

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3回みよし市都市計画審議会		
開催日時	令和3年3月8日（月曜日） 午後1時30分から午後2時15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、鰐部 兼道、岩田 信男、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）、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6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 豊田都市計画用途地域の変更（東山地区）について 3 報告事項 暫定用途地域（弥栄地区）の解消について 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。会議開催にあたりまして、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、また、換気のため窓を開放しています。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。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。 はじめに、市長より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。本日は年度末の大変お忙しい中、また、コロナ禍ではありますが審議会にご出席いただき誠にありがとうございます。そして、日ごろは本市のまちづくりに対しまして格別なるご理解とご協力を賜り、この場をお借りして厚く感謝を申し上げます。ありがとうございます。 さて、来月から令和3年度がスタートするわけではありますが、いま心配しているのは、コロナウイルスのワクチンが少し遅くなりそうだということを見ると、行事やイベントが果たして例年どおりにできるのかというところでございます。例えば、いいじゃんまつりですと開催は8月の第3週ですが、実際に市民の皆さまが動き出すのは5月からということでもありますので、そういったことを考えますと非常に心配しているところであります。 本日、ご審議いただきますのは東山地区の用途地域の変更についてでございます。委員の皆さまからいろいろな意見をいただきながら審議会を進めていただければと思います。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。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、こんにちは。お忙しいところご参集いただきましてありがとうございます。本日は、この前見学していただいた東山地区の用途変更についてご審議いただきたいと思います。住みよいまちづくりの一環になればと思いますのでよろしくお願いいたします。 それから、余談になりますが、コロナにつきましては、私の関係先でも職員や学生がコロナにかかったということも耳にしていますので、皆さん十分気を付けていただきたいと思います。
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用途地域の変更（東山地区）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	説明に入ります前に資料の訂正についてご連絡いたします。資料4ページにつきまして、本日机の上にお配りしている資料への差替えをお願いいたします。訂正箇所は表の一番右、「その他及び備考」の欄で、この欄には、市街化区域全体に対する各用途地域の割合を記載しておりますが、端数処理の関係で縦の欄の合計が100%になっていませんでしたので100%になるように修正いたしました。大変申し訳ありませんでした。 それでは、審議事項、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。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。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、市内の暫定用途地域、具体的には、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%と指定されている地区であります。そのひとつである東山地区につきまして、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。 はじめに、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。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2年12月4日金曜日から令和2年12月18日金曜日までの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。縦覧者数につきましては1名で、意見書の提出は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。東山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、事業の実施に備えて暫定的に現在の用途地域を指定いたしました。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、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。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多く、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拡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おります。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。そのため、暫定用途地域の解消に向けまして用途地域変更にかか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。 お手元の資料の1ページをご覧ください。1ページから3ページまでが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、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。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、今回変更する東山地区につきましては赤枠で囲っています。3ページをご覧ください。3ページは計画図で、用途地域変更後の区域界等を示した図となっております。つづきまして、5ページをご覧ください。用途地域の変更前後を示した図です。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、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ヘクタールにつきましては、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%に、容積率を200%に、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ヘクタールにつきましては、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%に、容積率を100%に変更していくことを予定しております。1ページ戻っていただいて4ページをご覧ください。計画書に変更前の用途地域の面積をカッコ書きで示した表となっています。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33.6ヘクタールとなっています。この内、東山地区の約4.5ヘクタールについて、約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、残りの約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%の地区に変更いたします。結果としまして、市内の暫定用途地域は約29.1ヘクタールへと減少する予定でございます。 最後に今後の予定につきまし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まして、令和3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おります。 簡単ではありますが、説明を以上とさせていただきます。
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。 東山地区というのは昔から少し起伏のあった地区ですね。区画整理がされないというのはそういった土地柄のこともあるのでしょうか。
事務局	区画整理事業を行う予定で市街化区域へ編入した中で、住宅が立ち並んでしまっている状態でありまして、この状態で区画整理事業というのはなかなか現実的ではないという状況で、30、50では建て替えも進まないという中で、こういった暫定用途地域が県内にたくさんありますので、愛知県がガイドラインを変更して、新たな整備を行わなくても用途の緩和ということを打ち出していただきましたので、昨年度、地権者の方の3分の2以上が道路等の整備

