

名古屋都市計画 用途地域・準防火地域の変更 について

香久山西部地区

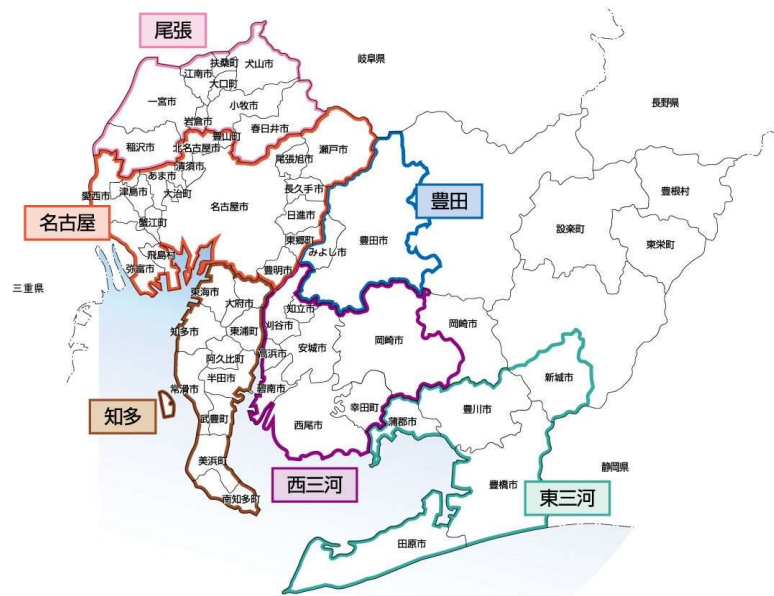
1

説明内容

1. 現在の土地利用規制と概要
2. 変更案の作成に至る経緯
3. 変更案の内容（用途地域・準防火地域）
4. 今後の流れ

2

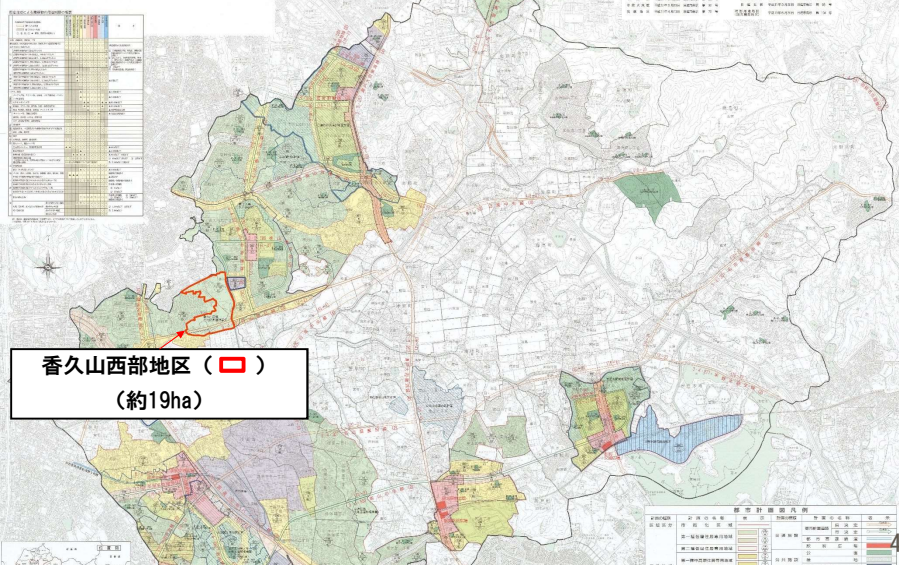
1. 現在の土地利用規制と概要



3

1. 現在の土地利用規制と概要

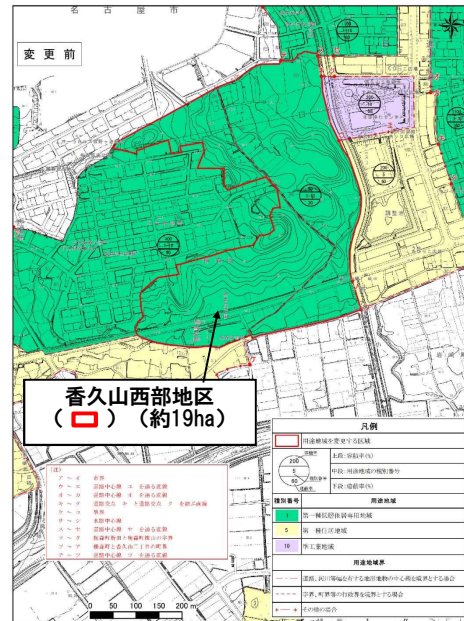
名古屋都市計画区域
日進市都市計画図



1. 現在の土地利用規制と概要

(香久山西部地区)

現在、これらの地区は、10mの高さ制限があり低層住宅を建築できる『**第一種低層住居専用地域**』を指定



5

2. 変更案の作成に至る経緯

- ・ 土地区画整理事業によるまちづくりを前提に、一部は「**暫定用途地域**」として建蔽率30%、容積率50%に指定（S47～）
- ・ 周辺は土地区画整理事業や開発事業により市街地化が進行
- ・ 香久山西部地区でもH29から組合事業による土地区画整理事業が開始

6

2. 変更案の作成に至る経緯

- ・ 今後住居系を中心とした計画的な市街地整備が行われることから、整備される都市基盤に見合った土地利用規制が必要

⇒用途地域・準防火地域の変更を検討

R2. 10. 14 名古屋都市計画用途地域・準防火地域の変更に関する説明会

R4. 4. 8 区画整理事業地内の区画道路の一部線形変更に伴う事業計画変更認可

R4. 7 土地区画整理組合三役会・役員会説明

R4. 7 尾三消防本部意見照会

R4. 8. 9 名古屋都市計画用途地域・準防火地域の変更に関する説明会

7

2. 変更案の作成に至る経緯

第12版 都市計画運用指針

令和4年4月

国土交通省

8

2. 変更案の作成に至る経緯

（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）

・用途地域は、地域における住居の環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものであることから、基本的に、あるべき市街地像に対応した安定的な枠組みとして定められるべきものであるが、土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握に努めるとともに、当該都市における都市計画上の課題に対応し、その健全な発展に資するよう、随時かつ的確な見直しが図られることが望ましい。

（都市計画運用指針 IV-2-1 D. 1. (2) 2））

9

2. 変更案の作成に至る経緯

（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。

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) c ）

10

2. 変更案の作成に至る経緯

（用途地域の区域等の設定に関する基本的考え方）

- ・「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) ）

11

2. 変更案の作成に至る経緯

上位計画の位置づけ

本地区は日進市都市マスタープラン（令和3年3月）の将来都市構造において、「地域生活拠点」として位置づけ、「香久山西部地区については、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方を踏まえ、生活利便施設を中心とした暮らしやすい生活圏の構築を図ります。」としている。

