

都市計画の変更理由書

1. 宮城町地区

(1) 本地区の現状

本地区内においては、道路等の基盤整備や新規企業の誘致を図り、緑豊かで良好な工業系市街地の形成を図ることを目標に、昭和 54 年に工業地域を指定した。

建物利用・土地利用の状況をみると、国道 41 号沿道を中心に工業系施設や商業系施設が立地し、国道 41 号沿道の東側背後地から宮川左岸にかけては、主に低層住宅の立地がみられる地区があるほか、農地（主に畑）や大規模工場跡地などの未利用地も多く分布している。

(2) 当該都市計画の上位計画における位置付け

飛騨市の最上位計画である「飛騨市総合政策指針（令和 2 年 5 月一部改訂）」においては、関係人口等の交流によるまちづくりの方針の中で、「海外を含む自治体や大学、企業、団体など、（中略）これらの主体が市内で活動を行うための拠点を誘致することで、地域活動・経済への波及効果を促します。」との方針を示している。

「古川都市計画区域マスタープラン（令和 2 年度改訂予定）」においては、用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針の中で、本地区について「住宅と工業が混在する地域において、良好な居住環境の形成を図るため、工業地域から住居系用途地域への変更を検討」する方針を示している。

また、「飛騨市都市計画マスタープラン（平成 25 年 12 月策定）」においては、古川地域の土地利用の方針の中で、「宮城町の国道 41 号と宮川の間地区は、（中略）今後、実現可能な方策による基盤整備を図ると共に、住居系の土地利用を基本とした住宅地と工業地のゾーニングにより計画的な土地利用を検討します。」との方針を示している。

(3) 当該都市計画の変更の必要性

主に低層住宅が立地している一部の地区については、住居系の土地利用が進んでおり、現況の用途地域（工業地域）の指定と土地利用の実態に乖離が見られる状況にあるため、適切な用途地域の指定により、良好な居住環境を保護していく必要がある。

また、宮川左岸の大規模工場跡地については、これまでに企業誘致を行ってきたが、新規事業者が見つからず、将来を見据えた土地利用の方針が立てられない状況であった。しかし、令和 2 年 6 月に飛騨高山大学設立基金が大学の建設予定地として選定したことにより、今後の土地利用の方向性が明確になった。

以上の状況により、本地区の用途地域変更の必要性が生じている。

(4) 当該都市計画の変更の妥当性

本地区の現状、当該都市計画の上位計画における位置付け、当該都市計画の変更の必要性を踏まえて、用途地域（工業地域）の指定と土地利用の実態に乖離が見られる地区、及び大学の建設予定地となっている地区において、今後、良好な居住環境の形成とともに、文教施設と一体となったまちづくりを図るため、第一種住居地域への変更を行うものである。

なお、用途地域境界の設定に関しては、道路、水路の中心線を基本とするが、地形、地物等がない部分については工場等の敷地境界線とし、住宅の立地地区及び大学の建設予定地の範囲を用途地域変更の区域として設定する。

2. 向町2丁目地区

(1) 本地区の現状

本地区は、大規模工業施設の敷地の南西側の一部と敷地に隣接する土地を含み、土地利用の現状は、大規模工場の敷地の一部、及び都市計画公園 2・2・4 向町公園内の駐車場となっている。

大規模工場の用途地域については、昭和 54 年に工業地域に指定され、平成 8 年に用途地域境界線の変更が行われ、現在に至っている。

また、都市計画公園 2・2・4 向町公園については、公園区域変更に伴う都市計画の変更（平成 29 年 4 月 14 日告示）が行われているが、公園駐車場の部分が工業地域に指定されたままとなっている。

(2) 当該都市計画の上位計画における位置付け

「古川都市計画区域マスタープラン（令和 2 年度改訂予定）」においては、主要用途の配置方針の中で、「市街地南東部の既に工業施設の立地がみられる地区については、周辺の住環境などに配慮しつつ、工業地としての土地利用を図ります。」との方針を示している。

また、「飛騨市都市計画マスタープラン（平成 25 年 12 月策定）」においては、古川地域の土地利用の方針の中で、「向町の現在工業地域が指定されている地区は、大きな工場が立地し、工業特化した土地利用がなされていることから、今後とも工業地としての土地利用を図ります。」との方針を示している。

(3) 当該都市計画の変更の必要性

都市計画公園 2・2・4 向町公園については、公園区域変更に伴う都市計画の変更（平成 29 年 4 月 14 日告示）が行われたため、工業地域と第一種住居地域との境界線を、現状の土地利用状況に合わせて用途地域の変更をするものである。

(4) 当該都市計画の妥当性

本地区の現状、当該都市計画の上位計画における位置付け、当該都市計画の変更の必要性を踏まえて、第一種住居地域に指定されている地区は、大規模工場の敷地と一体の工業地域への変更、また向町公園内の駐車場に指定されている工業地域は、隣接する用途地域にあわせて第一種住居地域への変更を行うものである。