

4 開発誘導指針

以下に示す建築物等に関する基準は、今後まちづくりの指針とするとともに、進出企業等の建築行為に係る誘導、規則の基準とする。

(1) 敷地利用

ア 敷地規模

各地区の整備方針に合わせ、一定規模の施設立地によるまとまりのある街区形成を図るため、最小敷地規模を設定する。

図表 4-1 ゾーニング及び地区設定

	ゾーン	地 区	最小敷地規模 (㎡)
空港島	港湾交流ゾーン	港湾交流地区	1,000
	総合物流ゾーン	総合物流地区	1,000
空港対岸部	港湾ゾーン	港湾地区	1,000
	中央ゾーン	大規模商業地区	80,000
		駅前複合業務地区	1,000
		景観重点地区	1,000
		職住複合業務地区	1,000
		商業・業務地区	3,000
	生活文化ゾーン	商業・業務地区	3,000
研究生産ゾーン	研究・生産地区	3,000	

(注) 残区画の状況によっては最小敷地規模での分譲ができない場合があります。

イ 公共的空間の形成

主要交差点部分については、動線の結節点としての演出や、歩行者の滞留空間の創出等、一体的な空間形成を図る。

ウ 駐車場

(ア) 整備量

各施設で発生する駐車需要に応じて、必要台数分を敷地内で確保する。

また、公道上でのサービス車両の駐停車を回避するため、サービスヤードを敷地内に確保するよう努める。

(イ) 出入口の位置

出入口については、道路管理者及び地元警察署へ相談する。

(ウ) 景観面の配慮

北条向山線に出入口を設置した駐車場については、良好なロードサイド型商業施設の景観を形成するよう、道路から見える緑の量を確保し、駐車場の植栽に工夫を行う。

研究・生産地区の敷地における駐車場については、植栽、土盛り等、道路からの景観に配慮した整備を行う。

やむをえず垣・柵を設ける場合は、沿道景観に配慮し、植栽等で修景を施す。

垣・柵の高さは、歩行者の視界の確保や、周辺環境に配慮して設置する。

(2) 建築形態等

ア 用途

(ア) 用途制限

進出企業等は、地域地区で定められた用途のほか、図表2-8に示された地区毎の整備方針に基づき、建築物を計画するものとする。

(イ) 歩行者動線部分の用途

回遊性のあるまちづくりを実現するため、歩行者動線部分に、賑わいを創出する店舗やオープンカフェ等の設置に努める。

エ 敷地境界

(ア) 地盤高

道路等との一体的な空間を確保し、ユニバーサルデザインのまちづくりを実現するため、公共空間と敷地との境界で、地盤高を揃えるようにする。

地盤高を揃えることが困難な場合には、スロープなどを設置することにより対応する。

(イ) 垣・柵

敷地の境界には、原則として垣・柵を設けず、必要に応じて植栽等で対応する。

イ 地区計画

地区計画は、都市計画法第 12 条の 5 の規定に基づき、地区レベルの小さな単位で、その特性に応じてルールを定め、良好な都市環境の形成を図るものである。

空港対岸部は、空港と常滑市街地をつなぐ地区であり、人や物の流れが活発となるまちの形成を目標に、きめ細やかな建築物の規制・誘導を図り、本地区にふさわしい土地利用を促進するため、常滑市において地区計画が定められている。

