

鵜沼西町第二地区 地区計画 理由書

1. 地区の概要と都市計画の必要性

1-1 地区の特徴

本地区は、各務原市東部の鵜沼地区に位置し、公共交通の結節点である名鉄新鵜沼駅、JR 鵜沼駅より北西約 1km、名鉄鵜沼宿駅より北東約 200m に位置している。また、本市東西方向の幹線軸である(都)一般国道 21 号線、南北方向の幹線軸である(都)坂祝バイパス線の交差部付近に位置し、さらには新たな県境アクセス道として犬山市から(都)坂祝バイパス線を結ぶ(都)犬山東町線バイパスを順次整備中であり、市街化調整区域でありながら、公共交通と自動車交通の利便性に優れた地域となっている。また、本地区に隣接する北側の(都)一般国道 21 号線沿線は、昭和 62 年に近隣商業地域に指定され、その後地区計画による計画的な市街化誘導が図られたことにより、現在では沿道サービス型の飲食店や小売店が連たんし、優れた商業地が形成されている。

一方で、当地区では大型スーパーが撤退し、食料品や日用品を購入できる商業施設が不足しており、既存商業地域と連続した商業施設出店の開発圧力が高まっているのが現状である。

1-2 上位計画での位置づけ

区域マスタープランにおいて、本地区は、「鵜沼西町付近の(都)一般国道 21 号線沿道については、沿道立地型商業業務系施設等の立地が進んでおり、今後もその機能の充実を図る」として、また、市マスタープランにおいても、「幹線道路沿道の交通利便性を活かし、商業系を中心とした土地利用の展開を検討する地区」として位置づけられている。

1-3 必要性

(都)犬山東町線バイパスの整備が進むにつれ、周辺地区の開発圧力が非常に高まることが予想される。また本地区は、本市西部の那加萱場町や中央の鵜沼各務原町、蘇原青雲町に立地しているような大型商業施設がなく、本地区に隣接する近隣商業地域と一体となった東の商業地域の形成を図ることで、鵜沼地区の地域住民の利便性を高めるとともに、地域活力の向上を図る必要がある。

2.本地区における都市計画の検討

2-1 過去からの経緯

平成12年に策定された「各務原市新総合計画」において、本市東部の都市拠点として、(都)犬山東町線バイパスの建設とその周辺地区である鵜沼東町、鵜沼南町の市街地整備の促進を位置付けた。

併せて、平成 14 年に策定された各務原市都市計画マスタープラン 2002 においても、(都)犬山東町線バイパスを軸とした基盤整備の促進を図るとともに、交通利便性を活用した東の拠点として都市機能の集積を図る重点整備地区として位置付け、地域の生活利便性を高め、地域経済の活性化を図るべく、商業系の土地利用の検討を重ねてきた。

平成28年に策定された各務原都市計画マスタープラン2016においては、土地利用検討区域として「幹線道路沿道の交通利便性を活かし、商業系を中心とした土地利用の展開を検討する」と、より踏み込んだ位置づけ

を行った。

2-2 市街化区域編入のための検討

本地区は、以下の状況であり、市街化編入が可能な地区と考えている。

ア) 上位計画との整合

上記1-2のとおり

イ) 基盤施設整備の確実性

平成29年度に県において(都)犬山東町線バイパス事業が予算化され、基盤となる幹線道路の整備が確実と見込まれる。また、開発事業者による道路や交差点改良、調整池の設置など、地区計画に基づき市街化区域と同等の基盤整備が行われる。

ウ) 位置の妥当性

(都)犬山東町線バイパスの整備が確実と見込まれ、既存の(都)一般国道21号線、(都)坂祝バイパス線と交差することで、幹線道路のさらなる活用が可能となる地区である。

エ) 規模の妥当性

本地区においては、市内東部の鵜沼地区において不足している業種を補いつつ、市内の既存店舗の立地状況から過大とならないよう、車で15分程度の商圈域の「地域型」の店舗(床面積:20,000 m²程度)を想定し、必要な区域規模を設定している。

オ) 低未利用地の状況

既存の市街化区域内の商業地域は、飲食店や小売店が連たんしており、必要な規模のまとまった一団の土地の確保が困難である。

2-3 暫定的な地区計画とする理由

(都)犬山東町線バイパスの整備と一体となった適正な土地利用を誘導し、市の東の玄関口にふさわしい魅力あるまちづくりを進めるため、本地区の東側に位置する鵜沼東町地区と併せて一体的に市街化編入をすることが望ましい。

しかしながら、鵜沼東町地区内に整備予定の(都)犬山東町線バイパスは、アンダーパスで線路横断したのち、(都)一般国道21号線へ盛土で平面交差する高低差の大きい計画であり、沿線の土地利用には制約が多く、関係機関との協議に多くの時間を要することが予想され、全体での市街化編入には多大な時間を要する。

一方で、当地区については、(都)一般国道21号線沿線の既存商業地と連続性のある地形であり、市街化編入までの期間に個別開発による無秩序な街区形成がされる可能性が高く、それらを防ぐためにも早急かつ暫定的な措置として地区計画による土地利用誘導を行う必要がある。

3. 今後の方向性

平成32年度の区域区分定期見直しにおいて、鵜沼東町地区と併せて一体的に市街化編入等の都市計画を検討する。