

第 151 回

各 務 原 市 都 市 計 画 審 議 会

令和 5 年 6 月 16 日

目 次 (頁)

議第1号

各務原都市計画区域区分の変更について(岐阜県決定) 1-1

議第2号

各務原都市計画用途地域の変更について(各務原市決定) 2-1

議第3号

各務原都市計画地区計画の変更について(各務原市決定) 3-1

議第 1 号

各務原都市計画区域区分の変更について（岐阜県決定）

令和 5 年 6 月 16 日提出  
各務原市都市計画審議会  
会長 福島 茂

5各都計第35号  
令和5年4月14日

各務原市都市計画審議会  
会長 福島 茂 様

各務原市長 浅野 健司



各務原都市計画区域区分の変更について（岐阜県決定）

表記の件について、令和5年4月24日付け都政第429号の2により岐阜県知事より本市の意見を求められたので、各務原市都市計画審議会条例第2条第2号の規定により、各務原市都市計画審議会に対し意見を求めます。

# 区域区分の変更

## 計画書

岐阜県 各務原都市計画区域

## 各務原都市計画区域区分の変更（岐阜県決定）

各務原都市計画区域区分を次のように変更する。

### 1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

### 2. 人口フレーム

区 分	年 次	2020年 令和 2年	2030年 令和12年
都市計画区域内人口		142.7千人	135.1千人
市街化区域内人口		114.5千人	108.9千人
配分する人口		—	108.9千人
保留する人口		—	—
（特定保留）		—	—
（一般保留）		—	—

### 理 由

本都市計画区域では、1971年（昭和46年）3月31日に区域区分の都市計画を決定し、その後以降10回変更し現在に至っている。

今回の変更では、既存産業の規模拡大や新規産業の受け皿となる工業用地の立地需要に対応して、工業用地の確保と積極的な企業誘致により雇用の場を創出し、定住人口の増加による持続可能なまちづくりを推進するために、現在地区計画に基づき工業団地造成事業中の区域及び事業化が確実な隣接区域を市街化区域へ編入し一体的な土地利用を図るものである。

## 理由書(各務山地区)

各務原都市計画区域は、昭和46年3月31日に区域区分の都市計画を当初決定し、これ以降10回変更し現在に至っている。

今回の変更は、令和2年10月に策定した各務原都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に基づき、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域に位置付けられている「各務山地区」を市街化区域に編入するものである。

### (1) 当該地区の現状

本地区は、本市中央部の市街化調整区域で各務山の西側に位置し、南西側に接する(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インターチェンジまで約8kmの距離にあり交通利便性に優れた地区となっている。

すでに採土が広範囲において完了しており土地利用の確実性が高い本地区の大半に令和元年12月に地区計画を決定し、令和3年1月に各務山工業団地(1工区1期分)が着手されている。また、地区内において採土事業土砂の堆積地として当初事業範囲外としていた同団地(1工区2期分)での事業化が確実となったとともに、地区内を縦貫する新設の市道が概成している。

### (2) 当該都市計画の上位計画における位置付け

本市の最上位計画である各務原市総合計画においては、「笑顔があふれる元気なまち～しあわせ実感 かかみがはら～」を将来都市像に掲げ、新たな活力を呼び込むための企業誘致や市内のものづくりの基盤技術を持つ企業群の支援を推進するとしている。

また、各務原都市計画区域マスタープランにおいては、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域に位置付けており、交通の利便性及び既成市街地との近接性を活かし、新たな産業の創出などまちづくりに有効な土地利用を図るとしている。

さらに、各務原市都市計画マスタープランにおいても、広大な面積を持つ地区であるため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している。

### (3) 当該都市計画の必要性

上位計画での位置付けを踏まえ、交通利便性の高い本地区を地区計画により適正に開発することで既存企業の発展や企業誘致の促進、雇用機会の創出といった地域の活性化が期待されており、市街地として一体利用を図るため区域区分の変更を行うものである。

#### (4) 当該都市計画の妥当性

##### 1. 基盤施設整備の確実性

現在、各務原市土地開発公社により各務山工業団地(1工区1期分)において、地区計画で定めた地区整備計画に基づき道路や調整池の新設など、基盤整備が実施されている。なお、各務山工業団地(1工区1期分)の整備には、事業化が確実にになった同団地(1工区2期分)にかかわる道路や調整池等が含まれており、計画的な土地利用が確実に行われることになる。

##### 2. 位置の妥当性

本市中央部に位置し、隣接する(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インターチェンジまで約8kmの距離にあり交通利便性に優れた地区となっている。また、(都)江南関線を経由して北へ約5.5kmで関市、南へ約3.5kmで愛知県江南市と隣接市へのアクセスにも優れている。

##### 3. 規模の妥当性

本地区(17.4ha)は、令和元年12月に地区計画を決定しその後、各務原市土地開発公社により各務山工業団地(1工区1期分、13.2ha)、及びその東南部で隣接する事業化が確実にになった同団地(1工区2期分、4.2ha)の範囲である。

