

令和4(2022)年度 第2回みよし市都市計画審議会 次第

日時：令和4(2022)年12月9日(金)

午後1時30分から

場所：市役所3階 研修室

- 1 あいさつ

- 2 審議事項
豊田都市計画公園の変更（三好中部1号・2号公園）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 現地視察（天王地区、三好中部1号・2号公園）

令和4(2022)年度みよし市都市計画審議会委員名簿

令和4(2022)年4月1日現在

役職区分		職名	氏名	備考
委員	学識経験者	東海学園大学	みやけ あきゆき 三宅 章介	
		東海学園大学	みやざき さちえ 宮崎 幸恵	
		豊田工業高等学校 専門学校	さとう ゆうや 佐藤 雄哉	
	市議会議員	市議会議長	みずの りゅういち 水野 隆市	
	関係行政機関 の職員	豊田警察署長	かわぐち たかし 川口 孝	
		豊田加茂建設 事務所長	こいで ひでと 小井手 秀人	
	市内に住所 を有する者	農業委員会から 推薦を得た市民	いわた のぶお 岩田 信男	
		商工会から 推薦を得た市民	わにべ かねみち 鰐部 兼道	
		市が依頼した 市民代表	ほらだ きよあき 原田 清明	
			ぼうの ゆうこ 坊農 由有子	

(事務局)

都市建設部部長	久野 恭司
同上 次長	舟橋 伸幸
都市計画課長	近藤 健
公園緑地課長	石川 重之
都市計画課副主幹	岡本 祐嗣
都市計画課副主幹	小野 裕哉
都市計画課技師	御喜田 早帆

豊田都市計画公園の決定 (みよし市決定)

事 項	時 期	備 考
説 明 会	令和4年 4月20日	三好中部特定土地区 画整理組合役員
事 前 協 議	省 略	
事 前 協 議 回 答	省 略	
案 の 縦 覧	令和4年10月17日から 令和4年10月31日まで	みよし市都市計画課 縦覧者数0名 意見書提出なし
市町村都市計画審議会	令和4年12月9日	
知 事 へ の 協 議	省 略	
知 事 回 答	省 略	
決 定 告 示	令和4年12月	(予定)

豊田都市計画区域 みよし市都市計画図

当初線引	愛知県告示第919号	昭和45年11月24日
市街化区域	愛知県告示第129号	令和2年3月27日
用途地域	みよし市告示第41号	令和4年3月28日
特別工業地区	みよし市告示第67号	令和2年6月26日
都市計画道路	愛知県告示第717号	平成23年12月6日
都市計画公園	愛知県告示第717号	平成22年12月6日
都市計画緑地	みよし市告示第90号	平成23年12月28日
防火・準防火地域	みよし市告示第10号	平成27年3月17日
地区計画	みよし市告示第49号	平成28年6月24日
	みよし市告示第32号	令和2年3月27日



用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	備考
第一種低層住居専用地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第二種低層住居専用地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第一種中高層住居専用地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第二種中高層住居専用地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第一種住居地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第二種住居地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
準住居地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
近隣商業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
商業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
準工業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工業専用地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
特別工業地区	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

2・2・227号 新前田西公園 面積約0.23ha

2・2・228号 新前田東公園 面積約0.13ha

凡 例	
市 町 村 界	——
市街化区域界	——
広 場	——
都市計画道路	——
立 体 交 差	——
都市計画公園	——
都市計画緑地	——
防火地域	——
準防火地域	——
区画整理事業施工区域	——
区画整理事業施工区域	——
地区計画	——
用 途 地 域	
(※番号以下表「用途地域」を参照)	
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	——
7 準住居地域	——
8 近隣商業地域	——
9 商業地域	——
10 準工業地域	——
11 工業地域	——
12 工業専用地域	——
特別工業地区	——
● 建ぺい率・容積率	● 市街化調整区域
○ 2階(容積率)	建ぺい率—40%
○ 3階(容積率)	容積率—20%
○ 4階(容積率)	
● 幅員・平均数	
(20-4) 20m・4年	

