

## 暫定用途地域解消にかかる都市計画変更について(R1.8 都市計画課)

### 1 概要

- 市内 6 地区の暫定用途地域については、土地区画整理事業の立ち上げのほか、愛知県がH28.2 月に策定した「暫定用途地域解消を目指す施策ガイドライン（以下「GL」という。）」を用い、H28 から順次地元意見交換会を開催するなど、解消に向けて取り組んできた。
- ①岩崎町新ラ田・北高上ほか地区のうち「検討区域 A」（以下「岩崎 A 地区」という。）及び②梅森町北田面地区（以下「梅森地区」という。）において、GLに基づく地権者の 2/3 以上の合意を得たため、年内を目標に**第一種低層住居専用地域及び現状の都市基盤施設のまま、建蔽率を 30%から 60%、容積率を 50%から 100%に変更する**都市計画変更を行う。

### 2 経緯

- 土地区画整理事業によるまちづくりを前提に、「暫定用途地域」として S47 に第一種住居専用地域（H8 から第一種低層住居専用地域）、建蔽率 30%、容積率 50%に指定
- 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
- 梅森地区では土地区画整理事業の検討（H19～H27）も現在休止中
- 県内各市町において暫定用途地域が残存しており、厳しい土地利用規制が続くことを懸念した県により、R7 までの期間限定で、都市計画変更の基準を緩和した GL を策定
- 暫定用途の解消に向けた地元意見交換会を H28 から実施（岩崎 A：3 回、梅森：4 回）
- 意見交換をうけ、第一種低層住居専用地域及び都市基盤施設は現状のまま、**建蔽率を 60%、容積率を 100%に変更する方針**について合意収集を開始
- 岩崎 A 地区は H30/12 末までに、梅森地区は R1/5 末までに**地権者の 2/3 以上が合意**

### 暫定用途地域合意状況

①岩崎A地区(約3.0ha)		
対象52人	合意率	回答率
人数	69.2%	69.2%
面積(m <sup>2</sup> )	72.2%	72.2%

②梅森地区(約4.6ha)		
対象119人	合意率	回答率
人数	68.9%	87.4%
面積(m <sup>2</sup> )	75.7%	94.2%

※合意率は対象者全体に対してのもの

### 3 変更によるメリット・デメリット

#### 【地権者のメリット】

- 民間開発の分譲時に、分割できる宅地数が増える
- 民間開発が行いやすくなり、未接道の解消が期待できる
- 将来、建替えや増築を行うときに選択の幅が広がる
- 敷地面積に対し、利用可能な建築面積が増えることで資産価値が高まる

#### 【地権者のためのデメリット】

- 将来、建替えや増築が行われれば今より建物が密集する
- 資産価値が高まれば、それに伴い固定資産税や都市計画税は上昇すると予測される

#### ⇒市にとって

- 低・未利用地の解消及び人口増が期待されるとともに、**税収の増加が期待される。**
- 隣接する区域と建蔽率・容積率が統一されるため、**一体的な街づくりが期待できる。**

