

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3年度第2回みよし市まちづくり審議会		
開催日時	令和3年10月21日（木曜日） 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6階 601・602会議室		
出席者	（会長）長屋 貢嗣、（副会長）昇 秀樹、（委員）光飛田 透子、（委員）宮崎 幸恵、 （委員）村田 尚生 （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、岡本都市計画課副主幹、小野都市計画課主任主査、本田主査		
次回開催予定日	令和4年4月21日（木曜日）		
問合せ先	都市建設部都市計画課 担当者名 小野 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 ・議事録要約	要約した理由	みよし市まちづくり土地利用条例 施行規則第9条第4項の規定により会議が非公開であるため
審議経過	<次第> 1 あいさつ 2 審議事項 みよし市まちづくり土地利用条例の改正に関する事項 （条例第10条第2項第6号に基づく審議） 3 その他 <会議録> ○久野次長：本日はお忙しい中、お集まりいただき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をお願いしています。また、換気のため窓を開放して会議を開催させていただきます。会議につきましては可能な限り時間を短縮して進行に努めてまいりますので御了承のほどよろしく願いいたします。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、みよし市まちづくり土地		

利用条例施行規則第9条第2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、令和3年度第2回みよし市まちづくり審議会を始めさせていただきます。はじめに、市長より挨拶を申し上げます。

○市長：今日は、大変お忙しい中、みよし市まちづくり審議会に御出席いただき、誠にありがとうございます。また、日頃は、本市のまちづくりに格別なる御尽力を賜り、厚くお礼申し上げます。新型コロナウイルス感染症に関しましては、先月末までに出されておりました国の緊急事態宣言及び10月17日まで出されておりました愛知県の嚴重警戒措置が解除されました。感染が収束に向かっていますが、第6波の危険性を残している状況でございます。感染の再拡大防止のため、市民の皆様には引き続きマスクの着用など基本的な感染対策を行っていただきながら、本市においてもワクチン接種の推進及び状況に応じた対策をしっかり講じていきたいと考えております。こうした状況であります。本審議会は、みよし市まちづくり土地利用条例に基づき、市長の諮問に応じて、本市のまちづくりに関する事項に対し、調査、審議をいただく附属機関でございます。本日の審議会は、条例の一部を改正するに当たり、審議会の御意見をお伺いする必要があるために開催するものでございます。換気等の十分な感染対策を行い実施いたしますので御理解いただきますようお願い申し上げます。詳細につきましては、後ほど事務局から説明いたしますが、今回予定しています改正は、民法の改正により令和4年4月1日から成年年齢が20歳から18歳に引き下げられたことに伴い、条例の手續における年齢要件についても同様に引き下げを行うものなどでございます。委員の皆様から専門的な御意見をいただき内容に反映してまいりたいと思っておりますのでよろしくお願い申し上げます。最後になりますが、今後とも本市のまちづくり行政につきまして、御指導と御協力を賜りますようお願い申し上げます、挨拶とさせていただきます。本日はよろしくお願い致します。

○久野次長：今回の審議会では条例に基づき審議会への諮問事項がございます。市長より諮問事項を会長へ手渡していただきます。

【市長から会長へ諮問】

○久野次長：ありがとうございました。それでは審議に入りたいと思いますが、ここで市長はいったん退席させていただきますのでよろしくお願い致します。

【市長退室】

○久野次長：審議に先立ちまして、長屋会長より御挨拶をお願いします。

○長屋会長：ただいま市長から諮問事項をいただきましたので、審議に御協力のほどよろしくお願ひいたします。

○久野次長：ありがとうございます。それでは、諮問事項について、御審議いただきたいと存じます。みよし市まちづくり土地利用条例施行規則第9条第1項の規定に基づき、会長が議長を務めることとなっております。長屋会長よろしくお願ひいたします。

○長屋会長：この諮問事項についての審議については私が議長を務めさせていただきます。それでは、事務局の方からみよし市まちづくり土地利用条例の改正に関する事項について説明をお願ひいたします。

