

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

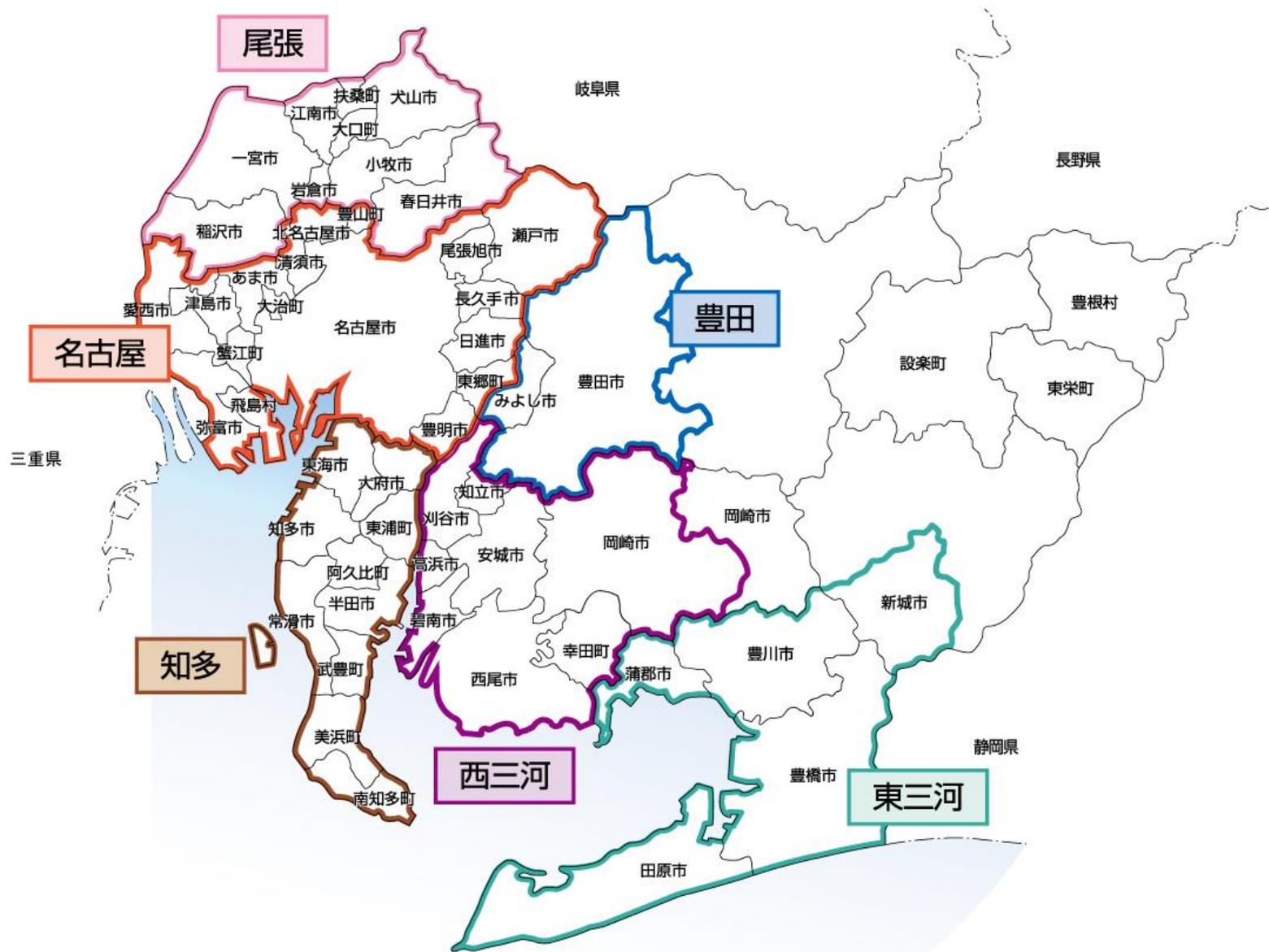
香久山西部地区

令和4年8月9日

説明内容

1. 現在の土地利用規制と概要
2. 変更原案の作成に至る経緯
3. 変更原案の内容
4. 今後の流れ
5. 質疑応答

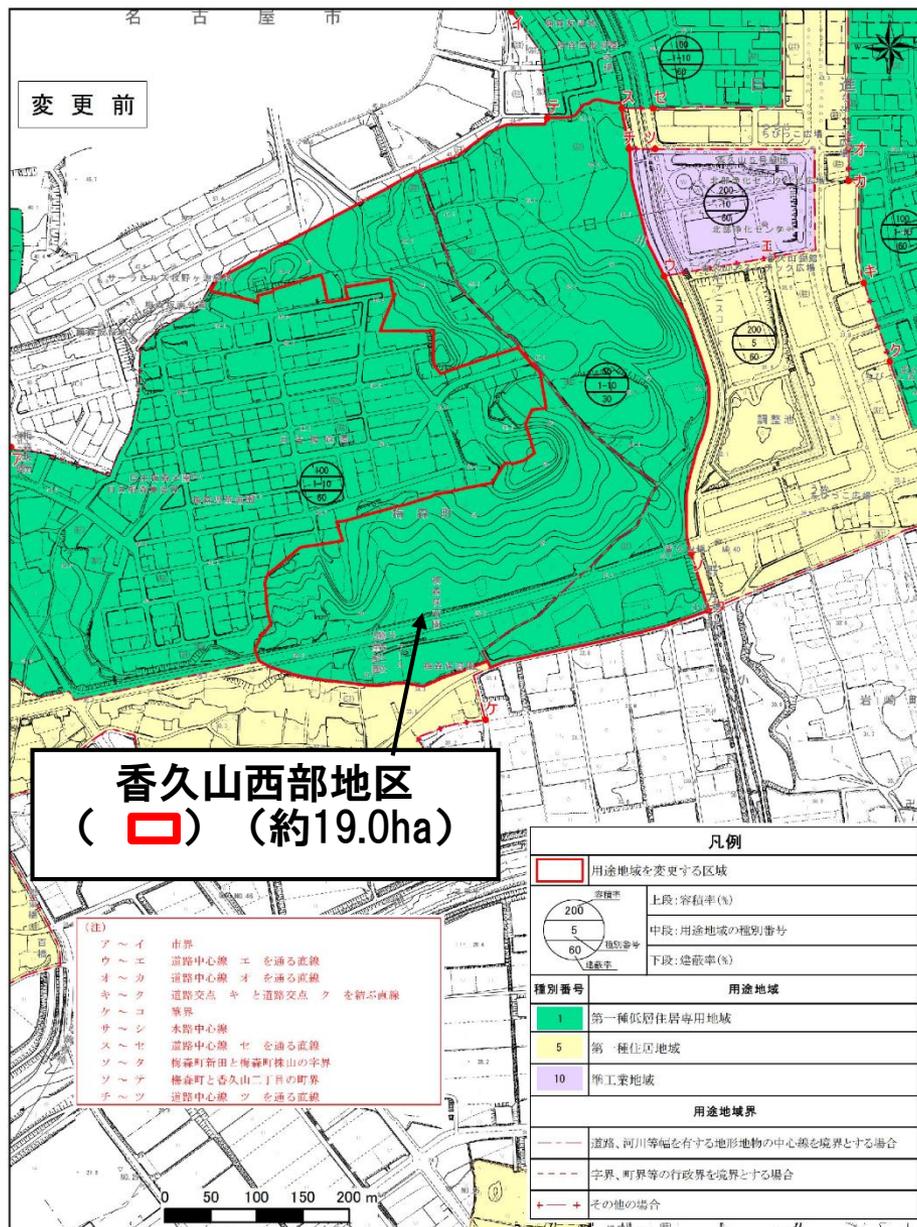
1. 現在の土地利用規制と概要



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



2. 変更原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

2. 変更原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

2. 変更原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

2. 変更原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）

2. 変更原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）

2. 変更原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))

2. 変更原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4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。

