

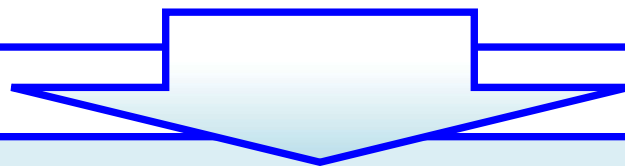
八草地区 地区計画の決定及び用途地域の変更 に向けた説明会

令和8年9月26日（土） 10時00分～

場所 八草町公民館

○都市計画の決定及び変更の理由

八草地区は現在、市街化区域の用途地域全てが「第一種低層住居専用地域」に指定されており、**まちづくりの方針が定まるまでの間、暫定的に建築制限**（建蔽率30%、容積率50%）が設けられています。



将来にわたるまちづくりの方針を示した、『**地区計画**』を定めることにより、建築制限を緩和し、
『地区計画』を踏まえた『**用途地域の変更**』を行います。

次 第

1. 用途地域及び地区計画制度
の概要について
2. 八草地区の用途地域及び
地区計画について
3. 今後のスケジュール（予定）
4. 質疑応答

1. 用途地域及び地区計画制度 の概要について

○用途地域とは・・・

良好な都市環境の形成と保全を図るため、土地利用の基本を定めるもので、建てられる建物の種類を限定します。

用途地域は、

住居系 8 種類、商業系 2 種類、工業系 3 種類の全13種類あります。

※ 八草地区は住居系で現在「第一種低層住居専用地域」に指定されています。

1. 用途地域及び地区計画の概要

6

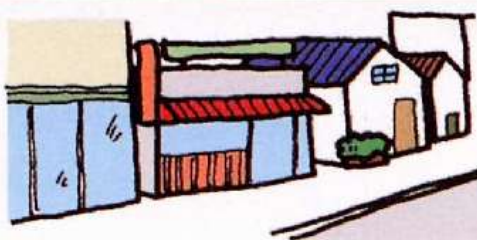
○住居系：8種類

第一種低層住居専用地域



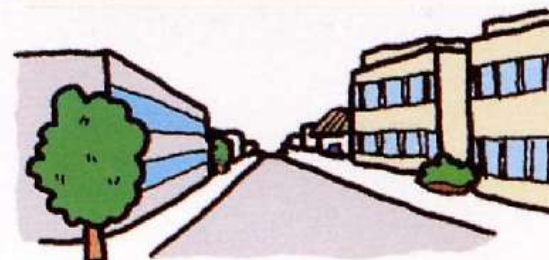
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



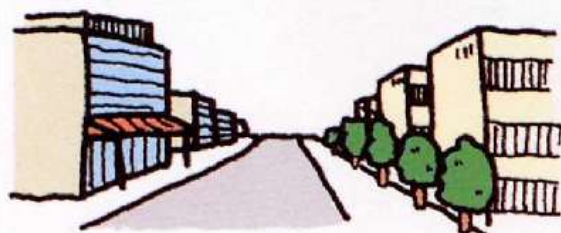
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



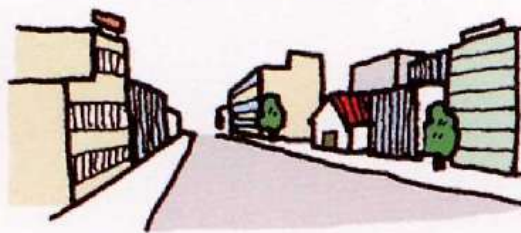
中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



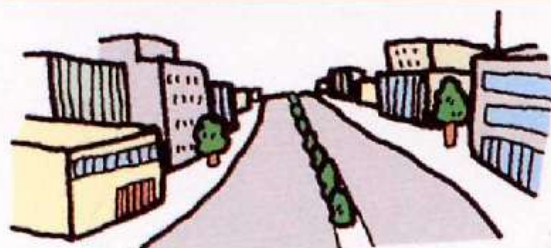
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられません。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

