

## 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7（2025）年度第2回みよし市都市計画審議会                                                                                                                                              |        |   |
| 開催日時      | 令和7（2025）年8月18日（月曜日）<br>午前9時55分から午前11時まで                                                                                                                               |        |   |
| 開催場所      | みよし市役所6階 601・602会議室                                                                                                                                                    |        |   |
| 出席者       | （会長）三宅章介<br>（副会長）宮崎幸恵<br>（委員）佐藤雄哉、福安金之助、栗田雅貴、岡本重之（豊田警察署長代理）、<br>加藤哲司、原田清明<br>（事務局）成田都市建設部長、舟橋都市建設部次長、石川都市整備専門監、<br>鈴木都市計画課長、岡本副主幹、鈴木主任主査<br>（説明者）酒井副主幹、松永技師（都市建設部下水道課） |        |   |
| 次回開催予定日   | 令和7（2025）年12月                                                                                                                                                          |        |   |
| 問合せ先      | 都市建設部都市計画課 担当者名 鈴木<br>電話 0561-32-8021<br>ファクシミリ 0561-34-4429<br>メール toshi_k@city.aichi-miyoshi.lg.jp                                                                   |        |   |
| 下欄に掲載するもの | ・議事録全文<br>・議事録要旨                                                                                                                                                       | 要約した理由 | — |
| 審議経過      | ＜次第＞<br>1 あいさつ<br><br>2 報告事項<br>（1）豊田都市計画地区計画（福谷大沢地区）について<br>（2）豊田都市計画下水道（福谷広久伝地区）ほかの変更について                                                                            |        |   |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>会議録<br/>開会<br/>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。</p> <p>本日は、岩田委員及び坊農委員より欠席の連絡をいただいておりますが、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。</p> <p>なお、本日の報告事項1点目の資料につきまして、内容に一部修正がございましたので、左上に「差替え」と記載のある修正後の資料を机上に配布させていただきます。お手数をおかけいたしますが資料の差替えをお願いいたします。</p> <p>それでは、ただいまから、令和7年度第2回みよし市都市計画審議会を始めさせていただきます。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>三宅会長</p>               | <p>【会長挨拶】</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、三宅会長よりお願いいたします。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>三宅会長</p>               | <p>それでは、報告事項（1）『豊田都市計画地区計画 福谷大沢地区について』事務局から説明をお願いします。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>事務局</p>                | <p>事務局の都市計画課の鈴木よりご報告させていただきます。</p> <p>それでは着座にて失礼いたします。資料1にて説明させていただきます。</p> <p>報告事項の1点目、豊田都市計画地区計画福谷大沢地区についてです。</p> <p>資料1ページに福谷大沢地区の位置を示させていただきました。</p> <p>福谷大沢地区は、みよし市北部に位置し、名鉄豊田線「三好ヶ丘駅」の概ね1km圏内に位置するとともに、都市計画道路「黒笹三好ヶ丘線」に接するなど、住居系市街地として利便性の高い地区であります。また、みよし市まちづくり基本計画に、将来人口を踏まえながら、土地地区画整理事業、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、住居系の新市街地検討ゾーンとして位置づけている地区であります。</p> <p>この福谷大沢地区における都市計画につきましては、愛知県の決定となります市街化区域への編入と、みよし市の決定となります用途地域の指定と地区計画の決定を行うべく、現在関係機関と調整を進めているところでございます。</p> <p>本日は、このうち、みよし市の決定となります「地区計画」の案を作成いたしましたので、その内容について報告させていただきます。なお、資料2ページから3ページに、地区計画の計画書、資料4ページに、計画図の案を示させていただきました。はじめに資料2ページをご覧ください。</p> <p>地区計画として定める項目は、3項目あり、1つ目に、地区計画の目標・方針、2つ目に道路、緑地等の地区施設の配置・規模、3つ目に地区計画区域内</p> |

の建物に関するルールとなります。この地区の地区計画区域の面積は、約 2.4 ヘクタールとなっております。

地区計画の目標としましては、「優れた交通利便性を生かしつつ、周辺環境との調和に配慮した地区計画を定めることにより、住居系市街地の誘導を図る」こととしております。

土地利用の方針としては、「交通利便性が高い立地環境における一戸建て専用住宅を主体としつつ、街区構成に合わせて集合住宅や生活利便施設などの立地を許容し、良好な居住環境の保全を図る」こととしております。

