

渚地区計画ガイド



飛島村

渚地区計画について

地区計画とは？

一般にまちづくりは、都市・都市圏単位で広域的に定めた都市計画に基づき、都市計画法や建築基準法等によって土地利用や建築・開発行為等を規制することで進められていますが、都市の中には、特徴や条件の異なる様々な地域があり、それぞれの地域で暮らしやすい環境を形成するには、地域の実情に応じたまちづくりの計画が必要となる場合があります。

地区計画は、一定の地区を対象に、基本となる都市計画法や建築基準法による規制に加え、道路・公園などの施設の配置や建築物の用途や形態に関する事項を定めることで、地域の特性に合わせた良好な住環境の整備を図ることを目的としています。

渚地区計画とは？

飛島村は臨海工業地帯を除く村域の大半が市街化調整区域であり、都市単位では開発が規制されていますが、村民の暮らしを維持する基礎的な生活圏の形成には、定住促進などの一定の開発を含む地域・地区単位のまちづくりが必要となります。

愛知県では、市街化調整区域内における地区計画を活用したまちづくりに対し、県との協議を円滑に進めるための「市街化調整区域内地区計画ガイドライン」を定めており、本村でも当該ガイドラインに準拠した「渚地区計画」を策定しました。

渚地区計画で定める制限等については、次ページ以降を参考にしてください。

【地区計画で定めることができるルール（例）】



目 次

1. 名古屋都市計画・地区計画	4～5
1) 建築物等の用途の制限	6
2) 建築物の容積率／建ぺい率の最高限度	7
3) 敷地面積の最低限度	8
4) 壁面の位置の制限	8
5) 建築物等の高さの最高限度	10
6) 建築物等の形態又は意匠の制限	10
7) 垣又はさくの構造の制限	11
8) 地区計画の届出手続き	12
9) 建築物の制限に関する条例	12

名古屋都市計画渚地区計画

名 称	渚地区計画	
位 置	海部郡飛島村大字渚一丁目の一部	
面 積	約 1.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、飛島村の中央にあり、行政・公共サービス機能が集まる村役場の北西約1kmに位置し、既存集落と農地に囲まれた地区である。</p> <p>また、地区周辺の西側には一般県道境政成新田蟹江線が南北に縦断しており、その沿道に進む宅地化が本地区を含む周辺に滲み出すことが予想される。</p> <p>そこで、本計画では、周辺の農地と調和し、かつ本村の住宅需要に対する受け皿として、必要な地区施設の整備及び建築物の適正誘導により、良好な市街地形成を図ることを目的とする。</p>	
区域の整備開発及び保全の方針	土地利用の方針	周辺地域との調和を図るため、低層戸建ての専用住宅地を中心とした良好な住環境の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	住居系土地利用の誘導、並びに地区内交通処理を目的とした道路を、現状の道路を踏まえて配置する。また、防災上の安全性の確保を図り、利便性を向上させるため、道路、公園を適正に配置する。
	建築物等の整備の方針	当該地区周辺の集落地との調和を図りつつ、より良好な住環境を確保するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、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、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	災害時には1km圏内にある避難所への迅速な誘導を実現するため、垣又はさくの構造制限を定め、ブロック塀等の転倒による道路閉塞を防ぎ、避難経路を確保する。また、開発行為による造成を尊重し、大規模な盛土を避け、良好な市街地形成を図る。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	配置
			1号道路	6.8m	約165m	
			2号道路	6m	約169m	
			3号道路	6m	約138m	
			4号道路	6.5~8.3m	約106m	
	公園	名称	面積		配置	
		1号公園	約819㎡			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 一戸建て住宅 2. 一戸建て住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の3に規定するもの。 3. 前2号の建築物に附属するもの。ただし令第130条の5各号で定めるものを除く。
	建築物の容積率の最高限度	10分の10	
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	
	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から敷地境界線までの距離（以下「壁面後退距離」という。）は、1.0m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。 1. 物置、車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さ2.5m以下で、かつ、壁面後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が10㎡以内の建築物又は建築物の部分。 2. 地盤面下に設ける建築物又は建築物の部分。 3. 建築物の附属部分等で出窓（床面積に算入されるものを除く。）、バルコニーその他これらに類するもの。	
	建築物等の高さの最高限度	10m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁等は周辺の環境に調和して落ち着いた色調とする。	
	垣又はさくの構造の制限	道路に面して、1m未満に設置する垣又はさくは、生垣若しくは透視性のあるフェンス又は鉄さく等（以下「生垣等」という。）とし、ブロック塀その他これらに類するものは設置してはならない。 ただし、生垣等の基礎でブロックその他これらに類するものの高さが敷地地盤面より0.6m以下のもの、門柱、門扉でその高さが敷地地盤面から1.8m以下、かつ、袖の長さが左右それぞれ2m以下のものはこの限りでない。	

