令和元年度　第３回みよし市都市計画審議会　次第

日時：令和元年１２月２３日（月）
午前９時３０分から午前１１時まで
場所：市役所３階　３０１会議室

１　挨拶

２　審議事項

（１）豊田都市計画用途地域の変更（福田池下地区）について・Ｐ１～Ｐ９
（２）豊田都市計画福田池下地区計画の決定について・・・・・Ｐ10～Ｐ16
（３）豊田都市計画莇生山田地区計画の決定について・・・・・Ｐ17～Ｐ27

３　報告事項

（１）豊田都市計画区域区分の変更（愛知県決定）について・・Ｐ28～Ｐ34
（２）豊田都市計画用途地域の変更（郷浦地区）及び
特別用途地区の変更（郷浦地区）について・・・・・・・・Ｐ35～Ｐ42
（３）みよし市まちづくり基本計画の改定について・・・・・・Ｐ43～Ｐ44

案

豊田都市計画用途地域の変更（みよし市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 34 ha	5/10以下	3/10以下	—	—	10m	3.1%
	約 158 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	14.5%
	約 70 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	6.4%
小計	約 262 ha						24.0%
第二種低層住居専用地域	約 19 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	1.7%
第一種中高層住居専用地域	約 78 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	7.2%
	約 41 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.8%
小計	約 119 ha						10.9%
第二種中高層住居専用地域	約 33 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.1%
第一種住居地域	約 132 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	12.2%
第二種住居地域	約 55 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.1%
準住居地域	約 17 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.6%
近隣商業地域	約 21 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	1.9%
商業地域	約 13 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	1.2%
準工業地域	約 12 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.1%
工業地域	約 149 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	13.7%
工業専用地域	約 255 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	23.4%
合計	約 1,087 ha						100.0%

「種類・位置及び区域は計画図表示のとおり」

理　由

区域区分の変更及び地区計画の決定と合わせて、将来の土地利用計画、周辺の土地利用の現況及び都市施設の整備状況等を総合的に勘案し、適切な用途地域を定めるものである。

豊田都市計画用途地域の変更（みよし市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 33.60 ha	5/10以下	3/10以下	－	－	10m	3.1% (3.2)
	約 158.00 ha	10/10以下	5/10以下	－	－	10m	14.5% (15.0)
	約 69.70 ha	10/10以下	6/10以下	－	－	10m	6.4% (6.6)
小計	約 261.30 ha						24.0% (24.8)
第二種低層住居専用地域	約 19.00 ha	10/10以下	6/10以下	－	－	10m	1.7% (1.8)
第一種中高層住居専用地域	約 78.00 ha	15/10以下	6/10以下	－	－	－	7.2% (7.4)
	約 40.90 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	3.8% (3.9)
小計	約 118.90 ha						10.9% (11.3)
第二種中高層住居専用地域	約 33.20 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	3.1% (3.1)
第一種住居地域	約 132.40 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	12.2% (10.9)
第二種住居地域	約 54.90 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	5.1% (5.2)
準住居地域	約 17.10 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	1.6% (1.6)
近隣商業地域	約 20.90 ha	20/10以下	8/10以下	－	－	－	1.9% (2.0)
商業地域	約 13.10 ha	40/10以下	8/10以下	－	－	－	1.2% (1.2)
準工業地域	約 12.00 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	1.1% (1.1)
工業地域	約 149.40 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	13.7% (14.1)
工業専用地域	約 254.86 ha (244.16)	20/10以下	6/10以下	－	－	－	23.4% (22.9)
合計	約 1087.06 ha (1076.36)						100.0% (100.0%)

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

「面積欄の( )書きは変更前」

【都市計画策定の経緯の概要】　　（様式２０）

豊田都市計画用途地域の変更　（みよし市決定）

事　　項	時　　期	備　　考
説　　明　　会	令和元年６月１４日	
事　前　協　議	令和元年７月２４日	
事前協議回答	令和元年１０月１日	
案　の　縦　覧	令和元年１１月８日から 令和元年１１月２２日まで	みよし市都市計画課 縦覧者数　０名 意見書提出　無
市町村都市計画審議会	令和元年１２月２３日	
知事への協議	令和元年１２月　下旬	（以下予定）
知　事　回　答	令和２年２月　中旬	
決　定　告　示	令和２年３月　下旬	

豊田都市計画　用途地域の変更

（福田池下地区）

理 由 書

理由書

【福田池下（ふくたいけした）地区】

1　変更の概要

主な変更は以下のとおりです。

変更前後	種類	容積率	建蔽率	高さの制限	備考
変更前	未指定	200%	60%	－	
変更後	工業専用地域	200%	60%	－	

2　当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

豊田都市計画区域マスタープラン（愛知県：平成30年度改定）において、都市づくりの基本理念として、「自動車産業をはじめとした産業集積や産業集積地へのアクセス性が高い広域交通体系を活かしたモノづくり産業の中枢性を維持・強化する都市づくりを進めます。」（p.豊田-15参照）としており、都市づくりの目標のうち、③力強い愛知を支えるさらなる産業集積の推進に向けた目標として、「都市の活力を向上させていくため、既存工業地やその周辺において工業・物流機能のさらなる集積を目指します。」（p.豊田-17、18参照）を挙げています。

また、みよし市まちづくり基本計画（みよし市：平成28年１月部分改定）において、市の将来都市像は、「人と緑を育てるまち、いつまでも住み続けたいまち・みよし」とし、基本目標の一つとして、「産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる」（Ⅰ「まちづくりの基本目標」pⅠ-3、Ⅰ-6参照）としています。

また、将来土地需要への対応は、市街化区域内の土地利用の整理を優先させつつ、それを超える工業系用地の需要に対しては、開発誘導ゾーンとして「東名三好IC周辺、幹線道路沿道及び既存大規模工業用地周辺等に、周辺の居住環境や営農環境に配慮しつつ、企業の立地を許容します」（Ⅰ「まちづくりの基本目標」pⅠ-18参照）としています。

さらに、当該地区を含む西部地域の地域づくりの方針として、「新たな工業系用地については、幹線道路沿道や既存の大規模工業用地隣接地に、周辺の居住環境や営農環境に配慮しつつ立地を許容します」（Ⅲ「地域づくりの基本計画」pⅢ-44参照）としています。

3　当該都市計画の必要性

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、地域ごとの市街地の将来像に合わせて見直しを図ることが望ましいとされています。

当該地区は、みよし市南西部に位置し、都市計画道路名古屋三好線の沿道であり、既存の大規模工業用地にも隣接しています。また、地区計画により必要な地区施設が配置され、良好な工業地としての環境を構築すると共に、周辺の自然環境と調和した緑豊かな工業団地が整備され、隣接する既存の市街化区域と一体的な市街地を形成する計画的な市街化が確実と見込まれており、事業主体がみよし市で開発計画の内容が十分に調整されていることから都市の健全な発展と宅地の実供給に資すると認められる地区です。

このことから、みよし市まちづくり基本計画の位置づけに沿った良好な土地利用の推進を図るため、区域区分を変更し、市街化調整区域から市街化区域に編入します。

これに併せて、今後も利便性の高い工業用地としての良好な土地利用の推進を図るため、用途地域を指定します。

4　当該都市計画の妥当性

（1）区域

当該地区は、北西側は準用河川福田川、北東側は既存の市街化区域、東側は都市計画道路名古屋三好線、南側、南西側は行政界、南東側は筆界を境界としており、明確な区域境界であり、区域は妥当です。

（2）規模

当該地区は、既存の市街化区域に隣接し、地区計画に基づき、計画的な市街地が形成される区域等を対象としており、規模は妥当です。

（3）施設の配置等

当該地区は、区域北側が市街化区域及び工業専用地域に隣接する地区であり、工業用地として良好な操業環境を維持するため、工業専用地域（容積率200%、建蔽率60%）を指定します。

以上から、区域、規模、施設の配置等は妥当です。

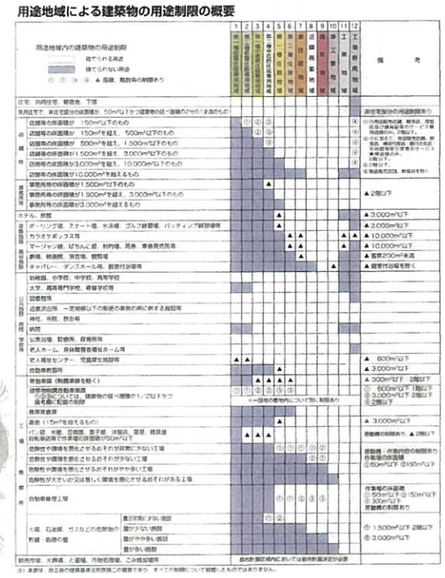
豊田都市計画区域　みよし市都市計画図

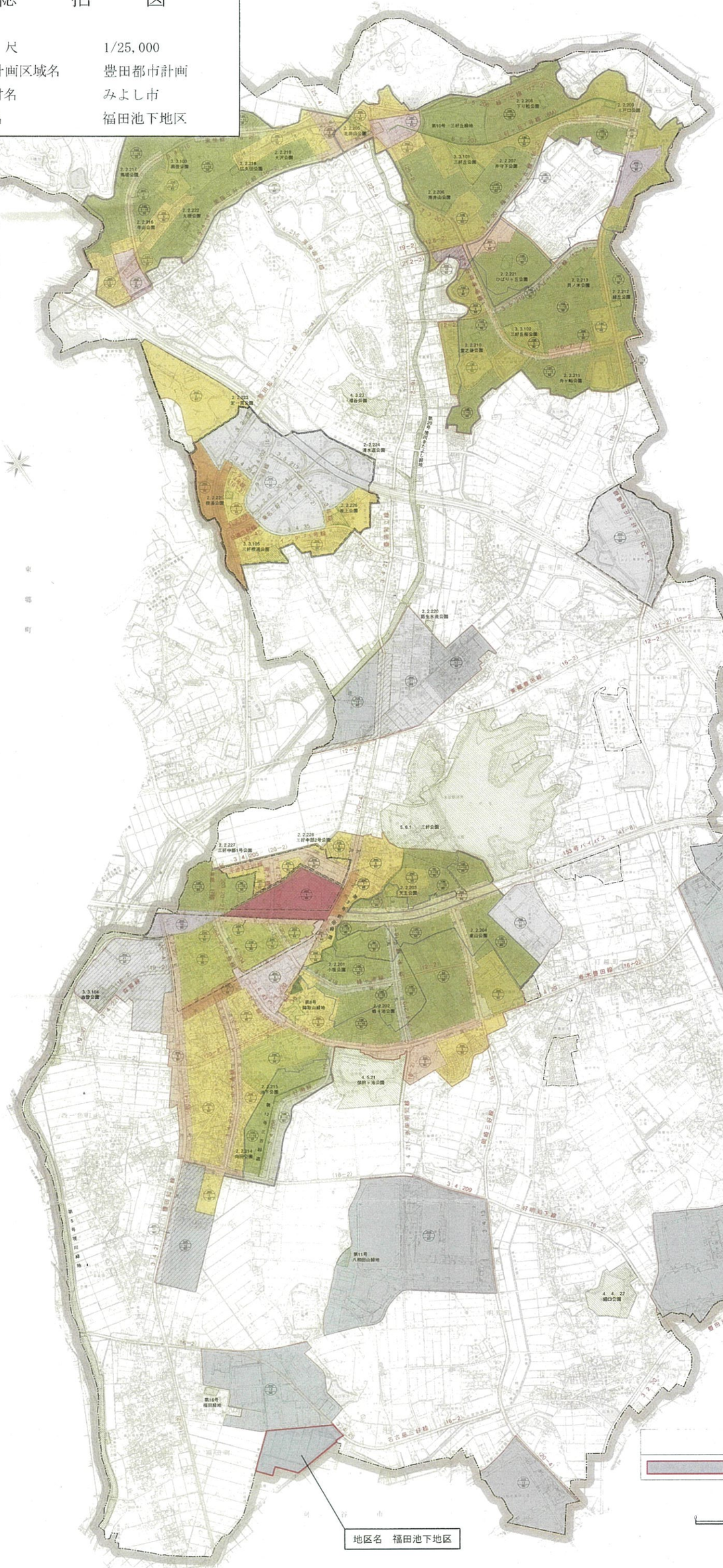
総　括　図

縮　尺	1/25,000
都市計画区域名	豊田都市計画
市町村名	みよし市
地区名	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217号	平成31年3月29日
用途地域	みよし市告示第 18号	平成31年3月29日
特別工業地区	みよし市告示第 41号	平成22年12月24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 25号	平成30年4月1日

