

中根永丘地区計画の 都市計画決定に関する説明会

〔豊田市〕

現在、中根町永丘から永池にかけて民間事業者による専用住宅83戸を中心とする住宅地開発が計画されています。

今回は、その開発を許可する要件となる地区計画、中根永丘地区計画について、どのような制度なのか、何を定めるの計画なのかを説明します。

説明会次第

1. 市街化区域と市街化調整区域について

2. 地区計画制度について

3. 中根永丘地区計画の概要について

4. 今後のスケジュールについて

こちらが説明の内容になります。

1 点目として市街化区域と市街化調整区域について
2 点目として、地区計画制度について
3 点目として、中根永丘地区計画の概要について
最後に、今後のスケジュールについて説明します。

別添の「配布資料.pdf」（A3カラーの資料）を合わせてご確認ください。
まず、1 点目の市街化区域と市街化調整区域について説明します。

1 市街化区域と市街化調整区域

【豊田市域と都市計画区域】



都市計画区域

市街化区域：
開発、建築ができる

市街化調整区域：
原則として
開発、建築を
抑制する

はじめに豊田市における都市計画の大枠から説明します。

豊田市域はH17合併より前の旧豊田市内及び旧藤岡町が都市計画区域に指定されています。

その他の旧足助町や旧稲武町などは都市計画区域外となります。

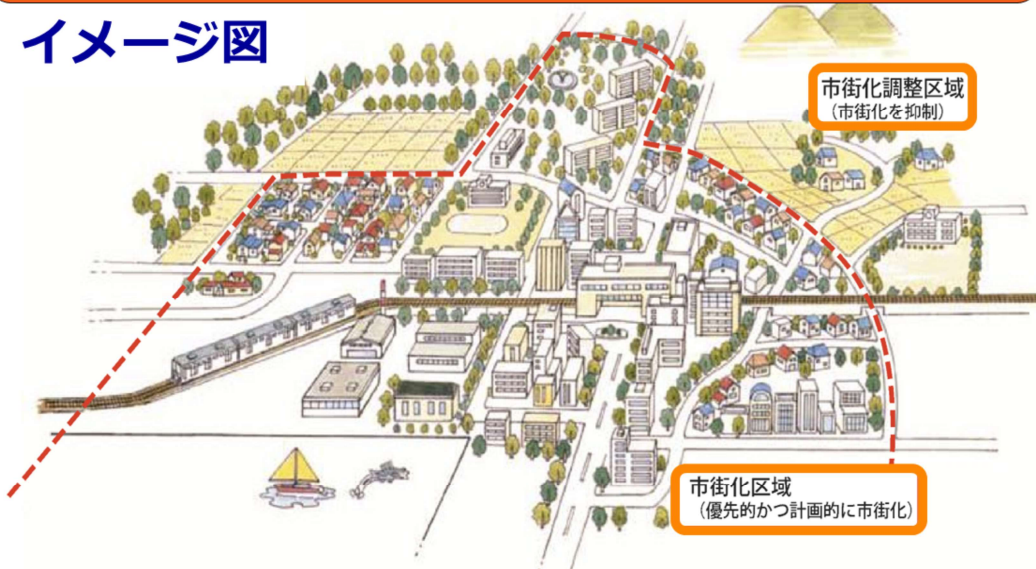
また、都市計画区域内は開発、建築ができる市街化区域と、原則、開発・建築を抑制する市街化調整区域とに区分されています。

1 市街化区域と市街化調整区域

区域区分の目的

→無秩序な開発が行われないように誘導し、
良質な市街地の形成を図る

イメージ図



市街化区域と市街化調整区域に区分する目的は、道路や公園などの公共的な施設を計画的かつ効率的に整備しつつ、無秩序な開発が行われないように誘導し、良質な市街地の形成を図ることです。

