

令和3年度 第2回みよし市都市計画審議会 次第

日時：令和4年3月11日（金）

午前10時30分から

場所：市役所3階 301会議室

1 あいさつ

2 審議事項

豊田都市計画用途地域の変更（弥栄地区）について

3 報告事項

暫定用途地域（天王地区）の解消について

4 その他

豊田都市計画用途地域の変更（みよし市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の最低限度	建築物 の高さ の限度	その他 及び考 備
第一種低層 住居専用地域 小計	約 10 ha	5/10以下	3/10以下	—	—	10m	0.9%
	約 158 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	14.5%
	約 91 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	8.3%
	約 259 ha						23.7%
第二種低層 住居専用地域	約 19 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	1.7%
第一種中高層 住居専用地域 小計	約 78 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	7.2%
	約 44 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.0%
	約 122 ha						11.2%
第二種中高層 住居専用地域	約 33 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.1%
第一種 住居地域	約 132 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	12.2%
第二種 住居地域	約 55 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.1%
準住居地域	約 17 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.6%
近隣商業 地	約 21 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	1.9%
商業地域	約 13 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	1.2%
準工業地域	約 12 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.1%
工業地域	約 150 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	13.8%
工業専用 地	約 254 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	23.4%
合 計	約 1,087 ha						100.0%

「種類・位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

将来の土地利用計画及び都市施設の整備状況等を総合的に勘案し、適切な用途地域に変更するものである。

計画図

縮尺 1/2,500
 都市計画区域名 豊田都市計画
 市町村名 みよし市
 地区名 弥栄地区

100
1-10
60

100
2-10
60

100
1-10
60

100
1-10
60

200
4
60

100
1-10
60

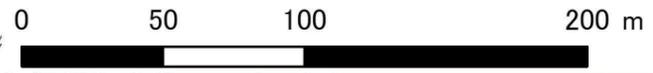
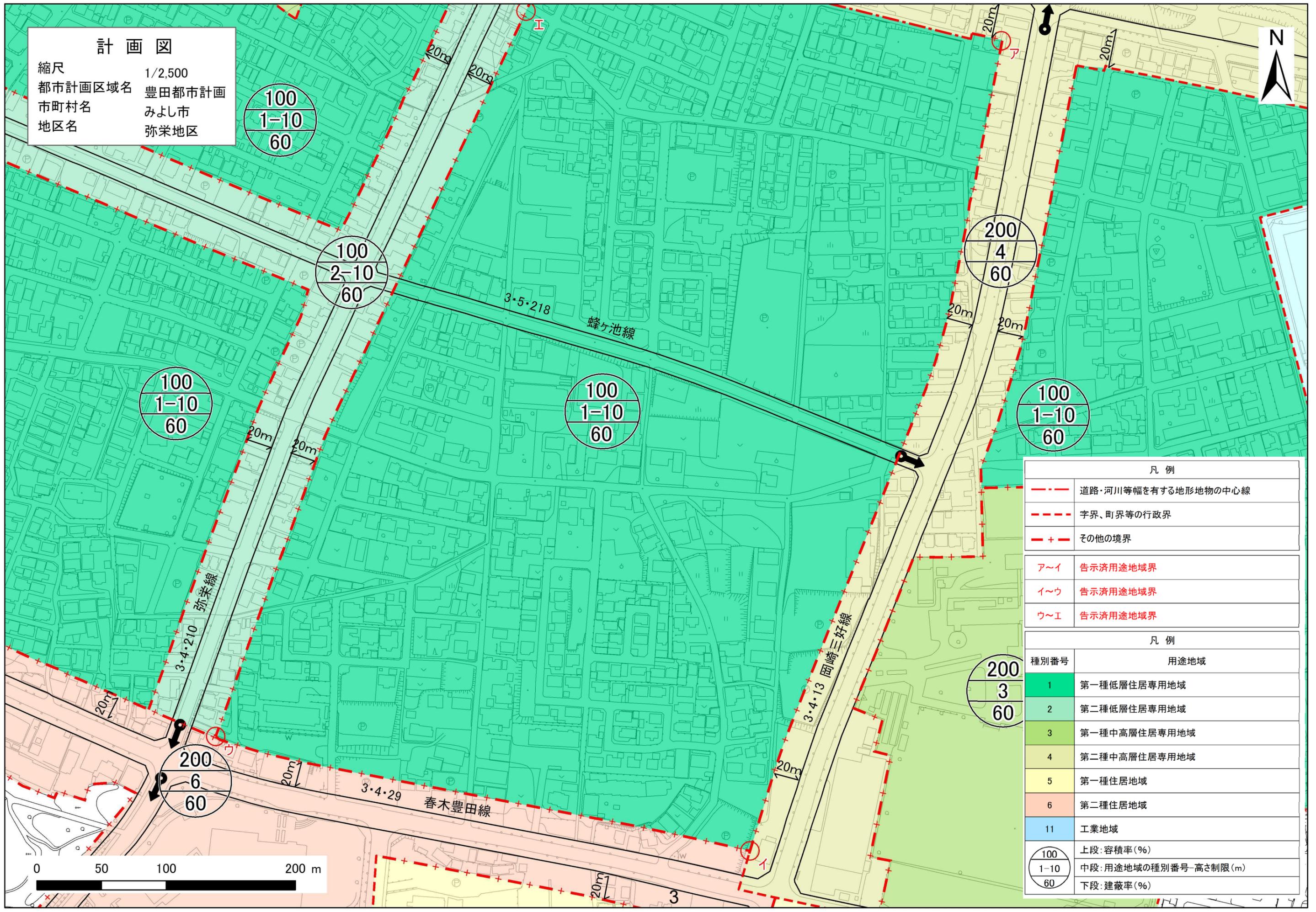
200
3
60

