

森岡栄地区に関する事業説明会 会議録

日 時	2026年3月20日(金) 10:00~11:40	
場 所	森岡コミュニティセンター ホール	
出 席 者	アートプラン株式会社 株式会社 CAST-UD 株式会社テイコク	開発事業部 5名 1名 まちづくり推進本部 4名
	東浦町役場	・まちづくり部都市デザイン課長、課長補佐、都市計画係長、事務局 3名 ・インフラ整備部建設企画課：建設係長 土木管理課長 水循環管理課：治水マネジメント係長
	参加者	57名

【概要】

物流施設開発事業に関する説明会を事業者と合同で開催しました。

事業者が2025年8月及び9月に実施した説明会から建物計画等に変更はありませんが、交通に関する事項や地域貢献の取組みについて、これまでの説明会等での意見を踏まえた見直し内容を説明しました。

【当日の説明内容】

- ・別添資料に沿って株式会社テイコクより説明を実施しました。
- ・本事業を実施する地区は、都市計画マスタープランにおいて、産業系の土地利用を推進したい地域である工業検討地として位置づけられています。

【主な質疑応答】(地域住民:Q、東浦町:町、事業者:事)

1 ソーラーパネルについて

Q イメージ図を見ると、建物の屋上にソーラーパネルが設置されるように見受けられますが、いわゆる光の反射(反射光)による周辺住宅への影響は、問題になるケースがあると思います。その点について、どのように検討されていますか。

事 ソーラーパネルにつきましては、現時点で設置が確定しているものではございませんが、ご指摘のとおり、反射光による影響については認識しております。今後の検討にあたりましては、設置する場合には周辺環境への影響ができる限り生じないように配慮して進めてまいりたいと考えております。

2 物流施設の自動化・機械化について

Q 建物について、2階・一部3階ということですが、天井高が高く見えますので、一般的な物流施設というよりも、自動化倉庫や機械化倉庫のような形態になるのではないかと印象を受けています。その場合、固定資産税評価への影響も考えられるが、どのような施設を想定されているのですか。

事 施設の形態につきましては、現時点で特定のテナントや運用形態が決まっているわけではなく、自動化倉庫を前提とした計画ではございません。一方で、入居される企業の業態によっては、機械化・自動化が進んだ施設となる可能性もあると考えております。現段階では、特定の形態を前提としたものではなく、マルチテナント型の物流施設として

計画しているものです。

3 就業予定人数について

Q 何人くらいの方が就業予定ですか。

事 従業員数につきましては、現時点の想定として、北側・南側それぞれ約 200 名程度、合計で約 400 名程度を見込んでおりますが、入居企業の業態等により変動する可能性がございます。

4 自転車通勤ルートについて

Q. この地域では、自転車通勤が一定程度いると認識していますが、現状の道路環境を見ると、安全に通行できる状況とは言い切れない部分があると感じています。例えば、右側通行になってしまうような箇所や、歩行者との交錯が発生している場面も見受けられます。今後、自転車利用者の動線や安全対策について、どのように考えていますか。

事 自転車利用の増加については想定しており、通勤手段の一つとして一定程度見込まれると考えております。現時点では具体的なルート設定までは行っておりませんが、今後、安全対策について検討します。

5 町内での雇用の推進について

Q 交通について、朝夕はもともと混雑している一方で、個人ごとに通勤時間を調整するなどの工夫によって、ある程度分散していく部分もあるのではないかと感じています。

私の周りでも、東浦町に居住しながら町外へ通勤している人が多いという印象がある中で、今回のように地元で働ける場ができるというのは、とても意義があると感じています。特に若い世代にとっては、地元に残りながら働ける環境があるかどうかは非常に重要だと認識していますが、町として、若年層の地元就業を促進する環境づくりについて、どのように考えていますか。

町 本町におきましては、若年層にターゲットを絞った企業誘致や雇用施策については、現状、十分に実施できていない部分があると認識しております。働く場を増やす取り組みとして、あいち健康の森の南側ウェルネスバレー地区に今後愛知県や大府市と協力して、大きな工業団地の誘致を検討しているところです。また、商工部局の担当課が今年度 100 社以上の企業を訪問し、様々なご意見をいただいているところです。工業団地の誘致と企業訪問を通じて、就業機会を確保していきたいと考えています。

