

議案第 6 号

尾張都市計画地区計画の変更（小牧市決定）

都市計画小牧三丁目地区計画を次のように変更する。

| | | | | |
|-----------------|-------------|--|----------------|------------------|
| 名 称 | 小牧三丁目地区計画 | | | |
| 位 置 | 小牧市小牧三丁目の一部 | | | |
| 面 積 | 約 1. 5 h a | | | |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標 | 本地区は、本市の中心である小牧駅の近隣にあり、小牧駅西地区B街区第1種市街地再開発事業地区に隣接し、商業・業務活動の活発化が予想されている地区である。そのため、地区計画を策定し、商業・業務機能及び住宅機能を立体的に集積し、良好な都市環境と活力ある市街地の形成を図る。 | | |
| | 土地利用の方針 | 周辺環境への影響に留意するとともに、合理的かつ健全な土地利用を誘導し、周辺地域と調和した良好な市街地形成を図る。 | | |
| | 地区施設の整備の方針 | ① 町口3号線及び幹線道路1号は、人と車が安心して共存できる魅力的な都市空間として整備する。 ② 地区周辺の商業施設との調和を図りつつ、開放的なオープンスペースと一体となった歩行者空間を整備する。 | | |
| | 建築物等の整備の方針 | ① 道路境界部分については、公共施設と一体となってオープンスペースを十分確保する。 ② 地区全体の調和に配慮した、小牧市中心地としての都市景観の形成を図る。 ③ 建築物の不燃化を促進し、防火性の向上を図る。 ④ 安全で快適な歩行空間を確保するとともに、建築物の用途の混在化や敷地の細分化を防止する。 | | |
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 種 類 | 名 称 | 規 模 |
| | | 道 路 | 地区幹線道路1号 | 幅員約 12m 延長約 50m |
| | | | 地区幹線道路2号 | 幅員約 16m 延長約 110m |
| | | | 地区内道路1号 | 幅員約 9m 延長約 175m |
| | | | 地区内道路2号 | 幅員約 4m 延長約 70m |
| | その他の公共空地 | 歩道状空地 | 幅員約 4m 延長約 70m | |
| 配置については、計画図のとおり | | | | |

| | | | |
|--------|------------|---------------|--|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する計画 | 建築物の用途の制限 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 町口3号線に面する1階部分を、住戸及び住室の用途に供するもの 2. 工場〔パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などの食品製造工場で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る）を除く。〕 3. 倉庫業を営む倉庫 4. キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの 5. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | 120平方メートル |
| | | 建築物の容積率の最低限度 | 100% |
| | | 建築物の壁面の位置の制限 | 町口3号線に面する建築物の1階及び地階の階で当該敷地が接する歩道より上にある部分の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくは塀から道路境界線までの距離は1メートル以上としなければならない。 |
| | | 建築物の意匠の制限 | 周辺の景観に配慮した色調とする。 |
| | | かき又はさくの構造の制限 | 建築物に付属する門または塀の構造は、生垣又は透視可能なものとし、ブロック又はこれに類するものを設置してはならない。 |
| | | 備考 | 町口3号線は、計画図表示のとおり |

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴い、建築物の用途の制限を変更するものである。

理由書

【小牧三丁目地区】

1 変更の概要

主な変更は以下のとおりです。

| 変更前後 | 区域面積 (ha) | 建築物の用途の制限 | 備考 |
|------|--------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 変更前 | 約 1.5 | キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの | 最終決定 平成 22 年 12 月 24 日 告示 |
| 変更後 | 約 1.5 | キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの | — |

2 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：平成 22 年 3 月策定）において、当該地区は、地域別構想の小牧地域のまちづくり方針図では、「商業業務地区」として位置づけられています。（P.85）

3 当該都市計画の必要性

地区計画は、それぞれの地区に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」であり、地区独自のルールをきめ細かく定め、その地区における土地利用をコントロールすることにより、秩序ある土地利用の実現を図るために有効な都市計画です。

当該地区は、平成 8 年に「商業・業務機能及び住宅機能を立体的に集積し、良好な都市環境と活力ある市街地の形成を図ること」を目的として地区計画を定め、建築物の用途の混在化を防止するために建築物の用途の制限を定めました。

しかし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律が改正され、建築物の用途の制限が変更になりました。

