

八幡駅南

地区計画



令和元年 9 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。まちづくりのルールを定め、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、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。

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	この地区の特性を生かすため細分化した地区の区域等をまとめています。
4 ～ 9 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。
10 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。

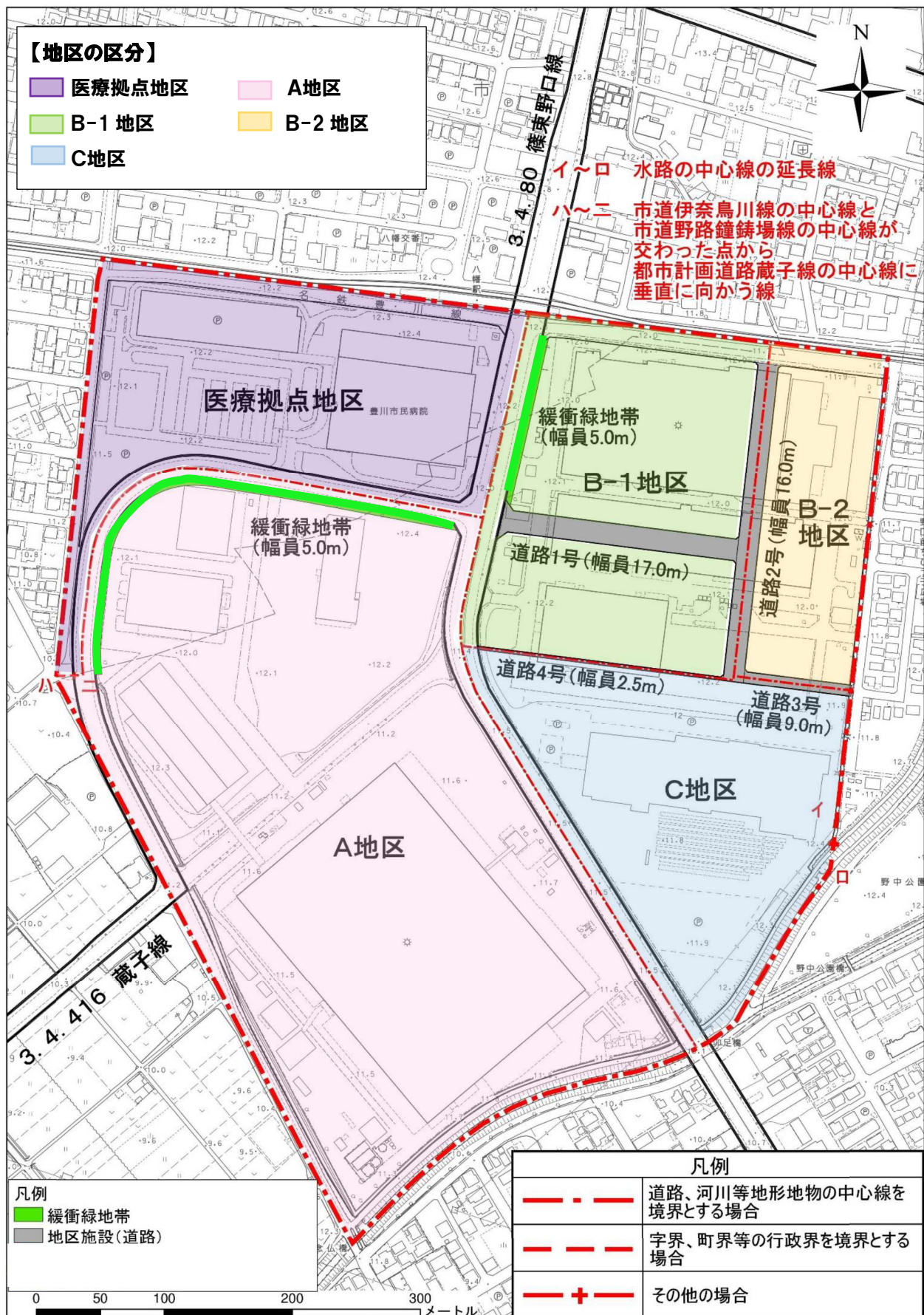
(1) 地区計画の方針

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。

八幡駅南地区計画の計画区域



八幡駅南地区計画の方針

位 置		豊川市八幡町、白鳥町の各一部
面 積		約 34.9 ha
地区計画の目標		本地区は、(都)国道1号線、(都)東三河環状線、(都)姫街道線の主要幹線道路に近接するとともに、名古屋鉄道豊川線八幡駅に隣接しており、交通網が充実した環境にある。また、地区内には豊川市民病院が立地しており、本市の医療の拠点となっている。 本地区は、これまで工業地として大規模工場が立地してきたが、企業の撤退により、約22haに及ぶ大規模な未利用地の発生が懸念される。 本地区計画では、恵まれた立地条件を活かし、医療拠点の環境の保全・整備を図りつつ、福祉、防災等の公的機能を増進し、また、住宅地、商業地及び工業地としての各土地利用が調和した、多様な機能を集約した複合的な地域拠点として、中心拠点を補完する「戦略的にぎわい交流エリア」を形成することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	医療、公共施設、商業、福祉、住宅など多様な機能を集約した複合的な地域拠点として、中心拠点を補完する「戦略的にぎわい交流エリア」を形成するため、以下の方針を定める。 1 医療拠点地区 医療施設の立地にふさわしい良好な環境を形成し、医療機能の集積を図る。 2 A地区 周辺環境との調和に配慮しつつ、敷地全体を活用し、にぎわい創出の起点として交流人口増加の核となる、商業等の複合的な土地利用を促進する。 3 B-1地区 周辺環境との調和に配慮しつつ、公共施設等の立地にふさわしい良好な環境を形成し、にぎわいと交流及び医療・福祉・防災等の都市機能の増進を図る。 4 B-2地区 住宅地としての良好な環境を形成する。 5 C地区 周辺環境との調和に配慮しつつ、工業用地としての利便性の維持・向上を図り、また、工場関連施設の立地誘導によるにぎわい創出を促進する。
	地区施設の整備方針	安全で円滑な交通を確保するため、地区内に適切な道路を配置する。
	建築物等の整備方針	各地区の特性に応じて、良好な環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	医療拠点地区と周辺環境との調和を図るため、A地区及びB-1地区に、緩衝緑地帯を配置する。

地区整備計画

○地区施設の配置及び規模

地区施設の 配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	配置
	道路	道路 1 号	17.0m	約 187m	計画図表示のとおり
		道路 2 号	16.0m	約 250m	計画図表示のとおり
		道路 3 号	9.0m	約 85m	計画図表示のとおり
		道路 4 号	2.5m	約 193m	計画図表示のとおり

○建築物等に関する事項

