

名古屋都市計画

用途地域の変更、地区計画の決定に 関する説明会

—日進駅西地区—

令和6年7月17日

説明内容

1. 用途地域の変更

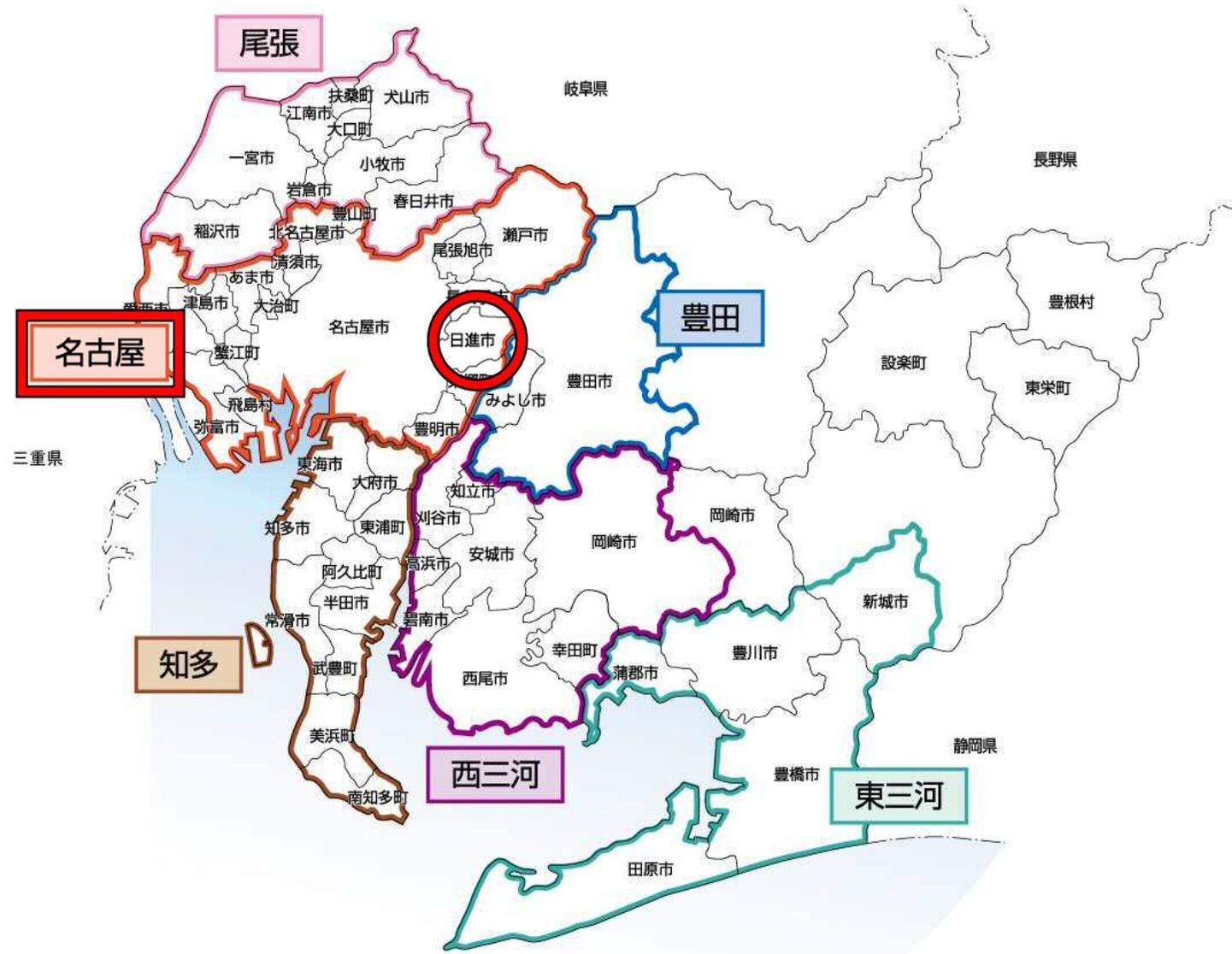
- (1) 用途地域とは
- (2) 現在の用途地域の概要
- (3) 用途地域の変更に至る経緯
- (4) 用途地域の変更内容
- (5) 今後の流れ

