

瑞浪都市計画 用途地域の変更

理 由 書

用途地域変更の理由書

近年の市街地及び市街地周辺における土地利用動向等を踏まえ、適正な土地利用の維持または誘導を図るため、用途地域を新たに1箇所指定するとともに（明世町月吉地区）、用途地域2箇所を変更します（国道19号沿道地区／穂並地区）。

（１）明世町月吉地区

１．都市の将来像における位置づけ

用途地域を指定する明世町月吉地区は、中央自動車道の瑞浪インターチェンジから約1.5kmの位置にあり、広域的な交通利便性の高い地区です。

瑞浪都市計画区域マスタープラン（2021年1月15日変更）では、「活力ある産業交流都市づくり」を都市づくりの目標の一つとしており（p.瑞浪-5）、土地利用の方針として「広域道路網を活用し都市の活力を生み出すために必要な産業用地の確保や、良好な居住環境の形成等のために必要な場合には、周辺の自然環境や営農環境等との調和に十分に配慮し、農林漁業に関する土地利用との調整を図った上で、計画的な整備を許容する」としています（p.瑞浪-16）。

また、第7次瑞浪市総合計画“基本計画”（2024年3月策定）において、「活みなぎるまちづくり」を基本方針とし、「リニア中央新幹線の開通を見込み、企業誘致のための用地を確保し、様々な制度による企業誘致に取り組む」こととしています（p.51）。

瑞浪市都市計画マスタープラン（2024年3月策定）では、「土地利用の方針」において、工業地は「産業活動の場としての機能面の整備を図るとともに、工場緑化などにより周辺住民と調和を図りつつ、うるおいのある地域景観の形成を図る」とする一方で（p.111）、農業地は「地域の振興を図るための必要な整備や開発にあたっては、地域住民とともに秩序ある土地利用を図るもの」としており（p.112）、工業地と農業地は住民意向を踏まえつつ区分することとしています。

以上の方針を踏まえ、当該地区において企業誘致に向けた産業用地の確保を進めています。

２．用途地域指定の必要性

当該地区は圃場整備された農地が広がる白地地域ですが、農地の約86%は60歳以上の農業者で耕作されており、増加傾向にある獣害被害と相まって（瑞浪市地域農業経営基盤強化促進計画（明世地区）令和8年1月）、今後、高齢農業者の離農に伴う耕作放棄地の増加が懸念されています（「明世月吉地区 人・農地プラン」令和3年12月）。一方、当該地区は中央自動車道の瑞浪インターチェンジから約1.5kmの位置にあり、国道19号や県道大西瑞浪線の幹線道路にも近いことから道路交通の利便性が高い地域となっています。

こうした背景のもと、現在、瑞浪市では当該地区において工業団地開発に向けた「瑞浪市明世町月吉地区 工業団地造成基本計画」を令和8年3月に策定しており、今後、周辺の農業地との調和を保ちつつ、適切な土地利用を誘導していくために用途地域を指定する必要があります。

以上の方針を踏まえ、当該地区を工業地域に指定します。

３．用途地域の指定の妥当性

当該地区では「瑞浪市明世町月吉地区 工業団地造成基本計画」を令和8年3月に策定しており、これを踏まえ工業の利便の増進を図るとともに、その利便を害する恐れのある施設の混在を防止するため、工業地域（容積率200%、建蔽率60%）に指定します。

(2) 国道 19 号沿道地区

1. 都市の将来像における位置づけ

国道 19 号沿道地区は、JR 瑞浪駅から南に約 1.4km の位置にあり、商業地と住宅地に隣接しています。

瑞浪都市計画区域マスタープラン（2021 年 1 月 15 日変更）では、「活力ある産業交流都市づくり」を都市づくりの目標の一つとしており、「市街地内の（都）国道 19 号沿線では交通利便性を活かし、大型商業施設を中心に沿道型の商業・サービス系施設が立地できる区域とし、利便性の高い商業地区の形成を図る」としています（p.瑞浪-13、14）。

