

みんなで作る 素適な街 上之山地区計画の手引き

平成 25 年 9 月



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

上之山地区は、愛・地球博瀬戸会場として利用された瀬戸市南東部の自然豊かな高台に位置し、住宅団地として道路・公園等の公共施設の整備や宅地の整備が進められ、今後も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。住みよいまちを創造し、それを将来にわたって保全していくために役立ててください。

瀬 戸 市

～目 次～

1 地区計画制度とは・・・・・・・・・・	1
2 上之山地区計画 計画図・・・・・・・・	3
3 地区計画で定められたまちづくり・・	4
4 上之山地区計画・・・・・・・・・・	10
5 建築物の制限に関する条例・・・・・	13

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



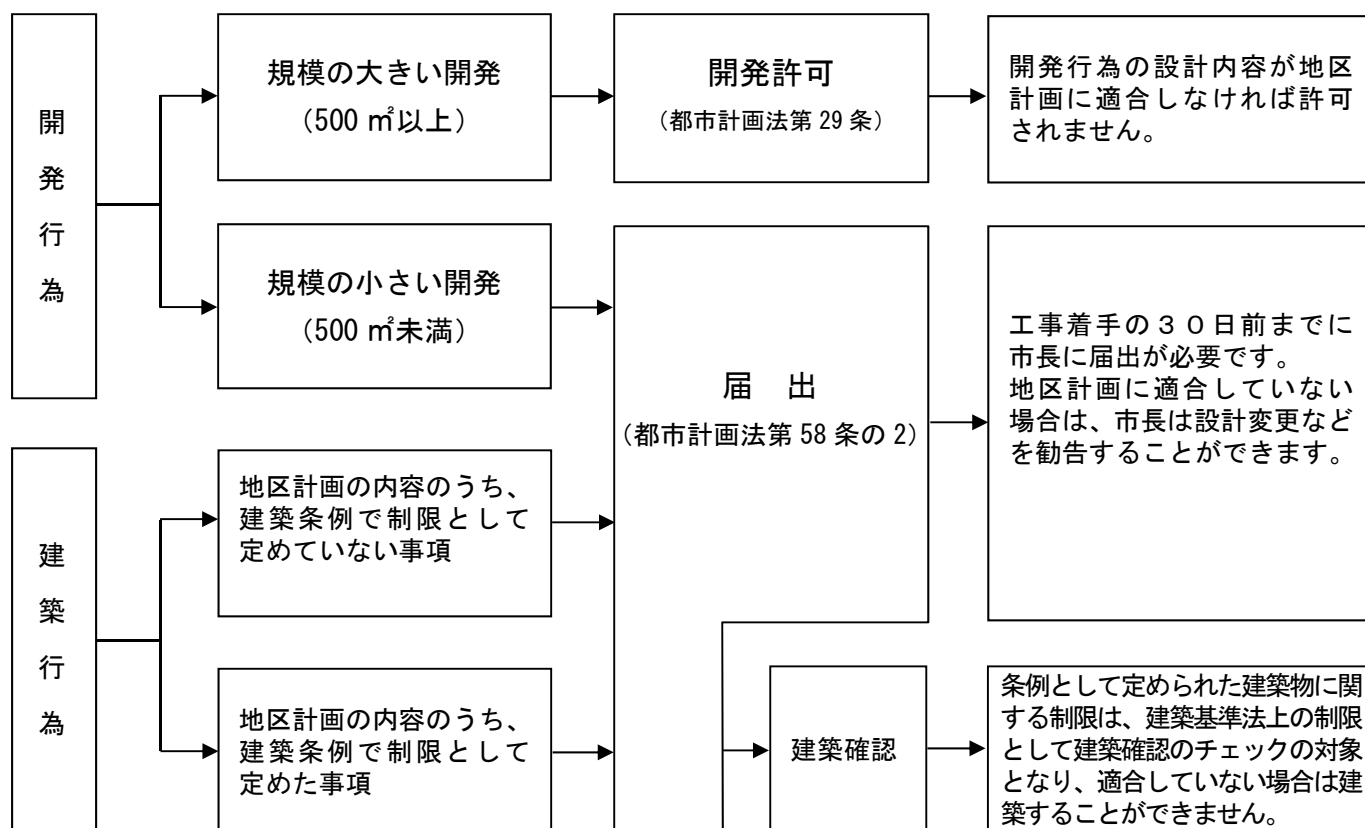
都 市 計 画 決 定

※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、今回上之山地区で定められているものです。

区計



3 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

各地区で建築可能なものは次のとおりです。

【A 地区】

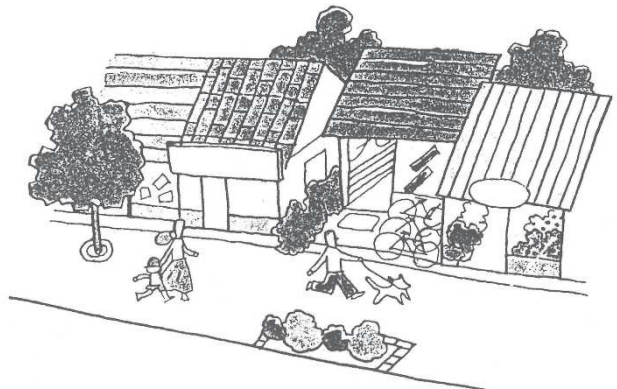
- 1) 1 戸建て専用住宅
