

尾張都市計画本庄・池之内地区計画の原案の概要

1. 地区計画とは

<概要>

地区計画とは、地域が主体となり、良好な環境の形成と保全を図るために地区施設の配置及び規模、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ルールのことです。

本地区は既存産業用地に隣接し、計画的な産業系市街地の形成を図るため、市街化調整区域から市街化区域への編入及び隣接する用途地域と連担した工業地域に指定します。これに合わせて、計画的かつ適切な土地利用を図るため、地区計画により詳細な土地利用の制限を定め、規制・誘導することでまちづくりの目標を実現します。

<効果>

地区計画が定められた区域に地区整備計画として地区施設の配置及び規模を定めることで、これに即した開発行為が行われることとなり、また、建築物等に関する制限を定め必要な制限を市の条例に定めることで、建築確認の審査対象となり、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

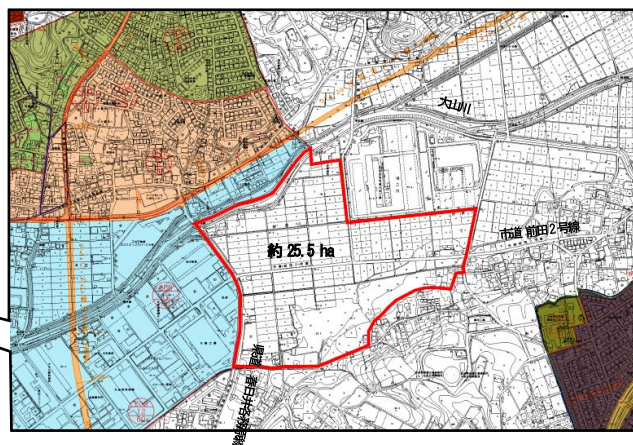
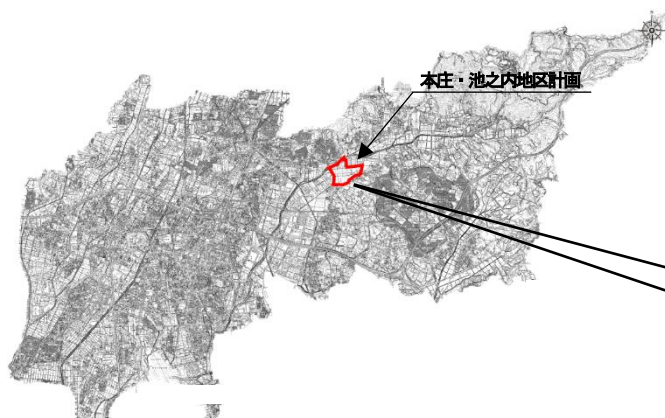
(1) 地区計画の目標
どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定める
(2) 区域の整備、開発及び保全に関する方針
地区計画の目標を実現するための方針を定める
(3) 地区整備計画
地区計画区域の全部または一部に、公共施設の配置や建築物等に関する制限などを詳しく定める

※ 「-----」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。

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

3. 本庄・池之内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

本地区は、東名・名神高速道路のインターチェンジから約5km圏内と交通利便性が高く、産業集積に適した地区である。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の方針

1. 土地利用の方針

本地区を4つに区分し、以下の方針により土地利用を誘導する。

A地区：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。

B地区：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を図り、また、従業者や広域交通体系の利用者に対する利便性の向上及び土地活用のための事務機能や商業機能等を集積することにより、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。

C地区：周辺環境への影響に留意するとともに、既存住宅等との調和が図られた住工共存できる良好な環境の形成を図る。

D地区：周辺環境への影響に留意するとともに、物流施設を主とした工業系の土地利用を図り、また、従業者や広域体系の利用者に対する利便性の向上のため商業機能等を集積することにより、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。

2. 地区施設の整備の方針

本地区における地区施設としては、道路、水路、緑地、調整池を適切に配置し、これらの施設の維持・保全を図る。

3. 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、建築物等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。

