令和元年度　第１回豊川市都市計画審議会議事録

１　日時
　令和元年８月６日（火）　午前１０時００分～午後０時３０分

２　会場
　豊川市役所　議会協議会室

３　議案
（付議議案）
　第１号議案　東三河都市計画用途地域の変更について（豊川市決定）
　第２号議案　東三河都市計画八幡駅南地区計画の変更について（豊川市決定）
　第３号議案　東三河都市計画特別用途地区の変更について（豊川市決定）
　第４号議案　東三河都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
　　（豊川市決定）
（諮問議案）
　第５号議案　豊川市立地適正化計画の変更について

４　出席委員【１６名】
　(1) 市都市計画審議会条例第３条第２項第１号委員
　　大貝彰　浅野純一朗　駒木伸比古　宇都野武　松下紀人　岡田敏昭
　　足立千惠子　田中みや子　林昌宏　小原博之　篠崎邦江　大桑兌行
　　各委員

　(2) 市都市計画審議会条例第３条第２項第２号委員
　　浦野隼次　中村浩之　各委員

　(3) 市都市計画審議会条例第３条第３項委員
　　齋藤和樹　稲垣秀高　各委員

５　傍聴者数
　５名

６　付議依頼者
　豊川市長　山脇実

７　事務局及び議案説明者

副　　市　　長　田中義章

都市整備部部長　鈴木高

都市整備部次長　増田孝道

都 市 計 画 課　山本課長、田上主幹、木内課長補佐

宮本計画係長、神藤建設総務係長

横田主任、山本技師

午前　１０時００分　開会

１　開会

（事務局：課長補佐）

本日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。ただ今より、「令和元年度第１回豊川市都市計画審議会」を開会させていただきます。私は事務局の都市計画課木内でございます。よろしくお願いいたします。

まず始めに、定足数の確認についてご報告をいたします。本日は委員定数のうち半数以上の方がご出席されておりますので、豊川市都市計画審議会条例第７条第２項の規定により、本審議会は成立していることを申し上げます。

次に、次第を１枚おめくりいただき、委員名簿をご覧ください。本日の審議会は本年度初めての開催となり、新たに委員にご就任いただいた方がお見えですので、事務局から紹介させていただきます。

市議会議員の第２項第２号委員として「浦野隼次様」、「中村浩之様」、以上のお二人が、今年度新たに委員にご就任いただいた方々でございます。

なお、皆様の役職等につきましては、委員名簿にてご紹介させていただきます。また、本日の配席表も配布しておりますので、合わせてご覧ください。

次に、傍聴についてご説明いたします。本日は豊川市都市計画審議会運営細則第６条の規定に基づきまして、本審議会の傍聴を可とすることになっております。

つきましては、傍聴の皆様には、お配りしています「傍聴に当たっての注意事項」の内容を遵守し、傍聴していただきますようお願いいたします。また、写真撮影につきましては、各議案の審議が始まるまでとさせていただきますので、ご了承ください。

それでは次第に基づき、審議に先立ちまして副市長よりごあいさつを申し上げます。

２　副市長あいさつ
（副市長）
　皆さん、おはようございます。副市長の田中でございます。本日はご多忙の中、また大変厳しい暑さの中、ご出席をいただき、誠にありがとうございます。また、皆様には平素から本市の都市計画行政にご尽力をいただき、厚くお礼申し上げます。
　さて、本日の主な議案といたしましては、八幡地区におけるスズキ、日立の大規模工場が撤退した跡地におきまして、有効な土地利用を図るための用途地域及び地区計画などの変更案件となっております。
　豊川市では八幡地区を鉄道駅周辺に、多様な機能を集約した複合的な地域拠点として、にぎわいの創出と交流人口の増加を図り、また、良好な住宅地を形成することによる定住促進に資する地区としていくことを目指しております。
　この方針に従い、当該地区の用途地域を変更し、更に地区計画を定めることにより目指すべき土地利用誘導を図るべく都市計画を変更するものでございます。
　この地区に関しましては、各種団体様から、あるいは市民説明会等で大規模集客施設の立地による渋滞に伴う、市民病院アクセスや既存商業施設への影響等が懸念されるといったご意見をいただいておるところでございますが、現在、担当部局によりその対応策については検討を進め、実施に向けて鋭意努力しているところでございます。
　今回の２つの大きな工場の撤退により、すでに本市の税収面、雇用面などにおいて影響がみられていることから、今後できる限り速やかに跡地の土地利用を図る必要があると考えております。また、今回の都市計画変更がなされることにより新しいまちづくりが地域拠点である八幡地区で展開され交流によるにぎわいを生み、ひいては市全体へ波及していくことをおおいに期待するものでございます。
　本日は各議案につきまして、皆様の慎重審議、活発なご議論をいただきたく存じますので、よろしくお願いいたします。

（事務局：課長補佐）
副市長は、この後、他の公務がありますので、これで退席をさせていただきます。

～副市長退席～

３　会長選出
（事務局：課長補佐）
　それでは、次第３に移る前に、お手元の配布資料について確認させていただきます。
　お手元には、Ａ４版の次第、委員名簿、配席表、ホッチキス左止めの審議会資料

の冊子、また、Ａ４版で右上に「別添資料１」と記載をしてあります資料、Ａ３版で右上に「別添資料２」と書かれた資料、そしてＡ３版横に右上で「別添資料３」と書いてあるカラー版の資料、最後にＡ４冊子の都市計画審議会関係法令をご用意させていただいております。過不足等はございませんでしょうか。

それでは次に、本日の事務局出席者を申し上げます。都市整備部長、都市整備部次長、都市計画課、以上が出席をさせていただいております。

それでは、次第３にうつります。本日は、本年度第１回目の審議会でございますので、豊川市都市計画審議会運営細則第３条第１項の規定に基づき、新しい会長が決まるまでの間、前年度会長の大貝委員に仮の議長をお願いいたします。

（仮議長）

よろしくお願いいたします。

それでは、議長が決まるまでの間、私が仮の議長を務めさせていただきますので、よろしくご協力をお願いします。

それでは、早速ですが次第３の「会長選出」について、事務局から説明をお願いします。

（事務局：課長補佐）

それでは会長選出の方法について、ご説明いたします。会長職は本審議会条例第６条第１項の規定により、学識経験委員の１２名の皆様から選出をしていただくことになります。選出の方法といたしましては、選挙によるものと規定されておりますが、運営細則第２条第４項において、「常任委員に異議がないときは、指名推薦を選挙とみなす方法」も規定されていることを付け加えさせていただきます。説明は以上でございます。

（仮議長）

ありがとうございました。それでは、会長選出の方法について決めていきたいと思います。私からの提案としましては、特にご意見、ご異議がなければ、運営細則第２条第４項の規定によって、指名推薦の方法でよろしいでしょうか。

【異議なし】

（仮議長）

ありがとうございます。「異議なし」の声がありましたので、指名推薦の方法により会長を決めたいと思います。どなたかご推薦をお願いいたします。

（Ａ委員）
　はい、議長。

（仮議長）
　はい、Ａ委員どうぞ。

（Ａ委員）
　本年度になりましても、昨年度会長をお勤めいただきました豊橋技術科学大学の大貝先生に、引き続きご足労でありますがお勤めいただければと思っておりますので、ご推薦させていただきます。よろしくご審議いただきたいと思います。

（仮議長）
　ただいまＡ委員より、「会長に私を」との発言がありましたが、皆様いかがでしょうか。

　【異議なし】

（仮議長）
　「異議なし」の声をいただきましたので、前年度に引き続き、私が会長を務めさせていただきます。よろしくお願いします。

４　会長あいさつ
（会長）
　改めまして、また今年度の会長として豊川市の都市計画のために務めさせていただきますので何卒よろしくお願いいたします。
　先ほど副市長からも説明がありましたが、今日は豊川市にとって重要な案件、八幡駅周辺の都市計画についての決定を行うことですので、何卒今年度も含めて、この会議が円滑に運営されますように務めてまいりたいと思いますので、皆様ご協力よろしくお願いいたします。簡単ですが挨拶としては以上とさせていただきます。

５　会長職務代理者の指名
（会長）
　それでは、続いてお手元の次第の４番目「会長職務代理者の指名」についてです。これについては本審議会条例第６条第３項の規定により、「職務代理者は学識経験委員のうちから会長が指名する」となっております。私としては浅野委員を指名させていただきたいと思います。よろしくお願いします。

