

平成29年12月1日付29春都政第443号

春日井市長付議

尾張都市計画地区計画の変更について

平成30年1月5日提出
春日井市市長 伊藤 太

29 春都政第 443 号

平成 29 年 12 月 1 日

春日井市都市計画審議会

会長 磯部 友彦 様

春日井市長 伊藤 太



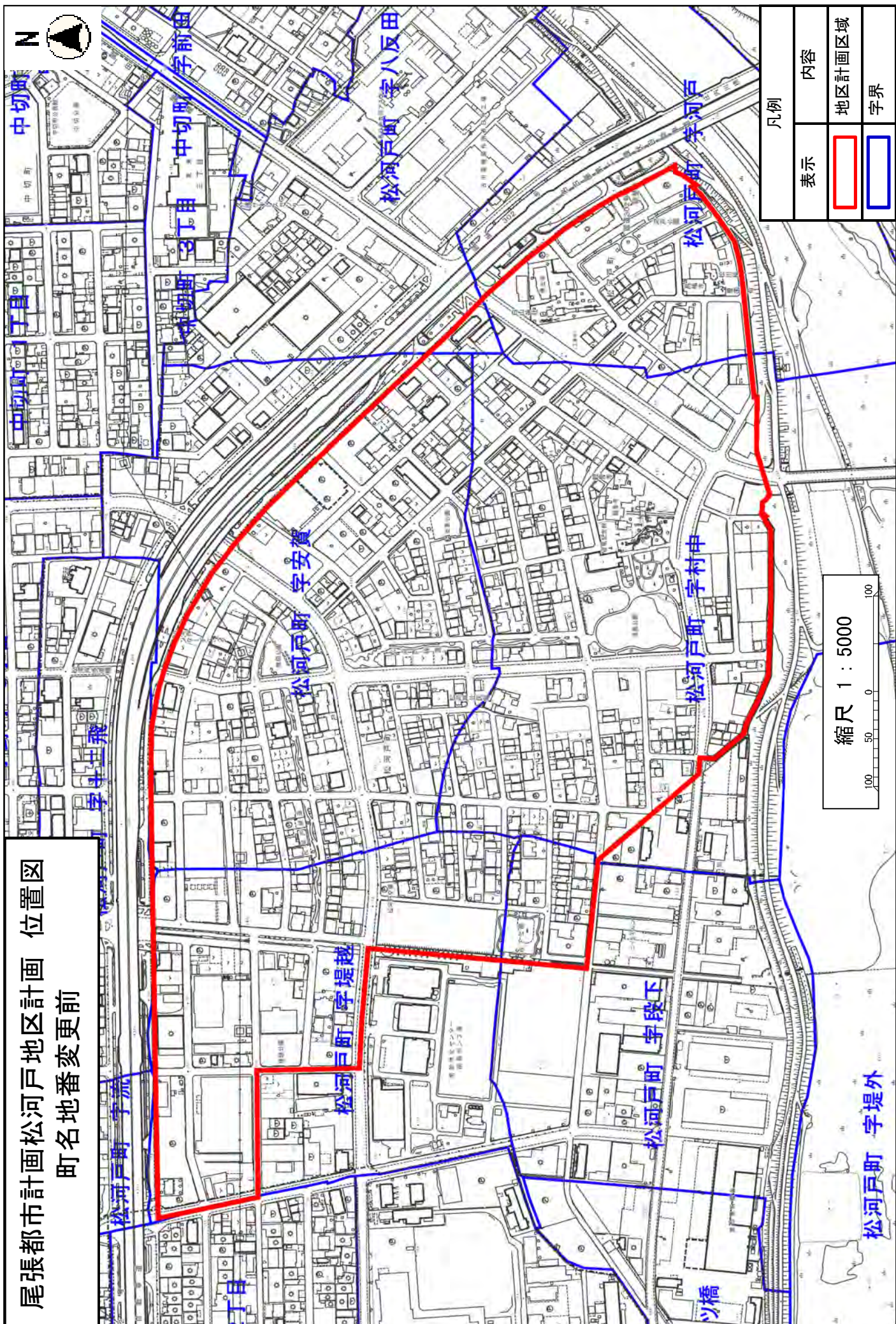
尾張都市計画地区計画の変更について（付議）



このことについて、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、春日井市都市計画審議会に付議します。

