

魅力あるまちづくり
八橋東部地区計画

『活気あるみどりゆたかな交流のまち』をめざして

決定 平成23年12月22日知立市告示第105号

知 立 市

八橋東部地区計画

八橋東部地区計画は、平成23年12月22日に都市計画が決定されました。

その内容については次のとおりです。

西三河都市計画地区計画の決定（知立市決定）

西三河都市計画八橋東部地区計画を次のように決定する。

名 称		八橋東部地区計画
位 置		知立市八橋町西出口、東出口の各一部
面 積		約3.0ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は市の北東部に位置し、市中心部よりおよそ3km圏であるが、本地区から名鉄三河線三河八橋駅まで800mであり、交通利便性も高い地区である。</p> <p>本地区は、知立市知立八橋東部土地区画整理事業により、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が、本計画では、この土地区画整理事業の効果をより高めるとともに、近郊住宅地にふさわしい、落ち着いたある居住環境の形成を目標とする。</p>
	土地利用の方針	本地区は、敷地の細分化を防ぎ、周辺地域との調和を図りつつ、近郊住宅地にふさわしい優良な住宅地として秩序ある土地利用を目指す。
	建築物等の整備の方針	良好な居住環境を創造するため、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物の壁面の位置の制限」及び「垣又はさくの構造の制限」を行う。
地区整備に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	160㎡
	建築物の壁面の位置の制限	<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の最低限度（以下、「外壁等の距離の限度」という。）は、道路（都市計画道路を含む。）境界線までは1.0m、隣地境界線までは0.5mとする。</p> <p>ただし、外壁等の距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分の用途が物置、車庫その他これらに類するもので、軒の高さが2.5m以下かつ外壁等の距離の限度に満たない部分の床面積の合計が10㎡以内である場合は、この限りではない。</p>
	垣又はさくの構造の制限	道路、公園又は緑地に接する敷地境界線から1.0m未満に設置する垣又はさくは、生垣あるいは透視性のあるフェンス・鉄さく等とし、ブロック塀等これらに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎でブロック塀等これらに類するものの高さが0.6m以下のもの又は門柱にあってはこの限りでない。

八橋東部地区計画に定められた内容の解説

建築物の敷地面積の最低限度

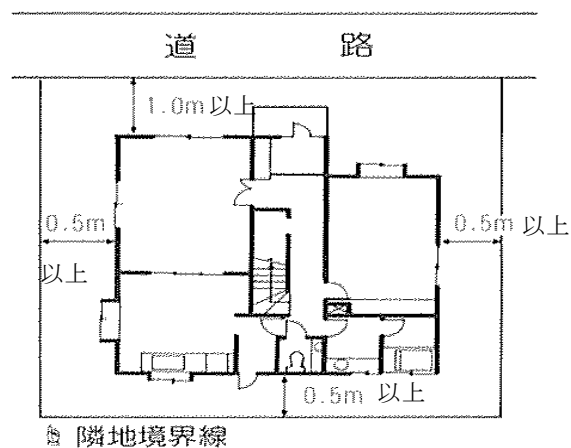
建築物の敷地面積 の最低限度	160 m ²
-------------------	--------------------

