

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	約 74ha	5/10 以下	3/10 以下	—	—	10m	6.6%
住居専用地域	約410ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	36.4%
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%
	約 21ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.9%
小計	約102ha						9.0%
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%
	約 33ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	2.9%
小計	約 47ha						4.2%
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」

## 理 由

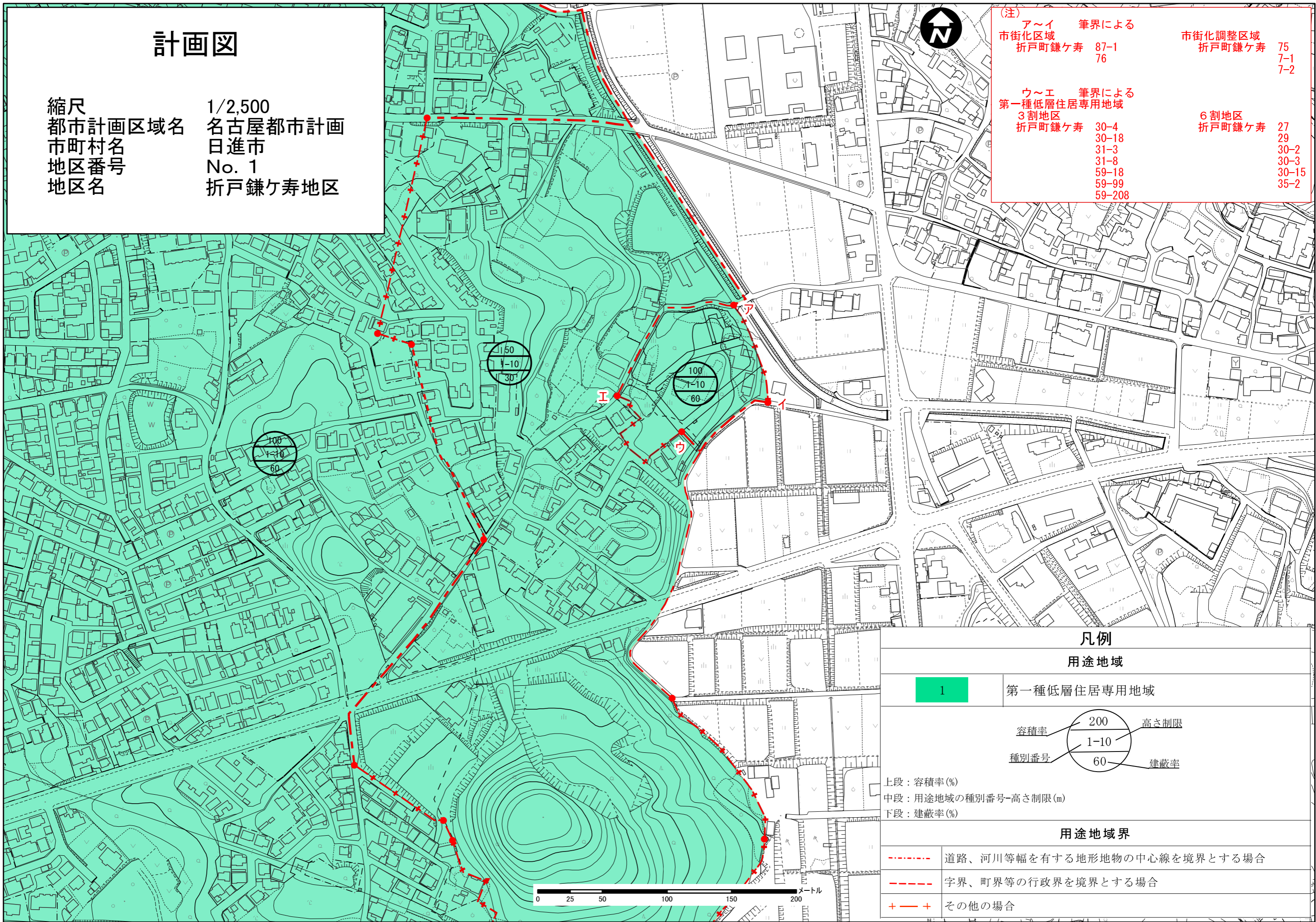
土地区画整理事業の進捗に伴い、将来の土地利用計画及び都市施設の整備状況等を総合的に勘案し、適切な用途地域に変更するものである。

