

犀川地区の良好なまちづくりを目指して

犀川地区は、土地区画整理事業による使用収益が開始され、土地利用(建物利用)が可能となっています。

しかしながら、犀川地区という新しいまちにルールが無くて良いのでしょうか？

まちにルールが無いと土地利用(建物利用)は、みなさまの個人的な考えによって進められることとなり、場合によっては、様々なトラブルの原因となることが考えられます。

このため、犀川地区に関する「瑞穂市」・「大垣市」・「安八町」では、みなさまの個人間のトラブルを未然に防止しつつ、犀川地区という新しいまちを良好なまちとしていくため、「地区計画制度」を活用したまちのルールづくりを行いました。

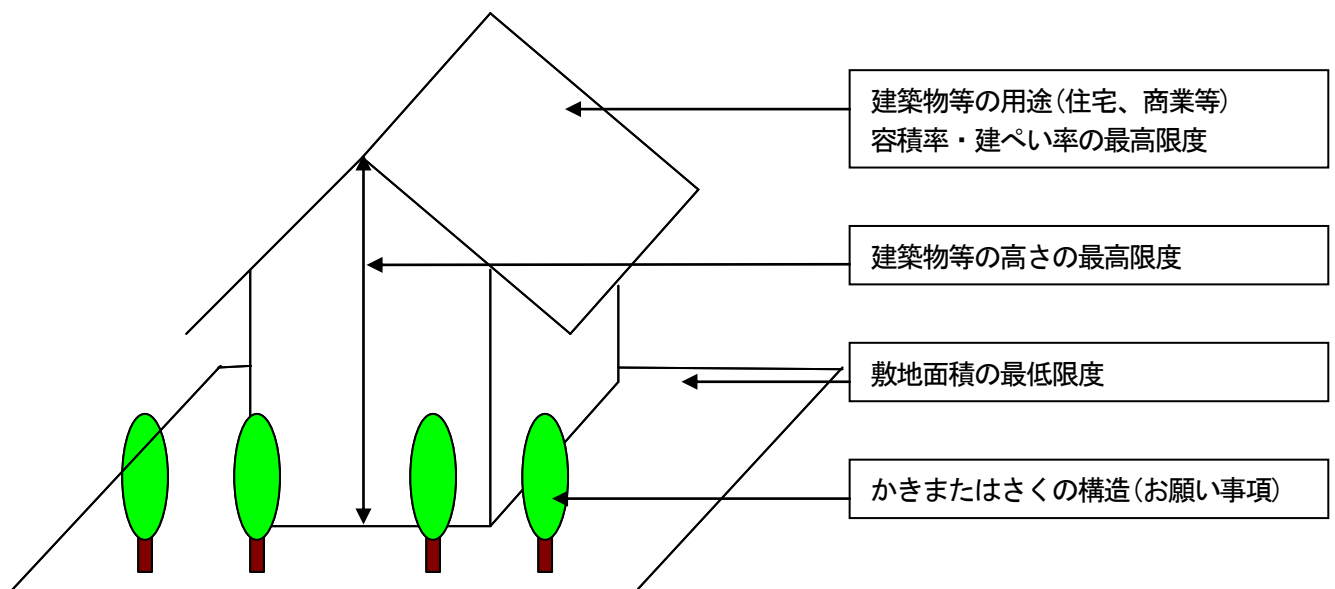
今後は、みなさまとともに良好なまちを形成していくため、このまちのルール(地区計画)に従い、土地利用(建物利用)を行ってください。

地区計画とは？

地区計画とは、道路や公園の配置や規模、建築物の立地内容をルール化するものです。

ただし、**犀川地区**では、道路や公園は既に土地区画整理事業で整備・確保されますので、**建築物の立地内容をルール化**しました。

犀川地区地区計画でルール化した内容について(主に建築物に対して)



地区計画の内容について

建築物等の用途の制限

犀川地区では、下記の表及び本パンフレット中程の図に示すように「住宅地」・「住商併用地(2種類)」・「商業地」の4区分による良好なまちづくりを目指していくため、建築物等の用途を制限しています。

