

# 津島駅東地区 用途地域変更に関する説明会

日時 令和6年5月10日（金） 午後7時～  
令和6年5月11日（土） 午後7時～  
場所 津島市文化会館 小ホール

津島市建設産業部都市計画課  
マスタープラン推進室

## 本日の説明内容

1. 都市計画とは
2. 用途地域見直しの背景
3. 津島駅東地区の用途地域見直し
4. 今後の予定

## 1. 都市計画とは

## 都市計画とは

- 都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、それによって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

※都市計画法第1条より

## なぜ都市計画制度が必要なのか

都市計画によりルールを適切に定めないと、

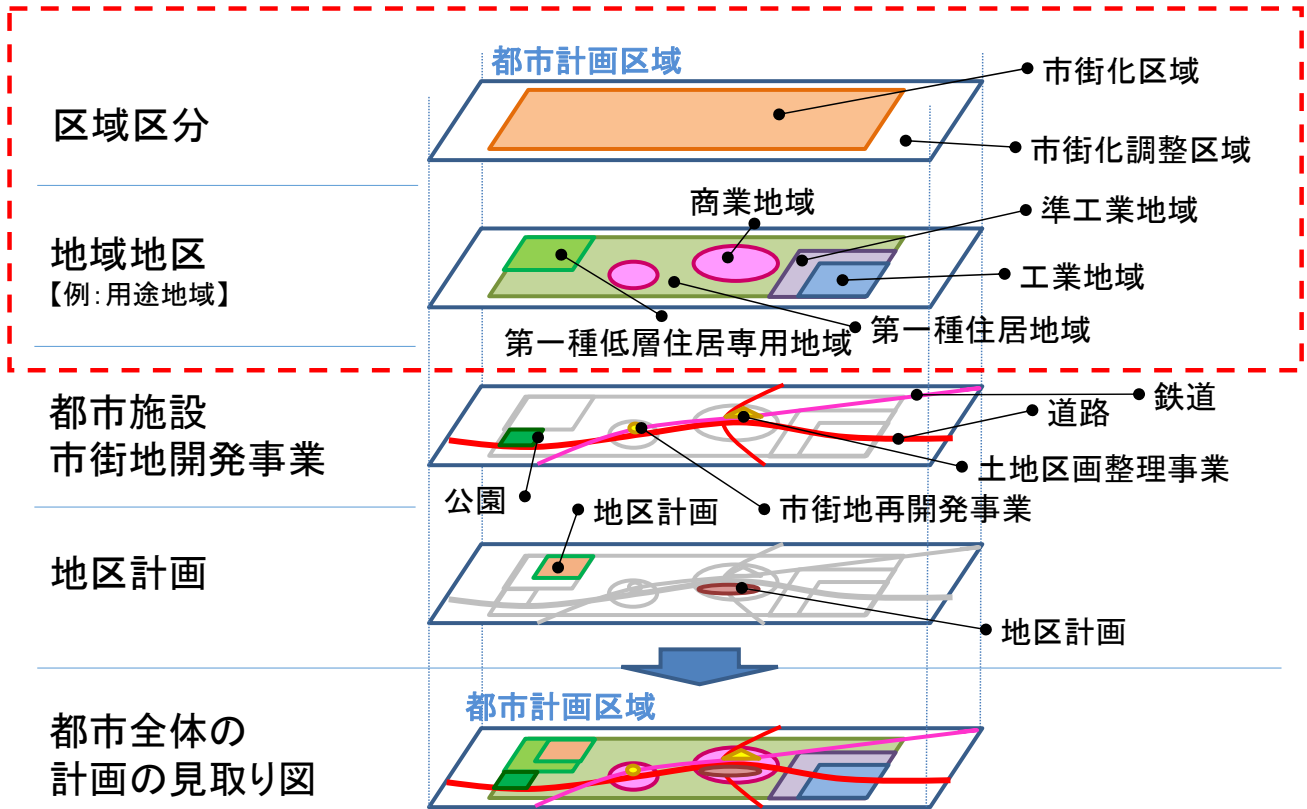
- 住宅地の真ん中に工場が出来たり
- 狭い敷地に住宅が建ち並ぶ密集市街地が形成されたり
- 狭くて利用しにくい道路が出来上がったり

