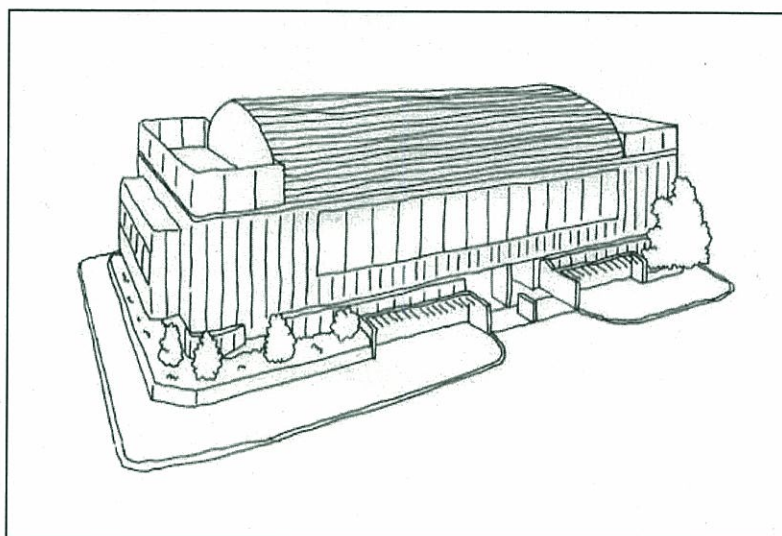


美濃加茂市中部台地工業地域地区計画



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.	中部台地工業地域地区計画	2ページ
3.	中部台地工業地域地区計画の内容の解説	3ページ
4.	地区計画区域内における手続き	5ページ
5.	地区計画の届出フロー	7ページ
6.	別紙位置図	8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. 中部台地工業地域地区計画

経 緯 都市計画決定 平成13年3月5日 美濃加茂市告示第11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42号

※ 都市計画決定図書と同じ内容

名 称	中部台地工業地域地区計画	
位 置	美濃加茂市蜂屋町上蜂屋字大坪、字松洞の各一部、中蜂屋字花倉、字土座、字間渡、字桐ヶ洞、字岩洞、字見鉾の各一部	
面 積	約 19.9 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、工業用地及び住宅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、この事業内の工業地域において、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	本地区の用途は、工業地域である。用途の特性に合わせるとともに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。
	建築物等の整備の方針	1. 良好な工業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. 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 19.9 ha
	建築物に関する事項	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、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。 1) 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 2) 遊戯施設、風俗施設 3) 畜舎
		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は、道路境界線及び隣地境界線からともに3.0m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市道中部台489号線の中心線との交点Aから、市道中部台489号線の中心線と市道中部台453号線の中心線との交点Bまで及び県道蜂屋太田線の中心線と市道中部台489号線の中心線との交点Aから、県道蜂屋太田線の中心線とA地区との交点Cまでに面する部分においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から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、道路境界線から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。
		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。なお、フェンスの基礎の高さは0.6m以下とする。

3. 中部台地工業地域地区計画の内容の解説

1. 建築物の用途制限

中部台地の北部に位置する工業地域(D地区工業地域)では、良好な環境を形成し適正な土地利用を図るために、工業地域の環境を守る上で問題のある建築物の用途の制限をします。

用途地域 工業地域(主として工業の利便を増進するための地域)

建ぺい率 60% 容積率 200%

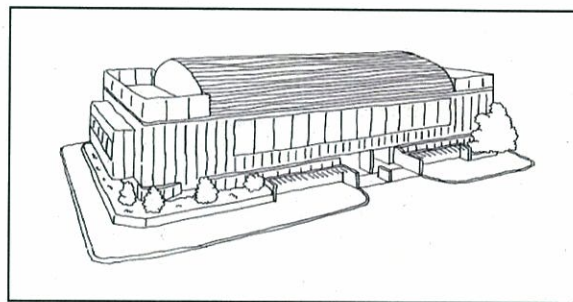
区 域 別紙位置図

面 積 約 19.9 ヘクタール

用途制限 (建築してはならない建築物)

工業地域に建築してはならない建築物は、公衆浴場、ホテル又は旅館、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、劇場、映画館、演芸場、観覧場、学校、病院などです。

