

令和2年度  
定住土地利用対策特別委員会  
調査研究結果報告書

令和3年2月  
豊田市議会

## 目 次

1	設置の経過	1
2	調査研究事項	2
3	委員会開催状況及び内容	3
4	調査研究結果	4
	■市の方針についてヒアリング	4
	（1）関連計画について	4
	■民間事業者との意見交換	5
	（1）意見交換会 開催概要	5
	（2）民間事業者からの主な聞き取り内容	6
	■市の取組についてヒアリング	7
	（1）区画整理事業等について	7
	（2）市有地における未利用地活用について	9
	（3）市街化調整区域内地区計画制度について	10
	（4）開発審査会基準について	15
	（5）農地に係る法規制の現況について	19
	■課題の整理	23
5	提 言	24
6	おわりに	28

令和3年2月17日

豊田市議会議長

山田主成様

定住土地利用対策特別委員会

委員長 杉本寛文

## 定住土地利用対策特別委員会調査研究結果報告書

本委員会は、令和2年5月14日の本会議において設置されて以来、委員会の設置目的である、都市計画区域内における土地利用のあり方を検討し、住宅用地の需給バランスの適正化を目指し、調査研究を進めてきた。

これまでの経過と活動について、その結果を報告する。

### 記

#### 1 設置の経過

(1) 令和2年5月14日の本会議において本特別委員会が設置され、次の11名が委員に選出された。

石川嘉仁、板垣清志、岩田 淳、岡田耕一、小島政直、近藤厚司、杉本寛文、  
寺田康生、中村孝浩、羽根田利明、山本義勝

(2) 同日開催の委員会において、委員長に杉本寛文、副委員長に岩田淳を選出した。

## 2 調査研究事項

本特別委員会の設置目的である「都市計画区域内における土地利用のあり方を検討し、住宅用地の需給バランスの適正化を目指す」ことをふまえ、具体的な調査研究事項として以下の点について調査研究した。

- (1) 既存の土地利用基準の検証
- (2) 持続可能な都市に資する土地利用のあり方

### 3 委員会開催状況及び内容

	期 日	内 容
1	令和2年 5月14日(木)	・ 正副委員長互選
2	6月 9日(火)	・ 調査研究事項について ・ 年間スケジュール(案)について
3	6月30日(火)	・ 市の取組について 都市マスタープラン【都市計画課】 住宅マスタープラン【定住促進課】 ・ その他
4	7月15日(水)	・ 民間事業者との意見交換 【宅地建物取引業協会、行政書士会】 ・ 行政視察について ・ その他
5	7月28日(火)	・ 市の取組について 区画整理事業ほか 【市街地整備課、区画整理支援課、 土地利用調整課】 市有地の未利用地活用【財産管理課】 ・ その他
6	8月 6日(木)	・ 市の取組について 市街化調整区域内地区計画【都市計画課】 ・ その他
7	8月20日(木)	・ 市の取組について 開発審査会基準【開発調整課】 農地に係る法規制【農政課・農業委員会事務局】 ・ その他
8	9月25日(金)	・ 提言に向けた整理 ・ その他
9	10月23日(金)	・ 提言に向けた整理 ・ その他
10	11月12日(木)	・ 提言に向けた整理 ・ その他
11	12月17日(木)	・ 調査研究結果報告書(案)について ・ その他
12	令和3年 1月21日(木)	・ 調査研究結果報告書(案)について ・ その他

## 4 調査研究結果

### ■市の方針についてヒアリング

#### (1) 関連計画について（企画政策部、都市整備部）

##### ① 都市計画マスタープラン（平成 30 年 3 月策定）

- ・第 8 次豊田市総合計画で掲げている将来都市像「つながる つくる暮らし楽しむまち・とよた」の実現に向け、本市の都市づくりの基本的な方針として策定。
- ・計画期間は、2018 年から 20 年後の都市の姿を展望しつつ、10 年後である 2027 年。
- ・将来人口は当面増加傾向であり、目標年次（2027 年）における都市計画区域内の将来人口を 413,500 人と設定。
- ・住宅地・住環境の方針としては、「都心や拠点地域核などへの居住促進」、また土地区画整理事業や民間開発の促進、市街化調整区域内地区計画運用指針等による「計画的な住宅地の整備」、「既成市街地等の住環境の保全・改善」が掲げられている。

##### ② 住宅マスタープラン（平成 30 年 3 月策定）

- ・本市においては、今後暫く、人口増となる人口フレームを基に、住宅の量的な充足を目指していく方向性の中、更に将来の人口減社会の到来も見据え、本計画を策定。
- ・住まい・まちづくりの将来像や基本目標を明らかにするとともに、市民や民間事業者等との共働により、住宅政策を総合的かつ計画的に推進していく。
- ・計画期間は、中・長期的視点から 2018 年度から 2027 年度の 10 年間。
- ・豊田市全域における住宅増加量の目標値は、2027 年までに 7,100 戸増。

住宅マスタープラン推進のための主な施策
土地区画整理事業
市街化調整区域内地区計画制度の活用
土地の高度利用
市有財産の活用
松平志賀・岩倉住宅再編事業
既存ストックの活用促進（空き家対策、団地再生）

## ◎主な意見等

- ・当面の人口増加及び将来の人口減を見据え、人口の確保と都市機能等の誘導を図り、施策を進めている状況。年間約 700 戸の住宅増を目指しているが、大型の区画整理事業が終了するなど、今後は目標達成が厳しいことが見込まれる。目標を達成しなければ、家族形成期等の市外転出に歯止めがかからない。
- ・これまでの取組の評価・検証を行い、どのような施策において住宅供給量を確保していくのか方向性を定めるべきである。
- ・まずは市街化区域の人口密度を高めることを目指すが、豊田市は他市町村に比べ、都市計画区域内における市街化区域面積の割合が小さく、調整区域に住んでいる住民が多い実状がある。
- ・これまでも、市街化区域内のみに限らず、市街化調整区域内地区計画制度の推進や開発審査会基準第 18 号の設定を始め、全国的にも独自性の高い取組を進めてきた。今後、さらなる規制緩和等を含め、加速的に施策を進める必要がある。

## ■民間事業者との意見交換

### (1) 意見交換会 開催概要

日 時：令和 2 年 7 月 15 日（水）午前 10 時 00 分～午前 11 時 30 分

会 場：豊田市議会 73 委員会室

意見交換団体：愛知県宅地建物取引業協会、愛知県行政書士会

参加人数：愛知県宅地建物取引業協会 6 名、愛知県行政書士会 2 名、議員 11 名



▲意見交換会の様子

## (2) 民間事業者からの主な聞き取り内容

### ① 市街化調整区域内地区計画

#### ア 面積要件等のさらなる緩和

- ・平成31年に面積要件は0.6ヘクタール（約1,800坪）以上に緩和されたが、農地を運営されるのは3反（900坪）くらいの方が多い。反面、面積が小さくなると道路等の必要経費が高くなる。工業系は道路や公園などの公共施設となる部分の補助があるが、宅地の場合は補助制度がない。

