

1. 土地利用の方針

1) 市街化区域の土地利用方針

(1) 住居系地域

住居系地域については、市街地における道路、公園・緑地（オープンスペースの確保）、下水道などの都市基盤整備や未利用地の活用、社寺林等の保全などに努め、緑あふれる暮らしやすい環境の整備を推進する。

今後の高齢化社会における生活利便性の確保や環境負荷※の低減といった観点から、郊外部における住居系市街地の拡大を抑制するとともに、鉄道駅周辺等の公共交通結節点周辺における住宅・宅地の供給を促進する。また、郊外にみられる既存の大型住宅団地についても、暮らしやすさが確保できるよう日常生活利便性の向上を図る。

◆既成住宅地

古くから住宅地を形成している既成住宅地については、道路・公園等の基盤施設の充実により居住環境の改善を図る。特に交通利便性の高い住宅地については3～4階程度の集合住宅の立地促進などにより土地の高度利用を進める。また、健康施設、福祉施設等との複合化により、生活弱者にも配慮した多様な住民ニーズに対応する居住機能の集積を促進する。

◆周辺住宅地

近年市街化区域に編入された周辺住宅地については、農地等の都市的未利用地が残存していることから、基盤整備を進めることによりこれら農地等の宅地化及び公園・緑地等の基盤整備用地としての活用を促進し、住宅地としての熟成を図る。また、農地所有者に対しては定期借地方式による土地活用等の手法を紹介するなど、土地活用に関する啓発を行う。

◆郊外住宅団地

団地開発による郊外住宅団地については、戸建て住宅を中心とした住宅地として熟成しつつあり、今後は低層住宅地として良好な居住環境の保護・形成を図る。

(2) 商業系地域

商業系地域については、賑わいのある商業空間の創出を目指して、都市景観に配慮しながら駅前広場空間の施設や道路などの整備を進めるとともに、土地の高度利用を促進し、都市機能の向上を図る。

また、住居系地域同様、高齢化社会の到来等を見据え、鉄道駅周辺等の公共交通結節点周辺における商業、医療、福祉機能等の都市機能の集積を促進する。

◆拠点商業地

那加駅・新那加駅周辺と市役所周辺を含む地区及び鵜沼駅周辺地区は、それぞれ本市の既成住宅地における拠点商業地としての役割を果たしている。今後も歩道整備等のハード的な事業や商店街活性化施策等のソフト的な事業の展開により既存機能の強化・充実を図る。また、鵜沼駅周辺地区については、自由通路の開通により、利便性が高まった新鵜沼駅周辺地区と併せて、交通バリアフリーの推進によるまちづくりを行う。

※環境負荷: 人の活動により環境に加えられる影響であって、環境の保全上の支障原因となる恐れのあるもの。

◆大規模集客施設立地エリア

東海北陸自動車道の岐阜各務原インターチェンジ周辺においては、大型商業施設を中心に高速交通体系の交通利便性を活かした広域的な商業地形成を図る。

巾下地区計画内の住居系用途地域に立地している商業施設の集積地は、都心南北軸に位置し、今後とも商業地としての機能の充実を図る。

鵜沼三ッ池町の住居系用途地域に立地している大型商業施設や工業系用途地域が定められているものの既に大型商業施設が立地する鵜沼各務原町については、商業系土地利用の維持・誘導を図る。

また、蘇原青雲町に立地する大型商業施設についても引き続き、商業系土地利用の維持・誘導を図る。

◆近隣商業地

郊外住宅団地内の商業施設の集積地は、地域住民の生活を支える近隣商業地としての機能を果たしており、今後ともその機能の充実を図る。

◆沿道商業地

第2次新総合計画で生活文化交流軸として位置付けられた(都)一般国道21号線、(都)犬山東町線バイパス、(都)坂祝バイパス線及び産業都市軸として位置付けられた(都)江南関線、並びにいちょう通り((都)岐阜蘇原線)沿道等については、交通利便性を活用した沿道立地型商業業務系施設の立地が進んでおり、今後ともその機能の充実を図る。

(3) 工業系地域

工業系地域については、自然との調和に配慮しながら、高度利用と良好な工場経営が円滑に行える環境の確保を図る。また、既存産業の高度化・規模拡大に対応するとともに新規産業の受け皿となる工業用地の確保に努める。