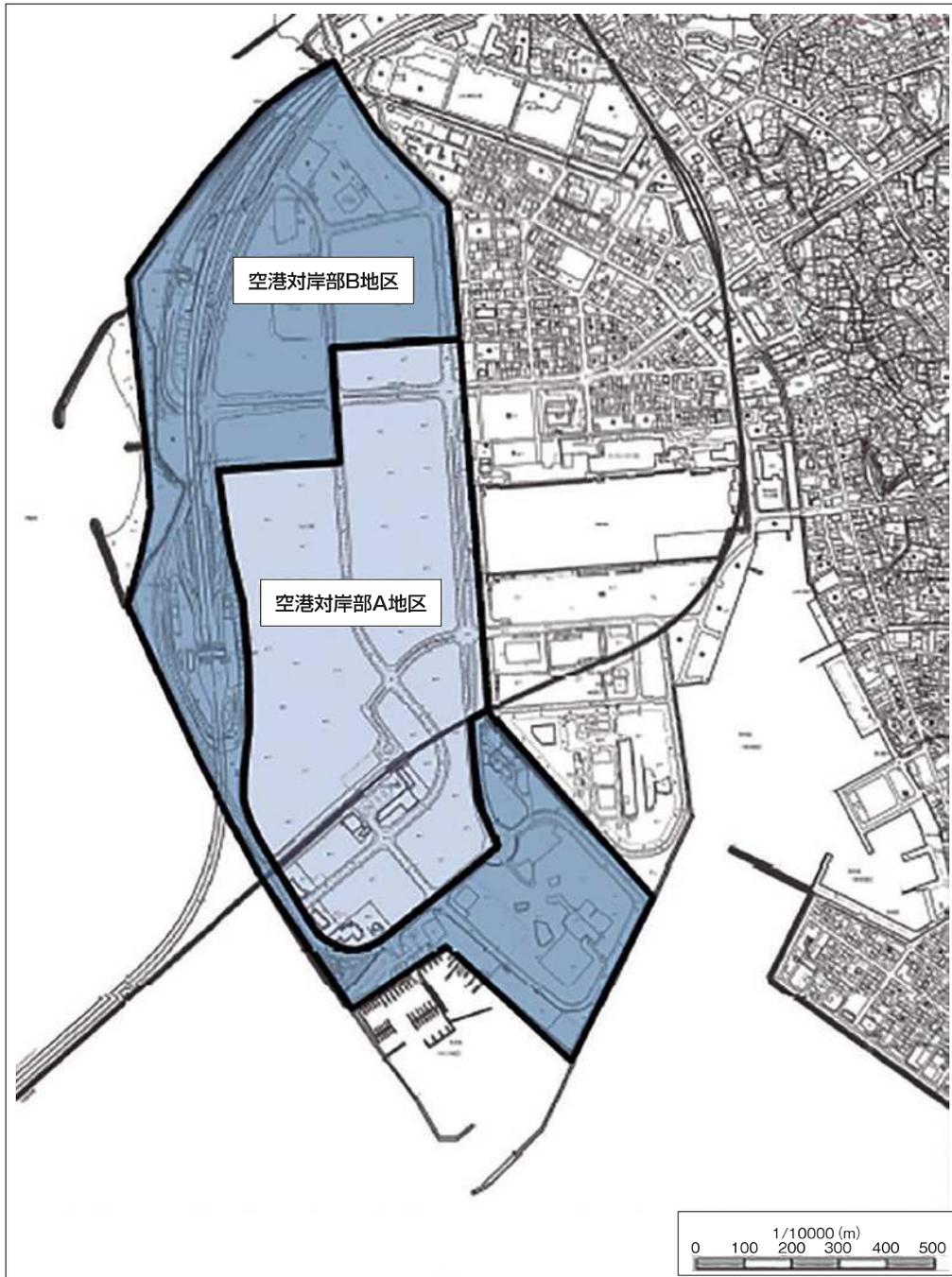
図表 4-2 りんくう地区計画（概要）（平成29年7月1日常滑市告示第29号）

名称		りんくう地区計画	
位置		常滑市りんくう町一丁目、二丁目、三丁目の全部	
面積		約123.2ha	
地区計画の目標		りんくう地区は空港と常滑市街地をつなぐ地区として、人や物の流れが活発となるまちの形成を目標とする。	
区域の整備開発及び保全の方針	土地利用の方針	当該地区を、「空港対岸部A地区」及び「空港対岸部B地区」に区分し、りんくう町にふさわしい都市機能を適切に立地誘導する。	
	建築物等の整備の方針	空港に近接する地区としてふさわしい商業・業務等の集積を図り、建築物等の用途の制限を定める。	
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	空港対岸部A地区
		地区の面積	約52.0ha
	建築物等に関する事項	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 個室付浴場に係る公衆浴場その他これに類するもので建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の9の3に定めるもの(※)</p> <p>(2) キャバレーその他これに類するもの</p> <p>(3) ナイトクラブその他これに類する令第130条の7の3に定めるもの</p> <p>(4) 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(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5号に該当するものを除く。)</p> <p>(5) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎(ペットショップ、動物病院その他これらに類するものを除く。)</p> <p>(6) 葬儀場</p> <p>(7) 納骨堂</p> <p>(8) 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7条に規定する一般廃棄物処理業、同法第14条に規定する産業廃棄物処理業又は同法第14条の4に規定する特別管理産業廃棄物処理業の用に供する建築物</p> <p>(9) 