

様式第3号(第9条関係)

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	令和元年度第4回みよし市都市計画審議会		
開催日時	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		
開催場所	みよし市役所4階401会議室		
出席者	【委員】 三宅章介会長、宮崎幸恵副会長、佐藤雄哉、藤川仁司、 加島卓(豊田加茂建設事務所長代理)、岩田信男、鰐部兼 道、石川育生、鈴木ともよ 【事務局】 都市建設部柴田部長、都市建設部小嶋次長、都市計画課 舟橋主幹、鈴木主任主査、加藤主任主査、小野主任主査		
次回開催予定日	令和2年5月頃		
問合せ先	都市建設部都市計画課 鈴木 電 話 0561-32-8021(直通) メール toshi_k@city.aichi-miyoshi.lg.jp		
下欄に掲載するもの	・議事録全文 ・議事録要約	要約した理由	—
審議経過	別紙のとおり		

会 議 録

会議名	令和元年度第4回みよし市都市計画審議会
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
出席者 (敬称略)	三宅章介、宮崎幸恵、佐藤雄哉、藤川仁司、加島卓（豊田加茂建設事務所長代理）、岩田信男、鰐部兼道、石川育生、鈴木ともよ (事務局)：都市建設部 柴田部長、小嶋次長 都市計画課 舟橋主幹、鈴木主任主査、加藤主任主査、小野主任主査
次 第	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
委員名等	質 問 ・ 意 見
都市建設部次長	本日は大変お忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。 ただ今より、令和元年度第4回みよし市都市計画審議会を始めさせていただきます。なお、本日、豊田警察署の安藤委員より欠席の連絡をいただいておりますが、審議会条例第6条第1項の規定により委員の2分の1以上の出席がありますので、会議が成立していることを報告させていただきます。 始めに会長より御挨拶をお願いします。
三宅会長	皆さん、こんにちは。コロナウィルスだとか、花粉がものすごく飛んでいて、僕も目が痒くて、駄目なんですけど、健康には皆さん、御注意いただきたいと思います。今日の会議は、暫定用途地域の解消で、土地の有効利用を促進するということで、これいくつか場所があるんですね。今日はそのうちの一つのところを報告していただくということとなっていますので、よろしくお願いします。時間は1時間ですね。3時30分頃には終わる予定となっています。よろしくお願いします。
都市建設部次長	ありがとうございました。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項の規定によりまして、会長が審議会の進行をすることになっておりますので、三宅会長よろしくお願いします。
三宅会長	はい、分かりました。それではお手元の次第の2番目の報告事項というところがありますが、「暫定用途地域（東山地区）の解消について」、事務局のほうから説明をお願いします。
都市計画課主幹	都市計画課の舟橋です。よろしくお願いいたします。着座にて説明させていただきます。 それでは、東山地区における、暫定用途地域の解消について、御説明をさせていただきます。 まず、「暫定用途地域」についてですが、次第をおめくりいただきまして、右上に1と書かれた資料をご覧ください。県営東山住宅周辺の東山地区は、現在、用途地域が第1種低層住居専用地域になっており、そのことについては周辺と大きな違い

はございませんが、近隣地区では、建蔽率が60パーセント、容積率が100パーセントであるのに対し、この地区は、建蔽率30パーセント、容積率50パーセントと、その割合が低くなっております。

下がっていただき、右上に2と書かれた資料をご覧ください。このような制限は、みよし市が市街化区域と市街化調整区域を分けた昭和45年以降、土地区画整理事業を行うことを目的として定められたものであり、土地区画整理事業が行われた地区は、事業の実施に併せまして制限の緩和を行っています。土地区画整理事業が実施されていない地区については、現在も当時の制限が継続されたままとなっております。このように、土地区画整理事業予定地であったことから、暫定的に厳しい建築制限を含む用途地域とされてきた地区を暫定用途地域と呼んでいます。

用途地域が第1種低層住居専用地域で建蔽率が30パーセント、容積率が50パーセントと定められている地区は、建築物の用途や大きさ等、建築物の建築について非常に厳しい制限がかけられており、有効な土地利用ができない状況となっております。愛知県内にはこのような地区がみよし市以外にも多く存在し、その解消が愛知県全体の重要な課題となっております。

