

令和3年度 第1回 豊明市都市計画審議会会議録

日 時 令和3年12月17日（金）午前10時00分～午前11時35分
場 所 豊明市役所 新館1階 会議室4,5
出席者 委 員： 井澤知且、伊藤洋、後藤学、酒井克俊、青木規久範、
長谷川寿一、原田一也、若林二郎、高木實、
貝吹彰則（代理出席 青木健太郎）
幹 事： 小串真美 行政経営部長、馬場秀樹 市民生活部長
宇佐見恭裕 経済建設部長
事務局： 中野都市計画課長、伊藤計画建築担当係長、
土谷主事、石川主事
担当課： 川島市街地整備課長

1 会長あいさつ

2 議題

- (1) 名古屋都市計画 生産緑地地区の変更（市決定）
- (2) 名古屋都市計画 区域区分の変更（県決定）
- (3) 名古屋都市計画 豊明間米南部区画整理事業の決定（市決定）
- (4) 名古屋都市計画 用途地域の変更（市決定）
- (5) 名古屋都市計画 準防火地域の変更（市決定）

3 報告事項

- (1) 都市構造再編集中支援事業（豊明ノースセントラル地区）について（予定）

事務局： それでは、以降の進行は豊明市都市計画審議会条例第7条第2項に基づき井澤会長にお願いします。

会 長： 会議に入る前に傍聴者の確認をします。本日は、傍聴希望がありますか。

事務局： 傍聴希望者はおりませんでした。

会 長： それでは続いて、議事録署名者2名を選出いただきます。前回の議事録署名

人が酒井委員と青木委員でしたので、今回は次席順の原田委員と伊藤委員にお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

委員：（各委員より異議なしの声）

会長：では、今回の議事録署名者は、原田委員と伊藤委員にお願いいたします。

なお、議事録における発言者の氏名等の記載について、これまでどおり記載しないことよろしいでしょうか。

委員：（各委員より異議なしの声）

会長：それでは、氏名等は記載しないことにします。

では、改めまして会議を進めていきたいと思えます。

会長：（１）生産緑地地区の変更について、事務局から説明をお願いします。

事務局：（配布資料により説明）

会長：只今の説明について、何かご意見、ご質問等ございますか。

委員：斡旋が不成立となったということでしたが、当該生産緑地地区について、農業を続けたい方が他にいたが、開発計画を地権者が考えていたために、斡旋が不成立となったということでしょうか。

事務局：開発計画があったがために不成立となったという扱いではなく、生産緑地の買取申出が提出された時の事務手続きにて、農業委員会へ農地の斡旋協力を依頼した結果、斡旋が不成立となったというものです。

委員：生産緑地の申出基準日が近づいてきており、買取申出が提出されることが増えてくると考えられます。昨年の都市計画審議会にて、今後買取申出が提出されることを見越し、市の中で何か事前にできないか検討していくとのことでしたが、進捗が何かありましたらお伺いしたいです。

事務局：申出基準日以降に買取申出が提出されると考えられる生産緑地地区の案内及び、予算措置の準備等を検討していただくよう周知をすでに行っております。但し、地権者本人の意向が今後まだ変更される可能性はあるため、必ずしも買取申出が出てくるわけではないことも併せて情報共有をしております。

委員：昨年の都市計画審議会にて、特定生産緑地地区への指定意向が調整中であった生産緑地地区があったと思いますが、その後の進捗をお伺いしたいです。

事務局：調整中であった生産緑地地区の内、半分以上は特定生産緑地地区として指定をする意向で、残りは指定をする意向がない又は現在も調整中です。

会長：一通り質疑・応答がございました。では、ご質問やご意見もないようですのでここで（１）名古屋都市計画生産緑地地区の変更に対して承認していただける方の挙手をお願いします。

委員：（委員全員挙手）

会長：本案件は、全員賛成により原案通り承認することとします。

会長：続きまして、（２）名古屋都市計画区域区分の変更から（５）名古屋都市計画準防火地域の変更について、まとめて事務局及び担当課より説明をお願いします。

ます。

事務局：（配布資料により説明）

担当課：（配布資料により説明）

会 長： 只今の説明について、何かご意見、ご質問等ございますか。

会 長： 確認になりますが、区域区分の変更を行う面積と土地区画整理事業を行う面積が異なる主な理由は、桜ヶ丘沓掛線より南側の区域を土地区画整理事業から除外しているものと、既存市街化区域の一部を土地区画整理事業に含んでいるものから生じているという認識でよかったですでしょうか。

