

NISSIN

米野木駅前地区

地区計画ガイド



日進市

米野木駅前地区 地区計画の概要

米野木駅前地区は、用途地域による建築物等の制限を設けていますが、質の高い住環境をめざすとともに、住みやすいまちの実現に向けて、よりきめ細かいまちづくりのルールを設けています。

建築物等の壁面位置の制限

建築物等の壁面を境界から一定以上の間隔を空けて建築することによって、ゆとりある住宅環境を形成します。

●対象地区:D・E地区

隣地境界線からの後退距離 0.5m以上
道路境界線からの後退距離 1.0m以上

建築物等の高さの制限

建築物等の高さの制限により、隣地への日照の確保や良好なまちの景観を形成します。

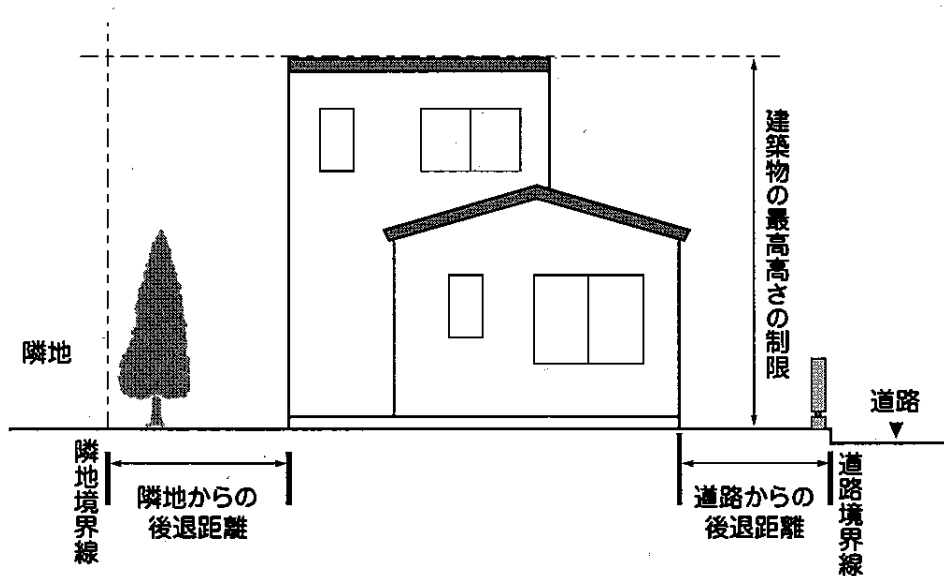
●対象地区:C-1地区

最高高さ…20m以下

●対象地区:C-2地区

最高高さ…15m以下

※ただし、E地区では用途地域の制限により最高高さが10m以下となります。



建築物等の用途の制限

良好な住環境を阻害する可能性のある建築物及び、住環境内において比較的規模の大きい建築物を制限します。

●対象地区:すべての地区

右ページのまちづくりの方針に基づいた建築物等の用途を制限します。各地区の詳細い内容については、建築物等の用途の制限一覧表(5,6頁)を参照してください。

建築物等の形態又は意匠の制限

建築物等の色や看板等の屋外広告物を制限して、落ち着いた景観性に優れた街並みを形成します。

●対象地区:D地区

建築物は落ち着いた色調とする。
