

## 議題

### 第2号議案

名古屋都市計画用途地域の変更について（瀬戸市決定）

（資料：2-1 ～ 2-9）

## 用途地域の変更について（概要）

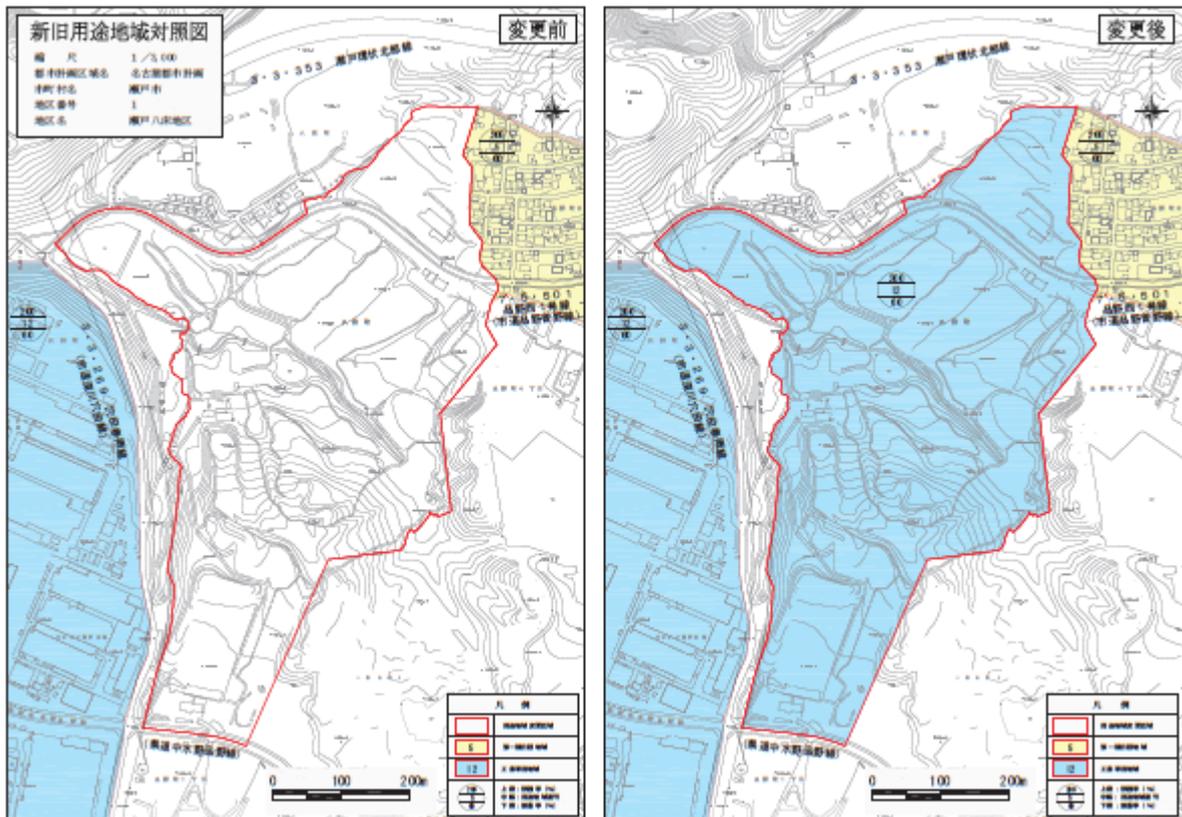
区域区分の変更に伴い、市街化編入する区域（約 29.2ha）について将来の土地利用計画等を総合的に勘案し、用途地域を定めるものです。

当該地区の用途地域は、周辺用途地域との連続性を考慮し、工業専用地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）を指定します。

