

にっしんの都市計画

都市計画とは

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために策定される計画で、「土地利用」、「都市施設」及び「市街地開発事業」に関する計画をマスタープランに基づいて総合的・一体的に定めることにより、市民が「安全で、住みやすく、働きやすい都市」を目指して策定するものです。

都市計画法は、都市計画を実現するために都市計画の内容及びその手続、都市計画制限、都市計画事業、その他都市計画に関し必要な事項を定めています。

具体的には、

- ①都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分や用途地域に代表される地域地区などの土地利用に関する制度
- ②道路、公園及び下水道など都市施設の整備
- ③土地区画整理事業を始めとする市街地開発事業の都市計画事業などがあります。

都市計画の枠組み

都市計画法には、市町村は基本構想(本市でいえば「第 6 次日進市総合計画」と都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(愛知県が定める「名古屋都市計画区域マスタープラン」)に即し、市町村の都市計画に関する基本的な方針(本市でいえば「日進市都市マスタープラン」)を定めると規定されています。

また、「市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない」と規定されています。

従って、都市計画を定める場合は、根拠法となる都市計画法の他に、

- ◎日進市都市マスタープラン (2021 年 3 月)
 - 第 6 次日進市総合計画
 - 名古屋都市計画区域マスタープラン
- これらとの整合を取らなければなりません。

都市計画の種類

都市計画法に定める都市計画のうち、本市において決定されたのは、次の 15 種類です。

1. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(決定権者：愛知県)

名古屋都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(名古屋都市計画区域マスタープラン)
2019 年 3 月 29 日に 2030 年を目標年次とする新たなプランに変更されました。

2. 区域区分(決定権者：愛知県)

区域区分とは市街化区域と市街化調整区域の区分のことであり、その境界線を示すことから「線引き」の都市計画とも呼ばれています。

区域区分は、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを目的としています。

市街化区域

すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。本市全体の約3分の1が市街化区域です。(約1,124ha)

※ 都市計画図中、着色のある部分が市街化区域です。

市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域で、開発行為、建築行為等、市街化を助長するものは厳しく制限されています。本市全体の約3分の2が市街化調整区域です。(約2,367ha)

※ 都市計画図中、白色の部分が市街化調整区域です。

3. 用途地域(13種類)(決定権者：日進市)

市街化区域の土地利用計画の基本となるもので、良好な市街地環境の形成や、都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、容積率、建蔽率、高さなどを規制・誘導する都市計画・建築規制制度です。本市では、13種類の用途地域のうち9種類が指定されています。

番号	用途地域の名称	面積	都市計画図中の色
1	第一種低層住居専用地域	約496ha	緑色
2	第二種低層住居専用地域	約25ha	薄緑色
3	第一種中高層住居専用地域	約102ha	黄緑色
4	第二種中高層住居専用地域	-	本市での指定なし
5	第一種住居地域	約255ha	黄色
6	第二種住居地域	約39ha	薄橙色
7	準住居地域	約22ha	橙色
-	田園住居地域	-	本市での指定なし
8	近隣商業地域	約47ha	桃色
9	商業地域	-	本市での指定なし
10	準工業地域	約106ha	紫色
11	工業地域	約33ha	水色
12	工業専用地域	-	本市での指定なし

4. 特別用途地区(決定権者：日進市)

地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため用途地域の指定を補完して定める地区

米野木研究開発地区(計1地区、約32.2ha)

5. 高度地区(決定権者：日進市)

市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区

赤池南地区を中心とした用途地域が第一種中高層住居専用地域のエリア(計1地区、約9.3ha)

6. 準防火地域(決定権者：日進市)

市街地における火災の危険を防除するため定める地域

用途地域が近隣商業地域又は準住居地域のエリア全て(約68ha)

7. 生産緑地地区(決定権者：日進市)

市街化区域内にある農地等で、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものに対して定める地区(157団地、約24.7ha)

8. 土地区画整理促進区域(決定権者：日進市)

