

令和元年度 第2回みよし市都市計画審議会 次第

日時：令和元年8月19日（月）

午後1時30分から午後2時30分まで

場所：市役所3階 研修室1、2

1 挨拶

2 報告事項

(1) 福田池下地区計画について

(2) みよし筋生山田地区計画について

3 その他



都市計画福田池下地区計画を次のように決定する。

| | | | | | | | |
|-----------------|-------------|---|-----------|---------|---|-----------|--|
| 名 称 | | 福田池下地区計画 | | | | | |
| 位 置 | | みよし市福田町池下及び明知町割目池の各一部 | | | | | |
| 面 積 | | 約 9.7ha（地区整備計画区域 約 8.4ha） | | | | | |
| 地区計画の目標 | | <p>本地区は、都市計画道路名古屋三好線の沿道であり、伊勢湾岸自動車道の豊田南 IC から北西へ約 5km、一般国道 153 号からは南へ約 4km と交通アクセスに優れている。</p> <p>本地区計画は工業地区に隣接する本地区の適正かつ合理的な土地利用を図るとともに、地区周辺の良い都市環境を維持し、周辺の自然環境と調和した緑豊かな工業団地の形成を図ることを目標とする。</p> | | | | | |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 土地利用の方針 | 周辺環境等への配慮を行うとともに、建築物等の規制・誘導を積極的に推進し、地域振興と地域整備とが一体となるよう調和のとれた土地利用を図る。 | | | | | |
| | 地区施設の整備の方針 | 周辺の自然環境に配慮した良好な工業生産環境を形成するため、周囲には緩衝緑地帯を配置する。また、効率的な土地利用に配慮した道路を配置するとともに、周辺の生活環境を維持保全するため調整池を整備する。 | | | | | |
| | 建築物等の整備の方針 | 周辺の自然環境と調和を図り、良好な工業地の維持・向上を図るため、土地利用の方針に従い、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限を行う。 | | | | | |
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 道 路 | 名称 | 幅員 | 延長 | 配置 | |
| | | | 道路 1 号 | 9m | 約 670m | 計画図表示のとおり | |
| | | 緑 地 | 名称 | 面積 | 配置 | | |
| | | | 緑地 1 号 | 約 0.6ha | 計画図表示のとおり (ただし、車両の乗り入れ等 計画上やむを得ない部分を 除くことができる) | | |
| | | 緑地 2 号 | 約 0.8ha | | | | |
| | | 公 共 施 設 | 名称 | 面積 | 配置 | | |
| 調整池 1 号 | 約 0.6ha | | 計画図表示のとおり | | | | |

| | | | |
|--------|-------------|---|--|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 | <p>建築物の用途については、次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. カラオケボックスその他これに類するもの 2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3. 公衆浴場 4. 畜舎（床面積の合計が15㎡を超えるものに限る。） |
| | | 壁面の位置の制限 | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「後退距離」という。）は10m以上としなければならない。ただし、守衛所、自転車置場その他これらに類する用途に供し、軒の高さが、3.0m以下で、かつ、後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が15㎡以内であるものを除く。</p> |
| | | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | <p>建築物及び広告物の色彩及び形態は、周辺の景観と調和したものとする。</p> |
| | 土地の利用に関する事項 | <p>地区施設の緑地は、その用途以外に利用してはならない。また、地区施設の緑地の木竹は、伐採してはならない。ただし、次に掲げる行為はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 非常災害のため必要な応急措置として行う行為 2. 除伐、間伐、整枝等木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採 3. 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採 4. 仮植した木竹の伐採 5. 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採 6. 敷地への出入口、案内板等、施設の土地利用上、必要最小限のやむを得ない木竹の伐採 | |

