

会 議 録

会議名	令和元年度第1回みよし市都市計画審議会
日 時	令和元年5月27日（月）午前10時から午前11時30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、藤川仁司、加島卓(豊田加茂建設事務所長代理)、鰐部兼道、石川育生、鈴木ともよ (事務局)：都市建設部 柴田部長、小嶋次長 都市計画課 舟橋主幹、鈴木主任主査、加藤主任主査、小野主任主査
次 第	1 挨拶 2 報告事項 (1) 福田池下地区地区計画について (2) 豊田都市計画(みよし市)の概要について (3) 今後のスケジュール(案)について 3 現地視察(福田池下地区)
委員名等	質 問 ・ 意 見
都市建設部次長	<p>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。</p> <p>それでは、令和元年度第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。</p> <p>なお、本日、豊田警察署の安藤委員と岩田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。</p> <p>本日は、事務局からの説明後に、次第にお示ししましたとおり、福田池下地区の現地視察をしていただく予定をしておりますので、よろしく申し上げます。</p> <p>審議会終了後、庁舎正面駐車場にて車を御用意いたしますので、順次ご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、手荷物等のご持参いただきますようお願いいたします。</p> <p>はじめに、この度、新たに3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、紹介させていただきますが、先に送付させていただきました委員名簿から市議会議員の区分の氏名に変更がありましたので、本日、お手元に配布させていただきました委員名簿をご覧いただきたいと思っております。</p> <p>新たに委員として委嘱させていただく3名は、市議会議員藤川仁司様、豊田警察署長安藤定一様、豊田加茂建設事務所長道浦真様、となります。</p> <p>本来であれば委員お一人お一人に、御挨拶をいただき、委嘱状を交付させていただくところですが、時間の都合により、新たに委員になられた方には、机上にて委嘱状を交付させていただいておりますので、御了承ください。</p> <p>なお、本日、豊田加茂建設事務所長の道浦委員の代理として、総務課企画調整監の加島卓様に出席をいただいております。</p> <p>それでは、はじめに、会長より挨拶を申し上げます。</p>

三宅会長	皆さん、おはようございます。今日は3名の新しい委員の方をお招きしまして、これからみよしの都市計画をより良い、住みよいまちにしていきたいと思い、進めていきたいと思っております。よろしくお祈りいたします。今日は報告事項と見学ですね。これを受けて、次に審議があると思っておりますので、またよろしくお祈りいたします。それでは、事務局のほうお祈りいたします。
都市建設部次長	ありがとうございました。この4月に市の人事異動もありましたので、事務局職員の紹介をさせていただきます。
	事務局自己紹介
都市建設部次長	それでは審議に移りたいと思っておりますが、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祈りいたします。
三宅会長	お手元の次第によって進めていきます。今回は、報告事項だけでございます。3点で、福田池下地区の地区計画と豊田都市計画（みよし市）の概要と今後のスケジュールでございます。まず、福田池下地区の地区計画について、事務局より説明をお願いします。
都市計画課主幹	<p>報告事項の1点目、福田池下地区の地区計画についてです。</p> <p>平成31年2月の都市計画審議会で、この地区の市街化区域編入について報告させていただきましたが、今回は、みよし市の決定となります「地区計画」の現段階の案について報告させていただきます。資料2ページに福田池下地区の位置を示させていただきました。この開発は、みよし市土地開発公社による工業団地の開発事業になり、現在、市街化区域編入に向けて、関係機関と協議を行っているところです。なお、市街化区域編入は、愛知県が決定する事項となります。市街化区域編入に当たっては、地区計画を定めることが担保とされていることから、今回、資料3ページと4ページに、地区計画の計画書、資料5ページに、計画図の案を示させていただきました。資料3ページと4ページをご覧ください。地区計画として定める項目は、3項目あり、1つ目に、地区計画の目標・方針、2つ目に道路、緑地等の地区施設の配置・規模、3つ目に地区計画区域内の建物に関するルールとなります。</p> <p>この地区の地区計画区域の面積は、約9.7ヘクタールで、地区整備計画区域の面積は、約8.5ヘクタールとなっています。これは、資料5ページを見ていただくと、地区整備計画区域に含めない斜線以外の区域があるため、地区計画区域と地区整備計画区域の面積に相違がある計画となっております。地区計画の目標としましては、「地区周辺の良好な都市環境を維持し、周辺の自然環境と調和した緑豊かな工業団地の形成を図る」こととしております。土地利用方針としては、「周辺環境等への配慮を行うとともに、建築物等の規制・誘導を積極的に推進し、地域振興と地域整備が一体となるよう調和のとれた土地利用を図る」こととしております。</p> <p>地区整備計画として資料5ページにありますように、道路については、道路1号を、緑地については、緑地1号、緑地2号の2箇所を、調整池については、調整池1号を配置し、これらの地区施設は、開発行為を行う上での技術的基準を満たした内容となっております。次に、建築物等の用途の制限ですが、資料4ページにありますように、カラオケボックス、神社、公衆浴場等の建築物は建てられないことと</p>

