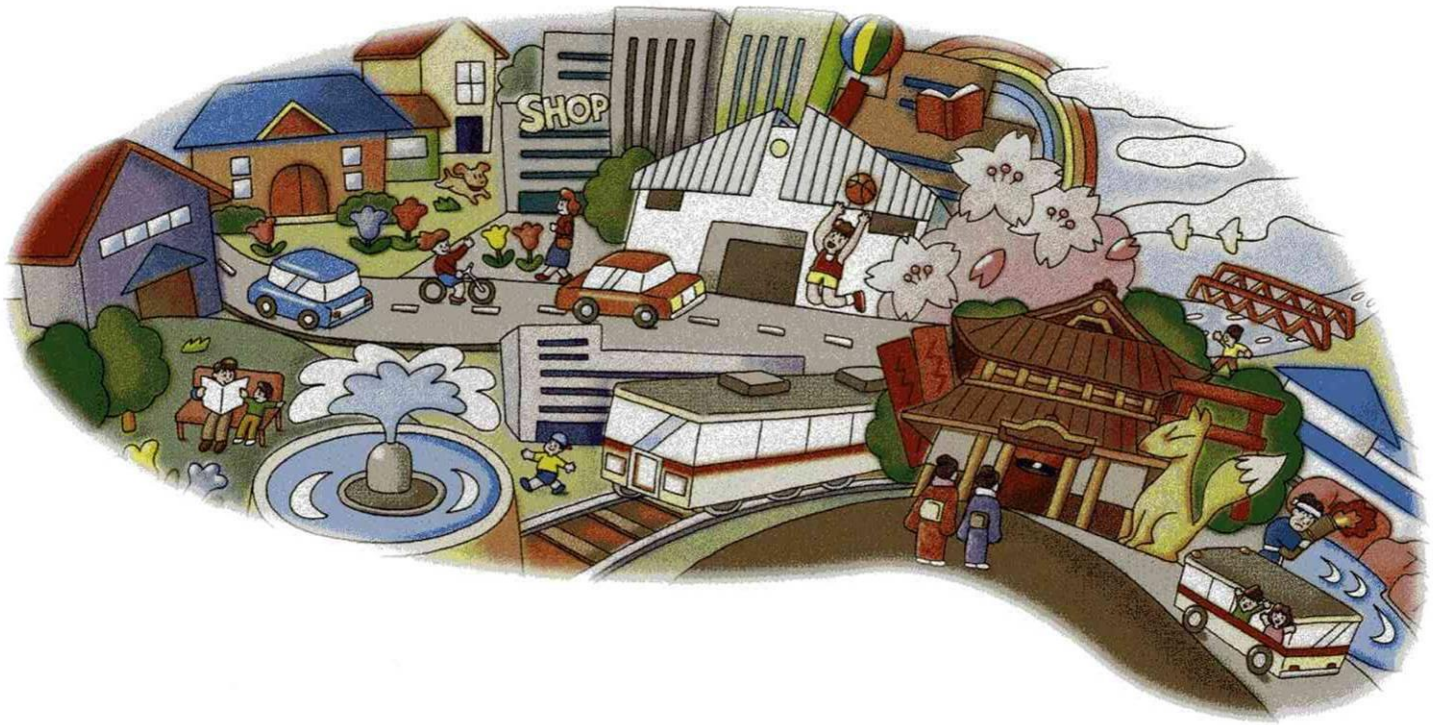


光と緑に映える豊かなまちをめざして

大池地区計画



豊川市

はじめに

まちには様々な個性があり、よいところを守ったり、より良く改善するところも地区ごとに違います。そうしたまちづくりを進める手法が地区計画で、都市計画法に基づいて定めることができます。家づくりなどのルールを定め、みんなで守ることで住みやすい環境づくりを進めます。

このパンフレットでは、地区計画のあらましと、これに伴う届出の方法についてまとめています。パンフレットの構成は次のようになっています。

- 1・2 ページ ～ 地区計画の一般的な概要をまとめています。
- 3 ページ ～ 建築基準法による建築物の用途制限の概要をまとめています。この用途制限は全国的なもので、地区によっては特性を生かすため制限が加えられています。詳しくは6 ページをご覧ください。
- 4 ページ ～ この地区の特性を生かすため細分化した地区の区域及び各地区の用途地域等をまとめています。
- 5・6 ページ ～ この地区に導入される地区計画をまとめています。
- 7 ページ ～ 今後、地区内で土地や建築物等に手を加えたりするときには、建築確認申請とは別に市への届出が必要になります。その概要をまとめています。

