

令和元年度 第4回みよし市都市計画審議会 次第

日時：令和2年2月27日（木）

午後2時30分から午後3時30分まで

場所：市役所4階 401会議室

1 挨拶

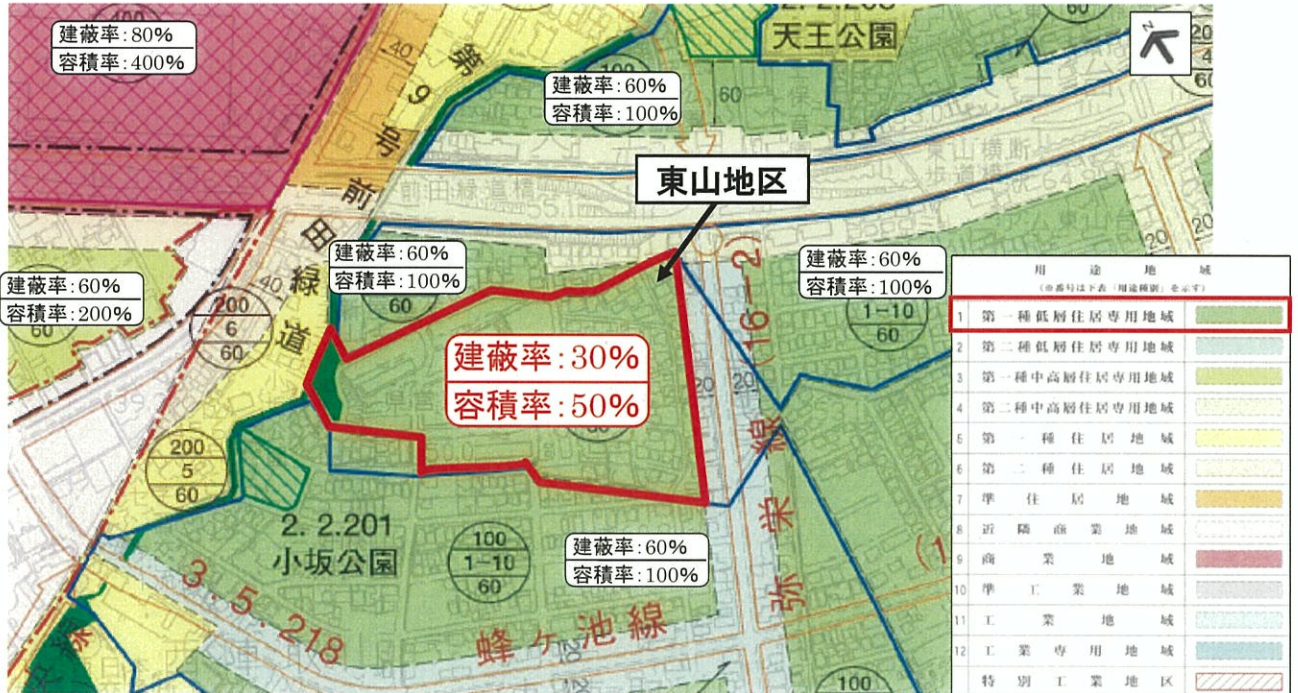
2 報告事項

暫定用途地域（東山地区）の解消について

3 その他

1. 暫定用途地域とは

- 東山地区は、近隣の地区と比べて、**建築制限（建蔽率と容積率）**が厳しく設定されています。



1. 暫定用途地域とは

- ・本地区の**建築制限（建蔽率30%、容積率50%）**は、土地区画整理事業の実施を前提に指定されたため、本来なら、**土地区画整理事業の実施と併せて解除**する必要がある