（P4-8 2. (2) 参照）

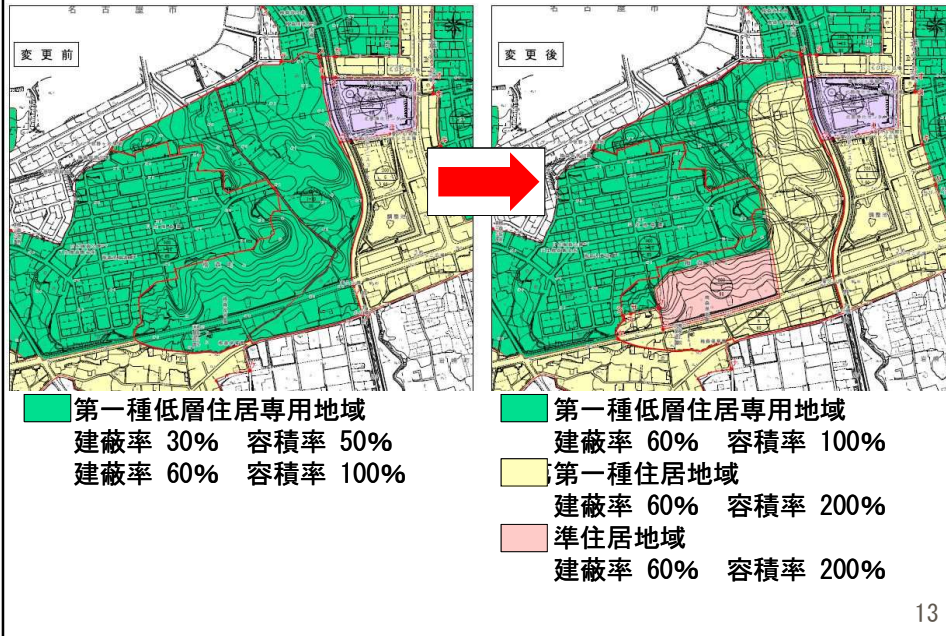
コンパクト・プラス・ネットワーク

人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市において、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めること。



12

3. 変更案の内容（用途地域）



13

3. 変更案の内容（用途地域）

【計画書】

日進市全体の用途地域の変更後の
内容を示したもの

（主な変更内容）

第一種低層住居専用地域 (30/50)

約84ha⇒約75ha

第一種低層住居専用地域 (60/100)

約412ha⇒約409ha

第一種住居地域 (60/200)

約255ha⇒約264ha

準住居地域 (60/200)

約22ha⇒25ha

種別	面積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	第一種 低層住居 専用地域 の指定 区域	第一種 低層住居 専用地域 の指定 区域	第一種 低層住居 専用地域 の指定 区域	その他 の指定 区域
第一種低層 住居専用地域	約 75ha	5/10 以下	3/10 以下	—	—	10a	15.0%
第一種低層 住居専用地域	約 84ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10a	84.0%
小計	約 159ha						49.0%
第二種低層 住居専用地域	約 25ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10a	2.3%
第一種中層 住居専用地域	約 81ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	79.5%
第一種中層 住居専用地域	約 21ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	20.5%
小計	約 102ha						9.0%
第一種住居地域	約 264ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	22.5%
第二種住居地域	約 36ha	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	—	—	—	31.0%
近隣商業地域	約 33ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	60.0%
小計	約 47ha						4.2%
準工業地域	約 100ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.3%
工業地域	約 33ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.9%
合計	約 1,120ha						100%

（種別、位置及び区域は計画図表示のとおり）

14

3. 変更案の内容（用途地域）

【計画書（理由）】

今回都市計画変更を行う理由を示したもの

（内容）

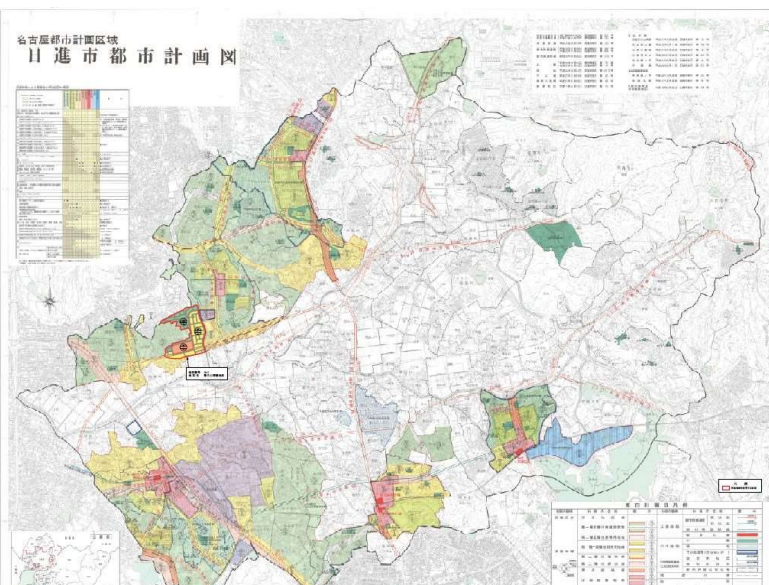
土地区画整理事業の進捗に伴い、将来の土地利用計画及び都市施設の整備状況等を総合的に勘案し、適切な用途地域に変更するものである。

