令和３年度第２回みよし市まちづくり審議会　次第

と　き：令和 3 年 10 月 21 日（木）
午後 1 時 30 分から
ところ：みよし市役所
６階 601・602 会議室

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

みよし市まちづくり土地利用条例の一部改正について

１　趣旨

（１）「民法の一部を改正する法律（平成３０年６月２０日公布、一部の規定を除き、令和４年４月１日施行)」により、成年年齢が１８歳に引き下げられたことに伴い、条例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。

（２）「地方自治法の一部を改正する法律（平成２３年５月２日公布、一部の規定を除き、平成２３年８月１日施行)」により、地方自治法において規定されていた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。

（３）「都市緑地法等の一部を改正する法律（平成２９年５月１２日公布、一部の規定を除き、平成３０年４月１日施行)」による都市計画法の一部改正により、同法第９条第８項に「田園住居地域」が追加されたことに伴い、条例において引用する同法の規定整理を行う。

２　改正する条項等

条項	改正文	内容
第２条第６号	第２条第６号を次のように改める。 (6) みよし市基本構想　市の総合計画（みよし市自治基本条例（平成２０年三好町条例第３号）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。	地方自治法において規定されていた市町村の基本構想に関する規定の削除に伴い、条例におけるみよし市基本構想の定義を、みよし市自治基本条例の規定により市が策定する総合計画のうち、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と規定する。
第１３条第１項第２号	第１３条第１項第２号及び第２０条第１項中「２０歳」を「１８歳」に改める。	地区まちづくり協議会が提案することができる地区まちづくり計画の要件として掲げられる賛成の署名について、その対象となる計画地区内に住所を有する者の年齢を１８歳以上に改める。
第２０条第１項		近隣住民、周辺住民又は地縁団体等代表者が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要件として掲げられる連署について、その対象となる近隣住民及び周辺住民のうち住所を有する者の年齢を１８歳以上に改める。
第４６条第２項	第４６条第２項中「第９条第１２項」を「第９条第１３項」に、「同条第１３項」を「同条第１４項」に改める。	引用する都市計画法の条項に合わせた整理を行う。

３　施行期日

令和４年４月１日

４　経過措置

（１）改正後のみよし市まちづくり土地利用条例の規定は、この条例の施行の日以後に提案する地区まちづくり計画について適用し、同日前に提案した地区まちづくり計画については、なお従前の例による。

（２）改正後のみよし市まちづくり土地利用条例の規定は、この条例の施行の日以後に公告する開発計画書について適用し、同日前に公告した開発計画書については、なお従前の例による。

みよし市まちづくり土地利用条例の一部改正新旧対照表

改正案	現行
（定義） 第2条　この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。 (1)～(5)　略 (6)　みよし市基本構想　市の総合計画（みよし市自治基本条例（平成20年三好町条例第3号）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。 (7)以下　略 （地区まちづくり計画の提案等） 第13条　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定めたときは、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。 (1)　略 (2)　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18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。 (3)　略 2以下　略 （公聴会の開催） 第20条　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18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。 2以下　略 （適用除外） 第46条　略 2　都市計画法第9条第13項に規定する工業専用地域及び同条第14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。	（定義） 第2条　同左 (1)～(5)　略 (6)　みよし市基本構想　地方自治法（昭和22年法律第67号）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。 (7)以下　略 （地区まちづくり計画の提案等） 第13条　同左 (1)　略 (2)　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。 (3)　略 2以下　略 （公聴会の開催） 第20条　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。 2以下　略 （適用除外） 第46条　略 2　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。

追加資料１

Ⅰ．住宅開発

①愛知大学跡地開発（ミヨシミライト）

概要：地域住民や地権者により設立された地区まちづくり協議会が、市と協議しながら地区まちづくり計画を策定した区域における、民間事業者による住宅開発

戸数：２８８戸

状況：開発完了（別添資料のとおり）

②茀生山田地区

概要：市街化調整区域内で地区計画を定めた区域における、民間事業者による住宅開発

戸数：１９５戸＋店舗用地２区画

状況：施工中

③三好丘４丁目地区

概要：市街化区域内の民間事業者独身寮跡地における、当該民間事業者による住宅開発

戸数：７５戸

状況：まちづくり土地利用条例手続中（開発計画書の提出）

④福谷広久伝地区

概要：市街化調整区域内から市街化区域へ区域区分の変更を予定している区域における、民間事業者による住宅開発

戸数：６８戸＋換地１８区画＋マンション１区画（予定）

状況：都市計画（区域区分）の変更協議中

⑤福谷北地区

概要：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おいて、地元行政区が今後の土地利用として検討している住宅開発

