

理 由 書

菰野町地内において、新しい国土軸となる新名神高速自動車道路が縦貫し、菰野インターチェンジが町内中心部に設置され、インターチェンジのアクセス道路となる国道 477 号バイパスの整備により、インターチェンジ周辺の市街化への需要が高まったことをうけ、菰野インターチェンジ周辺で計画的で秩序ある新市街地の整備、産業基盤の形成を図るため、令和2年7月 14 日に当該区域を市街化区域に編入し、土地区画整理法に基づき行う菰野インター周辺地区土地区画整理事業が認可された。

菰野町総合計画では、「菰野インターチェンジの周辺においては、都市機能の誘導による新たな拠点形成を図る。」としており、菰野町都市マスタープランにおいても、菰野インターチェンジ東側の区域については、新都市拠点として位置づけ、本町の顔となる商業系、業務系の機能の導入を促進し、活性化させることとしている。

四日市都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)では、菰野インターチェンジ東側の菰野町役場庁舎周辺地区を地域拠点として位置づけ、「日常サービス機能の集約を図ることで地域コミュニティの増進を促進し、良好な居住環境の創出を図る。」と示されている。

土地区画整理事業を進める中、当該区域に対する土地利用について、当該区域東方に位置する住居系地区計画である潤田地区地区計画が令和3年度に事業化したことを受け、住居系用途の土地が充足してきた。また、新型コロナウイルス感染症の流行により、住居から徒歩圏内にある商業施設や公園等の価値が見直されつつあり、昨今、当該感染症が感染症法の第5類に変更されたことも助勢し、住宅地近郊の商業・業務系の土地利用の需要が高まっている。これらのことを受けて、第一種低層住居専用地域として位置づけしている区域の土地利用の選択肢を広げる旨、組合で方針転換があった。

令和2年3月に策定した菰野町都市マスタープランの事前準備として平成 30 年度に行った、「菰野町都市マスタープラン策定に係る町民アンケート」の結果によると、当該区域が存する千種地区では、「商店の充実など買い物の便の良さ」の項目について「不満である」・「どちらかといえば不満」の割合が回答者の約半数あった。さらに、菰野町民全体を対象とした町民アンケートにおいても、「菰野町から移転したいと思う理由」として、令和3年度、令和4年度共に第3位に「買い物が不便」という理由がある。この結果を踏まえ、住民の意見で不満とされている点について当町としては、当該地区を準住居地域へ変更させ、商業系・業務系の土地利用も計画している組合の方針に協力し、千種地区の商業施設の充実を図りたいと考える。

組合の方針転換は、各種計画や町民の意向と整合する。菰野インター周辺地区土地区画整理を推進することは、企業誘致による雇用の創出、地域活性化、持続可能なまちづくりに寄与することとなるため、今回第一種低層住居専用地域に指定している7.4haの区域を準住居地域に変更するものである。