地区施設の整備の方針は、「地区施設は道路、公園、緑地、地下貯留施設、調整池を適切に配置し、これら施設の維持、保全を図る。道路は区域外との接続箇所を 2 箇所とし、区画道路は地区内の住民の利便性及び安全性に配慮し、計画的に配置、整備する。公園は地区内の住民が利用しやすいよう配置、整備し、また緑地は良好な住宅地の環境向上に寄与できるよう既存山林部に配置し維持保全を図る。地下貯留施設、調整池は下流河川への負担を軽減するため、計画的に配置、整備する。」としております。

それでは、具体的な地区施設の配置及び規模につきまして説明をさせていただきます。資料 4 ページをご覧ください。道路については、区域北側の都市計画道路「黒笹三好ヶ丘線」との接続箇所として区域西側に道路 6-1 号を、公園東側に道路 6-4 号が配置され、それぞれと接続して区域内を一周するように、道路 6-2 号、6-5 号、6-3 号が配置されます。なお、道路幅員については、全て 6 m での計画となっております。

次に公園については、公園 1 号が区域北側に配置されます。

緑地については、緑地 1 号が区域南東側に配置されます。

地下貯留施設については、地下貯留施設 1 号は区域の北西側に、地下貯留施設 2 号につきましては、緑地 1 号の北側にそれぞれ配置され、調整池 1 号は公園 1 号の地下に配置されます。なお、これらの地区施設は、開発行為を行う上での技術的基準を満たした内容となっております。

次に、建築物等の規制内容ですが、建築物の敷地面積の最低限度は 160 平方メートルとします。また、良好な居住環境を維持するため、壁面の位置の制限、建築物の外壁及び屋根の色彩制限と垣又はさくの構造の制限を定めます。なお、参考としまして、資料 5 ページに、市街化区域に編入する区域の新旧用途地域対照図をつけさせていただいております。

市としては、今回示させていただいた案をもとに地区計画を定め、用途地域については全域を第二種中高層住居専用地域として指定をしていきたいと考えております。

今回の地区計画決定、用途地域指定、市街化区域編入について、5 月 15 日に市民を対象とした説明会を開催いたしました。

今後は、令和 8 年 3 月を目標に、市街化区域編入と同時に用途地域の指定と地区計画の決定を行うこととなりますが、用途地域と地区計画につきましては、みよし市が決定する事項となりますので、本審議会において審議していただくこととなります。この審議事項につきましては、第 3 回の都市計画審議会においてご審議いただく予定としております。

