

## 第 139 回 豊橋市都市計画審議会議事録

1. 日 時 令和 5 年 11 月 20 日 (月) 午前 10 時から 11 時まで
2. 場 所 豊橋市役所 東館 13 階 講堂
3. 案 件 第 1 号議案 東三河都市計画特別用途地区の変更について(豊橋市決定)
4. 出席委員 14 名  
第 1 号委員 浅野 純一郎委員、小笠原 敏彦委員、鈴木 由紀子委員  
小林 和夫委員、駒木 伸比古委員、前田 裕子委員  
夏目 真季委員、柳原 茂委員  
第 2 号委員 中西 光江委員、尾崎 雅輝委員  
第 3 号委員 竹村 賢二委員の代理で秋葉 有志委員、  
鈴木 節子委員、齊藤 保則委員、吉見 正樹委員
5. 欠席委員 3 名  
三輪 多恵子委員、松岡 孝子委員、鈴木 克章委員
6. 審議会の結果  
第 1 号議案 原案のとおり可決
7. 事務局  
金子都市計画部長  
(都市計画課)  
佐藤課長、石原主幹、鈴木主査、杉浦主事  
(建築指導課)  
中野課長

## 8. 議事の概要

- ・出席委員が過半数に達したため審議会の成立が確認された。
- ・今回の議事録署名人に鈴木 由紀子委員と小林 和夫委員が指名された。
- ・議案の審議内容・過程において、運営規則に定められた非公開事項に該当する恐れのあるものが含まれていないことを確認の上、議案を審議した。

### 第1号議案 東三河都市計画特別用途地区の変更について(豊橋市決定)

次の要旨で説明された。(説明者：都市計画課主幹)

#### ○議案

- ・総合公園である豊橋公園において、「多目的屋内施設整備基本計画」が公表されたことを受けて、文化・運動・社会教育施設の利便の増進と周辺の住環境の保護を図るため、豊橋公園の全域を区域とした文化・運動・社会教育施設特別用途地区(約22ha)を定めるもの。

#### ○議案概要説明書

##### 都市の将来像における位置づけ

- ・豊橋市都市計画マスタープランにおいて、「豊橋駅周辺の都市拠点では、にぎわいと活気に満ちた東三河の中心にふさわしい拠点の形成を図る」としている。また、豊橋市立地適正化計画では、豊橋駅周辺の都市機能誘導区域において、「市域全域及び広域からのアクセス利便性に優れることから、多くの利用圏域人口を必要とし、市内外からの利用が想定される広域機能の立地を維持・誘導する」と記載している。

##### 都市計画の必要性

- ・豊橋公園は、総合公園として昭和22年5月に都市計画決定され、文化施設や運動施設及び社会教育施設が建設されてきた。令和4年5月には、この豊橋公園を多目的屋内施設の整備計画地として選定し、「多目的屋内施設整備基本計画」に、整備に向けての基本的な考え方をまとめている。当該地区の現在の用途地域は第一種住居地域であり、観覧場や一定規模以上の公園施設の建築が制限されている中、周辺の住環境に与える影響を抑えながら文化・運動・社会教育機能を充実していくにあたり、特別用途地区を定めるものである。
- ・併せて、建築基準法に基づく建築物に対する用途制限の緩和と緩和する建築物に対して構造等に関する制限を定める建築条例の制定が必要である。

##### 都市計画の妥当性

- ・豊橋公園は都市計画決定されて以降、運動・文化・社会教育の各施設が建設されており、豊かな緑に包まれた市のシンボリックな公園として広く市民に親しまれている。また、路面電車の停留場に近ことから公共交通によるアクセスにも優れている。
- ・区域は豊橋公園の区域界として明確に示すことができ、規模は豊橋公園の都市計画決定区域である約22haを対象とする。

- ・施設の配置等については、東三河の中心にふさわしい拠点の形成に繋がる施設の配置を行う。
- ・これらのことから、位置、区域、規模及び施設の配置は妥当である。

#### 縦覧結果及び今後のスケジュール

- ・令和5年10月11日から10月25日まで都市計画課窓口はじめ市内52箇所で案の縦覧を行った結果、縦覧者数は13名で意見書の提出はなかった。
- ・審議会後のスケジュールとしては愛知県との協議を行い、建築条例の施行と同日の令和5年12月中旬に告示する予定。

