

名古屋都市計画用途地域の変更（日進市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の 容 積 率	建築物の 建蔽率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷地面積の 最 低 限 度	建築物の 高 さ の 限 度	その他 及 び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約67ha	5/10 以下	3/10 以下	—	—	10m	5.9%
	約416ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	37.0%
小 計	約483ha						42.9%
第二種低層 住居専用地域	約26ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	2.3%
第一種中高層 住居専用地域	約81ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	7.2%
	約21ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.8%
小 計	約102ha						9.0%
第一種住居地域	約264ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	23.5%
第二種住居地域	約39ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.4%
準住居地域	約25ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.2%
近隣商業地域	約15ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.3%
	約33ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.9%
小 計	約47ha						4.2%
準工業地域	約106ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.5%
工業地域	約33ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.9%
合 計	約1,124ha						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

土地区画整理事業に伴い、将来の土地利用計画、周辺の土地利用の状況及び都市施設の整備状況等を総合的に勘案し、計画的な土地利用を図るため、適切な用途地域、建蔽率及び容積率に変更するものである。

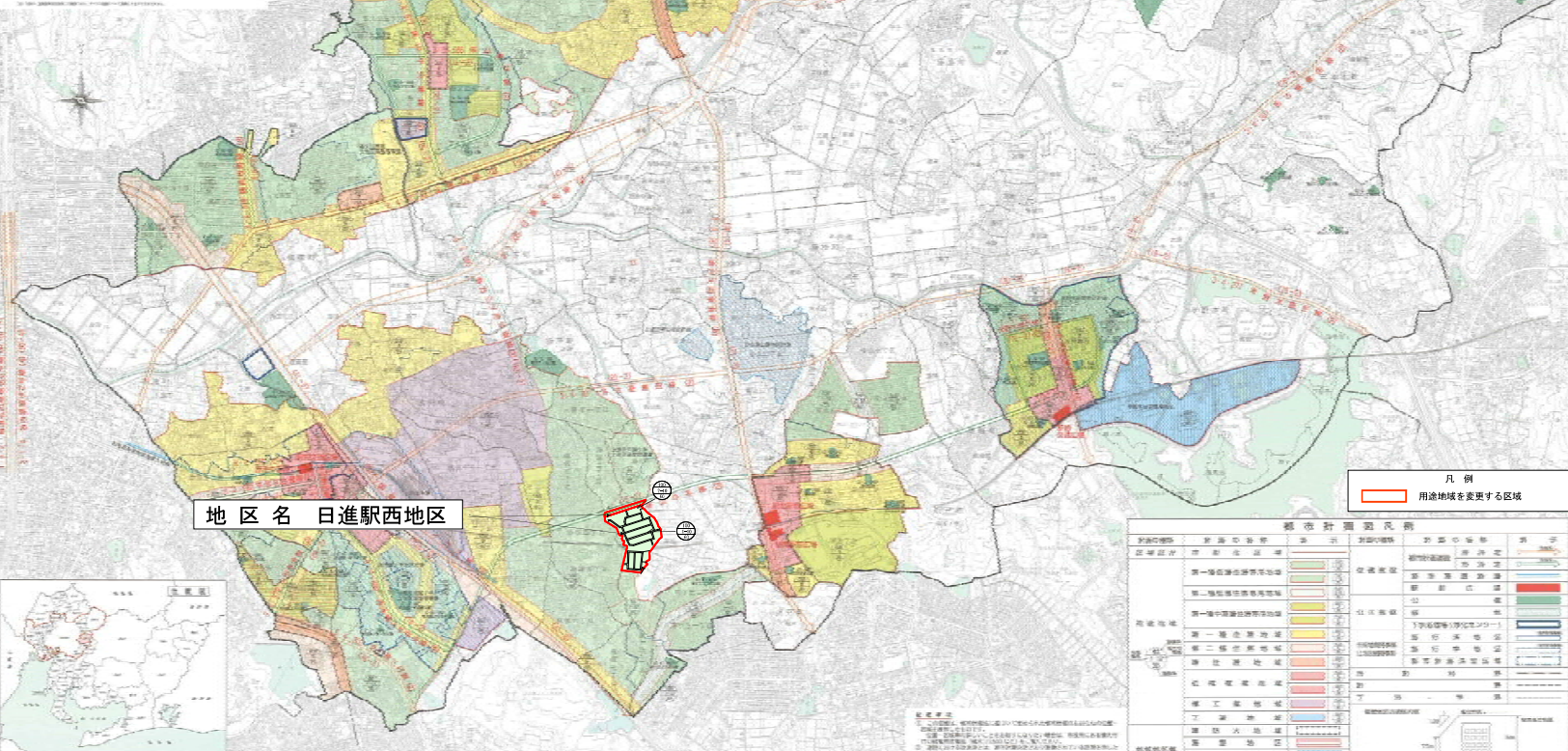
総括図

縮尺 1/10,000
都市計画区域名 名古屋市計画
市町村名 日進市
地区名 日進駅西地区

名古屋都市計画区域

日進市都市計画図

用途地域	色	説明
第一種住居地域	緑	第一種住居地域
第二種住居地域	黄緑	第二種住居地域
第三種住居地域	黄	第三種住居地域
第一種商業地域	赤	第一種商業地域
第二種商業地域	紫	第二種商業地域
第三種商業地域	青	第三種商業地域
第一種工業地域	茶	第一種工業地域
第二種工業地域	黄茶	第二種工業地域
第三種工業地域	黄緑	第三種工業地域
第一種緑地	緑	第一種緑地
第二種緑地	黄緑	第二種緑地
第三種緑地	黄	第三種緑地
第一種公園	赤	第一種公園
第二種公園	紫	第二種公園
第三種公園	青	第三種公園
第一種河川	茶	第一種河川
第二種河川	黄茶	第二種河川
第三種河川	黄緑	第三種河川
第一種道路	赤	第一種道路
第二種道路	紫	第二種道路
第三種道路	青	第三種道路
第一種鉄道	茶	第一種鉄道
第二種鉄道	黄茶	第二種鉄道
第三種鉄道	黄緑	第三種鉄道



地区名 日進駅西地区



用途地域	色	説明
第一種住居地域	緑	第一種住居地域
第二種住居地域	黄緑	第二種住居地域
第三種住居地域	黄	第三種住居地域
第一種商業地域	赤	第一種商業地域
第二種商業地域	紫	第二種商業地域
第三種商業地域	青	第三種商業地域
第一種工業地域	茶	第一種工業地域
第二種工業地域	黄茶	第二種工業地域
第三種工業地域	黄緑	第三種工業地域
第一種緑地	緑	第一種緑地
第二種緑地	黄緑	第二種緑地
第三種緑地	黄	第三種緑地
第一種公園	赤	第一種公園
第二種公園	紫	第二種公園
第三種公園	青	第三種公園
第一種河川	茶	第一種河川
第二種河川	黄茶	第二種河川
第三種河川	黄緑	第三種河川
第一種道路	赤	第一種道路
第二種道路	紫	第二種道路
第三種道路	青	第三種道路
第一種鉄道	茶	第一種鉄道
第二種鉄道	黄茶	第二種鉄道
第三種鉄道	黄緑	第三種鉄道

凡例
用途地域を変更する区域

用途地域	色	説明
第一種住居地域	緑	第一種住居地域
第二種住居地域	黄緑	第二種住居地域
第三種住居地域	黄	第三種住居地域
第一種商業地域	赤	第一種商業地域
第二種商業地域	紫	第二種商業地域
第三種商業地域	青	第三種商業地域
第一種工業地域	茶	第一種工業地域
第二種工業地域	黄茶	第二種工業地域
第三種工業地域	黄緑	第三種工業地域
第一種緑地	緑	第一種緑地
第二種緑地	黄緑	第二種緑地
第三種緑地	黄	第三種緑地
第一種公園	赤	第一種公園
第二種公園	紫	第二種公園
第三種公園	青	第三種公園
第一種河川	茶	第一種河川
第二種河川	黄茶	第二種河川
第三種河川	黄緑	第三種河川
第一種道路	赤	第一種道路
第二種道路	紫	第二種道路
第三種道路	青	第三種道路
第一種鉄道	茶	第一種鉄道
第二種鉄道	黄茶	第二種鉄道
第三種鉄道	黄緑	第三種鉄道