	<p>しております。なお、表中の建築基準法別表第2の項目については、建築基準法の抜粋を机の上に配布させていただきましたので、こちらの10ページ、11ページをご覧くださいと思います。別表第2(る)項の(20)から(22)までに定める、アスファルトの精製、アスファルト、セメント等の製造と第2号に定める危険物の貯蔵又は処理に供するものを制限しております。壁面後退は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離を10メートルとしており、守衛室、自転車置き場等については、軒の高さ、一定の床面積以内の場合は、例外を設けております。</p> <p>なお、参考としまして、資料6ページから8ページに、市街化区域に編入する区域を示した計画図、想定用途地域図、土地利用計画図をつけさせていただいております。</p> <p>地区計画についても、現在、愛知県と協議を進めており、市としては、今回示させていただいた案をもとに地区計画を定めていきたいと考えております。今後の予定ですが、現在は、令和2年3月の市街化区域編入を目指して手続を進めている最中となっております。なお、今回の市街化区域編入等について、6月14日に全市民を対象とした説明会を開催する予定をしております。また、市街化区域編入と同時に用途地域の決定と地区計画の決定を行うこととなりますが、用途地域と地区計画につきましては、みよし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となります。この審議事項につきましては、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。</p> <p>以上、報告事項1点目の説明とさせていただきます。</p>
三宅会長	ありがとうございます。これは工業団地ですね。
都市計画課主幹	工業団地になります。
三宅会長	これについて何か、御意見等ございませんでしょうか。
三宅会長	大体どういうところが来るか分かっていますか。
都市建設部長	企業につきましては、現段階ではいろいろお問合せはいただいておりますが、決定はしておりません。今年の早ければ8月頃から募集をさせていただき、早ければ今年中くらいに決定していきたいという意向をしております。
鰐部委員	区画はもう決まっているのですか。どのくらいの大きさで区画されるのか。1区画どれくらいか。
都市建設部長	今見ていただいている資料の5ページですね、今の計画としまして、茶色く塗ってある部分が道路になります。全体をこうした形で2つに分ける予定をしていますが、その中にどんな企業が来るか分かっていけませんので、ここでどういう区画になるかはまだ決まっています。図面の左側で約5ヘクタール、右側約3ヘクタールで見ただけであればよろしいかと思います。
鰐部委員	どのくらいの企業の社数の見当をつけているのか。何社くらいを誘致するのか。
都市建設部長	今お問合せをいただいている企業がある中では、正直全部というような企業もあります。今後、選定の中で、何社ということになるとは思いますが、大体3から5社

