

# 「愛宕地区計画（案）」の説明会

日時 令和7年6月21日(土)  
場所 文化会館 視聴覚室

# 説明内容

- ① 都市計画の経緯
- ② 暫定用途地域の解消
- ③ 地区計画（案）の説明
- ④ 今後のスケジュール
- ⑤ その他（質疑応答ほか）



# ①都市計画の経緯

# 津島市の都市計画

津島市(旧津島町) 昭和45年11月24日  
 定区(津島町) 昭和47年10月4日  
 用途地域 昭和49年5月31日  
 道路 昭和70年12月24日  
 津島市 昭和49年12月24日

旧市街地地区 市街化区域

昭和45年に市街化区域に編入

天王川公園○

南小学校○

津島駅○

市役所○

日光川

至 名古屋(豊公橋)

至 名古屋(笹島)

神守地区 市街化区域

昭和60年に  
市街化区域に編入

愛宕地区 市街化区域

昭和60年に  
市街化区域に編入

唐臼地区 市街化区域

昭和60年に  
市街化区域に編入

○神島田小学校

至 名古屋(万場大橋)



凡 例	
[Symbol]	市 界
[Symbol]	市 街 化 区 域
[Symbol]	都 市 計 画 道 路
[Symbol]	立 体 交 差
[Symbol]	駅 前 広 場
番号	区分用途地域
1	第一種低層住居専用地域 R1 72
3	第一種中高層住居専用地域 R140
5	第一種住居地域 R1 201
7	準住居地域 R1 16
8	近隣商業地域 R1 28
9	商業地域 R1 17
10	準工業地域 R1 68
11	工業地域 R1 50

愛宕地区 市街化区域	
1	第一種低層住居専用地域 R1 72
3	第一種中高層住居専用地域 R140
5	第一種住居地域 R1 201
7	準住居地域 R1 16
8	近隣商業地域 R1 28
9	商業地域 R1 17
10	準工業地域 R1 68
11	工業地域 R1 50

東名阪自動車道

※令和5年2月時点

# 津島市内の用途地域

**準住居地域**



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

**商業地域**



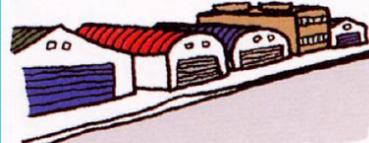
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

**第一種住居地域**



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す。

**工業地域**



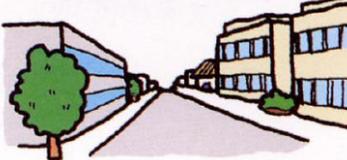
どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