こうしたことを防ぐために、

**一定のまちづくりのルールを定めることが都市計画制度です**

# 1. 都市計画とは

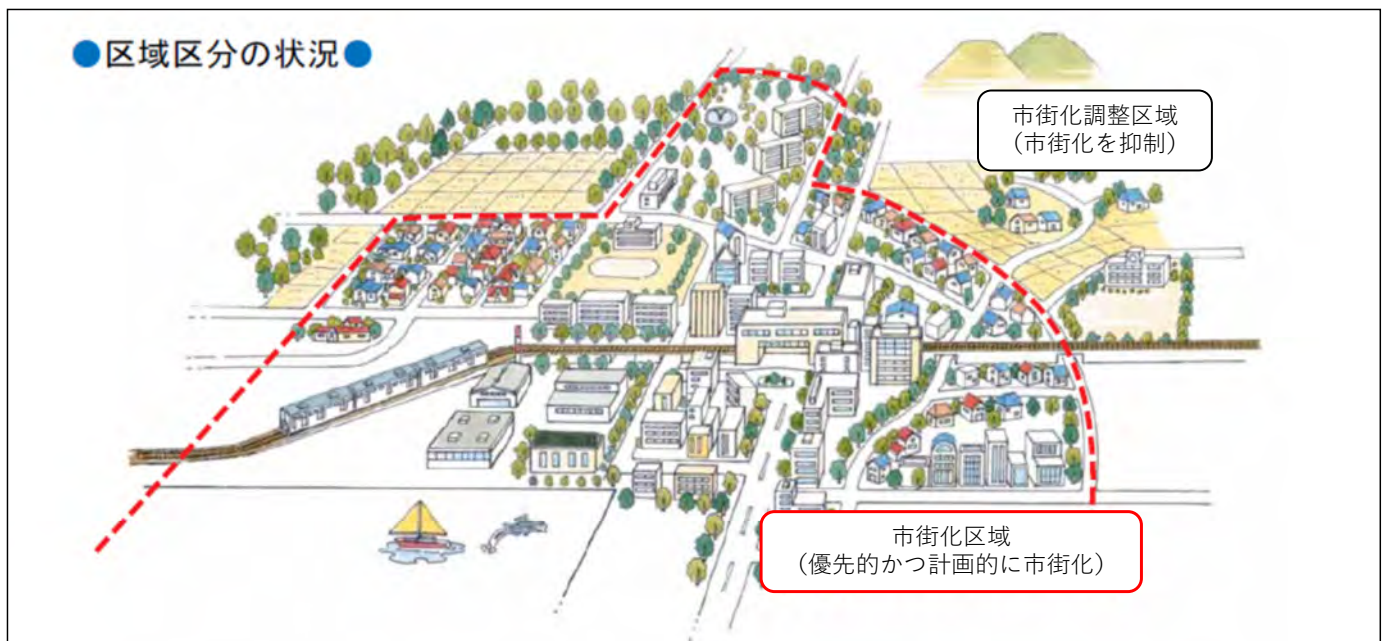
## 都市計画制度の構造



# 1. 都市計画とは

## 区域区分とは？

- 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分
- 市街化調整区域においては、開発が原則として禁止



