

平成30年度 第1回豊田市都市計画審議会 会議録

開催日時：平成30年5月28日（月） 午後2時～午後5時

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 中根 多恵 野澤 英希
 松本 幸正 河木 照雄 山口 光岳 近藤 光良
 安藤 康弘 杉本 寛文 志水 昌吾（小嶋 哲也代理）
 水野 昌仁（石原 伸員代理） 澁木 秀数 鬼頭 英司
 梅村 豊作 清水 芳明

以上 16名（欠席2名）

※第4号議案以降、河木委員欠席

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）

開 会

付議書伝達

礪谷副市長挨拶

審議会概要説明

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、16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」の出席であるため、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 石川良文委員
- ・会議録署名者 安藤康弘委員、石川良文委員

議案審議

第1号議案 「豊田都市計画 道路の変更について（豊田市停車場線、公園線、昭和町線）」

第2号議案 「豊田都市計画 交通広場の決定について（若宮交通広場、豊田市駅西交通広場）」

内容説明

<地区と背景>

- ・対象地区は、市の中心市街地に位置する、名鉄豊田市駅の東口と西口である。
- ・今回の対象地区は、多核ネットワーク型都市構造の中核にふさわしい高水準の都市的サービスを提供する「都心」に位置付けられている。
- ・都心の整備の方針として、「日常的ににぎわいが感じられるまちなか広場空間の整備の推進、駅前広場及び豊田市駅の整備、豊田市駅東口・西口のペDESTリアンデッキ（以下：デッキ）の再整備等」が掲げられている。
- ・この方針に基づき、都心地区の課題解決に向けた再整備を実現するため、今回、都市計画の変更を行う。
- ・今回の再整備は、都心環境計画に基づく事業の一つとなっているため、都心環境計画の背景と目的について説明する。
- ・現在、豊田市の周辺自治体では、大規模商業施設の立地計画の動きが活発化しており、昨年のKITARA オープンや2019年のラグビーワールドカップ開催、2027年のリニア中央新幹線開業等、都心及び本市をとりまく大きな動きがあり、都心に対する役割や期待は今まで以上に大きくなる。
- ・これら背景のもと、都心環境計画では、誰もが来街したくなる魅力的な拠点として「選ばれる都心」となるため、目指すべき将来の姿とその実現に向けた事業計画について、市民や都心の関係者が共有し、公共空間の『活用(つかう)』と『再整備(つくる)』の両輪で取組を推進することを目的として策定された。

<課題の整理>

- ・「公共交通機関の乗継利便性の向上」
都心の公共交通機関の配置は、西側から順に愛知環状鉄道新豊田駅、豊田市駅西口バス乗降場、名鉄豊田市駅、豊田市駅東口のバス乗降場となっているため、新豊田駅と豊田市駅東口バス停との乗継の移動距離が長いことや、バス同士の乗継が豊田市駅東西をまたぐため、不便である。また、初めての来街者や不慣れな利用者にとっては、バス乗降場がわかりにくい状況であるため、鉄道及びバスの乗継利便性の向上が課題となっている。
- ・「駅前広場内の通過交通の排除」及び「歩行者の安全な通行動線の確保」
現在の豊田市駅前広場は多方面（5つの道路）からアクセスが可能であり、駅前広場

を利用しない車両の抜け道となっているため、この通過交通によって駅前広場における歩行者が一般車と交錯する恐れがある。本来あるべき駅前広場の姿として、通過交通を排除し、歩行者の安全な通行動線を確保する必要がある。

- ・「一般車乗降スペース不足への対応」

現在の豊田市駅前広場内の一般車乗降スペースは3台分確保されているが、ピーク時には足りておらず、多くの車両の滞留が見られる。また、滞留スペースも不十分なため、周辺の路上での乗降も見受けられる。したがって、十分な一般車乗降スペースの確保が求められている。

- ・「多様な主体のニーズに応える魅力的な空間の創出」

H26年とH28年に実施した市民意識調査によると、6割以上の市民が「中心市街地ににぎわいや魅力を感じていない」と回答している。また、H23年に実施した意識調査では、中心市街地への来街頻度が大きく後退している。したがって、都心ににぎわいを創出するため、魅力的な空間が求められている。

- ・これらの課題を解決し、誰もが来街したくなる魅力的な拠点として「選ばれる都心」を目指した再整備を行う。

<豊田市駅周辺の再整備>

- ・現在の施設配置では、バス乗降場が豊田市駅東西に分かれていることや豊田市駅東口の駅前広場は通過交通の排除、歩行者導線の確保及び一般車乗降スペース不足が課題となっている。
- ・これらの問題を解決するために、豊田市駅西口では、豊田市駅を挟んで東西に分かれていたバス乗降場を西口デッキ下に集約することで、新豊田駅及びバス同士の乗継利便性向上を図る。
- ・豊田市駅東口は、駅前広場を拡大し、北側に一般車やタクシーの交通処理を行う空間、南側に広場空間を整備する。
- ・この整備により、自動車通過交通の排除、一般車乗降スペースの増設を行うとともに、都心のにぎわい創出に重要となる広場や歩行者の安全等の確保を図る。

<再整備による周辺交通の変化>

- ・現在は豊田市駅東口・西口ともに周辺街路からの流出入が可能となっているが、整備後は、東口の駅前広場への流出入は、主に昭和町線から行われるようになる。また、西口は、バスターミナル区域の一般車の通行は不能となり、国道155号も直線のみでの通行となる。
- ・今回の再整備の変更について、交通シミュレーションを行った結果、周辺の各路線及び交差点での混雑は生じないことを確認している。