敷地内に自己用以外の広告塔等の設置禁止。
屋外広告物は周辺環境に調和するよう配慮。

●対象地区:E地区

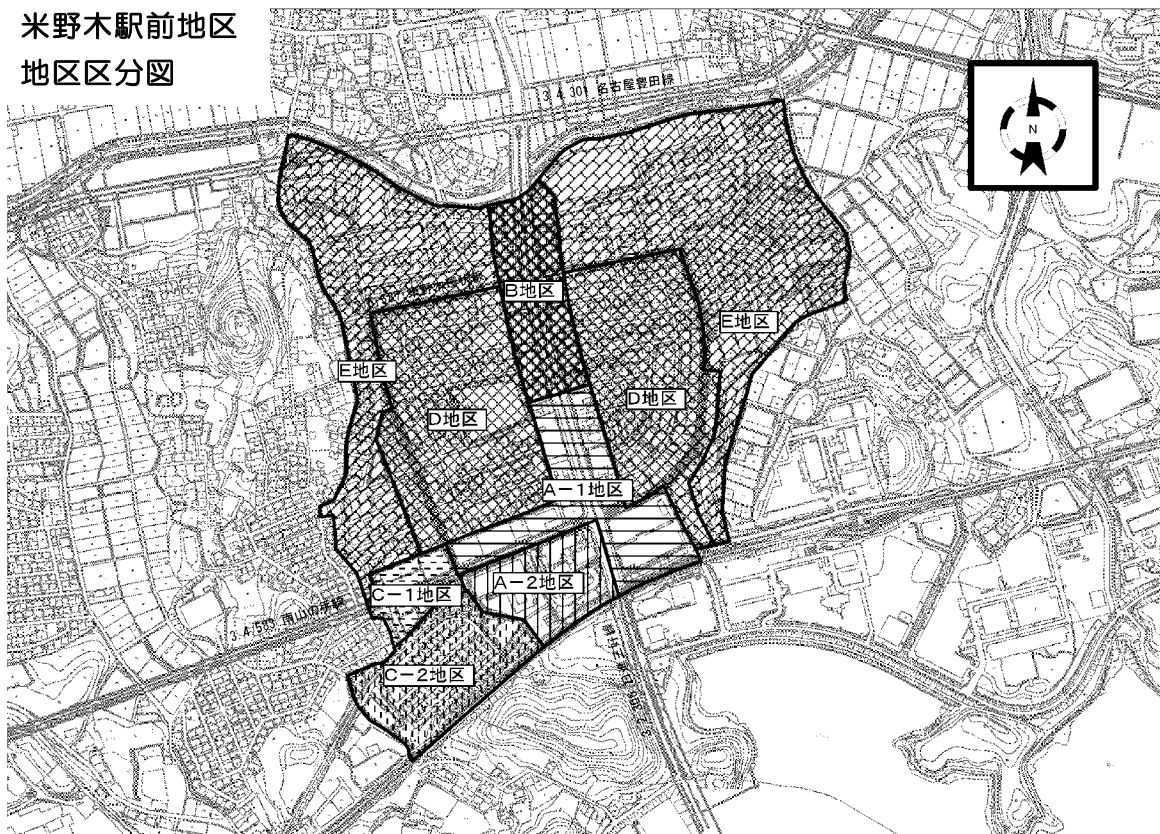
建築物は落ち着いた色調とする。

まちづくりの方針

道路や公園等の公共施設の配置や用途地域の指定状況等を勘案したまちづくりを進めるため、本地区を6地区に区分してまちづくりの方針を定めています。

区分	まちづくりの方針	面積	用途地域	建蔽率	容積率
A-1地区 A-2地区	駅前の立地条件を活用し、土地の高度利用を図る商業地区とします。	約7.8ha	近隣商業地域	80%	A-1地区 200% A-2地区 300%
B地区	幹線道路沿道という利点を活かし、車利用者にも対応できる広域沿道サービス業務地区とします。	約3.6ha	準住居地域	60%	200%
C-1地区	補助幹線道路沿道の利点を活かし、沿道商業施設と住居の複合施設を誘導する店舗・住宅併用地区とします。	約1.4ha	第一種住居地域	60%	200%
C-2地区	米野木駅前の商業地区に隣接する地区として、業務施設と住居の複合施設の立地を誘導する業務・住宅併用地区とします。	約4.2ha	第一種住居地域	60%	200%
D地区	幹線道路及び主要区画道路に囲まれた生活利便性の高い地区であることから、中高層住宅地区とします。	約16.5ha	第一種中高層住居専用地域	60%	150%
E地区	地区周辺の閑静な住宅地と調和した戸建住宅を中心とした住宅地区とします。	約23.5ha	第一種低層住居専用地域	60%	100%

