

# 唐臼地区計画（案）の概要

## 1. 現状・課題

唐臼地区は、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。）

しかしながら、その後30年以上、土地区画整理事業は実施に至らず、土地の有効活用の観点からも制限の見直しが急務となっていることから、市では「地区計画」という都市計画法上の制度を活用して土地の有効活用を図ってまいります。

### ～地区計画とは～

一定の地区を単位として、道路などの施設の整備、建築物等に関する事項を一体的、総合的に定める都市計画で、その地区のまちづくりのルールを定めるものです。

## 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 12.8ヘクタール	低層住宅	第一種低層住居専用 (変更なし)		30:50	60:100	10	
Bゾーン 3.7ヘクタール	一般住宅	第一種 低層住居専用	第一種 中高層住居専用	30:50	60:200	10	なし
Cゾーン 8.9ヘクタール	沿道	第一種 低層住居専用	第一種住居	30:50	60:200	10	なし
		第一種 中高層住居専用	第一種住居	60:200		なし	

※ 青字が変更前、赤字が変更後の内容になります。

## 3. 建築物の用途制限、敷地面積の最低限度、その他の制限

今回の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」の一部改正を行い、まちづくりのルールを条例にて定めます。

### (1) 建築物の用途制限、敷地面積の最低限度

各ゾーンの用途地域においては建築基準法の用途地域等内による建築物の制限、敷地面積の最低限度を下表のとおり制限していきます。

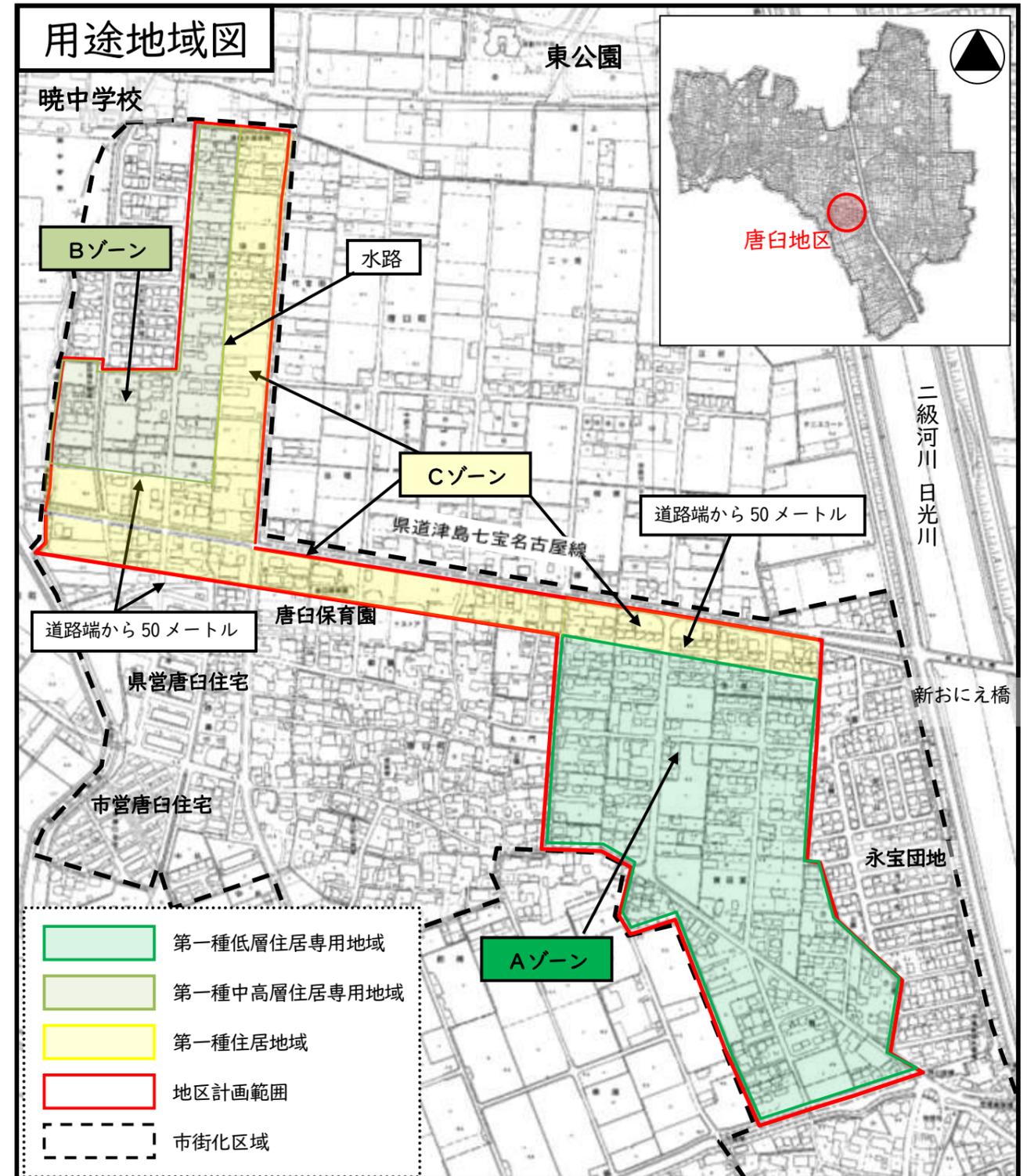
	Aゾーン	Bゾーン	Cゾーン
地区計画の建築物の制限により <b>建築することができない</b> 建築物	公衆浴場	公衆浴場	① 公衆浴場 ② 工場（ただし、作業場床面積50㎡以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋・米屋等で原動機出力の合計が0.75KW以下の工場を除く。） ③ ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 ④ ホテル又は旅館 ⑤ 自動車教習所 ⑥ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第5号で定める物品を販売し、又は貸し付ける店舗 ⑦ 畜舎（床面積の合計が15㎡を超えないものは除く。） ⑧ 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（建築基準法施行令第130条の5の3）でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの。
敷地面積の最低限度	160㎡	-	-

