

平成26年度 第2回豊田市都市計画審議会 会議録

開催日時：平成27年2月6日（金） 午後1時30分～午後3時00分
開催場所：豊田市役所 南73委員会室（南庁舎7階）
出席委員：磯部 友彦 谷口 功 野田 宏治 松本 幸正
建部 謙治 河木 照雄 光輪 龍雄 牛田 朝見
桜井 秀樹 松井 正衛 深津 眞一
三浦 昇（渡邊 彰 代理） 塚本 泰史（安井 雅彦 代理）
中村 和男（足立 哲也代理） 丸山 樹一 永江 榮司
以上 16名（欠席1名）

事務局出席者：企画政策部 原田部長
都市計画課 加藤課長 ほか

（開会時間 午後1時30分）

開 会

1 付議書伝達

○司会

はじめに、付議書の伝達をいたします。有田副市長より磯部会長にお渡しさせていただきます。

（副市長より手渡し）

ありがとうございました。

それでは、ここで有田副市長より皆様にごあいさつを申し上げます。

2 副市長あいさつ

○有田副市長

皆様、本日はお忙しいなか都市計画審議会にご出席いただきましてありがとうございます。今回の案件は、地区計画が1件であります。豊田市では、定住施策の一環として、豊田市市街化調整区域内地区計画運用指針に基づき、市街化調整区域内においても、一定の担保、具体的には地区計画の決定という担保が取れるものについては宅地供給を行うという形で進めてきています。今回の地区計画の決定を行いますと、市街化調整区域内地区計画は10地区目となります。市としては一定の宅地供給が図られてきていると考えており、今後とも適切な宅地供給を進めていきたいと考えています。委員の皆様のご十分なご審議をいただきまして、着実な法手続きを進めていきたいと考えておりますのでよろしくお願いいたします。

また、本日は、議事以外にも報告事項といたしまして、「豊田市都市計画マスター

プランにおける中間評価と後期目標の設定について」並びに「豊田市風致地区内における建築等の規制に関する条例の制定について」の2件を事務局から報告させていただきますのでよろしくお願いします。

○司会

ありがとうございました。副市長は他の公務のため、ここで退席させていただきます。よろしくお願いします。

(副市長退席)

審議会成立条件の報告と今審議会の出席状況の報告

○司会

それでは、次に、審議会成立の報告をさせていただきます。

本日は17名の委員のうち、16名の方にご出席いただいております。審議会条例第6条第3項の規程による「2分の1以上」のご出席をいただいておりますので、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、これより議事に移りますので、議事の進行を磯部会長にお願いしたいと思います。

磯部会長、よろしくお願いいたします。

3 会議録署名者の指名

○磯部会長

皆様こんにちは。都市計画審議会会長の磯部です。これより、私が議事を進めさせていただきます。

議事に入る前に、「会議録署名者の指名」を行います。

会議録署名者については、審議会運営規定第9条第1項により議長が指名することとなっておりますので私から指名させていただきます。

署名者につきましては、慣例により名簿のアイウエオ順で、2名ずつお願いしております。第1回審議会では、「足立委員」、「河木委員」、「桜井委員」にお願いいたしましたので、今回は「牛田委員」と「谷口委員」の2名にお願いしたいと思います。

よろしくお願いいたします。

4 議案審議

○磯部会長

それでは、これより議案の審議に入ります。

今回の議案は、1件であります。

第1号議案「豊田都市計画地区計画の決定（西中山三ツ田地区計画）」について事務局より説明をお願いします。

○事務局

私は都市計画課の横田と申します。

第1号議案「豊田都市計画地区計画の決定（西中山三ツ田地区計画）」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。第1号議案は、「市街化調整区域内地区計画」という制度に基づくものです。この制度では、市街化調整区域において、地区計画を定めることにより、「住居系」及び「工業系」における計画的で良好な開発を許容しているものです。今回の議案は、「住居系の地区計画」となりますので、議案の前に、「市街化調整区域内地区計画」の制度について、簡単に説明します。前回の審議会でも説明した内容と重複する部分が多いですが、ご了承ください。

まず、豊田市都市計画マスタープランに示されている市街化調整区域における土地利用の方針を説明します。

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ます。都市計画法にもありますように市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」とされていますので、開発行為は原則として認められていません。しかし、旺盛な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ます。許容する開発は、「住居系」及び「工業系」の土地利用を目的としたものが対象になります。なお、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、市街化調整区域内地区計画を定めることとなります。

次に、市街化調整区域内地区計画制度について説明します。

この制度は、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す。この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」に定めています。運用指針には、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等が定められており、それらに基づいて開発及び地区計画の検討を行っています。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となります。