	くらいで収まるかなと思います。今後、選定委員会等を経て決まってくると思います。
加島氏（道浦委員代理）	そうすると業者が決まって、区割りが決まったところで、当然出入口が出来てくると思うので、緑地帯がその辺で最終形が変わってくるというニュアンスになるのですか。
都市建設部長	先程申し上げました、地区内に設けます9メートルの道路、こちらのほうから入っていただきたいと考えていますけど、おっしゃられるように、緑地帯が全て配置していますので、こういったものの変更が生じてくると考えております。
鈴木委員	今の緑地帯の話ですが、10メートルだったり、15メートルだったり、というのは、何か規定があって、例えば大きい道路だと15メートルがいるよ、とかそういうのに、即しているのでしょうか。
都市計画課主幹	15メートルのところにつきましては、四角で白く抜けているところに鉄塔がありますので、ここまでは使えないだろうということで、15メートル、地区の外に面しているところにつきましては、開発の基準で10メートルという規定があります。それ以外の5メートルのところにつきましては、道路ですとか河川がある場合につきましては、緩衝帯が5メートルまででいいことになっていますので、そういったところと、後は面積的な要件も含めましてこのような形になっています。
鰐部委員	どのくらいでこれは完成するのですか。
鈴木主任主査	都市計画決定ですか。
鰐部委員	開発が完成するのはいつですか。
都市建設部長	都市計画決定の市街化区域への編入を来年3月とさせていただいております、土地開発公社の事業で行いますので、市街化区域に編入した後でないと工事に着工できません。編入後に工事着工しまして、造成で約2年、若しくは2年半、3年、それくらいを見込んでいまして、企業を決定させていただく中で、早くできたところから何とか供用開始ができる手法がないか検討させていただいて、できるだけ早い時期から操業できるように今後進めていきたいと考えています。
鰐部委員	来年の3月以降、2年か3年はかかるということですね。今から約3年は最低限かかるということですか。
都市建設部長	今の時点からすると、それくらいは見込んでいます。
石川委員	地権者は相当みえるのですか。そこの協議の状況はどうですか。
都市建設部長	地権者の数ですが、50名弱の方であったかと思います。現況はほぼ農地、田んぼです。一昨年から地元と協議をさせていただいた中で、昨年度、こうした事業を行っていくということの地元説明会のもと、事業に賛同いただけますかということに対しましては、ほぼ全員の同意をいただいております。このエリアの中で、5ページの図面を見ていただきまして、今回、地区計画には区域には入れますけど、白抜きになっている部分が2箇所あります。こちらにつきましては、現在既に土地利用がされているところ、ということで、地区計画の区域には編入させていただきますが、開発区域からは除かれるという状況です。上の方のカタソオで囲まれた部分は、現状企業の駐車場として使われております。もう一つ、右側のエセスシサイ

