

名古屋都市計画用途地域・準防火地域の変更に関する説明会  
(香久山西部地区)

日 時：令和4年8月9日（火） 午後7時～午後7時49分

場 所：日進市民会館小ホール

参加者：16人

事務局：都市整備部長 蟹江 健二

都市整備部都市計画課 伊藤次長、武田係長、廣橋主事、山田主事

都市整備部区画整理課 上川原課長、水谷係長

次 第：1 あいさつ

2 議題

(1) 現在の土地利用規制と概要

(2) 変更原案の作成に至る経緯

(3) 変更原案の内容

(4) 今後の流れ

(5) 質疑応答

3 その他

配布資料：次第

スライド資料

【開会】

部長	(あいさつ)
----	--------

【内容の説明 事務局】

事務局	<p>本説明会は、令和2年10月14日に一度開催している。この度、香久山西部地区区画整理事業地内の区画道路の一部線形変更に伴い、令和4年4月8日付で事業計画変更が認可されたことを受け、本日改めて開催することとなった。</p> <p>現在の土地利用規制の概要を説明する。今回の用途地域・準防火地域の変更だが、正式には「名古屋都市計画用途地域の変更（日進市決定）」、また「名古屋都市計画区域準防火地域の変更（日進市決定）」と呼ぶ。この名古屋都市計画区域とは、西は愛西市から、名古屋市を挟み瀬戸市から豊明市にかけて尾張東部地域を含む、一体的な都市計画区域であり、愛知県にて指定している。その区域のなかで日進市の都市計画を決定していく。</p> <p>資料の都市計画図で今回用途地域の変更対象としているのは、香久山西部地区である約19ヘクタールの範囲の部分である。今回変更の対象としているこの地区にかかっている土地利用の規制だが、赤枠で囲われている地区を含む緑色で着色されている地区は、2階建ての戸建て住宅などに代表される低層住宅を建てることのできる地区、専門的な用語になるが「第一種低層住居専用地域」に指定されている。</p> <p>このような土地利用規制の状況の中で、今回の用途地域変更原案の作成に至った経緯について説明する。本市のこの地域の一部は、土地区画整理事業によるまちづくりを前提とするため、暫定用途地域として昭和47年から建蔽率30パーセント、容積率50パーセントに指定していた。周辺では土地区画整理事業により現在の香久山や</p>
-----	---

梅森台などは事業が完了したほか、日生梅森園やその他民間開発により市街化が進んでいる。香久山西部地区では、過去から土地区画整理事業の設立に向けて市と地元の皆様が検討を重ねてきたが、平成29年8月に組合施行による土地区画整理事業が認可され、事業が開始された。

土地区画整理事業が始まったことにより、今後住居系を中心とした計画的な市街地整備が行われるため、整備される都市基盤に見合った土地利用規制が必要となり、用途地域・準防火地域の変更の検討に至った。

冒頭でご説明のとおり本説明会は、令和2年10月14日に一度開催している。前回の説明会からの変更点である区画道路の一部線形変更の内容については、後ほどスライドの13ページで説明する。

また、準防火地域の指定にあたり、改めて尾三消防本部に意見照会を行い、「支障なし」である旨、回答を得ている。

用途地域の指定に関しての国や県の考え方を説明する。国土交通省では都市計画運用指針を示している。国土交通省のホームページや出版物などでもご覧頂ける。

この中で、用途地域の指定の見直しなどに関する基本的な考え方として、用途地域は、「土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握に努めるとともに、当該都市における都市計画上の課題に対応し、その健全な発展に資するよう、随時かつ的確な見直しを図られることが望ましい。」とされている。

用途地域の見直しに関する考え方として、道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更するのが相当な場合には、用途地域の見直しを行うことを検討するべきであるとされている。香久山西部地区はこのケースにあたる。

区域等の設定に関する基本的な考え方として、「隣接する用途地域の種類ごとの区域等の間において土地利用の極度な差異を生じないように定めることが望ましい。」「道路等の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましい。」とされている。この考え方に沿い、今回変更原案の検討を行った。

日進市の全体の計画における香久山西部地区の位置づけについて説明する。この地区は、令和3年3月に策定した日進市都市マスタープランにおいて、「地域生活拠点」として位置づけ、「香久山西部地区については、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方を踏まえ、生活利便施設を中心とした暮らしやすい生活圏の構築を図ります。」としている。

コンパクト・プラス・ネットワークについては、現在、国も重点施策として推進しているまちづくりの考え方となる。用語解説としては、人口減少・高齢化が進む中で、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めていくというものである。

