

名古屋都市計画地区計画の変更（日進市決定）

都市計画日進竹の山南部地区計画を次のように変更する。

名	称	日進竹の山南部地区計画
位	置	日進市竹の山二丁目、三丁目及び四丁目の全部並びに一丁目、五丁目の各一部
面	積	約 95.7ha
地区計画の目標		<p>本地区は、日進市の北部に位置し、名古屋市を中心市街地から約 20km の距離にある。また、日進竹の山南部土地区画整理事業の施行により都市基盤整備が行われた地区である。</p> <p>本計画は、土地区画整理事業の効果をより高めるために計画的な建築物等の規制・誘導を行い、良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	<p>本地区を次のように区分し、各地区の土地利用方針を定める。</p> <p>&lt; A地区 &gt; 良好な住環境の形成を図るため、戸建て住宅を中心とする閑静な低層住宅地区とする。</p> <p>&lt; B-1地区 &gt; 幹線道路に囲まれた生活利便性の高い地区であることから中高層住宅地区とする。</p> <p>&lt; B-2地区 &gt; 既存の教育施設を考慮した教育施設地区とする。</p> <p>&lt; C地区 &gt; 補助幹線道路沿道の交通利便性を活かした土地利用を図る沿道サービス業務地区とする。</p> <p>&lt; D地区 &gt; 主要幹線道路沿道という利点を活かした広域沿道サービス業務地区とする。</p> <p>&lt; E地区 &gt; 周辺地域の商業の中心となるよう整備を図る商業地区とする。</p> <p>&lt; F地区 &gt; 環境悪化のおそれのない工業を中心とした土地利用を図る住宅・工業併用地区とする。</p>
	建築物等の整備方針	<p>各地区ごとの土地利用の方針にしたがって、良好な環境を保つよう建築物の整備・誘導を図る。</p> <p>&lt; A地区 &gt; 戸建て低層住宅中心の良好な住環境が形成されるよう誘導する。</p> <p>&lt; B-1地区 &gt; 生活利便性を活かした良好な住環境が形成される建築物の立地を誘導する。</p> <p>&lt; B-2地区 &gt; 既存の教育施設を考慮し、周辺の環境と調和するよう誘導する。</p> <p>&lt; C地区 &gt; 住環境に配慮しつつ、補助幹線道路沿道の交通利便性を活かした沿道サービス施設の集積を図るよう誘導する。</p> <p>&lt; D地区 &gt; 主要幹線道路沿道の利点を活かし、主に広域沿道サービス施設の立地を誘導する。</p> <p>&lt; E地区 &gt; 周辺地域の商業地として、大規模な商業施設の立地を誘導する。</p> <p>&lt; F地区 &gt; 環境悪化のおそれのない工業等を中心に、周辺の環境と調和する施設の立地を図る。</p>

建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A地区	B-1地区	B-2地区	
		地区の面積	約26.2ha	約22.2ha	約6.8ha	
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第2(イ)項第7号に掲げるもの		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号(寄宿舍を除く。)、第5号及び第7号に掲げるもの 2. 建築基準法別表第2(ハ)項第3号に掲げるもの	
	建築物の壁面の位置の制限		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0.5m以上とする。 ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。 1. 物置、車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.5m以下で、かつ、壁面の位置の制限に満たない部分の床面積の合計が10㎡以内の建築物又は建築物の部分 2. 建築物の附属部分等で出窓(床面積に算入されるものを除く。)、ベランダその他これらに類するもの			
	建築物の高さの最高限度				建築物の高さの最高限度は15mとする。	
建築物等の意匠の制限		屋根、外壁等の色彩は、健全な住宅地にふさわしいものとする。				

