



枇杷島駅東及び西清洲ポンプ場地区の 都市計画変更に関する説明会

令和5年10月
清須市 都市計画課

本日の流れ

- 1-1. 都市計画変更の経緯
- 1-2. 都市計画の概要
- 2-1. **枇杷島駅東地区**の都市計画変更
- 2-2. // 用途地域変更
- 2-3. // 防火地域の指定
- 2-4. // 地区計画の変更
- 3-1. **西清洲ポンプ場地区**の都市計画変更
- 3-2. // 用途地域変更
4. 今後の流れ

1-1. 都市計画変更の経緯

〈地区の抽出について〉

- 平成31年3月：市都市計画マスタープラン※の変更

※概ね20年後の市の展望を見据えた10年間の目標
個別具体的な都市計画を進めるための基本的な方針



- 令和元年度：用途地域見直し検討箇所抽出
抽出視点：都市計画マスタープランでの位置づけ
各種整備計画・現状の土地利用との乖離



枇杷島駅東地区および西清洲ポンプ場地区の変更を検討

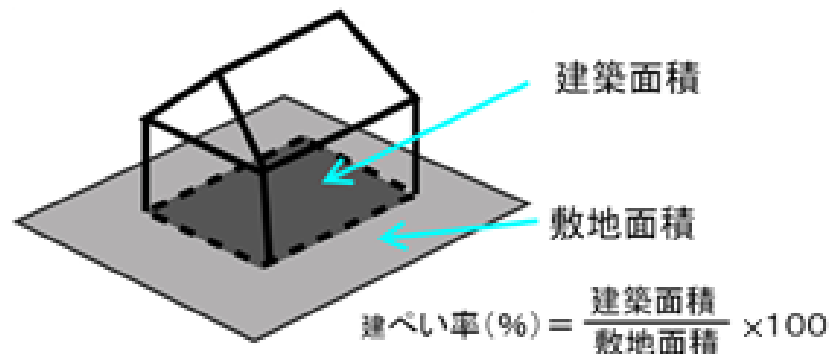
1-2. 都市計画の概要

〈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
- 用途地域が定められると、建てられる建築物の**用途・規模が制限**されます。

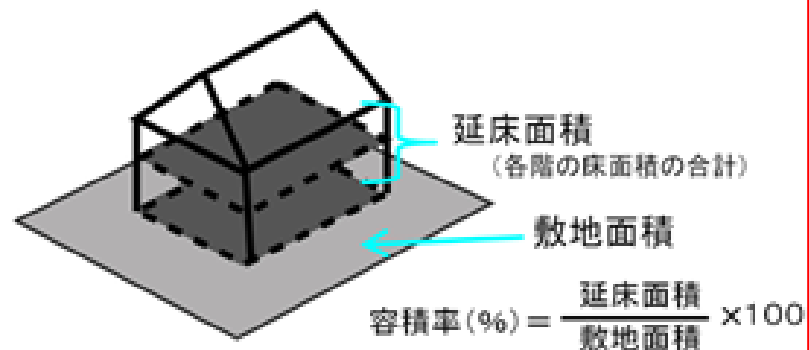
建ぺい率：

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



1-2. 都市計画の概要

〈本市に指定されている用途地域〉

住居系

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150m²までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500m²までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられません。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

商業系

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをすための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

工業系

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

1-2. 都市計画の概要

〈防火・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
- 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、防火性能上の制限有

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防火上必要な技術基準に適合する建築物 木造可(準耐火仕様)	②準耐火建築物 木造可(準耐火仕様)		
2階以下			③準耐火建築物 木造可(準耐火仕様)			

※建築基準法第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

1-2. 都市計画の概要

〈防火性能の制限について〉

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）

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

②準耐火建築物（石膏ボード等で防火被覆した木造等）

- 主要構造部は準耐火構造（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の外壁の開口部は防火設備を設置

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）

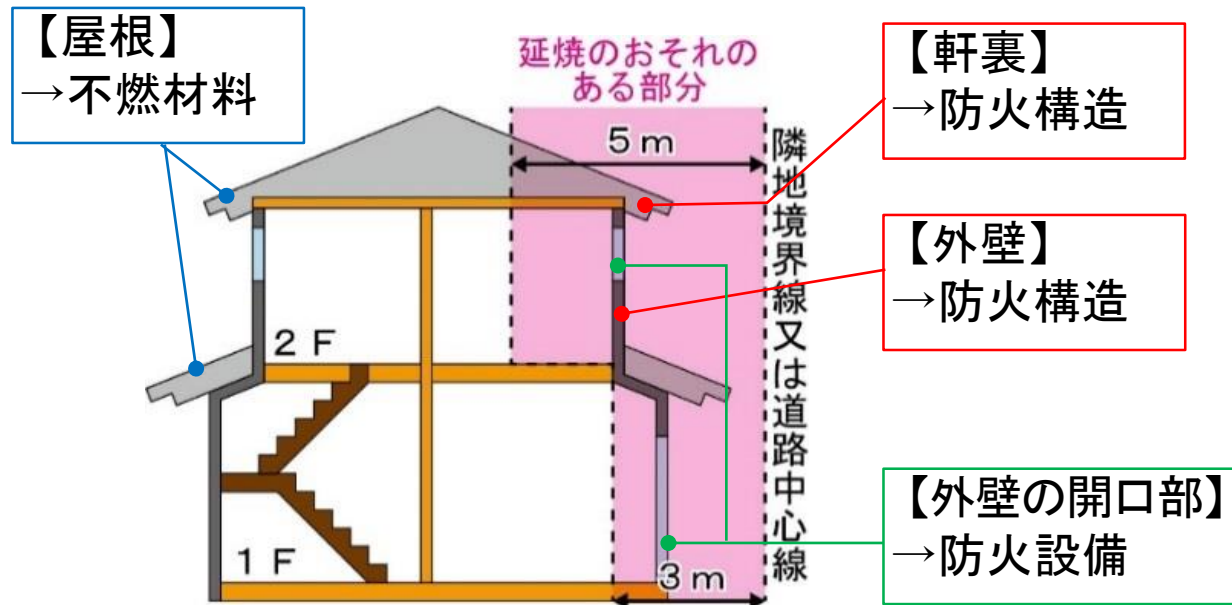
- 建築基準法施行令で定める技術的基準（外壁及び軒裏は防火構造、屋根は不燃材料、3階部分と階段部とは仕切り壁等で区分する、柱・梁の太さの規定等）に適合

1-2. 都市計画の概要

〈防火性能の制限について〉

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は防火構造
- 延焼の恐れのある部分の外壁の開口部は防火設備を設置