<都市計画の変更内容>

(豊田市駅東口)

- ・今回対象となる都市計画道路は、豊田市停車場線と昭和町線である。
- ・豊田市停車場線の区域の中に、豊田市駅前広場が都市計画決定されている。

- ・都市計画上の「駅前広場」とは、鉄道駅の周辺幹線街路と一体となって交通を処理する広場を指し、都市計画道路の区域として定める。
- ・今回の駅前広場の再整備によって、自動車動線の単純化と一体的なにぎわい空間を配置するため、駅前広場の区域を拡大する。
- ・これに伴い、豊田市停車場線の一部が駅前広場の区域に取り込まれる形となるため、重複区間を廃止し、豊田市停車場線の区域を変更する。
- ・拡大した駅前広場への自動車交通の流入が豊田市停車場線から昭和町線への接続に変更されるため、豊田市駅前広場を、豊田市停車場線から昭和町線の区域に変更する。
- ・北側は、交通処理空間として整備し、通過交通の排除や一般車乗降スペース不足への対応を行う。
- ・南側は、歩行者の回遊性の向上やにぎわい創出の場所として、広場空間を整備する。
(豊田市駅西口)
- ・対象となる都市計画道路は、公園線である。
- ・公園線の区域の中に、豊田市駅西駅前広場が都市計画決定されている。
- ・今回、バスターミナルを整備するため、公園線の終点位置を変更し、若宮交通広場を新規決定する。
- ・公園線の区域から外れた駅前広場は廃止し、豊田市駅西交通広場として新規決定する。
- ・「交通広場」とは、歩行者空間を中心とするものなど、都市計画道路の区域として定められないような広場のことを指す。
- ・ここで示した2つの広場は、バス乗降場や歩行者空間を主な目的としているため、交通広場として新規に決定する。
- ・豊田市駅の東西に分かれていたバス乗降場を集約することで、乗継利便性の向上を図る。

<道路の変更に関する都市計画決定図書>

- ・今回変更する都市計画道路は豊田市停車場線、公園線、昭和町線の3路線である。
- ・今回の変更理由は、「都心の公共交通の利便性向上、安全で円滑な交通処理及びにぎわいの創出を図るため、3・4・40号豊田市停車場線の起点位置の変更及び駅前広場の廃止とともに、3・4・110号昭和町線に駅前広場を設けるものである。また、3・4・106号公園線終点位置の変更及び駅前広場を廃止するものである。」としている。
- ・豊田市駅東口では、豊田市駅前広場の区域の拡大と豊田市停車場線の起点位置を変更する。
- ・豊田市駅西口では、バス乗降場の集約に向けて、公園線の終点位置を変更するとともに、豊田市駅西駅前広場を廃止する。

<交通広場の決定に関する都市計画決定図書>

- ・今回、若宮交通広場と豊田市駅西口交通広場の2つの交通広場を新規決定する。
- ・今回の決定理由は、「都心の公共交通の利便性向上、安全で円滑な交通処理及びにぎわいの創出を図るため、若宮交通広場及び豊田市駅西交通広場を都市計画決定するものである。」としている。

<各種法定手続きの実施状況>

- ・平成 30 年 1 月 30 日に市民を対象とした住民説明会（45 名の出席）を実施し、都市計画案について合意をいただいた。
- ・平成 30 年 4 月 23 日から 5 月 10 日まで、都市計画案の縦覧を実施し、両案件とも市決定であることから、縦覧は豊田市都市計画課で行った。縦覧者は 0 名、意見書の提出はなかった。縦覧期間中のホームページアクセス件数は両案件で 50 件であった。（都市計画道路 29 件、都市交通広場 21 件）
- ・本日の都市計画審議会を経た後、愛知県からの協議回答を受け、それぞれ都市計画決定・変更の告示となる。告示は平成 30 年 7 月頃を予定している。

以上

質疑応答

○石川委員

- ・現状と再整備後では、一般車バースの台数が 3 台から 10 台、タクシーバースの台数が 6 台から 3 台となっている。バスバースも含めて全体のバース数の考え方とその理由を教えいただきたい。

○事務局

- ・全体のバース数の考え方は、将来の公共交通の利用需要を考慮し、決定している。一般車については、現状の利用実態からみると不足しているため、現況調査結果や計算結果も踏まえ、10 台に増加させた。また、バスについては、現在豊田市駅の東側と西側で分散されているバスバースは西側に集約し、東側はタクシー及び一般車バースのみとするものである。タクシーバースが減る理由としては、豊田市駅の西側にある新豊田駅東側のロータリーを利用することを考えている。

○松本会長

- ・このバース数は都市計画決定事項になるのか。

○事務局

- ・都市計画決定事項は、目的、位置及び面積であるため、バース数は含まれない。ただし、面積の決定にはバース数の想定が必要であるため算出している。

○松本会長

- ・都市計画決定事項でないということであるならば、本来バスとタクシーは補完関係にあるため、できるだけ近くに配置するような運用も検討していただきたい。

○鬼頭委員

- ・駅東側の再整備後の図面を見ると、豊田市駅東口駅前広場に対する東方面からの入り口については、道路の形状が鋭角に曲がっているため、入りづらくなるように見受けられる。

