

# 理 由 書

## (豊田都市計画豊田四郷駅周辺土地区画整理事業)

### 1. 当該都市計画の都市の将来像における位置付け

当地区周辺は、第7次豊田市総合計画の土地利用基本構想の中で、一体的市街地の形成に資する主要な鉄道駅周辺地区については、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「居住誘導拠点」と位置づけられています。

都市計画マスタープランにおいては、分散した市街地を抱える本市の特性を踏まえ、地域ごとの特性に応じて、都市拠点（都心、産業技術核、拠点地域核、地域核）に、都市機能や生活機能を集積又は維持集約を図り、それらを基幹交通（鉄道、基幹バス等）でネットワークすることにより、来るべき少子高齢社会においても、市民が安全・安心に自立した生活を送ることができる都市構造への誘導を図るとして「多核ネットワーク型都市構造の確立」を目指しています。その中で当該地区は、地域別構想の北部地域に含まれ、周辺土地利用との調和を図りながら、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地区「居住誘導拠点」と位置づけられており、整備方針に四郷駅周辺における土地区画整理事業の推進が挙げられています。

### 2. 当該都市計画の必要性・役割

豊田市の総人口は、国勢調査の結果や産業施策及び住宅施策等を踏まえ、市の総合計画、都市計画マスタープランの目標年次である平成29年度の将来人口を430,000人と想定しており、人口は引き続き増加傾向にあります。

将来人口に対応する住居系市街地整備のため、市の総合計画、都市計画マスタープランにおいて、鉄道駅周辺に「居住誘導拠点」を位置づけており、当地区も愛知環状鉄道四郷駅を中心として、土地区画整理事業による新たな市街地整備を行う「居住誘導拠点」とされています。

当地区は現況農地が占めており、駅前の利点を活かしたまちづくり、計画的な住宅地の形成には至っていない。また、地区中央を南北に縦断する都市計画道路豊田多治見線は、朝夕を中心に渋滞が慢性化しており、この解消は地区の課題となっています。

このため、土地区画整理事業により、住宅地の形成、都市計画道路、駅前広場、区画道路、街区公園等の整備を行い、公共施設の整備改善及び宅地利用の増進を図ることが必要です。

### 3. 当該都市計画の妥当性

#### (1)位置、区域及び規模

本地区は、豊田市中心市街地北部の愛環四郷駅の東側に位置し、当市北部の居住誘導拠点に位置づけられています。また、本地区中央を南北に都市計画道路豊田多治見線が縦断しています。

また、現況大部分を市街化調整区域が占め、農地が広がっているが、駅を中心とした利便性を活かしたまちづくり及び、拡幅予定である都市計画道路豊田多治見線の整備をあわせた一体的な整備が必要とされています。

本地区北側に隣接する名鉄猿投駅を中心とした既成市街地との連続性、駅からの徒歩圏域及び周辺農地の状況を考慮し、駅周辺の約26.0haの区域を土地区画整理事業の施行区域とします。区域境界の詳細は以下のとおりです。

北側：枝下用水南側、筆界

東側：道路東側

南側：道路南側

西側：鉄道線路東側



## (2) 計画人口

本地区の計画人口は、土地区画整理事業により良好な住宅地としての街区整備がなされることを想定し、約1,903人としています。

計画人口：(地区面積－施行後公共用地－その他\*) ÷ 1宅地あたり面積 × 1世帯あたり人口  
= (260,011 m<sup>2</sup>－93,399 m<sup>2</sup>－15,800 m<sup>2</sup>) ÷ 200 m<sup>2</sup>/宅地 × 2.52 人/世帯

(H24.10.1 現在)

≒1,903 人

\* 農業用施設 500 m<sup>2</sup>、P&R 駐車場 5,000 m<sup>2</sup>、消防署 5,900 m<sup>2</sup>、郵便局 4,400 m<sup>2</sup> 合計 15,800 m<sup>2</sup>