それでは、この制度を活用できる地区の要件について説明します。

住居系土地利用を目的とする対象地区の要件としては、①市街化区域隣接型②駅近接型③地域核型④大規模既存集落型⑤跡地利用型の5つがあります。

この要件にあてはまることを基本として、適正な計画を定める検討を行っています。

以上で、市街化調整区域内地区計画制度に関する説明を終わります。

それでは、第1号議案「豊田都市計画地区計画の決定（西中山三ツ田地区計画）」について説明させていただきます。

はじめに、議案書では5ページになりますが、こちらは、総括図になります。西中山三ツ田地区は、本市中心部から北東方向約8.5kmに位置し、旧藤岡町の地区になります。これは、今回の対象となる、西中山三ツ田地区計画を定める地区の位置を示した図になります。豊田藤岡インターチェンジの南東に位置する約1.1haの地区で、南側の市街化区域に隣接しています。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ます。

それでは、今回の対象地区の要件について説明します。先ほども申し上げたとおり、当該地区計画制度における対象地区の要件としては、5つあります。今回の西中山三ツ田地区計画は、住居系市街化区域に隣接する区域が対象となる市街化区域隣接型です。

続きまして、議案書は、6ページになります。

こちらが西中山三ツ田地区計画の計画図です。面積は約1.1haです。地形地物としての道路や字界等を境界として区域を設定しています。この区域において、建築物等の制限や道路などの地区施設を定めることとなります。また、この区域において、定められた建築物等の制限に適合していれば、誰でも建築行為等が可能になります。こちらは、土地利用計画を示した図面です。茶色で表示されている部分が、住宅用地として計画されています。現在の計画では、民間事業者の開発により、新たに28戸の住宅用地を造成する予定です。

続きまして、議案書の2ページと3ページの説明になります。

こちらは地区計画の内容を示した計画書になります。計画書の内容について、スクリーンで説明させていただきます。西中山三ツ田地区の地区計画の目標としては、周辺の住環境と調和し、ゆとりある良好な居住環境を保全し、秩序ある市街地の形成を誘導することとしています。そのため、土地利用の方針として、建築物等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こととしています。また、防災上の安全性の確保や生活利便性の向上のため、主要区画道路、公園、緑地、調整池を地区施設として位置付け、不良な街区が形成されることを未然に防止するように整備を行います。

次に、地区施設の配置及び規模についてご説明します。

道路については灰色で示した道路1号から道路3号まで配置します。道路幅員については全て6mになります。公園については、隣接する住宅団地からの利用を考慮し、区域の南西に公園1号として面積約550㎡を配置します。緑地については、区域北側に緑地1号を約460㎡、区域西側に緑地2号として約680㎡を配置します。緑地1号は、北側に隣接する都市計画道路藤岡インター線に対する緩衝帯として配置します。緑地2は、西側隣地に広大な空地があり、インターチェンジ周辺として、産業誘導拠点の位置づけがあることから、将来的に工業系の土地利用がされることが想定されるため、それに対する緩衝帯として配置します。調整池については、約440㎡の面積で区域南東に配置します。これらの地区施設は開発行為を行ううえでの技術的基準を満たした内容になっています。

次に、建築物等の制限について説明します。

まず1点目は、建築物の用途の制限です。建てられる建築物の用途は住宅に限られます。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ます。これらの建築物以外は建てられません。

2点目は、建ぺい率、容積率の最高限度です。建ぺい率は60%以下、容積率は100%以下となります。

3点目は、最低敷地面積です。最低敷地面積とは、建築物を建てるために必要な最低限の敷地の面積です。つまり、建築物を建てるためには、200㎡以上の土地が必要となります。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ます。

4点目は、建物の高さの最高限度です。建物の高さは、日影や景観に配慮し、10m以下とします。また、各種斜線制限もごさいます。

5点目は、壁面後退です。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1m以上確保する必要があります。これは、最低敷地面積と同様に、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ます。

6点目は、垣又はさくの構造の制限です。道路・公園の境界線から1m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します。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、防犯面や景観面を配慮して規定しています。以上が、計画書の内容となります。

続きまして、都市計画手続の説明をします。

はじめに、平成26年10月19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させていただいています。また、都市計画案の縦覧も行っております。都市計画法第16条に基づく原案の縦覧を、平成25年12月3日から12月17日まで豊田市都市計画課にて行いました。縦覧者は0名、意見書の提出はありませんでした。なお、縦覧期間中にホームページ上にも掲載を行っております。ホームページのアクセス件数は47件でした。

次に、都市計画法第17条に基づく案の縦覧を、平成27年1月6日から1月20日まで、豊田市都市計画課で行いました。縦覧者は2名、意見書の提出はありませんでした。なお、ホームページのアクセス件数は79件でした。

最後に、今後の予定についてご説明します。

先ほど、ご説明したように地元説明会、案の縦覧を経て、本日の都市計画審議会に至っています。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27年3月に地区計画の告示を予定しています。また、地区計画の告示とともに、建物ルールを条例化する建築物制限条例について、3月市議会に上程し、同時に施行を予定しております。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ります。

