

尾張都市計画用途地域の変更の原案の概要

1. 用途地域とは

<概要>

用途地域とは、土地利用の方針に基づいて、良好な市街地環境の保全と市街地のあるべき姿の実現に向けて定められた地域地区制度の基本となるものです。

当該地区は、既存産業用地に隣接し、民間事業者による産業地開発が予定されている地区であり、東名・名神高速道路の小牧インターチェンジから約5 km圏内と交通利便性が高く産業集積に適した地区です。

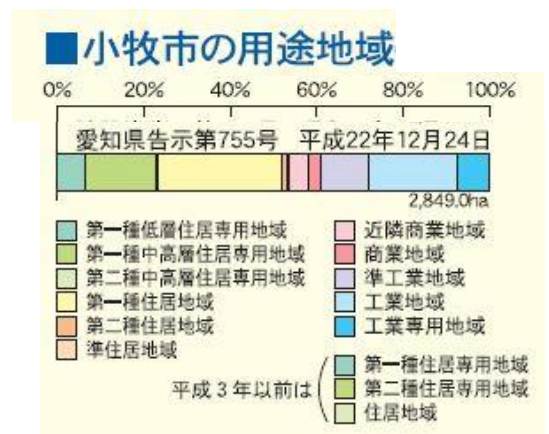
そこで、計画的な産業系市街地の形成を図るため、市街化調整区域から市街化区域への編入の都市計画決定と合わせ、隣接する用途地域と連担した工業地域を指定します。

<現状>

用途地域は13種類あり、それぞれの特性に合った用途制限を定め、建ぺい率・容積率の指定と併せて建築物の用途や形態を一定の範囲に誘導し、用途ごとの合理的な配置を行うことで、調和のとれた良好な都市環境を確保することを目的に指定されています。

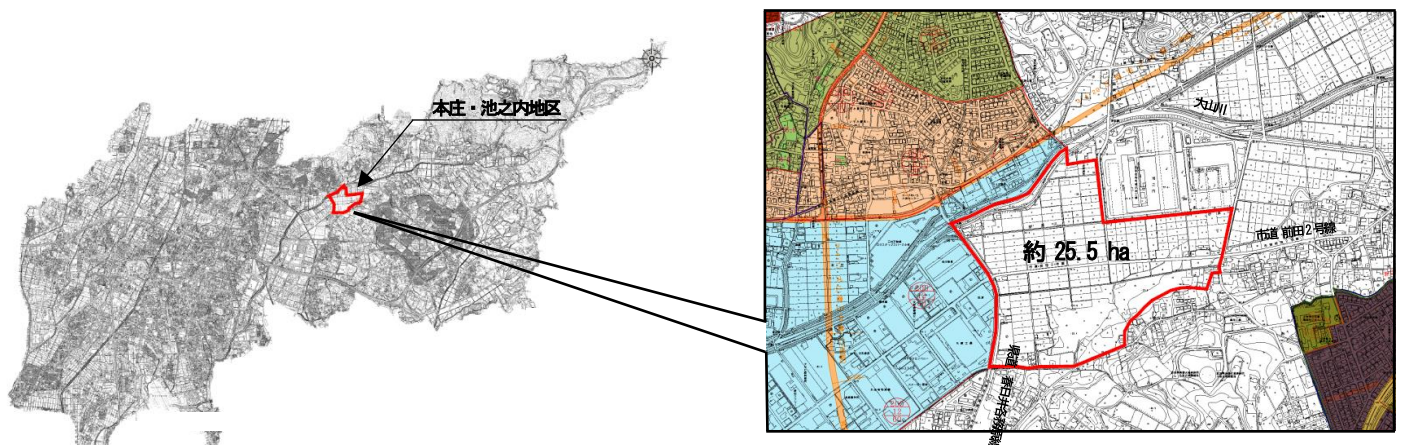
本市においては、このうち地域特性に合わせ、「第二種中高層住居専用地域」「田園住居地域」を除く11種類が指定されています。

第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境保護のための地域
第二種低層住居専用地域	小規模な店舗の立地は認められる、低層住宅の良好な環境保護のための地域（※小牧市では指定されていません。）
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境保護のための地域
第二種中高層住居専用地域	一定の便利施設の立地は認められる、中高層住宅の良好な環境保護のための地域
第一種住居地域	大規模な店舗、事務所の立地は制限される、住宅の環境保護のための地域
第二種住居地域	大規模な店舗、事務所の立地も認められる、住宅の環境保護のための地域
準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域
田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これに調和した低層住宅の良好な環境保護のための地域（※小牧市では指定されていません。）
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所などの利便の増進を図る地域
商業地域	店舗、事務所などの利便の増進を図る地域
準工業地域	環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域
工業地域	工業の利便の増進を図る地域
工業専用地域	専ら工業の利便の増進を図るための地域



