった地区計画で区画整理をするときには、良好な宅地を供給するというのが基本かと思っています。ですから、今言われたことは、過小宅地を最低何㎡にするかということだと思いますが、個人的に言えば土地は200㎡でも300㎡でもいいですよ。だけど、僕らみたいな末端のサラリーマンでは買えません。今160㎡と言うと48坪、50坪近いですね。仮に40万円として2,000万円、それで家屋を造ったら4,500万円、それでは売れないです。売れないということは買えない、ということは住めない。ですから、良好な宅地と一般サラリーマンの人が求めることの上限、その辺のコンテンスが微妙な問題ですけど。確かに言われるのは車3台入って2台入って、そら私もそういう家があればいいですよ、自分が住んでいる土地は33坪ですからね。買えないのでそこに入ったんですよ。だから皆さん金持ちばかりか知りませんが、考えられないような大きな面積を、サラリーマンの安月給で買おうと思うと、なかなかできないですよ。だから、昔から過小宅地を何㎡にするかということは、大きな問題だったと私は思っていますけど、当局の人、どうですかね。

○事務局

今、松谷委員がおっしゃったように、また、先ほど河木委員もおっしゃっていただいたんですが、特に若手が豊田市から出て行くという、平成17年のアンケートのときにそういう現象がありまして、それをとどめるためにどうするんだと、それで豊田市内での宅地供給が足りないということで、定住促進をずっと邁進してきたわけですけども、今おっしゃっていただいたように、やはりそういう現実、宅建業界だとかいろいろところからお聞きをしております。若者には手が届かないじゃないかと。借金も限度があるようでして、どうするんだという話がございます。ですから、豊田市内の市街化区域の中には、先ほど説明させていただいたように130㎡だとか、はたまた130㎡を切るような開発も散見しているのが実情です。ただ、豊田市の大きな方針といたしまして、やはり地区計画、区画整理をやって、公的な資金もかなり入れ込む、基盤もしっかりつくる、それから良好な住環境をつくりたいという思いは持っているものですから、それらの最低の宅地面積というのを、車社会であるこの豊田市において、最低2台程度の車がさばけるような駐車場も持つような宅地の広さとして、セットバックも含めていろいろ計算すると160㎡ぐらいだろうということで、この160㎡という最低敷地面積を決めて、それでずっと指導してきたというのが実態でございます。

開発にかからないようなところについては、やはりさっき言ったみたいに、110だと

か130だとかという小さな宅地も見られて、それが売られているという実態がありますが、あくまでも豊田市が関与をしているような開発は、税金を投与していますので、そういうところについては、少なくとも160㎡というのは死守していきたいというのが豊田市の思いです。本当はもっと大きな宅地を目指したいというのは、松本委員おっしゃっていただいたようなことはずっと思っておるんですけども、こういうのが、今、豊田市の実態でございます。

○伊豆原会長

ありがとうございます。
よろしいですか。

○安藤委員

17ページの表に地区計画の目標ということで、道路等の公共施設の整備を行う地区であるということと、もう一つ下に土地利用の方針ということで、良好な居住環境の形成を図る。先ほど太田委員がおっしゃったことに関連してなんですが、ここまでのアクセスと、もう一つは、これからさらにだと思うのですが、道路交通法の特に自転車に対する法律が厳格化されてきてまして、これから自動車も2台3台と一家に必要でしょうが、自転車も結構、健康志向ですとか環境志向で使われる方が多くなると思うんです。自転車の、もちろんマナーもそうなんだろうけど、自転車を考慮した道路整備というと、今の4メートルというのは非常に厳しい状況じゃないのかなと思うんです。車は、将来の公共交通の整備だとかいろんなことで若干は解消できるんでしょうけども、歩行者、それから自転車ですか、これもしっかりとやっていくということは、今、豊田市の交通事故の現状を見ましても、それから将来的なことを考えても、やはり先進的にやっていく必要があるのかなと思います。

それで、この地区の計画に限ったことではないと思うのですが、先ほどおっしゃったような具体的な資料が提供されると、そういう絵がしっかり見えてくるような気がしますので、お願いしたいなということでございます。

以上です。

○伊豆原会長

ありがとうございます。ただいまのはご質問というよりご意見をいただいたということでよろしいですか。
はい、どうぞ関連で。

○松本委員

あえて聞きますが、何でこんな変形になっているのですか。大変でしょうけど、やっぱり区画整理事業をやるなら、もう少し広い範囲を組み入れられなかったのですか。

○伊豆原会長

区域ですか。

○事務局

これは、区画整理区域の設定の仕方なのかなと思うのですが、このあたりは、ほぼ民間の手によって開発がなされた、もしくは昔から集落になっているところで、ぽっかりあいたところですか。実はこの中には生産緑地も3割ぐらいございます。生産緑地がございまして一般の民間開発ができないものですから、ここだけスポット的に空いたという現状でございます。我々としましては、この周りは家がびっしり張りついている状況でございますので、区画整理事業をするに当たって、いろんな地権者の方に当たりましたが、そこまで入れて改変するには非常に大きなお金がかかると、これは組合施行でやっておりますので、組合施行の事情採算もございますので、そういった意味で、基本的には建物のない低未利用地をくくらせてもらった結果、こういういびつな格好になったというのが現状でございます。

○松本委員

減歩率はどれぐらいですか。

○事務局

34%です。

○松本委員

34%ですね。最近としてはいいのではないですか。最近では5割切ったり5割以下になつたりしているところも、たくさんあります。市内にもありますよね。

○事務局

市街化区域の中で、調整区域を編入して区画整理をすると、増進率が上がりますので、5割を越すケースもございましてけれども、市街化区域の中で区画整理事業をやると大きな増進がございませんので、ぎりぎりとして34%ということでございます。

○松本委員

先ほどの交通の話もありますけれども、大きい敷地は、この区画整理事業が終わって地区計画があるからということで、みんな160㎡ぐらいに切って売り出しますよ。何か財産づくりをしているような感じがして、ちょっと何かありそうな気がしますが。

