

## 名古屋都市計画用途地域の変更(建蔽率・容積率)に関する説明会 議事要旨

日 時：令和3年8月10日(火) 午後7時～午後7時28分

場 所：日進市民会館小ホール

参加者：11人

(事務局) 都市整備部都市計画課 伊藤次長、水谷係長、武田主査、  
川上主任、廣橋主事

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

3 その他

配布資料：次第

計画書一式

スライド資料

### 【開会】

次長	(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>名古屋都市計画区域は、西は愛西市から名古屋市を挟み尾張東部地域を含む一体的な区域を愛知県で指定している。その区域のなかで日進市の都市計画を決定している。今回用途地域の変更対象としているのはそのうち、岩崎町新ラ田・北高上ほかの約5.3haとなる。</p> <p>これらの地区にかかっている土地利用の規制は、2階建ての戸建て住宅などに代表される低層住宅のみ建てることのできる地区、「第一種低層住居専用地域」である。</p> <p>次に、今回の用途地域変更素案の作成に至った経緯について説明する。</p> <p>これらの地域は、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%に指定してきた。</p> <p>土地区画整理事業については、周辺では現在の香久山や梅森台、岩崎町南口にあたる地区については事業が完了したほか、その他民間開発により市街化が進んでいる。</p> <p>このような状況下、市の取組みとして、市内の他の地域も合わせて、暫定用途地域解消に向けた今後の土地利用検討を平成28年度から進めている。</p> <p>本地区と同様に暫定用途地域の解消に取り組んできた岩崎町新ラ田・北高上ほか地区【検討区域A】と梅森町北田面地区は意見交換、合意収集を踏まえて、令和元年12</p>
-----	---

月にどちらも建蔽率を 60%、容積率を 100%に変更した。

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、都市計画運用指針によれば、用途地域の指定の見直しなどに関する基本的な考え方として、用途地域は、「土地利用の動向、公共施設の整備状況等の把握に努めるとともに、当該都市における都市計画上の課題に対応し、その健全な発展に資するよう、随時かつ的確な見直しが図られることが望ましい。」

また、区域等の設定に関する基本的な考え方として、「隣接する用途地域の種類ごとの区域等の間において土地利用の極度な差異を生じないように定めることが望ましい。」「道路等の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましい。」とされている。

そういった考え方を踏まえ、市内の暫定用途地域の解消に向けた検討を行うにあたり、平成 28 年から土地所有者と地域の課題や今後のまちづくりについて意見交換会を行った。岩崎町新ラ田・北高上ほか地区においては、開発が進んでいたり、未接道地が多かったりなど、地区内においても土地利用の様相に差があったため、2 回目の意見交換会より、ABC の 3 区域にわけ、意見交換を進めた。

意見交換においては、現状維持、現状の都市基盤施設のまま建蔽率・容積率を変更、土地区画整理事業の実施、地区計画の決定、市街化調整区域への編入といった手法についてメリット・デメリットを市から説明し、地権者からの意見を聞きながら方針を取りまとめた。

検討区域 C については未接道地が多い状況であり、市の単独の道路整備による未接道の解消についても一部地権者からの御意見としてあったが、市による単独の道路等の整備による未接道地解消はこれまで市の施策として取ってきておらず、他地区との公平性を考慮して、民間開発の誘導により未接道・低未利用地を解消する方針であることを説明した。

また、土地区画整理事業の実施についても意見・要望があった。日進市では市施行による土地区画整理事業は行っておらず、地権者による組合施行を支援する形で土地区画整理事業は行ってきた。全ての土地が接道するには土地区画整理事業を行うことが最善ではあるが、その支援は建蔽率・容積率の変更にかかわらず行っていく旨についても意見交換において説明をした。

そして、計 3 回の意見交換会における土地所有者の意向を踏まえ、平成 29 年 9 月から、「現状の都市基盤施設のまま建蔽率を 30%から 60%に、容積率を 50%から 100%に変更する。」という今後の土地利用の方針案について合意収集を進めた。合意収集について未回答の方もみえたことから、平成 31 年 2 月に 4 回目の意見交換を行ったのち、文書や訪問による意向確認を進めた。

その結果、今年 5 月末までに、地権者数及び合意した地権者数が所有する地積の総和が、検討区域 B、検討区域 C のいずれも全体の 2/3 を超えたため、土地利用の方針を決定した。

次に今回の変更素案の内容について説明する。

変更内容は、対象は約 5.3ha、建蔽率を 30%から 60%に、容積率を 50%から 100%に変更するもので、用途地域は第一種低層住居専用地域のまま変更は行わない。

続いて、変更素案の図書を説明する。

計画書は、日進市全体の用途地域の変更後の内容を示したもので、第一種低層住居専用地域の建蔽率 30%、容積率 50%の区域は約 89ha から約 84ha に、建蔽率 60%、容積率 100%の区域は約 407ha から約 412ha に変更となる。