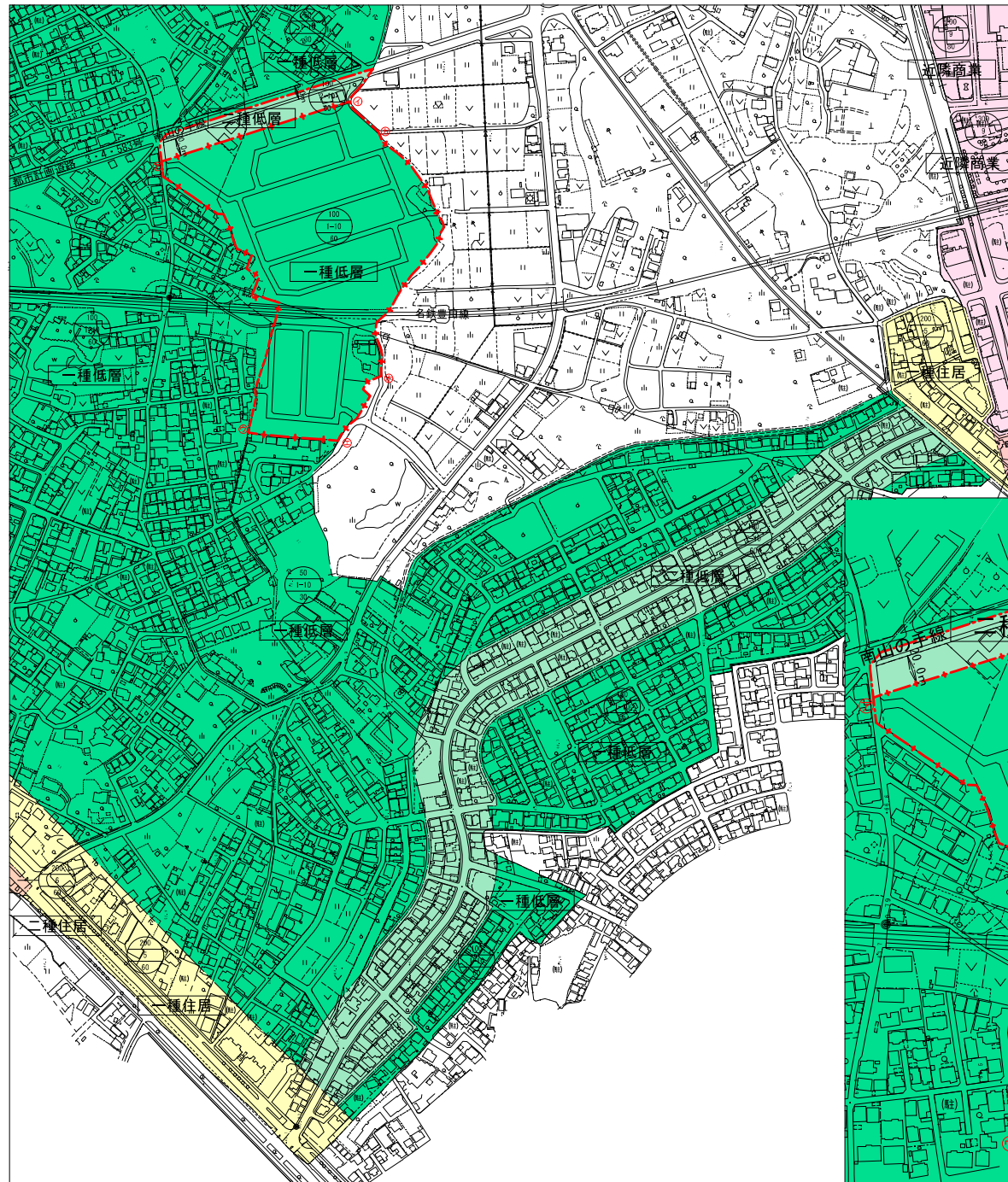
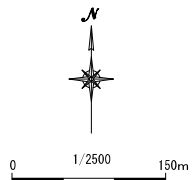
計 画 図