○事務局

委員のおっしゃることは、土地活用ができないところを公的な資金も入れて儲けさせるだけじゃないか、という感覚をお持ちになのかなと思っておりますけれども、この市街化区域の中の未利用地というのを、どういうふうに土地利用転換を図っていくのかというのが市街化区域の中での大きな課題の一つの要素でございまして、それを区画整理事業という市街地開発手法を使って、何とか組合施行で、皆さんが道路もつくり、かつ公園だとか調整池だとかの手当てもしながら土地活用を図ってもらいたいというところでの動きなものですから、本当に160㎡で切っていくことがいいのかいけないのかという議論は最後まで残るかと思いますが、豊田市としてはその最低限のところ踏みとどめたいなという

ことで、地区計画で最低敷地をとにかく決めるんだという方針のもとに、住民の皆さんと合意をとらせていただいたということです。

○松本委員

160㎡なら160㎡でいいから、そのほかに公園をたくさんつくるとか、あるいは共同の駐車場を用意しておくとか、新しい手法をどんどん取り入れながらいいものにしてほしいなという願望です。せっかくやるなら、僕はそういうことをどんどんしていくべきじゃないか、何でもいいから使えばいいということではないような気がするんですね。生産緑地で残しておいたほうが都市にとってはどれだけいいかわからないという、そんな気がいたします。

○事務局

さっき、3割、生産緑地があると言ったんですが、区画整理事業をやっても3割は残るんですね。500㎡以下に切れれば、35%の減歩で500㎡以下になれば生産緑地は自動的に解除できますけれども、500㎡以上であれば生産緑地は残りますので。

○松本委員

700㎡とかいうのは残ってしまうんですね。

○事務局

ただ、だから痛しかゆしなんですからけれども、それも将来的には長期営農ができなくなったりした場合には、良好な、160㎡が良好かどうかという議論はありますけれども、そういう宅地供給がされるということを前提に、ここで市の公共投資を、金を入れるという決断をしたというところがございますので、公園は、すぐ近くに宮上公園という近隣公園がございますので、あえてこの地区の中では取ってございません。

○清水委員

細かいことになってしまいますが、今の壁面の位置の制限というところがございますけれども、ここは例えば10㎡以上の物置だと確認申請が要りますよね。それで、12㎡以内のものはこういう制限以下になるんですが、その整合性というのは。

○伊豆原会長

今の質問は、壁面位置の制限のところですね。

○清水委員

そうです。11㎡の物置をつくるときは、ぎりぎりできるということですか。

○伊豆原会長

要はこの条件に満たない11㎡だったらできてしまうんですねというのが、今のご質問です。12㎡以下の場合のことですね。

○事務局

今のご質問は、壁面の位置の制限の12㎡以内のもの、この12㎡のところですね。

○清水委員

はい。

○事務局

ここは、実は、カーポートなどをその敷地境界に設けたときに、縦列駐車なんかをする場合がありますよね。そうしたときに1mセットバックしたところにカーポートなどを設けてしまいますと、要はカーポート分1mバックするんだよということになると、土地の有効利用ができないものですから、1mのエリアの中には12㎡程度までは、そういうカーポートなんかも入ってもいいよという意味でございます。

○清水委員

ということは、確認申請のときに車庫とかカーポートと書けばいいわけですね。確認申請出すときに。

○事務局

12㎡以内であれば大丈夫です。

○清水委員

ということは、関係なくできるということですね。でも、確認は要ということですね。10㎡以上ですから。

○事務局

確認申請上、12㎡以内であれば大丈夫です。

○清水委員

わかりました。

○伊豆原会長

ここを車庫にするということを確認申請のときには書いていただくことになるということですね。

ほかにいかがでしょうか。

○小木曾委員

基本的なことをお聞かせ願いたいと思うんですけども、地区計画というものがどういうものかという議論がありましたけれども、区画整理と地区計画というものがいつもセットで出て来ていますけれども、この二つの違いをちょっと。例えばその関係で言いますと、170㎡という数字を地区計画以外でも規定できないのかと。違う形のもので制限をつけるということは可能なのでしょうか。あるいは逆に、地区計画そのものが、こういう区画

整理以外のところで豊田市ではなされたことがあるのでしょうか。その辺のところを、ちょっとだけ参考のためにお聞きしたいと思ひまして。

○事務局

区画整理と地区計画の違いですが、区画整理は、現状に対して道路だとか、公園だとか、宅地造成をするところまで、まさに基盤整備の部分ですね、基盤整備をするのが区画整理でございます。その基盤整備をした宅地の上に建築工事をしようとした場合には、基本的には用途地域という制限がかかってくるのですが、用途地域では非常に用途の範囲が広いものですから、地区計画という地元のルール、これは法で担保されているんですけども、法で担保された地区計画で、さらに厳しいルールをつくって、より住環境を担保していこうという違いがございます。ですので、この170㎡なり160㎡というのは、区画整理で生み出された宅地を再分割するときに、例えば100㎡だとか80㎡で切ってしまうと建て詰まりの状況が起こりますので、地区計画の160㎡、170㎡を設けることによって、建て詰まりのない宅地割りをすることができますので、そういった意味で良好なまちづくりができるものと考えております。

○伊豆原会長

先ほど小木曾先生からは、区画整理以外で地区計画の網をかぶせたところというのは豊田市の中でありませうか、という質問です。お願いいたします。

○事務局

区画整理区域外で、例えば歴史的な建物の多い上挙母樹木の歴史的な建て方に配慮したような地区計画があります。七州城の地区計画で、歴史に配慮した計画づくりをしているというのが一つあります。このすぐ近くでございますけれども。

○伊豆原会長

ちょうど美術館のところですね。

○事務局

そうです。美術館の東側の集落です。

他に区画整理をやっていないと言うと、上郷配津で集落地域整備法に基づく地区計画をつくっているところがあります。そこは地区の道路だとか、それから建物だとか建て方、地区施設も含めて計画決定しているのがございます。

