

豊田市
市街化調整区域内地区計画
運用指針

令和7年4月1日

豊 田 市

目 次

I 背景・目的	1
II 運用指針	2
1 基本的事項	2
2 対象地区の要件に関する事項	3
3 除外区域等	5
4 地区施設等に関する事項	7
5 建築物等に関する事項	8
6 開発に関する事前相談に関する事項	9
III 附則	10
別表第1 住居系の地区計画に関する基準	11
別表第2 工業系の地区計画に関する基準	12
様式1 事前相談書	13
 (参考) 市街化調整区域内地区計画の手続の流れ	 14
(参考様式1) 申出書	15

I 背景・目的

これまでの拡大成長を前提とするまちづくりのあり方を転換し、人口減少・超高齢社会に対応したまちづくりを実現するために都市計画法が改正され（平成18年5月31日公布）、開発許可制度が大きく見直された。

この開発許可制度の見直しにより、市街化調整区域における相当程度の開発行為に対する開発許可は、豊田市が決定する地区計画に定められた内容に適合する場合に許可できる基準（平成18年改正都市計画法（以下「法」という。）第34条第10号）によることとなる。

この運用指針は、区域区分の趣旨を踏まえ、法第34条第10号に基づく開発許可等の前提となる市街化調整区域内地区計画の策定について、その適正な運用を図ることを目的として定めるものである。

Ⅱ 運用指針

この運用指針は、豊田市において、法第34条第10号に基づく開発許可の前提となる地区計画を定めるに当たっての指針を示したものであり、当該地区計画を定めようとする場合は、法、都市計画法施行令及び都市計画運用指針その他の関係法令等を遵守するとともに、以下に掲げる指針に適合しなければならないものとする。

ただし、本市の土地利用の方針を鑑み、その主旨に支障があると市長が認めるものは、地区計画を定めない。

運用指針 1：基本的事項

- 1 市街化調整区域において地区計画を定めようとする場合は、当該地区計画が次の各号に該当するものでなければならない。
 - (1) 市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという区域区分の趣旨を踏まえ、地区計画の内容が市街化区域における計画的な市街地整備に支障がないものであるとともに、地区計画を定めようとする地区（以下「計画地区」という。）周辺においていたずらに開発を促進することがないよう、その開発を適切に規制・誘導できるものであること。
 - (2) 市街化区域内での計画的な市街地形成や都市構造への影響に鑑み、当該地区計画が、大規模集客施設等の立地又は商業系の開発を目的とするものでないこと。
- 2 本運用指針に基づいて開発行為が完了した計画地区については、原則として市街化区域に編入するものとする。

【運用指針 1 の取扱い】

- 1 第1項第2号の「大規模集客施設等」とは、次に掲げるものをいう。
 - (1) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で建築基準法施行令第130条の8の2で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの
 - (2) 医療施設、福祉施設、学校、庁舎等（別表第1「建築物等の制限内容」の「建築することができる建築物」の欄に掲げるものを除く。）
- 2 第1項第2号の「商業系」とは、店舗等の用途で、別表第1「建築物等の制限内容」の「建築することができる建築物」の欄に掲げるもの以外のものをいう。
- 3 第2項の規定を鑑み、計画地区内には原則として農地を目的とした土地利用を含まないこと。

運用指針 2：対象地区の要件に関する事項

対象地区は、次の各号に該当するものでなければならない。

- (1) 当該地区計画が、既存ストックを活用するものであること又は新たな開発の計画的な集約若しくは誘導により計画地区の環境の保全、改善若しくは活力の向上等に資すると認められるものであること。
- (2) 対象地区の要件は、住居系は別表第 1、工業系は別表第 2 の区分に応じ、各表の「対象地区の要件」の欄に掲げるところによる。
- (3) 計画地区の開発面積及び形状は、住居系は別表第 1、工業系は別表第 2 の各表の「開発面積及び形状」の欄に掲げるところによる。
- (4) 計画地区の周辺において、円滑な交通処理ができる道路、十分な流下能力を有する水路・河川、公園・緑地等の必要な公共施設が確保されていること又は整備により確保できることが確実であること。
- (5) 当該地区計画により、既存のコミュニティの維持及び周辺の公共施設に影響を及ぼすおそれがないと認められるものであること。
- (6) 当該地区計画が住居系の場合は、計画地区は原則として下水道整備計画区域及びこれに隣接する区域であること。ただし、下水道整備計画区域及びこれに隣接する区域に該当しない区域で、市の指導に基づく水質保全対策が講じられる場合にあっては、計画地区とすることができる。