#### イ 手続き期間の短縮

- ・手続きに3年以上かかるため、経済状況等が変化してしまう現状がある。

#### ウ 除外区域の見直し

- ・東海豪雨の浸水区域は、一律に規制されているが、昭和47年7月豪雨等の浸水区域については、災害防止のための具体的な措置が講じられるものは除外区域から外れている。

### ② 開発審査会基準

#### ア 分家住宅等における審査基準（開発審査会基準第1号等）の緩和

- ・生活スタイルの多様化等が進んでいるが、個別の家庭事情が勘案されない現状がある。例えば、豊田市は分家の申請者は本家の後継者以外の人と規定している。他市では、浜松市のように市街化調整区域の大規模既存集落に20年間住んでいれば建築許可要件が受けられる事例もある。

#### イ 中山間地域等における住宅条件（開発審査会基準第18号）の緩和

- ・高齢者の人口が多く対象から外れる区域がある。20～40代など、若年層の人口動向に注目がされていない。また、需要は高いが、個人の許可に留まっており、事業者による開発はできない状態。

### ③ 農地法許可権限

#### ア 愛知県から市への権限移譲

- ・一宮市、豊橋市など一部他市では権限移譲が進んでいる。

### ◎主な意見等

- ・住宅施策を進めていくには、区画整理事業、市街化調整区域内地区計画、また開発審査会基準などに対し、検証・働きかけが必要である。
- ・区画整理事業は有効であるが、時間がかかり、これから取り組もうとすると人口増加期に完成が間に合わないことが考えられる。その意味でも、市街化調整区域内地区計画は有効であると思うが、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、経済状況の変化が考えられる。さらにスピード感を持った取組を進める必要がある。

- ・市街化調整区域の中でも、特に中心市街地に近い前田町、御幸町、秋葉町などはライフラインも整っており、注目すべきエリアである。
- ・分家住宅や店舗付き住宅については、個々の事情を鑑みて、個別対応要件が整うとよい。
- ・共同で道路を所有している場合、災害による修繕の費用問題等が生じることがある。市道認定できればよいが、幅員など条件が厳しい。
- ・市街化調整区域に住んでも働く場所がないという話をよく聞く。会社・企業が来れば自然と人は集まる。

## ■市の取組についてヒアリング

### (1) 区画整理事業等について（都市整備部）

#### ① 市街地再開発事業

- ・昭和 61 年度から取り組み始めた豊田市駅東地区（ギャザ）はじめ、豊田市駅前通り南地区（コモ・スクエア）、豊田市駅前通り北地区（KITARA）において、合計 360 戸の住宅供給の実績がある。

#### ② 優良建築物等整備事業

- ・市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備。補助率は、国が 1/3、県が 1/6、市が 1/6、民間事業者等 1/3。
- ・豊田市における実績は 2 件。

#### ③ 土地区画整理事業

- ・現在は、7 地区で事業が進んでおり、合計約 268.3 ヘクタールのうち、宅地面積は約 178.4 ヘクタールの予定である。施行期間は、令和 7 年度までに 7 地区が完了する予定。
- ・組合施行における業務代行方式は、民間事業者が、保留地の取得等を条件に土地区画整理組合からの委託に基づき、組合の運営に関する事務、換地・設計・造成といった事業施行に関する相当部分を代行する方式。意思決定は組合にあり、委託事業者は委託した業務を代行。四郷駅周辺地区で行われており、一般的な特徴として、期間短縮、コスト削減等が見込まれる。

公共団体施行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主に既成市街地において駅前広場などの公共施設整備や、密集市街地の改善による防災性の向上など、より公共性が高い事業を行う。</li> <li>・豊田駅西地区、梅坪地区など7地区が完了。</li> <li>・土橋、寺部、花園地区の3地区が施行中。</li> </ul>
組合施行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主に道路や宅地整備による新市街地の整備など、土地の利用増進の効果を高める場合に組合施行を実施。</li> <li>・加茂川特定、御幸本町など18地区が完了。</li> <li>・浄水、平戸橋、四郷駅周辺、大林本畑の4地区が施行中。</li> </ul>

#### ④ 住宅マスタープラン策定時における目標達成の期待値

- ・豊田市全域における住宅増加量の目標値は、2027年までに7,100戸増である。生産緑地の活用、空家等の利活用、民間による宅地供給、市有財産等の利活用、優良建築物等整備事業、規制緩和、土地区画整理事業、市街化調整区域内地区計画制度の推進などにより目標達成を目指している。内訳としては、民間による宅地開発や区画整理事業による宅地供給の数字に期待するところが大きい。

#### ◎主な意見等

- ・土地区画整理事業による住宅確保は重要であるが、一方で時間がかかるという課題がある。四郷駅周辺地区においては、業務代行方式にすることで、当初の事業計画期間13年間に9年間に短縮することができた。今後も民間活力を利用しながら、様々な手法を探っていく必要がある。
- ・豊田市は、岡崎市や豊橋市と比べると都市計画区域内に対する市街化区域の面積割合が少ない。区画整理事業や市街化調整区域内地区計画制度の推進により市街化区域編入を増やしていく方向であるが、以前からの課題である御幸・前田地区について具体的な手法等が定まっていない。
- ・住宅マスタープランの目標値に対し、実績値を把握し、評価していくことが必要である。
- ・生産緑地に関し、令和4年12月で当初指定から30年を迎え、個人の意思で生産緑地を解除できるようになる。現在所有者に対し、意向調査中であるが、宅地化を促す重要な時期である。
- ・新型コロナウイルス感染症の影響でリモートワークが進み、宅地需要の状況が変わることも想定される。早めの宅地供給が必要と感じる一方で、今後の状況を見据える必要がある。

## (2) 市有地における未利用地活用について（総務部）

### ① 未利用財産戦略的利活用指針

- ・未利用な市有財産の利活用に向けた基本的な考え方や具体的な利活用策を物件の性質に応じて多角的な視点から、最適な利活用策を選定し、計画的かつ戦略的に実践するための運用指針。機構改革に伴う推進体制の変更に伴い、従来の「市有財産最適化方針」を改訂する形で平成26年度に策定。
- ・物件の特性に応じて未利用財産を4分類に区分（区分1～区分4）し、優先順位を設定。

区分1	・まちづくりに影響する大規模物件で政策的な判断が必要 ・5物件、約6.6ha
区分2	・市場ニーズがあり利活用が可能な一段の土地 ・8物件、約2.4ha
区分3	・課題解消で区分2に移行できる土地 ・75物件、約11.7ha
区分4	・市場ニーズが低く利活用が限定 ・916物件、約1,425.0ha

