

会議結果

次の附属機関等の会議を下記のとおり開催した。

附属機関等の名称	令和3年度第2回みよし市都市計画審議会		
開催日時	令和4年3月11日（金曜日） 午前10時30分から午前11時10分まで		
開催場所	みよし市役所3階 301会議室		
出席者	(会長) 三宅 章介 (副会長) 宮崎 幸恵 (委員) 水野 隆市、鰐部 兼道、岩田 信男、甲本 雅俊（豊田加茂建設事務所長代理）、市川 剛、増岡 万里子 (事務局) 柴田都市建設部長、久野都市建設部次長、舟橋都市計画課長、岡本副主幹、小野主任主査、本田主査		
次回開催予定日	—		
問合せ先	都市建設部 都市計画課 担当人名 岡本 電話 0561-32-8021 ファクシミリ 0561-34-4429 メール toshi_k@city.aichi-miyoshi.lg.jp		
下欄に掲載するもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・議事録全文</li> <li>・議事録要旨</li> </ul>	要約した理由	—
審議経過	<次第> 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		

<p>会議録 開会 事務局</p>	<p>本日は大変お忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。会議開催にあたりまして、新型コロナウイルス感染症対策のため、マスクの着用等をお願いし、また、換気のため窓を開放しています。会議につきましても可能な限り時間を短縮しての進行に努めてまいりますのでご了承のほどよろしくお願いいたします。なお、本日の審議会につきましても委員の2分の1以上の出席がありますので、審議会条例第6条第1項の規定により会議が成立していることを報告させていただきます。</p> <p>それでは、ただいまから令和3年度第2回みよし市都市計画審議会を始めさせていただきます。</p> <p>はじめに、三宅会長よりごあいさつをお願いいたします。</p>
<p>会長あいさつ</p>	<p>皆さま、おはようございます。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。オミクロン株の新型コロナウイルスの感染が拡大してきて、大学のゼミの中でも感染者や濃厚接触者が次から次へと発生しております。学生が多い授業ではオンラインでやっていますが、少数の場合は対面で授業をするなど形が変化してきているところではありますが、県外に出ないようにしたり皆が気をつけている状況がずっと続いておりますので、なるべく早く収束していくことを願うばかりであります。</p> <p>さて、本日は、審議事項が1件と報告事項が1件ございますので、ご審議のほどよろしくお願いいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>ありがとうございました。それでは、都市計画審議会に対しまして、案件を付議させていただきます。市長が就任して初めての審議会で、本来であれば市長が出席して付議させていただくのが本意ではありますが、他の公務との関係により不在でございますので、代理で都市建設部長から付議させていただきますのでよろしくお願いします。</p> <p>《 付議 》</p>
<p>事務局</p>	<p>それでは審議に移りたいと思いますが、審議会条例第5条第4項の規定により、会長が会の進行をすることとなっておりますので、三宅会長よりお願いいたします。</p>
<p>三宅会長</p>	<p>先ほど、付議された案件でございますが、お手元の次第の2番目の豊田都市計画用途地域の変更（弥栄地区）について審議していきたいと思っております。事務局から説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>それでは、審議事項「豊田都市計画用途地域の変更（弥栄地区）」についてご説明いたします。この審議事項につきましても、みよし市が都市計画変更の決定権者となる案件となっております。</p> <p>今回、本案件を審議事項として挙げさせていただきましたのは、用途地域が</p>

第1種低層住居専用地域で、建蔽率が30%、容積率が50%と指定されている暫定用途地域であります弥栄地区につきまして、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、適切な土地利用が図られるよう用途地域を変更する必要があるためです。

はじめに、都市計画の変更案の縦覧結果についてご報告いたします。

都市計画法第17条の規定に基づき実施する縦覧は、都市計画の案について広く意見を求めるため、住民及び利害関係者を対象に実施するものであります。

縦覧期間は、令和4年1月26日水曜日から令和4年2月9日水曜日までの2週間で、都市計画課窓口に変更案を備え付け、実施いたしました。縦覧者数は1名で、意見書の提出はありませんでした。