◆既存工業地

周辺に住宅地が立地する既存工業地については、工場施設内における緑地の確保等により、既成市街地内に位置する工業地として周辺の市街地環境に留意しつつ、工場経営が円滑に行える環境の維持を図る。

◆既存工業団地

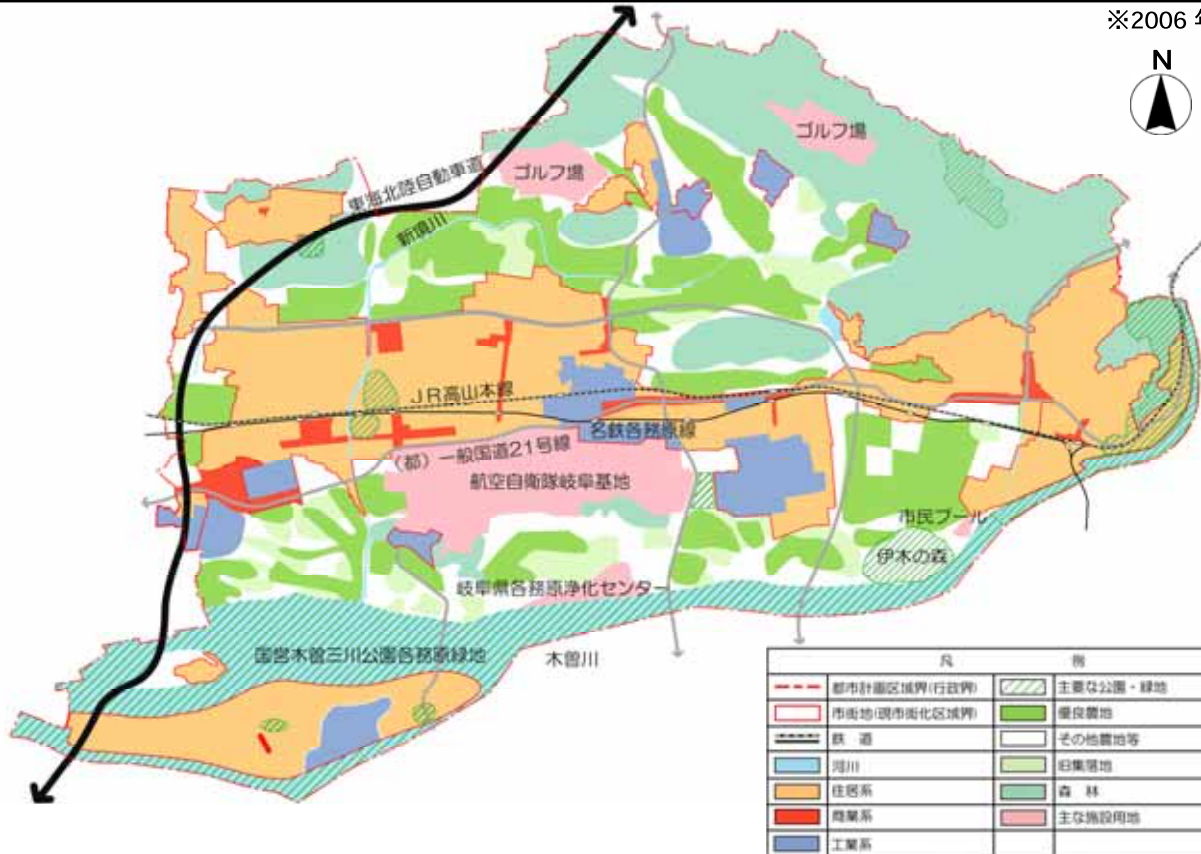
岐阜県金属工業団地、各務原市工業団地、テクノプラザ、岐阜木材工業団地、各務東町工業団地等の工業団地は、本市の重要な工業地としての役割を果たしていることから、今後も工業専用団地として現有機能の維持・強化を図る。なお、テクノプラザについては、産学官連携拠点として位置付け、高等教育機関や企業とも幅広く連携し、新たな産業活力の創出を図る。