### 改訂内容一覧

面積	改訂後	改訂前
工業専用地域	約 143ha	約 114ha
市街化区域面積合計	約 2,662ha	約 2,633ha

### 新旧用途地域対照図



# 計 画 書

## 名古屋都市計画用途地域の変更（瀬戸市決定）

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	外壁の退避距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 27 ha	5/10以下	3/10以下	—	—	10m	1.0%
	約 76 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	2.9%
	約 255 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	9.6%
	約 172 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	10m	6.5%
	小 計 約 531 ha						20.0%
第二種低層住居専用地域	約 7.3 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	0.3%
第一種中高層住居専用地域	約 70 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	—	2.6%
	約 132 ha	15/10以下	5/10以下	—	—	—	4.9%
	約 134 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	5.0%
	約 98 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.7%
	小 計 約 433 ha						16.2%
第一種住居地域	約 574 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	21.6%
第二種住居地域	約 4.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.1%
準住居地域	約 30 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.1%
近隣商業地域	約 41 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	1.5%
	約 6.1 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.2%
	小 計 約 47 ha						1.7%
商業地域	約 107 ha	40/10以下	—	—	—	—	4.0%
準工業地域	約 656 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	24.7%
工業地域	約 129 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.9%
工業専用地域	約 143 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.4%
合 計	約 2,662 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

区域区分の変更に伴い、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。

# 総括図

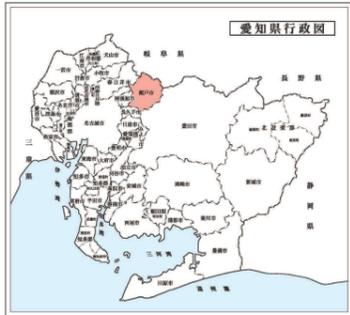
縮尺 1/20,000  
都市計画区域名 名古屋都市計画  
市町村名 瀬戸市

四月調製

## 瀬戸市都市計画総括図

市街化区域および市街化調整区域	令和5年3月17日	愛知県告示第127号
用途地域	令和5年3月17日	瀬戸市告示第12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	瀬戸市告示第176号
緑地	平成30年2月19日	愛知県告示第777号
墓園	平成22年12月24日	瀬戸市告示第9号
	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

河川	川道	平成22年12月24日	愛知県告示第803号
下水道	下水道	平成22年12月24日	瀬戸市告示第178号
火葬場	火葬場	平成22年12月24日	瀬戸市告示第179号
土地区画整理事業	土地区画整理事業	平成22年12月24日	瀬戸市告示第180号
(水野)	(水野)	平成5年3月26日	愛知県告示第356号
(山手)	(山手)	平成7年10月2日	愛知県告示第760号
(堀草)	(堀草)	平成22年12月24日	瀬戸市告示第181号
(中水野)	(中水野)	令和5年3月17日	瀬戸市告示第11号
土地区画整理促進地域	土地区画整理促進地域	平成5年3月26日	瀬戸市告示第15号
(水野)	(水野)	平成7年10月2日	瀬戸市告示第105号
(山手)	(山手)	平成14年8月2日	瀬戸市告示第100号
第二種市街地再開発事業地区計画	第二種市街地再開発事業地区計画	平成31年3月29日	瀬戸市告示第23号
(山手)	(山手)	平成31年3月29日	瀬戸市告示第24号
(水野)	(水野)	平成22年12月24日	瀬戸市告示第184号
(堀草)	(堀草)	平成30年4月1日	瀬戸市告示第12号
(堀草西)	(堀草西)	平成25年10月1日	瀬戸市告示第106号
(上之山)	(上之山)	平成30年4月1日	瀬戸市告示第13号
(森津南)	(森津南)	令和2年4月1日	瀬戸市告示第19号
(品野中部)	(品野中部)	令和3年4月1日	瀬戸市告示第19号
(八工東用地)	(八工東用地)	令和3年4月1日	瀬戸市告示第19号

