

令和6年度 第2回 豊明市都市計画審議会会議録

日 時 令和6年12月6日（金）午後3時00分～午後4時30分
場 所 豊明市役所 新館1階 会議室4・5
出席者 委 員： 井澤知旦、伊藤洋、近藤裕英、安江真理子、
加藤敦、樋口俊雄、倉島正彦（代理）
幹 事： 小串真美行政経営部長、伊藤正弘市民生活部長、
星子恭士経済建設部長
事務局： 中田都市計画課長、相羽主査、手塚技師、楠名技師補
欠席者 委 員： 酒井克俊、長谷川寿一、原田一也

1 会長挨拶

2 議題

- （1） 間米南部地区 用途地域の変更、地区計画の決定、防火地域及び準防火地域の変更について

3 報告

- （1） 豊明市市街化調整区域内地区計画ガイドラインの改正について
- （2） 立地適正化計画（みなし認可追加）について

4 その他

◆議事

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、会議の進行を担当させていただきます。井澤です。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たいと思います。本日の傍聴希望の方おられますでしょうか。

事務局： 4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、4名から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）

事務局： なお、本日の資料の配布はいたしません、後日、ホームページに議事録ともども掲載をさせていただきますので、ご理解いただければと思います。

会 長： 続いて議事録の署名者2名を選出いたします。前回から番号順（席次順）にてお願いしております。前回の議事録署名者が1番の委員と、2番の委員に担当していただきました。本来、3番の委員と4番の委員に署名していただくところですが、4番の委員は、代理出席ですので、今回は、3番の委員と、5番の委員に議事録署名をお願いしたいと思いますよろしくお願いします。

委 員： （各委員より異議なしの声）

会 長： 今回の議事録署名については、3番と5番の委員をお願いします。
それでは、議題に入りたいと思います。

議題事項（1）間米南部地区 用途地域の変更、地区計画の決定、防火地域及び準防火地域の変更について、の3つ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）資料第1号、資料第1号補足資料

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。用途地域の変更、地区計画の決定、防火地域及び準防火地域の変更、とそれぞれが非常に関連の深い内容になってますので、一括説明していただきました。質疑につきましては、順番に、まず最初に資料1(1)用途地域の変更について、質疑がございましたら挙手をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

委 員： 間米南部地区を通る13メートル幅の道路には、自転車専用の通行帯ができるとのことだが、13メートル幅に含まれているのでしょうか。

事務局： 自転車通行帯も含めて13メートルの幅員の中に含まれます。

委 員： この道路は、ご存知のように、藤田医科大学の学生さんがよく利用される。自転車通行帯は、けやき通りのように自転車通行帯は着色するかもしれないが、自転車通行帯含めて幅が13メートルだと狭いと感じました。

事務局： ありがとうございます。この件については、区画整理事業を行ってる組合に伝達します。今後、事業計画の変更予定があり、道路の変更ができるかわかりませんが、ご意見を承りましたので組合と道路管理者に届けます。

会 長： ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

委 員： 桜ヶ丘脊掛線の両側が、第一種住居地域になるということですが、区画整理地側の区画で突出している箇所について、どうしてそのような形になったのか、どんな理由かわかりますか。

事務局： 理由は、組合との協議でもある。今回の区画整理事業が業務代行方式というものであり、施工業者に戸田建設、コンサルに日本工営都市空間という事業者が入っ

ている。この事業を進めるにあたって、実際にこの土地を買い、使われる方が、どのような土地利用をしたいか想定して、用途地域を検討するという当時の協議結果によって、このような形になっています。

委員： 組合側と開発側と話し合った結果ですね。商業利用ができるようなところを増やしてほしいと要望があつてやりとりした結果なのか、もしくは、このような図面が出てきてからこのような用途地域にしたのか、どちらですか。全部、住宅開発なら沿道サービス以外は商業施設が建たないようにすることもできると思う。先程質問した箇所は、普通沿道サービス施設の要件に該当しない位置なので、なぜかという疑問があつたのでお聞きしました。

