

中津川都市計画用途地域の変更（中津川市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 25ha	6/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	2.6%
	約 132ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	14.2%
	約 170ha	10/10 以下	6/10 以下	1.0m	—	10m	18.3%
小 計	約 326ha						35.1%
第二種低層住居専用地域	約 6.7ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	0.7%
第一種中高層住居専用地域	約 10ha	10/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.1%
	約 50ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	5.4%
小 計	約 60ha						6.5%
第二種中高層住居専用地域	約 29ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.1%
第一種住居地域	約 116ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	12.4%
第二種住居地域	約 2.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.3%
準住居地域	約 27ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.9%
近隣商業地域	約 47ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	5.0%
	約 39ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	4.2%
小 計	約 86ha						9.2%
商業地域	約 12ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.3%
	約 18ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	1.9%
	約 1.8ha	60/10 以下	8/10 以下	—	—	—	0.2%
小 計	約 32ha						3.4%
準工業地域	約 125ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	13.5%
工業地域	約 11ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.2%
工業専用地域	約 109ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.7%
合 計	約 931ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

中津川都市計画用途地域については、以下の理由により、変更を行うものである。

### 1. 「都市計画道路の廃止」に伴う用途地域の区分界の変更

都市計画決定以降長期にわたり事業未着手の路線・区間について、社会情勢の変化に対応した道路網を再構築するために都市計画道路の見直しを進め、この中で3・5・6号栄東町線、3・4・3号町駒場線について計画を廃止、3・5・7号中津岩村線について一部区間の計画を廃止することとしている。

この都市計画道路の対象区間を活用して、それぞれ用途地域の区分界が設定されているため、3・5・6号栄東町線においては現道の中心線へ、3・4・3号町駒場線においては近接する都市計画公園用地の境界へ、3・4・7号中津岩村線においては市道1108号中津108号線の中心線を、新たな用途地域の区分界として変更するものである。

### 2. 「都市計画道路の整備」に伴う用途地域の変更

3・4・16号青木斧戸線、3・5・10号駒場線については、その一部区間の整備が着工されることを受け、現状の第一種住居地域及び第一種中高層住居専用地域から、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、両路線の整備区間を準住居地域に変更するものである。

また、国道19号の後背地、3・4・16号青木斧戸線の整備区間に位置している第二種中高層住居専用地域においては、現状で一定の商業集積を形成しており、今後、路線整備に伴い後背地の住宅市街化が想定され、居住者の日常生活を支える一定の商業集積の維持等を想定し、両路線沿道とともに、準住居地域に変更するものである。

### 3. 「第一種低層住居専用地域」指定箇所における用途地域の廃止

中津川左岸及び中央自動車道以南に指定されている第一種低層住居専用地域においては、当該の利用が河川及び河川丘陵で限定され、さらにアクセスする公的道路の不在など、適正な市街地の形成が難しい箇所となっていることから、用途地域を廃止するものである。

### 4. リニア岐阜県駅周辺の土地区画整理事業に伴う用途地域「第一種低層住居専用地域」の指定(用途地域の拡大)

リニア中央新幹線の(仮称)リニア岐阜県駅が整備される現JR美乃坂本駅周辺における土地区画整理事業の施行区域を中心として、将来的に中津川市都市計画マスタープランにおける「交通結節点」として適正な開発を誘導するための用途地域の指定を行うこととし、まずは土地区画整理事業を円滑に進めるために、仮換地指定までの間、事業の具体化に備えて同区域の用途地域について第一種低層住居専用地域の指定を行うため、用途地域を拡大するものである。