

光と緑に映える豊かなまちをめざして

豊川駅東 地区計画



令和4年3月

豊川市

はじめに

まちには様々な個性があり、良いところを守ったり、よりよ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、平成11年3月に実施された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に手を加えたりする時には、建築確認申請とは別に市への届出が必要となります。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

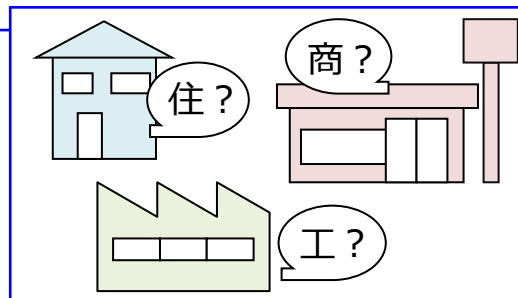
地区計画ではその地区の目指す将来の都市像や、その整備方針等を明らかにするため、地区計画の方針を定めます。地区計画の方針には、地区の目標、土地利用の方針、地区施設の整備方針、建築物等の整備方針を定めます。

(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、垣また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・建築行為にあたって、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。

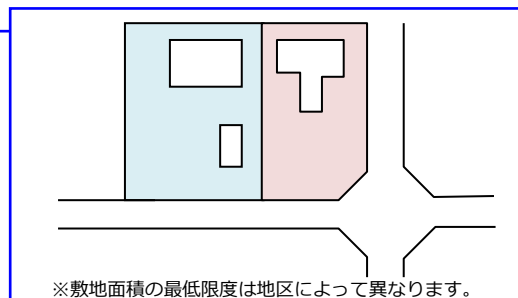
建築物の用途

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。



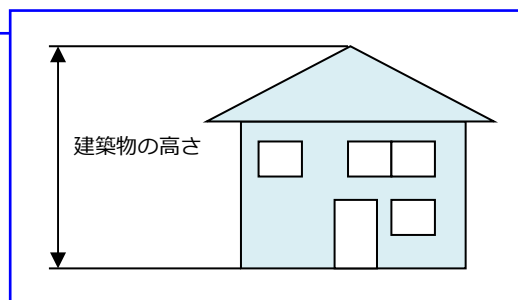
建築物の敷地面積

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大変です。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います。



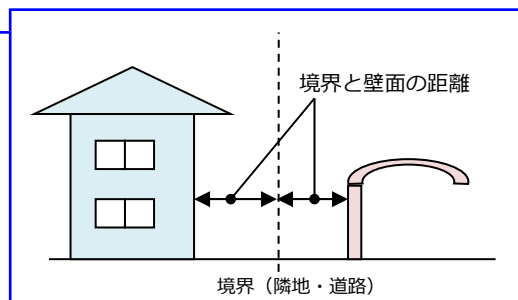
建築物の高さ

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、建築物の高さの制限をしています。



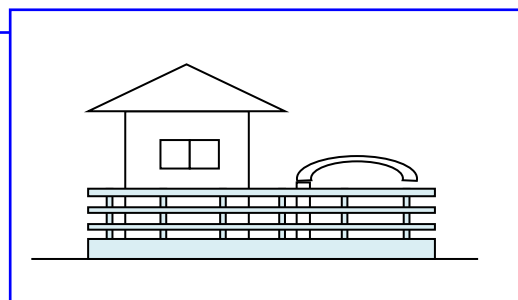
建築物の壁面の位置

建築物と建築物の間隔をとり、日当たりや風通しを良くし、まち並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

