

可児都市計画地区計画の変更（可児市決定）（案）

可児都市計画可児駅東地区計画を次のように変更する。

名 称	可児市可児駅東地区計画	
位 置	可児市下恵土字町田、字針満、字嶋畑、字前田及び字豊田の各一部	
面 積	約 9.1 ヘクタール	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目 標	本地区は可児市の玄関口として、中心市街地を彩る4つの杜の拠点のひとつ「出会いの杜」と位置付けをしており、土地区画整理事業により良好な市街地環境の整備と個性的なまちづくりを進めている。こうした中で地区計画を定めることにより中心市街地にふさわしい土地利用、景観形成を誘導し、もって本市の「顔」となる優れた都市空間の形成を目指す。
	土地利用の方 針	地区の特性に応じた土地利用を図るため、6地区に細区分して土地利用の方針を定める。駅前商業地区では、商業地として土地の高度利用を図り、可児市の玄関口にふさわしい街づくりを進める。沿道商業地区では、背後の低層住宅地区の居住環境に配慮し、駅前商業地への連続性を有する便利な商業地の形成を図る。近隣商業地区では、駅前周辺としてふさわしい商業機能を取り入れながら、低層戸建住宅と中層程度の集合住宅の共存を図る。低層住宅東・西地区では、低層戸建住宅を主体とし、良好な住環境の形成を誘導する。
	地区施設の整備の方針	本地区は土地区画整理事業により道路・公園等が整備されつつあり、その機能環境が損なわれないよう維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	1. 整備された宅地が細分化され狭小宅地とならないよう、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 2. 良好な環境を保全するため建築物の用途の制限を定める。 3. 良好な市街地形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。 4. 良好な環境を形成するため、建築物の高さの最高限度を定める。 5. 市街地景観を整備し保全するためと防災の観点から、かき又はさくの構造の制限を定める。 6. 美しい市街地景観を保全するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。

地区整備計画	建築物等に関する事項	面 積	約 9.1 ヘクタール					
		建築物の敷地面積の最低限度	100 平方メートルとする。ただし、仮換地指定及び換地指定された土地でこの規定に適合しないものについてはこの限りではない。			130 平方メートルとする。ただし、仮換地指定及び換地指定された土地でこの規定に適合しないものについてはこの限りではない。		
		細地区名称	駅前商業地区①	駅前商業地区②	沿道商業地区	近隣商業地区	低層住宅東地区	低層住宅西地区
		面 積	約 2.6 ヘクタール		約 0.9 ヘクタール	約 2.9 ヘクタール	約 2.0 ヘクタール	約 0.7 ヘクタール
		建築物の用途の制限	建築基準法別表第 2 (り) 項に掲げる建築物のほか、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)キャバレー、料理店その他これらに類するもの (2)個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第 130 条の 9 の 2 で定めるもの (3)自動車教習所 (4)倉庫業を営む倉庫 (5)畜舎 (6)ガソリンスタンド (7)原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 m ² を超えるもの (8)建築基準法別表第 2 (と) 項第 3 号に掲げる工場及び第 4 号に掲げるもの	建築基準法別表第 2 (ち) 項に掲げる建築物のほか、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)自動車教習所 (2)倉庫業を営む倉庫 (3)畜舎 (4)ガソリンスタンド (5)原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 m ² を超えるもの (6)建築基準法別表第 2 (と) 項第 3 号に掲げる工場及び第 4 号に掲げるもの	建築基準法別表第 2 (ち) 項に掲げる建築物のほか、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)ボーリング場、バッティング練習場、ゴルフ練習場 (2)自動車教習所 (3)倉庫業を営む倉庫(ただし敷地面積が 500 m ² 以下のものは除く。) (4)畜舎	建築基準法別表第 2 (ち) 項に掲げる建築物のほか、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)バッティング練習場、ゴルフ練習場 (2)自動車教習所 (3)倉庫業を営む倉庫 (4)畜舎	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1)住宅 (2)共同住宅 (3)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち次の各号に供する用途の床面積の合計が、延べ面積の 1/2 未満かつ 50 m ² 以下のもの ①事務所 ②学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの ③診療所 (4)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物 (5)前各号の建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第 130 条の 5 で定めるものを除く。)	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1)住宅 (2)共同住宅 (3)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち床面積の合計が 200 m ² 以内のもの (4)自動車車庫で床面積の合計が 100 m ² 以内かつ 2 階以下のもの (5)倉庫(ただし、倉庫業を営む倉庫で床面積の合計が 300 m ² 以上は除く。) (6)原動機を使用する工場で床面積の合計が 50 m ² 以内のもの (7)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物 (8)前各号の用途を兼ねる住宅 (9)前各号の建築物に附属する建築物(建築基準法施行令第 130 条の 5 で定めるものを除く。)

