

平成23年度 第1回豊田市都市計画審議会 会議録

開催日時：平成23年8月22日（月） 午後1時30分～午後3時40分

開催場所：市役所 南73委員会室（南庁舎7階）

出席委員：伊豆原浩二 磯部 友彦 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 杉浦 昇 安藤 康弘
石川 康夫（代理 伊勢村正明）
広浜 全洋（代理 大島 正保）
板倉 孝延 松谷 稔康 播磨 伸次 加藤 昭

以上 18名

事務局出席者：近藤都市整備部調整監

羽根まちづくり担当専門監

都市計画課 栗本都市計画課長、安藤、倉口、中根、横田

傍聴者数：2名

（開会時間 午後1時30分）

開 会

○司会

皆様、大変お待たせいたしました。本日は、大変お忙しい中、また残暑厳しい中、豊田市の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、都市計画課の安藤と申します。

議事に入るまでの間、お手元の次第に沿いまし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。

会議に先立ちまして、あらかじめ皆様へいくつかお知らせしたいことがございます。

毎回、お知らせしているところですが、まず、この都市計画審議会ですが、この会議は、平成15年度より原則として公開しております。したがって、本日は2名の方が傍聴席にいらっしゃいますので、よろしく願いいたします。

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ともに、市のホームページにも掲載してまいりますので、よろしく願いいたします。

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伊勢村交通課長様に、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ので、よろしく願いいたします。

それでは、開会の言葉を都市整備部調整監の近藤より申し上げます。

○近藤都市整備部調整監

皆さん、こんにちは。都市整備部調整監の近藤でございます。

開会の言葉ということで、先ほど司会からもありましたけれども、非常にまだまだ残暑厳

しい中、今委員会に足を運んでいただきまして本当にありがとうございます。また、お盆休み等も終わった後の気ぜわしい時期ではありますが、本日出席いただきまして、慎重審議していただくことをお願いしたいと思います。

それでは、ただいまから平成23年度第1回豊田市都市計画審議会を開会させていただきます。よろしくお願いいたします。

1 委嘱状伝達

○司会

初めに、本年度最初の審議会ということで委員の交代がございますので、委嘱状の伝達を行います。お手元の資料の3枚目の都市計画審議会委員名簿、これをご覧いただきたいとします。

市議会の構成の変更とか人事異動により交代がございます。

まず、市議会の議員ですが、太田市議、清水市議、岩月市議、杉浦市議、安藤市議にそれぞれ委員としてお願いすることとしております。なお、太田市議につきましては、昨年度に引き続きお願いすることとしてございます。

次に、関係行政機関の職員、県の職員ということですが、人事異動による交代で石川豊田警察署長、広浜豊田加茂建設事務所長、板倉豊田加茂農林水産事務所長、それから、区長会からは松谷理事に委員をそれぞれお願いすることとしておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、新たに委員をお受けいただく各委員さんに市長から本審議会の委員を委嘱させていただきます。恐れ入りますが、名簿の順にお受け取りいただきたいとします。

どうもありがとうございました。

それでは、新たに委員にご就任いただいた方に、簡単に自己紹介をお願いしたいと思います。先ほど委嘱させていただいた順をお願いしたいと思います。

太田委員からお願いできればと思いますので、よろしくお願いいたします。

○太田委員

再度、昨年に続き今年度も審議委員を務めさせていただきます太田でございます。産業建設委員長という役目をさせていただいております。よろしくお願いいたします。

○清水委員

市会議員の清水郁夫でございます。今回は産業建設委員会の副委員長としてこのような任をいただきました。一生懸命頑張ります。よろしくお願いいたします。

○岩月委員

市議会議員の岩月幸雄でございます。以前にも務めさせていただいたことがあろうかと思いますが、時間がたっている中、また一生懸命勉強させていただきながら参加させていただきたいので、よろしくお願いいたします。

○杉浦委員

市会議員の杉浦昇でございます。梅坪に住んでおりまして、都市計画については、常に興味を持ちながらおりましたが、今回参加させていただくということで頑張っていきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

○安藤委員

市議会議員の安藤康弘でございます。産業建設委員会の委員としてしっかり取り組んでまいります。よろしくお願いいたします。

○伊勢村代理

豊田警察署の交通課長の伊勢村といたします。石川署長は、所用で欠席をさせていただいております。私ども警察としては、治安維持ということで、交通の関係ばかりではなくて、防犯上の観点からも所要な意見を言っていきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

○大島代理

豊田加茂建設事務所で企画調整監の大島といたします。今日は所長の広浜が所用で来られませんので、私が代理として来ました。よろしくお願いいたします。

○板倉委員

豊田加茂農林水産事務所長の板倉です。農林水産関係担当ということで意見を述べたいと思っておりますので、今後ともよろしくお願いいたします。

○松谷委員

区長会の代表として来ました松谷でございます。よろしくお願いいたします。

○司会

どうもありがとうございました。

2 付議書伝達

○司会

それでは、市長から審議会の伊豆原会長のほうに付議書の伝達をさせていただきます。

○鈴木市長

豊田市都市計画審議会会長、伊豆原浩二様。

豊田都市計画生産緑地地区の変更について。

豊田都市計画生産緑地地区を次のとおり変更したいので、都市計画法第21条第2項の規定において準用する第19条第1項の規定により審議会に付議します。

次の付議でございますが、豊田都市計画地区計画の決定について。

豊田都市計画地区計画を次のとおり決定したいので、都市計画法第19条第1項の規定により審議会に付議します。これは堤町の地区計画についてでございます。

続いて、同様に地区計画の決定につきまして、東保見地区の計画について付議いたします。
以上3件、どうぞよろしく申し上げます。

3 市長あいさつ

○司会

どうも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。

大変ご多忙の中、今年度、第1回の都市計画審議会を開催するに当たりまして、お忙しい中お越しいただきまして本当にありがとうございます。

なお、先ほどご委嘱を改めてさせていただきましたけれども、都市計画審議会に18名いらっしゃるわけですが、そのうちの半分の9名の方々が、それぞれ役職の異動などに伴い新たに委嘱をさせていただきます、大変恐縮に思います。大切な都市計画の決定についてのご協議をいただくことですので、格別よろしくお願いを申し上げたいと思います。

なお、ただいま付議書を伊豆原会長さんにお渡しいたしましたけれども、読み上げいたしましたように、今回の議案は3件、報告1件ということで、ご協議をいただくことにいたしております。何とぞよろしくお願いを申し上げます。

なお、参考までに、最近における都市計画、法律等の動きなどにつきましてご報告をさせていただきます。

今年の5月2日に交付されまして、8月2日に施行されました地域主権一括法による都市計画法の一部改正がございました。地域の自主性及び自立性を高めるための改革推進を図る関係法律の整備に関する法律、これが地域主権一括法ですけれども、それに伴いまして都市計画法の一部改正がございました。

主な内容は、市が定める都市計画について知事同意は必要とする協議が、同意を必要としない協議となったことがございます。都市計画決定の手続が一部改正されたということでございます。

もう一つございまして、市街地縁辺集落制度、これは法律の改正ではございませんが、都市計画法第34条11号及び12号の取り扱いについて、6月県議会においてですけれども、この条例が決定されまして交付されました。これによりまして、愛知県内における豊田市を含む17の市につきましては、事務処理を市で行うということになっておりますので、県条例が直ちに適用されないということになりました。したがって、その対応を今後どうするかという提案が必要だということでございますけれども、当市におきましては当該制度の導入につきましては、現在、周辺市町の状況も踏まえて慎重に検討させていただいておりますので、ご了承いただければと存じます。

以上、2点ございますので、参考までにご報告させていただき、私のあいさつにかえさせていただきます。よろしくお願いいたします。

○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。

それでは、議事に入る前に、本日お配りしました資料の確認をさせていただきたいと思えます。

お手元の資料ですけれども、上から順に「次第」「座席表」「委員名簿」、A4横で「平成23年度豊田市都市計画審議会 開催案件予定表」、同じくA4で「都市計画決定の流れ」、それから黄色の封筒入りの「豊田市都市計画総括図」、A4のホッチキス留めになっておりますが「市街化調整区域内地区計画運用指針」を配付させていただいております。

なお、市街化調整区域内地区計画運用指針につきましては、手続における事業者負担の軽減と適切かつ効率的な制度運用を目的として一部改正しておりますので、その内容につきましては、中にとじ込んでございます市街化調整区域内地区計画の改正（概要）にてご確認いただきたいと思えます。不明な点等ございましたら、後日、都市計画課のほうにご確認いただきたいと思えます。

