

田原市 地区計画ガイド

田原
木綿畑

田原
片西

シーサイド
田原光崎

臨海
田原1区

田原浦
鬼塚内陸
企業団地

田原
浦片

大久保
団地

田原
赤羽根

田原市

地区計画とは

「地区計画」は、地域の生活に結びついた地区を単位として、道路、公園等の配置や建築物の用途、形態などに関するルールを、住民の意向を反映しつつ地区の特性に応じてきめ細かく定め、まちづくりを良好な方向に導いていく制度です。また、計画の策定及びその実現にあたっては、地元の皆様にとっていちばん身近な市町村が主体となる都市計画制度です。

計画区域内で発生する個別の開発・建築行為を、地区計画に沿って誘導・規制することによって計画の実現が図られることになります。



● 地区計画とは	1
● 各地区の区域図	3
● 地区計画 6 つのルール	
1. 建築物等の用途の制限	5
2. 敷地面積の最低限度	7
3. 建築物の容積率の最高限度	9
4. 建築物の高さの制限	10
5. 壁面の位置の制限	11
6. 垣又はさくの構造の制限	12
● 計画書	13
● 地区計画 Q&A	22

田原地区 ▼



赤羽根地区 ▼



各地区の区域図

**田原
木綿畑**

田原市の中心市街地の北東部に位置し、周辺は三河湾国定公園に指定され、蔵王山麓の閑静な住宅地です。

住宅地区
住商協調地区

**臨海
田原1区**

田原市唯一の公共埠頭に隣接した企業用地であり、製造・沿道サービス業務施設地区です。

田原港

**田原
片西**

C地区
B地区
A地区
D地区

田原市の中心市街地の北部に位置し、周辺は三河湾国定公園に指定され、三河湾に面した豊かな自然環境です。

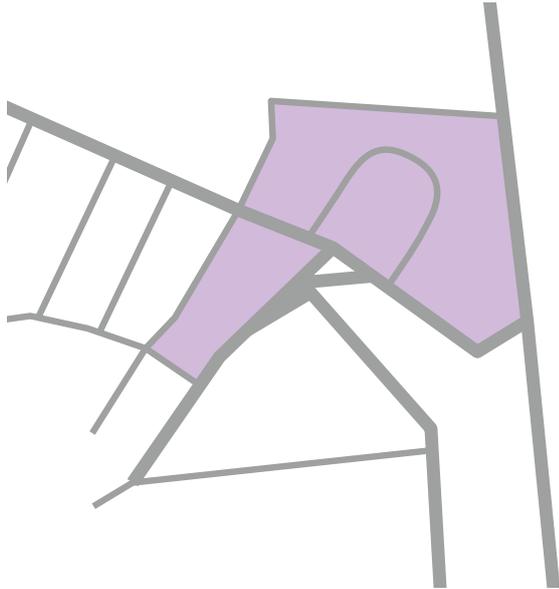
**シーサイド
田原光崎**

A地区
A地区
B地区

田原市の中心市街地の北部に位置し、人がすこやかに快適に暮らすために必要な「光、風、緑」の3つの要素をモチーフとした住宅地です。

田原浦
鬼塚内陸
企業団地

臨海部工業地帯に近接した企業用地であり、製造・物流業務施設地区です。



田原
浦片

田原市の中心市街地の北部に位置し、良好な住宅地や中小企業用地、サービス業務施設地区です。



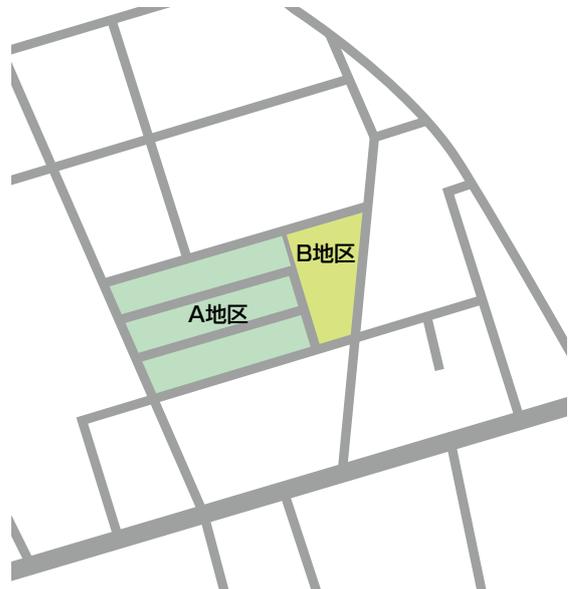
大久保
団地

田原市の中心市街地の西南西に位置し、自然景観に恵まれたゆとりある良好な郊外住宅地です。



田原
赤羽根

田原市の中央部表浜側の赤羽根市街地の北部に位置し、良好な住宅地やこども園を整備する地区です。



1. 建築物等の用途の制限

地区計画では、良好な市街地環境が形成されるよう、その地区にふさわしくない用途の立地をふせいでいます。

例 示 施 設		田原木綿畑		田原片西				
		市街化区域		市街化区域				
		1 中高	1 住居	1 低層	準工業		1 中高	
		住宅地区	住商協調地区	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	
住宅・共同住宅・寄宿舎・下宿								
兼用住宅(店舗、事務所などの部分が一定規模以下のもの)								
店舗等	床面積の合計が150㎡以下の一定の店舗、飲食店等							
	床面積の合計が500㎡以下の一定の店舗、飲食店等							
	床面積の合計が500㎡を超える一定の店舗、飲食店等		※ 1					
事務所等			※ 1					
ホテル、旅館			※ 1		斜線			
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等		※ 1		斜線			
	カラオケボックス等				斜線			
	マージャン屋、ばちんこ屋、勝馬投票券発売所等				斜線			
	劇場、映画館、演芸場、観覧場				斜線			
	キャバレー等				斜線			
	個室付浴場業に係る公衆浴場等							
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校					斜線		
	大学、高等専門学校、専修学校等					斜線		
	図書館等							
	神社、寺院、教会等							
	病院							
	公衆浴場(個室付浴場除く)、診療所					※ 4		
	老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等					斜線		
	老人福祉センター、児童厚生施設等			※ 6		斜線		
工場・倉庫等	単独車庫	※ 7	※ 7				※ 7	
	倉庫業倉庫							
	自動車修理工場		※ 8					
	危険性や環境悪化のおそれが非常に少ない工場		※ 8					
	危険性や環境悪化のおそれが少ない工場							
	危険性や環境悪化のおそれがやや多い工場				斜線	斜線		
	危険性が大きいか又は著しく環境悪化のおそれがある工場							
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設		※ 1				
		量が少ない施設				斜線		
		量がやや多い施設				斜線	斜線	
量が多い施設								

※ 1 3,000 ㎡以下 ※ 4 診療所は建築不可 ※ 7 2 階以下かつ 300 ㎡以下 ※ 10 1 戸建てに限り建築可
 ※ 2 1,500 ㎡以下 ※ 5 公衆浴場は建築不可 ※ 8 50 ㎡以下
 ※ 3 10,000 ㎡以下 ※ 6 600 ㎡以下 ※ 9 専用住宅に限り建築可