#### 豊橋公園文化・運動・社会教育施設特別用途地区建築条例（仮称）の基本的な考え方について

- ・文化・運動・社会教育施設特別用途地区において、建築物に対する用途制限の緩和と緩和する建築物に対して構造等に関する制限を行う。
- ・地区全体では、屋外運動場に付属する観覧席を対象として緩和する。
- ・家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）を除く区域で、観覧席を有する運動施設、劇場、音楽堂、演芸場、展示場、集会場（市民館を除く。）及び美術館又は博物館を対象として緩和する。
- ・緩和する観覧席は、周辺の交通環境への影響に配慮し、豊橋公園全体で観覧席の用途に供する部分の床面積の合計を10,000 m<sup>2</sup>以下に制限する。
- ・観覧席を有する運動施設など用途制限を緩和する建築物の外壁、屋根、開口部は、遮音性能を有するものとする。また、建築設備のうち、屋外に影響する照明設備及び音響設備は当該建築物以外への影響を抑制した設備とする。
- ・建築物の壁面の位置は、特別用途地区の境界線からの離隔を20m以上確保する。

説明終了後、以下の点について質疑された。

委員

建築物についての緩和や制限の説明があったが、建物の種類によって建ぺい率や容積率、高さの制限は緩和されるのか。

事務局

建物の種類による建ぺい率や容積率、高さ制限の緩和はない。

委員

用途地域の変更などがある中で、特別用途地区を採用した理由を教えてください。

事務局

特別用途地区は、用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するためのものであり、

文化・運動・社会教育機能の充実という目的からその用途の利便の増進と周辺の住環境の保護を図るため、建築基準法に基づき定める条例で建築物の用途緩和と併せて建築物の制限ができることから妥当であると考えている。

特別用途地区以外の手法には、建築基準法第 48 条のただし書きによる許可、特定用途誘導地区や地区計画の設定、用途地域の変更が考えられる。建築基準法第 48 条のただし書きによる許可は、個々の建築物としての審査であり、構造や規模等の建築物の制限ができない。また、今回の都市計画は豊橋公園全体の文化・運動・社会教育機能の充実を目的とするため、個々ではなく面としての整備を許可するための手法としては適当でないと考えている。特定用途誘導地区は、主に計画段階にない都市機能を有する施設を都市機能誘導区域内に誘導することを目的としているため、計画がすでに公表されていることから適当でないと考えている。また、豊橋公園の一部が都市機能誘導区域から外れているため、豊橋公園全体を区域にできないことから適当でないと考えている。さらに、豊橋公園は都市計画法に基づき都市計画公園として定め、都市計画法に基づき土地利用を制限している。その豊橋公園に改めて都市計画法で地区計画を定め、土地利用を緩和あるいは制限することは適当ではないと考えている。この考え方は国の運用指針でも示されている。

用途地域の変更については、住居の環境を保護する住居系の地域から商業系へ変更することとなるため、環境の規制基準値が緩くなり、周辺の土地利用への影響が大きく、住環境の悪化が懸念されることから適切ではないと考えている。

これらのことから、特別用途地区を定めることが最も妥当であると考え、採用している。

#### 委員

市では総合計画や都市計画マスタープラン等にあるように「文化・スポーツを通じて中心市街地のにぎわいが集う」まちづくりを進めてきていると認識している。産業界としてもプラットやアリーナの活用を通して、豊橋のみならず、東三河の中心にふさわしいまちなかのにぎわいや商業施設に活気が出るように、今回の特別用途地区の設定における土地利用を進めていただきたい。

#### 委員

昔の豊橋公園は動物園や体育館があり多くの市民が集まる公園という印象だったが、その頃と比べると現在は寂れている感覚がある。昔は公園に行く目的があったが、今はその目的が一部の人にしかないという声も聞く。今回の計画は豊橋のまちの発展やまちなかのにぎわい創出、市外からも人が来てもらえる公園へとつながるものであると考える。

#### 会長

豊橋公園文化・運動・社会教育施設特別用途地区建築条例（仮称）の骨子「(3) 建築物に対する用途制限の緩和①」に「観覧席を有する運動施設」と記載がある。「観覧席を有する」という観覧席はどのような定義を想定しているのか。また、同じく、「(3) 建築物に対する用途制限の緩和①」に「美術館又は博物館」と記載があるが、美術館はすでに公園内に建っている。これは既存不適格にあたるという理解でよいか。

事務局

「観覧席を有する」とは、現在計画している多目的屋内施設の使い方を具体的に示すものである。例えばバスケットボール等を観る観客席や、劇、音楽等を観るような席を想定している。

