虹ケ丘地区計画
解説マニュアル

（平成 30 年４月１日　一部改定）

可　児　市

目　　次

１．地区計画のあらまし・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１

２．虹ケ丘地区計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　３

３．虹ケ丘地区計画の内容の解説・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６

４．地区計画区域内における手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０

５．建築物等の制限に関する条例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３

Ⅰ．地区計画のあらまし

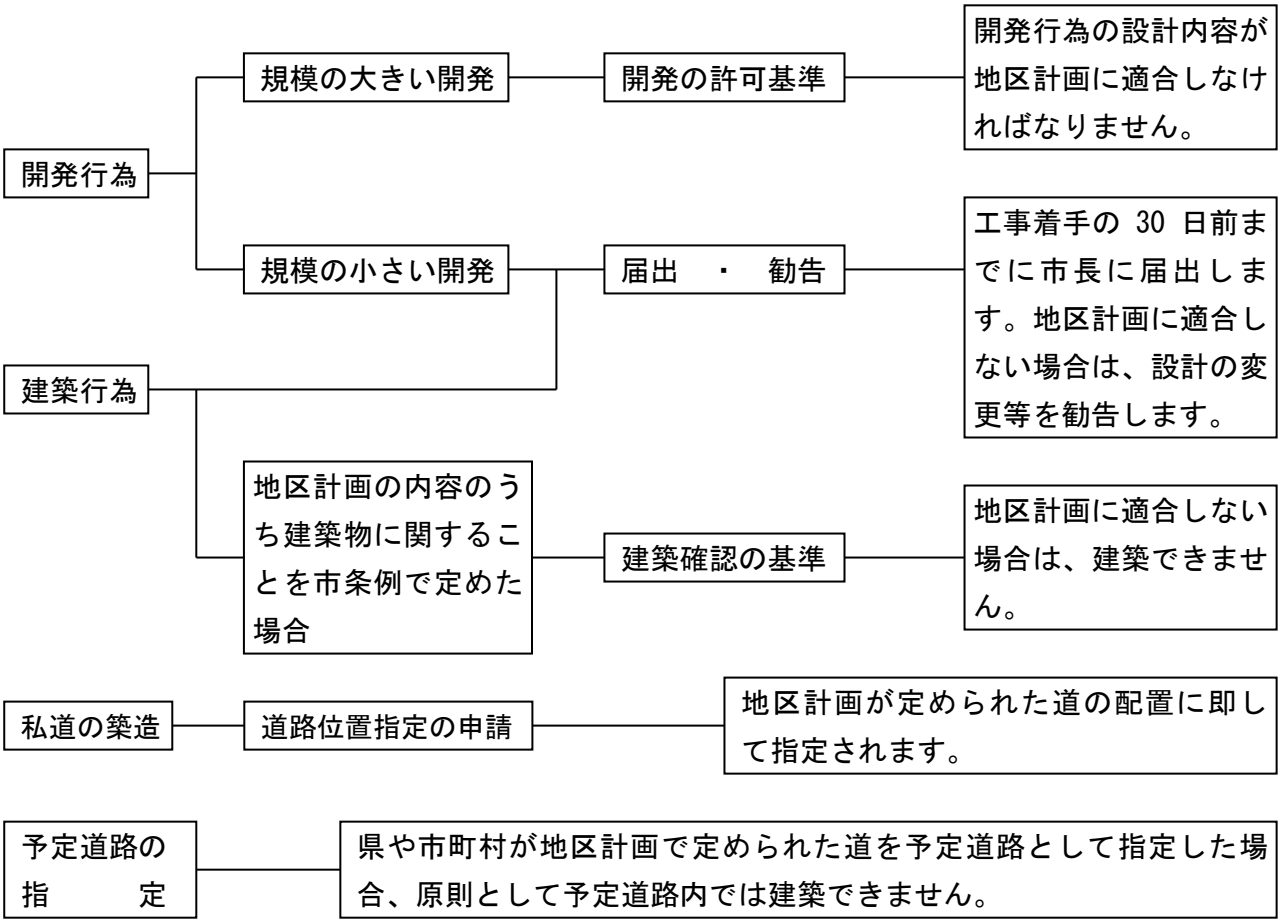
１．地区計画とは・・・

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。

※虹ケ丘地区計画で定める事項は、（ｂ）のア、エ、カ、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．虹ケ丘地区計画

