

会 議 録

会議名	平成30年度第3回みよし市都市計画審議会
日 時	平成31年2月14日（木）午後1時30分から午後3時10分まで
場 所	市役所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、水野昌仁（豊田加茂建設事務所長代理）、 岩田信男、鰐部兼道、鈴木ともよ （事務局）：都市建設部 岡本部長、柴田次長 都市計画課 久野課長、水野主幹、三浦副主幹、鈴木主任主査、 今井主任主査
次 第	1 挨拶 2 報告事項 （1） 苮生山田地区開発計画について （2） 福田池下地区開発計画について 3 現地視察（愛知大学跡地）
委員名等	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30年度第3回みよし市都市計画審議会を始めさせていただきます。 なお、本日、豊田警察署の小嶋委員と石川委員より欠席の連絡をいただいておりますが、審議会条例第6条第1項の規定により委員の2分の1以上の出席がありますので、会議が成立していることを報告させていただきます。 本日は事務局からの説明後に、次第にお示しましたとおり、愛知大学跡地等の現地視察をしていただく予定としておりますので、少し寒いですが、よろしくお願いします。審議会終了後、庁舎の正面駐車場にて車を御用意いたしますので、順次御乗車いただきますようお願いいたします。なお、現地視察終了後は、駐車場での解散となりますので、会議終了後、手荷物等を御持参いただきますようお願いいたします。 では、始めに会長より挨拶をお願いします。
三宅会長	皆さん、こんにちは。お忙しいところ、お集まりいただきましてありがとうございます。今日、苮生山田地区開発計画と福田池下地区開発計画の2点ありまして、そのあと、見学があります。それでは始めていきたいと思います。まず、第1点目の苮生山田地区の開発計画について事務局より説明してください。
都市計画課長	都市計画課の久野です。よろしくお願いします。報告事項の1点目「苮生山田地区の開発計画」についてです。 この開発につきましては、民間事業者により面積約7ヘクタールの住居系の開発事業となっています。計画戸数は、約190戸と聞いています。山田地区につきましては、5年程前から開発計画があり、本審議会においても1度御報告しております。今回、新たに事業者により、まちづくり土地利用条例の構想の届出が提出され

	ましたので、今回報告させていただきます。この開発につきましては、都市計画マスタープランにも住居系の開発を許容する区域として定められている区域で行われるものです。事業手法につきましては、みよし市市街化調整区域地区計画ガイドラインに従いまして、地区計画を定めまして、その区域内で行う開発行為となります。現在の進捗状況ですが、事業者による関係機関との事前協議を行っている最中であり、また、土地の所有者の同意については、概ねいただいているという報告を受けています。今後の予定につきましては、開発事業者が行う協議が終わり次第、地区計画の案を作成しまして、都市計画法の縦覧を行い、本審議会におきまして地区計画の案を御審議いただきたいと思います。以上で、報告事項の1番目の説明とさせていただきます。
三宅会長	それでは、今の事務局の御説明について何か御質問ございませんでしょうか。
鰐部委員	これは住宅ですか。
都市計画課長	住居系となります。
鰐部委員	要するに業者が住宅を建設するための開発ということですね。
都市計画課長	はい、そうです。
鰐部委員	はい、分かりました。
塚本委員	民間開発というかたちで、地区計画を策定するわけであるが、あざぶの丘が隣接しているが、あざぶの丘に合わせろというつもりはないが、地区計画の設定に当たっては、十分考慮すべきだと思うが、どのように考えているか。業者にはまだ伝えていないか。
都市計画課長	市の意向としては、こんなまちづくりをして欲しいといところは業者に伝えて、協議を行いながら地区計画を定めていくということになります。
塚本委員	あざぶの丘もかなり環境については配慮した計画になったわけですけど、この後見に行く愛知大学については、開発事業者からはスマートハウスという、名前がちょっと一人歩きしている部分もあるが、通常の開発では今の時代に合わないのではないのか、というかたちで、どこまで指導できるか分からないが、単純に最低面積とかを決めれば良いということではなくて、その辺を事業者と協議はできるのか。
久野課長	まちづくりのグレードアップということになるかと思いますが、そこまでのことについて、具体的な打合せはまだしていない状況ですが、あざぶの丘のように無電柱化というようなことは、そこまでのことは今の時点では考えていないという計画にはなっています。
都市建設部長	事業者との今後の協議もありますが、愛知大学でも太陽光を使ったような、スマートハウスのものに努めるという、そういう規定での地区計画ですね、必ず行いうとか、そうではなく、努めるという努力規定での地区計画がありますので、そういう市からのお願いはできるかもしれませんが、土地の価格、売出しの価格、そのバランスの中でどういうところで落ち着くかということは、まだこの場では「こうですよ」と言うのは、まだ言えない段階です。
塚本委員	当然、開発事業者が価格の設定もあるため、それでないと許可しないという次元ではないが、今後このような開発をしていくに当たって、環境に配慮した宅地の開