(出典：国土交通省HP「みらいに向けたまちづくりのために」より抜粋し加工)

1. 用途地域及び地区計画の概要

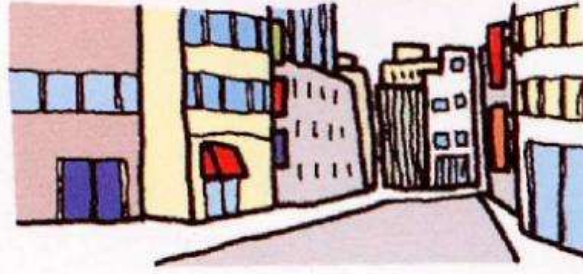
○商業系：2種類

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

○工業系：3種類

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



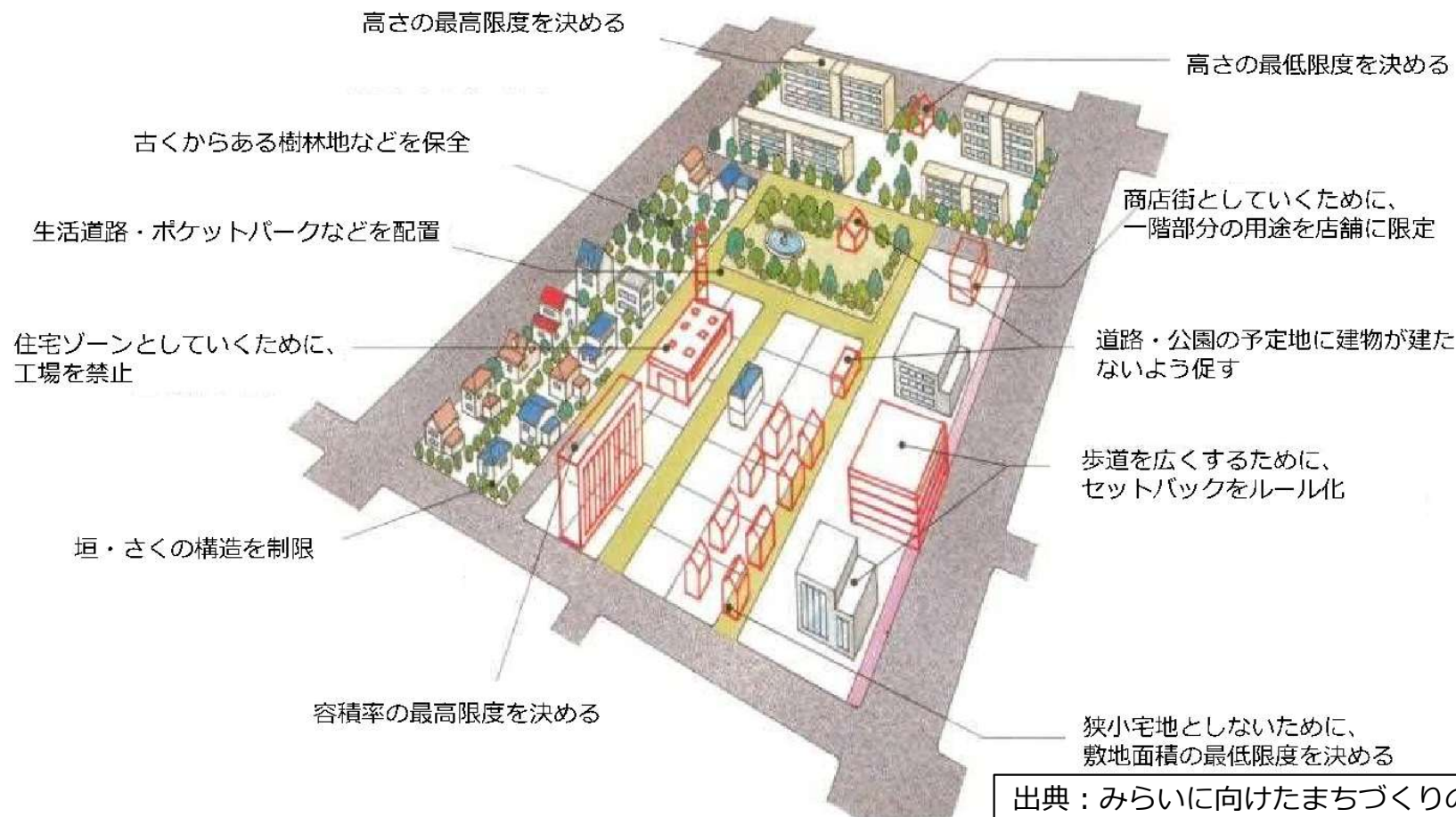
工場のための地域です。どんな建物でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

