

知多都市計画 区域区分の変更

理 由 書

理由書

【大府市 長草地区】

1 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

知多都市計画区域マスタープラン（愛知県：平成30年度改定）では、基本理念を「広域交流拠点や地域特性を活かした特色ある産業が充実し、魅力ある暮らしを支える都市づくり」とし、将来都市像の一つに「力強い愛知を支えるさらなる産業集積の推進に係る将来都市像」を掲げています（P「知多-16～17」）。この中で、工業地は「産業の動向や土地の利用転換などに合わせつつ、都市活力の維持・強化に向け、適切な工業用地の確保が必要です。伊勢湾岸自動車道、知多半島道路などのインターチェンジ周辺、主要な幹線道路の周辺、名古屋港や衣浦港の臨海部など、交通の利便性が高く物流の効率化が図られる地域や既に工場が集積している工業地の周辺に工業地の配置を促進します。」（P「知多-26」）としています。

第6次大府市総合計画（大府市：令和2年2月改定）では、将来都市像を「いつまでも住み続けたいサステナブル健康都市おおぶ」とし、その中で当該地区は、土地利用計画において「産業系市街地ゾーン」として位置付けられ、広域的な交通利便性を生かした工業・物流機能の充実・拡大や更なる集積強化を図ります。（P34, 35 基本計画 1 基本的な考え方 (2) 基本指標 土地利用計画 参照）としています。

また、第4次大府市都市計画マスタープラン（大府市：令和6年3月改訂）では、将来都市像である「まちの心地よさを五感で感じられ、いつまでも住み続けたいと思える健康都市」を実現するための5つの都市づくりの目標の一つに「にぎわいと活気に満ちた『活力都市』」を掲げています。「活力都市」は、「広域的な交通利便性を生かした工業・物流機能の集積強化」や「名古屋への近接性とリニアインパクトによる産業の活性化」のほか、「今後の産業立地の受け皿となる新たな産業系市街地の形成」を図ることなどにより実現していくこととしています（P42 第2章2 目標3 参照）。

新たな産業系市街地の形成に向けて、当該地区は伊勢湾岸自動車道や知多半島道路のIC周辺など広域的な交通利便性に優れており、将来都市構造図では「産業系市街地候補ゾーン」（P47 第2章3 図表 2-2 参照）、土地利用計画図では「新市街地地区（工業・物流系）」（P54 第3章2 図表 3-1 参照）に位置付けられています。

地域別構想では「長草地区にて、幹線道路に近接した交通条件を生かした産業立地の誘導の検討」（P99 第5章3 図表 5-5-1 参照）を行うこととしており、今後の本市の産業動向などを踏まえ、農地や既存住宅地など周辺環境との調和に配慮しながら、産業用地フレームの範囲内で工場や物流施設などの受け皿となる新たな産業地の形成を図る（P53 第3章2 (3) 参照）こととしています。

2 当該都市計画の必要性

区域区分とは、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、市街化区域と市街化調整区域との区分を都市計画に定めるものです。

大府市は高速道路や幹線道路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、物流拠点や自動車産業等の多くの企業が進出し、既成市街地には一団の工業用地の余剰地がない状況です。

当該地区は、伊勢湾岸自動車道の大府 I C 及び知多半島道路の大府西 I C から概ね 1 k m 圏にあって交通利便性が高く、産業集積に適した地区です。立地上の好条件と適正な面積規模を備えていることから、工業生産及びこれに関連する流通業務が円滑に行われることが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、第 4 次大府市都市計画マスタープランの位置付けに沿った良好な土地利用の推進を図るため、区域区分を市街化調整区域から市街化区域に変更し、同時に地区計画を定め、周辺環境との調和を図りつつ、計画的な基盤施設整備を行います。

3 当該都市計画の妥当性

(1) 位置

当該地区は、伊勢湾岸自動車道の大府 I C 及び知多半島道路の大府西 I C から南へ約 1 k m に位置しています。地区の西側は東海市と接し、既成市街地から約 1.2km、東側の大府市の既成市街地からは約 400m 離れており、一団の工業用地の形成に適した地区です。

