

令和５年度 第２回 豊明市都市計画審議会会議録

日 時 令和６年３月７日（木）午後３時００分～午後５時００分
場 所 豊明市役所 本館３階 会議室１
出席者 委 員： 井澤知旦、伊藤洋、林幸弘、酒井克俊、
安江真理子、長谷川寿一、原田一也、若林二郎、北川昭雄
幹 事： 小串真美行政経営部長、宇佐見恭裕市民生活部長、
伊藤正弘経済建設部長
事務局： 中野都市計画課長、藤井課長補佐兼都市施設担当係長
伊藤計画建築担当係長、石川主査、蟹江主事
担当課： 日比野市街地整備課長補佐
欠席者 委 員： 甲斐誉司

１ 会長挨拶

２ 議題

- （１） 豊明市立地適正化計画変更（案）について
- （２） 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
- （３） 市街化調整区域内地区計画ガイドラインの見直しについて

３ その他

事務局： それでは、以降の進行につきましては、豊明市都市計画審議会条例の第７条第２項に基づき、会長が議長を務めることとなっておりますので、議事進行を井澤会長にお願いいたします。

会 長： それではただいまより、会議を進めさせていただきたいと思います。円滑で活発な議論ができますようご協力のほどよろしくお願いいたします。それでは議事に入ります前に、傍聴者の確認をします。本日傍聴者の希望の方はおられるでしょうか。

事務局： ２名の方が傍聴希望の方がいらっしゃいました。

会 長： ここで、お諮りします。
ただいま、２名の方より傍聴の申し出がありました。
傍聴を認めることにご異議ありませんか。

委 員： （各委員より異議なしの声）

会 長： 異議なしということですので、傍聴者の入場を認めます。

（傍聴者入室）

会 長： 続いて議事録の署名者2名を選出いたします。昨年度から番号順（席次順）に
お願いしております。前回の議事録署名者が9番の委員と、10番の委員に担当し
ていただきました。1番の委員は、前々回繰り上がりで署名しています。
今回は、2番の委員と、3番の委員に議事録署名をお願いしたいと思いますがよ
ろしいでしょうか。

委 員： （各委員より異議なしの声）

会 長： それでは議題に入りたいと思います。

報告事項（1）、豊明市立地適正化計画変更（案）について、事務局より説明をお
願いしたいと思います。よろしくお願いします。

事務局： （配布資料により説明）

会 長： どうもありがとうございました。ただいま、事務局より資料の説明がございま
した。これにつきまして、ご意見或いはご質問がございましたら挙手をお願いし
たいと思います。

委 員： パブリックコメントで意見は0件だったという話ですが、問合せはなかったの
ですか。

事務局： 問合せは0件でした。FAX、メール、窓口来庁で集計しています。

委 員： 老朽化を入れた背景は何ですか。なぜ今になって入れたのかももう少し詳しく聞
きたいです。

事務局： 立地適正化計画の制度自体が始まったのが、平成26年の8月から都市再生特
措置法が改正されて作られたものです。令和元年度に計画を作り、運用してい
く中で、令和2年に都市再生特別措置法が改正され、老朽化した都市施設を一
緒に考えることも誘導施策として可能となりました。それを受けて誘導施策の
取り組み検討をしていたのですが、国が誘導施策のメニューとして作ったの
で、今回入れる運びとなっております。

委 員： 法改正によって入れたということですが、今後の公共施設の改修については、ど
のようなことを考えていますか。

担当課： 具体的には、公園、道路、建物を含めた都市・公共施設を抱えている各署の連
携が大切だと思います。そこで我々がこの誘導施策でどういった誘導に
できるという事を十分に見極め、各部署と毎年ヒアリングを行おうと考
えています。各部署が、工事計画を持っているので、そこで我々が連
携できることを見極めていこうと思います。

基本的に立地適正化計画は、民間の人々をどの様に動かしていくかという視
点で運用が始まりました。住宅をはじめ、必要な福祉施設や医療施設も
全部民間の施設だったので、簡単な発想でいくと、補助金を使用し、誘
導する政策が出ていましたが、公共施設も同じ街の中で必要な施設
ですので、そういったものの動きもしっかり把握しながら計画を進める
ため、来年度からも関係部署と連携を図って

