

可児駅東地区計画 解説マニュアル

(令和6年6月28日 一部改定)

可 児 市

目 次

1. 地区計画のあらまし	1
2. 可児駅東地区計画	3
3. 可児駅東地区計画の内容の解説	7
4. 地区計画区域内における手続き	12
5. 建築物の制限に関する条例	15

I. 地区計画のあらまし

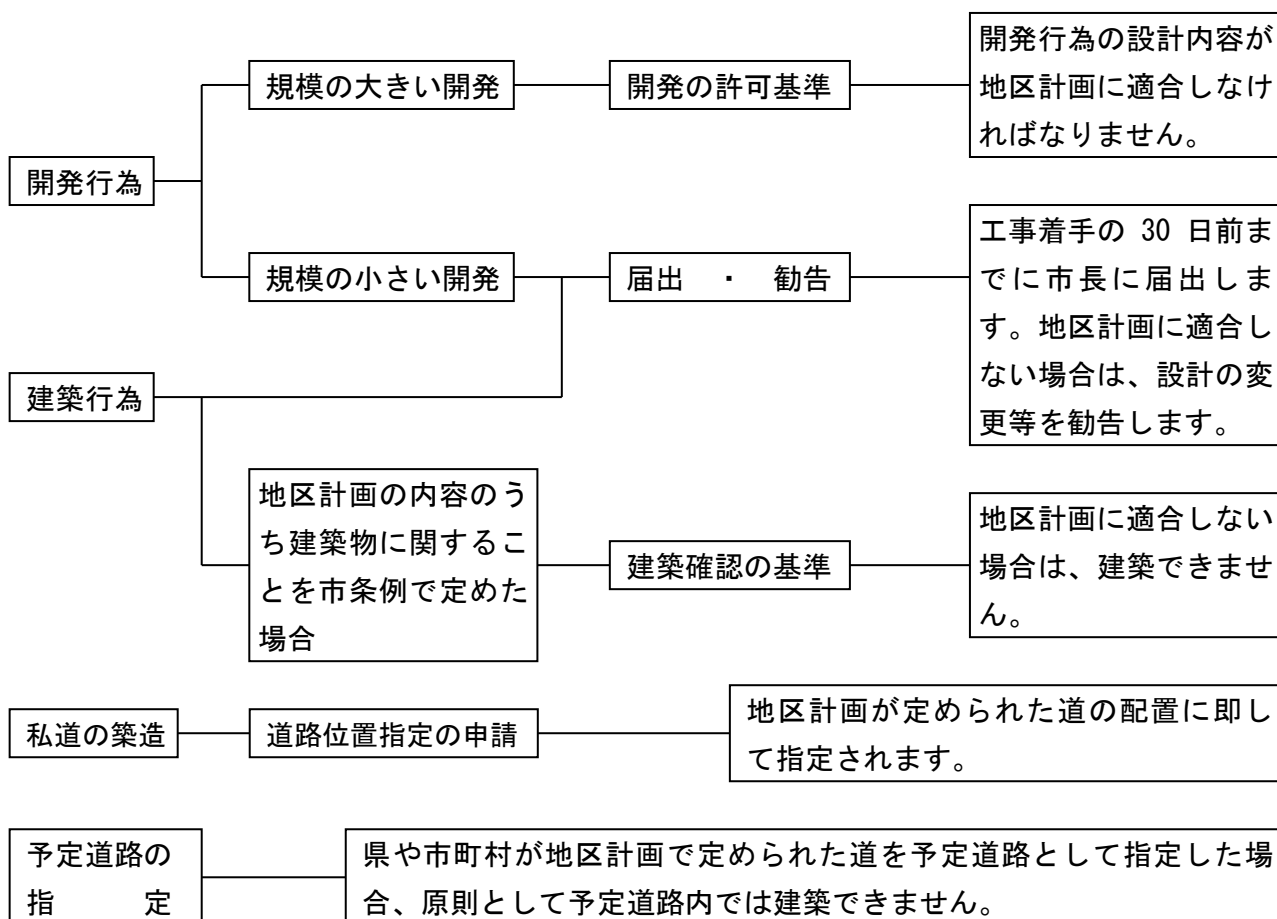
1. 地区計画とは・・・

地区計画とは、都市計画法第 12 条の 4 第 1 項に規定する計画の一つで、地区を単位として、地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の整備や保全を図るために定めることができます。

建築物の敷地面積の最低限度や用途の制限、壁面の位置の制限などを定め、対象地区の状況に応じたきめ細かなまちづくりを行うものです。

2. 地区計画が決められると・・・

地区計画が都市計画決定されると、その地区内の建築や開発は次のように制限されます。



3. 地区計画の内容

(1) 地区計画の構成

地区計画は次の内容で構成されます。

■地区計画の方針

まちづくりの全体構想を定めるものであり、地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全の方針を定めます。

■地区整備計画

まちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物に関する制限などを詳しく定めます。

(2) 地区整備計画

地区整備計画で定める内容は次のとおりです。この中から当該地区計画の目的を達成するために必要な事項を選んで定めます。

(a) 街区内の居住者などが利用する施設に関すること

身近な道路、小公園、広場などを「地区施設」として定めることができます。

(b) 建築物やその敷地などの制限に関すること

ア. 建築物などの用途の制限

イ. 容積率の最高限度又は最低限度

ウ. 建ぺい率の最高限度

エ. 建築物の敷地面積の最低限度

オ. 建築面積の最低限度

カ. 壁面の位置の制限

キ. 建築物などの高さの最高限度又は最低限度

ク. 建築物などの形態又は意匠の制限

ケ. かき又はさくの構造の制限

(c) その他土地利用の制限に関すること

現存する樹林地、草地などで良好な環境を守り、壊さないように制限することができます。

※可児駅東地区計画で定める事項は、(b) のア、エ、カ、キ、ク、ケです。

4. 地区計画の効果

地区計画は、良好な住宅地の環境を守るため、魅力ある商店街づくりのため、あるいは道路整備の遅れた地区で細街路の整備を図るためなど、さまざまな地区でさまざまな目的のまちづくりに活用できます。

地区計画区域内では、無秩序に建物が建てられたり、周辺の環境にそぐわない建物が建てられたりすることなどを防止し、調和のとれた街並みを形成し、守っていくことに効果を発揮します。

