

知多都市計画土地区画整理事業の決定

(東浦町 東浦森岡南部地区)

理 由 書

理由書

【知多都市計画 東浦森岡南部土地区画整理事業】

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 第2期基本計画（東浦町：2024年（令和6年3月）策定）

土地利用計画の「将来展望」において、各産業の発展とともに、住民の憩いの空間となる緑との調和を図りながら、暮らしやすい住宅地形成の計画的な推進や、人口減少に比例して経済活動が縮小しないよう、産業振興や経済活動の活性化に効果的な土地利用を行い、まちの活気を高める持続可能なまちづくりの推進を掲げています。^{※1}

当該地区は、「土地利用構想図」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の推進を図るとしてしています。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。

また、当該地区の西部に位置するあいち健康の森とその周辺では、健康長寿の一大拠点を目指し、新たな医療機関や健康長寿関連分野などの企業を誘致する、ウェルネスバレー構想が掲げられています。^{※2}

※1 第6次東浦町総合計画 第2期基本計画 p.14 参照

※2 第6次東浦町総合計画 第2期基本計画 p.14～17 参照

(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）

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」が掲げられており、誰もが住みたいと思う快適な生活環境の維持・形成を図るとしてしています。^{※3}

当該地区は、土地利用の方針において「住宅検討地」に位置づけられており、今後、住居系市街地において収容できない世帯増加に対応するために適正な市街地の形成、土地利用を図る地区です。^{※4}

また、市街地整備の方針では、「新たな住宅系市街地」として位置づけられています。当該地区はJR武豊線尾張森岡駅からの徒歩圏であり、市街化区域の隣接部での新たな住宅地の整備により、市街地の無秩序な拡大を抑制し、コンパクトシティの維持・向上を図ることで、途切れていた森岡と緒川の市街地の連続性を図ることが位置づけられています。^{※5}

※3 東浦町都市計画マスタープラン p.13～15 参照

※4 東浦町都市計画マスタープラン p.28～32 参照

※5 東浦町都市計画マスタープラン p.33～34 参照

2. 当該都市計画の必要性

当該地区は、J R 武豊線尾張森岡駅から徒歩圏にあり、また、都市計画道路大府半田線に近接、都市計画道路森岡中町線に隣接しており、交通利便性の高い地区です。こうした現況から今後、個別開発などによる無秩序な都市的土地利用がこれ以上促進することを防止するため、計画的な市街地整備が求められています。

地区西側ではウェルネスバレー構想による企業誘致が進められており、当該地区は新たな雇用者を受け入れるための住宅地として、ポテンシャルが高い地区です。

以上から、東浦森岡南部土地区画整理事業を都市計画に定め、計画的な基盤整備を行い、快適で良好な市街地形成を図ります。

3. 当該都市計画の妥当性

(1) 位置

当該地区は、J R 武豊線尾張森岡駅、都市計画道路大府半田線に近接し、都市計画道路森岡中町線、同山ノ手線に隣接し、公共交通利便性が高い地区であるとともに、森岡地区と緒川地区とをつなぐ役割を果たすことができる地区となります。

(2) 区域

当該地区の区域境界は、西側を（都）森岡中町線及び（都）山ノ手線、南側を岡田川の河川堤防で設定します。その他、既に市街地として適正な土地利用が図られ、新たな住宅地の形成に寄与しない建付け地は地区から除外するため、一部で筆界を区域界とします。また、1筆の中で建付け地と未利用地に分かれる場合は地形地物等に応じて区域界を設定しています。

(3) 規模

当該地区（約 13.5ha）は、住居系市街地を形成するもので、計画人口は約 1,100 人（計画戸数約 427 戸）^{※6}です。東浦町都市計画マスタープランにおいて、目標年次（令和 12 年度）までに新たな住宅市街地として約 30～40ha が必要とされており、現状の住宅地で収容できない人口は約 2,400 人と想定されていることから^{※7}、適切な規模であるといえます。

※6 $77,000 \text{ m}^2$ （想定宅地面積） \div 180 m^2 （想定画地面積） \times 2.56 人（町平均世帯人員）
=1,100 人（計画人口）

※7 東浦町都市計画マスタープラン p.17 参照