それでは、内容の説明に移らせていただきます。

弥栄地区につきましては、約50年前に土地区画整理事業の実施を目的として、市街化区域に編入し、事業の実施に備えて、暫定的に現在の用途地域を指定いたしました。しかしながら、社会情勢の変化等により土地区画整理事業は実施されず、道路や公園などの基盤整備が進まないまま、厳しい建築制限が継続している状況となっております。

また、地区内の建築物は、暫定用途地域の指定前に建築されているものも多く、建て替えの時期を迎えています。厳しい建築制限のために建て替えができず、建築基準法により確保されるべき道路の幅員や、建て替えによる建築物の耐震化が進まない状況であり、居住環境の改善が図られないことが大きな課題にもなっています。

このような状況を解消するため、昨年度、地権者の方々に今後の土地利用に関する意向調査を実施いたしました。その結果、新たな基盤整備は行わずに現状のまま速やかに建築制限を緩和していくことについて、地権者の3分の2以上の合意を得ることができましたので、暫定用途地域の解消に向けて用途地域変更に係る都市計画変更の手続きを進めていくことといたしました。

資料の1ページをご覧ください。1ページから3ページまでは都市計画法に基づき都市計画を定める際の図書として定められているものです。1ページは計画書で、用途地域及び建蔽率及び容積率の区分ごとの面積を示した表となっております。

2ページをご覧ください。2ページは総括図で、市内の用途地域の種類及び位置を示した図で、今回変更する弥栄地区については赤枠で囲っています。

3ページをご覧ください。3ページは計画図で、用途地域を変更した後の区域界等を示した図となっております。

4ページをご覧ください。用途地域の変更前後を示した新旧対照図です。図の右側が変更後の用途地域の状況を示したもので、現在の土地や建物の利用状況や周辺の用途地域等を勘案し、用途地域は第1種低層住居専用地域のままで、建蔽率を60%に、容積率を100%に変更していくことを予定しております。

5ページをご覧ください。1ページの計画書に、かっこ書きで変更前の用途地域の面積等を記載した表です。第1種低層住居専用地域の一番上の段が建蔽率30%、容積率50%の暫定用途地域でありまして、現在、市内全体で約29.1ヘクタールとなっております。この内、弥栄地区の約19ヘクタールについて、建蔽率60%、容積率100%の地区に変更します。結果として、市内

	<p>の暫定用途地域は、約10.1ヘクタールへと減少する予定です。</p> <p>最後に今後の予定についてご説明いたします。6ページをご覧ください。本日の審議会を経たのち、愛知県との協議を行い、県からの回答を受けて、令和4年3月下旬に用途地域変更の都市計画決定を行う予定としています。</p> <p>簡単ではありますが、以上で説明を終わります。</p>
三宅会長	<p>ありがとうございました。この前見学した所ですけども、事務局の説明についてご質問等ございませんでしょうか。</p> <p>窓口で縦覧した方は、意見はありましたでしょうか。</p>
事務局	<p>意見の聞き取りまではしておりませんが、内容を確認しておりました。</p>
三宅会長	<p>苦情とかそういうものではなかったですか。</p>
事務局	<p>苦情はありませんでした。</p>
市川委員	<p>この地区は、道路なども個別の開発などにより整備されているので良い状態ではないかと思います。</p>
三宅会長	<p>他にはよろしいでしょうか。</p> <p>それでは、豊田都市計画用途地域の変更（弥栄地区）について、賛成の方は挙手をお願いいたします。いかがでしょうか。</p>
	<p>《 全委員挙手 》</p>
三宅委員	<p>ありがとうございます。全員賛成ということですので原案のとおり答申したいと思います。</p> <p>それでは事務局で答申の準備をお願いいたします。</p> <p>続いて、報告事項がありますので、答申書の準備をさせていただいている間に事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、報告事項「暫定用途地域（天王地区）の解消」について資料2に沿ってご説明いたします。</p> <p>1ページをご覧ください。市内の暫定用途地域の位置図でございます。市が暫定用途地域の解消に向けた事業を開始した平成30年の時点で、図にありますように市内に4か所の暫定用途地域がございましたが、昨年度解消した東山地区と、先ほど審議事項として挙げさせていただいた弥栄地区に続きまして、天王地区は3番目に解消を目指す地区となっております。</p> <p>解消に向けて、本年度に、天王地区の地権者に意向調査を実施しましたので、その結果についてご報告させていただきます。資料の2ページをご覧ください。第1回目の調査は、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として、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について調査を実施いた</p>

