

計画書

名 称		知多半田駅前地区計画						
位 置		半田市南末広町の全部 半田市泉町、北末広町、更生町一丁目及び更生町二丁目、昭和町一丁目、新川町、中町一丁目及び中町二丁目、広小路町、御幸町、山ノ神町の各一部						
面 積		約 17.7ha						
及 区 域 の 保 全 備 の 方 針	地区計画の目標	本地区は半田市の中心市街地として位置付けられており、土地区画整理事業（市施行）により、良好な市街地環境の整備と、個性的なまちづくりが進められている。こうした中で地区計画を定めることにより、中心市街地にふさわしい土地利用、景観形成を誘導し、もって本市の「顔」となる優れた都市空間の形成を目指す。						
	土地利用の方針	<p>地区の特性に応じた土地利用を図るため、以下の5地区に細区分して土地利用の方針を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・A地区（泉線沿道・更生線沿道の一部） 中心商業地として、特に歩行者のアメニティに配慮しながら、個性的で活力ある商業業務空間の形成を図る。</li> <li>・B地区（荒古線沿道西側）C地区（荒古線沿道東側） 中心商業地として、駅前広場や再開発地区と連携した、賑やかな商業業務空間の形成を図る。また、隣地との共同開発の誘導や建築敷地の細分化の規制により、本地区にふさわしい規模の建物の立地を誘導する。</li> <li>・D地区（ABC地区及び次項E地区を除く地区計画区域） 中心市街地にふさわしい商業業務機能及び都心居住機能を誘導する。</li> <li>・E地区（市街地再開発事業区域） 第一種市街地再開発事業により、核的な商業機能及び都心居住機能の導入を行う。 このほか、本地区の活性化に資する伝統産業や工房などについては、適切に立地を誘導していく。</li> </ul>						
	地区施設の整備方針	地区施設は土地区画整理事業により整備されるため、地区計画の目標に沿って、より十分な機能が発揮できるよう、その維持及び保全を図る。						
	建築物等の整備の方針	ABCE地区については、商業業務機能の充実及び土地の高度利用を誘導し、魅力ある商業業務空間を形成するために、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度（BC地区）、壁面の位置の制限（A地区）、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を行う。 D地区については商業業務機能の充実と併せて都心居住機能の誘導を行うため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を行う。						
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	E 地区
			積 面	約 2.1ha	約 0.6ha	約 0.9ha	約 13.0ha	約 1.1ha
		建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自動車教習所</li> <li>2. 畜舎</li> <li>3. 倉庫業を営む倉庫</li> <li>4. 工場</li> </ol> <p>ただし、次に掲げるものを除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) パン屋、米屋、菓子屋、その他これらに類する食品製造業で作業場の床面積の合計が 150 平方メートルを超えないもの。</li> <li>(2) ガラス工房、陶磁器工房、その他これらに類する製品製造業で作業場の床面積の合計が 150 平方メートルを超えないもので、かつ住環境及び商業その他の業務の利便を害する恐れがないものとして市長が認めるもの。</li> <li>5. 建築物の1階部分の全てを住宅、共同住宅、寄宿舎、又は下宿の用途に供するもの。</li> </ol> <p>ただし、次に掲げるものを除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 1階部分の全てを玄関、階段室、エレベーターホールなど、住宅の居室以外の用に供するもの。</li> <li>(2) 知多半田駅前土地区画整理事業により、従前にこれらの用途に供しているもので、これらの建物に変わるべきものとして、移転もしくは建て替えるもの。</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. 風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項、第 7 項、第 8 項及び第 9 項第 2 号に掲げる営業をするもの。</li> <li>7. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、別表 -1（建築基準法施行令第 130 条の 9）に掲げる基準を超える建築物</li> </ol>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自動車教習所</li> <li>2. 畜舎</li> <li>3. 倉庫業を営む倉庫</li> <li>4. 工場</li> </ol> <p>ただし、次に掲げるものを除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) パン屋、米屋、菓子屋、その他これらに類する食品製造業で作業場の床面積の合計が 150 平方メートルを超えないもの。</li> <li>(2) ガラス工房、陶磁器工房、その他これらに類する製品製造業で作業場の床面積の合計が 150 平方メートルを超えないもので、かつ住環境及び商業その他の業務の利便を害する恐れがないものとして市長が認めるもの。</li> <li>(3) 自動車販売業を営む店舗（店舗に供する部分の事務所、倉庫を含む。以下同じ。）に併設する自動車修理工場（板金、塗装を主とするものを除く。）で作業場の床面積の合計が 300 平方メートルを超えないもので、かつ、同一敷地内の店舗の床面積の 2 倍を超えないもの。</li> <li>5. 建築物の1階部分の全てを住宅、共同住宅、寄宿舎、又は下宿の用途に供するもの。</li> </ol> <p>ただし、次に掲げるものを除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 1階部分の全てを玄関、階段室、エレベーターホールなど、住宅の居室以外の用に供するもの。</li> <li>(2) 知多半田駅前土地区画整理事業により、従前にこれらの用途に供しているもので、これらの建物に変わるべきものとして、移転もしくは建て替えるもの。</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. 