画面の図は市街化区域と市街化調整区域のイメージを示しており、市街化区域は優先的かつ計画的に市街化し、市街化調整区域は市街化を抑制します。

1 市街化区域と市街化調整区域



今回地区計画を定める区域は、画面の赤枠で示した区域です。

上の図で黄色・緑などに着色した部分は市街化区域であり、地区計画を指定する部分を含めた無地の部分は市街化調整区域になっています。

説明会次第

1. 市街化区域と市街化調整区域について

2. 地区計画制度について

3. 中根永丘地区計画の概要について

4. 今後のスケジュールについて

続いて、地区計画制度について説明します。

2-1 地区計画制度について

◆ 地区計画とは？

地区計画

道路や公園などの施設や建築物のルールを定めることにより、将来にわたり良好な環境を保全する制度

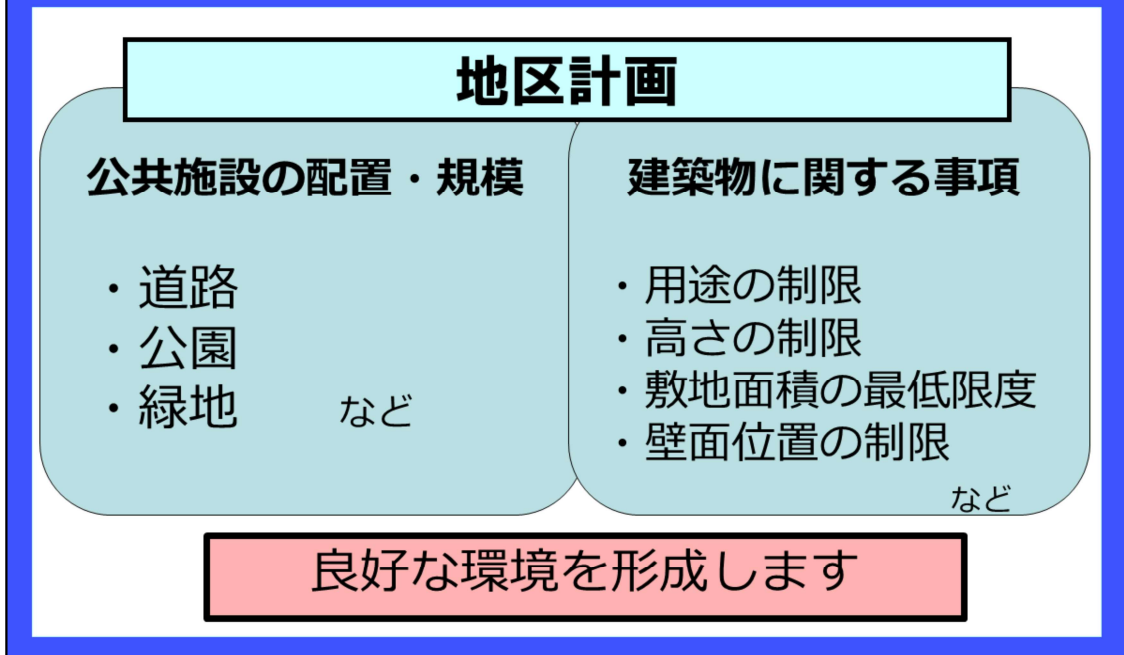
市街化区域 市街化調整区域	}	どちらにも 指定可能
------------------	---	---------------