次に建築制限が定められた理由について御説明をいたします。1枚資料をおめくりいただきまして、右上に3と4と書かれた資料を併せてご覧ください。

最初に御説明いたしましたが、大きな目的は土地区画整理事業を実施するためです。土地区画整理事業は、道路や公園等を整備して、土地を整った形にすることで地区全体を利用しやすくするために実施されるものです。地権者の方に少しずつ土地を提供していただきまして、道路や公園等の新たな公共施設のための土地を生み出したり、保留地と言いまして、減歩をされたことで、新たに生み出された土地を売却することでその代金を事業費に充て、事業を進めていくことになります。

土地区画整理事業の実施に対しまして、なぜ、このような建築制限が必要であったかについては、1枚資料をおめくりいただきまして、右上に5と書かれた資料をご覧ください。土地区画整理事業は、完了までに長い年月がかかります。そのため、道路や公園として計画している土地に建物が建ってしまうと事業を進めていく上で大きな障害となってしまいます。土地区画整理事業を円滑に実施するため、事業の妨げとなるような建物ができるだけ建築されないよう、あらかじめ厳しい建築制限を設けることとしていました。右上に6と書かれた資料をご覧ください。第1種低層住居専用地域という用途地域も、戸建て住宅以外の店舗や事務所といった建物がやみくもに建築されることがないように、とのことから定められております。

次に東山地区の現状と課題について御説明をいたします。1枚資料をめくっていただきまして、右上に7と書かれた資料をご覧ください。昨年度、東山地区の土地利用状況等について現状を把握する調査を行いました。土地の利用状況といたしまして、ほぼ全ての土地が住宅用地として利用されていまして。また、道路や公園等の都市基盤施設の整備状況についてですが、道路については、幅が4メートル未満の道路がまだ多く残っていますが、それ以外の点につきましては、概ね整備されていると判断することができる状況となっていました。一般的に道路は緊急車両の通行やその活動の支障とならないよう4メートル以上の幅が必要とされています。4

メートル未満の道路については、建築基準法に基づき、道路の中心から２メートルまでの部分について、建築物等の建築が制限され、通行に支障がない状態にする必要があります。これまではそうした整備されていない部分が残っていると建築制限の緩和をすることができませんでした。

続きまして右上に８と書かれた資料をご覧ください。これまでに御説明をしましたように、以前は、土地区画整理事業により、地域の基盤整備が確実に行われる、若しくは行われた場合にのみ建築制限の緩和が可能でした。しかしながら、基盤整備が進まないために、厳しい建築制限が残ったままの状態が続くことは、地権者の方にとってはもちろん、県や市にとっても好ましい状態ではありません。そのため、土地区画整理事業によらない建築制限の緩和方法を県と市とで協議しまして、新しく２つの方法を検討しました。なお、新しい基準緩和の方法は、愛知県が示す新たなガイドラインにおいて明示をされております。

新しい方法の一つ目としましては、方法の①です。地域の基盤整備の状況について、十分に整備されていないところも残ってしまっているということを地域の皆様に御理解をいただいた上で、新たな整備は行わない状態のままで制限を緩和するという方法です。この方法のメリットは、原則として地権者の方の同意のみによって制限の緩和を進めていくことができるということです。デメリットとしましては、新たな整備の具体的な計画を立てずに緩和の手続を行うため、今以上の整備が見込まれないこととなります。

新しい方法の二つ目としまして、方法の③でございます。道路や公園等の施設の配置や規模を地区計画によって位置付け、将来的な整備計画を立てて、制限の緩和を行っていく方法です。この方法のメリットは、すぐには整備されないものの、将来あるべきまちの形を計画しておくことによって制限の緩和を図ることができるという点です。土地の売却や建替え等があった場合、その計画に従って整備することで、長い年月はかかりますが、良好な市街地が形成されます。この計画のデメリットとしましては、特にこの地域に関してですが、ほぼ全ての土地が住宅用地として利用されていますので、道路を広げたり、新しく公園を整備する用地の確保が困難であるということです。また、地区計画を定めるというステップが追加されるために、土地区画整理事業ほどではないものの制限の緩和までに時間を要することとなります。