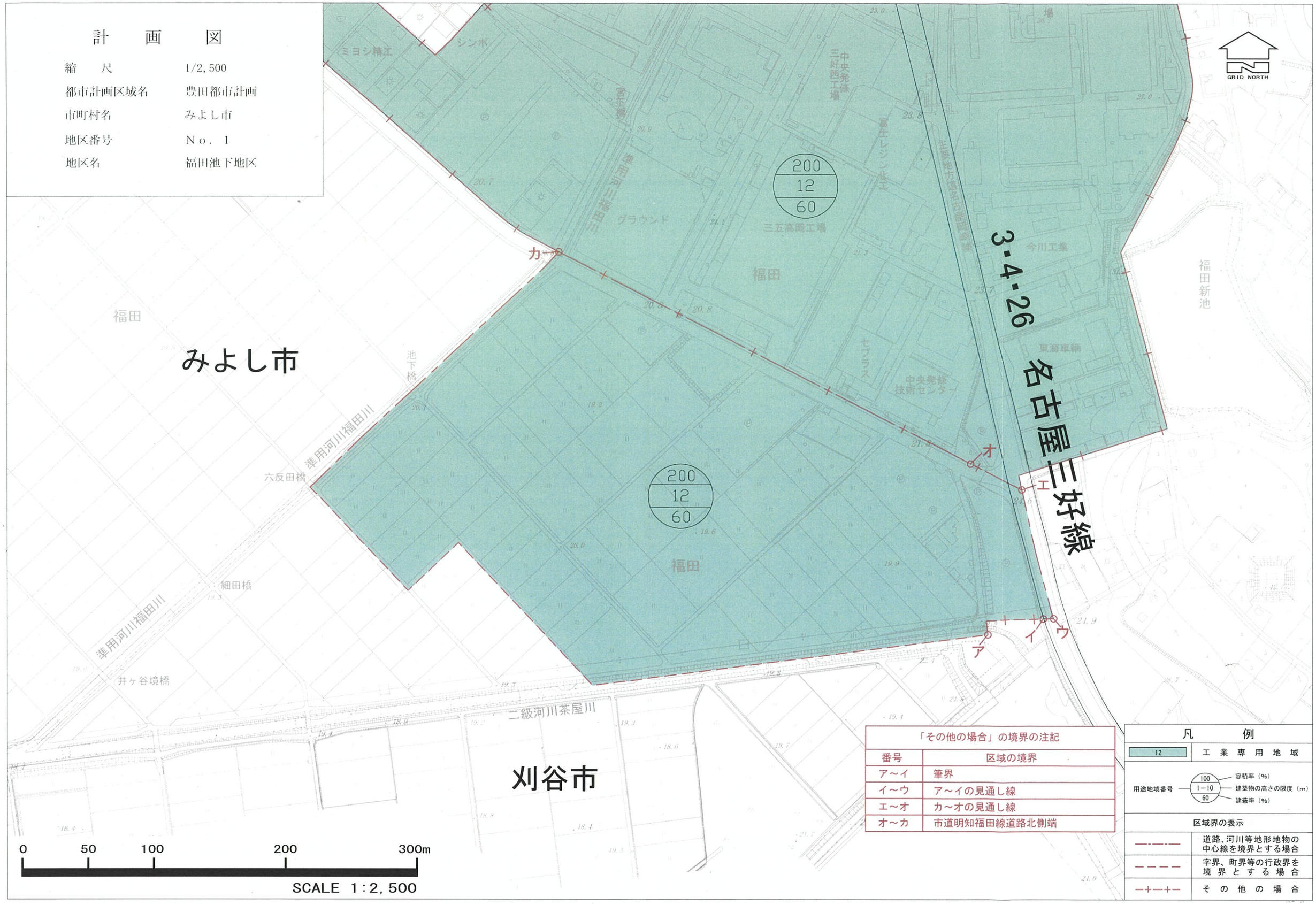
用途地域による建築物の用途制限の概要




豊田都市計画区域
みよし市
日進市
東郷町
豊田市
第10号 三好出緑地
第9号 三好丸根緑地
第11号 八和田山緑地
第16号 福田緑地
第5号 境川緑地
第8号 緑取山緑地
5.6.1 三好公園
4.5.21 保田ヶ池公園
4.4.22 細口公園
4.3.21 寺台公園
2.2.201 小坂公園
2.2.202 橋ヶ池公園
2.2.203 天王公園
2.2.204 東山公園
2.2.205 北山公園
2.2.206 清井山公園
2.2.207 井守下公園
2.2.208 下切船公園
2.2.209 三門公園
2.2.210 富之緑公園
2.2.211 舟ヶ船公園
2.2.212 緑丘公園
2.2.213 月ノ木公園
2.2.214 神明公園
2.2.215 馬場公園
2.2.216 山本公園
2.2.217 大沢公園
2.2.218 寺前公園
2.2.219 大根公園
2.2.220 都生水辺公園
2.2.221 ひばりヶ丘公園
2.2.222 大根公園
2.2.223 宝一丁公園
2.2.224 清水道公園
2.2.225 鴨倉公園
2.2.226 東上公園
2.2.227 三好中部1号公園
2.2.228 三好中部2号公園
3.3.101 三好丘公園
3.3.102 三好丘桜公園
3.3.103 三好若道公園
3.3.104 南登公園
3.3.105 三好若道公園
(16-2) 豊田三好線
(12-2) 豊田東郷線
(15-2) 豊田東郷線
(16-1) 名古屋三好線
(16-4) 豊田足助線
(30-4) 豊田足助線
(20-2) 三好中部線
3|4|209 三好明知下線
(18-2) 三好明知下線
(16-7) 三好明知下線
(15-3) 三好明知下線
(12-3) 三好明知下線
(12-2) 三好明知下線
(16-2) 香木豊田線
(15-4) 三好明知下線
(12-4) 三好明知下線
(20-4) 三好明知下線
(16-3) 三好明知下線
(15-5) 三好明知下線
(12-5) 三好明知下線
(16-5) 三好明知下線
(15-6) 三好明知下線
(12-6) 三好明知下線
(16-6) 三好明知下線
(15-7) 三好明知下線
(12-7) 三好明知下線
(16-8) 三好明知下線
(15-8) 三好明知下線
(12-8) 三好明知下線
(16-9) 三好明知下線
(15-9) 三好明知下線
(12-9) 三好明知下線
(16-10) 三好明知下線
(15-10) 三好明知下線
(12-10) 三好明知下線
(16-11) 三好明知下線
(15-11) 三好明知下線
(12-11) 三好明知下線
(16-12) 三好明知下線
(15-12) 三好明知下線
(12-12) 三好明知下線
(16-13) 三好明知下線

計　画　図

縮　尺	1/2,500
都市計画区域名	豊田都市計画
市町村名	みよし市
地区番号	Ｎｏ．１
地区名	福田池下地区



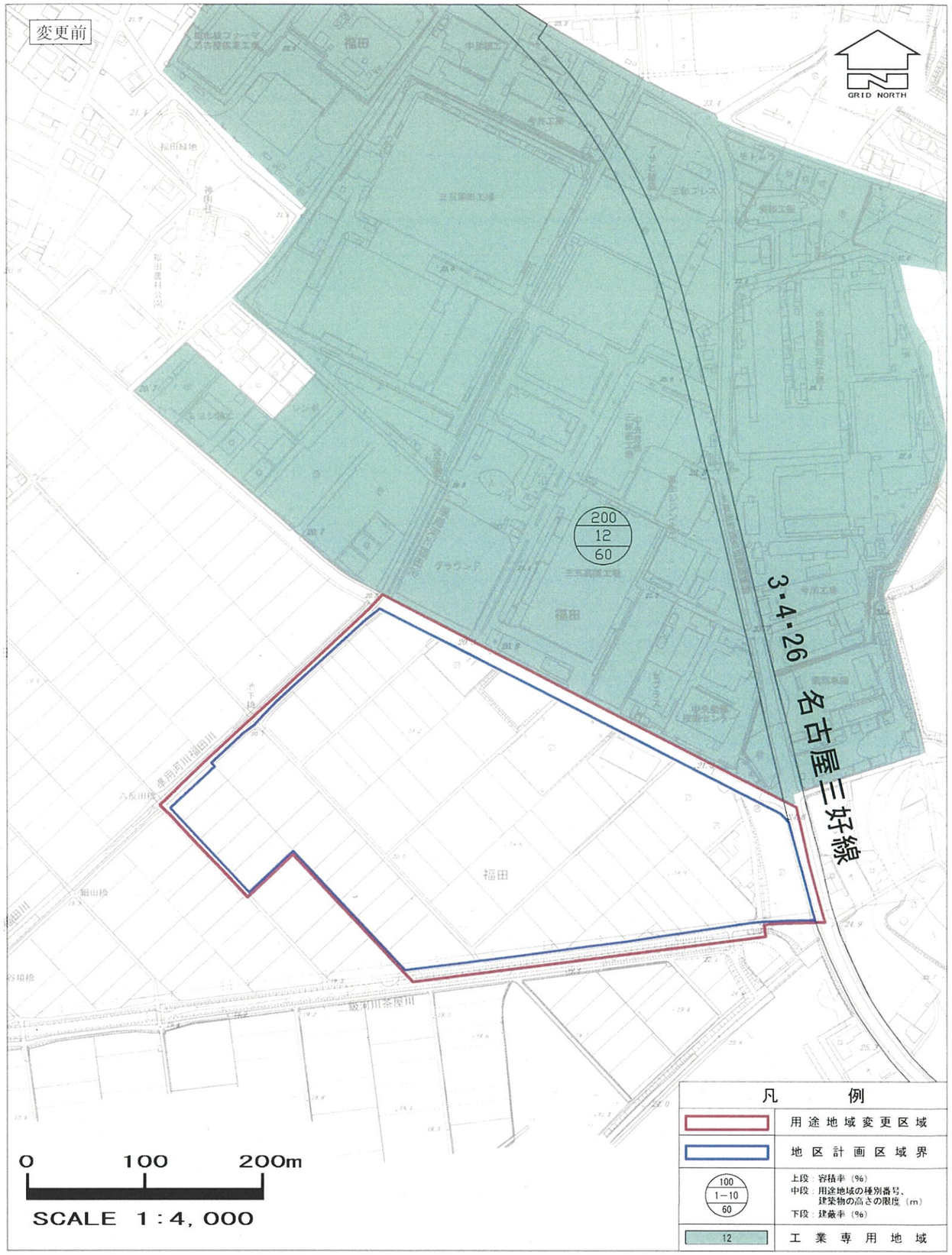
「その他の場合」の境界の注記	
番号	区域の境界
ア～イ	筆界
イ～ウ	ア～イの見通し線
エ～オ	カ～オの見通し線
オ～カ	市道明知福田線道路北側端

