令和５(2023)年度 第３回みよし市都市計画審議会　次第

日時:令和５(2023)年 12 月８日(金)
午後３時３０分から
場所：市役所３階　３０１会議室

１　あいさつ

２　審議事項

(1)　豊田都市計画用途地域の変更（福谷広久伝地区）について【資料１】

(2)　豊田都市計画福谷広久伝地区計画の決定について【資料２】

(3)　豊田都市計画下水道（みよし公共下水道）の変更について【資料３】

３　報告事項

豊田都市計画区域区分の変更（愛知県決定）について【資料４】

令和５(2023)年度みよし市都市計画審議会委員名簿

令和５(2023)年５月 16 日現在

役職区分		職名	氏名	備考
委員	学識経験者	東海学園大学	三宅（みやけ） 章介（あきゆき）	
		東海学園大学	宮崎（みやざき） 幸恵（さちえ）	
		豊田工業高等専門学校	佐藤（さとう） 雄哉（ゆうや）	欠席
	市議会議員	市議会議長	塚本（つかもと） 克彦（かつひこ）	
	関係行政機関の職員	豊田警察署長	野村（のむら） 喜之（よしゆき）	
		豊田加茂建設事務所長	小井手（こいで） 秀人（ひでと）	
	市内に住所を有する者	農業委員会から推薦を得た市民	岩田（いわた） 信男（のぶお）	
		商工会から推薦を得た市民	鰐部（わにべ） 兼道（かねみち）	
		市が依頼した市民代表	原田（はらだ） 清明（きよあき）	
			坊農（ぼうの） 由有子（ゆうこ）	欠席

（事務局）

都市建設部部長　久野 恭司
同上　次長　舟橋 伸幸
都市計画課長　近藤 健
都市計画課副主幹　岡本 祐嗣
都市計画課副主幹　原田 賢吾
都市計画課技師　御喜田 早帆

（審議事項(3)説明者）

下水道課長　原田 恭光
下水道課技師　松永 光紗

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 5.5 ha	5/10以下	3/10以下	－	－	10m	0.5%
	約 158 ha	10/10以下	5/10以下	－	－	10m	14.5%
	約 95 ha	10/10以下	6/10以下	－	－	10m	8.7%
小計	約 259 ha						23.7%
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	－	－	－	7.1%
	約 44 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	4.0%
小計	約 122 ha						11.1%
第二種中高層住居専用地域	約 33 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	3.0%
第一種住居地域	約 137 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	12.5%
第二種住居地域	約 55 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	5.0%
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 150 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	13.8%
工業専用地域	約 254 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	23.3%
合計	約 1,092 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 5.51 ha	5/10以下	3/10以下	－	－	10m	0.5% (3.2)
	約 158.00 ha	10/10以下	5/10以下	－	－	10m	14.5% (15.0)
	約 95.19 ha	10/10以下	6/10以下	－	－	10m	8.7% (6.6)
小計	約 258.70 ha						23.7% (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	－	－	－	7.1% (7.4)
	約 43.50 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	4.0% (3.9)
小計	約 121.50 ha						11.1% (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	－	－	－	3.0% (3.1)
第一種住居地域	約 136.90 ha (132.40)	20/10以下	6/10以下	－	－	－	12.5% (10.9)
第二種住居地域	約 54.90 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	5.0% (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 150.14 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	13.8% (14.1)
工業専用地域	約 254.12 ha	20/10以下	6/10以下	－	－	－	23.3% (22.9)
合計	約 1091.56 ha (1087.06)						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５年６月２２日	
事　　前　　協　　議	令和５年８月１６日	
事　前　協　議　回　答	令和５年１０月２日	
案　　の　　縦　　覧	令和５年１１月１０日から 令和５年１１月２７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５年１２月８日	
知　事　へ　の　協　議	令和５年１２月　下旬	（以下予定）
知　　事　　回　　答	令和６年２月　中旬	
決　　定　　告　　示	令和６年３月　下旬	

豊田都市計画　用途地域の変更

（福谷広久伝地区）
うきがいひろくでん

理 由 書

理由書

【福谷広久伝地区】

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	市街化調整区域	200％	60％	－	令和６年３月３１日
変更後	第１種住居地域	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：2019（平成31）年3月改定）において、都市づくりの基本理念として「活発な産業活動を支える都市部と豊かな自然や魅力的な観光資源を有する中山間地域の多様なライフスタイルを実現できる都市づくりを進めます。」（p.豊田-16参照）としており、都市づくりの目標のうち、①暮らしやすさを支える集約型都市構造への転換に向けた目標として、「今後も人口や世帯数の増加が見込まれる地域では、必要に応じて鉄道（軌道）駅や市街化区域の周辺など、既存ストックの活用が可能な地区を中心に新たな住宅地の形成を目指します。」（p.豊田-18参照）を挙げています。

みよし市まちづくり基本計画（みよし市：2020（令和2）年4月改定）において、市の将来像は「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」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」（Ⅰ「まちづくりの基本目標」p.Ⅰ-2,Ⅰ-3参照）としています。

さらに、当該地区を含む三好丘地域の地域づくりの目標として、「現在の高質で格調高い居住環境を保全するとともに、交通利便性の高さを生かし、駅周辺での生活利便施設の集積など都市機能が充実したまちの形成を図ります」（Ⅲ「地域づくりの基本計画」p.Ⅲ-3参照）としています。

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、「三好ケ丘駅および黒笹駅周辺の市街化調整区域や既成市街地の隣接地において、自然環境や住環境との調和を前提とした計画的な住宅開発については許容するものとします。」（Ⅲ「地域づくりの基本計画」p.Ⅲ-4参照）としています。

また、当該地区をはじめとする市街地に隣接した地区については、新市街地検討ゾーン（住居系）として、「将来人口（目標年次における住宅地域の将来土地利用フレーム）を踏まえながら、土地区画整理事業、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します。」（Ⅰ「まちづくりの基本目標」p.Ⅰ-19参照）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、都市全体におけ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、みよし市北部に位置し、名鉄豊田線三好ケ丘駅の概ね1km圏内に位置するとともに、都市計画道路黒笹線、都市計画道路豊田知立線等の幹線道路に近接するなど、恵まれた交通環境を有しています。これまで、主に畑地として利用されていましたが、農地耕作者の高齢化による担い手不足が深刻化しており、今後農地の耕作放棄地の増加が懸念されるばかりか、無秩序な開発によって不良な街区が形成されることによって当該地区の地域づくりの目標達成に支障を及ぼす恐れがあります。このような状況から、本地区の計画的な市街地形成が急務となります。

そこで、同時決定される予定の地区計画によって、必要な地区施設及び良好な住居環境が保全される秩序ある宅地が整備される開発事業の実施が確実であり、かつ、みよし市と十分に調整が図られていると認められる開発計画を実施することで、当該地区の地域づくりの目標達成を図ります。これに合わせて開発計画に必要な建蔽率60%、容積率200%の第一種住居地域の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、南側は現在の市街化区域界、北側は行政界、東側・西側は道路端部等の地形地物界を中心とした明確な区域境界としています。

（２）規模

当該地区は、地区計画に基づき計画的な基盤整備がなされる区域等を対象としてお

り、適正な規模です。

（３）施設の配置等

当該地区の用途地域は、周辺用途地域との連続性を考慮し、第１種住居地域（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　福谷広久伝地区

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

用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限
建てられる用途
建てられない用途
①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり

	1 第一種低層住居専用地域	2 第二種低層住居専用地域	3 第一種中高層住居専用地域	4 第二種中高層住居専用地域	5 第一種住居地域	6 第二種住居地域	7 準住居地域	8 近隣商業地域	9 商業地域	10 準工業地域	11 工業地域	12 工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿													
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50m²以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの													非住宅部分の用途制限あり
店舗等 店舗等の床面積が 150m²以下のもの		①	②	③									④ ①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下。
店舗等 店舗等の床面積が 150m²を超え、500m²以下のもの			②	③									④ ②に加えて、物品販売店舗、飲食店、銀行の支店・出張所等銀行業等のサービス業用店舗のみ、2階以下。
店舗等 店舗等の床面積が 500m²を超え、1,500m²以下のもの				③									④ ③に加えて、物品販売店舗、飲食店を除く
店舗等 店舗等の床面積が1,500m²を超え、3,000m²以下のもの													④ ④2階以下。
店舗等 店舗等の床面積が3,000m²を超え、10,000m²以下のもの													④
店舗等 店舗等の床面積が10,000m²を超えるもの													
事務所等 事務所等の床面積が1,500m²以下のもの					▲								
事務所等 事務所等の床面積が1,500m²を超え、3,000m²以下のもの													▲ 2階以下
事務所等 事務所等の床面積が3,000m²を超えるもの													
ホテル、旅館					▲								▲ 3,000m²以下
遊技施設 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等					▲								▲ 3,000m²以下
遊技施設 カラオケボックス等						▲	▲				▲	▲	▲ 10,000m²以下
遊技施設 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券、車券発売所等						▲	▲				▲		▲ 10,000m²以下
遊技施設 劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲						▲ 客席200m²未満
遊技施設 キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等										▲			▲ 個室付浴場を除く
公共施設 幼稚園、小学校、中学校、高等学校													
公共施設 大学、高等専門学校、専修学校等													
公共施設 図書館等													
公共施設 巡査派出所、一定規模以下の郵便の業務の用に供する施設等													
公共施設 神社、寺院、教会等													
公共施設 病院													
公共施設 公衆浴場、診療所、保育所等													
公共施設 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等													
公共施設 老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲											▲ 600m²以下
自動車教習所					▲								▲ 3,000m²以下
単独車庫（別掲車庫を除く）				▲	▲	▲							▲ 300m²以下 2階以下
建築物附属自動車車庫 ①②③高については、建築物の延べ面積の1／2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③							① 600m²以下 1階以下 ② 3,000m²以下 2階以下 ③ 2階以下
倉庫業倉庫													
倉庫業倉庫													
畜舎（15m²を超えるもの）					▲								▲ 3,000m²以下
工場 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋 自転車店等で作業場の床面積が50m²以下			▲	▲	▲								原動機の制限あり、▲ 2階以下
工場 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場						①	①	①	②	②			原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50m²以下 ②150m²以下
工場 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②			
工場 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場													
工場 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場													
自動車修理工場						①	①	②	③	③			作業場の床面積 ① 50m²以下 ② 150m²以下 ③ 300m²以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量が非常に少ない施設				①	②								
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量が少ない施設													① 1,500m²以下 2階以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量がやや多い施設													② 3,000m²以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量が多い施設													
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要												

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

凡　例	
	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	

●建蔽率・容積率
上段：容積率(%)
中段：市用途種別―高さ制限(m)
下段：建蔽率(%)

●市街化調整区域
建蔽率……60%
容積率……200%

●幅員・車線数
(20・4)……20m・4車線

1：25,000(A3)
0　250　500　1000m

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

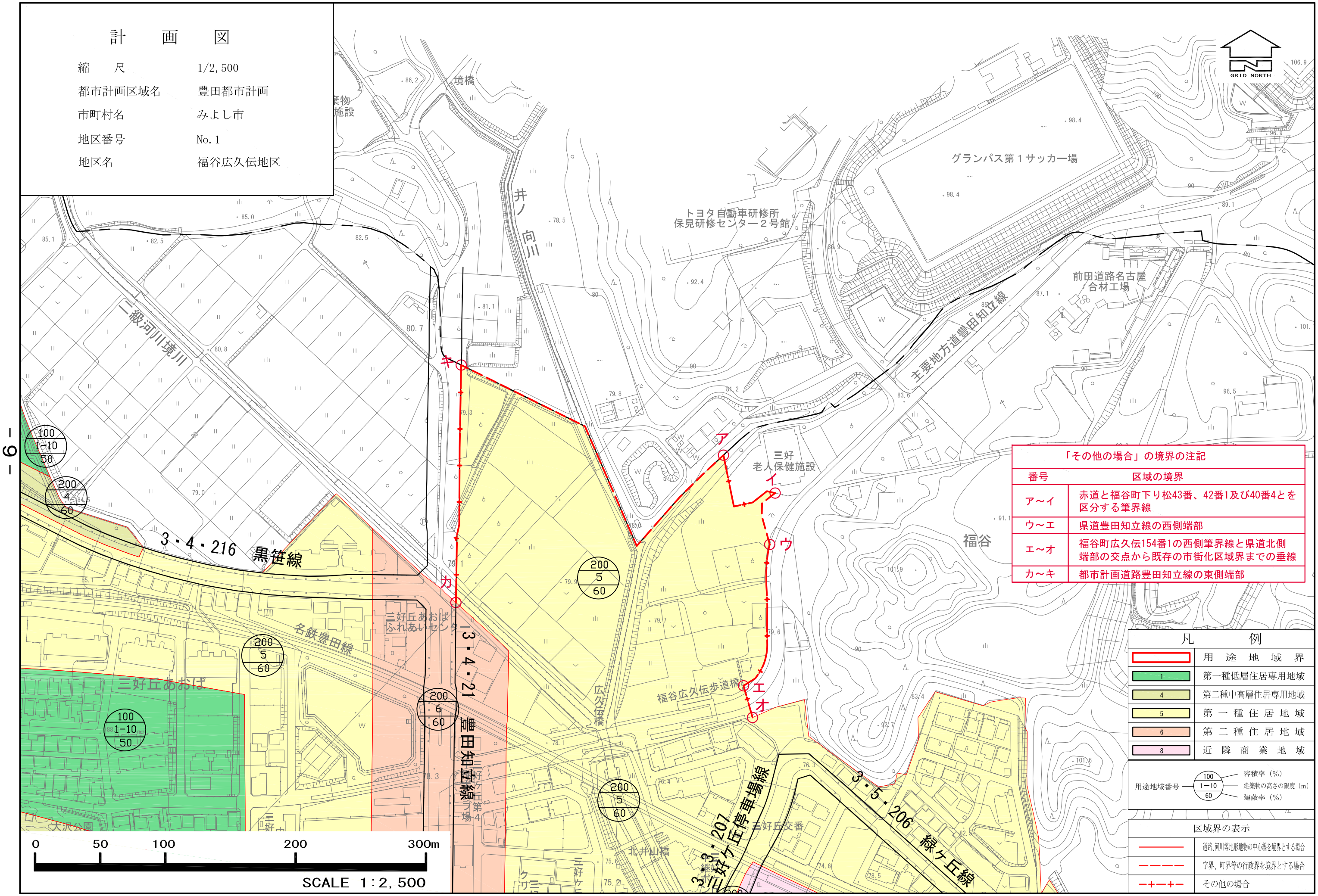
R3.4

不許複製：いかなる方法においても複製、複製を禁ず。

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

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	福谷広久伝地区



「その他の場合」の境界の注記	
番号	区域の境界
ア～イ	赤道と福谷町下り松43番、42番1及び40番4とを区分する筆界線
ウ～エ	県道豊田知立線の西側端部
エ～オ	福谷町広久伝154番1の西側筆界線と県道北側端部の交点から既存の市街化区域界までの垂線
カ～キ	都市計画道路豊田知立線の東側端部

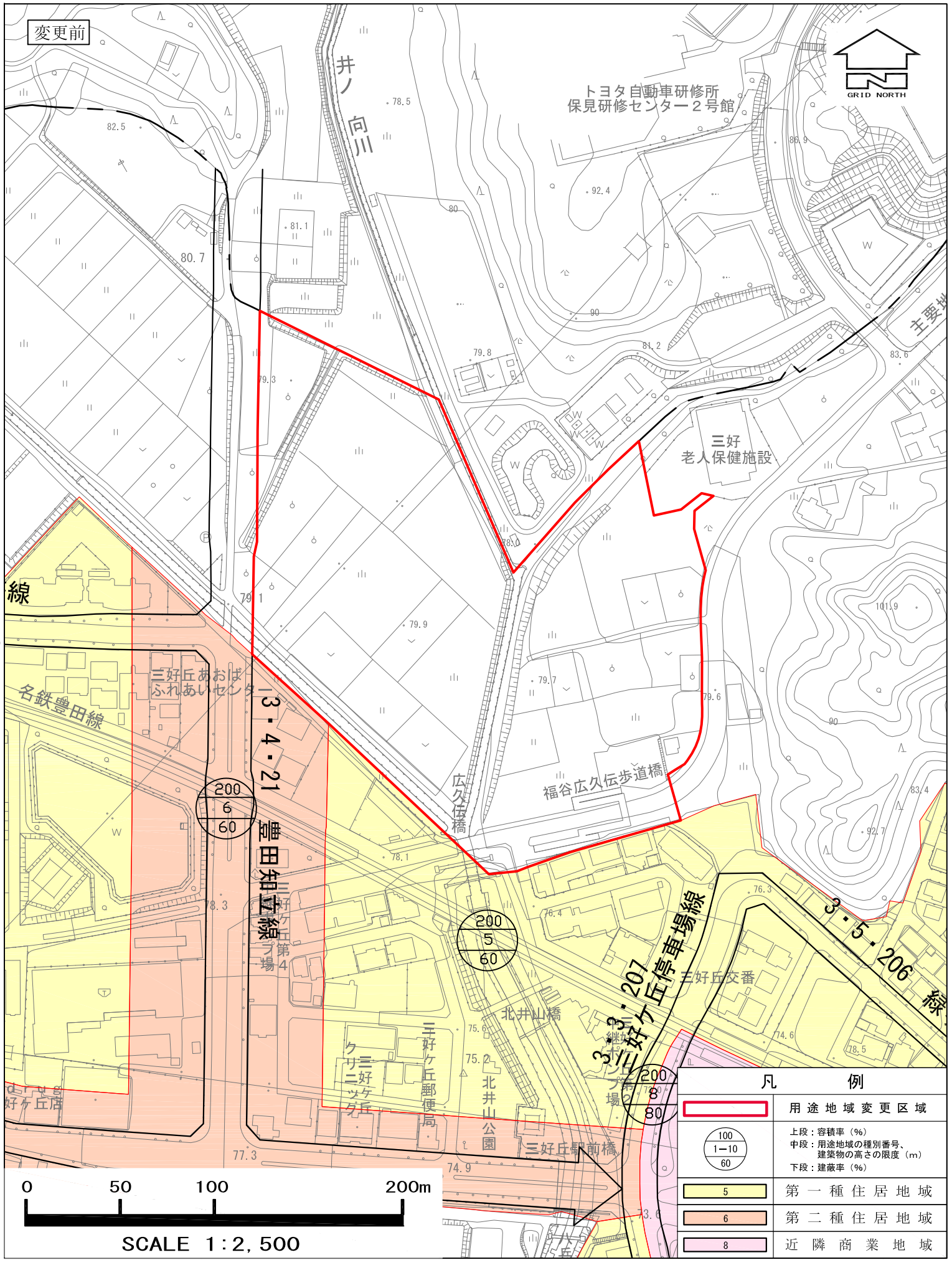
凡　例	
	用途地域界
1	第一種低層住居専用地域
4	第二種中高層住居専用地域
5	第一種住居地域
6	第二種住居地域
8	近隣商業地域

