

## 亀崎駅北地区地区計画について

亀崎駅北地区は、既に良好な低層住宅地と生活者に必要となる商業施設、大学施設が立地している地区です。この良好な生活環境を将来にわたり維持・保全することを目的として「知多都市計画亀崎駅北地区地区計画」を定めました。

この冊子では、地区計画による制限や届出についてご案内します。

平成22年12月

お問い合わせ

半田市役所 建設部

電話

0569(84)0664 都市計画課

0569(84)0671 建築課

## ◆地区計画の目的

亀崎駅北地区は、既に良好な低層住宅地と生活者に必要となる商業施設、大学施設が立地している地区です。地区計画により、この良好な生活環境を将来にわたり維持・保全することを目的とします。

- 「住宅地 1」 : 優良宅地開発事業により計画的に形成された、一戸建てによる住宅地を基本とした良好な居住環境を維持・保全します。
- 「住宅地 2」 : 低層住宅地としての良好な居住環境を維持・保全します。
- 「商業・サービス地区」 : 地域生活者の日常生活を支える商業空間として、物品販売業を営む店舗や飲食店などによる区域とします。
- 「文教地区」 : 半田市における唯一の大学施設として、学びの空間を形成します。
- 「上記 4 地区以外の場所」 : 用途地域により規制された第 1 種低層住居専用地域として、良好な居住環境を維持・保全します。（「その他の地区」とします）

## ◆地区計画区域内における各種制限

地区計画の区域内では、「知多都市計画亀崎駅北地区地区計画計画書」、「知多都市計画亀崎駅北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 22 年半田市条例第 26 号）に基づき様々な制限が行われています。建物を建築する際などには、これらを遵守してください。

「住宅地 1」「商業サービス地区」では地区計画の届出が必要となります。また、「住宅地 2」「文教地区」でも届出が必要な場合がありますのでご注意ください。

地区計画の届出は、建築確認申請前に提出頂けるようにお願いします。

<p><b>【住宅地 1】</b> 用途の制限、容積率、建ぺい率、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限 高さの最高限度、工作物の設置の制限、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</p>
--

<p><b>【住宅地 2】</b> 用途の制限、容積率、高さの最高限度</p>
---

<p><b>【商業・サービス地区】</b> 用途の制限、壁面の位置の制限、高さの最高限度、工作物の設置の制限、 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</p>
--

<p><b>【文教地区】</b> 用途の制限</p>
----------------------------

<p><b>【その他の地区】</b> 制限はありません</p>
---------------------------------

## 【住宅地1】

住宅地1で適用される制限には以下の項目があります。

- ①用途の制限、②容積率の最高限度、③建ぺい率の最高限度、④敷地面積の最低限度、  
⑤壁面の位置の制限、⑥高さの最高限度、⑦工作物の設置の制限、  
⑧形態又は色彩その他の意匠の制限、⑨垣又はさくの構造の制限

### ①建築物等の用途の制限(第4条関係)

- 住宅地1に建築できるものは、一戸建住宅のみです。(一戸建住宅の2世帯住宅は可)  
共同住宅、下宿、兼用住宅などは建築できません。

### ②建築物の容積率の最高限度、③建築物の建ぺい率の最高限度(第5.6条関係)

- ゆとりある住環境を確保するため、第1種低層住居専用地域の一般的な値より厳しく、容積率(100%)・建ぺい率(50%)としています。

### ④建築物の敷地面積の最低限度(第7条関係)

基本的に敷地の区画は分割できません。

ただし、複数の区画を合併し、以下の条件を満たす場合は可能となります。

- 分割前の区画の最低面積が200m<sup>2</sup>以上の場合
  - 分割後の各区画の面積が200m<sup>2</sup>以上となること。かつ区画数が増えないこと。
- 分割前の区画の最低面積が200m<sup>2</sup>未満の場合
  - 分割後の各区画の面積が分割前の最低面積以上となること。かつ区画数が増えないこと。

例)

【分割前】

250m <sup>2</sup>	300m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------	-------------------

- 分割前の最低面積が250m<sup>2</sup>  
分割前の区画数が3



【分割後】

ケース1  
可

200m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	400m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------	-------------------

- 分割後の区画の最低面積が200m<sup>2</sup>以上あり、区画数が3以下なので可

ケース2  
不可

180m <sup>2</sup>	620m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------

