

みんなでつくる

素敵な街

水野地区計画の手引き



平成 31 年 4 月改訂版



SETO
みずの坂

瀬戸市のホームページ (<http://www.city.seto.aichi.jp/>) からご覧いただけます。

は じ め に

水野地区は、瀬戸市の北西部の丘陵地に位置し、土地区画整理事業の施行により道路・公園等の公共施設及び宅地の整備が行われ、良好な住宅地としての土地利用が見込まれています。

この地区をより住みやすく、ゆとりや潤いを感じられるまちとするため地区計画を決定しました。

この冊子はみなさんのまちづくりの指針となる地区計画の内容をまとめたものです。住み良いまちを創造し、それを将来にわたって保全していくためにお役立てください。

瀬 戸 市

～目 次～

1	地区計画制度とは・・・・・・・・・・	1
2	水野地区計画 区域図・・・・・・・・・・	3
3	地区計画で定められたまちづくり・・	4
4	水野地区計画・・・・・・・・・・	7
5	建築物の制限に関する条例・・・・・	9

1 地区計画制度とは

これまでの都市計画は、市域とその周辺を含む比較的広い地域を対象とした視点で定められてきました。これをもう少し小さな街区や地区レベルの単位でそれぞれの地区の特性に応じたきめ細かい内容で定め、住み良い特色のあるまちづくりを効果的に進めようとして生まれたのが「地区計画制度」です。

制度の特長

- 1 「地区計画の目標、方針」とそれを実現するための「地区整備計画」の2段階で構成されます。
- 2 都市レベルと敷地レベルの中間を占める地区レベルの計画で、きめ細かく定めることができます。
- 3 地区計画として定める内容を選択できるメニュー方式です。
- 4 住民に身近な都市計画で市が決定します。計画策定の段階で地区住民の意向を十分反映させる住民参加方式のまちづくり制度です。
- 5 地区内の開発行為・建築行為を計画に従って規制・誘導することによって計画内容の実現をはかります。
- 6 建築条例が制定されると地区計画の内容が建築確認の基準となります。