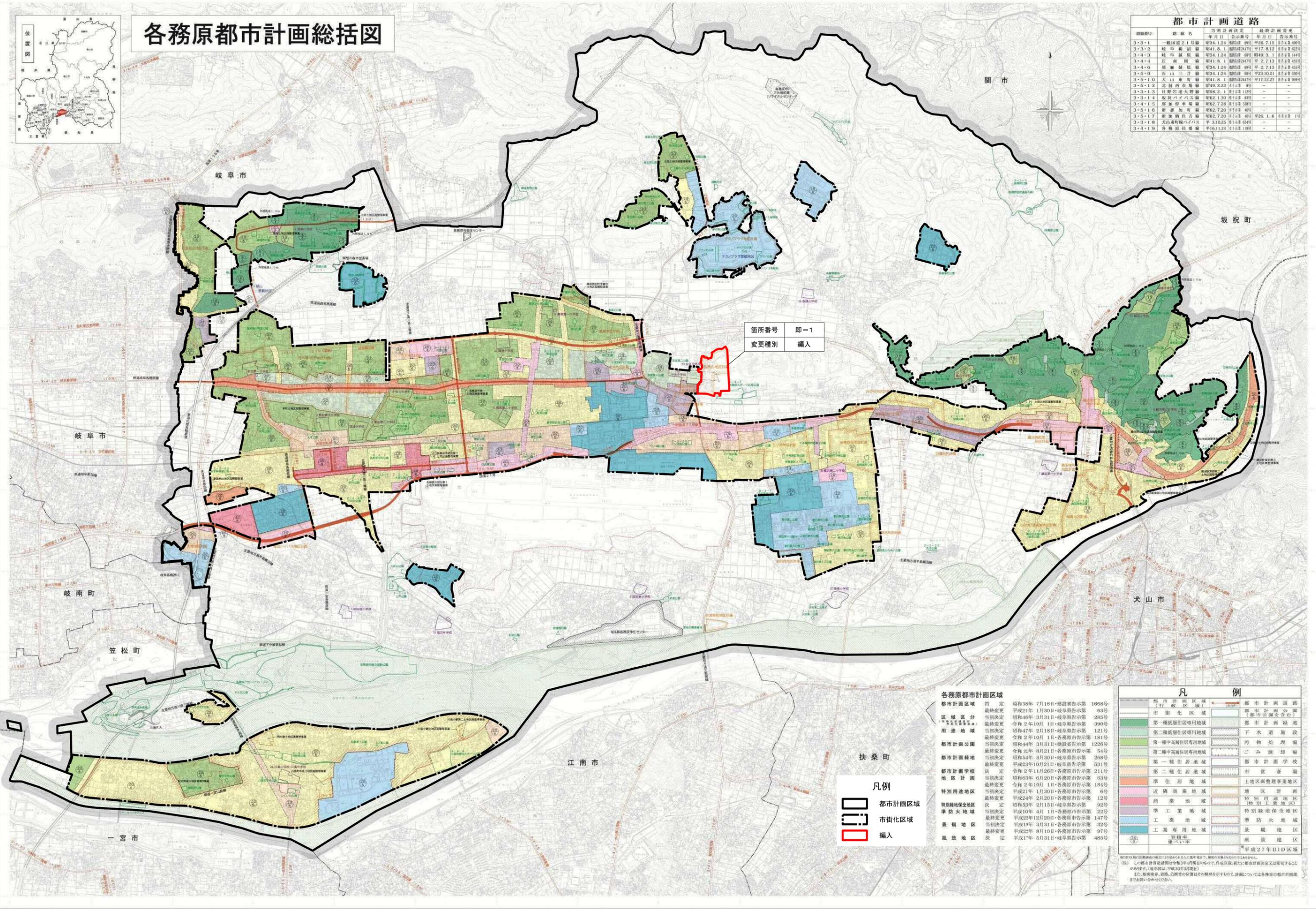
##### 4. 低未利用地の状況

市内の工業系用途地域には、既に複数企業の工場が連担しており大規模な未利用地がなく一団の土地の確保が困難な状況である。



# 各務原都市計画総括図

路線番号	路線名	当初計画決定 年月日 (告示番号)	最終計画変更 年月日 (告示番号)
3-3-1	一般国道21号線	昭34.1.24 (昭34.1.24)	平26.7.15 (昭58.6.29)
3-3-2	岐阜駅前線	昭41.8.1 (昭41.8.1)	平17.8.12 (昭58.6.29)
3-3-3	岐阜駅前線	昭34.1.24 (昭34.1.24)	昭49.3.1 (昭58.6.29)
3-3-4	瓦屋敷線	昭41.8.1 (昭41.8.1)	平2.7.13 (昭58.6.29)
3-3-5	新田地区線	昭34.1.24 (昭34.1.24)	平2.7.13 (昭58.6.29)
3-3-6	石山三井線	昭34.1.24 (昭34.1.24)	昭23.10.21 (昭58.6.29)
3-3-7	大山東町線	昭41.8.1 (昭41.8.1)	平17.12.27 (昭58.6.29)
3-3-8	北新西市場線	昭49.2.23 (昭49.2.23)	-
3-3-9	日野石見大塚線	昭58.2.1 (昭58.2.1)	-
3-3-10	坂尾パイオニア線	昭52.1.30 (昭52.1.30)	-
3-3-11	那加線	昭62.7.28 (昭62.7.28)	-
3-3-12	新那加線	昭62.7.20 (昭62.7.20)	-
3-3-13	新那加線	昭62.7.20 (昭62.7.20)	-
3-3-14	新那加線	昭62.7.20 (昭62.7.20)	-
3-3-15	新那加線	昭62.7.20 (昭62.7.20)	-
3-3-16	新那加線	昭62.7.20 (昭62.7.20)	-
3-3-17	新那加線	昭62.7.20 (昭62.7.20)	-
3-3-18	新那加線	昭62.7.20 (昭62.7.20)	-
3-3-19	新那加線	昭62.7.20 (昭62.7.20)	-



