

豊明市 豊山周辺地区
まちづくりガイドライン
—都市計画提案制度—

令和5年5月
豊明市 都市計画課

目次

1. 趣旨 P. 1
2. 豊明市 豊山周辺地区 まちづくりガイドラインの
位置づけ P. 1
3. 豊山周辺地区の位置づけ P. 2
4. 豊山周辺地区の土地利用方針 P. 4
5. 農地協議について P. 6
6. 豊明市都市計画提案制度について P. 8
7. その他 P. 17

1. 趣旨

豊明市では、第3次豊明市都市計画マスタープランにおいて、都市づくりの目標のひとつに目標4「にぎわいと都市の活力をひき出す」を定めています。

広域交通体系の利便性を活かせる（都）伊勢湾岸道路や主要幹線道路の周辺に、新たな産業系市街地を整備することにより働く場づくりを進め、都市の活力を創出して継続的な発展を支える都市づくりを進めています。

また、将来都市構造については、土地利用の構成で「産業ゾーン」を設けています。市街化調整区域において既に工場等が立地する沓掛町豊山地区周辺を広域的な交通利便性に優れる（都）瀬戸大府東海線沿道でもあることから、「産業ゾーン」として位置付けています。

本ガイドラインの対象となる「豊山周辺地区」では、都市計画法第21条の2に基づく、土地所有者等による都市計画提案制度の活用による開発を想定しており、産業連携軸に位置づけられている（都）瀬戸大府東海線を活かし、周辺の住環境に配慮した上で、工場や物流施設などの産業用地の形成を図り、「北の玄関口としてのにぎわいのあるまち」としてのまちづくり提案を期待しています。

このことから、地区の特性を活かし、既存住宅との共存が図られた計画の提案を受け付けるため、ガイドラインを定めました。

2. 豊明市 豊山周辺地区 まちづくりガイドラインの位置づけ

本ガイドラインは、都市計画法、第3次豊明市マスタープラン、国土交通省 都市計画運用指針を踏まえ、都市計画法第21条の2に基づく土地所有者等による都市計画提案制度の本市手続要領を考慮して、第3次豊明市都市計画マスタープランの将来都市構造図の「豊山周辺地区」産業ゾーンにおける市の土地利用方針をとりまとめたものであり、都市計画提案制度を活用する土地所有者等からの計画提案を行う際の参考となるものであります。

3. 豊山周辺地区の位置づけ

◎将来都市構造の形成（抜粋：第3次豊明市都市計画マスタープラン）

○ 将来都市構造図「産業ゾーン」

（都）瀬戸大府東海線沿道の交通利便性を活かしながら、本市の産業振興や雇用の場の創出に資する工場、物流施設、研究開発施設等の立地を誘導する地区です。

また、地域資源や交通利便性等を活かしながら、周辺の自然環境に配慮しつつ計画的な市街地の形成を図ります。

○ 産業系土地利用検討地区

主要幹線道路に近接し、広域的な交通利便性に優れた地区において、働く場づくりを進め、都市の活力を創出するため、地権者の合意形成や関係法令等への適合など、整備に向けた条件が整った場合には、周辺の住環境や防災面等に配慮した上で、工場や物流施設、研究開発施設や農産物等の直売所をはじめとする地域資源を活かした交流施設などの産業用地の形成を図る地区です。

○ 産業連携軸 （都）瀬戸大府東海線

自動車専用道である（都）伊勢湾岸道路及び本市の道路網の骨格を形成する主要幹線道路であり、西三河地域の産業集積地や名古屋湾臨海部などと連絡する（都）名四国道、（都）名豊線、（都）名古屋岡崎線及び（都）瀬戸大府東海線を産業連携軸として位置づけます。