凡　例	
12	工業専用地域
用途地域番号 100 / 1－10 / 60	容積率（%）／建築物の高さの限度（m）／建蔽率（%）
区域界の表示	
―・―・―	道路、河川等地形地物の中心線を境界とする場合
― ― ―	字界、町界等の行政界を境界とする場合
―+―+―	その他の場合

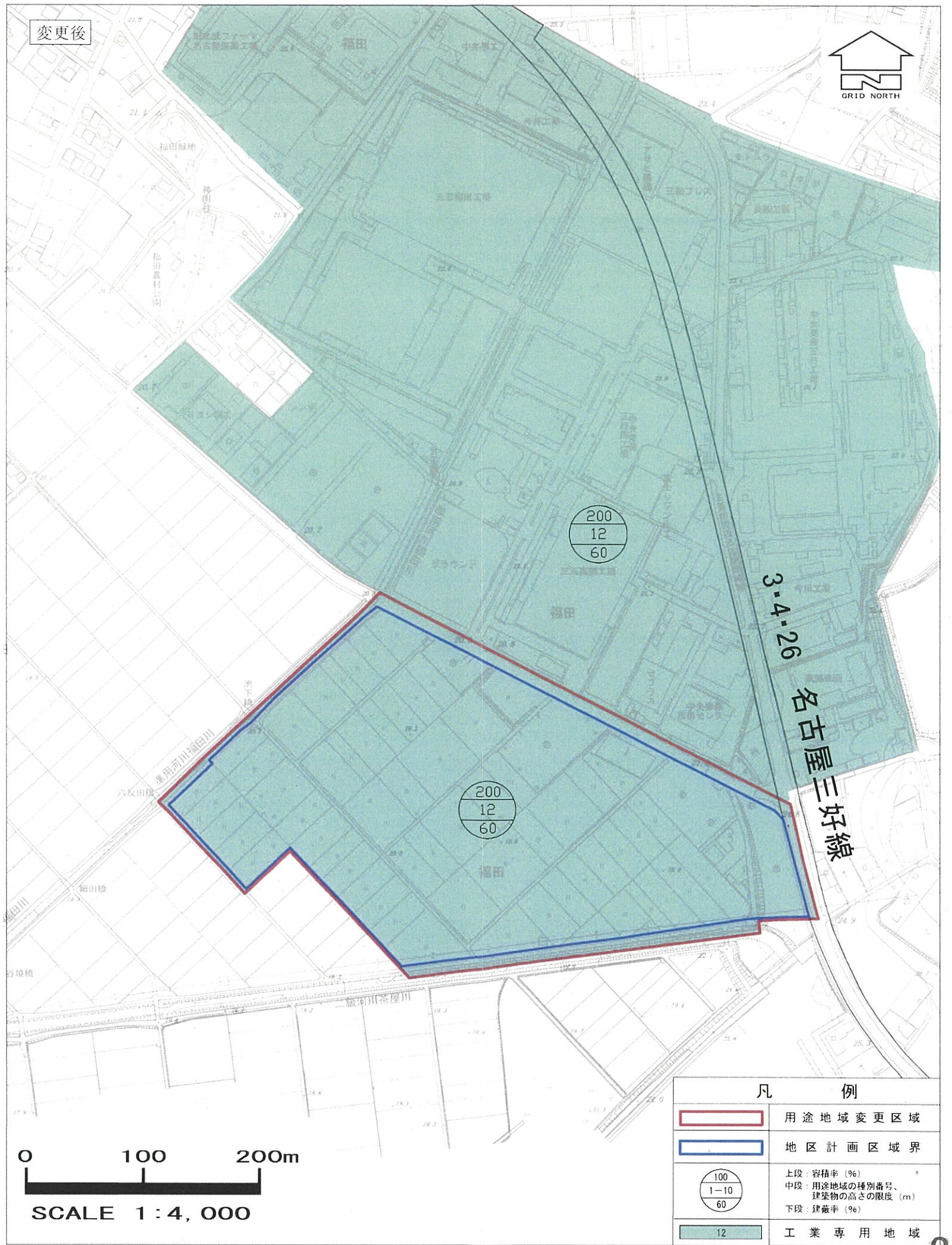
新旧用途地域対照図　福田池下地区

縮尺　S＝1/4,000

変更前



変更後



案

豊田都市計画地区計画の決定（みよし市決定）

都市計画福田池下地区計画を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="5">福田池下地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td colspan="5">みよし市福田町池下及び明知町割目池の各一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="5">約９．７ｈａ（地区整備計画区域　約８．４ｈａ）</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td colspan="5">本地区計画の区域は、既存の工業団地に隣接し、幹線道路の沿道であることから、工業の利便の促進及び周辺の環境に配慮した土地利用を図ることを目標とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td>土地利用の方針</td><td colspan="5">周辺の環境へ配慮するとともに適切な土地利用を図るため、建築物等の規制・誘導を図る。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td colspan="5">周辺の環境へ配慮するため、緩衝帯としての緑地及び調整池を配置する。また、適切な土地利用を図るため、地区内に道路を配置する。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td colspan="5">工業の利便の促進及び周辺の環境に配慮するため、建築物の用途の制限及び壁面の位置の制限を行う。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td rowspan="6">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="2">道路</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>配置</td></tr>
<tr><td>道路１号</td><td>9m</td><td>約 670m</td><td>計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td rowspan="3">緑地</td><td>名称</td><td>面積</td><td colspan="2">配置</td></tr>
<tr><td>緑地１号</td><td>約 0.6ha</td><td colspan="2" rowspan="2">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）</td></tr>
<tr><td>緑地２号</td><td>約 0.8ha</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公共施設</td><td>名称</td><td>面積</td><td colspan="2">配置</td></tr>
<tr><td>調整池１号</td><td>約 0.6ha</td><td colspan="2">計画図表示のとおり</td></tr>
</table>

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	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。 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	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。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。
	土地の利用に関する事項		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。 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。

都市計画の策定の経緯及び住民意見反映を行った状況説明書

項　　目		時　　期	備　　考
説明会	地権者説明会	平成３０年５月２８日	地権者個別説明 地権者数５２名
	説明会	令和元年６月１４日	地区計画決定案の説明 出席者数３名 場所　みよし市役所
県事前協議申請 〃　回答		令和元年７月２４日 令和元年１０月１日	
16条縦覧	広報登載依頼日 広報登載日 縦覧期間 意見書提出期限	令和元年８月１３日 令和元年１０月１日 令和元年１０月７日 ～令和元年１０月２１日 令和元年１０月２１日	 縦覧場所　みよし市都市計画課 縦覧者数　　１名 意見書提出　無
17条縦覧	広報登載依頼日 広報登載日 縦覧期間 意見書提出期限	令和元年９月１２日 令和元年１１月１日 令和元年１１月８日 ～令和元年１１月２２日 令和元年１１月２２日	 縦覧場所　みよし市都市計画課 縦覧者数　　０名 意見書提出　無
市町村都市計画審議会		令和元年１２月２３日	
知事協議 知事回答 市町村告示		令和元年１２月　下旬 令和２年２月　下旬 令和２年３月　下旬	（以下予定）
建築条例	議会上程予定 施行予定	令和２年３月議会 告示の日	

豊田都市計画地区計画

（福田池下地区）

理 由 書

理 由 書

【福田池下地区】

1　当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

豊田都市計画区域マスタープラン（愛知県：平成30年度改定予定）において、都市づくりの基本理念として、「自動車産業をはじめとした産業集積や産業集積地へのアクセス性が高い広域交通体系を活かしたモノづくり産業の中枢性を維持・強化する都市づくりを進めます。」（p.豊田-15参照）としており、都市づくりの目標のうち、③力強い愛知を支えるさらなる産業集積の推進に向けた目標として、「都市の活力を向上させていくため、既存工業地やその周辺において工業・物流機能のさらなる集積を目指します。」（p.豊田-17、18参照）を挙げています。

また、みよし市まちづくり基本計画（みよし市：平成28年１月部分改定）において、市の将来都市像は、「人と緑を育てるまち、いつまでも住み続けたいまち・みよし」とし、基本目標の一つとして、「産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる」（Ⅰ「まちづくりの基本目標」pⅠ-3、Ⅰ-6参照）としています。

また、将来土地需要への対応は、市街化区域内の土地利用の整理を優先させつつ、それを超える工業系用地の需要に対しては、開発誘導ゾーンとして「東名三好IC周辺、幹線道路沿道及び既存大規模工業用地周辺等に、周辺の居住環境や営農環境に配慮しつつ、企業の立地を許容します」（Ⅰ「まちづくりの基本目標」pⅠ-18参照）としています。

さらに、当該地区を含む西部地域の地域づくりの方針として、「新たな工業系用地については、幹線道路沿道や既存の大規模工業用地隣接地に、周辺の居住環境や営農環境に配慮しつつ立地を許容します」（Ⅲ「地域づくりの基本計画」pⅢ-44参照）としています。

2　当該都市計画の必要性

（１）当該都市計画の必要性

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画で、一定の地区を単位として施設の整備、建築物等に関する事項を一体的、総合的に定める都市計画です。

当該地区は、みよし市南西部に位置し、都市計画道路名古屋三好線の沿道であり、既存の大規模工業団地にも隣接しています。また、地区計画により必要な地区施設が配置され、良好な工業団地としての環境を構築すると共に、周辺の自然環境と調和した緑豊かな工業団地が整備され、隣接する既存の市街化区域と一体的な市街地を形成する計画的な市街化が確実と見込まれており、事業主体がみよし市で開発計画の内容が十分に調整されていることから都市の健全な発展と工業用地の実供給に資すると認められる地区です。

このため、今後も利便性の高い工業団地としての良好な土地利用の推進を図るため、地区計画を定め、建築物等の規制誘導を積極的に推進することで、周辺環境との調和しつつ一体的な工業団地の形成を図ります。

（２）当該都市計画による効果

当該地区は、既存の工業専用地域で操業する工場用地と隣接する区域であり、この区域に地区計画を定めることにより、工業用地として良好な操業環境を維持するため、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れることになります。