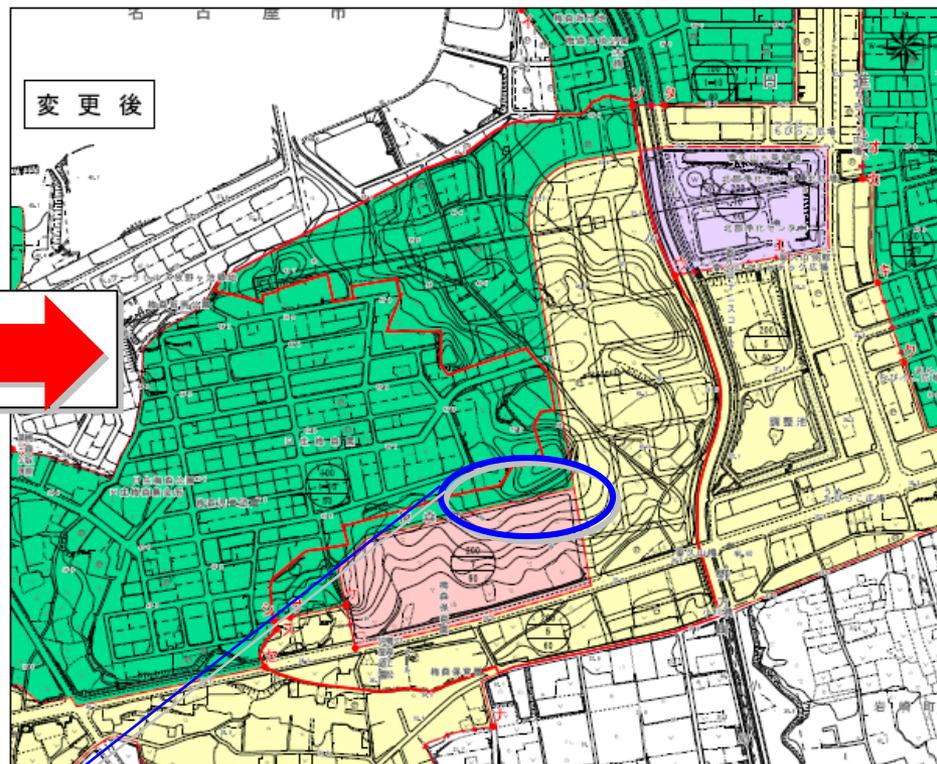
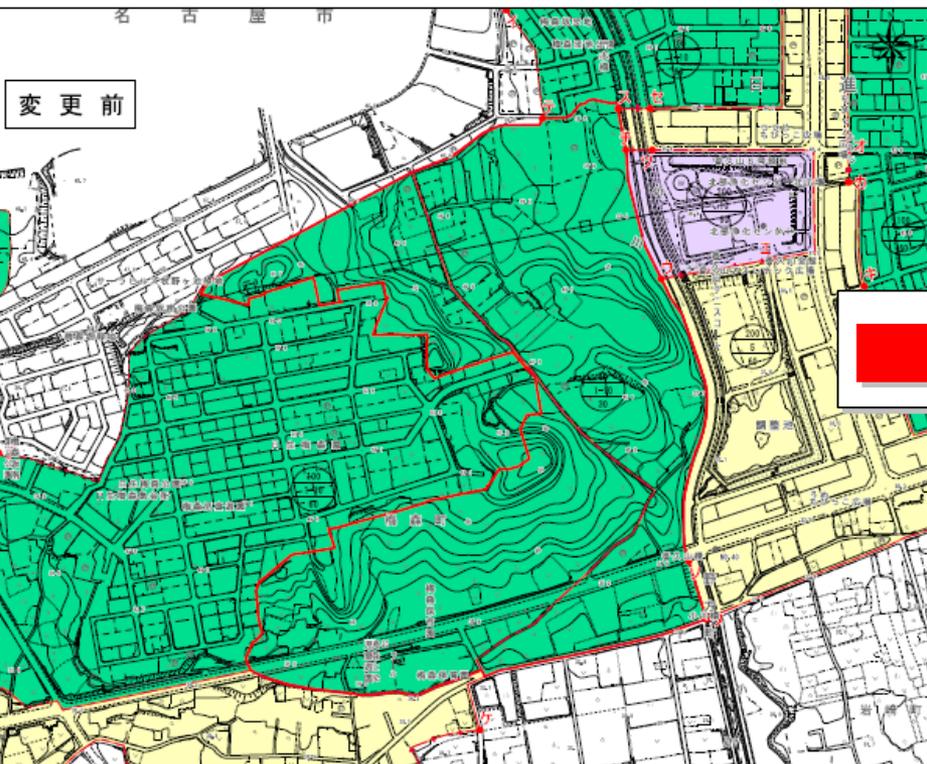
(P4-8 2. (2) 参照)