◆ 地区計画とは？

地区の実情に応じ、良好な都市環境の形成を図るため、骨格となる道路や生活道路、公園などの施設の整備方針と独自のまちづくりルールを定める「地区レベルの都市計画」です。

◆ 地区計画で定められるもの

- ①地区施設(生活道路、小公園、広場、遊歩道など)の配置
- ②建物の建て方や街並みのルール(用途(緩和も含む)、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化など)
- ③保全すべき樹林地
- ④都市農地の開発規制



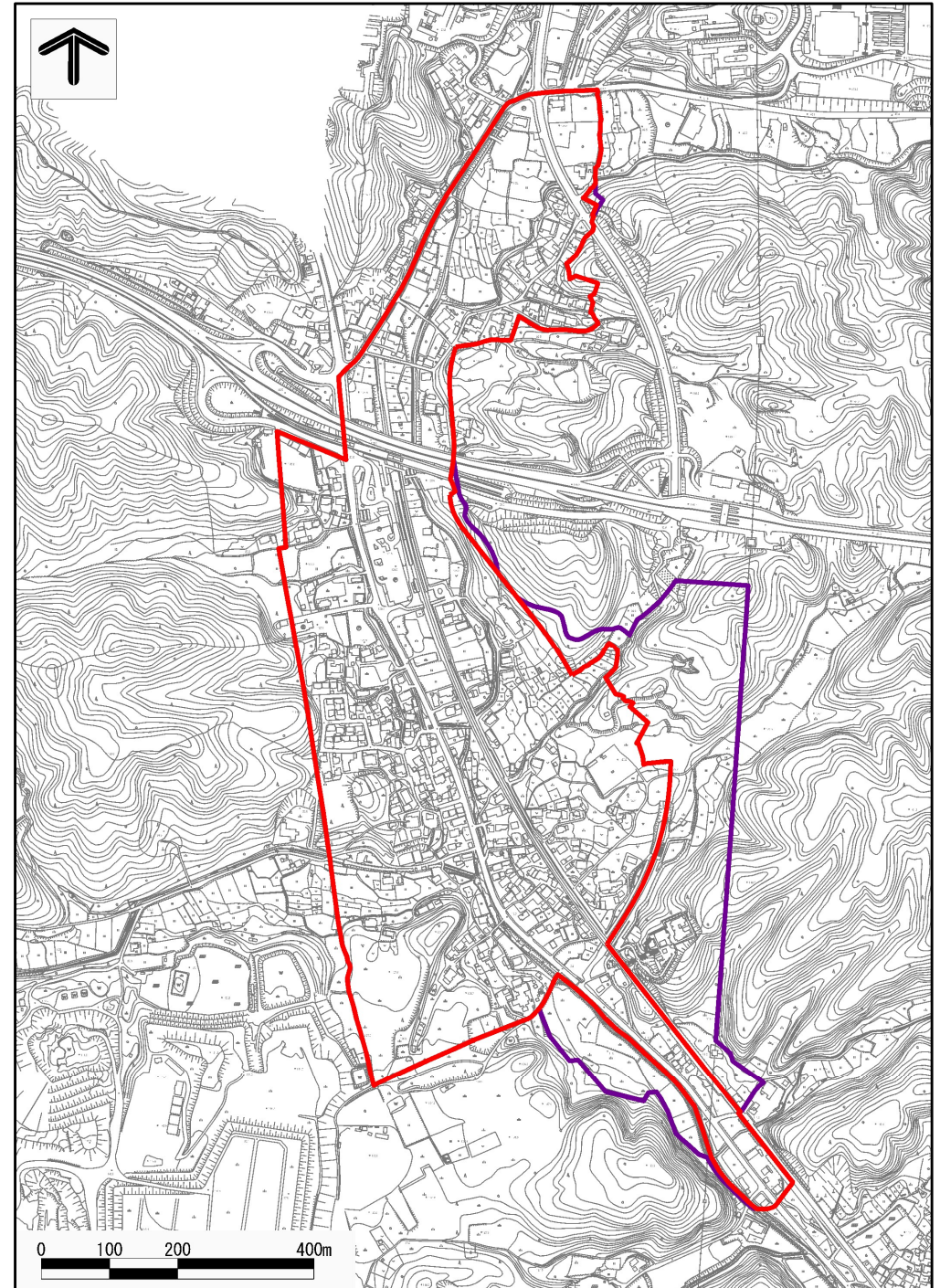
出典：みらいに向けたまちづくりのために
－都市計画の土地利用計画制度の仕組み
令和3年7月（国土交通省）