	<p>ウで囲まれた白地につきましては、駐車場なり企業の給食等を作るような施設、また、もう一つ、県道沿いのほうにつきましても駐車場ということで、企業において既に土地利用が図られておりまして、今回市街化区域編入をしまして、用途を工業専用地域にさせていただきますが、これにつきましても支障がないという状況を確認した上で、こういう形で今進んでおります。</p>
佐藤委員	<p>建築物の用途制限の話ですが、地区計画のほうの。先程の御説明いただいた、建築基準法の別表第2の(る)の準工業地域の中の、20号から22号のアスファルトであるとかコンクリートですとか、そういうものを扱う工場ですよ。そういうもののプラス、カラオケとか、1から4まで書いてあるものは、工業専用地域の用途地域の規制に上乘せして規制をしていくということですが、準工業地域の駄目だよと言われている中で、なぜ、このアスファルトとコンクリートだけを上乘せ規制するのかということと、もう一つは、今駐車場になっているところの話なんです。ここは工業専用地域になるわけですよ。地区整備計画をかけないところも用途制限がかからない、上乘せの規制が難しいと思いますが、転換されるときに、例えば、ここがコンクリートの工場とかになるのは、それはいいのかということなんです。</p>
都市計画課主幹	<p>白地のところも今回の地区計画がかかりますので、用途変換される場合であっても、先程のセメント工場ですとか、アスファルトの精製は規制されます。</p>
佐藤委員	<p>地区整備計画は抜くということなので、上乘せ規制はかからないわけですよ。</p>
都市計画課主幹	<p>そうですね。</p>
佐藤委員	<p>現状駐車場で大丈夫かもしれませんが、駐車場が例えば企業の都合で何か転換しようとしたときに、逆に言うとそれ以外のところはアスファルトとかを規制していますが、そこにはかからないので、駐車場じゃなくていいと企業が判断して例えば売りに出したときに、そういうところになる可能性はあるのですが、それはいいのかということなのですが。工業専用地域に、カラオケとか神社とかそういうものが駄目だということは分かるのですが、アスファルトとかコンクリートとかを扱うところが駄目だというのはなぜなのか、というその2つですね。ちょっと教えていただければと思います。</p>
都市計画課主幹	<p>詳細についてまだ詰めていない状況でございますので、また御説明させていただけるように準備を進めさせていただきたいと思っております。また、もう1点のほうの白地部分についての規制につきましても、御指摘いただきましたので、その辺のところも含めまして、計画を見させていただきまして、お答えさせていただけるよう準備させていただきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。</p>
佐藤委員	<p>はい、お考えいただければと思います。</p>
三宅会長	<p>ちょっと、アスファルトとか気になりましたけど。</p>
佐藤委員	<p>ここで別にアスファルトを上乘せ規制するのはいいと思いますけど、それこそ企業から「何でこれは駄目なんだ」と言われたときに、分からないでは、ちょっとあれですから、方針として御検討いただけるということですので。</p>

都市計画課主幹	はい。
鰐部委員	販売価格は決められているのですか。
都市建設部長	できましたら坪20万円前くらいで販売をしていけたらと思っています。当然事業として成立もしていかないといけないということを思いながら、今のところ試算上では20万円前くらいになるのではないかと見込んでいます。現段階ではまだ決定はしておりません。
佐藤委員	この場所の都市マス、みよし市でいうとまちづくり基本計画での位置付けが今どうなっていて、今ちょうど検討されていますよね、その中でどういう議論になっているか教えていただきたいと思います。
都市計画課主幹	都市計画マスタープランの中では、工業を許容する区域という位置付けはされておりますので、そちらについては問題ないかと考えております。今改定に向けている中でも同様の区域という位置付けをされておりますので、問題はないかと考えております。
三宅会長	他に御意見ございませんか。それでは時間のほうもありますので、次に進めたいと思います。次第の(2)の豊田都市計画(みよし市)の概要について説明をお願いします。
鈴木主任主査	<p>それでは、都市計画の概要について、説明させていただきます。時間の都合上、一部抜粋の説明とさせていただきます。</p> <p>豊田都市計画(みよし市)の概要と書かれた資料となります。2ページをご覧ください。都市計画区域でございます。みよし市の都市計画区域は、昭和39年6月に、当時の三好町全域を「都市計画区域」に決定しました。その後、昭和44年12月からは、豊田市とあわせた豊田都市計画区域として位置づけられており、現在に至っております。</p> <p>3ページにまいりまして、市街化区域の面積の移り変わりが分かる表となっております。「線引き」時の昭和45年11月24日時点では410ヘクタールでありました市街化区域の面積が、平成30年度末には、1,076ヘクタールとなりました。昨年度におきましても本審議会でご報告させていただきましたが、愛知県で進めてきました区域区分の見直しにより、愛知大学跡地、打越山ノ神、明知八和田山の3地区を平成30年度末に市街化区域に編入したことにより、市街化区域の面積が平成12年の1,057ヘクタールから1,076ヘクタールに増加しております。</p> <p>おめくりいただきまして「用途地域」でございます。用途地域につきましては、4ページにお示ししており、住居系、商業系、工業系として12種類に分かれており、それぞれの用途地域の建築制限については5ページに記載をしております。こちらにつきましても、平成30年度末に、新たに市街化区域に編入した地区が増えたことによりまして、第1種住居地域が115ヘクタールから132ヘクタールに増加し、工業専用地域が242ヘクタールから244ヘクタールに増加しております。次に6ページですが、それぞれの用途地域の概要を載せてあります。都市計画</p>