地区計画の決定と運用

決定までのステップ

計 画 案 づ く り



地 区 計 画 原 案 の 作 成



地区計画原案の縦覧・意見聴取



地区計画案の縦覧・意見聴取



都 市 計 画 審 議 会

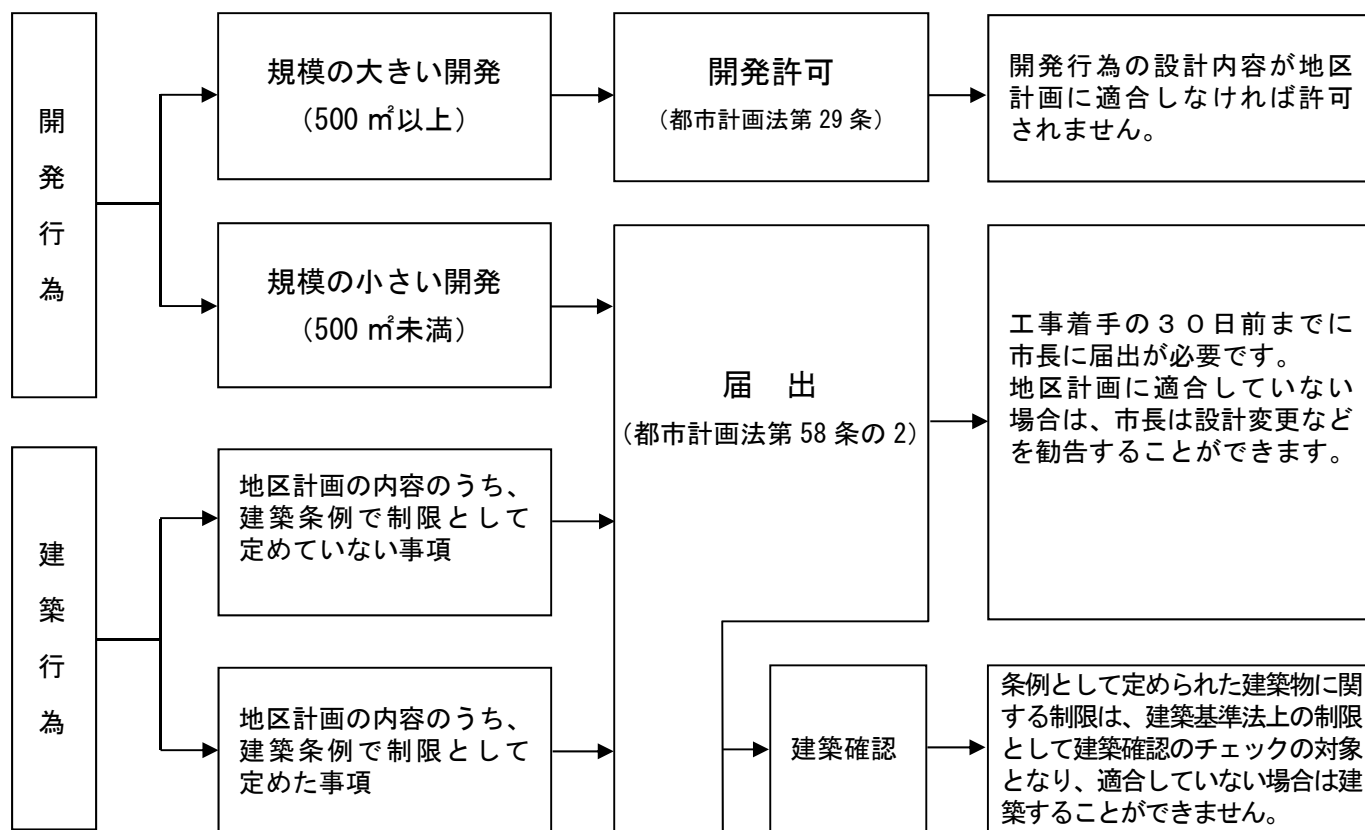


都 市 計 画 決 定

※地区計画は市が策定するものですが、みなさまの身近なまちの整備にかかわるものです。
このため、広く地区住民の方の意見を反映して作っております。

運 用

地区計画区域内の建築行為や開発行為は、下記のような手続きを経て制限され、魅力あるまちが創造されます。



地区計画で定めること

地区計画では、地区計画の名称、位置、区域及び面積の他、地区計画の方針と地区整備計画を定めます。

地区計画の方針

地区計画では、その地区のめざす将来の都市像や整備方針等を定めます。

地区計画の方針には、地区計画の目標、土地利用の方針、建築物等の整備の方針などをまとめます。

地区整備計画

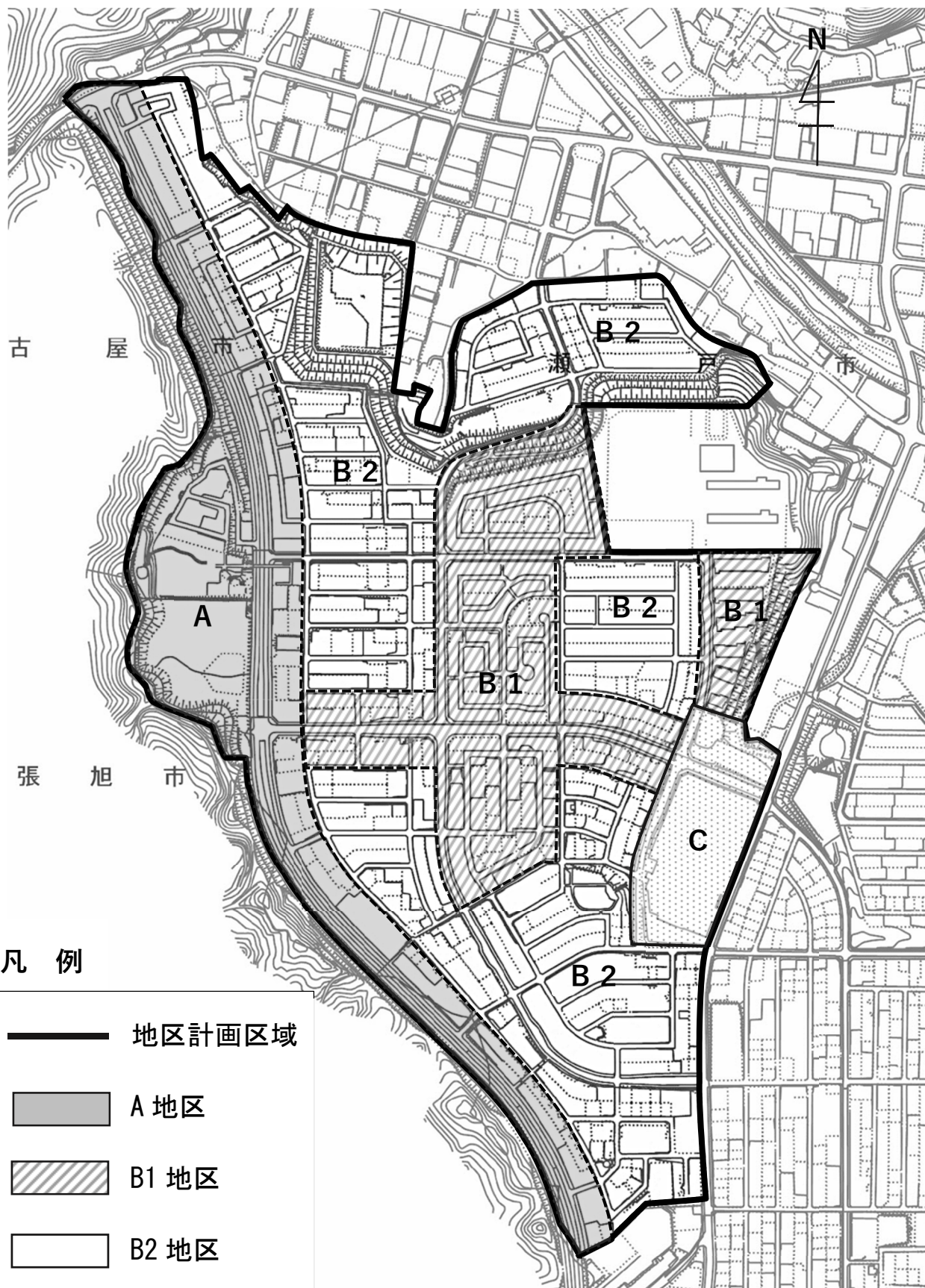
地区計画の目標を達成するため、地区整備計画を定めます。

地区整備計画には、次の事項のうち地区の特性に応じて必要なものを定めることができます。

項 目	内 容
地区施設に関する事項	地区施設（主として地区のみなさんが利用する道路、公園、その他の公共空地）の配置及び規模
建築物等に関する事項	● 建築物の用途の制限 ○ 容積率の最高限度または最低限度 ○ 建ぺい率の最高限度 ● 建築物の敷地面積の最低限度 ○ 建築面積の最低限度 ● 壁面の位置の制限 ○ 建築物の高さの最高限度または最低限度 ● 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 ○ 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する制限

※●印は、今回水野地区で定められているものです。

水野地区計画 計画図



凡 例

- 地区計画区域
- A 地区
- B1 地区
- B2 地区
- C 地区

3 地区計画で定められたまちづくり

建物の用途の制限

～地区にふさわしくない建物は制限したい～

A地区、B1地区、B2地区、C地区のそれぞれの用途地域によって建築物の用途が制限されるほか、A地区、C地区については次の建築物が建築できません。(P8参照)

《A地区》…第1種住居地域

- 1) 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ティング練習場
- 2) ホテル又は旅館
- 3) 自動車教習所

《C地区》…近隣商業地域

原動機を使用する工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。)で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの。

