魅 力 あ る ま ち づ く り

八橋山田谷地区計画

決定　令和８年１０月１９日知立市告示第98号

知　　立　　市

地区整備計画の内容

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="5">八橋山田谷地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td colspan="5">知立市八橋町山田谷、源田谷の各一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="5">約１．２ｈａ（地区整備計画区域　約１．０ｈａ）</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td colspan="5">本地区は市の北部に位置し、既成市街地に隣接しているほか名鉄三河線三河八橋駅から徒歩圏内にあり、区域北側には都市計画道路駒場牛田線が整備されている。
このことから、周辺の田園環境と調和した交通利便性の高い良好な居住環境の形成を目指すとともに、既成市街地と連続したふさわしい土地利用の誘導を図る。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備開発又は保全の方針</td><td>土地利用の方針</td><td colspan="5">本地区は、周辺の自然環境に配慮しつつ、周辺の低層住宅地の環境を阻害しないように、ゆとりある良好な低層の住宅地の形成を図ることを方針とする。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td colspan="5">防災上の安全性の確保を図り、生活利便性を向上させるため、区画道路、公園、調整池の整備を行い、無秩序な宅地開発による不良な街区が形成されるのを未然に防止する。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td colspan="5">土地利用の方針に基づき、良好な街区の環境が形成されるよう、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、建築物等の高さの最高限度、垣又は柵の構造の制限を定める。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td rowspan="6">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="3">道路</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>配置</td></tr>
<tr><td>道路１号</td><td>６．０～
６．８ｍ</td><td>約１４０ｍ</td><td>計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td>道路２号</td><td>６．０ｍ</td><td>約１１４ｍ</td><td>計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公園</td><td>名称</td><td colspan="2">面　積</td><td>配置</td></tr>
<tr><td>公園１号</td><td colspan="2">約　４４５　㎡</td><td>計画図表示のとおり</td></tr>
<tr><td></td><td>名称</td><td colspan="2">容　量</td><td>配置</td></tr>
</table>

			雨水貯留浸透施設	調整池１号	約　３２㎥	計画図表示のとおり
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築基準法別表第二（い）項第１号から第３号、第６号及び第８号から第１０号に掲げる建築物以外は建築してはならない。			
		建築物の容積率の最高限度	１０／１０			
		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	２００㎡			
		壁面の位置の制限	・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建築物等で、次のいずれかに該当するものはこの限りではない。 （１）外壁を有しないもの。 （２）軒の高さが２．５m以下で、かつ、後退距離の限度を満たない部分の床面積の合計が１０㎡以内のもの。			
		建築物等の高さの最高限度	１０m			
		垣又は柵の構造の制限	道路、公園に接する敷地境界線から１m未満に設置する垣又は柵は、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ない。			

① 建築物の敷地面積の最低限度

200㎡

※ 下記の条件すべてに当てはまる場合、適用除外となることがあります。
① 地区計画決定時（令和8年10月19日）に200㎡を満たしていない。
② 上記時点において、既に建築物の敷地として土地利用をしている。

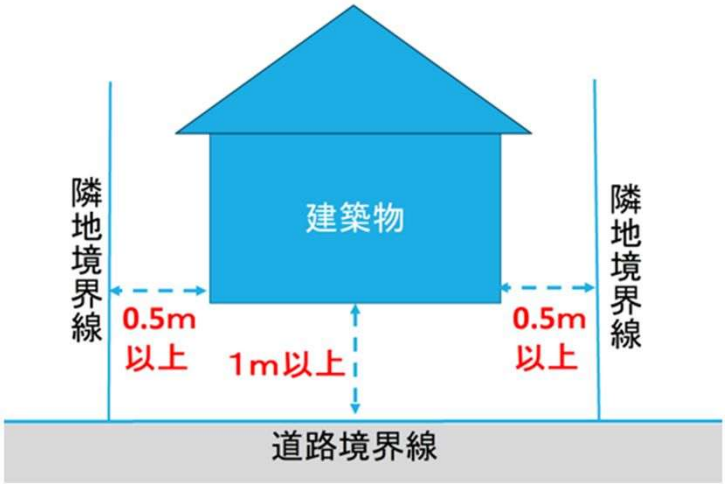
（ 知立市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 第5条 より ）

② 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建築物等で、次のいずれかに該当するものはこの限りではない。**
  （１）外壁を有しないもの。
  （２）軒の高さが２．５ｍ以下で、かつ、後退距離の限度を満たない部分の床面積の合計が１０㎡以内のもの。