６　議事録署名人の指名

（会長）

それでは続いて５番目の、議事録署名人の指名です。本審議会運営細則第９条第２項の規定では、「議長が出席した常任委員のうちから２人を指名する」こととなっております。本日につきましては、議事録署名人に、浦野委員と中村委員のお二人を指名させていただきますので、よろしくお願いします。

７　議事

第１号議案　東三河都市計画用途地域の変更について　（付議）

第２号議案　東三河都市計画八幡駅南地区計画の変更について（付議）

第３号議案　東三河都市計画特別用途地区の変更について（付議）

第４号議案　東三河都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（付議）

（会長）

それでは、ここからが具体の議事になります。お手元の審議会資料に基づきまして、議事に入っていきたいと思います。

本日は、豊川市が決定する「付議」の案件が４件、そして「諮問」の案件が１件の計５議案となります。

第１号議案から第４号議案は、先ほど申しました八幡駅周辺の同一エリアにおける関連する案件となっております。従いまして事務局より１号から４号については審議を一括して行いたい旨、申し出を受けておりますので、議事を円滑に進める意味でも、そのように進めてまいりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、まず、第１号議案から第４号議案の審議に入りたいと思います。先ほども申しましたが、この１号から４号については、豊川市が決定する都市計画ということで、市長から本審議会に「付議」されているものです。

それでは具体の中身は事務局から説明をお願いします。

（事務局：都市計画課主幹）

都市計画課主幹の田上でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、第１号議案から第４号議案について一括して説明させていただきます。

お手元「審議会資料」の表紙をおめくりいただいて、１ページをご覧ください。

変更する都市計画の種類及び名称ですが、東三河都市計画用途地域、東三河都市計画八幡駅南地区計画、東三河都市計画特別用途地区、東三河都市計画防火地域及び準防火地域となります。

位置は、豊川市八幡町、白鳥町、野口町の各一部となります。変更する面積は、用途地域の変更が約３３．２ヘクタール、八幡駅南地区計画の変更が約３４．９ヘ

クタール、特別用途地区の変更が約７．８ヘクタール、準防火地域の変更が約１６．２ヘクタールとなります。

決定権者はすべて豊川市となります。

２ページをご覧ください。

変更内容の概略につきましては、大規模工場の撤退による用地の遊休化が懸念されることから、適正な土地利用誘導により、公共施設、商業、福祉、住宅など多様な都市機能を集約した複合的な地域拠点として、中心拠点を補完する戦略的にぎわい交流エリアを形成するため、用途地域、特別用途地区、防火地域及び準防火地域の変更と併せ、地区計画を変更するものとなります。

続きまして主な変更理由をご説明いたします。

５ページをご覧ください。２　当該都市計画の都市の将来像における位置づけになります。

豊川市都市計画マスタープランでは、本市の将来都市像を「歴史・文化が息づく自然豊かで快適な持続発展都市　とよかわ」としており、その中で各地域の特性を活かした拠点の形成、多彩な交流を育むことで、都市の活力やにぎわいを創出し続ける力強い都市づくりを目指すとしています。

また。土地利用の方針では、対象地区である八幡地区を含む拠点では、商業・業務をはじめとしたサービス機能の集積などにより、利便性の高い地区を形成するとし、地域拠点である主要な鉄道駅周辺は、にぎわいのある商業地の形成を目指すとしています。

地域別構想においては、八幡地区にふさわしい地域拠点としての都市環境の創出を目標とし、企業撤退後の豊川工業団地においては、市民病院や名鉄八幡駅という立地条件を活かし公共施設、商業、福祉、住宅などの多様な機能を集約した複合的な地域拠点として、中心拠点を補完する戦略的にぎわい交流エリアを形成するとしています。

続きまして６ページをご覧下さい。

３　当該都市計画の必要性についてご説明いたします。

対象地区は、（都）国道１号線、（都）東三河環状線、（都）姫街道線に近接し、名古屋鉄道豊川線八幡駅に隣接する、交通網が充実した環境にあります。また、地区内には豊川市民病院が立地しており、本市の医療の拠点となっております。

対象地区のうち、約２９．３ｈａはこれまで優良な工業団地として適切に土地利用されてきましたが、事業者から撤退が表明され、主要な駅に隣接する地域拠点において、大規模工場跡地の発生という大きな都市構造の変化が見込まれる状況となっていること、また、地区の東側約３．９ｈａについては、住宅地として既に土地利用転換され、既成の住宅地となっています。

当該地区は、先ほどご説明したとおり豊川市都市計画マスタープランで地域拠点

に位置づけられており、市民病院、既存工場、既成住宅地といった、現状の土地利用を継続する地域の機能を維持・保全するとともに、大規模工場跡地の土地利用転換によって、賑わいの創出・交流人口の増加を図り、また文化・医療・防災機能等の都市機能の強化を図るため、用途地域の変更をし、同時に、地区計画、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）、防火地域及び準防火地域を変更し、適切な土地利用を誘導するものです。

続きまして、具体的に変更しようとする都市計画の案について、順にご説明してまいります。

「審議会資料」には、法定の計画書等をそれぞれ掲載しておりますが、変更内容につきましては、別添Ａ４の資料１によりご説明いたしますので、「審議会資料」は適宜ご確認下さい。あわせて、別添Ａ３の資料３として変更対照図を掲載していますので、そちらも適宜ご確認下さい。

それでは、別添資料１をおめくりいただきまして１ページ、２．変更する都市計画の説明、（１）用途地域の変更、①の用途地域とは？　をご覧ください。

初めに、『用途地域』制度について、ご説明いたします。

用途地域とは都市計画法にある制度の１つで、市街化区域を１３種類に分類し、それぞれ建てられる建築物を制限し、土地利用の誘導を図る制度です。

中段の図面でお示ししているとおり、用途地域には住居系、商業系、工業系の種類があり、それぞれの用途地域に定められた建築物の用途・種類しか建築できないこととなります。

続いて、②の建ぺい率、容積率、高さの制限とは？をご覧ください。

これらの制限は、用途地域の規制の一部として指定されるもので、敷地に対する建築物の大きさ・規模を制限するものです。

まず、建ぺい率とは、『敷地に対する建物の面積の割合』を表すものです。いわゆる『建坪』を定めるもので、建物の平面的な規模を制限するものです。

続いて、容積率とは、『敷地に対する建物の延べ床面積の割合』を表すものです。

用途地域制度は、建築物の用途（種類）の制限と、建ぺい率、容積率、高さといった建築物の規模の制限を併せて定め、その地域の特性に合わせて、適切に土地利用の誘導を図る制度となります。

続いて２ページ、③今回の変更内容をご覧ください。

現在、工業専用地域に指定されている合計約２９ha を対象に、公共施設、商業、福祉、住宅など多様な機能を集約した地域拠点として、中心拠点を補完する戦略的にぎわい交流エリアを形成し、にぎわいの創出・交流人口の増加を図り、都市機能の強化を図るため、用途地域を変更します。

また、工業地域に指定されている合計約４ha を対象に、現在の住宅地としての土地利用を保護するため、用途地域を変更します。

続きまして、それぞれの用途地域の変更内容について、ご説明いたします。
まず一つ目のエリアです。一番下にお示しした図で青く囲んだ区域を、工業専用地域から、近隣商業地域に変更します。
対象の地区は、にぎわいの創出、交流人口の増加を図るため、敷地全体を活用し、交流人口増加の核となる、商業等の複合的な土地利用を促進します。
建ぺい率、容積率はそれぞれ、６０％，２００％を定めます。
続いて３ページをご覧ください。
２つ目のエリア。上段の図で青色の線で囲んだ範囲を、工業専用地域から準工業地域に変更します。
対象の地区は、交流・定住人口の増加などを図るため、にぎわいと交流及び医療・福祉・防災等の都市機能の増進を図り、公共施設等の立地を誘導するとともに、定住人口増加のため、住宅の立地を誘導するものです。
建ぺい率、容積率はそれぞれ、６０％，２００％を定めます。
次に３つ目のエリア、中段にお示しした図で青く囲んだ区域を、工業専用地域から工業地域に変更します。
対象の地区においては、にぎわいの創出、交流人口の増加を図るため、現在の工業用地としての機能を維持しながら、この目的に資する工業関連施設の立地を誘導するものです。
建ぺい率、容積率はそれぞれ、６０％，２００％を定めます。
最後に４つ目のエリア、下段にお示しした図で青く囲んだ区域を工業地域から第一種住居地域に変更します。
当該地区は、以前は工場の関連施設として土地利用されていましたが、現在は、概ね住宅地として土地利用されています。
しかし、現在の用途地域である工業地域のままですと、用途地域の規制上はどの様な工場でも立地できる状態にあることから、良好な居住環境を維持するため、用途地域を変更するものです。
建ぺい率、容積率はそれぞれ、６０％，２００％を定めます。
以上が、用途地域の変更内容となります。
続きまして、地区計画の変更についてご説明いたします。
４ページ、（２）地区計画の変更、①地区計画とは？をご覧ください。
まず、地区計画制度についてご説明いたします。
地区計画とは、都市計画法に定められる制度で、先ほどの用途地域よりも限られた地区で規制誘導を図るもので、それぞれの地区の特性に相応しいまちづくりを誘導するための制度です。
地区計画では、地区整備計画において道路や公園などの公共施設の配置を決められるほか、建築物の規模、用途、形などを選択し、細やかに制限することができま

