

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1回みよし市都市計画審議会		
開催日時	令和3年11月26日（金曜日） 午後3時から午後3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) 佐藤 雄哉、水野 隆市、甲本 雅俊（豊田加茂建設事務所長代理）、 鱈部 兼道、岩田 信男、市川 剛、増岡 万里子 (事務局) 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、岡本副主幹、小野主任主査、本田主査		
次回開催予定日	令和4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"> <li>・議事録全文</li> <li>・議事録要旨</li> </ul>	要約した理由	—
審議経過	<次第> 1 あいさつ  2 報告事項 豊田都市計画用途地域の変更（弥栄地区）について  3 その他 現地視察（弥栄地区及び福田池下地区）		

<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3年度第1回みよし市都市計画審議会を始めさせていただきます。</p> <p>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>会長あいさつ</p>	<p>皆さま、こんにちは。皆さまの顔を久しぶりに拝顔することができまして大変喜んでおります。大学の方では、我々もコロナウイルスには大変気を付けているのですが、学生も何人も感染して休んだりしておりまして、また、授業もオンラインで行ったりと苦労している状況であります。審議会の視察研修も昨年度に引き続き行えず残念でしたが、来年度は実施したいと思っております。</p> <p>本日は、報告事項1件で、それから見学を兼ねて現地へ行きたいと思っておりますのでよろしく願いいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>ありがとうございました。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。</p>
<p>三宅会長</p>	<p>報告事項「豊田都市計画用途地域の変更（弥栄地区）」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、報告事項「豊田都市計画用途地域の変更（弥栄地区）」についてご説明いたします。</p> <p>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、年度も変わりましたので改めてご説明させていただきたいと思っております。昨年度と内容が重複するところもありますが、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しております。</p> <p>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、基本的な部分についてご説明いたします。1ページをご覧ください。</p> <p>暫定用途地域とは、土地区画整理事業等による計画的な市街地形成が必要な地区を、事業が円滑に実施できるよう、暫定的に、建蔽率30%、容積率50%の第1種低層住居専用地域に指定した地域のことです。図にあります</p>

ように市内には4か所の暫定用途地域がございましたが、その内、令和2年度に東山地区は解消され現在は3箇所となっております。

残された暫定用途地域は、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。県は、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解消を行ってきましたが、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、規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。2ページから3ページにガイドラインの内容を記載しております。

次に4ページをご覧ください。市内4箇所の暫定用途地域において、ガイドラインにおけるどの手法によってそれぞれの地区が解消することが可能であるかを、平成30年度に整理いたしました。各地区の状況を整理したものが5ページから8ページの資料になります。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。

次に、9ページをご覧ください。暫定用途地域の解消に向けた各地区のスケジュール（案）です。本案件であります弥栄地区は、令和2年度から令和3年度にかけて、地元協議と都市計画手続きを進めていくこととなっております。

続きまして、本案件であります弥栄地区における取組について説明してまいります。

10ページをご覧ください。昨年度、建築制限の緩和に向け、県や市などの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回意向調査は、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付し、また、令和2年8月22日にはみよし市役所において地元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。11ページから13ページが調査結果となっております。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」をそれぞれ質問しています。11ページをご覧ください。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」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。12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%を占めています。13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」については、「住宅として利用したい」との回答が85.