◆新産業拠点

東海北陸自動車道の岐阜各務原インターチェンジ周辺においては、高速交通体系の交通利便性を活かし、商業と工業が交流する新たな産業拠点の形成を図る。

土地利用方針図

※2006 年版



□ : 変更箇所



2) 市街化調整区域の土地利用方針

(1) 優良な農地との健全な調和に関する方針

農業系地域については、農地が市民生活を支える農産物の生産地域であるとともに、雨水の保水機能や地下水の涵養機能※、緑地的空間機能など多面的な機能を有することを重視し、優良農地の保全に努める。特に、新境川を水利とする市域北部の水田を中心とする地域と、畑地が主である鵜沼地域の農地については、生産性の高い農業を営む農地として保全を図る。

(2) 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

北部丘陵山地は、本市の主要な市街地河川である新境川の上流にあたり、流出流量の増大を防ぐ防災的観点等から、砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域及び保安林の開発を抑制する。また、土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域の指定により、安全な地域への誘導を行い、新たな土砂災害危険箇所をつくらないために無秩序な宅地開発等を抑制する。

(3) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

森林・緑地・水辺系地域についてはその保全に努める。また、市民生活にうるおいとやすらぎを与える場として整備・創造を図り、自然共生型の土地利用に努める。

- 飛騨木曽川国定公園並びに緑地保全地区に指定されている八木山の保全を図る。
- 前渡不動及び長平山の独立峰、外山、北山、金毘羅山等の樹林地や段丘崖に位置する斜面緑地、八坂神社、加佐美神社等の社寺林は、地域の重要な緑として保全を図る。
- 国営木曽三川公園各務原緑地及び新境川・大安寺川は市街地内の貴重なオープンスペースとして整備・保全を図る。
- 苧ヶ瀬池の水辺空間と愛宕山南側斜面緑地を景勝地景観として整備・保全を図る。
- 伊木山、うめまの森などの居住近郊山林の整備を進め、市民が緑と親しむ憩いの場として活用する。

(4) 秩序ある都市的土地利用に関する方針

蘇原北部、稲羽西、前渡、陵南等の集落地周辺については、開発行為の集積により無秩序な土地利用が進まないよう開発許可の適切な運用を行うものとする。

前渡東町地区については、周辺の環境に配慮した地区計画による工業系土地利用を図る。

市街化調整区域における建築形態規制は、従来建ぺい率 70%・容積率 400%が指定されていたが、平成 12 年に「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」により、計画的かつ適切な土地利用を図るため地域の実態に即した規制を適用できることとなった。

こうした状況を受け、本市の市街化調整区域では、建築実態を踏まえ建ぺい率 60%未満かつ容積率 200%未満の組合せを適用しており、今後ともこの規制を維持するものとする。

なお、開発行為における緑地の取り扱いについては、各務原市開発指導要綱の適切な運用により、区域内に一定規模の緑地が確保されるように指導するものとする。

※涵養機能: 森林の土壌が、降水を貯留することで、地下水の水源を供給する機能。河川へ流れ込む水の量を平準化して洪水を緩和するとともに、川の流量を安定させる効果もある。

3) 主要課題地区の土地利用方針

土地利用上、特に課題を有する地区の土地利用方針を以下に示す。

<短期の土地利用方針>

◆中山道新加納立場地区

- 歴史文化遺産の活用により魅力・活気あふれるまちづくりを推進し、安心して楽しめる沿道空間を創出することにより、中山道新加納立場地区のまちなみ再生を進める。
- 工場移転に伴う工場跡地と周辺区域を含め、組合施行による新加納土地区画整理事業及び周辺生活道路の整備を促進する。

◆巾下・花園町周辺地区

- 巾下地区計画内に立地する商業施設の集積地については、今後もその機能の充実を図る。

◆加佐美神社周辺地区

- 歴史ある趣深い集落景観の保全と再生を図る。

◆インターチェンジ周辺地区

- 既に立地している広域的な商業施設と隣接する工業系用途に挟まれた地区については、新たな産業を創出する産業拠点の形成を図る。

◆国営木曽三川公園各務原緑地（河川環境楽園周辺地区）

- 河川環境楽園周辺地区については、自然に親しめる場の形成を図る。
- 河川環境楽園、かさだ広場、各務原アウトドアフィールド等を一体的に活用し、交流拠点の形成を促進するため、サイクリングロードの整備を進める。