- ・指定から**45年以上が経過**しても、土地区画整理事業が実施できていない状況であり、現在の**建築制限が継続**している



- ・このまま**建築制限が続けば**、有効な土地利用ができない状況が継続する

※愛知県内にも同様の地区が多く残存

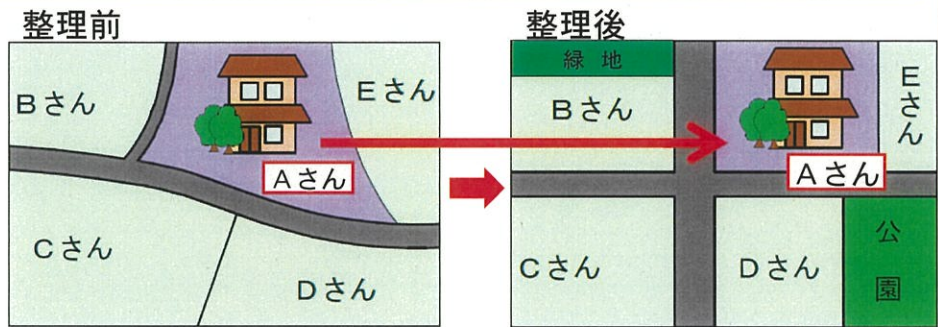
2. 建築制限が定められた理由

◆土地区画整理事業の概要と特徴

土地区画整理事業：道路や公園などを整備して、宅地として利用しやすくする計画的なまちづくりの手法

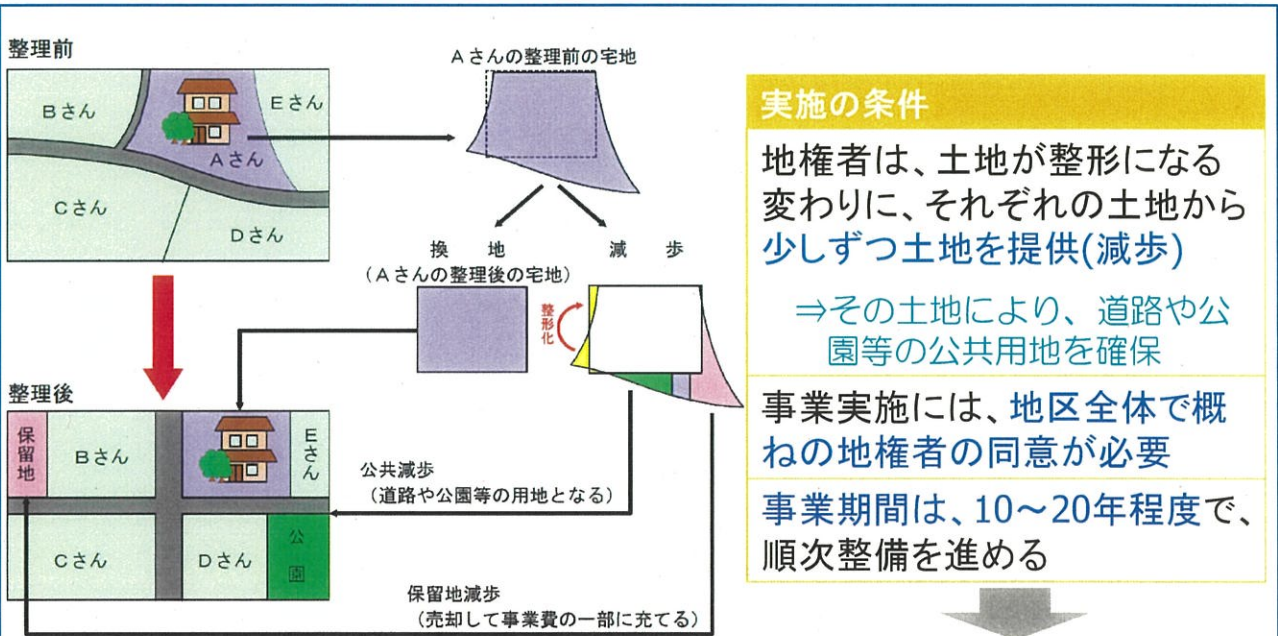
| 項目 | 特徴 |
|---------|------------------------------|
| 土地の状況 | 全ての土地が整形で道路から利用しやすい形状になる |
| 基盤施設の状況 | 道路や公園、供給施設が整備され、地区全体が使いやすくなる |
| 整備期間 | 区域内の全ての土地が同じ時期に完了する |

