

理由書

うきがいおおさわ

【福谷大沢地区】

1 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

豊田都市計画区域マスタープラン（愛知県：平成 30 年度改定）において、都市づくりの基本理念として「活発な産業活動を支える都市部と豊かな自然や魅力的な観光資源を有する中山間地域の多様なライフスタイルを実現できる都市づくりを進めます」（p. 豊田-16 参照）としており、都市づくりの目標のうち、①暮らしやすさを支える集約型都市構造への転換に向けた目標として、「今後も人口や世帯数の増加が見込まれる地域では、必要に応じて鉄道（軌道）駅や市街化区域の周辺など、既存ストックの活用が可能な地区を中心に新たな住宅地の形成」（p. 豊田-18 参照）を掲げています。

みよし市まちづくり基本計画（みよし市：2020（令和 2）年 4 月改定）において、市の将来像は「魅力ある自立したまち、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「自然環境との調和を配慮しながら、居住の場（東名三好 I C 周辺など）、学術の場（東海学園大学）、産業の場（東名三好 I C 周辺、荻生地区など）としての維持向上を図ります」（Ⅲ「地域づくりの基本計画」p. Ⅲ-13～14 参照）としています。

その北部地域の地域づくりの方針では、「三好ヶ丘駅およ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-14 参照）としています。

また、当該地区をはじめとする市街地に隣接した地区については、新市街地検討ゾーン（住居系）として、「将来人口（目標年次における住宅地域の将来土地利用フレーム）を踏まえながら、土地区画整理事業、地区計画などを活用した計画的な住宅地形成を目指し、将来的な市街化区域への編入を検討します」（Ⅰ「まちづくりの基本目標」p. Ⅰ-19 参照）としています。

2 当該都市計画の必要性

区域区分とは、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために市街化区域と市街化調整区域との区分を都市計画に定めるものです。

当該地区は、みよし市北部に位置し、名鉄豊田線「三好ヶ丘駅」の概ね 1 km 圏内に位置するとともに、都市計画道路「3・4・14 黒笹三好ヶ丘線」（市道）の幹線道路に接するなど、恵まれた交通環境による都市的土地利用への転換が見込まれます。

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、民間事業者がすべての土地を所有していることから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、同時に地区計画を定め、周辺環境との調和を図りつつ、計画的な基盤施設整備を行います。

3 当該都市計画の妥当性

(1) 位置

当該地区は、区域北側で市街化区域に隣接し、名鉄豊田線「三好ヶ丘駅」から西へ約800mに位置しています。

また、地区北側は都市計画道路「3・4・14 黒笹三好ヶ丘線」（市道）に接するなど、住居系市街地として利便性の高い地区であることから、位置は妥当です。

(2) 区域

当該地区は、北側は現在の市街化区域界、南側・東側・西側は学校用地の筆界を中心とした明確な区域境界であり、区域は妥当です。

(3) 規模

当該地区の面積は約2.4haであり、地区計画に基づき計画的な基盤整備がなされる区域を対象としており、適正な規模です。

(4) 施設の配置等

当該地区は、良好な住居系市街地の形成に向けて、区域区分の変更と同時に地区計画を定め、計画的に区画道路、街区公園緑地等の基盤施設整備を行います。

また、区域区分と同時に用途地域を第二種中高層住居専用地域（容積率200%、建蔽率60%）にすることで、周辺環境と調和した、秩序ある良好な住宅地の形成を図ります。

以上をもって、位置、区域、規模、施設の配置等は妥当です。