1) 建築物等の用途の制限

次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

1. 一戸建て住宅
2. 一戸建て住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の3に規定するもの。
3. 前2号の建築物に附属するもの。ただし令第130条の5各号で定めるものを除く。

土地利用方針に基づき、専用住宅地を中心とした良好な住環境形成を図るため、以下の建築物以外は建築してはならないよう定めています。

1. 一戸建て住宅（2世帯住宅を含みます）
2. 建築基準法施行令に規定する用途（事務所、店舗、学習塾等）を兼ねる兼用住宅
3. 上記建築物に附属する車庫や物置等（建築基準法施行令に定めるものを除きます）

※共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿などは建築できません。

※兼用住宅は2分の1以上を居住の用に供し、かつ、建築基準法施行令に定める用途を兼ねる（50㎡を超えるものを除く）ものに限りです。

建築基準法施行令第130条の3（抜粋）

延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が五十平方メートルを超えるものを除く。）とする。

- ① 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- ② 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- ③ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ④ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）
- ⑤ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。第百三十条の五の二第四号及び第百三十条の六において同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）
- ⑥ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- ⑦ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）

2) 建築物の容積率／建ぺい率の最高限度

建築物の容積率の最高限度	10分の10
建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5

周辺地域との調和を図り、ゆとりある景観を創出するため、建築物の容積率及び建ぺい率を定めています。

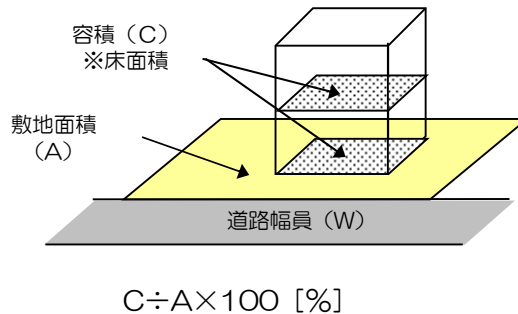
1. 容積率 10分の10（100%）

容積率とは敷地面積に対する建築物の延べ床面積の比率です。

当該計画地では、敷地面積と同じ面積分の延べ床面積まで建てることができます。

■容積率

建築物の延べ面積を敷地面積で除した数値のことをいいます。



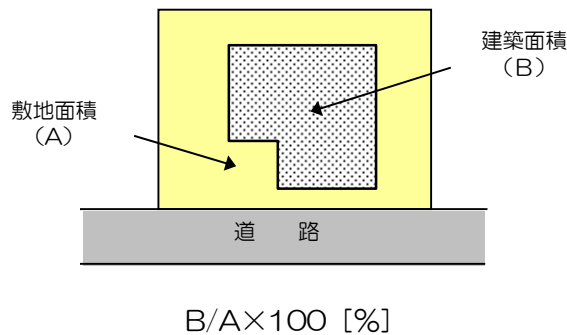
2. 建ぺい率 10分の5（50%）

建ぺい率とは敷地面積に対する建築物の建築面積の比率です。

当該計画地では敷地の半分までの範囲で建てることができます。

■建ぺい率

建築物の建築面積を敷地面積で除した数値のことをいいます。



※いずれも、同一敷地内に2つ以上の建築物がある場合は、その合計面積をもって計算します。

3) 敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度 200㎡

ゆとりある住環境を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度を200㎡と定めています。
※建築物を建築した後に敷地面積を減少させる場合も同様に適用されます。

4) 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から敷地境界線までの距離（以下「壁面後退距離」という。）は、1.0m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。

