

資料 2

第 1 号議案

名古屋都市計画用途地域の変更案（清須市決定）について

令和 6 年 3 月 1 日提出

愛知県清須市都市計画審議会
会 長 河 邑 眞

名古屋都市計画用途地域の変更（清須市決定）

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 19ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	(71.5%)
	約 7.4ha	15/10 以下	6/10 以下	1.0m	—	10m	(28.5%)
小 計	約 26ha						2.1%
第二種低層住居専用地域	約 10ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	0.8%
第一種中高層住居専用地域	約 212ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	16.9%
第二種中高層住居専用地域	約 42ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.3%
第一種住居地域	約 476ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	37.8%
第二種住居地域	約 61ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.8%
準住居地域	—	—	—	—	—	—	—
田園住居地域	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	約 46ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	3.6%
商業地域	約 20ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.6%
準工業地域	約 207ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	16.4%
工業地域	約 161ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	12.7%
工業専用地域	—	—	—	—	—	—	—
合 計	約 1,261ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

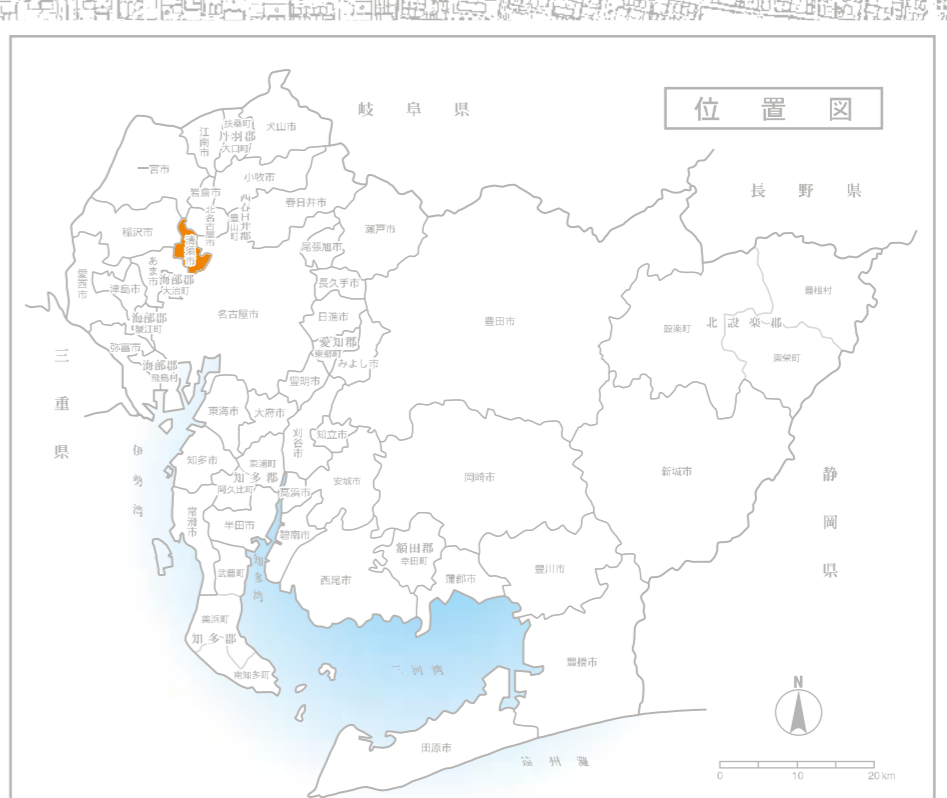
理 由

都市計画マスタープランに基づく将来の土地利用計画を勘案し、適切な用途地域を定めるものである。

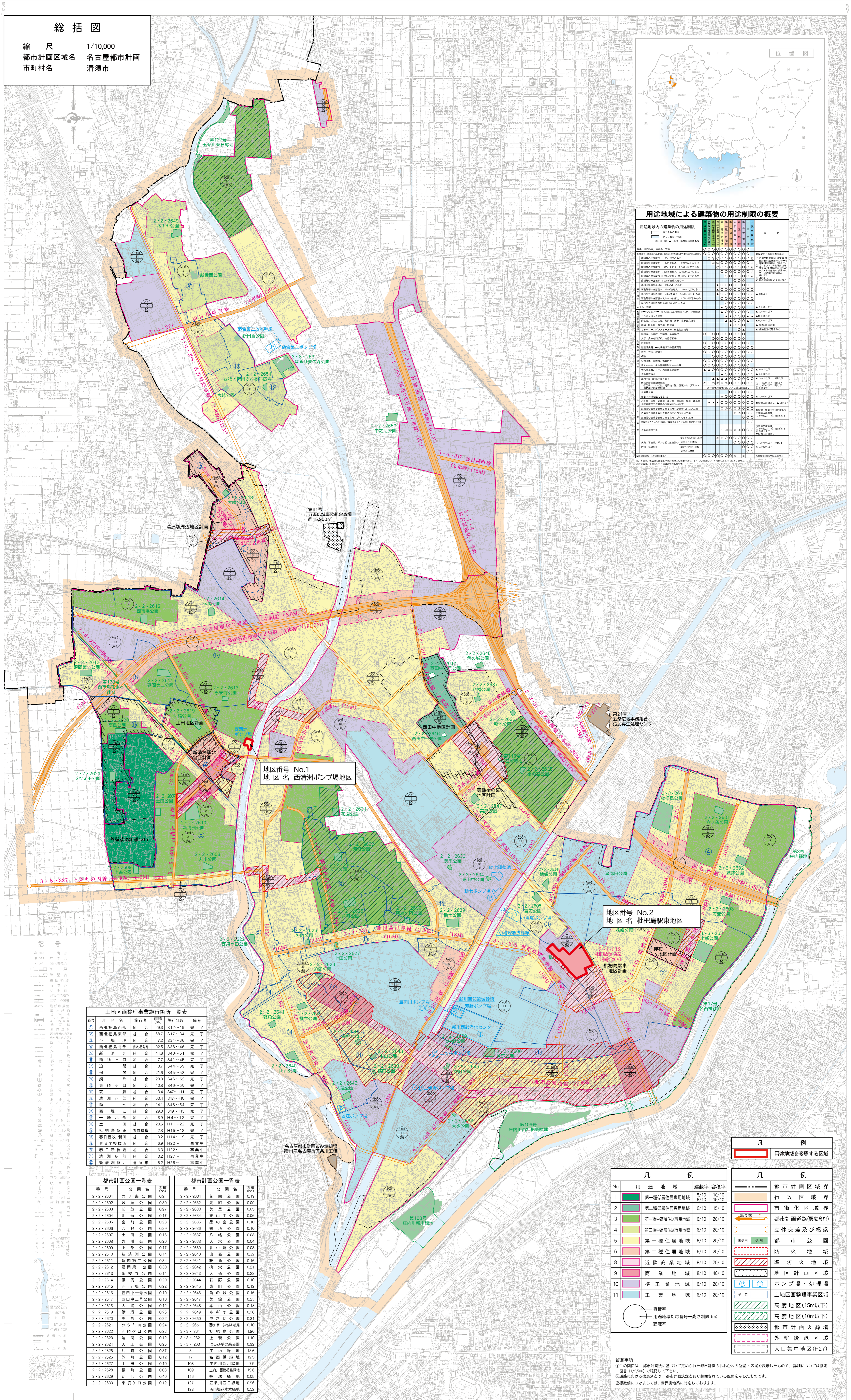
名古屋都市計画区域 清須市都市計画図

都市計画区域	昭和三十二年七月二日告示	第783号	昭和三十二年七月二日告示	昭和三十二年七月二日告示
市街化区域	昭和三十二年七月二日告示	第50号	昭和三十二年七月二日告示	昭和三十二年七月二日告示
用途地域	昭和三十二年七月二日告示	第55号	昭和三十二年七月二日告示	昭和三十二年七月二日告示
防火・準防火地域	昭和三十二年七月二日告示	第51号	昭和三十二年七月二日告示	昭和三十二年七月二日告示
都市計画道路	昭和三十二年七月二日告示	第53号	昭和三十二年七月二日告示	昭和三十二年七月二日告示
都市計画公園	昭和三十二年七月二日告示	第54号	昭和三十二年七月二日告示	昭和三十二年七月二日告示
火葬場	昭和三十二年七月二日告示	第58号	昭和三十二年七月二日告示	昭和三十二年七月二日告示

