

議案第3号

尾張都市計画地区計画の決定（小牧市決定）

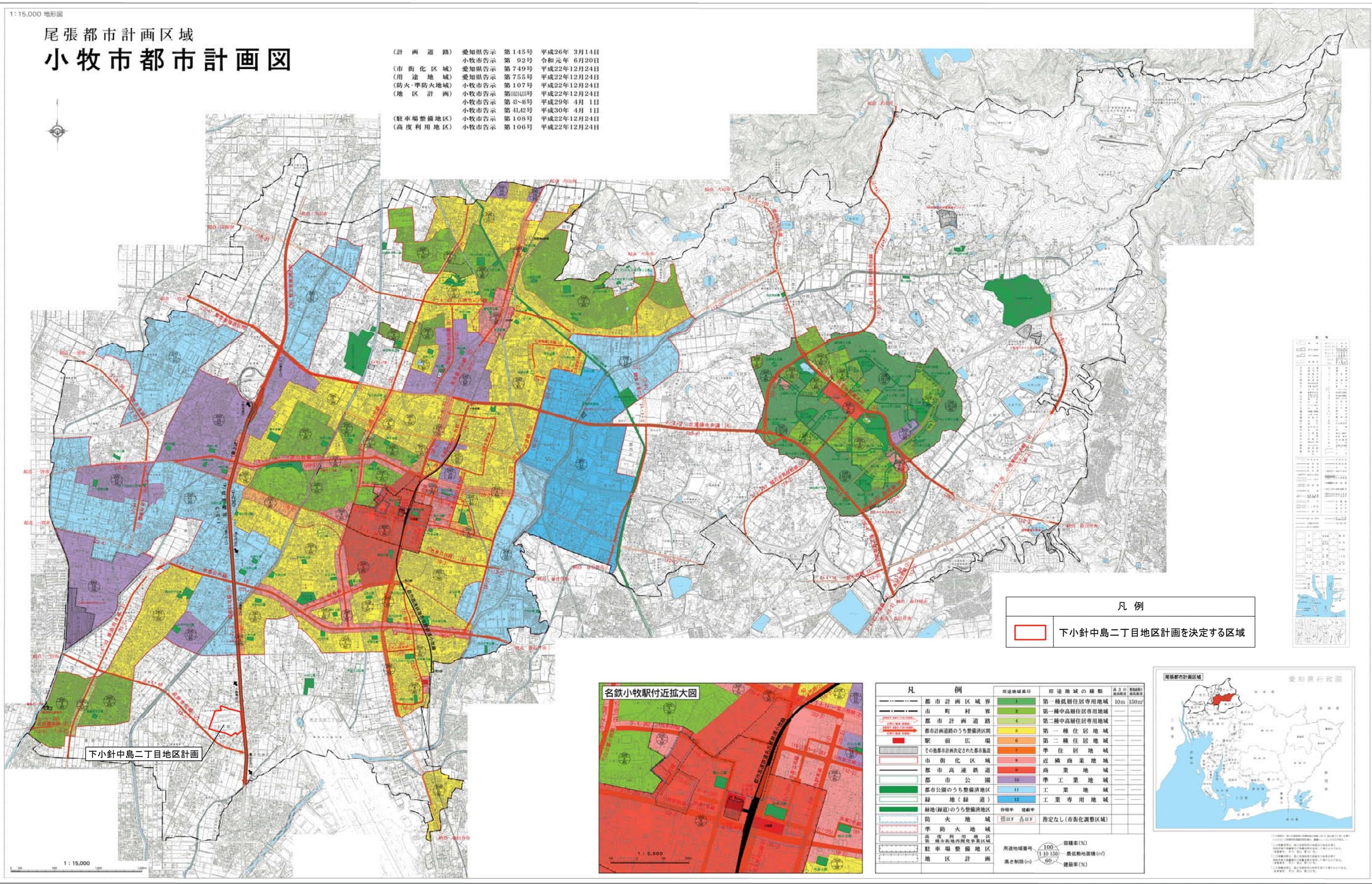
都市計画下小針中島二丁目地区計画を次のように決定する。

名 称	下小針中島二丁目地区計画	
位 置	小牧市下小針中島二丁目、多気中町の一部	
面 積	約 9.0ha	
地区計画の目標	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。	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	周辺環境への影響に留意するとともに、製造業及び物流施設を主とした工業系の土地利用に純化することにより、周辺地域と調和した良好な工業環境の形成と保全を図る。
	建築物等の整備の方針	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。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	ゆとりと潤いのある工業環境の向上及び周辺環境との調和を図るため、地区内の緑化に努める。
地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<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. 物品の製造（加工又は修理を含む。）又はその研究開発の事業の用に供される施設。 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、公衆電話所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、公衆電話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内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、公衆電話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	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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メートルを超える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ら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。