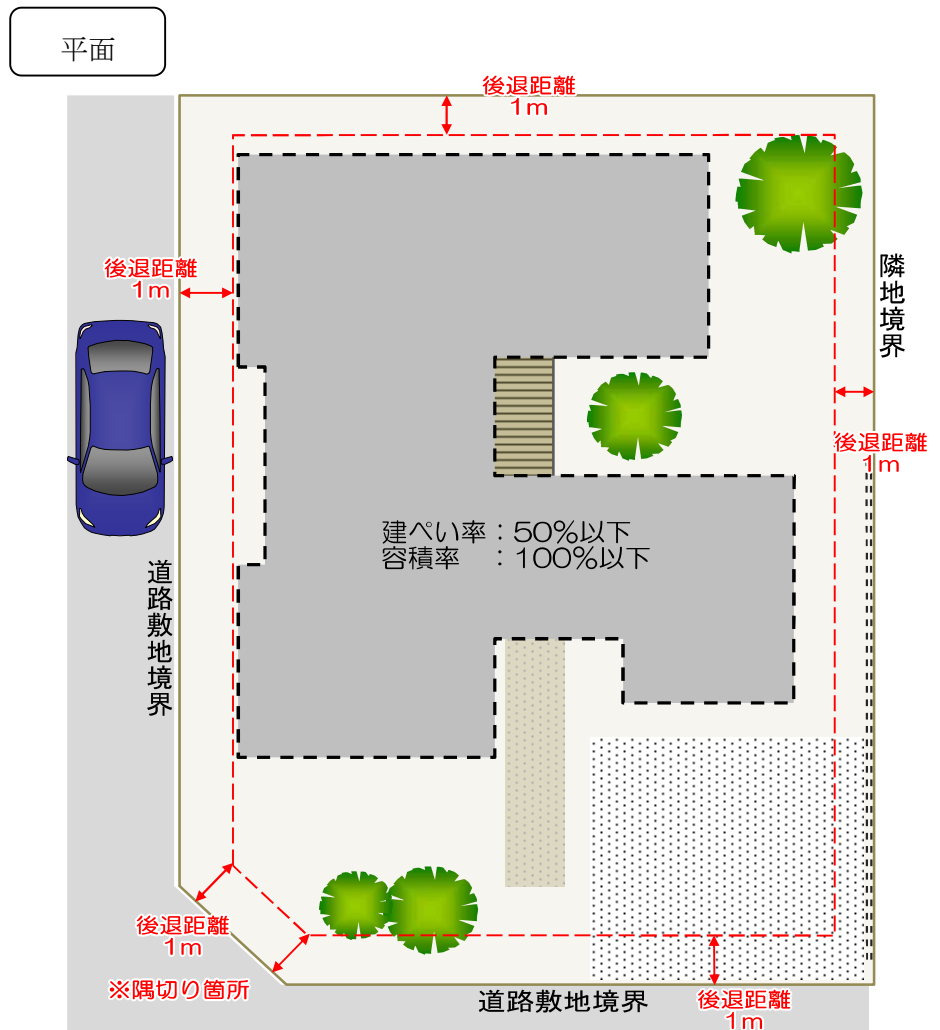
1. 物置、車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さ2.5m以下で、かつ、壁面後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が10㎡以内の建築物又は建築物の部分。
2. 地盤面下に設ける建築物又は建築物の部分。
3. 建築物の附属部分等が出窓（床面積に算入されるものを除く。）、ベランダその他これらに類するもの。

敷地面積と同様に、ゆとりある住環境を確保するため、敷地境界線からの建築物の壁面の位置を定めています。

1. 壁面後退距離

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線、隣地境界線までの距離は1m以上とします。（例外有り）

