

理由書

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、中心地とその周辺における市街地の形成と郊外地への無秩序な開発の抑制を行いながら、用途の規制によりまとまりのあるまちづくりを進めてきたところである。

令和 2 年の大垣都市計画区域マスタープランの見直しにおいて、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、交通利便性を活かした商業・業務等の施設を配置するため、市街化区域への編入を行うとともに地区計画の決定を行うものである。

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（都）一般国道 21 号線、西側に（都）府中・栗原線が整備されており、約 1 km 圏内に東海道本線の垂井駅が存在するなど、交通利便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 300 m の範囲内に位置し、（都）一般国道 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づけ

本地区は、大垣都市計画区域マスタープランにおいて、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こととしている。

また、垂井町第 6 次総合計画において、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、すべてに優しい基盤整備の促進を図るとされるときにも、商業集積ゾーンとしての土地利用方針が示されている。

また、垂井町都市計画マスタープランにおいて、本地区周辺を都市機能集積拠点と位置づけ、商業・業務等の施設の配置などに取り組むものとしている。

3 当該都市計画の必要性

本地区は、都市機能集積拠点として、商業機能を計画的に誘導していくため、区域区分の変更により市街化区域に編入する地区である。

立地の優位性による商業系の土地利用の需要の高まりから適切な対応が求められる場所に位置するとともに、持続可能な都市・地域づくりに不可欠な地区であることから、商業系の都市的土地利用の誘導を行うため、近隣商業地域を指定するとともに、地区計画を決定する。

4 基盤施設整備の確実性

地区施設として位置づける公共空地については、区域内に既に位置する雨水路（都市下水路）の地上部とするものであり、公共空地として整備されることは確実である。

5 位置の妥当性

本地区は、町の中心部に位置するとともに、（都）一般国道21号線と（都）府中・栗原線が交差する場所に位置し、極めて交通利便性に優れており、周辺の（都）一般国道21号線沿いでは沿道立地型商業業務系施設の立地が進んでいる。

また、上位計画では商業集積地として商業機能の充実を図る地区に位置づけられることから、近隣商業地域にふさわしい商業施設等の集積を図る適地と捉えられる。

6 規模の妥当性

2事業者それぞれの商圈人口に基づく売場面積は、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㎡）としている。

それぞれ必要とする駐車場等の敷地を含めた一体的な商業地計画とした場合、約4.1haは妥当な規模である。