また今回、新たに委員をお願いしました方につきましては、封筒に豊田市審議会条例と運営規定、それと豊田市の都市計画、それから豊田市都市計画マスタープランの概要版、豊田市緑の基本計画、豊田市景観計画のあらまし等々の冊子を入れてございますので、ご確認いただきたいと思えます。

なお、他の委員の方で都市計画マスタープラン等の資料が必要な方は、お帰りの際、事務局までお申し出いただきたいと思えます。

また、委員の皆様方には、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いているかと思えますが、もし持参されてない場合はお申しつけください。

それでは、先ほど委嘱させていただきましたように、今回、初めて委員に就任された方も見えますので、議事に入る前に当都市計画審議会の役割と概要を簡単に説明させていただきます。

資料の都市計画決定の流れ、A4の1枚紙ですけれども、それをごらんいただきたいと思えます。

都市計画の決定につきましては、個人の財産や将来の生活基盤、また、そこに住む住民の生活そのものに大きな影響を与えるものでございます。そのために、都市計画を決定するに当たっては、愛知県決定と豊田市決定といった決定権者の違いによって若干の違いはありますが、その上段中央にありますように公聴会や説明会等を開催して住民の意見を反映させたり、その下になります。計画案の縦覧が行われまして、その際には意見書を提出する機会が設けられており、住民意見をできるだけ反映するような仕組みが備えられております。

その中で、この都市計画審議会は、専門家の方々やさまざまな分野、立場の方々に、都市計画の案を審議していただくという位置づけになっており、この審議していただいた後に都市計画として定めるといった流れになっております。都市の将来像を行政サイドだけで決定するのではなく、この審議会で十分論議していただいた上で決定すると、そういう手続の一つがこの都市計画審議会ということになります。皆様方には大変お世話になりますけれどもよろしく願いいたします。

それでは、審議会の成立条件の報告をさせていただきます。

本日18名の委員様全員にご出席いただいております。条例第6条第3項の規定により2分の1以上の出席ということになりますので、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、議事に入りたいと思います。

議事の進行を伊豆原会長にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

4 会議録署名者の指名

○伊豆原会長

それでは、会長を務めさせていただいております伊豆原でございます。ここからは私が議長を務めさせていただこうと思います。よろしくお願いいたします。

最初に次第の4になりますが、議事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、指名を行いたいと思います。指名につきましては、慣例どおり名簿のあいうえお順で2名ずつお願いしております。今回、委員の交代がございましたけれども、前回までは加藤委員までお願いしておりますので、今回は河木委員と清水委員にお願いしたいと思います。後ほど事務局から議事録を持ってまいりますので、確認のほど、よろしくお願いいたします。お二人ともよろしくお願いいたします。

それでは、議案の審議に入りたいと思いますが、きょうは議案が三つです。それから報告が1件でございます。

5 議案審議

議題1 豊田都市計画 生産緑地地区の変更について

○伊豆原会長

まず、第1号議案「豊田都市計画 生産緑地地区の変更について」を審議したいと思います。

事務局から説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○事務局

私は都市計画課の横田と申します。よろしくお願いいたします。

本日の都市計画審議会では、三つの議案と一つの報告事項を説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、第1号議案、豊田都市計画 生産緑地地区の変更、豊田市決定案件について説明させていただきます。

まず初めに、生産緑地制度の説明となりますが、生産緑地とは、市街化区域内にある農地の緑地的機能に着目して、都市化の進展に伴う公害や災害の防止、良好な都市環境の保全に役立つ農地を生産緑地として指定し、計画的に保全しようとする制度であります。また、将来における公共施設の用地として、特に公園・緑地の適地としての確保も目的としております。

豊田都市計画においては、旧豊田市で平成4年12月に、旧藤岡町で平成22年4月に当初指定をしております。なお、平成22年12月に豊田都市計画と藤岡都市計画は統合され

ております。

今回の変更内容は、この豊田都市計画における指定箇所除外や面積の変更をする実質的な変更となっております。

次に、生産緑地の指定について概要を説明します。

生産緑地に指定するための要件としましては、一つ目として市街化区域内の農地であること。二つ目として面積が一団で500平方メートル以上の農地であること。三つ目として30年間農地として管理することです。

また、生産緑地制度では、その指定により一つ目として行為の制限が掛かります。建物の新築や宅地造成などの行為は不可能となります。二つ目として課税制度が変わります。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となります。三つ目として農業支援が受けられます。市や農業委員会から生産緑地の管理のために必要な助言等が受けられます。これらを受けながら、生産緑地としての管理が行われております。

生産緑地は30年間農地として管理されることが基本的な条件となりますが、指定後に除外される場合がございます。一つ目として地権者からの買取申出制度による場合と、二つ目として、道路や公園など公共施設の用地として国及び地方公共団体が整備をした場合に限られます。

この買取申出制度とは、生産緑地の指定から30年を経過した場合か、主たる農業従事者が死亡や故障、病気、けがなどにより農業の継続が不可能となった場合、どちらかの理由が発生したときに、所有者側の意向により市に対して買い取りを申し出ることができる制度でございます。

この買取申出が市に提出されると、市や県などの地方公共団体が買い取る場合と買い取らない場合に分かれます。これらの流れにより、公共施設として整備される箇所や市が買い取らず行為制限が解除される箇所が発生することから、それらの箇所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を行うものであります。

それでは、今回の議案の内容について説明させていただきます。議案書は2ページでございます。

豊田都市計画生産緑地地区の変更として、面積を約61.2ヘクタールに変更します。

その理由としましては、先ほど説明いたしました、買取申出による行為制限が解除された箇所など、指定箇所の変更や公共施設用地に供される箇所となります。

次に、今回の変更による団地数及び面積ですが、議案書3ページの上段となります。

豊田都市計画の変更前は、平成22年12月24日告示で団地数が391団地、面積が約63.0ヘクタールでございました。今回の変更では、買取申出の行為制限の解除や公共施設の用地取得による団地ごと除外する面積が約0.6ヘクタール、団地の一部を除外する面積が約0.7ヘクタール、表示の変更で減少する面積が約0.5ヘクタールとなり、団地数では5団地、面積では約1.8ヘクタールが除外されます。結果、変更後といたしまして、団地数が386団地、面積が約61.2ヘクタールとなります。

次に、変更する箇所別調書ですが、議案書3ページとなります。

この一覧は、買取申出により行為制限が解除された箇所、公共施設の用地として取得された箇所であり、計8カ所、面積は約1.3ヘクタールとなります。

次に、表示のみ変更する箇所ですが、議案書4ページとなります。

分筆による地籍訂正が3カ所で、宮上土地区画整理事業及び寺部土地区画整理事業による

面積訂正が6カ所ございます。面積の変更がなく、分筆のみが3カ所となっております。

今回、変更する箇所につきまして、議案書5ページにある総括図となります。除外や一部除外する団地を黄色の丸印で示しております。

変更する箇所を具体的な例で説明します。議案書6ページとなります。

こちらは、今回、変更する計画図で、変更する団地、1-137を黄色で示しております。この1-137は買取申出に対して買い取り及び斡旋が不可となり、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す。

なお、このほかの変更箇所は、議案書7ページから12ページまでをご参照いただきたいと思います。

最後に、縦覧結果と今後のスケジュールについてご説明いたします。

変更案の都市計画法第17条に基づく縦覧を平成23年7月14日から7月28日まで行った結果、縦覧者はありませんでした。案に対する意見書の提出もございませんでした。

なお、当該案件は縦覧期間にあわせて豊田市のホームページにも公開しております。期間中のアクセス数は15件ございました。

今後のスケジュールは、本日の審議会を終えた後、愛知県からの協議回答を受け、平成23年12月の告示を予定しております。

以上で第1号議案の説明を終わらせていただきます。

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、第1号議案について事務局のほうからご説明いただきましたが、これについて何かご質問、ご意見がございますでしょうか。

○河木委員

買い取りと斡旋ということが書いてありますが、買い取りは豊田市さんがお買い上げになるか、県がお買い上げになるかの話だと思いますが、買い取らない場合、斡旋先というか、どういうところにこの生産緑地の斡旋をされ、それが不可だったのかというご説明をいただけますか。

○事務局

買取申出が出てまいりますと、基本的には将来公園用地として計画決定がされている場合には、公共が、公園課が買っていくのですが、そうではない場合には庁内の関係課に照会を掛けさせていただきます。それが斡旋という格好になるかと思うのですが、関係課に照会を掛けさせていただいて、それでも買い取りができなかったという場合に、行為制限の解除になるということでございます。

