

平成 30 年度 第 2 回豊田市都市計画審議会 会議録

開 催 日 時 : 平成 30 年 12 月 26 日 (水) 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 : 中根 多恵 野澤 英希 松本 幸正 横条 鈞
 山口 光岳 窪谷 文克 近藤 光良 安藤 康弘
 杉本 寛文 水野 昌仁 (石原 伸員代理) 澁木 秀数
 梅村 豊作 清水 芳明

以上 13 名 (欠席 5 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)

開 会

付議書伝達

太田市長挨拶

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、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」の出席であるため、審議会は成立

会議録署名者の指名

- ・ 会議録署名者 梅村豊作委員、澁木秀数委員

議案審議

第1号議案 「豊田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」

内容説明

- ・本案件は愛知県決定である。

＜都市計画区域の整備、開発及び保全の方針＞

- ・「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とは、一般的に「都市計画区域マスタープラン」と呼ばれるものであり、長期的・広域的視点で都市将来像を明らかにし、その実現に向けた道筋を明確にするため、都市計画の基本的な方向性を都市計画区域ごとに以下の3つを定める。

①都市計画の目標

②区域区分の有無および区域区分を定める際の方針

③主要な都市計画の決定等の方針

- ・今年度末の改訂に向け、現在都市計画手続きが進められている。一方、「都市計画マスタープラン」は、先ほどの「都市計画区域マスタープラン」に即し、当該市町村の都市将来像を明らかにし、その実現に向けて都市計画の基本的な方針を市町村ごとに定めるものである。

＜豊田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の構成＞

- ・第1章では、本方針の役割や位置づけなどの基本的事項を説明する。
- ・第2章では、都市づくりの理念を定め、愛知県下における都市づくりの基本的方向性を提示している。
- ・第3章では、豊田都市計画区域内の現況を整理したうえで、区域における都市づくりの方向性を示し、将来都市像を提示している。
- ・第4章では、区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針を提示している。
- ・第5章では、土地利用や都市施設などの主要な都市計画の決定等の方針を提示している。

＜各章の説明＞

○第1章「基本的事項」

- ・本章では、豊田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の役割と位置付けを示し、当該方針は、将来都市像の実現に向け、みよし市市域を含めた長期的・広域的視点で、基準年次を平成30年として、概ね20年後の都市の姿を展望し、都市計画の基本的な方向性を定めるものとしている。
- ・市街化区域の規模などについては、概ね12年後の平成42年（2030年）を想定している。

○第2章「都市計画の基本的方針」

- ・本章では、平成28年度に策定した県全体の都市計画の基本的方針である「愛知の都市

づくりビジョン」の概要を記載している。

- ・都市づくりの理念として「時代の波を乗りこなし、元氣と暮らしやすさを育みつづける未来へ」を掲げ、「集約型都市構造への転換」や「産業集積の推進」等を、都市づくりの5つの基本方向として掲げている。

○第3章「都市計画の目標」

- ・本章では豊田都市計画区域内の現況を整理したうえで、都市づくりの方向性を示し、基本理念として「未来に誇れる産業を支え、人と自然が共生する暮らしを育む都市づくり」を定め、将来都市像を提示した上で、第2章の5つの都市づくりの基本方向に基づき、基本方向ごとに都市づくりの目標を掲げている。
- ・豊田市駅や三好ヶ丘駅の主要な鉄道駅周辺に、商業・業務・医療、行政などの都市機能の集積を目指す都市の拠点を位置付けている。
- ・また、市街地・農地・工業地などの大まかな土地利用や、東名・新東名高速道路、鉄道などの広域的な交通軸、それを補完する道路のネットワーク、河川、公園、緑地などを示している。

○第4章「区域区分の決定の有無および区域区分を定める際の方針」

- ・区域区分とは市街化区域と市街化調整区域との区分のことで、豊田都市計画区域は中部圏開発整備法における都市整備区域を含むため、都市計画法第7条1項により区域区分を定めることとなっている。
- ・区域区分は、都市的土地利用の無秩序な拡大による社会的費用の増加と環境悪化を防止することを目的としている。区域区分を定めることにより、計画的な都市基盤施設の整備による良好な市街地の形成、市街地近郊の優良な農地との健全な調和を図ることが可能となる。
- ・このことから、区域区分の基本方針は、都市的土地利用と自然的土地利用の役割や調和に配慮しつつ、市街地として整備すべき区域については市街化の促進を行っている。また、防災上、農業振興上、自然環境の観点から保全すべきところは市街化の抑制を行い、土地利用の適正な規制、誘導を図るとしている。
- ・この区域区分の基本方針を踏まえ、目標年次である平成42年（2030年）における区域区分による将来の人口及び産業の規模を想定している。
- ・それぞれ人口フレーム、産業フレームと言い、各種自然的条件、社会的一体性などから総合的に判断し、豊田都市計画区域と岡崎市、刈谷市、安城市などから成る西三河都市計画区域を合わせた西三河広域都市計画圏で設定している。
- ・人口については、平成27年の国勢調査時点から目標年次である平成42年（2030年）までに人口、世帯数は増加する見込みであり、西三河都市計画圏全体で約11,000人の人口増加を想定している。
- ・産業については、県内総生産は今後も増加する見込みであり、県内総生産額が約9兆円増加すると想定している。
- ・今後の市街化区域の編入は、住居系市街地については、この想定した人口の範囲内で産

業系市街地については、想定した産業規模の範囲内で行うこととしている。

- ・今後も計画的な市街地整備の見通しが明らかになったものについては、随時、市街化区域に編入し、良好な市街地整備を推進する。

○第5章「主要な都市計画の決定等の方針」

- ・本章では、具体的な土地利用の方針や各種都市計画決定における方針を示している。
- ・土地利用の基本方針は人口減少・超高齢社会の到来や大規模自然災害への対応など、さまざまな社会経済情勢の変化に的確に対応し、暮らしやすく環境に配慮する一方地域のポテンシャルを活かした土地利用を促進するとともに、災害対応の観点から安全安心な生活を支える土地利用を実現する。
- ・土地利用の基本方針を踏まえた主要用途の配置について説明する。
- ・住宅地については、自家用車に過度に頼らない歩いて暮らせる生活圏の構築を進め、鉄道駅やバス停及び支所などの徒歩圏内に配置し集約型都市構造への転換を図る。
- ・商業地については、中心市街地や生活拠点となる主要な鉄道駅周辺に配置する。
- ・工業地については、高速道路などのインターチェンジ周辺や主要な幹線道路の周辺、既に工場が集積している工業地周辺に配置する。
- ・次に、都市施設の基本方針について説明する。
- ・都市施設の基本方針は、地域間交流を促進し、地域の活力を維持・創出し地域住民の日常生活を支えるため、既存の広域交通ネットワークを最大限生かしつつ、質の高い交通環境の形成・充実を図る。また、快適な水環境の形成を図り、総合的な治水対策を推進する。
- ・具体的な方針については、自動車関連産業をはじめとするモノづくり拠点等の周辺地域や、中部国際空港や名古屋港などを結ぶ幹線道路網の充実を推進する。また、公共交通と自動車交通との連携強化を促進し、利便性向上、交通混雑の解消等を図る。さらに、河川改修や下水道の整備を促進し、災害対策等を進める。
- ・続いて、市街地開発事業、自然的環境の整備または保全について説明する。
- ・市街地開発事業は、計画的に道路・公園などの公共施設とともに宅地を一体的に整備するものであり、土地区画整理事業により都市的土地利用の増進と良質な住宅地や工業地の供給を促進し、集約型都市構造の構築を図るため、中心市街地や鉄道駅周辺を中心に民間活力を活用して、市街地再開発事業により都市機能の更新を促進する。また、自然的環境の整備または保全については、都市公園などの身近な自然的環境の整備や保全を促進し、河川や道路空間など公共施設の活用を図りつつ、自然的環境インフラネットワークの形成を図る。