2. 敷地面積の最低限度

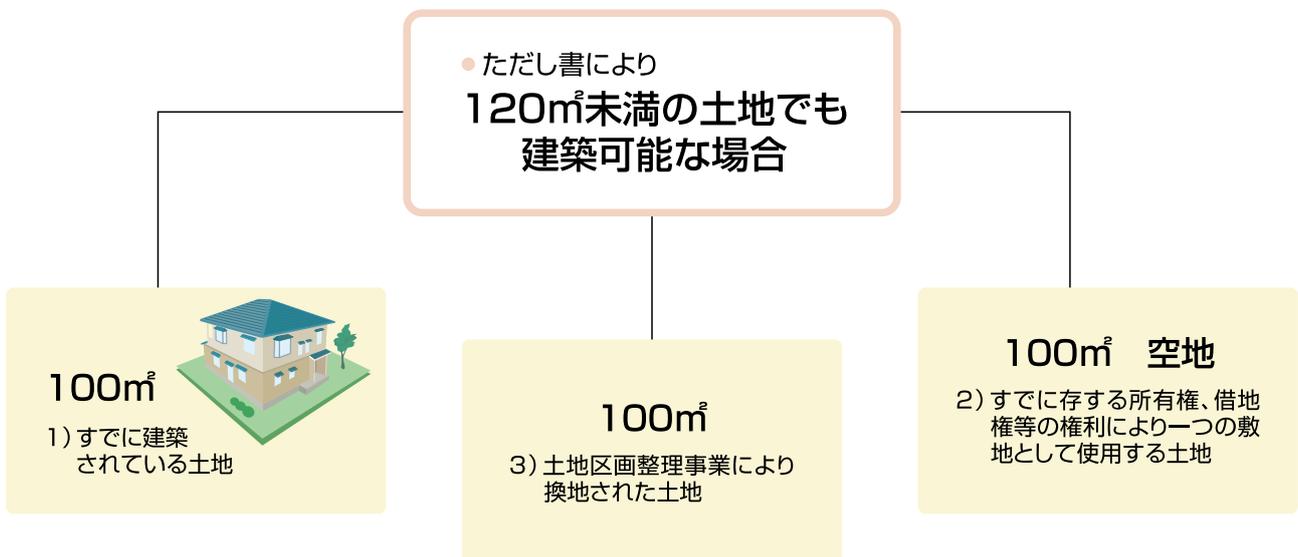
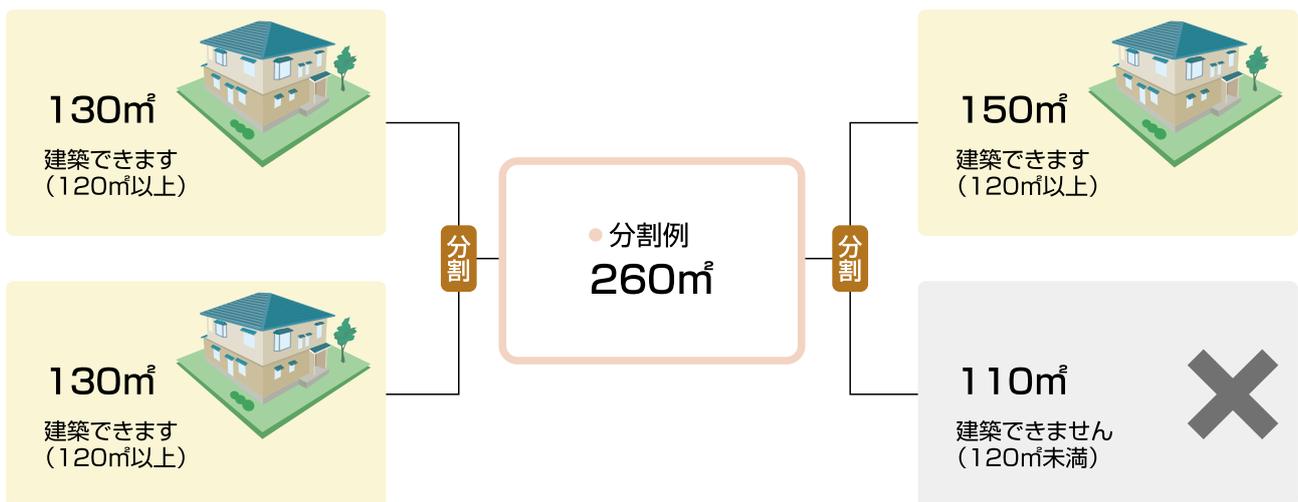
建築物の敷地が細分化されると、小規模住宅による密集市街地が形成されるなど、敷地内に必要とされる空地の確保が困難になり、環境を悪化させることが考えられますので、ゆとりある市街地の形成を図るため、敷地面積の最低限度を定めています。

田原木綿畑／住宅地区

● 建物を建てる時の敷地の広さは **120㎡** 以上とします。

ただし、次の場合は 120㎡ 未満であっても適用されません。

- 1) 本計画施行の際、既に建築物の敷地として使用されている土地。
- 2) 本計画施行の際、既に存する所有権、その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地。
- 3) 土地区画整理事業により換地された土地で一つの敷地として使用する土地。





