

【議案第1号】

計画書

尾張都市計画地区計画の決定（小牧市決定）

都市計画大草年上坂地区計画を次のように決定する。

名 称		大草年上坂地区計画			
位 置		小牧市大字大草の一部			
面 積		約 9.0ha			
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。			
区域の整備、開発、保全に関する方針	土地利用の方針	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。			
	地区施設の整備の方針	周辺環境に配慮し、緑地、調整池を区域内に整備する。			
	建築物の整備の方針	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、地区内の緑化に努める。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	緑地	名称	面積	計画図表示のとおり
			緑地 1 号	約 0.01ha	
			緑地 2 号	約 0.01ha	
			緑地 3 号	約 0.01ha	
			緑地 4 号	約 0.01ha	
			緑地 5 号	約 0.12ha	
			緑地 6 号	約 0.03ha	
			緑地 7 号	約 0.04ha	
	緑地 8 号	約 0.09ha			
	公 共 空 地	その他の	名称	容量	配置
調整池 1 号			約 10,000 m ³	計画図表示のとおり	

建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 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)。ただし、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2号に掲げるものを除く。 2. 前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	5,000平方メートル
	壁面の位置の制限	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、4メートル以上としなければならない。ただし、管理事務所、守衛所、自転車等駐車場その他これらに類する用途に供し、軒の高さが9メートル以下で、かつ、壁面の位置の制限の距離に満たない部分の床面積の合計が50平方メートル以内の建築物又は建築物の部分の壁面は除く。
	建築物等の高さの最高限度	35メートル
備考		

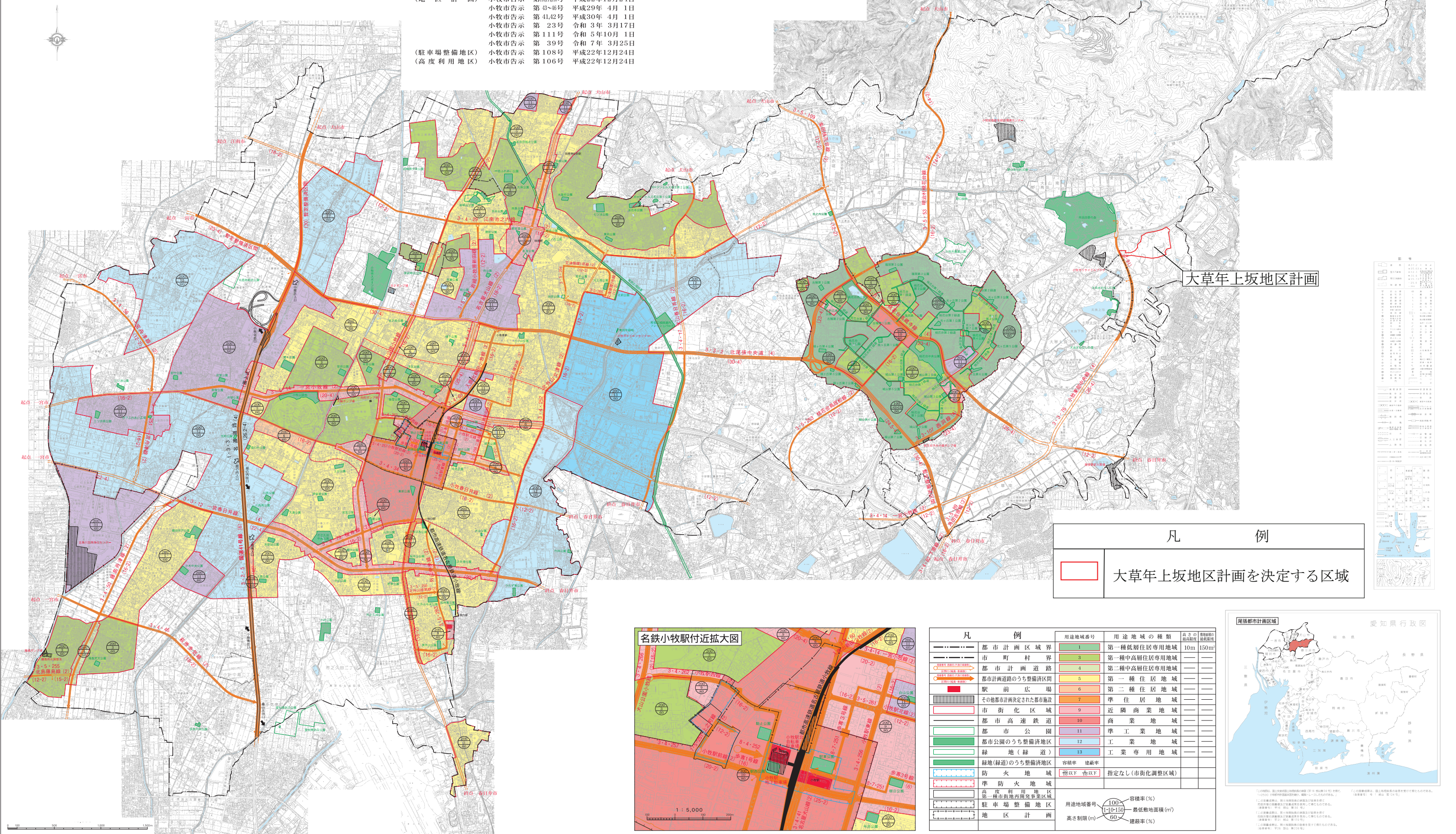
「地区及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理由