理 由
土地区画整理事業の進捗に伴い、将来の土地利用計画及び都市施設の整備状況等を総合的に勘案し、適切な用途地域に変更するものである。

15

3. 変更案の内容（用途地域）

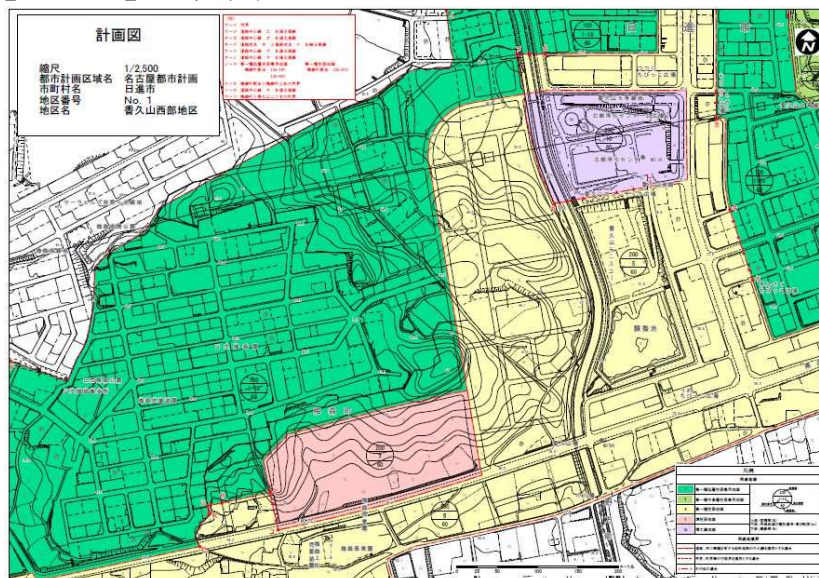
【総括図】



16

3. 変更案の内容（用途地域）

【計画図】 変更後の用途地域を示した図面

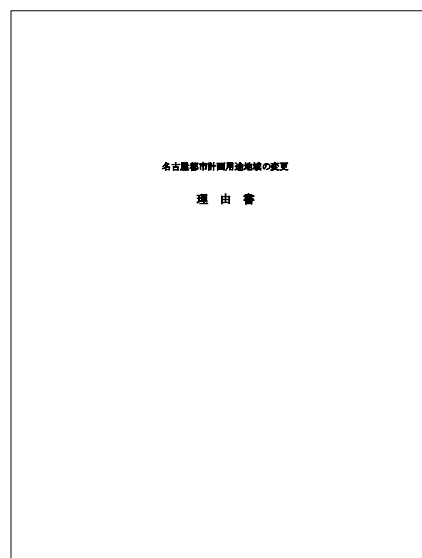


17

3. 変更案の内容（用途地域）

【理由書】

今回都市計画変更を行う理由
を詳細に示したもの



18

3. 変更案の内容（用途地域）

【理由書】

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3年12月 15日
	第一種低層住居専用地域	100%	60%	10m	
	準工業地域	200%	60%	－	
変更 後	第一種低層住居専用地域	100%	60%	10m	
	第一種住居地域	200%	60%	－	
	準住居地域	200%	60%	－	