S=1:25,000 (A3)
S=1:10,000 (A0)

(注) 本図は一般参考図であるため、詳細については愛知県及びみよしの幅員用都市計画図書を参照して下さい。

2・2・227号 新前田西公園 面積約0.23ha 計画図

S=1:500 (A3)
S=1:250 (A1)

新前田西公園

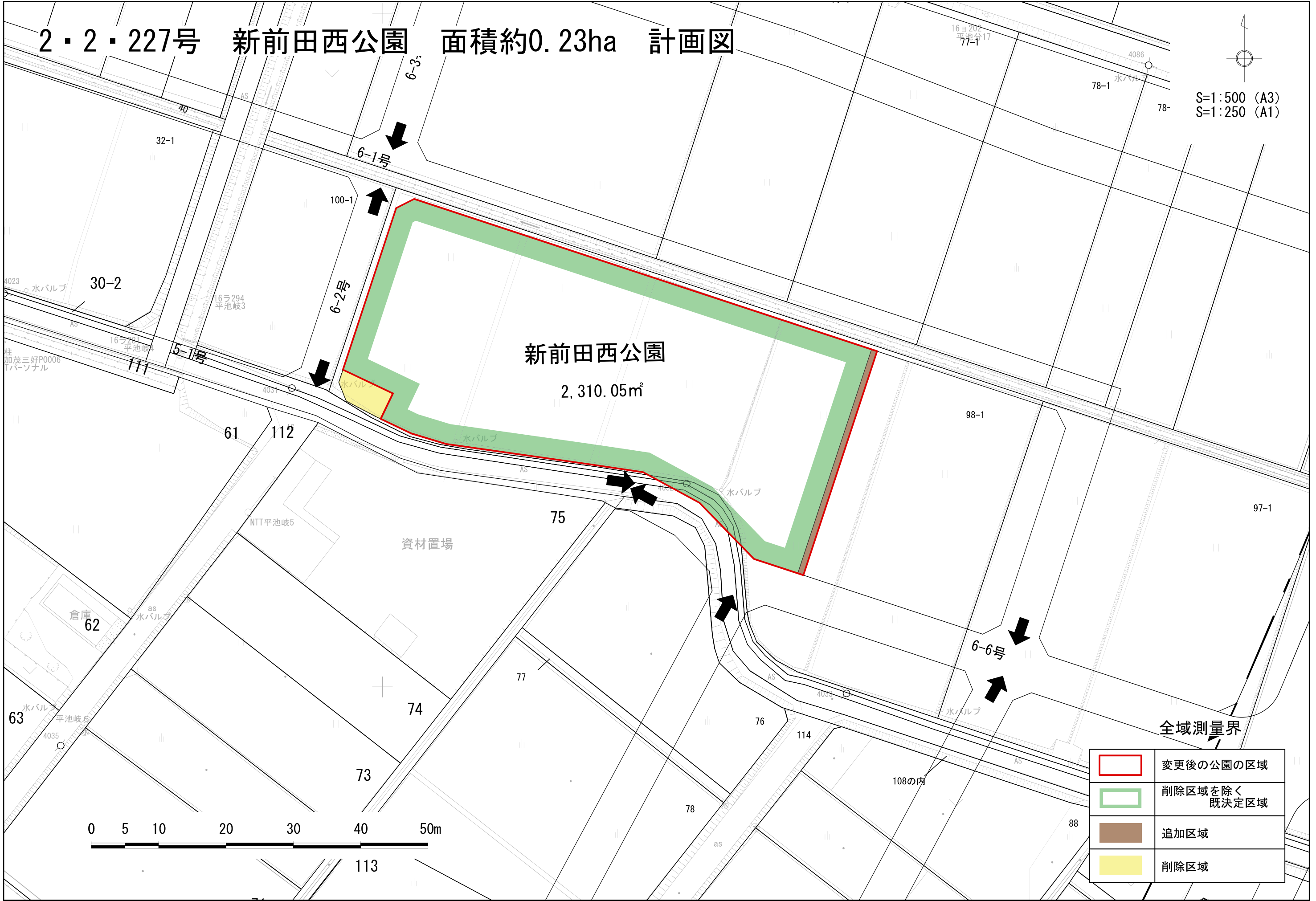
2,310.05㎡

資材置場

全域測量界

	変更後の公園の区域
	削除区域を除く 既決定区域
	追加区域
	削除区域

0 5 10 20 30 40 50m



2・2・228号

新前田東公園

面積約0.13ha

計画図

S=1:500 (A3)
S=1:250 (A1)