- 分割後の区画数は2だが最低面積が200m<sup>2</sup>以下となっているため不可

ケース3  
不可

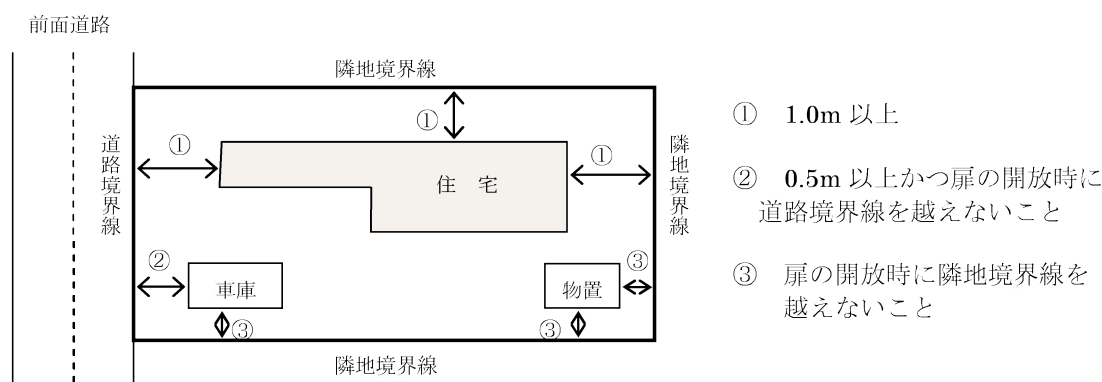
200m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

- 最低面積は200m<sup>2</sup>以上だが、区画数が分割前の3を超えているため不可

### ⑤壁面の位置の制限(第8条関係)

- ・「建物の外壁または柱の面」から隣地境界線及び道路境界線までの距離は 1m 以上とします (①)。
- ・「車庫 (地下ガレージを含む)」・「門及び門柱」・「垣及びさく」から、道路境界線までの距離は 0.5m 以上とします (②)。隣地境界線までの距離の制限はありません。また、扉の開放時に道路境界線および隣地境界線をこえてはいけません (②、③)。
- ・基準以下の出窓は壁面として扱わなくて良いものとします。
- ・奥行き 10m 未満などの不整形な敷地、もしくは、北面・東面・西面のうち 2 方向以上が道路境界線に接する敷地では、壁長 3m 以下の部分 1 か所に限り、境界線から 0.5m~1.0m の範囲に築造できます。
- ・緑化演出のための照明灯、電柱、電気・ガス・水道メータは距離の制限はありません。

