

令和 8 年度 第 1 回豊田市都市計画審議会 会議録

開 催 日 時：令和 8 年 7 月 2 日（木） 午前 10 時 00 分～午前 11 時 50 分

開 催 場 所：豊田市役所 南庁舎 5 階 南 51 会議室

出 席 委 員：嶋田 喜昭 石川 良文 川口 暢子 野澤 英希
山岡 俊一 河木 照雄 杉浦 俊雄 石川 嘉仁
兵藤 慎也 羽根田 利明 山田 主成 古木 吉昭
阿部 雄一郎（内藤 一昭 代理） 中村 健太郎 板倉 良昭
竹内 徹 菅沼 満

以上 17 名

事 務 局 出 席 者：都市整備部 角谷部長、糟谷副部長、横田専門監（まちづくり担当）
都市計画課 初田課長、市街地整備課 今村課長

議 事 等：

付議事項 第 1 号議案 豊田都市計画吉原平池地区計画の決定について [豊田市決定]
第 2 号議案 豊田都市計画太平七曲地区計画の決定について [豊田市決定]
第 3 号議案 豊田都市計画加納向井山地区計画の決定について [豊田市決定]

（開会時間 午前 10 時 00 分）

開 会

新委員紹介

会長選出

- ・嶋田喜昭委員が全員賛成で会長に選出

付議書伝達

副市長挨拶

職務代理者及び会議録署名者の指名

会議録の公表について

- ・本日の会議録は、審議会運営規程第 9 条第 4 項に則り、豊田市のホームページ、市政情報コーナーにおいて一般公開

審議会の出席状況及び審議会成立条件の報告

- ・19名の委員のうち、17名が出席
- ・審議会条例第6条第3項の規定による「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 野澤英希委員
- ・会議録署名者 石川嘉仁委員、石川良文委員

議案審議

付議事項 第 1 号議案 豊田都市計画吉原平池地区計画の決定について

内容説明

<地区計画制度について>

- ・地区計画とは、道路や公園などの施設や建築物のルールを定めることにより、将来にわたり周辺への影響を抑制する制度で、市街化区域と市街化調整区域のどちらにも定めることができる。
- ・地区計画では、良好な環境を形成するため、公共施設の配置・規模、建築物に関する事項を定めることができる。また、統一的な住環境を形成するために、敷地面積の最低限度や、境界からの壁面の後退距離を定めること、低層な住宅街を形成するために、高さの制限などを設けることができる。

<吉原平池地区計画の概要>

- ・吉原平池地区計画周辺の都市計画総括図が議案書に載せてあるが、図の赤枠で示した部分が地区計画を定める区域である。豊田市中心部から南西約 9 キロメートル、名鉄若林駅から南西に約 500 メートルの市街化区域の第 1 種低層住居専用地域内に位置しており、周辺は住宅地としての土地利用が行われている。
- ・区域面積は約 1.6 ヘクタールで、もともとは工場があり、民間による宅地開発が行われ、すでに宅地分譲が始まっている。
- ・当該区域は、市街化区域で第一種低層住居専用地域であるため、現在でも良好な住宅地としてのルールが設定されたエリアとなっているが、より良い街並みにするために、豊田市と事業者の協議により、統一性を持たせられるよう、地区計画を策定することとなった。
- ・75 戸の宅地開発が事業者により実施された。
- ・議案書に計画図を掲載している。地区計画区域の全ての区域を建築物等に関するルールを適用する区域、すなわち、地区整備計画区域として設定する。地区計画に定める公共施設はない。
- ・建築物に関する主なルールについて、議案書の建築物等の用途の制限欄にあるとおり、第 1 種低層住居専用地域で定められるルールに加え、地区計画のルールとして、建築できる用途を戸建て住宅に制限し、敷地面積の最低限度を 160 平方メートルとする。このほか、壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限等のルールを上乗せして統一感のある住宅地の形成を図る。

