

# 都市計画変更等に関する説明会

令和8年3月14日（土）

## 本日の次第

- 1 あいさつ
- 2 都市計画変更等に関する説明
- 3 質疑応答

## 都市計画変更等に関する説明

---

- 1 土地利用に関する位置付けとこれまでの経緯について
- 2 用途地域の変更（案）について
- 3 地区計画のルール（案）について
- 4 今後のスケジュールについて
- 5 質疑応答

# 1 土地利用に関する位置付けとこれまでの経緯について

令和5年3月17日 市街化区域編入  
暫定用途地域 第一種低層住居専用地域  
土地区画整理事業の都市計画決定

令和7年7月 8日 土地区画整理事業認可



凡 例	
[Red outline]	地区界
[Brown line]	都市計画道路
[Pink line]	区画道路
[Green line]	特殊道路
[Purple line]	通路
[Light Green area]	公園
[Light Green area]	緑地
[Light Blue area]	調整池
[Blue area]	水路
[Yellow area]	住宅用地
[Pink area]	商業施設用地
[Brown area]	鉄道敷地

# 1 土地利用に関する位置付けとこれまでの経緯について

## ◆ 第6次総合計画・都市計画マスタープラン

土地利用誘導ゾーン、地域拠点として、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。



## ◆ 都市計画で定める事項

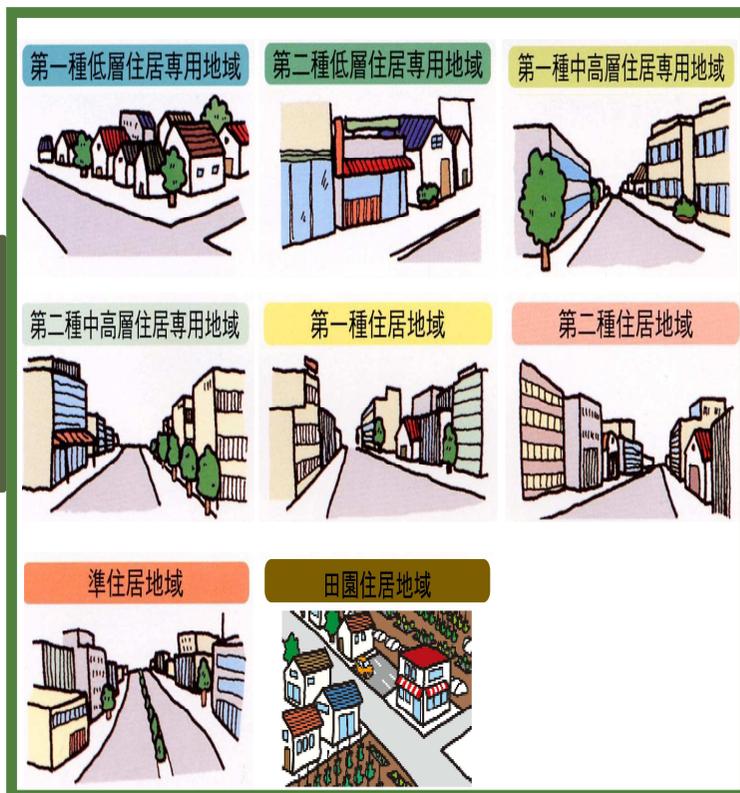
	種類	概要
①	用途地域	都市の将来像を想定した上で、都市内における住居、商業、工業その他の用途を適切に配置することなどにより、機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成等を図るため、土地利用上の区分を行い、建築物の用途、密度、形態等に関する制限を設定するものです。
②	地区計画	地区計画は、街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度であり、用途地域や土地地区画整理事業による基盤整備と合わせて、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、建築物等の用途制限や壁面の位置の制限等を定めるものです。

## 2 用途地域の変更（案）について

### （1）用途地域とは？

都市の将来像を想定した上で、都市内における住居、商業、工業その他の用途を適切に配置することなどにより、機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成等を図るため、土地利用上の区分を行い、建築物の用途、密度、形態等に関する制限を設定するものです。