○事務局

- ・そのような印象はあるが、公安委員会や県などとの協議により決定している。駅ロータリーへの出入りについては、安全安心の観点からも低速での利用を想定している。

○梅村委員

- ・手続き上の話として、東側の駅前広場の面積が変更されると思われるが、この変更については都市計画変更をする必要はないのか。

○事務局

- ・駅前広場は道路の一部として扱うため、第1号議案の道路の変更として都市計画変更を行う。現在は2,800㎡の駅前広場が豊田市停車場線の一部として都市計画決定されている。今後駅前広場を再整備するにあたり、面積を7,400㎡にするため駅前広場の区域を変更する。つまり、道路の変更を行う必要がある。また、駅前広場を現在の豊田市停車場線の区域から昭和町線の区域とするため、豊田市停車場線及び昭和町線の変更を行うものである。なお、西側については、公園線の終点の変更に伴い道路としての区域がなくなる部分について、第2号議案にて新たに交通広場として都市計画決定するものである。

○山口委員

- ・今回の駅前広場の変更により、障害者の方々の利用がしづらくなることはないか。

○事務局

- ・確かにバースが北側に移動するため不便に感じられるかもしれないが、駅に近い部分に障害者用バースを設けることに加え、駅まではユニバーサルデザインに基づいた経路を確保するため、不便になることはないと思われる。

○水野委員

- ・バスバースの集約は公共バスが対象になると思われるが、企業の送迎バスや観光バスはどのように処理していく方針なのか。
- ・本来の用途ではないと思われるが、現在駅西側のデッキ下に一般車が駐停車しているが、その利用ができなくなることは不便に感じる人もいるのではないか。

○事務局

- ・公共バス以外のバス及び西側の一般車については、新豊田駅東口駅前広場の利用を想定している。
- ・なお、現在も西側はバスバースの位置付けであり、一般車の利用によりバスが発着できない事案もあるため、今回のバスバース集約に合わせて本来の形態にしていきたい方針である。

○野澤委員

- ・西側のバスバースについて、若宮交通広場の6台と豊田市駅西交通広場の2台を分ける理由を教えてください。
- ・意見としてデッキの下は暗い雰囲気になりがちなので、明るくなるように設えていただきたい。

○事務局

- ・豊田市駅西交通広場（国道 155 号沿い）の 2 台は駅へのアクセスに優れており、バスを降りてすぐ駅に向かえるように降車専用を想定している。若宮交通広場については北側の 3 台を降車、南側の 3 台を乗車として利用することを想定している。引き続き、バス事業者と連携し、乗車・降車の適正な棲み分けを整理していきたい。

○河木委員

- ・西側の交通広場が決定される場所は道路扱いになると思われるが、デッキの部分についても道路交通法の規制の対象になるのか。
- ・現在名鉄の高架下にバスを駐車していると思うが、バスバースの集約に合わせて駐車する場所を変更するのか。また、タクシーについても教えていただきたい。
- ・駅西側の国道 155 号については、拡幅計画があったと思うが、今回の計画では考慮されているのか。

○事務局

- ・現在デッキの一部を広場空間として利用している部分はあるが、デッキは元々市道扱いであり、道路交通法の規制の対象であった。しかし、3 年ほど前に一部を市道区域から除外して、広場空間として利用できるようにした。これを一つの成功事例と考えているため、今後もこのような手法を横展開していきたい考えである。
- ・バスのプールについては現在豊田市駅の北側の高架下を利用しているが、バスバースの集約に伴い新豊田駅の西側にある市営駐車場の一部をバスプールとして利用する予定である。また、タクシープールについては、引き続き豊田市駅北側の高架下を利用する予定である。
- ・国道 155 号については、以前から拡幅の構想はあるものの、都市計画決定には至っていない。ただし、都心環境計画においては地上レベルでの活用を狙っているため、駅西側についても駅とバスターミナルをつなぐようなフルモール化も検討していきたい。

○中根委員

- ・この整備に関して、1 月 30 日に住民説明会を開催したとのことだが、その意見はどのようなものであったのか。

○事務局

- ・周知が十分でなかったという意見はあったものの、計画を大きく変更するような反対意見はなかった。

○清水委員

- ・重複する意見とはなるが、駅東側のロータリーの入り口部分に緑地帯が設けられているように見受けられるため、これを削って入りやすい構造にした方が良くはないか。
- ・西側において一般車の乗降ができなくなると、東側のロータリーに入る前の道路に路上駐車する人がでてきてしまうのではないか。

○事務局

- ・繰り返しのになってしまうが、道路構造の基準や都心における自動車利用の考え方を整理、

検討した上で、今回の道路の計画となっている。

- ・現状はどこからでも入れるような駅前広場であったが、それを変えることをデメリットととるのではなく、駅前のにぎわい創出に向けた前向きな変更と考えている。また、豊田市駅前広場の南側経路については、道路の拡幅なども検討していきたいと考えている。

○松本会長

- ・今回の都市計画決定は、これまでの優先順位を変えるという意志表明のように思われ、これまでの自動車優先から将来を見据えた歩行者及び公共交通優先の考えに変えていくことを示すものだと思う。したがって、自動車交通にとっては不便に感じるという意見もあると思うが、元々駅へのアクセスは歩行者、自転車でのアクセスが多いこともあり、これからの姿を見据えた都市計画ではないかと思う。

○松本会長

- ・都市計画決定の手続きにおける説明会は 45 名の参加とのことであったが、この説明会のほかに地元への説明等を行っていると思うので、その補足説明をしていただきたい。
- ・ごくわずかであるが、都市計画施設の区域から外れている部分があり、制限がかからなくなることになると思うが、その対応はどのようにになっているのか。

○事務局

- ・駅周辺の基本レイアウトや都心環境計画を策定するにあたり、有識者会議、市民アンケート、シンポジウム、説明会及びパブリックコメントを行い、市民意見の反映をしている。また、具体的な空間の使い方についても、ワークショップやニュースレターを行い、合意形成を図った上で計画している。
- ・都市計画施設の区域から外れている参合館の北側の公開空地については、市の所有が多いが、他の地権者等とも調整して一体的な広場活用を目指している。