○舟橋課長：それでは、説明をさせていただきます。始めに、今回の審議事項は4月に開催いたしました第1回審議会で報告させていただきました、まちづくり土地利用条例の一部改正について、条例第10条第2項第6号の規定に基づき審議いただくものです。今回の条例改正の趣旨につきましては、資料1ページの1のとおり3点ございます。1点目は、民法の改正により令和4年4月1日から成年年齢が18歳に引き下げられることに伴いまして、条例における手続において署名または連署が必要となる者の年齢を引き下げるものです。2点目は、地方自治法の改正により市町村の基本構想に関する規定が削除されたため、条例においてみよし市基本構想の定義規定を新たに規定するものです。3点目は、都市計画法の改正により、同法第9条第8項に田園住居地域が追加されたため、次の項以降に規定されている用途地域等の条項と条例において引用する条項にずれが生じていることの整理を行うものです。次に、実際に改正する条項等について、順に説明いたします。2ページの新旧対照表をご覧ください。下線の部分が今回の改正に伴う字句になります。まず、第2条第6号について、現行では、みよし市基本構想を「地方自治法第2条第4項の規定により定められたみよし市の基本構想をいう。」と規定していますが、先ほど説明いたしました趣旨の2点目により、「市の総合計画（みよし市自治基本条例第12条の規定により市が策定する総合計画をいう。）のうち、総合的かつ計画的な行政運営を図るための基本構想に関するものをいう。」という新たな定義規定を行います。市の他の条例で、基本構想という用語が使用されているものに、みよし市議会の議決すべき事件を定める条例があり、同条例における基本構想の定義規定と同様の規定としております。続きまして、第13条第1項では「地区まちづくり協議会は、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当する地区まちづくり計画を策定したときは、当該計画地区を第7条第4項に規定する地区まちづくり計画策定区域として定めることを市長に提案することができる。」と、地区まちづくり計画の提案について規定しており、要件として現行

では、第2号で「地区まちづくり計画について、計画地区内に住所を有する20歳以上の者及び計画地区内の土地について所有権を有する者の3分の2以上のものの賛成の署名が得られていること。」と規定しています。先ほど説明いたしました趣旨の1点目により、住所を有する者の対象の年齢を20歳以上から18歳以上に改めます。続きまして、第20条第1項では「近隣住民、周辺住民又は地縁団体等代表者は、第17条第2項の公告の日から同項に規定する縦覧期間満了の日までに、市長に対し、近隣住民及び周辺住民のうち住所を有する20歳以上の者の2分の1以上又は市民（議会の議員及び市長の選挙権を有する者に限る。）である者の総数の50分の1以上の連署をもって、特定開発事業について、公聴会の開催を請求することができる。」と、特定開発事業に対する公聴会の開催請求について規定しています。こちらの規定につきましても、第13条第1項第2号の改正と同様に、住所を有する者の対象の年齢を現行の20歳以上から18歳以上に改めます。続きまして、第46条第2項では「都市計画法第9条第12項に規定する工業専用地域及び同条第13項に規定する特別工業地区において行う特定開発事業については、第18条から第20条までの規定は、適用しない。」と、特定開発事業の手続きの適用除外について規定しています。先ほど趣旨の3点目で説明いたしましたとおり、都市計画法の改正により同法第9条第8項に田園住居地域が追加されたことで、それ以降の項が1項ずつ繰り下がり、工業専用地域は同条第13項、特別工業地区は同条第14項にそれぞれ規定されているため、引用する条項を改めます。資料1ページに戻っていただきまして、3の施行期日につきましては、民法の改正規定の施行に合わせ令和4年4月1日とします。第1回審議会では、年齢の引き下げに関する規定以外の改正規定は公布の日から施行とする予定と報告させていただきましたが、その後法規担当課と協議した結果、全ての施行日を統一する扱いといたしました。最後に、4の経過措置につきまして説明いたします。今回の改正のうち、年齢の引き下げに関する規定については、その施行の前後における関係手続への適用について明確にしておく必要があるため、経過措置の規定を設けます。(1)は地区まちづくり計画の提案要件である賛成の署名の年齢についての適用を定めるもので、施行日の令和4年4月1日以後に提案する計画については18歳以上を対象とし、同日前に提案した計画については、まちづくり審議会での審議やその他の手続が同日以後であっても20歳以上を対象とするよう規定します。(2)は特定開発事業に対する公聴会の開催請求に係る連署の年齢についての適用を定めるもので、施行日の令和4年4月1日以後に公告する開発計画書については18歳以上を対象とし、同日前に公告した開発計画書については、開催請求が同日以後であっても20歳以上を対象とするよう規定します。以上、まちづくり土地利用条例の改正の説明