事務局： 現時点で決定ではないのですが、桜ヶ丘沓掛線の方に面しているところは共同住宅の建築が検討されております。桜ヶ丘沓掛線に面する道路沿いに共同住宅のみの建築ですと桜ヶ丘沓掛線という幹線道路のメリットを活用しきれないので、補助幹線道路と交わり南北方向に延伸する箇所で生活利便施設を建築できるように用途地域の変更をしています。当初からの協議によって、このような形になっています。

委員： 補助幹線道路の西側で仙人塚との間の狭い箇所は、非常に利活用しにくいと思う。すこし北上すると榎山の傾斜地は、聞くところによると開発がしにくいので、緑地として利用するようですね。補助幹線道路と仙人塚との間で、既存の住宅地と道路を隔てる箇所なので、ここも同様に第一種住居地域にすることは考えられないですか。

事務局： 第一種中高層住居専用地域の部分においても最低限度の生活利便施設は建築できます。変更前の第一種低層住居専用地域ですと、かなり規制がかかり、建築できません。第一種中高層住居専用地域は、第一種住居地域より大きな生活利便施設は建築できないですが、最低限度の生活利便施設は建てられます。検討の結果、第一種中高層住居専用地域にしています。

委員： よく説明がわかりませんでした。質問した箇所には住宅が建つという想定なんですか。

事務局： 住宅が建築されるかもしれませんが、土地所有者の方が望まれば小規模の店舗が建つ可能性もあり得るところです。

委員： 質問した箇所は、幹線道路の近くで補助幹線道路沿いなので、もうすこし利活用できるようにしたいということで第一種住居地域になったという説明だった。そのような意味合いであれば、私が質問しているところは、榎山の傾斜地までの道路の西側は、同じ第一種住居地域にすることはできないのかと思いました。ただ、元々仙人塚にお住まいの方がいるので、私としては、既存の隣地地区の方の住居があるからという理由かと思いました。

事務局： 補助幹線道路と既存集落との間に店舗等が並んでしまうと分断されてしまうところがあります。

委員： 地理的に言うと既存の建物のあるところは、すこし道路が上がってますからね。

そういうことも加味されて出てきた図面だと思いますが、私としては第一種住居地域にしてもよかったのかと思ったので、意見として申し上げました。

会 長： 桜ヶ丘脊掛線沿いは、ほとんどの区画が集合住宅で埋まるという想定なので、第一種住居地域で建築できる商業系の建物は幹線道路沿いでは建ちにくいということになる訳ですね。その分を補助幹線道路沿いの西側で、生活利便施設が建築されるという理解でよろしいでしょうか。

事務局： そのとおりです。そのような土地利用計画で進めています。

会 長： そういったイメージですね。そして、北側にある第一種住居地域は、集合住宅を建てるという計画ある訳ではないので、そちらでは商業施設も建つということで、あえて南側の第一種住居地域を拡大しなくても、この土地利用計画で受けもてるという理解でよろしいでしょうか。

事務局： そのとおりです。

会 長： わかりました。他に質問いかがでしょうか。

質問がないようですので、資料 1(1)の間米南部地区用途地域の変更については、また後で質問してもらっても結構ですので、資料 1(2)間米南部地区地区計画の決定について、ご意見ご質問がございましたら挙手をお願いします。

委 員： 確認で教えてください。具体的に建物の高さ制限、A 地区でいうと中高層住宅というのはのは何メートルまでの建物が建築可能なのか。例えば、高さだけに特化した質問をすると何メートルまでの建物が、A・B・C 地区それぞれ建ちますか。

事務局： 絶対高さ制限のお話だと思うのですが、A 地区、B 地区については、絶対高さ制限は定められていないです。C 地区の第一種低層住居専用地域を定めるところについては、絶対高さ制限を 10 メートルとしています。これは、用途地域による制限です。

委 員： 今の二村台 1 丁目に建ってる建物も C 地区と同様の高さ制限ですね。A 地区も B 地区も日照や容積率、建蔽率等をクリアすれば、高さ制限は基本的にはないということですね。用途地域の制限や地区計画の決定に記載されている制限に当てはまらなければ、例えば基礎面積を小さくして細長く縦に建てれば高いものが建つ訳ですね。あとは、日照権等の問題だけですね。

