

清須市土田上条地区
まちづくりガイドライン
—都市計画提案制度—

令和7年3月

清須市建設部都市計画課

1. 趣旨

清須市では、清須市都市計画マスタープラン（以下「都市マス」という。）において、都市づくりの目標のひとつに「既存産業の振興と新産業の誘致による地域経済の活性化」を定めています。

土田上条地区は名古屋第二環状自動車道（以下、「名二環」という。）の清洲西及び甚目寺北インターチェンジから近いことから、交通の利便性が良く、市内外からのアクセスが高いが、一団の農地として長きにわたり保全されてきました。

しかしながら、長年、農地を保全してきた地権者から、平成30年8月及び11月に新たな土地利用が図られるよう請願書が提出されています。その中では、農業振興地域農用地を除外し、先進技術産業の誘致等により、雇用の促進及び税収の増加など地域の発展を希望した内容となっており、議会へ提出され採択されました。更には、新たな土地利用を検討するため、地元地権者有志によるまちづくり協議会が土田上条両地区（以下、「両地区」という。）で立ち上げられ、この地区の新たな土地利用について議論が進められています。

上記のとおり市街化調整区域であるものの、民間開発による工業系土地利用を前提とした市街化区域編入への機運が高く、広域的な交通利便性に優れる国道302号線近接でもあることから、本市の都市マスにおいては、「工業ゾーン」として位置付けています。

本ガイドラインの対象となる土田上条地区では、都市計画法第21条の2に基づく、土地所有者等による都市計画提案制度の活用による開発を想定しています。広域的な交通利便性に優れる名二環及び国道302号線を生かし、周辺の住環境に配慮した上で、工場や物流施設などの産業用地の形成を図り、リニア時代のものづくり集積地としての拠点性強化と物流事業者の分散立地、既存市街地へのトラック流入を抑制するため、物流機能の適正誘導と産業拠点形成に資するまちづくり提案を期待しています。

このことから、地区の特性を活かし、既存住宅との共存が図られた計画の提案を受け付けるため、ガイドラインを定めました。

2. 清須市土田上条地区まちづくりガイドラインの位置づけ

本ガイドラインは、都市計画法、都市マス及び国土交通省都市計画運用指針等を踏まえ、都市計画法第21条の2に基づく土地所有者等による都市計画提案制度の活用を想定し、都市マスの将来都市構造図の「土田上条地区」工業ゾーンにおける市の土地利用方針をさらに個別具体にとりまとめたものです。

3. 土田上条地区の都市マスにおける位置づけ

【将来都市構造図「工業ゾーン」について】

名二環及び国道302号線の交通利便性を活かしながら、本市の産業振興や雇用の場の創出に資する工場、物流施設、研究開発施設等の立地を誘導する地区です。

また、地域資源や交通利便性等を生かしながら、周辺の環境に配慮しつつ計画的な市街地の

形成を図ります。

【土地利用の方針「工業系土地利用誘導地区」】

土田上条地区は都市マスの土地利用方針において、工業系土地利用誘導地区に位置づけられており、リニア・インパクト等による製造業用地や物流用地需要に対応し、インターチェンジに隣接する立地条件を生かして拠点的な工業系土地利用を誘導する地区としてします。

同じく都市マスの地域別構想においても工業系土地利用誘導地区に位置付けられており、インターチェンジに隣接して広域交通の利便性が高く、リニア・インパクト等による産業用地需要が高まっているエリアは、地域一帯での民間開発による工業系市街地を誘導するものとしています。

4. 整備に伴う課題について

【道路状況について】

地区内には、県道給父清須線のほか、既存市街地と国道302号を結ぶ東西アクセス道路である市道上条線が東西に通っています。市道上条線は、地区東側の市街化区域内の住宅地から国道302号にアクセスするために使用され、道路幅員は8.2m有しているものの、有効幅員は5.9mしかなく、車同士が容易にすれ違うことが難しい状況です。また、南北に通っているほとんどの市道は、5.4mの道路幅員を有しているものの、有効幅員は3.5mしかなく、主に営農者が農業に従事するために使用されている状況です。