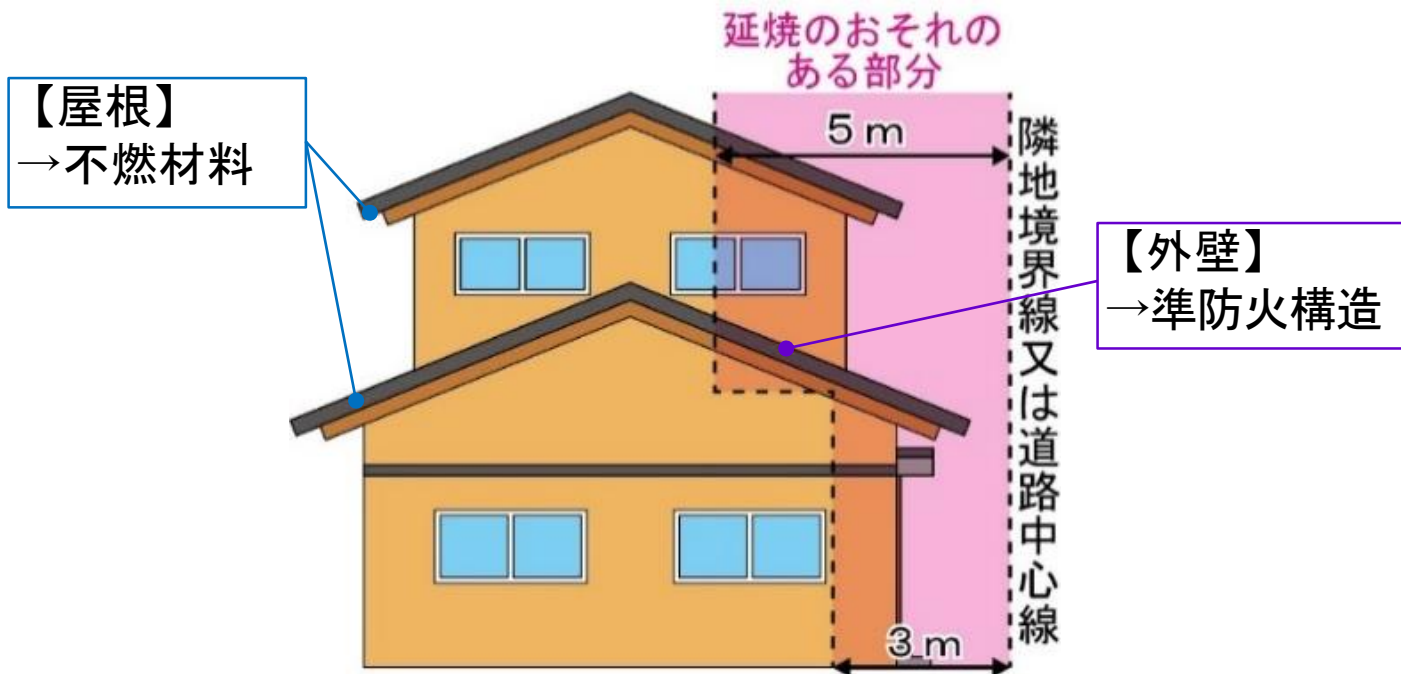


1-2. 都市計画の概要

〈防火性能の制限について〉

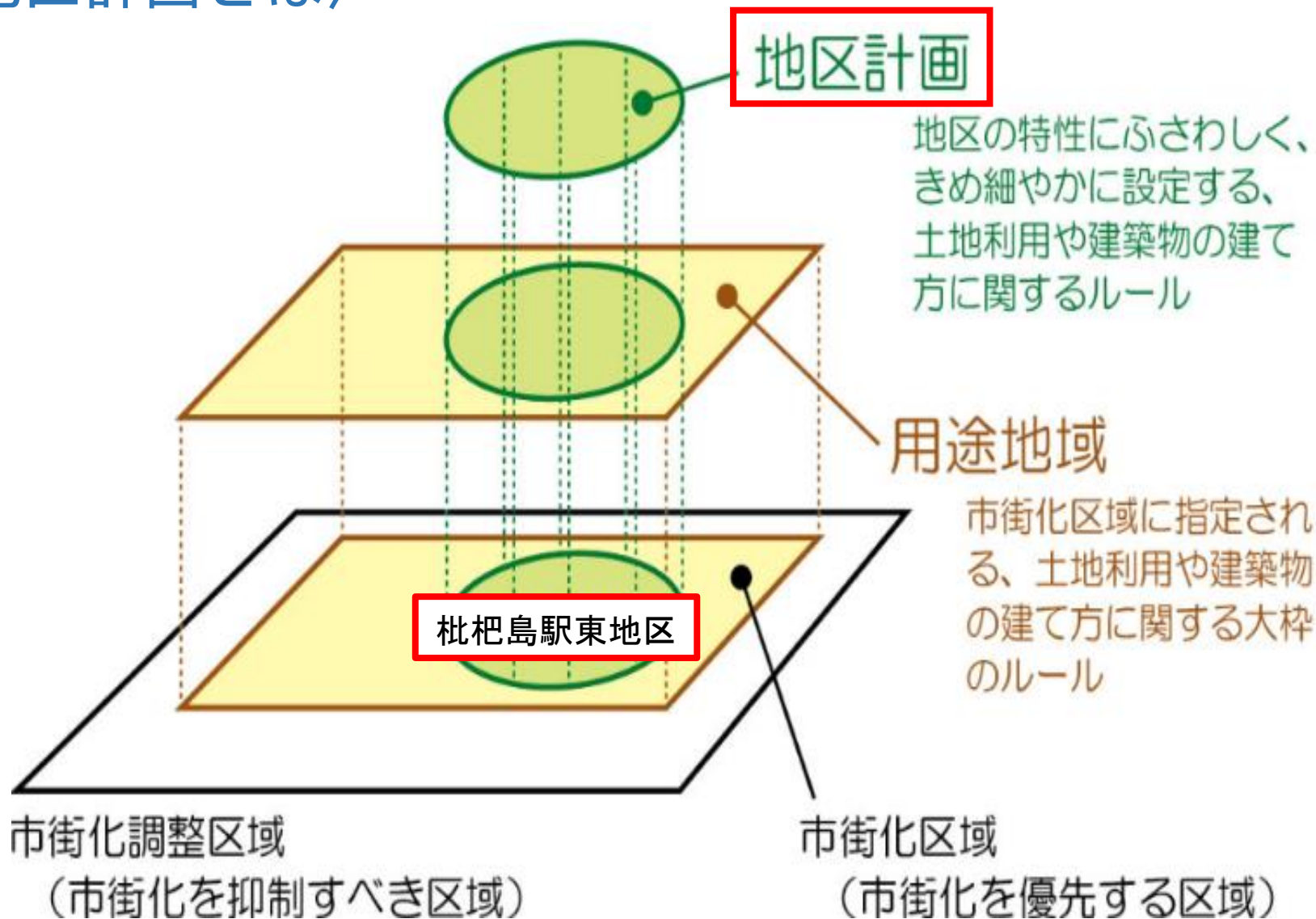
⑤ 建築基準法第22条区域の建築物

- 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は準防火構造
- 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）



