

平成 25 年度 第 1 回 可児市都市計画審議会

平成 25 年 5 月 16 日（木） 午前 10 時 00 分

可児市役所 5 階第 1 委員会室

議事

- 議第1号 可児都市計画用途地域の変更について . . . 1頁
柿田地区用途地域の変更
- 議第2号 可児都市計画特定用途制限地域の変更について . . . 4頁
広見東特定用途制限地域の変更
- 議第3号 可児都市計画地区計画の決定について . . . 7頁
可児柿田流通工業団地地区計画の決定

議第1号

可児都市計画用途地域の変更（可児市決定）（案）

柿田地区の用途地域を次のように変更する。

簡 所 名	柿田地区	
地 区 番 号	1	
面 積 (ha)	2.6	
現 計 画	用 途 地 域	無指定
	容積率/建ぺい率	200% / 60%
変 更 案	用 途 地 域	工業地域
	容積率/建ぺい率	200% / 60%
そ の 他 の 規 制 の 状 況	広見東部特定用途制限地域	
土 地 ・ 建 物 利 用 の 概 要	平成21年に団地開発が完了したものの、現在、未利用地となっている。	
不 適 格 建 築 物 の 割 合	なし	
変 更 理 由	東海環状自動車道可児御嵩IC及び国道21号線に近接する立地条件を活かし、工業系土地利用を誘導するため。	
関 連 す る 措 置 の 概 要 と 実 施 の 期 間	用途変更と合わせて特定用途制限地域からの除外及び地区計画（可児柿田工業団地地区計画）を決定する。	

理 由 書

平成21年度から31年度における可児市のまちづくりの基本方針である可児市第4次総合計画では、人が集い、地域が元気なまちづくりを基本目標の一つとしており、これを達成するため、東海環状自動車道など広域アクセスに恵まれた立地条件を活かして、新しい産業の集積を推進するなどにより、活力ある地域経済を持続することとしている。また、可児市都市計画区域における整備、開発及び保全の方針を定める可児都市計画区域マスタープランにおいては、広見東部地域は、東海環状自動車道可児御嵩ICが開設したことにより、工業、流通業務施設の集積を図ることとされている。

可児柿田流通工業団地を含む広見東部地域は、東海環状自動車道可児御嵩IC、国道21号に近接した交通利便性の高い地域であるものの、IC開通当時において用途地域の指定がなく、合理的な土地利用を誘導する手立てがされていなかったことから、無秩序な土地利用を抑制し、良好な自然環境や住環境の保全を図るため、地域住民との懇談会等を重ねた上で平成21年に特定用途制限地域が指定された。

可児柿田流通工業団地は、平成19年に開発許可を受け、平成21年に完了した工業団地であり、当該地域が工業、流通業務施設の集積を図る地域として位置づけされているものに対し合致するものであることから、積極的に工業的土地利用を図るべき地域として工業地域の用途地域指定を行う。（なお、特定用途制限地域と用途地域の重複指定は認められていないため、特定用途制限地域の除外を行う。）

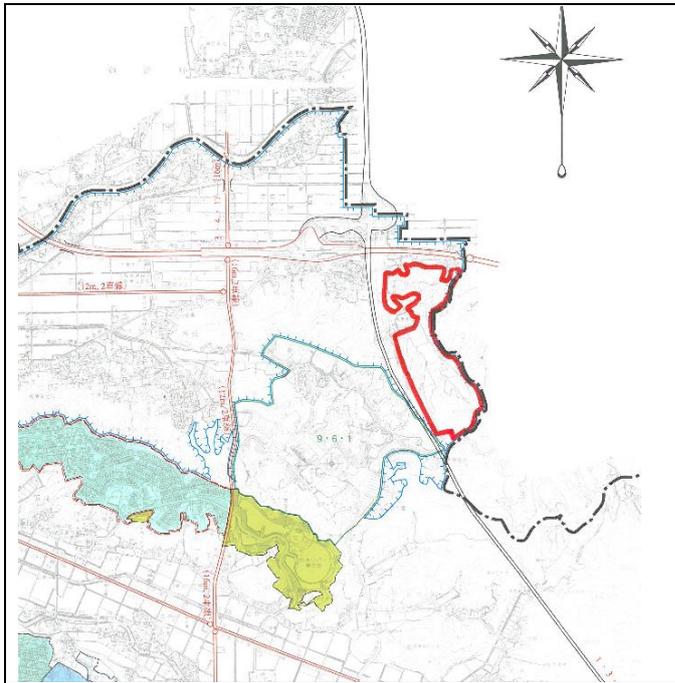
さらに、特定用途制限地域指定により建築を制限していた、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性のある建築物等の建築を引き続き制限し、良好な自然環境や住環境の保全を図るために、地区計画を合わせて指定する。