しました。対象者は112名で、調査票を、令和3年9月13日を回答期限として郵送により配布いたしまして、回収数は66票、回収率は58.9%でした。

結果の概要についてご説明いたします。3ページをご覧ください。設問1「建築制限（建蔽率30%、容積率50%）により困っていること」につきまして、「特に困っていることはない」との回答が47.0%と最も多くありましたが、暫定用途地域の厳しい建築制限を原因とした「建替えができなかった」や「土地の活用ができなかった」との回答も多くありました。「その他」を選択して記述にてご回答いただいた中には、建築の際に支障があったことや将来の土地利用や建替え、増築に対する不安などの回答がありました。次に4ページをご覧ください。設問2「地区の建築制限に対する、今後の意向について」でございます。「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、回答者数の60.6%となりました。その他の回答といたしましては、「地区計画を定めたうえで、建築制限を緩和するのがよいと思う」が18%、「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」が6.1%となっています。次に5ページをご覧ください。設問3「所有している土地の今後の利用意向について」でございます。「住宅として利用したい」との回答が60.6%と最も多く、次いで「売却したい」が25.8%となっています。以上が第1回目の意向調査の結果となりました。

続きまして、6ページをご覧ください。第1回意向調査の設問2「地区の建築制限に対する今後の意向について」において、「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」との回答が最も多かつたため、この解消手法で建築制限の緩和を進めていくことに対してどのように思うか、用途地域の変更案を示して、第2回意向調査といたしまして、改めて全ての土地所有者に対して意向調査を実施しました。令和4年1月21日を回答期限として郵送により調査票を配布し、未回答者については2月に再度調査票を郵送いたしました。対象者は第1回と同じ112名で調査票の回収は95票、回収率は84.8%でした。

結果の概要についてご報告いたします。「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」との回答が、回答者数の90.4%、「反対である」が9.6%となりました。7ページにまいりまして、地権者全体に対する割合を示しております。「賛成である」と回答した人の人数の割合は、全体の75.9%でありました。また、「賛成である」と回答した人が所有する土地の面積割合は、68.9%となりました。

ここで捕捉になりますが、こちらの資料作成後の3月に入ってから遅れてアンケートの提出が3件ありまして、そのいずれも「賛成」でありましたので、賛成者数は85人から88人になり、全体に占める割合は75.9%から78.6%になりました。また、賛成者の所有面積につきましては3.08ヘクタールから3.16ヘクタールになり、全体に占める割合は68.9%から70.7%になりました。

続いて設問2になりますが、「反対である」と回答した理由をまとめたもので、最も多かつたのは、「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」でありました。