以上、報告事項 1 点目の説明とさせていただきます。

|      |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 三宅会長 | ありがとうございました。報告事項（１）の説明が終わりました。今の説明について、何かご不明な点やご質問などございますか。                                                                                                                                                                                                  |
| 三宅会長 | 場所は東海学園大学北側の土を養生していた場所でしょうか。                                                                                                                                                                                                                                 |
| 事務局  | はい、そちらの場所になります。                                                                                                                                                                                                                                              |
| 三宅会長 | 住宅地だけになるのでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                              |
| 事務局  | 区域西側に商業施設が立地される計画となっておりまして、区域中心部が戸建ての住宅、区域東側にマンションが立地される計画となっております。                                                                                                                                                                                          |
| 三宅会長 | ここは福谷大沢地区となっておりますが、福谷町西ノ洞ではないのでしょうか。                                                                                                                                                                                                                         |
| 事務局  | こちらは、区域全体が福谷町大沢となっております。                                                                                                                                                                                                                                     |
| 原田委員 | まず、商業施設が入るということですが、どのような商業施設が入るのでしょうか。次に、計画戸数は戸建てとマンションを含め何戸で、人口はどうなるのでしょうか。また、学校の受け入れは検討されているのでしょうか。最後に、この場所は、昔、土を採取していたか乾かしていたかしていた場所のような記憶があります。土を乾かしていただけないかと思いますが、仮に採掘して埋戻しをしているような状況があった場合には、住宅地とすることへの懸念が感じられるのですが、過去どのような土地利用がされていたか分かれば教えてくださいませんか。 |
| 三宅会長 | トラックで粘土を運んで来て、ここで養生したものを高浜の方に持っていくというような話を聞いた覚えがありますがどうでしょうか。                                                                                                                                                                                                |
| 事務局  | <p>１点目につきましては、生活関連の便民施設だと聞いております。ただ、どのようなお店が入るかはまだ決まっていないと聞いております。</p> <p>２点目につきましては、戸建てが４０戸程で、マンションが１０階建ての１２０戸程だと聞いております。想定人口としましては、３００人強くらいとなる計画です。</p> <p>３点目につきましては、黒笹小学校に通うことになります。なお、行政区につきましては、三好丘あおば行政区に編入される予定となります。</p>                            |
| 三宅会長 | この場所のすぐ南側には大学の建物が建っていて、教室があります。そのため、家を建てるときには、学生たちから見られないような配慮が必要かもしれないですね。                                                                                                                                                                                  |
| 事務局  | 前回の都市計画審議会の後で現地視察に行ってくださいましたが、実際にこの場所に行きますと、なだらかに北に向かって下がっていくような地形をして                                                                                                                                                                                        |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>おりますので、造成をしまして、段々にすることになります。そのため、区域南側の一番高くなっているところは、結構削り擁壁を設けることになると思います。しております、東海学園大学から高低差が若干出て、低くなることになります。そうしますと、土地が平面にはならないため、屋根が見えるですとか、2階がちょっと見えるくらいになるのではないかと思います、事業者の方で高低差を考慮した、見えずらさの対策ということはやられると思います。</p> <p>最後の質問につきましては、造成の時には、土を入れ替えて、土壌改良をすると思いますし、何かが廃棄されていたですとか、廃棄物が入っているですとかそういうことは聞いていないため、そのあたりは大丈夫かと思います。</p> |
| 三宅会長 | 掘ってはいなかったのでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 福安委員 | 掘って、土取りをし、土をとったところに粘土を運んで養生していました。10年くらい養生していたかなと思います。                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 三宅会長 | 養生しやすいように掘ったという事ですか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 福安委員 | そうです。元々粘土が出ていた土地で。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 原田委員 | この辺りは、窯があって、陶器を作るのに適した粘土がでるため、採掘していたイメージがありましたので。例えばですけど、ものすごく深く掘ったあと埋戻しをしていると相当年数が経っている気がしますので、沈下は収まっているかもしれないですけど、そういうところだよという情報を開示した上で、住宅を販売してもらった方がいいのかなと思います。                                                                                                                                                                    |
| 事務局  | これから、切土や盛土をして造成されていく中で、土を締め固めるなどの基準に沿った対策を色々されて販売されると思います。そのため、あまり不安を煽るような情報にはなつてはいけないと思いますし、そういう話を聞いて不安に思ってもらうのもよくないと思いますが、ご意見をいただきましたので、そのあたりの配慮はしておこうと思います。                                                                                                                                                                        |