以上で、第1号議案「豊田都市計画地区計画の決定（西中山三ツ田地区計画）」の説明を終わります。

ご審議のほどよろしく申し上げます。

○磯部会長

ありがとうございました。ただいま、事務局より第1号議案について説明がありましたが、どなたかご意見、ご質問はありませんか。

○松井委員

前回の都市計画審議会においても西中山町における地区計画が審議事項でありました。今回は28宅地の計画ですが、中山小学校の教室数の容量について把握していますでしょうか。教室数の容量としては問題ないと考えてよろしいでしょうか。

○事務局

市街化調整区域内地区計画制度におきましては、本来、開発を抑制すべき市街化調整区域において開発を許容する制度ですので、既存インフラを有効活用できる範囲としています。例えば、新たな道路整備や排水路の設置が必要となる場合は、認めていかないという大原則のもとに進めています。同様に、学校施設についても、前回の地区計画と合わせた約150戸の住宅が整備された場合、中山小学校が受入れ可能か教育委員会と協議を行った結果、問題ないとの回答を得た上で計画を進めています。

○松井委員

当地区南側の市街化区域にある既存の住宅地については、建ぺい率が60%、容積率が200%、今回の開発区域の建ぺい率が60%、容積率が100%です。この2地区が道路3号でつながっているが問題ないでしょうか。既存の住宅に影響を与える可能性はないのでしょうか。また、つなぐ必要があるのでしょうか。

○事務局

まず、地区計画を定める上での接道要件がありまして、6.5m以上の道路に接続するとなっています。これは、緑地1号の北側に16メートルの道路があります。松井委員が言われた道路3号の当地区から既存宅地への接続についてですが、防災上の観点から、市街化調整区域内地区計画を定める際には、基本的には2接道を確保する方針を持っています。東側については、高低差の観点から接道は難しく、南側の既存の住宅地に接続することで、2接道の要件を果たそうということをございます。また、既存の住宅地については、東側の市道は藤岡インター線とは立体交差となっており、直接接続していない状況です。既存住宅の住民の利便性の向上の観点からも有効であると考えています。

○松井委員

藤岡インター線は幅員16メートルであるが、中央分離帯が設置されることはないでしょうか。

○事務局

幅員16メートルの道路は、片側1車線で両側歩道の道路でありますので、中央分離帯の設置はありません。

○桜井委員

2点伺いたいたいです。先ほど地元住民への説明会を行ったとの報告がありましたが、新

たに28戸の住宅が完成した場合に地域の中でよく起こり得る問題として、中山小学校へ通学する場合の集合場所の確保とごみステーションの確保などがございます。実際には自治区との調整となるかと思いますが、開発の段階で、一定の配慮をしているのでしょうか。

○事務局

ただいま、通学路とごみステーションの2点のご質問をいただきましたが、まず、ごみステーションからご回答いたします。計画図の緑地の中で一部空白部分があるかと思いません。こちらに新しい居住者用のごみステーションの設置を予定しています。

通学路については、画面上の青いルートが現在の通学路です。集合場所については、開発が終わり住民の居住が始まった後に検討することになりますが、通学路については現在のものを活用することになると考えています。開発区域から北側に向かう道路は、幅は広くないものの交通量が少なく、中学校南側の道路については、中学校建設に当たり歩道を設置していることから交通安全上は問題ないと考えています。国道419号の横断については、既存の歩道橋が設置済みであり、直接の横断の必要はなく、安全に通学することができますと考えています。

○野田委員

先ほど、藤岡インター線に接続し、住民の利便性を向上させるとありましたが、南側の住民が利用することによる交通事故の危険性、産業道路のような道路に住宅地の道路が接続されることによる交通事故の危険性をどのように考えているのでしょうか。

また、開発区域の住民から見ると、南側の既存住民の通過交通による事故の危険性もあるがどのように考えているのでしょうか。

○事務局

まず、南側の住宅地からの通過交通についてですが、地区計画区域内の道路については、幅員6mで計画を行っています。通常的生活道路整備は6mで行っており、十分安全が確保されると考えています。そういった意味でも、道路構造上の問題はないと考えています。

既存の住宅地についてですが、今回の開発が28戸程度であるのに対し、100戸から120戸程度であります。1世帯当たり2台程度の車を所有した場合、2百数十台となります。住宅地から藤岡インター線への流入の割合は把握していませんが、大きな影響はないと考えています。既存の住宅と地区計画区域の住民それぞれにとって南北方向の利便性が向上することから、住民の相互理解のもとで運用することが重要であると考えています。

○野田委員

国道419号へのアクセスについても、藤岡インター線を利用すると一番便利であり、インターへのアクセスだけでなく市街地に出ていく場合にも利用されるように思われます。その場合、やはり交差点のところで信号機がないというのは事故の危険性が高まるように思いますがいかがでしょうか。

○事務局

藤岡インター線との交差部の危険性について意見がありました。道路の構造基準に従い設置しておりますので、通常の道路整備同様の基準を満たした道路となっていることから、十分安全であると考えています。