	<p>最後に、8ページをご覧ください。今後の方針になりますが、第1回目、第2回目の調査結果を踏まえまして、天王地区は、「地域住民の3分の2以上の合意」をもって、「新たな基盤整備は行わずに、現状のまま速やかに建築制限を緩和していく」方針とし、令和4年度に都市計画変更の手続きを進めていくことといたします。</p> <p>用途地域の変更案につきましては9ページをご覧ください。図の右側が変更後の用途地域の状況を示したものであります。現在の土地及び建物の利用状況や周辺の用途地域等を勘案しまして、用途地域は第1種低層住居専用地域のままで、建蔽率を60%、容積率を100%に変更していくことを予定しております。</p> <p>以上、簡単ではありますが、説明とさせていただきます。</p>
三宅会長	ありがとうございます。それでは事務局の説明について質問等ございませんでしょうか。
市川委員	この地区は、幅員4メートル未満の道路は何パーセントくらいありますか。
事務局	約30%が幅員4メートル未満です。
市川委員	狭あい道路に面している敷地で建築がされる度に、セットバックにより拡張されていくということですね。
事務局	そのとおりです。
宮崎委員	この区域内は、公園があまりないようですが、量的には足りているのでしょうか。
事務局	すぐ隣に三好公園ございますので、エリアとしてカバーされているということになります。資料1の1ページをご覧くださいますと、天王地区の東側に緑の斜線で示された大きな区域が三好公園になります。
市川委員	他に小さい公園は周囲にありますか。
事務局	少し西に行くと天王公園があります。
市川委員	区画整理によって整備された公園ですね。
事務局	そのとおりです。
三宅会長	この地域の現地視察は予定していますか。
事務局	今のところ、今年の10月くらいに視察をして、翌年の3月にご審議いただく予定です。

鰐部委員	4メートル以上の道路が整備されていないところで、建物が建ってくると、後から道路を整備しようとしてもできなくなると思うのですが、最低限消防車両が入れるように、そのあたりの計画はされているのでしょうか。
事務局	この地区は、既に住宅が建ち並んでおりまして、区画整理や地区計画を立てて暫定用途地域を解除していくのが理想的であるのですが、それらが困難であるため今の状況に至っております。30%・50%の建蔽率、容積率を、60%・100%に変更することによって、建替えが進んでまいりますので、その中で建築基準法のセットバック、道路中心線から2メートルの後退がされますので、時間はかかりますけど将来的に4メートルの幅員が確保されていくこととなります。そのために用途変更をして建築制限を緩和していきたいというところでございます。
鰐部委員	建替える時に2メートル後退してくださいという考え方ですね。
事務局	法の中にそういった決まりがございますので、建替えが進んでいく中で、最終的には4メートルの道路になっていくものと考えております。
市川委員	この地区は、地籍調査が終わっているのですよね。測量が終わってれば、セットバックの位置がはっきりしているので大丈夫だとは思いますが、年数はかかるかもしれないですね。また、鰐部委員がおっしゃっているように、火事が発生した場合に、消防活動で給水ができるようになっていることも大切ですね。
鰐部委員	住宅街なので農地のように貯水池などはないのですよね。消火栓があれば良いですが。
事務局	防火水槽が1箇所ございまして、その他99%は消火栓が整備されており、カバーできるようになっております。
三宅会長	他にはよろしいでしょうか。 それでは、事務局へお返しいたします。
事務局	ありがとうございました。ただいま、答申書の案をお配りさせていただいておりますので、一度ご確認いただきましてよろしければ答申の方へ移りたいと思います。
事務局	《 答申書確認 》
事務局	それでは、三宅会長から答申をお願いいたします。
三宅会長	《 答申 》

事務局	<p>ありがとうございました。それでは、全体を通しましてご不明な点やご質問などはございませんでしょうか。</p> <p>ご質問がないようですので最後に事務局からご連絡いたします。</p> <p>来年度のスケジュールですが、6月に第1回審議会を予定しております。新型コロナウイルスの影響によっては、6月は0今年度のように書面の可能性もありますが、天王地区の暫定用途地域の解消がございますので、少なくとも10月頃と翌年3月頃には、それぞれ審議会を開催する予定であります。</p> <p>以上をもちまして、令和3年度第2回みよし市都市計画審議会を閉会いたします。ありがとうございました。</p>
-----	--