動物処理場等に関する条例(昭和24年愛知県条例第3号)第1条に規定する動物処理場</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) キャバレーその他これに類するもの</p> <p>(2) ナイトクラブその他これに類する令第130条の7の3に定めるもの</p> <p>(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(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5号に該当するものを除く。)</p> <p>(4) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎(ペットショップ、動物病院その他これらに類するもの及び研究開発施設に付属するものを除く。)</p> <p>(5) 葬儀場</p> <p>(6) 納骨堂</p> <p>(7) 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7条に規定する一般廃棄物処理業、同法第14条に規定する産業廃棄物処理業又は同法第14条の4に規定する特別管理産業廃棄物処理業の用に供する建築物</p> <p>(8) 動物処理場等に関する条例(昭和24年愛知県条例第3号)第1条に規定する動物処理場</p>

(※)建築基準法施工令の改正(平成30年4月1日)により、現行は令第130条の9の5に規定されています。

(注)当該地区計画に係る届出等その他詳細は、常滑市にご確認ください。

図表 4-3 りんくう地区計画 (計画図)



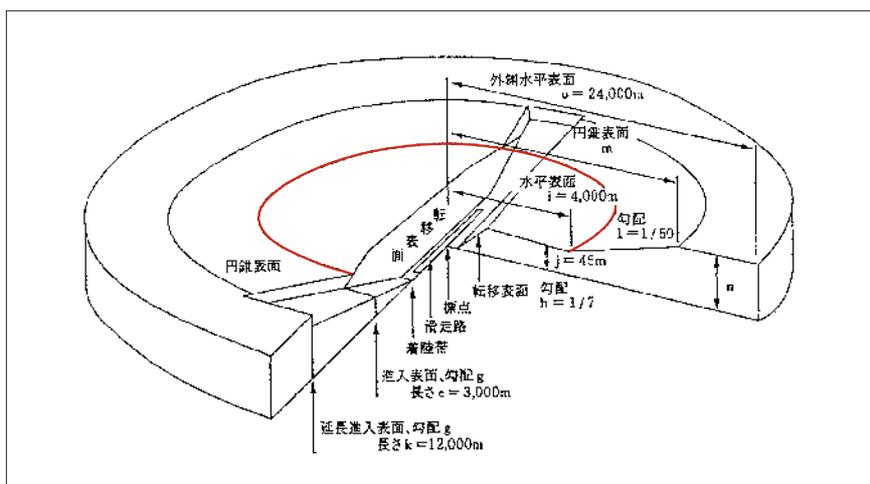
ウ 高さ

中部国際空港は、国土交通大臣によって設置の告示がなされる公共空港（第一種空港）となるため、周辺地域においては、空域制限表面（進入表面、転移表面、水平表面（航空法第2条）、延長進入表面、円錐表面、外側水平表面（同法第56条の2））の上に出る高さの物件を設置・留置してはならない制限を受ける（同法第49条第1項）。

このうち、水平表面（滑走路上の標点を中心とする円）は半径4,000mと規定されているため、中部臨空都市においては、空港島及び空港対岸部のほぼ全域が、滑走路標点から高さ45mまでの空域制限表面となる。