とさせていただきます。

○長屋会長：ありがとうございました。それでは、今の説明につきまして、委員の皆様からの御質問や御意見等を承りたいと思います。

○村田委員：趣旨の（３）のところに田園住居地域が追加されたとありますが、みよし市には田園住居地域はありますか。

○舟橋課長：みよし市につきましては、田園住居地域の指定はしていません。

○村田委員：法律の改正に合わせてということですね。

○舟橋課長：そのとおりです。

○長屋会長：民法の改正に伴って今までの２０歳以上を１８歳以上にするということは合理的であると考えます。ただ、２０歳以上を１８歳以上にするによって住民の数の数え方が違ってきますので、どうなるのかという関心からお伺いします。第１１条で地区まちづくり協議会について定められており、この地区まちづくり協議会が地区まちづくり計画を定めたときは、先ほどの第１３条第１項第２号の、２０歳以上の者及び計画地区内の土地について所有権を有する者の３分の２以上のものの賛成の署名が得られていることを提案の要件としていて、これが１８歳以上になるということですね。地区まちづくり協議会は、第１１条によれば市長が認定するということになっていますが、実際にみよし市で認定された地区まちづくり協議会はあるのでしょうか。もしあるとするならば、構成員のうち住民は何名くらいなのか、参考に教えていただけますでしょうか。

○舟橋課長：まず地区まちづくり協議会については、市内でこれまでに愛知大学の跡地の協議会が１件ありました。

○柴田部長：もともと愛知大学の跡地ということで、まちづくり計画の中で大学用地という位置付けがされておりました。この土地利用から変更していかないといけないということで、条例で地区まちづくり協議会を作って、協議会の中でこのようなまちを作りたいという提案をすることで変えることは可能になっておりますので、そのために作られたという事例です。そのため、地権者の方でほぼ構成されたのですが、この場所に関係する黒笹と福谷という地区の区長、関係市議会議員といった方々も入られて、だいたい４０名前後で構成された協議会でした。その中には愛知大学も元々の所有者として協議会の構成員に入っておりました。後ほど愛知大学跡地の開発も終わりましたので紹介させていただく準備をしておりますけど、今の段階では協議会は解散しております。

○長屋会長：４０名前後が構成員ということですね。２０歳以上が１８歳以上になることによって、総数が違うとどれくらいの影響がありそうかお伺いした

かったのですが、40名程度ということになるとそれほど影響はないということですね。

○柴田部長：この地区は愛知大学が半分程度を自己所有地としていて、残り半分が先ほどの福谷、黒笹地区の旧来の地主さんがお持ちになっている土地でした。記憶ではありますが、20歳が18歳になるという中では多分変わらないと思います。

○長屋会長：それによって3分の2以上の要件が極端に難しくなるという影響はなさそうだということですね。

○光飛田委員：経過措置の関係でお聞きします。経過措置の(1)の方では、この条例の施行の日以降に提案する地区まちづくり計画について適用し、とあるので、成年の年齢が20歳から18歳に改まったときにどう影響するかという、具体的には第13条の協議会が提案するのに先立っての署名の要件に関係すると思うのですが、その理解でよろしいかということと、その理解だとするならば、4月1日以降に提案する地区まちづくり計画であってもおそらく署名は事前に用意することになるので、4月1日より前であっても18歳以上の人が賛成署名できるということになるのでしょうか。あと、もう1点、第13条第1項だけではなく第2項の変更の提案についても第1項の要件が関わってくるので、令和4年4月1日より前の地区まちづくり計画のときは20歳以上の者の賛同が必要であるけれども、変更のときは18歳以上の方の賛同が必要ということになり、その辺りが難しいと思いました。

○小野主任主査：今回年齢を18歳に引き下げることによって、令和4年4月1日以前に署名をいただく時点では基本的には20歳以上を対象に集められていたとして、それを実際に提案という形で市に提出するのが4月1日以降になった場合、今の経過措置だと18歳以上を母数としてカウントすることになるので、その際に、20歳以上の人を対象だと思って署名を集めていたのに4月1日に提出したときに母数としては増えているので3分の2に達しないということを委員が御心配されていると思うのですが、今回の適用に関してどこで線を引くか考えた時に、タイミングとしては地区まちづくり計画の提案というところで判断しないと、例えば署名をいつから開始したのかというところは市として把握ができないので、まず基準日としてはそこにしようということがあります。あと現実的な問題として、地区まちづくり計画を提案するには、第11条で地区まちづくり協議会を立ち上げて、市の方で認定して、認定された団体が計画を策定して提案するという手順を踏んでいくので、今現在は先ほど部長が申しあげましたように、愛知大学跡地の地区まちづくり計画が策定され、実際に開発が進むということになった時点で、協議会自体は既に解散してしまっているため、今現在地区まちづくり協議会は市内に一つもない状況で