【運用指針 2 の取扱い】

- 1 第 1 号の「既存ストック」とは、次に掲げるものをいう。
 - (1) 鉄道駅、インターチェンジ、大規模既存工業地及びその周辺の幹線道路等
 - (2) 活用することが効果的である都市機能（支所等）や都市機能が集約された地区（市街化区域）
 - (3) 大規模既存集落（おおむね 200 以上の建築物が連たんしている区域）
- 2 第 1 号の「新たな開発の計画的な集約若しくは誘導」とは、後追的な財政負担や環境負荷、渋滞等の社会的損失が生じないように、計画地区周辺の用地需要から適切な規模の開発面積を想定し、効果的に立地を集約することをいう。
- 3 計画地区に必要な雨水調整施設が確実に設置される場合は、第 4 号に掲げる「水路・河川」が確保されているものとみなす。
- 4 第 5 号の「既存のコミュニティの維持及び周辺の公共施設に影響を及ぼすおそれがないと認められるものであること」について、別表第 1 の 4 大規模既存集落型に該当する場合は、次の各号に該当することを要する。
 - (1) 計画立案段階において、計画地区を含む周辺地域が抱える土地利用上の課題を把握し、その対策を計画に反映することで、生活環境の改善が認められる計画であること。
 - (2) 計画立案段階において、計画地区を含む周辺地域における空き家等、既存宅地の流通に影響が少ないと認められる計画であること。
- 5 第 6 号の「下水道整備計画区域」とは、豊田市污水適正処理構想において公共下

水道整備区域に位置付けられた区域をいう。

- 6 第6号の「下水道整備計画区域及びこれに隣接する区域」において、下水道施設が整備されていない地区を計画地区とする場合は、市の指導に基づき水質保全対策を講じなければならない。

運用指針 3 : 除外区域等

1 原則として、計画地区には次に掲げる区域を含めないものとする。

(1) 防災上、農林漁業振興上、自然環境の保全上又は住環境上から開発が望ましくない区域として次の表に掲げる区域（地区計画の決定告示時点において事業の実施等により災害防止のための具体的な措置が講じられるもの、計画地区における規制の除外等が確実に行われるもの等を除く。）

ア 防災上、開発が望ましくない区域

(ア) 建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定する災害危険区域

(イ) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）に規定する地すべり防止区域

(ウ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）に規定する急傾斜地崩壊危険区域

(エ) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）に規定する土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域

(オ) 洪水、湛水等による災害の発生のおそれがある土地の区域

(カ) 森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林・保安施設地区・保安林予定森林・保安施設地区予定地

(キ) 土石採取事業跡地等の埋戻し、盛土が行われた区域

イ 農林漁業振興上、開発が望ましくない区域

(ア) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第254号）に規定する農用地区域

(イ) 農地法（昭和27年法律第229号）に規定する農地

ウ 自然環境の保全上、開発が望ましくない区域

(ア) 自然公園法（昭和32年法律第161号）に規定する自然公園

(イ) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）に規定する保全地域

(ウ) 都市の美観風致を維持するための樹木の保全に関する法律（昭和37年法律第142号）に規定する保存樹林

(エ) 希少な野生動植物の生息生育が確認されている区域

(オ) 矢作川・巴川河川区域界との水平距離がおおむね100m以内の区域

エ 住環境上、工業系開発が望ましくない区域

こども園・私立幼稚園・幼保連携型認定こども園・小学校・中学校・高等学校・特別支援学校・高等専門学校・大学・病院の敷地界との水平距離がおおむね100m以内の区域

オ その他市長が開発が望ましないと認めた区域

(2) 都市計画決定されている区域及び関係他法令に基づく指定区域で、次の表に掲げる区域（都市計画決定権者、施設の管理者等との調整が整っているものを除く。）

ア 都市計画施設（都市計画において定められた都市計画法第11条第1項各号に定める施設）

イ 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）の規定による流通業務団地の都市計画の定められている土地の区域

