

会 議 録

会議名	第1回みよし市都市計画審議会（平成29年度）
日 時	平成29年5月29日（月） 午後3時00分～午後4時00分
場 所	3階 301会議室
出席者 （敬称略）	三宅章介、宮崎幸恵、佐藤雄哉、塚本克彦、志水昌吾（愛知県豊田警察署長代理）、水野昌仁（愛知県豊田加茂建設事務所長代理）、近藤邦彦、鰐部兼道、柴本信之、坊農由有子 （事務局）：都市建設部 宇野部長、岡本次長 都市計画課 久野課長、島藤副主任、今井主任主査、加藤主任主査
次 第	1 委嘱状交付 2 市長あいさつ 3 審議事項 第1号 豊田都市計画用途地域の変更（三好中島地区）について 第2号 豊田都市計画地区計画の変更（三好中島地区）について 4 報告事項 （1）愛知大学跡地地区計画について （2）今後のスケジュールについて
会 議 録	
委員名	質 問 ・ 意 見
都市建設部次長	本日は大変お忙しい中、お集まりいただきまして、ありがとうございます。 それでは、平成29年度第1回みよし市都市計画審議会を始めさせていただきます。 はじめに、今回、新たに5名の方に「みよし市都市計画審議会委員」をお願いすることになりましたので、市長より委嘱状の交付をさせていただきます。 お名前をお呼びしますので、その場でご起立ください。 【委嘱状の交付】 ありがとうございました。次に市長より挨拶を申し上げます。
市長あいさつ	
都市建設部次長	続きまして、会長より挨拶を申し上げます。
三宅会長あいさつ	
都市建設部次長	それでは、都市計画審議会に対しまして、市長より案件を付議させていただきます。
市長	【付議】
都市建設部次長	市長につきましては、他に公務がございますので、ここで退席させていただきます。 【市長退席】 それでは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、三宅会長よりお願いいたします。

三宅会長	議事の進行に入る前に、昨年度まで副会長を務めていただきました、曾田委員の退任に伴い、後任として宮崎幸恵（みやざき さちえ）様が委員に委嘱されました。 つきましては、副会長は、都市計画審議会条例第5条第3項により、会長が委員の中から指名することになっておりますので、規定に従い、宮崎委員を副会長に指名したいと思います。皆さんよろしいでしょうか。 【異議なし】 それでは、先ほど市長より付議されました議案について、委員の皆さまで審議をしていきたいと思います。 今回、付議された2つの審議事項につきましては、昨年度の2月に開催された本審議会において、報告事項として一通りの説明を行いました。 2つの審議事項が関連する内容ですので、あわせて事務局より説明をお願いします。
事務局（都市計画課長）	それでは、審議事項『第1号 豊田都市計画用途地域の変更について』と『第2号 豊田都市計画地区計画の変更について』を事務局よりご説明いたします。 今からご説明いたします用途地域及び地区計画にかかる都市計画決定は、市が決定する案件となっています。 まず、2月に開催しました都市計画審議会以降の手続きの状況についてご説明いたします。 前回の審議会の時点では愛知県に対し事前協議を提出し、その協議中でありましたが、平成29年2月28日付けで愛知県から用途地域及び地区計画の変更について異なる旨の事前協議の回答をいただいています。 事前協議の回答の後、都市計画法及び市の条例に基づき、3月及び4月に案の縦覧を行いました。 縦覧結果についてですが、審議事項第1号、用途地域の変更につきましては、都市計画法第17条に基づき4月10日から24日までの期間で縦覧を行いました。縦覧者名簿の記載者は6名で、意見書の提出はありませんでした。 審議事項第2号、地区計画の変更につきましては、都市計画法第17条に基づく縦覧の前に、都市計画法第16条第2項の規定に基づき、土地所有者や利害関係者へ意見を求めるため、条例で定めるところにより3月9日から3月24日までの期間で縦覧を行いました。縦覧者名簿の記載者は8名で、意見書の提出はありませんでした。この縦覧の後、地区計画の変更につきましても用途地域変更の縦覧と合わせて都市計画法第17条に基づく縦覧を4月10日から24日までの期間で行いました。縦覧者名簿の記載者は2名で、意見書の提出はありませんでした。 用途地域及び地区計画の案につきまして、手続きの中で計画の変更を要する意見等はありませんでしたので、今回の都市計画審議会に付議するにあたり、内容の変更はありません。 それでは内容のご説明をいたします。まず、用途地域の変更についてですが、現在三