	を行わないままで用途緩和をしていくということについて同意をいただきましたので、その方針に基づきまして、今回、用途地域の変更をしていくこととなったということです。
三宅会長	いまのままでは道路が狭くて消防活動等もままならないでしょうね。
事務局	4メートル未満の道路もありまして難しいところもあるかと思いますが、今後建て替えが進む中でセットバックしていただいて4メートルの道路が確保されていくと考えています。
三宅会長	セットバックについては皆さん了解されているわけですね。
事務局	建築基準法の中で建物を建てる際は4メートルの道を確保するということが決められていますので、既存道路のセンターから2メートルずつ下がることで4メートルの道路が将来的にはできるということになります。
市川委員	県営東山住宅の建替えの予定はあるのでしょうか。
事務局	地区の一部でありますので、昨年度、愛知県の公営住宅課へご相談に行かせていただいておりますが、今のところ建替えの予定はないとのことでした。
宮崎委員	東山地区で、築年数の古いもので空き家になっているようなものはあるのでしょうか。空き家になっていて問題になっているようなものがあって、かつ道路も狭くてセットバックが必要となるとすると建て替えが進まないということもあると思いますし、そういう課題のある住宅はあるのでしょうか。
事務局	昨年度、最初にお手紙を送らせていただいて、意向調査票が返ってこなかったところについて直接ご訪問させていただいたお宅もございます。直接行った中で、住んでいる気配のない住宅も1、2軒ありました。どういう状況かの確認はしていないですけれども、外から見ると、ボロボロになっていたり、管理されていないという状況ではないですけれども、人の住んでる気配のない住宅は確かにありました。ただ、それで近隣の方から苦情が入るといった状況ではないものですから、もし今後の土地利用にお困りということであったならば、用途緩和することによって、今後の土地利用がしやすくなる部分もございますので、そういった問題も解消されていくものと考えています。
宮崎委員	空き家になっていると維持管理がどうなっていくとか、建替えする時に住む予定がないとするとなかなか建替えもされないでしょうし、建替えするにもお金がかかるので、助成をしてでも建替えを促して道路を広くしていくような方針はないのでしょうか。
事務局	空き家については、今年度調査をさせていただいているところで、結果についてはまだ手元にはないので申し訳ありませんが、市内では、年に1件か2件、

	草が繁茂しているのだから何とかして欲しいというような維持管理についてのお話はいただきますけれども、そこまで切羽詰まったというようなことは聞いてはおりませんので、今のところ補助というところまでは予定していません。
市川委員	42条2項の道路でセットバックするとしても土地は寄付されない場合もあるわけですね。道路を広げていくとしたら、条例などで市として積極的に取得していくとかしていかないとかなり時間がかかってしまうのではないかと思います。
事務局	そこまでのことはなかなか難しいところもあります。建替えようと思ったらセットバックしなければならないので。
市川委員	セットバックしてもそこに道路ができなければ意味がないですから。個人の土地のままでは。
三宅会長	セットバックした部分はどういう扱いになるのですか。
事務局	セットバックされた部分が市に寄付されず自主管理のままの状態であれば、あくまでも個人の土地となります。
三宅会長	税金はどうなりますか。
事務局	原則支払っていただくことになります。ただ、建築基準法の中で通行上支障がない状態にしなければならないと定められていますので、勝手にブロック塀を作ったり物を置いたりしてしまうということは法律上問題があると思われます。4メートルの道路の一部として確保しておいていただく場所となります。
三宅会長	そういったことも理解したうえで意向調査に回答していただいているということでしょうか。
事務局	そうです。
市川委員	長い目で見ていく必要があるということですね。
増岡委員	建蔽率や容積率が低いばかりに、例えば二世帯住宅が建てられなくて若い人が外へ出て行ってしまっていて、この地域は他の地域に比べて高齢化が進んでいるのでしょうか。
事務局	はっきりと把握しているわけではないですが、新しい住宅は少ないものですから住まわれている方は昔からの方が多いのかなと思います。一部比較的大きな敷地だったところが何軒かに分譲されたところもありますが、今後、制限が緩和されるともう少し建替え等も進むのかなと思っています。