<都市計画決定手続>

- ・令和 8 年 2 月 6 日に、地権者や地元住民の方などを対象に、説明会を行った。参加者

数は 16 名で、壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限や周辺道路の利用に関する質問があった。

- ・都市計画法第 16 条及び第 17 条に基づく案の縦覧を行った。対応件数は以下の通り
16 条縦覧 窓口閲覧者 0 名、ホームページアクセス件数 52 件、意見書提出なし
17 条縦覧 窓口閲覧者 0 名、ホームページアクセス件数 40 件、意見書提出なし
- ・最後に、今後の予定について説明する。本日の審議の後、愛知県との協議を経て、令和 8 年 9 月の都市計画決定告示を予定している。

以上

質疑応答

○野澤委員

- ・建築物の制限等について、どのような経緯で、2 階以下のみとする用途の制限、最低敷地面積 160 平方メートル、壁面の位置の制限を設定することとしたのか。

○事務局

- ・工場跡地の宅地開発を行った民間業者と市の協議により設定している。ゆとりある住環境を目指した計画としていく中で、見通しや景観性を観点に境界線から壁面を後退させる距離の設定や垣又はさくの構造の制限として透視性のあるフェンスとするなど、防犯性や周辺のまちなか景観との統一性を図るため、これらの制限を設定している。

○野澤委員

- ・建築主の希望する色によっては様々なトラブルが生じる可能性もあると考えられる。色彩に関する制限を設定する中で、彩度や明度、マンセル値等で具体的な数値を定めることも検討されたか。

○嶋田会長

- ・制限の内容として市の景観基準を順守とあるため、ある程度環境との調和は図られると思うが事務局の考えはいかがか。

○事務局

- ・豊田市景観計画において、当該区域は市街地ゾーンに位置付けられており、計画の中で周辺との色彩の調和を図るためのマンセル値等の範囲も定められており、改めて、地区計画に特有の値は定めない。

○嶋田会長

- ・住民による建築協定を定めるという動きはなかったか。

○事務局

- ・建築協定の場合、運営主体が行政ではなく、自治区や民間企業となる。協定の有効期限は 10 年であり、延長しても 30 年であるため、年数が経過するにつれて引継ぎが困難となる。街並みの継続性を担保していくとなると地区計画が適切であると考えている。

○嶋田会長

- ・地区計画の方がよりルールを担保するうえで確実性があるという認識でよいか。

○事務局

- ・そのとおりである。

○竹内委員

- ・2点伺いたい。

1点目として、既に宅地造成が進む地区に対し、後追いで地区計画の制限を適用することになるが、当審議会へ付議する時期として適切であったか。

2点目として、大きな工場跡地であるが、残留物、例えば PFAS などの有無について調査しているか。

○事務局

- ・1点目については、造成後の建築行為に対して地区計画の制限を適用するものであるが、当該地の造成工事が完了し、販売を行うタイミングである。今回定める建築制限等については、これから建てられる方が、この地区計画に合わせた手続きで進めていくことになるため、付議する時期としては適切と考えている。

2点目については、自動車部品の製造を行う工場があり、平成30年に解体されている。宅地造成にあたり開発事業者が愛知県条例に基づく届出を行っているが、特定の有害物質などは確認されていない。

○嶋田会長

- ・地区内の道路はどのようなになっているか。

○事務局

- ・土地利用計画図において、グレーの着色部分が区域内の道路を示しているが、市道認定する道路として市に移管される予定で、区域外の道路に2か所接続している。地区計画を契機に整備する道路ではないため、地区施設としては指定しない。

