

尾張都市計画用途地域の変更

理 由 書

理 由 書

【小牧市 本庄・池之内地区】

1 変更の概要

主な変更は以下のとおりです。

変更前後	種類	容積率	建蔽率	建築物の 高さの限度	備考
変更前	— (市街化調整区域)	200%	60%	—	最終決定 平成22年12月24日 告示
変更後	工業地域 (市街化区域)	200%	60%	—	

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（愛知県：平成30年改定）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。」（P.尾張-16 参照）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。」（P.尾張-19 参照）としています。

また、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、空港や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(先端産業・工業・物流ゾーン)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)

3 当該都市計画の必要性

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、地域ごとの市街地の将来像に合わせて見直しを図ることが望ましいとされています。

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5km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、計画的な産業系市街地の形成を図るため、市街化調整区域から市街化区域への編入の都市計画決定と合わせ、隣接する用途地域と連担した工業地域を指定します。

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1km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、幹線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

当該地区は、隣接する工業地域に立地する産業施設・物流施設の近接性を活かした利便性の高い地区であり、産業・物流施設等の立地に適した配置とします。

当該地区の用途地域の選定にあたっては、適切に施設を配置するため、工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%）を指定し、周辺の土地利用状況との連続性に配慮した用途地域及び容積率・建蔽率とします。

以上から、当該地区の位置、区域、規模、施設の配置等は妥当です。