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由

当地区は、周辺環境との調和に配慮した工業団地としての環境形成を図るため、地区計画を定めるものである。

豊田都市計画区域 みよし市都市計画図

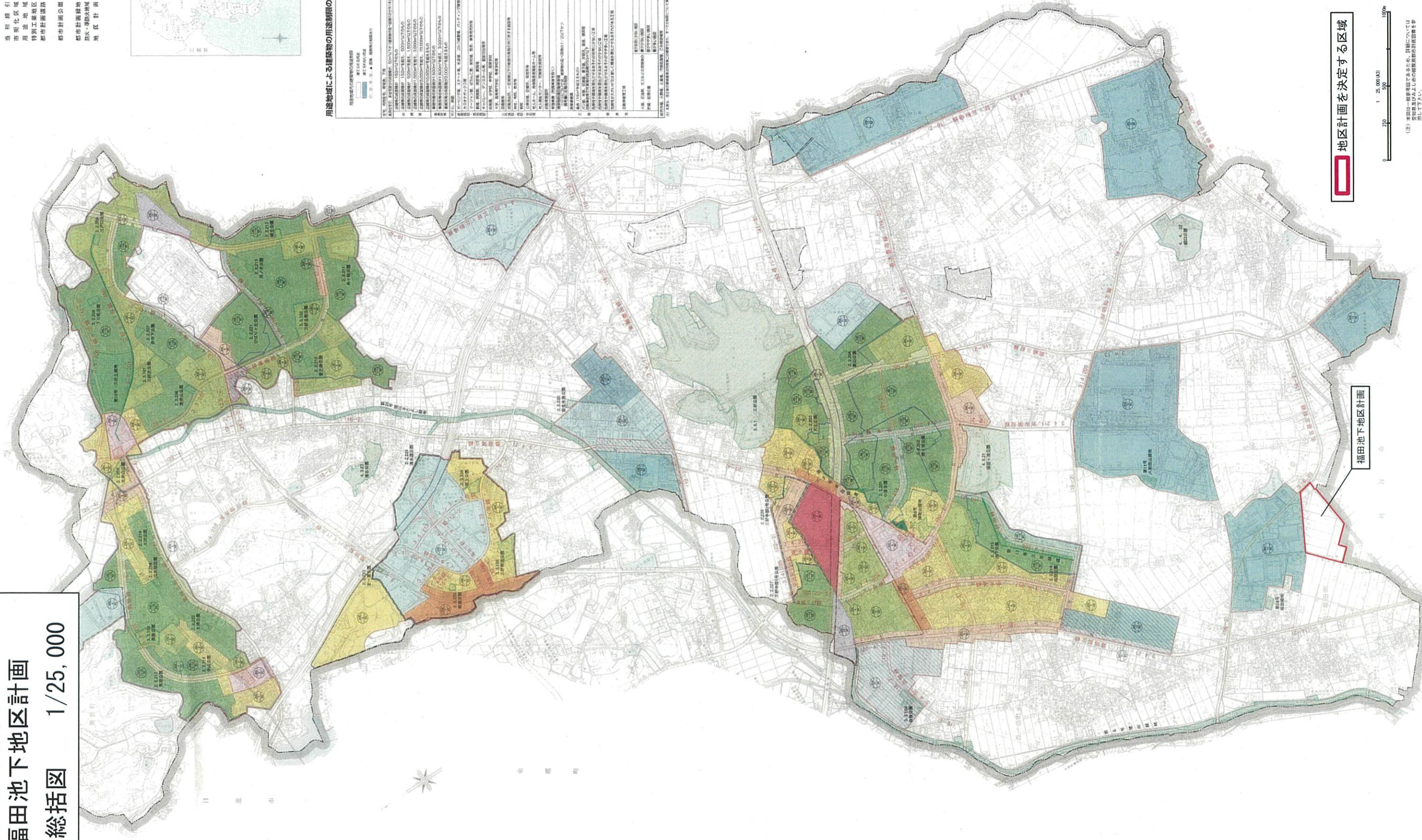
豊田都市計画
福田池下地区計画
総括図 1/25,000

- 当市 豊田 愛知県告示第919号 昭和45年11月24日
 市 豊田 愛知県告示第2177号 平成31年3月29日
 用途地域 福田池下 愛知県告示第181号 平成31年3月29日
 都市計画道路 愛知県告示第717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22年12月24日
 都市計画緑地 愛知県告示第717号 平成22年12月24日
 都市計画公園 愛知県告示第903号 平成29年12月16日
 都市計画緑地 愛知県告示第903号 平成29年12月16日
 都市計画公園 愛知県告示第493号 平成28年6月24日
 都市計画緑地 愛知県告示第255号 平成20年4月1日



用途地域による建築物の用途制限の概要

| 用途地域 | 建築物の種類 | 用途制限 |
|--------------|----------|------------|
| 第一種低層住宅専用地域 | 第一種低層住宅 | 第一種低層住宅専用 |
| 第二種低層住宅専用地域 | 第二種低層住宅 | 第二種低層住宅専用 |
| 第一種中高層住宅専用地域 | 第一種中高層住宅 | 第一種中高層住宅専用 |
| 第二種中高層住宅専用地域 | 第二種中高層住宅 | 第二種中高層住宅専用 |
| 第一種居住地域 | 第一種居住 | 第一種居住専用 |
| 第二種居住地域 | 第二種居住 | 第二種居住専用 |
| 準工業地域 | 準工業 | 準工業専用 |
| 工業専用地域 | 工業 | 工業専用 |
| 特別工業地域 | 特別工業 | 特別工業専用 |