建築物の敷地の最低限度

～ゆったりとした住宅地にしたい～

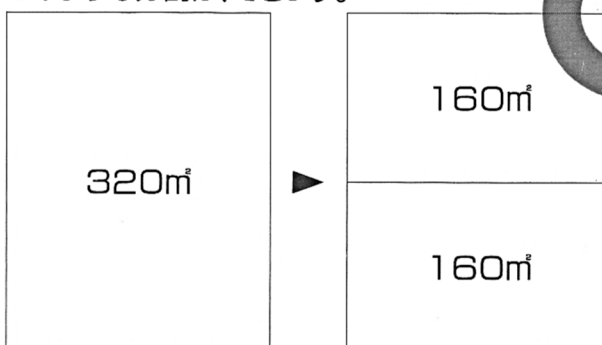
160平方メートル

大きな敷地を分割することはできますが、分割後の各々が160㎡以上なければなりません。

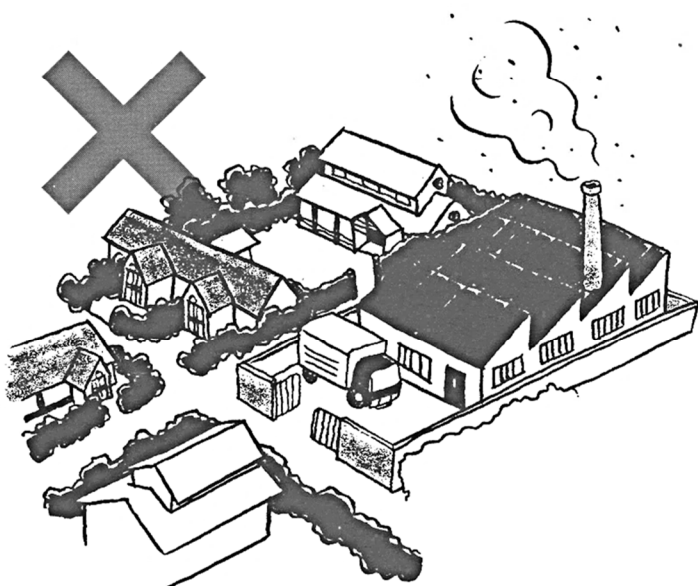
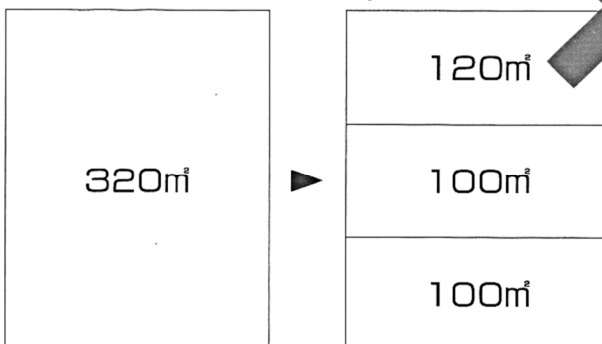
※平成8年5月31日以前から160㎡を満たしていない敷地は、そのまま使用できます。

●分割の例

このような分割は、できます。



このような分割は、できません。



壁面の位置の制限

～良好な住環境としたい～

道路境界線からの制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1.5m以上後退しなければならない。ただし、地下部分は0.6m以上とすることができる。

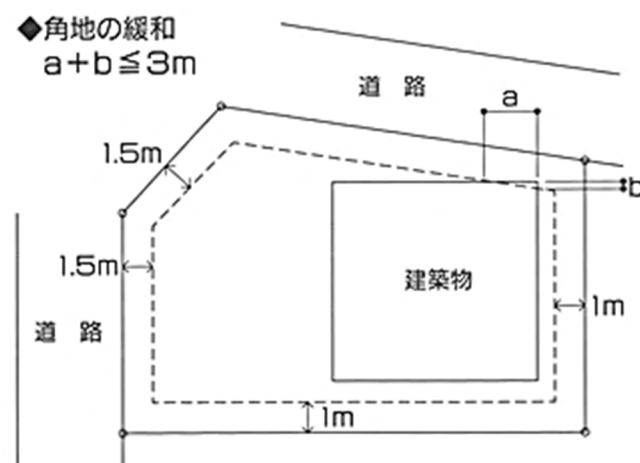
また、前面道路が2方向以上ある場合で、道路境界線からの後退距離が0.6m以上1.5m未満の範囲内にある外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のものについてはこの限りではない。

隣地境界線からの制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線から1.0m以上後退しなければならない。ただし、地下部分は除く。

また、付属建築物である別棟の車庫で(カーポートを含む)高さ2.5m以下、及び後退距離の限度に満たない部分の屋根の水平投影面積が10㎡以下のものについてはこの限りではない。

- 道路から1.5m以上、隣地から1.0m以上離して建築物を建てなければなりません。



形態又は意匠の制限

～街なみを整え美しい市街地にしたい～

屋根・庇・ベランダの制限

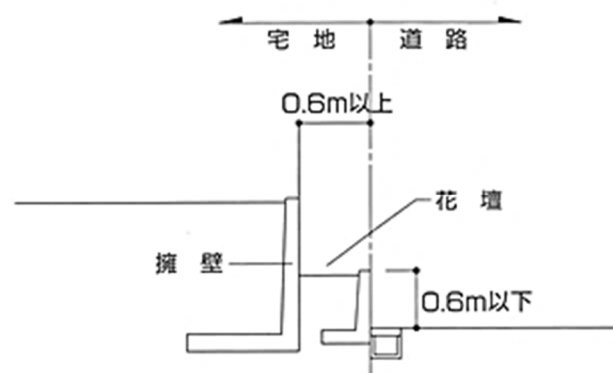
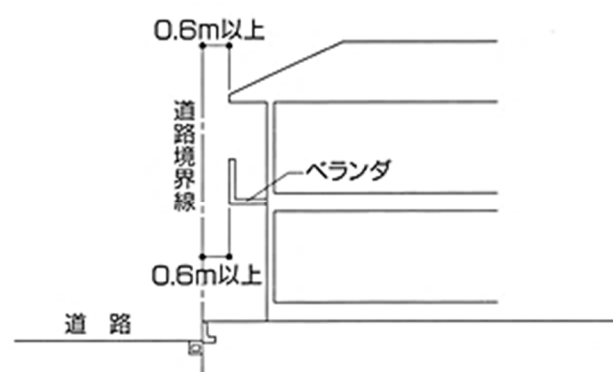
建築物の屋根や庇及びベランダ等は、道路境界線から0.6m以上後退しなければならない。