地区計画とは、道路や公園などの施設や建築物のルールを定めることにより、将来にわたり良好な環境を保全する制度を言います。

この地区計画は市街化区域と、市街化調整区域のどちらにも定めることができます。

2-1 地区計画制度について

◆ 地区計画で定めるものは？



地区計画で定められるものについて具体的に説明します。

地区計画は大きく分けて2つの事項を定めることができます。

1つ目は、公共施設の配置及び規模です。

地区に必要な道路・公園・緑地などの位置や規模を定めて、計画的に基盤整備を行います。

まちの骨組みや、必要な機能といった部分に関わる内容です。

2つ目は、建築物に関する事項です。

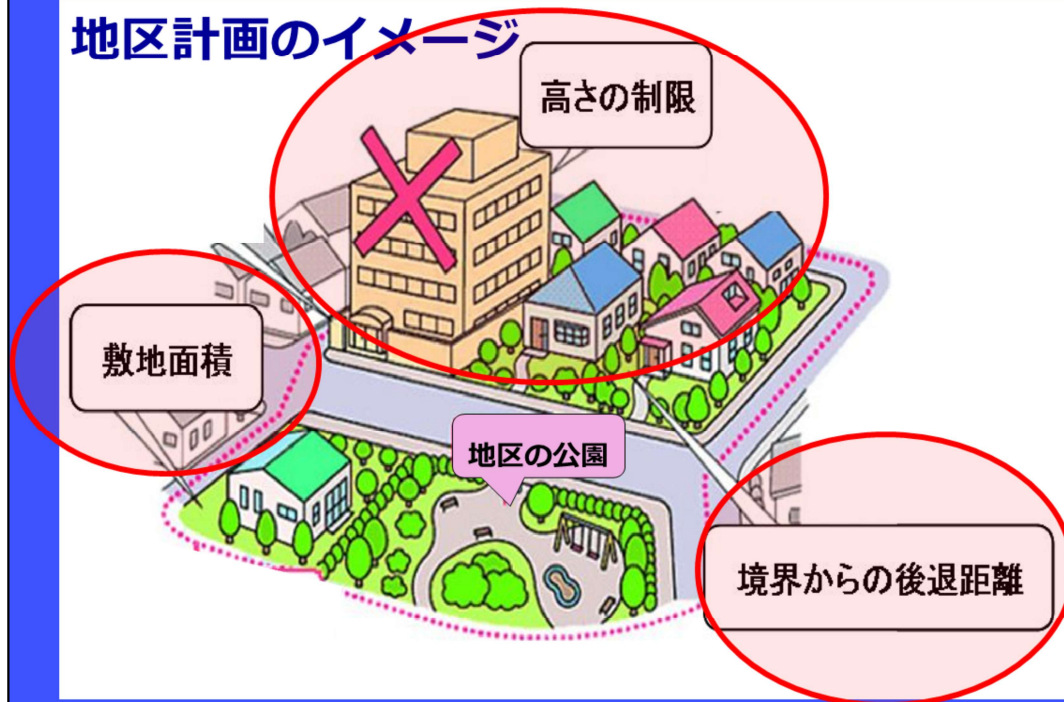
用途の制限や高さ制限、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限などを設けることができます。