図表4-5に建築物の高さが滑走路標点から45mまでに制限される区域を示す。

図表 4-4 中部国際空港における空域制限表面



エ 形態等（原則として商業地域のみ）

建築物については、街並みの景観に配慮し、質の高いデザインで建築するよう配慮する。

（ア）色彩・材料

地域のイメージに調和する色彩・材料を用いる。

原色の面的利用を避ける。

低層部分（1・2階部分）において、水平方向に長い壁面（おおむね50m以上）を持つ建築物は、歩行者空間が単調にならないよう、デザイン上の工夫を行う。

歩道に沿った建物低層部の壁面は、窓やショーウィンドウによって透視の優れたものを使用し、開放的になるよう努める。

（イ）眺望

建築物の屋上等は、上階や隣接建築物からの眺望を配慮し、屋根の仕上げ、緑化等修景上の工夫に努める。

屋根上の高架水槽、屋上アンテナ等の建築設備については、街のスカイラインを乱雑にするため、何らかの装飾的な囲いを施すなど、その形態、色彩等に配慮する。

受水槽・ポンプ室・電気機械室などの建築物附属施設は、建築物の内部に設けるなど景観上の配慮をする。

オ 安全対策

建築物、施設構造物の建設にあたっては、埋立地であることなど地盤状況等を十分に考慮する。

防災・避難対策は、建築基準法に従うが、特に空港島の建築物は原則として耐火構造とし、内装材には可能な限り不燃材料を用いるなど、その充実に努める。

(3) その他

ア 植栽

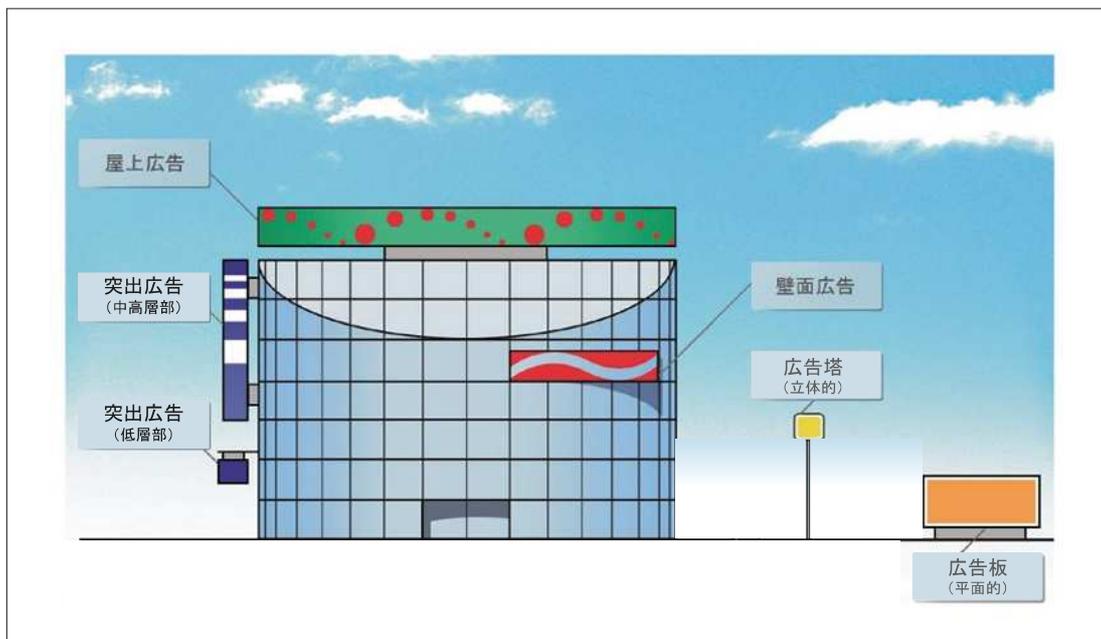
敷地境界線付近の植栽や、壁面緑化、屋上緑化、駐車場緑化等に努めるとともに、樹種についても地域環境に配慮し、多様な植栽を形成するよう努める。

イ 屋外広告物

広告物の種類については、原則として自家用広告物のみとする。

なお、このガイドラインに定める事項以外については、愛知県屋外広告物条例に従う。

図表 4-6 屋外広告物の種類



ウ ユニバーサル・デザインの推進

高齢者、身障者、ベビーカーを押す人、子供、外国人等を含むあらゆる人々が安全かつ快適に過ごせる人にやさしい都市環境の形成を目指し、バリアフリーの徹底、サインシステムの整備等に配慮した設計を行う。

