

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 75ha	5/10 以下	3/10 以下	—	—	10m	15.5%
小 計	約409ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	84.5%
第二種低層 住居専用地域	約 25ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	43.0%
第一種中高層 住居専用地域	約 81ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.3%
小 計	約 21ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	79.5%
第一種住居地域	約264ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	20.5%
第二種住居地域	約 39ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.0%
準住居地域	約 25ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	23.5%
近隣商業地域	約 15ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	3.4%
小 計	約 33ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.2%
準工業地域	約106ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	31.0%
工業地域	約 33ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	69.0%
合 計	約 47ha						4.2%
	約106ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.5%
	約 33ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.9%
	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。

総括図

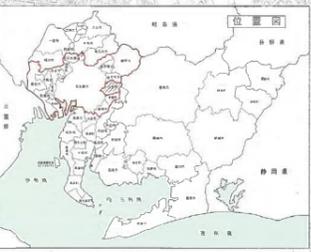
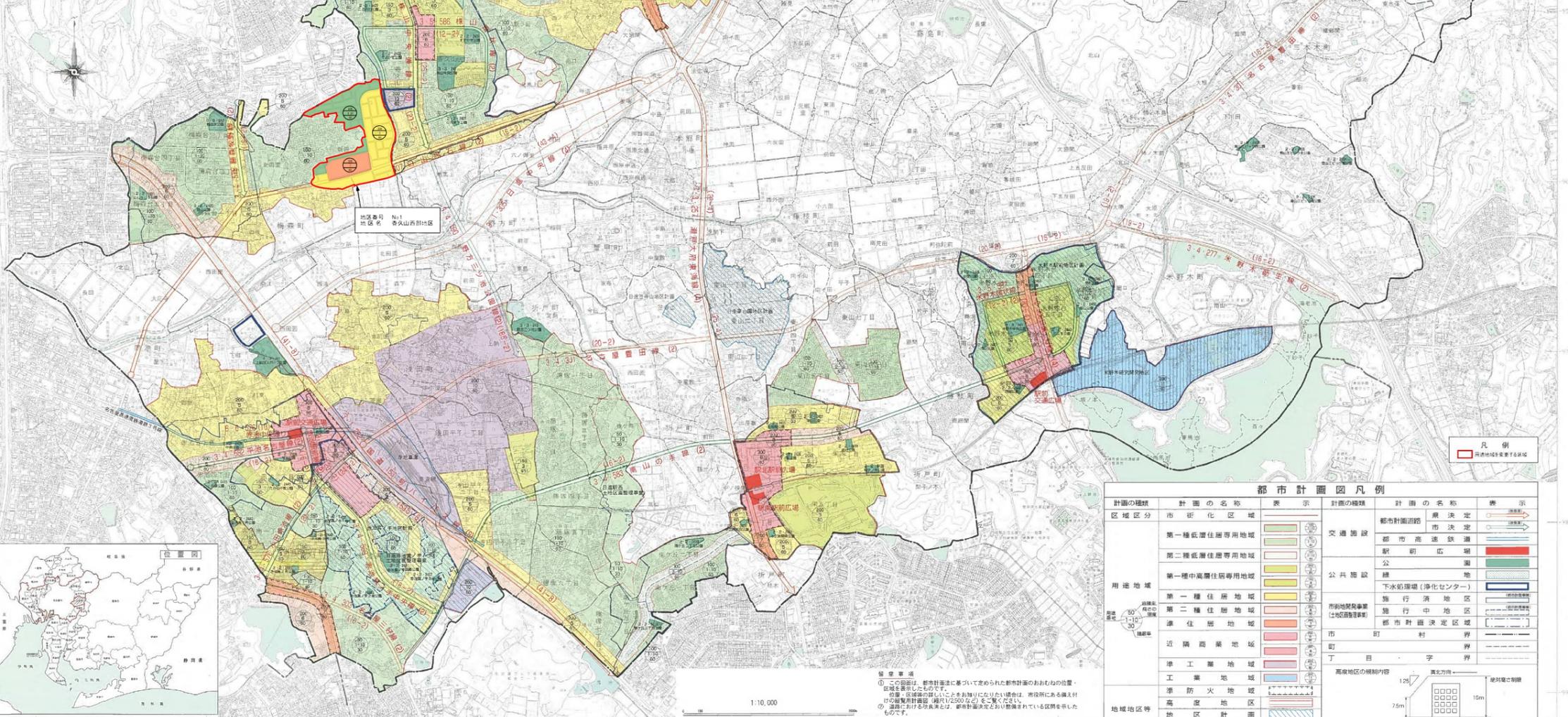
縮尺 1/10,000
都市計画区域名 名古屋都市計画
市町村名 日進市