主に建築可能な建築物の一覧表

建物用途	詳細区分	面積区分	住宅地	住商併用地 (12m沿道等)	住商併用地 (18m沿道)	商業地
居住系施設	住宅		○	○	○	×
	住居併用	事務所	○	○	○	×
		日用品目的店舗等	○	○	○	×
		物品販売業店舗等	×	○	○	×
		サービス業店舗	○	○	○	×
		サービス業店舗(原動機0.75Kw以下使用)	○	○	○	×
		食品製造業(原動機0.75Kw以下使用)	○	○	○	×
		学習塾等	○	○	○	×
		アトリエ・工房(原動機0.75Kw以下使用)	○	○	○	×
		銀行・損保代理店・宅建業等サービス業	×	○	○	×
	共同住宅		○	○	○	×
事務所等	事務所	2階以下・1500㎡以下	×	○	○	○
		2階以下・3000㎡以下	×	×	○	○
		2階以下・3000㎡以上	×	×	○	○
		3階以上・1500㎡以下	×	×	○	○
		3階以上・3000㎡以下	×	×	○	○
		3階以上・3000㎡以上	×	×	○	○
公共施設・学校・病院等	幼稚園、小・中・高校等		○	○	○	×
	大学等		×	○	○	×
	図書館等		○	○	○	×
	社寺等		○	○	○	○
	老人ホーム・保育所等		○	○	○	×
	診療所		○	○	○	×
	病院		×	○	○	×
	公益上必要な建築物	郵便局	○※1	○	○	○
		支所等、老人福祉センター、児童厚生施設等	○※1	○	○	○
		公園の公衆便所又は休憩所	○	○	○	○
		路線バスの停留所の上家	○	○	○	○
		第一種電気通信事業者の事業の用に供する施設	○	○	○	○
		電気事業の用に供する施設	○	○	○	○
		ガス事業の用に供する施設	○	○	○	○
		液化石油ガス販売事業の用に供する施設	○	○	○	○
		水道事業の用に供する施設	○	○	○	○
		公共下水道の用に供する施設	○	○	○	○
		都市高速鉄道の用に供する施設	○	○	○	○
		熱供給事業の用に供する施設	○	○	○	○
	自動車教習所		×	×	○	×
店舗等	店舗	飲食店	×	○	○	○
		日用品目的店舗等	×	○	○	○
		サービス業店舗(原動機0.75Kw以下使用)	×	○	○	○
		サービス業店舗(建築基準法別表第2(に)項第7・8号該当施設)	×	○	○	○

建物用途		詳細区分	面積区分	住宅地	住商併用地 (12m沿道等)	住商併用地 (18m沿道)	商業地
店舗等	店舗	サービス業店舗(建築基準法別表第2(ほ)項第4号該当施設)	3000㎡以下	×	×	○	○
			3000㎡以上	×	×	○	○
			自家販売食品製造業(原動機0.75Kw以下使用)	×	○	○	○
		学習塾等	1500㎡以下	×	○	○	○
			3000㎡以下	×	×	○	○
			3000㎡以上	×	×	○	○
		物品販売業店舗等	1500㎡以下	×	○	○	○
			3000㎡以下	×	×	○	○
			3000㎡以上	×	×	○	○
		銀行・損保代理店・宅建業等サービス業	1500㎡以下	×	○	○	○
			3000㎡以下	×	×	○	○
			3000㎡以上	×	×	○	○
工場・車庫・倉庫等	工業	自家販売食品製造業(原動機0.75Kw以下使用)	50㎡以下	×	○	○	○
		食品製造業(原動機0.75Kw以下使用)	50㎡以下	×	×	○	○
		危険物の貯蔵・処理施設でその量が非常に少ない	2階以下かつ1500㎡以下	×	○	○	○
		危険物の貯蔵・処理施設でその量が非常に少ない	3000㎡以下	×	×	○	○
		ガソリンスタンド(ただし、危険物の貯蔵量等によって適用範囲は変化する)		×	×	○	○
	自動車車庫	独立(工作物のみ)	50㎡以下	○	○	○	○
		付属車庫(右記のいずれかで、かつ、2階以上の部分にない場合) S:同一敷地内の建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く)の延べ面積の合計 A:同一敷地内の建築物に附属する自動車車庫で建築物として扱うものの床面積の合計 B:同一敷地内の建築物に附属する自動車車庫で工作物として扱うものの築造面積の合計	S>600㎡、かつ、B>50㎡のとき A+B≤600㎡	○	○	○	○
			S>600㎡、かつ、B≤50㎡のとき A≤600㎡	○	○	○	○
			S≤600㎡、かつ、B>50㎡のとき A+B≤S	○	○	○	○
			S≤600㎡、かつ、B≤50㎡のとき A≤S	○	○	○	○
		付属車庫(右記のいずれかで、かつ、3階以上の部分にない場合) S、A、B:は上段の表示と同一	S>3000㎡、かつ、B>300㎡のとき A+B≤3000㎡	×	○	○	○
			S>3000㎡、かつ、B≤300㎡のとき A≤3000㎡	×	○	○	○
			S≤3000㎡、かつ、B>300㎡のとき A+B≤S	×	○	○	○
			S≤3000㎡、かつ、B≤300㎡のとき A≤S	×	○	○	○
	倉庫	建築物に付属する自家用倉庫		○	○	○	○
		建築物に付属しない自家用倉庫	2階以下・1500㎡以下	×	○	○	×

