

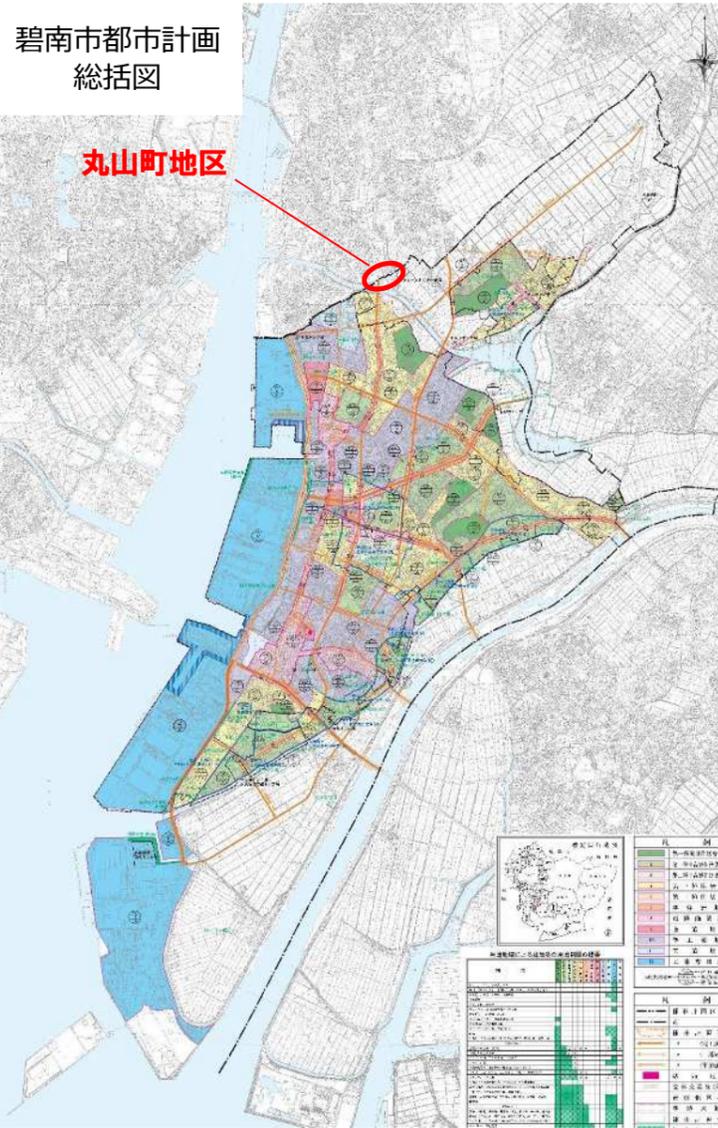
丸山町地区における都市計画法に基づく都市計画決定及びの変更（案）について

変更の趣旨

丸山町地区（以下「当地区」）は現在、市街化調整区域に指定され、原則として宅地化が制限されています。

一方、名鉄北新川駅から800m圏内に位置し、さらに都市計画道路碧南高浜線が開通したことで、生活利便性も高まっています。

こうしたなか、鉄道駅や地域コミュニティを中心としたまちなか居住を誘導するため、当地区において住居系主体の宅地化が図られるよう、土地利用の規制内容を変更します。



丸山町地区の区域

◎変更の概要

[1] 区域区分の変更

原則として宅地化が制限される「市街化調整区域」から、市街化を促進する「市街化区域」に変更します。



[2] 用途地域の指定

住居系主体の市街地形成に向けて、環境を阻害する建築物（工場・風俗施設など）の立地を抑制するため、「用途地域」を指定します。



[3] 地区計画の策定

安全で快適な市街地環境の創出に向けて、主に地区内の道路整備を確実に進めるため、「地区計画」を定めます。

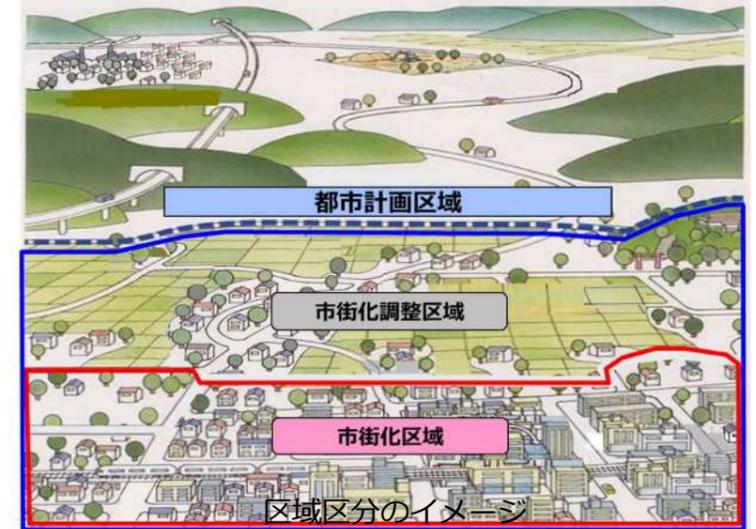
[1] 区域区分の変更について

区域区分とは

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分するものです。

用語の定義（都市計画法第7条）

| | |
|---------|---|
| 市街化区域 | すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域 |
| 市街化調整区域 | 市街化を抑制すべき区域 |