このような状況の中で、今年度、東山地区におきまして、建築制限の緩和に向けた、地権者の意向調査を行いました。資料をめくっていただきまして、９ページをご覧ください。意向調査の概要となります。該当地区の土地所有者の中で、みよし市等、公的所有者を除く全ての土地所有者を対象に、「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としまして、昨年７月から８月にかけて実施しました。対象の地権者は、７５名で、筆数は１０６筆となっています。回収票数は３８票で、回収率は５０．７パーセントとなっています。資料１０ページから１２ページが調査の結果となっています。設問１では、「建築制限により困っていること」、設問２では、「地区の建築制

限に対する、今後の意向について」、設問３では、「所有している土地の今後の利用意向について」、聞いています。資料１０ページの設問１「建築制限により困っていること」については、「特に困っていることはない」が３９パーセントと最も多く、次いで「土地の活用ができなかった」が２９パーセント、「建替えができなかった」が２６パーセントとなりました。資料１１ページの設問２「地区の建築制限に対する、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割を占めています。資料１２ページの設問３「所有している土地の今後の利用意向」については、「住宅として利用したい」との回答が８４パーセントと最も多く、次いで「売却したい」が２９パーセントとなっています。なお、多くの項目について、「貸したい」という意向よりも「利用したい」という意向が多くなっていました。以上が昨年７月から８月にかけて行いました意向調査の結果となります。この調査の設問２で、「地区の建築制限に対する、今後の意向」について、「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」との意見が多くありましたので、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、どのように思うか、改めて全地権者に対しまして、昨年１１月から１２月にかけて第２回の意向調査を実施しました。１３ページが調査の概要となります。回収票数は７２票で、回収率は９６パーセントとなっています。２回目の意向調査の結果は、資料１４ページになります。第１回目の調査で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パーセント、「反対である」が１４パーセント、「わからない」が１４パーセントとなりました。なお、資料１５ページでは、「反対である」を選択された１０人において、反対の理由として最も多かったのは、「建築制限の前に、地区計画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」となりました。

次に資料１６ページをご覧ください。第１回目、第２回目の調査結果を踏まえまして、今後の方針として、「地域住民の３分の２以上の合意」をもって、先程資料の８で、御説明をさせていただきました、新たな手法①の、「地域の基盤整備の状況を認識した上で、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していく」ことで、今後、暫定用途地域の解消に向けた手続を進めていきたいと考えております。

なお、変更する用途地域につきましては、資料１７ページをご覧ください。建築制限の緩和については、現在の建物の利用状況や周辺の用途地域等を勘案し県営東山住宅の敷地部分は、第１種中高層住居専用地域に変更し、建蔽率を６０パーセント、容積率を２００パーセントに、そのほかの地域につきましては、第１種低層住居専用地域のままで、建蔽率を６０パーセント、容積率を１００パーセントに変更していくことを予定しております。

資料を１枚めくっていただきまして、１８ページをご覧ください。現在、市内には、東山地区のように、厳しい建築制限がある暫定用途地域が、東山地区を含め、４箇所ございます。これらの地域につきましても、東山地区と同様、今後順次解消

