

**豊田都市計画 花園地区計画の決定
理 由 書**

地区計画の決定 理由書

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の土地利用の方針において、公共交通が利用しやすい鉄道（軌道）駅やバス停の徒歩圏、市役所などの徒歩圏を中心に住宅地を配置するとしています。

今回、地区計画の決定を行おうとする地区（以下、「当該地区」とする）は、名鉄三河線の三河八橋駅を中心に、その周辺に広がる一部農地等都市的低未利用地が残る既存の市街地を区域としており、同駅の徒歩圏として、既存コミュニティを維持しながら、安心・安全で持続可能な暮らしに向け、適切な住環境の向上を目的とした土地利用を図ることとしています。

(2) 第7次豊田市総合計画

第7次豊田市総合計画の土地利用基本構想において、当該地区を含む三河八橋駅を中心とした一帯は、居住誘導拠点のひとつに位置付けられており、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る積極的な居住機能誘導を図ることとしています。

(3) 豊田市都市計画マスタープラン

当該地区は、豊田市都市計画マスタープランにおいて、以下のように位置付けられています。

[土地利用構想]

土地利用区分では「住宅地区」に位置付けており、自然との調和を図りながら、低層住宅地を中心に良好な住環境を守り高めていくゾーン形成を目指します。

拠点機能の誘導方針としては、「居住誘導拠点」に位置付けており、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こととしています。

[住宅地・住環境の方針]

第7次豊田市総合計画の土地利用基本構想において、当該地区を含む三河八橋駅を中心とした一帯は、居住誘導拠点のひとつに位置付けられており、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る積極的な居住機能誘導を図ります。

[地域別構想（南部地域の方針）]

当該地区を含む南部地域における都市づくりの方向性は、自然環境と集落環境との調和を前提に、工業地の適切な土地利用誘導と、主要鉄道駅周辺の拠点形成を図ることとなっています。

当該地区も居住誘導拠点として位置づけられ、その整備方針として、三河八橋駅周辺における土地区画整理事業の推進と地区計画による既成市街地の整備が挙げられています。

【重点的に機能誘導を図る拠点】

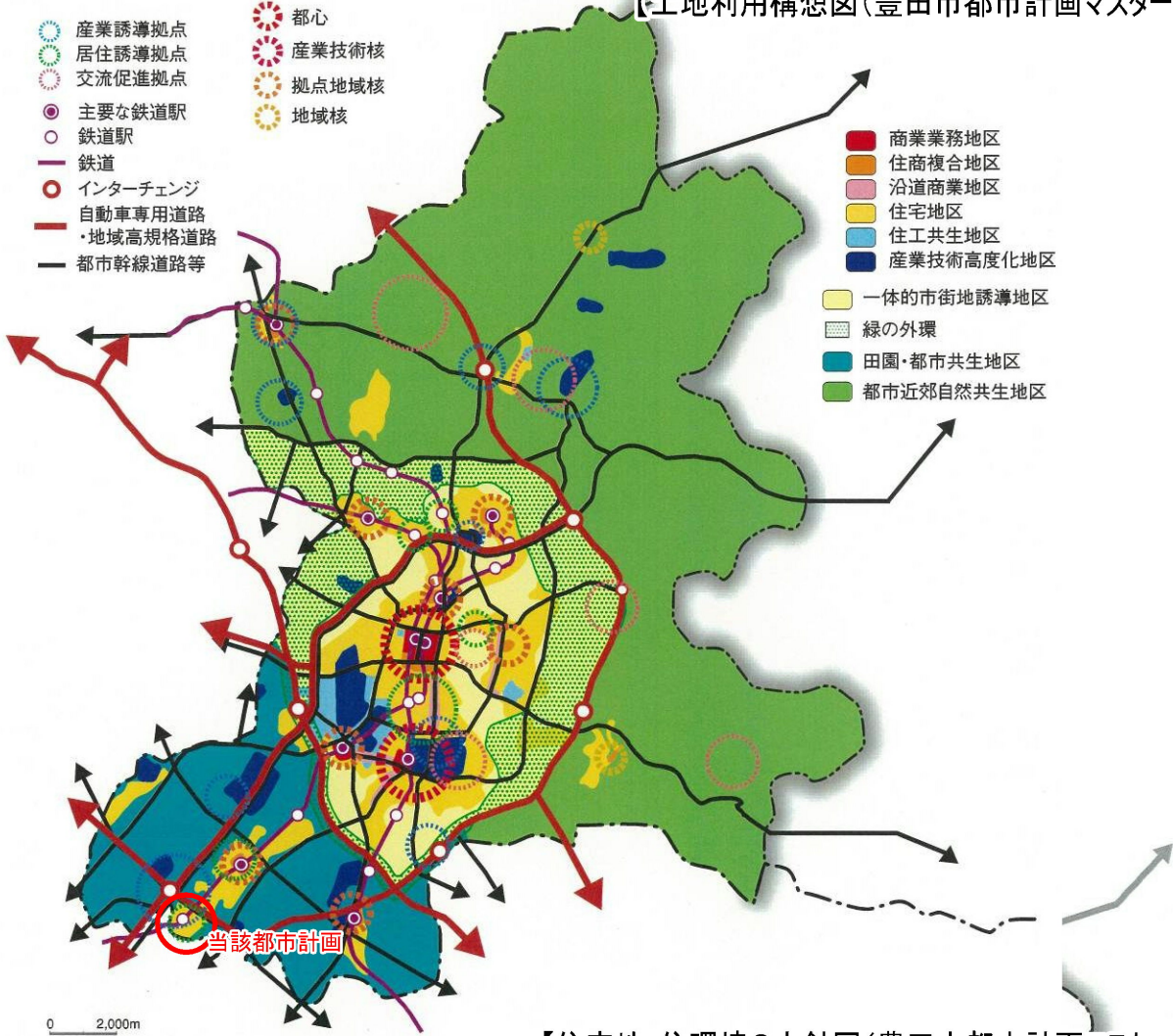
【都市拠点】

【土地利用構想図(豊田市都市計画マスタープラン)】

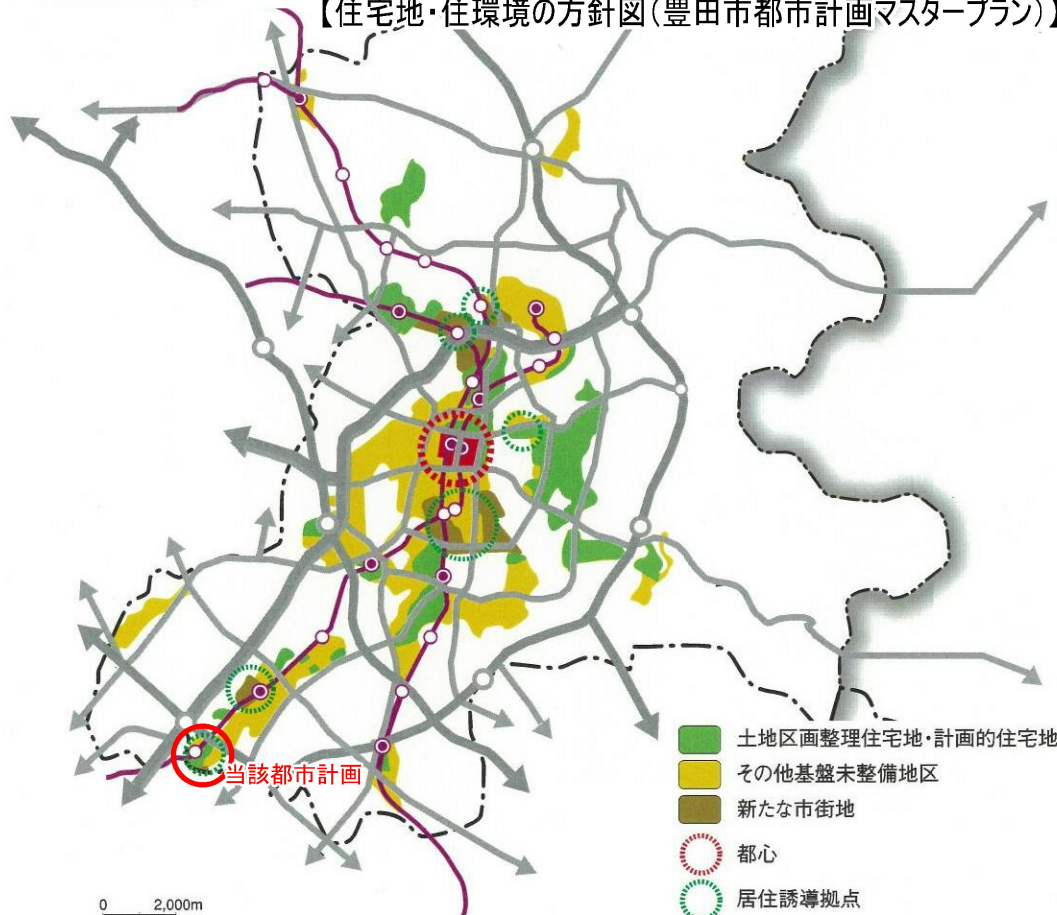
- 産業誘導拠点
- 居住誘導拠点
- 交流促進拠点
- 主要な鉄道駅
- 鉄道駅
- 鉄道
- インターチェンジ
- 自動車専用道路
- 地域高規格道路
- 都市幹線道路等

- 都心
- 産業技術核
- 拠点地域核
- 地域核

- 商業業務地区
- 住商複合地区
- 沿道商業地区
- 住宅地区
- 住工共生地区
- 産業技術高度化地区
- 一体的市街地誘導地区
- 緑の外環
- 田園・都市共生地区
- 都市近郊自然共生地区



【住宅地・住環境の方針図(豊田市都市計画マスタープラン)】



- 土地区画整理住宅地・計画的住宅地
- その他基盤未整備地区
- 新たな市街地
- 都心
- 居住誘導拠点

2. 当該都市計画の必要性・役割

三河八橋駅の周辺は、公共交通の利便性に加え、(都)伊勢湾岸道路や(都)衣浦豊田線が整備され、広域ネットワークへのアクセス性に優れた地域です。そのような特性を活かし、当該地区は、都市計画マスタープラン等の市上位計画において、土地区画整理事業により積極的に居住機能を誘導し、一体的な市街地を形成する居住誘導拠点として位置づけられています。

当該地区の特色として、駅周辺の土地区画整理事業区域外には、既存集落やミニ開発により住宅密集が進み細街路が多く、都市防災の観点上、安全で快適な住環境の形成が課題となっています。

そこで、居住誘導拠点の位置付けに基づく土地区画整理事業区域を取り込んだ、(都)伊勢湾岸道路以南の一体的な住宅地が形成されている市街化区域を地区計画の区域とし、市街地の環境改善を計画的に誘導します。また、近年、南海トラフ巨大地震の発生に向けた防災・減災へ対応したまちづくりを推進するため、当該地区計画にて、避難や緊急輸送などの通行機能を確保するために地区施設を位置づけるとともに、建築物等の制限を適正に行ない、安心・安全で良好な住環境を形成します。

3. 当該都市計画の位置、区域、規模等の妥当性

(1) 位置の妥当性

地区計画の決定は、前述の「当該都市計画の必要性・役割」で述べたとおり、土地区画整理事業区域と一体的な住環境が形成される三河八橋駅周辺の市街化区域を対象としています。

(2) 区域の妥当性

地区計画の決定については、以下の考え方で地区を設定しています。

[駅前住宅地区]

三河八橋駅付近において、便利でにぎわいのある生活空間を形成することを目的に位置づけます。なお、同地区は第一種住居地域(容積率 200%/建ぺい率 60%)に位置づけられています。

[一般住宅地区]

幹線道路沿道や鉄道沿線において、良好な住環境を守る市街地の誘導を図ることを目的に位置づけます。なお、同地区は第一種住居地域(容積率 200%/建ぺい率 60%)に位置づけられています。

[低層住宅地区]

良好な住環境の形成に向け、低層住宅を主とする市街地の誘導を図ることを目的に位置づけます。なお、同地区は第一種低層住居専用地域(容積率 80%/建ぺい率 50%)に位置づけられています。

(3) 規模の妥当性

当該都市計画の区域は、概ね三河八橋駅周辺にあつて、市街化区域、用途地域等を考慮した既存市街地の範囲としています。