周辺環境に配慮した良好な工業地の形成と保全を図るため、地区計画を定める。

尾張都市計画区域
小牧市都市計画図

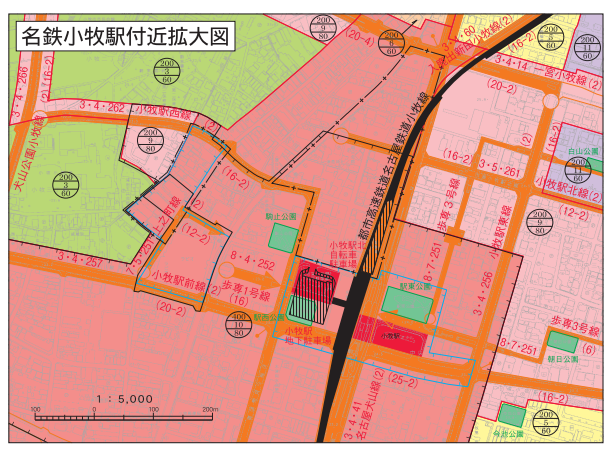
- (計画道路) 愛知県告示 第130号 令和2年3月27日
小牧市告示 第52号 令和2年3月27日
(市街化区域) 愛知県告示 第160号 令和7年3月25日
(用途地域) 小牧市告示 第38号 令和7年3月25日
(防火・準防火地域) 小牧市告示 第107号 平成22年12月24日
(地区計画) 小牧市告示 第104号 平成22年12月24日
小牧市告示 第43-46号 平成29年4月1日
小牧市告示 第41、42号 平成30年4月1日
小牧市告示 第23号 令和3年3月17日
小牧市告示 第111号 令和5年10月1日
小牧市告示 第39号 令和7年3月25日
(駐車場整備地区) 小牧市告示 第108号 平成22年12月24日
(高度利用地区) 小牧市告示 第106号 平成22年12月24日



