

理由書

本市は、山と川に囲まれた豊かな自然と水との共生によって育まれた歴史、そして都市近郊としての利便性を兼ね備えた地域として発展してきました。

そのような中で、少子高齢化の進行や本格的な人口減少の到来、デジタル社会の進化や頻発化する自然災害など、都市を取り巻く環境は大きく変化しており、本市においても対応すべきまちづくりの課題が多様化しております。そこで、本市の実情にあった持続可能なまちづくりを行うため、令和 5 年 3 月に、海津市都市計画マスタープラン（以下、「市都市計画マスタープラン」という。）を策定しました。

本市では、都市計画区域のほぼ全域が農業振興地域に指定されており、区域区分によらず市街地の拡大を抑制しつつ、周辺環境との調和を図りながらコンパクトなまちづくりを進めてきました。しかし、都市的土地利用が進む地区においては、本市が目指す将来像や都市構造の実現に向け、秩序ある土地利用誘導を図る必要があります。

駒野工業団地周辺地区は、本市の重要な産業拠点であり、工業系土地利用を誘導すべき地区であることから、用途地域の指定を行うものです。

1 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

（1）海津市都市計画区域マスタープラン（令和 3 年 1 月 15 日変更）

東海環状自動車道の整備に伴う大規模な工業用地の需要の受け皿として、工業の振興を図る地区と位置づけられています。

（2）海津市都市計画マスタープラン（令和 5 年 3 月策定）

産業振興と雇用創出を図る新たな企業立地の推進に向け、先導的に産業集積を図る産業拠点として位置づけられています。

（3）海津市第 2 次総合計画（平成 29 年 3 月策定）

東海環状自動車道のインターチェンジやアクセス道路の整備、企業誘致の推進などの施策の方向が示されています。

2 当該都市計画の必要性

駒野工業団地は、本市の重要な産業拠点であり、（仮称）海津スマートインターチェンジの設置により広域的なアクセス性が飛躍的に向上し、今後、更なる工業振興が期待されることから、工業系土地利用を誘導するため、工業系用途地域の指定が必要です。

3 当該都市計画の種類等の妥当性

(1) 種類の妥当性

当該地区は、既に複数の工場が立地しており、一団の工業団地を形成しています。また、工業系土地利用を図るうえで、住宅等の混在を防止すべき地区であることから、工業専用地域の指定は妥当です。

(2) 区域及び規模の妥当性

既に複数の工場が立地している一団の工業団地の区域を指定するものであり、区域及び規模は妥当です。

(3) 位置の妥当性

駒野工業団地には既に複数の工場が立地し、本市の重要な産業拠点となっています。また、(仮称)海津スマートインターチェンジから約2kmに位置し、今後、更なる工業振興が期待される地区であるため、位置は妥当です。

理由書

本市は、山と川に囲まれた豊かな自然と水との共生によって育まれた歴史、そして都市近郊としての利便性を兼ね備えた地域として発展してきました。

そのような中で、少子高齢化の進行や本格的な人口減少の到来、デジタル社会の進化や頻発化する自然災害など、都市を取り巻く環境は大きく変化しており、本市においても対応すべきまちづくりの課題が多様化しております。そこで、本市の実情にあった持続可能なまちづくりを行うため、令和 5 年 3 月に、海津市都市計画マスタープラン（以下、「市都市計画マスタープラン」という。）を策定しました。

本市では、都市計画区域のほぼ全域が農業振興地域に指定されており、区域区分によらず市街地の拡大を抑制しつつ、周辺環境との調和を図りながらコンパクトなまちづくりを進めてきました。しかし、都市的土地利用が進む地区においては、本市が目指す将来像や都市構造の実現に向け、秩序ある土地利用誘導を図る必要があります。

駒野駅周辺地区は、旧南濃町の中心市街地であり、（国）258 号及び（主）津島南濃線といった都市間を結ぶ幹線道路や駒野駅を中心に繁栄してきました。当該地区は本市の地域生活拠点として、居住集積や近隣型商業機能及び日常的なサービス機能の維持・誘導を図るべき地区であることから、用途地域の指定を行うものです。