Ⅱ. 可児駅東地区計画

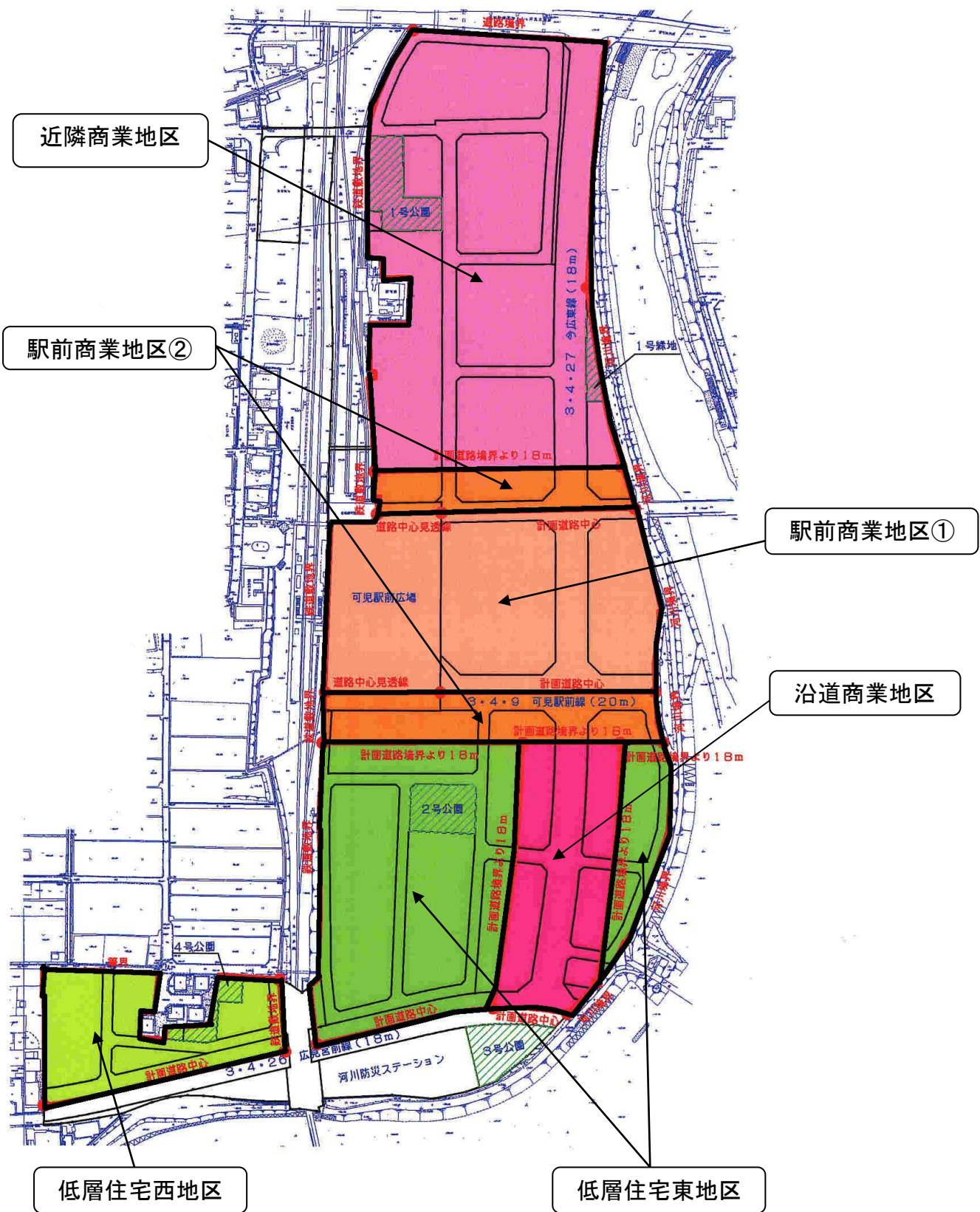
名 称	可児市可児駅東地区計画	
位 置	可児市下恵土字町田、字針満、字嶋畑、字前田及び字豊田の各一部	
面 積	約9.1ヘクタール	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の 目 標	本地区は可児市の玄関口として、中心市街地を彩る4つの杜の拠点のひとつ「出会いの杜」と位置付けをしており、土地区画整理事業により良好な市街地環境の整備と個性的なまちづくりを進めている。こうした中で地区計画を定めることにより中心市街地にふさわしい土地利用、景観形成を誘導し、もって本市の「顔」となる優れた都市空間の形成を目指す。
	土地利用の 方 針	地区の特性に応じた土地利用を図るため、6地区に細区分して土地利用の方針を定める。駅前商業地区では、商業地として土地の高度利用を図り、可児市の玄関口にふさわしい街づくりを進める。沿道商業地区では、背後の低層住宅地区の居住環境に配慮し、駅前商業地への連続性を有する便利な商業地の形成を図る。近隣商業地区では、駅前周辺としてふさわしい商業機能を取り入れながら、低層戸建住宅と中層程度の集合住宅の共存を図る。低層住宅東・西地区では、低層戸建住宅を主体とし、良好な住環境の形成を誘導する。
	地区施設の 整備の方針	本地区は土地区画整理事業により道路・公園等が整備されつつあり、その機能環境が損なわれないよう維持・保全を図る。
	建築物等の 整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1.整備された宅地が細分化され狭小宅地とならないよう、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 2.良好な環境を保全するため建築物の用途の制限を定める。 3.良好な市街地形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。 4.良好な環境を形成するため、建築物の高さの最高限度を定める。 5.市街地景観を整備し保全するためと防災の観点から、かき又はさくの構造の制限を定める。 6.美しい市街地景観を保全するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。

地区整備計画	面積	約9.1ヘクタール					
	建築物の敷地面積の最低限度	100平方メートルとする。ただし、仮換地指定及び換地指定された土地でこの規定に適合しないものについてはこの限りではない。			130平方メートルとする。ただし、仮換地指定及び換地指定された土地でこの規定に適合しないものについてはこの限りではない。		
	細地区名称	駅前商業地区①	駅前商業地区②	沿道商業地区	近隣商業地区	低層住宅東地区	低層住宅西地区
	面積	約2.6ヘクタール		約0.9ヘクタール	約2.9ヘクタール	約2.0ヘクタール	約0.7ヘクタール
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	建築物の用途の制限	建築物の用途の制限	建築物の用途の制限	建築物の用途の制限	建築物の用途の制限
		建築基準法別表第2(り)項に掲げる建築物のほか、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)キャバレー、料理店その他これらに類するもの (2)個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の2で定めるもの (3)自動車教習所 (4)倉庫業を営む倉庫 (5)畜舎 (6)ガソリンスタンド (7)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 (8)建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる工場及び第4号に掲げるもの	建築基準法別表第2(ち)項に掲げる建築物のほか、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)自動車教習所 (2)倉庫業を営む倉庫 (3)畜舎 (4)ガソリンスタンド (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 (6)建築基準法別表第2(と)項第3号に掲げる工場及び第4号に掲げるもの	建築基準法別表第2(ち)項に掲げる建築物のほか、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)ボーリング場、バッティング練習場、ゴルフ練習場 (2)自動車教習所 (3)倉庫業を営む倉庫(ただし敷地面積が500㎡以下のものは除く。) (4)畜舎	建築基準法別表第2(ち)項に掲げる建築物のほか、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)バッティング練習場、ゴルフ練習場 (2)自動車教習所 (3)倉庫業を営む倉庫 (4)畜舎	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。 (1)住宅 (2)共同住宅 (3)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち次の各号に供する用途の床面積の合計が、延べ面積の1/2未満かつ50㎡以下のもの ①事務所 ②学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの ③診療所 (4)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第130条の4で定める公益上必要な建築物 (5)前各号の建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。)	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。 (1)住宅 (2)共同住宅 (3)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち床面積の合計が200㎡以内のもの (4)自動車車庫で床面積の合計が100㎡以内かつ2階以下のもの (5)倉庫(ただし、倉庫業を営む倉庫で床面積の合計が300㎡以上は除く。) (6)原動機を使用する工場で床面積の合計が50㎡以内のもの (7)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第130条の4で定める公益上必要な建築物 (8)前各号の用途を兼ねる住宅 (9)前各号の建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。)
		地区整備計画中の建築基準法及び建築基準法施行令の条項は、最新の法令の条項と異なっていることがあります。規制内容等については7頁からの「内容の解説」でご確認ください。					

