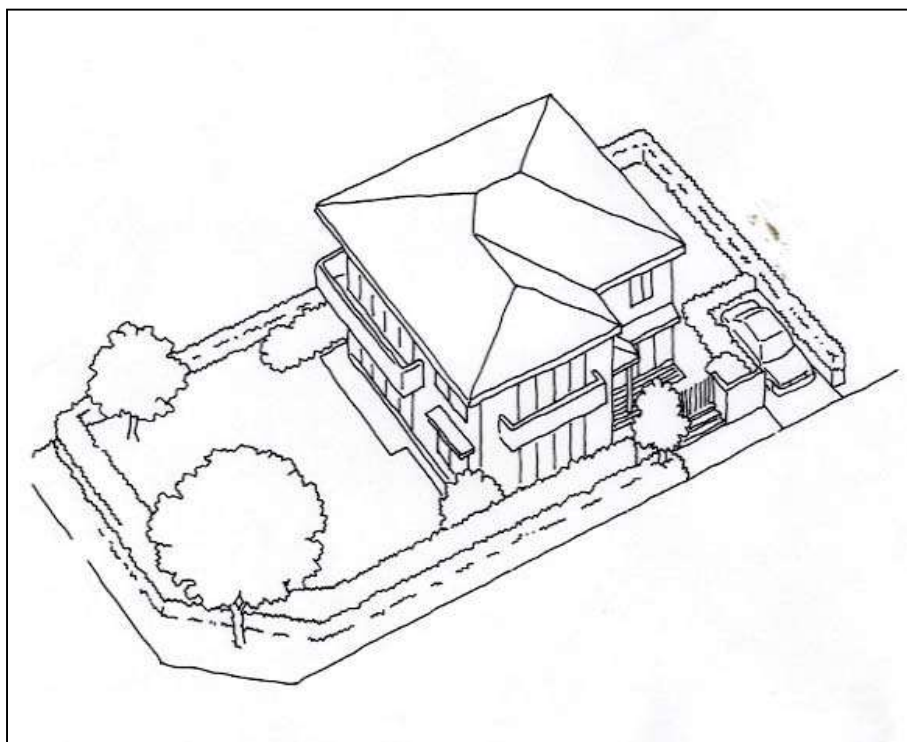


美濃加茂市中部台地住居地域地区計画



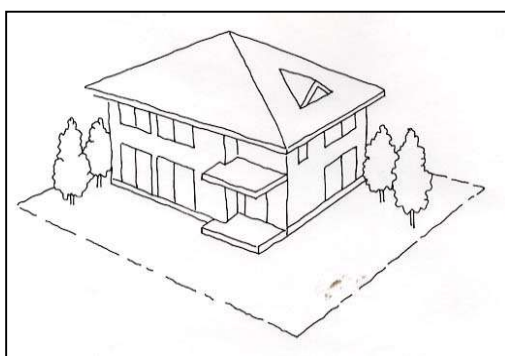
平成17年4月

美濃加茂市で初めて中部台地に地区計画制度を導入しました。

市の中央に位置する中部台地は、土地区画整理事業によって整備が行われ、東海環状自動車道美濃加茂インターチェンジや国道41号美濃加茂バイパスなど優れた交通条件を生かした新たな就業の場の確保及び地域経済の発展を促進する産業地区、また良好な環境を生かした住居地区、さらに平成記念公園、文化の森といった観光・レクリエーション施設が隣接する新住宅市街地として位置づけられています。

本地区は、北部を産業系、南部を住居系として土地を大きく二分し、産業地区には工業地域を、住居地区には、第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域・第1種住居地域の用途地域を指定しています。

さらに地区計画制度の導入により、地区にふさわしい良好な都市景観の維持・形成を図り、自然と共生し都市美を創造する活力と個性あふれる都市づくりを目指します。



目 次

1.	地区計画のあらまし	1ページ
2.	中部台地住居地域地区計画	2ページ
3.	中部台地住居地域地区計画の内容の解説	4ページ
4.	地区計画区域内における手続き	8ページ
5.	地区計画の届出フロー	10ページ
6.	別紙位置図	11ページ

1. 中部台地地区計画のあらまし

1. 地区計画とは

地区計画とは、地区の特性にふさわしいまちなみを形成・保全するために、きめ細かな規制を必要に応じ
て定める制度です。計画にあたっては、地区住民の意向を十分反映し、計画の実現のために個別の開発・建
築行為を地区計画に沿って誘導・規制します。

2. 地区計画が決められると

地区計画が都市計画決定されると、その地区内の建築や開発は次のように制限されます。

① 規模の大きい開発(3000㎡以上)

開発区域内の土地について、地区計画が定められているときは、予定建築物等の用途
又は開発行為の設計が当該地区計画に定められた内容に即していることが開発許可の基準と
して加えられています。(都市計画法第33条)