○嶋田会長

- ・この計画では通過交通も入りにくい構造となっているため、望ましい形状である。

○羽根田委員

- ・西側の現道に接続する道路を信号機のある交差点に接続させなかった理由はあるか。

○事務局

- ・現況の道路形状と、豊田警察署との協議結果によるものである。

○嶋田会長

- ・市道吉原通学線は拡幅されるのか。

○事務局

- ・現道7.2メートルの幅員がある。歩道もあるが一部狭いところもあるため、歩道部を拡幅している。

○川口委員

・周辺においては用途地域に適した、良好な住宅地が形成されているようだが、当該区域は周辺と比較してゆとりのある住宅になるのか。

○事務局

・第1種低層住居専用地域は、指導を行う基準として敷地面積の最低限度が130平方メートルとしているが、区域内の敷地面積の最低限度は160平方メートルとし、ゆとりあるものとして設定している。周辺には、当該区域よりも狭い住宅地が広がっている。

○川口委員

・130平方メートルはあくまで最低限度である。実際は、これより広い面積の宅地になっていることもある。これを踏まえて、新しく宅地開発された区割りが、周辺よりも小さいということもあるかと思い確認した。

○嶋田会長

・当該区域においては、宅地はどのくらいの大きさか。

○事務局

・160平方メートルを少し超える程度である。一部において160平方メートルを下回る宅地もあるが、地区計画上は既存不適格として扱われ、家は建てられる。ただし、将来的に区画を割りなおすような時には、160平方メートルを守ってもらう必要がある。

○竹内委員

・既存不適格となる区画はいくつあるか。また、その面積はどの程度になるか。

○事務局

・75区画のうち14区画で、全体の約18パーセントである。面積は一番小さい区画で135.18平方メートルの区画となる。

○嶋田会長

・新たに信号が設置される場所はあるか。

○事務局

・開発に伴い新たに信号が設置されることはない。

以上

○嶋田会長

・第1号議案 採決→全員賛成 原案通り承認

報告事項 第 2 号議案 豊田都市計画太平七曲地区計画の決定について

内容説明

<市街化調整区域内地区計画制度について>

- ・地区計画とは、道路や公園などの施設や建築物のルールを定めることにより、将来にわたり良好な環境を保全する制度。この地区計画は市街化区域と、市街化調整区域のどちらにも定めることができる。
- ・地区に必要な道路、公園等の公共施設の配置と規模を定めるほか、建築物等に係る制限として、敷地面積、境界からの壁面の後退距離、高さ制限等を設けることができる。
- ・本来、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域ではあるが、立地条件等の様々な要件に適合し、良好な土地利用が図られるものに限り、市町村が地区計画を定めることにより開発が可能になる。

<市街化調整区域内地区計画制度の地区要件について>

- ・本市においては、「豊田市市街化調整区域内地区計画運用指針（以下、「運用指針」と記載。）」という当該制度に関する指針を定めており、住宅地や工業地の立地を許容し得るエリアとして地区要件を設定し、また地区計画に盛り込むべき内容を定めている。
- ・このうち、住宅地を目的として開発できる地区要件については 5 つ設定がある。
 - 1 住居系市街化区域の隣接である市街化区域隣接型
 - 2 鉄道駅の徒歩圏内（おおむね 1 キロメートル）である駅近接型
 - 3 藤岡支所の徒歩圏内である生活拠点型
 - 4 大規模な既存集落内の区域である大規模既存集落型
 - 5 学校等の跡地を利用する跡地利用型

以上により、市の考えるまちづくりと合致するエリアへ開発を誘導している。

- ・なお、令和 7 年 4 月より施行している現行の運用指針においては、メリハリのある土地利用の促進や、相当する面積を有する跡地の発生が見込まれないことなどを受け、「5 跡地利用型」を廃止しており、手続中で経過措置の対象となった案件のみが対象となっている。
- ・今回の太平七曲地区計画は、跡地利用型の要件に該当するもので、これが本市における最後の適用案件となる。
- ・跡地利用型の対象は、公益施設等の既存の宅地を利用した地区計画としている。ここで、公益施設等とは学校や公共施設等を指しており、これらの跡地を利用し、地区計画による適切なまちづくりが図られるものについて開発を認めるものである。