なお、当該工業団地については、企業立地が進んでいない状況で、用途地域を指定していないことも一因として考えられる。

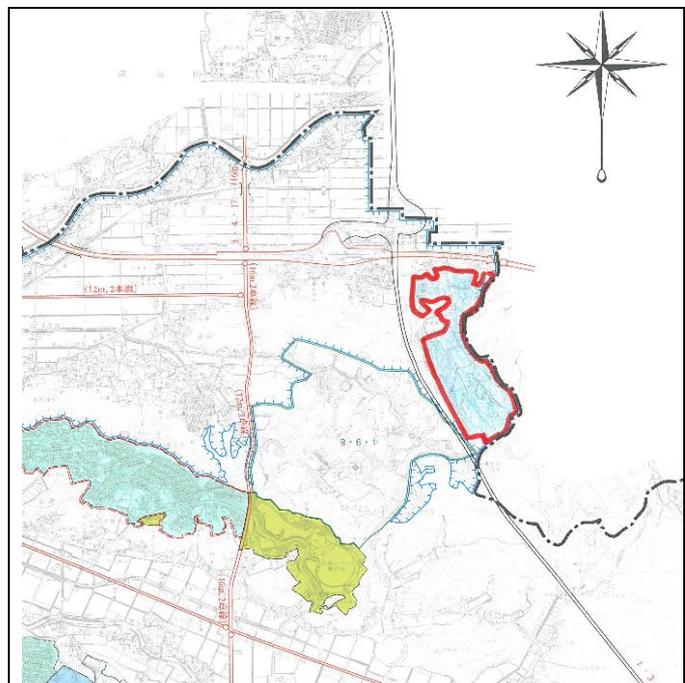
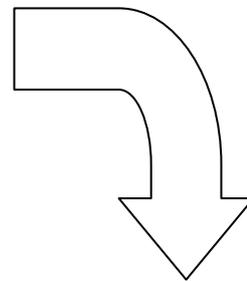
当該区域に工業、流通業系企業が進出することにより、雇用の創出や地域の活性化を図ることができ、活力ある地域経済の持続に資することができるため、当該区域が未利用のまま引き続き放置されることのないよう工業系企業誘致を推進する必要がある。

よって、現状程度の土地利用を許容しつつ、工業系企業誘致を早期に推進することができるよう、当都市計画を行うものである。

用途地域新旧対照図（柿田地区）



地区	柿田地区
面積	25.49ha
変更前	無指定 25.49ha
変更後	工業地域 25.49ha



議第2号

可児都市計画特定用途制限地域の変更（可児市決定）（案）

都市計画特定用途制限地域を次のように変更する。

種 類		特定用途制限地域
区 域	変更前	広見東部地域 （可児市瀬田、柿田、湍之上、平貝戸、石森） ただし、次の区域を除く。 (1) 花フェスタ記念公園 (2) 保安林
	変更後	広見東部地域 （可児市瀬田、柿田、湍之上、平貝戸、石森） ただし、次の区域を除く。 (1) 花フェスタ記念公園 (2) 保安林 (3) 可児柿田流通工業団地
面 積	変更前	約349ha
	変更後	約323ha
制限すべき特定の建築物等の用途の概要	変更前	1. 危険性や環境を悪化させるおそれのある一定規模以上の工場、貯蔵施設など 2. ホテル、旅館 3. 風俗施設（性風俗店、ぱちんこ屋など ただし、マージャン屋を除く） 4. 畜舎（床面積が15㎡を超えるもの）
	変更後	1. 危険性や環境を悪化させるおそれのある一定規模以上の工場、貯蔵施設など 2. ホテル、旅館 3. 風俗施設（性風俗店、ぱちんこ屋など ただし、マージャン屋を除く） 4. 畜舎（床面積が15㎡を超えるもの）