◆ごんぼ積み集落周辺地区

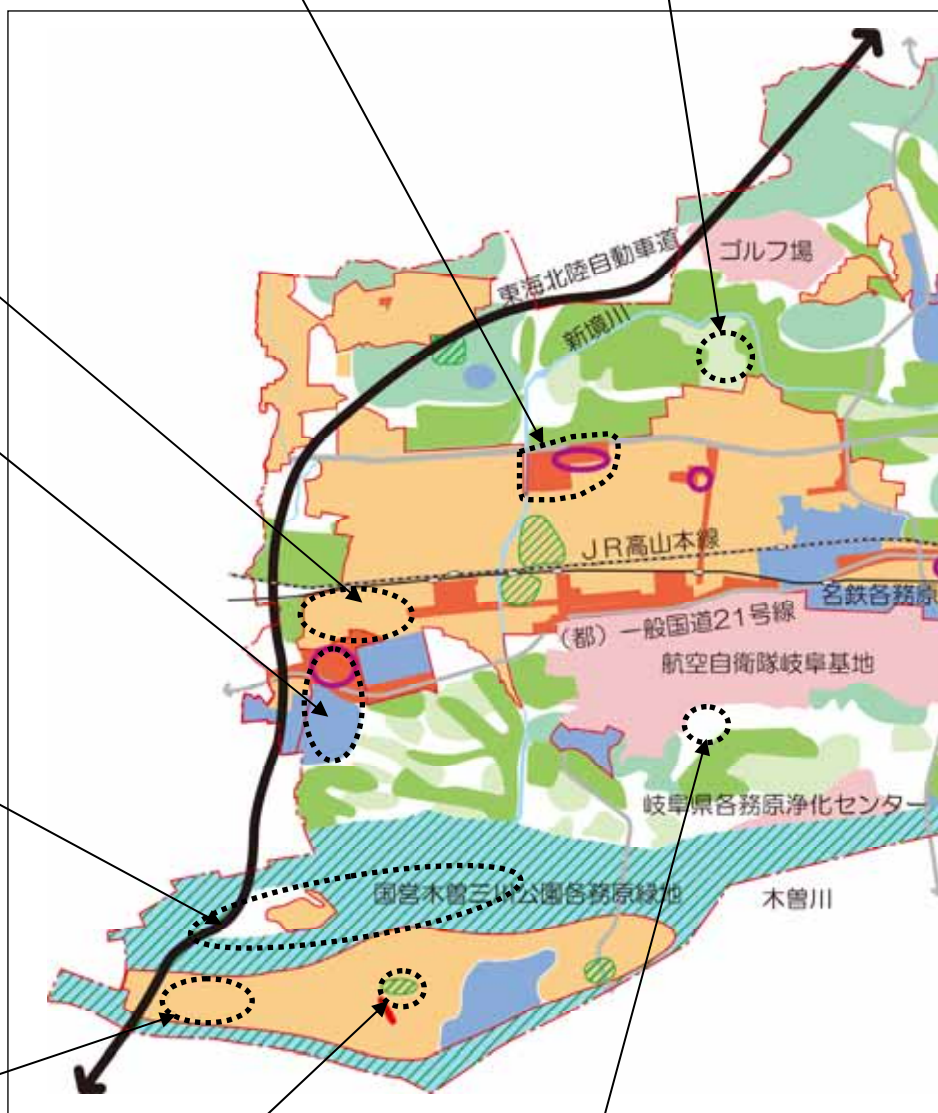
- 緑化促進や竹林等の保全、防災性の向上等により、ごんぼ積みとそれに挟まれた細い路地等が織りなす川中島特有の景観を活かしたまちづくりを進める。

◆河跡湖公園周辺地区

- 自然と共生した公園と周辺緑地の保全、周辺市街地における緑化促進等により、自然環境と調和したまちづくりを進める。

◆航空宇宙科学博物館周辺地区

- 航空宇宙文化にふさわしい魅力を有した施設誘致等の土地利用を検討する。



◆テクノプラザ地区

○テクノプラザについては、産学官連携拠点として位置付け、高等教育機関や企業とも幅広く連携し、新たな産業拠点の形成を図る。

◆歴史街道地区

○中山道鵜沼宿、芋ヶ瀬池、村国座をつなぐ中山道、おがせ街道等の道路沿道を本市の主要な歴史資源・地区を結ぶ『各務野歴史街道』と位置付け、その位置付けにふさわしい沿道景観の形成を図る。

