

理 由 書

(明海地区)

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	—	—	—	—	
変更後	工業専用地域	200%	60%	—	同時決定 区域区分 臨港地区

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3年3月改定）において、都市づくりの基本理念として「私たちが未来へつなぐ住みよく活力あるまち豊橋を」（P. 26参照）としています。その中で、当該地区は将来都市構造において産業拠点に位置づけられており、工業系地域として工場の生産環境の維持・保全と利便性の向上が図られつつ、周辺環境と調和した工業用地を主体する地域とされています。（P. 38、39参照）また、三河港港湾計画書の土地利用計画において、当該地区は工業用地として位置づけられています。

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、令和5年9月及び令和6年6月に公有水面埋立事業がしゅん工した、工業用地として土地利用を図る地区であり、工業用地としてふさわしい土地利用の形成を図るため、区域区分を変更し市街化区域に編入します。これに併せて、周辺と一体的な土地利用を図るため、工業専用地域に指定します。

4. 当該都市計画の妥当性

(1) 区域

当該地区は、令和5年9月及び令和6年6月に公有水面埋立事業がしゅん工した区域約4.7haが対象で、明確な区域となっています。

(2) 規模

当該地区は、公有水面埋立事業（全体計画約11.5ha）の一部であり、工業用地として必要な規模です。

(3) 施設の配置等

当該地区の用途地域の選定に当たっては工業専用地域（容積率200%、建蔽率60%）を指定することで、周辺と一体的な土地利用が図られます。

以上から、当該都市計画の区域、規模、施設の配置等は妥当です。