３　当該都市計画の妥当性

（１）位置

当該地区は、区域北側が市街化区域に隣接し、都市計画道路名古屋三好線（計画車線数2）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5㎞圏内に位置しています。既存ストック等の活用が図れる地域であり、位置は妥当です。

（２）区域

当該地区は、北西側は準用河川福田川、北側は市道明知福田線、東側は都市計画道路名古屋三好線、南側は二級河川茶屋川、南東側は筆界、南西側は行政界及び道路を境界としており、明確な区域境界であり、区域は妥当です。

（３）規模

当該地区は、既存の市街化区域に隣接し、地区計画に基づき、計画的な市街地が形成される区域等を対象としており、規模は妥当です。

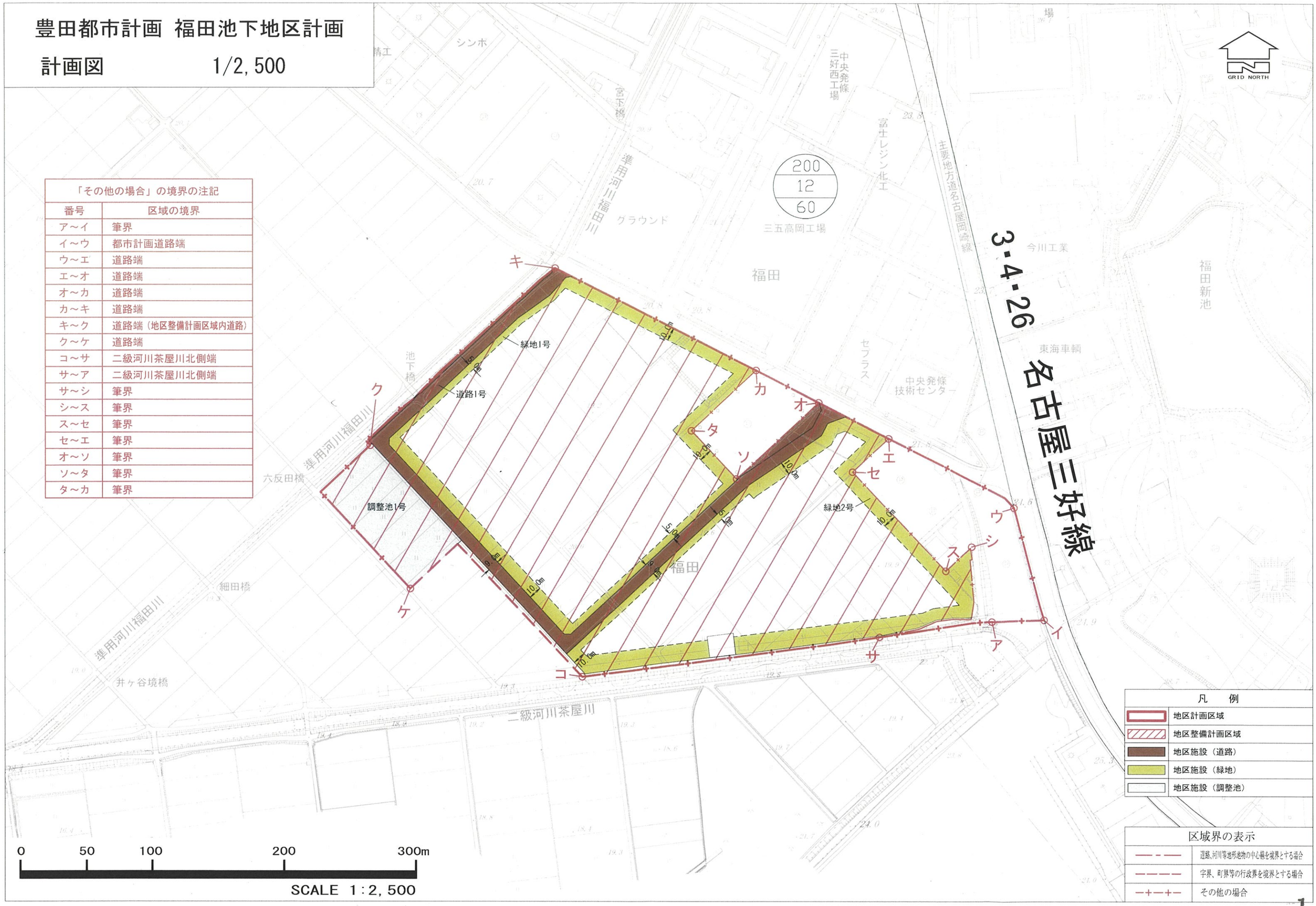
（４）施設の配置等

当該地区は、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とともに、効率的な土地利用に配慮した道路や周辺の生活環境を維持保全するための調整池を適正に配置します。

以上から、位置・区域、規模、施設の配置等は妥当です。

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、河川等地形地物の中心線を境界とする場合
	字界、町界等の行政界を境界とする場合
	その他の場合

豊田都市計画地区計画の決定（みよし市決定）　案

都市計画莇生山田地区計画を次のように決定する。

名　　称		莇生山田地区計画
位　　置		みよし市莇生町山田、曙及び辰己山の各一部
面　　積		約１０．３ｈａ
地区計画の目標		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。 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。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	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。 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。 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。 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。
	地区施設の整備の方針	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。
	建築物等の整備の方針	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。 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。 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。 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。

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	9.0m～6.0m	約 452 m	
			道路４号	6.0m	約 424 m	
			道路５号	6.0m	約 75 m	
			道路６号	6.0m	約 49 m	
			道路７号	6.0m	約 24 m	
			道路８号	9.0m～6.0m	約 155 m	
			道路９号	9.0m	約 54 m	
			道路１０号	6.0m	約 350 m	
			道路１１号	6.0m	約 39 m	
			道路１２号	6.0m	約 65 m	
			道路１３号	6.0m	約 55 m	
			道路１４号	6.0m	約 148 m	
			道路１５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		
		緑地	名　称	面　積		配　置
			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		配　置
			調整池１号	約 0.06 ha		計画図表示のとおり
			調整池２号	約 0.02 ha		
			調整池３号	約 0.01 ha		
			調整池４号	約 0.01 ha		
			調整池５号	約 0.03 ha		
			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。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	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
		建築物等の用途の制限		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。 １．住宅 ２．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 ３．共同住宅、寄宿舎又は下宿 ４．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。）	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。 １．診療所 ２．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。） ３．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。）	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。 １．住宅 ２．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 ３．共同住宅、寄宿舎又は下宿 ４．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 ５．診療所 ６．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。） ７．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		２０／１０
		建築物の建蔽率の最高限度		６／１０		６／１０
		建築物の敷地面積の最低限度		２００㎡ 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。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	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、１m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。 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２．５m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㎡以内であるもの 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 ３．外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３m以下であるもの	—	—
		建築物等の高さの最高限度	１０m		２０m
		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	道路境界線から１m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０．６m以下のもの又は門塀等で道路からの見附面積が５㎡以下のものにあってはこの限りでない。	—	—

「区域及び地区の区分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。

都市計画の策定の経緯及び住民の意見反映を行った状況説明書

項　　目		時　　期	備　　考
説明会	地元説明会	令和 元 年　7月２６日	場所：地区集会所 人数：３５人
	全体説明会	令和 元 年　8月　9日	場所：みよし市役所 人数：　２人
16 条縦 覧	広報登載依頼日	令和 元 年　8月１３日	広報掲載依頼期限
	広報登載日	令和 元 年１０月　１日	縦覧場所
	縦覧期間	令和 元 年１０月　７日 ～令和 元 年１０月２１日	市役所　都市計画課 縦覧者数　１名
	意見書提出期限	令和 元 年１０月２１日	意見書提出の有無　無し
県事前協議申請 〃　回答		令和 元 年１１月１４日 令和 元 年１１月２７日	
17 条縦 覧	広報登載依頼日	令和 元 年１０月１５日	広報掲載依頼期限
	広報登載日	令和 元 年１２月　１日	縦覧場所
	縦覧期間	令和 元 年１２月　５日 ～令和 元 年１２月１９日	市役所　都市計画課 縦覧者数
	意見書提出期限	令和 元 年１２月１９日	意見書提出の有無
市都市計画審議会		令和 元 年１２月２３日	
知事協議 知事回答		令和 元 年１２月　下旬 令和 ２ 年　１月　下旬	（以下予定）
市告示		令和 ２ 年　１月　下旬	
建築条例	議会上程予定	令和 ２ 年　３月　議会	
	施行予定	令和 ２ 年　３月　下旬	

豊田都市計画　地区計画の決定

（茹生山田地区）

理由書

理由書

【莇生山田地区】

1　当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

みよし市まちづくり基本計画（都市計画マスタープラン）（みよし市：平成23年３月策定、平成28年１月最終改正）において、市の将来都市像は、「人と緑を育てるまち、いつまでも住み続けたいまち・みよし」とし、基本理念として、「潤いある自然や緑を大切にし、これらと調和しながら、あるいはこれらを自らの生活環境の一部として考えながら、現在の居住環境をより安全・安心で快適なものへと整えていく」としています。（Ⅰ「まちづくりの基本目標」ｐ２、３参照）。

その中で、当該地区を含む三好丘地域の地域づくりの方針として、「東名高速道路以北の（都）三好ヶ丘駒場線沿道において、良好な居住環境の整備に努めます。」としています（Ⅲ「地域づくりの基本計画」ｐ14参照）。

また、当該地区は、ゾーン別土地利用の方針で、既成集落地ゾーンとして位置づけ、「市街地郊外に立地する住宅を中心とするゾーンであり、周辺の田園環境や里山環境との調和を図りながら、居住環境の改善・向上を図ります。」としています（Ⅱ「まちづくりの基本計画」ｐ６参照）。

なお、市街化調整区域における土地利用については、市街化を抑制すべき区域として位置づけられているものの、「周辺環境に影響を及ぼさない範囲で計画的に地区計画を定めることを前提に、既存集落に隣接、近接しているところや鉄道駅・東名三好IC 周辺、幹線道路沿道及び大規模な既存工業地域隣接地などにおいて開発を許容していく方針」としています（Ⅰ「まちづくりの基本目標」ｐ10参照）。

2　当該都市計画の必要性

（１）　当該都市計画の必要性

市街化調整区域内の地区計画は、居住や産業など地域の状況やニーズなどを考慮し、地域の特性に応じた環境整備を進めることを目的とし、同時に、市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の基本理念のもと、市街化調整区域全体の秩序ある土地利用の誘導を図るために有効な都市計画です。

みよし市では、旺盛な宅地需要等の社会情勢の変化に対応するために、一体的な市街地の形成に資する計画的で良好な開発を許容しています。しかし、一方では、市街化調整区域内での必要以上の住宅開発は防ぐ必要もあります。

そこで、当該地区において地区計画を定め、建築物等の規制誘導を積極的に推進することで、周辺の自然環境に配慮するとともに、必要以上の開発を防止し、郊外住宅地にふさわしい良好な居住環境の形成を図ります。

（２）　当該都市計画による効果

当該地区は、民間事業者による住宅地開発が予定されています。地区整備計画に沿った開発が行われることで、良好な居住環境を保全し、秩序ある市街地が形成されることになります。

