

平成28年度 第1回豊田市都市計画審議会 会議録

開催日時：平成28年5月25日（水） 午後2時00分～午後3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：建部 謙治 谷口 功 松本 幸正 河木 照雄  
光輪 龍雄 中村 孝浩 加茂みきお 浅井 保孝  
宇井 之朗（安井 雅彦 代理） 村瀬 光延 藤原 力司  
梅村 豊作 西尾 和孝

以上 13名（欠席5名）

事務局出席者：企画政策部 小栗部長  
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

会長選出→松本幸正委員

付議書伝達

有田副市長挨拶

審議会成立条件の報告と今審議会の出席状況の報告

- ・ 18名の委員のうち、13名の出席
- ・ 審議会条例第6条第3項の規程による「2分の1以上」の出席であり審議会は成立

職務代理者及び会議録署名者の指名

職務代理者→谷口功委員

会議録署名者→梅村豊作委員、加茂みきお委員

## 議案審議

第1号議案 「豊田都市計画 地区計画の決定 井上2丁目地区計画」

内容説明

＜市街化調整区域内地区計画制度概要＞

- ・ 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。
- ・ 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」に定めている。

- ・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る。
- ・制度に基づく開発の事業主体は「公共」「民間」ともに可能。
- ・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。
- ・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る。
- ・住居系土地利用を目的とする場合の対象地区の要件としては5つ。
  - ① 市街化区域隣接型：住居系市街化区域に隣接する区域が対象。
  - ② 駅近接型：鉄道駅から概ね1キロ以内の徒歩圏が対象。
  - ③ 地域核型：藤岡支所から概ね1キロ以内の徒歩圏が対象。
  - ④ 大規模既存集落型：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。
  - ⑤ 跡地利用型：公益施設等の跡地を利用することが可能。
- ・地区計画として定める項目は3つ。
  - ① 地区計画の目標及び方針：地区をどのような住環境とするかを目標及び方針として定める。
  - ② 地区施設の配置・規模：地区に必要な道路、公園、緑地、調整池等を適切な配置や規模で定める。
  - ③ 地区計画区域内の建物に関するルール：目標及び方針に沿った建築物が誘導されるよう「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」等を定める。

#### <井上2丁目地区計画概要>

- ・当地区は、名鉄三河線猿投駅に近接した約1.4haの地区で、都市計画道路猿投学校通り線に隣接。
- ・今回の地区計画は、重点誘導地区内の計画。
- ・地区計画区域の面積は約1.4ha。
- ・地区計画整備区域の面積は約1.1ha。
- ・現在の計画では、民間事業者の開発により、新たに35戸の住宅用地を造成する予定。
- ・道路については幅員6mの道路1号及び幅員6.5mの道路2号を配置。
- ・公園1号の面積は約250㎡であり、開発区域内道路と周辺道路に接道させることで地区内外の住民が利用しやすいように配置。
- ・緑地については、調整池及び公園の外周部に配置。
- ・調整池については区域北部に約620㎡の面積で配置。
- ・これらの地区施設は開発行為を行う上での技術的基準を満たした内容となっている。

#### <建築物等の制限>

- ・建てられる建築物の用途は住宅に限られる。
- ・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るが、これらの建築物以外は建てられない。
- ・建ぺい率は60%以下、容積率は100%以下。
- ・最低敷地面積は、200㎡。
- ・建物の高さの最高限度は10m以下。

- ・壁面後退は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1 m以上確保。
- ・都市計画道路猿投学校通り線に面する建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面までの距離は、将来整備が予定されている都市計画道路の構造を考慮して2 m以上確保。
- ・道路・公園の境界線から1 m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にするよう規定。