- 2) 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令（以下「政令」という）第 130 条の 3 第 1 項第 1 号及び第 6 号の規定で定めるもの
- 3) 集会所
- 4) 公衆電話所その他これに類する政令第 130 条の 4 の規定で定める公益上必要な建築物 等

【B 地区】

- 1) 1 戸建て専用住宅
- 2) 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、政令第 130 条の 3 の規定で定めるもの
- 3) 図書館その他これに類するもの
- 4) 保育所
- 5) 集会所
- 6) 診療所
- 7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第 130 条の 4 の規定で定める公益上必要な建築物 等

【C 地区】

- 1) 農機具等収納施設その他これに類する農業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物



2 建築物の容積率の最高限度

上之山地区は都市計画法に基づく用途地域の指定はありませんが、ゆとりのある街並みとしたいことから、容積率の最高限度をすべての地区において 10/10(100%)とします。

3 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～

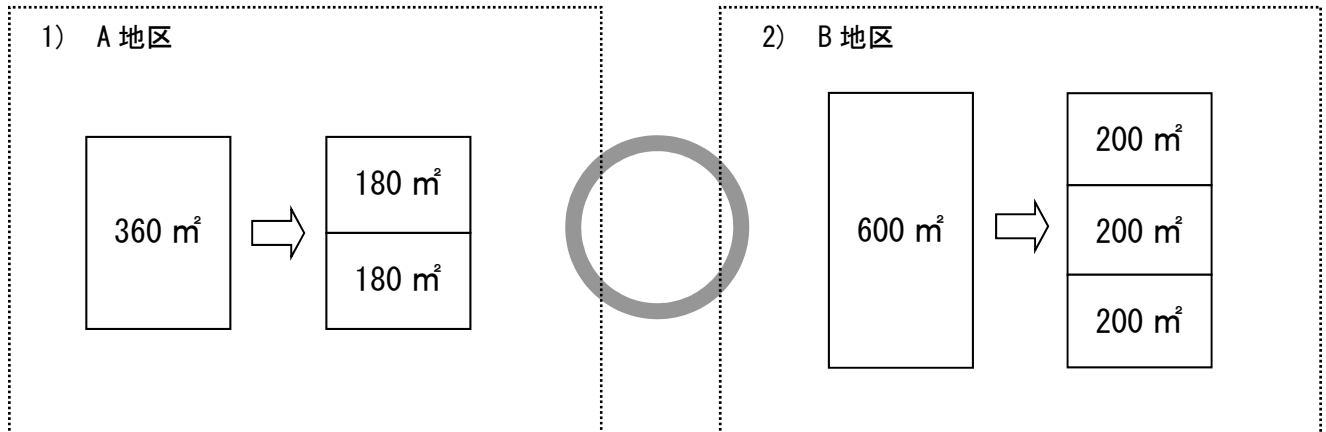
大きな敷地を分割することはできますが、分割後の各々が次の面積以上なければなりません。