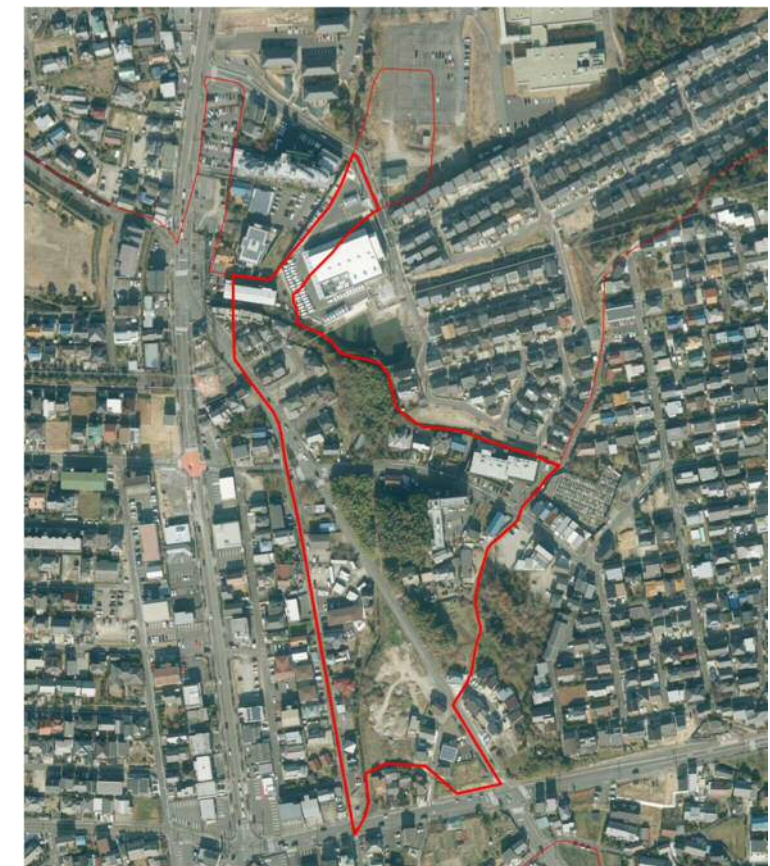
### 4 今後の想定スケジュール

R1/6/19	土地利用会議
R1/7/16	都市計画法第 16 条に基づく説明会（日進市民会館小ホール・参加者 16 名）
R1/8/2	<b>日進市都市計画審議会（本日）</b>
R1/8	愛知県との事前協議
R1/10	都市計画法第 17 条に基づく縦覧
R1/11	日進市都市計画審議会への諮問・答申
R1/11～12	愛知県知事協議
R1/12 末目標	<b>都市計画変更告示</b>

### 5 現況の航空写真

①岩崎 A 地区（約 3.0ha）

②梅森地区（約 4.6ha）



### 県内の暫定用途地域取り組み状況

時点	市町数	地区数	面積
H26.3	29	73	約800ha
H28.2	29	77	約730ha
H30.3末	26	63	約580ha
H31.3末	23	52	約550ha

(H31.3末現在)

地区数の多い上位市町村	
豊川市	6 地区
1 日進市	→日進北部を含むと7地区
3 阿久比町 南知多町	5 地区
5 津島市 みよし市	4 地区

面積の広い上位市町村	
1 豊田市	71.6 ha
2 豊川市	66.7 ha
3 日進市	59.6 ha
→日進北部を含むと90.8ha	
4 北名古屋市	41.6 ha
5 阿久比町	35.8 ha
6 みよし市	33.8 ha