4. その他の方針

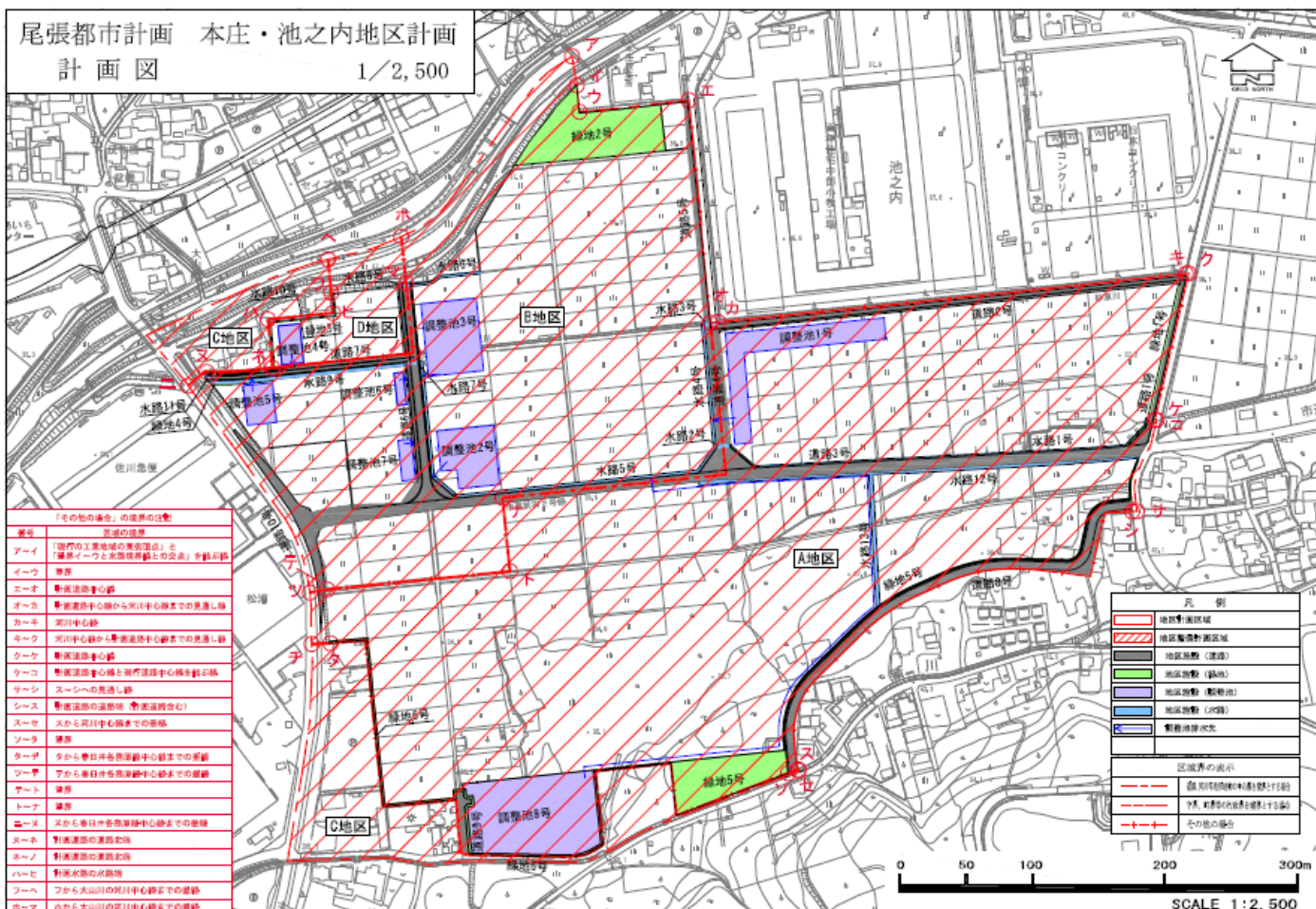
ゆとりと潤いのある工業環境の向上及び周辺環境との調和を図るため、地区内の緑化と避難施設の確保に努める。

(3) 地区整備計画

① 地区施設の配置及び規模

	名称	幅員	延長		配置（4ページ計画図参照）
道路	道路1号	3.3m(9.5m)	約130m		計画図表示のとおり
	道路2号	4.5m	約350m		
	道路3号	9.8m～12m	約620m		
	道路4号	10.5m～42.2m	約110m		
	道路5号	2.6m～4.4m (6.4m～10.5m)	約170m		
	道路6号	10.0m～42.2m	約170m		
	道路7号	6.5m	約150m		
	道路8号	6.5m～17.6m	約380m		

