

# 名古屋都市計画 用途地域の変更に関する説明会

折戸鎌ヶ寿地区

令和5年10月6日

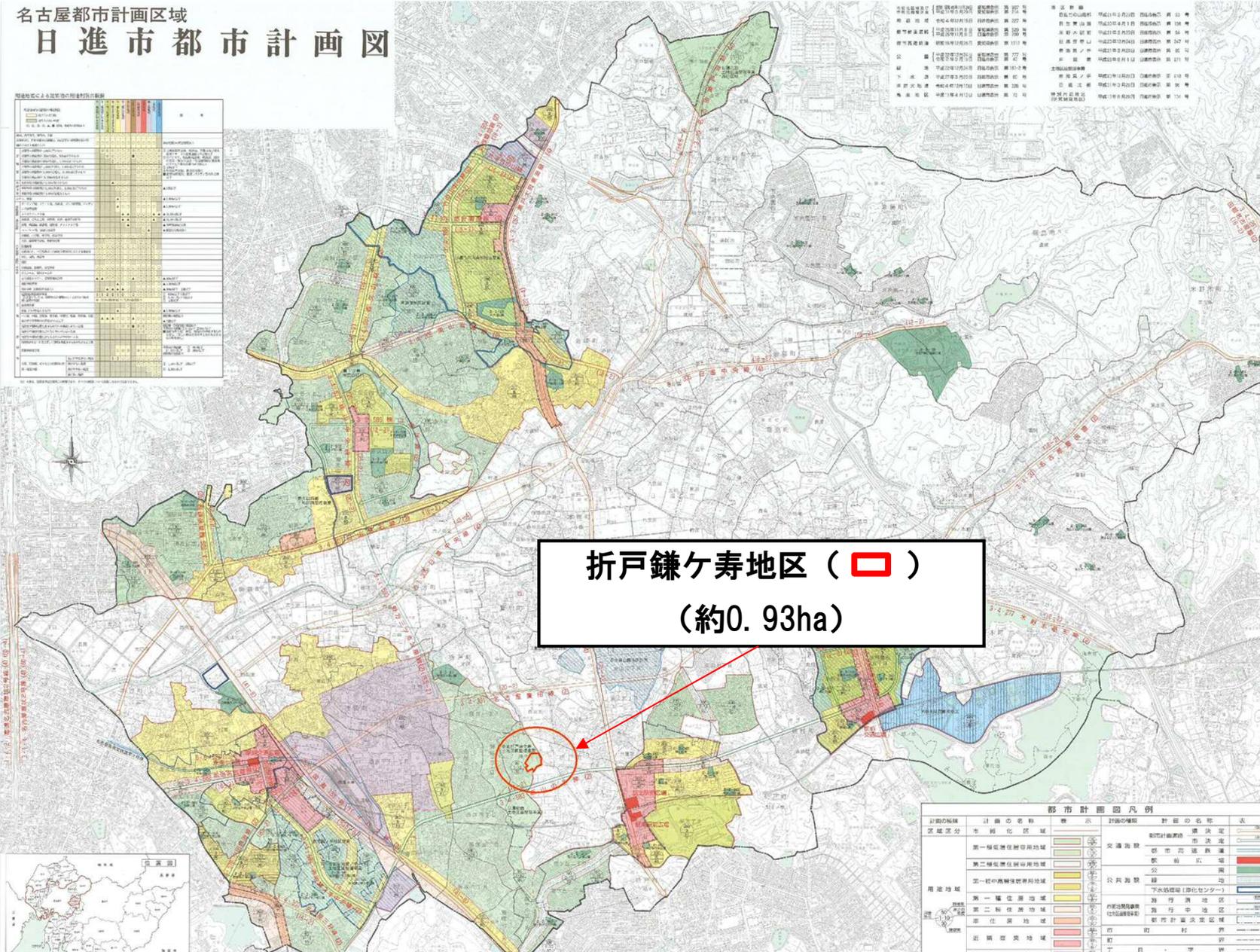
# 説明内容

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

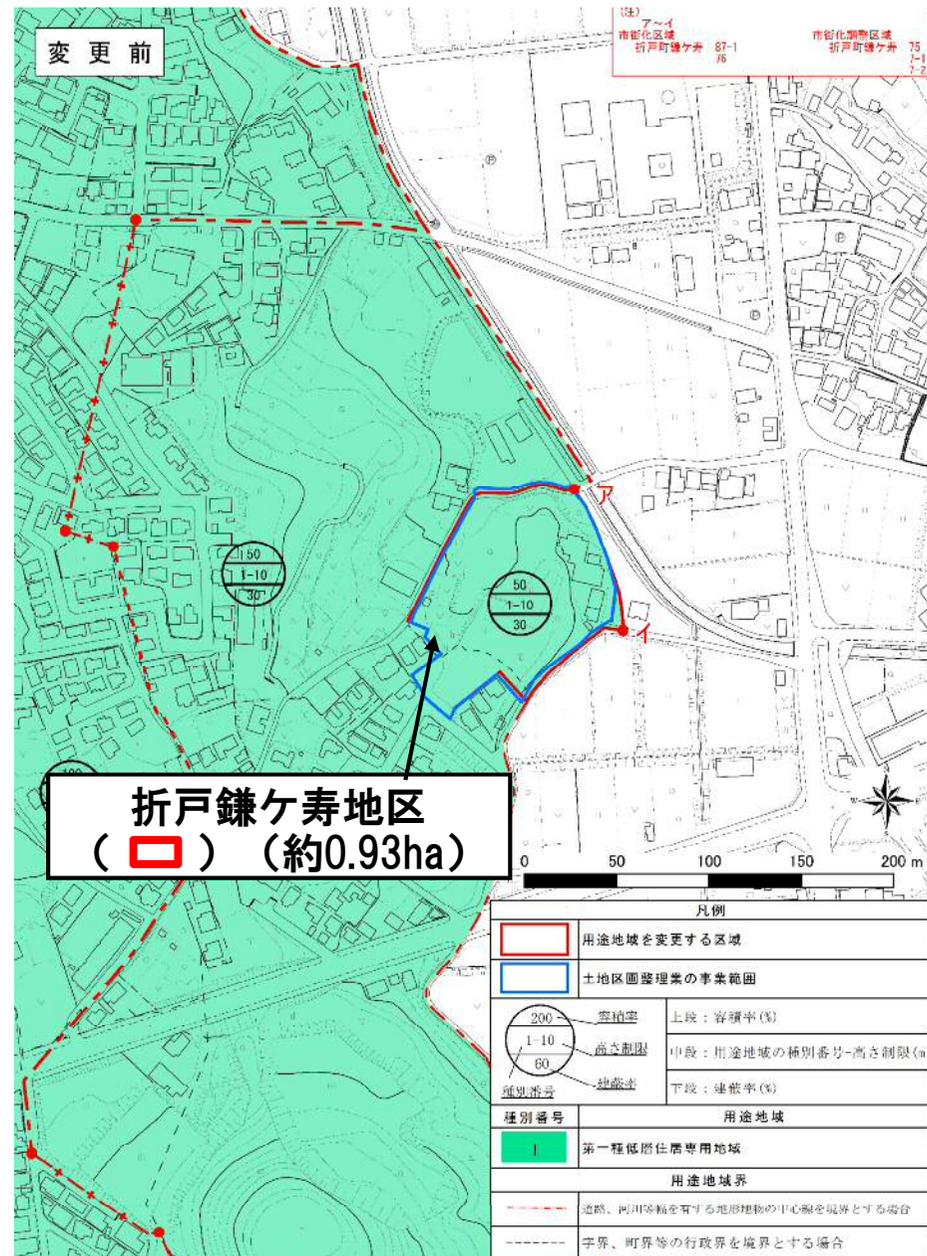
名古屋都市計画区域  
日進市都市計画図



# 1. 現在の土地利用規制と概要

(折戸鎌ヶ寿地区)

現在この地区は、  
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