2. 地区計画の決定

- (1) 地区計画とは
- (2) 日進駅西地区計画の内容
- (3) 地区計画における建築制限条例
- (4) 今後の流れ

日進市の都市計画

●名古屋都市計画区域



1.用途地域の変更 (1) 用途地域とは

用途地域とは

住宅や店舗、工場などの
建物が無秩序に混在するのを防ぎ、
良好な市街地を形成するための制度

- 住宅地・商業地・工業地に適した
13種類の地域に区分しています。
- 区分ごとに建てられる建物の種類や
大きさ(建蔽率・容積率)を定めています。

(建蔽率、容積率とは・・・

敷地面積に対して建物を建築できる割合)

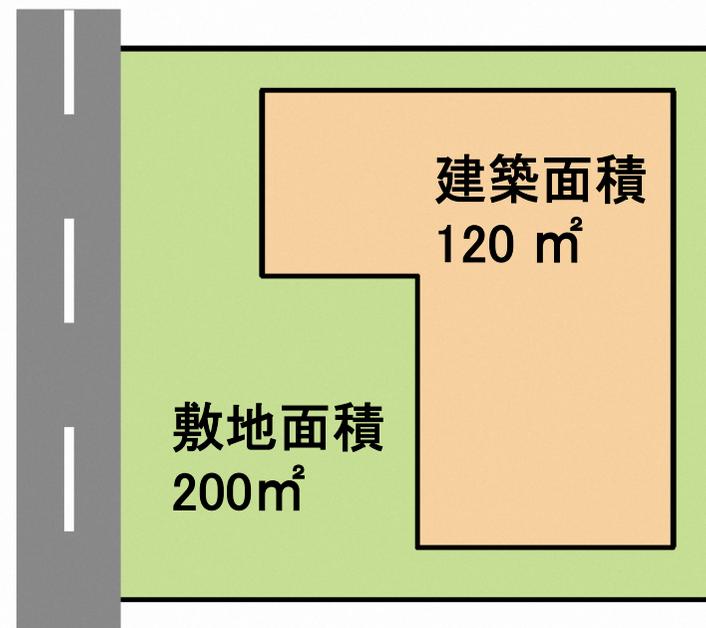
1.用途地域の変更 (1) 用途地域とは

建蔽率(けんぺいりつ)
とは？

敷地面積に対する建築面積
(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)

の割合

$$\text{建蔽率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$



上記の場合は、

建蔽率: 60%

($120\text{m}^2 / 200\text{m}^2 \times 100 = 60\%$)

