

# 地区計画運用マニュアル

«依佐美工業団地（2期）地区計画»

令和7年12月

刈谷市まちづくり推進課

## 目次

1	目的	1
2	対象となる事項と考え方	1
1	建築物等の用途の制限	1
2	建築物の容積率の最高限度	1
3	建築物の建蔽率の最高限度	2
4	建築物の敷地面積の最低限度	2
5	壁面の位置の制限	2
6	建築物の高さの最高限度	4
7	垣又はさくの構造の制限	4
8	土地の利用に関する事項	5

## 1 目的

地区計画運用マニュアル«依佐美工業団地（2期）地区計画»は、都市計画法第58条の2に基づく地区計画の区域内における行為の届出の運用を円滑に行うことを目的としています。

## 2 対象となる事項と考え方

### 1 建築物等の用途の制限

#### 地区整備計画

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 製造業（日本標準産業分類に掲げる大分類E—製造業に属するものに限る。）を営む工場又はこれに関連する研究開発施設。ただし、次に掲げるものを除く。
  - ア 建築基準法別表第2（る）項第1号又は第2号に掲げるもの
  - イ 産業廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第4項に規定する産業廃棄物をいう。）の収集、運搬又は処分の用に供するもの
- 2 前号に掲げる建築物に附属するもの。ただし、建築基準法別表第2（る）項第2号に掲げるものを除く。

#### 《趣旨》

製造業は本市の雇用・財政・活力を支える重要な基幹産業であり、経済活力を持続的に維持・発展させる資源であるとともに、雇用を生み出すことで市内の定住人口の増加に寄与することから、製造業を営む工場及びそれに関連する研究開発施設に限定するため、定めたものです。

なお、製造業を営む工場であっても、周辺環境に配慮し、危険性が大きいものや著しく環境悪化のおそれがあるもの、危険物を多量に処理・貯蔵するもの、リサイクル工場などは除いています。

### 2 建築物の容積率の最高限度

#### 地区整備計画

15/10

#### 《趣旨》

建築物の大きさを制限し、周辺環境との調和を図るため、定めたものです。

### 3 建築物の建蔽率の最高限度

地区整備計画

6/10

#### 『趣旨』

建築物の大きさを制限し、ゆとりある良好な工業団地の形成を図るため、定めたものです。

### 4 建築物の敷地面積の最低限度

地区整備計画

3,000 m<sup>2</sup>

#### 『趣旨』

小規模な建築物が建て詰まることで防災機能の低下が懸念されることから、工業用地の切り売りによる敷地の細分化を防止するため、定めたものです。

### 5 壁面の位置の制限

地区整備計画

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「後退距離」という。）は次の各号に掲げるとおりとする。ただし、守衛所、自転車置場その他これらに類する用途に供し、軒の高さが3m以下で、かつ後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が15 m<sup>2</sup>以内である建築物等を除く。

- 1 緑地6号、12号、14号から17号に接する水路境界線又は地区計画区域の境界線においては、20m以上とする。
- 2 緑地1号、3号、18号、19号に接する道路境界線、水路境界線又は地区計画区域の境界線においては、15m以上とする。
- 3 緑地2号、4号に接する調整池境界線においては、5m以上とする。
- 4 道路1号から7号に接する道路境界線においては、4m以上とする。

#### 『趣旨』

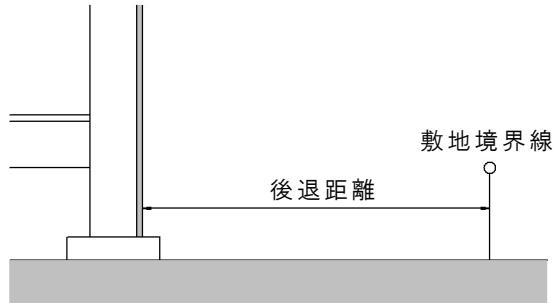
建築物をセットバックさせることで緑地機能の確保や道路からの圧迫感の緩和など、ゆとりある良好な工業団地の形成を図るため、定めたものです。

## 《解説》

### ■ 「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」の考え方

壁面の位置の制限は、外壁や柱の中心線ではなく、「面」までの距離です。

«図1：建築物の外壁の面»