- 折戸鎌ヶ寿地区でもR4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

### 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)

## 2. 変更原案の作成に至る経緯

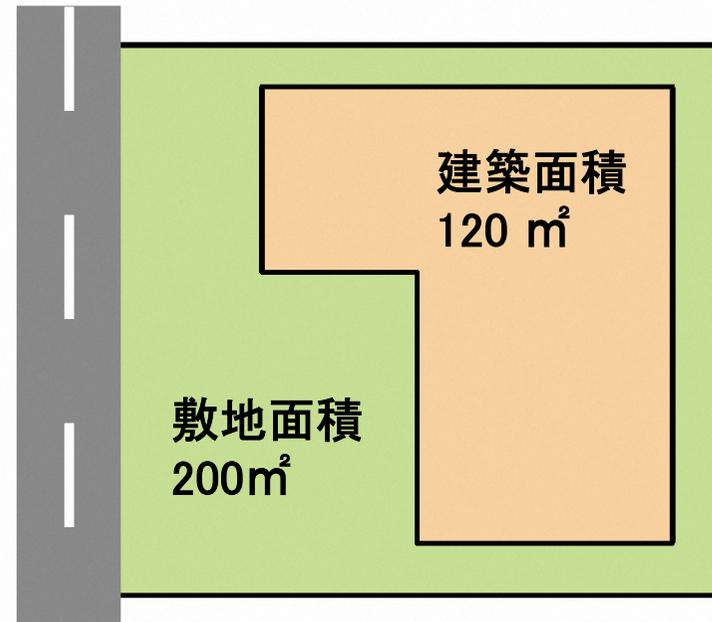
### 建蔽率とは？

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%**

(120m<sup>2</sup> / 200m<sup>2</sup> × 100 = 60%)