新前田三丁目

新前田東公園
1,299.44m²

前田

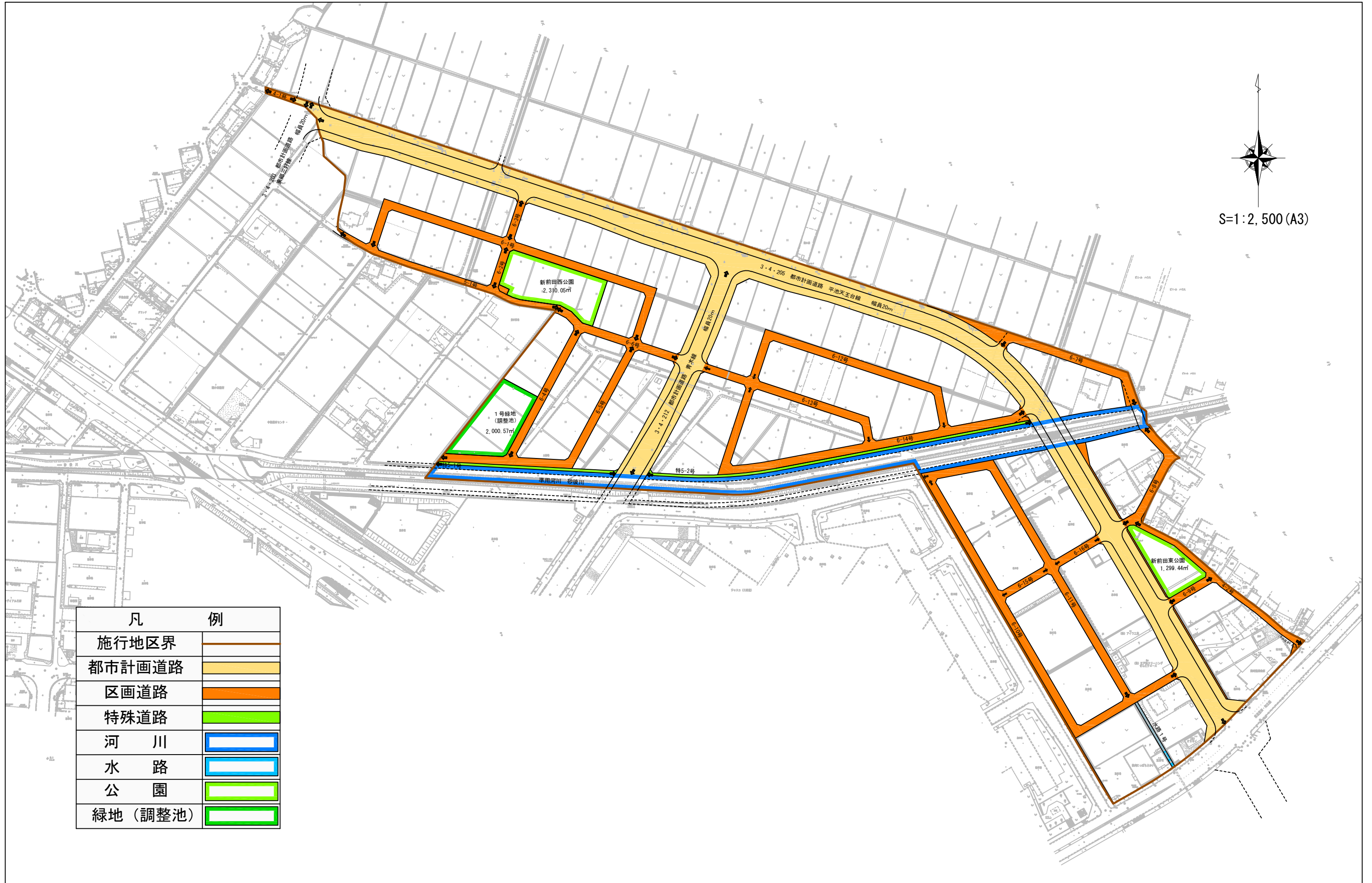
0 5 10 20 30 40 50m

全域測量界
変更後の公園区域

(株) アイワ工業



参考図（三好中部特定土地区画整理事業 事業施行区域図）



凡	例
施行地区界	
都市計画道路	
区画道路	
特殊道路	
河川	
水路	
公園	
緑地 (調整池)	

豊田都市計画公園の変更（みよし市決定）

都市計画公園中 2・2・227 号三好中部 1 号公園を 2・2・227 号新前田西公園に、2・2・228 号三好中部 2 号公園を 2・2・228 号新前田東公園に名称を改め、2・2・227 号三好中部 1 号公園ほか 1 公園を次のように変更する。

種別	名 称		位 置	面 積	備 考
	番号	公園名			
街区公園	2・2・227	三好中部 1 号公園	みよし市三好町大原	約 0.23ha	
		新前田西公園	みよし市 新前田一丁目		
街区公園	2・2・228	三好中部 2 号公園	みよし市三好町前田	約 0.13ha	
		新前田東公園	みよし市 新前田三丁目		