※ 地区計画決定前に 160 m²を満たしていない敷地は面積の最低限度にかかる制限の適用除外となり、建築物の敷地としてそのまま使用できます。

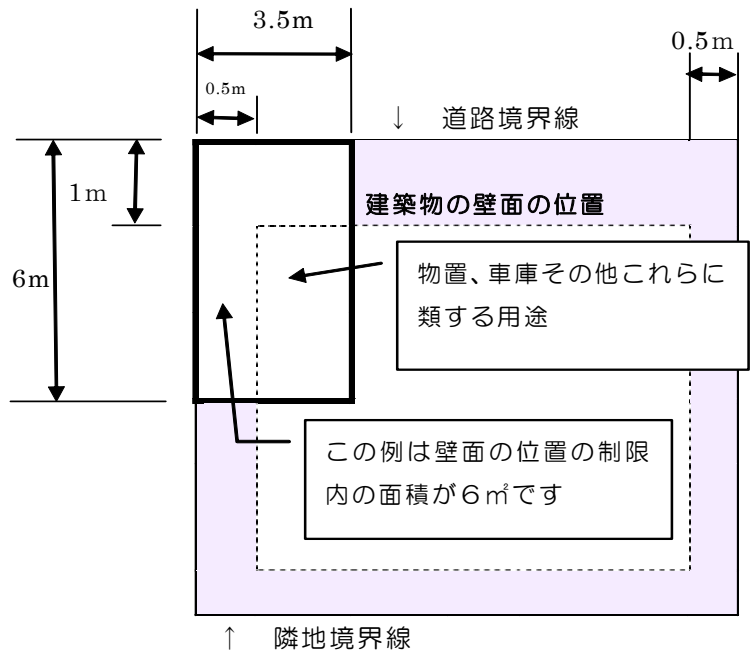
建築物の壁面の位置の制限

建築物の壁面の 位置の制限	<ul style="list-style-type: none">・道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）までの距離は1 m以上とする。・隣地境界線から外壁等間の距離は0.5 m以上とする。・建築物の壁面の位置の制限のうち、物置、車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.5 m以下で、かつ、後退距離の限度を満たさない部分の床面積の合計が1.0 m²以内の建築物等または建築物の部分にあってはこの限りではない。
------------------	---

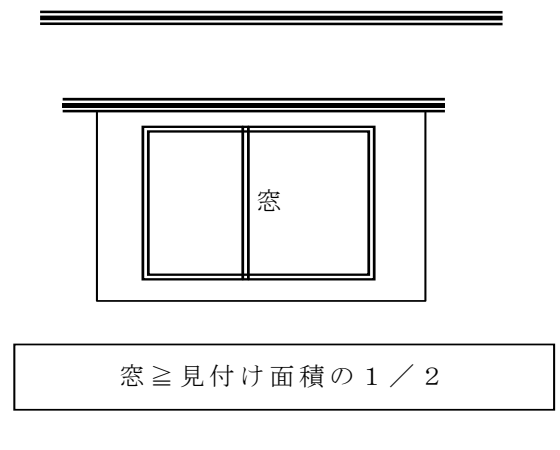
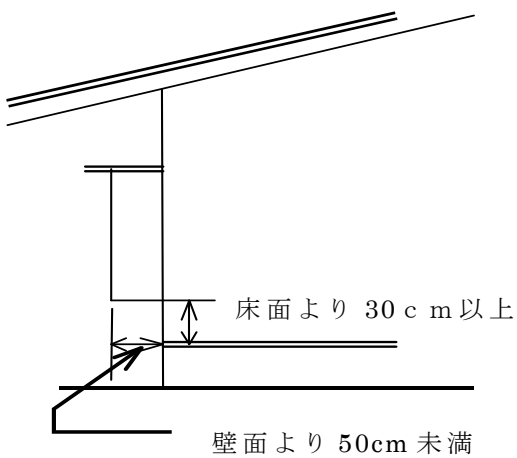
境界線ぎりぎりに建築物が建てられると隣どうしの日照、通風、プライバシーの確保が難しくなります。住宅地にふさわしい環境、ゆとりあるまちなみをつくりだすため、道路及び隣地境界線からの建築物の壁面の位置について定めています。



※ 建築物の壁面の位置制限内で、物置、車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.5m以下で、かつ、後退距離の限度を満たさない部分の床面積の合計が10㎡以内の建築物等または建築物の部分であれば、建築することができます。