※風俗営業施設(パチンコ、キャバレー・ラブホテル等)、危険性や環境悪化のおそれのある工場、畜舎等は建築することができません。

犀川地区では、良好なまちの環境を保っていくため、次の内容を制限しています。

容積率(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合)の最高限度

○住宅地→100% ○住宅地以外→200%

建ぺい率(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合)の最高限度

○全区域→60%

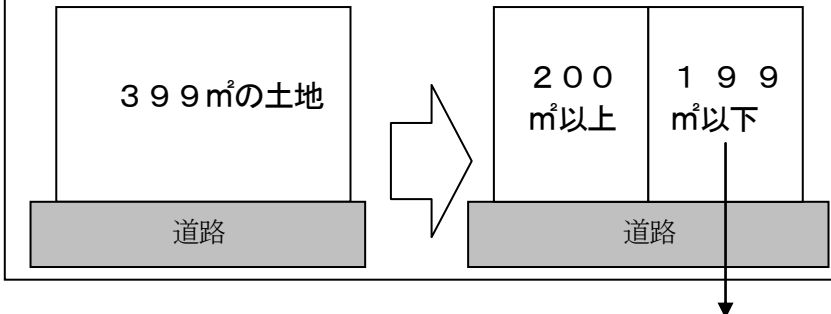
建築物の敷地面積の最低限度

犀川地区では、敷地の細分化や建物の密集化を防ぐため、敷地面積の最低限度を制限しています。

ただし、換地時点で下記の面積を下回る場合は、さらに細区分しない限り利用することができます。

○全区域→200㎡

○面積の大きな土地を区分する場合の考え方



○この面積での利用は「可能」
○この面積を再度の区分は「不可」

建築物等の高さの制限

犀川地区では、住宅などに対する日照が確保されたまちとしていくため、建築物等の高さの制限を地区区分ごとに行っています。

○住宅地→**1**の図を参照。（日影規制は**3**の図を参照。）

①建物の最高高さが10mを超えて建築することはできません。

②「日影規制」と「北側斜線制限」による制限を超えて建築することはできません。

○住商併用地(12m 沿道等)→**2**の図を参照。（日影規制は**3**の図を参照。）

①建物の最高高さが15mを超えて建築することはできません。

②「日影規制」と「北側斜線制限」による制限を超えて建築することはできません。

