

魅力あるまちづくり
上重原地区計画

『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6年5月25日知立市告示第39号

知 立 市

上重原地区計画

上重原地区計画は、平成 6 年 5 月 25 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。

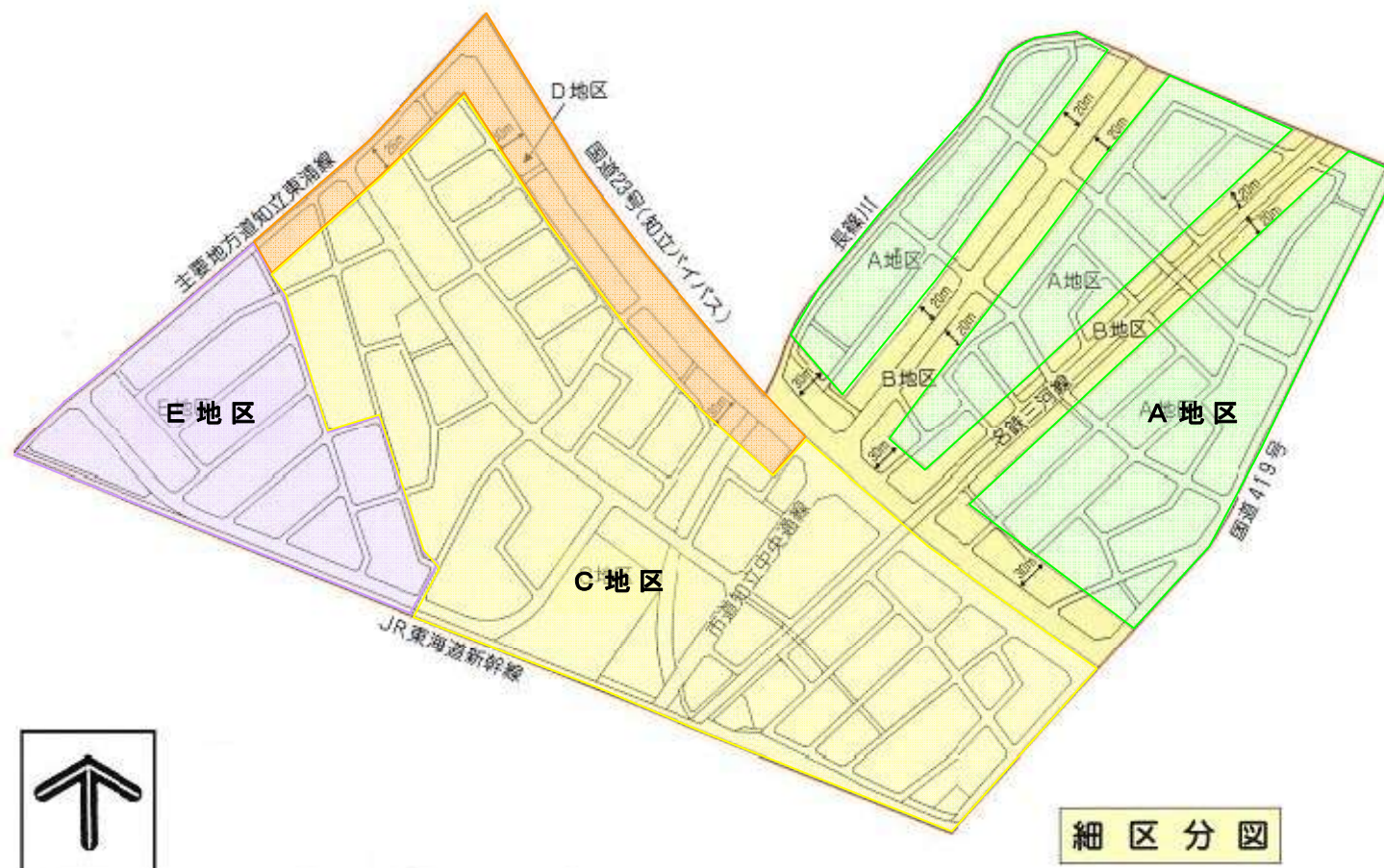
衣浦東部都市計画地区計画の決定（知立市決定）
都市計画上重原地区計画を次のように決定する。