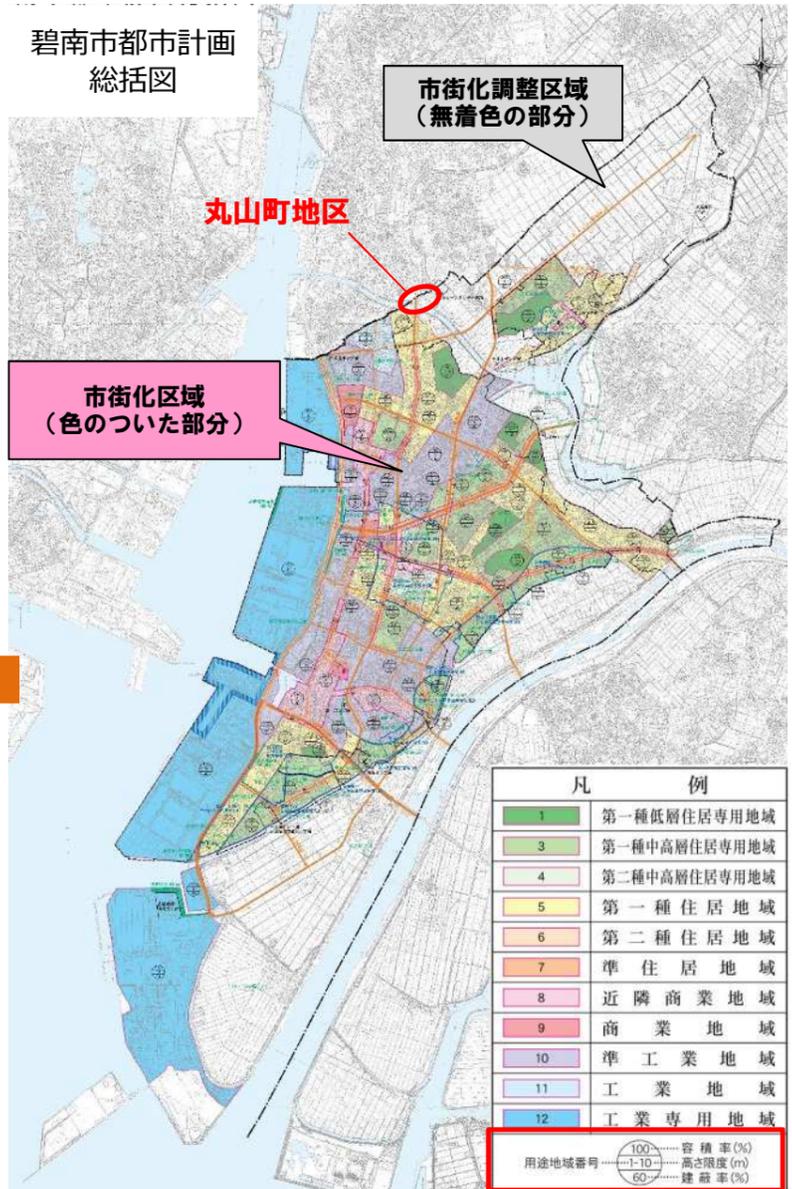
碧南市における区域区分の状況

碧南市は全域が都市計画区域で、右図の色のついた部分が「市街化区域」、無着色（白色）の部分が「市街化調整区域」となっています。

市街化区域では、住宅地や工業地、商業地などといった、めざす市街地像に合わせて「用途地域」が指定されています。右図の色分けは、この用途地域の違いによるものです。

丸山町地区における区域区分の変更

当地区について、先述の理由により市街化を促進するため、市街化調整区域から市街化区域へ区域区分を変更します。また、これに伴い、他の市街化区域と同様に用途地域を指定します。



[2] 用途地域の指定について

用途地域とは

用途地域制度は、良好な市街地環境の形成や機能的な都市活動の確保を図るための制度で、建物を建てる場合に守るべき最低限のルールとして、それぞれの用途ごとに建てられる建物の用途や容積率、建蔽率などの制限が定められています。