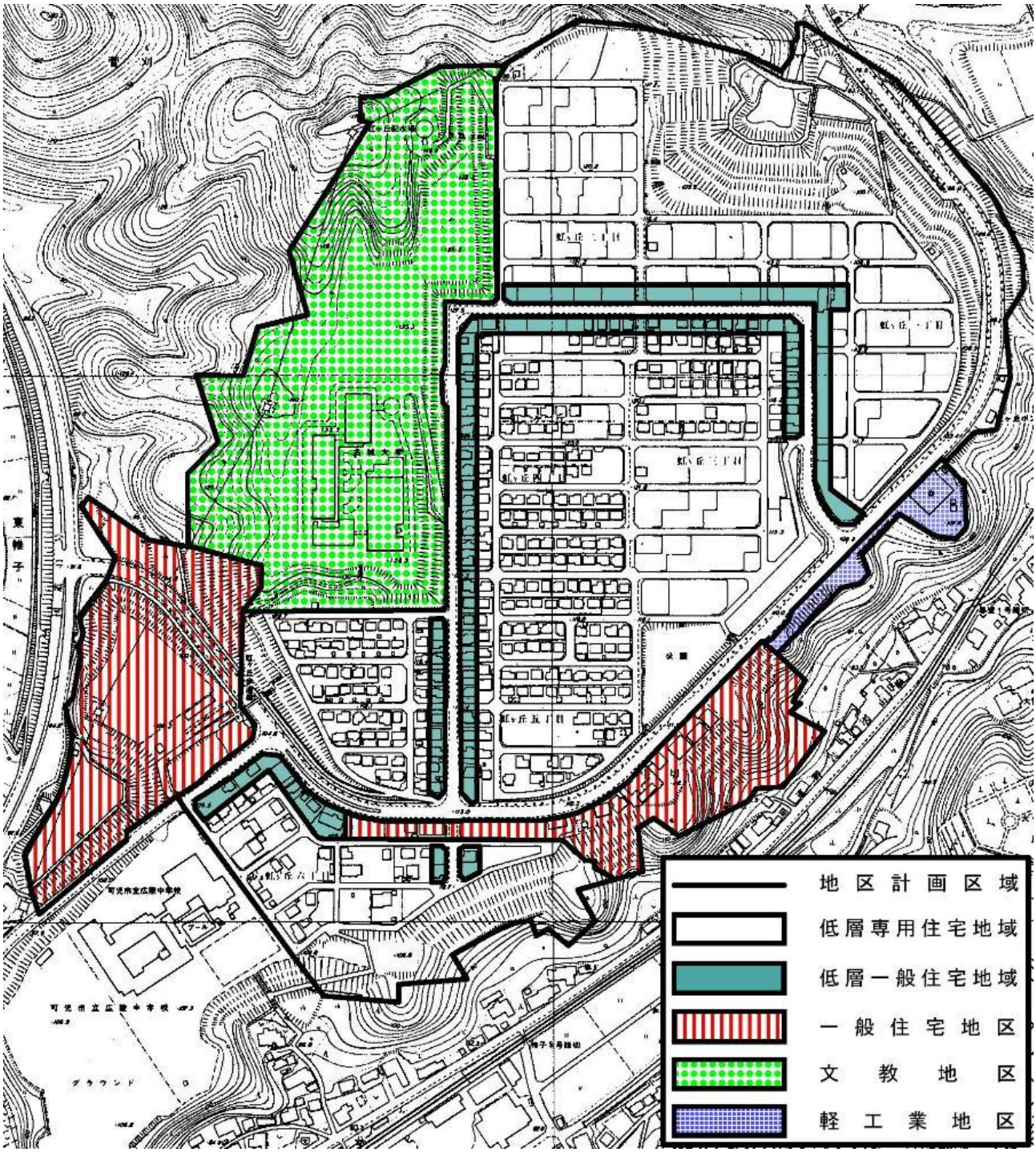
<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>可児市虹ケ丘地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>可児市虹ケ丘一、二、三、四、五丁目の全地域及び虹ケ丘六丁目の一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約 49.5 ヘクタール</td></tr>
<tr><td rowspan="4">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>地区計画の目　　標</td><td>本地区は、当市西部の丘陵に位置し、民間企業の宅地開発事業により低層一戸建住宅を主体とした良好な住環境が形成されつつある。そこでこの良好な街区環境を将来にわたって維持・発展させていくことを本地区計画の目標とする。</td></tr>
<tr><td>土地利用の方　　針</td><td>用途地域を基本として、当地区を 5 地区に細分化し、それぞれの地域の特性に合わせてきめ細かい土地利用を定め、良好な環境の維持・増進を図る。又、地区の優れた自然環境との調和を図り、もって地区の住環境に資する。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td>本地区は、宅地開発により道路・公園等が整備されているが、その機能環境が損なわれないよう維持・保全を図る。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>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. 良好な住宅地としての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. 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。
5. 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を制限する。</td></tr>
</table>