### ② 利活用物件の状況

- ・平成26年度から12物件の利活用を検討し、方針を決定。そのうち、住宅地としての売却は5物件。
- ・住宅利用可能物件のうち、方針未決定は52件。
- ・今後、未利用財産の区分1から区分3の物件について、普通建設事業マネジメント会議等において利活用策を決定。

#### ◎主な意見等

- ・行政側が考える未利用地の活用方法とは違う様々な視点から、民間の需要もあると思う。区分4の市場ニーズが低く利活用が限定的な土地と位置付けられたものも含め、広く意見を聞き、積極的に民間の声に耳を傾ける必要がある。
- ・人的な問題もあり、区分1から区分3の利活用を優先的に進めている実情の中で、庁内横断的な情報交換等が重要になる。
- ・旧いこいの村愛知の事例のように、市有地の利活用について広く市民等に情報発信し意見を募集しながら検討していく方法もある。
- ・未利用の土地に関しては、草刈りや補修など費用がかかる面もあり、持っている財産にリスクがあるという目線も必要である。

(3) 市街化調整区域内地区計画制度について（企画政策部）

① 市街化調整区域内地区計画運用指針

- ・都市計画法第34条10号に基づく開発許可等の前提となる市街化調整区域内地区計画の策定について、その適正な運用を図ることを目的として定められたもの。
- ・指針は1～6まで定められている。主な内容は以下のとおり。

**運用指針1：基本的事項**

- ・市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、いたずらに開発を促進することがないように、規制・誘導する。
- ・本運用指針に基づく計画地区は、原則として市街化区域に編入する。そのため、原則として農地を目的とした土地利用を含まない。

**運用指針2：対象地区の要件に関する事項**

- ・対象地区は次の表「対象地区の要件」のとおり。
- ・開発面積は住居系の場合は、原則として1ヘクタール以上。ただし、藤岡支所の徒歩圏内（概ね1キロメートル以内）、及び市長が適当と認める場合は、0.6ヘクタール以上も可とする。
- ・周辺に道路、水路・河川、公園・緑地等の必要な公共施設が確保又は整備により確保されること。
- ・原則として下水道整備計画区域及びこれに隣接する区域であること。

「対象地区の要件」

区分	対象地区の要件	取扱い	
住居系	<b>1 市街化区域隣接型</b>	・豊田市の住居系市街化区域の隣接区域であること。	(1) 2及び3については、地区計画を定める区域のすべてが徒歩圏内であること。 (2) 4の「大規模既存集落」とは、概ね200戸以上の建築物が連たんし、かつ、その戸数密度が6戸/ha以上である集落をいう。この場合において「連たん」とは、30㎡以上の面積を有する建築物の敷地相互の距離が概ね50m以内で連なっていることをいう。 (3) 4の「大規模既存集落内の区域」において、地区計画の区域設定を道路、河川等の地形・地物により整形化する場合、必要最小限の集落外の宅地化していない敷地（建築物の連たんするラインより概ね50m以内）を含むことができるものとする。 (4) 5の「公益施設等」とは、学校や公共施設等の跡地をいう。ただし、土地利用方針に鑑み、市長が適当と認めるものでなければならない。
	<b>2 駅近接型</b>	・鉄道（軌道を含む。以下同じ。）の駅（ただし、八草駅、新豊田駅、新上挙母駅、三河豊田駅、上豊田駅、豊田市駅、上挙母駅を除く。）の徒歩圏内（概ね1km以内）であること。	
	<b>3 地域核型</b>	・藤岡支所の徒歩圏内（概ね1km以内）であること。	
	<b>4 大規模既存集落型</b>	・大規模既存集落内の区域であること。	
	<b>5 跡地利用型</b>	・公益施設等の既存の宅地	

### 運用指針 3：除外区域等

- ・ 次の表に掲げる区域（地区計画の決定告示時点において事業の実施等により災害防止のための具体的な措置が講じられるもの、当該区域の規制の除外等が確実に行われるもの等を除く。）は含まない。ただし、甲種農地、第1種農地、平成12年9月豪雨（東海豪雨）の浸水区域及び市街地整備検討区域（若林地区、御幸・前田地区及び上豊田地区）については、括弧書きの規定にかかわらず、対象地区から除外する。

#### ア 防災上、開発が望ましくない区域

- (ア) 建築基準法(昭和25年法律第201号)に規定する災害危険区域
- (イ) 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)に規定する地すべり防止区域
- (ウ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- (エ) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)に規定する土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
- (オ) 洪水、湛水等による災害の発生のおそれがある土地の区域
- (カ) 森林法(昭和26年法律第249号)に規定する保安林・保安施設地区・保安林予定森林・保安施設地区予定地

#### イ 農林漁業振興上、開発が望ましくない区域

- (ア) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第254号)に規定する農用地区域
- (イ) 農地法(昭和27年法律第229号)に規定する農地

#### ウ 自然環境の保全上、開発が望ましくない区域

- (ア) 自然公園法(昭和32年法律第161号)に規定する自然公園
- (イ) 自然環境保全法(昭和47年法律第85号)に規定する保全地域
- (ウ) 都市の美観風致を維持するための樹木の保全に関する法律(昭和37年法律第142号)に規定する保存樹林
- (エ) 希少な野生動植物の生息生育が確認されている区域
- (オ) 緑の基本計画(平成30年3月策定)における「緑の外環保全区域」

#### エ 住環境上、工業系開発が望ましくない区域

こども園・私立幼稚園・幼保連携型認定こども園・小学校・中学校・高等学校・特別支援学校・高等専門学校・大学・病院の敷地界との水平距離が概ね100m以内の区域

#### オ その他市長が開発が望ましくないと認めた区域

※上記の表上、ア（オ）の「溢水、湛水等による災害の発生のおそれがある土地の区域」とは、昭和46年8月豪雨、昭和47年7月豪雨、平成3年9月台風18号、平成12年9月豪雨（東海豪雨）で浸水実績があった区域とする。

#### 運用指針4：地区施設等に関する事項

- ・区域道路の幅員は、住居系の地区計画にあっては6メートル以上であること。
- ・住居系の地区計画にあっては、区域道路が計画地区外の道路に2箇所以上接続されていること。
- ・雨水調整施設については、排水先の河川管理者その他の関係機関と調整が図られること。
- ・地区施設の配置については、通行車両による騒音等によって周辺的生活環境に支障が生じないように考慮されていること。
- ・道路、公園・緑地、排水先河川等の公共施設については、当該公共施設の管理者等と調整が図られること。

