

知多都市計画用途地域の変更

(大井地区)

理 由 書

理由書

【南知多町 大井地区】

1 変更の概要

主な変更は以下のとおりです。

変更前後	種類	容積率	建蔽率	高さ の制限	備考
変更前	第一種低層住居専用地域	50%	30%	10m	最終決定 平成8年2月2日告示
変更後	第一種住居地域	200%	60%	—	
	第二種中高層 住居専用地域	200%	60%	—	
	— (市街化調整区域)	200%	60%	—	

2 当該都市計画の都市の将来像における位置付け

南知多町都市計画マスタープラン（南知多町：令和3年3月策定）において、本町の将来都市像は、「豊かな自然と共生し、地域の資源を活かし、安心して持続可能なまちづくり」としています。（P8 第2章 全体構想 （2.1）将来都市像 参照）

その中で当該地区は、「建築に厳しい制限をされているため、地権者との合意形成を図りつつ、住宅地及び市街地外の森林地区とする。（R8.3改定予定）」としています。（P44 第3章 地域別構想 （3.3）大井・片名・師崎地域 市街地整備 参照）

3 当該都市計画の必要性

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、地域ごとの市街地の将来像に合わせて見直しを図ることが望ましいとされています。

本町は、昭和47年に別地区にて土地区画整理事業が着手され、以降順次、本町内複数の地区で土地区画整理事業が予定されました。その内の一つである当該地区は、事業着手前に地区内での宅地化が進まないよう、昭和60年に第一種住居専用地域（容積率50%、建蔽率30%）（その後、平成8年に都市計画法の改正があり、住居系の用途地域が細分化されたことを受け、第一種低層住居専用地域（容積率50%、建蔽率30%）に見直し）を定めています。しかしながら、平成に入りバブル崩壊等により、事業目途が立

たず、厳しい制限が残った状況となっています。

当該地区の大部分である山林は、現に市街化されておらず、今後も市街地整備の見込みもなく、関係者からの合意形成も得られていることから、市街化調整区域への編入とし、残る一部の土地は、将来の土地利用計画、周辺の土地利用の現況及び都市施設の整備状況等を総合的に勘案し、周辺の土地利用と連続した良好な居住環境の形成を図るため、適切な用途地域に変更します。

4 当該都市計画、規模等の妥当性

(1) 区域

当該地区の東側には、南北に国道247号が走り、大井漁港まで徒歩圏内(0.5km圏内)の場所に位置しています。

第一種住居地域に変更する区域は、大井保育所の北にあり、筆界を境界としています。

第二種中高層住居専用地域に変更する区域は、西は筆界を境界とし、南は道路の中心線を境界とした明確な区域です。

市街化調整区域に変更する区域は、今日まで具体的な市街地整備の目途は立ちませんでした。また、地区の大部分である山林は、山地災害危険地区に指定され、治山事業が実施されております。

これらのことから、現に市街化もされておらず、市街地整備をしなくても、都市計画区域内の一体的かつ計画的な整備を図る上で支障のない区域です。

(2) 規模

当該地区は、第一種低層住居専用地域(容積率50%、建蔽率30%)が定められている約4.5haを対象としています。

(3) 施設の配置等

当該地区の一部は、第一種住居地域(容積率200%、建蔽率60%)及び第二種中高層住居専用地域(容積率200%、建蔽率60%)に変更することにより、周辺宅地の居住環境に配慮し、隣接する区域と連続した優れた住環境の市街地形成を図ります。

また、残る地区は、市街化調整区域に変更することにより、隣接する区域と連続した森林地区形成を図ります。

以上により、区域、規模、施設の配置等は妥当です。