箇所番号 即-1  
変更種別 編入

用途地域	決定	最終変更	当初決定	告示番号
第一種低層住居専用地域	昭38年7月16日	昭44年3月31日	昭38年7月16日	1668号
第一種中高層住居専用地域	昭44年3月31日	昭44年3月31日	昭44年3月31日	63号
第二種低層住居専用地域	昭47年2月18日	昭47年2月18日	昭47年2月18日	285号
第二種中高層住居専用地域	昭47年2月18日	昭47年2月18日	昭47年2月18日	390号
第一種住居地域	昭47年2月18日	昭47年2月18日	昭47年2月18日	121号
第二種住居地域	昭47年2月18日	昭47年2月18日	昭47年2月18日	181号
商業地域	昭47年2月18日	昭47年2月18日	昭47年2月18日	1226号
工業地域	昭47年2月18日	昭47年2月18日	昭47年2月18日	54号
工業専用地域	昭47年2月18日	昭47年2月18日	昭47年2月18日	268号
近隣商業地域	昭47年2月18日	昭47年2月18日	昭47年2月18日	531号
商業地域	昭47年2月18日	昭47年2月18日	昭47年2月18日	211号
工業地域	昭47年2月18日	昭47年2月18日	昭47年2月18日	63号
工業専用地域	昭47年2月18日	昭47年2月18日	昭47年2月18日	184号
商業地域	昭47年2月18日	昭47年2月18日	昭47年2月18日	6号
工業地域	昭47年2月18日	昭47年2月18日	昭47年2月18日	12号
工業専用地域	昭47年2月18日	昭47年2月18日	昭47年2月18日	92号
商業地域	昭47年2月18日	昭47年2月18日	昭47年2月18日	22号
工業地域	昭47年2月18日	昭47年2月18日	昭47年2月18日	147号
工業専用地域	昭47年2月18日	昭47年2月18日	昭47年2月18日	32号
商業地域	昭47年2月18日	昭47年2月18日	昭47年2月18日	97号
工業地域	昭47年2月18日	昭47年2月18日	昭47年2月18日	485号

都市計画区域	都市計画道路
市街化区域	都市計画公園
第一種低層住居専用地域	都市計画公園(都市公園を含む)
第一種中高層住居専用地域	都市計画緑地
第二種低層住居専用地域	下水道施設
第二種中高層住居専用地域	汚物処理場
第一種住居地域	ごみ焼却場
第二種住居地域	都市計画学校
商業地域	市営市場
工業地域	土地区画整理事業地区
工業専用地域	地区計画
近隣商業地域	特別用途地区(特別工業地区)
商業地域	特別緑地保全地区
商業地域	準防火地域
工業地域	景観地区
工業専用地域	風致地区
工業専用地域	編入

都市計画区域
市街化区域
編入



## 都市計画の策定の経緯の概要

### 各務原都市計画区域区分の変更（各務山地区）

事項	時期	備考
下協議	令和4年8月中旬	
原案の提出	令和4年12月上旬(予定) 令和4年12月下旬(予定)	
公聴会閲覧	令和5年1月中旬(予定) から 令和5年1月下旬(予定) まで	
公聴会（法16条）	令和5年2月上旬(予定)	
中部地方整備局長事前協議	令和5年2月中旬(予定) から 令和5年5月中旬(予定) まで	
縦覧依頼・意見聴取 （法18条1項）	令和5年5月下旬(予定)	
計画案の縦覧（法17条）	令和5年6月上旬(予定) から 令和5年6月中旬(予定) まで	
市都市計画審議会	令和5年6月下旬(予定)	
意見聴取（回答）	令和5年6月中旬(予定)	
県国土利用計画審議会	令和5年8月下旬(予定)	
県都市計画審議会 （法18条1項）	令和5年10月上旬(予定)	
国土交通大臣同意申請 （法18条3項）	令和5年10月下旬(予定)	
国土交通大臣同意	令和5年11月中旬(予定)	
決定告示（法20条）	令和5年11月中旬(予定)	

議第 2 号

各務原都市計画用途地域の変更について（各務原市決定）

令和 5 年 6 月 16 日提出  
各務原市都市計画審議会  
会長 福島 茂

5各都計第37号  
令和5年4月14日

各務原市都市計画審議会  
会長 福島 茂 様

各務原市長 浅野 健司



各務原都市計画用途地域の変更について（各務原市決定）

各務原都市計画用途地域を次のように変更したいので、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により諮問します。

各務原都市計画用途地域の変更（各務原市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 51 ha	6/10以下	4/10以下	1.0m	—	10m	1.7 %
	約 57 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	2.0 %
	約 192 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	6.6 %
	約 6.1 ha	10/10以下	6/10以下	1.0m	—	10m	0.2 %
	約 46 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	1.6 %
小 計	約 352 ha						12.1 %
第二種低層住居専用地域	約 4.6 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	0.2 %
第一種中高層住居専用地域	約 22 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	0.8 %
	約 478 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	16.4 %
	約 500 ha						17.2 %
第二種中高層住居専用地域	約 98 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.4 %
第一種住居地域	約 945 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	32.5 %
第二種住居地域	約 158 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.4 %
準住居地域	約 77 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.7 %
近隣商業地域	約 164 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	5.7 %
商業地域	約 50 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	1.7 %
準工業地域	約 79 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.7 %
工業地域	約 264 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.1 %
工業専用地域	約 213 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.3 %
合 計	約 2,905 ha						100 %