<都市計画手続の状況>

- ・平成 28 年度に、愛知県にて中長期的な観点から愛知の進むべき方向性を明らかにした愛知の都市づくりビジョンが策定された。
- ・そして、平成 29 年度から、愛知の都市づくりビジョンを踏まえて、豊田都市計画区域マスタープランの骨子案と素案が作成された。

- ・平成 30 年 4 月には、公聴会に係る原案の閲覧を行い、11 月に都市計画法第 17 条の規定に基づき縦覧を行っている。
- ・なお、閲覧及び縦覧は、愛知県都市計画課、豊田市都市計画課、みよし市都市計画課の窓口にて行い、公聴会に係る原案の閲覧については、縦覧者はなかった。公述申立書の提出もなかったため、公聴会は開催していない。また、案の縦覧についても、縦覧者はなく、意見書の提出もなかった。

<今後のスケジュール>

- ・本日の都市計画審議会での意見を踏まえ、平成 31 年 2 月頃に愛知県都市計画審議会を経たのち、平成 31 年 3 月頃に都市計画決定・告示を予定している。

以上

質疑応答

○近藤委員

- ・県の定めるマスタープランということであるが、これは市の意向を受けて定めるものなのか。若しくは、県のマスタープランを受けて市のマスタープランを作るものなのか。この順序について教えてほしい。

○事務局

- ・市のマスタープランは昨年度策定し、今年度より運用を開始している。県のマスタープランは今年度策定予定であるため、1 年の差がある。県のマスタープランの策定段階において、策定委員会に参加して、市のマスタープランと整合してもらうように意見を述べているため、市の意見も反映されている。また、市のマスタープランを策定する際には、有識者会議において県の意見を伺っているため、どちらの計画も関係性が深いものになっている。

○近藤委員

- ・市の意向も反映されているということであれば、市のマスタープランの内容と齟齬はないと考えてよろしいか。

○事務局

- ・基本的には齟齬がなく、同じ方向を向いていると考えている。ただし、県のマスタープランは、みよし市も含めた広域的な視野で計画を策定している。

○窪谷委員

- ・みよし市について、みよし市の拠点は三好ヶ丘駅周辺ということによろしいか。また、豊田市においては産業技術核を定めており、これらの方が三好ヶ丘駅周辺よりも規模的に大きいし、都市基盤もしっかりしていると思う。この 2 点について確認したい。

○事務局

- ・県のマスタープランでは、区域拠点という言葉を用いており、豊田都市計画では豊田市

駅周辺と三好ヶ丘駅周辺の2箇所を位置付けている。これは、各市のマスタープラン及び各市の意見を踏まえて定められており、県とみよし市で相談して決めたものと思われる。ご指摘のとおり、豊田市においては三好ヶ丘駅周辺と同等、またはこれ以上に居住集積や基盤整備が図られている地区があるが、広域的な計画である県のマスタープランの性格上、記載されていない。しかし、先ほどの説明のとおり市のマスタープランの方が細かい計画となり、産業技術核や拠点地域核は重要な核として位置付けているため、しっかりと取り組んでいく。

○会長

- ・みよし市の区域拠点については疑問に思うこともあるかもしれないが、これは都市計画であるため、みよし市としては今後三好ヶ丘駅周辺に都市機能を集積させていきたいという方針であり、将来的なコンパクトネットワークの形成等を見据えたものであると思う。

○野澤委員

- ・参考資料の4章において、西三河広域都市計画圏は豊田と西三河により形成されているということだが、愛知県は大きく三河地区と尾張地区に分けられる。もちろん周辺の都市計画や県との連携が重要であるが、この西三河広域都市計画圏と東三河広域都市計画圏が分かれているのはなぜか。

○事務局

- ・都市計画区域は、平成22年に県下6つ（尾張、名古屋、知多、豊田、西三河、東三河）の都市計画区域に再編された。県は人口や産業用地の配分を考える際には、周辺の都市計画区域との連携や関連性を踏まえて、この6つの都市計画区域を3つ（尾張、西三河、東三河）に分けて考えている。西三河と東三河は距離が離れていることもあり、あまり生活行動などに関連性がないとして西三河と東三河を分けて考えている。

○梅村委員

- ・参考資料の3章において、豊田都市計画の「人口は約46万人で愛知県全体の約1割を占めている」と記載されているが、愛知県全体は約700万に対して、46万人が1割というのは疑問に思う。また、都市構造のところには「インターチェンジが多く配置され」と記載されているが、実際の数字を記載した方がいいのではないか。

○会長

- ・人口は都市計画区域内人口を示しているため、1割という表記なのではないか。

○事務局

- ・会長の言われるとおり、みよし市と豊田市の総人口は46万人を越えるため、県内の都市計画区域内人口で算出したものだと思う。インターチェンジについては豊田市では7箇所が整備されているため、実際の数字を記載してもらうように県に意見する。

○会長

- ・それではご指摘のとおり、具体の7箇所と記載してもらうように、事務局から県に意見することとする。

○清水委員

- ・本計画の人口動態について、この計画では 10 年後は微増ということになっているが、20 年後は自動車産業をはじめ産業の動向も不明であるため、人口を想定することも難しいと思う。しかし、県のマスタープランは目標年次を概ね 20 年後の都市を展望しているのであれば、これらについても触れるべきであると思う。
- ・参考資料の 4 章において、「市街化区域の内、長期にわたり都市基盤施設が整備されず、今後も計画的な整備の予定がない区域や農地として保全すべき区域は、市街化調整区域への編入を極力実施します」と記載されているが、私の感覚ではこのようなことは考えにくく、事例がないように思える。事例や将来的な計画があれば教えてほしい。

○事務局

- ・20 年後の人口について、ご指摘のとおり本計画には触れていないが、20 年後には人口は減少に転じると推計されている。市のマスタープランでは、愛知県の人口フレームよりも若干上を見越して、2030 年に市全域で 43 万人となる目標を掲げているが、それ以降は減少に転じる想定をしている。県のマスタープランでは、今回記載はないものの、推計はしているため、また 10 年後の計画において記載されていくと認識している。
- ・市街化区域から市街化調整区域に編入することは場合によってはありえることであり、本市においても事例がある。ただし、基本的には頻繁に行われるものではなく、本市はまだまだ宅地需要があるため、今後も市街化が必要であると考えている。