1.用途地域の変更 (1) 用途地域とは

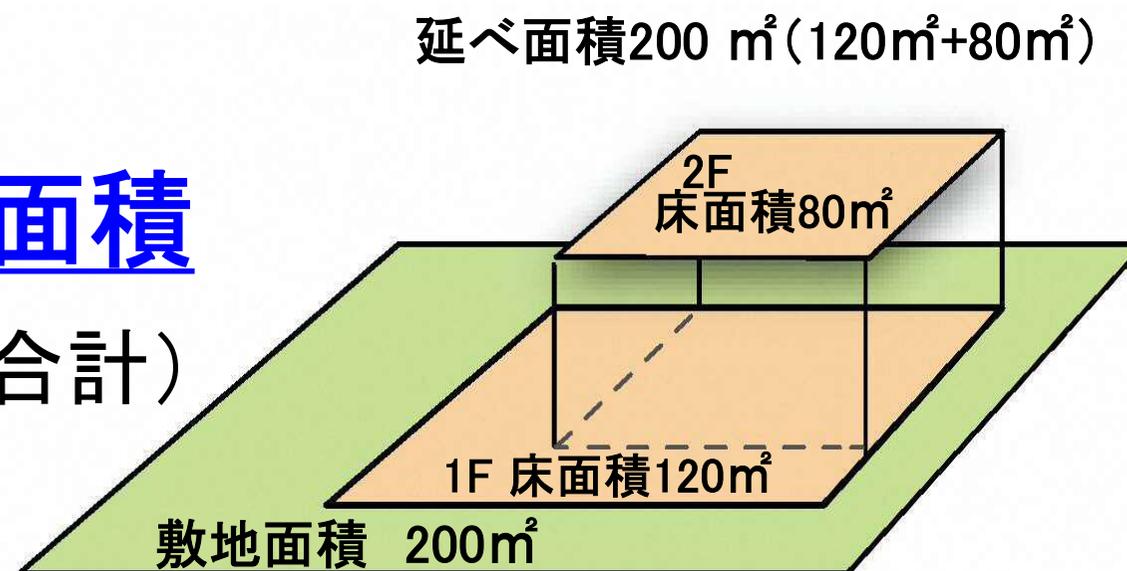
容積率とは？

敷地面積に対する

建築物の延べ面積

(各階の床面積の合計)

の割合



$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$

上記の場合は、

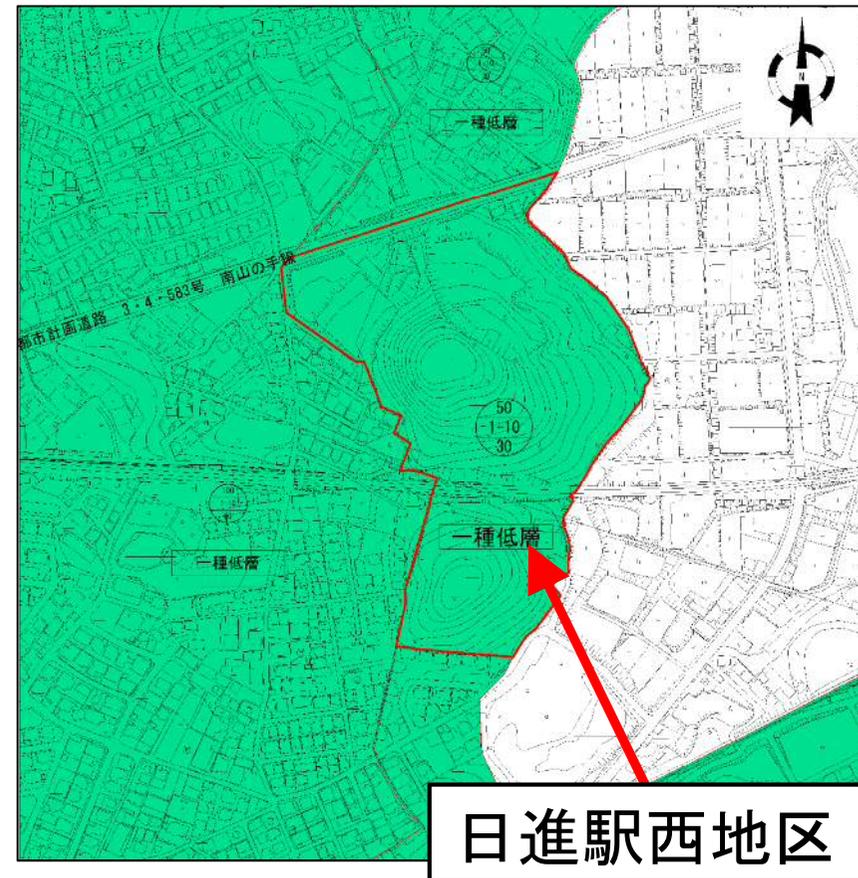
容積率: 100%

$$(200\text{m}^2 / 200\text{m}^2 \times 100 = 100\%)$$

1.用途地域の変更 (2) 現在の用途地域の概要

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**』に指定されています。



1.用途地域の変更 (3) 用途地域の変更に至る経緯

- 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**」として建蔽率30%、容積率50%に指定(S47~)
- 日進駅西地区においても、R2から組合事業による土地区画整理事業が開始

1.用途地域の変更 (3) 用途地域の変更に至る経緯

第12版 都市計画運用指針

令和6年3月

国土交通省

1.用途地域の変更 (3) 用途地域の変更に至る経緯

(用途地域の指定見直し及び廃止に関する
基本的な考え方)

- 例えば次に掲げる場合にあっては、用途地域の見直しを行うことを検討すべきである。

c 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ことが相当な場合

(都市計画運用指針 IV-2-1 D.1.(2) 2)

