

# 会 議 録

|              |                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 会議名          | 第４回みよし市都市計画審議会（平成２３年度４回目）                                                                                                                                          |
| 日 時          | 平成２４年１月２５日（水） 午後１：００～午後３：３０                                                                                                                                        |
| 場 所          | 西館２階 政策審議会室                                                                                                                                                        |
| 出席者<br>(敬称略) | 三宅 章介、曾田 忠宏、山本 未来、鈴木 要、鳥居 鎌一、伊藤 邦洋、<br>石川 康夫（代理：大野 眞）、広浜 全洋（代理：待田 光司）、新谷 千晶、<br>小川 久代<br>（事務局）：岡田経済建設部長、水野経済建設部参事、<br>都市計画課：細野課長、加藤補佐、杉山係長、芳村主事<br>建築指導課：村澤課長、岡本係長 |
| 次 第          | １ あいさつ<br>２ 審議事項<br>第１号 豊田都市計画南台地区計画の決定について                                                                                                                        |

## 会 議 録

| 委員名                 | 質 問 ・ 意 見                                                                                                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事務局<br>(都市計画<br>課長) | それでは議事の審議に移りたいと思いますが、審議会条例第５条第４項の規定により、会長が審議会の進行をすることになっておりますので、三宅会長よろしくお願ひいたします。                                                                    |
| 三宅会長                | それでは、先ほど市長より付議されました議案について、委員の皆さままで十分審議をしていきたいと思ひます。<br>それでは、審議事項『議案第１号 豊田都市計画南台地区計画の決定について』事務局より説明願ひます。<br>また、事務局による説明の後、現地視察を予定しておりますので、よろしくお願ひします。 |

### 審議事項 議案第１号「豊田都市計画南台地区計画の決定について」

|                  |                                                          |
|------------------|----------------------------------------------------------|
| 三宅会長             | それでは、審議事項 議案第１号「豊田都市計画南台地区計画の決定について」ご質問などはありませんか。        |
| 三宅会長             | さくの構造制限で高さが０．６ｍと随分低いですが、これはどういう理由からですか。                  |
| 建築指導<br>課長       | 敷地の通風や採光、角地の場合に見通しがいいようにという理由です。０．６ｍというのは、さくの基礎の高さになります。 |
| 石川委員<br>(代理：大野氏) | この地区は、どこの小学校に行きますか。                                      |
| 建築指導<br>課長       | 天王小学校になります。                                              |