	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（以下壁面という）から道路境界線までの距離は0.5m以上でなければならない。 ただし、高さが 3m を超える壁面部分を除く。	—	
	建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度	—	20m	10m
	か き 又 は さ く の 構 造 の 制 限	道路に面した部分のかき又はさくは、ブロック塀等これらに類する構造のものは設置してはならない。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1 門又は門柱 2 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 0.6m 以下のもの 3 防火塀等法令で設置が義務づけられているもの		
	建築物等の 形 態 又 は 意匠の制限	建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱は、刺激的な原色を避け、落ち着いたものとする。		
		看板、広告物等を設置する場合は、美しい街並みを阻害するものは設置してはならない。		看板、広告物等を設置する場合は、美しい街並みを阻害しない自家用のもの、若しくは公共の用に供するもの以外は設置してはならない。
	建築物の地盤面の高さは、前面道路の最も高い地点から 0.5m 以下とする。	建築物の地盤面の高さは、前面道路の最も高い地点から 1m 以下とする。		

「区域は計画図表示のとおり」

理由

風営法の改正に伴う建築基準法の改正により、建築基準法別表第二（ち）項第2号からダンスホール及びナイトクラブが削除された。本地区計画の一部地区でナイトクラブ、ダンスホールの建築を規制しているところであるが、当該施設の立地を緩和する法改正の趣旨を鑑み、本地区計画においても変更を行うもの。

理 由 書

可児駅東地区は、可児市の玄関口として、平成 11 年度から土地区画整理事業に着手し、より良好な市街地環境の整備と個性的なまちづくりを進めている。

また、質の高い住環境を形成するとともに土地の高度利用を図り、優れた都市空間を将来にわたって維持・発展させていくため、平成 16 年に地区計画を定めた。

当地区計画では、地区の特性に応じた土地利用を図るため、駅前商業地区①、駅前商業地区②、沿道商業地区、近隣商業地区、低層住宅東地区、低層住宅西区の 6 地区に細分化して土地利用の方針が定められている。

この中で、駅前商業地区①の建築物の用途の制限として、ナイトクラブ及びダンスホールの建築が規制されているが、平成 28 年 6 月に改正建築基準法が施行され、同法第 2 条第 21 号に規定する近隣商業地区の用途地域内等の建築物の制限から当該建築物が除外されることとなった。

当地区計画の駅前商業地区②、沿道商業地区、近隣商業地区については、改正建築基準法の施行とともに当該建築物の規制対象から除外されるため、法の改正趣旨を踏まえ、駅前商業地区①の建築物の用途の制限からダンスホール及びナイトクラブを削除する。

総括図

《洛陽府志》(清)	明萬曆元年11月29日	缺卷四至卷六	767頁
《東坡志林》(宋)	明萬曆元年5月1日	缺卷三至卷五	368頁
	明萬曆元年3月1日	缺卷四至卷六	370頁
	明萬曆元年3月1日	缺卷四至卷六	288頁
	明萬曆二年4月1日	缺卷四至卷六	275頁
	明萬曆三年3月31日	缺卷四至卷六	212頁
	明萬曆二年7月1日	明史卷一百一十九	29頁
	明萬曆八年7月1日	明史卷一百一十九	22頁
	明萬曆十一年1月5日	明史卷一百一十九	22頁
	明萬曆十六年8月15日	明史卷一百一十九	79頁
	明萬曆十八年8月1日	明史卷一百一十九	108頁
	明萬曆二十三年8月1日	明史卷一百一十九	183頁
《明史》(清)	明萬曆二十三年8月1日	明史卷一百一十九	10頁
	明萬曆二十五年8月1日	明史卷一百一十九	23頁
	明萬曆三十八年6月1日	明史卷一百一十九	183頁

可児都市計画区域・御嵩都市計画区域の一部
可児市都市計画図



