

# 羽島都市計画用途地域の変更 理由書

## 1 変更する都市計画の名称

羽島都市計画用途地域

## 2 本都市計画を変更する区域について

今回、用途地域の変更を行う市民プール跡地地区（以下「本区域」という。）は、羽島都市計画区域の中西部に位置し、東海道新幹線岐阜羽島駅や岐阜羽島インターチェンジから近く、幹線道路に隣接する交通の利便性に大変優れた区域です。

## 3 上位計画等での位置付けについて

羽島市第六次総合計画において、公共建築物等の廃止や集約化により生じる公共施設用地の跡地については、必要に応じ用途の転換を進めるなど土地利用調整を進めるとしてしています。

羽島都市計画区域マスタープランにおいて、公共建築物等の廃止や集約化により生じる公共施設用地の跡地については、有効な土地利用を図るため、用途の転換又は複合化を進めるとしてしています。

羽島市都市計画マスタープランにおいて、公共施設の再編（集約・廃止等）に伴う余剰地については、跡地における新たな土地利用と機能立地に向け、用途転換を含む計画的な整備を行うとしてしています。

## 4 本都市計画を変更する必要性について

本区域は、幹線道路である都市計画道路堀津平方線の沿道に位置し、土地区画整理事業施行済みの地域です。

本区域は、幹線道路の沿道としての立地を生かし、市民プール跡地を有効活用するため、中規模な店舗、事務所及び倉庫業倉庫等の立地を許容しつつ、これと調和した周辺の住居の環境を保護することができる準住居地域（容積率200%、建ぺい率60%）に変更する必要があります。

## 5 本都市計画の位置、区域、規模の妥当性について

### （1）位置の妥当性について

本区域は、羽島都市計画区域の中西部に位置し、市街化調整区域に隣接しています。幹線道路である都市計画道路堀津平方線の沿道に位置し、岐阜羽島インターチェンジに近いことから交通の利便性が良い地域です。また、本区域は、岐阜羽島インター南部地区地区計画、平方第一地区地区計画及び羽

島市平方第二土地区画整理事業など都市的まちづくりが進められている地域に近いことから、幹線道路の沿道にふさわしい業務の立地に適した位置です。

(2) 区域の妥当性について

本区域は、土地区画整理事業施行済みの地域で、都市計画道路堀津平方線に接する一宅地の区域です。

(3) 規模の妥当性について

本区域は、市民プール跡地の約1.0haを含む区域で、都市計画道路堀津平方線に接しています。当該都市計画の変更以降は、都市計画道路堀津平方線の沿道にふさわしい土地利用として、中規模な店舗、事務所及び倉庫業倉庫等の立地が想定される適正な規模です。

以上により、本区域において、幹線道路沿道としての立地を利用し、市民プール跡地の有効活用を図るとともに、これと調和した周辺の住居環境の保護を図るため、用途地域の都市計画変更を行うものです。