○高取委員

- ・都市計画決定の範疇ではないが、計画を策定した後のエリアマネジメントはどのようにしていくのか。

○事務局

- ・空間の活用については、ハード整備と並行し、3年前から「あそべるとよたプロジェクト」として、試行取組に着手している。中心市街地活性化協議会の中では一般社団法人のTCCMという組織ができ、これと同時に、市民の使い手及び担い手の輪は広がりつつある。今後も広場空間を運用していただける市民の方々と相談しながら、活用策の検討を進めていきたい。

○松本会長

- ・第1号議案 採決→全員賛成 原案通り承認
- ・第2号議案 採決→全員賛成 原案通り承認

第3号議案 「豊田都市計画 地区計画の決定について（榑塚東町東郷前地区）」

内容説明

＜地区計画及び市街化調整区域内地区計画制度概要＞

- ・地区計画は、地域の特性にふさわしい良好な環境を形成するため、道路や公園など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、将来にわたり良好な住環境を保全する制度である。
- ・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る。
- ・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る。
- ・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る。
- ・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ない。しかし、旺盛な住宅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、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る。
- ・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、開発区域を含めた一団の地区においては、開発にあたり、将来的にも良好なまちの姿を維持・継続させるため、地区計画を定めることになる。
- ・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ある。
- ・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」ともに可能である。
- ・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つある。
 - 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 km 以内の徒歩圏が対象
 - ③ 地域核型：藤岡支所から概ね1 km 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つある。

- ① 地区計画の目標及び方針：対象地区をどのような住環境とするかについて目標及び方針を定める。
- ② 地区施設の配置・規模：対象地区に必要な道路、公園、緑地、調整池等について適切な配置や規模を定める。
- 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」、「建蔽率、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。

<柘塚東町東郷前地区計画>

- ・当該地区計画の位置は、愛知環状鉄道北野柘塚駅から西に約 300mのところの位置する 2.0ha の地区で、県道鴛鴨安城線に隣接している。
- ・この地区で、地区計画を定めることにより開発を行い、住宅地としての土地利用を行いたいと考えている。
- ・5 つの対象地区の要件のうち、鉄道駅から概ね 1 km 以内の徒歩圏が対象となる駅近接型が地区の要件となる。
- ・地区整備計画区域は、建築可能な建築物の制限がかかるが、その建築の制限に適合している建築物については、誰でも建築可能となる。
- ・当計画では、秩序ある市街地を形成するため、道路や調整池、公園、通路を配置する。
- ・個別の宅地開発が乱発するような無秩序な開発とは異なり、道路や公園、雨水調整池などを計画的に整備する。
- ・現在の計画では、民間事業者の開発により、新たに 5 6 戸の住宅用地を造成する予定
- ・本地区計画では、地区計画の目標、土地利用の方針及び地区施設の整備方針を定めて、ゆとりある良好な居住環境の形成を誘導することとしている。
- ・道路については幅員 6 m から 6.4m の道路 1 号から 4 号、併せて歩道 1 号から 3 号を設置する。
- ・区域の中心に面積約 770 m² の公園 1 号を配置し、周辺住民における公園へのアクセス性向上を目的として、通路 1 号及び 2 号を配置する。
- ・調整池については区域南側に約 2,050 m² の面積で配置する。
- ・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になっている。

<建築物等の制限>

・建築物の用途の制限

建てられる建築物の用途は住宅に限られる。ただし、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。これらの建築物以外は建てられない。

・建蔽率、容積率の最高限度

建蔽率は 60%以下、容積率は 100%以下

・敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度とは、建築物を建てるために必要な最低限の敷地の面積であり、建

建築物を建てるためには、200 m²以上の土地が必要となる。これは、ゆとりある居住空間の確保や、建て詰まった住宅地の形成を防ぐことを目的として定めている。

- ・建築物の高さの最高限度

建築物の高さは、日影や景観に配慮し、10m以下とする。また、各種斜線制限もある。

- ・壁面の位置の制限

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以上確保する必要がある。これは、敷地面積の最低限度と同様に、ゆとりある居住空間の確保等や、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る。

- ・垣又はさくの構造の制限

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とするよう規定である。これは、敷地の外からの透視性を確保することで空き巣等の被害を未然に防ぐ等、防災面や景観面を配慮して規定している。

<各種法定手続きの実施状況>

- ・平成 30 年 2 月 5 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している。

- ・都市計画法第 16 条に基づく原案の縦覧を、平成 30 年 4 月 2 日から 4 月 16 日まで、豊田市都市計画課にて行った。縦覧者は 0 名、意見書の提出はなかった。縦覧期間中にホームページ上にも掲載を行っており、ホームページのアクセス件数は 26 件であった。

- ・都市計画法第 17 条に基づく案の縦覧を、平成 30 年 5 月 1 日から 5 月 17 日まで、豊田市都市計画課で行った。縦覧者は 0 名、意見書の提出はなかった。ホームページのアクセス件数は 19 件であった。

- ・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 30 年 7 月頃に地区計画の告示を予定している。