地区計画を決定する区域

福田池下地区計画

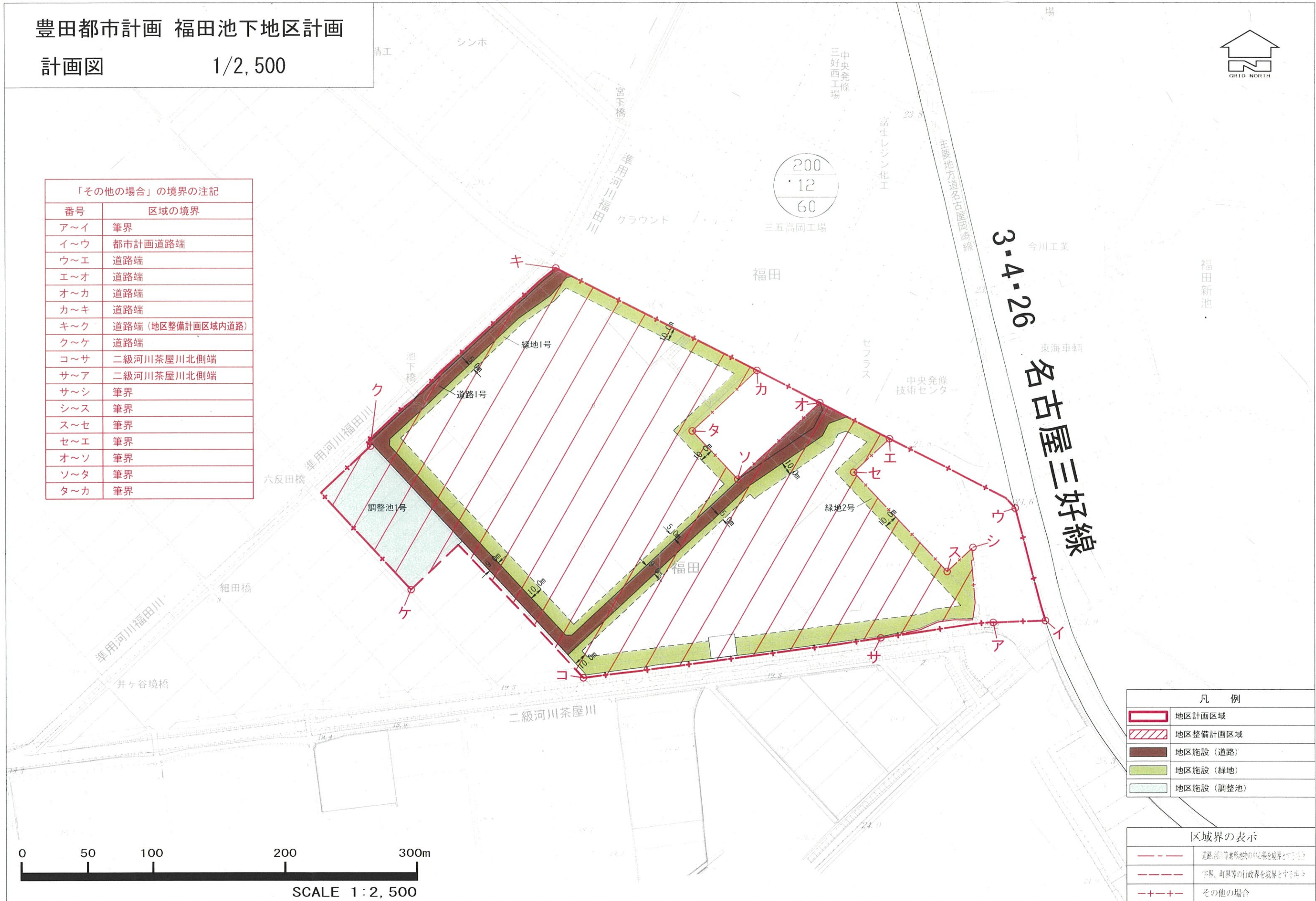


(注) 本図は一般の参考図であるため、詳細については
 当地區画及びその上の他の図面等との照合を要
 して下さい。

豊田都市計画 福田池下地区計画
計画図 1/2,500



| 「その他の場合」の境界の注記 | |
|----------------|-------------------|
| 番号 | 区域の境界 |
| ア～イ | 筆界 |
| イ～ウ | 都市計画道路端 |
| ウ～エ | 道路端 |
| エ～オ | 道路端 |
| オ～カ | 道路端 |
| カ～キ | 道路端 |
| キ～ク | 道路端 (地区整備計画区域内道路) |
| ク～ケ | 道路端 |
| コ～サ | 二級河川茶屋川北側端 |
| サ～ア | 二級河川茶屋川北側端 |
| サ～シ | 筆界 |
| シ～ス | 筆界 |
| ス～セ | 筆界 |
| セ～エ | 筆界 |
| オ～ソ | 筆界 |
| ソ～タ | 筆界 |
| タ～カ | 筆界 |



| 凡 例 | |
|-----|------------|
| | 地区計画区域 |
| | 地区整備計画区域 |
| | 地区施設 (道路) |
| | 地区施設 (緑地) |
| | 地区施設 (調整池) |