都市計画変更を行う理由としては、「将来の土地利用計画、周辺の土地利用の状況及

び都市施設の整備状況等を総合的に勘案し、計画的な土地利用を図るため、適切な建蔽率及び容積率に変更するものである。」となる。

総括図は、日進市全域の変更後の都市計画決定状況について示した図面である。

計画図は、変更後の用途地域を示した図面である。

今回変更する地区の西側及び東側においてこれまでの建蔽率が 60%、容積率が 100%の地域と接する部分の境界が消えて一体化する形になる。

理由書は今回都市計画変更を行う理由を詳細に示したものになる。

まず変更の概要が示されており、続いて今回の都市計画変更が、都市の将来像において、上位計画にどのように位置づけられているかを示している。

都市計画分野における上位計画として「日進市都市マスタープラン」があり、日進市の将来都市構造において、本地区を「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赤池箕ノ手地区、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。「一団の低・未利用地」というのが暫定用途地域をさしており、岩崎町新ラ田・北高上ほか地区については「等」に含まれている。

また、当該地区は都市づくりの方針において、土地利用の方針として「低層住宅地区」として位置づけ、「一団の低・未利用地が残されている地区については、地権者の合意を得ながら暫定用途の解消等を図ることにより、低層住宅を主体とした土地利用を図ります。」としている。

また、都市マスタープランの地域別構想における位置付けは、当該地区は、現在北小学校区にあたり、「一団の低・未利用地が残されている岩崎町新ラ田・北高上地区については、新たな市街地形成に向け、地権者の土地利用意向等を踏まえて、活用のあり方を検討します。」として、「良好な市街地の形成に向けた暫定用途地域の解消」を具体的な整備方針として掲げている。

次に、用途地域の変更の必要性についてである。

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」とされている。

これらの地区については、将来の土地区画整理等に備えるため暫定用途地域としてきたが、既に低層住宅を主体とした土地利用が進められており、今後も民間事業者による住宅地開発が期待されることから、整備される都市基盤に見合った土地利用計画が必要であるため、容積率ならびに建蔽率を変更するものである。

続いて今回の都市計画変更の妥当性についてである。

今回建蔽率・容積率を変更する区域は、区域東西の第一種低層住居専用地域（容積率 100%、建蔽率 60%）との一体的な市街地形成を図る上で明確な区域境界となっている。

また、今回建蔽率・容積率を変更する規模は、既に容積率が 100%、建蔽率が 60%となった区域と道路からの一定の離隔に囲われた約 5.3ha を対象としている。

また、施設の配置等については、建蔽率・容積率を変更することにより、周辺住宅地の居住環境に配慮し、隣接する区域と連続した優れた住環境の市街地形成を図るものである。

このような理由から、区域、規模、施設の配置等は妥当と考えている。

最後に今後の流れについてである。

本日説明会を開催し、意見を踏まえ愛知県とも協議を行う。順調に行けば今年 10 月頃に、市広報や市ホームページでも周知し、都市計画の変更についての縦覧を行う。

	<p>縦覧の状況により変わりうるが、11月頃に公開の会議である日進市都市計画審議会に諮る。その後愛知県との本協議を経て、順調に行けば年内に今回の建蔽率・容積率の変更について決定される。</p> <p>また、これらの手続の過程において、今回説明した原案の内容、文言などが一部変更となることがある。</p>
--	---

【質疑・応答】

参加者	自己所有地は未接道であり、今回の変更で建蔽率及び容積率が変更となってもメリットがない。未接道地に対する接道確保など、救済措置を行うことはできないものか。
事務局	議題 2(2)変更原案の作成に至る経緯で説明したとおり、全ての未接道地を解消するためには、区画整理事業を行うことが最善であると考えている。区画整理事業を行わない場合については、これまで市による単独の道路整備による未接道地解消は市の施策として取ってきておらず、他地区との公平性を考慮しても、今回の変更において未接道地を解消するための救済措置は考えていない。

参加者	建蔽率及び容積率が変更されることで固定資産税が上昇すると考えるが、そのことに対する緩和措置はあるか。
事務局	<p>今回の変更にもなう固定資産税の特例措置はない。令和元年に他地区において、建蔽率及び容積率について今回と同様の変更が行われたため、本説明会において事例としての影響額を伝えたいところであったが、令和3年度の固定資産税に係る課税標準額については、コロナ禍の影響により前年度から原則据え置きとなっていることから、お示しすることができない状況である。</p> <p>建蔽率及び容積率が変更された場合については、200㎡の宅地を例として計算すると1,000円から2,000円程度の上昇が見込まれるとの試算となるが、建蔽率及び容積率の変更による影響は固定資産税の算定の要素のうちの一つであり、総額は路線価の下落等の影響も受けて算定されることから、個々のケースにより異なることを留意されたい。</p>

以上