好中島地区の第1種低層住居専用地域で建ぺい率が30%、容積率が50%となっている地区について基盤整備の進捗に伴い、用途及び建ぺい率、容積率の緩和を行うものです。資料はA3の新旧用途地域対照図をご覧ください。1ページが変更前、2ページが変更後の用途地域です。

国道や県道といった主要な幹線道路沿道は第2種住居地域に、地区内の補助幹線道路沿道は第2種中高層住居専用地域に、その他の地区は第1種中高層住居専用地域へ変更します。変更する区域の建ぺい率及び容積率は全て建ぺい率60%、容積率200%です。この変更によって主要な幹線道路の沿道では比較的大きな店舗も許容しながら、地区の内側では中高層住居としての良好な住環境を守りつつ、生活の利便性を向上させるような店舗を地区内の補助幹線道路へ誘導するような土地利用を想定しています。

次に、地区計画の内容についてですが、用途地域の変更に伴い、地区の区分を細分化し、それぞれの地区で建築物等の用途制限等を行います。資料はA3の三好中島地区計画計画図をご覧ください。3ページが変更前、4ページが変更後です。変更前に低層住宅地区として指定していた地区において、用途地域を第1種中高層住居専用地域へ変更する区域を住宅地区、用途地域を第2種中高層住居専用地域に変更する区域を住商共存地区、用途地域を第2種住居地域に変更する区域を沿道サービス地区Aとします。

各地区の制限の内容についてはA4の計画書8ページをご覧ください。まず建築物等の用途の制限については、住宅地区、住商共存地区では公衆浴場を制限します。沿道サービス地区Aにおいてはまーじゃん屋、パチンコ屋などの遊興施設、ホテル・旅館、15㎡以上の畜舎を規制します。それ以外の地区については今回の変更に合わせて地区の名称等の変更を行いますが、基本的に現状の制限と変更はありません。

建築物等の用途の制限以外の制限につきましては住宅地区及び住商共存地区においてのみ定めています。

まず、壁面の位置の制限ですが、これは今までの地区計画の内容を引き継いでおり、建築物を建築する際は建築物の壁面を敷地境界から1メートル離して建築することを求めています。

次に、建築物等の高さの最高限度ですが、今までは用途地域が第1種低層住居専用地域に定められていたため、建物の高さが10メートルまでに制限されていました。用途地域の変更によって高さの制限がなくなり、地区の現状から良好な住環境を維持するために高さの制限が必要と考えますので、地区計画により住宅地区について15メートルまでの高さ制限を定めます。

