

産業系土地利用検討 WG 検討状況

産業系土地利用フレーム及び候補ゾーンの検討（案）

1. 産業系土地利用フレームの検討

本計画においては、概ね 20 年後をめざした将来都市構造を展望しつつ、10 年後の 2030 年を目標年度として、市街化区域内の工業地域及び工業専用地域にみられる一団のまとまりある都市的低・未利用地の有効活用を図った上で、不足する産業用地を市街化調整区域において確保するため、必要と見込まれる面積(フレーム)を定めるものとします。

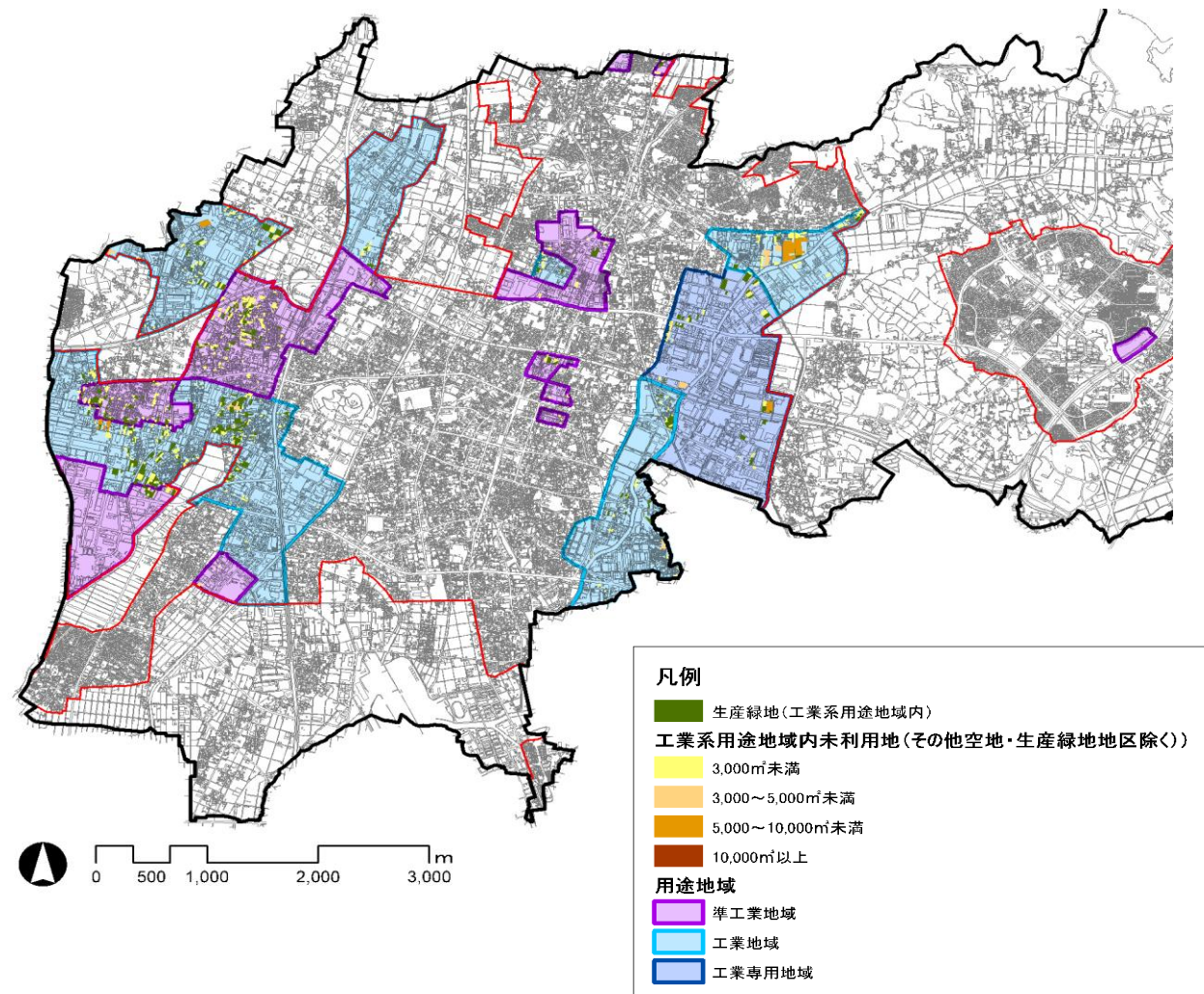
フレーム(産業系)の算出について

上位計画である尾張都市計画区域マスタープランでは、商業及び工業に関する産業の県内総生産の将来値を推計し、将来総生産額を敷地面積当たりの県内総生産額により除して面積を算出。



当該計画においても、商業及び工業に関する産業の目標年次(2030 年)における市内総生産の将来値を推計し、将来総生産額を敷地面積当たりの市内総生産額により除して面積を算出。

図 一団(5,000 m²以上のその他の空地:生産緑地を除く)のまとまりある都市的低・未利用地の状況



2. 産業候補ゾーンの検討（市街化調整区域のポテンシャル評価）

産業系土地利用フレームの受け皿となる産業候補ゾーン^{*}の検討にあたっては、市街化調整区域を対象に複数の評価指標に基づき、都市的土地利用への転換可能性(開発ポテンシャル)について、開発阻害・保全要素と産業系開発ポテンシャルの評価を行う。

^{*}産業候補ゾーン・・・市街化区域内の都市的低・未利用地の活用を優先することを前提に、かつ地域の合意形成が図られた場合に限り、市街化区域への編入や市街化調整区域のまま地区計画を定める等により無秩序な都市的土地利用が進行しないような配慮のもと、計画的な産業系市街地の形成を図るエリア

評価指標については、開発阻害・保全要素、開発ポテンシャル(産業系)の2つの観点から指標を設定した。開発阻害・保全要素については、都市的開発の困難性の程度により、「開発不適」、「マイナス1」、「マイナス2」の3区分とし、各要素の評価点を足し合わせて、市街化調整区域の保全度・開発阻害度を導く。また、開発ポテンシャルについては、指標ごとに「プラス2」、「プラス1」の評価点を設け、これらを足し合わせて開発ポテンシャルの評価とする。そして、保全度・開発阻害度の評価点(マイナス)と、開発ポテンシャルの評価点(プラス)を合算し、産業系開発ポテンシャルの総合評価を行う。