1 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

（1）海津市都市計画区域マスタープラン（令和 3 年 1 月 15 日変更）

良好な住環境を確保するため、都市基盤の整備、維持管理を図り、住宅の集積、誘導を図り、市街地を再生する地区としています。

また、（国）258 号及び（主）津島南濃線の沿道については、その利便性を活かし、住民生活を支える都市機能の維持、集積を図る地区とし、店舗や企業の立地を目指しています。

（2）海津市都市計画マスタープラン（令和 5 年 3 月策定）

既に一定の都市機能が集積する旧南濃町の中心部として社会生活サービス機能の集積を図る地域生活拠点と位置づけています。

また、（国）258 号及び（主）津島南濃線の沿道は、日常生活の要となる近隣生活機能ゾーンに位置づけられ、近隣型商業機能や日常的な社会生活サービス機能の維持と立地誘導を図ることとしています。

一方、駒野駅北側など既存の居住集積地は、住宅ゾーンとして居住や都市機能の集積を図り、良好な市街地を形成することとしています。

(3) 海津市第2次総合計画（平成29年3月策定）

地域の個性を活かした市街地の形成や、集落環境の保全などの施策の方向が示されています。

2 当該都市計画の必要性

駒野駅周辺地区は、旧南濃町の中心市街地であり、(国)258号及び(主)津島南濃線といった都市間を結ぶ幹線道路や駒野駅を中心に本市の地域生活拠点として、居住集積や近隣型商業機能及び日常的なサービス機能の維持・誘導を図るべき地区であることから、幹線道路の沿道や駅周辺などそれぞれにふさわしい土地利用を誘導するため、用途地域の指定が必要です。

3 当該都市計画の種類等の妥当性

(1) 種類の妥当性

①第二種住居地域

駒野駅北側等の幹線道路沿道地域を除く既存の居住集積地については、住居と店舗、事務所等の併存を図りつつ、居住の環境を保護すべき地域であることから、第二種住居地域の指定は妥当です。

②準住居地域

(主)津島南濃線は自動車交通量の比較的少ない道路であり、(主)津島南濃線の沿道地域は住居と併せて幹線道路にふさわしい商業業務施設等の立地を図るべき地域であることから、準住居地域の指定は妥当です。

③近隣商業地域

(国)258号は本市を通る幹線道路の中でも、自動車交通量の多い道路であり、(国)258号の沿道地域は幹線道路の沿道にふさわしい商業業務施設等の立地を図るべき地域であることから、近隣商業地域の指定は妥当です。

④準工業地域

駒野駅南の一団の工業用地については、古くから工場が立地しており、用途の混在を排除することが困難です。また、環境の悪化をもたらすおそれがない範囲で工業の利便を図る必要があることから準工業地域の指定は妥当です。

(2) 区域及び規模の妥当性

農林漁業との調和を保ちつつ、既に都市的土地利用が進む範囲において、以下のとおり区域を設定しています。

①第二種住居地域

駒野駅北側等の幹線道路沿道地域を除く既存の居住集積地を指定区域としています。

【 2 . 駒野駅周辺地区】

②準住居地域

（主）津島南濃線の沿道利用を図る区域として、道路中心から一定の範囲及び河川区域界を指定区域としています。

③近隣商業地域

（国）258号沿道の沿道利用を図る区域として、道路中心から一定の範囲を指定区域としています。

④準工業地域

駒野駅南の一団の工業用地の範囲を指定区域としています。

（ 3 ） 位置の妥当性

駒野駅周辺地区は、旧南濃町の中心市街地であり、居住集積や近隣型商業機能及び日常的なサービス機能の維持・誘導を図るべき地区であるため、位置は妥当です。

また、準工業地域に指定する場所は、既存の工場群が地域の雇用確保や産業支援に重要な役割を担っております。住宅等との用途の混在を排除することは困難であり、今後も、現在の機能を維持しながら、地域経済の持続的発展を図るべき地区であるため、位置は妥当です。

