

# 外崎地区 都市計画案の説明会

平成29年10月  
一宮市まちづくり部都市計画課

## ■ 本日の説明内容

1. 外崎地区の位置づけについて
2. 都市計画決定について
3. 用途地域の見直しについて

# 1. 外崎地区の位置づけについて

## ■ 外崎地区の位置づけについて

### ● 第6次一宮市総合計画 (平成20年3月策定)

#### 礎5

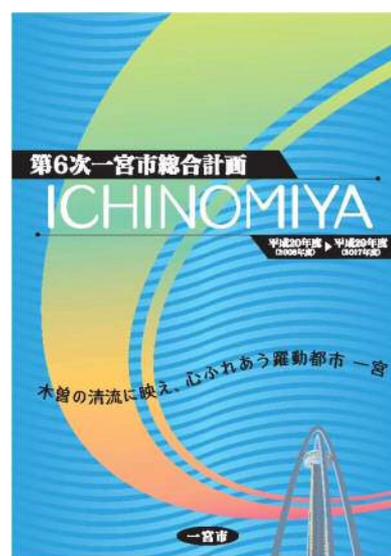
都市基盤の整備

#### 施策41

総合的な土地利用を推進し良好な  
都市環境をつくる



市街地の整備手法として、土地区画  
整理事業を位置づけ



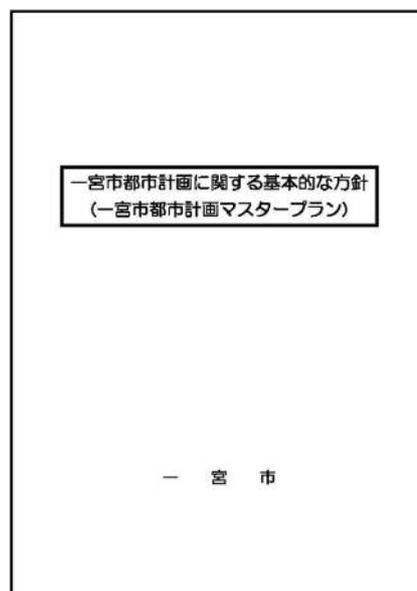
## ■ 外崎地区の位置づけについて

### ● 一宮市都市計画マスタープラン (平成21年6月策定)

市街地開発事業の計画に関する方針  
外崎地区を土地区画整理事業の計  
画地区として位置づけ



土地区画整理事業による面的基盤整  
備を推進し、生活基盤の整った暮らし  
やすく質の高い居住環境の形成を目  
指す



## ■ 外崎地区の位置づけについて

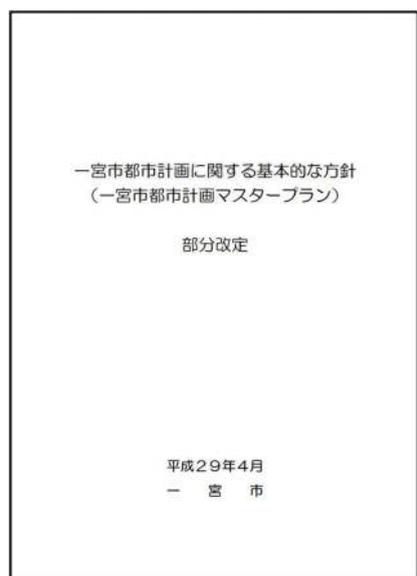
### ● 一宮市都市計画マスタープラン (平成29年4月部分改定)

