

理由書

【愛宕地区】

1 都市計画の都市の将来像における位置づけ

「津島市都市計画マスタープラン」（令和3年12月）の将来の土地利用方針において、市街化区域では「暮らしの質」の向上として、子育て・医療・福祉・商業等の日常生活に必要な施設が充実し、若者世代や高齢者世代をはじめとする多様な世代が快適に暮らすことができる環境の充実を図ることを基本としています。（P33 第4章（4））

当該地区を含む低層住宅地区では都市的低未利用地の解消に併せ、新たな定住に向けた施策を行い、人口流入の促進及び流出の抑制を図ることとしています。そのため、地区計画の活用により、道路等の基盤施設の整備を進めるとともに、建物の用途や高さ、色彩などの街並みのルールを定め良好な居住環境を維持・創出することとしています。また、当該地区を含む住宅地区では、住宅等の耐震化の促進や狭あい道路の解消等を行い、災害リスクを勘案した防災性の高い住宅基盤を確保したうえで、若者世代や高齢者をはじめとする多様な世代が暮らし続けることができる土地利用を誘導することとしています。（P33 第4章（4））

地域別構想では、今後は人口減少による人口密度の低下が予測され、都市機能維持を目的に人口密度を高める施策が必要とされ、特に高齢化率も高いことから20歳代から40歳代の若年子育て世代の定住促進施策を必要としています。（P60 第5章（2））

2 当該都市計画の必要性

（1）当該都市計画の必要性

地区計画は、住民の生活に身近な空間を対象とした地区レベルにおける、道路等の配置や建築物に関する制限等について、地区の特性に応じてきめ細かく定めるまちづくりの計画です。

当該地区は津島市西部に位置し、住宅用地を中心とした市街化区域となっています。交通機能としては、当市の東西を結ぶ幹線道路である（都）津島七宝名古屋線があり、当該路線には、基幹バスが通行しているほか、徒歩圏（半径500m）内には商業施設の店舗や南小学校が立地し、住宅地としての利便性が高い地区であります。

しかしながら、当該地区は、狭あい道路といった防災上の課題があるほか、厳しく建ぺい率や容積率等が制限されており、現状のままでは都市的な土地利用が進まないといった問題があります。

そのため、地区計画を策定することにより、建築物等に関する事項について制限や地区施設として道路を位置づけることにより、良好でゆとりある居住環境を有する市街地の形成を図ります。

（２）当該都市計画による効果

地区整備計画において、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、垣又は柵の構造制限を定めることで、用途混在や建て詰まり、敷地細分化等が防止されます。また、地区施設として道路を位置づけることで狭あい道路の改善による利便性ととともに安全性が向上します。

以上から、良好な住宅地の形成や周辺環境との調和が図られることとなります。

３ 当該都市計画の妥当性

（１）位置

当該地区は、津島市西部に位置し、住宅用地を中心とした市街化区域となっています。交通機能としては、当市の東西を結ぶ幹線道路である（都）津島七宝名古屋線があり、当該路線には、基幹バスが通行しているほか、徒歩圏（半径 500m）内には商業施設の店舗や南小学校が立地し、住宅地としての利便性が高い地区です。

（２）区域

当該地区は、地形地物（道路）の中心や都市計画道路の計画線、愛西市との行政界を境界としており、区域境界は明確です。

（３）規模

当該地区は、これまで第一種低層住居専用地域として指定されてきた約 4.5ha および第一種住居地域として指定されている約 2.1ha を対象としています。

また、都市計画マスタープランにおいて、良好な居住環境を維持・創出していく区域としており、低層住宅が建ち並び、ゆとりある住環境が維持されてきた地区に限定しております。

（４）施設の配置等

道路は、周辺の住宅環境との調和や狭あい道路の解消を目指し、道路幅員を 4 m 以上とします。

以上から、位置、区域、規模、施設の配置等は妥当です。