

新清洲駅北土地区画整理事業に伴う 新清洲駅北地区周辺の都市計画変更について ～用途地域、防火地域及び準防火地域、地区計画～

1. 今回の都市計画変更の概要

<目的>

- **新清洲駅北地区**では、現在**区画整理事業**による**市街地整備**が進められ、清須市の都市拠点として、**魅力ある住宅・商業業務地としての土地利用が期待**されます。
- 区画整理に合わせ、まちの将来像にあった土地利用を誘導・規制するため、『**新清洲駅北地区周辺の基本構想**』及び『**用途地域の決定又は変更に関するガイドライン**』に基づき、以下の都市計画を変更・決定します。

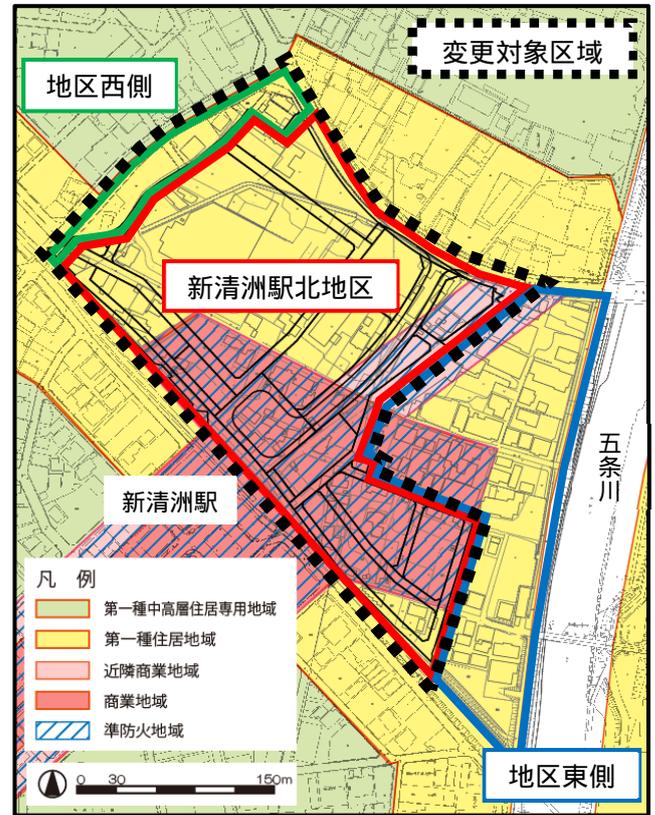
●用途地域の変更

●防火地域及び準防火地域の変更

●地区計画の決定

<変更対象区域> **囲まれた区域**

- **新清洲駅北地区**及び基本構想で一体と捉えている**地区西側**を今回変更します。
- **地区東側**は今後まちづくりの方向性を検討するため、今回は変更しません。



■新清洲駅北地区周辺の基本構想

センターゾーン

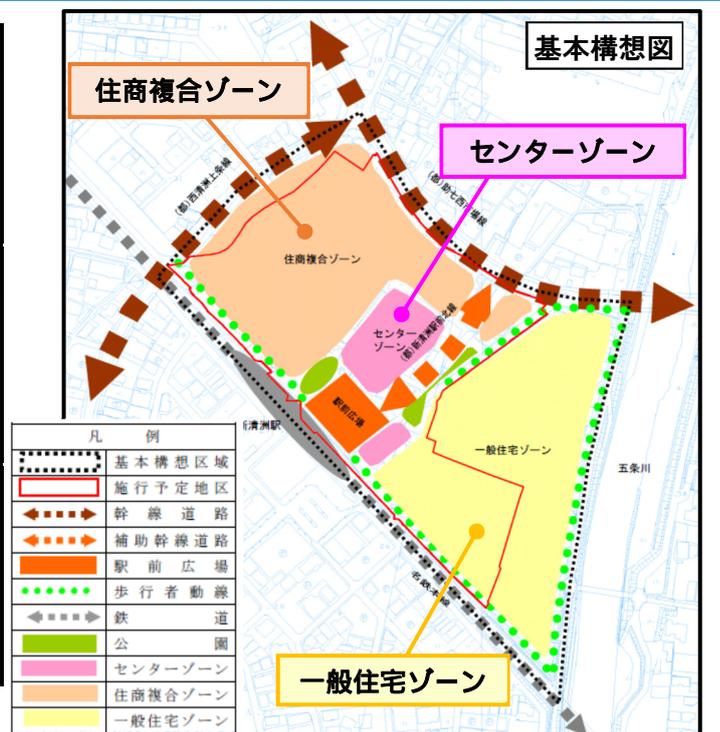
都市拠点・玄関口にふさわしいまちづくり、及び一層の駅需要を喚起する魅力ある施設立地を誘導するゾーン