上段：変更前

下段：変更後

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

三好中部特定土地区画整理事業における事業計画の変更による位置の変更及び換地計画にあわせた名称の変更をするものである。

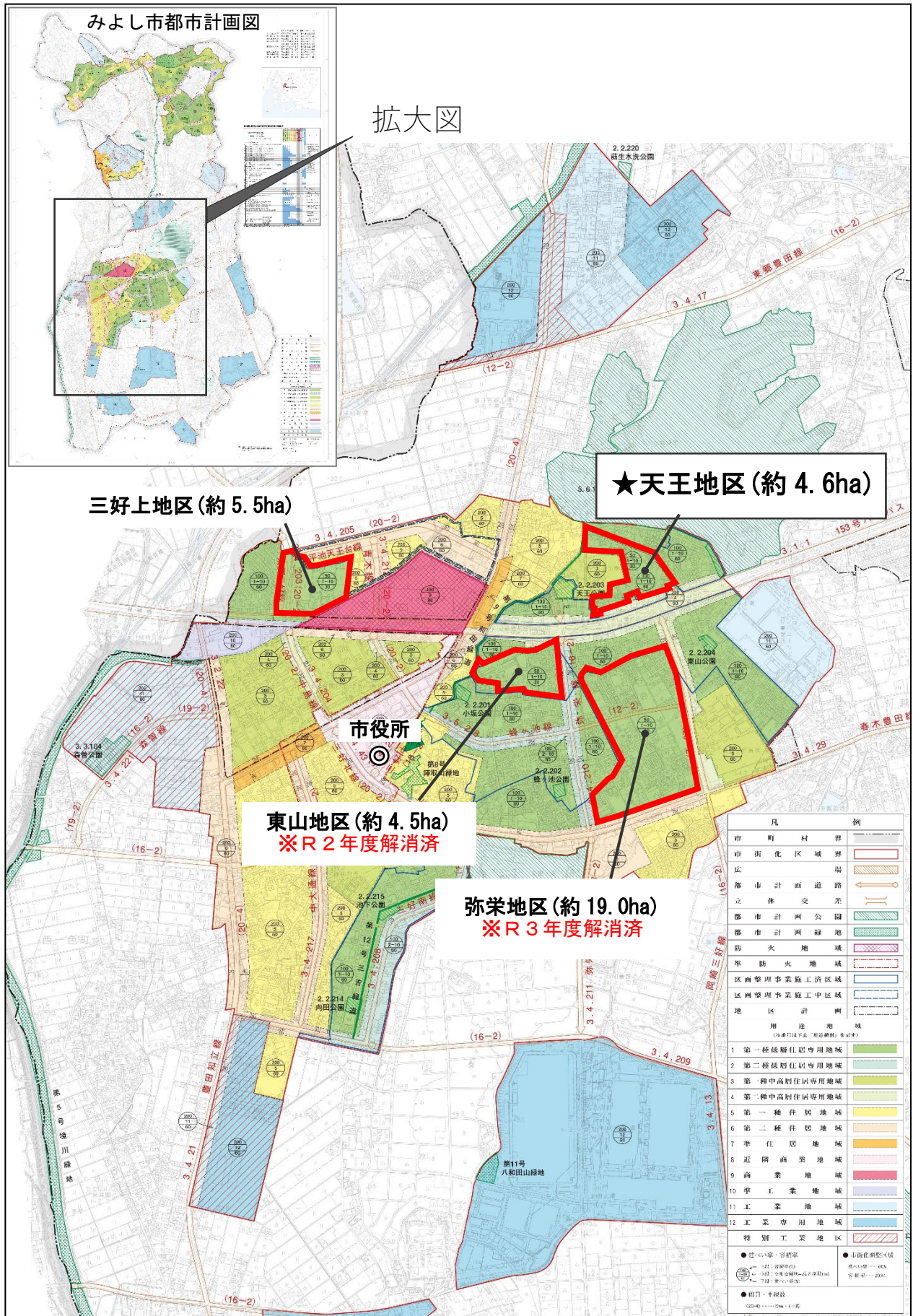
暫定用途地域(天王地区)の解消について

1. 意向調査の結果概要	1
2. 今後の方針	9

暫定用途地域について

- ・天王地区は、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、事業の進捗に影響を及ぼす建築物の建築を抑制するため、厳しい建築制限（建蔽率30%、容積率50%）が伴う用途地域を暫定的に指定いたしました。
- ・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います。