また、第 7 次瑞浪市総合計画“基本計画”（2024 年 3 月策定）において、「活みなぎるまちづくり」を基本方針とし、「ロードサイドや周辺地域での商業振興、高齢者等の買い物弱者対策を進める」としています（p.50）。

瑞浪市都市計画マスタープラン（2025 年 3 月策定）では、地域別まちづくり構想において「市道北小田 1 号線より東側の国道 19 号沿道及び国道 19 号と一般県道上山田寺阿戸線の交差点部周辺は、居住環境や営業に適した環境に配慮しながら、近隣商業地としての位置づけを検討する」としており（p.129）、まちづくり構想図でも当該地区は「近隣商業地」に分類されています（p.131）。

以上の方針を踏まえ、当該地区において商業振興を進めています。

2. 用途地域変更の必要性

当該地区は現在、第二種低層住居専用地域で、建物の大半は住居系建物からなっています。隣接する国道 19 号沿道では、近隣商業地域として商業施設の建設が進行しており、当該地区もロードサイドの商業施設や業務施設の立地のポテンシャルが高いと考えられます。

こうした状況を踏まえ、幹線道路沿道の立地特性を活かした沿道商業を誘導するため、当該地区を近隣商業地域に変更します。

3. 用途地域の変更の妥当性

本区域の南側の区域は第 1 種低層住居専用地域に指定されており、当時の状況から、近隣商業地域と第 1 種低層住居専用地域が隣接することを避けるため、第 2 種低層住居専用地域としていましたが、当該区域周辺では、高齢化が進み、徒歩圏内の日常生活に必要な商業施設が不足している状況にあることから、近隣商業地域に指定することにより、生活利便施設の立地を促進し、第 1 種低層住居専用地域の住民の利便性向上を図ります。当該地区での開発においては、瑞浪市の土地開発条例により周辺の住環境の保護に配慮しながら、隣接する北側・東側・西側の近隣商業地域と一体的な土地利用を目指し、区域の整合を図るため、同一の用途地域となるよう近隣商業地域（容積率 200%、建蔽率 80%）に変更します。

(3) 穂並地区

1. 都市の将来像における位置づけ

穂並地区は JR 瑞浪駅から南に約 2km の位置にあり、一般県道上山田寺河戸線の沿道です。

瑞浪都市計画区域マスタープラン（2021 年 1 月 15 日変更）では、「活力ある産業交流都市づくり」を都市づくりの目標の一つとし、「市街地内の（都）国道 19 号以南の（都）寺河戸山田線沿線では交通利便性を活かし、大型商業施設を中心に沿道型の商業・サービス系施設が立地できる区域とし、利便性の高い商業地区の形成を図る」としています（p.瑞浪-13、14）。

第 7 次瑞浪市総合計画“基本計画”（2024 年 3 月策定）において、「活みなぎるまちづくり」を基本方針とし、「ロードサイドや周辺地域での商業振興、高齢者等の買い物弱者対策を進める」としています（p.50）。

瑞浪市都市計画マスタープラン（2025 年 3 月策定）では、地域別まちづくり構想において「国道 19 号に接続する一般県道上山田寺河戸線の沿道は、沿道利用地区として商業・業務・サービス施設等の有効利用を検討する」としており（p.129）、まちづくり構想図でも当該地区は「近隣商業地」に分類されています（p.131）。

以上の方針を踏まえ、当該地区において商業振興を進めています。

2. 用途地域変更の必要性

当該地区は現在、第一種住居地域ですが、商業地が広がる国道 19 号沿道と国道 19 号と一般県道上山田寺河戸線との交差部周辺に隣接するとともに、一般県道上山田寺河戸線の沿道地域でもあり、恵まれた交通環境を活かして商業施設の建設が進行しています。

今後も当該地区では沿道商業の発展が見込まれることから、幹線道路の沿道にふさわしい商業業務施設等が立地する地域として近隣商業地域へ変更します。

3. 用途地域の変更の妥当性

北側の近隣商業地域に隣接しており、現況は商業施設等の開発が進み、今後も商業地域としての発展が見込まれること、住民の意向もあることから、商業施設等の誘致を図るため、近隣商業地域（容積率 200%、建蔽率 80%）に変更します。