

議題

第3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：3-1 ～ 3-8）

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 後 退 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 | (5.1%) |
| | 約 76 ha | 8/10以下 | 5/10以下 | — | — | 10m | (14.3%) |
| | 約 255 ha | 10/10以下 | 6/10以下 | — | — | 10m | (48.1%) |
| | 約 172 ha | 15/10以下 | 6/10以下 | — | — | 10m | (32.4%) |
| 小 計 | 約 531 ha | | | | | | 20.2% |
| 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 | — | — | — | (16.1%) |
| | 約 132 ha | 15/10以下 | 5/10以下 | — | — | — | (30.4%) |
| | 約 134 ha | 15/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | (30.9%) |
| | 約 98 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | (22.6%) |
| 小 計 | 約 433 ha | | | | | | 16.4% |
| 第一種住居地域 | 約 574 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 21.8% |
| 第二種住居地域 | 約 4.0 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 0.2% |
| 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 | — | — | — | (86.9%) |
| | 約 6.1 ha | 30/10以下 | 8/10以下 | — | — | — | (13.1%) |
| 小 計 | 約 47 ha | | | | | | 1.8% |
| 商業地域 | 約 107 ha | 40/10以下 | — | — | — | — | 4.1% |
| 準工業地域 | 約 656 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 24.9% |
| 工業地域 | 約 129 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 4.9% |
| 工業専用地域 | 約 114 ha | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 4.3% |
| 合 計 | 約 2,633 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、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、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 |

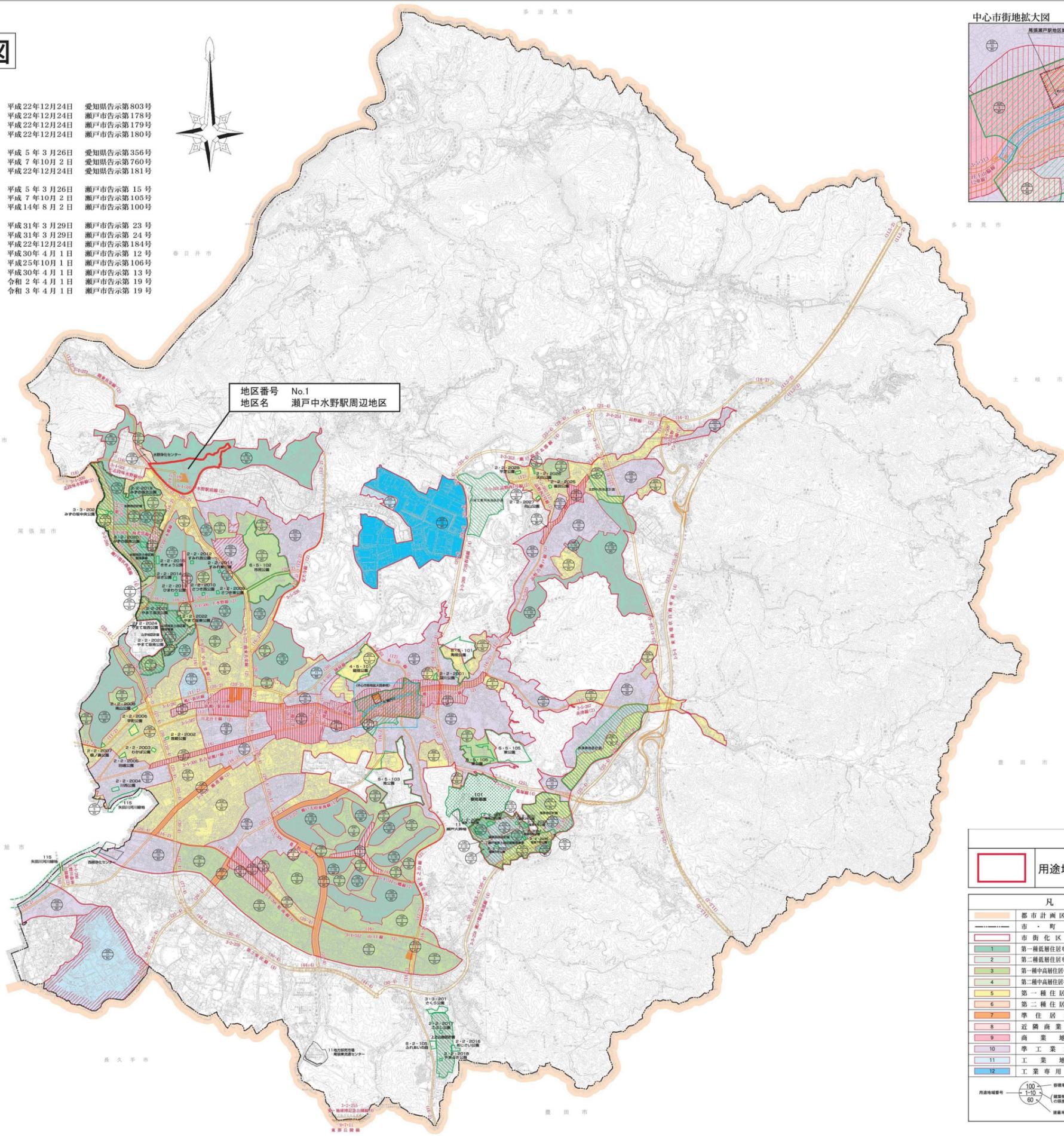
| | | |
|-------------|-------------|------------|
| 河下水道 | 平成22年12月24日 | 愛知県告示第803号 |
| 下水道場 | 平成22年12月24日 | 瀬戸市告示第178号 |
| 火葬場 | 平成22年12月24日 | 瀬戸市告示第179号 |
| 土地区画整理事業 | 平成22年12月24日 | 瀬戸市告示第180号 |
| (水野) | 平成5年3月26日 | 愛知県告示第356号 |
| (山手) | 平成7年10月2日 | 愛知県告示第760号 |
| (塩草) | 平成22年12月24日 | 愛知県告示第181号 |
| 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 |
| | (塩草) | 瀬戸市告示第100号 |
| 第二種市街地再開発事業 | 平成31年3月29日 | 瀬戸市告示第23号 |
| 地区計画 | (水野) | 瀬戸市告示第24号 |
| (山手) | 平成31年3月29日 | 瀬戸市告示第24号 |
| (水野) | 平成22年12月24日 | 瀬戸市告示第184号 |
| (塩草) | 平成30年4月1日 | 瀬戸市告示第12号 |
| (塩草西) | 平成25年10月1日 | 瀬戸市告示第106号 |
| (上之山) | 平成30年4月1日 | 瀬戸市告示第13号 |
| (赤津南) | 令和2年4月1日 | 瀬戸市告示第19号 |
| (品野中部) | 令和3年4月1日 | 瀬戸市告示第19号 |
| (八木用地) | | |