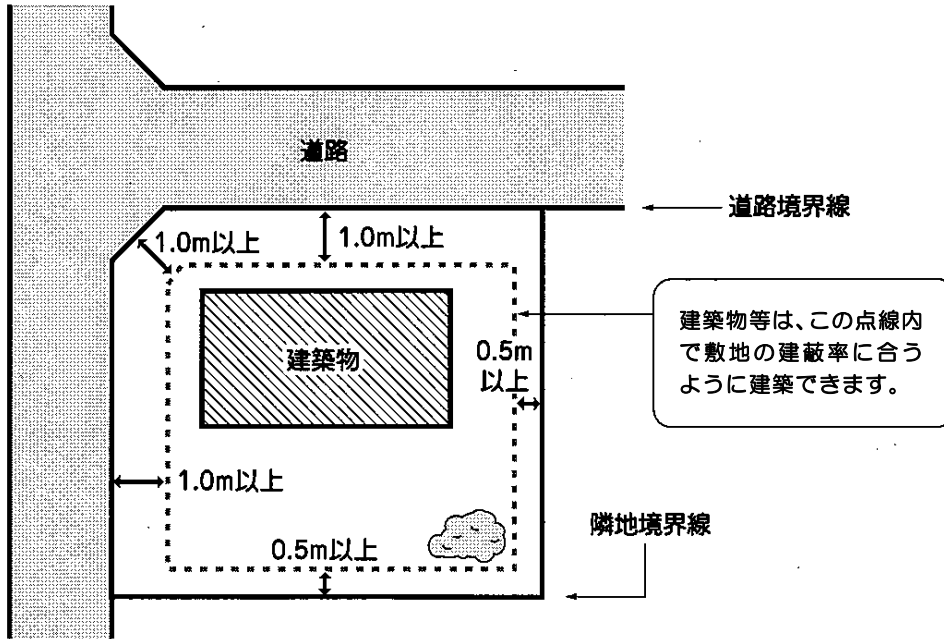
米野木駅前地区
地区区分図



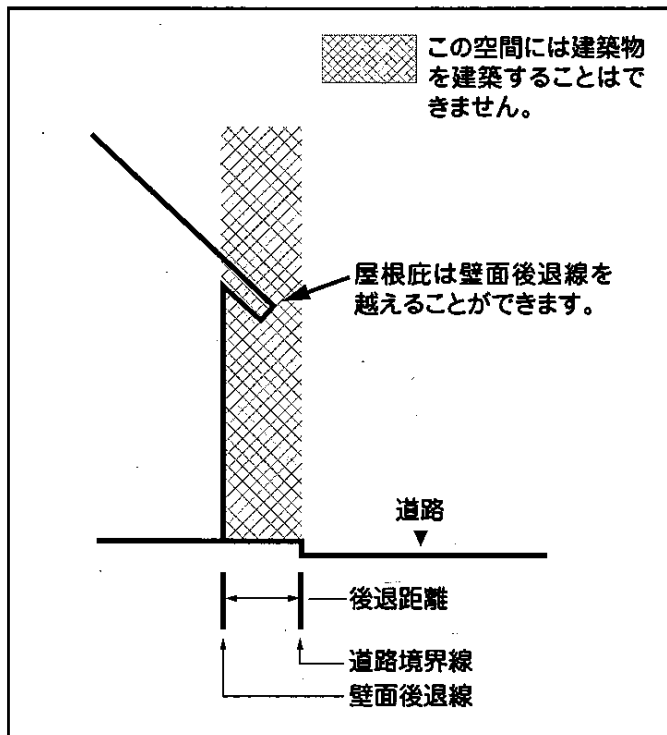
まちづくりのルール(地区計画の内容)

建築物等の壁面位置の制限(対象地区:D・E地区)

- 道路境界線から建築物等の壁面までに1.0m以上、隣地境界線から建築物等の壁面までに0.5m以上の間隔をあけて建築しなければなりません。
- 附属建築物の用途等により特例があります。