す。
　続いて、②変更内容をご覧ください。
　八幡駅南地区計画の計画区域を約２１．７ヘクタールから約３４．９ヘクタールに変更します。
　「戦略的にぎわい交流エリア」を形成することを目標に、用途地域の変更目的の達成に向け、より確実に土地利用を誘導するため、対象地区を５つに区分し、土地利用の方針を定め、適切な制限を設定し、また地区施設、緩衝緑地帯などを設定します。
　続きまして、５ページをご覧ください。５つに区分した地区について土地利用の方針、制限の概要についてそれぞれご説明いたします。
　まず、医療拠点地区についてご説明します。
　現在の市民病院の区域が該当し、当該地には現在も地区計画が指定されており、市民病院の立地に特化する制限が課されています。
　変更後も、現行どおり医療施設の立地に相応しい土地利用を誘導するため、これを踏襲します。
　続いて、Ａ地区についてご説明します。
　この地区では、敷地全体を活用し、にぎわい創出の起点として交流人口増加の核となる、商業等の複合的な土地利用を促進するため、地区整備計画を定めます。
　規制の詳細ですが、Ａ地区の目的に沿う建築物以外の立地を規制するため、建築物の用途の制限を設定するもので、ぱちんこ屋、公衆浴場、倉庫業を営む倉庫などの建築を規制します。
　また、敷地全体を活用し、地区の細分化やこれによる目的外の土地利用を未然に防ぐための建築物の敷地面積の最低限度を１３万平方メートルに設定します。
　この他、壁面の位置の制限、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限、緩衝緑地帯の設定を行い、周辺環境への影響に配慮します。
　続きまして、６ページをご覧ください。
　Ｂ－１地区についてご説明します。
　この地区では、公共施設等の立地にふさわしい良好な環境を形成し、にぎわいと交流及び医療・福祉・防災等の都市機能の増進を図るため、地区整備計画を定めます。
　規制の詳細ですが、Ｂ－１地区の目的に沿う建築物以外の立地を規制するため、建築物の用途の制限を設定するもので、ぱちんこ屋、ナイトクラブ、キャバレー、公共施設と一体的でない店舗などを規制します。
　この他、壁面の位置の制限、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限、緩衝緑地帯の設定を行い、周辺環境への影響に配慮します。
　また、地区を区分するため、区画道路を適切に配置します。

続いて、Ｂ－２地区についてご説明します。

この地区では、居住誘導を図り、住宅地として良好な環境を形成するため、地区整備計画を定めます。

規制の詳細ですが、Ｂ－２地区の目的に沿う建築物以外の立地を規制するため、建築物の用途の制限を設定するもので、住宅、兼用住宅、共同住宅、学校、図書館、福祉施設以外の建築物を規制します。

この他、狭小宅地を未然に防止し、ゆとりある居住空間を確保するため、最低敷地面積を１２０㎡に制限し、良好な居住環境を形成するため、壁面の位置の制限、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限を設定します。

また、地区を区分するため、区画道路を適切に配置します。

続きまして７ページをご覧ください。

Ｂ－１地区、Ｂ－２地区の地区を区分するために設置する地区施設、区画道路についてご説明します。

道路１号は幅員１７ｍの歩道付きの道路、道路２号は幅員１６ｍの歩道付きの道路、道路３号は幅員９ｍの道路、道路４号は幅員２．５ｍの歩行者専用道路となります。

最後に、Ｃ地区についてご説明します。

この地区では、工業用地としての利便性を維持しながら工場関連施設の立地誘導によるにぎわい創出を促進するエリアとして、地区整備計画を定めます。

規制の詳細ですが、Ｃ地区の目的に沿う建築物以外の立地を規制するため、建築物の用途の制限を設定するもので、ボーリング場、ぱちんこ屋、倉庫業を営む倉庫、同一地区の工場に関連しない店舗等の建築を規制します。

この他、周辺環境への影響に配慮するため、壁面の位置の制限、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限の設定をします。

以上が、地区計画の変更の内容についての説明となります。

続きまして、③地区計画の届け出についてをご覧ください。

地区計画が定められると、地区内で土地の造成、工作物や建築物の建築を行う場合は、あらかじめ届出が必要となります。

この届出制度により、土地利用の場面で、制度・規制の周知を行うことができるとともに、地区計画に適合しない場合は設計変更の勧告ができることとなります。

同時に地区計画の建築物の用途の制限などの内容を「豊川市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に位置づける予定です。条例を定めることで、建築物の用途の制限などの内容は建築確認申請時の審査となり、条例に合致しないと建築に着手できないこととなります。これら届出制度や条例により、より確実な規制誘導を図ることが可能となります。

続いて８ページ、特別用途地区の変更についてご説明いたします。

（３）特別用途地区の変更、①特別用途地区とは？をご覧ください。

まず、特別用途地区についてご説明いたします。

特別用途地区は、地区の特性に相応しい土地利用の増進、環境の保護等、実現を図るべき特別の目的を明確に設定し、土地利用誘導を図るものです。

今回変更する「大規模集客施設制限地区」は、都市構造へ大きな影響を及ぼす大規模集客施設の立地を制限するために定めるものです。

豊川市では、市内の準工業地域の全てを指定しています。

続いて、②変更内容をご覧ください。

用途地域を準工業地域に変更しようとする、約７．８ｈａを対象とします。

大規模集客施設については、商業地域または近隣商業地域への適正な誘導を図ることが必要であるため、指定するものとなります。

以上が、特別用途地区の変更内容となります。

続いて、準防火地域の変更についてご説明いたします。

（４）準防火地域の変更、①準防火地域とは？をご覧ください。

まず、準防火地域について説明いたします。

準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために有効な都市計画で、準防火地域が指定された地域では、建物の規模等の条件により、耐火建築物、準耐火建築物等の構造の制限を受けることとなります。

続いて、②変更内容をご覧ください。

用途地域を近隣商業地域に変更しようとする、約１６．２ｈａを対象とし、建築物の不燃化を促進し、安全な市街地の形成を図るため、準防火地域を指定するものです。

以上が、準防火地域の変更内容となります。

続きまして、これまでの手続きに関する経緯と今後の予定についてご説明いたします。審議会資料に戻っていただき、３１ページをご覧ください。

平成３０年２月から３月に該当地権者に対する個別説明を、平成３１年２月７日に当該都市計画変更に係る説明会を開催しております。

説明会では、にぎわいの創出や商業の拠点とする理由、Ａ地区における建築物の敷地面積の最低限度を１３万平方メートルとする理由、Ｂ－２地区の東側の第一種住居地域に変更予定の地区に住宅が立地した経緯等のご質問がございました。

その後、愛知県に事前協議を行い、「異存なし」と回答をいただいております。

地区計画については、都市計画法第１６条に基づく縦覧を平成３１年４月１１日から２５日まで行い、すべての都市計画について、同法第１７条に基づく縦覧を令和元年５月１４日から２８日まで行いました。第１６条に基づく縦覧では縦覧者は無く、第１７条に基づく縦覧では３名の縦覧者がありました。また、都市計画法第１７条に基づく縦覧の結果、２通の意見書が提出されました。

その意見書の要旨及び市の見解につきましては、後ほどご説明させていただきます。

その後ですが、本日の審議会結果を踏まえ、知事との協議を経て、令和元年９月下旬に「豊川市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の施行と同日で告示を行う予定です。