6 魅力のある地域づくりについて

Q これまでの説明会にはすべて参加していますが、本当に計画が良くなったなどと思って、地域に寄り添っていただけるなどと思っております。まず、その点はありがとうございます。また、先ほどの意見にもあったとおり、森岡地区は近年、東浦町内でも地価公示が一番となっており、魅力ある地域として認識されつつあると感じています。今回の施設整備により、雇用の創出や若年層の流入、住宅地としての需要の増加など、さらなる地域価値の向上が期待されます。

さらに、あいち健康の森周辺のウェルネスバレー地区での企業誘致や、小学校周辺での住宅地整備など、町としての取り組みが進む中で、森岡が東浦町の中でエンジンになって、未来に進んでいく、そうした地域となり、魅力的なところになってほしいなど思ってい

ます。

今後も魅力あるまちづくりに貢献していただきたいです。

(ご意見のみで回答不要とのこと)

7 避難施設の想定受け入れ人数について

Q 資料P18に記載されている避難施設について、何名程度の収容を想定しているのですか。

事 北区画は従業員 200 名と、南古新田の方々約 50 名を含め 250 人、南区画で 200 を想定し、備蓄品準備を行う方向で検討しております。

8 地域雇用の人数について

Q 事業者として社会貢献、地域貢献の観点も重要であると思っておりますが、雇用機会の創出について、地域からの雇用をどの程度見込んでいますか。

事 雇用については、南北それぞれ約 200 名という計画でございます。おそらく、施設の管理職等については外部からの人材が多いと思われる一方で、事業の継続性や従業員の定着性を踏まえると、企業として地域からの雇用が望ましいと認識しております。ただし、具体的な雇用人数については実際に地域からどの程度応募があるかに左右されるため、現時点では想定が難しい状況です。

今後、各企業において採用活動が行われることになると想定していますが、その中で、地域の皆様から積極的に応募していただけると、事業者としては非常にありがたいと思います。重ねて物流業界自体、非常に人手不足という状況でもございますので、地域の皆様のご協力をいただくと非常にありがたいと考えております。

9 浸水対策について

Q 南古新田の住宅地はそのまま残るとのことだが、ここは低いエリアで浸水が心配される地域であると認識しています。現状の農地は一定の排水機能があると考えられるが、倉庫が整備されることにより、この南古新田の住宅地の排水が適切に行われるのか、また外部から流入を防止できるのでしょうか。

事 本計画では、一定規模の開発となることから、県の開発基準に基づき、30 年に 1 度の降雨に対応可能な調整池を南区画・北区画それぞれに 1 万トン以上、地下に整備する計画としております。計画区域内に降った雨水は一旦調整池に貯留し、その後、徐々に下流に放流する計画です。また、現在、農地が湛水として有している貯留機能について考慮し、追加で約 2000 トンの調整容量を確保した計画としており、南古新田側への影響については、現状より悪化しないよう配慮した計画としております。

10 排水先について

Q 周りの農地は農業用排水であると理解していますが、施設整備に伴い、排水先はどこに接続されるのでしょうか。

町 排水先については、現在も森岡ポンプ場に流入しているわけではなく、村木江川排水機場へ流入しております。本計画においても流域の変更はなく、引き続き村木江川排水機場の方へ流入する計画となっております。

11 乱横断について

Q これまでの説明会にも継続して参加しているが、当初は不安も大きく、計画の行方を懸念していました。約1年前から半年前頃にかけては、どのようになるのかという点で不安を感じていましたが、前回の説明会でも発言を一部させていただいたとおり、住民からの様々な意見を踏まえ、事業について改善が重ねられた点については評価しています。また、こうした改善の積み重ねについては、これまでの住民の声が無駄ではなかったと感じています。一定程度、住民の声が反映されてきたものと認識しており、その点については感謝しています。

一方で通勤者の歩行ルートについては課題があると考えています。尾張森岡駅西交差点の方へ誘導する計画とのことだが、現状においても既存の工業団地では当該ルートが守られておらず、歩行者が車道を通るなどの状況が見受けられます。今の段階で守られていないものが、今後従業員が増加した際に運用面で適切に機能するのかという点不安があります。交通安全の観点から、既存の工業団地の事業者を含め、現段階から交通ルールを徹底について指導していく必要があると思います。

半田警察署とも連携し、本来横断すべきでない箇所の通行について周知・指導を行うなど、現状の改善を図るべきです。

今がすべてだと思うので、その点今後も指導していくべきだと思います。

事 これまでの取り組みについて評価いただきありがとうございます。ご指摘の点は、計画上想定している歩行者動線と実際の運用との間に差があること、また現時点で明確な整理がされていない中で、今後従業員が増加した場合に同様の課題が生じる可能性があることを認識しています。

