

都計第 70 号

平成 30 年 11 月 13 日

可児市都市計画審議会長

伊藤 栄一 様

可児市長 富田 成輝



可児都市計画用途地域の変更について（諮問）

標記について、別紙のとおり策定するに当たり、可児市都市計画審議会条例（昭和 46 年可児町条例第 4 号）第 2 条の規定に基づき、可児市都市計画審議会の意見を求めます。

可児都市計画用途地域の変更(可児市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する

種類	面積	容積率	建ぺい率	外壁の 後退距離	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	備考
第一種低層 住居専用地域	約725ha	8/10	5/10	—	—	10m	33.8%
第二種低層 住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層 住居専用地域	約100ha	20/10	6/10	—	—	—	4.7%
	約16ha	10/10	6/10	—	—	—	0.7%
小計	約116ha						5.4%
第二種中高層 住居専用地域	約17ha	20/10	6/10	—	—	—	0.8%
第一種住居 地域	約664ha	20/10	6/10	—	—	—	31.0%
第二種住居 地域	約27ha	20/10	6/10	—	—	—	1.3%
準住居地域	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	約128ha	20/10	8/10	—	—	—	6.0%
商業地域	約40ha	40/10	8/10	—	—	—	1.8%
準工業地域	約84ha	20/10	6/10	—	—	—	3.9%
工業地域	約79ha	20/10	6/10	—	—	—	3.7%
工業専用地域	約264ha	20/10	6/10	—	—	—	12.3%
合計	約2,144ha						100.0%

「種類、位置及び地域は、計画図表示のとおり」

理由

工業団地として工業系企業の進出を誘導し雇用の創出や地域の活性化を図り、都市的生活の充実に必要な都市機能を総合的に高め、社会変化や多様なニーズに応える工業系用途地域を指定するもの。

可児都市計画用途地域の変更 新旧用途地域対照表

種 類	建築物の延べ面積 の敷地面積に対す る割合	建築物の建築面積 の敷地面積に対す る割合	新旧用途地域面積		面積の 増減
			新	旧	
第一種低層住居 専用地域	8/10以下	5/10以下	約725ha	約725ha	—
第二種低層住居 専用地域	—	—	—	—	—
第一種中高層住居 専用地域 小 計	20/10以下	6/10以下	約16ha	約16ha	—
	10/10以下	6/10以下	約100ha	約100ha	—
			約116ha	約116ha	—
第二種中高層住居 専用地域	20/10以下	6/10以下	約17ha	約17ha	—
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	約664ha	約664ha	—
第二種住宅地域	20/10以下	6/10以下	約27ha	約27ha	—
準住居地域	—	—	—	—	—
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	約128ha	約128ha	—
商業地域	40/10以下	8/10以下	約40ha	約40ha	—
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約84ha	約84ha	—
工業地域	20/10以下	6/10以下	約79ha	約74ha	+約5ha
工業専用地域	20/10以下	6/10以下	約264ha	約261ha	+約3ha
合 計			約2,144ha	約2,136ha	+約8ha

用途地域指定・変更調書

箇所名	整理番号	面積 (ha)	現計画		変更案		その他の規制の状況	土地・建物利用の概要	不適格建築物の割合	変更理由	関連する措置の概要と実施の期間
			用途地域	容積率/建ぺい率	用途地域	容積率/建ぺい率					
二野工業団地地区	1	1.51	無指定	200% 60%	工業専用地域	200% 60%		二野工業団地として、工場が立地している	なし	工業団地としてふさわしい、工業系土地利用を誘導するため。	
	2	1.70	無指定	200% 60%	工業専用地域	200% 60%		二野工業団地として、工場が立地している	なし	工業団地としてふさわしい、工業系土地利用を誘導するため。	
	3	5.04	無指定	200% 60%	工業地域	200% 60%		二野工業団地として、造成されている	なし	工業団地としてふさわしい、工業系土地利用を誘導するため。	
	4	0.18	工業専用地域	200% 60%	工業地域	200% 60%		二野工業団地として、造成されている	なし	工業団地としてふさわしい、工業系土地利用を誘導するため。	

