

会 議 録

会議名	第4回みよし市都市計画審議会（平成29年度）
日 時	平成30年2月1日（木） 午後3時00分～午後4時00分
場 所	6階 601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、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、島藤副主任、今井主任主査、加藤主任主査
次 第	1 あいさつ 2 審議事項 第1号 豊田都市計画地区計画の変更（三好黒笹研究開発工業団地地区ほか3地区）について 3 報告事項 豊田都市計画下水道の変更（下水三好丘第4ポンプ場）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4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、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、三宅会長よろしく願いいたします。
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っております。 今回、付議された審議事項につきましては、前回11月に開催された本審議会に

	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変更（三好黒笹研究開発工業団地地区ほか3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。 都市計画法第16条に基づく16条縦覧、また、同法第17条に基づく17条縦覧につきましては、ともに縦覧者0名、意見書の提出はありませんでした。 今回の変更は4件の地区計画について変更をいたします。変更する地区計画は、「三好黒笹研究開発工業団地地区計画」「三好根浦地区計画」「三好勘生辰巳山地区計画」「三好石坂地区計画」です。 変更の内容は資料2から6ページにあります各地区計画の計画書の「建築物等の用途の制限」の欄で建築基準法第48条の別表第2を引用している部分の改正となります。資料では変更箇所の下線のある部分となります。 改正の理由は、資料1ページにありますように、都市計画法に定められている12の用途地域に「田園住居地域」という新たな用途地域が追加となり13に変更になりました。これにより、建築基準法において各用途地域に建築できる建築物を規制しているため、建築基準法の別表第2の項の欄の「ち」に田園住居地域が追加されたことにより「り」以降が順次繰り下げられました。 したがって、今回の改正は建築基準法第48条の別表第2の改正に伴うものですが、地区計画については字句の変更によるもので、実際の規制内容に変更を伴うものではありません。
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。 今回、追加になった用途「田園住居地域」は、要は、住居地域と田園地域を兼ね備えた地域を作ることによって人が過ごしやすくするという事ですよね。
都市建設部長	今回の改正においては、農地の価値を高め、農地を保全しようという狙いがあるようです。 今回、田園住居地域の追加とともに生産緑地関連の法令が改正されています。 生産緑地については、1990年頃、それまで宅地並み課税がされていた東京、大阪、名古屋の三大都市圏の市街化区域での税金負担を救済するために制度が導入され、生産緑地指定から30年経った時点で市町に対してその土地の買取申出が多く寄せられる、または行為制限が解除された農地が宅地に転用され不動産市場に大量に流入することによる地価の下落を招く恐れがあります。 そうした状況を阻止するため、市街化区域内の農地を保全することができる田園住居地域が設けられたと聞いています。
三宅会長	田園住居地域内の農地には課税の優遇措置がされるのでしょうか。

都市計画課長	固定資産税については、市街化区域農地として、これは既存の用途地域でも同様ですが、宅地の1/3 に軽減され、田園住居地域としてさらに1/2 の軽減がされます。つまり、単純に、他の用途地域内の市街化区域農地と比べ半分になる、ということです。
三宅会長	こうした地域の指定においては、指定されて良かった人と、またその逆の人も出てくると思いますが、後々問題になることはないでしょうか。
都市建設部長	市街化区域の中にも営農されたい人が見えて、従来の制度であれば生産緑地の指定を受けるには 500 m²以上の農地である必要があったわけですが、今回の改正により市の条例で定めることで 300 m²以上と面積要件を緩和することが可能です。 他の市街化区域内においても、全てが宅地化されているわけではなく、やはり 10%程度の農地、空閑地が残るのが通例ですので、こうした地域指定によりそうした農地を残していくことは大切かと思われます。
三宅会長	今後、高齢化がさらに進むと、営農人口が減少することも考えられますが、将来的に生産緑地の買取申出が出された場合は大丈夫ですか。
都市建設部長	現在、本市では2箇所において生産緑地の指定がされておりますが、現在の営農者が高齢になられ耕作できず、また後継者もない場合には将来的に生産緑地の解除、そして市に対して買取申出が可能となります。市としましては買取りのための基金も積んでおり、取得は可能と考えます。
宮崎委員	昨年、国土交通省が田園住居地域の新設を発表し、私もその新設の意図、狙いがどういったものであるかを考えております。 今回の改正により、先程説明のありました生産緑地指定の面積要件の緩和であったり、田園住居地域においては農家レストランや自家販売用の加工所などの建築が可能となり、また農地を保全することで防災上の空地が確保され、都市緑地の保全といった効果もあるわけですが、やや漠然としており、意図や狙いが量りかねる改正といった印象です。
水野委員（代理）	豊田市の都市計画においても、この地域指定によりどういった効果があるかなどが不明確であるため、指定をしかねる状況が見られます。
鰐部委員	こうした規制を強化することで、発展すべき地区、例えば三好丘のような市街化区域の開発が抑制される可能性もあります。 もちろん緑地の保全は大切ですが、都市計画において区別し、発展する地域と農地、緑地を保全する地域を分ける必要があると思います。
都市建設部長	現在、将来の市の姿を見据え、第2次総合計画の策定が進められています。計画の策定にあたり、お話のあった三好丘、とりわけ三好ヶ丘駅前のにぎわいを創造するための案も持っております。委員が言われるとおり、開発を進める地域と緑地を保全する地域を区