擁壁の制限

擁壁の壁面は道路境界線から0.6m以上後退しなければならない。

ただし、高さ0.6m以下の花壇についてはこの限りではない。

- 建物の屋根・庇・ベランダや擁壁は道路から0.6m以上離してつくらなければなりません。



かき又はさくの構造の制限

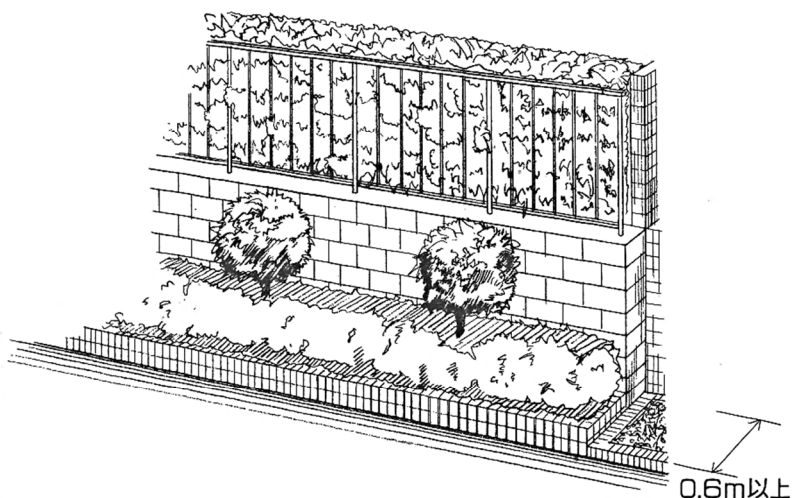
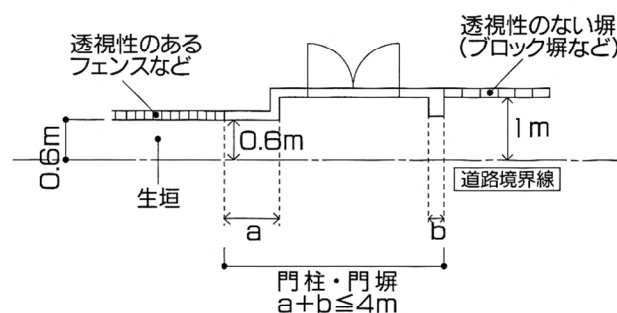
～緑豊かな環境としたい～

生垣又は透視性のあるフェンス等としなければならないもの

道路(歩行者専用道路を除く。)境界線から1m未満の距離に存するかき又はさくは、生垣又は透視性のあるフェンス等としなければならない。ただし、フェンス等の基礎で高さが0.4m以下のもの、又は一つの道路境界線への投影の長さの合計が4m以内の門柱及び門塀についてはこの限りではない。

門・塀及びフェンス等の制限

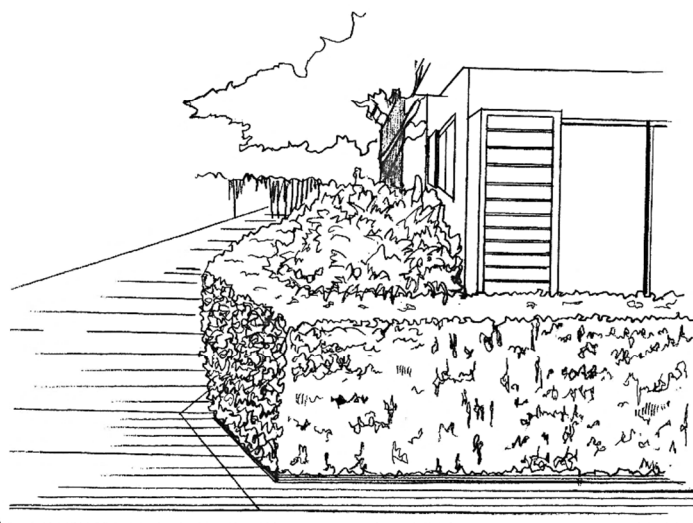
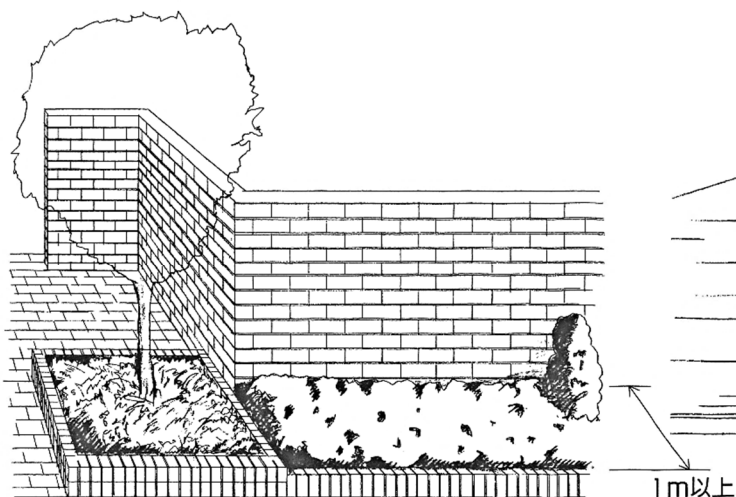
門・塀及びフェンス等は、道路境界線から0.6m以内に設置してはならない。