縮尺 1/2,500

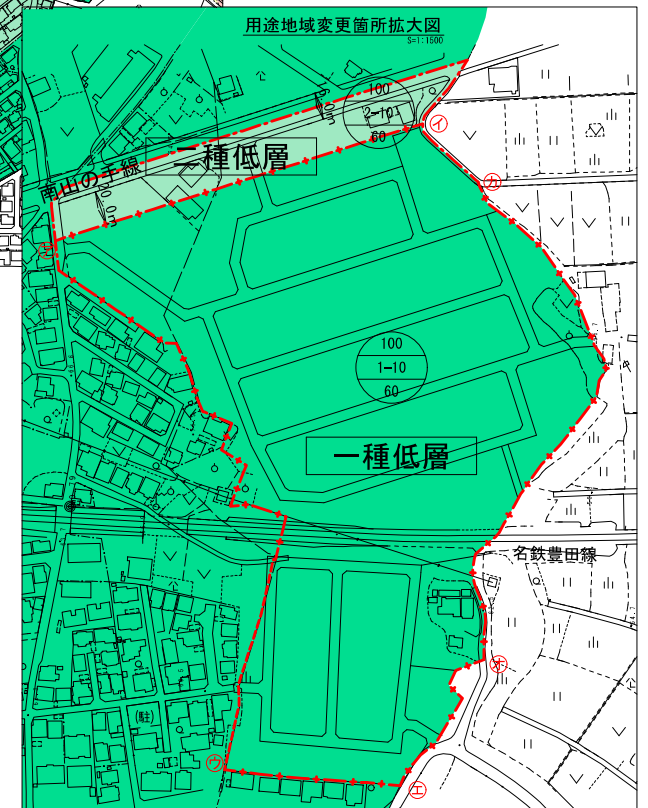
都市計画区域 名古屋都市計画

市町村名 日進市

地区名 日進駅西地区



番 号	区 域 の 境 界
①-②	市道南山の手線境界より20m
②-③	境界
③-④	境界
④-⑤	境界
⑤-⑥	境界
⑥-⑦	境界
⑦-⑧	境界
⑧-⑨	境界
⑨-⑩	境界
⑩-⑪	境界
⑪-⑫	境界
⑫-⑬	境界
⑬-⑭	境界
⑭-⑮	境界
⑮-⑯	境界
⑯-⑰	境界
⑰-⑱	境界
⑱-⑲	境界
⑲-⑳	境界
㉑-㉒	境界
㉒-㉓	境界
㉓-㉔	境界
㉔-㉕	境界
㉕-㉖	境界
㉖-㉗	境界
㉗-㉘	境界
㉘-㉙	境界
㉙-㉚	境界
㉚-㉛	境界
㉛-㉜	境界
㉜-㉝	境界
㉝-㉞	境界
㉞-㉟	境界
㊱-㊲	境界
㊲-㊳	境界
㊳-㊴	境界
㊴-㊵	境界
㊵-㊶	境界
㊶-㊷	境界
㊷-㊸	境界
㊸-㊹	境界
㊹-㊺	境界
㊻-㊼	境界
㊼-㊽	境界
㊽-㊾	境界
㊿-1	境界
2	境界
3	境界
4	境界
5	境界
6	境界
7	境界
8	境界
9	境界
10	境界
11	境界
12	境界
13	境界
14	境界
15	境界
16	境界
17	境界
18	境界
19	境界
20	境界
21	境界
22	境界
23	境界
24	境界
25	境界
26	境界
27	境界
28	境界
29	境界
30	境界
31	境界
32	境界
33	境界
34	境界
35	境界
36	境界
37	境界
38	境界
39	境界
40	境界
41	境界
42	境界
43	境界
44	境界
45	境界
46	境界
47	境界
48	境界
49	境界
50	境界
51	境界
52	境界
53	境界
54	境界
55	境界
56	境界
57	境界
58	境界
59	境界
60	境界
61	境界
62	境界
63	境界
64	境界
65	境界
66	境界
67	境界
68	境界
69	境界
70	境界
71	境界
72	境界
73	境界
74	境界
75	境界
76	境界
77	境界
78	境界
79	境界
80	境界
81	境界
82	境界
83	境界
84	境界
85	境界
86	境界
87	境界
88	境界
89	境界
90	境界
91	境界
92	境界
93	境界
94	境界
95	境界
96	境界
97	境界
98	境界
99	境界
100	境界



凡 例	
1	第一種低層住居専用地域
2	第二種低層住居専用地域
5	第一種住居地域
6	第二種住居地域
7	準住居地域
9	近隣商業地域
100	上段：容積率(%)
1-10	中段：用途地域-高さの限度
60	下段：建蔽率(%)
区 域 界 の 表 示	
-----	道路、河川等地形地物の中心線を境界とする場合
-----	字界、町界等の行政界を境界とする場合
-----	その他の場合

名古屋都市計画 用途地域の変更

理 由 書

理 由 書

【日進駅西地区】

1. 変更の概要

主な変更は以下のとおりです。

変更 前後	種類	容積率	建蔽率	高さの制限	備考
変更 前	第一種低層住居専用地域	50%	30%	10m	最終決定 令和 6 年 5 月 27 日告示
変更 後	第一種低層住居専用地域	100%	60%	10m	
	第二種低層住居専用地域	100%	60%	10m	

2. 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

本地区は日進市の南部に位置し、日進市都市マスタープラン(日進市：令和 3 年 3 月策定)における将来都市構想の中で、本地区を「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、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」地区としています。(日進市都市マスタープラン P4-6 参照)

本地区は、都市づくりの方針において「低層住宅地区」として位置づけ、「緑豊かで良好な居住環境を創出するため、民有地緑化を進める地区計画等を検討しながら、低層住宅を主体とした住宅市街地の形成を図ります。」としています。(日進市都市マスタープラン P5-2 参照)

また、本地区は、地域別構想の中で「民有地緑化を進める地区計画等を検討」するとしています。(日進市都市マスタープラン P6-38 参照)

3. 当該都市計画の必要性

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、地域ごとの市街地の将来像に合わせて見直しを図ることが望ましいとされています。

本地区は、日進駅西側に位置し、住宅地として良好な立地条件であることに加え、民有地に緑を創出させ、市民により緑あふれるまちづくりを目指しています。また、本地区は、市街化区域内でありながら山林等都市的未利用地が多く残っており、このまま放置すれば、今後、無秩序な市街地の形成が懸念されます。そのため、土地区画整理事業の施行に併せて、緑化率等を規定する地区計画を策定するとともに、周辺地区との整合を図りつつ宅地としての利用を進めるため、建蔽率と容積率を変更します。また、北側の都市計画道路南山の手線沿いは、交通利便性を活かし、生活利便施設である小規模な店舗を誘導するため、用途地域を変更します。