このため、地区計画を変更し、秩序ある土地利用の実現を図ります。

4 当該都市計画の妥当性

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の趣旨を鑑みると、建築物の用途の変更は妥当です。

変更前

尾張都市計画地区計画の変更（小牧市決定）

尾張北部都市計画小牧三丁目地区計画を尾張都市計画小牧三丁目地区計画に改める。

| | | | | |
|-----------------|-------------|---|----------------|------------------|
| 名 称 | 小牧三丁目地区計画 | | | |
| 位 置 | 小牧市小牧三丁目の一部 | | | |
| 面 積 | 約 1. 5 h a | | | |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標 | 本地区は、本市の中心である小牧駅の近隣にあり、小牧駅西地区B街区第1種市街地再開発事業地区に隣接し、商業・業務活動の活発化が予想されている地区である。そのため、地区計画を策定し、商業・業務機能及び住宅機能を立体的に集積し、良好な都市環境と活力ある市街地の形成を図る。 | | |
| | 土地利用の方針 | 周辺環境への影響に留意するとともに、合理的かつ健全な土地利用を誘導し、周辺地域と調和した良好な市街地形成を図る。 | | |
| | 地区施設の整備の方針 | <p>① 町口3号線及び幹線道路1号は、人と車が安心して共存できる魅力的な都市空間として整備する。</p> <p>② 地区周辺の商業施設との調和を図りつつ、開放的なオープンスペースと一体となった歩行者空間を整備する。</p> | | |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>① 道路境界部分については、公共施設と一体となってオープンスペースを十分確保する。</p> <p>② 地区全体の調和に配慮した、小牧市中心地としての都市景観の形成を図る。</p> <p>③ 建築物の不燃化を促進し、防火性の向上を図る。</p> <p>④ 安全で快適な歩行空間を確保するとともに、建築物の用途の混在化や敷地の細分化を防止する。</p> | | |
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 種 類 | 名 称 | 規 模 |
| | | 道 路 | 地区幹線道路1号 | 幅員約 12m 延長約 50m |
| | | | 地区幹線道路2号 | 幅員約 16m 延長約 110m |
| | | | 地区内道路1号 | 幅員約 9m 延長約 175m |
| | | | 地区内道路2号 | 幅員約 4m 延長約 70m |
| | その他の公共空地 | 歩道状空地 | 幅員約 4m 延長約 70m | |
| 配置については、計画図のとおり | | | | |

| | | | |
|--------|------------|---------------|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する計画 | 建築物の用途の制限 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 町口3号線に面する1階部分を、住戸及び住室の用途に供するもの 2. 工場〔パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などの食品製造工場で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る）を除く。〕 3. 倉庫業を営む倉庫 4. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 5. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | 120平方メートル |
| | | 建築物の容積率の最低限度 | 100% |
| | | 建築物の壁面の位置の制限 | 町口3号線に面する建築物の1階及び地階の階で当該敷地が接する歩道より上にある部分の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する門若しくは塀から道路境界線までの距離は1メートル以上としなければならない。 |
| | | 建築物の意匠の制限 | 周辺の景観に配慮した色調とする。 |
| | | かき又はさくの構造の制限 | 建築物に付属する門または塀の構造は、生垣又は透視可能なものとし、ブロック又はこれに類するものを設置してはならない。 |
| | | 備考 | 町口3号線は、計画図表示のとおり |

