

第 142 回

各 務 原 市 都 市 計 画 審 議 会

令和元年 10 月 29 日

目 次 (頁)

議第 1 号

各務原都市計画地区計画の決定について (各務原市決定)
各務山地区地区計画

1-1

議第 2 号

都市計画法第 34 条第 11 号に基づく区域設定について

2-1

議第 3 号

前渡西町景観計画の決定について

3-1

議第 4 号

木曾川沿い景観計画の変更について

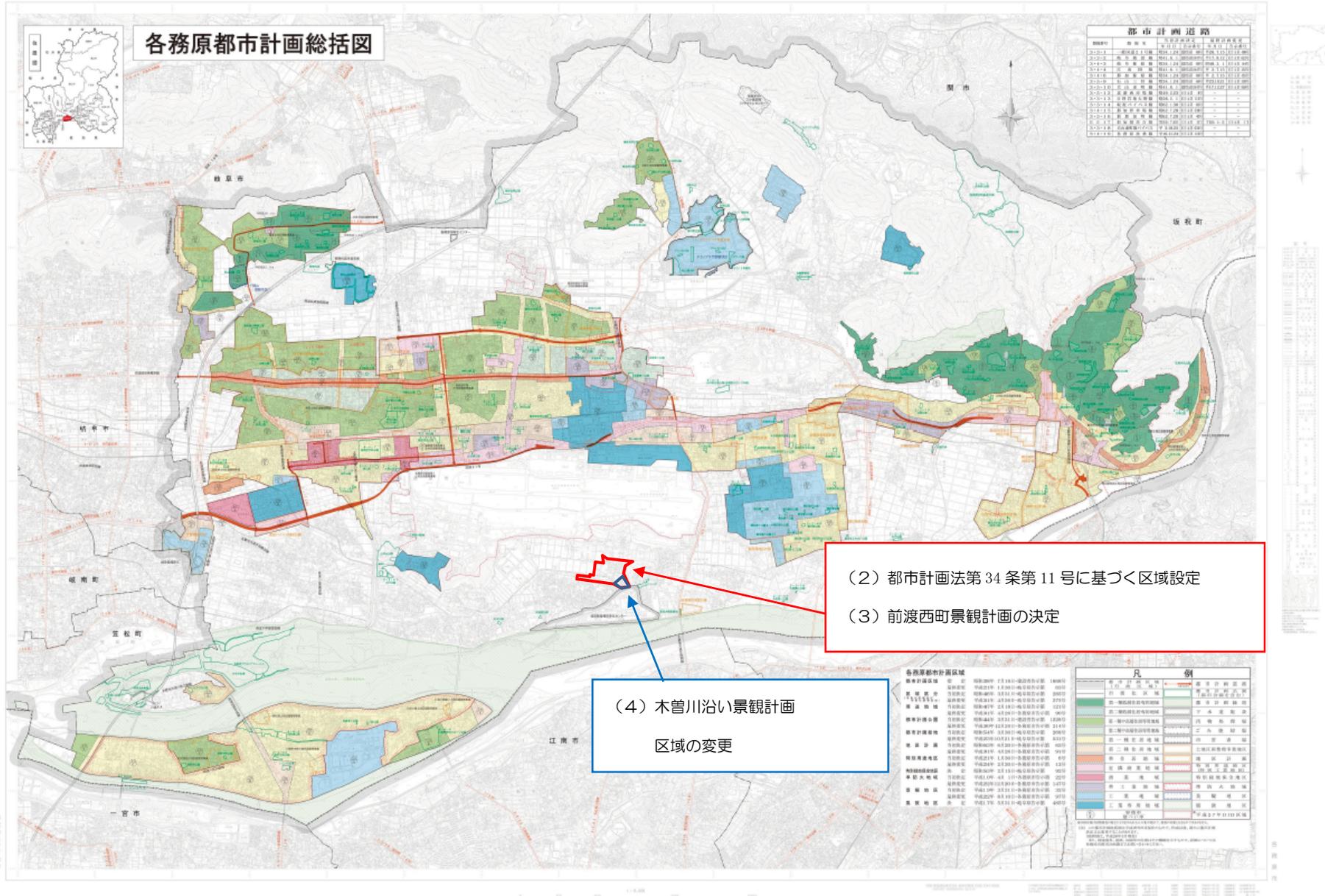
3-3

【議第2号、3号、4号】

都市計画法第34条第11号に基づく区域設定について、景観計画の決定、変更 位置図

各務原市全図

1:15,000



議第 1 号

各務原都市計画地区計画の決定について
(各務原市決定)