地区計画のなかみ

地区計画では、地区の名称、位置、区域及び面積のほか、地区計画の方針と地区整備計画を定めます。

(1) 地区計画の方針

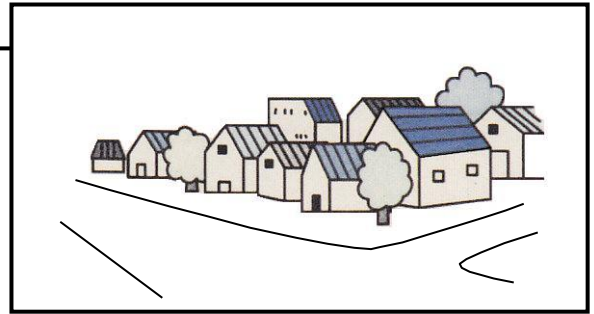
地区計画ではその地区野目指す将来の都市像や、その整備方針等を明らかにするため、地区計画の方針を定めます。地区計画の方針には、地区の目標、土地利用の方針、地区施設の整備方針、建築物等の整備の方針などをまとめます。

(2) 地区整備計画

- ①地区施設に関する事項 もっぱら地区の皆さんが利用する地区内の主な道路や公園等を地区施設として定めます。
- ②建築物等に関する事項 地区整備計画には地区施設に関する事項のほか、建築物等に関する事項、土地利用の制限に関する事項などを定めることができます。建築物等に関する事項では、用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物の高さの最高限度、垣又はさくの構造等の各項目のうち、必要なものを定めることができます。地区内での開発・建築行為に当たって、これらの基準により許可や指導が行われ、また条例を定めることで建築確認等の対象にもなります。

