

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2年度第2回みよし市都市計画審議会		
開催日時	令和2年11月20日（金曜日） 午前10時から午前10時50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） 佐藤 雄哉、藤川 仁司、甲本 雅俊（豊田加茂建設事務所長代理）、 瀬瀬 靖央（豊田警察署長代理）、鰐部 兼道、岩田 信男、市川 剛、 増岡 万里子 （事務局） 小野田市長、柴田都市建設部長、久野都市建設部次長、 舟橋都市計画課長、加藤主任主査、小野主任主査、本田主査		
次回開催予定日	令和3年2月		
問合せ先	都市建設部 都市計画課 担当者名 加藤 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 豊田都市計画愛知大学跡地地区計画の変更について 3 報告事項 豊田都市計画用途地域の変更（東山地区）について 4 その他		

会議録 開会 事務局	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。会議開催に先立ちまして新型コロナウイルス感染症対策のため、委員の皆さまにはマスクの着用とアルコール消毒をお願いさせていただいています。また、換気のため、会議中は窓を開放し、会議につきましても可能な限り時間を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。そのほか、本日は次第にありますように審議会終了後に現地視察を予定しています。審議会終了後、庁舎正面駐車場に車をご用意いたしますので、正面玄関までお集まりいただきますようお願いいたします。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2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、市長よりごあいさつを申し上げます。
市長あいさつ	皆さま、あらためましておはようございます。みよし市長の小野田賢治でございます。本日はお足元の悪い中、そしてご多用の中、都市計画審議会にご出席いただき誠にありがとうございます。また、日ごろは本市のまちづくりにご尽力いただいておりますことに対しまして、重ねてお礼を申し上げます。 さて、本審議会は皆さまもご存じのとおり、用途地域や地区計画、その他道路や公園といった都市施設など、本市のまちづくりにかかわる事項に関し、都市計画法に基づき都市計画の決定及び変更を行う際に、市からの付議又は諮問に対してご審議をいただくものでございます。本日はよろしくお願い申し上げます。本日の審議内容につきましては、愛知大学跡地地区計画の変更についてでございます。平成24年に愛知大学が名古屋へ移転し、その跡地に約290区画の住宅開発が計画されました。このたび、開発事業も完了し、まちの名前もあたらしく黒笹山手と決定をいたしましたので必要な変更を行うものでございます。また、今年度は、東山地区の暫定用途を解消する都市計画の変更も予定しております。そして、今日は、天候が悪い中ですが愛知大学跡地にも足を運んでいただけると聞いております。私も、先週、愛知大学跡地へ行きまして、そうしたらすでに家が相当建っておりまして、いいまちになっていくのではないかと考えております。皆さまにもぜひその様子を拝見していただきたいと考えております。 最後に、委員の皆さまから、それぞれの専門分野でのご意見をいただきながら、より良いまちづくりに反映してまいりたいと思いますので、今後とも本市の都市計画につきましてご理解とご協力を賜りますようお願いいたします。
事務局	ありがとうございました。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。

会長あいさつ	皆さま、おはようございます。足元の悪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。いま、市長からありましたように、今日は審議事項と報告事項で2件、それから見学を兼ねて現地へ行きたいと思いますのでよろしくお願いいたします。また、コロナが大変はやっておりましてスムーズに進めていきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。
事務局	ありがとうございました。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。 《 付議 》
事務局	市長につきましては、他に公務がございますので、ここで退席させていただきます。 《 市長退席 》
事務局	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、三宅会長よろしく願いいたします。
三宅会長	先ほど、市長から付議された案件でございますが、お手元の次第の2番目の豊田都市計画愛知大学跡地地区計画の変更について審議していきたいと思います。事務局から説明をお願いします。
事務局	それでは、審議事項、豊田都市計画愛知大学跡地地区計画の変更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、みよし市が決定権者となる都市計画決定案件となります。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、愛知大学跡地地区の地名の変更により地区計画の名称及び位置を変更する必要があるためです。 説明に入ります前に、都市計画法に基づき実施した都市計画の変更案の縦覧結果についてご報告いたします。まず、都市計画法第16条の規定に基づき都市計画の案を作成するため、土地所有者と利害関係者を対象に実施した縦覧についてご報告いたします。縦覧期間は令和2年7月7日から7月21日までの2週間で、縦覧者及び意見書の提出はどちらもございませんでした。次に、都市計画法第17条の規定に基づき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した縦覧についてご報告いたします。縦覧期間は令和2年9月4日から令和2年9月18日までの2週間で、こちらの縦覧につきましても縦覧者及び意見書の提出はどちらもございませんでした。 それでは、内容の説明に移らせていただきます。愛知大学跡地地区計画につきましては、平成20年に愛知大学が名古屋市への移転を発表して以降、その跡地利用について地権者等と協議を重ね、主に地権者で組織された地区まちづくり協議会からの提案を受けて住宅地としての土地利用を進めていくことを決定し、平成29年9月に定めたものであります。造成工事につきましては、平

