

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2回みよし市都市計画審議会 | | |
| 開催日時 | 令和4(2022)年12月9日(金曜日) 午後1時30分から午後2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、 石川公園緑地課長、高橋副主幹 | | |
| 次回開催予定日 | 令和5(2023)年2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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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) | | |

| | |
|---------------------------|--|
| <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は、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、換気のため、窓を開放しています。また、会議につきましても、可能な限り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。 それでは、ただいまから、令和4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。 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>三宅会長</p> | <p>皆さんこんにちは。久しぶりに都計審を開催したいと思います。また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。実は私の学校の方もコロナが流行っておりまして、先週も学生がひとり来て、公欠扱いにしてほしいということがありまして、とにかく最近また増えてきているということですので、皆様くれぐれもご用心していただきたいと思います。今日は議題で公園場所の変更というものがあります。やっぱり公園といいましても、子供たちにとっての憩いの場ですので、集まりやすいような親しみやすい名称をつけられたら良いのかなと思っております。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。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>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。市長の代理で都市建設部長からお願いします。 (豊田都市計画公園の変更について付議)</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、三宅会長よろしくお願いいたします。</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っております。 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「豊田都市計画公園の変更について」ご説明いたします。この審議事項は、みよし市が決定権者となる都市計画決定案件となっております。内容の説明に先立ちまして、都市計画の変更案の縦覧を行いましたのでご報告いたします。</p> |

事務局

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10月17日（月曜日）から令和4年10月31日（月曜日）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0名で、意見書の提出はありませんでした。詳細の説明につきましては、公園緑地課からご説明いたします。

審議事項につきまして、資料1ページをご覧ください。豊田都市計画公園の変更についてですが、三好中部特定土地区画整理事業区域内には街区公園が三好中部1号公園、三好中部2号公園の2つの公園が都市計画決定されています。土地区画整理事業の進捗が進み、換地処分が令和4年10月14日に告示されたことにより住所が新町名に変更されました。また、区画整理事業の事業計画において、ゴミ置場の位置が変更されたことに伴い、三好中部1号公園の区域について変更が必要となりました。

これらの理由により、公園の名称の変更と、公園の区域を一部変更するものであります。表の上段が変更前で下段が変更後となります。公園名が三好中部1号公園は新前田西公園、三好中部2号公園は新前田東公園に、位置も新たな住所地に変更するものであります。都市計画決定面積はいずれも変わっておりません。

1枚おめくりいただくと、みよし市の都市計画図であります。都市計画図の中央がみよし市の中心市街地であり、ピンクで着色されているところが、イオンみよし店の周辺です。この北側のエリアが三好中部特定土地区画整理事業地であります。緑色で着色され旗揚げされているのが、今回都市計画の変更を行います公園で、左側の平池に近い方が新前田西公園、右側の岡崎信用金庫さんの近くが新前田東公園であります。

1枚おめくりいただくと、新前田西公園の計画図であります。公園の左下・南西角の黄色の部分にごみ置場を設置しますので、公園区域から除きます。また、細かな点ですが、減った分を公園の右の東の部分、茶色の縦の線となっておりますが若干区域を広げた形で、事業計画に併せ区域を変更しております。

1枚おめくりいただきますと、新前田東公園の計画図です。名称を変更し、事業計画による区域となっております。

1枚おめくりいただくと、参考図として区画整理事業の事業施行区域図が添付してあります。区画整理事業は、面積が約12haありまして、平成24年3月に組合が設立されまして、造成、道路、下水道等の整備が進められて、完了しております。今年度末に区画整理組合が解散される予定と組合から聞いております。

1枚おめくりいただくと、都市計画決定の経緯の概要でございます。本変更案件の経緯につきましては、令和4年4月20日に、組合の役員会に諮り了解を得て、みよし市決定でありますので、愛知県への協議は手続きを省略しております。案の縦覧、本日の審議会を経て、今月中に都市計画決定告示を行う予定で進めてまいります。

