

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4(2022)年度第3回みよし市都市計画審議会		
開催日時	令和5(2023)年3月10日(金曜日) 午前11時から午前11時30分まで		
開催場所	みよし市役所3階 研修室		
出席者	(会長) 三宅 章介 (副会長) 宮崎 幸恵 (委員) 水野 隆市、中根 卓也(豊田警察署長代理) 川村 悦治(豊田加茂建設事務所長代理)、 鰐部 兼道、岩田 信男、原田 清明、坊農 由有子 (事務局) 久野都市建設部長、舟橋都市建設部次長、 近藤都市計画課長、岡本副主幹、小野副主幹、御喜田技師、		
次回開催予定日	令和5(2023)年6月		
問合せ先	都市建設部都市計画課 担当者名 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	・議事録全文 ・議事録要旨	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(天王地区)について		

<p>会議録 開会 事務局</p>	<p>おはようございます。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。</p> <p>なお、本日の審議会につきましては、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4年度 第3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、市長よりあいさつを申し上げます。</p>
<p>小山市長</p>	<p>皆様こんにちは。まずもって、委員の皆様方におかれましては本市の都市計画のまちづくりに大変なご尽力をいただいておりますことに、心から感謝申し上げます。ありがとうございます。今回ご審議いただきます内容については、天王地区の用途変更ということで、暫定用途区域の解消についてとなっております。ご承知のように市内にはこうした土地区画整理事業の関係の暫定用途の厳しい建築制限がかかっているところがまだ残っておりまして、市街化区域でありながら土地の有効活用が進んでいないというところもあります。そうした中で、天王地区について今回ご審議をいただきますので、皆様のご審議いただいた内容に基づきまして、市としての方向性もしっかりと決めていきたいと考えております。また皆様からの率直なご意見をいただきますことをお願い申し上げます。簡単ではありますが挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしく願いいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>続きまして、三宅会長よりごあいさつをお願いいたします。</p>
<p>三宅会長</p>	<p>皆様こんにちは。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。コロナもだいぶ減ったように思えますが、まだまだ注意しなければいけないなと思っております。私の東京の友達の娘さんがアメリカから帰りまして、向こうでコロナに感染して大変だったようで、まだまだ気をつけなきゃいけないなと思っております。市長からのお話がありましたように、本市にはまだまだ土地を活用していきたいところがありますので、前回見学した天王地区について今日ご審議いただいて、よりよいまちづくりをしていきたいと思っておりますのでよろしく願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>ありがとうございました。</p>
<p>事務局</p>	<p>それでは都市計画審議会に対しまして、市長より案件を付議させていただきます。よろしく願い致します。</p> <p>(豊田都市計画用途地域の変更について付議)</p>

<p>小山市長 事務局</p>	<p>市長につきましては、他の公務がございますので、ここで退席をさせていただきます。</p>
	<p>(市長退席)</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、三宅会長よろしくお願ひいたします。</p>
<p>三宅会長</p>	<p>それでは、先ほど付議されました案件について、審議をしていきたいと思ひます。審議事項について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（天王地区）」についてご説明いたします。この審議事項につきましては、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天王地区につきまして、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。</p>
	<p>はじめに、都市計画変更案の縦覧結果についてご報告いたします。</p>
	<p>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。</p>
	<p>縦覧期間は、令和4年12月12日から12月26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3名で、意見書の提出はありませんでした。</p>
	<p>それでは、内容の説明に移らせていただきます。</p>
	<p>天王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、事業の進捗に影響を及ぼす建築物の建築を抑制するために、厳しい建築制限を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おります。</p>
	<p>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あり、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しづらく、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課題となっております。</p>
	<p>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</p>