田原片西 / A・D地区

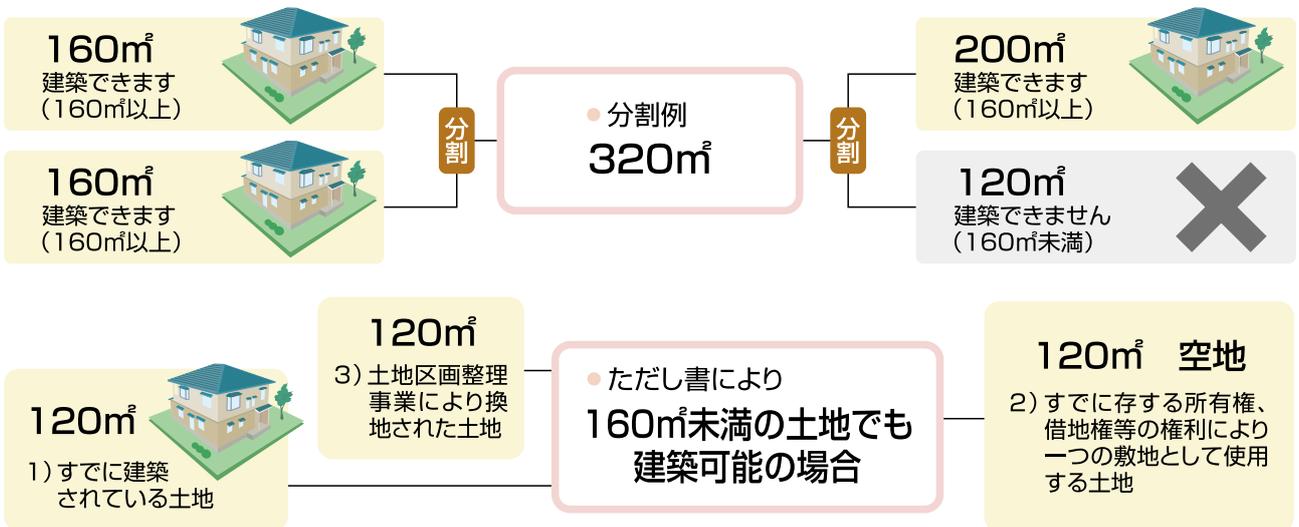
田原浦片 / A地区

田原赤羽根 / A地区

●建物を建てる時の敷地の広さは **160㎡**以上とします。

ただし、次の場合は160㎡未満であっても適用されません。

- 1) 本計画施行の際、既に建築物の敷地として使用されている土地。
- 2) 本計画施行の際、既に存する所有権、その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地。
- 3) 土地区画整理事業により換地された土地で一つの敷地として使用する土地。



シーサイド田原光崎 / 全地区

大久保団地

●建物を建てる時の敷地の広さは **180㎡**以上とします。

ただし、次の場合は180㎡未満であっても適用されません。

- 1) 本計画施行の際、既に建築物の敷地として使用されている土地。
- 2) 本計画施行の際、既に存する所有権、その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地。



3. 建築物の容積率の最高限度



建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）を定めることにより、建築物の密集度が緩和され、良好な日照や通風が得られるようになります。

シーサイド田原光崎／全地区

大久保団地

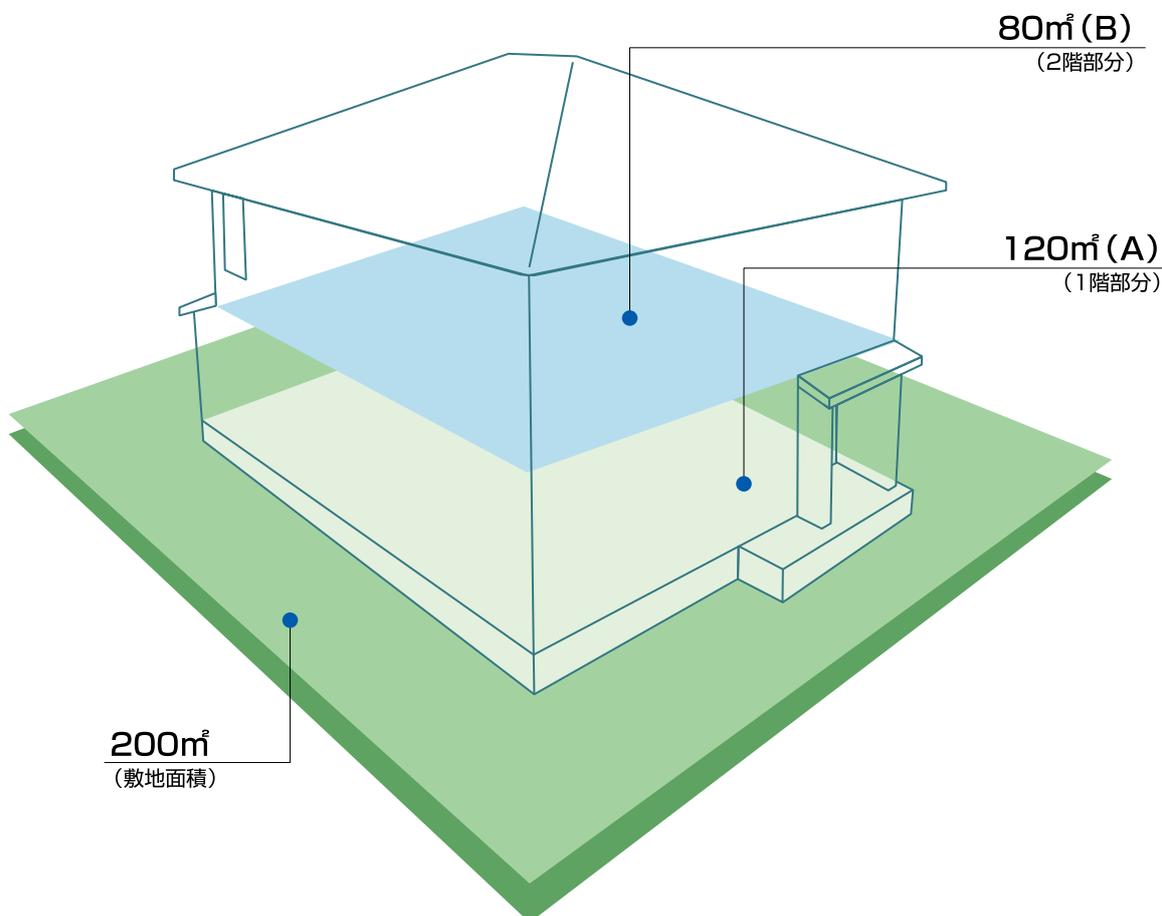
●建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、**10分の10以下**とします。

例 敷地面積が 200 m² の場合

延べ床面積が 200 m² まで建築することができます。

1階（A）を 120 m² にした場合、2階（B）が 80 m² というように、延べ床面積 200 m² の範囲内でいろいろな建て方ができます。

$$\begin{aligned} & \text{延べ床面積 (A + B)} \\ & \leq \text{敷地面積 (200 m}^2\text{)} \times \text{容積率 (10/10)} \end{aligned}$$



4. 建築物の高さの制限



周辺より極端に高い建築物は、まち並みの景観を乱すだけでなく、隣家への日照・通風を悪化させ圧迫感をもたらすこともありますので、地区の区分に応じてそれぞれ建築物の高さの最高限度を定めています。