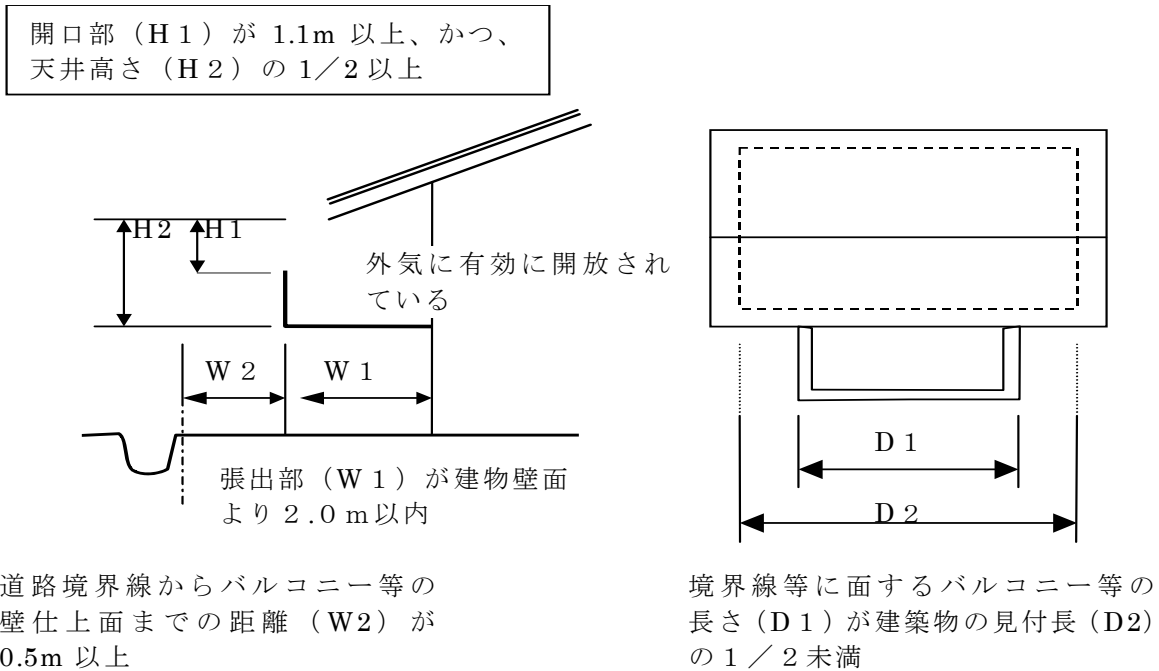


◎ 建築物の壁面の位置の制限にかかわる出窓の取扱いについて



上図の条件を満足している出窓の場合は、建築物の壁面の位置の制限を超えることができます。

◎ 建築物の壁面の位置の制限にかかわるバルコニー、ベランダ、テラス等の取扱いについて



上図の条件を満足しているバルコニー等の場合は、建築物の壁面の位置の制限を越えることができます。

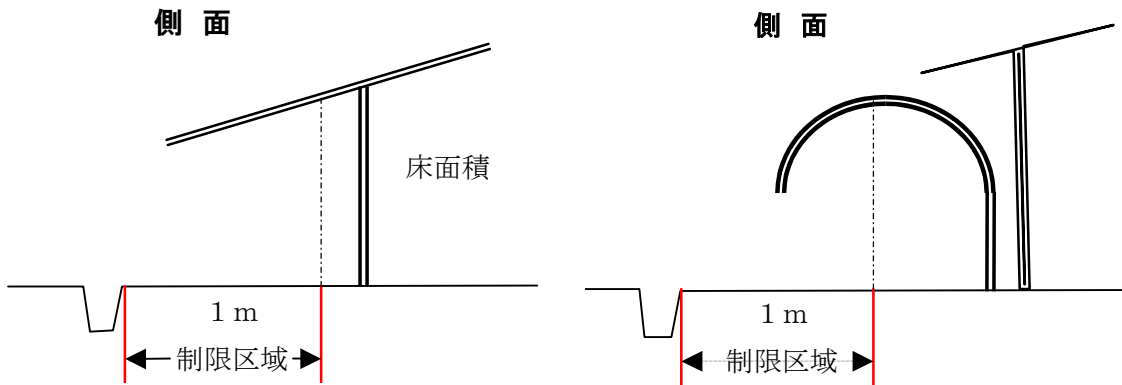
ただし、外壁のないバルコニー等（屋外階段も含む）は適用除外です。

◎ ごみ置き場設置に関する取扱いについて

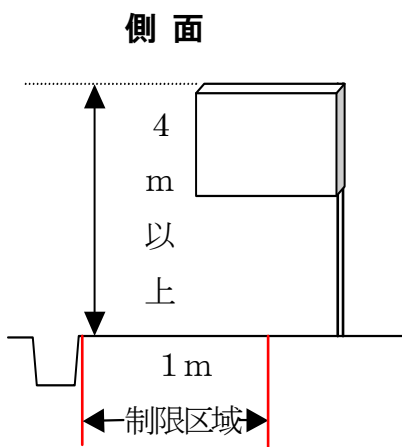
- 壁面の位置の制限を適用します。
- 他法令等の規定を守るため土地利用上やむを得ない場合、構造が全て鉄筋コンクリート造で高さが 1.2 m 以下、又は、フェンス等の基礎に空洞ブロックを利用する場合の高さが道路等の敷地高から 0.6 m 