大都市地域における住宅及び住宅地の供給を促進するため定める地域

株山特定地区、赤池南部特定地区、竹の山南部特定地区、米野木駅前特定地区(計4地区)

9. 道路(決定権者：国県道は愛知県、市道は日進市)

都市の将来像を見据えて円滑な交通と良好な都市環境を形成するために長期的な整備水準を検討して、道路の機能に応じて分類し定めるもの

県決定：名古屋瀬戸道路、日進中央線、日進駅北駅前広場などの11路線約39.9km、3広場

市決定：小田赤池線、株山中央通線、赤池駅前交通広場などの16路線約17.5km、1広場

※ 都市計画図中、橙色実線で表示された路線が県決定の都市計画道路、
緑色実線で表示された路線が市決定の都市計画道路です。

10. 都市高速鉄道(決定権者：愛知県)

都市の将来像や交通体系の整備方針をふまえ、各交通機関の機能分担のあり方や各機関の需要を検討し、配置、規模などを定めるもの

名古屋市高速度鉄道第3号線の1路線約730m、車庫線約280m、赤池駅、赤池車庫

11. 公園(決定権者：愛知県又は日進市)

住民のレクリエーション活動の場の確保、生活環境の整備保全、都市の安全性の向上及び良好な都市計画の形成という4つの観点から整備を図り、もって都市の健全な発展と円滑な都市活動を確保することを目的として定めるもの(計66箇所、約46.5ha)

街区公園：三ヶ峯中央公園などの計57箇所、約14.2ha

近隣公園：株山中央公園などの計6箇所、約9.5ha

地区公園：上納池スポーツ公園の計1箇所、約3.2ha

運動公園：日進市総合運動公園の計1箇所、約18.1ha

歴史公園：岩崎城址公園の計1箇所、約1.5ha

※ 都市計画図中、緑色に着色されたものが都市計画公園です。

12. 緑地(決定権者：愛知県又は日進市)

自然環境の保全、安全性の向上、都市景観の増進を図りもって安全かつ快適な都市環境を確保することを目的として定める。

水晶山緑地の計1箇所、約3.6ha

13. 下水道(決定権者：愛知県又は日進市)

名称：日進公共下水道

排水区域：北部処理区、南部処理区、梅森処理区(計3処理区、約1,092ha)

施設：北部浄化センター、南部浄化センター、竹ノ山調整池(計3施設)

14. 土地区画整理事業(決定権者：愛知県又は日進市)

株山特定地区、赤池南部特定地区、竹の山南部特定地区、米野木駅前特定地区、赤池箕ノ手地区、日進北部地区(計6地区)

15. 地区計画(決定権者：日進市)

建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備、開発及び保全するための計画

日進竹の山南部地区、日生東山園地区、米野木駅前地区、日進笠寺山地区、赤池箕ノ手地区、芦廻間地区(計6地区)

震災復興都市計画

地震の発生により、都市基盤が脆弱な市街地が大規模に被災した場合などに、緊急かつ円滑に市街地を復興するため、建築基準法、被災市街地復興特別措置法、都市計画法に基づく建築制限を行いながら、地域住民との合意形成を図り、計画的な市街地の整備事業を進めるもの

2021年10月現在日進市内において、決定はありません。

16. 被災市街地復興推進地域(決定権者：日進市)

市は発災後14日以内に都市復興基本方針の策定と公表を行った上で、重点復興地区(土地区画整理事業などの基盤整備がされておらずかつ被害が大きい地区)については、市の申出に基づき県による第一次建築制限が行われます。

また、発災後1ヶ月以内に市は家屋被害状況図を作成し、それをもとに復興地区区分や市街地開発事業の事業区域等としての精査を行った上で都市復興基本計画(骨子案)をまとめ、発災後2ヶ月以内に被災市街地復興推進地域の都市計画決定を行うこととなります。

被災市街地復興推進地域に指定されると、第二次建築制限が行われます。その期間は災害の発生した日から最長2年間となります。

17. 復興都市計画事業(決定権者：日進市)