事務局： 斜線制限等をクリアする必要がありますが、そのようなことも考えられます。

会 長： 他いかがでしょうか。

委 員： 今回の間米南部地区の区画整理事業は、寺池地区と同様に組合が、例えばハウスメーカーと販売する予定はあるのでしょうか。

事務局： 保留地の売却ですね。業務代行者である戸田建設が実施します。

委 員： 寺池地区は、建築条件付きで当初思っていたより地価が高いような気がする。

事務局： 業務代行者である戸田建設がエンドユーザーと土地の売却の交渉する流れになります。建築条件付などについては、またこれからの話になります。

会 長： 都市計画とはあまり関わりがないということですね。業者間の話ですね。

会 長： どうもありがとうございました。また、全体の質疑に戻ります。

資料1(3)間米南部地区防火地域及び準防火地域の変更について、ご意見、ご質問ありますでしょうか。

委 員： わかりやすく教えてください。今回の地区で第一種住居地域が、いわゆる防火対象地として、厳しい制限がかかるということでしょうか。

事務局： 準防火地域の制限がかかります。

委 員： 準防火地域に指定するにあたって、立ち上がり消火栓等は条件に入りますか。

事務局： 立ち上がり消火栓を作るというのは条件に入っていません。準防火地域を指定する際に地元の消防長、今回言う豊明消防署や尾東消防本部消防署長に意見を求め、今後区画整理事業の中で消防水利についても協議するということで、今回準防火地域に指定することについて、差し支えないと意見をいただいていますので、問題ありません。

委 員： 消火設備等については、防火地域及び準防火地域の指定に関することではないので、消防の取り扱いになるという理解でいいですか。

事務局： そうです。

会 長： 他に質疑いかがでしょうか。あと全体で、資料第1号全体を通じて、質問がありましたら発言していただいて結構です。いかがでしょうか。

委 員： （質疑なし）

会 長： それでは議題1(1)の間米南部地区の用途地域の変更、(2)地区計画の決定、(3)防火地域及び準防火地域の変更、この三つについて事務局から説明していただきました。この内容はすべて密接に関係しておりますので、できれば一括で審議をしていただきたいと思いますのですが、よろしいでしょうか。

委 員： （一同、異議なし）

会 長： ありがとうございます。それでは、議題1は、三つ一括でお諮りします。それでは、この案件を原案の通り承認するということによろしいでしょうか。賛成の方、挙手で確認したいと思います。

委 員： （全員挙手）

会 長： 全員賛成ということによろしいでしょうか。全員の賛成をいただきました。ありがとうございました。本日付議されました審議する案件につきましては以上です。

会 長： 続きまして報告事項の方、事務局からお願いします。引き続き、報告事項です。豊明市市街化調整区域内地区計画ガイドラインの改正について、資料第2号の資料をご用意ください。

事務局： （配布資料により説明）**資料第2号**

会 長： ご意見ご質問あればご挙手願います。こちらは、報告事項で賛成反対はありませんので、ご自由に発言ください。

委 員： そもそも水素発電をするのに、何かしてもいい、いけないという要件が、あるのか。それと発電した電気は常時電源として使われるのか、例えば非常時の電源として使われるのか分かっているれば教えてください。それから、ここに記載がある

変電所は、通常の受電設備で一般的にある高圧充電のキュービクルを指しているのか、水素ガスのためのキュービクルに相当するものなのか、わかる範囲で結構です。教えてください。

事務局： まず一つ目、水素発電をするにあたって規制があるかという質問でしたが、基本的に水素発電は圧縮ガスを利用するものですから、かなり危険になります。高圧ガス保安法という法律があり、そちらに技術的基準で様々な構造が定められておりますので、基本的には法律内の規制をクリアする範囲で構造を作り、水素発電を行います。

つづいて二点目、常時使うかどうか。そちらについては、今回あくまで災害用で緊急時に通常電源が止まった時に使えるようにするというのが趣旨なので、通常電源として設けるものではないです。

