

岐阜都市計画地区計画の変更(瑞穂市決定)

都市計画犀川地区地区計画を次のように変更する。

名 称	犀川地区地区計画
位 置	犀川堤外地区土地区画整理事業実施地区の内、宅地箇所
面 積	約23.1ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針

地区計画の目標

本地区は、瑞穂市の南端及び大垣市の東端の行政境に位置し、犀川の河川改修事業と併せて行われている土地区画整理事業によって、河川用地から新規に宅地が供給される地区にある。
このため、本地区は市街化調整区域であるが各種法規制の適用による規制・誘導がほとんどないことから、無秩序に建築行為等が進むことが予想されるため、地区計画を定めることにより、犀川の河川改修による親水性の高い良好な市街地の形成を誘導することを目標とする。

その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用の方針としては、本地区では地区の東部に南北を通る(都)墨俣輪之内線と地区外であるが地区西に南北を通る(都)十九条宝江線とを連絡する18m及び12mの区画道路沿道には日常生活必需品を扱う商業地を配置し、後背地については一戸建てを中心とした住宅地とする。
地区施設の整備の方針としては、地区計画の目標で記述したように、本地区は土地区画整理事業が実施されている地区であることから、自動車交通の円滑な処理と安全で快適な歩行空間の確保を目的に区画街路が適切に計画・配置されている。

- 住宅地
骨格となる区画道路沿道等に展開される商業地に隣接しつつ、河川による親水性の高い良好な居住環境を形成するように規制・誘導を図る。
- 住商併用地(区画道路18m沿道)
骨格となる区画道路18mの沿道において、地域生活者の利便性を考慮し、自動車等のサービス施設などを含む店舗・事務所等と住宅地が併用できる地区として、良好な生活環境が形成されるよう規制・誘導する。
- 住商併用地(区画道路12m沿道等)
骨格となる区画道路12mの沿道等において、地域生活者の利便性を考慮し、コンビニエンスストアや飲食店などを含む店舗・事務所等と住宅地が併用できる地区として、良好な生活環境が形成されるよう規制・誘導する。
- 商業地
(都)墨俣輪之内線の沿道と犀川に隣接した大規模敷地においては、地域生活者の日常生活必需品を取り扱う商業地として、周辺の良い居住環境に配慮した地区を形成するよう規制・誘導する。
- その他
犀川左岸の一部においては、中島霊園、社寺により利用していくものとする。

