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

岩崎町新ラ田・北高上ほか地区【検討区域ＢＣ】

令和 3 年 8 月 10 日

ただいまから岩崎町新ラ田・北高上ほか地区【検討区域BC】における、建蔽率・容積率の変更に関する説明会を始めさせていただきます。

まず、お配りした資料の確認をお願いします。

A4 1枚の本日の次第、また、計画書一式がA4とA3の両面刷りのセットで4枚、最後に前方スクリーンのスライドの内容と説明内容を印刷したA4の資料が両面刷りで14枚になります。

乱丁、落丁などはございませんでしょうか。

これより、説明をさせていただきますが、進行の都合上、ご意見・ご質問をいただくのは、一通り説明をさせていただいた後とさせていただきますので、ご了承願います。

説明時間は約30分を予定しており、会の終了は、午後8時00分頃を予定いたしておりますので、よろしくお願いいたします。

また、会議録作成の都合上、録音及び写真撮影を行いますのでご了承願います。

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

今日は岩崎町新ラ田・北高上ほか地区【検討区域ＢＣ】の暫定用途地域と呼ばれる、これまで厳しい土地利用の制限をかけてきた地域における用途地域（建蔽率・容積率）の変更原案に関する説明会ということになります。

本日の内容ですが、まず４つの項目につきましてご説明いたします。

順番に、まず、これらの地域における現在の土地利用規制とその概要についてご説明させていただきます。

続いて、今回建蔽率・容積率の変更原案の作成するに至った経緯について説明させていただきます。

そのあと、建蔽率・容積率の変更原案について説明させていただきます。

最後に、手続きなど今後の流れについて述べさせていただいた後に、質疑応答にうつらせていただきたいと思います。

それではよろしくお願いいたします。

1．現在の土地利用規制と概要

1

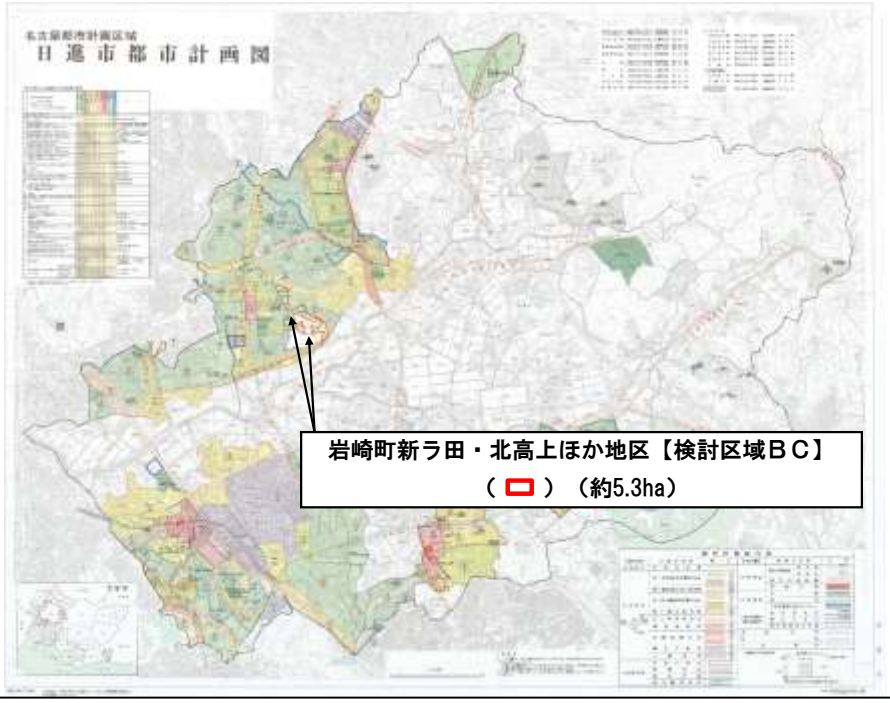
まず現在の土地利用規制の概要について説明をさせていただきます。

こちらは愛知県の都市計画区域を示した地図になります。

今回の建蔽率・容積率の変更でありますが、お配りしている資料にもございますとおり、正式には「名古屋都市計画用途地域の変更（日進市決定）」と呼びます。

この名古屋都市計画区域と言いますのは、画面にもありますとおり、西は愛西市から、名古屋市を挟みまして瀬戸市から豊明市にかけた尾張東部地域を含む、一体的な都市計画区域、こちらを「名古屋都市計画区域」ということで愛知県で指定しておりまして、その区域のなかで日進市の都市計画を決定していくことになります。