名 称		上重原地区計画
位 置		知立市上重原町及び新地町の一部
面 積		約 50. 4 h a
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	本地区は市の西部に位置し、地区交通の軸となる 3 路線の都市計画道路のうち名豊線上重原 I・C は交通の拠点となっているほか名鉄三河線重原駅からは 1 k m 圏内にある。 このように、交通条件に恵まれた市街地近郊の住宅地として知立上重原特定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。 そこで、本計画では土地区画整理事業の効果をより高め、秩序ある市街化を計画的に誘導するため、敷地の細分化等による居住環境の悪化の防止、建築物等の規制誘導を行い、近郊住宅地にふさわしい居住環境と良好な市街地の形成を目標とする。
	土地利用の方針	本地区は住居系の土地利用の発展を目標とし、近郊住宅地にふさわしい居住環境の形成を図る。また、J R 東海道新幹線沿いの工業系については住宅地の環境を損なわない建築物等の規制誘導を行い、住・工の共存を図る。さらに、地区を 5 つの地区に細区分し、居住環境及び合理的な土地利用の維持、向上を図る。 A 地区 良好な住宅地として居住環境の形成を図る。 B 地区 幹線道路、名鉄三河線沿いであり、生活関連サービス地区として地区住民の利便性を図るとともに、周辺地区と調和する居住環境の形成を図る。 C 地区 地区住民の利便性を図りつつ住宅地にふさわしい居住環境の形成を図る。 D 地区 名豊線上重原 I・C に接する幹線道路沿いであり、沿道サービス系の土地利用を配慮しつつ居住環境の形成を図る。 E 地区 住宅地及び工業地の共存を図りつつ周辺地区と調和する居住環境の形成を図る。

区画の整備・開発及び保全の方針	建築物等の整備の方針			市街地近郊住宅地として、居住環境を損なわないよう区域を将来の土地利用に合わせて5地区に分け、必要に応じ建築物の用途の制限、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かき又はさくの構造の制限を行い、良好な居住環境の形成とその維持、保全を図る。 A地区 良好な住宅地として、居住環境の保全を配慮した規制誘導とする。 B地区 生活関連サービス地区として、周辺の住宅地と調和する居住環境の保全を配慮した規制誘導とする。 C地区 地区住民の利便性を図りつつ住宅地としての居住環境を保全するため、住宅地にふさわしい建築物の用途を配慮した規制誘導とする。 D地区 周辺地区の居住環境の保全を配慮した規制誘導とする。 E地区 住宅地及び工業地の共存を図りつつ周辺地区の居住環境の保全を配慮した規制誘導とする。				
	地区の細区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	
		面積	13.0ha	6.8ha	21.5ha	3.3ha	5.8ha	
		建築物の用途の制限	建築基準法別表第二(は)項に掲げる建築物以外は建築してはならない。	建築基準法別表第二(ほ)項第2号及び第3号並びに(に)項第3号から第8号に掲げる建築物は建築してはならない。	建築基準法別表第二(ほ)項第2号から第4号並びに(に)項第3号から第6号に掲げる建築物は建築してはならない。	建築基準法別表第二(に)項第4号に掲げる建築物は建築してはならない。	建築基準法別表第二(に)項第4号並びに(ち)項第3号及び第4号に掲げる建築物は建築してはならない。	
		建築物の敷地面積の最低限度	160㎡					
建築物等に関する事項	建築物の壁面位置の制限	・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1m以上とする。 ・隣地境界線から外壁等間の距離は0.5m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2.5m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㎡以内の建築物または建築物の部分にあってはこの限りではない。						
	かきまた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1m未満に設置するかき又はさくは、生垣あるいは透視性のフェンス・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等これ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はない。						
	備考	建築物等の用途制限の適用については、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成4年法律第82号)第2条の規定による改正後の建築基準法別表第二及びこれに係る施行令の規定による。						

「区域、地区の細区分は計画図表示のとおり。」

計 画 図



建築物の用途の制限

地区の 細区分	名称 面積	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
		13.0ha	6.8ha	21.5ha	3.3ha	5.8ha
用途地域		第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準工業地域
地区計画許可 建築物		第一種中高層住居専用地域適格建築物	第一種住居地域適格建築物 ・1500㎡～3000㎡の店舗、事務所、火薬石油類の貯蔵・処理量が少ない施設およびボウリング、スケート、水泳場、ホテル、旅館、自動車教習所、15㎡を越える畜舎は除く	第一種住居地域適格建築物 ・ボウリング、スケート、水泳場、ホテル、旅館、自動車教習所、15㎡を越える畜舎は除く	第二種住居地域適格建築物 ・ホテル、旅館は除く	準工業地域適格建築物 ・ホテル、旅館、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールは除く

