名古屋都市計画　地区計画の変更

（西條工業団地地区）

理　由　書

理　由　書
【西條工業団地地区】

１　変更の概要

主な変更は以下のとおりです。

変更前後	区域面積（ha）	地区施設				備考
		名称	幅員（m）	延長（m）	面積（ha）	
変更前	約13.1ha	道路1号	約10m 約12m	約426m	－	最終決定 令和６年12月25日 告示
		道路2号	約13m	約200m	－	
		道路3号	約15m	約110m	－	
		緑地1号	－	－	約0.12ha	
		緑地2号	－	－	約0.01ha	
		緑地3号	－	－	約0.17ha	
		緑地4号	－	－	約0.14ha	
		緑地5号	－	－	約0.25ha	
		緑地6号	－	－	約0.28ha	
		緑地7号	－	－	約0.27ha	
		緑地8号	－	－	約0.04ha	
		緑地9号	－	－	約0.16ha	
		緑地10号	－	－	約0.01ha	
		緑地11号	－	－	約0.26ha	
		緑地12号	－	－	約0.10ha	
		調整池1号	－	－	約1.6ha	
		調整池2号	－	－	約0.6ha	
変更後	約13.3ha	道路1号	約12m	約115m	－	－
		道路2号	約12m	約116m	－	
		道路3号	約10m	約172m 約171m	－	
		道路4号	約13m 約15m	約326m	－	
		緑地1号	－	－	約0.18ha	
		緑地2号	－	－	約0.34ha	
		緑地3号	－	－	約0.38ha	
		緑地4号	－	－	約0.31ha	
		緑地5号	－	－	約0.23ha	
		調整池1号	－	－	約1.54ha	
		調整池2号	－	－	約0.47ha	

２　当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

第３次愛西市総合計画においては、東名阪自動車道弥富インターチェンジ北西部を「産業拠点」として「新たな企業誘致を推進していく」地域に位置付けており、「地域経済と雇用創出に向けた環境を整備する」こととしています(P.30、78)。

また、都市計画マスタープランにおいては、弥富インターチェンジ北西部を「工業推進地」として位置付け、「十分な緑地の確保など周辺環境と共生した工業系市街地の形成を図る」こととしています（P.19、20)。さらに、「交通の利便性が高い立地ポテンシャルを生かし、周辺環境との調和を図りながら、必要に応じて市街化区域への編入や地区計画制度を活用することにより、産業立地に向けた工業用地造成などの整備を検討する」こととしています(P.22)。

３　当該都市計画の必要性

（１）当該都市計画の必要性

市街化調整区域内の地区計画は、市街化を抑制すべき区域とする区域区分の主旨を基本としながらも、既存ストックを活用した計画的な開発の誘導など、一定の条件の下で良好な都市環境の維持・形成を図り、市街化調整区域全体の秩序ある土地利用の誘導を図るために有効な都市計画です。

当該地区は、令和６年に「周辺環境との調和を図りつつ、市の産業活性化を担う新たな産業拠点を形成する」ことを目的として、地区計画を定め、道路、緑地、公共空地を地区施設として位置付け運用してきました。

この度、地区の効率的な土地利用と良好な工業環境の形成を図ることを目的に、区域及び地区施設を変更します。

（２）当該都市計画による効果

当該地区では、工業団地の造成を予定しており、地区整備計画に沿った開発が行われることで、周辺環境との調和や、合理的な土地利用が図られ、優良な工業地が形成されます。

地区施設として道路（道路１号から道路４号)、緑地（緑地１号から緑地５号）及び公共空地（調整池１号及び調整池２号、水路１号から３号）を配置することで、当該地区周辺の住環境の保全や周辺景観との調和を図り、開発に伴う雨水排水の流出を抑制します。さらに、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定めることで、用途の混在や限られた敷地での建築物乱立、敷地細分化等が防止され、良好な工業団地が形成されます。

４　当該都市計画の妥当性

（１）位置

当該地区は、東名阪自動車道弥富インターチェンジから１㎞圏内に位置しており、名古屋都市圏の主要道路である都市計画道路 3・3・261 名古屋第３環状線に近接している交通の利便性が高い立地であり、地域活力の向上に貢献する位置です。

（２）区域

当該地区の区域の境界は、主に道路や水路等の地形地物の中心線を、その他民有地と接する箇所については筆界を境界としており、明確な区域境界です。

（３）規模

当該地区の面積は約13haであり、新たな開発を計画的に集約・誘導を図る上で、環境負荷及び渋滞等の社会的損失が生じないよう、当該地域に見合った適切な規模です。

（４）施設の配置等

道路（道路１号から道路４号）は、開発に伴う交通需要に対応するため、幅員を 10m以上確保し、当該地区内に配置します。

緑地（緑地１号から緑地５号）は、開発に伴う騒音、振動等の環境負荷の低減や、緑豊かな景観の創出に配慮するため、当該地区外周部に配置します。

水路（水路１号から３号）は、開発に伴う雨水処理を行うため、適切な規模で当該地区内に配置します。

調整池１号及び２号は、開発に伴う当該地区周辺や下流部への雨水流出不可を軽減するため、必要容量を確保し、当該地区南及び北の排水路沿いに配置します。

以上から、位置、区域、規模及び施設の配置等は妥当です。