

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岐阜羽島インター南部地区（以下「本区域」という。）は、名神高速道路の南側で、岐阜羽島インターチェンジを含む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

本区域は、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特性を活かし、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ます。

羽島市都市計画マスタープランにおいて、岐阜羽島インターチェンジ南部は、都市基盤整備を進めるとともに、優良企業の誘致を進め、商業・物流機能や先端技術型製造業をはじめ、社会経済状況の変化に応じた産業の集積を図るとしています。また、岐阜県立看護大学周辺は、医療・保健・福祉関連の機能の誘致に努めるとしています。

4 本都市計画を変更する必要性について

本区域は、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有しており、既に多くの企業が立地するだけでなく、新たな企業の進出意欲が高く、都市計画による適切な誘導を行わなければ、個別に開発が進み、非効率的で周辺環境とも調和しない土地利用が進む可能性があります。

本区域では、既に立地する商業・物流施設や教育機関の機能を維持し、広域交通拠点の立地特性を最大限に活用するため、周辺環境に配慮した適切な用途地域の指定が必要となります。

このことにより、岐阜県立看護大学の立地を活かした土地利用と交通の利便性を活かした産業・業務系の土地利用の推進を図るため、本区域の用途地域については、既存の学校用地は「準住居地域」、その他の地域は「準工業地域」（いずれも容積率200%、建ぺい率60%）に指定するものです。

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ほぼ中央に位置し、岐阜羽島インターチェンジを含む交通の利便性が高く土地利用に大変優れた区域であり、名神高速道路を挟んで既存の市街化区域に隣接・連坦して市街地を形成しています。

(2) 区域の妥当性について

本区域は、北側は名神高速道路、東側は既存の地区計画の区域、南側はこれまでの開発によって整備された道路、西側は幹線道路と桑原川により、明確な地形地物で区分されています。

(3) 規模の妥当性について

本区域は、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って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を占めています。さらに、進出意欲が高い企業による産業機能立地に必要な区画が配置可能な広さの土地を合わせて区域を定めており、区域区分の見直しを予定している区域と重なる規模です。

以上により、本区域において、交通の利便性を活かした産業・業務系の土地利用の推進を図るため、用途地域の都市計画変更を行うものです。