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6頁からの「内容の解説」でご確認ください。

地区整備計画	面積		約49.5ヘクタール				
	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル				
		細地区名称	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	一般住宅地区	文教地区	軽工業地区
		面積	約31.6㌶	約2.7㌶	約6.4㌶	約8.3㌶	約0.5㌶
		建築物の用途の制限	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（長屋は除く。） (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のうち、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）第2条の規定による改正前の建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第130条の3第5号及び第6号に定めるもの（長屋は除く。） (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)上記各号の建築物に付属するもの（政令第130条の5に定めるものを除く。）	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)低層専用住宅地区に建築できるもの (2)政令第130条の3第1号から第4号までに定める兼用住宅（長屋は除く。） (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 (6)診療所 (7)上記各号の建築物に付属するもの		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)学校（大学、高等専門学校、専修学校を含む。） (2)上記教育施設に付属して建築される寄宿舎 (3)上記各号の建築物に付属するもの	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)工場 (2)上記建築物に付属するもの
		壁面の位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）から敷地境界線までの距離は、1メートル以上でなければならない。ただし、次の各号に掲げる建築物については、この限りではない。 1. 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平方メートル以内の建築物または建築物の部分。 2. 門又は門柱で、高さが2メートル以下であるもの。				
		かき又はさくの構造の制限	かき又はさくは、地盤面からの高さ2メートル以下の生垣あるいはフェンス、鉄柵とし、ブロック塀等これらに類するものは設置してはならない。 ただし、フェンス等の基礎で高さ0.6メートル以下のもの、又は門及び門柱（袖と間口の長さの合計が6メートル以内のもの）についてはこの限りではない。				
		建築物等の形態又は意匠の制限	屋根、外壁の色彩は落ち着いたものとする。 広告、看板類については、住宅環境を損なう掲示はできない。				

「区域及び細地区の区分は、計画図表示のとおり」

虹ケ丘地区計画　計画図



Ⅲ．虹ケ丘地区計画の内容の解説

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、建築物の敷地面積の最低限度を 200 ㎡とします。

２．建築物の用途の制限

５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。※細地区の配置については、5 ページの図面を参照してください。

（１）低層専用住宅地区

地区計画区域の大半を占める部分です。閑静な住宅地としての環境を保全するため、この細地区に建築できるものは次のものに限ります。

■専用住宅（長屋、共同建てを除く）

■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（長屋、共同建てを除く）

○学習塾、華道教室、囲碁教室など
○美術品や工芸品を製作するためのアトリエや工房（原動機を使用する場合、出力の合計は 0.2kw 以下とする）

■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

（２）低層一般住宅地区

地区内の幹線沿道などの利便性を考慮し、この細地区に建築できるものは次のものに限ります。

■低層専用住宅地区に建築できるもの

■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（長屋、共同建てを除く）

○事務所
○日用品の販売を目的とする店舗、食堂、喫茶店
○理髪店、美容院、質屋、貸衣装屋、貸本屋、出力 0.2kw 以下の原動機を使用する洋服店、出力の合計が 0.75kw 以下の原動機を使用する畳屋、建具店、自転車店、家庭電気器具店など
○自家販売のための食品製造・加工業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋など（原動機を使用する場合、出力の合計は 0.75kw 以下とする）