事 駅西側の歩行者誘導ルートについては、計画上の想定と現状の乖離がある点、また既存工業団地も含めた交通ルールの徹底が必要であるというご指摘について我々事業者としても改めて受け止めさせていただきます。歩行者につきましては、入居するテナントに対して、事業者側が指導を行い、歩行ルートの順守を徹底していく方針です。また、今後については、東浦町が警察と協議を進めている横断歩道の設置により、より安全な通行環境の確保につながるものと考えております。今後については、関係機関と協議しながら、安全な通行のあり方について整理していく必要があると考えています。

12 尾張森岡駅西側の南北の道路(町道 1023 号線)及び森岡工業団地南交差点の渋滞対策について

Q 尾張森岡駅周辺は現状でも歩行者が多く、西側道路も朝夕著しく混雑しています。また、その先はあいち健康の森方面への動線となっており、通勤利用も多い状況です。本計画では従業員約400名を想定しているとのことだが、近隣住民を除けば、刈谷・大府方面からの自動車通勤が相当数になるのではないかと思います。その場合、工業団地入口の366号バイパスの交差点に交通が集中する懸念があるが、例えば歩行者用の地下道を作る等どのように分散を図るのでしょうか。

事 交通については、朝夕の混雑状態について現地確認を行っており、混雑していることは把握しております。そのうえで、従業員約400人が同時に来るものではなく、入居テナントの運用形態に応じて、例えば3交代や2交代等により分散されることを想定しております。朝ピーク時の交通増加は20台程度の想定をしており、分散利用により周辺への影響を抑制していく考えです。

13 建築物の高さ23mの部分の向きについて

Q 建築物の高さ23mの部分が南北に伸びていますが、これを東西にすることはできないのでしょうか。そうすれば、刈谷方面の眺望を確保し、建築物の圧迫感を軽減できるのではないのでしょうか。

事 周囲への日影への影響や施設運用上の制約を踏まえ現在の配置計画としております。

14 踏切の歩行者動線について

Q 本地区すぐ西側のJR武豊線の踏切の歩行者動線は、あいち健康の森方面へ行く通り道にもなっています。現状で交通量が多いところに歩行者が加わることになります。どうお考えでしょうか。

事 踏切横断部の歩行者動線については、朝夕混んでいる、抜け道になっているという認識を持っています。今後、皆様からいただいたご意見を参考にしながら改善を考えていきたいと考えています。

踏切は、本地区の自動車は通行させない運用を計画しています。動線はすべてJR武豊線の線路よりも東側で完結させます。そのため、西側の通行量は増加させることはないと考えています。歩行者についても、交通ルールを守るよう指導徹底します。

15 駅前整備について

- ・トイレの設置について
- ・駅ホームへのスロープ設置について
- ・駅前駐車場の整備について

Q 尾張森岡駅は無人駅でトイレがありません。計画している広場にトイレを作っていたらけるとありがたいです。

また、駅のホームに上がる手段が階段しかありません。以前はスロープがあったと聞いています。スロープがないため、ほかの駅に行っているという人の話を聞きましたので、設置を検討して欲しいです。

開発事業計画地西側は綺麗な桜並木を作っていたらけると聞きました。これを見に来る方の駐車場を確保して欲しいです。

事 ご質問の内容は、個別の施設整備というよりも、駅前空間全体の利便性や安全性に関する事項として整理されるものと認識しています。

事 各項目については、関係機関との調整が必要となるため、現時点で確定したお答えは出来かねますが、今後の検討課題として整理し、協議を進めていくものだと考えます。現時点での回答としては、トイレの設置については、今回の開発における対応範囲や管理面での課題も踏まえ、東浦町にも相談しながら、事業者として対応の可否を含めて検討してまいりたいと考えております。

スロープの設置については、JRの管理となる部分となりますので、関係機関と連携しながら、要望としてJRにお伝えしていくことができると考えております。

駐車場確保については、現時点で具体的な計画はございません。本日いただいたご意見も踏まえ、周辺状況を確認しながら、可能か検討してまいりたいと考えております。

16 自転車通行の安全性について

Q 森岡駅から森岡工業団地南交差点の途中までの道路について、南側水路に蓋をして歩行者が安全に通れるようにするという説明があったが、歩行者に加え、自転車利用者についても安全に通れるように配慮してほしい。実際には高校生などが歩道を自転車で通行している場面も多く見られ、車道に出た場合には危険性が高いと感じている。自転車の通行ルールはあるものの、今回の開発に伴いこの区間で悲しい事故が発生しないよう、自転車の安全対策についても検討してほしいです。