**近隣商業地域**



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。

**第一種中高層住居専用地域**



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

**準工業地域**

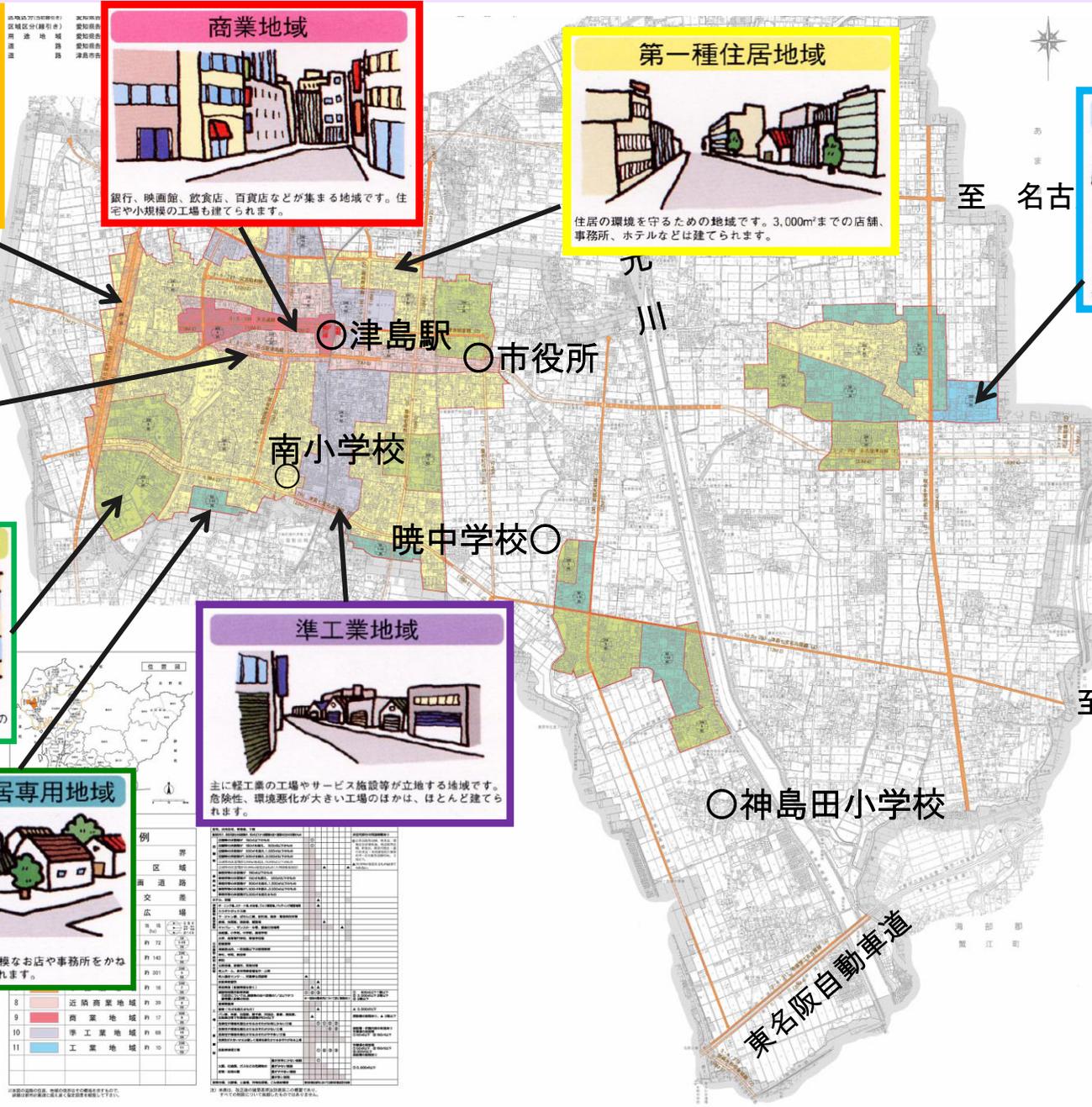


主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

**第一種低層住居専用地域**

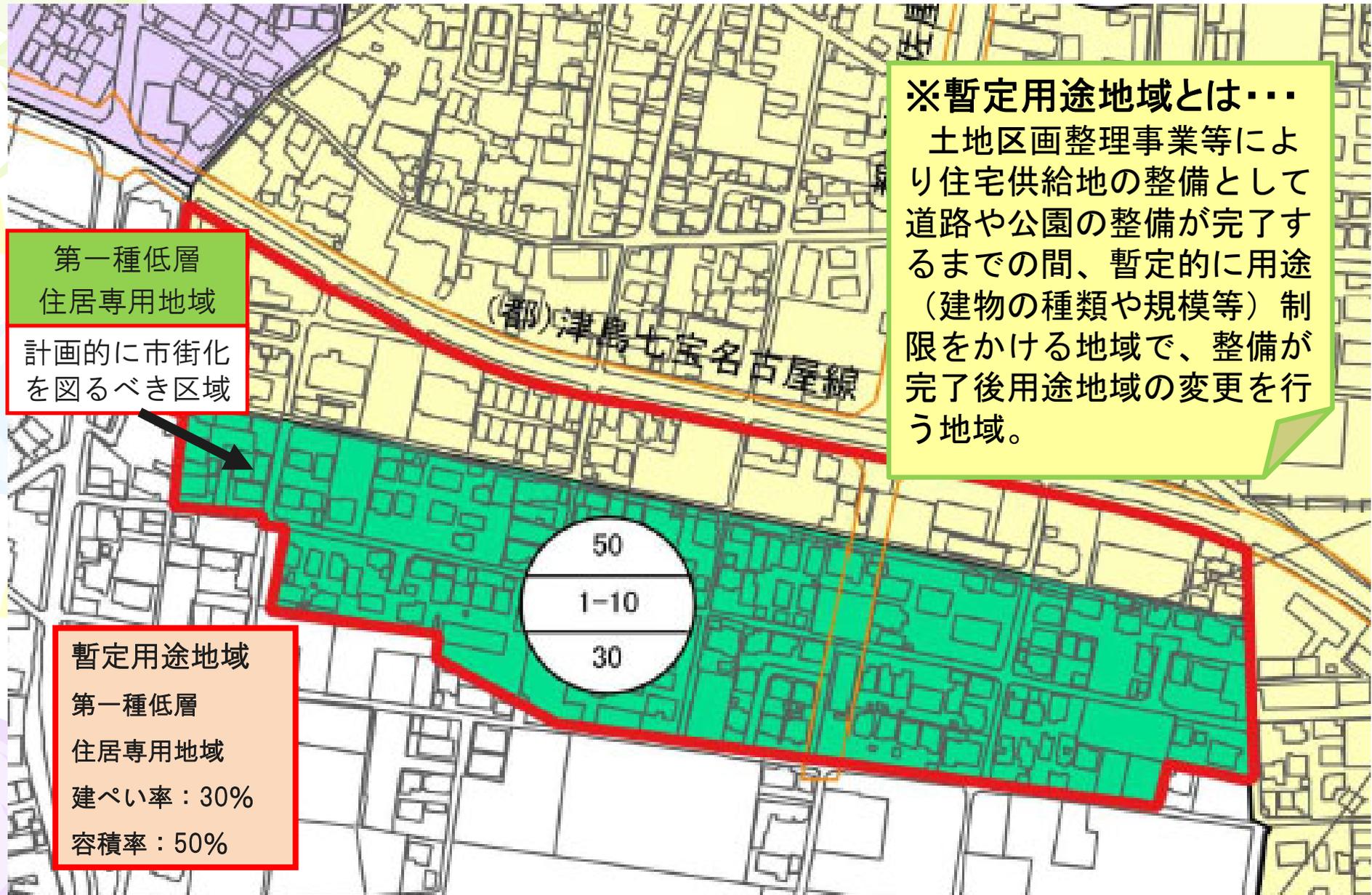


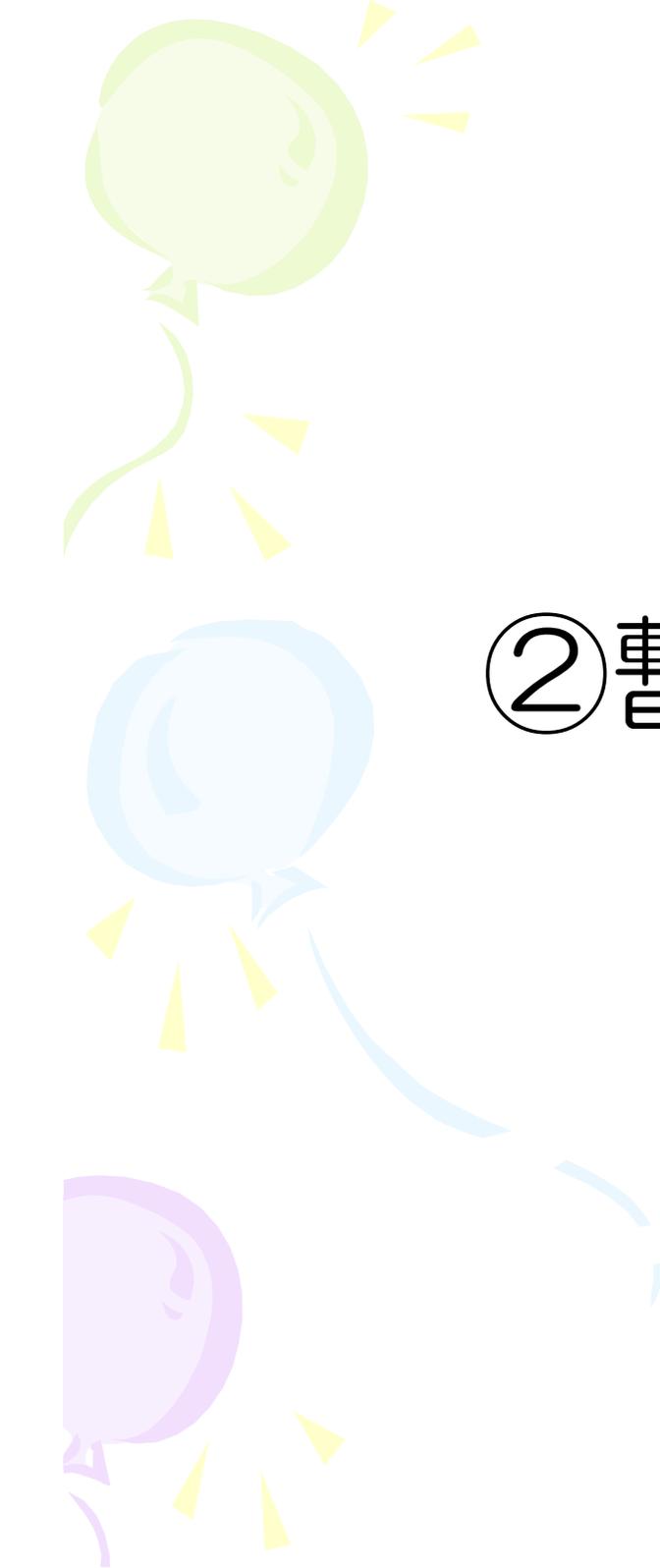
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。



用途地域	色	説明
8	近隣商業地域	近隣商業地域
9	商業地域	商業地域
10	準工業地域	準工業地域
11	工業地域	工業地域

# 愛宕地区





## ② 暫定用途地域の解消

# 暫定用途地域の解消

## 土地区画整理事業

- ・・・ 道路、公園等の公共施設を整備するため、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、土地の区画を整え、宅地の利用増進を図る事業です。