す。実際に地区まちづくり協議会を立ち上げて地区まちづくり計画を策定することを検討している地区は、この後また別の話の中でご案内させていただくのですが、実際の問題として、そのようなかたちで署名を始めたときと実際に提出するときに対象の年齢がずれてしまうということは現実的には起こらないであろうということで、このような規定をさせていただいています。

○光飛田委員：起こった場合には母数が増えてしまうのですね。

○小野主任主査：そのとおりです。地区まちづくり計画の提案をするにあたって、元となる計画案の策定にはいろいろな調整を図っていく必要もあるので、今回の改正のスケジュールでは現実的には委員が心配されているようなことは起こらないと考えています。変更の場合につきましても同じような形になるのですが、愛知大学跡地の地区まちづくり計画については、協議会自体が解散してしまっていますので、変更の提案をしようとする場合には改めて協議会を立ち上げて提案するという形になりますので、先ほど申し上げたのと同じようになります。

○光飛田委員：現段階では提案時と変更時のギャップも生じにくいし、令和4年4月1日の時点で提案して署名が足りなかったということも起こりにくいということでよろしいでしょうか。

○小野主任主査：そのとおりです。

○長屋会長：それでは、当審議会の意見としては、原案のとおり改正することについて適切である、という意見でよろしいでしょうか。

【各委員賛成】

○長屋会長：それでは、事務局の方から答申案が配付されたと思いますが、答申の結論としては、「本審議会としては、原案のとおり改正することが適切である」ということでよろしいでしょうか。

【各員賛成】

【市長入室】

○久野次長：それでは、長屋会長から答申をお願いいたします。

【長屋会長から市長へ答申】

○久野次長：ありがとうございました。それでは、市長より一言お願いいたします。

○市長：本日は慎重な御審議をいただき、付議に対する答申をまとめていただき、誠にありがとうございました。審議の中でいただいた貴重な御意見、御提言は、本市のまちづくり行政において大いに参考とさせていただきたいと思っております。今後とも、本審議会の運営に御協力を賜りますようお願いを申し上げます。最後になりますけれども、私事でございますが、私の任期も12月7日ま

でございます。12月7日をもって退任をさせていただきます。在任中は皆様には本当にお世話になりありがとうございました。この場をお借りして厚くお礼を申し上げます。また今後ともみよし市のためにお力をお貸しいただけたらと思っております。よろしく申し上げます。本当にありがとうございました。

○久野次長：ありがとうございました。市長は公務のため退席させていただきますのでよろしくお願いいたします。

【市長退室】

○長屋会長：ここからは事務局の方でお願いします。

○久野次長：続きまして、次第3 その他につきまして事務局より説明させていただきます。

○小野主任主査：その他として、1点報告をさせていただきます。本日、お席に配付させていただきました追加資料の都市計画図をご覧ください。こちらには、平成28年度に本審議会で地区まちづくり計画の提案とそれに基づくまちづくり基本計画の変更について審議いただきました、①の愛知大学跡地の住宅開発と、それ以降に着手や現在検討されている大規模な住宅開発や工業用地開発の区域を示しています。今回は、愛知大学跡地開発が昨年度中に完了し、住宅の販売、建築も順調に進んでいると事業者から状況の報告を受けておりますので、その紹介と合わせて、これらの開発について報告させていただきます。追加資料1と右上に示した資料をご覧ください。こちらの資料のそれぞれの地区名と頭に記載している丸囲みの数字は、先ほどの都市計画図に対応しております。こちらの資料の順に報告させていただきますので、都市計画図で示している場所と合わせてご確認ください。