壁面の位置制限は、建築物等の外壁面又はこれらに代わる柱の面までの距離で測ります。（壁や柱の芯までの距離ではありません。）

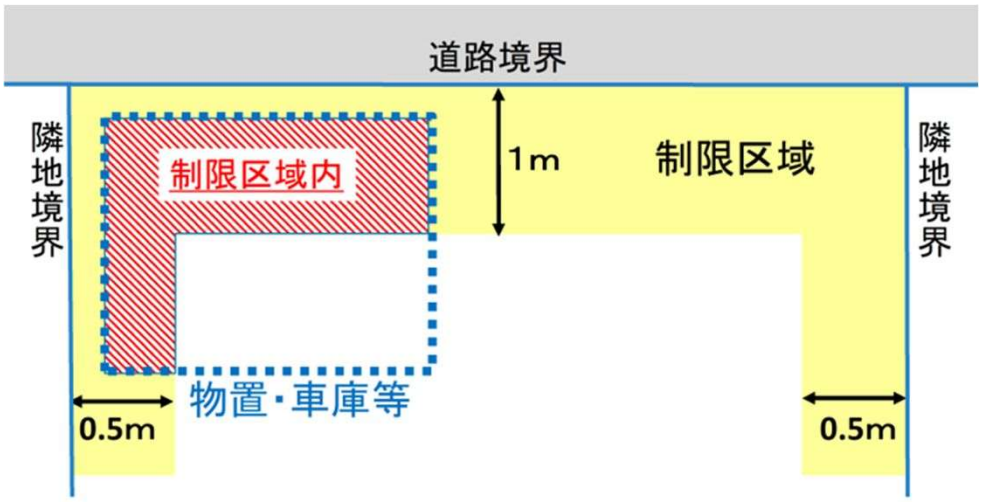
◆ 建築物（物置、車庫等を除く）の外壁は**道路境界から1.0m以上、隣地境界から0.5m以上**とします。



◆車庫・物置等を壁面位置の制限内に設置する場合

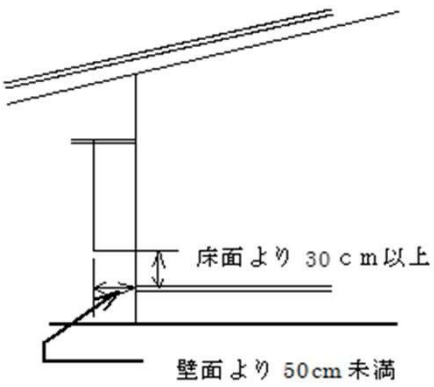
・ 外壁がある場合　制限あり
（軒の高さ2.5m以内、制限区域内１０㎡以内）

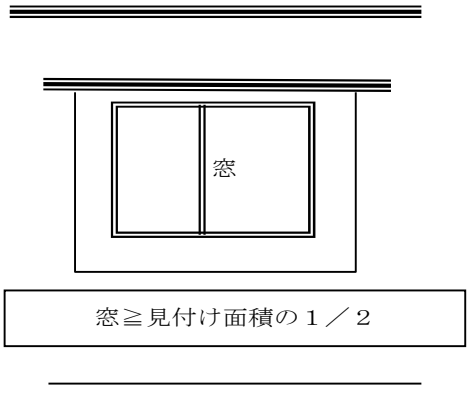
・ 外壁がない場合　制限なし



◆出窓の取り扱いについて

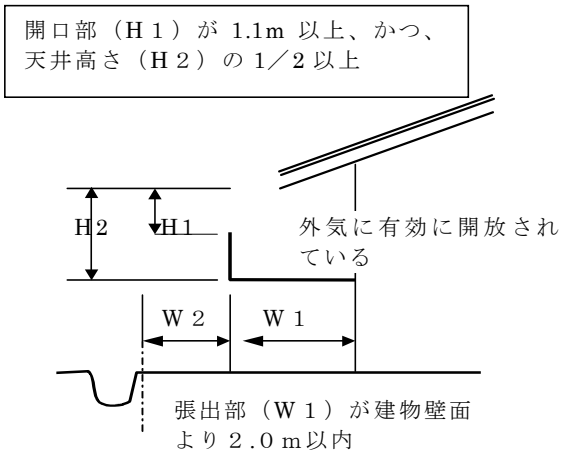
・ 下図の条件を満たしている出窓の場合は、建築物の壁面の位置の制限を超えることができます。