建築早見表（P10）を参照してください。

建築物の敷地面積の最低限度

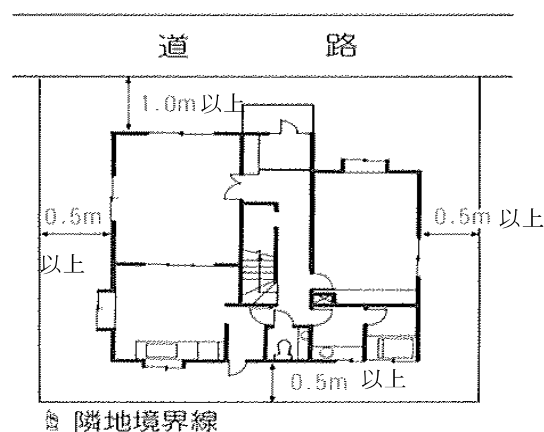
建築物の敷地面積 の最低限度	160㎡
-------------------	------

※ 平成6年5月25日前及び仮換地指定時に160㎡を満たしていない敷地は適用除外となり、建築物の敷地としてそのまま使用できます。

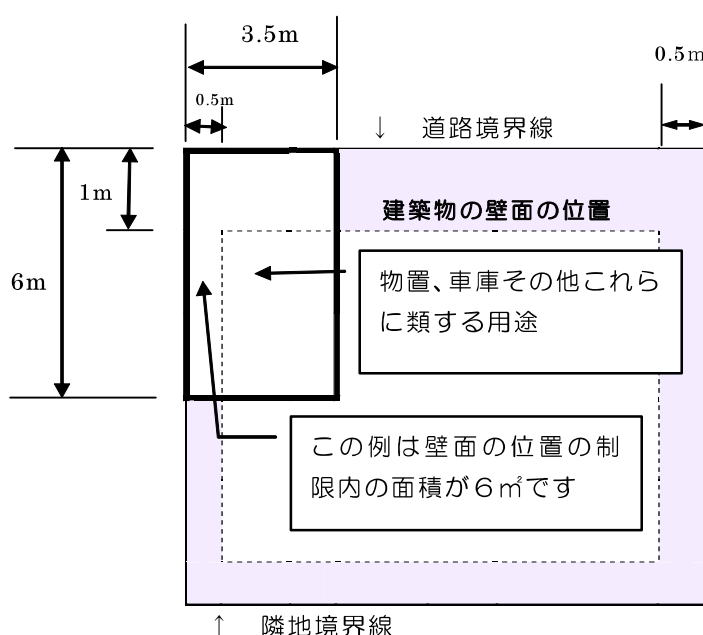
建築物の壁面の位置の制限

建築物の壁面の 位置の限度	- 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<u>1m以上</u>とする。 - 隣地境界線から外壁等間の距離は<u>0.5m以上</u>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<u>2.5m以下</u>で、かつ、後退距離の限度を満たない部分の床面積の合計が<u>10㎡以内</u>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。
------------------	--

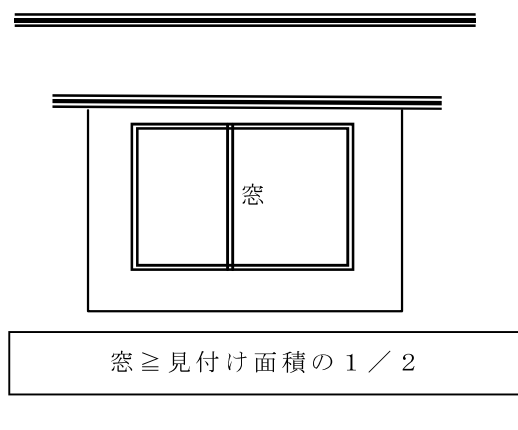
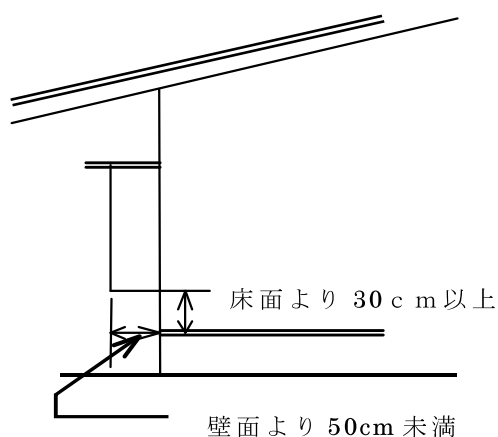
境界線ぎりぎりに建築物が建てられると隣どうしの日照、通風、プライバシーの確保が難しくなります。住宅地にふさわしい環境、ゆとりあるまちなみをつくりだすため、道路及び隣地境界線からの建築物の壁面の位置について定めています。