	成30年から着工し、約2年半の期間を経て今年の10月にすべて完了いたしております。現在は住宅の建築工事が進められているところで、審議会終了後には現地をご覧くださいと予定としていますのでよろしくお願いいたします。当初、地区計画を定める際には、本地区がみよし市黒笹町と福谷町の2つの町にまたがる地区であり、将来的に帰属する行政区も定まっていなかったので、地区の名称を愛知大学跡地とさせていただきます。今回、造成工事の完了を前に新しい町の区域が設定されましたので、それに合わせて名称の変更を行うものであります。資料の1ページをご覧ください。1ページから7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たもので、1ページから5ページまでが計画書、6ページが総括図、7ページが計画図であります。都市計画決定後に公衆の縦覧に使用する図書となります。続きまして8ページをご覧ください。地区計画の区域に新しく町の区域を設定した際の告示の写しでございます。次ページをご覧ください。これまでは図の左側にありますように、黒笹町の清水及び野田兼、福谷町の根浦及び定一貫の4つの字のそれぞれ一部が地区計画の区域となっていました。これを図の右側にありますように、黒笹山手という新しい町の区域を定めて令和2年7月1日から変更することとなりましたので、地区計画の名称も愛知大学跡地から黒笹山手に変更することといたしました。10ページをご覧ください。計画書の変更前後をお示しした資料でございます。下線部が変更箇所となっており、名称を愛知大学跡地地区計画から黒笹山手地区計画に、位置をみよし市黒笹町清水及び野田兼の各一部並びに福谷町根浦及び定一貫の各一部からみよし市黒笹山手の全部と変更いたします。 最後に今後の予定につきましてご説明させていただきます。11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まして、県からの回答を受けて、令和2年中、12月中に地区計画を変更する都市計画決定を行う予定としています。 簡単ではありますが、以上で説明を終わります。
三宅会長	ありがとうございました。それでは、事務局の説明についてご質問等ございませんでしょうか。 黒笹山手というのは皆さんからの意見でしょうか。
事務局	黒笹行政区がこちらの地区の行政管理ということになりまして、そちらと開発事業者で協議された中でこのような名前に決まったということで市へ提案されて、議会に諮って変更したという状況になります。
三宅会長	東京だと日暮里あたりから西の方が山手ということで高くなって、手前が下町で低くなっていて、ここも山だから山手というように決まったのかなと気になりまして。
市川委員	「やまのて」ではなく「やまて」と間に「の」が入らないということですか。