また、交通量の増加のご指摘がありました。当地区と既存の住宅を合わせると約150戸程度となり、最大で約300台程度の交通量が想定されます。それに対し、藤岡インター線の交通量は、約3000台であり、交通量が多い路線とは言えないことから、3000台の付加は許容の範囲内であると考えています。さらにこの先には、愛知万博に併せて一部整備されている都市計画道路豊田多治見線が計画されています。こちらは、国道419号のバイパス路線であることから、こちらが整備されることにより、藤岡インター線への負担はさらに減ることが予想され、道路交通上は問題ないと考えています。

○松本委員

まず、1点目として、ここにお住いの方の勤務地はどこでしょうか。

2点目として、公共交通の整備状況はどうでしょうか。おそらく新しく住まわれる方も30年後には高齢者となり、自動車以外の交通手段を検討することになってくるかと思えます。現状と将来的な見通しについて教えていただきたいと思えます。

3点目として、地区には病院、スーパーがどのように分布しているのかについても教えていただきたいと思えます。

最後に、4点目としまして、野田先生からもお話がありました緑地2号に隣接する道路についてですが、大幅とまでは言わないものの、一定の交通量の増加が想定され、そこに張り付く住民にとっては、それなりの負担になってくるように思えます。家の出入り口等での事故の危険もあるように思えます。都市計画的な話ではないですが、それに対する対応についても教えていただきたいと思えます。

○事務局

1点目として、住まわれる方の勤務地ですが、周辺住民の勤務地は把握しておりませんが、豊田市としての土地柄を考えると、豊田市内に点在する産業用地等が想定されます。また、当地区計画による住宅地については、豊田市中心部に工場を構える企業の従業員に対し、全体の半分程度の売却を想定していると事業者から聞いています。

2点目の公共交通については、国道419号に面した場所にバス停があり、小原豊田線と藤岡豊田線の2系統が乗り入れており、通常時間帯で1～2本/時間、通勤時間帯で3本/時間程度運行されています。ちなみにバス停から豊田市中心部への所要時間は約40分となっており、次の鉄道駅である梅坪駅までの所要時間は約30分となっています。

3点目として、病院、スーパーについてですが、メグリア藤岡店が日用品等の販売を行っており、比較的大きな商業地であります。病院については、メグリア周辺には歯科医院や診療所等がございます。

最後4点目として、通過交通の危険性については、先ほどもお答えしましたが、道路幅員については、基準上問題はありますが、実態問題として、危険であるとの声が出てくるようであれば、例えば、交差点への注意喚起を促すカラー舗装やランプ、視距確保のためのカーブミラーといったもので対応していくべき部分もあるように考えています。

○松本委員

前半は了解いたしました。最後の点ですが、交通安全対策について、住民の居住前に、交差点や路肩のカラー舗装等をお願いしたいと思います。住民の入居後の場合、合意形成等の問題が生じるように思います。交通安全性の確保という観点からそのような対応も今後検討していただけたらと思います。

○谷口委員

1点目として、周辺において前回124宅地、今回28宅地ということで、豊田市として、新築需要がまだあると考えているのでしょうか。

2点目として、説明の中で秩序ある市街地との話がありましたが、都市と農山村のバランスを考えた豊田市としての秩序を考えた場合、国の法整備も行われ、空家対策等が進んでいる中で、空家の利用と新築需要のバランスをどのように考えるのか教えていただきたい。

3点目として、新たに宅地開発を行うに当たり、環境モデル都市という観点もあるかと思いますが、環境政策の面で考えていることがあるのかどうか教えていただきたい。

4点目として、個別の問題ではありますが、旧藤岡町は二つに分かれ、南北問題と言われている中で、北側地域への何らかの配慮は考えているのでしょうか。

○事務局

1点目の宅地需要についてですが、豊田市では、自動車産業が集積していることもあり、若者が就職のタイミングで多く豊田市に入ってきます。しかし、住宅を取得する30代、40代になりますと、近隣市へ転出超過しているという状況です。豊田市としては何としてもこのような状況を食い止める必要があると考えており、次の質問にもつながりますが、本来であれば市街化区域における土地区画整理事業等により宅地供給を行うべきであると考えていますが、土地区画整理事業には宅地供給までに時間を要することから、それを補うために、市街化調整区域内地区計画を進めています。今回の案件で10地区目の告示となり計約500戸の宅地供給が実現します。旺盛な宅地需要に対応するために、今後も本制度を活用していきたいと考えています。

2点目として、空家対策については高齢化社会に伴いまして、豊田市のみならず全国的な問題であると認識しています。市街化区域内の空家についても対策を打っていく必要があると思いますが、今現在、住宅施策上どの程度の空家があり、その活用策について具体的な数値をお示しすることが難しい状況です。

3点目の環境政策に対する考え方ですが、分譲後の住宅がスマートハウスで販売するという情報は聞いておりませんので、そういった意味から言うと環境政策との関わりはあまりあるとは言えません。ただ、緑地の確保の観点から見ると、2箇所の緑地を確保していることから、環境に配慮していると考えています。