増岡委員	他の地域でも建蔽率が低いばかりに先ほど言ったように二世帯住宅が建てられなくて若い人が外へ出て行って高齢化率が上がっているということを聞いたことがありましたので。先ほど、住んでいるかどうかわからないというところで少し心当たりがありまして、結局、若い人が外へ出て行って親御さんだけになって、その方が高齢で施設へ入所してしまっというようなケースかなと思います。
三宅会長	他にはよろしいでしょうか。 それでは、市長から付議された審議事項につきまして賛成の方は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報告事項について事務局から説明をお願いします。
事務局	答申書の準備をさせていただいている間に報告事項の説明に移らせていただきます。それでは、報告事項、暫定用途地域（弥栄地区）の解消についてご説明いたします。 まず、はじめに、本案件の弥栄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7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。先ほど、審議事項として挙げさせていただいた東山地区も暫定用途地域のひとつとなっています。これらの地区は、目的としていた土地区画整理事業が実施されず、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多く残ってしまっています。地区内には、昭和45年に市街化区域と市街化調整区域を分けた、当初線引き以前に建築された建築物も多くありますが、厳しい建築制限のため建て替えや増築ができず、建築基準法により確保されるべき道路の拡幅や建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。このような状況を受けて、愛知県では、暫定用途地域の解消について、地区計画の決定や地権者の同意によってもその解消が可能となるように規準を一部緩和した新しいガイドラインを平成28年に市町村との協議により作成しました。これまでは、基盤整備が行われた、もしくは、行われることが確実であるという場合に限って暫定用途の解消を認めていましたが、より現実的に暫定用途地域の解消を進める事ができるようになりました。市では、平成30年度から暫定用途の解消に向けた事業を開始し、平成30年度は各地区の現況調査を実施いたしました。現況調査の結果、それぞれの地区の個々の状況等もあ

り、暫定用途を一度にまとめて解消することは困難であると判断したため、ひと地区ずつ順番に取り組んでいくことといたしました。地区内の土地利用状況や地区周辺を含めた道路や公園などの整備状況から、まず、最初に東山地区から取り掛かることとし、昨年度は東山地区の地権者の意向調査を実施いたしました。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していくことについて、地権者の3分の2以上の賛同を得られましたので、今年度、用途地域の変更にかかる手続きを行ってきたところであります。2番目の地区として弥栄地区を選定し、今年度は弥栄地区の地権者の意向調査を実施いたしました。本日はその結果についてご報告させていただきます。

資料の9ページをご覧ください。今年度、弥栄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。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関する調査を実施いたしました。調査票は、令和2年9月4日を回答期限として郵送により配布し、また、令和2年8月22日には市役所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434名で、調査票の回収は270票となり、回収率は62.2%でした。10ページから12ページが第1回意向調査の結果となっています。設問は全部で3問で、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。10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」については、「特に困っていることはない」との回答が36.7%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。その他を選択して記述にてご回答いただいた中にも、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多くありました。次に11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77%となりました。その他の回答として、「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15.2%、「土地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4.8%となっています。最後に12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」では、「住宅として利用したい」との回答が85.6%と最も多く、次いで「売却したい」が14.1%となっています。以上が第1回意向調査の結果となります。

つづきまして、13ページをご覧ください。第1回意向調査の設問2「地区の建築制限に対する、今後の意向について」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、あらためてすべての土地所有者に対して第2回目の意向調査を実施いたしました。第2回意向調査は、令和2年12