擁壁を設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。

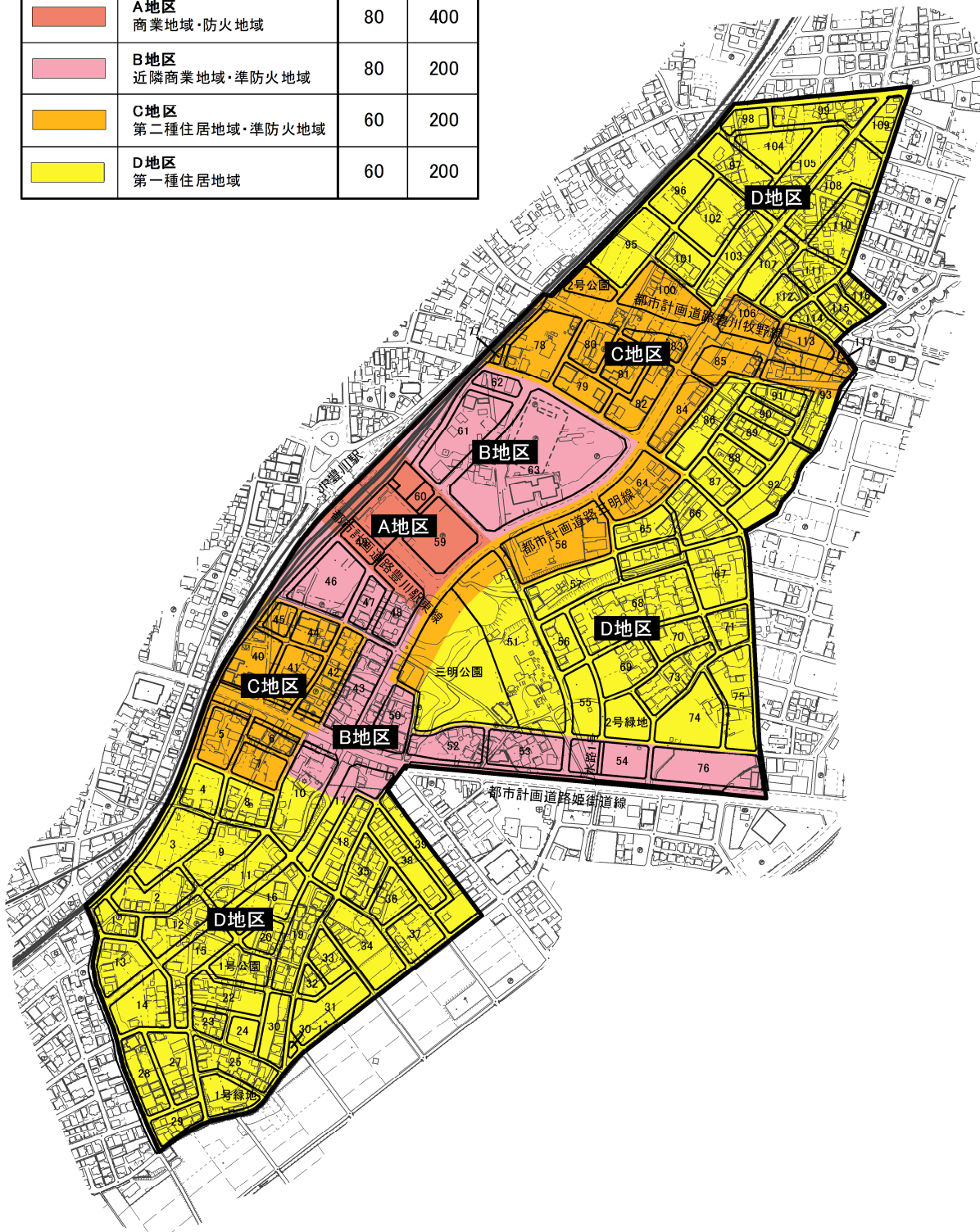
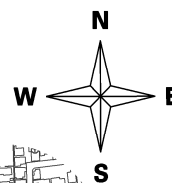
注) 本表は建築基準法の別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

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	第三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	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。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	■	○	○	○	④	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。
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	③ 2階以下
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④	■ 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 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					○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
							○	○	○	○	○	○	○	
									○	○	○			
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、バッチング練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 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、射撃場、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	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
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	■ 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。)
倉庫等	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。

豊川駅東地区計画の計画区域

凡 例			
区 分	地区名 用途地域・その他地域地区	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
	A地区 商業地域・防火地域	80	400
	B地区 近隣商業地域・準防火地域	80	200
	C地区 第二種住居地域・準防火地域	60	200
	D地区 第一種住居地域	60	200



※ 図中の番号は土地区画整理事業の街区を示す

豊川駅東地区計画の方針

位 置		豊川市豊川町、馬場町、古宿町及び中条町の各一部
面 積		約 53.7ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本区域は、年間数百万人もの観光客が訪れる豊川稲荷への玄関口であるＪＲ飯田線豊川駅及び名鉄豊川線豊川稲荷駅の東側一帯に広がる区域で、豊川駅東西自由通路も整備され、現在、豊川駅東土地区画整理事業により、駅前交通広場、道路、公園等の公共施設及び宅地の整備が進められています。 今後、土地区画整理事業により駅前交通広場周辺及び本市の都市軸である都市計画道路姫街道線沿道においては商業系の土地利用が、また、その周辺部においては住居系の土地利用が進み、急速な市街化が予測されます。 そこで、本計画では無秩序な市街化を防止し、土地区画整理事業の効果を維持するとともに、駅前交通広場周辺を商業地として、その周辺をゆとりある良好な住宅地として、調和のとれた市街地の形成を図ります。
	土地利用の方針	本区域は、駅前交通広場周辺及び都市計画道路姫街道線沿道については商業・業務施設の集積を中心とした土地利用を図り、また、その周辺の住宅地については、良好で緑あふれ、ゆとりと潤いのある居住環境の維持、向上を図るため、区域の土地利用を４つに細分化します。 A地区： 駅前にふさわしい商業地とするため、店舗、事務所等の集積を図ります。 B地区： 近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の集積を図ります。さらに、本市の都市軸である都市計画道路姫街道線沿道の地区については、沿道サービスを中心とした土地利用を図ります。 C地区： 本市の都市軸である都市計画道路姫街道線及び都市計画道路三明線の沿道地区であることから、店舗、事務所等の立地を許容しつつ、住環境保護を図ります。 D地区： 大規模な店舗、事務所の立地は制限し、住宅地として環境保護を図ります。
	地区施設の整備方針	本区域の地区施設は、豊川駅東土地区画整理事業により整備されるため、その維持・保全に努めます
	建築物等の整備方針	住宅系を主に多用途との調和のとれた良好な市街地環境の維持、向上を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、建築物の壁面の位置の制限、かき又はさくの構造の制限を行います。