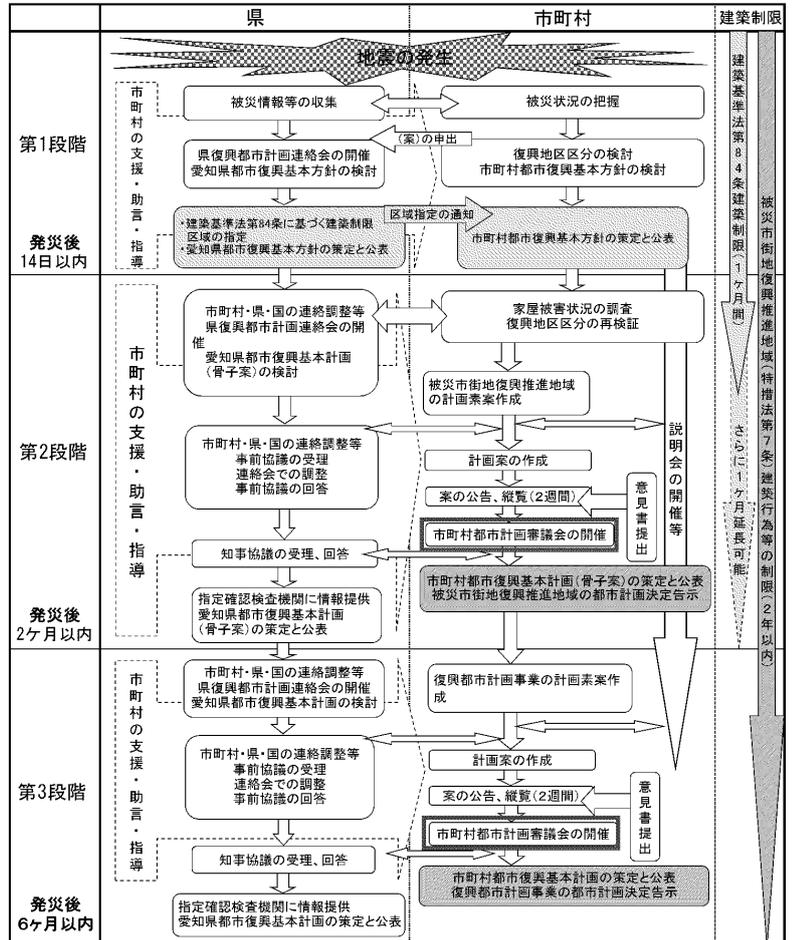
市は、被災市街地復興推進地域を都市計画決定した後、発災後6ヶ月以内に都市復興基本計画(骨子案)をベースとして、復興まちづくりに関する検討状況や復興の見通しスケジュール等を反映させ、地域住民等との概ねの合意形成を経た上での都市復興のマスタープランとして位置づける、都市復興基本計画を策定し公表します。

また、市には復興都市計画事業の都市計画決定や市街地開発事業の施行等必要な措置を講ずる責務が課されています。

復興都市計画事業とは、復興計画推進のための事業計画を地区住民及び関係権利者との協議の上、都市計画決定し、面整備事業や修復型の事業を行うものです。

市街地開発事業等の都市計画決定に当たっては、被災時という特殊事情を踏まえ、被災者の生活再建に十分配慮し、復興推進地域における建築行為等の制限期間(被災後最長2年)にとらわれず、できる限り速やか(被災後6ヶ月を目途)に行うこととされています。

震災復興都市計画の手続きフロー



日進市都市計画審議会の役割

都市計画審議会では、都市計画法によりその権限に属させられた事項（市の都市計画決定）及び市長の諮問に応じ都市計画に関する事項について調査審議をします。（法77条の2）

例えば…

- ①日進市が決定する都市計画：日進市長から都市計画審議会に付議します。
都市計画審議会の議を経なければ都市計画決定できません。
- ②愛知県が決定する都市計画：愛知県から日進市に意見照会があるため諮問します。
- ③日進市都市マスタープランの改定：都市計画に関する事項について調査審議を頂くため日進市長から都市計画審議会に諮問します。