壁面の位置 の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下壁面という）から道路境界線までの距離は0.5m以上でなければならない。 ただし、高さが3mを超える壁面部分を除く。	—	
建築物の 高さの 最高限度	—	20m	10m
かき又は さくの 構造の制限	<p>道路に面した部分のかき又はさくは、ブロック塀等これらに類する構造のものは設置してはならない。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。</p> <p>1 門又は門柱</p> <p>2 フェンス等の基礎でブロック等これらに類するものの高さが0.6m以下のもの</p> <p>3 防火塀等法令で設置が義務づけられているもの</p>		
建築物等の 形態又は 意匠の制限	建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱は、刺激的な原色を避け、落ち着いたものとする。		看板、広告物等を設置する場合は、美しい街並みを阻害しない自家用のもの、若しくは公共の用に供するもの以外は設置してはならない。
	看板、広告物等を設置する場合は、美しい街並みを阻害するものは設置してはならない。		
	建築物の地盤面の高さは、前面道路の最も高い地点から0.5m以下とする。	建築物の地盤面の高さは、前面道路の最も高い地点から1m以下とする。	

「区域は計画図表示のとおり」

可児駅東地区計画 計画図



近隣商業地区

駅前商業地区②

駅前商業地区①

沿道商業地区

低層住宅西地区

低層住宅東地区

Ⅲ. 可児駅東地区計画の内容の解説

解説中の「建築基準法」及び「建築基準法施行令」は、都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成18年法律第46号)による改正前の建築基準法及び建築基準法施行令を指します。

1. 建築物の敷地面積の最低限度

小さな宅地がいくつもできることを防止するため、建築物の敷地の最低面積を次のとおり定めます。ただし、仮換地指定・換地指定された土地でこの面積に満たない場合は、この限りではありません。

●駅前商業地区①、駅前商業地区②、沿道商業地区・・・100㎡

●近隣商業地区、低層住宅東地区、低層住宅西地区・・・130㎡

※細地区の配置については、6ページの図面を参照してください。

2. 建築物の用途の制限

6つの細地区において建築物の用途の制限をします。これにより、良好な居住環境を維持・保全します。

(1) 駅前商業地区①

可児市の玄関口にふさわしい賑やかで魅力的な商業地の形成を図る地区とします。この地区では、建築基準法別表第2(り)項^{*1}に掲げる建築物のほか、次のものは建築できません。

- キャバレー、料理店など
- 個室付浴場業に係る公衆浴場など
- 自動車教習場
- 倉庫業を営む倉庫
- 畜舎
- ガソリンスタンド
- 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
- 建築基準法別表第2(と)項第3号^{*2}に掲げる建築物、同項第4号^{*3}に掲げる建築物

(2) 駅前商業地区②

駅前商業地区①と同様、可児市の玄関口にふさわしい賑やかで魅力的な商業地の形成を図る地区とします。この地区では、建築基準法別表第2(ち)項^{*4}に掲げる建築物のほか、次のものは建築できません。

- 自動車教習場
- 倉庫業を営む倉庫
- 畜舎
- ガソリンスタンド
- 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
- 建築基準法別表第2(と)項第3号^{*2}に掲げる建築物、同項第4号^{*3}に掲げる建築物

(3) 沿道商業地区

駅前商業地区への連続性を持つ便利な商業地の形成と背後の低層住宅地区の住居系土地利用との共存を図る地区とします。この地区では、建築基準法別表第2(ち)項^{*4}に掲げる建築物のほか、次のものは建築できません。

- ボーリング場、バッティング練習場、ゴルフ練習場
- 自動車教習場
- 倉庫業を営む倉庫（敷地面積が500㎡以下のものは除く）
- 畜舎

(4) 近隣商業地区

駅前周辺としてふさわしい商業機能を取り入れながら、低層戸建住宅と中層程度の集合住宅との共存を図る良好な住環境の形成を誘導する地区とします。この地区では、建築基準法別表第2(ち)項^{*4}に掲げる建築物のほか、次のものは建築できません。

- バッティング練習場、ゴルフ練習場
- 自動車教習場
- 倉庫業を営む倉庫
- 畜舎

(5) 低層住宅東地区

低層戸建住宅を主体とした、ゆとりと潤いある良好な住環境の形成を誘導する地区とします。この細地区に建築できるものは次のものに限り、かつ

- 専用住宅
- 共同住宅
- 住宅で、事務所、店舗などを兼ねる場合、次の部分の床面積が全体の2分の1未満であり、かつ50㎡以下のもの

- 事務所
- 学習塾、華道教室、囲碁教室など
- 診療所

- 巡査派出所、公衆電話所など公益上必要な建築物
- 以上の建築物に付属するもの

(6) 低層住宅西地区

低層戸建住宅と店舗を主体とした、ゆとりと潤いある良好な住環境の形成を誘導する地区とします。この細地区に建築できるものは次のものに限り、かつ

- 専用住宅
- 共同住宅
- 床面積の合計が200㎡以下の店舗、飲食店など
- 床面積の合計が100㎡以下かつ2階以下の自動車車庫
- 倉庫（倉庫業を営む倉庫で床面積の合計が300㎡以上のものを除く）
- 原動機を使用する工場で床面積の合計が50㎡以下のもの
- 巡査派出所、公衆電話所など公益上必要な建築物

- 以上の用途を兼ねる住宅
- 以上の建築物に付属するもの

※1 建築基準法別表第2(り)項＝商業地域内に建築してはならない建築物（特定の工場や危険物の貯蔵・処理をする施設など）
 ※2 建築基準法別表第2(と)項第3号＝準住居地域内に建築してはならない建築物のうち、特定の工場
 ※3 建築基準法別表第2(と)項第4号＝準住居地域内に建築してはならない建築物のうち、特定の危険物の貯蔵・処理をする施設
 ※建築基準法別表第2(ち)項＝近隣商業地域内に建築してはならない建築物（①建築基準法別表第2(り)項に掲げるもの（商業地域内に建築してはならない建築物） ②劇場、映画館、演芸場また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 ③キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールなど ④個室付浴場業に係る公衆浴場など）

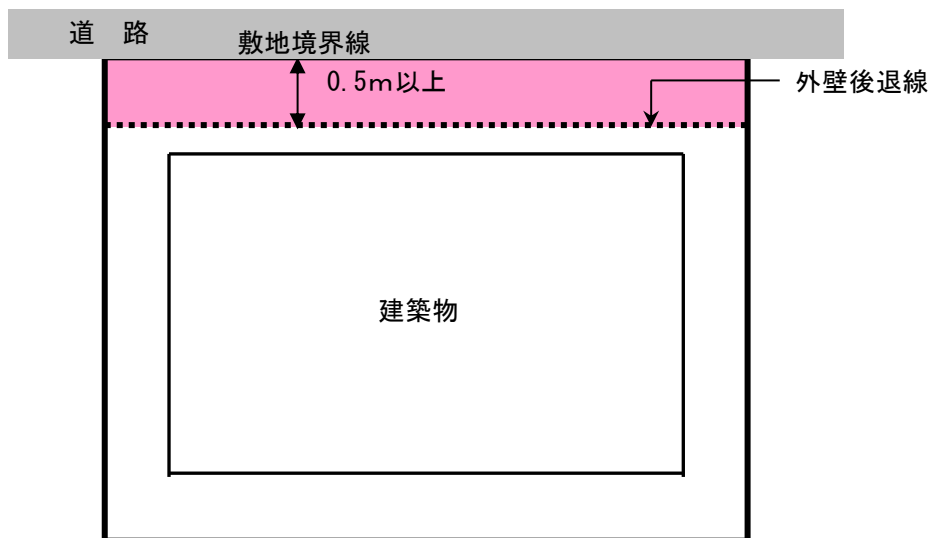
※建築基準法別表第2(り)項は、平成30年4月1日改正後の建築基準法では別表第2(ぬ)項のこと