- ・また、建物ルールを条例化する建築物制限条例について、6 月市議会に上程し、地区計画の告示と同時に施行を予定している。

- ・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、開発許可後に住宅地の工事着工となる予定である。

以上

質疑応答

- 鬼頭委員

- ・都市計画の縦覧について、縦覧者が 0 名であったとのことだが、どのように住民へ周知しているのか。

- 事務局

- ・ホームページ及び広報とよたに掲載し、縦覧することを周知している。また、ホームペ

ージにおいても、図書を添付して案の縦覧を行えるようになっている。

○清水委員

- ・ホームページでの縦覧もなかったのか。

○事務局

- ・アクセス件での把握となるが、16条縦覧は26件、17条縦覧は19件のアクセスがあった。

○野澤委員

- ・議案書に「既存ストックを活用し」と記載されているが、この既存ストックとは何を指しているのか。
- ・近年、本地区計画の建築制限のように、建蔽率や容積率及び最低敷地面積などを設けているように見受けられるが、本計画におけるこれら制限の根拠のようなものはあるのか。

○事務局

- ・既存ストックは、愛知環状鉄道北野榎塚駅を指しており、本制度の対象地区の要件としては北野榎塚駅から1km圏内に該当している。
- ・建蔽率及び容積率や高さの制限については、市街化区域の第一種低層住居専用地域並の制限を設けている。また、敷地面積の最低限度については、調整区域の開発であることを踏まえ、一定の庭と駐車場を確保できるように200㎡としている。壁面後退距離については、建て詰まりの防止や防災機能として延焼を防ぐように1mの後退とし、良好な住環境の形成がなされるようにしている。

○近藤委員

- ・北側道路はどのような扱いになっているのか。
- ・南側に一部へこんでいる区域があるが、なぜこのような区域取りをしているのか。
- ・景観的な観点から形態又は意匠の制限を設けているが、これはどのように機能していくのか。
- ・説明の中で原則市街化区域に編入されるとのことだが、将来的にどのように編入していくのか。
- ・56戸の宅地開発における学校の受け入れは大丈夫か。

○事務局

- ・北側道路については、本地区計画区域からは外れているものの、幅員が狭かったことから先行して事業者により拡幅工事を行っている。
- ・南側の区域取りについては、引き続き農業施設が残存するため、調整のうえ地区計画区域からは除外している。
- ・意匠等の制限については、原色を使用して建築される場合等に機能することとなると思われるが、これまでにこのような建築の届出があった事例はない。
- ・本制度により開発した区域については10年に1度、愛知県によって行われる区域区分の総見直しにおいて、編入要件を満たす地区は市街化編入をしていくことになっている。本年度が総見直しの対象年度にあたり、これまで本制度を活用した区域について、市街

化編入をしていくところもある。本地区については、本市だけで考えると周辺に市街化区域がないため、市街化編入は難しいと考える。ただし、隣接する岡崎市は工業用途の市街化区域であるため、一体的な編入の是非については今後議論していく必要がある。

- ・今回の宅地開発における子どもの受け入れについては、小学校は畝部小学校、中学校は上郷中学校となり、両学校ともに2 km ほど距離はある。教育委員会と協議し、教室数に余裕があるため受け入れ可能と回答を得ている。

○近藤委員

- ・こども園の受け入れは問題ないのか。

○事務局

- ・こども園については、こども園ごとに学区をもっていないため確認は行っていないが、市内の状況から鑑みて受け入れは問題ないと想定する。

○松本会長

- ・北側道路は、県道駕鴨安城線までつながっているのか。

○事務局

- ・県道まで接続している。

○安藤委員

- ・道路1号から4号が整備され、将来的には子どもたちの通学路など生活道路になり市道認定されると思うが、ゾーン規制などは行うのか。

○事務局

- ・どの道路も歩道は設けないものの、幅員は6 m程度を確保する計画であり、車両が通っても歩行者の安全は確保できるような幅員と考えており、ゾーン30などの規制を設ける計画はない。

○安藤委員

- ・ゾーン規制は、地元要望が必要となっていると思うが、交通安全上必要な場合は、市から地元へ提案することもしていただきたく思う。

○松本会長

- ・本地区計画については通過交通が入ってこない計画となっているため、大きな交通安全上の懸念はないかと思われる。

○澁木委員

- ・現況は農地とのことだが、協議、調整の状況はどのようになっているのか。
- ・調整池を設け排水していくとのことだが、その排水先はどこになるのか。

○事務局

- ・本地区は明治用水土地改良区の受益地となっているため、当機関と協議の上、計画について了解を得ている。
- ・排水については、地区の南側に調整池を設けて、排水路を経由して近くに流れる家下川に排水する。

- 澁木委員
 - ・その排水路の所有はどのようになっているのか。
- 事務局
 - ・豊田市管理の排水路である。
- 山口委員
 - ・56 宅地の計画とのことだが、今回の出入りは1 箇所の接道だけか。
 - ・周辺道路の整備計画はあるのか。
- 事務局
 - ・県道への接道は地区計画の区域外であるが先行して整備する北側道路と地区施設の道路1 号の2 箇所の確保をしており、どちらも幅員6 mの道路である。
 - ・北側道路は交差角が垂直にならないが、できる限り見通しを確保するよう整備している。また、道路1 号については公安委員の意見を聞きながら、同様に見通しの確保と交差角の調整をして計画している。
- 松本会長
 - ・どちらも信号は設置されないのか。
- 事務局
 - ・どちらも設置の予定はない。
- 梅村委員
 - ・56 戸の宅地が開発されるにあたり、図面にゴミステーションが見当たらないが、設置の計画はないのか。
- 事務局
 - ・区域西側の歩道3 号の横に1 箇所設ける計画である。
- 中根委員
 - ・公園1 号の計画があるが、新たに町内会ができ自治されていく中で、コミュニティの拠点になると思うが、この公園はどのような機能の公園になるのか。
- 事務局
 - ・本計画区域の周辺には住宅がないため、主に本計画区域内に居住する方々が利用するような公園を計画している。なお、公園の配置や規模については、周辺の住宅や公園の配置状況を考慮して、整備するものとしている。
- 清水委員
 - ・本計画はどのような経緯でスタートしたのか。民間事業者が発端となるのか。
 - ・今後同じような手法を使って宅地開発をしようとする場合、乱開発等につながらないか懸念される。
 - ・都市計画の市街化編入などの手法を使わず、本制度を運用する理由はどのようなものか。
- 事務局
 - ・本計画の経緯としては、主体は民間事業者であり、事業者が宅地開発をする目的で地元に入り、計画案を作成したのち、市に提案をするという流れである。その後、適正な計