200
6
60

100
1-10
60

凡例	
	道路・河川等幅を有する地形地物の中心線
	字界、町界等の行政界
	その他の境界
ア～イ	告示済用途地域界
イ～ウ	告示済用途地域界
ウ～エ	告示済用途地域界

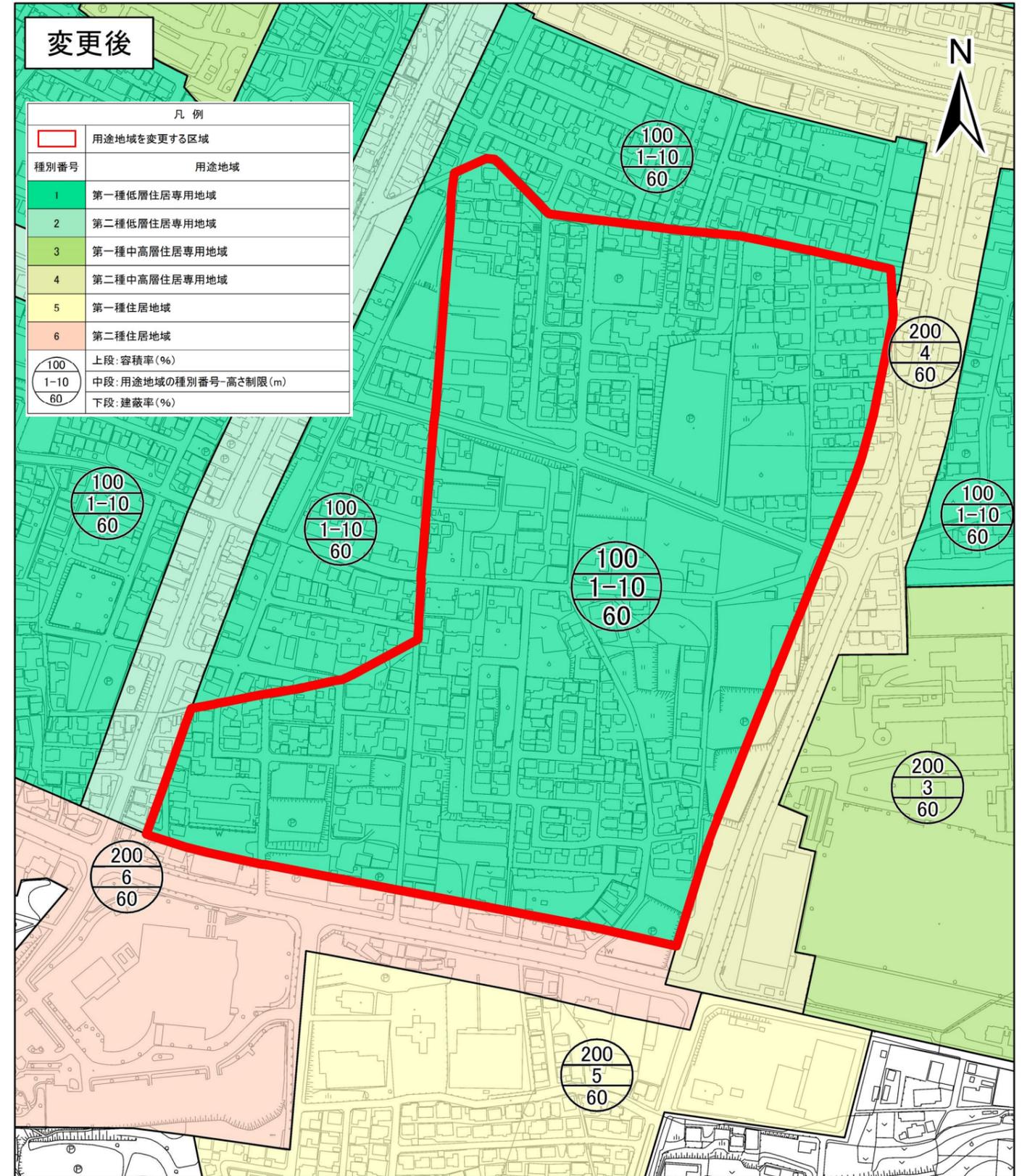
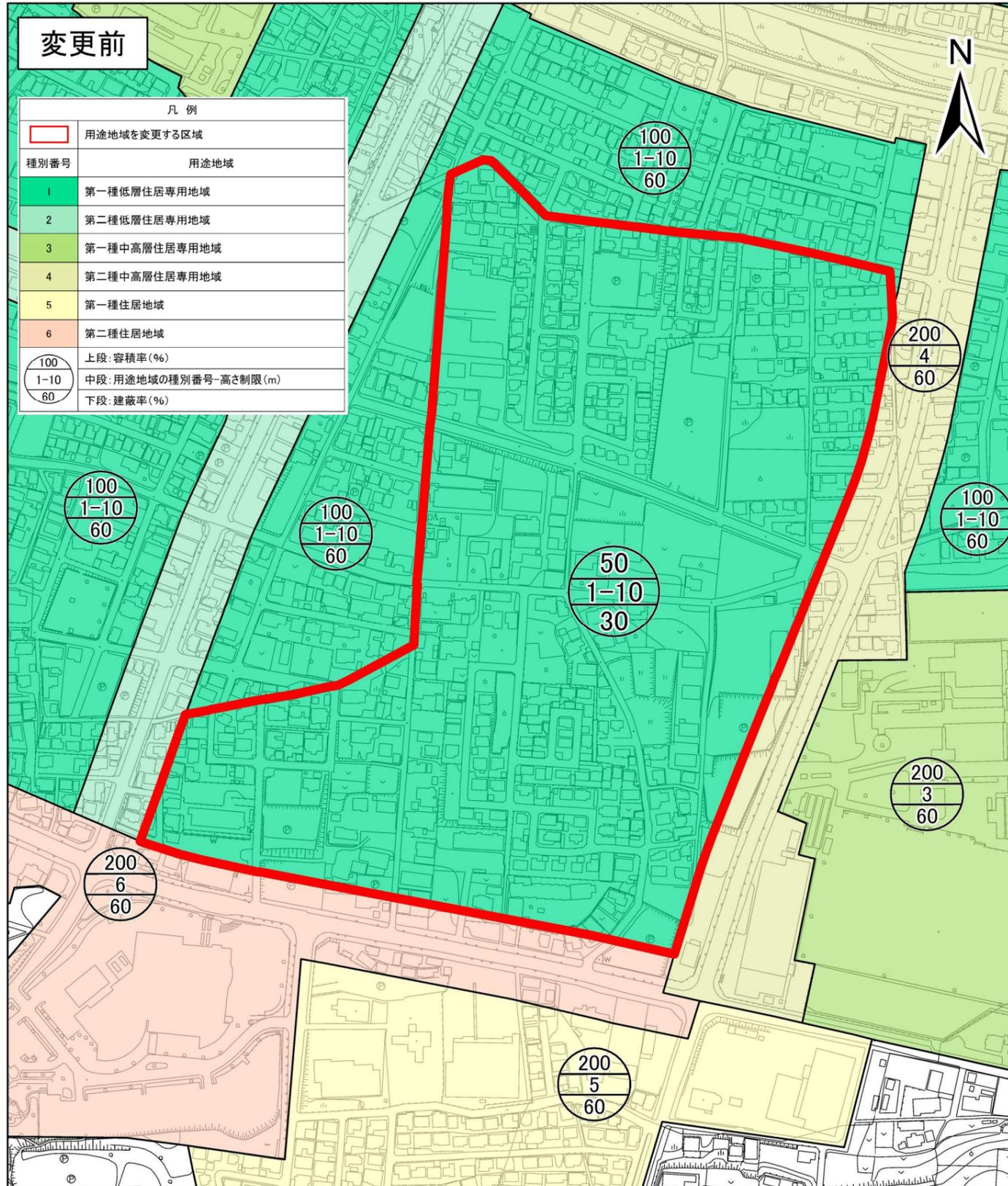
凡例	
種別番号	用途地域
1	第一種低層住居専用地域
2	第二種低層住居専用地域
3	第一種中高層住居専用地域
4	第二種中高層住居専用地域
5	第一種住居地域
6	第二種住居地域
11	工業地域
100	上段：容積率(%)
1-10	中段：用途地域の種別番号-高さ制限(m)
60	下段：建蔽率(%)



