

3. 都市計画の計画フレーム

1) 計画フレームの設定

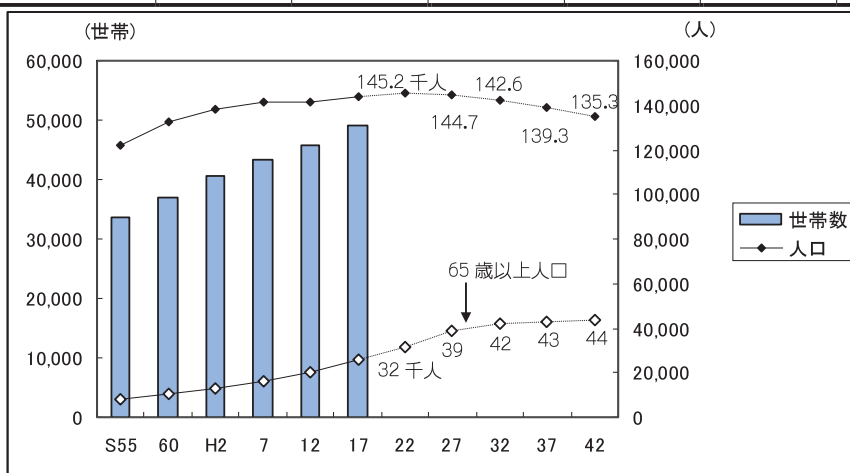
(1) 将来人口フレーム

本市の人口が、国や県の総人口が減少局面にある中で、これまで着実に増加する傾向にあったのは、これまでに水と緑の豊かな都市環境の形成と都市機能の充実に努めてきた成果である。

今後は平成22年の14.5万人をピークに減少に転じることが予想され、目標年次である平成32年には約14.3万人（市街化区域内人口は、約11.4万人）になるものと予測されている。

図・表-人口・世帯数の動向

	S55年	60	H2	7	12	17
人口（人）	122,317	132,633	138,264	141,055	141,765	144,174
世帯数（世帯）	33,782	37,090	40,492	43,407	45,907	49,081
世帯当たり人員（人/世帯）	3.62	3.58	3.41	3.25	3.09	2.94



(資料:国勢調査、ただし平成22年以降の人口は県推計値・65歳以上人口は市推計値)

注)住民基本台帳登録人口では、平成20年2月に人口は15万人を超えている。

しかしながら、各務原市第2次新総合計画では、「夢ある都市」として、引き続き本市の特性を活かしたまちづくりを積極的に展開し、計画の目標年次である平成32年の目標人口を15.0万人と設定している。

(2) 将来市街地フレーム

これまで本市では、増加する人口に対応するように市街化区域の拡大が行われてきた。なお、川島地区については、昭和46年の当初線引き以降、市街化区域の拡大は行われていない。

近年は、地区計画による計画的な市街地整備を条件に市街地の拡大を行っている。

市街化区域及び市街化調整区域 (単位:ha)

計画決定告示年月日	都市計画区域 面積	市街化区域 面積	市街化調整区域 面積
昭和46年 3月 31日	7,952	1,504	6,448
昭和47年 2月 18日	7,952	1,579	6,373
昭和53年 2月 1日	7,952	1,520.8	6,431.2
昭和55年 4月 1日	7,952	1,520.8	6,431.2
昭和62年 4月 1日	7,952	1,989.2	5,962.8

平成 5 年 4 月 1 日	7, 975	1, 989. 2	5, 985. 8
平成 9 年 9 月 1 6 日	7, 975	2, 348. 3	5, 626. 7

市街化区域及び市街化調整区域(川島地区)

昭和 4 6 年 3 月 3 1 日	800	419	381
平成 4 年 4 月 1 日	821	419	402
平成 5 年 4 月 1 日	802	419	383

市街化区域及び市街化調整区域(都市計画区域の変更)

平成 2 1 年 1 月 3 0 日	8, 777	2, 767. 3	6, 009. 7
--------------------	--------	-----------	-----------

今後は、平成32年の目標人口を15.0万人と設定するが、現状の市街化区域および拡大予定区域における住居系市街地を維持し、都市基盤施設の積極的な整備により都市的未利用地*の宅地化促進を図る。

