

3. 用途地域指定による土地利用の計画的誘導

用途地域は、旧法時代は4種類、昭和43年の改定により8種類となり、平成4年の改正により12種類に細分化されている。用途地域の変遷と現況の土地利用を把握することにより課題を抽出する。

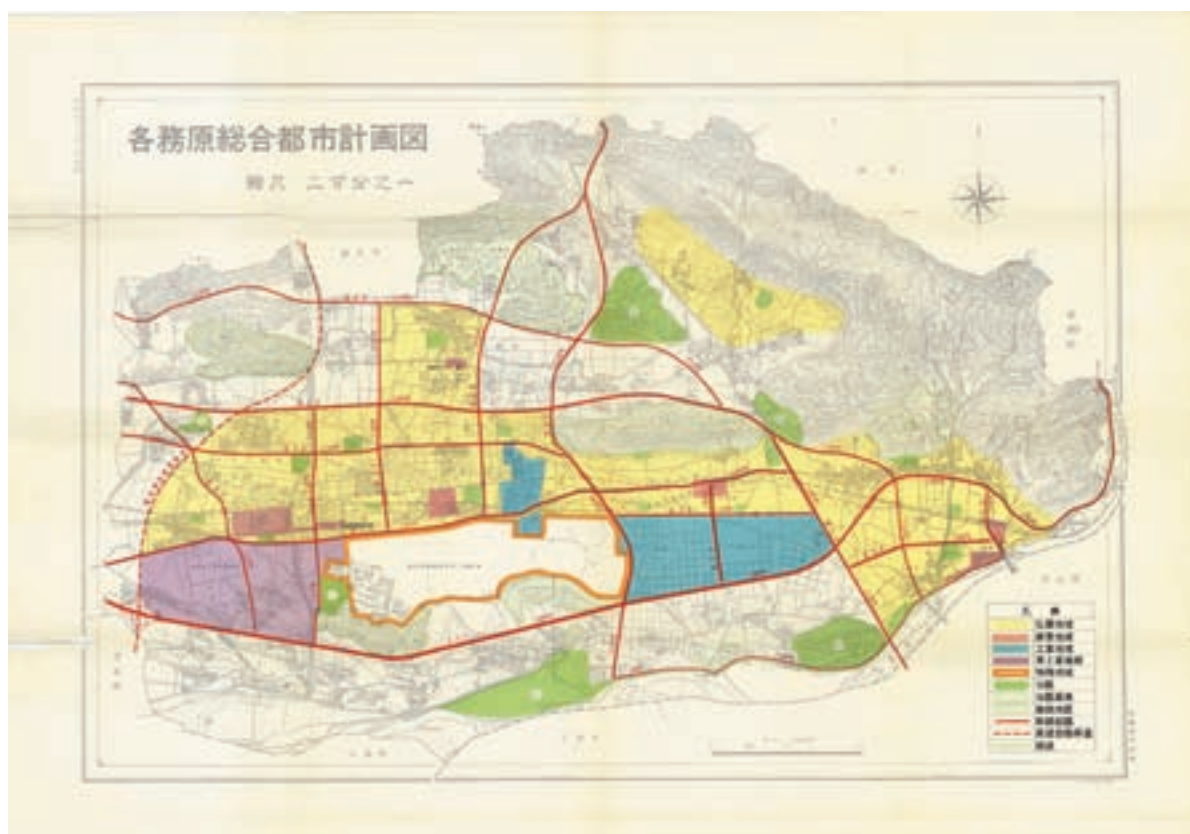
変遷

- ◆ 本市の用途地域は、線引き見直しにおける市街化区域の拡大、用途地域の細分化に伴い、土地利用の状況に即して変更が行われてきた。
- ◆ 住居系用途地域では、地区の特性に合わせ低層及び中高層といった住環境に配慮した専用途地域へと純化されてきた。一方、道路沿道等における用途の多様化に対処するため、準住居地域の指定も行われた。
- ◆ 商業系用途地域では、主要道路の沿道における郊外型沿道施設の立地誘導に対処すべく、住居地域から近隣商業地域へと変遷してきた。しかし、都市の核となる商業地域については、昭和47年(8用途地域における当初決定)以降、わずか 10ha程度の拡大に留まっている。
- ◆ 工業系用途地域では、飛び市街化区域編入による工業団地開発等により、昭和47年の246haから445haへと約2倍の増加がみられるものの、蘇原青雲町及び鶴沼各務原町の紡績工場が商業施設へと土地利用の転換が行われている。

<昭和41年:旧法時代における用途地域構想>

- ・ 将来人口 12.5 万人(市街地人口 10.0 万人)を想定し、鉄道沿いを軸に本市西側に住居地域を指定、飛行場離発着経路下は工業地域・準工業地域を指定する構想があった。
(※各務原都市計画報告書に用途地域構想に関する考え方が示されている。)