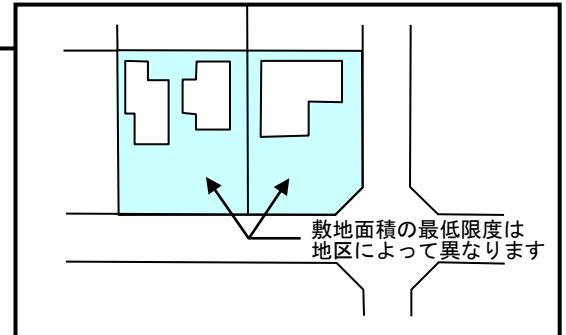
建築物の用途

まとまりのある地区ごとに分けて、各地区ごとに建築物の用途の制限を決めています。建築物を建てる際には、この用途制限を守ってください。



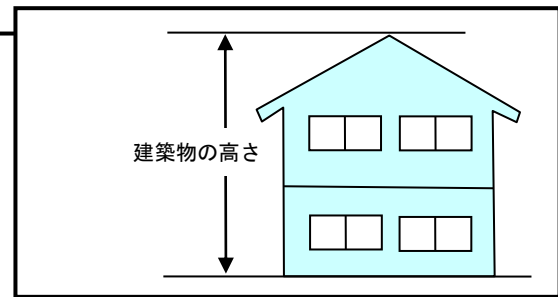
建築物の敷地面積

敷地が小さく分割されて、きゅうくつなまち並みができてはたいへんです。建築物を建てるには、これ以上小さくできない敷地面積を決めてください。



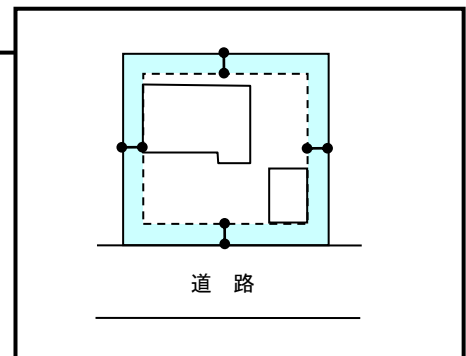
建築物の高さ

日当たりが良く、まち並みのそろった住宅地をつくるため、建築物の高さを制限しています。



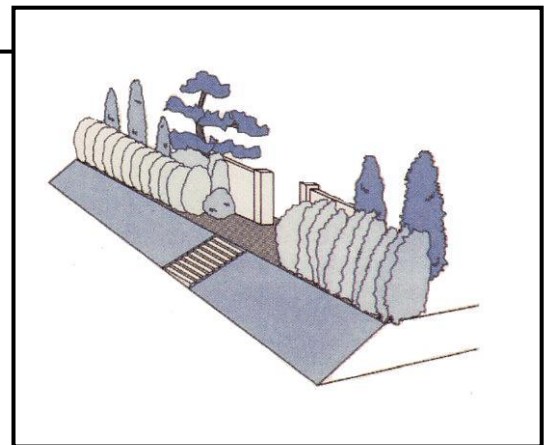
建築物の壁面の位置

建築物と建築物の間隔を取り、日当たりや風通しをよくし、まちなみにゆとりをもたせます。建築物の壁面などから敷地境界まで一定の距離を離すこととなります。



かき又はさくの構造

まち並みに開放感と広がりをもたせるため、かき又はさくの構造を制限しています。



擁壁などの構造

擁壁をもうけることができますが、その構造を制限しています。

用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域による建築物の用途制限の概要

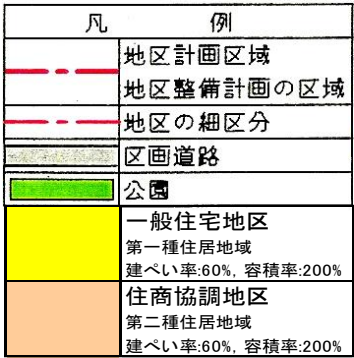
各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

注) 本表は建築基準法の別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
建てられる用途 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■ 面積、階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○		○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○		○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの									○	○	○			
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの						○	○		○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○		○	○	○			▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等					▲	○	○		○	○	○			▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等						▲	▲		○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						▲	▲		○	○	○	▲		▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等							▲		○	○	○			▲ 客席200㎡未満
	キャバレー等、個室付浴場等										○	▲			▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	幼保連携型認定こども園	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○		○	○	○			
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便の業務の用に供する施設等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○		○	○	○			
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
工場・倉庫等	自動車教習所					▲	○	○		○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○		○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
	倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	○	
	倉庫業を営まない倉庫					①	②	○	○	■	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○		○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 (著しい騒音を発生するおそれがあるものを除く。)
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	
	自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設			①	②	○	○		○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
		量が少ない施設								○	○	○	○	○	
		量がやや多い施設										○	○	○	
		量が多い施設											○	○	

注) この情報は、平成30年4月1日現在のものです。

大池地区計画の計画図



大池地区計画の方針

都市計画決定 平成 15 年 4 月 1 日

合併に伴う変更 平成 19 年 2 月 27 日

区域再編に伴う変更 平成 22 年 12 月 24 日

名 称		大池地区計画
位 置		豊川市一宮町大池、上新切の各一部
面 積		5.2ha
区域の整備開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、豊川市の北東部、ＪＲ三河一宮駅より北東約２キロメートルに位置し、住宅化が進んでいる。また、地区北部は国道１５１号に面し、その他周辺は工業地域及び市街化調整区域に囲まれた地区であり、地区内には公共下水道も整備されているが、道路等の都市基盤は未整備である。 そこで、本計画は地区の特性に応じた土地利用を定め、宅地利用の事業効果の維持推進を図るとともに、良好な市街地環境の形成を誘導することを目標とする。
	土地利用の方針	地区の特性に応じた土地利用を図るため、本地区を次の２地区に区分する。 - 一般住宅地区 良好な住環境の保全を図る。 - 住商協調地区 都市計画道路及び国道１５１号に面する街区については、住宅市街地としての環境を保全しつつ、店舗、事務所等との協調を図る。
	地区施設の整備方針	地区内の主要な道路及び公園については、計画を立て順次整備を進める。
	建築物等の整備の方針	- 一般住宅地区： 良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限を行う。 - 住商協調地区： 良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度の制限を行う。

