

# 都市計画変更 (用途地域、地区計画)案について

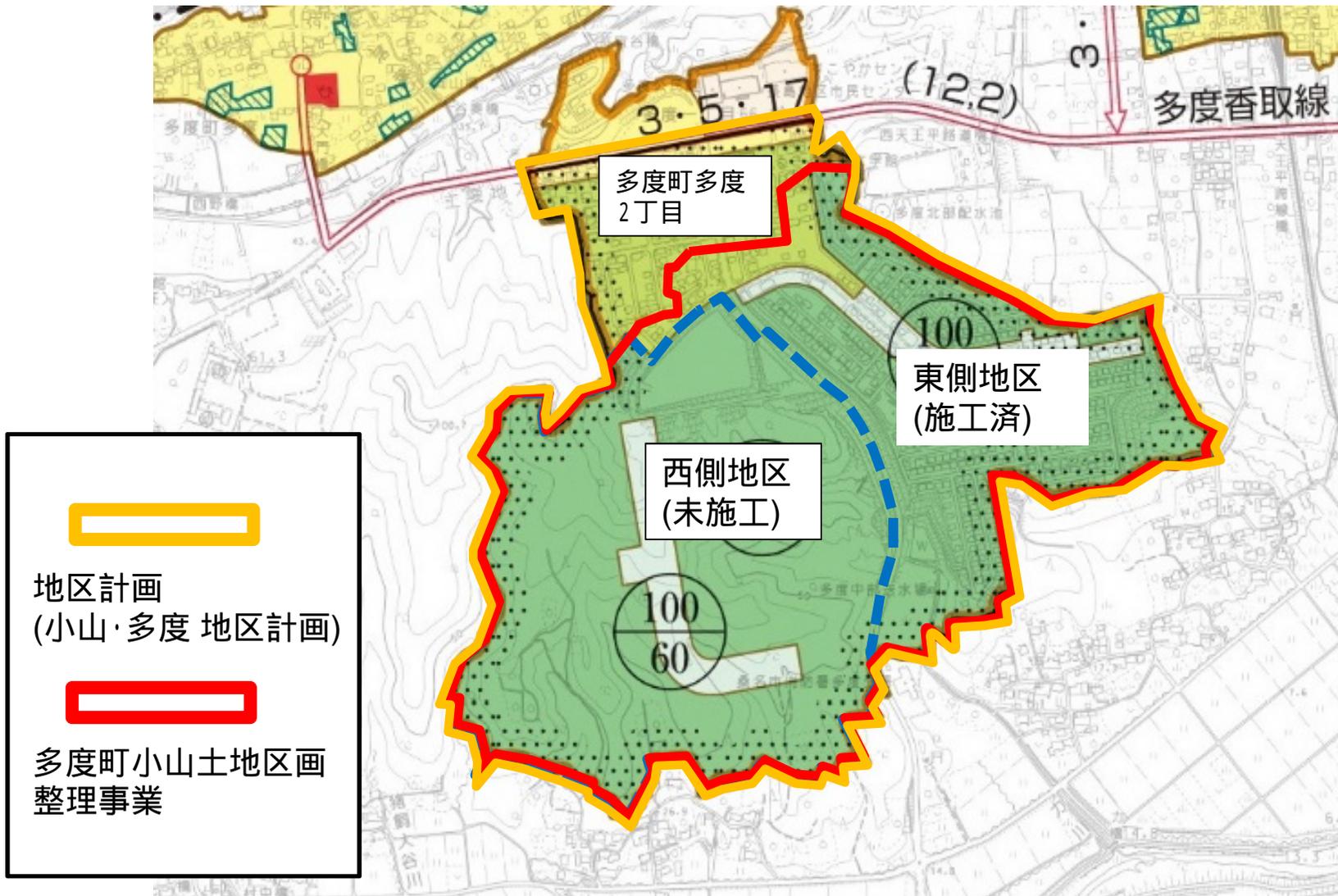
対象区域：  
多度町小山土地区画整理事業内及び多度町多度2丁目地内



本物力こそ桑名力

桑名市役所都市整備部都市整備課

# 対象区域における都市計画の現状



# 多度町小山土地区画整理事業の課題と方針



## 多度町小山土地区画整理事業について

### 現状

平成12年 設立認可

平成14年 仮換地指定

平成19年 東側地区約30haが完成し、約500戸の住宅地が供給された。

### 問題

土地区画整理組合は外的経済の影響を受けやすい収支構造を持っており、全国的に見ても運営が困難である事業が多く、多度町小山土地区画整理事業においてもそれに該当し、当初計画の住環境整備を進めるには困難な状況にある。