### (2) 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. 建築物等の形態又はその他の意匠の制限

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するほか、屋外広告物の適正な管理を促します。



## 5. 道路・通路の整備方針

地区整備区域では、下記のとおり道路や通路の基盤整備を行います。

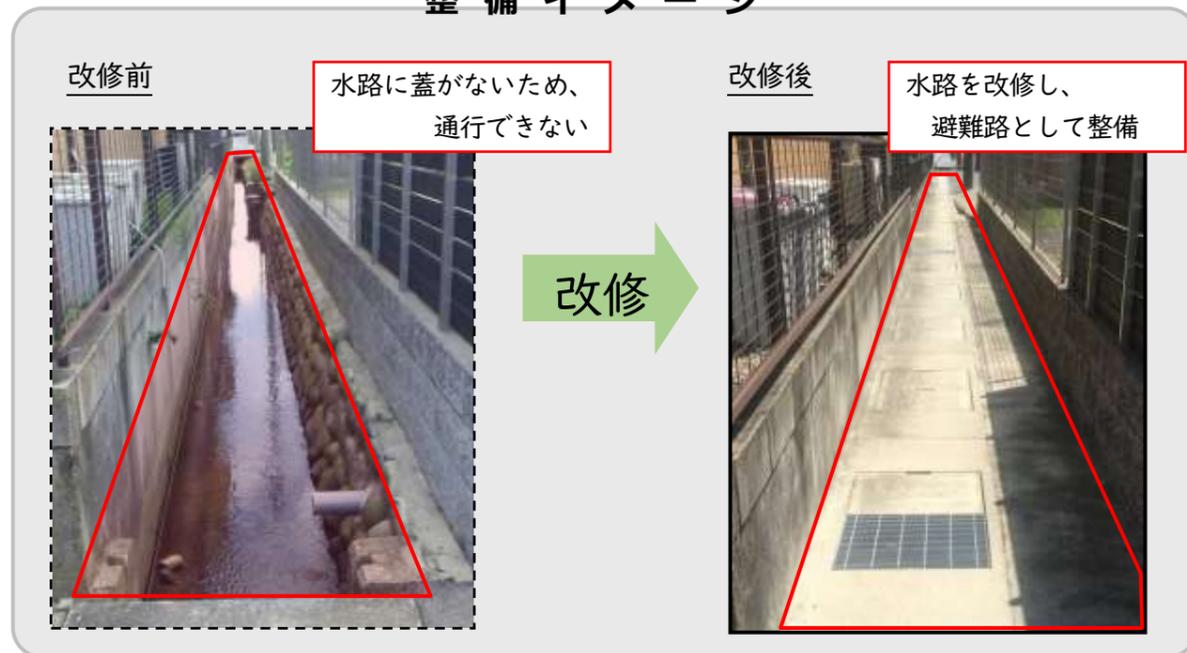
(1) 道路 【道路1号から道路13号まで計13路線、総延長 約557メートル 右図参照】

- 現況で幅員4mに満たない区間については、本市の狭あい道路整備事業を活用して整備を促進します。
- 狭あい道路整備事業では、セットバックに対する支障物件の除却や測量・分筆に係る費用を助成し、後退用地の道路整備を行っています。

(2) 通路 【通路1号から通路5号まで計5路線、総延長 約334メートル 右図参照】

- 延長35メートルを超える行き止まり道路については、対象路線が4メートルに広がった後、水路を改修して、幅2メートルの避難通路を整備します。

### 整備イメージ



## 6. 今後の予定

- 令和2年9月 第3回津島市議会定例会に本条例の一部改正案を上程予定
- 令和2年10月 唐臼地区計画を施行予定