1.用途地域の変更 (3) 用途地域の変更に至る経緯

(用途地域の区域等の設定に関する基本的な考え方)

- 「用途地域の区域等」は、各用途地域の趣旨に応じた相当の規模を有し、かつ、隣接する用途地域の種類ごとの区域等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。
- 用途地域の区域等の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、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。

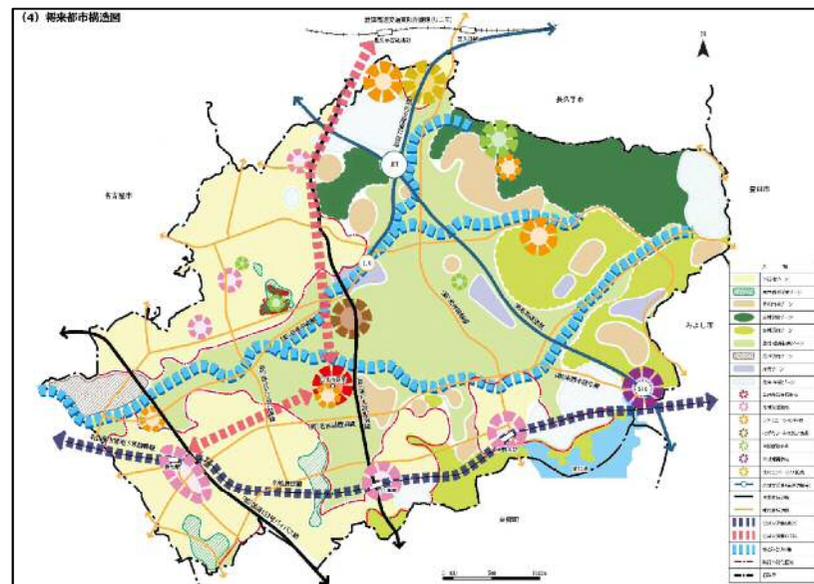
(都市計画運用指針 IV-2-1 D.1.(3))

1.用途地域の変更 (3) 用途地域の変更に至る経緯

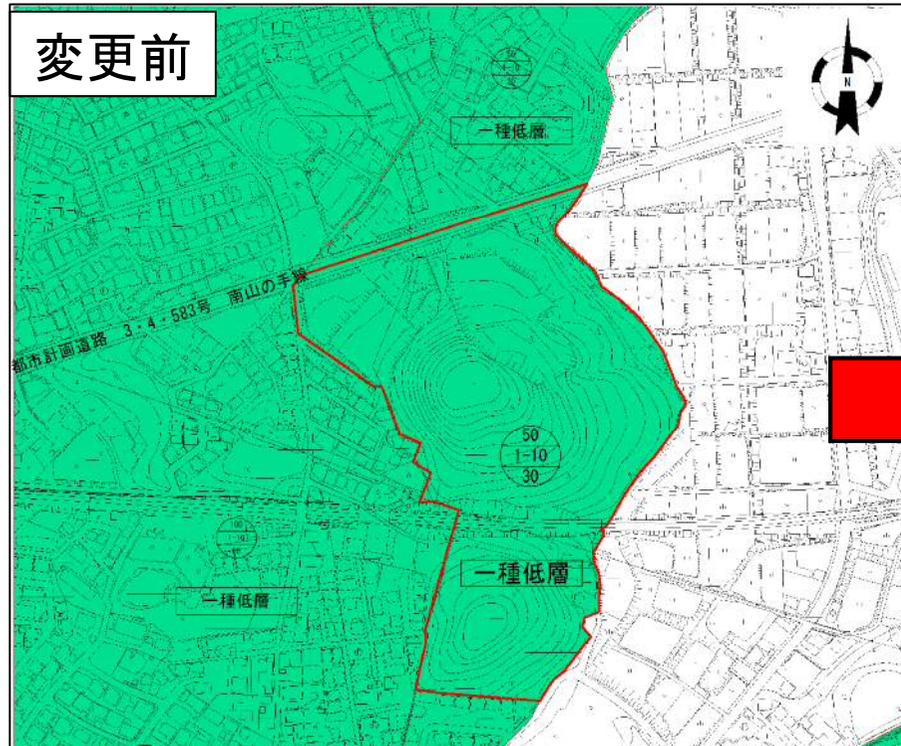
●上位計画の位置づけ

- 日進駅西地区は、日進市都市マスタープラン(令和3年3月)における「**新市街地形成ゾーン**」として、「**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。

