

理 由 書

【小牧市本庄・池之内地区】

1. 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

小牧市都市計画マスタープラン（小牧市：令和２年２月改定）において、本市の将来都市像である「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～」を実現するための５つの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」を掲げています。

本市は市域の西部及び中央部に広がる既存工業地における土地利用の適正な誘導や中心拠点の活性化、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利便性や既存ストックを活かし、優良農地や森林保全とのバランス及び自然との調和に配慮した新たな産業用地や広域交流拠点の形成、活発な産業活動や多様な交流を支える幹線道路網の充実などにより、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目指しています。（P62 ＜３章 都市づくりの目標＞参照）。

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い地域や既存の工業地に隣接し、土地利用の整合を図ることが可能な地域などを基本に「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とされています。また、小牧インターチェンジ周辺や（都）国道４１号線及び（都）北尾張中央道の沿道等に位置する地区を、工場や物流、先端産業系の新産業、研究開発等に関わる施設としての土地利用を想定する産業候補地区に位置づける、としています（P74 ５章土地利用の方針 産業候補地区 参照）。

以上を踏まえ、地域別構想において「本庄・上末・池之内地区や大草地区において、新たな工業系市街地や地域振興に資する新たな市街地形成を目指します。」とし、「産業候補地区において企業立地を推進し、自然環境との共生及び計画的な工業系市街地や地域振興に資する市街地の形成」を図るとしています。（P143 ６章 各地域のまちづくり構想（６）東部地域のまちづくり構想 参照）

2. 当該都市計画の必要性

（１）当該都市計画の必要性

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画で、一定の地区を単位として施設の整備、建築物等

に関する事項を一体的、総合的に定める都市計画です。

本地区は東名・名神高速道路小牧インターチェンジより東へ約 5 km、国道 155 号線より北へ約 1 km の位置にあり交通利便性に優れるとともに、工業地域と隣接し、今後、工業系市街地の形成が見込まれるエリアです。そのため、土地利用の規制、誘導を図り、周辺環境と調和した工業環境の形成を図ることを目標とします。

そこで、当該地区に地区計画を定め、周辺の地区の環境等に配慮しつつ、物流施設を含む工業系の土地利用を図ることにより、周辺地域と調和した良好な工業環境の形成と保全を図ります。

（２）当該都市計画による効果

当該地区において、地区計画を定めることにより、市街地の環境の向上及び周辺の環境との調和を図るため、無秩序な開発による不良な街区が形成されるのを未然に防止します。

建築物に関する事項として、建築物等の用途の制限、建築物等の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態または意匠の制限を定めることで、周辺環境と調和のとれた良好な工業地の形成及び周辺環境を著しく害するおそれのない建築物の誘導を図ります。

３．当該都市計画の妥当性

（１）位置

当該地区は、東名・名神高速道路小牧インターチェンジより東へ約 5km、国道 155 号線より北へ約 1 km の位置にあり交通利便性に優れるとともに、工業地域と隣接し、今後、工業系市街地の形成が見込まれるエリアであり、位置は妥当です。

（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となっており、区域は妥当です。

（３）規模

当該地区は、道路及び河川等に囲まれた約 26ha の一団の区域であり、一定の整備水準を保ち、産業系の開発を進めるに当たって効率的な土地利用が進められる適切な規模となっています。

（４）施設の配置等

地区施設としての道路は、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。

地区施設としての水路は、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。

地区施設としての主な緑地（緑地 2 号と 5 号）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、その他の緑地については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、位置、区域、規模、施設の配置等は妥当です。