

尾張都市計画区域区分の変更(愛知県決定)の原案の概要

1. 区域区分とは

<概要>

区域区分とは、市街化区域と市街化調整区域の区分のことで、以下のとおりです。

●市街化区域とは

優先的かつ計画的に市街化を進める区域を指し、具体的には「すでに市街地を形成している区域」と「おおむね10年以内に計画的に市街化を図るべき区域」によって構成されます。この区域では、用途地域を定め、都市施設の整備が積極的に行われます。

●市街化調整区域とは

市街化区域とは反対に、市街化を抑制する区域を指し、この区域では原則として用途地域は定めず、開発行為や建築行為が抑制されています。

市街化区域と市街化調整区域の区分は、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、道路・公園・下水道などの基盤整備による良質な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和等、地域の実情に即した制度です。

当該地区は、既存産業用地に隣接し、民間事業者による産業地開発が予定されている地区であり、東名・名神高速道路の小牧インターチェンジから約5 km圏内と交通利便性が高く産業集積に適した地区です。

そこで、都市計画マスタープランの位置づけに沿った良好な土地利用の推進を図るため、区域区分を変更し、市街化調整区域から市街化区域に編入します。

<現状>

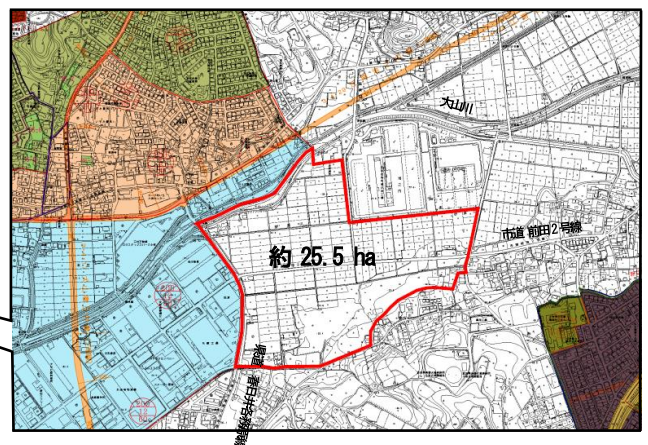
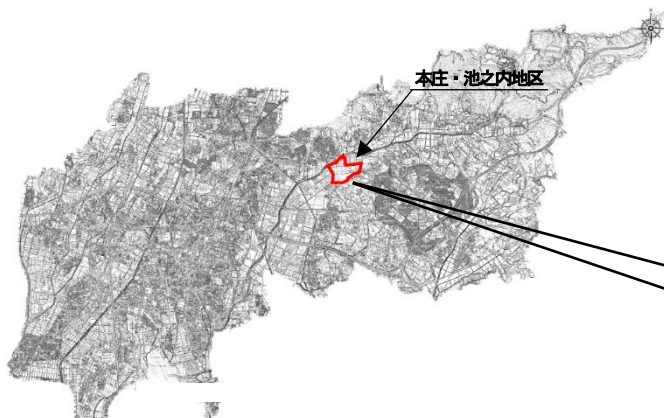
人口・産業等の急激な都市集中は、郊外での無秩序な宅地化を招き、そこでは、道路や下水道のような必要最低限度の施設さえ整備されていない劣悪な市街地が形成されることになります。こうしたスプロール化現象を防ぎ、都市の健全で秩序ある発展を図るため、本市では、都市計画区域を市街地として積極的に整備する区域(市街化区域)と、当分の間市街化を抑制する区域(市街化調整区域)に区分する「線引き」を行い、それぞれ計画的に対応していきます。

■市街化区域と市街化調整区域(経過)

告示年月日	告示番号	面積(市街化区域/ha)	備考
昭和45年11月24日	愛知県告示第912号	2,420	当初
昭和46年 5月12日	愛知県告示第413号	2,700	桃花台関係の編入
昭和54年 3月 2日	愛知県告示第195号	2,702	第1回線引き見直し
昭和59年 4月 4日	愛知県告示第390号	2,739	第2回線引き見直し
平成 3年 9月 4日	愛知県告示第810号	2,848	第3回線引き見直し
平成13年 5月15日	愛知県告示第405号	2,849	第4回線引き見直し
平成22年12月24日	愛知県告示第749号	2,849	第5回線引き見直し
平成31年 3月29日	愛知県告示第215号	2,849	第6回線引き見直し

