

議第9号

大垣都市計画区域区分の変更について（岐阜県決定）

令和2年10月7日提出

岐阜県都市計画審議会

会長 高木 朗義

都政第506号の3

岐阜県都市計画審議会

大垣都市計画区域区分を次のように変更したいので、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により諮問します

令和2年9月18日

岐阜県

上記代表者 岐阜県知事 古田 肇

## 大垣都市計画区域区分の変更（岐阜県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

### 1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示の通り」

### 2. 人口フレーム

年次	2020年	2030年
都市計画区域内人口	209.4千人	195.0千人
市街化区域内人口	166.1千人	155.6千人
配分する人口	—	155.6千人
保留する人口	—	—
（特定保留）	—	—
（一般保留）	—	—

#### 理由

本都市計画区域では、昭和46年3月31日に区域区分の都市計画を決定し、その後7回の見直しを行ったところであるが、今般、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直しに伴い、区域区分の変更を行うこととなった。

今回の見直しでは、企業ニーズに対応した工業用地の確保と積極的な企業誘致などにより雇用の場を創出し、定住人口の増加による持続可能なまちづくりを推進するため、インターチェンジ周辺や既存の工場集積地の隣接地に新たな工業系の用地を確保することを目的として、市街化区域の拡大を行うものである。

## 理由書（大垣市静里町地区）

杭瀬川は、揖斐郡池田町宮地地内の池田山東斜面に源を發し、南流したのち、大谷川、相川等の支川を合わせ、牧田川へ合流する幹川流路延長約23.9km、流域面積約23.8km<sup>2</sup>の一級河川である。過去には、局地的な大雨により、平成20年9月、平成24年9月など、静里町地区において浸水被害が頻繁に生じているため、国において、木曽川水系河川整備計画に基づき、杭瀬川の治水安全度を向上させるため、築堤護岸整備や河道掘削等の事業が進められてきた。

そうした中、平成28年度に杭瀬川の河川改修により新堤防が完成した。現在の区域区分の境界は、旧堤防の道路中心線及び筆界となっており改修による地形の変更に伴い新堤防の道路中心線を境界とした区域の変更を行うものである。

## 理 由 書（神戸町西座倉地区）

### （１）当該地区の現状

本地区は、神戸町東部に位置する市街化調整区域であり、２０１９年１２月に開通した（都）東海環状自動車道大野神戸インターチェンジ（以下、ＩＣと記載）の周辺地区となっている。

神戸町の既成市街地とは揖斐川を挟んでいるが、（都）岐阜池田線や一般県道大垣大野線などＩＣへのアクセス道路が整備されることから、既成市街地からＩＣ周辺へのアクセスは良好であり、ＩＣ周辺に位置する本地区との連続性は十分確保される。

また、本地区の北側に隣接している大野町下礪地区でもＩＣ周辺地区として都市的土地利用に向けた検討を進めており、既に（都）岐阜池田線沿いに重点道の駅である「パレットピアおおの」が２０１８年７月にオープンするなど、ＩＣ周辺地区は、高速道路のインフラストック効果を最大限活用した土地利用が図られつつある。

### （２）当該都市計画の上位計画における位置付け

神戸町では、町の最上位計画である神戸町第５次総合計画において、「暮らしやすさ実感 ごと（GO & DO）マイタウン」を都市の将来像に掲げ、人口減少、少子高齢化が進行する中で将来にわたって持続可能なまちであるために、暮らしの安心や快適さ、魅力を創出し、暮らしやすさを実感できるまちづくりのため、新規産業の誘致・育成などを推進している。

また、大垣都市計画区域マスタープランにおいては、（都）東海環状自動車道の整備に伴い高速交通体系の充実による利便性を活かし、新規の工業団地の基盤整備を図ることを予定している。さらに、神戸町都市計画マスタープランにおいては、まちづくりのテーマの１つである「雇用を生みだし、地域活力の源となる産業を盛んにする都市づくり」を進めるべく、本地区を「産業開発エリア」に位置付け、安定的な産業活動を支援し、地域の活力と雇用を維持するため、土地区画整理事業等により計画的な基盤整備を図り、新たな企業用地の確保を図ることにしている。