あと、先ほどの建築の最低敷地の話ですけども、都市計画で最低敷地を決めることはできます。地区計画というのはそれぞれの地区の皆様での合意をもとに、それぞれのところでの特性を生かしながら決めていくということですが、都市計画で決めるということもあります。先ほど130㎡で開発をやっているけれども、110㎡があるよだとかということをお聞かせしてもらったのは、中には言うことを聞かない方もお見えになるわけですから、そうするとそれを止めることができないので、建築部門だとかいろいろなところと庁内で議論していると、都市計画で決めればいいじゃないかと、決められるんだから。地区計画だとかそういう行政指導で130㎡だ、市街化区域の中は130㎡、調整区域は160㎡、

500㎡以上の開発についても、市街化区域の中で160㎡というのを決めているんですけども、それはあくまでも指導でしかないものですから、無理やっこやればやれるんです。それをやらせないために都市計画で決めたらどうだという話もあるんですが、豊田市は、今まで35以上に及ぶ地区計画を、ずっと今まで組み立ててきたものですから、やはり都市計画で一律にぼんと決めるのではなくて、それぞれの地域に合った地区計画というのを今後ともやっていきたいなど。あまりにもミニ開発で何ともならないようになってきたときには、やっぱりそういう手段にも出なきゃいけないときも、来るかもしれませんが、今のところはこれでやっているというのが今の実態でございます。

○伊豆原会長

ほかにいかがでしょうか。

ただいまこの地区計画、区画整理を含めた地区計画の中での基本的な考え方といいますか、そこらあたりのご質問もあり、議論もご意見もあったかと思いますが、この敷地面積といいますか、こういった土地をどう活用していくか、どのように誘導していくかという問題と随分絡んでくる課題でもあるわけですね。地区計画についての松本先生からのご指摘も十分ありますし、ほかの委員の方の、いわゆる、広く設定したがゆえに逆に使えないというか、使っていただけないような、買っていただけないような事態、問題も起きる可能性もあります。

それから岩月委員から、その他の委員からも、将来の交通も含めた生活の質といいますか、そういったものも確保すべきではないかというご指摘もいただいております。

非常に基本的な考え方のところだと思います。今、専門監にご説明いただいたように、地区計画をかけなければ逆に、小さなミニの開発が起き兼ねないというようなところも見受けられるということです。特に宮上地区は周辺が既に民間開発で、この地図を見てもこの南のところなどはもう民間の家が建てられているとか、こういう中での選択をしていただいた上で、最低敷地を160㎡、160㎡は最低と見ておけば、幾つかのところは160㎡かもしれないですが、そこについては、これから都市計画のほうで指導をしていたら、先ほど何人かの委員からご指摘いただいたように、良好な住環境というのは何を持って良好な住環境とするかというあたりを、地権者の方とぜひ調整を図っていただきたいと思います。この地区計画が最低限の規制であって、もっといい仕組みをつくるにはどうしたらいいかというあたりも、行政のほうに努力をしていただくということをお願いしておきたいと思います。

そういうことをお願いした上で、この4号議案についてご意見はございますでしょうか。それでは採決に移らせていただければよろしいでしょうか。

それでは、採決に移らせていただきます。第4号議案「豊田都市計画 地区計画の決定（宮上地区計画）について」原案どおりご承認、賛成の方は挙手をお願いしたいと思います。

(挙手多数)

○伊豆原会長

挙手多数ということで、原案どおり承認することにいたしたいと思います。

続きまして5号、6号、7号ありますが、ずいぶん時間が過ぎております。大変長くなって申しわけありませんが、5分ほど休憩していただいて、次の5号から7号の議案に移りたいと思いますがいかがでしょうか。ちょっと休憩をさせていただきたいと思います。

(休憩)

議題5 豊田都市計画 市街地再開発事業の決定について

議題6 豊田都市計画 高度利用地区の変更について

議題7 豊田都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について

○伊豆原会長

それでは、時間になりましたので再開したいと思います。

第5号議案「豊田都市計画 市街地再開発事業の決定について」及び第6号議案「豊田都市計画 高度利用地区の変更について」及び第7号議案「豊田都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について」、三つの議案とも関連がございますので、一括してご説明をいただいた後、議論をしていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

都市再開発課の田中と申します。ただいまから、豊田市駅前通り北地区市街地再開発事業の施行に伴う都市計画の案の説明をいたします。よろしくお願いいたします。

今回豊田市の中心市街地で事業化に向けた取り組みが行われている、豊田市駅前通り北地区市街地再開発事業に関連して、次の都市計画について決定、あるいは変更しようとするものです。第5号議案として、豊田都市計画、市街地再開発事業の決定、第6号議案として、高度利用地区の変更、第7号議案として、防火地域及び準防火地域の変更に関することとなります。それぞれの内容について順に説明させていただきます。

第5号議案、市街地再開発事業は、権利変換という手法で進める再開発事業で、豊田市駅前通り北地区について、再開発事業の名称や面積、公共施設の配置や建築物の整備に關することが定められます。

第6号議案、高度利用地区は、区域内の土地の集約を図り、土地の高度利用を図りながら、地区内の環境の改善や防災に強いまちづくりを行うものでございます。

第7号議案、防火地域及び準防火地域は、市街地において火災の危険を防止し、安全な市街地を形成することを目的として定められるものです。

それでは最初に、第5号議案、豊田都市計画市街地再開発事業の説明をいたします。

まず、北地区に関する上位計画ですが、愛知県の作成している都市計画区域マスタープランや、本日の第1号議案でご審議いただいた、豊田都市計画都市再開発の方針、市の定める第7次総合計画、豊田市都市計画マスタープラン、中心市街地活性化基本計画などに位置づけられています。例えば、中心市街地活性化基本計画の中では、活力とにぎわいを図る主要な事業として、豊田市駅前通り北地区整備事業として掲げられています。今回、決定しようとする北地区は、豊田市の中心市街地、名鉄豊田市駅東側に位置しております。