○河木委員

生産緑地として保全するということになると、私どもが単純に考えますと営農者へのあつせんだと思ったのですが、制度的にこの法律で決められている斡旋者という中には営農者は含まれないと解釈したらいいわけですか。

○事務局

農業委員会にも、庁内の関係機関ということで、農政課を経由して一応斡旋という形で照会をさせていただいています。

○伊豆原会長

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、この第1号案件について採決に移らせていただいてよろしいでしょうか。

それでは、採決に移りたいと思います。第1号議案「豊田都市計画 生産緑地地区の変更について」に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といたします。

議題2 豊田都市計画 地区計画の決定について（堤町上町地区計画）

○伊豆原会長

引き続きまして、第2号議案「豊田都市計画 地区計画の決定（堤町上町地区計画）について」を議題にしたいと思います。

事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

続きまして、第2号議案の説明に入っていきたいと思います。都市計画課の中根といいます。よろしくお願いいたします。

第2号議案と、この次の第3号議案につきましては、市街化調整区域内地区計画という制度に基づくものであります。この制度は住居系の地区計画と工業系の地区計画による開発を許容していくものであります。今回の2号議案、3号議案につきましては、住居系の地区計画となりますので、議案の前に、パワーポイントを用いてその制度の概要を説明させていただきたいと思います。

豊田市では、計画的なまちづくりを進めるため、基本的な方針を明らかにした最上位計画が第7次豊田市総合計画となります。その総合計画の都市整備部門の計画が豊田市都市計画マスタープランになります。

この都市計画マスタープランは、平成20年3月に策定をしております。将来人口を踏まえ、将来都市構造や都市づくりの目標、住宅地や工業地、市街化調整区域などの土地利用の構想、道路や公園などの都市施設の整備方針などを定めております。

この都市計画マスタープランでは、目標年次を平成29年としておりまして、そのときの将来人口は、約43万人。平成17年に比べまして約1万8,000人の増加を推定してお

ります。この人口増加に対応するため、市が住宅地の確保、定住環境の整備を進めております。

都市計画マスタープランでは、将来都市像を目指しまして、土地利用として住宅地、住環境の方針を示しております。計画的な市街地形成を進めるため、主要な鉄道駅周辺などを居住誘導拠点として位置づけまして、土地区画整理事業や地区計画などを積極的に推進し、都市基盤の形成とともに宅地利用に対応すべく住宅地を確保し、定住促進を進めていきます。

また、都市計画マスタープランでは、市街化調整区域の方針も示しております。市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として、開発行為は原則認めていません。しかしながら既存コミュニティの維持、住宅地、産業用地需要など、社会情勢の変化に対応するため市街化調整区域内地区計画運用指針を定めまして、自然環境の保全、集落環境の維持保全を前提に、周辺公共施設への影響など、総合的に勘案された計画的で良好な開発行為に関しては許容をしていきます。この制度に基づき地区計画を定めることで、市街化調整区域での住居系の土地利用を可能とします。

では、市街化調整区域内地区計画の制度の内容について説明をしていきます。

まず、地区計画を定める主な目的としましては、一つ目として、市街化調整区域内での無秩序な開発の抑制であります。区域内において、個々の開発が無秩序に進むのではなく、住宅基盤や街区の整った区域に住宅を計画的に誘導します。

二つ目として、良好な住宅地の確保であります。ゆとりとまとまりのある景観にすぐれた住宅地を確保していきます。

三つ目として、地域活力の向上であります。既存集落での新たな居住が発生し、コミュニティの活性化、維持保全につながることを目的としております。

この制度は、都市計画法第34条第10号によるものであり、市街化調整区域内地区計画運用指針に基づき、まずは対象地区としての要件を満たし、関係機関協議や手続が整った区域については地区計画を定めることができます。地区計画を定めることによって、住居系の開発を可能とします。その開発事業者は、公共、民間ともに可能となっております。

では、運用指針における住居系での対象地区の要件について説明をします。

対象地区として認められる場所は四つあります。一つ目として、市街化区域隣接型、あるいは近接型であります。開発区域が既存の市街化区域に隣接する場合、または緑の外環の内側では市街化区域に近接する場所を要件としております。

二つ目として、駅近接型であります。鉄道駅からおおむね半径1キロ以内を要件としております。

三つ目として、地域核型であります。藤岡支所からおおむね半径1キロ以内を要件としております。

四つ目としまして、大規模既存集落型であります。おおむね200戸以上の建築物が連担する区域を大規模既存集落としており、この集落の区域内を要件とします。まずは、この対象地区の要件に満足する場所が制度を使えるという大前提となります。

次に、開発許可までの流れを説明いたします。

まず、事業者から開発に関する申し出があります。その申し出を受けまして、市や県が開発に関する技術指導を行います。そして協議を踏まえ計画書を作成していきます。その後、市が都市計画の手続、本市の都市計画審議会などを経まして、都市計画決定の告示となります。そして告示後、開発事業者から開発申請された後、開発許可がおりまして、事業がスタ

ートになります。

では、実際に地区計画として定める具体的な項目について説明をします。

一つ目として、地区計画の目標及び方針であります。地区計画の区域においてどのような住環境を目指すのか、まちづくりの進め方とその目標及び方針を定めます。

二つ目として、地区施設の配置規模であります。地区計画の区域において必要とする道路、公園、緑地、調整池などを適切に配置し、適正な規模で定めます。

三つ目として、計画区域内の建物に関するルールであります。地区の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、敷地面積の最低限度、壁面の位置、建物の最高高さ等を定めていきます。具体的なルールを定めることで、地区全体において良好な住環境を永続的に担保するものであります。

以上で制度の概要の説明を終わります。

続きまして、2号議案に入っていきたいと思っております。第2号議案、豊田都市計画 地区計画の決定で、豊田市決定案件となります、堤町上町地区計画について説明をさせていただきます。

議案書の13ページから17ページまでとなります。

初めに堤町上町地区計画を決定しようとする位置ですが、この地図の赤線の区域となります。豊田市の中心部より南西約7キロにあります堤町上町地内に位置しまして、その周辺には市街化調整区域があるものの小学校やこども園等の公共施設、大規模な工場が隣接する既存集落であります。地区の南側には愛知県が管理する二級河川の逢妻女川が流れており、その周辺は集落や農地で形成される自然豊かな住環境となっております。

この堤町上町地区計画におきまして、先ほどの対象地区の要件でございますが、今回は大規模既存集落型に該当します。豊田市では、この大規模既存集落型での地区計画の第1号ということになります。

では、地区計画の具体的な内容について説明をしていきます。議案書は14ページとなります。

まず、地区計画の目標としましては、地区周辺における自然環境の保全と快適な住環境に配慮した良好な低層住宅地を形成することを目標としております。

また、土地利用の方針としましては、良好な住宅地の形成を期するため、建築物等の規制誘導を積極的に推進し、周辺の自然環境を配慮するとともに、郊外住宅地にふさわしい良好な居住環境の形成を方針としております。

こちらが堤町上町地区計画の計画図となります。議案書のほうは17ページとなります。

地区計画で定める区域につきましては、この図にあります赤線で囲まれた区域となります。県道の宮上知立線や市道などに接する面積約1.4ヘクタールの区域であります。区域界につきましては、アからイ、イからウと、エからオにつきましては道路端とし、左側のアからオ、そして下側のウからエにつきましては道路中心線とします。また、地区計画で定める地区施設としまして、このグレーで表示しておりますが道路ですね、道路や公園・調整池を結んでいます。道路につきましては区域内に道路1号、道路2号、道路3号、公園につきましては南側に1カ所、調整池は公園の下に配置をしています。

次に、堤町上町地区計画の土地利用計画図であります。

地区計画で定める赤点線の区域において黄色で着色しているところが住宅用地となります。新たに開発する住宅は30戸を予定しております。灰色で示しているのが、先ほども説明し

ましたように道路となりまして、幅員は6メートルです。区域外へは、北側と南側の市道からの出入りとなります。薄い緑で着色している所が公園となります。面積が約740平方メートルとなります。公園は区域外の地区住民の利用も配慮しまして、この区域内の南側のほうへ配置をしています。

その中で、紫色で示しているのが調整池となります。調整池は、公園の地下に計画をします。地下に配置することで、上部の公園の面積を最大限確保しております。調整池につきましては、区域内の排水を一旦集めまして、河川の流出を調節して洪水などの発生を防止していきます。

