

令和4年度
第2回 瀬戸市都市計画審議会
議 案

令和5年1月17日（火）午前10時00分から
瀬戸市役所 東庁舎4階 大会議室

議題

第 1 号議案

名古屋都市計画区域区分の変更について（愛知県決定）

（資料： 1-1 ～ 1-10 ）

名古屋都市計画区域区分の変更（愛知県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

1 市街化区域及び市街化調整区域の区分 「計画図表示のとおり」

2 人口フレーム （単位：千人）

| 区分 \ 年次 | 平成 2 7 年 | 令和 1 2 年 |
|-----------|----------|----------|
| 都市計画区域内人口 | 3,258.8 | — |
| 市街化区域内人口 | 3,038.8 | — |
| 配分する人口 | — | — |
| 保留する人口 | — | — |
| (特定保留) | — | — |
| (一般保留) | — | — |

(注) 人口フレームは広域都市計画圏で設定しており、一般保留している人口フレームの解除については、随時各都市計画区域に割り付けることとしている。

3 産業フレーム

| 区分 \ 年次 | 平成 2 5 年 | 令和 1 2 年 |
|----------------------|----------|----------|
| 県内総生産額【愛知県】 (十億円) | 34,823 | 44,108 |
| 保留する面積(ha) | — | — |
| (特定保留) | — | — |
| (一般保留) | — | — |

(注) 産業フレームは広域都市計画圏で設定しており、一般保留している産業フレームの解除については、随時各都市計画区域に割り付けることとしている。

(参考) 広域都市計画圏のフレーム

1) 広域都市計画圏の名称

「尾張広域都市計画圏」

2) 都市計画圏に係る人口フレーム

(単位：千人)

| 区 分 | | 尾張広域 都市計画圏 | 都市計画区域 | | |
|------------------------|-----------|---------------|---------|---------|-------|
| | | | 名古屋 | 尾張 | 知多 |
| 平成 27 年 (西暦 2015 年) | 都市計画区域内人口 | 5,127.2 | 3,258.8 | 1,251.0 | 617.4 |
| | 市街化区域内人口 | 4,416.6 | 3,038.8 | 847.3 | 530.4 |
| 令和 12 年 (西暦 2030 年) | 都市計画区域内人口 | 5,019.7 | 5,019.7 | | |
| | 市街化区域内人口 | 4,362.1 | 4,362.1 | | |
| | 配分する人口 | 4,341.8 | 4,341.8 | | |
| | 保留する人口 | 20.3 | 20.3 | | |
| | 特定保留 | — | — | | |
| | 一般保留 | 20.3 | 20.3 | | |

3) 都市計画圏に係る産業フレーム

| 区 分 | | 愛知県 | 尾張広域都市計画圏 | | |
|------------------------|-------------|--------|---------------|--------------|--------------|
| | | | 名古屋 都市計画区域 | 尾張 都市計画区域 | 知多 都市計画区域 |
| 平成 25 年 (西暦 2013 年) | 県内総生産額(十億円) | 34,823 | — | — | — |
| 令和 12 年 (西暦 2030 年) | 県内総生産額(十億円) | 44,108 | — | | |
| | 保留する面積(ha) | 1,265 | 837 | | |
| | 特定保留 | — | — | | |
| | 一般保留 | 1,265 | 837 | | |

理 由

瀬戸中水野駅周辺地区について、土地区画整理事業による計画的な市街地整備が確実な区域等を市街化区域に編入するものである。

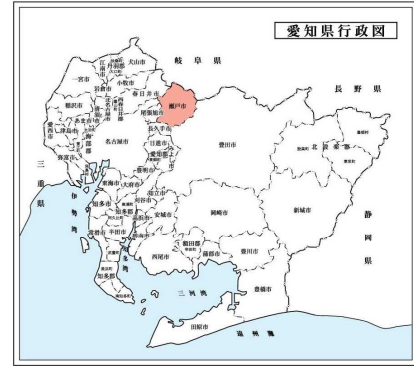
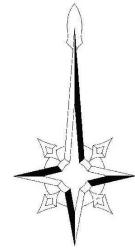
総括図