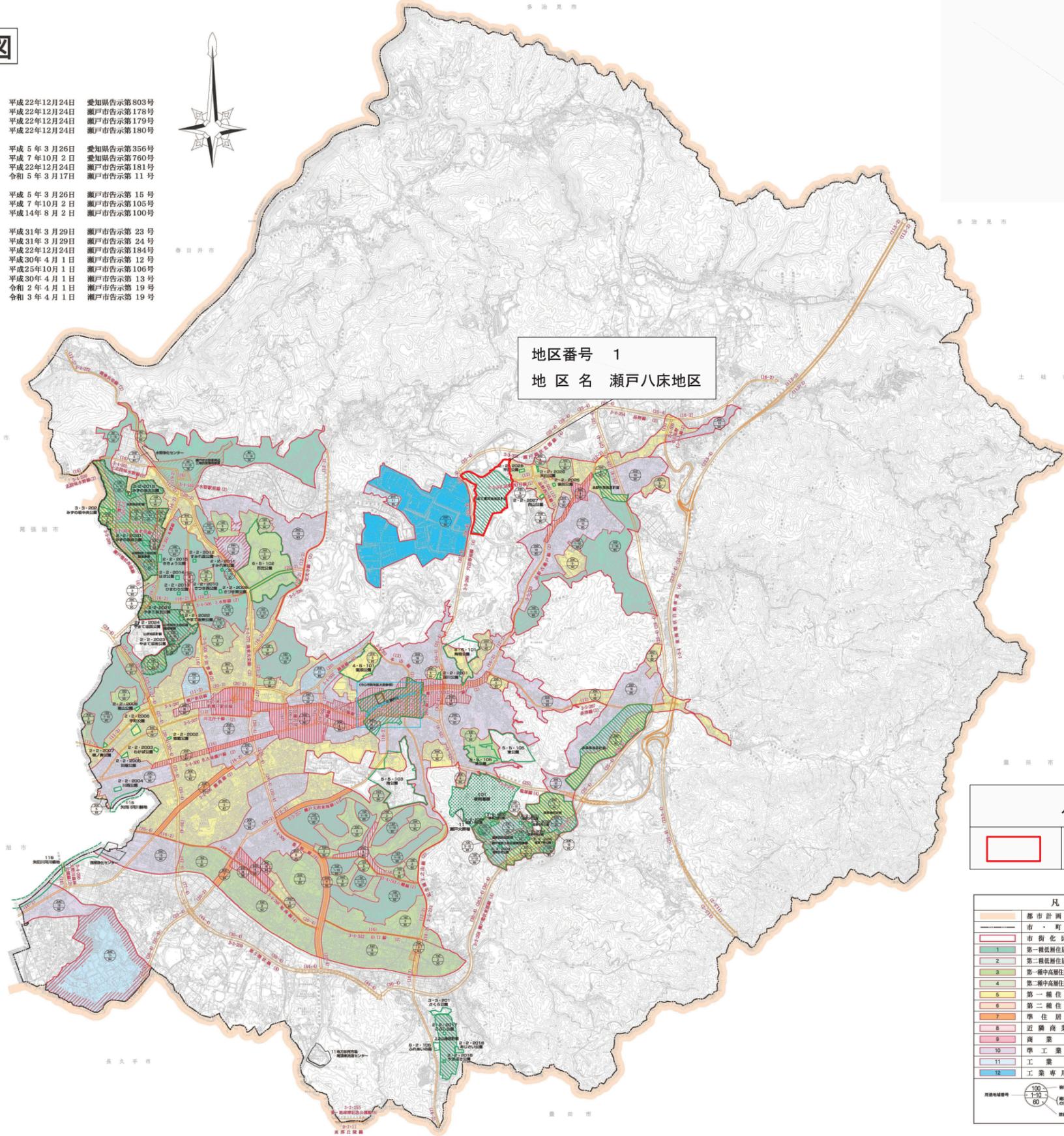


### 用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における建築物の用途の制限、用途・工業などの用途の制限の概要を記載するために、建築することができる建築物の用途については、次のとおり制限が行われます。

