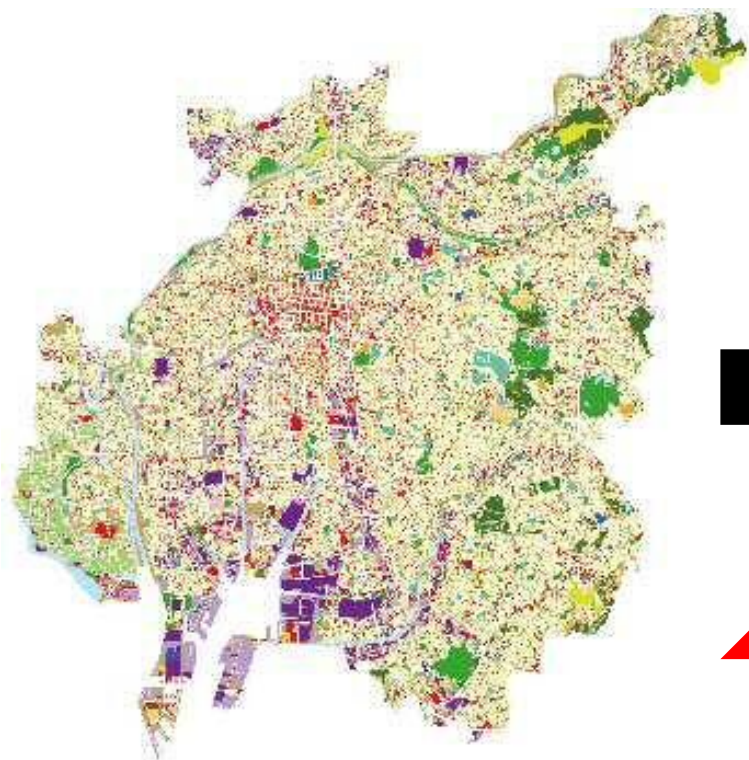


**その他ア
土地利用計画の見直しについて（報告）**

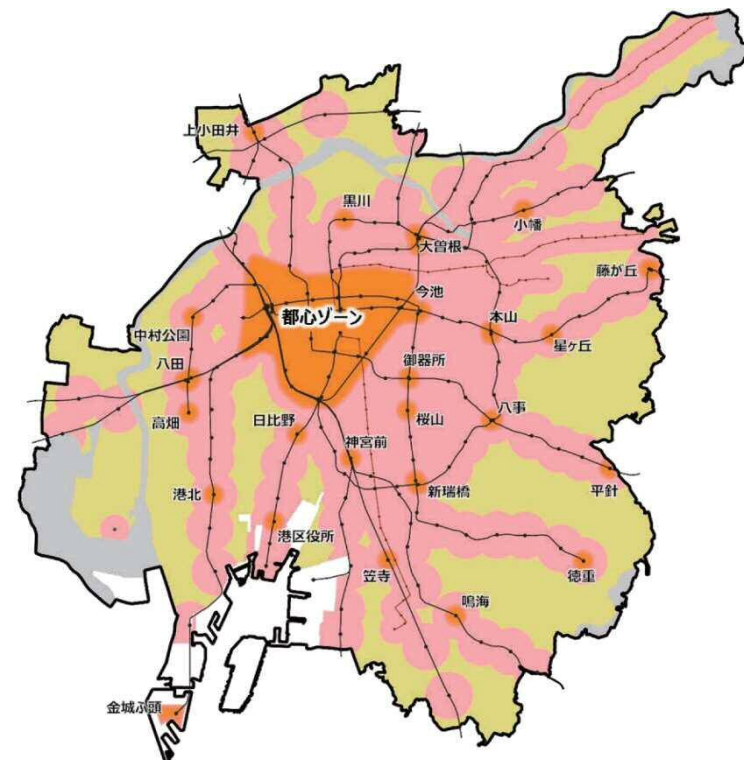
「集約連携型都市構造」の実現に向けて土地利用計画を見直すもの



土地利用



土地利用計画
(用途地域等)