さらに地区計画では、住宅、共同住宅、下宿、遊戯施設(マージャン屋、射的場、勝馬投票券販売所、カラオケボックス等)、風俗施設、畜舎なども建築してはならない建築物としています。



2. 壁面の位置の制限

D地区工業地域では、壁面の位置を制限し、沿道沿いを開放的な景観とし、ゆとりある空間の形成をめざしています。ここでいう「壁面」とは、建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面のことをいいます。道路境界線及び隣地境界線からともに3m以上、又は別紙位置図3に示す部分は7m以上後退して建築しなければなりません。別紙位置図3の7m以上の後退距離のうち、道路境界線から4m以上の幅で緑地帯(10㎡あたり低木3本以上)を設置しなければなりません。

<10㎡あたり低木3本以上とは>

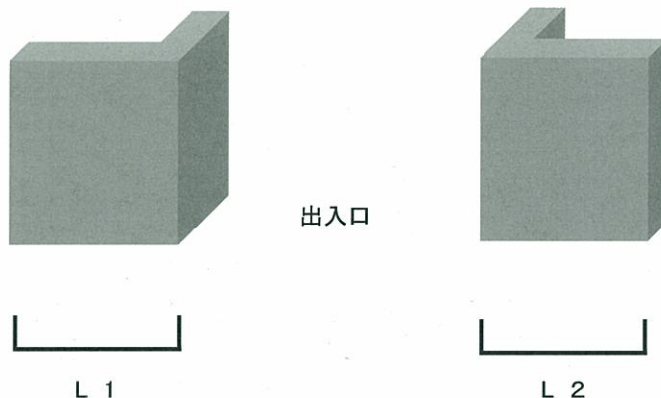
原則として低木(樹高1m未満の樹木)を10㎡の面積に対して3本以上植樹することをいいます。

(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。

ただし、門扉、門柱で図1のL1+L2の長さが6m以内のものは、後退して建築する必要はありません。

図 1



3. かき又はさくの構造の制限

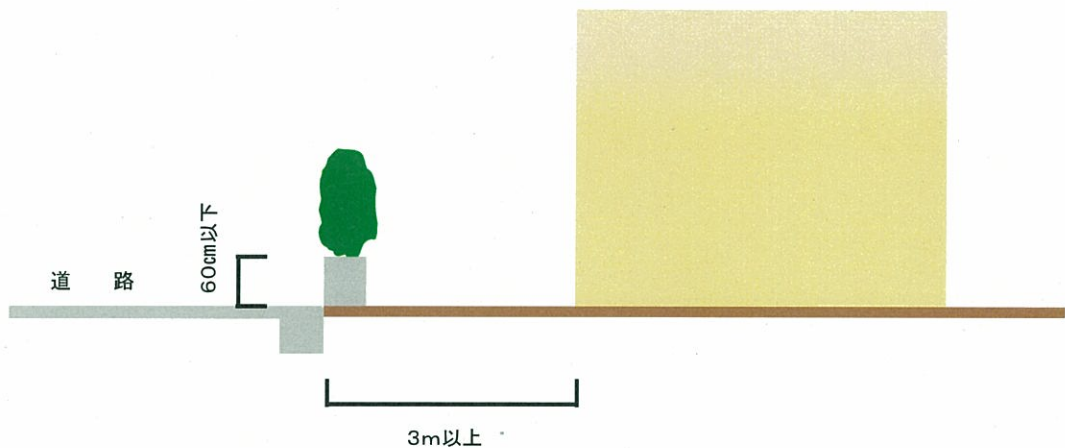
かき又はさくとは、道路境界又は敷地境界の囲いのことをいいます。

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60cm以下とします。

ただし、門扉、門柱で図1のL1+L2の距離が6m以内のものは、後退して建築する必要はありません。

(樹木の管理)

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。



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

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

・ 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

確認申請書にあわせて工事着手の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

〒505-8606

住 所 美濃加茂市太田町3431-1

電 話 0574-25-2111 内線259

FAX 0574-27-3863

E-mail goiken@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 地区計画の区域内における行為の届出書(第1号様式)
- ② 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)
- ④ 次の表により必要な図面