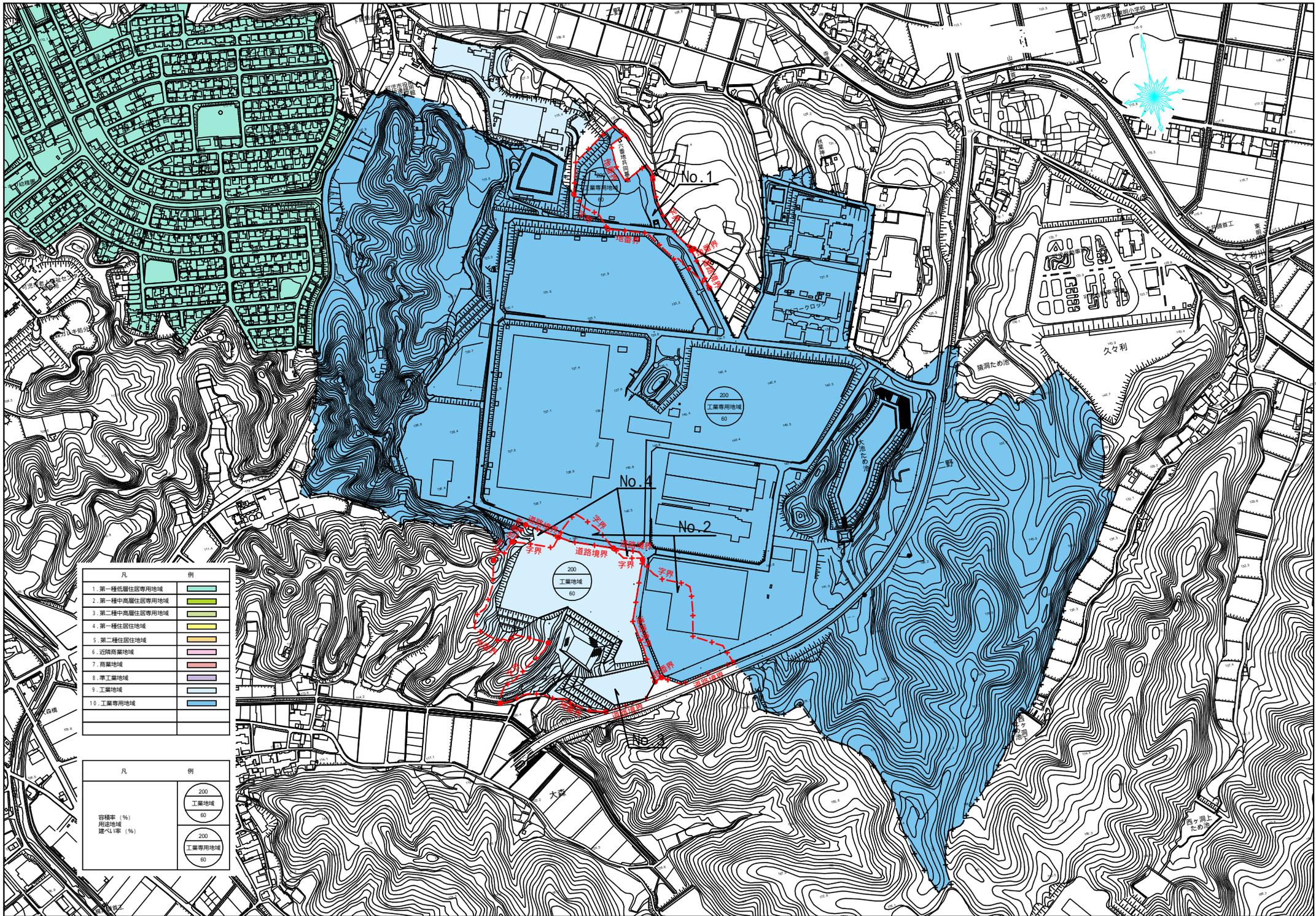
理 由 書

本市は平成 20 年以降人口が減少に転じ、少子高齢化が進行する等、人口構造に変化が表れ始めている。そのため、都市活力を低下させない、社会の変化や多様化したニーズに対応する柔軟な都市づくりを進め、若い世代が住みたいと感じる魅力ある都市を創造していく必要がある。