以下で、透視率が 50% 未満のフェンス等であっても基礎を含む全体の高さが 1.2 m 以下であれば、壁面後退距離の限度に満たない部分であっても設置が可能です。（ただし、後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が、10 m² 以内とする。）

◎ 建築物の壁面の位置の制限にかかる片持式のカーポート及び屋外広告塔の取扱いについて

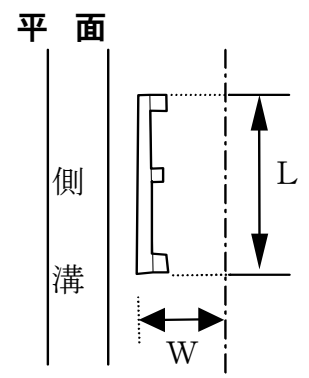
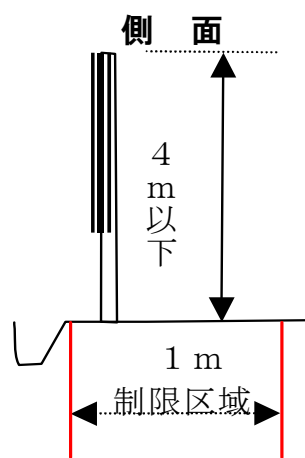
①片持式カーポート
制限の対象外



②広告塔
制限の対象外



制限の対象



制限区域内面積 $w \times L$ が他の建築物の床面積と合わせて 10m^2 を越えてはならない。

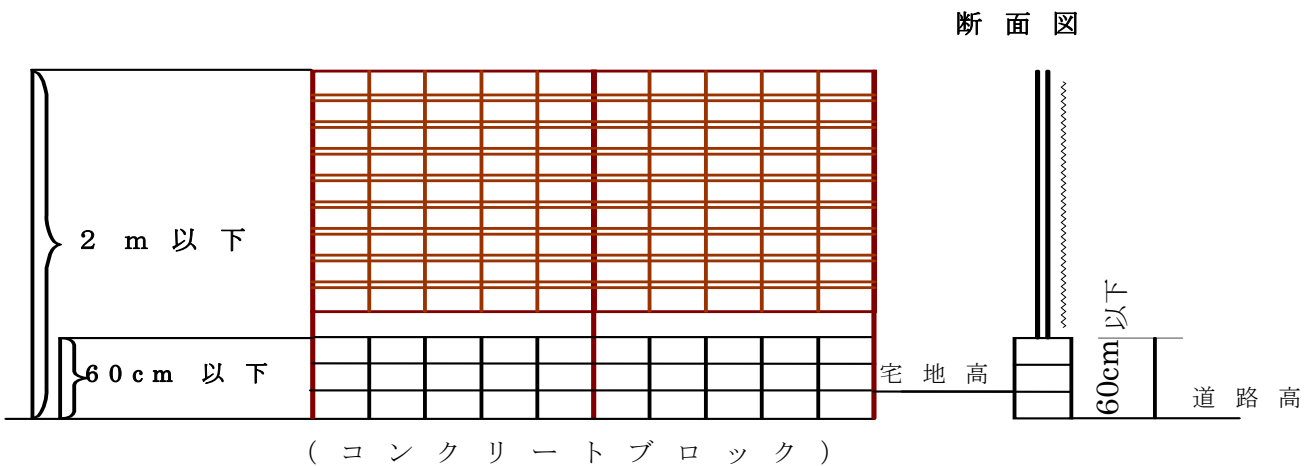
上図を参考に壁・支柱等が制限区域内に設置されない建築物等については、構造物が上空で制限内にあっても適用除外とする。

