報告資料２

尾張都市計画地区計画の変更（小牧市決定）

都市計画桃花台地区計画を次のように変更する。

<table>
<tr><td colspan="3">名　　称</td><td colspan="3">桃花台地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="3">位　　置</td><td colspan="3">小牧市古雅、篠岡、桃ヶ丘、光ヶ丘、城山地内</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　　積</td><td colspan="3">約３２２．２ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="3">地区計画の目標</td><td colspan="3">本地区は、市の東部丘陵地に位置し、桃花台新住宅市街地開発事業の施行により、道路、公園等の公共施設及び住宅の整備が進められている。
そこで、この事業効果の維持増進を図り、居住環境の良好な住宅市街地としての調和ある発展を誘導するとともに、事業後の居住環境の悪化を未然に防止し、ゆとりとうるおいのある住宅地の形成を図ることを本地区計画の目標とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備開発及び保全の方</td><td colspan="2">土地利用の方針</td><td colspan="3">良好な住宅地としての発展を期するため、建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、郊外住宅地にふさわしい良好で緑あふれ、ゆとりある居住環境の形成と合理的な土地利用を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区施設の整備の方針</td><td colspan="3">地区施設は良好な居住環境を有する住宅市街地としての健全な環境と都市機能の充実を図るため、桃花台新住宅市街地開発事業により計画的に整備するとともに、その機能が損なわれないよう維持・保全に努める。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の整備の方針</td><td colspan="3">商業施設等の公益的施設については、活気とにぎわいのある街並の創出に配慮しつつ、住宅市街地としての良好な居住環境を損なわないよう適正に配置・計画する。
低層住宅街区については、ゆとりとうるおいのある良好な居住環境の形成とその維持・保全を図る。
中高層住宅街区については、配置・形態・意匠等の周辺との調和に配慮しつつ、都市的機能と良好な居住環境を有する住宅街区としての形成を図る。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">地区整備計画</td><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>Ａ地区</td><td>Ｂ地区</td><td>Ｃ地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>１８７．９ｈａ</td><td>４．６ｈａ</td><td>０．３ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
１．専用住宅（１戸建て）
２．建築基準法施行令第 130 条の３に規定される兼用住宅</td><td>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
１．次に掲げる用途に供するものでその用途に供する床面積の合計が 500 平方メートル以内のもの（３階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
ア．理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣</td></tr>
</table>

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	3．町内会等一定の地区の住民を対象とする公民館、集会場その他これらに類するもの 4．老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 5．巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要なもの 6．前各号の建築物に附属するもの	装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗（葬儀屋を除く。） イ．洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗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。） ウ．自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの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。） エ．学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 オ．物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店 カ．銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗 2．診療所、病院 3．老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 4．老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの

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		5．巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要なもの 6．専用住宅（1戸建て） 7．事務所、学習塾、華道教室、囲碁教室、アトリエ、工房その他これらに類する用途を兼ねる一戸建て住宅 8．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	－	１５０平方メートル
		建築物の容積率の最高限度	－	１０分の１０
		建築物等の高さの最高限度	－	1．建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1．２５を乗じて得たものに、５メートルを加えたもの以下とする。 2．建築物の高さは、１０メートル以下とする。 3．前項の規定による建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内の場合においては、その部分の高さが５メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくは、これに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離は、１メートル以上とする。 ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りではない。 1．別棟の附属建築物で軒の高さが２．３メートル以下であり、かつ、その面積が５平方メートル以下のもの又は自動車車庫（道路境界線から０．５メートルの範囲は除く。） 2．敷地境界線から０．５５メートル以上離れた出窓（床面積に算入されるものを除く。）	
		垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの高さは、敷地地盤面から１．５メートル以下とする。	

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由

地域の魅力向上と多世代が共生する持続可能なまちづくりを推進するため、地区計画を変更する。

【参考】

●建築基準法施行令　第１３０条の３

法別表第二（い）項第二号（法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第一項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が五十平方メートルを超えるものを除く。）とする。

一　事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）

二　日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

三　理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

四　洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）

五　自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。以下同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）

六　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

七　美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）

※現在の地区計画で、建築可能な建築物

※地区計画の変更後に、建築可能となる建築物