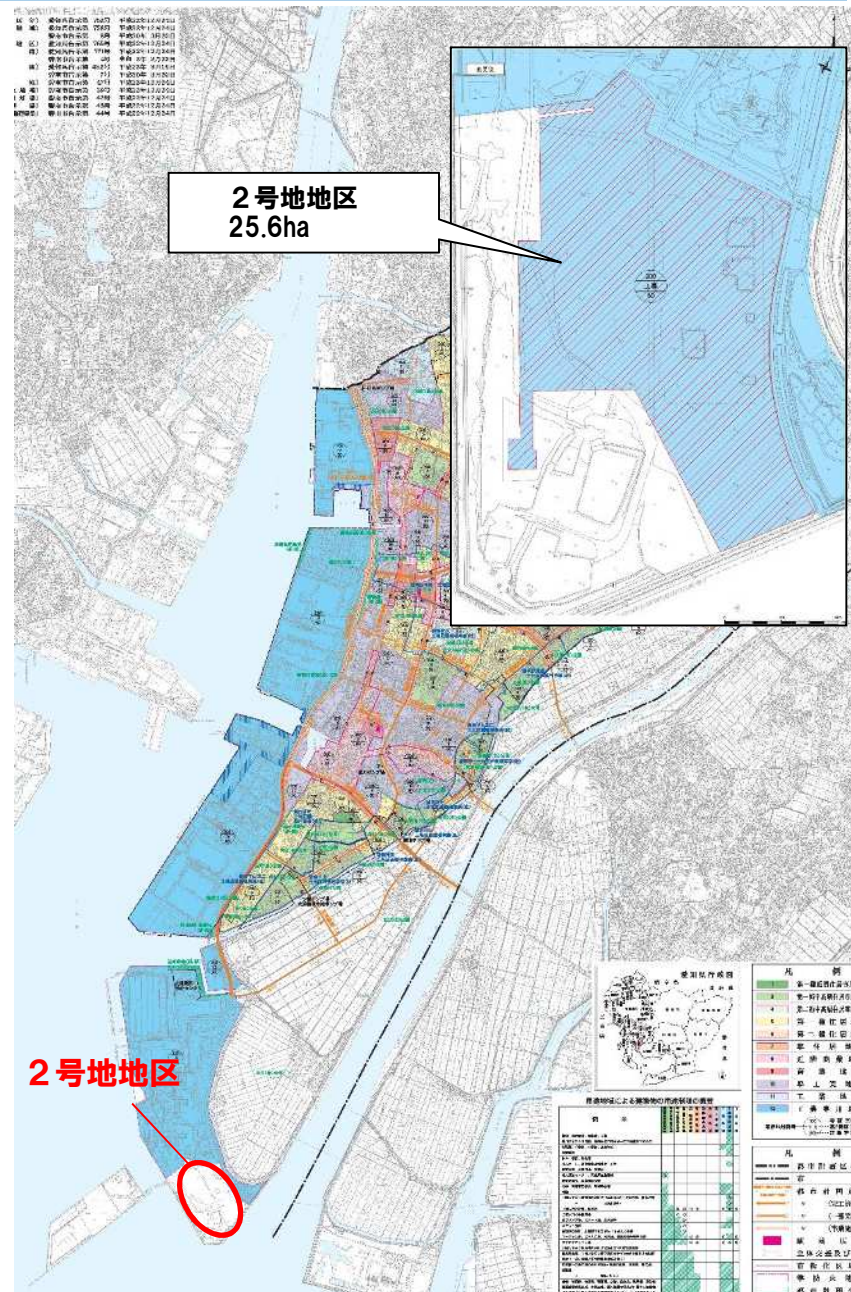


2号地地区における都市計画法に基づく都市計画の変更（案）について

変更の趣旨

- ▶ 2号地地区（以下「当地区」）は令和5年11月に公有水面埋立事業が竣工し、脱炭素社会の実現に向けた取組を促進するとともに、地域の電力の安定供給を持続するための発電用地として土地利用を図る地区です。
- ▶ 碧南市都市計画マスタープランでは、都市づくりの目標に「広域道路を活かした新たな産業拠点の整備」を掲げ、当地区を含む衣浦港臨海部の土地利用の整備方針として「生産・流通ゾーンは、多様な分野の産業の立地を検討する」こととしています。
- ▶ こうしたなか、衣浦港港湾計画に基づき、港湾としての土地利用計画を実現するため、土地利用規制内容を決定します。