# 1. 都市計画とは

## 地域地区とは？

- 地域の特性を活かし、調和のとれたまちづくりのため、建物の用途や大きさなどのルールを定めるもの
- 大きく分けて、住居系、商業系、工業系に分類される

### 住居系

#### 第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

#### 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

#### 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

#### 第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

#### 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

#### 第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

#### 準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

#### 田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

# 1. 都市計画とは

## 地域地区とは？

### 商業系

#### 近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

#### 商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

### 工業系

#### 準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

#### 工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

#### 工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。



# 1. 都市計画とは 地域地区とは？

住居系 商業系 工業系

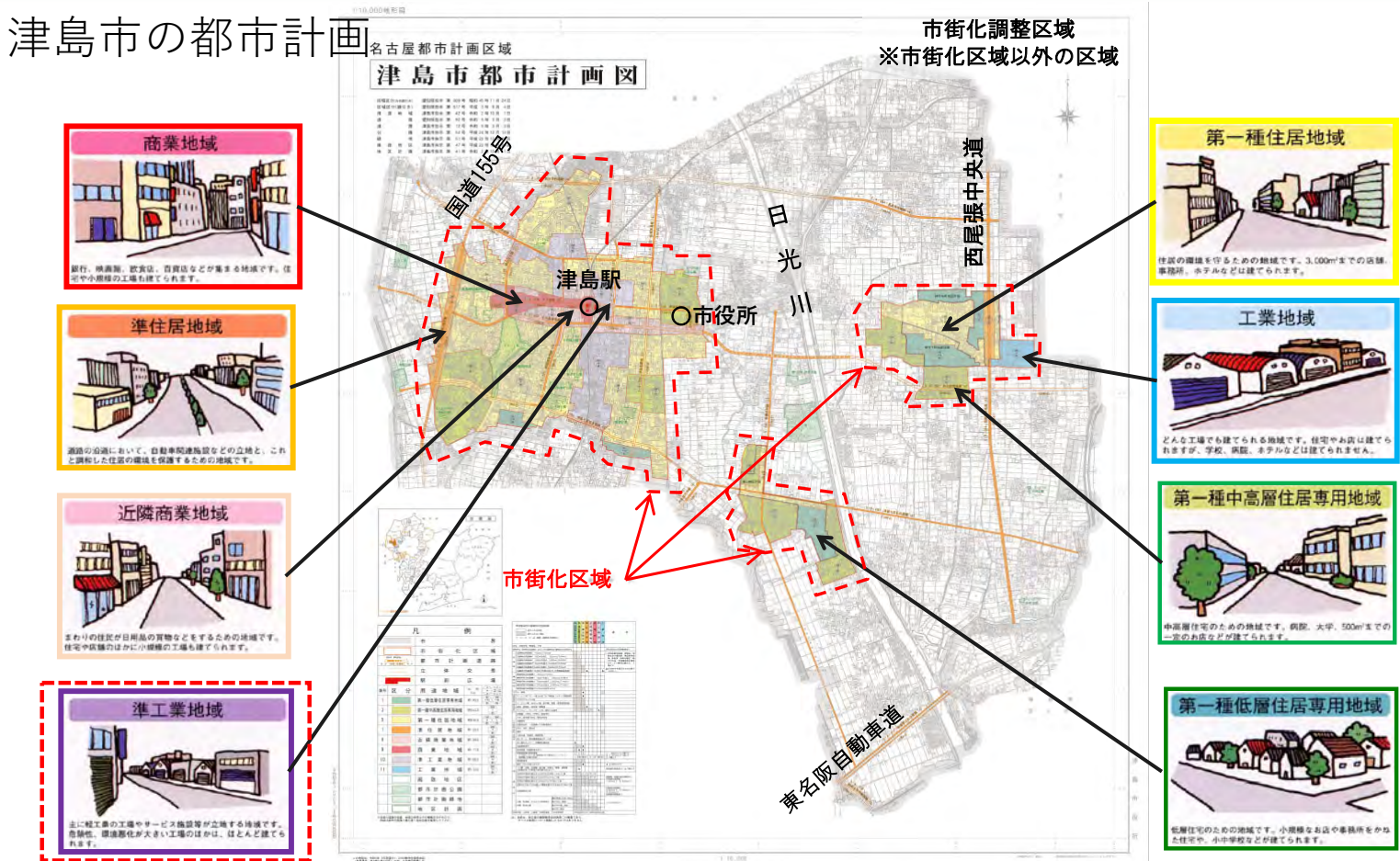
用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり	住居系											商業系		工業系		用途地域の指定のない区域※	備考	
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	非住宅部分の用途制限あり				
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④：物品販売店舗、飲食店を除く。
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④：物品販売店舗、飲食店を除く。
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④：物品販売店舗、飲食店を除く。
店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④：物品販売店舗、飲食店を除く。
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④：物品販売店舗、飲食店を除く。
事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲：3,000㎡以下
ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボールコート等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲：3,000㎡以下
カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲：10,000㎡以下
麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲：10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	×	×	×	○	▲：個室付浴場等を除く
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下
危険性及び環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	○	○	○	■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
危険性及び環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	○	○	○	■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
危険性及び環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	※臭い騒音を生ずるものを除く。
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません

※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。

# 1. 都市計画とは

## 津島市の都市計画



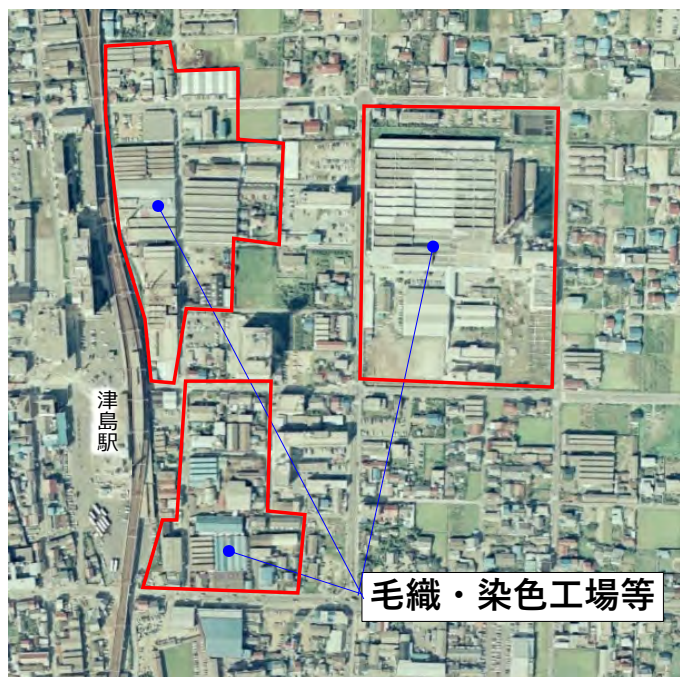
## 2. 用途地域見直しの背景

### 2. 用途地域見直しの背景

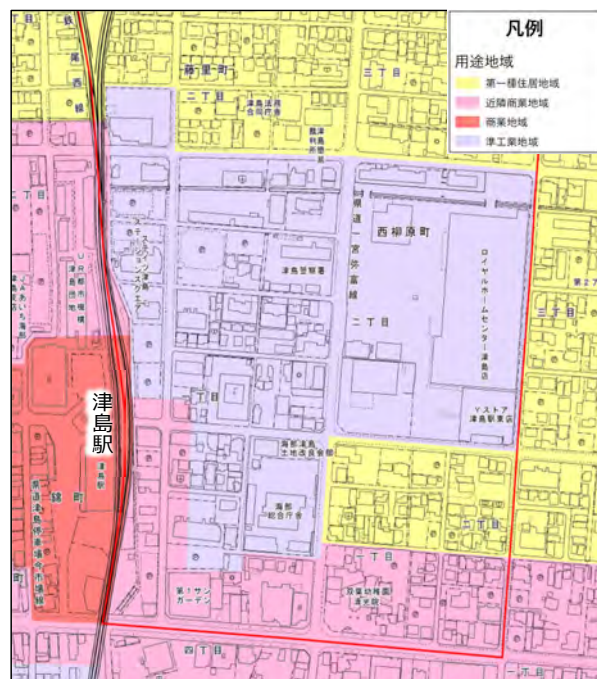
#### ①現在の土地利用の状況

当地区における用途地域指定の経緯

- 明治以降活況であった毛織産業等による工場が多数立地していた。
- 昭和46年度に当時の土地利用状況から準工業地域として用途地域の指定を行った。



【昭和50年 航空写真】



【用途地域】

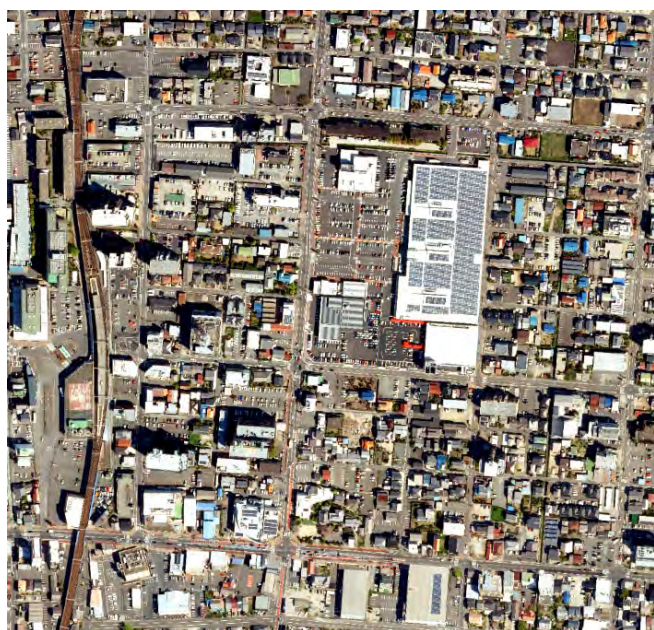


## 2. 用途地域見直しの背景

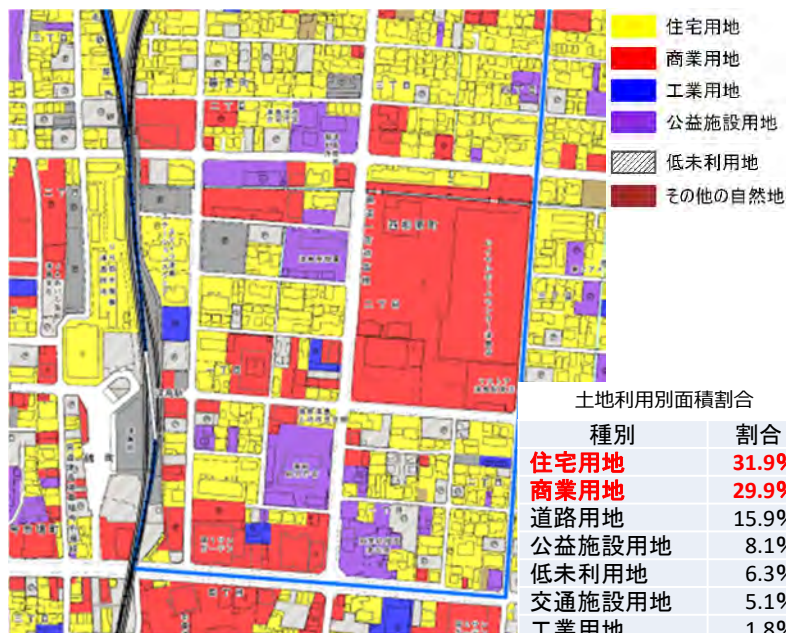
### ①現在の土地利用の状況

#### 現在の状況

- ▶ 平成以降毛織産業の衰退とともに工場が閉鎖され、代わりに商業施設や中高層マンション等の立地が進んでいった。