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・商業等の生活機能を確保し、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。

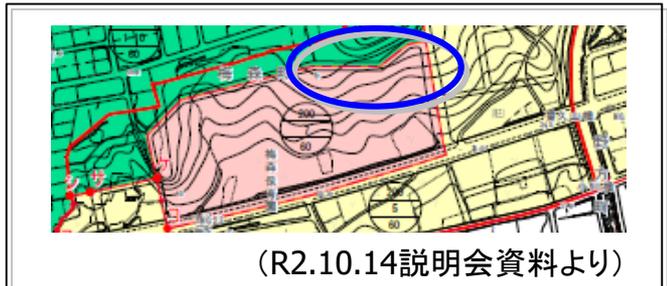


3. 変更原案の内容



- 第一種低層住居専用地域
- 建蔽率 30% 容積率 50%
- 建蔽率 60% 容積率 100%

- 第一種低層住居専用地域
- 建蔽率 60% 容積率 100%
- 第一種住居地域
- 建蔽率 60% 容積率 200%
- 準住居地域
- 建蔽率 60% 容積率 200%



(R2.10.14説明会資料より)

3. 変更原案の内容

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

(法律で定められた建築制限)

3. 変更原案の内容

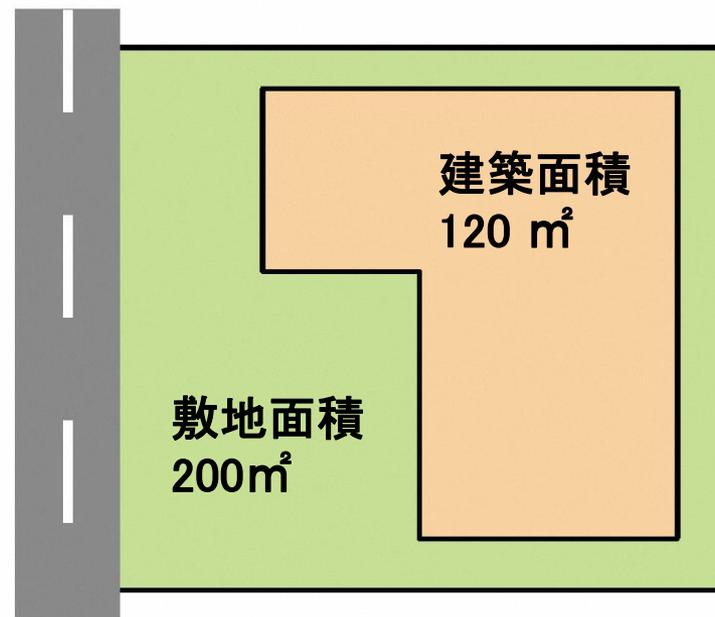
建蔽率とは？

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%

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

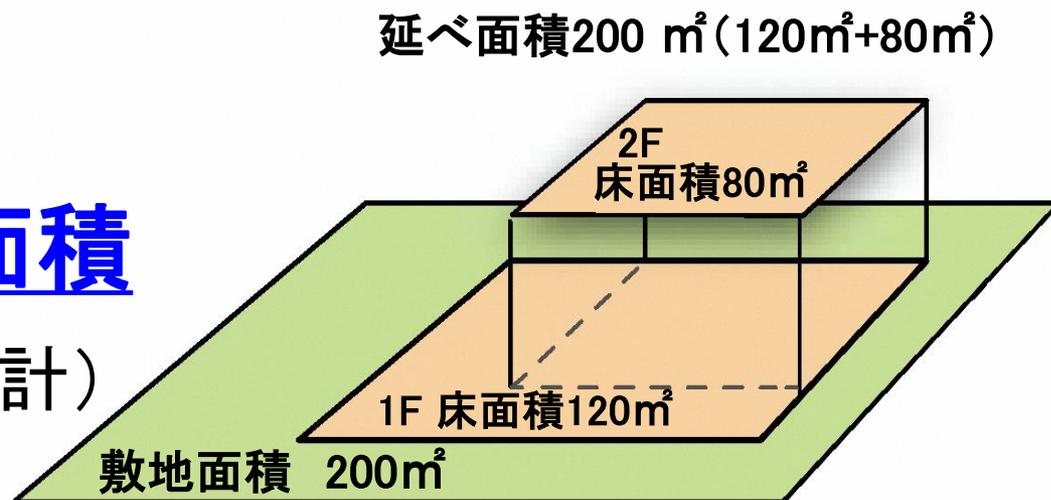
3. 変更原案の内容

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%

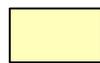
(200m² / 200m² × 100 = 100%)