	<p>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。</p> <p>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います。</p> <p>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、今回変更する天王地区については赤枠で囲っています。</p> <p>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います。</p> <p>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。</p> <p>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10.1ヘクタールとなっています。この内、天王地区の約4.59ヘクタールを、建蔽率60%、容積率100%の地区に変更します。結果として、市内の暫定用途地域は、約5.51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5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、以上で説明とさせていただきます。</p> <p>ありがとうございました。それでは事務局からのご説明についてご質問等ありますでしょうか。</p> <p>用途地域が変更したら家を建てたいという人がもういらっしゃるのでしょうか。</p> <p>窓口の相談の中では、いつ変更されるかと業者の方から相談がありまして、今のところ予定ですとお伝えをしているのですが、変更を待って計画をしようかといった方もいらっしゃいます。</p> <p>そういう方が窓口にいらっしゃったのですね。</p> <p>建て替えを計画されている方が業者の方に頼んで、その業者の方が都市計画課の窓口に来るといった状態があります。</p>
三宅会長	
三宅会長	
事務局	
三宅会長	
事務局	

原田委員	<p>天王地区ではないのですが、先ほどの説明の5ページのところで、暫定用途10.1ヘクタールのうち4.59ヘクタールは天王地区で、残りが5.51ヘクタールになっているとありましたが、この5.51ヘクタールは場所がどこで、今後はどのように暫定用途を解消していくのか教えていただけないでしょうか。</p>
事務局	<p>5.51ヘクタールは、みよし市の平池の東側にあります、三好上の区域になりまして、場所で言いますと2ページの総括図の赤く色づけされているイオンのすぐ西隣の地区であります。こちらは区画整理促進区域にも指定されていまして、東側の三好中部土地区画整理事業は終了しつつある所ですが、この残された三好上地区は促進区域でありながらされていない状況になっております。今天王地区を解消しようとしているところでありますが、こちらは3分の2以上の住民の方の合意があれば解消できるという愛知県のガイドラインに沿って行っていますが、三好上地区につきましては3分の2以上の同意だけでなく、地区計画を立てて、将来的に基盤整理を行うような形でないと暫定用途は解消できない地区になっております。これからその方法を模索しながら愛知県と調整しながら将来的には解消していくように考えております。</p>
原田委員	<p>ありがとうございます。</p>
鱧部委員	<p>用途が変わるということは、それによって固定資産税だとかそういうものも皆変わってくるのでしょうか。</p>
事務局	<p>固定資産税にも若干の影響はありまして、用途が変わって今より大きな建物が建てやすくなるということで、土地の評価に影響を与えまして固定資産税は今後上昇していくと考えております。</p>
三宅会長	<p>よろしかったでしょうか。 それでは皆様からのご質問が終わりましたので、採決に移りたいと思います。賛成いただく方は挙手をしていただければと思います。</p>
三宅会長	<p>(全員挙手)</p> <p>ありがとうございます。全員賛成となりました。原案のとおり可決いたします。それでは事務局で答申書の準備を進めてもらいます。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。それでは、答申書の案をお配りいたしますのでご確認いただきたいと思います。</p> <p>(答申書(案)を机上に配布)</p> <p>今皆様の机の上に答申書の案をお配りさせていただきました。ご確認いただ</p>

事務局	<p>いて何かあればおっしゃっていただきたいなと思いますがよろしいでしょうか。</p> <p>それでは市長を呼んで参りますので、その間に事務連絡をさせていただきます。また来年度都市計画審議会を皆様にご参加いただきたいと考えておりました。例年通り第1回は6月頭頃に予定しております。来年はまた他の案件もございますので、随時審議会を行っていきますし、視察研修もございますのでまたご案内させていただきますのでよろしくお願いいたします。視察先は浜松市を考えておりますが、まだ具体的に計画はされておられませんので、決まり次第皆様にお知らせしたいと考えております。</p>
三宅会長	<p>それでは、三宅会長から答申をお願いいたします。</p>
事務局	<p>(答申)</p> <p>ありがとうございました。</p>
事務局	<p>それでは、市長よりひとことお願いいたします。</p>
小山市長	<p>委員の皆様におかれましては、慎重に審議いただきまして誠にありがとうございます。また原案通り可決いただきましたことに感謝申し上げます。皆様から審議いただきました内容につきまして、市のほうでも手続きを進めさせていただきたいと思っております。これからも皆様の御理解御協力を賜りますことをお願い申し上げます。挨拶とさせていただきます。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、以上をもちまして、令和4年度第3回みよし市都市計画審議会を閉会いたします。</p>
事務局	<p>本日はありがとうございました。</p>