各務山地区地区計画

令和元年 10 月 29 日提出
各務原市都市計画審議会
会長 小島 秀俊

31 各都計第 93 号

各務原市都市計画審議会
会長 小島 秀俊 様

各務原都市計画地区計画を次のように決定したいので、都市計画法第 19 条第 1 項の規定により諮問します。

令和元年 10 月 9 日
各務原市長 浅野 健司

各務山地区 地区計画

理由書

1. 地区の現状と位置付け

当地区は、各務原市の中心部に位置する各務山のうち、西側の採土場となっている地区にあたる。各務山の北側を東西に都市計画道路岐阜鶉沼線が、地区の南側を南北に同江南関線が連絡しており、同江南関線から同一般国道21号線を経由して、東海北陸自動車道 岐阜各務原 I Cまで8 km でアクセスできることから、交通至便な地区となっている。また、各務山の南北を結ぶ幹線道路として「市道各378号線」を整備することを予定している。

上記の立地的特徴から「笑顔あふれる元気なまち ～しあわせ実感 かかみがはら～」を実現すべく総合計画等で位置付けられた本市を支える産業の持続的発展を促進する雇用の場の確保の役割を図ることが期待されている。また、各務原市都市計画マスタープラン（平成28年改定）では、「土地利用検討地域」として「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、関連計画との調整を行いながら、残された緑地の保全や緑化を推進するとともに、工業系をはじめとした有効な土地利用を積極的に検討する。」と位置付けられている。

当地区を含む各務山は市の中心部に位置する約100ヘクタールの広大な土地で、基盤整備をする上で重要な位置にある土地であり長期的な視点で土地利用を誘導する必要があるとして、「各務山地区基本構想」を策定し、土地利用が可能になる区域の優先順位と道路整備の方針を示している。

当地区は基本構想で分けられた6つの区域のうち、すでに採土が広範囲においてなされ、事業化の見込みが高い「第1工区」を対象としたものであり、基

本設計を経て、現在は実施設計を行っている。

「第1工区」の規模については、近隣の工業団地であるテクノプラザ東地区（約15ha）と同規模の工業団地を想定しており、また、基本設計において工業団地として開発することの必要性や採算性を検証した範囲のうち、地権者との調整により現に開発可能と確定した約13.2haを想定している。

2. 地区計画を定める理由

当地区は、交通の利便性が高く、市街地形成を進めるにふさわしい立地条件にあり、地域産業の振興を図るべく工業地開発の要請が高まっている。また、整備が進む主要幹線道路の整備効果の増進も期待されている。

一方、市街化区域の工業系用途地域内における低未利用地には、新規産業立地に必要な一定面積の土地は少なく、市街化調整区域の中で特に交通至便な当地区における役割は大きなものとなっている。

各務原市都市計画マスタープランの土地利用方針からは、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、関連計画との調整を行いながら、残された緑地の保全や緑化を推進するとともに、工業系をはじめとした有効な土地利用を積極的に検討する必要がある、計画的な工業系市街地の形成が望まれる。

よって、本地区計画は、工業専用団地の整備を推進し、新たな産業や雇用の受け皿の確保により地域活力の向上を目指すとともに、緑地の保全と緑化を推進し、周辺環境に配慮した工業専用団地としての土地利用を図るため、適正な地区施設を配置し、建築物等の用途の制限を行う地区計画を決定する。