#### 運用指針5：建築物等に関する事項

- ・以下の表のとおり。

区分	建築物等の制限内容	適用
住居系	1 鉄道駅又は藤岡支所の徒歩圏内である区域 (1) 建蔽率の最高限度60%以下 (2) 容積率の最高限度150%以下 (3) 敷地面積の最低限度200㎡以上 ただし、市街化区域に隣接し、市長が 適当と認める場合においては、180 ㎡とすることができる。 (4) 高さ制限20m以下 (5) 壁面位置の制限1m以上 (6) 建築物の用途は、第1種中高層住居 専用地域において建築することができる 建築物の範囲内とする。(ただし、 建築基準法別表第2(イ)項の第4号 (幼稚園、小学校及び中学校を除く。)、 第5号(既存建築物を除く。)及び第 7号並びに(ハ)項の第2号から第4 号までに掲げる建築物を除く。)	(1) 「緑の外環保全区域」上の区域 については、次のアからウのすべ てに該当する緑地を設けること。 ア 開発面積の10%以上を確保 する緑地 イ 現況樹林地を開発する場合 は、当該樹林地面積の30%以 上を保全する緑地 ウ 周辺の緑地と連続し、又は一 体となっている一団の緑地 (2) 鉄道や幹線道路等に面する区域 については、住環境に十分配慮す るとともに、必要に応じて緑地等 の緩衝帯を設けることが望まし い。 この場合において、緩衝帯の幅員 は、原則として10mとする。

2	<p>上記以外の区域</p> <p>(1) 建蔽率の最高限度60%以下</p> <p>(2) 容積率の最高限度100%以下</p> <p>(3) 敷地面積の最低限度200㎡以上 ただし、市街化区域に隣接し、市長が適当と認める場合においては、180㎡とすることができる。</p> <p>(4) 高さ制限10m以下</p> <p>(5) 壁面位置の制限1m以上</p> <p>(6) 建築物の用途は、第一種低層住居専用地域において建築することができる建築物の範囲内とする。(ただし、建築基準法別表第2(イ)項の第3号から第7号までに掲げる建築物のうち第5号の既存建築物以外を除く。)</p> <p>ただし、鉄道や幹線道路等に面する一定区域の土地利用状況等により、市長が適当と認めるときは、住居系区分1に定める建築物等の制限内容を指定することができる。</p>	<p>(3) 1(6)の建築物の用途のうち、店舗等については、その用途に供する部分の床面積を500㎡以内としているが、当該地区の面積が5ha以上の場合にあつては、これを1,500㎡以内とすることができる。</p> <p>(4) 周辺環境と調和の図られた形態又は意匠とすること。</p> <p>(5) 北側の隣地に配慮した適切な斜線制限を定めること。</p> <p>(6) 2(3)ただし書きにおいて、敷地面積の最低限度を180㎡とする場合は、住居系区分1の要件に適合していても建築基準法別表第2(イ)項第3号に規定する共同住宅、寄宿舎又は下宿は建築することができない。</p>
---	---	--

**運用指針6：開発に関する事前相談に関する事項**

- ・事前相談者は、市街化調整区域内地区計画による開発に関する事前協議書を提出するものとする。

**② 市街化調整区域内地区計画制度に関する活用方針**

- ・多核ネットワーク型都市構造の確立や住宅ニーズに応える宅地供給の促進に向けて、期間と場所を限定した効果的な運用を展開するために策定。運用期間は、2019年4月1日～2024年3月31日とする。

**ア 重点誘導地区**

(ア) 鉄道駅周辺1キロメートル以内の地区

名鉄三河線	三河八橋駅、竹村駅、土橋駅、梅坪駅、越戸駅、平戸橋駅、猿投駅
名鉄豊田線	浄水駅
愛知環状鉄道線	三河上郷駅、末野原駅、永覚駅、愛環梅坪駅、保見駅

(イ) 南部地域における鉄道沿線1キロメートル以内の住居系市街化区域の隣接部

名鉄三河線における豊田市駅以南の沿線
--------------------

愛知環状鉄道におおける新豊田駅以南の沿線
----------------------

(ウ) 都市・田園共生地区のうち、住居系市街化区域の隣接部

## イ 重点誘導地区における促進策

(ア) 住宅系開発における農地の取扱いを緩和

重点誘導地区では、農業振興上支障がない場合に限り、農用地区域除外を可能とする。

(イ) 1宅地の敷地面積の下限の引下げ

重点誘導地区(ア)、(イ)では、住居系の市街化区域に隣接している場合に限り、1宅地の敷地面積を180平方メートルに引下げることができる。

(ウ) 開発面積の引下げ

重点誘導地区(ウ)では、地区計画区域の面積が1ヘクタール以上の場合に限り、対象地区の開発面積の下限を0.6ヘクタールに引下げることができる。

## ③ 相談案件等の状況

- ・平成20年度から窓口相談を受けたもののうち、不可案件は73件。そのうち、運用指針への不適合(地区要件など)が14件、除外区域を含む(農振農用地など)が25件、その他の理由(地権者同意など)が34件。
- ・協議中の案件は15件で開発面積は44.9ヘクタール、913戸の予定。
- ・決定案件は、14件で開発面積は31.7ヘクタール、785戸。

### ◎主な意見等

- ・東海豪雨の浸水区域について、市街化区域内地区計画制度では除外となっているが、原因がはっきりとしており、対策が講じられている箇所などについても、除外するのは疑問がある。
- ・浸水対策については、様々な方法があるが、隣接地への影響や川沿いの農地は湛水も目的としており難しい面もある。昨今の異常気象の常態化などからも、浸水区域を一律に除外区域から外すことは難しい。
- ・本市における住宅施策の中で、市街化調整区域内地区計画制度は重要な位置づけである。数値的目標は年間100戸としているが、今後の住宅需要を満たす目標であるか疑問がある。

- ・手続きに時間がかかる。市側で改善を重ねてきているが、事前相談は3か月ほどかかる。
- ・愛知県内における豊田市独自の指針として、市街化区域隣接型を定めている。豊田市は市街化区域が小さく、それを補完する形で市街化調整区域内地区計画を活用している。
- ・市街化調整区域内地区計画を進める上では、多数の課が関わっており、様々な立場からの意見がある。地主や民間業者が前向きになるためにも、窓口を一つにするなど、この制度を市として率先して進めていくという姿勢が必要であり、旗振りには企画部門が行うべきである。
- ・市街化調整区域内地区計画制度に関する活用方針において、大幅な規制緩和を行っている。農政側も活用方針においては門戸を開いている。
- ・御幸前田地区について、市街化調整区域内地区計画の除外区域になっており、検討を続けているが、先が見えない状態である。
- ・定住施策に関し、住宅増加量など企画部門で数字を管理し、市街化調整区域内地区計画にかかわらず、新たに施策を展開していくべきである。目標設定だけでは、結果的に土地の価格の上昇は止まらず、隣接の岡崎などに人が流れて行ってしまふ。職員もしっかりと認識し、目標達成に向けて、積極的に提案していくべきである。

