

土地利用計画の見直し素案に対する市民意見の内容及び市の考え方

土地利用計画の見直し素案に対して貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。ご提出いただいたご意見と、それに対する市の考え方を公表します。今回の見直し素案については、見直し方針（下表１①～④参照）に基づいたものとなっており、市の考え方についてもそれに則して作成しております。

用途地域等の土地利用計画については、都市計画マスタープラン等の上位計画の変更、土地利用変化、都市基盤整備などへの対応として変更の検討を行うものであり、今回の見直し後も機会を捉え、変更の検討をしていくものと考えております。

なお、いただいたご意見は、原文を要約または分割するなどして掲載しましたので、ご了承ください。

令和6年8月

名古屋市住宅都市局都市計画部都市計画課

電話 052-972-2713 FAX 052-972-4164

電子メール a2713@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp

○ 意見募集の概要

実施時期 令和6年3月25日から令和6年5月2日まで

意見提出数 32通（意見件数 40件）

提出方法

方 法	持参等	メール	郵送	ファックス
通 数	13	12	4	3

○ 意見の内訳

項 目		件数
1	見直し方針に関するもの	18
	(1)「① 地域拠点における都市機能の誘導」に関するもの	4
	(2)「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
	(3)「③ 土地利用変化への対応」に関するもの	3
	(4)「④ 都市基盤整備等への対応」に関するもの	4
	(5)その他	2
2	見直し方針外で用途地域等に関するもの	15
	(1) 規制緩和に関するもの	9
	(2) 規制強化に関するもの	6
3	土地利用計画の見直しに直接関係の無いもの	7

目 次

1	見直し方針に関するもの	
(1)	「① 地域拠点における都市機能の誘導」に関するもの	1
(2)	「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	2
(3)	「③ 土地利用変化への対応」に関するもの	3
(4)	「④ 都市基盤整備等への対応」に関するもの	4
(5)	その他	5
2	見直し方針外で用途地域等に関するもの	6
(1)	規制緩和に関するもの	6
(2)	規制強化に関するもの	8
3	土地利用計画の見直しに直接関係の無いもの	10

土地利用計画の見直し素案に対する市民意見の内容及び市の考え方

1 見直し方針に関するもの

(1) 「① 地域拠点における都市機能の誘導」に関するもの（4件）

市民意見	・老朽化による建替え検討中の区分所有建物は、池下・覚王山の両駅に至近で、交流施設やまちの魅力や利便性の向上に資する施設の誘致を行うことは建て替えへの前向きな弾みになり、市にとってもメリットがあることから、見直し素案の対象区域拡大を検討してほしい。 ・瑞穂区川澄町一丁目は、名市大病院南側に接し、病院機能を支援するために連携するクリニック誘導や職員の住環境整備などの有効な土地利用のための再開発が望まれるが、現状は老朽木造住宅が密集しており、防災性の点からも大病院隣接地としては不適切であるため、見直し素案の対象区域拡大を検討してほしい。
市の考え方	特定用途誘導地区の拡充は、なごや集約連携型まちづくりプランにおける地域拠点において、地域の拠点施設等を重点的に誘導するために指定するもので、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、素案の指定区域が適切であるものと考えております。池下駅周辺については、この基本的な区域に隣接しており、高度利用地区等の指定により、既に土地の高度利用が図られていることから対象区域に含めています。
市民意見	・見直し素案の対象区域内である本山駅周辺は、池下駅から東山公園駅間の名古屋長久手線（広小路通）沿道の建物の相当数について、建築面積 200 ㎡以上の要件に合致しない建物が大多数あることに加え、本山地区は複数の小中学校を有する文教地区であり、居住に加え地下鉄駅を有する都市機能の誘導に最適な地域であるため、建築面積 100 ㎡以上への要件の緩和を検討してほしい。
市の考え方	特定用途誘導地区の拡充は、なごや集約連携型まちづくりプランにおける地域拠点において、地域の拠点施設等を重点的に誘導するために指定するもので、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 ㎡以上の要件を定めております。
市民意見	・瑞穂区瑞穂通において居住地に隣接する近隣商業地域が商業地域に変更されることは、周辺が低層建物しか建たないと聞き定住を決めた子育て世代にとって騒音や治安、日照悪化が懸念されるため反対。
市の考え方	近隣商業地域を商業地域へ変更する区域はなく、地域拠点において特定用途誘導地区は指定されますが、基本となる用途地域の変更はないことから、日影等の規制内容に変更はありません。