そして、円滑な人の移動や物流を確保し、産業活動を支える軸として機能の維持・強化を図ります。

【第3次豊明市都市計画マスタープラン 将来都市構造図】



出典：第3次豊明市都市計画マスタープラン

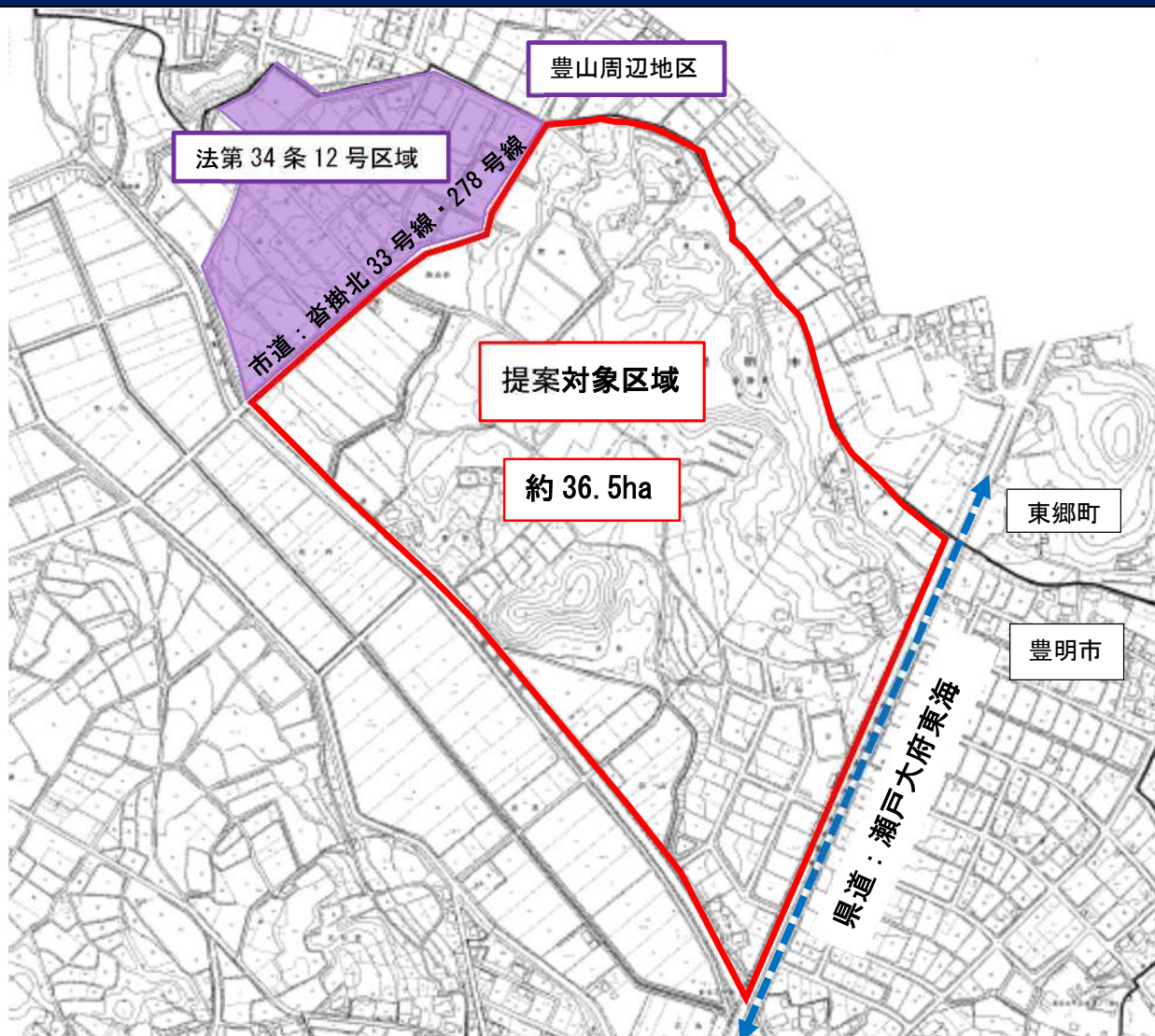
凡例			
	都市拠点		交流連携軸
	花と食の交流拠点		産業連携軸
	歴史と文化の交流拠点		
	健康医療福祉拠点		
	居住ゾーン		
	田園居住ゾーン		
	産業ゾーン		
	農地・緑地ゾーン		

4. 豊山周辺地区の土地利用方針

豊山周辺地区の土地利用方針

- ① 働く場づくりを進め、都市の活力を創出するため、豊山周辺地区における都市計画提案制度に係る対象区域（以下「提案対象区域」という。）内を含めた周辺の居住環境や防災面等に配慮した上で、工場や物流施設、研究開発施設などの産業用地を確保することとします。
- ② 豊山周辺地区は、第3次豊明市都市計画マスタープランの将来都市構造図において、産業ゾーンに位置付けられていることから、次項の区域を提案対象区域とします。
- ③ 新市街地が形成された場合、豊明市は10年ごとに行われる愛知県内の区域区分の総見直しの際に、市街化区域編入について、愛知県に協議していく方針です。
そのため、提案対象区域内の地権者及び開発後に立地計画のある事業者に対し、提案対象区域内で行う開発行為及び将来の市街化区域編入の可能性について合意形成ができた提案を募集します。

豊山周辺地区の産業ゾーン



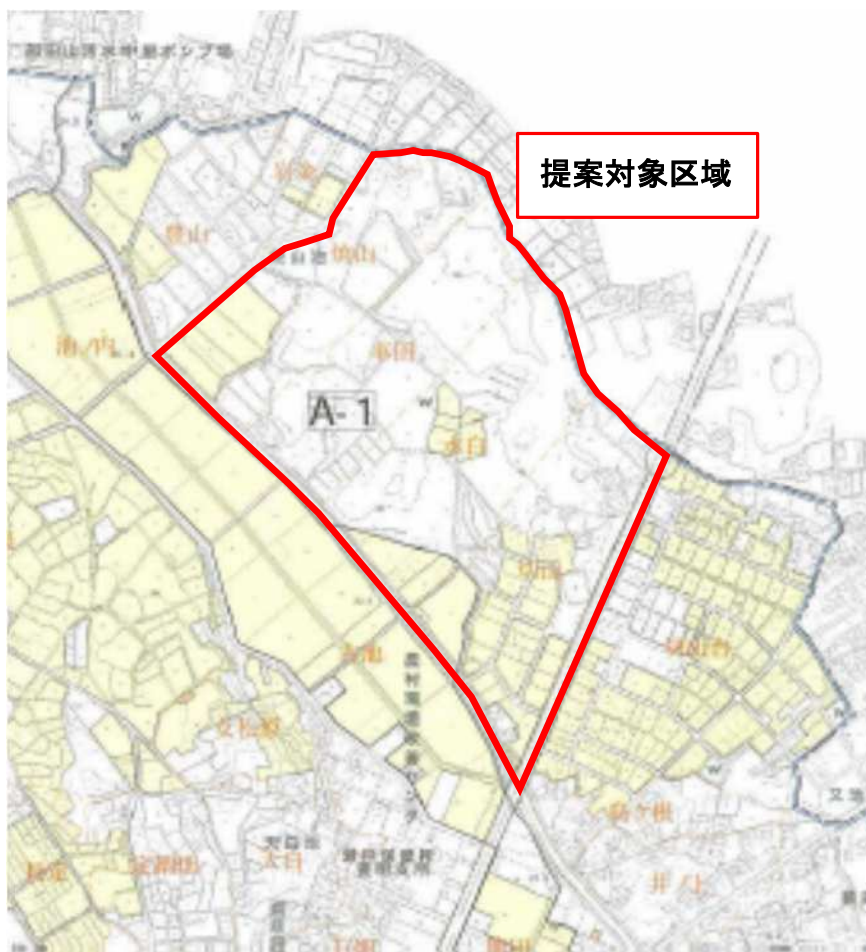
【提案対象区域】

豊山周辺地区の産業ゾーン約42haは、市道（沓掛北33号線、278号線）を境に西側は、都市計画法第34条12号区域として指定しており、東側を産業ゾーンかつ道路などの地形地物で区切られた整形である区域を提案対象区域としています。