A 地区 : 180 m²

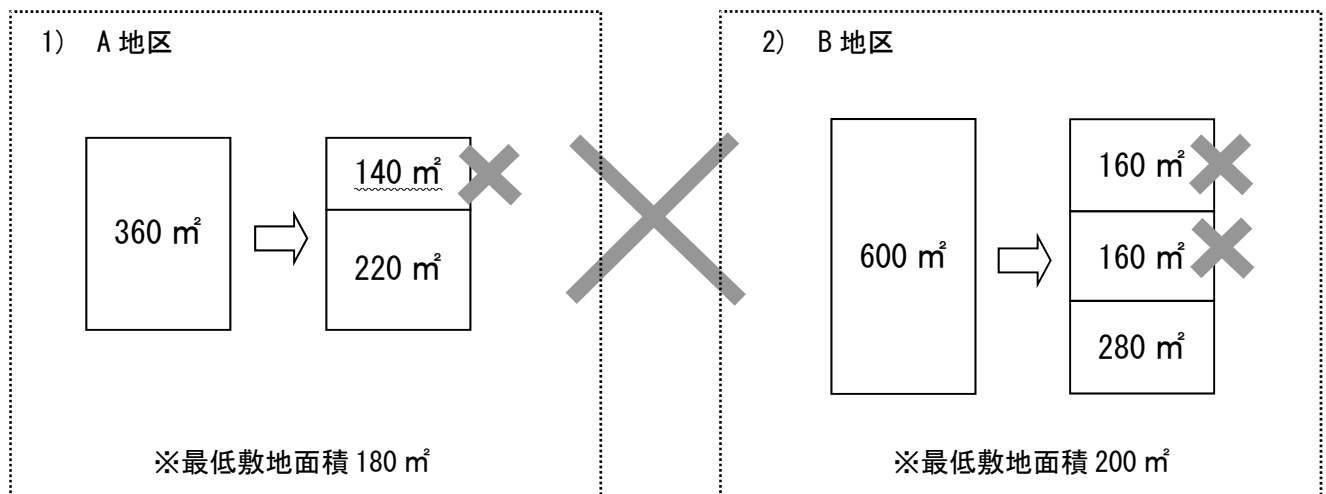
B 地区 : 200 m²

【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。

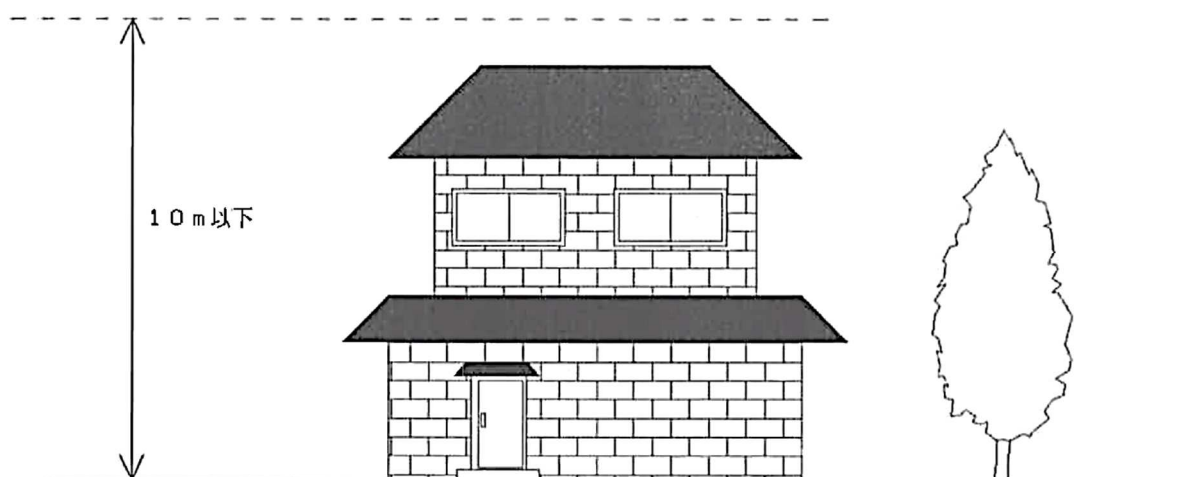


4 建築物の高さの最高限度

建築物等の高さは10m以下、かつ、建築基準法第56条及び第56条の2において第一種住居専用地域で容積率の限度が10/10に適用される規定に適合するものとする。