② 規模の小さい開発(1000㎡～3000㎡未満)

美濃加茂市開発事業指導要綱の基準に適合しなければなりません。また、地区計画の
届出書を提出する必要があります。(都市計画法第58条の2)適合しない場合は、設計の変更
等を勧告します。

③ 開発を伴わない建築行為等

建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画の内容として定
められたものが建築基準法上の制限の対象となります。(建築基準法第68条の2、同法施行令
第136号の2の2)

3. 地区計画の構成

地区計画は「地区計画の方針」と「地区整備計画」の2つで構成されます。

地区計画の方針

地区計画の目標、土地利用の方針、建築物等の整備の方針からなる区域の整備、開発及び保全に
関する方針を定めます。

地区整備計画

地区計画の方針に従い、建築物等に関する事項として、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、
かき又はさくの構造の制限を具体的に定めます。

4. 地区計画の効果

地区計画区域内では、用途の混在を解消し、良好な景観を保持し、地区に相応したまちづくりを図る
ことができます。

2. 中部台地住居地域地区計画

経 緯

都市計画決定

平成13年8月1日 美濃加茂市告示第63号

都市計画変更決定

平成17年4月1日 美濃加茂市告示第41号

※ 都市計画決定図書と同じ内容

名 称	中部台地住居地域地区計画	
位 置	美濃加茂市蜂屋町上蜂屋字九反田の全部、字松洞、字尾市洞、字脇田、字四反田、字太郎洞、字三津洞、字石塚、字正洞の各一部、中蜂屋字岩洞、字見鉾、字桐ヶ洞、字花倉の各一部	
面 積	約 52.9 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	中部台地地区は、美濃加茂市の中心市街地から北に広がる丘陵地に位置し、土地区画整理事業により、住宅地及び工業用地を主体とした良好な街区環境が形成されつつある。そこで、本計画では、この事業内の住居系土地利用を計画する地区においてその良好な環境を維持促進させるため、適正な土地利用を計画的に誘導し、良好な市街地を形成・保持することを目標とする。
	土地利用の方針	地区の優れた自然環境との調和を図り、良好な街区環境が形成・保全されるように誘導する。 1) A地区は、本地区を対象とした最寄りの商業施設やサービス施設の誘導を図り、地区の核となる土地利用を図る。 2) B地区は、低層戸建住宅を主体に閑静な落ち着いたきのある住宅地としての土地利用を図る。 3) C地区は、戸建住宅、共同住宅、小規模な店舗等が、緑豊かでゆとりある環境のなかで融合する土地利用を図る。
	建築物等の整備の方針	1) 良好な住宅地の形成を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2) 良好な市街地形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。また、必要箇所において緑地帯を定める。 3) 良好な住宅環境を維持するため、形態又は意匠の制限を定める。 4) 災害時のブロック塀の倒壊による被害を防ぎ、また、市街地景観を整備し保全するため、かき又はさくの構造の制限を定める。

地区整備計画	面 積	約 52.9 ha		
	地区名称	A地区	B地区	C地区
	用途地域	第1種住居地域	第1種低層住居専用地域 (H=12m)	第2種低層住居専用地域 (H=12m)
	面 積	約 6.7 ha	約 11.0 ha	約 35.2 ha
	建築物の用途の制限	用途地域の制限を受けるものの他に、下記の建築物を制限する。 1) ホテル、旅館 2) 畜舎 3) 自動車教習所		用途地域の制限を受けるものの他に、下記の建築物を制限する。 1) 公衆浴場
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(以下「壁面」という。)は、道路境界線及び公園、調整池、緑地を除く隣地境界線からともに1.0m以上後退しなければならない。 ただし、次の各号に掲げる建築物においてはこの限りではない。 1) 別棟の車庫、物置で軒高が2.3m以下で、かつ壁面の位置の制限の距離に満たない部分の床面積の合計が10㎡以内の建築物。 2) 門または門柱で高さが2.0m以下であるもの。 上記1)号における建築物は、道路境界線から0.5m以上後退しなければならない。 県道蜂屋太田線の中心線とA地区との交点Cから市道中部台492号線の中心線とA地区との交点Dまでに面する部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面は、隣地境界線から7.0m以上後退しなければならない。 また、7.0m以上の後退距離のうち、隣地境界線から4.0m以上の幅で緑地帯(10㎡当たり低木3本以上)を設置しなければならない。		
	形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁は、周辺の環境に調和した落ち着いた色調とする。 擁壁の壁面は、道路境界線から0.5m以上後退させ、後退させた範囲内は、低木、草花等により緑化を施す。また、2段以上の擁壁を設置する場合は、上記の緑化又は、最下段の擁壁の高さを0.6m以下とし、2段目の擁壁との間に0.5m以上の幅で緑化を図るものとする。 敷地内に自己用以外の屋外広告物等を設置する事を禁止し、さらに、敷地内に設置する自己用の屋外広告物等は、周辺の美観風致を害さないものとする。 建築物の屋根の形状は、陸屋根以外の形態としなければならない。ただし、別棟の車庫、物置で軒高が2.3m以下でかつ床面積の合計が10㎡以内の建築物はこの限りではない。		建築物の屋根及び外壁は、周辺の環境に調和した落ち着いた色調とする。 建築物の階数は、地下1、地上3以下とする。 擁壁の壁面は、道路境界線から0.5m以上後退させ、後退させた範囲内は、低木、草花等により緑化を施す。また、2段以上の擁壁を設置する場合は、上記の緑化又は、最下段の擁壁の高さを0.6m以下とし、2段目の擁壁との間に0.5m以上の幅で緑化を図るものとする。 敷地内に自己用以外の屋外広告物等を設置する事を禁止し、さらに、敷地内に設置する自己用の屋外広告物等は、周辺の美観風致を害さないものとする。 建築物の屋根の形状は、陸屋根以外の形態としなければならない。ただし、別棟の車庫、物置で軒高が2.3m以下でかつ床面積の合計が10㎡以内の建築物はこの限りではない。
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくは、生垣あるいは透視性のあるフェンスとし、ブロック塀等これに類するものは設置してはならない。ただし、フェンスの基礎の高さが0.6m以下のもの、又は門又は門柱(袖と間口の間の長さの合計が6.0m以内のもの)については、この限りではない。 かき又はさくは、道路境界線から0.5m以上後退させ、後退させた範囲内は、低木、草花等による緑化、カーポート、エントランス(出入口)としての利用のみとする。		