地区整備計画

建 築 に 関 す る 事 項	地区の 細区分	名 称 面 積	A 地区 約 1.8ha	B 地区 約 8.8ha	C 地区 約 10.6ha	D 地区 約 32.5ha
	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限		次に掲げる建築物は 建築してはならない。 (1) 個室付浴場業に 係る公衆浴場その 他これに類するも の (2) 建築物の1階部 分を住宅、共同住 宅、寄宿舎又は、 下宿の用途に供す るもの	—	—	次に掲げる建築物は 建築してはならない。 (1) ボーリング場、ス ケート場、水泳場、 スキー場、ゴルフ 場及びバッティン グ練習場 (2) ホテル又は旅館 (3) 自動車教習所 (4) 3 階以上の部分 を建築基準法別表 第 2 (は) 項に掲 げる建築物以外の 建築物の用途に供 するもの (5) 建築基準法別表 第 2 (は) 項に掲 げる建築物以外の 建築物の用途に供 するもので、その 用途に供する部分 の床面積の合計が 1,500 ㎡を超える もの
	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限		120 平方メートル			
	建 築 物 の 壁 面 の 位 置 の 制 限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地階が設けられている場合の当該地階部分及び建築物の附属部分等で規則で定めるものを除く。）から敷地境界線までの距離は、0.5メートル以上としなければならない。ただし、A地区はこの限りではない。			
	建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度		—	—	—	15 メートル
	か き 又 は さ く の 構 造 の 制 限		垣又はさくは生垣あるいは透視性のあるフェンス・鉄さく等とし、ブロック塀等これに類するものを設置するときは強固で安全なものとしなければならない。（詳細は、「 <u>豊川市地区計画の運用基準</u> 」の P.4～P.6 を参照してください。）			
	擁 壁 の 構 造 の 制 限		擁壁はコンクリート造及び練り積み造の強固で安全なものとしなければならない。ただし、高さが1メートル以下の安全な構造の自然石積みについては、この限りではない。			

届出の手続きについて

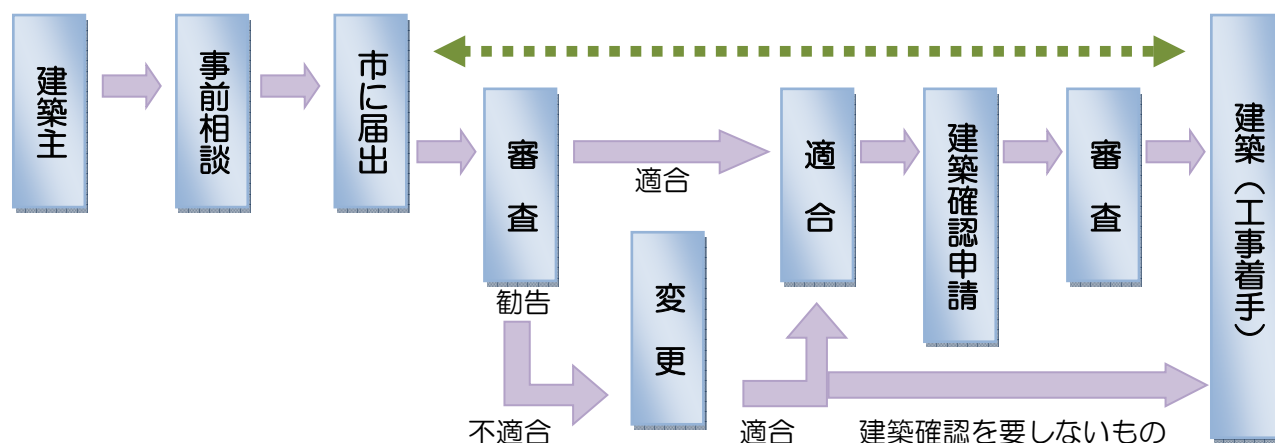
(1) こんなときは届出の対象になります。

- 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かき又はさく等の設置をするとき

(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す。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、添付書類を作成してください。
- ②工事着手日の30日前までに届出を（かつ建築確認を必要とする行為は、確認申請前まで、土地区画整理法第76条の申請が必要な場合は、それと同時にまたは、その前にお願いします。）
- ③届出先…豊川市都市整備部都市計画課

(5) その他

- 地区計画の届出に必要な様式、添付が必要な図面等一覧を豊川市ホームページより、ダウンロードすることが可能です。

豊川市 都市整備部 都市計画課 計画係

〒442-8601 豊川市諏訪1丁目1番地

電話番号 0533-89-2169