まず、①の愛知大学跡地開発ですが、先ほど少し触れましたように、愛知大学が名古屋市へ移転した跡地の土地利用につきまして、地域住民や地権者が地区まちづくり協議会を設立して、市と協議をしながら地区まちづくり計画を策定し、本審議会の審議を経て地区まちづくり計画策定区域として、みよし市まちづくり基本計画に位置付けられた区域における住宅開発です。まちづくり土地利用条例や関係法令の手続を経て、平成30年に開発工事に着手し、昨年9月に全ての工区の工事が完了しました。お配りした資料のA3両面カラーのこちらの資料をご覧ください。森と人が生きる持続可能な街と書かれている面に、開発前の大学当時の写真が掲載されておりますが、その右側の開発後の絵と比べると分かると思いますが、当時の森をできるだけ残しながら開発が行われています。また、資料の裏面の写真にあるように、住民が森にふれあえるような整備がされています。A4両面カラーのこちらの資料の、販売状況をご覧ください。整備された288戸のうち、今年の9月時点で、190戸が販売に出され、130戸が販売済となっており、リリースに対する割合で68%、全体区

画に対する割合で45%が契約済となっています。事業者からは当初予想していたよりも早いペースで販売ができていると聞いています。また、裏面にありますように、住宅と森が一体となったプロジェクトが評価され、今年度のグッドデザイン賞の受賞が決定しております。追加資料に戻っていただいて、続いて②の筋生山田地区ですが、こちらは市街化区域に挟まれた市街化調整区域内で、都市計画道路沿道という優れた交通利便性を活かした良好な市街地環境の形成を図ることを目標とした地区計画を定めた区域内で行われている、民間事業者による住宅開発です。計画戸数は戸建住宅195戸と店舗用地2区画で、まちづくり土地利用条例や関係法令の手続きを経て、現在工事が行われており、全ての工区の工事の完了は令和6年の予定です。続いて③の三好丘4丁目地区ですが、市街化区域内に建てられていた民間事業者の独身寮が解体され、その跡地において、当該民間事業者が行う予定の住宅開発です。計画戸数は75戸で、現在はまちづくり土地利用条例に基づく開発計画書が提出され、10月29日（金）までの縦覧期間にあります。今後、近隣住民等への説明報告書や協議後開発計画書が提出されたのちに、関係法令の手続きが行われ、来年の令和4年4月に着工、令和5年1月に完了の予定です。続いて④の福谷広久伝地区ですが、三好ヶ丘駅北側の市街化区域に隣接した市街化調整区域内の区域で、みよし市まちづくり基本計画において、土地区画整理事業や地区計画などを活用した計画的な住宅地形成を目指し、将来的な市街化区域への編入を検討する新市街地検討ゾーン（住居系）に位置付けられている区域です。以前からこの区域における民間事業者による住宅開発の相談を受けており、事業者が地権者の合意や関係機関との調整を進めてきた中で、今後、市においても愛知県や関係機関との協議を行ったのちに、愛知県に市街化区域への編入手続について申出を行っていく予定をしています。現時点で事業者が計画している戸数は、戸建住宅68戸と地権者に換地で返す18区画とマンション用地として1区画となっています。続いて⑤の福谷北地区ですが、三好ヶ丘駅南西側に広がる市街化調整区域内の主に農地として利用されている区域について、地元の福谷行政区が、今後の土地利用として住宅開発を検討している区域です。この区域は、みよし市まちづくり基本計画において、三好ヶ丘駅の徒歩圏内であるため、周辺環境に影響を及ぼさない範囲で地区計画などを活用することを前提に住宅地開発を許容する開発誘導ゾーンに位置付けられておりますが、現在は農業保全区域やその他の土地利用誘導区域内にあり、約16ヘクタールになる大規模開発事業を行うためには、愛知大学跡地と同様に地区まちづくり計画を策定して、この区域の土地利用の方針についてまちづくり基本計画に位置付ける必要があるため、福谷行政区において、地権者の意向確認や地区まちづくり協議会を設立する準備を進めているところです。今後、地区まちづくり計画を策定し