4. 当該都市計画の妥当性

(1) 区域

当該地区は、日進駅西土地区画整理事業の施行地区を基本に、道路中心線、現行の市街化区域及び土地区画整理事業の境界を区域の境界としており、明確な区域境界です。

(2) 規模

当該地区は、日進駅西土地区画整理事業の施行区域内の約 6.8ha と隣接する道路区域や鉄道（名鉄）及び既存宅地の約 0.5ha からなる約 7.3ha を対象としています。

(3) 施設の配置等

周辺の用途地域との整合性や将来土地利用計画等を踏まえ、以下の考え方に基づき適切に用途地域を配置します。

1) 第一種低層住居専用地域

当該地区は、現在、第一種低層住居専用地域（容積率 50%、建蔽率 30%、建築物の高さの最高限度 10m）を定めております。しかしながら、住宅地が整備されている西側の地区は、第一種低層住居専用地域（容積率 100%、建蔽率 60%、建築物の高さの最高限度 10m）と定めているため、当該地区においても基盤整備に併せて容積率 100%、建蔽率 60%に変更し、周辺地区との整合を図ります。

2) 第二種低層住居専用地域

北側の都市計画道路南山の手線沿いは、交通の利便性を活かし、低層住宅の良好な都市環境を維持しつつ、生活利便施設である小規模な店舗が建てられるように、第二種低層住居専用地域（容積率 100%、建蔽率 60%、建築物の高さの最高限度 10m）に指定します。

以上から、区域、規模、施設の配置等は妥当です。

名古屋都市計画地区計画の決定(日進市決定)

都市計画日進駅西地区計画を次のように決定する。

名 称		日進駅西地区計画			
位 置		折戸町高松、鎌ヶ寿、藤塚四丁目及び藤塚五丁目の各一部			
面 積		約7.1ha			
地区計画の目標		本地区は、日進市の南部に位置し、日進駅から西へ約1kmの距離であることや（都）南山の手線に接していることから交通便利性が高く、住宅地として良好な立地条件であるが、山林等未利用地が多く残っている地区である。 そこで本計画は、日進駅西土地区画整理事業による宅地の利用増進とあわせて、計画的な緑化率の誘導を行い、民有地緑化を進める等、緑豊かな住宅地の形成を図ることを目標とする。			
区域の整備・開発および保全の方針	土地利用の方針		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。 【A地区】 周辺地区との整合性を図りつつ、戸建て住宅を中心とする閑静な低層住宅地区とする。 【B地区】 周辺との整合性を図りつつ、戸建て住宅を中心とする閑静な低層住宅地区としながら、交通便利性を活かした土地利用を図る。		
	建築物等の整備の方針		本地区での土地利用の方針に従って、良好な環境を保つよう建築物の整備・誘導を図る。 【A地区】 戸建て住宅を中心とする閑静な低層住宅地区が形成されるよう建築物の整備や誘導を図るため、建築物等の用途の制限、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及び建築物の緑化率の最低限度を定める。 【B地区】 戸建て住宅を中心とする閑静な低層住宅地区の形成とともに、住環境に配慮しつつ、交通便利性を活かし、主に沿道サービス施設の誘導を図るため、建築物等の用途の制限、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及び建築物の緑化率の最低限度を定める。		
	地区の区分	地区の名称	A地区		B地区
		地区の面積	約6.5ha		約0.6ha

地区整備計画	建築物等に関する事項	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) 公衆浴場	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 公衆浴場
		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道路境界線又は隣地境界線までの距離は、 0.5m 以上とする。 ただし、次の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の出窓（床面積に参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	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、 0.5m 以上とする。 ただし、次の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の出窓（床面積に参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
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	屋根、外壁等の色彩は、健全な住宅地にふさわしい意匠とする。	屋根、外壁等の色彩は、健全な住宅地にふさわしい意匠とする。
		建築物の緑化率の最低限度	敷地面積の15%を緑化する。	敷地面積の15%を緑化する。
	備 考			