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

区域区分の変更に伴い新たに市街化区域に編入する工業団地開発地に用途地域を指定し、工業専用地としての環境を確保するため。

各務原都市計画用途地域の変更 新旧対照表

種 類	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	新 旧 用 途 地 域 面 積		面積の増減
			新	旧	
第一種低層住居専用地域  小 計	6/10以下	4/10以下	約 51 ha	約 51 ha	± 0 ha
	8/10以下	5/10以下	約 249 ha	約 249 ha	± 0 ha
	10/10以下	6/10以下	約 52 ha	約 52 ha	± 0 ha
			約 352 ha	約 352 ha	± 0 ha
第二種低層住居専用地域	8/10以下	5/10以下	約 4.6 ha	約 4.6 ha	± 0 ha
第一種中高層住居専用地域  小 計	10/10以下	5/10以下	約 22 ha	約 22 ha	± 0 ha
	20/10以下	6/10以下	約 478 ha	約 478 ha	± 0 ha
			約 500 ha	約 500 ha	± 0 ha
第二種中高層住居専用地域	20/10以下	6/10以下	約 98 ha	約 98 ha	± 0 ha
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	約 945 ha	約 945 ha	± 0 ha
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	約 158 ha	約 158 ha	± 0 ha
準住居地域	20/10以下	6/10以下	約 77 ha	約 77 ha	± 0 ha
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	約 164 ha	約 164 ha	± 0 ha
商業地域	40/10以下	8/10以下	約 50 ha	約 50 ha	± 0 ha
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約 79 ha	約 79 ha	± 0 ha
工業地域	20/10以下	6/10以下	約 264 ha	約 264 ha	± 0 ha
工業専用地域	20/10以下	6/10以下	約 213 ha	約 196 ha	約 + 17 ha
合 計	—	—	約 2,905 ha	約 2,888 ha	約 + 17 ha

## 都市計画の変更の理由書（各務山地区）

本都市計画区域においては、近年、市街化区域に隣接する市街化調整区域において計画的に開発された商業用地や既に立地している工業用地等について、区域区分の変更に伴い用途地域を指定している。

今回の変更は、市街化区域に隣接する市街化調整区域で計画的に整備される工業団地開発地について、区域区分の変更に伴い新たに用途地域（工業専用地域）を指定するものである。

### （1）当該地区の概要

当該地区（各務山地区）は、本市中央部で採土事業が行われている各務山の西側に位置し、市街地に隣接するとともにすでに採土事業が完了している土地において、長期的な視点で土地利用を誘導する必要があるとして策定された「各務山地区基本構想」に基づく工業団地造成事業中の区域及び隣接する事業化が確実な区域（約 17.4ha）である

### （2）都市の将来像における当該地区の位置付け

「各務原市総合計画」においては、「笑顔があふれる元気なまち～しあわせ実感かかみがはら～」を将来都市像に掲げ、「後期基本計画」では、広域交通の利便性に優れた地区などを新たな産業拠点と位置付け、積極的な「産業の受け皿」の確保・整備を課題とし、新たな活力を呼び込むための企業誘致や、市内の次世代産業関連企業及びものづくりの基盤技術を持つ企業群の支援を推進している。

「各務原都市計画区域マスタープラン」においては、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域に位置付けており、交通の利便性及び既成市街地との近接性を活かし、新たな産業の創出などまちづくりに有効な土地利用を図っている。

「各務原市都市計画マスタープラン」においては、広大な面積を持つ地区であるため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している。

### （3）当該都市計画の必要性

当該地区は、工業用地の立地需要に対する受け皿として、計画的な市街化を図るため、区域区分の変更により市街化区域に編入する地区であり、適切な用途地域の指定が必要である。用途地域の指定種類については、既成市街地周縁部に位置した、交通利便性の高さを活かした工業地の整備を計画的に進めている地区であることから、工業の利便を増進する地域として、工業専用地域を指定するものである。

#### (4) 当該都市計画の妥当性

##### 1) 工業専用地形成の确实性

地区計画で定めた工業専用地としての土地利用に向け、各務原市土地開発公社により各務山工業団地（1工区1期分）が進められており令和5年3月に完了、同団地に隣接する区域(1工区2期分)も当該都市計画に合わせて早期に事業着手する予定である。

事業完了後は、地区整備計画での建築物等の用途の制限により、工業専用地域に基づく制限に加えて保育所・診療所等の立地が制限されるとともに、公社による計画的な分譲地販売を通じ、地域に適した工業専用地が形成されることが确实である。

##### 2) 位置の妥当性

当該地区は、本市中央部に位置し、近接する（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インターチェンジまで約8kmの距離にあり交通利便性に優れた地区である。また、（都）江南関線を経由して北へ約5.5kmで関市、南へ約3.5kmで愛知県江南市と隣接市へのアクセスにも優れており、新たな企業の積極的な誘致を図る工業専用地としての適地と捉えられる。

##### 3) 規模の妥当性

当該地区(17.4ha)は、令和元年12月に決定された地区計画区域・地区整備計画区域である各務山工業団地（1工区1期分）と市道を合わせた区域（13.2ha）、及び隣接する事業化が确实な区域(1工区2期分、4.2ha)の範囲である。