	<p>6%と最も多く、次いで「売却したい」が14.1%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。</p> <p>次に、第2回意向調査であります。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する賛否について、意向調査を実施しました。令和2年12月22日を回答期限として郵送により調査票を配付し、対象者は第1回と同じ434名でした。調査票の回収は397票となり、回収率は91.5%でした。意向調査の結果は15ページから16ページになります。第1回意向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」との回答が回答者数の95%、「反対である」が5%となりました。</p> <p>なお、16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」でありました。</p> <p>次に、17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、19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。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。18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3地区全体で29.1ヘクタールとなっています。この内の弥栄地区約19ヘクタールを建蔽率60%、容積率100%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、2地区で約10.1ヘクタールへと減少する予定です。</p> <p>以上、簡単ではありますが、説明とさせていただきます。</p>
三宅会長	<p>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。</p>
	<p>建蔽率、容積率を変えたとしても、用途の制限は前と一緒ということでよいでしょうか。</p>
事務局	<p>用途は前と一緒の第1種低層住居専用地域ですので、用途制限に変わりはありません。</p>
宮崎委員	<p>7ページの地区の状況及び方針について、「幅員4m未満の道路の解消」が×になっていることと、「未カバー区域を補う消防水利施設整備」が△になっております。暫定用途地域の解消について、県の方針がこのように示されたというのは分かるのですが、道路幅員が狭いとなると、日本は電柱が多くあり</p>

事務局	<p>ますので、災害時に道路が通りにくくなったりして難しい問題が生じると思います。また、消防水利の△というのがどのように考えられているのか、予算のこともあるでしょうし難しいと思いますが、今後はどのように対応されていくのか教えてください。</p> <p>幅員4m未満の道路の解消につきましては、建築時のセットバックにより幅員4m以上を確保していくことと考えております。そもそも、暫定用途地域で厳しい建築制限があることによって建替え等が進まない現状がありまして、今後、厳しい建築制限が解消されれば、今と同等以上の大きさの建築物が建てやすくなり、建築が増えてくると思います。建築と同時にセットバックが伴いますので、幅員4m未満の道路の解消が今後増えてくるものと考えています。</p>
宮崎委員	<p>そこまで待つということですね。住宅は建てられた年代によっても建替えがどのように進むかというのは差がありますし、かつ、建替えがされても隣がそのままだと拡張した部分が繋がっていかない、それは道路としては厳しいかなと思いますと待つしかないというのは良いのでしょうか。</p>
事務局	<p>建替えが進めば、最終的には4m以上の道路幅員は確保できますが、その経過においては、一部4m未満の部分が存在することとなる訳ですが、それは致し方ないところなのかなと思います。道路を計画的に広げるには、理想的には土地区画整理事業や地区計画といった手法になるのですが、そのためには地権者の同意を得るのが難しかったりして、なかなか事業が進まない、今までそうしてやってこれなかった状況でありますので、今後は、手法を変えて、緩やかではありますが将来的には狭い道路は解消していく手法を選択したものでございます。</p>
宮崎委員	<p>電柱の地中化というのは、お金もかかるし、国の助成を利用してもなかなか進まないといったこともあると思うのですが、電柱の地中化ができそうなエリアはこの地区の中にはないのでしょうか。</p>
事務局	<p>電柱を地中化しているところは、市内で1箇所しかない状況であります。この地区のように狭い道路の中で電柱を地中化するという工事は大変なものでありますし、現状で進めていくことはなかなか難しいのかなと考えております。</p>
宮崎委員	<p>消防水利施設の△はどうでしょうか。×とは違って△はどういう意味でしょうか。</p>
事務局	<p>地区の約9割で消防水利がカバーされていて、約1割が残っている状況で△になっておりますが、建蔽率30パーセント、容積率50パーセントの厳しい建築制限の中でも今まで開発が行われてきておりまして、そこは消防水利が確保されておりますが、残りの1割というのは、まだ開発が行われていないところでありまして、今後の方針といたしましては、建築制限が緩和されて土地の利用が促進されていけば、その時に水利を用意していきましようという考え方で</p>