### 課題

早期整備の実施を目指しつつ、少子高齢化における人口問題により今後も住宅需要の減衰が想定されるなか、持続可能な市街地の整備を図ることが課題となった。

### 方針

**西側地区を住宅系から工業系への土地利用に転換する**方針とした。

# 多度地域における市道坂井多度線の機能



桑名市総合計画後期基本計画(2020-2024)令和2年3月より加筆

# 小山地区における西側地区の土地利用方針



・小山地区における西側地区の土地利用の転換理由について、市道坂井多度線の機能性と『桑名市総合計画』との整合性から以下の表に整理した。

	市道坂井多度線の機能	『桑名市総合計画』との整合性
土地利用の 転換理由 1	小山地区を東西に分断し、住工の適正な配置が可能となる。 ・東側地区は快適に暮らすことのできる居住ゾーンの形成を図る ・西側地区は産業の誘致及び支援を進めることが可能	少子高齢化と人口減少に伴って発生が見込まれる居住地の空洞化及び過疎化への対策を進めることが可能である。
土地利用の 転換理由 2	西側地区と「産業誘導ゾーン」として位置づけられている多度地域の南部を結ぶ連携軸が形成される。	地理的優位性を活かした企業誘致の観点からのまちづくりの方向性も一致



**桑名市の方針：**

**小山地区における西側地区の土地利用を工業系用途に転換する。**

# 西側地区を工業系用途とした場合の 懸念事項と都市計画による対応方針



**懸念事項：**西側地区を工業系用途とした場合の騒音、振動等の環境悪化

**対応方針：**危険性や環境悪化をもたらす恐れのない工業の利便を図る地域として、用途地域を「**準工業地域**」とする。

**懸念事項：**西側地区における住宅系と工業系の立地の混同

**対応方針：**西側地区の用途地域を準工業地域にした場合、工業系用途の敷地に住居系の立地も可能となることから**地区計画で住居系の建築物の用途を制限**する。

**懸念事項：**既存住宅と西側地区との隣接する空間

**対応方針：**地区計画により、隣接する既存住宅との間に**緩衝帯となる地区施設（緑地）**を設け、良好な住環境との調和を図る。**壁面の位置の制限**は敷地境界線より3m以上後退させる。

**懸念事項：**『桑名市都市計画マスタープラン』との整合性

**対応方針：**令和3年8月に小山地区を計画的整備市街地と生産・物流地域が適切に配置された土地利用を計画する必要があるとした。

# 対象区域における都市計画の変更（案）



## 対象区域：西側地区

### 1. 用途地域の変更

- 変更前用途：第一種低層住居専用地域(建蔽率60% 容積率100%)  
第二種低層住居専用地域(建蔽率60% 容積率100%)  
変更後用途：準工業地域(建蔽率60% 容積率200%)

### 2. 地区計画の追加

目標：工業系への土地利用転換を図るとともに環境悪化のおそれが少ない企業立地を目指す。

#### 地区整備計画内容

- ・地区施設：道路(14m:約1,160m)、緑地(1号緑地:約14,600m<sup>2</sup>)
- ・建築物等の用途の制限
- ・壁面の位置の制限
- ・建築物・工作物の形態又は意匠