#### (4) 開発審査会基準について（都市整備部）

##### ① 区域区分（都市計画法第7条）

- ・都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために必要があるときは、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる。

市街化区域	すでに市街化を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域

##### ② 開発許可制度

- ・都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、市街化区域と市街化調整区域に区域区分した目的を担保する手段として、開発行為を開発許可制としている。

許可対象	スプロール対策上特段の支障がない。または、スプロール対策上支障があるが、これを認める特別の必要性がある。
許可対象外	スプロール対策上支障があり、これを認める特別の必要がない。

### ③ 立地基準

- ・市街化調整区域における開発は、技術基準（開発行為に必要な公共施設の整備の義務付け）に加え、立地基準（都市計画法第34条）のいずれかに該当しなければならない。
- ・立地基準は都市計画法本文で定めるもの（都市計画法第34条第1号～13号）と豊田市開発審査会基準で定めるもの（都市計画法第34条第14号）に大別される。（住居系は主に開発審査会基準が該当。）

### ④ 開発審査会基準

- ・開発審査会は、都市計画法の規定により、都道府県及び施行時特例市（旧特例市）以上の市に設置され、都市計画法第34条第14号の規定（周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当な開発行為）により、開発許可権者が開発許可をしようとする場合に、あらかじめ当該事案について議決する。
- ・開発審査会基準は、開発審査会への付議にあたり、一定の案件数が見込まれる等、定型的な開発行為について、あらかじめ開発審査会に諮った上で、開発審査会に付議するものとして基準化したもの。

該当する開発行為 《住居系》	主な該当要件
<b>開発審査会基準第1号</b> <b>（分家）</b> 農家等の世帯構成員が市街化調整区域に分家する場合の住宅で、やむを得ない事情及び合理的事情にあるものを対象とする。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・申請者は、次のいずれにも該当する人であること。               <ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として、本家の後継者以外の人</li> <li>・本家の土地所有者から3親等以内の血族の人</li> <li>・結婚その他独立して世帯を構成している人</li> </ul> </li> <li>・申請地は、次のいずれかに該当する土地であること。               <ul style="list-style-type: none"> <li>・本家が線引き前から所有している土地であること。</li> <li>・市長が指定した大規模既存集落に線引き前から継続して本家があり、その同一集落内の土地であること。</li> </ul> </li> <li>・敷地面積は、500㎡以下であること。</li> </ul>

<p><b>開発審査会基準第6号</b>  <u>(既存集落内のやむを得ない自己用住宅)</u>          やむを得ない事情及び合理的事情により、市街化調整区域において建築する自己用住宅を対象とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>申請者が、貸家、過密、狭小等の理由で、自己用の住宅を必要とする人であること。</li> <li>申請地は、次のいずれかに該当する土地であること。             <ul style="list-style-type: none"> <li>線引き前から所有している土地であること。</li> <li>申請者が市長の指定した大規模既存集落に線引き前から居住していて、その同一集落内の土地であること。</li> </ul> </li> <li>敷地面積は、500㎡以下であること。</li> </ul>
<p><b>開発審査会基準第14号</b>  <u>(既存住宅の増築等のためのやむを得ない敷地拡大)</u>          市街化調整区域にある住宅の敷地を、建物の増改築に伴って、やむを得ず拡大するものを対象とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画法に基づく許可を受けて建築した住宅又は線引き前から宅地利用されている土地に建築されてから10年以上経過した住宅が、既存建物である場合であること。</li> <li>拡大できる敷地は、既存建物の隣接地であり、その敷地面積は、既存建物の敷地と合わせて500㎡以下であること。</li> </ul>
<p><b>開発審査会基準第16号</b>  <u>(既存宅地の確認を受けた土地等での建築行為及び開発行為)</u>          既存宅地の確認済みの土地又は既存宅地の要件はあるが、その確認がなされていない土地における行為で、住宅系の用途を目的とした場合に限り、対象とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>線引き時点ですでに宅地であった土地のうち、おおむね50棟以上の建築物が連たんしている土地であること。</li> <li>建築物の用途は、第一種低層住居専用地域内に建築することができるものであること。</li> <li>一戸建住宅の一画地の敷地面積は、160㎡以上であること。ただし、土地利用上やむを得ず複数の区画に分割する場合は、残された最後の1区画について140㎡以上とすることができる。</li> <li>建築物の高さは、10m以下であること。</li> </ul>
<p><b>開発審査会基準第18号</b>  <u>(中山間地域等における住環境の保全を図るための建築行為等)</u>          人口減少の傾向が明らかな地区又は人口規模の小規模な地区での一定の建築行為を対象とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>申請地は、以下の小学校区内で、1ha当たり2棟以上の建築物が存在している区域であること。  <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">西広瀬 東広瀬 中金 上鷹見 矢並 豊松 滝脇御作</div> </li> <li>申請者は、当該地域に定住する意思があり、あらかじめ建築計画について地元自治区との間で協議が行われていること。</li> <li>敷地面積は、200㎡以上かつ500㎡以下であること。</li> </ul>

⑤ 中山間地域等における建築行為等の許可基準（豊田市開発審査会基準第18号）

- ・人口減少の傾向が明らかな地区又は人口規模が小規模な地区の既存の集落において一定の建築行為等を許容することにより、当該地区の住環境の保全を図ることを目的とする。

基準項目		規定内容等
指定区域関係	指定する区域 (指定区域の基準)	<p>次の各号のいずれかに該当する住居系の市街化区域を含まない小学校区で、原則として農用地区域等の積極的に保存すべき区域を除いた地区とする。</p> <p>(1) 当該小学校区内の人口が、おおむね1,000人未満であること。</p> <p>(2) 当該小学校区内における直近20年間の人口減少率が10%以上であって、かつ、人口が2,000人未満であること。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p>平成27年4月1日現在の対象小学校区 西広瀬・東広瀬・中金・上鷹見・矢並・豊松・滝脇・御作</p> </div>
	集 落 性	1ha(100m×100m)当たり2棟以上の建築物が存在している区域であること
	地元との協議	建築等の計画や地元の慣習等について、申請者と地元自治区とが事前に協議していること
敷地	敷地の最低面積	200㎡
	敷地の最高面積	1,000㎡ (500㎡を超える場合は開発審査会に諮問)
予定建築物	建築物の用途	一戸建ての専用住宅
		第1種低層住居専用地域に建築できる兼用住宅
	建ぺい率/容積率	60%/200%
	高さの制限	10m
外 観	建築物の外部の色彩及び形態が、その周辺の風致や景観と著しく不調和でないこと	
他法令との整合性		他法令の許認可等を受ける必要がある場合は、それらの許認可等が受けられること