	分することは都市計画のあるべき姿ですので、具体的には、今後策定する総合計画、また併せて更新を予定している都市計画マスタープランにおいてお示しができるものと考えます。
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変更（三好黒笹研究開発工業団地地区ほか3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「豊田都市計画下水道の変更（下水三好丘第4ポンプ場）について」事務局より説明願います。
事務局	豊田都市計画下水道（下水三好丘第4ポンプ場）の変更について説明いたします。 変更の内容といたしましては、資料の7ページ右側の「理由」にあります。若干、説明を加えますと、従来、黒笹汚水幹線に流していた汚水を、平成27年度から、県道豊田知立線の整備にあわせて整備された三好ヶ丘汚水幹線への自然流下に切り替えたことにより、黒笹汚水幹線へのポンプアップに要していた三好ヶ丘第4中継ポンプ場が不要となったため、施設の廃止を行うものです。 8ページをご覧くださいと、今回、廃止の対象となります三好ヶ丘第4中継ポンプ場は、若干見づらいですが、北側の一番上あたりに黄色で書かれたマルPという印の場所にあります。従来使用していた黒笹汚水幹線はそこから西側の黒笹方面へと伸びています。黒笹方面はマルPの場所よりも高い場所であるため、低地から高地へと汚水を上げる必要がありますので、これまで中継ポンプで圧をかけ押し上げていました。 それが、その黄色のマルPから地図の中央部分にある赤色の場所、ここはイオンを示しておりますが、そこへと伸びている県道豊田知立線の地下に三好ヶ丘汚水幹線が走っており、道路の整備に合わせてマルPの場所まで汚水幹線の整備が進んで延びたため、汚水をそちらに自然流下で流すこととなり、これまで圧をかけて汚水を押し上げていた中継ポンプ場が不用となった、というものです。 なお、廃止後につきましても、ポンプ施設の建物はそのまま取り壊さず、災害時の下水道管復旧のための資材用倉庫として活用する予定です。 資料の10ページをご覧ください。本件に係る今後のスケジュールについてですが、予定としましては、まず、今回、都市計画審議会において報告事項として挙げさせていただき、今後、県との事前協議、また事前協議に対する県からの回答があった後、来年度4月15日号の市の広報誌に縦覧の記事を掲載し、4月17日から2週間、縦覧にかけ、5月上旬に開催予定の来年度第1回目の本審議会に付議事項としてあげ、委員の皆様のご承認を得た後、順調にいけば5月末に都市計画決定の

	告示を行いたいと考えております。 説明については以上です。
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変更（三好黒笹研究開発工業団地地区ほか3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	冒頭の市長からの挨拶でも触れさせていただきましたが、今回の審議会をもちまして、今年度の通常日程は全て終了となります。 これまで2年間にわたるご審議、大変お疲れ様でした。お蔭を持ちまして審議会運営が円滑に執り行われたことについて、事務局を代表し深くお礼を申し上げます。 これをもちまして平成29年度第4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。