

## 三井町地区地区計画 変更理由書

### (1) 当該地区の現状

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。

当該地区は、令和6年5月の市街化区域への編入に併せて土地利用の方針や地区施設の配置等を定め、周辺の環境に配慮した適正な商業系土地利用を図るため、地区計画を決定した。

### (2) 当該都市計画の上位計画における位置づけ

「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、「交通基盤と産業基盤を強化し連携させることで、人や地域がつながる土地利用を進める」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、「(都)一般国道21号線等については、交通利便性を活用した沿道立地型商業業務系施設の立地が進んでおり、今後ともその機能の充実を図る。」としている。なお、各務原市立地適正化計画では、「商業系土地利用については、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。」として区域区分の変更を行っている。

### (3) 当該地区計画変更の必要性

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した地区である。

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、近隣商業地域としての機能の充実を図る地域であり、より計画的に商業系土地利用を誘導する必要がある。

### (4) 当該地区計画変更の妥当性

当該地区計画の土地利用の方針では、「(都)一般国道21号線沿道に立地する既存商業地と一体となって、計画的に一団の近隣商業地の形成を図る。」としており、この方針に基づく一団の土地利用転換をより確実なものとするため、土地利用の方針の追加、及び地区整備計画における建築物の敷地面積の最低限

度を新たに設定し、良好な商業地の形成を図る。

**(5) 当該地区計画の変更理由**

今回の変更は、小規模店舗等の乱立を防ぎ一団の土地利用を図るため、土地利用の方針を追加し、建築物の敷地面積の最低限度を新たに設定することによる、地区計画変更である。