区域、地区の区分は計画図表示のとおり

理 由

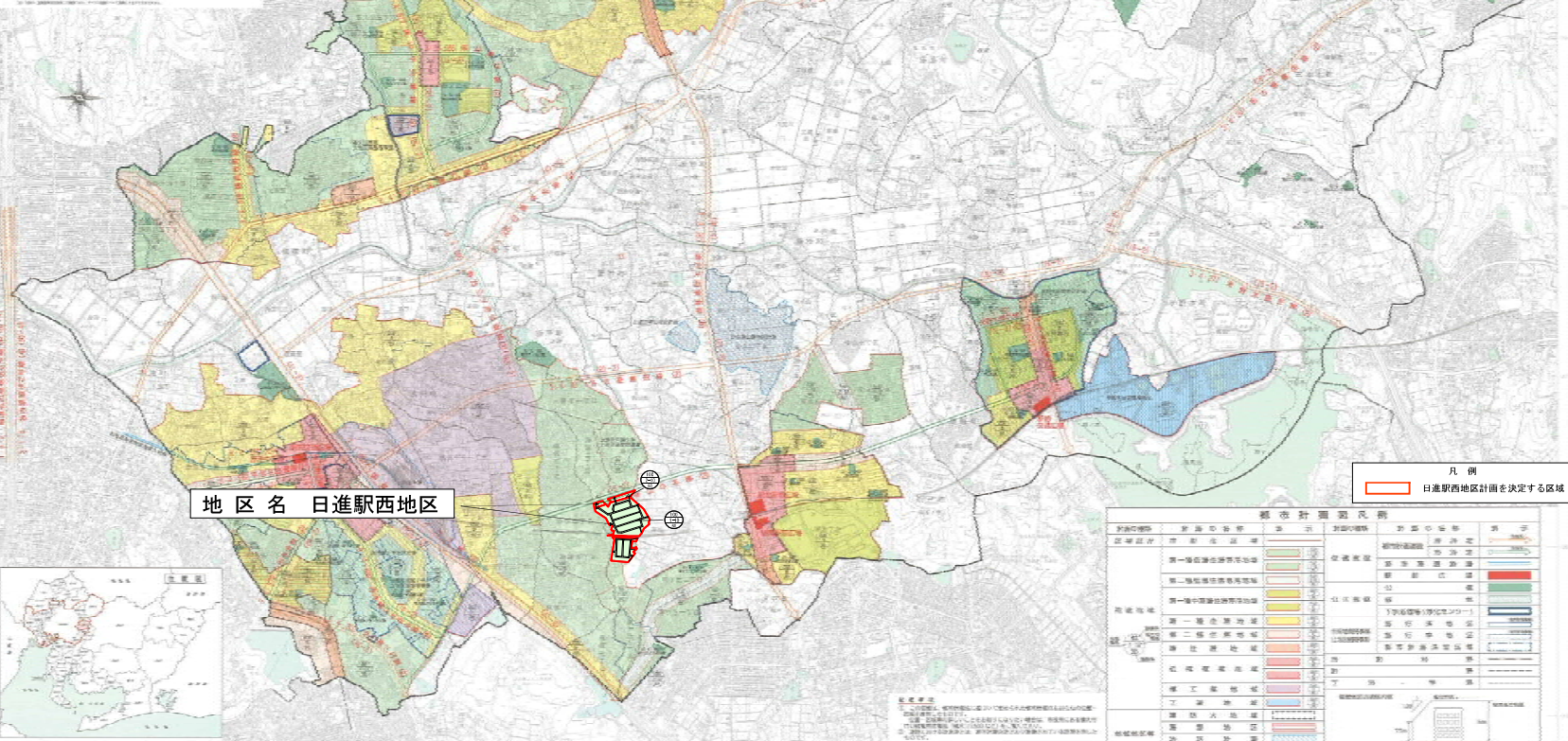
本地区は、土地区画整理事業に伴い、緑豊かな閑静な住宅街の形成を図りつつ、幹線道路沿道においては、交通利便性を活かし、沿道サービス施設の誘導を図るため、地区計画を定めるものである。

総括図

縮尺 1/10,000
都市計画区域名 名古屋都市計画
市町村名 日進市
地区名 日進駅西地区

名古屋都市計画区域
日進市都市計画図

用途地域	色	説明
第一種住居地域	緑	第一種住居地域
第二種住居地域	黄緑	第二種住居地域
第三種住居地域	黄	第三種住居地域
第四種住居地域	橙	第四種住居地域
第一種商業地域	赤	第一種商業地域
第二種商業地域	紫	第二種商業地域
第三種商業地域	青紫	第三種商業地域
第一種工業地域	青	第一種工業地域
第二種工業地域	藍	第二種工業地域
第三種工業地域	黒	第三種工業地域
第一種緑地	濃緑	第一種緑地
第二種緑地	濃黄緑	第二種緑地
第三種緑地	濃黄	第三種緑地
第一種遊楽用地	濃赤	第一種遊楽用地
第二種遊楽用地	濃紫	第二種遊楽用地
第三種遊楽用地	濃青	第三種遊楽用地
第一種河川	濃青	第一種河川
第二種河川	濃黄	第二種河川
第三種河川	濃赤	第三種河川
第一種道路	濃赤	第一種道路
第二種道路	濃黄	第二種道路
第三種道路	濃青	第三種道路
第一種公園	濃赤	第一種公園
第二種公園	濃黄	第二種公園
第三種公園	濃青	第三種公園



