

会 議 録

会議名	第2回みよし市都市計画審議会（平成29年度）
日 時	平成29年8月30日（水） 午後2時00分～午後3時00分
場 所	3階 研修室2
出席者 （敬称略）	三宅章介、宮崎幸恵、佐藤雄哉、塚本克彦、山内一馬（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）、岩田信男、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、島藤副主幹、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 豊田都市計画地区計画の決定（愛知大学跡地地区）について 4 報告事項 （1）第6回区域区分の見直しについて （2）豊田都市計画公園（三好中部1号公園、2号公園）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2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、農業員会の委員改選に伴い、7月20日付けで近藤邦彦委員が退任され、岩田信男委員が新たに任命されることになりました。つきましては、市長より委嘱状の交付をさせていただきます。 岩田信男委員、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	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、付議された審議事項につきましては、前回５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。 では、事務局より説明をお願いします。
事務局	審議事項の「豊田都市計画地区計画の決定（愛知大学跡地地区）について」ご説明いたします。 まず、縦覧結果についてご報告いたします。 土地所有者や利害関係者を対象とした１６条縦覧は縦覧者２名、意見書の提出はありませんでした。 次に、対象者の制限のない１７条縦覧につきましては縦覧者３名、意見書が１件提出されております。 それでは、愛知大学跡地地区計画について説明させていただきます。資料は１から４ページまでとなります。 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、跡地利用について愛知大学、土地所有者と協議を進めてきた地区であります。 跡地利用につきましては、主に土地所有者で構成される「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、市は周辺環境など将来心配される事項について協議会と調整を重ね、住宅開発を許容する区域として位置づけ、都市計画法に基づく地区計画を定めることとしました。 地区計画の内容については、１ページ目は位置図、２ページ目は土地利用計画の平面図です。３ページ、４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、道路や公園などの地区施設に関する事項、建築物等に関する制限内容について記載されています。 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が、将来的に本地区の位置付け等が決まった段階で変更が必要と考えています。 本地区の土地利用の方針としまして、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、敷地面積の最低制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの制限などの制限を定めます。 地区施設の整備方針については、尾三衛生組合から住宅街区までの緩衝帯として既存樹林を公園、緑地として保全することで住環境に配慮した施設配置としています。また、高速道路沿いにも公園、緑地を配置し騒音対策を図っています。調整池については下流域の負担軽減のため適切な位置に配置されています。 また、環境先端技術を活用した「スマートタウン」の形成を目指す区域として整備開発及び保全に関する方針に掲げています。 以上で地区計画の概要説明といたします。 続きまして、冒頭に報告いたしました意見書についての市の方針、考え方について報告いたします。 <資料中「意見及び市の考え方」を読み上げ>

	「豊田都市計画地区計画の決定（愛知大学跡地地区）について」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。 私から質問ですが、集会所については、住民の皆さんの話し合いで決めるということですか。
事務局	現時点では属する行政区は決まっておらず、従って集会施設の取扱いも今後、属する行政区が決まった時点で協議することになります。 なお、集会施設の用地は、開発段階において確保することが市の条例により義務づけられています。
鰐部委員	付議事項ですので、今日決めることになりますが、なぜ愛知大学跡地で住宅開発がされることになったのか、改めて経緯の説明をお願いします。
都市建設部長	平成20年12月頃から、市と愛知大学の担当レベルで跡地利用についての情報交換を始め、当時、第5回区域区分見直しのタイミングでしたので、デベロッパーからの具体的な提案がある場合の市街化編入を検討、あるいは、市街化調整区域での物流や先端産業の工場の開発など、各方面からも情報収集を行うなど話し合いを進め、また、当時の町の動向として、トヨタ自動車の管財関係のグループ会議や県の企業庁に対して、跡地の活用を検討してもらうなどの働きかけも行い、有効な土地利用のあり方を模索しておりました。 そうしたなか、新聞報道においてトヨタホームによる住宅開発が発表され市としても驚いていたわけですが、市としましては、東名三好インターという物流拠点の近接地という立地であり、また隣接する土地区画整理地内にも工業地域があることから、工業系の誘致が望ましいものと地元にも伝えていたわけですが、愛知大学をはじめとする地元の意向としては、困ったときに手を挙げてくれたトヨタホームへの恩義もあり、住宅開発で概ね固まっていたという状況でした。 なお、商業系としての検討に関してですが、商業系店舗を誘致する場合には、市街化区域の商業地域や近隣商業地域の用途が指定されていることが前提であり、そうした指定をする場合には総合計画で位置づけがされている必要がありますので、検討のなかで断念に至った次第です。
塚本委員	今回の愛知大学跡地は地区計画を定めるとともに市街化地域への編入が予定されているわけですが、これまで行われてきた住宅開発地において市街化地域に編入されていない地区もあります。市として市街化区域に編入する基準や考え方について説明をお願いします。
都市建設部長	まず、これまで地区計画を担保に市街化調整区域で住宅開発を行ったことはなく、これまで開発がなされた「南台地区」や「みなよし地区」については、開発後に地区計画をかけた地区になります。 また、新たに市街化区域に編入する場合に、既存の市街化区域に隣接していない地区については、県の基準で50ヘクタール以上の広さを要するためこれまで市街化区域に編入できなかったわけですが、今回の愛知大学跡地地区はたまたま既存の市街化区域に隣接した地区であるため市街化区域への編入が可能となります。 市としては、新たに住宅開発がされた区域はライフライン等がそれなりに整備されていますので、市街化区域に編入していくべきという考えを持っています。
塚本委員	今回の地区内に賃貸用地もあり、市街化区域へ編入された場合には都市計画税が課税され