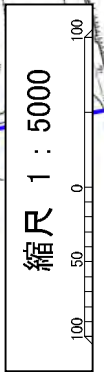
付議事項

春日井市決定「尾張都市計画地区計画の変更について」

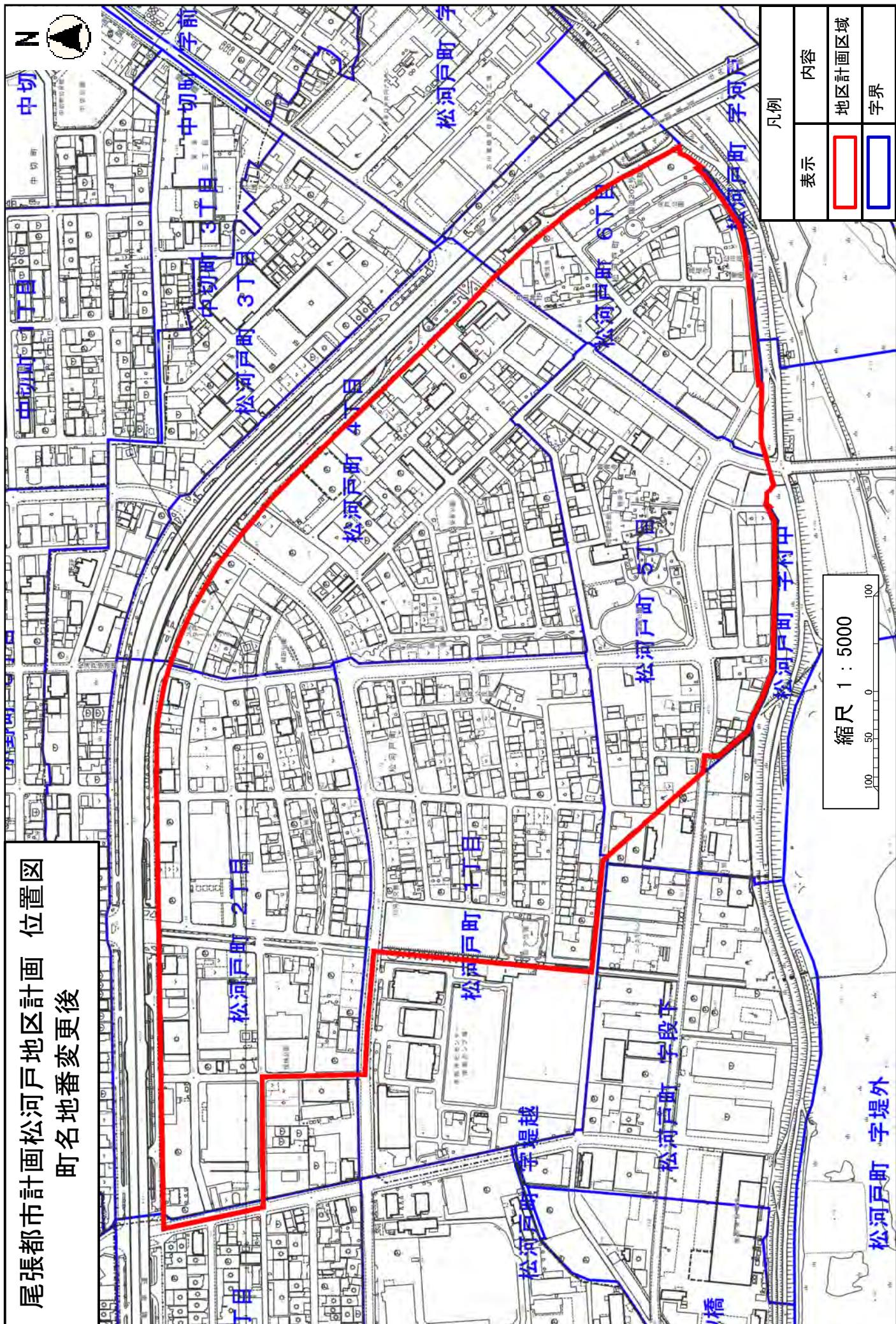
尾張都市計画松河戸地区計画 位置図
町名地番変更前



凡例	
表示	内容
	地区計画区域
	字界



尾張都市計画松河戸地区計画 位置図
町名地番変更後



凡例	
表示	内容
	地区計画区域
	字界



都市計画法 新旧対照表 (抜粋)