どのような建築物が建てられるかということから、どのようなまちになるのかという中身に関わります。

このような制限を設けることにより、良好な環境を形成します。

2-1 地区計画制度について

地区計画のイメージ



上の図は、地区計画のイメージ図になります。

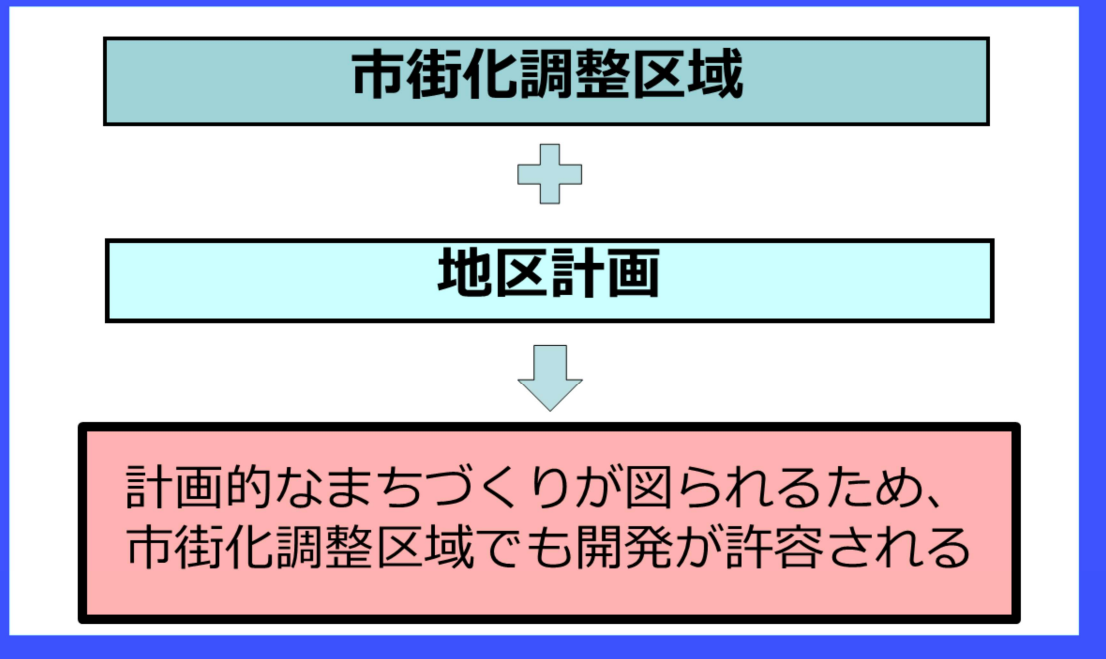
これは、「ゆとりのある低層な住宅街」を目指す地区計画の例になります。

地区に必要な公園等の公共施設の配置に加えて、建築物に関する制限を設けます。

例えば、建築物の密集による住環境の悪化を防ぐために、建築物の間隔にゆとりを持たせるべく、敷地面積の最低限度や、境界からの壁面の後退距離を定めたり、日照の確保のために、建築物の高さの制限を設けたりすることができます。

2-2 市街化調整区域内地区計画について

◆ 市街化調整区域における地区計画とは？



市街化調整区域における地区計画について説明します。

市街化調整区域は原則として建築や開発を抑制すべき地域ですが、地区計画を定めることにより、計画的なまちづくりが図られるため、市街化調整区域でも開発ができるようになります。

2-2 市街化調整区域内地区計画について

市街化調整区域内地区計画 運用指針

- 1 目的
- 2 対象地区の要件
- 3 除外区域
- 4 地区施設に関する事項
- 5 建築物の制限に関する事項

この市街化調整区域における地区計画は、豊田市のどこでも決定できるものではなく、市が定める豊田市市街化調整区域内地区計画運用指針に基づき、運用をしております。

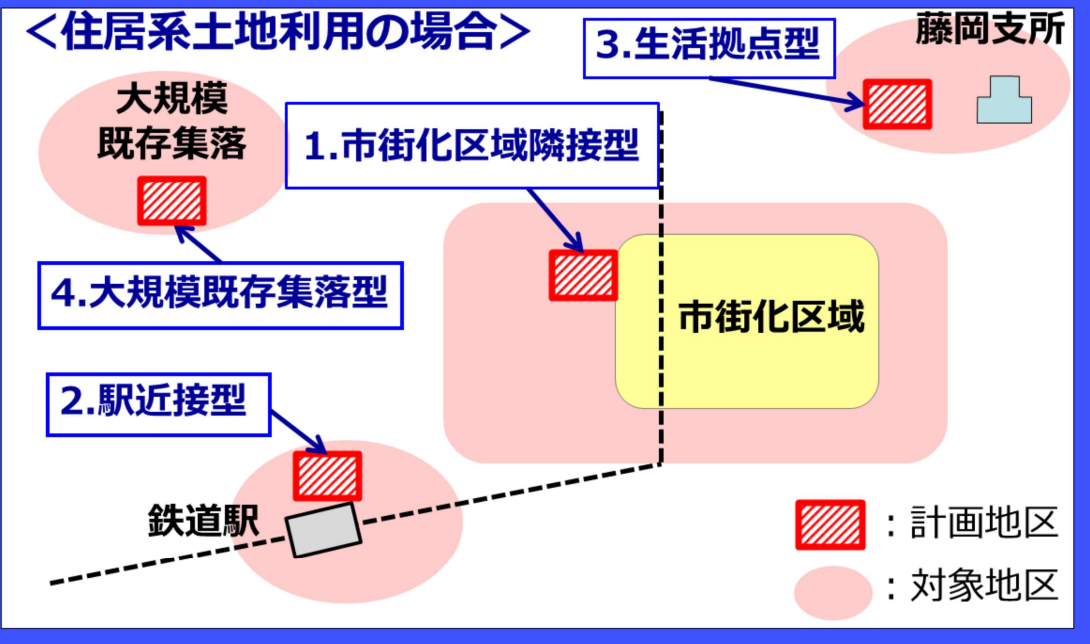
この運用指針には市街化調整区域内地区計画の目的、対象地区の要件、除外区域、地区施設に関する事項、建築物の制限に関する事項を定めております。

