

# 都市計画の決定の理由書

## 1 都市計画及び都市計画の上位計画における位置づけ

中津川都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、リニア中央新幹線開業に伴う周辺整備に関する方針として、「住工の混在を避け、良好な住環境を保全するため、リニア開業後の開発圧力を見据えながら段階的に、戸建て住宅等による土地利用を図る」とされている。また、用途地域の指定のない地域での秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針として、「新たな宅地開発の抑制、農地、山林の保全に努め、新たな土地利用の需要に対しては、既存の用途地域内の低・未利用地の活用を促進」することを示している。このなかで、坂本地区については、「周辺の市街化を促進しない範囲で、必要に応じた公共施設の整備を行うなど生活環境の維持に努める」としている。

中津川市総合計画では、土地利用に関する構想として、「リニア岐阜県駅及び中部車両基地（工場）の設置により、今後、様々な開発需要が高まる可能性があるため、中津川らしさを守りながら秩序ある開発を進めることが重要」としている。また、坂本地区については、「リニア岐阜県駅周辺は広域の交通拠点としての役割を担うため、交通広場や駐車場の整備のほか、交通結節点として必要な商業機能などをコンパクトに整備し、中部車両基地（工場）周辺については、周辺環境に配慮して需要に応じた適正な開発の誘導を図る」としている。

中津川市都市計画マスタープランでは、坂本地区を中津川市における拠点となるべき地区と位置付け、適正に土地利用を規制・誘導していくことを示している。具体的には、広域的な交通施設の整備に伴う開発需要等に対して、「必要に応じて用途地域や特定用途制限地域等を指定」することを位置付けている。

中津川市立地適正化計画では、将来都市構造として「多拠点ネットワークによる集約型都市構造」を目指すとし、都市拠点としての中津地区以外に、広域交通拠点としての坂本地区や地域ごとの生活拠点となる地域拠点が公共交通によって結ばれた都市構造を目指すこととしている。そのなかでも、坂本地区については、「市内でも人口が増加している地域であり、リニア駅設置による周辺の土地需要も予想されるなか、岐阜県の東の玄関口となる広域交通拠点としての整備・誘導が急務であり、整備された持続可能なまちづくりが必要となる」としている。

## 2 特定用途制限地域の決定の必要性

坂本地区では、リニア中央新幹線の開業に向け、リニア岐阜県駅周辺において土地区画整理事業が進められている。また、都市間を結ぶ新たな幹線道路として濃飛横断自動車道や東濃東部都市間連絡道路の整備も進められている。今後、上記整備の進展に合わせて住宅・商業・工業に関する開発需要が高まると想定される。

他方、現状の土地利用に関する規制では、中核工業団地周辺とリニア岐阜県駅周辺土地区画整理事業の対象地が用途地域として指定されているが、その他の地区は無指定地区となっている。このため、現状のまま開発が進めば、住宅と商業施設、工場などが広範囲に混在し、居住環境が悪化する恐れがある。また、農業振興地域内農用地区域に指定され、転用を規制されている農地も多いが、周辺が無秩序に開発されることで営農環境が阻害されることも想定される。

こうしたことから、今後も坂本地区における良好な居住環境及び営農環境を保全する

ためには開発需要を適正に誘導する必要がある、そのために特定用途制限地域を定め建築物を規制することとする。

### 3 特定用途制限地域の決定に係る位置、規模の妥当性

特定用途制限地域の区域は、すでに都市的土地利用が一定程度行われている範囲、及び今後の整備と共に土地需要が見込まれる範囲とし、必要な規模とする。

居住環境保全区域は、将来的に住宅系の土地利用が想定される地域である。美乃坂本駅の南側は地形がなだらかで連担しており、こども園・保育園や小・中学校などの教育機関が近いことや新たな道路の開通や既存道路の拡幅などの基盤整備が進むなど、宅地化が進行する上で必要な要素を多く揃えている。また、市道坂本 264 号線より南側は、駅からの距離は離れるが、商業施設が多く立地する国道 19 号線に近く、生活利便性が高いため同様に開発が進行することが見込まれる。

また、駅の北側は、南側と比べて傾斜を有する地形だが、土地区画整理事業地に近接することもあり、範囲は限定されるが同様に開発が進行すると見込まれる。

主要道路沿道区域は、坂本地域を環状で結ぶ主要な道路であり、将来的には都市計画道路としてまちづくりを支える道路の沿道である。そのため、地域住民の生活利便性向上に資する商業系の土地利用を想定している。沿道の規制幅は、中心市街地における主要道路の用途規制と同様に、道路端から 30m とした。

幹線道路沿道区域は、西は恵那市街地と、東は中津川市街地とを結ぶ広域の幹線道路である国道 19 号を対象としている。東端は字界までの指定により用途地域と接続し、西端は恵那市との市境までの指定となる。この区域は、現状でも一定の商・工・サービス業の立地が進んでいるが、今後リニア関連の開発が進むことで、より広域での集客を見込んだ商業施設や大規模な工業施設の立地が予想される。沿道の規制幅は、中心市街地における幹線道路の用途規制と同様に、道路端から 50m とした。