

1. ガイドラインの策定目的

都市計画法(以下、「法」という。)では、土地の利用に向けて、優先的かつ計画的に市街化を図る市街化区域と、市街化を抑制すべき区域となる市街化調整区域で区分しています。

当市の市街化調整区域は、市域の約7割を占め、人口の約4割の方々が暮らしており、地域コミュニティの保つ取組、働く場となる企業誘致の推進、地域の資源や特性を活かした地域振興に資する取組など、「都市づくり」に資する取組を行っていく必要があります。

このことから、令和3年度策定の「津島市都市計画マスタープラン」では、市の将来都市構造図に法の趣旨を踏まえつつ、地域の事情に応じた土地利用の方針を示したところです。

これら方針に基づき、都市計画法第34条第10号の地区計画制度を活用して、秩序ある土地利用や地域の活性化を図っていくため、「市街化調整区域内地区計画ガイドライン(以下、「ガイドライン」という。)」を策定するものです。

2. ガイドラインの要件

(1) 土地利用の基本的事項 (P2 参照)

ア	地区計画を定めようとする地区は、 <u>津島市都市計画マスタープランにおいて土地利用を図るべき地区</u> として明示されていること。
イ	市街化を抑制する区域であることを踏まえ、 <u>既存の市街化区域及び周辺地区に支障がない計画</u> であること。
ウ	大規模集客施設等の立地及び商業系の開発を目的とするものではないこと。

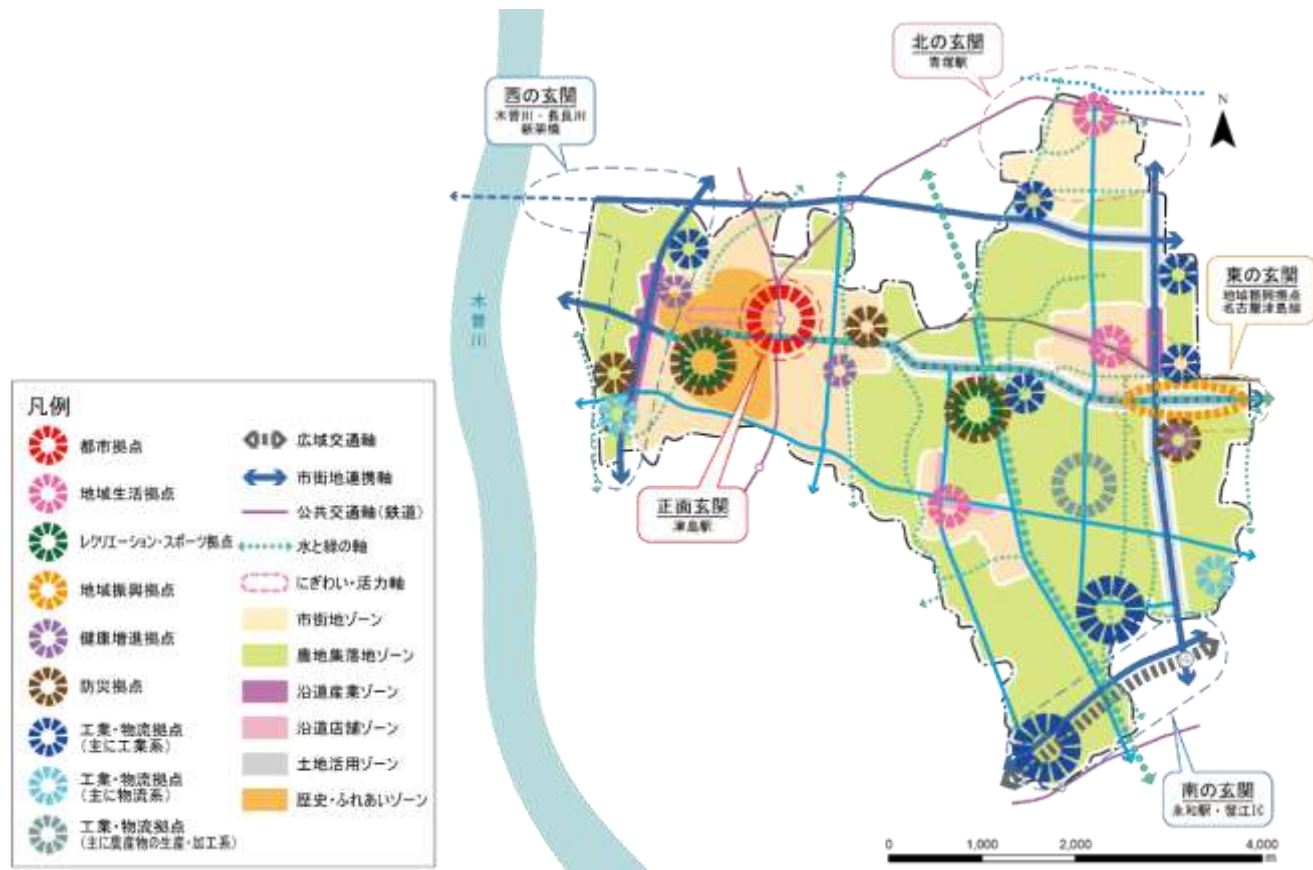


図1 都市計画マスタープラン将来都市構造図(令和3年12月)