○清水氏

- ・具体的にはどのようなことが考えられるか。

○事務局

- ・防災上望ましくない区域を市街化区域から市街化調整区域に編入することなどが考えられる。本市においては、当初区域区分を指定した際には市街化区域に指定していたが、長期的に市街化されず、農業的土地利用を図っていくべきとした区域について市街化区域から市街化調整区域に編入を行ったことがある。

○清水氏

- ・20 年先の人口推計等について、記載をしてもらうことはできるのか。

○事務局

- ・最終的には県の決定になるものの、市として意見する。

○会長

- ・本計画の目標年次について、「本方針は、基準年次を平成 30 年として、概ね 20 年後の都市の姿を展望したうえで都市計画の基本的な方針を定めます」と記載されていながら、人口については 20 年後までの記述がなく、人口の推計のグラフも 2030 年までしか示されていないため、市の意見として県に伝えてほしい。
- ・市街化区域から市街化調整区域に編入することについて、豊田市では当面予定はしていないということであるが、全国的には実際に行われている、または今後行われていくと思う。事務局も豊田市がこのような状況にならないように活力を維持し続けられるよ

うな都市計画をしてほしい。

○清水委員

- ・都市計画には直接関係ないことになるかもしれないが、自動運転の関連会社を立ち上げる話を聞いている。今後自動車産業の見通しは不明確であり、自動車産業がじり貧になる可能性があるため、行政も産業革命に対して関わっていくというような文言や方針を市としても何らかの形で計画に入れてほしい。

○会長

- ・これは県の計画というよりは、市の計画にということによろしいか。

○清水委員

- ・市の計画では記載されているのか。

○事務局

- ・豊田市の第8次総合計画においては、産業について課題として認識し、産業の強靱化を図っていく方針を示している。

○会長

- ・産業については、昨年度策定した市のマスタープランの中で、新産業の育成などを掲げている。

○清水委員

- ・柱として掲げていることはわかるが、もう少し具体例があっても良いのではないかという意見である。

○会長

- ・都市計画以外の分野も含めて情報があるのであれば回答してほしい。

○事務局

- ・市のマスタープランの上位計画である第8次豊田市総合計画では、行政も産業に関わっていくような視点を持ち、産業用地の確保や人材の確保などを実践計画に掲げている。また、豊田市はこのようなことを踏まえて、人口も推計を立てている。

○会長

- ・県の計画では、資料7ページの都市づくりの理念において「時代の波を乗りこなし」と記載されており、これがまさに産業の変化等にも対応していくという県の意思を示しているように感じる。

○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 「豊田都市計画区域区分の変更について」

第3号議案 「豊田都市計画用途地域の変更について」

内容説明

- ・ 議案書の訂正（議案書の10ページと25ページを差し替え）
- ・ 区域区分の変更に伴い、用途地域を変更するため、2つの議案をまとめて説明及び審議する。
- ・ 第2号議案は愛知県決定、第3号議案は豊田市決定である。

<区域区分と用途地域>

- ・ 区域区分とは、市街化区域と市街化調整区域の区分のことで、これを定めることで無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るための制度である。
- ・ このうち、すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域、市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域に設定している。
- ・ 区域区分の変更は、愛知県が概ね10年に1回県下一斉に行う、区域区分の総見直しによるものと、土地区画整理事業等の開発の見通しが立った時点で行う随時の見直しによるものの2通りある。
- ・ 今回の区域区分の変更では、今年度末に愛知県が予定している区域区分の総見直しにより市街化区域への編入を行うものである。なお、平成17年の合併前の旧豊田市は、中部圏開発整備法の都市整備区域に該当するため、区域区分を定めなければならない。

<市街化区域編入の基準>

- ・ 市街化区域編入の基準は5つあり、「上位計画との整合」、「基盤施設整備の確実性」、「位置の妥当性」、「規模の妥当性」及び「低・未利用地の状況」である。
- ・ 「上位計画との整合」とは、都市計画区域マスタープランとの整合が図られているとともに、市町村マスタープランにおいて、その内容が当該地域の土地利用計画方針図等に明確に示されていることである。
- ・ 今回市街化区域に編入するいずれの区域も、都市計画区域マスタープラン上市街化区域としての位置付けがあり、豊田市都市計画マスタープランの土地利用構想図上においても住宅地または工業地としての位置付けがある区域であるため、この基準を満たしている。
- ・ 「基盤施設整備の確実性」とは、道路や公園等の基盤施設が確実に整備される区域であることである。今回市街化区域に編入するいずれの区域も、地区計画により道路、公園等の基盤施設が整備済みまたは整備予定の区域ため、この基準を満たしている。
- ・ 「位置の妥当性」とは、鉄道駅、市役所・支所、道路、バス停、既成市街地等の既存ストック等の活用が図れる地域であることである。今回市街化区域に編入するいずれの区域も、住宅地は鉄道駅または支所の徒歩圏内であるか、現在の市街化区域に隣接するバ

ス停に近接する区域であり、工業地は、現在の市街化区域に隣接するインターチェンジ周辺であるか、4車線以上の道路及び2車線以上の国道周辺、または既存産業系用地に隣接する2車線以上の道路の沿道の区域であるため、この基準を満たしている。

- ・「規模の妥当性」とは、基盤施設が確実に整備される区域を主体とし、現在の市街化区域に隣接しない場合は概ね50ha以上、インターチェンジや鉄道駅と一体となった区域等は20ha以上を設定した区域であることである。今回市街化区域に編入するいずれの区域も、現在の市街化区域に隣接する基盤施設が確実に整備される区域であるため、この基準を満たしている。
- ・「低・未利用地の状況」とは、現在の市街化区域内の低・未利用地の有効利用に努めた上で、新市街地の拡大を行うようにするというものである。現在、市内の市街化区域内はまとまった低・未利用地はなく、新たに市街化区域を拡大する上で特に問題ないと考えている。
- ・用途地域は、地域ごとのまちづくりにあった内容を定め、市街地の大まかな土地利用の方向性を示すものである。その方向性に合わせて、建築できる建物等についての規制を、用途地域ごとに定めている。
- ・この用途地域は、13の用途地域に区分され、主として、「住宅地」、「商業・業務地」、「工業地」の3つに区分され、住環境等の保全の実現を図るものである。
- ・今回の用途地域の変更では、区域区分の変更による市街化区域への編入に合わせて、地域の土地利用の一体性や連続性を考慮した用途地域を設定する。
- ・以上を踏まえて、区域区分の変更及び用途地域の設定を行う区域について説明する。

<変更対象区域について>

- ・今回の区域区分の変更は、愛知県が平成30年度末に行う概ね10年に1度の区域区分の総見直しに合わせて行うものである。豊田市においては、11地区において区域区分を変更し、市街化調整区域から市街化区域へ編入の上、用途地域を変更する。なお、名称が網掛けになっている地区が工業地の市街化区域編入地区、その他が住宅地の市街化区域編入地区に該当する。
- ・今回市街化区域へ編入する区域は、前回平成22年度の総見直し以降、今回の総見直しまでに、市街化調整区域内地区計画に基づく開発が行われた区域を対象とし、先ほど説明した基準や国の法令等、市街化区域への編入基準を満たす区域に該当する。
- ・編入する案件の詳細について説明する。

