

理由書

【島・東畑地区】

1. 当該都市計画の都市の将来像における位置付け

稲沢市都市計画マスタープラン(令和2年度～令和11年度)では、稲沢市がめざすまちとして、「市民が、将来もずっと暮らし続けるまち」、「名古屋圏で働く人が、暮らしの場として憧れるまち」(P24 第4章1参照)とし、将来ビジョンの基本的な考え方として、「市街化調整区域の既存集落や住宅団地において、人口減少や高齢化が進行しており、空き家・空き地の発生やコミュニティの希薄化などが懸念されます。このことから、人口動向を見極めつつ、生活利便性を維持するための都市機能の再配置や住宅地の整備などを進めていきます。」(P29 第4章3(1)参照)としております。

また、当該地区は名古屋鉄道島氏永駅から徒歩圏にあり、鉄道駅周辺については、「地域住民の行政サービスや生活利便性を維持していく地域交流拠点」(P30 第4章3(2)①参照)に位置付けております。市街化調整区域の土地利用の方針では、地域交流拠点における定住の促進を掲げており、「交通の利便性が高い鉄道駅を生かして、地区計画などを活用することにより、定住を促進し、人口の維持を図ります。」としています(P42 第4章4(3)②参照)。

2. 当該都市計画の必要性

(1) 当該都市計画の必要性

市街化調整区域内の地区計画は、居住と産業など地域の状況やニーズなどを考慮し、地域の特性に応じた環境整備を進めることを目的とし、同時に、市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の基本理念のもと、市街化調整区域全体の秩序ある土地利用の誘導を図るために有効な都市計画です。

稲沢市では、市街化調整区域に人口の約6割が居住しており、多くの住宅団地や既存集落があります。各地域においては、それぞれのコミュニティが形成されており、当該地区においても居住人口の定着と地域コミュニティの維持を図るため、当該地区計画が必要です。

そこで、当該地区において地区計画を定めることで、建築物等の規制誘導を積極的に推進し、周辺の自然環境に配慮するとともに、整然とした良好な居住環境の形成を図ります。

(2) 当該都市計画による効果

当該地区は、民間事業者による住宅地開発が予定されています。地区整備計画に沿った開発が行われることで、秩序ある市街地が形成されることになります。

地区計画を定めることにより、防災上の安全性の確保を図り、生活利便性を向上させるため、道路、公園、調整池などを地区施設として適切に位置づけ、無秩序な宅地開発による不良な街区が形成されるのを未然に防止します。

また、建築物等に関する事項として、建築物等の用途制限、建築物等の容積率及び建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、垣又は

柵の構造の制限を定めることで、良好な居住環境の形成を図ります。

3. 当該都市計画の妥当性

(1) 位置

当該地区は、第3次稲沢市都市計画マスタープランにおいて、地域交流拠点として位置づけられた名古屋鉄道島氏永駅から約700m南西に位置し、既存ストックである鉄道駅における居住機能の集約化が可能です。

(2) 区域

当該地区の区域境界は、道路、水路等に囲まれた街区であり、いずれも明確な境界で区分されています。また既存市街地を含んだ一体的な居住環境の形成を目指しており、開発区域以外の区域についても地区計画の目標である良好な住環境が整っているため、地区計画区域に含めています。

(3) 規模

当該地区の面積は、土地所有者の同意を取得している約4.0haを対象としています。市街化調整区域は原則として市街化を抑制すべき区域であり、必要な範囲に限定しています。

(4) 施設の配置等

地区施設として配置した施設は、全て開発許可基準を満たすものです。また、道路は防災上の観点から、区域外との接続を2か所以上配置しています。公園1号は、地下式調整池と兼ねており、住民が利用しやすい位置を念頭に、排水計画を加味した適切な位置に配置しています。

このように、防災上の安全性の確保を図り、生活利便性を向上させるため、道路、公園、調整池等を地区施設として適切に位置づけています。

以上から、位置、区域、規模、施設の配置等は妥当です。