用途制限の種類	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	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	特別工業地域	高度利用地区	防火地域	準防火地域	立休交差	交通広場	公園・緑地	墓園	河川	その他の都市施設	
1. 用途制限の種類	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2. 用途制限の種類	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3. 用途制限の種類	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4. 用途制限の種類	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
5. 用途制限の種類	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
6. 用途制限の種類	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
7. 用途制限の種類	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
8. 用途制限の種類	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
9. 用途制限の種類	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
10. 用途制限の種類	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
11. 用途制限の種類	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
12. 用途制限の種類	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

(注) 本図は一般参考図のため、詳細については瀬戸市都市整備部都市計画課の閲覧用都市計画図書を参照して下さい。



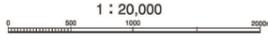
### 凡例

	用途地域を変更する区域
--	-------------

### 凡例

	都市計画区域界		特別工業地区
	市・町界		高度利用地区
	市街化区域界		防火地域
	第一種低層住居専用地域		準防火地域
	第二種低層住居専用地域		道路
	第一種中高層住居専用地域		立体交差
	第二種中高層住居専用地域		交通広場
	第一種住居地域		公園・緑地
	第二種住居地域		墓園
	準住居地域		河川
	近隣商業地域		その他の都市施設
	商業地域		土地区画整理事業区域
	準工業地域		土地区画整理促進区域
	工業地域		第二種市街地再開発事業区域
	工業専用地域		地区計画区域
	駐車場整備地区		駐車場整備地区

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。



瀬戸市

# 計画図

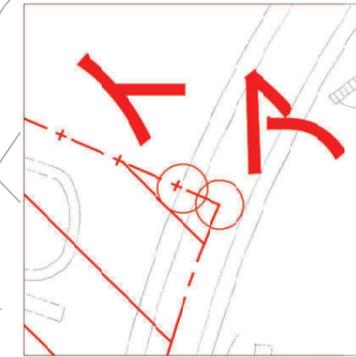
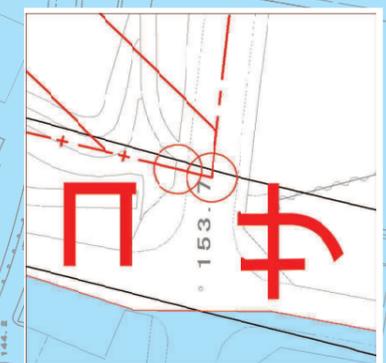
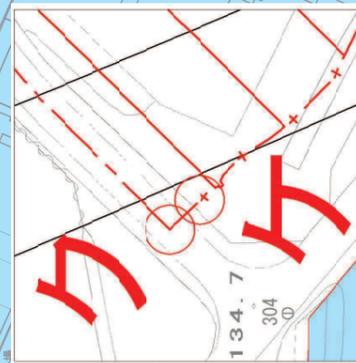
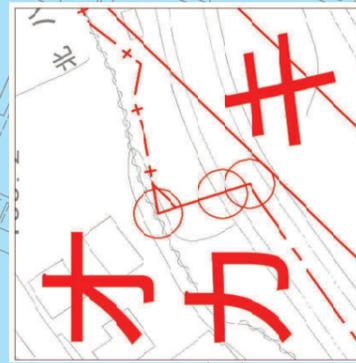
縮尺 1/2,500  
 都市計画区域名 名古屋都市計画  
 市町村名 瀬戸市  
 地区番号 1  
 地区名 瀬戸八床地区

瀬戸環状北部線  
 3・3・353

3・3・269 穴田春雨線  
 (市道深川穴田線)

5・501  
 品野西1号線  
 (市道品野菅野線)

品野中水野品野線  
 (県道中水野品野線)



「その他の場合」の境界の注記	
番号	区域の境界
ア～イ	イ～ウの線の延伸線
イ～ウ	筆界
エ～オ	筆界
オ～カ	筆界
カ～キ	オ～カの線の延伸線
ク～ケ	ケから道路中心線への垂線
ケ～コ	筆界
コ～サ	ケ～コの線の延伸線

