

今回のニュースレターでは、「地権者説明会」の内容のほか、都市計画決定に向けたお願いやモデル道路の先行整備について、お知らせします。

■ 地権者説明会の開催

過日開催しました「八草地区まちづくりに関する説明会」には、多くの地権者のみなさまにご出席いただき、誠にありがとうございました。

説明会の開催結果について、ご報告します。

◆説明会の概要

- ① 日 時：令和8年5月23日（土）10:00～
5月27日（水）19:00～
- ② 会 場：八草町公民館 2階
- ③ 出 席：令和8年5月23日（土）61名
5月27日（水）19名
- ④ 説明内容
 - ・令和7年度の活動報告
 - ・令和8年度の予定
 - ・八草まちづくりに関する今後の方針
 - ・まちづくりの推進に向けた支援の概要

〔地権者説明会の状況〕



〔地権者説明会の状況〕

■ 意向調査票提出のお願い

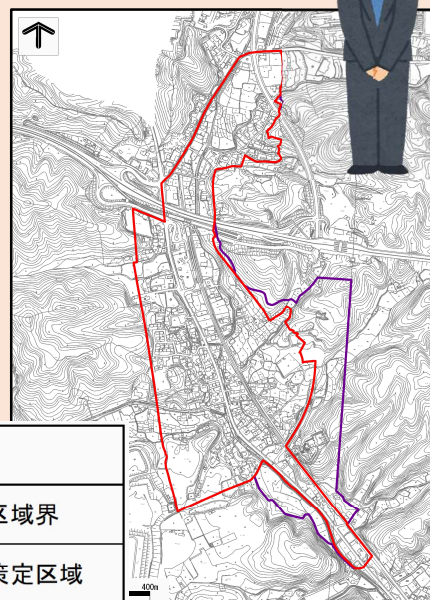
厳しい建築制限（建ぺい率：30%、容積率：50%）の緩和に向け、右図に示す「地区計画策定区域」内に土地を所有されている方を対象に「今後のまちづくりの方針に関する意向調査」を実施しております。本意向調査は、

「八草地区の未来に向けた

非常に重要な調査」です。

意向調査票の提出がお済みでない方におかれましては、是非ともご協力くださいますよう、お願い申し上げます。

凡 例	
	市街化区域界
	地区計画策定区域



説明内容の概要

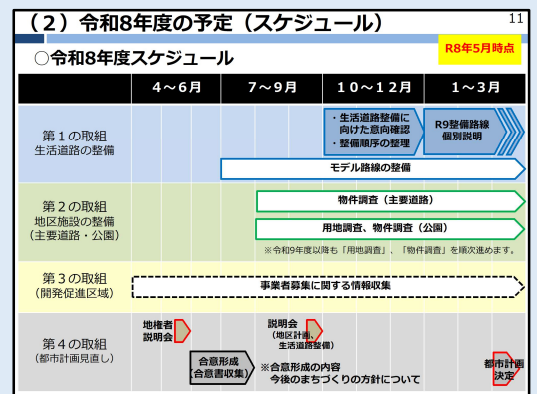
地権者説明会で説明させていただいた内容の概要について、ご紹介します。詳細につきましては、説明会で配布した資料をご確認ください。