	ますので、地権者の方にはきちんと説明して理解を得ていた方が良いでしょう。
事務局	その件については、地区計画を設定する手続きとして開催しました説明会において市街化区域への編入についても説明を行っており、地権者の皆さまにはご了解いただいているものと考えます。
鰐部委員	市街化区域に編入した場合には、用途は第一種住居地域か第二種住居地域のどちらですか。
都市建設部長	開発時点では市街化調整区域ですので、第一種中高層住居専用地域並みの建物の建築が可能となります。
事務局	現在の予定では、第一種住居地域の用途をと考えていますが、地区計画において制限をかけますので、高さは20メートル、つまり概ね6階建ての建物の建築が可能です。
鰐部委員	そうすると、例えば計画戸建が二百数十戸であっても、賃貸用地に集合住宅が建築されれば、今後それ以上の戸数になる可能性があるということですね。
都市建設部長	まだ具体的な構想等はありませんが、可能性はあります。
三宅会長	その他何かございますか。 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「豊田都市計画地区計画の決定（愛知大学跡地地区）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)『第6回区域区分の見直しについて』事務局より説明願います。
事務局	第6回区域区分の見直しについてご説明をいたします。 区域区分の見直しについては、概ね10年に一度、県内の全市町村を対象に行われるもので、今回は平成22年度に見直しがされており、今回、若干の前倒しで見直しが実施されており、その見直しに向け、昨年度から作業を進めております。 区域区分の見直しとは、簡単に申し上げれば、市街化区域と市街化調整区域の見直しであり、これまで市街化調整区域であった所を市街化区域に編入し、または、これまで市街化区域であった所を市街化調整区域に編入する、といった変更を行う手続きとなります。 今回、見直しを行う箇所は3箇所であり、2箇所は市街化区域に編入するもので、残りの1箇所は市街化区域への編入と市街化調整区域への編入を併せて行うものです。 なお、本区域区分の見直しについては、来年度末を目途に決定、告示がされる予定です。 それでは、5ページの総括図をご覧ください。 まず1番につきましては、今回、地区計画の決定を付議させていただきました「愛知大学跡地地区」を市街化区域に編入するものとなります。 本地区におきましては、本審議会の付議を受け、地区計画を都市計画決定し、今後、早ければ年内にも開発が行われる見込みです。 6ページをご覧ください。用途につきましては、第一種住居地域を予定しており、尾三衛生組合の敷地から100メートルの離隔部分については、県との協議に基づき、市街化区域へは編入せず、市街化調整区域のまま残すこととしております。

	では、また5ページの総括図をご覧ください。 2番の打越山ノ神地区についてですが、本地区につきましては、トヨタ自動車三好工場をはじめとする既存の工業専用地域に隣接する場所となります。 7ページをご覧ください、赤枠で囲った部分が今回の市街化区域への編入箇所となりますが、本地区につきましては、平成17年度にそれまであった社会福祉施設・三好学園が移転し、その後、民間開発事業者による住宅開発が検討されていましたが、近隣との調整がまとまらず中断に至り、その後、平成26年度において、同じく民間開発事業者による流通業務施設の建設が計画され、平成26年度から平成27年度において開発がなされました。 こちらにつきましては、隣接する工業専用地域と同様の用途として編入を予定しております。 では、また5ページの総括図をご覧ください。 3番の明知八和田山地区についてですが、本地区につきましては、昭和45年においてトヨタ自動車明知工場の敷地を市街化区域へと編入した際に、市街化区域の境界を旧道路の中心線としていましたが、平成24年度の道路の整備完了に伴い、整備後の道路の中心線に境界を変更するものです。 第6回区域区分の見直しについても説明は以上です。
三宅会長	続いて、報告事項(2)『豊田都市計画公園（三好中部1号公園、2号公園）について』事務局より説明願います。
事務局	次回の本審議会において付議を予定しています豊田都市計画公園（三好中部1号公園、2号公園）について説明します。 本公園については、現在イオンの北側隣接地において施工中である三好中部特定土地地区画整理事業の区域内の公園として、今後整備を計画しています。 資料の10ページをご覧ください。区画整理地内における予定箇所を示しております。広さについては、1号公園が約0.23ヘクタール、2号公園が約0.13ヘクタールです。 位置の妥当性についてですが、豊田都市計画区域マスタープランの内、街区公園の整備方針において、「概ね250mの範囲内に居住する者が容易に利用することができるように配置」とあるのを踏まえ、主に土地地区画整理事業施行区域の西側に住む住民が歩いて利用できる位置に整備し、事業施行区域の東側に整備する1号公園、2号公園と合わせて、バランスのとれた都市公園配置が実現できる点において、位置は妥当であると考えます。 また、規模の妥当性についてですが、同じく豊田都市計画区域マスタープランにおいて、街区公園の標準面積は「1か所あたり0.25haを標準」と位置づけられており、街区公園である1号公園は約0.23ha、2号公園は約0.13haであり、ほぼ同等の面積を有していることから、妥当な規模を確保していると考えます。 豊田都市計画公園（三好中部1号公園、2号公園）についての説明は以上です。
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『豊田都市計画地区計画の決定（愛知大学跡地地区）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	次回の審議会は、１１月に開催を予定しております。また９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２回みよし市都市計画審議会を閉会いたします。 ありがとうございました。