このうち、2の対象地区の要件について説明します。

2-2 市街化調整区域内地区計画について

◆ 対象地区の要件

<住居系土地利用の場合>



市街化調整区域内地区計画制度により、開発できる地区要件は以下の4点です。

- ①市街化区域の隣接区域である市街化区域隣接型
- ②鉄道駅の徒歩圏内（概ね1 km）である駅近接型
- ③藤岡支所の徒歩圏内である生活拠点型
- ④概ね200戸以上で形成された大規模な集落内である大規模既存集落型

今回都市計画決定を予定している中根永丘地区は、対象地区要件の①市街化区域隣接型と②駅近接型の2つに該当します。

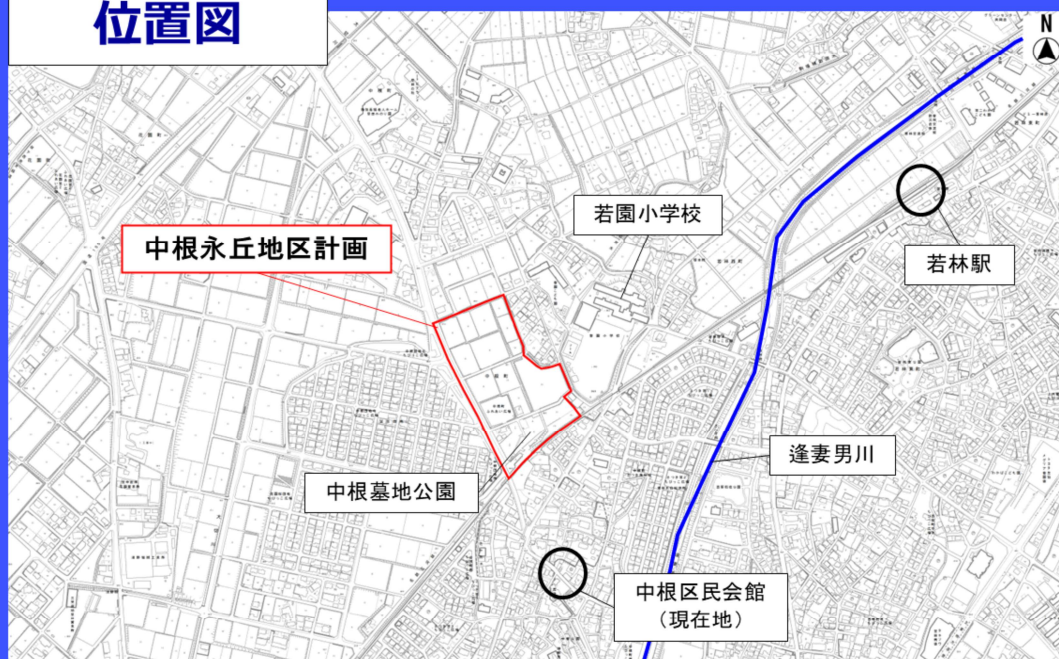
説明会次第

1. 市街化区域と市街化調整区域について
2. 地区計画制度について
3. 中根永丘地区計画の概要について
4. 今後のスケジュールについて

今回指定する中根永丘地区計画の概要について説明します。

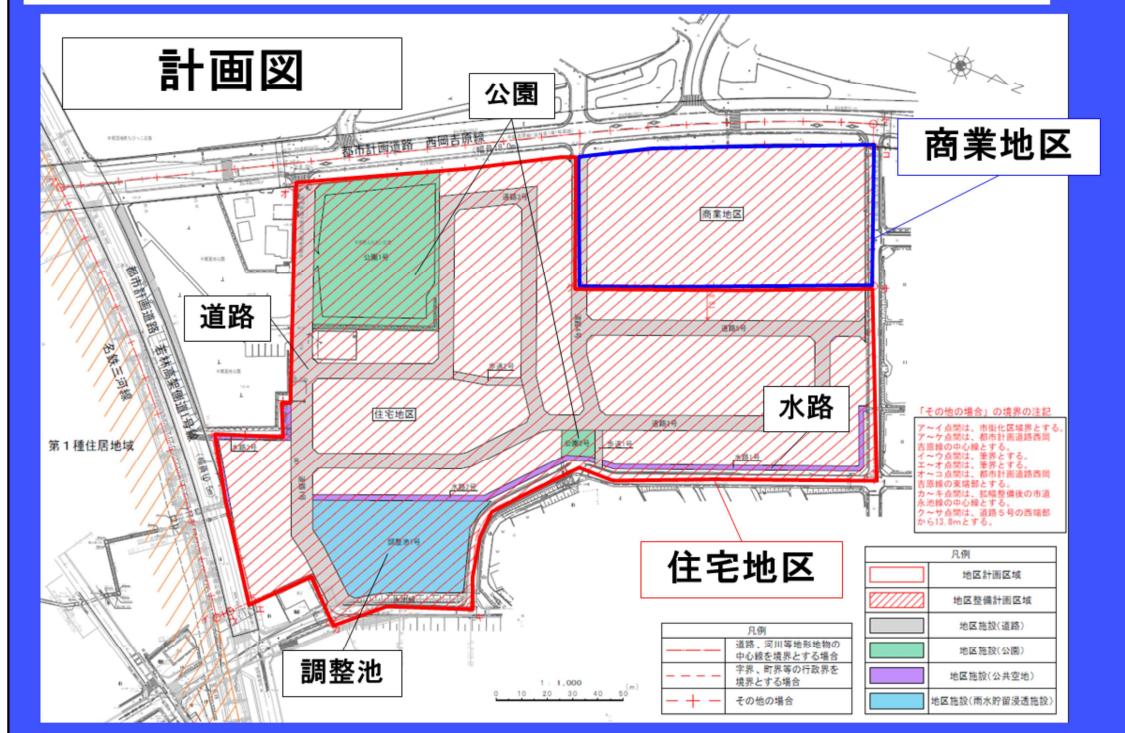
3 - 1 中根永丘地区計画の位置について

位置図



中根永丘地区計画を定める地区の位置を示した図です。
図の赤枠で示した約4.4 h a が地区計画を指定する区域です。

3-2 中根永丘地区計画の内容について



こちらは、今回の地区計画の計画図になります。

別添の「配布資料.pdf」2ページ目にも計画図を掲載しています。

地区計画のうち、赤と青の枠で示した範囲を「地区整備計画区域」として定め、赤色の枠内を住宅地区、青色の枠内を商業地区として設定します。

また、公共施設である道路、調整池、水路、公園を配置します。