【令和元年 航空写真】



【土地利用の状況】

## 2. 用途地域見直しの背景

### ②当市のまちづくり方針

#### 津島市都市計画マスタープラン ※まちづくりの基本的な方針を示す計画

- ▶ 津島駅周辺は当市の「都市拠点」として、市の正面玄関にふさわしい魅力的な市街地形成を目指す。
- ▶ 津島駅東西の一定範囲には「駅ちか居住」として、中高層マンションを誘導し、人口密度を高めていく。



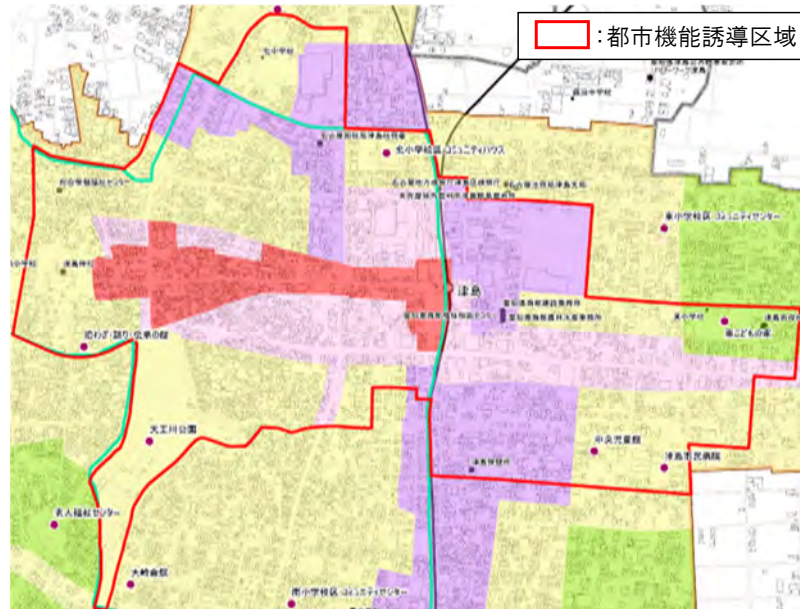
将来都市構造図(津島市都市計画マスタープランより)

## 2. 用途地域見直しの背景

### ②当市のまちづくり方針

津島市立地適正化計画 ※質の高い市街地形成、都市機能や居住の集約を目指す計画

- ▶ 津島駅周辺は中心市街地にふさわしい土地利用や都市施設を整備して、まちのにぎわいや活気の創出を図る。
- ▶ 土地や建物の高度利用等による人口密度アップを積極的に図るエリア。



都市機能誘導区域(津島市立地適正化計画より)