戸数：未定

状況：地区まちづくり協議会の準備中

Ⅱ．工業用地開発

⑥福田池下地区

概要：土地開発公社による工業団地造成

状況：施工中（一部の工区で完了：別添資料のとおり）

豊田都市計画区域　みよし市都市計画図

④福谷広久伝地区

③三好丘４丁目地区

①愛知大学跡地開発
（ミヨシミライト）

⑤福谷北地区

②莇生山田地区

⑥福田池下地区

当初線引	愛知県告示第919号	昭和45年11月24日
市街化区域	愛知県告示第129号	令和２年３月27日
用途地域	みよし市告示第 66号	令和３年３月23日
特別工業地区	みよし市告示第 67号	令和２年６月26日
都市計画道路	愛知県告示第717号	平成23年12月６日
	みよし市告示第 39号	平成22年12月24日
都市計画公園	愛知県告示第717号	平成23年12月６日
	みよし市告示第 90号	平成29年12月28日
都市計画緑地	みよし市告示第 10号	平成27年３月17日
防火・準防火地域	みよし市告示第 49号	平成28年６月24日
地区計画	みよし市告示第 32号	令和２年３月27日

用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：建てられない用途 ①、②、③、④、▲：面積、階数等の制限あり	1 第一種低層住居専用地域	2 第二種低層住居専用地域	3 第一種中高層住居専用地域	4 第二種中高層住居専用地域	5 第一種住居地域	6 第二種住居地域	7 準住居地域	8 近隣商業地域	9 商業地域	10 準工業地域	11 工業地域	12 工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50m²以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等 店舗等の床面積が 150m²以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④ ①自局組合店舗、販売店、理髪店及び建具屋等のサービス業用途のみ、2階以下。
店舗等の床面積が 150m²を超え、500m²以下のもの	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④ ②に加えて、物品販売店舗、飲食店、理髪店及び建具屋等のサービス業用途で1,500m²以下のもの。
店舗等の床面積が 500m²を超え、1,500m²以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④ ③に加えて、物品販売店舗、飲食店、理髪店及び建具屋等のサービス業用途で3,000m²以下のもの。
店舗等の床面積が1,500m²を超え、3,000m²以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	④ ①～③以下。
店舗等の床面積が 1,500m²以下のもの	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	④ ※物品販売店舗、飲食店を除く
事務所等の床面積が1,500m²以下のもの	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
事務所等の床面積が1,500m²を超え、3,000m²以下のもの	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000m²以下
事務所等の床面積が3,000m²を超えるもの	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000m²以下
ホテル、旅館	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000m²以下
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 10,000m²以下
カラオケボックス等	×	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	○	▲ 10,000m²以下
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券、車券発売所等	×	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	○	▲ 10,000m²以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	▲ 客席200m²未満
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	▲ 個室付浴場を除く
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
図書館等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
巡査派出所、一定規模以下の郵便の業務の用に供する施設等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
神社、寺院、教会等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
病院	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
公衆浴場、診療所、保育所等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	×	×	×	▲	×	×	×	×	×	×	▲ 600m²以下
自動車教習所	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000m²以下
単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 300m²以下 2階以下
建築物附属自動車車庫 ①②については、建築物の延べ面積の1／2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	②	③	○	○	○	○	○	○	① 600m²以下 1階以下 ② 3,000m²以下 2階以下 ③ 2階以下
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
畜舎（15m²を超えるもの）	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	▲ 3,000m²以下
パン屋、米屋、百貨店、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋 自転車店等で作業場の床面積が50m²以下	×	×	×	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲ 2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	① 50m²以下 ② 150m²以下
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	作業場の床面積 ① 50m²以下 ② 150m²以下 ③ 300m²以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量が非常に少ない施設	×	×	×	×	×	×	①	②	×	×	×	×	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	① 1,500m²以下 2階以下 ② 3,000m²以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要												

注）本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

凡例

市町村界	
市街化区域界	
広場	
都市計画道路	
立体交差	
都市計画公園	
都市計画緑地	
防火地域	
準防火地域	
区画整理事業施工済区域	
区画整理事業施工中区域	
地区計画	

用途地域（※番号は下表「用途種別」を示す）

1	第一種低層住居専用地域
2	第二種低層住居専用地域
3	第一種中高層住居専用地域
4	第二種中高層住居専用地域
5	第一種住居地域
6	第二種住居地域
7	準住居地域
8	近隣商業地域
9	商業地域
10	準工業地域
11	工業地域
12	工業専用地域
	特別工業地区