2. 区域区分の変更の原案について

<位置及び面積>

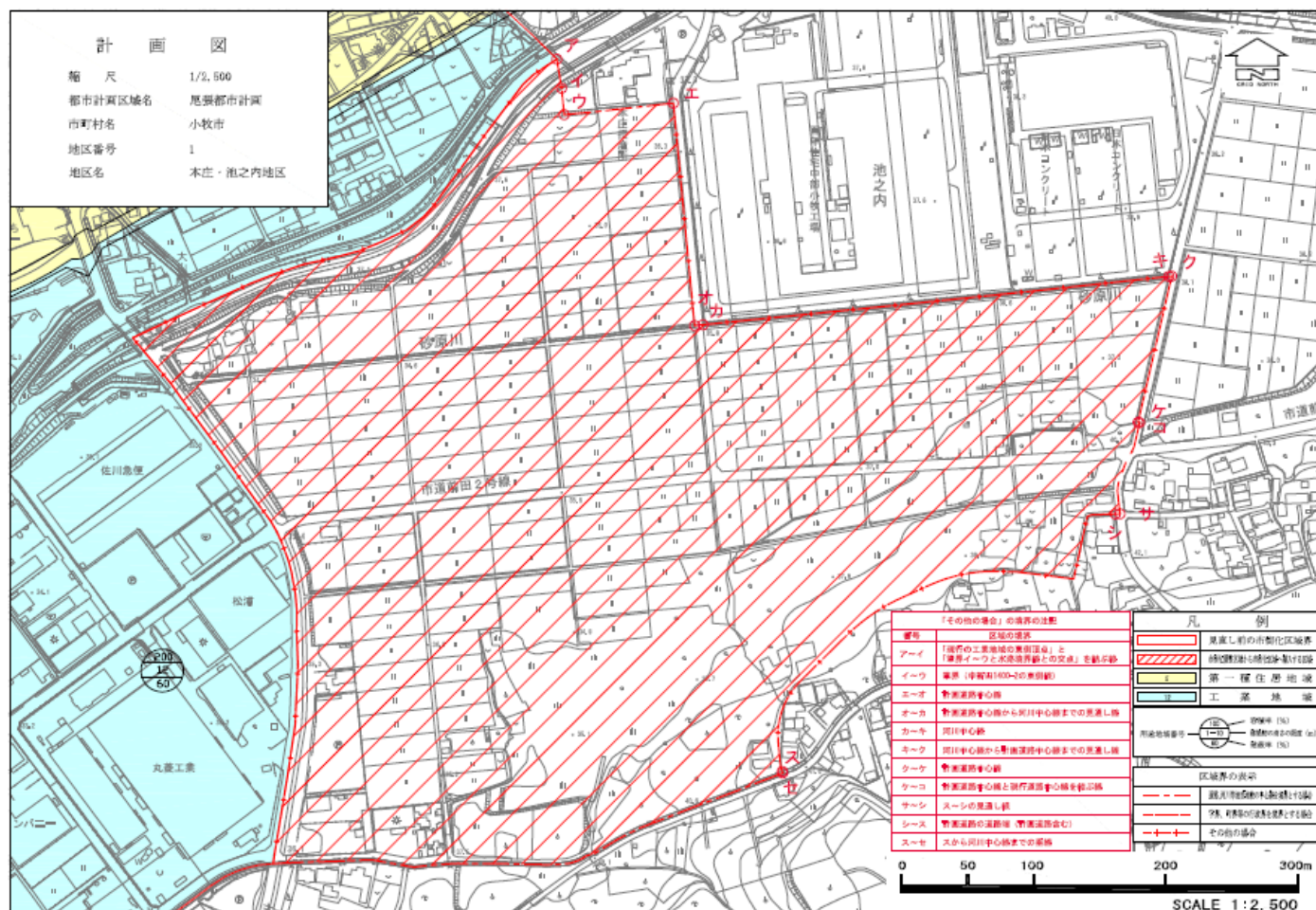


(1) 変更の内容

●主な変更内容

隣接する工業用地と一体的に良好な土地利用の推進を図るため、面積約25.5haの区域区分を変更し、市街化調整区域から市街化区域に編入します。

●計画図



(2) 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

尾張都市計画区域マスタープランにおいて、都市づくりの基本理念として「広域からヒトやモノが集まるとともに、歩いて暮らせる身近な生活圏が形成された都市づくり」を掲げ、「優れた広域交通体系により、航空宇宙産業をはじめとする産業の集積、多くの歴史・文化資源や豊かな自然環境などの多様な地域資源を活かし、多方面からヒト・モノなどが集まる都市づくりを進めます。」としており、都市づくり目標のうち③力強い愛知を支えるさらなる産業集積の推進に向けた目標として「工作機械産業などの既存産業の高度化や航空宇宙産業などの次世代産業の創出、新たな産業立地の推進を図るため、既存工業地周辺や広域交通の利便性が高い地域、物流の効率化が図られる地域に新たな産業用地の確保を目指します。」としています。

また、小牧市都市計画マスタープランにおいて、市の将来都市像として「魅力・活力創造都市 ～交流や元気を育み安全・安心に暮らし続けられるまち～」を掲げ、都市づくりの目標の一つに「自然と調和しながら、新しい活力や多様な交流を育む産業基盤づくり」を挙げています。

その中で、当該地区はインターチェンジ周辺といった広域交通の利便性が高く、既存の工業地に隣接した土地利用の整合を図ることが可能な地域として「産業候補地区」に位置づけ、必要に応じて計画的な産業系市街地の形成を図ることとしています。

(3) 当該都市計画の必要性

小牧市は高速道路や県営名古屋空港など広域交通体系への恵まれたアクセス地域にあって交通利便性が高く、物流拠点や航空産業等の多くの企業が進出しつつあることから、市街地では工業用途地域の余剰地がない状況になっています。