大草年上坂地区計画

凡 例

大草年上坂地区計画を決定する区域



凡 例

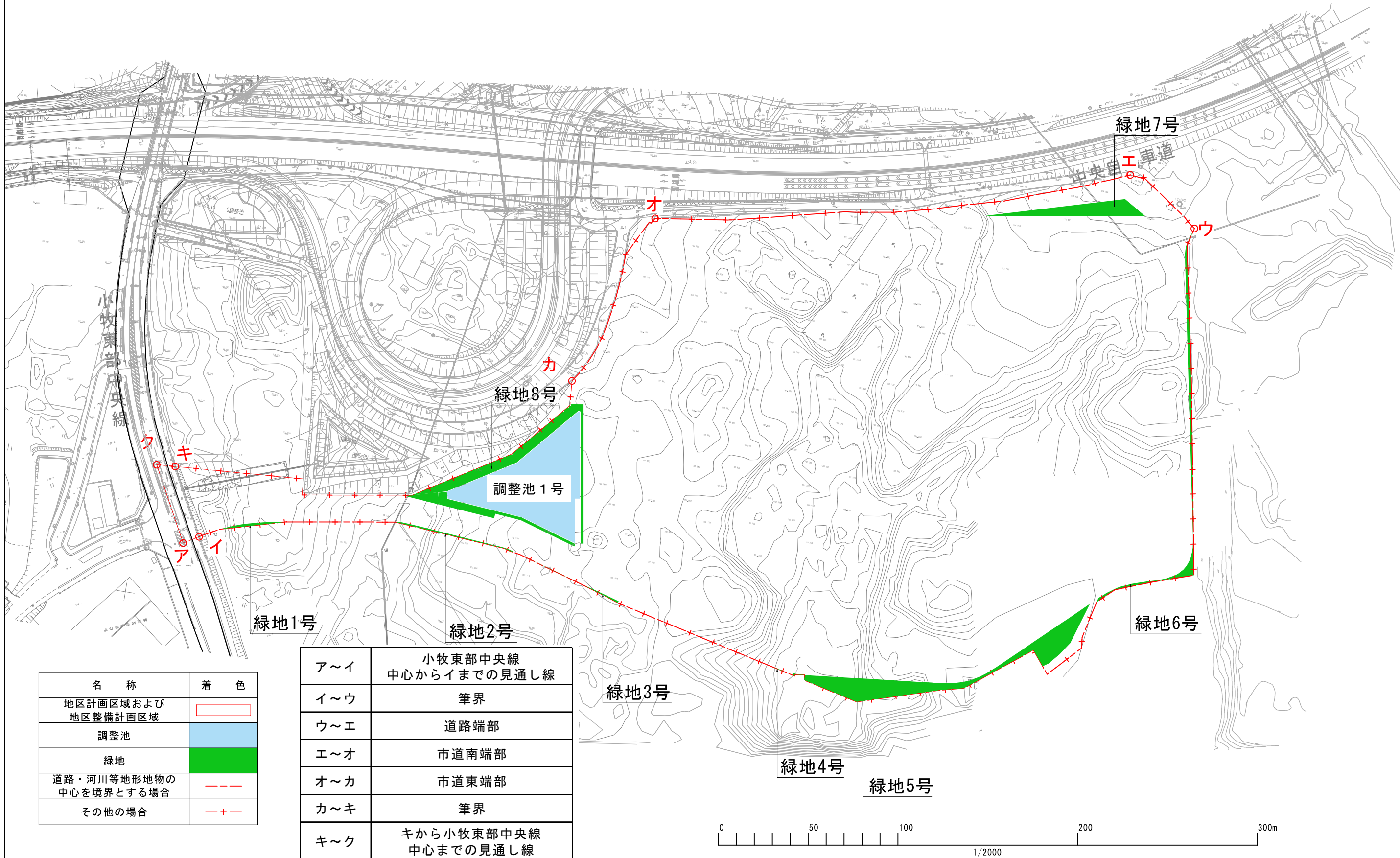
用途地域番号	用途地域の種類	高さの 最高制限	容積率 敷地面積
1	第一種低層住居専用地域	10m	150㎡
2	第一種中高層住居専用地域	—	—
3	第二種中高層住居専用地域	—	—
4	第一種住居地域	—	—
5	第二種住居地域	—	—
6	準住居地域	—	—
7	近隣商業地域	—	—
8	商業地域	—	—
9	準工業地域	—	—
10	工業地域	—	—
11	工業専用地域	—	—
12	容積率 建築率	—	—
13	工業専用地域	—	—
容積率 建築率	指定なし(市街化調整区域)	—	—

用途地域番号 100 容積率(%)
1-10-150 最低敷地面積(㎡)
60 建築率(%)



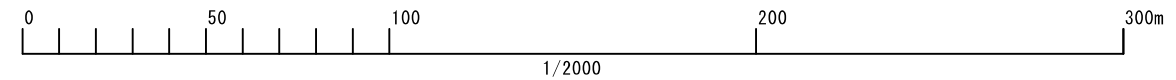
※この図面は、都市計画の概ねの位置・区域を表示したものであり、詳細については計画図で確認して下さい。