田原木綿畑／住宅地区

- 建築物の高さの最高限度は、敷地地盤面から **12m** とします。

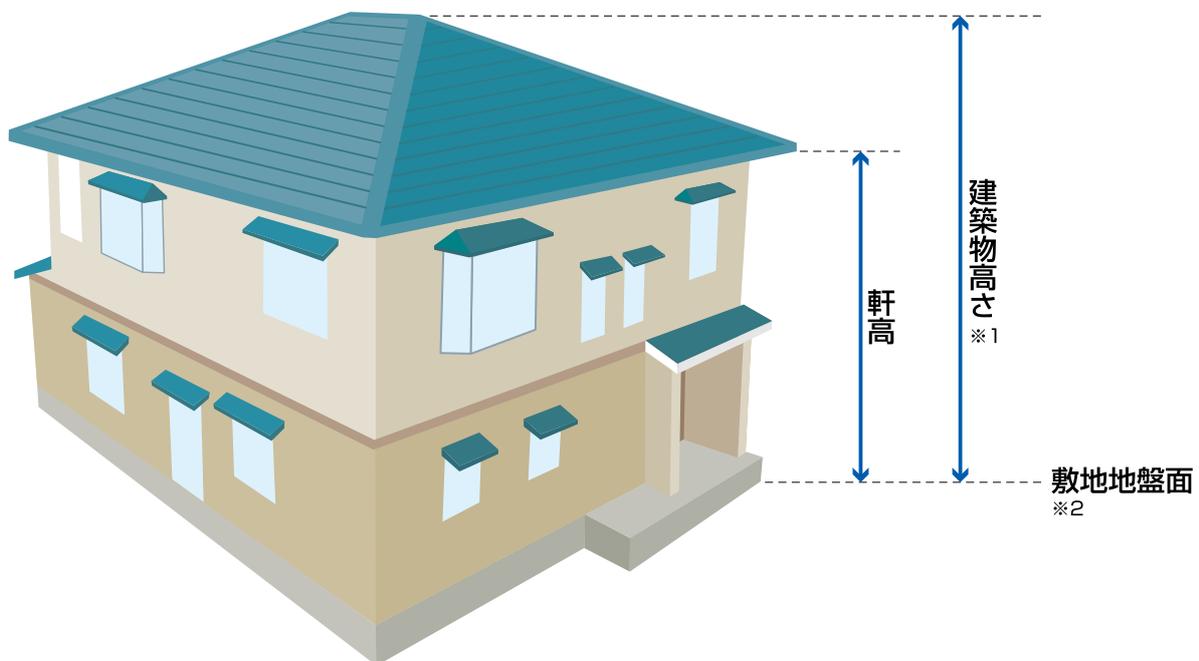
田原片西／D地区

- 建築物の高さの最高限度は、敷地地盤面から **10m** とします。

シーサイド田原光崎／全地区

大久保団地

- 建築物の高さの最高限度は、敷地地盤面から **10m** とします。
(シーサイド田原光崎全地区・大久保団地)
- 建築物の軒高の最高限度は **7m** とします。
(シーサイド田原光崎 A 地区・大久保団地)



- ※1 建築物の高さには、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、その部分の高さが5mまでは、当該建築物の高さに算入しません。
- ※2 敷地地盤面とは、事業により造成した時点における、その宅地の平均地盤面をいいます。

5. 壁面の位置の制限

田原
片西
A・D地区

シーサイド
田原光崎
全地区

田原
浦片
A地区

大久保
団地

田原
赤羽根
全地区

道路境界および隣地境界から建築物までの最低距離を定めることにより、敷地内に空間を確保でき、圧迫感の少ないまち並みとなり、良好な日照や通風も得られるようになります。

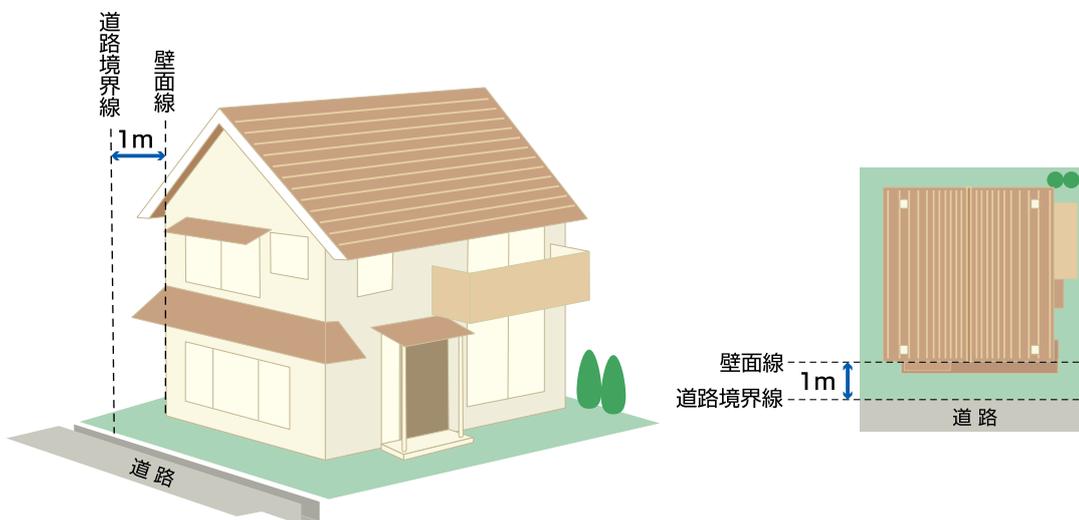
田原片西 / A・D地区

- 建物の外壁は道路境界から **1m** 以上後退させることとします。ただし、屋根庇は適用されません。
- 別棟の専用車庫や建築面積が5㎡以下かつ軒高2.5m以下の物置、倉庫等については、適用されません。

田原浦片 / A地区

田原赤羽根 / 全地区

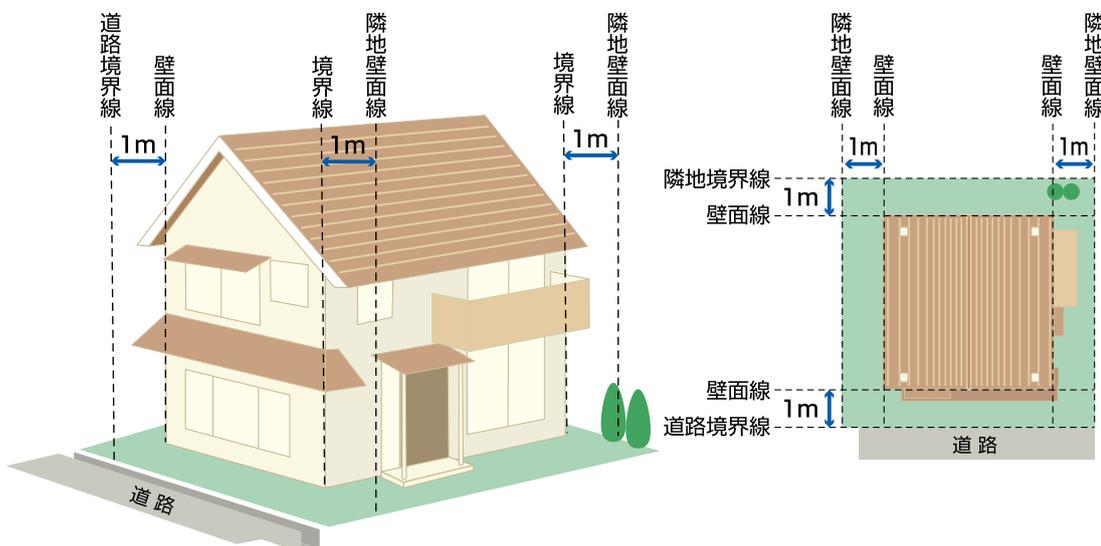
- 建物の外壁は道路境界から **1m** 以上後退させることとします。ただし、屋根庇は適用されません。
- 別棟の専用車庫で軒高2.5m以下のものや建築面積が5㎡以下かつ軒高2.5m以下の物置、倉庫等については、適用されません。