1-2. 都市計画の概要

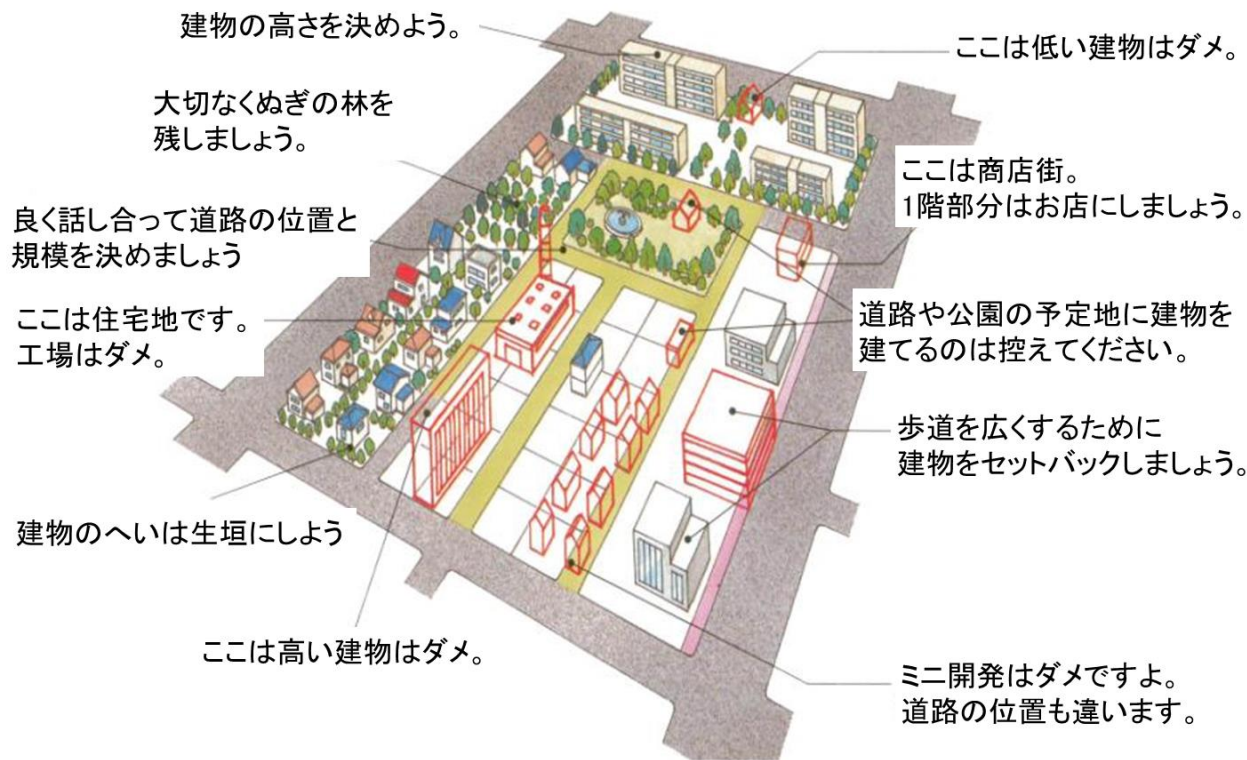
〈地区計画とは〉



1-2. 都市計画の概要

〈地区計画とは〉

地区計画で定められるルール



①地区施設の配置

- ・生活道路
- ・小公園など

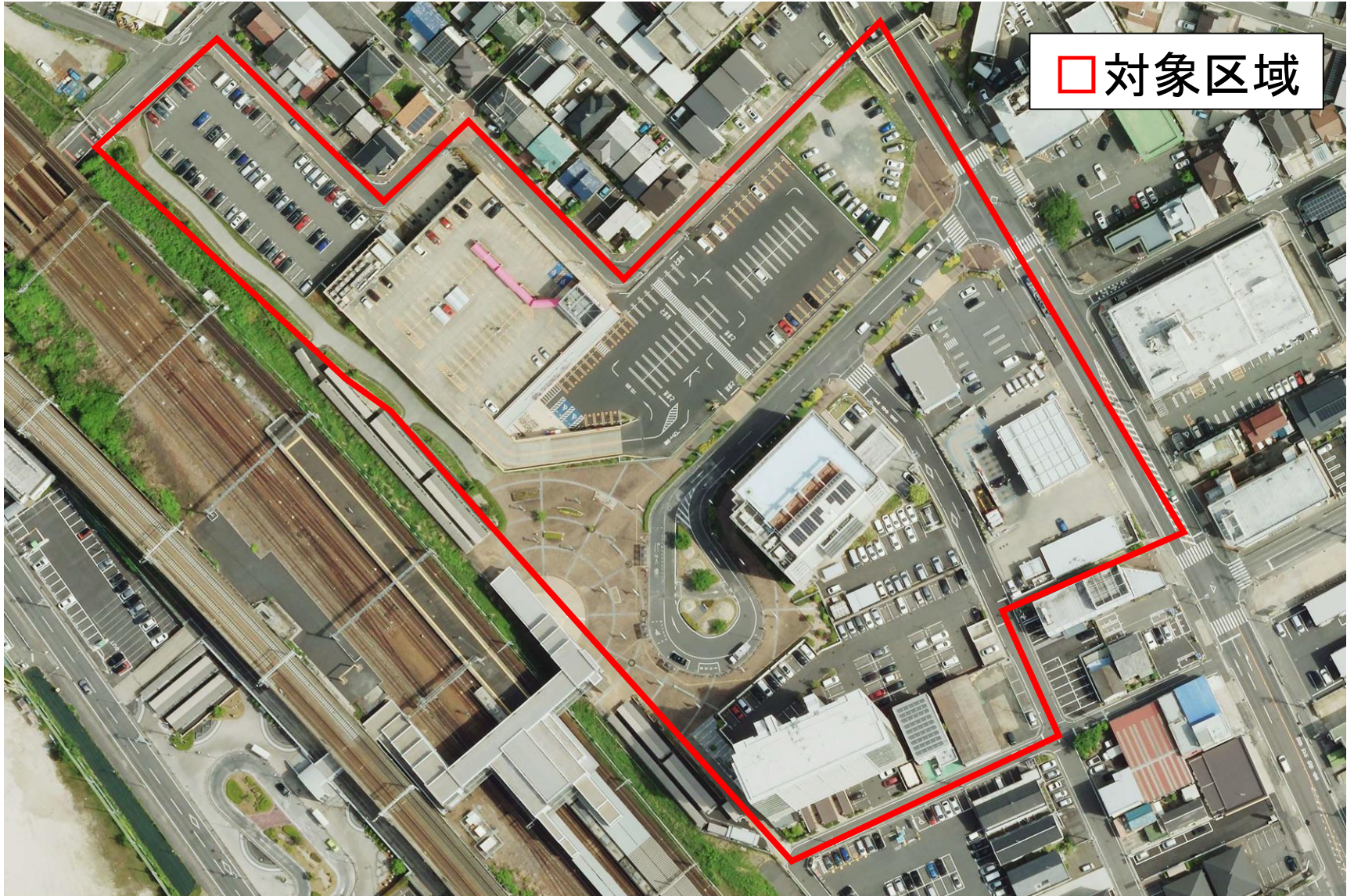
②建物の建て方や街並みのルール

- ・用途
- ・容積率や建蔽率
- ・最低敷地面積
- ・壁面の位置
- ・形態や意匠など

③緑地の保全のルール












2-1. 枇杷島駅東地区の都市計画変更について

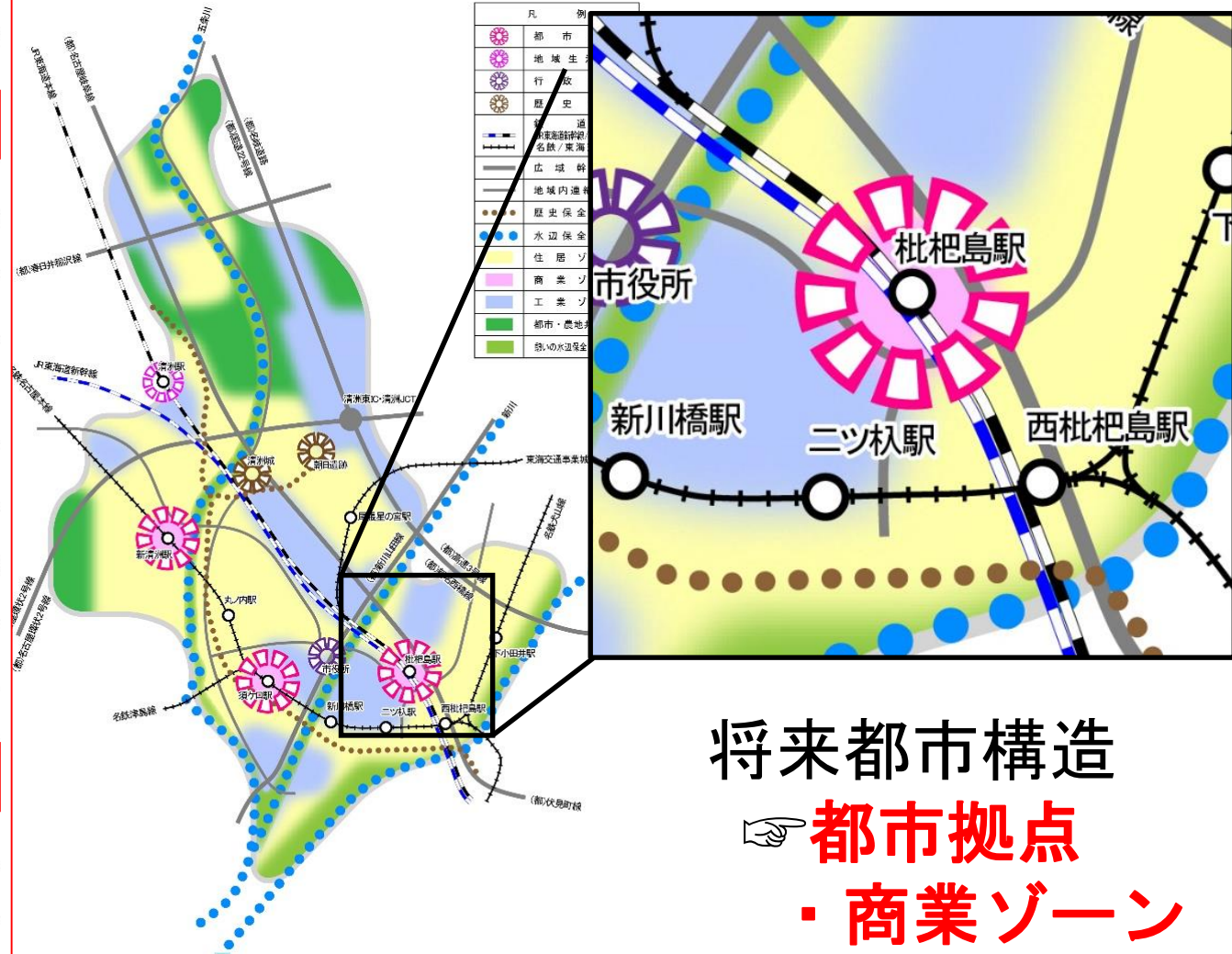
〈現状の土地利用〉



2-1. 枇杷島駅東地区の都市計画変更について

〈都市計画マスタープランの位置づけ〉

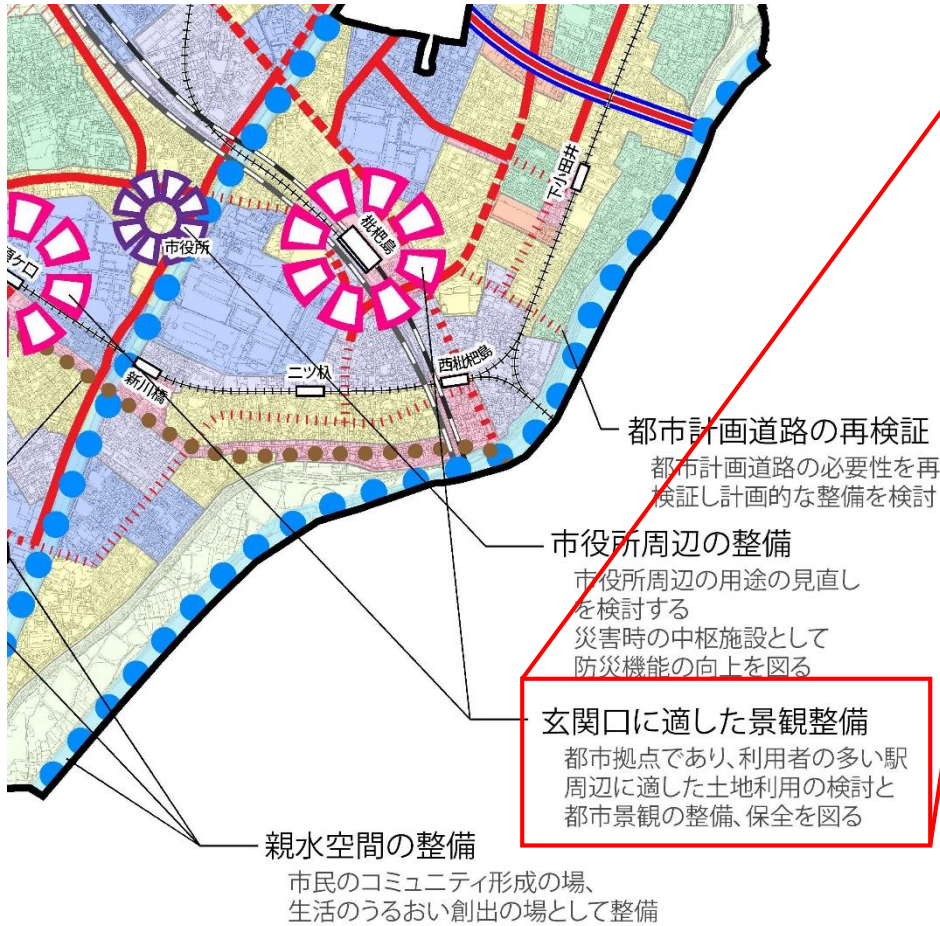
凡 例	
	都 市 拠 点
	地 域 生 活 拠 点
	行 政 拠 点
	歴 史 拠 点
	鉄 道 軸 JR東海道新幹線/JR東海道本線 名鉄/東海交通事業