住商複合ゾーン

日常生活に必要な既存商業施設を核とし、現在の住環境の保護に配慮しつつ新たな商業施設の立地を誘導するゾーン

一般住宅ゾーン

良好な住環境の創出を目指し、現在の土地利用を踏襲し、戸建て住宅を主体とした土地利用を誘導するゾーン



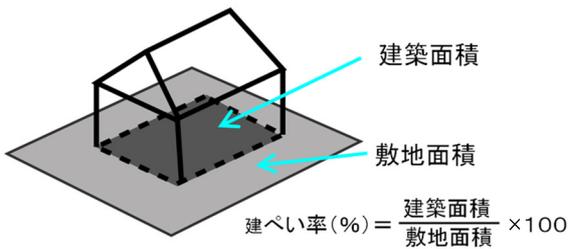
2. 用途地域の変更

■用途地域とは

- その地域に望ましい土地利用を実現するため、建てられる**建築物の用途**（住宅、店舗、工場等）や**敷地に対する規模（建ぺい率・容積率）**を、都市計画法に基づき制限するものです。
- 用途地域が決定されると、**建てられる建築物の用途・規模が制限**されます。

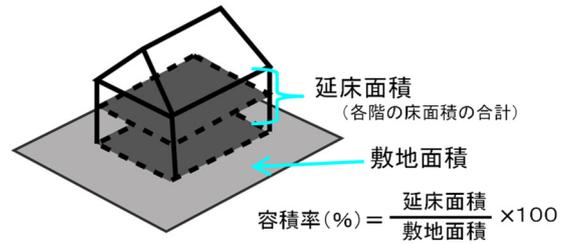
建ぺい率：

建築面積の敷地面積に対する割合



容積率：

延床面積の敷地面積に対する割合



■用途地域の変更案

新清洲駅北地区

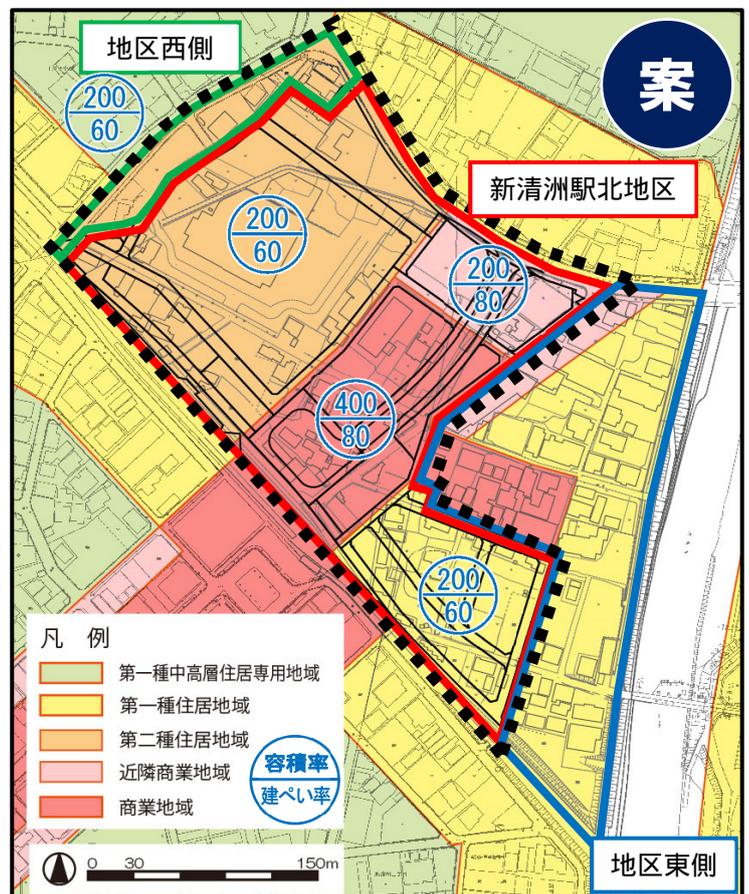
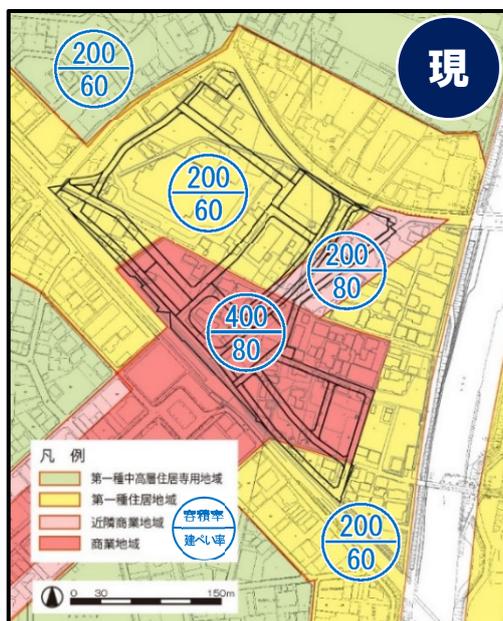
- センターゾーンは**商業地域**に、住商複合ゾーンは**近隣商業地域**及び**第二種住居地域**に、一般住宅ゾーンは**第一種住居地域**に変更します。