<リバーサイド寺部地区>

- ・当該地区は、リバーサイド寺部地区計画区域内の住宅地に該当している。
- ・用途地域について、区域南側の都市計画道路豊田則定線の沿道は第一種住居地域で建蔽率60%・容積率200%、その他は第一種中高層住居専用地域で建蔽率60%・容積率150%に設定する。
- ・なお、区域全域が地区計画区域内であるため、建蔽率及び容積率は、地区計画で定められている60%及び100%に従うことになる。

<井上北地区>

- ・当該地区は、井上北地区計画区域内の住宅地に該当している。
- ・用途地域について、区域全域を第一種低層住居専用地域で建蔽率 60%・容積率 100%に設定する。
- ・隣接する第一種低層住居専用地域は建蔽率 50%・容積率 80%であるが、区域全域が土地区画整理事業区域と同等に基盤施設整備済みであるため、市内の土地区画整理事業区域内の第一種低層住居専用地域と同様に、建蔽率 60%・容積率 100%に設定する

<岩滝菅生地区>

- ・当該地区は、岩滝菅生地区計画区域内の住宅地に該当している。
- ・用途地域について、区域全域を第一種低層住居専用地域で建蔽率 60%・容積率 100%に設定する。

<東山地区>

- ・当該地区は、東山地区計画区域内の住宅地に該当している。
- ・用途地域について、区域北側の都市計画道路豊田市停車場線の沿道は第一種住居地域で建蔽率 60%・容積率 200%、その他は第一種中高層住居専用地域で建蔽率 60%・容積率 150%に設定する。
- ・区域全域が地区計画区域内であるため、建蔽率及び容積率は、一部を除き、地区計画で定められている 60%及び 100%に従うことになる。

<西中山東宮前地区>

- ・当該地区は、西中山東宮前地区計画区域内の住宅地に該当している。
- ・用途地域について、区域全域を第一種低層住居専用地域で建蔽率 60%・容積率 100%に設定する

<西中山三ツ田地区>

- ・当該地区は、西中山三ツ田地区計画区域内の住宅地に該当している。
- ・用途地域について、区域全域を第一種住居地域で建蔽率 60%・容積率 200%に設定する。
- ・区域全域が地区計画区域内であるため、建蔽率及び容積率は、地区計画で定められている 60%及び 100%に従うことになる。

<平戸橋波岩地区>

- ・当該地区は、平戸橋波岩地区計画区域内の住宅地に該当している。
- ・用途地域について、区域西側の主要地方道豊田明智線の沿道は第一種住居地域で建蔽率 60%・容積率 200%、その他は第一種低層住居専用地域で建蔽率 60%・容積率 100%に設定する。

<西広瀬工業団地東部地区>

- ・当該地区は、西広瀬工業団地東部地区計画区域内の工業地に該当している。
- ・用途地域について、区域全域を工業専用地域で建蔽率 60%・容積率 200%に設定する。
- ・区域の大半が地区計画区域内であるため、建蔽率及び容積率は、一部を除き、地区計画

で定められている 60%及び 150%に従うことになる。

<貞宝地区>

- ・当該地区は、貞宝地区計画区域内の工業地に該当している。
- ・用途地域について、区域全域を工業専用地域で建蔽率 60%・容積率 200%に設定する。
- ・区域全域が地区計画区域内であるため、建蔽率及び容積率は、地区計画で定められている 60%及び 150%に従うことになる。

<御船山ノ神地区>

- ・当該地区は、御船山ノ神地区計画区域内の工業地に該当している。
- ・用途地域について、区域全域を工業専用地域で建蔽率 60%・容積率 200%に設定する。
- ・区域の大半が地区計画区域内であるため、建蔽率及び容積率は、一部を除き、地区計画で定められている 60%及び 150%に従うことになる。

<花本産業団地南部地区>

- ・当該地区は、花本産業団地南部地区計画区域内の工業地に該当している。
- ・用途地域について、区域全域を工業地域で建蔽率 60%・容積率 200%に変更する。
- ・区域全域が地区計画区域内であるため、建蔽率及び容積率は、一部を除き、地区計画で定められている 60%及び 150%に従うことになる。

<都市計画手続の状況>

- ・平成 30 年 1 月 12 日、16 日及び 18 日に地元住民の方などを対象に説明会を行い、内容について周知した。
- ・また、第 2 号議案、第 3 号議案ともに都市計画案の縦覧も実施した。
- ・都市計画法第 16 条に基づく公聴会に係る原案の縦覧を平成 30 年 4 月 10 日から 4 月 24 日まで愛知県都市計画課及び豊田市都市計画課にて実施した。こちらは第 2 号議案のみであり、縦覧者はなく、公述申立書の提出もなかったため、公聴会は開催していない。
- ・都市計画法第 17 条に基づく案の縦覧を平成 30 年 11 月 13 日から 11 月 27 日まで、愛知県都市計画課及び豊田市都市計画課にて実施している。こちらは第 2 号議案、第 3 号議案ともに行い、第 2 号議案の縦覧者は 2 名、第 3 号議案の縦覧者はなく、ともに意見書の提出はなかった。

<今後のスケジュール>

- ・区域区分の変更は愛知県による都市計画決定となる。
- ・説明のとおり、これまでに地元説明会や縦覧を実施し、国と事前協議を実施している。本日の豊田市都市計画審議会を経て、1 月頃に愛知県の都市計画審議会が開催される予定である。その後、国との同意協議後、3 月頃を目途に愛知県による都市計画決定を行う予定である。
- ・用途地域の変更は豊田市による都市計画決定となる。こちらも区域区分と同様に、地元説明会や縦覧を実施し、愛知県との事前協議を実施している。そして、本日の豊田市都市計画審議会を経て、愛知県との協議後、3 月頃を目途に、区域区分の変更に合わせて

都市計画決定を行う予定である。

以上

質疑応答

○近藤委員

- ・既存の大規模な工業地において、市街化区域に編入されていない地域があると思われるが、今回は編入しないのか。

○事務局

- ・工業地について、市内で3箇所ほど過去の開発により整備されているものの、市街化区域に編入していないところがある。これらは現在の市街化区域の編入基準と照らし合わせると雨水排水施設の整備状況に不明な点があるなど、基準に合わないところがあることや、これまでの区域区分総見直しにおいても編入しておらず、今回編入するという明確な理由がないため、編入は行わない整理をしている。

○近藤委員

- ・それらの対象地域の地権者に対しては、将来的には編入される可能性があるということは伝えているのか。

○事務局

- ・今回の編入対象地域については、説明会等を行った上で編入するが、今回編入の対象としていない地域については、具体的な説明等は行っていない。

○近藤委員

- ・このような地域については市街化区域に編入し、適正な用途地域を指定するべきと思われるが、どのように考えているのか。

○事務局

- ・基本的な考え方としては現在の状況のままであれば、市街化調整区域のままという考えである。その地域を含んだ大規模な開発等がされれば、編入の可能性もあると思っている。

○近藤委員

- ・今回の編入は市街化調整区域内地区計画を対象としており、これまで地区計画を決定したものは基本的には編入をしていくと思われるが、他の地区計画を決定したところはいつ編入していく予定があるのか。また編入する予定はないのか。