3. 中部台地住居地域地区計画の内容の解説

1. 建築物の用途制限

中部台地の南部に位置する住居系地域では、優れた住居の環境の保護を図るよう、当該地区に指定された用途地域を補完・強化するため、地区計画制度により、地区にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る上で問題のある建築物の用途の制限を設けています。

用途地域 A地区：第1種住居地域（建ぺい率60% 容積率200%）
 B地区：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50% 容積率80% 高さ制限12m）
 C地区：第2種低層住居専用地域（建ぺい率50% 容積率80% 高さ制限12m）

区 域 別紙位置図

用途制限

A地区（第1種住居地域） 約6.7ヘクタール

住居の環境を保護することを目的とした地域で、大規模な事務所や店舗が進出して居住環境を阻害することがないように配慮しています。

第1種住居地域に建築してはならない建築物は、原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの、劇場、映画館、演芸場、観覧場、自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの、倉庫業を営む倉庫、マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、カラオケボックス、第1種中高層住居専用地域内に建築できる建築物以外の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるものなどです。

さらに地区計画で、ホテル又は旅館、畜舎、自動車教習所も建築してはならない建築物としています。

B地区（第1種低層住居専用地域内） 約11ヘクタール

低層住宅にかかる良好な住居の環境を保護する地域で、住宅以外の用途の建築物でも、その住宅地における社会生活を送るのに必要または有益で、かつ、その静寂な環境を害するおそれのない用途に供されるものは建築することができます。

第1種低層住居専用地域に建築することができる建築物は、事務所等政令で定められた用途との兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿、学校、図書館、神社、寺院、教会、老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、診療所、巡査派出所などです。

また、地区計画で、公衆浴場は建築してはならない建築物としています。

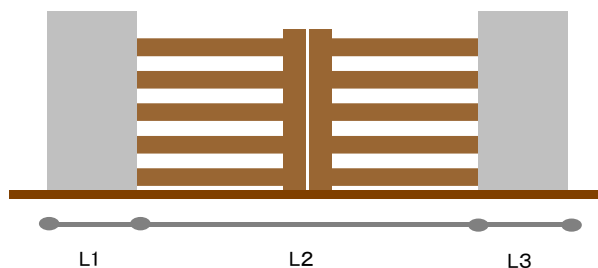
C地区（第2種低層住居専用地域内） 約35.2ヘクタール

低層住宅にかかる良好な住居の環境を保護することを目的とした、小規模な店舗の立地を広く認める低層住宅の専用地域です。

第2種低層住居専用地域に建築することができる建築物は、B地区に建築することができる建築物もののほか、日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店、美容院、クリーニング取次店、洋装店等でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のものなどです。