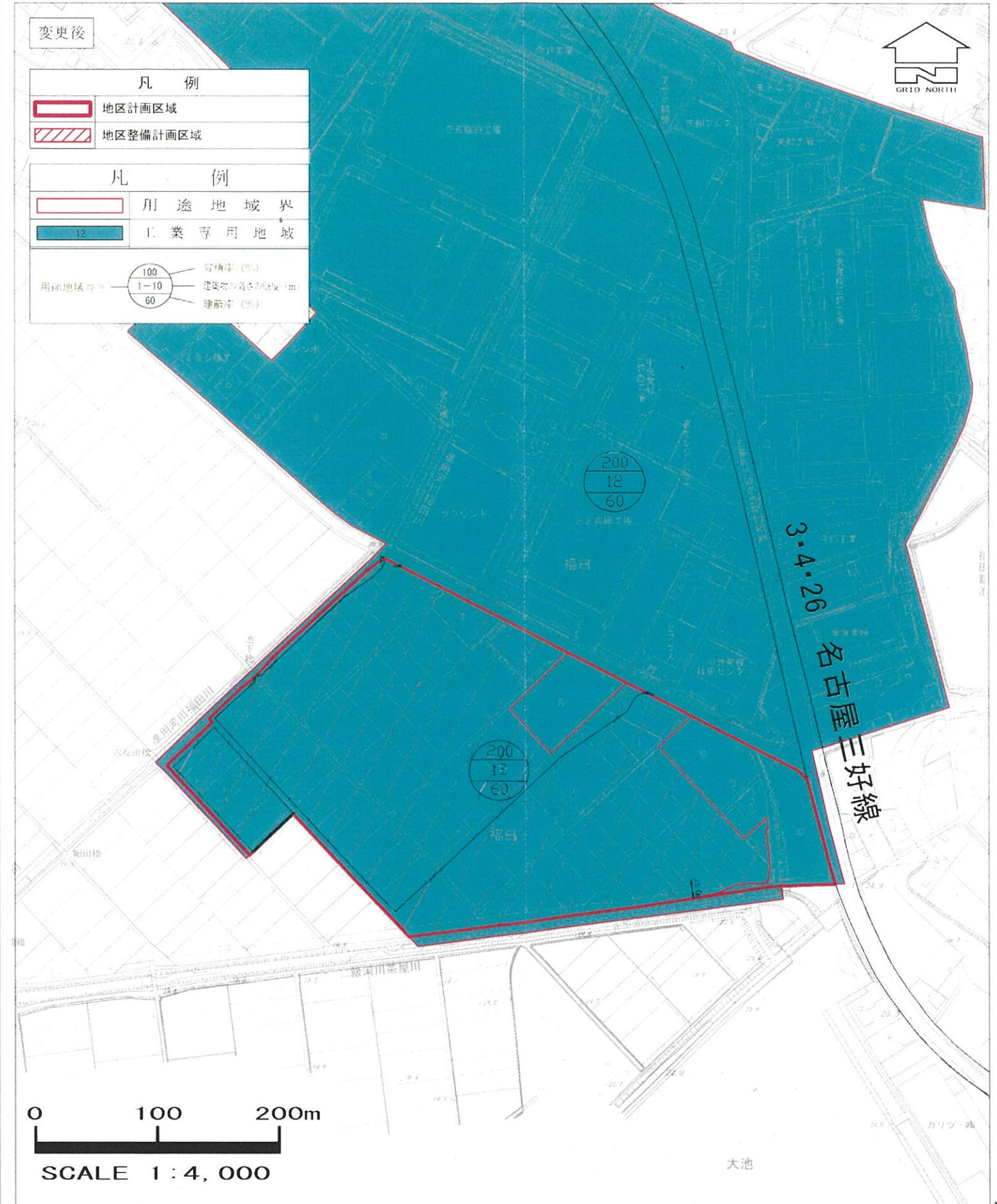
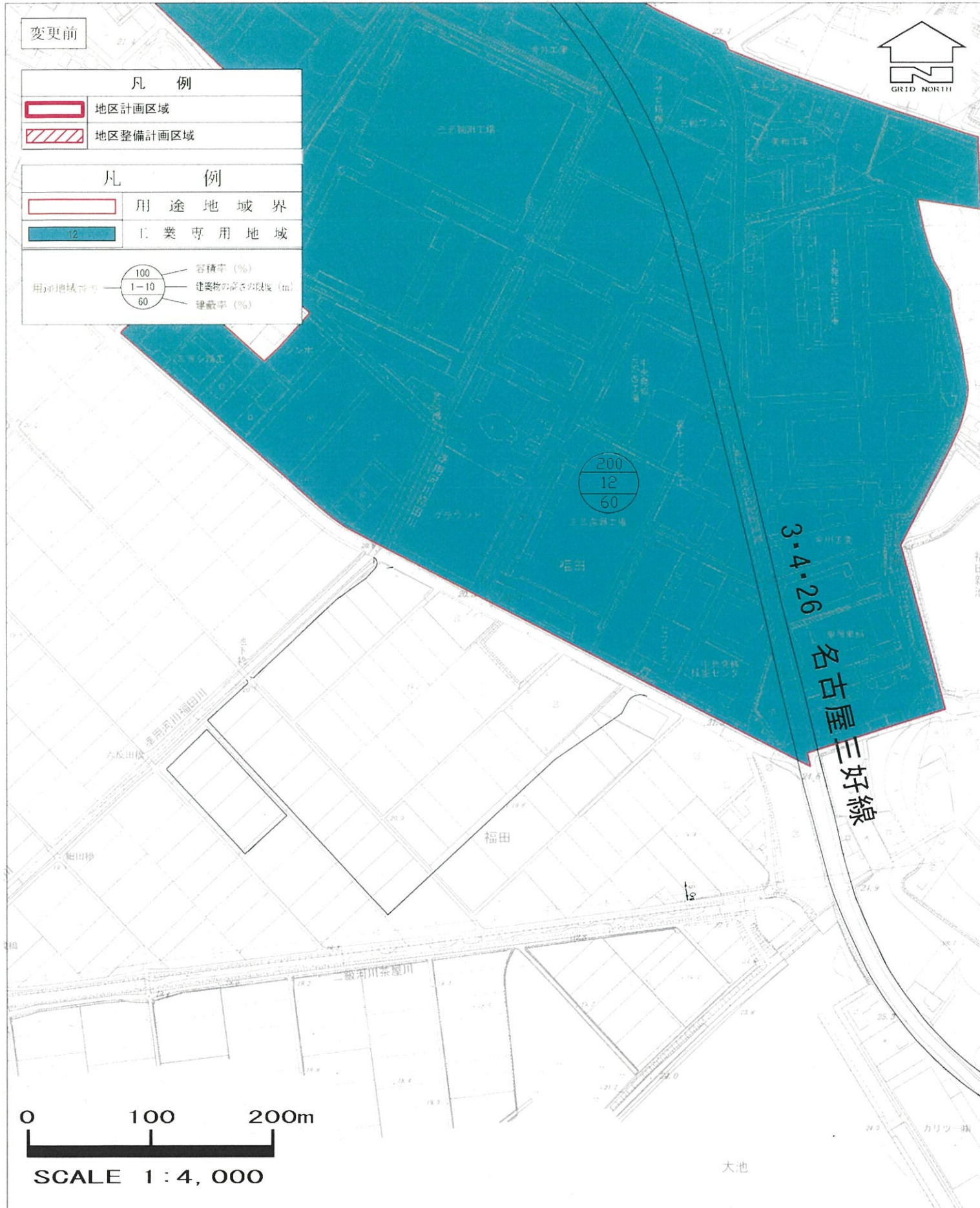
| 区域界の表示 | |
|--------|---------------------|
| | 道路、河川等地理物を中心線と境界とする |
| | 字界、町界等の行政界を境界とする |
| | その他の場合 |



