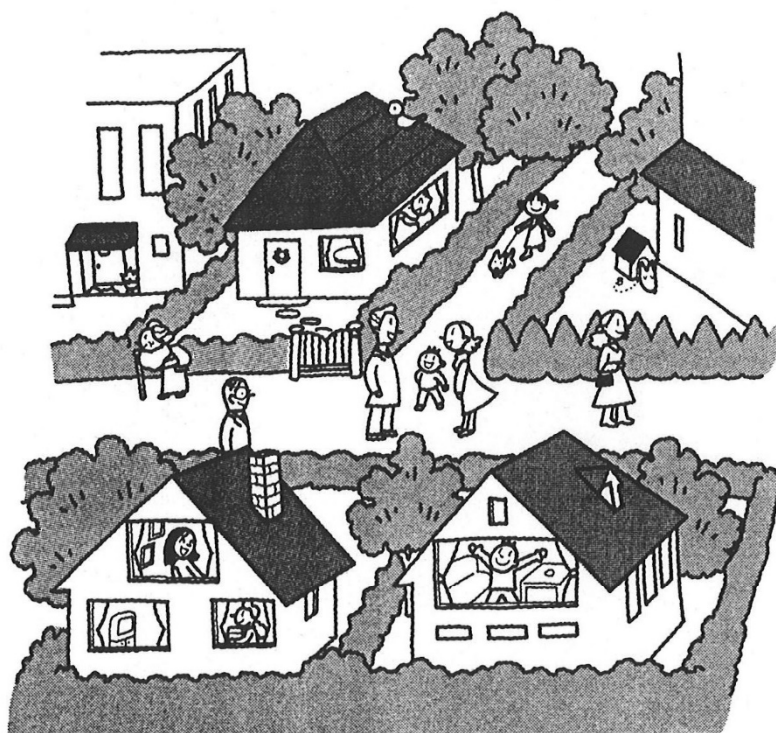


花のあるまち・やまて坂

山手地区計画の手引き

平成 31 年 4 月改訂版



SETO
やまて坂

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

は じ め に

山手地区は、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 山手地区計画 計画図・・・・・・・・・・	3
3 地区計画で定められたまちづくり・・	4
4 山手地区計画・・・・・・・・・・	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