用途地域は法制度上、以下の13種類があります。

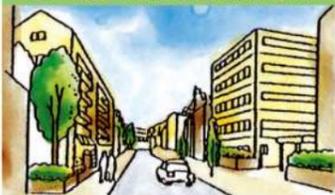
碧南市では、このうち第二種低層住居専用地域、田園住居地域を除く11種類が指定されています。



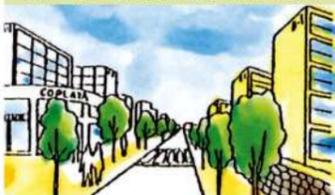
※第二種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域



第二種中高層住居専用地域



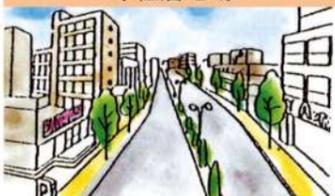
第一種住居地域



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

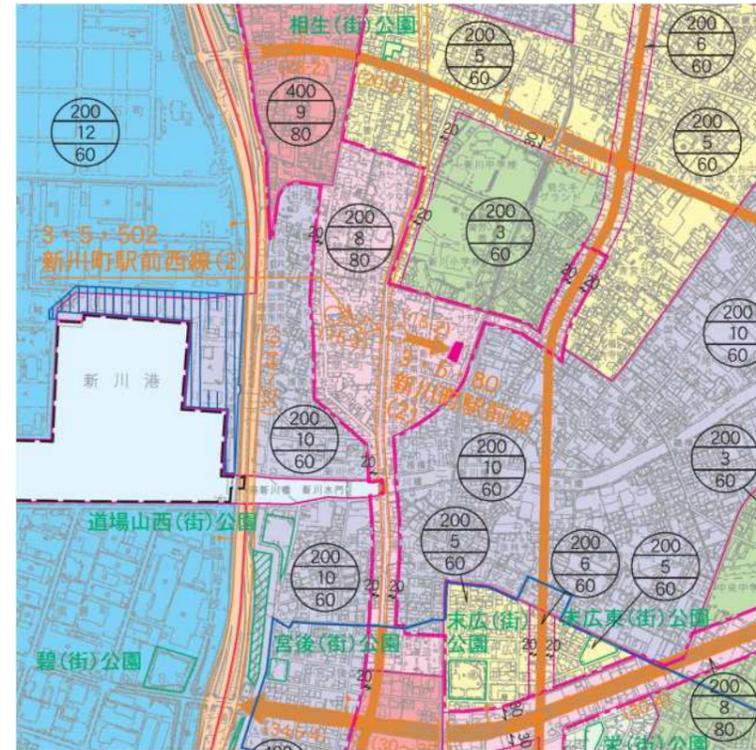


工業専用地域



(※碧南市では指定なし)