	に向けた手続を進めていく予定をしております。スケジュールといたしまして、1年目に意向調査、2年目に建築制限の緩和に関する都市計画決定手続を行う予定で、1地区につき2年間をかけて解消する予定としております。また、来年度は、東山地区の都市計画決定の手続と並行しまして、弥栄地区の意向調査を実施していく予定としております。その後も同様に、2地区同時に手続を進めていくことを予定しております。 以上、簡単ではありますが、説明とさせていただきます。
三宅会長	はい、ありがとうございます。今の事務局の説明に対して、何か御質問等ございませんでしょうか。
宮崎委員	説明ありがとうございました。地区の現状の中でちょっと気になるのが、公道が4メートル未満の道路が4割を占めていると書かれているんですが、火災とか防災上の点がすごく気になって、アンケートが、最後がこういうふうにしますというのが確かに3分の2以上あるんですけども、地域の在り方としては、大丈夫なのかなとちょっと気になったんですけど。そのままにしておいたものを解消して使いやすくということは分かるんですけども、道路が狭いと緊急時はすごく大変になるし、それから反対している人が、クロスをしてみるとどういう理由からなのか、ちょっとその辺が気になったんですけど。それから、県の意向はこうしていくということなんですね。
都市計画課主幹	県のガイドラインの中で、昭和45年当時に、線引きしたときから、市街化区域に入っている区域で、暫定用途で残っているところにつきましては、このような方法が取れるということなんですけども、それ以降、新しく市街化区域に入れた中で、暫定用途で残っているようなところについては、地区計画をしっかりとて、解消しなさいということで、あまりにも長い期間、こういった暫定用途で、30パーセント、50パーセントのまま残っているところについては、地区の状況を鑑みて、皆さん良ければ緩和をしていきたいと思いますという、県のほうも県内にたくさんこういったところが残っていますので、そういったところを減らしていきたいというふうなお話も聞いていますので、地区計画をたてて解消していくのが一番いいと思いますが、まずは30パーセント、50パーセントを解消していくことを目標に、今は地元の方に説明の中で、こういったことをやれるようになりましたということで、どうでしょうかという意向をお聞きした中で、進めているところであります。確かに先生のおっしゃられるとおり、4メートル未満のところ、災害とか火災とかそういったことを心配されますけども、まずは解消、あとは、建築されるときにセットバックされて、センターから2メートルを確保して、将来的には4メートルになっていくだろうという中で、とりあえずは暫定用途を解消して、土地を使いやすくしましょうというところの中で進んでいることですので、地元の方に御理解いただけた中で進めていくというかたちで、ギリギリ3分の2というところはあるんですけど、こういった3分の2以上の同意が取れましたので、こういうかたちで解消していきたいという思いが市のほうではあります。
宮崎委員	別にこれに反対しているわけではないんですけども、本当に災害っていつ起きるか分からないので、そのときに例えば、電柱の問題もありますよね。それから、い

	くら広く公道並みにあっても、電柱で通れなくなったりすることはいっぱいあるので、元々狭いところだとすると、しかも住宅が老朽化してたりしますと、火災で結構大変なことになったり、自然状況で風とか、そういうのがあったりして、老朽化している住宅が特にそういう可能性があると思うんですけど、その辺りのところを実際にこういうふうにしていった後でも、防災上のところで何かプラスしてかけていくとか、その辺りは今のところは、まずはこのように緩和しますということですか。
都市計画課主幹	そうですね。防災上の観点で道路を広げていくというプラスアルファの対策は、今のところ持っていないということが現実なんですけども。ただ、30パーセント、50パーセントで、建替えもできないというようなお話も聞きますので、新しく建てていただいたときに、60パーセント、100パーセントで、セットバックというようなところで、そうことが進めばという思いはあります。
宮崎委員	ちょっと気になったので、分かりました。
藤川委員	ちょっといいですか。私、これ地元なので、いろいろな方の御意見を聞いたんですけども、これ住民の方に説明する段階で、方法が3つありますよね。2と3は、実質これ、もうできないんですよ、分かります。建てようがないんです、これ。それを説明していただかないと、まず最初に。そういうことは皆さん、公務員だから言うてはいけないんだろうけども、実質、今の現状はほとんど家が建ってしまっている状況で、やっとな車を通れる道路を確保するために、自分の土地を提供して道路に使ってもらっているというところがたくさんあるんです、そういう状況です。そんな中で、道路を広げることもできないという、そういう現状があるから、暫定用途を解消しないと、消防自動車も曲がれませんか、とそういう説明をしていかないものだから、こうやって「区画整理をやったらどうだ」という意見も出てしまう。やりようがないんです、これ、もう。既に50年経っていると、家が建ってしまいますから全部。そこから説明に入っていかないと、方法が3つありますよ、では、やっぱりこういう回答が返ってきてしまうんですよ。暫定用途を解消してもらって、道路をきちっと接道をつけないと、建築基準法に合わない家がだいぶありますので、まったなしの状態の家もあるんですよ、実を言うと。袋小路になっているところなんかは、道路を広げられないと土地の利用価値もなくなってしまうというところも多々ありますので、そういう説明から入っていかないと、まだ2つ目、3つ目とありますので、そのところはやっぱり強調してやっていただきたいなと思います。僕は暫定用途を絶対解消していかないとまちづくりはできないと思っていますので、よろしくお願いします。
三宅会長	どうですか、この御意見について。住民の方たちは。
都市計画課主幹	区画整理とか、地区計画というような、こちらの設問の中で、そういった方法がありますという、説明をさせていただきましたので、回答の中で、地区計画をやるべきではないか、区画整理をやるべきではないか、というようなお話をいただいているのかなと思います。藤川委員のおっしゃるとおりだと思うんですけど、そういったことも説明をした中で、こういった暫定用途を解消する方法として、今のまま