以上で豊田都市計画公園の変更の説明とします。

| | |
|------|---|
| 三宅会長 | <p>ありがとうございました。今事務局の方から豊田都市計画公園の変更について説明いただきました議案について審議していきたいと思えます。委員の皆様からのご意見を頂戴したいと思えますがいかがでしょうか。</p> |
| 原田委員 | <p>新前田西公園ですが、ここで先ほどの説明で茶色い追加区域がありましたが、追加された理由と面積についてを教えてくださいとありがたいです。</p> |
| 事務局 | <p>まず追加された理由としましては、都市の基盤となる公園ですので、基本的には面積は減らさないと考えておりますので、ごみ置き場で少なくなった面積を確保したといったところです。面積については、細かい数字はわかりませんがプラマイ0ぐらいです。</p> |
| 三宅会長 | <p>名称というのは、〇〇町とあったら、〇〇公園とつけるのが原則なのですか。</p> |
| 事務局 | <p>みよし市で、過去から区画整理事業であれば旧字名を大体つけております。ただ今回については、旧来の字名がいろいろ複雑にありましたので、字名は使わず、新町名が新前田1, 2, 3丁目と指定されておりますので、分かりやすく西と東という形で決めております。</p> |
| 三宅会長 | <p>分かりました。ありがとうございます。名前が変わりましたら、市民の方にはどう周知するのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>特に広報とかでは掲載せずに、みよし市の公園緑地課の公園のホームページがございまして、そちらで新しく変わったという表示をすることと、告示行為がありますので告示の縦覧という形をとっていくことになります。</p> |
| 三宅会長 | <p>では皆さんには必ず周知できるということですね。</p> |
| 事務局 | <p>そのとおりです。</p> |
| 三宅会長 | <p>分かりました。</p> <p>それでは採決を取りたいと思えますがよろしいでしょうか。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えます。豊田都市計画公園の変更について賛成いただく方は挙手をしていただければと思えます。</p> <p>(全員挙手)</p> |
| 三宅会長 | <p>ありがとうございます。全員賛成となりました。委員全員からご賛同いただきましたので、原案のとおり可決いたします。慎重にご審議いただきまして、ありがとうございます。それでは事務局で答申書の準備を進めてもらいます。答申書の準備の間、報告事項がありますので事務局よりご説明をお願いいたします。</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。この報告事項は、昨年度の3月に開催いたしました審議会でもご説明した内容ですので、重複する部分が多くありますけれども、今年度からの委員もいらっしゃいますし、時間もたっておりますので改めてご説明させていただきます。

表紙の1ページをご覧ください。下の点線で囲った部分、「暫定用途地域について」でございますが、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、市街化区域に編入いたしました。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、建蔽率30%、容積率50%という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十分に進まないまま、厳しい建築制限のみが継続している状況となっております。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ございまして、建て替えの時期を迎えておりますが、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幅員や、建て替えによる建築物の耐震化が進まない状況もございまして、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おります。

2ページにまいりまして、市内の暫定用途地域の位置図でございます。本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、天王地区をはじめとして市内に4か所の暫定用途地域が平成30年当時ございましたが、一昨年度の令和2年度に解消した東山地区と、昨年度の令和3年度に解消し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。解消に向けて、昨年度に、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3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いたしまして、日常的に抱えている問題、また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しました。対象者となります土地所有者は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68票、回収率は60.7%でした。結果の概要についてご説明いたします。

4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」につきましても、「特に困っていることはない」との回答が47.1%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29.4%とそれぞれ多くございました。また、「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ございました。

次に5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60.3%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17.6%、「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7.4%となっています。

次に6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61.8%と最も多くございまして、次いで「売却したい」が26.5%となっております。以上が、第1回目の意向調査の結果でありました。

続きまして、7ページをご覧ください。第1回意向調査の結果、「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ったため、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た。改めて全ての土地所有者の方々に対して意向調査を実施いたしました。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、未回答の方については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99票、回収率は88.4%ございました。

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90.9%、「反対である」が9.1%となりました。

8ページにまいりまして、未回答者も含めた地権者全体に対する割合をこの円グラフで示しております。「賛成である」と回答した人の割合は、全体の80.4%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、72.9%となりました。

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」でありました。

最後に、9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」方針といたします。ここで、下の合意状況の表の数値の訂正がございました。人数の行で、合意の割合が90.9%とありますが、先ほどの説明のとおり80.4%でありますので訂正させていただきます。

具体的な用途地域の変更案につきましては最後の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30%から60%に、容積率を50%から100%に今年度末までに変更していくことを予定しております。

現在、都市計画変更の手続きを進めているところでありますが、9月に地元説明会と市民向けの説明会をそれぞれ行いまして、10月から11月に愛知県と事前協議を行いました。また、今日の審議会が終わりましたら17条の縦覧を行う予定をしております。