<太平七曲地区計画の概要>

- ・地区計画を定める区域は、豊田市中心部から北西約 4.1 キロメートル、名鉄浄水駅から南西約 3.2 キロメートルに位置しており、周辺は自然豊かな環境を有している。
- ・当該地は平成 23 年に廃止された大学キャンパスの跡地であり、建物は現存しているも

のの、敷地は閉鎖されている。

- ・今回、学校用地及びその駐車場であった土地の形状に沿って地区計画を指定するもので、対象地区の区域面積は約 8.2 ヘクタールである。
- ・南北は山林に囲まれた地形であり、東側には住宅地のほか、県立衣台高校や日赤看護大学が位置しており、西側はみよし市の住宅地に接している。
- ・地区計画区域の全ての区域を、建築物等に関するルールを適用する区域、すなわち地区整備計画区域として設定する。
- ・地区計画に定める公共施設は、道路、緑地、公園及び調整池を配置する。
- ・分譲戸数は 145 戸を予定している。
- ・本市における住居系地区計画の方針として、緊急車両の動線や災害時の避難経路などを想定し、地区外への接道を 2 箇所以上設けることとしているが、今回においては、キャンパスの正門が設置されていた位置のほか、区域南東の既存道路を拡幅・整備し、補助的な動線として 2 つ目の経路を確保する計画である。当該道路は地区計画区域外のため、別途個別の手続にて整備を行うが、地区計画区域内の開発と並行して実施していく。県道豊田東郷線までの区間を整備する予定である。
- ・当該道路については、これまでに地域や関係機関との協議を行っており、現在、豊田警察署との意見交換を行いつつ、県道との交差部が安全な構造となるよう調整を行っている。
- ・このほか、地区周辺の道路の整備状況として、豊田南バイパスの整備が進められており、今年度中に本線が開通される予定である。
- ・地区計画に定める建築物の主なルールとしては、建築できる用途を住宅、兼用住宅、集会所、老人ホーム及び保育所等とし、容積率は 100 パーセント、建ぺい率は 60 パーセント、建築物の敷地面積の最低限度は 200 平方メートルとする。このほかに壁面の位置、建築物の高さ、垣さくに関するルール等を定めて、ゆとりのある良好な住宅地の形成を図る。

＜都市計画決定手続について＞

- ・令和 8 年 3 月 15 日に、地権者や地域住民を対象とした説明会を開催した。参加者は 32 名で、主に地区内と周辺の土地利用に関する質問や、交通への影響等に関する質問があった。
- ・都市計画法第 16 条及び第 17 条に基づく地区計画の案の縦覧を行った。対応件数は次のとおり。

16 条縦覧 窓口閲覧者 0 名、ホームページアクセス件数 51 件、意見書提出なし

17 条縦覧 窓口閲覧者 0 名、ホームページアクセス件数 36 件、意見書提出なし

- ・今後の予定として、本日の審議の後、愛知県との協議を経て、令和 8 年 9 月の都市計画決定告示を予定している。

以上

質疑応答

○川口委員

- ・当該地は学校の跡地であるが、みよし市との境界付近に位置しており、起伏のある地形をしている。市街化調整区域内地区計画の中でも、コンパクトシティの理念からは外れている案件との印象を受ける。
- ・付近にはバス停もあるが、住民の移動は自動車を主体としたものを想定しているか。また、地区計画による住宅地として、既存の市街地や拠点等との連携はどう考えるか。

○事務局

- ・居住者の主な移動手段は自動車になると考えているが、県道豊田東郷線にはみよし市方面と豊田市の中心市街地を結ぶ主要なバス路線があるため、これが活用されることを想定している。

○嶋田会長

- ・都市計画マスタープラン（以下、「都市マス」と記載。）等の上位計画との整合について、どのように考えるか。

○事務局

- ・現行の都市マスにおいて、宅地供給を図ることとして具体的な位置を示したのは「鉄道駅周辺」と「市街化区域に隣接する地区」であるが、別途運用指針による住宅地供給の位置付けがある。
- ・運用指針に定める地区要件のうち跡地利用型については、他の要件と比して特殊な位置付けではあるものの、公益施設等の跡地が廃墟化し、悪影響が生じることを防ぎつつ、宅地供給を図るものとしている。
- ・なお、豊田都市計画区域として、当該地はみよし市に位置する市街化区域に隣接している。