## 対象区域：東側地区、多度町多度2丁目

### 3. 地区計画の変更

目標：適正に形成された住環境の保全を図るため。

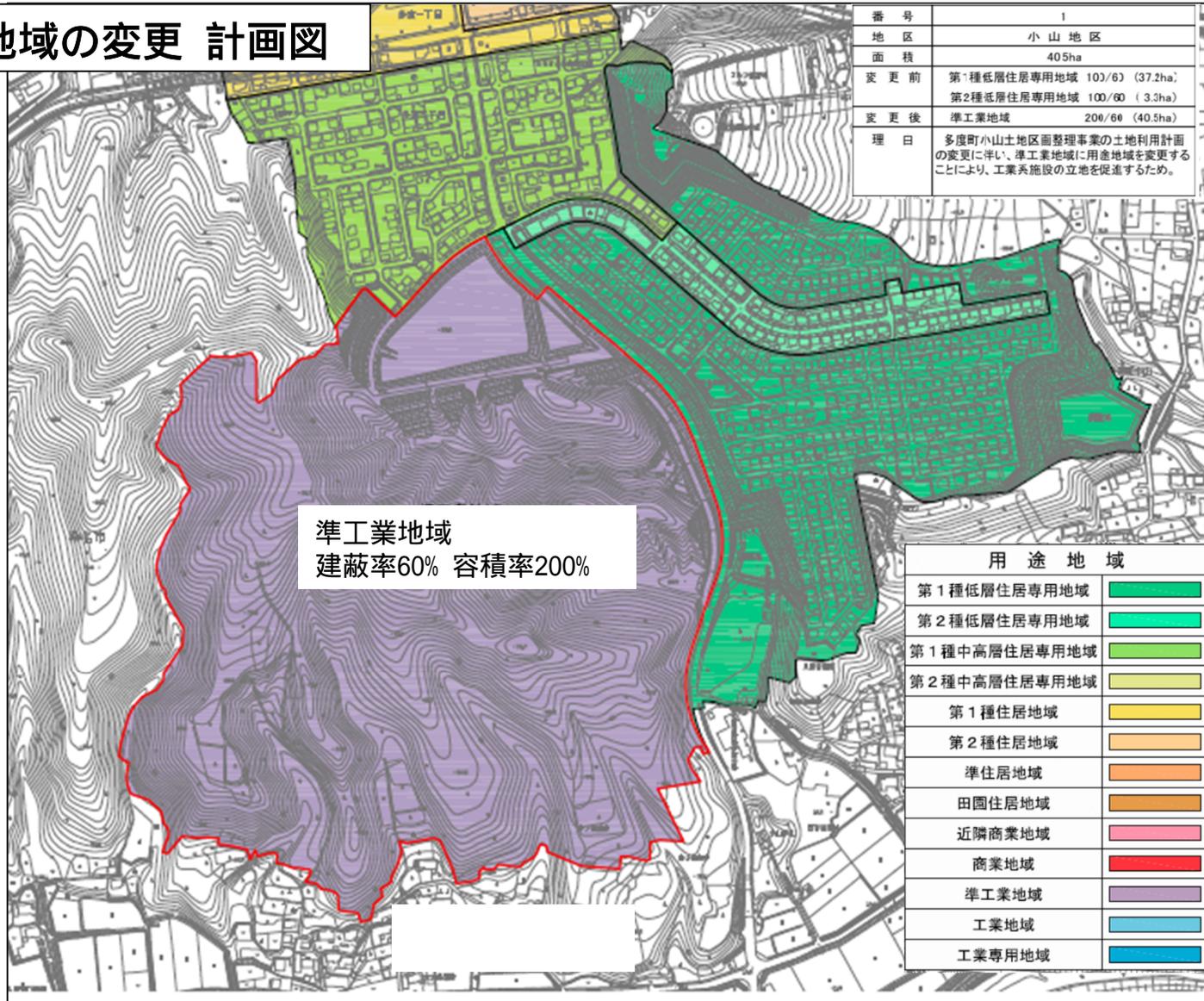
#### 地区整備計画内容

- ・地区施設：道路(14m:約870m、12m:約230m、8m:約690m)