## 2. 変更原案の作成に至る経緯

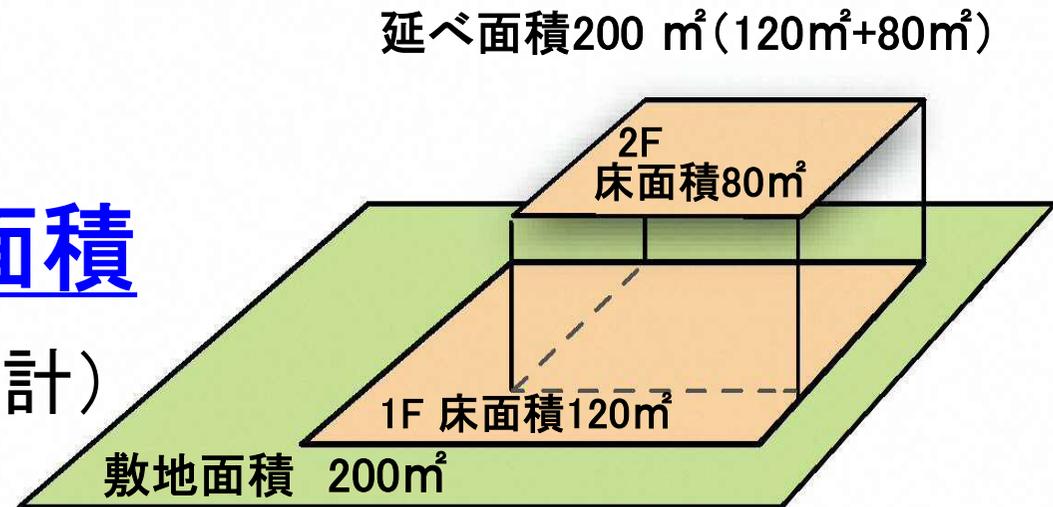
### 容積率とは？

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%**

(200m<sup>2</sup> / 200m<sup>2</sup> × 100 = 100%)

## 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）

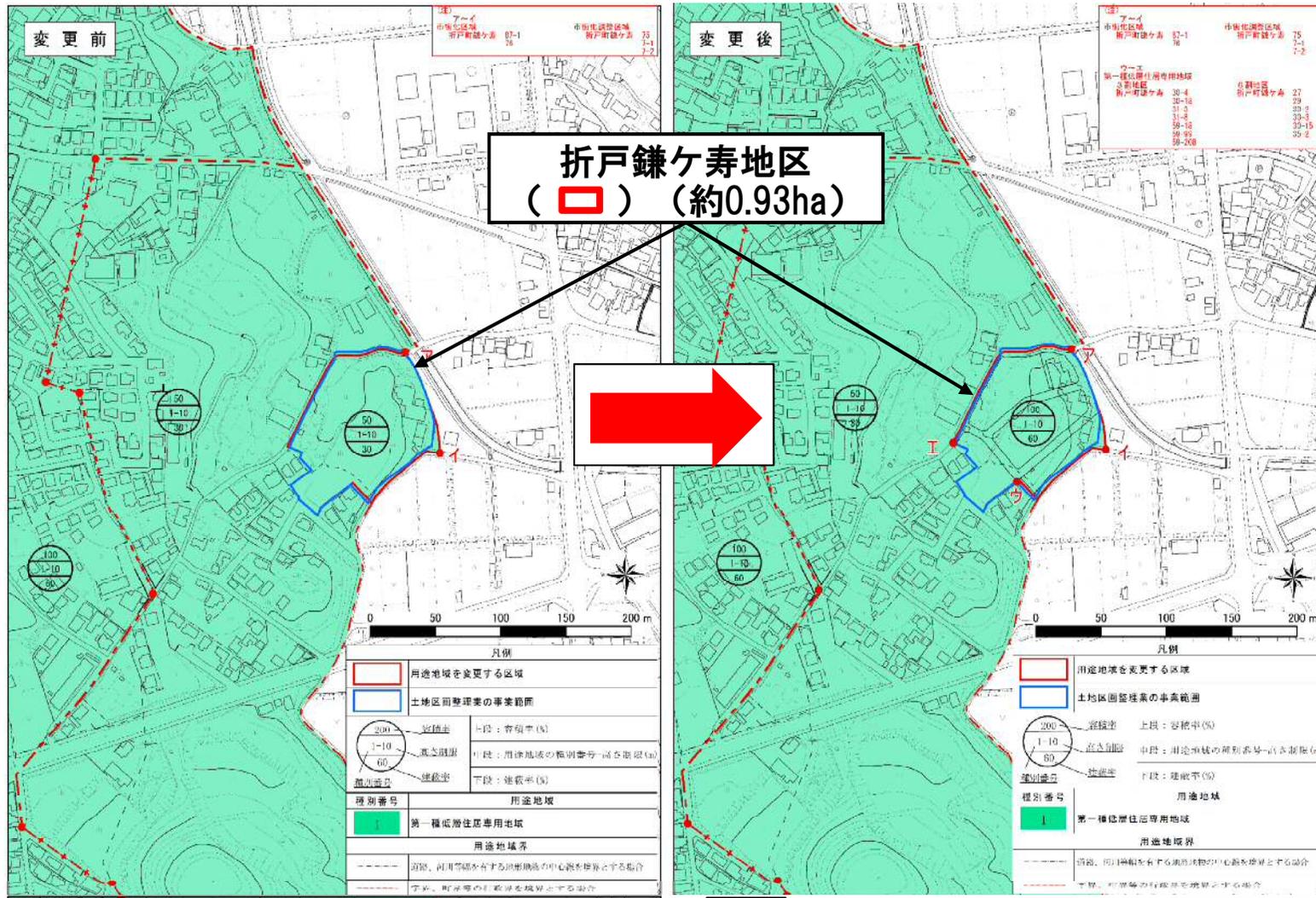
・例えば次に掲げる場合にあっては、用途地域の見直しを行うことを検討すべきである。