13種類の用途地域のイメージ



| 凡 例 | |
|-----|--------------|
| 1 | 第一種低層住居専用地域 |
| 3 | 第一種中高層住居専用地域 |
| 4 | 第二種中高層住居専用地域 |
| 5 | 第一種住居地域 |
| 6 | 第二種住居地域 |
| 7 | 準住居地域 |
| 8 | 近隣商業地域 |
| 9 | 商業地域 |
| 10 | 準工業地域 |
| 11 | 工業地域 |
| 12 | 工業専用地域 |

用途地域番号 100.....容積率(%)
1-10.....高さ限度(m)
60.....建蔽率(%)

容積率・建蔽率とは

容積率とは、建物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合（%で表します）のことをいいます。

建蔽率とは、建物の建築面積（水平投影面積。普通は1階の面積）の敷地面積に対する割合（%で表します）のことをいいます。

「容積率」「建蔽率」ともに、地域ごとに最高限度が定められています。

| 区分 | 面積 (ha) | 比率 (%) | 容積率 (%) | 建蔽率 (%) |
|--------------|---------|--------|------------|---------|
| 第一種低層住居専用地域 | 75 | 3.5 | 100 | 60 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 266 | 12.6 | 150 200 | 60 |
| 第二種中高層住居専用地域 | 25 | 1.2 | 200 | 60 |
| 第一種住居地域 | 493 | 23.3 | 200 | 60 |
| 第二種住居地域 | 19 | 0.9 | 200 | 60 |
| 準住居地域 | 33 | 1.6 | 200 | 60 |
| 近隣商業地域 | 111 | 5.2 | 200 300 | 80 |
| 商業地域 | 18 | 0.9 | 400 | 80 |
| 準工業地域 | 390 | 18.4 | 200 | 60 |
| 工業地域 | 25 | 1.2 | 200 | 60 |
| 工業専用地域 | 662 | 31.2 | 200 | 60 |
| 総計 | 2,117 | 100.0 | - | - |

容積率・建蔽率の考え方

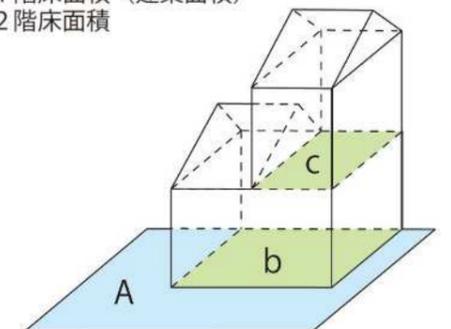
$$\text{建蔽率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{(下図の場合)} = \frac{b}{A} \times 100$$

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{(下図の場合)} = \frac{b+c}{A} \times 100$$

A=敷地面積
b=1階床面積(建築面積)
c=2階床面積



丸山町地区における用途地域の指定について

当地区の用途地域の選定にあたり、隣接地の用途地域の指定状況を見ると、北側に隣接する高浜市域は準工業地域となっていますが、高浜川をはさんだ南の碧南市域は第一種住居地域となっています。また、当地区の現状は、駐車場、農地や空地等となっています。これらの状況を踏まえつつ、新たな住宅地の形成をめざして、南側の碧南市域と同じ第一種住居地域を指定します。

容積率及び建蔽率については、良好な住環境の形成並びに周辺環境との調和を図る観点から、市内の第一種住居地域、及び高浜市側で隣接する準工業地域に適用された容積率 200%、建蔽率 60%を指定します。