(2) 区域

当該地区は地区計画により緑地や緩衝帯を設け、周辺環境との調和を図りつつ、道路や調整池を地区施設に定め計画的な基盤施設整備を行います。

当該地区の区域北側の境界について、籠池の南西端から西は計画道路の北側端、籠池の南及び東は現道の南側端である筆界としています。

区域東側の境界は、北から順に計画道路の東側端、計画調整池の北側端、現況知多半島道路の中心線としています。

区域西側の境界は、愛知用水の幹線水路の中心線及び東海市と大府市の行政界としています。

以上より、当該地区の区域境界は明確なものとなっています。

(3) 規模

当該地区（約 24.6ha）は、愛知用水や知多半島道路を除いた大部分が民間事業者による開発事業区域（約 22.0ha）であり、地区計画により計画的に基盤施設が整備される地区を対象としています。

（４）施設の配置等

当該地区（約 24.6ha）は、民間事業者の開発事業により活力ある工業系市街地の形成を図ることとし、同時に地区計画を定め、計画的に緑地、道路や調整池の整備を行います。

また、区域区分の変更と同時に、用途地域を工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%）とし、周辺環境と調和した、秩序ある良好な産業空間の形成を図ります。

以上より、位置、区域、規模及び施設の配置等は妥当です。

理由書

【東浦町 東浦森岡南部地区】

1. 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

(1) 第6次東浦町総合計画（東浦町：2019年（平成31年）3月策定）

将来の町の目指す姿を、「つくる つながる ささえあう 幸せと絆を実感できる まち 東浦」（P13 第2章2を参照）として、まちに住む人、活動する人、行政がともに考え、ともに将来の東浦町をつくる意識を共有し、若者や高齢者など、あらゆる方の活躍の場や機会づくりから新たな挑戦ができるまちづくりをつくるとしています。また、日々の暮らしや教育、子育てなどのささえあいから、まち全体でささえあい、安心して住み続けられるようなまちをつくるとしています。

当該地区は、「土地利用構想図」（P26 第3章6を参照）において、新市街地系として、位置付けられており、新たな住民を受け入れるため、既成市街地に隣接する地域に住宅地を整備するとともに、幹線道路や生活道路の整備を推進します。また、日常生活に必要なまちの機能が住まいの身近なところに集まり、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを進めていくとともに、緑や景観と調和した住みやすい住環境をつくります。

(2) 東浦町都市計画マスタープラン（東浦町：2020年（令和2年）3月改定）

東浦町都市計画マスタープラン（東浦町：2020年（令和2年）3月改定）において、町の将来都市像として「住みたい 住み続けたい 集い憩い想うまち ひがしうら」（P13 第3章 3-1を参照）を掲げており、誰もが住みたいと思う快適な生活環境の維持・形成を図るとしています。その中で、当該地区は駅徒歩圏かつ主要幹線道路を含んだ市街化区域に隣接する地域であり、新たな住宅地としてのポテンシャルを持つ地区として、土地利用構想図に「住宅検討地」（P32 第4章 4-1を参照）として位置付けられています。

また地域別構想では、「森岡地区南部と緒川地区北部との隣接部に位置付けた住宅検討地では、（都）森岡中町線・（都）養父森岡線の整備に関連する土地区画整理事業や民間事業者による宅地開発事業により適正な市街地の形成、土地利用の推進を図ります」としています。（P57 第5章 5-1を参照）

2. 当該都市計画の必要性

区域区分とは、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、市街化区域と市街化調整区域との区分を都市計画に定めるものです。

当該地区は、JR 武豊線尾張森岡駅から徒歩圏にあり、また、都市計画道路「3・4・508 養父森岡線」が地区内を横断しており、都市計画道路「3・4・17 大府半田線」に近接、都市計画道路「3・5・507 森岡中町線」に隣接しており、交通利便性の高い地区です。

そこで、令和3年度より土地区画整理事業による市街地開発を前提とした準備委員会が設立され、土地区画整理組合の設立に向け準備が進められています。今後、計画的な住居系市街地の形成を図るため、区域区分を市街化調整区域から市街化区域に変更しま