(2)「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）

市民意見	・敷地の細分化抑制を目指すことに賛成であるが、敷地面積の要件について、現状の大部分を占める物件サイズとの乖離が大きければ、今まさに細分化されようとする敷地に対し効果が薄いのではないかと。自分に関係が無いと思われれば抑制に繋がらない気がするため、敷地面積要件を下げることを段階的にする時間的猶予があるのか、今回の要件でどれだけの効果を目指すか検討してほしい。 ・敷地面積が大きいものばかりではないので、あまりメリットが無いように感じる。 ・敷地面積 300 ㎡以上という要件は納得できない。適切な要件は、長らく旧住宅金融公庫の融資条件であった「敷地面積 100 ㎡以上」であり、市民目線ではむしろ敷地面積 100～200 ㎡くらいの土地の有効活用を推進すべき。 ・容積率などの緩和は区域内の狭い私道の状態では実態に合わない変更であり、道路整備を市で実施の上、容積率等の緩和を実施してほしい。
市の考え方	なごや集約連携型まちづくりプランにおける低未利用の基盤未整備地区においては、敷地の集約化促進と細分化抑制などにより、既存の住宅地等においてゆとりの維持・創出を図ることとしております。敷地面積など一定の要件を満たす住宅に対して、容積率等を緩和することとする一方、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です。このため、敷地面積の要件は、現状の土地利用状況よりも広い要件を設定しているところであり、適正なものと考えております。

市民意見	・相生山緑地内の天白区の方針②に基づく見直し区域は、どのような定義に基づき、なぜ「低未利用の基盤未整備地区」であるのか。また、見直し方針の「ゆとりの維持・創出」に対し、見直し内容の建蔽率・容積率の緩和の繋がりが分からない。
市の考え方	当該区域は令和４年８月をもって、都市計画緑地相生山緑地から除外されており、現在は低未利用の基盤未整備地区に位置づけられています。低未利用の基盤未整備地区においては、敷地の集約化促進と細分化抑制などにより、既存の住宅地等においてゆとりの維持・創出を図ることとしていることから、300 ㎡以上の敷地面積に対し容積率等の緩和を定めております。

(3) 「③ 土地利用変化への対応」に関するもの（3件）

市民意見	・天白区の方針③に基づく見直し区域内において、近隣商業地域の土地として購入し、建蔽率 80%、容積率 300%として建物を建てる予定のため、見直し素案に反対。（2件）
市の考え方	当該区域はなごや集約連携型まちづくりプランにおける郊外市街地に位置づけられており、空間的なゆとり等がある居住環境への誘導や良質で持続的な居住環境が維持されるまちづくりをめざすとされています。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おります。

市民意見	・中村区の方針③に基づく見直し区域内は、防火地域にされただけでも迷惑なのに、建蔽率を下げるなら、防火地域を準防火地域に変更して欲しい。
市の考え方	中村区稲葉地本通をはじめとする都市計画道路広小路線は、本市の定める「震災に強いまちづくり方針」において、広域避難するための主要な路線として骨格避難路に指定されており、その沿道については、道路閉塞の危険性や火災による熱の影響を抑制することが重要であることから、防火地域等の指定により沿道建物の不燃化促進等を誘導してきたところです。また、方針③に基づく見直し区域は、なごや集約連携型まちづくりプランにおける郊外市街地に位置づけられており、空間的なゆとり等がある居住環境への誘導や良質で持続的な居住環境が維持されるまちづくりをめざすとされています。以上のことから、防火地域の指定を継続することとあわせて、現状の土地利用状況から、建蔽率規制をはじめとする住居系用途地域への変更が必要な地区と考えております。

