

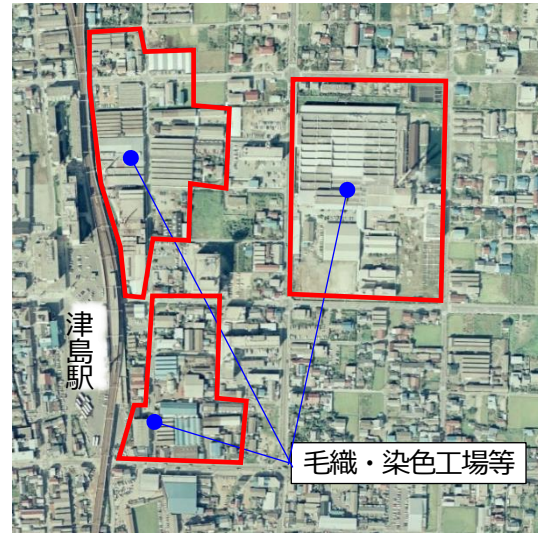
名鉄津島駅東側の一部地区での土地利用方針について

津島市建設産業部都市計画課マスタープラン推進室からのお知らせ。

1. はじめに

名鉄津島駅の東側の一部地区は、当市の基幹産業であった毛織物産業等の工場が多数集積していたことから、昭和45年より工業系土地利用を促進する用途地域（※）を指定し、工場の集積や操業環境の増進を図り当市の経済をけん引してきましたが、現在では、中高層マンションや商業施設などの都市的な住環境の利用となり、当初に指定した土地利用の形態とは変化してきています。

都市計画法では、こうした時代の流れによる土地利用の変化や、人口減少を始めとする社会構造の変化が現実化していくなかでも、健全な発展に資するよう都市計画の見直しが求められており、当市においてもその見直しに向けて検討を進めています。（※用途地域とは、健全な市街地を形成するため、一定の建物の建設を制限する地域です。）



【昭和50年 航空写真】



【令和元年 航空写真】

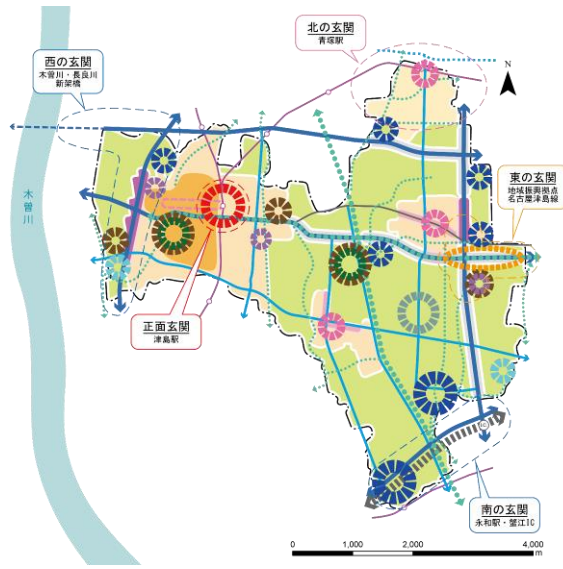
約40年経過

凡例 昭和50年代における工場系土地利用の範囲

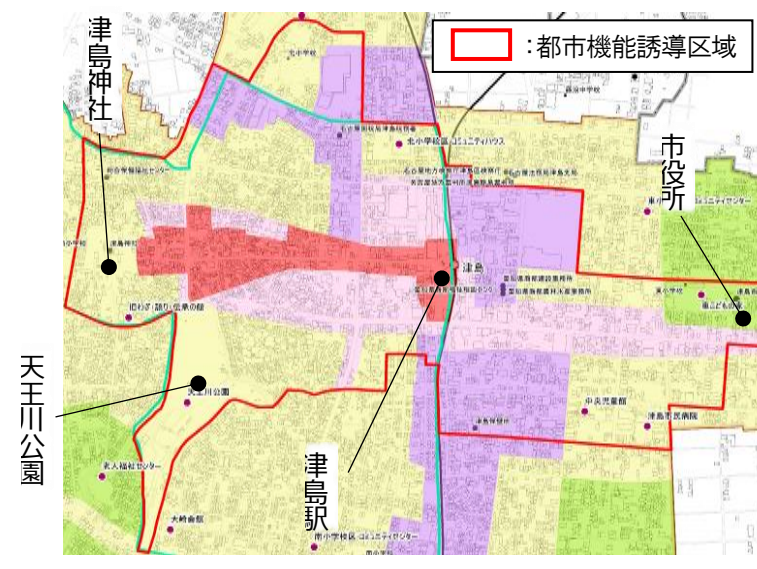
2. 当市のまちづくり方針

津島市のまちづくりの指針となる「津島市都市計画マスタープラン」では、津島駅周辺の将来都市構造を当市の「都市の拠点」として、市の正面玄関にふさわしい魅力的な市街地形成を目的に、都市計画法の制度を活用した土地利用の施策を行なうこととしています。