|                  |                                                                                                                                                      |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 鳥居委員             | 行政区はどこですか。                                                                                                                                           |
| 建築指導<br>課長       | 打越行政区です。                                                                                                                                             |
| 石川委員<br>(代理：大野氏) | 心配しているのは、国道１５３号のガードを潜っていくかと思いますが、ここの防犯設備の設置や事故防止をしてほしい。ガード下は犯罪も多いのでよろしく願います。                                                                         |
| 三宅会長             | この後、現地へ行った時にガード下あたりも見に行ったほうがいいですね。                                                                                                                   |
| 曾田委員             | 民間の開発という説明を受けましたが、どこが行うのですか。                                                                                                                         |
| 建築指導<br>課長       | 申請は業者ではなく、個人が行っています。                                                                                                                                 |
| 曾田委員             | 勘生辰己山の地区計画は、非常に綿密に行われた感じがしましたが、今回はこれでいいのですか。みよし市の方針として、その都度地区計画の条件を考えていくということですか。                                                                    |
| 建築指導<br>課長       | 今回の地区計画は、勘生辰己山地区や打越三本松地区の地区計画と規制の内容はほとんど同じになっています。<br>今回の場合は民間による市街化調整区域での開発行為になり、許可を受けて行っていますので、今回はそれに合わせて地区計画を決定していくことになります。                       |
| 曾田委員             | みよし市の場合、開発許可等は審査会を通すことはないのですか。こういう開発の審議は市都市計画審議会に直に来るのですか。他市の場合では開発する場合、開発審査会を通したり、特に市街化調整区域という市街化をしないという区域のところで開発をすることは適当かどうか開発の可否を検討する機関があったりしますが。 |
| 建築指導<br>課長       | 開発許可の許可権限は愛知県になりますが、書類については市に提出された後に市の内部の調整会議で協議をしまして、それ以後愛知県に渡します。基本的に開発行為の許可決定権者は愛知県になります。                                                         |
| 曾田委員             | 前の計画では同じ調整区域内で、綿密によく考えられていたので良いと判断したが、今回は最低限の２００㎡や生垣など制限はあるが、みよし市としてはこの程度でＯＫという前例がありますか。                                                             |
| 建築指導<br>課長       | みよし市としても市のまちづくり条例や都市計画法第３３条の技術基準を市独自で条例で定めています。市が定めている条例については、すべてクリアしている形になっています。                                                                    |
| 三宅会長             | 都市計画審議会にかける以前の問題で、その手続きがしっかりできていればいいのですが。                                                                                                            |
| 曾田委員             | きちんとその手続きを踏んでクリアして、その内容について都市計画審議会かどうかということを議論すればいい。<br>街区内の道路の幅員はどれくらいですか。                                                                          |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築指導<br>課長 | 最低 6 m です。これはまちづくり土地利用条例で規定されています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 曾田委員       | 公園はどうなっていますか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 建築指導<br>課長 | 南東の一番広い区画と中央より少し西の部分が公園となっており、全体で 5.5% を公園として確保しています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 曾田委員       | 北東に通常の宅地割と違った形がありますが、これは何かありますか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 建築指導<br>課長 | この土地につきましては、所有者の諸事情により開発行為は除外していますが、地区計画はこの区域を含めて全体で決定していく予定です。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 曾田委員       | 最低 2 0 0 m <sup>2</sup> の敷地であると、この土地は三角形で残ってしまう。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 建築指導<br>課長 | 地区計画を決定するにあたり、当然、この土地の所有者にも説明をさせてもらい、了解を得ています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 三宅会長       | 解決はする方向ですか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 建築指導<br>課長 | 開発事業者側は話し合いをしていく意志があるようです。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 三宅会長       | 地区計画区域の開発の申請は個人のようですが、全て個人の土地ですか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 建築指導<br>課長 | ほとんど買収していると聞いています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 曾田委員       | 地区計画の場合、土地の所有者の同意のうえに成り立つと思いますが、それは大丈夫ですか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 建築指導<br>課長 | ほとんど個人の方が買収しており、除外地の地権者には市から話をしまして、了解を得ています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 曾田委員       | 警察の方から通学路の話があり、防犯灯も必要だと思います。以前の地区計画の時は街路灯もきちんと設置する等の説明がありましたが、今回は地区の区域だけ示して後はどうするのかという感じで心配なんです。                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 伊藤委員       | この審議会にかける案件は地区計画ですということで、いきなり地区計画だけの説明に入っていくから、他の委員の方もなかなか理解ができない。開発行為の許可権者は愛知県であろうとも、開発協議については市や担当部局として事前協議をやっているはずですよ。これについては、下流部や周辺的环境も含めて打越行政区と調整をやっていますよね。ここまでに至るまでには 3、4 年の年数がかかっており、打越行政区からもいろいろな意見が出ていると思います。