縮尺 1/20,000
都市計画区域名 名古屋都市計画
市町村名 瀬戸市

市計画総括図

| | | |
|-----------------|-------------|------------|
| 市街化区域および市街化調整区域 | 平成31年3月29日 | 愛知県告示第214号 |
| 用途地域 | 令和2年4月1日 | 瀬戸市告示第18号 |
| 特別用途地区 | 平成22年12月24日 | 瀬戸市告示第170号 |
| 高度利用地区 | 令和2年4月1日 | 瀬戸市告示第20号 |
| 防火地域および準防火地域 | 平成25年3月26日 | 瀬戸市告示第15号 |
| 駐車場整備地区 | 平成22年12月24日 | 瀬戸市告示第173号 |
| 道路 | 平成22年12月24日 | 愛知県告示第767号 |
| 交通広場 | 平成22年12月24日 | 瀬戸市告示第175号 |
| 公園 | 平成22年12月24日 | 愛知県告示第777号 |
| 緑地 | 平成30年2月19日 | 瀬戸市告示第9号 |
| 墓園 | 平成22年12月24日 | 愛知県告示第783号 |
| | 平成22年12月24日 | 愛知県告示第789号 |

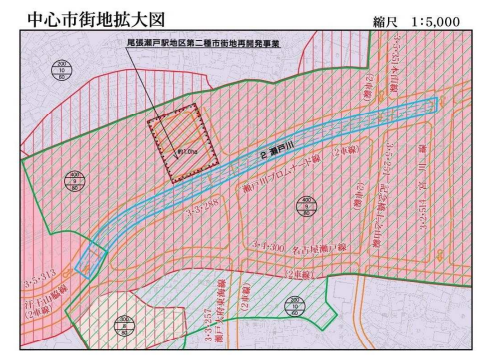
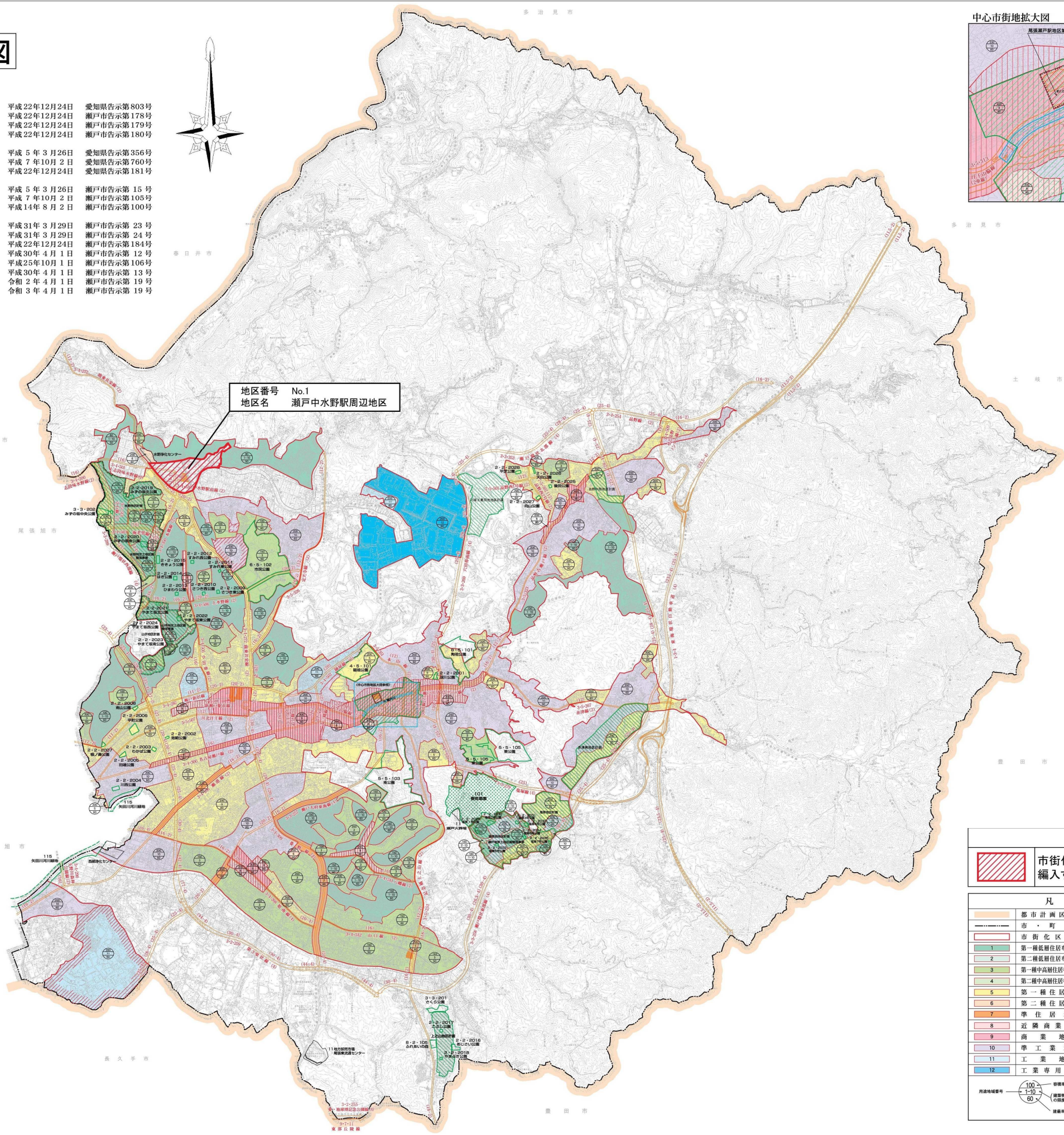
| | | |
|-----------------|-------------|------------|