● 建ぺい率・容積率
上段：容積率(%)
中段：令用途種別―高さ制限(m)
下段：建ぺい率(%)

● 市街化調整区域
建ぺい率……60%
容積率……200%

● 幅員・車線数
(20-4)……20m・4車線

住宅開発

工業用地開発

（注）本図は一般参考図であるため、詳細については愛知県及びみよし市の縦覧用都市計画図書を参照して下さい。

R3.4

1：25,000

0　250　500　1000m

不許複製：いかなる方法においても、無断、複製を禁ず。

この地図は、平成28年３月作成のみよし市全図を基に1：2,500みよし市都市計画基本図（勘官番号　平30部公第168号）のデータを参照し、経年変化修正したものである。

TENKUU no MORIZONO
MIYOSHI MIRAITO

[官民連携による] 森と人が活きる持続可能な街

「学び・遊び・安らぎ」を得るための仕掛けと仕組みを官民協力のうえ構築。そして明るく開放的な“新しい森”を住民が守り、未来に繋いでゆく街づくり。

【約4ha】の豊かな森に愛着が芽生えるよう官民で連携し、明るく開放的な“新しい森”を創出

整備前

愛知大学当時の森を残しながら、森の特色にあった3つの森を整備

整備前

陽光が届かない鬱蒼とした森を明るく開放的な森へ

官民の協力に加え、住民みずから積極的に森にふれあい「未来」へつなぐ活動ができるしくみづくり

官民一体で森を整備し、**森に興味と愛着をいだかせる様々なしかけ**を設置。明るく開放的な**新しい森を維持管理**をするために行政に頼らず、**住民が主体的に維持管理**できるよう森のための**管理組合**などのしくみを確立。

官民連携で愛着が芽生える森づくり

事業者 × 行政

①森への関心と愛着を高めるデザイン
②テクノロジーの活用　③安心・安全への配慮　④森の環境調査

明るく開放的な“新しい森”

住民が楽しみながら森を育てるしくみ

住民

⑤管理組合と活動拠点の設立　⑥環境プログラムの作成
⑦森の維持活動＋森を楽しむ活動

①森への関心と愛着を高めるデザイン

現地の石材を再利用し、森に入りたくなる「ゲート」をデザイン

全長1.4kmの散策路は身体に負担の少ない「ウッドチップ」を敷設。現地の間伐材を再利用

森の中に愛知池の水面を望める「ウッドデッキ」を設置

森に住む生物に興味を持ってもらうために、森に住む野鳥に合わせた「鳥の巣箱」や森に住む生物の「生物モザイクタイル」を設置

⑤管理組合と活動拠点の設立　⑥環境プログラムの作成

住民主体で森を管理する管理組合の設立・管理拠点「モリゾノハウス」の設置

持続可能な新しい森の「環境プログラム」の作成

②テクノロジーの活用

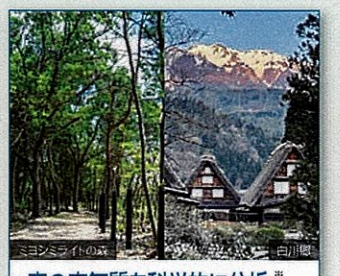
森の中でリラックスしてテレワークができる「Wi-Fi」を設置

③安心・安全への配慮

安心して楽しむための「防犯カメラ」と子供の位置情報を確認できる「見守りタグ感知器」

④森の環境調査

生物多様性に配慮した森づくりで「キツネ」や「タヌキ」を確認



森の空気質を科学的に分析、※可視化すると「白川郷」のような豊かな森に近いと判明

※トヨタ自動車・国立遺伝学研究所の協力による調査

⑦森の維持活動＋森を楽しむ活動

森の整備計画に基づいた「竹林整備」(森の維持活動)

