

Ⅱ－2 対象事業の目的及び内容

1. 事業の目的

○目的

昭和町が策定した「昭和町第4次総合計画」の将来目標である「青空と緑と産業のまち、さわやかな田園都市、テクノコミュニティ・昭和町」を実現するために平成12年に策定した「都市計画マスタープラン」では、常永地区のある昭和町西部地区については、まちづくりの目標として「住・農・工・商の調和した、新たな市街地（住区）の形成を目指したまちづくり」を設定しており、住区の開発が期待されている地区である。

そのため、都市計画道路、区画道路、公園等をはじめとする公共施設の整備改善、及び目的に合った土地利用を積極的に行うことにより、宅地の利用促進を図り、健全な市街地を供給することを目的とする。

○計画地の選定理由

常永地区は、北側を市街化区域の釜無工業団地、南側を土地区画整理事業等により整備された住宅地に接した市街地に挟まれた地域であり、また、常永地区の中央に位置する常永小学校の開校に伴い、本小学校を核とした新たな住区が形成されるものと想定されることから、都市計画マスタープランの地域別構想に沿って、無秩序な開発を抑制し、強まる市街化を適正に誘導するために土地区画整理事業を行い、また、都市施設としては、地区に接して昭和バイパス及び田富町敷島線が整備されていることから本地区に与える開発ポテンシャルは大きい地区である為、計画地として選定した。

2. 事業の実施期間(評価書(補正))

事業期間、工事期間及び分譲期間は以下のとおりであり、事業期間は平成18年度から平成28年度までの10年を計画している。

- ・ 事業期間：(計画)平成18年度(事業認可後)～平成27年度(10年)
(現状)平成20年度～平成27年度(8年)
- ・ 工事期間：(計画)平成18年度(事業認可後)～平成24年度(7年)(土木工事)
(現状)平成20年度～平成26年度(7年)(土木工事)
- ・ 分譲期間：(計画)平成20年度～平成27年度(8年)
(現状)平成20年度～平成27年度(8年)

3. 事業計画の内容

(1) 土地利用計画

ア. 土地利用計画の基本方針

対象事業実施区域の土地利用計画は、表Ⅱ-2-3.1及び図Ⅱ-2-3.1に示すとおりである。住居系土地利用を基本とし、商業系土地利用と幹線道路沿道部の土地利用との区分を行うことにより、良好な住居環境の形成に努めることにより、宅地の利用の増進を進め、計画的に市街化を図る。

表Ⅱ-2-3.1 土地利用計画表 ()内は計画

区分	面積 (ha)	割合 (%)
住居系	47.7 (49.3)	75.2 (77.8)
商業系	9.9 (8.3)	15.7 (13.1)
流通業務系	5.8	9.1
合計	63.4	100.0

イ. 用途地域計画

土地利用計画の基本方針に基づき設定された用途地域(平成20年3月17日、都市計画決定)は、表Ⅱ-2-3.2及び図Ⅱ-2-3.2に示すとおりである。

各地区区分域における土地利用の基本方針及び環境保全方針は表Ⅱ-2-3.3(1)～(3)に示すとおりである。

表Ⅱ-2-3.2 用途地域計画

土地利用区分	地区区分	面積(ha)	用途地域区分	面積(ha)
住居系	①常永小学校西側	8.8	第2種低層住居専用地域	8.8
	②上河東北側	5.8	第1種中高層住居専用地域	21.6
	③河西北側	3.7		
	④飯喰集落	4.5		
	⑤飯喰南西部	3.3		
	⑩常永小学校、公園	4.3	第1種住居地域	19.4
	⑥飯喰北西側	4.2		
	⑦都市計画道路沿道	14.5		
流通業務系	⑧昭和バイパス沿道 (田富町敷島線)	1.0	第2種住居地域	1.0
	⑨昭和バイパス沿道	4.3	準住居地域	4.3
商業系	⑩超大型街区 (スーパー街区)	8.3	商業地域	8.3