各務原都市計画地区計画の決定（各務原市決定）

都市計画 各務山地区 地区計画を次のように決定する。

名 称		各務山地区地区計画
位 置		各務原市各務西町4丁目の一部、 各務山の前町1丁目の一部地内
面 積		約 13.2 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、各務山の西側にあたり、地区南西に接する(都)江南関線から(都)一般国道21号線を経由して、東海北陸自動車道 岐阜各務原ICまで8kmでアクセスでき、交通至便な地区である。</p> <p>市マスタープランにおいては、広大な面積を持つ各務山において、残された緑地の保全や緑化を推進するとともに、工業系をはじめとした有効な土地利用を積極的に検討する地区に位置付けている。</p> <p>よって、当地区においては、工業専用団地の整備を推進し、新たな産業や雇用の受け皿の確保により地域活力の向上を目指すとともに、緑地の保全と緑化を推進し、周辺環境に配慮した土地利用を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺の環境に配慮した工業専用団地としての土地利用を図るため、適正な地区施設を配置し、建築物等の用途の制限を行うこととする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地域の南北交通を円滑にするための主要区画道路を配置するとともに、適切な地区内交通の処理に向けて、区画道路を適切に配置し整備を行う。</p>
	建築物等の整備方針	<p>建築物等の用途の制限を定めることにより、土地利用の方針による周辺の環境に配慮した工業系土地利用を図る。</p>
	その他の整備方針	<p>河川の状況を鑑み、必要な場合は岐阜県宅地開発指導要領に基づき調整池を設置し、周辺環境に配慮した良好な工業団地を整備する。</p>

	地区施設 の配置 及び規模	道 路			
		名 称	幅 員	延 長	備 考
		区画道路 1 号 (新設)	12.0m	約 530m	市道各 378 号線
		区画道路 2 号 (新設)	9.5m	約 216m	
	区画道路 3 号 (新設)	9.5m	約 183m		
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法（昭和 25 年法律 201 号）別表第 2（わ）項に掲げる建築物 (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 幼保連携型認定こども園 (4) 保育所、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 診療所 (7) 自動車教習所 (8) 畜舎 (9) カラオケボックスその他これに類するもの		