地区計画を定めることにより、防災上の安全性の確保を図り、生活利便性を向上させるため、道路、公園、緑地、調整池を地区施設として適切に位置づけ、無秩序な宅地開発による不良な街区が

形成されるのを未然に防止します。

また、建築物等に関する事項として、建築物等の用途の制限、建築物の容積率及び建蔽率の最高限度、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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定めることで、無秩序な宅地開発による不良な街区が形成されるのを未然に防止します。

3　当該都市計画の妥当性

（1）　位置

当該地区は、北側に市街化区域が広がっており、市街化区域に隣接した幹線道路沿道の住宅地開発が可能な区域です。なお、みよし市市街化調整区域の地区計画ガイドライン（平成 23 年４月策定、平成 30 年 11 月最終改正）においても住居系市街化区域の隣接区域は対象地区の要件の１つとなっています。

（2）　区域

当該地区の区域境界は、区域北側は現状の市街化区域界、区域東側は行政界、区域南側は道路端、区域西側は道路端又は字界等とし、明確な区域境界となっています。

（3）　規模

当該地区の面積は約 10.3ｈａであり、計画人口は、680 人になります。市街化調整区域は原則として市街化を抑制すべき区域であり、住宅及び周辺地域の住民が利用するための店舗、診療所等の需要に見合った必要な範囲に限定しています。なお、みよし市市街化調整区域の地区計画ガイドラインにより、住居系開発の面積要件は１ｈａ以上 20ｈａ未満と定められています。

（4）　施設の配置等

当該地区計画の地区を３地区に区分し、以下の方針に基づき土地利用を誘導し、さらに、開発許可基準等を満たす地区施設を適切に配置します。

Ａ地区は、周辺の自然環境に配慮するとともに、郊外住宅地にふさわしい良好でゆとりある居住環境を形成するため、建築物等の用途の制限等を定めます。

Ｂ－１地区は、地区内の利便性を考慮して、地区の中心付近に配置するとともに、地区住民が利用するための診療所等の生活利便施設の立地を許容しつつ、周辺環境に配慮し、建築物等の用途の制限等を定めます。

Ｂ－２地区は、主に地区住民の利用を考慮して、スーパーマーケット等の生活利便施設を誘導し、生活利便性を確保しつつ、周辺環境に配慮し、建築物等の用途の制限等を定めます。

道路は、防災上の観点から区域外との接続はＡ地区に５箇所としています。公園は、地区内の住民が利用しやすいよう地区内に３箇所設置しています。緑地は、高圧線鉄塔との緩衝帯として設置しています。調整池は、現況の高低差等から区域内に５箇所設置し、下流河川への負担を軽減しています。

このように、防災上の安全性の確保を図り、生活利便性を向上させるため、開発許可基準を満たす道路、公園、緑地、調整池を地区施設として適切に位置づけています。

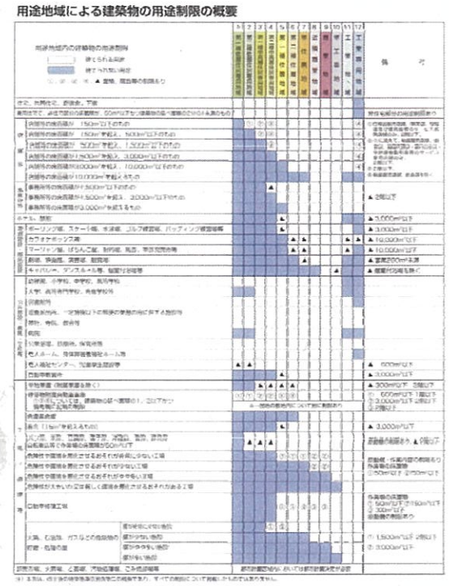
以上から、位置、区域、規模、施設の配置等は妥当です。

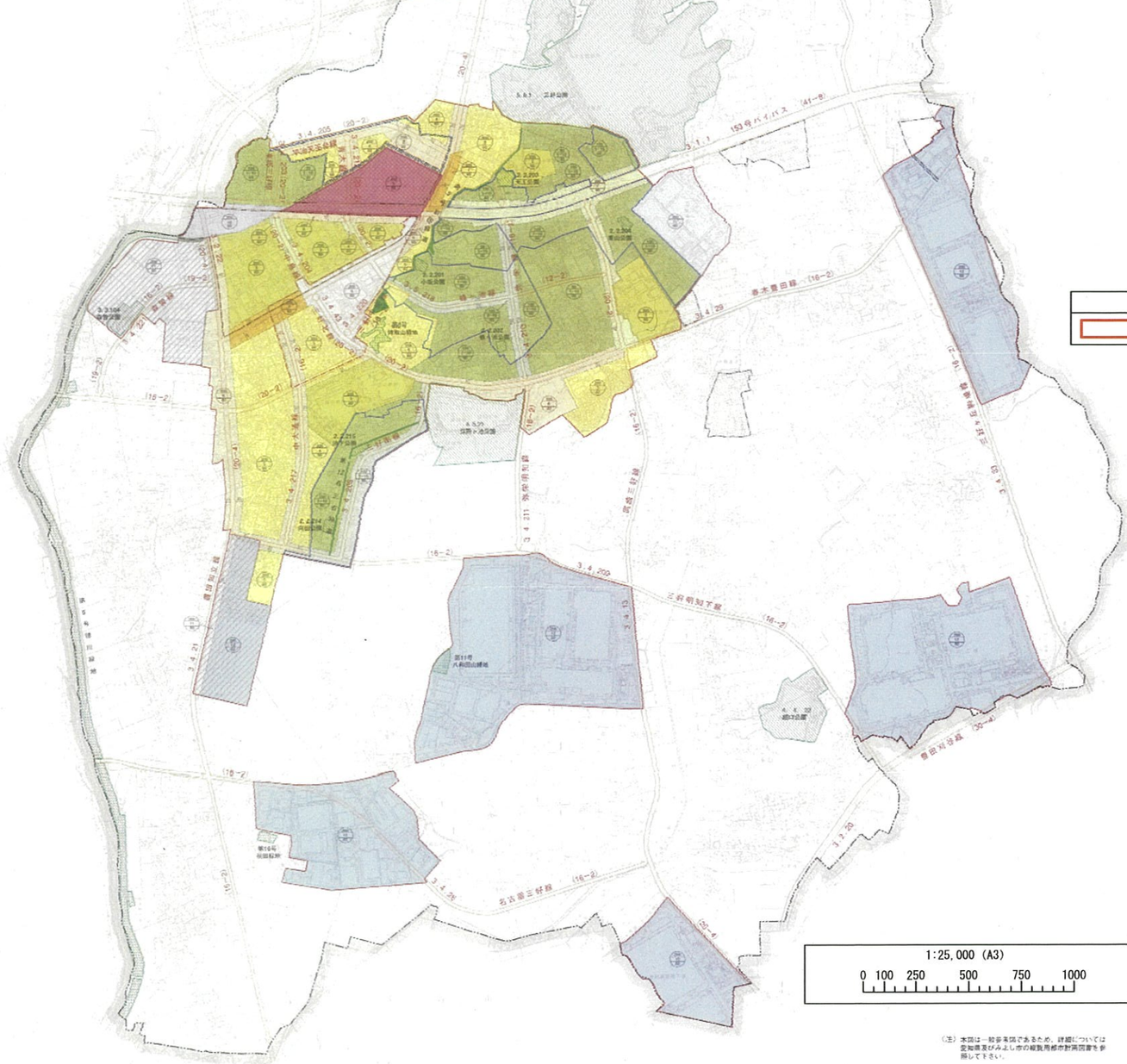
豊田都市計画蔭生山田地区計画　総括図　1/25,000

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861号	平成12年10月31日
用途地域	みよし市告示第 49号	平成29年6月22日
特別工業地区	みよし市告示第 41号	平成22年12月24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 32号	平成27年5月26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 71号	平成29年9月28日

蔭生山田地区計画

用途地域による建築物の用途制限の概要



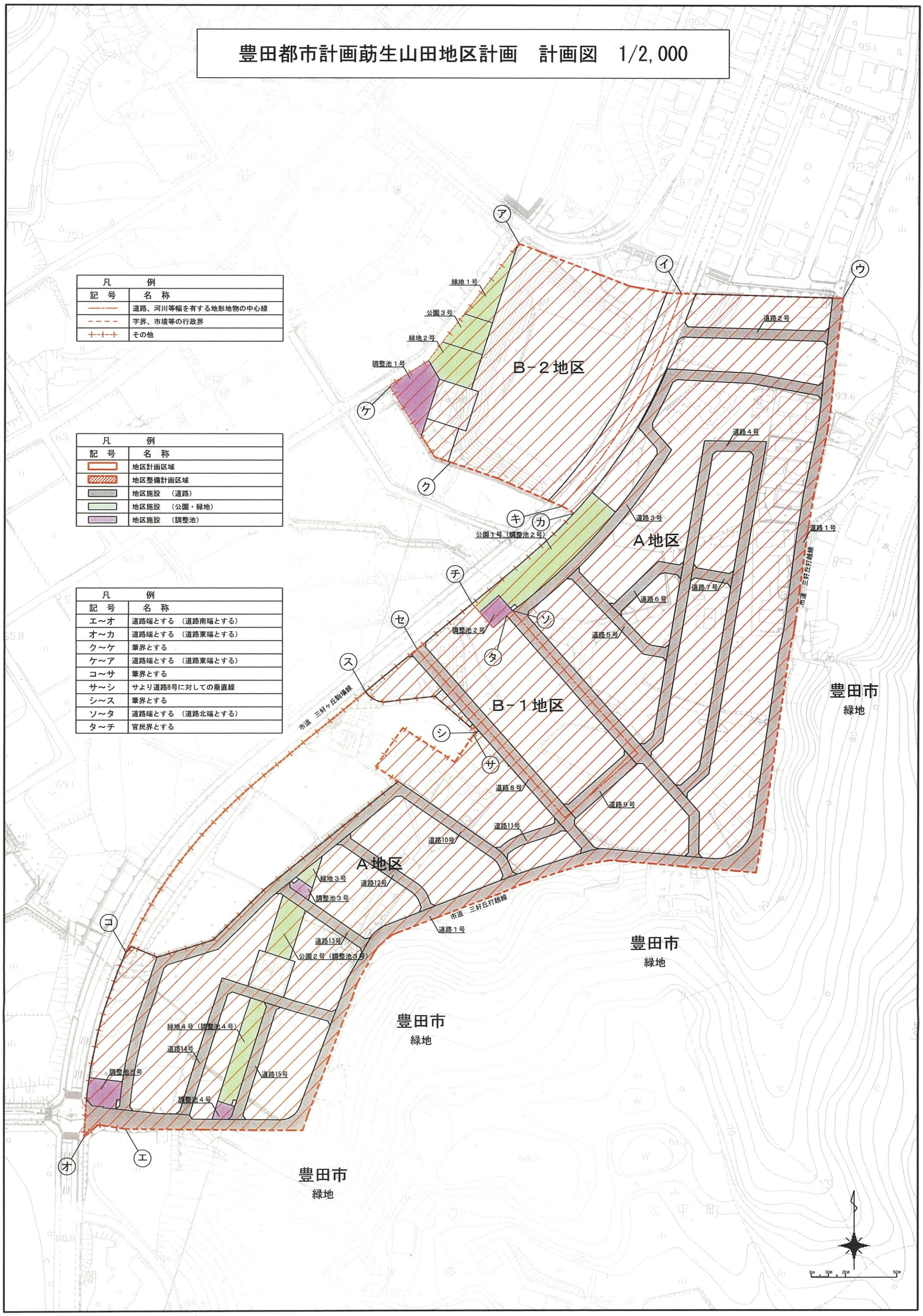


豊田都市計画茹生山田地区計画　計画図　1/2,000

凡　例	
記　号	名　称
———	道路、河川等幅を有する地形地物の中心線
- - - -	字界、市境等の行政界
+-+-+	その他

凡　例	
記　号	名　称
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	地区施設　（道路）
	地区施設　（公園・緑地）
	地区施設　（調整池）