街路網と用途地域の構想図(4用途)



(資料：各務原市)

<昭和47年：当初線引き時点の用途地域(8用途地域)>

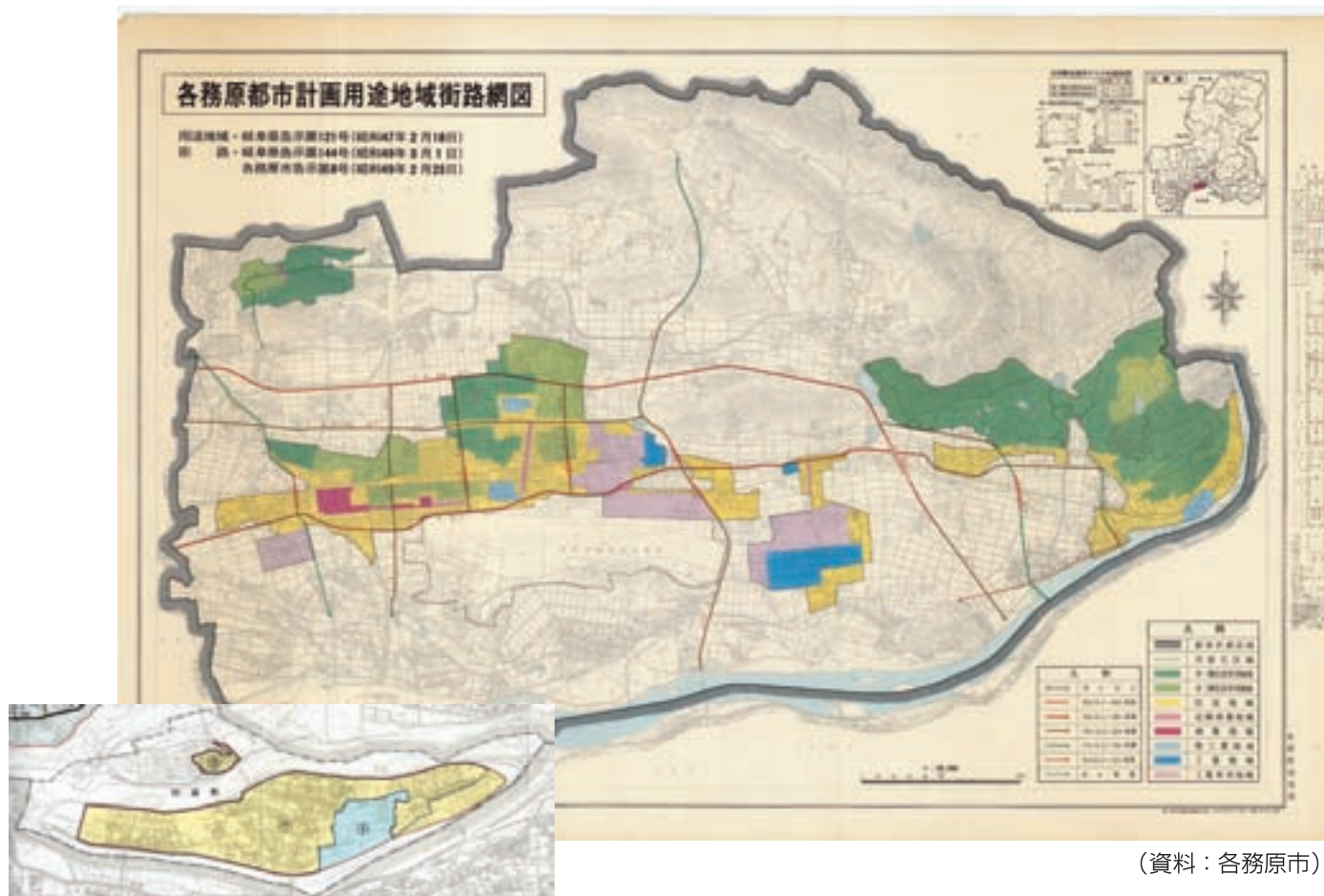
当時の土地建物利用現況に即するとともに、新たな住宅地開発に合致した用途地域を以下のように指定した。