○事務局

- ・今回編入する11地区については、全て平成20年度より豊田市が住宅施策及び産業用地の確保を目指して進めてきた市街化調整内地区計画の制度を活用して開発したものである。この制度により開発されたものは原則として市街化区域に編入するとしており、編入条件の一つである市街化区域に隣接した地域を対象として編入する。今後も本制度

を用いて編入の基準を満たすものは10年に1度という頻度になるが、編入をする予定である。しかし、市街化区域に隣接していないなど、市街化編入の条件を満たさないものは本制度を用いていても編入しないところもある。そのため、これまで地区計画を決定したところで今回編入しないところは、今後も区域区分の考え方が変わらなければ編入はしない予定である。

○野澤委員

- ・先ほど豊田市の人口は増加していくことと、市街化区域に宅地が足りないという説明があり、市街化調整区域から市街化区域に編入していくということであるが、今回の変更により、どの程度の人口充足率が見込まれているのか教えてほしい。

○事務局

- ・今回編入をすることによる人口の充足率は算出していない。しかし、先ほど第1号議案の参考資料23ページに豊田都市計画課は平成42年(2030年)に6,364haの市街化区域面積を目標として掲げており、今回の編入はこの数値に含まれるものとなっている。

○野澤委員

- ・別の会議で豊田市では子育て世代に適した宅地が少なく、近郊他市に流れてしまうということも聞いていたため、質問した。

○清水委員

- ・市街化調整区域でも工業地が作られていることを初めて知った。浄水地区の周辺でも安く売りだされているところもあり、聞いたところによると、そこは市街化調整区域だったということであった。今回の編入案件を見ると、既に開発されているところやこれから開発されるところがあるが、豊田市において今後市街化調整区域で開発を予定しているところがあるのか。

○事務局

- ・今回編入をする72haについては、既に開発が行われている若しくは間もなく開発が行われる地区である。手元資料の地形図が若干古いため、開発が行われていないように見えてしまうが、ほとんどが既に開発が行われている。唯一花本産業団地南部地区は、昨年度地区計画の決定をしたため、現在整備をしているところである。

○清水委員

- ・都市計画の予定として、市がこの区域を編入するという計画が事前にわかれば、先に用地を買収して、将来的に市街化編入されるということも考えられるのか。

○事務局

- ・市街化調整区域内地区計画については、基本的に市が主導して地区を決めるものではないため、事前に想定することは難しいと思われる。市のマスタープランでは、土地区画整理事業等で市街地整備を行うところを示しているため、このようなものは事前に確認することは可能である。

○横条委員

- ・地区計画が決定されたものは今回で全て編入されるのか。それとも編入されないものが

あるのか。

○事務局

- ・住居系地区計画は、約 38ha を地区計画決定したうち約 25ha を編入し、工業系地区計画は、約 52ha のうち約 42ha を編入するものである。繰り返しになるが、今回編入しないものは、10 年後の総見直しの際に区域区分の編入基準や方針が変わらなければ編入しない考えである。

○会長

- ・編入しないものについては、どのようなものがあるのか。

○事務局

- ・地区計画の要件の中には、駅 1km 圏内や大規模既存集落型というものがあるが、これらの要件により地区計画を決定したものは、編入基準に合わないため、編入しないものである。

○梅村委員

- ・先ほどの説明の中で指定の建蔽率と容積率と地区計画の建蔽率と容積率が異なっているものがあつたが、どちらが優先されるのか。

○事務局

- ・地区計画の規定は用途地域の建蔽率及び容積率に対して、上乘せとして規制をするものになるため、地区計画で定めている建蔽率及び容積率が優先されるものである。その他の地区計画による壁面後退の制限等も規制として残る。

○会長

- ・地区計画の建蔽率及び容積率の規定は編入後も一律に残すということによろしいか。

○事務局

- ・一律で残すものである。

○会長

- ・用途地域の色を塗るということは、今後も持続的に土地利用を図っていくという方針であると考え、周辺の用途地域と合わせた建蔽率及び容積率にすることも考えられるが、豊田市としてはそうしないということによろしいか。

○事務局

- ・全ての地区計画の規定を残していくこととしている。

○松本会長

- ・第 2 号議案 採決→全員賛成 原案通り承認
- ・第 3 号議案 採決→全員賛成 原案通り承認

第4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

- ・制度に関しては、第1回審議会でも説明しているため抜粋して説明する。

<生産緑地に指定するための要件>

- 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㎡、5畝（せ）以上の農地であること（豊田市では495㎡として運用）。
- 4つ目は、農業の継続が可能な土地であること。

<生産緑地に指定された場合>

- 1つ目として、「行為の制限」がかかる。建物の新築や宅地造成などの行為が不可能となる。
- 2つ目として、「課税制度」が変わる。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つ目として、「農業支援」が受けられる。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。

<生産緑地が解除される要件>

- 1つ目として、地権者からの「買取申出」による場合。
 - 2つ目として、道路や公園などの公共施設等として整備される場合。
 - 3つ目として、前述の理由により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つ目の「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つである。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。

<買取申出後の手続>

- ・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、買取申し出が、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を判断する。
- ・「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になり、「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。

<生産緑地地区の変更内容>

- ・生産緑地地区の変更として、面積を変更前の約 49.4ha から約 48.5ha に変更する。
- ・今回変更する主な理由は、「買取申出により行為制限が解除された箇所」や「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、変更するものである。
- ・次に今回、変更する団地数及び面積について説明する。
- ・変更前は、平成 30 年 7 月 10 日告示で、団地数が 338 団地、面積は約 49.4ha である。今回の変更にて、団地数は 9 団地減の 329 団地、面積は約 0.9ha 減の約 48.5ha となる。その内訳は、団地のすべてを除外とするものは、9 団地減、面積約 0.8ha 減、団地の一部を除外するものは、面積約 0.05ha 減、地積更正による表示の変更では、面積約 0.009ha 減となる。
- ・なお、表の左側に記載している「除外」とは、複数の生産緑地で形成された一団地すべてが解除される場合であり、「一部除外」とは、生産緑地の団地としては存続するものの、その一部のみが解除されるものを言う。

<変更する生産緑地地区について>

- ・変更の理由としては、主に「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」になるが、それ以外のものとして位置番号 8 は、地積更正によるもの、位置番号 10 は、公共事業及び面積要件不足によるもの、位置番号 11 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、及び、それによる面積要件不足が伴うものがある。
- ・1-32 団地は、買取申出に対して買取及び斡旋の不成立に伴い行為制限が解除されたことにより生産緑地の指定を解除するものである。なお、この他の変更箇所については、議案書を参照。

<縦覧結果と今後のスケジュールについて>

- ・都市計画の案の縦覧を、平成 30 年 11 月 13 日から 11 月 27 日まで行った結果、縦覧者は 1 名で、意見書の提出はなし。なお、ホームページのアクセス件数は 19 件であった。
- ・今後のスケジュールは、本日の審議会を経たのち、愛知県への協議、回答を受け、平成 31 年 2 月頃の告示を予定している。

