

豊田都市計画 用途地域の変更

うちこしやまのかみ
(打越山ノ神地区)

理 由 書

理由書

うちこしやまのかみ
【打越山ノ神地区】

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	工業専用地域	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、基本目標の一つとして、「産業の発展と交流の促進によるにぎわいをつくる」（Ⅰ「まちづくりの基本目標」p. Ⅰ-3、Ⅰ-6参照）としています。

また、将来土地需要への対応は、市街化区域内の土地利用の整理を優先させつつ、それを超える工業系用地の需要に対しては、開発誘導ゾーンとして、「東名三好IC周辺、幹線道路沿道及び既存大規模工業用地周辺等に、周辺の居住環境や営農環境に配慮しつつ、企業の立地を許容します」（Ⅰ「まちづくりの基本目標」p. Ⅰ-18参照）としています。

さらに、当該地区を含む南部地域の地域づくりの方針として、「新たな工業系用地については、幹線道路沿道や既存の大規模工業用地隣接地に、周辺の居住環境や営農環境に配慮しつつ立地を許容します」（Ⅲ「地域づくりの基本計画」p. Ⅲ-54参照）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、みよし市東部に位置し、一般国道153号並びに東名三好ICに近接しており、地区計画により良好な工業地としての環境を構築すると共に、周辺の自然環境と調和した緑豊かな工業団地が整備されており、隣接する既存の市街化区域と一体的な市街地を形成

する地区です。

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工業用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、北側及び西側を基盤施設整備された区域の筆界、東側及び南側を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する、基盤施設整備された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、一般国道153号並びに東名三好ICに近接しており、南側に工業専用地域に隣接する地区であり、工業用地として良好な操業環境を維持するため、工業専用地域（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。