「地区整備計画区域は計画図表示のとおり」

理由

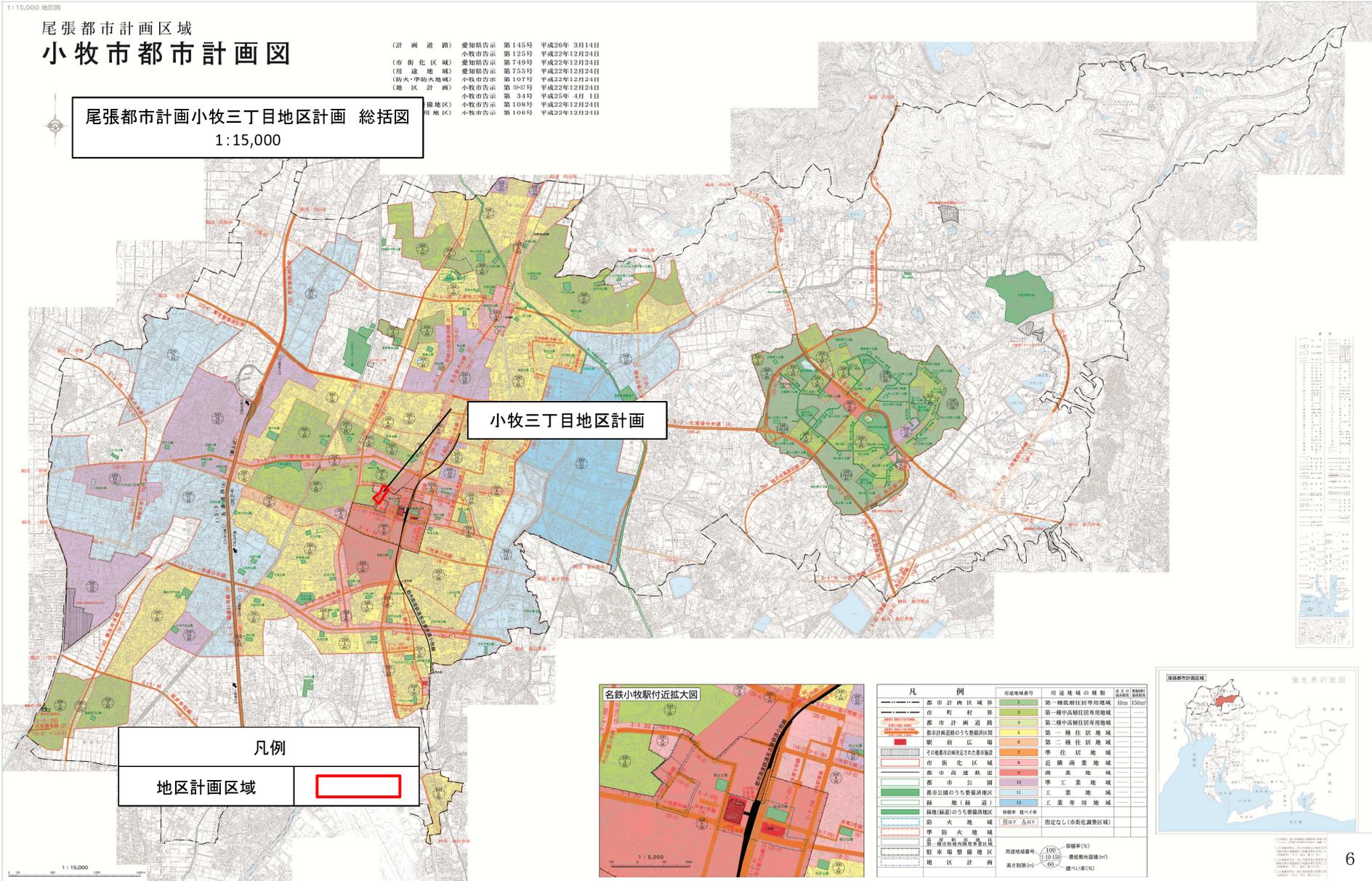
都市計画区域の再編に伴い、名称を変更するものである。

1:15,000 地形図

尾張都市計画区域 小牧市都市計画図

(計 画 道 路) 愛知県告示 第145号 平成26年3月14日
 小牧市告示 第125号 平成22年12月24日
 (市 街 化 区 域) 愛知県告示 第749号 平成22年12月24日
 (用 途 地 域) 愛知県告示 第755号 平成22年12月24日
 (防 火・準 防 火 地 域) 小牧市告示 第107号 平成22年12月24日
 (地 区 計 画) 小牧市告示 第104号 平成22年12月24日
 小牧市告示 第34号 平成25年4月1日
 (指 定 地 区) 小牧市告示 第108号 平成22年12月24日
 用 地 区 小牧市告示 第106号 平成22年12月24日