第一種住居地域に建築できるもの

用途地域内の建築物の主な用途制限

| 例示 | 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 | 工業専用地域 |
|------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------|---------|-------|--------|--------|------|-------|------|--------|
| 住宅、小規模の兼用住宅 | | | | | ■ | | | | | | | | |
| 幼稚園、小・中・高等学校 | | | | | | | | | | | | | |
| 神社、寺院、教会、診療所 | | | | | | | | | | | | | |
| 病院、大学 | | | | | | | | | | | | | |
| 2階以下かつ床面積150㎡以内の店舗、飲食店 | | | | | | | | | | | | | |
| 2階以下かつ床面積500㎡以内の店舗、飲食店 | | | | | | | | | | | | | |
| 上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店 | | | | | ☆ | ★ | ■ | | | | | ■ | |
| 事務所等 | | | | | ☆ | ★ | | | | | | | |
| ホテル、旅館 | | | | | ★ | | | | | | | | |
| カラオケボックス | | | | | | | | | | | | | |
| 自家用倉庫 | | | | | ☆ | ★ | | | | | | | |
| 倉庫業倉庫 | | | | | | | | | | | | | |
| 劇場、映画館 | | | | | | | | ◇ | | | | | |
| 自動車修理工場 | | | | | □ | □ | △ | | ▲ | ▲ | | | |
| 危険性・環境悪化の恐れがやや多い工場 | | | | | | | | | | | | | |
| 危険性・環境悪化が大きい工場 | | | | | | | | | | | | | |

☆印については、3階以上又は、1,500㎡を超えるものは建てられない。★印については、3,000㎡を超えるものは建てられない。◇印については、客席部分が200㎡以上のものは建てられない。△印については、150㎡を超えるものは建てられない。▲印については、300㎡を超えるものは建てられない。○印については、農産物直売所、農家レストラン等のみ。□印については、50㎡を超えるものは建てられない。■印については、10,000㎡を超えるものは建てられない。●印については、農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。

| 種別 | 第一種住居地域における建築可能な建物の内容 |
|-----------|--|
| 住宅等 | ・専用住宅は建築可能。 ・兼用住宅は非住宅部分が以下で制限された用途や規模でなければ建築可能 |
| 店舗・事務所等 | ・店舗・事務所等は建築可能（注） |
| ホテル、旅館 | ・ホテル、旅館は建築可能（注） |
| 遊戯施設・風俗施設 | ・ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等は建築可能（注） ・カラオケボックス、パチンコ屋、劇場、映画館等の遊戯施設、並びにキャバレー等の風俗施設は建築不可。 |
| 公共施設、学校等 | ・大学や病院などは建築可能 |
| 工場・倉庫等 | ・工場は、危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少なく、作業上の床面積が50㎡以下のものは建築可能。 ・自動車修理工場は作業上の床面積が50㎡以下のものは建築可能。（原動機の制限あり） ・自家用倉庫は建築可能。（注） ・倉庫業倉庫は建築不可。 |

注：床面積が3,000㎡を超えるものは建てられません

[3] 地区計画の策定について

地区計画とは

地区計画とは、ある一定のまとまった地区を単位として、その地区におけるまちづくりの方針を定めるとともに、地区の特性に応じて、道路・公園などの地区施設の配置や建築物の用途・形態等の制限など必要なものを定めて、まちづくりを進めていく手法です。

●地区計画で定められるまちづくりのルール

- ①地区施設（生活道路、小公園、広場、遊歩道など）の配置
- ②建物の建て方や街並のルール（用途、容積率、建蔽率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化など）
- ③保全すべき樹林地