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	C地区	D地区	
		地区の面積	約24.8ha	約7.1ha	
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第2(イ)項第7号に掲げるもの 2. 建築基準法別表第2(ニ)項第4号から第6号に掲げるもの		
	建築物の壁面の位置の制限		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0.5m以上とする。 ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。 1. 物置、車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.5m以下で、かつ、壁面の位置の制限に満たない部分の床面積の合計が10㎡以内の建築物又は建築物の部分 2. 建築物の附属部分等で出窓(床面積に算入されるものを除く。)、ベランダその他これらに類するもの		
建築物等の高さの最高限度		建築物の高さの最高限度は20mとする。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	E地区	F地区	
			地区の面積	約2.9ha	約5.7ha	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第2(い)項第1号から第3号、第5号及び第7号に掲げるもの 2. 建築基準法別表第2(は)項第3号に掲げるもの 3. 建築基準法別表第2(に)項第4号から第6号に掲げるもの 4. 建築基準法別表第2(ほ)項第2号に掲げるもの		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第2(い)項第7号に掲げるもの 2. 建築基準法別表第2(に)項第4号から第6号に掲げるもの	
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は1,000㎡とする。			
		建築物の壁面の位置の制限	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0.5m以上とする。 ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。 1. 物置、車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.5m以下で、かつ、壁面の位置の制限に満たない部分の床面積の合計が10㎡以内の建築物又は建築物の部分 2. 建築物の附属部分等で出窓(床面積に算入されるものを除く。)、ベランダその他これらに類するもの			

「区域、地区の区分は、計画図表示のとおり」

## 理 由

日進竹の山南部特定土地区画整理事業の完了に伴う区域区分及び用途地域の変更に合わせ、地区の区域及び面積を変更するものです。

名古屋都市計画日進竹の山南部地区計画の変更

理 由 書

## 理 由 書

### 【日進竹の山南部地区】

#### 1. 変更の概要

主な変更は以下のとおりです。

変更前後	区域面積 (ha)	建築物等に関する事項		備考
		地区の区分		
		地区の名称	地区の面積	
変更前	約 95.7ha	C地区	24.8ha	最終決定 平成19年7月 20日
		F地区	5.7ha	
変更後	約 95.7ha	C地区	24.8ha	
		F地区	5.7ha	

#### 2. 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

名古屋都市計画区域マスタープラン（愛知県：平成30年度改定予定）の区域区分の方針の基本方針において、「市街化区域と市街化調整区域の境界とした地形、地物などが変化した場合には、必要に応じて区域区分の変更を行います。」(p.22 参照)としています。

#### 3. 当該都市計画の必要性

地区計画は、住民の生活に身近な空間を対象とした地区レベルでのまちづくりの要請に応え、地区を単位として、道路、公園等の配置や建築物に関する制限などについて、地区の特性に応じてきめ細かく定めるまちづくりの計画です。

当該地区の市街化区域境界としていた道路が廃止され、新たに道路が整備されたため、廃止された道路の中心から当該道路の中心に市街化区域境界を改め、併せて水路敷地の中心及び筆界を市街化区域境界としていたものを、河川整備に伴い河川敷地の位置が変更されたため、より明確な地形地物である新たな河川の中心に市街化区域境界を改めるため、区域区分を変更します。これに伴い、地区計画区域を同一境界に変更するものです。

#### 4. 当該都市計画の妥当性

当該地区は、上記理由により明確な地形地物を市街化区域の境界とするため、約0.02haを市街化調整区域へ編入することに伴い、同一境界である河川の中心に地区計画区域を変更し、C地区の約0.02haについて地区計画区域から除外します。また、約0.03haを