学校はどこ、通学路はどうする、周辺道路はどうか、排水はどうか、この中の公園計画はどうかということも地元と行っているはずですよ。それは市が中に入ったかどうかはわかりませんが、開発業者と地元が行っているはずですよ。書類をあげる過程においては、区長や土地改良区などの同意を得ているはずですが、周辺を含めてそういうことが全く見えてこない。 |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 伊藤委員            | <p>審議会において、いきなり地区計画の説明や建ぺい率・容積率の説明しか触れていない。誰もが委員の立場からすれば、地区内道路はどうか、幅員はどうか、公園はどうか、処理施設は誰が整備して、今後誰が維持管理をするか、市が移管を受けるのか等をみんな聞きたいと思っている。そういう前提が成り立って、初めて市としては地区計画を定めることになる。許可を取ったら宅地は最低敷地 200㎡に細分化されてミニ住宅しか建たないため住宅環境に適する。だから、最低敷地やより良い方法で壁面後退等も地区計画を定めるということだが、全体の姿が見えてこないで、委員が全部聞かないといけない。</p> <p>普通なら南部小学校で南中学校に行くと思うが、説明では天王小学校に行くということである。そのへんについては、都市建設部局であろうと教育委員会と協議をしたり、保育所のことは健康福祉部と協議しているということでもいいが、総括して都市建設部局で説明してくれないといけない。</p> |
| 曾田委員            | <p>伊藤委員が代弁していただきましたが、全然イメージがわかりません。もう少しこういう経緯でこういう話があって、了承されて最終的に地区計画として都市計画審議会で決めていただきたいという話ではないですかね。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 伊藤委員            | <p>開発計画自体は都市計画審議会の審議対象ではないかもしれないが、具体的な開発計画を説明して、さらにより良くするために地区計画を定めるという考えであることを説明しないといけない。宅地数が187宅地という説明くらいで、公園等の位置も何もわからない。右上の除外地の説明や集会施設は戸数に対してどれだけの割合で持つか等の説明も必要。あと地区外でもいろいろな影響が出てくる。通学路や安全対策や、地元が一番心配する排水、調整池をどうするのか等、まずそれを説明して、そのうえで地区計画とは何かという説明をしないと理解がしにくい。</p>                                                                                                                                                                  |
| 鳥居委員            | <p>都市計画審議会は何をやるところか、ここでOKしたら、もう決定となると、伊藤委員が言ったことを聞いていく必要が生じてきます。商工業を行っている立場としても、いろいろな意見を言わないといけなくなります。ですので、詳細も説明してもらわないといけない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 三宅会長            | <p>宅地割や公園等の配置を示した資料がありますよね。それを皆さんに配ったらどうですか。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 事務局<br>(都市計画課長) | <p>現場の方で、今後の販売計画等を含め詳細について説明しようと呼んではいたので、現場を見ていただきながら、説明をしていきたいと考えています。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 事務局<br>(係長)     | <p>宅地割や公園等の配置を示した計画図は、現場の方でお渡ししたいと思いますので、よろしくお願いします。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 三宅会長            | <p>そういう話ですので、現地へ行って詳しい説明を聞きたいと思います。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 【南台地区 現地視察】     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事務局<br>(都市計画課長)  | 寒い中、現地を視察いただきまして、ありがとうございました。引き続き、審議を行っていきたいと思いますので、よろしくお願いします。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 建築指導課長           | <p>今回の開発許可に関する経緯から説明させていただきます。</p> <p>当該開発行為は法第34条10号の大規模な開発行為の許可を平成19年の都市計画法改正以前の平成19年11月に受けています。許可の内容については、土地利用計画図のとおり、全体が約56,000㎡、宅地が約70%、道路18%、公園5.5%、調整池3.6%、集会場0.5%等の土地を確保し、許可を取っています。この開発許可が申請された平成19年度の段階でみよし市まちづくり土地利用条例に適合しているということで、内部的な土地利用調整会議でも了解を得ています。地区計画については、比較的小さな範囲で住民や地権者等の意見を聞きながら、公園、道路や建物の規制等を市が定める都市計画決定です。地区計画の都市計画決定後にこの部分を市の条例化することもあります。</p> <p>地区計画の内容については、道路、公園、調整池や建物の建て方、用途、建ぺい・容積率など法に定められた基準の範囲内で定めることができます。</p> <p>今回の区域において、平成19年度に得た許可の条件の中に当該区域の地区計画を定めることがありますので、今回、地区計画を都市計画決定することをお願いするものです。</p> |
| 三宅会長             | 先程の質問等に対する事務局からの説明がありましたが、意見はありますか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 事務局<br>(補佐)      | <p>小学生がどの通学路を使って天王小学校まで行くかということですが、学校教育課に確認をしましたところ、現況は平面計画図の1-E組の小学生はノリタケショップの前の東明跨道橋を北に渡り、通学団と合流して国道沿いに天王小学校に向かいます。当該地区の子ども達も最初のうちは人数も少ないと思われるので、同じようにノリタケショップの前の橋を北に渡り、通学団と合流して行く予定です。通学路の話は今後地区の方と話し合いながら決めていくということです。</p> <p>あざぶの丘も小学生の人数が少ないので、現在は苅生行政区の通学団と合流してから北部小学校に通学しています。学校教育課としては、国道を歩道橋で渡したいと考えていますが、実際は東明跨道橋の歩道を使用して国道を渡っているという状況です。</p>                                                                                                                                                                                     |
| 三宅会長             | 距離は1.2kmでいいですか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 事務局<br>(補佐)      | 距離は1.2kmです。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 石川委員<br>(代理：大野氏) | 距離も結構あるので、歩道の整備も配慮していただきたい。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 曾田委員             | 辰巳山地区は非常にうまく行われているので、できれば辰巳山地区程度の地区空間になるような地区計画にしておきたいです。今回の地区計画は苅生辰巳山地区計画と同じような内容と考えていいですか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築指導<br>課長  | <p>蒔生辰己山地区計画は工業系も併設していますので、若干違いますが、住居系のみの地区計画に関して比較しますと、辰己山は容積率 10/10、建ぺい率 6/10、最低敷地面積 170 m<sup>2</sup>、壁面後退あり、建築物の高さ制限があります。南台と辰己山地区計画の違う点は、容積率が 15/10、最低敷地面積が 200 m<sup>2</sup>で、壁面後退・高さ制限は同じです。</p>                                                                                                                               |
| 三宅会長        | <p>容積率が大きい理由は最低敷地面積が大きいからですか。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 建築指導<br>課長  | <p>蒔生辰己山地区計画と同時期に定めた打越三本松地区計画が容積率 15/10、最低敷地面積 200 m<sup>2</sup>となっており、二世帯住宅を建築したいということで定められました。今回の南台も市街化調整区域で、二世帯住宅にしたい意向がありましたので、このように決めました。</p>                                                                                                                                                                                    |
