

名古屋都市計画用途地域の変更について(R1.11 都市計画課)

令和元年11月14日
令和元年度第3回都市計画審議会
資料 No. 1 - 1

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、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（検討区域 A）及び②梅森町北田面地区において、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
- 梅森町北田面地区では土地区画整理事業の検討 (H19～H27) も現在休止中
- 暫定用途の解消に向けた地元意見交換会を H28 から実施 (岩崎町新ラ田・北高上ほか地区 (検討区域 A) : 3 回、梅森町北田面地区 : 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
- 岩崎町新ラ田・北高上ほか地区 (検討区域 A) は H30/12 末までに、梅森町北田面地区は 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岩崎町新ラ田・北高上ほか地区 (検討区域 A)(約3.0ha)			
対象52人	合意率	回答率	
人数	69.2%	69.2%	
面積(m ²)	72.2%	72.2%	
②梅森町北田面地区(約4.6ha)			
対象119人	合意率	回答率	
人数	68.9%	87.4%	
面積(m ²)	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 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	令和元年度第 1 回日進市都市計画審議会において報告
R1/8～9	愛知県との事前協議
R1/10/3～18	都市計画法第 17 条に基づく縦覧 (縦覧者 0 名)
R1/11/14	令和元年度第 3 回日進市都市計画審議会への付議
R1/11～12	愛知県知事協議
R1/12 末目標	都市計画変更告示

5 現況の航空写真

①岩崎町新ラ田・北高上ほか地区 (検討区域 A)
(約 3.0ha)

②梅森町北田面地区 (約 4.6ha)