## 地区計画制度

- ・・・ 一定の地区を単位として、施設の整備、建築物等に関する事項を一体的、総合的に定める都市計画です。いわゆるその地区のまちづくりルールを定めるものです。

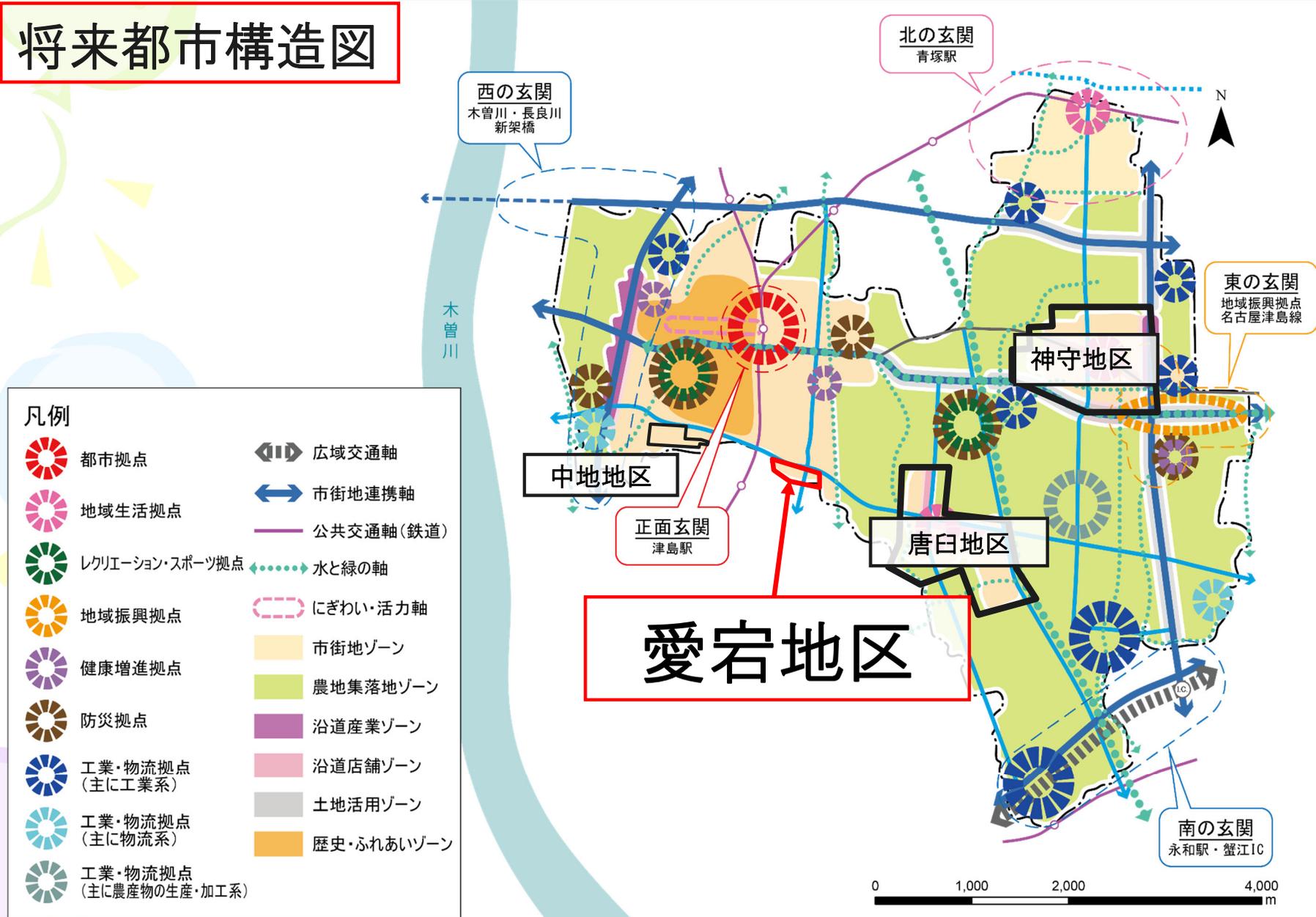




## ③地区計画（案）の説明

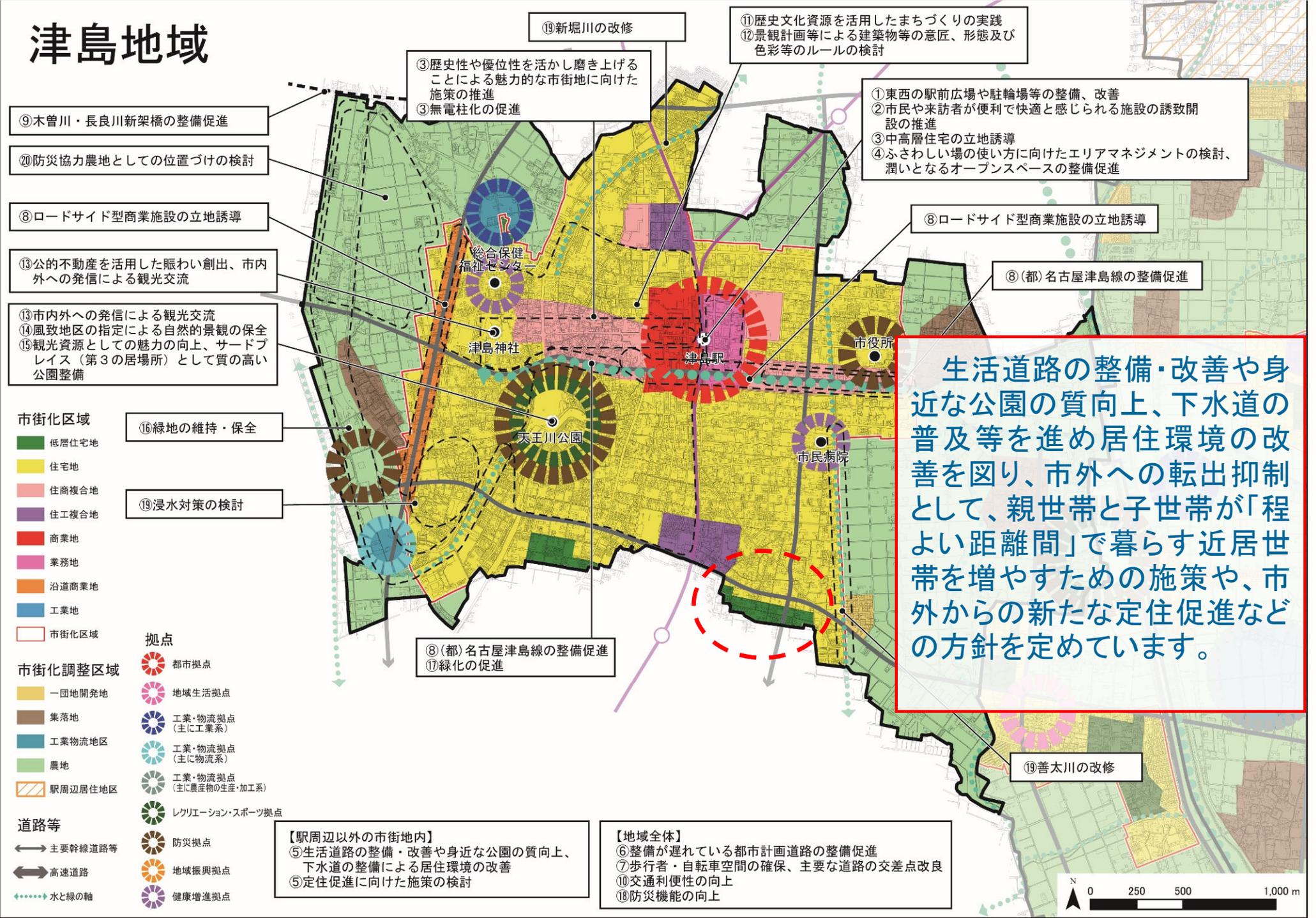
# 地区計画（案）の位置付け

## 将来都市構造図



# 地域別構想図

## 津島地域



- ⑨木曾川・長良川新架橋の整備促進
- ⑩防災協力農地としての位置づけの検討
- ⑧ロードサイド型商業施設の立地誘導
- ⑬公的不動産を活用した賑わい創出、市内外への発信による観光交流
- ⑬市内外への発信による観光交流
- ⑭風致地区の指定による自然的景観の保全
- ⑮観光資源としての魅力の向上、サードプレイス（第3の居場所）として質の高い公園整備

- ⑬新堀川の改修
- ③歴史性や優位性を活かし磨き上げる  
ことによる魅力的な市街地に向けた  
施策の推進
- ③無電柱化の促進

- ⑪歴史文化資源を活用したまちづくりの実践
- ⑫景観計画等による建築物等の意匠、形態及び  
色彩等のルールの検討

- ①東西の駅前広場や駐輪場等の整備、改善
- ②市民や来訪者が便利で快適と感じられる施設の誘致開  
設の推進
- ③中高層住宅の立地誘導
- ④ふさわしい場の使い方に向けたエリアマネジメントの検討、  
潤いとなるオープンスペースの整備促進

- ⑧ロードサイド型商業施設の立地誘導
- ⑧(都)名古屋津島線の整備促進