### ◎主な意見等

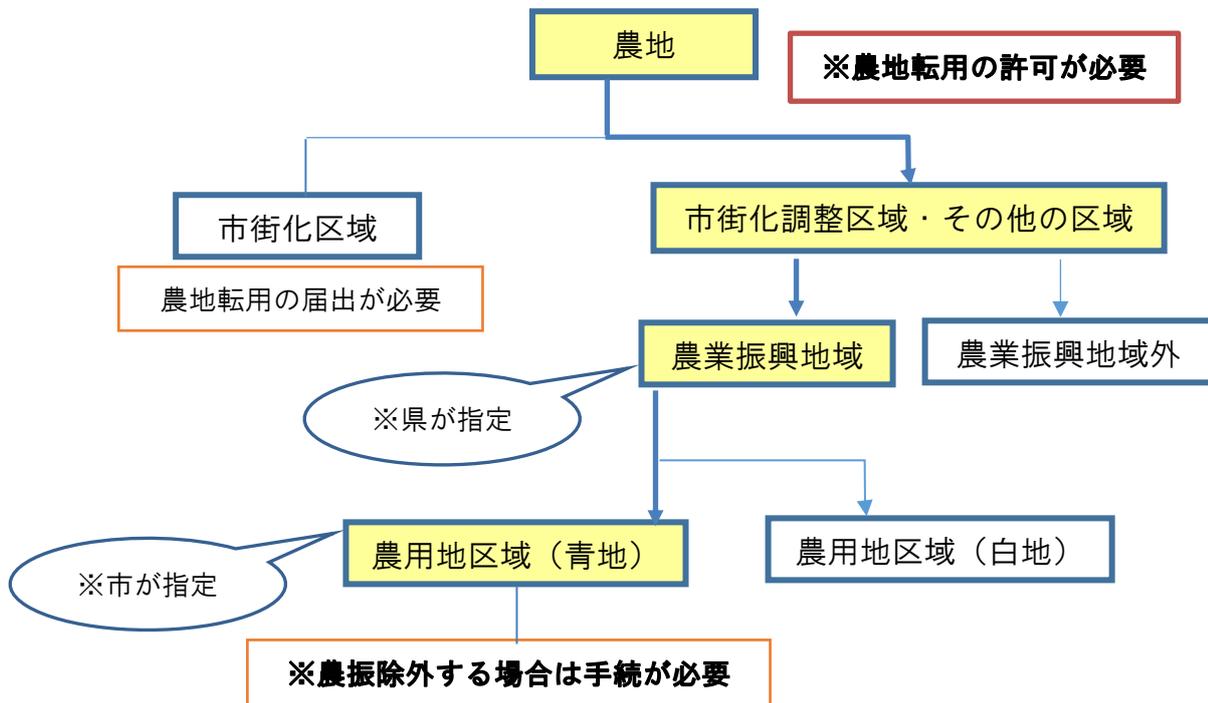
- ・ 開発審査会基準第 18 号について、小学校区内における直近 20 年間の人口減少率が 10%以上であって、かつ、人口が 2,000 人未満であることが要件となっているが、例えば 10 年間で人口が減った場合のほうが問題であったりする。小学校区内の人口が、おおむね 1,000 人未満であることも要件となっているが、こちらは「おおむね」が付いている。2,000 人未満の基準には「おおむね」のワードが入っていない。人口減少が起きてしまってからでは遅い。何とか対策を打っていききたい。
- ・ 開発審査会基準第 18 号は、豊田市が独自で作ったルールであり、独自でルール変更もできる。基準における直近 20 年間の人口減少率という括りが 10 年間になってもよく、また、小学校区内人口のおおむね 1,000 人未満の基準が 800 人未満になってもいいのではないかと思う。こういったことを少しずつ考えていかなければならないと思う。
- ・ 開発審査会基準第 18 号の対象の 8 つの小学区の地域の方々にはありがたい施策であり、374 件という実績も出ている。しかし制度ができて 10 年以上経ってきている。例えば、小学校区に加え、自治区運営の存続について、課題解決に向けて取り組んでほしい。こういった政策を進めるには、企画政策部や都市整備部など横断的に関連執行部が一つになって、定住土地利用ということで進めていくべきだと思う。
- ・ 開発審査会基準第 18 号に関し、定住を促進させるという意味では、やれる手法があるならば、民間を活用してやってもらいたい。現在は 1 軒ずつしか進めることができない状態であるのが、進まない理由であると思う。いわゆる開発行為のようなものであれば、道路等の問題も含め進むと思う。

## (5) 農地に係る法規制の現況について（産業部、農業委員会）

### ① 農地と農用地

農地	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 耕作の目的に使われる土地（田・畑、樹園地、遊休地）</li><li>・ 豊田市の農地は 8,157 ヘクタール（市面積のうち、8.8 パーセント）</li><li>・ 農地法で規制</li></ul>
農用地	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 農業振興地域整備計画で定めた農地（農地の中で特に守るべき農地）</li><li>・ 豊田市の農用地は 5,255 ヘクタール（市面積のうち、5.7 パーセント）</li><li>・ 農振法（農業振興地域の整備に関する法律）における農業振興地域整備計画（法定計画）で規制</li></ul>

## ■農地の種別



### ② 農地転用

- ・農地を農地以外にすること。農業委員会が申請書を受付し、愛知県が許可を行う。
- ・農地区分が、第3種農地、第2種農地、第1種農地、甲種農地、農用地区域内農地の順で、農地転用許可は厳しくなる。

第3種農地	駅・役所等から概ね300メートル以内の農地、市街地内の介在農地
第2種農地	農業公共投資対象外の生産力の低い農地、10ヘクタール未満集団農地
第1種農地	生産力の高い公共投資された農地、10ヘクタール以上の集団農地
甲種農地	公共投資後8年未経過農地、集団農地で高性能機械による適地
農用地区域内農地	市が定める農用地区域内に指定された農地

### ③ 農振除外

- ・農用地区域から除外すること（農業振興地域整備計画の変更）。変更には愛知県の同意が必要。

#### 農業振興地域整備計画

- ・農振法に基づき市が策定する、優良農地を確保するための計画
- ・10ヘクタール以上の集団農地や圃場整備を実施した優良農地を農用地区域に指定
- ・農用地は耕作の目的に使われる土地で、開発行為が禁止されており、農地として確保すべき土地

- ・農振除外の手法には、行政案件（5年に1度の計画見直しによる除外）と個別案件（年4回個別開発の必要性があったときに除外）の2つがある。
- ・行政案件による除外（県同意基準）には、近代化不可地、山林介在地、集落介在地、その他（土地利用計画による除外）がある。

個別案件による農振除外の要件（農振法第13条第2項第1～5号）

- ・当該土地を除外により農用地等以外の用途に供することが必要かつ適当であり、他の土地で代えることが困難なこと。
- ・当該除外により農用地区域内の農用地の集団化、農作業の効率化及び土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障がないこと。
- ・当該変更により、農用地区域内における効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農用地の利用の集積に支障を及ぼすおそれがないと認められること。
- ・土地改良施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないこと。
- ・農業生産基盤整備事業完了後、8年を経過しているものであること。