美術博物館については、第一種住居地域では基本的に床面積 3,000 m<sup>2</sup>を超える建物は建築できない。既設の美術博物館は 5,000 m<sup>2</sup>程度だが、これは建築基準法第 48 条のただし書きによる許可を得て立地している。美術博物館は今のところ増築や改修などの予定はないが、今後そうした場合に改めて第 48 条のただし書きによる許可を得るとするのは不合理であるため、今回、緩和対象施設とするもの。

会長

「観覧席を有する運動施設」という、一つの建物用途を示すという理解でよいか。

事務局

はい。愛知県が同様の施設を計画しており、名古屋市でも同様の手法を採用し、観覧場という用途のみで手続きを進めている。本市では具体的な用途を挙げて手続きを進めた方が市民に分かりやすいと考え、このようにしている。

会長

そのような言葉遣いということで理解した。

委員

今の質疑の中で、美術館は今もあるが、さらに増設するということか。

事務局

現在は特に改築などの計画はないが、20～30 年後など、今後そのようなことがある場合にその都度第 48 条のただし書きによる許可を得る必要がないように、今回の条例で規定するものである。

委員

先ほどの「観覧席を有する運動施設」の説明だが、バスケットボールによらず、さまざまなプロスポーツやコンサート等が観られる観客席を想定しているという理解でよいか。

事務局

はい。

委員

家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）に建築できる建築物は屋外運動場に付属する観覧席であると理解したが、現在区域内にある隅櫓などの建物は今後建て替えなどの予定はあるのか。

事務局

建て替え等の予定はない。用途制限の緩和に係る既設建築物があれば既存不適格となる。新たにそのような建築物を整備するとなればこの建築条例の対象となる。

会長

「屋外運動場に付属する観覧席」は「観覧席を有する運動施設」とは違うということでしょうか。

事務局

「屋外運動場に付属する観覧席」は「観覧席を有する運動施設」とは別のものを示している。屋外運動場は屋根のないテニスコートを想定しており、それを観覧するための観覧席を多目的屋内施設整備基本計画では計画しており、これについても規制の対象にするということである。

会長

審議会としての答申をまとめる。

第1号議案

原案のとおり議決することでご異議はないか。

委員

異議あり。豊橋公園は第一種住居地域であり、住環境を守るため建築基準法で建物の用途の制限をかけている。また、豊橋公園周辺は今橋風致地区であり、歴史的に意義のある遺跡と緑豊かな自然環境を保全する目標を掲げている。今回、豊橋公園を文化・運動・社会教育施設特別用途地区と定め、新たに建築条例をつくり、建築基準法を規制緩和して多目的屋内施設整備を可能にするが、豊橋公園への多目的屋内施設整備計画が進めば、住居環境や自然環境が今より明らかに悪化することになる。また、多目的屋内施設整備予定地の野球場の観覧場は、戦災がれきが埋設されており、貴重な歴史的戦争遺構でもある。豊橋球場の周りは樹木で囲まれており、自然豊かな環境で野球ができるのは全国的にも珍しいことであり、視察に来る方もいると聞いている。野球場を壊してそこに多目的屋内施設をつくるべきではないと考えている。施設整備のために多くの樹木が伐採されれば、そこに集まる鳥などの生態系も壊されてしまう。豊橋公園の貴重な歴史・文化・自然の価値を今見直すことが大切だと思う。

「多目的屋内施設整備基本計画（案）中間報告」や「豊橋公園文化・運動・社会教育施設特別用途地区建築条例（仮称）の基本的な考え方について」には、多くの市民からパブリックコメントが寄せられている。市民意見では多くの問題が指摘されており、市は、市民の意見を受け止めて多目的屋内施設の整備計画は一旦立ち止まって考える必要がある。したがって、今回の豊橋公園における特別用途地区の変更は、多目的屋内施設整備計画と一体であることもあり、反対の立場である。

会長

異議ありの理由を説明いただいたが、事務局の見解はどうか。

事務局

事務局としては、先ほど説明した内容で今回の都市計画についての妥当性も述べており、また、用途地域の変更はなく、その上で特別用途地区の設定にあたっては用途の緩和のみだけでなく、住環境に配慮した制限もかけていくため、住環境や自然環境が悪化する懸念はないと考えている。条例（案）についても、意見を踏まえ作成することから、問題ないと考えている。

会長

審議会として採決する。賛成と反対それぞれに挙手を願いたい。

まず、賛成の方の挙手を願いたい。

次に、反対の方の挙手を願いたい。

【賛成 12 名、反対 2 名】

会長

賛成 12 名、反対 2 名で、賛成多数で異議なしと認め、第 1 号議案は原案のとおり可決する。

会長

それではこれにより審議会を閉会する。