

理由書

【田原浦片地区】

1 変更の概要

主な変更は以下のとおりです。

C地区における建築物等の整備の方針及び建築物の用途の制限について、下記のとおり変更します。

建築物等の整備の方針	住宅の内、会社の寮を用途制限の対象外とします。
建築物等の用途の制限	建築してはならない建築物等の内、法別表第2（い）項第3号に掲げるもののうち、会社の寮となる共同住宅及び寄宿舍を対象外とします。

2 当該都市計画の都市の将来像における位置付け

第2次田原市総合計画（令和6年3月策定）において、当該地区は、「土地区画整理組合などに対し運営指導や事業支援を実施するとともに、保留地の販売促進を図ります。」としています（P.119 基本計画IV 5 - 4 参照）。

また、市の都市計画の基本的な方針となる改定版田原市都市計画マスタープラン（平成28年3月策定令和6年3月一部改定）において、当該地区は、「産業集積拠点」とし、「今後も産業の集積を促進するとともに、職住近接型の居住環境の充実を図ります。」としています（P.45 第1部IV 1 参照）。さらに、「中小規模の工場や商業施設等の立地を誘導するエリア」とし、「浦片土地区画整理地区等への企業立地を推進します。」としています（P.96 第2部II 1 参照）。

3 当該都市計画の必要性

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等から見て、一体としてそれぞれの地区の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し及び保全するための計画で、一定の地区を単位として施設の整備、建築物等に関する事項を一体的、総合的に定める都市計画です。

当該地区は、田原市中心部より北約3kmの地点に位置し、地区の北側は、大手企業の団地及び寮群が形成されており、西側は三河港港湾計画に位置付けられている臨港道路に接しています。こうした地区特性に応じた土地利用を定め、「土地区画整理事業の事業効果の維持、増進を図るとともに、業務用地と住宅用地の適切な配置により、調和のとれた良好な市街地形成を図ること」を目標として平成24年に地区計画を定め、調和のとれた良好な市街地整備を進めてきました。

こうした中、今後、臨海市街地の大規模工場エリアや埋立てにより新たに生じる土地へ進出してくる会社の寮用地について、近隣の市街化区域内では相応しい土地が不足することが懸念されるようになりました。

そこで、大規模工場エリア等に近接し、水災害の危険性が比較的 low、まとまった土地利用の

可能なC地区について、地区計画を変更し、会社の寮となる共同住宅や寄宿舍の建築制限を緩和し、C地区の活用及び臨海市街地の大規模工場エリア等への企業誘致の更なる推進を図ります。

4 当該都市計画の妥当性

本地区は、北側に大手企業の団地が形成されており、西側は三河湾港湾計画に位置付けられている臨港道路に接しています。

住環境の悪化に配慮しつつ、小規模工業用地等多様な用地ニーズに対応した産業基盤を整備することを当初の目的としたC地区において、当該変更は本地区の更なる活用につながるため妥当です。