

◆第4の取組：都市計画の見直し

○基本計画に沿った都市計画の見直し

基盤整備にあった用途地域や区域区分の見直しのほか、まちづくりルールを定める地区計画の策定など都市計画の見直しを進めます。

○各都市計画の見直し等の内容

(1) 用途地域の見直し

既存住宅地の代替え促進や開発促進区域による開発（住宅開発）、駅前開発に相応しい「用途地域」や「建ぺい率」、「容積率」の見直しを進めます。

(2) 区域区分の見直し

基盤整備や災害危険度、保安林などの法規制により開発が制限されている現状を考慮した区域区分（市街化区域／市街化調整区域）の見直しを検討します。

(3) 地区計画（まちづくりルール）の策定

道路や公園の位置を地区施設として定めます。また、建物に関する規制（用途、高さ、意匠、壁面後退など）や防災性、防犯性を向上させる規制誘導などの地区計画（まちづくりのルール）の策定を進めます。



1. ごあいさつ

春寒の候、みなさまにおかれましては、益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

八草町まちづくり推進委員会では、令和5年度より新しい体制で地区計画を活用した八草町のまちづくりの検討を進めております。今回のまちづくりニュースレターでは、今年度、まちづくり推進委員会で検討してきた基本計画に関する4つの取組み（第1：生活道路の整備、第2：主要道路や公園などの地区施設の整備、第3：戸建住宅を中心とした民間開発による居住誘導として検討を進める開発促進区域の事業推進、第4：新しい八草のまちづくりに相応しい都市計画の見直し）について、概要を掲載いたしますのでご確認ください。詳細につきましては、来年度早々に開催を予定しております説明会で説明させていただきます。

この八草町のまちづくりは、八草町の住民の方のご参加やご理解、ご協力が大切であると考えています。生活道路、公園等の整備など具体的な計画を進めてく過程で皆様のご参加やご理解、ご協力をお願いしたいと考えていますので、よろしくお願いたします。

2. 八草まちづくり基本計画

まちづくりの骨格として、以下の4つの取組みを基本方針として定めました。

◆第1の取組：生活道路（道幅の狭い道路等）の整備

住環境を改善する道幅の狭い道路等の整備

◆第2の取組：地区施設の整備

（主要道路、公園）整備

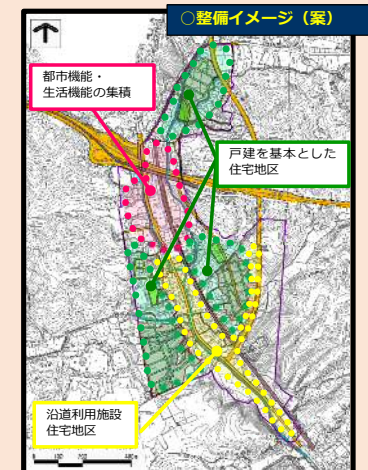
南北の往来、駅への安全な動線を確保、未利用地の活用促進などの役割を果たす主要道路の整備や憩い・賑わいの場、防災拠点となる公園の整備

◆第3の取組：開発促進区域の事業推進

戸建住宅を中心とした民間開発による居住誘導

◆第4の取組：都市計画の見直し

基本計画に沿った地区計画（まちづくりルール）の策定。地区計画には、道路や公園等の規模や位置、用途地域、建ぺい率、容積率、建築物の高さ、意匠、壁面後退などが含まれます。



※開発促進区域の規模やレイアウトは民間次第です。
 (記載内容は市想定イメージ)
 ※整備イメージは、段階的な整備を基本とします。
 ※整備の範囲・内容に関しては、社会情勢・現場状況等の動向により変更があります。