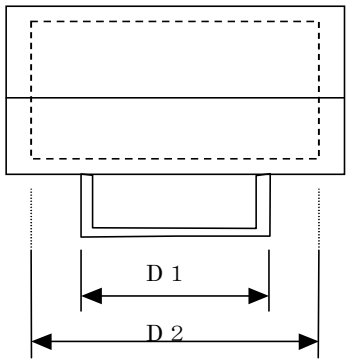


◆バルコニー、ベランダ、テラス等の取扱いについて

下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。



道路境界線からバルコニー等の壁仕上面までの距離（W2）が 0.5m 以上



境界線等に面するバルコニー等の長さ（Ｄ１）が建築物の見付長（D2）の１／２未満

◆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１．２ｍ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０．６m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１．２m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㎡以内とする。）

◆壁・支柱等が制限区域内に設置されない建築物（屋外広告塔）の取扱いについて

・ 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以下の広告塔で、制限区域内で道路に面して縦断的に設置する場合は、その他の建築物と合わせて１０㎡を越えない範囲で許可するものとする。

③ 建築物等の高さの最高限度

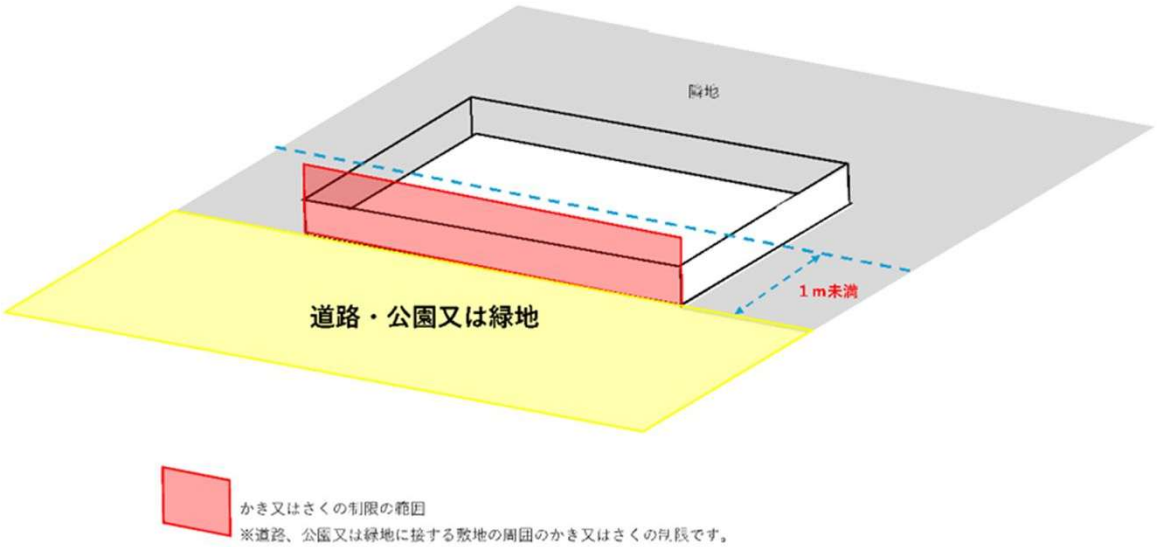
10m

④　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（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。

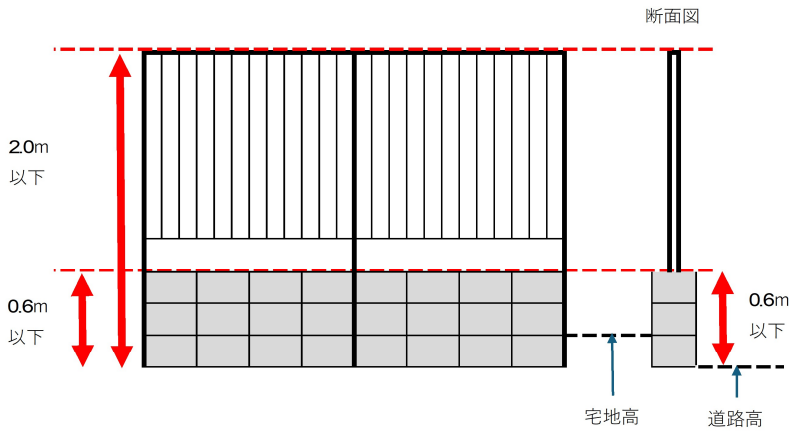
ただし、フェンス等の基礎でブロック等これに類するものの高さが０．６ｍ以下のもの又は門柱にあってはこの限りではない。