■神社、寺院、教会など

■老人ホーム、保育所、福祉ホームなど

■公衆浴場

■診療所

■以上の建築物に付属するもの

（３）一般住宅地区

この細地区に建築できるものは、第１種中高層住居専用地域に建築できるものに限ります（最新の建築基準法の規制内容と同じ規制になります）。

（４）文教地区

文教施設を誘致する地区として、この細地区に建築できるものは次のものに限ります。

■学校（大学、高等専門学校、専修学校を含む）、図書館など

■以上の建築物に付属して建築される寄宿舎

■以上の建築物に付属するもの

（５）軽工業地区

住宅地区の環境に配慮した工場の専用化を図る地区として、この地区に建築できるものは次のものとします。

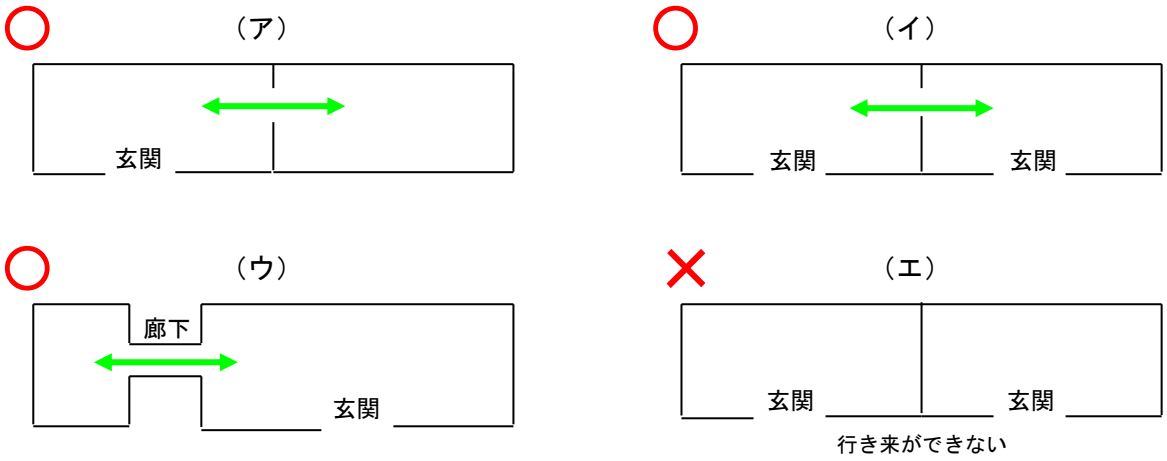
■準工業地域内において建築できる工場

■以上の建築物に付属するもの

※長屋とは？

長屋とは、複数の建築物を共用の壁で直結した一棟の建築物で、それぞれに出入口を持つものをいいます。つまり、一軒の建築物に玄関が二つ以上あり、それぞれが内部でつながっていないものと考えてください。