シーサイド田原光崎 / 全地区

大久保団地

- 建物の外壁は敷地境界から **1m** 以上後退させることとします。ただし、屋根庇は適用されません。
- 別棟の専用車庫で軒高2.5m以下のものや建築面積が5㎡以下かつ軒高2.5m以下の物置、倉庫等については、適用されません。



6. 垣又はさくの構造の制限

田原
片西
A・D地区

シーサイド
田原光崎
全地区

田原
浦片
A地区

大久保
団地

田原
赤羽根
A地区

垣またはさくの構造を定めることにより、まち並みの統一感が図られます。また、敷地地盤面からの高さの制限を行うことにより、歩行者への圧迫感が低減し、地震等の災害時の安全性も高まります。

田原片西／A・D地区

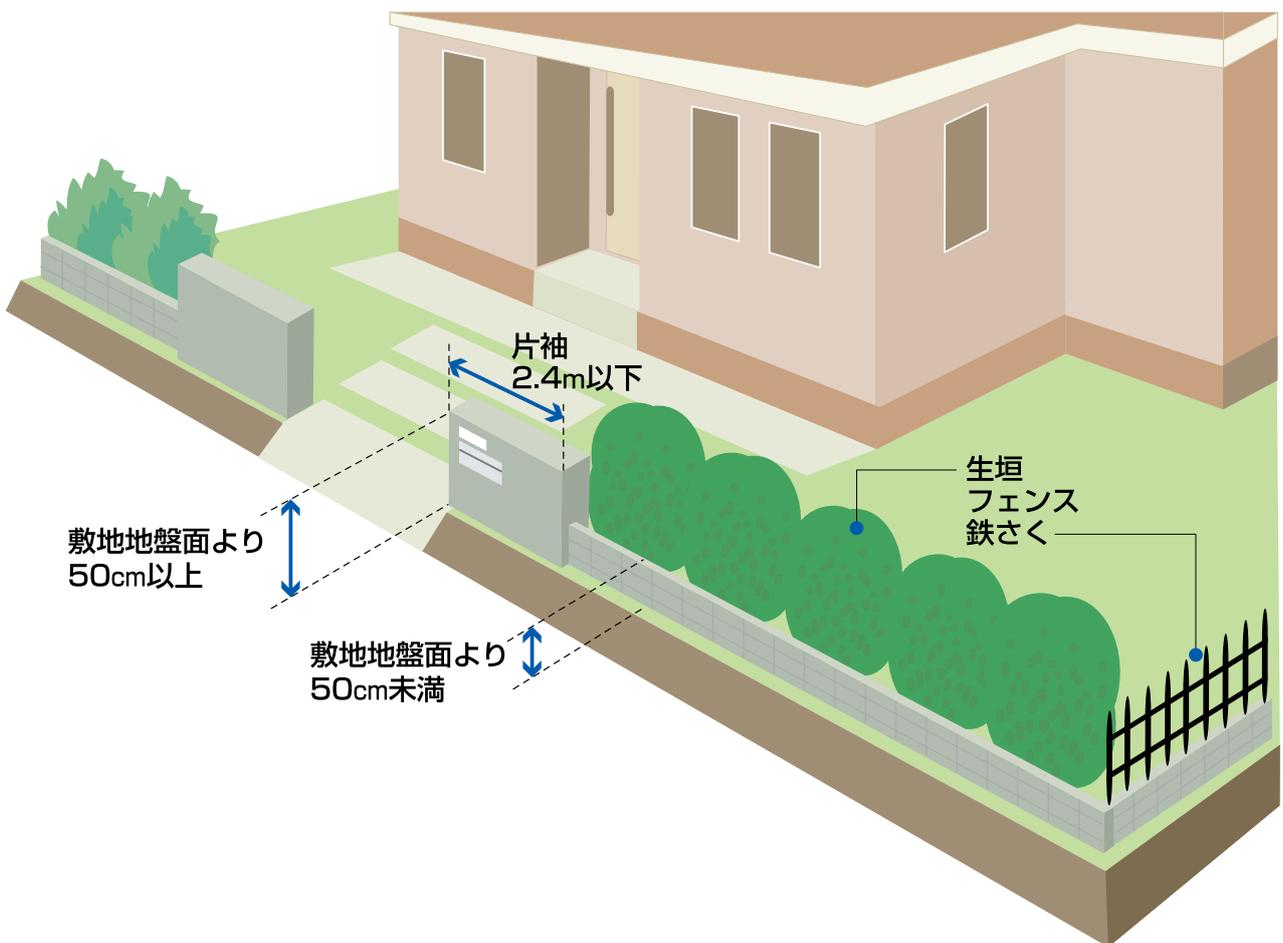
シーサイド田原光崎／全地区

田原浦片／A地区

大久保団地

田原赤羽根／A地区

- 道路に面する塀の構造は **生垣、フェンス、鉄さく** 等とします。
- 道路に面する塀の構造を **ブロック塀** 等とするときは、敷地地盤面から **高さ 50cm** 未満とします。
- 片袖 2.4m 以下の門柱はつくることができます。
- 隣地との境界につくる塀についての定めはありません。



計画書

田原木綿畑 / 区域の整備・開発・保全に関する方針		
名 称	木綿畑地区計画	
位 置	田原市吉胡台の全部及び吉胡町蔵王の一部	
面 積	約 9.8ha	
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の目 標	<p>本地区は田原市の中心市街地から北東、約2キロメートルに位置し、周辺は三河湾国定公園に指定され自然環境に恵まれている。</p> <p>また、区域内は土地区画整理組合や田原市土地開発公社等により自然条件に恵まれた住宅地として宅地開発計画が進められている。</p> <p>そこで本計画では、地区の特性に応じた土地利用を定め、これらの宅地開発の事業効果の維持増進を図るとともに、良好な市街地環境の形成を誘導することを目標とする。</p>
	土 地 利 用 の 方 針	<p>地区の特性に応じた土地利用を図るため、本地区を次の3地区に細区分する。</p> <p>1.住宅地区 中低層住宅を中心とする良好な住宅市街地の形成を図る。</p> <p>2.住商協調地区 都市計画道路「田原駅前通り線」に面する街区なので、住宅市街地としての環境を保全しつつ、店舗、事務所等との協調を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1.住宅地区 中低層住宅を中心とする良好な住宅市街地の形成を図るため、建築用途、敷地面積、及び高さの制限を行う。</p> <p>2.住商協調地区 住宅市街地の環境を保全するため、建築用途の制限を行う。</p>

田原木綿畑 / 地区整備計画					
地区施設の配置及び規模	名称		幅員	延長	配置
	道路		6m	約 80m	計画図表示のとおり
地区整備計画	建築物等に関する事項	細区分の名称	住宅地区		住商協調地区
		細区分の面積	約 9.0ha		約 0.8ha
	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 物品販売店、飲食店、事務所でその用途に供する部分が3階以上にあるもの又は床面積の合計が500平方メートルを超えるもの</p> <p>2. 畜舎</p>		<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。</p> <p>2. カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>3. 建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物用途に供するものでその用途に供する床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの</p> <p>4. 畜舎</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は120平方メートルとする。			
	建築物の高さ制限	地盤面からの建築物の高さは12メートルを超えてはならない。			