凡　例	
記　号	名　称
エ～オ	道路端とする　（道路南端とする）
オ～カ	道路端とする　（道路東端とする）
ク～ケ	筆界とする
ケ～ア	道路端とする　（道路東端とする）
コ～サ	筆界とする
サ～シ	サより道路8号に対しての垂直線
シ～ス	筆界とする
ソ～タ	道路端とする　（道路北端とする）
タ～チ	官民界とする



豊田都市計画区域区分の変更（愛知県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

1　市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

2　人口フレーム　　（単位：千人）

区分＼年次	平成２７年	令和１２年
都市計画区域内人口	463.2	—
市街化区域内人口	316.0	—
配分する人口	—	—
保留する人口	—	—
（特定保留）	—	—
（一般保留）	—	—

（注）人口フレームは広域都市計画圏で設定しており、一般保留している人口フレームの解除については、随時各都市計画区域に割り付けることとしている。

3　産業フレーム

区分＼年次	平成２５年	令和１２年
県内総生産額【愛知県】（十億円）	34,823	44,108
保留する面積(ha)	—	—
（特定保留）	—	—
（一般保留）	—	—

（注）産業フレームは広域都市計画圏で設定しており、一般保留している産業フレームの解除については、随時各都市計画区域に割り付けることとしている。

（参考）広域都市計画圏の人口フレーム

1）広域都市計画圏の名称
「西三河広域都市計画圏」

2）都市計画圏に係る人口フレーム　（単位：千人）

区　分				西三河広域都市計画圏	都市計画区域	
					豊田	西三河
平成27年（西暦2015年）	都市計画区域内人口			1,570.2	463.2	1,107.0
	市街化区域内人口			1,216.5	316.0	900.6
令和12年（西暦2030年）	都市計画区域内人口			1,581.3	1,581.3	
	市街化区域内人口			1,227.6	1,227.6	
		配分する人口		1,196.7	1,196.7	
		保留する人口		30.9	30.9	
			特定保留	—	—	
			一般保留	30.9	30.9	

※端数処理のため合計が合わないことがある

3）都市計画圏に係る産業フレーム

区　分			愛知県	西三河広域都市計画圏	
				豊田都市計画区域	西三河都市計画区域
平成25年（西暦2013年）	県内総生産額（十億円）		34,823	—	—
令和12年（西暦2030年）	県内総生産額（十億円）		44,108	—	—
	保留する面積（ha）		1,532	412	
		特定保留	—	—	
		一般保留	1,532	412	

理　　由

・みよし市福田池下地区は、地区計画に基づいた計画的な市街地形成を図る区域等を市街化区域に編入するものである。

豊田都市計画区域区分の変更

（みよし市　福田池下（ふくたいけした）地区）

理　由　書

理由書

【1 福田池下（ふくたいけした）地区】

1　当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

豊田都市計画区域マスタープラン（愛知県：平成30年度改定）において、都市づくりの基本理念として、「自動車産業をはじめとした産業集積や産業集積地へのアクセス性が高い広域交通体系を活かしたモノづくり産業の中枢性を維持・強化する都市づくりを進めます。」（p.豊田-15参照）としており、都市づくりの目標のうち、③力強い愛知を支えるさらなる産業集積の推進に向けた目標として、「都市の活力を向上させていくため、既存工業地やその周辺において工業・物流機能のさらなる集積を目指します。」（p.豊田-17、18参照）を挙げています。

また、みよし市まちづくり基本計画（みよし市：平成 28 年１月部分改定）において、市の将来都市像は、「人と緑を育てるまち、いつまでも住み続けたいまち・みよし」とし、基本目標の一つとして、「産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる」（Ⅰ「まちづくりの基本目標」pⅠ-3、Ⅰ-6 参照）としています。

また、将来土地需要への対応は、市街化区域内の土地利用の整理を優先させつつ、それを超える工業系用地の需要に対しては、開発誘導ゾーンとして「東名三好IC周辺、幹線道路沿道及び既存大規模工業用地周辺等に、周辺の居住環境や営農環境に配慮しつつ、企業の立地を許容します」（Ⅰ「まちづくりの基本目標」pⅠ-18参照）としています。

さらに、当該地区を含む西部地域の地域づくりの方針として、「新たな工業系用地については、幹線道路沿道や既存の大規模工業用地隣接地に、周辺の居住環境や営農環境に配慮しつつ立地を許容します」（Ⅲ「地域づくりの基本計画」pⅢ-44参照）としています。

2　当該都市計画の必要性

区域区分とは、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、市街化区域と市街化調整区域との区分を都市計画に定めるものです。

当該地区は、みよし市南西部に位置し、都市計画道路名古屋三好線の沿道であり、既存の大規模工業用地にも隣接しています。また、地区計画により必要な地区施設が配置され、良好な工業地としての環境を構築すると共に、周辺の自然環境と調和した緑豊かな工業団地が整備され、隣接する既存の市街化区域と一体的な市街地を形成する計画的な市街化が確実と見込まれており、事業主体がみよし市で開発計画の内容が十分に調整されていることから都市の健全な発展と宅地の実供給に資すると認められる地区です。

このことから、みよし市まちづくり基本計画の位置づけに沿った良好な土地利用の推進

を図るため、区域区分を変更し、市街化調整区域から市街化区域に編入します。

3　当該都市計画の妥当性

（1）位置

当該地区は、区域北側が市街化区域に隣接し、都市計画道路名古屋三好線（計画車線数2）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圏内に位置しています。既存ストック等の活用が図れる地域であり、位置は妥当です。

（2）区域

当該地区は、北西側は準用河川福田川、北東側は既存の市街化区域、東側は都市計画道路名古屋三好線、南側、南西側は行政界、南東側は筆界を境界としており、明確な区域境界であり、区域は妥当です。

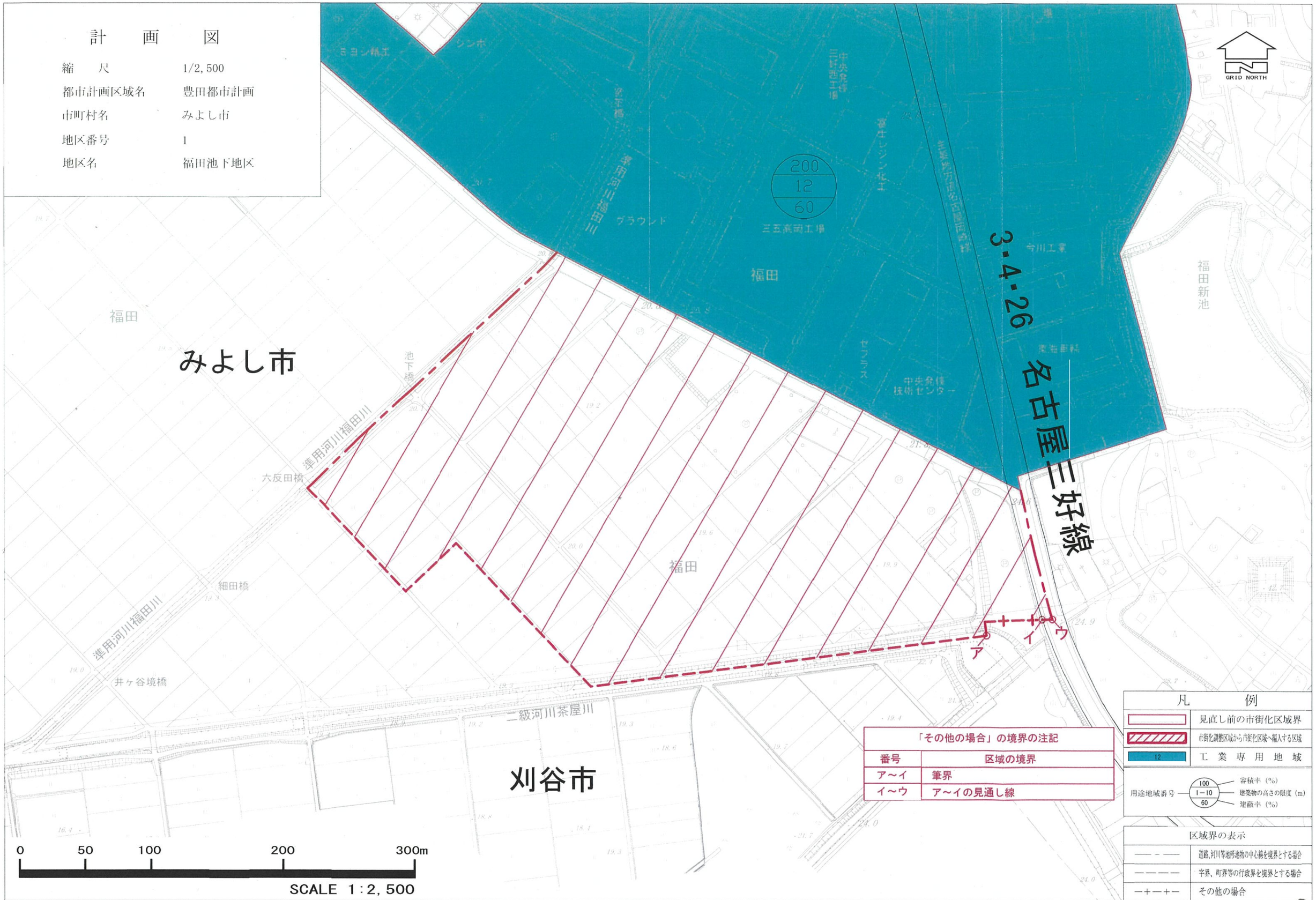
（3）規模

当該地区は、既存の市街化区域に隣接し、地区計画に基づき、計画的な市街地が形成される区域等を市街化区域に編入するものであり、規模は妥当です。

以上から、当該都市計画は妥当です。

計　画　図

縮　尺	1/2,500
都市計画区域名	豊田都市計画
市町村名	みよし市
地区番号	1
地区名	福田池下地区



「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	ア～イの見通し線

凡　例	
	見直し前の市街化区域界
	市街化調整区域から市街化区域へ編入する区域
12	工業専用地域

用途地域番号　100 / 1－10 / 60
容積率（%）
建築物の高さの限度（m）
建蔽率（%）

区域界の表示	
―・―	道路、河川等地形地物の中心線を境界とする場合
――――	字界、町界等の行政界を境界とする場合
―＋―＋―	その他の場合

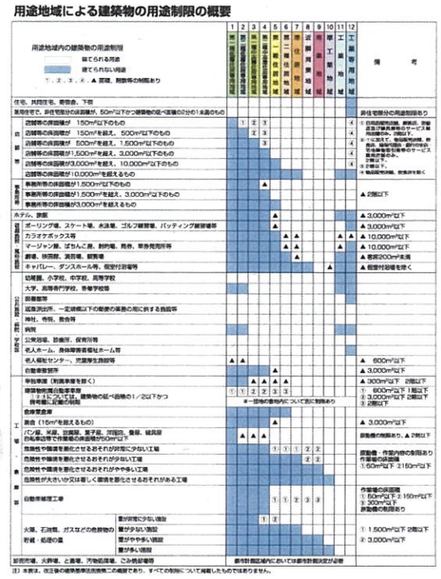
豊田都市計画区域　みよし市都市計画図

総　括　図

縮　　尺　　1/25,000
都市計画区域名　豊田都市計画
市町村名　　みよし市
地区名　　郷浦地区

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217号	平成31年3月29日
用途地域	みよし市告示第 18号	平成31年3月29日
特別工業地区	みよし市告示第 41号	平成22年12月24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 25号	平成30年4月1日