(4) 「④ 都市基盤整備等への対応」に関するもの（4件）

市民意見	・都市計画道路高田町線の沿道に指定されている近隣商業地域は、道路幅が概ね 7.5m以上の道路沿道に商業・事業系施設を誘導するために指定されていたはずだが、「幹線・副幹線」になっていない路線に「近隣商業地域指定」は不適切。周辺住居者の用に供する中小商業店舗は住居地域内でも可能であり、敢えて近隣商業地域の指定による誘導は必要ない。「住区の分断・住環境破壊のデメリット」の方が大きく、住居系用途地域への変更と共に絶対高 45m 高度地区を中低層の高さ制限へ変更してほしい。 ・高田町線に隣接する柳ヶ枝町や惣作町に指定されている近隣商業地域は、かつての商店街エリアの名残であり、現在は商店街の後継者難により住宅化が進展しているため、住居系用途地域へ見直してほしい。 ・高田町線沿道は、住居地においてそのエリア近傍の身近な商行為の利便性を考慮して「近隣商業地域」に至ったと思われるが、実際は高密度な専用住宅や商業施設は皆無。結果、地域にとってふさわしくないマンションが立地したことから、近隣商業地域の指定を解除してほしい。 ・隠れ幹線街路問題というべき潜在的危険性の除去が必要のため白竜町はじめ高田町線沿道の近隣商業地域の指定解除を要望する。
市の考え方	見直し素案の内容は高田町線の事業に着手したことにより今後道路が拡幅整備され、現在の用途地域等の境界の根拠としている道路境界線が消失することに対応するものです。 高田町線沿線は昭和 47 年 9 月以来、現在の近隣商業地域、容積率 300%、建蔽率 80%に指定されており、平成 20 年 10 月に絶対高 45m 高度地区の指定がされています。本地区はなごや集約連携型まちづくりプランにおける駅そば市街地に位置づけられており、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す。

(5) その他（2件）

市民意見	・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。また、公聴会の事前申し立てはおかしく、事前に意見を通告しないと市職員が回答できないのでは困るため改善してほしい。あわせて、意見受付はラインでも可能としてほしい。
市の考え方	見直し素案については、令和6年3月25日の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や施設内チラシの配架、新聞への広告掲載、ラジオ、SNS等によりその内容を広報し、市民意見の募集を5月2日まで行いました。その際、各種問い合わせに対し区役所閲覧会の実施等により、説明を適宜行ってきたところです。 公聴会は、公述される方に自らのご意見・ご主張をお述べいただき、市当局や市民の方々がそれをお聞きすることを趣旨としており、当日の質疑応答は想定しておりません。意見の受付方法については、今後検討してまいります。

市民意見	・用途地域の見直しは何年ごとに行われているのか、その際、どのような調査をしているのか。さらに、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	用途地域等の全市的な土地利用計画の見直しについては、昭和47年9月に当初指定し、その後4回の見直しを実施しており、法律の改正や上位計画の策定・改定、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す。都市計画基礎調査については、都市計画法の定めるところにより、全市域を対象として、建築物の用途や構造など土地利用の現況について調査を行っております。

2 見直し方針外で用途地域等に関するもの（15件）

(1) 規制緩和に関するもの（9件）

市民意見	・笹島地区から中川区に移ると商業地域から準工業地域になり、まちづくりの一体性が失われることからまちの発展を阻害しているため、商業地域を中川区にかけて広げるべき。
市の考え方	ささしま地区に隣接する中川区の区域に指定されている準工業地域は、昭和47年9月以前より、工場等と住宅とによって混在した市街地を形成している区域として指定されており、現状の土地利用においても、工場等と住宅の立地が見られることから、現在の用途地域指定は適切であると考えております。

市民意見	・見直し素案では前回のリニア関連の用途地域見直しの対象とならなかった名駅南一丁目23番街区を含む都心ゾーンが対象外となっており、市街地再開発事業の推進のためにも、当地区において指定容積率と名古屋駅・伏見・栄都市機能誘導地区計画に定める基準容積率をそれぞれ100%ずつ緩和して欲しい。
市の考え方	都心部については、令和2年10月に一定の用途地域等の土地利用計画の見直しを行っており、当該区域も含まれています。その後、特段の状況変化がないため、現在の用途地域指定は適切であると考えております。

市民意見	・千種区唐山町における広小路通沿道の後背の敷地は、商業地域と第一種住居地域に跨っており、第一種住居地域の道路斜線制限等により高い建物が建てられないため、街区内すべてを商業地域へ変更してほしい。
市の考え方	千種区唐山町については、用途地域の沿道指定は幹線道路沿道にふさわしい土地利用が可能なよう沿道街区の奥行を勘案し、4車線以上の幹線道路には30mを基本として定めております。これは後背地の住環境等に配慮したものであり、現在の用途地域等の指定が適切であると考えております。