続きまして、地区計画で定めます建物ルールについて説明します。

まず、建物の用途は住宅に限られます。住宅でも事務所、店舗その他これらに類するものは、床面積に応じて建てることができます。

二つ目として、建ぺい率は60%以下、容積率は100%以下、最低敷地面積は200平方メートル以上とします。

三つ目としまして、建物の高さ制限であります。高さの最高限度は10メートルであります。

四つ目としまして、壁面の位置の制限、垣またはさくの構造の制限であります。壁面の位置につきましては、建築物の壁面またはこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離を1メートル以上とします。また、道路や公園の境界線から1メートル未満の距離に設置する垣またはさくの構造につきましては、生け垣またはフェンスの透視性のあるさく等とします。

以上が建物部分になりますが、それらをイラストにて説明しますと、まず、建築物の用途は住宅とします。

二つ目に敷地面積の最低限度は、ゆとりある住宅地の確保や建て詰まりを防止するために200平方メートル以上とします。

三つ目に高さの最高限度は、日陰や景観に配慮しまして10メートル未満とします。

四つ目に壁面の位置につきましては、建物の壁面から敷地境界線までを1メートル以上とします。

五つ目に道路や公園の境界線から1メートル未満に設置しようとする垣またはさくの構造は、生け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、具体的なルールを定め、良好な住宅等を目指していこうとするものであります。

ルールの内容は以上としまして、次に都市計画決定の手続き、これまでの経緯を説明します。まず、地区計画の原案につきまして地区住民を対象とした説明会を行っております。平成23年4月27日に21名の方の参加のもと、地区計画の内容について説明をさせていただいております。

続きまして、縦覧の状況であります。まず、原案の縦覧につきまして、都市計画法第16条に基づく縦覧を、平成23年6月14日から6月28日までの2週間、都市計画課で行っています。結果、縦覧者は1名、意見書の提出はございませんでした。なお、この16条縦覧の内容につきましても、縦覧期間中に豊田市のホームページにて公開をしております、そのアクセス数は15件となっております。

続いて、案の縦覧としまして、都市計画法第17条に基づく縦覧を、平成23年7月14日から7月28日までの2週間、都市計画課で同じく行っております。縦覧者は1名、意見書の提出はございませんでした。こちらの縦覧の内容についてもホームページで公開し、そ

のアクセス数は9件になっております。

最後に、今後の予定につきましては、本日の審議会を踏まえた後、愛知県からの協議回答を受けまして、地区計画の告示となります。平成23年10月を予定しております。また、地区計画の告示とともに、建物のルールを条例化します建築物制限条例につきましても、この9月市議会を経て同時に施行を予定しております。その後、告示後に民間事業者から市に対し開発許可の申請が行われ、許可とともに住宅地の工事着工に移っていくこととなります。

以上で第2号議案の説明を終わらせていただきます。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した。

ただいま、第2号議案の堤町上町地区の地区計画の決定についてのご説明をいただきました。これについて何かご質問、ご意見ございませんでしょうか。

○片木委員

敷地割りの地図を見せていただけますか。このように当該地区の中に巡回道路を通しますと、アからオと、エからウの辺りに何戸かの住居がありますが、その住居の敷地は、巡回道路からアクセスすることになると思います。そうしますと、それらの住居は既存道路に背を向けると言いますか、既存道路からアクセスできないようになってしまうのですが、それについてはどのようにお考えになっているのでしょうか。

この地図で言いますと右辺、右のほうの道路に面している敷地が五つございますが、その敷地に対するアクセスは、真ん中の巡回道路からになると思いますが。

○事務局

これが開発の中で築造させていただきます一般の区画道路で、こちらは既存の道路になっています。この黄色のところが開発によって分譲で個人の方にお渡しする宅地になるのですが、基本的にはこの区画道路からの土地の乗り入れという形になっています。

○片木委員

このように計画しますと、既存道路から住宅地にアクセスできないこととなります。この計画は、そもそもが、大規模集落型ということで、大規模集落に近接しているところで住宅開発を認め、大規模集落と住宅開発を融合するようになっていますという主旨だと思います。

ところがこの計画を見ますと、既存道路に対して住宅が背を向けており、そこから人がアクセスできない。新しい住宅地がその内側でまとまる形になってしまっていますが、それでよろしいのでしょうか。

○事務局

道路配置の考え方かと思うのですが、基本的には、こういった外側の道路からについても乗り入れができます。中からの道路からも乗り入れができます。では、その地区全体から見ると、この道路形態がいいのかどうかという、逆に言うとそういった話なのかなとも思いま

すが、そのようなご回答でよろしいでしょうか。

○伊豆原会長

質問の趣旨の確認ですね。

○事務局

はい。

○事務局

今、委員のおっしゃるように大規模既存集落の中で、これは初めて許可するものでございますけれども、やはり余り大きな開発をさせると、先ほど委員がおっしゃったように、既存の集落とのこの接点というか、融合というのが欠けてくるということがございまして、この程度のものでございますけれども、ここにつきましては勝手口みたいな形になるかと思いません。

ただ、どういう形で組をつくって、堤町上町の一つの組をつくって活動していくかということですが、こういうところにつきましても、家が張りついておりますので、その自治区の中で役員さんも関係しながら融合を図っていくような努力はさせていただけるのではないかなと考えております。

また、こちらのほうをなぜメインにしなくて、こちらがメインなのかということだと思いますが、一つはここの中での組の成立を、それから規模を余り大きくしないところ、堤地区という自治区の中での融合を図っていくのではないかなと。こちらに面することによって、その地域の融合を図っていくということも一つの手としてはあるかと思うのですが、この計画ではそういうふうを考えさせていただいたということでございます。

○片木委員

質問ではなくて意見としてお聞き下さい。道路の両側に面しているのを両側町と言いまして、日本の伝統的な町のつくり方です。そうした町の構成から言うと、このように内側にとった巡回道路からすべての住宅にアクセスしてしまい、外側の既存道路に対しては、勝手口しかつかないというのは、町全体のつくり方としては問題があるのではないかと思います。

○伊豆原会長

これは地域の皆さんとどううまく調整し、地域のコミュニティを上手に形成していただくというあたりとの関連があるかと思えます。今、事務局から説明があったように、そういったところについては、今の委員の意見を参考にしていただいて、少し地元の皆さんと調整していただき、ここだけが一つの独立した形にならないような形で、生活空間を共有するとか、生活の仕組みを共有するとか、何かそういったことをお願いしたいなと思えます。

○伊勢村代理

今、委員が言われるように周辺の道路、特に幹線や準幹線に面して駐車場等を設けると、そこで車とほかのもののクロスだとかがありますので、我々交通管理者からすると、やはり幹線、準幹線のほうには玄関を設けないというか、出入りを設けない。先ほど地域との交流

という話がありましたが、そういったものについては裏口なんかを設けて、そこで出入りをしていただいたほうがいいのかと思います。車で交通があると思いますが、車の交通はこの内側で処理していただいて、人の交通は外にも出られるような形というのがいいのかと思うのですけれど。

○片木委員

それは理解しています。

○事務局

先ほど少し言葉足らずでありましたが、ここで一つの組をつくってということを行ったんですけども、地元の自治区との話の中では、逆にここで一つの組をつくるのではなくて、どういう形になるのかわかりませんが、三つぐらいの組をつくって、この周りの組に、この中を幾つかに分けたものをくっつけるような形で、新住民と旧住民の交流を図っていけるような工夫も考えていきたいというようなことも、地元の区長さん始め役員さんと話をさせていただいておりますので、できれば開発後はそんな形でできることによって、コミュニティの一体化も考えていければと考えております。

○松本委員

それができにくいのではないかと思います、片木委員と同じです。

また、よくある事例で、道路を逆に提供させるような地区計画を、公開空地のような形でね。私の家の前の地区計画は、歩道部分も全部一般の周辺の住民に開放しています。歩道がついていないところだったのですが、そこに2メートルの歩道をつけて、それからさらに公園をつけ、その歩道と公園は、周辺住民の人も使ってくださいという表示をしているのですね。その部分だけ道路幅が狭いですけどね。あわせて地区計画として、その地区全体の基盤整備をするような、特に大規模集落の中での地区計画はそうすべきじゃないのかなと思います。逆に迷惑かけるだけで何も地域には貢献していないというような状況ですので、もう少し積極的な提案があってもいいのではないかなと思います。