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由

土地利用の方針に基づく地区整備計画を定めることにより、周辺の環境に配慮した工業系土地利用を図るため。

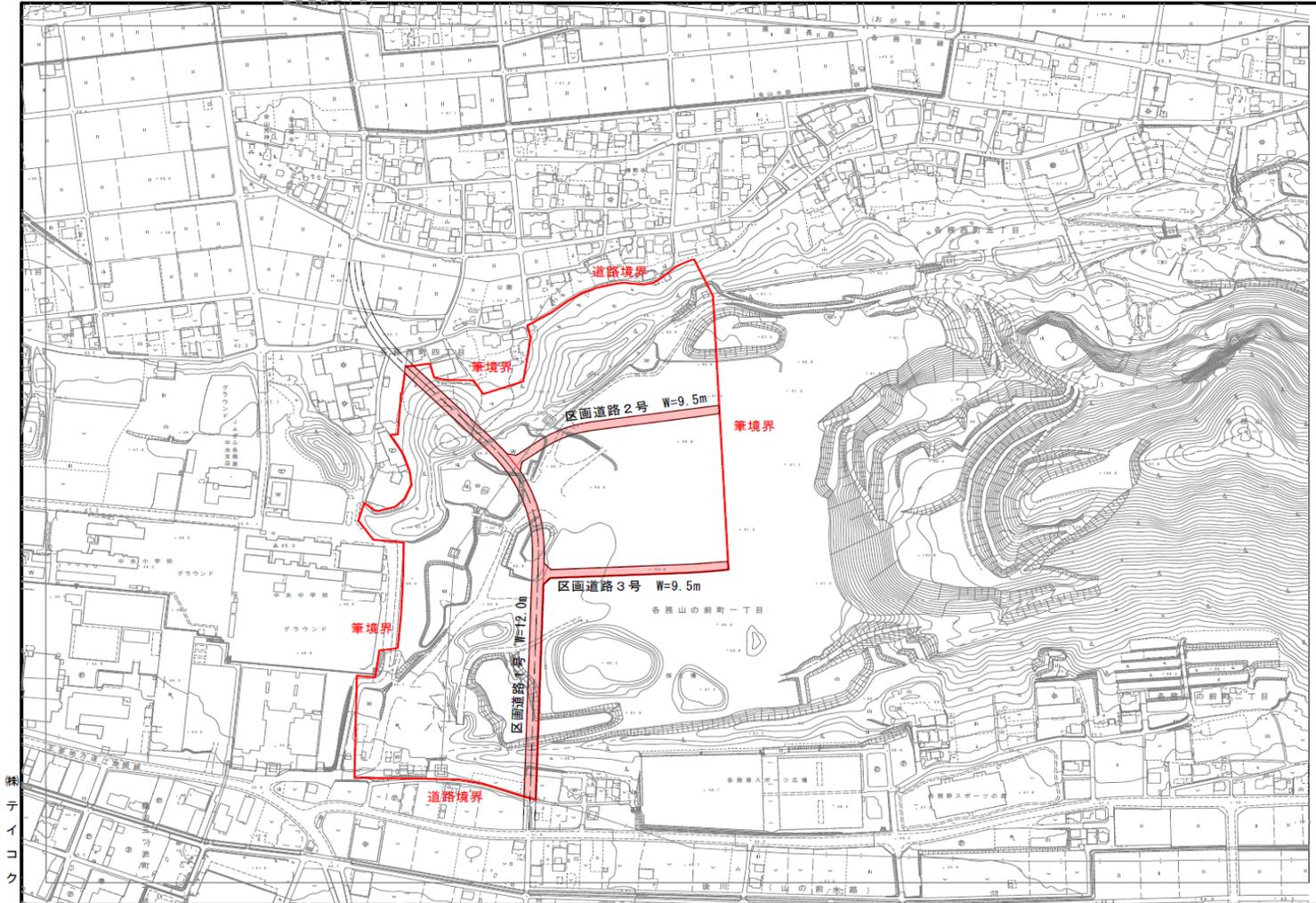
都市計画の策定の経緯の概要

各務原都市計画地区計画の決定（各務山地区 地区計画）

事項	時期	備考
説明会	平成31年 2月26日	
計画原案の縦覧	平成31年 3月 7日 から 平成31年 3月20日 まで	
都市建築部長事前協議申請	令和元年 5月30日	
都市建築部長事前協議承認	令和元年 8月 9日	
計画案の縦覧	令和元年 9月 3日 から 令和元年 9月17日 まで	
市都市計画審議会審議	令和元年10月29日	
県知事協議	令和元年11月 下旬	
市決定告示	令和元年12月 下旬	

各務原都市計画 地区計画図

各務山地区



特
テ
イ
コ
ク

凡 例	
	地区計画区域(地区整備計画区域)
	地区境界(区画境界)
	市街地
	緑地(緑地は市街地整備計画が公布後 内で編成されており、既成地に転換が できない)
	農地
	市街地(参考)

各
務
原
市

議第 2 号

都市計画法第 3 4 条第 1 1 号に基づく区域設定について

令和元年 10 月 29 日提出
各務原市都市計画審議会
会長 小島 秀俊

31 各都計第 94 号

各務原市都市計画審議会
会長 小島 秀俊 様

標記の件について、各務原市市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例第 3 条第 3 項の規定により、各務原市都市計画審議会に対し意見を求めます。