それでは、最後に都市計画法第１７条に基づく縦覧の際に提出された意見書についてご説明をさせていただきます。Ａ３版横の別添資料２をご覧ください。

意見書は２名の方から２通提出されております。

資料２には意見書ごとに意見の要旨をまとめ、それぞれの要旨に対する都市計画決定権者としての市の見解を記載しております。

まず１点目ですが、この地域は豊川市民病院が建設されており、巨大商業施設の誘致や大型文化会館建設の方針のもとで、用途地域を変更することは無理があり、将来に禍根を残すというもので、混雑時に救急車や病院利用者の到着が遅れることが懸念されるというものとなります。

市の見解としましては、当該意見は都市計画変更後の個別施設が立地されることに伴う周辺交通対策に関する意見であると考えております。周辺交通対策につきましては、本市のまちづくりを進めていく上で必要であると考えており、これまで開催されてきた説明会においても担当部署よりご説明してきておりますとおり、個別事業者の施設計画の具体化に合わせて検討を進めてまいります。

２点目としましては、地区計画変更において、Ａ地区における建築物の敷地面積の最低限度を１３０，０００㎡とすることは、巨大商業施設の建設に制限するもので、商業に与える影響が計り知れない上に、影響調査や対策がなく、市内の商業施設が減少し、高齢者などが住み続けられない街になってしまう懸念があるというものとなります。

市の見解としましては、建築物の敷地面積の最低限度を１３０，０００㎡と定めることにより、土地の細分化による未利用地発生や方針外の土地利用を防ぐとともに、一体的な土地利用が図られ、土地利用誘導の確実性を担保でき、地区の方針を達成できると考えております。

また、当該地区は、豊川市都市計画マスタープランにおいて、公共施設、商業、福祉、住宅など多様な機能を集約した複合的な地域拠点として中心拠点を補完する「戦略的にぎわい交流エリア」を形成する区域であり、にぎわいに資する機能を強化することで、交流人口の増加が図られることとなり、新たな交流人口の流入等の効果は、中心市街地や市全体への波及効果も期待できるものと考えています。

３点目としまして、今回の都市計画変更の手続きは、市民や各種団体と意見交換し、熟慮しておらず、やり直すことを求めるというものとなります。

市の見解としましては、当該都市計画の変更は上位計画である豊川市都市計画マ

スタープランに基づき、適正な土地利用を促すことを目指すもので、市マスタープランの策定においては、策定委員会を設置し、学識経験者や各種団体の代表者に加え、市民公募委員にも参加いただき検討したものとなります。さらに、住民の意見を反映する措置として、住民意見交換会やパブリックコメントを実施し、本審議会にも諮問させていただいており、市民の皆様のご意見を反映させ、また、学識経験者などの意見を踏まえて策定した計画となります。

都市計画の変更においては、都市計画法に基づき、平成３１年２月７日に都市計画の変更に関する住民説明会を開催し、平成３１年４月から５月に縦覧を実施し、法に基づく適切な手続きを経て進めてきております。

また、法に基づく手続きに加え、大規模工場跡地におけるまちづくりの方向性を検討するにあたり、市民２，０００名を対象にアンケート調査を実施し、にぎわいのあり方や重要な機能等、市民ニーズを把握してまいりました。加えて、周辺の町内会への説明も継続して実施してまいりました。

従いまして当該都市計画変更は、市民の意見をお聞きし、十分に議論した上位計画に基づくものであり、法手続きに沿って適正に進めており、また、アンケート調査や地元説明会では、八幡地区のまちづくりの方針について概ねご理解を得ていることから、十分検討された上で進めているものと考えております。

４点目としましては、イオンモール進出の件についてということで、「イオンモールは市民のことを考えて進出するのか」「企業の目的はもうけで、もうからないと判断したら撤退する」等の理由から、計画はいったん凍結して、じっくり研究・調査をし、市民の総意で進めて欲しいとうものです。

当該意見は、具体的な企業の進出に関する内容で、都市計画決定に対する意見とは言えず、個別具体の事業者の進出・進退につきましては、市がお答えする立場ではないと考えます。

最後に、５点目としましては、旧３町の文化ホールを廃止することは、豊川市のまちづくり視点から反対であるというものです。

当該意見は、公共施設の再編に関するもので、新たな文化会館の建設に際し、旧町にある文化ホールの廃止には反対であるとうものであり、こちらの意見も都市計画決定に関する意見ではないと考えます。

意見書の要旨及び市の見解については以上となります。

本市としましては、今回の都市計画変更は、それぞれ適切かつ妥当なものであると考えております。

また、都市計画に関する以外のいただいたご意見にはつきましては、担当する部局には伝えてまいります。長くなりましたが、以上で説明を終わります。

第１号議案、第２号議案、第３号議案及び第４号議案　質疑・採決

【質疑応答】

（会長）
　第１号議案から第４号議案ということで、説明としてはかなり丁寧に説明いただきましたので長くなりましたが、これから第１号議案から第４号議案について皆様のご意見、ご質問を受けたいと思います。１号から４号全て関わっておりますので、どれからというものは無いかと思いますので、どなたからでも、どの議案からでもかまわないかと思います。ご意見、ご質問があればお願いします。

（Ａ委員）
　ご質問させていただきたいと思います。Ｃ地区における表現の中で、にぎわいづくりの創出のために工場関連施設の立地誘導と書いてあるが、この工場関連施設というのは、再確認で、何を具体的に示してみえるのか教えていただきたいと思います。

（事務局：都市計画課主幹）
　今のご質問でございますが、今の時点で個別具体的に何を、という考え方は持っておりませんが、このＣ地区もこの地域にありますように、にぎわい交流を目的とするという部分で、工場に関連する商業施設を建設可能とする、という考え方でおります。

（Ａ委員）
　今ご説明いただいたのですが、具体的に何もわからない段階で、こういった立地誘導は、今のご説明だと、私としては理解できない。

（会長）
　別添資料１、７ページでしょうか。

（Ａ委員）
　別添資料１の３ページ、工業地域５．３ha 及び、７ページのＣ地区です。現在、ある企業が操業しているわけだが、具体的に言ってしまうと、その企業にとっての利益誘導のための方策ではないかと個人的に思ってしまう。それは穿った見方なのか。

（事務局：都市計画課主幹）
　Ｃ地区の変更に際しては、このエリア全体をにぎわいの創出、交流の促進を図る区域としていきたいといった考え方に基づいて、今回のＣ地区の変更を行うと考えています。

（Ａ委員）
　にぎわいを求めるのであれば、別にＣ地区に限定することなく、Ｃ地区は現状のままでよいのではないか。

（事務局：都市計画課主幹）
　エリア全体でにぎわいの創出、交流の促進を考えていきたいという考え方に基づいて、このＣ地区にも工場に関連する商業施設を建築可能という形で考えていくもとなります。

（会長）
　空いたスペースもあるので工場関連施設、にぎわいを創出する施設、の誘導を図っていきたいという趣旨でしょうか。地区計画としてはボーリング場、ぱちんこ屋、倉庫業を営む倉庫といったものを規制しています。

（Ａ委員）
　これを逆に解釈すると、「同一地区内の工場に関連したものは建築可能」ということですよね。ということは、今ある現存の工場、具体的にＫ企業に対してＫ企業が行う関連施設であれば建築可能ということになる。

（事務局：都市計画課主幹）
　この地区に関しては、おっしゃる企業が活動、生産されているわけですので、その企業様に関連する商業施設というものを考えていくものになります。

（Ｂ委員）
　このＣ地区の土地ですが、どこの企業が所有していますか。このＣ地区にある工場が全部この地区を持っているのですか。

（事務局：都市計画課主幹）
　Ｃ地区に関しては現在、操業中の企業様が所有していると聞いております。

（Ｂ委員）
　わかりました。

（Ａ委員）
　縦覧の中で意見書が出てきて、例えば、イオンとか文化会館の立地の問題については地区計画と用途地域に関する審議会での審議対象ではないことは理解できます。
Ｃ地区にある企業についての具体的な誘導にもなりかねない。
「Ｃ地区にある企業は認めます」「これから出てくる大手商業施設については、この都市計画審議会には関係ない」という論理です。何故、Ｃ地区にある企業だけ認めなければならないのか。

（会長）
　今、言われたように、基本的なマスタープランにも示されているということで、このＣ地区についても、にぎわいの創出という観点で、今後の土地利用を進めていきたいということですか。