4点目の藤岡の南北問題についてですが、特段南北問題を想定しているとは言えませんが、本制度の活用の観点から考えると、北部については、藤岡支所周辺を地域核型として住居系の市街化調整区域内地区計画の対象としています。南部については、一部市街化区

域があり、市街化区域隣接型に該当します。南北どちらについても要件に適合すれば手続きを行ってまいります。

○会長

ちなみに従前の土地はどのような土地でしょうか。先ほどの環境政策と絡めていくと、どのような土地を住宅地に変えていくのでしょうか。

○事務局

従前地については雑種地や原野のような状態となっており、航空写真を見ていただけると分かるおりに、草地となっている状況です。

○会長

雑種地のところで既存のインフラを有効に活用し宅地供給を行う場合、土地区画整理事業ではなく本制度を使うことにより、短期間で宅地供給が実現するということだと思います。

○野田委員

公園の位置についてですが、道路を挟んで公園が設置されており、利用するには道路を渡る必要が生じます。通過交通の影響はないというものの安全上問題があるように感じますがいかがでしょうか。

○事務局

公園の位置についてのご質問ですが、今回の地区計画区域だけを見ると、区域の隅に設置されており、北側の住民からは遠いと思われそうですが、南側の既存の住宅地には大きな公園がなく、周辺住民を含めた一体的な利用を考えた場合には、この位置が妥当であると考えています。

○会長

この公園を含め、道路等はすべて公共施設となると考えてよいでしょうか。

○事務局

今回地区計画で地区施設として指定する道路、公園、緑地等は公共に帰属されますので公共で維持管理を行っていきます。

○会長

それでは、意見も出尽くしたようでございますので、採決に移りたいと存じますがよろしいでしょうか。

それでは採決いたします。

第1号議案「豊田都市計画地区計画の決定（西中山三ツ田地区計画）」について、

原案どおり承認することに賛成の方は、挙手をお願いします。

(挙手全員)

ありがとうございました。それでは、挙手全員ですので、原案どおり承認することに決定いたします。

本日予定されていた1議案について、ご承認をいただきましたので、これで議事を終了させていただきます。

慎重なご審議をいただき、誠にありがとうございました。

本日、承認いただきました議案につきましては、市長に文書で答申させていただきます。

最後に、事務局より報告事項が2点あるとのことですので、報告事項の説明をお願いします。

○事務局

事務局からの報告事項としまして、豊田市都市計画マスタープランにおける中間評価の実施結果と後期目標の設定について説明いたします。

豊田市都市計画マスタープランでは、計画の実現に向けて施策を確実に進めていくため、成果指標と目標値を設定しています。成果指標は第7次豊田市総合計画を踏まえて設定しており、現在の目標値は前期実践計画の計画期間である平成24年の値を設定しています。都市計画マスタープランの目標年次である平成29年の目標値については、後期実践計画を踏まえて設定するものとしています。

今回、平成24年目標値に対する中間評価と、後期実践計画を踏まえた平成29年の目標値設定を行いましたので報告いたします。

こちらが現在の都市計画マスタープランに示している成果指標と平成24年の目標値になります。成果指標は全部で11項目ありますが、まず前半の5項目について説明します。なお、お手元に「成果指標と目標値」を示したA3版横の資料を配布しておりますので、参考にしてください。

それでは、各成果指標ごとに、中間評価として平成24年の目標値に対する達成状況を説明します。また、それを基にして設定した平成29年の目標値について説明します。達成状況の判定としては、100%以上の達成度であれば「◎」、70%以上の達成度であれば「○」、50%以上の達成度であれば「△」、50%未満の達成度であれば「×」としています。なお、平成29年の目標値設定にあたっては、成果指標自体の追加変更は行いません。

まず、「市街化区域の人口密度」ですが、目標値が1haあたり65人に対し、平成24年の実績値は1haあたり63人であり、目標に達しませんでした。そのため、将来人口等を考慮し、平成29年の次の目標値は、引き続き1haあたり65人とします。

次に、「都心地区の居住人口」ですが、目標値12,700人に対し、実績値は12,404人であり、概ね達成しました。次の目標値は、第2期中心市街地活性化基本計画の取組による、さらなる増加を目指して13,140人とします。

「土地区画整理事業の整備面積率」は、目標値22%に対し、実績値は21.6%であり、目標に達しませんでした。今後の土地区画整理事業の計画を考慮し、引き続き次の目標値を22%とします。

「都心地区の歩行者数」ですが、目標値が平日で1日あたり30,500人に対して実績値が26,978人、休日は目標値25,000人に対して実績値19,062人となり、目標値に達しませんでした。次の目標値の設定にあたり、より正確かつ通年の歩行者通行量を把握するため、計測地点の見直しや追加、計測時間の延長を行いました。変更した計測方法により平成23年の実績値を計測し、この数値を基準として平成29年の目標値を設定しました。数値としては、第2期中心市街地活性化基本計画の取組により、1日あたり平日73,820人、休日65,970人への増加を目標とします。