##### 4) 住居専用地域との隣接に関して

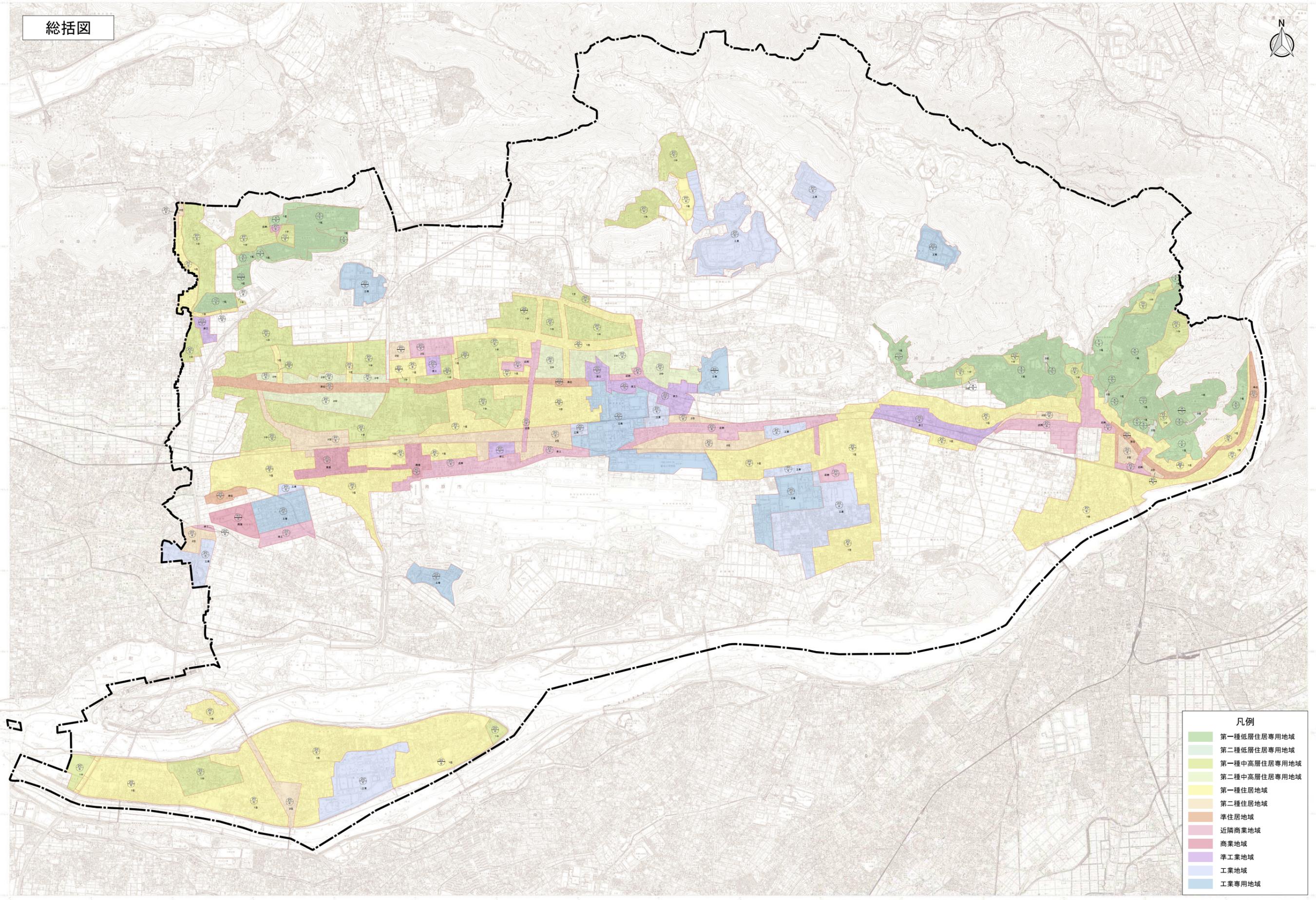
当該地区は、区域の西側で住居専用系と工業系用途地域が指定される市街化区域に隣接しており、うち第二種中高層住居専用地域には、中学校用地、小学校用地、及びその後背に住宅地が形成されている。

隣接する学校用地への教育環境の保護、後背地の居住環境の保全、及び当該工業団地の工業の利便増進に向け、以下の対策を講じている。

- ・工業団地開発事業において、学校用地との境界部に宅地開発基準に準じた緩衝緑地（15m以上）となる造成森林を配置し、教育環境の保護、居住環境の保全向上を図っている。
- ・工業専用地域で工場等以外に立地可能な施設（公衆浴場、自動車教習所、畜舎、カラオケボックス等）について、地区整備計画に基づき立地を制限し、工場以外の施設立地による教育・居住環境の悪化抑制を図っている。

- ・ 公共用地としての緩衝帯の恒久的管理や地区計画に基づく立地施設制限による教育環境の保護、居住環境の保全に向けた対策に加え、当初の立地企業に対しては、公社による分譲地販売募集（学校用地に接する分譲用地は大規模な1区画）において、製造業の本社及び工場・研究所の立地に限定するとともに、応募企業の公害防止対策を審査、公害発生時の分譲企業の責任と解決を明確化し、工業専用地域で立地可能な工場がもたらすおそれがある危険性や環境の悪化抑制に努めている。

総括図



- 凡例
- 第一種低層住居専用地域
  - 第二種低層住居専用地域
  - 第一種中高層住居専用地域
  - 第二種中高層住居専用地域
  - 第一種住居地域
  - 第二種住居地域
  - 準住居地域
  - 近隣商業地域
  - 商業地域
  - 準工業地域
  - 工業地域
  - 工業専用地域