また、地区計画で、公衆浴場は建築してはならない建築物としています。

- ② 門または門柱で高さが2m以下のもの。
門、門柱とは、 $L1 + L2 + L3$ の長さが6m以内のものをいいます。



3. 形態又は意匠の制限

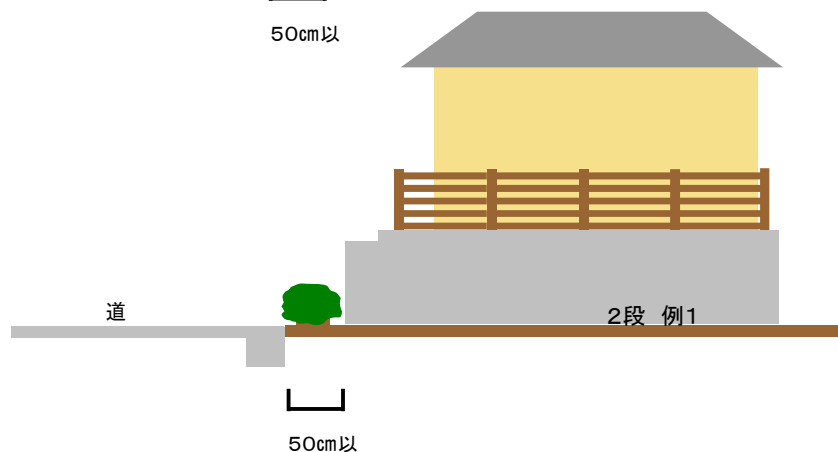
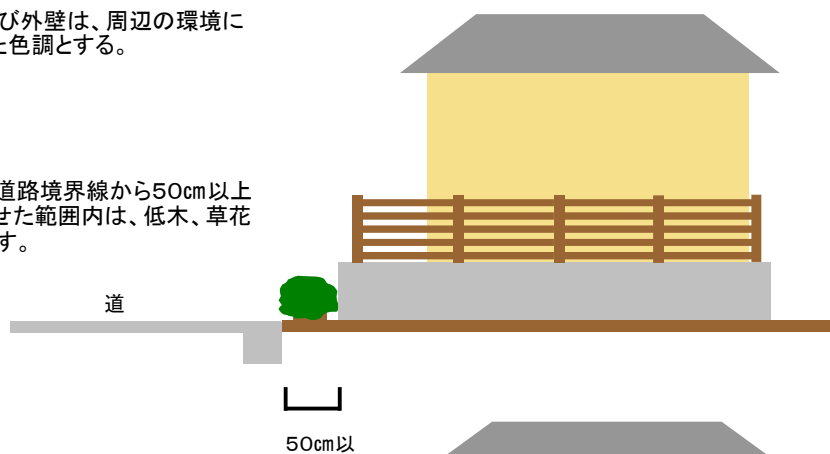
緑豊かな魅力ある街並みの形成のために、地区計画で形態や意匠の制限をしています。

①色調

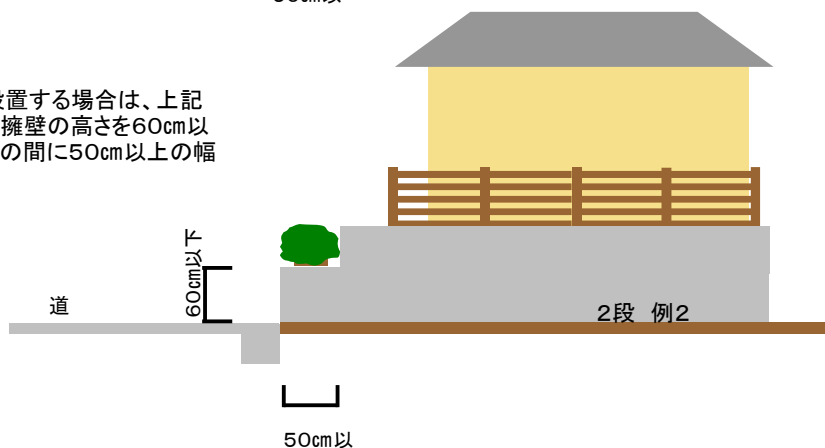
建築物の屋根及び外壁は、周辺の環境に調和した落ち着いた色調とする。

②緑化

擁壁の壁面は、道路境界線から50cm以上後退させ、後退させた範囲内は、低木、草花等により緑化を施す。

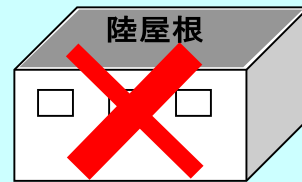


2段以上の擁壁を設置する場合は、上記の緑化又は、最下段の擁壁の高さを60cm以下とし、2段目の擁壁との間に50cm以上の幅で緑化を図る。



③屋根

建築物の屋根の形状は陸屋根以外の形態としなければなりません。ただし、別棟の車庫、物置はこの限りではありません。



陸屋根(ろくやね)とは・・・
水平あるいは勾配がほとんどない
平らな屋根のこと。

※ コンテナは景観を損ねるので設置はできません。

④屋外広告物

敷地内に自己用以外の屋外広告等を設置する事を禁止し、さらに、敷地内に設置する自己用の屋外広告等は、周辺の美観風致を害さないものとします。ただし、屋外広告物で表示面積が1㎡以下であり、かつ、高さが3m以下であるものの表示又は表示のために必要な工作物の建設は届出が不要です。