| 福安委員 | 土壌の調査はやられるのですか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 事務局  | 既に一部調査は行われていると思いますが、今後造成した際にも調査をされると思います。                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 福安委員 | 東海学園大学の一番北側の校舎からは、区域の南側沿いは庭などが全部見えてしまうと思う。                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 事務局  | 上から見下ろすような形にはなるとは思います。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 福安委員 | そこはやっぱり気をつけておかないと。大学の方が最初からあるわけなので、苦情がきて、東海学園大学さんに対策してという話にはならないようにしても                                                                                                                                                                                                                                                                |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>らわないといけない。</p> <p>一つ教えていただきたいのが、区域西側のところが少しだけ市街化調整区域として残るようですが、ここを残す理由はあまりないので、どういう経緯でここが残ったか教えていただけますか。</p>                                                                                                                                                                                                |
| 事務局  | <p>この区域に隣り合っている西側の土地については、学園用地として東海学園大学さんが所有されており、開発事業者の方から、ここも含めてという持ちかけはされたようですが、学園用地として所有しておきたいという意向であったということで、この形でおさまっていると聞いております。</p>                                                                                                                                                                     |
| 福安委員 | <p>一団で本来整備するのが都市計画なので、色々な意見はあるにしても、この部分だけ市街化調整区域として残すのではなく、ここも入れて整備するのが本来だとは思いますが。開発する余地が低いところを残すことになるので、全体にきれいになるよう市街化を促して、調整するというのが普通の都市計画の在り方じゃないかなと。</p>                                                                                                                                                   |
| 事務局  | <p>都市計画法上は、市街化区域に編入する際には、確実に市街化がされるという見込みがあることになります。今回の場所は、地区計画に基づく民間の開発が確実に行われるということが予定されているのですが、仮に西側のこの場所を入れた場合に、今後市街地として利用されるかどうかかわからない状態になってしまいますので、そのような場所は市街化区域に入れることはできないものですから、難しいと思います。最初の交渉の時点でここも含めることができればよかったのですが、東海学園大学さんとしてはここは所有していきたい、土地利用としては市街地として利用する予定も今のところないというところで、このような形になっております。</p> |
| 福安委員 | <p>都市計画は面整備の話で、道路に囲まれたところは一体的に整備しようという考えが本来の趣旨なので、ここだけ残すというのではなく市街化区域に入れるように誘導していかないと。交渉がまとまりませんでしたので、そのままですというのはちょっと都市計画決定するには変な感じがします。ある程度の面積が一団で残ればいいとは思いますが、そこまで面積があるわけではないですし。用途地域がどうのこうのということはないですけども、そういうことも考えて全体でバランスを考えて都市計画をやってほしいなと思います。</p>                                                        |
| 事務局  | <p>原則的には、交差点の部分まで全て入れるのが一番望ましいとは思いますが、今回はこの角のところまで入れるには至らなかったということで。ただ、将来にわたってこの角の部分が全く市街化区域に入らないかといいますとそうではなく、都市計画を変えてここまで編入する、随時編入するということも可能ではあると思います。おっしゃるとおり、交差点の部分まで全部入れるのが、都市計画としてはおさまりがいいし、きれいだよというのはそのとおりだと思います。</p>                                                                                   |
| 福安委員 | <p>お店がくるとなると、この三角のところを駐車場として使う、乗り入れとし</p>                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>て使うっていうことを普通は考えますよね。</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 加藤委員 | <p>商業施設を考えているとしたら、交差点の角地をおさえないと。今だと抜ける道ができないと思うので、一方向からの車の出入りになるとかなりきびしいと思う。</p>                                                                                                                                                                                                     |
| 事務局  | <p>車の出入りにつきましては、前面の道路から出入りは出来ると思います。</p>                                                                                                                                                                                                                                             |
| 加藤委員 | <p>一方向からだけだと、いまの車は車幅も大きいし行き違いがなかなか難しい。角地まで入れたほうが商業施設としては有効利用できるので、ここまでやってくれた方が商業ベースで考えたらうれしい。</p>                                                                                                                                                                                    |
| 福安委員 | <p>そういうことも考えてやってほしいなと思います。</p>                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 事務局  | <p>そういうことを考えて、事業者の方で東海学園大学さんと色々話をされた結果、今回はそこまでにはいたらなかったと。根底にある考えは我々も同じではありますが、今回はこのエリアということでご理解いただきたいと思います。</p>                                                                                                                                                                      |
| 福安委員 | <p>お店としては絶対に欲しい場所なので、お店が来るときに開発行為が出るような気はしますが、分かりました。</p>                                                                                                                                                                                                                            |
| 佐藤委員 | <p>想定人口300人で、それなりに計画戸数も多いという事で、地区施設の道路が2か所で市道に接道する予定ということですね。交通量としては増えそうな気はしますが、それはそれで割と広い道路に接しているのでもいいのかもしれないですが、住民説明会をされたということで、そこでどういう意見が出されたか教えていただけますでしょうか。</p>                                                                                                                 |