(2) 対象地区の要件 (P4 参照)

ガイドラインでは、以下の目的や規模に応じ秩序ある土地利用を図っていきます。

① ガイドラインに基づき誘導できる土地利用の項目

ア	鉄道駅、高速道路のインターチェンジ及び幹線道路等又は新たな開発を計画的に集約や誘導を図ることにより、地域環境の保全や改善又は地域活力の向上に貢献する <u>工業系の土地利用</u> 。
イ	人口流出等により地域活力の低下がみられる地域、または今後低下が予測される地域にあって地域コミュニティの維持・創出に資する <u>住居系の土地利用</u> 。
ウ	地域の産業、歴史・文化資源、豊かな自然資源などを活かして多彩な交流・ふれあいを生み出す <u>地域振興系の土地利用</u> 。
エ	地域の防災力向上に資する土地利用。

② ガイドラインに基づき土地利用が形成できる規模

工業系	<u>5ha 以上</u> の概ね整形な区域 (ただし、以下の(a)と(b)に限り、市長が認めた場合、規模を <u>1ha 以上</u> とすることができる。)
ア (物流施設若しくは工業系の立地が集約できるもの)	(a) 無秩序な開発行為等が懸念される区域で、不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの (b) 「インターチェンジ周辺型」「幹線道路沿道型」のうち、以下の路線の沿道に該当する区域 (i) (都)名古屋第3環状線(国道155号) (ii) (都)名古屋津島線(主要地方道名古屋津島線)
イ 住居系	<u>1ha 以上で20ha 未満</u> の概ね整形な区域
ウ 地域振興系	<u>1ha 以上で20ha 未満</u> の概ね整形な区域

(3) 対象地区の区域 (P6 参照)

防災上、農林漁業振興上、自然環境の保全上、開発が望ましくない区域は、土地利用を形成する区域から除外します。ただし、当該区域の除外等が確実に行われているもの、災害防止のための具体的な措置が講じられているもの、洪水等により建築物が損傷し、又は浸水により住民等の生命又は身体に著しい危害の除外等に関する必要な措置が確実に行われるものについてはこの限りではありません。当市の周辺地域は海拔ゼロメートル地帯のため、次の①に該当する地区で土地利用を行う場合においては、②の措置を行うこととします。

① 災害対策として、措置を必要とする区域

溢水、湛水、津波、高潮等による災害として、以下の(a)から(d)の図書等において、想定最大規模における想定浸水深が3.0m以上*となる区域

- (a)国土交通大臣「木曽川水系 木曽川洪水浸水想定区域図(想定最大規模)」
- (b)愛知県知事「日光川水系 日光川洪水浸水想定区域図(想定最大規模)」
- (c)愛知県知事「津波災害警戒区域の指定の公示に係る図書(基準水位)」
- (d)愛知県知事「高潮浸水想定区域図(室戸台風規模、堤防等決壊あり)」

*接道する全面道路の高さを0mとする。

② 措置を行う内容

<p>住居系の場合</p>	<p>「建築物等に関する事項」として、宅地地盤や建物基礎高のかさ上げ措置を行い、<u>床面の高さが想定される浸水深以上となる居室を一以上設ける</u>こと。</p> <p>宅内で浸水しない居室を確保する</p> <p>2階に居室があるため建築可能 (平屋建ては建築不可)</p> <p>平屋建ての建築可能</p> <p>図2 床面確保のイメージ</p>
<p>工業系 又は 地域振興系 の場合</p>	<p>津島市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（平成27年津島市条例第3号）第2条第3号の規定を参酌して<u>安全性確保の対策</u>を講ずること。</p> <p>従業員の避難面積を確保する</p> <p>1～2階で従業員1人当たり3㎡の床面積を確保する</p> <p>3日以上食糧、日用品を確保する条件を満たすことで2㎡/人まで緩和</p> <p>2階のみで従業員1人当たり3㎡の床面積を確保する</p> <p>図3 避難面積確保のイメージ</p>

(4) 建築物等に関する事項 (P10 参照)

