

名古屋都市計画用途地域・地区計画の変更に関する説明会
(日進駅西地区)

日 時：令和6年7月17日（水） 午後7時～同7時50分

場 所：日進市中央福祉センター多機能室（南）

参加者：4人

事務局：都市整備部都市計画課 川合主幹、杉浦主事
都市整備部区画整理課 水谷補佐

次 第：1 あいさつ

2 議題

(1) 名古屋都市計画用途地域の変更、地区計画の決定について

(2) 質疑応答

配布資料：次第

説明資料

法定図書等

【開会】

主幹	(あいさつ)
----	--------

【内容の説明 事務局】

事務局	日進市の都市計画について説明する。 今回の用途地域の変更、地区計画の決定は、正式には「名古屋都市計画用途地域の変更、地区計画の決定（日進市決定）」と呼ぶ。この名古屋都市計画区域は、資料で赤く囲われている部分であり、日進市もこの区域に属しているため、このようなタイトルで説明会を行っていく。そして今回用途地域の変更対象としているのは、日進市の南側に位置する日進駅西地区となる。 用途地域の変更について、まず用途地域とは何かを説明する。 用途地域とは、住宅や店舗、工場などの建物が無秩序に建築されるのを防ぎ、良好な市街地の形成をするための制度で、市街化区域を13種類の地域に区分をして、建築できる建物の種類と大きさ（建蔽率・容積率）を定めている。 ここで建蔽率、容積率について説明する。 建蔽率は、敷地面積に対する建築面積の割合である。例えば200㎡の敷地があったとして、建蔽率が60%であれば、120㎡までの建築面積の建物しか建てられないということになる。 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である。例えば敷地面積が200㎡に対して容積率が100%であれば、延べ面積の上限は200㎡となり、建物の1階部分の床面積が120㎡、2階部分の床面積が80㎡、と、その合計が上限に収まっていれば問題はない。 現在の用途地域の概要について説明する。 現在日進駅西地区は容積率50%、建蔽率30%で高さ10mまでの低層住宅を建築できる第一種低層住居専用地域になっている。 次に、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%、容積率 50%に指定していた。日進駅西地区においても、令和 2 年 3 月に組合施行による土地区画整理事業が認可され、土地区画整理事業が開始された。 次に、用途地域の指定に関しての国の考え方について説明する。 国土交通省が示している、都市計画運用指針というものがある。この中で、用途地域の指定の見直しに関する基本的な考え方として、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ことが相当な場合には、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。その設定に関する考え方についても、隣接する用途地域の種類について、極度な差を生じさせないように設定をすること、境界については道路や地形地物等のわかりやすいもので定めることが望ましい、と示されている。土地区画整理事業の進展に伴い、今回の用途地域の変更もこれらに沿って行っていく。 次に、日進市の上位計画における日進駅西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、「新市街地形成ゾーン」として位置づけ、「良好な居住環境を創出するために、地区計画を用いて、民有地緑化を進める等により緑豊かな住宅地の形成を図る」としている。 次に、今回の変更原案の内容について説明する。 現在、用途地域の変更がある日進駅西地区は、第一種低層住居専用地域に定められており、建蔽率 30%、容積率 50%になっている。これを南山の手線沿いの一部地域については第二種低層住居専用地域に定めるとともに、建蔽率 60%、容積率 100%になるように変更を行う。そのほかの地域においては第一種低層住居専用地域のまま、建蔽率 60%、容積率 100%に変更を行う。 次に、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域について説明する。 第一種低層住居専用地域は、低層住宅の良好な環境を守るための地域で、低層の一般住宅の他、小規模な事務所等を兼ねた住宅が建てられる。 第二種低層住居専用地域は、第一種低層住居専用地域で建築可能なものに加えて、南山の手線の交通の利便性を生かした、床面積の合計が 150 ㎡のコンビニや、日用品の販売店舗等が建てられる地域である。日進駅西地区の西側の地域と同じような用途地域へ変更をすることで、連続性のある美しい街並みにできると考えている。 最後に、用途地域の変更に係る今後の流れについて説明する。 本日の市民を対象にした説明会の後、愛知県の事前協議を行い、計画案の縦覧を行う。さらに日進市の附属機関である都市計画審議会での審議、愛知県知事への協議を経たうえで用途地域の変更を行っていく予定である。 続いて、地区計画の決定について、まず地区計画とは何かを説明する。 地区計画とは、地区レベルでのよりきめ細かい土地利用誘導や、地区施設整備計画を進めていくために住民の意向を反映しながら、地区ごとの特性に応じた計画を定め、良好な市街地の整備や保全を図る制度のことである。目標や区域の整備の方針を定めていくものである。 次に、日進駅西地区計画の内容について説明する。 日進駅西地区計画は、日進駅西土地区画整理事業による宅地の利用増進と合わせて、計画的な緑化率の誘導を行い、緑豊かな住宅地の形成を図ることを目標にしている。 日進駅西地区の範囲について、用途地域の変更のある区域とは異なり、土地区画整理事業の施行区域を地区計画の決定区域とする。用途地域は市街化区域には必ず設定されるものであるのに対して、地区計画については地区内の住民の意向を汲んでされ