	広 域 幹 線 軸
	地 域 内 連 絡 幹 線 軸
	歴 史 保 全 活 用 軸
	水 辺 保 全 活 用 軸
	住 居 ゾ ー ン
	商 業 ゾ ー ン
	工 業 ゾ ー ン
	都 市 ・ 農 地 共 生 ゾ ー ン
	憩いの水辺保全・活用ゾーン



将来都市構造
 ➡ 都市拠点
 ・ 商業ゾーン

2-1. 枇杷島駅東地区の都市計画変更について

〈都市計画マスタープランの位置づけ〉



地域別構想：都市拠点
都市拠点であり、利用者の多い駅周辺に適した土地利用の検討と都市景観の整備、保全を図る

凡例					
土地利用		専用住居地区	拠点		都市拠点
		一般住居地区			地域拠点
		幹線道路沿道地区			歴史拠点
		商業地区			行政拠点
		住工複合地区	道路・交通		鉄道
		工業地区			JR東海道新幹線/JR東海道本線 名鉄/廣鉄交通事業
		土地利用検討地区			鉄道 自動車専用道路
		農業集落地区			幹線道路 区画道路
	農業集落課題抽出地区	活用軸		※都市計画道路の整備状況について 整備済	
	歴史保全活用軸			整備中	
	水辺保全活用軸			未整備	