4. 次年度の予定

令和6年度は、まちづくり推進委員会で検討を進めた「4つの取組に対する計画案の提示」、「地権者をはじめとする各種調整」、「合意を図る取組」を進めてまいります。なお、今回の八草町まちづくりニュースで記載した内容（令和5年度に検討した内容）などの説明会をR6年度早々には開催したいと考えています。皆様、ご参加のほど、よろしくお願いたします。

| 項目 | 4月~6月 | 7月~9月 | 10月~12月 | 1月~3月 | 備考 | |
|----------------------|-------|-------|---------|-------|----|--|
| 八草まちづくり推進会議 | ○ ○ ○ | ○ ○ ○ | ○ ○ ○ | ○ ○ ○ | | |
| 全体（住民、地権者）説明会 | | ○ | | | ○ | |
| 個別意向確認等 | | ————— | | | | |
| 第1：生活道路（道幅の狭い道路等）の整備 | | ○ | ————— | | | |
| 第2：地区施設の整備（主要道路、公園） | | | ○ | ————— | | |
| 第3：開発促進区域の事業推進 | | ○ | ○ | | ○ | |
| 第4：都市計画の見直し | ○ | ————— | | | | |

※現時点での予定です。時期は多少変更することがあります。

【問合せ先】

豊田市役所 都市整備部 市街地整備課 佐藤、鈴木

【開庁時間】月～金 8:30～17:15（土日祝日除く）

【電話】0565-34-6675 【ファックス】0565-34-6912

【メール】shigaichi@city.toyota.aichi.jp

R5年度のまちづくり経緯



3. 4つの取組み内容

第1の取組：生活道路（道幅の狭い道路等）の整備

○生活道路（道幅の狭い道路等）の整備目的

八草地区内の「既存住宅の建替え」や「新築住宅」が容易に可能となるよう、道幅の狭い道路等を整備します。※すべての路線を整備することは難しいため、ルールに基づき整備路線を選定します。

○生活道路（道幅の狭い道路等）の整備効果や役割

- (1) まちをつくる効果（住宅の建設を可能にする）
戸建て住宅（新築や建替えなど）の建設を可能にします。
- (2) 生活をまもる効果（防災機能の強化を図る）
火災の時の延焼を防ぐ空間（道路）の役割や救急車等の緊急車両の通行を可能にします。

○生活道路（道幅の狭い道路等）の拡幅方針

(1) 生活道路の拡幅方針その1（センターセットバック）

道路の拡幅については、「道路後退におけるガイドライン（豊田市、令和4年3月17日策定）」示されている「センターセットバック」を基本とします。

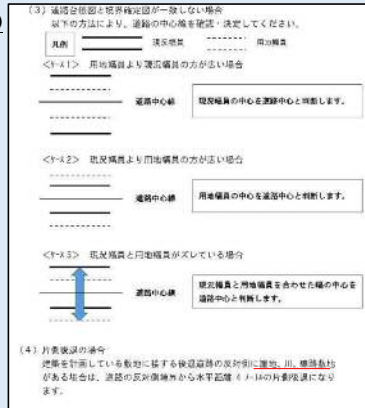
拡幅用地の確保として、幅員4m確保するために必要となる用地は、「寄付」していただくことになります。

(2) 生活道路の拡幅方針その2

（センターセットバックの例外）

崖地等の基準に該当する路線や家屋、門扉等の工作物を作る際にすでにセットバックした敷地、建築基準法第42条2項によりセットバックする位置が明確となっている路線（工作物や杭で明確）はこれを尊重します。