| 事務局  | <p>説明会の中では、この開発区域の中に入る入り口が2箇所でもいいかという地域の方の意見がありました。ただ、東側のところは高低差があって擁壁が建ちますので乗り入れを設けることは難しいので、今回はこの2箇所ということで調整してもらったということがあります。</p>                                                                                                                                                  |
| 佐藤委員 | <p>そういう道路のご意見も出たということですが、ほかにはどういうご意見が出たのかも聞かせていただきたいです。</p>                                                                                                                                                                                                                          |
| 事務局  | <p>道路以外でいいますと、ごみ置場の話も出まして、ごみ置場が公園の南側に1か所ございまして、この数がどうかという話は出ました。ただ、マンションはマンションで敷地内にごみ置場を作られますので、業者としてはこの1か所で適当ではないかということで考えられています。商業施設についてはどういうお店が来るのかという意見もありました。これは、まだ決まっていないということではありますが、開発業者が出店される企業さんと調整してなされるということで、ご要望をいただいてもなかなかそれおりにいくものではございませんしというようなやりとりはさせていただきました。</p> |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 佐藤委員 | 説明会の対象範囲としてお声がけしたのは、あおば行政区という理解でよろしいでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 事務局  | 市の都市計画なので、どなたでもということになります。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 佐藤委員 | 何人くらい参加されたのでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 事務局  | 13人となります。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 佐藤委員 | ありがとうございます。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 宮崎委員 | <p>他の委員の方と被ってしまうのですが、地質調査がしっかりと行われて、その結果をきちんと公表するということは大事なことだと思います。それによって基礎の部分はどうするかっていうのはずいぶん変わってくるようになりますので、そこはきちんと示した上で進めてほしいと思います。あとは、見え方、見られてしまうということがあります。そのあたりの建物を建ててから出てくる問題に対して、音の問題もそうだと思いますけれども、工事をするときにも色々と問題が出てくることも考えられますので、そのあたりは最初にきちんとしていただかないと。住民説明会に出られた方は13人で少ないなという印象ですが、ここは大きな道が黒笹小学校までの通学路になる可能性があると思いますが、そうすると工事のことも含めて開発事態に齟齬がないようにきちんとしていただくことと、出入りが厳しくて、信号がつかないと出づらいらろうなと思ったりもしました。それと、お店を誘致するにしても、ほんとに商業施設がきてくれるのか。ようするに、2方向ないところだとすると、手を挙げる業者が来なかった場合に逆にどういうふうにしていくのかという問題にもなってくるような気がしていて、このあたりをもう少しつめた方がいいのではないかなというふうに思います。建物が建ってしまっから見える見えないというのはすごく問題になりますし、大学の学園祭の音やそれ以外の音の問題も、お互いだとはいいいながらも気にする人はいますので。難しい問題ですから、そのあたり練ったものを業者側に求めていくというのは大事なことでないかなと思いました。最後に地区計画を見ますと、戸建ての所については、壁の色とかはありますけど、緑化率は何も謳われないのでしょうか。</p> |
| 事務局  | <p>緑化率につきましては、戸建ての住宅で制限をかけているエリアは市内にはないものですから、この場所もそういった制限はしておりませんが、商業施設ですとか共同住宅の場合ですと、敷地の5%以上という基準がございますので、戸建て以外のところについては、基準をクリアする形でなされるかと思います。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 宮崎委員 | <p>緑化率は、どんどんもっとしたらいいというのは個人的には思います。もう一つ、商業施設が入ると営業時間がどのくらいかによっても違いますけれども、駐車場の車のヘッドライトの光の問題とか結構色々出て気そうなので。都市計画決定とは違うことだとは思いますが、そのあたりをきちんとしておかな</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>いと、後々問題になるのではないかなという気がしました。今後の課題だとは思いますが、やるに際してもそのあたりをしっかりとめておかないと大変かなという印象を持ちました。それと、できたらこの角地の部分は編入した方がすっきりするなという印象です。あとは、ごみ置場。ここで一か所だけでは無理ではないかなと思います。細かい話になりますので事業者の方がもうちょっと考えていただくことだとは思いますが、ごみは色々なところで結構問題になりますので、そのあたりも含めて環境整備も含めた開発をしてもらいたいなと思います。</p> |
| 事務局  | <p>商業施設につきましては、事業者に聞いたところ、話は進んでいるとはおっしゃっていましたので、どこも手を挙げないということはないと思います。</p> <p>東海学園大学さんから見える見えないという問題ですとか、そういったところにつきましては、まちづくり土地利用条例の方で開発の際に様々な措置をとるように指導する場面がありますので、開発のタイミングで解消といいますか、不安のないようにしていければなと考えております。</p>                                             |
| 福安委員 | <p>最低敷地の面積が160㎡ということだけれど、今は車が2台、3台とある家が多くて、その面積では3台分はとれない。開発の最低敷地の面積基準として、市街化調整区域が200㎡で、市街化区域は160㎡というのがあるわけで、ここはまだ市街化調整区域なので、200㎡でもいいわけでしょう。</p>                                                                                                                 |
| 事務局  | <p>今回は同時編入することになりますので、市街化区域の基準になります。</p>                                                                                                                                                                                                                         |
| 福安委員 | <p>車の台数が、最近では2台、3台という家もあるわけで、良好な住宅環境をつくるとすると、160㎡だとせまいと思う。</p>                                                                                                                                                                                                   |
| 事務局  | <p>ただ、事業者さんからするともっと小さい面積でやりたいところが多いです。200㎡やそれより大きい土地を売るとなると、事業所さんも採算的にとれないというところもありますので、市街化区域については160㎡というところで、今までできています。ここでも頑張っている状況かなと思いますし、良好な住宅環境というところでいいですと、そこが160㎡だと考えています。市街化区域の中では、130㎡だとかで、家が建っていますので。</p>                                              |
| 福安委員 | <p>それは、開発区域が小さいからそうするというだけで、新しく面的整備するところは、良好な環境を作らないとというところで、200㎡にしろという話ではなくて、車が3台分くらいとめられるようなゆったりとした住宅地を作るということを主眼にしてほしいなと。業者が言うから、売れるから、160㎡にしますということではなくて。</p>                                                                                                |