なお、広告塔を設置する場合は、高さが路面から4mを越えるものは制限区域内に支柱等を設置してはならない。4m未満の広告塔で、制限区域内で道路に面して縦断的に設置する場合は、上図によりその他の建築物と合わせて 10m^2 を越えない範囲で許可するものとする。

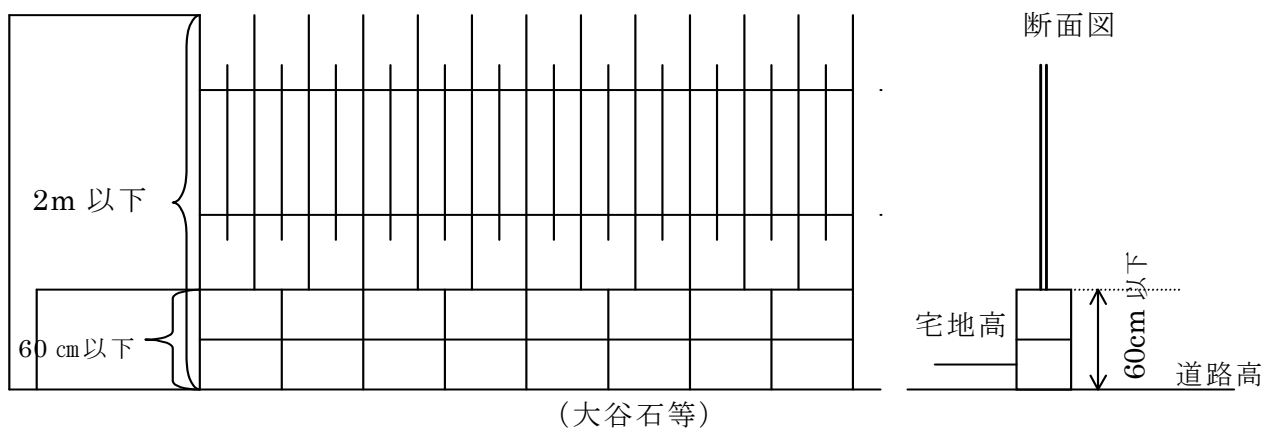
かき又はさくの構造の制限

かき又はさくの構造の制限	<ul style="list-style-type: none"> 道路、公園又は緑地に接する敷地境界線から1 m未満に設置するかき又はさくは、生垣あるいは透視性（透視率50%以上）のフェンス・鉄柵等とし、ブロック塀等これらに類するものは設置してはならない。 ただし、フェンス等の基礎に空洞ブロックを利用する場合は高さが、道路・公園又は緑地の敷地高から0.6 m以下とする。 門塀については、高さが1.5 m以下で、長さが左右それぞれ2 m以下のものおよび、外観を重視したブロック塀で高さが1.4 m以下で長さが0.8 m以下を最低6.0 m以上離して設置する場合はこの限りではない。 なお、急勾配の道路に接している敷地については、道路側の土留め擁壁は堅牢な構造（重力擁壁・石積・間知ブロック等）とし、フェンスの基礎等として利用する空洞ブロックは、上側の道路高から0.6 mを超えてはならない。
--------------	--