以上

質疑応答

○梅村委員

- ・議案書の 50 ページにはヘクタール表示では 0.009ha (=90 m²) となっており、平方メートル表示では 9 m²となっているが、どちらが正しいのか。

○事務局

- ・申し訳ありません。平方メートル表記の9㎡が正しいため、0.0009ha に訂正をお願いしたい。

○近藤委員

- ・地籍更生に伴う変更とは、売買される際に測量等をした結果、面積が変わったということか。

○事務局

- ・売買には限らないが、確定測量をした結果面積が変わったため変更を行うものである。

○近藤委員

- ・このようなことはよくあるのか。

○事務局

- ・毎年度のようにある。

○中根委員

- ・花園町において公共事業によって生産緑地地区が解除されるということだが、この区域だけ市が買い取りをしたという認識でよろしいか。また、なぜここだけ道路事業として整備することとなったのか教えてほしい。
- ・また、生産緑地は年々減っていくものなのか、どのように推移しているのかお伺いしたい。

○事務局

- ・花園町における案件は、都市計画道路の花園里線として都市計画決定がなされていた区域を市が買収を行って整備したものである。
- ・生産緑地地区の推移としては、当初は平成4年に約94haを指定していたが、年々減ってきており、この26年間で半分近くになっている。

○安藤委員

- ・生産緑地に指定されると30年間の営農義務が生じ、30年が経過すると市に買取申し出をすることができるということだが、指定から30年を過ぎた生産緑地について、市はどのように取り扱っていくのか。

○事務局

- ・先ほどの説明のとおり、本市では平成4年に生産緑地を指定し、今から約4年後の平成34年に指定後30年が経過する。現在は農業をしている方が亡くなった場合や農業をできないような故障をした場合しか買取申し出ができないが、指定から30年経過すると土地所有者の意向によっていつでも買取申し出が可能となる。市では先ほどの花園里線のように道路や公園として整備する計画があれば、これを買収するが、計画がなければ行為制限が解除され生産緑地の指定も外されることとなる。
- ・指定から30年経過した生産緑地の取り扱いについては、国が特定生産緑地という新しい制度を作り、30年経過後も継続の意向等があれば10年間期間を延長できるようになった。本市では、来年度から地権者に対して意向調査等を行うつもりであり、特定生

産緑地に指定すれば現在の生産緑地と同様に行為制限はかかるものの課税は優遇される。

○松本会長

- ・第4号議案 採決→全員賛成 原案通り承認

諮問事項 「立地適正化計画の策定について」

内容説明

- ・今年度末の立地適正化計画の策定に向けて、計画案を取りまとめたので、説明する。
- ・計画名称は「豊田市つながる拠点づくり計画 - 豊田市立地適正化計画 -」とする。これは、第8次総合計画における将来都市像や都市計画マスタープランの将来都市構造等から、「それぞれの地域の核と核、もしくはその周辺地域が連携し、互いにつながりをもって都市を形成していく」という考え方を基にしている。
- ・次に、豊田市における立地適正化計画の位置付けについて説明する。
- ・都市づくりに関する計画として「豊田市都市計画マスタープラン」があり、立地適正化計画は、この都市計画マスタープランの高度化版として、将来都市構造等の実現を目指し、公共交通と連携し、まとまりある居住や都市機能の立地方針を示す計画であり、特に居住に主眼を置いた計画である。
- ・また、国の考え方では、今後の都市づくりには「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方が重要とされており、豊田市では、都市のコンパクト化に対する考え方を示す「立地適正化計画」と、ネットワークに関する計画である「公共交通基本計画」を両輪として進めていく。
- ・ここで、立地適正化計画の基となる都市計画マスタープランの考え方について説明する。豊田市における将来都市構造として、「多核ネットワーク型都市構造」を掲げている。豊田市駅周辺の「都心」とトヨタ自動車本社地区周辺の「産業技術核」を中心として、それぞれの地域の拠点となる地区を「拠点地域核」及び「地域核」に設定し、それらの核を鉄道やバスといった公共交通ネットワークで結び、核と核の相互連携を図るという考え方である。
- ・次に、土地利用の方針は「ハイブリッド型土地利用」を掲げている。これは、「核」における居住や都市機能の集積を図る「拠点集約型土地利用」と、これまで発展してきた都市の成り立ちを踏まえ、郊外の幹線道路沿道に立地する都市機能等の立地を生かした「幹線道路沿道型土地利用」を図り、これらを適切に組み合わせた土地利用を推進していくという考え方である。これらの考え方を基本として立地適正化計画を策定する。
- ・立地適正化計画の対象範囲については、制度のルール上、都市計画区域全域が対象となり、「豊田地区」と「藤岡地区」が該当する。
- ・また、立地適正化計画では、市街化区域内において次の3点を定めることが必須事項で

ある。1 つ目は「居住誘導区域」である。これは居住人口を維持・集積すべき区域として設定する。2 つ目は「都市機能誘導区域」である。これは商業・医療・福祉等の都市機能や生活機能の立地促進を図るべき区域として設定する。3 つ目は都市機能誘導区域における「誘導施設」である。具体的に立地促進を図るべき施設を設定する。

<今後懸念される問題と対応方針>

- ・豊田市において今後懸念される問題として「人口減少社会の到来」と「少子高齢化の進展」がある。第8次豊田市総合計画に示している将来展望人口では、2030年まで人口は増加し、そこをピークに人口減少に転じる想定をしている。そして、65歳以上の高齢者人口は年々増加し、15歳～64歳までの生産年齢人口は減少する見込みである。
- ・対応方針としては、人口減少に転換する前に、事前の準備として「持続可能な市街地」の構築が重要と考える。そのために、「居住人口の確保」と「多世代共生」を掲げた。「居住人口の確保」により、多様な交通手段の確保、都市機能等の立地促進が図られることになり、利便性の高い持続可能な市街地形成が進むと考える。そのために、市街地全体の「居住」と「都市機能等」の維持をベースとしながら、その中でも核においては、更なる「居住」と「都市機能等」の集積を図る。
- ・また、「多世代共生」については、「高齢者」と「子育て世代」をターゲットとして捉え、地域コミュニティの維持等のため、様々な世代が共生できる市街地の形成を目指す。そのために、「高齢者が歩いて暮らせる市街地の構築」と「子育て世代に選ばれる市街地の構築」を図る。

<各種区域設定>

- ・立地適正化計画制度の対象区域として都市計画区域があり、その中には、市街化区域が指定されている。
- ・立地適正化計画では、この市街化区域の内側に次の2つの区域を設定する。まず、「居住誘導区域」は、将来の人口動向を見据え、市街化区域の中で居住人口を維持・集積しようとする区域である。
- ・さらに、その中で「都市機能誘導区域」を設定する。商業・医療・福祉等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集積しようとする区域で、鉄道駅やバス停等の交通の要衝となる地域が想定される。
- ・これらの区域設定にあたり、市街地を2つに区分して考えた。まず、市街化区域を多核ネットワーク型都市構造において「核となる市街地」とし、それ以外を「核周辺・郊外市街地」に区分して考える。
- ・「核となる市街地」の市街地形成の方針は「集積・拡充」を掲げ、あらゆる世代の居住の集積と併せ、暮らしやすさを支える上で必要となる都市機能や生活機能が集積し、利便性の高い公共交通を備えた、便利で魅力的な市街地を目指す。
- ・それに対し、「核周辺・郊外市街地」の方針は「既存ストックの活用」を掲げ、これまで発展してきた市街地の既存の都市機能等を生かし、若年世代等の定住が促進され、公共交通や自動車を上手に選択しながら、多世代コミュニティに支えられたゆとりある暮

