

まちづくり
ルール

浄水

地区

j o h s u i

新しい時代を展望した
質の高い
良好な市街地の
形成をめざして



私たちが守る

「浄水地区のまちづくりルール」です。

私たちが暮らす浄水地区は、特定土地区画整理事業が進められ、新しいまちに生まれかわろうとしています。浄水地区は、豊田市南部の工業地帯と北部の自然緑地、文教、レクリエーション地域の間におり、名鉄豊田線浄水駅や国道155号などの交通条件などから、新しい時代を展望した土地利用が望まれています。

そこで、ゆとりとるおいのある良好な住居の環境の保護を目標とする低層住宅地区などや浄水駅の利便性を生かした拠点生活核としての駅前地区など、それぞれの地区の特性に応じた計画を定めて、質の高い良好な市街地の形成をめざします。



まちづくりルール

最終決定年月日/平成15年3月28日
当初決定年月日/平成11年3月31日

地区	名称	低層住宅地区	駅東西中高層住宅地区	中高層住宅地区	保見浄水沿道地区	駅南地区	駅前地区	教育施設地区	国道沿道地区	学術研究地区
都市計画	面積	約72.1ha	約5.1ha	約35.9ha	約5.2ha	約4.7ha	約9.5ha	約3.6ha	約13.9ha	約5.8ha
	用途	第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	近隣商業地域	第1種中高層住居専用地域	準工業地域【特別用途地区】	準工業地域【特別用途地区】
	建ぺい率	60%	50%	50%	60%	60%	80%	50%	60%	60%
	容積率	100%	150%	150%	200%	200%	300%	150%	200%	200%
	高さ	10m	高度地区	高度地区	高度地区	—	—	高度地区	高度地区	高度地区
地区	その他	—	準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域
	建築物の用途の制限			次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 倉庫で床面積の合計が50㎡を超えるもの(附属のものを除く。) 2 畜舎	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 倉庫で床面積の合計が50㎡を超えるもの(附属のものを除く。) 2 畜舎 3 ホテル又は旅館	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 倉庫で床面積の合計が50㎡を超えるもの(附属のものを除く。) 2 畜舎	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 専用住宅 2 1階部分の床面積(附属の車庫の部分を除く。)の合計の2分の1以上を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの 3 倉庫で床面積の合計が50㎡を超えるもの(附属のものを除く。) 4 畜舎 5 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	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 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの 2 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「政令」という。)第130条の4で定める公益上必要な建築物 4 前各号に附属するもの(政令第130条の5で定めるものを除く。)		
計	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、180㎡以上でなければならない。 ただし、幅4m未満で、かつ、長さ5m以上の路地状部分は敷地面積に算入しない。	建築物の敷地面積は、200㎡以上でなければならない。							建築物の敷地面積は、400㎡以上でなければならない。 ただし、幅4m未満で、かつ、長さ5m以上の路地状部分は敷地面積に算入しない。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離(以下「後退距離」という。)は、1m以上でなければならない。 ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。 1 物置、車庫で、軒の高さが2.5m以下で、かつ敷地境界線からの後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が12㎡以内のもの 2 建築物の附属部分等で、出窓、ベランダ、バルコニー、テラス、屋外階段その他これらに類するもの 3 建築物の敷地面積が180㎡に満たない敷地の外壁等の面から道路境界線以外の敷地境界線までの距離(当該後退距離が50cm以上のものに限る。)	外壁等の面から都市計画道路浄水駅北通り線までの距離は1.5m以上、その他の後退距離にあっては1m以上でなければならない。	外壁等の面から都市計画道路浄水駅北通り線及び都市計画道路保見浄水線までの距離は1.5m以上、その他の後退距離(道路境界線までの距離に限る。)にあっては1m以上でなければならない。	外壁等の面から都市計画道路浄水駅中央通り線までの距離は1.5m以上、その他の後退距離(道路境界線からの距離に限る。)にあっては1m以上でなければならない。	外壁等の面から都市計画道路浄水駅北通り線及び都市計画道路浄水駅中央通り線までの距離は1.5m以上、その他の後退距離(道路境界線からの距離に限る。)にあっては1m以上でなければならない。			後退距離は、1m以上でなければならない。	
画	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の色彩及び形態は、周辺の環境にふさわしいものとする。								
	垣又はさくの構造の制限	道路境界線から1m未満の距離に存する垣又はさくは、生垣又は網状その他これに類する鉄さく等(基礎を有する場合にあっては、基礎の高さ(敷地地盤面からの高さをいう。))が0.6m以下のものに限る。)としなければならない。ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。 1 門扉にあっては、当該部分の道路からの見附面積の合計が5㎡以下のもの 2 危険物の規則に関する政令(昭和34年政令第306号)第17条第1項第12号の規定により設けるもの								