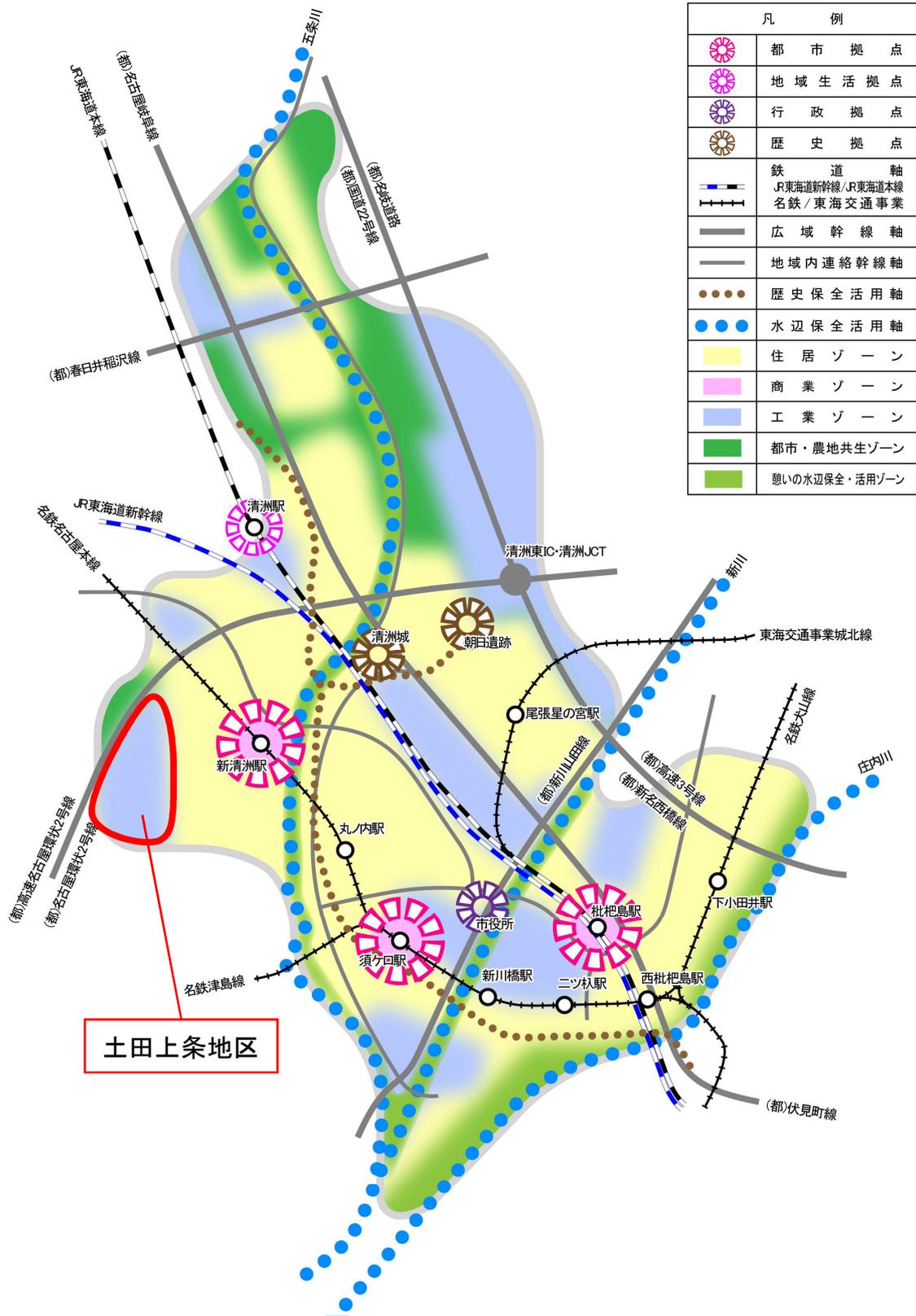
県道給父清須線以外の市道は、有効幅員が狭いため、開発にあたり、道路整備を検討する必要があります。なお、工業系土地利用で整備された際に、最寄り駅が名鉄新清洲駅となりますが、駅と当該地区との間には既成市街地があり、十分な幅員を有する道路が無いことから、通勤者のためのアクセス道路の整備を検討する必要があります。

道路整備にあたっては、地区東側の既存市街地、地区南側の愛知県立五条高等学校（以下、「教育施設」という。）への影響を考慮する必要があります。したがって周辺地区の道路交通状況に配慮しつつ、地区全般にわたって道路整備が必要となるほか、ライフラインを含めたインフラ整備も必要となります。国道302号へのアクセスに際しては、開発に伴う発生集中交通等について推計等を実施し、周辺道路における交通量の変化について、十分検証を行う必要があります。検証結果から道路改良等が必要な場合については、その整備も必要となります。

【土地利用状況について】

現行の土地利用は、大半が農地であり、地権者、土地改良区等との十分な理解と調整のもと事業を進めていく必要があります。地区東側は既存市街地となっており、多くの住宅が立ち並んでいます。緩衝域となる福田川第2排水路があるため、この空間を活かした緩衝緑地帯等を配置する必要があります。また、地区南側には教育施設が立地していることから地区東側と同様に緩衝緑地帯を配置するなどし、騒音や振動等への配慮を図っていく必要があります。