最後に、垣又はさくの構造の制限についてですが、こちらにつきましても今までの地区計画の内容を引き継いでいます。

最後に今後の予定ですが、今回の審議会のあと、愛知県に本協議を行い、協議の回答

	を待って、速やかに都市計画決定の告示を行います。告示は6月下旬頃になることを予定しています。 用途地域及び地区計画の内容の説明は以上です。
三宅会長	それでは、今の説明につきまして何かご不明な点や質問などございますか。
佐藤委員	本件の用途地域・地区計画の変更に関連し、土地所有者や借地権者などから具体的に建設した建築物の要望などがあったのか教えてください。
事務局	土地所有者や借地権者などからの具体的な建築物の要望はございません。 中島地区の用途地域、地区計画につきましては、従来、地元のまちづくり推進協議会において、暫定用途地域として土地利用の制限がされている本地区の用途緩和に向けた協議がなされ、また、市としまして、市の将来都市像においても都市中心拠点として位置づけられる本地区において、土地の高度利用を図るとともに、現状存在する一般住宅における住環境の保全を図る目的から今回の用途地域の変更、地区計画の変更を行うものです。
宮崎副会長	住環境の保全というお話がありましたが、そのためには景観に配慮したまちづくりが望ましいものと考えますが、そうした計画を当初から盛り込む考えはありませんか。
都市建設部長	本市は景観法に定められている景観行政団体であり、市において計画、条例を定め景観の保全に取り組んでおります。 個別案件につきましては、計画と条例に基づき景観の保全に努めてまいります。
宮崎副会長	電柱の地中化、緑の適切な配置等に関しては、予め計画等に定めていないと、後からではなかなか整備が困難であるため、計画の段階で何らかの措置ができればと考えます。
坊野委員	住環境の保全という観点で、今回の計画区域とは異なりますが、三好丘地区において通行が危険な箇所がありました。 こうした状況を避けるため、まちづくりの計画段階において安全環境の整理を定めることが大切かと思います。
都市建設部次長	道路の通行に関しては道路河川課が管轄しておりますので、歩行者の安全に配慮いたします。
鰐部委員	市内にはホテルがひとつもありませんが、本地区においてホテルの建設は可能ですか。
都市建設部長	本地区においては、ホテルの建設は規制しております。 ホテルの建設に関しては、ビジネスホテルとして想定していたものが往々にして他の用途のホテルが建ってしまうことなどが想定されます。 また、ホテル建設の適地としまして、名鉄豊田線の三好ヶ丘駅や黒笹駅の駅前が望ましいと考えられるなかで、かつて、三好ヶ丘駅前においてホテル用のリザーブ用地が確保され募集を行ったところ、手を挙げる業者がありませんでした。 ホテルの建設には、ホテルを利用するビジネスマンが集まるビジネス街が必要と考えます。
鰐部委員	現状としてはそうであるが、将来的な構想として必要かと思われます。
塚本委員	まちづくりの計画上的における4メートル幅員の道路についてどのように考えていますか。
都市建設部長	4メートル道路については、歩行者専用道路を想定しています。

三宅会長	その他何かございますでしょうか。 ございませんようでしたら、本日市長より付議された議案につきまして、審議を決したいと存じます。 議案第１号「豊田都市計画用途地域の変更について」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。 【原案のまま可決】 続いて、議案第２号「豊田都市計画地区計画の変更について」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。 【原案のまま可決】
三宅会長	それでは、報告事項(1)『愛知大学跡地地区計画について』事務局より説明願います。
事務局	愛知大学跡地地区は平成２０年に愛知大学が移転を発表して以降、跡地利用について協議を進めてきた地区であります。 この区域は市街化調整区域でありますので、住宅にしても工場にしても新たな土地利用を行う際には、原則として都市計画法に基づく開発許可申請が必要となります。その開発許可の要件として地区計画が必要であるため、現在、都市計画法に基づき地区計画を定める手続きを進めているところです。 この地区の跡地利用につきましては、主に地権者で構成されるまちづくり協議会から住宅地として開発を進めていくという相談があり、市からは周辺環境などの懸念される事項についての指摘を行うなど協議会と調整を重ね、最終的にはまちづくり協議会の意向を尊重し、住宅開発を許容していく方針といたしました。 地区計画の内容についてですが、１ページ目及び２ページ目は地区計画の計画書で、地区計画の目標や整備方針について、道路や公園などの地区施設について、また、建築物等に関する制限内容についてなどが記載されています。３ページ目は土地利用計画の平面図です。 まず、地区計画の名称は愛知大学跡地地区計画とする予定です。当初の都市計画決定はこの名称で進めていきますが、将来的にこの地区の位置付けなどが決まりましたら名称の変更が必要になると考えています。 地区の土地利用の方針は、ゆとりある敷地規模の一戸建て住宅を主体としつつ、集合住宅、生活利便施設、福祉施設などの立地を許容し、良好な居住環境の維持、保全を図るとし、その方針に従って、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度などの制限を定めます。 また、まちづくり協議会から提出されたまちづくり計画に、環境先端技術を総合的に活用した「スマートタウン」の形成をめざすという方針も示されていますので、その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針として、環境に配慮したまちづくりについての記述を付け加えています。 地区計画決定の手続きに関する状況及び今後の予定についてですが、現在今回お示しした内容で愛知県の関係する部署と調整を行っているところであります。今後は、愛知県に対し事前協議を６月に提出し、都市計画法に基づく案の縦覧を７月と８月に行い、案の縦覧後、次回の都市計画審議会へ議題として挙げ、審議会でご審議いただいた後、