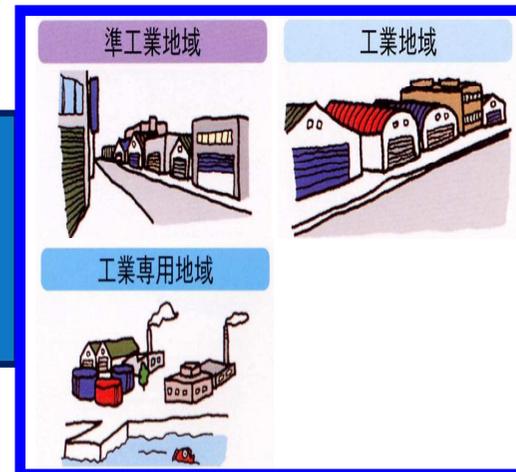
#### 住宅地



#### 商業地



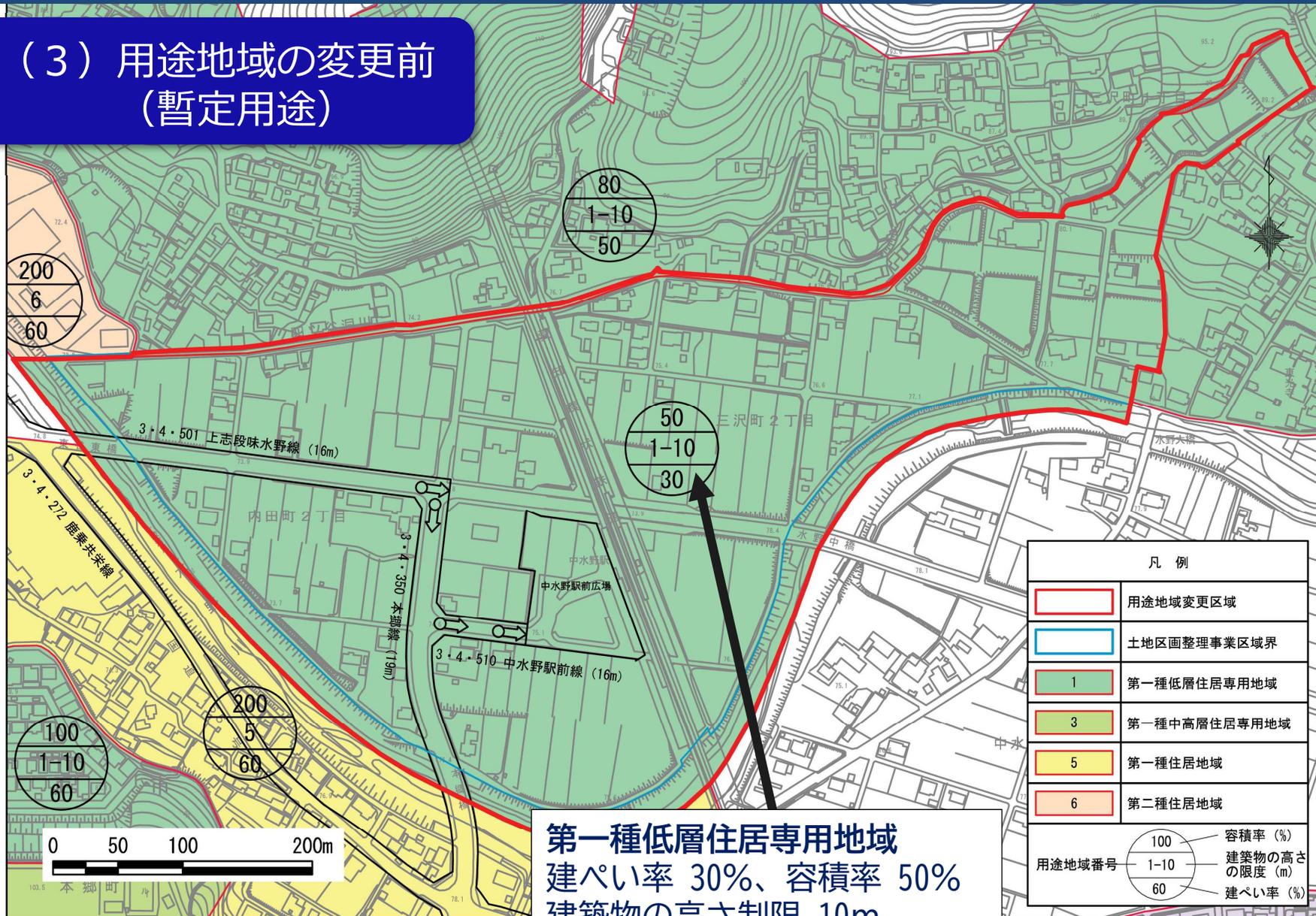