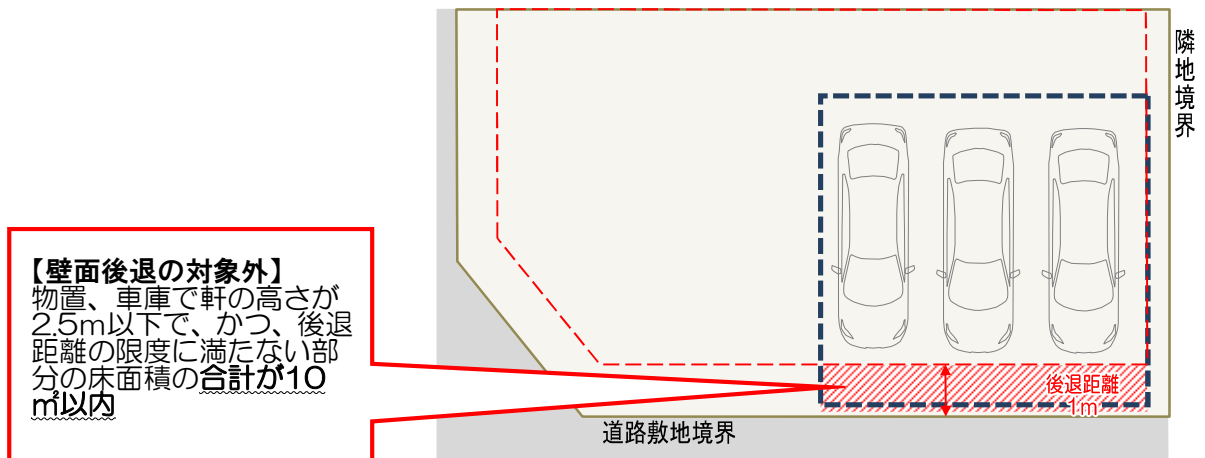
※壁面後退距離とは、
建築物の外壁又は
これに代わる柱の
面までの距離です
ので、外壁や柱の
芯までの距離では
ありません。



2. 壁面後退距離の例外

以下については、壁面制限の例外として建築できます。

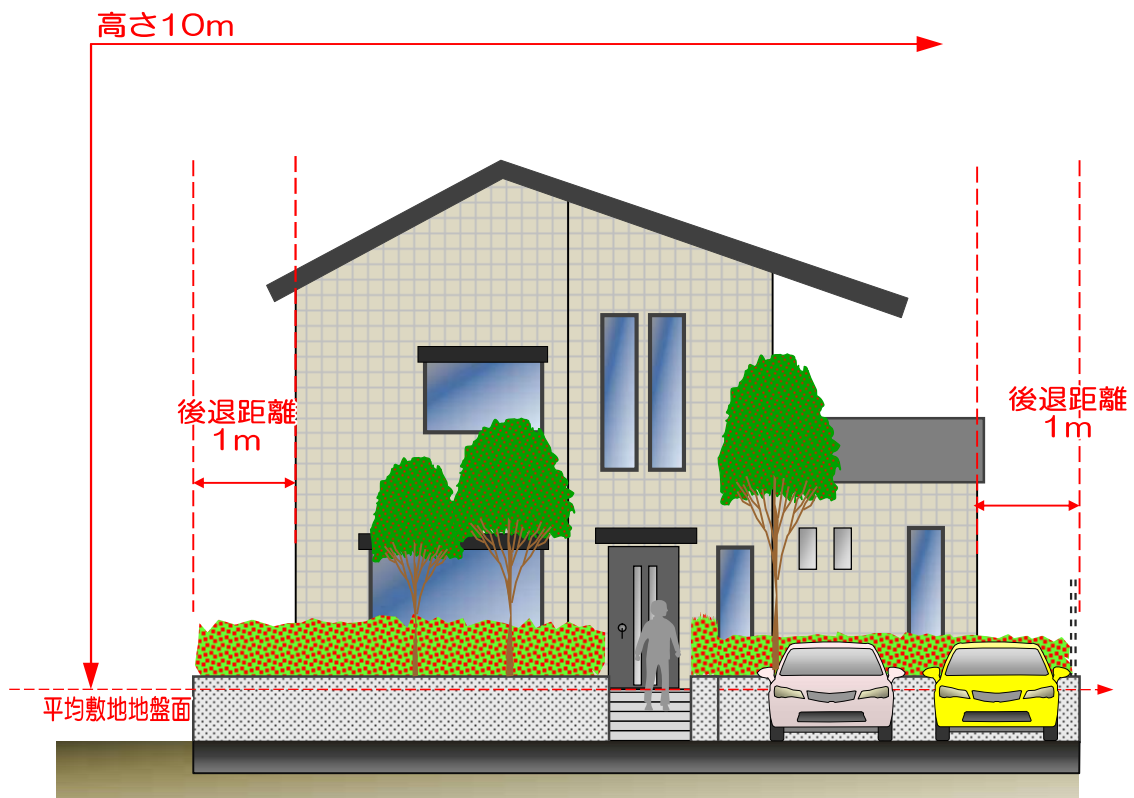
- ①物置、車庫等の建築物で、軒の高さが2.5m以下で、かつ、壁面後退線を超える部分の床面積（斜線部）の合計が10㎡以下のもの



