

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)

日 時：令和5年10月6日（金） 午後7時～同7時23分

場 所：日進市役所第2・第3会議室

参加者：6人

事務局：都市整備部都市計画課 川合主幹、下村主事

都市整備部区画整理課 水谷係長

次 第：1 あいさつ

2 議題

- (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

配布資料：次第

説明資料

法定図書等

【開会】

主幹	(あいさつ)
----	--------

【内容の説明 事務局】

事務局	<p>現在の土地利用規制の概要について説明する。</p> <p>今回の用途地域の変更は、正式には「名古屋都市計画用途地域の変更（日進市決定）」と呼ぶ。この名古屋都市計画区域は、西は愛西市から、名古屋市を挟んで瀬戸市から豊明市にかけて尾張東部地域を含む、一体的な都市計画区域を「名古屋都市計画区域」と愛知県が指定しており、その区域のなかで日進市の都市計画を決定していく。</p> <p>今回用途地域の変更対象としているのは、折戸鎌ヶ寿地区（約0.93ha）となる。この地区は、2階建ての戸建て住宅等に代表される低層住宅を建てることができる「第一種低層住居専用地域」に指定されている。</p> <p>次に、今回の用途地域変更原案の作成に至った経緯について説明する。</p> <p>本市のこの地域の一部は、土地区画整理事業によるまちづくりを前提とするため、暫定用途地域として昭和47年から建蔽率30%、容積率50%に指定していた。周辺では土地区画整理事業により日進駅西地区が整備中のほか、民間開発により市街化が進んでいる。折戸鎌ヶ寿地区では、過去から土地区画整理事業の設立に向けて市と地元の皆様で検討を重ねていたが、令和4年3月に組合施行による土地区画整理事業が認可され、事業が開始された。</p> <p>ここで建蔽率、容積率について説明する。</p> <p>建蔽率は、敷地面積に対する建築面積の割合である。例えば200㎡の敷地があったとして、建蔽率が60%であれば、120㎡までの建築面積の建物しか建てられないということになる。</p>
-----	--

容積率は敷地面積に対して建てられる建物の延べ面積の割合である。例えば敷地面積が 200 m²に対して容積率が 100%であれば、延べ面積の上限は 200 m²となり、建物の 1 階部分の床面積が 120 m²、2 階部分の床面積が 80 m²、と、その合計が上限に収まっていれば問題はない。

次に、用途地域の指定に関しての国や県の考え方について説明する。

国土交通省が示している、都市計画運用指針というものがある。この中で、用途地域の指定の見直しに関する基本的な考え方として、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には、用途地域の見直しを行うことを検討するべきである、とされている。今回の折戸鎌ヶ寿地区はこのケースにあたる。

次に、日進市の全体の計画における折戸鎌ヶ寿地区の位置づけについて説明する。

この地区は、令和 3 年 3 月に策定した日進市都市マスタープランにおいて、「新市街地形成ゾーン」として位置づけ、「現在の市街化区域内において一団の低・未利用地が残されている折戸鎌ヶ寿地区等については、地権者との合意形成を図り、計画的な市街地の形成を目指します。」としている。

今回の変更原案の内容について説明する。

対象区域は、日進折戸鎌ヶ寿土地区画整理事業の区域を基本とした約 0.93ha である。現在は第一種低層住居専用地域で、建蔽率が 30%、容積率が 50%の区域だが、これを、用途地域は第一種低層住居専用地域を保持したうえで、建蔽率が 60%、容積率が 100%となる。

本日の配布資料の中に、今回の用途地域の変更に必要な法定図書がある。これは変更の内容や理由についてまとめられた資料で、用途地域変更の計画書の表、理由、総括図、計画図で構成される。

1 枚目は用途地域ごとの面積を示した表である。今回は、第一種低層住居専用地域の中の建蔽率と容積率のみが変更となるため、第一種低層住居専用地域の行のうち、容積率 5/10 以下の面積が減少し、容積率 10/10 以下の面積が増加した結果、それぞれ約 74ha、410ha となる。その他の数値について、変更はない。

2 枚目は今回の変更の理由が簡潔に記載されている。

3 枚目は総括図で、日進市全域を示した図面に今回の変更区域を表す。

4 枚目は計画図で、変更後の用途地域や建蔽率、容積率を表す。

法定図書としては以上だが、本日は参考として、法定図書より詳細な理由を示した理由書も配布している。この理由書には、変更の概要や、日進市の将来像における本計画の位置づけ、本計画の必要性や妥当性について記載されている。詳細な記載内容については、既に説明したものと重複するため割愛する。

最後に今後の流れについて説明する。

本日の説明会后、速やかに愛知県との事前協議を行い、都市計画の変更についての計画案の縦覧を 12 月頃に行う予定である。これについては改めて広報や市のホームページでも周知する。縦覧の後、1 月頃に、この計画変更に関して市の附属機関の日進市都市計画審議会にて審議する。これは公開の会議である。その後、愛知県知事に対する協議を経まして、用途地域の変更について決定される予定である。

なお、これらの手続の過程において、今回説明した素案の内容、文言等が一部変更となるためご承知おきいただきたい。

【質疑・応答】

参加者	今回の土地区画整理事業により、宅地はいくつくらいできるか。
事務局	仮換地設計中のため、現時点では未定である。
参加者	区画整理により、区域内は同じような面積の敷地ができるのか。
事務局	地権者が元々所有する面積に応じて減歩後の面積が決定されるため、敷地面積の大小は区画整理後も存在する。
参加者	市としての敷地面積の最低限度はいくつか。
事務局	日進市開発等事業に関する手続条例において、戸建て住宅の敷地面積の最低限度は160㎡と規定している。
参加者	説明の最後に「素案の内容、文言等が一部変更となることがある」とのことだが、容積率、建蔽率に変更となる可能性はあるのか。
事務局	現時点で変更の可能性はない。万が一、建蔽率、容積率に変更となる場合は再度説明会を実施する。
参加者	今回の変更区域周辺には、建蔽率30%、容積率50%の暫定用途地域が残存することになるが、今回の変更区域は土地区画整理事業の区域だけなのか。
事務局	説明資料11ページのとおり、この区域は土地区画整理事業により、今後計新たなまちづくりが進められるため、建蔽率、容積率を変更し、土地利用をしやすいものである。周辺については今後も地権者の意向を確認し、意向がまとまったところから順次暫定用途地域を解消していく。

以上