事務局： おっしゃる通りの認識になります。

委 員： 人口を増やすことを目的とし、区画整理事業をされると思いますが、豊明市の人口はあまり増えているように見えません。

まだ区画整理によってどのくらい人口が増えるか統計はないと思いますが、どの程度人口が増える計画でしょうか。

また、建物が増えると空き家も増えていくと考えられますが、そのあたりはどのように考えておりますでしょうか。

担当課： 令和2年の国勢調査で、豊明市の人口はほぼ横ばいです。

あくまでも計算上での話になりますが、今回の区域での計画戸数及び豊明市の1戸あたりの平均居住人口から算出し、1,300人弱程度増えると予想されます。但し建物の用途等で多少増えることも考えられます。

また補足になりますが、豊明市は市街化区域の人口密度がかなり高く、空いている土地がなかなか見つからないため他市町村へ人が出てしまう現状があります。区画整理で市街化区域の土地を増やし、人口密度の平準化を図ることも考えております。

事務局： 豊明市では空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、豊明市空家等対策計画を策定しております。空き家に関するご意見があった場合は真摯に対応させていただきます。

また空き家の発生を抑制するための特別措置で、税の控除ができる制度もあります。

国も現在空き家発生を未然に防ぐ手立てを探っているところです。

国、県とも連携し、問題に臨んでいく次第です。

委 員： この区域で住宅や土地の購入をした時に、税制優遇が受けられるなどのメリットは考えておりますでしょうか。

担当課： 税制については、税を扱う部署での話になってしまいますので、お答えしかねます。

住宅に関しては、現在購入したくても購入できないという現状解決に向けてこの事業を行っております。住宅が売れないということになれば、税制優遇などの施策を検討していく必要はあると思いますが、今の税制優遇以上の措

置は検討しておりません。

税制優遇に関しては、「豊明市多世代同居・近居に係る固定資産税の一部補助事業」があるため、この補助事業を利用していくものになると考えられます。

委員： 農地の後継者不足や、維持管理ができず荒れ地になることを考えると宅地化も止むを得ないところがあると思います。地権者の 8 割以上が賛成しているということによかったでしょうか。

また前後駅に近く、幹線道路があり交通の便も良いことから、区画整理の区域をもう少し北に広げることはできなかったのでしょうか。

担当課： 過去に土地改良が行われている区域ですが、市の施策上で前後駅に近く、住宅としての利用をしていけないのではないかとということで、マスタープランにて居住ゾーンに位置付けております。

また、地権者の 8 割以上の賛成を得ており、ほとんどの人が宅地等での利用を検討、残り数名が農地の利用を検討しております。

市街化編入をする区域の決定は乱開発を防ぐ等の観点からルールがあり、拠点から 1km 圏内は市街化編入しても良いと考えられるとなっております。ここでいう拠点とは、市役所や駅を指します。

今回の区域は前後駅から 1km 圏内で決定しております。但し区域の北側は 1km 圏内を超えております。この区域はどうしても、区画整理事業後に居住する方が既存の幹線道路へ出入りする際に信号交差点を設ける必要があります、やむを得ず区域にいれた経緯があります。この区域以上に北へは 1km 圏内から外れており、区域へ含めることができませんでした。

委員： 見た目上水害があると心配な区域だと思われそうですが、そのあたりは考えてますでしょうか。

事務局： 水害につきましては、今回の区画整理事業の区域内に大規模な調整池を作り、そこへ降った雨を溜め、流量を絞り、近くの川等へ流す対策を考えております。そのため、水害の危険性は増すことは無いです。

東海豪雨等以上の豪雨になると、この区域だけでなく、豊明市及び境川流域全体の話になってくるため、これにつきましては、愛知県と総合治水対策という形で策を検討しているところです。

調整池は区画整理事業の南側に位置するよう計画しております。

委員： 東海豪雨の時にこの区域はどれくらいの被害でしたか。

担当課： この区域について、多少水は溜まりましたが、居宅に影響するような浸水はほぼありません。

豊明市全体で見ると、もっと低い場所があり、そこは川の決壊で水に浸っております。

この区域は浸水の被害はありませんが、近くの川が細いため、川から水があふれてしまう危険性があります。

この危険性はさらに少なくなると考えております。

委員： 区画整理区域に川があります。この川沿いに道があり、学生がよく利用をしております。

河川整備を行うのか、あるいは川沿いの道の整備を行うのか分かれば教えてください。

担当課： 河川の整備は行いません。またこの区域で降った雨は、調整地に一度溜め、もう少し下流の方で川へ流す予定をしているため、川が溢れる心配は少ないかと思われま。

川沿いの道は、住宅地に居住している方が利用するための道として、通り抜けができないよう整備する予定です。

区域の西に、歩道、自転車、自動車それぞれ分かれている幹線道路を造る予定をしており、川付近を通る時の水害の危険性や、自動車同士のすれ違いによる交通面の危険性は少なくなると思われます。