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 清須市



用途地域	建築物の用途制限	備考
第一種低層住居専用地域	住居、店舗、事務所、倉庫	店舗は延床面積が10㎡以下
第二種低層住居専用地域	住居、店舗、事務所、倉庫	店舗は延床面積が10㎡以下
第一種中高層住居専用地域	住居、店舗、事務所、倉庫	店舗は延床面積が10㎡以下
第二種中高層住居専用地域	住居、店舗、事務所、倉庫	店舗は延床面積が10㎡以下
第一種住居地域	住居、店舗、事務所、倉庫	店舗は延床面積が10㎡以下
第二種住居地域	住居、店舗、事務所、倉庫	店舗は延床面積が10㎡以下
近隣商業地域	商業、事務所、飲食店、娯楽施設	飲食店等は延床面積が10㎡以下
商業地域	商業、事務所、飲食店、娯楽施設	飲食店等は延床面積が10㎡以下
準工業地域	工業、事務所、倉庫、自動車販売	工場は延床面積が10㎡以下
工業地域	工業、事務所、倉庫、自動車販売	工場は延床面積が10㎡以下



地区番号 No.1
地区名 西清洲ポンプ場地区

地区番号 No.2
地区名 枇杷島駅東地区

地区名	施行者	面積	施行年度	備考
① 西枇杷島西部	組合	293 S12-19	完了	
② 西枇杷島東部	組合	687 S17-34	完了	
③ 小橋	組合	72 S31-36	完了	
④ 西枇杷島北部	株式会社	325 S38-46	完了	
⑤ 新清洲	組合	418 S40-51	完了	
⑥ 西清洲中部	組合	77 S41-45	完了	
⑦ 油	組合	37 S44-59	完了	
⑧ 油	組合	216 S45-53	完了	
⑨ 油	組合	200 S46-52	完了	
⑩ 東清洲	組合	108 S48-50	完了	
⑪ 東清洲	組合	34 S47-H11	完了	
⑫ 清洲西部	組合	634 S47-H10	完了	
⑬ 助七	組合	141 S48-54	完了	
⑭ 西枇杷島	組合	290 S49-H13	完了	
⑮ 一橋北部	組合	309 H14-18	完了	
⑯ 一橋	組合	236 H11-22	完了	
⑰ 枇杷島東部	都市機構	28 H15-18	完了	
⑱ 春日学校西	組合	32 H14-19	完了	
⑲ 春日学校西	組合	69 H22-	事業中	
⑳ 春日学校西	組合	63 H22-	事業中	
㉑ 新清洲北部	都市機構	52 H26-	事業中	

番号	公園名	面積 (㎡)
2-2-2601	六ヶ条公園	0.21
2-2-2602	城島公園	0.30
2-2-2603	前並公園	0.27
2-2-2604	地味公園	0.17
2-2-2605	啓明公園	0.23
2-2-2606	芳野公園	0.39
2-2-2607	土田公園	0.16
2-2-2608	丸川公園	0.20
2-2-2609	上条公園	0.17
2-2-2610	新清洲公園	0.74
2-2-2611	徳間第二公園	0.34
2-2-2612	徳間第一公園	0.30
2-2-2613	大塚公園	0.11
2-2-2614	佐馬公園	0.20
2-2-2615	西市場公園	0.22
2-2-2616	西田中一公園	0.10
2-2-2617	西田中二公園	0.10
2-2-2618	大塚公園	0.12
2-2-2619	伊藤公園	0.25
2-2-2620	高島公園	0.22
2-2-2621	ツツミ公園	0.24
2-2-2622	西清洲公園	0.23
2-2-2623	油間公園	0.12
2-2-2624	天王公園	0.25
2-2-2625	片町公園	0.37
2-2-2626	外町公園	0.12
2-2-2627	上田公園	0.10
2-2-2628	橋野公園	0.08
2-2-2629	橋野公園	0.40
2-2-2630	東清洲公園	0.12