その実現に向けて、令和4年4月に「津島市立地適正化計画」を策定して「都市機能誘導区域」に指定し、土地の共有化や高度利用に併せて、商業、業務、医療などの都市機能の集約を図り、高い人口密度を有する「駅ちか居住」として中層住宅（マンション等）の立地誘導を行う地区としています。



【将来都市構造図（津島市都市計画マスタープランより）】

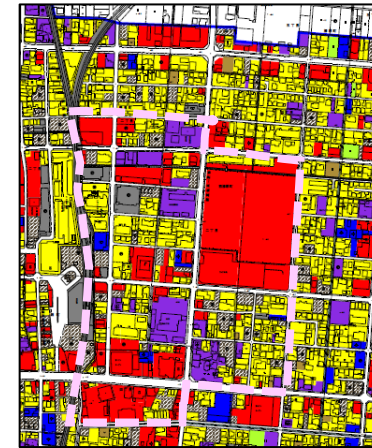


【都市機能誘導区域（津島市立地適正化計画より）】

3. 現在の土地利用状況と課題

かつては、毛織産業を始めとする工場の操業環境等の増進を目的に都市計画法の準工業地域に指定していましたが、現在の土地利用状況では、住宅用地（31.9%）、商業用地（29.9%）が多くを占めており、現在の用途地域と実際の土地利用の状況とに違いが生じています。

準工業地域では、一定規模の工業施設が建築可能ですが、当市では今後の市街地形成には相応しい用途地域でないため将来に向けた土地利用として都市計画を見直す（変更）必要があると考えています。



【土地利用現況図】

- 住宅用地
- 商業用地
- 工業用地
- 公益施設用地
- 交通施設用地
- 低未利用地
- 田
- 畑
- 山林
- 水面
- その他の自然地

種別	割合
住宅用地	31.9%
商業用地	29.9%
道路用地	15.9%
公益施設用地	8.1%
低未利用地	6.3%
交通施設用地	5.1%
工業用地	1.8%
自然的土地利用	1.0%
合計	100.0%