地区整備計画区域は、建築可能な建築物の制限がかかりますが、その建築の制限に適合している建築物については、誰でも建築可能になります。

中根永丘地区計画では、住宅地について83区画の戸建て住宅用地と、共同住宅2棟分の用地が整備され、商業地区については、店舗等1棟分の敷地が整備される予定です。

3-2 中根永丘地区計画の内容について

◆建築物に関するルール 住宅地区1

- ①建築できるもの . . . 住宅など
- ②建ぺい率の最高限度 . . . 60%
- ③容積率の最高限度 . . . 100%
- ④敷地面積の最低限度 . . . 160㎡
- ⑤壁面の後退距離 . . . 1m以上後退

地区計画にて定める建築物に関する事項について説明します。
別添の「配布資料.pdf」1 ページ目の右側にも記載しています。

まずは住宅地区についてです。

当地区の目標や方針としては、先ほどの例のような、良好な住宅地を形成になるため、これに対応した建築物の制限を定めることを予定しています。

ルールは全部で8項目あります。

- 1つ目、建築できるものは戸建てやアパートといった住宅などとしします。
- 2つ目、建ぺい率の最高限度を60%としします。
- 3つ目、容積率の最高限度を100%としします。
- 4つ目、敷地面積の最低限度を160㎡としします。
- 5つ目、壁面の後退距離は敷地境界から1m以上としします。

3-2 中根永丘地区計画の内容について

◆建築物に関するルール 住宅地区2

⑥高さの制限

- ・ 10m以下
- ・ 第一種低層住居専用地域で適用される北側斜線制限、道路斜線制限及び日影規制に適合する高さ

⑦形態・色彩の制限・・・周辺と調和

⑧垣さくの制限・・・生垣又はフェンス等 (（都）西岡吉原線沿線部を除く)

