

豊田都市計画 地区計画の決定

(吉原平池地区)

理由書

理由書

【吉原平池地区】

1 当該都市計画の都市の将来像における位置付け

豊田市都市計画マスタープラン（豊田市：平成 29 年度策定）において、都市構造の基本的な考え方として、「広大な市域と点在する市街地や集落を抱える本市の特性を踏まえ、効率的な都市経営に向け、地域ごとの特性に応じて都市機能や生活機能を集約すべき場所を「核」とし、それらの核と核の相互連携を強めるための公共交通や道路を「ネットワーク」として位置付け、来るべき人口減少や到来した超高齢社会においても、多様なライフスタイルに合わせた安全・安心な生活を送ることができ、多核ネットワーク型都市構造への誘導を図る」としています。

このことを踏まえ、土地利用に関する住宅地・住環境の方針において、「既成市街地については、地域特性を踏まえ、道路や公園等の都市基盤の整備・改善を図るとともに、地区計画等の適切な運用により、住環境の保全を図ります。」としています。

2 当該都市計画の必要性

（1）当該都市計画の必要性

既成市街地については、地域特性を踏まえ、道路や公園等の都市基盤の整備・改善を図るとともに、地区計画等の適切な運用により、住環境の保全を図るとされています。そこで、市街化区域内である当該地区において地区計画を定め、建築物等の規制誘導を積極的に推進することで、統一感のある宅地開発を誘導し、住宅地にふさわしい良好な居住環境の形成を図ります。

（2）事業実施による効果

当該地区は、民間事業者による住宅地開発が予定されています。地区整備計画に沿った開発が行われることで、良好な居住環境を保全し、秩序ある市街地が形成されることとなります。

地区整備計画における建築物等に関する事項として、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定めることで、無秩序な宅地開発による不良な街区が形成されるのを未然に防止します。

3 当該都市計画の妥当性

（1）位置の妥当性

当該地区は市街化区域（第一種低層住居専用地域）であり、名鉄豊田市駅から南西約 9 km、名鉄若林駅の徒歩圏に位置しており、地区の周辺では住宅地としての土地利用が行われています。

本計画は、工場跡地を活用し、当該地区の活力の向上を図るため、ゆとりある良好な居住環境の形成を誘導するものです。

（2）区域の妥当性

当該地区の地区計画区域境界は、道路端及び筆界を基本とし、明確な区域境界となっているため、区域は妥当です。

（3）規模の妥当性

工場跡地を活用し、周辺の住宅地との調和を図る当計画は、約 1.6 ha（地区整備計画区域約 1.

6 ha) で計画人口 2 2 5 人であり、急激な人口増加をもたらすものではなく、規模は妥当です。

以上から、位置、区域、規模は妥当です。