※ 建築物の壁面の位置の制限内で、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㎡以内の建築物等又は建築物の部分であれば、建築することができます。

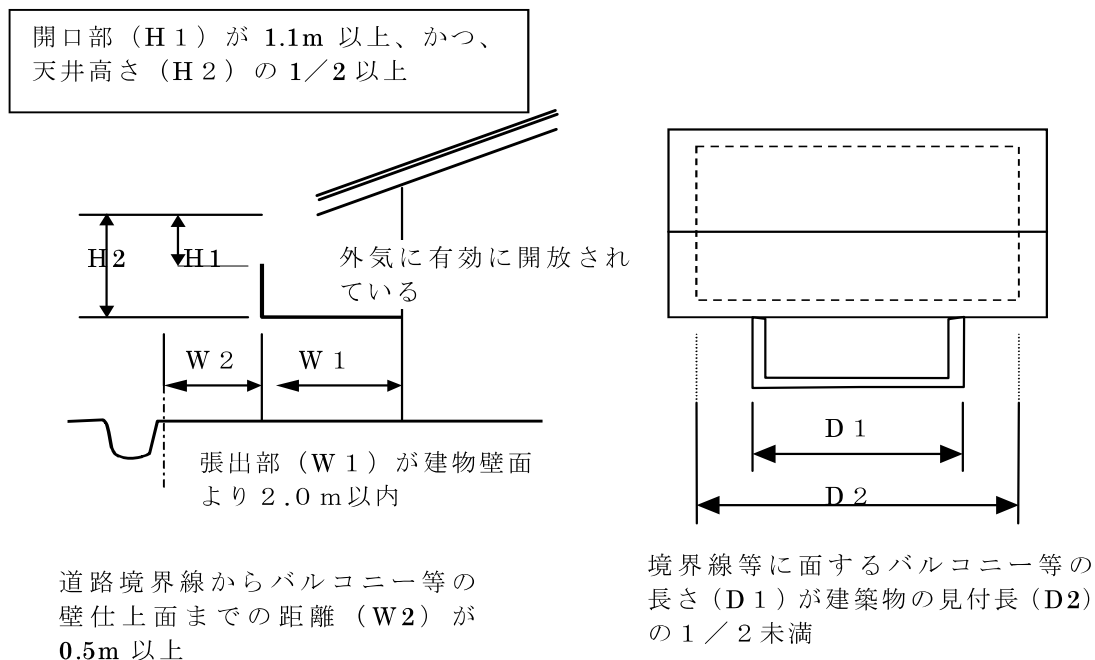


◎ 建築物の壁面の位置の制限にかかわる出窓の取扱いについて



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。

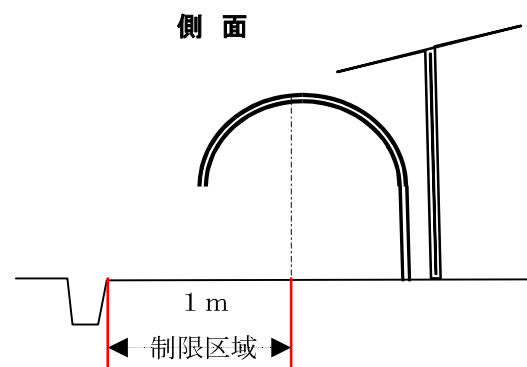
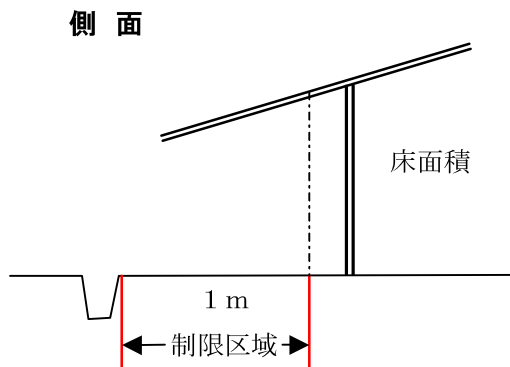
◎ ごみ置き場設置に関する取扱いについて