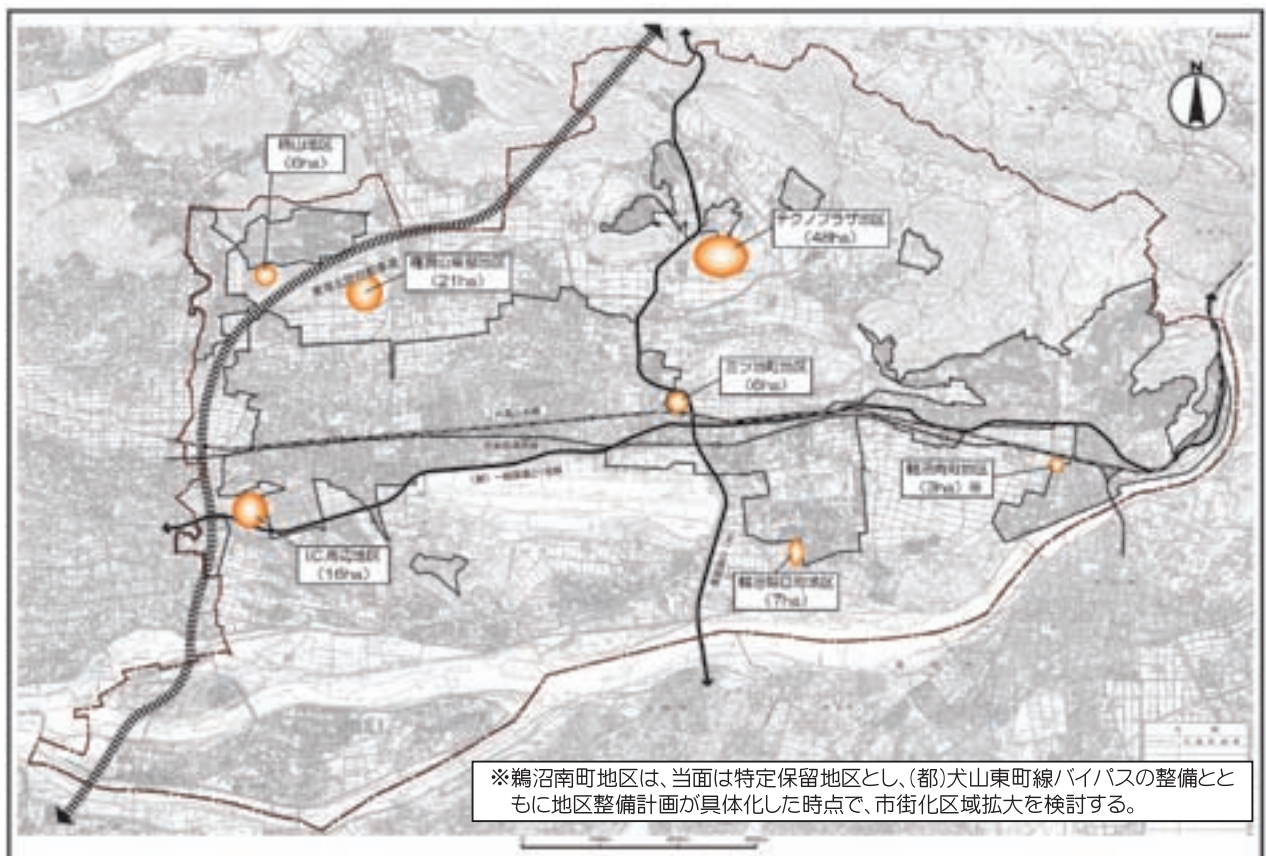
ただし、新産業又は商業施設立地に対応する区域等においては、計画的な市街地形成を図るため、市街地の拡大を検討する。

2) 区域区分の見直しに関する方針

上記の将来市街地フレームの考え方を踏まえ、区域区分の見直しに関する方針を以下のように定めるものとする。

- 基本的には平成22年度の拡大予定区域および現状の市街化区域における住居系市街地を維持し、市街化区域内にみられる都市的未利用地の宅地化を促進する。
- 新産業又は商業立地需要等への対応に加え、大規模、中規模な住宅開発区域（民間による小規模住宅地開発は除く）については、市街化区域への編入を検討する。
- 現在の市街化区域内において都市的利用の困難な地域については、良好な自然景観を維持し、都市環境の保全を図りつつ、今後の土地利用を検討する。