この規制に関する説明

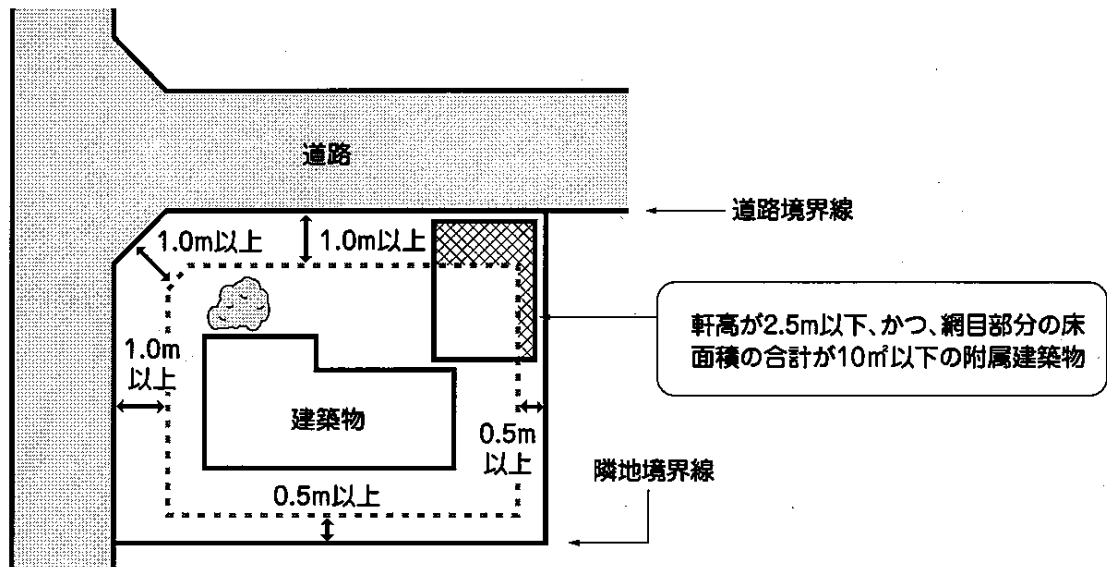


境界線からの後退距離とは、建築物の壁面または、これに代わる柱の面までの距離であり、壁や柱の芯までの距離ではありません。

なお、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)、ペランダ、その他これらに類するものは、この規制から除きます。

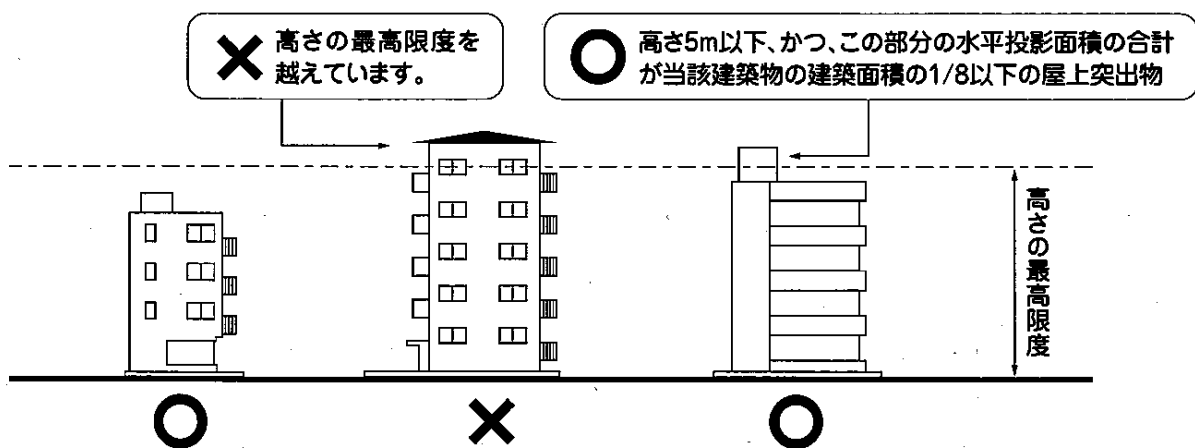
《特例》物置、車庫等の附属建築物

- 物置・車庫等の附属建築物で、軒高が2.5m以下、かつ、壁面後退線を越える部分の床面積の合計が10㎡以下のものであれば、建築可能です。



建築物等の高さの制限 (対象地区:C-1・C-2地区)

- C-1地区では建物の最高高さが20mを越えては建築できません。
 - C-2地区では建物の最高高さが15mを越えては建築できません。
- ※高さが5m以下で、かつこの部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以下の屋上突出物の高さは建築物の高さに算入しません。
 ※この他にも用途地域による制限がかかる場合があります。



建築物等の形態又は意匠の制限 (対象地区:D・E地区)

- D地区では、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します。敷地内に自己用以外の広告塔及び広告板を設置することはできません。また、敷地内に設置する屋外広告物は、周辺的美観風致を損なわないものとしなければなりません。
- E地区では、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します。

建築物等の用途の制限 (対象地区:すべての地区)