# 計画図

縮尺 1/2,500  
 都市計画区域名 名古屋都市計画  
 市町村名 日進市  
 地区番号 No. 1  
 地区名 折戸鎌ヶ寿地区

(注)

ア～イ 筆界による 市街化区域 折戸町鎌ヶ寿	87-1 76	市街化調整区域 折戸町鎌ヶ寿	75 7-1 7-2
ウ～エ 筆界による 第一種低層住居専用地域 3割地区 折戸町鎌ヶ寿	30-4 30-18 31-3 31-8 59-18 59-99 59-208	6割地区 折戸町鎌ヶ寿	27 29 30-2 30-3 30-15 35-2



### 凡例

用途地域	
1	第一種低層住居専用地域
容積率	200
種別番号	1-10
	60
	高さ制限
	建蔽率
上段：容積率(%)	
中段：用途地域の種別番号-高さ制限(m)	
下段：建蔽率(%)	
用途地域界	
	道路、河川等幅を有する地形地物の中心線を境界とする場合
	字界、町界等の行政界を境界とする場合
	その他の場合

## 名古屋都市計画用途地域の変更

### 理 由 書

# 理由書

## 【折戸鎌ヶ寿地区】

### 1. 変更の概要

主な変更は以下のとおりです。

変更前後	種類	容積率	建蔽率	高さの制限	備考
変更前	第一種低層住居専用地域	50%	30%	10m	最終決定 令和4年12月15日
変更後	第一種低層住居専用地域	100%	60%	10m	

### 2. 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

日進市都市マスタープランにおいて、市の都市づくりの基本目標の一つとして「安全安心な都市づくり」を掲げ、「地域と連携した防災・減災対策の充実や狭あい道路の改善、無秩序な開発の抑制や空家、低・未利用地の利活用等により、都市防災力を強化します。また、日常生活を支える交通機能や道路・公園等の都市施設の質の向上により、安心して子育てできる環境をつくる等、全ての人が安全安心に暮らせる都市づくりを目指します。」としています（p. 3-2 参照）。

その中で、当該地区は市街地整備の方針において、「計画的市街地の整備」として位置づけ、「折戸鎌ヶ寿地区は、宅地、道路等を整備し、優良な住環境を創出することで、土地の付加価値を高めることを目標に、土地区画整理事業によるまちづくりを支援します。」としています（P. 5-15 参照）。

また、当該地区を含む南小学校区の地域別構想では、当該地区を将来都市構造上「新市街地形成ゾーン」と位置づけ、「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。」としています。（P. 6-37 参照）

### 3. 当該都市計画の必要性

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、地域ごとの市街地の将来像に合わせて見直しを図ることが望ましいとされています。

当該地区は、将来の土地区画整理事業等の市街地開発事業に備えるために第一種低層住居専用地域（容積率 50%、建蔽率 30%、建築物の高さの最高限度 10m）を定めております。

当該地区においては、令和4年3月に組合施行による日進折戸鎌ヶ寿土地区画整理事業が認可され、今後も都市の将来像の実現に向け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であるため、用途地域を変更します。

#### 4. 当該都市計画の妥当性

##### (1) 区域

当該地区は、日進折戸鎌ヶ寿土地区画整理事業の施行地区を基本に、道路中心線、現行の市街化区域及び土地区画整理事業の境界を区域の境界としており、明確な区域境界です。

##### (2) 規模

当該地区の規模は、日進折戸鎌ヶ寿土地区画整理事業の施行地区(0.91ha)と隣接する道路区域からなる0.93haです。

##### (3) 施設の配置等

当該地区は、周辺住宅地の居住環境に配慮し、用途地域について第一種低層住居専用地域を保持したうえで、形態制限については土地区画整理事業実施後の宅地化を促進するため、容積率100%、建蔽率60%に定めます。

以上から、区域、規模、施設の配置等は妥当です。