画か否かを確認した後に、市が都市計画決定を行うものである。

- ・本制度における地区計画の決定はどこでもやれるわけではなく、対象地区を定めるとともに運用基準を設けて審査しているため、乱開発にはつながらないと考えている。
- ・本制度は市街化編入や区画整理事業等に比べると比較的早く宅地需要に応えられるため、補完的な宅地供給制度として運用している。

○松本会長

- ・第3号議案 採決→全員賛成 原案通り承認

<河木委員の退席>

○松本会長

- ・河木委員が所用により退席されるため、第4号議案以降は欠席とし、退席を認めてもよろしいでしょうか。 → 異議なし

第4号議案 「豊田都市計画 公園の変更について（宝来南公園、井上10丁目公園）」

内容説明

- ・案件は2件であり、ともに公園の計画区域を変更するものである。

<宝来南公園>

- ・宝来南公園は、豊田市駅の東部に位置し、周辺には第一種低層住居専用地域が指定され、住宅地を中心とする市街地が形成されている。
- ・宝来南公園は、市営志賀第一住宅に隣接し、外環状線である平戸橋水源線の西側、美里中学校の東側に位置し、周辺には住宅地が広がっている。
- ・宝来南公園は、昭和48年3月30日に近隣公園として都市計画決定され、最終決定は昭和57年3月8日となっている。
- ・近隣公園とは、主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、規模2ha、誘致距離500mを標準としている。
- ・隣接する市営志賀第一住宅における駐車場整備計画と整合を図った公園計画区域の見直しが必要となったため、都市計画を変更するものである。
- ・宝来南公園の南側は、隣接する市営志賀第一住宅の用地だが、公園の法面や土留め機能を有する土地がある。
- ・隣接する市営志賀第一住宅において、公営住宅法に基づき市営住宅の駐車場を有料化することになった。
- ・有料化にあたっては、入居者への公平な駐車場利用機会の確保が必要となり、戸当たり1台の駐車場を整備することになった。

- ・この駐車場整備は、宝来南公園に隣接する法面部の掘削が伴い、その掘削は東屋などの公園施設や緑地部分に影響を及ぼす。
- ・この結果、公園にとって重要となる市営志賀第一住宅用地と公園南側の現在ある未利用地を交換するため、公園及び市営住宅の区域を見直すこととなった。
- ・今回の変更に合わせて公園区域を確定測量した結果、測量精度の向上等もあり、計画面積が 2.3ha から 1.8ha へと減り、今回の区域の見直しに伴い、宝来南公園に編入する区域と除外する区域を合わせた結果、公園面積は約 0.1ha 増の約 1.9ha となる。
- ・計画書の記載としては、面積は約 1.9ha、変更理由としては、「公園機能確保を図るため、近隣する市営住宅の整備計画と整合した公園区域に変更するもの」としている。

<井上 10 丁目公園>

- ・井上 10 丁目公園は、猿投駅の西部に位置し、周辺には住居系用途地域が指定され、住宅地を中心とする市街地が形成されている。
- ・当該公園は、井郷地区における公園不足を解消するとともに、良好な住環境を確保するため、平成 22 年 3 月 31 日に街区公園として都市計画決定された。
- ・街区公園とは、主として街区に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、規模 0.25ha、誘致距離 250m を標準としている。
- ・今回の変更内容は、当該公園に隣接するゴミステーション位置の変更により都市計画変更を行うものである。
- ・公園の区域の確定測量に基づく面積修正の結果、公園面積が約 0.01ha 減の 0.37ha となっている。

<各種法定手続きの実施状況>

- ・都市計画の案の縦覧を、平成 30 年 5 月 1 日から 5 月 17 日まで行った結果、縦覧者及び意見書の提出はなかった。また、ホームページのアクセス件数は 15 件であった。
- ・今後の予定については、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 30 年 7 月頃の告示を予定している。

以上

質疑応答

○近藤委員

- ・今回の宝来南公園の変更は、公園区域に編入する部分を駐車場として利用するという点でよろしいか。再度説明していただきたい。

○事務局

- ・今回の区域の変更を行う宝来南公園及び隣接している志賀第一市営住宅はどちらも豊田市の所有地であるため、この区域の中で利用用途を見直すものである。まず、市営住宅では駐車場整備の必要が発生したため、現在の駐車場部分を公園側に拡大して整備しようと考えたが、公園との高低差により、駐車場の整備が公園の東屋や公園機能に影響を

及ぼしてしまうことがわかった。そのため、現在公園の区域となっている一部を市営住宅の駐車場用地にする代わりに、公園機能の確保のために高低差のある法面部分を公園区域に編入するという変更である。

○松本会長

- ・井上 10 丁目公園の変更はゴミステーションの位置の変更に伴う区域変更であるが、今後はゴミステーションの区域も都市計画公園区域として決定することにより、今回のような変更の必要がなくなるような運用の検討もしていただきたい。