#### —境界線からの距離—

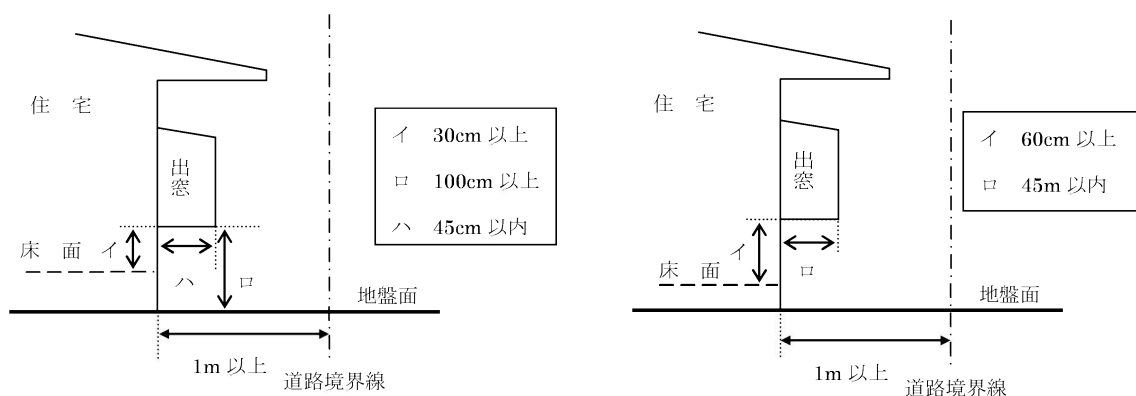


#### —出窓の扱い—

以下の出窓は、外壁として扱わなくてもよいものとします。

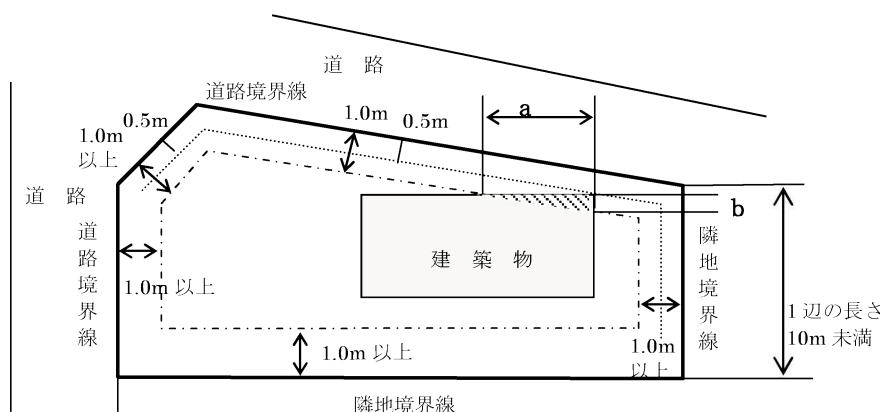
〈のぞみが丘 3 丁目地内の場合〉

〈のぞみが丘 3 丁目以外の住宅地 1 の場合〉



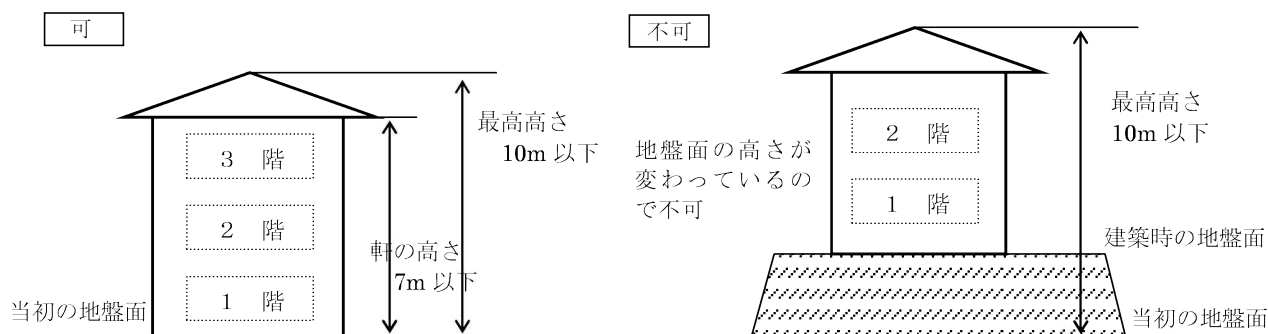
#### —不整形な敷地、2 方向以上に道路境界線がある敷地の考え方—

- ・奥行きが 10m 未満の不整形な敷地に建つ建築物
- ・北面・東面・西面のうち 2 方向以上が道路境界線に接する敷地に建つ建築物
  - 壁の長さ 3m 以下の範囲 ( $a+b \leq 3.0m$ ) 1 か所に限り、隣地境界線及び道路境界線からの距離が 0.5m~1.0m の範囲に築造できます。



### ⑥建築物等の高さの最高限度(第9・10条関係)

- ・建築物の高さは10m以下、軒の高さは7m以下とします。
- ・地盤面の高さは変更できません。
- ・建築物の階数は、地階を除く3以下とします。



### ⑦工作物の設置の制限(地区計画の計画書)

擁壁は以下の条件を満たすようにしてください。なお、住宅地1では敷地の地盤面の高さを変えられない(第9条)ので注意してください。(今ある擁壁と同じ高さで造り変える場合などに適用されます)

- ・材質はコンクリート造か練積み擁壁とします。高さ1m以下ならば自然石積みも可能とします。
- ・外観は沿道からの景観に配慮してください。
- ・道路境界線から0.5m以上離れた場所に設置してください。
- ・擁壁より道路側に工作物(屋外広告物やベランダなど)を設置してはいけません。
- ・既存の擁壁に取り付けられているレリーフ、水抜き穴、化粧タイルは取り外してはいけません。

### ⑧建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限(第11条関係・地区計画の計画書)

- ・建築物の色彩は、風致上、周囲との調和を図ってください。
- ・屋根は勾配屋根とし、勾配は3/10以上9/10以下としてください。
- ・屋根の形態及び意匠は周辺環境との調和を図ってください

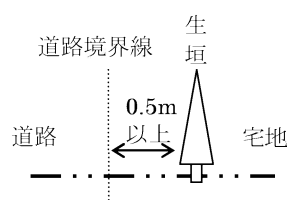


屋根及び建築物の色彩・形態・意匠が、周辺環境との調和が図られているかについては、地区計画の計画書の提出に際し、壁面等の色彩や仕上げ方法を記載した立面図（パースや図面に着色したものなど）を提出頂き、審査させていただきます。

