

議第1号

大垣都市計画区域区分の変更について（岐阜県決定）

令和7年3月18日提出

岐阜県都市計画審議会

会長 倉内 文孝

都政第383号の3

岐阜県都市計画審議会

大垣都市計画区域区分を次のように変更したいので、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により諮問します

令和7年2月21日

岐阜県

上記代表者 岐阜県知事 江崎 禎英

大垣都市計画区域区分の変更

都市計画区域区分を次のように変更する。

1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分 「計画図表示の通り」

2. 人口フレーム

区分	年次	2020年 令和2年	2030年 令和12年
都市計画区域内人口		209.4千人	195.0千人
市街化区域内人口		166.1千人	155.6千人
配分する人口		—	155.6千人
保留する人口		—	—
（特定保留）		—	—
（一般保留）		—	—

理由

本都市計画区域では、昭和46年3月31日に区域区分の都市計画を決定し、その後8回の見直しを行ったところである。

今回の見直しでは、幹線道路に隣接するとともに、JR垂井駅及び役場に近接するという立地特性を有する「宮代地区」において、商業・業務施設や沿道サービス施設等の都市機能の集約による拠点形成を図るため、区域区分の見直しを行うものである。

理由書（垂井町宮代地区）

大垣都市計画区域は、昭和46年3月31日に区域区分の都市計画を決定し、その後8回の見直しを行ったところであるが、令和2年の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直しにおいて、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域に位置づけられている本地区について、随時による都市計画の変更を行うものである。

今回の変更では、立地条件を活かした賑わい・交流の場の用地（商業系の用地）を適切な位置に確保するため、本地区の市街化区域への編入を行うものである。

1 当該地区の現状

本地区は、垂井町の中心部に位置し、北側に国道21号、西側に県道養老垂井線が整備されており、約1km圏内に東海道本線の垂井駅が存在するなど、交通利便性に優れた地区である。

また、本地区は令和元年に移転した役場庁舎から半径概ね300mの範囲内に位置し、国道21号沿いに形成されている商業、工業などの既成市街地に隣接している。

2 当該都市計画の上位計画における位置付け

垂井町第6次総合計画においては、本地区は、JR垂井駅や役場庁舎などを中心とした都市機能集積拠点に位置付けられ、都市機能の充実、基盤整備を図るとされているとともに、商業集積ゾーンとしての土地利用方針が示されている。

大垣都市計画区域マスタープランにおいては、（都）一般国道21号線及び（都）府中栗原線の交通結節点にある本地区について、役場庁舎の移転により、本地区を中心とした市街地の再構築を行うため、商業施設等の都市機能を集約した都市的土地利用を検討する地区として、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域に位置付けられている。

垂井町都市計画マスタープランにおいては、本地区を含む庁舎周辺では、交通利便性を活かした商業・業務等の施設、町の中核的な施設の配置のほか、町内に点在する公共施設の集約・複合化に取り組み、都市機能集積拠点にふさわしい土地利用を目指すとしており、本地区を含む庁舎周辺の市街化調整区域についても、当該拠点を中心とした市街地の再構築を行うため、市街化区域の拡大を検討するとしている。

3 当該都市計画の必要性

主要道路や既成市街地に近接するなどの立地の優位性から、新たな土地利用の需要が高まっている本地区について、個別の乱開発を防ぐ意味でも、一定規模のまとまりのある適切な土地利用を図るため、地区計画により建築物等の用途、敷地面積の最低限度等の規制を行いながら、本地区の市街化区域編入を進める必要がある。

4 基盤施設整備の確実性

既成市街地に隣接するとともに9m以上の幅員を有する県道及び町道に接している本地区において、商業系の事業者(ディスカウントストア及びホームセンター)による具体的な出店計画があり、当該事業者と出店を予定する区域の地権者との間で土地利用に関する合意形成がなされているため、計画的な土地利用が確実に行われることになる。

5 位置の妥当性

本地区は、既成市街地ならびに幅員9m以上の県道及び町道に囲まれているとともに、都市機能集積拠点に位置付けられており、商業施設等の都市機能を集約した都市的土地利用を図ることが出来ることから、位置は妥当である。

6 規模の妥当性

2事業者それぞれが想定する商圈人口に基づく売場面積について、ディスカウントストアは1,462坪(4,834㎡)、ホームセンターは2,001坪(6,616㎡)としており、それぞれ必要とする駐車場スペースを確保しようとする、全体で約4.07haの面積を要することから、市街化区域編入予定面積の4.1haは妥当な規模である。

なお、トラック運送業駐車場部分については、今回の商業施設開発の開発予定区域には含まない予定であるが、周辺と一体的な土地利用を図るため、商業地開発予定区域と合わせて市街化区域への編入を行うものである。