田原片西 / 区域の整備・開発・保全に関する方針		
名 称	田原片西地区計画	
位 置	田原市片西一丁目、二丁目、三丁目	
面 積	約 15.0ha	
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の標 目	<p>本地区は三河湾に面した田原市北部に位置し、恵まれた自然環境を有するとともに、地区の東西には広大な臨海工業地帯が近接している。</p> <p>地区内は土地区画整理事業による宅地開発が進められ、開発地区内には渥美半島縦貫道路の築造も計画されている。</p> <p>そこで本計画では、こうした地区の特性に応じた土地利用を定め、土地区画整理事業の事業効果の維持、増進を図るとともに、住宅用地と業務用地の適切な配置により、調和のとれた良好な市街地形成を図ることを目的とする。</p>
	土地利用の方 針	<p>各地区の特性に応じた土地利用を図るため、本地区を次の4地区に区分し、それぞれの土地利用方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A地区 低層住宅を中心とした良好な住宅市街地の形成を図る。 2. B地区 臨海道路の沿道地区であり、隣接する住宅市街地の環境保全に対する配慮をし、住宅環境の悪化の恐れのない業務施設等の利便を図る地区とする。 3. C地区 近接する臨海工業地帯のサービス業務施設及び既存市街地に混在する工場等の移転先地として、業務施設の配置を図る地区とする。 4. D地区 住民の日常生活及び車社会に対する利便性を配慮し、中規模店舗等の沿道サービス業の立地を図る地区とする。
	地区施設の整備方針	本地区は、土地区画整理事業により適切な道路配置、または、公園等の整備の確保がされるため、これらの維持、保全に努める。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. A地区 低層住宅を中心とした良好な住宅市街地の形成を図るため、建築敷地面積、建築配置、垣又は柵の構造の制限を行う。 2. B地区 隣接する住宅地の環境保全に配慮し、沿道地区としての利便を図るため、建築物の用途の制限を行う。 3. C地区 業務施設地区としての利便を図るため、建築物の用途の制限を行う。 4. D地区 沿道サービス業等施設地区として利便を図り、住環境保全に配慮し、建物の高さの制限を行う。

田原片西 / 地区整備計画

地区の細区分		細区分の名称	A地区	B地区	C地区	D地区
		細区分の面積	約5.9ha	約3.1ha	約4.6ha	約1.4ha
地区整備計画に関する事項	建築物の用途の制限			<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法（以下「法」という。）別表第2（に）項第三号から第五号に掲げるもの 2. 法別表第2（ほ）項第二号及び第三号に掲げるもの 3. 法別表第2（へ）項第三号に掲げるもの 4. 法別表第2（と）項第四号に掲げるもの 5. 法別表第2（り）項第二号に掲げるもの 6. 法別表第2（ぬ）項第三号に掲げるもの 7. 畜舎 	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法（以下「法」という。）別表第2（い）項第六号及び第八号に掲げるもの 2. 法別表第2（は）項第四号に掲げるもの 3. 法別表第2（ぬ）項第三号及び第四号に掲げるもの 4. 法別表第2（を）項第五号に掲げるもの 5. 畜舎 	
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は160平方メートルとする。				建築物の敷地面積の最低限度は160平方メートルとする。
	建築物の高さ制限					10メートル以下
	建築物壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1メートル以上とする。</p> <p>ただし、専用車庫及び建築面積5平方メートル以下かつ軒高2.5メートル以下の物置、倉庫等においてこの限りではない。</p>				<p>建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1メートル以上とする。</p> <p>ただし、専用車庫及び建築面積5平方メートル以下かつ軒高2.5メートル以下の物置、倉庫等においてこの限りではない。</p>
	垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面する垣または柵は、生垣あるいはフェンス、鉄柵等とし、ブロック塀等については敷地地盤面から高さ50センチメートル以上のものを設置してはならない。</p> <p>ただし、片袖2.4メートルまでの門柱にあつてはこの限りではない。</p>				<p>道路に面する垣または柵は、生垣あるいはフェンス、鉄柵等とし、ブロック塀等については敷地地盤面から高さ50センチメートル以上のものを設置してはならない。</p> <p>ただし、片袖2.4メートルまでの門柱にあつてはこの限りではない。</p>

シーサイド田原光崎 / 区域の整備・開発・保全に関する方針		
名称	シーサイド田原光崎地区計画	
位置	田原市光崎の全部並びに波瀬町光崎の一部	
面積	約 12.7ha	
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は市中心より北東約 4km に位置する自然景観に恵まれた住宅適地であり、現在、計画的住宅団地として、愛知県住宅供給公社が事業主体となり「光と鳥が訪れる海と緑の街」を基本コンセプトに、道路、公園等の公共施設及び宅地の整備が行われている地区である。</p> <p>本計画では、地区計画の策定により建築物の用途の混在や敷地の細分化などによる住居環境の悪化を防止するとともに、合理的な土地利用を計画的に誘導し、この団地の周辺地域と調和のとれたゆとりある街並みの形成を図り、将来にわたって維持・発展させていくことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>郊外住宅団地としてふさわしい低層住宅地の住環境の形成と保全を図るため、建築物等の規制・誘導を積極的に推進し、計画的・合理的な土地利用の誘導に努める。</p> <p>地区内を次の 2 つの地区に分け、良好な住環境の整備を図る。</p> <p>1. A 地区 一戸建て低層専用住宅を中心として良好な住宅市街地の形成を図る。</p> <p>2. B 地区 周辺の住環境を悪化させない住民の日常生活及び教養文化活動上必要な建築物の立地ができる地区として誘導を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本地区は、住宅団地開発事業により適切な道路配置、または、公園等の整備、確保がされるため、これらの維持・保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物は低層住宅とし、建築物の用途の制限・建築物の敷地面積の最低限度・建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度・建築物の高さの最高限度等について規制を行い、ゆとりをもった良好な住宅街区の形成とその維持・保全を図る。</p> <p>建築物の用途の制限について次のとおり整備の方針を定める。</p> <p>1. A 地区 戸建て低層住宅地とし、専用住宅を中心として閑静でうるおいのある居住環境が形成されるよう建築物の用途の制限を行う。</p> <p>2. B 地区 A 地区との調和に配慮しつつ、地区住民の利便性を考慮した健全な生活利便施設の誘導を図るため、建築物の用途の制限を行う。</p>