	発というのは、当り前の話で、今盛んにエスディージーズとやっている中で、そういう辺りもしっかり協議をして進めていっていただかないと、単純に地区計画を定めましたということでは、これからの時代の開発にはふさわしくないのではないかと、というところを申し上げて、当局側も意識して協議をしていっていただきたい。
都市建設部長	ありがとうございます。
都市建設部次長	環境に配慮した、ですとか、そうしたものを常に頭に置きながら、事業者のほうでできる範囲というものも当然出てきます。折り合いがつくような地区計画案を今後作成させていただき、またこの審議会のほうに出させていただいて、皆さんで御審議いただければと考えておりますので、今いただいた御意見を常に頭に置きながら、今後協議をさせていただいて案を提案させていただきたいと思っておりますのでよろしくお願いします。
三宅会長	地区計画はいつ頃ですか。
都市計画課長	まだ、未定です。早ければ、12月の審議会にかけられればというところですが。民間の事業者がやっていますので、これについては未定です。
鈴木委員	用途地域を決めるのも、そのときですか。
都市建設部次長	地区計画とは、土地利用等を、どういったかたちの計画を定めるものであって、今回ここを市街化区域編入であるとか、用途地域の設定までは行っていきません。
鈴木委員	あざぶの丘が横にあるから横並びになるということではないのですね。
都市建設部次長	今回、ここについては、現段階ですぐに市街化区域への編入というかたちではなく、開発の要件として、この地区をどういったまちづくりをしますよと、というような計画を決めて、そういったものに基づいて開発事業が行われるということになります。
鈴木委員	ありがとうございます。
三宅会長	業者は、1社ですか。
都市計画課長	1社です。
佐藤委員	道路の東側と西側にかかっていますが、西側のほうも家が建つのですか。
都市計画課長	西側につきましては、店舗を誘致するということで聞いています。
佐藤委員	スーパーのようなものですか。
都市計画課長	そうです。
佐藤委員	東側に住宅ということですか。
都市計画課長	道路の東側については、住宅で、西側の一角は店舗系ということです。
塚本委員	今、鈴木委員が発言されたが、都市計画図を見ていただくと、工業地域の中にあざぶの丘があるんですよ。調整区域だからここに載ってこないというのが、実際、ずっとここは住宅が続いているという現状だから、間にできるということを考えれば、住居系の開発が容認できる、マスタープランにも載っているから容認できるが、私が申し上げたのは、ずっと続いているんだから、こっちのグレードとこっちのグレードがあまりにも異なるような開発をされてはいかなものか、というところは気をつけてもらいたいということです。

塚本委員	開発区域の道路は、ちょうど沿道になっているところが道路境界になっているが、当然、こちらの道路からも進入するわけだが、開発業者との協議はどうなっているか。まだこれからだと思うが。
都市計画課長	豊田市とは、協議はしていないです。
塚本委員	みよし市側に道路を広げて、道路分を寄附してもらってやれるのか。
都市建設部次長	今の協議段階では、この道路自体を6メートルに広げるために、開発側に用地を確保し道路を作っていくということで協議はさせていただいております。今は6メートルないものですから、そういったかたちでの道路になるように協議はしております。
都市計画課長	開発区域に道路も含めたかたちで、現道を含めて6メートル取れるような計画にはなっています。
塚本委員	そうすると、この計画区域から高嶺公民館の前を通る道は相変わらずなわけです。豊田市に抜ける道路についても、早期に豊田市は着工するという話は聞いている。そうすると、必ず住宅の人達は出ていくわけです。そうすると、この間の100メートルから150メートルだけ旧道の古い道で、ということを、ここだけ開発するというのではなくて、それも合わせて検討していかないと、住宅は開発しました、途中まで道を広げました、そこから先はすれ違いもできないような道は、というのでは、これはまちづくりにならない。敢えて申し上げて、答えはいりません。
都市計画課長	はい。
佐藤委員	関連するんですけど、今、愛知学泉大学のちょうど裏というか豊田市側なんですけど、豊田市のほうの山林も開発許可を取って何かやっているようですが、それとどういう関連があるのですか。
都市建設部長	愛知学泉大学のすぐ正門の前辺りで、山を切り開いて、太陽光をやるということは聞いていますが、他市の中ですので情報だけ知っている程度です。
佐藤委員	今回の計画と全く何も関連していないのですか。
都市建設部長	そうです。リンクはしていないです。
三宅会長	他に御意見はないですか。
鈴木委員	1個要望です。この道は、見晴らしが良く、西日もきれいで、景観的にも、あざぶの丘も素敵ですし、周りに緑も残っていて、下の田園風景も素晴らしく大好きなんですけど、景観を守りながらの住宅開発、そっちのコンセプトに、ちょっと前の田園住宅ではないですけど、そういうようなイメージ、景観を守りながら、市の人もイメージを業者に伝えていただければと思います。これは、要望です。
都市建設部長	道路の反対側が農地で、農作業をやっていたり、農作業の薬がかかったり、飛んで来たりすると、住宅が後でできた側の方が、声が大きいと、トラブルになってくる可能性がありますので、そのようなことがないように、事業者には説明する必要がありますし、入ってくる側の人で、そういうこともあるということを理解してもらってから購入していただく必要があります。
鈴木委員	良さを知って来てくれることが一番いいと思います。