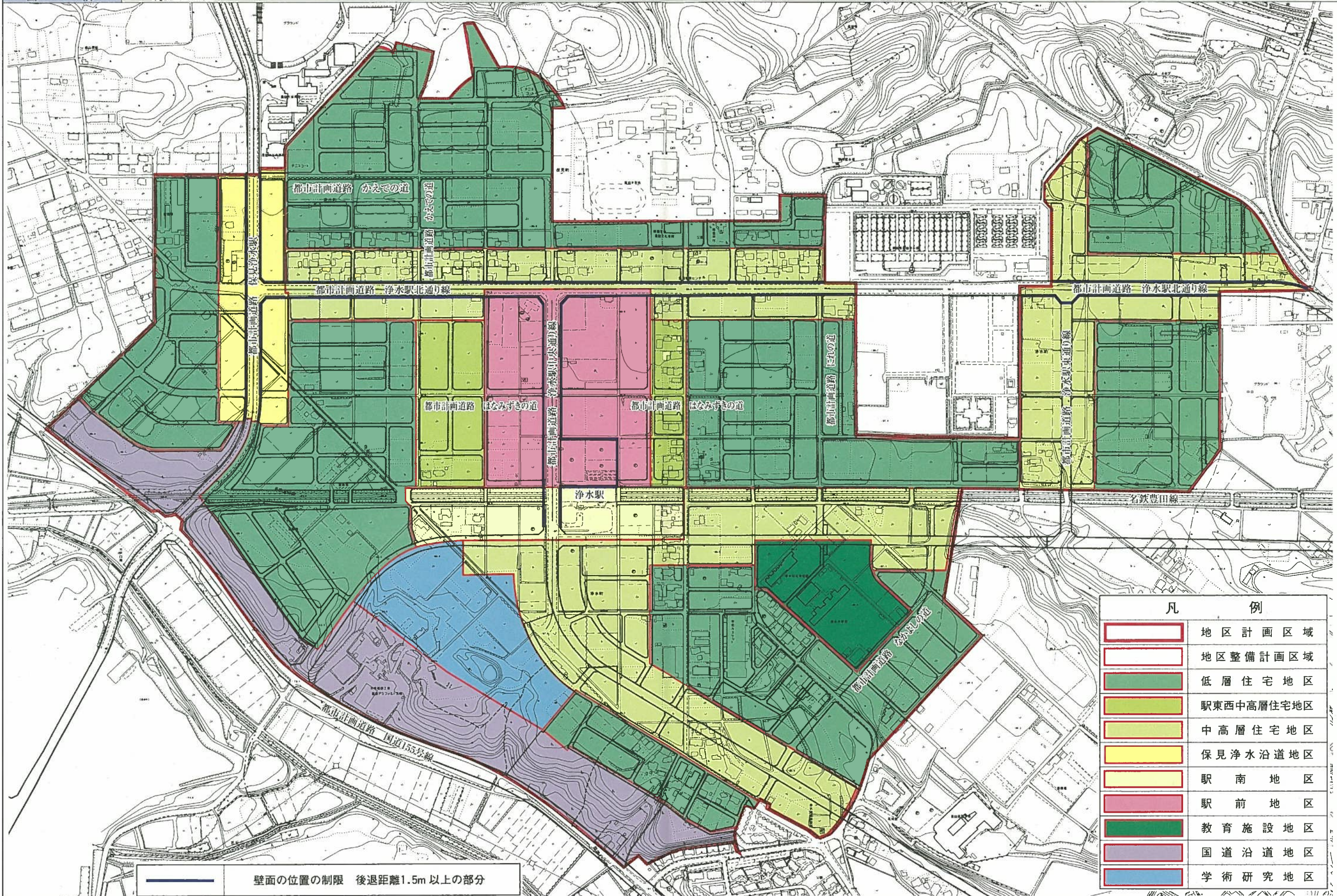
【特別用途地区の制限の概要】

国道沿道地区(浄水国道沿道サービス特別用途地区)	学術研究地区(浄水学術研究特別用途地区)
建築してはならない建築物 1 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200㎡以上のもの 2 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 3 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの 4 建築基準法(以下「法」という。)別表第2(ぬ)項第3号に掲げる事業を営む工場 5 法別表第2(る)項第1号(1)から(3)まで、(11)又は(12)の物品の貯蔵又は処理に供するもので政令第130条の9(数量は、同条の表中商業地域欄のものとする。)で定めるもの 6 次に掲げる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 (1) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (2) 物品販売業を営む店舗又は飲食店 (3) 図書館、博物館その他これらに類するもの (4) ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令第130条の6の2で定める運動施設 (5) マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6) ホテル又は旅館 (7) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。) (8) 病院 (9) カラオケボックスその他これに類するもの	建築してはならない建築物 1 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 2 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 3 マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券売所、場外車券売場その他これらに類するもの 4 カラオケボックスその他これに類するもの 5 ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令第130条の6の2で定める運動施設 6 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの 7 法別表第2(ぬ)項第3号に掲げる事業を営む工場 8 法別表第2(る)項第1号(1)から(3)まで、(11)又は(12)の物品の貯蔵又は処理に供するもので政令第130条の9(数量は、同条の表中商業地域欄のものとする。)で定めるもの 9 次に掲げる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 (1) 物品販売業を営む店舗又は飲食店 (2) ホテル又は旅館

【高度地区の制限の概要】

1 建築物の高さ(地盤面からの高さによる。)は、20mを超えてはならない。 2 建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。ただし、建築物の敷地と隣地との高低の差が著しい場合その他特別の事情がある場合におけるこの規定の適用の緩和に関する措置は、次に定めるところによる。 (1) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地の地盤面より低い場合においては、政令第135条の4第1項第2号の規定を準用する。 (2) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、政令第135条の4第1項第1号の規定を準用する。 (3) 政令第131条の2第2項の規定により計画道路又は予定道路を前面道路とみなす場合においては、政令第135条の4第1項第3号の規定を準用する。

名称	浄水地区計画
位置	豊田市浄水町伊保原、原山、南平及び下三戸口並びに大清水町大清水及び原山並びに伊保町三本松並びに保見町南山の各一部
面積	約155.8ha



壁面の位置の制限 後退距離1.5m以上の部分

凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	低層住宅地区
	駅東西中高層住宅地区
	中高層住宅地区
	保見浄水沿道地区
	駅南地区
	駅前地区
	教育施設地区
	国道沿道地区
	学術研究地区

1 建物の用途の制限のルール

中高層住宅地区、保見浄水沿道地区、駅南地区、駅前地区、教育施設地区では、用途地域による建物の用途の制限に加えて、それぞれの地区にふさわしくない建物の用途を制限します。

