

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5(2023)年度第2回みよし市都市計画審議会		
開催日時	令和5(2023)年8月10日(木曜日) 午後1時30分から午後2時15分まで		
開催場所	みよし市役所6階 会議室		
出席者	(会長) 三宅 章介 (副会長) 宮崎 幸恵 (委員) 佐藤 雄哉、村松 具己(豊田警察署長代理) 伊熊 竜彦(豊田加茂建設事務所長代理)、岩田 信男 鰐部 兼道、原田 清明、坊農 由有子 (事務局) 舟橋都市建設部次長、近藤都市計画課長、 岡本副主幹、原田副主幹、御喜田技師、 (説明者) 今井 啓介(下水道課副主幹)、松永 光紗(下水道課技師) 川名 慶也(豊田加茂建設事務所道路整備課技師)		
次回開催予定日	令和5(2023)年11月		
問合せ先	都市建設部都市計画課 担当者名 原田 電話 0561-32-8021 ファクシミリ 0561-34-4429 メール toshi_k@city.aichi-miyoshi.lg.jp		
下欄に掲載するもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・議事録全文</li> <li>・議事録要旨</li> </ul>	要約した理由	—
審議経過	<次第> 1 あいさつ  2 報告事項 (1) 福谷広久伝地区計画について (2) 豊田都市計画下水道(黒笹山手地区、福田池下地区)の変更について (3) その他  3 現地視察(福谷広久伝地区)		

<p>会議録 開会 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。なお、本日、塚本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。本日は、事務局からの説明後に、次第にお示ししましたとおり、福谷広久伝地区の現地視察をしていただく予定をしておりますので、よろしくお願います。</p> <p>審議会終了後、庁舎正面駐車場にて車をご用意いたしますので、順次ご乗車いただきますようお願いいたします。なお、現地視察終了後は、駐車場での解散となりますので、お手荷物等をご持参いただきますようお願いいたします。また、本日の会議は、都市計画審議会運営規程第6条の規定により、公開するものとしております。よろしくお願います。</p> <p>それでは、ただいまから、令和5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>皆様暑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。熱中症には気を付けていただきたいですが、学校の方も学生たちが熱中症になってしまったり、試験が終わりましたがいろいろ問題が学校側に報告がありました。皆様もお気を付けください。今日は福谷広久伝地区計画について、豊田都市計画下水道の変更についてという報告事項ですが、ご検討のほうお願います。またその後現地視察を予定しております。それでは報告事項1福谷広久伝地区計画について説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>都市計画課の原田よりご報告をさせていただきます。それでは着座にて失礼いたします。報告事項を説明させていただく前に、本日皆様の席に一部差し換えの資料がございました。資料3の前回会議の質問事項についてというのですがお手元にありますでしょうか。</p> <p>それでは報告をさせていただきます。お手元の資料1にて説明させていただきます。</p> <p>報告事項の1点目、福谷広久伝地区計画についてです。資料1ページに福谷広久伝地区の位置を示させていただきました。福谷広久伝地区は、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おり、都市的土地利用が見込まれる地域であります。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。本日は、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。資料2ページから4ページに、地区計画の計画書、資料5ページに、計画図の案を示させていただきます。</p>

きました。

はじめに資料2ページをご覧ください。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4.1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、良好な居住環境の維持、保全を図る」こととしております。地区施設の整備方針は、「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。」としております。

具体的な地区施設の配置及び規模につきましては、資料5ページにありますように、道路については、区域の中心を東西に走る長さ約200m、幅員12mの道路12-1号が配置され、この道路の東側は区域外との唯一の接続箇所となり、県道54号豊田知立線と接続しております。この道路12-1号を中心に、幅員6m、6.5mの道路が区域内に配置され、また、幅員4.5mの歩行者専用道路が区域中央から南側へと、区域西部に2箇所配置されます。次に公園については、区域南側に公園1号、区域西側中央に公園2号、3号、区域北西側に公園4号が配置されます。緑地については、緑地1号が区域北東側に、緑地2号は区域西側に配置されます。調整池については、調整池1号、2号は区域の南側に、調整池3号、4号につきましては、さきほど説明にありました公園2号及び公園3号の地下にそれぞれ配置されます。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、建築物等の用途の制限ですが、資料4ページにありますように、ホテル又は旅館、ボーリング場、スケート場や水泳場等の運動施設、公衆浴場等の建築物は建てられないこととしております。建築物の用途以外の規制内容ですが、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、建築物の外壁及び屋根の色彩制限、壁面の位置の制限と垣又は柵の構造の制限を定めます。なお、参考としまして、資料6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、用途地域の変更をしていきたいと考えております。今回の地区計画、用途地域変更、市街化区域編入について、6月22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6年3月を目標に、市街化区域編入と同時に用途地域の変更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