日進市都市計画審議会の組織

日進市都市計画審議会条例（昭和44年日進市条例第11号）において、以下のように規定しています。

（組織）

第3条 審議会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が任命する。

(1) 市議会の議員

(2) 学識経験を有する者

3 市長は、前項に規定する者のほか、関係行政機関若しくは県の職員又は市内に住所を有する者のうちから、委員を任命することができる。

4 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任されることができる。

（臨時委員）

第4条 審議会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 臨時委員は、市長が任命する。

3 臨時委員は、その特別の事項に関する調査審議が終了したときは、解任されるものとする。

任期中に審議を予定する案件

・用途地域の変更（市決定：本日の議題3）

変更理由

土地区画整理事業によるまちづくりを前提に、「暫定用途地域」としてS47に第一種住居専用地域（H8から第一種低層住居専用地域）、建蔽率30%、容積率50%に指定した「暫定用途地域」のうち、一部の区域において第一種低層住居専用地域及び現状の都市基盤施設のまま、建蔽率を30%から60%、容積率を50%から100%に変更する案について地権者の2/3以上の合意を得たため、年内を目標に都市計画変更を行うもの。

変更地域

岩崎町新ラ田・北高上ほか地区【検討区域BC】

変更内容

変更前：第一種低層住居専用地域 建蔽率30%、容積率50%、絶対高さ制限10m

変更後：第一種低層住居専用地域 建蔽率60%、容積率100%、絶対高さ制限10m

変更予定区域：約5.3ha

・生産緑地地区の変更（市決定：例年の審議事項）

2021年度（本日の議題4）

変更理由（予定）

- ・昨年度に生産緑地法第14条の規定による生産緑地地区内における制限の解除が行われたもの
- ・公共施設の敷地に供されたもの
- ・地積更正があったもの

変更内容（予定）

変更前：157団地、約24.7ha

変更後：152団地、約23.6ha

2022年度（秋頃を予定）

- ・今年度生産緑地法第14条の規定による生産緑地地区内における制限の解除が行われるものほか

・用途地域の変更（市決定：随時）

・地区計画の決定（市決定：随時）

各地域の地域課題の解決のため、必要に応じて都市計画変更を行います。任期中に想定される地区は以下のとおりです。

- ・香久山西部地区（土地区画整理事業の進捗による）
- ・日進駅西地区（土地区画整理事業の進捗による）
- ・日進東部地区（市街化調整区域内工業系地区計画）
- ・暫定用途地域（都市計画変更案の合意形成状況による）

・都市公園の変更（市決定：随時）

土地区画整理事業地内において公園の設置等を予定しており、その位置、区域、面積、名称を決定するものです。

- ・香久山西部地区（土地区画整理事業の進捗による）
- ・日進駅西地区（土地区画整理事業の進捗による）

・日進市都市マスタープランの進捗確認（随時・本日の資料No.2-3、2-4）

2021年3月改定の日進市都市マスタープランの「第7章 計画の推進に向けて」に基づき、計画の進行管理を行うため、同プラン関連事業の進捗報告を行います。

そのほか、都市計画に関して必要な事案がある場合には審議をお願いすることがあります。

都市計画における情報開示の促進

都市計画への住民参加の要請がますます強まる中、その決定に住民の理解が得られ、その内容がルールとして受け入れられるために、都市計画における情報開示を促進し、住民が都市の将来像と具体の都市計画を常に確認、理解する機会を得ることを可能とすることが必要とされています。（国土交通省 都市計画運用指針より）

そのために、日進市では都市計画情報の周知として、

- ・市ウェブサイトの活用（都市計画基本図、用途地域等のPDFデータの公開）
- ・日進市街路図（1/2,500）の写しの電子データによる交付（日進市電子申請・届出システム）
- ・都市計画決定・変更説明会における都市計画の案・説明資料の市ウェブサイトによる周知及び議事要旨の公開
- ・「日進市都市計画の変遷」の編纂及び随時更新などを行っています。

以上