令和元年 10 月 9 日
各務原市長 浅野 健司

各務原市市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例に基づく指定区域について

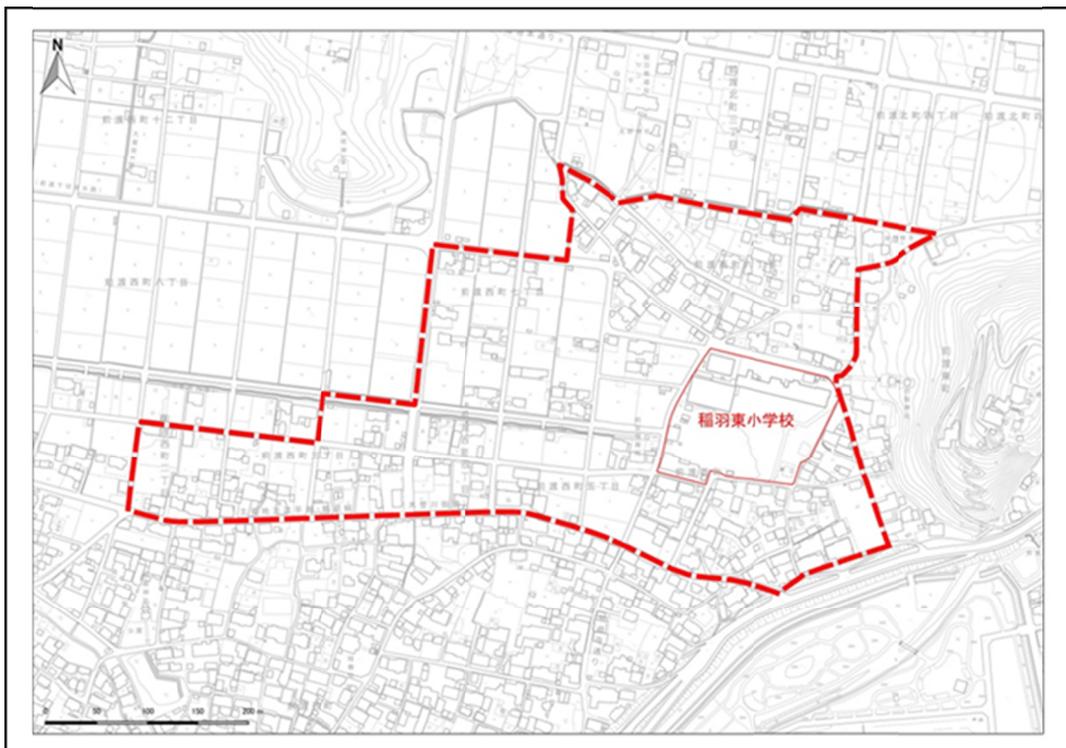
◆ 条例の制定経緯及び概要について

少子高齢化が進む中、人口減少が顕著な市街化調整区域の既存集落では、その維持と活性化が喫緊の課題となっています。

市の都市計画マスタープランでは「都市基盤がある程度整っている地区や学校、鉄道駅周辺地区について、地域の活性化に向けた方策を検討する」こととし、検討を続けてきた結果、「各務原市市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例」の制定に至りました。

この条例は、既存集落の維持及び活性化、並びに、多様な住宅のニーズにこたえ、ゆとりのある移住環境を提供することで、移住定住の促進を図ることを目的とし、市の指定する区域内においては、どなたでも自己の専用住宅又は兼用住宅の建築が開発許可により可能になります。

◆ 指定する土地の区域



◆ 稲羽東小学校周辺区域の選定理由について

- (1) 市街化調整区域のうち人口減少等が顕著で既存集落の維持のための施策が喫緊に必要な地域であること、ある程度都市基盤が整備されている地域であることなどを総合的に判断して、優先順位の高い地区として前渡西町地区を選定しました。

- (2) さらに、前渡西町地区のうち、核となる公共施設である稲羽東小学校を中心に概ね 500m の範囲の中で、ある程度、開発の余地があり、良好な住宅環境を確保するために必要な道路や下水が整備され、限定的かつ効果的に宅地の誘導ができると見込める地域として、今回の区域を指定します。

◆ 条例への適合状況

- (1) 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められること。
 - ➡指定する区域は、稲羽地区内の集落の一部ですが、稲羽地区全体が、歴史的にみても市街化区域とともに発展し、また商業や公共交通の面からも、市街化区域の施設を利用し、一体的な日常生活圏を構成しているといえる地区であり、岐阜県とも協議し、近接と判断しています。
 - ※開発許可制度運用指針
『「近接」とは、規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的關係、集落の形成の状況に照らして判断されるもの』

- (2) 50 以上の建築物（市街化区域内にあるものを含む。）が、おおむね 100 メートル以内の間隔で連たんしていること。
 - ➡指定する区域の全ての敷地が、既存の集落から 100 メートル以内の距離で連たんしています。

- (3) 都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域として、次に掲げる土地の区域を含まないこと。（各号省略）
 - ➡指定する区域は、ア～クのいずれにも該当しません。

- (4) 下水道法第 2 条第 8 号に規定する処理区域内であること。
 - ➡指定する区域は、処理区域内です。

◆ 地元等との調整状況

- 自治会長との打ち合わせ（計4回）
- 自治会へのアンケート調査（平成30年12月20日～平成31年1月25日）
- 地権者・自治会への説明会（令和元年5月31日）
- 条例案・区域案の縦覧（令和元年6月17日～令和元年7月1日）