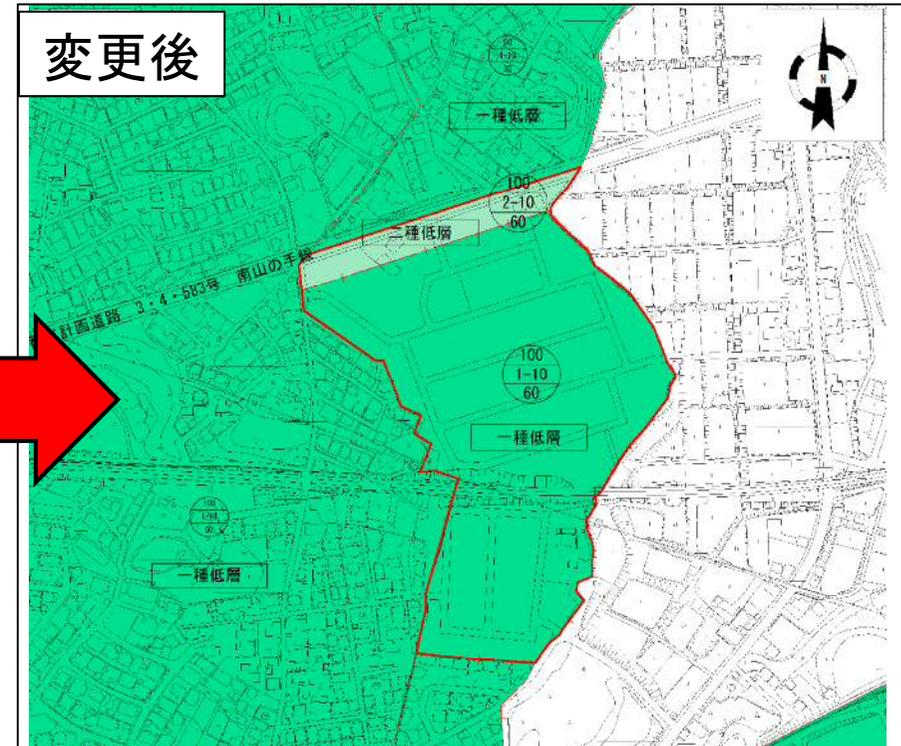
(日進市都市マスタープラン P4-6より)