	るものであるため、用途地域の変更区域と地区計画の決定区域には差異が生じている。次に、日進駅西地区計画の整備の方針について説明する。 日進駅西地区で定める建築物の整備の方針は、大きく分けて、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度の、以上四点である。これらを地区計画として定めることにより、良好な住宅環境を守っていく。 一つ目の建築物の用途の制限について、公衆浴場の建築ができないことを定める。二つ目の壁面の位置の制限について、道路境界線等から 0.5m 以上建物を離すことを定める。三つ目の建築物等の形態又は意匠の制限について、健全な住宅地にふさわしい意匠とすることを定める。これらの三点については、基本的には現在日進市内で決定されている他の地区計画と同じような最低限度の規制であるが、最後に挙げた四つ目の建築物の緑化率の最低限度については、日進市では初めて定めるものになる。 緑化率の最低限度を定める理由は、土地区画整理事業においては林地開発基準を満たす必要があるためであり、そのため公園等を設置するが、それらとあわせて地区計画で 15%の緑化率を定めていくものである。 建築物の緑化率の最低限度について、詳しく説明する。 緑化施設の水平投影面積を緑化面積として考え、敷地面積の 15%以上を緑化施設とすることを定める。緑化施設の具体例を挙げると、一つ目は樹木、二つ目は芝、その他の地被植物、三つ目が花壇である。 一つ目の樹木については、基本は実際の樹幹半径ではなく、樹木の種類に応じたみなし樹幹で緑化面積の計算をするため、中木は一本当たり 3.8 m²、中高木であると 8.0 m²、高木であると 13.8 m²となる。例えば、日進市の最低敷地面積である 160 m²で、緑化面積の最低限度を満たすためには高木を二本植樹する必要があると言える。 二つ目の芝やその他の地被植物について、緑化面積とすることも可能であるが、芝以外の地被植物は 1 m²につき 16 株の植栽が必要になる。また、駐車場や車両が乗り入れる部分については、緑化保護資材が必要になり、緑化保護資材の設置面積の 80%を緑化面積として計上する。 三つ目の花壇についても、年に 6 か月以上植栽されているものであれば、緑化面積として計上することが可能である。 次に、地区計画における建築制限条例について説明する。 今回、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を改正することにより、地区計画に定める内容を条例に盛り込み、より担保性のある手続きや罰則規定を適用可能にし、実効性を確保していく。 この条例では、先ほどの四点から建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を除いた三点について、定めていくものとする。 条例の内容を具体的に挙げていくと、建築物の用途の制限について、日進駅西地区内では公衆浴場の建築ができないこと、壁面の位置の制限について、壁面の位置は道路境界線等から 0.5m 以上後退をすることを定める。 繰り返しになるが、三つ目の建築物の緑化率の最低限度について定めることは、日進市では初めての試みになるため、関連する条文を盛り込むことで整理を行う。順に挙げていくと、緑化率の最低限度については、30 m²以上の建築物を新築又は増築する場合や維持保全をする場合は敷地面積の 15%以上を緑化することを規定するほか、条例の施行以前に工事着手していた場合等について、緑化率の最低限度について適用する必要がないとする除外規定も定める。さらに、緑化施設の維持管理について、植物を枯れた状態で長期間放置しないこと、建築物等への支障の有無を点検することを規
--	--

	定する。また、違反建築物に対する措置として、市長は違反建築物を是正するための措置を命じることができ、緑化施設の管理などについて報告させたり、立ち入り検査をすることができることを規定する。そして、これらの規定に違反した場合、30万円以下の罰金に処することができる罰則規定についても規定する。 最後に、地区計画の決定に係る今後の流れについて説明する。 法的に定められている手続きが違うため、用途地域を変更する場合の流れとは異なるが、本日の市民を対象にした説明会の後、権利者向けの縦覧、愛知県への事前協議を行い、市民向けの縦覧、市都市計画審議会での知事への本協議を行う。そして地区計画に関して条例に記載をするため、日進市議会での議論を踏まえて、地区計画の決定を行う予定である。なお、これらの手続の過程において、今回説明した素案の内容、文言等が一部変更となることがあるためご承知おきたい。 本日の配布資料の中に、今回の用途地域の変更、地区計画の決定に必要な法定図書がある。これは変更の内容や理由についてまとめられた資料で、用途地域の変更、地区計画の決定の計画書、理由、総括図、計画図で構成される。 1 ページから 7 ページは用途地域の変更に関する資料で、8 ページから 14 ページまでは地区計画の決定に関する資料である。 1 ページ目は用途地域ごとの面積を示した表である。変更前と変更後の数字を示したものを作成する必要がある。 2 ページ目には今回の変更の理由が簡潔に記載されている。 3 ページ目は総括図で、日進市全域を示した図面に今回の変更区域を表す。 4 ページ目は計画図で、変更後の用途地域や建蔽率、容積率を表す。 法定図書としては以上だが、本日は参考として、6, 7 ページに法定図書より詳細な理由を示した理由書も添付している。この理由書には、変更の概要や、日進市の将来像における本計画の位置づけ、本計画の必要性や妥当性について記載されている。 8 ページ以降は地区計画の決定に関する法定図書、参考図書である。 これらの資料について、都市計画決定をするために必要な資料になるため配布させていただいたが、内容についてはスライド資料で説明済みのため割愛する。
--	--

【質疑・応答】

参加者	今回の都市計画変更および決定があるのは日進駅西地区のみか。
事務局	用途地域の変更に関しては、説明の通り一部日進駅西土地区画整理事業地外も含むが、今回の都市計画変更及び決定については土地区画整理事業に伴い用途地域の変更、地区計画の決定をするものであるため、基本的にその認識で間違いはない。
参加者	南山の手線の北に位置する、折戸鎌ヶ寿地区と日進駅西地区の間の地域の都市計画についてはどのように考えているか。
事務局	現在地域は第一種低層住居専用地域、建蔽率 30%、容積率 50%の暫定用途地域となっており、こちらについても建蔽率 60%、容積率 100%への変更を計画しているが、権利者の合意収集の最中であるため、現段階では都市計画変更がいつ行われるかについては、答えることが難しい。
参加者	今回の区画整理事業により交通量が増えることが見込まれるが、現在日進駅西地区内にある道路の改修の予定はあるか。
事務局	現時点で改修の予定はない。

以上