用途地域		一 種 低 層	一 種 中 高	一 種 住 居		準 住 居	近 隣 商 業	備 考	
地区の区分		E	D	C-1	C-2	B	A-1, A-2		
建蔽率 (%)	【建築面積/敷地面積】	60	60	60	60	60	80		
容積率 (%)	【延床面積/敷地面積】	100	150	200	200	200	200, 300		
建築物等の用途の制限	居住用施設	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○		
		兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の1/2未満のもの	○	○	○	○	○	※1	
	店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	▲	①	○	△②	○	○	※2
		店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	▲	①	○	△②	○	○	
		店舗等の床面積が、500㎡を超え、1500㎡以下のもの	▲	▲	○	△②	○	○	
		店舗等の床面積が、1500㎡を超え、3000㎡以下のもの	▲	▲	○	△②	○	○	
		店舗等の床面積が3000㎡を超えるもの	▲	▲	▲	▲	○	○	
	事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの	▲	▲	○	○	○	○	
		事務所等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	▲	▲	○	○	○	○	
		事務所等の床面積が、500㎡を超え、1500㎡以下のもの	▲	▲	○	○	○	○	
		事務所等の床面積が、1500㎡を超え、3000㎡以下のもの	▲	▲	○	○	○	○	
		事務所等の床面積が3000㎡を超えるもの	▲	▲	▲	▲	○	○	
	ホテル、旅館		▲	▲	△	△	△	○	
	遊戯施設・風俗施設等	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	▲	▲	①	①	○	○	※3
		カラオケボックス等	▲	▲	▲	▲	○	○	
		マージャン屋、ばちんこ屋、射的場等	▲	▲	▲	▲	○	○	
		馬券・車券・舟券発売場	▲	▲	▲	▲	△	△	
		劇場、映画館、演芸場、観覧場	▲	▲	▲	▲	①	○	※4
	公共施設・病院・学校等	幼稚園、小・中・高等学校	○	○	○	○	○	○	
		大学、高等専門学校、専修学校等	▲	○	○	○	○	○	
図書館、公民館等		○	○	○	○	○	○		
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		○	○	○	○	○	○		
神社、寺院、教会等		△	△	△	△	△	△		
病院		▲	○	○	○	○	○		
診療所		○	○	○	○	○	○		
一般の公衆浴場(スーパー銭湯)等		△	△	○	○	○	○		
保育所、老人ホーム等		○	○	○	○	○	○		
老人福祉センター、児童厚生施設等		①	○	○	○	○	○	※5	
自動車教習所	▲	▲	△	△	△	△			

用途地域		一 種 低 層	一 種 中 高	一 種 住 居		準 住 居	近 隣 商 業	備 考
地区の区分		E	D	C-1	C-2	B	A-1, A-2	
建築率 (%)	【建築面積/敷地面積】	60	60	60	60	60	80	
容積率 (%)	【延床面積/敷地面積】	100	150	200	200	200	200, 300	
建築物等の用途の制限	工場・倉庫等							
	単独車庫(附属車庫を除く)	▲	①	①	①	○	○	※6
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ 備考欄に記載の制限	①	②	③	③	○	○	※7
	倉庫業倉庫	▲	▲	▲	▲	△	△	
	畜舎(15mを超えるもの)	▲	▲	△	△	△	△	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、 自転車店等で作業床面積が50㎡以下	▲	①	○	○	○	○	※8
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	▲	▲	①	①	①	②	※9
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	▲	▲	▲	▲	▲	②	
	自動車修理工場	▲	▲	①	①	②	③	※10
	火薬、石油類、ガスなどの 危険物の貯蔵・処理の量	非常に少ない	▲	▲	①	①	○	○
少ない		▲	▲	▲	▲	▲	○	
建築物等の高さの最高限度		①	—	20m	15m	—	—	※12

▲:用途地域上建てられないもの ○:建てられるもの △:地区計画により制限するもの

- ※1 非住宅部分の用途制限あり
- ※2 ①喫茶店、理髪店、建具屋、物品販売店舗、飲食店、銀行の支店等のサービス業用店舗のみ。2階以下
②2階以下
- ※3 ①3000㎡以下
- ※4 ①客席200㎡未満
- ※5 ①600㎡以下
- ※6 ①300㎡以下、2階以下
- ※7 ①600㎡以下 1階以下
②3000㎡以下 2階以下
③2階以下
- ※8 原動機の制限あり、①2階以下
- ※9 原動機・作業内容の制限あり
作業場の床面積 ①50㎡以下、②150㎡以下
- ※10 原動機の制限あり
作業場の床面積 ①50㎡以下、②150㎡以下、③300㎡以下
- ※11 ①3000㎡以下
- ※12 ①用途地域上10m以下の制限あり

手続きの流れ

米野木駅前地区内で建築等に関する行為をおこなう際には、以下のような手続きが必要になります。

届出書の様式

届け出の必要な行為

- (1) 土地区画形質の変更
- (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

届け出に必要な添付図書(正・副各一部)