◆ 今後の予定について

事 項	時 期	備 考
各務原市都市計画審議会	令和元年10月29日	
最終案決定・周知	令和元年11月～	予定
区域の指定	令和2年4月	予定

議第3号

前渡西町景観計画の決定について

令和元年10月29日提出
各務原市都市計画審議会
会長 小島 秀俊

31 各都計第 95 号

各務原市都市計画審議会
会長 小島 秀俊 様

標記の件について、景観法第 9 条第 2 項の規定により、各務原市
都市計画審議会に対し意見を求めます。

令和元年 10 月 9 日
各務原市長 浅野 健司

議第4号

木曾川沿い景観計画の変更について

令和元年10月29日提出
各務原市都市計画審議会
会長 小島 秀俊

31 各都計第 96 号

各務原市都市計画審議会
会長 小島 秀俊 様

標記の件について、景観法第 9 条第 8 項において準用する同法第 9 条第 2 項の規定により、各務原市都市計画審議会に対し意見を求めます。

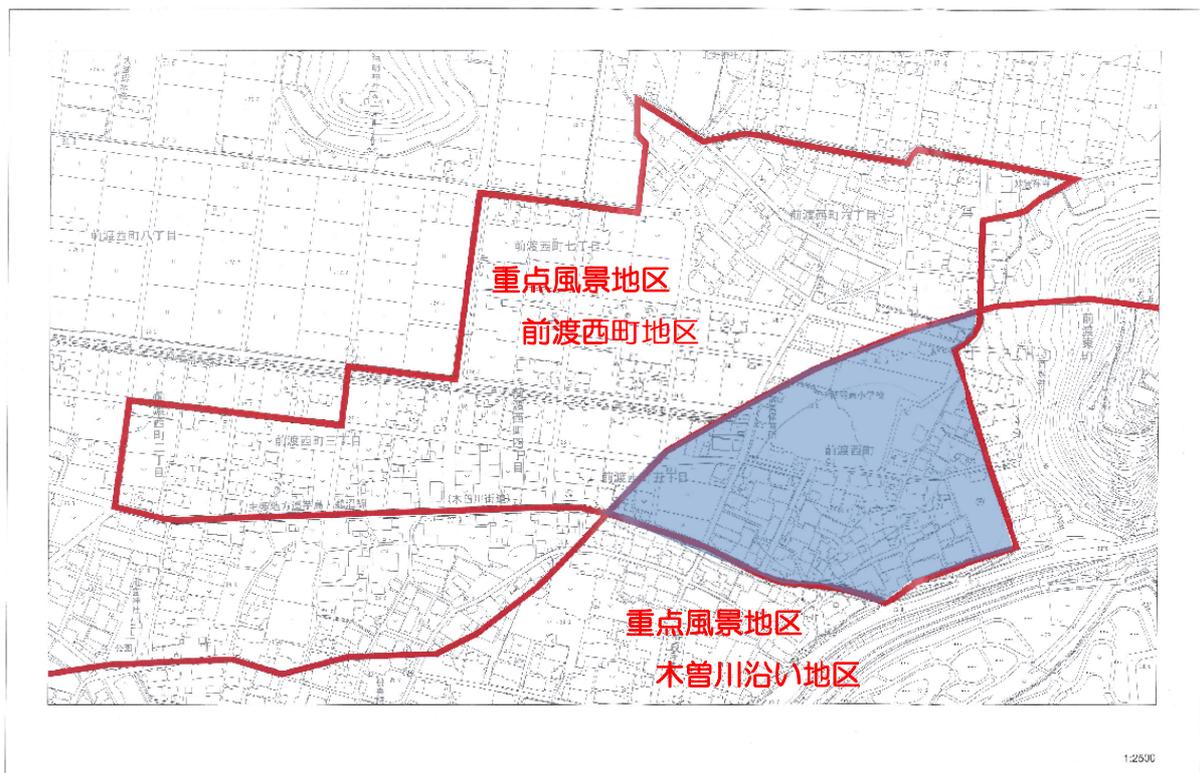
令和元年 10 月 9 日
各務原市長 浅野 健司

【景観計画策定及び変更理由】

都市計画法第34条第11号に基づく条例を制定し、既存集落の維持・活性化や移住定住促進を図る前渡西町地区については、南に木曾川が流れる良好な自然環境や田園風景と調和したゆとりある住環境を形成する必要があります。

このため、重点風景地区として新たに「前渡西町景観計画」を決定します。これに伴い、指定区域が重複する「木曾川沿い景観計画」を変更（区域縮小）します。

1. 前渡西町景観計画の決定
2. 木曾川沿い景観計画の変更（区域縮小）



【重点風景地区 全城図】



議第3号

1. 前渡西町景観計画の決定について

前渡西町地区は、南に木曾川が流れ、周囲には田園風景が広がり、一部で低層の住宅景観が眺められます。既存コミュニティ維持のため、良好な住宅地としての景観形成を図ります。

景観計画区域

(面積 17.01ha)