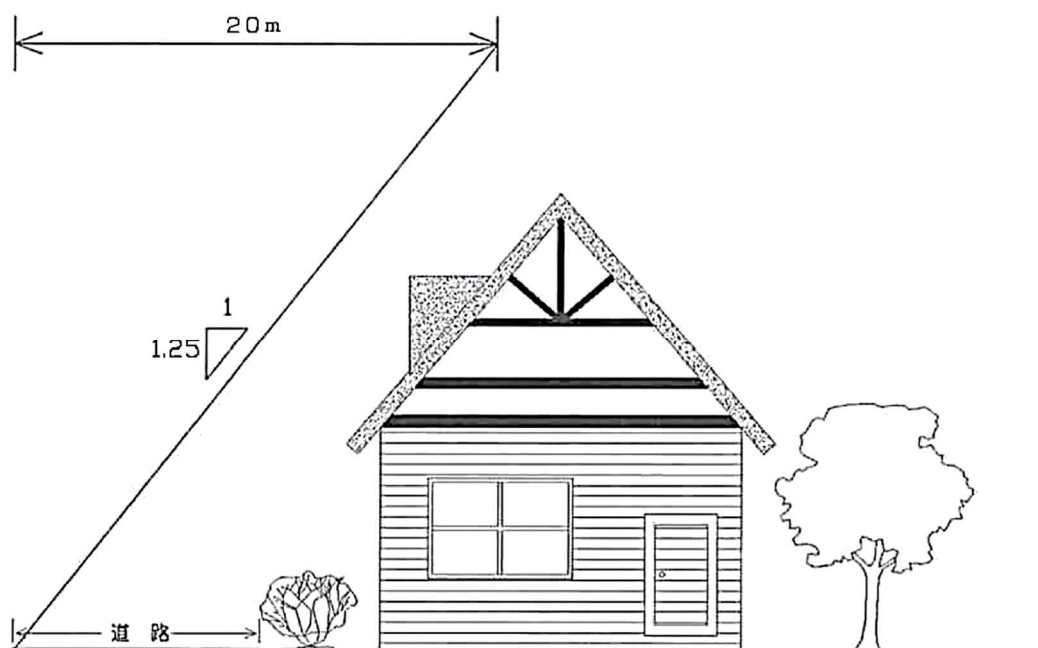
●最高の高さ

建築物の高さは10m以下とする。



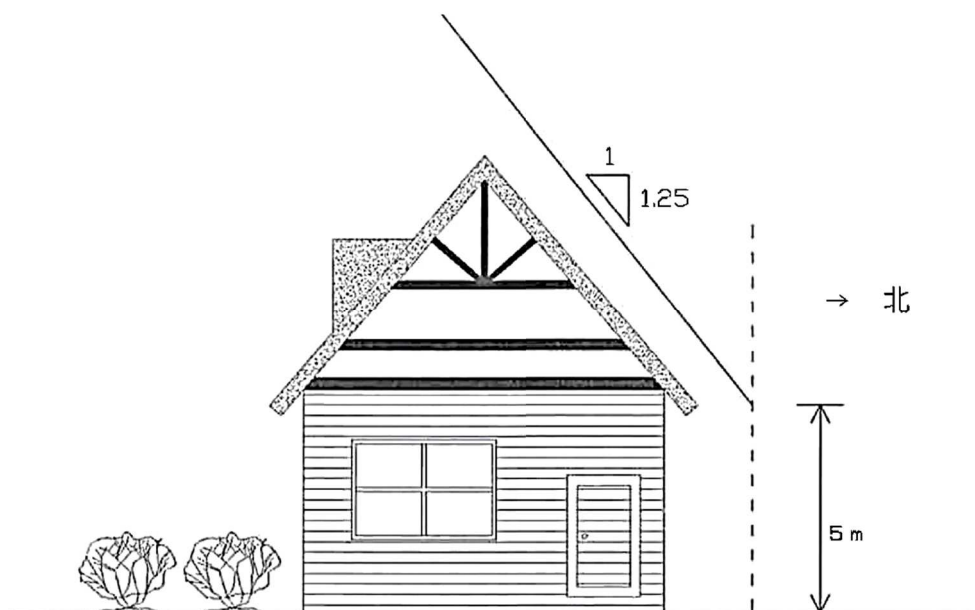
●道路斜線制限

前面道路の反対側の境界線から水平距離が20m以下の範囲内においては、建築物の部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とする。