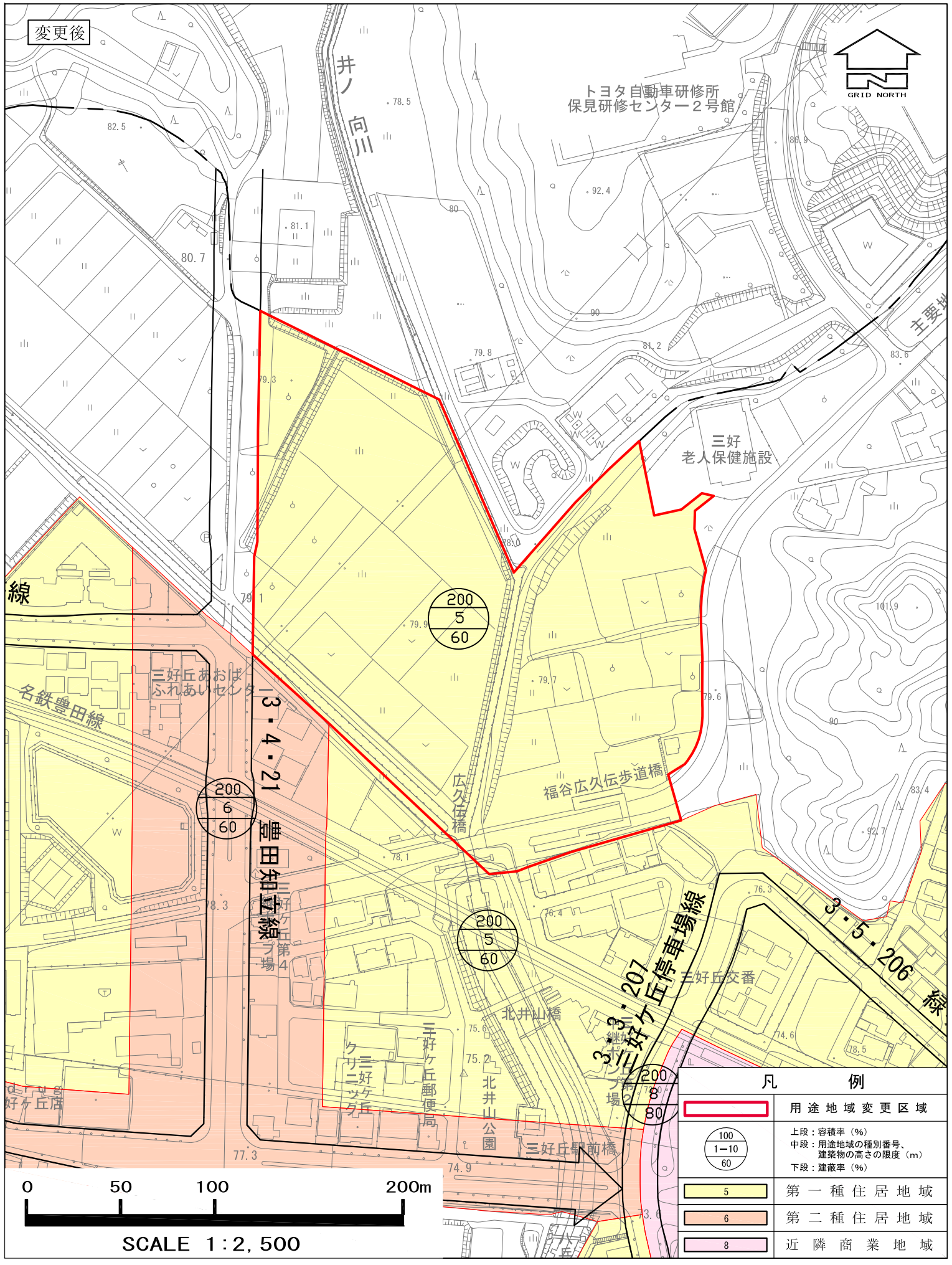
用途地域番号 — 100 / 1−10 / 60
- 100：容積率（%）
- 1−10：建築物の高さの限度（m）
- 60：建蔽率（%）

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　福谷広久伝地区

縮尺　S＝1/2,500





豊田都市計画地区計画の決定（みよし市決定）

都市計画福谷広久伝地区計画を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>福谷広久伝地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>みよし市福谷町広久伝の一部及び福谷町北井山の一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約４．１ｈａ（地区整備計画区域　約４．１ｈａ）</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>当地区は、みよし市の北部に位置し、名鉄豊田線三好ケ丘駅及び都市計画道路黒笹線、都市計画道路豊田知立線、主要地方道豊田知立線に近接し、交通利便性に優れた地区である。
当地区では、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>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、良好な居住環境の維持、保全を図る。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td>当地区における地区施設は道路、公園、緑地、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１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。
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。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>土地利用の方針に従い、秩序ある市街地形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="20">地区整備計画</td><td rowspan="20">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="14">道路</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>配置</td></tr>
<tr><td>道路 4.5-1 号</td><td>4.5m</td><td>約 100m</td><td rowspan="2">計画図表示のとおり
歩行者専用道路</td></tr>
<tr><td>道路 4.5-2 号</td><td>4.5m</td><td>約 14m</td></tr>
<tr><td>道路 6-1 号</td><td>6m</td><td>約 70m</td><td rowspan="12">計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td>道路 6-2 号</td><td>6m</td><td>約 50m</td></tr>
<tr><td>道路 6-3 号</td><td>6m</td><td>約 180m</td></tr>
<tr><td>道路 6-4 号</td><td>6m</td><td>約 14m</td></tr>
<tr><td>道路 6-5 号</td><td>6m</td><td>約 14m</td></tr>
<tr><td>道路 6-6 号</td><td>6m</td><td>約 130m</td></tr>
<tr><td>道路 6-7 号</td><td>6m</td><td>約 100m</td></tr>
<tr><td>道路 6-8 号</td><td>6m</td><td>約 80m</td></tr>
<tr><td>道路 6-9 号</td><td>6m</td><td>約 100m</td></tr>
<tr><td>道路 6.5-1 号</td><td>6.5m</td><td>約 90m</td></tr>
<tr><td>道路 6.5-2 号</td><td>6.5m</td><td>約 80m</td></tr>
<tr><td>道路 6.5-3 号</td><td>6.5m</td><td>約 130m</td></tr>
<tr><td>道路 12-1 号</td><td>12m</td><td>約 200m</td></tr>
<tr><td rowspan="5">公園</td><td>名称</td><td>面積</td><td colspan="2">配置</td></tr>
<tr><td>公園 1 号</td><td>約 0.1ha</td><td colspan="2" rowspan="4">計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td>公園 2 号</td><td>約 0.1ha</td></tr>
<tr><td>公園 3 号</td><td>約 0.1ha</td></tr>
<tr><td>公園 4 号</td><td>約 0.02ha</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 0.1ha</td><td colspan="2" rowspan="2">計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td>緑地 2 号</td><td>約 0.1ha</td></tr>
<tr><td rowspan="6">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 0.1ha</td><td colspan="2" rowspan="4">計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td>調整池 2 号</td><td>約 0.1ha</td></tr>
<tr><td>調整池 3 号</td><td>約 0.04ha</td></tr>
<tr><td>調整池 4 号</td><td>約 0.04ha</td></tr>
<tr><td>備　考</td><td colspan="3">調整池 3 号は、公園 2 号の地下に配置する。
調整池 4 号は、公園 3 号の地下に配置する。</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、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. ホテル又は旅館 2. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「政令」という。）第 130 条の 6 の 2 で定める運動施設 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。） 5. 自動車教習所 6. 工場（政令第 130 条の 6 で定めるものを除く。）
		建築物の敷地面積の最低限度	１６０㎡
		建築物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柵の構造は、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未満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。