「公共による整備及び地区計画の策定により供給された産業用地面積」は、目標値210haに対して180haとなり、目標値に達しませんでした。今後の予定事業を考慮し、引き続き次の目標値を210haとします。

続きまして、残りの6項目について説明します。

こちらが成果指標と平成24年の目標値になります。それぞれの成果指標について、平成24年の目標値に対する達成状況、平成29年の目標値について説明します。

まず、「都市計画道路の整備率」ですが、目標値60%に対し、平成24年の実績値は62%であり、目標を達成しました。第7次総合計画の後期実践計画における目標を踏まえ、今後の道路整備事業予定を基に平成29年の次の目標値を65%とします。

次に、「1日当たりの公共交通機関の利用者数」ですが、目標値1日あたり約72,000人に対し、実績値は72,586人であり、目標を達成しました。次の目標値は、第7次総合計画の平成29年の目標値に掲げられているとおり、約82,000人とします。

「市民一人当たりの都市公園面積」としては、目標値1人あたり10.8㎡に対し、実績値10.88㎡であり、目標を達成しました。次の目標値設定においては、“今後見込まれる増加人口”と“都市公園の整備予定”を考慮し、現水準の維持を目標とし、10.8㎡とします。

「都市計画区域の緑地率」は、目標値を平成19年の緑化率の維持としていましたが、実績値は1.3%の減少となり、目標を達成できませんでした。次の目標値としては、第7次総合計画および緑の基本計画における平成29年の目標にもあるように、引き続き「緑地の維持」を目標とします。

「重点的に景観の保全や形成を図る地区数」は、目標値10地区に対し、実績値4地区となり、目標を達成できませんでした。そのため、次の目標値においても、引き続き10地区を目標とします。

「市道の無電柱化整備済延長」は、目標値12.2kmに対し、実績値8.5kmとなり、目標を達成できませんでした。目標未達成ですが、次の目標値設定においては、今後の整備予定を考慮し、15.6kmに引き上げます。

以上で報告を終わります。

○会長

ただ今、事務局より報告事項の説明がありましたが、どなたかご意見、ご感想はありませんか。

○松井委員

今後、第8次総合計画を策定していくこととなり、前倒しでの策定の情報も聞いております。また、国の地域戦略プランもあるかと思えます。今回報告の目標値についても、継続して第8次総合計画につないでいくことになるのか、新たに指標目標を定めて取り組んでいくことになるのかを教えてください。

○事務局

まず、第8次総合計画については、当初の平成30年から一年前倒しをして策定していくことになるかと思いますが、その目標値の設定方法については、具体的に決まっていません。今回の報告の段階では第7次総合計画の指標を記載していますが、第8次総合計画において、この数字をどのように扱うかについては今後の検討となります。

○桜井委員

全体的な話ですが、未達成の部分について理由の説明がなかったように思います。未達成の指標について特徴的な理由があるのか教えてください。例えば、平成23年には東日本大震災があり、大きな社会状況の変化がありましたし、出来なかったところをどのように捉えていくのかについてご説明をいただきたい。

○事務局

桜井委員が言われた大きな社会情勢の変化に影響を受ける指標は土地区画整理事業の進捗、道路整備の進捗といったいわゆるインフラ整備であります。土地区画整理事業については若干目標に達していません。道路整備については目標通り一部目標以上に進んでいる部分もあるかと思えます。都市公園については、ほぼ目標通りとなっています。経済情勢や税収、また多くの事業は国費の配分を受けていることから、その配分等によって大きく左右されるというのが事務局の意見であります。ただ、平成29年の目標については、それを下げることなく進めていきたいと考えています。

○野田委員

公共交通の件ですが、おいでんバスの利用者数が200万人以上であるものの横ば

いであり、4月以降1路線廃止となっています。現在の平成29年の目標ではかなり高い目標となっていますが、何らかの方策を考えているのでしょうか。

○事務局

公共交通の82,000人という数値は、公共交通基本計画の中で平成39年時の目標がありまして、それを平成29年換算したものでございます。公共交通基本計画につきましては、策定時から見直しがされていませんので、野田委員が言われた減少部分を考慮したものではありませんが、現在、所管課のほうで見直し作業を行っておりますので、必要に応じ新たな数字が出てくるかと思えます。

○松本委員

1点目として、公共交通基本計画が改訂された場合、今回の数値は変わると認識してよろしいでしょうか。

2点目として、市街化区域内の人口密度の数値が掲げられていますが、豊田市の場合、市街化調整区域内地区計画で、10地区をすでに指定しています。それは、人口を増やしたいという意図があつてのことであり、個人的には問題ないとは思いますが、であれば市街化調整区域内地区計画を踏まえた数値とすべきではないかと思えます。市街化区域の人口密度の指標と市街化調整区域内地区計画の関連をどのようにお考えか教えていただきたい。