○都市計画法(昭和四十三年法律第百号) (抄)

(傍線部分は改正部分)

>

改正後	改正前
<p>目次</p> <p>第一章・第二章 (略)</p> <p>第三章 都市計画制限等</p> <p>第一節 開発行為等の規制(第二十九条―第五十一条)</p> <p>第一節の二 田園住居地域内における建築等の規制(第五十二条)</p> <p>第一節の三 市街地開発事業等予定区域の区域内における建築等の規制(第五十二条の二―第五十二条の五)</p> <p>第二節 第五節 (略)</p> <p>第四章 第七章 (略)</p> <p>附則</p> <p>(地域地区)</p> <p>第八条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。</p> <p>一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域(以下「用途地域」と総称する。)</p> <p>二 十六 (略)</p>	<p>目次</p> <p>第一章・第二章 (略)</p> <p>第三章 都市計画制限等</p> <p>第一節 開発行為等の規制(第二十九条―第五十二条)</p> <p>第一節の二 市街地開発事業等予定区域の区域内における建築等の規制(第五十二条の二―第五十二条の五)</p> <p>第二節 第五節 (略)</p> <p>第四章 第七章 (略)</p> <p>附則</p> <p>(地域地区)</p> <p>第八条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。</p> <p>一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域(以下「用途地域」と総称する。)</p> <p>二 十六 (略)</p>

建築基準法 新旧対照表 (抜粋)

○建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)(抄)

(傍線部分は改正部分)

u003cbr>

改正後	改正前
<p>(用途地域等) 第四十八条 (略) 257 (略)</p> <p>8 田園住居地域内においては、別表第二(ち)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が農業の利便及び田園住居地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。</p> <p>9 近隣商業地域内においては、別表第二(り)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便及び当該住宅地の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。</p> <p>10 商業地域内においては、別表第二(ぬ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が商業の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。</p> <p>11 準工業地域内においては、別表第二(る)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が安全上若しくは防火上の危険の度若しくは衛生上の有害の度が低いと認め、又は公益上やむを得</p>	<p>(用途地域等) 第四十八条 (略) 257 (略) (新設)</p> <p>8 近隣商業地域内においては、別表第二(ち)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便及び当該住宅地の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。</p> <p>9 商業地域内においては、別表第二(り)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が商業の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない。</p> <p>10 準工業地域内においては、別表第二(ぬ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が安全上若しくは防火上の危険の度若しくは衛生上の有害の度が低いと認め、又は公益上やむを得</p>

尾張都市計画地区計画の変更（春日井市決定）

都市計画松河戸地区計画を次のように変更する。

名	称	松河戸地区計画				
位	置	春日井市松河戸町1丁目、2丁目、4丁目、5丁目、6丁目の各一部				
面	積	約54.3 ha				
地区計画の目標		<p>本地区は春日井市の南部に位置し、地区の北部は都市計画道路名古屋環状2号線及び高速名古屋環状2号線、西は都市計画道路松新線に接し、一級河川庄内川をもって名古屋市と隣接する地区である。</p> <p>当地区の南部にある既存の集落については良好な住環境を保全し、北部の高速道路沿いの地区については、周辺に公害を及ぼすおそれのないサービス業務施設を誘導する。</p>				
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>土地区画整理事業における土地利用計画を基に、地区の特性に応じ南部の既存集落地をA地区に、北部高速道路沿いの地区をB地区とC地区に細分化する。</p> <p>（A地区）既存の集落の住環境を保全するよう誘導する。</p> <p>（B地区）既存の集落の住環境を保全しつつ、幹線道路沿いについて沿道型施設等を誘導する。</p> <p>（C地区）周辺に公害を及ぼすおそれのないサービス・業務施設の立地を図る。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>既存の住環境の保全と、周辺と調和のとれた環境の確保を図るため建築物の用途の制限を行う。</p> <p>また、敷地の細分化等による環境悪化を防止するため敷地面積の最低限度を定めるとともに、A地区及びB地区については、日照・通風を確保するため建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>さらに、建築物の壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限及び、建築物等の形態又は意匠の制限を行い、ゆとりを持った良好な住宅環境の形成とその維持、保全を図る。</p>				
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区
			地区の面積	約24.3ha	約2.0ha	約28.0ha