名古屋都市計画区域 日進市都市計画図

用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域	建築物の種類	用途制限
第一種低層住居専用地域	戸建住宅	2階建て以下
第二種低層住居専用地域	戸建住宅	2階建て以下
第一種中高層住居専用地域	戸建住宅	3階建て以下
第二種中高層住居専用地域	戸建住宅	3階建て以下
第一種住居地域	戸建住宅	3階建て以下
第二種住居地域	戸建住宅	3階建て以下
準住居地域	戸建住宅	3階建て以下
近隣商業地域	店舗	2階建て以下
工業地域	工場	2階建て以下
準防火地域	工場	2階建て以下
高度地域	工場	2階建て以下
地区計画	建築物	地区計画の定めによる
研究開発地区	建築物	研究開発地区の定めによる

用途地域	制定年月日	告示番号
第一種低層住居専用地域	昭和49年11月24日	第397号
第二種低層住居専用地域	昭和51年2月16日	第214号
第一種中高層住居専用地域	昭和53年12月16日	第314号
第二種中高層住居専用地域	平成25年11月8日	第528号
第一種住居地域	平成25年11月8日	第200号
第二種住居地域	昭和59年12月26日	第1312号
準住居地域	平成25年12月24日	第777号
近隣商業地域	平成25年12月24日	第43号
工業地域	平成27年3月23日	第181-2号
準防火地域	平成27年3月23日	第60号
高度地域	平成31年3月23日	第92号
高度地区	平成11年4月13日	第73号



都市計画図凡例

計画の種類	計画の名称	表示	計画の種類	計画の名称	表示
区域区分	市街化区域	[Symbol]	交通施設	都市計画道路 県決定	[Symbol]
用途地域	第一種低層住居専用地域	[Symbol]		都市計画道路 市決定	[Symbol]
	第二種低層住居専用地域	[Symbol]		駅前広場	[Symbol]
	第一種中高層住居専用地域	[Symbol]	公共施設	公園	[Symbol]
	第二種中高層住居専用地域	[Symbol]		緑地	[Symbol]
	第一種住居地域	[Symbol]		下水処理場(浄化センター)	[Symbol]
	第二種住居地域	[Symbol]		施行済地区	[Symbol]
	準住居地域	[Symbol]		施行中地区	[Symbol]
	近隣商業地域	[Symbol]		都市計画決定区域	[Symbol]
	工業地域	[Symbol]		市界	[Symbol]
	準防火地域	[Symbol]		町界	[Symbol]
	高度地域	[Symbol]		丁目界	[Symbol]
	地区計画	[Symbol]		字界	[Symbol]
	研究開発地区	[Symbol]			

留意事項
 ① この図面は、都市計画法に基づいて定められた都市計画のおおむねの位置・区域を示したものです。
 ② 位置・区域の詳しいことをお知りになりたい場合は、所在地にある隣接の都市計画課(縮尺1/2500など)をご覧ください。
 ③ 縮尺1/10,000の図面は、都市計画決定と関係している区域を示したものです。