事 今回ご説明している歩道整備は主として歩行者の安全確保を前提にしたものですが、ご指摘のとおり、自転車利用者の安全についても課題として認識しております。今後、関係機関との協議を踏まえながら、安心して通行できる環境の確保に向けて検討してまいります。

17 都市計画マスタープランの策定経緯について

Q 説明会の2回目から参加しているが、当初、自宅の隣に高さ31メートルの物流倉庫が建設される計画を知り、非常に驚きました。一方で、その後の説明会を通じて、事業者の皆さんが努力して、地域に寄り添って改善を重ねてきていることは十分感じており、その点は評価しています。その上で、東浦町に対し、本計画に至った経緯を確認したいです。都市計画マスタープランにおいて、もともと農地であった本地区が工業系の検討地として位置づけられた理由、時期、検討主体、意思決定過程、並びに地域への周知方法について説明して欲しいです。自身は計画地の近隣に居住しているが、本計画については事前に認識しておらず、マスタープランにおいて「地域住民や事業者など様々な主体の間で将来都市像を共有する」とされている内容との関係に疑問を感じています。特に、2016年頃までは農地であった区域が、2020年のマスタープランでは工業系に変更された経緯について、どのような検討と説明がなされてきたのか確認したいです。また、区長や組長といった地域のコミュニティが存在する中で、これだけの規模の開発に関し、近隣住民への周知が十分であったのかについても疑問があります。今後については、東浦町都市デザイン課というのであれば、しっかりとしたデザインをしていただきたいです。

町 東浦町の都市計画のマスタープランは2020年に更新がされました。本地区周辺はその際に工業検討地に位置付けました。

経緯としてはまず、2019年の3月に都市計画マスタープランの上位計画である総合計画に工業系土地利用として位置付けられたのが始まりとなります。総合計画の策定時には、東浦町土地利用調査業務を2018年の3月に実施し、企業の進出意向を考慮した上で、これに加えてハザードなどを総合的に判断し、工業系土地利用として総合計画で位置付けたものです。都市計画マスタープランは法律上総合計画に即したものにしないとはならないとされていますので、本地区周辺を工業検討地に位置付けました。

また、都市計画マスタープランの策定時は、はじめに、アンケート調査として2017年に実施された住民基礎調査を参考としました。

次に、2019年9月には大字ごとに説明会を実施し、森岡地区においても都市計画マスタープラン(案)のご説明をさせていただきました。その際には、駅から遠いところ(工業団地側)よりも駅東側(本計画地側)に企業を誘致した方がよいというご意見もありました。

最後に、都市計画マスタープランのパブリックコメントを2019年11月25日から12月25日まで実施しまして、3名の方から9つの意見をいただきました。

これに加えて都市計画マスタープラン完成までには、外部の有識者の方を主体とする検討委員会を4度開催しました。構成員は各コミュニティセンターの会長さん、若い世代の方意見を取り入れるために商工会青年部の部長の方、子育て世代の意見を取り入れるためにPTA連絡協議会の母親代表の方など様々な立場の方をお迎えしご意見をいただきました。

いただいたご意見は、関係者間で共有させていただきます。

Q 再度の発言

説明の中で「地域住民」という言葉が出てこなかった。森岡の地域住民がどう入っていたのでしょうか。これだけの規模の開発である以上、近隣住民への周知や関与の在り方については、より丁寧な対応が必要であったのではないかと感じている。また、説明が行われていたとしても、実際に大きな影響を受ける住民の関与が十分で合ったのかについて疑問が残ります。

町 ご意見として承ります。

18 愛知用水管の強度について

Q 栄北地区で米作りをしているが、計画地内で農業用水の水の確保について確認したいです。資料6ページでは、従業員の動線上に農業用水のパイプラインが通る計画となっているが、車両の通行による荷重に対して、パイプの強度が確保されるのでしょうか。また、用水の供給方法についても、どのような形で確保されるのでしょうか。

事 現況でパイプの埋設されている箇所は必要に応じて付け替えを行います。パイプは荷重に耐えられるものを整備する計画です。

19 今後について

Q 東浦町の方も事業者の方も大変な事業だとは思いますが、ここまで住民に向き合って進めていただきとても感謝しています。せつかく働ける機会を作っていただけるとのことなので私もとても楽しみにしています。東浦町がよりよいまちになることを願っています。

(ご意見のみで回答は不要とのこと)

以上