	でいきますというところをもう少し上手く説明していくように今後していきたいなとは考えておりますので、よろしくお願いいたします。
三宅会長	基本的なことをお伺いするんですけど、アンケートというのは、世帯主全員を対象にしているんですか。
都市計画課主幹	所有者ですね、土地の所有者です。
三宅会長	1軒1軒回って、つまり全数調査をやって、その中から3分の2ということですか。
都市計画課主幹	そうですね。所有と面積と両方で3分の2以上ということで決まっておりますので、面積については県営住宅がありますので、1件でも面積が大きければ増えてまいりますので、世帯のほうですね、人のほうで3分の2以上を超えれば、地域の説明に対する意向ということで、県のほうに出していくかたちになります。
三宅会長	藤川委員よろしいですか。
藤川委員	結構ですよ、はい。
鰐部委員	資料の統計を見させていただくと、基本的には第三者的に、地権者ではなく第三者的にみれば、建替えしたいとか、何かにほかに活用したい、そういう意見がたくさんあるわけですね。それを今のものを緩和してしまうと、今の現状のもののなかに、どんどんと建替えとかをしてしまうと、区画整理とか道を広げるとか、そういうものはできなくなってしまう。だから、40何年も経っているので、皆、建替えをしないとイケないような状況になってきているので、これは、本当は凍結しておいて、早く区画整理を先に優先したほうがベターじゃないかな。そちらか、区画整理ができなかったら、道路だけでも広げておくとか、それをやってから解除するというふうにしないと、これを解除すれば次から次に皆、建替えをしたり、新しいものを作ってしまうので、作ってから、「なんだ、ここをどけよ」と言われたって、無理だよという話になってしまうから、全然できなくなると、区画整理ができなくなってしまうということだと思いますので、ここはあまり早く解除しないほうがいいんじゃないかなと私の意見としてはね。そういうことです。
都市計画課主幹	元々、区画整理を予定していて、市街化区域に入れたという区域なんですけれども、おっしゃるとおり、50年経って、家も建って、ほぼほぼ土地利用が全部されているという状態の中で、先程藤川委員もおっしゃられましたけども、区画整理とか地区計画をやって、新たな道路、6メートルの道路ですとか、公園ですとか、調整池ですとか、そういったものを作る土地が既にないというような状態の中で、現状のままで地区計画や区画整理をやらずに緩和ができるという方法を愛知県が示していただけましたので、緩和に向けた方向で市としてはやっていきたいと考えています。
鰐部委員	ということは、ずっと一生、道路の幅を広げることと今言った区画整理はできないと考えたほうがいいわけですね。
都市計画課主幹	区画整理は難しいですね。道路については、6メートルは無理にしても、建築されるときにセットバックされますので、4メートルは将来的には何とか確保できていくのではないかと考えておりますけど。