#### 工業地





## 2 用途地域の変更（案）について

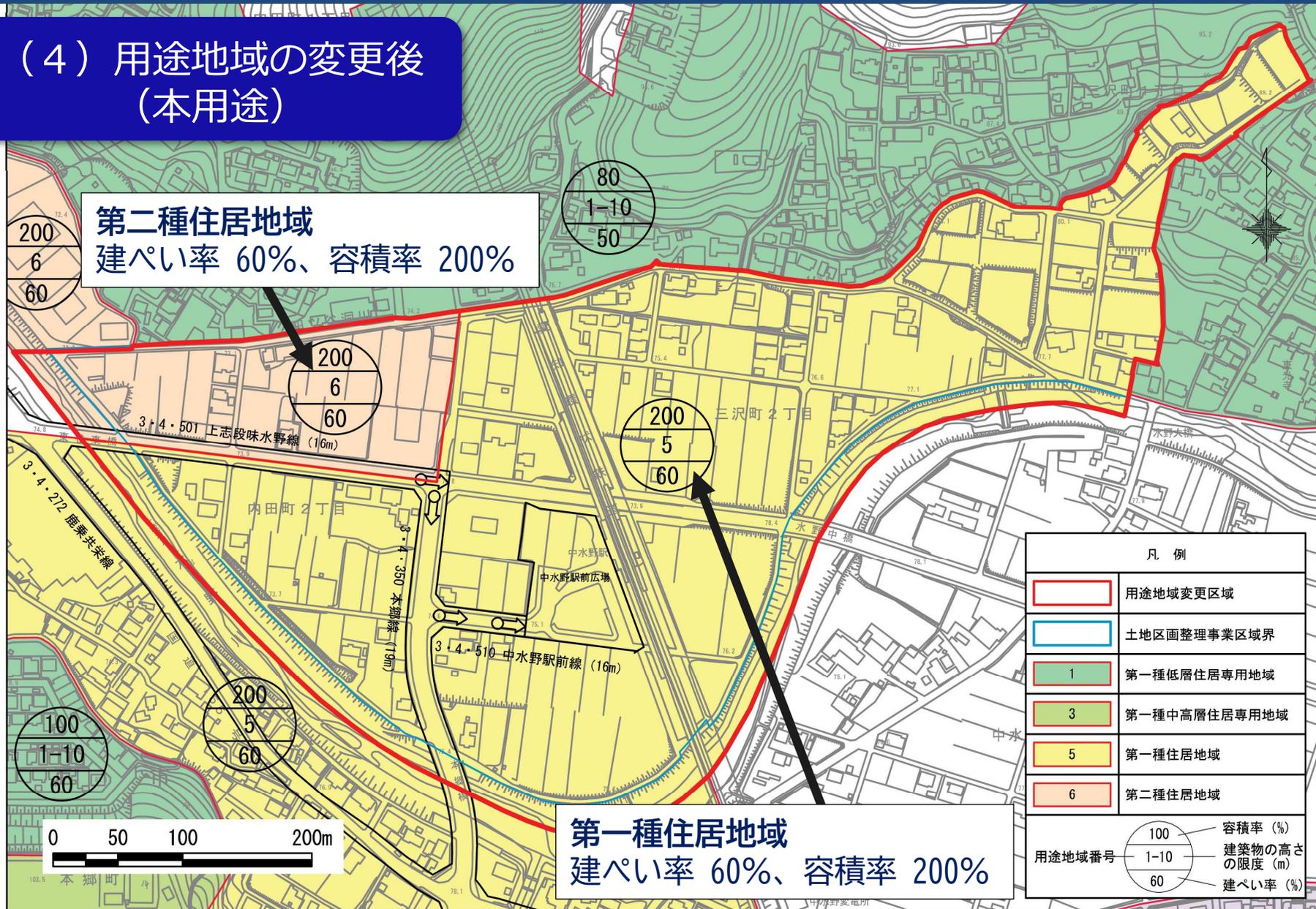
### (3) 用途地域の変更前 (暫定用途)