2-1. 枇杷島駅東地区の都市計画変更について

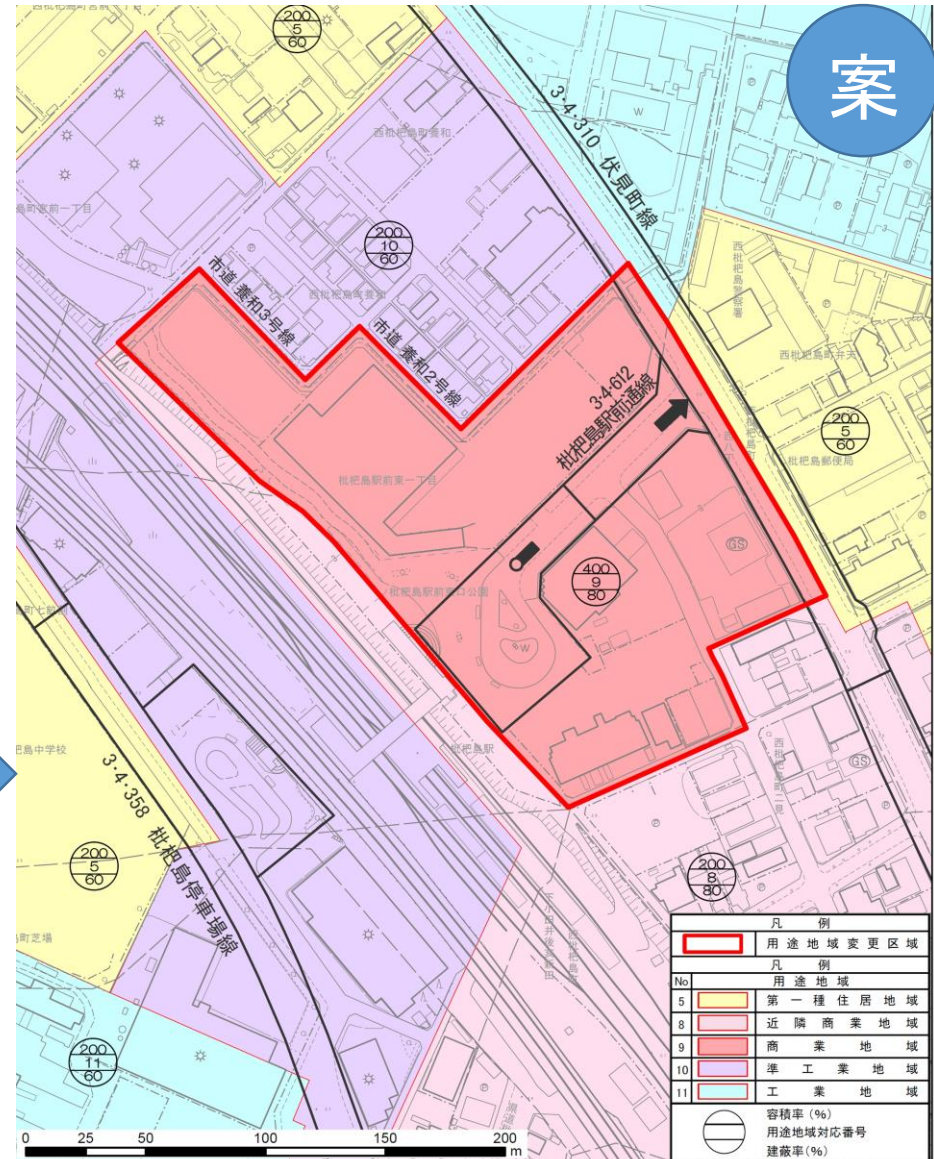
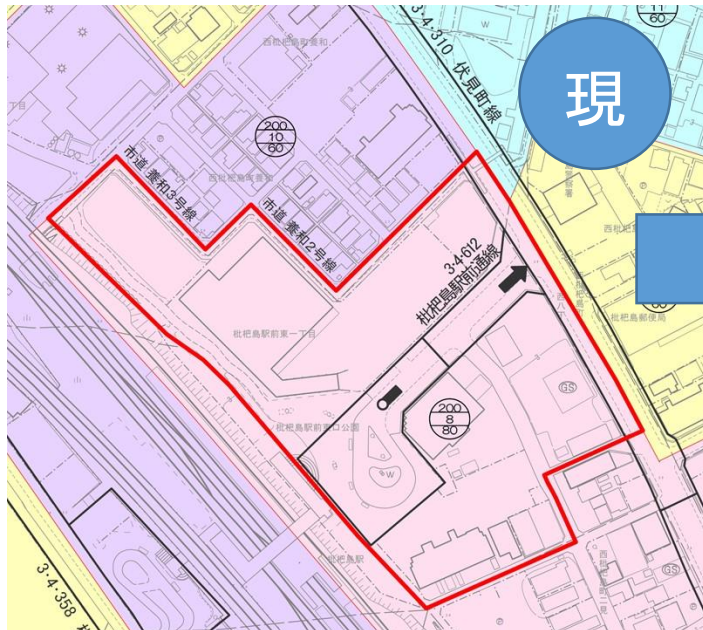
【枇杷島駅東地区】

- 都市計画マスタープランにおいて
都市拠点かつ商業ゾーン
 - 都市拠点・・・都市機能の維持誘導を図る
 - 商業ゾーン・・・リニア・インパクト等により、
不足する機能（宿泊施設等）の誘導
 - 枇杷島駅東土地区画整理事業が平成20年に施行済
☞ 基盤整備が進んでるが、一部低未利用地がある
- 様々な生活サービス施設を誘導し、更なる土地利用の高度化を図るため、都市計画変更を検討

2-2. 枇杷島駅東地区の用途地域変更について

〈用途地域の変更〉

☞ 赤枠の区域全域を
商業地域へ変更



2-2. 枇杷島駅東地区の用途地域変更について

〈用途地域による建築物の用途制限〉

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
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	
小規模の兼用住宅	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が500㎡以下のもの	①	○	○	○	○	
店舗等の床面積が500㎡を超え、3000㎡以下のもの	×	○	○	○	○	0日所畜販売店舗、喫茶店、風説店及び焼肉店、精肉販売店舗、飲食店、振替代風店・銀行の支店・金融機関引当等のサービス用店舗のみ、2階以下
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
ホールの練習場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	▲	○	○	○	▲3000㎡以下
カラオケボックス、ダンスホール等	×	×	▲	○	○	▲10000㎡以下
麻雀屋、ばちこ屋、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	×	×	×	×	×	▲浴室付浴場等を除く
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
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	②	③	④	○	○	①800㎡以下 1階以下 ②2000㎡以下 2階以下 ③2階以下
(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)	※第一種の地域内について					※第一種の地域内について
倉庫兼倉庫	×	×	×	○	○	
畜舎(15㎡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	▲	○	○	○	○	※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非常に少ない工場	×	①	②	③	④	※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	×	×	×	×	×	※家庫の床面積 ①200㎡以下 ②150㎡以下
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	×	①	②	③	④	※家庫の床面積 ①200㎡以下 ②150㎡以下 ③200㎡以下 ※動機・作業内容の制限あり
火薬、石油類、ガス類、危険物の貯蔵、処理の量	×	②	○	○	○	①1500㎡以下 2階以下 ②2000㎡以下
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表であり、全ての制限については都市計画決定が必要

2-2. 枇杷島駅東地区の用途地域変更について

〈用途地域による建築物の用途制限〉

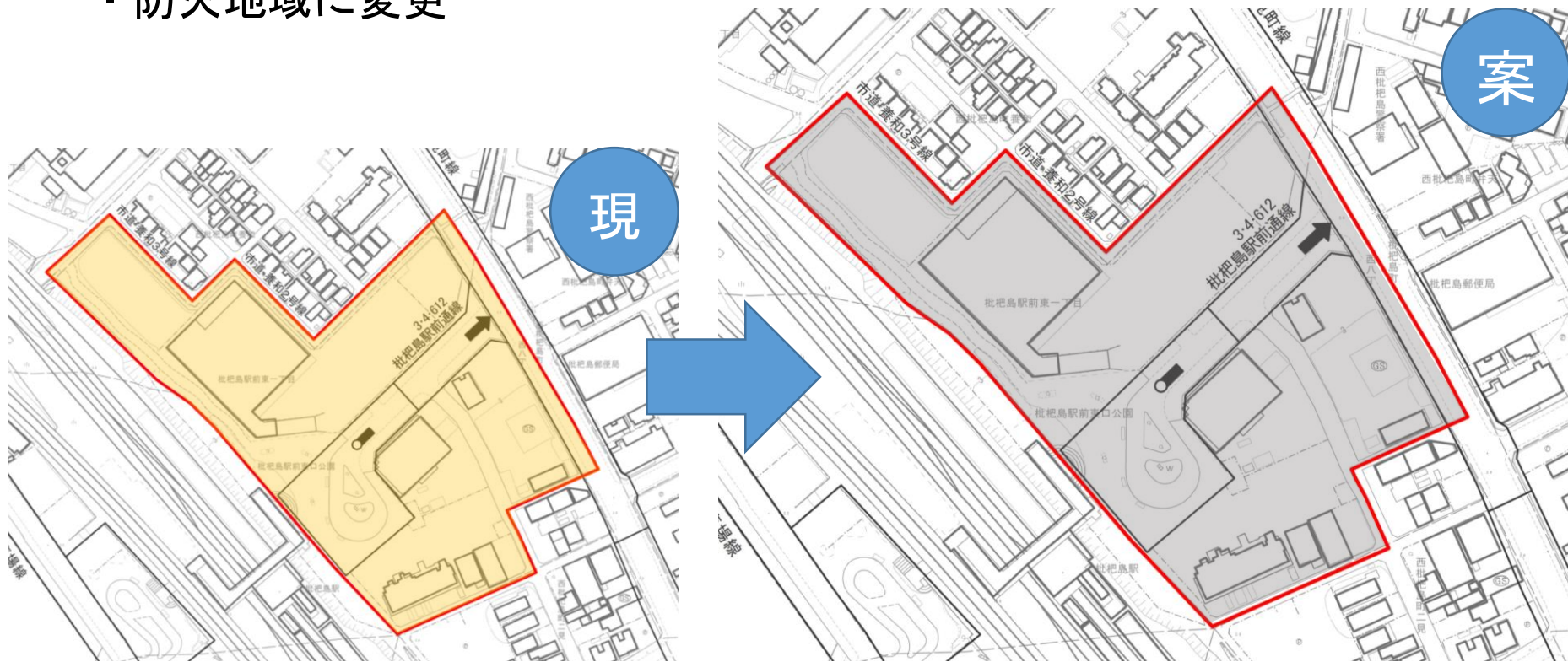
用途地域による建築物の用途制限		第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域	備考
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ① ② ③ ▲ 面積、階数等の制限あり							
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	
小規模の兼用住宅		○	○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が500㎡以下のもの	①	○	○	○	○	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び焼肉店、物産販売店舗、飲食店、振替代理店・銀行の支店・宝地建物取引業者等のサービス系店舗のみ、2階以下
	店舗等の床面積が500㎡を超え、3000㎡以下のもの	×	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が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
娯楽・風俗施設	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	▲	○	○	○	▲3000㎡以下
	カラオケボックス、ダンスホール等	×	×	▲	○	○	▲10000㎡以下
	麻雀屋、ばちんこ屋、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