（事務局：都市計画課主幹）
　おっしゃる通りです。

（会長）
　表現として、「工場関連施設の立地誘導」という言い方が引っかかるということでしょうか。

（事務局：都市計画課主幹）
　現在、操業されているわけでございますので、その企業様以外というと、やはり無理な部分があると思います。企業様に関連する、工場関連施設の立地誘導を図りながら、地域全体のにぎわい、交流の創出を図っていきたいという考えに基づいて、変更するものになります。

（会長）
　すでに工場があるということで、規制という意味で、この用途地域そのものは、そうせざるを得ないでしょう。また、地区計画の中で、工場用地として利便性の維持向上を図るということで、普通に受け入れられる話かと思うのですが。

（Ａ委員）
　会長のおっしゃるように、７ページのＣ地区の表現が、工業用地としての利便性の維持向上を図るための様々な政策を展開するという表現であれば良いのですが、この工場関連施設の立地誘導を促すという表現になっています。
　ということは、今ある現存の企業だけしか促進に寄与できなくなってしまう。その企業だけが、にぎわい創出を担っているのかということになる。
　にぎわい創出とは、一般の市民や、様々な人が関わって、にぎわいを創出するのが本意だと思います。表現が納得できない。これは、私だけの話なのか、個人的に納得ができない。

（事務局：都市計画課長）
　企業様だけではなく、今後、当該企業が撤退し、新たな企業が入った時も、企業に関連する、工場関連施設の誘導を図ってまいりますので、一企業のためだけの用途地域の変更、地区計画の決定ではございません。地区全体として、にぎわいの創出を行う中で、目標を持って工業地域も定めているということになります。

（Ａ委員）
　納得できない。
　今ある企業が撤退する前提条件で議論しているわけではない。今、現存している話をしているわけである。次に出てくる企業に対しても利便を図っていくということですか。それはどうなのか。

（事務局：都市計画課長）
　利便を図るというよりは、地区全体として、「にぎわいの創出を目指す地区」と位置付けをもっておりますので、工場であってもお願いをしていきたいという観点でございます。

（Ｃ委員）
　基本的に、今回この地区は工業専用地域だったので、にぎわいもできるようにするということ。確かに、Ｃ地区の工場関連施設の工場というのが、特定の企業の工場なのか、それとも一般的に工場とする一般的な文言としての工場なのか、文言の修正の部分かと思います。今のお話だと、特定の企業を意図したものではないとの事務局からのご回答だったと思います。そういう意味では、確かにもう少し検討しても良いのかもしれない。また、工場関連施設でも現存の企業でなくても別に良いわけですか。例えば、違う企業が今ある企業の中に入ってくるという可能性もあります。

（Ａ委員）
　この点について、今現在このＣ地区を占めているのは１社だけ。これが工業団地として数社あったとして、流通団地等を形成し、そうした中でにぎわいを創出するという意図だったら理解できる。今現在は、特定の１社だけの話になっている。これは都市計画審議会でそのまま認めて良いのかどうか、事務局の提案に対して少し意見があるということです。

（会長）
　Ａ委員の言われることは理解できます。皆さんいかがでしょうか。

（Ｂ委員）
　例えば、この１社が持っている土地を切り売りする可能性がないわけではない。将来土地を切り売りした時点で、どういう企業がその土地を購入できるかを制限するということですか。

（事務局：都市計画課主幹）
　企業の土地購入を制限するものではなく、新たに入ってこられた企業があれば、その企業に関連する商業施設であれば建築可能という話になります。

（事務局：都市計画課長）
　切り売りされた場合には、新たに入られた企業にも企業に関連する、工場関連施設を誘導していく区域に入りますので、地区計画の趣旨としては、にぎわいに関連するような施設を、是非、造って欲しいという地区計画になります。

（Ｂ委員）
　購入する企業を制限するものではないのですか。

（事務局：都市計画課長）
　購入する企業を制限するものではありません。「建てることができる」という地区計画になります。にぎわいを創出できる企業でなければ購入、立地できないということではないです。

（Ｂ委員）
　今ある企業を優遇するわけではないということですか。

（事務局：都市計画課主幹）
　特定の企業を優遇するという考え方ではなく、あくまでも都市計画を定めることによって、地域全体でにぎわい交流の創出を図っていきたいという考え方です。たまたま、おっしゃる通り、１社がＣ地区で操業されているので、その１社に特定の便宜を図っている様に思われてしまうかもしれませんが、そういった考え方ではなく、あくまでもエリア全体で、にぎわいを求めていきたいといった考えに基づいて、都市計画を定め、変更していきたいという考え方でおります。

（Ｄ委員）
　今日の新聞と、８月２日の新聞にも出ていましたが、半年遅れていろいろ審議が６日に始まるということだった。中にはいろいろ具体的な名称も載っていました。今日の説明の中で名称が一つも出てこないということは、それで良いのですか。
　都市計画審議会で決まってしまうと、出店する会社に良いような用途地域になってしまい、事実上の進出を認めることになります。説明会を行っていると言っているが、意見書に対して都市計画法では意見にならない。一般のことに対しての意見はあると思います。それを「都市計画法に関係ないから回答を控える」ということですが、その意見に対する検討はされているのですか。
　今日の新聞では、市長へ要望が出ていることが写真付きで載っていました。８月２日の写真では名称も出て、その企業の進出を今日決定すれば認めることになるということで報道されている。
　一言もあなた方は説明も行わず、ただ法に基づいていると言われれば、私共も判断し難い。そういうことを承知してやっていただきたい。

（事務局：都市計画課主幹）
　今おっしゃられたような新聞記事等、私も拝見しておりますし、そういう状況にあるということは承知しております。都市計画ということでございますので、個別具体の施設を立地するために変更しているわけではなく、この地域に定めたまちづくりの方針に基づいて、今回の都市計画は変更をしていくという考え方でおります。
　今おっしゃられたような大型商業施設が来ることに対して、周辺の交通渋滞についての対策等に関しましては、当然、市としても受け止めておりますので、担当する部局において、別途検討は進めている状況であります。

（Ｅ委員）
　関連ですが、別添資料２で意見書が出ています。意見書１通目の要旨③のところで、市の見解があります。先ほども説明があったのですが、一つお答えいただきたい。アンケート２，０００名について行ったとありますが、この意見書を見ますと、

「八幡地区の説明会等を実施し、十分検討されたうえで進めているものと考える」というが、今までいただいた資料を見ても結果を知らされていない。アンケート調査２，０００名に行ったものはオープンになっていますか。

例えば、都市計画審議会の委員にも結果を知っていただくと非常に審議検討しやすいのですが、それすら事前検討の時にもなかった。ということは、まだ、説明が不十分ではないかと、実は思っている。

まず、この２，０００名のアンケート調査だけでもオープンにしていただいて、この審議の中で検討が必要ではないかと思っています。関連を見ていきますと、Ａ委員さんが言われたように私達でも解釈できてしまう。アンケートを出すことはできますか。

２，０００名という説明が先ほどあったものですから、ただ文面だけだと都市計画を審議する際に「本当に良いのですか」とこういうことになります。

（事務局：都市計画課主幹）

２，０００名に対して行ったアンケートでございますが、約半数の方に回答をいただいております。八幡地区に、にぎわいの創出を求めることについて、どのように考えているのかをお聞きしているものです。

「市内や市外から多くの方が訪れるまちになってほしい」、「商業施設をこの地域に誘導してほしい」、「多くの人が働くことができるよう地域にしてほしい」というような、ご意見をいただいています。

（Ｅ委員）

それはわかるのですが、他の審議委員の皆さん、それだけで良いのですか。設問によっては、市民の回答が変わってしまうと思います。どのような設問で、どのような回答を求めているのかも、私達はわからない。

市民の対象２，０００名は、非常に多いものですから、その方は、どの様にした結果で抽出されたのか。

知らせていただくことは、書面でなければわからないところもあります。アンケートですから設問があり、設問に対して回答が出てくるのだと思う。

やはり、アンケートの内容がわからないと他の見解も実は納得できない。

実はこういうことが重要になる。私達は審議委員としてだけではなく、一市民に戻った時には、質問があれば答えなければいけない。私達が理解できないような格好のものであれば、市民もたぶん理解できない。