3点目として、居住人口が目標を達成した場合にも関わらず、都心地区の歩行者数が未達成であったということは、人は集まったものの都心部での活動にはつながっていないということかと思えます。それには何らかの要因があるのかと思えますが、今後の目標を見ても人口についてはさらに伸びて13,500人という高い目標を掲げているものの、都心地区の歩行者については、伸びを抑えて、1.02倍、1.05倍としています。これは、居住はあるものの歩行者は増えないという何らかの要因をつかんだうえでの指標であるように思えます。そのあたりの見解を教えていただけたらと思えます。

4点目は緑地率ですが、残念ながら未達成となっています。今後の目標は維持となっていますが、これは減少した緑地率を今後も維持していくという目標であると認識してよいでしょうか。

○事務局

1点目の公共交通の数字につきましては、公共交通基本計画の改訂がされまして、新たな数値が現れるのであれば、都市計画マスタープラン自体を変更するかは別にしまして、豊田市としての目標値はそちらを採用させていただきます。

2点目として、人口密度と市街化調整区域内地区計画との関係についてですが、人口密度については何が適正であるかについては議論があると感じています。都市計画法の運用指針には、土地を高度利用していく区域については、1haあたり100人が望ましく、それ以外の地域につきましては、1haあたり80人程度、土地利用の密度の低い地域では1haあたり60人となっています。それに対し、豊田市におい

ては、現在、1 h aあたり63人という人口密度となっていますが、こちらは人が住めない公園や学校等を含んだ数値となります。これを実際に人が住める場所だけで算出すると1 h aあたり80人程度となっており、概ね国が定める基準に対して適正であると認識しています。そのうえで、1 h aあたり63人を65人に増やしていく考えではありますが、まずは将来人口から見ますと、都市計画マスタープランにおいては、平成29年に41万人を目標としていまして、逆算すると1 h aあたり65人程度が必要になります。また、現在、市街化区域内において活用されていない土地が150 h aほどございます。それらの土地を有効活用してくという観点に立ちましても、1 h aあたり65人になると考えています。市街化調整区域内地区計画につきましては、市街化区域では追いつけない宅地需要を補う役割を担っていると考えています。

3点目の都心の歩行者数の伸びが中間評価では低かった点についてですが、この間にリーマンショックがあったことから大きな影響を及ぼしていると考えています。今後の目標については、計測方法に若干の変更があり、都心に設置している自動歩行者計測器が16箇所、回遊している人が重複して計測されている可能性があることから、それらを考慮し、抑え目の目標設定としております。

4点目の緑地率の維持についてですが、これは当初に対する維持でございます。そのためには、今後増やす必要があるということで、非常に難しい目標であると認識していますが、緑地を守っていくという意味で維持と設定させていただいています。

○松本委員

1点目ですが、41万人を目標とし、割り戻せばこの数値というのは分かりますが、その意味というのは市街化区域に対する人口増であると思います。しかし、現実には市街化調整区域に張り付けており、残念ながら豊田市では市街化区域に宅地供給ができていません。先ほどの市街化調整区域内地区計画での説明と目標設定の説明で整合が取れていない部分があることが問題なのではないかと感じます。すなわち、市街化調整区域で10地区の地区計画を計画決定し、宅地供給を行うのであれば、41万人という今回の目標値とは別枠で考えるべきではないかと思えます。その整合性が気になるところでございます。

2点目として、先ほど人口について申し上げたのは、居住者人口は増えたものの、歩行者人口は増えなかった、つまり、住んではいるものの都心で活動していないということだと思います。すなわち都心の賑わいの創出の仕方に問題があったという検証結果があり、目標値を抑えたと思ったのですがどうでしょうか。

最後3点目の緑地率の維持に関しては、増やしていく必要があるという認識であればそのような施策をぜひ行っていただきたいと思えます。

○事務局

1点目として、人口の話ですが、平成29年に41万人と申しましたのは、都市計画区域内での数値でございます。1 h aあたり65人にするには、今後市街地整備を行い増やしていくことが基本であると考えています。ちなみに、41万人の目標に対し、平成17年の人口は約39万人程度であり、今後、平成29年までに23、

000人程度増やしていく必要があると考えています。これは市街化区域に増やしていくことが基本となるかと思いますが、既に都市計画決定した四郷地区等の市街地整備を行った場合でも16,000人程度の増加となり、残りの7,000人程度を別で増やす必要があることから、市街化調整区域内地区計画については、この7,000人部分を補うことを前提に施策を進めています。

2点目の居住人口が増えたものの回遊が少ないのは、松本委員がおっしゃるとおりでございます。今、都心環境計画の策定に向けて昨年より有識者会議を開催し、都心の賑わいを取り戻す施策を検討しております。目標としては抑えてはいるものの、都心環境計画を策定し、豊田市としてはより上を目指して施策を展開していきたいと考えています。