丸山町地区における地区計画の策定について

丸山町地区の地区計画（案）

西三河都市計画丸山町地区計画の決定（碧南市決定）（案）

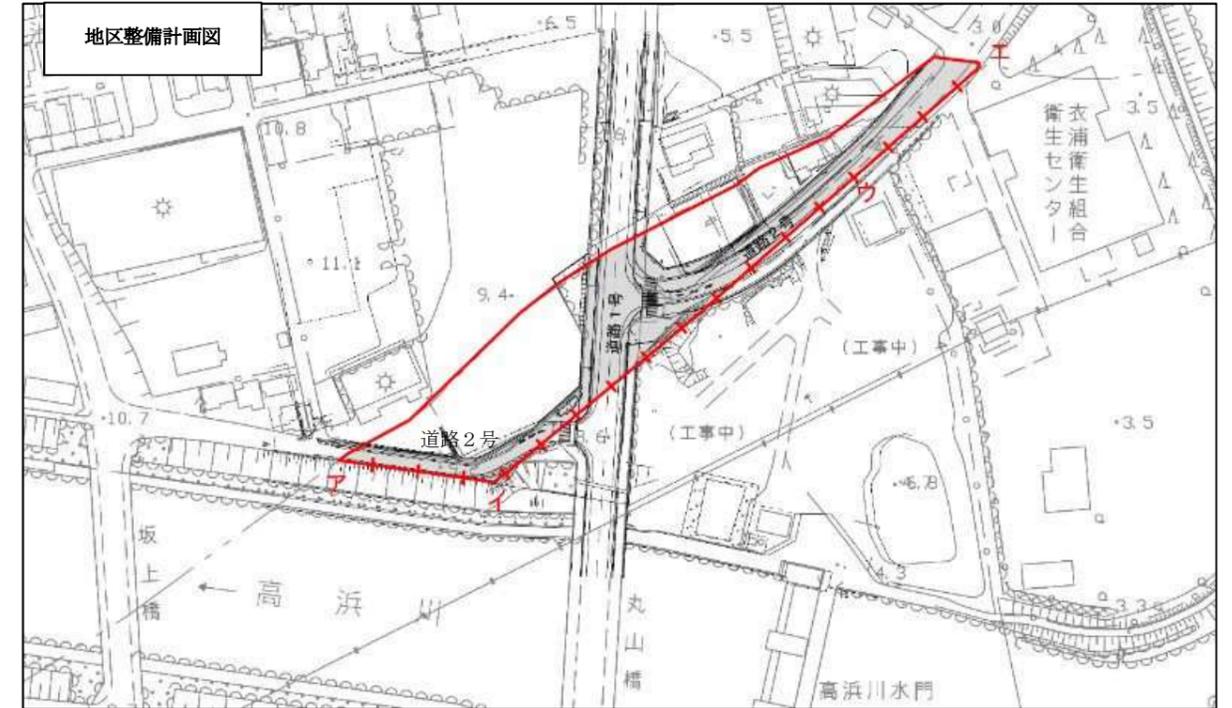
西三河都市計画丸山町地区計画を次のように決定する。

| | | | | | | |
|--------------------------|---|------------|---|-------|-------|-----------|
| 名称 | 碧南市丸山町地区計画 | | | | | |
| 位置 | 碧南市丸山町地内の一部 | | | | | |
| 面積 | 約0.6ha | | | | | |
| 地区計画の目標 | <p>当地区は、碧南市北部に位置し名鉄三河線北新川駅に近接する交通の利便性に優れた地区である。</p> <p>地域生活のインフラとなる道路の整備を行うことにより、地域の住環境の形成を目指す。</p> | | | | | |
| 発及 び保 全の 方 針 | 区域の整備方針・開 | 土地利用の方針 | 一戸建て専用住宅、集合住宅、生活利便施設などを基本とした住環境形成の保全を図る。 | | | |
| | 地区施設の整備の方針 | 地区施設の整備の方針 | 都市計画道路碧南高浜線に接続する市道丸山1号線を整備し歩車分離することで円滑な交通処理を図る。 | | | |
| 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 | 18m | 約40m | 計画図表示のとおり |
| | | | 道路2号 | 5～15m | 約200m | 計画図表示のとおり |
| 備考 | 地区内の洪水浸水想定区域に建築物等を建築する場合は、想定浸水深を確認の上、施設計画を検討すること。 | | | | | |

「区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由

当地区は、住居系市街地の誘導を図るため、地区計画を定めるものである。



【地区計画の主な内容】

都市計画道路碧南高浜線（道路1号）と市道丸山1号線（道路2号）を地区施設と定め、歩車分離をすることで円滑な交通処理を図ります。

地区計画内の届出について

（都市計画法：第58条の2、政令：第38条の4）

地区計画の区域内で、土地の区画形質の変更、建築物の建築または工作物の建設、建築物等の用途の変更などの行為を行う場合には、当該行為に着手する30日前までに、その行為の内容等について市長への届出が必要となります。（通常の管理行為は届出の必要はありません。）

届出先は碧南市役所建設部都市計画課になりますので、該当の行為を行う予定のある方は事前にご相談ください。