岐阜県屋外広告物条例においても第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域は設置禁止地域となっています。

B地区、C地区ではさらに次のことを制限しています。

⑤階数

建築物の階数は地下1階、地上3階までとします。なお、高さの制限は12mです。

4. かき又はさくの構造の制限

かき又はさくとは、道路境界又は敷地境界の囲いのことをいいます。

災害時のブロック塀の倒壊による被害の防止、また緑豊かな街並みを形成するため、かき又はさくを設けるときは、生垣又はフェンスなど透視性のあるものとし、ブロック塀等これに類するものは設置しないこととします。なお、フェンス等の基礎の高さは0.6m以下とします。

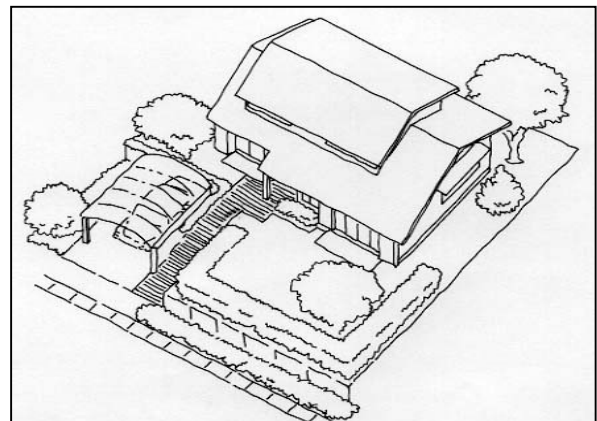
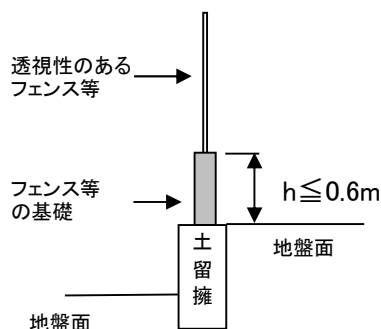
ただし、門、門柱でL1+L2+L3の長さが6m以内のものは制限されません。

また、かき又はさくは、道路境界線から50cm以上後退させ、後退させた範囲内は、低木、草木等による緑化を施すか、カーポート、エントランス(出入口)としての利用のみ可能とします。(緑化を施した端部に構造物を設ける場合でも側溝面より高くしないこと)

(樹木の管理について)

剪定、除草、病害虫防除等は、植栽地の美化及び樹木の健全な育成を図ることを目的として植栽地に応じた適切な時期及び方法を選んで行ってください。

かき・さくの構造制限



4. 地区計画区域内における手続き

地区整備計画区域内において、建築物の建築や区画形質の変更(造成工事)を行う場合、その工事着手30日前までに市長に届出をすることが必要です。(都市計画法第58条の2)

1. 届出の対象

次の行為を行う場合には、届出が必要です。

- ① 土地の区画形質の変更について
 - Q 土地の区画の変更とは？
 - A 道路・水路等の新設、変更又は廃止により建築敷地を新設または変更することです。
 - Q 土地の形質の変更とは？
 - A 盛土、切土など土地の造成を行うことです。
- ② 建築物の建築(新築、増築、改築及び移転)
- ③ 工作物の設置
 - ・ 擁壁、ごみ集積場の設置
 - ・ 屋外広告物で表示面積が1㎡を超え、かつ高さが3mを超えるものの表示又は表示のために必要な工作物の設置

※ 土留工であったものが造成により擁壁となる場合は、高さ及び壁面位置の制限を受けます。
- ④ 建築物の用途の変更
- ⑤ 建築物等の形態又は意匠の変更
- ⑥ 木竹の伐採

2. 届出の時期、届出先

- ① 建築主事の確認を必要とするもの
確認申請書の提出前かつ工事着手の30日前までに提出してください。
- ② 建築主事の確認を必要としないもの
工事着手の30日前までに提出してください。
- ③ 届出先
〒505-0041
住 所 美濃加茂市太田町1900
電 話 0574-25-2111 内線259
FAX 0574-66-1098
E-mail tosi@city.minokamo.lg.jp
美濃加茂市 都市計画課

3. 届出の様式

届出は、下記の書類により提出してください。

- ① (正)地区計画の区域内における行為の届出書(第1号様式)
- ② (副)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)
- ③ 同意書(第4号様式) 2部
- ④ 次の表により必要な図面 2部