集約連携型都市構造

時期	内容
令和5年7月21日	都市計画審議会への報告 「土地利用計画の見直し方針について」
令和6年1月24日	都市計画審議会への報告 「土地利用計画の見直し素案について」
令和6年3月25日 ～ 5月2日	見直し素案公表及び素案への意見募集の実施 広報なごや特集号全戸配布 素案閲覧会の実施（4月15日～4月26日、 各区役所・都市センターで各2日） 市ウェブサイトへの掲載 等 見直し素案への意見受付終了（5月2日）

※公聴会（5月25日）は事前申立ての申し込み無しのため、中止

(1) 「集約連携型都市構造」を構成する基本的な区域

■：拠点市街地

都心ゾーン

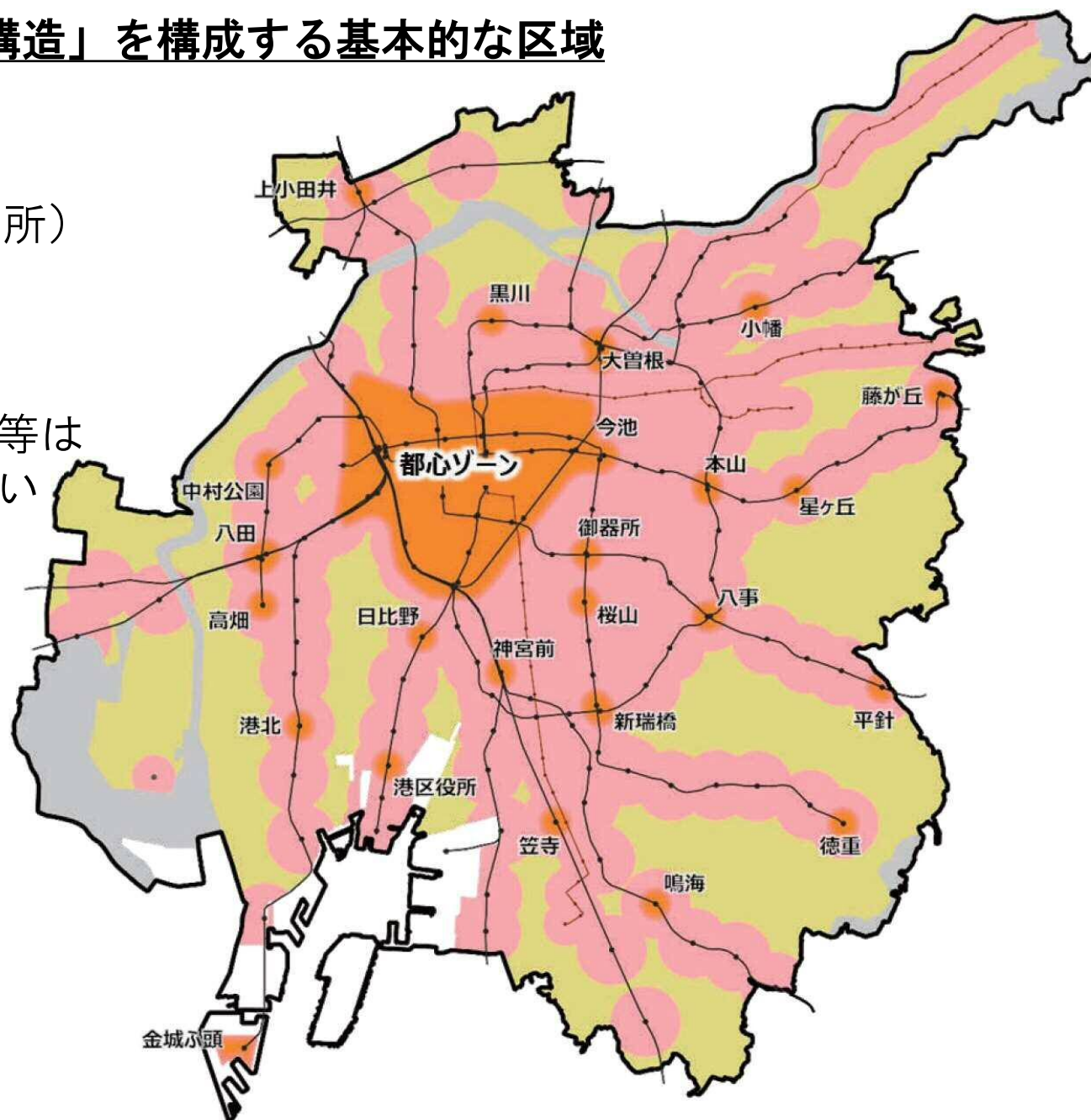
地域拠点（24か所）

■：駅そば市街地

■：郊外市街地

※工業専用地域等は
区域に含まない

■：市街化調整区域



(2) 基本的な区域におけるまちづくりの方向性等

		拠点市街地		駅そば市街地	郊外市街地
		都心ゾーン	地域拠点		
まちづくりの方向性		魅力があふれ にぎわう交流拠点		快適で利便性の 高い居住環境	ゆとりとうるおいの ある居住環境
都市機能誘導区域		区域内（例外あり）			区域外
居住誘導区域		区域内（例外あり）			
誘導の 考え方	広域的な拠点施設	●	○	○	—
	地域の拠点施設	○	●	○	—
	日常生活施設	□		○	□
	住宅	●		●	□

●：重点的に誘導 ○：誘導 □：維持・改善

(1) 地域拠点における都市機能の誘導

- ・ 地域拠点において、地域の拠点施設等を誘導するため、特定用途誘導地区の指定により、誘導すべき用途に供する建築物の容積率を割増

(2) 低未利用の基盤未整備地区等におけるゆとりの維持・創出

- ・ 低未利用の基盤未整備地区等において、敷地の細分化抑制と集約化促進を図るため、新たな特別用途地区の指定等により、敷地面積が一定規模以上の戸建て住宅の建蔽率及び容積率を緩和