### ■ 「壁面の位置の制限」の適用対象の考え方

建築面積に算入されるすべての壁面が対象であり、建築面積に算入されないものは対象外です。(ひさし、受水槽、消火栓、垣又はさくに連続する門柱、門扉などは対象外。)

また、防火水槽など、地盤面下の部分も対象外です。

### ■ 除外規定の適用範囲の考え方

緑地5号、7号及び8号を除く緑地において「ただし、守衛所～、建築物等を除く。」部分の除外規定を適用しようとする場合、後退距離と地区施設の緑地の幅員が一致しているため、当該部分は地区施設の緑地内であり、地区施設の緑地はその用途以外に利用してはならないことから、当該建築物等を設置することはできません。よって、実質的に本除外規定が適用できるのは、道路1号から7号に接する、緑地以外の箇所です。

### ■ 「守衛所、自転車置場その他これらに類する用途に供し、軒の高さが3m以下で、かつ後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が15m<sup>2</sup>以内である建築物等」の考え方

自動二輪車駐車場（バイク置場）、物置や電気室などの、小規模で、通常、敷地境界付近に設置することが多い建築物が該当します。

#### 建築基準法施行令

（面積、高さ等の算定方法）

#### 第2条第1項第3号

床面積 建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

## 6 建築物の高さの最高限度

地区整備計画

25m

### 『趣旨』

高い建築物を抑制することで、農作物等への日照を確保するなど、周辺環境へ配慮するとともに、街並みの揃った景観形成を促進するため、定めたものです。

## 7 垣又はさくの構造の制限

地区整備計画

緑地 1 号から 3 号、6 号、9 号から 11 号、16 号から 19 号内に存する垣又はさくは、生垣又は透過性のあるフェンス等(基礎を有する場合にあっては、敷地地盤面からの高さが 0.5mまでの基礎に限る。)としなければならない。

### 『趣旨』

緑化を推進することや、見通しを確保し開放感のある印象とすることで、ゆとりある良好な工業団地の形成を図るため、定めたものです。

### 『解説』

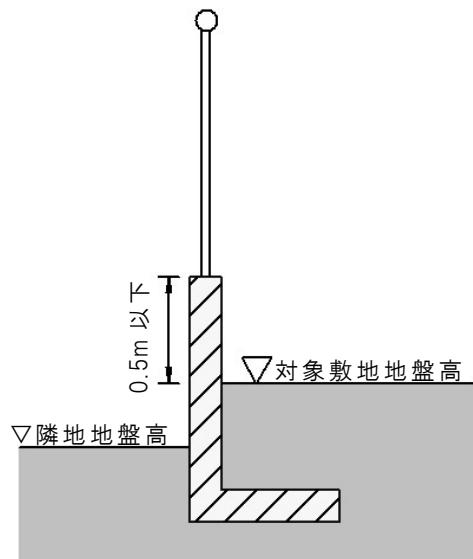
#### ■ 「透過性のあるフェンス等」の考え方

「透過性のあるフェンス等」は鉄柵、メッシュフェンス、ネットフェンス等があります。

#### ■ 「敷地地盤面からの高さが 0.5mまでの基礎」の考え方

基礎を設ける場合、その高さは当該敷地地盤面から 0.5m以下です。

«図2：高さの考え方»



## 8 土地の利用に関する事項

### 地区整備計画

地区施設の緑地は、その用途以外に利用してはならない。また、地区施設の緑地の樹木は、保全に努め、伐採してはならない。

### «趣旨»

周辺地域における環境を保全するため、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地を定めたものです。

### «解説»

#### ■植栽の考え方

地区施設の緑地は樹木による植栽とし、下記①から③のいずれかを確保してください。

- ① 高木2本以上 (10 m<sup>2</sup>当たり)
- ② 低木6本以上 (10 m<sup>2</sup>当たり)
- ③ 高木1本、低木3本以上 (10 m<sup>2</sup>当たり)

「高木」とは、成木に達したときに樹高3.5m以上となるもので、「低木」とは、高木以外のものをいいます。