今言われたような、この町で三つに組を分けるのは難しいように私には感じます。

○伊豆原会長

今の委員のご意見に対して、何か事務局のほうでお答えはありますか。

○事務局

まず、4メートルに満たない道路ですが、その沿道で建て替えるときにはセットバックをしていただいて4メートルを確保しますということですが、ちょっとこの図面には表現されていないところがございます。

もう一つ、特に特徴的なのが、公園の位置ですが、通常こういった開発で公園をつくろうとすると、新しい住民の方が中心に使うということで、大体、真ん中辺に配置されることが多いかと思いますが、こちらの公園につきましては、開発事業者と地元の方が何度となくワークショップを開きながら、歩道付きの道路に接する場所に公園を配置しながら旧住民の方も使えるような場所ということで、地区住民と開発業者が協調しながら公園の位置を計画し、

開発の中で造る施設であっても周りの方が使えるような、こういった配慮もさせていただいております。

○松本委員

まだ配慮が足りないと思います。その公園のことは、当たり前であって、そんなに珍しい方法でも何でもないと思います。例えばエの角地を見ていただくと、この道が広い道路で結ばればかなりよくなるのではないですか。

この周辺の道路のアとか、アからオ、それからウとエの間の道路が狭いですから、地区計画で、開発許可の要件としてここを広くさせておけば、あと何もしなくても広い道ができるわけですから、そうすると、真ん中の道路などの位置関係も変わってくるでしょうし、それから、今、委員の言われたような町並みもつくれるようなデザイン、都市計画もできると思います。

これは事業者の提案ですか、市としての提案ですか。

○事務局

基本的には、事業者の提案ということでございますが、地域もここが空いているというか、未利用地だったものですから、事業者と地域の方と一緒にこの計画をつくってきたというところが実情でございます。

それで、委員のおっしゃる周辺道路でございますけれども、エとウの間はやはり4メートル未満でございます。この区域図を見ていただきますと、この下の2軒のところはセットバックして下がっているかと思えます。この地区計画の中につきましても同じように4メートルを確保するために下がる計画にはなっておりますので、この開発の中で対応していくということでございます。それはこのウとエも、それからオとアの間についても同様でございます。

ただ、開発区域外のところにつきましては、現在、家などが道路に接して建っておりますので、建て替えのときに下がっていただき、将来的には4メートルが確保できるということでこの計画は成り立っております。これを市道の計画として6メートルにするとか8メートルにするというような計画があれば、この地区計画の区域内についてもその計画に合わせたようなセットバックというのが必然になってくるわけでございますが、今この周辺の細い道路につきましては最低の4メートルのセットバックでの基盤整備を必要最小限として計画しておりますので、それに基づいた計画ということで今回はやらせていただいているところでございます。

○松本委員

逆に将来を見越してやってかないと、近くまで6メートルの道路が来ているでしょう。せっかくの機会じゃないですか、ここを6メートルにするのに。それぐらいのことは、新しい事業を起こそうとする人はやるべきじゃないかと思えます。例えば、お金出してまた6メートルにするようなことが、改めて出なければいいですけど。

○伊豆原会長

ただいまのはご意見とさせていただきます。

関連していかがですか。

○松谷委員

関連ではないですけどもね、地区内の想定人口って将来的には何人ぐらいですか。

○事務局

想定人口につきましては、124名を想定しています。

○伊豆原会長

よろしいですか、124名。30軒ですから、そのくらいですね。

ほかにいかがでしょうか。

○磯部委員

道路の関係で確認ですけれども、市道の1、2、3というのは新設ですからやりやすいということなのだ解釈しますが、南側の境界線のところは改良ですか、道路計画から見たらそうなるので、それはちょっと重たい話なのかなと。道路計画ですから自主的に下がるという手法をとらざるを得ないというご判断なのかなと解釈したのですけれども、そういうことなのかということをご確認したいのですけれど。

○事務局

おっしゃるとおり、こちらの道路とこちらの道路につきましては、建て替えに伴ってセンターから2メートルずつ下がっていただくということで、非常に長い期間をかけて道路をつくるという格好になっております。

○伊豆原会長

要は道路中央からエリアにしていると、こういう意味ですよ。

○太田委員

先ほどから出ておりましたけれども、昔、私は消防団をやっております、このあたりで建物火災があったのですね、以前、住宅火災が。どこであったというのは、いろいろあるかもしれないので言えませんけれども、このエリアの中で住宅火災がありました。非常に道路が狭かったというイメージがあるので、その道路に関してはしっかりやっていただきたいなと思います。

そのときに、やはり昔からの集落ですので、皆さんの地域のコミュニケーションがしっかり出来ていたという記憶が私にはあります。ですので、新しく地区計画で団地が出来たとしても、地元の皆さんとのコミュニケーションがしっかりとれるように地域のご指導いただきたいということ。

そして、この道路でいいますと、オとエはこれ旧の平針街道、アとイは宮上線ですね。旧の平針街道はそんなに問題ないと思うのですけれども、アとイを結ぶこの道路というのは非常に大型車がたくさん通るところだと思います。団地からの出口が2カ所で、イのところからの出入りというのが非常に曲がるのに苦労するのではないかなと思うのですけれども、道

路がそんなに広くはない、なおかつ大型がたくさん通ると。この辺のところは何か対処がされているのかどうか、その点をお聞きしたいと思います。

○伊豆原会長

宮上知立線のことですね。お答えいただけますでしょうか。

○事務局

この地区計画を計画するに当たっては、この道路の区画、それから道路の線形、それから周辺道路との出入り口等につきましては、警察と協議をさせていただいております、この計画で警察と地元の詳細をいただいているということでございます。

ただ、委員がおっしゃるように、宮上知立線は非常に交通量が多いため、出る場合にはここで少し難儀をするかと思いますが、それほどの戸数でもないものですから、一般的な注意が出ていただくということで公安協議は通っておりますので、それでやらせていただければと思っております。

それから松本委員の意見は、こういう計画にあわせて当然周辺の道路計画だとか、いろんなところをあわせて計画をしながらやっていく、そういうのが都市計画じゃないかということのご指摘だと思いますが、おっしゃるとおりだと思います。

ただ、見ていただくとわかるように、既存の建物というのは、例えばこの道路は、今、幅員が5メートルほどしかありません。これが6メートルの道路でございまして、それよりも若干狭い道路になってございまして、これをまた広げるというのはかなり事業費もかかりますので、今は最低この宮上知立線と、この旧県道をメインの道路として、その周りにつきましてはセットバックで4メートルということをお前提にして、この計画を考えさせていただいておりますので、これと同じように6メートルぐらいで広げられると将来的にはいいかと思いますが、この開発区域の中につきましては4メートルで、セットバックで出しているものですから、ここからこの間につきましては4メートルで車がすれ違えるような区間になる。ただ、この入り口のところにございましては建物はまだございますので、時間がかかるかなということでございます。

○伊豆原会長

ほかにいかがでしょうか。

こういった既存の集落ですと、今のアからオの道路だけではなくて、その横につながっている道路も、車などほとんど通れないような道路がありますよね。そういう意味で、地域の防災とか、これからの防犯、防災の安全性も含めて、なおかつ私が気になるのは緊急自動車がアクセスできないというような地区、そういったものなるべく少なくなるような仕組みをこれからつくっていかざるを得ない。

ただ、今すぐに、生活をしておられる方たちがたくさんおられる中ですぐに広げるというわけにはいかない。そういう意味で、地区計画では、できる限りの道路空間の確保をお願いしておきたいと思っております。

ほかにご意見ございませんでしょうか。

○河木委員

少し確認させていただきたいのですが、この地区計画をもって開発したところも将来的に市街化調整区域という形になるのですか。

○事務局

基本的には調整区域の地区計画を用いた場合には、要件がそろえば市街化区域に編入しますが、今回のケースは大規模既存集落の中の地区計画で、周りが調整区域のままですので、市街化編入の要件になりません。ここにつきましては開発後も調整区域のままと考えています。

○河木委員

そうであれば、先ほど来、委員の方がおっしゃってみえるように、周辺地区での人口増だとか住宅開発とかがなければ、道路開発だけを先にして、将来的に市街化区域に編入する意思があるとかないとかいうのが、その辺りの議論のもとになってくるのではないかと思います。例えば狭い道路も将来的に市街化区域に編入される可能性があるなら、どんどん道路を広げていかないといけないわけでありませけれども、調整区域であるなら、それほど急がなくてもいいのではないかなという気がしたものですから。余分なことですが、そういったことで確認させていただいたということです。以上です。

