

都市計画の決定理由書(各務東町地区 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、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としている。

当該都市計画は、各務東町工業団地隣接地の「各務東町地区」において、新たな工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角性を検討するものとしている。

また、各務原都市計画区域マスタープランにおいては、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。なお、各務原市立地適正化計画では、「企業誘致を推進し、雇用機会の創出と地域経済の発展に資する工業系土地利用を進め、従業員等の居住の場として居住誘導区域への誘導を推進する。」としている。

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し、良好な工業専用地の形成を図るものである。

4. 当該都市計画の妥当性

1) 良好な工業専用地の形成

本地区において、工業用地開発計画の事業化検討が進んでおり、周辺の環境に配慮した良好な工業専用地の形成に向け、開発事業の実施を念頭にした地区計画を定める。

建築物等の整備の方針に基づく地区整備計画において、用途地域制限(工業専用地域)に加え、新たな保育所・診療所等の立地を制限することで、周辺の環境に配慮した良好な工業用地の確保を図る。

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

当該地区(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。