三宅会長	宮崎先生の回答にもなるわけですね。火事のときの。
都市建設部長	ここの現状なんですが、先程藤川委員からもお話もありましたが、土地利用がされている中でも、一つ一つの敷地が大きいというわけではないんですが、家がほぼ、30パーセント、50パーセントの制限の中で建てられており、なかなか敷地条件も厳しいところになっております。その中で道路云々という話になっていくと、土地区画整理の減歩のことを考えていったときに、とてもできないということが現実に起きてきて、ずっとここまで来てしまったわけです。ですが、現に市街化区域で、土地利用をしていただいても結構ですという場所にしてありますので、今後も土地利用を図っていただき、道路に関しましては先程からセットバックと言っていました、今後建替えをされる時に当たっては、片側2メートル、2メートルの4メートルを確保するために、御自分で下がっていただいて作らないといけない、そうすると敷地がまた狭まってしまうわけです。その中で、また、30パーセント、50パーセントでは建替えられませんという条件になっていますので、そうした中で今回緩和することになれば、セットバックも皆さんし易くなるということになります。みよし市としても、そうしたセットバックをする際においては、寄附を条件となりますが、狭あい道路と呼んでいるんですが、分筆の費用であるとか、構造物の取壊しの撤去費用の補助金も出させていただいて、今回の緩和をすることによって道路が広がる策になるという、こういうことに繋がっていくのではないかなと。藤川委員のほうがおっしゃられたのも、そういう説明をしてくれないから、ちょっと良くないよと、3種類のやり方があるよというだけの言い方だったからという今のお話だったのかなと思っているんですが。今回やることによって、建替えが今までできなかった人ができるようになってくると、そんなかたちのものになってきますので、おっしゃられるように、区画整理事業であるとか、地区計画であるとか、そういった方法でやっていければ一番良いわけですが、今の段階では今までやれなかったという事態がありまして、こういったかたちになってきておりますので。そうした地区が先程の説明の中の一番最後のところに、位置図としてみよし市内には4地区あると、4地区ある中で、三好上地区につきましては新しい地区ではあるわけですが、ここは暫定用途プラス区画整理促進区域というものがかかっている地区になりますので、ここのところは特殊となりますが、そのほかの3地区につきましては、条件がよく似ているようなエリアになっているということです。
鰐部委員	はい、分かりました。
石川委員	ちょっとだけよろしいですか。この中身とは違うんですけど、45年間どうしてこういう、できなかったんですか。45年間、区画整理とか、そういったことが、たぶん40何年前だと、そんなたくさん家が建ってなかったかもしれないんですけど、そういったときに何か阻害されるような要因があったのか、それともそういう組合ができなかったというだけのことなのか。
都市建設部長	区画整理ですので、地権者の同意をもとに当然やっていかないといけない中での、減歩、先程の資料の中でも見ていただきますと、ページ数でいきますと4ページです。3枚目のところ、減歩ということが書いてあります。土地の価値は上がるとい

	うことは言われますけども、土地自体の面積は減っていくということになってきます。
石川委員	合意が得られなかったということですか。
都市建設部長	そういう事業費であるとか、そういったものを生み出すために、事業計画を立案しながら説明はしてきたとは思いますが、なかなかそこまで合意が至らなかったということです。
石川委員	三好ヶ丘のいわゆる公団が開発したときの減歩がたぶん半分くらいだったようなことを聞いたような覚えがありますが。
都市建設部長	そうですね。
石川委員	あそこも山が。
都市建設部長	ほぼ山でしたね。
石川委員	あそこも地権者の合意がされたんですか。
都市建設部長	そうですね。三好ヶ丘のやり方、公団施行の場合は、最初に半分くらい公団が買っていたんですね、土地を。公団がどんどん先に土地を購入させていただいております。残った方に対しても、減歩50という、当然公団が買った土地も減歩50出しているわけですけど、それ前にそこをああいとかたちでやりましょうということを決まったものに対して皆さん理解をしてやっていったという流れではあるんですけども。公団施行と区画整理組合施行と、いろいろ施行の方法がある中で、ちょっと違うところはあるんですが、どちらにしても区画整理をやろうとすると、個人負担が相当出てきますが、現在みよし市の中の区画整理というのは、何箇所か組合施行でやってきて、今現在はイオンの北側でやっているのも区画整理の組合施行がございます。あちらのほうについても。土地が大体40パーセントくらい減歩で、それで皆さん同意してここはやりましょうということで、やられていったんですが。やはりその同意がいただけなかったということが原因だと思います。
三宅会長	区画整理事業をやると、減歩の率も違ってくるんですね。
都市建設部長	計画内容によって違ってきます。
三宅会長	難しいものだね。
都市建設部長	そうですね。
佐藤委員	ちょっと一ついいですか。先程の説明会とかのお話のことなんですが、さっき宮崎先生のお話にもあったように、当然緩和をしていく上でもリスクはリスクとしてあるので、そういう御説明をされているのかということと、かつ、藤川委員のおっしゃるように土地区画整理、実際はやることは難しいわけですから、そういう内容も御説明した上で、こういう結果になっているという認識でよろしいですか。
都市計画課主幹	そうですね。新たな市街地整備といいますか、地区計画とか、そういったものは難しいですよ、という御説明はさせていただいております。先程宮崎先生が言われたような災害のときのリスクだとかというところまではちょっと御説明はしていないかなというところです。
佐藤委員	なぜかという、次にやられると説明されていた弥栄地区ですか、かなり面積が