- 条例第 6 条の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

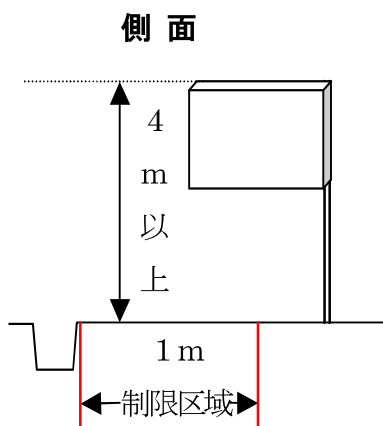
①片持式カーポート

制限の対象外

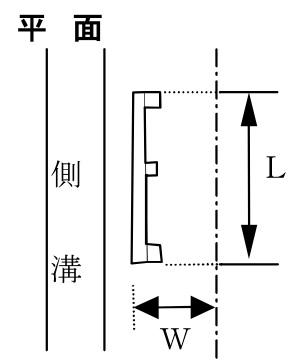
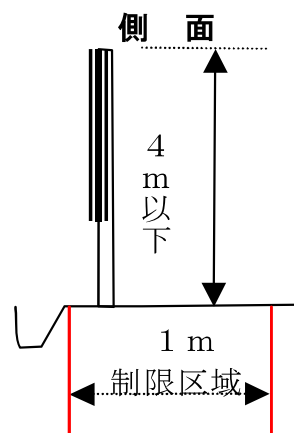


②広告塔

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 10 m^2 を越えてはならない。

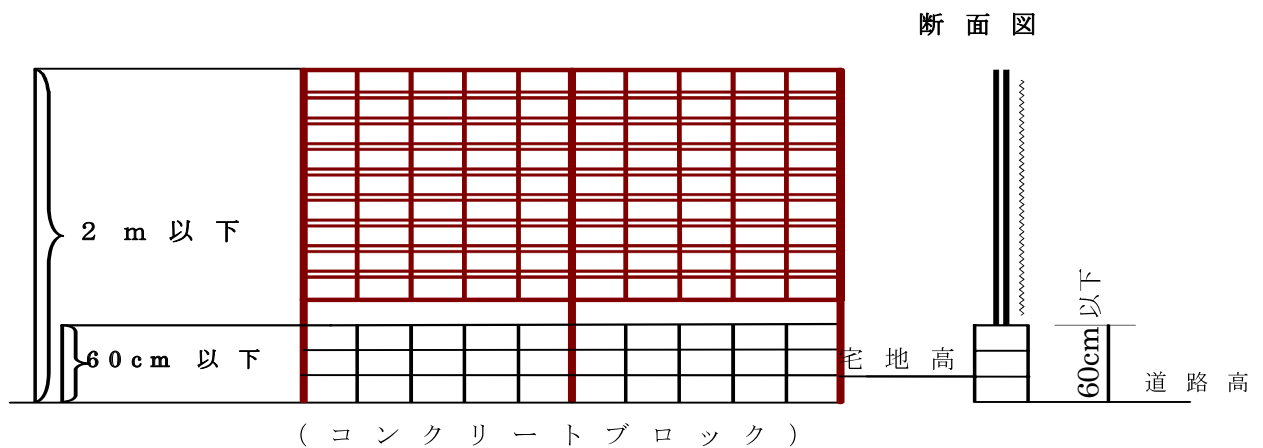
上図を参考に壁・支柱等が制限区域内に設置されない建築物等については、構造物が上空で制限内にあっても適用除外とする。