１．現在の土地利用規制と概要



2

次に、こちらは日進市全域の用途地域などの土地利用規制を示した、都市計画図と呼ばれるものになります。

今回用途地域の変更対象としているのはこちらの部分、岩崎町新ラ田・北高上ほかの約5.3haの範囲の部分となります。

1．現在の土地利用規制と概要

現在、本地区は、10mの高さ制限があり低層住宅のみ建築できる『第一種低層住居専用地域』を指定

3

次に示しますのは、今回対象の地域を拡大した図面、岩崎町新ラ田・北高上・石兼周辺の用途地域を示した図面になります。

今回変更の対象としておりますこの地区にかかっている土地利用の規制についてですが、赤枠で囲われている地区を含む画面緑色で着色されている地区は、

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ができる地区、専門的な用語になりますが「第一種低層住居専用地域」に指定されています。

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、
「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
・市内６ヶ所の暫定用途地域について、暫定用途の解消に向けた土地利用検討をH28年度から開始
・岩崎町新ラ田・北高上ほか地区【検討区域Ａ】、梅森町北田面地区は意見交換、合意収集を踏まえR1/12月に建蔽率を60%、容積率を100%に変更

4

このような土地利用規制の状況の中で、続きまして今回の用途地域変更素案の作成に至った経緯についてご説明させていただきます。

本市側のこの地域は、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％に指定しておりました。

土地区画整理事業については、周辺では現在の香久山や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状況があります。

そういった状況の中、市の取組みとして、市内の他の暫定用途としている地域も合わせて、暫定用途解消に向けた今後の土地利用検討をH28年度から進めているところです。

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月にどちらも建蔽率を60％、容積率を100％に変更しております。

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）

・用途地域は、地域における住居の環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものであることから、基本的に、あるべき市街地像に対応した安定的な枠組みとして定められるべきものであるが、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。（都市計画運用指針P81）

第１１版　都市計画運用指針

令和２年９月

国土交通省

5

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をさせていただきます。

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ございます。こちら国土交通省のホームページや出版物などでもご覧頂くことができますが、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。」

2．変更原案の作成に至る経緯

（用途地域の区域等の設定に関する基本的考え方）

・「用途地域の区域等」は、各用途地域の趣旨に応じた相当の規模を有し、かつ、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定めることが望ましい。

・用途地域の区域等の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、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。（都市計画運用指針P82）

第１１版　都市計画運用指針

令和２年９月

国土交通省

6

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定めることが望ましい。」

であったりとか、

「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。」

とされています。

２．変更原案の作成に至る経緯

・岩崎町新ラ田・北高上ほか地区周辺においては、土地区画整理事業等により計画的市街地整備が行われた地域もある。
・平成２８年１１月から地域の課題や今後のまちづくりについて意見交換を開始した。
・地区内においても土地利用の様相に差があるため、検討区域をＡ・Ｂ・Ｃの３区域にわけ意見交換を進めた。

□ 検討区域A(令和元年12月12日都市計画変更済)
□ 検討区域B
□ 検討区域C

7

そういった考え方を踏まえまして、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年から土地所有者の皆様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てまいりました。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、意見交換会の２回目より、ABCの３区域にわけ、意見交換を進めてまいりました。

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要・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ご説明し、地権者からの意見を伺いながら方針を取りまとめてまいりました。

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ございましたが、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ご説明してまいりました。

２．変更原案の作成に至る経緯

・意見交換会を３回行った後平成２９年９月から、検討区域Ｂ・Ｃとも
「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。」
方針案で合意収集を開始した。
・平成３１年２月には第４回意見交換会を開催し、意向確認を続けた。

また、土地区画整理事業の実施についてもご意見ご要望がございました。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ております。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りますが、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ご説明をしてまいりました。

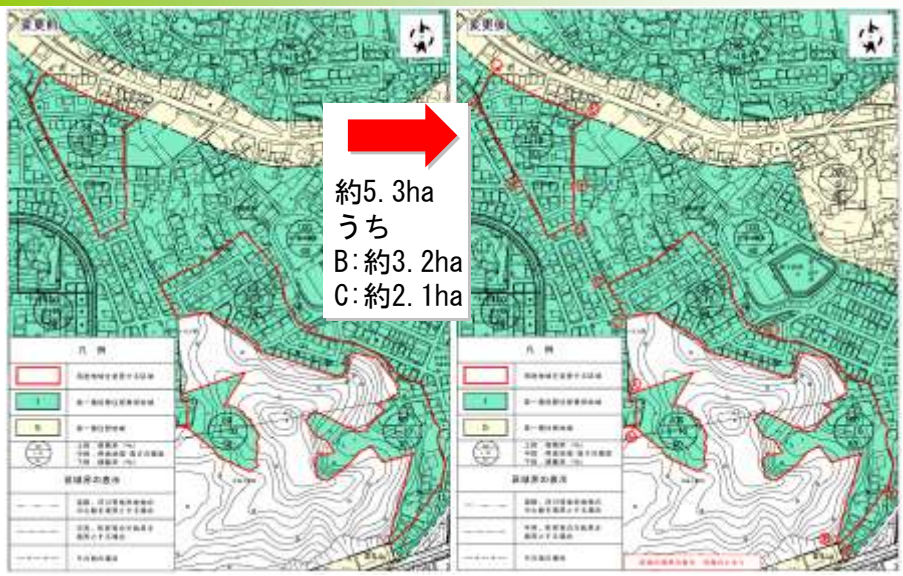
そして、３回の意見交換会における土地所有者の意向を踏まえ、平成29年9月から、現状の都市基盤施設のまま建蔽率を30%から60%に、　容積率を50%から100%に変更する。という今後の土地利用の方針案について合意収集を始めました。合意収集についてご回答を頂けない方もいらっしゃったことから、平成31年２月にも４回目の意見交換を行ったのち、文書や訪問による意向確認を進めました。