3. 変更原案の内容



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。
高さ10mまでの住宅のほか、小規模なお店や事務所を兼ねた住宅などが建てられる。



第一種住居地域

住居の環境を守るための地域。3,000㎡（延べ面積）までの店舗、事務所などが建てられる。



準住居地域

道路の沿道において、住居の環境を保護するための地域。

10,000㎡（延べ面積）までの店舗や3,000㎡（延べ面積）を超える事務所などが建てられる。



3. 変更原案の内容

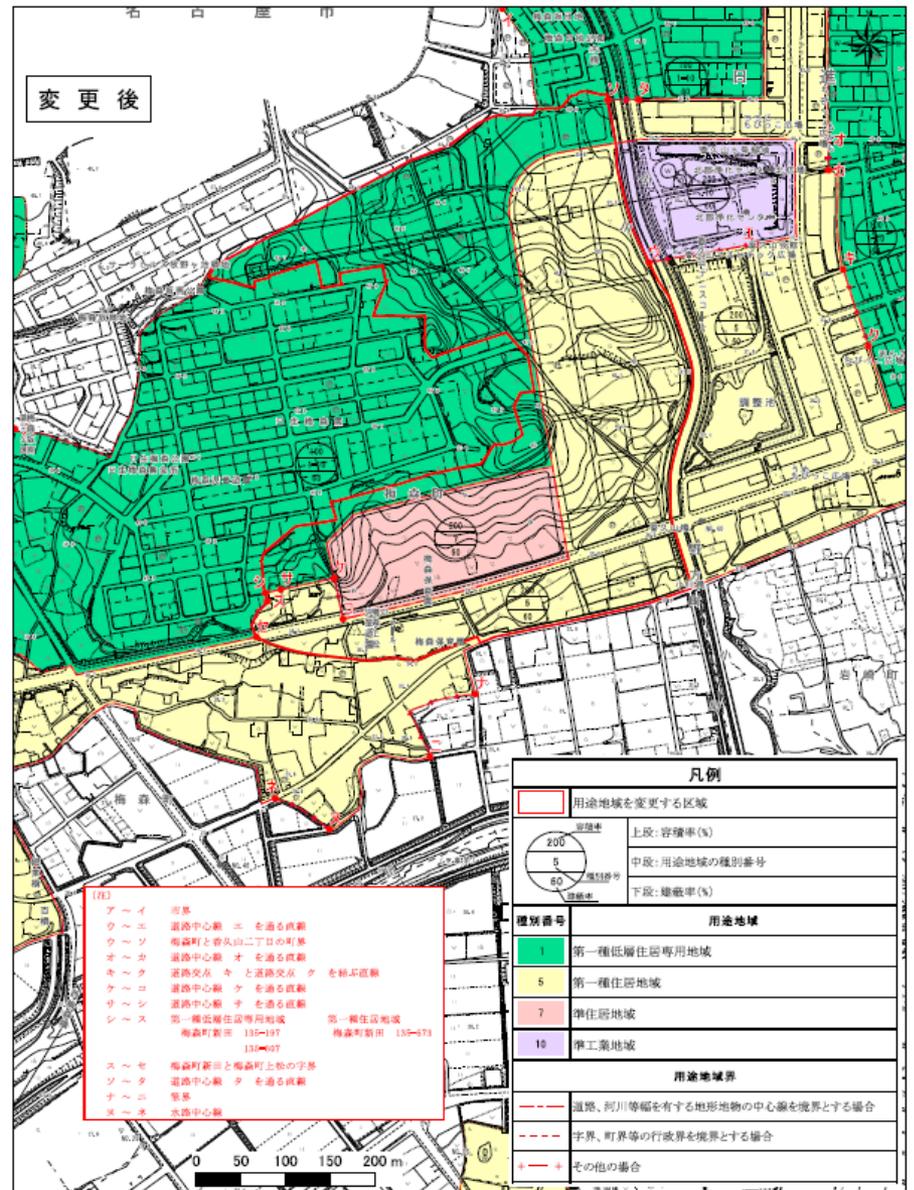
準住居地域
 建蔽率 60% 容積率 200%

地区の核となる大街区について、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の誘導をするため、準住居地域に定めます。