市民意見	・守山区喜多山駅は高架化の予定があり駅周辺を発展させて行く必要がある一方、瀬戸街道沿道については近隣商業地域の容積率200%に指定されていることから平屋などが多いため、今後の土地の有効活用のために容積率を300%に緩和してほしい。
市の考え方	守山区小幡駅周辺に位置する瀬戸街道沿道は、2車線以上の幹線道路の沿道等で、商業・業務施設等の立地を誘導する区域として近隣商業地域、容積率200%に指定しており、現在の用途地域等の指定が適切であると考えております。

市民意見	・千種区城山新町は戦前からの小規模の宅地が大多数を占めていたり、時代とともに敷地分割して来た結果、既存建物が建つ土地では建蔽率、床面積オーバーになっており、修繕は出来ても建て替えができず、狭小敷地のため売りに出しても買い手がつかないため空き家が増加する悪循環に陥ることから、空き家対策と「自治会・町内会」活動の活性化につながる「第一種低層住居専用地域・狭小敷地」を対象とする建蔽率 40%以上への見直しをしてほしい。また、広い敷地で戸建て住宅には見直しの必要はない。 ・昭和区五軒家町内では建蔽率 30%により二世帯住宅の建築が困難のため、規制を緩和してほしい。
市の考え方	千種区城山新町及び昭和区五軒家町は、昭和 47 年 9 月以来、現在の容積率 100%、建蔽率 30%、外壁後退距離 1.5m、第一種風致地区に指定されています。継続的な風致地区の指定により、良好な風致が維持され、今後も引き続きその維持の必要があるため、現在の用途地域等指定が適切であると考えております。

市民意見	・名東区藤森一丁目内は第一種低層住居専用地域に指定されているが、土地活用の制約が大きいと感じており、前面は市バス路線であり交通量が多いなど周辺は低層住宅地でなく普通の住環境となっていることから昭和に指定された用途地域を時代にあわせて見直してほしい。 ・緑区万場山一丁目内の建蔽率 40%は、40 坪程度の敷地では土地利用が厳しいため、規制を緩和してほしい。
市の考え方	名東区藤森一丁目及び緑区万場山一丁目は、土地区画整理事業の進捗を踏まえ、昭和 61 年以来、現在の容積率 80%、建蔽率 40%、外壁後退距離 1.0m に指定されています。引き続き都市基盤整備による良好な低層住宅地の保全を図る必要があるため、現在の用途地域指定が適切であると考えております。

市民意見	・上志段味特定土地区画整理事業区域内において、都市計画道路白鳥線の沿道 30mに第二種住居地域が指定されているが、当該道路は橋梁となっており、橋梁下の街区は高低差のため接道できず沿道土地利用ができないため、街区全体のうち沿道以外の第一種低層住居専用地域内を第二種住居地域へ変更してほしい。
市の考え方	上志段味特定土地区画整理事業区域内においては、計画的な市街地の形成を図るために都市基盤整備等の進捗と将来土地利用を勘案して平成 18 年 8 月に全域の用途地域等を変更しており、現在の用途地域等指定が適切であると考えております。

(2) 規制強化に関するもの（6件）

市民意見	・緑区古鳴海一丁目内において、居住地周辺に高層マンションが立地することで日影などの住環境が悪化しないよう、小規模な建物しか建たない用途地域等へ変更してほしい。
市の考え方	野並駅に近接する緑区古鳴海一丁目は、その大部分を一定規模の商業・業務施設又は小規模工場等の立地を許容しながら住宅地の形成を図る区域として第一種住居地域に指定されており、当該用途地域の指定にあわせて31m高度地区が指定されております。現状の土地利用においても、商業・業務施設や小規模工場の立地が見られ、現在の用途地域等指定は適切であると考えております。

市民意見	・中川区八田本町は、20～30年前でも商店は1～2店、現在は1店しかなく、隣接する開平町が同じような住宅地で第一種住居地域であるにもかかわらず近隣商業地域に指定されている。数年前に住居地域であれば建築できなかったトランクルームが建築され、今後も住環境が脅かされることを不安に思っており、用途地域を見直してほしい。
市の考え方	なごや集約連携型まちづくりプランにおける地域拠点のひとつである八田に近接する中川区八田本町は、旧八田駅の移転後も一定規模以上の建築物があると共に、引き続き商業・業務施設等を誘導するため、現在の用途地域等指定は適切であると考えております。