事務局	はい。
三宅会長	結局のところ、地元が決めたということで、市民の皆さんが中心になって考えていただいたということでよろしいでしょうか。
事務局	地元で協議していただいて出てきた名前ということです。
市川議員	今も窓を開けていると県道の音が入ってきますが、音は上にあがるので、ここも高速道路の音にかなり敏感になるのかなと思いますが、何か対策はしていますか。間の緑地だけで考えているのかどうですか。
事務局	計画を行う際に、将来的な造成面における騒音測定を開発事業者が実施しております。基準値以上になることが想定される地点もございましたので、現地をご覧くださいと分かるかと思いますが、そのために防音壁が高速道路側にすでに設置されています。防音壁については公共施設として市へ移管を受けて管理していくこととなりますが、そういった対策を行ったうえで開発を行っています。
市川議員	将来的には市が管理していくこととなるか。
事務局	はい。防音壁は市の緑地又は道路用地といったところに設置されている状況です。
三宅会長	他にはよろしいでしょうか。 それでは、他になければこの案件について、原案どおりお認めいただけるようであれば挙手をお願いいたします。いかがでしょうか。 《 全委員挙手 》 ありがとうございます。全員賛成ということですので原案のとおり答申したいと思います。 それでは事務局で答申の準備をお願いいたします。 続いて、報告事項がありますので、豊田都市計画用途地域の変更（東山地区）について事務局から説明をお願いします。
事務局	それでは、報告事項、豊田都市計画用途地域の変更（東山地区）についてご説明いたします。本案件につきましては、昨年度の審議会においても報告事項として挙げさせていただいておりますが、年度も変わり、委員の改選等もございましたので改めてご説明させていただきたいと思います。内容が重複するところもあるかとは思いますが、ご了承いただきますようお願い申し上げます。また、本案件につきましては、次回の審議会において審議事項として挙げさせていただく予定となっておりますのでよろしくお願い申し上げます。 まず、最初に、本案件の東山地区を含む暫定用途地域についてご説明いたし

ます。資料の１２ページをご覧ください。暫定用途地域とは、主に土地区画整理事業の円滑な実施を目的として、暫定的に用途地域を第１種低層住居専用地域に、建蔽率を３０％に、容積率を５０％に指定した地域のことで、図にありますように市内には現在４か所の暫定用途地域がございます。この４地区以外にも過去に暫定用途地域を指定していた地区はございますが、土地区画整理事業が予定どおり実施された地区などにつきましては事業の進捗に合わせて用途地域の変更等を行っております。暫定用途地域は、土地区画整理事業のような基盤整備が進まないまま、厳しい建築制限が現在も継続している地区であり、愛知県内には同様の地区が数多く残ってしまっています。暫定用途地域は、その多くが市街化区域と市街化調整区域を分けた約５０年前の当初線引きの際に指定されており、地区内の建築物は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。愛知県では、これまで、基盤整備が行われた、もしくは確実に行われる状況に限って暫定用途地域の変更を行ってきましたが、このような状況を受けて、より現実的に暫定用途の解消が図られるよう県と市町村とで協議し、地区計画の決定や地権者の同意によっても解消が可能となるように基準を一部緩和した新しいガイドラインを平成２８年に作成しました。１３ページをご覧ください。市では、市内の暫定用途が新しいガイドラインにおいてどのような手法をもとに解消を図っていくことが可能であるか、平成３０年度にそれぞれの地区の現況調査と今後の方向性について整理を行いました。地区の状況を整理したものが１５ページからの資料になります。暫定用途地域が定められた時期や人口密度、土地利用の状況、また、公共公益施設の整備状況などから、天王地区、東山地区、弥栄地区においては地権者の意向を確認しつつ、同意を得ることで速やかな解消を目指し、三好上地区については地区計画を定めて解消を目指すことが望ましいと方針を定めました。２０ページをご覧ください。暫定用途地域解消に向けた各地区のスケジュール（案）として、土地利用の状況等から東山地区をはじめとして、平成３１年度から順次、地元協議や都市計画の手続きを進めていくことといたしました。

次に、２１ページをご覧ください。昨年度、東山地区において、建築制限の緩和に向け、みよし市など公的所有者を除くすべての土地所有者を対象に意向調査を実施いたしましたのでその調査結果等についてご説明いたします。第１回目は、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して、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について調査を実施いたしました。調査票は令和元年８月２０日を回答期限として郵送により配布し、また、令和元年８月１０日には東山児童館において土地所有者を対象とした説明会も実施いたしました。意向調査の対象者は７５名で、調査票の回収は３８票となり回収率は５０．７％でした。２２ページから２４ページが調査結果となっており、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をそれぞれ質問しています。２２ページをご覧ください。設問１の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」との回