道路	道路9号	6.5m	約50m		
	道路10号	0.2m～10m	約140m		
緑地	名称	面積			配置
	緑地1号	約0.01ha			計画図表示のとおり
	緑地2号	約0.38ha			
	緑地3号	約0.01ha			
	緑地4号	約0.01ha			
	緑地5号	約0.30ha			
	緑地6号	約0.07ha			
その他	名称	幅員	延長	配置	
	水路1号	1.4m	約330m	計画図表示のとおり	
	水路2号	1.0m	約10m		
	水路3号	1.8m	約10m		
	水路4号	2.2m	約110m		
	水路5号	2.3m	約300m		
	水路6号	1.8m	約50m		
	水路7号	2.0m	約10m		
	水路8号	0.4m	約10m		
	水路9号	2.3m	約150m		
	水路10号	1.8m	約50m		
	水路11号	2.0m	約5m		
	水路12号	2.0m	約330m		
	水路13号	3.0m	約100m		
	調整池1号	約2,300㎡			
	調整池2号	約2,390㎡			
	調整池3号	約3,030㎡			
	調整池4号	約310㎡			
	調整池5号	約400㎡			
	調整池6号	約140㎡			
	調整池7号	約190㎡			
	調整池8号	約6,300㎡			



② 建築物等に関する事項

【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。

A地区：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、次に掲げるものを除く。

(1) 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号に規定する工場

(2) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号。以下「廃棄物処理法」という。)第2条に規定する一般廃棄物又は産業廃棄物の処理施設(工場その他の建築物に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理を行うものを除く。)

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。)その他の物資に係る業務のように供する建築物)。

3. 前各号の建築物に附属するもの。

B地区：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、次に掲げるものを除く。

(1) 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号に規定する工場

(2) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号。以下「廃棄物処理法」という。)第2条に規定する一般廃棄物又は産業廃棄物の処理施設(工場その他の建築物に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理を行うものを除く。)

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。)その他の物資に係る業務のように供する建築物)

3. 店舗、飲食店、その他これらに類する用途を営む店舗のうち建築基準法施行令第130条の5の3第2号に掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートル以下のもの
4. 事務所の床面積の合計が1,000平方メートル以下のもの。
5. 前各号の建築物に附属するもの。

C地区：1. 一戸建て住宅

2. 診療所

3. 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、次に掲げるものを除く。

（1） 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号に規定する工場

（2） 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号。以下「廃棄物処理法」という。)第2条に規定する一般廃棄物又は産業廃棄物の処理施設(工場その他の建築物に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理を行うものを除く。)

4. 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。)その他の物資に係る業務のように供する建築物)

5. 店舗、飲食店、その他これらに類する用途を営む店舗のうち建築基準法施行令第130条の5の3第2号に掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートル以下のもの

6. 事務所の床面積の合計が1,000平方メートル以下のもの。

7. 前各号の建築物に附属するもの。

D地区：1. 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

2. 店舗、飲食店、その他これらに類する用途を営む店舗のうち建築基準法施行令第130条の5の3第2号に掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートル以下のもの

3. 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】

A地区：5,000平方メートル

【壁面の位置の制限】

A地区：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1メートル以上とする。

B地区：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1メートル以上とする。

なお、B,D地区に隣接するC地区の住宅及び農地と接する境界においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの敷地境界線までの距離は5メートル以上とする。

D地区：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1メートル以上とする。

なお、B,D地区に隣接するC地区の住宅及び農地と接する境界においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの敷地境界線までの距離は5メートル以上とする。

【建築物の高さの最高限度】

A地区：40メートル

B地区：40メートル

ただし、次の各号の定めに従わなければならない。

1. B,D地区に隣接するC地区の住宅及び農地に対し、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ら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、建築基準法施行令第135条の12の定めによるものとする。

D地区：40メートル

ただし、次の各号の定めに従わなければならない。

1. B,D地区に隣接するC地区の住宅及び農地に対し、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ら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、建築基準法施行令第135条の12の定めによるものとする。