地区西側

- 住商複合ゾーンのため、**第二種住居地域**に変更します。

地区東側

- 今回は変更しません。



■用途地域ごとの用途制限

用途地域による建築物の用途制限		第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域	備考
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ① ② ③ ▲ 面積、階数等の制限あり							
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	
小規模の兼用住宅		○	○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が500㎡以下のもの	①	○	○	○	○	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が500㎡を超え、3000㎡以下のもの	×	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が3000㎡を超え、10000㎡以下のもの	×	×	○	○	○	
	店舗等の床面積が10000㎡を超えるもの	×	×	×	○	○	
事務所	事務所等の床面積が3000㎡以下のもの	×	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3000㎡を超えるもの	×	×	○	○	○	
ホテル、旅館		×	▲	○	○	○	▲3000㎡以下
遊戯・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	×	▲	○	○	○	▲3000㎡以下
	カラオケボックス、ダンスホール等	×	×	▲	○	○	▲10000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	▲	○	○	▲10000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	○	○	
	キャバレー、料理店等、個室付浴場等	×	×	×	×	○	▲個室付浴場等を除く
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、保育所等	○	○	○	○	○	
	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	○	○	○	○	○	
	自動車教習所	×	▲	○	○	○	▲3000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	▲	▲	▲	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 (①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限)	②	③	③	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3000㎡以下 2階以下 ③2階以下 ※一団地の敷地内について別に制限あり
	倉庫業倉庫	×	×	×	○	○	
	畜舎(15mを超えるもの)	×	▲	○	○	○	▲3000㎡以下
	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	▲	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	①	①	②	②	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	②	②	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	①50㎡以下 ②150㎡以下
	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	×	①	①	③	③	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設	×	②	○	○	○	①1500㎡以下 2階以下 ②3000㎡以下
	量が少ない施設	×	×	×	○	○	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要					

注) 1. 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

3. 防火地域及び準防火地域の変更

■防火地域及び準防火地域とは

- ・市街地における火災の危険性を防除するために定める地域のことです。
- ・まちを火災から守るため、この地域の建築物は、階数や延床面積により耐火又は準耐火建築物にしなければならないなど、**防火性能上の制限**がされます。

＜防火地域、準防火地域等の建築制限＞内容は右頁参照

種別 延床面積 階数	防火地域		準防火地域			建築基準法第22条区域※
	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超	
4階以上	①耐火建築物 木造不可		①耐火建築物 木造不可			⑤建築基準法第22条区域の建築物
3階						
2階以下	②準耐火建築物 木造可(準耐火仕様)	④準防火地域の木造建築物等				

