

平成29年度 第1回豊田市都市計画審議会 会議録

開催日時：平成29年8月7日（月） 午後2時30分～午後4時00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 高取 千佳 建部 謙治 松本 幸正  
河木 照雄 横条 鈞 加藤 和男 岩田 淳  
太田 博康 桜井 秀樹 水野 博史 伊藤 房治  
水野 昌仁（石原 伸員代理） 梅村 豊作 西尾 和孝  
以上 15名（欠席3名）  
事務局出席者：企画政策部 安田部長 阿久津副部長  
都市計画課 加藤課長 ほか

（開会時間 午後2時30分）

**開 会**

**委嘱状伝達**

**新委員挨拶**

**付議書伝達**

**礪谷副市長挨拶**

**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、15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

**会議録署名者の指名**

会議録署名者→石川良文委員、伊藤房治委員

## 議案審議

### 第1号議案 「豊田都市計画 地区計画の決定 平戸橋町波岩地区計画」

#### 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。

##### <平戸橋波岩地区計画概要>

- ・当地区は、名鉄三河線猿投駅から北東に約1kmのところを位置する約7.4haの地区で、愛知みずほ大学跡地に県道沿線区域を含む区域となっており、地区の西側には、既成市街地が形成されている。
- ・今回の地区計画の要件は市街化区域隣接型及び駅近接型であり、重点誘導地区内の計画
- ・地区計画区域の面積は約7.4ha
- ・地区計画整備区域の面積は約6.7ha
- ・現在の計画では、民間事業者の開発により、新たに122戸の住宅用地を造成する予定

- ・道路については幅員 6 m から 9 m の道路 1 号～ 3 号及び幅員 6 m の道路 4 号～ 9 号を配置
- ・公園 1 号は約 7 6 0 m<sup>2</sup>、公園 2 号は約 7 1 0 m<sup>2</sup>、公園 3 号は約 1, 0 0 0 m<sup>2</sup>であり、開発区域内にバランスよく配置
- ・緑地は、大学跡地である特性を活かし、既に宅地周辺を囲んでいる緑地をそのまま保全する形で配置
- ・調整池については、大学造成時に築造したものをそのまま利用し、区域南部に約 3, 4 0 0 m<sup>2</sup>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 6 0 % 以下、容積率は 1 0 0 % 以下
- ・最低敷地面積は、1 8 0 m<sup>2</sup>（当地区は、平成 2 6 年度より運用している調地区活用方針における重点誘導地区に該当するため、敷地面積の最低限度を 2 0 0 m<sup>2</sup>から 1 8 0 m<sup>2</sup>に緩和している。）
- ・建物の高さの最高限度は 1 0 m 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
- ・建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面までの距離は、1 m 以上確保する必要がある。
- ・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 2 9 年 4 月 2 5 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 1 6 条に基づく原案の縦覧は、平成 2 9 年 6 月 1 日から 6 月 1 5 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
- ・都市計画法第 1 7 条に基づく案の縦覧は、平成 2 9 年 7 月 3 日から 7 月 1 8 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
- ・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 2 9 年 9 月から 1 0 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 9 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
- ・その後に、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

緑地2号及び3号について、現況緑地は一部スギの人工林になっており、住宅地にする  
と花粉等が懸念されるが、整備する計画はあるのか。

### ○事務局

既存の緑地については、地元説明会でも適正に管理してほしいという意見をいただいた。  
当該緑地については、将来的に市に帰属するものであるため、事業者に対して、花粉や  
倒木対策等ある程度の整備をした状態で豊田市に受け渡すように要望をする。

### ○梅村委員

この地域は低い谷になっているが、下水処理計画はどのようになっているのか。

### ○事務局

雨水排水については、開発地の中で低いところに位置する公園2号の前面付近に集めて、  
下流の調整池へと流す計画である。下水処理についても同様に、公園2号の前面付近に  
集めて、道路の下に埋設するマンホールポンプを使い、圧力を利用して県道にある汚水  
幹線へ接続させ、排水する計画である。

### ○太田委員

地元住民説明において、住民の方々からどのような意見が出たのか。

### ○事務局

梅村委員より質問のありました既存樹林地が心配であるという意見のほか、当地区は、  
説明のとおり原則市街化区域に編入する予定であるため、開発区域と県道の間にある土  
地の方から、編入された場合に税金が上がってしまうことを懸念する声があった。その  
回答として、税金が上がることへの対応はできないため、税金が上がる一方で土地利用  
が可能になるという回答をした。