**第一種低層住居専用地域**  
建ぺい率 30%、容積率 50%  
建築物の高さ制限 10m

## 2 用途地域の変更（案）について

### （４）用途地域の変更後 （本用途）



## 2 用途地域の変更（案）について

### （5）建ぺい率と容積率

#### ◎建ぺい率

敷地面積に対する建築面積（A）の割合を示すもの。

#### ◎容積率

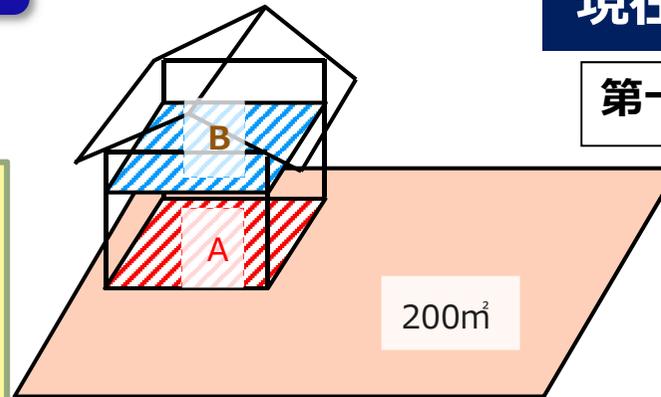
敷地面積に対する各階の床面積の合計（A+B・・・）の割合を示すもの。

#### （例）敷地面積が200㎡の場合

建ぺい率 30%⇒ 建築面積 60㎡まで  
容積率 50%⇒ 総床面積100㎡まで



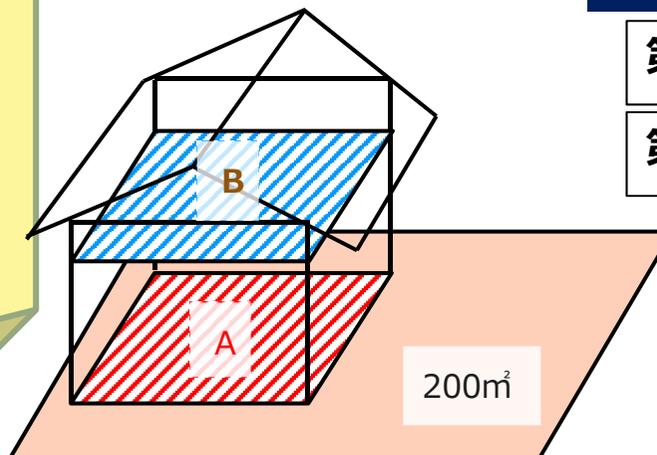
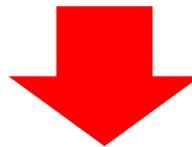
建ぺい率 60%⇒ 建築面積120㎡まで  
容積率200%⇒ 総床面積400㎡まで