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

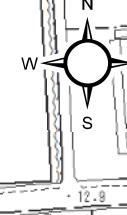
周辺地域と調和した良好な工業環境の形成と保全を図るため、地区計画を定める



尾張都市計画下小針中島二丁目地区計画 計画図

1/2,500

人東ロジステイクス



理由書

【下小針中島二丁目地区】

1 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

小牧市都市計画マスタープラン（小牧市：令和2年2月策定）において、本市の将来都市像である「魅力・活力創造都市～交流や元気を育み安全・安心に暮らし続けられるまち～」の実現に向けた都市づくりの目標の一つに「自然と調和しながら、新しい活力や多様な交流を育む産業基盤づくり」を掲げており、高速道路や県営名古屋空港など、広域交通体系への恵まれたアクセス利便性や既存ストックを活かし、自然と調和しながら、新しい活力や多様な交流を育む産業基盤づくりを目指すこととしています。（P.62 3章_（1）将来都市像及び都市づくり目標 参照）

その中で、当該地区は将来都市構造に関する将来都市構造図において産業候補ゾーンとして位置づけられ、「工場や流通業務、先端産業型の新産業、研究開発等に関わる施設用地の受け皿となる新たな産業地の形成を図ります。」とされています。（P.69 4章_（3）_②土地利用の構成 参照）

さらに、都市整備の方針に関する市街化調整区域の土地利用方針において「空港やインター・エンジ周辺といった広域交通の利便性が高い地域や既存の工業地に隣接し土地利用の整合を図ることが可能な地域などを基本に産業候補地区に位置づけ、必要に応じて計画的な産業系市街地の形成」を図ることとしています。（都）国道41号線の沿道に位置する当該地区については【産業候補地区（先端産業・工業・物流ゾーン）】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用地として、計画的な市街地の形成を図ることとしています。（P.74 5章_（1）_②市街化調整区域の土地利用方針 参照）

2 当該都市計画の必要性

（1）当該都市計画の必要性

市街化調整区域内の地区計画は、市街化を抑制すべき区域とする区域区分の趣旨を基本としながらも、既存ストックを活用した計画的な開発の誘導など、一定の条件の下で良好な都市環境の維持、形成を図り、市街化調整区域全体の秩序ある土地利用の誘導を図るために有効な都市計画です。

当該地区は、（都）国道41号線に接道し、名古屋高速11号小牧線（（都）名濃道路）のインター・エンジから至近の距離にあり、これらを通じて東名・名神高速道路や中央自動車道にもつながっています。さらには県営名古屋空港にも近接しているなど、広域交通の条件に恵まれ、土地利用のポテンシャルが高い地区です。

また、当該地区は機械製造業を営む事業所が立地してきた既存の宅地であることから、土地利用需要を背景とした個別開発による不良な街区の形成が懸念されるため、早急に計画的な土地利用の誘導を図る必要があります。

そこで、当該地区において地区計画を定め、土地利用の適切な規制・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ります。

（2）当該都市計画による効果

当該地区は、民間事業者により工業地としての土地利用が予定されています。地区整備計画に

沿った土地利用が行われることで、周辺環境とも調和した良好な工業環境の形成と保全が図られます。

また、建築物等に関する事項として、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、建築物の高さの最高限度を定めることで用途混在や敷地の細分化などが規制され、周辺環境とも調和した良好な工業環境の形成と保全が図られます。

3 当該都市計画の妥当性

(1) 位置

当該地区は既存の工場敷地として一体的な土地利用を促すことが可能な地区であり、(都)国道41号線に接道し、名古屋高速11号小牧線 ((都)名濃道路) をはじめとする広域的な幹線道路に近接していることから、各方面へのアクセスにも優れており、地域活力の向上に貢献する位置となっています。

(2) 区域

当該地区的区域は、区域北側は道路中心及び筆界、区域東側は水路中心、区域南側は道路中心、筆界及び水路中心、区域西側は道路中心に囲まれた概ね整形な区域であり、いずれも明確な境界となっています。

(3) 規模

当該地区的面積は約9.0haです。市街化調整区域は原則として市街化を抑制すべき区域であるため必要な範囲に限定し、計画的な土地利用を図る上で適当な規模となっています。

以上から、位置、区域及び規模は妥当です。