3. 壁面の位置の制限

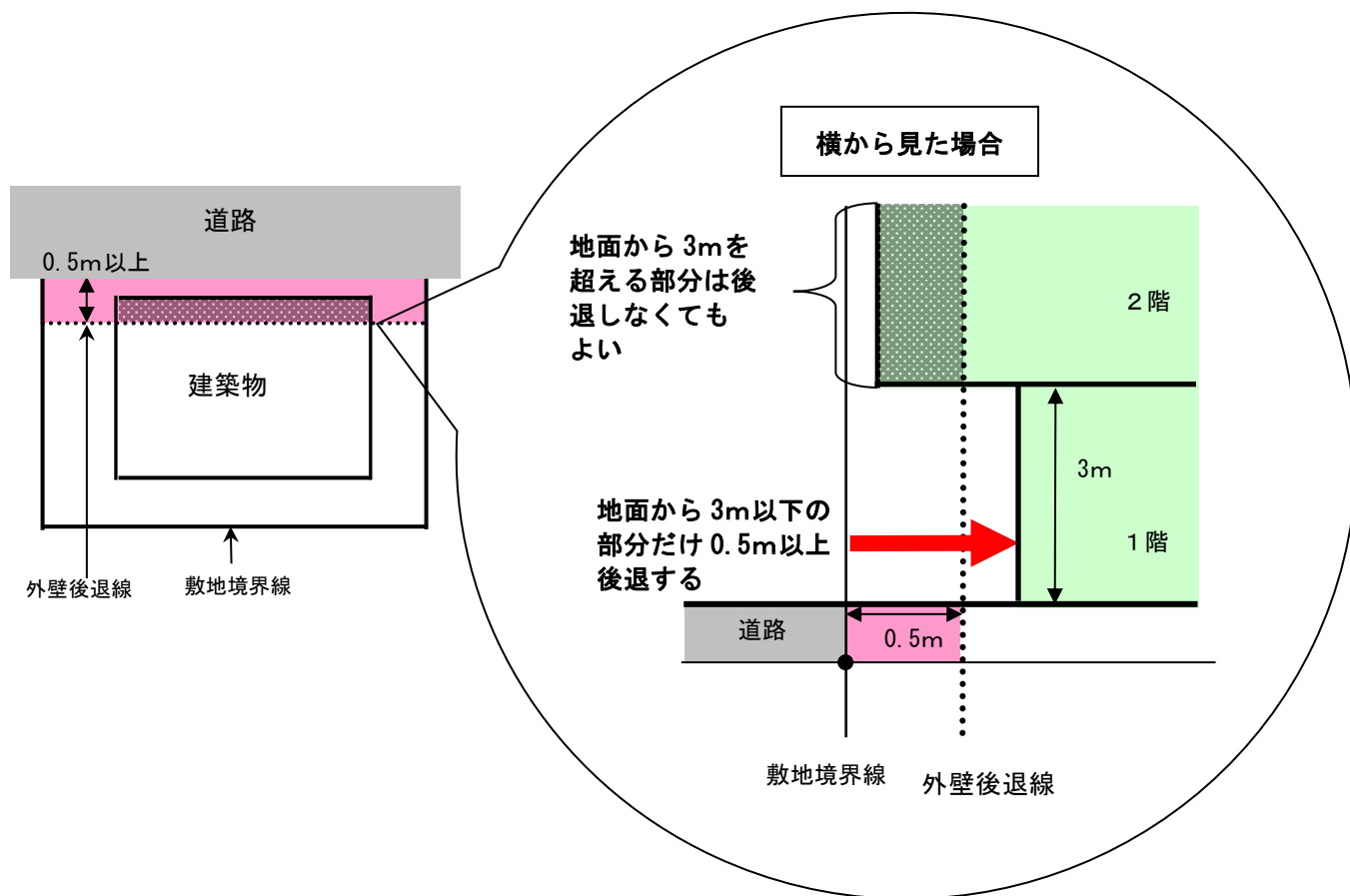
駅前商業地区①・②においては、道路に面する壁面（建築物の外壁、またはこれに代わる柱の面）は、敷地境界線から0.5m以上後退することとします。ただし、地上からの高さが3mを超える壁面の部分は除きます。

沿道商業地区、近隣商業地区、低層住宅東地区・西地区においては、壁面の位置の制限はありません。

【図1. 駅前商業地区①・②における壁面の後退】



【図2. 駅前商業地区①・②における壁面の後退の緩和】



4. 建築物の高さの制限

それぞれの細地区の建築物の高さを次のように制限します。

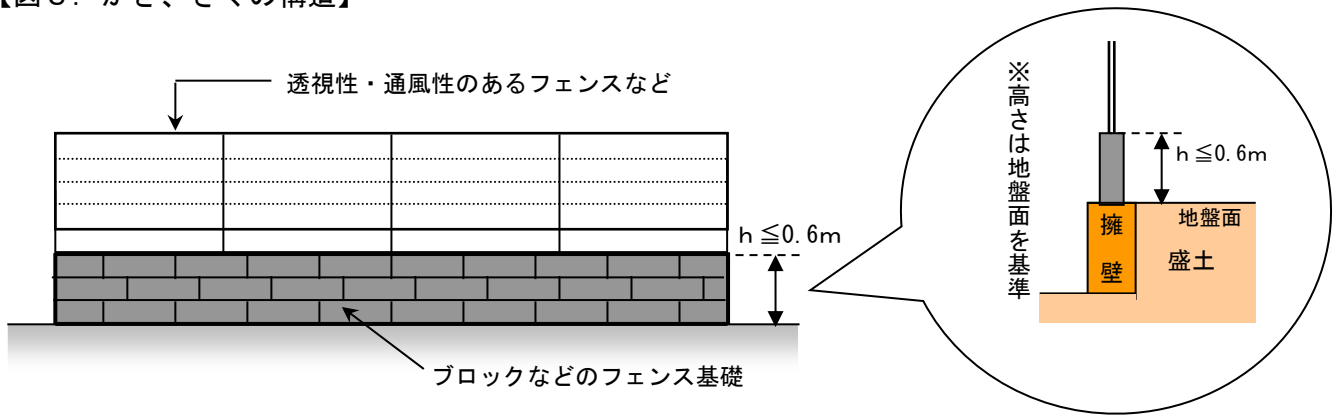
- 駅前商業地区①・② 制限無し
- 沿道商業地区・近隣商業地区 20m以下
- 低層住宅東・西地区 10m以下

5. かき・さくの構造の制限

道路に面して設置するかきやさくは、生垣やフェンス、鉄柵など透視性・通風性のあるものとし、原則としてブロック塀などは設置できないこととします。ただし、次のような場合は、ブロックなどを使用することができます。