地区整備計画内容の詳細は都市計画の変更(案)をご覧ください。

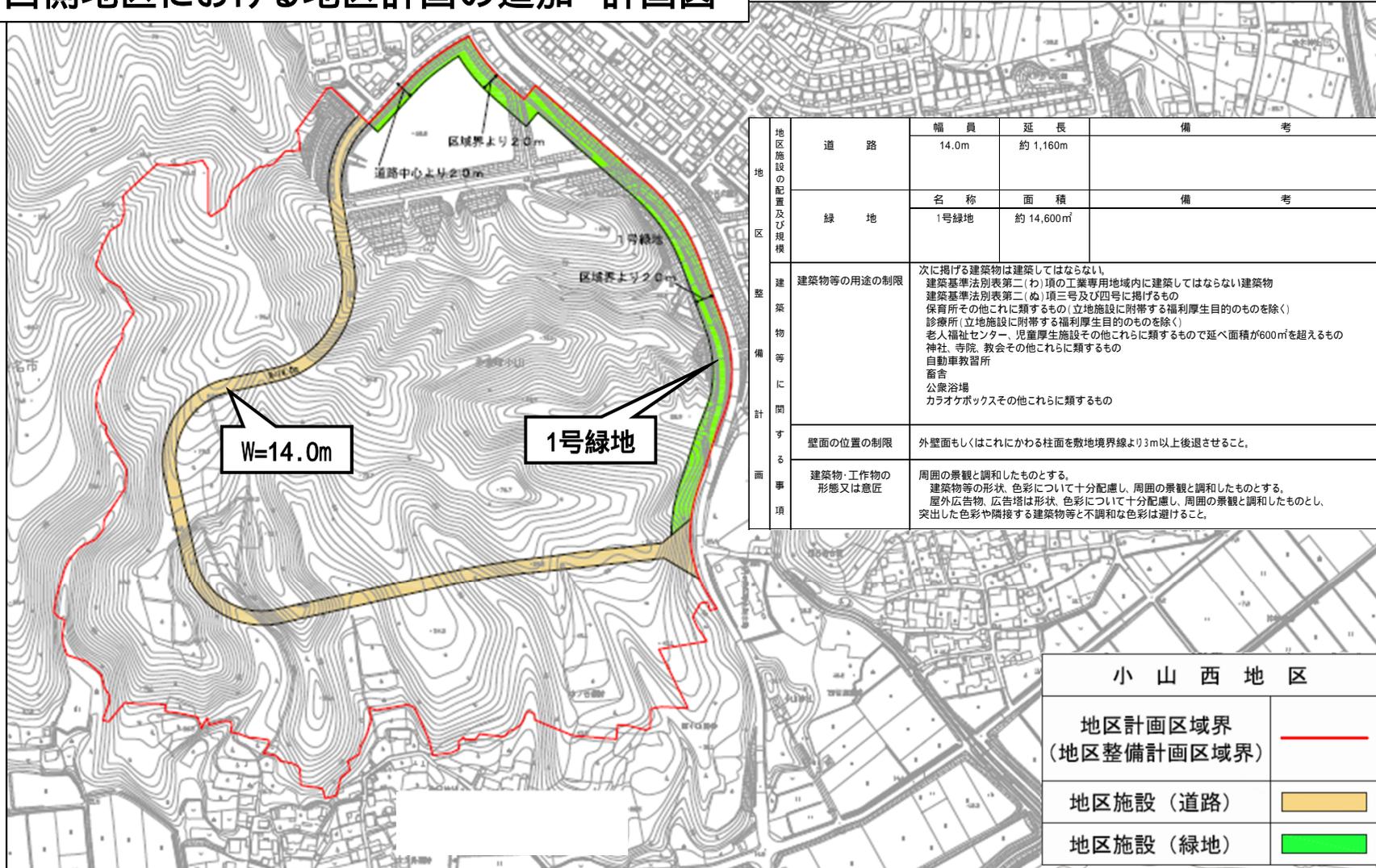
# 都市計画の変更（案）

## 用途地域の変更 計画図



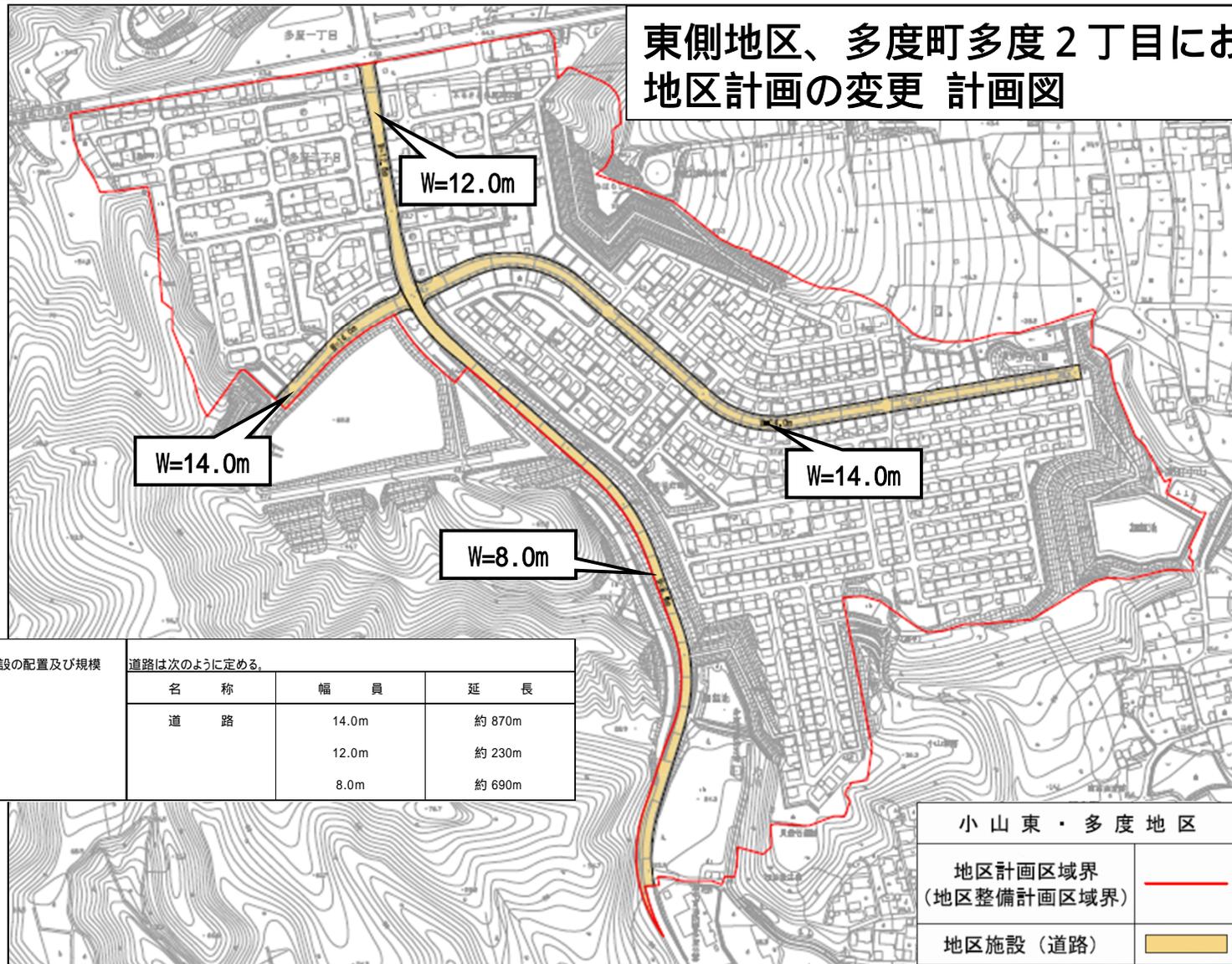
# 都市計画の変更（案）

西側地区における地区計画の追加 計画図



# 都市計画の変更（案）

東側地区、多度町多度2丁目における  
地区計画の変更 計画図



地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路は次のように定める。		
		名称	幅員	延長
		道路	14.0m	約 870m
			12.0m	約 230m
			8.0m	約 690m

小山東・多度地区	
地区計画区域界 (地区整備計画区域界)	
地区施設 (道路)	