新旧用途地域対照図

弥栄地区

縮尺 S=1/4,000



豊田都市計画用途地域の変更（みよし市決定）

[新旧計画書]

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 蔽 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	そ の 他 及 び 備 考
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 10.10 ha (29.10)	5/10以下	3/10以下	-	-	10m	0.9% (2.7%)
	約 158.00 ha	10/10以下	5/10以下	-	-	10m	14.5%
	約 90.60 ha (71.60)	10/10以下	6/10以下	-	-	10m	8.3% (6.6%)
	小計 約 258.70 ha						23.8%
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 19.00 ha	10/10以下	6/10以下	-	-	10m	1.7%
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 78.00 ha	15/10以下	6/10以下	-	-	-	7.2%
	約 43.50 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	4.0%
	小計 約 121.50 ha						11.2%
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 33.20 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	3.1%
第 一 種 住 居 地 域	約 132.40 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	12.2%
第 二 種 住 居 地 域	約 54.90 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	5.1%
準 住 居 地 域	約 17.10 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	1.6%
近 隣 商 業 地 域	約 20.90 ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	1.9%
商 業 地 域	約 13.10 ha	40/10以下	8/10以下	-	-	-	1.2%
準 工 業 地 域	約 12.00 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	1.1%
工 業 地 域	約 150.14 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	13.8%
工 業 専 用 地 域	約 254.12 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	23.4%
合 計	約 1087.06 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

「面積欄の()書きは変更前」

【都市計画策定の経緯の概要】

豊田都市計画用途地域の変更（みよし市決定）

事 項	時 期	備 考
説 明 会	令和3年 9月24日	
事 前 協 議	令和3年12月13日	
事 前 協 議 回 答	令和3年12月24日	
案 の 縦 覧	令和4年1月26日から 令和4年2月 9日まで	みよし市都市計画課 縦覧者数 1人 意見書提出 なし
市町村都市計画審議会	令和4年 3月11日	
知 事 へ の 協 議	令和4年 3月 中旬	(以下予定)
知 事 回 答	令和4年 3月 下旬	
決 定 告 示	令和4年 3月 下旬	

暫定用途地域(天王地区)の解消について

1. 意向調査の結果概要 1
2. 今後の方針 8

1. 意向調査の結果概要

(1) 第1回意向調査

1) 調査概要

天王地区内の地権者（居住者等）に対し、日常的に抱えている問題、建築制限に対する意向、個々の土地の利用状況や今後の土地利用に関する意向のほか、地域としての将来的な土地利用の方向性に関する意向を把握することを目的に、意向調査を実施した。