○伊豆原会長

ほかにご意見ございませんか。

今、お話があったように、今回、大規模集落の調整区域内での地区計画というのは、豊田市では初めてのケースなのですね。それであるがゆえに、今、松本委員も片木委員もおっしゃっていた話だと思うのですね。これが一つの事例になっていく可能性がある。そうすると、やはりその地域だけでなく、これからの他の地域での影響というのも当然考えなきゃいけないということだと思うのですね。ですから、やはり今の皆さんのご意見があったように、この地区の中、いわゆる計画のエリア内のことだけではなくて、お住まいになっている周辺の皆さんとの生活でのまとまりと、基盤の整備の仕方というあたりがうまく整合するような形で、こういった地区計画を適用していただけたらということがご意見ではないかと思います。

今回、初めてのケースということですので、こういったことをぜひ事務局のほうも気にとめていただいて、この地区計画を進めていただけたらと私は思います。よろしく願いいたします。

ご意見も尽くされたようですが、この第2号議案「豊田都市計画 地区計画の決定（堤町上町地区の地区計画）」について採決に移らせていただけてよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○伊豆原会長

ありがとうございます。今日いただいたご意見を踏まえた上で、この第2号議案につきまして、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。

（多数挙手）

○伊豆原会長

賛成多数ということで、原案どおり承認することに決定いたします。

議題3 豊田都市計画 地区計画の決定について（東保見山洞地区計画）

○伊豆原会長

次に、第3号議案「豊田都市計画 地区計画の決定（東保見山洞地区計画）について」を議題にしたいと思います。

事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

それでは、第3号議案、地区計画（東保見山洞地区計画）の決定について説明させていただきます。

この案件は、豊田都市計画の住居系の地区計画で、豊田市決定案件でございます。お手元の議案書では18ページから22ページまでとなります。説明は前方のスクリーンで行わせていただきます。

東保見山洞地区計画の位置は、赤枠で囲まれた約1.8ヘクタールの区域です。豊田市の中心部から北へ約7キロ。愛知環状鉄道保見駅から北へ約600メートルの位置にございます。周辺は農地、既存集落で構成されています。また、地区の特徴としては、中学校、小学校、こども園、交流館等公共施設が近くにあり、自然豊かで快適な住環境となっております。

対象地区の要件として、先ほど2号議案の前に説明させていただいた調整区域の地区計画としての要件ですが、東保見山洞地区計画は駅近接型、駅から1キロ圏内というものに該当いたします。

次に、計画書の内容について説明いたします。

地区計画の目標は、地区周辺の自然環境に配慮した良好な低層住宅地を形成することです。

土地利用の方針としましては、良好な住宅地の形成を期するため、建築物の規制誘導を積極的に推進し、周辺の自然環境に配慮するとともに、郊外住宅地にふさわしい良好な居住環境の形成を図るとしてまいります。

これが東保見山洞地区の計画図です。議案書22ページをごらんください。

北側にございます市道保見浄水線に接する面積約1.8ヘクタールの区域となっております。この赤枠で囲まれた区域となっております。また詳しくはアからイが北側の市道保見浄水線の道路端。イからウが現況に水路がございますので、現況の水路端。ウからエは筆界。エからオは都市計画道路名古屋豊田線ができますので、その計画線。オからアは現況の水路端。伊保堂川という川がございますので、その水路端とさせていただきます。

次に、地区計画で定める地区施設は、道路、公園、緑地、調整池を地区計画で位置づけます。道路は区域内に1号、2号、3号を配置します。公園は地区の南側に1カ所配置します。緑地は地区の南側と調整池の周りに1カ所配置します。調整池は地区の南西側に1カ所配置しております。

次に、当地区計画の土地利用について説明します。こちらも地区計画の土地利用計画図です。

赤枠の点線で囲まれた区域が地区計画区域で約1.8ヘクタールとなっております。ピンク色で示しているのが住宅用地です。新たに開発する住宅が35戸ございます。灰色で示しているのが新たに整備される道路で、幅員はすべて6メートルとなっております。地区計画区域内に適切に道路を配置することによって、安全性や利便性に対応してございます。区域内の交通の出入りに関しましては、青色の矢印で示してありますように、市道に対して2カ所、出入り口を配置しております。

区域の南側に黄色で示しているのは公園です。公園の面積は約560平方メートル。公園の配置としましては、区域外の公園利用者にも配慮して配置をさせていただいております。この公園は、この地区の南側に整備予定の散策路がございますので、その散策路を含めて一体に利用できるように、区域内の住民だけでなく区域外の住民の方にもご利用いただけるように、この位置に配置しております。

緑色で示しているのが緑地です。緑地は地区南側の調整池の周りにもあわせて配置しております。面積は2,690平方メートル。緑地の整備に関しては、地区の南側が緑になっておりますので、そちらと連続性を確保するように、また、公園同様に地区外の散策路とも一体的に利用できるように、この位置に配置しております。

青色で示しているのは調整池です。調整池は区域で一番低い場所となる南西側に配置しております。面積は640平方メートル。容量は900立方メートルで配置しております。調整池を経由しまして、区域内の雨水が伊保堂川に排水されるようになっております。調整池では区域内の雨水を一旦ここに溜めまして、河川への影響を軽減し、洪水等の発生を防止することに努めてまいります。

次に、建物の用途の制限や規制に関する建物ルールについて説明いたします。

建物の用途は、住宅と店舗に限られます。建ぺい率は60%以下。容積率は100%以下。敷地面積は200平方メートル以上とします。また、高さの最高限度は10メートルとし、景観や日影など周辺環境の配慮に努めてまいります。壁面の後退は、建築物の外壁またはこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離を1メートル以上としております。

また、垣やさくの構造として、道路や公園の境界線から1メートル未満の距離に設置するものは、生け垣またはフェンス等、そのほか透視性のある鉄さく等としております。これはイメージ図であらわしたのですが、先ほど第2号議案、堤町上町地区計画でご説明させていただいたものと同じになります。

最後に、都市計画決定の手續に関して、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、周辺地区の住民や地権者に対し説明を行っております。平成23年3月18日に17名の地区住民のご参加をいただきまして、地区計画の内容についてご説明させていただきました。

次に、縦覧の状況ですが、都市計画法第16条に基づく原案の縦覧といたしまして、堤町上町の地区計画同様に、平成23年6月14日から6月28日まで都市計画課で2週間行いまして、縦覧者2名、意見書の提出はございませんでした。なお、この案件につきましても、豊田市ホームページに縦覧期間にあわせて公開をしております。期間中のアクセス数は19件ございました。

続きまして、都市計画法第17条に基づく案の縦覧についてですが、平成23年7月14日から7月28日までの2週間、都市計画課で行いました。縦覧者は1名、意見書の提出はございませんでした。また、こちらも同様にホームページに公開させていただいております。

ホームページの縦覧期間中のアクセス数は13件でございます。

最後に、今後の予定についてご説明いたします。

堤町上町の地区計画と同様に、本日の都市計画審議会で議案をご承認いただきますと、愛知県と協議を行いまして、10月上旬に地区計画の告示を行いたいと思っております。また、それに伴って建築物制限条例の施行を同様に予定しております。その後、開発業者から豊田市に対して開発許可の申請が行われ、開発許可の運びとなります。工事着工の時期については、早ければ年内には着手可能になるかと思っております。

以上で3号議案の地区計画の決定（東保見山洞地区計画）についての説明を終わらせていただきます。ご審議のほどよろしくお願いたします。

○伊豆原会長

ありがとうございました。

ただいまの東保見山洞地区の計画についての説明について何かご質問、ご意見ございませんでしょうか。

○磯部委員

地形を教えてほしいのですが、この図を見るといろんなケバがあったり、下が山ですよ、山でどっち向きに傾いているのかなど。ですから、調整池がこの位置でいいのかどうか、この図からは見えにくいのですが、全体にどっちの傾きで今回造成をするのか、その形がよく見えない。

○事務局

周辺の地形状況ですが、実はここがちょっと小高い山になっております。ここは、かつて江古山遺跡ということで、たしか3世紀から6世紀ぐらいの土器と埴輪が出たところがございます。現在は、自治区が持っている土地でございます。ここが山になっております。この辺りにつきましては、過去、農地でございまして、ほぼフラットになっております。この道路沿いに一部コンビニが、集落サービスということで調整区域の中の34条第1号により建っております。この横には、先ほど調整池からの排水先である伊保堂川が流れております。ですからこのあたりはほぼフラットで、ここは山になってございまして、ここからどちらかというところと上り坂になってございます。