風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項、第 7 項、第 8 項及び第 9 項第 2 号に掲げる営業をするもの。</li> <li>7. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、別表 -1（建築基準法施行令第 130 条の 9）に掲げる基準を超える建築物</li> </ol>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自動車教習所</li> <li>2. 畜舎</li> <li>3. 倉庫業を営む倉庫</li> <li>4. 工場</li> </ol> <p>ただし、次に掲げるものを除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) パン屋、米屋、菓子屋、その他これらに類する食品製造業で作業場の床面積の合計が 150 平方メートルを超えないもの。</li> <li>(2) ガラス工房、陶磁器工房、その他これらに類する製品製造業で作業場の床面積の合計が 150 平方メートルを超えないもので、かつ住環境及び商業その他の業務の利便を害する恐れがないものとして市長が認めるもの。</li> <li>(3) 自動車販売業を営む店舗（店舗に供する部分の事務所、倉庫を含む。以下同じ。）に併設する自動車修理工場（板金、塗装を主とするものを除く。）で作業場の床面積の合計が 300 平方メートルを超えないもので、かつ、同一敷地内の店舗の床面積の 2 倍を超えないもの。</li> <li>(4) 知多半田駅前土地区画整理事業により、従前にこれらの用途に供しているもので、これらの建物に変わるべきものとして、移転もしくは建て替えるもの。</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. 風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項、第 7 項、第 8 項及び第 9 項第 2 号に掲げる営業をするもの。</li> <li>6. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、別表 -1（建築基準法施行令第 130 条の 9）に掲げる基準を超える建築物</li> </ol>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自動車教習所</li> <li>2. 畜舎</li> <li>3. 倉庫業を営む倉庫</li> <li>4. 工場</li> </ol> <p>ただし、次に掲げるものを除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) パン屋、米屋、菓子屋、その他これらに類する食品製造業で作業場の床面積の合計が 150 平方メートルを超えないもの。</li> <li>(2) ガラス工房、陶磁器工房、その他これらに類する製品製造業で作業場の床面積の合計が 150 平方メートルを超えないもので、かつ住環境及び商業その他の業務の利便を害する恐れがないものとして市長が認めるもの。</li> <li>5. 建築物の1階部分の全てを住宅、共同住宅、寄宿舎、又は下宿の用途に供するもの。</li> </ol> <p>ただし、次に掲げるものを除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 1階部分の全てを玄関、階段室、エレベーターホールなど、住宅の居室以外の用に供するもの。</li> <li>(2) 知多半田駅前土地区画整理事業により、従前にこれらの用途に供しているもので、これらの建物に変わるべきものとして、移転もしくは建て替えるもの。</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. 風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項、第 7 項、第 8 項及び第 9 項第 2 号に掲げる営業をするもの。</li> <li>7. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、別表 -1（建築基準法施行令第 130 条の 9）に掲げる基準を超える建築物</li> </ol>		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル ただし、本地区計画の告示日において現に存在する区画された土地（以下、区画という。）で、この規定に満たないものについては、その全部を一つの敷地として使用する場合もしくは隣接する区画と一体的に敷地として使用する場合はこの限りではない。	160平方メートル ただし、本地区計画の告示日において現に存在する区画された土地（以下、区画という。）で、この規定に満たないものについては、その全部を一つの敷地として使用する場合もしくは隣接する区画と一体的に敷地として使用する場合はこの限りではない。			
		壁面の位置の制限	建築物の敷地のうち、都市計画道路泉線及びこれに接する隅切りに面して、以下の基準に従い、建物の前面に空地を設けるものとする。 (1) 空地の面積は敷地と都市計画道路泉線及びこれに接する隅切りが面する部分の長さ1メートルにつき1平方メートルの割合で計算した数値以上とする。ただし、6m以上の隅切りにあつては、当該部分は2分の1の長さの接道とみなし、6m未満の隅切りにあつては、本項の規定から0.5平方メートルを減じた数値とする。 (2) 空地の高さは地盤高から2.5メートル以上を確保する。				
		制限 建築物等の形態又は意匠の	建物の壁面等の色彩は、各沿道の街並みに合った色彩で調和したものとする。				
			突出看板は、以下の基準に適合しなければならない。 (1) 設置個数は、1店舗につき1個とする。 (2) 建物壁面からの出幅はすべて敷地内で1メートル以下とする。	1. 突出看板の建物壁面からの出幅はすべて敷地内で1メートル以下とする。 2. 屋上利用看板は、以下の基準に適合しなければならない。 (1) 屋上利用看板の高さは、建物の高さの5分の1以内とする。 (2) 色彩は原色及び原色に近いものは避け、蛍光色は用いてはならない。 ただし、企業等のイメージとして現に使用しているものは除く。			
構造の制限 かき又はさくの	道路沿道に面する位置にブロック塀又は万年塀を設置してはならない。 ただし、次に掲げるものを除く。 (1) 塀の基礎となる部分等で、地盤高からの高さが50センチメートル以下のもの (2) 盛土のための擁壁 (3) 他の法令等で設置義務のあるもの						
備考	建築物の敷地が地区区分の内外にわたるときは、建築基準法第68条の8（建築物の敷地が地区計画等の区域の内外にわたる場合の措置）の規定を準用する。						