○古木委員

- ・過去に周辺地域で道路の拡幅整備の要望があった際に、希少な動植物の生息により実施を断念したことがあったが、今回の地区計画区域内で同様の問題が生じることはないか。

○事務局

- ・区域は元々大学のキャンパスとして使用されていた土地であるが、該当する動植物は発見されておらず、支障はない。

○河木委員

- ・1つの都市計画区域として見れば市街化区域の隣接部ではあるものの、豊田市側の市街化区域からは離れた位置の住宅地である。将来的に居住者が高齢化した際など、どのように生活をしていくのかといった疑問は生じる。
- ・このような豊田市の市街化区域隣接部から離れた位置の居住地についてどうすべきか、都市マスでの位置付けをよく検討し、それを今後の地区計画に反映させていく必要がある。

- ・現在改正手続中の都市マスについて、次回の都市計画審議会にて報告がある予定となっているため、このような将来への展望についても確認したい。
- ・当該地について、住宅地以外の検討はされたか。

○事務局

- ・民間の学校法人の所有地のため、まずは当該法人側で当該地の在り方を検討することになるが、跡地の利活用として住宅メーカーに相談したという経緯である。昨今の少子化の影響による学生数の減少から、施設の統廃合による撤退はやむを得ないものと考えている。
- ・豊田市による跡地の利用も検討したことはあるが、公共施設用地としては当該地の面積が大きく、未利用部分が生じてしまうことや、近距離に学校があり、これに影響が生じるおそれのある施設は立地できないこと等を踏まえ、住宅地の方が適切であると判断した。

○河木委員

- ・単体の施設を立地する場合に比べて、住宅地とした場合は関連するインフラの整備と維持管理に費用がかかるほか、実施する難易度も高い。対応にご尽力いただきたい。

○嶋田会長

- ・学校は市街化調整区域に配置されている例も多く、他自治体では統廃合の結果生じた跡地をどうするかという問題が生じている。
- ・跡地利用型を運用指針から削除しているが、学校の統廃合等により今後同様の跡地が生じる見込みはないか。

○事務局

- ・地区計画に相当する面積の跡地となると大学のキャンパス程度の規模になる。今回で3件目の跡地利用型の適用であり、いずれも大学キャンパスの跡地を対象としているが、市内に残る他の大学においては廃止となり跡地化する見込みはない。
- ・小、中、高校の統合や廃止は考えられるものの、単独では規模も小さいため、地区計画を適用したまちづくりとするか否かも含め、今後の都市構造からどのような土地利用とすべきかを検討することになると考える。

○石川（良）委員

- ・分譲戸数の予定はどうか。また、販売計画はどのように考えているか。

○事務局

- ・145戸。周辺の小学校に与える影響を考慮し、5か年計画で販売される予定である。

○石川（良）委員

- ・開発の前後で、地区内の緑地はどの程度変化があるか。

○事務局

- ・運用指針においては、既存樹林地の30パーセント以上を保全し、かつ開発面積の10パーセント以上の緑地面積となるように計画することを位置付けている。
- ・ただし、当該地は起伏があり、元々大学の建築物があった比較的平坦な地形の位置に

住宅地を配置する計画となっているため、これらの割合に関わらず、キャンパス内の緑地の多くが残る計画となっている。

○石川（良）委員

- ・最寄りのバス停はどこか。

○事務局

- ・名鉄バスの汐見町が最寄りのバス停。徒歩で 1 キロメートルほどの距離である。

○石川（良）委員

- ・地区外道路 2 箇所の幅員はそれぞれどうなっているか。

○事務局

- ・主要動線としている大学正門であった位置については、約 10 メートルで歩道付きの道路に接続している。
- ・補助動線として整備予定の道路は、幅員 6 メートルとし、周辺住民と協議の上で既存住宅地側の路側帯を 1.75 メートル、反対側を 0.75 メートルとすることを計画している。