地区整備計画

地区整備計画

地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員 (m)	延長 (m)	配置	
		区画道路 1 号	6	3 5 6	計画図表示のとおり	
		区画道路 2 号	5	3 4 1		
		区画道路 3 号	5	1 2 0		
		区画道路 4 号	6	5 5		
		区画道路 5 号	5	1 1 4		
		公園	名称	面積 (ha)		配置
	公園 1 号		0. 1 3		計画図表示のとおり	
	建築物等に関する事項	地区の区分	一般住宅地区			住商協調地区
		地区の面積	3. 8ha			1. 3ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 店舗、飲食店、事務所その他これらに類するものの床面積の合計が500㎡以上のもの 2. ホテル又は旅館 3. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバットイング練習場その他これらに類するもの 4. 公衆浴場 5. 自動車教習所 6. 畜舎			次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. ホテル又は旅館 2. マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3. カラオケボックスその他これに類するもの 4. 畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	1 2 0 平方メートル			
		建築物の高さの最高限度	1 0 メートル			-
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は0.5メートル以上とする。 ただし、専用車庫で軒高2.5メートル以下のもの及び建築面積5平方メートル以下かつ軒高2.5メートル以下の物置、倉庫等においてはこの限りではない。			-
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくは、生垣あるいは鉄柵等とし、ブロック塀等については敷地地盤高から高さ0.5メートル以上のものを設置してはならない。 ただし、片袖2.4メートルまでの門柱にあっては、この限りではない。			-

届出の手続きについて

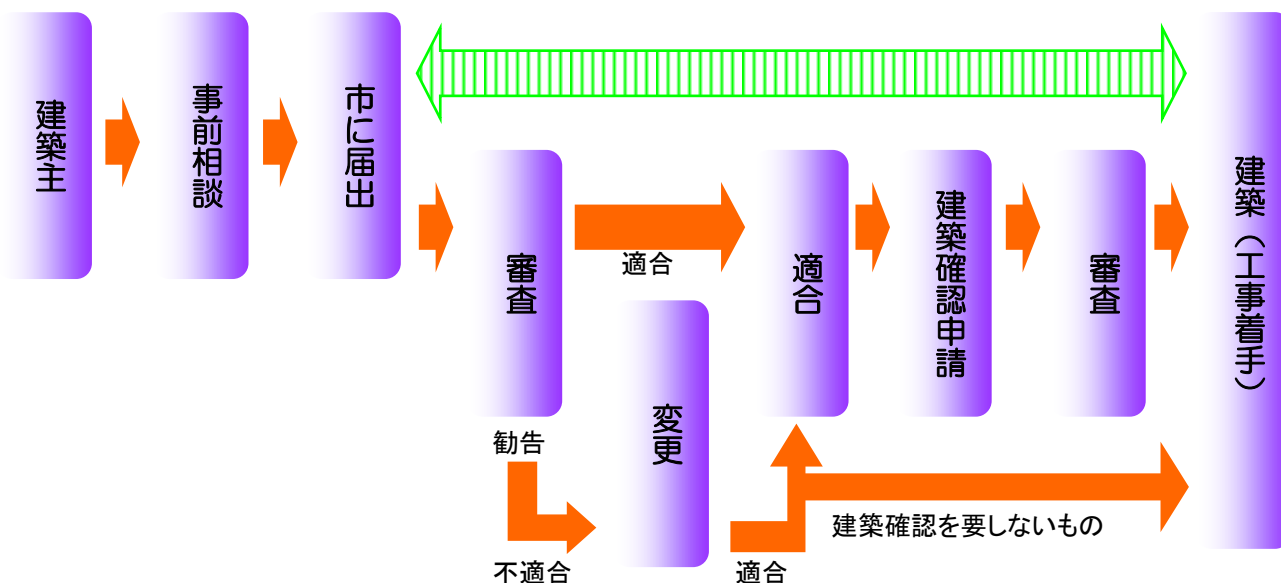
(1) こんなときは届出の対象となるもの

- ① 土地の区画形質を変更するとき
- ② 建築物の建築または工作物の建設をするとき
- ③ 建物の使用用途を変更するとき
- ④ かき又はさく等を設置するとき

(2) 届出の内容が地区計画にそぐわないもの

届出の内容が地区計画にそぐわないときは、市が内容の変更について勧告を行いません。また、地区計画の内容をもとに市の建築条例を定めており、建築計画がこの条例にそぐわないときは、建築確認が受けられません。

(3) 届出から工事着手まで



(4) 届出の方法

- ① 地区計画の区域内における行為の届出書その他の書類
- ② 工事着手の30日前までに届出を(かつ建築確認を必要とする行為は、建築確認申請前までにお願いします。)
- ③ 届出先～豊川市 都市整備部 都市計画課 計画係

豊川市 都市整備部 都市計画課 計画係

〒442-8601 豊川市諏訪一丁目1番地
Tel0533-89-2169