理 由 書

当該区域を含む広見東部地域は、用途地域の指定のない地域で、東海環状自動車道可児御嵩 I C を有していることから周辺の開発圧力が高まっていること、農振農用地区域ではあるものの農業後継者不足などの問題による農地所有者の意識の変化などにより、農地等の都市的土地利用への転換の機運が高まっていることなどから、無秩序な用途の混在や良好な田園風景の喪失が予想された。そこで、無秩序な土地利用を抑制し、良好な自然環境や住環境の保全を図るため、平成 21 年 4 月 1 日に特定用途制限地域が指定された。

一方、当該区域においては、同 I C や国道 21 号線に近接しているという立地条件を活かし、工業、流通業務施設の立地を目的として流通工業団地が造成され、都市計画区域マスタープランでは、この立地条件を活かし工業、流通業務施設の集積を図ることとされている。

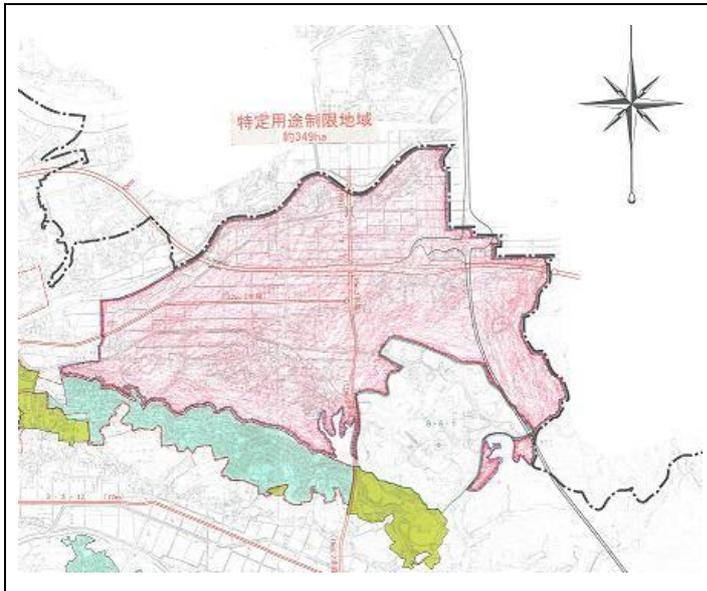
このような状況で、当該区域については、流通工業団地として造成された後、企業立地が進展せず未利用の状態が続いており、工業系土地利用を図る区域としながら、用途地域が指定されていないことがこの一因となっている。

したがって、当該区域において工業、流通業務施設の集積の推進を図るため、工業系の用途地域を指定する必要があるが、特定用途制限地域は用途地域の指定のない地域に指定するものであるため、用途地域を指定するにはこれと併せて廃止する必要がある。