#### ④ 農地行政の動き

- ・山村地域において担い手が不足し、耕作放棄地が増加していることから、定住対策を促進することで農業振興を図るため、山村地域の振興及び都市との共生に関する基本方針（おいでん・さんそんビジョン）内に居住促進地区を位置づける。（令和元年11月）
- ・居住促進地区内における住宅建築は原則必要性を認める。（都市計画区域外の住宅系農振除外の審査緩和）
- ・通常農家でないと取得できない農地を、空き家バンクや空き地バンク等の各制度により居住した者に限り付随する農地を取得できる特例を設けた。

#### ⑤ 農地転用許可等の権限に係る指定市町村

- ・指定市町村は、農林水産大臣が指定する市町村であり、許可権者である都道府県知事と同様の権限を有する。
- ・愛知県では、豊橋市、一宮市、津島市が指定市町村である。
- ・指定市町村になると、許可までの事務処理時間の短縮（1週間程度）、法令の範囲内で地域の実情に即した市独自の許可基準の設定、指定市町村が行う公共事業について農地法の許可が不要といったメリットがある。  
一方で、許可に関する事務を行う職員の確保（育成・配置）と組織体制が必要であり、処分庁としての責任が生じる。

### ◎主な意見等

- ・ いわゆる未線引きの地域に限らず、遊休農地は増えており、農業従事者は減っているため、農業従事者の確保も課題である。
- ・ 農地は守っていかなければならないが、待っているだけでは人口減少により地域も疲弊していく。農地転用許可等の権限委譲など、今できることから前向きに考えていくべきである。
- ・ 市街化調整区域内地区計画制度について、昨年度重点誘導地区については農用地区域除外が可能となった。しかし甲種農地や第一種農地は対象外である。重点誘導地区にするのであれば、第一種農地等を含めさらなる緩和の検討が必要であると思う。
- ・ 昨年11月に、おいでん・さんそんビジョンに居住促進地区が位置づけられた。そういった切り口を開くという試みが重要だと思う。農地を守りながら、定住対策を促進していくという一つの方向性が示されている。
- ・ 定住施策の中で、住宅を10年間で7,100戸、毎年700戸増の目標を達成していくためには、市の中で、農政サイドを含め企画部門、都市整備部等と一緒に市として積極的に取り組んでいかないといけないという認識を持たなければならない。



▲委員会の様子

## ■課題の整理

### (1) 市街化区域における課題

- ・都市計画区域内における市街化区域の割合が低い。
- ・区画整理事業は事業開始から宅地供給までに時間がかかる。
- ・優良建築物等整備事業の活用（高度利用化）が進んでいない。
- ・御幸前田地区の市街化へ向けた進捗が見られない。
- ・市有地における未利用財産が多数存在する。

### (2) 市街化調整区域における課題

#### ① 市街化調整区域内地区計画

- ・浸水区域は対策の有無に関わらず、一律に除外区域の規制がある。
- ・多数の課が関わっており、手続きに時間がかかる。
- ・宅地開発に関しては、道路や公園等の整備について補助がない。事業者負担分が住宅価格に影響することとなる。
- ・面積要件が緩和されたが、さらなる緩和を求める声がある。

#### ② 豊田市開発審査会基準

- ・分家住宅や大規模既存集落の要件に関し、他市より規制が厳しい面がある。
- ・開発審査会基準第18号（中山間地域等における建築行為等の許可基準）における対象地区等の要件について、地域の人口減少の現状に即した見直しが必要である。
- ・現在の運用は個人による建築行為のみが対象となっているため、道路に面した場所以外は候補地となりにくい。事業者による道路整備等を含めた宅地開発が進まない。

#### ③ 農地に係る法規制

- ・市街化調整区域内地区計画制度について、重点誘導地区については農用地区域除外が可能となったが、甲種農地や第一種農地は対象外である。
- ・遊休農地は増えており、農業従事者は減っている。
- ・農地法の許可に関し権限委譲を行っている市町がある。

### (3) その他の課題

- ・生産緑地が指定から令和4年で30年を迎えることに伴い、生産緑地を解除し宅地化される可能性がある土地が存在する。
- ・新型コロナウイルス感染症の影響による経済状況や働き方の変化による宅地需要の動向が不透明である。
- ・未利用地の活用に向けた職員体制が整っていない。

## 5 提 言

都市計画区域内における土地利用のあり方を検討し、住宅用地の需給バランスの適正化を目指し調査研究を行ってきたことを踏まえ、本特別委員会として、以下のとおり3つの視点に沿って提言する。

### 【定住土地利用の視点】

- (1) 市街化区域を中心とした取組の加速化
- (2) 状況の変化に対応した柔軟かつスピード感のある基準等の見直し
- (3) 個別の事情や課題に即したきめ細やかな対応

### (1) 市街化区域を中心とした取組の加速化

既存の都市基盤や都市機能の維持・確保は基本であり、市街化区域を中心とした土地区画整理事業の推進や土地の高度利用化、市有地の利活用の取組などによる宅地供給を加速的に進めることが必要である。

#### ① 土地区画整理事業の着実な実施

- ア 現在施行中の7地区（土橋、花園、寺部、浄水、平戸橋、四郷駅周辺、大林本畑）については、着実に事業を進めること。また、計画中のものについては、事業化に向けて調整を進めること。
- イ 実施にあたっては事業期間の短縮等に資する事業手法を積極的に取り入れること。

#### ② 土地の高度利用化の促進

- ア 民間事業者に優良建築物等整備事業の補助制度を積極的に活用してもらうなど、市街地における土地の高度利用に関する支援策を充実させること。
- イ 駅周辺等をはじめとした市街地における市所有の財産についても、出来る限りマンション等の高度利用を踏まえて民間への売却を検討すること。

#### ③ 市街化区域内の未利用地活用

- ア 市有財産未利用地について、恒久的な公共利用が見込めないものは積極的に定住土地利用に向けて活用を進めること。
  - ・具体的には、未利用財産戦略的利活用指針において未利用地の区分3（課題解消で区分2に移行できる土地）の物件について、区分2（市場ニーズがあり利活用が可能な一団の土地）に移行できるよう直ちに対応を図ること。

- ・市営住宅跡地については、宅地利用できるように迅速に対応を図ること。
  - ・市有財産未利用地の活用を促進するために庁内の推進体制を強化すること。
  - ・また、早期の課題解消のため、必要に応じて民間のノウハウを積極的に活用すること。
- イ 令和4年に生産緑地指定から30年間経過することに伴う新たな制度への移行を好機ととらえ、宅地化が促進されるよう積極的に取り組むこと。