いく予定をしております。

委員： 都市公園などが対象ということで、思い浮かぶのが三崎水辺公園ですが、次の報告事項に出てくるノースセントラルの関係もあると思うのですが、居住誘導区域は範囲としてノースセントラルより広く存在しています。ノースセントラル以外の範囲にある老朽化施設も今後連携していくという考えでよいでしょうか。

事務局： おっしゃる通りです。大きな公園だけを中心に考えるのではなく、各所にある公園なども、既存ストックの一つではあることは間違いありませんし、そういったところとの連携が大事になってくると思います。

都市マスタープランの改定の時期も近づいてきていますので、そこでより地域で起こる人の動きの問題、空き家も含む民間の動き・流れをしっかりと把握した上で、どのように都市・公共施設を捉える部署や我々が関わっていけるかというところを見極めることと、大きな工事があるからここだけというものではなく、全体的に公共施設の在り方を見極めて、どう関わっていけるかということを考えています。

基本的に居住誘導区域に人口を集中させたいので、区域内にある施設、その関連している施設で老朽化したものを直していくということが、人を呼び込む施策になるだろうということを、計画に謳っています。

委員： 老朽化している公園は市内全域にあると思いますが、優先的に居住誘導区域の公園を改修していくということですか。

事務局： 優先的にやることはないのです。居住誘導区域内については、この計画に合致して改修していくということを公表していく形なので、居住誘導区域外の方は後回しにするということではありません。

委員： 誘導したいから誘導区域を先にやっていくというイメージだったのですが、そういうわけではないという事ですか。

事務局： そういうわけではないです。誘導と同時に、このコンパクトシティを形成するために街の機能を維持していくという部分もありますので、そういった点では市内全域を見なければいけないです。

例えば道路だと、この居住誘導区域内だけの道路を整備したら良いわけではなく、区域外も近隣市町と繋がっている道路があり、老朽化によって分断されてしまうと、街づくりは成り立ちません。そういった維持という意味で、立地適正化計画は、市内全域を対象にしています。

会長： 3番の表は都市機能誘導区域と居住誘導区域は重なっているということでしょうか。

事務局： はい。都市機能誘導区域でもあり、居住誘導区域でもあります。都市機能誘導区域の220.9haは、居住誘導区域の中に入っています。都市機能誘導区域と居住誘導区域が重なっていることもあります。

会長： 都市機能誘導区域、かつ居住誘導区域はこの図ではわかりませんね。

事務局： 色の塗り方で分かるようにしています。見方としては、都市機能誘導区域で色塗

られているところも、茶色の居住誘導区域の色が重なっていると見ます。単独で赤色の都市機能誘導区域はなく、茶色の居住誘導区域の上に必ず都市機能誘導区域が重なっているという事です。

会 長： わかりました。それが市街化区域の 92%が居住誘導区域であり、その部分の一部である市街化区域の 3 割が都市機能誘導区域に重なっていることですね。

事務局： はい。

委 員： 2 番の左下の都市機能誘導区域を見ると、豊明駅や中京競馬場前駅の方は、地域生活拠点に分類されています。500mの範囲を基本として、都市機能誘導区域になると思ったのですが、右上の地図を見ると狭い気がするのですが、どういうことなのか。

事務局： 区域の設定の仕方は、先ほど言ったように概ね 500m圏内であるのですが、その圏内からさらに地域の区域や境界線を省いていきます。例えば、「第 1 種低層住居専用地域」というところは除く、「地形地物で区域を区分けていく」という様な区域の中で細かな指定が入っており、結果、この形になっているということになります。

用途地域を考慮しながら、より立地しやすいエリアを都市機能誘導区域として設置していきます。

会 長： 先ほど言ったように工業系や防災上問題のあるところは除いているということも含めて、名古屋市内まで越境して線は引けないので、特に中京競馬場付近はそうになっているのですね。

事務局： 地域の一体性という言葉になるのですが、そういうのを考慮して設定の方をしています。

会 長： 考え方は、基本は 500m圏内ですね。

事務局： そうです。

会 長： 他いかがでしょうか。

一通り質疑がありましたので、他になればこれで報告事項（1）を終了します。続きまして、報告事項（2）都市構造再編集集中支援事業（豊明ノースセントラル地区）について、担当課よりご説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

担当課： （配布資料により説明）

会 長： どうもありがとうございました。

確認ですが指標の①～④がありますが、いわゆるノースセントラルを取り出したのは、①と④で良いでしょうか。

②と③は、ノースセントラルだけを取り出すのが難しいので、総合計画の交通安全満足度も含めてやらざるをえない。ただ、先ほどの安全安心のところ、8 校区のうち 3 校加えるのは、もちろん誤差がありますが、ノースセントラルを含んでいるところを、取り出すとまあまあ上位の評価は高いということで、きちっとノースセントラルの位置としていないけれどもということですね。