「区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理　由

当地区は、住居系市街地の誘導を図るため、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の意見反映を行った状況説明書

項　　目		時　　期	備　　考
説明会	説明会	令和５年６月２２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 〃　　回答		令和５年８月１６日 令和５年１０月２日	
16条縦覧	縦覧期間 意見書提出期限	令和５年１０月６日 ～令和５年１０月２０日 令和５年１０月２０日	縦覧場所　みよし市都市計画課 縦覧者数　　４名 意見書提出　無
17条縦覧	縦覧期間 意見書提出期限	令和５年１１月１０日 ～令和５年１１月２７日 令和５年１１月２７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５年１２月８日	
知事協議 知事回答 市町村告示		令和５年１２月　下旬 令和６年２月　下旬 令和６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６年３月議会 告示の日	

豊田都市計画地区計画

（福谷広久伝地区）

理 由 書

理 由 書

【福谷広久伝地区】

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：2019（平成31）年3月改定）において、都市づくりの基本理念として「活発な産業活動を支える都市部と豊かな自然や魅力的な観光資源を有する中山間地域の多様なライフスタイルを実現できる都市づくりを進めます。」（p.豊田-16参照）としており、都市づくりの目標のうち、①暮らしやすさを支える集約型都市構造への転換に向けた目標として、「今後も人口や世帯数の増加が見込まれる地域では、必要に応じて鉄道（軌道）駅や市街化区域の周辺など、既存ストックの活用が可能な地区を中心に新たな住宅地の形成を目指します。」（p.豊田-18参照）を挙げています。

みよし市まちづくり基本計画（みよし市：2020（令和2）年4月改定）において、市の将来像は「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」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」（Ⅰ「まちづくりの基本目標」p.Ⅰ-2,Ⅰ-3参照）としています。

さらに、当該地区を含む三好丘地域の地域づくりの目標として、「現在の高質で格調高い居住環境を保全するとともに、交通利便性の高さを生かし、駅周辺での生活利便施設の集積など都市機能が充実したまちの形成を図ります」（Ⅲ「地域づくりの基本計画」p.Ⅲ-3参照）としています。

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、「三好ケ丘駅および黒笹駅周辺の市街化調整区域や既成市街地の隣接地において、自然環境や住環境との調和を前提とした計画的な住宅開発については許容するものとします。」（Ⅲ「地域づくりの基本計画」p.Ⅲ-4参照）としています。

また、当該地区をはじめとする市街地に隣接した地区については、新市街地検討ゾーン（住居系）として、「将来人口（目標年次における住宅地域の将来土地利用フレーム）を踏まえながら、土地区画整理事業、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します。」（Ⅰ「まちづくりの基本目標」p.Ⅰ-19参照）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、みよし市北部に位置し、名鉄豊田線三好ケ丘駅の概ね 1km 圏内に位置するとともに、都市計画道路黒笹線、都市計画道路豊田知立線等の幹線道路に近接するなど、恵まれた交通環境を有しています。これまで、主に畑地として利用されていましたが、農地耕作者の高齢化による担い手不足が深刻化しており、今後農地の耕作放棄地の増加が懸念されるばかりか、無秩序な開発によって不良な街区が形成されることによって当該地区の地域づくりの目標達成に支障を及ぼす恐れがあります。このような状況から、本地区は計画的な市街地形成が急務となります。

そこで、必要な地区施設及び良好な住居環境が保全される秩序ある宅地が整備される開発事業の実施が確実であり、かつ、開発計画はみよし市と十分に調整が図られていると認められる地区計画を策定することで、当該地区の地域づくりの目標達成を図ります。

（２）当該都市計画による効果

当該地区は、既存の住宅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、住宅用地として良好な居住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、名鉄豊田線三好ケ丘駅の概ね1km圏内にあるとともに、都市計画道路黒笹線や都市計画道路豊田知立線に近接するなど、住居系市街地として利便性の高い地区です。

（２）区域

当該地区は、南側は道路及び河川の端部、北側は行政界、東側・西側は道路端部等の地形地物界を中心とした明確な区域境界としています。

（３）規模

当該地区は、既存の市街化区域に隣接し、計画的な基盤整備がなされる区域等の約4.1haを対象にしており、適正な規模です。

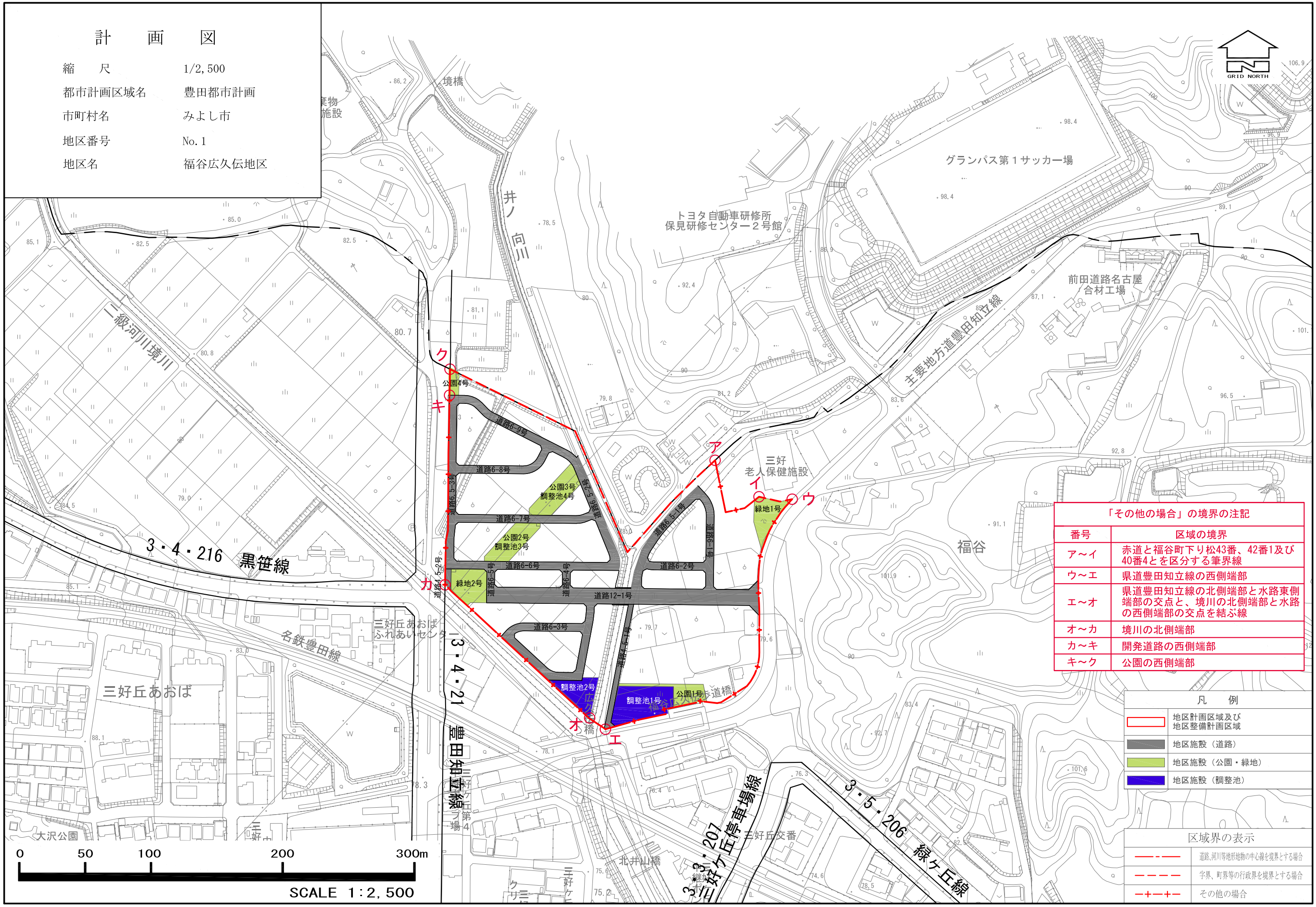
（４）施設の配置等

当該地区は、良好な住居系市街地の形成に向けて、区画道路、街区公園、緑地、調整池等の基盤整備を行うため、施設の配置等は妥当です。

以上から、位置、区域、規模、施設の配置等は妥当です。

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	No.1
地区名	福谷広久伝地区



「その他の場合」の境界の注記

番号	区域の境界
ア～イ	赤道と福谷町下り松43番、42番1及び40番4とを区分する筆界線
ウ～エ	県道豊田知立線の西側端部
エ～オ	県道豊田知立線の北側端部と水路東側端部の交点と、境川の北側端部と水路の西側端部の交点を結ぶ線
オ～カ	境川の北側端部
カ～キ	開発道路の西側端部
キ～ク	公園の西側端部