下図の（ア）～（ウ）は建築できますが、（エ）は建築できません。



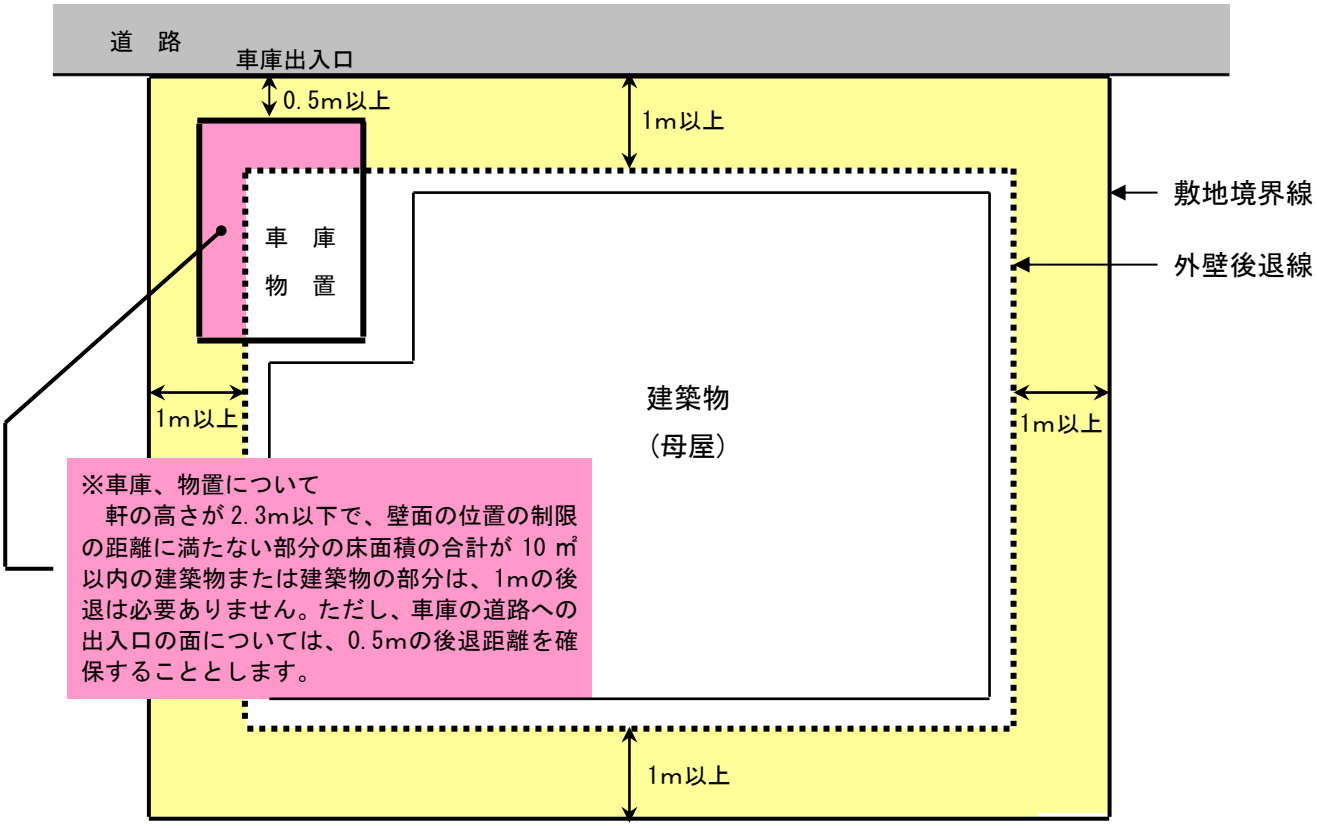
３．壁面の位置の制限

ゆとりある街並みを保つため、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１ｍ以上後退することとします。ただし、次のような場合は、壁面を後退する必要はありません。

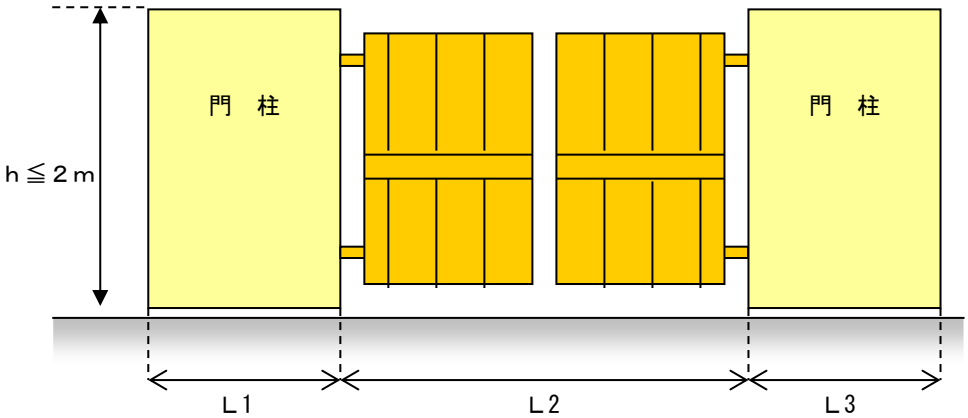
１）別棟の車庫及び物置で、軒の高さが 2.3m以下かつ壁面の位置の制限の距離に満たない部分の床面積の合計が 10 ㎡以内の建築物、または建築物の部分（車庫の道路への出入口の面については、0.5m以上の後退距離を確保）