	<p>す。</p> <p>また、先ほどの道路に関連しまして、建替える際に、接道がいわゆる2項道路の場合はセットバックが伴い、後退部分を市に寄附いただける場合は、測量費等に対して補助金を交付する制度がありますので、活用していただいて将来的に道路幅員4mを確保していければと考えております。</p>
佐藤委員	<p>確認ですけど、3ページに県が示した「暫定用途地域解消を目指すためのフロー」がありますが、そもそもダウンゾーニングであるかどうかの振り分けが何故ここに入っているのか、市に聞くことではないのかもかもしれませんが、教えてください。</p>
事務局	<p>昭和45年に市街化編入された時から、建蔽率30パーセント、容積率50パーセントの厳しい建築制限の区域がある一方で、相当期間が経過してから厳しい建築制限がかけられたところもございます。そういった地区で長年面整備がされてこなかったところは、暫定用途の解消が難しいということで、本来ならば面整備が前提条件であります、ダウンゾーニングとされた地区であれば、住民の一定の同意があれば暫定用途の解消ができるということを愛知県が基準を緩和したということでもあります。</p>
佐藤委員	<p>ダウンゾーニングは、当初線引きから市街化区域であったかどうかが大変なのではなくて、当初線引きの時に市街化区域になったのだけれど、その後、暫定用途地域に指定したことによって厳しい建築制限がかけているところという意味ですね。</p>
事務局	<p>もともと、建蔽率30パーセント、容積率50パーセントがそのままの区域もありますし、第1種住居地域で建蔽率60パーセント、容積率200パーセントだった区域が、建蔽率30パーセント、容積率50パーセントになった区域もありまして、両方ともダウンゾーニングということで整理しているものがあります。</p>
佐藤委員	<p>そうやってダウンゾーニングとされた地区は、今後は、住民の同意などによって暫定用途を解消してもいいですよということですね。</p>
事務局	<p>愛知県では、他の県ではないのですが、面整備をする際に市街化区域に編入をして、同時に建蔽率30パーセント、容積率50パーセントにするのが基本であったということによろしかったですよ。</p>
甲本委員	<p>そうですね。</p>
事務局	<p>当初線引きから建蔽率30パーセント、容積率50パーセントということは、本来ならば土地区画整理事業などを行う予定として市街化区域に入れたということでもあります。しかしながら、昭和45年から長い年月の間何もできなかった訳でありますので、今から面整備をやろうとしても無理であろうという中で、</p>

	<p>暫定用途地域に指定した時期によって分けをしたと理解しておりますが、三好上地区は平成9年頃で最近になって市街化区域に編入された地区なので、まだ面整備が可能であるとのことでダウンゾーニングではないとされております。</p> <p>長い間面整備ができなかったところも、市街化区域として適切な利用がされるべきではありますが、そのための道路などが、現実的には個別開発などによってある程度できあがってきているので、そういった地区については、意向調査を基に住民の同意があれば暫定用途を解消することが可能になったものであります。</p>
佐藤委員	<p>暫定用途を解消すること自体は、何ら問題ないと思っているのですが、考え方を改めてお聞きした次第です。もう一度整理しますと、線引き時に市街化区域に編入して当初から暫定用途の地区と、後から暫定用途になった地区のどちらもダウンゾーニングという認識でよろしいですね。</p> <p>それでは確認ですが、弥栄地区はどちらになるのですか。</p>
事務局	<p>弥栄地区は、暫定用途地域に指定された時期が異なる3地区に分けられるのですが、いずれもダウンゾーニングでありますので、3地区を一体的に解消するものであります。</p>
三宅会長	<p>ダウンゾーニングとされている地区はみよし市にいくつありますか。</p>
事務局	<p>この弥栄地区と天王地区が残っております。</p> <p>それ以外の地区でも過去にダウンゾーニングであった地区はありましたが、土地区画整理事業などを予定どおり行うなどして解消されてきました。残された地区を今後どうしていくかが課題となっていたものであります。</p>
三宅会長	<p>その他ご意見はございませんか。なければ審議を終了いたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。連絡事項を事務局から報告いたします。</p> <p>2点ご連絡いたします。</p> <p>1点目は次の審議会についてですが、次回の審議会は、令和4年2月下旬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弥栄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。</p> <p>2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い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。</p>

閉会

以上をもちまして、令和3年度第1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。