- ・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が、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拡幅や、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となっています。

【みよし市内の暫定用途地域の位置図】



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

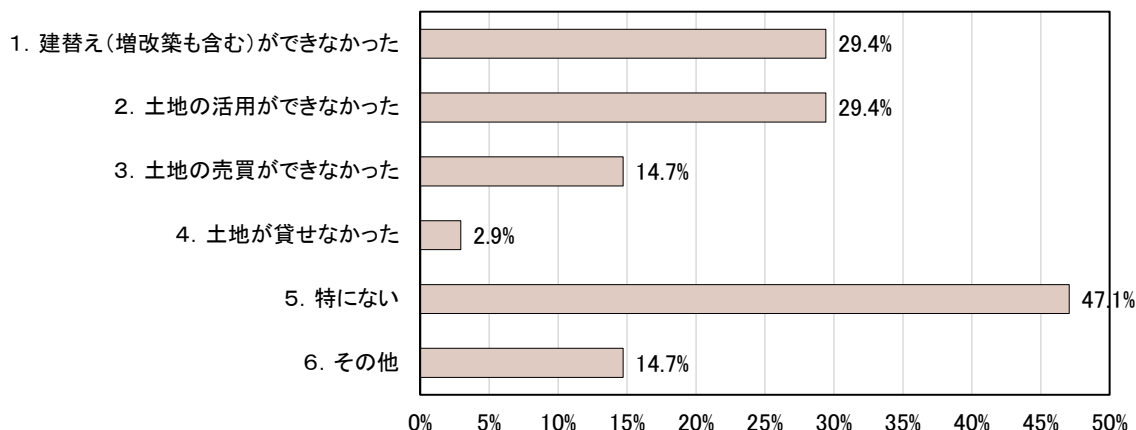
	配布数	回収数	回収率
票数	112 票	68 票	60.7%
筆数	182 筆	101 筆	55.5%
筆面積	4.47ha	2.75ha	61.6%

※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47.1%と最も多く、次いで「建替え（増改築も含む）ができなかった」、「土地の活用ができなかった」が29.4%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を示している