#### <都市計画決定手続き>

- ・平成28年1月14日に地元住民の方への説明会を実施、計画内容について周知。
- ・都市計画法第16条に基づく原案の縦覧は、平成28年2月4日から2月18日まで豊田市都市計画課にて実施。
- ・縦覧者は0名、意見書の提出はなし。
- ・縦覧期間中のホームページのアクセス件数は31件。
- ・都市計画法第17条に基づく案の縦覧は、平成28年4月18日から5月2日まで、豊田市都市計画課にて実施。
- ・縦覧者は0名、意見書の提出はなし。
- ・縦覧期間中のホームページのアクセス件数は18件。
- ・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28年7月から8月頃に地区計画の告示を予定。
- ・建物ルールを条例化するため6月市議会に建築物制限条例を上程し、地区計画の告示と同時に施行を予定。
- ・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、宅地造成着工の予定。

以上、第1号議案内容説明

#### 質疑応答

##### ○梅村委員

調整池の容量について教えてほしい。

##### ○事務局

高さ2.2 m 容量1,372 m<sup>3</sup>となっており、開発面積に比べて少し大きい構造となっている。

(後、沈砂容量を含めると1,428 m<sup>3</sup>となることを補足説明)

##### ○松本会長

必要な容量を上回っているということでよいか。

##### ○事務局

その通りである。調整池容量は、開発面積に対する基準調整容量より下流排水路の下流排水路の流下能力に必要な調整容量が大きいため、通常の開発面積に比べて大きい調整になっている。

##### ○加茂委員

地震災害を前提に、国レベルで電線の地中化が大きな取組となっている。本市では国庫

補助事業や公共の区間だけを無電柱化計画として進めているが、道路のような線的な場合とは違い、区画整理や地区計画のような面的な整備を行う際には、できるところから無電柱化を行ってほしいと思っている。今回の井上2丁目地区ではどのようになるか。

○事務局

井上2丁目地区について、今のところ事業者の計画では無電柱化の計画はない。参考までに申し上げますと、市街化調整区域内地区計画制度を活用した開発において、無電柱化を行ったという事例もある。これは民間事業者の意思に基づいて行っていくものと考えている。区画整理事業の場合は、必要な地区について無電柱化を行っている。

○村瀬委員

現況の農地の状況を教えてほしい。

○事務局

果樹園となっている。市街化調整区域内地区計画では原則、農地は含まない考え方であるが、重点誘導地区（駅1キロ圏内）においては、農業振興上支障がない場合に限り、農用地区域除外を許容しており、今回の開発が可能となっている。

○村瀬委員

現況は農振農用地であるか。

○事務局

農振農用地である。

○村瀬委員

農用地区域除外の手続きも並行して進めているのか。

○事務局

平行して進めている。

○河木委員

近くに井上小学校があるが、交通処理に対する計画はどのように考えているか。  
豊田市運動公園も付近にあるが、緑化率はどのように考えているか。

○事務局

都市計画道路猿投学校通り線に隣接しているものの、現在のところ整備予定は未定である。開発を進めるにあたり、学校へ向かう現道を基準に沿って6.5mに拡幅する。当面の交通処理はこちらが利用され、将来的に都市計画道路が整備されればそちらが利用されると考えている。

緑化率については、公園、緑地、調整池において確保している。基準として、公園は開発面積の3%以上、かつ300㎡以上に基づいており、今回の計画は公園・緑地併せて330㎡あるため、基準をクリアしている。緑地については、緑の基本計画の中で、緑の外環を設定しており、そこに該当している。その中では緑地を開発面積の10%以上を求めており、公園と調整池周辺の緑地を併せて緑化率をクリアしている。

○浅井委員

住宅地が新たに増えるとごみステーションの問題がよくあがるが、今回の計画ではごみステーションはどのように確保されているか。

地元説明会のなかで、近隣の方からの要望はあったのか。

井上小学校の児童の受け入れは問題ないか。

○事務局

開発区域内で発生するごみについては、開発区域内で処理する計画であり、調整池の隣接地に確保している。

地元説明会の際、周辺に地元の方が利用している資源ごみ置場が危険な場所にあることから、この開発にあわせて対応して欲しいとの要望があったため、公園の今回計画している公園隣接地に周辺の方も利用できる資源ごみ置場を確保している。