| 河下水川 | 平成22年12月24日 | 愛知県告示第803号 |
| 下水道場 | 平成22年12月24日 | 瀬戸市告示第178号 |
| 土地区画整理事業 | 平成22年12月24日 | 瀬戸市告示第179号 |
| | 平成22年12月24日 | 瀬戸市告示第180号 |
| (水野) | 平成5年3月26日 | 愛知県告示第356号 |
| (山手) | 平成7年10月2日 | 愛知県告示第760号 |
| (塩草) | 平成22年12月24日 | 愛知県告示第181号 |
| 土地区画整理促進地域 | (水野) | 瀬戸市告示第15号 |
| | (山手) | 瀬戸市告示第105号 |
| 第二種市街地再開発事業地区計画 | 平成14年8月2日 | 瀬戸市告示第100号 |
| (山手) | 平成31年3月29日 | 瀬戸市告示第23号 |
| (水野) | 平成31年3月29日 | 瀬戸市告示第24号 |
| (塩草) | 平成22年12月24日 | 瀬戸市告示第184号 |
| (塩草西) | 平成30年4月1日 | 瀬戸市告示第12号 |
| (上之山) | 平成25年10月1日 | 瀬戸市告示第106号 |
| (赤津南) | 平成30年4月1日 | 瀬戸市告示第13号 |
| (品野中部) | 令和2年4月1日 | 瀬戸市告示第19号 |
| (八床用地) | 令和3年4月1日 | 瀬戸市告示第19号 |