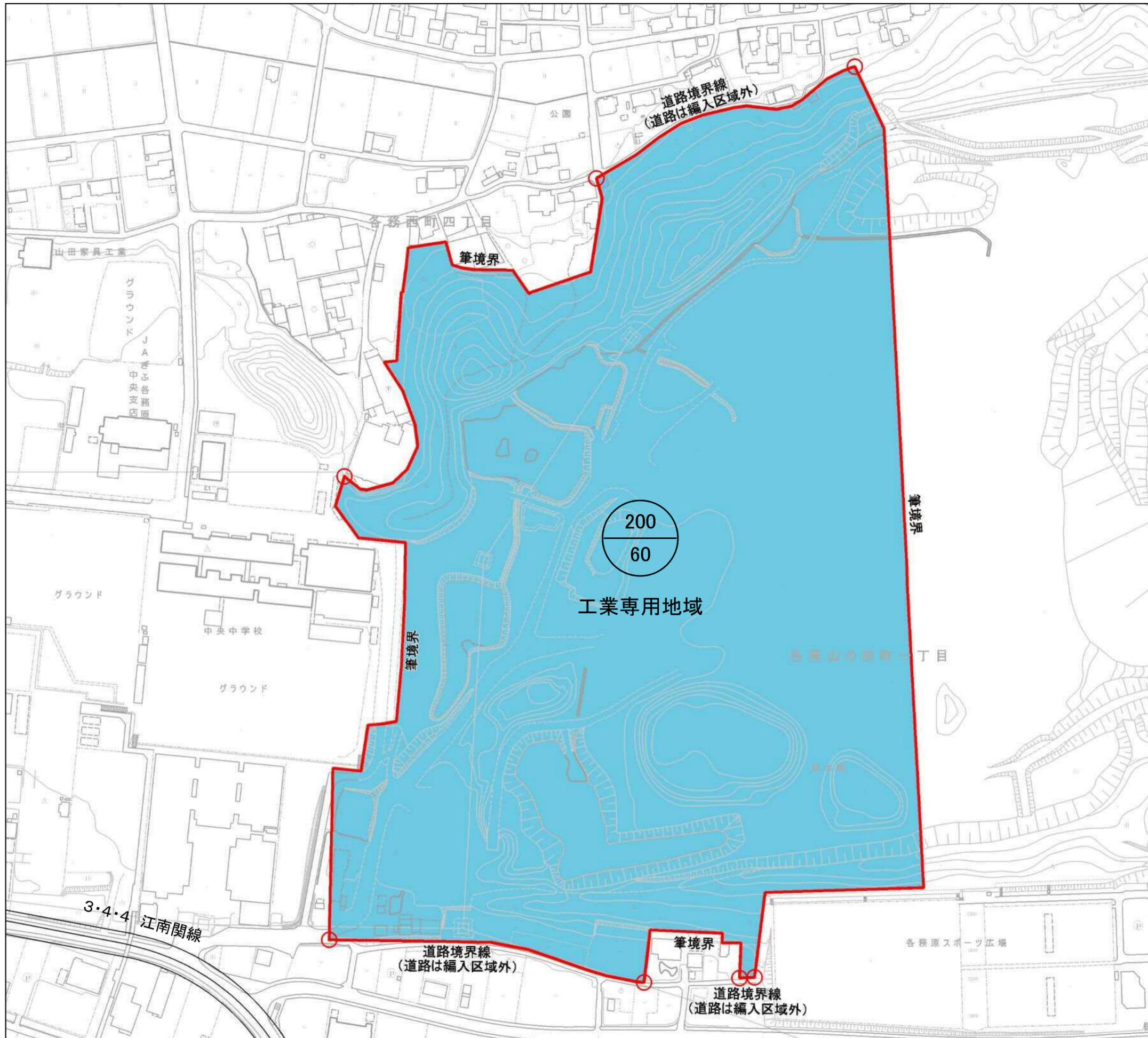
0 0.3 0.6 0.9 1.2 1.5 km

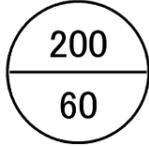
各務原都市計画用途地域の変更

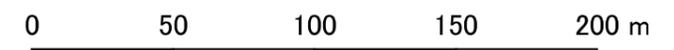
計 画 図

【① 各務山地区】

S=1:2,500



凡例	
	用途地域の変更区域
	容積率 — 建蔽率 の限度



都市計画の策定の経緯の概要

各務原都市計画 用途地域の変更

事項	時期	備考
下協議	令和4年12月中旬	
説明会	令和4年12月下旬	
県都市建築部長事前協議申請	令和5年3月中旬（予定）	
県都市建築部長事前協議承認	令和5年4月中旬（予定）	
計画案の縦覧	令和5年5月中旬 から ～令和5年5月下旬（予定） まで	市広報誌 5/1号掲載
市都市計画審議会	令和5年6月下旬（予定）	
知事協議	令和5年11月中旬（予定）	
決定告示	令和5年11月中旬（予定）	

議第 3 号

各務原都市計画地区計画の変更について（各務原市決定）

令和 5 年 6 月 16 日提出  
各務原市都市計画審議会  
会長 福島 茂

5各都計第38号  
令和5年4月14日

各務原市都市計画審議会  
会長 福島 茂 様

各務原市長 浅野 健司



各務原都市計画地区計画の変更について（各務原市決定）

各務原都市計画地区計画を次のように変更したいので、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により諮問します。

各務原都市計画地区計画の変更（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変更する。

名 称	各務山地区地区計画	
位 置	各務原市各務山一丁目 地内	
面 積	約 17.4 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>

地区整備計画	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		
	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」