答が39%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」との回答も多くありました。23ページをご覧ください。設問2の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、回答者数の6割を占めています。24ページをご覧ください。設問3の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%と最も多く、次いで「売却したい」が29%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。以上が第1回意向調査の結果となります。第1回意向調査の設問2「地区の建築制限に対する、今後の意向」において、「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」との回答が多かったので、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てどのように思うか、用途地域の変更案を示し、あらためてすべての土地所有者に対し、第2回目の意向調査を実施しました。第2回意向調査は令和元年12月9日を回答期限として郵送により調査票を配布し、対象者は第1回と同じ75名で調査票の回収は72票となり、回収率は約96%でした。第2回の意向調査の結果が26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」との回答が回答数の72%、「反対である」が14%、「わからない」も14%となりました。なお、27ページは、「反対である」との回答の理由をまとめたもので、最も多かったものは、「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、28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、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暫定用途地域の解消に向けた手続きを進めていくことといたしました。用途地域の変更案については30ページをご覧ください。図の右側が変更後の用途地域の案を示したものであります。建築制限の緩和について、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、県営東山住宅の敷地として利用されている地区の西側、約2.6ヘクタールについては、第1種中高層住居専用地域に用途地域を変更し、建蔽率を60%、容積率を200%に変更します。主に戸建て住宅用地として利用されている地区の東側、約1.9ヘクタールについては、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%、容積率を100%に変更していくことを予定しております。29ページをご覧ください。用途地域の変更にかかる計画書の案です。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、市内の4地区全体で約33.6ヘクタールとなっています。この内の東山地区約4.5ヘクタールについて、1.9ヘクタールを第1種低層住居専用地域の建蔽率60%、容積率100%の地区に、2.6ヘクタールを第1種中高層住居専用地域の建蔽率60%、容積率200%の地区に振り分けます。結果として、市内の暫定用途地域は、3地区、約29.1ヘクタールへと減少する予定となっています。

	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	ありがとうございます。それでは事務局の説明について質問等ございませんでしょうか。 アンケートは拘束性があるのでしょうか、住民の意見を聞いて、半分しか賛成がなかった場合などはどうでしょうか。
事務局	意向調査の結果ですけれども、地区の面積と人でそれぞれ3分の2以上の同意をいただかないと用途地域の変更や建蔽率と容積率の変更ができないというガイドラインになっています。今回は3分の2以上の賛成をいただきましたので変更をしていきたいと考えています。
市川委員	地区内の4メートル未満の道路、隅切りも整備されていない状況もあります。が、建築時のセットバックによってしか整備されないということでしょうか。例えば、計画を作って市道認定して市が整備していくという考え方を持った方がいいのではと思います。4メートル以下でなかなか消防車も入れないところもあるので、しっかり市で整備してどうですかということは、財政的にも厳しいところもあるかと思いますがどうでしょうか。
事務局	現在、市では、4メートルに満たない狭あい道路については、道路のセンターから2メートルセットバックして建築していただかなければならないという状況で、セットバックしていただいた土地を市へ寄附していただけるようであれば測量費用や分筆費用を補助させていただいております。お住まいの方のそれぞれの建築年もばらばらですので、その中で一路線が皆さんにご協力いただいて4メートルが整った場合には最終的に市として整備をしていくといったことを進めています。ご提案のあった市道認定をして整備していくということまでは現段階でやっていくことはできませんが、そうしたことで対応をしています。今回、建蔽率と容積率もあがりますので、土地をさがっていただいた中でも、いままでの倍になりますので、そうしたことで進めていきたいと思っています。
市川委員	この地区の地籍測量は終わっていますか。地籍測量が終わっていれば、セットバックの位置を座標で確保して、建て替えの場合はここまでさがるということをわかるようにするといいかと思います。そうでないとどうしても道路がいびつになってきてしまうので。特に地籍をやっていればそれがしっかりできると思います。
事務局	地籍調査が行われて境界が確定されているようであれば、そういったお話もできるかと思います。4メートル未満の道路については、そこに関わるすべての土地の方はどうしてもさがらなければいけませんので、やることに対しての土地確定についてはご本人さん同士でやっていくことになりますので、いますぐにではないですが、建て替えが行われるときにそうしたものの活用をしていければと思います。