## 2. 用途地域見直しの背景

### 見直し理由①

現在が住居、商業が主体にも関わらず、用途地域が準工業地域となっている



工場などの住環境を阻害する建物を  
規制する必要がある

### 見直し理由②

当市の中心市街地にふさわしいまちなみにするため、商業施設や中高層マンション等が建築しやすい地域にする必要がある



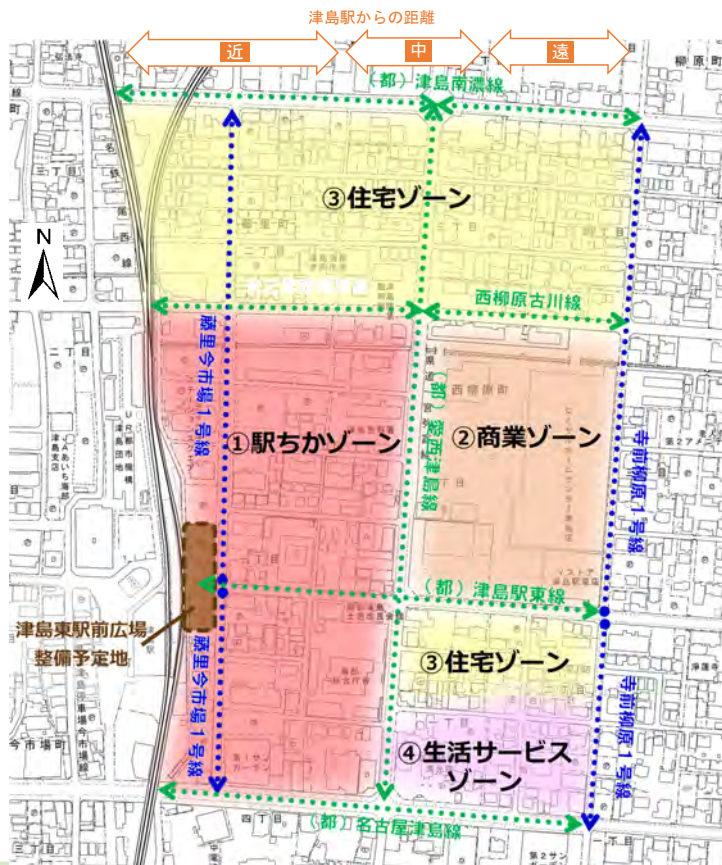
都市機能の集約や土地の高度利用が  
行いやすい用途地域等に変える必要がある



# 3. 津島駅東地区の用途地域見直し

### 3. 津島駅東地区の用途地域見直し

- 現在の土地利用状況や津島駅を中心とした駅周辺の市街地形成を見据え以下のとおり土地利用のゾーニングを設定する。



#### 土地利用方針

- ① 駅ちかゾーン  
駅の近接性を活かし、土地の高度利用を促進し、商業・業務施設や高層住宅の立地を誘導するゾーン
- ② 商業ゾーン  
地域住民の暮らしの支える商業施設等の維持を図るゾーン
- ③ 住宅ゾーン  
既存住宅地の環境の維持を基本とし、快適な住宅環境の形成を図るゾーン
- ④ 生活サービスゾーン  
既存商業施設等の維持のほか、新たな沿道サービスを誘導し、暮らしの質を高めるような生活サービスの提供を図るゾーン