	<p>では、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、今年の11月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、報告事項1点目の説明とさせていただきます。</p>
三宅会長	<p>ありがとうございました。今の事務局の説明で何かご質問はありませんでしょうか。</p>
伊熊委員	<p>この地区施設の整備方針の中で道路の区域外接続箇所は1か所とありますが、これは具体的には5ページの図面で言うとどこでしょうか。</p> <p>5ページの道路12-1号の一番東側の部分になります。</p> <p>その東側の部分地と赤くなっている地区界と、道路との間に隙間があるのですが、この部分はどうなっているのでしょうか。</p>
事務局	<p>隙間に見えておりますが、この部分は現状歩道になっております。</p>
伊熊委員	<p>地区道路の配置についてで、都市計画道路の豊田知立線に並行して道路6, 5-3号がありますが、これは都市計画道路の幅の外に配置するというのでしょうか。</p>
事務局	<p>そのとおりです。都市計画道路と繋げることは考えていないので、完全に擁壁やブロック塀で分断し独立した道路となります。</p>
原田委員	<p>2点教えてほしいです。この区域の開発の事業主体はどこになるのでしょうか。この開発区域の中で右下の調整池1号のある区画が大きいですが、ここは集合住宅エリアを想定しているのでしょうか。</p>
事務局	<p>開発の事業主体は不動産会社で、元々の地権者様に声をかけて同意を得て、都市計画決定後に進めていく予定となっております。区域の南東の広いエリアについては今のところおっしゃられたとおりマンションが建つような予定であると聞いています</p>
鰐部委員	<p>現状は畑でしょうか。またここに建築物の用途の制限とありますが、飲食店が入っていないということはコンビニとかは建ててもよいということでしょうか。</p>
事務局	<p>現状は畑です。こちらの区域はすべて第1種住居地域に指定する予定ですので、床面積3000㎡以下の店舗であれば建てられることになっております。</p>
三宅会長	<p>建蔽率と容積率を教えてください。</p>

事務局	建蔽率は60%、容積率は200%となっております。
鱈部委員	2階建てくらいまでしか建てられないということでしょうか。
事務局	高さ制限はありませんので、マンションを建てることも可能です。
三宅会長	高いマンションが建ってしまうと日照権の問題が出てきませんかでしょうか。
事務局	北側斜線等の建築基準法で制限している範囲内で建てることとなりますので法に従って建てれば日照権は問題ないと思います。
三宅会長	その場合は住民の皆様と話し合うことができるのでしょうか。
事務局	マンション等が建つ時に、まちづくり土地利用条例の手続きの中で近隣説明を行うこととなりますので、手続き上は担保されております。
佐藤委員	2つお聞きしたいことがあります。市街化区域編入と同時にされるということですが、人口フレームとの関係で言うと豊田都市計画区域全体の人口フレームから考えるものですか。それともみよし市だけで人口フレームがあるものでしょうか。そして用途地域ですけれども、地区計画の用途制限を見ると基本的には第2種中高層住居地域をかけていれば制限できるような内容ばかりかなと思われませんが、第1種住居地域にする理由は商業施設を出したいという意図があるのでしょうか。
事務局	人口フレームは豊田都市計画区域の中であるフレームの中で編入できることとなりますので、豊田市もみよし市も共通のフレームです。
佐藤委員	面積で考えるとどのくらいの人口フレームを使うのでしょうか。想定する戸数があつて、どのくらいの人口を住ませるか想定されて編入されるのですよね。愛知県の検討する内容とは思いますが、用途地域を何にするかに等に密接に関わってくる内容ですのでご確認いただきたいです。また関連して、他の用途地域にも既存の住宅団地がかなりありますが、そろそろ空き家が出てくる年代になっていますので新しい市街地と今までの市街地の連続性や関連性を認識したうえで事業者計画していただきたいと思います。
事務局	先ほどの2つ目の質問の用途地域を第1種住居地域にした理由ですが、区域の南側も第1種住居地域になっていますので、連続性を考えて決めました。
佐藤委員	一般的には2つ以上用途地域が離れていなければ変えてもよいということですが、南側に合わせてということでしょうか。
事務局	その通りです。西側は第2種住居地域ですが、沿道用の用途となっております。都市計画道路の豊田知立線はまだ計画だけで整備されていませんので今の