	広いですし、対象者がすごく多いわけですね。今は何とか3分の2とおっしゃっていましたが、やはり狭小な面積の宅地が多いんだとすると、きちんと緩和しても、リスクはあるんだけど、土地区画整理事業をやろうとしても進まないの、にっちもさっちもこのままではいけないんですよということは御説明をいただいたほうが、きちんと御理解をいただけるのかなと。その上で、少なくとも建て替わって、セットバックして道路が広がるまでは、やはりリスクはありますから、その上でも、リスクはありますけれども、皆さんそのほうが使っていただきやすくなりますし、行く行くは20年くらいしたら、建て替わったときに安全になると思いますというような御説明はあったほうがいいと思います。当然、緩和しただけでリスクがなくなるわけではありませんから、リスクはあるんですけども、そのほうがいいんじゃないかと、そのほうがいいんじゃないかというのは駄目なんですね。そういう選択肢があるますよという御説明をしていただいたほうが。今度の18.6ヘクタールって、これ地権者さんだけでどれくらいおられるんですか。これをひとまとまりとして集計されるんですか。集計単位が私も今ちょっとよく分からなかったですが。
都市計画課主幹	今は地区ごとでやっていこうと思っています。赤枠ごとです。
佐藤委員	かなり多いですね。
都市計画課主幹	ここは多いですね。
藤川委員	500筆くらいあるのではないかな。
佐藤委員	今回の結果を見ると、やはり地区計画とか区画整理をやったほうがいいんじゃないかと、本来的にはそうなんですけども、実際にはなかなか難しいよと、藤川議員もおっしゃるように、そのとおりだと思うので、その辺のせめぎ合いを御理解いただいたほうがいいかなという気がしました。
都市計画課主幹	ありがとうございます。
佐藤委員	ちなみに、もう一ついいですか。ほかの地区も同じ制限がかかっているということなんですね。
都市計画課主幹	30パーセント、50パーセントで変わらないです。
佐藤委員	分かりました。
佐藤委員	ちなみに県の中では、ほかはどういうふうにやられるところが多いのでしょうか。このまま緩和して周りの第1種低層住居専用地域に合わせるというところが多いんですか。
都市計画課主幹	ほかのところは聞いたことはちょっとないんですけど、たぶん残っているということは事業が進まなかったことは変わらないと思うので、地元の同意が得られれば、3分の2以上の同意をもって、50パーセント、100パーセントですとか、60パーセント、100パーセントの第1種低層住居専用地域の用途緩和をされていくところが多いのではないかと思います。
三宅会長	これ、皆さんに良く分かるように、場所ですけど、イオンのところのとなりですか。
都市計画課主幹	三好上地区のところ、今、区画整理をやっているところの西側のところが残っ