担当課：　そうです。

会　長：　②と③のこのデータは全市域で、①と④は、できるだけノースセントラルと一致するところを取っているという理解の上で数値を見ていただきたいと思います。いかがでしょうか。何かご質問ご意見がございましたら、挙手をお願いします。

委　員：　資料の①の拠点施設ですが、既に結果は目標値の5倍ぐらいになっているのですけれども、目標値というのは変わらないのですか。

担当課：　現在、県と調整しているところなのですが、目標値の方も変更していく手続きを経ていきたいという認識であります。

委　員：　3年前、こういう仕様値でやっていくという話があった時に、この指標値の数値が、商工会の2階などをメインにしていた施設がカラットに移って、これだけの増加で良いのかという質問をしました。初めから設定がおかしいのではないかという感覚があるのですが、設定が甘かったのではないかと思います。

会　長：　①の令和5年の数値は、基本的にカラットの来客数で、南部公民館を合わせると336,527人になるのですね。

今後、目標値を県と相談されて、1回見直すという場合は、カラットと南部公民館の合わせた数字で、どういう目標を立てるかということですね。

担当課：　事業が、これをやってこの人数になるだろうってところなので、また新たな事業を追加するのかどうかを県の方からも言われています。事業は、追加しないのですけれども、実際の数値が目標値より高い数字なので、上げさせてくださいという話を県としております。

会　長：　カラットができたので増えるのは当然だと思います。ただ、非常に活用が大変上手くいっているということも、マルシェの話も含めてありますので、また経過報告はしていただけたと思います、他いかがでしょうか。

委　員：　④の安心安全満足と地価上昇の繋がりについて簡単に説明してもらえますか。

担当課：　簡単に言うと前後駅からカラットを通して豊明団地内、この軸の中で、今回、間米の区画整理をさせていただきます。

区画整理で道路が整備されると、安全面でも高まりが増えてきて、住みよく地価が上がってくると、そういうような流れで考えております。

委　員：　安心安全とは、防犯や交通ということですか。

担当課：　そのように思います。

会　長：　安全安心住みやすい街にすれば地価も上がるだろうという考え方ですね。

数値の出し方が、平均値を出して県の平均値を出して、上昇率の引き算をしてなどやっているものですから何か目標1に対してはなかなか上回らず、いつになったら目標達成できるのかという感じの指標のとり方にはなっていますね。

委　員：　地価の上昇について、県の平均が差で1.0なのですが、上昇する見込みがあるのに、その差が1.0では目標値が低いのではと思っています。愛知県のほうだと全域で平均とっているわけですね。例えば、令和2年のもとの従前値で見ると0.89でこの時点で1に近い数値が出ています。これから開発するということを考える

と、もっと上昇するのが、普通ではないかと思います。令和7年だとまだ住宅ができてない時だからということなのではないでしょうか。

担当課： 住宅が建ち始めるのは、令和9年から10年の予定で、その時に1.0を特に超えることを目指したいところなのですが、その事業的な期間は令和7年まで等を考えると、そういうところが加味されています。

委員： 開発自体がもっと続き、結果は後で出るのに、その時点で何か結果を出して、適切なのかなと思いました。

会長： 地価は令和7年でよいのですか。

担当課： そうです。

会長： 一番影響受けるのはこの地価公示のポイントで、間米の区画整理を受けているのは6番ですか。間米の区画整理区域に入っていないですね。

担当課： 間米が入っていないのでポイントでないです。

会長： 6番は近くを指しているだけですね。区画整理を隣で行うと、この距離感でこちらでも地価が上がりますか。すでに整備されたところは、供給されるので上がらないと考えられるのですか。

担当課： 前年の評価を見ていると、上がらないということはないですが、どちらかといえば上がる形となります。

会長： 他いかがでしょうか。

委員： 指標③の交通安全満足度ですが、そのあたりはどういう評価をしていますか。

委員： 5年度大きく下がっていますが、この下がった要因の考察はどのようにされたかということを知りたいのです。

担当課： 今まで継続してやっていることと変わりはない部分がありまして、通学路のチェックや、区長要望の交通安全施設など従事させてもらっているのですが、なぜ下がったのか担当課に確認をするのですが、ランダムにアンケートをとっている部分が原因で違いが出てきていると考えています。