- 市街化区域**
- 低層住宅地
  - 住宅地
  - 住商複合地
  - 住工複合地
  - 商業地
  - 業務地
  - 沿道商業地
  - 工業地
- 市街化区域

- ⑬緑地の維持・保全
- ⑮浸水対策の検討

- ⑧(都)名古屋津島線の整備促進
- ⑰緑化の促進

生活道路の整備・改善や身近な公園の質向上、下水道の普及等を進め居住環境の改善を図り、市外への転出抑制として、親世帯と子世帯が「程よい距離間」で暮らす近居世帯を増やすための施策や、市外からの新たな定住促進などの方針を定めています。

- 市街化調整区域**
- 一団地開発地
  - 集落地
  - 工業物流地区
  - 農地
  - 駅周辺居住地区

- 拠点**
- 都市拠点
  - 地域生活拠点
  - 工業・物流拠点  
(主に工業系)
  - 工業・物流拠点  
(主に物流系)
  - 工業・物流拠点  
(主に農産物の生産・加工系)
  - レクリエーション・スポーツ拠点
  - 防災拠点
  - 地域振興拠点
  - 健康増進拠点

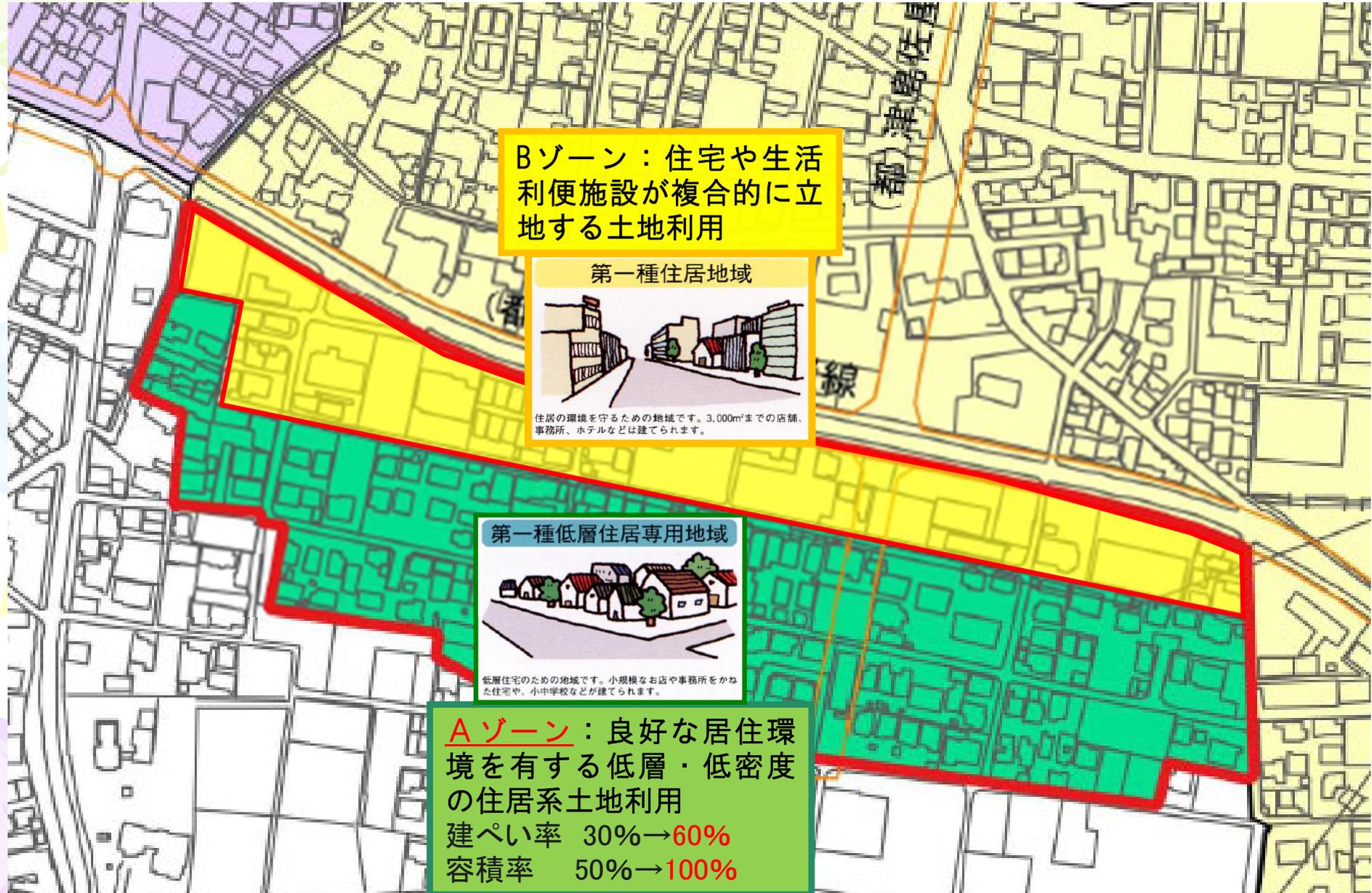
- 道路等**
- 主要幹線道路等
  - 高速道路
  - 水と緑の軸

- 【駅周辺以外の市街地内】**
- ⑤生活道路の整備・改善や身近な公園の質向上、  
下水道の整備による居住環境の改善
  - ⑤定住促進に向けた施策の検討

- 【地域全体】**
- ⑥整備が遅れている都市計画道路の整備促進
  - ⑦歩行者・自転車空間の確保、主要な道路の交差点改良
  - ⑩交通利便性の向上
  - ⑱防災機能の向上