◆**道路境界線**（道路、公園又は緑地に接する敷地の周囲）**と並行な向きで１ｍ以内にかき又はさくを作る場合の制限**です。



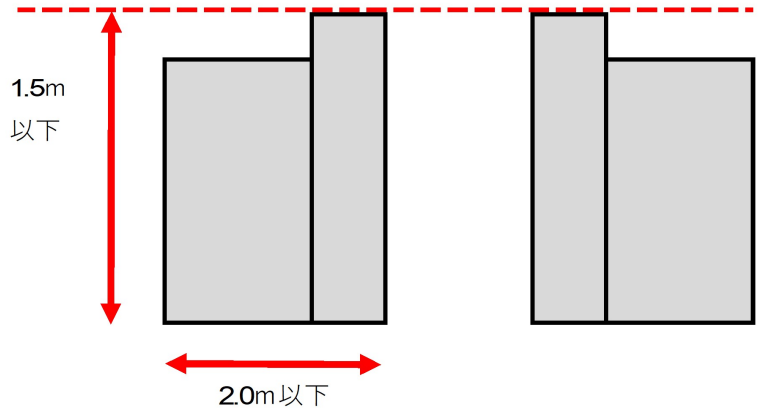
◆　設置可能な工作物

・　生垣 又は **透視率50%以上のフェンス等（基礎のブロックは0.6m以下）**）

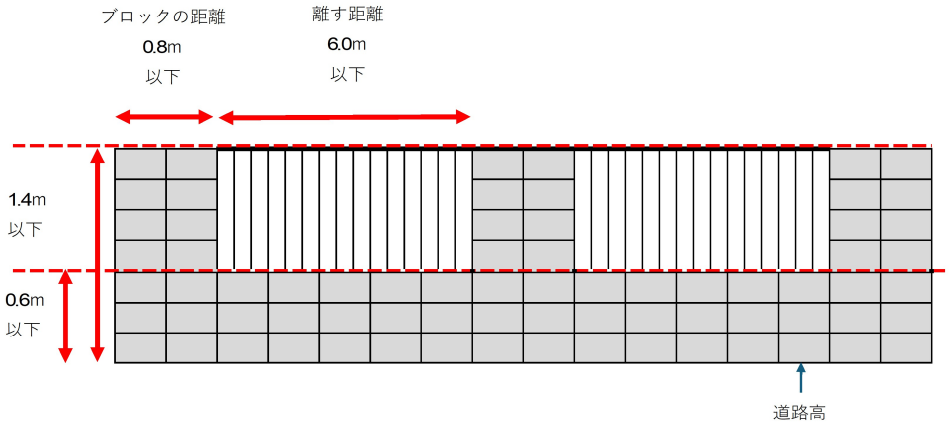


ゆとりある街並みにするため、高さは道路高より2.0m以下としてください。

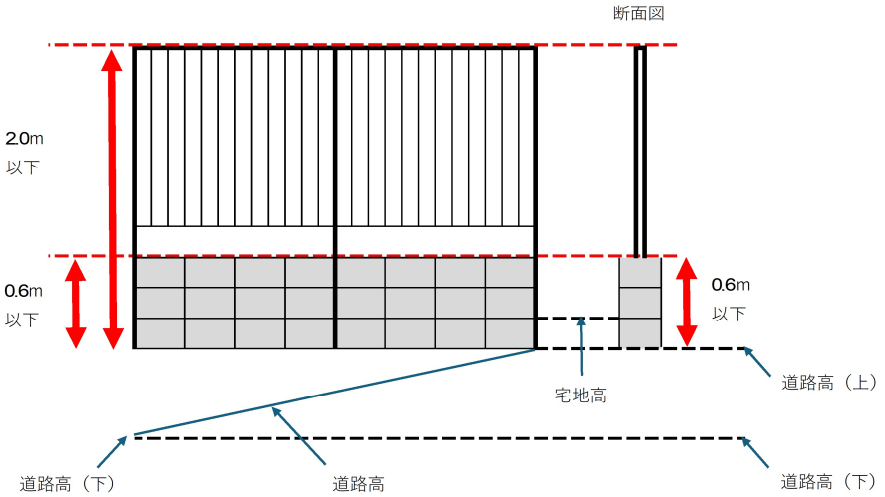
◆ 門塀は**高さ1.5m以下**、**長さ**（門柱及び門袖）は
左右それぞれ**2.0m以下**としてください。



◆ 外観を重視したブロック塀は高さ1.4m、
左右それぞれ0.8m以下を6.0m以上離してください。



◆ 急勾配の道路に接している敷地のフェンス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０．６ｍを超えないようにしてください。



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　０５６６－９５－０１２９（直通）

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（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。