#### 現在

##### 第一種低層住居専用地域

- ・建ぺい率 30%⇒60㎡（A）
- ・容積率 50%⇒100㎡（A+B）
- ・高さ制限 10m



#### 計画

##### 第一種住居地域

##### 第二種住居地域

- ・建ぺい率 60%⇒120㎡（A）
- ・容積率 200%⇒400㎡（A+B）
- ・高さ制限 なし

### 3 地区計画のルール（案）について

#### （1）地区計画の目標

愛知環状鉄道中水野駅を中心として、医療・福祉、子育て、商業などの生活利便施設の立地誘導を図るとともに、良好な住宅地として住居系土地利用を促進し、地域拠点にふさわしい土地利用の増進を図っていくため、周辺の住環境との調和に配慮しつつ、適切な地区の区分を定め、土地区画整理事業による基盤整備の推進と合わせて、秩序ある良好な市街地の形成を図ります。

#### （2）市内の地区計画

- ・ 水野地区
- ・ 塩草地区
- ・ 上ノ山地区 他
- ・ 山手地区
- ・ 品野中部地区

### 3 地区計画のルール（案）について

#### （3）地区計画の方針

鉄道により周辺都市とつながる強みを最大限に活かし、良好な住宅地の形成と地域の拠点としての土地利用を図るため、地区計画の区分を行います。

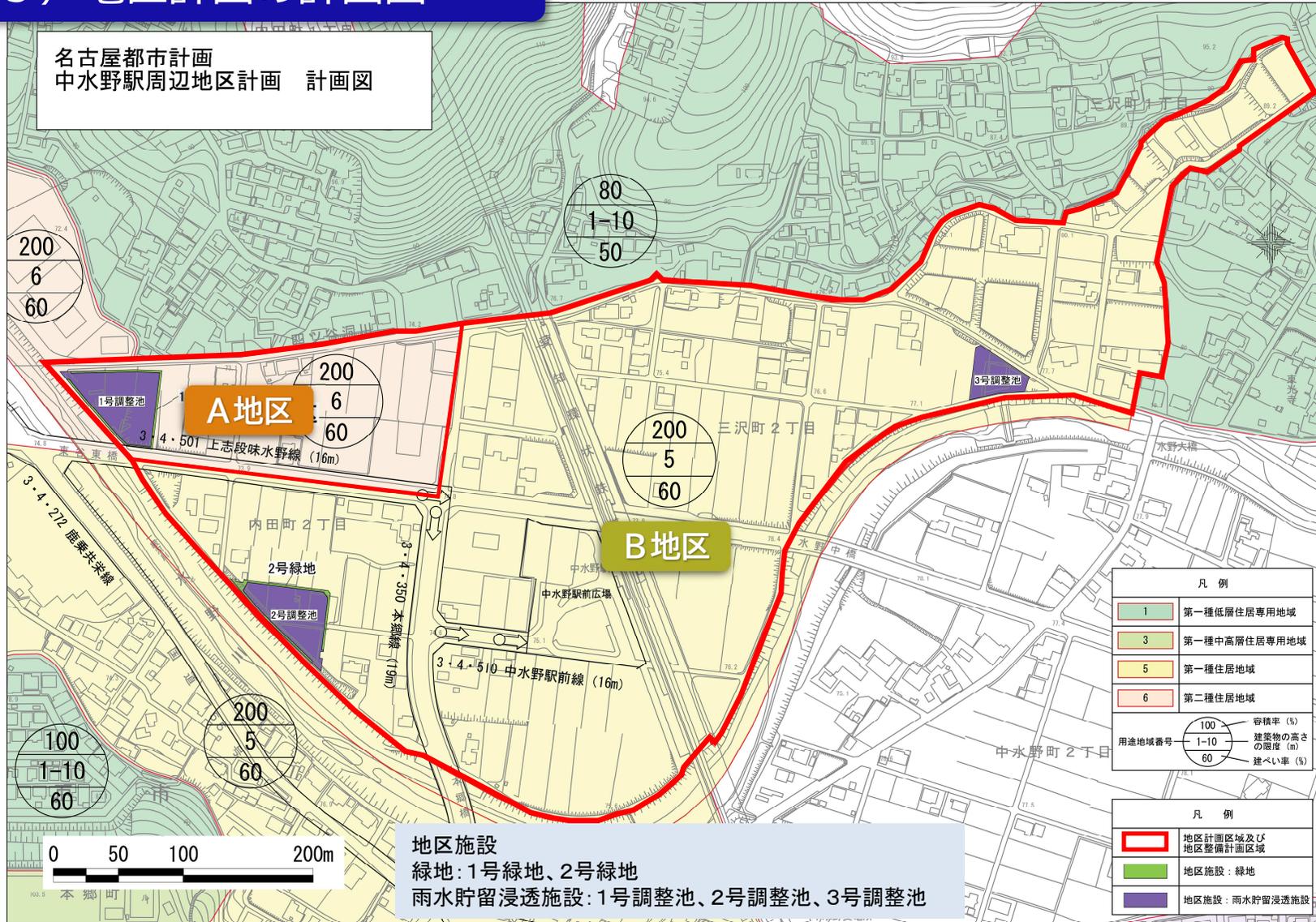
#### （4）地区計画の区分

A地区・・・中水野駅に近接した都市計画道路の沿道という立地条件を生かし、生活利便施設等の新たな都市機能の誘導を図り、生活拠点地区としてふさわしい土地利用の増進を図ります。

B地区・・・中水野駅に近接した利便性と緑豊かな環境を生かした快適な居住地を形成し、子育て世代をはじめとした転入と定住の促進を図ります。

# 3 地区計画のルール（案）について

## (5) 地区計画の計画図



※説明用にわかりやすくするため、用途地域の情報の追加等しています。