らしができる市街地を目指す。

<居住に関する区域設定>

- ・基本となるのは市街化区域である。
- ・最初に、居住に適さない地区として「除外区域」を設定する。具体には、工業専用地域等の「工業地」、「急傾斜地崩壊危険区域」等の「災害リスクを抱える地区」、「保安林」である「環境を保全すべき地区」を指定している。
- ・その上で、法制度上の区域として「居住誘導区域」を設定する。現在、豊田市は市街化区域全体で高い人口密度を有しており、今後も人口増加が見込まれることから、市街化区域全域を「居住誘導区域」に設定する。さらに、その中でも市街地の区分に応じて、核となる市街地では「重点居住促進区域」を、核周辺・郊外市街地では「居住促進区域」を設定する。
- ・「重点居住促進区域」とは、重点的に更なる居住集積を図るべき区域である。区域の範囲は、鉄道駅等からの徒歩圏として、半径 800mを基本とし、道路等の地形地物などを境界として設定する。さらに、現在、土地区画整理事業を実施しており、居住集積が見込める区域も含めている。
- ・「居住促進区域」とは、現在の居住人口の維持・確保を図るべき区域である。
- ・この他に任意区域の設定として、土地区画整理事業等により新市街地整備を予定している地区を「新市街地区域」として設定する。八草、上豊田、御幸、前田、若林が該当する。この地区は、現在、市街化調整区域であり、将来的な市街地整備後には市街化区域及び重点居住促進区域への編入が見込まれることから、任意区域として設定する。以上が、居住に関する区域設定である。

<都市機能及び生活機能に関する区域設定>

- ・法制度上の区域として「都市機能誘導区域」を設定する。積極的に都市機能や生活機能の集積を図る地区として、核となる市街地に対して設定する。
- ・区域の範囲は、その指定方針から「重点居住促進区域」とほぼ同じエリアで設定をしている。この区域は、生活に必要な施設、都市の魅力を形成する施設となる都市機能や生活機能の維持・集積を図るべき区域として設定する。本市における名称として「拠点形成区域」とした。以上が、都市機能及び生活機能に関する区域設定である。

<必要な都市機能及び生活機能とその施設について>

- ・まず、「居住人口の確保」に対し、人の暮らしにおける身近な生活機能として「生鮮三品を取り扱う小売店舗（スーパー等）」と「診療所」を選定した。
- ・生鮮三品を取り扱う小売店舗は、スーパーを想定しているが、生活する上で利用頻度が高く、身近に必要な機能と判断した。
- ・それぞれの施設の定義については、配布資料の表の下に掲載している。特に「生鮮三品を取り扱う小売店舗」とは、生鮮三品として「魚、肉、野菜」の全てを扱う店舗とし、店舗面積 1,000 m²以上の店舗を設定する。
- ・「診療所」は、かかりつけ医のような身近に診療を受けられる施設として安心な居住環

境の構築のため必要な施設と判断した。

- ・次に、「多世代共生」の高齢者への対応として、「通所及び訪問介護事業所」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ている。そのような狙いから、「介護予防」に対する施設を対象として考えている。
- ・そして、子育て世代に対して、都市の魅力となる施設という観点から「こども園等」、「百貨店」、「文化施設」、「事務所」を選定した。
- ・「こども園等」は、共働きの子育て世帯への支援を想定し、機能拡充等が望まれる施設として選定した。
- ・「百貨店」及び「文化施設」は、都市の魅力となる高次な都市機能として、都市の価値に大きな影響があるものと判断しており、都心の既存施設の維持を想定している。具体には、都心の百貨店や、文化施設として都心の中央施設である美術館や中央図書館、コンサートホール等を想定している。
- ・「事務所」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、特に女性が働く事務所を想定している。これにより、家族形成期の方々の居住地選定の際に、都市の魅力となり、定住促進につながるものと考えている。
- ・これらの施設のうち、立地適正化計画において拠点形成区域に集積を図る施設を「拠点形成施設」として位置付ける。この施設は計画策定後の届出の対象となる。
- ・拠点形成施設に該当しない「診療所」と「事務所」は、対象区域外での施設立地への影響等を考慮し、今回、計画上の位置付けは行わないこととした。

<各施設の配置方針>

- ・「スーパー等」、「診療所」、「介護事業所」、「こども園等」は、核となる市街地では、今後の居住集積に併せて更なる「集積・拡充」を図る。また、核周辺・郊外市街地では、既存の施設の維持に向けて「既存ストックの活用」を図る。
- ・そして、「百貨店」は都心の既存の百貨店の維持を想定しており、配置方針としては「既存ストック活用」としている。また、「文化施設」については、既存の美術館や中央図書館、コンサートホール等のストック活用を基本方針とするが、現在、新たに博物館の建設を予定していることから「集積・拡充」としている。なお、百貨店と文化施設の対象区域については、都心の中でも「中心市街地活性化基本計画区域」のみを対象とする。
- ・「事務所」については「集積・拡充」を目指す。対象区域としては、都心、産業技術核、梅坪、土橋に限定する。
- ・このことから分かるように、本市の立地適正化計画は、核となる市街地だけに施設を集めていこうとする計画ではなく、また、施設立地を規制していこうとするものでもない。核周辺や郊外市街地においても、居住を促進する以上、これらの施設が必要であると考えている。あくまでも、核となる市街地には、今以上に居住と対象施設を充実させ、将来に備えていこうとするものと捉えている。以上が、計画に位置付ける内容である。

- ・これらに基づき、計画策定後には、居住誘導区域外・都市機能誘導区域外への住宅や拠点形成施設の立地動向の把握等を目的として、届出制度の運用を行う。また、今後、本計画の実現に向け、各種施策を展開していきたいと考えている。詳しい説明は割愛する。

<市民意見の反映に向けた取組>

- ・計画の取りまとめにあたり、市民意見の反映に向けた取組として、有識者や公募市民等で構成される策定懇談会、一般市民を対象とした市民説明会及びパブリックコメント等を実施し、必要に応じて意見を計画に反映している。

- ・主な市民意見について報告する。

1点目は「核となる市街地だけでなく、郊外市街地も重要な市街地として評価すべき」との意見があった。これを受け、郊外市街地についても必要な市街地として評価し、計画に位置付けて反映している。

2点目は「子育て世代の居住促進には、女性の働く場の充実も必要だと思う」との意見があった。この意見を受け、必要な都市機能として「事務所」を設定している。

3点目は「定住促進に向けて、豊田市ならではの都市の魅力として、都心に集積した様々な文化施設が挙げられる」との意見があった。これを受け、豊田市の魅力を高める重要な施設として「文化施設」を位置付けた。