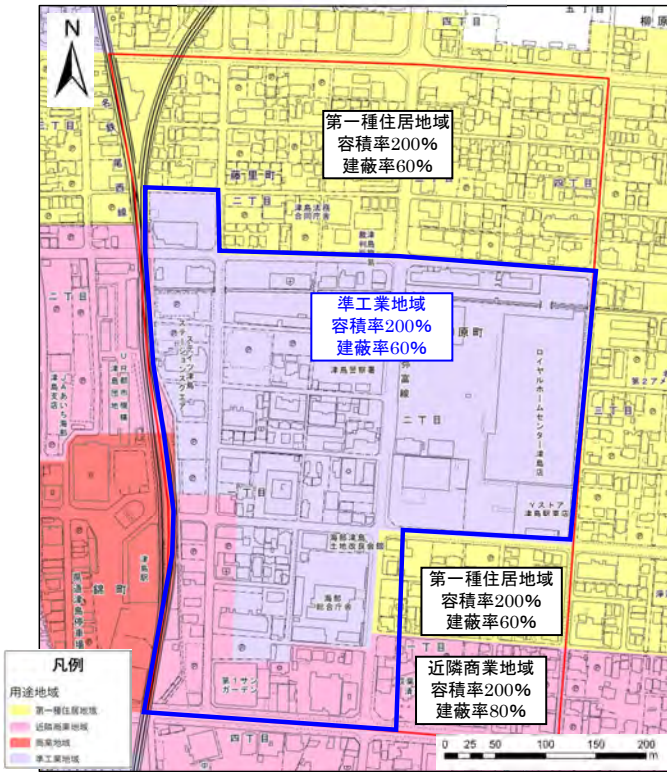


### 3. 津島駅東地区の用途地域見直し

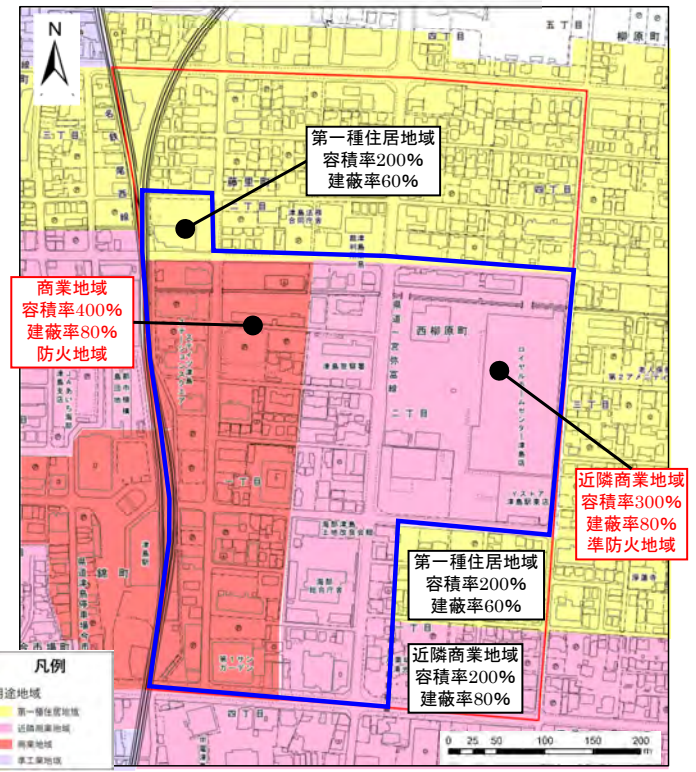
#### 将来的な用途地域の見直しについて

- 新たな土地利用方針に基づき、土地の有効活用、中高層住宅や商業・業務施設を誘導を図るため、**将来的に**以下の用途地域の見直しを目指します。

【現状の用途地域】



【将来目指す用途地域】

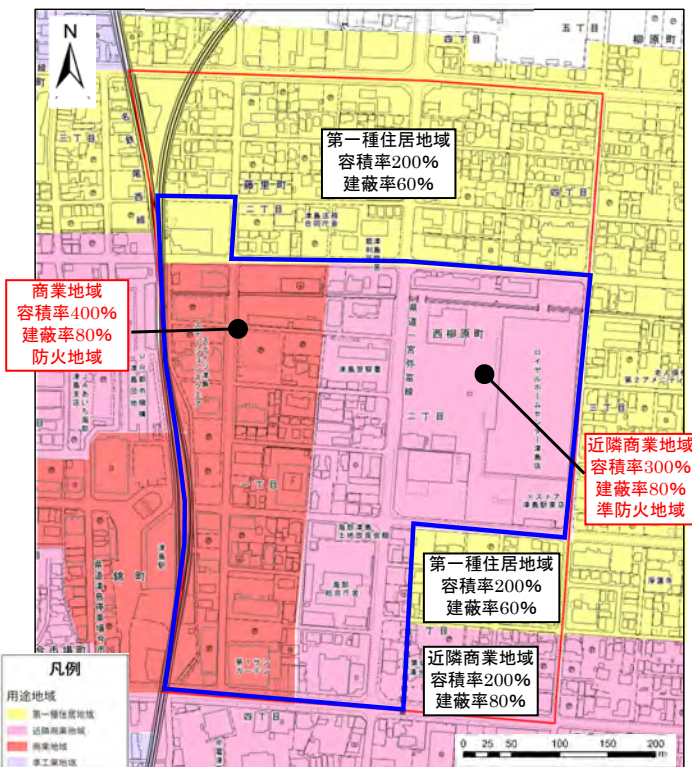


### 3. 津島駅東地区の用途地域見直し

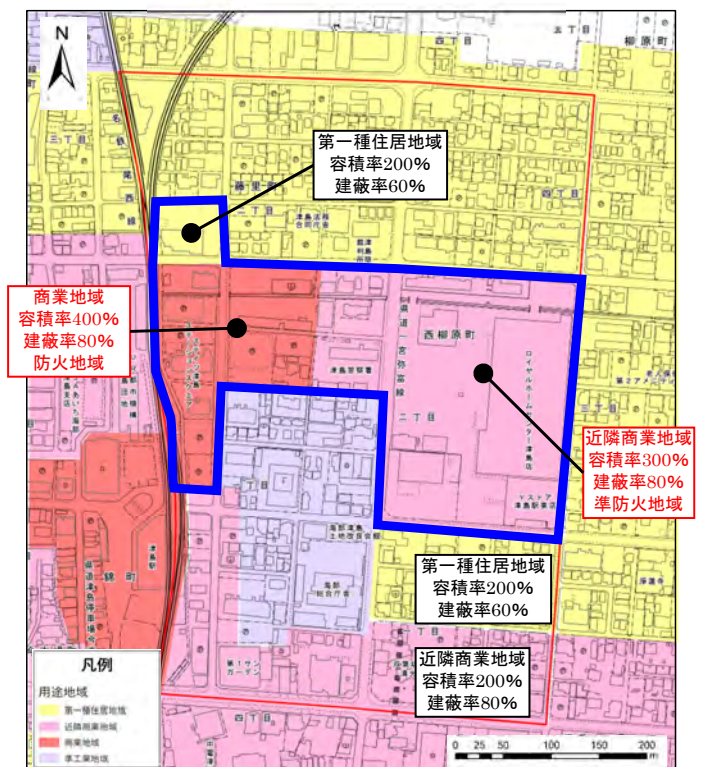
#### 今回の用途地域の見直しについて

- 広域かつ大幅な都市計画の変更は乱開発等を誘発する可能性があることから、既に**一定の高度利用が進んでいるエリア**を先行して用途地域の見直しを行う。

【将来目指す用途地域】



【今回変更する用途地域】



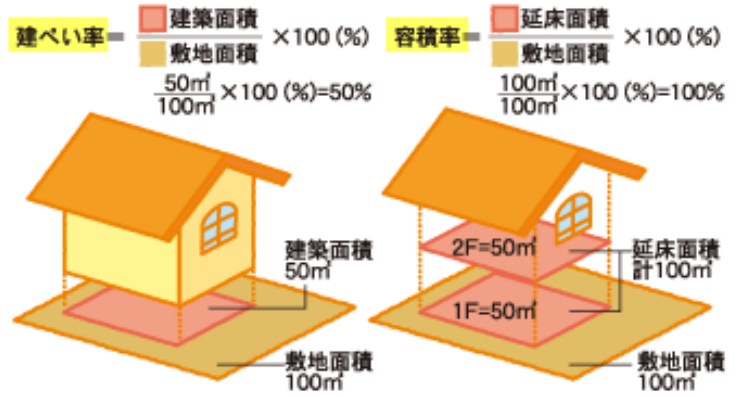


### 3. 津島駅東地区の用途地域見直し

#### 建蔽率・容積率の緩和

##### 建蔽率とは？

敷地に対して、建物が建てられる面積の割合の基準。  
建蔽率が大きいと、広い建物を建てられます。



##### 容積率とは？

敷地に対して、延床面積の割合で、おおよそ何階の建物が建てられるかを定めた基準。  
容積率が大きいと階層が多い建物を建てることができます。

変更前		変更後	
用途地域	建蔽率 容積率	用途地域	建蔽率 容積率
準工業地域	60% 200%	<b>商業地域</b>	<b>80%</b> <b>400%</b>
