

豊田都市計画 用途地域の変更

あいちだいがくあとち
(愛知大学跡地地区)

理 由 書

理由書

あいちだいがくあとち 【愛知大学跡地地区】

1 変更の概要

主な変更は以下のとおりです。

変更前後	種類	容積率	建蔽率	高さの制限	備考
変更前	未指定	200%	60%	—	最終告示日 平成29年6月22日
変更後	第一種住居地域	200%	60%	—	

2 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

みよし市まちづくり基本計画（みよし市：平成28年1月部分改定）において、市の将来都市像は、「人と緑を育てるまち、いつまでも住み続けたいまち・みよし」とし、基本理念として、「潤いある自然や緑を大切にし、これらと調和しながら、あるいはこれらを自らの生活環境の一部として考えながら、現在の居住環境をより安全・安心で快適なものへと整えていく」（Ⅰ「まちづくりの基本目標」p.Ⅰ-2、Ⅰ-3参照）としています。

さらに、当該地区を含む北部地域の地域づくりの目標として、「自然環境との調和に配慮しながら、新たな機能として居住の場（黒笹駅周辺、東名三好IC周辺等）、学術・研究の場（東海学園大学・黒笹研究開発工業団地周辺等）、産業の場（東名三好IC周辺、萌生地区等）を形成します。」（Ⅲ「地域づくりの基本計画」p.Ⅲ-4参照）としています。

その中で、当該地区を含む北部地域の地域づくりの方針として、「名鉄三好ヶ丘駅及び黒笹駅周辺の市街化調整区域や既成市街地の隣接地において、自然環境や住環境との調和を前提とした計画的な住宅開発については許容するものとします。」（Ⅲ「地域づくりの基本計画」p.Ⅲ-5参照）としています。

3 当該都市計画の必要性

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、地域ごとの市街地の将来像に合わせて見直しを図ることが望ましいとされています。

当該地区は、みよし市北西部に位置し、名鉄豊田線黒笹駅及び東名三好ICに近接しています。また、地区計画により必要な地区施設が配置され、良好な居住環境が保全された秩

序ある宅地が整備され、隣接する既存の市街化区域と一体的な市街地を形成し、計画的な市街化が確実と見込まれるとともに、用地取得が既にされていることから計画的な開発事業の実施が確実であり、かつ開発計画の内容はみよし市と十分に調整されていることから都市の健全な発展と宅地の実供給に資すると認められる地区です。

このことから、みよし市まちづくり基本計画の位置づけに沿った良好な土地利用の推進を図るため、区域区分を変更し、市街化調整区域から市街化区域に編入します。

これに併せて、今後も利便性の高い一般住宅地としての良好な土地利用の推進を図るため、用途地域を指定します。

4 当該都市計画の妥当性

(1) 区域

当該地区は、北側及び東側は道路、西側は行政界等、南側は既存の市街化区域を境界としており、明確な区域境界であり、区域は妥当です。

(2) 規模

当該地区は、既存の市街化区域に隣接し、地区計画により基盤施設整備される区域等を対象としており、規模は妥当です。

(3) 施設の配置等

当該地区は、高速道路に隣接するとともに、南側に工業地域に隣接する地区であり、店舗、公共公益施設等の立地を許容しつつ一般住宅地として良好な環境を維持するため、第一種住居地域（容積率200%、建蔽率60%）を指定します。

以上から、区域、規模、施設の配置等は妥当です。