≪準住居地域には、準防火地域をあわせて設定します。≫

【準防火地域】

市街地における火災の危険を防ぐために定められ、建築基準法と連動して建築物の防火上の構造制限が行われる地域です。

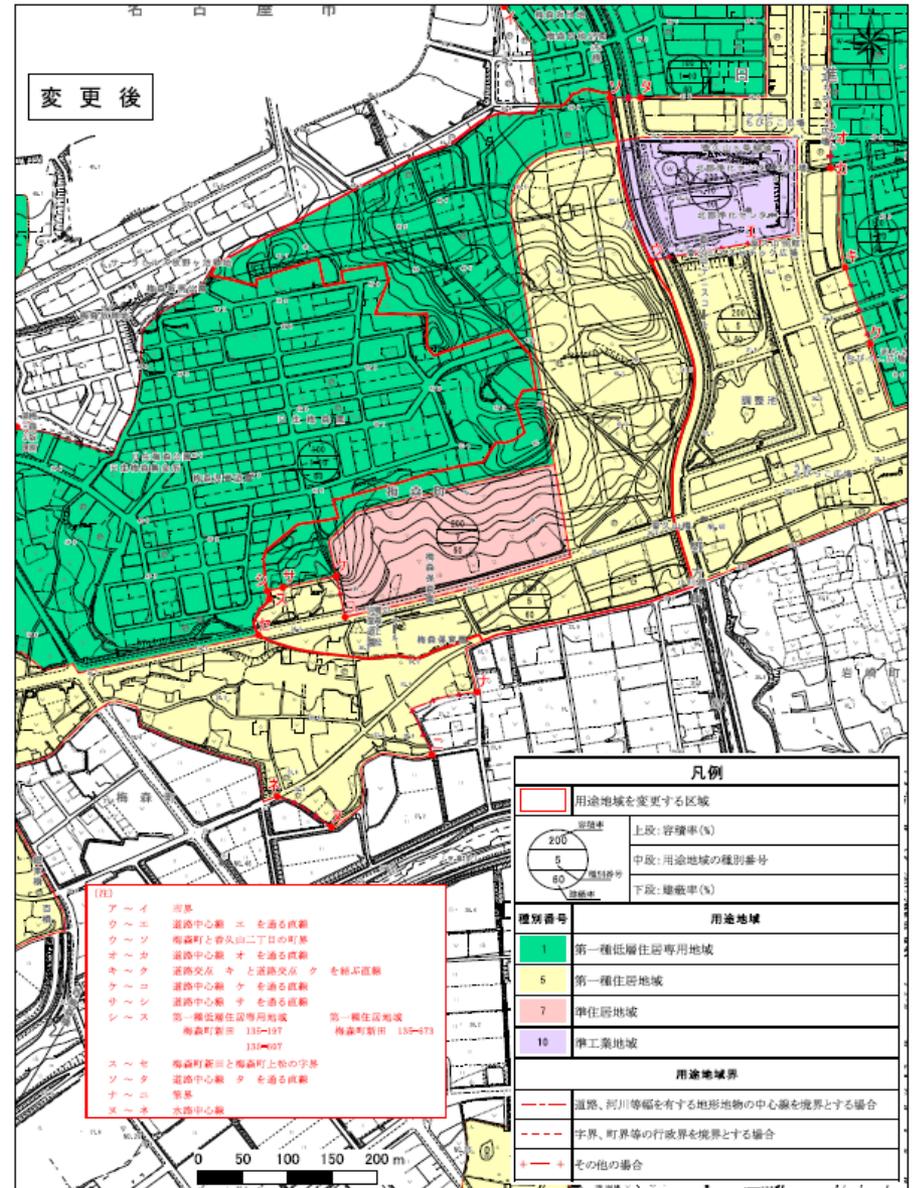


3. 変更原案の内容

第一種住居地域
 建蔽率 60% 容積率 200%

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。

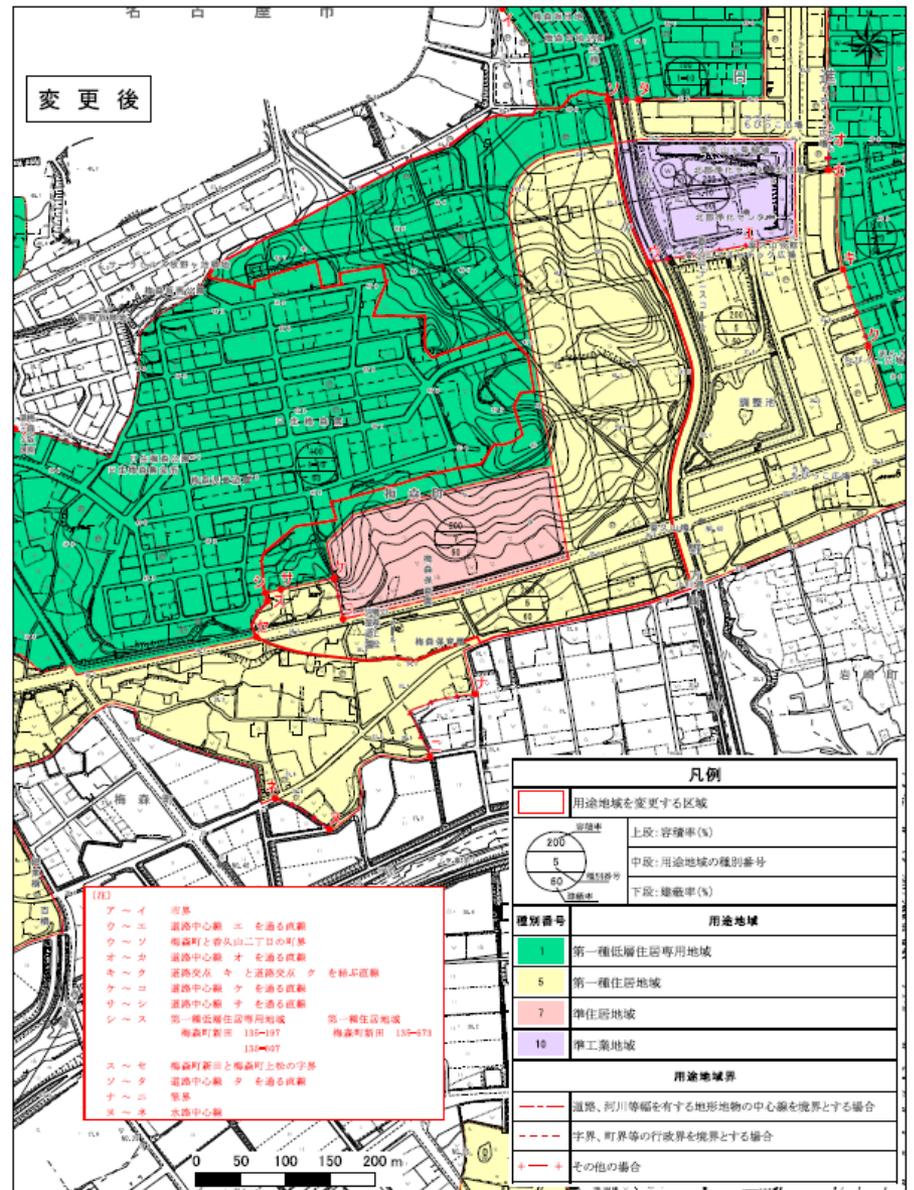
※隣り合う地域との連続性及び設定方法（沿道から1街区の道路中心線）から範囲を決定しています。



3. 変更原案の内容

第一種低層住居専用地域
 建蔽率 60% 容積率 100%

地区内主要道路となる12m道路以西については、既存住宅及び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。



4. 今後の流れ

【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の

※今後実施予定の縦覧手続きではこの図書が窓口及び市ホームページでご覧になれます。

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 80ha	5/10 以下	3/10 以下	—	—	10m	16.6%
小計	約403ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	83.4%
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 1,124ha						4.2%
							9.5%
							2.9%
							100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

4. 今後の流れ

本日

説明会

愛知県との事前協議

都市計画変更に係る縦覧

日進市都市計画審議会

愛知県知事に対する協議

都市計画変更決定告示

- これらの手続の過程において、素案の内容が一部変更となることがあります。

5. 質疑応答