(3) 土地利用変化等への対応

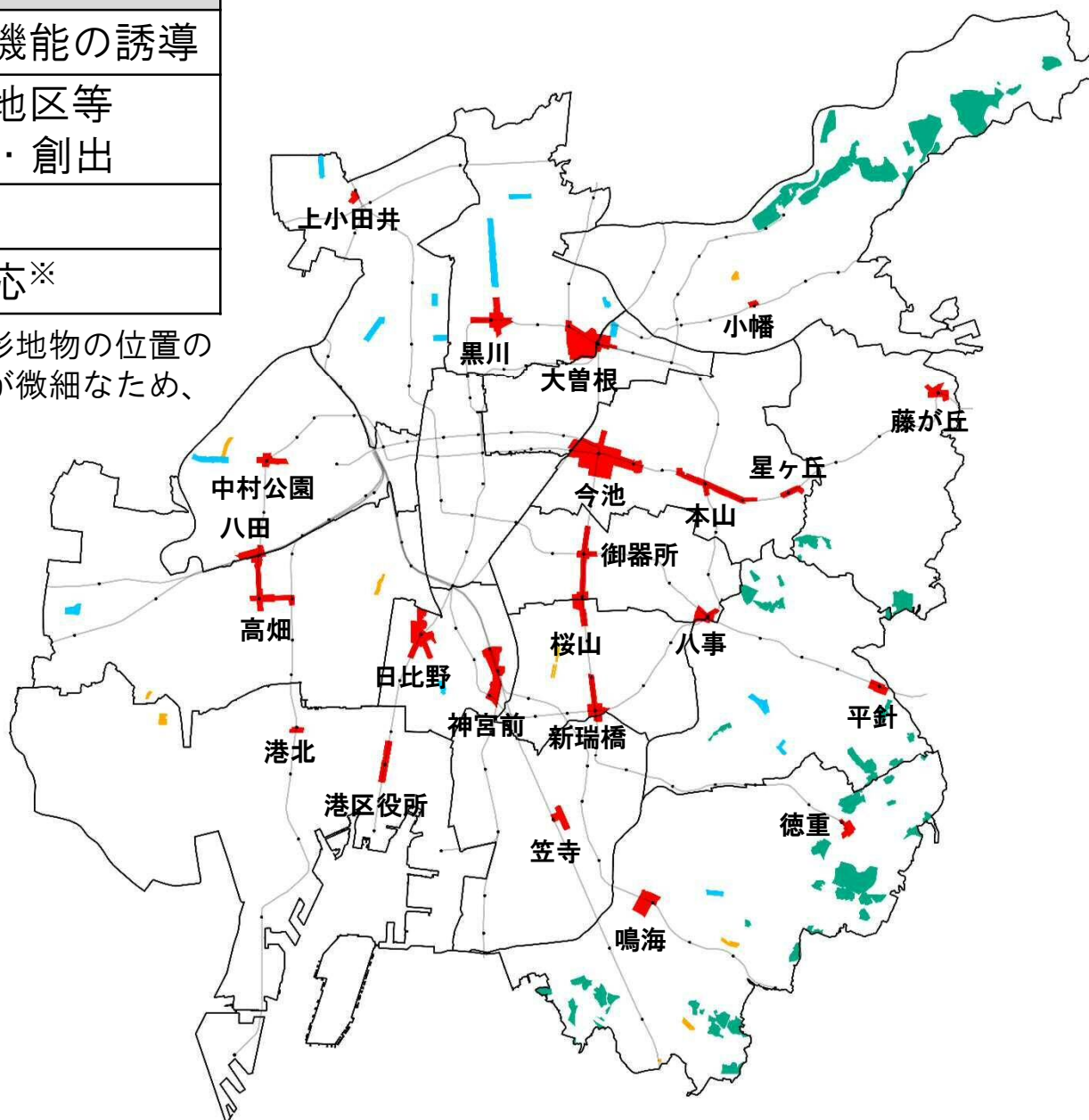
- ・ 用途地域等と土地利用の現況が乖離している区域について、土地利用の変化等に応じて適切な用途地域等へ変更

(4) 都市基盤整備等への対応

- ・ 都市計画道路及び都市計画公園の整備進捗に応じて用途地域等を変更
- ・ 用途地域等の境界となっている地形地物の位置の変更等に応じて用途地域等の境界を変更

方針	
■	(1) 地域拠点における都市機能の誘導
■	(2) 低未利用の基盤未整備地区等におけるゆとりの維持・創出
■	(3) 土地利用変化への対応
■	(4) 都市基盤整備等への対応※

※用途地域等の境界となっている地形地物の位置の変更等への対応については、区域が微細なため、図示せず。



(1) 概要

意見受付期間	令和6年3月25日～令和6年5月2日
意見提出者数	32人
意見の件数	40件
その他問合せ件数	140件

(2) 意見の内訳

見直し方針に関するもの	18件
「① 地域拠点における都市機能の誘導」に関するもの	4件
「② 低未利用の基盤未整備地区等におけるゆとりの維持・創出」に関するもの	5件
「③ 土地利用変化への対応」に関するもの	3件
「④ 都市基盤整備等への対応」に関するもの	4件
その他	2件
見直し方針外で用途地域等に関するもの	15件
規制緩和に関するもの	9件
規制強化に関するもの	6件
土地利用計画の見直しに直接関係の無いもの	7件

意見の概要

「① 地域拠点における都市機能の誘導」に関するもの(4件)

- ・ 特定用途誘導地区の対象区域を拡大してほしい
- ・ 容積率緩和の要件である「建築面積200㎡以上」を緩和してほしい
- ・ 商業地域への変更により騒音や治安悪化が懸念されるため反対

《市の考え方（骨子）》

- ・ 「地域拠点」の区域を基に、400m圏域のうち容積率400%以上の商業系用途地域を基本に区域を定めており、現状の指定区域が適切である。
- ・ 既に指定している都心地区と同様に、一定規模以上の開発を誘導するため、建築面積200㎡以上としている。