#### 丹陽町のまちづくりの目標

出張所に隣接した地区では、生活利  
便施設等の都市機能を誘導し、市南  
部のにぎわいの核を目指す

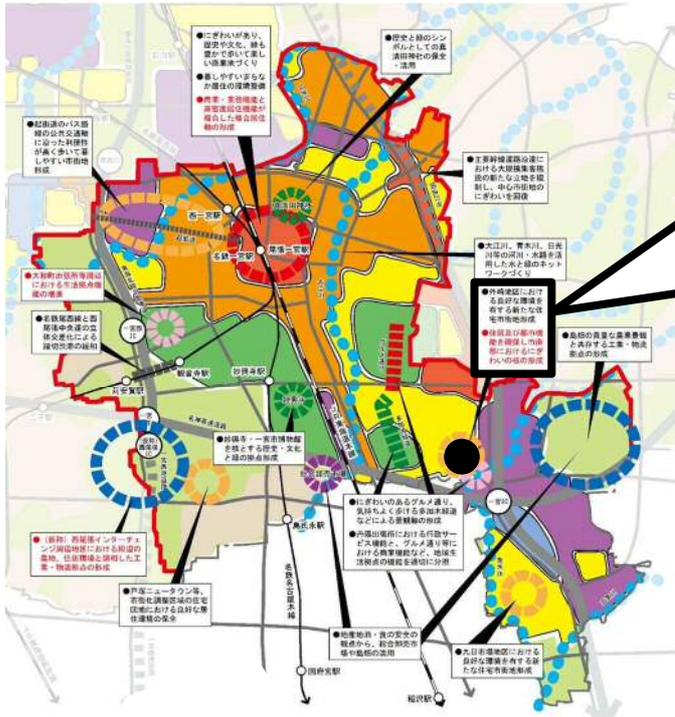


外崎地区を市南部のにぎわいの核を  
形成する地区とするため、土地区画整  
理事業を実施



# ■ 外崎地区の位置づけについて

〔まちづくり構想図〕



- 外崎地区における良好な環境を有する新たな住宅市街地形成
- 住居及び都市機能を確保し市南部におけるにぎわいの核の形成

凡 例	
	都市拠点・副次的都市拠点
	地域生活拠点
	工業・物流拠点
	高速道路・自動車専用道路 (破線は構想路線を示す)
	主要幹線道路・骨格的都市幹線道路 都市幹線道路 (破線は都市計画決定されていない路線を示す)
	主要な河川・水路
	専用住宅地
	住宅地
	商業業務地
	住商混合地
	専用工業地
	工業地
	住工混合地
	集落地
	農用地

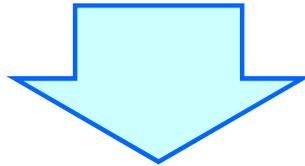
※ 都市計画マスタープラン部分改定より抜粋

## 2. 都市計画決定について

## ■ 都市計画決定について

≪ 都市計画とは ≫

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画



外崎地区においては、市施行による土地区画整理事業を実施し、安心・安全で防災性の高い良好な居住環境を創出するため、土地区画整理事業の施行区域を都市計画に定めます。

## ■ 都市計画決定について

≪ 都市計画決定にともなう建築行為の規制 ≫

都市計画決定された区域内では、事業を円滑に施行するため支障となる一定の建築行為に規制がかけられ、建築物を建築する場合は、軽易な行為等を除き許可が必要となります。

### 都市計画法第53条(建築の許可)

以下の要件がすべて該当しないと、許可ができません。

- 2階建て以下で、かつ、地階を有しないこと
  - ☞ 3階建て以上は不可
- 主要構造部(壁、柱、床、はり、屋根又は階段)が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること
  - ☞ 鉄筋コンクリート造は不可
- 容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること

## ■ 都市計画決定について

### ≪ 施行区域の案の見直し ≫

【国の補助制度の対象となる地区】  
防災上危険で都市施設の整備が必要な人口が集中している既成市街地など

#### 【平成24年度の見直しの理由】

##### 〔市の方針〕

国の補助制度を活用するために、事業期間の長期化を防止し、早期に事業効果を発現することができ、かつ、道路、公園等の適切な配置により、利便性の向上が図れる区域を設定

商業施設等により既に土地活用が図られている区域を含めると、建物移転等に多大な事業費が必要となるため、個々の負担増が見込まれる

費用対効果を  
踏まえて施行  
区域の案の  
見直しが必要

## ■ 都市計画決定について

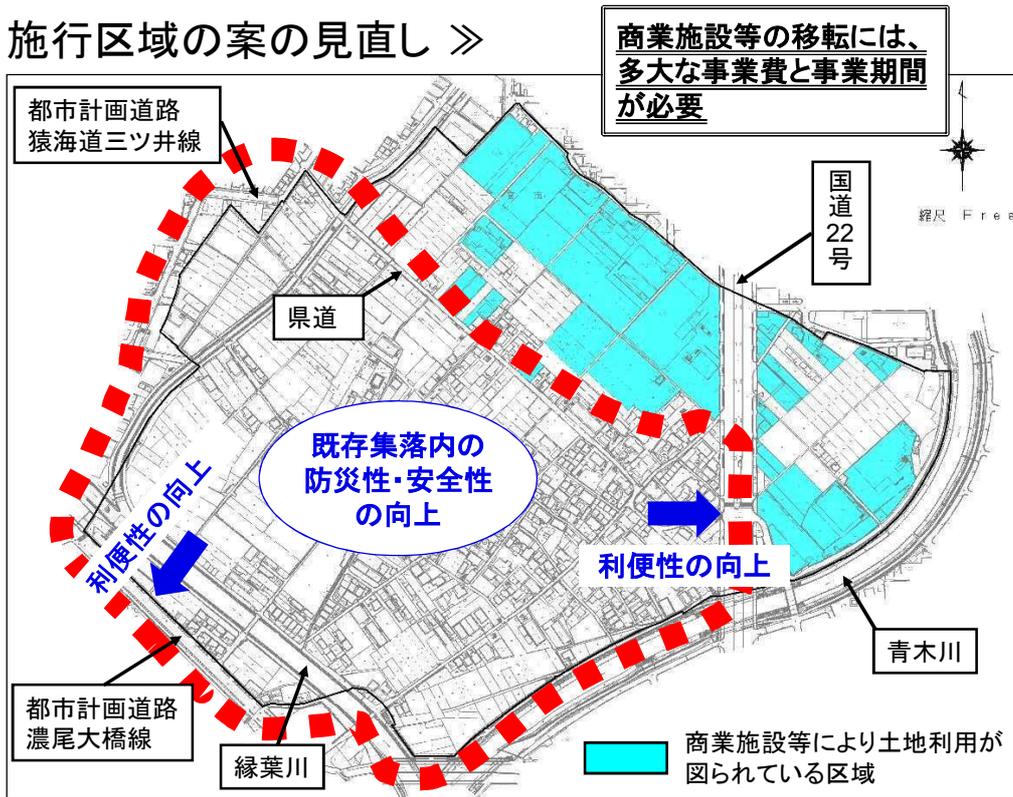
### ≪ 施行区域の案の見直し ≫

#### 見直しの検討方針

人口密度が低く、国の補助制度の活用が困難な区域及び商業施設等により土地利用が図られている区域を除外し、地区の利便性の向上、大雨による浸水被害や大地震に備えた防災、減災等安全性の向上を図る必要が高い区域に絞り込むことを検討