2. 用途地域の変更の原案について

<位置及び面積>

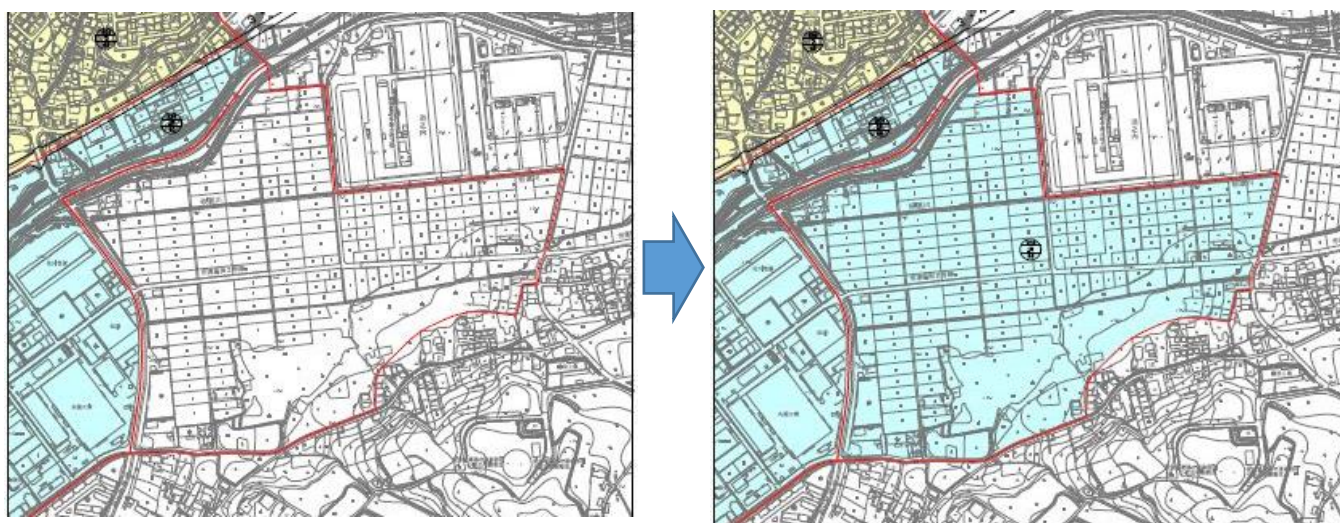


(1) 変更の内容

●主な変更内容

変更 前後	種類		容積率	建蔽率	建築物の 高さの限度	備考
変更 前	— (市街化調整区域)		200%	60%	—	最終決定 平成22年12月24日告示
変更 後	工業地域 (市街化区域)		200%	60%	—	

●新旧用途地域対照図



(2) 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

尾張都市計画区域マスタープランにおいて、都市づくりの基本理念として「広域からヒトやモノが集まるとともに、歩いて暮らせる身近な生活圏が形成された都市づくり」を掲げ、「優れた広域交通体系により、航空宇宙産業をはじめとする産業の集積、多くの歴史・文化資源や豊かな自然環境などの多様な地域資源を活かし、多方面からヒト・モノなどが集まる都市づくりを進めます。」としています。

また、小牧市都市計画マスタープランにおいて、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～」を実現するための5つの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」を掲げています。

当該地区は、空港やインターチェ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とされています。また、小牧インターチェンジ周辺や(都)国道41号線及び(都)北尾張中央道の沿道等に位置する地区を、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想定する産業候補地区(先端産業・工業・物流ゾーン)に位置づける、としています。

以上を踏まえ、地域別構想において「本庄・上末・池之内地区や大草地区において、新たな工業系市街地や地域振興に資する新たな市街地形成を目指します。」とし、「産業候補地区において企業立地を推進し、自然環境との共生及び計画的な工業系市街地や地域振興に資する市街地の形成」を図るとしています。

(3) 当該都市計画の必要性

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、地域ごとの市街地の将来像に合わせて見直しを図ることが望ましいとされています。

当該地区は、既存産業用地に隣接し、民間事業者による産業地開発が予定されている地区であり、東名・名神高速道路の小牧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す。

(4) 当該都市計画の妥当性

(1) 位置

当該地区は、東名・名神高速道路小牧インターチェンジより東へ約5km、国道155号線より北へ約1kmの位置にあり交通利便性に優れるとともに、工業地域と隣接し、今後、工業系市街地の形成が見込まれるエリアであり、位置は妥当です。

(2) 区域

当該地区の区域境界は、既存の市街化区域と一体的な市街地形成を図るため、西側は既存の市街化区域界、北側、南側及び東側は河川、道路（計画道路含む）を区域境界とした明確な区域境界となっており、区域は妥当です。

(3) 規模

当該地区は、幹線道路及び河川等に囲まれた約26haの一団の区域であり、一定の整備水準を保ち、産業系の開発を進めるに当たって効率的な土地利用が進められる適切な規模となっています。

(4) 施設の配置等

当該地区は、隣接する工業地域に立地する産業施設・物流施設の近接性を活かした利便性の高い地区であり、産業・物流施設等の立地に適した配置とします。

当該地区の用途地域の選定にあたっては、適切に施設を配置するため、工業地域（容積率200%、建蔽率60%）を指定し、周辺の土地利用状況との連続性に配慮した用途地域及び容積率・建蔽率とします。

以上から、当該地区の位置、区域、規模、施設の配置等は妥当です。