○磯部委員

ありがとうございました。

○松谷委員

初歩的な意見ですが、基本的に道路だとか緑地だとか調整池の関係の管理者はどなたになるんですか。

○事務局

すべて豊田市が管理をいたします。道路、公園、緑地、調整池、豊田市が管理をしております。

○松谷委員

緑地は、かなり傾斜で、そこに木を植えて、それを将来的に豊田市が全部面倒を見るというわけですね。

○事務局

緑地につきましては、この黄緑色の部分です。この部分につきましては、開発の中で守っていく保全緑地になります。この緑地と公園は一体で公園課のほうで、今後、管理をしてまいります。

○片木委員

造成した後の南北縦断面のG Lはお考えになっているんですよね。それはひな壇にならないのでしょうか。ほぼフラットということですが、西側の川に向かって少し下がっているのでしょうか。

○事務局

開発区域内の宅地については、ほぼフラットでございます。

○片木委員

手元にある地区計画の計画図をみますと、その河川に沿ってえぐれているところがあるように表記されていますが、それは何でしょうか。

○伊豆原会長

22ページの資料だと真ん中のあたりのことだと思いますが、よろしいですか。

○事務局

この22ページのところでは、ちょっとえぐれているような感じになっておりますが、もともと市民農園みたいな形で利用されていたところでございます。その後、土を取ったのかどうか定かではございませんが、もともとはそういう形での土地利用をされていたということでございまして、この伊保堂川の道路サイドのところの宅盤が94.5から94.8ぐらいの標高になります。それから一番東、保見浄化センターの道路沿いの宅盤が95.8、一番高いところが95.8から96ということでございますので、約1.3メートルの差で、この開発の区域の中につきましては、ほぼフラットという形での造成になっております。

以上でございます。

○松本委員

敷地の形状というのはどのぐらいになるのですか。何か見るとやけに奥行きが長くないですか。

○事務局

設計図をはからせていただきましたが、短辺が80メートルほど、長辺が120メートル

ほどとなっています。

○伊豆原会長

そうではなく、宅地の割が細長くないですかというご質問です。このエリアの話ではなくて、宅地の割が、35戸の予定がされていますが。

○事務局

宅地の割のことですね。これは、短辺が約12メートル、長辺が約18メートルでございます。

○片木委員

少し下のほうに見える区画の中にある紫色の印は何ですか。調整池ですか。

○事務局

これは防火水槽です。

○伊豆原会長

ほかにいかがでしょうか。

先ほど右下の、右下というか南側ですね、南東になりますか、古墳があるところです。その古墳は市の管理になるのですか。市ではなくて、この地区の共有地のようなことで管理するのですか。

○事務局

土地自体は自治区持ちの神社地になっているのですが、文化財法の絡みで、法的な文化財としての網はかぶっています。

○伊豆原会長

ということは、市が関与はしているわけですか。

○事務局

過去に、もう既に埴輪だとか土器については発掘したという資料がございます。

○伊豆原会長

せっかくその緑地は市が管理されて、調整池も計画どおりになれば市が管理していただくことになりますよね。そうすると、その南の土地と一体的に管理するような形はとれるのですか。名古屋豊田線のこちら側ですが。

○事務局

古墳については発掘がし終わっているということで、もう既に現在は自治区が管理しているということになっています。ここについては、将来、開発後は市が管理することになります。

○伊豆原会長

一体的に利用できないですか。

○事務局

ずっとここにあるのが実は散策路です。この散策路については、大体幅が2メートルですが、2メートル部分の散策路については事業者のほうで築造しまして、将来のこの散策路の管理はこちらの住民の方が行うと聞いております。そういったことで、周辺の方々が散策する中で、公園の中も利用していただくということを考えております。

○片木委員

その古墳は、将来的には市が公園にするということは、考えられていないのですか。

○事務局

現段階ではございません。

○片木委員

それでは散策路をつくる必要はないのではないですか。

○事務局

この開発が、東保見という集落の一番北限でして、南のほうに既存の集落がございます。一番北側の開発ですから、地域のほうから、この開発をやることによって何かメリットがなかなという意見がございました。

それを受けまして、公園を南側にすることと、この江古山古墳の周辺には水路だとか赤線がございますので、それを結ぶことによって、朝のウォーキングだとか、いろいろそういう健康的なものも含めて散策路を事業者のほうでつくっていただくということで、この開発について地域との合意を得たというところでございます。ですから、そういう形で、開発の位置が一番北ですから、そういう工夫をさせていただいたということでございます。

以上です。

○松本委員

保見の浄化センターの中に何か資料室か何かなかったですか。それから、前のこの丸いのもそうですか。

○事務局

昔、保見の団地の下水をすべてここで処理していましたが、もう公共下水のほうにつながりましたので、今はこの建物の中に遺跡だとか土器だとか、そういう資料の倉庫になってございます。ですから、普段は鍵がかかって、入れないようになっているのが今の使われ方でございます。

○伊勢村代理

浄化センターへ入る通路というか、イのところに新しく周回道路ができるようですけれども、すぐ直近に浄化センターへ入る通路というのが地図上にはあります。これはどういう処理をするのですか。

○事務局

普段は、ここの保見の浄化センターは、今、倉庫で使っていますので、ほとんど日常的な出入りはありません。ですから本当に用事のあるときだけ鍵をあけて資料を取りに来たり、ちょっと整理に来たりという状態ですから、ここの出とここの出が輻輳して非常に危ないということだと思いたいますが、それはほとんど心配ないと思っております。

○伊勢村代理

普段、通路には出入りできなくなっているということですか。

○事務局

出入りできません。

○伊勢村代理

わかりました。

○伊豆原会長

ほかにいかがでしょうか。

一つだけ私から、散策路をつくっていただく、そのときに大変難しいですけれども、南側に、東から西のほうへ名古屋豊田線の都市計画が決定されています。その道路との関係からいくと、ちょっとこの散策路というのは、将来的にはまた考えていかなければいけないことが起きるだろうと思われまます。名古屋豊田線との関係ができてきたときには、またそのときに少し整備をしていただくことが必要になるのかなと思いたいます。

今、古墳の話、それから今の浄化センターはほとんど使っておられないのですよね。そうすると、この地区のこちら側で、緑の大きなシンボルになるようなところですから、少しそういった将来の姿もこちらあたりで考えておいていただいたほうがよろしいのかなと思いたいます。せっかくここへ手をつけられるのであれば、やはり何か行政としての浄化センターの使い方、それからもう一つは南の古墳の使い方、保全といいたいますか、そういったものを連動した形で、少しその周辺の環境整備を考えていただくと、前に言っていたような方向が見えるのかなという感じがいたします。

それについては、今ここですぐにお答えいただくというわけにいかないかもしれませんが、ぜひご検討をしておいていただけるといいかと思いたいます。私のほうは、これは意見ですけれども。

○事務局

会長が今おっしゃっていただいたように浄化センターは、今はもう本当に倉庫でしか使っていないものですから非常にもったいない感じがしておりますけれども、ここの浄化センターの使い方だとか、それから古墳については、発掘は済んでいますが、古墳の跡ですから、そ

かをどう利活用するかということもあわせて将来の土地利用を考えていただきたいというご提案だと受けとめてまいりたいと思っております。

もう一つ、この都市計画道路、県道のバイパスの名古屋豊田線がございますけれども、市道保見浄水線と立体交差になりますので、かなり上のところを飛んでいきます。保見の信号からぐっと急に上がっているかと思うのですが、そこからこの山を少し削りまして、ここで立体交差になって、ここも立体交差になって、この道路もほぼ立体交差で当初の計画はされていたと記憶しております。この道路がちょっと高いものですから、ここで取りつくような形かなど。縦断的にはずっと下りてくるのですけれども、そういう構造になるものですから、ここでの今回の整備が、この道路によって無駄になるということはないと考えております。

先ほど委員長のおっしゃったこちら辺の将来の土地利用につきましては、こういう大きな道路の事業にあわせて、例えば周辺の環境整備みたいなことをあわせて考えていくのが時期的には一番ベターかなと思っておりますので、将来的には参考にして考え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。

○伊豆原会長

ぜひそこらあたりを一緒になって考えていただけたらと思います。

ほかにいかがでしょうか。

議論も尽くされた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いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○伊豆原会長

それでは、第3号議案「豊田市 都市計画地区計画の決定（東保見山洞地区計画）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す。