ごらんの図は、これまでの豊田市の再開発事業の計画でございます。豊田市ではこれま

で、松坂屋・T F A C Eのある豊田市駅西口地区、名鉄豊田ホテルやメグリアセントレなどのある豊田市駅東地区、中央図書館やコンサートホールなどがある豊田市民センター地区、ホテル豊田キャッスルやスポーツクラブなどが入る豊田市駅前通り南地区、以上の四つの市街地再開発事業が完了しており、今回決定しようとする豊田市駅前通り北地区は、図の赤色の区域ということになります。

北地区のコンセプトとして、多世代が集う安心で快適な生活空間の創造として計画を進めています。これは若い世代から高齢者までの多世代が、安心して居住することができる空間、来訪する人が快適に時間を消費することができる空間を創造していこうというものでございます。

ごらんいただいているのは今回の計画図となります。区域は都市計画道路である豊田市停車場線、竹生線、昭和町線及び、今後、地区北側に整備される市道豊田駅前1号線で囲まれた区域と、昭和町線西側の、現在、銀行敷地となっている区域を合わせた約1.6haとなります。再開発事業に伴う建築敷地は、東側の街区として整備をしていく予定でございます。

今回の再開発を行おうとする理由は記載のとおりでございます。当該地区は豊田市の中心市街地に位置し、文化、芸術、消費、健康福祉、広域行政など多様かつ高水準の都市的サービスを楽しむことができる多角ネットワーク型都市の中心を意味する都心、センターコアとして位置づけられています。大規模小売店舗撤退の空きビル等の活用、老朽化の進んだ建築物等の更新及び、豊田市停車場線などの公共施設の整備が課題となっております。このため、土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能の更新を目的として、豊田市駅前通り北地区第1種市街地再開発事業を決定しようとするものです。具体的な計画内容について説明いたします。

まず名称は、豊田市駅前通り北地区第1種市街地再開発事業といい、再開発組合が行うこととなります。施行区域面積は、約1.6ha、地区内の主要な公共施設は、都市計画道路豊田市停車場線、昭和町線、竹生線、市道豊田駅前1号線などの整備を行います。

建築物の整備の概要ですが、主要な用途として店舗、事務所、住宅を予定しています。建築面積は約5,400㎡、延べ床面積は約6万㎡、容積率の対象となる面積は約4万8,000㎡を予定しています。

建ぺい率は約65%、容積率は580%を予定しています。建築を行う敷地面積は約8,300㎡を予定しております。

次に、再開発区域内の公共施設の配置計画について説明をいたします。地区内では先ほども説明しました、都市計画道路豊田市停車場線、竹生線、昭和町線、市道豊田駅前1号線などを整備する予定です。

豊田市停車場線は幅員23mの計画ですが、地区南側、コモ・スクエア側は既に整備済みとなっており、今回の再開発により北側の整備を行います。また昭和町線、竹生線は幅員16mの計画ですが、今回昭和町線の未整備区間の整備を行うことにより、中心市街地の骨格となる道路整備がほぼ完了することとなります。

都市計画で定める内容については以上となりますが、北地区の再開発事業の内容について説明をいたします。昨年3月に権利者からなる豊田市駅前通り北地区再開発準備組合が設立され検討が進められてきましたが、本年9月に準備組合の総会が開催され、基本計画が合意されました。北地区のコンセプトですが、図にあるように多様な機能を持ち、豊

田市の都心にふさわしい開発とした複合施設を目指すとしています。この中でキーワードとして、にぎわい回遊、定住・地域コミュニティ、高齢者福祉、環境・緑化・交通の四つを掲げています。具体的には、にぎわい回遊の機能として、商業、飲食店舗、既存の銀行などのオフィス、時間消費型アミューズメントなどが考えられます。定住・地域コミュニティの機能として、中心市街地の定住人口の増加に効果の高い、都市型住宅、サービスつき高齢者賃貸住宅、コミュニティ広場の整備などが考えられます。

高齢者福祉の機能として、特別養護老人ホーム、居宅介護サービスなど的高齢者福祉施設、従事する方々の利用する託児所などの整備が考えられます。

環境・緑化・交通の機能としては、低炭素技術の活用や沿道や屋上、建物壁面などの緑化、駅前広場や安全で安心して利用できる歩行者空間の整備などが考えられます。

次に、機能配置の考え方について説明いたします。まず再開発ビルの配置として、駅に近い部分は駅前の利便性を効果的に活用するため、にぎわいや集客機能として、商業、アミューズメント、オフィス等の配置が考えられます。駅から離れた部分には、居住コミュニティ機能として、住宅、福祉、サービス機能を配置し、都心ならではの利便性の高い生活ができる環境の整備が考えられます。また地区内には広場や歩道などの整備により、歩行者ネットワークが図られるように検討を進めます。

こうした基本計画を実現するための施設整備のイメージを2案ごらんいただきます。

実際に建設される建物は、今後、準備組合において事業計画をつくる中で決められていくこととなりますので、あくまでイメージ図としてとらえていただければと思います。

まず最初に、参考施設イメージ、ケース1とありますが、左上の図が平面図、右下が立面図となっています。地区の駅に近い西側に、アミューズメント、オフィス、店舗などの建物、地区の中央に高齢者福祉施設の入る建物、地区の東側に住宅、オフィス、店舗の入る建物を配置し、地下には駐車場を整備するという案でございます。

コモ・スクエアにおいてマンションが建築されていますが、住宅などは同じようなイメージとなることが予想されます。

次に、二つ目のイメージ案、ケース2をごらんいただきます。

地区内の駅に近い西側に、アミューズメント、オフィス、店舗の建物とし、東側に住宅、高齢者福祉施設、オフィス、店舗などを集約したイメージ図となります。この案では、駅に近い場所では比較的高さを抑え、駅前空間を広く取り、一方で高層建築物の整備により、新たなランドマークとして整備されるイメージをしています。