- 道路から0.6m以上1m未満の距離に設けるもの
※生垣又は透視性のあるフェンスにしなければなりません。

- 道路から0.6m未満の距離に設けるもの
※生垣にしなければなりません。

- 道路から1m以上離して設けるもの
※特に構造の制限はありません。



水野地区計画

名古屋都市計画地区計画の変更（瀬戸市決定）
都市計画水野地区計画を次のように変更する。

名	称	水野地区計画
位	置	瀬戸市みずの坂 1 丁目、みずの坂 2 丁目、みずの坂 3 丁目、みずの坂 4 丁目、みずの坂 5 丁目、北みずの坂 1 丁目、北みずの坂 2 丁目及び北みずの坂 3 丁目の全部並びに本郷町の一部
面	積	約 67.7 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	当地区は、本市北西部丘陵地に位置し、現在、土地区画整理事業の施行により、道路・公園等の公共施設及び宅地の整備が進められている。 そこで、本計画では、この事業効果の維持増進を図り、秩序ある市街化を計画的に誘導し、良好な市街地の形成を図る。
	土地利用の方針	良好な住宅市街地としての発展を期するため、細区分を定め建築物の規制誘導を推進し、郊外住宅地にふさわしい良好で緑あふれ、ゆとりある居住環境の形成と合理的な土地利用を図る。 1. A 地区については「住商協調地区」とし、幹線沿いにふさわしい土地利用の増進を図る。 2. B 1 地区については主に中層の住宅地区とし、緑豊かでゆとりある住宅地の形成を図る。 3. B 2 地区については低層の住宅専用地区とし、緑豊かで落ち着いたきのある住宅地の形成を図る。 4. C 地区については「近隣商業地区」とし、健全なにぎわいのあるコミュニティの中心地としての、土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	当地区における地区施設は、土地区画整理事業により整備される。 したがって、本計画において地区施設のそれぞれの整備目的に従って、その維持保全に努める。
	建築物等の整備の方針	A 地区については建物の用途制限により良好な住環境の形成とその維持保全を図る。 B 1 及び B 2 地区については郊外住宅地にふさわしい良好で緑あふれ、ゆとりある居住環境の形成とその維持保全を図る。 C 地区については建物の用途制限により健全な商業業務地区として適正誘導する。

地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	区分の名称	A 地区	B 1 地区	B 2 地区	C 地区
			用途地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	近隣商業地域
			区分の面積	16.0 ha	14.2 ha	34.1 ha	3.4 ha
		1. 用途の制限	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、ゴルフ練習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			次に掲げる建築物は建築してはならない。 原動機を使用する工場で、作業場の床面積の合計が 50 平方メートルを超えるもの。 (パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。)	
		2. 敷地面積の最低限度	160 m ²				
		3. 壁面の位置の制限	1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から 1.5 メートル以上後退しなければならない。ただし、地下部分は 0.6 メートル以上とすることができる。 また、前面道路が 2 方向以上ある場合で、道路境界線からの後退距離が、0.6 メートル以上 1.5 メートル未満の範囲内にある外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 メートル以下のものについてはこの限りではない。 2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線から 1.0 メートル以上後退しなければならない。ただし、地下部分は除く。また、付属建築物である別棟の車庫で（カーポートを含む）高さ 2.5 メートル以下、及び後退距離の限度に満たない部分の屋根の水平投影面積が 10 平方メートル以下のものについてはこの限りではない。				
		4. 形態又は意匠の制限	1. 建築物等の屋根や庇及びベランダ等は、道路境界線から 0.6 メートル以上後退しなければならない。 2. 擁壁の壁面は道路境界線から 0.6 メートル以上後退しなければならない。ただし、高さ 0.6 メートル以下の花だん等についてはこの限りではない。				
		5. かき又はさくの構造の制限	1. 道路（歩行者専用道路を除く。）境界線から 1 メートル未満の距離に存するかき又はさくは、生垣又は透視性のあるフェンス等としなければならない。ただし、フェンス等の基礎で高さが 0.4 メートル以下のもの、又は一つの道路境界線への投影の長さの合計が 4 メートル以内の門柱及び門塀についてはこの限りではない。 2. 門・塀及びフェンス等は、道路境界線から 0.6 メートル以内に設置してはならない。				