近隣商業地域	80% 200%	近隣商業地域	80% <b>300%</b>
		第一種住居地域	60% 200%

### 3. 津島駅東地区の用途地域見直し

#### 防火地域・準防火地域

市街地における火災の危険を防除するために、新たに防火地域・準防火地域を指定します。

##### 防火地域とは？

- ・火災による延焼を防止するため建築物の構造を規制する地域。
- ・この地域に建てる建物は火災に強い構造とする必要がある。

##### 準防火地域とは？

- ・防火地域に指定された周辺部や比較的建物の密集度が高い地域に指定。
- ・防火地域同様、建物の構造に規制を受けるが、防火地域に比べ緩やかな規制となる。

新たに指定

延床面積 階数	防火地域		準防火地域			法22条区域 (津島市全域)
	100m²以下	100m²超	500m²以下	500m²超 1,500m²以下	1500m²超	
4階以上	耐火建築物		耐火建築物			屋根: 不燃材料等 外壁: 準防火構造※ ※延焼の恐れのある部分のみ
3階	耐火建築物		耐火建築物			
2階	耐火建築物		耐火建築物			
1階	耐火建築物		耐火建築物			



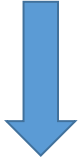
## 4. 今後の予定

①本日 説明会（法第16条）



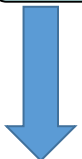
②令和6年7月頃 都市計画変更案の縦覧・意見募集（法第17条）

- 本日頂いた意見を基に都市計画案を作成し、市役所、市ホームページで公表し、意見募集を行います。



③令和6年8月頃 津島市都市計画審議会での審議

- ①、②の内容を反映させた都市計画案について、外部有識者を含む審議会にて審議します。



④令和6年11月頃 都市計画変更