<変更の理由>

前回、採土事業土砂の堆積地として、事業範囲外としていた区域での事業化が確実となったため、地区計画の区域拡大を行い、同様の制限を行うもの。

## 各務山地区 地区計画 変更理由書

### 1. 当該地区の現状

当地区は、各務山の北側を東西に都市計画道路岐阜鶴沼線が、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ICまで8km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」が概成している。

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、西側の採土場となっている地区である「第1工区」を対象としたものであり、基本設計を経て、実施設計を行い、基本設計で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当時開発可能と確定した「第1工区1期(約13.2ha)」について、令和元年12月に地区計画の決定し、令和3年1月に工業団地造成事業が着手されている。

### 2. 当該都市計画の上位計画における位置付け

上記の立地的特徴から、各務原市区域マスタープランでは、工業系を中心に「交通の利便性及び既成市街地との近接性を活かし新たな産業の創出などまちづくりに有効な土地利用を促進します」という方針が示されている。また、各務原市総合計画では、「笑顔あふれる元気なまち ～しあわせ実感 かかみはら～」を実現すべく、新たな活力を呼び込むための企業誘致により、市内の産業を発展・高度化させることが期待されている。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。

### 3. 当該地区計画の必要性

当地区は、市街地形成を進めるにふさわしい立地条件から、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おり、整備が進む主要幹線道路との整備効果増進も期待されている。また、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、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。

これらの事から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、緑地保全と緑化推進を行い、周辺環境に配慮した計画的な工業系市街地の形成が望まれており、区域区分、用途の変更と合わせて、地区計画により建築物等の用途の制限を行う事で、良好な工業団地を整備する必要がある。

### 4. 当該地区計画の変更理由

今回の変更は、各務山基本構想において現在の地区計画の区域と同じ「第1工区」として位置付け、工業専用団地を整備する目途が付いた区域について、当該地区計画と同様の制限を行うことで良好な工業団地を整備するために、地区計画の区域を拡大するものである。

その他、当該地区の住所を変更したことによる地区計画の位置の変更及び、事業の進捗による整備計画図の地区施設整備状況の変更を行う。

各務原都市計画総括図



路線番号	路線名	道路幅員	道路種別	道路延長
3-3-1	稲垣通	40.0m	第一種市道	1,110.0m
3-3-2	稲垣通	40.0m	第一種市道	1,110.0m
3-3-3	稲垣通	40.0m	第一種市道	1,110.0m
3-3-4	稲垣通	40.0m	第一種市道	1,110.0m
3-3-5	稲垣通	40.0m	第一種市道	1,110.0m
3-3-6	稲垣通	40.0m	第一種市道	1,110.0m
3-3-7	稲垣通	40.0m	第一種市道	1,110.0m
3-3-8	稲垣通	40.0m	第一種市道	1,110.0m
3-3-9	稲垣通	40.0m	第一種市道	1,110.0m
3-3-10	稲垣通	40.0m	第一種市道	1,110.0m
3-3-11	稲垣通	40.0m	第一種市道	1,110.0m
3-3-12	稲垣通	40.0m	第一種市道	1,110.0m
3-3-13	稲垣通	40.0m	第一種市道	1,110.0m
3-3-14	稲垣通	40.0m	第一種市道	1,110.0m
3-3-15	稲垣通	40.0m	第一種市道	1,110.0m
3-3-16	稲垣通	40.0m	第一種市道	1,110.0m
3-3-17	稲垣通	40.0m	第一種市道	1,110.0m
3-3-18	稲垣通	40.0m	第一種市道	1,110.0m
3-3-19	稲垣通	40.0m	第一種市道	1,110.0m