用途地域による建築物の用途制限の概要



地区名　郷浦地区

凡　　例

	用途地域を変更する区域

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：※用途種別－高さ制限(m)
下段：建ぺい率(%)

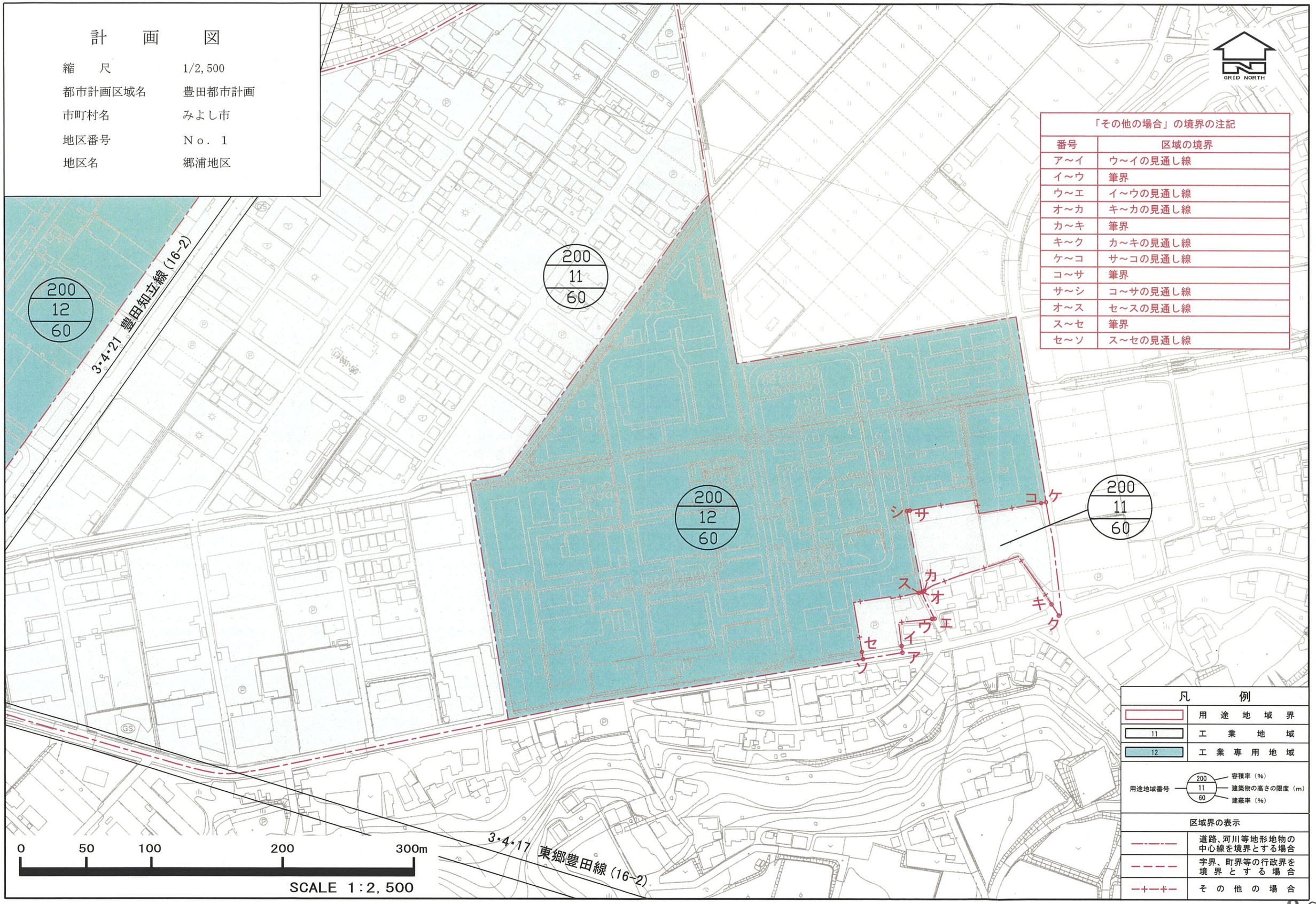
● 市街化調整区域
建ぺい率――60%
容積率――200%

● 幅員・車線数
(20-4)――20m・4車線

（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。

計　画　図

縮　尺	1/2,500
都市計画区域名	豊田都市計画
市町村名	みよし市
地区番号	Ｎｏ．１
地区名	郷浦地区



「その他の場合」の境界の注記

番号	区域の境界
ア～イ	ウ～イの見通し線
イ～ウ	筆界
ウ～エ	イ～ウの見通し線
オ～カ	キ～カの見通し線
カ～キ	筆界
キ～ク	カ～キの見通し線
ケ～コ	サ～コの見通し線
コ～サ	筆界
サ～シ	コ～サの見通し線
オ～ス	セ～スの見通し線
ス～セ	筆界
セ～ソ	ス～セの見通し線

凡　例

	用途地域界
11	工業地域
12	工業専用地域

用途地域番号 200 11 60
容積率（%）
建築物の高さの限度（m）
建蔽率（%）

区域界の表示

—·—·—	道路、河川等地形地物の中心線を境界とする場合
— — —	字界、町界等の行政界を境界とする場合
—+—+—	その他の場合

計　画　図

縮　尺	1/2,500
都市計画区域名	豊田都市計画
市町村名	みよし市
地区番号	Ｎｏ．１
地区名	郷浦地区

GRID NORTH

「その他の場合」の境界の注記	
番号	区域の境界
ア～イ	ウ～イの見通し線
イ～ウ	筆界
ウ～エ	イ～ウの見通し線
オ～カ	キ～カの見通し線
カ～キ	筆界
キ～ク	カ～キの見通し線
ケ～コ	サ～コの見通し線
コ～サ	筆界
サ～シ	コ～サの見通し線
オ～ス	セ～スの見通し線
ス～セ	筆界
セ～ソ	ス～セの見通し線

200 / 12 / 60

200 / 11 / 60

200 / 12 / 60

3・4・21 豊田知立線 (16-2)

3・4・17 東郷豊田線 (16-2)

シ サ コ ケ ス カ オ キ ク エ セ イ ア ソ

0　50　100　200　300m

SCALE 1:2,500

凡　例	
	特別工業地区変更区域
	特別工業地区
用途地域番号 200 / 11 / 60	容積率（%）／建築物の高さの限度（m）／建蔽率（%）
区域界の表示	
—・—・—	道路、河川等地形地物の中心線を境界とする場合
— — —	字界、町界等の行政界を境界とする場合
—+—+—	その他の場合

特別工業地区の指定（市決定）

特別工業地区とは、用途地域と併用して指定される特別用途地区の一つです。特別工業地区に指定された地区には、みよし市特別工業地区建築条例が適用されます。

特別工業地区

特別工業地区は、特定の工業の利便の増進を図り、又はその利便の増進を図りつつこれと調和した住環境の保護を図る地区とし、特定の工業の利便の増進に支障を及ぼす恐れのある建築物の用途制限の強化を行い、又は特定の業種の工場等に係る用途の制限の緩和を行う地区として定める。

【特別工業地区の主な指定目的と規制内容】

主な指定目的（例）	想定される規制内容
地場産業の保護・育成	・地場産業に係る工場の規制緩和（面積・出力） ・地場産業以外の工場の規制強化
公害防止	・広域的な公害をもたらす工場の規制強化
工業の利便の増進	・特定業種への専用化（他業種の規制強化）

特別工業地区の指定（市決定）

みよし市特別工業地区建築条例（抜粋）

第2条　略

2　工業地域内の特別工業地区においては、別表第2に掲げる建築物を建築建築してはならない。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

別表第2

1　法※1別表第2（に）項第6号※2に掲げる建築物
2　法別表第2（る）項※3に掲げる建築物
3　法別表第2（わ）項第7号及び第8号※4に掲げる建築物
4　レディミクストコンクリートの製造を営む工場
5　土砂の洗浄を営む工場

※1・・・建築基準法の略
※2・・・政令で定める規模（床面積の規模が15㎡を超えるもの）の畜舎
※3・・・準工業地域内に建築してはならない建築物
※4・・・ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設（スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場）及びマージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外券売場その他これらに類するもの

○みよし市特別工業地区建築条例

昭和60年５月10日
条例第22号
改正　昭和63年９月28日条例第17号
平成７年９月29日条例第27号
平成10年３月25日条例第14号
平成30年３月27日条例第23号

三好町特別工業地区建築条例（昭和55年条例第12号）の全部を改正する。

（趣旨）

第１条　この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第49条第１項の規定に基づき、特別工業地区内における建築物の建築の制限又は禁止に関し必要な事項を定めるものとする。

（建築の制限）

第２条　工業専用地域内の特別工業地区においては、別表第１に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

２　工業地域内の特別工業地区においては、別表第２に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

３　準工業地域内の特別工業地区においては、別表第３に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

（既存建築物に対する制限の緩和）

第３条　この条例の規定の施行又は適用の際現に存し、又は建築の工事中である建築物（前条第１項本文又は第２項本文の規定に適合しないものに限る。）で法又はこれに基づく命令若しくは条例（この条例を除く。）の規定に適合しているものについては、前条第１項本文又は第２項本文の規定にかかわらず、当該建築物がこれらの規定に適合しなくなった時（以下「基準時」という。）を基準として、次の各号に掲げる範囲内において増築し、又は改築することができる。

(1)　増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対して、それぞれ法第52条第１項及び第53条の規定に適合すること。

(2)　増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(3)　増築後の前条第１項本文又は第２項本文の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

（罰則）

第４条　次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

(1)　第２条又は第３条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主、設計者又は工事施工者

(2)　法第87条第２項において準用する第２条又は第３条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者、占有者、設計者又は工事施工者

第５条　法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前条の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。

附　則

（施行期日）

この条例は、都市計画特別工業地区の決定の告示の日から施行する。

附　則（昭和63年９月28日条例第17号）

この条例は、都市計画特別工業地区の決定の告示の日から施行する。

附　則（平成７年９月29日条例第27号）

この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第２項の規定において準用する同法第20条第１項の規定に基づく告示の日から施行する。