①調査対象者

天王地区の土地所有者のなかで、県・みよし市等の公的所有者を除くすべての土地所有者を対象に実施した。（借地人・借家人には調査対象外）

②調査期間

令和3年8月11日(水)～令和3年9月13日(月)（投函期限）

③配布・回収方法

配布方法：郵送配布（説明会案内、第1回意向調査票、暫定用途地域の概要資料、返信用封筒を封入）

回収方法：郵送回収（同封した返信用封筒による郵送）

④地元説明会の実施

暫定用途地域や調査内容について説明するため、地元説明会を検討したが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を配慮し中止した。

⑤配布票数と回収票数

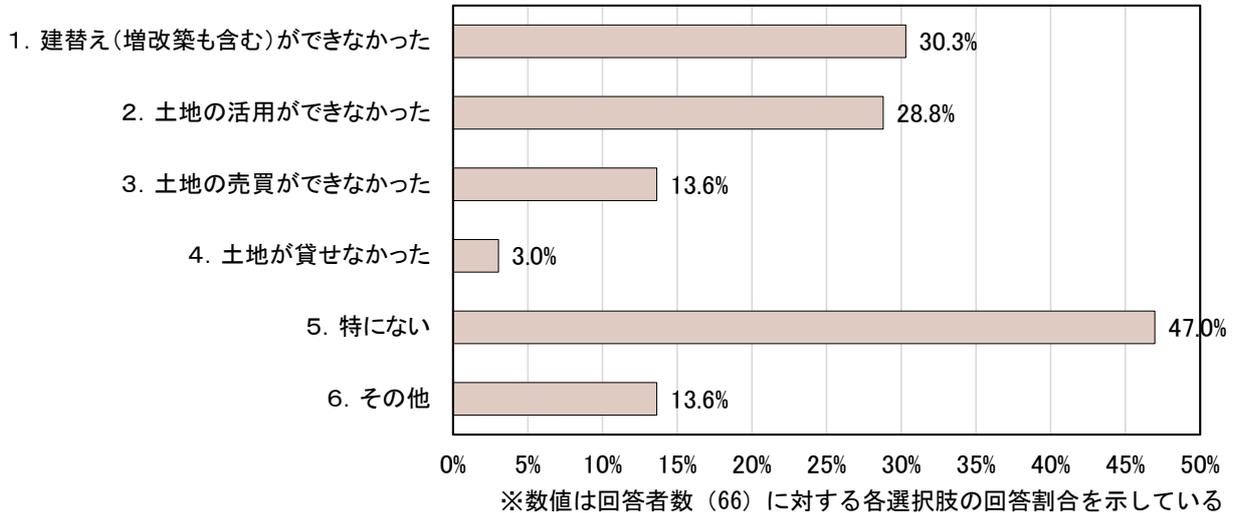
	配布数	回収数	回収率
票数	112 票	66 票	58.9%
筆数	182 筆	99 筆	54.4%
筆面積	4.47ha	2.71ha	60.8%

※設問ページが欠落している回答は未回収とした

2) 結果概要

【設問1】建築制限（建ぺい率30%、容積率50%）により困っていること（複数回答）

建築制限によって困っていることについては、「特にない」が47.0%と最も多く、次いで「建替え（増改築も含む）ができなかった」が30.3%、「土地の活用ができなかった」が28.8%となっている。



選択肢	回答数	回答数に対する割合※1	回答者数に対する割合※2
1. 建替え(増改築も含む)ができなかった	20	22.2%	30.3%
2. 土地の活用ができなかった	19	21.1%	28.8%
3. 土地の売買ができなかった	9	10.0%	13.6%
4. 土地が貸せなかった	2	2.2%	3.0%
5. 特にない	31	34.4%	47.0%
6. その他	9	10.0%	13.6%
無回答	0	0.0%	0.0%
計	90		

※1 割合は回答数（90）に対する各選択肢の回答数の割合（合計が100%となる）

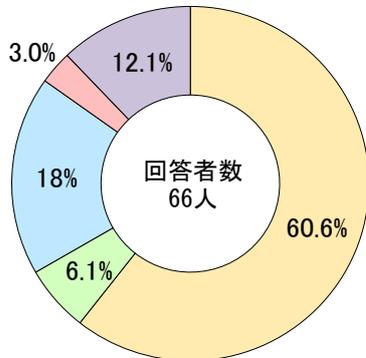
※2 割合は回答者数（66）に対する各選択肢の回答数の割合（合計が100%とならない）