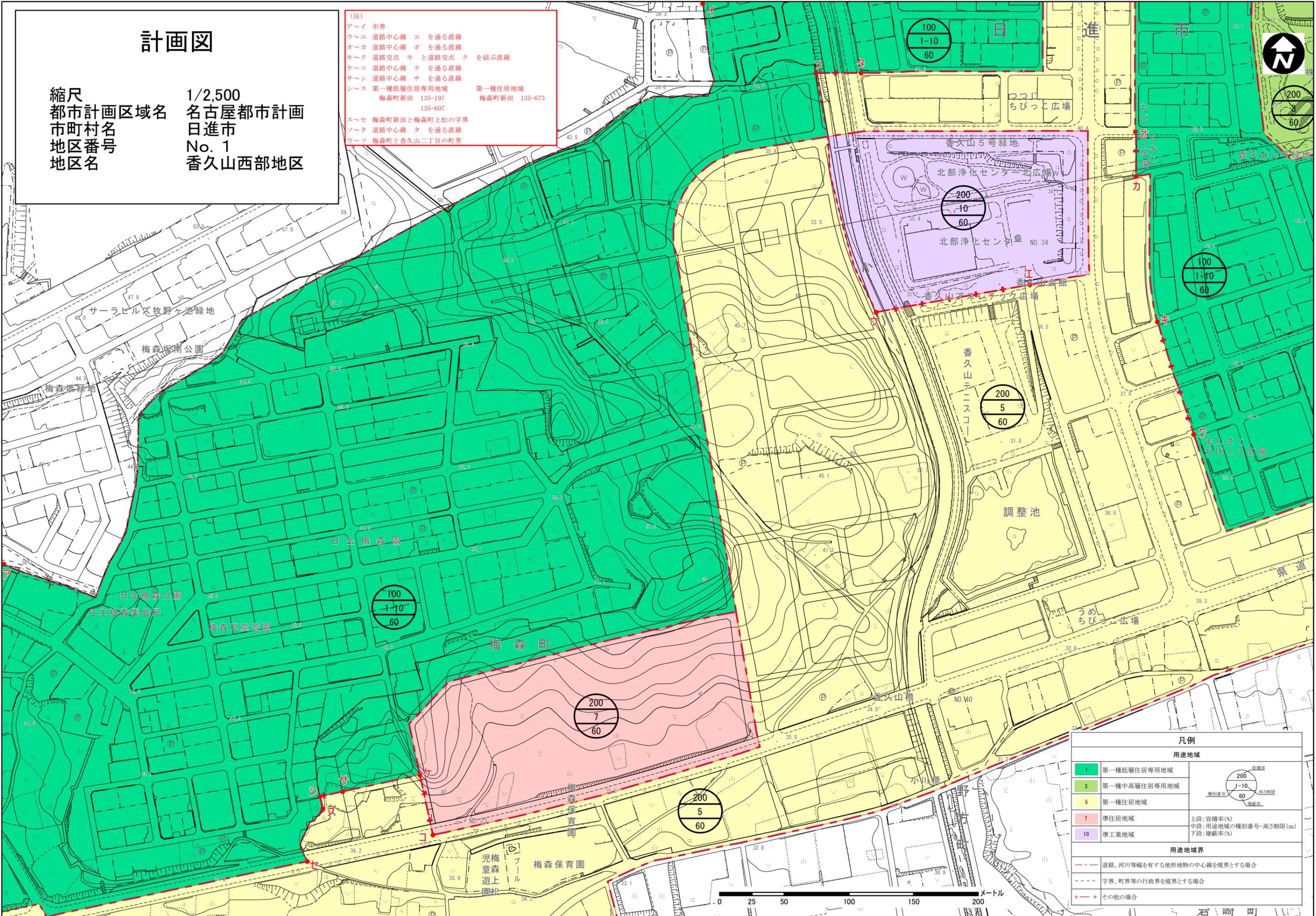
1:10,000

計画図

縮尺
都市計画区域名
市町村名
地区番号
地区名

1/2,500
名古屋都市計画
日進市
No. 1
香久山西部地区

(注)
ア～イ 市界
ウ～エ 道路中心線 エを通る直線
オ～カ 道路中心線 オを通る直線
キ～ク 道路交点 キと道路交点 クを結ぶ直線
ケ～コ 道路中心線 ケを通る直線
サ～シ 道路中心線 サを通る直線
シ～ス 第一種低層住居専用地域 第一種住居地域
梅森町新田 135-197 梅森町新田 135-673
135-607
ス～セ 梅森町新田と梅森町上松の字界
ソ～タ 道路中心線 タを通る直線
ウ～ソ 梅森町と香久山二丁目の町界



凡例							
用途地域							
1	第一種低層住居専用地域						
3	第一種中高層住居専用地域						
5	第一種住居地域						
7	準住居地域						
10	準工業地域						
<table border="1"> <tr> <td>200</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>1-10</td> <td>高さ制限</td> </tr> <tr> <td>60</td> <td>建蔽率</td> </tr> </table>		200	容積率	1-10	高さ制限	60	建蔽率
200	容積率						
1-10	高さ制限						
60	建蔽率						
用途地域界							
---	道路、河川等幅を有する地形地物の中心線を境界とする場合						
---	字界、町界等の行政区界を境界とする場合						
+	その他の場合						

メートル
0 25 50 100 150 200

名古屋都市計画用途地域の変更

理 由 書

理由書

【香久山西部地区】

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%	-	

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）。

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、「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）

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。

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。

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、この変更併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。

(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 2.55ha）

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。