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 10 m^2 を越えない範囲で許可するものとする。

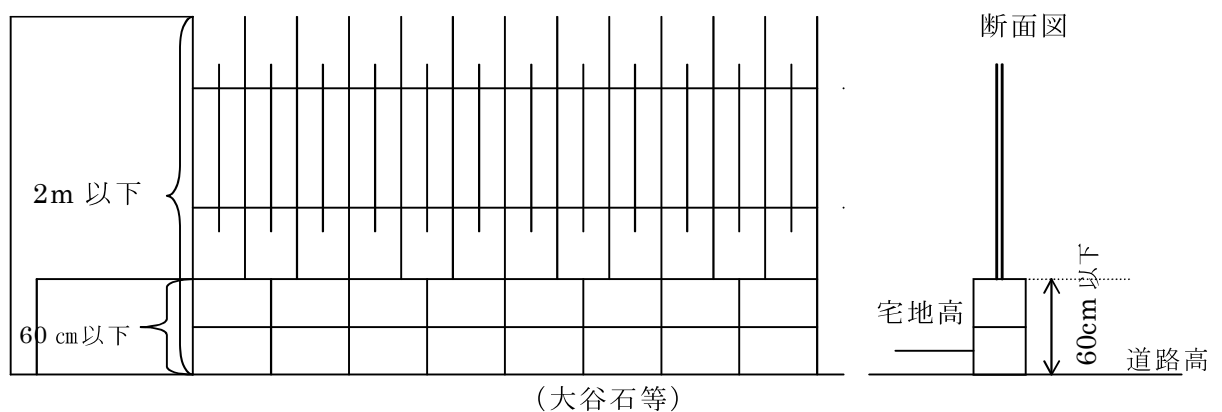
かき又はさくの構造の制限

かき又はさくの構造の制限	- 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。
--------------	--