○河木委員

前回の都市計画マスタープランの策定においては、各中学校区20地区において都市計画マスタープランを策定し、それを合わせて策定したと認識していますが、この表を見ますと地区別の成果が分かりにくいように思います。例えば1つの指標において、ある地区では増加しましたがある地区では減少したということも生じているように思います。全体の結果のみで豊田市を評価することは問題があるように思います。特に、旧藤岡町は現行の都市計画マスタープランには組み込まれていなかったように思います。後日で結構ですが、地区別の達成状況と併せて、施策を行うべき地区が明確となるような資料をいただけたらと思います。

○事務局

都市計画マスタープランには地区別の計画がありますが現段階では地区別の検証を行っていませんので、出来次第ご報告したいと思います。また、旧藤岡町については、策定段階で組み込んでいます。

○会長

今回に関しては、状況の報告を行い、意見交換を行った上で今後の作業に生かしていくことを目的としております。今後作業をよろしくお願いいたします。

続きまして2点目の報告事項を事務局より説明をお願いします。

○事務局

事務局からの報告事項としまして、豊田市風致地区内における建築等の規制に関する条例の制定についてご説明いたします。

まず初めに、風致条例の制定の背景に関してご説明いたします。豊田市におきましては、愛知県条例である「風致地区内における建築等の規制に関する条例」を運用することで、風致地区の保全を図って参りましたが、現行の愛知県条例が、「第2次地域主権改革一括法」の施行に伴い、平成27年3月31日をもって廃止されることとなりました。

豊田市では、明治用水頭首工一帯及びその周辺を矢作台風致地区として指定しており、今後も継続して風致地区制度を活用するため、新たに「豊田市風致地区内における建築等の規制に関する条例」を、12月市議会に上程し、公布いたしました。施行につきましては、平成27年4月1日からになります。

市条例制定の際に現行の愛知県条例について、詳細を検討した結果、現状の豊田市における風致地区の保全及び維持をするために必要な要件・項目が適正に定められていたため、豊田市条例に関しても、その内容を踏襲しています。そのため、内容に関して、愛知県条例と変更はございません。

次に、都市計画に関してですが、風致地区において、都市計画で定める事項としましては、位置及び区域と名称、面積がございますが、今回の条例制定による都市計画変更はございません。

最後に、風致地区の指定状況についてご説明いたします。豊田市におきましては、明治用水頭首工一帯及びその周辺を矢作台風致地区として、約56.7haの風致地区を指定しております。

以上で報告を終わります。

○会長

ただ今、事務局より報告事項の説明がありましたが、どなたかご意見、ご感想はありませんか。

特に意見もありませんので、これより進行を事務局にお返しいたします。

○事務局

ありがとうございました。

これで、本日の予定はすべて終了となりますが、全体を通じてご質問等がございましたらお願いします。

特に無いようですので、最後に事務局より2点、ご連絡させていただきます。

まず1点目は「会議録について」でございます。

本日の会議録につきましては、事務局で会議録の原稿案を作成し、本日出席の委員の方全員に送付させていただきますので、ご自分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、事務局までご連絡くださるようお願いいたします。

皆様にご確認していただいた後、修正等を行い、本日の会議録署名者の、牛田委員、谷口委員、そして磯部会長に署名していただきますので、よろしく申し上げます。

2点目ですが、今年度の都市計画審議会は、本日が最後となります。学識経験者の審議会委員の皆様、関係行政機関の委員の皆様及び住民代表の委員の皆様におかれま

しては、平成27年度末まで委員をお願いしております。

平成27年度第1回の都市計画審議会については、夏ごろを予定しています。詳細の日程については改めてご連絡させていただきます。

それでは、閉会の言葉を企画政策部の原田より申し上げます。

閉会の言葉

○部長

委員の皆様方には慎重なご審議、誠にありがとうございました。先ほど議論いただきました都市計画マスタープランの成果指標についてですが、市街化区域の人口密度は1haあたり63人とありましたが、今現在となりますと、さらに人口は増加しております。1haあたり65人にかなり近づいています。同じ中核市である岡崎市においても、1haあたり50人台であったかと思えます。それと比べても豊田市の数値は非常に高い数値であり、市街化区域内の住宅が建て詰まってきているということかと思えます。一方でトヨタ自動車をはじめ経済状況が上向きな豊田市においては、まだまだ宅地需要が大きくそのギャップを埋めるための施策として市街化調整区域内地区計画を活用しているというのが実態であると認識しています。今後も、市街化区域における土地区画整理事業を一層進めていくとともに、短期的に即効性のある秩序ある開発といたしまして、市街化調整区域内地区計画を活用していきたいと思えますのでご理解をいただけたらと思えます。

これをもちまして、平成26年度第2回目の豊田市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。ありがとうございました。

(閉会時間 午後3時00分)

会議録署名者 議長 _____ 印

委員1 _____ 印

委員2 _____ 印