# 理　由　書

（野依台二丁目地区）

## 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 | 第一種中高層住居専用地域 | 200% | 60% | ― | 最終告示日：平成７年12月１日<br>愛知県告示916号 |
| 変更後 | 第二種中高層住居専用地域 | 200% | 60% | 10ｍ | |

## ２．　当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

豊橋市都市計画マスタープラン（令和８年３月改定）における市街化区域の方針のうち、住居系地域では、「戸建て住宅や集合住宅、商業施設などが複合的に立地する一般住宅地においては、地域住民の暮らしやすさを支える住宅地の形成を図るため、良好な居住環境に配慮しつつ、商業施設など日常生活に必要な都市機能の適正な確保・配置を促します。」（P.47参照）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制限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適切に見直しを図ることが望ましいとされています。

このたび、集合住宅の集会場を含む当該地区について、土地所有者より用途地域変更の都市計画提案がありました。提案理由は、「当該地区の土地利用転換を図っていくにあたり、地域住民全体の利便性向上・地域活性化・生活の質向上に寄与することを目指したい」というものであり、豊橋市都市計画マスタープラン（令和８年３月改定）における住居系地域の位置づけに則したものです。

住居系地域として良好な居住環境が維持・保全され、生活利便施設が適切に立地する居住地の形成を図るため、第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域へ用途地域を変更します。

## 4. 当該都市計画の妥当性

（１）区域

当該地区は、北側を市街化調整区域との用途境界、西側を市街化調整区域及び第一種中高層住居専用地域との用途境界、南側を第一種中高層住居専用地域との用途境界、東側を第一種低層住居専用地域との用途境界としており、明確な区域境界となっています。

（２）規模

当該地区は、集合住宅の集会場から生活利便施設への土地利用転換が図られる約0.78ha を対象としています。

（３）施設の配置等

当該地区は、第二種中高層住居専用地域（容積率200%、建蔽率60%）に変更することで、生活利便施設を配置し、地域住民の生活利便性の向上を図ります。

以上から、区域、規模及び施設の配置等は妥当です。