【清須市都市計画マスタープラン 将来都市構造図】



出典：清須市都市計画マスタープラン

5. 土田上条地区の提案に際する対象区域の要件について

土田上条地区の工業ゾーン約 43ha は、県道給父清須線のほか、既存市街地と国道 302 号を結ぶ東西アクセス道路である市道上条線が東西に通っています。この道路付近を境に北側が土田地区、南側が上条地区となっており、両地区を一体的に開発することで、地域の課題解決に資するものと考えます。

したがって本市の方針としては、上記の提案対象区域約 43ha のうち、土田上条両地区を一体的に開発し、且つ 20ha 以上の開発についてひとつの提案区域として募集します。また、市街化区域編入を伴う上記の開発を対象とし、市街化調整区域内地区計画については、対象と致しません。

土田上条両地区が含まれていないことや 20ha 未満での提案、市街化調整区域内地区計画に関する提案の提出であった場合については、都市計画の決定又は変更をする必要がないものと判断し、その旨等を通知することとなりますので、これら条件を満たした上で提案をお願いします。

なお、提案に際しては、計画提案に係る資料の作成の前に市へ事前相談を行ってください。

※ 提案及び提案成立後の手続きに必要となる市街化区域編入協議資料等の作成については、提案者の負担により作成するものとします。

※ その後の開発等に要する費用等についても、提案者の負担によるものとする。

【提案に係る要件】

提案者	都市計画法第 21 条の 2 による ・ 土地所有者等 ・ まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動法人その他法人 ・ 都市計画法施行規則第 13 条の 3 に定める団体
対象区域	土田及び上条の両地区を含む一体的な区域
区域面積	20ha 以上の一団の土地
計画適合性	計画提案に係る都市計画の素案は、市街化区域編入を伴う工業系土地利用を前提とした開発とする また、その内容が下記の法令、方針、計画に適合していること。 ・ 都市計画法その他計画の実施に必要な各種法令 ・ 清須市総合計画 ・ 清須市都市計画マスタープラン ・ 清須市企業立地促進基本計画
土地所有者等の同意	計画に係る区域内の土地所有者等の 2/3 以上の同意 (国又は地方公共団体の所有している土地で、公共施設の用に供されているものは、確認の対象からは除く)

	<p>同意数の確認方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地所有者等の権利者数について、計画提案に係る区域内の土地の所有権、又は借地権（建物の所有を目的とする対抗要件を備えたもの）を有する方すべてを総権利数に対する、必要な同意数が3分の2以上あること ・ 土地の地積について、計画提案に係る区域内の土地の地積と、借地権ごとの地積の合計に対する同意者所有及び借地権にかかる土地の合計地積がそれぞれ全体の総地積の3分の2以上であること <p>※ 必要となる市街化編入協議等の都市計画決定手続きを進める段階で、同意率は100%必要ですので、100%同意に達していない場合は、手続きが開始できません。</p> <p>※ また、市街化区域編入協議については編入予定時期に対する協議申請時期及び期限が定められており、提案者において想定する工程のとおりにはならない場合がありますのでご承知おきください。</p>
<p>事前相談の実施</p>	<p>事前相談書（様式第1号）の提出【正 1部】</p> <p>添付書類</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 位置図（縮尺2,500分の1以上） ② 公図の写し ③ 土地利用計画図（関係機関との協議・調整で変更のあった場合は随時提出すること） ④ 周辺住民に対する説明会の開催状況等報告書（説明会資料や参加人数等のわかる資料を提出） ⑤ その他相談に必要と認める書類

6. 提案関係書類の提出【正・副 2部】

提案者は、計画提案を行うときは、次に掲げる書類を市長に提出しなければならない。

提出書類

- ① 都市計画提案書（様式第2号）
- ② 都市計画の素案（様式第3号）
- ③ 土地所有等一覧表（様式第4号）
- ④ 同意書（様式第5号）
- ⑤ 誓約書（様式第6号）
- ⑥ 提案者としての要件を備えていることを証明する書類
- ⑦ 計画提案する都市計画の周辺環境への影響に関する資料

- ⑧ 周辺住民への周知及び土地所有者等の同意を得るための説明の経緯に関する資料
(説明会報告書)
- ⑨ その他市長が計画提案内容の説明に必要な資料

7. 計画提案の要件、関係機関との協議・調整状況の確認

提案要件が満たされていない場合は、清須市都市計画課から提案者に対して補正するように求めます。適正に補正が行われた場合には、提案制度による提案を受理しますが、補正がなされなかった場合には、提案不成立とします。