○住商併用地(18m 沿道)→**3**の図を参照。

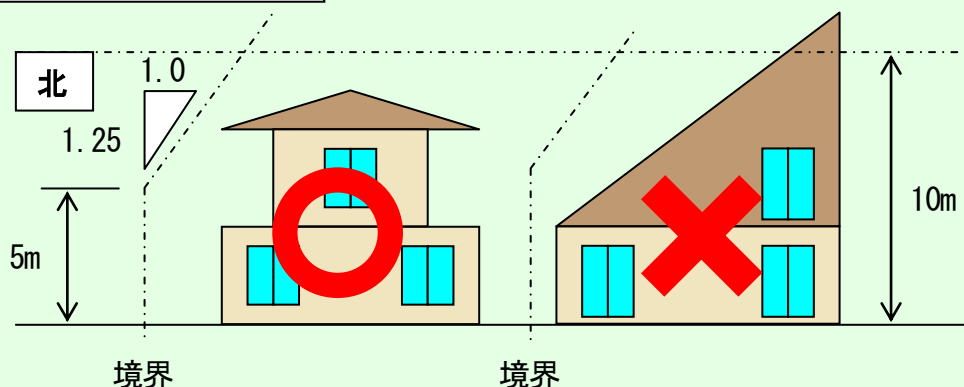
①建物の最高高さが15mを超えて建築することはできません。

②「日影規制」による制限を超えて建築することはできません。

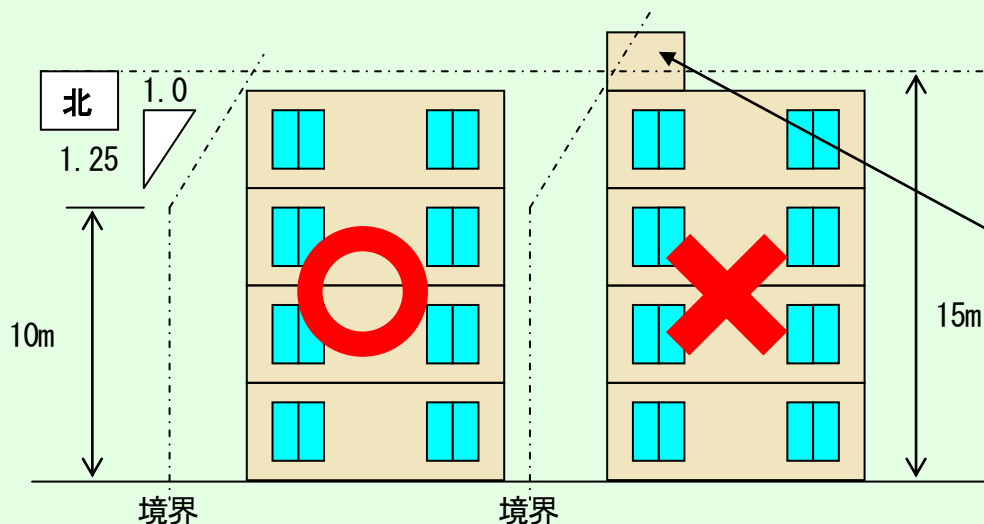
○商業地

①建物の最高高さが20mを超えて建築することはできません。

1 住宅地での高さの制限



2 住商併用地での高さの制限



北側斜線制限にかかっては建築できません。
ただし、高さ 5m 以下、この部分の水平投影面積が建築物の建築面積の 1/8 以下は建築可能です。

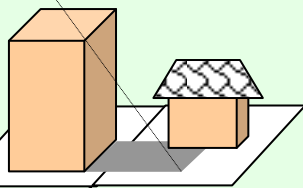
3 日影規制での高さの制限

○住宅地→

軒高 7m 超または
地上 3F 以上

○住宅地以外→

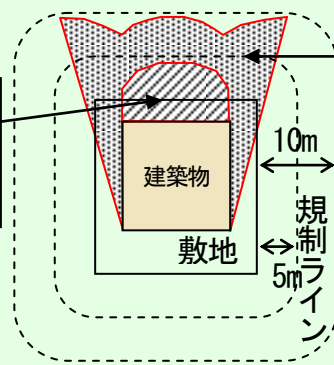
10m 以上



隣地境界

日影時間

①4 時間
②5 時間



日影時間

①2.5時間
②3 時間

規制ライン上で
測定する高さ

①1.5m
②4.0m

※住宅地は、日影時間 5m ライン①、10m ライン①、ライン上の高さ①

住商併用地(区画道路 12m 沿道等)は、日影時間 5m ライン①、10m ライン①、ライン上の高さ②

住商併用地(区画道路 18m 沿道)と商業地は、日影時間 5m ライン②、10m ライン②、ライン上の高さ②

注意：犀川地区には、「市街化調整区域」があります。市街化調整区域に既に指定されている道路斜線制限、隣地斜線制限、日影規制はそれぞれ適用された上で、上記に示すものは上乗せ規制となります。