○山岡委員

- ・周辺の住宅地等と比べて、どのような高低差となっている地形なのか。

○事務局

- ・東から西にかけて高くなる地形で、東側の緑地からあがり、みよし市の住宅地と隣接する西側が最も高くなる形状である。
- ・地区内の主要部は隣接の愛知県立衣台高等学校（以下、「衣台高校」と記載。）の敷地と同程度の高さである。

○山岡委員

- ・最寄りの小学校及びこども園はどこか。通学路の想定はあるか。

○事務局

- ・小学校は豊田市立小清水小学校。高崎欠ノ上交差点の手前で既存の通学路に合流する。
- ・こども園は豊田市立宮口こども園が最寄りであるが、実際は保護者の事情を踏まえて入園した園に自動車で送迎することになると考える。

○山岡委員

- ・最寄りの避難施設は衣台高校であるが、避難経路はどうなるのか。

○事務局

- ・基本的には主要動線であり、避難施設に近い位置にある、現在大学の正門となっている位置から既存道路に出ることを想定しているが、火災等何らかの理由でこれが使用できなくなった場合には、区域南東部の整備予定道路から避難することとなる。

○山岡委員

- ・実際に居住が始まってから、新たに課題となる事項が分かるということもあるので、何らかの課題が生じた際に適宜対応をお願いしたい。

○嶋田会長

- ・大規模な住宅開発であり、最寄りのバス停も近いとは言えない距離であるため、豊田市地域公共交通計画へ何らかの位置付けを行うなど検討はできないか。

○事務局

- ・当該地区計画単体での対応は難しいと考えるが、今後居住が進むことで生活実態が具体化し、課題となる事象が分かるようになれば、対応を行っていきたい。

○嶋田会長

- ・計画の所管課への打診など、できる限りの対応はお願いしたい。

○竹内委員

- ・調整池の配置は元の大学のころから変更はないか。また、配置上周辺から見て高台の方に位置することになるため、貯留した水が衣台高校に流れ込むおそれはないか。

○事務局

- ・調整池の位置は大学キャンパスのころから変更はないが、より大規模な 30 年に 1 度の降雨強度に耐えうるものとして設計し、約 5,000 立方メートルの容量を確保することとしている。
- ・調整池の天端は隣接する道路と合わせ、掘り下げることで容量を確保する。水面の位置が周辺より高くなることはないため、仮にこの容量を上回る降雨があった場合でも、貯留しきれなかった水が周辺道路と同じ高さに流れるのみ。貯留した水が一度に衣台高校側に流れることはない。

○竹内委員

- ・接道箇所の配置から、県道豊田東郷線に交通負荷が集中するおそれがあるが、他の接道案など、どのように検討してこの配置としたのか。

○事務局

- ・市道高崎白山線による交通分散が発生するため、すべての居住者が県道に集中するわけではないが、主要動線となる高崎欠ノ上交差点について、複数回に渡り交通量の確認を行っている。
- ・傾向として朝夕の時間帯の交通量は多いものの、これらピーク時間以外は著しく減少する。また、最も交通量の多い朝の時間帯であっても、交通量が集中する時間が限定的であり、今回の地区計画で予想される交通量を加えても、当該交差点は耐えうる能力があるとする。

○嶋田会長

- ・土砂災害警戒区域の指定状況はどうか。

○事務局

- ・区域西側の緑地部分に傾斜があるため、愛知県により現状の地形のままでは土砂災害警戒区域等に指定するものとして調査結果が公表されている。
- ・今回の地区計画策定による開発行為によってこの傾斜地を解消し、安全な角度の法面とした上で緑地とする計画である。