| 事務局  | <p>市の最低は160㎡で縛っておりますし、他市ではもっと狭いところもありますので、みよしのいいところというところとして、もっと大きい面積でというのはあるかもしれませんが、最低160㎡というところは守っていきたいなと思っています。</p>                                                                                                                                          |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 福安委員 | ただ、やっぱり160㎡は小さいと思う。今は車が大きいから、この面積だと普通車1台と軽自動車が1台くらいしか止まらないと思う。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 事務局  | 今はもう、家と車2台くらいというところの中で建物を建てられる方が多いかなと思います。もっと小さくしろという意見もございますので、今は160㎡というところでご理解いただきたいと思います。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 福安委員 | 160㎡という基準をどうするかというのは、研究課題だと思っはいて、業者は小さい方がいいだろうし、環境的にはちょっと大きい方がいいだろうし、そういうところでみんなの意見も聞いて、だいたい3台くらい車をもっている人が多いので、なら180㎡くらいがいいんじゃないかというのもあるだろし。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 三宅会長 | 核家族化も進んでいますし、私の周りだと2台置いているところが多いような気がしますね。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 事務局  | 難しいところだとは思ってはおります。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 三宅会長 | <p>それではこのあたりでいいでしょうか。</p> <p>では、続きまして、報告事項(2)『豊田都市計画下水道福谷広久伝地区ほかの変更について』説明をお願いします。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 説明者  | <p>始めに、みよし市の下水道の概要についてご説明申し上げます。</p> <p>みよし市の下水道は、昭和50年度から明知地区の農業集落排水事業で始まり、単独公共下水道事業、流域関連公共下水道事業、コミュニティ・プラント事業で整備を実施してきました。現在は流域関連公共下水道事業で下水道整備を進めております。</p> <p>令和7年4月1日現在の公共下水道事業の普及率は84%となっております。</p> <p>また、公共下水道事業、農業集落排水事業、コミュニティ・プラント事業を合わせた市全体の普及率は令和7年4月1日現在で、98.7%となっております。</p> <p>次に、今回のみよし公共下水道の都市計画決定の変更箇所について、お手元の資料の1ページ目をご覧ください。</p> <p>「2.排水区域」の変更については、昨年度、市街化編入を行いました「福谷広久伝地区」約4.1haを下水道区域として指定する必要があるため、雨水及び汚水の区域面積をともに約954haから約958haに拡大します。</p> <p>続きまして、資料の2ページ目をご覧ください。</p> <p>「4.その他の施設」の変更については、令和5年度より検討を進めてまいりました西一色地区の浸水対策として、西一色町荒井地内に約2,140平方メートルの「西一色調整池」の建設を行うため、調整池建設予定区域の指定を行うものです。</p> <p>今後は、令和8年2月を目標に都市計画決定を行っていくこととなりますが、</p> |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>みよし市が決定する事項となりますので、次回の都市計画審議会においてご審議いただく予定としております。</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>今の説明について、何かご不明な点や質問などございますか。</p>                                                                                                                                                                                                                 |
| 佐藤委員 | <p>2つ目の西一色調整池を新設される経緯をもう少し詳しく教えていただけますでしょうか。</p>                                                                                                                                                                                                    |
| 説明者  | <p>資料4ページの雨水の計画図の左下に、赤色で西一色調整池という記載があると思いますが、その下に青色で福田第2雨水ポンプ場というのがございまして、もう一つまだ未整備ですが計画として、福田第1雨水ポンプ場というものがあります。この境川の流域に対する負担を軽減するために、場所場所で溜めておくということになりまして、実際この場所は川と排水路が繋がっているところでありまして、内水、外水の対策として実施していく必要があるということで、2個目の整備として実施する運びとなっております。</p> |
| 佐藤委員 | <p>福田第1ポンプ場というものは、この調整池のどちら側にできる予定なのでしょうか。</p>                                                                                                                                                                                                      |
| 説明者  | <p>第1ポンプ場は、今回の西一色調整池より南側にできる予定です。</p>                                                                                                                                                                                                               |
| 佐藤委員 | <p>順番に整備を進めているということですね。</p>                                                                                                                                                                                                                         |
| 説明者  | <p>はい。</p>                                                                                                                                                                                                                                          |
| 原田委員 | <p>西一色調整池という施設名になっていますが、福田雨水ポンプ場という施設もあります。この2つの施設の違いがあったら教えていただきたいです。</p>                                                                                                                                                                          |
| 説明者  | <p>当初の検討では、ポンプを含めた施設を検討していたのですが、検討する中でポンプ場がない状態でも十分効果が発揮できるような施設ができるだろうということになり、ポンプ自体がないわけではないのですが、ポンプ場という大きな施設ではなくても可能だということで、調整池という表現としています。</p>                                                                                                  |
| 事務局  | <p>堤防の下のところには水路があるのですが、そこを改修して下に調整池を作ると、ポンプ場を作るのと同様以上の効果が発揮できるということが委託の中で分かりましたので、今回、調整池を都市計画決定させていただくという形で進めていきます。</p>                                                                                                                             |
| 原田委員 | <p>ポンプは一応付けるけれども、溜めておいて、雨が収まった後に徐々に排水するということですか。</p>                                                                                                                                                                                                |
| 事務局  | <p>そうです。晴れてからポンプで排水するというためのポンプは付きますけれ</p>                                                                                                                                                                                                           |