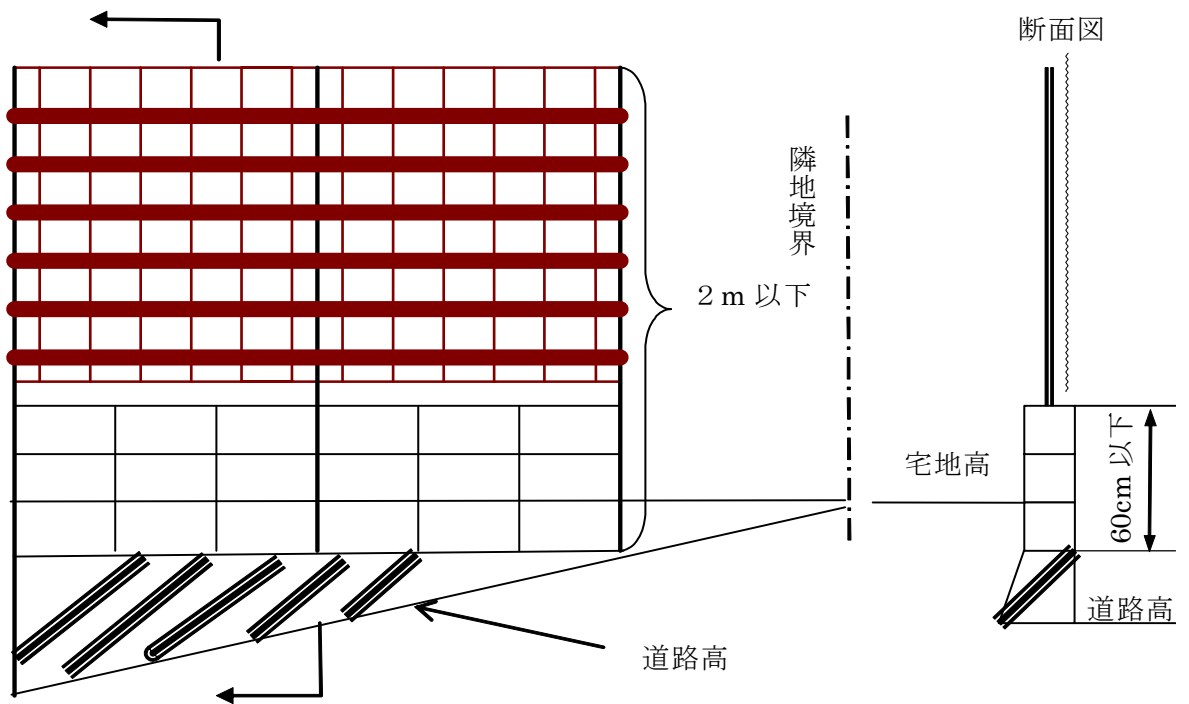
(例) ネットフェンス



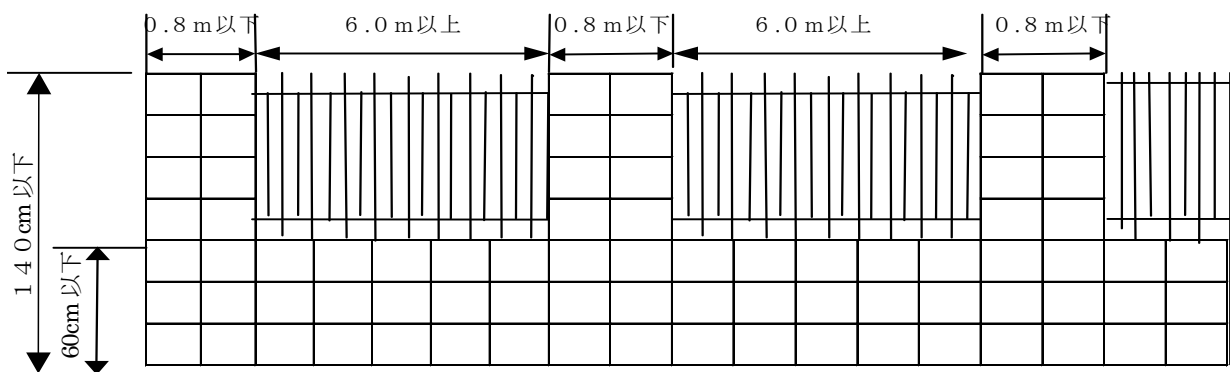
(例) パイプフェンス



(例) 急勾配の道路に接した宅地の取扱い



(例) 外観を重視したブロック塀



- (注) 1. 木、アルミなどを材料とする塀については透視性が確保できれば認められますが、ブロック、石などについては認められません。
2. フェンス等までの高さが2 mを越えると道路、公園又は緑地との敷地境界線から1 m以上離して設置しなければなりません。