２．変更原案の作成に至る経緯

・令和３年５月末までに
（検討区域Ｂ）
地権者数：67.7%
面積　　：66.9%
（検討区域Ｃ）
地権者数：67.3%
面積　　：78.0%
の合意に達した。
・いずれも２／３以上の合意となったため、
「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。」
方針を決定した。

その結果、今年５月末までに、地権者数および合意した地権者数がお持ちの土地の面積の総和が、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、今後の土地利用の方針について決定を致しました。

３．変更原案の内容



岩崎町新ラ田・北高上ほか地区【検討区域ＢＣ】

第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率 30%　容積率 50%	建蔽率 60%　容積率 100%

10

では今回の変更原案の内容についてご説明いたします。

変更の内容は、こちら図面の赤枠の区域、対象は約5.3haでありますが、先ほどから申し上げておりますとおり、建蔽率を３０％から６０％に、容積率を５０％から１００％に変更するものであります。用途地域は第一種低層住居専用地域のまま変更は行いません。

３．変更原案の内容

【計画書】

日進市全体の用途地域の変更後の内容を示したもの

（変更内容）

第一種低層住居専用地域(30/50)

約 89ha⇒約 84ha

第一種低層住居専用地域(60/100)

約407ha⇒約412ha

11

続いて、資料でもお配りしております変更原案の図書に沿ってご説明いたします。

まずおもてについております表がついたもの、こちらは計画書と呼びまして、日進市全体の用途地域の変更の内容を示したものです。

３．変更原案の内容

【計画書（理由）】

今回都市計画変更を行う理由を示したもの

（内容）

　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。

理　由

12

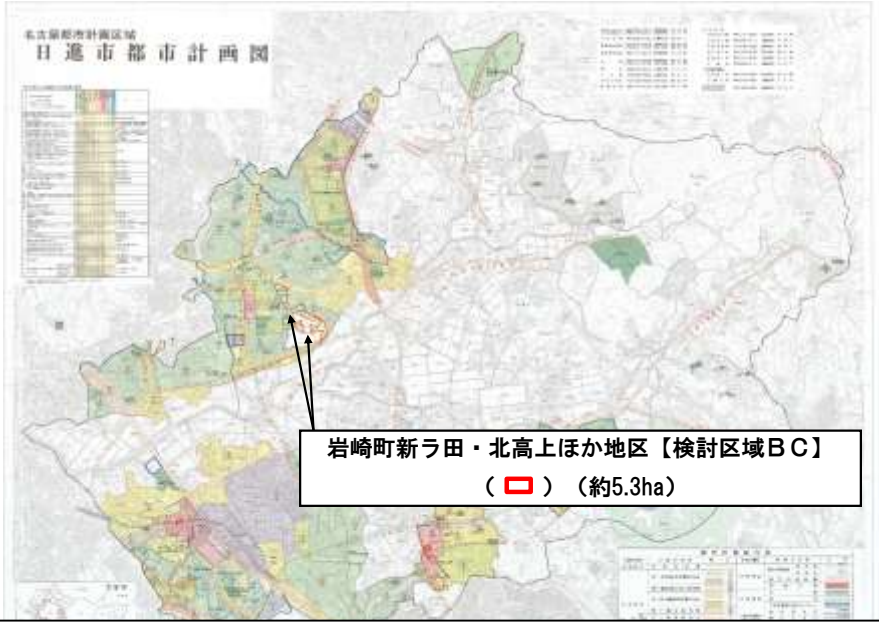
　続いて、今回都市計画方向を行う理由を端的に示したものになります。

　先ほどまでの経緯を踏まえまして、内容を読み上げますと、

「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。」ということが今回の理由になります。

３．変更原案の内容

【総括図】



13

続いて、総括図と呼ばれるもので、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す。今回変更の対象としている岩崎町の区域を示しています。

３．変更原案の内容

【計画図】　変更後の用途地域を示した図面

14

続きまして計画図と呼ばれる、変更後の用途地域を示した図面です。

緑色で着色している区域が第一種低層住居専用地域となります。変更後の用途地域に落とし込んだ図面となりますので、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との境界が消えて一体化する形になります。