ただ、担当課としても何とかして満足度を上昇させなければいけないと考えておりますので、来年以降も地区内も含めて何かできることを検討しなければならないと思っています。

委員： 15ポイントくらい上げなければならないので、よろしくお願いいたします。

会長： これはアンケートですか。②、③は、令和5年と令和4年のアンケート結果を載せていると。

担当課： はい。

委員： 交通安全の満足度のところなのですが、これも60%が目標ですが、裏を返せば40%は交通面で危険であると感じ取っていると読み取ってしまっていますが、新たに開発する区域は安全に作っていただければと思います。

担当課： 年間の交通事故は全域になるのですが、昨年が194件、今年が163件で30件減っているという部分があります。そういう点で啓発的な部分については、少しずつ浸透できていると我々も思いたいのです。当然、我々も100%を目指す

ような形で頑張っていますが、この地区の中では、間米南部地区の三崎町から公民館への下り先では、交通安全の対策で、信号の設置要望など交通安全の部分については問題のないような形で進めて参ります。

会 長： 他いかがでしょうか。

幹 事： 今調査は、次回もまたご報告をさせていただくときに、残りのパーセントが全部危険だという様に評価しているとは到底思えないので、内訳がどうかというのは手持ちに持たせるようにします。あくまで高評価のものの数字がここに今回はないので、裏側の数字ということもあれば、お答えできるようには準備するように努めたいと思います。

会 長： 8校のうち3校は評価が高いというデータなど提供できる範囲でお願いいたします。

担当課： はい。

会 長： 他いかがでしょうか。

委 員： 一番上のカラットの人数ですが、児童発達支援センターがカラット内にあると思いますが、そこの出入りの人数は、入っていないということですか。

担当課： 入っていないです。

委 員： 大規模な施設と考えると、もっと集客が見込めると思います。二村児童館や中央公民館とかも全部廃止してそこに集約したという背景もあるので、目標値はもっと高くするべきだと思います。

会 長： 他いかがでしょうか。

委 員： カラットに子供も孫も行っており身近に感じております。現状を見るととてもにぎわっており、上手に運営されていると思います。市や関係者の努力もあると思いますが、上手く PR していただいて市民の声を拾っていただけるとより良い方向に行けると思います。

会 長： 他いかがでしょうか。

委 員： 全体的なところで最初の交付対象事業が 42 億 3400 万円で、これは、前回と比べて増えた理由は何ですか。

担当課： 間米の区画整理が追加されました。もともと間米の区画整理は、組合設立前は関連事業という形でしたが、組合が設立されて期間事業となり、追加となりました。その部分の差額がほとんどです。

委 員： 交付率が 46.5%で、50%近く出ております。下の方の交付対象事業を見るとこの間米南部の区画整理事業で、お金が 83 億円あるのですけど、交付期間内が 24 億円で全体の事業費に比べてすごく少ないです。交付される金額がすごく少なく、あとの残りは市が持ち出しになると思いましたがどうなるのですか。

担当課： この事業自体が、間接補助になるので、組合直接という形であれば 83 億円という部分であります。市として補助金を出すという部分につきましては、国費を該当させるという形になりますので、そのような数字になっています。ノースセントラルとしては、24 億 7300 万円というのは事業費になります。県からの指示

で全体事業費の 83 億円という数字が出ています。

委 員： そうすると組合の中でやっていく金額であって、後は、市が追加で補助するというわけではないという事ですね。わかりました。

もう一つ良いですか。

ひまわり児童館や防犯カメラも交付期間内から出ているのですがこれは何故ですか。例えば、ひまわり児童館が 8400 万円で、期間内は 1300 万円ということで交付対象に少ししか入っていないです。

担当課： ひまわり児童館につきましては、この事業の特性として、他の補助金がある場合は、その補助金を使える方を優先して、使えない部分だけを補助の対象にしています。

会 長： 実際、トータルの補助率としてはこれよりもずっと高いということですね。

委 員： 国費で令和 6 年、7 年が空白なのは、まだこれは確定していないからということでしょうか。

これが入ってこの 19 億 6800 万円に合計してなる予定ということですね。

担当課： そうです。

委 員： わかりました。

会 長： 一通り質疑・応答がございました。これで報告事項（2）を終了します。

続きまして、報告事項（3）市街化調整区域内地区計画ガイドラインの見直しについて、事務局よりお願いします。

事務局： （配布資料により説明）

会 長： それでは、市街化調整区域内地区計画ガイドラインの改正、藤田医科大学の健康医療福祉の拠点を大学として整備していきたいという考えから、市街化調整区域で理由があるので、受けとめられるような形でのガイドラインの改正ということが今の説明で理解したわけですが、これにつきまして皆さん方からご意見ご質問ございましたらお願いしたいのですがいかがでしょうか。