２）高さが２ｍ以下の門・門柱

【図１．車庫、物置の壁面の後退】



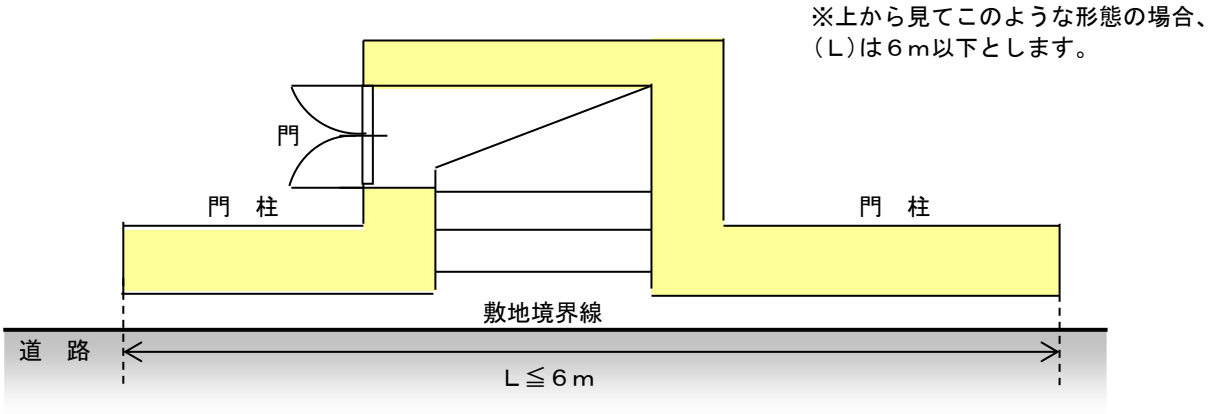
【図２．門・門柱の構造①】



※高さ(h)が２ｍ以下であれば、1.0ｍの後退距離を確保する必要はありませんが、袖の長さ(L1+L3)と間口の長さ(L2)の合計は６ｍ以下とします。

（L1+L3）＋L2≦６ｍ

【図３．門・門柱の構造②】



４．かき・さくの構造の制限

敷地境界から外壁後退線の間に設置するかきやさくは、地盤面からの高さ２m以下の生垣やフェンス、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。