#### ④ 新たな市街地の拡大

- ア 第8次豊田市総合計画において居住誘導拠点に位置付けているエリアの中で、検討中のエリア（上豊田駅周辺、御幸・前田地区等）については、住宅ニーズを逸することのないよう計画的に市街地の拡大を図ること。また、市街化の整備手法については、早急に検討すること。なお、本委員会としては市街化調整区域内地区計画による民間事業者による開発が最も迅速に対応できると考えるため実施に向けた検討を行うこと。
- イ 甲種農地や第一種農地について、宅地利用に向けた規制緩和の検討を行うこと。

## （２）状況の変化に対応した柔軟かつスピード感のある基準等の見直し

本市の人口構造は長期的には減少に転じることが見込まれるなど、豊田市を取り巻く状況は大きく変化している。市街化区域に限らず市街化調整区域での取組を含め、時期を逸することなく、宅地供給に結び付く柔軟かつスピード感のある基準の見直しが必要である。

### ① 市街化調整区域内地区計画運用指針の見直し

- ア 市街化調整区域における地区計画制度のさらなる活用に向けた、対象地区要件の緩和を行うこと。
- ・具体的には、平成12年豪雨（東海豪雨）について、過去に浸水箇所であることを理由に一律に除外区域に指定するのではなく、災害防止のための具体的な措置を講じている場合などは、計画を可とすることを検討すること。
  - ・市街化調整区域内地区計画制度に関する活用方針における重点誘導地区の規定に関し、地域核型を含めるなどの対象地域の拡大、緑の外環保全区域の除外規定の見直し、状況に応じた1宅地の敷地面積の下限（180平方メートル）の緩和等を検討すること。

- ・宅地供給の状況に応じて、市街化調整区域内地区計画制度に関する活用方針の期間の延長を検討すること。
- イ 市街化調整区域内地区計画において宅地開発を進める際の道路や公園などの公共部分への補助金等による支援を検討すること。

## ② 豊田市開発審査会基準の見直し

- ア 定住促進の観点から、中山間地域等における建築行為等の許可基準（開発審査会基準第 18 号）について、弾力的に運用ができるように基準を見直すこと。
  - ・具体的には、「直近 20 年間の人口減少率が 10%以上であり、かつ人口が 2,000 人未満であること」が要件となっているが、急激な人口減が生じる場合など、地域性があるため、基準期間の見直し及び「おおむね」2,000 人未満とすることなど柔軟な対応を検討すること。
  - ・コミュニティ維持の観点から、人口の年齢構成に配慮するとともに、小学校区域を指定の基準とするのではなく自治区単位での検討も行うこと。
  - ・個人単位ではなく、都市計画法第 29 条第 1 項における事業者による開発許可の可能性についても検討すること。
- イ 分家住宅における審査基準（基準第 1 号）について、生活スタイルの多様化を考慮し、見直しの検討を行うこと。
  - ・具体的には、本家の後継者であっても、分家住宅の申請を認める検討を行うこと。
  - ・本家が市街化調整区域決定前から継続して大規模既存集落への居住を要件としていることについて、一時的に他の場所に居住する場合や、市街化調整区域決定後（昭和 45 年 11 月以降）に生まれた場合は対象外となるため、継続居住年数が 20 年以上あれば許可するなど見直しの検討を行うこと。

## ③ 農地に係る規制や手続きの見直し

- ア 愛知県の許可権限となっている農地法における農地転用許可権限について、市への移譲の取組を進めること。
- イ 農地に係る規制については、農地保全の視点を考慮しつつも、地域の特色に合わせた規制緩和を検討し、弾力的な運用に取り組むこと。
  - ・例えば、土地改良事業が実施されていない農地（青地）は農用地区除外（白地）すること。

### (3) 個別の事情や課題に即したきめ細やかな対応

多様化する生活スタイルの変化等により、個別の事情は複雑多岐に渡ってきており、きめ細やかな対応が求められる。また、定住土地利用を進めるにあたっては多くの所管課が関わるが、市が一体的となって対応することが必要である。

- ・ 既存ストックの活用について、様々なケースがあるため、きめ細やかな対応を行うこと。  
例えば、専用住宅以外（店舗併用住宅など）も開発審査会基準15号（相当期間適正に利用された住宅のやむを得ない用途変更）の適用範囲とすること。
- ・ 開発許可をはじめ関連する行政手続について、電子化を含め手続の簡略化、期間の短縮を図ること。
- ・ 定住土地利用の推進のために、担当専門監の配置や情報を一元的に集約し判断できる専門的な体制を構築すること。

## 6 おわりに

本市の定住土地利用については、土地区画整理事業の積極的な推進だけでなく、市街化調整区域内地区計画制度の推進や開発審査会基準第 18 号の設定を始め、全国的にも独自性の高い取組を進めてきており、これらの取組については、十分に評価できるものである。

しかし、本市には、毎年多くの若者が自動車関連企業等に就職しているが、家族形成期に、利便性に優れ安価な宅地を求めて周辺自治体へ転出している現状がある。将来、人口減少時代を迎えることが想定される本市では、こうした若者等が定住するための宅地の確保が喫緊の課題である。

そうした中、豊田市住宅マスタープランにおいては、2018 年度から 2027 年度で 7,100 戸、年間にすると約 700 戸の住宅量を供給する目標値が定められており、現在は様々な取組により年間目標を達成している。しかし、現在進捗中の土地区画整理事業などが終了すると、目標の達成は厳しくなることが想定され、これからどのような施策において供給量を確保するのか方向性を定めることが非常に重要となる。

本特別委員会ではそうした現状を踏まえ、既存の土地利用基準の検証を行い、持続可能な都市に資する土地利用のあり方を検討してきた。調査研究を進め、多くの議論を交わす中で、これからの豊田市にとって重要なテーマであることが改めて再認識された。

提言を行うにあたっては、課題を整理し、市街化区域に限らず、市街化調整区域についても踏み込んで議論を重ねてきたが、決していわゆる乱開発や空洞化などに対する危惧を軽視しているわけではない。規制緩和を行いつつ、他方で、営農環境や今後のインフラ整備等に影響を及ぼさないなどの調整をしながら、常に現状を見極め地域の特色に合わせた柔軟な見直しが必要であると考えます。また、新型コロナウイルス感染症による経済活動の低下など、従来どおりの見通しが難しい中では、市の財政負担が大きい事業手法等からの転換も必要であることも改めて付け加えておきたい。

本特別委員会の提言を一つの契機に、今後の定住土地利用に関する議論がさらに深まり、豊田市に家を建てたい方が一人でも多く思いを実現するような施策が推進されることを期待したい。定住土地利用に関しては、市としての本気度が問われている状況とも言え、市議会としても引き続き注視していきたい。

最後に、調査研究を進めるにあたり、愛知県宅地建物取引業協会、愛知県行政書士会の各豊田支部の皆さまをはじめ多くの方にご協力いただいたことに感謝申し上げます。