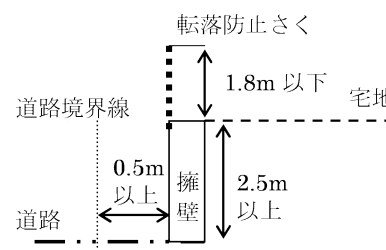
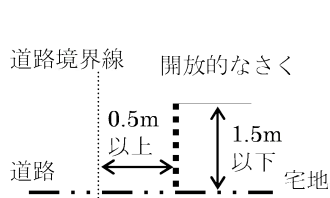
#### ⑨垣又はさくの構造の制限(第12条関係・地区計画の計画書)

- 敷地内の空地は緑化に努め、良好に管理してください。
- 敷地境界に垣又はさくを設ける場合は、「生垣」「鉄さく」「金網」「その他透視可能な開放的なもの」としてください。  
ブロック壁など、その他の材質のものは使用できません。
- 鉄さく・金網・その他透視可能な開放的なものの場合は、高さ1.5m以下とします。ただし、転落防止のためのさくを、高さ2.5m以上の擁壁の上に設置する場合は1.8m以下とします。
- 第8条の規定により、道路境界線から0.5mの範囲には生垣やさくは設置できません。

<擁壁がない、もしくは擁壁高が2.5m未満の場合>



<擁壁高が2.5m以上の場合>



※ 住宅地1では「地区計画の届出」が必要となります。

## 【住宅地2】

住宅地2で適用される制限には以下の項目があります。

**①用途の制限、②容積率の最高限度、③高さの最高限度**

#### ①建築物等の用途の制限(第4条関係)

- 住宅地2に建築できるものは、建築基準法別表第2(イ)項に掲げる建築物(第1種低層住居専用地域に建築できる建築物)のみです。

#### ②建築物の容積率の最高限度・建ぺい率の最高限度(第5条関係)

- 容積率は地区計画で100%に制限されています。  
建ぺい率は地区計画では制限がありませんが、用途地域により60%に制限されています。

#### ③建築物等の高さの最高限度(第9条関係)

- 建築物の高さの最高限度は10mに制限されています。  
住宅地1と異なり、地盤面の高さの変更に対する制限はありません。

※「住宅地2」で建築確認申請を伴う建築物の建築又は工作物の建設に際しては「地区計画の届出」は不要です。ただし、土地の区画形質の変更、建築確認申請を行わずに建築物の建築又は工作物の建設を行う場合は「地区計画の届出」が必要になります。

## 【商業・サービス地区】

商業・サービス地区で適用される制限には以下の項目があります。

- ①用途の制限、②壁面の位置の制限、③高さの最高限度、④工作物の設置の制限**  
**⑤形態又は色彩その他の意匠の制限、⑥垣又はさくの構造の制限**

### ①建築物等の用途の制限(第4条関係)

- ・商業・サービス地区に建築できるものは、コミュニティセンター、物品販売店舗（専ら性的好奇心をそそるような写真その他の物品の販売を行うものを除く）、飲食店、銀行の支店などのサービス業を営む店舗、学習塾等カルチャー教室、病院・診療所、これらに付属する建築物のみです。

### ②壁面の位置の制限(第8条関係)

- ・建築物から隣地境界線及び道路境界線までの距離は1.5m以上とします。

### ③建築物等の高さの最高限度(第9条関係)

- ・建築物等の高さは、日影による制限があります。(詳しくは条例を参照してください)  
地盤面の高さは変更できません。

### ④工作物の設置の制限(地区計画の計画書)

- ・材質はコンクリート造か練積み擁壁とします。高さ1m以下ならば自然石積みも可能とします。
- ・外観は沿道からの景観に配慮してください。
- ・道路境界線から0.5m以上離れた場所に設置してください。
- ・擁壁より道路側に工作物（屋外広告物やベランダなど）を設置してはいけません。
- ・既存の擁壁に取り付けられているレリーフ、水抜き穴、化粧タイルは取り外してはいけません。

### ⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限(地区計画の計画書)

- ・建築物の色彩は、風致上周囲との調和を図ることとしてください。  
地区計画の計画書の提出に際し、壁面等の色彩や仕上げ方法を記載した立面図（パースや図面に着色したものなど）を提出頂いて審査させていただきます。