7 低未利用地の状況

本地区の面積4.1haの規模の低未利用地は、既存市街化区域内にはない。

議第1号

大垣都市計画区域区分の変更（岐阜県決定）に関する補足説明

1. 区域区分の変更予定地区等

随時変更（市街化区域への編入） [1箇所]

地区	面積	理由	備考
宮代地区	約4.1ha	地区計画	・市街化区域（工業地域）に隣接

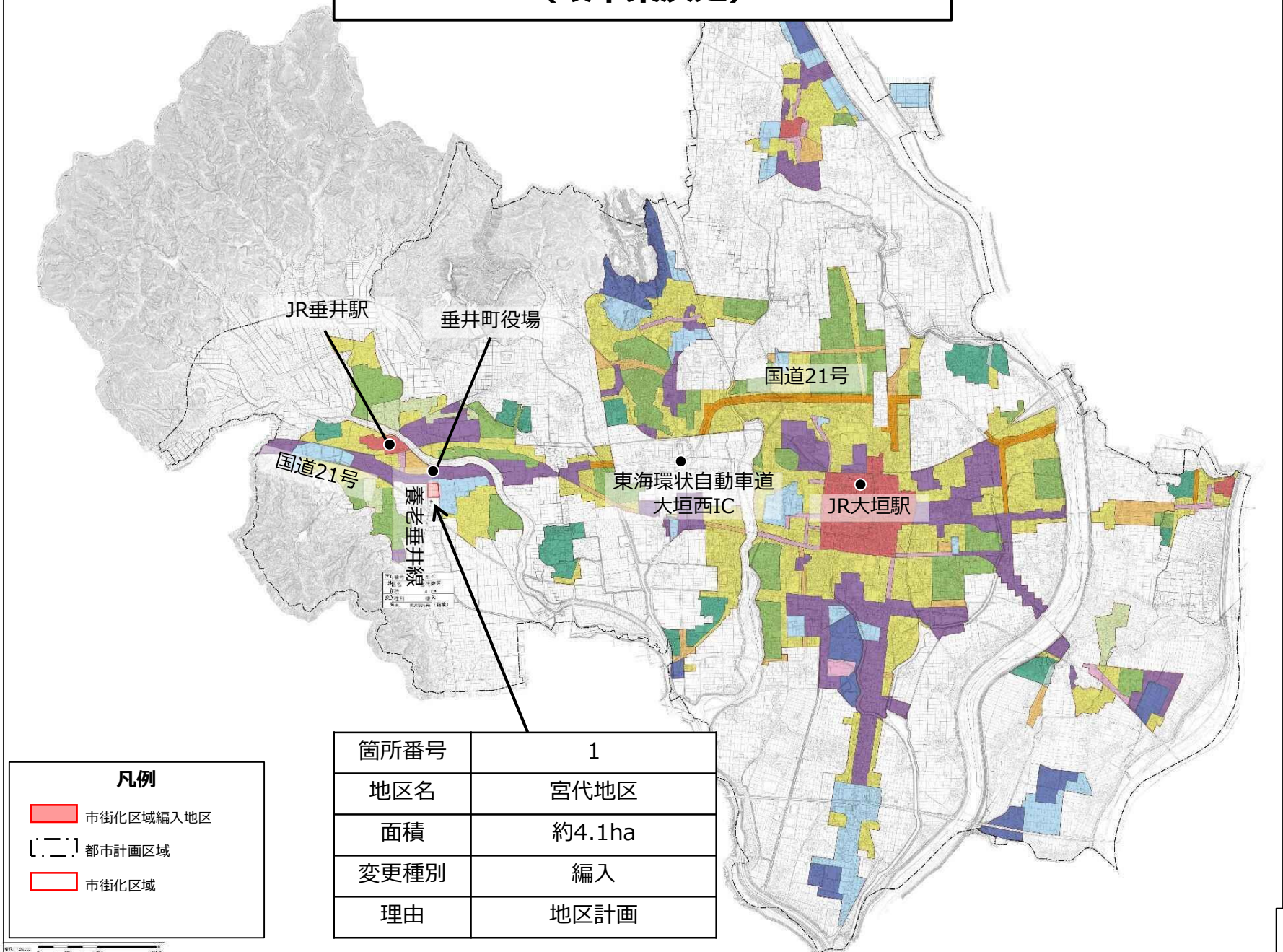
2. 区域区分の変更理由

- 1 地区計画による開発が行われる地区
 - ・民間開発による計画的な市街地整備が確実な地区
 - ・地区計画において、適正な商業環境の確保に向けた公共空地の配置や規模、建築物等に関する事項を定め、計画的に良好な商業地形成を図る地区