凡例	
	見直し前の市街化区域界
	第一種住居地域
	工業専用地域
	上段：容積率 (%) 中絶：用途地域番号 下段：建蔽率 (%)
区域界の表示	
	道路、河川等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

【瀬戸八床地区】

## 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	建ぺい率	建築物の 高さの限度	備考
変更前	— (市街化調整区域)	200%	60%	—	最終決定 令和5年3月17日
変更後	工業専用地域	200%	60%	—	—

## 2 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

瀬戸市都市計画マスタープラン（平成29年7月策定）では、「活力ある地域経済と豊かな暮らしを実感できるまち」を目指す都市像の一つとして、「雇用の創出による定住の促進に向け、ものづくり産業の技術や既存の産業集積を活かした新産業分野への展開を図るとともに、既存工業団地周辺やインターチェンジ周辺など地域ポテンシャルを活かした産業基盤の形成を図ります。」としています。（P43,45 第3章 3-3 参照）。

また、土地利用の方針として、当該地区を「土地利用誘導ゾーン（産業系）」に位置づけしており、「インターチェンジ周辺では、良好なアクセスや既存工業団地を最大限に活かした、新たな産業基盤の創出を図ります。」としています（P51,53 第3章 3-5 参照）。その中で、当該地区について、地域別構想（品野地域）では、「穴田企業団地に隣接し、既存ストックの活用が見込まれる八床町周辺の土地利用誘導ゾーンでは、新たな産業基盤の創出を進めます。」としています（P104 第4章 2 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。

本市は、名鉄瀬戸線と愛知環状鉄道の2路線による鉄道網と東名・新東名高速道路や中央自動車道につながる東海環状自動車道の「せと品野 IC」及び「せと赤津 IC」を有しており、交通環境に恵まれています。そのため、近年、企業立地の需要が高まっており、製造業を中心とした企業進出が進んでいるものの、多数の企業からの土地需要に対して対応ができていない状況です。

また当該地区は、工業専用地域である穴田工業団地に近接し、「せと品野IC」から約2.5kmに位置する、県道中水野品野線、市道深川穴田線、市道品野曾野線に接道した交通利便性の高い地区であり、産業集積を推進するため、良好なアクセスや既存工業団地を最大限に活かした新たな産業基盤の整備が求められています。

このような背景のもと、当該地区では、ゴルフ場跡地の有効利用を図りつつ、交通利便性を活かし、周辺の自然環境と調和した緑豊かな工業地の形成を図ることを目標に八床工業用地地区計画を定めており、地区計画区域周辺の個別開発も含め民間事業者による基盤整備が進められています。

そこで、瀬戸市都市計画マスタープランの位置付けに沿った良好な土地利用の推進を図るため、市街化調整区域から市街化区域への編入と合わせ、適切な用途地域を指定します。

#### 4 当該都市計画の妥当性

##### (1) 区域

当該地区は、道路、既存の市街化区域界及び筆界を区域の境界としており、明確な区域境界です。

##### (2) 規模

当該地区は、民間事業者による開発事業地及び八床工業用地地区計画に基づく新たな産業拠点としての基盤整備と土地利用が図られる区域（約29.2ha）であり、適正な規模です。