### ⑥垣又はさくの構造の制限(第12条関係・地区計画の計画書)

- ・敷地内の空地は緑化に努め、良好に管理してください。
- ・敷地境界に垣又はさくを設ける場合は、生垣、鉄さく、金網その他透視可能な開放的なものとしてく

ださい。

- ・道路境界線までの距離は 0.5m 以上としてください。

※ 「商業・サービス地区」では「地区計画の届出」が必要となります。

## 【文教地区】

文教地区で適用される制限には以下の項目があります。

### ①用途の制限

#### ①建築物等の用途の制限(第4条関係)

- ・文教地区に建築できるものは、学校およびそれに付属する建築物、公益上必要な建築物のみです。ただし、これら学校に付属する建築物であっても「寄宿舍又は下宿等の住居施設」は建築できません。

地区計画による、その他の制限はありません。

※「文教地区」で建築確認申請を伴う建築物の建築又は工作物の建設に際しては「地区計画の届出」は不要です。ただし、土地の区画形質の変更、建築確認申請を行わずに建築物の建築又は工作物の建設を行う場合は「地区計画の届出」が必要になります。

## 【その他の地区】

地区計画による制限はありません。

ただし、第1種低層住居専用地域としての制限があります。

※「その他の地区」では「地区計画の届出」は不要です。



## ◆地区計画の届出について

### 〔届出が必要な行為〕

行為	内容	提出書類
土地の区画形質の変更	土地の分割・切土・盛土等	行為の届出書、位置図、公図写、設計図、付近写真（カラー）
建築物の建築又は工作物の建設	新築・増築・改築又は移転による建築物（垣・さくを含む）の建築。又は突出看板・屋上利用看板等の建設	行為の届出書、位置図、公図写、配置図、二面以上の立面図、各階平面図、付近写真（カラー）
建築物等の形態又は意匠の変更	建物の壁面等の色彩、突出看板・屋上利用看板についての変更	行為の届出書、位置図、公図写、配置図、二面以上の立面図、付近写真（カラー）

### 〔届出が必要な地区〕

行為		住宅地1	住宅地2	商業・サービス地区	文教地区	その他の地区
土地の区画形質の変更		○	○	○	○	×
建築物の建築又は工作物の建設	建築確認申請 有	○	×	○	×	×
	建築確認申請 無	○	○	○	○	×
建築物等の意匠の変更		○	×	○	×	×

○：届出必要、×：届出不要

### 〔提出書類について〕

提出図書	縮尺等
行為の届出書	所定の様式
位置図	1/1000 以上
公図写	1/600 以上
設計図	1/100 以上
配置図	1/100 以上
二面以上の立面図	1/50 以上
各階平面図	1/50 以上
付近写真（カラー）	敷地周辺の状況が分かるもの

- ・立面図には建物壁面等の色彩や仕上方法を明記してください。（図面に着色・パース等）
- ・各図面については、詳細が確認できる縮尺のものならば可とします。
- ・その他参考資料があれば添付してください。
- ・行為の届出書は、半田市役所都市計画課のホームページからダウンロードできます。

### 〔届出先〕

半田市役所建設部都市計画課  
必要部数 1部

地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

半田市長 殿

届出者 住所

氏名

電話

(担当者連絡先)