建築物の制限に関する条例

○名古屋都市計画水野地区計画の区域内における
建築物の制限に関する条例

平成6年3月31日

条例第8号

(平22条例45・題名改称)

改正 平成8年3月29日条例第13号

平成17年12月22日条例第25号

平成22年12月22日条例第45号

(趣旨)

第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第68条の2第1項の規定に基づき、名古屋都市計画水野地区計画の区域内における建築物に関する制限に関し必要な事項を定めるものとする。

(平22条例45・一部改正)

(適用区域)

第2条 この条例は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第20条第1項の規定により告示する名古屋都市計画水野地区計画(以下「地区計画」という。)の区域内において適用する。

(平22条例45・一部改正)

(地区の区分及び名称)

第3条 この条例における地区の区分及び名称は、地区計画の計画図に表示するところによる。

(建築物の用途等の制限)

第4条 別表の左欄に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

2 法第3条第2項の規定により前項の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前項の規定は、適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により前項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き前項の規定(当該規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築後又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項又は第3項及び法第53条の規定に適合すること。

(2) 増築後の床面積の合計が基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(3) 前項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の増築後の床面積の合計が基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を

超えないこと。

(平17条例25・一部改正)

(建築物の敷地面積の最低限度)

第4条の2 建築物の敷地面積は、160平方メートル以上でなければならない。

2 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地(同項の規定の施行又は適用の日後において土地地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条に規定する仮換地の指定による所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば前項の規定に適合しないこととなる土地を含む。)について、その全部を一の敷地として使用する場合においては、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、改正前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に相当する従前の規定に違反することとなつた土地

(2) 前項の規定に適合するに至つた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至つた土地

3 前項に掲げる場合を除き、第1項の規定の施行後又は適用後、法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項の規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行の際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として利用する場合においては、同項の規定は適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも第1項の規定に違反していた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に違反することとなつた土地

(2) 第1項の規定に適合するに至つた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に

適合するに至つた土地

(平8条例13・追加、平17条例25・一部改正)

(建築物の壁面の位置の制限)

第4条の3 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1.5メートル以上(地下部分については、0.6メートル以上)後退しなければならない。ただし、前面道路が2方向以上ある場合で、道路境界線からの後退距離が、0.6メートル以上1.5メートル未満の範囲内にある外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のものについては、この限りでない。

2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(地下部分は、除く。)は、隣地境界線から1メートル以上後退しなければならない。ただし、附属建築物である別棟の車庫(カーポートを含む。)で高さが2.5メートル以下であり、かつ、後退距離の限度に満たない部分の屋根の水平投影面積が10平方メートル以下であるものについては、この限りでない。

(平8条例13・追加)

(建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合の措置)

第5条 建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合には、当該建築物又は当該敷地の全部について、前3条の規定を適用する。

(平8条例13・一部改正)

(建築物の敷地が2の地区にわたる場合の措置)

第6条 建築物の敷地が2の地区にわたる場合には、当該建築物又は当該敷地の全部について、当該敷地の過半が存する地区に係る第4条の規定を適用する。

(公益上必要な建築物の特例)

第7条 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したものについては、その許可の範囲内において、この条例の規定は、適用しない。

(委任)

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第9条 次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

(1) 第4条第1項及び第4条の2第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

(2) 建築物を建築した後において当該建築物の敷地を分割したことにより、第4条の2第1項の規定に違反することとなつた場合における当該敷地の所有者、管理者及び占有者

(3) 第4条の3の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者)

(4) 法第87条第2項において準用する第4条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

(平8条例13・一部改正)

2 前項第3号に規定する違反があつた場合においては、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同条の罰金刑を科する。

第10条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して、前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があつたときは、その法人又は人については、この限りでない。

(平8条例13・一部改正)

附 則

この条例は、地区計画に係る都市計画法第20条第1項の規定に基づく告示の日から施行する。

(平成6年告示第33号により平成6年5月25日から施行)

附 則(平成8年3月29日条例第13号)

この条例は、規則で定める日から施行する。

附 則(平成17年12月22日条例第25号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成22年12月22日条例第45号)

この条例は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。

別表(第4条関係)

(平8条例13・一部改正)

地区の区分	建築してはならない建築物
A 地区	1 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティン]グ練習場 2 ホテル又は旅館 3 自動車教習所
C 地区	原動機を使用する工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。)で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの

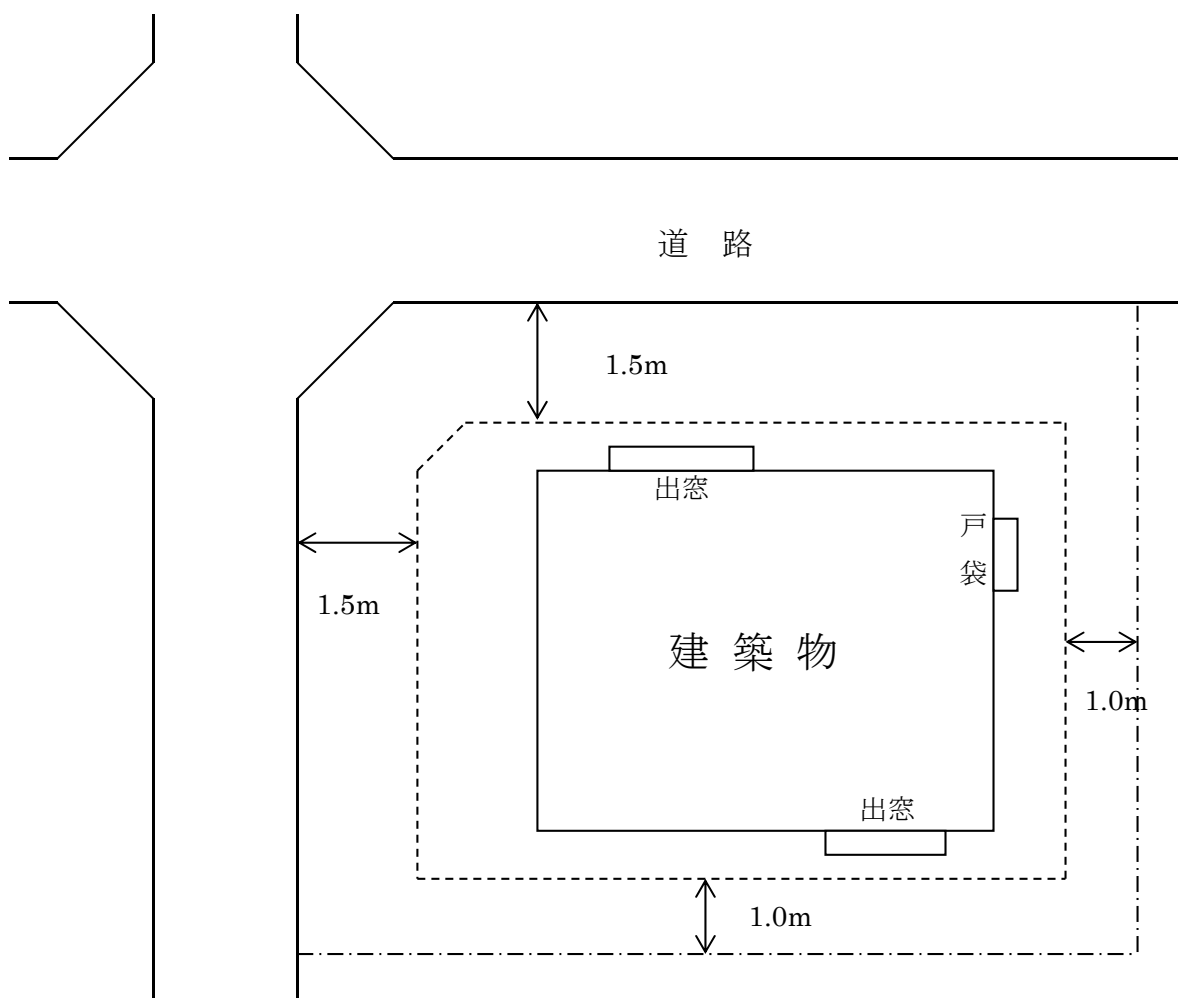
水野地区計画の注意事項

壁面の位置の制限について

水野地区計画において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、

{ 道路境界線から 1.5 m
隣地境界線から 1.0 m } 以上後退しなければならない。

となっておりますが、**出窓**や**雨戸**の**戸袋**（枠のみの構造のものを除く）等がある場合は、その外面が上記後退距離を満たしていなければなりません。



地区計画の内容について、ご質問等ございましたら
下記までお問い合わせ下さい。

〒489-8701

愛知県瀬戸市追分町64番地の1 瀬戸市役所

TEL：0561（82）7111（代表）

地区計画の届出に関すること

・・・都市計画課 建築指導係：0561-88-2686（直通）