<参考> 「6. その他」を回答した場合の具体的な回答（一例）

回答（意見・要望）
・建てる時に間取りなどで困った
・建蔽率30%というのは今時無いと思うので、見直しをしてほしい
・近隣の方から駐車場がないので貸してほしいと言われる
・理想の広さの家が建てられなかった
・道路が狭いので、建替えの際に減築になることを考えると不安

【設問2】地区の建築制限に対する、今後の意向について

建築制限に対する今後の意向については、「新たな基盤整備は行わないまま、建築制限を速やかに緩和するのがよいと思う」との回答が最も多く、今回調査の回答者数の6割以上を占めている。

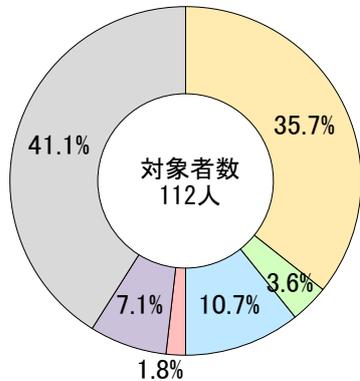


選択肢	回答数	割合
1. 新たな基盤整備は行わないままでいいので、建築物の建て替えや増築等のほか、民間開発の促進が図られるよう建築制限を速やかに緩和するのがよいと思う	40	60.6%
2. 土地区画整理事業を行ってから建築制限を緩和するのがよいと思う	4	6.1%
3. 良好な市街地として必要となる基盤施設(道路や公園など)を位置づけた地区計画(地区のルール)を定めようとして、建築制限を緩和するのがよいと思う	12	18%
4. その他	2	3.0%
無回答	8	12.1%
計	66	

- 1. 新たな基盤整備は行わないままでいいので、建築物の建て替えや増築等のほか、民間開発の促進が図られるよう建築制限を速やかに緩和するのがよいと思う
- 2. 土地区画整理事業を行ってから建築制限を緩和するのがよいと思う
- 3. 良好な市街地として必要となる基盤施設(道路や公園など)を位置づけた地区計画(地区のルール)を定めようとして、建築制限を緩和するのがよいと思う
- 4. その他

なお、「未回収」を含めた天王地区全体を対象に集計すると、以下のとおりとなっている。

【全地権者に対する建築制限に対する今後の意向】

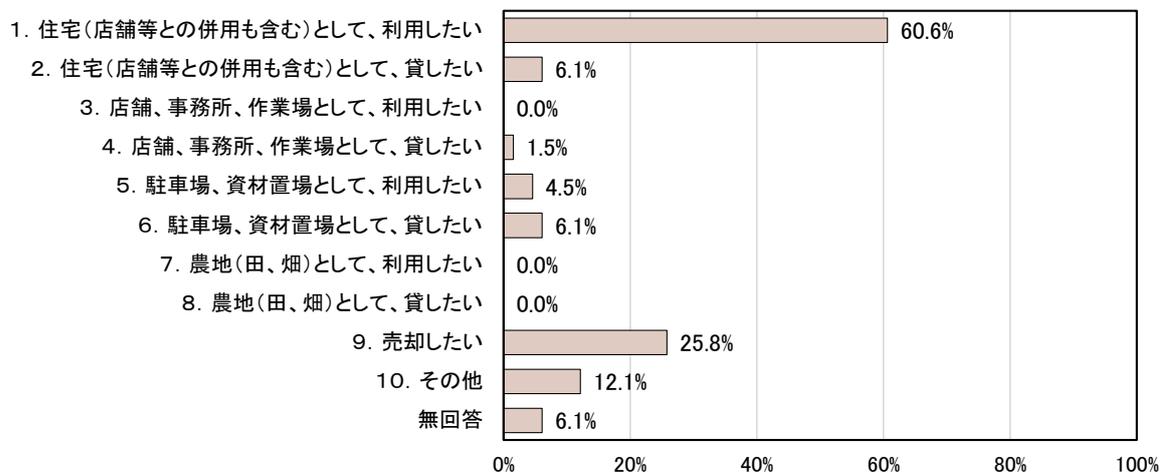


選択肢	回答数	割合
1. 新たな基盤整備は行わないままでいいので、建築物の建て替えや増築等のほか、民間開発の促進が図られるよう建築制限を速やかに緩和するのがよいと思う	40	35.7%
2. 土地区画整理事業を行ってから建築制限を緩和するのがよいと思う	4	3.6%
3. 良好な市街地として必要となる基盤施設(道路や公園など)を位置づけた地区計画(地区のルール)を定めようとして、建築制限を緩和するのがよいと思う	12	10.7%
4. その他	2	1.8%
無回答	8	7.1%
未回収	46	41.1%
計	112	