敷地面積約 27ha の二野工業団地は、東海環状自動車道可児御嵩インターチェンジから南方約 3km に位置し、本市における経済産業活動を牽引する工業の振興を担っている。当地については、可児御嵩インターチェンジ開設等に伴う交通利便性の向上により、企業の立地による更なる産業活性化が期待されている。

本市の最上位計画である、可児市第四次総合計画後期基本計画では、重点方針の一つである「地域・経済の元気づくり」を実現するため、新たな企業立地などにより、地域経済の活力を高めるとしている。また、可児都市計画区域マスタープランにおいては、東海環状自動車道可児御嵩インターチェンジが開設したことにより、二野工業団地に工業、流通業務施設の集積を図るとしている。可児市都市計画マスタープランにおいては、二野工業団地は工場や流通・業務施設等による専門性の高い工業地としての土地利用を図ることを方針として示している。

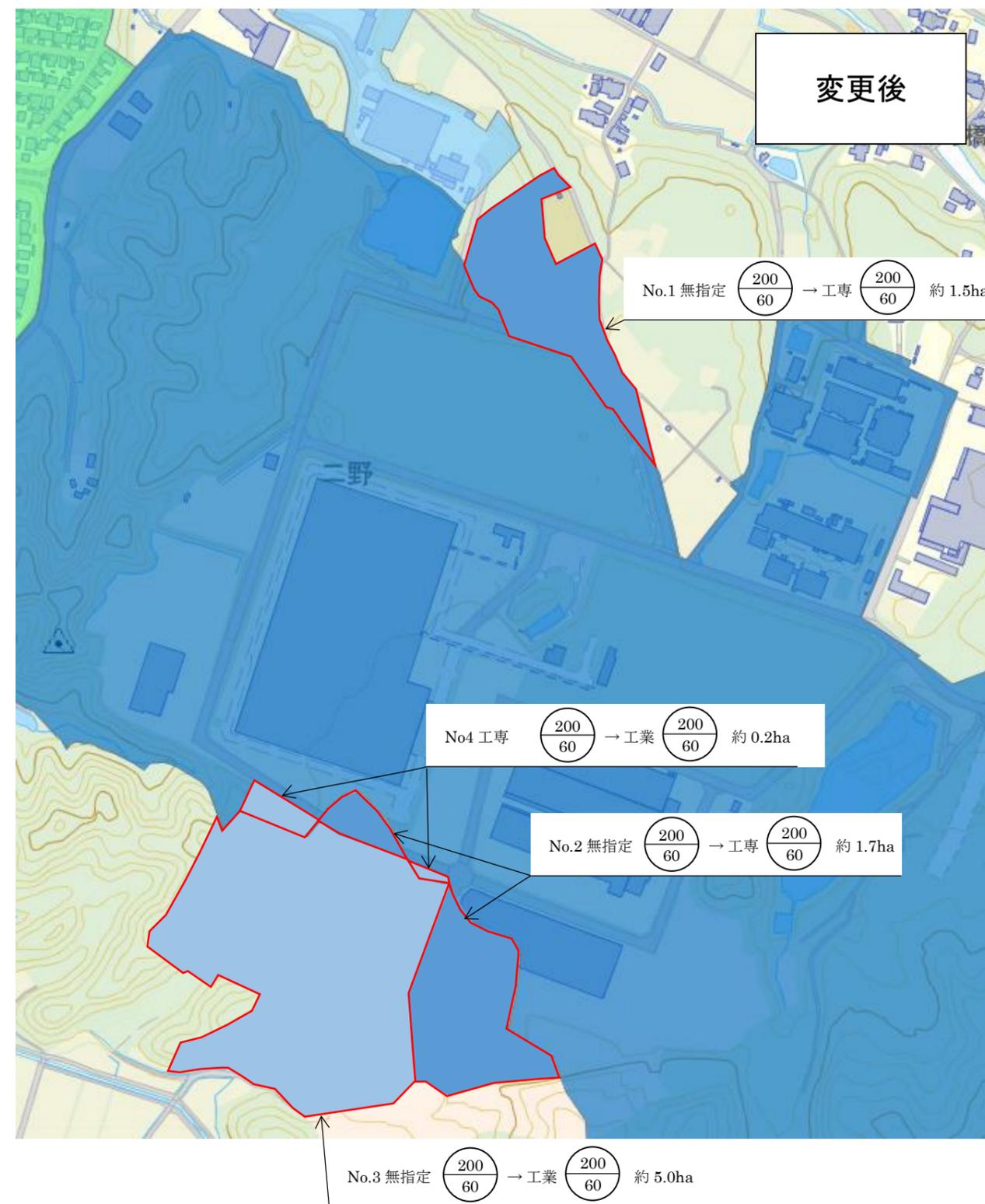
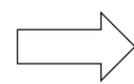
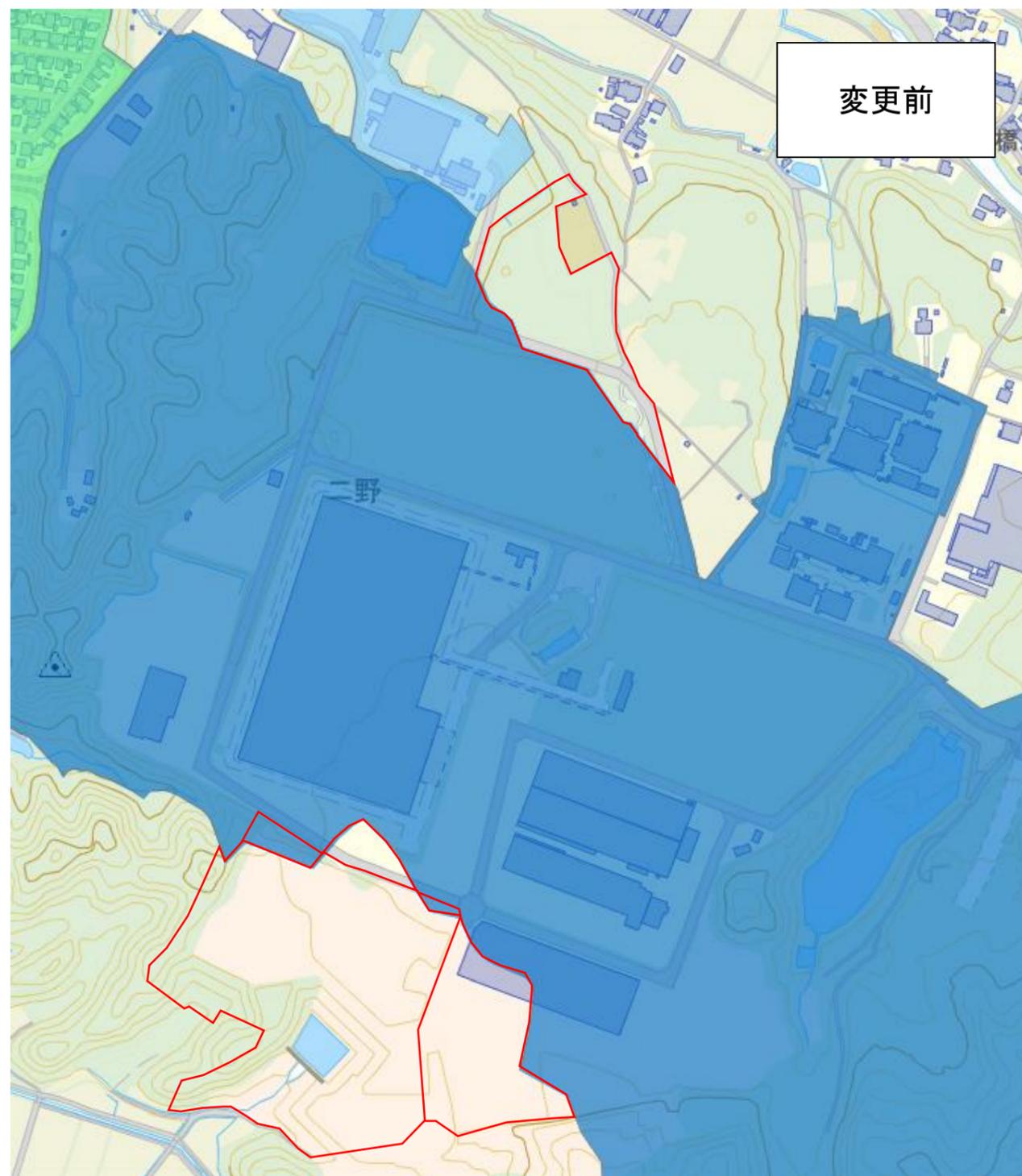
当該区域は、工業団地として工業系企業の進出を誘導し雇用の創出や地域の活性化を図り、都市的生活の充実に必要な都市機能を総合的に高め、社会変化や多様なニーズに応えるために、既に工業系の用途が指定されている区域に加えて、隣接する区域（約 8.3ha）に工業系用途を指定し、適正な誘導を行うために都市計画の変更を行うものである。