整備で発生した竹を「七夕まつり」に活用。森の整備で発生した素材を季節ごとのイベントに活用

コロナ禍で遊び場を失った子供たちが安心して発見・冒険できる新しい森を次世代へ

TENKUU no MORIZONO
MIYOSHI MIRAITO

気づきの森
眺望が楽しめるテラス、自然の生き物やオブジェなど
歩くほどに楽しい「発見」が待っている森

ほのぼのテラス

わくわくゲート

お陽様ゲート

三好池花火　豊田おいでん花火
ほのぼのテラスからの景色を満喫。夏には花火が見られます

いきものモザイクタイル
既存生物をモチーフにしたモザイクタイルが点在。散策しながら「隠れキャラ」探し！

道草広場

カブト虫の家

野鳥の巣箱

既存生態系調査に基づき設置された「野鳥の巣箱」や「カブトムシの家」

安らぎの森
竹林の先にビューポイントが広がる
安らぎの時間が楽しめる森

Wi-Fi Spot

ビューイングテラス&ヒーリングデッキ

「愛知池」の景色を眺めながら、Wi-Fi完備のテラスでテレワークやピクニック

Security Camera

バンブーゲート
古き良き伝統を採り入れながらも現代風のアレンジを施したゲート空間

ストーンゲート
既存森の石材を再利用したコミュニティゲート

わんぱく広場

息吹の森
約1,500mの芝生広場や遊具広場
用途に合わせ多目的に使える森

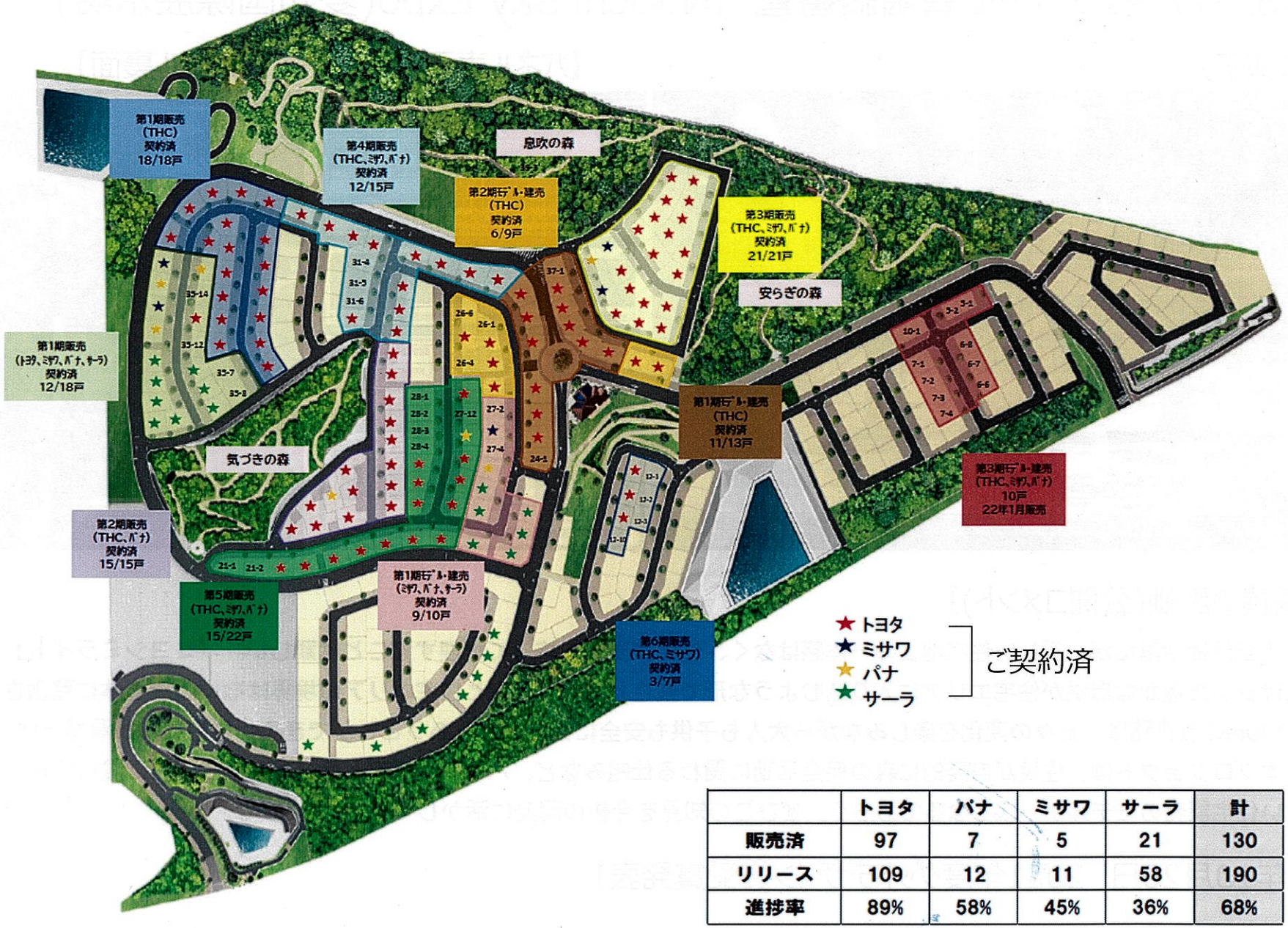
Wi-Fi Spot

Security Camera
森の各箇所には防犯カメラ及び見守りタグ感知器が設置されています

「息吹の森」入口はコチラ

販売状況（2021年9月時点　受注ベース）

TENKUU no MORIZONO
MIYOSHI MIRAITO



	トヨタ	パナ	ミサワ	サーラ	計
販売済	97	7	5	21	130
リリース	109	12	11	58	190
進捗率	89%	58%	45%	36%	68%

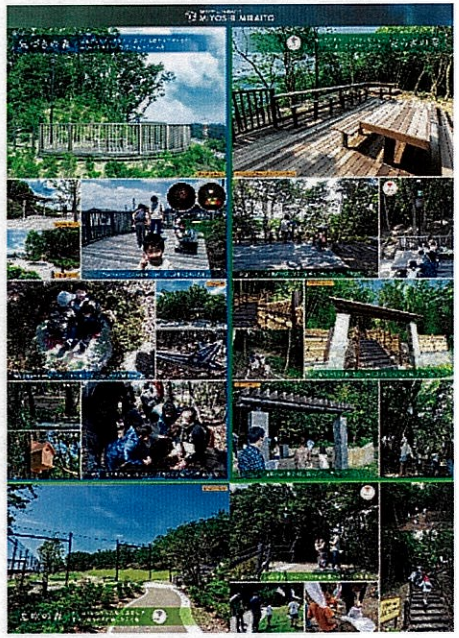
グッドデザイン賞

2021年8月17～19日 GD賞最終審査　IN Aichi Sky Expo(愛知国際展示場)

【会場の様子】

【パネル表面】

【パネル裏面】



【審査委員の評価(公開コメント)】