# 愛宕地区の土地利用



# 建ぺい率と容積率

## ◎建ぺい率

敷地面積に対する建築面積（A）の割合を示すもの。

## ◎容積率

敷地面積に対する各階の床面積の合計（A+B・・・）の割合を示すもの。

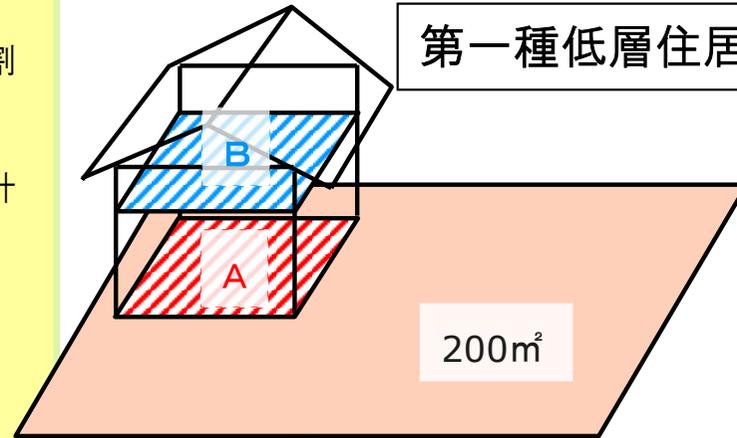
例）敷地面積200㎡の場合

建ぺい率 30%⇒建築面積 60㎡未満

容積率 50%⇒総床面積100㎡未満

建ぺい率 60%⇒建築面積120㎡未満

容積率200%⇒総床面積400㎡未満



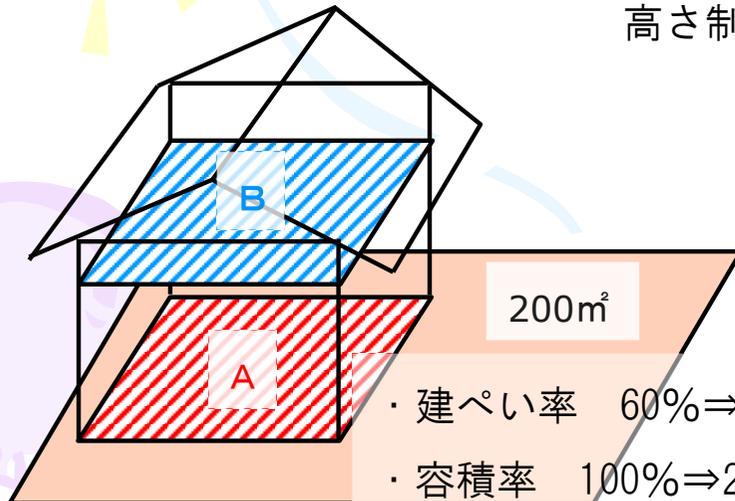
第一種低層住居専用地域（30/50）

- ・建ぺい率 30%⇒60㎡（A）
- ・容積率 50%⇒100㎡（A+B）

高さ制限 10m

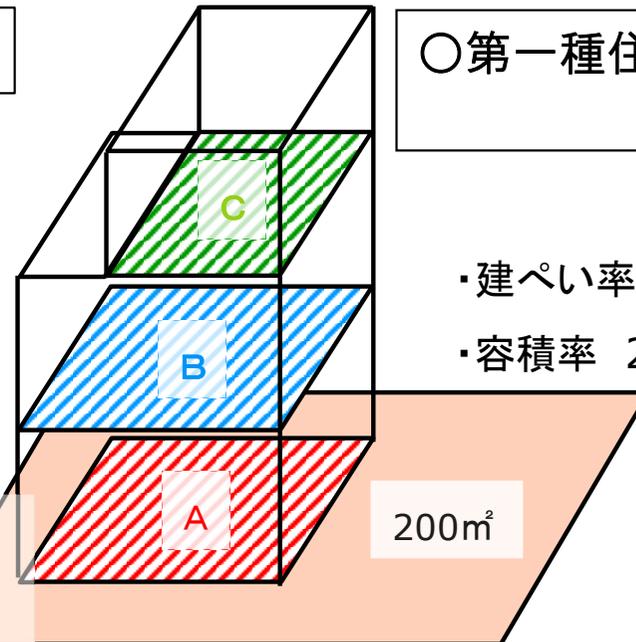
第一種低層住居専用地域（60/100）Aゾーン

高さ制限 10m



- ・建ぺい率 60%⇒120㎡（A）
- ・容積率 100%⇒200㎡（A+B）

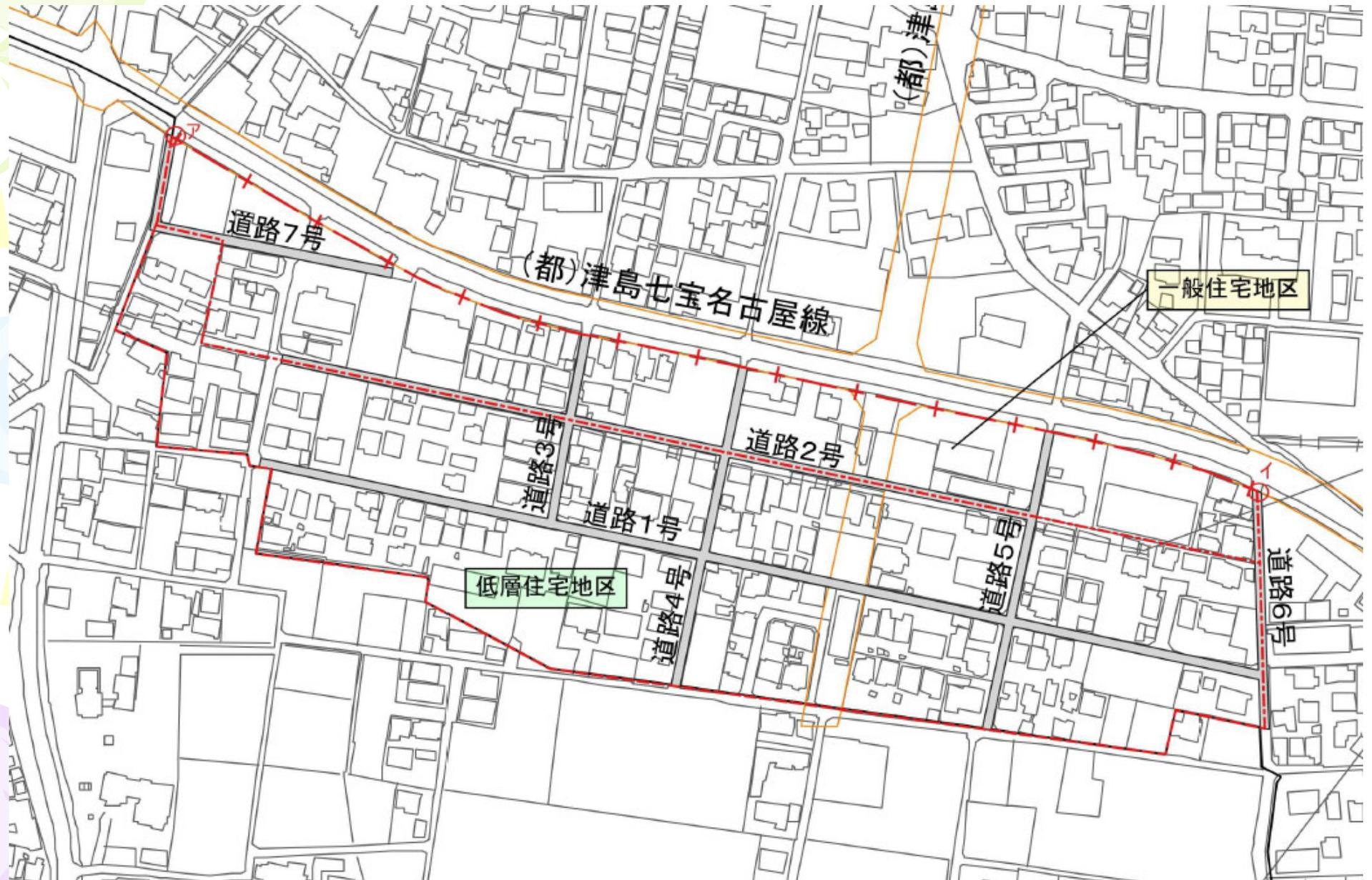
○第一種住居地域（60/200）Bゾーン



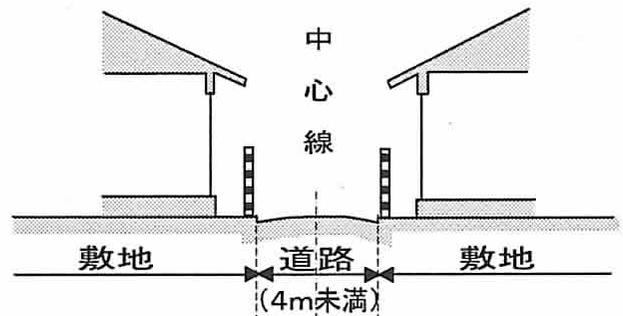
