

## 都市計画の決定理由書（三井町地区 地区計画）

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では、幹線道路沿道等においては、利便性を活かした大規模集客施設等の立地需要が今後も見込まれ、新たな商業系市街地の形成を計画的に進めていく必要があるとしている。

当該都市計画は、既成市街地隣接地の「三井町地区」において、新たな商業系市街地の形成を計画的に進めていくために、市街化区域への編入とともに地区計画を決定するものである。

### (1) 当該地区の概要

当該地区は東西に長い本市市街地の西南部に位置し、（都）一般国道21号線沿道の既成市街地に挟まれる市街化調整区域で、東海北陸自動車道岐阜各務原インターチェンジに至近し、極めて交通利便性に優れた地区である。

地区内は住宅、医療施設、資材置場等が散在するなか、道路・水路を除いた約8割を農地が占めている。

なお、地区西側で工業団地（工業専用地域）等、北から東にかけては住居系土地利用（第一種住居地域）の市街化区域と接している。

### (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、適正な土地利用の推進に向け、「計画的で機能的なまちづくりを進めるとともに、未利用地の有効活用について、その方向性を検討する。」としている。

また、各務原都市計画区域マスタープランにおいては、土地利用に関する方針において「（都）一般国道21号線等の主要幹線道路沿道の近隣商業地については交通利便性を活した商業地としての機能維持・充実を図る。」としている。

さらに、各務原市都市計画マスタープランにおいても、当該地区を土地利用検討地域として、「幹線道路沿道の交通利便性を活かし、工業系及び商業系土地利用の展開を検討する。」としている。なお、各務原市立地適正化計画では、「駅周辺や幹線道路沿いの居住誘導区域に近接する市街化調整区域に限定して、農林漁業との調整措置が整った場合においては区域区分の変更を行う。」としている。

### (3) 当該都市計画の必要性

当該地区は、優れた交通利便性を活かした商業系市街地を計画的に形成していくため、区域区分の変更により市街化区域に編入する地区である。

今後も見込まれる商業・サービス施設等の立地需要への計画的な対応に加え、

地域住民の生活利便性及び地域活力の向上が期待される地区であることから、近隣商業地域を指定するとともに、地区計画を決定し計画的に商業系土地利用の誘導を行うものである。

#### **(4) 当該都市計画の妥当性**

##### **1) 良好な近隣商業地の形成**

本地区において、商業用地開発計画の事業化検討が進んでおり、都市の健全な発展と宅地の実供給に資する良好な近隣商業地の形成に向け、開発事業の実施を念頭にした地区計画を定める。

地区施設の整備の方針及び建築物等の整備の方針に基づく地区整備計画において、地区施設として適切な幅員の道路を適正に配置するとともに、用途地域制限（近隣商業地域）に加え新たな住宅や工場等の立地に対する建築物等の用途の制限を定め、周辺の環境に配慮した良好な商業環境の確保を図る。

##### **2) 位置の妥当性**

本地区は、極めて交通利便性に優れており、周辺の国道沿いでは沿道立地型商業業務系施設の立地が進んでいる。

また、上位計画で位置づけられる近隣商業地としての機能の充実を図る地区であるとともに、広域的な商業地形成を図るインターチェンジ周辺北側に近接し、近隣商業地域にふさわしい商業施設等の集積を図る適地と捉えられる。

##### **3) 規模の妥当性**

本地区（約 11.7ha）の大半が開発事業区域であり、道路用地等を除いた約8haの商業用地に物販施設（4店舗、売場面積：約 18,000 m<sup>2</sup>）とサービス施設等（2店舗）が立地予定であり、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。