2号地地区の区域

◎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

市街化区域への編入に伴い、工業用地としてふさわしい土地利用の形成を図るため、「用途地域」を指定します。



[3] 臨港地区の指定

衣浦港港湾計画に基づき、港湾管理者が適切な土地利用規制を行い、港湾としての土地利用計画を実現するため、「臨港地区」を指定します。

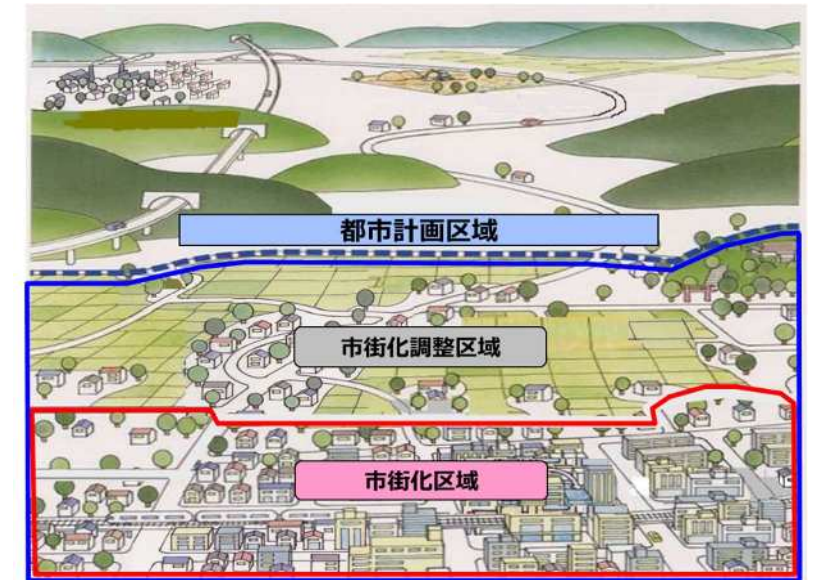
[1] 区域区分の変更について

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



区域区分のイメージ

碧南市における区域区分の状況

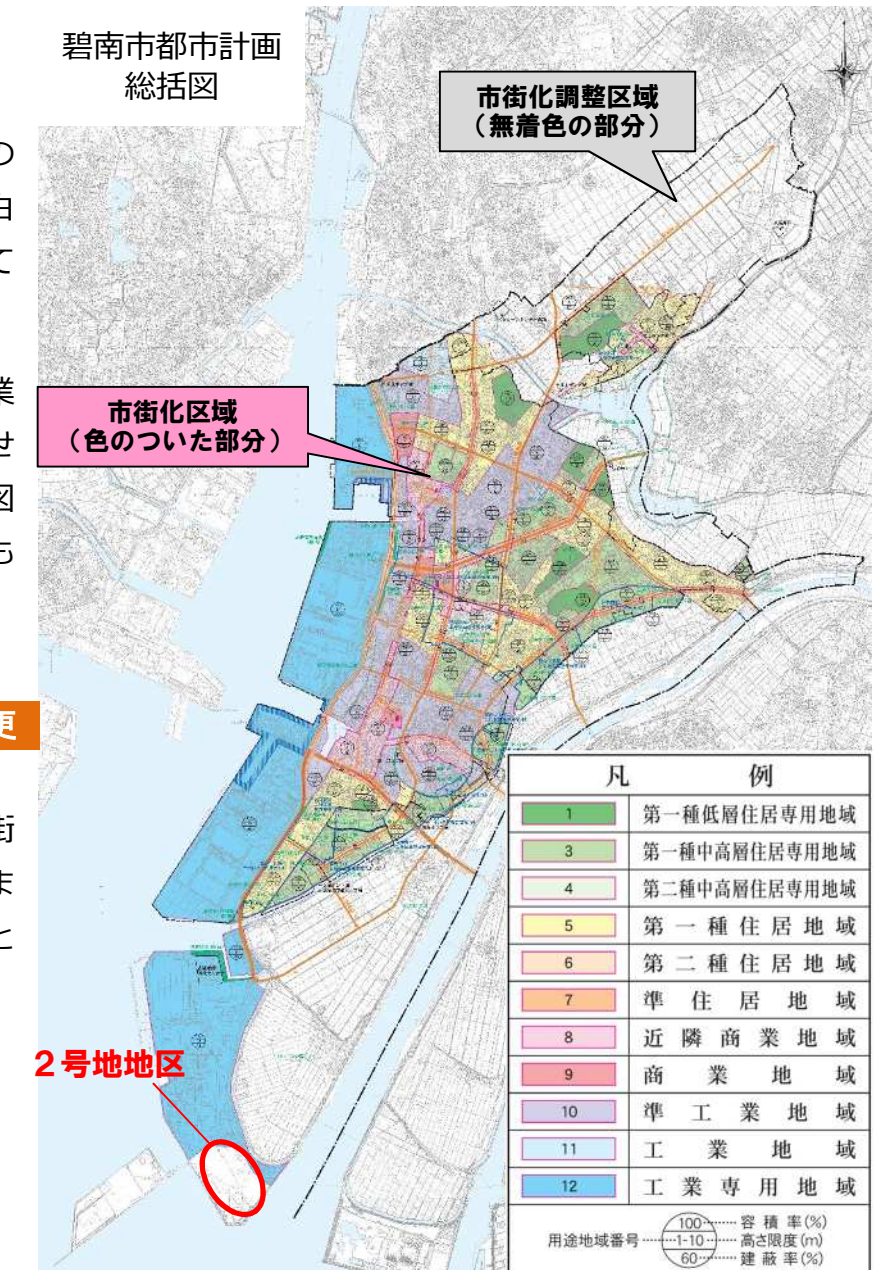
碧南市は全域が都市計画区域で、右図の色のついた部分が「市街化区域」、無着色（白色）の部分が「市街化調整区域」となっています。