1.用途地域の変更 (4) 用途地域の変更内容



第一種低層住居専用地域
容積率50%、建蔽率30%



第一種低層住居専用地域

容積率**100%**、建蔽率**60%**

第二種低層住居専用地域

容積率**100%**、建蔽率**60%**

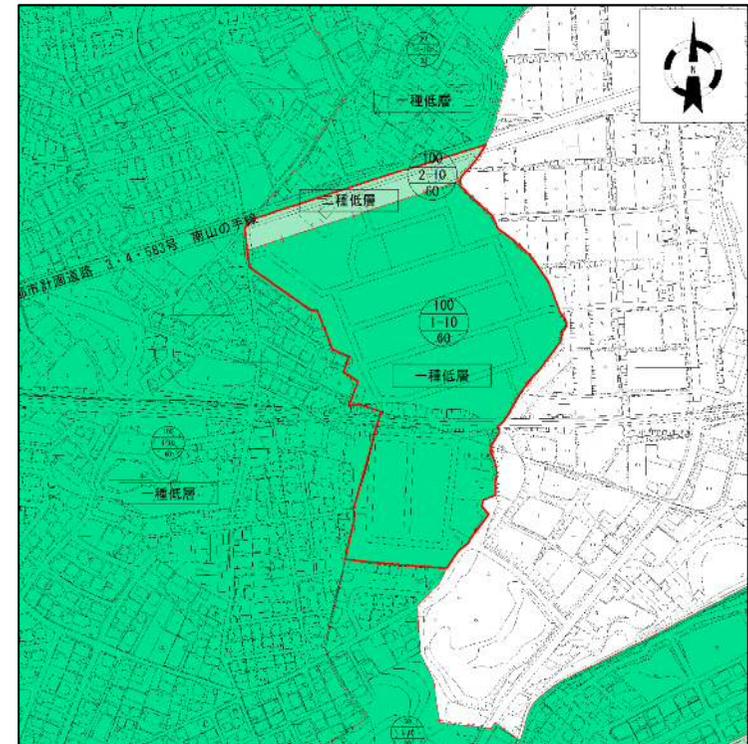
1.用途地域の変更 (4) 用途地域の変更内容

第一種低層住居専用地域

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、小規模なお店や事務所を兼ねた住宅などが建てられます。

第二種低層住居専用地域

都市計画道路の南山の手線沿いでは、第一種低層住居専用地域で建築可能なものに加えて、交通の利便性を活かした、床面積の合計が150m²までのコンビニ、日用品の販売店舗などが建てられます。



1.用途地域の変更 (5) 今後の流れ

本日

説明会（市民向け）

愛知県への事前協議（令和6年9月ごろ）

計画案の縦覧（市民向け）（令和6年10月ごろ）

市都市計画審議会（令和6年11月ごろ）

知事への協議（令和6年12月ごろ）

用途地域の変更（令和7年4月ごろ）

- ・ これらは現時点での予定であり、手続の過程において、素案の内容や日程が一部変更となることがあります。 16

2.地区計画の決定 (1) 地区計画とは

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、住民の意向を反映しながら、地区ごとの特性に応じた整備や保全のための計画を定め、良好な市街地の整備や保全を図る制度