市街化調整区域へ編入することに伴い、同一境界である道路の中心に地区計画区域を変更し、F地区の約0.03haについて地区計画区域から除外します。

以上から、区域、規模は妥当です。

(2) 都市計画の策定の経緯および住民の意見反映を行った状況説明書

項目		時期	備考
説明会		平成30年1月12日	参加者：0名
16 条 縦 覧 *1	広報登載日	平成30年4月1日	縦覧場所：日進市役所都市計画課 縦覧者数：0名 意見書提出（有・ <input type="checkbox"/> 無）
	縦覧期間	平成30年4月10日	
		平成30年4月24日	
	意見書提出期限	平成30年5月1日	
県事前協議申請		平成30年5月30日	
県事前協議回答		平成30年10月16日	
17 条 縦 覧 *2	広報登載日	平成30年11月1日	縦覧場所：日進市役所都市計画課 縦覧者数：0名 意見書提出（有・ <input type="checkbox"/> 無）
	縦覧期間	平成30年11月13日	
		平成30年11月27日	
	意見書提出期限	平成30年11月27日	
市都市計画審議会		平成30年12月20日	
知事協議		平成30年12月 日	(以下、予定)
知事協議回答		平成31年3月下旬	
市町村告示		平成31年3月下旬	区域区分の見直し告示の日
建築 条例	議会上程予定	変更なし	
	施行予定		

※1 都市計画法第16条第2項の規定に基づく、日進市地区計画等の案の作成手続に関する条例  
(平成3年条例第2号) 第2条の規定に基づく縦覧

※2 都市計画法第17条第1項の規定に基づく縦覧

名古屋都市計画区域  
日進市都市計画図

用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域	建築物の種類	用途制限
第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
第二種住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域
準住居地域	準住居地域	準住居地域
近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域
準工業地域	準工業地域	準工業地域
工業地域	工業地域	工業地域
準防火地域	準防火地域	準防火地域
高度地区	高度地区	高度地区
地区計画	地区計画	地区計画
研究開発地区	研究開発地区	研究開発地区

用途地域	制定日	改正日	改正内容
第一種低層住居専用地域	昭和13年5月14日	昭和20年9月4日	第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域	昭和13年5月14日	昭和20年9月4日	第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域	昭和13年5月14日	昭和20年9月4日	第一種中高層住居専用地域
第一種住居地域	昭和13年5月14日	昭和20年9月4日	第一種住居地域
第二種住居地域	昭和13年5月14日	昭和20年9月4日	第二種住居地域
準住居地域	昭和13年5月14日	昭和20年9月4日	準住居地域
近隣商業地域	昭和13年5月14日	昭和20年9月4日	近隣商業地域
準工業地域	昭和13年5月14日	昭和20年9月4日	準工業地域
工業地域	昭和13年5月14日	昭和20年9月4日	工業地域
準防火地域	昭和13年5月14日	昭和20年9月4日	準防火地域
高度地区	昭和13年5月14日	昭和20年9月4日	高度地区
地区計画	昭和13年5月14日	昭和20年9月4日	地区計画
研究開発地区	昭和13年5月14日	昭和20年9月4日	研究開発地区

日進竹の山南部地区

地区計画を変更する区域

都市計画図凡例

計画の種類	計画の名称	表示	計画の種類	計画の名称	表示
区域区分	市街化区域	市街化区域	交通施設	都市計画道路	都市計画道路
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	交通施設	駅前広場	駅前広場
	第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	交通施設	公園	公園
	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	交通施設	緑地	緑地
	第一種住居地域	第一種住居地域	交通施設	下水処理場(浄化センター)	下水処理場(浄化センター)
	第二種住居地域	第二種住居地域	交通施設	土地開発整理事業施行区域	土地開発整理事業施行区域
地区区分	準住居地域	準住居地域	市街地開発事業	土地開発整理事業施行中区域	土地開発整理事業施行中区域
	近隣商業地域	近隣商業地域	市街地	市街地	市街地
	準工業地域	準工業地域	町界	町界	町界
	工業地域	工業地域	丁目界	丁目界	丁目界
地区区分	準防火地域	準防火地域	学区	学区	学区
	高度地区	高度地区	学区	学区	学区
地区区分	地区計画	地区計画	学区	学区	学区
地区区分	研究開発地区	研究開発地区	学区	学区	学区

日進市



# 新旧用途地域対照図

# 日進竹の山南部地区

平成30年12月20日  
平成30年度第2回都市計画審議会  
資料No. 5  
縮尺 S=1/9000

