

計 画 書

尾張都市計画地区計画の決定（小牧市決定）

都市計画本庄・池之内地区計画を次のように決定する。

名 称		本庄・池之内地区計画
位 置		小牧市大字本庄、大字池之内、大字上末の一部
区域面積		約 25.5ha
区域の整備、開発、保全に関する方針	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。
	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し、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。
	地区施設の整備方針	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。
	建築物の整備方針	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。
	その他当該区域の整備開発及び保全の方針	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。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	配置	備考
			道路 1 号	3.3m(9.5m)	約 130m	計画図表示の通り	歩道設置()道路幅員構成
			道路 2 号	4.5m	約 350m		
			道路 3 号	9.8m～12m	約 620m		市道前田 2 号線の現道及び拡幅部
			道路 4 号	10.5m～42.2m	約 110m		歩道設置
			道路 5 号	2.6m～4.4m (6.4m～10.5m)	約 170m		歩道設置()道路幅員構成
			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 9 号	6.5m	約 50m		
			道路 10 号	0.2m～10m	約 140m		主要地方道春日井各務原線の交差点周辺における拡幅部
		緑地	名称	面積		配置	備考
			緑地 1 号	約 0.01ha		計画図表示の通り	乗入口等計画上やむを得ない部分を除く。
			緑地 2 号	約 0.38ha			
			緑地 3 号	約 0.01ha			
			緑地 4 号	約 0.01ha			乗入口等計画上やむを得ない部分を除く。
			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	備考
			水路 1 号	1.4m	約 330m	計画図表示の通り	
			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 m ³			
			調整池 2 号	約 2,390 m ³			
			調整池 3 号	約 3,030 m ³			
			調整池 4 号	約 310 m ³			
			調整池 5 号	約 400 m ³			
			調整池 6 号	約 140 m ³			
			調整池 7 号	約 190 m ³			
			調整池 8 号	約 6,300 m ³			

地区の区分	名称	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区
	面積	約 14.1ha	約 8.6ha	約 2.1ha	約 0.7ha
地区整備計画	建築物に関する事項	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。			
		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。)その他の物資の流通に係る業務の用に供する建築物)。 3. 前各号の建築物に附属するもの。	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。)その他の物資の流通に係る業務の用に供する建築物) 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㎡以下のもの 4. 事務所の床面積の合計が1,000㎡以下のもの。 5. 前各号の建築物に附属するもの。	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。)その他の物資の流通に係る業務の用に供する建築物) 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㎡以下のもの 6. 事務所の床面積の合計が1,000㎡以下のもの。 7. 前各号の建築物に附属するもの。	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㎡以下のもの 3. 前各号の建築物に附属するもの。
	建築物等の用途の制限				
	建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡	—		

		壁面位置の制限	A 地区	B 地区	C 地区	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 m 以上とする。	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 m 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 m 以上とする。	—	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 m 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 m 以上とする。
		建築物の高さの最高限度	40m	40m 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。	—	40m 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。

	建築物の形態または意匠の制限	建築物や屋外広告物(蛍光表示等)の形態や色彩は、周辺環境に配慮したものと する。
備考		敷地面積が 10,000 m ² 以上の工場が立地する場合は、都市計画法第 33 条第 1 項 の設置基準に準拠して緩衝緑地帯を設置する。 延べ面積が 10,000 m ² 以上の建築物については、標高 38.0m 以上で、地区内の避難 施設として利用可能な床面積を 1,000 m ² 以上確保すること。

理由

周辺の環境に配慮しつつ、既存の工業地域に近接し、土地の利用の整合を図ることが可能な産業候補地区(先端産業・工業・物流ゾーン)であることを活かし、産業集積を進める工業系市街地を整備するため、地区計画を定めるものである。