⇒いずれも**県内で上位**



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  
 地区名 梅森町新田・北高上地区

1:10,000 地形図

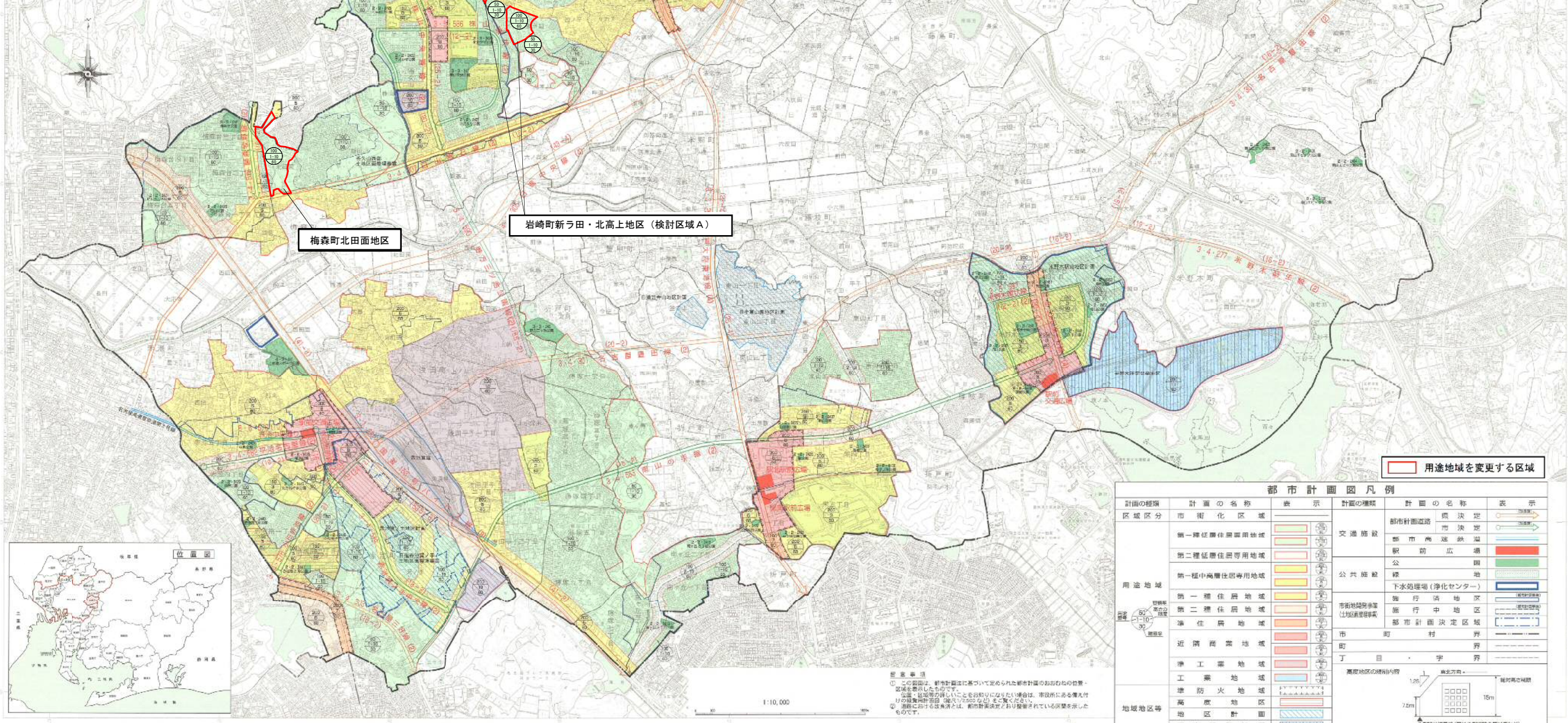
令和元年8月2日  
 令和元年度第1回  
 都市計画審議会  
 資料No. 3-1

# 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	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	準工業地域	工業地域	準防火地域	防火地域	高度地区	研究開発地区
建築物の用途	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
建築物の構造	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
建築物の高さ	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
建築物の面積	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
建築物の敷地面積	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
建築物の容積率	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
建築物の延床面積	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
建築物の床面積	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
建築物の床面積率	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
建築物の床面積率率	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
建築物の床面積率率率	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

用途地域	制定年月日	制定告示	用途地域	制定年月日	制定告示
第一種低層住居専用地域	昭和31年11月25日	昭昭第214号	第一種中高層住居専用地域	昭和31年11月25日	昭昭第214号
第二種低層住居専用地域	昭和31年3月23日	昭昭第91号	第二種中高層住居専用地域	昭和31年11月25日	昭昭第214号
第一種住居地域	昭和31年11月25日	昭昭第214号	準住居地域	昭和31年11月25日	昭昭第214号
第二種住居地域	昭和31年11月25日	昭昭第214号	近隣商業地域	昭和31年11月25日	昭昭第214号
準工業地域	昭和31年11月25日	昭昭第214号	工業地域	昭和31年11月25日	昭昭第214号
防火地域	昭和31年11月25日	昭昭第214号	高度地区	昭和31年11月25日	昭昭第214号
研究開発地区	昭和31年11月25日	昭昭第214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	[Red outline]	都市計画道路	市決定	[Blue line]
用途地域	第一種低層住居専用地域	[Green]	都市計画道路	町決定	[Red line]
	第二種低層住居専用地域	[Light Green]	駅前広場		[Red rectangle]
	第一種中高層住居専用地域	[Yellow]	公園		[Green rectangle]
	第二種中高層住居専用地域	[Light Yellow]	緑地		[Light Green rectangle]
	第一種住居地域	[Orange]	下水処理場(浄化センター)		[Blue rectangle]
	第二種住居地域	[Light Orange]	旅行誘導地区		[Blue rectangle]
地域地区等	準住居地域	[Light Orange]	旅行中地区		[Blue rectangle]
	近隣商業地域	[Red]	都市計画決定区域		[Blue rectangle]
	準工業地域	[Light Red]	市界		[Dashed line]
	工業地域	[Red]	町界		[Dashed line]
	準防火地域	[Light Red]	丁目界		[Dashed line]
	防火地域	[Red]	字界		[Dashed line]
	高度地区	[Red]			
	研究開発地区	[Red]			