2-3. 枇杷島駅東地区の防火地域指定について

〈防火地域の指定〉

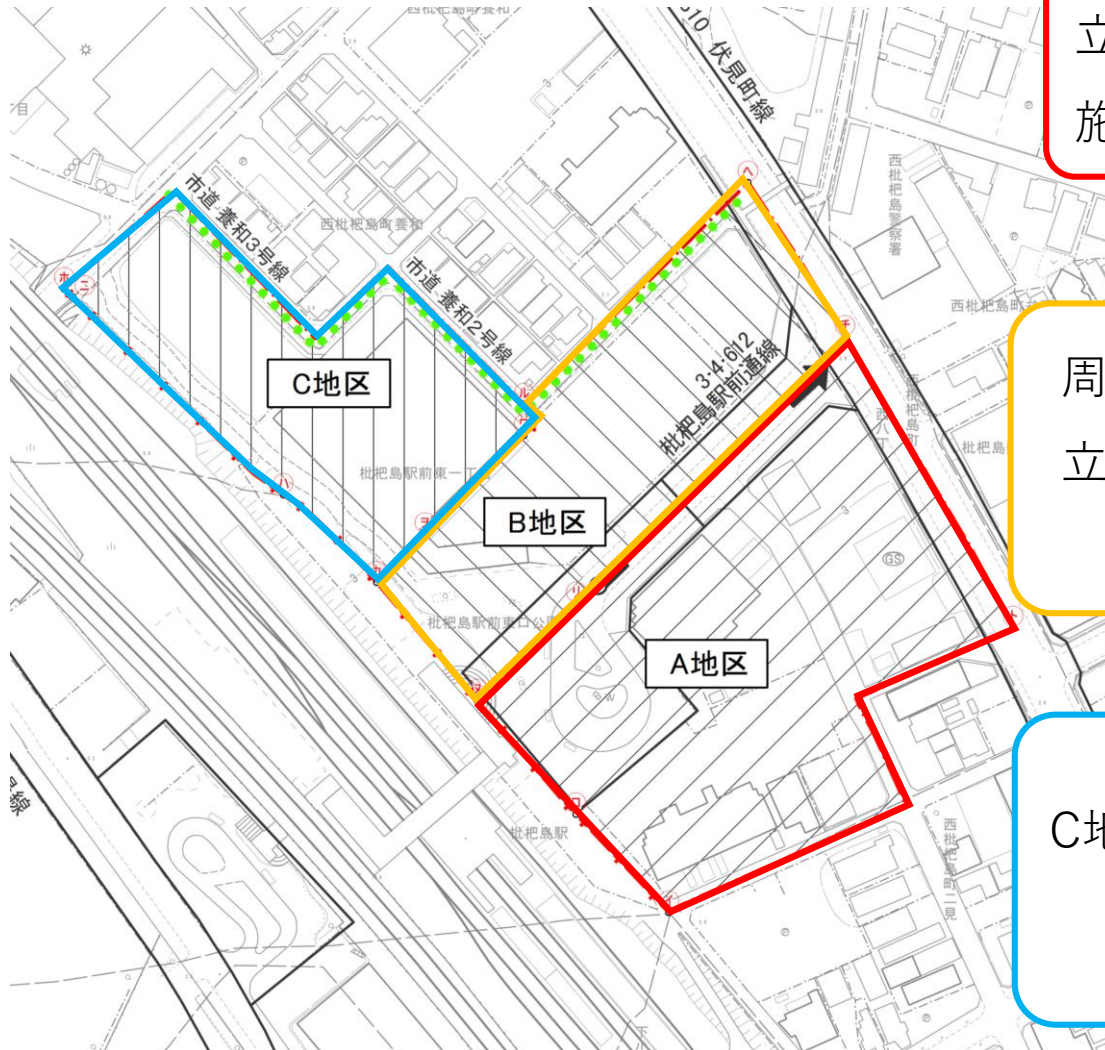
商業地域

- ・ 防火地域に変更



2-4. 枇杷島駅東地区の地区計画の変更について

〈地区の区分について〉



A地区

周辺の住環境に配慮の上、駅前の立地特性を生かした商業・業務系施設等の集積を図る。

B地区

周辺の住環境に配慮の上、駅前の立地特性を生かした商業・業務系施設等の集積を図る。

C地区

C地区：周辺の住環境に配慮の上、住宅主体の土地利用とする。

2-4. 枇杷島駅東地区の地区計画の変更について

〈地区計画の内容について〉

地区の特性に応じて **3地区**（A・B・C地区）に区分されており、建築物の規制・誘導を図ります。

本地区の地区計画では、

- **建築物等の用途の制限**
- **壁面の位置の制限**
- **建築物等の形態又は意匠の制限**

を行っており、建築物等の用途の制限を一部追加

2-4. 枇杷島駅東地区の地区計画の変更について

〈建築物等の用途の制限〉

A地区

B地区

C地区

(以下に掲げる建築物等は建築してはならない)

1. 専用住宅（兼用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎及び下宿を除く。）
2. 建築物の1階部分が住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの（ただし、管理人室、上階の住宅等への出入口、階段等に供する部分を除く。）
3. 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
4. ナイトクラブ
5. キャバレー、個室付浴場等その他これらに類するもの
6. 倉庫業を営む倉庫
7. 危険物の貯蔵、または処理に供するもの（石油類の販売に供するもの又は建築物に附属するものは除く。）

1. 専用住宅（兼用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎及び下宿を除く。）
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
3. ナイトクラブ
4. キャバレー、個室付浴場等その他これらに類するもの
5. 倉庫業を営む倉庫
6. 危険物の貯蔵、または処理に供するもの（石油類の販売に供するもの又は建築物に附属するものは除く。）

2-4. 枇杷島駅東地区の地区計画の変更について

〈壁面の位置の制限〉

B地区

C地区

建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する高さ2メートルを超える門若しくは塀から、市道養和2号線及び市道養和3号線の道路境界線までの水平距離は1メートル以上とする。