	都市計画決定は9月ごろを予定していますのでよろしくお願いいたします。
三宅会長	今の説明について、何かご不明な点や質問などございますか。
佐藤委員	地区計画案では、「愛知大学跡地地区計画」という名称になっています。 ただ、個人的には私立大学という民間事業者の名称を地区計画の名称として冠することに違和感を感じています。H27 都市計画年報で調べたところ、名称および地区計画のねらいに「跡地」という語句を含んでいる地区計画は 54 ありました。そのうち、17 が具体的な撤退した施設名などを地区計画の名称に含んでいました。その中で民間事業者が運営していた施設名を含んでいるものはわずか 3 しかありません。ちなみに、これは法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号の規定による地区計画のみを対象にした数です。26 年度末現在では、全国で 6928 地区あったそうです。 反対するわけではありませんが、撤退した民間事業者の名称を入れることに違和感を感じる、というだけです。みよし市民の皆さんの思い入れなどもあるのでしょうから、その辺も含めて確認させてください。
事務局	地区計画の名称につきましては、市としましては、現時点では存在しない愛知大学の名称、あるいは跡地という名称を適切なものと考えておりません。 もっとも、現状としまして、地区の名称も定まっていななかで、地区計画の名称を確定する時期ではありませんので、一旦、従来から使用され、馴染みのある呼び名「愛知大学跡地」という名称を使用し、将来的に地区の位置づけが定まった段階で名称の変更を行う予定としております。
佐藤委員	愛知県は H30 年度末までに区域区分の見直しを順次進めると公表しています。 当然、豊田都市計画区域も見直しをここ数年で進めるものと思いますが、本件で扱う「愛知大学跡地地区計画」の区域は、市街化区域編入を進めるのでしょうか。それとも、調整区域地区計画のまま存置するのか、市のお考えや見通しを教えてください。
事務局	本地区につきましては、愛知県が平成 30 年度末までに進めている区域区分の見直しに伴い、市街化区域への編入を予定しております。
三宅会長	それでは、報告事項(2)『今後のスケジュールについて』について事務局より説明願います。
事務局	審議会の開催につきましては、今年度も例年どおり計 5 回の開催を予定しており、うち 1 回は、視察研修として都市計画における先進地の視察となります。 なお、現時点では、10 月及び来年 2 月の審議事項は未定となっております。 当面、予定している審議項目につきましては、今回、報告をいたしました「愛知大学跡地の地区計画決定」が挙げられ、早ければ次回 8 月の審議会において付議をさせていただく予定をしております。 あと、視察研修につきましては、資料の一番下のところにございます一覧表にこれまでの視察先と、今年度に予定をしております、三重県の伊勢市へ、日帰り研修を予定しております。 研修の日程調整、資料等が整いましたら、皆さまへ郵送させていただきますのでよろしくお願いいたします。 今後の本市におけるまちづくりの先進的な事例として参考になるものと考えていま

	すので、ご参加のほど、よろしくお願いいたします。
三宅会長	今の説明について、何かご不明な点や質問などございますか。 では、ご質問も特にないようですので、ここで事務局に進行をお返しします。
答申	
都市建設部次長	それでは、三宅会長から市長へ答申をお願いいたします。
三宅会長→ 市長	付議事項『豊田都市計画用途地域の変更について』と『豊田都市計画地区計画の変更について』 審議会としては、原案のとおり可決します。
都市建設部次長	今回、説明を割愛いたしましたが、今年度版の「豊田都市計画（みよし）の概要」を配布しておりますので、また、ご覧いただきたいと思います。 次回の審議会は、8月に開催を予定しております。また7月頃に日程調整をさせていただきますので、ご協力をお願いします。 これをもちまして平成29年度第1回みよし市都市計画審議회를閉会いたします。 ありがとうございました。