法の一部改正により、平成30年4月から、用途地域に「田園住居地域」が追加されております。

続きまして、10、11ページの地区計画です。地区計画は、指定する地区内の建築物やその建築物を建てるための敷地などにおいて、ルールを定め、良好な居住環境や地区にあった環境が保てるように、指定を行うものです。平成29年9月に、愛知大学跡地地区計画を追加し、現在12地区の地区計画を決定しています。

以上、簡単ではありますが、用途地域、地区計画などの建築の制限に係る制度の本市の状況をご説明いたしました。

続きまして、12ページからは市の都市施設に関する内容となります。

まず、交通施設、主に都市計画道路についてです。(1)の都市計画道路につきましては、道路の種類、幅により区分がされており、市内には36路線の都市計画道路を指定しております。都市計画道路のそれぞれの整備状況を13ページにお示ししております。表の一番右側が整備率となり、100パーセントに満たない路線については、引き続き整備がされていきます。なお、昨年度において、表の下段あたりにあります、中大通線が96.3パーセントから100パーセントの整備率となり、その4つ下の蜂ヶ池線が71パーセントから77.9パーセントの整備率となり、全体として79.8パーセントの整備率となっております。

次に、15ページから16ページにかけては、公共空地である公園、緑地の整備状況をお示ししております。15ページの都市計画公園につきましては、市内全域の市民が利用する総合公園から、利用目的とする範囲の大きさにより、地区公園、近隣公園、街区公園と区分けがされており、平成29年12月に、三好中部1号公園、三好中部2号公園が追加され、現在、市内には37か所の都市公園が指定されております。また、16ページの都市緑地につきましては、緑地と緑道をあわせ、8箇所が指定されております。

続いて、18ページは、処理施設として下水道の整備状況をお示ししております。

下水道につきましては、公共下水道、農業集落排水、コミュニティプラントの3つの事業に分かれており、市内の地区ごとに適合する事業区分により整備を行っております。この3つの事業を合わせた、市内全体の下水道計画面積に対しまして86.1パーセントが整備済みとなっております。なお、19ページの表の一番下にありますように、昨年度の審議会において、皆様に審議をいただきました三好ヶ丘第4中継ポンプ場の廃止が都市計画決定で追加されております。

次に20ページへ移ります。こちらは、市街地開発事業といたしまして、土地区画整理事業について載せております。すでに事業施行済みの地区といたしまして、昭和50年に完了いたしました市役所周辺の三好第一地区から、平成27年に完了いたしました三好根浦地区まで8つの区画整理が完了しており、良好な住宅環境の整備が進められてきています。現在は、イオンに隣接する三好中部地区の整備が進められているところです。