【土地利用別面積割合】

準工業地域とは

主に軽工業やサービス施設が立地する地域です。危険性、環境悪化が著しい工場等を除くほとんどの建物が立地可能であり、住宅、店舗、工場が混在します。

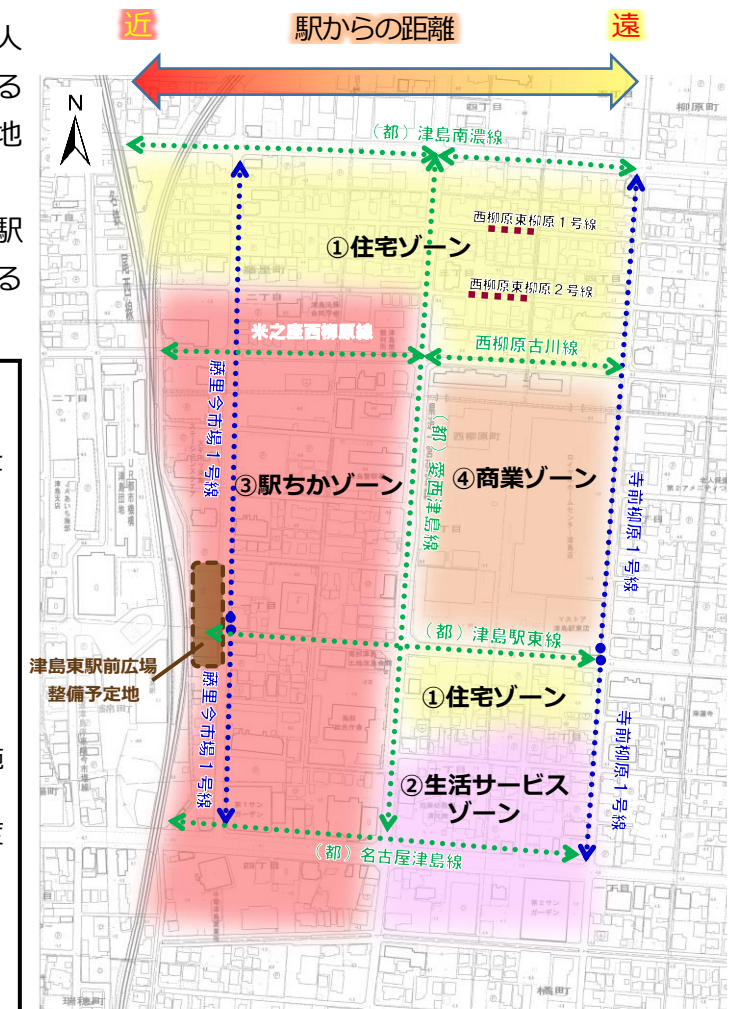
4. 津島駅東地区土地利用方針

この地区は、市の中心的役割となる区域であり、多くの人が集まる「マチナカ」です。このため、将来に向けて、あるべき市街地像に対応した土地利用等の施策が必要となる地区です。

こうしたことから、現在の住宅地や商業に配慮しながら、駅の近接性を活かした利便性が高い快適な住環境を促進するため、まちづくりの方向性を下図の通りとします。

土地利用方針

- ① **住宅ゾーン**
既存住宅地の環境の維持を基本とし、快適な住宅環境の形成を図るゾーン
- ② **生活サービスゾーン**
既存商業施設等の維持のほか、新たな沿道サービスを誘導し、暮らしの質を高めるような生活サービスの提供を図るゾーン
- ③ **駅ちかゾーン**
駅の近接性を活かし、土地の高度利用を促進し、商業・業務施設や高層住宅の立地を誘導するゾーン
良好で健全な建築物の誘導や更新を図るため、新たな補助制度等を創設していきます。
- ④ **商業ゾーン**
地域住民の暮らしを支える商業施設等の維持を図るゾーン