	ています。
都市建設部長	今回のエリアの東山地区は、イオンのところではなく、153号よりも南側の西に三角形の頂点があるようなエリアですね、引出し線が上のほうに出てしまっていますのでいけないんですが、そのちょうど真ん中にあるところですね。これが東山地区になります。
都市計画課主幹	引出し線が見にくかったですね。
都市建設部長	実態を申し上げますと、東山地区というところのすぐ南側は、三好上という行政区のエリアになるんですが、ここは三好で初めて区画整理がやられた場所になります。隣接で。ですので、同じようにやっていこうというようなお話があったんだと思いますけども、そういったものが御理解いただけなかったというか、同意まで至らなかったという、弥栄地区もそれになります。すぐお隣になりまして、弥栄地区という大きいところの、153号線との間がございますが、ここは新屋というところになるんですけど、こちらも区画整理が行われているエリアです。少しずつ市役所中心地よりもこういったかたちで広げていくという考え方で「まち」を進めてきたわけですが、なかなか区画整理でそこまでの整備がしていけなかったということですね。天王地区というところは、先程言いました新屋というところになるんですけども、新屋のほうで行われた区画整理は、153号線よりも北側部分も一緒になって、行っていまして、153号線を挟んでやったときに、本当はここまでをやりたかったんだろうと思うんですが、その辺の方の御理解がいただけなかったと。そのために、30パーセント、50パーセントが残ってしまったのかなと。今の天王地区の右側に三好池があります、三好池と天王地区の間も先程言った新屋の区画整理は行われています。新屋の区画整理が3箇所場所が飛んだかたちの中で一つの組合でやられたエリアですね。そこにも天王地区は含まれてはいるんですけど、その中でもやれなかったんだということですね。今、土地利用は、全て30パーセント、50パーセントであっても進められてしまっていますので、それを動かしてまでやっていくというのは、非常に個人の負担が、区画整理をやっても大きいものですから、先程から話がでていきますように、なかなかそれ程の整備はできていけないというのが実態だろうかなと。
三宅会長	30パーセント、50パーセントというのは、元々根拠は何かあったんですか。
都市建設部長	法においては建蔽率、容積率は、上限値が決められているものですから、その中の下限がない中で決めていけばいいということになります。ほかの県に行くと、たぶん30パーセント、50パーセントはないと思います。愛知県独特の制限なのかなと思います。今、緩和してやっていこうというのは、60パーセント、100パーセントの緩和ですとか、50パーセント、100パーセントの緩和の数値にしていくわけですが、単純に60パーセント、100パーセントが多いとすると、その半分という、土地利用を制限していつてしまうという感覚かなと思うんですけど。
佐藤委員	あとちょっと知りたいんですけど、土地自体は、昭和45年から比べると、第1種低層住居専用地域にしようとする60パーセント、100パーセントのほうがだ

	いぶ狭小化していったわけですか。その、昔はだから土地が広がったから、３０パーセント、５０パーセントでも余裕だったんですが、そのあと、使い道がないから細分化されて売られていったという経緯なんですか。そうではなくて、元々これだけ狭いところだったんですか。
都市建設部長	弥栄地区は今、現状見ていただきますと、３０パーセント、５０パーセントの許可の範囲内でどんどん家が建てられてしまって、ほとんどが農地でした。随分ここも建っています。東山地区は、３０年、４０年代もまあまあ家は建っていましたね。
三宅会長	これ諮問はいつ頃ですか。
都市計画課主幹	来年になります。令和２年の１２月か２月になります。
三宅会長	まだ先ですね、
都市計画課主幹	そうですね。
三宅会長	岩田委員よろしいですか。
岩田委員	はい。
三宅会長	よろしいですか。いいですか。
鈴木委員	場所がよく分からないですけど、そういうところなんだなと思って聞いていました。
三宅委員	それでは事務局のほう、お願いできますか。
鈴木主任主査	市長より皆様に御挨拶を申し上げますので、今しばらくお待ちください。
	【市長入室】
都市建設部次長	それでは、ここで小野田市長より一言お願いいたします。
小野田市長	皆さん、改めましてこんにちは。みよし市長の小野田賢治でございます。本日は、大変お忙しい中、今年度４回目となります都市計画審議会に御出席いただきまして、誠にありがとうございます。委員の皆様の専門的な視点から、市の今後のまちづくりについて、御意見、アドバイスをいただきまして重ねてお礼を申し上げます次第でございます。今回の審議会をもちまして、平成３０年４月からの２年間にわたる任期が一区切りとなります。会長の三宅様を始め、委員の皆様には、２年間にわたり、御多忙の中、本審議会に御出席いただき、貴重な御意見をいただいたことに改めて深く感謝を申し上げますとともに、熱心な御審議を通じ、市の都市計画、また、まちづくりの推進に御協力いただいたことに対しましても、重ねてお礼を申し上げます。ありがとうございます。 本市の都市計画におきましては、平成３１年３月に策定いたしました「第２次総合計画」はもとより、今年度末に改定を予定しております、「まちづくり基本計画」により、将来の市の未来像を描くための方針を定め、だれもが「住みやすいまち」から「ずっと住み続けたい」と思えるまちを、市民の皆様と一緒に築いてまいりたいと考えております。ぜひとも、今後とも、皆様には様々な立場で関与いただき、御協力を賜りたいと願っておりますので、２年間にわたりまして、本当にありがとうございました。改めて皆様には心より感謝を申し上げます。

都市建設部次長	ありがとうございました。それでは、これもちまして令和元年度第4回みよし市都市計画審議会を閉会いたします。本日は、どうもありがとうございました。
---------	---