- 1) 門・門柱
- 2) 高さ0.6m以下でフェンスなどの基礎として用いるもの
- 3) 防火塀などのその他法令で設置が義務付けられているもの

【図3. かき、さくの構造】



6. 建築物等の形態・意匠の制限

(1) 建築物の装飾・デザイン

全細地区において、建築物の屋根・外壁などは、刺激的な原色や装飾を避け、落ち着いたものとする。

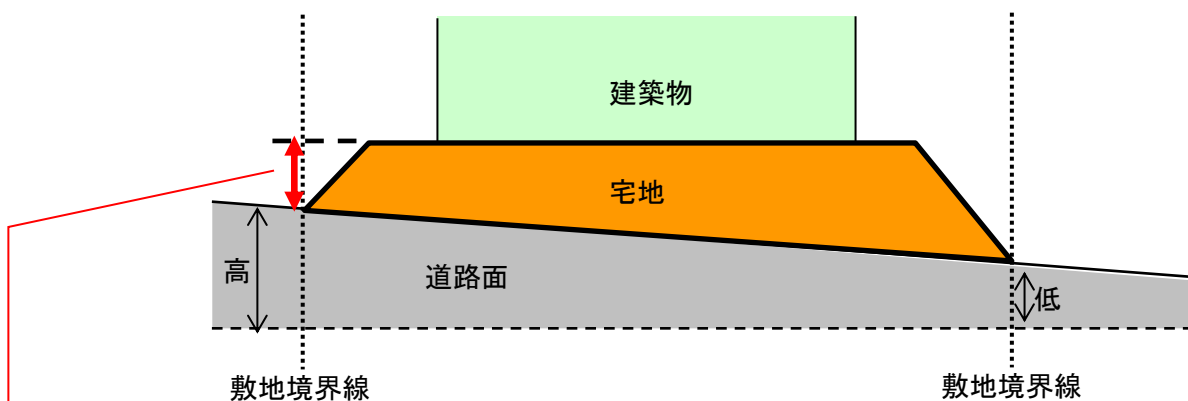
(2) 屋外広告物

- 駅前商業地区①・②、沿道商業地区、近隣商業地区・・・美しい街並みを阻害するものは、設置できません。
- 低層住宅東・西地区・・・美しい街並みを阻害しない自家用のもの、または公共用のもの以外は設置できません。

(3) 地盤面の高さの制限

- 駅前商業地区①・②・・・建築物の地盤面の高さは、前面道路の路面の最も高い地点から 0.5 m以下とします。
 - 沿道商業地区、近隣商業地区、低層住宅東・西地区・・・建築物の地盤面の高さは、前面道路の路面の最も高い地点から 1 m以下とします。
- ※地盤面の高さの基準点は、当該敷地に接する道路面とします。

【図4. 地盤面の高さの制限】



- ・駅前商業地区①・②=0.5m以下
- ・沿道商業地区、近隣商業地区、低層住宅東・西地区=1m以下

IV. 地区計画区域内における手続き

地区整備計画区域内において建築物の建築や区画形質の変更を行う場合、その工事着手 30 日前までに可児市長に届出をする必要があります。

1. 届出の対象

次の行為を行う場合には、届出が必要です。

(1) 区画形質の変更

敷地を分筆または合筆して敷地の形が変わる場合など

(2) 建築物の建築

建築物を新築、増築、改築、移転する場合など（建築確認申請が不要な場合でも必要）

(3) 工作物の建設

外構（門・門柱、かき・さく、擁壁など）を造ったり、造り替えたりする場合など

(4) 建築物の用途の変更

併用住宅から専用住宅に変更する場合など

(5) 建築物などの形態・意匠の変更

屋根の葺き替えや外壁の模様替えをする場合など

2. 届出の時期、届出先

(1) 建築主事の確認を必要とするもの・・・建築確認にあわせて工事着手前の 30 日前までに

(2) 建築主事の確認を必要としないもの・・・工事着手の 30 日前までに

(3) 届出先・・・可児市長（可児市役所 建設部 建築指導課）

〒509-0292 可児市広見一丁目 1 番地 TEL 0574 (62) 1111

3. 届出の様式

届出は、正本・副本としてそれぞれ下記の必要な書類を揃え提出してください。

(1) 正本 ■地区計画の区域内における行為の届出書（第 1 号様式）

■同意書（第 4 号様式）

■次ページの表により必要な図面

(2) 副本 ■地区計画の区域内における行為の届出に関する適合通知書（第 3 号様式）

■次ページの表により必要な図面

届出書の様式は、建築指導課の窓口に備え付けてあるほか、可児市ホームページ内の「様式ダウンロード」→「都市計画・景観・屋外広告物」→「都市計画」→「地区計画の区域内における行為の届出書」からダウンロードできます。

行為の種別	図面	縮尺	備考
土地の区画形質の変更	・ 区域図 (公共施設配置図)	1/1,000 以上	
	・ 設計図	1/100 以上	
建築物の建築 工作物の建築 建築物・工作物の 用途変更	・ 案内図	1/1,000 以上	外構・屋根・外壁の 色を表示
	・ 配置図	1/100 以上	
	・ 立面図(2面以上)	1/100 以上	
	・ 各階平面図	1/100 以上	
	・ 外構平面図	1/100 以上	
	・ 外構立面図	1/100 以上	
建築物・工作物の 形態・意匠の変更	・ 案内図	1/1,000 以上	外構・屋根・外壁の 色を表示
	・ 配置図	1/100 以上	
	・ 立面図(2面以上)	1/100 以上	
	・ 外構平面図	1/100 以上	
	・ 外構立面図	1/100 以上	

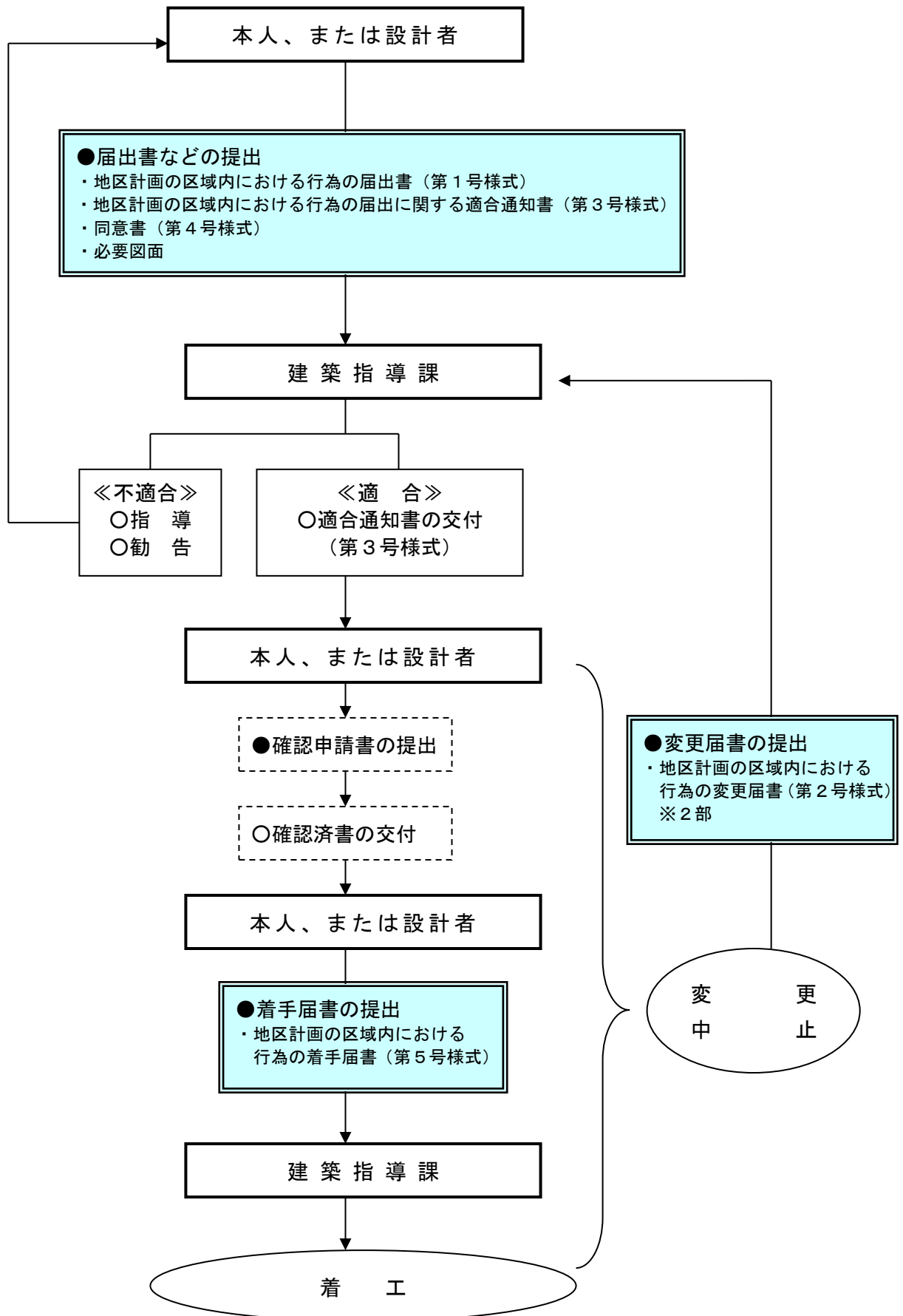
(注) 1. 外構図として、かき若しくはさくの構造(材質、高さ、巾)などを表示する図面(断面図、立面図)を添付してください。