市の方針は、上記の提案対象区域約36.5ha全域をひとつの提案区域として募集します。一部を除いた区域で提案があった場合は、受理を致しません。

5. 農地協議について

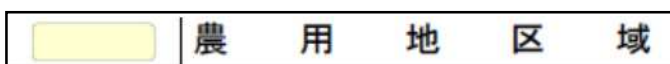
豊山周辺地区の農業振興地域について



提案対象区域内
農用地区域内農地（青地）
約 7.1ha

農用地区域外農地（白地）
約 9.7ha

豊明市農振図：令和4年5月1日時点



農用地区域からの除外について（農振除外）

【農用地区域からの除外とは】

農用地区域内では農業目的以外の土地利用が制限されていますので、農用地区域内の土地を農業以外の目的で利用しようとするときは、農用地区域からの除外をすることが必要です。なお、農用地区域からの除外には、法令基準及び県の同意基準をすべて満たし、かつ市町村が地域農業の振興に支障がないものと認めた場合に限られます。

また、市街化区域編入に伴う場合を除き、同一の事業の目的に供するため4haを超える農地を農用地区域から除外するときは、農用地利用計画の変更を含め農業振興地域整備計画の全体見直しを行う必要があります。

【豊山周辺地区の農用地区域からの除外について】

豊山周辺地区の提案対象区域内には、約 7.1ha の農用地区域内農地が含まれています。

そのため、同一の事業の目的に供するため 4ha を超える農地を農用地区域から除外するときは、農業振興地域整備計画の全体見直しが必要となり、その見直しの時期に合わせて提案いただく必要があります。

なお、本市における農業振興地域整備計画の全体見直しは本市総合計画の策定に合わせて令和 7 年度から 8 年度の 2 か年で行う予定です。

【市街化区域編入の場合の農振除外の手続きについて】

市街化区域編入の場合は、農用地区域からの除外の手続きを行う必要はありません。ただし、市街化区域編入後に農地転用の届出を農業委員会に提出していただくことになります。

農地転用許可制度について

【農地転用許可制度とは】

市街化調整区域内において農地を転用する場合は、農地転用許可申請書に必要な書類を添付し、転用しようとする農地の所在する市町村の農業委員会を経由して都道府県知事等に提出し許可を受ける必要があります。

また、同一の事業の目的に供するため 4ha を超える農地転用には、あらかじめ農林水産大臣への協議が必要となります。

【豊山周辺地区の農地転用について】

豊山周辺地区の提案対象区域内には、約 16.8ha の農地が含まれています。

そのため、同一の事業の目的に供するため 4ha を超える農地転用を行うときは、都市計画提案の提出を行う前までに、4ha を超える農地転用について、農林水産大臣への協議を完了させておく必要があります。

6. 豊明市都市計画提案制度について

計画提案の要件

提案者

- ① 土地所有者等
- ② 特定非営利活動法人その他法人等
- ③ 都市計画法施行規則第 13 条の 3 に定める団体

計画提案に係る区域面積

豊山周辺地区における計画提案に係る区域面積については、P. 5 に示す「提案対象区域」とし約 36.5ha の一団の土地とする。

計画提案の適合性

計画提案に係る都市計画の素案の内容が下記の法令、方針、計画に適合していること。

- ・都市計画法第 13 条その他法令の規定に基づく都市計画の基準
- ・都市計画法第 6 条の 2 に規定する方針
- ・都市計画法第 7 条の 2 に規定する方針
- ・都市計画法第 18 条の 2 に規定する方針
- ・市の総合計画

土地所有者等の同意

計画提案に係る区域内の土地所有者等の 2/3 以上の同意を得ていること。

※考え方は、次の通りです。なお、国又は地方公共団体の所有している土地で、公共施設の用に供されているものは、次の確認の対象からは除きます。

- ①土地所有者等の権利者については、計画提案に係る区域内の土地の所有権、又は借地権（建物の所有を目的とする対抗要件を備えたもの）を有する方すべてを総権利数とします。算出された総権利数と同意者の有する権利数を比較し、「提案に必要な同意」が 3 分の 2 以上であるかどうかを確認します。
- ②地積については、計画提案に係る区域内の土地の底地地積と、借地権ごとの地積の合計を当該者の合計地積が全体の総地積の 3 分の 2 以上であるかどうかを確認します。

※なお、計画提案に係る区域内の土地所有者等の 2/3 以上の同意が必要ですが、提案受理後、都市計画決定手続きを取っていく段階で、同意率は 100%必要ですので、100%同意に達していない場合は、手続きが止まりますので、ご注意ください。