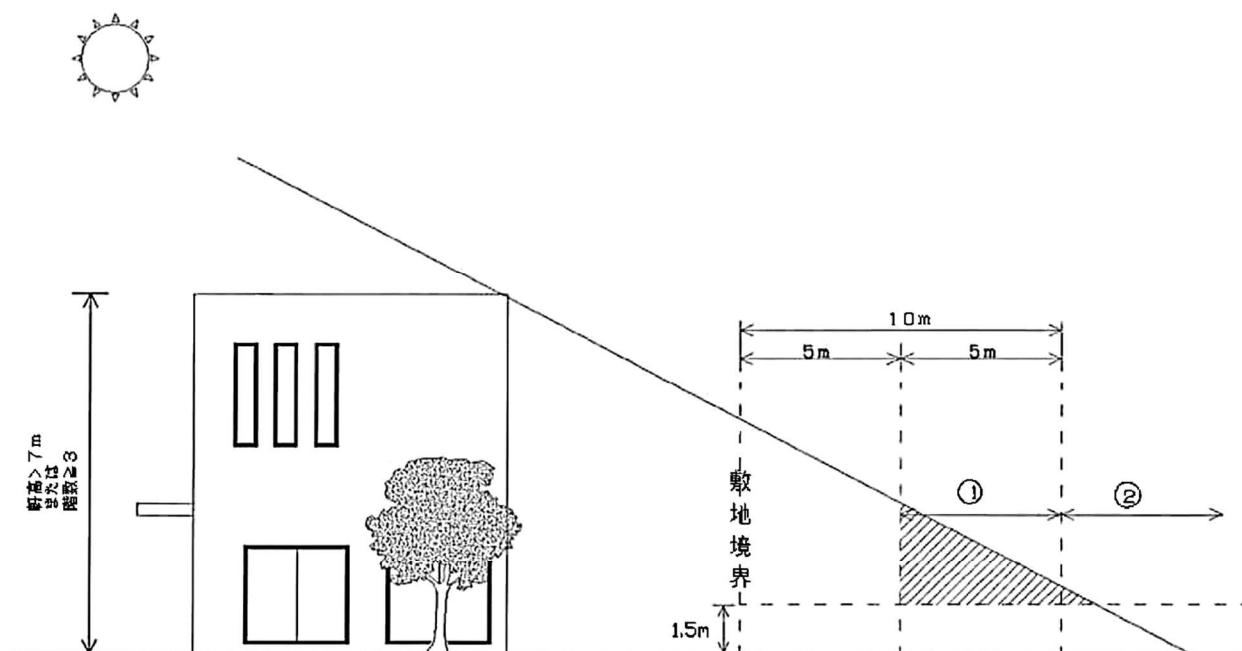
●北側斜線制限

建築物の部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5m を加えたもの以下とする。



●日影による中高層の建築物の制限

軒高 7m を超える建築物または地階を除く階数が 3 階以上の建築物では、建築物が敷地外に生じさせる日影について、図のように規制しています。



敷地境界線より

①5mを超え 10m以内の範囲 ……4 時間

②10mを超える範囲 ……2.5 時間

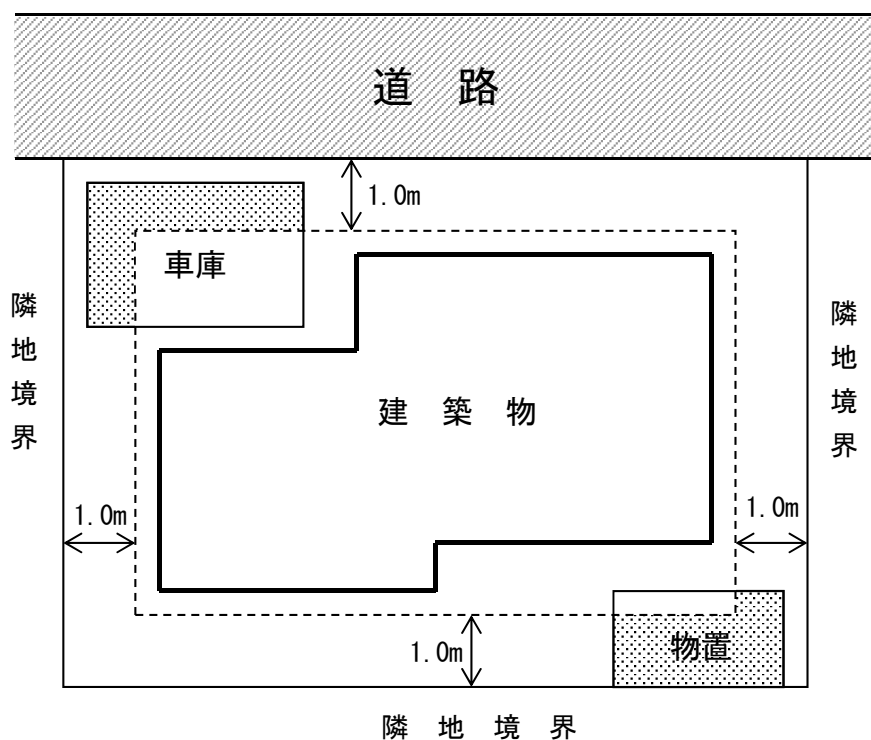
5 壁面の位置の制限

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自動車車庫、物置その他これらに類する用途に供し、高さが2.5メートル以下(自動車車庫のうちカーポートを除く。)で、後退距離の限度に満たない部分の屋根の水平投影面積の合計が12㎡以下のもの
- 2) 地階部分
- 3) 建築物の附属部分で長さの合計が3メートル以下で床面積に算入されない出窓、庇、軒、ポーチ、ベランダ、屋外階段、戸袋その他これらに類するもの