都市建設部長	それが一番有難いです。
三宅会長	今度の審議会のときまでには、こういったことが出てくるわけですね。
都市建設部長	もうちょっと具体的な計画ができた段階で、今はこれだけだと、真っ白でどうなるか分からないですので、それができた段階で。
三宅会長	他はいいですか。それでは次の議題の福田池下地区開発計画について説明をお願いします。
都市計画課長	2点目の福田池下地区についてです。この開発につきましては、既に本市のホームページで公表はされています。この開発につきましては、みよし市土地開発公社によります、面積が約10ヘクタールの工業団地の造成の開発事業になります。この地区につきましては、現在市街化区域の編入の手続を行っております。今後の予定につきましては、32年3月に市街化区域編入を目指して手続を進めている最中です。市街化編入と同時に用途地域の決定と地区計画の決定を行います。用途地域と地区計画につきましては、市が決定する事項となりますので、本審議会において審議していただくことになります。この議案につきましては、今年の12月の都市計画審議会において審議していただく予定としております。具体的な計画につきましては、現在策定中ということで、位置図でしかお示しできないというところでございます。以上となります。
三宅会長	ありがとうございました。下は刈谷市ですか。
都市計画課長	そうです。
三宅会長	土地は、市のものですか。
都市計画課長	まだ市のものではありません。最終的には買い上げて、造成して、企業に売却ということになります。
三宅会長	この件について、何か御意見ございませんでしょうか。
佐藤委員	何社くらいの事業所が入る予定ですか。
都市建設部長	誘致する事業者は、審査会でお決めいただくことになると思いますが、3社から4社、5社程度だと思います。
三宅会長	審議会は、苅生地区と一緒にやるのですか。
都市計画課長	できれば一緒にやりたいところですが、苅生は少し遅れると思います。これについては、今年の12月の審議会にかけていきたいと、そのように手続を進めています。
佐藤委員	こちらは地区計画ではなくて、そのまま市街化区域に編入して、工業専用地域にするということですか。
都市計画課長	市街化区域編入の担保として、地区計画をかけなさいということですので、同時にかけていきます。
都市建設部長	一緒にかけていく予定をしていますが、土地開発公社事業で行っていかうとしますと、市街化区域でないといけないという位置付けがございますので、ここについては、編入していきまして、公社事業として企業誘致をしていきたいということで進めております。
佐藤委員	分かりました。

三宅会長	今ここはどういう状況になっているのですか。
都市建設部次長	今は農地です。一部は、企業の駐車場で使われているところもありますが、そうしたところにもお話をさせていただいて、全域開発ができるかというところを協議させていただいていますが、一部残るところは出るかなと思っています。今現在、作業としては、基本計画を作っておりますので、そういうものが出来上がってればそれに応じて皆様に御提示をしていきたいと思っています。先程の用地買収に関しましては、32年3月に編入を予定している中で、それからでしか買えないものですから、それから契約をさせていただいて、土地を取得させていただいた上で事業を開始して、企業に転売していくというかたちの事業の流れになってきます。
三宅会長	他はよろしいですか。皆さんの御意見が出そろいましたので、事務局のほうでまとめていただいてよろしいですか。
都市建設部次長	ありがとうございました。最後になりますが、全体を通して何か御質問等があればと思いますが。よろしいでしょうか。本日の審議会につきましては閉会とさせていただきたいと思います。誠にありがとうございました。次回の審議会は、5月頃開催を予定しておりまして、次回につきましては、本日報告させていただきました福田池下地区の地区計画について、報告を考えております。よろしくお願いいたします。後日、日程を御連絡させていただきますので、御協力をお願いします。 これをもって平成30年度第3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。 それでは、この後、会議冒頭に申し上げましたように、現地視察に参りたいと思いますので、お忘れ物のないよう御準備をお願いします。準備が出来次第、正面玄関のほうにお集まりいただいて出発したいと思います。よろしくお願いいたします。