委 員： 資料 4 号の最後の 12 ページの図の赤い文字記載の A と E のところですが、「この施設利用者が利用する売店または宿泊施設等を含めることができるという」の「この施設」とは、藤田医科大学のことを示すのでしょうか。

事務局： 藤田医科大学を利用される方以外は認めないように考えています。ですので、藤田学園の中で「病院施設を利用される方」、「研究機関で利用される方」を対象としていただくように考えております。

委 員： 藤田医科大学に関係する、いわゆるホテル宿泊施設を建てることはできるということですか。建てることのできるのはそういう利用者を特定しているということですか。例えば JRA の利用者は、難しいということですね。

事務局： その辺は藤田医科大学に運用を計画してもらい、計画作成後は、しっかり確認していきます。地区計画として、我々に届け出がありますので施設に対しての運用計画をいただいて、不特定多数が泊まれないように話をしています。

会 長： 本来の目的はそういうことですね。

他いかがでしょうか。

委 員： 藤田医科大学から具体的に何を作っていきたいとか、どのあたりに作っていきたいという話はあるのでしょうか。

事務局： 具体的にはまだいただいてないのですが、藤田医科大学が新聞やホームページ等で公表されているようなことを作っていきたいとおっしゃっていました。やはり、災害医療拠点として強化を図りたいということです。高度医療化が進むと医療施設は、新しいものほど大きい医療空間が必要だと強く言われました。そもそも藤田医科大学もこの調整区域の中で自分たちのそのような空間が必要、このようなものが需要というのは把握されながらも、現在の建て替えの中の敷地内ではもう限界があるということを感じていらっしゃると思います。つまり、敷地を大きく広げたいという要望で相談に来られたので、それに対してやはり調整区域では開発できないですが、都市マスの実現に向けて動き出したところです。具体的な計画はまだわかりません。

委 員： すぐ計画するという話ではないということですね。

事務局： 12月にガイドラインを改定し、市としては受け付けができる状態です。あとは、先方がどれぐらいの早さで提案書を提出できるかだと思います。諸条件があるのですが、都市計画法に基づいて提案を受け付け、まずは、土地に対する規制条件など開発をしっかり行っていただくための条件というものがあるので事務局と愛知県で協力して審査した上で、市としてその計画提案を受けるかどうかを決めます。その中でしっかり受けて、最終判断は都市計画審議会ですので、その時点においてどのような具体的な開発計画あるかということをご説明できるかと思います。最終的には、この場でその地区計画を認めるかどうかという判断になってきます。それまでにしっかりこちらで精査して持っていくしますので、いつでも受け付けられる状態であります。

委 員： ガイドラインを改定すると、受け入れられるという準備というかそういうことかと思うのですが、気になるのが地区計画ガイドライン9ページの右下で、今回、健康医療福祉拠点型で、藤田医科大学を含むその周辺に10haを超えない区域とあるのですが、間米南部で19haぐらいだと思うのですが、20haというのは相当な広さだと思います。間米南部ぐらいの規模かなと思いました。これは、藤田医科大学の今の敷地面積を含んで20haのかそれとも別で20haなのかどちらの意味でしょうか。

事務局： 含んでの意味です。

委 員： そうしますと今、藤田医科大学はどれぐらいの広さなのでしょう。開発はどれぐらいできるのでしょうか。

事務局： 別件で確認申請をみたのですが、その時の敷地は、10haは超えていたと思います。ですので、20ha近くは既にお持ちであるかと思われます。

市街化調整区域ですので、大規模な開発となると、調整区域の地区計画という都市計画自体から枠が外れて、いわゆる市街化区域編入など、もっと大きな話にな

るので、それはそれでまた相談を受け付けるのですが、調整区域という基本的なルールを我々がしっかり持たないと乱開発になってしまいます。工業系は、原則として 5ha 以上の概ね選定区域であることなのですが、上限が 20ha というのは、工業系で 20ha を超えてくると、調整区域で地区計画という考え方は外れてくるということを愛知県との協議でアドバイスいただきましたので、このような縛りをかけさせていただきます。