その他のルール(お願い)

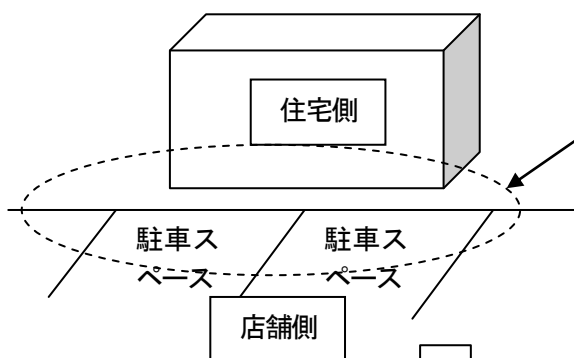
下記の項目については、建築条例にて制限しているものではありませんが、地域のコミュニティを良好に形成していくためのルールとして、建築物を立地の際や、かきまたはさくを設置する際には、ご配慮をお願いいたします。

かきまたはさく等の構造の制限

犀川地区の「住宅地」や「住商併用地(2種類)」については、震災などを意識し、ブロック塀のみによるかきやさくとなるものは、60cm(20cm×3段)までをお願いいたします。

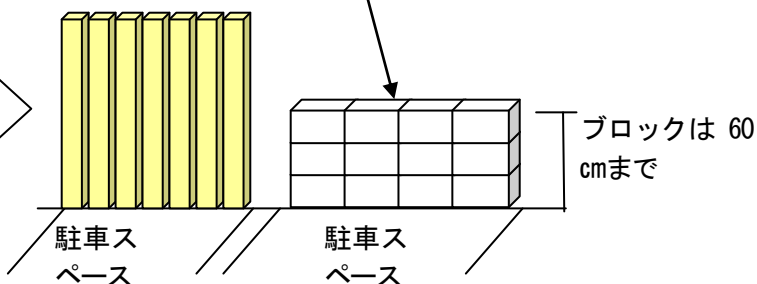
「住商併用地(2種類)」や「商業地」において、駐車場を設置する場合については、隣接地に住宅地が存在する場合に排気ガス等の影響を勘案して、民地境に自動車の排気ガスの遮断を可能とする高さ60cm(20cm×3段)のブロックまたはこれにかわるフェンスの設置をお願いいたします。

○住商併用地・商業地でのイメージ



フェンス等でただ仕切るのみでは排気ガスが住宅に向かう可能性がある

住宅側に直接排気ガスが向かわないように遮断するフェンスまたはブロックを設置する(ただし、ブロックの高さは60cmまで。)