市民意見	・港区正保町3丁目は、空気を汚す工場と宅地があまりにも密接しすぎており、工場からの砂ぼこりや煙の室内への流入、臭気など大気汚染に悩まされており、このようなひどい環境がなぜ許されているか理解できない。駅から近く、利便性のいい場所をこのままにすることなく、準工業地域から住居系用途地域へ変更してほしい。
市の考え方	港北駅に近接する港区正保町3丁目は、昭和47年9月以前より、工場等と住宅とによって混在した市街地を形成している区域として準工業地域に指定されており、現状の土地利用においても、工場等と住宅の立地が見られることから、現在の用途地域指定は適切であると考えております。

市民意見	・準工業地域かつ第一種特別工業地区を指定している地域において、準工業地域（容積率 200%）として一律に指定している絶対高 31m高度地区を、良好な住環境の形成に配慮するため 20m高度地区などへ見直す考えはないか。また、近隣商業地域、準工業地域といった用途地域の指定にとらわれず、過去から現在に続くまちなみの維持や、将来に向けた良好な住環境の維持・保全を図るため、高度地区について、きめ細やかな指定見直しを行う考えはないか。
市の考え方	第一種特別工業地区の区域を含む準工業地域や近隣商業地域等の区域に指定している高度地区については、平成 20 年 10 月以来、それまで市内の 3 割程度に相当する住居系用途地域にのみ指定されていた高度地区に加え、その種類を拡充し指定されたものです。拡充された高度地区においても、住宅のみでなくその他の土地利用に見合った建築物の形態を誘導する必要がある、用途地域指定と連携した土地利用の規制・誘導等により秩序あるまちなみの形成等を図るため、引き続き現在の高度地区の指定を継続していく考えです。

市民意見	・昭和区八事駅の周辺の区域内には全く商店もないため、商業系用途地域は見直すべき。
市の考え方	昭和区八事駅の周辺の区域をはじめ、地域拠点等の主要な駅付近では、商業・業務施設等の集積を図る区域として商業地域を定めており、八事駅周辺においては指定の当初から、商業系用途地域となっております。現在の土地利用においても、商業・業務施設の立地が見られ、現在の用途地域指定は適切であると考えております。

市民意見	・相生山緑地内の一部区域について、第二種住居地域に指定されているが、緑地の保全が最優先ならば第一種低層住居専用地域に指定されているべきではないか。
市の考え方	相生山緑地をはじめ、大規模な都市公園の区域については、公園施設が立地可能なよう公園整備の見通しが立ち、事業認可の指定を受けた区域などについて第二種住居地域を指定しております。

3 土地利用計画の見直しに直接関係の無いもの（7件）

その他、以下のようなご意見がありました。必要に応じ所管部署等へ情報共有を図ります。

市民意見	・過去にマンション反対運動をしたが立地してしまったため、マンション立地に対して行政指導できないか。 ・高田町線の道路の都市計画は、当初決定の「4車線（幹線道路／幅：30m）」が「2車線（副幹線道路／幅：14.45m）」へ見直されている。整備状況は、南半分のうち「呼続橋～田光通2」までが完成し、「田光通2～豊岡通」までの土地買収が終了しており早期の完成を望む。また、北半分の「豊岡通～昭和税務署」は路線整備の執行に至っておらず、地域の発展成長のためにも早期完成を待ちわびている。また接続する雁道線の早期整備を希望する。 ・天白区の居住地周辺はホームセンターがなくなり不便になった。地価が高すぎて採算が合わないだろうが誘致してほしい。 ・八事駅近辺は文教地区であり、主に学生を対象とし、ショッピングモールの需要が非常に大きい。このため、既存のイオンモール八事店が拡大され、より多くの店舗が集結できれば、買い物をする目的だけでなく余暇を過ごすために最適なスポットになる。そうなれば集客増も期待され、さらなる地域の活性化に繋がると考える。 ・なごや集約連携型まちづくりプランにおいて黒川駅以北は郊外市街地とされているが、居住者が多い印象の反面、インフラが整っていないと感じるため早急に対応してほしい。 ・所有地周辺の区域は狭い私道に面する住宅が多く、建て直しなどができない。この私道は学童や交通量があり緊急車両も通行しているため、拡幅し市道として整備の上、安全確保を優先してほしい。 ・土地利用計画の検討に先行して騒音、振動への対策を行って環境を整えてほしい。具体的には、駐車場のアイドリング対策など。その他、街路樹の落ち葉対策や路上喫煙、ごみのポイ捨てにも対応して欲しい。
------	--