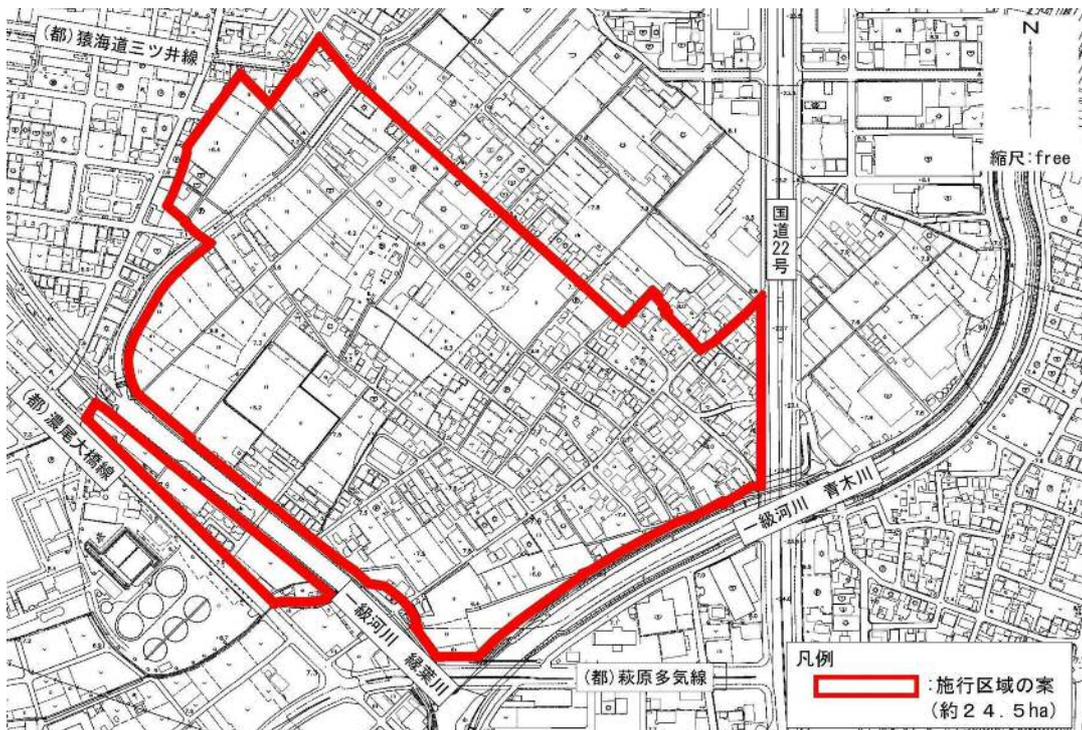
# 都市計画決定について

## 《 施行区域の案の見直し 》



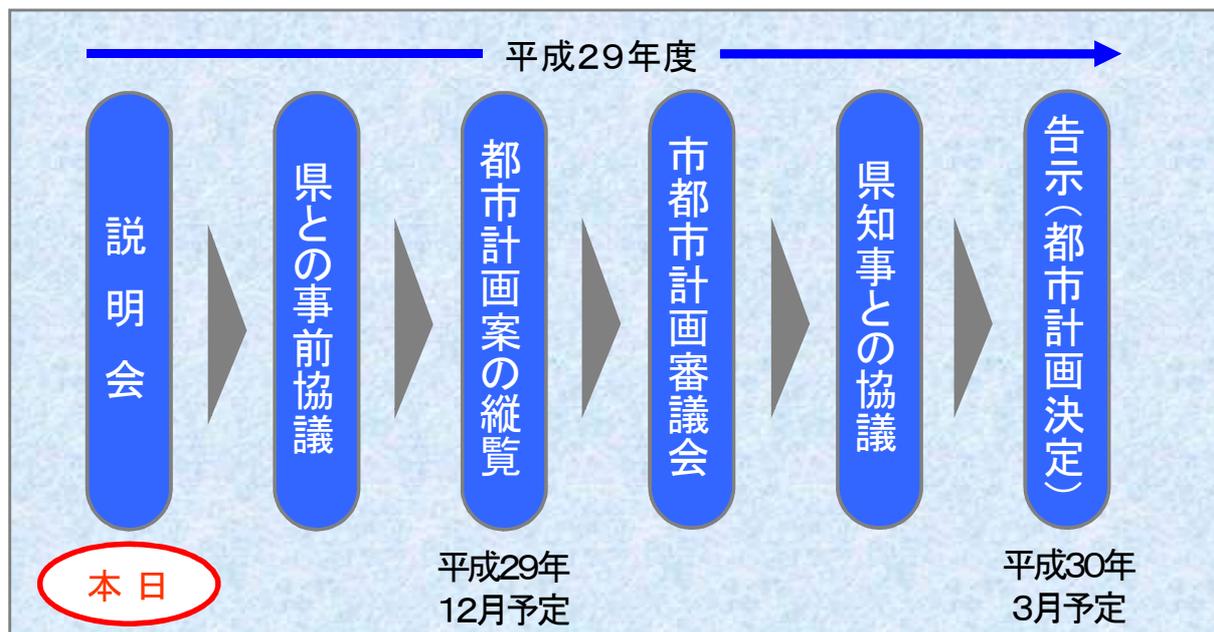
# 都市計画決定について

## 《 施行区域の案 》



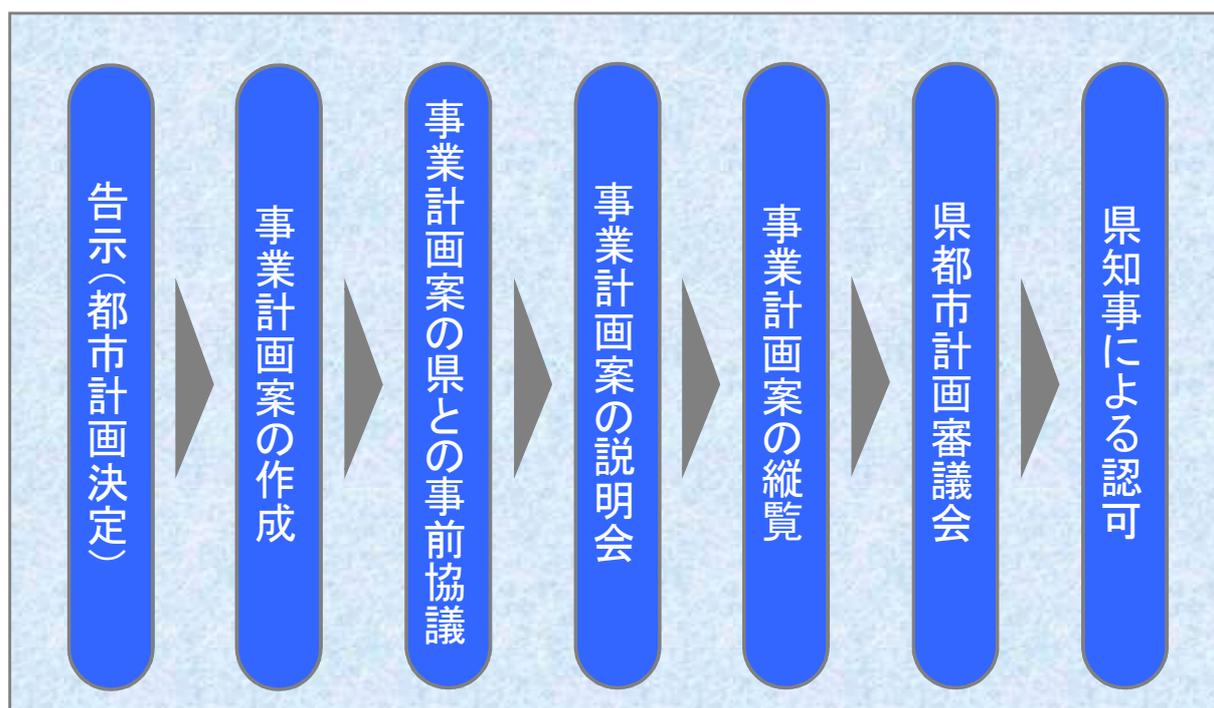
## ■ 都市計画決定について

《 都市計画決定までの流れ 》



## ■ 都市計画決定について

《 認可までの流れ 》



### 3. 用途地域の見直しについて

#### ■ 用途地域の見直しについて

◀ 用途地域とは ▶

良好な市街地環境の形成や、都市における住居・商業・工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、都市計画法で定められた地域