市街化区域拡大予定区域



*都市的未利用地: ここでは、都市的土地利用の割合が著しく低い市街地内の田・畑、山林等をさす。

3) 用途地域の見直しに関する方針

用途地域は、都市計画が定める地域地区のうち最も基礎的なものである。都市全体の土地利用の基本的枠組みを設定するものとして市街化区域内の土地は、原則としていずれかの用途地域（12種類）が指定されている。各用途地域においては、用途地域ごとに異なった内容の、建築物の建築に対する制限が生じる。

本市においては、昭和47年に用途地域が指定され、その後市街化区域の拡大等にあわせて昭和53年、昭和58年、昭和62年、平成8年、平成9年と用途地域の変更が行われてきた。なお、川島地区については、平成8年に用途地域の変更が行われたのみである。

用途地域制度を有効に活用し、適正かつ合理的な土地利用に資するために、社会情勢の変化に伴う土地利用の変化や都市基盤施設の整備の状況など地域の実情にあわせた、また、長期的な計画のもと都市全体にわたる都市機能の配置・構成の観点から用途地域の見直しを行っていく必要がある。

そこで、今後は必要に応じて、以下に基づき、用途地域の見直しに関する検討を行うものとする。

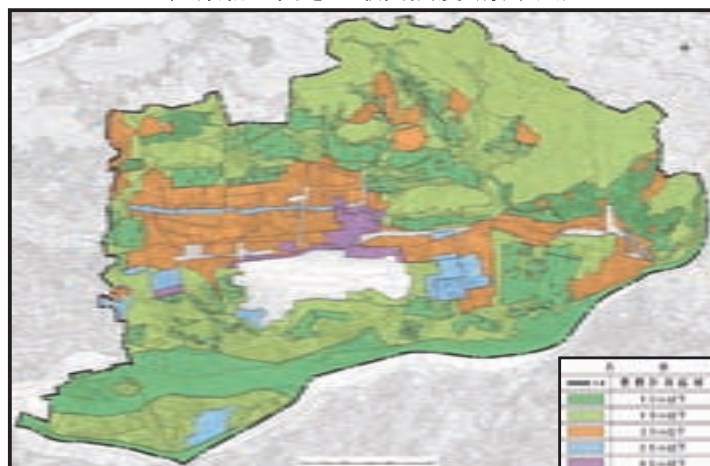
- ・住居系用途地域については、基本的には現状維持とする。
- ・商業系用途地域についても基本的には現状維持とするが、鵜沼各務原町、鵜沼三ツ池町、蘇原花園町で、既に大型商業施設が立地している地域については商業系用途地域への見直しを検討する。
- ・工業系用途地域のうち準工業地域については、現在定められている用途地域の意図（将来像）と現況の土地利用実態又は将来の土地利用と大きく異なる地区を中心に見直しを検討する。

4) 建物の高さ規制に関する方針

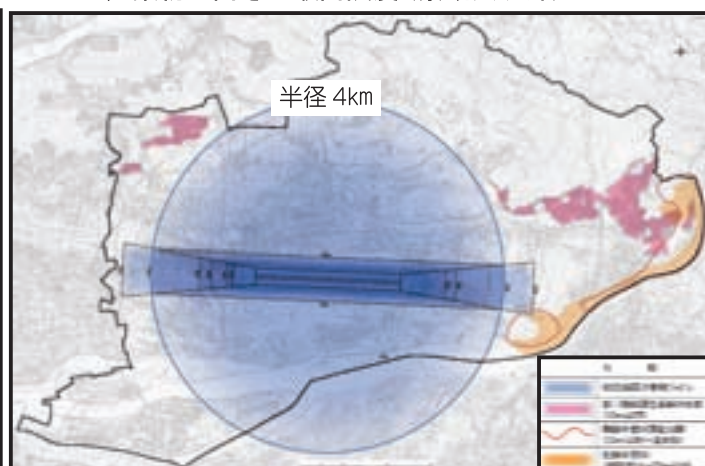
本市では都市計画法、景観法、航空法に基づき、下図に示すように建築物の高さの最高限度が定められているが、商業系用途地域の一部区域では、この高さの最高限度が定められていない区域もみられる。

今後は、景観面に加え、高層建築物の立地による生活環境への影響（日照や交通問題等）を抑制するため、都市計画法に基づく高度地区*の指定の検討を行うものとする。

建築物の高さの最高限度（景観法）



建築物の高さの最高限度（景観法以外）



*高度地区：用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るために定める地区である。建築物の高さの最高限度又は最低限度の制限を行う。