	月 2 2 日を回答期限として郵送により調査票を配布し、未回答者については 1 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 4 3 4 名で調査票の回収は 3 9 7 票となり、回収率は 9 1 . 5 % でした。第 2 回の意向調査の結果は 1 4 ページ及び 1 5 ページになります。最初に、1 4 ページをご覧ください。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 9 5 %、「反対である」が 5 % という結果となりました。ページの下段には地権者全体に対する割合を示していきまして、「賛成である」との回答が 8 6 . 9 %、「反対である」が 4 . 6 % となりました。1 5 ページをご覧ください。1 5 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」でございました。 最後に、1 6 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、弥栄地区の暫定用途地域解消の今後の方針として、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、現状のまま速やかに建築制限を緩和していくこととし、令和 3 年度に暫定用途地域の解消に向けた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。用途地域の変更案につきましては 1 7 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。建築制限の緩和については、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、用途地域は第 1 種低層住居専用地域のままで、建蔽率を 6 0 % に、容積率を 1 0 0 % に変更し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、報告事項の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。 地権者の同意というのは 3 分の 2 以上必要ということでしょうか。
事務局	そうですね。愛知県のガイドラインに基づいてということになります。
三宅会長	回答者ということではなくて、全地権者ということでしょうか。
事務局	人と面積とそれぞれで 3 分の 2 以上ということになります。
藤川委員	東山地区については、昨年度の意向調査の結果、賛成が 7 0 % くらいと 3 分の 2 ギリギリだったということもあって、地区計画や区画整理が困難でとてもできそうにないということを強調していただいて弥栄地区に入っていたいただいた結果がだいぶ表れていて、かなり皆さんにも理解していただけたと思っていて、また今度、違う地区でやられる場合にそのあたりを強調してやらないとけっこう難しい地域もありますので、それをうまくやっていただきたいと思います。 あと、地図についてですが、都市計画図だと弥栄地区にまだ空き地がたくさんある状態で、本来はもっと開発が進んでいてここからまだ 8 0 軒、9 0 軒ぐらい増えているので審議するときは最新の状況が分かるようにしていただきたいです。

事務局	下図は、都市計画基本図を使用しています、平成27年度に更新をしたものになります。確かにそれ以降住宅地として開発された部分もありますので、実際にはもっと建ち込んでいる状況となっています。
藤川委員	現在は、生産緑地と神社と公園と駐車場以外はほとんど埋まっている状況なので、これを見るとまだ空き地がいっぱいあると勘違いしてしまうので最新の状況が分かるようにしていただけるといいかなと思います。
佐藤委員	基本的にはどこの地区にしてもみよし市の中心部の地区ばかりですので、都市全体を見たときに土地利用を増進していくという観点からは暫定用途地域を解消の方がいいと思いますが、都市全体ではどうですが、それぞれの地区という先ほどの東山地区もそうですし、狭あい道路が残るという面的なその地区の課題として残る部分ではあると思いますので、おそらく説明会の時にそういう説明はされているとは思いますが、その点は地区のそれぞれの方に認識していただいて進めていった方がいいと思います。引き続き他の地区も進めていかれると思いますのでよろしくお願いいたします。
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	ありがとうございました。ただいま、答申書の案をお配りさせていただいていますので一度ご確認くださいましてよろしければ答申の方へ移りたいと思います。 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	どうもありがとうございました。付議事項について慎重なご審議を賜り、答申をまとめていただき誠にありがとうございました。市といたしましては、答申に基づいてしっかりと進めていきたいと思っています。それから、いまお配りいたしましたのは新型コロナウイルスに対する市長メッセージでございます。メッセージを市民に向けて十数回発信をいたしました。何よりも市民の皆さま第一ということでありますのでしっかりお願いしていきたいということでメッセージをお配りさせていただいています。それから、裏面は、中日新聞のインタビューを受けて出していただいたものでございますので、目を通していただければありがたいなと思っております。本当に今日は年度末の大変お忙しい中、審議会にご参加いただき、慎重なご審議を賜り、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	本日は、誠にありがとうございました。これで今年度の審議会は最後となります。委員の皆さまの任期は2年間ということになっておりまして、来年度の3月31日まで引き続きお願いすることとなりますのでよろしくお願いいたします。次回の審議会ですけれども、例年ですと6月初め頃開催しております。またあらためてご連絡させていただきますのでよろしくお願いいたします。
事務局	以上をもちまして、令和2年度第3回みよし市都市計画審議会を閉会いたします。 ありがとうございました。