- ②地盤面下に設ける建築物

- ③建築物の附属部分で出窓（床面積に算入されるものを除く。）、ベランダその他これらに類するもの

立面

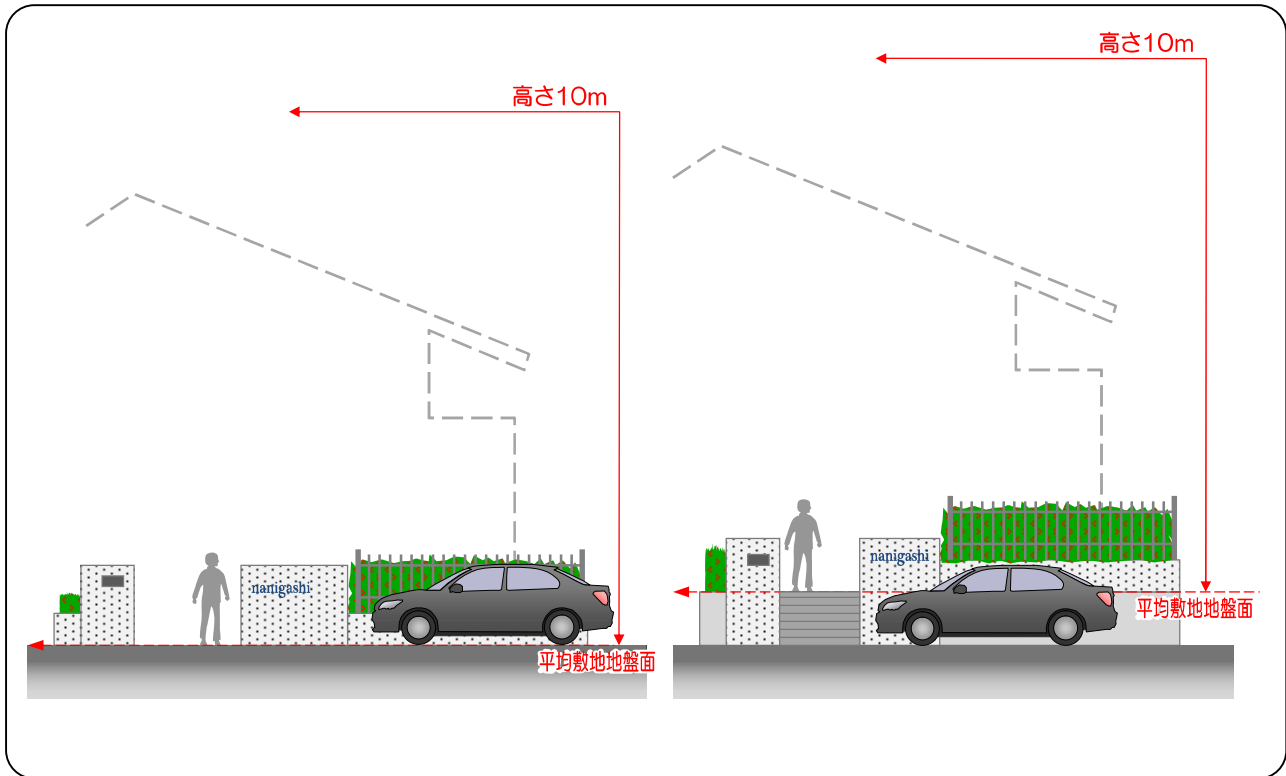


5) 建築物等の高さの最高限度

建築物等の高さの最高限度 10m

土地利用の方針に基づき、低層戸建ての専用住宅地を中心とした良好な住環境を形成するため、建築物等の高さの最高限度を10mと定めています。

※建築物等の高さは、平均地盤面からの高さとなります。



6) 建築物等の形態又は意匠の制限

建築物の屋根及び外壁等は周辺の環境に調和して落ち着いた色調とする。

周辺地域との調和を図り良好な住環境を形成するため、建築物の屋根及び外壁等は周辺の環境に調和して落ち着いた色調とします。

7) 垣又はさくの構造の制限

道路に面して、1 m未満に設置する垣又はさくは、生垣若しくは透視性のあるフェンス又は鉄さく等（以下「生垣等」という。）とし、ブロック塀その他これらに類するものは設置してはならない。