番号	公園名	面積 (㎡)
2-2-2631	花園公園	0.19
2-2-2632	元町公園	0.09
2-2-2633	美里公園	0.05
2-2-2634	東山中公園	0.06
2-2-2635	星の宮公園	0.10
2-2-2636	鴨池公園	0.10
2-2-2637	本山公園	0.04
2-2-2638	天水公園	0.04
2-2-2639	北中野公園	0.08
2-2-2640	山西公園	0.32
2-2-2641	乾角公園	0.16
2-2-2642	他家公園	0.21
2-2-2643	大塚公園	0.13
2-2-2644	萩野公園	0.10
2-2-2645	東町公園	0.12
2-2-2646	美鈴公園	0.23
2-2-2647	美鈴公園	0.23
2-2-2648	本山公園	0.13
2-2-2649	大塚公園	0.22
2-2-2650	北本野公園	0.28
2-2-2651	中之坊公園	0.31
2-2-2652	新枇杷島公園	0.10
3-3-251	枇杷島公園	1.80
3-3-252	上野公園	1.10
3-3-253	北山公園	0.92
3	庄内緑地	13.8
17	名古屋緑地	12.6
108	庄内川新川緑地	7.5
109	庄内川新川緑地	19.6
116	新清洲緑地	0.05
127	五ヶ条川緑地	0.96
128	西市場水木緑地	0.50

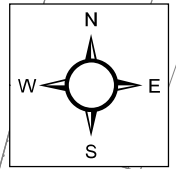
凡例
用途地域を変更する区域

No.	用途地域	建築容積率	密度率
1	第一種低層住居専用地域	5/10 6/10	10/10 15/10
2	第二種低層住居専用地域	6/10	15/10
3	第一種中高層住居専用地域	6/10	20/10
4	第二種中高層住居専用地域	6/10	20/10
5	第一種住居地域	6/10	20/10
6	第二種住居地域	6/10	20/10
8	近隣商業地域	8/10	20/10
9	商業地域	8/10	40/10
10	準工業地域	6/10	20/10
11	工業地域	6/10	20/10

留意事項
①この図は、都市計画法に基づいて定められた都市計画の施行に必要となる区域を示すもので、詳細については指定図(1/2500)で確認して下さい。
②この図は、都市計画法に基づいて定められた都市計画の施行に必要となる区域を示すもので、詳細については指定図(1/2500)で確認して下さい。
③この図は、都市計画法に基づいて定められた都市計画の施行に必要となる区域を示すもので、詳細については指定図(1/2500)で確認して下さい。