ウ 風致地区

エ 都市緑地法（昭和48年法律第72号）に規定する緑地保全地域、特別緑地保全地区

オ 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和46年法律第112号）に規定する産業導入地区

カ 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）に規定する集落地域

- 2 前項第1号括弧書きの規定にかかわらず、計画地区には次に掲げる区域を含めないものとする。
 - (1) 甲種農地及び第1種農地。ただし、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号）に基づき、土地利用調整が図られた区域は除くものとする。
 - (2) 平成12年9月豪雨（東海豪雨）の浸水実績を基に浸水危険区域として市長が定める区域
 - (3) 市街地整備検討区域（若林地区、御幸・前田地区及び上豊田地区）
- 3 工業系の対象地区は、対象地区参考図に示す住居系土地利用調整地区を除く。
- 4 地区計画は、住居系の計画地区や既存住宅地等の区域と工業系の計画地区や既存工場等の住環境上望ましくない区域とが互いに接しないよう計画しなければならない。ただし、両区域の間に緩衝緑地帯を設けること等により住環境が確実に保全されると認められる場合は、この限りでない。

【運用指針3の取扱い】

- 1 第1項第1号の「規制の除外等」には、計画地区における規制の目的に反しないものとして管理者等との調整が整っている場合を含むものとする。
- 2 第1項第1号ア（オ）の「溢水、湛水等による災害の発生のおそれがある土地の区域」とは、次に掲げる災害において浸水実績がある区域とする。
 - (1) 昭和46年8月豪雨
 - (2) 昭和47年7月豪雨
 - (3) 平成3年9月台風18号
 - (4) 平成12年9月豪雨（東海豪雨）
- 3 第1項第1号ア（キ）の「土石採取事業跡地等の埋戻し、盛土が行われた区域」において地区計画を定める場合は、同号括弧書きの具体的な措置のほか、開発後に土地を利用する者に対し、埋戻し、盛土等の状況について、十分な説明が完了していること。
- 4 計画地区が、次のいずれかの区域に該当する場合は、災害防止のための具体的な措置を講じなければならないものとする。
 - (1) 浸水予想区域
 - (2) 水防法（昭和24年法律第193号）に基づく浸水想定区域
- 5 第2項第1号については、農地法第4条第1項ただし書に該当する場合は、計画地区に含むことができる。
- 6 第2項第2号の「浸水危険区域」は対象地区参考図に示すものとする。なお、災害防止のための具体的な措置として、行政が実施した河川整備等により、十分な流下能力を有すると見込まれることが確実な場所と市長が認める区域は、浸水危険区域から除くものとする。
- 7 第1項第1号ウの「自然環境の保全上、開発が望ましくない区域」には、次に掲げる区域を含めるものとする。
 - (1) 県又は豊田市の条例等に基づき、自然、緑地、景観等の保全を図る必要があるとさ

れている区域

(2) 史跡、天然記念物、その他国、県又は豊田市において文化財保護上保全を必要とする区域

8 対象地区参考図に示す住居系土地利用調整地区は、住居系の土地利用について土地利用調整への配慮を行う地区として市長が定める。

9 計画地区が次に掲げる場合は、農業振興上支障がない限り、農用地の都市的土地利用について手続上の配慮を行う。

(1) 住居系土地利用調整地区のうち別表第1の1市街化区域隣接型又は2駅近接型の区域に該当する場合

(2) 別表第1の3生活拠点型の区域に該当する場合

運用指針4：地区施設等に関する事項

1 計画地区内の地区施設及び計画地区外の公共施設については、法第33条に規定する開発許可の基準等に適合するものであるとともに、その整備の方法、主体、スケジュール等が明らかで、かつ、整備されることが確実になければならない。

