

都市計画の変更の理由書

1 都市の将来における位置づけ

中津川都市計画区域マスタープランにおいて、(都)青木斧戸線の沿線については、中層住宅を中心としながら、沿道の居住環境を維持しつつ、生活利便施設の立地誘導を図り、利便性の高い居住環境の形成を図るとある。

中津川市都市計画マスタープランにおいては、一般住宅エリアに位置づけられ、生活利便施設の立地誘導を図り、利便性の高い居住環境を確保するとともに、良好な住宅・居住環境の形成を図るとある。

2 現状の土地利用

これまではアクセス道路がなかったため、用途地域内であるものの、一部で市街化が進まず、農地や原野のまま残されている。

3 計画の変更の必要性

南北の主要な交通軸を担う(都)青木斧戸線は(都)一般国道19号線にアクセスが可能であること、かつ、(都)青木斧戸線沿道においては、一定規模の空地を有していることから、生活利便施設の集積を図ることができる数少ないエリアである。

上位計画の方針を踏まえ、(都)青木斧戸線沿道において、生活利便施設の立地誘導を図り、利便性の高い居住環境の形成を目指し、(都)青木斧戸線以西の第一種住居地域ならびに第一種中高層住居専用地域の一部を準住居地域に変更するものである。

なお、平成29年4月1日決定の用途地域の変更においては、(都)青木斧戸線の整備に伴う自動車交通量の増大にあわせつつ、後背地の土地・建物利用の緩衝的空間とするため、都市計画道路沿線に準住居地域が指定されたが、今回の変更は用途を拡大しても一級河川の前川が緩衝的空間を担うことができる。