豊田都市計画 福田池下地区計画

用途地域図

1/4,000





都市計画みよし苜生山田地区計画を次のように決定する。

| | | |
|-----------------|---|--|
| 名 称 | みよし苜生山田地区計画 | |
| 位 置 | みよし市苜生町山田、曙及び辰己山の各一部 | |
| 面 積 | 約10.3ha | |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は、みよし市の北東部に位置し、地区北側は土地区画整理事業により整備された市街地に隣接し、地区中央部には南北方向に都市計画道路三好ヶ丘駒場線が整備され、交通利便性に優れた地区である。</p> <p>本計画は優れた交通利便性と周辺の自然環境を生かし、地区計画を定めることにより、計画的な土地利用と良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p> | |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 土地利用の方針 | <p>本地区を以下のように区分し、各地区の土地利用の方針を定める。</p> <p>1 A地区 低層住宅を中心として、良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>2 B-1地区 幹線道路沿道及び地区中央部の立地特性を生かし、周辺環境に配慮しつつ、生活利便施設を誘導し、良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>3 B-2地区 幹線道路沿道の利便性を生かし、周辺環境に配慮しつつ、主に生活利便施設を誘導し、良好な居住環境の形成を図る。</p> |
| | 地区施設の整備の方針 | <p>周辺環境に配慮し、地区内の住民の利便性及び安全性に配慮し、道路、公園、緑地及び調整池を適正に配置し、これら施設の維持、保全を図る。</p> |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>各地区の土地利用の方針に従い、秩序ある市街地形成を図るため、建築物等の整備の方針を定める。</p> <p>1 A地区 住宅地としての良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度等の制限を定める。</p> <p>2 B-1 周辺の居住環境に配慮した良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度等の制限を定める。</p> <p>3 B-2地区 周辺の居住環境に配慮した良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度等の制限を定める。</p> |

| | | | | | | | |
|----------------------------|--|------------------|-----------------------|------------|----------------------|---------------|---------------|
| 地 区 整 備 計 画 | 地区施設の 配置及び規模 | 道 路 | 名 称 | 幅 員 | 延 長 | 配 置 | |
| | | | 道路1号 | 10.3m~6.0m | 約 795 m | 計画図表示 のとおり | |
| | | | 道路2号 | 6.0m | 約 86 m | | |
| | | | 道路3号 | 6.0m | 約 466 m | | |
| | | | 道路4号 | 9.0m~6.0m | 約 310 m | | |
| | | | 道路5号 | 6.0m | 約 181 m | | |
| | | | 道路6号 | 6.0m | 約 49 m | | |
| | | | 道路7号 | 6.0m | 約 75 m | | |
| | | | 道路8号 | 6.0m | 約 24 m | | |
| | | | 道路9号 | 9.0m | 約 54 m | | |
| | | | 道路10号 | 9.0m~6.0m | 約 155 m | | |
| | | | 道路11号 | 6.0m | 約 39 m | | |
| | | | 道路12号 | 6.0m | 約 350 m | | |
| | | | 道路13号 | 6.0m | 約 65 m | | |
| | | | 道路14号 | 6.0m | 約 55 m | | |
| | | | 道路15号 | 6.0m | 約 148 m | | |
| | | | 道路16号 | 6.0m | 約 70 m | | |
| | | | 公 園 | 名 称 | 面 積 | | 配 置 |
| | | 公園1号 | | 約 0.16 ha | | | 計画図表示 のとおり |
| | | 公園2号 | | 約 0.05 ha | | | |
| | | 公園3号 | | 約 0.04 ha | | | |
| | | 名 称 | 面 積 | | 配 置 | | |
| | | 緑 地 | 緑地1号 | 約 0.04 ha | | 計画図表示 のとおり | |
| | | | 緑地2号 | 約 0.05 ha | | | |
| | | | 緑地3号 | 約 0.01 ha | | | |
| | | | 緑地4号 | 約 0.06 ha | | | |
| | | 公 共 空 地 | 名 称 | 面 積 | 容 量 | 配 置 | |
| | | | 調整池1号 | 約 0.06 ha | 約 800 m ³ | 計画図表示 のとおり | |
| 調整池2号 | 約 0.02 ha | | 約 1850 m ³ | | | | |
| 調整池3号 | 約 0.01 ha | | 約 600 m ³ | | | | |
| 調整池4号 | 約 0.01 ha | | 約 500 m ³ | | | | |
| 調整池5号 | 約 0.02 ha | | 約 350 m ³ | | | | |
| 備 考 | 調整池2号は、公園1号の地下に配置する。 調整池3号は、公園2号の地下に配置する。 調整池4号は、緑地4号の地下に配置する。 | | | | | | |

| 地区の区分 | 地区の名称 | A地区 | B-1地区 | B-2地区 |
|--------|---------------|--|---|---|
| | 地区の面積 | 約7.1ha | 約0.7ha | 約1.5ha |
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | <p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「政令」という。)第130条の3で定めるもの 共同住宅、寄宿舎又は下宿 前各号の建築物に附属するもの(政令第130条の5で定めるものを除く。) | <p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 診療所 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 前各号の建築物に附属するもの(政令第130条の5の5で定めるものを除く。) | <p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令第130条の3で定めるもの 共同住宅、寄宿舎又は下宿 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 診療所 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) 前各号の建築物に附属するもの(政令第130条の5の5で定めるものを除く。) |
| | 建築物の容積率の最高限度 | 10/10 | | |
| | 建築物の建蔽率の最高限度 | 6/10 | | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 200㎡ | | |
| | | <p>ただし、本地区計画にかかる都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するものについてはこの限りでない。</p> | | |