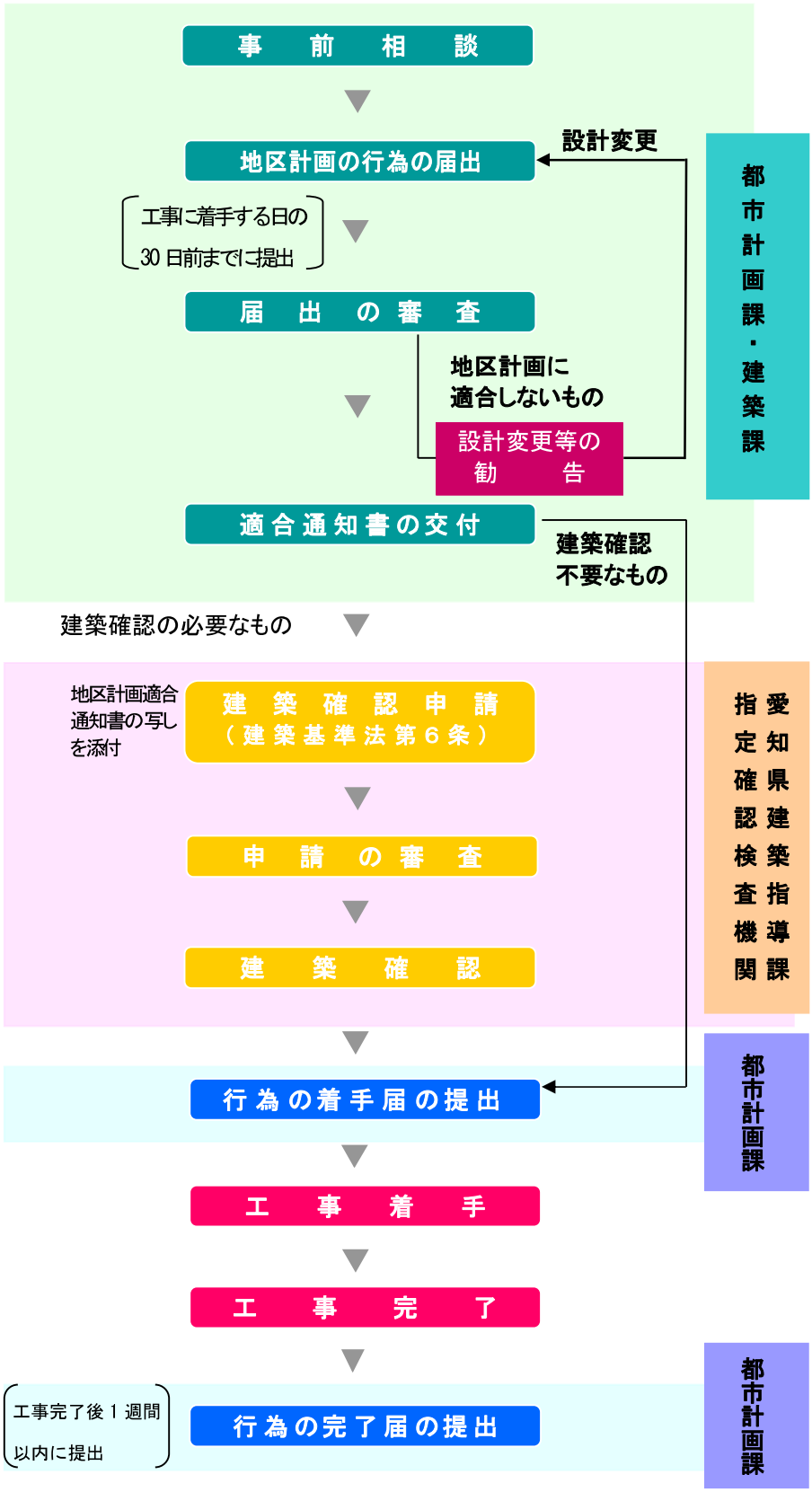
添 付 図 面

行為の種別	図面	縮尺	備考 （明示する内容等）
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	１／１００以上	方位、地名、境界等 ・敷地内における建築物・工作物の位置を表示すること ・地区計画による壁面後退線、有効後退距離を示すこと ・よう壁、垣または柵等の設置がある場合は明示すること
	立面図 （２面以上）	１／１００以上	・建築物または工作物の立面図（高さを明示。工作物の場合は構造等を明示）
	平面図 （各階平面図）	１／１００以上	・建築物の各階の平面図
	その他、地区計画の内容が判断できる図面等		・フェンス等を設置する場合はパンフレット等の写し ・敷地面積、建築面積、延べ床面積を確認できるもの（配置図などに記載も可）
	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）　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　０５６６－８３－１１１１　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：令和８年１０月（第１版）