当該地区は既存工業用地に隣接し、民間事業者による工業地開発が予定されている地区であり、東名・名神高速道路の小牧インターチェンジから約5km圏内と交通利便性が高く、産業集積に適した地区です。現在、物流施設等の民間事業者が開発計画を進めており、今後は周辺環境との調和を図りつつ、隣接する工業用地と一体となった機能的で活力ある工業系市街地の形成が確実と見込まれる地区です。

このように当該地区は都市の健全な発展と産業用地の供給に資すると認められる地区であり、小牧市都市計画マスタープランの位置づけに沿った良好な土地利用の推進を図るため、区域区分を変更し、市街化調整区域から市街化区域に編入します。

(4) 当該都市計画の妥当性

(1) 位置

当該地区は、東名・名神高速道路の小牧インターチェンジから5km以内で接続する2車線以上の道路の沿道で、西側既存産業系用地との一体的な工業用地の形成により産業集積を高めることができる地区です。

(2) 区域

当該地区の区域境界は、既存の市街化区域と一体的な市街地形成を図るため、西側は既存の市街化区域界、北側、南側及び東側は河川、道路（計画道路含む）を区域境界とした明確な区域境界です。

(3) 規模

当該地区は、地区計画に基づき計画的な基盤整備がされる区域等を対象としており、適正な規模です。

(4) 施設の配置等

道路は、地区内外での安全かつ円滑な車両通行が可能となる配置とします。

水路は、雨水排水が円滑かつ効率的に行われる配置とします。また、調整池は、地区の北側に地下式調整池、南側にオープン式調整池を設置し、開発により雨水排水の流出増とならないよう、下流河川の規模に応じた必要容量を確保します。

緑地は、操業に伴う騒音、振動等の環境負荷を低減するため、区域の北端と南端に一箇所ずつ配置するとともに、既存住宅等に配慮して地区外周部に緩衝緑地帯を配置します。

以上から、当該都市計画の位置、区域、規模及び施設の配置等は妥当です。