先ず、アンケートを出すことはできますか。あれば、皆さんと一緒に審議していただければ良い。出すことができないのであれば、まとめてはありますか。

（事務局：都市計画課主幹）
　出せないものではないと思いますが、直接都市計画課で行ったものではないので、少し確認させて下さい。

（Ｅ委員）
　そういうことなのですか。

（事務局：都市計画課主幹）
　当然、ご意見をいただいた内容は、私共も承知している中で、参考にさせていただいております。

（Ｅ委員）
　豊川市の都市計画マスタープランを作るときのものでは。

（事務局：都市計画課主幹）
　都市計画マスタープランを作るときのアンケートではありません。

（Ｅ委員）
　そうではないかもしれないが、八幡地区の関係ですから。限定された地域のことでも、対象は全市民１８万３千人が対象ですか。

（事務局：都市計画課主幹）
　はい。

（Ｅ委員）
　どこか限定された地区の市民ではないですか。

（事務局：都市計画課主幹）
　はい、そうです。

（Ａ委員）
　Ｅ委員に関連して質問したい。
　今、総括的なアンケートの結果を言われたのですが、「にぎわいがあったほうが良い」、「商業施設があったほうが良い」、「雇用が生まれると良い」、これは当たり前の話です。
　どういう質問をしたのか、調査を行ったのがいつの時点なのか、２，０００名の

抽出方法はどんな方法でやられたのか、対象の構成はどうなっているのか。若い方々の意見も聞いているのか。
　一般の市民の方にとって「買い物の利便性が良い」ということは当然出てくると思うのですが、Ｅ委員の言われるように設問の仕方によって答えも変わってくると思う。
　答えの誘導になりかねない設問にもなってしまうこともあるので、少なくともこの都市計画審議会では「こういった調査で、こういうことをやりました」という報告書を出すべきではないかと思います。

（会長）
　事務局のほうから、今のアンケートに関して資料はございますか。

（事務局：都市計画課主幹）
　資料をご用意します。お配りしますので、お時間を下さい。
　実施した時期でございますが、平成２９年１０月に行っております。無作為に抽出して、２，０００名の方にお配りをして、回答をいただいています。
　先ほども申しましたとおり、約半数の方からご回答をいただいているという状況になっております。

（会長）
　その他、違うご意見等はありますか。

（Ｆ委員）
　先ほど、Ａ委員の言われたところで思ったのは、７ページの工場関連施設の文言を、普通に読めばそれで良いのかと、私の感覚では思います。ただ、代表的な規制のところで、同一地区の工場に関連しない店舗等というのは、そこまでしなくても良いのではないか。
　要するに、工業地域の規制で出てこられる店舗は認めておいて、「工場関連施設」という文言は切っても良いのではないか。
　文言が残るのは、工場が入れ替わっても文言だけ残ることになりますので、そこまで書いてしまうと先ほど言われた、既にある工場云々という話になってしまう。これはどうかと先ほどの意見を聞いて思った次第です。
　それから、言わないほうがいいのかもしれませんが、私はこの前段階でマスタープランを中間で改定するときに委員長をやらせていただいた。
　その時に、今日の用途変更をするための、そもそものマスタープランの記述を変える決定をやった時から、今のような話があり、どう収めようかということがあっ

た。
　その時には、マスタープランはかなり抽象度が高いものですから、やはりにぎわいという観点では、ここは鉄道の結節点でもあり、諏訪の近くであるということから、核をもう一つ創るのは比較的合理性があって妥当である。それに加えて、個々のものが出てくるということに関しては、別の施策としてしっかり市が市民のアンケートを取る等、総意を確認したうえで行うということを申し上げて決定した記憶がある。
　私が今日お聞きした感じでは、この市民アンケートというのは総意を確認したうえで行っていただけたものと思っている。
　そうであれば、少なくとも市民アンケートの結果は市のホームページに載っているような類のものであるべきではないかと思います。

（会長）
　関連するご意見、あるいは全く違うご意見ございますか。

（Ａ委員）
　Ｃ地区だけではなく、もともとのこのＡ地区に該当するところが、はじめ副市長がおっしゃったように、この大手の２社、スズキ、日立が撤退することによって数億円の税収が減る。そして、雇用も当然減っております。
　雇用を促していくという点で、商業よりも工業のほうが当然正社員の雇用率も高いわけですので、何故、商業にこれだけ力を入れて行うのか。
　むしろ雇用創出や税収面をしっかりと確保するのであれば、もう少し企業立地を行うべき。今操業しているＫ企業があるところだけ工業地域を認めましょう。
　撤退したところには、もともと工業専用地域があり、豊川市の歴史と文化という表現も先ほどされておりましたので、それから言うと豊川はもともと発展してきたのは工業というところで栄えてきたわけだから、原点に返るのであれば、工業専用地域をそのまま生かすのが本来の基本的な市の方針だろうと思うのですが。
　先ほどＦ委員から交通の結節点と言われましたけど、そういう点で言えば、豊川地区とか、国府地区が道路や鉄道網の結節点だと思います。
　この八幡地区は結節点ではなく、たまたま駅があり、地域拠点になったのだと思います。
　もともと中心市街地と決めていた豊川、諏訪はどうなってしまうのか。この都市計画審議会とは別の話かもしれませんが。

（事務局：都市計画課主幹）
　工業ではなく商業に何故変更するのか、というようなお話かと思います。

今お話にありました通り、この当該地区というのは、先ず、鉄道の駅も近い、周辺に都市計画道路等々、道路網も整備されているという立地条件が一つございます。
　工場が立地された当時というのはこの周辺は今ほど住宅地もなかったでしょうし、市民病院も立地していない状況でした。
　現状の周辺環境を考えたうえで、工業専用地域となりますとどのような工場でも建つということもございますので、その辺も考慮する中でにぎわい創出を求める複合的な商業施設としていきたいと考えているものでございます。

（Ａ委員）
　工業地域というと、どんな工場でも建ってしまうという表現は、どうかと思います。従来の企業に対して申し入れをして、こんなまちづくりをしたいということで企業を誘致すれば当然良いと思う。例えば、豊川のある工業団地においても、業種選定しています。進出できない企業もあると思います。例えば、御津の工業団地にしても。どういう網掛けをするかという問題だと思います。

（会長）
　そこは置いておいて、今日の第１号議案から第４号議案について、今３名のかたからご意見があり、一つはＡ委員からの工業誘導、Ｃ地区の点です。
　ここについては、議案そのものの若干の変更が必要になるのか。今のご意見を聞いていると、そのまま素直に受け入れすることができます。
　つまり、議案書１４ページにある地区計画Ｃ地区の、「ここに建築してはならない」ということで１、２、３、４、５、６とありますが、その中の１番目のところにＦ委員も言われた、「同一地区内にある工場等と関連するものは除く」ということで、要するに「関連するものは良い」と言っている。もし、お二人の意見を尊重するのであれば、文章の修正が必要になるということです。
　また、アンケートに関しては、それぞれ委員の方のご意見を伺わないといけない。私も知らなかったので、他の委員の皆さんはいかがでしょうか。
　この平成２９年１０月に行われたアンケート調査について、その結果をご存じなのかどうかということなのですが。

　特にご意見ないようですが。いかがしましょう。

　１号議案から４号議案について今日決定するのか、あるいは、もう少し説明を尽くしたうえで、皆さんが納得した形で決定していくのか。それは、ある意味、日を改めるという話になるかもしれませんが。

（事務局：都市計画課主幹）
「Ｃ地区の工場等と関連するものを除く」という文章を取るべきではないかというお話がございましたが、文章を取るとなると、新たな別の企業が入ってきても、その土地で店舗を立地し、建築するということが可能になるということになります。その地区全体が土地の細分化等々されることも懸念されるということで、やはりこの地区で操業されている企業に関する店舗等という考え方を持っていきたいと思います。

（会長）
基本的には原案のままでお諮りしたいということですね。

（事務局：都市計画課主幹）
お諮りいただきたいと考えております。

（事務局：都市計画課主幹）
アンケートがご用意できましたのでお配りいたします。

【アンケート配布】

（事務局：都市計画課主幹）
アンケートの内容は、今お配りしたものになります。
設問等もご確認いただければと思いますが、９ページをご覧いただきますと、にぎわい創出エリアの在り方について市民の皆様にお聞きしている内容となっております。
「こういった形のエリアとしていきたい」というご回答をいただいているものになります。
１１ページになりますと、エリアの役割として、先ほども申しましたが、多くの人が働くことができるということのほか、飲食やレクリエーション,趣味の体験、買い物など、多様な活動ができることが重要だと考えている方が多いです。
買い物については日常的な買い物、それ以外の買い物の両方が重要とされているという形でご回答をいただいています。
３ページをご覧いただきますと、全体的なまちづくりに関するご意見ということで、立地を望む施設では、商業施設が３８％、最多ということで、その６割程度がショッピングモールをあげるという意見になっています。
次いで公共施設を望む意見が２５％、文化・芸術施設、図書館等、科学、多様な施設があげられている状況となっております。