【提案後の流れについて】

- ・ 「都市計画の決定又は変更が必要」と清須市が判断した場合には、清須市が提案を基に都市計画の案を作成し、都市計画手続きを行います。
(必要に応じて提案の趣旨を踏まえた範囲内で計画提案の修正を行う場合があります。)
- ・ 「都市計画の決定又は変更を行う必要がない」と清須市が判断した場合には、清須市都市計画審議会に提案された素案及び清須市の判断等を付議します。その結果、「都市計画の決定又は変更を行う必要がない」と清須市都市計画審議会で認められた場合には、提案者に対してその旨及び理由を書面により通知します。反対に、清須市都市計画審議会において、都市計画の決定又は変更を行う必要があると認められた場合には、再度清須市が必要性を判断し、提案者に書面により通知します。

【複数の提案者から計画提案が行われた場合】

本ガイドラインに示す提案対象区域に対し、複数の提案者から提案があった場合、以下の対応となります。

- ・ 事前相談書の提出は、計画提案提出後の「提案の受理」を行うまでは、随時受け付けます。
- ・ 事前相談受付時に、本ガイドラインに示す提案対象区域における事前相談書が既に他の提案者が提出している場合、その時点の事前相談受付件数と各相談受付年月日をお伝えさせていただきます。(ただし、取り下げが行われた案件を除く。)
- ・ 「提案の受理」を行うのは、常に1つの提案者の提案のみです。提案の順番に、提案要件の確認を都市計画課が行います。要件確認は、相当の日数を要します。提案要件の確認を行うのは、1つの提案のみであり、複数同時の要件確認は行いません。
- ・ 提案要件を満たしておらず書類補正の必要がある場合、提出日3ヶ月以内の期限をもって計画提案を差し戻します。その場合、次の提案者の提案要件確認を行います。

【関係機関との協議・調整】

- ・ 計画提案に係る都市計画の素案について、愛知県等関係機関との協議・調整が整っている必要があります。

- ・ 愛知県の示す市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しの手引きに整合している必要があります。
- ・ 相談について市から関係機関への協議が必要な場合は、提案者に対し、必要となる協議資料を求めます。

8. 計画提案区域等にかかる確認及び協議先

都市計画課	都市計画法手続き関係 緑地等関係 特定都市河川浸水被害対策法関係
企業誘致課	企業誘致関係 土地利用関係 (国土利用計画法、公拡法届出等)
土木課	道路・水路関係 排水・調整池関係
産業課	農地法関係 農振法関係 工場立地法関係
生活環境課	自然環境の保全関係 騒音、振動関係
上下水道課	公共下水道関係 (上水道は名古屋市上下水道局)
生涯学習課	埋蔵文化財関係

問い合わせ先

清須市 建設部 都市計画課 計画建築係

TEL : 052-400-2911 (代表)

事前相談書

年 月 日

清須市長 殿

氏 名

（法人又は団体の場合はその名称）

住 所

（法人又は団体の場合は主たる事務所の所在地）

電 話

都市計画を定めようとする区域について

位 置	
面 積	
筆 数	
土地所有者の数	
現在の都市計画	
現在の都市計画 以外の規制	

都市計画の提案について

提案する 都市計画の種類	
提案の理由	
提案についての 当該区域の土地 所有者等の意見 など	

様式第2号（第6条関係）

都 市 計 画 提 案 書

清須市長 殿

都市計画法第21条の2の規定に基づき、都市計画の決定（変更）について別添書類のとおり提案します。

なお、提出書類については事実と相違ありません。

年 月 日

提案者

氏 名

（法人又は団体の場合はその名称）

住 所

（法人又は団体の場合は主たる事務所の所在地）

電 話

（添付書類）

- 1 都市計画の素案（様式第3号）
- 2 土地所有者等一覧表（様式第4号）
- 3 同意書（様式第5号）
- 4 提案者としての要件を備えていることを証明する書類

様式第3号（第6条関係）

都市計画の素案

都市計画を定めようとする区域の情報

位置	
面積	
区域	
現在の都市計画	

提案内容に関する情報

都市計画の種類	
提案の内容 (都市計画の内容)	
提案の理由	

(注) 区域図は、2,500分の1程度の図面を用い、提案区域を明確に表示すること。

様式第5号（第6条関係）

同 意 書

年 月 日

様

住 所

氏 名

印

都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画の決定又は変更の提案に関し、下記の土地について別添の都市計画の素案に同意します。

記

所在地	権利種別	面積（㎡）

（注）権利種別欄には、所有権又は借地権の別を記入すること。

誓 約 書

年 月 日

清須市長 殿

住 所

法人(団体)名

私は次の各号に該当しないことを誓約します。

役職名	氏 名	住 所	印

※ 氏名を自署する場合は、押印を省略することができる。

- 1 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの
- 2 拘禁刑以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- 3 都市計画法若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。同法第31条第7項の規定を除く。）に違反し、又は刑法（明治40年法律第45号）第204条、第206条、第208条、第208条の3、第222条若しくは第247条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正15年法律第60号）の罪を犯し、罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者