- 住居系用途地域は、鉄道沿線に東西方向に広がる既存の住宅地を住居地域として指定、尾崎、鵜沼の団地開発地、蘇原青雲町の紡績工場周辺及び岐阜大学(現市民公園)周辺を第1種住居専用地域、または第2種住居専用地域として指定した。
- 商業系用途地域は、新那加駅南側及び旧国道21号沿道(新那加駅～市役所間)に商業地域、旧国道21号及び県道六軒停車場線沿道の一部、尾崎団地のセンター地区に近隣商業地域を指定した。
- 工業系用途地域は、蘇原青雲町、蘇原六軒町、鵜沼宝積寺町の紡績工場といった特定施設に準工業地域を指定、鵜沼各務原町の毛織物工場、鵜沼三ツ池町の自動車用機械器具部品製造工場南側の農地に工業地域を指定、川崎町の航空機製造工場、鵜沼各務原町の毛織物工場といった特定施設、金属工業団地に工業専用地域を指定した。
- 川島地区においては、昭和46年に製薬会社周辺を工業地域、その他を住居地域として指定した。また昭和47年には住居地域の大半において、機織、ねん糸工場等の建築を可能とする、特別工業地区を指定した。

<昭和53年：市街化区域の変更に伴う用途地域変更>

- 逆線引きを行い、鵜沼地区東部の第1種住居専用地域を縮小した。

昭和49年時点の各務原都市計画用途地域街路網図(8用途)



(資料：各務原市)

(資料：岐阜都市計画区域 川島町都市計画図)

＜昭和62年：市街化区域の拡大に伴う用途地域指定＞

- ・各務原市北部土地区画整理事業により飛び市街地として拡大した地域において住居地域、工業地域を指定した。
- ・鵜沼各務原町の紡績工場の工業専用地域の一部が工業地域へと用途変更が行われた。
- ・岐阜木材工業団地として拡大した地域において工業地域を指定した。
- ・各務原市工業団地として拡大した地域において工業専用地域を指定した。

＜平成8年：12用途地域への移行に伴う用途規制の緩和・強化等＞

- ・第1種住居専用地域から第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域への変更、第2種住居専用地域から第1種住居地域への変更、住居地域から準住居地域、近隣商業地域、準工業地域への変更による用途緩和が行われた地区がみられる。
- ・住居地域から第1種中高層住居専用地域への変更、準工業地域から第1種住居地域への変更による用途強化が行われた地区がみられる。
- ・その他、準工業地域から近隣商業地域への変更による用途転換が行われた地区もみられる。