用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の確保の促進や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりが定められています。

| 用途地域 | 住居系 | 商業系 | 工業系 | その他 |
|--------------|-----|-----|-----|-----|
| 第一種低層住居専用地域 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第二種低層住居専用地域 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第一種中高層住居専用地域 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第二種中高層住居専用地域 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第一種住居地域 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第二種住居地域 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 準住居地域 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 近隣商業地域 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 商業地域 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 準工業地域 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 工業地域 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 工業専用地域 | ○ | ○ | ○ | ○ |



地区番号 No.1
地区名 瀬戸中水野駅周辺地区

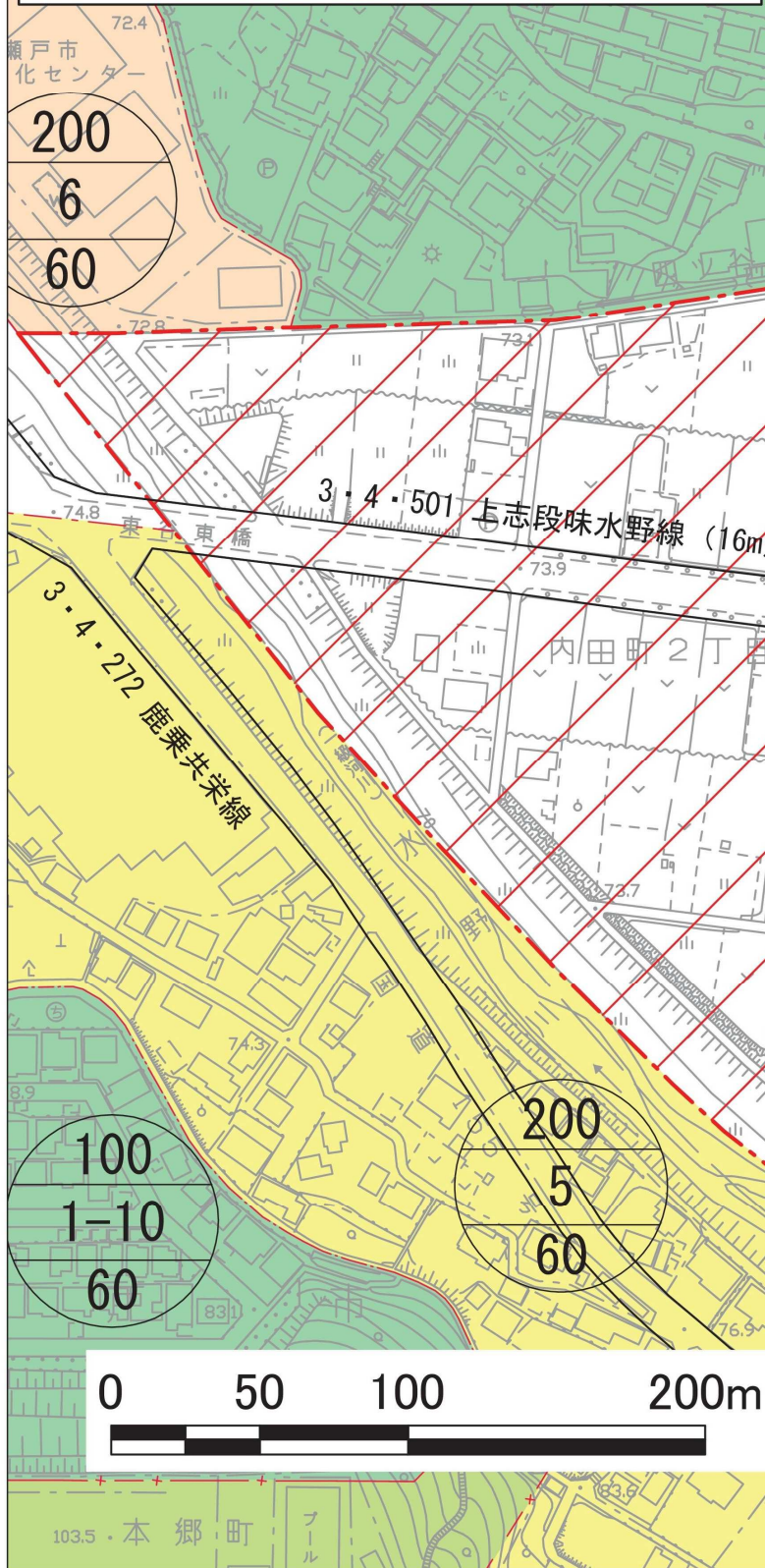
凡例

| | |
|--|---------------------------|
| | 市街化調整区域から市街化区域へ編入する区域 |
| | 都市計画区域界 |
| | 市・町界 |
| | 市街化区域界 |
| | 第一種低層住居専用地域 |
| | 第二種低層住居専用地域 |
| | 第一種中高層住居専用地域 |
| | 第二種中高層住居専用地域 |
| | 第一種住居地域 |
| | 第二種住居地域 |
| | 準住居地域 |
| | 近隣商業地域 |
| | 商業地域 |
| | 準工業地域 |
| | 工業地域 |
| | 工業専用地域 |
| | 特別工業地区 |
| | 高度利用地区 |
| | 防火地域 |
| | 準防火地域 |
| | 道 |
| | 立体交差 |
| | 交通広場 |
| | 公園・緑地 |
| | 墓園 |
| | 河川 |
| | その他の都市施設 |
| | 土地区画整理事業区域 |
| | 土地区画整理促進区域 |
| | 第二種市街地再開発事業区域 |
| | 地区計画区域 |
| | 駐車場整備地区 |
| | 市街化調整区域:容積率200% 建築高さ制限50% |

本図は、令和3年3月瀬戸市全図1:10,000を縮小編集したものです。

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 瀬戸市
 地区番号 No.1
 地区名 瀬戸中水野駅周辺地区