○川口委員

- ・土地の利用に関する事項において、「地区施設の緑地は、その用途以外に利用してはならない」とあるが、具体的にどのような用途を想定し、何が不可であるのか。

○事務局

- ・緑地として植生を保全することを指しており、その性質と異なる建築物、工作物の設置等を禁止する趣旨である。

○川口委員

- ・緑地の維持管理はどのような体制か。また、内部に住民等が入り、活用することは考えられるか。

○事務局

- ・豊田市に帰属させ、公園緑地課による管理下に置かれる。
- ・保全緑地とされている部分について、元は大学キャンパスの機能として進入路が設置されていた。あえて除去する理由も乏しいが、開発を行う事業者の意向も踏まえ、最終的な管理者である公園緑地課との調整が行われる予定である。

以上

○嶋田会長

- ・第 2 号議案 採決→全員賛成 原案通り承認

付議事項 第 3 号議案 豊田都市計画加納向井山地区計画の決定について

内容説明

<市街化調整区域内地区計画制度について>

- ・「市街化調整区域内地区計画制度」については、第 2 号議案で説明した内容と同様である。
- ・加納向井山地区計画は、工業系の市街化調整区区域内地区計画である。
- ・工業系を目的として開発できる地区要件については、インターチェンジ周辺型、大規模既存工業地等隣接型、幹線道路沿道型、跡地利用型の 4 つがあり、市の考えるまちづくりと合致するエリアへ開発を誘導している。
- ・今回の加納向井山地区計画は、豊田藤岡インターチェンジの料金徴収所から 1 キロメートル以内に位置するため、1 つめのインターチェンジ周辺型の要件を満たしている。

<加納向井山地区計画の概要>

- ・加納向井山地区計画の都市計画総括図が議案書に載せてあるが、図の赤枠で示した部分が地区計画を定める区域である。豊田市中心部から北へ約 8 キロに位置しており、東海環状自動車道豊田藤岡インターチェンジ、猿投グリーンロード猿投インターチェンジ及び猿投東インターチェンジに近接した交通利便性の高い地区となっている。

- ・地区計画を定める区域は、豊田藤岡インターチェンジから南西におよそ 900 メートルに位置し、区域面積は、約 7.4 ヘクタールである。周辺の土地利用は、区域の周辺には工場が点在している。また、西側では農地としての利用が多い。区域の西側には県道深見亀首線、区域の北側には猿投グリーンロード、東側には東海環状自動車道がある。
- ・議案書に計画図を掲載している。地区計画区域の全ての区域を、建築物等に関するルールを適用する区域、すなわち地区整備計画区域として設定する。地区計画に定める公共施設は、緑地と調整池を配置する。区域内の中央部分には、物流倉庫が建築される予定である。
- ・建築物に関する主なルールについて、議案書の建築物等の用途の制限欄にあるとおり、建築できる建物の用途としては、工場・倉庫などとする。容積率は 150%、建ぺい率は 60 パーセント、敷地面積の最低限度は、9,000 平方メートルとなっている。このほかに壁面の位置、建築物の高さ等を定めて、周辺への影響を抑制する。

＜都市計画決定手続＞

- ・令和 8 年 1 月 29 日、30 日及び 3 月 2 日に、地権者や地元住民を対象に、説明会を行った。参加者数は合計 39 名で、主に周辺道路の交通への影響等に関する質問があった。
- ・都市計画法第 16 条及び、第 17 条に基づく案の縦覧を行った。対応件数は以下の通り
16 条縦覧 窓口閲覧者 0 名、ホームページアクセス件数 41 件、意見書提出なし
17 条縦覧 窓口閲覧者 0 名、ホームページアクセス件数 22 件、意見書提出なし
- ・最後に今後の予定について説明する。本日の審議の後、愛知県との協議を経て、令和 8 年 9 月の都市計画決定告示を予定している。