### ○太田委員

交通について、100件近い宅地開発に対し、接道は2箇所の計画であるが、防災や渋  
滞対策は十分なのか。

### ○事務局

県道豊田明智線への接道については、防災上の危険と交通分散を鑑み、既存の大学への  
進入路と区域の北側に新たな道路を設ける。県道への影響は、県道における12時間当  
たりの交通量を調査した結果、年度によって変動はあるものの、約7,000～9,0  
00台であり、交通の混雑状況を示す混雑度の数値は1を若干超える程度であったため、  
開発に伴う影響は少ないと判断している。ただし、開発地から南へ数百メートルのと  
ころに平戸橋西という交差点があり、豊田市の渋滞交差点の1つでもある。当交差点への  
影響については、大規模開発のルールに則り朝夕の渋滞の影響を算出した結果、ピーク  
時に数台程度の渋滞台数が増えるものの、大きな影響はないという判断をしている。尚、  
この交差点の信号を3現示から2現示にするという交差点改良計画があるため、将来的  
に緩和される予定である。

○桜井委員

大規模開発による学校への影響と通学路の確保について教えていただきたい。

○事務局

当地区の学区については、小学校は青木小学校、中学校は猿投台中学校である。5月現在、青木小学校は生徒数824人、教室数32教室であり、5教室の空きがある。猿投台中学校は生徒数430人、教室数21教室であり、3教室の空きがある。教育委員会により、開発後のシュミレーションを行ったところ新たな教室は必要ないと判断している。また、一時的に大きな影響が出ないように、段階的に販売するよう業者へ依頼する。通学路については、新たな通学路の整備等はなく、開発地付近まで既存の通学路がきているため、県道を渡れば既存の通学路を通ることができる。現在は開発により整備する歩道（道路3号）より南側に横断歩道があり、県道の東側を歩かなければ渡れない状態であるため、整備する歩道から直接横断歩道を渡れるように、横断歩道の移設について公安と協議をしている。

○桜井委員

横断歩道に信号は付けないのか。

○事務局

現在、信号をつけるかは決まっていない。

○岩田委員

自治区について、現在の自治区に加わるのか、新たに自治区を設けることになるのか。

○事務局

自治区については、平戸橋一区自治区に加わることになり、現在約1,000世帯であるため、約1割増えることになる。既に地元で協議をしており、了承を得ている。また、新たな自治区設立も予定していない。

○水野委員

道路4号と9号が繋がっていない計画であるが、どのような理由なのか。

○事務局

道路配置については、事業者からの提案に基づいて、市が問題ないと判断すれば、その計画を採用している。道路4号と9号については、車は通れないものの、歩道は繋ぐ予定である。

○梅村委員

県道との交差点について、開発に伴い交通量が増加するため、事故のないような対策と渋滞にならないような配慮をしていただきたい。

○事務局

地区計画を定めた後の開発許可審査においては、各道路管理者との協議が行われるため、特に交差点についてはカーブミラーの設置等については、しっかり議論するように市から要望していく。

○伊藤委員

同じような地区計画に東山地区計画があるが、住民が増えるため歩道橋を設置してほしいと要望しているところである。自治区については、開発により2,000世帯を超える規模になるため、将来的に自治区を分断しようと考えると大変な労力が要る。計画の段階で、歩道の確保や自治区の対応について、配慮してほしい。

○事務局

東山地区計画についても、同様に地区計画を定める段階から住民の方々の歩道確保について検討し、計画決定している。例えば、前面の市道については、開発区域を後退させて歩道の用地を確保している。歩道橋については、現在設置予定はないものの、道路部に要望があることは認識している。自治区に関しては、これまで同様な宅地供給を行ってきたが、計画段階から新たな自治区を設けることは難しく、既存の自治区に受け入れていただいている。市として、新たに自治区を設置する基準を持っているため、その基準と照らし合わせながら検討している。