ていくことになった際には、審議会委員の皆様の意見をいただきながらまちづくり基本計画に反映してまいります。次に、工業用地開発として、⑥の福田池下地区で市の土地開発公社が行っている工業団地造成について紹介いたします。地域産業の活性化及び雇用の促進を図るため、市が土地開発公社に約8.4ヘクタールの工業団地造成を依頼したもので、工事は、昨年7月から着手しています。A3カラーのこちらの土地利用計画平面図をご覧ください。宅地Aと宅地Cは立地企業の募集で決定した事業者の敷地として、宅地Bは以前からこの場所で土地利用していた事業者の敷地として計画され、必要な区画道路や調整池、緩衝帯緑地が配置されています。一緒に添付した資料の写真をご覧ください。1枚目の写真は今年の5月の時点のもので、写真手前の広い区画が宅地Aで、この時点でも造成はかなり進んでおりましたが、6月の始めに、2枚目の写真のコアジサシという野鳥が区域内で営巣活動をしていることが確認されました。この野鳥は、環境省のレッドリストに絶滅危惧Ⅱ類として掲載されている種で、砂利や砂の地面を浅く掘って巣を作る特徴があるために、今回のような開発途中の造成地で巣を作り、卵を産み育てることがあります。そのため、3枚目の写真にありますように、愛知県等の指示のもと、営巣活動が確認された区域をネットで囲い、8月に営巣活動が終了するまでの間は、囲いの中の作業を中断しておりました。4枚目の写真では、区画道路の舗装などされておりますが、まだ囲いが設置されております。営巣活動が終了したことが確認された後、囲いが撤去され、宅地A、宅地Bを含む1、2工区は造成が完了し、先週の10月14日に愛知県の開発の検査が行われました。今後、実際に工場の建築が進められていく予定です。なお、残りの宅地Cを含む3工区は、工区内にある中部電力の鉄塔建替え工事との調整から、来年10月以降の工事完了の予定となっております。以上、その他として、市内で行われている、又は検討されている大規模な住宅開発や工業用地開発の報告とさせていただきます。

○柴田部長：今現在みよし市の中で実施されたり計画されたりしている開発について紹介させていただきました。審議会の方にお問い合わせするタイミングが出てくるかと思うのですが、現段階で御質問等あればお願いします。

○昇副会長：2点お願いします。1点は野鳥についてです。今年はこれでよかったのでしょうか、来年もまた巣を作りますよね。その対策はどのようなのですか。

○小野主任主査：巣が作られないような対策を公社の方で考えているのかどうかはこちらで確認はしていないのですが、もし仮に作られた場合は、手を出してはいけないことになっているので、今回と同じようにそこで卵が孵って雛が育つてくまでは保全が必要になります。

○昇副会長：代わりに巣を作るところを用意するなどは特にしないのですか。

○柴田部長：もともとは1枚目の写真の手前の方の田園になっている状況の土地を今回工業団地に変更しました。ですから田園のときにはそうした巣は作られていませんでした。コアジサシが写っている写真を見ていただきますと、このような碎石敷きであるとか今回工事を行っているような工事現場に作るそうです。

○昇副会長：もともと巣があったわけではなくてこのような状況になったから作ったのですね。

○柴田部長：そうです。今年度開発が一部終わり、パイロットさんに関しては建物の工事に入っていきますので、また来年の6月か7月頃にどのような状況になっているかということですが、ナニワさんの方につきましては先ほど話がありましたように、ナニワさんと書いてあるところの一番下に中電用地と書いてあるところですが、こちらで鉄塔の建て替えを計画されており、現場自体は同じような裸地になっていますのでここでの営巣の可能性はあるのですが、とりあえずは工事を行っていかないものですから、来年もし行われたとしてもそのままかなと思っています。

○昇副会長：わかりました。もともとあったものを壊したわけではなくて、このような造成をしたので巣が作られたのですね。それからもう1点ですが、日本全体ではコロナでGDPもマイナス成長しましたが、みよしの土地開発を見るとすごいですよね。みよしの住宅開発や工業開発はコロナであまり影響を受けていないのですか。

○村田委員：聞くところによると、建設、特に住宅需要というのはコロナで家で過ごすことが増えたため、逆に増えているそうです。

○昇副会長：家で過ごす時間が長くなったから。

○村田委員：だからマンションとかではなくてちゃんと一戸建ての家を持ちたいというニーズがすごく増えていて、建設業界はすごく忙しいし資材不足で困っているのだそうです。

○昇副会長：全国的にはマンションではなくて持ち家、一戸建てに対する需要があって、そういうことも含めてみよし市は住宅開発などが減っている感じはないのですか。

○柴田部長：ただ今回紹介させていただいている④、⑤などはコロナの前からあった話です。⑤は、この辺りの地区の方たちが、現在農地ではあるものなかなか後継者もいないという中で、三好ヶ丘駅のすぐそばであり、公団が行った区画整理の隣接地でもありますし、何とかこういうことができないかと検討しておられて、市としてもここについては住居系開発が可能な誘導ゾーンというような位置づけもさせていただいております。③は元々豊田通商の寮があっ