### （３）当該都市計画の必要性

神戸町では現在、新たな企業用地の確保を図ろうとしても町内に開発可能な適地が存在せず、また既存企業の拡大の受け皿となる用地もないため、逆に企業が町外に流出し、雇用の喪失、地域経済の低迷につながっている状況である。

そのような中、ＩＣの開通を契機に、広域交通の利便性が飛躍的に向上し、いわゆるインフラストック効果が期待されることから、これを最大化する取り組みとして、新たな企業用地を戦略的に開発、確保することで、雇用と財源の確保に繋がる企業誘致を促進させるものである。

さらに、町内外の企業において I C 周辺のポテンシャルを高く評価する声が多く、交通利便性を活かした新たな産業拠点として I C 周辺を一体的に整備すべきといった開発圧力が高まっていることから、それらニーズに対応した用地を確保するためにも、当該都市計画が必要である。

立地の優位性を活かした市街化を確実に進め、県内外から広く企業誘致をおこなうことにより、町のみならず、岐阜県をはじめとする中京圏全体の活性化を目指す。また、新たな雇用を創出し、働く世代の移住・定住を促進することで、本町の地域活力の維持・向上を目指す。

#### (4) 当該都市計画の妥当性

##### 1. 基盤施設整備の確実性

本地区は、神戸町において土地区画整理事業調査を実施しており、西座倉地区の地域住民と具体的な検討を進めている。また、2019年8月には土地区画整理組合の前段階となる準備委員会を設立しており、検討区域の地権者を対象にした意向調査では約8割の同意を得ていることから、区画整理組合の設立に向け着実に手続きを進めている。また、実際の開発にあたっては、岐阜県宅地開発指導要領に基づき区画道路のほか基盤施設について計画的な整備を行うこととしている。また、地区内の都市計画道路については土地区画整理事業の実施にあわせて整備されるよう県との調整を図っているところである。

##### 2. 位置の妥当性

本地区は、I C 周辺地区であり、東海環状自動車道のインフラストック効果を最大限発揮できる位置にある。また、I C アクセス道路や既成市街地へのアクセス道路も整備されていることから輸送機能を支える交通インフラを効果的に活用できる位置であり、位置は妥当である。

##### 3. 規模の妥当性

本地区は既成市街地と連続しない新市街地となるが、I C 周辺において計画的に整備される工業、流通業務等の適地としての土地需要が見込まれる地区である。

また、町内外の企業における具体的な進出ニーズが30ha程度あることなどを踏まえ、都市計画運用指針にある市街化の最低限の規模である20ha以上を目途とした飛地の市街化区域を設定することができる。これらを総合的に考慮し、規模の妥当性を判断したものである。

##### 4. 低未利用地の状況

町内の工業系地域は、既に複数の工場が稼働しており未利用地がなく、まとまった土地の確保が困難な状況である。

## 理 由 書（神戸町西保地区）

### （１）当該地区の現状

本地区は、神戸町中央部の市街化区域に隣接する市街化調整区域であり、既存工業団地に接している地区である。２０１９年１２月に開通した（都）東海環状自動車道大野神戸インターチェンジまで約４．０ｋｍの距離にある。本地区の南側には、一般県道赤坂神戸線が整備されており、東海環状自動車道へのアクセスも約１０分と良好である。

### （２）当該都市計画の上位計画における位置付け

町の最上位計画である神戸町第５次総合計画においては、「暮らしやすさ実感ごうど（GO & DO）マイタウン」を都市の将来像に掲げ、（仮称）大野・神戸インターチェンジの整備に伴い既存企業の事業拡張が見込まれる場合の用地確保に努めるとしている。また、大垣都市計画区域マスタープランにおいては、既存工業の拡張を図る場合には、市街化区域の拡大や地区計画を活用しつつ、既存工業の受け皿となる基盤整備を図ることとしている。さらに、神戸町都市計画マスタープランにおいては、神戸町内において交通利便性や周辺の土地利用状況から、既存事業者の事業拡大に向けた計画的な土地利用を図ることとしている。