委員： 土地区整理事業の決定とありますが、民間が行う事業を市の都市計画事業として位置付ける解釈でよかったですか。

担当課： そのとおりです。土地区画整理事業で市のまちづくりを一体となっていくという意味合いで位置付けております。

委員： この事業への資金投入は相当な額になると思います。市の財政的な部分もある程度想定されていると考えられますが、市の負担はおおよそでいいので、どのくらいのものとなりますでしょうか。

担当課： まだ事業計画を作成していく段階のため、金額は変動する前提となりますが、かなり大きな額となる予定です。その金額から逆算をすると市の補助金はおおよそ4分の1程度の金額になると思われま。

また次の報告事項の中でも説明させていただきますが、国の補助金も使いながら、事業を行っていきたいと思います。

何度も言うようにあくまでもイメージでの金額であり、地権者からの同意や事業計画の決定で金額は決まりますのでご承知おきください。

委員： 議会に案件で上がってくるときに、もうすでにほとんど決まっている状態になっているため、意見を言っても賛成せざるを得ないことが多いため、なるべく事前に知りたかった次第です。

国の補助金はどのくらい見込んでいるのでしょうか。

担当課： 市の負担の45%になります。

こちらでも次の報告事項で説明いたします。

委員： 次の報告事項で説明するという事は、立地適正化計画に基づいた補助金ということでしょうか。

担当課： そのとおりです。

ただあくまでも、これらの施策は担当課の想定であり、実際に市街化編入で

きるか、居住誘導区域となるか、補助金の対象となるかは確定ではないのでご承知おきください。

委員： 過去に榎山で民間業者が土地を購入し、造成を行い、道路、公園、下水道を事業者負担で整備し、その後一般の方が土地を購入する、結果として土地の購入者が道路や公園の整備費まで負担しているということになっております。

今回の土地区画整理事業では、道路や公園の整備に関し、市から補助金が得るため、そのあたりの平等性に疑義を感じております。

今回の区画整理事業で、農地として売りに出しても売れないところがほとんどのところが宅地化され、資産価値が向上し、開発利益がでると思っておりますので、減歩率を高く設定し、その負担を区画整理組合の方でしていただきたいと思っておりますが市としてはいかがでしょうか。

担当課： 民間開発は土地を全面買収し、全て民間が造成等を行います。区画整理事業は、土地の所有者それぞれの方が土地の利活用を考えていきたいという中で事業をしていく手法です。

なおかつ、区画整理事業の中で規定以上に公共用地の整備をし、市に貢献をしていただいたところについて、一部補助をさせてもらうというものになります。

現在通行が危ない道路を広い幅員の区画道路にするなど、組合員だけでなく、市民全体の利益になるところについて補助をしているものです。

会長： 通常、区画道路は6m規定、公園は区域面積の3%となっておりますが、今回の計画ではどのようになっていますか。

担当課： 道路は13m、公園は3%少々で、道路については6mを超えているところを補助させてもらい、公園は3%を超えている部分を補助させてもらうというものです。

委員： 補助をするなという趣旨ではなく、安易に補助をして欲しくはないという意味で申し上げました。

理由のつく必要最低限のところ補助をしていただければ良いです。

委員： 市や国が動かないと、都心開発や、工業用地開発ができないと聞きます。治水問題やどのような都市計画にするかが大事だと思っており、ある程度詰めていただいた後に都市計画審議会のような場で聞かせていただきたいと思っております。

市が監督し、治水や道路関係の決まりを組合に守らせていただきたいと思っております。

委員： 榎山の急傾斜地を区域に含めておりますが、この付近には土砂災害警戒区域があったと思っておりますがこのあたりはどのような開発をお考えでしょうか。

事務局： この急傾斜地は宅地ではなく、大きな段々の緑地にする予定をしております。

会 長： 一通り質疑・応答がございました。では、ご質問やご意見もないようですのでここで(2)名古屋都市計画区域区分の変更から(5)名古屋都市計画準防火地域の変更に対して承認していただける方の挙手をお願いします。

委 員： (委員多数挙手)

会 長： 本案件は、賛成多数により原案通り承認することとします。

会 長： 以上で、本日の議題は全て終了いたしました。

続きまして報告事項に移ります。

(1)都市構造再編集中支援事業(豊明ノースセントラル地区)について、担当課より説明をお願いします。

担当課： (配布資料により説明)

