

豊川市地区計画の運用基準

- ・ 建築物等の形態又は意匠の制限
- ・ かき又はさくの構造の制限（擁壁の構造の制限）
- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限

平成 2 1 年 4 月（新訂）

平成 2 3 年 4 月（改訂）

平成 2 5 年 4 月（改訂）

平成 2 6 年 3 月（改訂）

平成 3 1 年 4 月（改訂）

令和 5 年 1 月（改訂）

都市整備部 都市計画課

1 本運用基準の目的

地区計画は、都市計画法に基づいて決定するもので、建築物の建築形態、公共施設その他の施設等の配置等からみて、一体として、それぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備、保全するための計画である。

本市では、現在、市内14地区で地区計画を決定しており、それぞれの地区で掲げた目標に即したまちづくりができるよう、必要な事項を地区整備計画の中で定めている。

本運用指針は、それぞれの地区計画において明文化されていない基準等について、判断の参考となるよう定めるものである。

2 本運用基準の対象となる事項と考え方

(1) 建築物等の形態又は意匠の制限

サンヒル赤坂

○地区整備計画での規定

建築物の色彩及び形態は、健全な住宅地にふさわしいものとする。

《運用》

- ・市街化調整区域内にある良好な住宅地としてふさわしい環境を保つために、周辺の景観と調和の図られた色彩及び形態とする。
- ・建築物の外観は、形態等に配慮するとともに、特に、屋根、外壁等の色彩については、落ち着いたものとする。
- ・届出においては、色彩を意匠したカラー立面図添付することとする。(色見本、色番号等での図示は不可)

西原足山田・大木工業団地

○地区整備計画での規定

建築物の形態及び色彩は、原則として原色や装飾を避け、周辺の環境と調和したものとする。

《運用》

- ・市街化調整区域内の工業地として、緑豊かな周辺環境と調和の図られた形態又は色彩とする。
- ・届出においては、色彩を意匠したカラー立面図添付することとする。(色見本、色番号等での図示は不可)

(2) かき又はさくの構造の制限、擁壁の構造の制限

豊川西部・豊川駅東

○地区整備計画での規定

- ・かき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。
- ・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。

《運用》

○共通事項

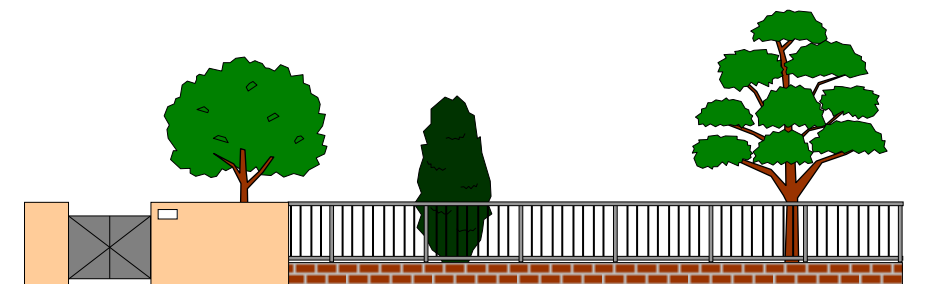
- ・この規定は、道路境界側だけでなく、隣地境界側も同様とする。
- ・門柱については表記が無いが、片袖2.4m以内とすることが望ましい。

○透視性について

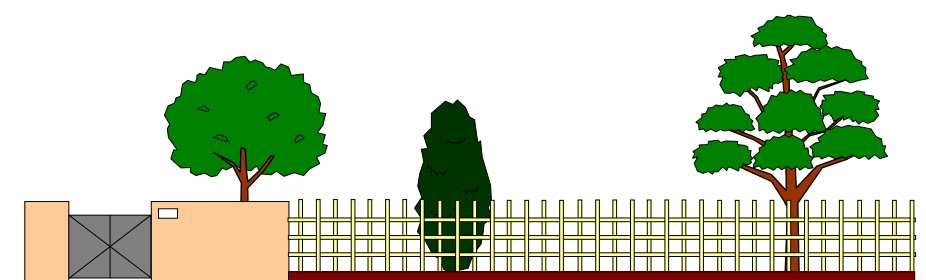
- ・「透視性のあるフェンス・鉄さく等」は、透視率50%程度以上を目安とする(図1～4参照)。ただし、下記に該当する場合はこの限りではない。
- ・隣地が店舗等の場合における隣地境界側。
- ・都市計画道路に接する道路境界側。