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。

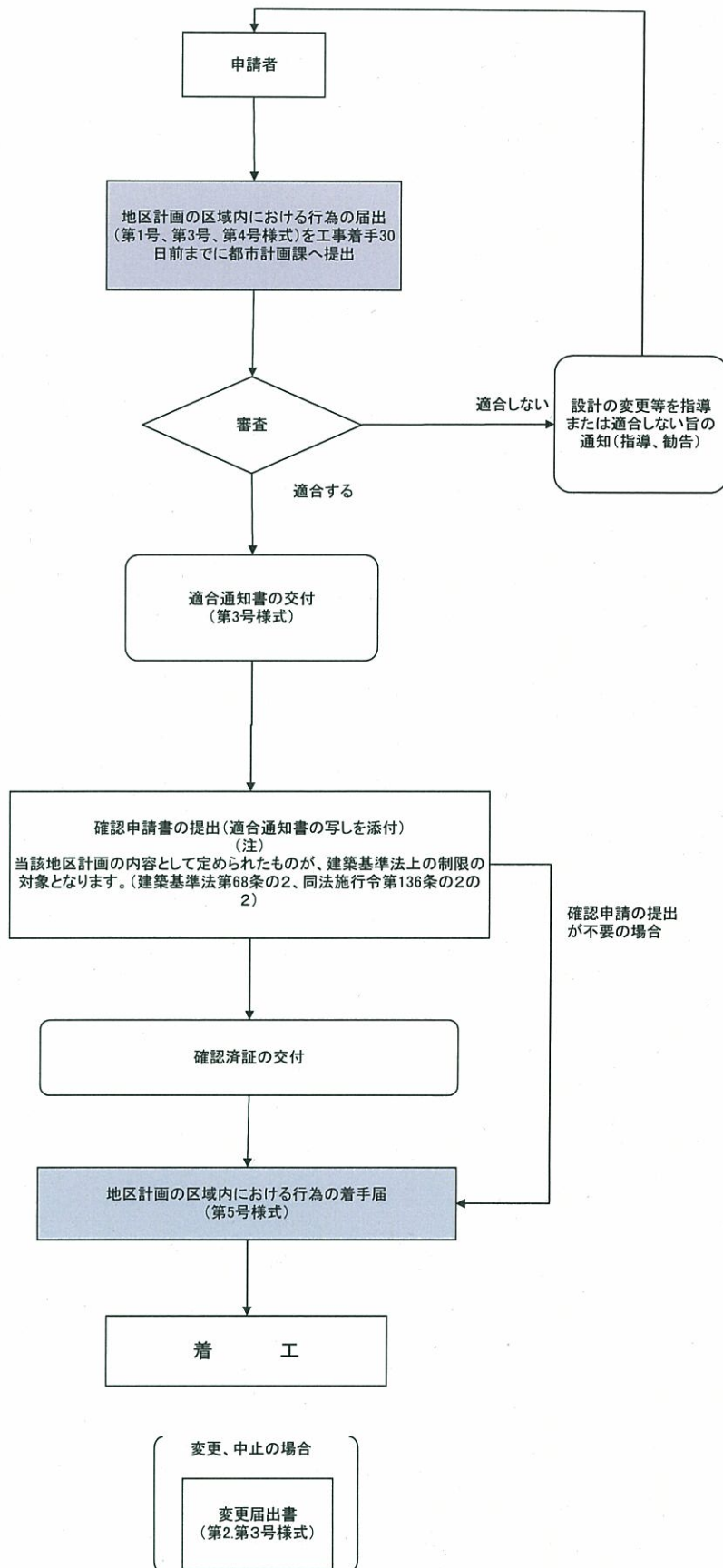
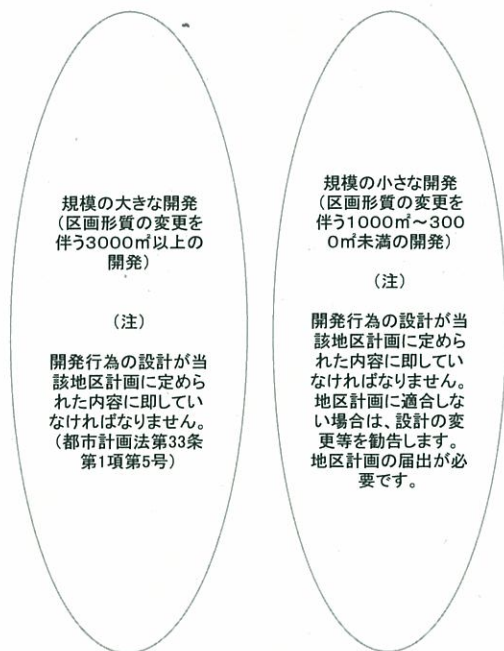
4. 適合の通知

