

## 都市計画提案の理由

### 1. 計画に至った経緯

計画区域は、島田東部土地区画整理事業（S59.3～H11.3）区域に隣接しており、また土地区画整理事業用地として計画が検討された区域です。

この島田東部土地区画整理事業地も以前は、基盤未整備なため第一種住居専用地域（50/30）に指定されており、区画整理事業の進捗に伴い（80/40）に変更された経緯があります。

本件計画区域も、土地区画整理事業として計画の検討がされたが、土地所有者の合意形成ができず、現在に至っています。

今回、土地区画整理事業ではなく開発行為という手法にて基盤整備を行い、住宅・医療施設及び老人ホームの立地により合理的かつ健全な土地利用を図り、良好な環境の形成に資する土地利用を図っていきたいとの考えから、整備する都市基盤にふさわしい用途地域に変更するとともに「地区計画制度」を活用して周辺環境との調和を図りながら、進めていくことが適切であると判断し「用途地域等の変更（素案）」及び「平針黒石地区計画の決定（素案）」を提出することとしました。

### 2. 都市の計画における位置付け

現在、計画区域内は第一種低層住居専用地域（50/30）と位置付けされています。

区域西側は、区画整理事業が行われた区域であり、第一種低層住居専用地域（80/40）に指定されており、区域東側は本地区と同様に第一種低層住居専用地域（50/30）に指定されています。また区域北西には、都市計画緑地の島田緑地があります。

### 3. 計画の必要性

計画区域は、市南東部に広がる丘陵地に位置し、地下鉄桜通線徳重駅から約1.3kmや名二環の鳴海インターチェンジから約1.7kmに位置し、近傍では土地区画整理事業が推進されています。

そうした優れた立地特性を生かし、低未利用地に必要な都市基盤の整備を行い、良好な住宅地の形成を図ります。

### 4. 計画の妥当性

本計画は、必要となる道路などの都市基盤を整備することにより、計画的な市街地の形成を図るものです。

また、建築物等の整備にあたっては、用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、緑化率の最低限度などを定める事により、良好な住宅地の形成を図る。