ただし、生垣等の基礎でブロックその他これらに類するものの高さが敷地地盤面より0.6 m以下のもの、門柱、門扉でその高さが敷地地盤面から1.8 m以下、かつ、袖の長さが左右それぞれ2 m以下のものはこの限りでない。

地区の景観と地震等の災害時の安全性を考慮し、敷地の垣又はさくの構造の制限を定めています。

1. 垣又はさくの構造の制限

道路に面して1 m未満に設置する垣又はさくは、生垣若しくは透視性のあるフェンス等とし、ブロック塀その他これらに類するものは設置できません。（例外有り）

2. 構造制限の例外

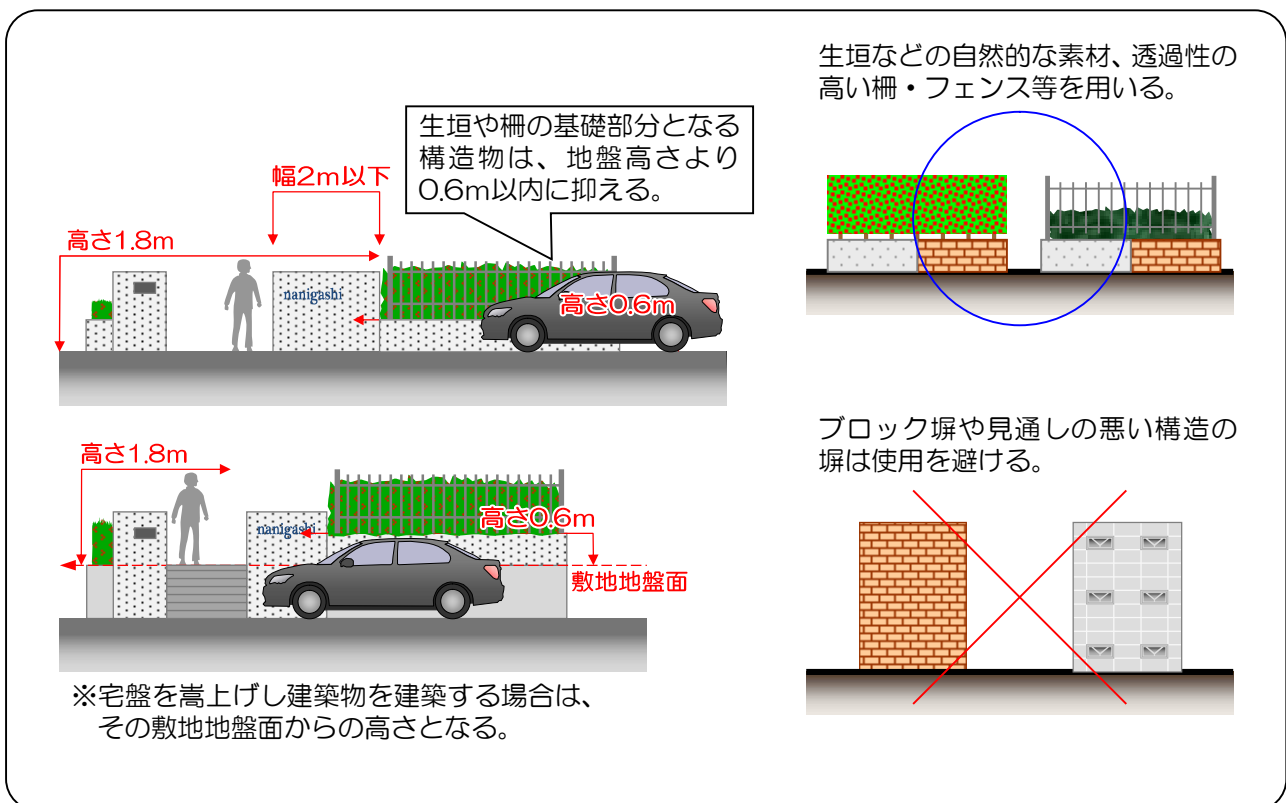
以下については、垣又はさくの構造制限の例外として設置できます。

①生垣等の基礎部分

1で設置する垣又はさくの基礎部分として、敷地地盤面から0.6 m以下のブロック等

②門柱、門扉

敷地地盤面から1.8 m以下、かつ、袖の長さが左右それぞれ2 m以下の門柱及び門扉



8) 地区計画の届出手続き

地区整備計画が定められている区域内において一定の行為を行う場合には、都市計画法第58条の2の規定により、飛島村への「届出」が必要となります。

届出内容が地区計画に適合しているかを判断し、適合していない場合は、設計変更等の勧告を村長が行います。

以下の要領で届出をしていただきます。

1. 届出が必要となる行為

①土地の区画・形質の変更

切土、盛土、区画変更などのことをいいます。

②建築物の建築

建築とは、新築、増築、改築、移転などのことをいいます。なお、建築確認の不要な10㎡以内の建築も届出が必要となります。

③工作物の建設

工作物とは、垣、さく、門、塀、擁壁などのことをいいます。なお、工作物を単独で建設する場合も届出が必要です。

④建築物等の用途及び形態又は意匠の変更

建築物の用途の変更及びその形態又は色彩その他の意匠の変更をいいます。

2. 届出の方法

工事着手30日前までに、届出書に必要な添付書類を添えて、飛島村役場に提出してください。

9) 建築物の制限に関する条例

地区整備計画が定められている区域内において、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づき、建築制限条例が定められています。地区計画と併せてご確認ください。

○飛島村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27年3月19日

条例第6号

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物に関する制限を定めることにより、適正な都市機能及び健全な都市環境を確保することを目的とする。

(適用区域)

第2条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項（同法第21条第2項において準用する場合を含む。）の規定により告示された名古屋都市計画渚地区計画において地区整備計画が定められている区域に適用する。

(建築物の用途の制限)

第3条 前条に規定する区域内においては、次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。

(1) 一戸建て住宅

(2) 一戸建て住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の3に規定するもの

(3) 前2号の建築物に附属するもの（令第130条の5各号に掲げるものを除く。）

(建築物の敷地面積の最低限度)

第4条 建築物の敷地面積は、200平方メートル以上でなければならない。

(建築物の建ぺい率の最高限度)

第5条 建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合は、10分の5以下でなければならない。

(建築物の容積率の最高限度)