新築や増改築等の際の手続き

地区計画区域内で建築物等を新築・増改築などの行為を行う際には、次のような届出が必要となります。

①. 届出の必要な行為

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更

②. 届出の時期及び届出先

- 時期 工事着手日の30日前までに届出が必要です。
なお、建築確認を必要とする行為は、建築確認申請前に届出てください。
- 届出先 知立市長（知立市都市整備部都市計画課）
〒472-8666 知立市広見三丁目1番地
Tel 0566-83-1111

③. 届出の内容

- 行為の種類
- 行為の場所
- 着手の予定日
- 完了予定日
- 設計又は施行方法

④. 届出書等の様式（他地区の地区計画区域と共通の様式です。市HPに掲載してあります。）

- 地区計画の区域内における行為の届出書……………第1号様式
- 地区計画の区域内における行為の変更届出書……………第2号様式
- 地区計画の区域内における行為の届出に関する適合通知書……………第3号様式
- 同意書（現場立入調査のため）……………第4号様式
- 地区計画の区域内における行為の着手届……………第5号様式
- 地区計画の区域内における行為の完了届……………第6号様式

なお、第3号様式については、第1号様式の副本として取扱い受理後、審査適合の際に適合通知書にかわるものです。

⑤. 届出方法

- 第1号様式（正本）及び第3号様式（副本）、次に掲げる図面を各1部ずつ添付（第4号様式の同意書も必要です。）してください。
- 変更届出については、第2号様式及び第3号様式（副本）に図面を各1部ずつ添付（第4号様式の同意書も必要です。）してください。
- 第5号様式（着手届）については、工事着手日までに提出してください。
- 第6号様式（完了届）については、工事完了後1週間以内に提出してください。