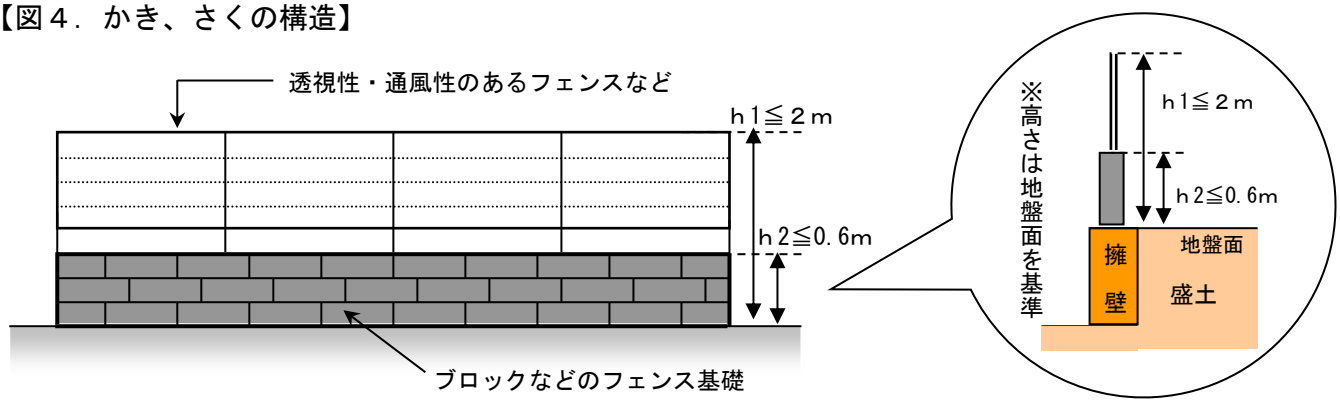
１）高さ 0.6m以下でフェンスなどの基礎として用いるもの

２）図２・３のような門・門柱

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

透視性・通風性については、構造物だけではなく地盤面から高さ２m までの間で総合的に考え、透視性、通風性を有効的に確保するよう努めてください。

【図４．かき、さくの構造】



５．建築物などの形態・意匠の制限

屋外広告物や建築物の屋根・外壁などは、刺激的な原色や装飾を避け、落ち着きのあるものとします。抽象的な表現ですが、閑静な住宅地には、けばけばしい原色の屋根や奇抜な装飾は似合いません。何が刺激的なのか、何が落ち着きのあるものなのかは人それぞれで異なりますが、その点は皆さんの常識に委ねつつ、市もよりよい街並みが形成されるよう指導や勧告をします。

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　℡ 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。

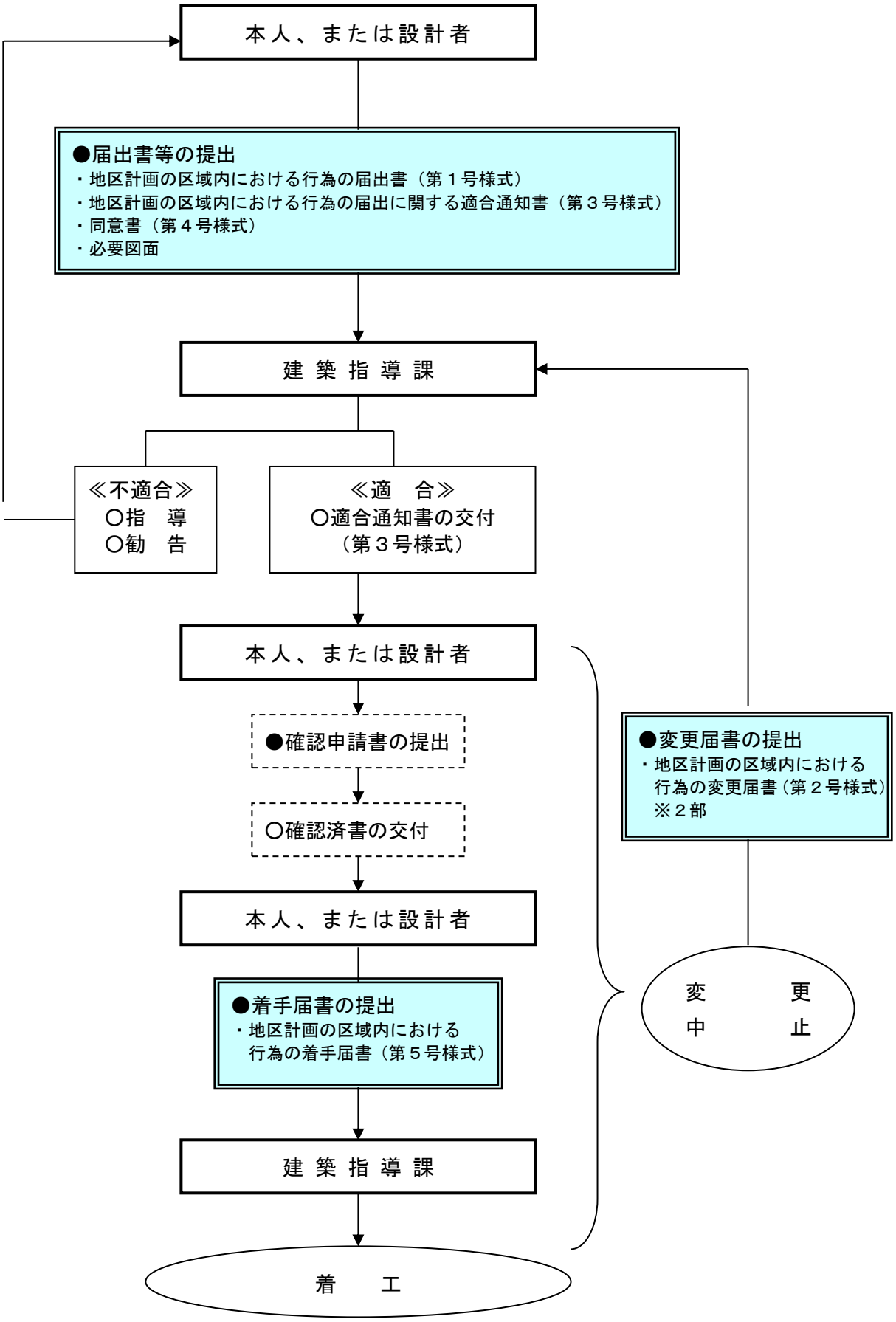
行為の種別	図面	縮尺	備考
土地の区画形質の変更	・ 区域図 （公共施設配置図）	1/1,000 以上	
	・ 設計図	1/100 以上	
建築物の建築 工作物の建築 建築物・工作物の用途変更	・ 案内図	1/1,000 以上	外構・屋根・外壁の色を表示
	・ 配置図	1/100 以上	
	・ 立面図（２面以上）	1/100 以上	
	・ 各階平面図	1/100 以上	
	・ 外構平面図	1/100 以上	
	・ 外構立面図	1/100 以上	
建築物・工作物の形態・意匠の変更	・ 案内図	1/1,000 以上	外構・屋根・外壁の色を表示
	・ 配置図	1/100 以上	
	・ 立面図（２面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