※透視可能な「かき又はさく」の工法例

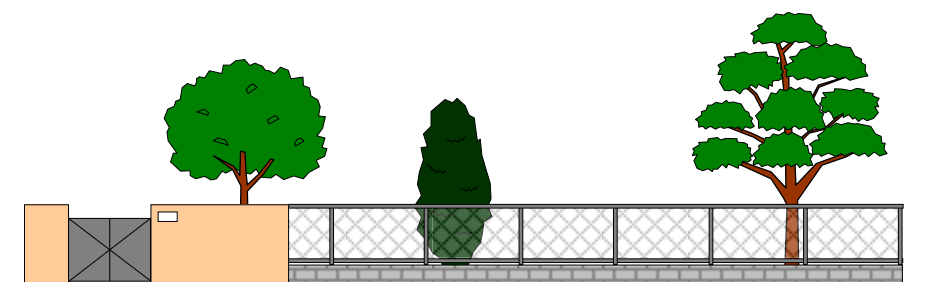
< 鉄柵等 (図 1) >



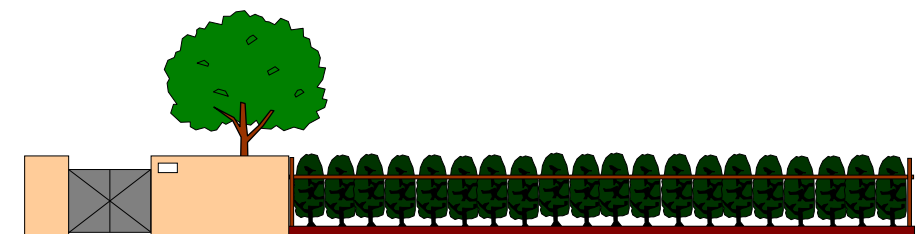
< 四つ目垣 (図 2) >



< フェンス (図 3) >



< 生垣及び布掛 (図 4) >

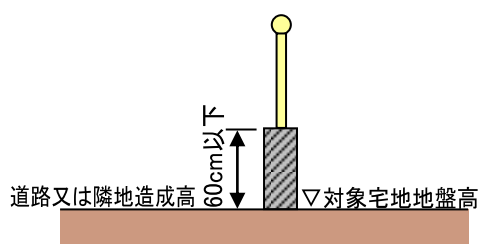


○かき又はさくの基礎について

① 道路又は隣地造成高と対象宅地地盤高が同じ高さの場合

- ・ フェンス等の下部をコンクリートブロック造、レンガ造とする場合には、その高さは、当該宅地地盤面から、原則 0.6 m 以下とする（図 5 参照）。

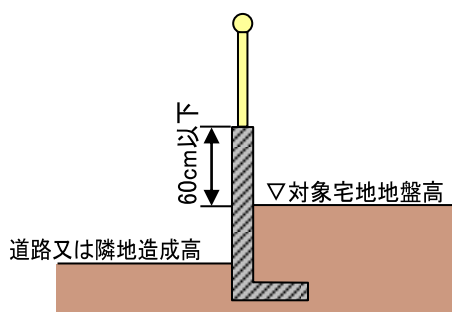
< 図 5 >



② 道路又は隣地造成高と対象宅地地盤高が同じ高さでない場合

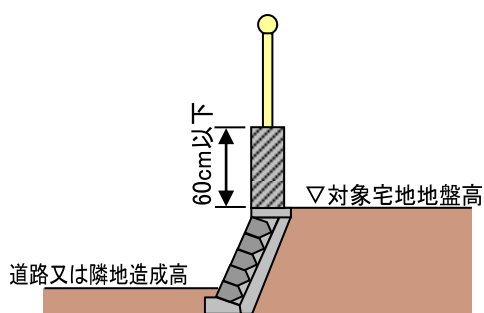
- ・ フェンス等の下部をコンクリートブロック造、レンガ造等とする場合には、その高さは、原則、当該宅地地盤面から 0.6 m 以下とする（道路又は隣地造成高からではない）。（図 6、図 7 参照）

< 図 6 >



< 図 7 >

- ・ 自然石積みの事例



大池

○ 地区整備計画での規定

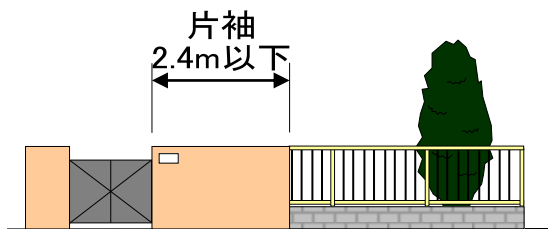
- ・ 道路に面するかき又はさくは、生垣あるいは鉄柵等とし、ブロック塀等については敷地地盤高から高さ0.5メートルを以上のものを設置してはならない。
- ・ ただし、片袖2.4メートルまでの門柱にあっては、この限りではない。

《運用》

- ・ 「道路に面するかき又はさく」とあるので、道路に面していない隣地境界に設置する「かき又はさく」や「ブロック塀等」は対象外となる。
- ・ 「生垣あるいは鉄柵等」の事例は、5ページの「透視可能な「かき又はさく」の工法例」のとおり。なお、「透視性」について記述はないが、できる限り透視性に配慮することが望ましい。