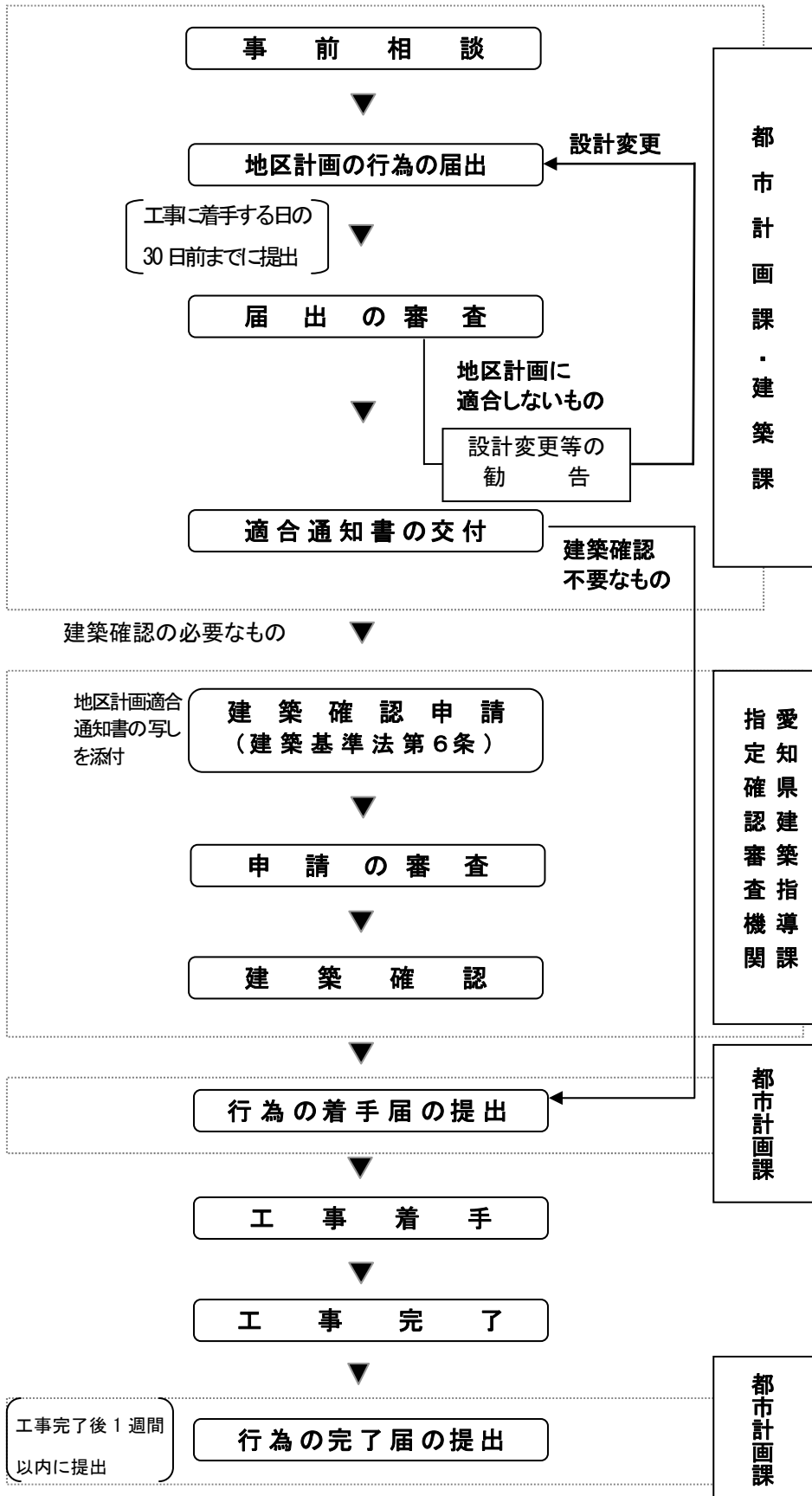
添付図面

行為の種別	図面	縮尺	備考
土地の区画形質変更	付近地見取図	————	方位、施行箇所
	配置図	1/100以上	方位、地名、境界等
	縦横断面図	1/100以上	
	公図の写し	————	
	土地使用承諾書	————	建物所有者と土地所有者が異なる場合は、添付
建築物の建築 工作物の建設 建築物等の用途の変更	付近地見取図	————	方位、施行箇所
	配置図 (平面図)	1/100以上	方位、地名、境界等
	立面図 各階平面図	1/100以上	方位、各室の壁の位置等
	外構図 (断面図)	1/100以上	
	パンフレット写し	————	フェンス等を設置する場合は添付
	公図の写し	————	
	全部事項証明書 (登記簿)の写し	————	
	同意書	————	
	土地使用承諾書	————	建物所有者と土地所有者が異なる場合は、添付

- (注)
- 1 公図の写しには、登記地目、所有者を記載して下さい。
 - 2 外構図は、かき又はさくの構造(断面)等を表示する図面としてください。
 - 3 上記添付図面のほかにも必要があると思われる図面の提出を求められることがあります。

地区計画区域内における 行為に関する事務手続き手順

地区計画に基づく行為を行う場合



提出先及び問い合わせ

地区計画等の内容に関して、ご相談がありましたら下記までお問合せください。

地区計画に関すること

知立市役所 都市整備部都市計画課 都市企画係

電 話 0566-83-1111 内線411・412

FAX 0566-83-1141

〒472-8666 知立市広見三丁目1番地

建築に関すること

知立市役所 建設部建築課 建築係

電 話 0566-83-1111 内線456・457

FAX 0566-83-1141

〒472-8666 知立市広見三丁目1番地

発 行：知立市都市整備部都市計画課

発行日：平成24年 4月（第2版）

平成23年 12月（第1版）