用途地域の見直しと用途規制について

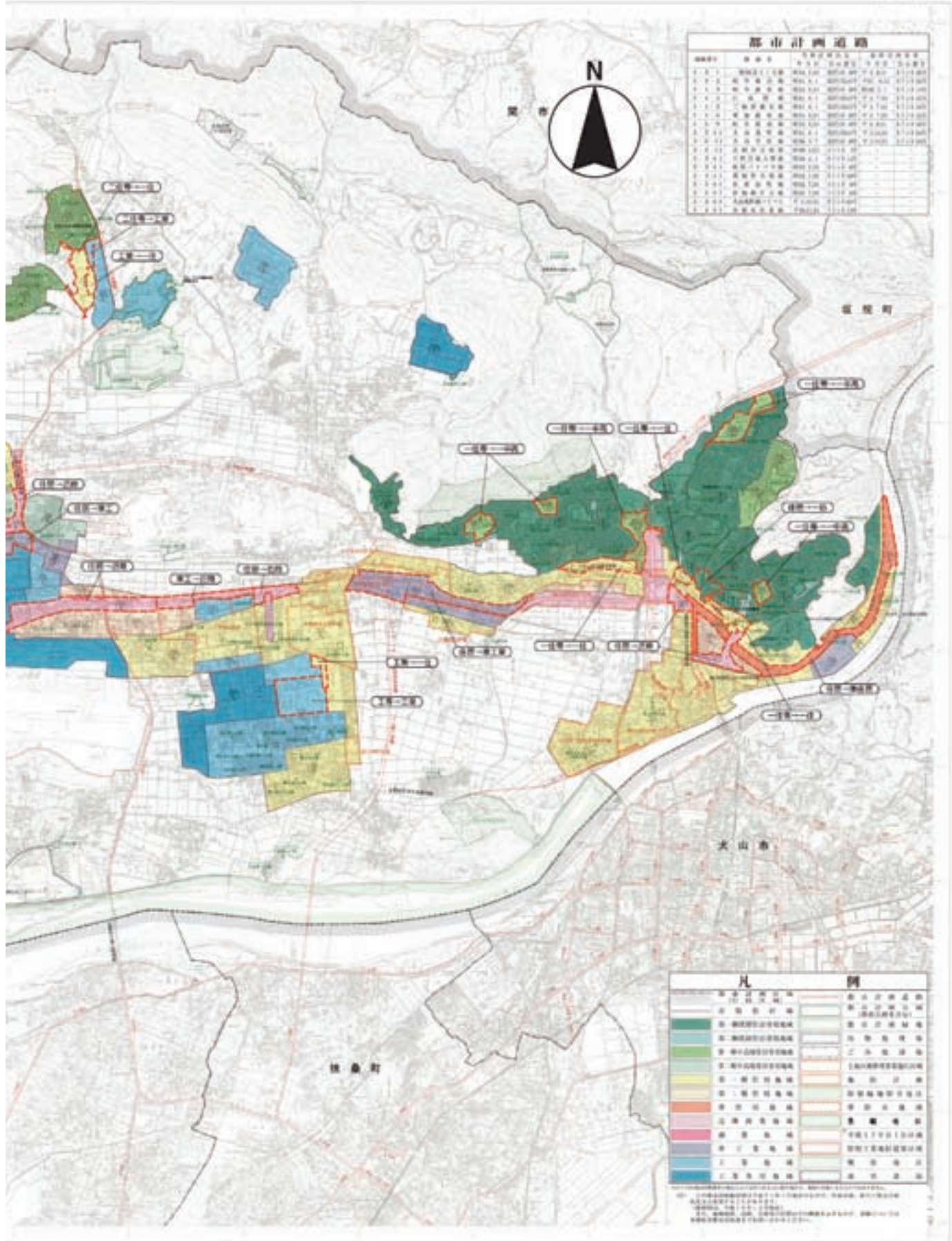
改正前		改正後	
用途地域	用途規制	用途地域	用途規制
第1種住居専用地域	住宅のほかは、学校、公衆浴場、診療所、50㎡以内の兼用住宅等に限って建築を許容	第1種低層住居専用地域	現行の第1種住居専用地域と概ね同じ（養老院を老人ホームに改める等）
		第2種低層住居専用地域	第1種低層住居専用地域適格建築物のほか、150㎡以内の店舗等に限って建築を許容
第2種住居専用地域	工場、ボーリング場、パチンコ屋、ホテル、1,500㎡超又は3階以上の事務所、店舗等の建築を禁止	第1種中高層住居専用地域	第2種低層住居専用地域適格建築物のほか、病院、児童厚生施設、500㎡以内の店舗等に限って建築を許容
		第2種中高層住居専用地域	現行の第2種住居専用地域不適格建築物のほか、一定の運動施設の建築を禁止
住居地域	50㎡超の工場、火災危険性、公害発生等のおそれが商業地域・近隣商業地域禁止工場に次いで大きい工場、50㎡超の自動車車庫、倉庫業を営む倉庫等の建築を禁止	第1種住居地域	現行の住居地域不適格建築物のほか、パチンコ屋、カラオケボックス、3,000㎡超の事務所、店舗等の建築を禁止
		第2種住居地域	現行の住居地域と概ね同じ（300㎡以内の自動車車庫の建築の許容等）
		準住居地域	現行の住居地域不適格建築物のほか、木材の粉碎工場等の建築を禁止、現行の住居地域不適格建築物のうち、自動車車庫、150㎡以内の自動車修理工場等の建築を許容
近隣商業地域	商業地域不適格建築物のほか、劇場、映画館、キャバレー、個室付浴場等の建築を禁止	近隣商業地域	現行の近隣商業地域不適格建築物のほか、個室付浴場に類する一定の建築物の建築を禁止。客席部分200㎡未満の劇場、映画館等の建築を許容
商業地域	150㎡超の工場、火災危険性、公害発生等のおそれが準工業地域禁止工場に次いで大きい工場の建築を禁止	商業地域	現行の商業地域不適格建築物のほか、コンクリートの粉碎工場等の建築を禁止
準工業地域	火災危険性、公害発生等のおそれが大きい工場の建築を禁止	準工業地域	現行の準工業地域不適格建築物のほか、石綿含有製品の製造工場等、個室付浴場に類する一定の建築物の建築を禁止
工業地域	ホテル、キャバレー、個室付浴場、劇場、学校、病院等の建築を禁止	工業地域	現行の工業地域不適格建築物のほか、個室付浴場に類する一定の建築物の建築を禁止
工業専用地域	工業地域不適格建築物のほか、住宅、店舗、図書館、ボーリング場、パチンコ屋等の建築を禁止	工業専用地域	現行の工業専用地域不適格建築物のほか、老人ホーム、一定の運動施設等の建築を禁止

（出典：（財）都市計画協会 新しい土地利用計画・規制制度の運用ハンドブック）

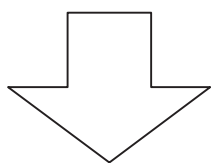


市 全 圖

1 : 15,000



用途地域計画図(昭和62年4月1日) -8用途-



用途地域計画図(平成8年4月1日) -12用途-



※昭和62年、準工業地域に立地していた商業施設は、平成8年、近隣商業地域への用途変更が行われた。