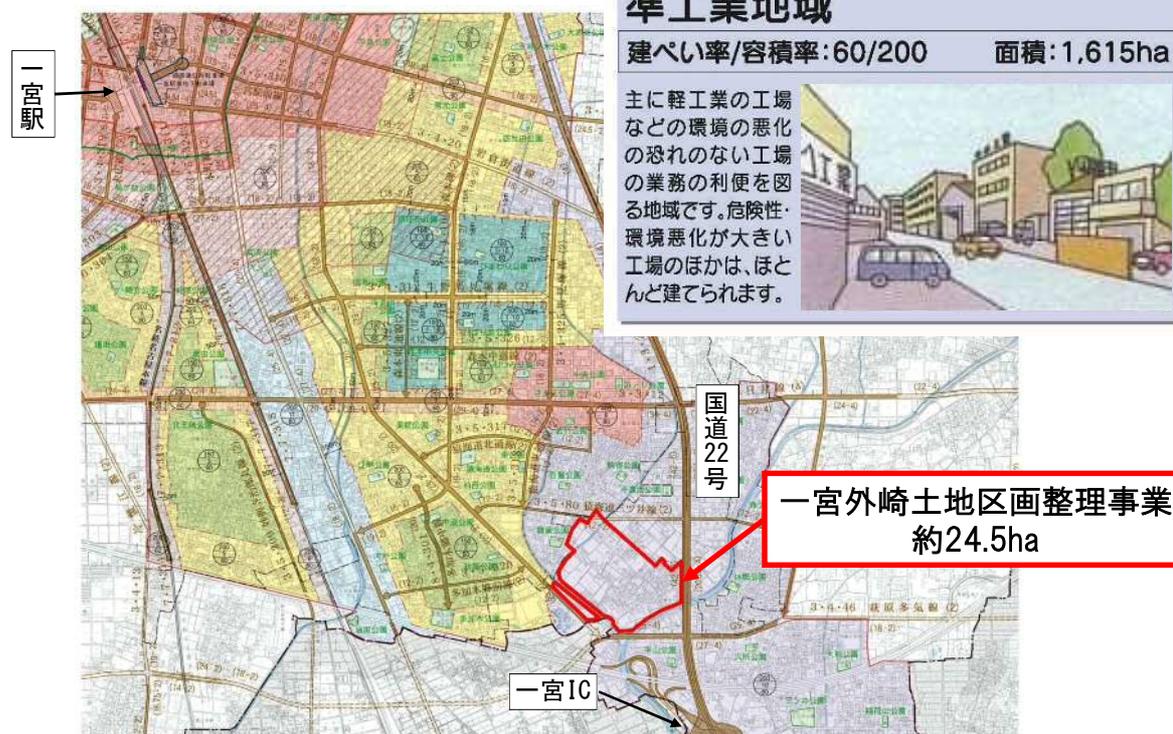


用途地域ごとに、その用途地域にふさわしくない用途の建築物の建築は禁止されています。

用途地域には、大きくわけて「住居系」「商業系」「工業系」の3つがあり、さらに細かく分類されています。

## ■ 用途地域の見直しについて

### ≪ 外崎地区の用途地域 ≫



## ■ 用途地域の見直しについて

### ≪ 外崎地区の土地利用状況等 ≫

現在、外崎地区内の宅地の大部分は住宅地として利用されています。しかし、このまま用途地域を見直さなければ、今後、居住環境の悪化をもたらす建築物が建築される可能性があります。

#### 市の方針

市都市計画マスタープランとの整合を図るため、国道22号沿線を除き、認可後の仮換地の指定にあわせ準工業地域を住居系用途地域に見直し

## ■ 用途地域の見直しについて ≪都市計画マスタープランとの整合≫ [土地利用計画図]



※ 都市計画マスタープランより抜粋

## ■ 用途地域の見直しについて ≪住居系の用途地域の例≫

### 第一種低層住居専用地域

建ぺい率/容積率:60/100 高さ制限:10m 面積:54ha

低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。



### 第一種中高層住居専用地域

建ぺい率/容積率:60/150 60/200 面積:208ha

中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。



### 第一種住居地域

建ぺい率/容積率:60/200 面積:1,010ha

住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。



### 第二種住居地域

建ぺい率/容積率:60/200 面積:43ha

主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられません。



※ 一宮の都市計画より抜粋

事業化に向け、みなさまのご  
理解、ご協力をお願いいたし  
ます。