2. 八草地区の用途地域及び 地区計画について

○用途地域の変更及び 地区計画指定の対象区域

A = 約46.9ha
(赤枠内の範囲)

凡 例	
	市街化区域界
	用途地域の変更及び 地区計画指定の対象区域



○用途地域について

既存の住環境を考慮し、「**第一種低層住居専用地域**」を基本としますが、**幹線道路の沿道および鉄道沿線の一定範囲**については、「**第一種住居地域**」とします。

※ 第一種住居地域の設定範囲 幹線道路：20～50m、鉄道沿線：50m

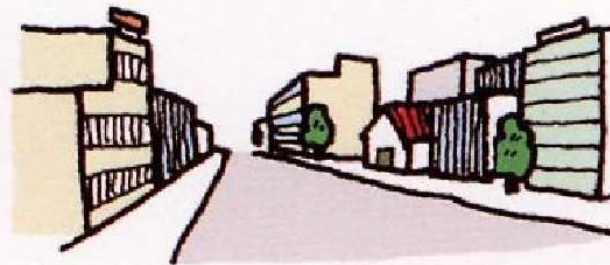
○各用途地域の概要

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

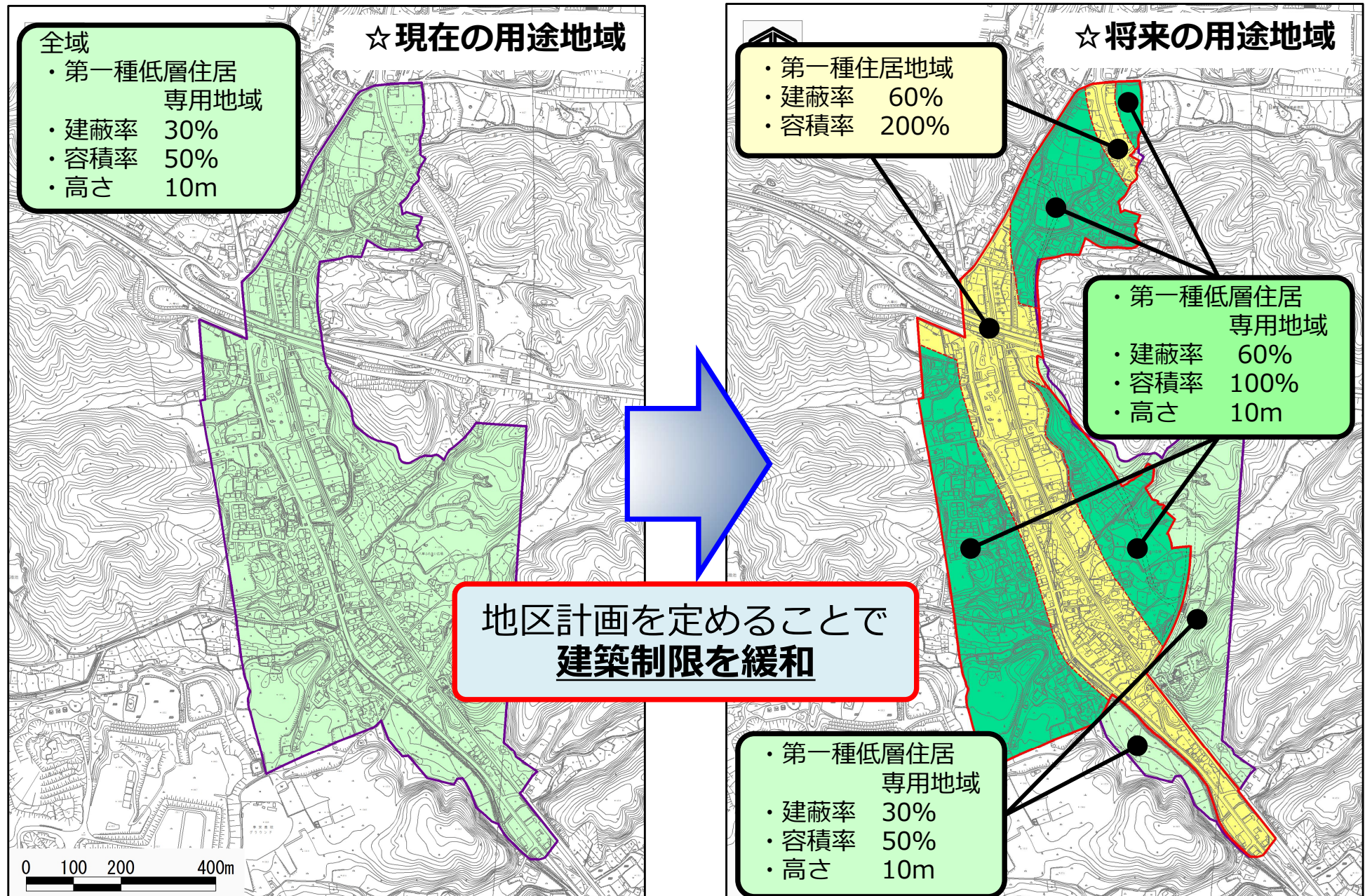
第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

(出典：国土交通省HP
「みらいに向けたまちづくりのために」より抜粋し加工)