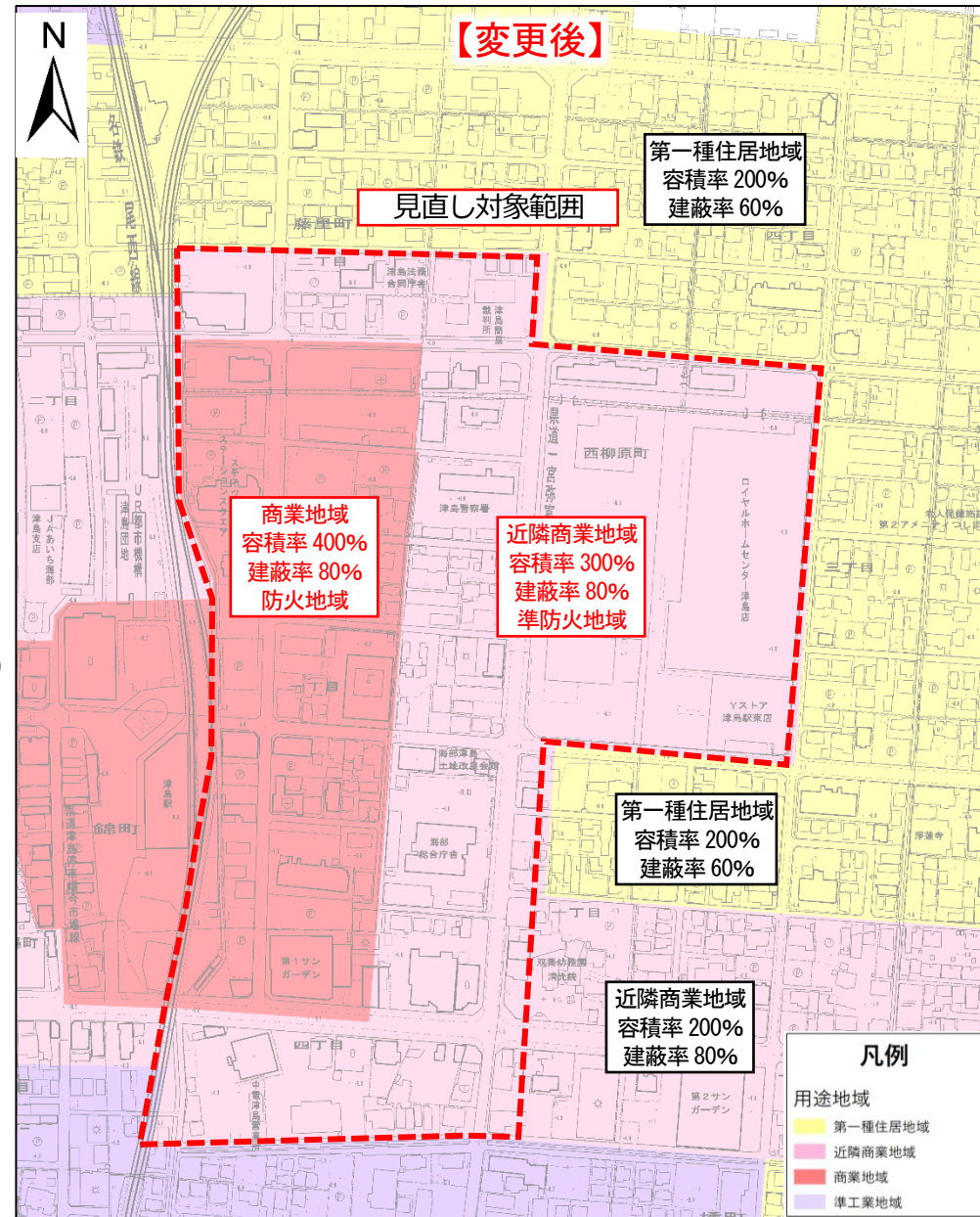
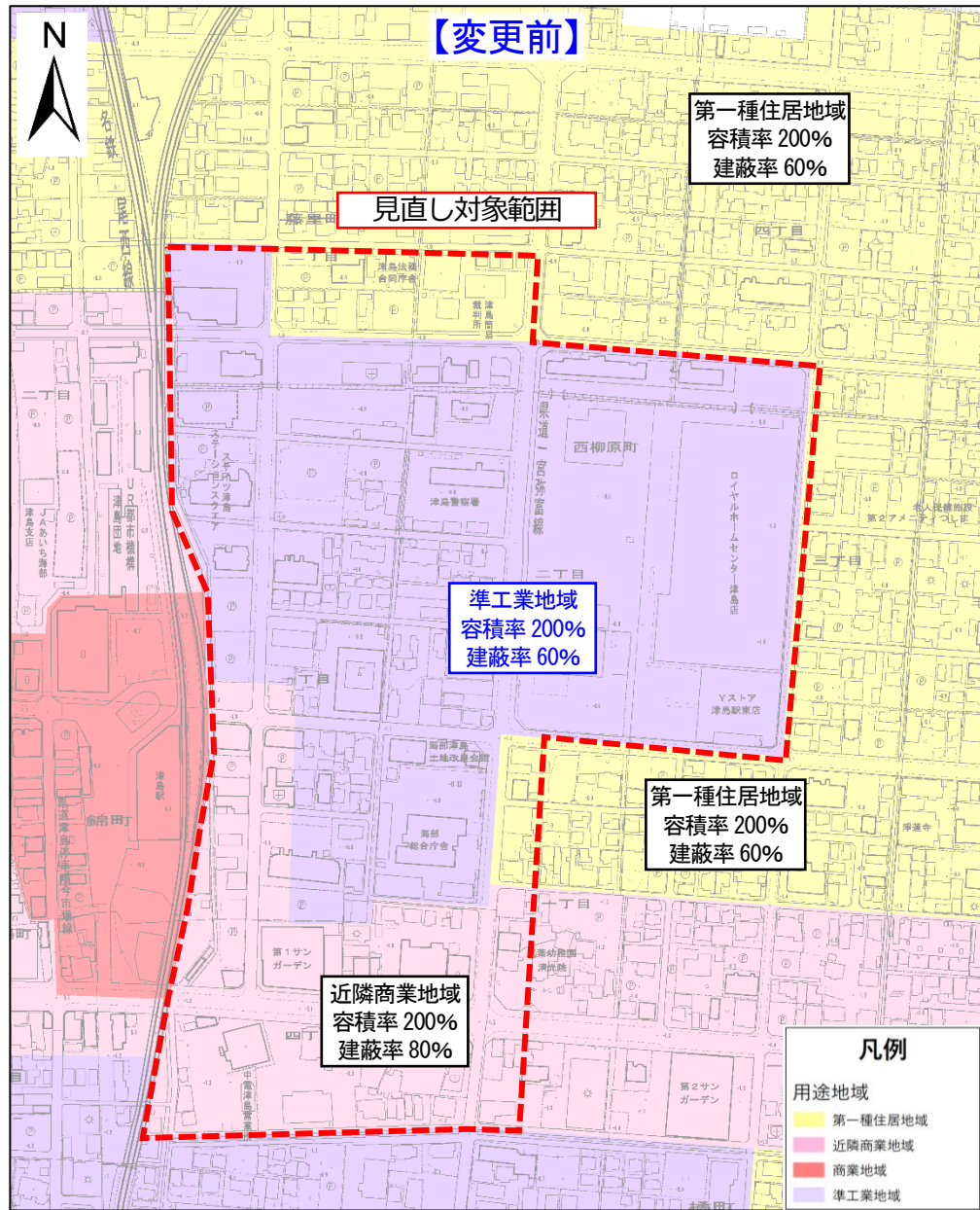
【まちづくり方針】