エ 地上系マイクロ波回線、パラボラアンテナ等

通信の送受信を目的とした地上系マイクロ波回線や衛星通信用のパラボラアンテナ等を設置する場合は、景観に配慮する。

図表 4-7 屋外広告物の種類（定義）

種類	定義
広告板	木又は金属等材料を使用して作成され、土地に建植又はその他物件を利用して取付けられたもので、平面的に内容を表示するもの。
広告塔	木又は金属等材料を使用して作成され、土地に建植又はその他物件を利用して取付けられたもので、立体的に内容を表示するもの。
屋上広告	木又は金属等材料を使用して作成され、建築物の屋上に取付けられ内容を表示するもの。
壁面広告	木又は金属等材料を使用して作成され、建築物等の壁面に取付け、又は塗布されたもので平面的に内容を表示するもの。
突出広告	木又は金属等材料を使用して作成され、建築物等の側面に立体的に取付けられたもの。

図表 4-8
屋外広告物規制誘導方針（禁止区域）

細字：愛知県屋外広告物条例基準
太字：企業庁ガイドライン基準

区分 種類	内容
	禁止地域（知事指定道路、鉄道の接続地域） 自家用広告物
広告板	<ul style="list-style-type: none"> ・地上からの高さは10m以下とする。 ・道路交差点部分の設置を避ける。 ・ひとつの建物で、できる限り集約する。
広告塔	<ul style="list-style-type: none"> ・地上からの高さは10m以下とする。 ・道路交差点部分の設置を避ける。 ・ひとつの建物で、できる限り集約する。
屋上広告	<p>（耐火構造物及び不燃構造の建築物屋上）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の高さの1/3以下とする。 ・広告物の裏面が見えないように配慮する。 <p>（木造建築物）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地上からの高さ10m以下とする。 ・建築物の高さの1/3以下とする。 ・広告物の裏面が見えないように配慮する。
壁面広告	<ul style="list-style-type: none"> ・広告物で建築物又は工作物の窓又は開口部をふさがないこと。 ・一壁面には、同一内容のものは一個とする。
突出広告 （中高層部）	<ul style="list-style-type: none"> ・不可
突出広告 （低層部） 地盤レベルから 10m未満	<ul style="list-style-type: none"> ・美観に配慮し、同一建物内で、デザイン、大きさ、取付高さ等をできる限り統一する。 ・1個の面積は2㎡以下とする。