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	21.3%	29.4%
2. 土地の活用ができなかった	20	21.3%	29.4%
3. 土地の売買ができなかった	10	10.6%	14.7%
4. 土地が貸せなかった	2	2.1%	2.9%
5. 特にない	32	34.0%	47.1%
6. その他	10	10.6%	14.7%
無回答	0	0.0%	0.0%
計	94		

※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）

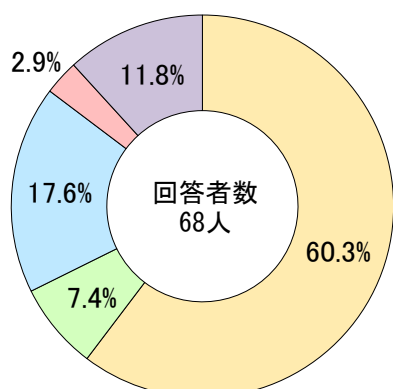
※2 割合は回答者数（66）に対する各選択肢の回答数の割合（合計が100%とならない）

<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。

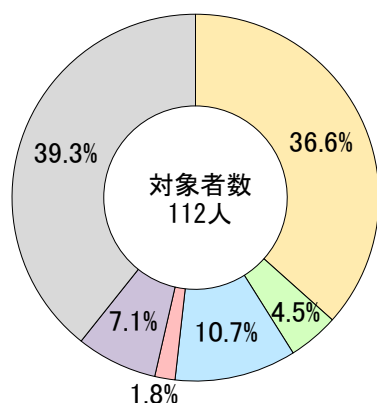


選択肢	回答数	割合
1. 新たな基盤整備は行わないままいいので、建築物の建て替えや増築等のほか、民間開発の促進が図られるよう建築制限を速やかに緩和するのがよいと思う	41	60.3%
2. 土地区画整理事業を行ってから建築制限を緩和するのがよいと思う	5	7.4%
3. 良好な市街地として必要となる基盤施設(道路や公園など)を位置づけた地区計画(地区のルール)を定めようとして、建築制限を緩和するのがよいと思う	12	17.6%
4. その他	2	2.9%
無回答	8	11.8%
計	68	

- 1. 新たな基盤整備は行わないままいいので、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】

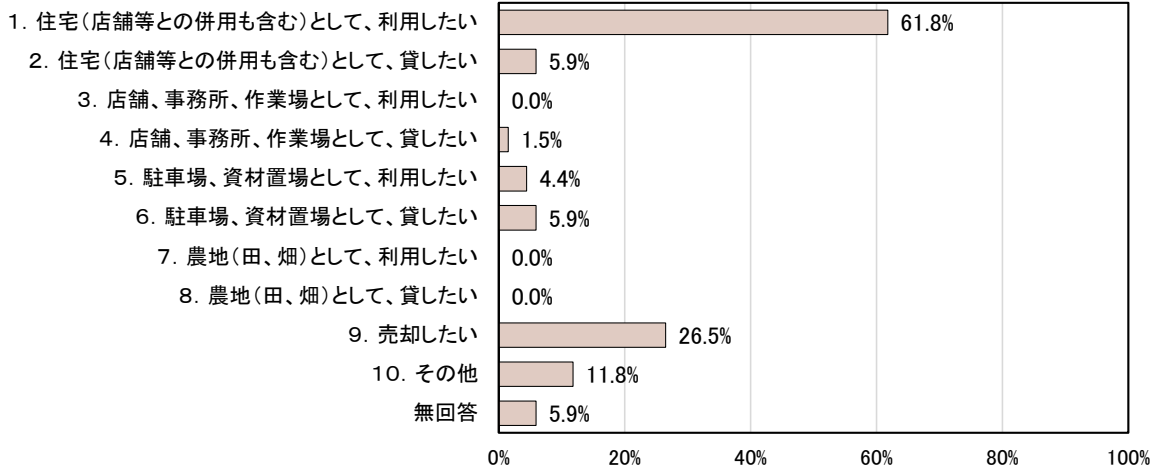


選択肢	回答数	割合
1. 新たな基盤整備は行わないままいいので、建築物の建て替えや増築等のほか、民間開発の促進が図られるよう建築制限を速やかに緩和するのがよいと思う	41	36.6%
2. 土地区画整理事業を行ってから建築制限を緩和するのがよいと思う	5	4.5%
3. 良好な市街地として必要となる基盤施設(道路や公園など)を位置づけた地区計画(地区のルール)を定めようとして、建築制限を緩和するのがよいと思う	12	10.7%
4. その他	2	1.8%
無回答	8	7.1%
未回収	44	39.3%
計	112	