建築物及び工作物等に関する規制

項目		風景形成基準
建築物	高さの最高限度	13mとする。 ※各務原市市街化調整区域における開発行為の許可の基準に関する条例に基づく新築は10m以下とする。
	屋根	勾配屋根とするよう努める。
	色彩	<p>外壁と屋根の色彩は、周囲の田園風景と調和する低彩度色及び中彩度色か無彩色とする。</p> <p><u>有彩度色の許容彩度</u></p> <p>色相 : 0R以上5R未満及び5Y超10Y以下 彩度5未満 色相 : 5R以上5Y以下 彩度7未満 色相 : 上記以外 彩度2.5未満</p> <p>アクセントカラーとして上記以外を使用する場合は、外壁面積の5%までの範囲とする。</p>
工作物等	垣・柵	垣・柵を設ける場合は、生垣とするよう努める。 生垣以外とする場合は、落ち着いた色合いの低彩度色の柵などを使用するよう努める。
	緑化	敷地内はできる限り緑化に努めるとともに、適切な樹木の維持管理に努める。 周辺の景観に配慮し、緑化するよう努める。

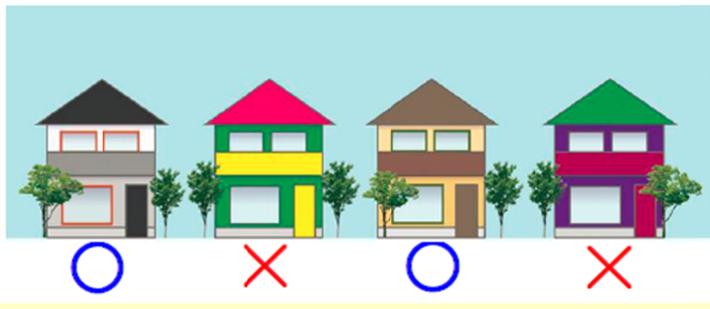
<高さ制限について>

各務原市は市全域に高さ制限を設けており、現在指定しようとしている前渡西町景観区域は13mとなっております。

そのため、指定前後で高さ制限についての変更はありません。

<色彩について>

【色彩の事例】



屋外広告物に関する規制

風景形成基準
<ul style="list-style-type: none">・ 広告物の素材及び色彩は自然豊かな周辺環境と調和するものとする。
<ul style="list-style-type: none">・ 新たに設置する自家用広告物のうち、屋上広告板の設置を禁止する。・ 表示面積は一つの事業所で合計30㎡以下とする。・ 新たに設置する自家用以外の広告物は、案内用の野立広告物のみとし、表示面積は一面で2㎡以下、合計4㎡以下、高さ5 m以下とする。