例えば中高層住宅地区では、第2種中高層住宅専用地域で建てることのできない建物に加えて、床面積の合計が50㎡を超える単独倉庫や畜舎は建てることはできません。

また、国道沿道地区と学術研究地区では「特別用途地区」により、それぞれの地区で建てられない建物が決まっています。

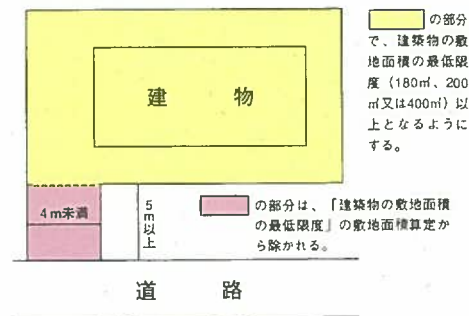
2 敷地面積の最低のルール

建て詰まりを避けてゆとりある居住環境などを確保するため、それぞれの地区の特性に応じて、敷地面積の最低限度を定めています。

低層住宅地区では180㎡（約55坪）以上、駅東西中高層住宅地区、中高層住宅地区、保見浄水沿道地区、駅南地区では200㎡（約61坪）以上とし、また、国道沿道地区、学術研究地区では400㎡（約122坪）以上とします。

ここでいう「敷地面積」は、右図のように、幅が4m未満で、かつ、長さが5m以上の部分を除いて計算します。

〔敷地面積の算定〕



3 壁面の位置（壁面後退）のルール

日照、通風、災害時の安全を図るため、それぞれの地区の特性に応じて、壁面の位置の制限（壁面後退）を定めています。

建物の壁や柱面は、低層住宅地区、駅東西中高層住宅地区、中高層住宅地区、教育施設地区、国道沿道地区、学術研究地区ではすべての敷地境界線から1m（都市計画道路浄水駅北通り線からは1.5m）以上離します。

保見浄水沿道地区、駅南地区、駅前地区では道路境界線から1m（都市計画道路保見浄水線、浄水駅北通り線、浄水駅中央通り線からは1.5m）以上離します。

4 形態又は意匠のルール

建物や広告などの色彩や形態は、周辺の環境にふさわしいものとします。

5 垣又はさくのルール

道路境界線から1m以内に垣又はさくを設ける場合は、生垣や網状その他の鉄さくとします。門扉を設ける場合は、道路境界線から1m以内の部分の道路からの見附面積の合計を5㎡以内にします。

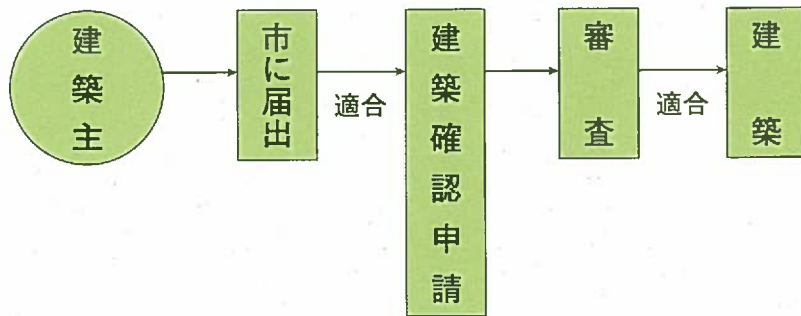
その他

建物の高さについては、低層住宅地区では10m以下にします。駅東西中高層住宅地区、中高層住宅地区、保見浄水沿道地区、教育施設地区、国道沿道地区、学術研究地区では「高度地区」により、高さ20m以下とするとともに、北側斜線制限（低層住居専用地域と同様の制限）が定められています。

また、低層住宅地区以外の区域は、「準防火地域」が定められています。

届出勧告制度
について

建築物の建築や開発行為などを行おうとする場合には、30日前までに、これらの計画について市に届出が必要となります。



まちづくりルールについての問い合わせは
豊田浄水特定土地区画整理組合 0565-46-3600
豊田市役所 都市計画課、建築相談課 0565-31-1212まで