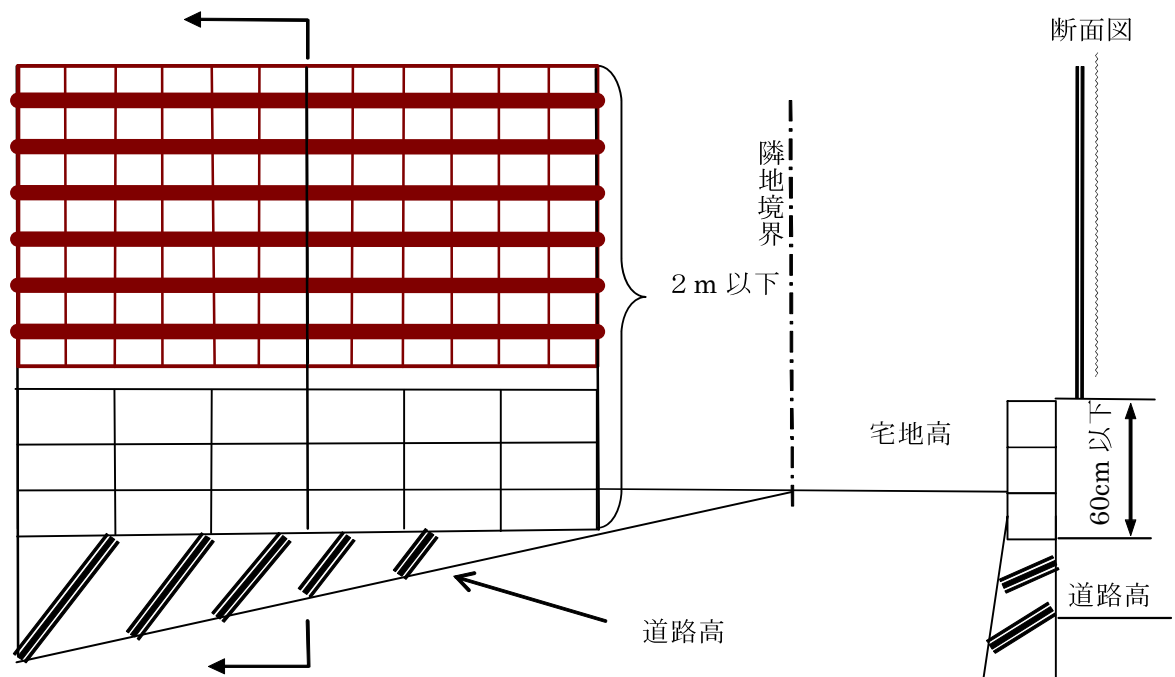
（例）ネットフェンス



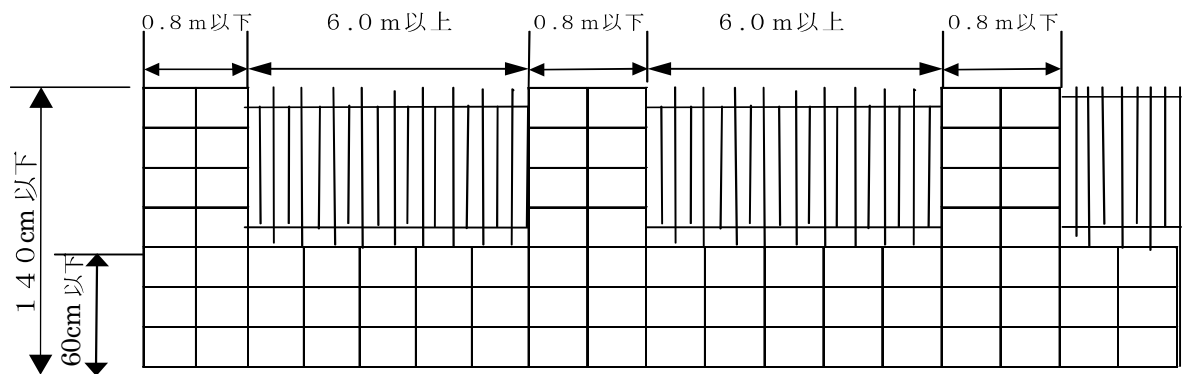
（例）パイプフェンス



(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され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。

建築制限早見表

例 示	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	E 地区	備 考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	▲	○	○	○	○	▲：2階以下かつ業種に制限あり
店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	▲	○	○	○	○	
店舗等の床面積が500㎡を超え1500㎡以下のもの		○	○	○	○	
店舗等の床面積が1500㎡を超え3000㎡以下のもの			○	○	○	
店舗等の床面積が3000㎡を超えるもの				○	○	
事務所等の床面積が150㎡以下のもの		○	○	○	○	
事務所等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの		○	○	○	○	
事務所等の床面積が500㎡を超え1500㎡以下のもの		○	○	○	○	
事務所等の床面積が1500㎡を超え3000㎡以下のもの			○	○	○	
事務所等の床面積が3000㎡を超えるもの				○	○	
ホテル、旅館						
ポーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等				○	○	
カラオケボックス等				○	○	
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等				○	○	
劇場、映画館、演芸場、観覧場					○	
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等						
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	
大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	
図書館等	○	○	○	○	○	
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	
病院	○	○	○	○	○	
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	○	
自動車教習所				○	○	
単独車庫（付属車庫を除く）	▲	▲	▲	▲	○	▲：2階以下300㎡以下
建築物付属自動車車庫	▲1	▲2	▲2	▲2	○	▲1：2階以下、3000㎡ ▲2：2階以下
倉庫業倉庫					○	
畜舎（15㎡を超えるもの）				○	○	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	○	○	○	○	▲2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		▲	▲	▲	○	▲：50㎡以下
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場					○	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場					○	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場						
自動車修理工場		▲	▲	▲	○	▲：50㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設		▲1	▲2	○	○	▲1：2階以下、1500㎡以下 ▲2：3000㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設					○	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設					○	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設						
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画決定が必要					