※各務原市屋外広告物条例に基づく規制と比較した場合、重点風景地区指定前後で変更が生じるのは以下についてです。

<自家用広告物の表示面積について>

変更前	変更後
10 ㎡以下	30 ㎡以下

議第4号

2. 木曾川沿い景観計画の変更について

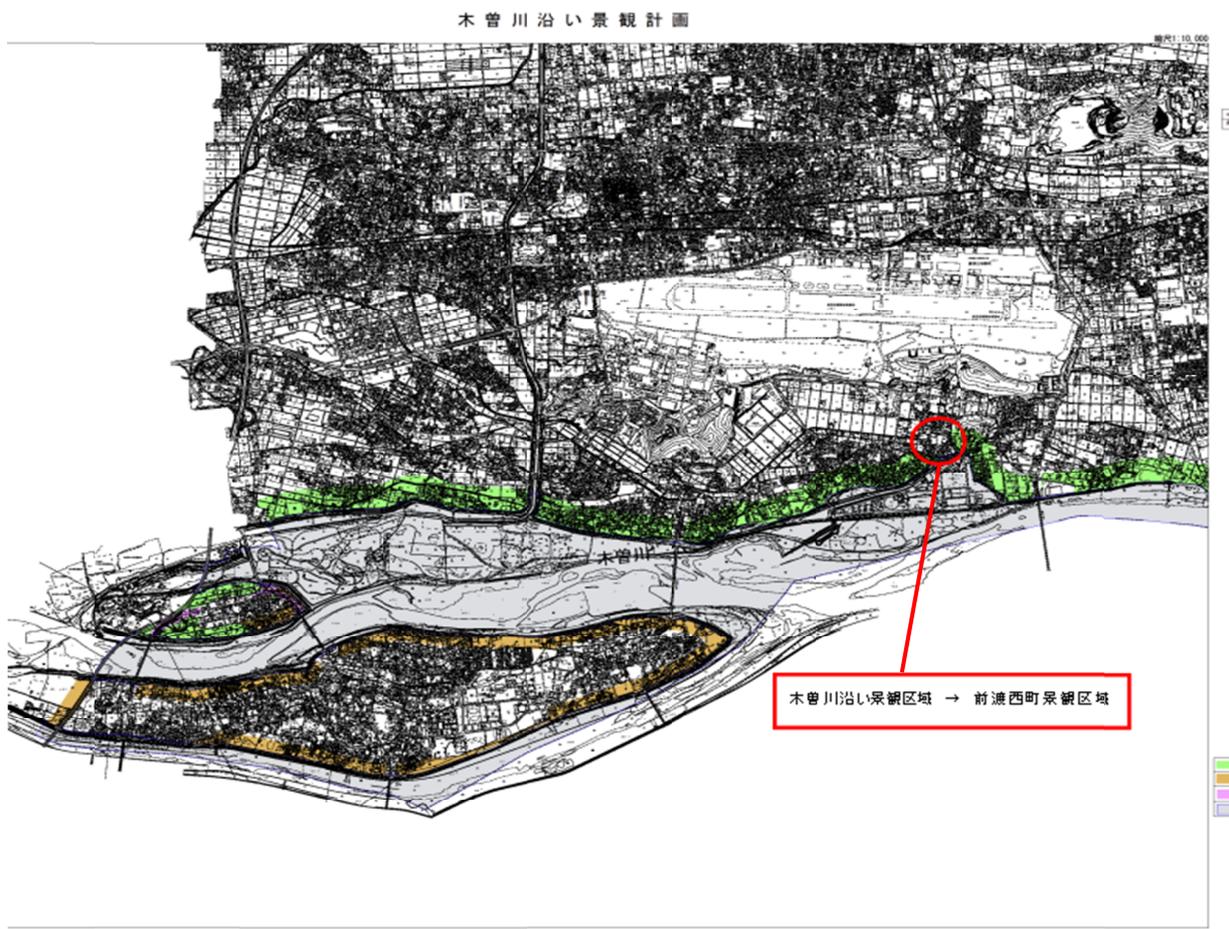
木曾川沿い地区は豊かな水と緑に恵まれ、各務原市の代表的な自然景観を形成しています。これを踏まえ、以下の方針に基づき、平成21年10月に景観計画を施行しました。

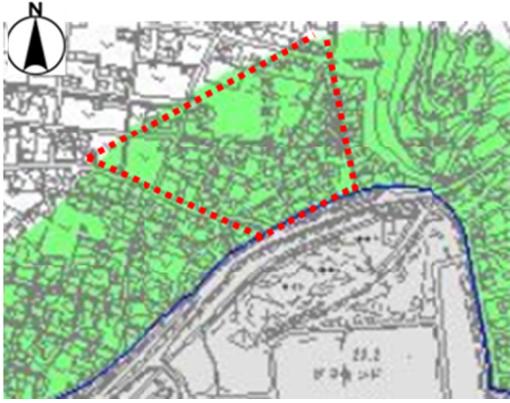
- ・川の回廊及び桜回廊にふさわしい川の風景に配慮した川沿いの景観形成を図るとともに、川からの眺望景観の確保を目指す。
- ・木曾川の水辺・水面と周辺の自然景観や歴史景観により、多彩な表情を見せてくれる木曾川の眺めを活かすために、河川環境の保全のみならず、周辺の景観要素についても同様に保全や改善を図る。また、鶉沼城址、伊木山、木曾川に架かる橋など、木曾川を眺められる眺望点からの景観についても保全を図る。

大安寺川沿い地区は「北部の山並みの眺望を確保し、身近な川沿い景観を形成すること」を主な目的に、平成21年10月に景観計画を施行しました。

景観計画変更箇所

前渡西町景観計画の策定に伴う、木曾川沿い景観計画の区域縮小。



	変更前 (1212.56ha)	変更後 (1205.9ha)
景観計画区域		

【景観計画策定及び変更の経緯】

事項	時期	備考
説明会	令和元年 5月 31日	
計画案の縦覧	令和元年 6月 17日から 令和元年 7月 1日まで	
各務原市都市計画審議会	令和元年 10月 29日	
各務原市景観審議会	令和元年 11月 15日	予定
告示	令和 2年 4月	予定

各務原市都市計画審議会

事務局 〒504-8555 各務原市那加桜町1丁目69番地

各務原市 都市建設部 都市計画課

電話 058-383-1111

FAX 058-383-1406