### （３）当該都市計画の必要性

上位計画での位置付けを踏まえ、既存工業の拡張を図るために市街化区域の拡大をおこない、既存工業の受け皿となる基盤整備を図る。これにより、本町の基幹産業である工業の操業環境を保全し、町内の優良企業の流出を防ぐことで、本町全体の産業活力を維持する必要がある。

### （４）当該都市計画の妥当性

#### １．基盤施設整備の確実性

本地区は、既存工業団地の事業拡張のため、民間主導による開発がおこなわれるが、地区内の町道などの基盤整備については町が地区計画に基づき整備を行うため計画的な土地利用が行われる。また開発に当たっては事業者に対し、岐阜県宅地開発指導要領に基づき計画的な整備を行うよう指導するとともに、地区整備計画に基づき町が整備した基盤施設を有効に活用し計画的な土地利用が確実に行われることになる。

## 2. 位置の妥当性

本地区は、(都) 東海環状自動車道大野神戸インターチェンジまで約4.0kmの距離にあり、アクセス道路も整備されていることから輸送機能を支える交通インフラを効果的に活用できる位置であるので、妥当である。

## 3. 規模の妥当性

本地区北側の市街化区域内の既存工業団地では、4社の企業が一団で操業している。具体的な事業拡張を計画しているなど進出ニーズもあり確実に工業用地としての土地需要が見込まれるため、規模は妥当である。

## 4. 低未利用地の状況

町内の工業系地域はもちろん既存工業団地内には、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。



## 理由書（安八町中地区）

### （１）当該地区の現状

本地区は、安八町南部に位置する市街化調整区域であり、平成30年3月に開通した名神高速道路安八スマートインターチェンジ（以下「スマートIC」とする）の出入口の北側に広がる交通利便性に優れた地区である。本地区の北側及び西側には、工業専用地域において既に複数の工場が稼働しており、スマートIC開通を受け、より工業エリアとしての需要が高く、大規模な未利用地がなくなっている状況である。

### （２）当該都市計画の上位計画における位置付け

町の最上位計画である安八町第5次総合計画では、スマートICを最大限に有効活用した企業立地や既存企業の振興とともに雇用機会の拡充を図るため本地区を「工業ゾーン」に位置付けている。また、大垣都市計画区域マスタープランにおいては、安八町中地区は優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域としており、スマートICの交通の利便性を活かした工業系の土地利用を図るとしている。安八町都市計画マスタープランにおいては、スマートIC設置に伴う高速交通体系等の充実による本区域の交通の利便性を活かし産業集積を図ることとしている。

### （３）当該都市計画の必要性

上位計画での位置付けを踏まえ、交通利便性に優れた本地区に新たに工業機能等の集積する産業拠点形成することで、物流機能の効率化が図られ、既存企業の発展や企業誘致の促進、雇用機会の拡大といった地域の活性化が期待されている。

このようなことから、スマートICを活かした、より一体的な工業系土地利用を図り、更なる産業集積地として整備するため区域区分の変更を行うものである。

### （４）当該都市計画の妥当性

#### １．基盤施設整備の確実性

既に平成30年3月にスマートICが開通しており、また、スマートICまでのアクセス道路である南長田坊野1号線（IC出入口の幅員12mの東西道路）も整備が完了している。また、令和元年6月には地区計画を決定し小規模開発による無秩序な土地利用を規制するとともに、今後は、地区整備計画に基づき安八町土地開発公社による道路の拡張などの基盤整備が行われ計画的な土地利用が確実に行われることになる。

## 2. 位置の妥当性

本地区は、スマート I C に直結しており、高速交通の利便性を最大限享受できる位置であり、スマート I C を中心に周辺を名神高速道路および工業専用地域に囲まれた一団の地区となっており、工業用地として位置は妥当である。

## 3. 規模の妥当性

本地区は、名神高速道路に直結する立地条件から極めて企業ニーズが高い状態となっており、本地区の周辺の土地利用との連担性を確保しつつスマート I C のストック効果を最大限活用できるインター入口の概ね半径 300 m のエリアの一団の土地を工業団地として設定するため、規模は妥当である。