- ※崖地等の基準
- ・崖地：高低差5メートル以上の崖、擁壁
 - ・川：水路構造物が外径1メートル以上の水路及び道路後退不能な河川
 - ・線路敷地



（出典：道路後退におけるガイドライン（一部）・豊田市）

(3) 生活道路の拡幅方針その3（安全で通行しやすい道路）

3つの基本方針に沿って安全で通行しやすい道路整備を検討します。

① 現況道路を重視

法務局備え付けの公園図では、複雑な形状をしているが、現況道路は現状の通行に合わせた形で利用されている場合には、現状の道路形状に配慮した線形とする。

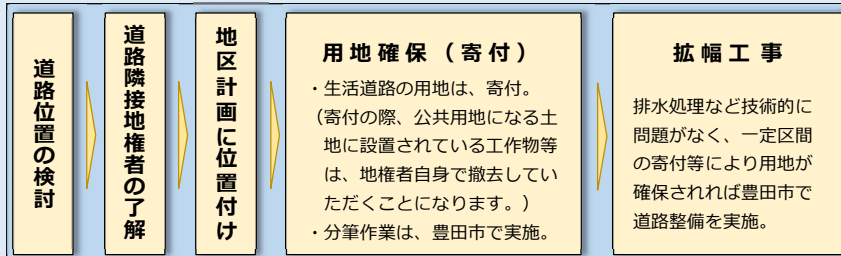
② 隅切りの確保

交差点部では、見通しや車両等の通行に配慮し、隅切り（基本隅切り長3m）を設ける。

③ 土地の整理、入れ替え

道路（公共用地）と隣接する民地を入れ替えることで円滑な道路線形を可能とする場合には、地権者と積極的に協議を行い、道路線形を整えていく。

○生活道路（道幅の狭い道路等）の整備の流れ



第2の取組：地区施設の整備（主要道路、公園）

○主要道路の整備

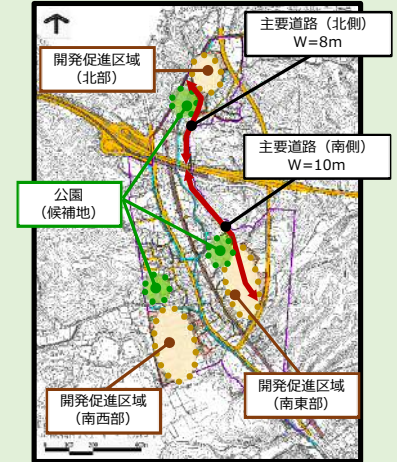
「まちづくりの骨格」となる主要道路を整備し、沿道利用やまちづくりの促進を図ります。主要道路には、①往來を活性化させまちの賑わいを創出、②駅へのアクセス路や通学路など地域住民の安全な歩行者動線を確認し住みやすさを向上、③低未利用地を通過させることで宅地需要の喚起、④緊急車両（救急車など）の円滑な活動や災害時の延焼を防ぐなど防災機能の強化など、いくつかの整備効果を見込んでいます。

○主要道路の幅員

○主要道路（北側）の幅員構成



○主要道路（南側）の幅員構成



○公園の整備

地域住民の憩いやコミュニティなど賑わいの場として、また、災害時の一時避難場所としての機能を確保するため、新たに公園の整備を行います。

第3の取組：開発促進区域の事業推進

○開発促進区域とは

八草地区の市街化区域内に存在する低未利用地（既存住宅が少ないエリア）については、八草地区の強みである交通便利性を活かしたまちづくりを推進することを目的に、民間事業者による住宅開発を誘導する区域と考えています。民間事業者による住宅開発となるため、用地は地権者の方が民間事業者へ売却いただくことが前提となります。令和5年11月には、開発促進区域内の地権者を対象に「説明会」および「意向調査」を実施しました。また、八草地区の住宅需要の可能性について、民間事業者へヒアリングを実施しました。駅前開発についても民間事業者にヒアリングを実施しました。

○民間事業者へのヒアリング結果（開発の可能性を民間事業者へヒアリング）

住宅開発（ハウスメーカー）：建ぺい率などの都市計画が見直されるなら可能性はある。
駅前開発（デベロッパー、ゼネコン）：施設誘致には人口が少なく、住宅開発を優先すべきである。

○地権者説明会の実施

日時：令和5年11月11日、14日
会場：八草町公民館 2階
内容：・八草地区の現状
・施設整備計画（案）
・開発促進区域について
・まちづくり整備イメージ（案）
・意向調査 など
対象者：豊田市が想定した開発促進区域内の地権者
出席者数：37名

○地権者意向調査結果について

(1) 意向調査の設問
開発促進区域内における住宅開発について

- ① 住宅開発に協力したい
- ② 住宅開発を検討したい
- ③ 住宅開発に協力できない

(2) 結果
約8割の方から「協力したい」「検討したい」と意向をいただきました。今後、勉強会や具体的な提案を検討する予定です。