80
1-10
50

200
6
60

100
1-10
60

200
5
60

| 凡 例 | | | | | | | |
|--------|--|-----|--------|------|--------------|----|---------|
| | 見直し前の市街化区域界 | | | | | | |
| | 市街化調整区域から市街化区域へ編入する区域 | | | | | | |
| | 第一種低層住居専用地域 | | | | | | |
| | 第一種中高層住居専用地域 | | | | | | |
| | 第一種住居地域 | | | | | | |
| | 第二種住居地域 | | | | | | |
| 用途地域番号 | <table border="0"> <tr> <td>100</td> <td>容積率(%)</td> </tr> <tr> <td>1-10</td> <td>建築物の高さの限度(m)</td> </tr> <tr> <td>60</td> <td>建ぺい率(%)</td> </tr> </table> | 100 | 容積率(%) | 1-10 | 建築物の高さの限度(m) | 60 | 建ぺい率(%) |
| 100 | 容積率(%) | | | | | | |
| 1-10 | 建築物の高さの限度(m) | | | | | | |
| 60 | 建ぺい率(%) | | | | | | |
| 区域界の表示 | | | | | | | |
| | 道路・河川の中心線を境界とする場合 | | | | | | |
| | 字界を境界とする場合 | | | | | | |
| | その他の場合 | | | | | | |

| 「その他の場合」の境界の注記 | |
|----------------|---------|
| 番号 | 区域の境界 |
| ア～イ | 筆境 |
| イ～ウ | 筆境の見通し線 |

名古屋都市計画区域
区域区分の変更

瀬戸中水野駅周辺地区

理由書

理 由 書

【瀬戸中水野駅周辺地区】

1 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

(1) 名古屋都市計画区域マスタープラン（平成 31 年 3 月策定）

都市づくりの目標の一つに、「暮らしやすさを支える集約型都市構造への転換に向けた目標」（主要な鉄道駅周辺などの中心市街地や生活拠点となる地区を拠点として都市機能の集積やまちなか居住を誘導し、活力あるまちなかの形成を目指す。また、拠点では多様な世代の居住を誘導し、地域のコミュニティが維持された市街地の形成を促進する）を定めています（P18 第 3 章 5 参照）。

(2) 瀬戸市都市計画マスタープラン（平成 29 年 7 月策定）

将来都市構造として多極ネットワーク型コンパクト構造の形成を図り、具体的には「医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、住民が公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが身近に存在するまち」を目指すと定めています（P48 第 3 章 4 参照）。

その中で、水野地域の拠点である本地区は土地利用誘導ゾーンに属しており、鉄道駅を中心としたコンパクトな都市構造への転換を促進し、子育て世代の定住や居住の循環促進を図るとし、土地区画整理事業による面整備を推進する地区としています。

（P51 第 3 章 5、P89~90 第 4 章 2 参照）。

(3) 第 6 次瀬戸市総合計画（平成 29 年 3 月策定）

将来像を「住みたいまち 誇れるまち 新しいせと」とし、将来像を実現するために「活力ある地域経済と豊かな暮らしを実感できるまち」「安心して子育てができ、子どもが健やかに育つまち」「地域に住まう市民が自立し支え合い、笑顔あふれるまち」の 3 つの都市像を定めています（P33 基本構想第 6 章参照）。

本地区は中水野駅を中心とした将来性の高い拠点として、名古屋市や春日井市、豊田市方面への就業者や、穴田企業団地、暁・暁西部工業団地の就業者などに対する居住機能や子育て支援機能、商業機能などの新たな都市機能の誘導を図ると定めています（P50 基本計画第 1 章 4 参照）。

2 当該都市計画の必要性

本地区は本市北部唯一の鉄道駅である愛知環状鉄道中水野駅を中心とした徒歩圏内（800m 圏内）にある利便性の高い地域です。当駅からは名古屋駅直通便が朝夕運行するなど名古屋市や春日井市、豊田市方面への通勤等に適しており、本地区は恵まれた交通環

境を活かした市街地形成を可能とする立地環境にあります。

一方、鉄道駅周辺である地理的特性から、市街化調整区域にもかかわらず年々宅地が増加しており、今後も無秩序な開発が進むことが予想されます。さらに、土地改良事業から30年以上が経過し、農地耕作者の高齢化による担い手不足が深刻化しており、今後の農地荒廃等が懸念されています。

このような状況から、瀬戸市都市計画マスタープランにおいては、市の将来都市構造として鉄道駅を核とした多極ネットワーク型コンパクト構造のまちづくりへの転換を目指すとされており、本地区を水野地域の地域拠点に位置付け、子育て世代の定住や居住の循環促進を図る土地利用誘導ゾーンに位置づけています。また、本地区が市街化区域（第一種低層住居専用地域等住居系）に囲まれていることや、鉄道駅とバス交通の連携により周辺地域へ開発効果の波及が見込まれることから、土地利用の活性化は不可欠な地区です。