- ・位置図 方位、道路及び目標となる地物を表示する縮尺 1/2500 以上のもの
- ・公図 申請に必要な地番及び周辺道路地番の表示されたもの
- ・配置図 敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図で縮尺 1/100 以上のもの
- ・平面図 建築物の各階平面図で縮尺 1/50 以上のもの
- ・立面図 2面以上の建築物又は工作物の立面図で縮尺 1/50 以上のもの

地区計画の届出書と同時期に手続条例に関する申請(特定:事前協議書、小規模:事業届出書)を都市計画課へ提出してください。

届出書の様式

該当する地区に 地区計画の区域内における行為の届出書

〇〇年 〇〇月 〇〇日

日進市長 あて

届出者 住所 日進市蟹甲町池下268番地
氏名 日進 太郎

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

「行為の場所」は、土地区画形成区域内では、仮称地又は保留地を置いてください。

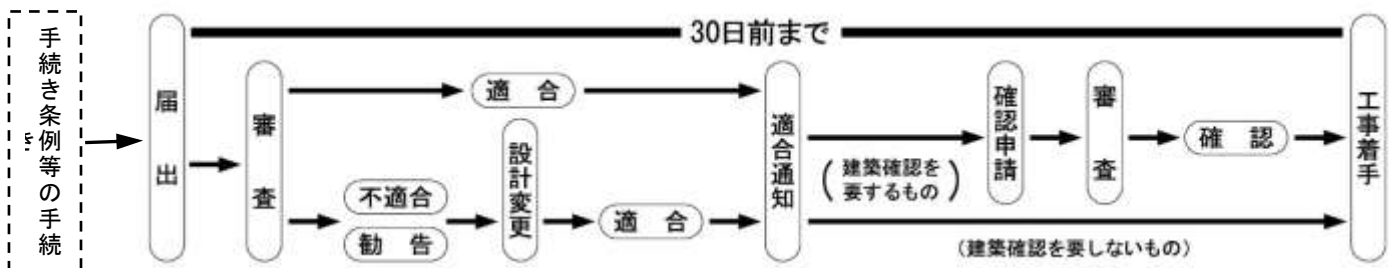
1 行為の場所 日進市 (仮称地) 〇〇街区1番
2 行為の場所着手予定日 〇〇年 〇〇月 〇〇日
3 行為の完了予定日 〇〇年 〇〇月 〇〇日
4 設計又は施工方法

区画の区画	㎡	
	区画の面積	計
(イ) 行為の種類	建築物の建築	工作物の建築
建築物の建築又は工作物の建築	i 敷地面積	200 ㎡
	ii 建築又は建築面積	75 ㎡
	iii 延べ面積	150 ㎡
	iv 高さ	9.55 m
	v 用途	商業用住宅
設計の概要	vi 壁面設置の距離	東 m 北 m 西 m 南 m
	vii 通風開口(標準等)	新の長さ m 敷地に満たない部分の面積 ㎡
	viii 通風開口(外壁等)	合計
	ix 形態又は意匠	□ 意味・外壁等は周辺の環境に調和した落ち着いた色調とする □ 意匠・工作物 意匠等(□ 周辺の景観風情を損なわないもの)
建築物等の用途変更	x かき又はさく設置	□ 設置等
	xi 変更部分の築ぺ面積	□ 変更部分の面積
建築物等の用途変更	xii 変更前の用途	□ 変更前の用途
	xiii 変更後の用途	□ 変更後の用途
建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容	

備考 1 届出者が法人の場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。
2 建築物等の用途の変更について変更部分が2以上あるときは、各部分ごとに記載してください。
3 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してください。
4 同一の区域で2以上の種類の行為を行おうとするときは、1つの届出書によることができます。
5 窓について該当する場合は、□にチェック(レ点等)を記入してください。

・連絡先 住所 日進市蟹甲町池下268番地 TEL 0561-73-4139
氏名 ㈱〇〇建築設計事務所 担当 〇〇 〇〇〇

届け出の手続き



※この地区計画の他、用途地域等による建築物等の制限がかかる場合があります。また、日進市開発等事業に関する手続条例についての詳細は日進市役所都市計画課にご相談ください。

地区計画に関するお問い合わせ

日進市役所 都市計画課

〒470-0192 日進市蟹甲町池下 268 番地
TEL 0561-73-4139