尾張都市計画大草年上坂地区計画 計画図
1/2000



名称	着色
地区計画区域および 地区整備計画区域	
調整池	
緑地	
道路・河川等地形地物の 中心を境界とする場合	
その他の場合	

ア～イ	小牧東部中央線 中心からイまでの見通し線
イ～ウ	筆界
ウ～エ	道路端部
エ～オ	市道南端部
オ～カ	市道東端部
カ～キ	筆界
キ～ク	キから小牧東部中央線 中心までの見通し線



理由書

【大草年上坂地区】

1 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：令和7年3月策定）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～」の実現に向けた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」を掲げており、「高速道路や県営名古屋空港など、広域交通体系への恵まれたアクセス利便性や既存ストックを活かし、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」を目指すこととしています。（P.65 3章_(1)将来都市像及び都市づくり目標 参照）

その中で、当該地区は将来都市構造に関する将来都市構造図において産業候補ゾーンとして位置づけ、「工場や流通業務、先端産業型の新産業、研究開発等に関わる施設用地の受け皿となる新たな産業地の形成を図る」こととしています。（P.72 4章_(3)_②土地利用の構成 参照）

さらに、都市整備の方針に関する市街化調整区域の土地利用方針において「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」こととしています。市東部に位置する産業候補地区を、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に加え、地域振興系の土地利用を想定する産業候補地区（先端産業・工業・物流・地域振興ゾーン）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用地として、計画的な市街地の形成を図ることとしています。（P.77 5章_(1)_②市街化調整区域の土地利用方針 参照）

2 当該都市計画の必要性

(1) 当該都市計画の必要性

市街化調整区域内の地区計画は、市街化を抑制すべき区域とする区域区分の趣旨を基本としながらも、既存ストックを活用した計画的な開発の誘導など、一定の条件の下で良好な都市環境の維持、形成を図り、市街化調整区域全体の秩序ある土地利用の誘導を図るために有効な都市計画です。

小牧市では、近年、物流業を中心に投資意欲の高い企業が増加しており、これらの投資意欲を促す新たな工業用地確保が急務であるものの、既成市街地内の工業系市街地には余剰地がない状況となっています。

当該地区は、国道19号線や東名高速道路及び中央自動車道のインターチェンジから至近の距離にあり、これらを通じて東名・名神高速道路や中央自動車道にもつながっており、広域交通の条件に恵まれ、土地利用のポテンシャルが高い地区です。

そこで、当該地区において地区計画を定め、建築物等の適切な規制・誘導を図り、周辺環境に配慮した工業地の形成を図ります。

(2) 当該都市計画による効果

当該地区は、民間事業者による工業地開発が予定されています。地区整備計画に沿った開発が行われることで、良好な工業地が整備され、秩序ある市街地が形成されることとなります。

また、地区計画を定めることにより、地区施設として、緑地、調整池を適切に位置づけるとともに、建築物等に関する事項として、建築物等の用途の制限、建築物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ことで、必要な施設の配置が担保され、かつ、用途混在や敷地の細分化などが防止され、周辺環境との調和した良好な工業地が形成されます。

3 当該都市計画の妥当性

(1) 位置

当該地区は国道19号線をはじめとする広域的な幹線道路に近接しており、更に春日井ICから約4.5kmの位置にあり、各方面へのアクセスにも優れており、地域活力の向上に貢献する位置です。

(2) 区域

当該地区の区域は、区域西側及び北側は道路中心及び筆界、区域東側及び南側は筆界、に囲まれた概ね整形な区域であり、いずれも明確な境界となっています。

(3) 規模

当該地区の面積は約9.0haです。市街化調整区域は原則として市街化を抑制すべき区域であり必要な範囲に限定しているが、市街化調整区域において計画的な土地利用を図る上で適当な規模を有しています。

(4) 施設の配置等

地区施設として配置した施設は全て開発基準等を満たすものです。

緑地1号から緑地8号は、開発許可などに必要な規模の緑地を確保しつつ、工業用地周辺に緑地を適切に配置することで、企業操業に伴う騒音、振動などの環境負荷を低減させる緩衝帯としての機能を果たします。調整池は、雨水を一時貯留し、下流河川への負担を軽減するよう配置します。

以上から、位置、区域、規模及び施設の配置等は妥当です。