整備イメージ



2. 建築制限が定められた理由

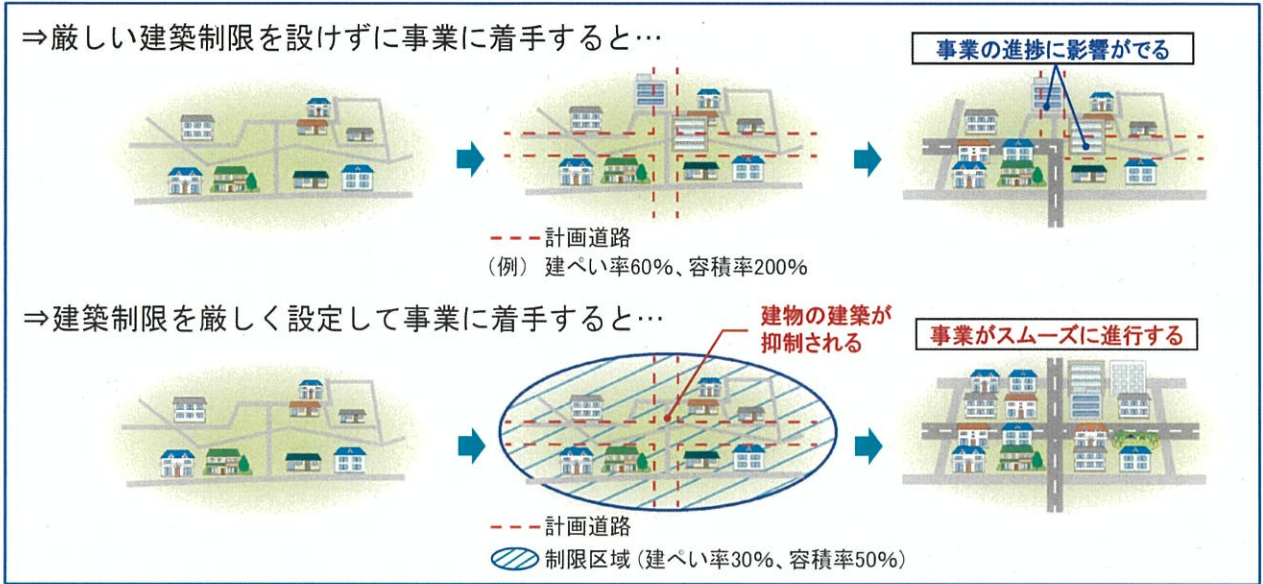
◆土地区画整理事業の実施の条件



○建築制限は、土地区画整理事業の実施が確実に進んだ段階で変更が可能となります。

2. 建築制限が定められた理由

- 土地区画整理事業は、完了までに長い年月を要します。その間に事業進捗に影響を及ぼすような建物が建築される可能性があります。
- そのような建物の建築を抑制するために、事業の着手に先立って近隣地区より厳しい建築制限を設定します。



2. 建築制限が定められた理由

- 昭和47年、東山地区は、土地区画整理事業に備えて、用途地域を「第一種住居専用地域」に設定しました。
- 平成4年、法改正によって用途地域は8種類から12種類に増えました。これにより東山地区は「第一種低層住居専用地域」となりました。現在もこの用途地域が継続しています。

| 年月日 | 事項 | 用途地域 (※番号は下表「用途種別」を参照) |
|--------------|---|---|
| 昭和43年 | ○新都市計画法の制定 | 1 第一種低層住居専用地域 |
| 昭和46年 | ○市街化区域編入、用途地域の決定 ⇒「住居地域」に指定 | 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 |
| 昭和47年 | ○用途地域の変更 ⇒この時点で厳しい建築制限を設定 ⇒「第一種住居専用地域」に指定 | 7 準住居地域 8 近隣商業地域 9 商業地域 |
| 令和元年 (現在) | 「第一種低層住居専用地域」が継続 | 10 準工業地域 11 工業地域 12 工業専用地域 |