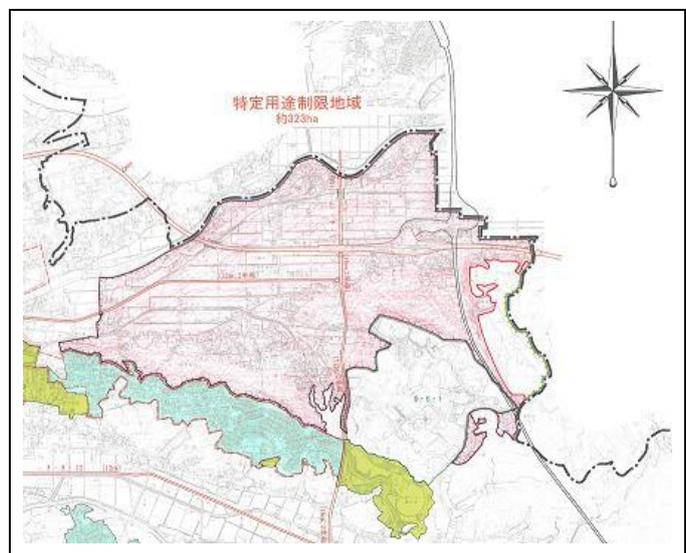
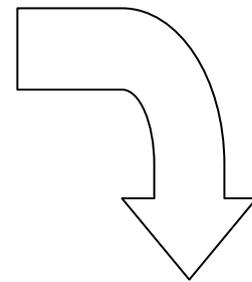
よって、当該区域を特定用途制限地域から除外し用途地域を指定するため、広見東部特定用途制限地域の指定区域を変更する。

なお、特定用途制限地域の変更後も、当該区域において無秩序な土地利用の抑制や周辺環境の保全が継承されるよう、用途地域の指定に併せて地区計画を決定する。

特定用途制限地域新旧対照図（柿田地区）



地区	柿田地区
面積	25.49ha
変更前	約349ha
変更後	約323ha



可児都市計画地区計画の決定（可児市決定）（案）

都市計画可児柿田流通工業団地地区計画を次のように決定する。

名 称	可児柿田流通工業団地地区計画	
位 置	可児市柿田字杉ヶ洞の一部、柿田字馬乗洞の一部、柿田字孫六の一部	
面 積	約 25.5ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	可児柿田流通工業団地は、当市の北東部に位置し、名古屋市の北東約 30km、岐阜市から東に約 30km の距離にあり、東海環状自動車道可児御嵩 IC に近接しているという立地条件を活かすため開発造成された流通工業団地である。工業、流通業務施設の集積を目指す本地区においては、街区の美観を保全するとともに、周辺環境と調和した機能的で潤いのある産業空間を形成することを本地区計画の目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、農振農用地区域及び集落地に近接するため、工業生産活動及び周辺に及ぼす影響を考慮して、周辺環境に悪影響を及ぼさないような土地利用を定め、既存の良好な周辺環境の維持・保全を図るとともに、敷地内の緑化を推進するなど、良好な工業生産環境の推進及び周辺環境との調和を図る。
	地区施設の整備の方針	本地区は開発造成事業により道路・公園・緑地等が整備されているが、公益上必要な施設を設ける場合を除き、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. 周辺環境の維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2. 活力と潤いある街区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	地区施設の配置及び規模		公園及び緑地 約 63,892 m ²
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）別表第 2（る）項に掲げる建築物のほか、次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。</p> <p>（1）床面積が 15 m²を超える畜舎</p> <p>（2）マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>（3）場内車券売場及び場内勝舟投票券発売所</p> <p>（4）法別表第 2（ぬ）項第 1 号に掲げる建築物及び同項第 2 号に掲げる建築物</p>
	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物又は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。

「区域は、計画図表示のとおり」

理 由 書

当該区域は、東海環状自動車道可児御嵩 I C 及び国道 21 号線に近接しているという立地条件を活かし、流通工業団地として造成された区域であり、都市計画区域マスタープランでは工業、流通業務施設の集積を図ることとされている。

しかし、当該区域は造成後企業立地が進まず、未利用の状態が続いているのが現状で、工業、流通業務施設の集積を図る区域としながら用途地域を指定していないことがこの一因となっているため、今般工業地域を指定することとした。

一方、当該区域を含む広見東部地域では、無秩序な土地利用を抑制し、良好な自然環境や住環境の保全を図るために特定用途制限地域が指定されており、都市計画区域マスタープランでは、無秩序な土地利用を抑制するために、特定用途制限地域の指定を継承していくこととされている。したがって、当該区域に工業地域を指定するために広見東部特定用途制限地域から除外した後も、引き続き無秩序な土地利用を抑制し、良好な自然環境や住環境の保全を図る必要がある。