会 長： 只今の説明について、何かご意見、ご質問等ございますか。

委 員： 順序の話ですが、立地適正化計画の見直しを行い、居住誘導区域の設定をし、それから区画整理の計画を行うという流れでないでしょうか。

また、寺池地区も区画整理を行っていますが、ここも立地適正化計画の区域設定をすれば補助が受けられるのではないかと思いますがいかがでしょうか。

担当課： 流れについてはおっしゃる通りです。立地適正化計画の対象となるのは市街化区域となります。そのためまず市街化編入を行い、続いて、居住誘導区域、都市機能誘導区域、あるいはどちらの区域にも該当しない区域のどれに相当するかを検討していく必要があります。今回の区域は居住誘導区域が妥当であろうと考えているものになります。

寺池地区については市街化編入をした段階で、立地適正化計画の居住誘導区域に設定しております。

但し、都市構造再編集中支援事業の区画整理の補助対象となるのは、市街地の再整備を行うものになります。人口集中地区というある程度人が住んでいる地区の再整備が区画整理事業に含まれていなければなりません。今回の豊明間米南部区画整理事業の東側に存在する密集市街地を解消するという位置づけで考えております。

寺池地区に関しては、区域に数名居住している方はいますが、この区画整理では補助の対象とはなりません。

委 員： 豊明市共生交流プラザの現在の年間利用延べ人数で現時点の利用人数が示されておりますが、今現時点の豊明市共生交流プラザとはどこのことを指しているものですか。

担当課： 現時点の利用人数については、豊明市共生交流プラザへ集約される前の従前施設の人数を合計しているものです。そのため、現時点で豊明市共生交流プラザがどこというものではありません。

委 員： 豊明間米南部区画整理事業を行う区域の学区はどこになりますか。

- 担当課： 検討していく必要はありますが、現時点では学区はそのままの予定です。
- 委員： 通学距離が少し遠いような気がします。
- 担当課： 安全に登校できるような通学路を検討しているため、そのあたりを考慮していただければと思います。
- 委員： 都市構造再編集中支援事業の補助対象となる事業がいくつかあると思います。今回は立地適正化計画の区域で補助を受ける検討をしておりますが、他の補助対象となるような計画はありますか。
- 担当課： 都市構造再編集中支援事業について各課に事前説明をし、集約した計画が豊明ノースセントラル地区の計画になります。この区域以外で事業はありますが、まずはこの豊明ノースセントラル地区の再整備を目標とした事業を集約しております。
- 委員： 今回補助対象となる区域は豊明ノースセントラル地区のみしかないということでしょうか。
- 担当課 他の区域も豊明ノースセントラル地区に含めれば、補助対象となりますが、まずは、豊明市の発展を担ってきたこの区域の再整備を考えております。豊明ノースセントラル地区以外の区域も、再整備は必要な時期が来れば、同じように、都市構造再編集中支援事業を行う必要があると思いますが、まずは豊明ノースセントラル地区の再整備を考えております。
- 委員： 事業費が令和3年から令和7年まで示されており、令和3年がかなり大きい額ですがこの流れで行く予定ということでしょうか。
- 担当課： 令和3年から令和7年まですべて均等の事業費になるわけではなく、どうしても整備する内容で額が変わってしまいます。令和3年は豊明市共生交流プラザの整備を行うため額が大きくなってしまいます。そのほかは公園や道路の整備になります。但しこの後豊明間米南部区画整理事業の整備が加わりますので、額はまた変わると考えられます。
- 委員： 豊明間米南部区画整理事業の区域という前後駅に近い、商業として理想的な区域が住宅の区域になるのは残念だと感じます。
- 委員： 安全、防犯の観点上の話になりますが、価値的なものについては度外視したアドバイスになるため、相反する意見となる場合があります。その点をご承知おきください。
- 会長： 一通り質疑・応答がございました。では、質問やご意見もないようですので、
(1) 都市構造再編集中支援事業（豊明ノースセントラル地区）についてを終了します。
以上で本日の報告事項は終了となります。
- 会長： その他、事務局から何かありますでしょうか。
- 事務局： 特にありません。
- 会長： では、他にないようですので、本日の議事等は全て終了いたしました。

議長の務めを、事務局にお返しします。

委員の皆様には、長時間に亘りご審議・ご意見いただきましてありがとうございました。

事務局： 本日の会議録につきましては、会議録署名者及び会長にご確認いただきましたら、委員の皆様には郵送させていただきます。

次回の令和3年度第2回豊明市都市計画審議会は令和4年2月頃を予定しております。

これをもちまして、令和3年度第1回豊明市都市計画審議会を終了いたします。

ありがとうございました。

午前11時35分 会を終了した。

この会議録が正確であることを証するため、ここに署名する。

令和 年 月 日

会 長 ⑩

署 名 ⑩

署 名 ⑩