

# 八床工業用地地区計画の 手引き



令和3年4月

瀬戸市

# 1 八床工業用地地区計画について

名 称	八床工業用地地区計画	
位 置	瀬戸市八床町の一部	
面 積	約 25.4 h a	
地区計画の目標	当地区では、ゴルフ場跡地の有効利用を図りつつ、交通利便性を活かし、周辺の自然環境と調和した緑豊かな工業地の形成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	周辺の自然環境と調和し、生産拠点として良好な工業地の環境を維持・保全する。
	地区施設の整備の方針	良好な工業地を形成するため、緑地、水路及び調整池を配置し、維持・保全する。
	建築物等の整備の方針	土地利用の方針に従い、良好な工業地としての環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	緑豊かな工業地の環境の向上及び周辺の自然環境との調和を図るため、周辺に配慮した緩衝帯緑地を配置する。

			名 称	面 積	配 置
地区施設の配置 及び規模		緑地	緑地 1 号	約 1.76ha	計画図表示のとおり
			緑地 2 号	約 1.00ha	
			緑地 3 号	約 0.94ha	
			緑地 4 号	約 0.01ha	
			緑地 5 号	約 0.24ha	
			緑地 6 号	約 0.24ha	
			緑地 7 号	約 0.20ha	
		水路	水路 1 号	約 0.31ha	
		調整池	調整池 1 号	約 1.55ha	
地 区 整 備 計 画 に 関 す る 事 項	建築物等の 用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 統計法（平成19年法律第53号）第2条第9項に規定する統計基準である日本標準産業分類に掲げる大分類E－製造業に属する工場及びそれに関連する研究開発施設</p> <p>2 物流施設（流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号）第2条第1号に規定する流通業務の用に供するものをいう。）</p>			
	建築物の容積 率の最高限度	20 / 10			
	建築物の建蔽 率の最高限度	6 / 10			
	建築物の 敷地面積の 最低限度	3,000㎡			
	壁面の位置 の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下、「後退距離」という。）は、4m以上でなければならない。</p> <p>ただし、管理（守衛）室及び自転車置場その他これらに類する用途に供し、軒の高さが3m以下で、かつ後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が15㎡以下であるものを除く。</p>			
土地の利用に 関する事項		<p>地区施設の緑地は、その用途以外に利用してはならない。また、地区施設の緑地の木竹は、伐採してはならない。ただし、次に掲げる行為はこの限りではない。</p> <p>1 非常災害のため必要な応急措置として行う行為</p> <p>2 除伐、間伐、整枝等木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採</p> <p>3 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採</p> <p>4 仮植した木竹の伐採</p> <p>5 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採</p>			



### 3 地区計画の届出

『地区計画の届出』パンフレットをご覧ください。

# 4 名古屋都市計画八床工業用地地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

令和3年3月16日 条例第12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、名古屋都市計画八床工業用地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、市長が都市計画法（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八床工業用地地区計画（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。

(建築物等の用途の制限)

第4条 第2条に規定する地区計画の区域内においては、別表に掲げる建築物は、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 建築物の容積率（建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合）は、10分の20以下でなければならない。

2 前項に規定する建築物の延べ面積の算定については、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の規定の例による。

(建築物の建蔽率の最高限度)

第6条 建築物の建蔽率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）は、10分の6以下でなければならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第7条 建築物の敷地面積は、3,000平方メートル以上でなければならない。

2 前項の規定は、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使用する場  
合においては、適用しない。

(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から敷地境界線までの距離（以下「後退距離」という。）は、4メートル以上でなければならない。

2 前項の規定は、管理（守衛）室及び自転車置場その他これらに類する用途に供し、軒の高さが3メートル以下で、かつ、後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が15平方メートル以下の建築物である場合は、適用しない。

（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9条 建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合は、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。

（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) 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
- (3) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより、第7条の規定に違反することとなった場合における当該敷地の所有者、管理者又は占有者
- (4) 第5条第1項、第6条、第7条、第8条第1項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）

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。

附 則

この条例は、名古屋都市計画八床工業用地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。

別表（第4条関係）

建築してはならない建築物
次に掲げる建築物以外の建築物
1 統計法（平成19年法律第53号）第2条第9項に規定する統計基準である日本標準産業分類に掲げる大分類E－製造業に属する工場及びそれに関連する研究開発施設
2 物流施設（流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号）第2条第1号に規定する流通業務の用に供するものをいう。）

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 都市計画課 建築指導係

TEL 0561(88)2686(直通)