理由書

本市は、山と川に囲まれた豊かな自然と水との共生によって育まれた歴史、そして都市近郊としての利便性を兼ね備えた地域として発展してきました。

そのような中で、少子高齢化の進行や本格的な人口減少の到来、デジタル社会の進化や頻発化する自然災害など、都市を取り巻く環境は大きく変化しており、本市においても対応すべきまちづくりの課題が多様化しております。そこで、本市の実情にあった持続可能なまちづくりを行うため、令和5年3月に、海津市都市計画マスタープラン（以下、「市都市計画マスタープラン」という。）を策定しました。

本市では、都市計画区域のほぼ全域が農業振興地域に指定されており、区域区分によらず市街地の拡大を抑制しつつ、周辺環境との調和を図りながらコンパクトなまちづくりを進めてきました。しかし、都市的土地利用が進む地区においては、本市が目指す将来像や都市構造の実現に向け、秩序ある土地利用誘導を図る必要があります。

今尾周辺地区は、かつて今尾城があり、その城下町として発展してきました。これにより、行政や経済の中心地となり、商業施設や住居が集中し、旧平田町の中心市街地として形成されてきました。当該地区は平田支所を中心として、居住集積や近隣型商業機能及び日常的な社会生活サービス機能の維持・誘導を図るべき地区であることから、用途地域の指定を行うものです。

1 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

（1）海津市都市計画区域マスタープラン（令和3年1月15日変更）

良好な住環境を確保するため、都市基盤の整備、維持管理を図り、住宅の集積、誘導を図り、市街地を再生する地区としています。

また、（一）養老平田線の沿道については、その利便性を活かし、住民生活を支える都市機能の維持、集積を図る地区とし、店舗や企業の立地を目指しています。

（2）海津市都市計画マスタープラン（令和5年3月策定）

既に一定の都市機能が集積する旧平田町の中心部として平田支所周辺を社会生活サービス機能の集積を図る地域生活拠点と位置づけています。

また、（一）養老平田線の沿道は、日常生活の要となる近隣生活機能ゾーンに位置付けられ、近隣型商業機能や日常的な社会生活サービス機能の維持と立地誘導を図ることとしています。

一方、平田支所周辺に広がる既存の居住集積地は、住宅ゾーンとして居住や都市機能の集積を図り、良好な市街地を形成することとしています。

(3) 海津市第2次総合計画（平成29年3月策定）

地域の個性を活かした市街地の形成や、集落環境の保全などの施策の方向が示されています。

2 当該都市計画の必要性

今尾周辺地区は、旧平田町の中心市街地であり、平田支所周辺を中心として、居住集積や近隣型商業機能及び日常的な社会生活サービス機能の維持・誘導を図るべき地区であることから、幹線道路の沿道や支所周辺などそれぞれにふさわしい土地利用を誘導するため、用途地域の指定が必要です。

3 当該都市計画の種類等の妥当性

(1) 種類の妥当性

①第二種住居地域

幹線道路沿道地域を除く既存の居住集積地については、住居と店舗、事務所等の併存を図りつつ、居住の環境を保護すべき地域であることから、第二種住居地域の指定は妥当です。

②準住居地域

(一) 養老平田線は自動車交通量の比較的少ない道路であり、(一) 養老平田線の沿道地域は住居と併せて幹線道路にふさわしい商業業務施設等の立地を図るべき地域であることから、準住居地域の指定は妥当です。

(2) 区域及び規模の妥当性

農林漁業との調和を保ちつつ、既に都市的土地利用が進む範囲において、以下のとおり区域を設定しています。

①第二種住居地域

幹線道路沿道地域を除く既存の居住集積地を指定区域としています。

②準住居地域

(一) 養老平田線の沿道利用を図る区域として、道路中心から一定の範囲を指定区域としています。

(3) 位置の妥当性

今尾周辺地区は、旧平田町の中心市街地であり、居住集積や近隣型商業機能及び日常的な社会生活サービス機能の維持・誘導を図るべき地区であるため、位置は妥当です。

理由書

本市は、山と川に囲まれた豊かな自然と水との共生によって育まれた歴史、そして都市近郊としての利便性を兼ね備えた地域として発展してきました。

そのような中で、少子高齢化の進行や本格的な人口減少の到来、デジタル社会の進化や頻発化する自然災害など、都市を取り巻く環境は大きく変化しており、本市においても対応すべきまちづくりの課題が多様化しております。そこで、本市の実情にあった持続可能なまちづくりを行うため、令和５年３月に、海津市都市計画マスタープラン（以下、「市都市計画マスタープラン」という。）を策定しました。