以上

質疑応答

○羽根田委員

- ・住民説明会に参加したが、この計画については地域の活性化が図られるということで、賛成の方がほとんどであった。一方、周辺住民から交通の問題、環境の変化に懸念の声もあった。
- ・高さ制限について、基本的な数値基準が 25 メートルと説明されたが、住民説明会の説明では、計画する建築物がより大きな値として説明されているため、制限値の適用方法について詳細を確認したい。

○事務局

- ・高さ制限は原則 25 メートルであるが、道路からの後退距離を 9 メートル以上とることにより 31 メートルまで高くすることができる。なお、実際の建築計画は 30 メートルを予定している。

○羽根田委員

- ・貸倉庫ということもありエンドユーザーが現時点では決まっておらず、何らかのトラブルが生じた際に、責任の所在が現時点では不明確であることが説明会で問題となった。地区計画制度に係る地域からの相談に対し、どの程度市として対応が可能なのか。

○事務局

- ・交通の問題や環境の変化に対しては、住民説明会で説明もさせていただいているが、従業員の通勤やトラックの搬出入に係る交通ルートについてルールを徹底して決めていくことや、緑地を地区施設として適切に配置することで対応していく。また、地区計画の内容に加え、いただいたご意見を踏まえ、事業者に対して適切に指導していきたいと考えている。

○羽根田委員

- ・物流施設の稼働後も地域からの相談に対し適宜対応していくということか。

○事務局

- ・そのとおり。

○嶋田会長

- ・周辺道路は大型車の通行にも耐えられるか。インターチェンジへのアクセスに問題はないか。

○事務局

- ・大型車の運行ルートに関して施設を利用する上でのルールを決めている。開発エリアの出入口から右折し、市道落合向山線を通り、一部完成している(都)豊田多治見線のバイパスを北上、ラウンドアバウトを東方面へ右折して東海環状自動車道藤岡インターチェンジへ至る。通勤経路のメインとなるのは県道深見亀首線であるが、交通量が極端に多くならないようルートを指定している。

○嶋田会長

- ・ルールとして具体的に設立するのは大型車の交通経路のみか。

○事務局

- ・ルート規制は大型車と通勤車両では別で定めている。最大 500 名ほどの従業員が通うことも想定したルートを指定している。

○嶋田会長

- ・ルールを順守していただければ良い。

○杉浦委員

- ・周辺に農地もあるが、雨水の排水経路はどうなっているのか。また、開発に伴う整備はするのか。

○事務局

- ・今回の計画区域内に 30 年に 1 度の降雨強度に耐えられる調整池を設ける。調整池からの排水は、西側の農地の豊田土地改良区管理の水路を経由して竜川へ流れるが、その水路の法面についてもコンクリート張の改修を行う。

○竹内委員

- ・西側に池田 2 号古墳があるが、開発による影響はないか。
- ・周辺の緑地は幅 5 メートルとなっているが十分か。

○事務局

- ・開発に係る手続きにおいて文化財課に確認しているが、問題ないとされている。
- ・工場であれば、緩衝帯が 10 メートルの確保が必要であるが、今回は倉庫業であることもあり地区施設として指定する範囲は一律 5 メートルとしている。

○嶋田会長

- ・工場立地法が適用される場合、20 パーセント程度は緑地を設ける必要があると記憶しているがいかがか。

○事務局

- ・実際の計画では、24 パーセント程度が緑地となる。

○中村委員

- ・排水先として予定されている豊田土地改良区が管理する水路について、土地改良区は承知しているか。

○事務局

- ・協議の上で、改修して利用させてもらうことになっている。

○中村委員

- ・建築物の高さは 31 メートルまで許容するとのことだが、周辺の農地から見て高台になる。農地の日照に対して影響はないか。

○事務局

- ・日影図を基に影響がないことを確認している。

○中村委員

- ・地元説明会に農家は参加していたか。また、営農への影響に関する質問はなかったか。

○事務局

- ・参加者の職業までは確認していないが、そのような質問は出ていなかった。

以上

○嶋田会長

- ・**第 3 号議案 採決→全員賛成 原案通り承認**

(閉会時間 午前 11 時 50 分)