- 地区計画の目標や区域の整備の方針を定めます。

2.地区計画の決定 (2) 日進駅西地区計画の内容

●日進駅西地区計画の目標

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、
緑豊かな住宅街の形成を図る

としています。

2.地区計画の決定 (2) 日進駅西地区計画の内容

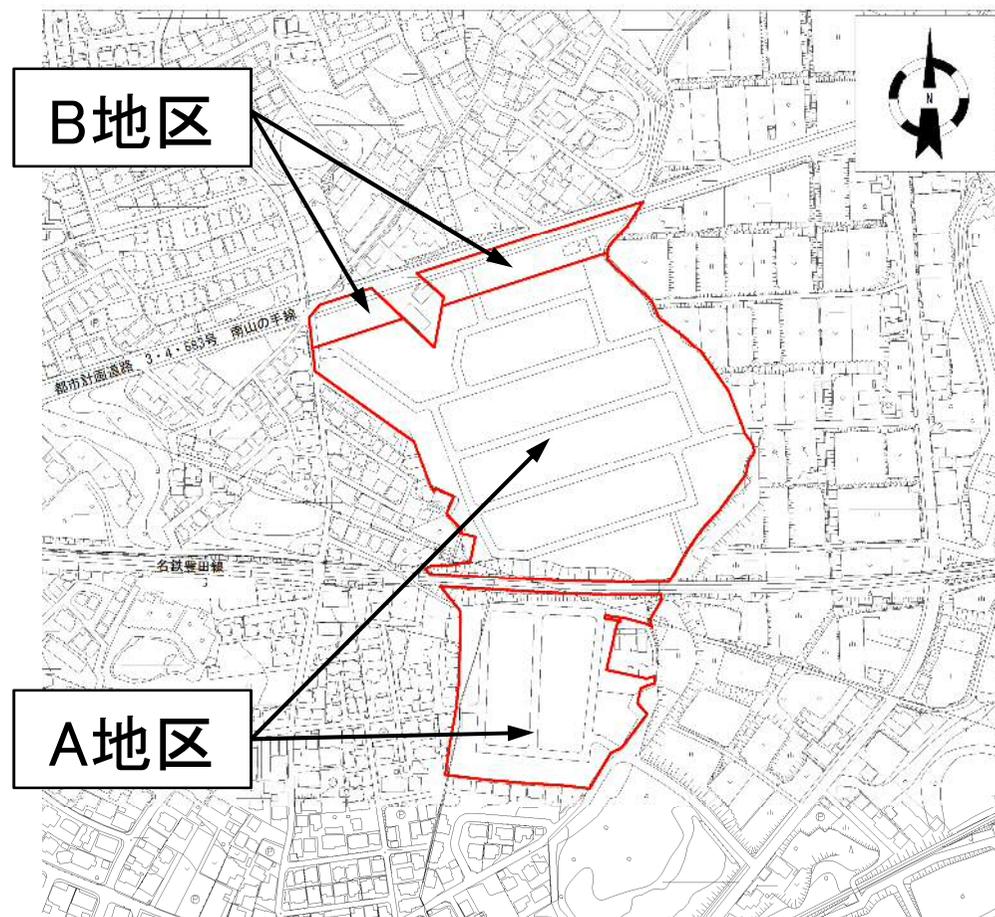
●土地利用の方針

【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します。

【B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しながら、交通利便性を活かした土地利用を図る地区とします。



2.地区計画の決定 (2) 日進駅西地区計画の内容

●建築物の整備の方針

①建築物等の用途の制限

用途地域によって制限されていない建築物は建築可能です。ただし「**公衆浴場**」は**建築できません**。

②壁面位置の制限

建築物の壁面は、境界線から0.5m以上後退してください。ただし後退距離内でも特例的に建築可能なものもあります。



③建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

屋根や外壁等の色彩は健全な住宅地にふさわしい意匠としてください。

④建築物の緑化率の最低限度

敷地面積の15%以上を緑化してください。

2.地区計画の決定 (2) 日進駅西地区計画の内容

●緑化率の最低限度

- 敷地面積の15%以上を緑化してください。
- 緑化面積は、樹木や芝などの緑化施設で被われている部分の水平投影面積とします。

- ① 樹木
- ② 芝、その他の地被植物
- ③ 花壇

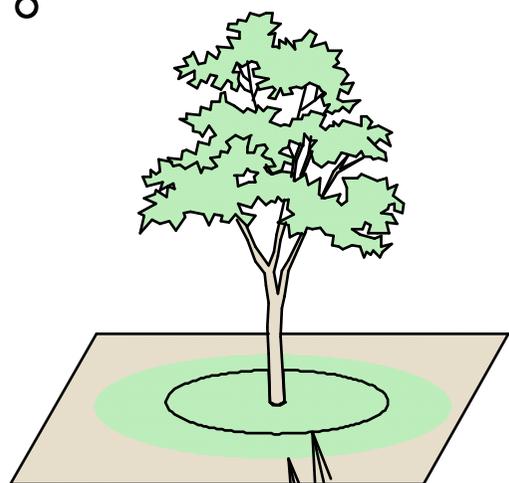
など

2.地区計画の決定 (2) 日進駅西地区計画の内容

●緑化率の最低限度

① 樹木

中木～高木の樹冠半径は、実際の樹冠半径の大小に関係なく、樹高に応じた**みなし樹冠半径**とします。



実際の樹冠半径

みなし樹冠半径

※低木の樹冠半径は、**実際の樹冠半径**とします。

2.地区計画の決定 (2) 日進駅西地区計画の内容

●緑化率の最低限度

① 樹木

樹木の緑化面積は、樹高に応じて下表に示す樹冠半径(緑化面積)を持つものとみなします。

樹木の種類	みなし樹冠の半径	緑化面積
低木 (樹高 1.0m 未満)	—	樹冠の水平投影面積を緑化面積として計算します。
中木 (樹高 1.0m 以上～2.5m 未満)	1.1m	3.8㎡/本
中高木 (樹高 2.5m 以上～4.0m 未満)	1.6m	8.0㎡/本
高木 (樹高 4.0m 以上)	2.1m	13.8㎡/本

