

参考資料

第143回（令和7年度 第2回）

議案概要説明書

- 第1号議案 東三河都市計画区域区分の変更について（愛知県決定）
- 第2号議案 東三河都市計画用途地域の変更について（豊橋市決定）
- 第3号議案 東三河都市計画臨港地区の変更について（愛知県決定）

目 次

理由書	1
1－1 変更の概要	1
1－2 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ	2
1－3 当該都市計画の必要性	2
1－4 当該都市計画の妥当性	3
都市計画変更手続きのスケジュール	4

理 由 書

(東三河都市計画区域区分、用途地域、臨港地区の変更)

1-1 変更の概要

主な変更は以下のとおり

<東三河都市計画区域区分の変更>

変更前後	種類	面積	備考
変更前	市街化区域	約 6,198ha (約 14,082ha)	
変更後	市街化区域	約 6,203ha (約 14,087ha)	明海地区 約 4.7ha

() 内は東三河都市計画区域の面積

<東三河都市計画用途地域の変更>

変更前後	種類	容積率	建蔽率	高さの制限	面積	備考
変更前	—	200%	60%	—	約 4.7ha	
変更後	工業専用地域	200%	60%	—	約 4.7ha	

<東三河都市計画臨港地区の変更>

変更前後	種類	面積	備考
変更前	三河港臨港地区	約 160ha (約 588ha)	
変更後	三河港臨港地区	約 164ha (約 593ha)	明海地区 約 4.7ha

() 内は東三河都市計画区域の面積

1-2 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

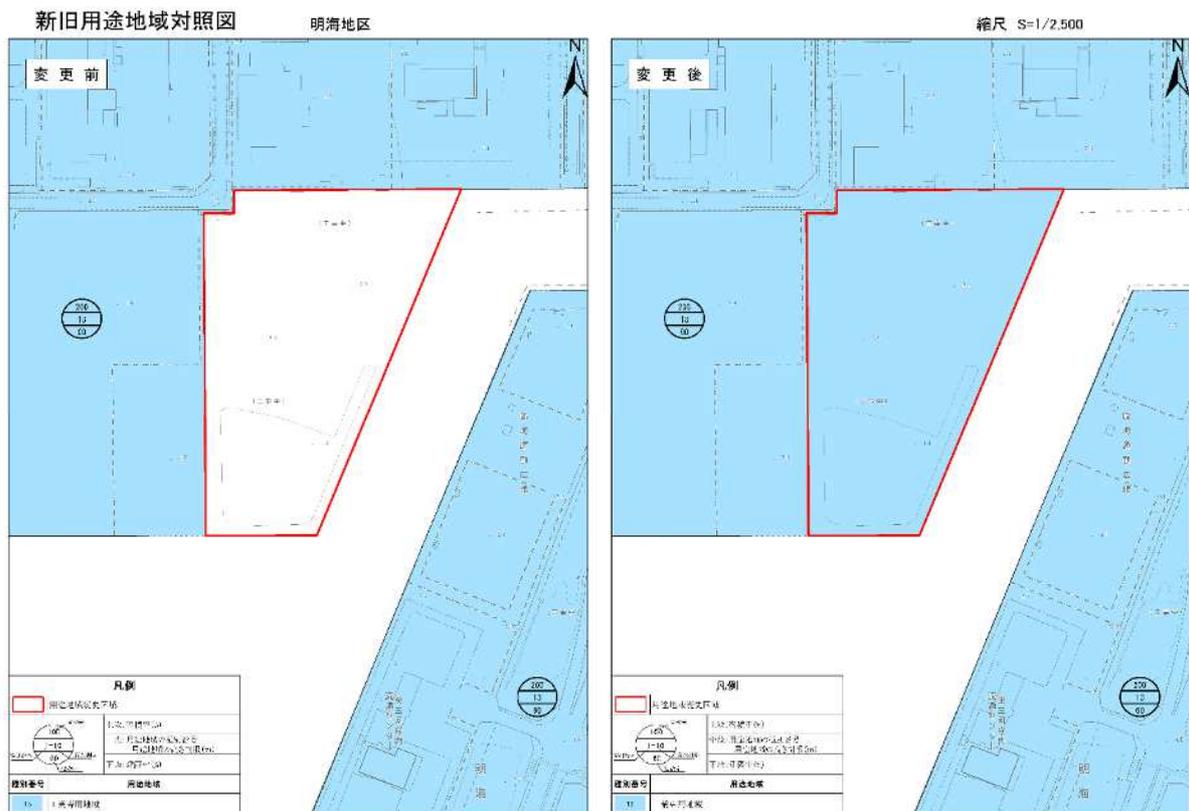
東三河都市計画区域マスタープラン（愛知県：平成31年3月）において、都市づくりの基本理念として「豊かな自然や歴史を活かし、三河港臨海部を中心に集積した工業、県内で最も盛んな農業、レクリエーション・温泉などの観光資源など、多様な産業が育まれる都市づくりを進めます。」（P. 東三河-16参照）としており、都市づくりの目標のうち、③力強い愛知を支えるさらなる産業集積の推進に向けた目標として、「都市の活力を向上させていくため、三河港臨海部などの既存工業地やその周辺において工業・物流機能のさらなる集積を目指します。」（P. 東三河-18参照）を挙げています。

また、豊橋市都市計画マスタープラン（令和3年3月策定）において、「新たな工業用地については、三河港や道路・鉄道網などの都市インフラを活かし、三河港の臨海部、県境部、広域幹線道路沿道において周辺環境との調和に配慮しつつ、地区計画制度などの活用により、工業用地の確保に努めます。」（P. 51参照）としています。

1-3 当該都市計画の必要性

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。

また、今後、港湾としての土地利用計画を実現し、港湾管理者が当該地区を適正かつ円滑に管理運営する必要があるため、臨港地区を指定します。



1-4 当該都市計画の妥当性

(1) 位置

当該地区は、重要港湾三河港の港湾区域及び工業用地として整備された既存の市街化区域に隣接する、工業系土地利用に適した位置です。また、都市計画道路東三河臨海道路に近接し、かつ国道23号大崎インターチェンジへのアクセスに優れた地区です。

(2) 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竣工した区域（約4.7ha）が対象で、明確な区域境界です。

(3) 規模

当該地区は、公有水面埋立事業（約4.7ha）が行われ、工業用地として既に整備された区域を対象としています。

(4) 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、当該都市計画は妥当です。

都市計画変更手続きのスケジュール

事 項	時 期	備 考
説明会	令和 7 年 5 月 27 日	参加者 5 名
事前協議	令和 7 年 7 月 23 日	
事前協議回答	令和 7 年 10 月 21 日	
案の縦覧	令和 7 年 11 月 7 日 ～令和 7 年 11 月 21 日	縦覧者 0 名 意見書提出 (有・ <input type="checkbox"/>)
市町村都市計画審議会	令和 8 年 1 月 7 日	
県都市計画審議会	令和 8 年 2 月 上旬	以下予定
知事への協議	令和 8 年 2 月 中旬	
知事回答	令和 8 年 3 月 上旬	
決定告示	令和 8 年 3 月 下旬	