地区計画の目的を達成するため、建築物の用途の制限、容積率・建蔽率の最高限度や居室の床面の高さの最低限度などの建築物等に関する事項を定めることができます。特に、工業系及び地域振興系では以下の内容に該当する施設を定めることができます。

<p>工業系</p>	<p>(ア) 日本標準産業分類に掲げる大分類Eー製造業に属する<u>工場施設及びそれに関連する研究開発施設</u></p> <p>(イ) <u>物流施設</u></p> <p>(ウ) 日本標準産業分類に掲げる大分類Gー<u>情報通信業</u>、中分類37ー<u>通信業に属する施設</u></p> <p>(エ) 日本標準産業分類に掲げる大分類Lー<u>学術研究、専門・技術サービス業</u>、中分類71ー<u>学術・開発研究機関に属する施設</u></p>
<p>地域振興系</p>	<p>非住居系であって<u>地域の振興に資する施設</u>であること。</p>

(5) 公共施設跡地系に関する事項 (P12 参照)

公共施設は地域住民にとって貴重な財産であるとともに、コミュニティや活動の場であったことから、跡地を活用できる規定を追加しています。

地域住民の意向やニーズ、地域の課題解決などを十分に検討し、合計床面積 3,000 ㎡(市街化区域隣接は 10,000 ㎡)までの施設が立地可能となります。

【例】行政：子育て支援施設、社会教育施設、文化施設 等
民間：スーパーマーケット、ドラッグストア、宿泊施設 等

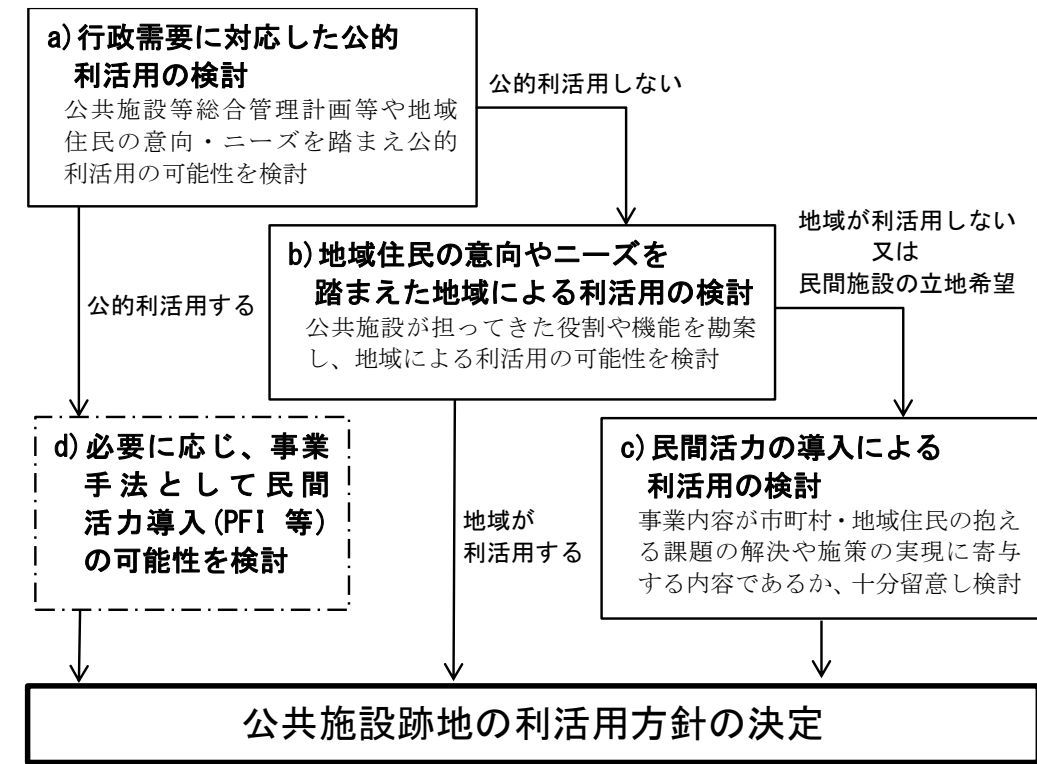


図4 検討フロー図

3. 都市計画提案制度

住民若しくは民間事業者等が、より主体的かつ積極的に都市計画に関わり、まちづくりを実現していくために都市計画提案制度(法 21 条の2)が創設されました。

本市では、本ガイドラインの運用に合わせ、提案制度の事務を明確化することで、住民等の目線からも都市計画が進むことができるようになります。

事務の主な流れとしては、住民等(民間事業者)から都市計画素案が提案され、事務局で確認を行い、必要性があれば事務局で都市計画の手続きを進めます。必要がないと判断する場合は、都市審議会で意見聴取を行ったうえで判断します。

4. 今後の流れ