3. 地区の現状と課題

7

| 項目 | 現状と課題 |
|-------------|---|
| 1 土地利用状況 | 地区すべてが都市的土地利用（道路や公園、住宅用地など）されており、なかでも住宅用地が約7割を占めています。 |
| 2 道路状況 | 地区内の道路は、幅員6m以上の道路が約3割、幅員4m未満の道路が約4割を占めています。 |
| 3 未接道敷地の状況 | 地区に未接道敷地は存在しません。 |
| 4 公園緑地の状況 | 地区内に東山住宅広場があり、地区の全てが誘致圏域に含まれています。 |
| 5 雨水排水施設の状況 | 雨水管が地区の中心部に整備されています。 |
| 6 防災対策の状況 | 地区のほぼ全域が消防水利のカバー圏域に含まれています。 |

4. 建築制限の緩和に向けての方法

8

- 建築制限の緩和に向けて、東山地区では以下の3つの方法が考えられます。
- いずれの方法であっても、地域住民の方々の2/3以上の合意が原則必要となります。

方法①：地域の基盤整備の状況を認識したうえで、新たな基盤整備は行わずに、地元合意により現状のまま建築制限を緩和する。

新たな方法

方法②：土地区画整理事業を実施する。

方法③：良好な市街地として必要な道路や公園などを位置づけた地区計画を設定する。

新たな方法

3. 意向調査の結果概要

(1) 第1回意向調査

1) 調査概要

東山地区内の地権者（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

東山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

令和元年7月23日(火)～令和元年8月20日(火)（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、以下の日程で地元説明会を実施した。

日時：令和元年8月10日(土) 18:00～

場所：東山児童館（みよし市三好町弥栄31番地3）



◀地元説明会の様子

⑤配布票数と回収票数

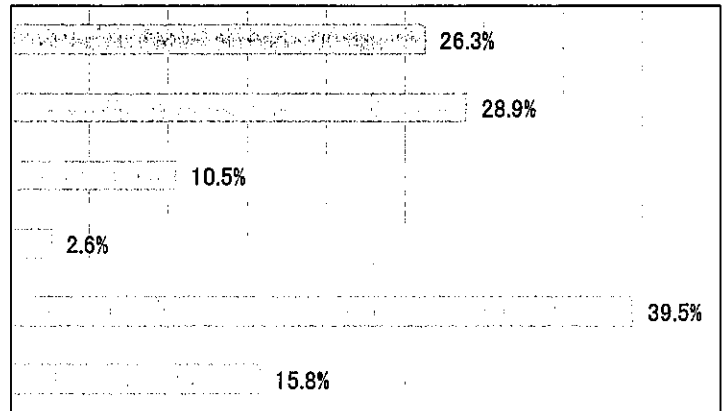
| | 配布数 | 回収数 | 回収率 |
|-----|--------|--------|-------|
| 票数 | 75 票 | 38 票 | 50.7% |
| 筆数 | 106 票 | 54 票 | 50.9% |
| 筆面積 | 1.93ha | 1.08ha | 56.0% |

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 39%と最も多く、次いで「土地の活用ができなかった」が 29%、「建替え（増改築も含む）ができなかった」が 26%となった。

1. 建替え（増改築も含む）ができなかった
2. 土地の活用ができなかった
3. 土地の売買ができなかった
4. 土地が貸せなかった
5. 特にない
6. その他