※ 「片袖2.4メートル（両袖4.8メートル）までの門柱」の事例

< 図 8 >



サンヒル赤坂

○地区整備計画での規定

- ・かき又はさくは、生垣あるいはフェンス等、鉄柵等とし、ブロック塀等これに類するものは設置してはならない。
但し、フェンス等の基礎でブロック等これに類するものの高さが、0.5m以下のもの又は門柱にあつてはこの限りではない。(公園、緑地等の公共用地は除く)。

《運用》

- ・基本的な考え方は、他地区と同様。なお、「透視性」について記述はないが、できる限り透視性に配慮することが望ましい。
- ・門柱は、大池地区のように寸法に関する規定は無く、門柱自体が除外されている。

御幸浜

○地区整備計画での規定

- ・道路に面するかき又はさくは、次の各号の一に掲げるものとする。
 - (1) 生垣
 - (2) 高さ2.0m以下の金網その他これに類する透視可能なさくで、基礎を構築する場合には、基礎の高さが前面道路から0.6メートル以下のもの

《運用》

- ・道路に面するかき又はさくが対象。
- ・「金網その他これに類する透視可能なさく」は、基本的には、ネットフェンス等で、透視率50%以上を目安とする。
- ・「前面道路から0.6メートル以下」の「前面道路」とは、「前面道路の地盤高」とする。

○地区整備計画での規定

- ・道路又は避難地（寺町公園）に面するかき又はさくは、生垣又はフェンス、鉄柵等とし、コンクリートブロック塀等は設置してはならない。ただし、その部分の高さが60cm以下のもの又は門柱等にあつてはこの限りではない。

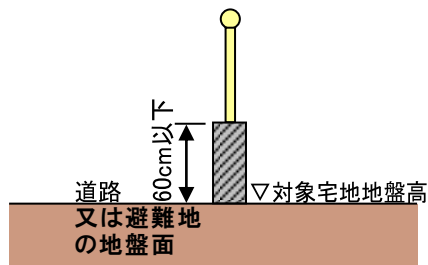
《運用》

- ・門柱については表記が無いが、片袖0.7m以内とすることが望ましい。
- ・「生垣あるいは鉄柵等」の事例は、5ページの「透視可能な「かき又はさく」の工法例」のとおり。ただし、「透視性」は不要とする。

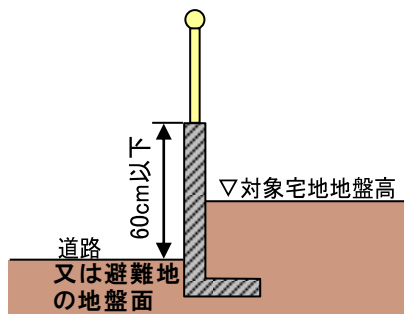
○かき又はさくの基礎について

- ・フェンス等の下部をコンクリートブロック造、レンガ造とする場合には、その高さは、道路又は避難地（寺町公園）の地盤面から、原則0.6m以下とする（図9、10参照）。

< 図 9 >



< 図 10 >



(3) 敷地面積の最低限度

豊川駅東・豊川西部・大池・サンヒル赤坂・西原足山田

○地区整備計画での規定

建築物の敷地面積の最低限度

- ・ 120㎡、160㎡、180㎡、10,000㎡

《運用》

- ・ 土地区画整理事業が伴っている箇所の土地については、従前地が規定の面積に達していなく、(仮)換地後においても規定の面積に達していない場合は、適用除外とする。
- ・ 「建築物の」とあるので、単体の工作物等については適用除外となる。(建築基準法第2条第1号参照)

(4) 壁面の位置の制限

豊川駅東・豊川西部・大池・サンヒル赤坂・光明

○地区整備計画での規定

壁面の位置の制限

【豊川駅東】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。

【豊川西部】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、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める距離以上としなければならない。

（E地区）

- (1) 工場又は建築基準法別表第二（と）項第4号に掲げる建築物で、敷地が1,000平方メートル以上の敷地内にあるもの3メートル
- (2) 前号に掲げる建築物以外の建築物 0.5メートル
（その他の地区） 0.5メートル

【大池】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。

【サンヒル】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は除く。）から敷地境界線までの距離は、1m以上でなければならない。但し、次の各号に適合するものはこの限りでない。

- (1) 住宅部分と別棟とした物置等の附属建築物で、軒の高さが2.5m以下であり、かつ、その床面積が5㎡以下のもの又は軒の高さが2.5m以下の自家用車庫（前面道路から0.5mの範囲を除く。）
- (2) 敷地境界線から0.55m以上離れた出窓（床面積に算入されるものを除く。）

【光明】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、1m以上であること。

《運用》

- ・ 建築基準法第2条第1号の建築物の定義によれば、「建築物に附属する門若しくは塀」も建築物であり、門若しくは塀も、壁面の位置の制限の規制対象となる。
- ・ しかしながら、地区整備計画においては、「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面」とあり、門若しくは塀までをも後退させる主旨ではないこと、及び、民地間において塀で区切られた不自然な空地を生み出すこととなることから、建築物に附属する門若しくは塀については、壁面の位置の制限の適用除外という解釈とする。