平成30年8月には土地区画整理事業による面整備を前提とした地権者有志によるまちづくり準備会が設立され、令和元年10月から土地区画整理事業に対する仮同意が収集されました。仮同意は約2か月で85.0%の地権者から得ることができ、これにより事業の確実性が見込めたことから令和2年4月に組合設立発起人会が設立され、土地区画整理事業実施に向け活動されています。

以上のことから、計画的な住宅系市街地の形成を行うとともに、都市機能の計画的な誘導を図るため、区域区分の見直しを行うとともに土地区画整理事業の都市計画決定を行い、計画的な都市基盤整備を行う見通しが明確であることから、市街化編入することで土地区画整理事業による適切な土地利用が可能となります。

3 当該都市計画の妥当性

(1) 位置

本地区は、周囲を市街化区域（第一種低層住居専用地域・第一種住居地域・第二種住居地域）に囲まれた愛知環状鉄道中水野駅を中心とした徒歩圏内（半径800m、徒歩10分以内）に位置し、鉄道駅を核とした水野地域の拠点となります。

(2) 区域

本地区は、周辺に囲まれた市街化区域と連続性を設けるように明確な地形地物にて設定し、西側及び南東側は既存の市街化区域界である一級河川水野川の河川中心線を区域境界としています。

(3) 規模

本地区は、土地区画整理事業の施行予定区域を基本とした面積22.2ha（土地区画整理事業は、水野川河川敷を除外し、一部既設市街化区域内道路等含む約19.9ha）であり、規模は妥当です。

(4) 施設

本地区は、良好な住居系市街地の形成に向けて、土地区画整理事業により、区画道路、公園、調整池等の基盤整備を行います。

以上から、位置、区域、規模及び施設の配置等は妥当です。

第1号議案 名古屋都市計画区域区分の変更について(県決定)
意見書の要旨及び都市計画決定権者の見解

縦覧期間 令和4年11月11日から令和4年11月28日まで
意見書提出状況 1通(1名)

| 番号 | 意見書の要旨 | 都市計画決定権者の見解 |
|-----------------------|---|--|
| 1_区域区分の区域について | | |
| 1-1 | 中水野駅周辺の利便性が向上することには、賛成です。 | <p>本地区は、瀬戸市が策定した都市計画マスタープランにおいて、鉄道駅を中心としたコンパクトな都市構造への転換を促進し、子育て世代の定住や居住の循環促進を図る地区として位置づけられており、瀬戸市が市街化編入に向けて事業化の検討を進めている地区であります。</p> <p>県としましては、瀬戸市が都市計画マスタープランを踏まえた、土地区画整理事業により住居系の整備を進める目途を立てたことから、市街化区域に編入するものであります。</p> |
| 1-2 | 本地区内に自宅があるが、上下水道完備されており、周辺の自然環境も豊かであるため、市街化区域に編入する必要はないと思う。 | |
| 1-3 | 土地区画整理事業ありきで市街化区域に編入することは納得できない。 | |
| 2_土地区画整理事業について | | |
| 2-1 | 土地区画整理事業ありきの説明となっており、都市計画決定権者たる瀬戸市の説明は不十分である。 | <p>土地区画整理事業に関する内容ですので、瀬戸市に申し伝えてあります。</p> |
| 2-2 | 土地区画整理事業が行われると、減歩で既存の土地を減らされたり、増税や清算金による金銭的な負担が増大する。 | |
| 3_その他 | | |
| 3 | 瀬戸市から発行されているハザードマップによる水害情報や水野川の堤防の堤防強度等、水害に将来的な不安がある。 | <p>瀬戸市によりますと、本地区は、30年に1回程度の降雨に対し、主に現況農地の一部において、浸水が発生する想定となっておりますが、そうした浸水を避けるため、土地区画整理事業において宅盤の嵩上げ、調整池の整備、排水施設の機能強化等を行うと聞いております。</p> <p>また、1,000年に1回程度の降雨に対しては、おおむね床下浸水程度の被害に減じる見込みであり、併せて、ソフト対策として、避難誘導等を行うことにより、安心安全なまちづくりを進めていくと聞いております。</p> <p>河川管理者に確認したところ、県管理河川の本地区に隣接する区間について、概ね30年間の整備内容を定めた河川整備計画の目標とする降雨に対して、流下能力や堤防の高さが確保されていると聞いております。</p> |