○松本会長

- ・第 4 号議案 採決→全員賛成 原案通り承認

第 5 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＞

- ・生産緑地制度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。
- ・生産緑地地区の指定は、豊田市で平成 4 年 12 月、旧藤岡町では平成 22 年 4 月に指定した。
- ・平成 22 年 12 月に藤岡都市計画と統合し、現在の豊田都市計画となっている。
- ・市街化区域内における農地等の緑地機能は、公害または災害を防止・緩衝する機能や農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境を形成する機能がある。
- ・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いる。
- ・また、生産緑地に指定されている箇所には、生産緑地であることを示す標識杭が設置されている。
- ・生産緑地に指定できる要件は 4 つある。
 - ① 市街化区域内に存在する農地であること
 - ② 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 面積が一団で 500 m²(5 畝) 以上の農地であること
なお、豊田市では 495 m²として運用
 - ④ 農業の継続が可能な土地であること
- ・生産緑地の指定による影響
行為の制限→建物の新築・宅地造成などは不可能となる。
課税制度 →市街化区域内農地の「宅地並み課税」ではなく、一般農地としての「農地

に準じた課税」となる。

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。

<生産緑地の解除>

- ・生産緑地が解除される要件は3つある。
 - ① 地権者からの「買取申出」による場合
 - ② 道路や公園などの公共施設等として整備される場合
 - ③ 上記の理由で解除されたことにより、面積要件を満たさなくなった場合
- ・①の「買取申出」が行えるのは、「生産緑地の指定後、30年経過した場合」と「主たる農業従事者が死亡、または故障などにより農業の継続が不可能となった場合」の2つになる。
- ・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し出ることができる」制度である。
- ・生産緑地は、指定する要件として「公共施設等の敷地の用に供する土地として適していること」としているため、買取申出が、市に提出されると、市などの地方公共団体の公共施設用地として買い取るか否かの判断をする。
- ・「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ることとなり、「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、斡旋を行う。
- ・その結果、不成立となった時は、買取申し出から3ヶ月後に「行為制限の解除」となり、建築物の新築や宅地造成などが可能になる。
- ・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る。

<今回の変更内容>

- ・変更前（平成29年11月16日告示）団地数：341団地 面積：約49.8ha
変更後 団地数：339団地 面積：約49.4ha
- ・位置番号1及び4は公共施設等の整備によるもの、位置番号2及び3は主たる農業従事者の死亡または故障による行為制限解除である。
- ・2-50団地は、公益性の高い事業として東海こども園の園舎建替えに伴う駐車場の確保するため、生産緑地の指定から除外するものである。

<各種法定手続きの実施状況>

- ・都市計画の案の縦覧を、平成30年4月23日から5月10日まで行った結果、縦覧者はなく、ホームページのアクセス件数は16件であった。
- ・今後のスケジュールは、本日の審議会を経た後、愛知県への協議、回答を受け、平成30年7月頃の告示を予定している。

以上

質疑応答

○近藤委員

- ・制限解除の故障とは何を指しているのか。
- ・公共施設の整備による解除については、市が買い取って整備するものか。
- ・意見ではあるが、周辺の公園配置状況などを考慮して将来の公園用地となりえる生産緑地地区については、残していけるようにしていただきたい。

○事務局

- ・故障とは、生産緑地法及び施行令にて規定されており、両目の失明や精神の障害などによって営農が不可能となった場合が該当する。
- ・こども園の駐車場整備によって解除するものが2件あり、東海こども園については民間のこども園の駐車場整備であり、借地で整備すると聞いている。住吉こども園については、市が用地を買い取って整備すると聞いている。

○澁木委員

- ・買取申出により解除される2件について、税金が上がってしまうことは承知されているのか。

○事務局

- ・生産緑地については、市街化区域内農地であるものの、農地評価として課税されている。解除された場合、宅地化されると宅地課税となるが、農地として続ける場合は5年かけて段階的に引き上げていくことになる。買取申出を出される際には、農地として継続できなければ税金が上がることは認識されていると思われる。

○松本会長

- ・意見として、生産緑地は都市計画審議会を経て、市街化区域内において必要な農地として位置付けているものであるため、こども園の駐車整備などの一時的な需要だけではなく中長期的な視点を持たなければならず、4年後に指定後30年経過の時期が訪れるため、それに向けて都市部の農地のあり方について検討していただきたい。

○松本会長

- ・第5号議案 採決→全員賛成 原案通り承認

報告事項 「(仮称)豊田市立地適正化計画」

内容説明

<制度の概要>

- ・立地適正化計画制度は、人口の急激な減少と高齢化を背景として平成 26 年に創設された制度である。
- ・立地適正化計画においては、医療・福祉・商業等の施設や住居がまとまって立地し、公共交通によりこれらの施設にアクセスできる「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方に基づいて考えることが重要とされている。
- ・立地適正化計画では、「都市機能誘導区域とその対象施設」及び「居住誘導区域」を設定することが必須とされており、都市機能及び居住を集積させていく区域を定めていくことになる。
- ・区域設定においては、市街化区域の内側に居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定することになる。

<豊田市における立地適正化計画の方針>

- ・豊田市において今後懸念される問題として「少子高齢化の進展」と「人口減少社会の到来」がある。
- ・将来展望人口としては、2030 年まで人口は増加し、そこをピークに人口減少が進む。
- ・年代別人口としては、65 歳以上の高齢者人口は年々増加し、15 歳から 64 歳までの生産年齢人口は反対に減少の一途をたどる。
- ・対応方針としては、「多世代共生」と「居住人口の確保」を掲げた。