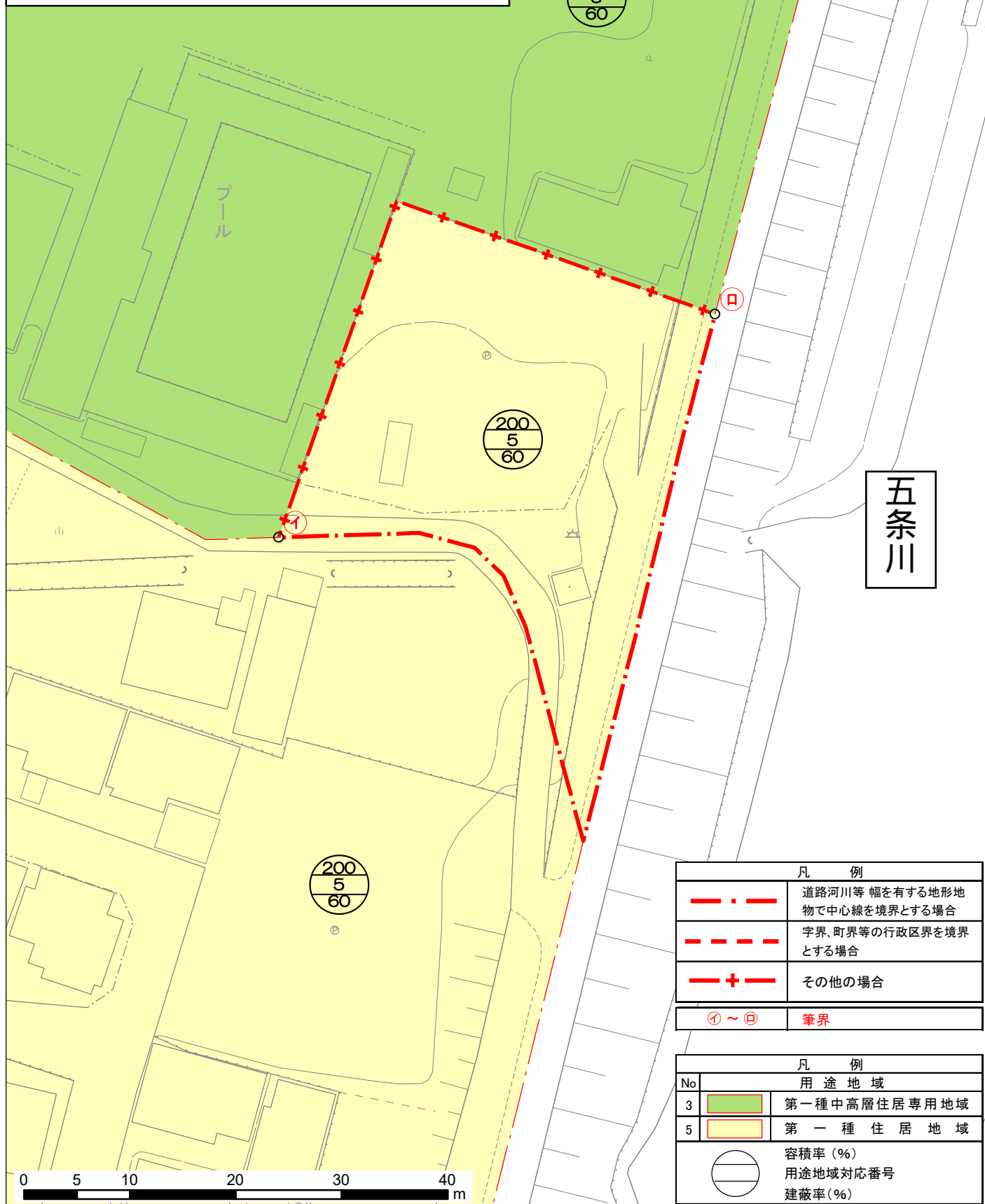
計 画 図

縮 尺 1/500
 都市計画区域名 名古屋都市計画
 市町村名 清須市
 地区番号 No.1
 地区名 西清洲ポンプ場



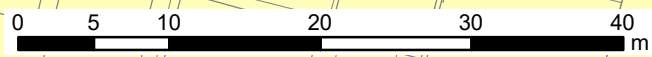
清洲小学校

五条川



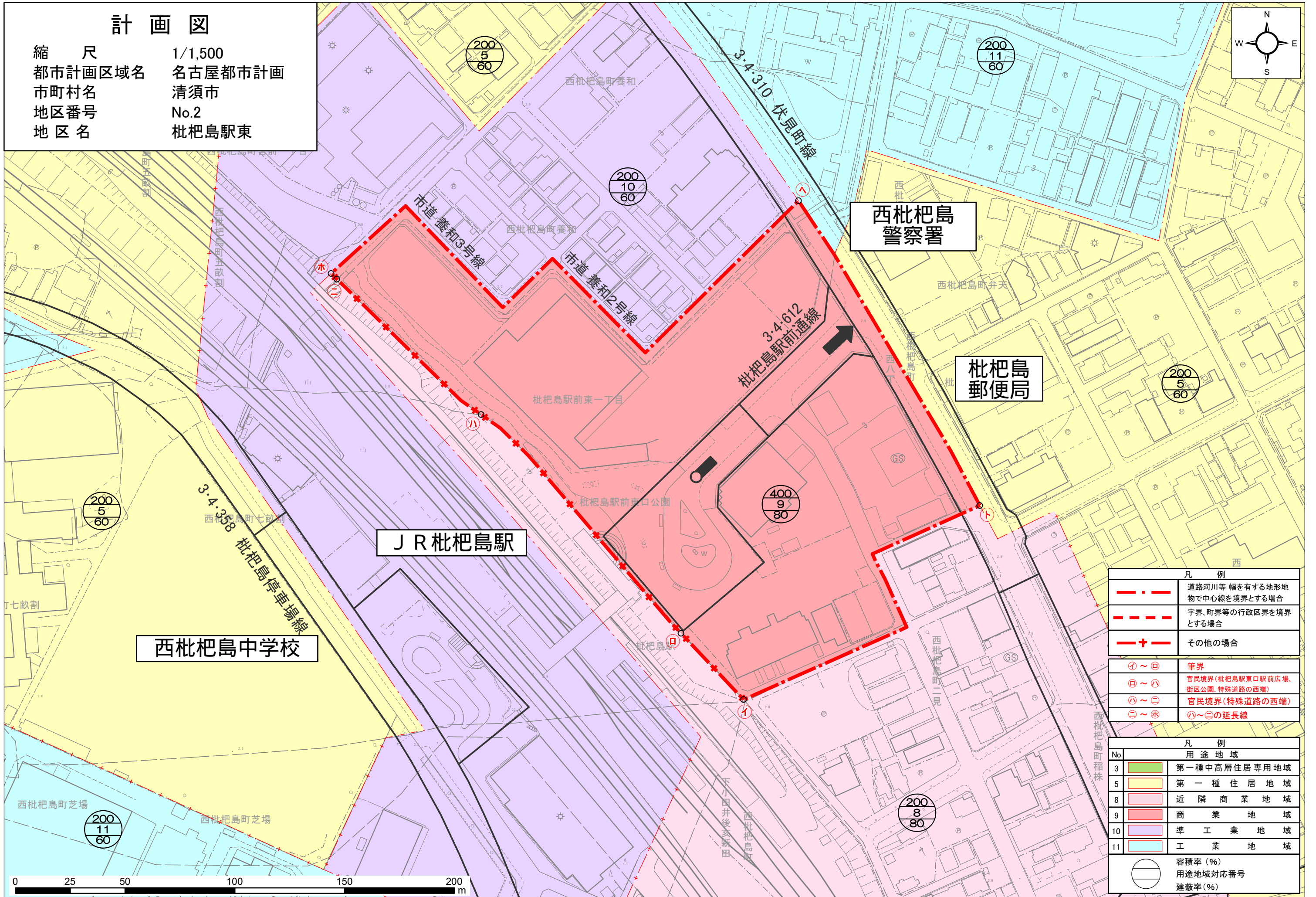
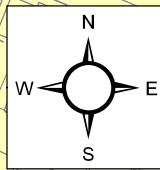
凡 例	
	道路河川等 幅を有する地形地物で中心線を境界とする場合
	字界、町界等の行政区界を境界とする場合
	その他の場合
	筆界

凡 例	
No	用 途 地 域
3	第一種中高層住居専用地域
5	第一種住居地域
	容積率 (%) 用途地域対応番号 建蔽率 (%)



計画図

縮尺 1/1,500
 都市計画区域名 名古屋都市計画
 市町村名 清須市
 地区番号 No.2
 地区名 枇杷島駅東



凡例	
	道路河川等幅を有する地形地物で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

	筆界
	官民境界(枇杷島駅東口駅前広場、街区公園、特殊道路の西端)
	官民境界(特殊道路の西端)
	~の延長線

凡例	
No	用途地域
3	第一種中高層住居専用地域
5	第一種住居地域
8	近隣商業地域
9	商業地域
10	準工業地域
11	工業地域

	容積率(%)
	用途地域対応番号
	建蔽率(%)

名古屋都市計画用途地域の変更

(西清洲ポンプ場地区)

理 由 書

理由書

【西清洲ポンプ場地区】

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	第一種中高層住居専用地域	200%	60%	-	清須市告示第53号 令和4年3月31日
変更後	第一種住居地域	200%	60%	-	-

2 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

清須市都市計画マスタープラン（平成30年度改訂）の全体構想において、当該地区は「住居ゾーン」に位置づけられており、「これまでに整備された都市基盤を活かしつつ、また、リニア・インパクト等による新たな宅地需要に対応するための都市基盤整備を進め、市民の快適な暮らしを支える居住環境の創出を図る」ゾーンとされています（p31参照）。