地区整備計画	地区計画を定める区域		計画図表示のとおり				
	地区整備計画の区域の面積		約22.6ha				
	建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	住宅地	住商併用地 (区画道路12m沿道等)	住商併用地 (区画道路18m沿道)	商業地
		面積		約7.5ha	約6.1ha	約6.1ha	約2.9ha
建築物等の用途の制限		建築基準法別表第二(イ)項を建築可能な建物とするが、以下に掲げる建築物は建築してはならない。	建築基準法別表第二(ニ)項で建築してはならない建築物に加えて、以下に掲げる建築物は建築してはならない。	建築基準法別表第二(ヘ)項で建築してはならない建築物に加えて、以下に掲げる建築物は建築してはならない。			
			(1) 建築基準法別表第二(イ)項第7号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第二(イ)項第10号に基づく畜舎	(1) 建築基準法別表第二(イ)項第7号に掲げる建築物 (2) 独立自動車車庫の内50㎡以内のものを除く建築物 (3) 建築基準法別表第二(イ)項第10号に基づく畜舎及び建築基準法別表第二(ニ)項第6号の畜舎	(1) 建築基準法別表第二(イ)項第7号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第二(ニ)項第3号・第4号に掲げる建築物 (3) 建築基準法別表第二(ホ)項第2号・第3号に掲げる建築物 (4) 独立自動車車庫の内50㎡以内のものを除く建築物 (5) 建築基準法別表第二(イ)項第10号に基づく畜舎及び建築基準法別表第二(ニ)項第6号の畜舎 (6) 建築基準法別表第二(イ)項第10号に基づく付属の自家用倉庫及び2階以下1500㎡以内の自家用倉庫を除くもの	(1) 建築基準法別表第二(イ)項第1号・第2号・第3号・第4号・第6号・第7号・第8号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第二(イ)項第9号に掲げる建築物を除く前各号の建築物に付属するもの (3) 建築基準法別表第二(ハ)項第2号・第3号・第4号に掲げる建築物 (4) 建築基準法別表第二(ハ)項第6号に掲げる建築物(ただし、独立自動車車庫の内50㎡以内のものを除く) (5) 建築基準法別表第二(ニ)項第3号・第4号・第5号に掲げる建築物 (6) 建築基準法別表第二(ニ)項第6号の畜舎 (7) 建築基準法別表第二(ホ)項第2号・第3号に掲げる建築物	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限				(8) 建築基準法別表第二(イ)項第10号に基づく付属の自家用倉庫を除く自家用倉庫
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		60%			
	建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度	100%	200%			
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は、200㎡とするが、下記に示す場合はこの限りでない。 1. 換地時点で200㎡を下回る場合は、さらに細区分しない限り対象としない。 2. 換地時点で200㎡を上回る土地の区分については、200㎡以上の敷地規模を確保していき、残る土地が200㎡を下回る場合は、さらに細区分しない限り対象としない。				
	建築物等の高さの最高限度	○建築物等の高さは10mを最高限度とする。 ○また、上記の高さ以内の建築物等であっても下記に示す範囲内とする。 ①軒の高さが7mを超える建築物等又は地階を除く階数が3以上の建築物等にあつては、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで(道の区域内にあつては、午前9時から午後3時まで)の間において、平均地盤面から1.5mの高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲内において4時間	○建築物等の高さは15mを最高限度とする。 ○また、上記の高さ以内の建築物等であっても下記に示す範囲内とする。 ①高さが10mを超える建築物等にあつては、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで(道の区域内にあつては、午前9時から午後3時まで)の間において、平均地盤面から4mの高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲内において4時間(道の区域内にあつては、3時間)以上、かつ敷地境界線	○建築物等の高さは15mを最高限度とする。	○建築物等の高さは20mを最高限度とする。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<p>(道の区域内にあっては、3時間)以上、かつ敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲内において2.5時間(道の区域内にあっては、2時間)以上、日影となる部分を生じさせない。</p> <p>②当該地区内の建築物等にあっては、前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じたものに5mを加えた範囲内の建築物等とする。</p>	<p>からの水平距離が10mを超える範囲内において2.5時間(道の区域内にあっては、2時間)以上、日影となる部分を生じさせない。</p> <p>②当該地区内の建築物等にあっては、前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じたものに10mを加えた範囲内の建築物等とする。</p>	
		かき又はさく等の構造の制限	<p>○住居系の土地利用を行う場合 地震等の自然災害を意識し、ブロックを積み上げる場合は地盤から60cmまでとする。ただし、その上段には生け垣や透視可能なフェンス等を施すことができる。</p>		—
		—	<p>○商業系の土地利用を行う場合 隣接部に住宅の立地の可能性がある場所については、排気ガスを防止するため構造物(ブロックを積み上げる場合は地盤から60cmまでとする。)を施すものとする。</p>		

「区域は計画図表示のとおり」

理由

岐阜都市計画区域の内、瑞穂市及び大垣市の行政境に位置する一級河川犀川においては、昭和56年以降建設省(現国土交通省)直轄事業として「遊水地事業」が着手され、岐阜県においても昭和59年以降「築堤盛土」が実施されています。

当該地区は、市街化区域編入までの間、地区計画の指定を行い、無秩序な市街化の進行を食い止めつつ、計画的な土地利用を規制・誘導していくことが必要と判断し、平成17年11月11日に大垣市(当時、墨俣町)、平成17年11月16日に瑞穂市、安八町において、都市計画決定を行い、これまで運用してきました。

しかしながら、犀川における行政区区域界の変更に伴い、地区計画区域の指定面積や地区区分の面積が影響を受けることとなり、地区計画の変更を行います。