イメージ案を二つ見ていただきましたが、それぞれ中に入る機能は同じ内容となっております。現時点ではどちらが優れているということではなく、先ほども話しましたが、今後、準備組合の中でのさらなる検討や、事業実施に伴い活用が期待される民間事業者などの意見を含めて詳細な検討を行い、北地区にふさわしい再開発のプランを今後決めていくこととなります。

それでは次に、第6号議案、豊田都市計画高度利用地区の変更の説明をいたします。

高度利用地区の変更理由はごらんのとおりです。駅前通り北地区は、豊田市の中心市街地の中核地区として市街地再開発事業が計画されており、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区の変更を行います。なお、市街地再開発事業を行う区域は、高度利用地区であることが必要であるとされております。

ごらんの図は高度利用地区の区域を示していますが、先ほど説明した市街地再開発事業

と同じ区域となります。

今回追加する地区は赤色の部分で、北地区再開発事業区域を駅前通り北地区第1、駅前通り北地区第2の二つに分けて決定いたします。

地区を二つに分けた計画となっておりますが、これまで施行してきた駅東地区、市民センター地区でも同様となっております。これは再開発事業が施行、あるいは計画されている区域は、すべて商業地域内となっておりますが、その中でも元々の地形、地物に合わせ、より駅に近い部分とその外側で容積率が分かれており、それぞれ駅に近い部分が500%、遠い部分が400%となっております。このため、駅に近い既存の容積率の500%の地区を第1地区、その外側の400%の区域を第2地区として定めます。

それでは、各地区の説明をいたします。

まず、駅前通り北地区第1ですが、面積は約1.2haとなります。容積率の最高限度は高度利用地区の指定指針に基づき、建ぺい率を低減すること、壁面を後退すること、広場空間を確保することにより、公共空間を広く設け、緩和措置を行います。具体的には、現在の500%に150%を加えた650%、最低限度は200%とします。建ぺい率の最高限度は現在の80%から10%を減じた70%とします。建築面積の最低限度は狭小建物の再築を防ぎ、建物共同化を図るため200㎡とします。建物の壁面は、道路等の境界から最低2メートルを確保することとします。また、現在、地区内には神社、山車蔵といった施設がありますが、容積率等の制限は適用しないということになります。

次に、駅前通り北地区第2ですが、第1地区を除いた区域で、面積は約0.4haとなります。容積率の最高限度は第1地区と同様に緩和措置を行い、最高限度は現在の400%に150%を加えた550%となります。その他の規制の内容は先ほど説明した第1地区と同様となります。

それでは次に、第7号議案、豊田都市計画、防火地域及び準防火地域の変更の説明をいたします。

これまで説明した市街地再開発事業の決定と、高度利用地区の変更にあわせて防火地域の区域を変更いたします。都市計画では都市の防災に関して、防火地域と準防火地域を定めることとなっており、市街地において火災の危険を防止し、安全な市街地を形成することを目的として区域を定め、建築規制がかけられることとなります。

また、高度利用地区が指定されている区域は、原則として防火地域に指定することとなっていることから、市街地再開発事業及び高度利用地区の決定にあわせて、現在、準防火地域である一部区域を防火地域に変更いたします。変更区域は図に示す赤い楕円で示した0.4haの区域になります。この区域を現在の準防火地域から防火地域へ変更いたします。

次に、都市計画決定の手続に関しまして、これまでの経緯をご説明いたします。都市計画の原案を作成するに当たり、地区内権利者、自治区内住民、関係商店街を対象に説明会を行いました。日時は平成23年10月5日、場所は地元三区自治区会館、34名の出席がありました。

続いて、都市計画法第17条に基づく縦覧を、平成23年11月8日から11月22日まで、都市再開発課で2週間行いました。縦覧期間中の縦覧者は3名、意見書の提出者はありませんでした。

また、都市計画の案の縦覧にあわせ、豊田市のホームページに公開しました。

今後の予定について説明いたします。本日の都市計画審議会で議案の承認をいただきま

すと、愛知県との協議を行い、都市計画決定の告示を行っていく予定をしております。

最後に、再開発事業のスケジュールの説明をいたします。本年度の都市計画決定に続いて、平成24年度には事業計画を作成し、再開発の事業認可を受け、事業をスタートする予定をしております。その後、権利変換計画を作成し、平成25年度には権利変換認可を経て解体工事に着手、平成28年度までの間で本体工事を進めることが考えられます。

組織としては平成22年3月、昨年設立された準備組合は、事業認可とともに市街地再開発組合、本組合の設立ということになります。事業が進みまして事業が完了すると、再開発組合が解散し事業が終了することとなります。

以上をもちまして、第5号議案、第6号議案、第7号議案の説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○伊豆原会長

ありがとうございました。

三つの議案について一括して説明をいただきました。これについて何かご質問、ご意見いかがでしょうか。

○片木委員

22ページの理由書には、都心センターコアとして位置づけられていると書かれてありますが、その都心センターコアはどこからどこまでの範囲でしょうか。

○伊豆原会長

よろしいでしょうか。一番最初の説明のところだと思います。

○事務局

このセンターコアが位置づけられておりますのが、豊田市都市計画マスタープランで、その中で位置づけられております。区域そのものが明確にうたわれているわけではないのですが、豊田市駅及び新豊田駅を中心とする地区ということで、マスタープランの中では記載がされております。

○片木委員

そうしますと、一番最初にあります「都市再開発の方針」の付図に示されている範囲とは違うのでしょうか。

○事務局

第1号議案の都市再開発の方針の区域とは違います。豊田市のマスタープラン及び都心総合計画の中で、豊田市の中心地をセンターコア、いわゆる都心地区と、あとトヨタ自動車周辺を産業基盤ということで、豊田市の都心の中心というのを、概ねでございますが、スタジアムから毘森公園を含めたあたりを都心エリアとして位置づけております。

○片木委員

実際に何かやるときの範囲というのが、てんでばらばらになってるんじゃないかという

ことなんです。都市再開発の方針のところではこの範囲、センターコアというのはもっとすごく広いところだと。それで今回はセンターコアとして位置づけられているのでここをやりますということでやっている。そうすると、都心全体をどうしたいのかというのが全くわからなくなってきたのですが。