2. 図面は、A4判に折りたたみ、第1号及び第3号様式にそれぞれ添付してください。

4. 適合の通知

建築指導課で内容を確認し、地区計画に適合しないものについては指導、勧告を行い、計画の趣旨に沿うように誘導します。適合するものは第3号様式により、建築主または設計者に通知します。

届出の手続き



V. 建築物の制限に関する条例

可児市地区計画区域内における建築物等の制限に関する条例

平成 19 年 9 月 27 日

条例第 30 号

(目的)

第 1 条 この条例は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づき、建築物の用途、構造及び敷地に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(用語の定義)

第 2 条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）の例による。

(適用区域)

第 3 条 この条例は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 20 条第 1 項の規定により告示された地区計画のうち同法第 12 条の 5 第 2 項第 1 号に規定する地区整備計画が定められた次に掲げる区域に適用する。

- (1) 臯ヶ丘地区整備計画区域
- (2) 虹ヶ丘地区整備計画区域
- (3) 桂ヶ丘地区整備計画区域
- (4) 西可児駅周辺地区整備計画区域
- (5) 桜ヶ丘地区整備計画区域
- (6) 可児駅東地区整備計画区域
- (7) 可児工業団地姫ヶ丘一・二丁目地区整備計画区域
- (8) 可児工業団地姫ヶ丘四丁目地区整備計画区域
- (9) 可児柿田流通工業団地地区整備計画区域
- (10) 可児御嵩インターチェンジ工業団地地区整備計画区域

(建築物の用途の制限)

第 4 条 別表第 1 区域名称の欄に掲げる区域（当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を 2 以上の地区に区分している場合にあっては、同表細地区名称の欄に掲げる地区）内においては、それぞれ同表建築してはならない建築物の欄に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長が各地区計画区域内の健全な市街地形成と良好な住環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2 市長は、前項ただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ可児市建築審議会設置条例（平成 22 年可児市条例第 4 号）に規定する可児市建築審議会の同意を得なければならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第 5 条 別表第 2 区域名称の欄に掲げる区域内の建築物の敷地面積は、それぞれ同表建築物の敷地面積の最低限度の欄に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの及び現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ならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は、

適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、改正前の同項の規定に違反していた建築物の敷地及び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ならば同項の規定に相当する従前の規定に違反することとなった土地

(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地及び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ならば同項の規定に適合することとなるに至った土地

3 第1項の規定の施行又は適用後、法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項の規定に適合しなくなるもの及び現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ならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも第1項の規定に違反していた建築物の敷地及び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ならば同項の規定に違反することとなった土地

(2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地及び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ならば同項の規定に適合することとなるに至った土地

(壁面の位置の制限)

第6条 別表第3区域名称の欄に掲げる区域内の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、それぞれ同表壁面の位置の制限の欄に掲げる数値以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 別表第3適用の除外の欄に掲げるものに該当する場合

(2) 市長が地区計画区域内の健全な市街地形成を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合

2 第4条第2項の規定は、前項第2号の規定による許可をする場合に準用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第7条 法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物については、次に掲げる範囲内において増築又は改築する場合には、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条の規定は適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時（法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第4条の規定（同条の規定が改正された場合には、改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下この項において同じ。）における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項及び第2項並びに第53条の規定に適合すること。

(2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(3) 増築後の第4条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

2 法第3条第2項の規定により第6条の規定の適用を受けない建築物については、基準時（法第3条第2項の規定により第6条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第6条の規定（同条の規定が改正された場合には、改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。）以後に増築をする部分以外の部分については、法第3条第3項第3号及び第4号の規定に

かかわらず、第6条の規定は、適用しない。

(用途の変更に対する準用)

第8条 建築物の用途を変更する場合には、第4条の規定を準用する。

(罰則)

第9条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

(1) 第4条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

(2) 第5条第1項及び第6条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）

2 前項第2号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の刑を科する。

3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が法人又は人の業務に関して前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

1 この条例は、平成19年10月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

2 次に掲げる条例（以下「旧条例」という。）は、廃止する。

(1) 可児市皐ヶ丘地区計画区域内における建築物等の制限に関する条例(昭和63年可児市条例第21号)

(2) 可児市虹ヶ丘地区計画区域内における建築物等の制限に関する条例（平成2年可児市条例第19号）

(3) 可児市可児工業団地地区計画区域内における建築物の制限に関する条例（平成18年可児市条例第15号）

3 旧条例に関し、この条例の施行日前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

4 この条例の施行日前に旧条例の規定によりなされた許可、処分、手続その他の行為は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（平成22年条例第4号）抄

(施行期日)