- 1. 新たな基盤整備は行わないままでいいので、建築物の建て替えや増築等のほか、民間開発の促進が図られるよう建築制限を速やかに緩和するのがよいと思う
- 2. 土地区画整理事業を行ってから建築制限を緩和するのがよいと思う
- 3. 良好な市街地として必要となる基盤施設(道路や公園など)を位置づけた地区計画(地区のルール)を定めようとして、建築制限を緩和するのがよいと思う
- 4. その他
- 未回収

【設問3】所有している土地の今後の利用意向について（複数回答）

将来の土地利用の意向については、「住宅（店舗等との併用も含む）として利用したい」との回答が60.6%と最も多く、次いで「売却したい」が25.8%となっている。



※数値は回答者数（66）に対する各選択肢の回答割合

選択肢	回答数	回答数に対する割合※1	回答者数に対する割合※2
1. 住宅(店舗等との併用も含む)として、利用したい	40	49.4%	60.6%
2. 住宅(店舗等との併用も含む)として、貸したい	4	4.9%	6.1%
3. 店舗、事務所、作業場として、利用したい	0	0.0%	0.0%
4. 店舗、事務所、作業場として、貸したい	1	1.2%	1.5%
5. 駐車場、資材置場として、利用したい	3	3.7%	4.5%
6. 駐車場、資材置場として、貸したい	4	4.9%	6.1%
7. 農地(田、畑)として、利用したい	0	0.0%	0.0%
8. 農地(田、畑)として、貸したい	0	0.0%	0.0%
9. 売却したい	17	21.0%	25.8%
10. その他	8	9.9%	12.1%
無回答	4	4.9%	6.1%
計	81		

※1 割合は回答数（81）に対する各選択肢の回答数の割合（合計が100%となる）

※2 割合は回答者数（66）に対する各選択肢の回答数の割合（合計が100%とならない）

<参考> 「10. その他」を回答した場合の具体的な回答（一例）

回答（意見・要望）
・家族と相談して決める
・地区計画による
・住宅と一角に借家をつくり利用したい
・現状維持
・住居としてのみ利用したい

(2) 第2回意向調査

1) 調査概要

第1回意向調査の結果では、天王地区の建築制限に対する今後の意向として最も多かったのは「新たな基盤整備は行わないまま、建築制限を速やかに緩和するのがよいと思う」であった。この解消手法に対する賛否を把握することを目的に、第2回意向調査を実施した。

①調査対象者

天王地区の土地所有者のなかで、県・みよし市等の公的所有者を除くすべての土地所有者を対象に実施した。(借地人・借家人には調査対象外)

②調査期間

令和3年12月24日(金)～令和4年1月21日(金) (投函期限)

令和4年2月9日(水)～令和4年2月28日(月) (上記期限未回答者の再送期限)

③配布・回収方法

配布方法：郵送配布(案内、第2回意向調査票、第1回意向調査の結果、用途地域の変更案、暫定用途地域の概要資料、返信用封筒を封入)

回収方法：郵送回収(同封した返信用封筒による郵送)

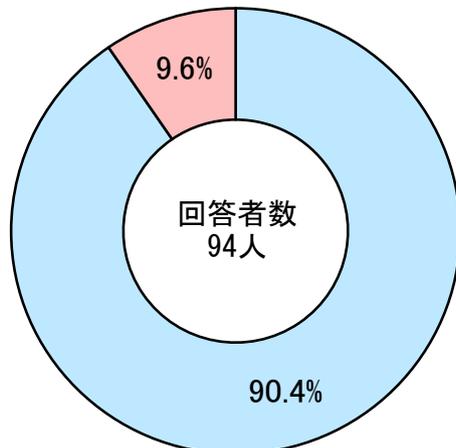
④配布票数と回収票数

	配布数	回収数	回収率
票数	112票	95票	84.8%
筆数	182筆	160筆	87.9%
筆面積	4.47ha	3.62ha	81.1%

2) 結果概要

【設問1】「新たな基盤整備は行わないまま、建築制限を速やかに緩和する」ことについて

第1回意向調査において、天王地区の建築制限に対する今後の意向として最も多かった「新たな基盤整備は行わないまま、建築制限を速やかに緩和する」ことについて、「賛成である」が90.4%、「反対である」が9.6%となった。