行為の種別	図 面
土地の区画形質の変更	位置図
	区域図(周辺の公共施設を表示する図面)
	設計図
建築物の建築、工作物の建設 又は建築物若しくは工作物の用途変更	位置図
	配置図
	立面図(2面以上)
	各階平面図(建築物である場合)
	外構図
建築物又は工作物の形態 又は意匠の変更	位置図
	配置図
	立面図(2面以上)
	外構図
木竹の伐採	位置図
	区域図(周辺の公共施設を表示する図面)
	施工方法を明らかにする図面

- (注) 1. 外構図として、かき又はさくの構造等を表示する図面を添付してください。
2. 図面は、A4判に折りたたみ、第1号及び第3号様式にそれぞれ添付してください。

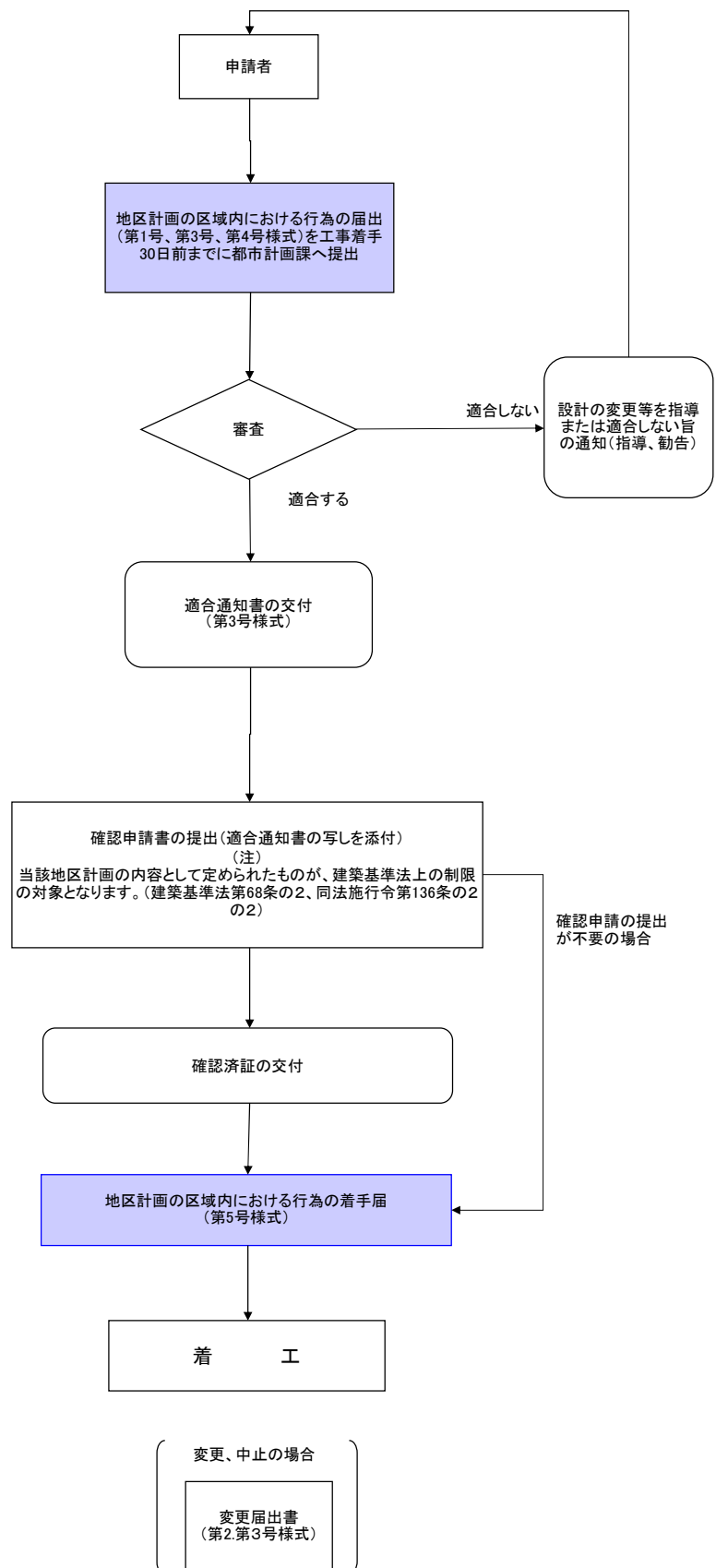
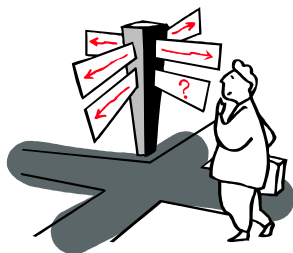
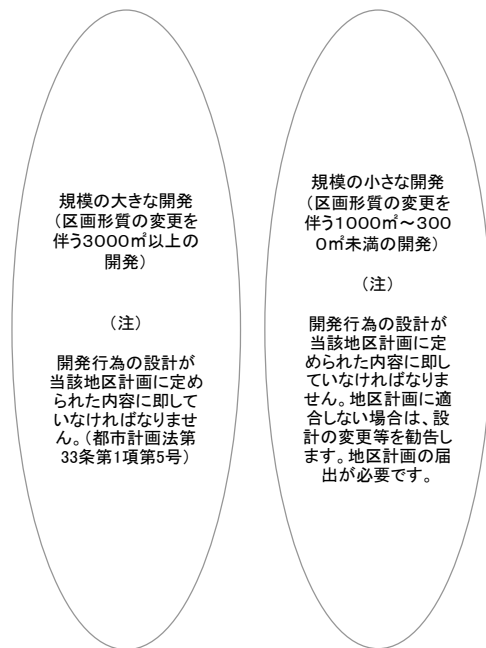
4. 適合の通知