○伊豆原会長

都心全体の話については、確か中心市街地の基本計画のところにあったかと思いますが、それを、今、説明いただくのは時間がないかもしれませんが、何か今のご質問のところでお答えできることあれば。

多分、文章的に、こういうふうに私が申し上げてよろしいかどうかわかりませんが、当地区はセンターコアとして位置づけられている、ではなくて、全体としてこの地域がセンターコアと位置づけられていて、当地区はどういう位置づけにあるんだと、こういう表現だと今の片木先生のご指摘には答えることができるのだらうと思うんですね。頭に「当地区は」で、センターコアと書いてあるものですから、この地区がセンターコアかと誤解を招きかねないんじゃないかということだと思うんですね。ですから、センターコアが、今のご説明だと、どこかに位置づけられてそういう話があるのであれば、そういうプランの中でセンターコアが位置づけられていて、この豊田市の駅前通り北地区は、そのうちの大変重要な一角を占めてここにあるんだという表現があるとわかりやすいと思うんですね。それでよろしかったでしょうか。

○片木委員

そうしますと、第1号議案にあります「都市再開発の方針」というのは、基本的にはセンターコアにかかわる再開発であると思われるのですが、違いますか。

○伊豆原会長

それは都市計画のほうでよろしいですか。

○事務局

第1号議案につきましては、都心のセンターコアは比較的広い範囲をとってございます。その中でも第1号議案でお示しした中については、今後、再開発等、先ほども申し上げましたが、いろんな手法を用いて、重点的に基盤整備等を図っていこうという方針が第1号議案でございますので、さらにその中で今回、目玉となる市街地再開発事業をさせていただくという位置づけになっています。

○片木委員

今度は防火地域が第1号議案の範囲からはみ出ていますが、整合は取れているのでしょうか。

○事務局

第1号議案でもありました都市再開発方針の中には、そのエリアの中で防火地域、準防火地域の変更が、今後5年以内に都市計画の決定・変更がされるようになっておりまして、ま

さしく今回、私どもで行おうとしている北地区再開発事業、これがこのエリアの中で、今回の再開発事業にあわせて整合をとるために、防火地域、準防火地域の変更をするということで、整合をとっておると認識をしています。

○伊豆原会長

今のご質問はそういう意味ではなくて、第1号議案の再開発の誘導地域、それから今の都心というセンターコア、防火地域、それぞれの区域を整合させるとよくわかりますが、というご質問だと思います。

○事務局

委員の発言でございますけれども、この22ページの理由書のところに当該地区はと書いてありますね、一番最初に主語が、この当該地区というのが何を指すかというところでございますが、この北地区第1種市街地再開発事業区域を含む都心センターコアは、広域行政など多様な、かつ高水準の都心的サービスを楽しむ多角ネットワーク型の都市として、都市マスのほうで都心として位置づけられておるといように読んでいただくと文章が通じるかと思えます。この主語と述語と、それからこの北地区との位置関係とかがこの理由書の中でこんがらがっているものですから、そのような疑問が出てきたのではないかなと、私どもは理解しております。

○片木委員

通常、「当該地区」というのは当該事業地区としか読めないように思うのですが。

○事務局

確かにそうですね。

○伊豆原会長

ちょっと文章的には問題ですが、そういうふうに解釈するというにさせていただけたらと思います。

ほかにいかがでしょうか、どうぞ。

○岩月委員

教えてほしいことですが、35ページの防火地域及び準防火地域、この準防火地域と防火地域というのは、どういう差が具体的に出てくるのかを教えてください。

○事務局

まず、今回、再開発をするためには準防火地域を防火地域に直さないといけないんですが、どういった違いがあるのかといいますと、基本的に防火地域の中は耐火建築物でないといけないということで、少し耐火建築物をご紹介しますと、周囲に延焼せず建物が倒壊してしまうほどの変形や損傷などが起きないような建物で、外壁の開口部の延焼のおそれがある部分には耐火設備を設置しますということです。一般的には鉄筋コンクリート造だとか、耐火処理などをしました鉄骨造、こういったものが耐火建築物と言われております。

○岩月委員

では準というのと、準でないところは違うのか。

○事務局

準防火地域の中は準耐火建築物でないといけないのですが、準耐火建築物というのは、主要構造部を耐火建築物の構造に準じた耐火性能にしたもので、こういったものを準耐火建築物と言っております。

○岩月委員

わかりません。

○事務局

要するに、火災が起きても延焼だとか倒壊が起きないような構造にしないとイケないと、イケない地域になるということです。

○岩月委員

防火地域の状態はわかったんですけども、準防火地域が、準じたという説明だけでは全然意味がわからない。そうじゃないところとの違いがどうなのかということの説明が欲しい。

○事務局

私で説明し切れるかどうかわかりませんが、防火地域というのは本当にコンクリートでがちがちの、火が外に漏れないように、そのもの自身が火災を広げないような構造物しかだめというところで、準防火地域というのはそこまでのものは求めなくて、鉄筋コンクリートみたいなしっかりしたものをつくるのは問題ないんですけども、普通の木造の建物でも、外側の外壁をちょっと防火の、板じゃなくて防火性能にすぐれた材料にするだとか、それから軒裏については、火が出たときに火が外に漏れるものですから、それを防ぐような構造物にしておかなければいけないということで、がちがちなものでなくてもいいんですが、それなりに防火性能を備えた建物にしてくださいというのが準防火地域でございます。

○岩月委員

確認ですが、準防火地域の場合は、外壁の防火性は必要であるけれども木造は許可されると、そういう認識でいいですか。

○事務局

そうですね。基本的にはそうです。

○伊豆原会長

ほかにいかがでしょうか。

○片木委員

実際にスライドでは、ケース1、ケース2というダイヤグラム、もしくはボリュームを示した図面が提示されていますが、手元書類として渡されていません。高度地区、防火・準防火地域、敷地の範囲などは、スライドでしか示されておりません。こういう情報を本審議会で資料として提示すると、いろいろ議論がなされるので出さないということでしょうか。