## 4. 低未利用地の状況

町内の市街化区域内の工業系地域は、既に複数の工場が連担しており大規模な未利用地がなく一団の土地の確保が困難な状況である。

大垣都市計画区域区分の変更（岐阜県決定）に関する補足説明

1. 区域区分の変更予定地区等

(1) 随時変更（市街化区域への編入） [4箇所]

地区	面積	理由	備考
大垣市 静里町地区	0.4ha	河川改修	・市街化区域（第一種住居地域）に隣接
神戸町 西座倉地区	25.4ha	土地区画整理事業	・農業振興地域内 （農用地あり）
神戸町 西保地区	2.1ha	地区計画	・市街化区域（工業地域）に隣接 ・農業振興地域内 （農用地あり）
安八町 中地区	38.0ha	地区計画	・市街化区域（工業専用地域）に隣接 ・農業振興地域内 （農地あり）

(2) 随時変更（市街化区域から除外） [1箇所]

地区	面積	理由	備考
大垣市 静里町地区	1.5ha	河川改修	

## 2. 区域区分の変更理由

### 1 河川改修に伴う地形変更

大垣市静里町地区

- ・平成 28 年に杭瀬川の河川改修により新規堤防が完成し、区域区分の境界を改修工事後の地形に合わせて変更

### 2 土地区画整理事業による整備が行われる地区

神戸町西座倉地区

- ・令和元年 12 月、東海環状自動車道大野神戸 I C の開通
- ・ I C 周辺において、土地区画整理の準備委員会が令和元年 8 月に設立し、土地区画整理事業により、交通利便性を活かした新たな工業団地を整備

### 3 地区計画による開発が行われる地区

神戸町西保地区

- ・既存工業団地の事業拡張のため、民間事業者による工業用地拡大の開発
- ・地区計画による基盤整備

安八町中地区

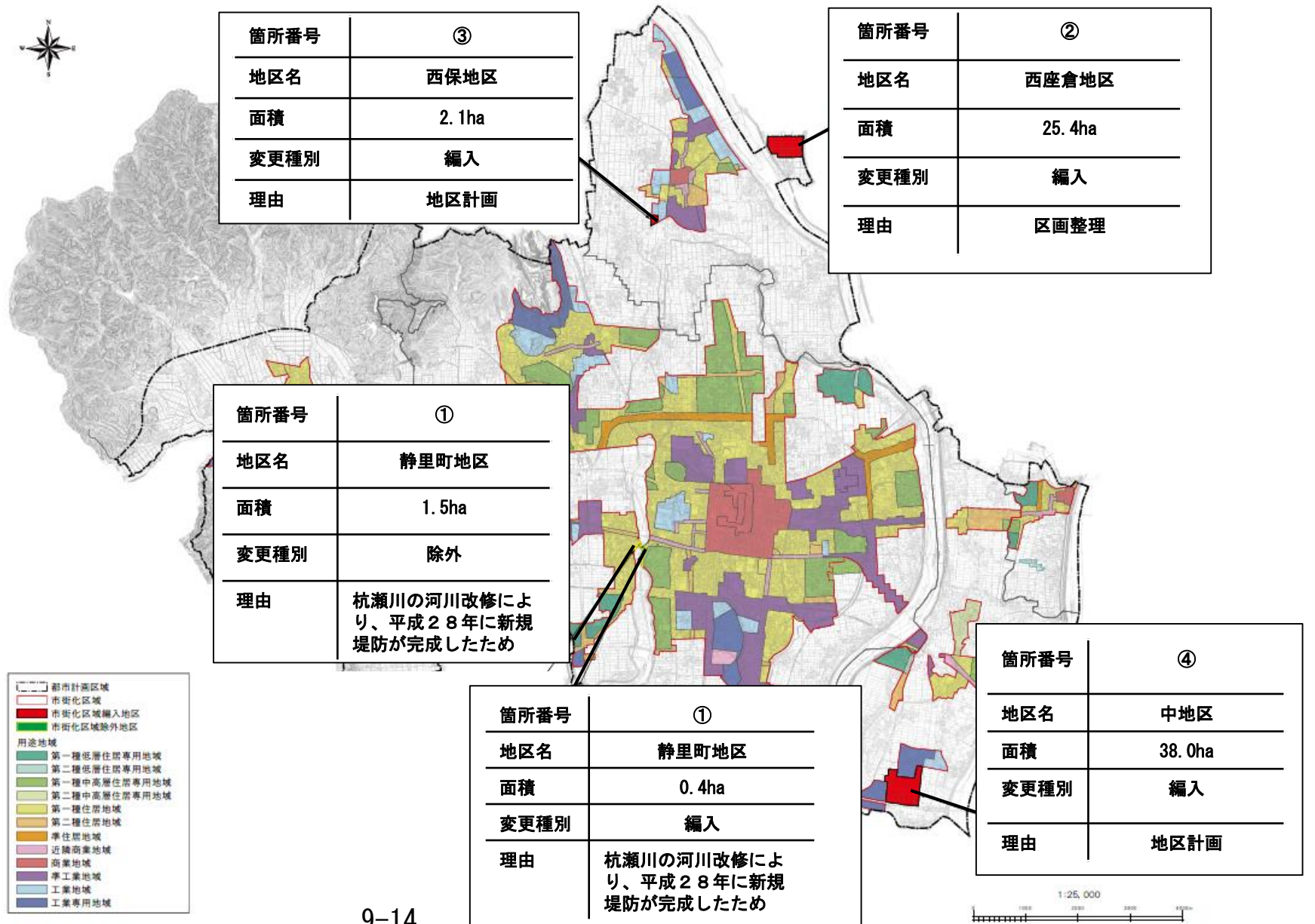
- ・平成 30 年 3 月、名神高速道路安八スマート I C が開通
- ・ I C 周辺において、交通利便性を活かした産業集積地として工業団地を公的開発（安八町土地開発公社）により工業団地として整備
- ・令和元年 6 月に地区計画の都市計画決定（将来的な市街化区域編入を前提）