事前相談書等の提出

都市計画提案制度を活用される提案者は、計画提案に係る資料の作成の前に事前相談を行うものとする。

事前相談書（様式第1号）の提出【正 1部】

添付書類

- ① 位置図（縮尺 2,500 分の 1 以上）
- ② 公図の写し
- ③ 土地利用計画図（関係機関との協議・調整で変更のあった場合は随時提出すること）

周辺住民に対する説明会の開催等

提案者は、計画提案の提出までに、周辺住民に対し、十分な説明を行うものとする。

説明事項：提案しようとする都市計画の種類、位置、区域、規制の内容、市街化区域編入の可能性等の説明について

※周辺住民：計画提案区域内及び計画提案に係る区域の境界線から水平距離 30m の範囲内（計画提案区域内を含む。）に住所を有する者若しくは土地の所有者又は借地権を有する者をいう。

※提案時、説明に関する報告書として提出すること。

提案関係書類の提出【正・副 2部】

提案者は、計画提案を行うときは、次に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

提出書類

- ① 都市計画提案書（様式第2号）
- ② 都市計画の素案（様式第3号）
- ③ 土地所有等一覧表（様式第4号）
- ④ 同意書（様式第5号）
- ⑤ 提案者としての要件を備えていることを証明する書類
- ⑥ 計画提案する都市計画の周辺環境への影響に関する資料
- ⑦ 周辺住民への周知及び土地所有者等の同意を得るための説明の経緯に関する資料（説明会報告書）
- ⑧ その他市長が計画提案内容の説明に必要となる資料

計画提案の要件、関係機関との協議・調整状況の確認

提案要件が満たされていない場合は、豊明市 都市計画課から提案者に対して補正するように求めます。適正に補正が行われた場合には、提案制度による提案を受理しますが、補正がなされなかった場合には、提案不成立とします。

計画提案について審査

豊明市土地利用対策委員会

審査事項

- ① 豊明市都市計画提案制度に関する手続要領
第3条第2項第3号に掲げる事項との適合性
- ② 計画提案に係る区域内の土地所有者等及び周辺住民との調整状況
- ③ 計画提案に係る区域内外の環境への配慮の状況
- ④ 早期の事業化の可能性の有無

都市計画決定手続きを進めるかどうかの判断

- ① 「都市計画の決定又は変更が必要」と豊明市が判断した場合には、豊明市が提案を基に都市計画の案を作成し、都市計画手続きを行います。

※必要に応じて提案の趣旨を踏まえた範囲内で計画提案の修正を行う場合があります。

- ② 「都市計画の決定又は変更を行う必要がない」と豊明市が判断した場合には、豊明市都市計画審議会に提案された素案及び豊明市の判断等を付議します。その結果、「都市計画の決定又は変更を行う必要がない」と豊明市都市計画審議会で認められた場合には、提案者に対してその旨及び理由を書面により通知します。

反対に、豊明市都市計画審議会において、都市計画の決定又は変更を行う必要があると認められた場合には、再度豊明市が必要性を判断し、提案者に書面により通知します。

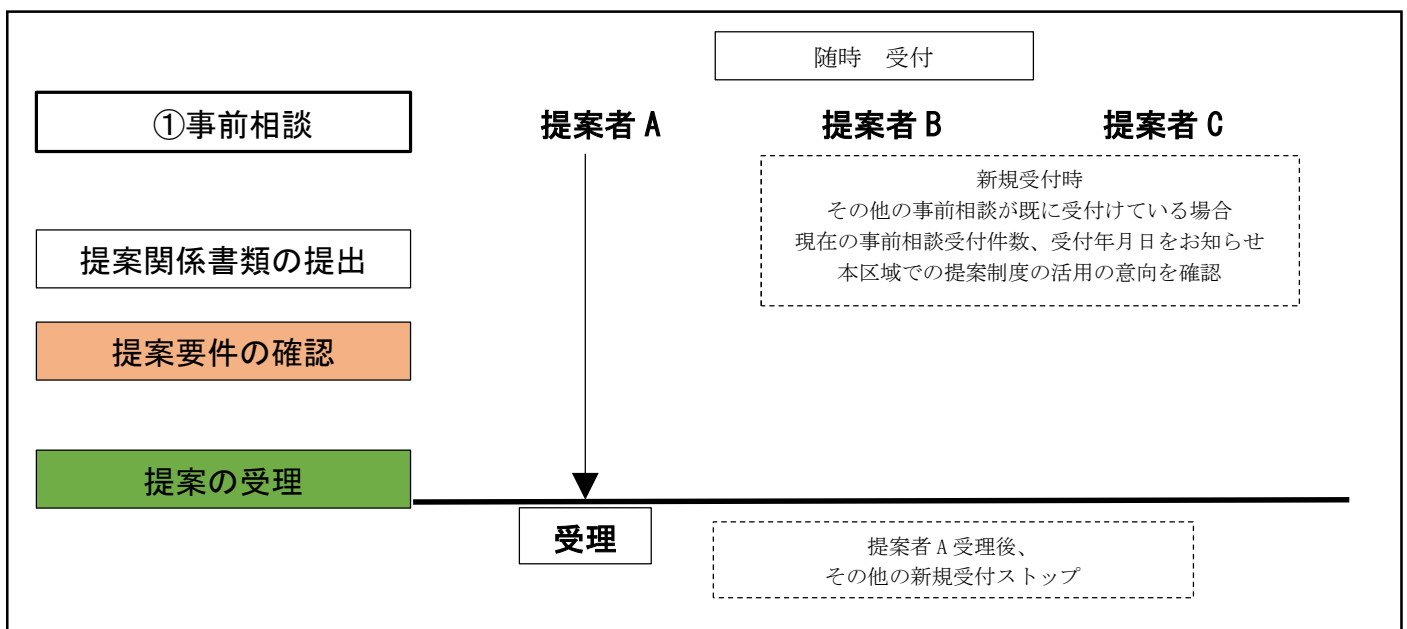
※詳細は「豊明市都市計画提案制度に関する手続要領」による。

複数の提案者から計画提案が行われた場合

本ガイドラインに示す提案対象区域に対し、複数の提案者から提案があった場合、以下の対応となります。

①事前相談書の提出は、計画提案の提出後の「提案の受理」を行うまでは、随時受け付けます。

※事前相談受付時に、本ガイドラインに示す提案対象区域における事前相談書が既に他の提案者が提出している場合、その時点の事前相談受付件数と各相談受付年月日をお伝えさせていただきます。（ただし、取り下げが行われた案件を除く。）