1 この条例は、平成22年4月1日から施行する。

附 則（平成24年条例第7号）

この条例は、平成24年4月1日から施行する。ただし、第3条の規定は、公布の日から施行する。

附 則（平成25年条例第18号）

この条例は、平成25年8月1日から施行する。

附 則（平成28年条例第39号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和6年条例第25号）

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1（第4条関係）

建築物の用途の制限

区域名称	細地区名称	建築してはならない建築物
阜ヶ丘地区整備計画区域	低層専用住宅地区	次の各号に掲げる用に供する建築物以外の建築物 (1) 住宅（長屋を除く。） (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（長屋を除く。）のうち建築基準法施行令（以下「政令」という。）第130条の3に定めるもの（食堂、喫茶店及び同条第5号に掲げるものを除く。） (3) 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 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 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 (6) 診療所 (7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4に定める公益上必要な建築物 (8) 前各号の建築物に附属するもの（政令第130条の5に定めるものを除く。）
	低層一般住宅地区	次の各号に掲げる用に供する建築物以外の建築物 (1) 低層専用住宅地区に建築できるもの (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（長屋を除く。）のうち政令第130条の3第2号に定める食堂及び喫茶店並びに同条第5号に掲げるもの (3) 前各号の建築物に附属するもの（政令第130条の5に定めるものを除く。）
	近隣センター地区①	法別表第2（ち）項に掲げる建築物のほか、次の各号に掲げる用に供する建築物 (1) ホテル又は旅館 (2) カラオケボックスその他これに類するもの（床面積の合計が1,000平方メートル以下のものを除く。） (3) マージャン屋、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（ぱちんこ屋及び床面積の合計が500平方メートル以下のゲームセンターを除く。） (4) 自動車教習所 (5) 単独車庫（床面積の合計が300平方メートル以下かつ2階建て以下のものを除く。） (6) 倉庫業を営む倉庫 (7) 畜舎 (8) 自動車修理工場（自動車又は自動車用品の販売を主たる目的とする店舗に附属する作業場で、その床面積の合計が150平方メートル以下のものを除く。）

		(9) 法別表第2(と)項第3号に掲げる建築物 (10) 共同住宅又は長屋
近隣センター地区②		法別表第2(ち)項に掲げる建築物のほか、次の各号に掲げる用に供する建築物 (1) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの (2) ホテル又は旅館 (3) ゴルフ練習場又はバッティング練習場(床面積の合計が3,000平方メートル以下かつ屋根を有し透視性のない外壁に囲われたものを除く。) (4) カラオケボックスその他これに類するもの(床面積の合計が500平方メートル以下のものを除く。) (5) 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 (6) 公衆浴場(床面積の合計が500平方メートル以下のものを除く。) (7) 自動車教習所 (8) 単独車庫(床面積の合計が300平方メートル以下かつ2階建て以下のものを除く。) (9) 倉庫業を営む倉庫 (10) 畜舎 (11) 自動車修理工場(自動車又は自動車用品の販売を主たる目的とする店舗に附属する作業場で、その床面積の合計が150平方メートル以下のものを除く。) (12) 法別表第2(と)項第3号に掲げる建築物又は同項第4号に掲げる建築物(給油所を除く。) (13) 共同住宅又は長屋
虹ヶ丘地区整備計画区域	低層専用住宅地区	次の各号に掲げる用に供する建築物以外の建築物 (1) 住宅(長屋を除く。) (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの(長屋を除く。)のうち政令第130条の3第5号及び第6号に定めるもの (3) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4に定める公益上必要な建築物 (4) 前各号の建築物に附属するもの(政令第130条の5に定めるものを除く。)
	低層一般住宅地区	次の各号に掲げる用に供する建築物以外の建築物 (1) 低層専用住宅地区に建築できるもの (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの(長屋を除く。)のうち政令第130条の3第1号から第4号までに定めるもの (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 養老院、託児所その他これらに類するもの (5) 公衆浴場

		<p>(6) 診療所</p> <p>(7) 前各号の建築物に附属するもの（政令第 130 条の 5 に定めるものを除く。）</p>
	文教地区	<p>次の各号に掲げる用に供する建築物以外の建築物</p> <p>(1) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を含む。）、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(2) 前号の学校に附属して建築される寄宿舍</p> <p>(3) 前各号の建築物に附属するもの</p>
	軽工業地区	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物</p> <p>(1) 工場</p> <p>(2) 前号の建築物に附属するもの</p>
桂ヶ丘地区整備計画区域	低層専用住宅地区	<p>次の各号に掲げる用に供する建築物以外の建築物</p> <p>(1) 住宅（長屋を除く。）</p> <p>(2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（長屋を除く。）のうち政令第 130 条の 3 第 6 号及び第 7 号に掲げるもの</p> <p>(3) 診療所</p> <p>(4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第 130 条の 4 に定める公益上必要な建築物</p> <p>(5) 前各号の建築物に附属するもの（政令第 130 条の 5 に定めるものを除く。）</p>
	低層一般住宅地区	<p>次の各号に掲げる用に供する建築物以外の建築物</p> <p>(1) 低層専用住宅地区に建築できるもの</p> <p>(2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（長屋を除く。）のうち政令第 130 条の 3 第 1 号から第 5 号までに掲げるもの</p> <p>(3) 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</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 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</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの（政令第 130 条の 5 に定めるものを除く。）</p>
	近隣センター地区	<p>法別表第 2（ち）項に掲げる建築物のほか、次の各号に掲げる用に供する建築物</p> <p>(1) ホテル又は旅館</p> <p>(2) ゴルフ練習場又はバッティング練習場（床面積の合計が 3,000 平方メートル以下かつ屋根を有し透視性のない外壁に囲われたものを除く。）</p> <p>(3) カラオケボックスその他これに類するもの（床面積の合計が 1,000 平方メートル以下のものを除く。）</p> <p>(4) 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（床面積の合計が 500 平方メートル以下のゲームセンターを除く。）</p>

		<p>(5) 公衆浴場（床面積の合計が 500 平方メートル以下のものを除く。）</p> <p>(6) 自動車教習所</p> <p>(7) 単独車庫（床面積の合計が 300 平方メートル以下かつ 2 階建て以下のものを除く。）</p> <p>(8) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(9) 畜舎</p> <p>(10) 自動車修理工場（自動車又は自動車用品の販売を主たる目的とする店舗に附属する作業場で、その床面積の合計が 150 平方メートル以下のものを除く。）</p> <p>(11) 法別表第 2（と）項第 3 号に掲げる建築物又は同項第 4 号に掲げる建築物（給油所を除く。）</p> <p>(12) 共同住宅又は長屋</p>
西可児駅周辺 地区整備計画 区域（近隣商業 地域に限る。）		<p>近隣商業地域内の都市計画道路「西可児駅前線」若しくは「若葉台長坂線」又は西可児駅前広場に敷地が接する次の各号に掲げる用に供する建築物</p> <p>(1) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(2) 自動車修理工場（店舗に附属するもので店舗部分の面積が全体の過半を占めるものを除く。）</p>
桜ヶ丘地区整 備計画区域	低層専用住宅地 区①	<p>次の各号に掲げる用に供する建築物以外の建築物</p> <p>(1) 住宅（長屋を除く。）</p> <p>(2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（長屋を除く。）のうち政令第 130 条の 3 で定めるもの（食堂、喫茶店、畳屋及び建具屋を除く。）</p> <p>(3) 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</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 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</p> <p>(6) 診療所</p> <p>(7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物</p> <p>(8) 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>
	低層一般住宅地 区①	<p>次の各号に掲げる用に供する建築物以外の建築物</p> <p>(1) 低層専用住宅地区①に建築できるもの</p> <p>(2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（長屋を除く。）のうち政令第 130 条の 3 第 2 号に定める食堂及び喫茶店並びに同条第 4 号に定める畳屋及び建具屋</p> <p>(3) 前各号の建築物に附属するもの（政令第 130 条の 5 に定めるものを除く。）</p>
	近隣センター地 区	<p>法別表第 2（ち）項に掲げる建築物のほか、次の各号に掲げる用に供する建築物</p>