| | | | | | |
|----------------------------|--|----------------------|---|------|---|
| 地 区 整 備 計 画 | 建 築 物 等 に 関 す る 事 項 | 壁面の位置の制限 | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下、「後退距離」という。）は、1 m以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <p>1. 物置、車庫、その他これらに類する用途に供する建築物で、その軒の高さが2.5 m以下で、かつ後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が12 m²以内であるもの</p> <p>2. 地下が設けられている建築物の地下部分又は建築物の附属部分等で、出窓、ベランダ、バルコニー、テラス、屋外階段その他これらに類するもの</p> <p>3. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの</p> | — | — |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | 10 m | 20 m | |
| | | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け、良好な街並みにふさわしい落ち着いた色調のものとする。 | | |
| | | 垣又はさくの構造の制限 | <p>道路境界線から1 m未満の距離に存する垣又はさくの構造は、生垣又は透視性のあるフェンス、鉄さく等とし、ブロック塀等は設置してはならない。ただし、フェンス、鉄さく等の基礎で地盤面からの高さが0.6 m以下のもの又は門塀等で道路からの見附面積が5 m²以下のものにあつてはこの限りでない。</p> | — | — |

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

交通利便性に優れた幹線道路沿道の既成市街地隣接地を活用し、適性かつ合理的な土地利用を実現するとともに、良好な都市環境の維持、保全を図るため、地区計画を定める。

豊田市計画みよし筋生山田地区計画 計画図 1/2,000

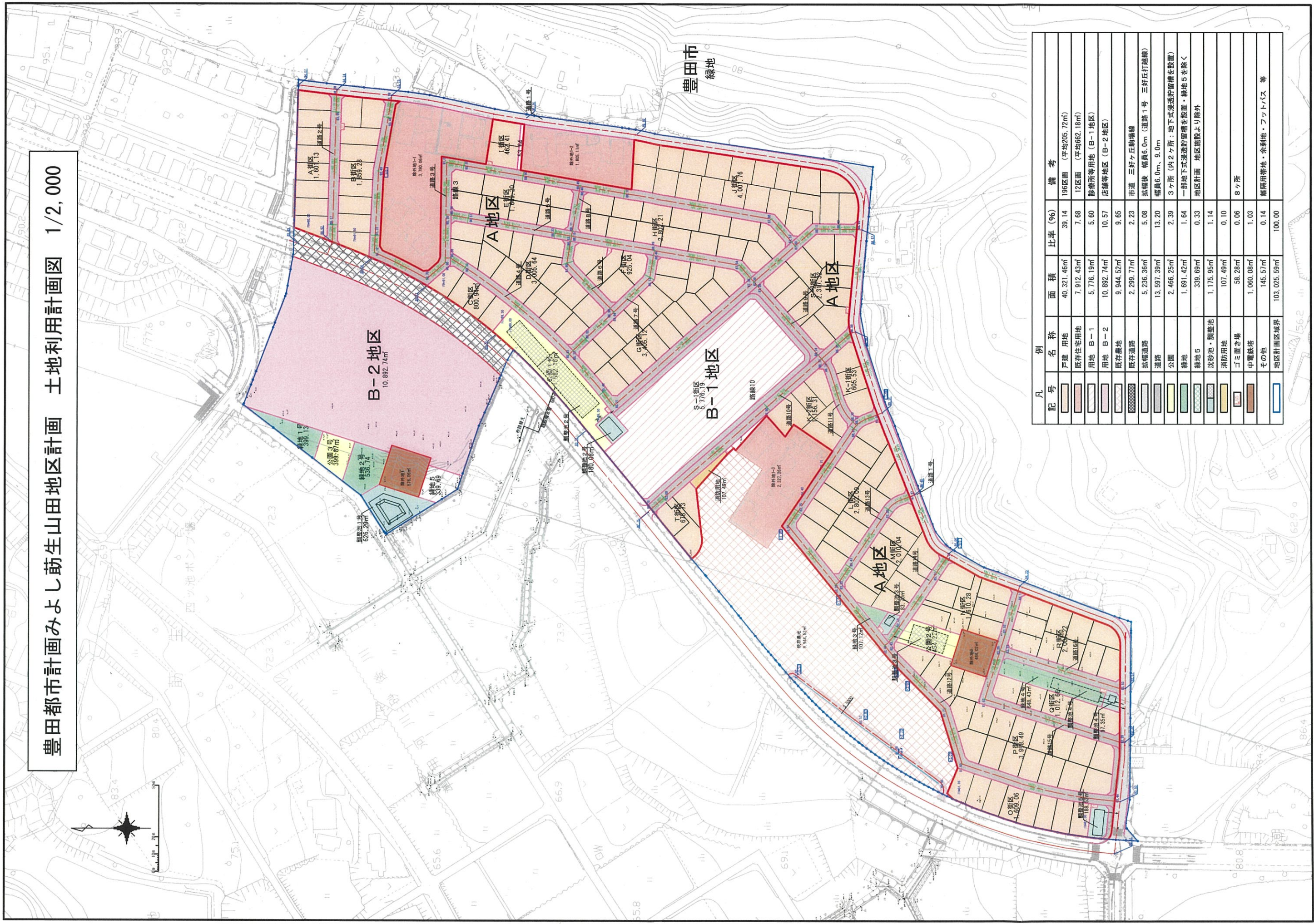


| 凡 | 例 | 名称 |
|----|-----------|---------------------|
| 記号 | --- | 道路、河川等幅を有する地形地物の中心線 |
| | - - - | 字界、市境等の行政区界 |
| | + + + + + | その他 |

| 凡 | 例 | 名称 |
|----|----------------------|--------------|
| 記号 | [Red box] | 地区計画区域 |
| | [Red diagonal lines] | 地区整備計画区域 |
| | [Grey box] | 地区施設 (道路) |
| | [Green box] | 地区施設 (公園・緑地) |
| | [Light blue box] | 地区施設 (調整池) |

| 凡 | 例 | 名称 |