### 3 地区計画のルール（案）について

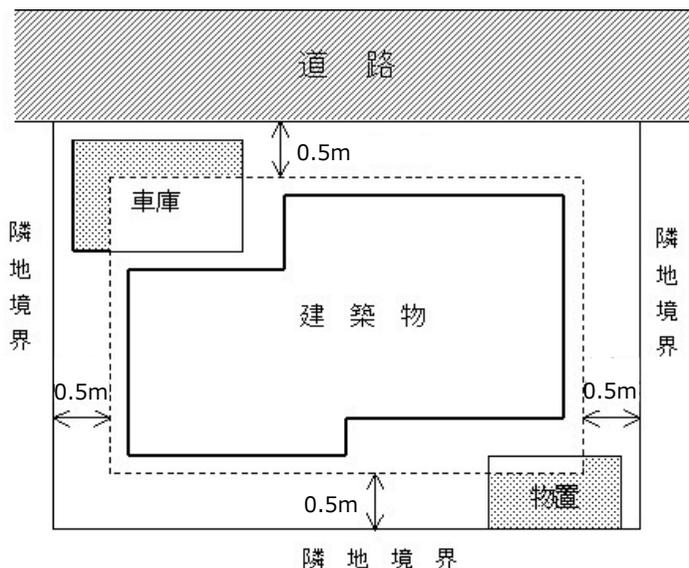
#### （6）建築物等の用途の制限

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	<b>A地区 第二種住居地域</b>	<b>B地区 第一種住居地域</b>
		面積	約2.7ha	約17.2ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。	
			マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、 勝馬投票券発売所、場外車券売場 その他これらに類するもの	1 ボーリング場、スケート場、 水泳場、スキー場、ゴルフ練習場 及びバッティング練習場 2 ホテル又は旅館 3 自動車教習所 4 畜舎（建築物に附属するもので 床面積の合計が15㎡を超えない ものを除く）

### 3 地区計画のルール（案）について

#### (7) 壁面の位置の制限

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区 第二種住居地域	B地区 第一種住居地域
		面積	約2.7ha	約17.2ha
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離(以下「後退距離」という。)は、0.5m以上とする。          ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 別棟の附属建築物で車庫、物置その他これらに類する用途に供し、高さが2.5m以下で、且つ後退距離に満たない部分の床面積の合計が5㎡以内のもの</li> <li>2 建築物の地下部分</li> <li>3 建築物の附属部分で出窓（床面積に算入されるものを除く。）、ひさし軒、ポーチ、ベランダ、屋外階段、戸袋その他これらに類するもの</li> </ol>		