		<ul style="list-style-type: none"> (1) ホテル又は旅館 (2) ゴルフ練習場又はバッティング練習場（床面積の合計が 3,000 平方メートル以下かつ屋根を有し透視性のない外壁に囲われたものを除く。） (3) カラオケボックスその他これに類するもの（床面積の合計が 500 平方メートル以下のものを除く。） (4) 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 (5) 公衆浴場（床面積の合計が 500 平方メートル以下のものを除く。） (6) 自動車教習所 (7) 単独車庫（床面積の合計が 300 平方メートル以下かつ 2 階建て以下のものを除く。） (8) 倉庫業を営む倉庫 (9) 畜舎 (10) 自動車修理工場（自動車又は自動車用品の販売を主たる目的とする店舗に附属する作業場で、その床面積の合計が 150 平方メートル以下のものを除く。） (11) 法別表第 2（と）項第 3 号に掲げる建築物又は同項第 4 号に掲げる建築物（給油所を除く。） (12) 共同住宅又は長屋
低層専用住宅地区②	次の各号に掲げる用に供する建築物以外の建築物	<ul style="list-style-type: none"> (1) 住宅（長屋を除く。） (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（長屋を除く。）のうち政令第 130 条の 3 で定めるもの（食堂、喫茶店、畳屋及び建具屋を除く。） (3) 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 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 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 (6) 診療所 (7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物 (8) 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。）
低層一般住宅地区②	次の各号に掲げる用に供する建築物以外の建築物	<ul style="list-style-type: none"> (1) 低層専用住宅地区②に建築できるもの (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（長屋を除く。）のうち政令第 130 条の 3 第 2 号に定める食堂及び喫茶店並びに同条第 4 号に定める畳屋及び建具屋 (3) 前各号の建築物に附属するもの（政令第 130 条の 5 に定めるものを除く。）

可児駅東地区 整備計画区域	駅前商業地区①	<p>法別表第2（り）項に掲げる建築物のほか、次の各号に掲げる用に供する建築物</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (2) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令第130条の9の2で定めるもの (3) 自動車教習所 (4) 倉庫業を営む倉庫 (5) 畜舎 (6) 給油所 (7) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの (8) 法別表第2（と）項第3号に掲げる建築物又は同項第4号に掲げる建築物
	駅前商業地区②	<p>法別表第2（ち）項に掲げる建築物のほか、次の各号に掲げる用に供する建築物</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 自動車教習所 (2) 倉庫業を営む倉庫 (3) 畜舎 (4) 給油所 (5) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの (6) 法別表第2（と）項第3号に掲げる建築物又は同項第4号に掲げる建築物
	沿道商業地区	<p>法別表第2（ち）項に掲げる建築物のほか、次の各号に掲げる用に供する建築物</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ボーリング場、バッティング練習場又はゴルフ練習場 (2) 自動車教習所 (3) 倉庫業を営む倉庫（敷地面積が500平方メートル以下のものを除く。） (4) 畜舎
	近隣商業地区	<p>法別表第2（ち）項に掲げる建築物のほか、次の各号に掲げる用に供する建築物</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) バッティング練習場又はゴルフ練習場 (2) 自動車教習所 (3) 倉庫業を営む倉庫 (4) 畜舎
	低層住宅東地区	<p>次の各号に掲げる用に供する建築物以外の建築物</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち次に掲げる用途に供するもので床面積の合計が延べ面積の2分の1未満かつ50

	<p>平方メートル以下のもの</p> <p>ア 事務所</p> <p>イ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの</p> <p>ウ 診療所</p> <p>(4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物</p> <p>(5) 前各号の建築物に附属する建築物（政令第 130 条の 5 で定めるものを除く。）</p>
低層住宅西地区	<p>次の各号に掲げる用に供する建築物以外の建築物</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅</p> <p>(3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち床面積の合計が 200 平方メートル以下のもの</p> <p>(4) 自動車車庫で床面積の合計が 100 平方メートル以下かつ 2 階建て以下のもの</p> <p>(5) 倉庫（倉庫業を営む倉庫で床面積の合計が 300 平方メートル以上のものを除く。）</p> <p>(6) 原動機を使用する工場で床面積の合計が 50 平方メートル以下のもの</p> <p>(7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物</p> <p>(8) 前各号の用途を兼ねる住宅</p> <p>(9) 前各号の建築物に附属する建築物（政令第 130 条の 5 で定めるものを除く。）</p>
可児柿田流通工業団地地区整備計画区域	<p>法別表第 2（る）項に掲げる建築物のほか、次の各号に掲げる用に供する建築物</p> <p>(1) 床面積の合計が 15 平方メートルを超える畜舎</p> <p>(2) 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>(3) 場内車券売場及び場内勝舟投票券発売所</p> <p>(4) 法別表第 2（ぬ）項第 1 号に掲げる建築物又は同項第 2 号に掲げる建築物</p>
可児御嵩インターチェンジ工業団地地区整備計画区域	<p>法別表第 2（を）項に掲げる建築物のほか、次の各号に掲げる用に供する建築物</p> <p>(1) 床面積の合計が 15 平方メートルを超える畜舎</p> <p>(2) 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>(3) 場内車券売場及び場内勝舟投票券発売所</p> <p>(4) 法別表第 2（る）項第 1 号に掲げる建築物</p>

備考

- 1 この表において「法」とは、都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律

(平成 18 年法律第 46 号。以下「平成 18 年改正法」という。)による改正前の建築基準法をいう。ただし、可児柿田流通工業団地地区整備計画区域については、平成 18 年改正法を、可児御嵩インターチェンジ工業団地地区整備計画区域については、都市緑地法等の一部を改正する法律(平成 29 年法律第 26 号)による改正後の建築基準法をいう。

- 2 この表において「建築基準法施行令」とは、平成 18 年改正法による改正前の建築基準法に基づく建築基準法施行令をいう。ただし、虹ヶ丘地区整備計画区域については、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成 4 年法律第 82 号)による改正前の建築基準法に基づく建築基準法施行令をいう。

別表第 2 (第 5 条関係)

建築物の敷地面積の最低限度

区域名称	建築物の敷地面積の最低限度
皐ヶ丘地区整備計画区域	230 平方メートル
虹ヶ丘地区整備計画区域	200 平方メートル

別表第 3 (第 6 条関係)

壁面の位置の制限

区域名称	壁面の位置の制限	適用の除外
皐ヶ丘地区整備計画区域	壁面及び高さ 2 メートルを超える門又は門柱の位置は、敷地境界線から 1.5 メートル以上とする。	別棟の車庫又は物置で、同一境界線への壁面の投影の長さの合計が次のいずれかに該当するもの (1) 当該境界線の長さの 2 分の 1 以下であるもの (2) 10 メートル以下であるもの
虹ヶ丘地区整備計画区域	壁面及び高さ 2 メートルを超える門又は門柱の位置は、敷地境界線から 1.5 メートル以上とする。	別棟の車庫又は物置で、軒の高さが 2.3 メートル以下でかつ、壁面の位置の制限の距離に満たない部分の床面積の合計が 10 平方メートル以下の建築物又は建築物の部分
可児工業団地姫ヶ丘一・二丁目地区整備計画区域	壁面及び高さ 2 メートルを超える門又は塀の位置は、次のとおりとする。 (1) 道路境界線から 1 メートル以上 (2) 隣地(道路及び地区施設を除く。)境界線から 0.5 メートル以上	
可児工業団地姫ヶ丘四丁目地区整備計画区域	壁面及び高さ 2 メートルを超える門又は塀の位置は、次のとおりとする。 (1) 道路境界線から 1 メートル以上 (2) 隣地(道路及び地区施設を除く。)境界線から 0.5 メートル以上	