2-4. 枇杷島駅東地区の地区計画の変更について

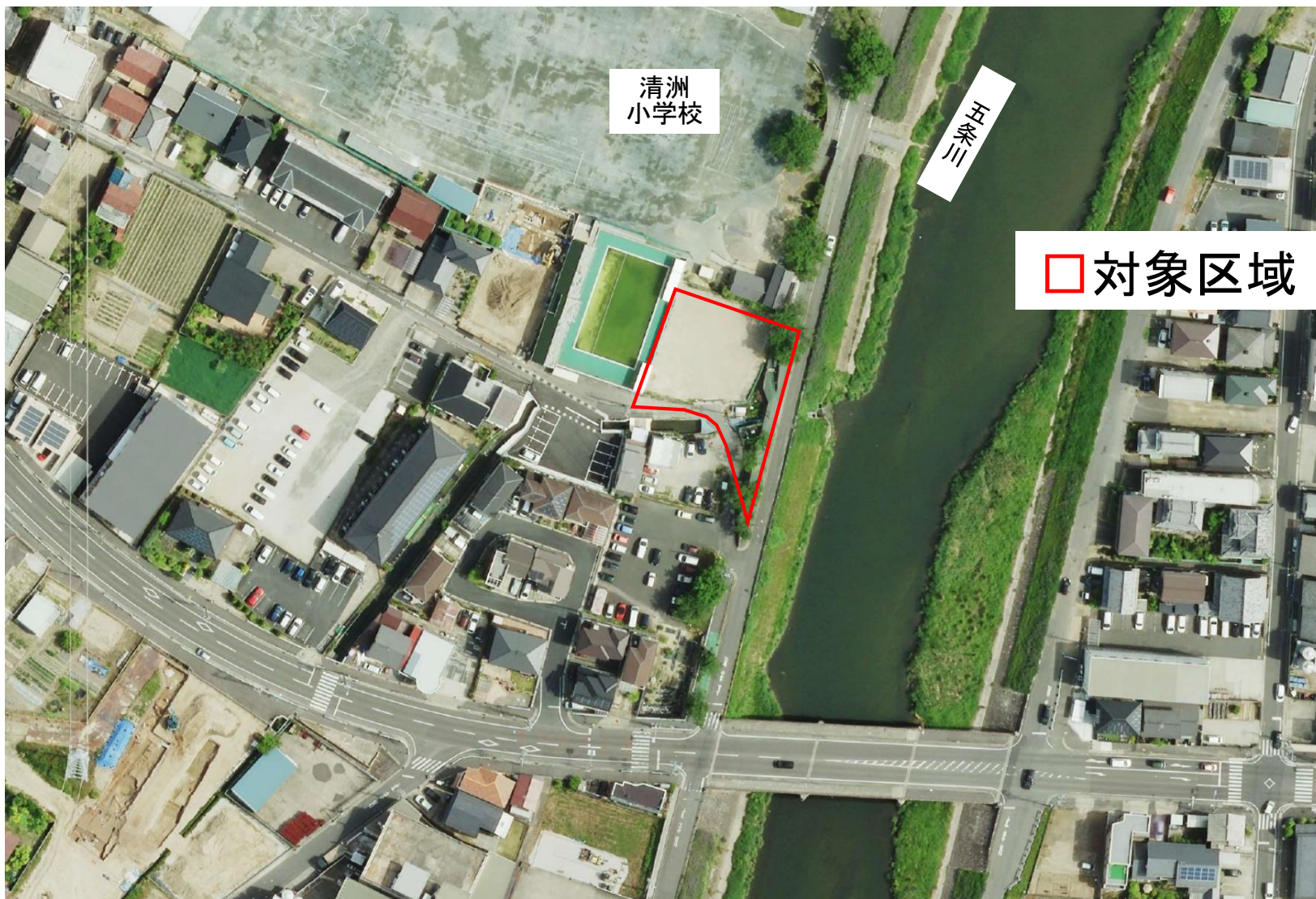
〈建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限〉

A・B・C地区

建築物等の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、コンセプトにふさわしい色彩として、**原色**を避け、街並みとの調和に配慮した落ち着いたものとし、**華美な色彩**は避けるものとする。

3-1. 西清洲ポンプ場地区の都市計画変更について

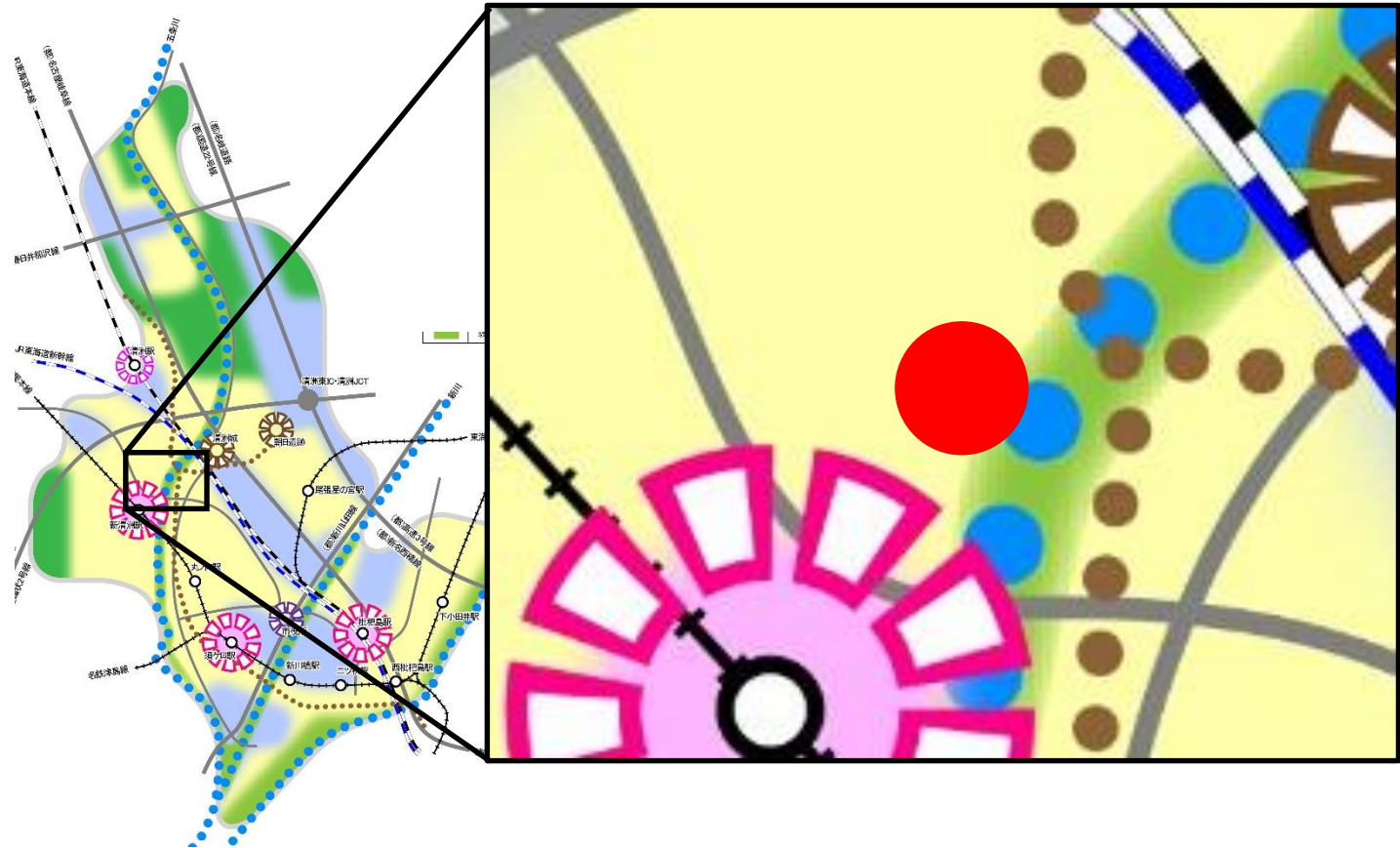
〈現状の土地利用〉



3-1. 西清洲ポンプ場地区の都市計画変更について

〈都市計画マスタープランの位置づけ〉

凡 例	
	都市拠点
	地域生活拠点
	行政拠点
	歴史拠点
	鉄 道 軸 JR東海道新幹線/JR東海道本線 名鉄/東海交通事業
	広 域 幹 線 軸
	地域内連絡幹線軸
	歴史保全活用軸
	水辺保全活用軸
	住 居 ゾ ー ン
	商 業 ゾ ー ン
	工 業 ゾ ー ン
	都市・農地共生ゾーン
	憩いの水辺保全・活用ゾーン