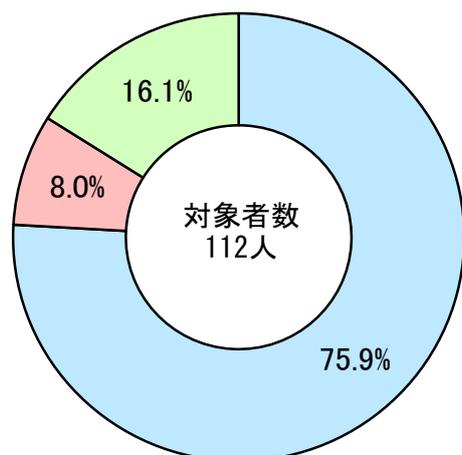


選択肢	回答数	割合
1. 賛成である	85	90.4%
2. 反対である	9	9.6%
計	94	100.0%

※「賛成・反対どちらもしない」という回答は未回収とした

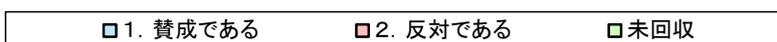
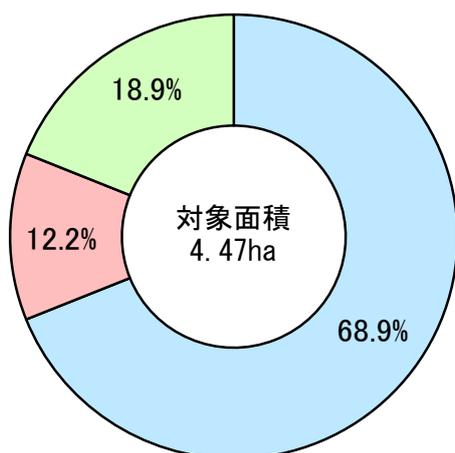
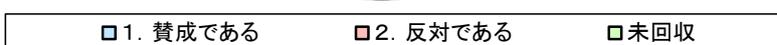
□ 1. 賛成である □ 2. 反対である

なお、天王地区の全地権者を対象に集計した結果では、「賛成である」が回答率 75.9%となった。筆面積でも、「賛成である」と回答した地権者の合計筆面積の割合は 68.9%となった。



選択肢	回答数	割合
1. 賛成である	85	75.9%
2. 反対である	9	8.0%
未回収	18	16.1%
計	112	100.0%

※「賛成・反対どちらもしない」という回答は未回収とした



【設問 2】「新たな基盤整備は行わないまま、建築制限を速やかに緩和する」に反対する理由

問 1 で「反対である」を選択された 9 名において、反対の理由として最も多かったのは、「現在の建築制限の方が、土地にゆとりをもって過ごせるから」であり過半数を占める結果となっている。次いで「建築制限の緩和の前に、土地区画整理事業を行うべきだから」となっている。

選択肢	面積(ha)	割合
1. 賛成である	3.08	68.9%
2. 反対である	0.54	12.2%
未回収	0.85	18.9%
計	4.47	100.0%

※「賛成・反対どちらもしない」という回答は未回収とした

2. 今後の方針

(1) 今後の方針

- 天王地区は、解消手法「⑤地区計画なし（地元合意2/3以上）」によって、当該地区の暫定用途地域を解消する。
- 変更する用途地域は、現在の建物利用状況や周辺の用途地域等を勘案し、「**第一種低層住居専用地域（60/100）**」に変更することとする。

■合意状況

	総数	合意数	合意の割合	備考
人数	112人	85人	75.9%	※2/3以上の合意
面積	4.47ha	3.08ha	68.9%	※2/3以上の合意

■用途地域変更(案)