##### (3) 施設の配置等

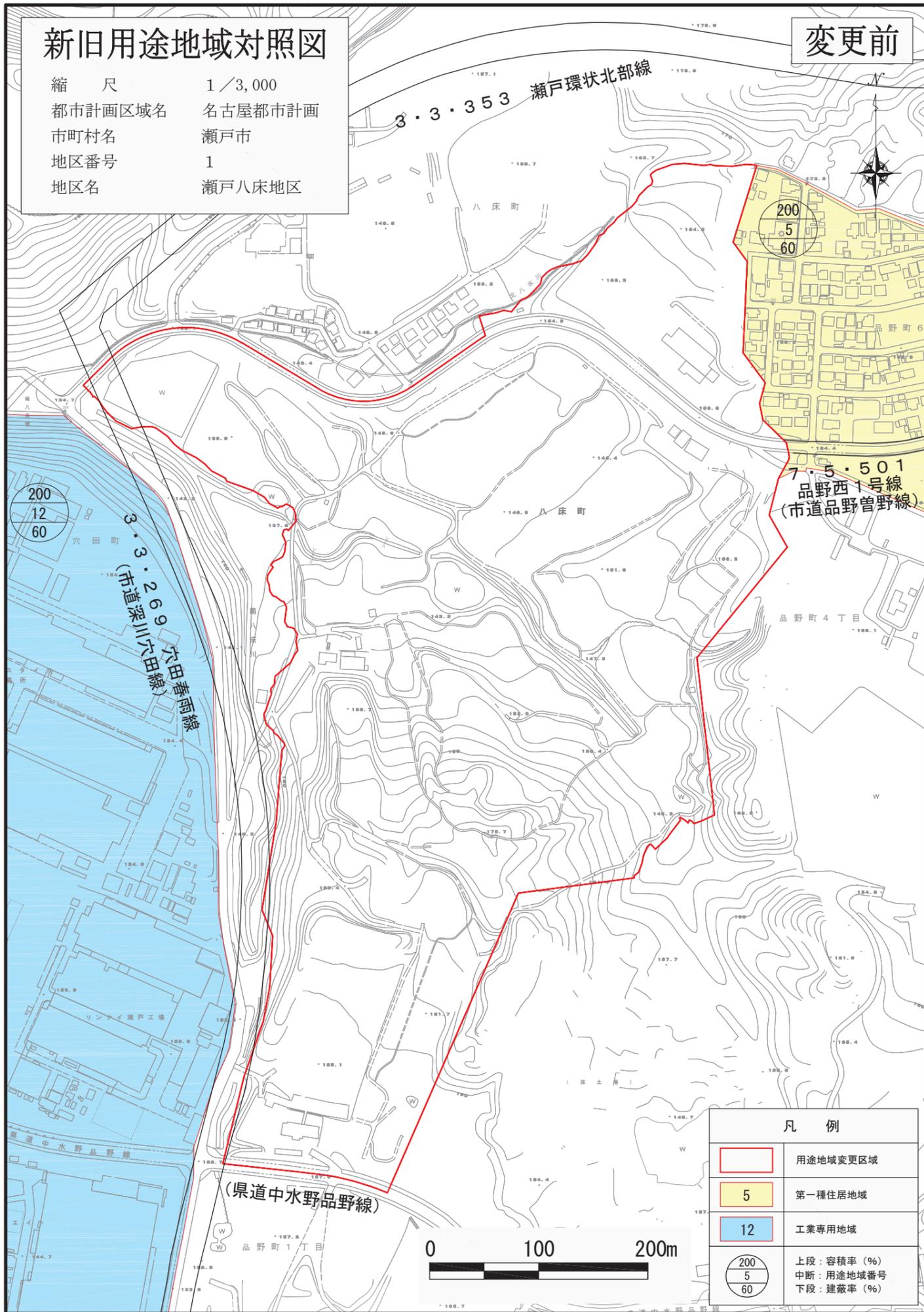
当該地区の用途地域は、周辺用途地域との連続性を考慮し、工業専用地域（容積率200%、建ぺい率60%）を指定します。