○	建てられる用途
	建てられない用途
▲	面積等制限あり

※本表は建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

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

- 行為の種別 • 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

- 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。

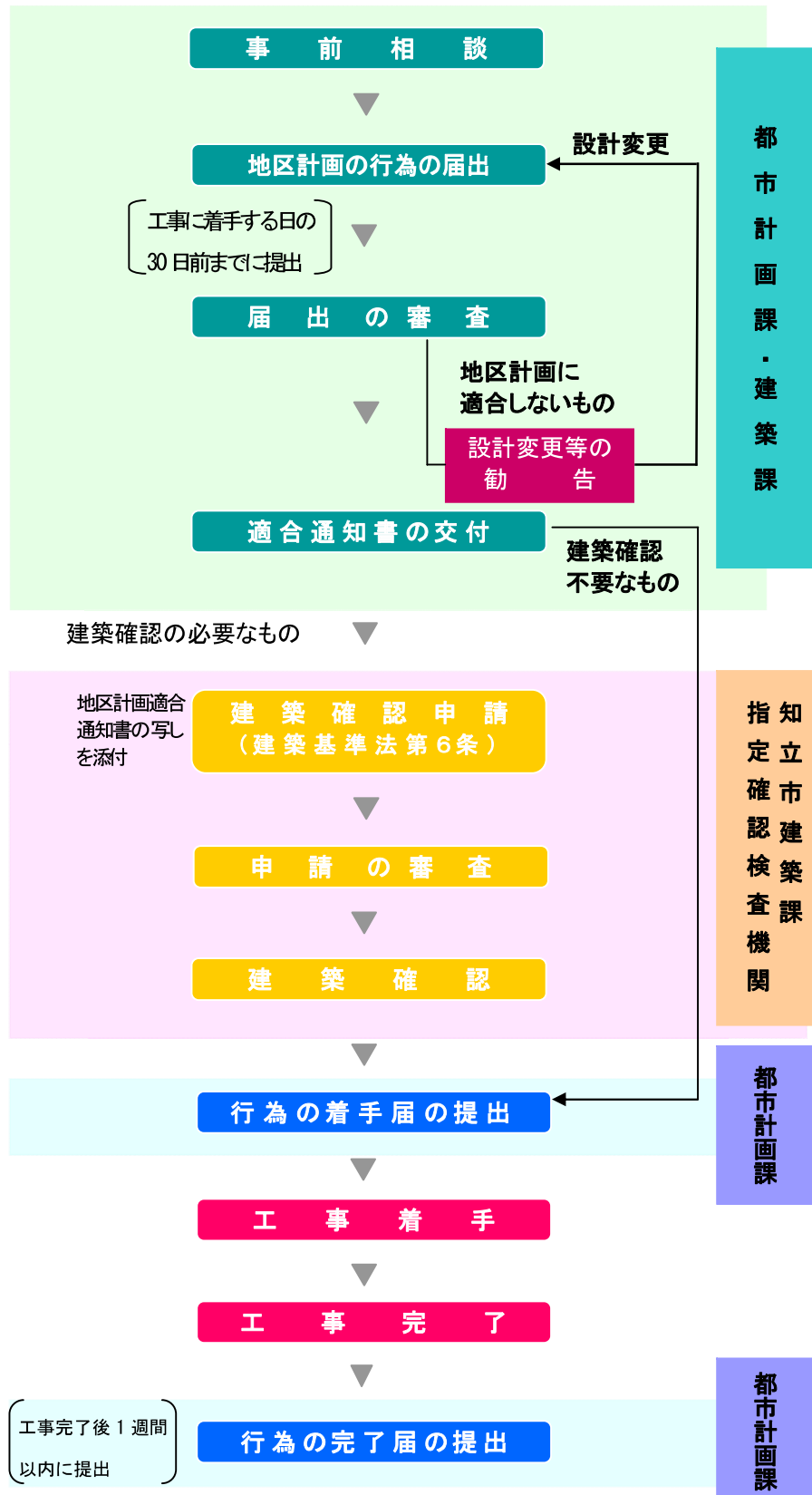
添付図面

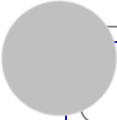
行為の種別	図面	縮尺	備考
土地の区画形質変更	付近地見取図	———	方位、施行箇所
	配置図	1/100以上	方位、地名、境界等
	縦横断面図	1/100以上	
	公図の写し	———	
	土地使用承諾書	———	建物所有者と土地所有者が異なる場合は、添付
建築物の建築 工作物の建設 建築物等の用途の変更	付近地見取図	———	方位、施行箇所
	配置図 (平面図)	1/100以上	方位、地名、境界等
	立面図 各階平面図	1/100以上	方位、各室の壁の位置等
	外構図 (断面図)	1/100以上	
	パンフレット写し	———	フェンス等を設置する場合は添付
	公図の写し	———	
	全部事項証明書 (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 0566-95-0129 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 0566-95-0128 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10版）
平成21年 4月（第9版）
平成21年 2月（第8版）
平成20年11月（第7版）
平成19年 2月（第6版）
平成15年 7月（第5版）
平成14年 8月（第4版）
平成12年 1月（第3版）
平成 9年10月（第2版）
平成 6年 5月（第1版）