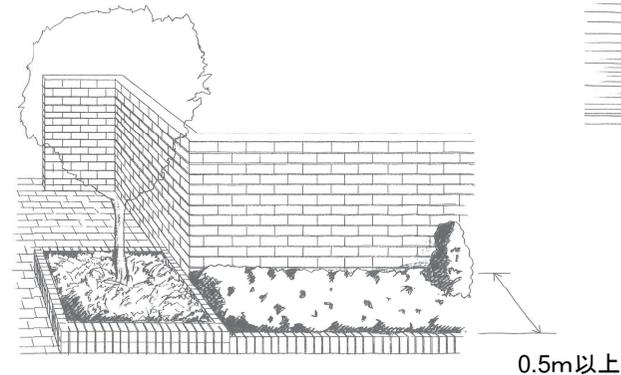
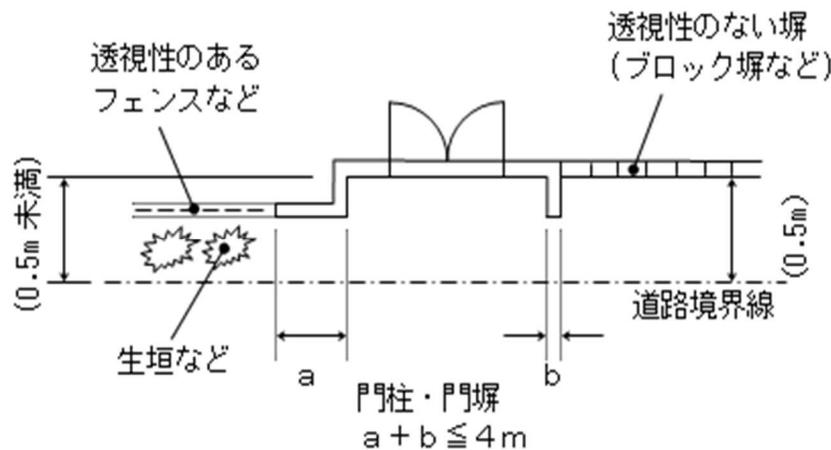


※別棟の附属建築物の [点線部分] 部分の合計床面積は5㎡以下とする。

### 3 地区計画のルール（案）について

#### (8) 垣又はさくの制限

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区 第二種住居地域	B地区 第一種住居地域
		面積	約2.7ha	約17.2ha
	垣又は柵の構造の制限	道路（歩行者専用道路を除く）境界線から0.5m未満の距離に存するかき又はさくは、生垣又は透視性のあるフェンス等としなければならない。ただし、フェンス等の基礎で高さ0.4m以下のもの、又は一つの道路境界線への投影の長さの合計が4m以内の門柱及び門塀等についてはこの限りではない。		



## 4 今後のスケジュールについて（案）

	種別	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
1	説明会	3/14 ●							
2	計画（案）の縦覧 （法16条） 地区計画		4/2~4/16 ■						
	意見書の受付		4/2~4/24 ■	(縦覧期間満了の翌日から1週間後まで)					
3	県との事前協議			約1か月 ■					
4	計画（案）の縦覧 （法17条） 用途地域 地区計画					2週間 ■			
	意見書の受付					2週間 ■			
5	市・都市計画審議会						●		
6	県との協議						1か月 ■		
7	市・告示								告示 ●
8	建築条例							9月議会上程 ●	施行 ●

※スケジュールはあくまで予定であり、変更される場合があります。

ご清聴ありがとうございました

## 5. 質疑応答

(以下の順序でお願いします)

- ① 挙 手
- ② お住まい・お名前
- ③ ご発言