なお、2)、3)はC地区には適用しません。



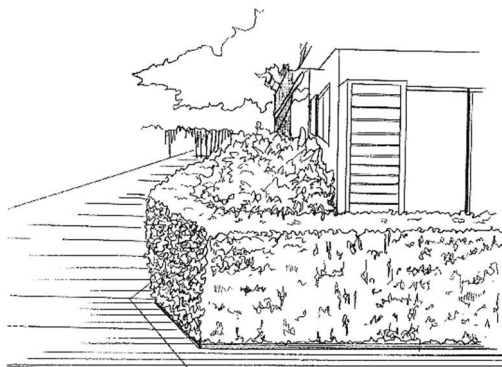
※別棟の附属建築物の  部分の屋根の水平投影面積の合計は12㎡以下とする

6 かき又はさくの構造の制限

次のような垣又はさくの構造は、生垣又は透視性のあるフェンス等とします。

※地区計画上は隣地との境界に設置する垣又はさくの構造についての定めはありません。

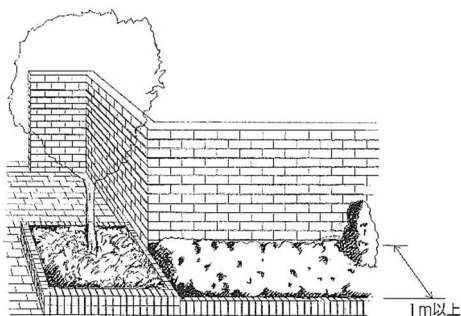
■道路及び公園に接する敷地境界線から1.0m未満の距離に設ける場合



生垣または高さ1.5m以下(C地区は1.0m以下)の透視性のあるフェンス等としなければなりません。

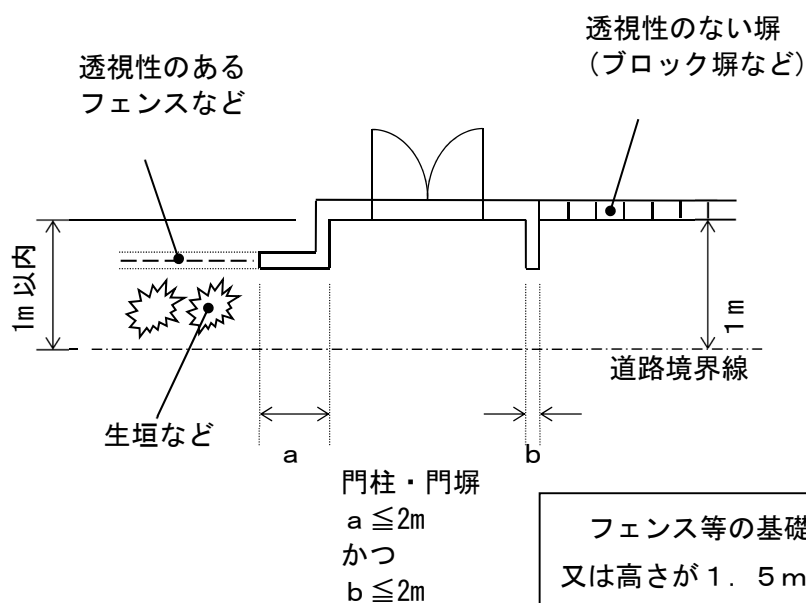
(道路には歩行者専用道路を含みます)

■道路及び公園に接する敷地境界線から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。

(道路には歩行者専用道路を含みます)



