

知多都市計画地区計画の決定（半田市決定）

都市計画 J R 半田駅前地区計画を次のように決定する。

名 称	J R 半田駅前地区計画	
位 置	半田市東天王町二丁目、山崎町、御幸町、新川町、山ノ神町、西端町、妙見町、中町一丁目、協和町一丁目、銀座本町三丁目、銀座本町四丁目及び中村町二丁目の各一部	
面 積	約 7.0 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、東海道本線の開通に貢献した J R 武豊線の鉄道駅である半田駅を中心に明治から昭和にかけて商業地として栄えた。かつての半田駅前、御幸通り沿い商店街は、和と洋の建築物が混在し、先進的かつ近代的なまちなみを形成していた。</p> <p>また半田駅には、明治期に建てられた現存する日本最古の跨線橋を始め、レンガ造の油庫など、鉄道の産業遺産が多く残されており、周辺には江戸時代より醸造業で栄えた黒板囲いの蔵が建ち並ぶ半田運河周辺地区がある。</p> <p>さらに半田駅前では、連続立体交差事業及び土地地区画整理事業等を実施し、鉄道によるまちの分断の解消や良好な市街地環境の整備を進めている。</p> <p>そこで、中心商業地としてふさわしい土地利用を進めるとともに、鉄道産業遺産を活用した半田駅前の景観、御幸通り沿いのまちなみの景観、半田運河周辺地区の景観とが調和した良好な景観形成を図るため、地区計画を定めることにより、市民が本市の「玄関口」「顔」として愛着や親しみ、誇りをもてるような優れた都市空間の形成を目指すことを目標とする。</p>	
区域の整備開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>地区の特性に応じた土地利用を図るため、以下の 4 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"> ・ A 地区 J R 半田駅前の中心商業地として、賑わいのある商業業務機能を誘導するとともに、かつての賑わいのある駅前商店街を想起させ、鉄道産業遺産を活用した良好な都市空間の形成を図る。 ・ B 地区 J R 半田駅前から半田運河周辺地区へつながる商業地としてふさわしい商業業務機能を誘導するとともに、かつての賑わいのある駅前商店街を想起させ、鉄道産業遺産を活用した J R 半田駅前や半田運河周辺地区と調和した良好な都市空間の形成を図る。 ・ C 地区 J R 半田駅前に隣接する商業地として、賑わいのある商業業務機能を誘導する。 ・ D 地区 中心市街地としてふさわしい商業業務機能及びまちなか居住機能を誘導する。
	地区施設の整備の方針	道路や公園等の公共施設は、土地地区画整理事業等により地区計画の目標に沿って整備する。またこれら施設が、十分機能を発揮できるよう、その維持及び保全を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>A 地区及び C 地区は、商業業務機能を誘導するとともに、賑わいと魅力ある都市空間を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>B 地区は、商業業務機能を誘導するとともに、半田運河周辺地区へつながる魅力ある都市空間を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>D 地区は、商業業務機能やまちなか居住機能の誘導を行うため、建築物等の用途の制限、建築物の形態又は色彩その他意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行う。</p>

		地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区
		地区の面積	約 1.6 ha	約 0.7 ha	約 2.0 ha	約 2.7 ha
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>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の1階で、1階の床面積の合計の3分の1以上を住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿並びにその他これらの附属の用途に供するもの 2. 建築物の1階の道路に面して、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の居室を設けるもの 3. 自動車教習所 4. 車庫（附属車庫を除く） 5. 畜舎 6. 倉庫業を営む倉庫 7. 工場 <p>ただし、次に掲げるものを除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> (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 (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 <ol style="list-style-type: none"> 8. 風俗営業等の規制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1項第1号、第1項第3号、第6項から第10項まで及び第13項に掲げる営業をするもの 9. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の9において準住居地域について定める基準を超える建築物 	<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"> 1. ぱちんこ屋、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 2. 自動車教習所 3. 車庫（附属車庫を除く） 4. 畜舎 5. 倉庫業を営む倉庫 6. 工場 <p>ただし、次に掲げるものを除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> (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 (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 <ol style="list-style-type: none"> 7. 風俗営業等の規制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1項第1号、第1項第3号、第6項から第10項まで及び第13項に掲げる営業をするもの 8. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の9において準住居地域について定める基準を超える建築物 	<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"> 1. 建築物の1階で、1階の床面積の合計の3分の1以上を住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿並びにその他これらの附属の用途に供するもの 2. 建築物の1階の道路に面して、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の居室を設けるもの 3. 自動車教習所 4. 車庫（附属車庫を除く） 5. 畜舎 6. 倉庫業を営む倉庫 7. 工場 <p>ただし、次に掲げるものを除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> (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 (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 <ol style="list-style-type: none"> 8. 風俗営業等の規制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1項第1号、第1項第3号、第6項から第10項まで及び第13項に掲げる営業をするもの 9. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の9において準住居地域について定める基準を超える建築物 	<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"> 1. 自動車教習所 2. 畜舎 3. 倉庫業を営む倉庫 4. 工場 <p>ただし、次に掲げるものを除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> (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 (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 <ol style="list-style-type: none"> 5. 風俗営業等の規制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1項第1号、第1項第3号、第6項から第10項まで及び第13項に掲げる営業をするもの 6. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の9において準住居地域について定める基準を超える建築物

地区の区分		A地区	B地区	C地区	D地区
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の壁面及び屋根等の色彩及び形状は、昭和初期のモダンで落ち着いた雰囲気が漂うまちなみに調和したものであるとする。	建築物の壁面及び屋根等の色彩及び形状は、沿道のまちなみや昭和初期のモダンで落ち着いた雰囲気が漂うまちなみに調和したものであるとする。	建築物の壁面及び屋根等の色彩及び形状は、各沿道のまちなみに調和したものであるとする。	
		<p>1. 突出看板は、以下の基準に適合しなければならない。</p> <p>(1) 設置個数は、1店舗につき1個とする。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>			
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路沿道に面する位置にコンクリート造又はコンクリートブロック造の塀を設置してはならない。</p> <p>ただし、次に掲げるものを除く。</p> <p>(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</p> <p>(2) 他の法令等で設置義務のあるもの</p> <p>(3) 各沿道のまちなみと調和し、石、レンガ、タイル、化粧ブロック、その他これに類するもので化粧を施したものの</p>			
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。			

区域、地区の区分は計画図表示のとおり。

(理由)

J R 半田駅前土地区画整理事業による市街地整備とあわせて、本市の中心市街地にふさわしい適正かつ合理的な土地利用並びに優れた景観形成を誘導するため地区計画を決定する。