○石川委員

道路3号に沿って水路3号があるが、どのようなものを想定しているのか。

○事務局

水路3号については、大学の開発時に整備された既存の水路であるため、それをそのまま地区施設の水路として位置付け、雨水排水の水路として利用していく。

○石川委員

開発区域の北側に東西に走っている道路のようなものがあり、説明の際に着色されていたが、これはどのようなものか。

○事務局

図面上道路のようなものがあるように見えるが、公共用地の道路になってはおらず、個人として利用している可能性はあるが、不特定の人が使用していることはないと思っている。開発の区域外になるものの、多少影響が出るということで造成協力地として着色している。

○建部委員

大学の跡地利用として開発する計画であるため、市と事業者の間で特徴のある宅地開発をしようという計画はあるのか。

○事務局

大学の跡地であり既存の緑地が多くあるため、緑地はなるべく開発せずに、大学として造成した区域に宅地を配置しており、他の開発より多くの緑地率が確保できており、緑豊かという特徴がある計画になっている。

○建部委員

例えば、市の意向を反映させ、地域の防犯に強い住宅地や建築協定を結び特色のある地区にする等の前向きな計画は考えていないのか。

○事務局

最低敷地面積 180㎡は多少ゆとりをもった考え方であり、都市計画として定めるため、市の意向が反映されているものの、住宅のつくり方については、市から事業者に要望するような計画はない。

○横糸委員

通路と歩道の区別の仕方はどのようにしたらいいのか。公園3号は前田公園につながっているが、どのような位置付けなのか。

○事務局

通路については、公園の一部という位置付けとなっており、歩道については、道路としての位置付けとしている。通路2号は住宅地と前田公園をショートカットできるように配置しており、前田公園と一体となって利用できるように計画されている。

○高取委員

通路1号の区域がどこまでなのかがわからない。前田公園と一体的に整備されると思われる公園3号に行けるような散策路として整備する予定なのか。調整池1号については、既存の調整池から親水性などを考慮して整備するのか。

○事務局

通路1号については、前田公園と一体的に利用をできる公園第3号に接続する通路である。図面上は水路により分断されているように見えるが、直接公園にアプローチできるような計画である。調整池については、既存のものをそのまま利用する計画であり、親水性等の考え方はない。

○松本会長

今回開発区域から除いた区域について、将来的に市街化区域に編入した場合、同様の土地利用規制になることは了承されているのか。取り付け道路の出入りについて、おそらく南側へ出勤される方が多いと思われるが、夕方の帰宅される時間帯に右折して帰宅する車が多くなることによる渋滞が懸念される。市として、右折帯を設置するような計画はあるのか。

○事務局

地区計画区域に入るものの、地区整備計画区域には入らない既存宅地の方々からも市街化区域編入される際には、同様の土地利用が可能になることについて説明をし、同意をいただいている。市街化区域に編入された場合、今回の開発区域は、低層住居の用途となるかと思われるが、当該沿道区域は沿道用途が指定されると思われるため、その際の地区計画のあり方については、今後検討していく必要がある。

南側からの右折車について、朝夕のピーク時には122件のうち50台程度が右折して区域に入るとシュミレーションしている。交通の円滑上、県道に右折帯を設置することが理想であるものの、整備するのは難しい。検証結果では、大きな影響はないと判断している。

○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
  - 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（豊田市は495㎡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28年7月11日告示）団地数：347団地 面積：約51.3ha  
変更後 団地数：341団地 面積：約49.8ha
- ・「買い取り申し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」について変更

＜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29年7月20日から8月3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
- ・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29年9月から10月頃に告示を予定

以上、第2号議案内容説明

## 質疑応答

### ○石川委員

一団番号 1 - 2 2 0 の計画図について、形状はこれで正しいのか。

### ○事務局

当該地は、付近に豊田南バイパスの整備計画があり、過去に近接地を解除した経緯があるため、このような形になっている。

### ○松本会長

一団番号 7 - 8 について、道路整備により解除となっているが、図面上道路がどこにあるのかわからない。また面積要件不足とはどのようなことか。

### ○事務局

こちらは新設道路（市道中垣内九久平 1 号線）の整備であるため、図面上では道路の形がない状態である。生産緑地地区の区域を南北に分断するように道路が整備されるため、北側については面積要件の 4 9 5 m<sup>2</sup>以上を満たすものの、南側については面積要件不足により解除をする。

### ○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 4 時 0 0 分）**

会議録署名者	議 長	_____	印
	委員 1	_____	印
	委員 2	_____	印