※「提案の受理」を行うのは、常に1つの提案者の提案のみです。

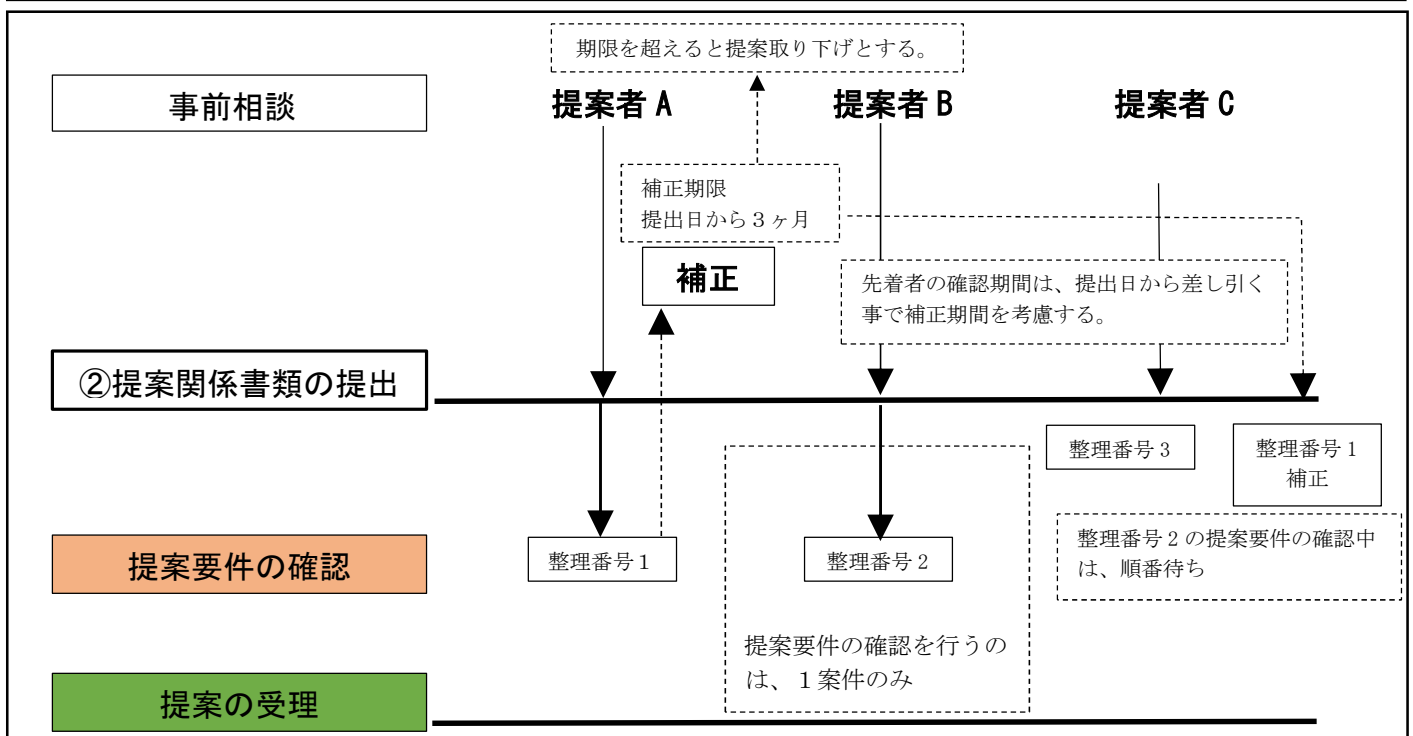
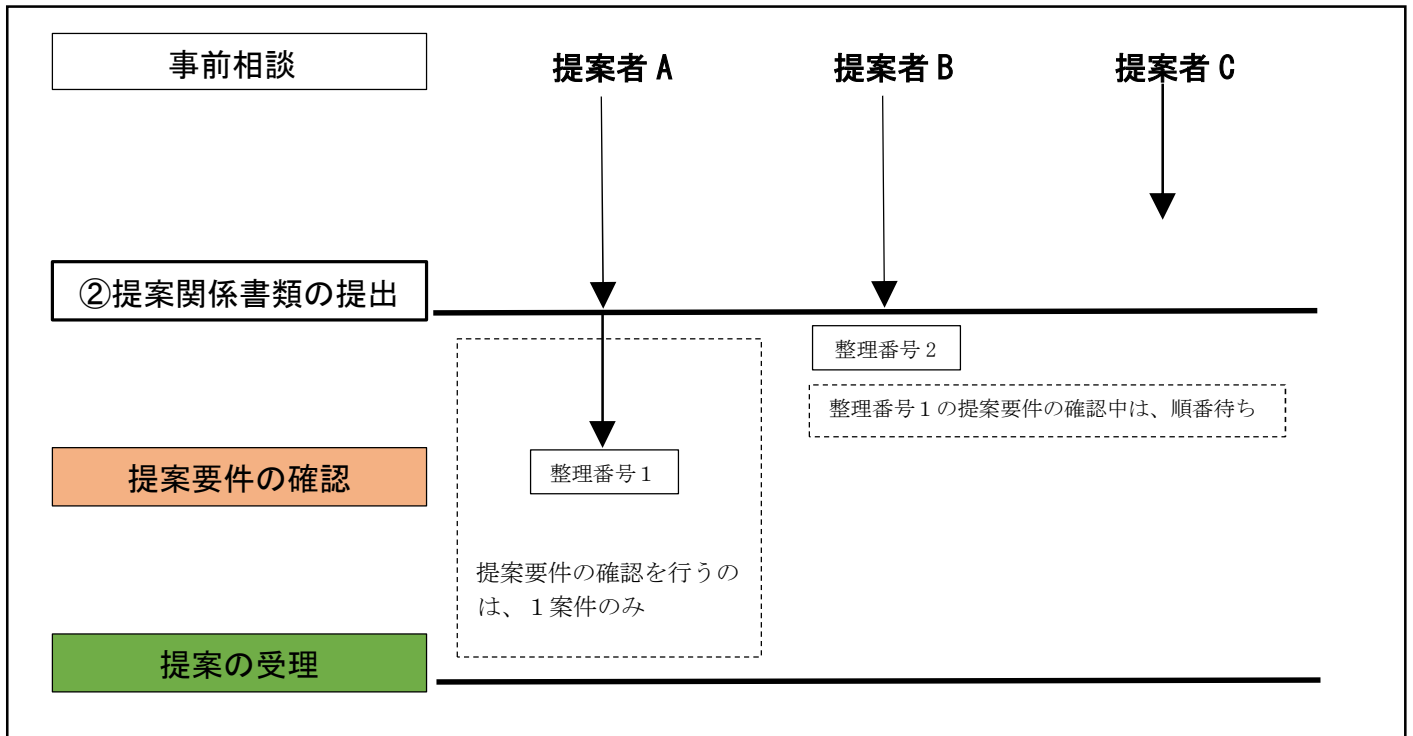
②提案関係書類の提出は、提出書類が揃っている場合、整理番号を発行の上、順次受け取ります。

