

名古屋都市計画用途地域の変更

理 由 書

理 由 書

【愛宕地区】

1 変更の概要

主な変更は以下のとおりです。

変更前後	種類	容積率	建蔽率	建築物の 高さの限度	備考
変更前	第一種低層 住居専用地域	50%	30%	10m	最終決定 H8 年 5 月 31 日告示
変更後	第一種低層 住居専用地域	100%	60%	10m	—

2 当該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))

3 当該都市計画の必要性

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、地域ごとの市街地の将来像に合わせて見直しを図ることが望ましいとされています。

当該地区は、昭和 60 年に土地区画整理事業を前提として市街化区域に編入した際に、

田畑が多く将来的に乱開発が懸念されることから、暫定用途地域（第一種住居専用地域：容積率 50%、建蔽率 30%）の指定がされました。

しかしながら、30 年以上もの間、土地区画整理事業が進まず、狭あい道路といった防災上の課題があるほか、厳しく建蔽率や容積率等が制限されており、現状のままでは土地利用が進まないといった問題があります。

そのため、地区計画の決定と同時に、建蔽率や容積率等の緩和を行うことにより、土地利用の適正な誘導を図るとともに、良好な住環境を形成することを目指します。

4 当該都市計画の妥当性

（１）区域

当該地区は、地形地物（道路）の中心や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。

（２）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 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。

（３）施設の配置等

周辺の用途地域との整合性や将来の土地利用方針を踏まえ、適切に用途地域を配置します。当該地区の用途地域の選定にあたっては、第一種低層住居専用地域（容積率 100%、建蔽率 60%）（約 4.5ha）を指定します。

低層専用住宅を基本とし、生産緑地等の緑豊かな環境を活かした良好な住宅市街地の形成を図ります。

以上から、区域、規模、施設の配置等は妥当です。