例えば、100ha を所有されているとしても、地区計画の区域は 20ha を超えないように制限をかけますので、100ha は受け付けません。

会 長： 名古屋市で土地を持っていたとしても関係ないですね。

事務局： 関係ないです。

豊明市の中で 100ha 持っていたとしても提案は受けませんが、審査の前にしっかり精査します。その時にはこのガイドラインの考え方をしっかり見て、20ha 超えたら再検討を依頼します。

委 員： 既存の建物がある敷地を含めて 20ha ですか。

事務局： そうです。都市マスで藤田学園周辺を医療福祉拠点施設として位置付けていますので、この藤田医科大学を除いては、健康医療福祉拠点とは考えませんので、既存の敷地は取り込んで計画をいただくように考えております。

委 員： 基本事項で「住・工混在はさせない」があったと思います。しかし濁池の下のほうなど住居がありますし、一応工業系に入るのでこの開発は、住居に近づいてくるのではないかと思います。そこにかからない範囲で受け付けるという事ですか。

事務局： パターンを色々想定しますが、もちろんまず、かからないことを見るのが大前提だと思います。例えば、近接した部分があったら緑地や公的空間を確保するという手法がございますので、提案を見た中で指導していきます。既存住居の環境の確保というのは我々も重要だと考えております。そういった部分でしっかり決めていかなければいけないという準備をしております。

委 員： 開発面積がどのくらいかわかりませんが、調整区域の開発をすることにより地価が上がり、事業者などが利益を得るのではないかと思います。何か市側のメリットはありますか。

事務局： 公共貢献をしてもらおうと考えていますので、民間の開発の目的だけを受け入れるつもりはございません。

しかし公共貢献と言いながらも、周辺住居など、今暮らしていられる方の生活水準を維持することが大前提となりますので、緑地を設けたり、貢献の部分でしっかりしていただいて、用意される敷地全てに利益目的になるような形はとらないようしっかり指導していきます。

元々藤田医科大学は市に貢献をしてくれている施設になります。そういったことから、都市マスで藤田医科大学を健康医療拠点として位置付けております。ですので、藤田医科大学が施設を強化していくということになれば、それは市にと

ってもプラスになるということで、この地区計画で市の都市マスに合った施設ができるように、改正をしたというような考え方です。

委 員： 藤田医科大学から豊明市へ相談されていますよね。これは隣接している名古屋市へ相談しているのでしょうか。

事務局： 名古屋市とそのような話がありましたら三者で相談していきます。

委 員： ガイドラインの中に一部宿泊施設を認めている記載があります。
患者、研究者のための宿泊機能がある施設が豊明市側に立地されることで、市との防災協定上のことや医療福祉、医療研究の面でも大変よい計画であると考えますので、ぜひ豊明市側に宿泊施設を立地してもらえようような提案を望みます。

委 員： 市の税収面のメリットはありますか。

事務局： 税収面での検討はしていないのでわかりません。

委 員： 開発するのがほとんど売店や宿泊施設というのはどうかと思います。ガイドラインだと、付属していれば売店や宿泊等も含めることができますとなりますが、面積比率などはどのようになっていますか。

事務局： このことに関しては、これからです。入口を広げているような格好になるので、面積がどれだけなのかという疑問が生まれてくるかと思います。

ここは、用途という研究施設に付属する部分で、広げているところなので、実際の経営確定案が出てきた際に、ほとんどが店舗が立地するなど、我々が求める防災拠点からかけ離れていれば差し戻しさせていただきます。店舗とかが、最小限必要というのは理由をしっかりと説明してもらいますし、余りにも過剰であれば、地区計画で、面積制限等かけさせていただきます。

委 員： 防災拠点など多少広げて開発するのは良いと思うのですが、このガイドライン自体もう少し厳しく設定した方が良いのではと思うので申し上げます。

事務局： 藤田医科大学以外に想定してないものが乱開発という意味で入るといけないので、愛知県と話し整理した形ではあるのですが、その辺はすごく慎重になり、このガイドラインの形となっています。

委 員： ガイドライン 12 ページの建ぺい率や容積率ですが、建ぺい率 60%以下で、容積率 200%以下ですね。これは、住居系と比較すると A の鉄道の徒歩圏であるすぐ駅前のところの開発の基準と同じです。これは、すごく優遇されている開発の基準になっている気がします。どのような考えでこのような設定になっていますか。