地区名 日進駅西地区

凡例
日進駅西地区計画を決定する区域

用途地域	色	説明
第一種住居地域	緑	第一種住居地域
第二種住居地域	黄緑	第二種住居地域
第三種住居地域	黄	第三種住居地域
第四種住居地域	橙	第四種住居地域
第一種商業地域	赤	第一種商業地域
第二種商業地域	紫	第二種商業地域
第三種商業地域	青紫	第三種商業地域
第一種工業地域	青	第一種工業地域
第二種工業地域	藍	第二種工業地域
第三種工業地域	黒	第三種工業地域
第一種緑地	濃緑	第一種緑地
第二種緑地	濃黄緑	第二種緑地
第三種緑地	濃黄	第三種緑地
第一種遊楽用地	濃赤	第一種遊楽用地
第二種遊楽用地	濃紫	第二種遊楽用地
第三種遊楽用地	濃青	第三種遊楽用地
第一種河川	濃青	第一種河川
第二種河川	濃黄	第二種河川
第三種河川	濃赤	第三種河川
第一種道路	濃赤	第一種道路
第二種道路	濃黄	第二種道路
第三種道路	濃青	第三種道路
第一種公園	濃赤	第一種公園
第二種公園	濃黄	第二種公園
第三種公園	濃青	第三種公園