2 地区施設は、次に掲げる条件を満たさなければならない。

(1) 住居系の地区計画にあっては、区域道路が計画地区外の道路に2箇所以上接続されていること。

(2) 雨水調整施設については、排水先の河川管理者その他の関係機関と調整が図られること。

(3) 地区施設の配置については、通行車両による騒音等によって周辺的生活環境に支障が生じないように考慮されていること。

(4) 道路、公園・緑地、排水先河川等の公共施設については、当該公共施設の管理者等と調整が図られること。

3 計画書には、計画地区内の地区施設を明示するとともに、延長、幅員、面積、容積その他の必要な事項を明記しなければならない。

4 計画地区内の緑化等に関する基準については、住居系は別表第1、工業系は別表第2の各表の「計画地区内の緑化等」の欄に掲げるところによる。

【運用指針4の取扱い】

1 第1項の「計画地区内の地区施設及び計画地区外の公共施設」については、豊田市開発許可技術基準に従うものとする。

2 第1項の「整備されることが確実に」とは、道路、公園・緑地、排水先河川等の公共施設管理者等との調整が完了していることをいう。

運用指針 5：建築物等に関する事項

- 1 地区計画における建築物等に関する事項については、次に掲げるもののうちから当該地区計画の目的を達成するために必要な事項を定めるものとする。この場合において、当該事項の内容は、周辺環境との調和が図られたものでなければならない。
 - (1) 建築することができる建築物
 - (2) 建築物の容積率の最高限度
 - (3) 建築物の建蔽率の最高限度
 - (4) 敷地面積の最低限度
 - (5) 建築物等の高さの最高限度
 - (6) 壁面の位置の制限
 - (7) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- 2 前項の建築物等に関する事項に係る制限は、住居系は別表第 1、工業系は別表第 2 の区分に応じ、各表の「建築物等の制限内容」の欄に掲げるところによる。
- 3 当該地区計画が住居系の場合は、原則として土地利用計画に店舗等が計画されていないなければならない。

【運用指針 5 の取扱い】

- 1 住居系の地区計画にあつては、住宅用以外の用地（特に商業系用地）の開発が過大とならないよう、住宅以外の立地が可能となる地区及びその面積を地区整備計画の「地区の区分（地区計画の計画書）」に定めることにより、住居系の土地利用を適切に誘導するものとする。
- 2 第 3 項の規定により店舗等を計画する場合においては、当該店舗等の敷地が幅員 9 メートル以上の計画地区外の道路に接しなければならない。

運用指針 6：開発に関する事前相談に関する事項

- 1 本指針に基づく地区計画の決定又は変更に関し相談する者（以下「事前相談者」という。）は、市街化調整区域内地区計画による開発に関する事前相談書（以下「事前相談書」という。）（様式第 1 号）2 部を提出するものとする。
- 2 前項の事前相談書には、次の各号に掲げる図書を添付しなければならない。
 - （1）位置図
 - （2）公図の写し
 - （3）土地利用計画図
 - （4）次に掲げる図書のうち該当するもの
 - ア 事前相談者が法人である場合は、当該法人の登記事項証明書の写し並びに役員の住民票の写しその他住所及び生年月日が分かる書類（事前相談書提出の日前 3 月以内に作成したものに限る。）
 - イ 事前相談者が個人である場合は、当該事前相談者の住民票の写しその他住所及び生年月日が分かる書類（事前相談書提出の日前 3 月以内に作成したものに限る。）
 - （5）その他市長が必要と認める書類
- 3 事前相談者は、地区計画を定めることにより開発許可を受けようとする者その他開発に関し相談をする者（以下「開発事業者等」という。）を定めたときは、速やかに開発事業者等に関する第 2 項第 4 号に定める図書を提出しなければならない。
- 4 事前相談者は、第 2 項第 4 号及び第 3 項に定める図書に変更があったときは、速やかにその変更の内容を記した図書を提出しなければならない。
- 5 市長は、事前相談者及び開発事業者等が次の各号のいずれかに該当すると認めたときは、事前相談を中止し、その旨を通知するものとする。
 - （1）暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 7 7 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
 - （2）暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）
 - （3）暴力団員が役員となっている団体
 - （4）暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する団体
 - （5）その他、市長が適当でないと認める者

【運用指針 6 の取扱い】

- 1 第 1 項の事前相談書並びに第 3 項及び第 4 項の規定による図書は、住居系の地区計画にあっては市街地整備課、工業系の地区計画にあっては産業振興課に提出するものとする。

Ⅲ 附則

(施行期日)

- 1 この指針は、令和7年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

(準備行為)

- 2 改正後の豊田市市街化調整区域内地区計画運用指針（以下「指針」という。）の規定に基づく事前相談書の提出その他の準備行為は、施行日前においても行うことができる。

(経過措置)

- 3 令和8年3月31日までに豊田市開発事業に係る手続等に関する条例（平成29年条例第2号。以下「条例」という。）第14条第1項の協議申出書を受理した従前の指針による「跡地利用型」による計画については、別表第1 対象地区の要件に該当するものとみなす。

(指針の効力)

- 4 この指針は、令和17年3月31日限り、その効力を失う。ただし、同日前に条例第14条第1項の協議申出書を受理した計画については、同日後も、なおその効力を有す