以上、簡単ではありますが、説明とさせていただきます。

ありがとうございました。それでは今の事務局のご説明につきまして、ご意

| | |
|------|---|
| | 見やご質問ございましたらお願いいたします。 |
| 水野委員 | 確認ですが、土地所有者とありますが、これは土地の所有権をお持ちの方ということでよろしかったでしょうか？共有名義のものは含めないということでしょうか。 |
| 事務局 | 共有名義の方は代表者の方に調査票をお送りしまして、例えば2分の1ずつ持ってらっしゃる場合は1票という形で調査の方をさせていただきました。 |
| 水野委員 | その代表者というのは、5人おられたら1人を選びその人を代表とすることですね。 |
| 事務局 | そのとおりです。 |
| 原田委員 | 整備がされていなくても暫定用途を解消できるというようになったのは、いつから制度が変わったのでしょうか。2ページを見ると令和2年度と令和3年度にももう東山地区と弥栄地区がすでに未整備だけれども解消されているというように記載されていました。私も今年初めて都市計画審議会の委員になって、このように整備しないまま用途緩和できるようになったのは、いつからどういう経緯でこういう風になってきたのかことを教えていただきたいです。そしてもう1つ、暫定用途地区の中で三好上地区の5.5haがありますけれども、ここも未整備のまま、こういった同意があれば用途が緩和できるのでしょうか。 |
| 事務局 | 暫定用途地域の解消に関するガイドラインを愛知県が平成25年6月に作成しまして、その中ではこのような形で解消できるガイドラインではなかったのですが、このままではいつまでたっても解消できないということで平成28年2月に改めて合意があれば解消できるという地区を含むガイドラインが策定されました。それに従ってできる地域とできない地域とございまして、線引き当初から市街化区域であって、土地区画整理事業を行って、というように暫定用途地域を指定したところは、3分の2の合意で解消ができます。原田委員がおっしゃられた三好上地区につきましては、異なる状況でありますので、合意だけでは解除できない状況でございます。条件としましては、最低でも地区計画を立てて、基盤整備をしないと解消はできません。 |
| 原田委員 | ありがとうございます。もともと市街化区域でも、旧来の三好上地区と三好下地区の既存集落地域はこういった天王地区と同じように、狭あい道路があっても用途は制限がなかったのに、天王地区の用途が制限されてきたことが問題であったのかなと少し思いました。すでに線引き前から集落が形成されていて、新市街地と違うというような状況であるために、緩和ができるようになったというような解釈でよいのでしょうか。 |
| 事務局 | 旧来の三好上地区や三好下地区のように線引き前から集落があって市街地が形成されている部分は、特に暫定用途を指定する必要はありませんでした。 |

| | |
|------|--|
| | <p>暫定用途を指定する本来の目的は、区画整理などをして基盤整理を行うので建築制限をかけてなるべく建物が立たないようにして区画整理をやりやすくするために行ったものでありまして、この天王地区もそうですし、周辺の地区も暫定用途を指定しました。周辺の地区は土地区画整理事業で市街地形成した一方で、天王地区のように残っているところは、若干建物も多くあったので区画整理事業ができずに残ってしまったという状況にありますので、旧来の三好上地区や三好下地区の市街地が形成されているところとは状況が少し異なっています。</p> |
| 原田委員 | <p>もう1点、こういった合意によって地区計画無しに緩和されていったあと、今後市の方針としてやっぱり道路を整備していきましょうとか、そういった計画など何か方向性があるのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>今のところ、例えば道路が狭いというところもありますが、建築基準法に基づいた建て替えのときのセットバックによる拡幅を期待しているところですが、必要があれば市道の拡幅なども別の計画であればないとは言い切れませんが、基本的には建て替えのときにセットバックで広がっていくという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> |
| 事務局 | <p>今三好上、平池の話が出ましたが、愛知県が出されている暫定用途地域解消のガイドラインの期限が今のところ令和7年度までとなっております。それが伸びるのかどうかはわかりませんが、7年度までに手続きを終えないと区画整理をやるのか民間によって開発をするのか、そういう整備が整わないと用途は変えていけないです。</p> |
| 原田委員 | <p>それは、国としての方針なのか、愛知県独自の方針なのかどちらでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>愛知県独自でございます。この暫定用途地域自体が愛知県独自の施策でやっておりますので、法律に基づいてやっているものとは違います。</p> |
| 原田委員 | <p>ありがとうございます。</p> |
| 三宅会長 | <p>よろしいでしょうか。それではこれ以上質疑がございませんので、報告事項はこれで終了したいと思います。事務局にお返しいたします。</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> |
| 事務局 | <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> |

| | |
|------|---|
| 三宅会長 | <p>いて何かあればおっしゃっていただきたいと思いますがよろしいでしょうか。</p> <p>皆様ご確認いただけたということで、それでは、三宅会長から答申をお願いいたします。</p> <p>(答申)</p> |
| 事務局 | <p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、全体を通しまして、ご不明な点やご質問などございませんでしょうか。</p> |
| 事務局 | <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。次回都市計画審議会の開催予定ですがけれども、年を開けて2月末をめどに予定しておりますけれども、また皆様のご都合を聞きましてご連絡させていただきたいと思っておりますのでよろしく願いいたします。またこの後ですがけれども、先ほどの議題にありました公園と、天王地区の現地視察を行いたいと思っておりますので、お時間許す方で結構ですので、お付き合いいただきたいなと思います。この会議が終わりましたら、会議室に残っていただいて、我々がご案内いたしますのでよろしく願いいたします。</p> |
| 閉会 | <p>それでは、以上をもちまして、令和4年度第2回みよし市都市計画審議会を閉会いたします。</p> <p>ありがとうございました。</p> |