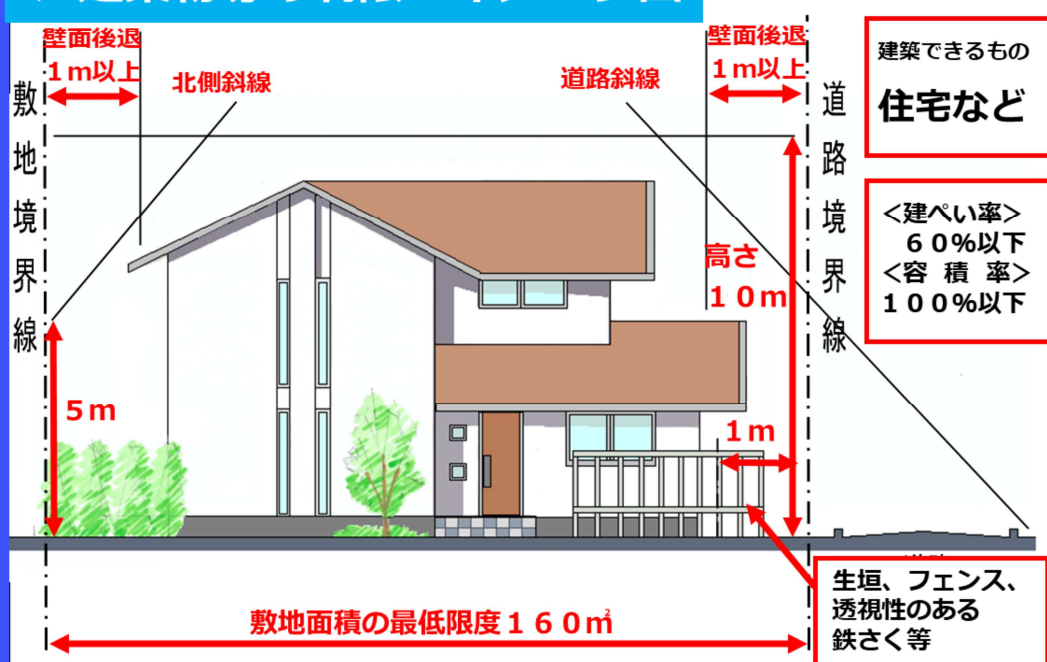
6つ目、高さ制限を10m以下かつ第一種低層住居専用地域で適用される、北側斜線制限、道路斜線制限及び日影規制に適合する高さとします。