- 1. 新たな基盤整備は行わないままいいので、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61.8%と最も多く、次いで「売却したい」が26.5%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	42	50.0%	61.8%
2. 住宅(店舗等との併用も含む)として、貸したい	4	4.8%	5.9%
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	3.6%	4.4%
6. 駐車場、資材置場として、貸したい	4	4.8%	5.9%
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	18	21.4%	26.5%
10. その他	8	9.5%	11.8%
無回答	4	4.8%	5.9%
計	84		

※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)

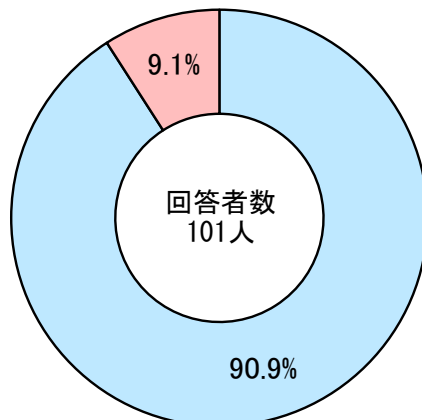
④配布票数と回収票数

	配布数	回収数	回収率
票数	112票	99票	88.4%
筆数	182筆	165筆	90.7%
筆面積	4.47ha	3.80ha	85.1%

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。

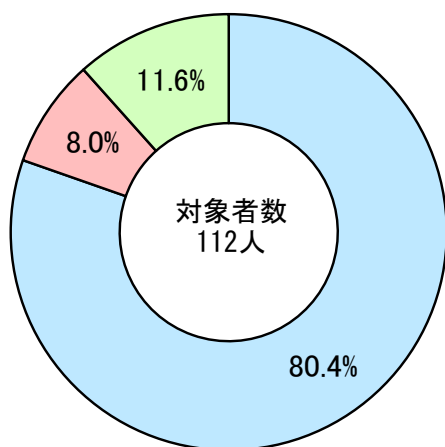


選択肢	回答数	割合
1. 賛成である	90	90.9%
2. 反対である	9	9.1%
計	99	100.0%

※「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

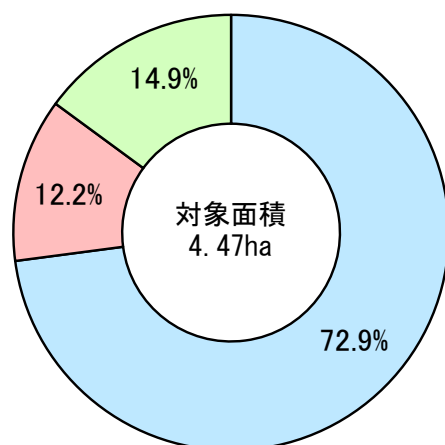
なお、天王地区の全地権者を対象に集計した結果では、「賛成である」が回答率 75.9%となった。筆面積でも、「賛成である」と回答した地権者の合計筆面積の割合は 68.9%となった。



選択肢	回答数	割合
1. 賛成である	90	80.4%
2. 反対である	9	8.0%
未回収	13	11.6%
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

□ 1. 賛成である □ 2. 反対である □ 未回収



選択肢	面積(ha)	割合
1. 賛成である	3.26	72.9%
2. 反対である	0.54	12.2%
未回収	0.67	14.9%
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

□ 1. 賛成である □ 2. 反対である □ 未回収

【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。

2. 今後の方針

(1) 今後の方針

- 天王地区は、解消手法「**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	90人	80.4%	※2/3以上の合意
面積	4.47ha	3.268ha	72.9%	※2/3以上の合意

■用途地域変更(案)