ご不明な点等がございましたら、問合せ先までご連絡ください。

◆令和 8 年度のスケジュール

「今後のまちづくり方針」に対する意向を確認したうえで、これまでみなさんと検討してきた内容を都市計画に位置付けるための手続きを進めます。

また、生活道路のモデルとなる道路の先行整備を進めます。



◆今後のまちづくりの方針

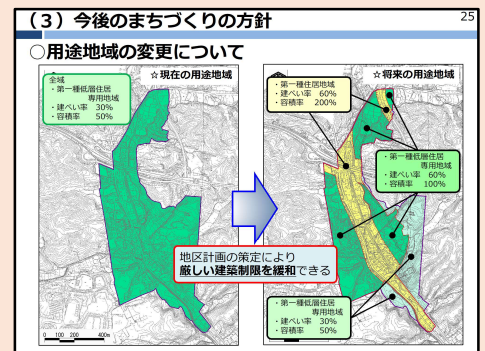
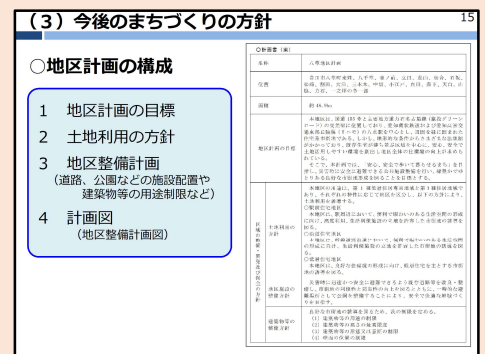
今後のまちづくりの方針を示す地区計画を定めることで、規制緩和 (厳しい建築制限の緩和) を目指します。