別表第 1 住居系の地区計画に関する基準

区分		1 市街化区域隣接型	2 駅近接型	3 生活拠点型	4 大規模既存集落型
対象地区の要件		・ 豊田市の住居系市街化区域の隣接区域であること。	・ 鉄道駅（八草駅、新豊田駅、新上挙母駅、三河豊田駅、上豊田駅、豊田市駅、上挙母駅を除く。）からおおむね 1 k m以内であること。	・ 藤岡支所からおおむね 1 k m以内であること。	・ 大規模既存集落内の区域であること。
	取扱い	（１） 2 駅近接型及び 3 生活拠点型については、計画地区の全てが対象地区の要件の欄で掲げる鉄道駅又は藤岡支所からおおむね 1 k m以内に含まれること。 （２） 4 大規模既存集落型の「大規模既存集落」とは、おおむね 2 0 0 戸以上の建築物が連たんし、かつ、その戸数密度が 6 戸／h a 以上である集落をいう。この場合において「連たん」とは、 3 0 m ² 以上の面積を有する建築物の敷地相互の距離がおおむね 5 0 m以内で連なっていることをいう。			
開発面積及び形状		・ 原則として 1 ヘクタール以上で 2 0 ヘクタール未満のおおむね整形な区域であること。 （１） 3 生活拠点型に該当する場合、第 9 次豊田市総合計画の将来都市構造において「田園・都市共生ゾーン」に位置付けられた区域のうち住居系市街化区域に隣接する場合及び市長が適当と認める場合においては、 0. 6 ヘクタール以上とすることができる（計画地区の面積が 1ヘクタール以上の場合に限る。）。 （２） 第 9 次豊田市総合計画の将来都市構造において「里山・都市共生ゾーン」に位置付けられた区域にあつては、 5 ヘクタール未満とする。 （３） 「おおむね整形な区域であること」とは、対象地区の形状が、原則として既存の道路、河川等に囲まれた 1 街区であることをいう。 （４） 4 大規模既存集落型の「大規模既存集落内の区域」において前号の規定により区域を設定する場合、必要最小限の集落外の宅地化していない敷地（建築物の連たんするラインからおおむね 5 0 m以内）を含むことができるものとする。			
計画地区内の緑化等		（１） 現況樹林地を開発する場合は、当該樹林地面積の 3 0 %以上を保全する緑地を設けること。 （２） 第 9 次豊田市総合計画の将来都市構造において「里山・都市共生ゾーン」に位置付けられた区域内の計画地区については、次に掲げる要件の全てに該当する緑地を設けること。 ア 開発面積の 1 0 %以上を確保する緑地 イ 現況樹林地を開発する場合は、当該樹林地面積の 3 0 %以上を保全する緑地 ウ 周辺の緑地と連続し、又は一体となっている一団の緑地 （３） 計画地区の周辺の状況に応じて、住環境の保全上必要と認められる場合は、緑地等の緩衝帯を設けること。			
建築物等の制限内容	建築することができる建築物	・ 建築基準法別表第 2（い）項第 1 号、第 2 号、第 5 号（計画区域内に既存建築物がある場合に限る。）及び第 8 号から第 1 0 号までの建築物	・ 建築基準法別表第 2（い）項第 1 号から第 3 号まで、第 4 号のうち幼稚園、小学校、中学校、近隣住民を対象とした公民館及び集会所、第 5 号（計画区域内に既存建築物がある場合に限る。）、第 6 号、第 8 号から第 1 0 号まで並びに同表（は）項第 7 号及び第 8 号の建築物		・ 1 市街化区域隣接型の区分に掲げる建築物
		・ 原則として土地利用計画に店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものが計画されていること。この場合において、その用途に供する部分の床面積の合計が計画地区面積 1 h a 当たり床面積 5 0 0 m ² 以内（上限 1, 5 0 0 m ² ）のものまで建築することができる。			
	容積率の最高限度	1 0 0 %以下	1 5 0 %以下		1 0 0 %以下
	建蔽率の最高限度	6 0 %以下			
	敷地面積の最低限度	1 6 0 m ² 以上			
		・ 1 市街化区域隣接型かつ 2 駅近接型の要件を満たす区域においては、全体の区画数の 2 割を超えない区画を 1 3 0 m ² 以上とすることができる。			
	高さの最高限度	1 0 m以下	2 0 m以下		1 0 m以下
		・ 1 市街化区域隣接型かつ鉄道駅の 500m圏内である区域においては、建築基準法第 5 6 条及び第 5 6 条の 2 において第 1 種中高層住居専用地域に適用される規定に適合する高さとすることができる。 ・ 北側の隣地に配慮した適切な斜線制限を定めること。			
壁面の位置の制限	1 m以上				
形態又は意匠の制限	・ 周辺環境と調和の図られた形態又は意匠とすること。				
備 考		1 計画地区は、上欄に掲げる要件のほか法第 1 2 条の 5 第 1 項第 2 号イ又はロで示されている区域に該当するものであること。 2 計画地区が法第 1 2 条の 5 第 1 項第 2 号イで示されている区域に該当する場合は、事業の実施に当たり必要な許認可等について関係機関との調整を行い、事業の実施が確実と認められるものであること。 3 「隣接」については、市街化区域と計画地区の間に道路や小規模な公園等の公共施設が介在する場合を含むものとする。 4 「おおむね」とは、基準となる数量等に係るもので、当該基準となる数量の 1. 1 倍までの範囲をいう。			

