

理由書（垂井町宮代地区）

大垣都市計画区域は、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8回の見直しを行ったところであるが、令和2年の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の見直しにおいて、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域に位置づけられている本地区について、随時による都市計画の変更を行うものである。

今回の変更では、立地条件を活かした賑わい・交流の場の用地（商業系の用地）を適切な位置に確保するため、本地区の市街化区域への編入を行うものである。

1 当該地区の現状

本地区は、垂井町の中心部に位置し、北側に国道21号、西側に県道養老垂井線が整備されており、約1km圏内に東海道本線の垂井駅が存在するなど、交通便利性に優れた地区である。

また、本地区は令和元年に移転した役場庁舎から半径概ね300mの範囲内に位置し、国道21号線沿いに形成されている商業、工業などの既成市街地に隣接している。

2 当該都市計画の上位計画における位置付け

垂井町第6次総合計画においては、本地区は、JR垂井駅や役場庁舎などを中心とした都市機能集積拠点に位置付けられ、都市機能の充実、基盤整備を図るとされているとともに、商業集積ゾーンとしての土地利用方針が示されている。

大垣都市計画区域マスタープランにおいては、（都）一般国道21号線及び（都）府中栗原線の交通結節点にある本地区について、役場庁舎の移転により、本地区を中心とした市街地の再構築を行うため、商業施設等の都市機能を集約した都市的土地利用を検討する地区として、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域に位置付けられている。

垂井町都市計画マスタープランにおいては、本地区を含む庁舎周辺では、交通便利性を活かした商業・業務等の施設、町の中核的な施設の配置のほか、町内に点在する公共施設の集約・複合化に取り組み、都市機能集積拠点にふさわしい土地利用を目指すとしており、本地区を含む庁舎周辺の市街化調整区域についても、当該拠点を中心とした市街地の再構築を行うため、市街化区域の拡大を検討するとしている。

3 当該都市計画の必要性

主要道路や既成市街地に近接するなどの立地の優位性から、新たな土地利用の需要が高まっている本地区について、個別の乱開発を防ぐ意味でも、一定規模のまとまりのある適切な土地利用を図るため、地区計画により建築物等の用途、敷地面積の最低限度等の規制を行いながら、本地区の市街化区域編入を進める必要がある。

4 基盤施設整備の確実性

既成市街地に隣接するとともに9m以上の幅員を有する県道及び町道に接している本地区において、商業系の事業者(ディスカウントストア及びホームセンター)による具体的な出店計画があり、当該事業者と出店を予定する区域の地権者との間で土地利用に関する合意形成がなされているため、計画的な土地利用が確実に行われることになる。

5 位置の妥当性

本地区は、既成市街地ならびに幅員9m以上の県道及び町道に囲まれているとともに、都市機能集積拠点に位置付けられており、商業施設等の都市機能を集約した都市的土地利用を図ることが出来ることから、位置は妥当である。

6 規模の妥当性

2事業者それぞれが想定する商圈人口に基づく売場面積について、ディスカウントストアは1,462坪(4,834㎡)、ホームセンターは2,001坪(6,616㎡)としており、それぞれ必要とする駐車場スペースを確保しようとする、全体で約4.07haの面積を要することから、市街化区域編入予定面積の4.1haは妥当な規模である。

なお、トラック運送業駐車場部分については、今回の商業施設開発の開発予定区域には含まない予定であるが、周辺と一体的な土地利用を図るため、商業地開発予定区域と合わせて市街化区域への編入を行うものである。

7 低未利用地の状況

本地区の面積4.1haの規模の低未利用地は、既存市街化区域内にはない。