19

3. 変更案の内容（用途地域）

【理由書】

2. 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

日進市都市マスタープランにおいて、市の都市づくりの基本目標の一つとして「安全安心な都市づくり」を掲げ、「地域と連携した防災・減災対策の充実や狭あい道路の改善、無秩序な開発の抑制や空家、低・未利用地の利活用等により、都市防災力を強化します。また、日常生活を支える交通機能や道路・公園等の都市施設の質の向上により、安心して子育てできる環境をつくる等、全ての人が安全安心に暮らせる都市づくりを目指します。」としています（p. 3-2参照）。

その中で、当該地区は市街地整備の方針において、「計画的市街地の整備」として位置づけ、「香久山西部地区については、地域の生活利便施設である商業施設、宅地及び道路整備、公園整備を行いながら、既成市街地とつながりのあるまちづくりを支援します。」としています（P. 5-15参照）。

20

3. 変更案の内容（用途地域）

【理由書】

2. 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

また、当該地区は地域別構想で「地域の良い自然環境と古くからある地域コミュニティや新たな住宅地が調和し、誰もが安心して暮らせるまちを目指します。」として、「香久山西部地区の公共施設の整備促進や保留地販売の促進支援等による既成市街地とつながりのあるまちづくりの支援」を掲げています。

(P. 6参照)

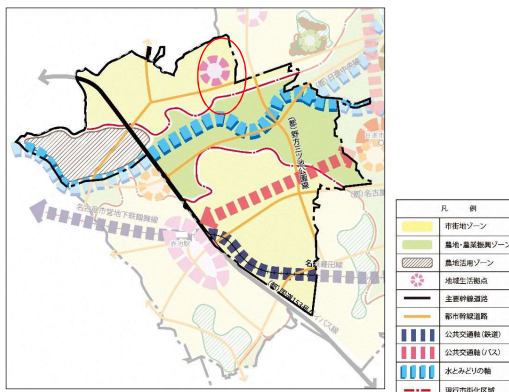


図6-7 将来都市構造上の位置づけ（西小学校区）

21

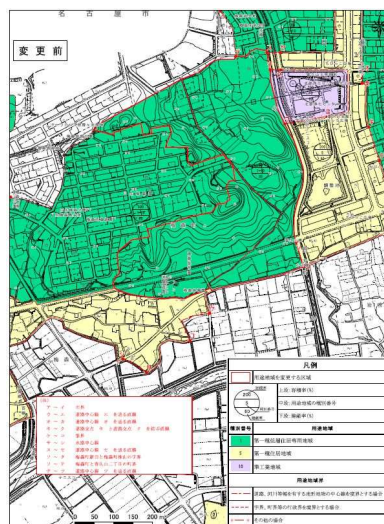
3. 変更案の内容（用途地域）

【理由書】

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。

当該地区は、将来の土地区画整理事業等の市街地開発事業に備えるために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。



22

3. 変更案の内容（用途地域）

【理由書】

3. 当該都市計画の必要性

当該地区においては、平成29年8月に組合施行による香久山西部土地区画整理事業が認可され、今後も都市の将来像の実現に向け住居系を中心とした計画的な市街地整備が行われることから、「地域生活拠点」としてふさわしい土地利用を誘導する必要があるため、用途地域を変更します。