本日、予定されております議案、この3件でございますが、すべてご承認いただきましたので、後ほど市長に文書で承認された旨の答申をさせていただこうと思っております。よろしく願いいたします。

報告 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（豊田都市計画区域マスタープランの変更）

○伊豆原会長

次に、報告事項が一つございます。「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（豊田都市計画区域マスタープランの変更）について」報告事項ですが、事務局

のほうからお願いいたします。

○事務局

それでは、報告事項でございます。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説明させていただきます。なお、当都市計画は愛知県決定でございます。

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きましては、愛知県から事前に意見を求められておりましたが、愛知県の改正スケジュールにあわせた豊田市都市計画審議会の開催が困難でありましたので、豊田市において意見を取りまとめさせていただきまして回答させていただいております。本日はその内容についてご報告させていただきたいと思っております。

お手元の議案書では23ページから28ページまでとなります。前方のスクリーンでご説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

変更点は3点ございます。

まず1点目の変更は、議案書24ページでございますように西三河都市計画区域において西尾市、一色町、吉良町、幡豆町の合併がございましたので、左の図のとおり西尾市の行政区域を変更しております。

2点目の変更についてですが、議案書25ページでございますように、都市構造における広域交通体系の事業の進捗による変更でございます。事業の進捗といたしましては、名古屋第二環状自動車道の名古屋南ジャンクションから高針ジャンクションの間、名古屋高速道路、高速4号東海線の山王ジャンクションから六番北の間、地下鉄桜通線の野並から徳重の間。その三つの部分が供用開始されましたので、それにあわせて広域交通体系の変更をさせていただきます。

以上の2点については、図の表示上の変更になります。

最後に3点目につきましては、議案書26ページにありますように、市街化調整区域の土地利用方針に関する変更でございます。

変更点は議案書26ページの下線の部分、前方のスクリーンの赤字の部分です。

当変更の内容は、区域区分による市街化区域の適正な配置と地区計画を定めた計画的な開発行為により、秩序ある都市的土地利用を実現する必要があるため、市街化区域に近接または隣接した区域を条例で指定することにより、一定の市街化を容認する制度は用いませんとする表現がございましたものを削除しまして、既存コミュニティの維持や安心・安全で活力ある暮らしの形成に必要な場合については、地域の実情に応じた適切な土地利用を図りますという表現を追加するものでございます。

ここで、今回削除することとなる部分の、条例を指定することにより一定の市街化を容認する制度について概要を説明いたします。

一定の市街化を容認する制度とは、都市計画法第34条第11号の規定に基づく開発許可制度でございます。条例で指定した区域内においては、条例で定める建築物の用途の範囲内で個別の開発を容認しているものです。

参考に、愛知県条例の概要を説明させていただきます。

区域を指定する場合は、50戸以上の建築物が50メートル以内に連担していること。宅地化率が40%以上であること。6.5メートル以上の道路に接道していること。区域内に6メートル以上の道路が適切に配置されていること。下水道施設が整備されていることが要

件となっています。また、農業振興地域農用地の第1種農地、保安林などは区域内に含めてはいけないこととなっております。

今回の変更は、これまで用いないとしていた当該制度の導入について、地域の実情に応じて、地域が判断できるようにするものとして処置されたものです。なお、豊田市は中核市でございますので、この条例自体の要否や定める要件については個別に判断することとなります。

続いて当該変更の理由について説明いたします。

当該の変更の理由は、市街化調整区域は開発を抑制しながらも都市計画法第34条の各号にある最低限の開発は許容されています。その中で、先ほどご説明いたしました一定の市街化を容認する制度、都市計画法第34条第11号による開発許可の制度のみを制限し、市街化調整区域内地区計画制度、先ほどの2号議案、3号議案にごさいました制度については許容してきました。

しかしながら市街化調整区域内地区計画は、家屋が連担する既存集落内での活用は難しい場合も見受けられることや、既存集落における定住人口の確保や地域活力の向上等が大きな課題となっていること、また、既存集落の中には道路や排水施設など公共施設が既に相当程度整っているところなど、宅地として土地利用が可能な地区もあることから都市計画法第34条第11号の開発制度を導入できるように措置し、地域の実情に応じた市町村の意向を反映した適切な土地利用を図るということです。

これらの変更案に対しまして、豊田市は議案書28ページのとおり意見を回答させていただいております。なお、意見は先ほどの3点目の市街化調整区域の土地利用の方針の変更にかかわるものでございます。

意見としましては、当方針では、将来の人口減少を見据え、市街化区域内の整備、再構築を優先としていることと、当該変更により、これまで制限をしていた条例を定めることによる一定の市街化を容認する制度の導入が可能となることから、土地区画整理事業など市街化区域における市街地の整備等に支障を来さぬよう当該変更にあたっては、各市の社会動向をとらえた当該制度の導入の必要な条件を明確にする必要があるとさせていただきました。

また、都市計画法第34条第11号による開発許可制度の導入を許容するにあたっては、市街化調整区域内に適切に土地利用が進められるように、運用上のガイドライン等を作成する必要があると回答させていただいております。

以上で説明は終わります。ありがとうございました。

○伊豆原会長

ありがとうございました。

ただいまの事務局からの報告ですが、豊田市側から今の28ページのご意見を出していただいたという報告でした。これについて、愛知県の都市計画審議会での対応について、何か事務局のほうでお分かりになることありますか。

○事務局

愛知県の都市計画審議会につきましては、7月29日に、もう既に開催をしております。その際に事務局のほうは県の都市計画課になりますが、こちらのほうにヒアリングをいたしました。

事務局から県の都市計画審議会へは、豊田市の意見につきましては、都市計画区域マスタープランの変更に関するものではなく、条例の運用に関するものであることから、条例を所管する課に申し伝え、今後の運用上での配慮についてお願いしたと審議会のほうに説明をいたしております。審議会の委員からは特段ご意見はなかったと聞いております。

以上でございます。

○伊豆原会長

ありがとうございました。

ただいまの報告について何かご意見、ご質問いかがでしょうか。

特に無いようですので、今のご報告を受けまして県の都市計画審議会等でのこういった議論がされていることでございますので、これから運用について、またいろいろ議論をしていただければよろしいかと思っておりますので、お願いしたいと思います。

きょうご用意していただいた議案、報告、これですべて終了いたしました。大変長い時間、慎重にいろんなご意見をいただきましてありがとうございました。

事務局のほうにマイクをお返しします。

○事務局

ありがとうございました。

6 その他

○事務局

それでは、次第6のその他ですけれども、全体を通しまして委員のほうで何かございましたらお願いしたいと思いますのですが、よろしかったですか。

特にないようですので、事務局より2点ほどご連絡させていただきます。

1点目は今後の審議会の開催予定についてでございますが、配付させていただきました資料のとおり、あと2回ほど予定をしております。12月ごろと第3回目を年明けの2月ごろに行いたいと考えております。いずれも日程が決まり次第ご案内させていただきますので、よろしく申し上げます。

なお、案件につきましては若干の変動があるかもしれませんので、ご承知おきいただきたいと思っております。

2点目は会議録についてです。本日の会議録につきましては事務局で元原稿を作成しまして、まず、本日ご出席の皆様全員に送付させていただきます。ご自身の発言内容等をご確認いただき、不正確な部分等がございましたら事務局のほうまでご連絡をいただくようお願いいたします。それで確認していただいた後、指摘された箇所を修正しまして、本日の会議録署名者をお願いしております河木委員、清水委員、そして伊豆原会長に署名していただきますので、よろしくお願いたします。

なお、会議録はこれまでご発言の内容をそのまま文字にしておりましたが、今回から発言内容に変更を与えない、支障のない範囲内で文言等を若干修正させていただきます、会議録として取りまとめたいと思っております。

連絡事項は以上でございます。

それでは、閉会の言葉を近藤調整監より申し上げます。

閉会の言葉

○近藤都市整備部調整監

それでは、委員の皆さんにおかれましては本当に長時間、約1時間半近く慎重にご審議いただきまして本当にありがとうございます。

また、議案三つにつきましても、ご承認をいただきまして本当にありがとうございます。

また、この審議の中、承認とは別にいろんな意見をいただきました。こういった部分につきましては、反映できるところは十分考えていきたいと思っております。今後とも、またいろいろご指摘等いただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、これもちまして平成23年度第1回豊田市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。

どうもありがとうございました。

(閉会時間 午後3時40分)

会議録署名者 議長 _____ 印

委員1 _____ 印

委員2 _____ 印