|      |                                                                                                                                                                              |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | ども。                                                                                                                                                                          |
| 原田委員 | 福田雨水ポンプ場の場合は、雨が降っている場合でも境川に余裕があれば排水すると、そういう違いがあるということですか。                                                                                                                    |
| 事務局  | そうですね。                                                                                                                                                                       |
| 三宅会長 | このポンプ場からの排水は、境側に流しているのですね。                                                                                                                                                   |
| 事務局  | そうです。                                                                                                                                                                        |
| 原田委員 | 調整池の場所は、旧給食センターの辺りになりますか。                                                                                                                                                    |
| 事務局  | いえ、もっと南の方になりまして、なかよし保育園の辺りになります。                                                                                                                                             |
| 宮崎委員 | この調整池を作る目的は、浸水対策という説明でしたが、この辺りはハザードマップ上ではどのような状態なのでしょう。                                                                                                                      |
| 説明者  | 現状としましては、調整池を造る場所のもう少し北側の辺りが内水のハザードマップで色が付いている状況です。だいたい1 mから30 cm前後の浸水深となる想定で、実際に過去にも浸水実績があるところになりますので、その辺りの浸水対策として下に調整池を作り、どんどん下流の方に流せるようにすることで、上流の方が浸水しなくなるという形で対策を考えています。 |
| 宮崎委員 | 線状降水帯などになったときには、ポンプとかも考えていくというイメージでしょうか。                                                                                                                                     |
| 説明者  | 基本的には10年確率降雨という形で、10年くらいでの降る可能性がある雨に対する対策施設になりますので、突発的に降るような雨についてはカバーしきれない可能性はあります。ただ、気候変動降雨という形で、国の方が元々計画している降雨に対して1.1倍程度の雨には対策しましょうと言っておりますので、そこは対応する予定で考えています。            |
| 原田委員 | 10年に一度の確立と言われましたが、1時間に50 mmの雨が降っても対応できるという基準ですか。                                                                                                                             |
| 説明者  | 下水道計画は、気候変動を考慮しないものと60 mm、考慮すると69 mmとなります。                                                                                                                                   |
| 原田委員 | 国の方も計画降水量というのは、定期的に見直しはされているのですか。                                                                                                                                            |
| 説明者  | 少なくとも気候変動のということで、一割増という考え方が出てきていまして、端的に数字は変わってはいないのですが、一応そういう考えがあるという                                                                                                        |