附　則（平成10年３月25日条例第14号）

この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第２項の規定において準用する同法第20条第１項の規定に基づく告示の日から施行する。

附　則（平成30年３月27日条例第23号）

この条例は、平成30年４月１日から施行する。

別表第１（第２条関係）

1　法別表第2（に）項第6号に掲げる建築物
2　法別表第2（る）項に掲げる建築物
3　レディミクストコンクリートの製造を営む工場
4　土砂の洗浄を営む工場

別表第２（第２条関係）

（ア）　半ノ木・川岸当地区	1　法別表第2（に）項第6号に掲げる建築物 2　法別表第2（る）項に掲げる建築物 3　法別表第2（わ）項第7号及び第8号に掲げる建築物 4　専用住宅（新築に限る） 5　共同住宅、寄宿舎 6　レディミクストコンクリートの製造を営む工場 7　土砂の洗浄を営む工場
（イ）　森曽地区	1　法別表第2（い）項第5号から第8号に掲げる建築物 2　法別表第2（は）項第4号に掲げる建築物 3　法別表第2（に）項第6号に掲げる建築物 4　法別表第2（ほ）項第3号に掲げる建築物 5　法別表第2（わ）項第1号から第3号まで及び第6号から第8号までに掲げる建築物 6　物品販売業を営む店舗。ただし、当該地区内において、製造、加工、修理を目的とした工場、事務所で店舗を兼ねる（兼用店舗）ものについては、延べ面積の2分の1以上を工場、事務所の用に供するものについては（店舗部分の床面積が500m²を超えるものを除く）、この限りでない。 7　飲食店又は理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 8　レディミクストコンクリートの製造を営む工場 9　土砂の洗浄を営む工場

別表第３（第２条関係）

1　法別表第2（に）項第6号に掲げる建築物
2　法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げる建築物
3　法別表第2（へ）項第3号から第5号までに掲げる建築物
4　法別表第2（と）項第1号、第3号及び第4号に掲げる建築物
5　法別表第2（わ）項第1号から第3号まで、第7号及び第8号に掲げる建築物
6　土砂の洗浄を営む工場

「みよし市まちづくり基本計画（案）」について

みよし市まちづくり基本計画は、みよし市まちづくり土地利用条例第７条第１項の規定に基づき、みよし市基本構想に掲げるまちづくり像を実現することを目的として策定するものです。

平成３１年３月に新たなまちづくりの指針となる第２次みよし市総合計画（基本構想）が策定されたため、みよし市まちづくり土地利用条例第９条第６項の規定に基づき計画の見直しを行います。

１　計画策定の背景と目的

まちづくり基本計画は、まちづくり土地利用条例第７条第３項の規定に基づき、みよし市の都市計画に関する基本的な方針として、都市計画法第１８条の２第１項に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン)」として位置付けられます。

また、まちづくりの目標を実現するために、現行法令の規制・誘導では不十分な事項について、土地利用誘導区域及び各土地利用誘導区域の土地利用の基準を定め、それぞれの区域にふさわしい土地利用を誘導する計画としての性格も有しています。

２ 計画の目標年次

令和 11 年（2029 年）

３ みよし市まちづくり基本計画(案)の内容

(1)まちづくりの基本理念及び将来像

基本理念①
潤いある自然や緑を大切にし、これらと調和しながら、あるいはこれらを自らの生活環境の一部として考えながら、現在の居住環境をより安全・安心で快適なものへと整えていく

基本理念②
住民は、まちづくりに積極的に参加し、多様な価値観を話し合いを通して理解し、認め合い、まちづくりについての合意形成に努力するとともに、住民と行政は、それぞれの役割を認識し、協働してまちづくりを行う

《まちづくり基本計画の将来像》

魅力ある自立したまち、
いつまでも住み続けたいまち・みよし

(2)まちづくりの基本目標

まちづくりの基本理念に基づき、次の６つの項目を基本目標として掲げます。

基本目標① 快適な暮らしの環境をコーディネートする	基本目標② 水と緑の環境を守り、未来へつなぐ
基本目標③ 交通ネットワーク、公共交通を充実する	基本目標④ 産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる
基本目標⑤ 安全で安心できる都市生活を確保する	基本目標⑥ 参加と協働のまちづくりを進める

(3)まちづくりの基本計画

まちづくりに関する次の７つの項目について基本方針を定めます。

① 土地利用の規制・誘導方針
・自然環境の保全と共生を前提とした土地利用
・住民・事業者・行政との共通認識の形成と協働
・効果的・効率的な利用の促進

② 道路・交通の方針 ・特色ある地域を結び、安全で便利な人の移動を確保する	③ 市街地整備の方針 ・快適な暮らしの場、産業の発展や交流の促進によるにぎわいの場をつくる
④ 水と緑の方針 ・みよし市の財産である水と緑の環境を守り、育て、身近なものにする	⑤ 都市景観の方針 ・地域の特性を生かした美しい都市空間をつくる
⑥ 都市防災の方針 ・地域で支えあい、災害に強いまちをつくる	⑦ 参加型まちづくりの方針 ・住民参加と協働によるまちづくりを進めるための仕組みをつくる

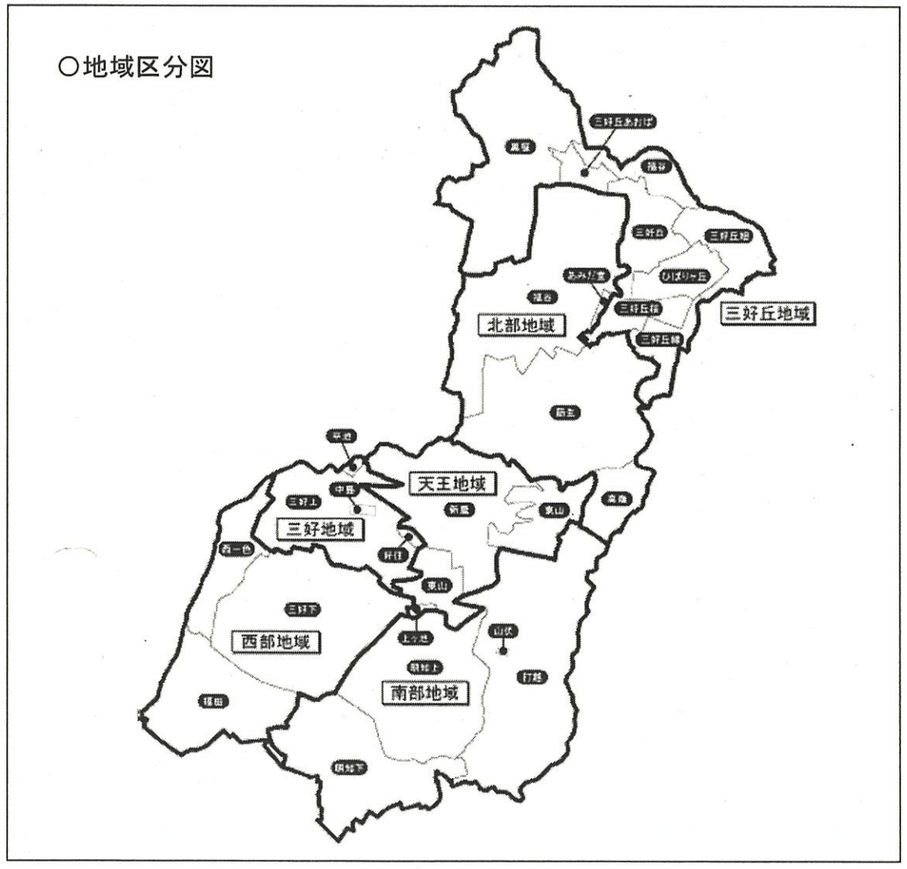
（4）地域づくりの基本計画

第２次みよし市総合計画による地域区分を参照し、日常生活圏、地域の分断要素及び土地利用条件等を考慮して、市域を次の６つの地域に区分し、それぞれの地域におけるまちづくりの方針を定めます。

【おかよし地域（人々をひきつける交流のまち）】 ①三好丘地域：高質で格調高い居住環境の保全と向上を図る地域づくり
【きたよし地域（緑と史跡・文化を大切にするまち）】 ②北 部 地 域：豊かな自然と文化を大切にする居住、学術、産業の場づくり
【なかよし地域（「みよしの顔」となる機能的なまち）】 ③天 王 地 域：三好公園とともに潤いある居住環境を創出する地域づくり ④三 好 地 域：都市機能の充実・連携による魅力ある中心市街地づくり ⑤西 部 地 域：境川や田畑と調和した、暮らしやすい地域づくり
【みなよし地域（地域力を生かした元気なまち）】 ⑥南 部 地 域：田園環境と調和しつつ、利便性の向上を図る地域づくり

※【 】は第２次みよし市総合計画における地域区分と地域の将来像

○地域区分図



4 今後の予定について

令和 ２ 年　 １ 月　　まちづくり土地利用条例に基づく縦覧の実施
令和 ２ 年　 ３ 月　　３月議会議案上程
令和 ２ 年　 ４ 月　　計画の公表

※パブリックコメントの実施（終了）
令和元年１１月１日（金）から令和元年１２月２日（月）まで

【参考】みよし市まちづくり土地利用条例（平成 15 年三好町条例第 31 号）の抜粋

（目的）
第１条　この条例は、まちづくりの基本理念を定め、市、市民及び事業者の責務を明らかにするとともに、まちづくり基本計画の策定、開発事業の手続、特定開発事業の基準等を定めることにより、秩序ある土地利用と良好な住環境の形成を図り、もって、みよし市基本構想に掲げるまちづくり像の実現に寄与することを目的とする。

（まちづくり基本計画）
第７条　市長は、みよし市基本構想に基づくまちづくり像を実現するため、まちづくり基本計画を策定するものとする。
2　まちづくり基本計画を策定するに当たっては、みよし市基本構想に基づき策定されたみよし市基本計画を踏まえ、みよし市環境基本条例に基づき策定されたみよし市環境基本計画その他のまちづくりについての諸計画との整合を図るものとする。
3　まちづくり基本計画が策定されたときは、都市計画法第 18 条の２第１項に規定する市の都市計画に関する基本的な方針として取り扱うものとする。
4　略

（まちづくり基本計画の策定手続）
第９条　市長は、まちづくり基本計画の作成に当たっては、公募による市民の参画、説明会の開催その他の市民が意見を表明し、議論を行う機会を与えるものとする。
2　市長は、まちづくり基本計画を策定しようとするときは、その旨を公告し、まちづくり基本計画及び説明書を１月間公衆の縦覧に供し、市民の意見を聴かなければならない。
3　市長は、まちづくり基本計画を決定するときは、議会の議決を経なければならない。
4　市長は、まちづくり基本計画を策定したときは、その旨を公告しなければならない。
5　前各項の規定は、まちづくり基本計画を変更する場合について準用する。ただし、当該変更が軽微な変更の場合又は第 13 条第４項の規定による変更の場合は、第１項及び第３項の規定は準用しない。
6　市長は、みよし市基本構想の改定があったときは、まちづくり基本計画の見直しをするものとする。