

都市計画変更の理由書

都市計画変更の内容

令和2年度の区域区分の見直しにより新たに市街化区域に編入する区域について、適正な土地利用の維持または誘導を行うため用途地域を指定する。(2地区)

1. 長瀬地区 (工業地域: 約 22.1ha)

(1) 当該都市計画の現在の位置付け

本地区は、多治見市北部の市街化区域に隣接する市街化調整区域に位置しており、現在事業中である都市計画道路小名田線に接し、中央自動車道多治見ICへのアクセスも良好な地区である。

また、地区の東西は準工業地域に指定され、旭ヶ丘テクノパークなどの新規産業用地や美濃焼卸団地などの地場産業集積地が連坦し、工業系土地利用を図る上でポテンシャルの高い地区であり、2015年12月には丘陵部地形が改変された鉾山(粘土採掘等)跡地に地区計画を指定している。その後、企業と企業立地協定を締結し、大規模な半導体製造装置用セラミックスの工場が建設された。

(2) 当該都市計画の上位計画における位置付け

① 多治見市第7次総合計画

にぎわいと活力のあるまちづくりとして、本地区を整備し、企業を誘致することを明記している。

② 多治見都市計画区域マスタープラン

市街地に隣接する地域や造成等地形の改変が少ない地域に限定して、計画的に土地利用を見直し、新規産業企業の立地誘導と支援を促進することとしており、本地区はこれに該当する。

③ 第2次多治見市都市計画マスタープラン(改訂計画)

地区計画を指定した長瀬テクノパークを整備し、企業誘致を進めるとして

いる。

(3) 当該都市計画の必要性

本地区は、上位計画での位置付けを踏まえ、地区計画により適正に開発され、既に市街化が図られつつある地区である。また地区計画策定時に将来時において市街化区域に編入し、周辺地と併せて一体的に工業系市街地としての環境維持向上に努めるとしている。

このようなことから、隣接する市街化区域内の工業用地と一体的な土地利用を図るため、区域区分の変更に伴い用途地域の指定を行うものである。

(4) 当該都市計画の妥当性

① 基盤施設整備の確実性

本地区は、2015年12月に地区計画を決定し、その後、多治見市土地開発公社により工業系土地利用開発を行い既に基盤整備が行われた地区である。

また、既に大規模な半導体製造装置用セラミックスの工場の建設が進められ、2019年10月に操業を開始している。

② 位置の妥当性

本地区は、現在事業中である都市計画道路小名田線に接し、中央自動車道多治見ICへのアクセスが良好な地区であり、自動車交通の利便性を享受できる位置である。また、工業系の既存の市街化区域に隣接した、工業系土地利用に適した地区であり、位置は妥当である。

③ 規模の妥当性

新工場は、半導体製造装置用セラミックスの生産規模として約3.6haの延床面積を有し、約20haの工場敷地内には駐車場、調整池、道路、緑地を配置している。本地区の面積は、この工場敷地を主体とした約22.1haであり、規模は妥当である。

2. 高田地区（工業専用地域：約26.4ha）

(1) 当該都市計画の現在の位置付け

本地区は、多治見市北東部の市街地外縁に位置し、(仮称)土岐多治見北部連絡道路が開通することにより東海環状自動車道五斗蒔スマートIC(以下「スマートIC」とする)へのアクセスが良好になる地区である。また、交通利便性を活かした新たな工業系の土地需要に対応するため、多治見市土地開発公社がテクノパークの整備を計画している。

(2) 当該都市計画の上位計画における位置付け

① 多治見市第7次総合計画

にぎわいと活力のあるまちづくりとして、本地区を整備し、企業を誘致することを明記している。

② 多治見都市計画区域マスタープラン

市街地に隣接する地域や造成等地形の改変が少ない地域に限定して、計画的に土地利用を見直し、新規産業企業の立地誘導と支援を促進することとし、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、本地区を定めている。

③ 第2次多治見市都市計画マスタープラン（改訂計画）

企業誘致などの都市にとって必要不可欠な開発については、市街地に近接する地域やインターチェンジ付近の地域に限定して土地利用を見直すとしており、また、必要に応じて事業用地への土地利用転換を図り、新規産業振興地を拡大するとしていることから、本地区は、スマートICに近接し、都市基盤整備が整うことから、本マスタープランの方針に合致する。

（3）当該都市計画の必要性

上位計画での位置付けを踏まえ、将来交通利便性が高まる本地区に新たに工業系開発地を設けることで、新規産業振興地が拡大し、新たな雇用を創出し、地域経済が活性化されることが期待されている。

このようなことから、スマートICを活かした、工業系土地利用を図り、新規産業振興地として整備するため区域区分の変更に伴い用途地域の指定を行うものである。

（4）当該都市計画の妥当性

① 基盤施設整備の確実性

本地区は、スマートICと連絡する、（仮称）土岐多治見北部連絡道路の計画が進められている地区であり、2020～2021年度に道路工事、2022年度より供用開始予定である。また、多治見市土地開発公社により用地取得を進めており、既に地権者より100%の同意を得ている。以上より、工業系開発として計画的な土地利用が確実に行われる地区である。

② 位置の妥当性

本地区は、（仮称）土岐多治見北部連絡道路の開通により、将来スマートICへのアクセスが良好になることから、自動車交通の利便性を享受できる位置である。また、効率的な工業生産や環境保全を図ることが可能な、市街地外縁に位置する20ha以上の規模を有する地区であり、位置は妥当である。

③ 規模の妥当性

本地区は、上記（2）に記載の立地条件から企業ニーズの高い地区である。また、これまで市が実施してきた企業誘致を踏まえた需要の高い20ha以上の工業用地の規模であり、継続的な産業振興を進めていく観点から、規模は妥当である。