手付かずの自然は貴重だが、新しい住宅地との一体感はなく、住民が愛着を持って管理することは難しい。「ミヨシミライト」では、受け継いだ豊かな自然が住宅エリアに入り込むような形で残されており、森と住宅エリアの境界はない。森全体に整備された約1,400mの散策路は、日々の変化を楽しみながら大人も子供も安全に自然とふれあうことができる。住宅と森が渾然一体となった本プロジェクトは、住民が自発的に森の保全活動に関わる仕組みなど、ハード、ソフト面ともにアイデアに溢れており、新しい住宅開発のモデルケースとなるであろう。ぜひこの知見を今後の開発に活かしていただきたい。

【2021年10月20日　2021年度グッドデザイン賞受賞発表】

みよし市福田町

着　色	種　別	面　積	割 合	備　考
	宅　地	70,391.65 ㎡	84.08 %	
	道　路	6,864.05 ㎡	8.20 %	道路管理者:みよし市
	調整池	5,515.75 ㎡	6.59 %	
	(緑地部)	(4,273 ㎡)	(5.10 %)	
	水　路	593.76 ㎡	0.71 %	
	河　川	12.72 ㎡	0.01 %	
	中電用地	344.81 ㎡	0.41 %	
合　計		83,722.77 ㎡	100.00 %	【83,722.74 ㎡】
	開発区域境界線			
	緩衝帯	13,047 ㎡	15.58 %	工場用地の一部
		緑地率＝5.10＋15.58＝20.68% ≧ 20%		

※【　　】は各画地の合計面積。
開発区域全体面積とは小数点以下の丸めによる誤差が出る。

開発区域面積=83,722.77㎡

宅地A
A=41,623.89㎡
(工場用宅地有効面積=35,595.89㎡)
(緩衝帯=6,028㎡)
パイロットインキ(株)

宅地B
A=1,509.90㎡
中野鉄建(株)

宅地C
A=27,257.86㎡
(工場用宅地有効面積=20,238.86㎡)
(緩衝帯=7,019㎡)
(株)ナニワ

道路
A=6,864.05㎡

河川
A=12.72㎡

調整池
A=5,515.75㎡
(緑地部)
(A=4,273㎡)

水路-1
A=181.81㎡

水路-2
A=163.34㎡

水路-3
A=248.61㎡

中電用地
A=344.81㎡

道路境界
隣地境界
河川境界
市道　明知福田線
主要地方道　名古屋岡崎線
第42条1項3号道路
地役権範囲
約13.9m
約15.3m
1工区
2工区
3工区

【変更後】

※緩衝帯は宅地面積に含む。

工 事 名	福田池下地区工業団地実施設計業務委託		
図 面 名	土地利用計画平面図		
年 月 日	令和3年4月		
縮　　尺	S=1:1,500(A3)	図面番号	1
会 社 名	株式会社　新日		
事業者名	みよし市土地開発公社		