地区計画は右に示す4つの項目で構成され、まちづくりの方針を示すものです。

地区計画を策定し、今後のまちづくりの方針を定めることで、建ぺい率、容積率の緩和が可能となります。

規制緩和後の用途地域については、

- ・「第一種住居地域」
- ・「第一種低層住居専用地域」を想定しています。



◆まちづくり推進に向けた支援

八草地区のまちづくりを加速させるため、豊田市では、八草地区限定の新たな補助制度の創設を進めており、以下の2点に関する支援が検討されています。

- ・生活道路整備にあたっての工作物等の撤去に対する補助
- ・個人浄化槽に対する補助



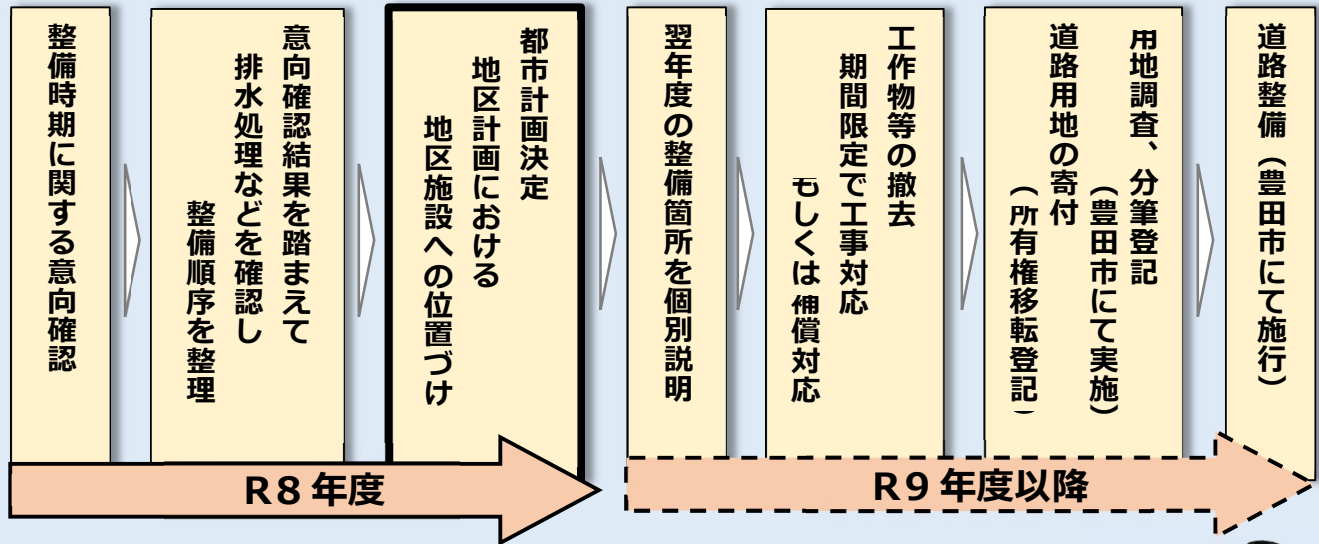
■ 説明会での質疑

～説明会でいただいたご質問と回答の一部をご紹介します～

Q	土地利用方針として、「沿道住宅地区」の中に「駅前住宅地区」が設定されていますが、その違いは何ですか。
A	両地区とも用途地域は「第一種住居地域」です。違いは、 建物の高さ制限を設定するか否か にあります。八草地区は既成市街地であり、高層建築物の立地は住環境の悪化につながるおそれがあるため、原則として、高さ制限を設けたいと考えています。一方、八草駅前付近は、市営駐車場や一団の農地が広がっており、今後、市営駐車場の移設も視野に入れた民間開発を誘導することで、駅前に相応しい土地利用が促進できると期待されるため、 高さ制限を設けない「駅前住宅地区」を設定 しました。
Q	地区計画の建築物等の整備方針の中で、壁面後退 1 m と説明されました。1 m 後退するとなると間口が狭くなり、建てられる建物が限定されることが懸念されます。
A	壁面後退は、良好な住環境を形成するため、一般的に設けられている規制 です。本地区で想定している規制は、道路からの離隔を確保するものであるため、 間口には影響しないもの と考えています。
Q	生活道路の整備時期について、どのように考えればいいですか。
A	生活道路の整備時期については、 地区計画の制定に目途がついた段階で、生活道路整備時期に向けた意向調査の実施 を予定しています。その 結果を踏まえ、整備順序を決定していく 予定です。今年度は整備順序を整理し、来年度には用地調査と分筆など、道路用地の寄付に向けた準備を行い、令和 10 年度からの整備開始を予定しています。
Q	今回の浄化槽補助について、過去にさかのぼって対象とすることはできませんか。
A	過去にさかのぼって補助金を交付することはできません。 今回ご説明した「 新たな補助制度 」は、八草地区限定の制度であり、 新設に対する補助金 のほか、 転換又は更新の際に現行補助制度の補助金に上乗せする制度 です。 30 年間限定の制度ではありま すが、 期間中に 1 回に限り活用していただけます ので、既に 合併浄化槽を設置済みの方も、更新する際に活用していただけます。
Q	「八草地区の特性を踏まえて、個人浄化槽による対応とした」と説明されましたが、公共下水道でなく、浄化槽を選択した理由について、もう少し詳しく教えてください。また、将来、八草地区の人口が増加した場合、下水道を整備する可能性はありますか。
A	現在八草地区の公共下水道は未整備であり、下水道幹線への接続距離も長くなることから、整備完了までに相当の時間を要することとなります。一方、今回説明したまちづくりの方針の合意が得られれば、 来年度から本格的にまちづくりを進めていくことになること や、 既にお住まいの方の多くが合併浄化槽による汚水処理の環境を整えていることから、八草地区においては個人浄化槽による汚水処理方式を継続 します。また、今後八草地区で公共下水道を整備する方針はありません。
Q	建ぺい率、容積率が緩和されると固定資産税が上がると思われます。既に建物を建てて土地活用しているところについては、固定資産税を据え置くことはできませんか。建て替えなど、何か変化があつてから固定資産税を上げるという対応はできませんか。
A	土地の固定資産税は、道路幅員の拡幅や公園・生活利便施設の整備など、地域全体としての利便性や価値の向上も評価に反映されるため、上昇要因となります。 建ぺい率や容積率の緩和だけで固定資産税が上昇するわけではありません。

生活道路整備に向けた流れについて

現在実施している「今後のまちづくりの方針に関する意向調査」で多くの方の賛同が得られた場合、以下の流れで生活道路の整備を進めていく予定です。



モデル道路の先行整備

来年度以降の本格的な生活道路の整備に向けて、**モデル道路の先行整備を行っています**。対象道路は、**現況私道**であり、個別意見交換会等を通じ、地権者の方から整備を望まれた道路です。

道路用地の寄付についてもご了解いただき、現在、用地調査まで終了しており、今後、分筆登記、所有権移転登記を行い、**秋頃から工事着手する予定です**。

引き続き、ご理解とご協力をよろしくお願いいたします。



【問合せ先】

豊田市 HP : 八草地区のまちづくり検討について

豊田市役所 都市整備部 市街地整備課 森、深見

【開庁時間】月～金 8:30 ～ 17:15 (祝日除く)

【電話】0565-34-6675 【ファクス】0565-34-6912

【メール】shigaichi@city.toyota.aichi.jp