○ 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）



# 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%**

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

# 3. 変更原案の内容

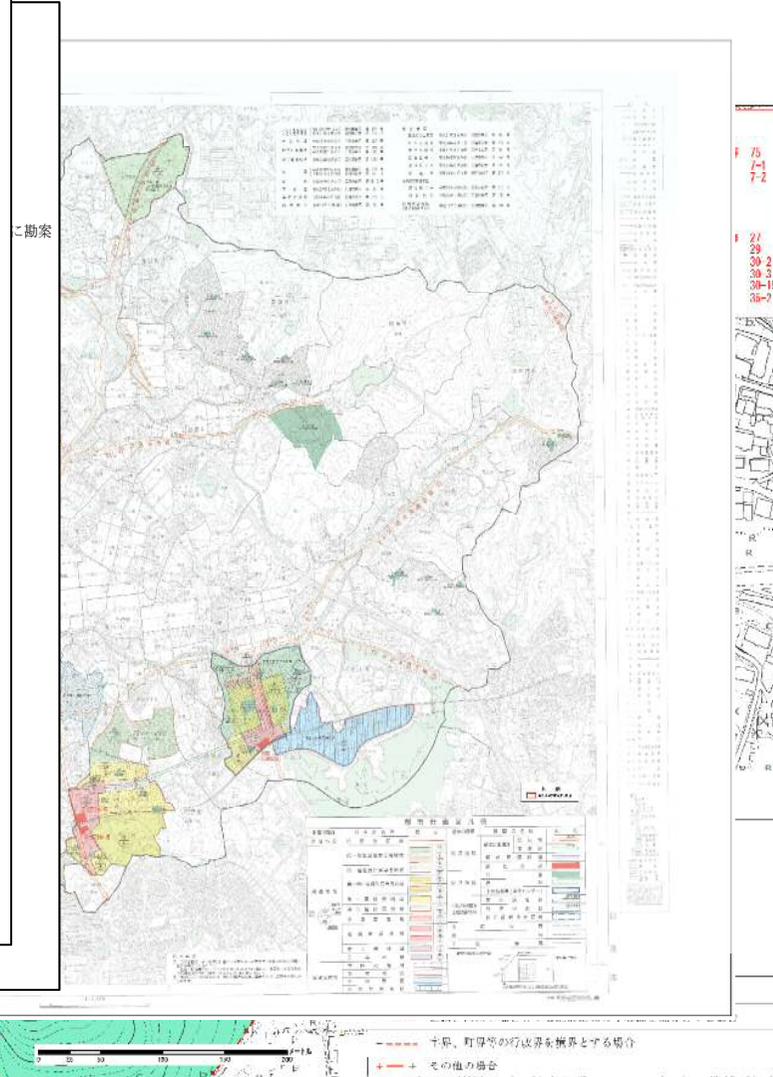
## 【法定図書】

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 74ha	5/10 以下	3/10 以下	—	—	10m	6.6%
小計	約 483ha						43.0%
第二種低層住居専用地域	約 25ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	2.3%
第一種中高層住居専用地域	約 81ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	—	7.2%
小計	約 21ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.9%
第一種住居地域	約 264ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	23.5%
第二種住居地域	約 39ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.4%
準住居地域	約 25ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.2%
近隣商業地域	約 15ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.3%
小計	約 33ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.9%
準工業地域	約 106ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.5%
工業地域	約 33ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.9%
合計	約 1,124ha						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場合があります。

# 5. 質疑応答

---