将来都市構造：住居ゾーン

これまでに整備された都市基盤を活かしつつ、また、リニア・インパクト等による新たな宅地需要に対応するための都市基盤整備を進め、市民の快適な暮らしを支える居住環境の創出を図る

3-1. 西清洲ポンプ場地区の都市計画変更について

〈都市計画マスタープランにおける位置付けについて〉

- 都市施設の方針(下水道等の方針)
公共下水道事業計画に基づき計画的な整備を推進



- ポンプ場整備に合わせて用途見直しを検討

3-1. 西清洲ポンプ場地区の都市計画変更について

【西清洲ポンプ場の都市計画決定状況】

- 平成27年3月6日（決定告示）
その他施設に西清洲ポンプ場を追加
 - 全体計画（雨水）

名 称	西清洲ポンプ場
所 在 地	清須市清洲小塚及び清洲上長者地内
排水面積	7.7 ha
敷地面積	751 m ²
排水能力	1.55 m ³ /秒
ポンプ概要	φ600mm (0.77 m ³ /秒) 2台

現行用途地域では、排水量が1.0m³以下と限定

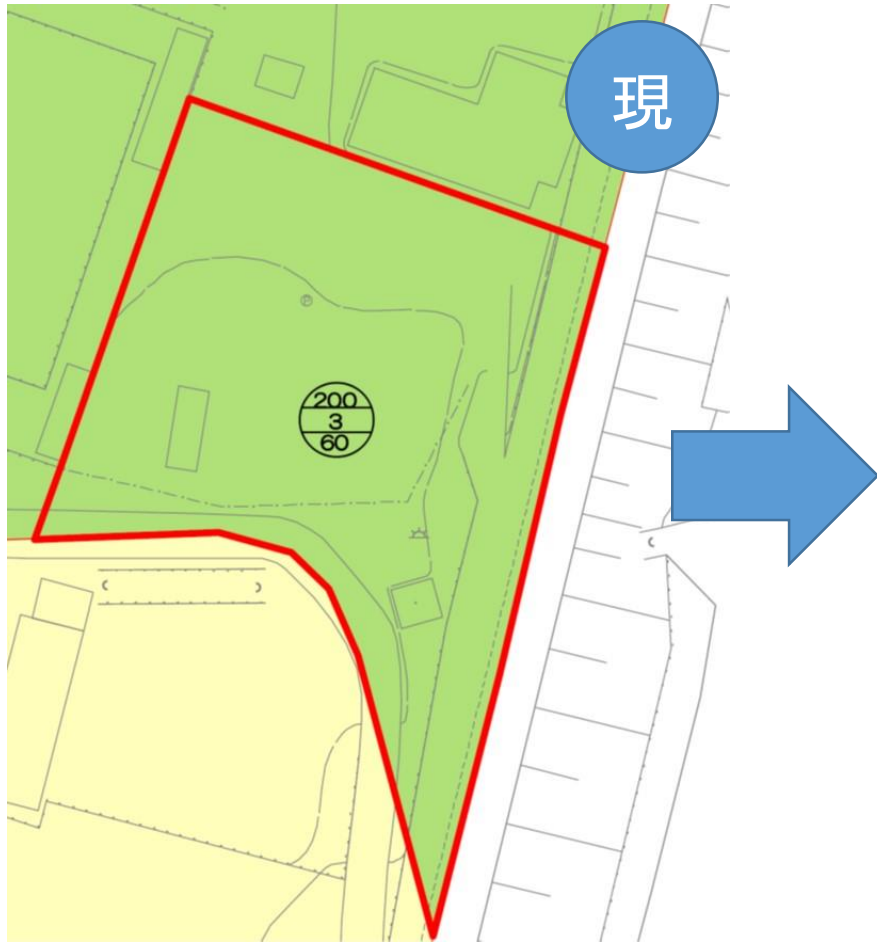


用途地域の変更要

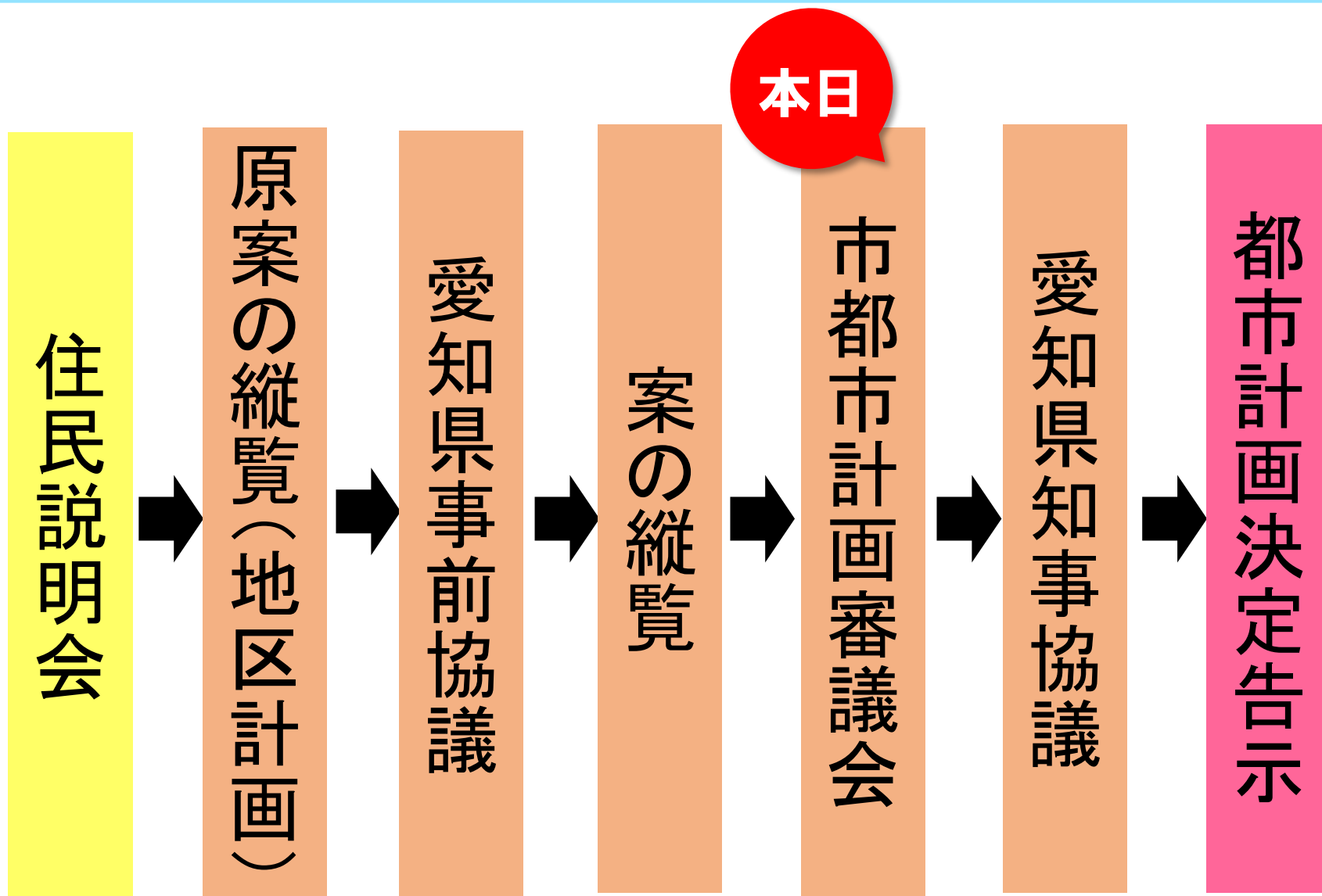
3-1. 西清洲ポンプ場地区の都市計画変更について

〈用途地域の変更〉

👉 第一種住居地域



4. 今後の流れ





ご清聴ありがとうございました。



質疑・応答