凡　例

	地区計画区域及び地区整備計画区域
	地区施設（道路）
	地区施設（公園・緑地）
	地区施設（調整池）

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

豊田都市計画下水道の変更（みよし市決定）

都市計画みよし公共下水道を次のように変更する。

1.　下水道の名称　みよし公共下水道

2.　排水区域

「排水区域は総括図表示のとおり」

（備考）雨水：約 954ha　汚水：約 954ha

3.　下水管渠

(1) 雨水管渠

内　訳	位　　置		備　考
	起　点	終　点	
三好雨水幹線	みよし市福田町物吉	みよし市三好町植松下	

(2) 汚水管渠

内　訳	位　　置		備　考
	起　点	終　点	
三好汚水幹線	みよし市福田町山畑	みよし市三好町木之本	

「区域は計画図表示のとおり」

4.　その他の施設

内　訳	位　　置	備　考
三好ヶ丘第 1 中継ポンプ場	みよし市三好丘旭四丁目	約 380m^2
三好ヶ丘第 2 中継ポンプ場	みよし市三好丘一丁目	約 720m^2
三好ヶ丘第 3 中継ポンプ場	みよし市三好丘桜二丁目	約 230m^2
福田第 2 雨水ポンプ場	みよし市福田町清水 21 番 1	約 4,360m^2

新　旧　対　照　表

新

豊田都市計画下水道の変更（みよし市決定）

都市計画みよし公共下水道を次のように変更する。

１．下水道の名称　　みよし公共下水道

２．排水区域

「排水区域は総括図表示のとおり」

（備考）雨水：約954ha　汚水：約954ha

３．下水管渠

(1) 雨水管渠

名　　称	位　　置		備　　考
	起　　点	終　　点	
三好雨水幹線	みよし市福田町物吉	みよし市三好町植松下	

(2) 汚水管渠

名　　称	位　　置		備　　考
	起　　点	終　　点	
三好汚水幹線	みよし市福田町山畑	みよし市三好町木之本	

「区域は計画図表示のとおり」

４．その他の施設

名　　称	位　　置	備　　考
三好ヶ丘第１中継ポンプ場	みよし市三好丘旭四丁目	約380m^2
三好ヶ丘第２中継ポンプ場	みよし市三好丘一丁目	約720m^2
三好ヶ丘第３中継ポンプ場	みよし市三好丘桜二丁目	約230m^2
福田第２雨水ポンプ場	みよし市福田町清水２１番１	約4,360m^2

旧

豊田都市計画下水道の変更（みよし市決定）

都市計画みよし公共下水道を次のように変更する。

１．下水道の名称　　みよし公共下水道

２．排水区域

「排水区域は総括図表示のとおり」

（備考）雨水：約926ha　汚水：約926ha

３．下水管渠

(1) 雨水管渠

名　　称	位　　置		備　　考
	起　　点	終　　点	
三好雨水幹線	みよし市福田町物吉	みよし市三好町植松下	

(2) 汚水管渠

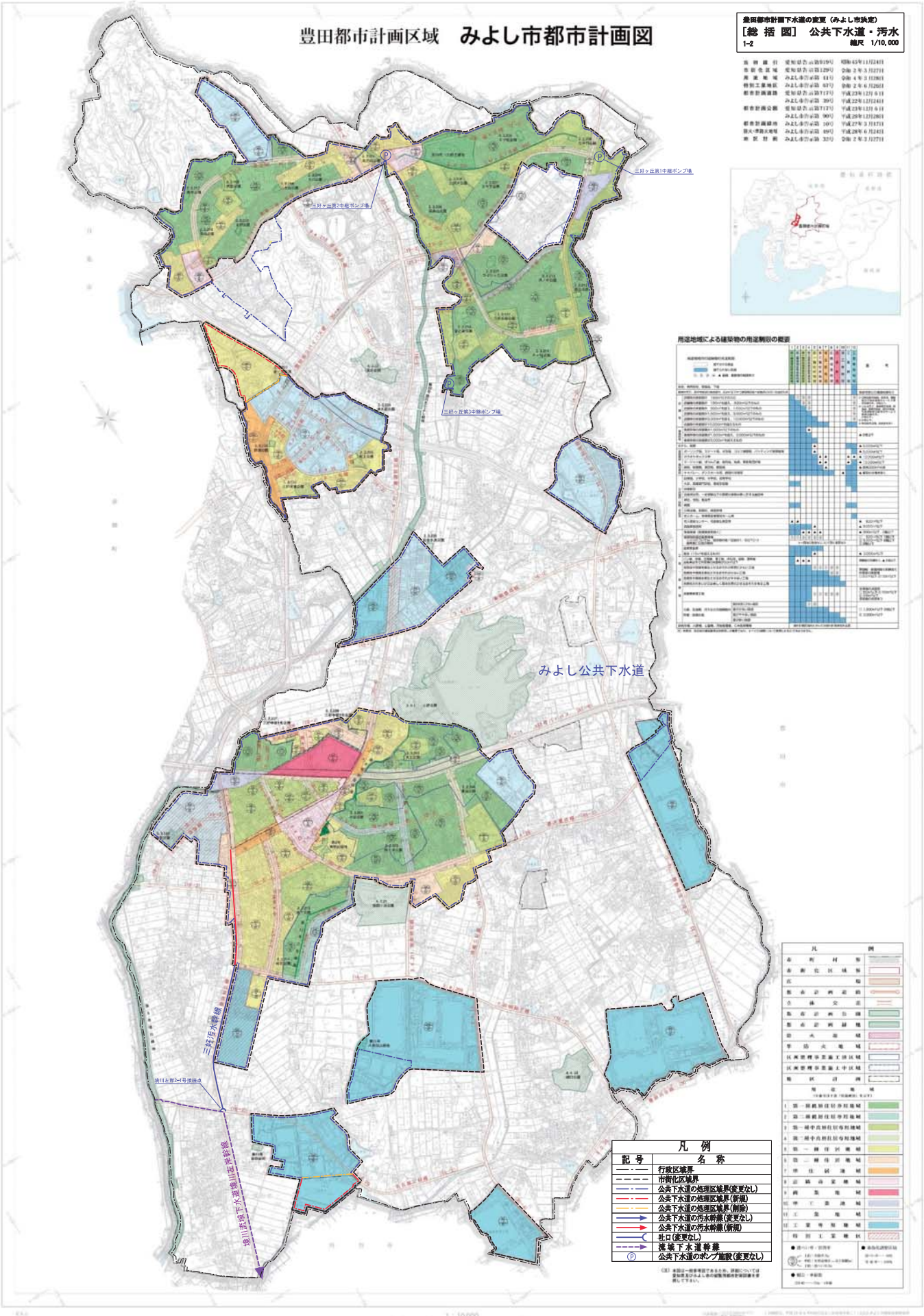
名　　称	位　　置		備　　考
	起　　点	終　　点	
三好汚水幹線	みよし市福田町山畑	みよし市三好町下畷	