また、当該地区に整備予定の西清洲ポンプ場は未供用のポンプ場であり、「公共下水道事業計画に基づき、計画的な整備を推進する」とされており（p40、43参照）、整備にあたっては「整備に合わせて用途見直しを検討」することとされております（p49）。

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。

西清洲ポンプ場は未供用のポンプ場であり、現在暫定供用として、計画排水量0.42m³/秒のポンプが設置されております。施設の老朽化や浸水被害の早期解消を図るため、平成27年3月に都市施設として都市計画決定され、ポンプ施設の更新及び増強を行うことが位置づけられました。

なお、その後の検討により、計画排水量1.54m³/秒のポンプ施設の整備を行うことが決定されております。

しかしながら、現行の用途地域では設置可能なポンプ施設の排水量は1.0m³/秒以下と定められており、西清洲ポンプ場の整備を行うことができません。

そのため、市民の快適で安心な暮らしを支える居住環境の創出を図るとともに、周辺の

用途地域の状況を勘案し、第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に用途地域を変更します。

4 当該都市計画の区域、規模等の妥当性

(1) 区域

当該地区で変更する用途地域の区域は、隣接する用途地域の区域界との連続性を保ちつつ、道路中心線や筆界など明確な区域界となっています。

(2) 規模

当該地区で変更する用途地域の区域は、西清洲ポンプ場の立地が想定されている区域約0.11haを対象としており、限定的な範囲となっています。

(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、計画排水量に対応した分流式ポンプ施設を設置するため、隣接する用途地域を踏まえて、第一種住居地域（容積率200%、建蔽率60%）に変更します。

以上から区域、規模、施設の配置等は妥当です。

名古屋都市計画用途地域の変更

(枇杷島駅東地区)

理 由 書

理由書

【枇杷島駅東地区】

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	近隣商業地域	200%	80%	-	清須市告示第53号 令和4年3月31日
変更後	商業地域	400%	80%	-	

2 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

清須市都市計画マスタープラン（平成30年度改訂）の全体構想において、当該地区は「都市拠点」に位置づけられており、「本市の玄関口として、また、都市活動の中核を担う拠点として、都市基盤の整備や生活を支える都市機能の維持・誘導を図る」拠点とされています（p29参照）。

また、「商業ゾーン」にも位置づけられており、「鉄道駅周辺という立地特性を生かし、身近な生活を支える都市機能の誘導・集積により、生活利便性の向上を図ります。また、リニア・インパクト等による名古屋市で不足する機能（宿泊施設等）の誘導を検討します。」としております（p31参照）。

加えて、地域別構想では、「JR枇杷島駅を中心に集約型の都市を形成するため、低・未利用地を活用しつつ、生活サービス施設の誘導による拠点の形成」や「地区計画等により駅前の商業地区にふさわしい土地利用の高度化」を図るとともに、「適切な都市計画の整備、保全を図る」こととしております（p69、70参照）。

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。

JR枇杷島駅は、国土交通省が平成27年に実施した「大都市交通センサス」の調査によると、上り・下り合わせて1日に約8,000人が乗降する市内の主要駅であり、（都）3・4・310号伏見町線や（都）3・4・612号枇杷島駅前通線等、本市の都市拠点としての基盤整備が進められてきました。

しかしながら、当該地区の多くは青空駐車場等の低・未利用地であり、都市拠点としてふさわしい土地利用がなされていません。

そこで、低・未利用地に都市拠点としてふさわしい様々な生活サービス施設を誘導し、土地利用の高度化を図るため、近隣商業地域から商業地域に用途地域を変更し、容積率を緩和します。

4 当該都市計画の区域、規模等の妥当性

(1) 区域

当該地区で変更する用途地域の区域は、隣接する用途地域の区域界との連続性を保ちつつ、道路中心線や筆界の明確な区域界となっています。

(2) 規模

当該地区で変更する用途地域の区域は、JR枇杷島駅の東側の区域約3.1haを対象としており、限定的な範囲となっています。

(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、駅前の商業地区にふさわしい土地利用の高度化を図るため、商業地域（容積率400%、建蔽率80%）に変更します。

以上から区域、規模、施設の配置等は妥当です。