※ 22条区域：清須市内の防火地域及び準防火地域以外の地域において、火災による類焼の防止を図るため、建築物の屋根を不燃材で葺くなどの措置をする必要のある区域

■防火地域及び準防火地域の変更案

新清洲駅北地区

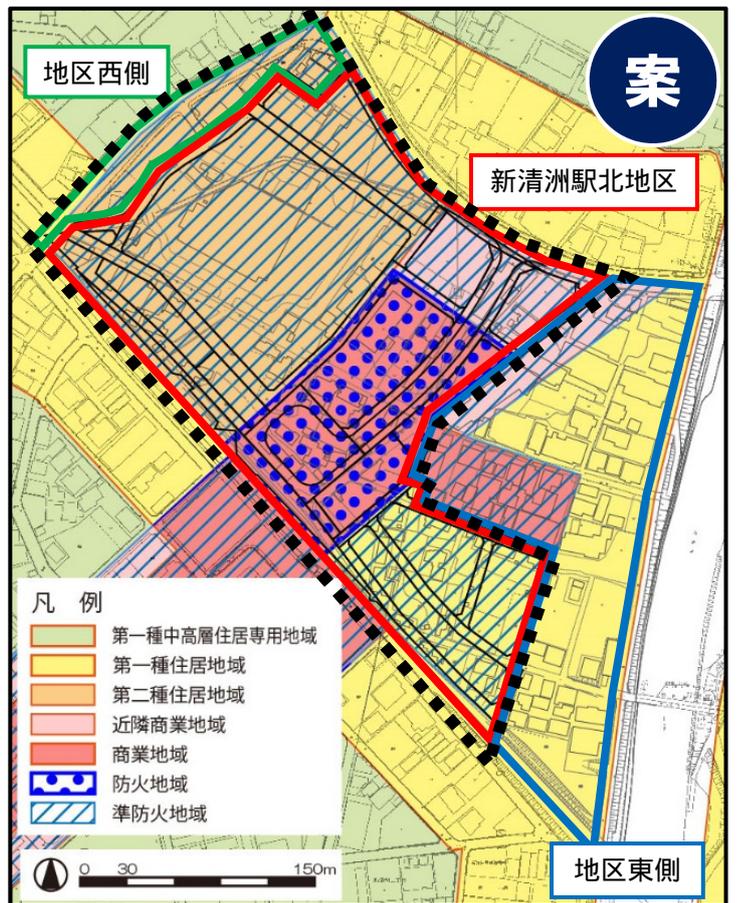
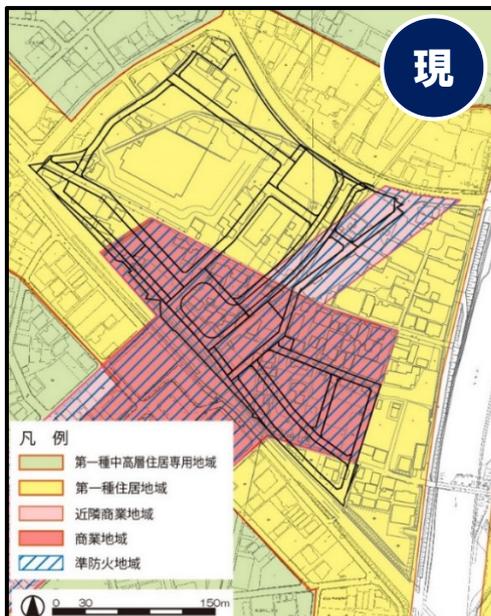
- ・商業地域は**防火地域**に、商業地域以外は**準防火地域**に変更します。

地区西側

- ・第二種住居地域のため、**準防火地域**に変更します。

地区東側

- ・今回は変更しません。



■建築物の防火性能基準について

防火性能が高い

①耐火建築物（鉄筋コンクリート造や耐火被覆をした鉄骨造等）

- 主要構造部^{※2}は耐火構造^{※3}
- 屋根は不燃化（瓦や金属板など）
- 延焼の恐れのある部分^{※1}の外壁の開口部は防火設備^{※7}を設置

②準耐火建築物（石膏ボード等で防火被覆した木造等）

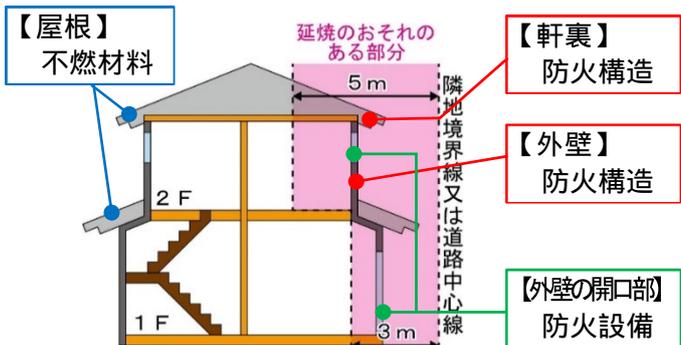
- 主要構造部^{※2}は準耐火構造^{※4}（又は、同等の準耐火性能があるものとして、建築基準法施行令で定める技術的基準に適合）
- 屋根は不燃化（瓦や金属板など）
- 延焼の恐れのある部分^{※1}の外壁の開口部は防火設備^{※7}を設置