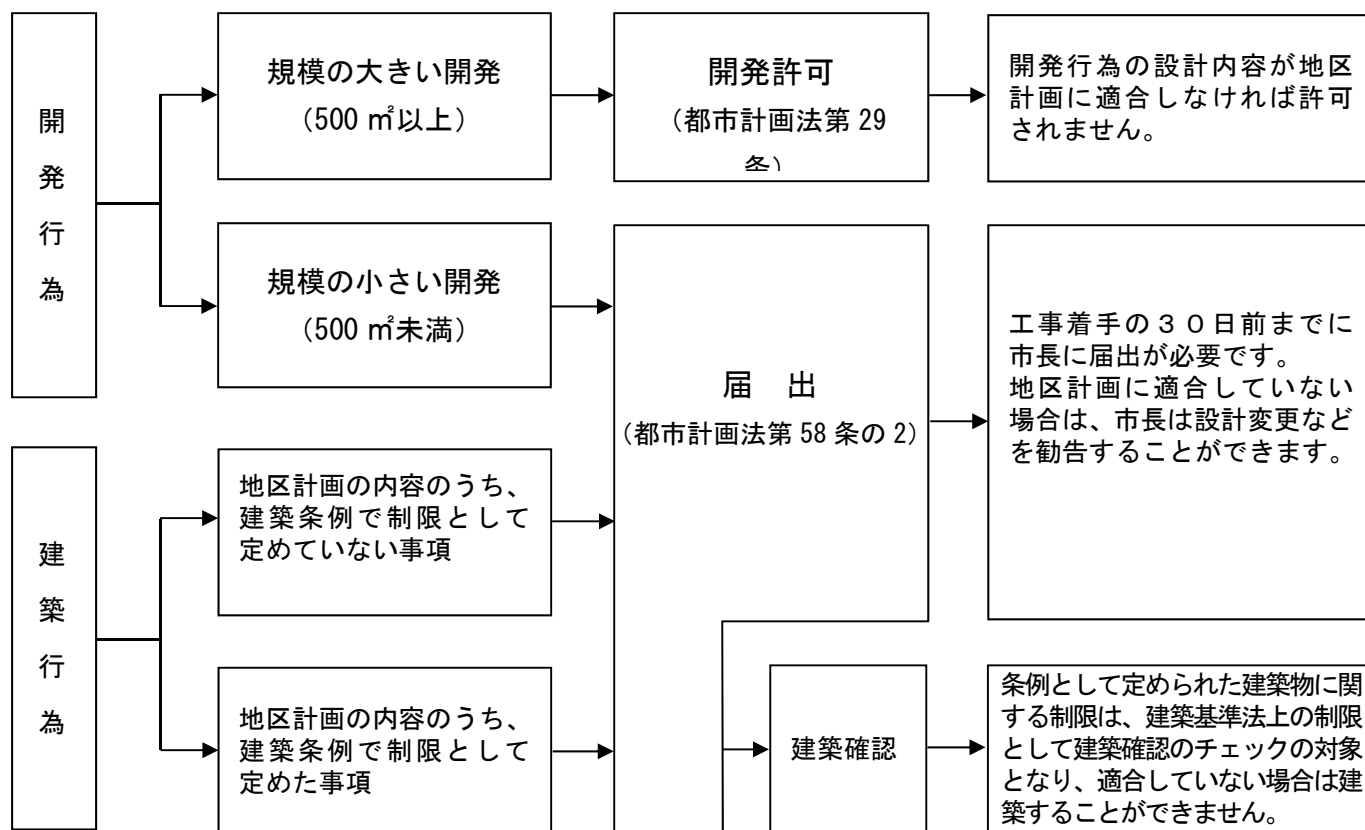


都 市 計 画 決 定

※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

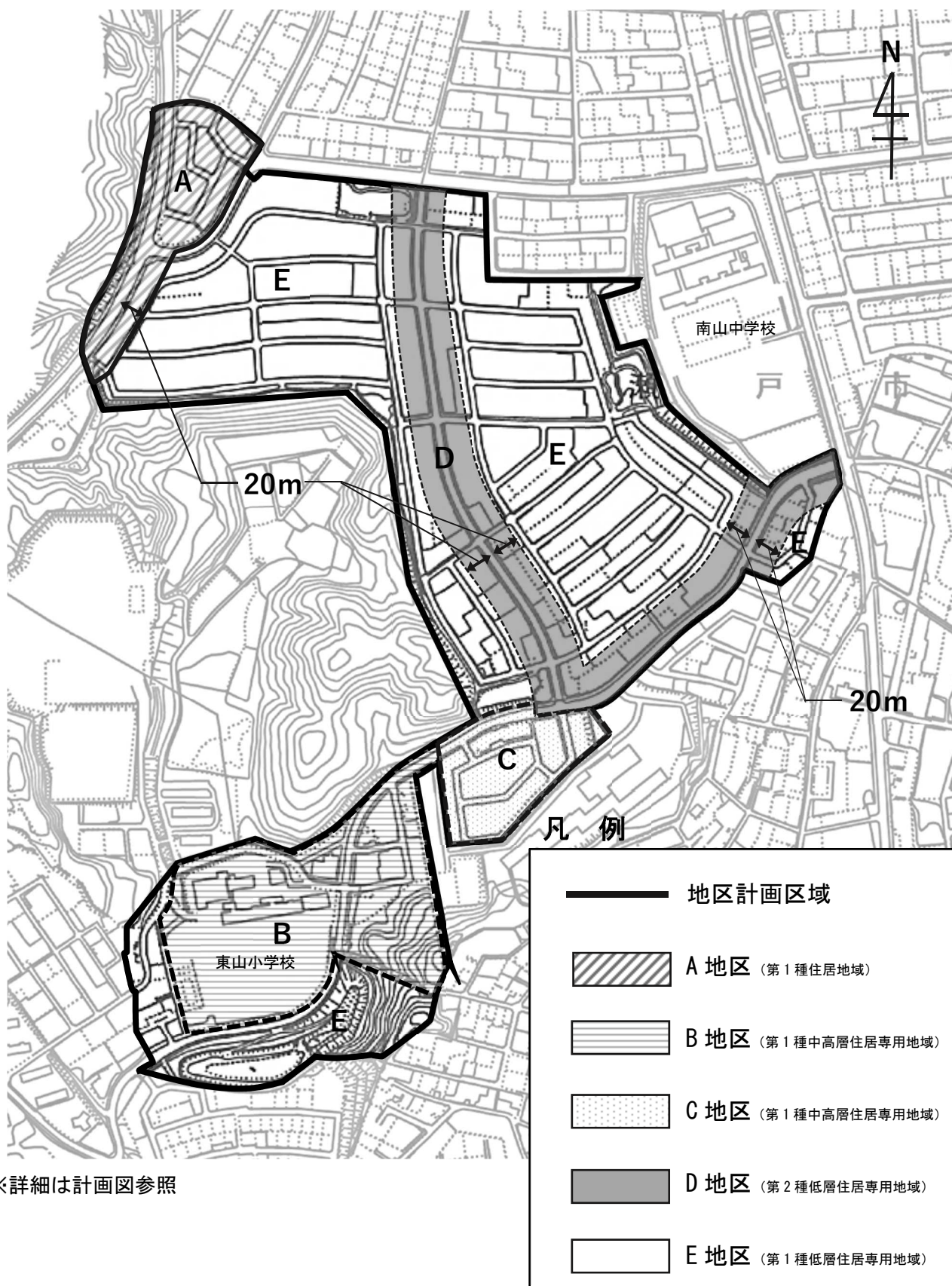
地区計画の目標を達成するため、地区整備計画を定めます。

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、今回山手地区で定められているものです。

山手地区計画 計画図



※詳細は計画図参照

地区計画で定められたまちづくり

1 建築物の用途の制限

～地区にふさわしくない建物は制限したい～

A 地区、B 地区、C 地区、D 地区、E 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 地区については次の建築物が建築できません。

【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

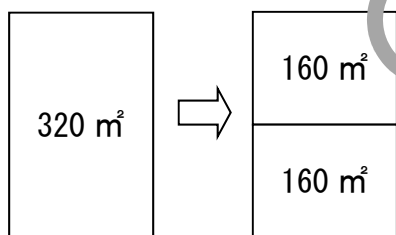
2 建築物の敷地面積の最低限度

～ゆったりとした住宅地等としたい～

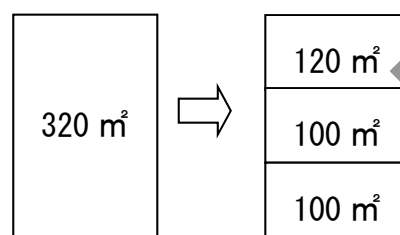
大きな敷地を分割することはできますが、分割後の各々が **160 m²以上**なければなりません。