### 3. 区域区分の変更の経緯及び予定

令和元年5月8日～	関係機関との下協議 下協議（中部地方整備局及び東海農政局） 環境協議・治水対策等協議
令和2年1月6日から 令和2年1月20日まで	素案の閲覧（公述の申出なく、公聴会の開催なし）
令和2年2月5日から 令和2年4月17日まで	関係機関との事前協議（国土交通大臣、農林水産大臣、経済産業大臣、厚生労働大臣及び環境大臣）
令和2年6月10日から 令和2年6月24日まで	案の縦覧
令和2年8月27日	大垣市、垂井町、神戸町、安八町から案に対する回答
令和2年10月7日	岐阜県都市計画審議会への諮問
令和2年12月（予定）	都市計画決定

# 大垣都市計画総括図

## 大垣都市計画区域区分の変更 (岐阜県決定)



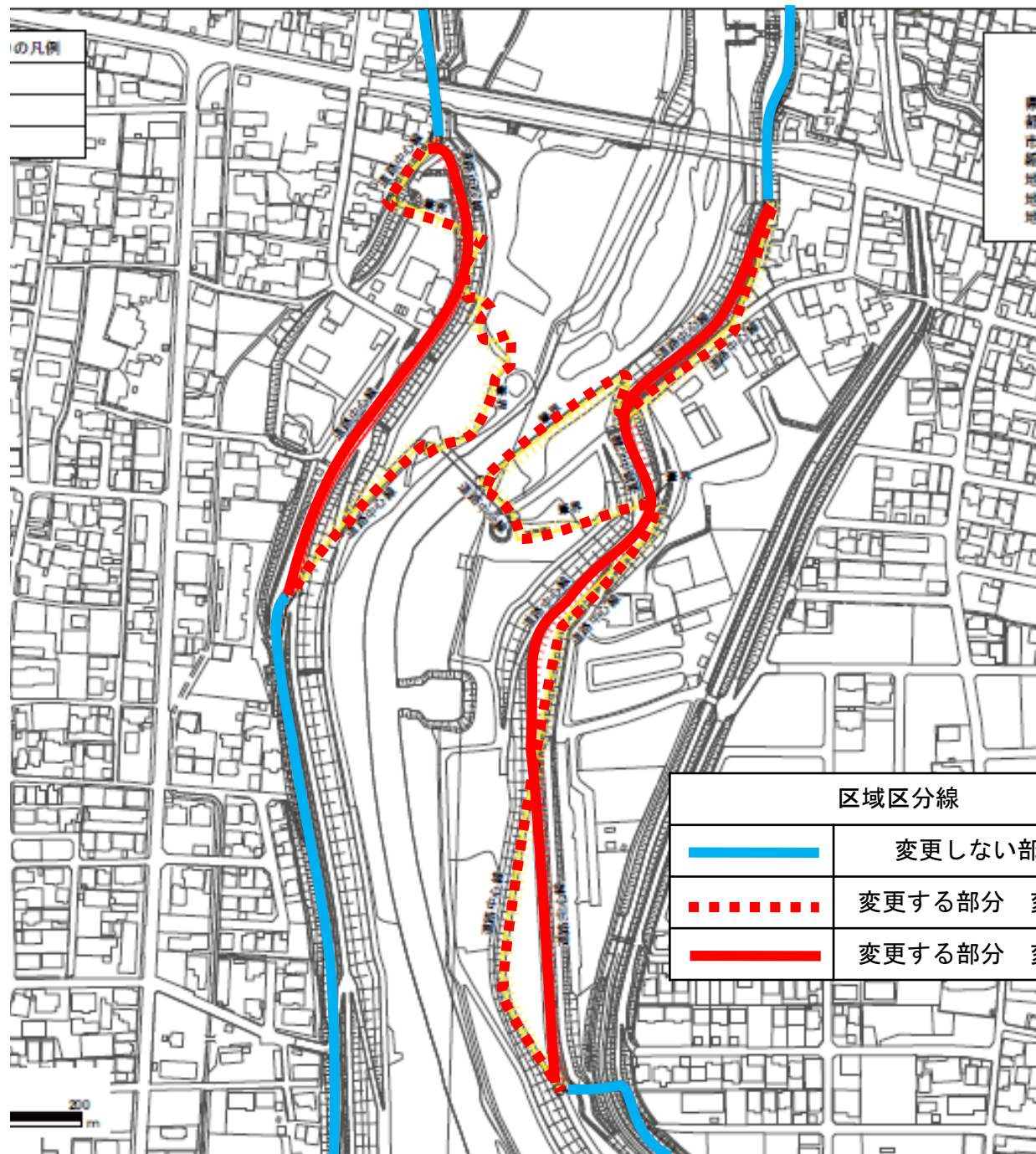
- 都市計画区域
- 市街化区域
- 市街化区域編入地区
- 市街化区域除外地区
- 用途地域
  - 第一種低層住居専用地域
  - 第二種低層住居専用地域
  - 第一種中高層住居専用地域
  - 第二種中高層住居専用地域
  - 第一種住居地域
  - 第二種住居地域
  - 準住居地域
  - 近隣商業地域
  - 商業地域
  - 準工業地域
  - 工業地域
  - 工業専用地域