- ・建ぺい率 60%⇒120㎡（A）
- ・容積率 200%⇒400㎡（A+B+C）

高さ制限 なし

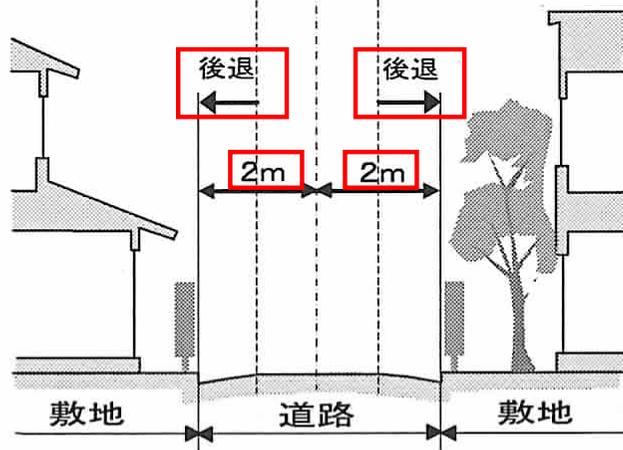
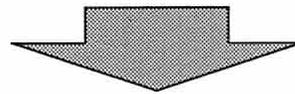
# 道路の整備方針



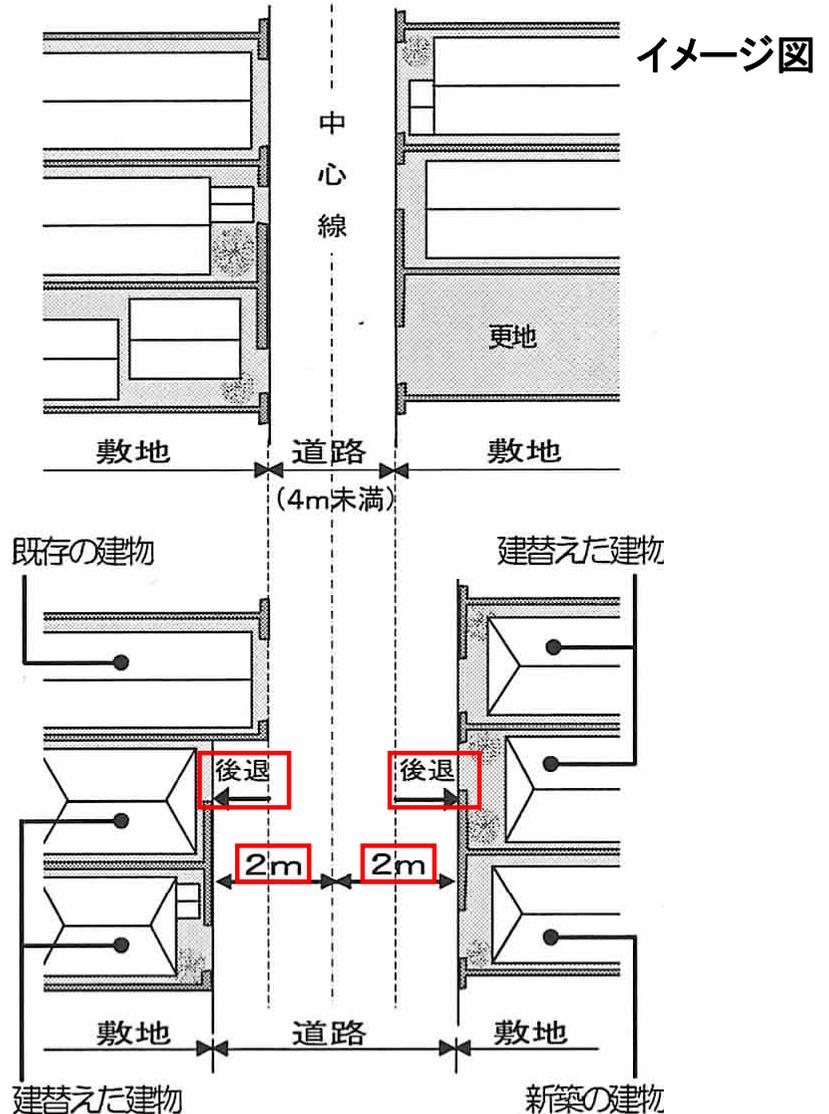
# 4m未満の道路整備の考え方



幅員が4m未満の道路に接している敷地において、建築物の新築又は建替えを行う場合…



道路幅員が4mになるように、道路の中心から2m後退して建築する必要があります。  
(場合によっては、さらに後退しなければならないこともあります。)



⇒建て替え等により道路に面したすべての敷地が後退したとき、4メートルの道路幅員が確保され、道路側溝等の整備を行い、4メートルの道路が完成します。16

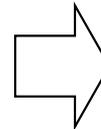
# 建築物の用途制限

## 変更前

## 変更後

### 建築することができる建築物

- ・一戸建て住宅
- ・店舗や事務所等の兼用住宅
- ・共同住宅
- ・神社、寺院、教会
- ・学校
- ・老人ホーム、保育所
- ・公衆浴場
- ・診療所 など