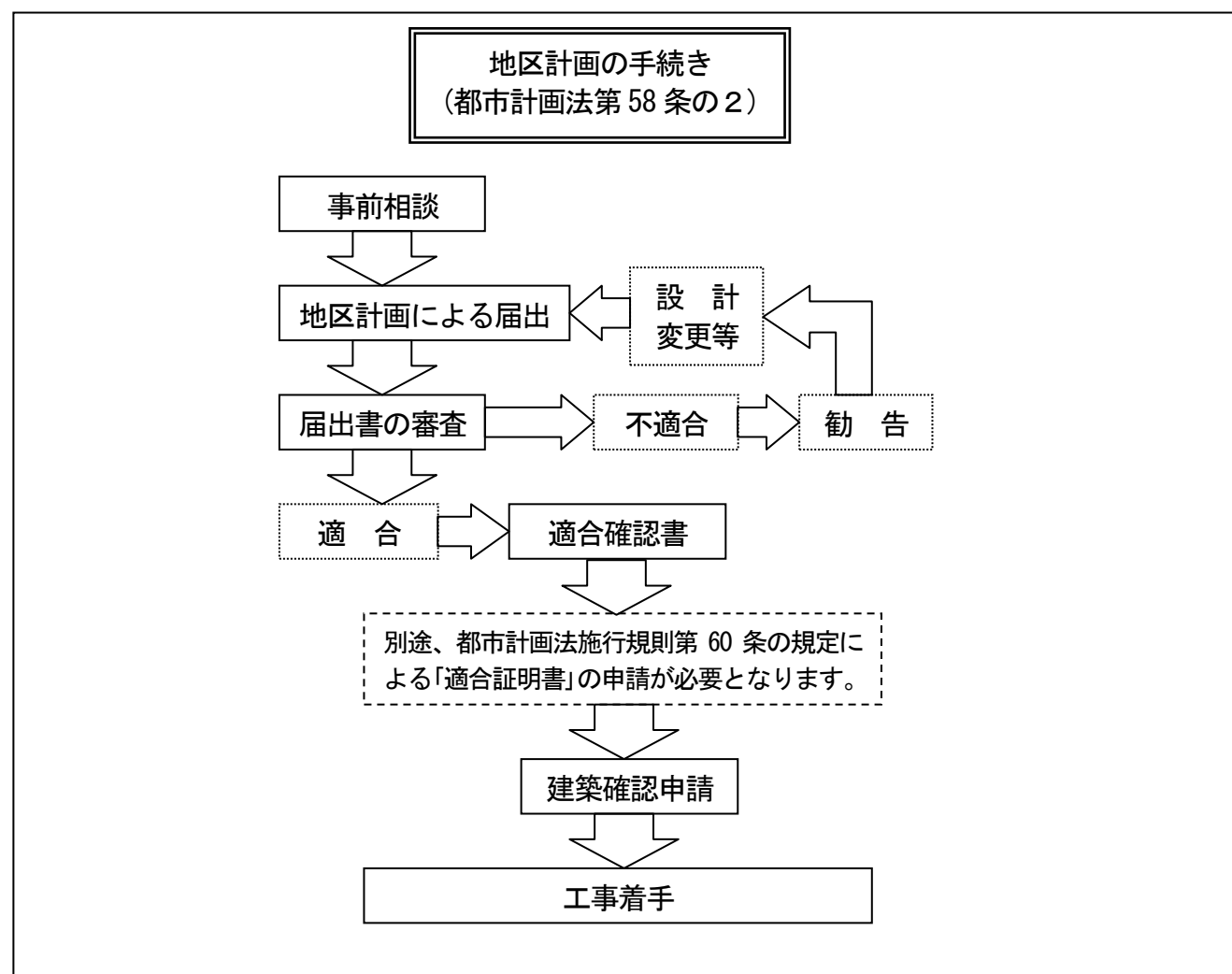
地区計画の運用

地区計画に適合しているか、どうかのチェックなどの地区計画の運用は、瑞穂市・大垣市・安八町で行います。

地区計画の内容に適合したまちづくりを進めていく際に、建築物等を建てる場合には**工事着手の30日前までに各都市へ「届出」が必要となります。**

届け出られた内容が地区計画の内容に適合していない場合には、設計変更など地区計画に適合したものに改めるように各都市は「勧告」することができます。

このようなことにならないように、「届出」を提出される前に、入念な「事前相談」が重要となります。地区計画を運用していくための流れを下記に示します。



お問い合わせ先

犀川地区の地区計画の内容について、ご不明な点等がございましたら、下記の各都市の窓口へお問い合わせ下さい。

瑞穂市役所 都市開発課	〒501-0392	瑞穂市宮田 300 番地 2	TEL 058-327-2101 FAX 058-327-2120
大垣市役所 市街地整備課	〒503-8601	大垣市丸の内 2 丁目 29 番地	TEL 0584-47-8406 FAX 0584-81-4869
安八町役場 建設部	〒503-0198	安八町氷取 161 番地	TEL 0584-64-3111 FAX 0584-64-5014