シーサイド田原光崎 / 地区整備計画			
地区の細区分	細区分の名称	A 地区	B 地区
	細区分の面積	約 12.5ha	約 0.2ha
地区整備計画に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 専用住宅（一戸建に限る。）</p> <p>2. 建築基準法（以下「法」という）別表第 2（い）項第二号に掲げるもの（一戸建てに限る。）</p> <p>3. 法別表第 2（い）項第八号に掲げるもの</p> <p>4. 法別表第 2（い）項第九号に掲げるもの</p> <p>5. 地域集会所</p> <p>6. 前各号の建築物に附属するもの（政令第 130 条の 5 で定めるものを除く。）</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 建築基準法（以下「法」という）別表第 2（い）項第二号に掲げるもの</p> <p>2. 法別表第 2（い）項第八号に掲げるもの</p> <p>3. 法別表第 2（い）項第九号に掲げるもの</p> <p>4. 法別表第 2（は）項第五号に掲げるもの</p> <p>5. 前各号の建築物に附属するもの（政令第 130 条の 5 で定めるものを除く。）</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	180 平方メートル	
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10 分の 10	
	建築物の高さの最高限度	最高の高さ 10 メートル 軒の高さ 7 メートル	最高の高さ 10 メートル
	建築物壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は 1 メートル以上とする。ただし、専用車庫で軒高 2.5 メートル以下のもの及び建築面積 5 平方メートル以下かつ軒高 2.5 メートル以下の物置、倉庫等においてはこの限りではない。	
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵は、生け垣、あるいはフェンス、鉄柵等とし、ブロック塀等については敷地地盤面から高さ 50 センチメートル以上のものを設置してはならない。ただし、片袖 2.4 メートルまでの門柱にあってはこの限りではない。	

臨海田原1区 / 区域の整備・開発・保全に関する方針		
名 称	臨海田原1区地区計画	
位 置	田原市緑が浜一号地内	
面 積	約 20.4ha	
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の標 目	<p>本地区は田原市中心部から北約 3 km の三河港田原公共ふ頭背後地に位置する臨海部工業地域の一角にあたり、現在愛知県企業庁により道路等の基盤整備が進んでおり港湾関係施設及び臨海工業部の利便を考慮した物流・沿道サービス業務施設地区として位置づけをされている。</p> <p>そこで、本計画では、本地区の機能を効率的に維持・増進させるために、地区計画により必要な用途等の規制を行い、臨海部の活性化と良好な環境の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方 針	利便性に優れた物流・沿道サービス業務施設地区としての位置づけを明確にするため、建築物の用途を制限し、合理的な土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	本地区は開発事業者により適切な道路配置がされるため、これらの維持・保全に努める。
	建築物等の整備の方針	物流・沿道サービス業務施設地区として、ふさわしい環境を形成するため、建築物の用途の制限を行い、適切な業務施設の誘導を図る。

臨海田原1区 / 地区整備計画		
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物の用途の制限</p> <p>次に掲げる建築物は建築してはならない</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）別表第 2（い）項第一号から第六号に掲げるもの 2. 法別表第 2（は）項第二号から第四号に掲げるもの 3. 法別表第 2（に）項第四号に掲げるもの 4. 法別表第 2（ほ）項第二号に掲げるもの 5. 法別表第 2（へ）項第三号に掲げるもの 6. 法別表第 2（り）項第二号に掲げるもの 7. 博物館その他これらに類するもの 8. 物品販売店、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500m を超えるもの 9. 畜舎

田原浦鬼塚内陸企業団地 / 区域の整備・開発・保全に関する方針		
名 称	田原浦鬼塚内陸企業団地地区計画	
位 置	田原市浦町鬼塚地内	
面 積	約 4.8ha	
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の標 目	<p>本地区は、田原市中心部から北方約 5km、臨海部工業地帯に近接し、東三河臨海道路に面することから、愛知県企業庁により製造・物流業務施設地区として開発、分譲された比較的小規模な区画を有する内陸企業団地である。</p> <p>そこで、本地区計画では、本地区の機能を効率的に維持・増進させるために、地区計画により必要な用途等の規制を行い、製造・物流業務施設地区として良好な環境の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方 針	製造業・物流業務施設地区としての位置づけを明確にするため、建築物の用途を制限し、合理的な土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	本地区は、開発時に愛知県企業庁により適切な道路配置がなされており、これらの維持・保全に努める。
	建築物等の整備の方針	製造・物流業務施設地区として、ふさわしい環境を形成するため、建築物の用途の制限を行い、適切な業務施設の誘導を図る。

田原浦鬼塚内陸企業団地 / 地区整備計画		
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限
		<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事務所 2. 自動車車庫 3. 倉庫 4. 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号以下「法」という。）別表第 2（い）項第九号に掲げるもの 5. 法別表第 2（は）項第七号に掲げるもの 6. 工場（法別表第 2（る）項第一号に掲げるものを除く。） 7. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（法別表第 2（ぬ）項第四号に掲げるものを除く。）

田原浦片 / 区域の整備・開発・保全に関する方針		
名	称	田原浦片地区計画
位	置	田原市浦町小摺地、北落方及び落方の全部並びに浦町西浦、丸山、大原西及び下蛭川並びに片浜町井戸瀬古及び中瀬古の各一部
面	積	約 18.7ha
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、田原市中心部より北約 3km の地点に位置し、地区の北側は、大手企業の団地及び寮群が形成されており、西側は三河港港湾計画に位置付けられている臨港道路に接している。また、地区内は、土地区画整理事業による宅地開発が進められ、地区中央部を東西に縦断する形で主要地方道豊橋渥美線の築造も計画されている。</p> <p>本計画は、こうした地区特性に応じた土地利用を定め、土地区画整理事業の事業効果の維持、増進を図るとともに、業務用地と住宅用地の適切な配置により、調和のとれた良好な市街地形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>各地区の特性に応じた土地利用を図るため、本地区を次の 3 地区に区分し、それぞれ建築物等の規制・誘導を積極的に推進し、計画的・合理的な土地利用の誘導に努める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A 地区 低層住宅を中心とした良好な住宅市街地の形成を図る地区とする。 2. B 地区 隣接する既存集落の環境保全に対する配慮をし、住宅環境の悪化の恐れのない業務施設等の利便を図る地区とする。 3. C 地区 近接する臨海工業地帯のサービス業務施設及び中小企業等に対する小規模工業用地として、業務施設の配置を図る地区とする。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. A 地区 低層住宅を中心とした良好な住宅市街地の形成を図るため、建築敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造の制限を行う。 2. B 地区 隣接する既存集落の環境保全に配慮するため、危険性や住環境を悪化させるおそれのある工場、遊戯・風俗施設及び一定規模以上の店舗、事務所等の用途制限を行う。さらに、業務施設の利便を図る地区になじまない畜舎、建設の想定されない公共施設・学校等について用途制限を行う。 3. C 地区 サービス業務施設及び小規模工業地区として、用途の混在を防ぐため住宅及び公共施設・学校等について用途制限を行う。