※整理番号の1番の提案者から順番に、提案要件の確認を都市計画課が行います。要件確認は、相当の日数を要します。

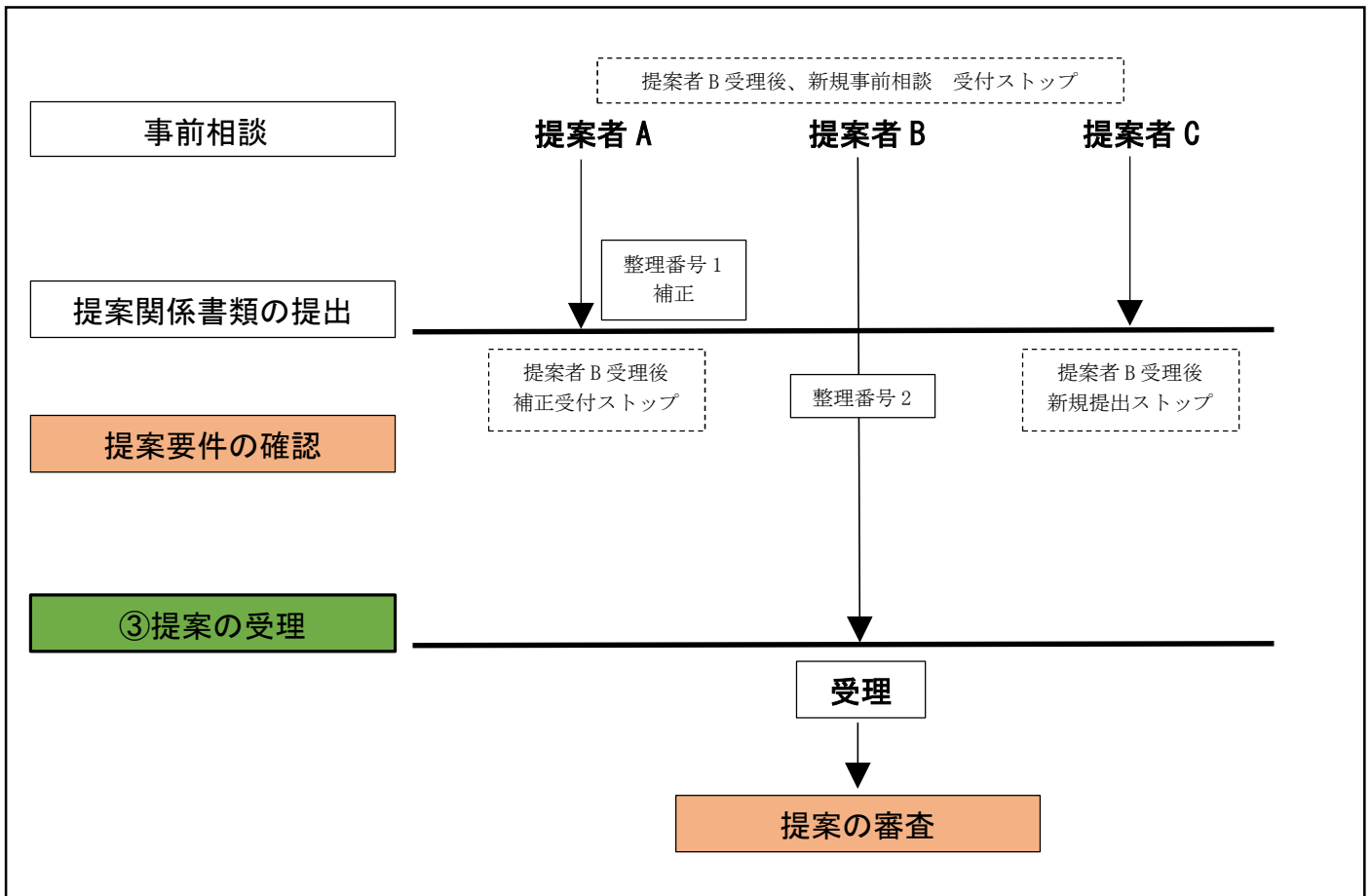
※提案要件の確認を行うのは、1つの提案のみであり、複数同時の要件確認は行いません。