す。

その土地区画整理事業は、仮同意はこれまで権利者数で約 92.9%、面積で約 86.6%を収集済みであり、土地区画整理事業の実施は確実です。なお、区域区分の変更と同時に土地区画整理事業の都市計画決定を行います。

3. 当該都市計画の妥当性

(1) 位置

当該地区は、JR 武豊線尾張森岡駅から南西へ約 500m に位置し、都市計画道路「3・4・508 養父森岡線」が地区内を横断しています。

また、当該地区の西側は、都市計画道路「3・5・507 森岡中町線」及び都市計画道路「3・5・58 山ノ手線」に隣接し、東側は、都市計画道路「3・4・17 大府半田線」と近接し、交通利便性が高い地区であるとともに、北側の森岡小学校を含む森岡地区と南側の緒川地区とを繋ぐ役割を果たすことができる地区です。

(2) 区域

当該地区は、土地区画整理事業（約 13.5ha）による住居系市街地整備の事業区域と整合が図られています。

また区域の境界は、北側は町道及び既存の第一種中高層住居専用地域の境の筆界、東側は町道や水路及び筆界、南側は河川、西側は都市計画道路「3・5・507 森岡中町線」及び都市計画道路「3・5・58 山ノ手線」の中心を境界としており、明確です。

(3) 規模

当該地区（約 14.2ha）は、既存の市街化区域に隣接し、既存住宅地を除いた土地区画整理事業（約 13.5ha）により基盤施設が整備される地区を対象としています。

(4) 施設の配置等

当該地区（約 14.2ha）は、土地区画整理事業（約 13.5ha）により良好な居住環境の形成を図ることとし、区画道路、街区公園、調整池の整備を行います。

また、区域区分と同時に用途地域の変更において、隣接する一部の道路を含め第一種低層住居専用地域（容積率 50%、建蔽率 30%）とし、土地区画整理事業が施行されるまでの間、無秩序な開発を抑制します。

なお、土地区画整理事業区域外の既存住宅地については、隣接する用途地域との連続性を考慮し、第一種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）とします。

以上から、位置、区域、規模及び施設の配置等は妥当です。

理由書

【南知多町 大井地区】

1 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

知多都市計画区域マスタープランの区域区分の方針の基本方針において、「市街化区域の内、長期にわたり都市基盤施設が整備されず、今後も計画的な整備の予定がない区域や農地として保全すべき区域は、市街化調整区域への編入を極力実施します。」としています。

(P. 知多-22 参照)

2 当該都市計画の必要性

当該地区(4.2ha)は、1970 年(昭和 45 年)の当初線引きから住居地域(容積率 200%、建蔽率 60%)として市街化区域に編入し、1985 年(昭和 60 年)に市街地整備に備え第一種住居専用地域(容積率 50%、建蔽率 30%)に変更しましたが、今日まで具体的な都市的土地利用の目途は立ちませんでした。

また、地区の大部分である山林は山地災害危険地区に指定され、山腹崩壊による被害を与えるおそれがあることから、法面の安定化を図るための治山事業が実施されております。

これらのことから、現に市街化されておらず、今後も都市的土地利用の見込みもないことから、当該地区を市街化区域から市街化調整区域に編入します。

3 当該都市計画の妥当性

(1) 位置

当該地区は、南知多町役場から北東へ約 3.0km に位置し、東側は国道 247 号線に隣接しています。

(2) 区域

当該地区の周辺は、当初線引きから既存住宅地、市街化編入後に市街地整備が実施されており、当該地区も将来的に市街地整備される予定でしたが、傾斜地が多く事業化の目途が立たず、今後も都市的土地利用の見込みもありません。

また区域の境界は、東側は国道 247 号線西端及び筆界、その他の境界は筆界となっており、明確なものとなっています。

(3) 規模

現に市街化されておらず、今後も都市的土地利用の見込みのない区域(約 4.2ha)を対象としています。

以上から、位置、区域、規模は妥当です。