0% 5% 10% 15% 20% 25% 30% 35% 40% 45%

※数値は回答者数（38）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 | 10 | 21.3% | 26.3% |
| 2. 土地の活用ができなかった | 11 | 23.4% | 28.9% |
| 3. 土地の売買ができなかった | 4 | 8.5% | 10.5% |
| 4. 土地が貸せなかった | 1 | 2.1% | 2.6% |
| 5. 特にない | 15 | 31.9% | 39.5% |
| 6. その他 | 6 | 12.8% | 15.8% |
| 計 | 47 | | |

※1 割合は回答数（47）に対する各選択肢の回答数の割合（合計が 100%となる）

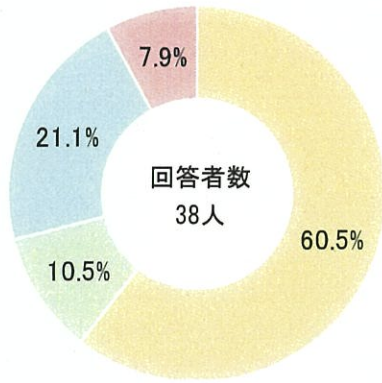
※2 割合は回答者数（38）に対する各選択肢の回答数の割合（合計が 100%とならない）

<参考> 「6. その他」を回答した場合の具体的な回答

| 回答（複数回答） |
|--|
| ・我が家は、まだですが、ご近所の方たちが、売りに出しても買い手が見つからず困っている方が多く心配しています。 |
| ・将来困る事があると思う |
| ・土地をけずられる事 |
| ・新規に家を建てた際、この制限で効率的な間取りがとれなかった。 |
| ・売買をしているが売買できない一つの原因 |
| ・建築面積に対して土地を考慮したので土地を広く入手するしかなかった。 |

【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約6割を占める結果となった。

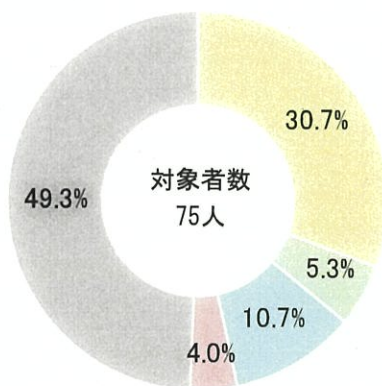


| 選択肢 | 回答数 | 割合 |
|---|-----|-------|
| 1. 新たな基盤整備は行わないままいいので、建築物の建て替えや増築等のほか、民間開発の促進が図られるよう建築制限を速やかに緩和するのがよいと思う | 23 | 60.5% |
| 2. 土地区画整理事業を行ってから建築制限を緩和するのがよいと思う | 4 | 10.5% |
| 3. 良好な市街地として必要となる基盤施設(道路や公園など)を位置づけた地区計画(地区のルール)を定めたくうえで、建築制限を緩和するのがよいと思う | 8 | 21.1% |
| 4. その他 | 3 | 7.9% |
| 計 | 38 | |

- 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)を定めたくうえで、建築制限を緩和するのがよいと思う
- 4. その他