③防火上必要な技術基準に適合する建築物（木造3階建住宅等（延床面積500m²以下））

- 建築基準法施行令で定める技術的基準（外壁及び軒裏は防火構造^{※5}、屋根は不燃材料、3階部分と階段部とは仕切り壁等で区分する、柱・梁の太さの規定 等）に適合

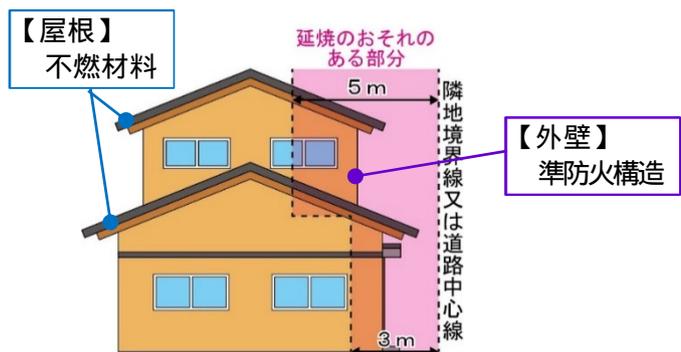
④準防火地域の木造建築物等（2階以下、延床面積500m²以下）

- 屋根は不燃化（瓦や金属板など）
- 外壁と軒裏の延焼の恐れのある部分^{※1}は防火構造^{※5}
- 延焼の恐れのある部分^{※1}の外壁の開口部は防火設備^{※7}を設置



⑤建築基準法第22条区域の建築物

- 屋根は不燃化（瓦や金属板など）
- 木造建築物等の外壁で延焼のおそれのある部分^{※1}は準防火構造^{※6}
- 軒裏、開口部の規制はなし（木造建築物等の特殊建築物は規制あり）



防火性能が低い

※1 延焼の恐れのある部分：隣地境界線や道路中心線から1階は3m、2階以上は5m以下の部分

※2 主要構造部：壁、柱、床、はり、屋根又は階段

※3 耐火構造：建物内部で火災が起きた際に建物の倒壊や周囲への延焼を防ぐ造り

※4 準耐火構造：建物内部で火災が起きた際に延焼の抑制に一定の効果がある造り

※5 防火構造：建物の周囲で火災が起きた際に延焼を防ぐ造り

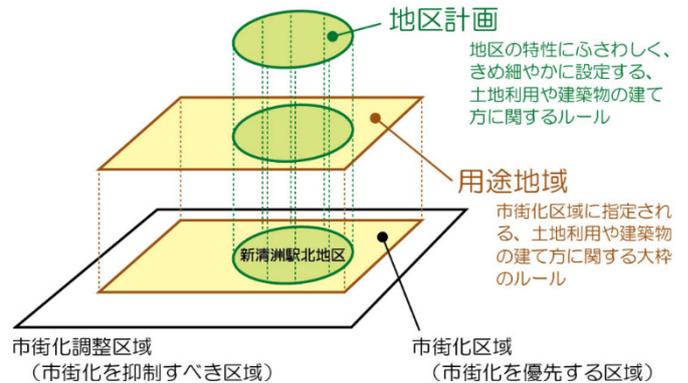
※6 準防火構造：建物の周囲で火災が起きた際に延焼の抑制に一定の効果がある造り

※7 防火設備：火炎を遮る設備（例：窓→網入ガラス仕様など防火戸、玄関等のドア→鉄製又は防火認定を受けた防火戸、換気扇等の開口部→防火ダンパー仕様（火災時に開口部をふさぐ構造））

4. 地区計画の決定

■地区計画とは

- 一定の区域ごとに**土地利用の基本的な考え方**を設定し、用途地域とは別に建築物の用途や高さ、色彩などに関する**まちづくりのルール**を地区の特性に応じてきめ細かく定め、**建築物の建て方などを規制・誘導する制度**です。



■新清洲駅北地区計画の決定案

- 地区の特性に応じて**4地区**に区分し、建築物の規制・誘導を図ります。
- 本地区の地区計画では、**建築物の用途制限、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限**を行います。