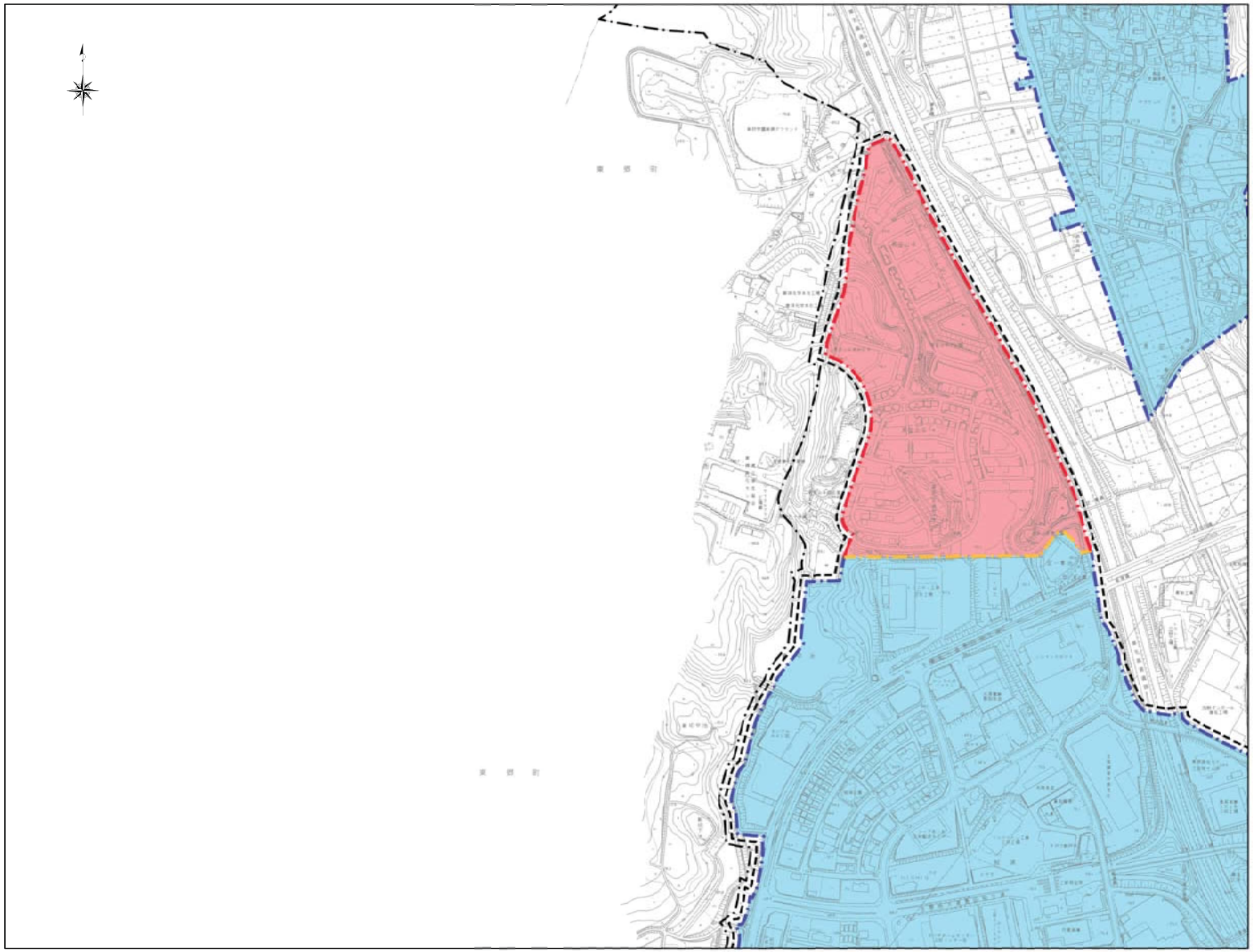
「区域は計画図表示のとおり」

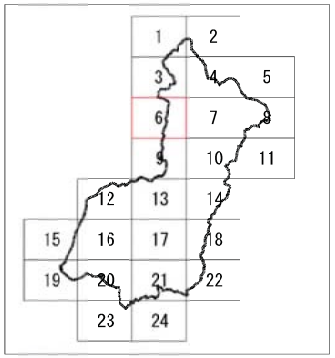
４．その他の施設

名　　称	位　　置	備　　考
三好ヶ丘第１中継ポンプ場	みよし市三好丘旭四丁目	約380m^2
三好ヶ丘第２中継ポンプ場	みよし市三好丘一丁目	約720m^2
三好ヶ丘第３中継ポンプ場	みよし市三好丘桜二丁目	約230m^2
福田第２雨水ポンプ場	みよし市福田町清水２１番１	約4,360m^2

「区域は計画図表示のとおり」


豊田都市計画区域　みよし市都市計画図
豊田都市計画下水道の変更（みよし市決定）
［総 括 図］　公共下水道・汚水
1-2
縮尺　1/10,000
三好ヶ丘第1中継ポンプ場
三好ヶ丘第2中継ポンプ場
三好ヶ丘第3中継ポンプ場
みよし公共下水道
三好汚水幹線
境川流域下水道境川左岸幹線
境川左岸2-1号接続点
用途地域による建築物の用途制限の概要
凡　例
記号
名称
行政区域界
市街化区域界
公共下水道の処理区域界(変更なし)
公共下水道の処理区域界(新規)
公共下水道の処理区域界(削除)
公共下水道の汚水幹線(変更なし)
公共下水道の汚水幹線(新規)
吐口(変更なし)
流域下水道幹線
公共下水道のポンプ施設(変更なし)

