

都市計画の変更の理由書（各務山地区）

本都市計画区域においては、近年、市街化区域に隣接する市街化調整区域において計画的に開発された商業用地や既に立地している工業用地等について、区域区分の変更に伴い用途地域を指定している。

今回の変更は、市街化区域に隣接する市街化調整区域で計画的に整備される工業団地開発地について、区域区分の変更に伴い新たに用途地域（工業専用地域）を指定するものである。

（1）当該地区の概要

当該地区（各務山地区）は、本市中央部で採土事業が行われている各務山の西側に位置し、市街地に隣接するとともにすでに採土事業が完了している土地において、長期的な視点で土地利用を誘導する必要があるとして策定された「各務山地区基本構想」に基づく工業団地造成事業中の区域及び隣接する事業化が確実な区域（約 17.4ha）である

（2）都市の将来像における当該地区の位置付け

「各務原市総合計画」においては、「笑顔が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、「後期基本計画」では、広域交通の利便性に優れた地区などを新たな産業拠点と位置付け、積極的な「産業の受け皿」の確保・整備を課題とし、新たな活力を呼び込むための企業誘致や、市内の次世代産業関連企業及びものづくりの基盤技術を持つ企業群の支援を推進している。

「各務原都市計画区域マスタープラン」においては、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おり、交通の利便性及び既成市街地との近接性を活かし、新たな産業の創出などまちづくりに有効な土地利用を図っている。

「各務原市都市計画マスタープラン」においては、広大な面積を持つ地区であるため残された緑地の保全や緑化を推進するとともに、工業系をはじめとした有効な土地利用を積極的に検討している。

（3）当該都市計画の必要性

当該地区は、工業用地の立地需要に対する受け皿として、計画的な市街化を図るため、区域区分の変更により市街化区域に編入する地区であり、適切な用途地域の指定が必要である。用途地域の指定種類については、既成市街地周縁部に位置した、交通利便性の高さを活かした工業地の整備を計画的に進めている地区であることから、工業の利便を増進する地域として、工業専用地域を指定するものである。

(4) 当該都市計画の妥当性

1) 工業専用地形成の確実性

地区計画で定めた工業専用地としての土地利用に向け、各務原市土地開発公社により各務山工業団地（1工区1期分）が進められており令和5年3月に完了、同団地に隣接する区域(1工区2期分)も当該都市計画に合わせて早期に事業着手する予定である。

事業完了後は、地区整備計画での建築物等の用途の制限により、工業専用地域に基づく制限に加えて保育所・診療所等の立地が制限されるとともに、公社による計画的な分譲地販売を通じ、地域に適した工業専用地が形成されることが確実である。

2) 位置の妥当性

当該地区は、本市中央部に位置し、近接する（都）江南関線から（都）一般国道21号線を経由して東海北陸自動車道岐阜各務原インターチェンジまで約8kmの距離にあり交通利便性に優れた地区である。また、（都）江南関線を経由して北へ約5.5kmで関市、南へ約3.5kmで愛知県江南市と隣接市へのアクセスにも優れており、新たな企業の積極的な誘致を図る工業専用地としての適地と捉えられる。

3) 規模の妥当性

当該地区(17.4ha)は、令和元年12月に決定された地区計画区域・地区整備計画区域である各務山工業団地（1工区1期分）と市道を合わせた区域(13.2ha)、及び隣接する事業化が確実な区域(1工区2期分、4.2ha)の範囲である。

4) 住居専用地域との隣接に関して

当該地区は、区域の西側で住居専用系と工業系用途地域が指定される市街化区域に隣接しており、うち第二種中高層住居専用地域には、中学校用地、小学校用地、及びその後背に住宅地が形成されている。

隣接する学校用地への教育環境の保護、後背地の居住環境の保全、及び当該工業団地の工業の利便増進に向け、以下の対策を講じている。

- ・工業団地開発事業において、学校用地との境界部に宅地開発基準に準じた緩衝緑地（15m以上）となる造成森林を配置し、教育環境の保護、居住環境の保全向上を図っている。
- ・工業専用地域で工場等以外に立地可能な施設（公衆浴場、自動車教習所、畜舎、カラオケボックス等）について、地区整備計画に基づき立地を制限し、工場以外の施設立地による教育・居住環境の悪化抑制を図っている。

- ・公共用地としての緩衝帯の恒久的管理や地区計画に基づく立地施設制限による教育環境の保護、居住環境の保全に向けた対策に加え、当初の立地企業に対しては、公社による分譲地販売募集（学校用地に接する分譲用地は大規模な1区画）において、製造業の本社及び工場・研究所の立地に限定するとともに、応募企業の公害防止対策を審査、公害発生時の分譲企業の責任と解決を明確化し、工業専用地域で立地可能な工場がもたらすおそれがある危険性や環境の悪化抑制に努めている。