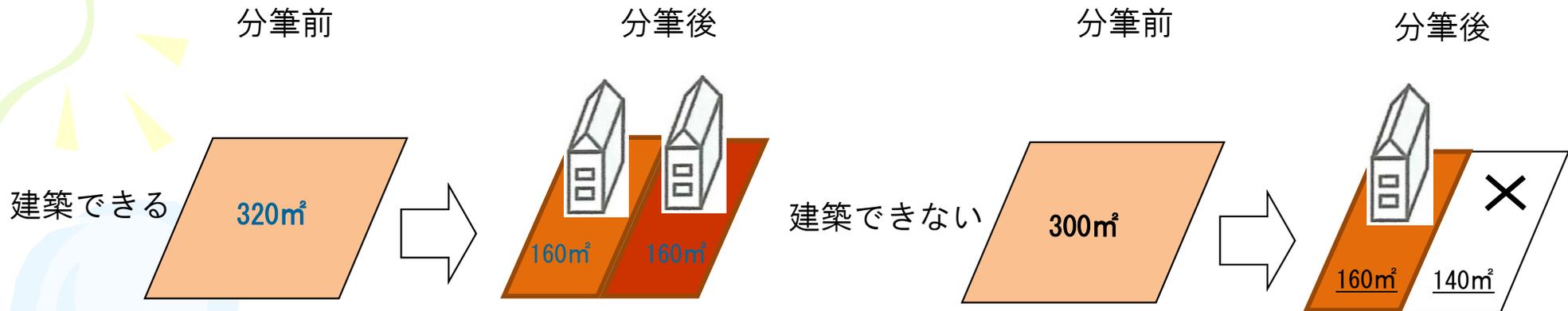


### 建築することができる建築物

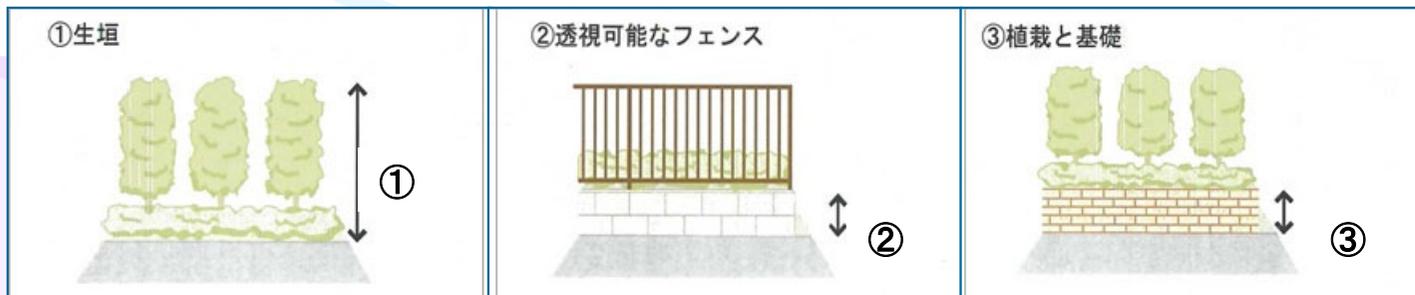
- ・一戸建て住宅
- ・店舗や事務所等の兼用住宅
- ・共同住宅
- ~~・神社、寺院、教会~~
- ・学校
- ・老人ホーム、保育所
- ~~・公衆浴場~~
- ・診療所 など

# 敷地面積とその他の制限

## Aゾーンのみ 敷地面積の最低限度160㎡

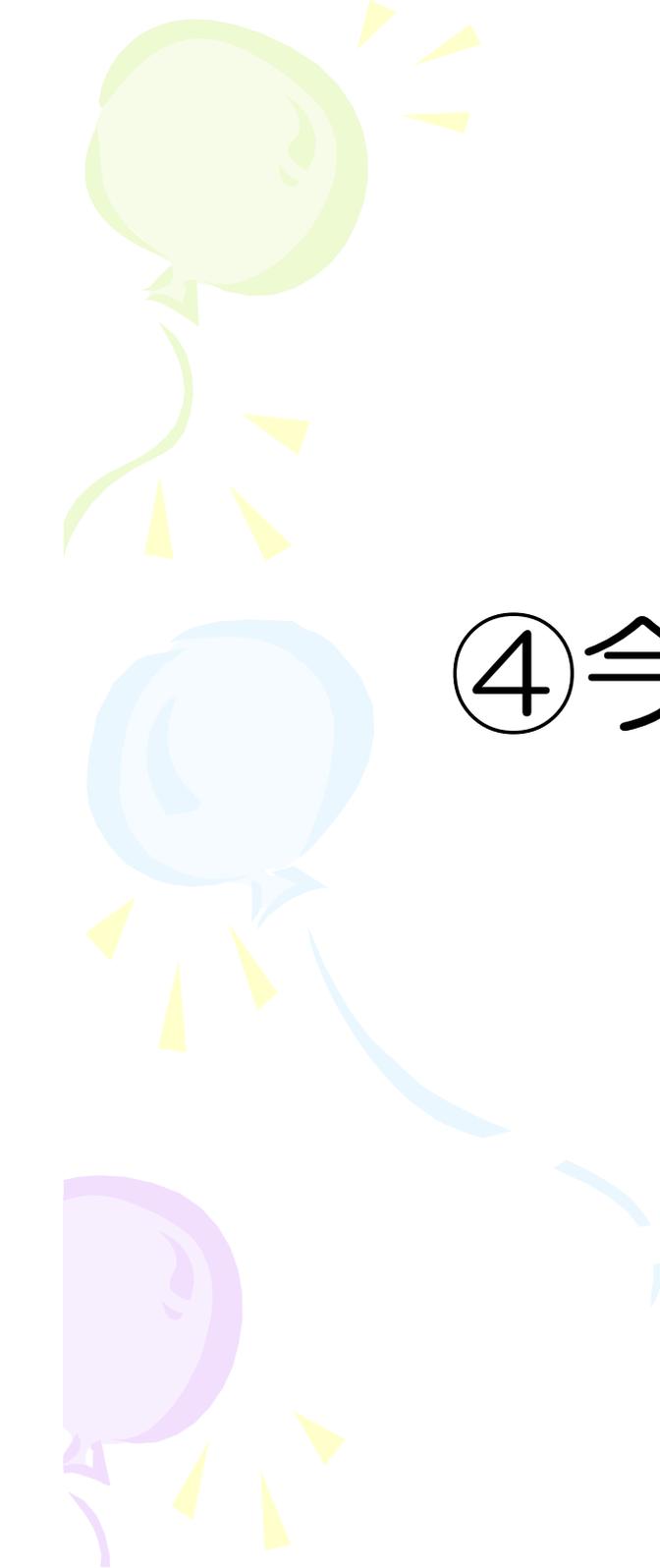


## 全ゾーン 建築物等の形態、色彩、意匠の制限 垣又はさくの構造の制限



- ①生垣：高さの制限なし
- ②透視可能フェンス：基礎の高さは宅地面から0.6m以下
- ③植栽と基礎：基礎の高さは宅地面から0.6m以下

※上記制限に関しては、道路境界線から1.0m未満の距離に存する垣又はさくの場合



## ④今後のスケジュール

# 今後のスケジュール予定

地区計画・用途地域変更  
(都市計画決定)