届出が提出されたら、美濃加茂市建設水道部都市計画課で内容を検討し、地区計画に適合するものは、第3号様式により、建築主または設計者に通知します。適合しないものについては、指導・勧告を行い、計画の趣旨に添うよう誘導します。

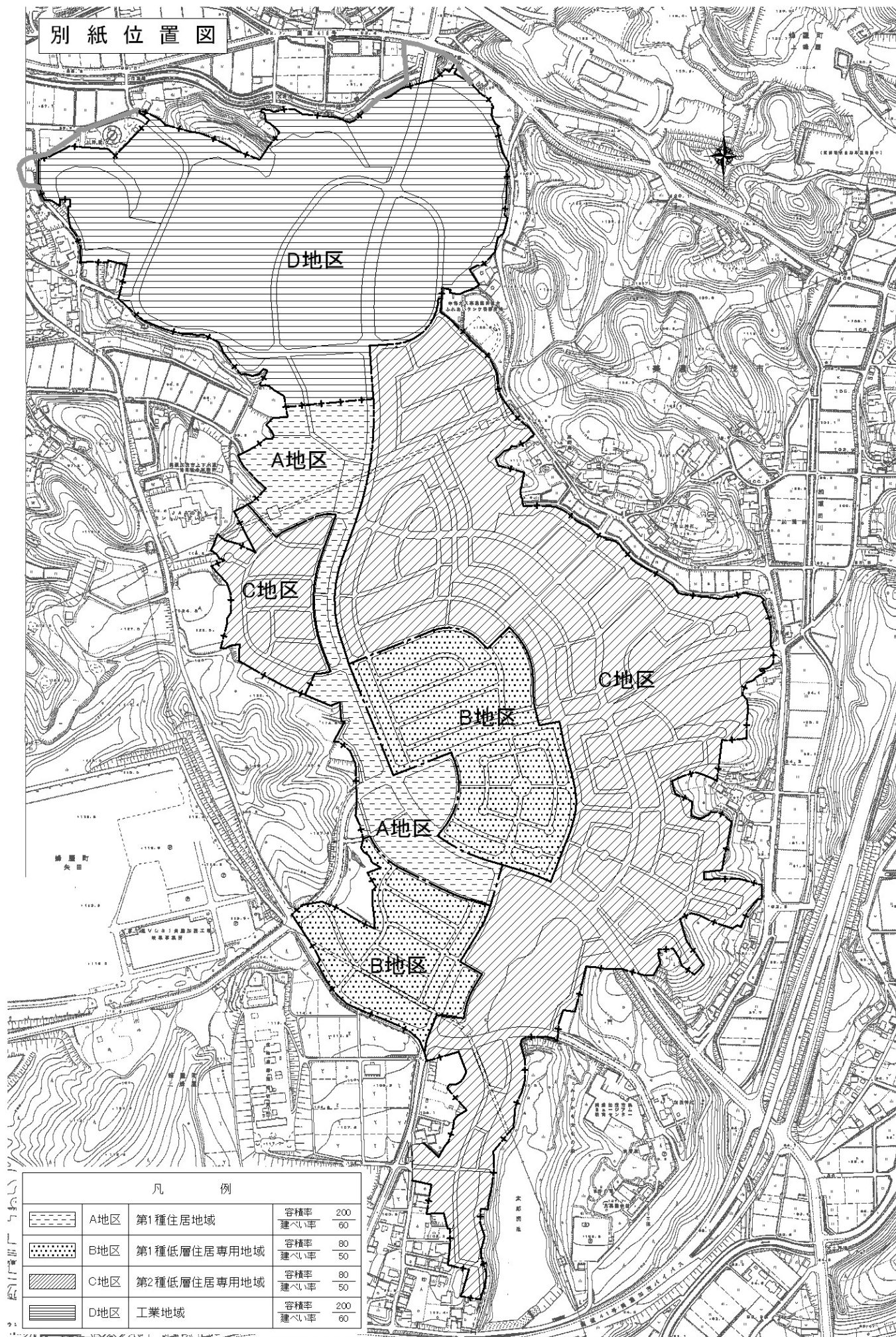
5. 着手届

適合の通知後(確認申請が必要な場合は、確認済証の交付後)、地区計画区域内における行為の着手届を提出してください。