建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	医療拠点地区
		地区の面積	約 5.6 ha
	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 マージャン屋、ぱちんこ屋、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 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「政令」という。）第 130 条の 7 の 3 に規定するもの 4 倉庫業を営む倉庫 5 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 6 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバレーボール練習場 7 ホテル又は旅館 8 自動車教習所 9 畜舎 10 次に掲げる建築物のうちその用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m²を超えるもの (1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの (2) 事務所（医療、保健衛生、福祉に関するものを除く。） 11 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）別表第 2（へ）第 2 号に掲げるもの 12 法別表第 2（と）項第 3 号及び（ぬ）項第 3 号に掲げる事業を営む工場
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物の形態又は色彩、意匠は、周辺の環境と調和したものとする。

建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A地区
		地区の面積	約16.2ha
	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 公衆浴場 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、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 スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 自動車教習所 6 倉庫業を営む倉庫 7 床面積の合計が15㎡を超える畜舎（ペットショップ、動物病院その他これらに類するものを除く。）	
	建築物の敷地面積の最低限度	130,000㎡ （ただし、土地利用の方針に照らして支障がなく、かつ、適正な都市機能と健全な都市環境の確保に資すると認めた場合は、この限りでない）	
	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（建築物に地階が設けられている場合の当該地階の部分及び建築物の出窓、ベランダ、バルコニー若しくはテラス又は屋外階段その他これに類するもの並びに公共用歩廊、ペデストリアンデッキ若しくは渡り廊下その他これに類する公益上必要なものを除く。）から公共用地境界までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。 1 （都）篠束野口線との境界線までの距離 5.0m 2 その他の公共用地境界までの距離 2.0m	
土地利用の制限に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	敷地内の広告物又は看板（建築物に設置するものを含む。）は、自己の用に供するものに限定する。	
	緩衝緑地帯の幅員	緩衝緑地帯の幅員は、計画図に示す設置区間において、公共用地境界から5.0mとする。	
	緩衝緑地帯の用途・保全に関する制限	緩衝緑地帯は、その用途以外に利用してはならない。ただし、門柱、門扉又は安全、保安上やむを得ないものを除く。	

