

名古屋都市計画用途地域の変更

理 由 書

理由書

【岩崎町新ラ田・北高上ほか地区（検討区域B C）】

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 令和元年12月 12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planにおいて、本地区は将来都市構造において、「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。」としています（P4-6 参照）。

その中で、当該地区は都市づくりの方針において、「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。」としています（P4-6 参照）。

また、当該地区は地域別構想で「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、地権者の土地利活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います（P6-32 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。しかしながら、当該地区の一部では、既に低層住宅を主体とした土地利用が進められており、容積率 100%、建蔽率 60%とすることで、今後も更なる住宅地開発が期待されています。整備される都市基盤や周辺地区との同様の土地利用状況を鑑み、また、住民からの合意も得られていることから、容積率を 100%、建蔽率を 60%に変更します。

4. 当該都市計画の妥当性

(1) 区域

当該地区は、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です。

(2) 規模

当該地区は、既に土地区画整理事業等が行われ第一種低層住居専用地域（容積率 100%、建蔽率 60%）となった区域ならびに県道からの一定の離隔に接した約 5.3ha を対象としています。

(3) 施設の配置等

当該地区は、第一種低層住居専用地域（容積率 100%、建蔽率 60%）に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が図れます。

以上から、区域、規模、施設の配置等は妥当です。