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保護や、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、次のとおり制限がなされています。

| 用途地域 | 住居 | 商業 | 工業 | 倉庫 | 事務所 | 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 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |



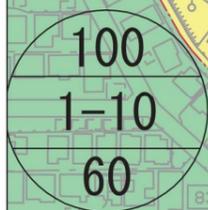
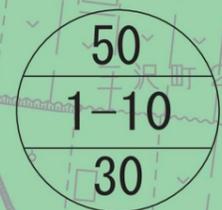
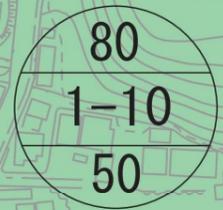
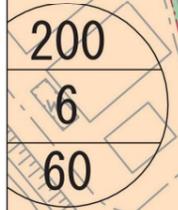
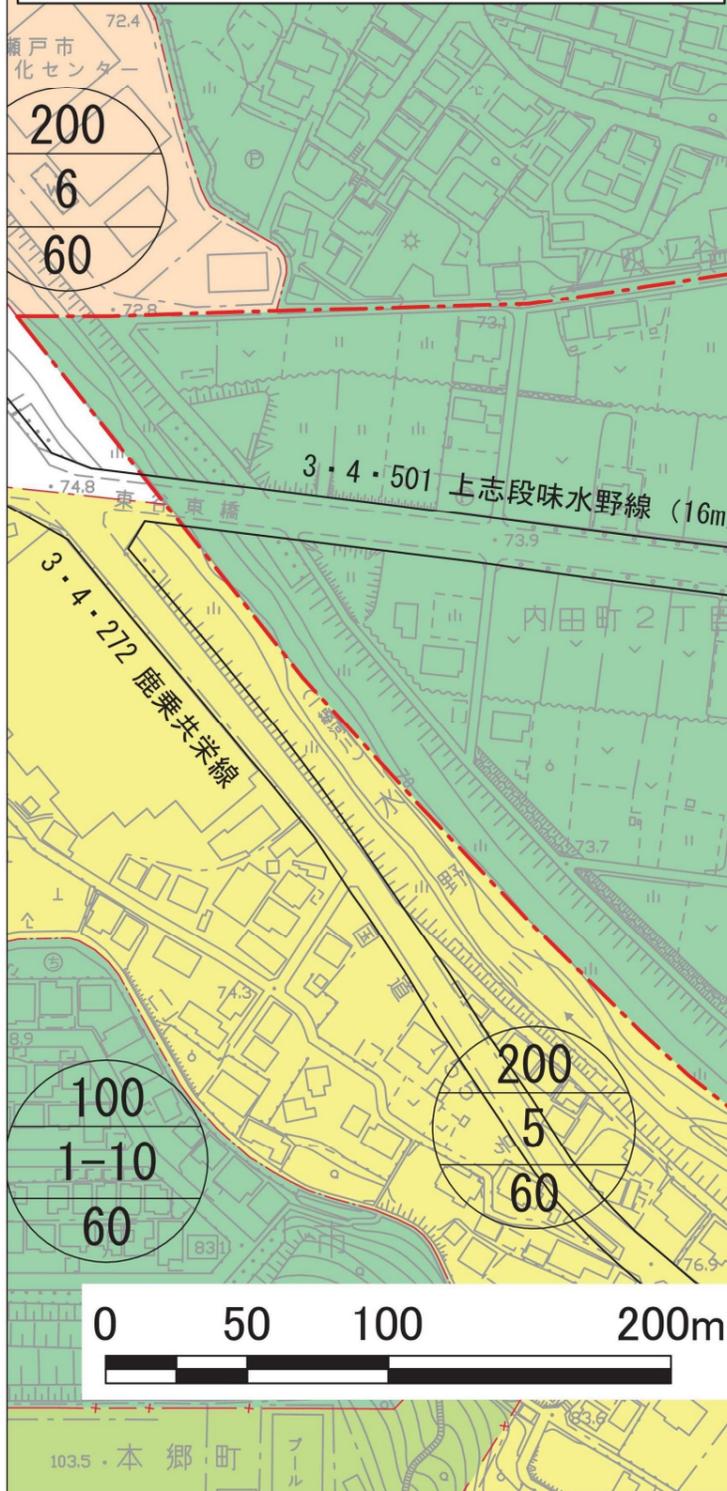
凡例

| | |
|--------------|---------------|
| 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 |
| 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 |
| 用途地域番号 | 容積率(%) |
| | 100 |
| | 1-30 |
| | 60 |
| | 建築高さ(メートル) |
| | 10 |
| | 20 |
| | 30 |
| | 40 |
| | 50 |
| | 60 |
| | 70 |
| | 80 |
| | 90 |
| | 100 |

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



| 凡 例 | |
|--------|---|
| | 見直し前の市街化区域界 |
| | 1 第一種低層住居専用地域 |
| | 3 第一種中高層住居専用地域 |
| | 5 第一種住居地域 |
| | 6 第二種住居地域 |
| 用途地域番号 | 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 |

名古屋都市計画用途地域の変更

理 由 書

理 由 書

【瀬戸中水野駅周辺地区】

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 平成31年3月29日 |
| 変更後 | 第一種低層住居 専用地域 | 50% | 30% | 10m | — |

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、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」を目指すとしています（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 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しており、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。

そこで、組合施行の土地区画整理事業により計画的な住居系市街化の形成を図るため、市街化区域編入及び土地区画整理事業の都市計画決定とあわせて、用途地域を定めるものですが、土地区画整理事業を円滑に実施するため、事業が進むまでの間、建築行為を抑制する必要がある、面的な整備に備え、用途を第一種低層住居専用地域、容積率を50%に、建蔽率を30%に、建築物の高さの限度を10mの暫定用途地域とします。

4 当該都市計画の妥当性

1 区域の妥当性

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。

2 規模の妥当性

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。

3 施設の配置等

本地区の用途地域は第一種低層住居専用地域（容積率50%、建蔽率30%）を指定します。土地区画整理事業施行に向けて、無秩序な開発による不良な街区が形成されるのを未然に防ぎます。

以上から、当該都市計画は妥当です。

新旧用途地域対照図

縮尺 1/5,000
 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

参考資料