建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	B－1地区
		地区の面積	約5.4ha
	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 マージャン屋、ぱちんこ屋、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 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 ナイトクラブその他これに類する政令第130条の7の3に規定するもの 4 倉庫業を営む倉庫 5 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 6 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッチティング練習場 7 自動車教習所 8 畜舎 9 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物（公共施設と一体的に利用されるものを除く） 10 法別表第2（へ）項第2号に掲げるもの 11 法別表第2（と）項第3号及び（ぬ）項第3号に掲げる事業を営む工場	
	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（建築物に地階が設けられている場合の当該地階の部分及び建築物の出窓、ベランダ、バルコニー若しくはテラス又は屋外階段その他これに類するもの並びに公共用歩廊、ペデストリアンデッキ若しくは渡り廊下その他これに類する公益上必要なものを除く。）から公共用地境界までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。 1 （都）篠東野口線との境界線までの距離 5.0m 2 その他の公共用地境界までの距離 2.0m	
土地利用の制限に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の形態又は色彩、意匠は、周辺の環境と調和したものとする。	
	緩衝緑地帯の幅員	緩衝緑地帯の幅員は、計画図に示す設置区間において、公共用地境界から5.0mとする。	
	緩衝緑地帯の用途・保全に関する制限	緩衝緑地帯は、その用途以外に利用してはならない。ただし、門柱、門扉又は安全、保安上やむを得ないものを除く。	

建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	B-2 地区
		地区の面積	約 2.4 ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令第 130 条の 3 に規定するもの 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4 学校、図書館その他これらに類するもの 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 7 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 8 病院、診療所 9 自動車車庫で床面積の合計が 300 m²以内のもの又は都市計画として決定されたもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 10 巡査派出所、公衆電話所その他の公益上必要な建築物で政令第 130 条の 4 及び政令第 130 条の 5 の 4 で定めるもの 11 前各号の建築物に附属するもの（政令第 130 条の 5 及び政令第 130 条の 5 の 5 で定めるものを除く。）	
	建築物の敷地面積の最低限度	120 m ²	
	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（建築物に地階が設けられている場合の当該地階の部分及び建築物の出窓、ベランダ、バルコニー若しくはテラス又は屋外階段その他これに類するものを除く。）から敷地境界線までの距離は 0.5m 以上とする。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の形態又は色彩、意匠は、周辺の環境と調和したものとする。	

建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	C地区
		地区の面積	約5.3ha
	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、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えないもので、同一地区内にある工場等と関連するものを除く） 2 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバレーボール練習場 3 マージャン屋、ぱちんこ屋、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 4 倉庫業を営む倉庫 5 自動車教習所 6 畜舎
	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（建築物に地階が設けられている場合の当該地階の部分及び建築物の出窓、ベランダ、バルコニー若しくはテラス又は屋外階段その他これに類するものを除く。）から公共用地境界までの距離は、次に掲げる数値以上としなければならない。 1 （都）篠束野口線との境界線までの距離 5.0m 2 その他の公共用地境界までの距離 2.0m
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物の形態又は色彩、意匠は、周辺の環境と調和したものとする。	

届出の手続きについて

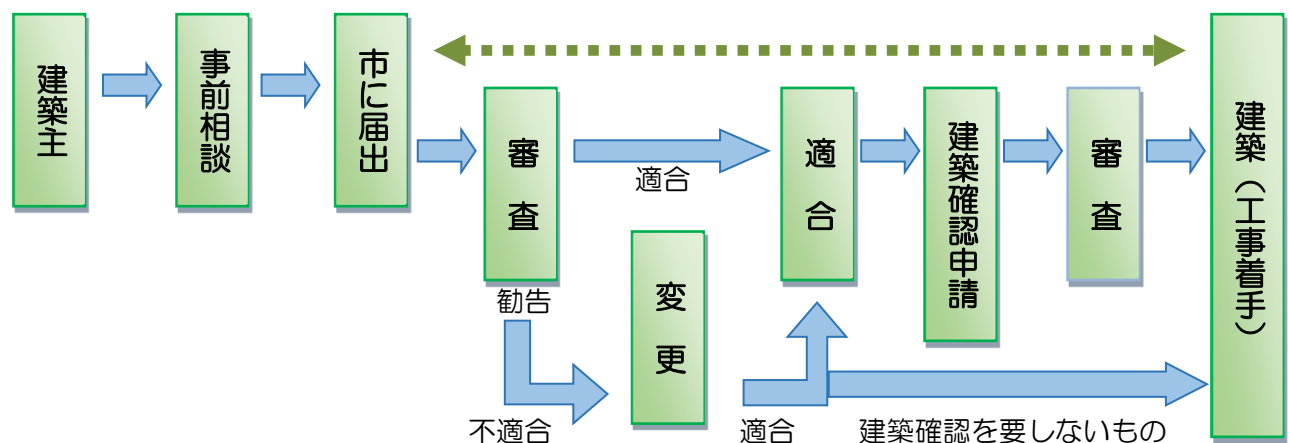
(1) こんなときは届出の対象になります。

- 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建築物等の形態又は色彩その他の意匠を変更するとき

(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、確認申請前までにお願ひします。）
- 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