○用途地域の変更について

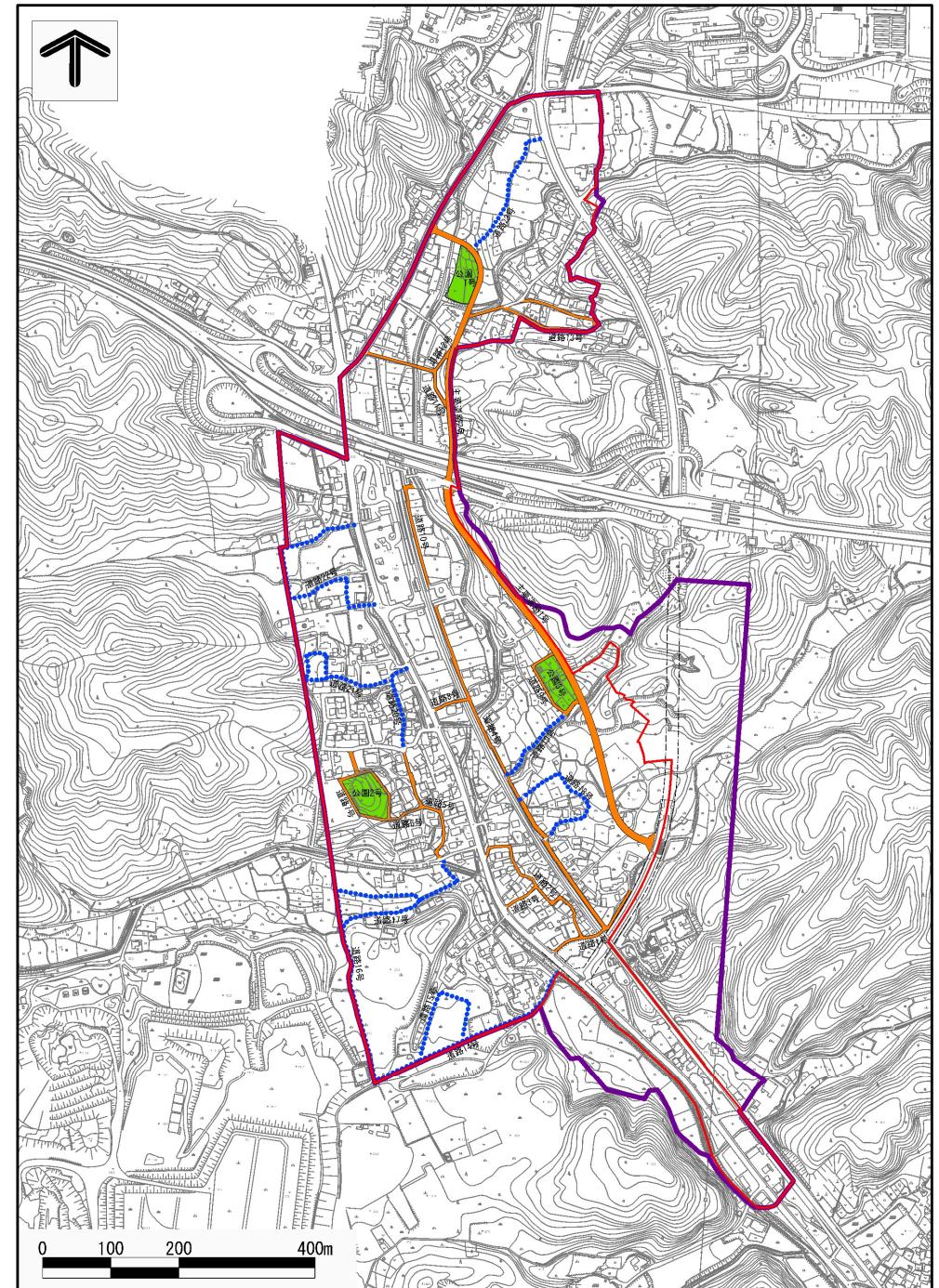


○地区計画の決定

A.地区施設に位置付ける施設

- ① 主要道路
- ② 生活道路
- ③ 公園（3箇所）

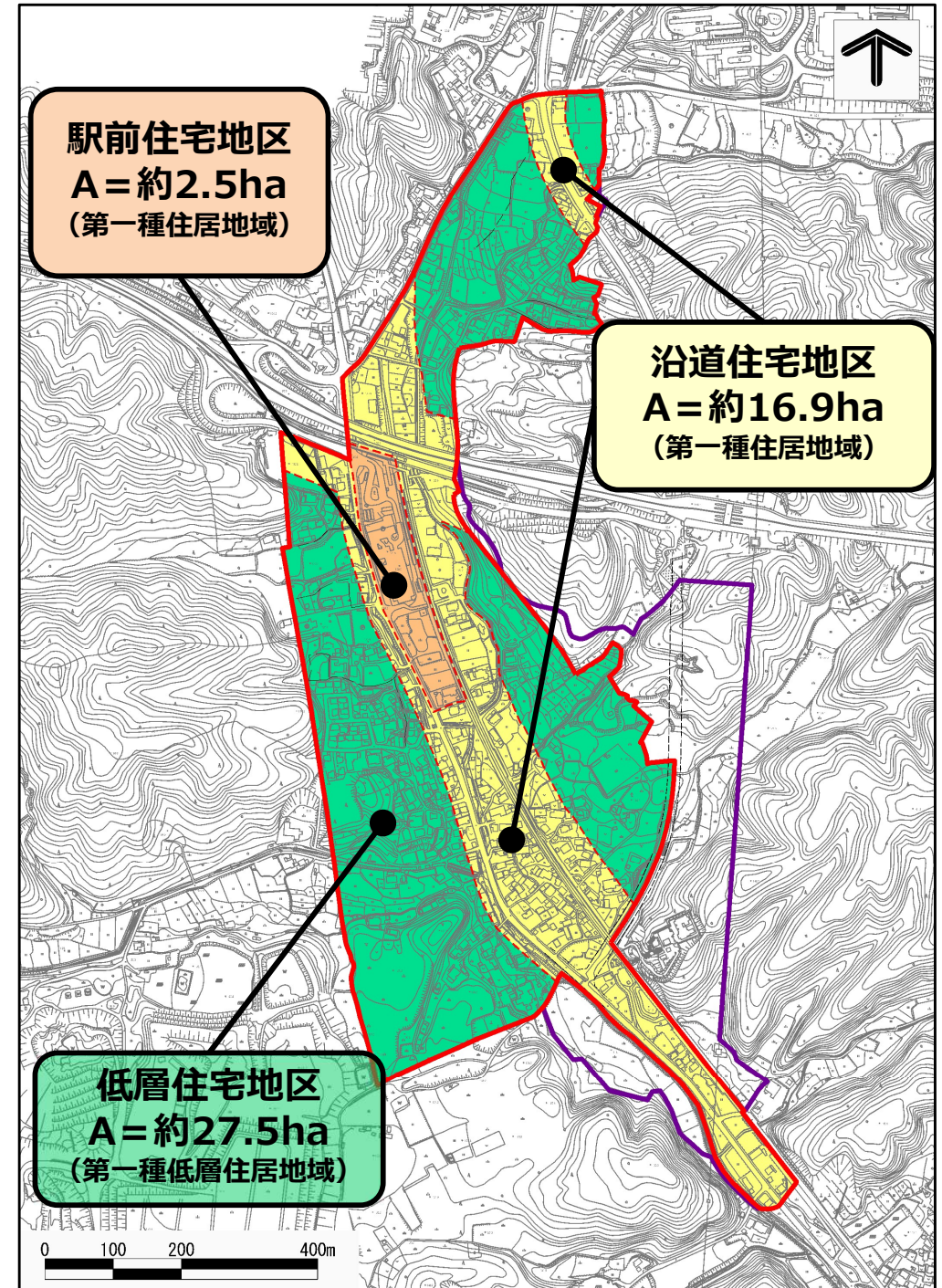
凡 例		
地区施設		主要道路・生活道路
		ゾーニング道路
		公 園



B. 建物の建て方に関するルール

地区計画区域内に3つの
地区を設定し、
「建物の建て方に関する
ルール」
を定めて土地利用を誘導

凡 例		
地区の 区分		駅前住宅地区
		沿道住宅地区
		低層住宅地区



○ 地区計画の決定

B. 建物の建て方に関するルール

各用途地域で定められた基準のほか、以下の項目に制限を加えます。

- ① 建築物等の**用途の制限**
- ② 建築物等の**高さの最高限度**
- ③ 建築物等の**形態又は意匠の制限**
- ④ **壁面の位置の制限**

B. 建物の建て方に関するルール

① 用途の制限

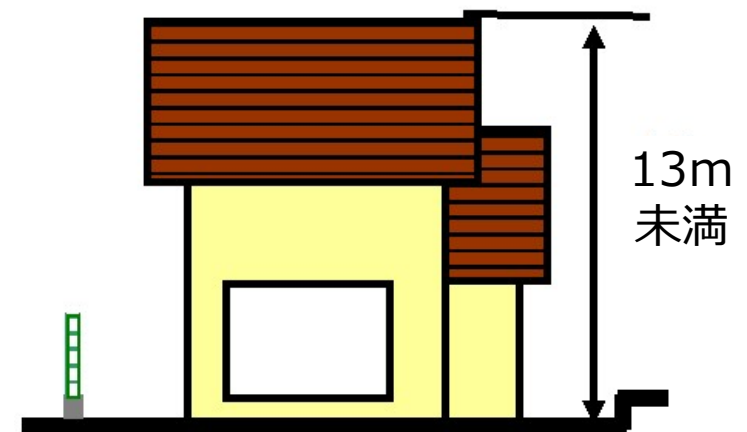
☆ 制限の内容