た場所の跡地利用として戸建住宅の開発がされるという内容になりますけれども、こちらについてはコロナの関係であるというか、寮がいらなくなってきたということです。②につきましても、ずいぶん前からお話いただいておりますので、コロナで住宅が増えてきたというよりも、お隣の名古屋市というか尾張地区よりは安いということもあるのですかね、そのようなことでみよしはまだお話をいただいています。

○昇副会長：コロナの前から話はあっても、コロナで延期とか場合によっては中止という場合がけっこう多いですよ。だけれどもこのような住宅関係でいうとあまりそういうことはなくて割と着実にいっているということですね。

○宮崎委員：ただどんどん作るのはいいいけれども空き家もあるじゃないですか。そのバランスも重要かと思います。だからまちとしてどうしていくかということを考えておかないと。確かに新しい開発には目がいくけど空き家はどの市町村でもどうしていくかという問題があるので、みよしも開発するところと景観を保っていくところとのバランスを考えないといけない。開発が進むから、業者も来るから良いとするだけでなく、まちとしてどうしていくかという視点もすごく重要だということと、空き家が今どうなっているのか同時に進めていく必要があると感じています。

○舟橋課長：空き家については昨年度実態調査として市内にどのくらい空き家があるのかということで調査させていただき、所有者や市民にアンケート調査をさせていただいた中で、市内で186件の空き家であると思われるものを確認しました。今年度は間が空いてしまいましたが、来年度に特措法に基づいた空家等対策計画を策定させていただいて、空き家の対策を進めていくことを考えています。

○村田委員：その中で特定空家、環境上よくないものについてはどのくらいありますか。

○柴田部長：特定空家というかたちでは調べておらず、また認定するための組織も作れていないという状況ではありますが、昨年度調査からさらに5年前にも調査させてもらっているのですが、そのときよりも今回少し空き家数が減りました。

○舟橋課長：250件くらいです。

○柴田部長：それが186件ということで、他のところと違う方向性が出たのですが、現実的にはやっぱり増えているのだらうと思っていますので、先ほど申し上げた計画を立てながら、また組織をしていながら特定空家の認定が必要なものはして行って、委員がおっしゃるような適正な対応をしていかないといけないと考えております。他の自治体では計画も既に作られて対策が進められているところがありますが、調査結果が意外と少なかったものですからまだ

そこまで至っていないです。宅建協会の方に聞きますと三好丘の辺りで多いことは多いようですね。ただ次の方がすぐに埋まってしまうそうです。それで今のところはよいということなのですが。市では3世代が対象にはなるのですが、空き家バンクを作ってそちらに登録していただいた物件をリフォームして賃借若しくは購入をするときには補助金を出しますという内容の補助を始めて4年くらいになるのですが、空き家バンクの申込自体も借りたいという方が数件で登録は今年1件、補助金の実績もまだ0という状況ではあります。

○村田委員：不動産事業の中で回っている方が多ければ実質問題はないわけですよ。

○柴田部長：そうですね。今の補助金も宅建協会と空き家バンクの協定を結ばせていただいて、補助金についても紹介してほしいということでやっているのですが、実際はそこまで至らずに終わってしまっている状況です。

○宮崎委員：そういう流通に乗っているところはいいですけど、乗っていないところは空き家になってしまって、そこが問題ですよ。だから流通に乗っているところは民間がどんどんやっていけばよいと思うのですが、問題はそうじゃないところで、災害があったりすると、行政はこれをどう対応していたのかと問われることもあります。他の市町村でも関わっているのですが、特定空家は例えば行政代執行してもなかなか回収ができないという問題もあるし、特定空家にすべきかという基準も非常に微妙なところで、また、個人の空き家だったら中まで入れないとか、そのような問題があるところをまずは確実にしておくということだけは必要だと思います。みよしの場合は空き家がそれほど多くないといっても、ただ数字だけ追っていくと、壊した場合も減る可能性がありますよね。だから単純な数の比較だけじゃない方がいいと思います。

