

## 各務山地区 地区計画 変更理由書

### 1. 当該地区の現状

当地区は、各務山の北側を東西に都市計画道路岐阜鶴沼線が、地区の南側を南北に同江南関線が連絡しており、同江南関線から同一般国道21号線を経由して、東海北陸自動車道 岐阜各務原ICまで8kmでアクセスできることから、交通至便な地区となっている。また、各務山の南北を結ぶ幹線道路として「市道各378号線」が概成している。

当地区を含む各務山は、市の中心部に位置する約100ヘクタールの広大な土地で、基盤整備をする上で重要な位置にある土地であり、長期的な視点で土地利用を誘導する必要があるとして、「各務山地区基本構想」を策定し、土地利用が可能になる区域の優先順位と道路整備の方針を示している。

当地区は基本構想で分けられた6つの区域のうち、すでに採土が広範囲においてなされ、事業化の見込みが高い、西側の採土場となっている地区である「第1工区」を対象としたものであり、基本設計を経て、実施設計を行い、基本設計で工業団地として開発することの必要性や採算性を検証した範囲のうち、地権者との調整により当時開発可能と確定した「第1工区1期(約13.2ha)」について、令和元年12月に地区計画の決定し、令和3年1月に工業団地造成事業が着手されている。

### 2. 当該都市計画の上位計画における位置付け

上記の立地的特徴から、各務原市区域マスタープランでは、工業系を中心に「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促進します」という方針が示されている。また、各務原市総合計画では、「笑顔あふれる元気なまち ～しあわせ実感 かかみがはら～」を実現すべく、新たな活力を呼び込むための企業誘致により、市内の産業を発展・高度化させることが期待されている。各務原市都市計画マスタープラン(平成28年改定)では、「土地利用検討地域」として「本市の中心部に位置し、広大な面積を持つ地区であるため、関連計画との調整を行いながら、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する。」と位置付けられている。

### 3. 当該地区計画の必要性

当地区は、市街地形成を進めるにふさわしい立地条件から、地域産業の振興を図るべく工業地開発の要請が高まっており、整備が進む主要幹線道路との整備効果増進も期待されている。また、市街化区域の工業系用途地域内における低未利用地には、新規産業立地に必要な一定面積の土地は少なく、交通至便な当地区における役割は大きなものとなっている。

これらの事から工業専用団地の整備を推進し、新たな産業や雇用の受け皿の確保により地域活力の向上を目指すとともに、緑地保全と緑化推進を行い、周辺環境に配慮した計画的な工業系市街地の形成が望まれており、区域区分、用途の変更と合わせて、地区計画により建築物等の用途の制限を行う事で、良好な工業団地を整備する必要がある。

### 4. 当該地区計画の変更理由

今回の変更は、各務山基本構想において現在の地区計画の区域と同じ「第1工区」として位置付け、工業専用団地を整備する目途が付いた区域について、当該地区計画と同様の制限を行うことで良好な工業団地を整備するために、地区計画の区域を拡大するものである。

その他、当該地区の住所を変更したことによる地区計画の位置の変更及び、事業の進捗による整備計画図の地区施設整備状況の変更を行う。