事務局： まず、市街化調整区域一律に建ぺい率 60%、容積率 200%と法定の原則の縛りがあります。それ以上ゆるめていないというのが、まず、最初に線を引いたラインです。

その中で、高度医療によって空間が必要ということだったので、容積率、建ぺい率ともに決められてくると思いますので、その辺を最低限考慮して、現状、この規制を設けなくても市街化調整区域の最大限度を現在いただけることなので、緩めてもなければ縛ってもいいです。

委 員： Fの地域振興系でも容積率 150%ですし、Dの工業系も 150%ですよね。だから 200%以下というのはすごく大きな施設ができることが可能になってしまっている。

事務局 これはその計画に応じていますが、それだけ我々はこの健康医療福祉拠点の形成において必要な建ぺい率、容積率だと考えます。今回は、医療施設を集約するという考えで行っています。実際に提案が出てきたものでもう一度検討していただければと思います。

住居系ですと住みやすい街ということで、建ぺい率・容積率を厳しくして、空間を持たせた街並みを形成させるという考え方があるのですが、今回は、その一角に医療施設を集約するというような考え方でやっていきます。そのため、通常の調整区域の建ぺい率、容積率で良いのではないかと考えます。

大きな建物を建ててそこへ集約するという話になれば、もっと建ぺい率を緩くしても良いのではないかとと思いますが、そこは、調整区域ということで、同じ建ぺい率・容積率でやっていただこうとおります。

会 長： 最終的に藤田医科大学から出てきた提案については、都市計画審議会の審議事項になることですね。

先ほどの健康医療福祉拠点で書いてあるのは、これは藤田医科大学のみですか。ガイドライン 9 ページのところの下に赤字で追加しているのは、藤田医科大学の拠点エリアの中に違う研究所が敷地を買って、くっついて出てくるというのは、現実的にあるかどうか分かりませんがよいのですか。藤田医科大学が絶対絡んだ上で、どこかの地権者が一緒に持ってこられる場合が想定としてあるかもしれないです。

事務局： 可能性としては、ゼロではありません。しかし、藤田医科大学を含むとあるので、提案制度で何を見るかということと土地の所有者等の 3 分の 2 の同意なので、藤田学園は無視はできないと思います。

会 長： 例えば、健康福祉機器を開発する研究所を作る等、藤田医科大学とは直接関係ないが、いわゆるその拠点エリアという中で開発した場合に、これは認めてあげるのですか。

事務局： 藤田医科大学でなくても、都市マスの健康医療福祉拠点の形成に寄与するものであれば認めていこうと思います。

会 長： 藤田医科大学含む周辺 20ha ということで、これだけを見ると藤田医科大学だけを対象としかしないように読めますがそれはないということで良いのですね。

事務局： はい。

委 員： ガイドラインは、調整区域の乱開発を防ぐために厳しくないといけないのではと考えています。今回、すでに報告となっているのですが、ガイドライン修正の手続きの流れとしてパブリックコメントなど、近隣の特に藤田医科大学の周りの住民の人からアンケートなど聞き取り説明会をすとか、そういうことはされたのですか。

事務局： しておりません。

なぜならば開発行為自体を、このガイドラインで規制するものではないからです。開発を規制するのは都市計画法になります。ガイドラインは、基本的に市の考え方を示したものです。提案者が提案するには、場合によっては資料作成に相当なお金をかけなければいけないので、国の指針だとアバウトな部分があります。

ある程度ガイドラインで方針をしっかり示さないと、事業者が費用をかけて市に提案をしたが、記載が無い部分で跳ねてしまうと、事業者は、二度と豊明市に提案してくれなくなります。それは豊明市の発展においても、民間からの提案がなくなることはよろしくないもので、そのような部分で考え方をまとめているものです。ガイドラインは、規制をかけるものではなく、運用指針のようなものです。地区計画を決定するには、都市計画決定の手続きが必要となりますので、住民説明会を行う必要があります。もしも、提案されるならば、我々に提案される前に地権者や周辺者に提案内容の地元説明会を行っていただくことになります。そのときにどのような提案説明会をされたかという資料は預かりますので、それも都市計画審議会の際に一緒に提示できるかと思います。