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	<p>【A地区】</p> <p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場などの運動施設 2 ホテル又は旅館 3 自動車教習場 4 床面積の合計が15平方メートルを超える規模の畜舎 5 三階以上の部分を建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの 6 建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1500平方メートルを超えるもの <p>【B地区】</p> <p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築基準法別表第2（と）項に掲げる準住居地域内に建築してはならない建築物のうち、第1号、第3号及び第4号に掲げるもの 2 倉庫業を営む倉庫 3 ホテル又は旅館 <p>【C地区】</p> <p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 次に掲げる事業を営む工場 <ol style="list-style-type: none"> (1) 印刷用インキの製造 (2) 原動機を使用する魚肉の練製品の製造 (3) 原動機を使用するセメント製品の製造 (4) 製針又は石材の挽き割りで出力の合計が1.5キロワットを超える原動機を使用するもの (5) 出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用する製粉 (6) めっき (7) 建築基準法別表第2 ぬ 項のうち第3号に掲げる事業（引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。）を除く。） 2 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、その他これらに類するもの 3 倉庫業を営む倉庫 4 ホテル又は旅館
		建築物の敷地面積の最低限度	100㎡
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（隅切部分は除く。）までの距離（以下「後退距離」という。）は、1メートル以上とする。</p> <p>ただし、物置、車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.5メートル以下で、かつ、後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が6平方メートル以内の建築物又は建築物の部分は除く。</p>
		建築物等の高さの最高限度	A地区・B地区については建築物の高さは12メートル以下。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>道路に面する土留め擁壁等を設置する場合は、各前面道路の平均地盤面から0.5メートル以下又は0.7メートル以下の高さとする。</p> <p>ただし、土地区画整理事業の施行として市が行う土留め擁壁等の設置及びこれの改築（同規模以下のものに限る）についてはこの限りではない。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又はさくの構造の制限	道路又は緑地に面する垣又はさくは、生垣あるいは透視性のフェンス、鉄さく等とし、ブロック塀等これらに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎で、ブロック等これらに類するものの高さが0.6メートル以下のもの、門柱又は道路境界線より1メートル以上後退した距離に設置するものについては安全な構造のものとし、後退距離以下の高さのものについてはこの限りではない。
--------	------------	-------------	---

理由（松河戸地区計画）

建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴い、本案のように変更するものである。また、松河戸土地区画整理事業の換地処分に伴い町名地番が変更されたため、位置を変更するものである。

尾張都市計画地区計画の変更（春日井市決定）

都市計画高森台地区計画を次のように変更する。

	名 称	高森台地区計画						
	位 置	春日井市高森台4丁目の一部及び高森台5丁目の一部						
	面 積	約43.3ha						
	地区計画の目標	本地区は、高蔵寺ニュータウンの北部に位置し、周辺の良好な住宅環境と整合を図りつつ、雇用機会の拡大、土地利用の増進を図るため生活利便施設の立地及び周辺に公害を及ぼす恐れのない頭脳集約型都市型産業の研究、生産施設等の誘致を進め、健全で活気のある市街地形成を図ることを地区計画の目標とする。						
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	高蔵寺ニュータウンの土地利用計画を基本とし、地区最北端の土地利用を図るため、以下の3つに区分する。 A地区（サービスインダストリー地区） 周辺の生活利便を増進するための施設等を誘導する。 B地区（サービスインダストリー地区） 周辺の住環境を悪化させない、作業所を保有する生活維持に必要な施設等を誘導する。 C地区（誘致施設地区） 周辺に公害を及ぼす恐れのない研究・生産施設（都市型産業等）等を誘導する。						
	地区施設の整備の方針	居住者の利便性、安全性の向上を図るため、道路を適正に配置し、整備を図る。						
	建築物等の整備の方針	周辺との調和のとれた地区環境の確保と維持を図るために建築物の用途の制限を行うとともに、建築物の過密化を防止し、健全な都市環境を形成するため、サービスインダストリー地区のB地区、誘致施設地区のC地区に建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を定める。さらに区域全体に、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限、サービスインダストリー地区のA地区に建築物等の高さの最高限度、誘致施設地区のC地区に建築物の壁面の位置の制限を定める。						
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	
				道路1号	6 m	約305m	計画図表示のとおり	
				道路2号	12m	約400m		
				道路3号	12m	約300m		
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	サービスインダストリー地区			誘致施設地区	
				A地区		B地区	C地区	
A-1地区			A-2地区					
地区の面積			約10.7 ha			約8.6 ha	約24.0 ha	
	約6.3 ha	約4.4 ha						