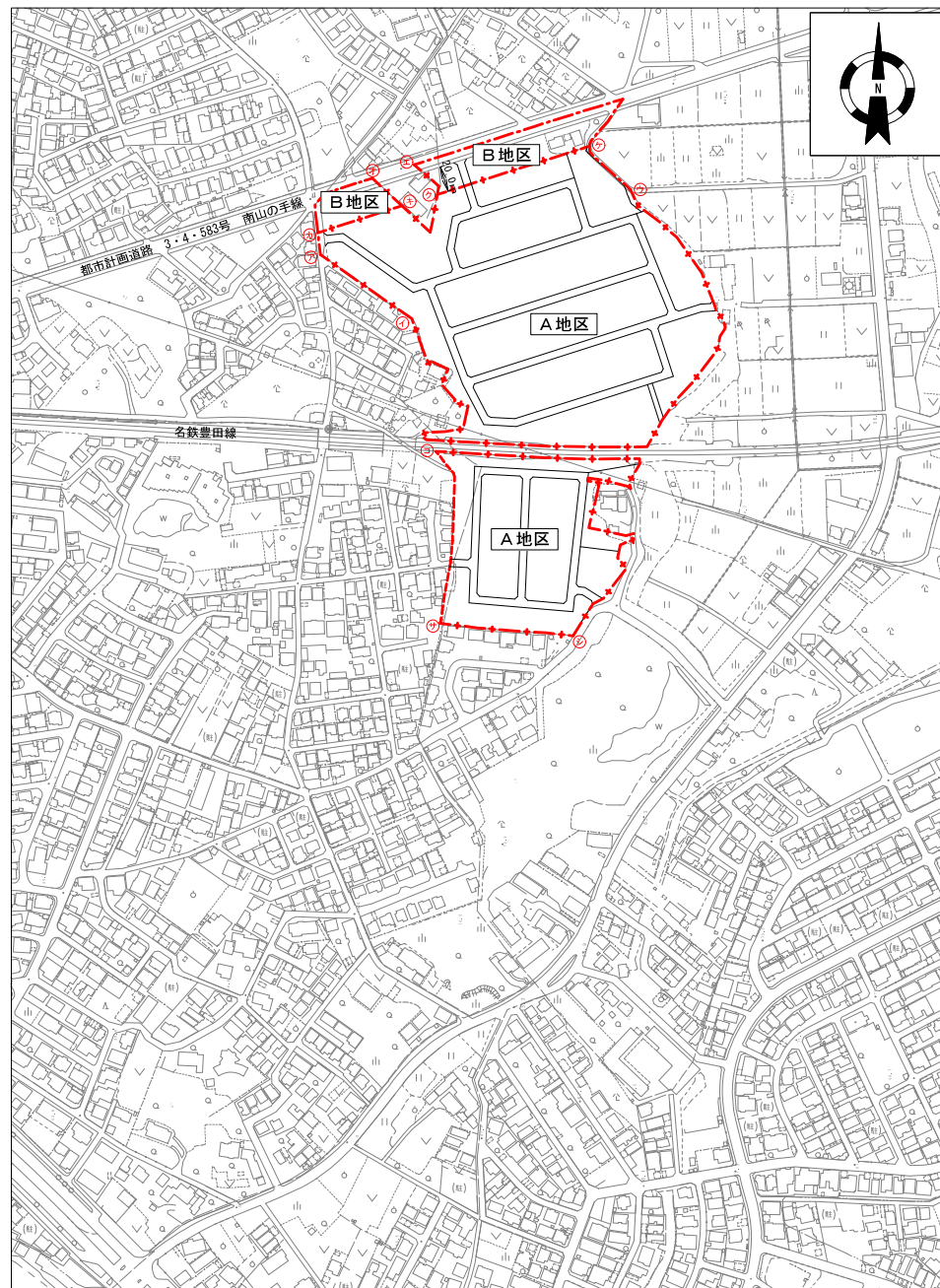
計 画 図

縮尺 1/2,000

都市計画区域 名古屋都市計画

市町村名 日進市

地区名 日進駅西地区



番 号	区 域 の 境 界	
㉞-㉟ 境界	地区計画区域内 藤塚四丁目 135-2 135-1	地区計画区域外 藤塚四丁目 200 201 139 140
㉠-㉡ 境界	地区計画区域内 折戸町高松 52-43 52-187 52-462 52-558 52-558 (の一部) 52-460 (の一部) 52-553 (の一部) 藤塚五丁目 290 (の一部) 折戸町高松 52-555 (の一部) 52-555 (の一部) 52-19 52-78 52-177 52-176 52-175 52-74 52-73 52-172 52-171 52-170 52-204 52-201 52-200	地区計画区域外 藤塚四丁目 141 142 52-303 52-308 52-499 52-309 52-209 52-42 52-559 (の一部) 52-552 200 (の一部) 藤塚五丁目 52-553 (の一部) 52-565 (の一部) 52-555 (の一部) 52-560 (の一部) 52-16 (の一部) 61-7 139
㉢-㉣ 境界	地区計画区域内 藤塚四丁目 217 132 折戸町高松 52-45 藤塚四丁目 135-1 214	地区計画区域外 藤塚四丁目 216 133 134
㉞-㉟	市道南山の手線境界より20m	
㉞-㉟	市道南山の手線境界より20m	
㉞-㉟ 境界	地区計画区域内 折戸町高松 52-56 52-15 52-31 52-279 52-133	地区計画区域外 折戸町高松 52-686 52-687 52-688 52-689 52-690 52-691 52-692 52-693
㉞-㉟ 境界	地区計画区域内 折戸町高松 52-133 52-426 52-33 52-425 52-25 (の一部) 52-457 52-461 52-29 52-16 (の一部) 52-560 (の一部) 52-465 (の一部) 52-465 (の一部) 52-465 (の一部)	地区計画区域外 折戸町高松 52-12 54-12 54-2 54-1 52-424 52-25 (の一部) 61-7 52-16 (の一部) 52-560 (の一部) 52-555 (の一部) 52-465 (の一部) 52-553 (の一部)

凡 例

区 域 界 の 表 示

地区計画区域 及び	-----	道路、河川等地形地物の中心線を境界とする場合
地区整備計画区域	-----	字界、町界等の行政界を境界とする場合