名鉄津島駅東側の一部地区での土地利用方針について

津島市建設産業部都市計画課マスタープラン推進室
からのお知らせ。

5. 用途地域等の変更について

本地区については、歩道や駅前広場などの基盤整備が整っていないことから、用途地域の変更を先行した場合、無秩序な民間開発が促進される場合があります。このため、市の補助制度なども創設して土地の健全かつ合理的な高度利用を目的とする民間開発を促進して、商業や業務等の都市機能の誘導を進めていきます。また、こうした民間開発による耐火建築構造の整備と一体となって、遅れている歩道等の基盤整備を促進していくほか、安全で快適な都市環境を創出していきます。このような市街地形成に向けて用途地域の変更を進めていく考えです。

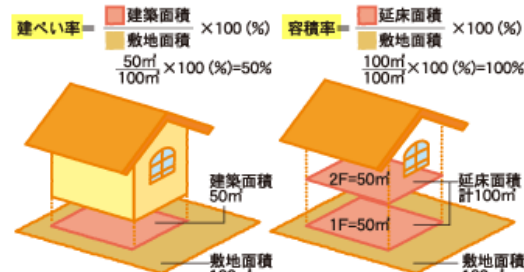


【用途地域の変更について】

建蔽率と容積率

【建蔽率】
敷地に対して、建物が建てられる面積の割合の基準。建蔽率が大きいと、広い建物を建てられます。

【容積率】
敷地に対して、延床面積の割合で、おおそ何階の建物が建てられるかを定めた基準。容積率が大きいと階層が多い建物を建てることができます。



防火・準防火地域

用途地域等を変更するに伴い、市街地における火災の危険を防除するために、新たに防火地域・準防火地域を指定します。防火地域等に指定されると、以下のとおり新たに建築物を建てる際に防火対策を講ずる必要があります。

階数	防火地域		準防火地域		法22条区域 (津島市全域)
	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超	
4階以上	耐火建築物		耐火建築物		屋根: 不燃材料等 外壁: 準防火構造※ ※延焼の恐れのある部分のみ
3階	耐火建築物		耐火建築物		
2階	準耐火建築物		準耐火建築物		
1階	準耐火建築物		一定の防火措置		

新たに指定

用途地域の変更

利便性が高く良好な住環境の整備、土地の高度利用を促進し、当市の正面玄関としての市街地を形成するため、準工業地域主体の用途地域から商業系の用途地域に変更します。

変更前		変更後	
用途地域	建蔽率 容積率	用途地域	建蔽率 容積率
準工業地域	60% 200%	商業地域	80% 400%
近隣商業地域	60% 200%	近隣商業地域	80(60)% 300(200)%
第一種住居地域	60% 200%	第一種住居地域	60% 200%



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、ホテルなどは建てられません。



主に軽工業やサービス施設が立地する地域です。危険性、環境悪化が著しい工場等を除くほとんどの建物が立地可能であり、住宅、店舗、工場が混在します。



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

【用途地域の種類について】

6. 今後の予定

今回、意見を頂いた内容を基に土地利用方針を定めています。令和6年頃の都市計画変更を予定して事務を進めています。今後、用途地域の変更に向けた法定公聴会(説明会など)を開催して行く予定です。日時や会場等については詳細が決まり次第、市広報などでお知らせします。

【問い合わせ先】
津島市建設産業部都市計画課マスタープラン推進室

電話: 0567-55-9357 (直通)
メール: toshikeikaku@city.tsushima.lg.jp