日進市

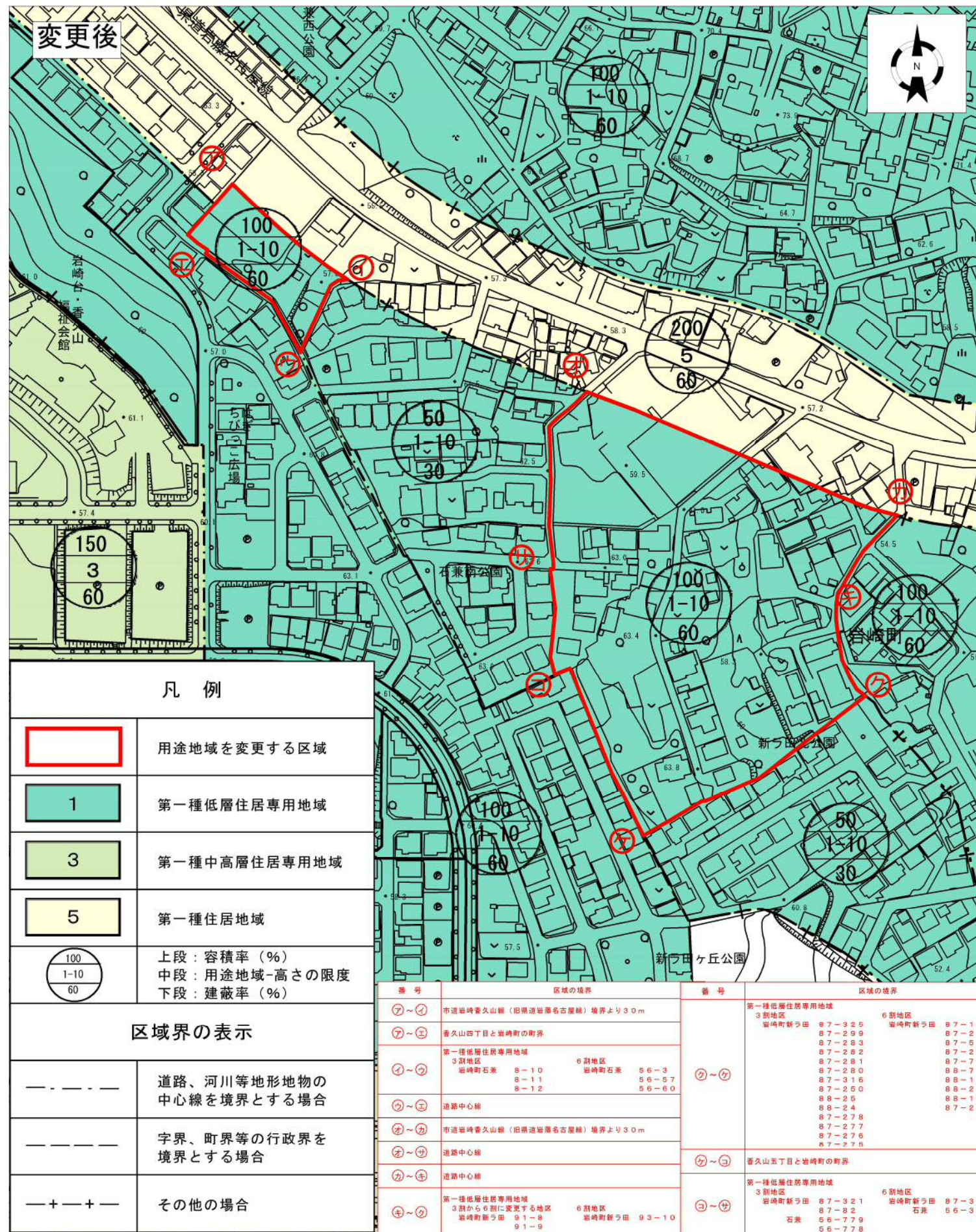
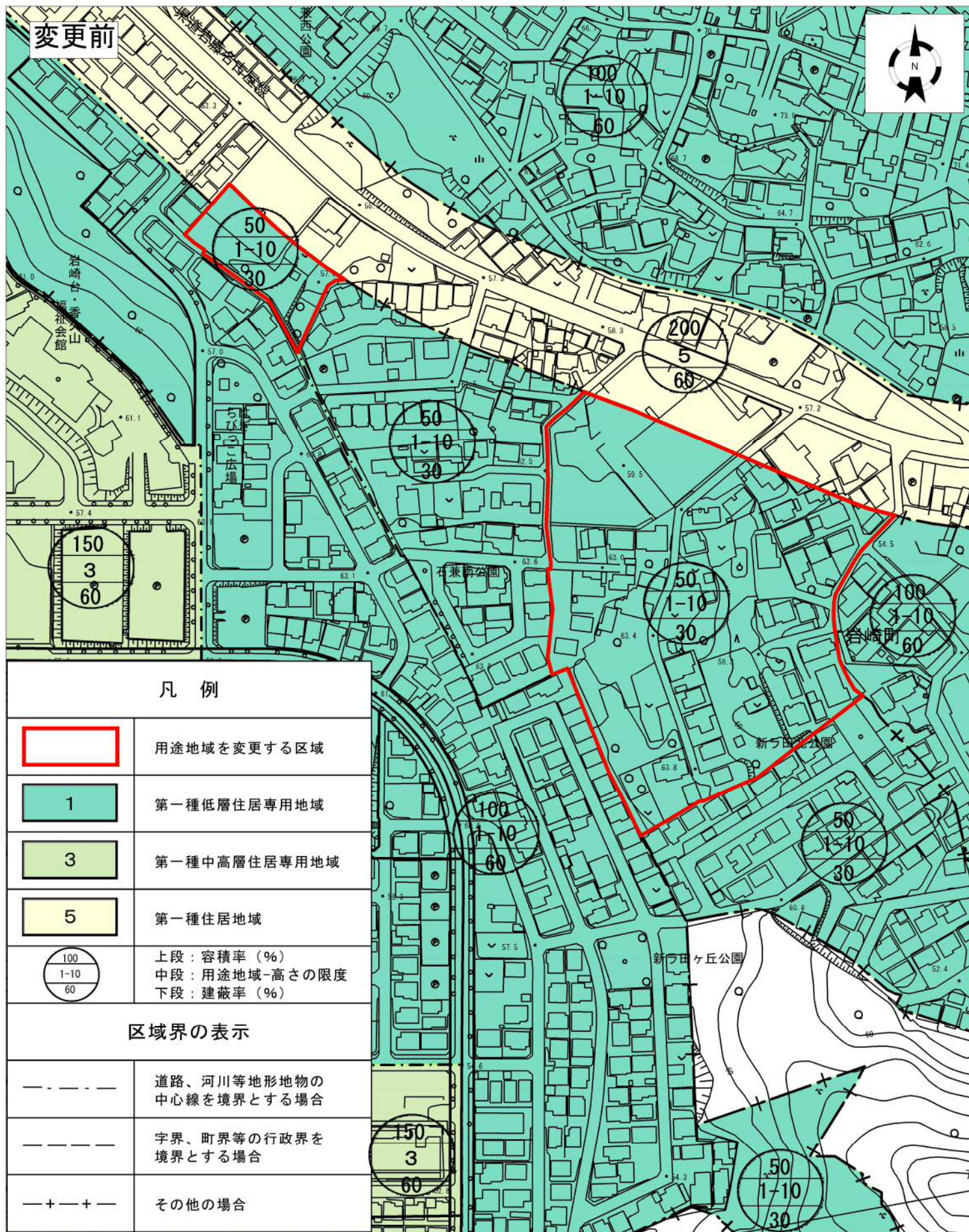


# 新旧用途地域対照図

岩崎町新ラ田・北高上地区【検討区域A】

縮尺 S=1/2500

令和元年8月2日  
令和元年度第1回  
都市計画審議会  
資料No. 3-1





# 新旧用途地域対照図

梅森町北田面地区

縮尺 S=1/2500

令和元年8月2日  
令和元年度第1回  
都市計画審議会  
資料No. 3-1