※提案要件を満たしておらず書類補正の必要がある場合、提出日3ヶ月以内の期限をもって計画提案を差し戻します。その場合、次の整理番号の提案者の提案要件確認を行います。

※提出後の書類の追加提出、差し替え等は一切受け付けません。



③提案要件の確認後、「提案の受理」を行った場合、他の提案の確認を止め、新規事前相談書、新規提案関係書類の提出、提案補正の提出の受付を取り止めます。



※「提案の受理」を行うのは、常に1つの提案者の提案のみです。

④「提案の受理」を行った計画提案の審査後の流れ

「都市計画の決定又は変更を行う必要がある」と判断された場合は、計画提案を基に都市計画の原案の作成を行い、手続きを行っていきます。

※他の提案者の新規相談受付、提案関係書類の提出、提案要件の確認を終了します。

「都市計画の決定又は変更を行う必要がない」と判断され、かつ豊明市都市計画審議会においても必要がないと認められた場合、又は、豊明市都市計画審議会においては必要ありの意見がありながら、豊明市の総合的な判断の結果、「都市計画の決定又は変更を行う必要がない」と決定された場合は、提案者に対しその旨を通知し、終了となります。

引き続き、他の提案者の新規相談受付、提案関係書類の提出、提案要件の確認を再開します。

関係機関との協議・調整

- ・その他、計画提案に係る都市計画の素案について、愛知県等関係機関との協議・調整が整っていること。

・

その他ガイドラインとの整合

計画提案に係る都市計画の素案の内容は、下記のガイドライン等に適合していること。

- ・(地区計画の提案の場合)

「豊明市の市街化調整区域内地区計画のガイドライン」

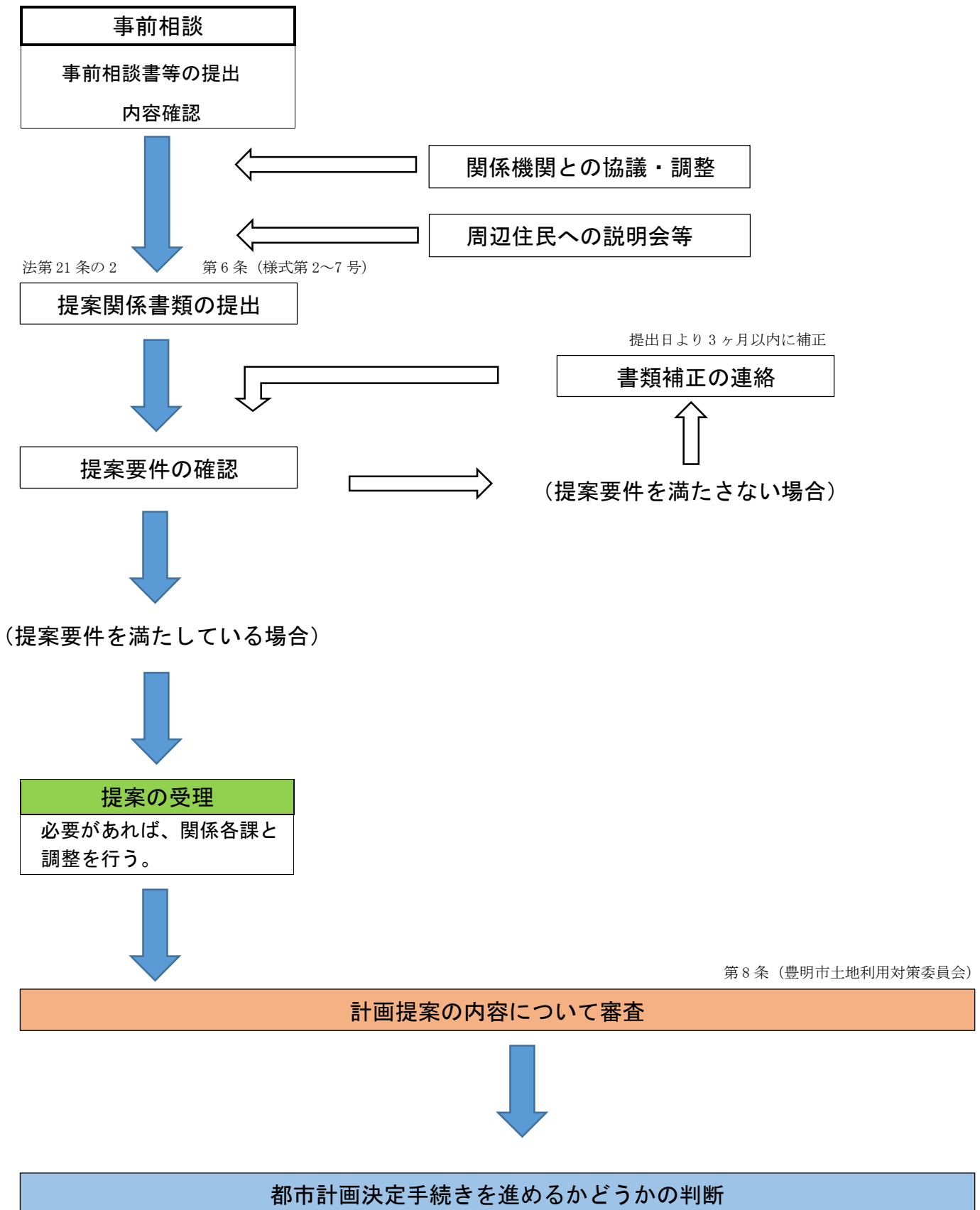
- ・(それ以外の提案の場合)