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

凡	例
容積率 (%) 用途地域	
容積率 (%) 工業専用地域	

新旧用途地域対照図



可児都市計画用途地域の変更について

●用途地域変更の背景

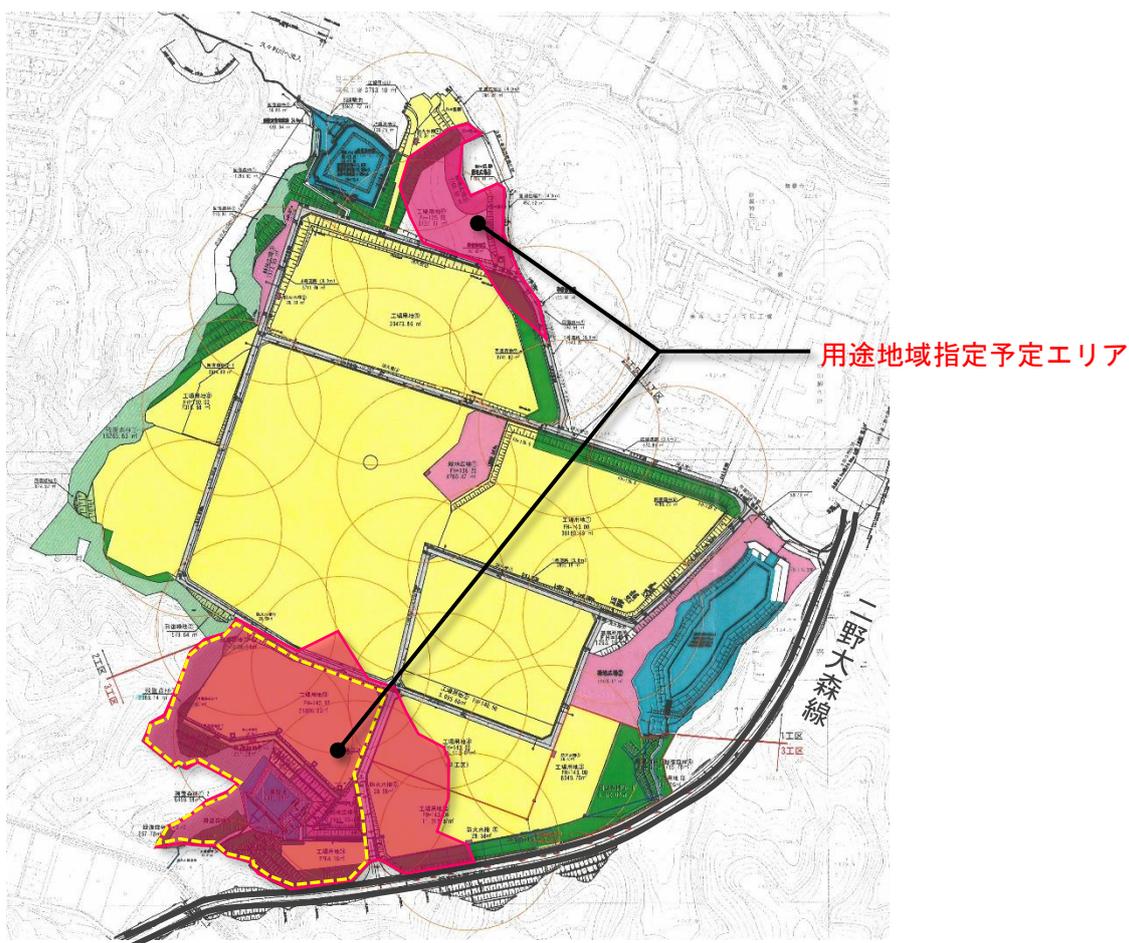
二野工業団地は昭和 50 年代に工業団地造成の開発計画が立てられ、その計画に基づき工業専用地域を昭和 60 年に指定した。しかし、その開発計画は実現することなく、新たな開発計画が他の開発事業者により立てられ、平成 18 年より団地造成が段階的に進められた。

こうした当初の開発計画とは異なった開発が進んだことにより、工業団地造成エリアと用途地域指定エリアが若干異なっている箇所が存在することとなった。

●改正内容

現行の工業団地造成エリアに合わせて、工業系の用途を指定・変更する。

指定については、『工業専用地域』を基本とし、現在空きスペースの区画（下図黄点線枠内）は、都市機能を総合的に高め、社会変化や多様なニーズに応えるエリアとして『工業地域』の指定を行う。



指定用途地域：工業専用地域（約 3ha）及び工業地域（約 5ha）

建ぺい率・容積率：60%・200%（従来と変わらず）

指定予定：平成 30 年 12 月下旬から平成 31 年 1 月上旬

●建築物の用途制限

工業専用地域及び工業地域の建築物の用途制限は下表のとおり。

建築物の種類		工業専用地域	工業地域
工場・倉庫等		○	○
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅		×	○
店舗（床面積 10,000 ㎡を超えないもの）		△※1	○
事務所		○	○
ホテル、旅館		×	×
遊戯施設・風俗施設		△※2	△※3
公共施設・病院・学校等	学校、図書館等	×	△※4
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○
	神社、寺院、教会等	○	○
	病院	×	×
	公衆浴場	○	○
	診療所、保育所	○	○
	老人ホーム、福祉ホーム等	×	○
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○

※1・・・物品販売店舗、飲食店を除く

※2・・・面積 10,000 ㎡以下のカラオケボックス等のみ

※3・・・ボーリング場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等や面積 10,000 ㎡以下のカラオケボックス等、ぱちんこ屋、麻雀屋等のみ

※4・・・図書館等のみ

●スケジュール等

都市計画審議会の答申を受けた後、岐阜県知事の同意を得た上で、市において都市計画決定・告示及び縦覧を 12 月下旬から平成 31 年 1 月上旬に行う予定。