

## 理由書

## 【柏原工業用地地区】

## 1 変更の概要

主な変更は以下のとおりです。

変更前後	建築物の用途の制限で建築基準法別表第2から引用する以下の条項	備考
変更前	(り)項及び(ぬ)項	最終決定 平成29年12月21日 告示
変更後	(ぬ)項及び(る)項	—

(参照条文：建築基準法（最終改正：平成29年5月12日法律第26号）

変更前後	参照する条	内容
変更前（法律改正前）	別表第2(り)項	商業地域内に建築してはならない建築物
変更後（法律改正後）	別表第2(ぬ)項	
変更前（法律改正前）	別表第2(ぬ)項	準工業地域内に建築してはならない建築物
変更後（法律改正後）	別表第2(る)項	

## 2 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

蒲郡市都市計画マスタープラン（平成27年1月部分改訂）の全体構想の都市づくりの方針で、「一般国道23号蒲郡バイパスの蒲郡西IC及び蒲郡ICの周辺を、物流拠点及び工業系拠点として位置づけます。」としています。また、工業系ゾーンとして位置づけ、「周辺環境への配慮を行いつつ、工業施設、流通業務施設、及び研究開発施設を誘導するとともに、新たな企業誘致や企業の集団化を図るゾーンとして位置づけます。」としています（p12 参照）。また、当該地区は、土地利用方針の土地利用計画図で、工業系地区として位置づけています（p15 参照）。

## 3 当該都市計画の妥当性

当該都市計画のうち、位置、区域、規模、施設の配置等については変更ありません。建築物の用途の制限については、法律の改正により引用条項の表記を改めるものであり、規制の内容は変更の前後で変化は無く、周辺環境に配慮した良好な工業地の形成を図るために必要なものです。

以上から、当該都市計画は妥当です。

東三河都市計画地区計画の変更（蒲安市決定）

都市計画柏原工業用地地区計画を次のように変更する。

名 称		柏原工業用地地区計画				
位 置		蒲安市柏原町堂山、中原、亀山及び堀切の各一部				
面 積		約 5. 7 h a				
地区計画の目標		<p>本地区は、蒲安市北部に位置し、広域幹線道路である都市計画道路 1・4・1 号 名豊道路へのアクセスが良好な蒲郡西インターチェンジの隣接地である。</p> <p>この利便性を活かし、良好な工業地としての環境を構築するとともに、周辺の自然環境に配慮した工業用地の形成を目的とする。</p>				
区域の整備開発及び保全の方針	土地利用の方針	本地区は、周辺の自然環境に配慮しながら、良好な工業用地として適性かつ合理的な土地利用を図る。				
	地区施設の整備の方針	周辺環境に配慮するため地区周辺部に緑地を配置する。また、円滑な交通処理をするため、適切な位置に道路を配置する。さらに周辺の自然環境を維持保全するため調整池を整備する。				
	建築物等の整備の方針	良好な工業用地を形成するとともに、周辺の自然環境と調和を図るため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限を定める。				
地区整備計画	道 路	名 称	幅 員	延 長	配 置	
		道路 1 号	9m	約 615m	計画図表示のとおり	
	緑 地	名 称	面 積		配 置	
		緑地 1 号	約 0. 3ha		計画図表示のとおり	
		緑地 2 号	約 1. 1ha			
	緑地 3 号	約 0. 2ha				
公 共 空 地	名 称	面 積	容 量	配 置		
	調整池 1 号	約 0. 3ha	約 4, 000 m <sup>3</sup>	計画図表示のとおり		
地区施設の配置及び規模						

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	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 工場（統計法（平成19年法律第53号）第2条第9項に規定する統計基準である日本標準産業分類の大分類E－製造業に属するものに限る。）、当該工場に関連する研究開発施設及び流通業務施設（流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号）第2条第1号に規定する流通業務の用に供するものをいう。）。ただし、次に掲げるものを除く。</p> <p>(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（ぬ）項第3号（8の3）、（13）及び（13の2）並びに（る）項第1号（1）から（14）まで、（16）から（22）まで、（27）及び（29）から（31）までに掲げる事業を営む工場</p> <p>(2) 産業廃棄物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第4項に規定するもの）の収集、運搬又は処分の用に供するもの</p> <p>2 前号の建築物の従業員のための共同住宅又は寄宿舍</p> <p>3 前2号の建築物に附属するもの（法別表第2（る）項第2号に掲げるものを除く。）</p>
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、4 m以上でなければならない。ただし、軒の高さ3 m以下の守衛所その他これに類する用途に供する建築物は、この限りでない。</p>

「区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

## 理 由

都市緑地法等の一部を改正する法律により、建築基準法の一部が改正されたことに伴い、建築物等の用途の制限の表記を変更するもの。