

可児都市計画地区計画の変更（可児市決定）（案）

可児都市計画皐ヶ丘地区計画を次のように変更する。

名	称	可児市皐ヶ丘地区計画
位	置	可児市皐ヶ丘二、三、六、七丁目の全域及び皐ヶ丘一、四、五、八、九丁目の一部
面	積	約 79.9ha
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、当市南東部の丘陵地にあり、民間の宅地開発事業により低層一戸建住宅を主体とした良好な住環境が形成されている。そこで、この良好な街区環境を将来にわたって維持・発展させていくことを本地区計画の目標とする。
	土地利用の方針	調和のとれた良好な住宅市街地の形成を図るため、本地区を東西に横断する 2 幹線（市道 27 号線、市道 2278 号線）沿道等には、近隣センター地区と低層一般住宅地区を配置して、住宅地における住民の利便性に配慮する。そのほかには低層専用住宅地区を配置して、閑静な住宅地としての環境を高度に維持する。
	地区施設の整備の方針	本地区は宅地開発事業により道路・公園等が整備されているが、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. 良好な住宅地としての環境の悪化を防ぐため、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. 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。 5. 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。 6. 閑静な住宅地を形成・維持するために、住環境を乱すような騒音を生じさせる建築物の建築を制限する。

地区整備計画画	面 積		約 79.9ha			
	建	建 築 物 の 敷地面積の最 低 限 度	230 ㎡			
		細地区名称	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	近隣センター地区①	近隣センター地区②
	築物等に関する事業計画	面 積	約 68.0ha	約 8.6ha	約 1.2ha	約 2.1ha
		建 築 物 の	次の各号に掲げる用に供する建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 住宅（長屋を除く。） (2) 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（長屋を除く。）のうち、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「政令」という。）第 130 条の 3 に定めるもの（食堂、喫茶店及び同条第 5 号に掲げるものを除く。） (3) 学校、図書館その他これらに類するもの (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6) 診療所 (7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第 130 条の 4 に定める公益上必要な建築物 (8) 前各号の建築物に附属するもの（政令第 130 条の 5 に定めるものを除く。）	次の各号に掲げる用に供する建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 低層専用住宅地区に建築できるもの (2) 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（長屋を除く。）のうち、政令第 130 条の 3 第 2 号に定める食堂及び喫茶店並びに同条第 5 に掲げるもの (3) 前各号の建築物に附属するもの（政令第 130 条の 5 に定めるものを除く。）	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) ホテル又は旅館 (2) カラオケボックスその他これらに類するもの（床面積の合計が 1000 ㎡以下のものを除く。） (3) 建築基準法別表第 2（ほ）項第 2 号に掲げる建築物（ぱちんこ屋及び床面積の合計が 500 ㎡以下のゲームセンターを除く。） (4) 自動車教習所 (5) 単独車庫（床面積の合計が 300 ㎡以下かつ 2 階建て以下のものを除く。） (6) 倉庫業を営む倉庫 (7) 畜舎 (8) 自動車修理工場（自動車又は自動車用品の販売を主たる目的とする店舗に附属する作業場で、その床面積の合計が 150 ㎡以下のものを除く。） (9) 建築基準法別表第 2（と）項第 3 号に掲げる建築物 (10) 共同住宅又は長屋	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) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの (2) ホテル又は旅館 (3) ゴルフ練習場及びバッティング練習場（床面積の合計が 3,000 ㎡以下かつ屋根を有し透視性のない外壁に囲われたものを除く。） (4) カラオケボックスその他これらに類するもの（床面積の合計が 500 ㎡以下のものを除く。） (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6) 公衆浴場（床面積の合計が 500 ㎡以下のものを除く） (7) 自動車教習所 (8) 単独車庫（ただし床面積の合計が 300 ㎡以下かつ 2 階以下は除く。） (9) 倉庫業を営む倉庫 (10) 畜舎 (11) 自動車修理工場（自動車又は自動車用品の販売を主たる目的とする店舗に附属する作業場で、その床面積の合計が 150 ㎡以下のものを除く。） (12) 建築基準法別表第 2（と）項第 4 号に掲げる建築物又は同項第 4 号に掲げる建築物（ガソリンスタンドを除く。） (13) 共同住宅又は長屋
		用途の制限				
	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。）から敷地境界線までの距離は、1.5m以上でなければならない。ただし、次の各号に掲げる建築物については、この限りではない。 (1) 別棟の車庫又は物置で、同一境界線への壁面の投影の長さの合計が次のいずれかに該当するもの （i）当該境界線の長さの 2 分の 1 以下であるもの （ii）10m 以下であるもの (2) 門又は門柱で高さが 2m 以下であるもの			
	かき又はさくの構造の制限		かき又はさくは地盤面からの高さが 2m 以下の生垣あるいはフェンス、鉄柵とし、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、次の各号に掲げるものについては、この限りではない。 (1) フェンス等の基礎ブロック等で高さが 0.6m 以下であるもの (2) 袖とその間口の投影の長さ（車庫の部分を除く。）の合計が 6m 以内の門又は門柱 (3) 防火塀等法令で設置が義務付けられているもの			
	建築物等の形態又は意匠の制限		1. 擁壁の構造は、車庫・階段等の設置箇所以外は自然石を用いたものとする。ただし、バリアフリー対策として、道路（公園、緑道等を含む。）境界線から 0.5m 以上後退した部分にスロープ等を設置し、後退した部分を景観に配慮して植栽するものについては、この限りではない。 2. 屋外広告物及び建築物の屋根及び壁面は、刺激的な原色や装飾を避け、落ち着いたものとする。 3. 良好な住環境を整備・維持するためコンテナを利用した建築物は建築してはならない			