市川委員	法律でセットバックはしなければならないので最低でも4メートルは確保されるということですね。
事務局	そうなります。
三宅会長	用途が変わることですぐに建て替えを予定されている方はいますか。
事務局	ご相談を受けている方はいませんので、すぐにといいことは無いと思います。
佐藤委員	要件としてダウンゾーニングしているかどうかというところがありまして、14ページをみると当初線引きで市街化区域に編入されたかということと、あとは用途地域を暫定用途地域に変更したということで、暫定用途地域に変更するときに当初線引きの時より少し厳しくしたと、そういう理解でよろしいでしょうか。
事務局	基本的にダウンゾーニングというのはそのようなご理解で問題ないかと思いますが、今回、当初線引きの当時から暫定用途になっているところもガイドライン上はダウンゾーニングと同じ扱いをするような形となっています。
宮崎委員	アンケートのその他の意見で、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という意見があって、この東山地区で空き家はけっこうあるのでしょうか。老朽化して知らないうちに建て増しされたりとかそのような状況ではないですか。
事務局	アンケートをするにあたり地区の状況を確認する中で老朽化したような建物は見られませんでした。ただ、訪問した中で、住んでいるのか住んでいないのかわからない、空き家のような建物はありました。
宮崎委員	そうすると空き家の状態のまま放っておかれて、問題になりそうな住宅になる可能性もないとは言えないわけですね。
事務局	そういった建物が、現在の厳しい建築制限のままであれば、今後の活用について、売却ができないですとか、建て替えができないですとかそういった問題がありますので、暫定用途の解消をすることで、そういった問題が若干ではありますが改善されるのではないかと感じています。
佐藤委員	東山地区の変更後の案を拝見させていただきますと、西側の県営住宅は維持していくという方針で愛知県は考えているということですのでよろしいでしょうか。
事務局	こちらの変更案につきましても、愛知県の公営住宅課とお話しさせていただきまして、すぐに建て替えの予定はないですけれども、廃止して他の用途にという予定もないものですから、現状が適正になるように用途を変更するということで調整をいたしました。

三宅会長	他にはよろしいでしょうか。 それでは、事務局へお返しいたします。
事務局	三宅会長、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ください。 よろしいでしょうか。 それでは、三宅会長から市長へ答申をお願いいたします。 《 答申 》 ありがとうございました。それでは市長よりひとことお願いいたします。
市長あいさつ	本日はありがとうございました。皆さまからいただいた答申に基づいて進めさせていただきます。今後ともよろしくをお願いいたします。それから、ホームページに掲載を予定しております新型コロナウイルス感染症に対する対策等の市民の皆さまへのメッセージでございます。メッセージもこれで相当な数を出させていただいていまして、現在の状況を考えるとしっかりとした対策をやっていかないと、市内も感染が拡大してきておりますし、先週、今週にかけていっきに身近に感じられるような状況になってきております。市民の皆さまにご協力いただく中で、市としてもしっかりと対応していきたいと思っております。今日は本当にありがとうございました。
事務局	ありがとうございました。それでは、全体を通しましてご不明な点やご質問などはございませんでしょうか。 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。
事務局	事務局から３点ご連絡いたします。 １点目は例年開催しています先進自治体の視察研修についてです。先日一旦延期とご連絡させていただいておりましたが、訪問先として予定していただいたなべ市の担当者にも確認し、新型コロナウイルスの状況を勘案し、これからの時期での開催は難しいと判断いたしました。大変申し訳ありませんが今年度の視察研修は中止とし、来年度、再度予定したいと思いますのでご了承のほどよろしくお願いいたします。２点目は次回の審議会についてですが、次回の審議会は、令和３年２月頃の開催を予定しております。次回の審議会では、本日の報告事項にてご説明いたしました東山地区の用途地域の変更についてご審議いただく予定としています。日程につきましては、後日ご連絡いたしますのでよろしくお願いいたします。３点目は現地視察についてです。会議冒頭に申し上げましたようにこのあとは現地視察へまいります。お忘れ物のないようご準備をお願いし、正面玄関付近に車をご用意しておりますので準備が整い次第、お集まりいただきますようお願いいたします。なお、現地視察終了後は、駐車場での解散となりますので手荷物等はお持ちいただきますようお願いいたします。

事務局	以上をもちまして、令和２年度第２回みよし市都市計画審議会を閉会いたします。 どうもありがとうございました。
-----	---