別表第2 工業系の地区計画に関する基準

区分		1 インターチェンジ周辺型	2 大規模既存工業地等隣接型	3 幹線道路沿道型	4 跡地利用型
対象地区の要件		・インターチェンジの料金徴収所又は一般道路への出入口からおおむね1 km以内の区域であること。	次のいずれかに該当する区域であること。 (1) 大規模既存工場敷地(20 ha以上の敷地をいう。以下同じ。)に隣接する区域 (2) 高圧電線沿線の区域(「G-情報通信業 中分類37-通信業」に属する施設に限る。)	・幹線道路に面し、かつ、大規模既存工場敷地等に近接する1宅地の区域であること。(渋滞が著しい幹線道路沿いの区域を除く。)	・工場跡地等の既存の宅地
	取扱い	(1) 1 インターチェンジ周辺型の「インターチェンジ」とは、伊勢湾岸自動車道路の各インターチェンジ及び刈谷スマートインターチェンジ、東名高速道路の豊田上郷スマートインターチェンジ、東海環状自動車道の豊田藤岡、豊田勘八及び豊田松平の各インターチェンジ並びに猿投グリーンロードの八草、八草東、西広瀬及び枝下の各インターチェンジをいう。 (2) 1 インターチェンジ周辺型については、計画地区の全てがインターチェンジの料金徴収所又は一般道路への出入口からおおむね1 km以内に含まれること。 (3) 2 大規模既存工業地等隣接型の「高圧電線沿線の区域」とは、「G-情報通信業 中分類37-通信業」に属する施設が必要とする電力を受電可能な区域をいう。 (4) 3 幹線道路沿道型の「幹線道路」とは、4車線以上の道路(道路用地の幅員が都市計画決定のとおり確保されており、一般の通行に供している2車線以上の道路を含む。)をいう。この場合において、当該幹線道路は、既に整備されているもの又は地区計画決定告示までに整備されることが確実なものとする。 (5) 3 幹線道路沿道型の「近接」とは、計画地区が、大規模既存工場敷地からおおむね1 km以内にあることをいう。 (6) 3 幹線道路沿道型の「渋滞が著しい幹線道路沿道」とは、混雑度が1.5を超える幹線道路沿道をいう。			
開発面積及び形状		・原則として1ヘクタール以上のおおむね整形な区域であること。			
		(1) 1 インターチェンジ周辺型のうち、刈谷スマートインターチェンジ、豊田勘八インターチェンジ及び豊田松平インターチェンジにおいては、5ヘクタール以上であること。 (2) 「おおむね整形な区域であること」とは、計画地区の形状が、原則として既存の道路、河川等に囲まれた1街区であることをいう。			
計画地区内の緑化等		(1) 現況樹林地を開発する場合は、当該樹林地面積の20%以上を保全する緑地を設けること。 (2) 第9次豊田市総合計画の将来都市構造において「里山・都市共生ゾーン」に位置付けられた区域内の計画地区においては、開発面積の30%以上を緑地として確保し、かつ現況樹林地を開発する場合は、当該樹林地面積の20%以上を保全する緑地を設けること。 (3) 「里山・都市共生ゾーン」内の計画地区については、開発区域等の境界の内側10 m以上を緩衝樹林地とすること。この場合において、緩衝樹林地の植栽密度は、10㎡当たり高木2本以上とすること。			
建築物等の制限内容	建築することができる建築物	・次に掲げる建築物とする。 (1) 日本標準産業分類表に掲げる大分類「E-製造業」に属する工場施設及びそれに関連する研究施設 (2) 物流施設 (3) 日本標準産業分類表に掲げる大分類「G-情報通信業 中分類37-通信業」に属する施設。ただし、管理、補助的経済活動を行う事業所(日本標準産業分類表に掲げる「中分類37-通信業 小分類370 細分類3700」)を除く。 (4) 日本標準産業分類表に掲げる大分類「L-学術研究、専門・技術サービス業 中分類71-学術・開発研究機関」に属する施設。ただし、管理、補助的経済活動を行う事業所(日本標準産業分類表に掲げる「中分類71-学術・開発研究機関 小分類710 細分類7101」)を除く。 (5) 前各号の建築物に付属する従業員用の施設(売店、寮等を含めることができる。)			
	容積率の最高限度	150%以下			
	建蔽率の最高限度	60%以下			
	敷地面積の最低限度	1,000㎡以上			
	高さの最高限度	25m以下			
	壁面の位置の制限	・ただし、敷地境界線までの壁面後退距離を9 m以上とした場合は、当該建築物の高さを31 m以下とすることができる。 ・敷地境界線までの壁面後退距離2 m以上及び道路境界線までの壁面後退距離4 m以上			
	形態又は意匠の制限	・周辺環境と調和の図られた形態又は意匠とすること。			
備考		1 計画地区は、上欄に掲げる要件のほか法第12条の5第1項第2号イ又はロで示されている区域に該当するものであること。 2 計画地区が法第12条の5第1項第2号イで示されている区域に該当する場合は、事業の実施に当たり必要な許認可等について関係機関との調整を行い、事業の実施が確実と認められるものであること。 3 「隣接」については、大規模既存工場敷地と計画地区の間に道路や小規模な公園等の公共施設が介在する場合を含むものとする。 4 「おおむね」とは、基準となる数量等に係るもので、当該基準となる数量の1.1倍までの範囲をいう。			