	<p>ところは沿道の用途は適用していません。</p>
佐藤委員	<p>都市計画道路が事業化されて整備されてからは、沿道は第2種住居地域にするのでしょうか。</p>
事務局	<p>また検討して変更する可能性はありますが、現状ではそのままの予定です。</p>
佐藤委員	<p>わかりました。ここは豊田市との市境だと思いましたが、市民向けの説明会は6月に行われたとおっしゃっていましたが、豊田市のご意見はどうでしたか。</p>
事務局	<p>説明会はみよし市の決定と愛知県の市街化編入に関しては行っていますが、豊田市の市民の方を招いてはやっていません。</p>
佐藤委員	<p>北側で田畑をやっておられる方がいるかもしれませんので、排水などで影響が出るかもしれませんし、こういう計画でやっていくという説明はしておいた方がよいと思います。ご検討いただければと思います。</p>
原田委員	<p>都市計画道路の豊田知立線が境川を超えて北に抜ける計画があると思いますが、今の現道はとても細い道であると思いますが開発がその道路で切れていきますよね。その用地買収は県と一体になってできないものなのでしょうか。</p>
事務局	<p>豊田知立線は愛知県の計画道路ですので、現在事業化される見込みが近々ではないとのことだったので、別で行っております。</p>
三宅会長	<p>他にご意見ございませんでしょうか。  それでは次に報告事項2 豊田都市計画下水道(黒笹山手地区、福田池下地区)の変更についてお願いします。</p>
事務局	<p>下水道課の今井です。豊田都市計画下水道の変更について説明させていただきます。  みよし公共下水道の都市計画下水道の変更を予定しております、豊田都市計画下水道ですが資料2の1ページをご覧ください。変更いたしますのは2の排水区域と3の下水管渠の(2)汚水管渠となります。3ページの新旧対照表をご覧ください。  まず2の排水区域ですが、雨水、汚水の排水区域共に約926haから約954haに拡大します。変更理由は、都市計画法において、「市街化区域については、都市施設として少なくとも下水道を定めるもの」とされていますので、市街化区域となった愛知大学跡地の黒笹山手地区と福田池下工業団地の福田池下地区を排水区域とするものです。  続きまして3の(2)汚水管渠についてですが、終点を「みよし市三好町下畷」から「みよし市三好町木之本」に変更するものです。変更理由は、令和3年度にみよし市污水適正処理構想の変更、及び令和4年度の全県域污水適正処理構想の変更において、市内の農業集落排水及びコミュニティプラントを流域関連</p>

	<p>公共下水道へ接続する位置づけをしました。これにより、既に整備済みの農業集落排水処理区域とコミュニティプラント処理区域が下水道区域となり、既存の公共下水道の管渠で1,000ha以上の排水区域を担う地点が上流となったためです。三好污水幹線の終点を「みよし市三好町下畷」から北へ約888m移動し「みよし市三好町木之本」とするものです。</p> <p>続きまして9ページをご覧ください。本件に係る今後のスケジュールですが、予定といたしまして、まず今回都市計画審議会にて報告事項として挙げさせていただきまして、今後県との事前協議、また事前協議に対する県からの回答があった後、10月の市の広報誌に縦覧の記事を掲載します。10月10日から2週間縦覧をかけます。そして11月下旬に開催予定の本審議会に付議事項として挙げさせていただき、皆様の答申を得た後、順調にいけば来年の1月中旬に都市計画決定の告示を行いたいと考えております。</p> <p>以上で、豊田都市計画下水道の変更の説明とさせていただきます。</p>
三宅会長	<p>ありがとうございました。みよし市は下水道が整備されていますよね。今回これを行うことによって、さらにどういったメリットがでてくるのでしょうか。</p>
事務局	<p>愛知大学跡地につきましても、市街化区域に入って順調に住宅が立ち並んできていまして、皆様当然下水道を利用させていただいている形になります。福田池下の方につきましては今工場が立地されてきておりますのでそこも下水道を利用させていただくという形になりますので、水質保全という観点から見ると良いかなと思います。</p>
三宅会長	<p>わかりました。それでは事務局からのご説明についてご質問等ありますでしょうか。</p>
三宅会長	<p>みよし市の下水道は刈谷の方と一緒にやって行っていますよね。</p>
事務局	<p>公共下水道につきましては、刈谷市にあります愛知県がやっている境川浄化センターというところへ流しています。そのほかの農業集落排水という処理場とコミュニティプラントという処理場がまだ残っておりますが、今後すべて公共下水道に切り替えていく予定です。</p>
宮崎委員	<p>最近台風だとか温暖化の影響で非常に雨が降ったりしますよね。今回雨水の対策としては少し増えると思いますが、例えば名古屋市でも雨がたくさん降った後に改善したりしていますが、みよし市の場合ではこれぐらいにしたら今のところ大丈夫といった感じでしょうか。</p>
事務局	<p>今お示ししております面積につきましては、市街化区域における下水道の面積でありまして、実際下水道を整備する面積はもう少し広い面積で調整区域もやっております。雨水の対策が必要なところにつきましてはまた別途検討させていただく形になります。</p>