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。

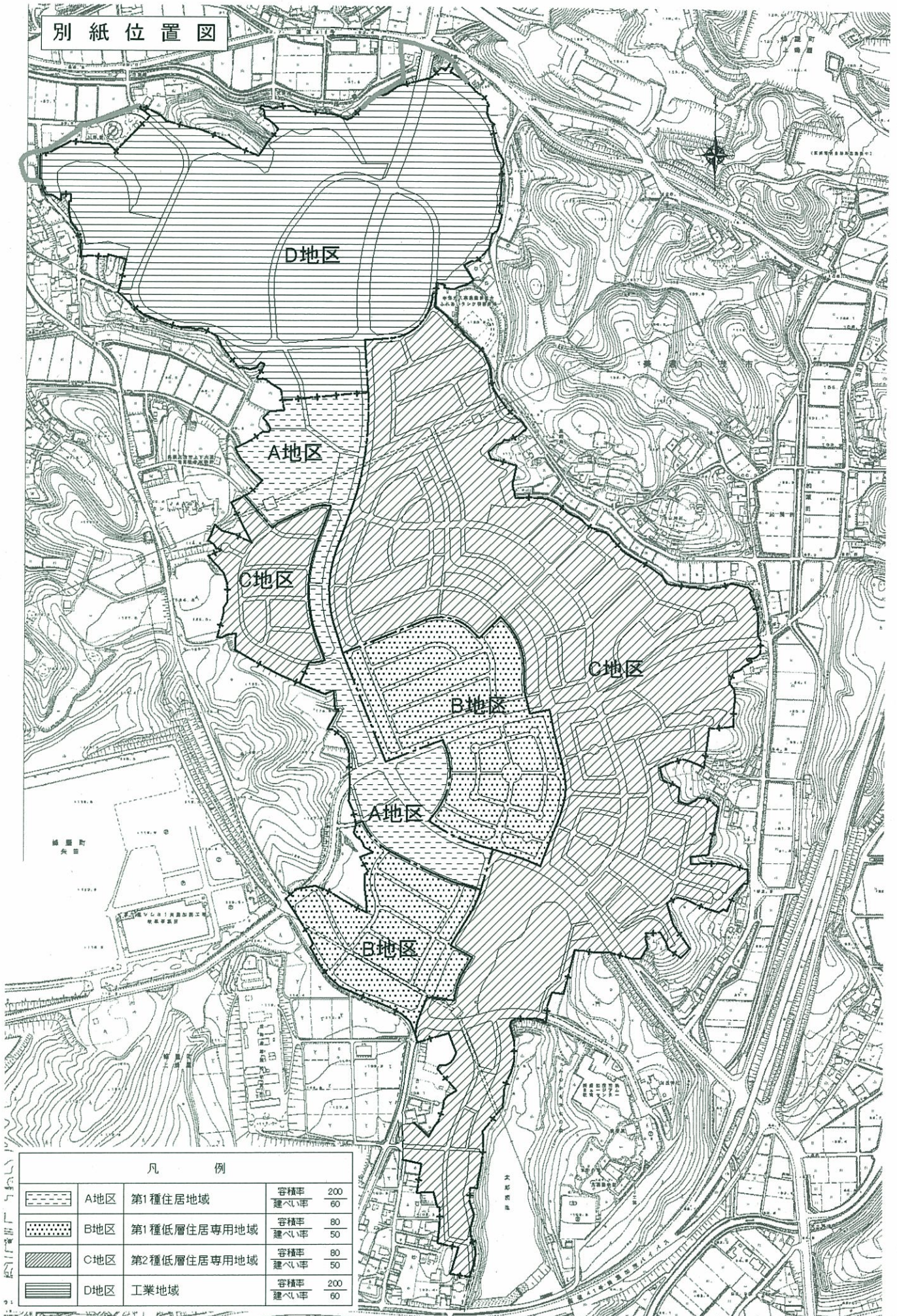
5. 着手届

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。

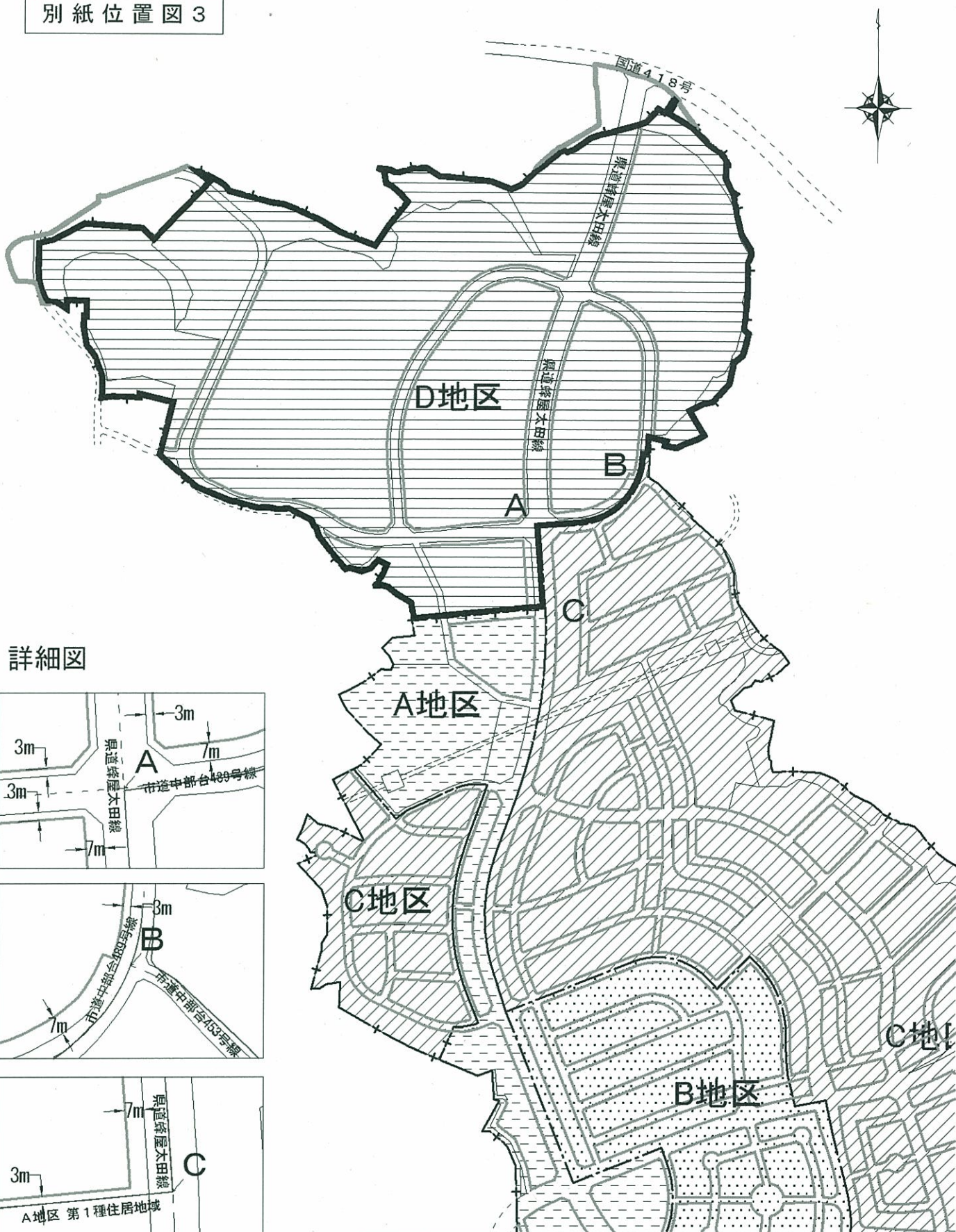
5. 地区計画の届出フロー



別紙位置図



別紙位置図 3



凡 例	
	工業地域
	地区計画区域
	用途地域界

A	県道蜂屋太田線中心線と市道中部台489号線中心線との交点
B	市道中部台489号線中心線と市道中部台453号線中心線との交点
C	県道蜂屋太田線中心線と市道中部台489号線中心線との交点Aから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