令和 年 月 日

豊 田 市 長 様

事前相談者 住 所
氏 名
(名称及び代表者氏名)
電 話 () -

市街化調整区域内地区計画による開発に関する事前相談書

都市計画法第 3 4 条第 1 0 号に基づく市街化調整区域内の開発行為について、下記のとおり事前相談します。

記

- 1 地区計画の位置 豊田市 町 地内
- 2 地区計画の予定面積 . h a
(開発区域の予定面積) (.) h a
- 3 開発行為の目的 住居系 ・ 工業系

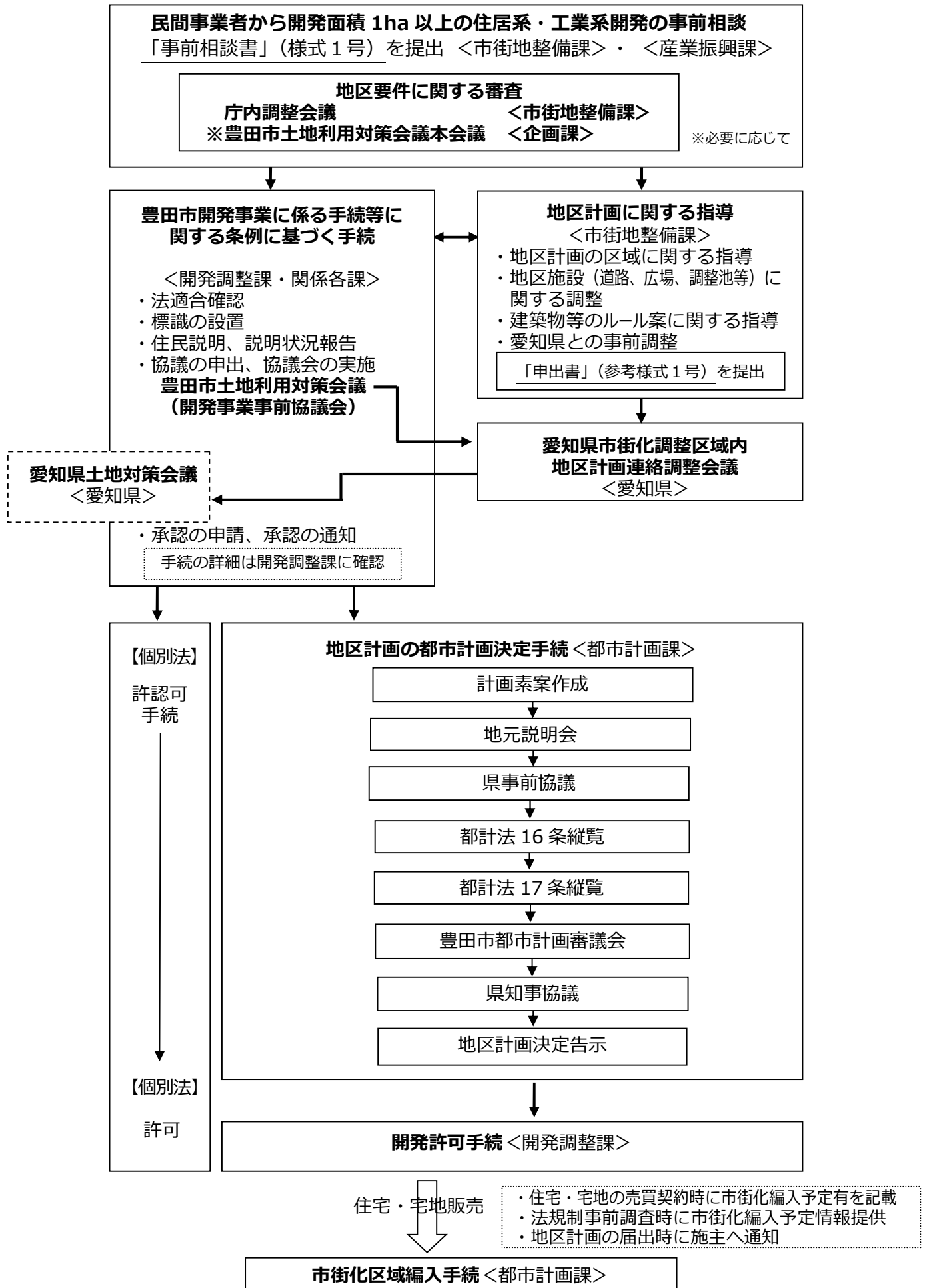
【添付書類】

- ・ 位置図
- ・ 公図の写し
- ・ 土地利用計画図
- ・ 事前相談者が法人である場合は、当該法人の登記事項証明書の写し並びに役員の住民票の写しその他の住所及び生年月日が分かる書類。(事前相談書提出の日前 3 月以内に作成したものに限る。)
- ・ 事前相談者が個人である場合は、当該事前相談者の住民票の写しその他の住所及び生年月日が分かる書類。(事前相談書提出の日前 3 月以内に作成したものに限る。)

※市記入欄

相談書受付日	番 号	受付者
令和 年 月 日	住－第 号 工－第 号	

(参考) 市街化調整区域内地区計画の手続の流れ



(参考様式第1号)

令和 年 月 日

豊 田 市 長 様

事前相談者 住 所
氏 名
(名称及び代表者氏名)
電 話 () -

市街化調整区域内地区計画の策定に関する申出書

市街化調整区域内の開発行為を計画するにあたり、地区計画を下記のとおり定めたいので、必要となる手続きを進めていただくようお願いします。

記

【地区計画の概要】

- | | | | | |
|---|-------------|-----|---|-------|