フェンス等の基礎で、高さが0.5m以下のもの、又は高さが1.5m以下で一つの道路境界線への投影の長さの合計が左右それぞれ2m以下の門柱及び門塀については、この限りではない。

上之山地区計画

名古屋都市計画地区計画の決定（瀬戸市決定）

都市計画上之山地区計画を次のように決定する。

名	称	上之山地区計画
位	置	瀬戸市上之山町2丁目及び宮地町の各一部
面	積	約15.4ha
地区計画の目標		当地区は、本市中心部から南へ約4.0km、愛知環状鉄道の山口駅、八草駅からそれぞれ約1.0km、一部が愛・地球博瀬戸会場として利用された自然豊かな高台に位置し、住宅団地として公共施設の整備及び宅地の造成が進められている。 このため本計画では、周辺の自然環境との調和に配慮した優良な住宅団地の形成と保全を図ることを目標とする。
区域の整備開発及び保全の方針	土地利用の方針	良好な住宅団地としての発展を期するため、地区の区分を定め建築物の規制誘導を推進し、良好で緑あふれ、ゆとりある住環境の形成と合理的な土地利用を図る。 A地区は、分譲当初から建築協定を遵守し、住民が主体となり維持・保全してきた低層一戸建専用住宅を基本とする閑静な住宅地を継続する。また、地盤の高さは地区計画告示日を基準とし、周囲に影響を及ぼす地盤の高さの変更はしないものとする。 B地区は、低層一戸建専用住宅を基本としつつ、地区の生活利便施設を配置することができる土地利用を図る。また、地盤の高さは造成工事完了日を基準とし、周囲に影響を及ぼす地盤の高さの変更はしないものとする。 C地区は、地区の住民を主とする市民用の菜園及び菜園利用者用の駐車場としての土地利用を図る。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。

地区の 区分	地区の 名称	A地区	B地区	C地区
地区の 区分	地区の 面積	約 8.5ha	約 6.1ha	約 0.8ha
		次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 1戸建専用住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の3第1項第1号及び第6号の規定で定めるもの 3 集会所 4 公衆電話所その他これに類する令第130条の4の規定で定める公益上必要な建築物 5 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5の規定で定めるものを除く。）	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 1戸建専用住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、令第130条の3の規定で定めるもの 3 図書館その他これに類するもの 4 保育所 5 集会所 6 診療所 7 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4の規定で定める公益上必要な建築物 8 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5の規定で定めるものを除く。）	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 農機具等収納施設 その他これに類する農業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
		建築物等の用途の制限		
		建築物の容積率の 最高限度	10/10	
		建築物の敷地面積 の最低限度	180㎡	200㎡
		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（以下「壁面」という。）から敷地境界線までの距離（以下「後退距離」という。）は、1m以上とする。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 別棟の付属建築物で自動車車庫、物置その他こ	
			建築物の壁面からの後退距離は、1m以上とする。ただし、軒の高さが2.5m以下で、後退距離の限度に満たない部分の屋根の水平投影面	

		れらに類する用途に供し、高さが2.5m以下（自動車車庫のうちカーポートを除く）で、後退距離の限度に満たない部分の屋根の水平投影面積の合計が12㎡以内のもの 2 地階部分 3 長さの合計が3m以下で床面積に算入されない出窓、庇、軒、ポーチ、ベランダ、屋外階段、戸袋その他これらに類する建築物の附属部分	積の合計が12㎡以内のものはこの限りではない
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さは10m以下かつ建築基準法（昭和25年法律第201号。）第56条及び第56条の2において第一種低層住居専用地域で容積率の限度が10/10に適用される規定に適合するものとする。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の形態又は色彩は、周囲の街並みや自然景観との調和に配慮するものとし、原色系を使用してはならない。 2 敷地からの出入り口は、公園、歩行者専用道路及びC地区に面して設けてはならない。	建築物の形態又は色彩は、周囲の街並みや自然景観との調和に配慮するものとし、原色系を使用してはならない。
	垣又はさくの構造の制限	道路（歩行者専用道路含む）及び公園に接する敷地境界線から1m未満の距離に存する垣又はさくは、生垣又は基礎天端からの高さが1.5m以下の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0.5m以下のもの、または高さが1.5m以下で一つの道路境界線への投影の長さが左右それぞれ2m以下の門柱、門塀及び隣地との境界に設置するものについてはこの限りでない。	道路（歩行者専用道路含む）境界線から1m未満の距離に存する垣又はさくは、生垣又は透視性のあるフェンス等とし、高さが1m以内のものとする。