	-----	その他の場合

0 1/2000 150m

名古屋都市計画 地区計画の決定

理 由 書

理 由 書

【日進駅西地区】

1. 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

本地区は日進市の南部に位置し、日進市都市マスタープラン（日進市：令和3年3月策定）において、将来都市構想の中で、本地区を「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、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」地区としています。（日進市都市マスタープラン P4-6 参照）

本地区は、都市づくりの方針において「低層住宅地区」として位置づけ、「緑豊かで良好な居住環境を創出するため、民有地緑化を進める地区計画等を検討しながら、低層住宅を主体とした住宅市街地の形成を図ります。」としています。（日進市都市マスタープラン P5-2 参照）

また、本地区は、地域別構想の中で「民有地緑化を進める地区計画等を検討」するとしています。（日進市都市マスタープラン P6-38 参照）

2. 当該都市計画の必要性

地区計画は、街区単位できめ細やかな市街地像を実現していく制度であり、用途地域による都市全体での用途の配分や、土地区画整理事業による基盤の整備等とあわせて、都市計画が目指す望ましい市街地像の実現のため、積極的に活用されるべきであるとされています。

本地区は、住宅地として良好な立地条件の中で、市街化区域内でありながら山林等都市的未利用地が多く残っています。このような条件下で、本地区をこのまま放置すれば、無秩序な市街地の形成が懸念されるため、計画的に土地区画整理事業を施行し、適切な用途地域や地区計画を定めることで、周囲の住環境と調和した健全な市街地の形成を図ります。

3. 当該都市計画の妥当性

（1）位置

本地区は、日進駅から西へ約1kmの距離であることや（都）南山の手線に接していることから交通利便性が高く、住宅地として良好な立地条件です。

（2）区域

本地区は、土地区画整理事業の施行地区界及び隣接する道路の中心が区域境界となっており、健全な市街地の形成を図る上で明確な区域境界です。

（3）規模

本地区は、土地区画整理事業による約6.8haと隣接する道路区域の約0.3haからなる、約7.1haを対象としています。

（4）施設の配置等

本地区は、周囲の住環境と調和しつつ、自然環境に配慮した緑豊かな市街地の形成を図り林地開発許可基準を満たすため、敷地面積の15%の緑化を配置します。

以上から、位置、区域、規模、施設の配置等は妥当です。