4点目は、「高齢者や幼児を連れた家族においては、徒歩圏内に生活に必要な施設がそろっていることが重要。スーパーや病院、駅などがあると安心できる。もしくは公共交通の充実が必要」との意見があった。これは本計画が目指すところとして位置付けている。

5点目は、「人口減少により空き地や空き家の増加が懸念されるため、有効利用を図るべき」との意見があった。これらは課題として認識しており、今後の施策展開において検討していきたいと考えている。

<今後のスケジュール>

- ・本日の都市計画審議会の答申を受け、1月15日に計画内容の公表を考えている。
- ・1月から3月は届出制度の運用に向けた周知期間とし、計画策定は3月末を予定している。届出制度の運用については、平成31年4月からとなる。
- ・都市計画マスタープランをはじめ、都市づくりに関する計画の実現には長期を要し、今後も継続的な見直し等により、将来都市構造の確立に向けて推進していくことが必要だと考えている。
- ・立地適正化計画については、概ね5年ごとの見直しが望ましいとされており、その時の人口動向や社会情勢の変化、施策展開による効果等を考慮し、見直しを行っていくことになると考えている。

以上

質疑応答

○安藤委員

- ・名鉄三河豊田駅のすぐ隣が重点居住誘導区域に指定されており、更なる居住集積を図るということだが、当該区域の小校区である山之手小学校の教室数が足りないという状況もあり、現在の居住人口の維持のために居住促進区域とする方が妥当ではないかと思われる。やはり駅が近いということでこのように指定されているとは思われるが、将来的な人口の問題等も合わせてどのようにお考えか。

○事務局

- ・重点居住誘導区域の設定については、多核ネットワーク型都市構造の核として、駅等からの徒歩圏内で居住を高めていこうと設定している。実際はほとんど土地利用がされているところであるが、マンション建設等の高度利用がされると居住は高まっていくのではないかと考えている。また、小学校の教室の不足等は認識しているため、このようなことにも注視しながら居住集積を図っていきたいと考えている。

○近藤委員

- ・この立地適正化計画は、総合計画や都市計画マスタープランがある中で、何のために策定するものなのか。

○事務局

- ・立地適正化計画は平成 26 年に国が創設した制度であり、都市計画マスタープランの高度化版として、土地利用の方針をより具体的に示しているものである。その背景として、豊田市は直接当てはまらないが、全国的には人口減少が進んでいる中で、これまで整備してきた市街地の人口密度が下がることを懸念し、その対応策として市街地を更に絞り込む形で将来的に居住誘導するエリアを決めていこうとするものである。ただ、豊田市は工業系用途地域等を除く市街化区域全域に対して居住誘導区域を設定し、高い人口密度を保つために必要な区域として定めている。この設定により、今後進めていくまちづくりに優位に働くのではないかと考えており、これまで市街化してきた区域は守っていくという豊田市としての意思表示と考えている。

○近藤委員

- ・この立地適正化計画は市街化区域をどうするのかという計画であると思われるが、豊田市には大規模集落が結構見受けられ、400~500 戸の集落がいくつもあると思われる。このようなところは市街化調整区域であるため、本計画の対象外となってしまうと、そこに住む人たちの生活環境は確保されなくなってしまうことを懸念する。これについては、どのようにお考えか。

○事務局

- ・立地適正化計画の法定上で区域の設定ができるのは、市街化区域であるため、市街化調整区域については区域を設定できない。ただ豊田市は市街化調整区域においても新たに市街地整備を必要としており、その候補地としているところについては新市街地区域と

して定めている。また、本計画は市街化調整区域の居住を否定するものではなく、決して市街化調整区域に住んでいる方を全て市街化区域に取り込もうとするものではない。先ほどの議案でも説明した市街化区域内地区計画制度には大規模既存集落型という要件も設定しており、市街化調整区域における住宅施策として本制度等を活用して対応を進めていく。

○近藤委員

- ・その考え方は非常にありがたく、今後も大規模既存集落は続いていくと思われるが、本計画で位置付けている施設が市街化区域でしかできないようになると、大規模既存集落に居住している方々が市街化区域の人たちと同じような生活ができなくなってしまうため、そのようなことも配慮してほしい。

○会長

- ・本計画では届出を求めるだけで立地できなくなるわけではないが、市は届出の結果をもって施設立地をどのように捉え、考えていくのかを今後検討してほしい。

○横条委員

- ・農業委員会の立場から困るのは、市街化調整区域でどんどん優良農地が宅地として潰され、反対に不良農地は住宅として利用されず残っていくということである。本計画のように市街化区域においてしっかりと宅地利用を推進していくことができれば、優良農地の宅地化を抑制できるのではないかと期待して聞いていた。あくまで感想だが、この計画の方針として持続可能な市街地の構築を掲げているが、農業委員会としては持続可能な優良農地という視点を都市計画にもいつか持ってほしいと思った。

○清水委員

- ・人口減少社会の到来や少子高齢化の進展が一番早く顕在化するのは都市計画区域外の地域であると考え。今回の計画は国が制度を作ったので、本市でも計画を作るというものであるが、豊田市オリジナルでそのような地域もカバーできるような計画も作ってほしいと思う。質問としては、この案の中で、店舗面積 1,000 m²以上の商業施設が挙げられているが、これについて現在は全ての地域にあるという認識でよろしいか。また、ここで言う事務所とはどのようなものを指し、どのような役割を想定しているのか。開発行為等の届出について、現在と比較してどう違うのかを教えてください。

○事務局

- ・今回指定した施設の充足率については、拠点の徒歩圏内にこのような施設が必要と考えて設定しており、現在商業施設については約 8 割、医療施設については約 9 割程度の充足率があり、このような施設を維持・集積していきたいという方針である。事務局は、具体的な定義を定めてはいないが、働き場所としての事務所を想定しており、例として子育てする女性が身近に働き場所があれば、働きながら子育てもしやすいという観点を持って設定しており、それにより子育て世代の定住が進むことを期待している。届出については、これまでの建築確認等に加え、住宅に関しては居住誘導区域外において 3 戸以上の建築をする場合等を対象として届出が必要になるものである。これは、建築を規

制するものではなく、市が情報を把握するために行ってもらうものである。

○清水委員

- ・事務所については、例えば、高齢者や主婦等に対する就労支援施設などが考えられると思うが、どのような人を対象としているのか。

○事務局

- ・世代等を特定せず、働き場としての事務所であり、就労先というイメージを持っている。

○会長

- ・一般的に言えば会社のようなものを想定しているとのことである。

○清水委員

- ・それは公的に市が箱ものを作るのか、民間が作るのか。

○事務局

- ・民間が作るものであり、施設として必要であるという位置付けである。

○会長

- ・中には文化施設にある博物館のように市が作るものもあるが、基本的には民間が作るものである。

○会長

- ・それでは意見も出尽くしたようなので立地適正化計画の策定に関する報告は以上とする。直接本計画に関わるものではないが、大規模集落に対する居住や優良農地の保全に関する意見等があったので、関係部署と情報共有をしてほしい。

○事務局

- ・承知した。
- ・1点報告する。第1号議案において、梅村委員から豊田都市計画の人口について質問があったが、算出したところ豊田都計の総人口は、県人口の約6パーセントであり、県はこれを1割と表現していると思われる。

以上

(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