		地区の名称	A-1地区	A-2地区	B地区	C地区
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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
			1 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 2 公衆浴場	1 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 2 公衆浴場 3 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、テニス場などの運動施設 4 ホテル又は旅館 5 自動車教習場 6 床面積の合計が15平方メートルを超える規模の畜舎 7 病院	1 住宅及び、共同住宅、寄宿舎又は下宿（B地区内の事業所の管理用住宅及びB又はC地区内の事業附属寄宿舎は除く） 2 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 3 公衆浴場 4 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5 ホテル又は旅館 6 自動車教習場 7 床面積の合計が15平方メートルを超える規模の畜舎 8 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 9 次に掲げる事業を営む工場 (1) 印刷用インキの製造 (2) 原動機を使用する魚肉の練製品の製造 (3) 原動機を使用するセメント製品の製造	1 住宅及び、共同住宅、寄宿舎又は下宿（C地区内の事業所の事業附属寄宿舎は除く） 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 4 公衆浴場 5 診療所 6 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、テニス場などの運動施設 8 ホテル又は旅館 7 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 9 自動車教習場 10 床面積の合計が15平方メートルを超える規模の畜舎 11 劇場、映画館、演芸場又は観覧場

	地区の名称	A-1地区	A-2地区	B地区	C地区
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		<p>(4) 製針又は石材の挽き割りで出力の合計が1.5キロワットを超える原動機を使用するもの</p> <p>(5) 出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用する製粉</p> <p>(6) めっき</p> <p>(7) 建築基準法別表第2 (ぬ) 項のうち第3号に掲げる事業(引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付(赤外線を用いるものを除く。))及び、出力の合計が0.75キロワットを超える原動機を使用する塗料の吹付を除く。)</p> <p>10 建築基準法別表第2 (ぬ) 項のうち第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>	<p>12 キャンパレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>13 物品販売業を営む、店舗又は飲食店</p> <p>14 次に掲げる事業を営む工場</p> <p>(1) 印刷用インキの製造</p> <p>(2) 原動機を使用する魚肉の練製品の製造</p> <p>(3) 原動機を使用するセメント製品の製造</p> <p>(4) 製針又は石材の挽き割りで出力の合計が1.5キロワットを超える原動機を使用するもの</p> <p>(5) 出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用する製粉</p> <p>(6) めっき</p> <p>(7) 建築基準法別表第2 (ぬ) 項のうち第3号に掲げる事業(引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付(赤外線を用いるものを除く。))及び、出力の合計が0.75キロワットを超える原動機を使用する塗料の吹付を除く。)</p> <p>15 建築基準法別表第2 (ぬ) 項のうち第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の名称	A-1地区	A-2地区	B地区	C地区	
		建築物の容積率の最高限度	—	—	10分の15	10分の15	
		建築物の建ぺい率の最高限度	—	—	10分の5	10分の5	
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡	500㎡	10,000㎡	
		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（門扉は除く）から道路境界線又は高森台緑地境界線までの距離は計画図表示のとおり	
		建築物等の高さの最高限度	—	10m	—	—	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	屋外広告物は愛知県屋外広告物条例第3条第1号に定める地域における同条例の基準に適合すること。				
		垣又はさくの構造の制限	道路境界線又は都市計画緑地境界線から10メートル以内の部分の垣又はさくは、生垣あるいは透視性のフェンス、鉄さく等とし、ブロック塀等これらに類するものは設置してならない。ただし、フェンス等の基礎でブロック等これらに類するものの高さが0.6メートル以下のもの、又は門柱にあってはこの限りではない。				

理由（高森台地区計画）

建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴い、本案のように変更するものである。