【敷地分割の例】

●次のような分割はできます。



●次のような分割はできません。



3 建築物の高さの最高限度

～良好な住環境としたい～

【A 地区及び C 地区の制限】

A 地区及び C 地区における建築物の最高高さは **15m** を限度とする。

ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは 5m までは、当該建築物の高さに算入しない。

なお、D 地区、E 地区については、都市計画において建築物の高さの限度が 10m と定められています。

4 壁面の位置の制限

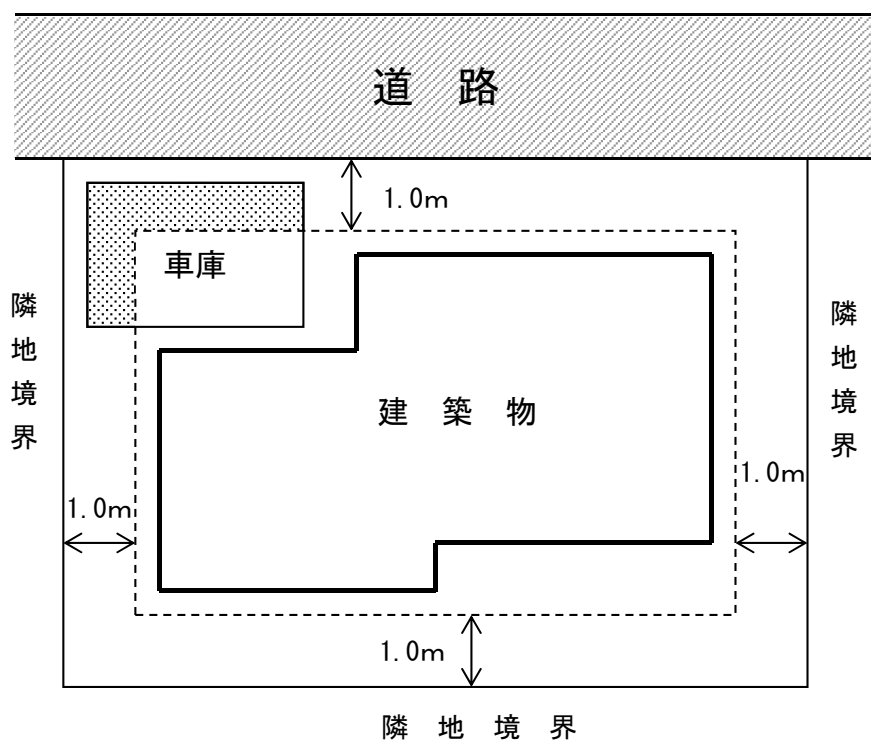
～良好な住環境としたい～

【道路及び隣地境界線からの制限】

建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離(後退距離)は、1.0m 以上離さなければなりません。

ただし、次の場合を除きます。

- 1) 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2.5m 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 m² 以下の場合
- 2) 地下部分
- 3) 建築物の附属部分で出窓(床面積に算入されるものを除く。)、ベランダその他これらに類するもの(庇、軒、ポーチ、屋外階段等)



※別棟の車庫の  部分の屋根の水平投影面積は10 m² 以下とする。

5 形態又は意匠の制限

～街並みを整え美しい市街地にしたい～

【幹線道路沿いの街並み景観への配慮】

地区の幹線道路に沿った外構の形態又は意匠については、花と緑を主体とする街並みの演出に配慮すること。

●山手地区は、「花のある街」をめざして、街づくりが行われています。

特に幹線道路沿いの宅地については、景観上重要となるため、花壇や生垣で花と緑のあふれる外構の整備に務めなければなりません。

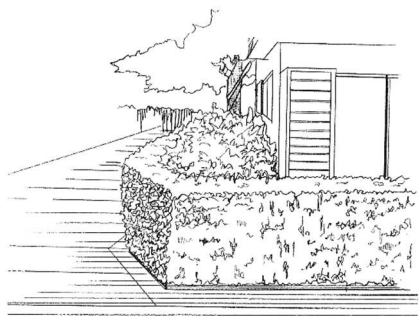
6 かき又はさくの構造の制限

～緑豊かな環境としたい～

【門及びフェンス等の制限】

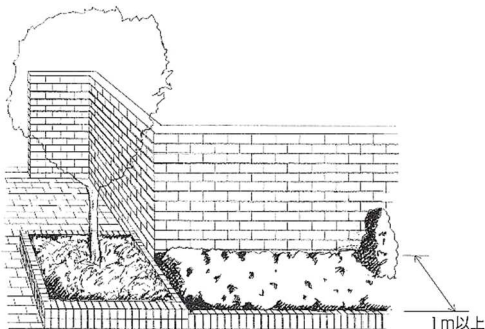
道路(歩行者専用道路を除く)境界線から1.0m未満の距離に存するかき又はさくは、生垣又は透視性のあるフェンス等としなければならない。