※地区計画の提案以外の場合については、豊明市 都市計画課にご相談下さい。

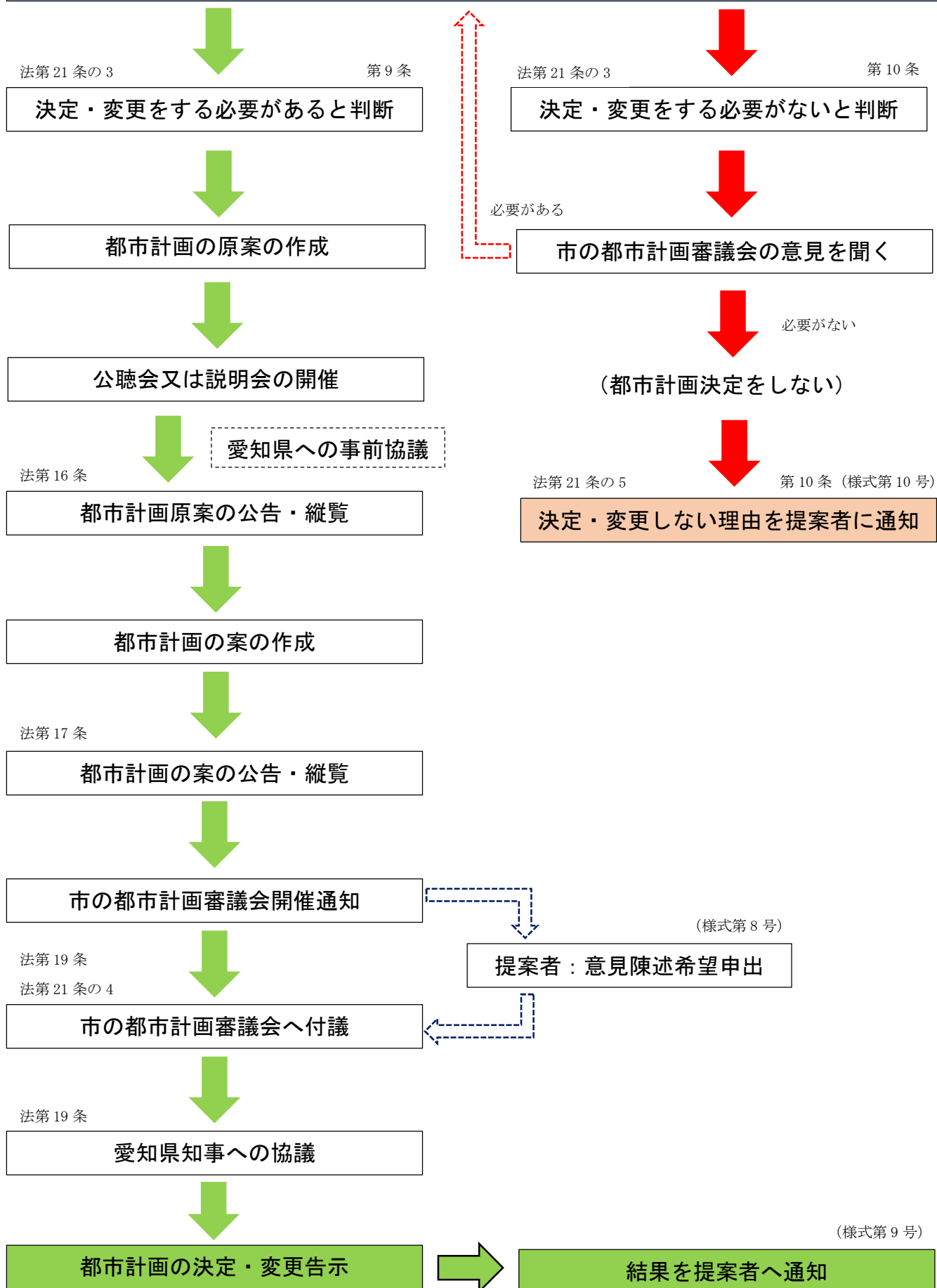
なお、相談について関係機関への協議が必要な場合は、提案者に対し、協議資料を求めます。

豊明市都市計画提案制度の手続きの流れ

第4条（様式第1号）



都市計画決定手続きを進めるかどうかの判断



7. その他

計画提案区域等の土地規制状況の確認、協議先

企画政策課

- ・土地利用関係（国土利用計画法、公拓法など）

都市計画課

- ・緑地等関係

土木課

- ・道路・水路関係
- ・特定都市河川浸水被害対策法関係
- ・排水関係
- ・砂防法関係
- ・土砂災害等の防災上警戒区域関係

農業政策課

- ・農地法関係
- ・農振法関係
- ・森林法関係

環境課

- ・自然環境の保全関係
- ・騒音、振動関係

下水道課

- ・下水道関係

生涯学習課

- ・文化財関係

産業支援課

- ・工場立地法関係

尾三消防本部（豊明消防署）

- ・消防施設関係

問い合わせ先

豊明市 経済建設部 都市計画課 計画建築係

TEL : 0562-92-1114