

理 由 書

羽島都市計画区域は、昭和46年3月31日に市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画を当初決定し、これ以降3回の変更を行い現在に至っている。平成29年度に実施した都市計画基礎調査及び令和12年を目標年次とする今回の羽島都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更に伴い、区域区分の変更を行うこととなった。

今回の変更では、市街化区域に隣接する岐阜羽島インター南部地区の市街化調整区域において、地区計画や開発許可等により整備された商業施設用地、企業用地、沿道施設用地及び公共施設用地の集積による市街地を形成している地区、並びに基盤整備とともに工業系・業務系の企業立地を進める地区とを一体として良好な市街地環境の形成を図るため、市街化区域に編入するものである。

1 上位計画での位置付けについて

当該地区は、羽島市第六次総合計画において、「にぎわい創造エリア」に位置付けられており、広域交通拠点としての立地機能を活かし、企業立地を促進するとともに、産業振興・交流など都市のにぎわいの創造に資する場としての土地利用をめざすとしている。

また、本区域区分変更と同時に改定する羽島都市計画区域マスタープランにおいては、交通利便性を活かした産業・業務系の土地利用を検討する地区としているほか、羽島市都市計画マスタープランにおいては、都市基盤整備と併せた企業誘致を進めるなど、市の新都心核としての機能を持った活気あるまちづくりを進めていく地区としている。

2 本都市計画を変更する必要性について

区域区分は、産業活動の利便を考慮した宅地の形成、良質な住宅地の形成、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成など、地域の実情に即した都市計画を樹立していく上で根幹をなすものである。

当該地区に既に地区計画や開発許可等による整備により立地する商業及び物流施設や教育機関の機能を維持するとともに、都市基盤整備を行うことにより工業系・業務系の企業立地の推進を図り、広域交通拠点の立地特性を最大限に活用するため、市街化区域への編入を行う必要がある。

3 本都市計画の妥当性について

(1) 基盤施設整備の確実性

当該地区では、交通利便性の立地特性等から、個別開発による大規模商業施設のほか、岐阜羽島インター南部東地区地区計画に基づく計画的な土地利用が進んできた。このような土地需要背景のもと、今後は、地区計画を岐阜羽島インター南部地区に変更し、地区整備計画に基づき、市による都市基盤整備を行いつつ企業誘致を進め、民間主導による土地開発が行われるため、計画的な土地利用と都市基盤施設整備が確実に進む。

れることになる。

(2)位置の妥当性

当該地区は、羽島都市計画区域のほぼ中央に位置し、名神高速道路岐阜羽島インターチェンジを中心とした交通の利便性が高く都市基盤整備が進められてきたことから土地利用に大変優れた地区である。また、名神高速道路を挟み産業系の業務施設が多く立地する既存の市街化区域に隣接するとともに、近年、当該地区においても産業系の都市的土地利用が進展してきており、産業系の市街地形成に適しているため、位置は妥当である。

(3)規模の妥当性

当該地区は、名神高速道路岐阜羽島インターチェンジ周辺という広域交通拠点としての立地特性を持ち、岐阜県立看護大学のほか地区計画や開発許可により既に商業及び工業地として利用されている土地や名神高速道路及び岐阜羽島インターチェンジなどの道路用地等で、既に都市的土地利用が約4分の3を占めており、今後、工業系・業務系の企業立地に必要な規模の区画を含め、地区全体で一体的な市街地の形成が見込まれる地区であるため、規模は妥当である。

(4)低未利用地の状況

市内の市街化区域内の工業系地域は、既に複数の工場等の土地として利用されており、大規模な未利用地がなく、まとまった土地の確保が困難な状況である。

以上から、交通の利便性を生かした工業・業務系の土地利用の推進を図るため、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域への編入を行う。