本市では、都市計画区域のほぼ全域が農業振興地域に指定されており、区域区分によらず市街地の拡大を抑制しつつ、周辺環境との調和を図りながらコンパクトなまちづくりを進めてきました。しかし、都市的土地利用が進む地区においては、本市が目指す将来像や都市構造の実現に向け、秩序ある土地利用誘導を図る必要があります。

海津市役所周辺地区は、かつて徳川御三家である尾張藩の支藩、高須藩の陣屋町として発展してきました。これにより、行政や経済の中心地となり、商業施設や住居が集中し、旧海津町の中心市街地として形成されてきました。当該地区は海津市役所を中心として、居住集積や近隣型商業機能及び日常的な社会生活サービス機能の維持・誘導を図るべき地区であります。また、市役所周辺一帯を背後の大江川と合わせ交流の機能・空間の充実に努めるため、用途地域の指定を行うものです。

１ 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ

（１）海津都市計画区域マスタープラン（令和３年１月１５日変更）

良好な住環境を確保するため、都市基盤の整備、維持管理を図り、住宅の集積、誘導を図り、市街地を再生する地区としています。

また、（主）津島南濃線の沿道については、その利便性を活かし、住民生活を支える都市機能の維持、集積を図る地区とし、店舗や企業の立地を目指しています。

さらに、市役所周辺を行政サービス等が集積する都市機能拠点となる地区としています。

（２）海津市都市計画マスタープラン（令和５年３月策定）

既に一定の都市機能が集積する旧海津町の中心部として、海津市役所周辺を社会生活サービス機能の集積を図る地域生活拠点と位置づけています。

また、（主）津島南濃線の沿道は、日常生活の要となる近隣生活機能ゾーンに位置づけられ、近隣型商業機能や日常的な社会生活サービス機能の維持と立地誘導を図ることとしています。

一方、海津市役所周辺に広がる既存の居住集積地は、住宅ゾーンとして居住や都市機能

【４．海津市役所周辺地区】

の集積を図り、良好な市街地を形成することとしています。

その他、中学校、文化センター、図書館、木曾三川輪中ミュージアム（旧歴史民俗資料館）と文教施設が連坦する一帯を市民交流ゾーンとして位置づけています。

（３）海津市第２次総合計画（平成 29 年 3 月策定）

地域の個性を活かした市街地の形成や、集落環境の保全などの施策の方向が示されています。

2 当該都市計画の必要性

海津市役所周辺地区は、旧海津町の中心市街地であり、海津市役所周辺を中心として、居住集積や近隣型商業機能及び日常的な社会生活サービス機能の維持・誘導を図るべき地区であることから、幹線道路の沿道や市役所周辺などそれぞれにふさわしい土地利用を誘導するため、用途地域の指定が必要です。

3 当該都市計画の種類等の妥当性

（１）種類の妥当性

①第二種住居地域

幹線道路沿道地域を除く既存の居住集積地については、住居と店舗、事務所等の併存を図りつつ、居住の環境を保護すべき地域であることから、第二種住居地域の指定は妥当です。

②準住居地域

（主）津島南濃線は自動車交通量の比較的少ない道路であり、（主）津島南濃線の沿道地域は住居と併せて幹線道路にふさわしい商業業務施設等の立地を図るべき地域であることから、準住居地域の指定は妥当です。

（２）区域及び規模の妥当性

農林漁業との調和を保ちつつ、既に都市的土地利用が進む範囲において、以下のとおり区域を設定しています。

①第二種住居地域

幹線道路沿道地域及び大江川を除く既存の居住集積地を指定区域としています。

②準住居地域

（主）津島南濃線の沿道利用を図る区域として、道路中心から一定の範囲及び河川区域界を指定区域としています。

（３）位置の妥当性

海津市役所周辺地区は、旧海津町の中心市街地であり、居住集積や近隣型商業機能及

【４．海津市役所周辺地区】

び日常的な社会生活サービス機能の維持・誘導を図るべき地区であるため、位置は妥当です。