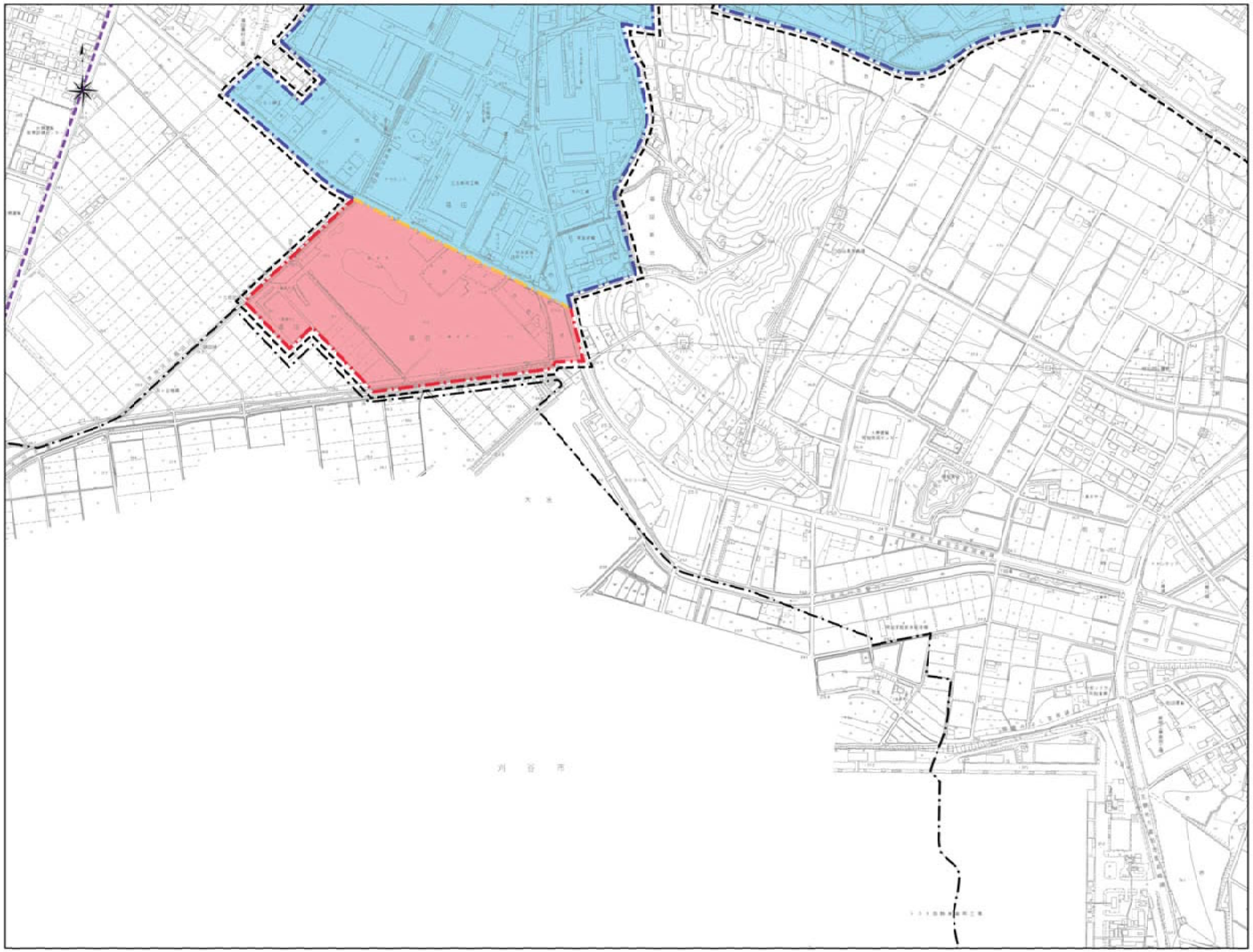


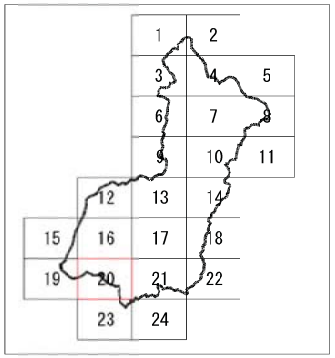


凡　例

記　号	名　称
	行政区域界
	市街化区域界
	公共下水道の処理区域界（変更なし）
	公共下水道の処理区域界（新規）
	公共下水道の処理区域界（削除）

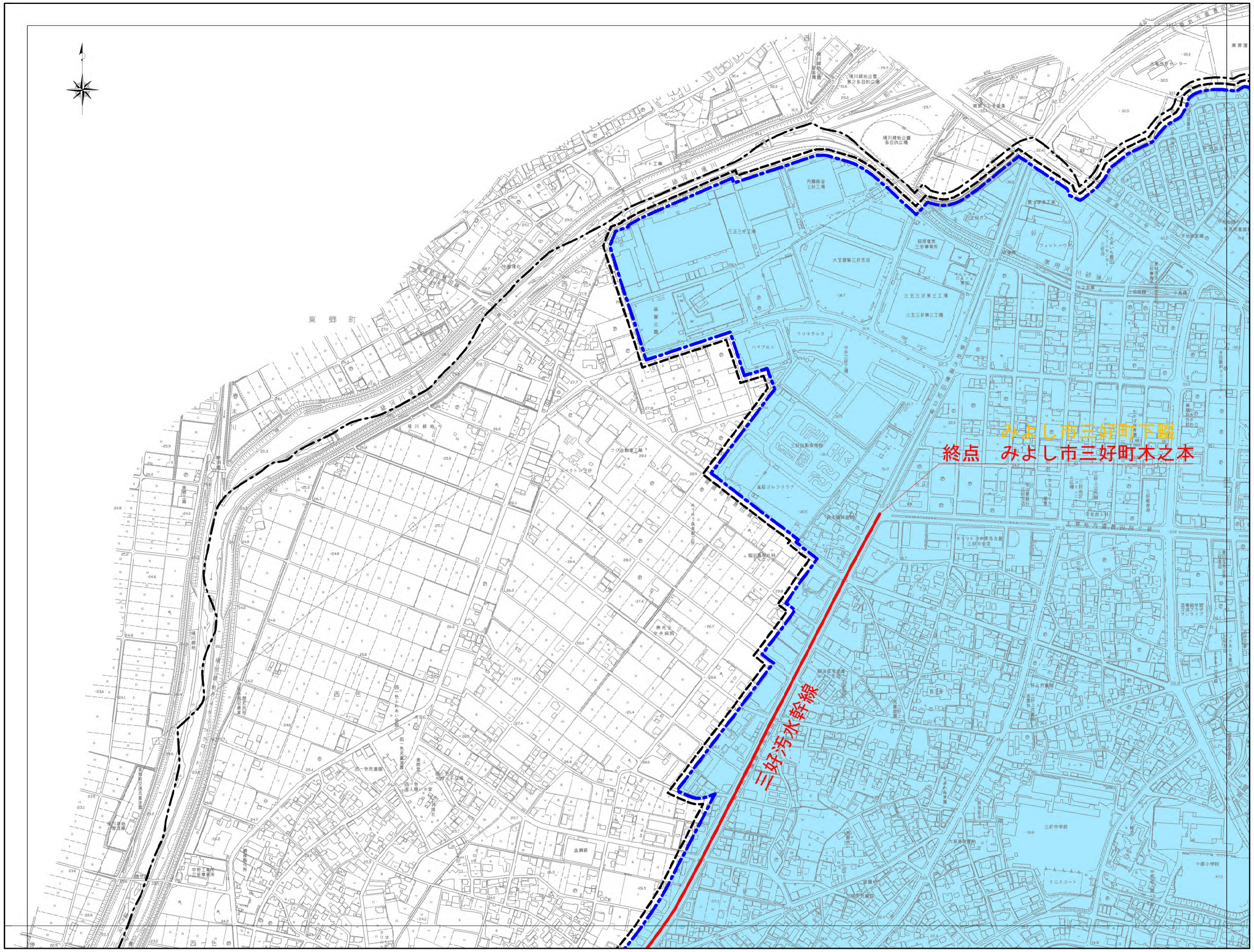
豊田都市計画下水道の変更（みよし市決定）
[計画図]　公共下水道・汚水
2-2-1　縮尺：1/2,500

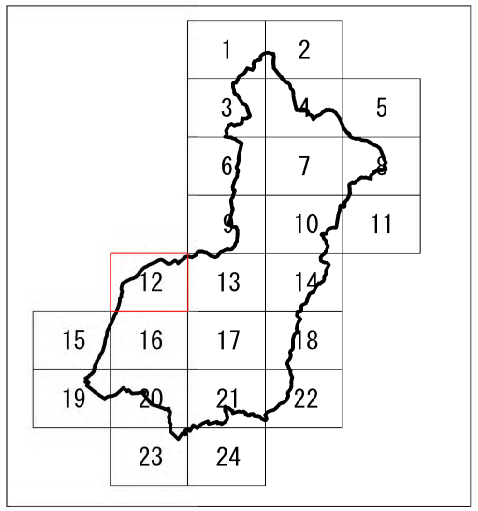




凡　例	
記　号	名　称
	行政区域界
	市街化区域界
	公共下水道の処理区域界（変更なし）
	公共下水道の処理区域界（新規）
	公共下水道の処理区域界（削除）
	流域下水道幹線

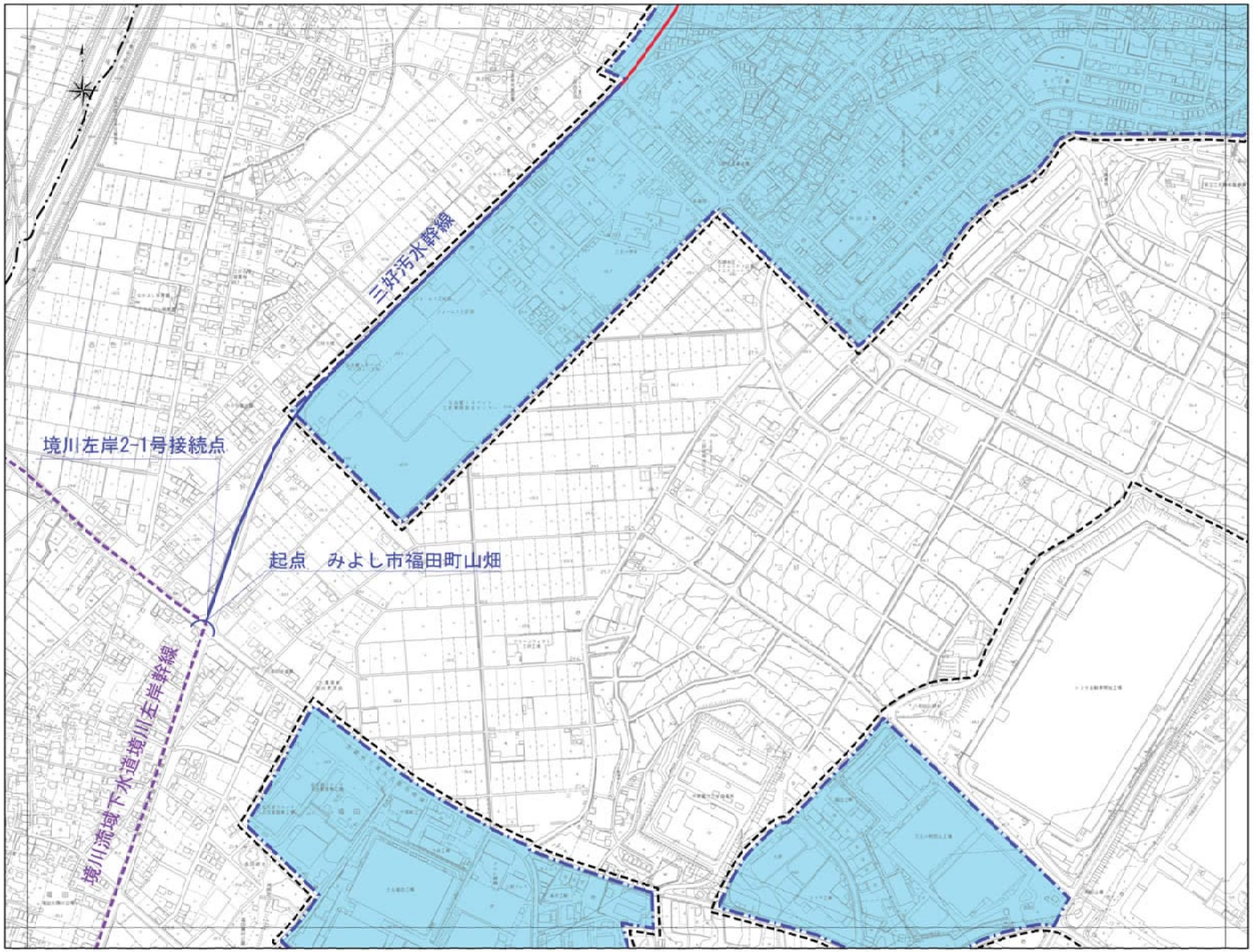
豊田都市計画下水道の変更（みよし市決定）
[計画図]　公共下水道・汚水
2-2-2　縮尺：1/2,500

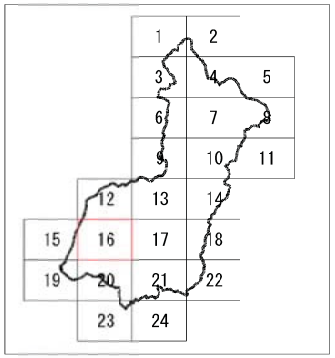




凡　　例	
記　　号	名　　称
	行政区域界
	市街化区域界
	公共下水道の処理区域界（変更なし）
	公共下水道の汚水幹線（新規）

豊田都市計画下水道の変更（みよし市決定）
[計画図]　公共下水道・汚水
2-2-3　縮尺：1/2,500





凡　例

記　号	名　称
	行政区域界
	市街化区域界
	公共下水道の処理区域界（変更なし）
	公共下水道の汚水幹線（変更なし）
	公共下水道の汚水幹線（新規）
	吐口（変更なし）
	流域下水道幹線