（会長）
　３ページは全体をまとめたもの。３８％という具体的な数字が出ているのは、どこを確認したらわかりますか。
　商業施設が３８％、中でもショッピングモールが一番多く、１３３件のうちの７９件ということで、２２％占めていたということ。１８ページにありますが、公共施設が２５％で、そのうちの８７件のうち２４件が、文化・芸術施設、図書館、科学館等と書いてある。
　一番多い回答ではあったということで、理解はできる。市民の皆さんが最も多く望む施設ということ。アンケートそのものは、平成３０年３月に報告書がまとめられているようですが、この報告書自体が、市民の皆さんにどういう形で知らされているのか何かわかりますか。例えば、Ｆ委員が言われたホームページで公開されている等。

（事務局：都市計画課主幹）
　現時点で、この内容は公開しておりません。

（会長）
　地元の説明会、市民向けに今回の都市計画に関連して説明する際には、この資料を基に説明されているということですか。

（事務局：都市計画課主幹）
　「こういったご意見を皆様から頂いている」そういったものをベースにして説明会等に臨んでいるという形をとっております。

（Ａ委員）
　１０月に調査したのですよね。平成２９年の１０月ですよね。住民説明会はこの年の１１月から始まっていますが、調査結果がすぐには出ないと思うのだが。

（事務局：都市計画課主幹）
　説明会は何回か開催している中で、確かにおっしゃられたタイミングで行った説明会に、この内容を反映できるかということは難しいと思います。
それ以降にも説明会を開催しておりますので、こういったご意見を参考としながら、都市計画の説明も意見を踏まえた形で進めていると考えております。

（会長）
いかがしましょう。
一つは先ほどのＣ地区の話をどうするかということ。事務局の立場としては議案のままで行かせていただきたいということですが。

（事務局：都市計画課主幹）
Ｃ地区の先ほどのお話でございますが、先ほども申しましたが、「同一地区内にある工業等と関連するものを除く」という文言を取ってしまうと、細分化されて、コンビニができてしまうだとか、本当に細かく様々な店舗等が立地することが可能になってしまうということが考えられますので、このエリアは、今の企業環境を守りながら工場に関連する施設でにぎわいを創出していくという考え方に基づいて、この地区計画は定めていきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

（会長）
分割ということを避けたい。それが趣旨だということですか。

（Ｆ委員）
今の話はおかしくて、一文がなくてもそもそも店舗、飲食店は規制されているわけなのだからコンビニが建つなんてあり得ない。無茶苦茶なことを言わないで下さい。
分割が不可能であれば、分割は不可能だと都市計画に書けば良い。最低敷地面積は明記していないのだから、この内容では担保できない。
おそらく、既存の工場の方にある程度聞いて、現状の土地利用を保全するという考えは理解できる。
先ほどＡ委員が言われた観点からいくと「何故、特定の企業に」という話になりますので、おかしいのではないかという議論です。そこに対して分割に関する話は関係ないと思います。

（会長）
いかがしましょう。
この点につきましては、いったん会議を中断させていただいて、事務局と打ち合わせさせていただきたいと思うのですが、よろしいでしょうか皆さん。
それではいったん中断。

【会議中断】

（会長）
　お待たせいたしました。今、事務局と打ち合わせさせていただきました。
改めまして、事務局からこのＣ地区の用途制限のところ考え方について説明をいただいて、また、アンケートについては先ほど皆さんのお手元に資料が渡りましたので、議長としては皆さんのご理解が得られたのかと思っております。
　このＣ地区の用途制限のところの考え方を改めて、皆さんのご理解が得られるよう事務局から再度説明をいただきます。従来であれば「ご異義ありませんか」というお聞きの仕方をしていましたが、今回については重要な案件でもあるということで賛成の方の挙手を求めて決したいと思います。
　これは私からの提案ですが、よろしいでしょうか。

（Ｇ委員）
　賛成というのは、意見について賛成なのか、豊川市の提案について賛成なのかどちらでしょうか。

（会長）
　事務局案に対して、賛成の場合に挙手をお願いします。

（Ｇ委員）
　わかりました。
　私は個人的には大賛成でございます。長い年月をかけて豊川市が検討して様々な方の意見を聞いたり、専門家の意見を聞いたり、そして今のことが出ている。Ｃ地区のことについてもある程度の危険性を考えたうえで、ご提案していただいていると思っているので、私はそのままでよいと思っております。

（Ｈ委員）
　今日の審議会の肝心なところが抜けているというか、審議会とは違う問題だから書いていないのか。計画の変更をやって「その後、どうなるのか」ということが今日の資料の中では具体的な問題が出ていない。
具体的にどうなるのかわからないと賛成できかねる問題もあります。具体的に、変更してどうなるのかということは公表できないでしょうか。

（会長）
　都市計画が変更されることによって、今後どうなるかという話でしょうか。

（H委員）
　はい、そうです。
　例えば、B地区には、私の知る限りでは文化会館を造るというように聞いていますし、想像もできる。その辺については全然書いていない。
　A地区についてもいろんな噂がありますから、C地区についても何故、変更しなければならないのか。この会議には関係ないと言われてしまえればそれまでなのですが。よくわからない。

（事務局：都市計画課主幹）
　おっしゃられることもよくわかります。都市計画としましては何度も同じご説明になって申し訳ないのですが、都市計画マスタープランや豊川市の総合計画といった大きな計画に基づいて、この地区をどうしていきたいのか、まちづくりとしてどう進めていきたいのか、ということをお示しするのが都市計画ということです。
　その後に立地される個別の施設が、どういうものを誘致したいといった形で具体的に表して、考えて進めているわけではございませんので、この場でご説明することはできないということになります。

（会長）
　この場では、そのようなお答えしかできない。都市計画マスタープランではそのエリアをどういうまちにしていきたいという方向性はしっかりと示されていますから、その方向を踏まえながら、具体的に審議会でそれにふさわしい都市計画決定をしていくということになります。
　実際にはある大型商業施設が来たりだとか、文化会館が今後建設予定だとかそういう話はあるかと思いますけど、ここで決定すべきは都市計画マスタープランという豊川市のまちづくりを踏まえて、まちづくりの方針を踏まえて、それを具体化、実現していく手段としての今日の都市計画の用途地域や地区計画等を定めていくということであります。
　方向が正しいのかどうかというご判断を皆さんにしていただくことだと思います。
その他ご質問や、私からの提案に対してご質問があれば。

（Ｉ委員）
　委員として責任を果たすために、確認しておきたいのですが、賛否を取るということで話を聞きました。私は治安維持にあたる立場として、最終的にまちづくりを当然考えていくのですけど、賛否を取るという形でありますと、どういった形で表現したらよいのか。

委員として賛否を取られたときに挙手をするかしないかという話ですが、賛否を求められるだけなのか、中立があるのか。

（会長）
賛成あるいは反対、あるいは棄権という３つの選択肢があると思います。そういう挙手の仕方もあるかと思いますがいかがでしょうか。

（Ｃ委員）
私なりに、個人的にはこの計画自体の賛成反対もありますし、この計画の進め方の賛成反対もたぶんあるかと思う。かといって事務局の皆さんはお立場も踏まえてしっかり説明されていますし、十分されていると思いますけども、その辺をどう切り分けて考えるのか、それとも全部をひっくるめて決をとるのかというのもあるのかと思います。例えば、計画自体は賛成であっても、もう少し説明が欲しいという人もいるかもしれません。

（会長）
説明をもう少し尽くしてほしいということでしょうか。プロセスの問題ですか。申し訳ありませんが、その辺も含めてご判断いただきたい。
これまで数年に渡って八幡地区の都市計画については進めてきていますので、今日この場で基本的な用途地域、地区計画、大規模集客施設の制限、防火・準防火地域の話、これについて都市計画審議会として結論を出したいと議長としては考えております。
先ほどご意見のありましたように、賛成、反対、それから棄権の３つで、私のほうから順にお聞きしたいと思います。その前に、Ｃ地区について改めて事務局から考え方をご説明いただきたいと思います。よろしくお願いします。