3. 区域区分の変更の経緯及び予定

令和6年3月1日～	関係機関との下協議 下協議（中部地方整備局） 農林漁業調整・環境協議・治水対策等協議
令和6年8月26日から 令和6年9月9日まで	素案の閲覧 （公述の申出なく、公聴会の開催なし）
令和6年9月30日から 令和6年12月5日まで	関係機関との事前協議（国土交通大臣、農林水産大臣、経済産業大臣、厚生労働大臣及び環境大臣）
令和7年1月8日から 令和7年1月22日まで	案の縦覧 （意見書の提出なし）
令和7年1月31日まで	大垣市、垂井町、神戸町及び安八町から案に対する回答
令和7年2月21日	岐阜県都市計画審議会への諮問
令和7年5月（予定）	都市計画決定

大垣都市計画区域区分の変更 (岐阜県決定)

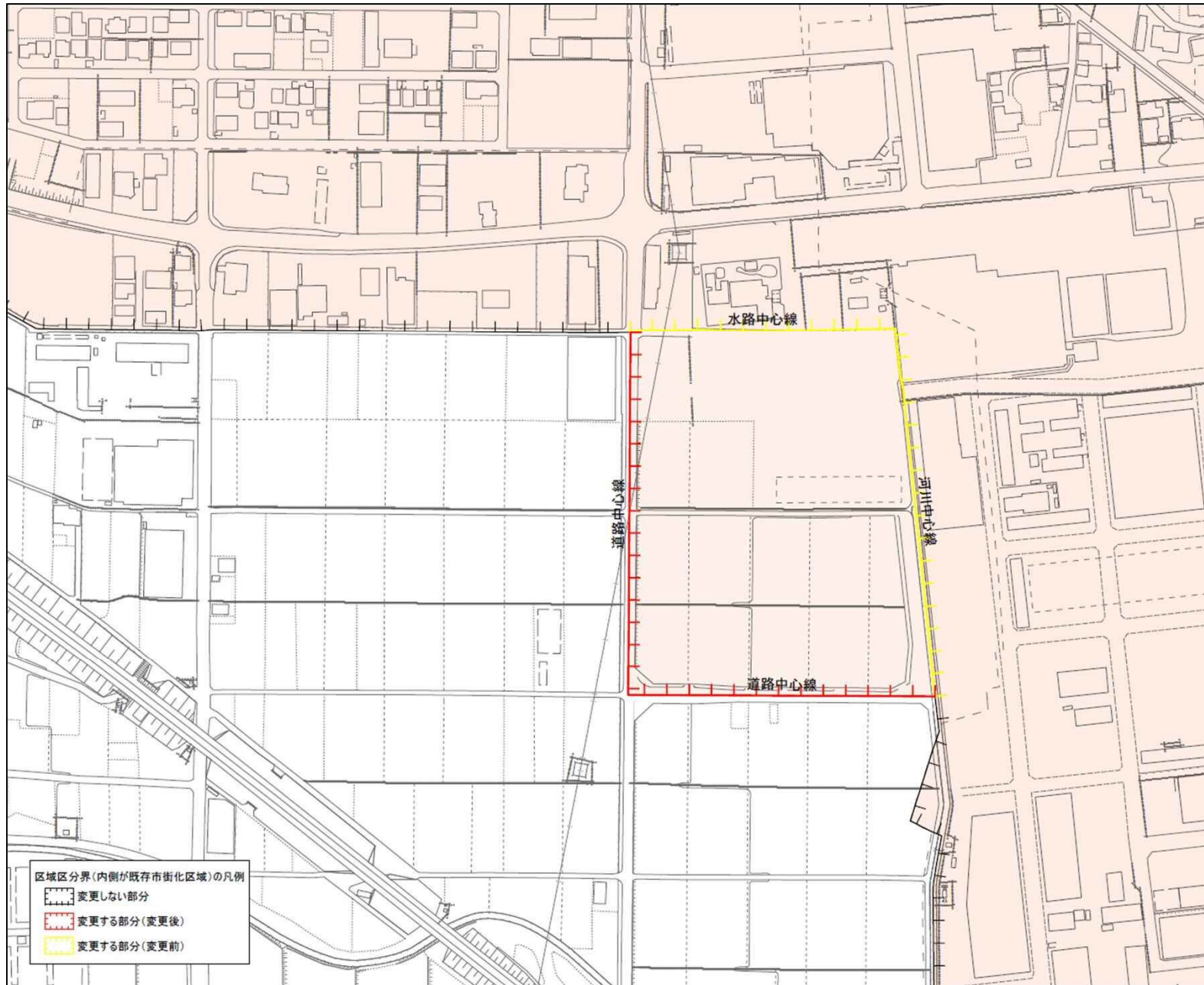


凡例

- 市街化区域編入地区
- 都市計画区域
- 市街化区域

箇所番号	1
地区名	宮代地区
面積	約4.1ha
変更種別	編入
理由	地区計画

大垣都市計画 区域区分の変更 (岐阜県決定)



箇所番号	1
地区名	宮代地区
面積	約4.1ha
変更種別	編入
理由	地区計画

凡例	
	変更しない部分
	変更する部分 変更前
	変更する部分 変更後