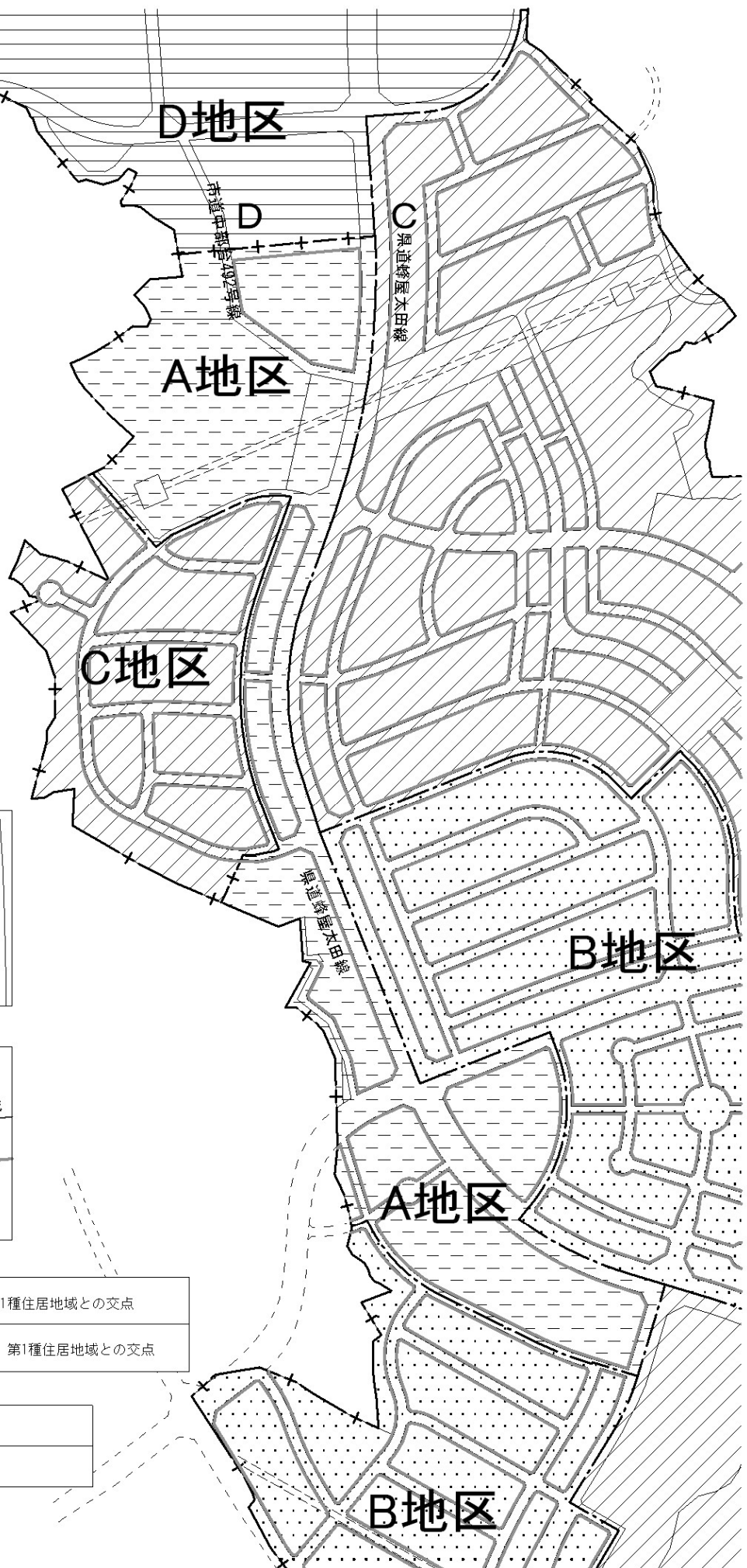
5. 地区計画の届出フロー



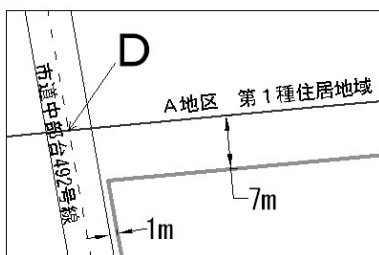
別紙位置図



別紙位置図 2



詳細図



C	県道蜂屋太田線中心線とA地区 第1種住居地域との交点
D	市道中部台492号線中心線とA地区 第1種住居地域との交点

凡 例	
—+—	地区計画区域