|      |                                                                                                                                                                                                             |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>ことがアナウンスしだされました。</p>                                                                                                                                                                                     |
| 三宅会長 | <p>この雨量というのはどのように計算しているのでしょうか。1時間に百何十ミリ降るときもあります、何時間もずっと続くわけではないです。</p>                                                                                                                                     |
| 説明者  | <p>下水ですと川に到達するまでの時間でどれだけ降るのかというところで、概ね市街地に近いところになりますので、1時間程度で降ったところから川まで到達するというシミュレーションでやらせてもらいます。そうしますと、1時間の中で降り始めと降るピークと色々あるのですが、ピークのところまでで1時間でどれだけ降るのかということでやらせていただきますので、どれだけ降ったかということは示しづらいものになります。</p> |
| 三宅会長 | <p>地域によって違うということですね。</p>                                                                                                                                                                                    |
| 説明者  | <p>そうです。地域によって降り方も違いますし、下流の方は整備が進んでいますが、上流の方は整備が進んでいないということもあると思いますので、そうなりますと場所によって同じ雨が降ったとしても被害が起こったり起こらなかったりということがあります。そのため、一概には表しづらいことはあります。</p>                                                         |
| 原田委員 | <p>境川自体は、愛知県の方で5年確率ですとか10年確率でどのくらい整備が進んでいるのか教えていただきたいです。</p>                                                                                                                                                |
| 栗田委員 | <p>流域的には逢妻女川など順次整備を進めてはいるのですが、整備率につきましては、尾張の管内のこともありますので一概には申し上げられないです。</p>                                                                                                                                 |
| 原田委員 | <p>みよしの西一色の辺りの計画というのは、10年確率の計画で改修は終わっているという認識でいいのでしょうか。</p>                                                                                                                                                 |
| 説明者  | <p>ネック点という少し狭くなっているところで、河道がまだ下がるという計画を持たれていますので、まだ終わっていないかと思われます。</p>                                                                                                                                       |
| 栗田委員 | <p>下流から順番に整備を進めているというところになります。</p>                                                                                                                                                                          |
| 事務局  | <p>今はまだ東浦の方で、境川と猿渡川の辺りのところの整備を一生懸命進めてみえます。そこから徐々に上流へ上がってくると思いますので、時間はまだかかるかと思います。</p>                                                                                                                       |
| 三宅会長 | <p>調整池を造るとして、雨水が入ってきて泥水が入ってくるので泥もだいたい溜ってくるのでしょうね。</p>                                                                                                                                                       |
| 栗田委員 | <p>そこは整備計画上の計画をどうされるかということにはなりますが、泥が溜まる分の余剰の容量というところは通常考慮して計画をされますので、水を溜める容量だけが池の容量かというとは違ってくると思います。設置された後、長</p>                                                                                            |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>い年月が経ってくれば、当然維持管理という部分で、溜まった土砂を浚渫するという行為が人工的な調整池の場合は必要になってくることも考えられますけれど、設計上はそういうことも考慮して設計されていかれるので、そこは問題ないと思います。</p> <p>先ほど来の話というのは、川へ出す水の量が決まっているので、その量以上に水が入ってきた場合、そこは調整池というので一旦水を溜めておくという機能が必要になりますということをおっしゃっていると思います。都市の開発によって水が到達しやすくなるといいますか、都市化が進めば当然水もたくさん流れてくることになりますので、そういうことも考慮していくと、ときにこういう場所では調整池が必要になったりですとか、もしくは水が捌けにくいところがあるならば、それはポンプという強制的に排水を促すような施設が必要になりますよねという中で、都市計画として位置付けていくということだと思います。</p> |
| 佐藤委員 | 西一色調整池の土地利用の現況と土地の所有状況を確認させてください。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 説明者  | 土地についてはまだ民有地となっております。現況は農地となります。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 佐藤委員 | 所有者の方は何人くらいおられるのでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 説明者  | 権利者についてはお一人になります。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 佐藤委員 | 次の審議会までに話が進むというわけではなくて、都市計画決定してから話を進めるということになるのでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 説明者  | 地元行政区にはご説明はさせていただいておりまして、本日ご報告させていただきましたので、次の審議会の前に地権者の方に説明をしていきたいと思っております。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 三宅会長 | それではこのあたりで一度事務局に進行をお返しします。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 事務局  | <p>全体を通しまして、何かご不明な点や質問などございますか。</p> <p>それでは、連絡事項について事務局からご連絡いたします。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 事務局  | <p>次回都市計画審議会の開催及び視察研修についてご連絡いたします。</p> <p>次回の令和7年度第3回都市計画審議会は、12月に開催を予定しております。日程などの詳細につきましては、追ってご連絡いたしますのでよろしくお願いいたします。また、視察研修につきましては、静岡県か三重県で候補地を検討しておりますので、こちらにつきましても詳細が決まりましたら、ご連絡いたします</p>                                                                                                                                                                                                                             |
| 事務局  | それでは、以上をもちまして、令和7年度第2回みよし市都市計画審議会を開会いたします。本日は、ありがとうございました。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |