

豊田都市計画用途地域の変更（愛知県決定）

豊田都市計画用途地域及び藤岡都市計画用途地域を豊田都市計画用途地域に改め、次のように変更する。

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	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	備考
第一種低層住居専用地域	約 155 ha	5/10以下	3/10以下	—	—	10m	22.9%
	約 445 ha	8/10以下	5/10以下				
	約 158 ha	10/10以下	5/10以下				
	約 672 ha	10/10以下	6/10以下				
	小計 約 1,430 ha						
第二種低層住居専用地域	約 51 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	0.8%
第一種中高層住居専用地域	約 8.7 ha	15/10以下	5/10以下	—	—	—	16.7%
	約 653 ha	15/10以下	6/10以下				
	約 384 ha	20/10以下	6/10以下				
	小計 約 1,046 ha						
第二種中高層住居専用地域	約 47 ha	15/10以下	5/10以下	—	—	—	1.8%
	約 3.2 ha	15/10以下	6/10以下				
	約 64 ha	20/10以下	6/10以下				
	小計 約 114 ha						
第一種住居地域	約 1,254 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	20.1%
第二種住居地域	約 143 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.3%
準住居地域	約 62 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.0%
近隣商業地域	約 128 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	2.9%
	約 51 ha	30/10以下	8/10以下				
	小計 約 179 ha						
商業地域	約 98 ha	40/10以下	—	—	—	—	1.7%
	約 5.7 ha	50/10以下					
	約 3.8 ha	60/10以下					
	小計 約 108 ha						
準工業地域	約 382 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.1%
工業地域	約 340 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.4%
工業専用地域	約 1,136 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	18.2%
合計	約 6,245 ha						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

- ・ 都市計画区域の再編に伴い、名称を変更するものである。
- ・ 豊田市篠原町地区、栄町地区、越戸町地区、落合町地区、鷺ヶ瀬町地区、中根町地区及び花園町地区は、区域区分の変更に伴い、都市施設の整備状況及び将来の土地利用の動向等を総合的に勘案し、適切な用途地域に変更するものである。
- ・ 豊田市寿町地区は、都市計画道路の整備に伴い、将来の都市像に適合した適切な用途地域に変更するものである。
- ・ 豊田市三軒町地区は、土地利用の動向等を勘案し、将来の都市像に適合した適切な用途地域に変更するものである。

豊田都市計画用途地域の変更

理 由 書

【1-1 篠原町地区 豊田市】

1 当該都市計画の都市の将来像における位置付け

(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基本方針において、「工業系市街地は、産業の動向に的確に対応し、周辺環境との調和や社会基盤の整備水準などを考え合わせて適切な位置に配置します」と位置付けられています。また、主要用途の配置の方針において、工業地は「産業の動向や土地の利用転換などに合わせつつ、都市活力の維持・強化に向け、適切な工業用地の確保が必要です。東名高速道路、伊勢湾岸自動車道、東海環状自動車道などのインターチェンジ周辺や主要な幹線道路の沿道などの交通の利便性が高く物流の効率化が図られる地域、既に工場が集積している工業地や知の拠点の周辺に工業地を配置します。」と位置付けられています。

(2) 豊田市総合計画

第7次豊田市総合計画において、都市近郊自然共生ゾーンに位置付けられています。その中で、篠原地区は「産業技術高度化地区」に該当し、既存の工業団地及び大規模工場周辺における既存産業機能の高度化を推進するとともに、新たな産業用地の需要を受け止める土地利用を誘導する地区に位置付けられています。

また、「産業誘導拠点」として、周辺の自然や居住環境との調和を図りながら、産業技術の高度化と新産業の創出を推進するために、生産機能に加えて、研究・開発や物流等の新たな産業機能の立地と既存機能の高度化を計画的に誘導する拠点としています。

(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において、新たな産業機能の立地と既存機能の高度化を計画的に誘導する「産業誘導拠点」に位置付けられており、今後の整備方針として、豊田篠原内陸工業団地周辺における工業地整備を進めることとしています。

2 当該都市計画の必要性

当該地区一帯は、グリーンテクノピア構想（豊田市：昭和56年）に基づく計画的な一団の工業地開発が進められている地区であり、地区周辺は、都市計画道路名古屋豊田線、名古屋田柵線が都市計画決定されています。

当該地区においては、既存工業地（工業専用地域）に隣接し、一般国道155号に近接した地区であることから、今後工業地としての利便性が大幅に高くなることが見込まれます。

当該地区は、隣接する既存工業地と一体的な工業団地を形成し、都市計画マスタ

ープランの位置付けに沿った、工業地としての機能強化を図るため、市街化区域への編入を行い、適切な用途地域を指定するものです。

3 当該都市計画の位置、区域、規模等の妥当性

(1) 位置及び区域

当該地区は、豊田市の中心部から北西約8km、既存の工業団地に隣接した工業地としての利便性が高い地区であり、隣接する市街化区域との連続性、土地利用の現況と動向、道路等の基盤整備状況、物理的外縁等を勘案した上で、既存道路（田柄篠原線、田柄1号線）及び開発許可区域を基本とした区域23.1haを対象としています。

(2) 用途地域の配置

当該地区は、工業地としての土地利用を図る地区として、隣接する市街化区域との一体性等を考慮し、工業専用地域（容積率200%、建ぺい率60%）の指定を行います。

【1-2 栄町地区 豊田市】

1 当該都市計画の必要性

当該地区は、市街化区域の境界変更に伴い、現況の土地利用を考慮し、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) 区域

当該地区は、上記理由により市街化調整区域に編入する区域0.09haを対象としています。

(2) 用途地域の配置

当該地区は、市街化調整区域に編入し、今後、都市的土地利用を行わないため、用途地域の指定なしとします。

【1-3 越戸町地区 豊田市】

1 当該都市計画の必要性

当該地区は、市街化区域の境界変更に伴い、現況の土地利用を考慮し、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) 区域

当該地区は、上記理由により市街化区域に編入する区域0.2haを対象としています。

(2) 用途地域の配置

当該地区は、隣接する市街化区域との一体性等を考慮し、第一種住居地域（容積率200%、建ぺい率60%）の指定を行います。

【1-4 落合町地区 豊田市】

1 当該都市計画の必要性

当該地区は、市街化区域の境界変更に伴い、現況の土地利用を考慮し、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) 区域

当該地区は、上記理由により市街化区域に編入する区域0.03ha及び市街化区域調整区域に編入する区域0.03haを対象としています。

(2) 用途地域の配置

市街化区域に編入する地区は、隣接する市街化区域との一体性等を考慮し、工業地域（容積率200%、建ぺい率60%）の指定を行います。

また、市街化調整区域に編入する地区は、今後、都市的土地利用を行わないため、用途地域の指定なしとします。

【1-5 鶴ヶ瀬町地区 豊田市】

1 当該都市計画の必要性

当該地区は、市街化区域の境界変更に伴い、現況の土地利用を考慮し、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) 区域

当該地区は、上記理由により市街化区域に編入する区域0.2haを対象としています。

(2) 用途地域の配置

当該地区は、隣接する市街化区域との一体性等を考慮し、第一種低層住居専用地域（容積率50%、建ぺい率30%、建築物の高さ制限10m）及び第一種住居地域（容積率200%、建ぺい率60%）の指定を行います。

【 1 - 6 中根町地区 豊田市】

1 当該都市計画の必要性

当該地区は、市街化区域の境界変更に伴い、現況の土地利用を考慮し、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) 区域

当該地区は、上記理由により市街化区域に編入する区域0.1haを対象としています。

(2) 用途地域の配置

当該地区は、隣接する市街化区域との一体性等を考慮し、第一種低層住居専用地域（容積率100%、建ぺい率60%）及び第一種住居地域（容積率200%、建ぺい率60%）の指定を行います。

【1-7 花園町地区 豊田市】

1 当該都市計画の必要性

当該地区は、市街化区域の境界変更に伴い、現況の土地利用を考慮し、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) 区域

当該地区は、上記理由により市街化調整区域に編入する区域0.01haを対象としています。

(2) 用途地域の配置

当該地区は、市街化調整区域に編入する地区は、今後、都市的土地利用を行わないため、用途地域の指定なしとします。

【1-8 寿町地区 豊田市】

1 当該都市計画の都市の将来像における位置付け

(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主要用途の配置の方針においては、「幹線道路の沿道については、居住環境の保護、幹線道路の機能および中心市街地の活力や商業地への影響などを考え合わせ、適正な用途地域を配置します。」と位置付けられています。

(2) 豊田市総合計画

当該地区は、第7次豊田市総合計画において、「一体的市街地誘導ゾーン」として位置づけられています。産業技術核であるトヨタ町周辺と拠点地域核である名鉄三河線土橋駅周辺の間際に位置する「市街地高度化地区」として、低・未利用地の利用促進や新たな市街地の整備を進め、都市機能の集積誘導と既存市街地の住環境の改善を図る地域とされています。

(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の土地利用構想においては、主要な幹線道路沿道において一定の商業・業務機能の集積と都市型住宅の複合化を図る「沿道商業地」に位置付けられています。

2 当該都市計画の必要性

当該地区においては、都市計画道路水源橋線が決定され（平成9年）、現在愛知県により平成25年度を目途として整備が進められています。都市計画道路水源橋線は、産業技術核と拠点地域核を結ぶ都市の骨格道路（幅員30m、車線数4）であり、当該地区はその沿道地域として商業・業務系への土地利用転換が求められており、都市型住宅と複合した商業地の形成を図るため適切な用途地域に変更するものです。

3 当該都市計画の妥当性

(1) 位置及び区域

当該地区は、豊田市の中心部から南西約4km、名鉄三河線土橋駅と愛知環状鉄道三河豊田駅の間際に位置しています。整備が進む都市計画道路水源橋線の曙町交差点から山之手小学校周辺までの東西約1km、面積12.8haの沿道地域を対象としています。

(2) 適用する用途地域の妥当性

当該地区は、幹線道路沿道において一定の商業・業務機能の集積と都市型住宅の複合化を図る地域として、隣接する市街化区域との一体性等を考慮し、準住居地域（容積率200%、建ぺい率60%）に変更します。

【1-9 三軒町地区 豊田市】

1 当該都市計画の都市の将来像における位置付け

(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市街地において特に配置すべき土地利用の方針においては、「特に住居の環境を保護すべき地域や特に工業としての利便を増進すべき地域は、低層住居専用地域や工業専用地域の指定、地区計画などを活用し適正な用途への純化を図ります。」と位置付けられています。また、主要用途の配置の方針においては、「幹線道路の沿道については、居住環境の保護、幹線道路の機能および中心市街地の活力や商業地への影響などを考え合わせ、適切な用途地域を配置します。また、工業地に隣接する住宅地は、住環境の保護などを考えあわせ、適正な用途地域を配置します。」と位置付けられています。

(2) 豊田市総合計画

当該地区は、第7次豊田市総合計画において、「一体的市街地誘導ゾーン」として位置づけられています。豊田市駅及び新豊田駅を中心とする都心周辺における「市街地高度化地区」として、低・未利用地の利用促進や新たな市街地の整備を進め、都市機能の集積誘導と既存市街地の住環境の改善を図る地域とされています。

(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の土地利用構想においては、自然との調和を図りながら、低層住宅地を中心に良好な居住環境を守り、高めていくゾーン形成を図る「住宅地区」に位置付けられています。

2 当該都市計画の変更の必要性

当該地区においては、都市計画法施行（昭和46年）以前より工業地域が指定されていますが、法施行後、戸建て住宅を中心とした建築が進み、住居系土地利用が進展しています。また、近年、区域内に立地していた既存の工業や作業所の廃止や撤退も散見され、工業系土地利用が縮小している地域でもあります。工業地域でありながら、宅地化が進行する住工混在の土地利用を解消し、良好な住居系土地利用を誘導するため、地区計画の決定とあわせて適切な用途地域に変更するものです。

3 当該都市計画の妥当性

(1) 位置及び区域

当該地区は、豊田市の中心部から西約1.5kmに位置し、地区の西側にある工業地に隣接し、南北を都市計画道路久澄橋線、都市計画道路東郷豊田線に挟まれた

区域21. 8haを対象としています。

(2) 適用する用途地域の妥当性

当該地区は、住工混在を解消し良好な住宅地を形成する地域として、隣接する市街化区域との一体性や連続性を考慮し、第一種住居地域（容積率200%、建ぺい率60%）及び第二種住居地域（容積率200%、建ぺい率60%）に変更します。