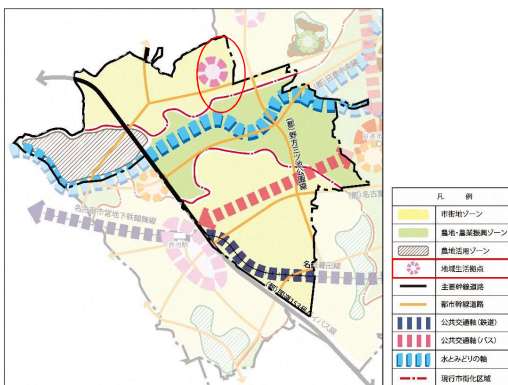


図6-7 将来都市構造上の位置づけ（西小学校区）

23

3. 変更案の内容（用途地域）

【理由書】

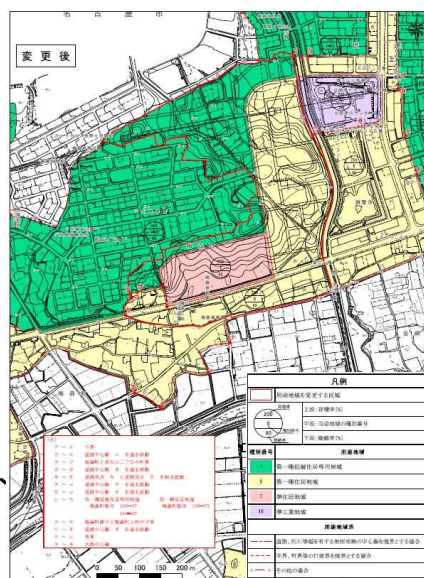
4. 当該都市計画の妥当性

（1）区域

当該地区は、香久山西部土地区画整理事業の施行地区及び連続する用途地域との一体性を保つため、道路中心線、行政界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、香久山西部土地区画整理事業の施行地区である18.05haに、この変更に合わせて連続する用途地域との一体性を保つための0.99haを加えた19.04haを対象としています。



24

3. 変更案の内容（用途地域）

【理由書】

4. 当該都市計画の妥当性

（3）施設の配置等

当該地区の用途地域の選定にあたっては以下のとおりとしています。

1）第一種低層住居専用地域（容積率100%、建蔽率60%）（約6.47ha）

地区内主要道路となる12m道路以西については、周辺住宅地の居住環境に配慮し、隣接する区域と連続した優れた住環境の市街地形成を図るため第一種低層住居専用地域に定めます。