本人、または設計者
●届出書等の提出
・地区計画の区域内における行為の届出書（第１号様式）
・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）
・同意書（第４号様式）
・必要図面
建築指導課
≪不適合≫
○指　導
○勧　告
≪適　合≫
○適合通知書の交付
（第３号様式）
本人、または設計者
●確認申請書の提出
○確認済書の交付
本人、または設計者
●着手届書の提出
・地区計画の区域内における
行為の着手届書（第５号様式）
建築指導課
着　工
●変更届書の提出
・地区計画の区域内における
行為の変更届書（第２号様式）
※２部
変　更
中　止

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)　皐ケ丘地区整備計画区域
(2)　虹ケ丘地区整備計画区域
(3)　桂ケ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)　桜ケ丘地区整備計画区域
(6)　可児駅東地区整備計画区域
(7)　可児工業団地姫ケ丘一・二丁目地区整備計画区域
(8)　可児工業団地姫ケ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

（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おいては、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おいては、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おいては、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おいては、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おいては、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おいては、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おいては、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)　可児市皐ケ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)　可児市虹ケ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。

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
皐ケ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
虹ケ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 (6)　診療所 (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。）
	文教地区	次の各号に掲げる用に供する建築物以外の建築物 (1)　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 (2)　前号の学校に附属して建築される寄宿舎 (3)　前各号の建築物に附属するもの
	軽工業地区	次の各号に掲げる建築物以外の建築物 (1)　工場 (2)　前号の建築物に附属するもの
桂ケ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６号及び第７号に掲げるもの (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政令第 130 条の４に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５号までに掲げるもの (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)　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	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)　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 1,000 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（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。） (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
西可児駅周辺地区整備計画区域（近隣商業地域に限る。）		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 (1)　倉庫業を営む倉庫 (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。）
桜ケ丘地区整備計画区域	低層専用住宅地区①	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①	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①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。）
	近隣センター地区	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)　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 (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 (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	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

		(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	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)　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	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)　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	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)　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	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 (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 平方メートル以下のもの ア　事務所 イ　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの ウ　診療所

		(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 (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。）
	低層住宅西地区	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 (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のうち床面積の合計が 200 平方メートル以下のもの (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 (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。） (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 (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)　前各号の用途を兼ねる住宅 (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。）
可児柿田流通工業団地地区整備計画区域		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 (1)　床面積の合計が 15 平方メートルを超える畜舎 (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 (3)　場内車券売場及び場内勝舟投票券発売所 (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

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、虹ケ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
皐ケ丘地区整備計画区域	230 平方メートル
虹ケ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
皐ケ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
虹ケ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
可児工業団地姫ケ丘一・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	
可児工業団地姫ケ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	