<対応方針に基づく市街地形成の考え方>

- ・多世代共生に向けた考え方として、高齢化及び少子化の進展に対する目指すべき市街地の姿を示す。
- ・高齢化の進展への対応としては、今後自動車での移動が難しくなる高齢者の増加に対し、市街地形成の視点から「高齢者が歩いて暮らせる市街地の構築」を掲げている。
- ・これは居住地を考える際の一つの選択肢として用意するものである。
その前提となるのは、あくまでも高齢者の「自立した生活」であり、自ら歩いて生活することで、健康寿命の延伸につながり、社会保障費の抑制も図ることができると考えている。
- ・少子化の進展への対応としては、豊田市の人口動向の特徴として 15 歳から 24 歳までの就職期における人口の転入が多く、反対に 25 歳から 39 歳の家族形成期における人口の転出が多くなっている。このことから、いかに子育て世代の定住を促し、転出を抑制するかが重要と考え、「子育て世代に選ばれる市街地の構築」を掲げた。

<居住人口の確保に向けた考え方>

- ・現在の豊田市は市街地全体で高い人口密度を有している。しかし、将来的な人口減少社会の到来を見据えると、市街地全体の人口密度を今のまま維持することは困難であり、

全体に薄い市街地となってしまう懸念がある。その結果、総じて都市機能等も減少することが懸念される。

- ・そのため、人口減少が始まる前に、豊田市の将来都市計画構造である「多核ネットワーク型都市構造」を見据え、事前準備として居住人口と必要な機能の集積が必要と考えている。
- ・具体には、市街地全体としては「現在の高い人口密度を保つため、居住人口の維持」を図り、核周辺においては、将来に備え「重点的に更なる居住人口の集積」を図るという二つの方針をもって市街地形成を進めていきたいと考えている。

<区域設定について>

- ・各種区域設定の対象としては市街化区域全域が対象となるが、工業地として利用されている地区及び災害リスクが見込まれる地区については対象から除外する。
- ・区域設定にあたり、対象とする市街化区域を「核周辺市街地」と「郊外市街地」に区分して考えた。「核周辺市街地」は将来に備えて居住集積・機能集積を図る地域、「郊外市街地」は居住維持・機能維持を図る地域とする。
- ・居住に関しては、核周辺市街地では「重点居住区域」と「新市街地区域」を設定した。
- ・重点居住区域とは、核周辺において重点的に居住集積を図る地区である。
- ・新市街地区域とは、将来的な新市街地整備を予定している地区である。
- ・郊外市街地においては、居住人口の維持を図る地区として「一般居住区域」を設定した。
- ・都市機能や生活機能に関する区域については、核周辺市街地における「拠点形成区域」を設定しており、生活に必要なもの、都市の魅力を形成するものとしての都市機能や生活機能の維持・集積を図るべき区域を示している。
- ・制度上「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を定めなければならないが、豊田市においては「重点居住区域」と「一般居住区域」を「居住誘導区域」に、「拠点形成区域」を「都市機能誘導区域」として設定する。
- ・「重点居住区域」と「拠点形成区域」は、将来都市構造に示す主要な駅周辺等の徒歩圏800mを基本として、道路等の地形地物にて設定している。

<計画に位置付ける施設について>

- ・「広く住民の生活を支える機能」として、「スーパー（生鮮三品を扱う店舗）」と「診療所」を選定した。
- ・スーパーは、生活する上で利用頻度が高く、特に生鮮三品については身近に必要な施設と判断した。
- ・診療所については、かかりつけ医のような身近に診療を受けられる施設があることにより、安心な居住環境を構築するために必要な施設と判断した。
- ・これらは、特に居住地選定にあたって重視する施設であることも重要な観点として捉えている。
- ・次に、「高齢者が歩いて暮らせる市街地の構築」にあたり必要な施設として、「通所・訪問介護事業所」を選定した。

- ・これは、高齢者の自立した生活を前提として、それを促すリハビリ機能や自身での対応が難しい家事等に対する支援を想定し、必要な施設と判断した。
- ・最後に、「子育て世代に選ばれる市街地の構築」にあたり、居住地選定にあたっての都市の魅力となる施設という観点から「こども園等」、「大規模集客施設」、「事業所」を選定した。
- ・こども園等は、働く子育て世代への支援を想定し、様々な需要への対応が望まれる施設として選定した。
- ・大規模集客施設は、都心の既存の百貨店をイメージしていますが、都市の魅力として大きな影響がある施設として、既存施設の維持を想定している。
- ・事業所は、近年の女性の社会進出に対する需要の高まりに対応するため、特に共働き世帯への支援として女性が働く事務所を想定して選定した。
- ・これらにより、家族形成期の子育て世代に対する居住地選定にあたっての魅力となる施設の立地を促進することで、定住促進につなげたいという意図で設定している。
- ・なお、立地適正化計画を策定すると、制度上の規定として「届出制度」の運用が必要となる。
- ・届出制度の対象は、対象区域外における「一定規模以上の住宅に関する開発行為や建築行為」と「対象施設に関する開発行為や建築行為」、また対象区域内での「対象施設を休止・廃止」が対象となる。
- ・届出制度の対象施設の定義について現在検討中であり、実現化に向けた施策展開等についても検討を進めていく。

以上

○事務局

- ・（仮称）立地適正化計画についての質問等は、個別対応とする。

（閉会時間 午後5時）

会議録署名者	議長	_____	印
	委員1	_____	印
	委員2	_____	印