豊田都市計画下水道の変更（みよし市決定）

［計画図］　公共下水道・汚水

2-2-4　縮尺：1/2,500

R5みよし市流域関連公共下水道事業都決スケジュール(案)

2023年12月8日

年 月 日 / 作業項目	令和5年6月	令和5年7月	令和5年8月	令和5年9月	令和5年10月	令和5年11月	令和5年12月	令和6年1月	令和6年2月	令和6年3月
	10 20	10 20	10 20	10 20	10 20	10 20	10 20	10 20	10 20	10 20
法手続きスケジュール										
市都計審		都市計画審議会(8/10)事前説明				都市計画審議会(12/8)				
都市計画決定	事務所下打合せ(6/26) 県庁事前打合せ(6/28)		事務所事前協議(9/12) 県庁事前協議(9/12)	県庁事前協議回答(10/10)	縦覧(10/10-10/24) 公告(10/10)		県協議書提出(12/中旬) 県回答(12月末)	市告示、図書送付(1/中旬)		
広報関連(都市計画決定)			広報掲載予約		広報(10月号)					

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		1,200.3	1,200.3	
		保留する人口		27.3	27.3	
			特定保留	－	－	
			一般保留	27.3	27.3	

※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）		1,263	231	
		特定保留	－	－	
		一般保留	1,263	231	

理　　由

みよし市福谷広久伝地区について、地区計画に基づいた計画的な市街地形成が確実な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　福谷（うきがい） 広久伝（ひろくでん） 地区）

理　由　書

理　由　書

【みよし市　福谷広久伝地区】

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「活発な産業活動を支える都市部と豊かな自然や魅力的な観光資源を有する中山間地域の多様なライフスタイルを実現できる都市づくりを進めます。」（p. 豊田-16 参照）としており、都市づくりの目標のうち、①暮らしやすさを支える集約型都市構造への転換に向けた目標として、「今後も人口や世帯数の増加が見込まれる地域では、必要に応じて鉄道（軌道）駅や市街化区域の周辺など、既存ストックの活用が可能な地区を中心に新たな住宅地の形成を目指します。」（p. 豊田-18 参照）を挙げています。

みよし市まちづくり基本計画（みよし市：2020（令和 2）年 4 月改定）において、市の将来像は「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」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」（Ⅰ「まちづくりの基本目標」p. Ⅰ-2, Ⅰ-3 参照）としています。

さらに、当該地区を含む三好丘地域の地域づくりの目標として、「現在の高質で格調高い居住環境を保全するとともに、交通利便性の高さを生かし、駅周辺での生活利便施設の集積など都市機能が充実したまちの形成を図ります」（Ⅲ「地域づくりの基本計画」p. Ⅲ-3 参照）としています。

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、「三好ケ丘駅および黒笹駅周辺の市街化調整区域や既成市街地の隣接地において、自然環境や住環境との調和を前提とした計画的な住宅開発については許容するものとします。」（Ⅲ「地域づくりの基本計画」p. Ⅲ-4 参照）としています。

また、当該地区をはじめとする市街地に隣接した地区については、新市街地検討ゾーン（住居系）として、「将来人口（目標年次における住宅地域の将来土地利用フレーム）を踏まえながら、土地区画整理事業、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します」（Ⅰ「まちづくりの基本目標」p. Ⅰ-19 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、みよし市北部に位置し、名鉄豊田線三好ケ丘駅の概ね 1km 圏内に位置するとともに、都市計画道路黒笹線、都市計画道路豊田知立線等の幹線道路に近接するなど、恵まれた交通環境による都市的土地利用への転換が見込まれます。また、地区計画により、必要な地区施設が配置され、良好な居住環境が保全された秩序ある宅地が整備され、隣接する既存の市街化区域と一体的な市街地を形成し、計画的な市街化が確実と見込まれるとともに、既に全員の地権者の合意がなされていることから開発事業の実施が確実であり、かつ開発計画の内容はみよし市と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、区域南側で市街化区域に隣接し、名鉄豊田線三好ケ丘駅の概ね 1km 圏内にあるとともに、都市計画道路黒笹線や都市計画道路豊田知立線に近接するなど、住居系市街地として利便性の高い地区であることから、位置は妥当です。

（２）区域

当該地区は、南側は現在の市街化区域界、北側は行政界、東側・西側は道路端部等の地形地物界を中心とした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、地区計画による基盤施設が整備される区域等の約 4.5ha を市街化区域に編入するものであり、規模は妥当です。

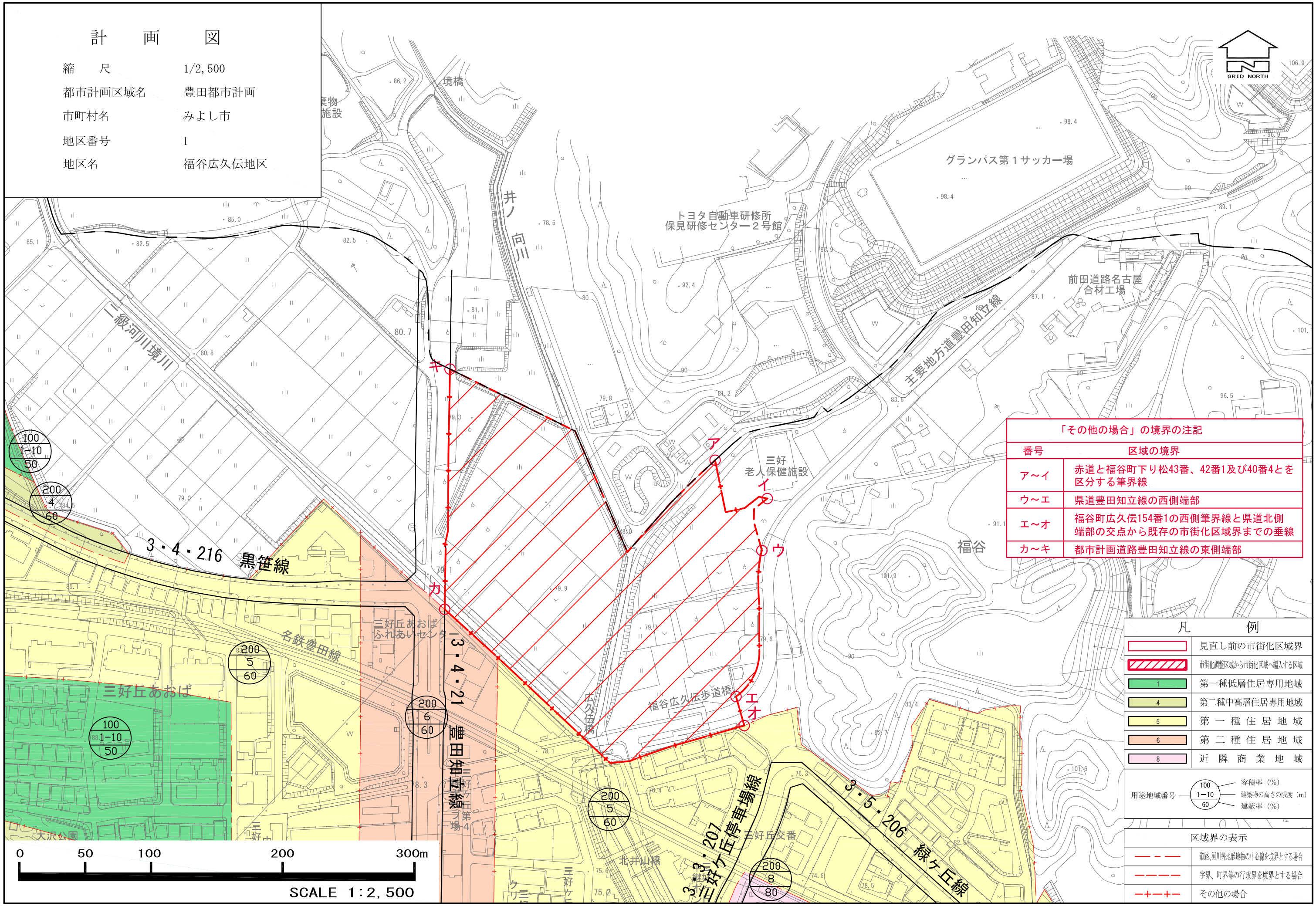
（４）施設の配置等

当該地区は、良好な住居系市街地の形成に向けて、地区計画に基づき、区画道路、街区公園、調整池等の基盤整備を行います。

以上から、位置、区域、規模、施設の配置等は妥当です。

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	福谷広久伝地区



「その他の場合」の境界の注記	
番号	区域の境界
ア～イ	赤道と福谷町下り松43番、42番1及び40番4とを区分する筆界線
ウ～エ	県道豊田知立線の西側端部
エ～オ	福谷町広久伝154番1の西側筆界線と県道北側端部の交点から既存の市街化区域界までの垂線
カ～キ	都市計画道路豊田知立線の東側端部

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
1	第一種低層住居専用地域
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
8	近隣商業地域

用途地域番号 — 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