

尾張都市計画下小針中島二丁目地区計画（原案）の概要

1. 地区計画とは

<概要>

地区計画とは、地域が主体となり、良好な環境の形成や保持のために公共施設の整備や建築物の形態や用途を面的に定める、区域独自のまちづくりのルールのことです。

市街化調整区域における地区計画は、市街化調整区域の性格を変えない範囲で、無秩序な土地利用や乱開発を防止し、土地利用が行われることが確実な区域について、計画的かつ適切な土地利用を図るための詳細な土地利用の計画を策定し、その計画に従って規制・誘導することで目標を実現します。

<効果>

地区計画が定められた区域について、地区整備計画のうち建築物等に関する事項について必要な制限を市の条例により定め、建築確認申請時に条例により審査し、条例に適合しない場合には建築することが出来なくなります。

2. 地区計画の構成例

(1) 地区計画の目標

どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定める

(2) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の目標を実現するための方針を定める

(3) 地区整備計画

地区計画区域の全部または一部に、公共施設の配置や建築物等に関する制限などを詳しく定める

① 地区施設の配置及び規模

身近な公共施設の配置や規模を定めることができる

② 建築物等に関する事項

- ・建築物等の用途の制限
- ・建築物の容積率の最高限度又は最低限度
- ・建築物の建蔽率の最高限度
- ・建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ・建築物等の高さの最高限度又は最低限度
- ・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ・建築物の緑化率の最低限度
- ・垣又はさくの構造の制限

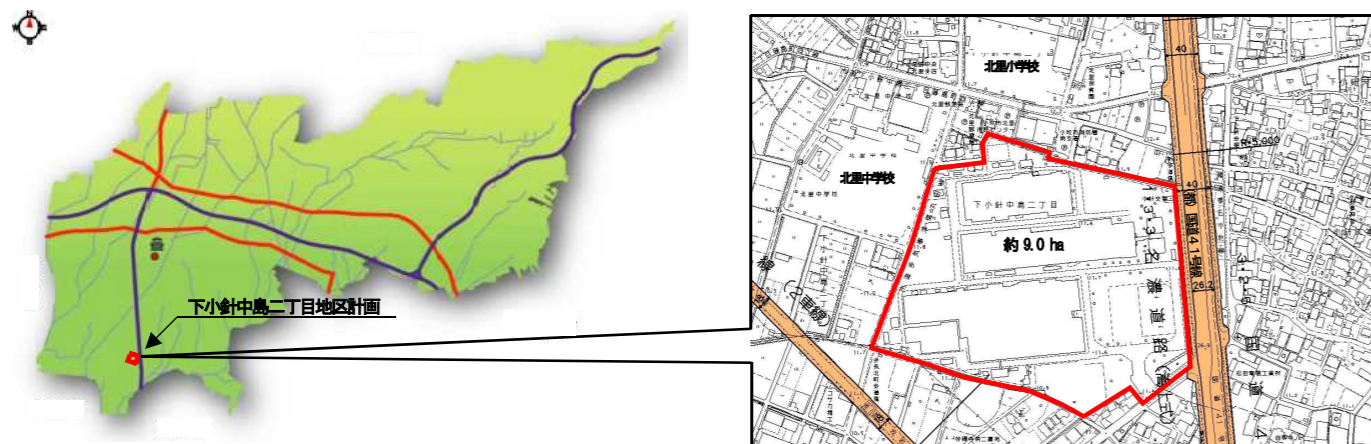
③ 土地の利用に関する事項

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができる

※ [] 内の事項は、地区計画の目標を実現するため必要な事項のみを定める。

3. 下小針中島二丁目地区計画の原案について

位置及び面積



(1) 地区計画の目標

当該地区は、(都)国道41号線及び名古屋高速道路11号小牧線((都)名濃道路)等の広域交通の利便性が高い地区である。また、都市計画マスタープランにおいて「産業候補地区」に位置づけ、工場や物流、先端産業系の新産業、研究開発等に関わる施設としての土地利用を図ることとしている。

そこで、地区計画により土地利用の規制、誘導を図り、周辺環境とも調和した良好な工業環境の形成と保全を図ることを目標とする。

(2) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

周辺環境に配慮した工業環境の形成と保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。

(3) 地区整備計画

【建築物等の用途の制限】

次に掲げる建築物等以外の建築物等は、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)を営む工場又はその研究開発施設。
ただし、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第2(る)項第1号及び第2号に掲げるものを除く。
2. 物流施設(輸送、保管、荷さばき、流通加工(物資の流通の過程における簡易な加工をいう。)その他の物資の流通に係る業務の用に供する建築物)
ただし、法別表第2(る)項第2号に掲げるものを除く。
3. 巡査派出所、送電用鉄塔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「令」という。)第130条の4で定める公益上必要なもの。
4. 前各号の建築物等に附属するもの。

【建築物の敷地面積の最低限度】

5,000平方メートル

ただし、巡査派出所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要なものは除く。

【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から道水路境界線及び道水路境界線以外の敷地境界線(隣地が当該地区整備計画区域である場合の敷地境界線を除く。)までの距離は10メートル以上としなければならない。

ただし、巡査派出所その他これに類する令第130条の4で定める公益上必要なもの又は管理事務所、守衛所その他これらに類する用途に供し、軒の高さが9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50平方メートル以内の建築物又は建築物の部分の壁面は除く。

【建築物の高さの最高限度】

高さが10メートルを超える建築物は、次の各号の定めに従わなければならない。

1. 冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面から1.5メートルの高さの水平面に、敷地境界からの水平距離が5メートルを超え10メートル以内の範囲においては4時間以上、10メートルを超える範囲においては2.5時間以上日影となる部分を生じさせないものとする。
2. 同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前号の規定を適用する。
3. 建築物の敷地が道路等に接する場合、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これに類する特別の事情がある場合における第1号の規定の適用の緩和に関する措置は、令第135条の12の定めによるものとする。