○事務局

再開発事業の場合は、法的に、まず都市計画決定を行って、地区と用途、高度利用を決め、おおむねの建築規模等を定めることになっておりまして、その後、都市計画決定がされた後に、実際に事業計画というのを作成します。この時点で、この地区における高齢者施設、住宅を含めた事業の資金計画が決まります。保留床を売って事業費に充てるということで、この保留床を買ってくれるところを、今後、準備組合が募集して事業計画をつくっていくという段階ですので、2棟の高い建物でいくのか、それが合わさった1棟の高い建物でいくのかはこれから決まるということで、今はこの2案を、皆様にお示したところでございます。

○片木委員

都市計画を決定する前には、実際にボリュームを算出し、配分していますよね。

○事務局

はい。

○片木委員

そういう根拠資料がないと、ここで示されているボリュームが適切かどうかという判断は、できないように思います。

○事務局

今の段階では、地区面積が約8,300㎡という形になっておりまして、先ほど第1地区、第2地区とありましたが、高度利用地区内で平均しますと要容積率が約634パーセントということで、概ねの面積を示しています。今後は、都市計画決定後の作業として事業計画を立て、県知事の認可をいただいて組合事業する段階ですので、このレベルでしかお示しできないというところでございます。

○伊豆原会長

今の片木委員のお話は、この21ページに建築物の整備に関する計画というところに、建築面積、延べ面積、建ぺい率その他が書いてありますよね。建物の概要、容積、延べ床も含めて、こういう数字が出てくるということは、概略の検討がされているのでしょうかということ。そのためのイメージを今日ご説明いただいた、これぐらいのボリュームかなという感じです。ここに書いてある数字というのは、ケース1がいいのかケース2がいいのか

かというそういう議論ではなくて、イメージからするとこれぐらいのボリュームぐらいです
すねということで、ここに書いてある数字になっているんじゃないかということだと思
うんですが。

○事務局

そうですね、はい。

○片木委員

実際は、建物ボリュームの検討があってこのような数字が具体的に決まってきたわけ
でしょう。

○伊豆原会長

数字を先に決めてこういうイメージにしたのか、そうじゃなくて、こういうイメージも
含めて、ここで言う21ページの建築物の整備に関する計画というのが出てきたのかとい
うご質問だと思います。

○事務局

基本的には、概ねの建物検討をする中で、先ほど申しました高度利用地区を図ったとき
に、どれだけの面積の建物ができるかというものをつくる中で、こういう形で置かさせて
いただいたという絵でございます。

○片木委員

それはわかっています。こういう検討を行ったので、こういう数字になったのだとい
うご説明をしていただくとよくわかるのですが、こういう数字の根拠となるようなボリュ
ーム出しをやられているわけでしょう。

○事務局

はい。

○片木委員

そうしたら、ここに、参考資料として付けていただいても何らおかしくないように思
いますが。

○河木委員

それは準備組合に対して、事業の内容をここの中で決定してしまうという考え方ですか。

○片木委員

そうではなくて、こういう数字が本当に適切なのかどうかという判断をするときに、参
考資料があったほうが判断しやすいということです。

○河木委員

でも事業内容は決定していない。準備組合ではこのイメージで決定したとは聞いてないものですから、この会の中でどのように扱うかというのは、きちっとしていただかないと。

○片木委員

それは、本会では決定できないと思います。

○河木委員

ここに書いてある数字はマックス、事業性を含め、これがマックスということだと思います。

○事務局

当然、事業者によっては、とんでもなく大きな超高層ビルをつくりたいとか、いろんな意見があるかと思うのですが、豊田市のこの場所で、例えば前面道路が23mで、竹生線は16m、後ろの駅前1号線は12m、昭和町線は16m、それで停車場線から5mセットバックしてこの計画を作るといふ、そういう諸々の条件のなかでは、高度利用地区内で最大の容積率が650%くらいになります。これを規定値としてここに当てはめ、その中で、どういう施設をどういう規模で入れるのかというのは、事業者のほうで、今後、事業計画を練っていってもらふ。今回はその上限を決めるのが、都市計画としての役割だと思うのですが。この二つのパターンはあくまでもパターンであって、その容積率など高度利用地区内でのバリエーションということの説明させていただきました。

○伊豆原会長

ですから、この集客機能だとかにぎわいだとかという、中身を言っているわけじゃなくて、こういう考え方ができますねという程度のご説明ですよ。こういうことをやるといふイメージじゃないわけですね。まだ決まっているわけじゃない。

あくまでも私たちのこの都市計画の審議会では、そういったこの容積率、いわゆる建物でいけば建築面積、延べ床の面積等々ここに説明してあるものを計画決定すると、これが一つの歯止めとは言いませんが、目安としてできる限度だよということを決めていくと。中身については、これは事業ですので、事業の中身については都市計画のほうで、我々この会議の中で議論する場ではありません。事業の中で議論していただくと、こういうことだと思います。

今、片木委員のお話は、中身の話よりも、むしろボリュームがこれぐらいになるねということがわかると、この面積などがわかりやすい、道路についても分かりますよ、そういうことではないかと思います。参考意見として、資料があったほうが、このボリュームの話とか、床とか建物の大きさとか、そういうものがイメージできるものがあったほうがわかりやすいと、こういうご指摘だと思うんですね。

今日は、ちょっと中身までこんなふう考えてみたらどうかなという、一つの案をご説明いただいて、これに決まったとかそういうことではないと解釈しておくべきかなと思います。よろしく願いいたします。

関連ですか、どうぞ。

○松本委員

駅前の銀行のところは、何もないというボリュームイメージですね。

○伊豆原会長

一番左ですか。

○事務局

申しわけありません、今こちらに何も書いてないですが、この場でご報告してよろしいのかよくわかりませんが、豊田市の将来構想において、現在の駅の東の広場2,800㎡を7,500㎡に拡張することと、豊田市停車場線をモール化するという構想がございます。今後、新都心交通計画等で、それなりに計画されてくるのではないのかなと思いますが、今現在そういった構想を持っておりまして、現在、銀行のところにつきましては、将来の駅前広場の用地として、公共のほうで平面的に整備していこうというところでございます。