# 大垣都市計画 区域区分の変更 (岐阜県決定)




箇所番号	①
地区名	大垣市静里町地区
面積	0.4ha
変更種別	編入
理由	杭瀬川の河川改修により平成28年に新規堤防が完成したため

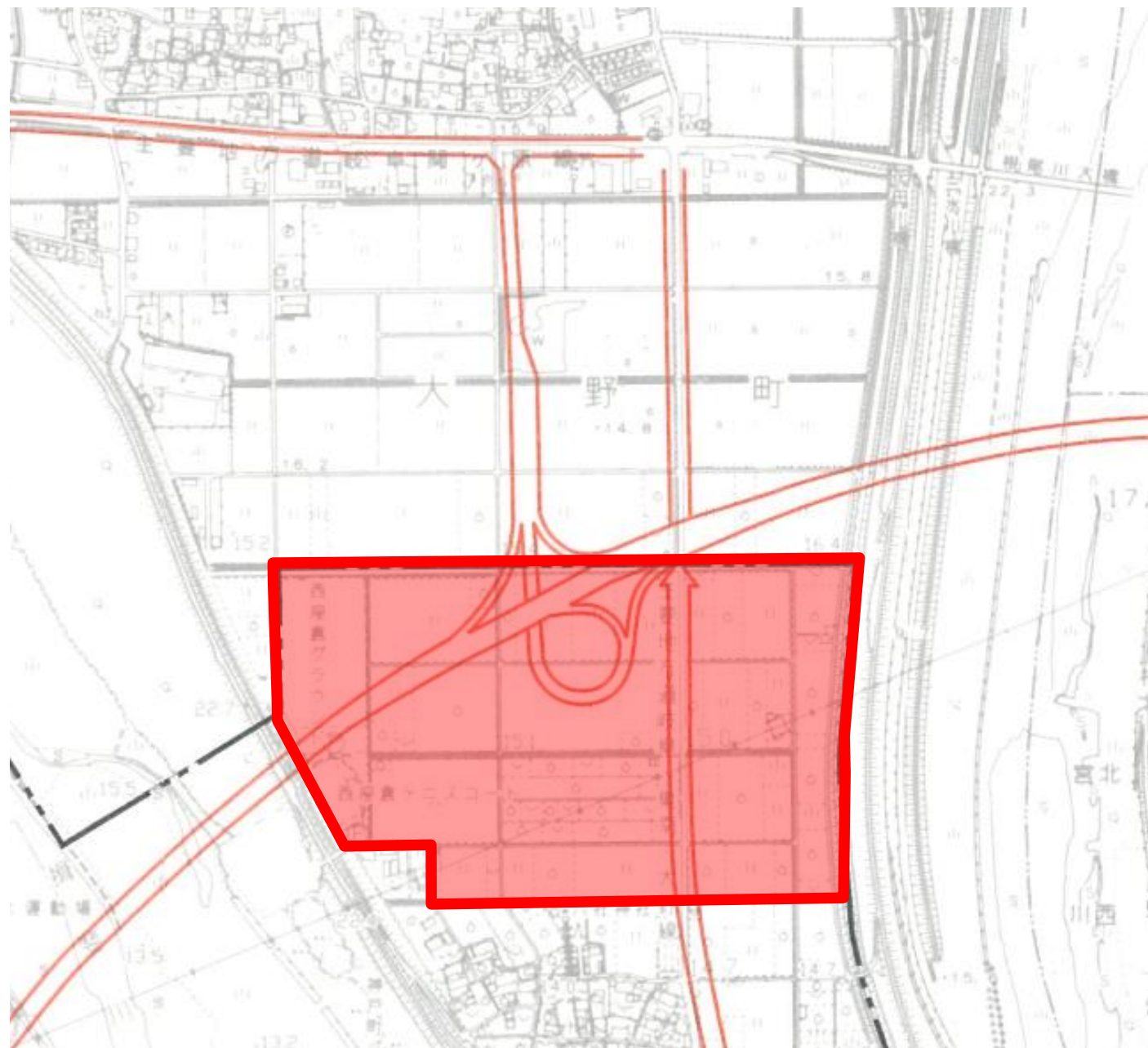
箇所番号	①
地区名	大垣市静里町地区
面積	1.5ha
変更種別	除外
理由	杭瀬川の河川改修により平成28年に新規堤防が完成したため