建物用途を制限するもので、第一種住居地域である「駅前住宅地区」、「沿道住宅地区」において「畜舎」を建てられないように規制

② 高さの最高限度

☆ 制限の内容

建物の最高高さを制限するもので、第一種住居地域である「沿道住宅地区」では、**13m以上の建物を建てられない**ように規制



※沿道住宅地区のみに適用

B.建物の建て方に関するルール

③ 形態又は意匠の制限

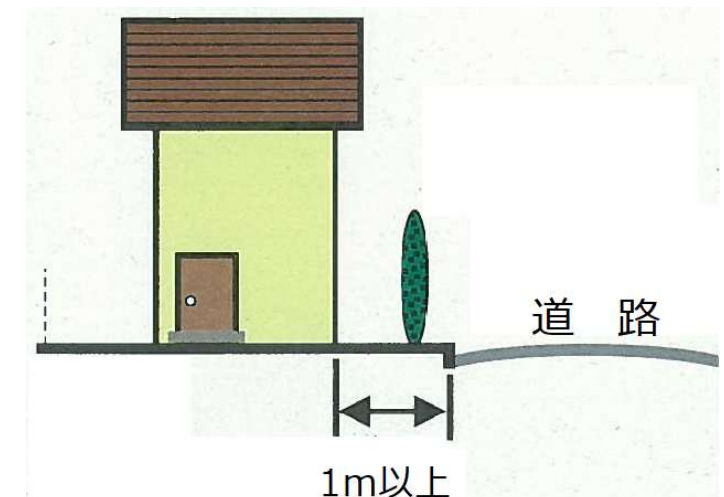
☆制限の内容

建物の形態及び意匠を制限するもので、外壁や屋根は周辺の環境に調和する落ち着いた色とし、**派手な色彩を規制**

④ 壁面の位置の制限

☆制限の内容

道路からの**建物壁面の位置を制限**するもので、外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、**1.0m以上確保する**ように規制



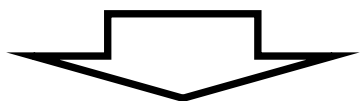
B.建物の建て方に関するルール（総括）

地区の名称	駅前住宅地区	沿道住宅地区	低層住宅地区
用途地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域
①建築物等の用途の制限	畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15㎡以下のもの並びに動物病院及びペットショップ、ペットホテルその他これらに類するものを除く。）以外の建築物		—
②高さの最高限度	—	13m	—
③建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建物の屋根、外壁などの色彩は、豊田市景観計画に基づく景観形成基準を遵守し、周囲の環境に調和した落ち着いた色調とする。		
④壁面位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.0m以上とする。		

3. 今後のスケジュール（予定）

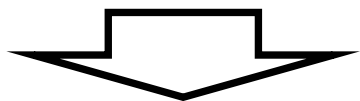
都市計画決定（変更）等のスケジュール

地元説明会（本日）



縦 覧
（都市計画法第16条・17条）

令和8年11月（地区計画のみ）
令和8年12月



豊田市都市計画審議会

令和9年1月



都 市 計 画 決 定

令和9年3月