

# 用途地域の変更 理由書

## 【花園地区】

### 1 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

#### (1) 豊田都市計画区域マスタープラン

豊田都市計画区域マスタープラン（平成23年9月）における土地利用方針において、住居系市街地は、日常生活に必要な施設を身近に配置することにより、自家用車に過度に依存しない身近な生活圏に再構築していくこととしています。

#### (2) 豊田市総合計画

今回、用途地域の変更を行おうとする地区は、第7次豊田市総合計画（平成20年3月）において「田園・都市共生ゾーン（居住誘導拠点）」として位置づけられています。

また、周辺地区の特性と調和を図りながら、宅地需要に応じて土地区画整理事業等により、積極的に居住機能を誘導することとしています。

#### (3) 豊田市都市計画マスタープラン

豊田市都市計画マスタープラン（平成20年3月）における土地利用構想においては、「住宅地」として位置づけられ、自然との調和を図りながら、低層住宅を中心に良好な居住環境を守り、高めていくとしています。

### 2 当該都市計画の変更の必要性

花園地区は、市街地整備事業豊田花園土地区画整理事業が都市計画決定され（平成21年12月22日 豊田市告示第723号）、豊田市において当該事業が進められています。このことから、当該事業の進展に伴い、住宅地としての将来の土地利用を図るため、用途地域の変更を行います。

### 3 当該都市計画の妥当性

#### (1) 位置及び区域

新たに用途地域の変更を行う区域は、豊田市南部、名鉄三河線三河八橋駅を中心に徒歩圏内となっています。また、平成22年から実施する豊田花園土地区画整理事業区域内の面積約15haの区域です。

#### (2) 適用する用途地域の妥当性

花園地区は、上記に示す位置づけ及び必要性のとおり、三河八橋駅を中心として土地区画整理事業を行い、積極的に居住機能を誘導することとしています。このことから、将来の土地利用を鑑み用途地域を変更します。

- ・名鉄三河線沿線においては、周辺の住環境を保全することから、線路中心から50mを基本として第一種住居地域を指定します。（建ぺい率：60%、容積率：200%）
- ・（都）八橋駅前線沿道においては、道路沿道の土地利用を促進することを目的として、道路沿道から一街区について、第一種住居地域を指定します。（建ぺい率：60%、容積率：200%）
- ・上記2点以外の土地区画整理事業区域においては、周辺の低層住居地域との連続性も踏まえ、第一種低層住居専用地域を指定します。また、今回指定する第一種低層住居専用地域は、土地区画整理事業により基盤が整備されることから、土地の有効活用を促進するために、建ぺい率：60%、容積率：100%とします。

## 【四郷地区】

### 1 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

#### (1) 豊田都市計画区域マスターplan

豊田都市計画区域マスターplan（平成23年9月）における土地利用方針において、住居系市街地は、日常生活に必要な施設を身近に配置することにより、自家用車に過度に依存しない身近な生活圏に再構築していくこととしています。

#### (2) 豊田市総合計画

今回、用途地域の変更を行おうとする地区は、第7次豊田市総合計画（平成20年3月）において「一体的市街地誘導ゾーン（居住誘導拠点）」として位置づけられています。

また、周辺地区の特性と調和を図りながら、宅地需要に応じて土地区画整理事業等により、積極的に居住機能を誘導することとしています。

#### (3) 豊田市都市計画マスターplan

豊田市都市計画マスターplan（平成20年3月）における北部地域の方針においては、居住誘導拠点として四郷駅周辺における土地区画整理事業の推進が位置づけられ、自然との調和を図りながら、低層住宅を中心には良好な居住環境を守り、高めていくとしています。

### 2 当該都市計画の必要性

四郷地区については、当該変更と同時に市街化区域への編入と市街地整備事業豊田四郷駅周辺土地区画整理事業の都市計画決定をする予定で進められています。このことから、市街化区域への編入に伴い、用途地域の指定を行います。

### 3 当該都市計画の妥当性

#### (1) 位置及び区域

新たに用途地域の指定を行う区域は、愛知環状鉄道四郷駅東側徒歩圏に位置し、上記理由により市街化区域に編入が計画されている約27.7haの区域です。

#### (2) 適用する用途地域の妥当性

四郷地区は土地区画整理事業が予定されており、面的な整備に備え、無秩序な開発を抑制し、良好な住環境を保全するため、第一種低層住居専用地域（建ぺい率：30%、容積率：50%）の指定を行います。

## 【鵜ヶ瀬地区】

### 1 当該都市計画の必要性

鵜ヶ瀬地区については、現在の用途地域の境界が、都市計画道路久澄橋線南端とされているため、当該都市計画道路の線形変更に伴い、用途地域を変更するものです。

### 2 当該都市計画の妥当性

#### (1) 位置及び区域

新たに用途地域の変更を行う区域は、豊田市駅から南東へ約 6 km、上記理由により約 0.4 ha の区域です。

#### (2) 適用する用途地域の妥当性

鵜ヶ瀬地区は、現状の用途地域との連続性を考慮し、第一種低層住居専用地域のうち、建ぺい率：30%、容積率：50%の一部を建ぺい率：60%、容積率：100%に変更します。