実際、市がその提案を受けた後、市が市民に対して、地区計画に関する説明会や縦覧等を行い、それを全部経た上で最後の関門である都市計画審議会で諮っていただくということになります。

会 長： 3つ関門があるのですね。①事業者がまず地域周辺住民に説明をして、②提案を受理して、地区計画決定について、市民に市が説明し、③その上で、都市計画審議会に諮るという事ですね。

事務局： 提案を受けて、撥ねることがあっても撥ねた案を都市計画審議会に諮ります。この会議の場で、もう一度可能性があるから、しっかり事務局見るようにという意見になれば戻して、もう一度市として提案を受けるかという検討も行える場になります。

委 員： 地区計画の提案は、ハードルがあり、法律でそのように決められているということだと思うのですが、違和感があるのが、ガイドラインの改正後に都市計画審議会へ報告されているところです。市民の意見など聞くことがなく、急に変わっているのです。そのようなところに違和感ありました。

会 長： 他いかがでしょうか。

委 員： 12 ページの右の二つ目のマルについてですが、(E) 建築物の用途のうち、郊外地区内の住宅、県営住宅、共同住宅云々とあって、既存住宅地の範囲内の制限とし、新たな開発によって造成される宅地には含めないこととするという文言があるのですが、ここに住宅を建てようと思ったら、既存の制限で建つという意味でよろしいですか。病院の関係施設以外にも例えば、大学の先生の住宅を建てるなどこの基準ではなく従前の基準で建てることができるという意味ですか。

事務局： ロータリーの周辺の住宅を無視できなく、どのような区域になるかはわからない

のですが、直近で住宅地が立ち並んでいるところは注意しています。

旧法に基づいて建て直し可能なのですが、地区計画であえてここで制限設けているのは、地区計画を指定することで、制限が加わるのですが、住宅を建て替えができなくなるといけないので、今の既存の住宅街の保全を図るためにその文言を加えました。現在記載していないのですが、想定しているのは最低敷地面積を設けようと思っています。地区計画を指定すると、その住宅の建て替えが可能になります。どのような条件で家が建っているかどうか、例えば、分家住宅や自己用住宅で第三者に転売がしにくいようなものだったとしても、地区計画を指定することで、第三者も建てられるようになります。すると、この敷地を複数に切り分けて、狭小住宅を建てられるとなると、都市計画としては、密集市街地を形成してしまうのが一番防災上もいけないことなので、住環境を最低限確保するために制限をしています。

既存の住宅区域を地区計画の区域に取り組みなければならないようなことが想定された場合に、そこを建て替えができるように、地区計画の中で、取り込んでいるというような形になります。今回の 20ha の中の様々なところで住宅を建てるとこのような考え方ではありません。

委 員：そこだけの考え方で良いのですね。

事務局：従前の状況も我々しっかりチェックかけます。もしもうそこで足りないものがあったとしたらそれは新たな用途制限を加えていこうかと考えています。

委 員：わかりました。

会 長：地区計画を設定する時には敷地単位での線引きはできないですね。道路で囲まれたということになるので今言われた既存宅地などを除くということは、地区計画はできますが、都市計画はできないですね。

事務局：そのとおりです。地区計画を指定しなければいけないと県からも指導いただいたので、このような文言が入りました。

会 長：その他の委員何か発言はありますか。

委 員：もう決定されたということで、私はかなり厳しめにしないといけないということと、地区計画が出てからということではあるのですが、このガイドラインの変更自体ももっと広く意見を聞いて欲しいと思います。

会 長：ありがとうございました。

その他として、事務局から何かございませんか。

事務局：（その他事項の報告）

会 長：ありがとうございました。それでは議事は、全て終了いたしましたので、議長の務めを事務局にお返しいたします。お願いいたします。

事務局：委員の皆様については長時間にわたりご意見、ご質問いただきありがとうございました。

本日の議事録につきましては、議事署名者及び会長にご確認をいただきましてそのあと郵送させていただきます。また、本日の報酬につきましては、ご指定の口

座に振り込ませていただきますので、ご確認くださいようお願いいたします。

令和5年度の都市計画審議会は、今回で最後となります。1年間貴重な審議をしていただきありがとうございます。

なお、次年度の開催日程につきましては未定です。具体的に開催日や内容が決まりましたら、委員の皆様にお知らせしますのでよろしくお願いいたします。

以上、これをもって令和5年度第2回豊明市都市計画審議会を終了します。
ありがとうございました。

午後5時00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