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

(1) 土地の区画形質の変更

(2) 建築物の建築又は工作物の建設

(3) 建築物等の用途の変更

(4) 建築物等の形態又は意匠の変更

について、下記により届け出ます。

記

- 行為の場所
- 行為の着手予定日 年 月 日
- 行為の完了予定日 年 月 日
- 設計又は施行方法

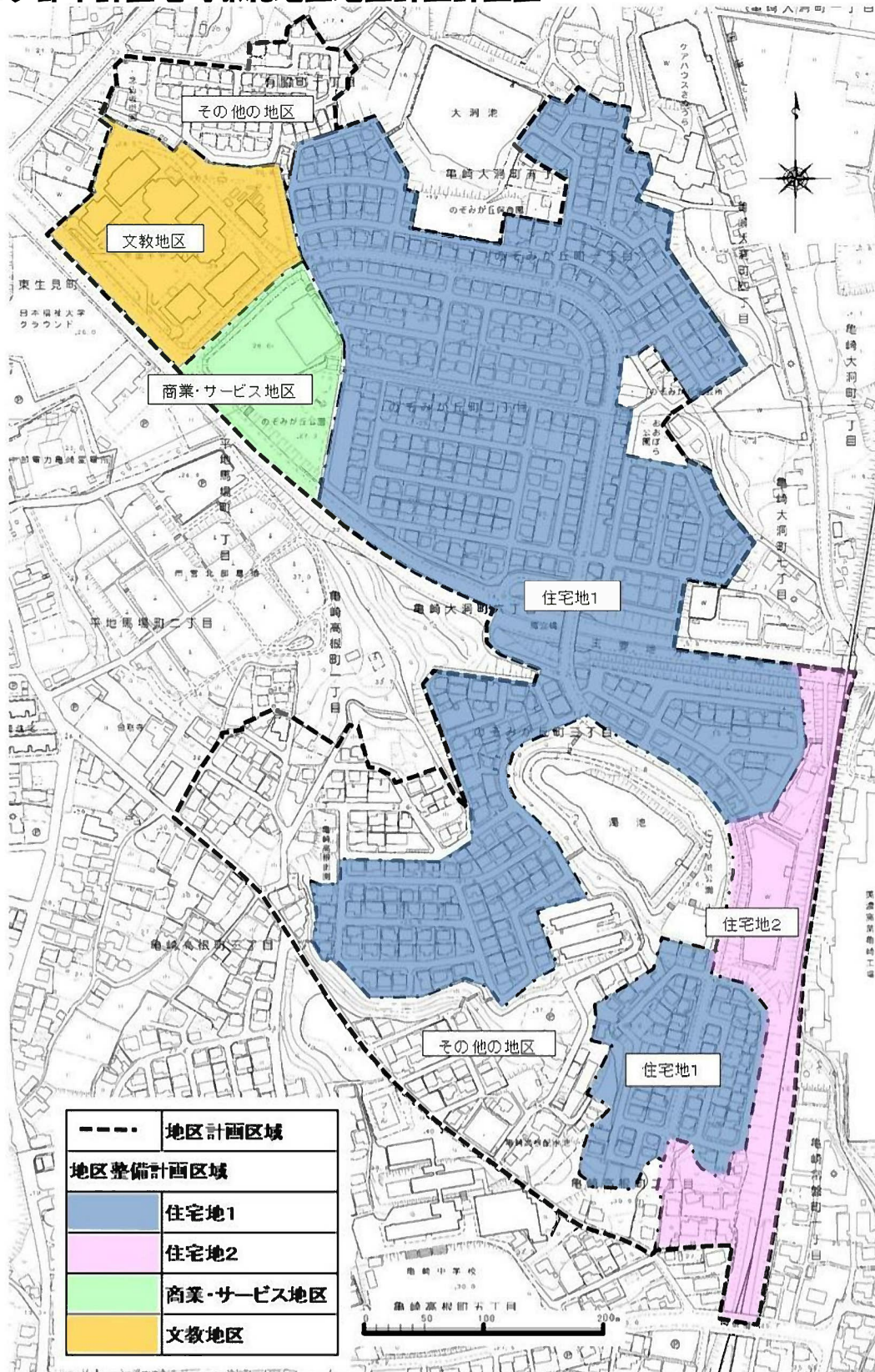
(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積	平方メートル
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行為の種別 (建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)	
	設計の概要	届出部分 届出以外の部分 合計
	(ロ) (i) 敷地面積 [ 平方メートル ]	/ /
	(ii) 建築又は建設面積 [ 平方メートル ]	/ /
	(iii) 延べ面積 [ 平方メートル ]	( ) ( ) ( )
(iv) 高さ [ メートル ]	(v) 用途	(vi) かき又はさくの構造
(3) 建築物の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積 [ 平方メートル ]	(ロ) 変更前の用途 (ハ) 変更後の用途
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更		

**備 考**

- 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 都市計画法第12条の9に規定する内容を定めた地区整備計画の図内における建築物の建築又は用途の変更については、次によること。
  - 当該建築物の建築については、(2)(ロ)(iii)延べ面積欄( )の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
  - 当該建築物の用途の変更については、(2)(ロ)(i)敷地面積の合計欄及び(2)(ロ)(iii)延べ面積の合計欄(同欄中の( )は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄)についても記載すること。
- 同一の土地の区域において二以上の種類の行為を行うときは、一の届出書によることができる。

# ◆知多都市計画亀崎駅北地区地区計画計画図

Ver.1.0



＜参考＞	住宅地1	住宅地2	商業・サービス地区	文教地区	その他の地区
容積率の最高限度	100	100	200	200	100
建ぺい率の最高限度	50	60	60	60	60