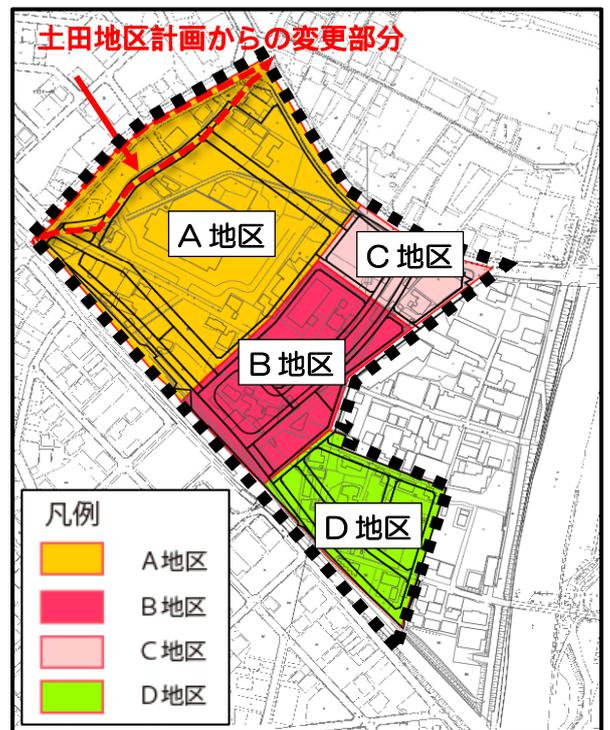
※A地区の一部は、既に指定されている土田地区計画から除外し、本地区計画へ変更します。

<建築物等の形態又は意匠の制限>

- ◆**原色を避け**、街並みとの調和に配慮した落ち着いた色のあるものとし、**華やかな色彩は避けるもの**とします。

<かき又はさくの構造の制限>

- ◆道路及び公園に面するかき又はさくは、**生垣**あるいは**透視可能なフェンス・鉄さく等**とします（**ブロック塀等は設置できません**）。
- ◆高さ60cm以下の基礎ブロックや門柱は設置できます。



生垣



透視可能なフェンス

<建築物の用途制限>

A 地区：第二種住居地域	B 地区：商業地域	C 地区：近隣商業地域	D 地区：第一種住居地域
次に掲げる建築物は建築してはならない。 ◆ダンスホール ◆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 ◆自動車教習所 ◆畜舎※1 ◆工場※2 ◆自動車修理工場 ◆危険物※3の貯蔵又は処理に供するもの ⁴ ◆ガソリンスタンド	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ◆ダンスホール ◆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 ◆ナイトクラブ ◆キャバレー、個室付浴場等その他これらに類するもの ◆自動車教習所 ◆倉庫業を営む倉庫 ◆畜舎※1 ◆工場※2 ◆自動車修理工場 ◆危険物※3の貯蔵又は処理に供するもの ⁴ ◆ガソリンスタンド	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ◆ダンスホール ◆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 ◆ナイトクラブ ◆自動車教習所 ◆倉庫業を営む倉庫 ◆畜舎※1 ◆工場※2 ◆自動車修理工場 ◆危険物※3の貯蔵又は処理に供するもの ⁴ ◆ガソリンスタンド	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ◆ホテル又は旅館 ◆ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの ◆自動車教習所 ◆倉庫※5 ◆畜舎 ◆工場※2 ◆自動車修理工場 ◆危険物※3の貯蔵又は処理に供するもの ⁴ ◆ガソリンスタンド

※1 ペットショップ、ペットホテルその他これらに類するものを除く

※2 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので作業場の床面積の合計が 50 m²以内のもの（原動機を使用する場合は、その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限り）を除く

※3 建築基準法別表第 2(ぬ)項第 1 号(1)から(3)まで、(11)又は(12)の物品

※4 建築物に附属するものを除く ※5 自家用倉庫を除く

5. よくある質問と回答

都市計画変更全般に関して

Q1：基本構想は誰がどのように決めたのですか？

A1：平成22年の第1回住民説明会以来、平成24年に発足した「まちづくり協議会」などで協議し、基本構想から土地利用計画まで、住民の皆様との合意形成を進めてきました。また、これらの内容については、住民説明会にて説明をしてきました。