変更原案の内容を説明する。変更内容は、図面の赤枠の区域、対象は約19ヘクタールである。土地区画整理事業の区域、一部土地区画整理事業に隣接する区域を対象としている。現在は第一種低層住居専用地域で、建蔽率が30パーセントと60パーセントの区域、容積率が50パーセントと100パーセントの区域がある。これを、用途地域は第一種低層住居専用地域に加え第一種住居地域及び準住居地域を新たに設定する。第一種低層住居専用地域は建蔽率60パーセント、容積率100パーセント、第一種住居地域及び準住居地域については建蔽率60パーセント、容積率200パーセントになる。

ここで、前回の説明会からの変更点について説明する。スライド左下の令和2年1

0月14日説明会資料の抜粋の図と併せてご確認頂きたい。青色で○をつけた箇所が、区画整理事業地内の区画道路の一部線形変更が行われた箇所となる。用途地域を準住居地域とする街区の北側の道路について、変更前は南側に折れているが、変更後は、直線道路となる。前回の案と比べて、面積にして約600平方メートル分の準住居地域の面積が増えるとともに、第一種低層住居専用地域の面積が減る計画となる。

そもそも、建蔽率や容積率とはどういったものかであるが、敷地の面積に対して、建物を建てられる割合を意味する。したがって数字が大きければ大きいほど建物を建てられる面積は広がり、土地活用がしやすくなる。

建蔽率と容積率をそれぞれ説明する。建蔽率は、敷地面積に対する建築面積、すなわち外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積、簡単に言うと真上から見た建物の面積、の割合になる。例えば200平方メートルの敷地があったとして、建蔽率が60パーセントであれば、120平方メートルまでの建築面積の建物しか建てられない。

容積率は、敷地面積に対して建てられる建物の延べ面積の割合になる。敷地面積が200平方メートルに対して容積率が100パーセントであれば、延べ面積の上限は200平方メートル。建物の1階部分の床面積が120平方メートル、2階部分の床面積が80平方メートルであれば、その合計が上限に収まっているため問題はない。

それぞれの用途地域に関する建築物の規制を説明する。第一種低層住居専用地域では、高さ10メートルまでの低層住宅を基本とした地域となる。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅などが建てられる。隣接する日生梅森園の規制と同じものになる。

第一種住居地域では、隣地斜線制限などはあるが、高さ10メートルまでという規制はない。また、延べ面積3000平方メートルまでの店舗や事務所などが建てられる。隣接する香久山地区の都市計画道路沿いの規制と同じものになる。

準住居地域では、延べ面積10,000平方メートルまでの店舗や3,000平方メートルを超える事務所などが建てられる。近くでは岩崎の交差点から竹の山のカーマホームセンターまでの沿道沿い、ディーラーや飲食店、小売店があると思うが、同じ規制内容になる。なお、準住居地域は、この地区の核となる大街区となるもので、一定規模の店舗の誘導をするために定める。また、準住居地域には、準防火地域を合わせて設定する。これは市街地における火災の危険を防ぐために定められ、建築物の防火上の構造制限が行われる地域である。日進市では準住居地域を指定している地域にはいずれも指定をしている。

都市計画道路白山黒石線の沿道及び地区内主要道路となる12メートル道路以東には、住居や店舗、事務所等の併存を図るため第一種住居地域に定める。この範囲で設定した理由は、隣り合う地域との連続性及び設定方法による。沿道から1街区の道路中心線は、梅森台や香久山、竹の山や赤池箕ノ手など土地区画整理事業を行う設定方法として市内では一般的な考えで行っている。

12メートル道路の東側は、香久山の北部浄化センターの部分が準工業地域となっている。工業系用途地域と住居専用地域を相互に接して設定することは望ましくないとされているため、こちらを第一種住居地域とするとともに、その南側についても隣接する香久山側が第一種住居地域であるため、一体的に第一種住居地域として設定をしている。

12メートル道路より西側は、既存住宅や周辺住宅地の居住環境に配慮し、隣接する区域と連続した住環境を形成するため第一種低層住居専用地域に定める。これらの原案をもとに、今後都市計画図書としての計画書をまとめていく。計画書には日進市全体の用途地域の内容が記載されるが、今後の縦覧手続きでこの図書を窓口及び市ホ