○村田委員：④と⑤が両方とも調整区域から市街化区域にという話ですけど、⑤はまちづくり協議会を作るのに④は作らないのはなぜですか。

○舟橋課長：④についてはまちづくり基本計画の中で新市街地検討ゾーンという、基本的に市街化に入れていくことを前提とした区域として位置付けた中の計画ということと、面積もそこまで大きくないという理由です。

○村田委員：⑤は広いしそのような位置付けのないところでやるからということですね。

○舟橋課長：今は農振区域内の農用地です。

○宮崎委員：ミヨシミライトの資料で、防犯カメラなどいろいろついているようですが、プレーパークのようなところもあるのですか。遊具などがあるのではなく、子供自らがプレーリーダーとして活動するという、そういうイメージはこの中には入っているのですか。

○柴田部長：この資料は愛知大学跡地のもので、そちらでトヨタホームさんが

事務局の組織的なものは作っていかれるということで活動されていますので、その中でプレーパークというものをやっていくというところまでは聞いていませんが、今後そういったことも当然出てくるのだろうと思います。写真ではそのようなイベントをやっているようにも見えますので。

○宮崎委員：そういうものがあると面白いと思います。

○柴田部長：この緑地が宅地を買われた方にとってはずいぶん魅力があったようで、それで思った以上に販売がよいということなのかもしれません。既存林を残しながら保安林も一部ありますが、そうした中で、遊具で遊ぶのではなくて自然を散策するなど。事業者さんからすごく自慢されたのが、裏面の右の一番上のデッキのところで、ここはWi-Fiも飛んでいますからということでお話がありました。

○村田委員：リモートワークができますね。

○宮崎委員：いたるところにWi-Fiと書いてありますね。

○昇副会長：今回は行政の指導が入ったとかそういうことではなくて、業者さん自らが既存の森を残してそれを魅力として住宅開発をしたということですか。行政の方でせっかく森が残っているのだから全部を住宅にしてしまわないで緑を残すように配慮してくれと指導をしたわけでないですか。

○柴田部長：事業者さんはもっと住宅としたかったようです。この愛知大学跡地につきましては、すぐ隣が東郷町さんになるのですが、そちらにごみ焼却処理場がございまして、ごみ焼却処理場としてはどうしても100m距離をとらなければいけないという基準がありまして、その部分をどうやって利用するかという考え方の中で、既存森をそのまま残しながらバッファとし、あとは業者さんの方がそこへ価値を持たせようということで考えられて緑地としました。結果的には緑地という扱いで市の方に全部移管されています。大きな管理は市がやらないといけないですが、宮崎委員の話があったように自分たちできれいにしていきましょうということもやっていかれるということは聞いております。

○昇副会長：ごみ焼却場から100m離さないといけない基準というのは法律ですか、条例ですか。

○柴田部長：愛知県の基準です。

○昇副会長：要綱か何かですか。

○柴田部長：設置基準です。

○昇副会長：設置基準というものを愛知県が定めているということですね。

○舟橋課長：都市計画決定されていない施設は建築基準法51条の但し書きという中での設置ということになっていて、愛知県が公表している基準に則ると100mの中に住居系の用途はだめというところがありますので。焼却場は今

後も存続していく施設になりますし、また建替え等の計画も確かなものはないですけど建替えていくという方向性はあったので、支障にならないよう施設から100mは住宅系の用途は除きましょうという協議をさせていただいたものです。

○昇副会長：業者さんの立場からすると、1つは都市計画法とか国の法律の規制があつて、また愛知県の基準という、これも実質上規制があつて、それからみよし市さんの市の条例という規制があつて、その3つを満たすようなかたちで開発計画を作ったということですね。

○柴田部長：先ほど申し上げたごみ焼却場を運営しているのが尾三衛生組合と言いまして、東郷、みよし、日進の3市町で1つの焼却場ですので、みよしとしてもそこが後々建替えられないなどという話になると困りますので、十分考慮したうえでやらせていただいております。

○久野次長：それでは最後に事務局から連絡事項があります。

○小野主任主査：今年度予定しています審議会は、開発計画に対する勧告などの案件がない限り今回で最後になります。次回の予定ですが第1回の審議会開催時にも御案内させていただいておりますとおり、例年4月の第3木曜日に開催させていただいておりますので、令和4年度につきましては、令和4年4月21日(木)の時間は同じく午後1時30分に予定させていただきたいと思っておりますので宜しくお願いいたします。

○久野次長：以上をもちまして、令和3年度第2回みよし市まちづくり審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。