別表-1 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物

本地区計画において建築することのできない危険物の貯蔵又は処理に供する建築物は、次の表に掲げる基準を超える建築物とする。ただし、表中に数量の定めのない場合にあつてはその数量を問わないものとし、地下貯蔵槽により貯蔵される第二石油類、第三石油類及び第四石油類並びに容量の合計が5万リットル以下の地下貯蔵槽により貯蔵される第一石油類及びアルコール類は除くものとする。( 建築基準法施行令第130条の9の準住居地域に関わる規定を準用する。)

危険物		容量	備考
(1)	火薬類(玩具煙火を除く。)	火薬	20kg
		爆薬	
		工業雷管、電気雷管及び信号雷管	
		銃用雷管	3万個
		実包及び空包	2,000個
		信管及び火管	
		導爆線	
		導火線	1km
		電気導火線	
		信号炎管、信号火箭及び煙火	25kg
		その他火薬又は爆薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による
(2)	マッチ、圧縮ガス、液化ガス又は可燃性ガス	A/20	
(3)	第一石油類、第二石油類、第三石油類又は第四石油類	A/2	1
(4)	(1)から(3)に掲げる危険物以外のもの	A/10	2
この表において、Aは、(2)に掲げるものについては建築基準法施行令第116条第1項の表中「常時貯蔵する場合」の欄に掲げる数量、(3)及び(4)に掲げるものについては同項の表中「製造所又は他の事業を営む工場において処理する場合」の欄に掲げる数量を表すものとする。			

1:特定屋内貯蔵所(危険物の規制に関する政令第2条第1号に規定する屋内貯蔵所のうち位置、構造及び設備について建設大臣が定める基準に適合するもの。)又は第一種販売取扱所(同令第3条第2号イ)にあつては3A/2とする。

2:特定屋内貯蔵所又は第一種販売取扱所にあつては3A/10とする