なお、東山地区の全地権者を対象に集計した結果は、以下のとおりである。

【全地権者に対する建築制限に対する今後の意向】

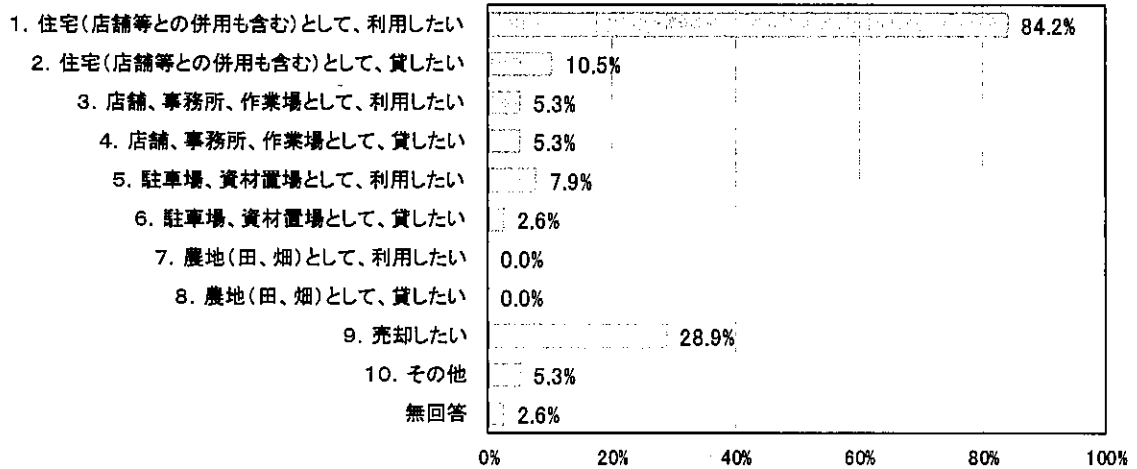


| 選択肢 | 回答数 | 割合 |
|---|-----|-------|
| 1. 新たな基盤整備は行わないままいいので、建築物の建て替えや増築等のほか、民間開発の促進が図られるよう建築制限を速やかに緩和するのがよいと思う | 23 | 30.7% |
| 2. 土地区画整理事業を行ってから建築制限を緩和するのがよいと思う | 4 | 5.3% |
| 3. 良好な市街地として必要となる基盤施設(道路や公園など)を位置づけた地区計画(地区のルール)を定めたくうえで、建築制限を緩和するのがよいと思う | 8 | 10.7% |
| 4. その他 | 3 | 4.0% |
| 未回収 | 37 | 49.3% |
| 計 | 75 | |

- 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)を定めたくうえで、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84%と最も多く、次いで「売却したい」が29%となった。また、多くの項目において、「貸したい」という意向よりも「利用したい」という意向が多い結果となった。



※数値は回答者数（38）に対する回答割合

| 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 | 32 | 55.2% | 84.2% |
| 2. 住宅(店舗等との併用も含む)として、貸したい | 4 | 6.9% | 10.5% |
| 3. 店舗、事務所、作業場として、利用したい | 2 | 3.4% | 5.3% |
| 4. 店舗、事務所、作業場として、貸したい | 2 | 3.4% | 5.3% |
| 5. 駐車場、資材置場として、利用したい | 3 | 5.2% | 7.9% |
| 6. 駐車場、資材置場として、貸したい | 1 | 1.7% | 2.6% |
| 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 | 11 | 19.0% | 28.9% |
| 10. その他 | 2 | 3.4% | 5.3% |
| 無回答 | 1 | 1.7% | 2.6% |
| 計 | 58 | | |

※1 割合は回答数（58）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（38）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

| 回答（意見・要望） |
|--------------|
| ・考えたことがない |
| ・現行基準にて建築居住中 |

(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、東山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

東山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

令和元年11月20日(水)～令和元年12月9日(月) (投函期限)

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)

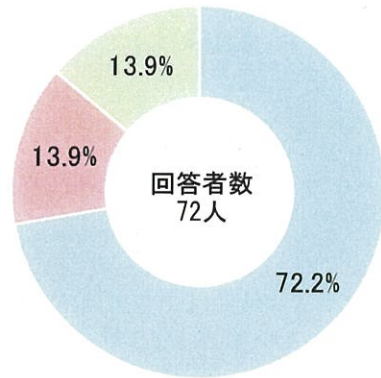
④配布票数と回収票数

| | 配布数 | 回収数 | 回収率 |
|-----|--------|--------|-------|
| 票数 | 75票 | 72票 | 96.0% |
| 筆数 | 106票 | 103票 | 97.2% |
| 筆面積 | 1.93ha | 1.84ha | 95.2% |

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、東山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72%、「反対である」が14%、「わからない」が14%となった。