■道路から1.0m未満の距離に設ける場合

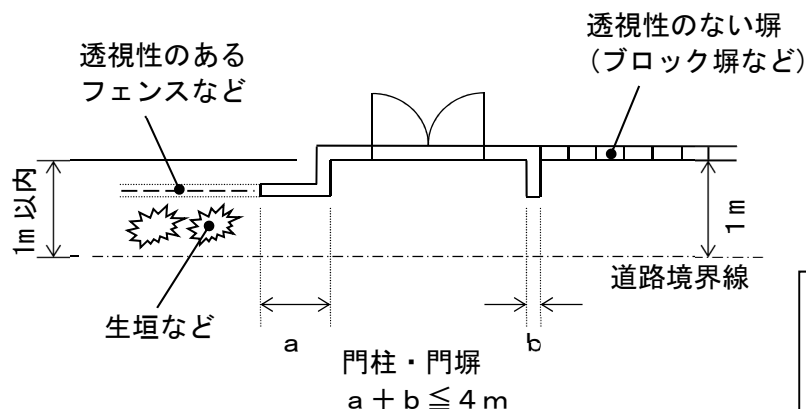


生垣または透視性のあるフェンス等としなければなりません。

■道路から1.0m以上離して設ける場合



特に構造の制限はありません。



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。

山手地区計画

名古屋都市計画地区計画の変更（瀬戸市決定）

都市計画山手地区計画を次のように変更する。

名	称	山手地区計画
位	置	瀬戸市やまて坂 1 丁目、やまて坂 2 丁目及びやまて坂 3 丁目の全部並びに山手町、東山町、ひまわり台 4 丁目及びひまわり台 5 丁目の各一部
面	積	約 27.7 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、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。 この事業効果を維持・増進するとともに、地区周辺の閑静な住宅地との住環境の調和を図り、秩序ある市街化を計画的に誘導し、良好な市街地を形成する。
	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、専用住宅地区、計画住宅地区、住商協調地区等を機能的に配置し、郊外住宅地にふさわしい良好で花や緑があふれた、ゆとりある居住環境の形成と合理的な土地利用を図る。 A 地区については住商協調地区とし、周辺住環境と調和し、幹線道路沿いにふさわしい土地利用の増進を図る。 B 地区については集合住宅等の立地により地区景観の多様化を図り、教育環境と調和した住宅地の形成を図る。 C 地区については地区の幹線道路に向けて花や緑による演出を工夫し、ゆとりある計画住宅地の形成を図る。 D 地区については戸建ての専用住宅及び小規模な店舗の立地を図り、地区の幹線道路に向けて花や緑による演出を工夫し、にぎわいのあるコミュニティの形成を図る。 E 地区については専用住宅地区とし、戸建て専用住宅の立地により落ち着いた住宅地の形成を図る。
	地区施設の整備方針	本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。よって、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	土地区画整理事業により整備された宅地が細分化され狭小宅地とならないよう、建築物の敷地面積の最低限度を定めるとともに、建築物の壁面の位置を制限することにより、ゆとりある居住環境の形成を図る。 また、市街地景観を整備・保全するため花や緑を主体とする演出の工夫に配慮するとともに、かき又はさくの構造を制限する。 さらに、A 地区については、周辺住環境との調和を図るため、建物の用途制限、高さ制限を定め、より健全な住商協調環境の形成とその維持・保全を図る。C 地区については、日照、眺望を確保するため高さ制限を定める。

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 地区	C 地区	D 地区	E 地区
		地区の細区分	区分の面積	1.8 ha	4.4 ha	1.4 ha	4.2 ha	15.9 ha
		建築物等の用途の制限		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チング練習場 (2) ホテル又は旅館 (3) 自動車教習所				
		建築物の敷地面積の最低限度		160 m ²				
		建築物の高さの最高限度		15m		15m		
		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は、道路境界線及び隣地境界線から 1 メートル以上後退しなければならない。ただし、次の各号の一に該当するものについてはこの限りではない。 (1) 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 平方メートル以下のもの (2) 地下部分 (3) 庇、軒、ポーチ、ベランダ、屋外階段、出窓、戸袋及びこれらに類するもの				
		建築物等の形態又は意匠の制限		地区の幹線道路に沿った外構の形態又は意匠については、花や緑を主体とする演出の工夫に配慮すること。				
		かき又はさくの構造の制限		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等についてはこの限りではない。				

建築物の制限に関する条例

○名古屋都市計画山手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 11 年 12 月 28 日

条例第 43 号

(平 22 条例 45・題名改称)

改正 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、名古屋都市計画山手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山手地区計画(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 A 地区において、次の各号に掲げる建築物は、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、ゴルフ練習場又はバッチング練習場
- (2) ホテル又は旅館
- (3) 自動車教習所

(建築物の敷地面積の最低限度)

第 5 条 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前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) 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

(平 17 条例 25・一部改正)

(建築物の高さの最高限度)

第 6 条 A 地区内及び C 地区内において建築物の高さは、15 メートルを超えてはならない。

2 前項の規定による建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは 5 メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

(建築物の壁面の位置の制限)

第 7 条 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、道路境界線及び隣地境界線から 1 メートル以上後退しなければならない。

2 次に掲げるものについては、前項の規定を適用しない。

(1) 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

- (2) 建築物の附属部分で出窓(床面積に算入されるものを除く。)、ベランダその他これらに類するもの

(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8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、第4条から前条までの規定を適用する。

(建築物の敷地が2の地区にわたる場合の措置)

第9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条から第7条までの規定を適用する。

(公益上必要な建築物の特例)

第10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11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12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条及び第5条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5条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6条第1項及び第7条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いずに工事を施工し、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

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項の罰金刑を科する。

第13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。

附 則

この条例は、平成12年4月1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。

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）