そこで、当該区域において周辺に残された緑地等を地区施設として維持、保全を図るとともに、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性のある建築物等の用途の制限や建築物等の形態・意匠の制限を設ける本地区計画を定める。

本地区計画により、周辺環境と調和した産業空間の形成を目指す。

(参考) 建築基準法別表第2(る)項

用途地域等内の建築物の制限(第27条、第48条、第68条の3関係) 一部抜粋

工業地域内に建築してはならない建築物	一 (ぬ) 項第三号に掲げるもの 二 ホテル又は旅館 三 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 四 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 五 学校 六 病院 七 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの
--------------------	--

(参考) 建築基準法別表第2 (ぬ) 項

用途地域等内の建築物の制限 (第27条、第48条、第68条の3関係) 一部抜粋

準工業地域内に建築してはならない建築物	<p>一 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場</p> <ol style="list-style-type: none">(1) 火薬類取締法(昭和二十五年法律第百四十九号)の火薬類(玩具煙火を除く。)の製造(2) 消防法(昭和二十三年法律第百八十六号)第二条第七項に規定する危険物の製造(政令で定めるものを除く。)(3) マツチの製造(4) ニトロセルロース製品の製造(5) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造(6) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造(漆又は水性塗料の製造を除く。)(7) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造(8) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造(9) 木材を原料とする活性炭の製造(水蒸気法によるものを除く。)(10) 石炭ガス類又はコークスの製造(11) 可燃性ガスの製造(政令で定めるものを除く。)(12) 圧縮ガス又は液化ガスの製造(製氷又は冷凍を目的とするものを除く。)(13) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、燐酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、せんたくソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナル、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造(14) たんぱく質の加水分解による製品の製造(15) 油脂の採取、硬化又は加熱加工(化粧品製造を除く。)(16) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造(17) 肥料の製造(18) 製紙(手すき紙の製造を除く。)又はパルプの製造(19) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製(20) アスファルトの精製(21) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造(22) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造(23) 金属の溶融又は精練(容量の合計が五十リットルをこえないつぼ若しくはかまを使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。)(24) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉碎(25) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業(グラインダーを用いるものを除く。)、びよう打作業又は孔埋作業を伴うもの(26) 鉄釘類又は鋼球の製造(27) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットをこえる原動機を使用するもの(28) 鍛造機(スプリングハンマーを除く。)を使用する金属の鍛造(29) 動物の臓器又ははいせつ物を原料とする医薬品の製造(30) 石綿を含有する製品の製造又は粉碎(31) (1)から(30)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業 <p>二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p> <p>三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの</p>
---------------------	--

用途制限の新旧比較表

建築物の用途		変 更 前 (用途無指定)	特 定 用 途 制 限 地 域 (+)	変 更 後 (工業地域)	地 区 計 画 (+)
◆・・・麻雀屋のみ建築可能 ■・・・客席の部分の床面積の合計が10,000㎡以下のものは建築可能					
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○		○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○		○	
店舗等	店舗等の床面積が10,000㎡以下のもの	○		○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×		×	
事務所等		○		○	
ホテル、旅館		×		×	
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	○		○	
	カラオケボックス等(10,000㎡を超えるもの)	×		×	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所等	◆		×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	■		×	
	キャバレー、ダンスホール等	×		×	
	個室付浴場等	×		×	
公 共 施 設 ・ 病 院 ・ 学 校 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○		×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○		×	
	図書館等	○		○	
	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、身体障害者福祉ホーム等	○		○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○		○	
工 場 ・ 倉 庫 等	自動車教習所	○		○	
	単独車庫(附属車庫を除く)	○		○	
	建築物附属自動車車庫	○		○	
	倉庫業倉庫	○		○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×		×	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○		○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○		○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○		○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○		○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×		×	
自動車修理工場	○		○		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設(～貯蔵・処理量がやや多い)	○		○		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設(貯蔵・処理量が多い)	×		×		

柿田地内用途指定及び地区計画決定手続きスケジュール