◆鵜沼東町地区

○都市幹線道路の整備に併せて、面的整備を図る。

◆鵜沼駅・新鵜沼駅周辺地区

○鵜沼駅・新鵜沼駅周辺地区の整備を組合施行による鵜沼駅東部土地区画整理事業及び周辺生活道路の整備により促進する。

◆鵜沼南町地区

○住民参加型のまちづくりを推進し、都市幹線道路及び生活幹線道路・公園・排水等居住環境の向上に資する都市基盤施設整備を促進するとともに、木曽川の自然環境を活用したまちづくりを行う。

◆鵜沼宝積寺町地区

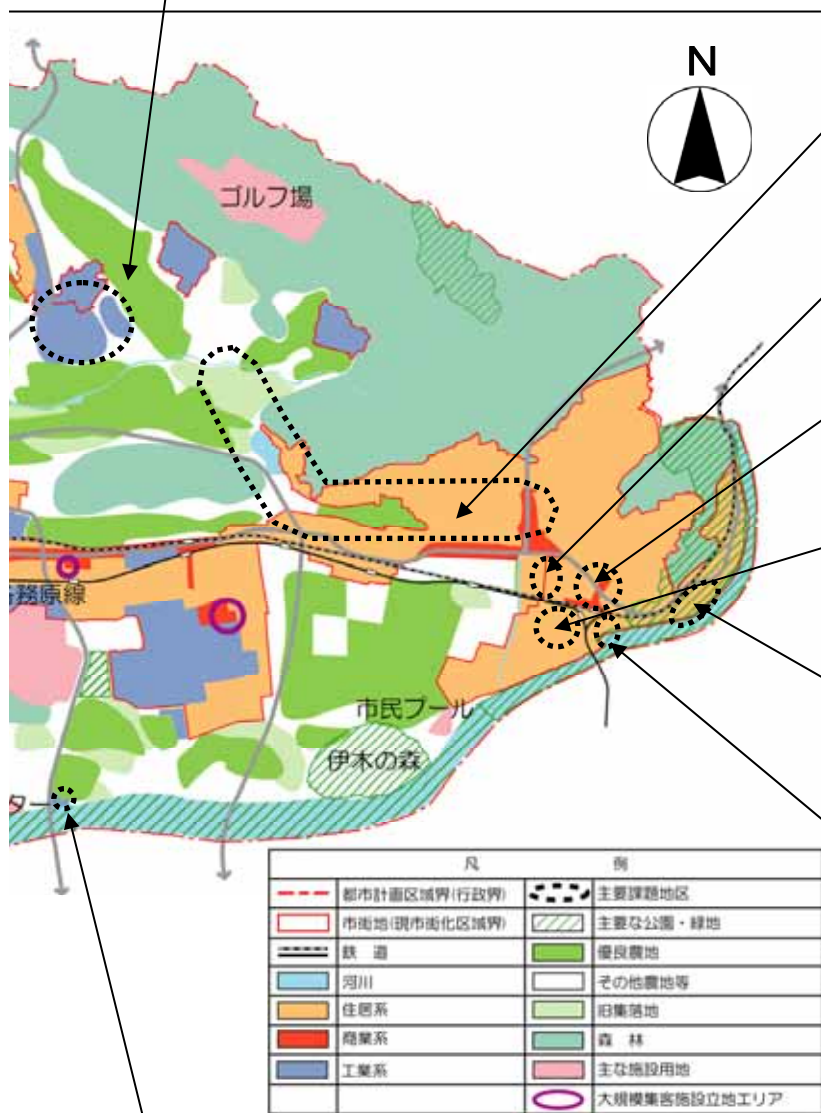
○木曽川の自然環境や美しい都市景観に配慮した住居系の土地利用を図る。

◆城山地区

○戦国時代、鵜沼城のあった城山については、景観の保全に配慮した土地利用を推進する。

◆前渡東町地区

○周辺の環境に配慮した地区計画による工業系土地利用を図る。



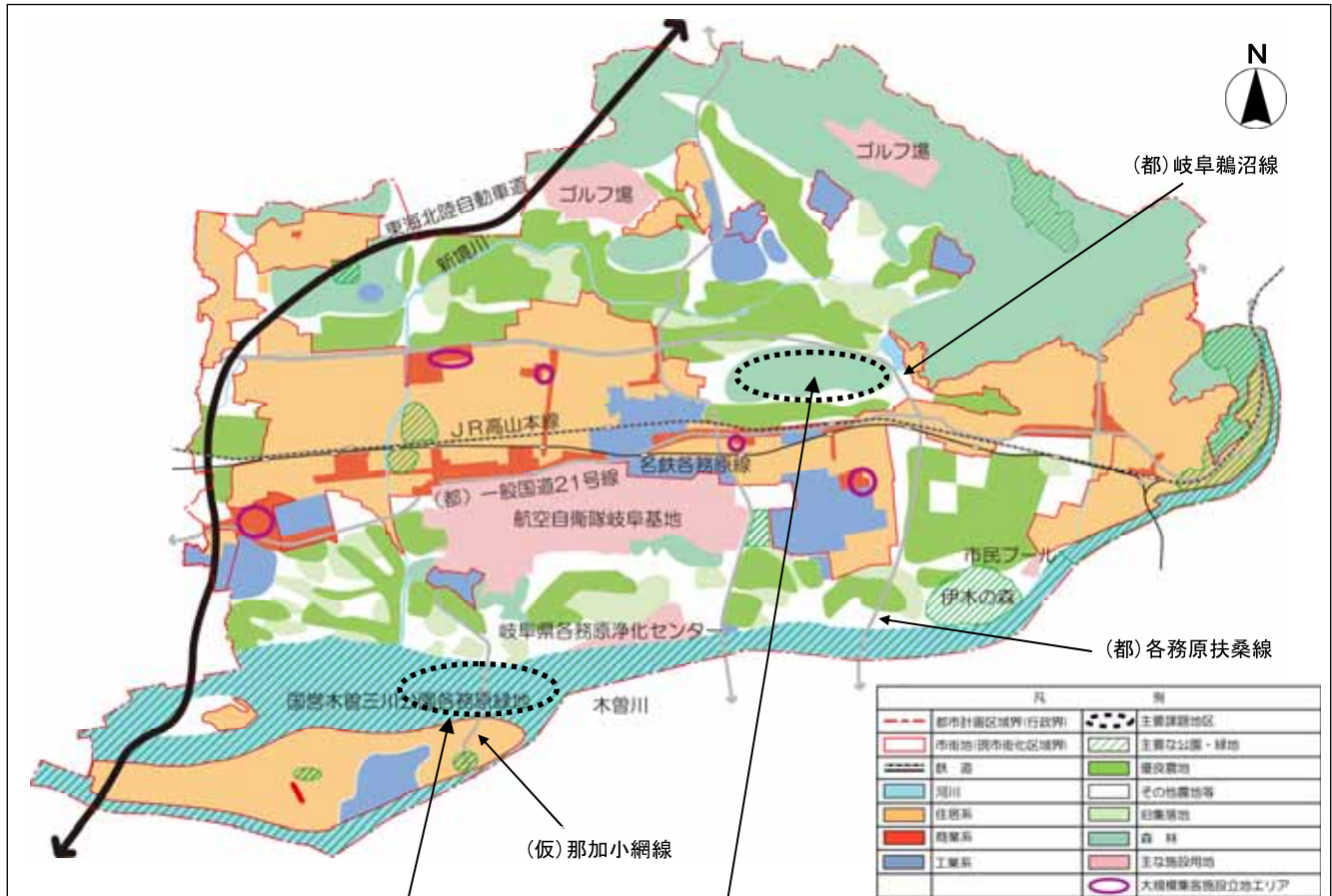
＜中長期の土地利用方針＞

◆鉄道駅周辺等公共交通の結節点周辺

○住宅・宅地の供給促進及び商業、医療、福祉機能等の都市機能の集積により、今後の高齢化社会における生活利便性の確保や公共交通の利用による環境負荷の低減を図る。

◆新たな幹線道路沿道地区

○(都)各務原扶桑線沿道については、当該道路の広域性を活かした工業系土地利用の展開を検討する。
○(都)岐阜鵜沼線沿道については、市街地の東西軸として商業業務系土地利用の展開を検討する。
○(仮)那加小網線沿道については、既存集落地等を経由することからその地域特性に調和する土地利用の展開を検討する。



◆国営木曽三川公園各務原緑地 (勤労青少年運動場周辺地区)

○各務原アウトドアフィールドから勤労青少年運動場を経て(仮)各務原大橋の架橋付近を結ぶサイクリングネットワークを検討する。

◆前山地区

○前山地区については、本市の中心部に位置し、広大な面積を持つ地区であるため、その土地利用を検討する。