Q2：区画整理地区内は仮換地指定の時に説明がなかったのですが。

A2：昨年11月の仮換地指定の時点では、今回の示す都市計画変更案は内部検討や愛知県との協議中でしたが、今回の説明会で権利者の皆様方に提示することができました。

Q3：今回整備されない区画整理地区外も都市計画変更する必要はあるのですか？

A3：地区西側の区域は区画整理区域と一体として住商複合ゾーンに位置づけていますので、用途地域、準防火地域、地区計画の変更をするものです。

Q4：いつ変更されるのですか。すぐに何か改修しなければならないのですか？

A4：平成30年3月末の変更を目指し手続きを進めていますが、建物が変更後の規制に適合しない場合でもすぐに改修する必要はなく、新築や増改築の際に遵守することになります。

Q5：規制が厳しくなることに対する補償や建替の際の助成制度のようなものはないですか？

A5：土地利用の向上と法令に基づくものですので、補償や助成措置というものはありません。

用途地域に関して

Q6：センターゾーンには何が建つのですか？商業的な利用をするには小さすぎませんか？

A6：センターゾーンは、権利者の方が駅前にふさわしい魅力ある商業施設や利便施設などを立地しやすいよう商業地域を計画しています。センターゾーンは比較的小さいですが、フィールド等が立地している住商複合ゾーンも含め、商業的な土地利用を図ります。

Q7：商業地域にするなら現在フィールドのある場所ではないですか？

A7：フィールドが立地する区域は商業施設の他に住宅も立地しています。この区域はフィールド等を核とし、店舗も住宅も共存する区域として第二種住居地域を計画しています。

防火地域・準防火地域に関して

Q8：具体的にはどうしなければならないのですか？

A8：主要構造部や外壁などを耐火構造、準耐火構造や防火構造としたり、外壁の開口部などに防火設備を設置したりしなければなりません。建物の階数や延床面積により規制内容が異なりますので、清須市建設部都市計画課にご相談ください。

Q9：一般住宅を準防火地域仕様にするにはどれぐらいの費用がかかりますか？

A9：耐火性能を上げるために費用を要しますが、建築費用は建物の大きさや品質などにより様々で、一概に準防火地域仕様に係る費用を算出することは困難です。

地区計画に関して

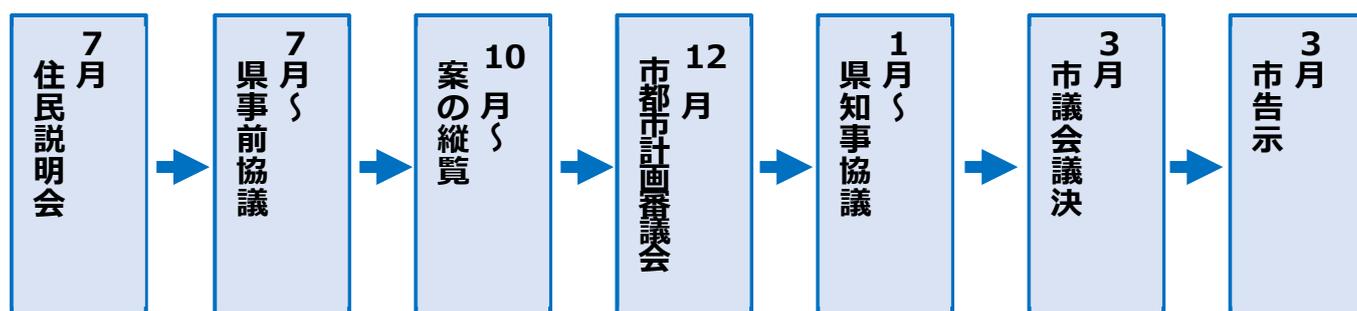
Q10：用途地域以上に規制をする必要があるのですか？

A10：地区計画により詳細な建築物の用途の制限や外構などのまちづくりのルールを定めることで、駅前に相応しい良好な市街地の環境を形成していくためです。

Q11：なぜブロック塀は設置してはいけないのですか？

A11：災害時に倒れる危険性やまちなみに閉鎖的な印象を与えるブロック塀を規制し、生垣や透視可能なフェンスを設けることにより、防災性の高いまちづくりを進めます。

6. 今後のスケジュール



新清洲駅北地区周辺の都市計画変更に関するお問合せ先



【建築規制等に関すること】

清須市 建設部 都市計画課 計画建築係

【新清洲駅北土地区画整理事業に関すること】

清須市 建設部 新清洲駅周辺まちづくり課 まちづくり係

〒452-8569 清須市須ヶ口 1238 番地 清須市役所南館 2 階

TEL：052-400-2911（代表） FAX：052-400-2963 H29.6 作成