|----|-----|------------------|
| 記号 | 工~才 | 道路端とする (道路南端とする) |
| | 才~カ | 道路端とする (道路東端とする) |
| | ク~ケ | 界線とする |
| | ケ~ア | 道路端とする (道路東端とする) |
| | コ~サ | 界線とする |
| | サ~シ | サより道路10号に対しての垂直線 |
| | シ~ス | 界線とする |
| | ソ~タ | 道路端とする (道路北端とする) |
| | タ~チ | 界線とする |

豊田市計画みよし筋生山田地区計画 土地利用計画図 1/2,000



豊田市
緑地

| 凡 例 | 記号 | 名称 | 面積 | 比率 (%) | 備考 |
|-----|------------------------|---------|-------------|--------|--------------------------|
| | [Solid Orange] | 戸建用地 | 40,321.46㎡ | 39.14 | 196区画 (平均205.72㎡) |
| | [Solid Yellow] | 既存住宅用地 | 7,912.43㎡ | 7.68 | 12区画 (平均662.18㎡) |
| | [Solid Pink] | 用地 B-1 | 5,776.19㎡ | 5.60 | 診療所等用地 (B-1地区) |
| | [Solid Light Orange] | 用地 B-2 | 10,892.74㎡ | 10.57 | 店舗等用地 (B-2地区) |
| | [Hatched Orange] | 既存農地 | 9,944.52㎡ | 9.65 | |
| | [Hatched Yellow] | 既存道路 | 2,299.77㎡ | 2.23 | 市道 三好ヶ丘動線 |
| | [Hatched Green] | 拡張道路 | 5,236.36㎡ | 5.08 | 拡張後 幅員6.0m (道路1号 三好ヶ丘動線) |
| | [Solid Green] | 道路 | 13,597.39㎡ | 13.20 | 幅員6.0m、9.0m |
| | [Solid Light Green] | 公園 | 2,466.25㎡ | 2.39 | 3ヶ所 (内2ヶ所：地下式浸透貯留槽を設置) |
| | [Solid Yellow-Green] | 緑地 | 1,691.42㎡ | 1.64 | 一部地下式浸透貯留槽を配置・緑地5を除く |
| | [Hatched Yellow-Green] | 緑地5 | 339.69㎡ | 0.33 | 地区計画 地区施設より除外 |
| | [Hatched Green] | 沈砂池・調整池 | 1,175.95㎡ | 1.14 | |
| | [Hatched Yellow] | 消防用地 | 107.49㎡ | 0.10 | |
| | [Hatched Orange] | ゴミ置き場 | 58.28㎡ | 0.06 | Bヶ所 |
| | [Hatched Green] | 中電鉄塔 | 1,060.08㎡ | 1.03 | |
| | [Hatched Yellow] | その他 | 145.57㎡ | 0.14 | 離隔帯・余剰地・フットパス等 |
| | [Solid Orange] | 地区計画区域界 | 103,025.59㎡ | 100.00 | |