2.地区計画の決定 (2) 日進駅西地区計画の内容

●緑化率の最低限度

② 芝、その地の地被植物

芝以外の地被植物は16株/m²以上の植栽を必要とします。

- 駐車場等の車両が乗入れる可能性がある箇所は、緑化保護資材が必要となります。
ただし緑化面積は、緑化保護資材の設置面積の80%として計算します。

緑化保護資材の例



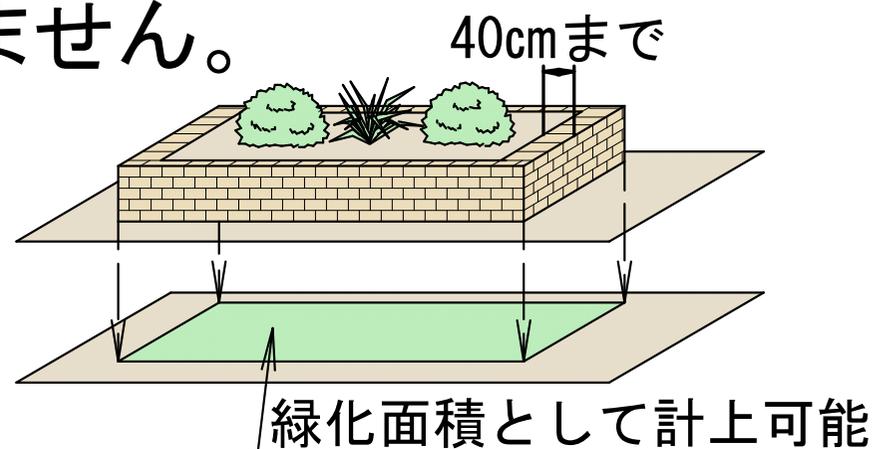
2.地区計画の決定 (2) 日進駅西地区計画の内容

●緑化率の最低限度

③ 花壇

ブロック等で構造上区切られているもので、
年に6ヶ月以上植栽されているものを緑化面積と
します。

ただし、プランター等の容易に移動できるものは、
緑化面積として計上できません。



2.地区計画の決定 (3) 地区計画における建築制限条例

●条例の改正

より担保性のある手続き・罰則規定を適用可能とし、その実効性を確保していくため、地区計画に定める内容を、

日進市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（地区計画における建築制限条例）

に位置付ける条例改正を行います。

2.地区計画の決定 (3) 地区計画における建築制限条例

●主な条例の改正点

(1) 建築物の用途の制限

(2) 壁面の位置の制限

(3) 建築物の緑化率の最低限度

2.地区計画の決定 (3) 地区計画における建築制限条例

(1) 建築物の用途の制限

公衆浴場を建築してはならないと規定します。

(2) 壁面の位置の制限

- 建築物の壁面から、道路境界線又は隣地境界線までの距離は**0.5m以上**とすることを規定します。
- 一定の要件を満たす物置など適用しないものを規定します。

2.地区計画の決定 (3) 地区計画における建築制限条例

(3) 建築物の緑化率の最低限度

- 敷地面積が**30m²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者は、敷地面積の**15%以上**を緑化することを規定します。
- この条例の施行以前に新築、増築の工事に着手していた建築物など、適用しないものを規定します。

2.地区計画の決定 (3) 地区計画における建築制限条例

(3) 建築物の緑化率の最低限度

(緑化施設の管理)

- 緑化施設を良好な状態で**維持管理**することや、植物を枯れた状態で長期間放置しないことを規定します。
- 建築物等の屋上や壁面等に緑化施設を設けた場合は、**建築物等への支障の有無を確認する等**の点検等に努めることを規定します。

2.地区計画の決定 (3) 地区計画における建築制限条例

(3) 建築物の緑化率の最低限度

(違反建築物に対する措置)

- 市長は違反建築物に対して、違反を是正するため必要な措置を命じることができることを規定します。

(報告及び立ち入り検査)

- 市長は緑化施設の管理等について報告させたり、立入検査をすることができることを規定します。

(罰則)

- 条例の規定に違反した場合、罰金30万円以下に処することを規定します。

2.地区計画の決定 (4) 今後の流れ

本日

説明会（市民向け）

計画案の縦覧(権利者向け) (令和6年8月ごろ)

愛知県への事前協議 (令和6年9月ごろ)

計画案の縦覧(市民向け) (令和6年10月ごろ)

市都市計画審議会 (令和6年11月ごろ)

知事への協議 (令和6年12月ごろ)

日進市議会 (令和7年2月ごろ)

地区計画の決定 (令和7年4月ごろ)

- ・ これらは現時点での予定であり、手続の過程において、素案の内容や日程が一部変更となることがあります。 32