三つ目の変電所かどうかですね。キュービクル等を指すものではなく、構造等はまだ決まってないと聞いています。発電所において電気の変圧処理を行うときには、特殊な構造で変圧施設を作るかもしれない。設備に屋根をかける可能性があるので、今回建築物としてガイドラインでも解釈できるように変電所という文言を追加しました。

委員： 多分、病院なので手術等で相当な電力が必要となるので、たくさん発電できる施設が必要ということで水素発電を考えられたと思う。おそらく停電すると予備電源は、いわゆる発電機のようなものを使っていると思う。規制する法律があれば、発電できるようにしてあげるべきだと思います。報告なので意見です。できることをすることは、いいことではないでしょうか。

会長： 他いかがでしょうか。よろしいですか。特に意見がないようですので、これは報告事項として、以上で終わります。

会長： 続きまして三つ目のですね。

資料第3号の立地適正化計画（みなし認可追加）について、事務局より報告をお願いします。こちらが報告事項でございます。

事務局： （配布資料により説明）資料第3号

会長： ありがとうございます。内容につきまして、何かご意見、ご質問がございましたらお願いします。いかがでしょうか。

会長： 他にも道路はたくさんありますし、他にも公共施設はたくさんあると思います。行政の方で、今のところは、老朽化しているところは都市計画道路は三路線、公園は12の都市公園が、改修対象にしていきたいということで、この計画変更を発表し、記載されているということでよろしいでしょうか。

事務局： はい。こちらの認可は、道路も公園も元々老朽化した修繕する個別施設計画が立てられているものに基づいて、今回みなし認可しました。なので特に計画にないものは、都市施設であっても、老朽化の修繕の計画に記載のないものは、今回はみなし認可を行っておりません。

会長： みなし認可は、道路も公園も一括でみなし認可できるのでしょうか。それとも道路

は道路、公園は公園での一括みなし認可なのですか。

事務局： 併せて一括でみなし認可できます。

会 長： 道路も公園も一括して、みなし認可ができる。今、全国的に都市計画施設の老朽化というのは非常に激しいです。国としても、自治体としても、非常に大きな課題になっている。どのように上手くスムーズに対応していくかという、国も制度をいろいろ変えているということですね。

会 長： さて、いかがでしょうか。どうということでも結構です。

委 員： 道路についてはわかりました。94 ページ、95 ページの一覧に載っているところで、公園で言うと改修事業の概要で防災ベンチや遊戯施設等、小さな改修を重ねるというものがあるんですが、いわゆる公園全体のリノベーション等、そういう規模の工事はまた別で、豊明市としては考えているのですか。

事務局： そうですね。リノベーションも維持修繕に該当するものなら入れることは可能です。基本的には、遊具の点検を行った際に異常で、もうこのまま遊具として活用が難しいようなものを長寿命化であったり、老朽化対策として、規模が小さいものが多いですが記載しました。

委 員： かまどベンチ等は、通常時と災害発生時の利用を兼ねたベンチの整備というものですよね。今回の追加は、元々は国土交通省のガイドラインか何かに沿ってるんですか。令和 2 年に施行されたのは、おそらく道路の記載があるので、国土交通省管轄なのかと思いました。今わからなければ結構です。

事務局： 立地適正化計画の管轄は、国土交通省です。また、根拠法令は都市再生特別措置法です。

会 長： よろしいでしょうか。何でも結構です。それでは、資料第 3 号に基づきまして、報告していただきまして、ご意見いただきましたどうもありがとうございます。

その他、何か事務局の方からありますか。

事務局： （その他報告事項なし）

会 長： ありがとうございます。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、ご確認くださいますようお願いいたします。

最後になりましたが、次回、令和 6 年度第 3 回都市経営豊明市都市計画審議会は、令和 7 年 1 月 31 日金曜日 13 時から本館 2 階市役所ホール。ご出席のほどよろしくお願いいたします。

以上、これもちまして令和 6 年度第 2 回都市計画審議会を終了させていただきます。

ます。

午後 4 時 30 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