2）第一種住居地域（容積率200%、建蔽率60%）（約9.64ha）

都市計画道路白山黒石線（県道岩崎名古屋線）沿道及び地区内主要道路となる12m道路以東については、住居や店舗、事務所等の併存を図るため第一種住居地域に定めます。

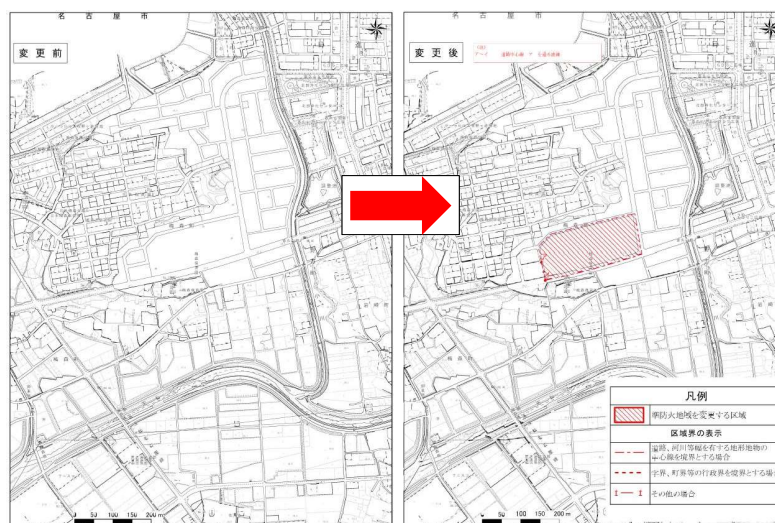
3）準住居地域（容積率200%、建蔽率60%）（約2.92ha）

地区の核となる大街区については、都市の将来像である歩くことを主体に暮らせる日常生活圏の構築を目指し一定規模の店舗を誘導するため、準住居地域に定めます。

以上から、区域、規模、施設の配置等は妥当です。

25

3. 変更案の内容（準防火地域）



指定なし

 準防火地域

26

3. 変更案の内容（準防火地域）

【計画書】

日進市全体の準防火地域の変更後の内容を示したもの

（変更内容）

準防火地域 約68ha⇒約71ha

【計画書（理由）】

今回都市計画変更を行う理由を示したもの

（内容）

香久山西部土地区画整理事業の進捗に伴い、用途地域の変更に併せ、準防火地域の変更を行う。

名古屋都市計画準防火地域の変更（日進市決定）

都市計画準防火地域を次のように変更する。

種 別	面 積	備 考
準防火地域	約71ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

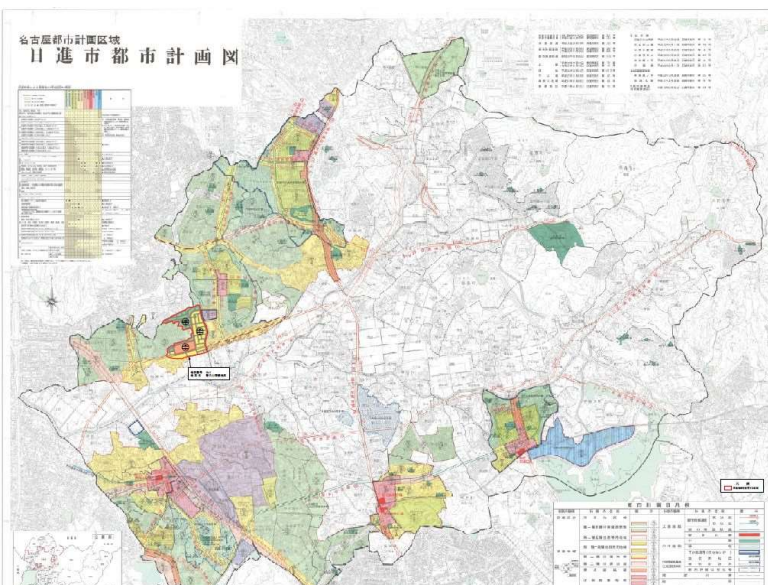
理 由

香久山西部土地区画整理事業の進捗に伴い、用途地域の変更に併せ、準防火地域の変更を行う。

27

3. 変更案の内容（準防火地域）

【総括図】



28

3. 変更案の内容（準防火地域）

【計画図】 変更後の準防火地域を示した図面

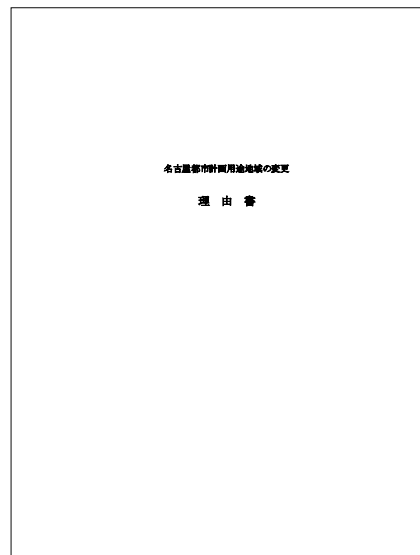


29

3. 変更案の内容（準防火地域）

【理由書】

今回都市計画変更を行う理由を
詳細に示したもの



30

3. 変更案の内容（準防火地域）

【理由書】

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	備考
変更前	—	最終決定 平成31年3月29日
変更後	準防火地域	

31

3. 変更案の内容（準防火地域）

【理由書】

2. 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

日進市都市マスタープランにおいて、市の都市づくりの基本目標の一つとして「安全安心な都市づくり」を掲げ、「地域と連携した防災・減災対策の充実や狭あい道路の改善、無秩序な開発の抑制や空家、低・未利用地の利活用等により、都市防災力を強化します。また、日常生活を支える交通機能や道路・公園等の都市施設の質の向上により、安心して子育てできる環境をつくる等、全ての人が安全安心に暮らせる都市づくりを目指します。」としています（p. 3-2参照）。