以上から、区域、規模及び施設の配置等は妥当です。

# 新旧用途地域対照図

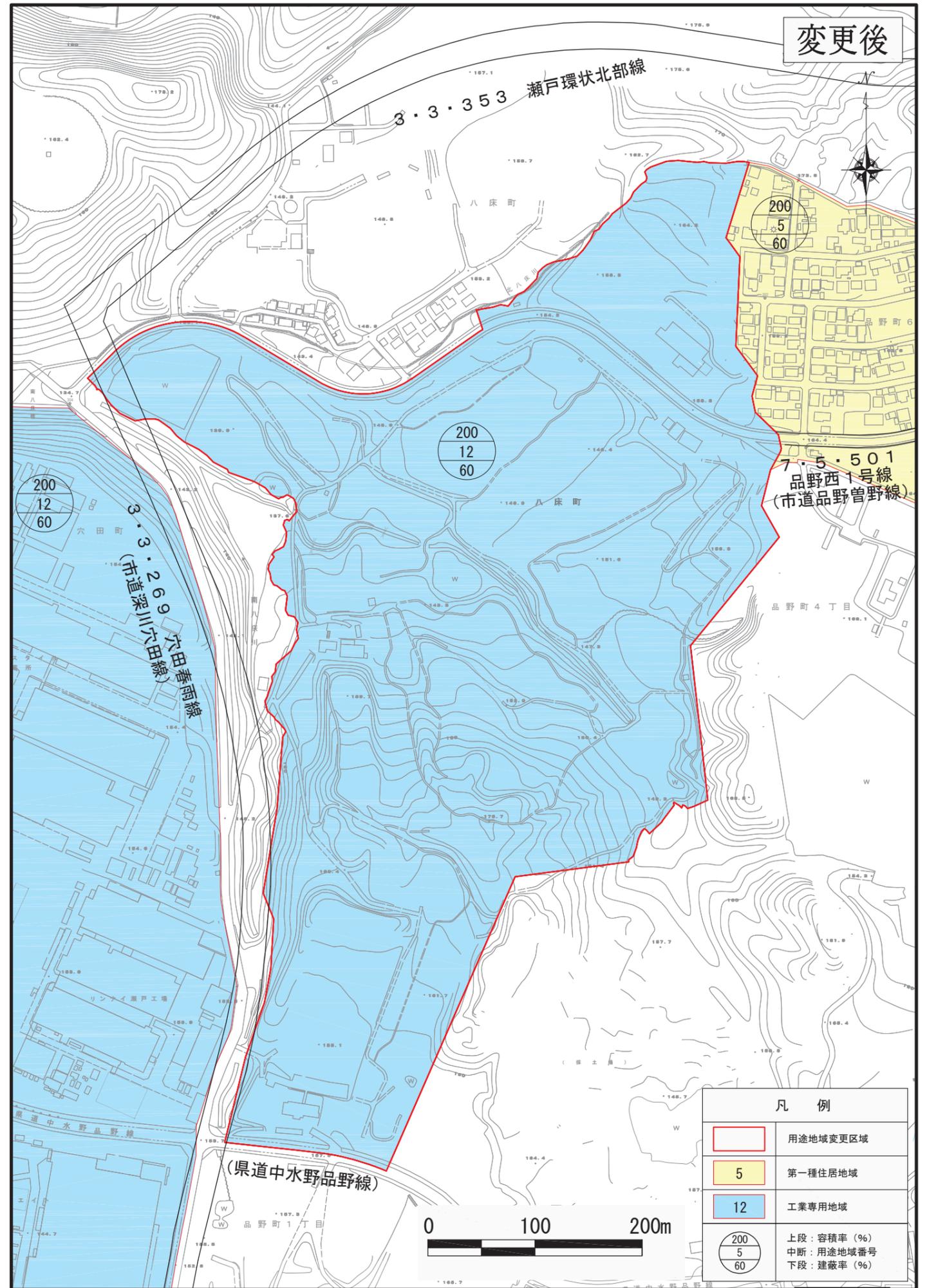
縮尺 1/3,000  
 都市計画区域名 名古屋市計画  
 市町村名 瀬戸市  
 地区番号 1  
 地区名 瀬戸八床地区

変更前



凡例	
	用途地域変更区域
	5 第一種住居地域
	12 工業専用地域
	上段: 容積率 (%) 中斷: 用途地域番号 下段: 建蔽率 (%)

変更後



凡例	
	用途地域変更区域
	5 第一種住居地域
	12 工業専用地域
	上段: 容積率 (%) 中斷: 用途地域番号 下段: 建蔽率 (%)