意見の概要

「② 低未利用の基盤未整備地区等におけるゆとりの維持・創出」に関するもの(5件)

- ・ 敷地の細分化抑制に賛成だが、敷地面積の要件緩和について段階的な適用又は現状値に対する効果の検討をしてほしい。
- ・ 容積率等緩和要件「敷地面積300m²以上」には納得できない。市民目線では100～200m²の土地の有効活用を推進すべき。
- ・ 狭い私道では実態に合わない変更であるので、市で道路整備したうえで容積率・建蔽率を緩和してほしい

《市の考え方（骨子）》

- ・ 敷地面積など一定の要件を満たす住宅に対し、容積率等を緩和する一方、要件を満たさない敷地には従前の規制を継続することとしており、既存不適格を発生させることなく緩やかに敷地の集約化促進と細分化抑制を誘導しようとするもの。このため、敷地面積の要件は、現状の土地利用より広い要件を設定しており適正と考える。

意見の概要

「③ 土地利用変化への対応」に関するもの(3件)

- ・ 現在の用途地域で建物を建てる予定のため反対
- ・ 建蔽率を下げるのなら、防火地域を準防火地域に変更してほしい

《市の考え方（骨子）》

- ・ 「郊外市街地」に位置づけられており、現状の土地利用状況から、住居系用途地域への変更が必要な地区と考えている。

意見の概要

「④ 都市基盤整備等への対応」に関するもの(4件)

- ・ 都市計画道路高田町線沿道及びその周辺に指定されている近隣商業地域を住居系用途地域等に変更してほしい

《市の考え方（骨子）》

- ・ 高田町線沿線は昭和47年9月以来、現在の用途地域に指定されており、「駅そば市街地」の商業系用途地域においては引き続き商業・業務施設等の立地を図るため、現在の用途地域等の指定を維持する考えである。

意見の概要

その他見直し方針に関するもの(2件)

- ・用途地域の見直しにより既存不適格となる建物所有者に対し、丁寧な説明をしてほしい
- ・用途地域の見直しは何年ごとに行われているか、その際、どのような調査をしているのか
今回見直し対象でない地域が次回の見直しの検討対象となるにはどうしたらよいか

《市の考え方（骨子）》

- ・見直し素案は、市公式ウェブサイトへの掲載をはじめ、広報なごや特集号の全戸配布等により広報するとともに、閲覧会等により、各種問い合わせに対する説明を適宜行ってきた。
- ・用途地域などの土地利用計画の全市的な見直しは昭和47年9月に当初指定し、その後4回の見直しをしており、都市計画基礎調査の結果を踏まえ、一定の方針に基づき行うものである。

意見の概要

見直し方針外で用途地域等に関するもの (規制緩和に関するもの) (9件)

- ・ 用途地域を緩和してほしい
(都心部、駅そば市街地、郊外市街地の各所)

《市の考え方（骨子）》

- ・ 現状の土地利用状況等や都心部においては令和2年に一定の用途地域などの土地利用計画の見直しを行っており、その後特段の変化がないことから、全ての地域について現在の用途地域等指定が適切であると考えている。

意見の概要

見直し方針外で用途地域等に関するもの (規制強化に関するもの) (6件)

- ・ 住環境の保全や改善のため、商業系や工業系から住居系の用途地域へ変更してほしい
- ・ 準工業地域や近隣商業地域などの用途地域の指定にとらわれず高度地区をきめ細かに見直す考えはないか

《市の考え方（骨子）》

- ・ 現状の土地利用状況等から、現在の用途地域等指定が適切であると考えている。

時期	内容
令和6年 8月	市民意見に対する市の考え方の公表（8月13日～）
令和6年11月頃	案の公告・縦覧（意見書受付）
令和7年 1月頃	都市計画審議会付議 愛知県知事・国土交通大臣協議等
令和7年 3月頃	都市計画の決定・告示