| 小川委員        | <p>こちらは市街化区域にはならず、市街化調整区域のままですか。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 建築指導<br>課長  | <p>市街化調整区域のままです。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 曾田委員        | <p>蒔生辰己山のように景観等に配慮した開発ができるといいですね。ハウスメーカーに譲渡するということなので、できれば、蒔生辰己山のように緑化協定や緑化に配慮する等の条件をつけたらどうですか。</p>                                                                                                                                                                                                                                   |
| 建築指導<br>課長  | <p>緑化については、まちづくり土地利用条例の緑化の基準に南台は適合しています。ただ、蒔生辰己山についてはこの基準以上に配慮してもらっています。開発の許可とまちづくり条例でも許可されていますので、業者に相談はさせていただきます。</p>                                                                                                                                                                                                                |
| 事務局<br>(主事) | <p>蒔生辰己山の場合は、ハスウメーカー 1 社が一括で開発しましたが、トヨタすまいるライフが事前に重要事項説明書の中にシンボルツリー 3 本植えることなどの管理規定を設けました。辰己山には管理人がいて、マンションと同じように管理費を毎月負担しています。今回の場合はハウスメーカーに売買されるとのことで、管理組合は難しい状況です。辰己山の管理規約ですが、法的な根拠が無いので、法的な根拠を持たせるために半分程度売れたら景観地区に入れて緑化等を法的に担保しましょうという協議になっています。今回については、地区計画の中で緑化等も可能ではありますが、それよりもハウスメーカーとの話によりますが、景観で規制をしていく方がいいのではないかと思います。</p> |
| 曾田委員        | <p>どちらでもいいですが、みよし市でかなり大きい開発をする際の前例になるといいですね。できれば、辰己山程度のものができるように進めていければと思います。今後もハウスメーカーと話をしていく予定はありますか。下水道については市に移管される等、今後の運営に関して何か考えはありますか。集中浄化槽ですよ。</p>                                                                                                                                                                             |
| 建築指導<br>課長  | <p>下水道は市が帰属を受け、市の管理としていきます。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 曾田委員        | <p>管理組合のしくみではないにしても、景観等に配慮した方がいい。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 伊藤委員            | <p>家が建って人が住み始め、当分の間は開発業者が管理、運営をしていく場合に、下水道の使用量相当分は個人から徴収するのか。当分の間は開発事業者の負担で行って途中で市が管理の委任を受けたときには、受益者負担の原則で管理料相当分を管理者から徴収しないとといけないと思います。現実にはただを経験した人に後から徴収するとトラブルが生じないか。</p> <p>ハウスメーカーに当分の間、誰が管理するかとう項目を契約に入れておいてもらわないといけない。</p> |
| 事務局<br>(部長)     | <p>下水道に関して開発業者が集中浄化槽を設ける等の詳細は道路下水道課と調整していますので、将来的に市が帰属を受けて管理をしたり、使用料についても市と同じ形で行うこと等の協議をしてあります。</p>                                                                                                                              |
| 山本委員            | <p>ハウスメーカーが複数分かれるという心配はありますが、容積率・建ぺい率についても第一種低層住居専用地域に準じる形になっていますので、概ね良好な住環境が維持できると思います。</p>                                                                                                                                     |
| 三宅会長            | <p>それでは、本日市長より付議されました議案につきまして、審議を決したいと存じます。</p> <p>議案第1号「豊田都市計画南台地区計画の決定」について、異議、問題なしとして賛成いただける場合、挙手をお願いいたします。</p>                                                                                                               |
|                 | <p>【全員賛成】</p>                                                                                                                                                                                                                    |
| 三宅会長            | <p>ここで一度、事務局に進行をお返しします。</p>                                                                                                                                                                                                      |
| 事務局<br>(都市計画課長) | <p>慎重にご審議いただきありがとうございます。それでは、答申書の準備をいたしますので、しばらくお時間をいただきたいと思います。と存じます。</p>                                                                                                                                                       |
| 事務局<br>(都市計画課長) | <p>それでは、三宅会長から久野市長へ答申をお願いいたします。</p>                                                                                                                                                                                              |
| 三宅会長<br>→久野市長   | <p>－答申－</p> <p>審議事項 議案第1号「豊田都市計画南台地区計画の決定について」は審議会として原案どおり可決することを答申いたします。</p> <p>付記 住環境の向上について配慮すること。</p>                                                                                                                        |
| 事務局<br>(都市計画課長) | <p>長時間にわたりご審議いただきありがとうございます。</p> <p>これをもちまして平成23年度第4回みよし市都市計画審議会を閉会いたします。</p>                                                                                                                                                    |