（事務局：都市計画課主幹）
Ｃ地区ににぎわいをもたせていきたいというこのエリアは、全体の土地利用の方針に基づいてこの地区の用途地域を変更し、地区計画を定めていきたいという考え方に基づくものでございます。
用途地域は工業専用地域であったものを工業地域に変えていくということで、その時点で店舗や飲食店は基本的に立地可能になってくるわけなのですが、その際に、どういった形でも立地できるのではなくて、あくまでも、ここで操業されている工場に関連する店舗、飲食店であるものに限って 3000 ㎡を超えないものであれば立地可能であるといった規制を考えているものでございます。
特定の企業に配慮しているのではというお話もございましたが、地区計画は定め

ますと企業様が変わっても、この規制というのはかかり続けるといったこともございますので、特定の企業様に配慮しているといった考え方は持っていないということで、ご理解いただければと思います。

（会長）
　事務局からの説明としては以上となります。これ以上意見交換しても終わりがないと思いますので、ここで、採決にうつりたいと思います。よろしくお願いいたします。
　今日の第１号議案から第４号議案、用途地域、地区計画、特別用途地区、防火地域及び準防火地域、これらについては先ほど言いましたが、相互に関連する案件でありますので、一括して採決を行いたいと思います。第１号議案「東三河都市計画用途地域の変更について」、第２号議案「東三河都市計画八幡駅南地区計画の変更について」、第３号議案「東三河都市計画特別用途地区の変更について」、第４号議案「東三河都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、お諮りをしたいと思います。本審議会第 7 条 3 項の規定によって議事は出席した委員の過半数で決し、可否同数の場合、議長の決するところとなります。
事務局の方は、挙手された方の数を数えてください。
　先ず、賛成の方の挙手を求めます。
　次に、反対の方の挙手をお願いします。
　棄権される方は挙手をお願いします。

【賛成多数１０名、反対２名、棄権３名】

（会長）
　審議会条例の規定によると、議事は出席した委員の過半数で決するということですので、賛成の方が１０名、反対の方が２名、棄権される方が３名ということで、この第１号議案から第４号議案については、「異議なし」とします。ありがとうございました。

　それでは、あと残された第５号議案について、時間がだいぶ予定をオーバーしていますが「豊川市立地適正化計画の変更について」についてです。先ず、事務局から説明をお願いします。

（事務局：都市計画課主幹）
　それでは、第５号議案について説明させていただきます。
　「審議会資料」の３１ページをご覧ください。

まず、変更する計画の概要についてご説明します。

計画の名称につきましては、豊川市立地適正化計画で、位置は、豊川市八幡町、白鳥町、野口町の各一部となります。変更する面積は、居住誘導区域、都市機能誘導区域、共に、約２７．９ヘクタールとなります。

変更内容の概略及び変更理由につきましては、先ほど第１号議案でご説明いたしました用途地域変更に伴い、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定条件に該当することになる区域を変更するものです。

続きまして、具体的に変更しようとする内容について、ご説明いたします。

別添Ａ４の資料１によりご説明いたします。資料１の９ページ、５．立地適正化計画の変更の説明、（１）立地適正化計画の変更、①の立地適正化計画とは？　をご覧ください。

初めに、立地適正化計画の概要についてご説明します。

全国的に今後、急速な人口減少・少子高齢化が予測されており、拡散した市街地のままで人口が減少し低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が、将来困難になりかねない状況にあることが懸念されています。

こうした背景を踏まえ、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組むため、平成２６年に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画制度が創設されました。立地適正化計画は、これまでの都市の拡大を前提とした土地利用「規制」とインフラ「整備」によるまちづくりに対し、これまで都市計画の中では明確に位置づけられてこなかった、各種都市機能や居住を含めた市民活動の適切な「誘導」により、都市の質を高め持続的に発展可能なまちづくりを進めるための具体的な方針を示した計画です。

本市においても、人口減少・少子高齢化が進むことが予測されていることから持続可能な都市の形成を目指すため、平成２９年２月に本審議会のご意見をお聞きした上で立地適正化計画を策定し、平成２９年３月に公表しております。

中段以下には「立地適正化計画における体系図」をお示ししております。

続いて、資料１０ページ（２）居住誘導区域の変更、①の居住誘導区域とは？　をご覧ください。

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても、一定エリアにおいて、人口を維持することにより、医療、福祉、商業といった都市機能施設やコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域となります。

続いて、②居住誘導区域の区域設定をご覧ください。お示ししました「図２　居住誘導区域を定める４つの視点」による検討を行い、市街化区域内の、工業専用地域等の住宅の建築が制限されている地区や、災害関係の指定区域等を除外した区域を居住誘導区域に設定しました。

続いて、③居住誘導区域の変更内容をご覧ください。
お示ししました図で赤く囲んだ区域が変更する区域となります。対象の地区では、用途地域を工業専用地域及び工業地域から変更し、住宅の立地が制限されない用途地域となります。従いまして、対象の地区を、居住誘導区域に新たに指定します。
１ページおめくりいただいて、１１ページ（３）都市機能誘導区域の変更、①の都市機能誘導区域とは？　をご覧ください。
都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療、福祉、商業などの都市機能施設を骨格構造上の拠点に誘導、集約することにより、これらのサービスの効率的な提供を図る区域です。
続いて、②都市機能誘導区域の区域設定をご覧ください。お示ししました「図３　都市機能誘導区域を定める考え方」の①から⑤の考え方により、その区域を設定しています。
居住誘導区域の範囲内において、主要な駅から徒歩や自転車で移動できる範囲で設定とし、中心拠点、地域拠点の中心となる駅から半径８００ｍ～１ｋｍの範囲としております。
続いて、③誘導施設の区分をご覧ください。
立地適正化計画では、利便性の高い、拠点を実現させるため、お示ししました「図４　誘導施設一覧」にありますように、都市機能誘導区域に誘導施設を設定しております。
続きまして１２ページ、④今回の変更内容をご覧ください。
お示ししました図で赤く囲んだ区域が変更する区域となります。対象の地区では、先ほど、ご説明したとおり、用途地域の変更に伴い、居住誘導区域に新たに指定します。
八幡駅周辺地域は地域拠点であり、対象の地区は駅から半径８００ｍの範囲内となります。
これにより、設定の条件と一致することから、対象の地区を、都市機能誘導区域に新たに指定します。
以上で第５号議案の説明を終わります。よろしくお願いいたします。

第５号議案　質疑・採決

（会長）
それでは、第５号議案について、ご質問、ご意見等あればお伺いしたいと思います。いかがでしょうか。

【質疑応答】

（Ｃ委員）
　別添資料１の１１ページ、図４で、誘導施設を挙げていただいているのですが、これは立地適正化計画では一般的なものなのか。それとも八幡地区での個別に定めたものであるのか。

（事務局：都市計画課課長）
　この一覧表につきましては、豊川市全域にかかるものでございますので、八幡地域に限定したものではございません。

（会長）
都市機能誘導区域の誘導施設としては、こういうものを定めているということですね。

（Ｃ委員）
　八幡地区の場合はどうでしょうか。ホームページで公開されているのでわかる範囲でお願いします。

（事務局：都市計画課課長）
　地区別では、立地適正化計画の場合は、維持拡充施設、補完施設、誘致施設に区分しておりまして、これらの都市機能施設につきましては、ある場合でも拡充をしていくスタンスをもっておりますが、八幡地区で言いますと、医療施設、通所・訪問系高齢者施設を維持拡充施設、通所・訪問系障害者福祉施設が誘致施設と個別に位置づけを行っておるところでございます。

（Ｃ委員）
　ありがとうございます。

（会長）
　その他、ご質問があれば。
　この豊川市の立地適正化計画については平成２９年の２月に策定され３月に公表されていまして、その時点で、この八幡地区についてはエリア外という言い方が正しいかわかりませんが、今回先ほどの都市計画決定を受けて立地適正化計画についてもこういう形で変更していきたいということであります。
　そのほか皆様から、ご質問、ご意見なければ採決に移りたいと思いますが、よろしいでしょうか。
　特にご意見ないようですので、この第５号議案の「豊川市立地適正化計画の変更

について」ついてご異議ございませんでしょうか。

【異議なし】

（会長）
　ありがとうございました。
　それでは、第５号議案については「異議なし」といたします。

　以上で本日の審議事項はすべて終了いたしました。重要な案件につきまして皆様からいろんなご意見をいただきました。
　最後に挙手という形で採決を取らせていただきましたが、これも豊川市の今後のまちづくりに向けての、皆様の意識の高さの現れだと思います。
　これからも、この審議会皆様のご協力お願いいたします。

　本日は長時間ありがとうございました。