建築物の制限に関する条例

○名古屋都市計画上之山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 25 年 9 月 25 日

条例第 18 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、名古屋都市計画上之山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。

(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上之山地区計画(以下「地区計画」という。)の区域内において適用する。

(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以外の建築物は、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。以下この項において同じ。)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。

(建築物の容積率の最高限度)

第 5 条 建築物の延べ面積(同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計)の敷地面積に対する割合は、10 分の 10 以下でなくてはならない。

2 前項に規定する延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。以下「自動車車庫等」という。)の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計(同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)の 5 分の 1 を限度として算入しない。

3 法第 3 条第 2 項の規定により第 1 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、第 1 項の規定は、適用しない。

(1) 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後に自動車車庫等の用途に供するものであること。

(2) 増築前における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計が基準時(法第 3 条第 2 項の規定により第 1 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第 1 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。次号において同じ。)における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計を超えないものであること。

(3) 増築又は改築後における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計の 5 分の 1(改築の場合においては、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時における当該建築物の床面積の合計の 5 分の 1 を超えているときは、基準時における自動車車庫等の用

途に供する部分の床面積の合計)を超えないものであること。

- 4 法第3条第2項の規定により第1項の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替え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、第1項の規定は、適用しない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

- 第6条 建築物の敷地面積は、A地区内においては180平方メートル以上、B地区内においては200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について、その全部を一の敷地として使用する場合には、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った土地

(2) 前項の規定に適合するに至っ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った土地

- 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った土地

- (2) 第1項の規定に適合するに至っ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った土地

(建築物の高さの最高限度)

- 第7条 建築物の高さは、10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。

- 3 建築物の高さは、法第56条及び法第56条の2において第一種低層住居専用地域で容積率の限度が10分の10に適用される規定に適合するものとしなければならない。

- 4 法第3条第2項の規定により第1項及び前項の規定の適用を受けない建築物について増築又は改築する場合には、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第1項及び前項の規定の施行又は適用の際、現に存する建築物の部分については、第1項及び前項の規定は適用しない。ただし、現に第1項及び前項の規定に適合している建築物又は建築物の部分については、この限りでない。

(建築物の壁面の位置の制限)

- 第8条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(以下「壁面」という。)から敷地境界線までの距離(以下「後退距離」という。)は1メートル以上としなければならない。

- 2 A、B地区内において、次の各号のいずれかに該当する場合は、前項の規定を適用しない。

(1) 附属建築物である別棟の自動車車庫、物置その他これらに類する用途に供し、高さが2.5メートル以下(自動車車庫のうちカーポートを除く。)で、後退距離の限度に満たない部分の屋根の水平投影面積の合計が12平方メートル以下のもの

(2) 地階部分

(3) 建築物の附属部分で長さの合計が3メートル以下で床面積に算入されない出窓、庇、軒、ポーチ、ベランダ、屋外階段、戸袋その他これらに類するもの

- 3 C地区内において、軒の高さが2.5メートル以下で、後退距離の限度に満たない部分の屋根の

水平投影面積の合計が 12 平方メートル以下のものは、第 1 項の規定を適用しない。

(公益上必要な建築物の特例)

第 9 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 10 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 11 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 項又は第 6 条第 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 6 条第 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、管理者又は占有者
- (3) 第 5 条第 1 項、第 7 条第 1 項若しくは第 3 項又は第 8 条第 1 項の規定に違反した場合

別表(第 4 条関係)

地区の区分	建築することができる建築物
A 地区	1 一戸建て専用住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号。以下「政令」という。)第 130 条の 3 第 1 項第 1 号及び第 6 号の規定で定めるもの 3 集会所 4 公衆電話所その他これに類する政令第 130 条の 4 の規定で定める公益上必要な建築物 5 前各号の建築物に附属するもの(政令第 130 条の 5 の規定で定めるものを除く。)
B 地区	1 一戸建て専用住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、政令第 130 条の 3 の規定で定めるもの 3 図書館その他これに類するもの 4 保育所 5 集会所 6 診療所 7 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第 130 条の 4 の規定で定める公益上必要な建築物 8 前各号の建築物に附属するもの(政令第 130 条の 5 の規定で定めるものを除く。)
C 地区	1 農機具等収納施設その他これに類する農業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

における当該建築物の設計者(設計図書を用いないで工事を施工し、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

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 12 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第 1 項の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、名古屋都市計画上之山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。

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）