市条例  
(建築制限)

令和7年6月21日

地元説明会

- ・ 案の公告、縦覧 (法第16条)
- ・ 県と事前協議
- ・ 案の公告、縦覧 (法第17条)
- ・ 津島市都市計画審議会
- ・ 津島市告示

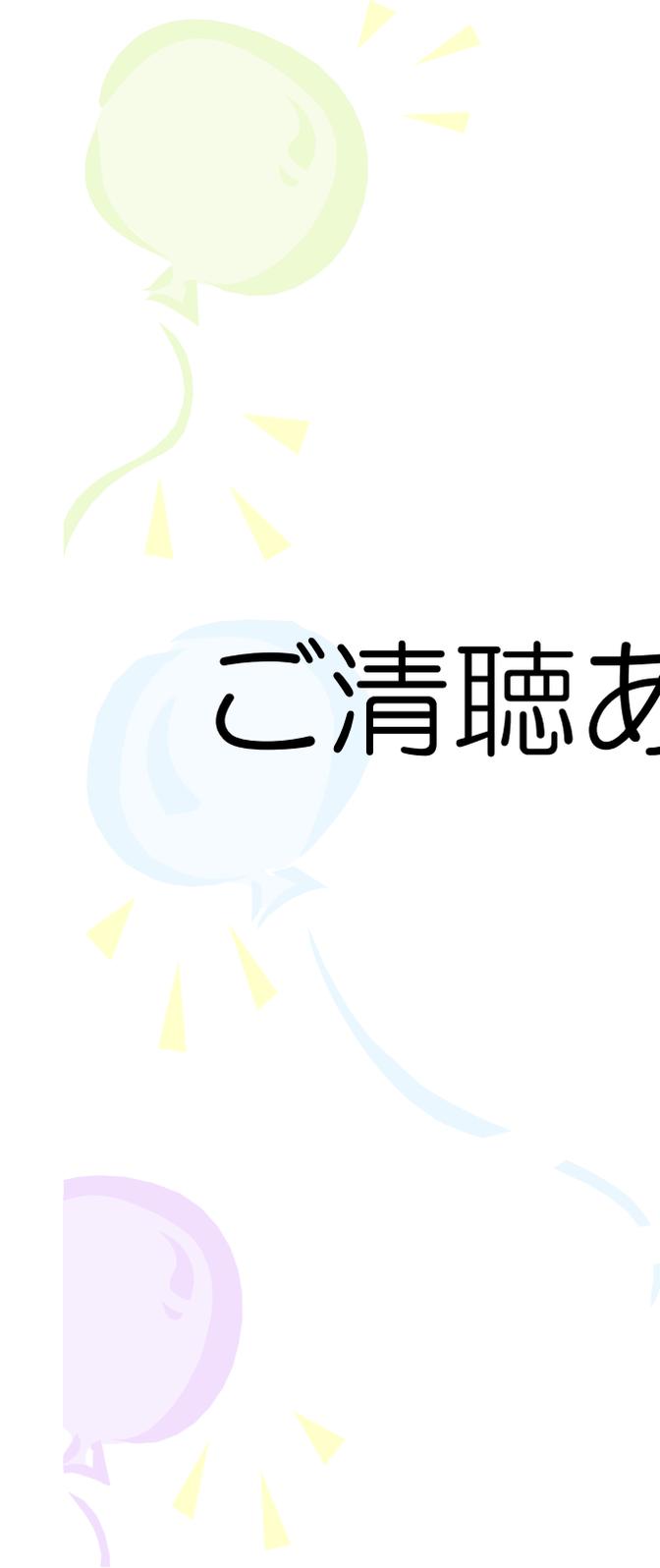
議会可決

令和7年8月～  
令和8年3月末予定

令和8年3月31日  
以降

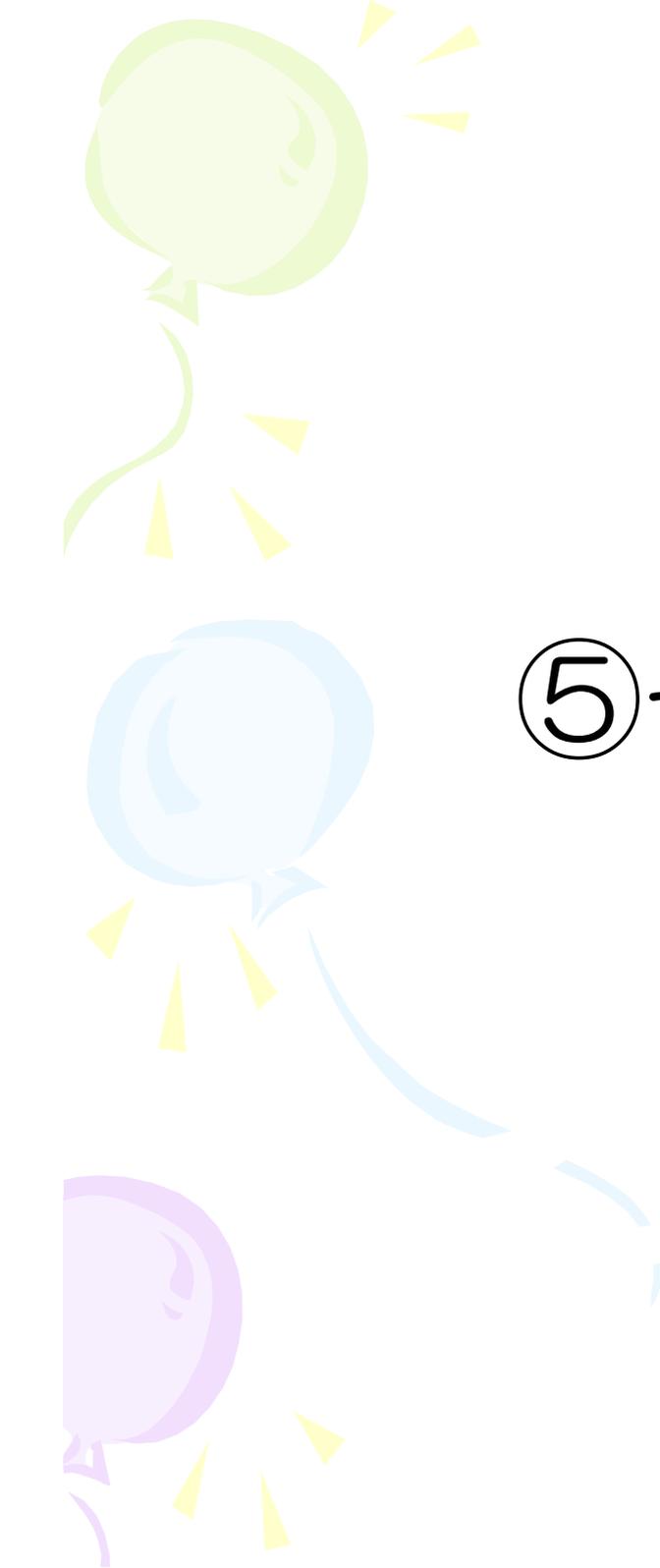
地区計画の施行  
用途地域の変更

条例施行



ご清聴ありがとうございました。

終



## ⑤その他（質疑応答）