「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を削除し、新たなナイトクラブが創設され、用途規制において劇場、映画館、演劇場又は観覧場と同様の扱いとなった。本地区計画の趣旨を鑑み、今後も同様の建築物の用途の制限内容とするため変更するもの。

理 由 書

桜ヶ丘、皐ヶ丘、桂ヶ丘で構成される桜ヶ丘ハイツは、民間の宅地開発事業者により宅地開発された、低層一戸建て住宅を主体とした閑静な住宅地であり、住民の住環境に対する意識も高く、地区毎に地区計画を定め住環境の確保に努めている。

今般、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成27年6月24日公布）に伴い建築基準法が改正され、ダンスホール及びナイトクラブとして取り扱ってきた施設について規制を見直し、同法第2条第21号に規定する近隣商業地域において、ダンスホール及び低照度飲食店営業以外のナイトクラブ営業を営む施設の立地が可能となった。また、ナイトクラブ営業のうち低照度飲食店営業以外のものについては、建築基準法上ナイトクラブと新たにし、用途規制の適用としては、劇場、映画館、演劇場又は観覧場（以下、「劇場等」という。）と同様のものとなった。

皐ヶ丘地区計画の細地区「近隣センター地区②」においては、前述の近隣商業地域の規制緩和により、ダンスホール及び低照度飲食店以外のナイトクラブが建築物の用途の制限から外れることになるが、建築基準法上の新たなナイトクラブについては、劇場等も制限し、住環境の確保に努めている当該細地区の意図を鑑みると、引き続き制限の対象とすることが妥当であり、当該地区計画を変更するものとする。

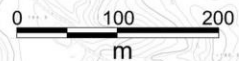
Map of Nakagahara District Plan (計画図). The map shows the district's boundaries and various zones. Key features include:

- 地区計画区域** (District Plan Area): Indicated by a red outline.
- 低層専用住宅地区** (Low-rise Special Residential Area): Indicated by a red outline with diagonal hatching.
- 低層一般住宅地区** (Low-rise General Residential Area): Indicated by a red outline with horizontal hatching.
- 近隣センター地区①** (Neighborhood Center Area ①): Indicated by a red outline with vertical hatching.
- 近隣センター地区②** (Neighborhood Center Area ②): Indicated by a red outline with cross-hatching.

Landmarks and locations marked on the map include:

- 一ツ谷ため池 (Itsu-ta no Pond)
- 大森湖池 (Oomori Lake)
- 大森川 (Oomori River)
- 神下ため池 (Kamishita Pond)
- 可児市 (Kari City)
- 可児市立中央学校 (Kari City Central School)
- 可児市立南小学校 (Kari City South Elementary School)
- 可児市立西小学校 (Kari City West Elementary School)
- 可児市立東小学校 (Kari City East Elementary School)
- 可児市立南中学校 (Kari City South Junior High School)
- 可児市立東中学校 (Kari City East Junior High School)
- 可児市立西中学校 (Kari City West Junior High School)
- 可児市立中央中学校 (Kari City Central Junior High School)
- 可児市立南高等学校 (Kari City South High School)
- 可児市立東高等学校 (Kari City East High School)
- 可児市立西高等学校 (Kari City West High School)
- 可児市立中央高等学校 (Kari City Central High School)

A scale bar indicates distances of 0, 100, and 200 meters. A north arrow is located in the top right corner.



-  地区計画区域
 低層専用住宅地区
 低層一般住宅地区
 近隣センター地区
 近隣センター地区