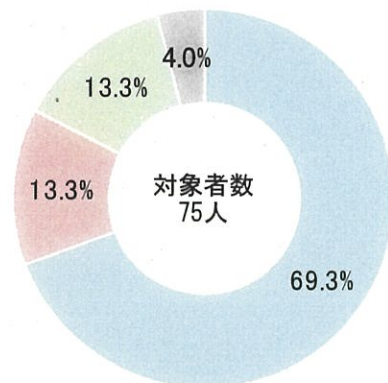


| 選択肢 | 回答数 | 割合 |
|----------|-----|-------|
| 1. 賛成である | 52 | 72.2% |
| 2. 反対である | 10 | 13.9% |
| 3. わからない | 10 | 13.9% |
| 計 | 72 | |

※愛知県は含まない

1. 賛成である 2. 反対である 3. わからない

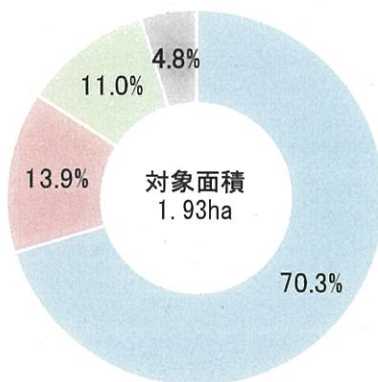
なお、公的所有者（愛知県）を除く東山地区の全地権者を対象に集計した結果では、「賛成である」が回答率69%（2/3以上）を占める結果となった。筆面積でも、「賛成である」と回答した地権者の合計筆面積の割合は70%（2/3以上）を占める結果となった。



| 選択肢 | 回答数 | 割合 |
|----------|-----|-------|
| 1. 賛成である | 52 | 69.3% |
| 2. 反対である | 10 | 13.3% |
| 3. わからない | 10 | 13.3% |
| 未回収 | 3 | 4.0% |
| 計 | 75 | |

※愛知県は含まない

1. 賛成である 2. 反対である 3. わからない 未回収



| 選択肢 | 面積(ha) | 割合 |
|----------|--------|-------|
| 1. 賛成である | 1.36 | 70.3% |
| 2. 反対である | 0.27 | 13.9% |
| 3. わからない | 0.21 | 11.0% |
| 未回収 | 0.09 | 4.8% |
| 計 | 1.93 | |

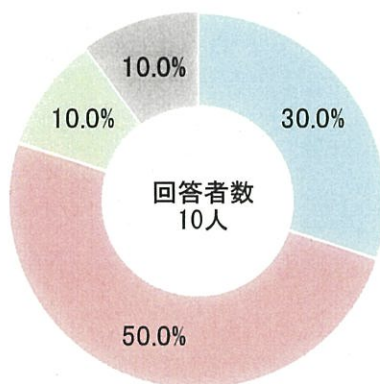
※愛知県の普通財産は含まない

1. 賛成である 2. 反対である 3. わからない 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10名において、反対の理由として最も多かったのは、「建築制限の緩和の前に、地区計画（地区のルール）を定めるべきだから」であり、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 | 回答数 | 割合 |
|-------------------------------------|-----|-------|
| 1. 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 | 3 | 30.0% |
| 2. 建築制限の緩和の前に、地区計画（地区のルール）を定めるべきだから | 5 | 50.0% |
| 3. 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 | 1 | 10.0% |
| 4. その他 | 1 | 10.0% |
| 計 | 10 | |



- 1. 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
- 2. 建築制限の緩和の前に、地区計画（地区のルール）を定めるべきだから
- 3. 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
- 4. その他

4. 今後の方針

(1) 今後の方針

- 東山地区は、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）**」と「**第一種中高層住居専用地域（60/200）**」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 | 76 人 | 53 人 | 69.7 % | ※合意 2/3 以上 |
| 面積 | 4.06 ha | 3.49 ha | 85.9 % | ※合意 2/3 以上 |

※愛知県内の普通財産を含む

■用途地域変更(案)

