

## 豊田都市計画用途地域の変更（みよし市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層 住居専用地域	約 5.5 ha	5/10以下	3/10以下	—	—	10m	0.5 %
	約 158 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	14.4 %
	約 95 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	8.7 %
	小計 約 259 ha						23.6 %
第二種低層 住居専用地域	約 19 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	1.7 %
第一種中高層 住居専用地域	約 78 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	7.1 %
	約 44 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.0 %
	小計 約 122 ha						11.1 %
第二種中高層 住居専用地域	約 36 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.3 %
第一種 住居地域	約 137 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	12.5 %
第二種 住居地域	約 55 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.0 %
準住居地域	約 17 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.6 %
近隣商業域	約 21 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	1.9 %
商業地域	約 13 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	1.2 %
準工業地域	約 12 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.1 %
工業地域	約 150 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	13.7 %
工業専用地域	約 254 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	23.2 %
合計	約 1,094 ha						100 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

### 理由

区域区分の変更及び地区計画の決定と合わせて、将来の土地利用計画、周辺の土地利用の現況及び都市施設の整備状況等を総合的に勘案し、適切な用途地域を定めるものである。

## 豊田都市計画用途地域の変更（みよし市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	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	その他及び備考
第一種低層 住居専用地域	約 5.51 ha	5/10以下	3/10以下	—	—	10m	0.5 % ( 0.5 )
	約 158.00 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	14.4 % ( 14.5 )
	約 95.19 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	8.7 % ( 8.7 )
小計	約 258.70 ha						
第二種低層 住居専用地域	約 19.00 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	1.7 % ( 1.7 )
第一種中高層 住居専用地域	約 78.00 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	7.1 % ( 7.1 )
	約 43.50 ha	20/10以下	6/10以下	—	—		
	約 121.50 ha						
第二種中高層 住居専用地域	約 35.61 ha ( 33.20 )	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.3 % ( 3.0 )
第一種 住居地域	約 136.90 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	12.5 % ( 12.5 )
第二種 住居地域	約 54.90 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.0 % ( 5.0 )
準住居地域	約 17.10 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.6 % ( 1.6 )
近隣商業域	約 20.90 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	1.9 % ( 1.9 )
商業地域	約 13.10 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	1.2 % ( 1.2 )
準工業地域	約 12.00 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.1 % ( 1.1 )
工業地域	約 150.14 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	13.7 % ( 13.8 )
工業専用地域	約 254.12 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	23.2 % ( 23.3 )
合計	約 1093.97 ha ( 1091.56 )						

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

「図積欄の（ ）書きは変更前」

## 【都市計画策定の経緯の概要】

(様式20)

豊田都市計画用途地域の変更（みよし市決定）

事 項	時 期	備 考
説 明 会	令和 7 (2025) 年 5 月 15 日	用途地域決定案の説明 出席者数 13名 場所 みよし市役所
事 前 協 議	令和 7 (2025) 年 8 月 12 日	
事 前 協 議 回 答	令和 7 (2025) 年 10 月 22 日	
案 の 縦 覧	令和 7 (2025) 年 11 月 7 日 ～ 令和 7 (2025) 年 11 月 21 日	みよし市都市計画課  縦覧者数 2名
意 見 書 提 出 期 限	令和 7 (2025) 年 11 月 21 日	意見書提出 無
市町村都市計画審議会	令和 7 (2025) 年 12 月 19 日	
知 事 へ の 協 議	令和 8 (2026) 年 2 月中旬	(以下予定)
知 事 回 答	令和 8 (2026) 年 3 月中旬	
決 定 告 示	令和 8 (2026) 年 3 月下旬	

# 豊田都市計画 用途地域の変更

うきがいおおさわ  
(福谷大沢地区)

理由書

# 理由書

## 【福谷大沢地区】

### 1 変更の概要

主な変更は次のとおりです。

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%	—	最終決定告示日 令和6年3月26日
変更後	第二種中高層住居専用地域	200%	60%	—	

### 2 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

豊田都市計画区域マスターplan（愛知県：平成30年度改定）において、都市づくりの basic concept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、basic concept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、居住の場（東名三好IC周辺など）、学術の場（東海学園大学）、産業の場（東名三好IC周辺、萌生地区など）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。

### 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、都市全体におけ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部に位置し、名鉄豊田線「三好ヶ丘駅」の概ね1km圏内に位置するとともに、幹線道路である都市計画道路「黒笹三好ヶ丘線」に接するなど、恵まれた交通環境による都市的土地区画整理事業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、一部の公共用地を除き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。

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住宅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としています。

#### (2) 規模

当該地区的面積は約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。

#### (3) 施設の配置等

当該地区は、現在未利用地ではありますが、北側は都市計画道路「黒笹三好ヶ丘線」に接し、南側は中高層の大学施設が立ち並ぶ区域に挟まれています。

こうした当該地区的状況を踏まえ、用途地域の選定にあたっては、地区全体を「黒笹三好ヶ丘線」沿いに指定されている第二種中高層住居専用地域とし、一部の沿道利用施設を可能としつつ、良好な住居系市街地の形成を進めてまいります。

容積率、建蔽率については、周辺の第二種中高層住居専用地域で指定されている容積率200%、建蔽率60%とします。

以上をもって、区域、規模、施設の配置等は妥当です。