田原浦片 / 地区整備計画

地区の細区分		細区分の名称	A 地区	B 地区	C 地区
		細区分の面積	9.4ha	1.0ha	8.3ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限			<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（い）項第4号に掲げるもの 2. 法別表第2（は）項第2号に掲げるもの 3. 法別表第2（に）項第3号から第5号及び第8号に掲げるもの 4. 法別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げるもの 5. 法別表第2（へ）項第3号に掲げるもの 6. 法別表第2（と）項第3号及び第4号に掲げるもの 7. 法別表第2（り）項第2号に掲げるもの 8. 法別表第2（ぬ）項第3号及び第4号に掲げるもの 9. 畜舎 	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 法別表第2（い）項第1号から第4号及び第6号に掲げるもの 2. 法別表第2（は）項第2号から第4号に掲げるもの 3. 法別表第2（か）項に掲げるもの 4. 畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	160平方メートル			
	建築物の壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1メートル以上とする。ただし、専用車庫で軒高2.5メートル以下のもの及び建築面積5平方メートル以下かつ軒高2.5メートル以下の物置、倉庫等においては、この限りではない。</p>			
	垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面する垣又は柵は、生垣あるいはフェンス、鉄柵等とし、ブロック塀等については、敷地地盤面から高さ50センチメートル以上のものを設置してはならない。ただし、片袖2.4メートルまでの門柱にあっては、この限りでない。</p>			

大久保団地 / 区域の整備・開発・保全に関する方針		
名 称	大久保団地地区計画	
位 置	田原市大久保町仲原の一部	
面 積	約 5.0ha	
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、田原市の中心市街地から西南西へ約 3.3 km の位置にあり、自然景観に恵まれた地域であり、現在、計画的住宅団地として、田原市土地開発公社が事業主体となって、道路、公園等の公共施設及び宅地の整備が計画されている地区である。</p> <p>本計画では、地区計画の策定により、建築物の用途の混在や敷地の細分化による居住環境の悪化を防止するとともに、合理的な土地利用を計画的に誘導し、当該団地の周辺地域と調和のとれたゆとりある街並みの形成を図り、将来にわたって維持・発展させていくことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	郊外住宅団地としてふさわしい低層住宅地の住環境の形成と保全を図るため、建築物等の規制・誘導を積極的に推進し、計画的・合理的な土地利用の誘導に努める。
	建築物等の整備の方針	建築物は低層住宅とし、建築物の用途の制限・建築物の敷地面積の最低限度・建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度・建築物の高さの最高限度等について規制を行い、ゆとりをもった良好な住宅街区の形成とその維持を図る。

大久保団地 / 地区整備計画		
地区整備計画	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 専用住宅（1戸建てに限る。） 2. 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）別表第 2（い）項第 2 号に掲げるもの（1戸建てに限る。） 3. 法別表第 2（い）第 9 号に掲げるもの 4. 地域集会所 5. 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第 130 条の 5 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
	建築物の敷地面積の最低限度	180 平方メートル
	建築物の壁面の位置の制限	<p>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は 1 メートル以上とする。</p> <p>ただし、専用車庫で軒高 2.5 メートル以下のもの及び建築面積 5 平方メートル以下かつ軒高 2.5 メートル以下の物置、倉庫等においてはこの限りではない。</p>
	建築物等の高さの最高限度	<p>最高の高さ 10 メートル</p> <p>軒の高さ 7 メートル</p>
	垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面する垣又は柵は、生垣、あるいはフェンス、鉄柵等とし、ブロック塀等については、敷地地盤面から高さ 50 センチメートル以上のものを設置してはならない。</p> <p>ただし、片袖 2.4 メートルまでの門柱にあってはこの限りではない。</p>

田原赤羽根 / 区域の整備・開発・保全に関する方針		
名 称	田原赤羽根地区計画	
位 置	田原市赤羽根町新笹及び天神の各一部	
面 積	約 2.6ha	
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の目 標	<p>本地区は、渥美半島の中中部、太平洋に面した赤羽根町にあり、田原市役所の南西約 9.0km、国道 42 号の北側に位置し、周辺には小学校・中学校などの教育施設、地区市民館や郵便局等の公共的施設その他、商業施設が立地している。</p> <p>本計画は、こうした地区特性に応じた土地利用を定め、土地区画整理事業の事業効果の維持増進を図るとともに、良好な市街地環境の形成を誘導することを目標とする。</p>
	土地利用の方 針	<p>各地区の特性に応じた土地利用を図るため、本地区を次の 2 地区に区分し、それぞれ建築物等の規制・誘導を積極的に推進し、計画的・合理的な土地利用の誘導に努める。</p> <p>1. A 地区 低層住宅を中心とした良好な住宅市街地の形成を図る地区とする。</p> <p>2. B 地区 一団の大規模敷地として認定こども園等の立地を誘導する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1. A 地区 低層住宅を中心とした良好な住宅市街地の形成を図るため、建築敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造の制限を行う。</p> <p>2. B 地区 隣接する A 地区の居住環境を害することのないよう建築配置の制限を行う。</p>

田原赤羽根 / 地区整備計画			
地区の細区分	細区分の名称	A 地区	B 地区
	細区分の面積	約 2.1ha	約 0.5ha
地区整備計画	建築物の敷地面積の最低限度	160 平方メートル	
	建築物壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1メートル以上とする。</p> <p>ただし、専用車庫で軒高 2.5メートル以下のもの及び建築面積 5 平方メートル以下かつ軒高 2.5メートル以下の物置、倉庫等においては、この限りでない。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1メートル以上とする。</p> <p>ただし、専用車庫で軒高 2.5メートル以下のもの及び建築面積 5 平方メートル以下かつ軒高 2.5メートル以下の物置、倉庫等においては、この限りでない。</p>
	垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面する垣又は柵は、生垣あるいはフェンス、鉄柵等とし、ブロック塀等については、敷地面積から高さ 50センチメートル以上のものを設置してはならない。</p> <p>ただし、片袖 2.4メートルまでの門柱にあっては、この限りでない。</p>	

地区計画 Q&A

Q. 届出は必要なの？

A. 地区計画のルールに沿ったものであるかどうかの判断は、建築確認申請の際、地区計画の内容を盛り込んだ『建築条例(平成6年11月1日施行)』で行いますので、地区計画でいう「着手前の届出」は不要となります。ただし、床面積が10以内の増改築や土地の区画形質の変更、新たに建物のまわりに塀を作ったり、改修するといった建築確認申請を必要としない行為については届出の対象となることがあります。

Q. 地区計画のルールに合っていないときは？

A. 建築確認申請の内容が地区計画のルールにそぐわないときは、建築確認を受けることができません。地区計画の内容に沿ったかたちで再度申請していただくことになります。また、すでにある建物等については、つくりかえていただくことになります。

Q. 家づくりに心がけることは？

A. 地区計画は家づくりの最低限のルールといえます。このほかに、お互いが気持ち良く暮らしていくために、隣地への影響を考慮して建物の配置にゆとりをもたせる心配りや、生垣、草花などによる緑化など身近なところで環境づくりをすることが必要となります。





田原市役所 都市建設部 街づくり推進課

〒441-3492 田原市田原町南番場30-1
TEL(0531)23-3535