以上が、都市計画の概要についてのご説明となります。

宮崎委員

13ページの都市計画道路の整備状況を見ると、今まだ進んでいないというところが結構ありますが、今動きの中で都市計画道路を見直しましょうということがあ

	<p>ると思いますが、この中でこれから検討して止めてはというものは一切入っていないのですか。</p>
都市計画課主幹	<p>みよしの区域の中ではないかと思っています。今、愛知県も含めて、全体で見直しをしている話は聞きますが、市内で具体的に「ここは」というところはないかと思っています。</p>
宮崎委員	<p>分かりました。難航していて「ない」ということではないですよ。都市計画道路って随分前から言って、何十年も経っても全然進んでいないようなところを見直しとかいうのはあると思いますが、みよしの場合は、該当するところはないということですか。</p>
都市計画課主幹	<p>進んでいないというところはございますけど、やっていく路線ではあるかと思えます。</p>
都市建設部長	<p>愛知県道で一部見直し対象とされている路線はあります。実際、それを見直していくかというところまでは決定されていない状況です。まずは、東郷豊田線が今改良済、延長が「0」で、0パーセントになっていますが、これにつきましては対象までには至っておりません。その下の豊田知立線ですね、これが見直しの対象になっているのと、またもう一つ下の名古屋三好線が見直し対象となっております。あと、0パーセントで、それよりまた下にいきますと、東郷三好線というものがございしますが、これにつきましては、みよしのイオンのすぐ北側で区画整理を行っていますが、そこの中に含まれている、それと関連するような都市計画道路でございしますが、こちらについては昨年度より、測量等により今着手を始めておりますので、ここ数年で整備率は上がってくるかと思えます。同じく、それから下がっていただきまして、3・4・215の黒笹福谷線というものがございしますが、こちらにつきましても今年度より測量を行っていき、順次整備を進めていきたいという路線になっています。場所的には、本市の北側、東海学園大学のすぐ南側にトラック協会がございします。こちらのほうの西側を南北に走っている計画道路になっていますが、トラック協会が物資の拠点ということで、愛知県から指定をいただいているという状況の中で、こちらについても整備を進めていかないといけない道路であるという位置付けになっていますので、今後手掛けていきたいと思っております。御質問の見直しということでありまして、数路線は挙がっていますが、本市内での見直し路線で、市で行っていかうというものについては今のところ予定はしてございません。</p>
三宅会長	<p>下水道の割合は、みよしは愛知県トップですか。</p>
都市建設部長	<p>今トップではないですね。県内で2位か3位くらいになっています。</p>
都市建設部次長	<p>幸田町が確かトップです。僅差で2位です。</p>
三宅会長	<p>他はよろしいですか。それでは、3番目の議題に行きたいと思えます。今後のスケジュールですね。</p>
鈴木主任主査	<p>都市計画審議会の今後のスケジュールについて説明させていただきます。お手元、一番最後の資料、A3横、カラー1枚の資料です。審議会の開催につきましては、</p>

	<p>今年度は計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。</p> <p>当面、予定している審査会につきましては、苅生郷浦地区において、用途地域の変更を予定している箇所がありますので、その内容報告について8月頃に審議会を開催させていただき予定をしております。また、12月には、今回報告させていただきました福田池下地区の用途地域、地区計画の決定、苅生郷浦地区の用途地域の変更について審議会に付議をさせていただき予定をしております。なお、視察研修につきましては、資料の一番下のところが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、岐阜県大垣市を載せさせていただいております。大垣市では、大垣駅周辺の市街地開発事業を進めておりますので、今回予定をさせていただきました。研修の日程調整、資料等が整いましたら、皆様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。以上、簡単ではございますが、今後のスケジュールのご説明とさせていただきます。</p>
三宅会長	今年、付議は1件ですか。
鈴木主任主査	福田池下地区の用途地域、地区計画の決定と苅生郷浦地区の用途地域の変更の2件になります。
三宅会会長	大垣は、駅前のほうですか。
鈴木主任主査	はい。駅前になります。
三宅会長	いかがでしょうか、よろしいでしょうか。それでは、事務局のほうにお返しします。
都市建設部次長	<p>それでは、ほかにご質問などがないようでありますので、本日の審議会につきましては、閉会とさせていただきます。長時間に渡りまして、誠にありがとうございました。次回の審議会は、先程ご説明させていただきましたとおり、8月頃に開催を予定しております。後日、日程を御連絡させていただきますので、ご協力をお願いいたします。それでは、これをもちまして令和元年度第1回みよし市都市計画審議会を閉会いたします。</p> <p>この後は、会議冒頭に申し上げましたように、現地視察にまいりますので、お忘れ物のないようご準備をお願いいたします。準備が出来次第、正面玄関付近にお集まりいただき、出発したいと思います。よろしくお願いいたします。</p>