

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について（概要書）

1. 現状・課題

愛宕地区は、昭和60年に土地区画整理事業を前提に市街化区域に編入しましたが、その際、土地区画整理事業の完了までは、乱開発を抑制するため、暫定的な取り扱いとして、建ぺい率30パーセント、容積率50パーセントという土地利用に厳しい制限を設けました。（これを暫定用途地域といいます。）

その後、土地区画整理事業の実施に至らなかったものの、ゆとりある居住環境として住宅建築が進みました。今後、これら居住環境を快適で安全、より住みやすい居住環境に向けて、都市計画法の「地区計画」として地区のまちづくりのルールを定め、そのうえで行政と住民と協働して、まちづくりを行っていくものとなります。

2. 将来の土地利用方針（用途地域等の変更）

ゾーン 面積	地区	用途地域		建ぺい率：容積率 (%)		高さ制限 (m)	
		変更前	変更後	変更前	変更後	変更前	変更後
Aゾーン 4.5ha	低層住宅 地区	第一種低層住居専用地域 (変更なし)		30：50	60：100	10 (変更なし)	
Bゾーン 2.1ha	一般住宅 地区	第一種住居地域 (変更なし)		60：100 (変更なし)		制限なし	

※Aゾーン及びBゾーンの範囲は「4. 用途地域図」の通りとなります。

3. 行政と地区のお住まいの方々と協働して行っていくまちづくりのルール

(1) 道路整備

当区域では、下記のとおり行政と住民の方々の協働で道路の整備を行います。
○4メートル未満の道路については、今後、道路に接する土地に建物が建築される際、建築基準法に基づき、最低4メートルまでセットバックしていただき、その後、市の費用にて道路整備を行います。



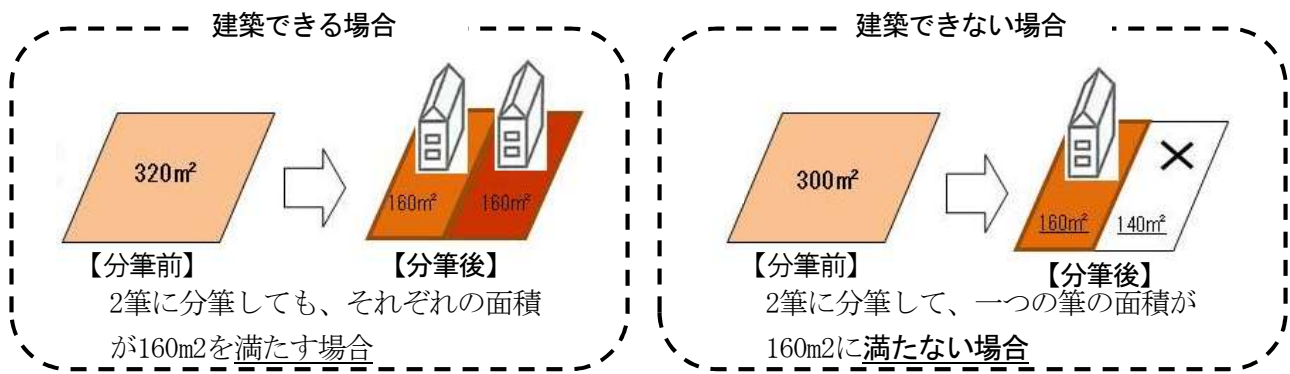
【地区として道路整備を行う箇所図】

(2) 建築物の敷地面積の最低限度、その他の制限

地区計画の決定にあわせ、「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（以下、「制限条例」と言う。）」の改正を行い、まちづくりのルールを条例にて定めます。その内容は下記のとおりです。

① 敷地面積の最低限度（Aゾーンのみ）

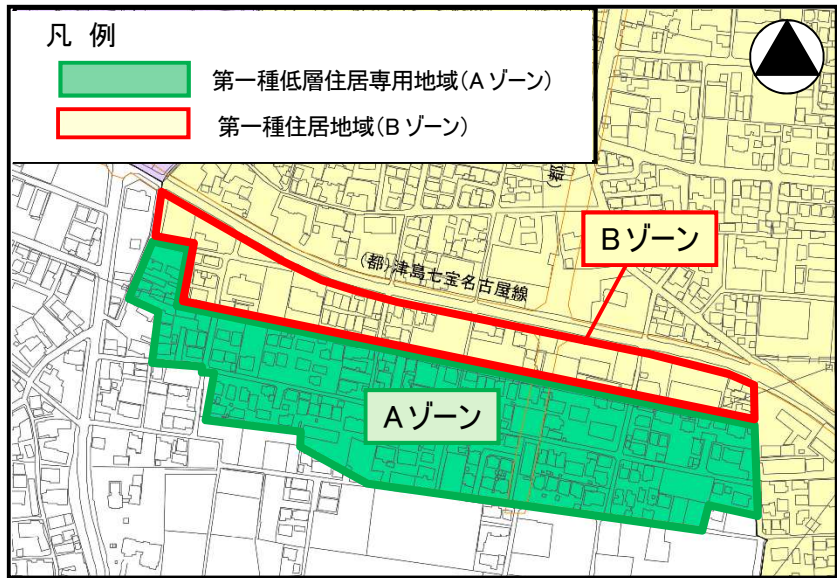
ゆとりある良好な住環境に向けて、敷地の最低面積を160平方メートルとします。
この面積以下での土地分筆を行った場合、その土地では建築することはできません。
ただし、地区計画の施行日以前より、この面積以下の土地については、この制限は適用されません。



② その他の制限

- [1]建築物等の用途の制限（Aゾーンのみ）
住環境の維持向上として、住環境に調和しない建築物の建築を制限します。
- [2]建築物等の形態又はその他の意匠の制限（A、Bゾーン）
住環境の維持向上として、住環境に調和しない建築物の建築を制限します。
- [3]垣又は柵の構造の制限（A、Bゾーン）
広がりのある明るい街並みの実現のため、フェンスは透視性があるものとします。併せて、地震によるブロック塀の倒壊を防止する目的からも、道路に面する範囲として道路境界から1メートル以内のブロック塀を60センチメートル以下とします。（建て替え等のときに適用となります。）

4. 用途地域図



5. 施行日

令和8年4月1日予定