

理由書(各務東町地区)

各務原都市計画区域は、昭和46年3月31日に区域区分の都市計画を当初決定し、これ以降12回変更し現在に至っている。

今回の変更は、令和2年10月に策定した各務原都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に基づき、既存産業高度化・規模拡大や新規産業の受け皿となる工業用地の立地需要が今後も見込まれ、新たな工業系市街地の形成を計画的に進めていく必要があることから、各務東町工業団地隣接地の「各務東町地区」を市街化区域に編入するものである。

1. 当該地区の現状

本地区は市域北東部に位置し、飛地市街地の各務東町工業団地に隣接する市街化調整区域で、既成工業団地と一体的な工業系利用が可能となっている。また、東海北陸自動車道岐阜各務原インターチェンジまで約 13km、関インターチェンジまでは約 9km でアクセスでき、交通利便性に優れた地区となっている。

地区内は農地を主体に住宅や平面駐車場等が一部立地している。なお、地区北側で工業系土地利用の市街化区域(各務東町工業団地)と接している。

2. 当該都市計画の上位計画における位置付け

本市の最上位計画である各務原市総合計画においては、「もっとみんながつながる笑顔あふれる 元気なまち～しあわせ実感 かかみがはら～」を将来都市像に掲げ、秩序ある土地利用の誘導を図り、未利用土地の有効活用の方向性を検討するものとしています。

また、各務原都市計画区域マスタープランにおいては、既存工業団地の機能の強化・拡充のために必要な土地需要については、周辺の自然環境や住環境に十分な配慮をしながら工業系の土地利用を検討することとしており、当該地区を既存工業団地と一体的な工業系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」に位置付けている。

さらに、各務原市都市計画マスタープランにおいても、各務東町工業団地等の工業団地は、本市の重要な工業地としての役割を果たしていることから、今後も工業専用団地として現有機能を維持・強化するとされている。

3. 当該都市計画の必要性

本地区が隣接する各務東町工業団地は本市の重要な工業地であり、今後も見込まれる工業団地の機能の強化・拡充における立地需要への計画的な対応に加え、新たな産業や雇用の受け皿の確保による地域活力の向上が期待されている。

上位計画での位置付けを踏まえ、本地区を市街化区域に編入し、地区計画により計画的に工業系土地利用を誘導、良好な工業専用地の形成を図るため、区域区分の変更を行うものである。

4. 当該都市計画の妥当性

(1) 基盤施設整備の確実性

本地区の地権者等と民間開発事業者との土地活用に関する協議により、現在、市街化区域編入に合わせて決定する地区計画に基づき予定される開発計画事業の用地取得が確実になっている。

また、誘致する工業施設や道路等の基盤施設設計画も決定段階を迎つつあるとともに、各務原市担当部局との協議調整が進められており、都市の健全な発展と宅地の実供給に資する宅地開発事業の実施が確実である。

なお、当該都市計画と同時決定の地区計画において、適正な工業環境の確保に向けた道路の配置や規模、建築物等に関する事項を定め、計画的に良好な工業地形成を図る。

(2) 位置の妥当性

本地区は、東海北陸自動車道岐阜各務原インターチェンジまで約 13km、関インターチェンジまでは約 9km の距離に位置し、交通利便性に優れている。また、計画地北側は各務東町工業団地が隣接しており、既存工業団地との一体的な利用が可能となっている。

(3) 規模の妥当性

本地区(約 4.7ha)のうち、緑地や調整池を除く、約 3.4ha の工業用地に工場施設(3棟)および工場の従業員や物流用の駐車場(駐車台数 約 580 台)が立地予定である。開発事業区域全域が一体的に土地利用転換される予定である。

(4) 低未利用地の状況

本地区北側の既存市街化区域においては、区域の大部分において工業用地が整備されており、新たな工業地の形成は困難である。本都市計画区域内の市街化区域においても交通利便性に優れた大規模な未利用地は残存していない状況である。