| 1 | 地区計画の位置 | 豊田市 | 町 | 地内 |
| 2 | 地区計画の予定面積 | | . | h a |
| | (開発区域の予定面積) | (| . |) h a |
| 3 | 開発行為の目的 | 住居系 | ・ | 工業系 |

【添付書類】

- (1) 計画書
- (2) 位置図
- (3) 計画図
- (4) 土地利用計画図
- (5) 土地整理図
- (6) 利害関係者の同意証明書

市街化調整区域内地区計画 対象地区参考図（住居系）



市街地整備検討区域



鉄道駅



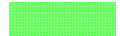
鉄道駅から1 km（対象駅のみ）



鉄道



里山・都市共生ゾーン及び
田園・都市共生ゾーンの境界線



工業専用地域



市街化区域



藤岡支所徒歩圏内（1 km圏内）



大規模既存集落メッシュ（R3）



都市計画道路



猿投グリーンロード



浸水危険区域

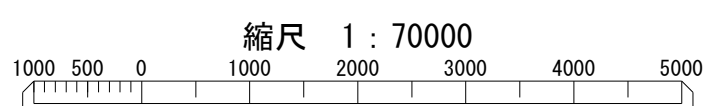


【住居系土地利用調整地区】



里山・都市
共生ゾーン
田園・都市
共生ゾーン

里山・都市
共生ゾーン
田園・都市
共生ゾーン



市街化調整区域内地区計画 対象地区参考図（工業系）



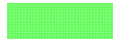
市街地整備検討区域



大規模工場用地20ha以上



里山・都市共生ゾーン及び
田園・都市共生ゾーンの境界線



インターチェンジから1km区域



工業専用地域



市街化区域



都市計画道路



猿投グリーンロード



浸水危険区域



【住居系土地利用調整地区】



里山・都市
共生ゾーン

田園・都市
共生ゾーン