	<p>ームページで一般に公開する。</p> <p>今後の流れを説明する。本日の説明会の後、速やかに愛知県との事前協議を行い、都市計画変更についての計画案の縦覧を10月頃に行いたいと考えている。詳細は、改めて広報や市のホームページで周知する。縦覧の後、11月頃を予定として、この計画変更に関して市の附属機関である日進市都市計画審議会に諮る。これは公開の会議となっている。その後、愛知県知事に対する協議を経て12月頃を予定として、用途地域・準防火地域の変更について決定されることとなる。また、これらの手続の過程において、今回説明した素案の内容、文言などが一部変更となることがあるため、ご承知おき頂きたい。</p>
--	--

### 【質疑・応答】

参加者	<p>スライド17ページの説明の際に、第一種住居地域が日生梅森園の用途地域と同じという説明があったように聞き取れたが、現在の日生梅森園の用途地域は第一種住居地域ということか。</p>
事務局	<p>日生梅森園の現在の用途地域は、第一種低層住居専用地域であり、変更後も変わらない。</p>
参加者	<p>計画案は、区画整理事業地内の12メートル道路の東側は第一種住居地域となっている。その理由として、香久山地区と同様の取り扱いにしているということであったが、区画整理事業地と香久山地区の間には小川が流れており、香久山地区とは明確に区別されていると考える。そのため、区画整理事業地内については、12メートル道路の東側も西側と同じように第一種低層住居専用地域にすべきではないかと考える。現在、12メートル道路東端に橋を架ける計画があるようだが、橋を架けることで香久山地区の環状2号線につながることになる。香久山環状2号線は1日あたり2,000台の交通量があるとされている。区画整理課は将来的に1日あたり6,000台と見込んでいるようだが、12メートル道路の東側が第一種住居地域となることで店舗等が立ち並ぶとともに、大型商業施設の立地が予定される準住居地域となる部分と相まって、12メートル道路には非常に多くの通過交通が見込まれることになるかと考える。</p> <p>市は橋が架かることで梅森地区と香久山地区の交流が生まれると説明しているが、その意図はよく分かる。しかし、地区に関係のない外部の方が12メートル道路を利用することになり、道路の両側に住む方はすごく交通量の多いところに住むことになる。その点について如何お考えか。</p>
事務局	<p>スライド19ページでご説明のとおり、香久山の北部浄化センターの部分が準工業地域となっている。工業系用途地域と住居専用地域を相互に接して設定することは望ましくないとされているため、こちらを第一種住居地域とするとともに、その南側についても隣接する香久山側が第一種住居地域であるため、香久山地区の状況を考慮し、一体的に第一種住居地域として計画をしている。また、第一種住居地域及び準住居地域は、店舗等の立地が想定されるが、1,000平方メートルを超える大規模小売店舗は大規模小売店舗立地法に基づく届出が必要となる。その中で、駐車台数やごみ置き場、騒音対策等に関する内容を届出ることになっているため、事業者が対応するものであると考える。一方で、道路からの乗り入れ等については、各管理者との調整の下で計画することになるため、基準に照らし、必要に応じて指導を行うことになる。</p>
参加者	<p>北部浄化センターの北側は緑が豊富で公園のような形になっている。北部浄化センターは、準工業地域が指定されているものの、周囲は、地域住民にとっての憩いの場となっている。そういったことから、12メートル道路の東側については第一種低</p>

	層住居専用地域にしてもよいと考える。川もあり、緑もあって住む人には理想の環境になると思う。12メートル道路に通過交通が増える要素を入れないことが大事であると思う。
事務局	用途地域を定めるにあたっては、都市計画法、都市計画運用指針、県のガイドライン等、各種基準に照らして計画している。基準の中で4車線未満の道路であっても1日あたり一定の交通量が見込まれる道路の沿道については、幹線道路とみなし、その沿道は準住居地域を定めることを基本とするというものはあるが、その他については、交通量と用途地域の関係を具体的に定めるものはないため、現行案での計画としたいと考えている。
参加者	第一種低層住居専用地域に壁面後退の規定はあるか。
事務局	民法で規定される境界線付近の建築の制限は適用されるが、第一種低層住居専用地域とすることで規定されるものはない。しかし、日進市開発等事業に関する手続条例において、戸建住宅以外は、壁面の位置の制限として道路境界線、隣地境界線から50センチ以上確保しなければならない規定がある。
参加者	第一種住居地域に高度規制はあるか。
事務局	第一種住居地域に絶対高さ制限はない。しかし、道路斜線制限、隣地斜線制限が適用されるため、その規制の範囲内で計画する必要がある。
参加者	北部浄化センターの西側の小川について、歩いていると臭いがする。臭いの原因について把握しているか。
事務局	都市計画課として把握はしていない。いただいたご意見は、担当部署である下水道課に伝える。

以上