○面積の合計20㎡以下(最大可視面積)
*禁止地域は図表4-10、4-11参照

図表 4-9 屋外広告物規制誘導方針（許可地域）

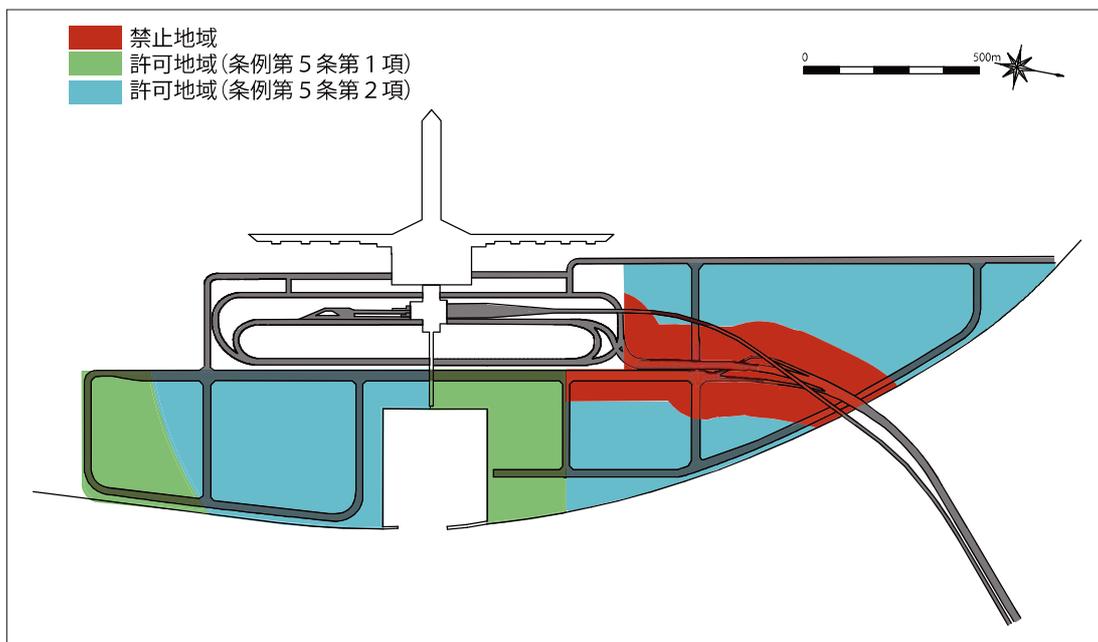
細字：愛知県屋外広告物条例基準

太字：企業庁ガイドライン基準

種類	区分	許可地域（その他の地域 条例第5条第1項）	許可地域（知事指定道路、鉄道の接続地域 条例第5条第2項）
	内容	自家用広告物	自家用広告物
広告板		<ul style="list-style-type: none"> 面積は 35 m²以下とする。 地上からの高さは 10m 以下とする。 道路交差点部分の設置を避ける。 ひとつの建物で、できる限り集約する。 	<ul style="list-style-type: none"> 面積は 35 m²以下とする。 地上からの高さは 10m 以下とする。 幅または長さは 15m 以下とする。 広告物相互の間隔は 50m 以上とする。 道路交差点部分の設置を避ける。 ひとつの建物で、できる限り集約する。
広告塔		<ul style="list-style-type: none"> 面積は 50 m²以下とする。 地上からの高さは 10m 以下とする。 道路交差点部分の設置を避ける。 ひとつの建物で、できる限り集約する。 	<ul style="list-style-type: none"> 面積は 35 m²以下とする。 地上からの高さは 10m 以下とする。 幅または長さは 3m 以下とする。 広告物相互の間隔は 50m 以上とする。 道路交差点部分の設置を避ける。 ひとつの建物で、できる限り集約する。
屋上広告		<p>（耐火構造物及び不燃構造の建築物屋上）</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築物の高さの 1/3 以下とする。 広告物の裏面が見えないように配慮する。 <p>（木造建築物）</p> <ul style="list-style-type: none"> 面積 20m²以下、地上からの高さ 10m 以下とする。 建築物の高さの 1/3 以下とする。 広告物の裏面が見えないように配慮する。 	<p>（耐火構造物及び不燃構造の建築物屋上）</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築物の高さの 1/3 以下とする。 広告物の裏面が見えないように配慮する。 <p>（木造建築物）</p> <ul style="list-style-type: none"> 面積 20m²以下、地上からの高さ 10m 以下とする。 建築物の高さの 1/3 以下とする。 広告物の裏面が見えないように配慮する。
壁面広告		<ul style="list-style-type: none"> 広告物で建築物又は工作物の窓又は開口部をふさがないこと。 一壁面には、同一内容のものは一個とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 広告物で建築物又は工作物の窓又は開口部をふさがないこと。 一壁面には、同一内容のものは一個とする。
突出広告 （中高層部）		<ul style="list-style-type: none"> 不可 	<ul style="list-style-type: none"> 不可
突出広告 （低層部） 地盤レベルから 10m未満		<ul style="list-style-type: none"> 美観に配慮し、同一建物内で、デザイン、大きさ、取付高さ等をできる限り統一する。 1 個の面積は 2 m² 以下とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 美観に配慮し、同一建物内で、デザイン、大きさ、取付高さ等をできる限り統一する。 1 個の面積は 2 m² 以下とする。

* 許可地域は図表 4-10、4-11 参照

図表 4-10 屋外広告物の禁止地域、許可地域（空港島）



図表 4-11 屋外広告物の禁止地域、許可地域（空港対岸部）

