

平成28年2月23日（火）

津島市建設部計画建築課（早川、側島）

電話番号0567-24-1111（内線2410、2422）

## ＜議案名＞議案22号 津島市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の制定について

### 1 制定内容

神守中町地区は、暫定用途地域（第一種低層住居専用地域：建ぺい率30%、容積率50%）に指定され、店舗等の建て替えができない等、土地利用に厳しい制限がかけられています。この制度を緩和し、本来の土地利用ができる用途等に変更するため、現在、地区計画の策定を進めています。この地区計画の策定にあわせて、計画内容の実現を建築基準法に基づく建築確認の手続き等によって担保するため、条例を制定します。内容としましては、建築基準法の規定に基づき、地区計画で定められた建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び垣又はさくの構造制限に関する事項を定めるものです。

	用途地域	建ぺい率・容積率	用途の制限	敷地面積の最低限度	垣又はさくの構造制限
A：低層住宅地区	第1種低層住居専用地域	60%・100%	別紙参照	160㎡	別紙参照
		30%・50%			
B：一般住宅地区	第1種住居地域	60%・150%	別紙参照	—	別紙参照
	第1種低層住居専用地域	30%・50%			
C：沿道地区	準住居地域	60%・200%	別紙参照	—	—
	第1種低層住居専用地域	30%・50%			

※上段：変更後 下段：変更前

### 2 制定理由

条例で制限することで、用途混在や建て詰まり、敷地細分化等が防止され、良好な住宅地、商業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 参考事項

#### （1）地区の現状

当地区は、昭和60年に土地区画整理事業を前提として市街化区域へ編入しましたが、田畑が多く将来的に乱開発が懸念されたことから、暫定用途地域（第一種

低層住居専用地域：建ぺい率 30%、容積率 50%) に指定されました。その後、約 30 年間暫定的な用途のままで、原則、住居系の建築物しか建築できない地区となっています。

市には、このような暫定用途地域が、神守町、唐臼町、愛宕町、中地町で合計 72ha あります。今回は神守町の一部である 23.5ha について地区計画を定め、本来の土地利用ができるようにします。他の地域につきましても、今回の手法を用いしつつ地区施設の状況を勘案しながら、暫定用途地域解除に向けて順次進めていきます。

## (2) 地区の目標

### ・低層住宅地区

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ることができます。

### ・一般住宅地区

西尾張中央道沿道の土地利用や東側に隣接する工業系土地利用との調和に留意しつつ、事務所等が併存した利便性の高い住環境の形成を図ることができます。

### ・沿道地区

西尾張中央道沿道の地域については、自動車によるアクセス利便性を活かし、隣接する住宅地の居住環境に配慮しながら、商業・業務系施設が立地する市街地の形成を図ることができます。

## (3) 施行期日

平成28年4月1日