周辺道路は一部通学路になっているが非常に狭い状況である。安全確保の意見があり、今回の開発に合わせて道路を拡幅し、路側帯を設置する予定である。

今回の開発による影響をシミュレーションした結果、井上小学校・井郷中学校のいずれも既存の学校施設の増改築が必要ないことを確認しており、計画を進めている。

○谷口委員

新しく住まわれる方が、既存の公民館等の施設を利用することについて、地元住民の理解は得られているのか。

猿投学校通り線に面した区画を購入された方は、どのように家を建てるのか。出入りをどの方向からするのか。

○事務局

地元説明会の中では、公民館の使い勝手が悪くなるのではないかという意見はなかった。当自治区の世帯は現在2,100以上であり、それに対して35世帯が増えても大きな影響がないと考えている。

地区計画では宅地割を細かく定めておらず、道路と公園の配置は定め、残った土地が宅地となる。そのなかで最低敷地面積200㎡以上を事業者が調整するため、どこが玄関になるかといった詳細については分からない。通常、幹線道路から出入りするとは考えにくいので、開発道路から出入りすると想定される。

○松本会長

- ・採決→全員賛成 原案通り承認

## 第2号議案 「豊田市都市計画 生産緑地地区の変更について」

### 内容説明

<生産緑地地区制度の概要>

- ・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。
- ・生産緑地を指定するための要件としては3つ。
  - ① 市街化区域内に存在する農地であること。
  - ② 面積が一団で500㎡以上の農地であること。
  - ③ 30年間農地として管理すること。
- ・生産緑地に指定されることでの影響。
  - ① 行為の制限→建物の新築・宅地造成などは不可能となる。
  - ② 課税制度→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」になる。
  - ③ 農業支援→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る

- ・生産緑地が除外される要件。
  - ① 地権者からの「買取申出制度」による場合。
  - ② 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。

<今回の変更>

- ・変更前（平成27年9月16日告示）団地数：354団地 面積：約53.0ha。  
変更後 団地数：347団地 面積：約51.3ha。
- ・変更理由は「買い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」「分断により新団地番号を付するもの」。

<都市計画変更手続き>

- ・都市計画法第17条に基づく案の縦覧は、平成28年4月18日から5月2日まで、豊田市都市計画課にて実施。
  - ・縦覧者は0名、意見書の提出はなし。
  - ・縦覧期間中のホームページのアクセス件数は12件。
  - ・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28年7月から8月頃に地区計画の告示を予定。
- 以上、第2号議案内容説明

## 質疑応答

○村瀬委員

議案書に「面積用件」と「面積要件」との表記があるが、どちらが正しいのか。

○事務局

「面積要件」が正しい。修正をお願いします。

○建部委員

変更理由にある「故障」とはどういったことを指すのか。

○事務局

生産緑地法上の言葉で、本人による耕作が出来なくなった状態を指す。例えば、両眼の失明、精神の著しい障害、両腕の機能障害などを指し、医師の診断書をもって、農業委員会が判断する。

○谷口委員

故障に伴い一部除外とあるが、なぜ全部除外とならないのか。

○事務局

一団の生産緑地が複数の地権者で構成される場合、その中の一人が死亡や故障等で生産緑地の営農ができなくなったとしても、残った土地が500㎡以上あり、生産緑地としての要件を満たしていれば、引き続き生産緑地として指定が出来るため、一部除外の扱いとなる。一団の生産緑地が一人の地権者であった場合に、その方が死亡等で生産緑地の営農ができなくなった場合は全部除外となる。

○村瀬委員

市街化区域であるので除外した後はおそらく、宅地になると思われるが、どのような土地利用がされるのか。また、追跡調査はしているのか。

○事務局

今回の変更では17か所が対象であり、そのうち7か所が住宅となっているか造成がされており、5か所が農地として続けられている。残りの5か所は公共事業として道路や公園に整備されている。現地は、課税の面から必要な確認を実施することで把握している。例えば、生産緑地を除外して農地のまま続けると、5年かけて宅地並み課税になっていき、すぐに宅地化されれば宅地並み課税に変わっていくという点で、その後どうなったかといった確認は行っている。