○松本委員

逆に言えば、銀行は、再開発の建物に乗ってくるということですか。

○事務局

そうですね。

○松本委員

本当に第2案のようなものができでしまったら、地区の東側は大丈夫ですか。東側の区域外への影響というのは。

○事務局

こちらですか。

○松本委員

向こう側。

○事務局

北側ですね。今は特に駅周辺では、高さの制限等はありません。先ほど高齢者施設が西側に建ったものと、それを住宅の下に入れた案とありますが、北側の住宅地の足元に対する日照につきましては、高層のほうの影響範囲は広がりますが、足元の日照については確保がしやすいということがございます。あわせまして、再開発事業は民間事業でやりますので、事業性という部分があります。その中で、今、市場調査等をしますと、普通の住宅よりも高層住宅のほうが高層価格を高く売りやすいという状況があるようで、高層の案も提案してくる事業者があるであろうということで考えています。

○伊豆原会長

よろしいですか。あくまでも想定の話であって、事業の中身はここで決まったわけじゃないんですが。高齢者についておっしゃっていますけど、これも中身が決まっているわけじゃないでしょうから。ですからイメージとして想定したのはこんなものかなというぐらいで理解しておけばいいかなと思います。

○松谷委員

区域の話ですけど、先ほどの話ですと、ここで、現在、区域外になっておるパチンコ屋さんがありますが、これが将来的には駅前広場になるということですか。

○事務局

今現在、駅の近くについては、区域がちょっといびつな形をしています。今、委員が申されましたように、パチンコ屋さんともう一つ、昔のサラ金の建物がありますが、こちらについては将来的に駅前広場の事業で整備していこうという考えでございます。現在この三菱東京UFJが入っている部分につきましては、都市計画道路昭和線の拡幅と停車場線の拡幅という、都市計画決定がされている部分を整備するのに取り込む必要があり、再開発区域にしているという状況です。

○松谷委員

将来的には今の銀行を含めて、パチンコ屋さんのところ、反対の参合館の前の広い歩道部分を含めて駅前広場ということか。

○事務局

現在、駅前広場の将来エリアについてははっきり決めておりませんが、参合館の前は広場になっておりますので、どのように位置づけるかは別にして、ここを含めて将来的な公共の広場と考えております。

○伊豆原会長

よろしいでしょうか。ほかにいかがでしょうか。

それでは、ご質問も意見も出尽くしたかと思えます。採決に移らせていただいでよろしいでしょうか。

それでは、議案ごとに採決をさせていただきたいと思えます。

第5号議案「豊田都市計画 市街地再開発事業の決定について」に賛成の方の挙手を求めたいと思えますが、よろしくお願ひします。

(全員挙手)

○伊豆原会長

全員の挙手によって、原案どおり承認することを決定いたします。

それでは第6号議案「豊田都市計画 高度利用地区の変更について」原案どおり承認することを賛成の方は挙手をお願いします。

(全員挙手)

○伊豆原会長

ありがとうございました。

全員の挙手により、原案どおり承認することを決定いたします。

第7号議案「豊田都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について」原案どおり承認することに賛成の方は挙手をお願いしたいと思います。

(全員挙手)

○伊豆原会長

ありがとうございました。

全員の挙手によりまして、原案どおり承認することに決定いたします。

本日は全部の議案についてご承認いただきました。ありがとうございました。これによって、市長には文書で、きょうの結果につきまして答申をさせていただこうと思っておりますので、よろしく願いいたします。

これをもちまして議事を終了させていただきます。慎重なご審議ありがとうございました。

それでは議事は事務局にお返しします。

○事務局

ありがとうございました。

5 その他

○事務局

それでは次第の5、その他でございますが、全体を通して委員さんから何かございましたらお願いしたいと思います。

特に無いようですので、事務局のほうから2点ほどご連絡させていただきます。

まず1点目ですけれども、次回の審議会の開催予定でございます。3回目ですが、これを2月22日の水曜日、午後2時からこの51会議室、同じ会場で行いたいと考えております。また正式な通知につきましては改めて送付させていただきますので、ご承知おきくださるようお願いいたします。

2点目は、会議録についてでございます。会議録につきましては前回と同様に元原稿を作成いたしまして、また皆様に送付させていただきますので、発言内容等ご確認いただき、不正確な部分等がございましたら、事務局までご連絡をくださるようお願いいたします。修正後、本日の会議録署名者として選出いただきました松谷委員、松本委員、そして伊豆原会長に署名していただきますので、よろしく願いいたします。署名が終了しましたら委員の皆様に送付させていただきますので、よろしく願いいたします。

連絡事項は以上でございます。

それでは、閉会の言葉を羽根専門監から申し上げます。

閉会の言葉

○羽根専門監

皆さん、2時から3時間にわたりまして、慎重審議していただきまして、本当にありがとうございます。都市計画の議案書等につきましても、図面の間違いだとか、理由書の書き方が、ちょっと日本語になってないようなところにつきましては、大変大事な都市計画審議会を取り仕切る者として、ここでおわびを申し上げたいと思います。以後このようなことがないように、しっかり議案書をつくってまいりたいと思っておりますので、今日のところはご容赦いただきたいと思っております。

それから、皆様からいただきました意見につきましては、いろいろなところで、今後、豊田市の行政にも参考にさせていただいて、よりよい豊田市づくりに向けて邁進してまいりたいと思っておりますので、また皆様方のご意見のほうも、どんな形でも結構ですので聞かせていただければと考えております。

きょうは長い時間、本当にどうもありがとうございました。

○事務局

長時間にわたりご審議いただき、ありがとうございました。これをもちまして、すべて終了とさせていただきます。

(閉会時間 午後4時55分)

会議録署名者 議長 _____ 印

委員1 _____ 印

委員2 _____ 印