尾張都市計画小牧三丁目地区計画 総括図 1:15,000



小牧三丁目地区計画

凡例
 地区計画区域

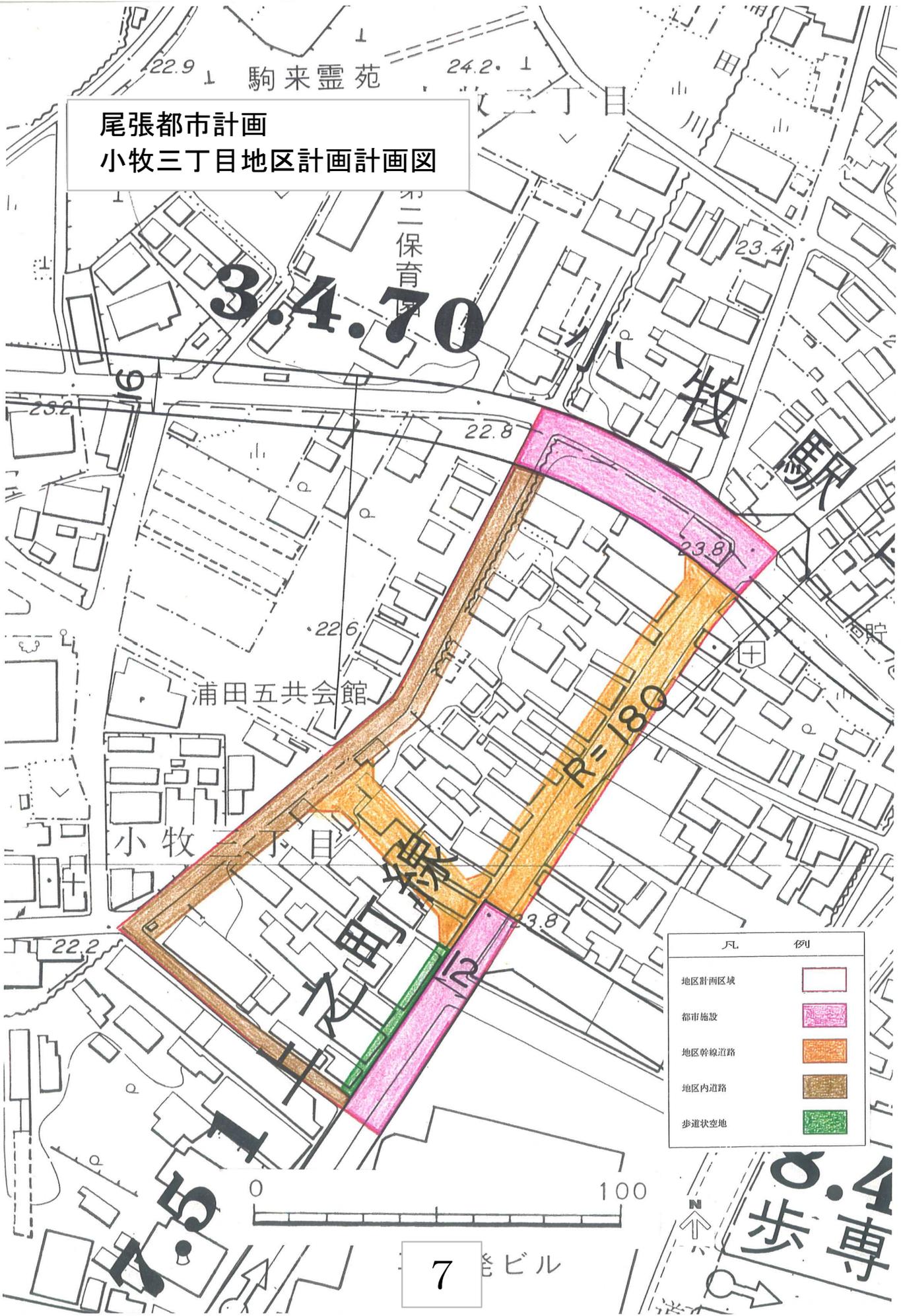


| 凡 例 | 用途地域番号 | 用途地域の種類 | 容積率 (%) | 建ぺい率 (%) | 高さ制限 (m) |
|------------------|--------|--------------|------------|-------------|-------------|
| 都市計画区域境界 | 1 | 第一種中高層住居専用地域 | 100 | 60 | 10m/150m |
| 市 町 村 界 | 2 | 第一種中高層住居専用地域 | 100 | 60 | 10m/150m |
| 都市計画道路 | 3 | 第一種中高層住居専用地域 | 100 | 60 | 10m/150m |
| 都市計画道路 | 4 | 第二種中高層住居専用地域 | 100 | 60 | 10m/150m |
| 都市計画道路のうち整備済地区 | 5 | 第二種住居地域 | 100 | 60 | 10m/150m |
| 駅前広場 | 6 | 第二種住居地域 | 100 | 60 | 10m/150m |
| その他都市計画決定された都市施設 | 7 | 準住居地域 | 100 | 60 | 10m/150m |
| 市街化区域 | 8 | 近隣商業地域 | 100 | 60 | 10m/150m |
| 都市高速鉄道 | 9 | 商業地域 | 100 | 60 | 10m/150m |
| 都市公園のうち整備済地区 | 10 | 準工業地域 | 100 | 60 | 10m/150m |
| 都市公園のうち整備済地区 | 11 | 工業地域 | 100 | 60 | 10m/150m |
| 緑地(緑道) | 12 | 工業専用地域 | 100 | 60 | 10m/150m |
| 緑地(緑道)のうち整備済地区 | | | | | |
| 防火地域 | | | | | |
| 準防火地域 | | | | | |
| 第一種市街地再生事業区域 | | | | | |
| 都市計画調整区域 | | | | | |
| 地区計画 | | | | | |



尾張都市計画区域 小牧市都市計画図 1:15,000 地形図

尾張都市計画
小牧三丁目地区計画計画図



3.4.70

R=180

| 凡 | 例 |
|--------|---|
| 地区計画区域 | |
| 都市施設 | |
| 地区幹線道路 | |
| 地区内道路 | |
| 歩道状空地 | |

0 100

7ビル

歩道