○松本会長

一団の土地で構成される生産緑地において、一部の土地の解除によって生産緑地としての要件を満たさなくなり、全体が解除となった場合、本人に営農意欲があるにも関わらず、生産緑地としての位置付けがなくなる場合があると思う。そういった方を救う手だてはあるのか。

○事務局

隣の人が生産緑地を辞めることで、面積要件がなくなってしまい、生産緑地が解除されてしまうケースが年に何回かある。現在、都市農業振興基本法が制定され、その中で新たに基本計画を作成していくところであり、道連れ除外となる生産緑地の存続について全国的な視点で議論していくような動きがあるものの、現時点では救う手だてがないのが現状。

○加茂委員

市街化調整区域の線引きがなされて以降、宅地供給を推進する建設省と農地を守る農林水産省との話合いの結果、生産緑地法が施行され、市街化農地の宅地並み課税に落ち着いたと思うが、市街化区域内の農地と市街化調整区域内の農地を一年以内に等価交換すると非課税になるという租税の特措法があったと思うが、そのような事例はあるのか。

○事務局

交換制度があるのかは把握していない。

解除の際には、引き続き農業をやる方がいないか斡旋の手続きが行われる。そこで次の営農者が見つければ、生産緑地の営農が継続されることとなるものの、現実にはそのまま解除となる場合が多い。

○加茂委員

市街化区域内は生産緑地であっても将来的に宅地化すべきところなので、調整区域に農地を求めるべきである。そのために特措法があったはずである。単に解除を認める、認めないだけでなく制度の主旨に沿った議論とするべきではないか。

○松本会長

特措法について、豊田市がどのように運用にしているか、今すぐにはわからないか。

○事務局

よろしければ、特措法について調べさせていただき、報告したい。

○松本会長

承知した。一度調べていただき、次回の審議会等で紹介していただきたい。

○梅村委員

新たに生産緑地を指定する時期は市街化区域を指定する時のみか。

○事務局

生産緑地は旧豊田市域で平成4年に一斉に指定をしている。区画整理事業の影響で新たに指定したという表現になっているものもあるが、実際は団地の番号が変わっただけである。今後新市街地整備などで市街化区域が拡大する際は、その区域内において必要があれば検討するが、原則的に新規指定は行わない考えである。

○松本会長

新たに指定する生産緑地とは番号を付け替えたものという理解でよいか。

○事務局

そのとおりである。もともとあった生産緑地が除外されたが、残った土地だけで生産緑地の面積要件を満たしているため、新たに番号を付け替えたものである。

○松本会長

生産緑地解除による宅地化は定住促進を図る一環として意味があることは理解するが、一方で営農を続けたい人もいる。豊田市に限った話ではないが、市として残すべき生産緑地とそうではないところを整理するべきではないか。

○事務局

生産緑地の制度上、7年後の平成34年は、生産緑地指定後30年ということで、現在の解除要件の有無に関わらず、解除の申出が出来るようになり、大量の解除申請が出てくることが想定される。7年後に向けて、公園など公共用地へ転換する場所、宅地としていく場所などの方針を考えていく必要がある。

○松本会長

計画的な考えをもって取り組んでいただきたい。

○谷口委員

残すべき場所として公園という話が出たが、先般の熊本地震の際にも避難地として公園は重要な意味を持った。そういった意味で都市計画としての災害時の見地を伺いたい。

○事務局

都市計画の視点から防災的な話というものはないが、地域防災計画において、公園の防災上の機能が示されており、都市計画で定める公園は防災上、貢献すると認識している。

○松本会長

公園もそうであるが、現在の生産緑地も場合によっては、そういった際の対応が可能な土地でもある。

○松本会長

採決→全員挙手 原案通り承認

市長に文書で答申

○事務局

会議録について、後日送付する。

第2回豊田市都市計画審議会の日程について、確定次第連絡する。

(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