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。

2号地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、市街化区域に編入します。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。

碧南市都市計画総括図



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(%) 高さ限度(m) 60 建蔽率(%)

[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、建物を建てる場合を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。

第一種低層住居専用地域



低層住宅の良好な環境を守るための地域です。

※ 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設等と調和した住居の環境を保護するための地域です。

※ 田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便増進を図る地域です。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便増進を図る地域です。

準工業地域



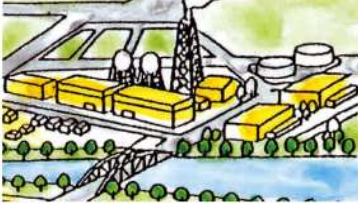
主に軽工業の工場等、環境悪化のおそれのない工業の業務の利便増進を図る地域です。

工業地域



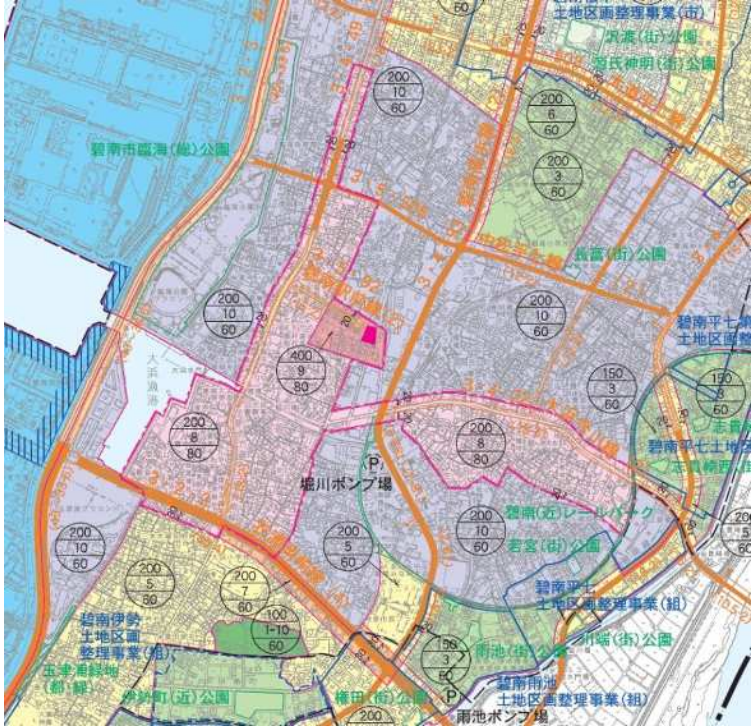
主に工業の業務の利便増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。

工業専用地域



専ら工業の業務の利便増進を図る地域です。

(※碧南市では指定なし)



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	—	—

(市街化調整区域：容積率 200%、建蔽率 60%)

容積率・建蔽率の考え方

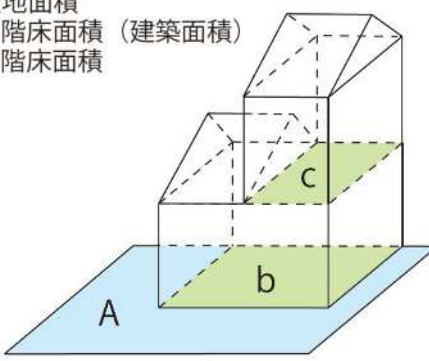
建蔽率 (%) = $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$

(下図の場合) = $\frac{b}{A} \times 100$

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

(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



2号地地区における用途地域の指定について

容積率及び建蔽率については、良好な産業地としての市街地形成並びに周辺環境との調和を図る観点から、市内の工業専用地域に適用された容積率200%、建蔽率60%を指定します

変更後

工業専用地域

25.6ha
容積率 200%
建蔽率 60%

☐ 建てられるもの ☒ 通常建てられないもの

☆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。

〔3〕 臨港地区の指定について

臨港地区とは

- 分区分（愛知県臨港地区分区分内構築物規制条例）
- ・商港区
 - ・特殊物資港区
 - ・工業港区
 - ・漁港区
 - ・バンカー港区
 - ・保安港区
 - ・マリーナ港区
 - ・修景厚生港区

2号地地区における分区の指定について

に位置づけられており、発電所用地として土地利用を図ることから、分区を「工業港区」に指定します。

衣浦港港湾計画平面図（碧南地区）