その中で、当該地区は市街地整備の方針において、「計画的市街地の整備」として位置づけ、「香久山西部地区については、地域の生活利便施設である商業施設、宅地及び道路整備、公園整備を行いながら、既成市街地とつながりのあるまちづくりを支援します。」としています（P. 5-15参照）。

32

3. 変更案の内容（準防火地域）

【理由書】

2. 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

また、当該地区は地域別構想で「地域の良好な自然環境と古くからある地域コミュニティや新たな住宅地が調和し、誰もが安心して暮らせるまちを目指します。」として、「準住居地域については、原則として準防火地域を設定」することとしています。

(P. 6参照)

33

3. 変更案の内容（準防火地域）

【理由書】

3. 当該都市計画の必要性

準防火地域は、市街地等における火災の危険を防除するために定める地域地区です。

当該地区においては、平成29年8月に組合施行による香久山西部土地区画整理事業が認可され、今後も都市の将来像の実現に向け住居系を中心とした計画的な市街地整備が行われることから、準住居地域の指定が予定される区域について、建築物の不燃化及び都市防災の促進を図り、市街地における火災の危機を防除するため、準防火地域を指定します。



34

3. 変更案の内容（準防火地域）

【理由書】

4. 当該都市計画の妥当性

（１）位置

当該地区は、名古屋市名東区との行政界に接する日進市の西部に位置し、日進市役所より北西に約1.4km、地下鉄鶴舞線赤池駅より北に約1.5kmで、地区の南側は都市計画道路3・4・307白山黒石線（県道岩崎名古屋線）が東西に通過する交通便利性の高い地区であり、都市防災機能が必要な位置にあります。



35

3. 変更案の内容（準防火地域）

【理由書】

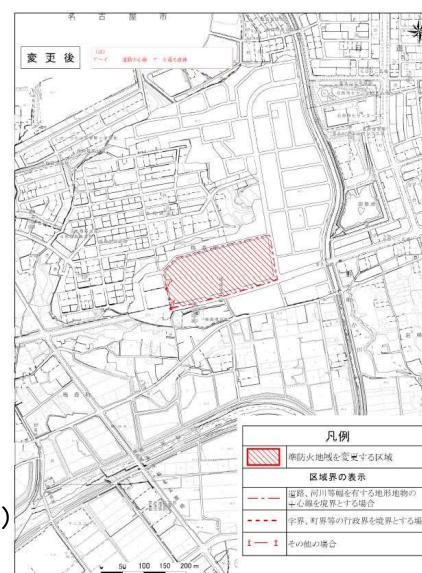
4. 当該都市計画の妥当性

（２）区域

当該地区は、香久山西部土地区画整理事業の施行地区内において用途地域の変更を予定する準住居地域を対象としており、都市計画道路、主要区画道路及び区画道路並びに区画道路の中心線の延長線上に囲まれた明確な区域境界です。

（３）規模

地区面積は、上記区画整理事業の施行地区内において用途地域の変更を予定する準住居地域（容積率200%、建蔽率60%）の約2.92haを対象としています。



36

3. 変更案の内容（準防火地域）

【理由書】

4. 当該都市計画の妥当性

（４）施設の配置等

当該地区は、都市の将来像である歩くことを主体に暮らせる日常生活圏の構築を目指し一定規模の店舗を誘導する地区としており、建築物の不燃化及び都市防災の促進を図り、市街地における火災の危機を防除するため、準住居地域への用途地域の変更にあわせ、準防火地域を指定します。

以上から、位置、区域、規模、施設の配置等は妥当です。



37

4. 今後の流れ

R4/8/9	説明会
R4/9/20	愛知県との事前協議
R4/10/3～18 R4/10/20～11/4	都市計画変更に係る縦覧
本日	日進市都市計画審議会
R4/11～12月	愛知県知事に対する協議
R4/12月下旬	都市計画変更決定告示

38