３．変更原案の内容

【理由書】

今回都市計画変更を行う理由を詳細に示したもの

15

続きまして、理由書になります。こちら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ります。

３．変更原案の内容

【理由書】

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	

16

順番に説明します。

まずは変更の概要が示されています。こちらは今までご説明したとおりとなります。

３．変更原案の内容

【理由書】

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、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、折戸鎌ケ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）。

17

続きまして、今回の都市計画変更が、都市の将来像、上位計画にどのように位置づけられているかを示したものになります。

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」がございます。

こちらは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、折戸鎌ケ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。「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まして、岩崎町新ラ田・北高上ほか地区については「等」に含まれております。

また、文末の（P4-6）は日進市都市マスタープラン本編のページを示しております。

３．変更原案の内容

【理由書】

２．当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

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）。

18

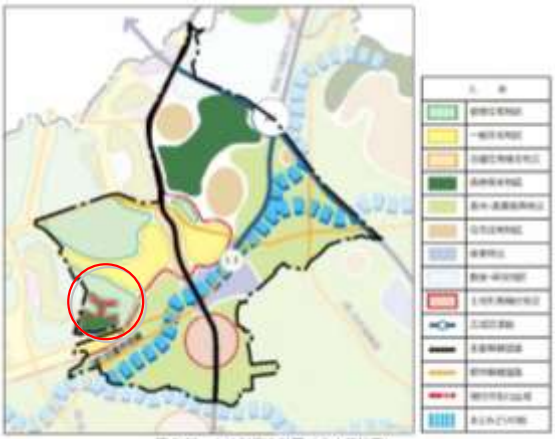
また、その中で、当該地区は都市づくりの方針において、土地利用の方針として「低層住宅地区」として位置づけ、「一団の低・未利用地が残されている地区については、地権者の合意を得ながら暫定用途の解消等を図ることにより、低層住宅を主体とした土地利用を図ります。」としています。

３．変更原案の内容

【理由書】

２．当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

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（p.6-32参照）。



19

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です。

まず、岩崎町新ラ田・北高上ほか地区は、現在北小学校区にあたりますが、こちらでは「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掲げています。

３．変更原案の内容

【理由書】

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。

20

次に、今回の用途地域の変更の必要性についてです。

まず、この用途地域というものは、先ほどもご説明いたしましたが、「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」とされております。これらの地区につきましては、経緯のところでも述べましたが、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参りました。

３．変更原案の内容

【理由書】

３．当該都市計画の必要性

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。

21

しかし、これらの地区は一部で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す。

３．変更原案の内容

【理由書】

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。

22

続いて今回の都市計画変更の妥当性についてです。

区域についてですが、今回用途地域を変更する区域は、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ます。

３．変更原案の内容

【理由書】

４．当該都市計画の妥当性

（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。

23

また規模についてですが、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を対象としています。

３．変更原案の内容

【理由書】

４．当該都市計画の妥当性

（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。

24

理由書の最後となりますが、施設の配置等についてです。

この地区の容積率、建蔽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が図れます。

このような理由より、区域、規模、施設の配置等は妥当と考えており、必要であると考えております。

４．今後の流れ

本日	説明会
R3/8～9月頃	愛知県との事前協議
R3/10月頃	都市計画変更に係る縦覧
R3/11月頃	日進市都市計画審議会
R3/12月頃	都市計画変更決定告示

・これらの手続の過程において、原案の内容が一部変更となることがあります。

25

最後に今後の流れについて申し上げます。

本日、この説明会を開催させていただいております。

本日頂いた意見も踏まえて愛知県とも協議を行い、順調に行けば今年10月頃に、都市計画の変更についての縦覧を行いたいと思っております。こちらについては改めて広報や市のホームページでも周知いたします。

縦覧の状況によりその後も変わって参りますが、11月ごろにこの計画変更に関して市の附属機関になります、日進市都市計画審議会にお諮りすることになります。こちらは公開の会議となっております。

その後愛知県との本協議を経まして、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こととなります。

また、これらの手続の過程におきまして、今回説明申し上げた原案の内容、文言などが一部変更となることがございますのでご承知おきください。

以上が今回の建蔽率・容積率の変更原案に関する説明となります。

５．質疑応答

26

それでは質疑応答に移りたいと思います。

ご意見をいただける方は、マイクをお持ちいたしますので、恐れ入りますが挙手をお願いいたします。

【質疑応答】

そろそろお時間となりますが、他にご意見はよろしいでしょうか。

ありがとうございました。

本日は皆様方より貴重なご意見を頂きましてありがとうございました。

今回頂きましたご意見を踏まえまして、今後の都市計画の手続きを進めて参りたいと思います。

本日はありがとうございました。