宮崎委員	<p>ということは、今のところ計画をされているので大丈夫だということですね。</p>
事務局	<p>そうですね。まだポンプ場等計画しているものもありますので、雨水対策として下水道をさらに整備していく予定があります。</p>
三宅会長	<p>他にご意見はございませんでしょうか。</p>
事務局	<p>すみません。先ほどの福谷広久伝地区計画であった質問について今分かったので回答させていただきます。人口フレームについての話ですが、市街化区域に編入するときに保有しているフレームを使っていきます。数としては300人を使うことになっております。保有フレームが今現在は27,600人で、そのうちの300人を使用することになっております。</p>
佐藤委員	<p>ありがとうございます。</p>
三宅会長	<p>ありがとうございました。それでは報告事項3についてお願いします。</p>
事務局	<p>報告事項3点目のその他についてですが、前回会議の議題でありました豊田都市計画道路の変更3・4・14号黒笹三好ヶ丘線において質問いただきましたことについての内容となります。詳細につきましては豊田加茂建設事務所の道路整備課技師の川名様からご説明をいただきます。</p>
事務局	<p>みよし市役所から出向しております豊田加茂建設の川名です。報告事項の3点目、その他についてお手元の資料3にてご説明させていただきます。資料1ページをご覧ください。第1回都市計画審議会におきまして会議中にいただきました、豊田都市計画道路3・4・14黒笹三好ヶ丘線のカーブの半径が80mであることについて、同じ半径のカーブがある箇所を市内で例示してほしいということにつきまして、2か所掲載させていただきました。また、①、②の地点のそれぞれの視点について、資料2ページに掲載させていただきましたのでご覧ください。</p> <p>続きまして資料3ページをご覧ください。1か所目はみよし市根浦町五丁目、東名三好インター北側になります。2か所目はみよし市園原二丁目、保田ヶ池の西側になります。次に資料4ページをご覧ください。根浦町五丁目のカーブを①、②それぞれの視点で資料5ページに掲載させていただきました。</p> <p>次に資料6ページをご覧ください。園原二丁目のカーブを①、②それぞれの視点で資料7ページに掲載させていただきました。</p> <p>なお、本件につきましては、令和5年7月14日に愛知県にて開催されました令和5年度第1回愛知県都市計画審議会において原案のとおり可決されましたことをご報告させていただきます。ご報告は以上です。</p>
三宅会長	<p>ありがとうございました。何かご質問はありませんか。</p>



三宅会長	よろしいでしょうか。それでは、ここで一度、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> <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させていただきます。次回の都市計画審議会は視察研修となります。日程は10月6日金曜日、行き先は岐阜市で、高島屋南地区再開発を視察予定です。また、令和5年度第3回都市計画審議会は、11月に開催を予定しております。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たします。</p>
事務局	<p>それでは、以上をもちまして、令和5年度第2回みよし市都市計画審議会を閉会いたします。このあとは、会議冒頭に申し上げましたように、福谷広久伝地区の現地視察にまいりますので、お忘れ物のないようご準備をお願いします。準備が出来次第、正面玄関付近にお集まりいただき、出発したいと思います。よろしくお願いたします。</p>