7つ目、形態・色彩の制限は周囲の環境と調和した色調とします。

8つ目、垣・又はさくの制限として、（都）西岡吉原線を除く道路境界から1m未満に設置する垣又はさくは、生垣又はフェンス、その他の透視性のある鉄さく等とします。

3-2 中根永丘地区計画の内容について

◆ 建築物等の制限 イメージ図



上の図は、建築物に関するルールとこれに基づく建築物のイメージ図です。

これらのルールを定めて、ゆとりのある住宅地形成を促します。

3-2 中根永丘地区計画の内容について

◆建築物に関するルール 商業地区1

①建築できるもの

床面積1,500㎡以下の店舗等

②建ぺい率の最高限度・・・60%

③容積率の最高限度・・・150%

④敷地面積の最低限度・・・5,800㎡

⑤壁面の後退距離・・・1m以上後退

続いて商業地区についてです。

当地区の方針としては、居住や地域の活力を支えるための生活利便施設の誘導であり、店舗等の立地を想定した建築規制となっています。

ルールは全部で7項目です。

1つ目、建築できるものは床面積1,500㎡以内の店舗や飲食店などです。

なお、店舗については、主にスーパーマーケットやドラッグストア等の物販店舗としています。

2つ目、建ぺい率の最高限度を60%とします。

3つ目、容積率の最高限度を150%とします。

4つ目、敷地面積の最低限度を5,800㎡とします。

商業地区内に駐車場スペースを備えた1棟を建てることを想定しています。

5つ目、壁面の後退距離は敷地境界から1m以上とします。

3 - 2 中根永丘地区計画の内容について

◆建築物に関するルール 商業地区2

⑥高さの制限

- ・ 15 m以下
- ・ 第一種中高層住居専用地域で適用される
隣地斜線制限、道路斜線制限及び日影
規制に適合する高さ

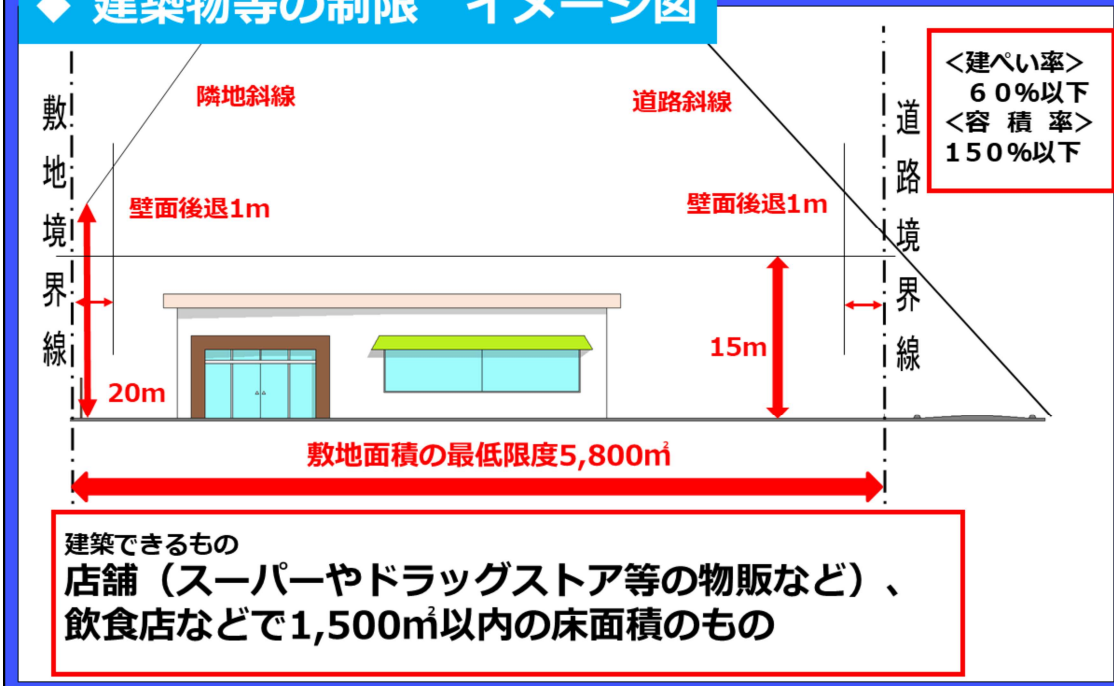
⑦形態・色彩の制限・・・周辺と調和

6つ目、高さ制限を15 m以下かつ第一種中高層住居専用地域で適用される、隣地斜線制限、道路斜線制限及び日影規制に適合する高さとします。

7つ目、形態・色彩の制限は周囲の環境と調和した色調とします。

3-2 中根永丘地区計画の内容について

◆ 建築物等の制限 イメージ図



上の図は、建築物に関するルールとこれに基づく建築物のイメージ図です。

説明会次第

1. 市街化区域と市街化調整区域について
2. 地区計画制度について
3. 中根永丘地区計画の概要について
4. 今後のスケジュールについて

最後に今後のスケジュールについて説明します。

4 今後のスケジュールについて（予定）

地元説明会（本日）



縦覧
(都市計画法 16 条・17 条)

R9 年 1 月

R9 年 2 月



豊田市都市計画審議会

R9 年 3 月



都市計画決定

R9 年 6 月



開発許可・工事着工

R9 年 12 月

説明会后、計画案の縦覧を 2 回に分けて、令和 9 年 1 月から 2 月にかけて実施する予定です。

その後、有識者等が委員である都市計画審議会に諮り、本計画の審議を行います。

現在の予定では 3 月の開催を予定しております。

都市計画審議会の承認を得ますと、都市計画の決定を行います。

決定は、令和 9 年 6 月を予定しています。

その後、事業者が開発許可申請を行い、許可が下りた後に工事着工となります。

スケジュールはあくまで参考であり、この後の都市計画決定手続き及び関係機関との協議の状況によっては、変更する可能性もあります。

中根永丘地区計画の 都市計画決定に関する説明会

〔豊田市〕

これで中根永丘地区計画の都市計画決定に関する説明を終わります。