# 大垣都市計画 区域区分の変更 (岐阜県決定)

箇所番号	②
地区名	神戸町西座倉地区
面積	25.4ha
変更種別	編入
理由	区画整理


区域区分線	
	変更しない部分
	変更する部分 変更前
	変更する部分 変更後

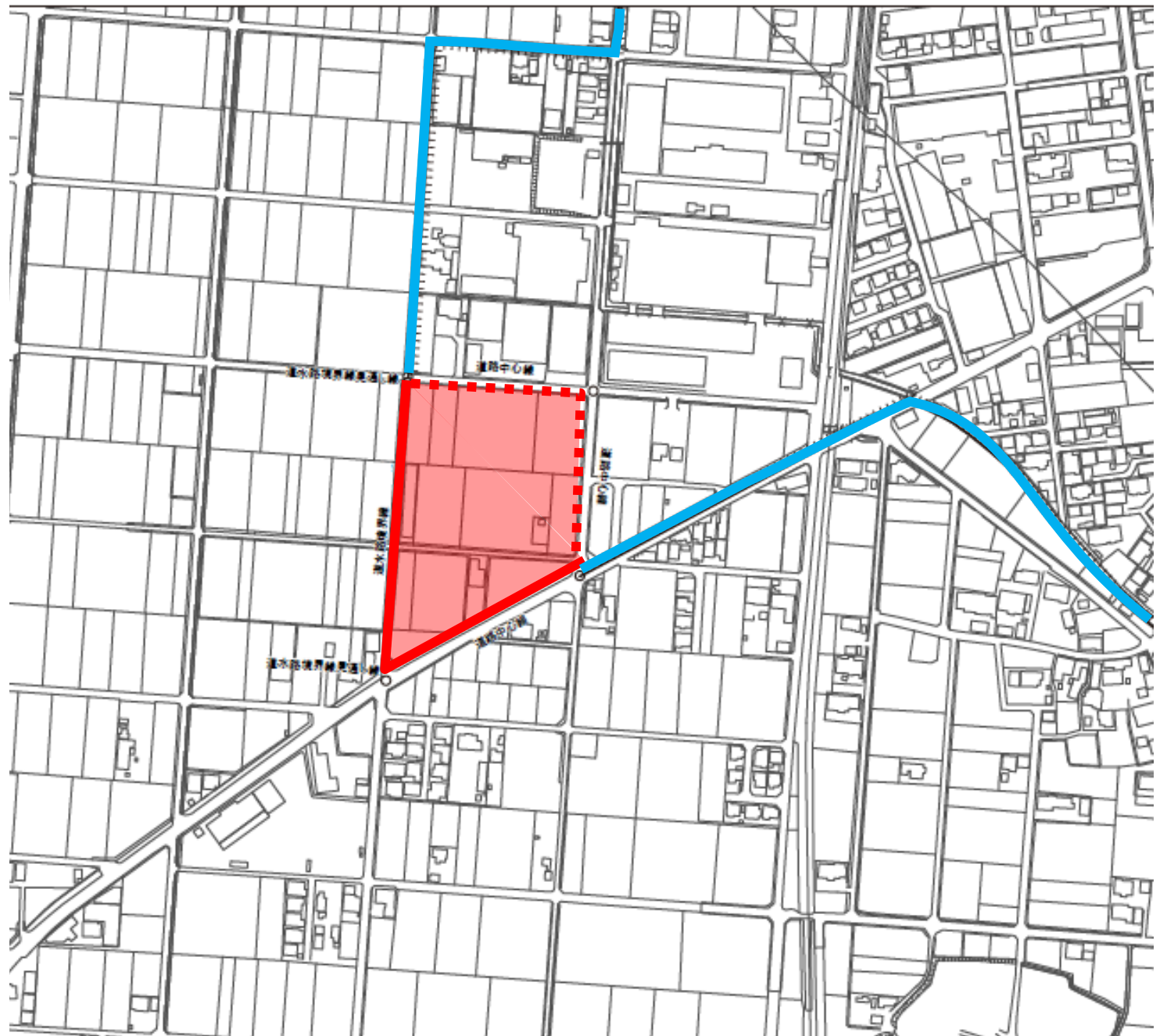




# 大垣都市計画 区域区分の変更 (岐阜県決定)




箇所番号	③
地区名	神戸町西保地区
面積	2.1ha
変更種別	編入
理由	地区計画

区域区分線	
	変更しない部分
	変更する部分 変更前
	変更する部分 変更後



# 大垣都市計画 区域区分の変更 (岐阜県決定)

箇所番号	④
地区名	安八町中地区
面積	38.0ha
変更種別	編入
理由	地区計画

区域区分線	
	変更しない部分
	変更する部分 変更前
	変更する部分 変更後