第6条 建築物の延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）の敷地面積に対する割合は、10分の10以下でなければならない。

(建築物の壁面の位置の制限)

第7条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離(以下「壁面後退距離」という。)は、1メートル以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。

(1) 物置、車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.5メートル以下で、かつ、壁面後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が10平方メートル以内の建築物又は建築物の部分

(2) 地盤面下に設ける建築物又は建築物の部分

(3) 建築物の附属部分等が出窓(床面積に算入されるものを除く。)、ベランダその他これらに類するもの

(垣又はさくの構造の制限)

第8条 道路境界線から1メートル未満の距離に設置する垣又はさくは、生垣若しくは透視性のあるフェンス又は鉄さく等(以下「生垣等」という。)とし、ブロック塀その他これらに類するものは設置してはならない。

2 前項の規定は、次に掲げるものについては、適用しない。

(1) 生垣等の基礎で、ブロックその他これらに類するものの高さが、敷地地盤面から0.6メートル以下のもの

(2) 門柱又は門扉で、その高さが敷地地盤面から1.8メートル以下、かつ、袖の長さが左右それぞれ2メートル以下のもの

(建築物の高さの最高限度)

第9条 建築物の高さは、10メートルを超えてはならない。

2 前項の規定による建築物の高さの算定については、それぞれ次に定めるところによる。

(1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは当該建築物の高さに算入しないこと。

(2) 棟飾、防火壁の屋上突出部分その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しないこと。

(公益上必要な建築物の特例)

第10条 村長がこの条例の適用に関し、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、その許可の範囲内において、第3条から前条までの規定は適用しない。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、村長が別に定める。

(罰則)

第12条 次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- (1) 第3条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
 - (2) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地面積を減少したことにより、第4条の規定に違反することとなった場合における当該敷地の所有者、管理者又は占有者
 - (3) 第4条、第5条、第6条、第7条又は第9条の規定に違反した場合（前号の規定に該当する場合を除く。）における当該建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）
 - (4) 建築物の用途変更により第3条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
- 2 前項第3号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。
- 3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前2項の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。

附 則

この条例は、平成27年10月1日から施行する。