各務原都市計画 地区計画 (各務山地区)  
地区計画区域 A=約17.4ha

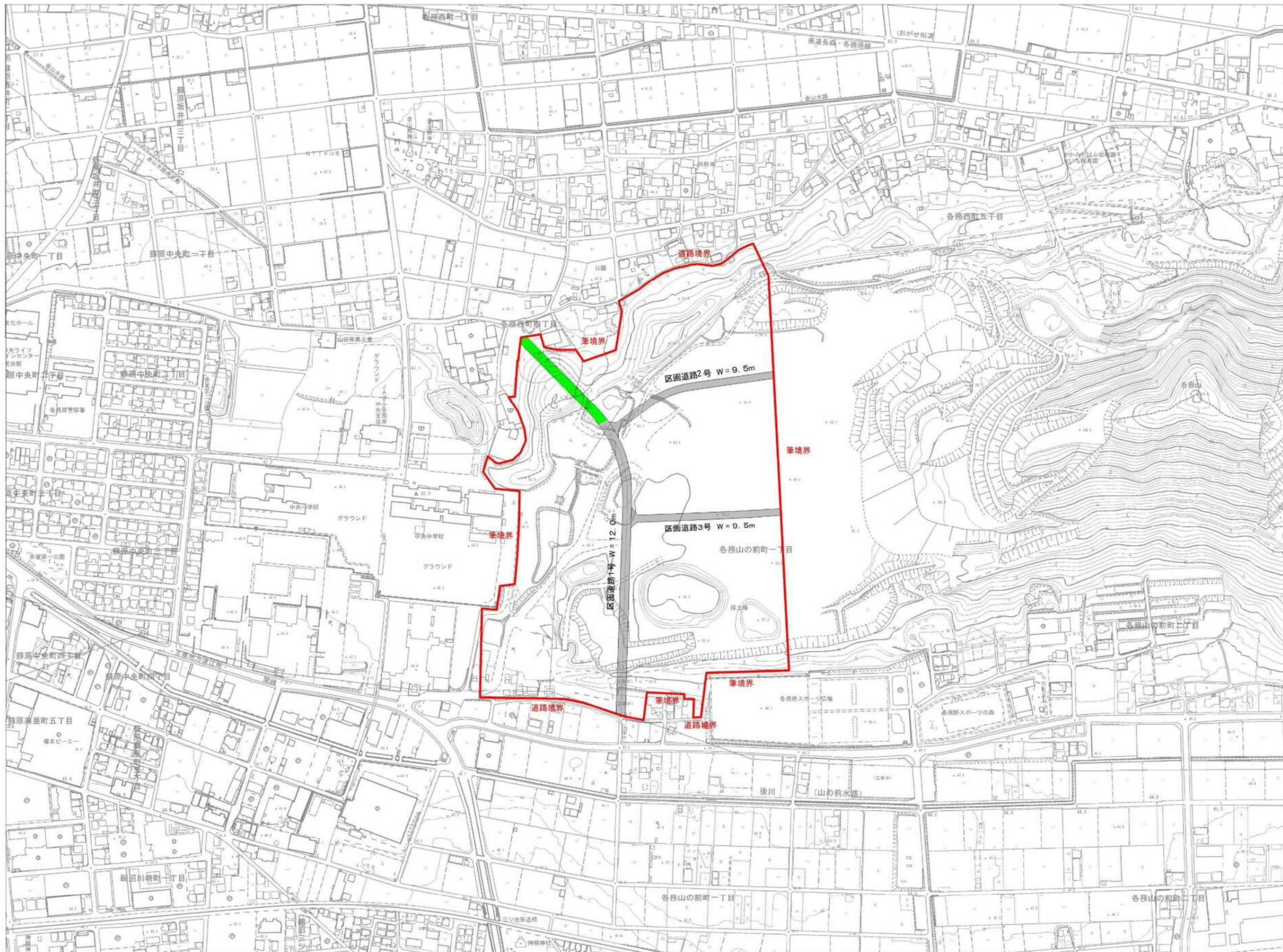
区域区分	制定	最終変更	面積
都市計画区域	昭和38年 7月16日・建設省告示第1668号	平成24年 1月30日・岐阜県告示第63号	63号
区域区分	昭和40年 3月31日・岐阜県告示第285号	令和2年 10月 1日・岐阜県告示第390号	127号
用途地域	昭和47年 2月16日・岐阜県告示第127号	令和2年 10月 1日・各務原市告示第181号	181号
都市計画公園	昭和44年 3月31日・建設省告示第1226号	令和5年 8月21日・各務原市告示第54号	54号
都市計画緑地	昭和44年 3月31日・建設省告示第1226号	平成22年 10月21日・岐阜県告示第331号	331号
都市計画学校	決定	令和2年 11月26日・各務原市告示第311号	311号
地区計画	昭和47年 2月16日・岐阜県告示第127号	令和4年 2月17日・各務原市告示第69号	69号
特別用途地区	昭和47年 2月16日・岐阜県告示第127号	令和2年 10月 1日・各務原市告示第184号	184号
特別緑地保全地区	昭和47年 2月16日・岐阜県告示第127号	平成24年 2月15日・岐阜県告示第69号	69号
準防火地域	昭和47年 2月16日・岐阜県告示第127号	平成10年 4月 1日・各務原市告示第22号	22号
景観地区	昭和47年 2月16日・岐阜県告示第127号	平成20年 12月30日・各務原市告示第147号	147号
風致地区	昭和47年 2月16日・岐阜県告示第127号	平成20年 8月31日・各務原市告示第97号	97号
風致地区	昭和47年 2月16日・岐阜県告示第127号	平成17年 5月31日・岐阜県告示第485号	485号

色/線	説明
赤線	都市計画道路
青線	市道
緑線	第一種市道
黄線	第二種市道
紫線	第三種市道
茶線	第四種市道
青線	第一種市道
黄線	第二種市道
紫線	第三種市道
茶線	第四種市道
赤線	第一種市道
青線	第二種市道
黄線	第三種市道
紫線	第四種市道
茶線	第五種市道
青線	第六種市道
黄線	第七種市道
紫線	第八種市道
茶線	第九種市道
青線	第十種市道
黄線	第十一種市道
紫線	第十二種市道
茶線	第十三種市道
青線	第十四種市道
黄線	第十五種市道
紫線	第十六種市道
茶線	第十七種市道
青線	第十八種市道
黄線	第十九種市道
紫線	第二十種市道
茶線	第二十一種市道
青線	第二十二種市道
黄線	第二十三種市道
紫線	第二十四種市道
茶線	第二十五種市道
青線	第二十六種市道
黄線	第二十七種市道
紫線	第二十八種市道
茶線	第二十九種市道
青線	第三十種市道
黄線	第三十一種市道
紫線	第三十二種市道
茶線	第三十三種市道
青線	第三十四種市道
黄線	第三十五種市道
紫線	第三十六種市道
茶線	第三十七種市道
青線	第三十八種市道
黄線	第三十九種市道
紫線	第四十種市道
茶線	第四十一種市道
青線	第四十二種市道
黄線	第四十三種市道
紫線	第四十四種市道
茶線	第四十五種市道
青線	第四十六種市道
黄線	第四十七種市道
紫線	第四十八種市道
茶線	第四十九種市道
青線	第五十種市道
黄線	第五十一種市道
紫線	第五十二種市道
茶線	第五十三種市道
青線	第五十四種市道
黄線	第五十五種市道
紫線	第五十六種市道
茶線	第五十七種市道
青線	第五十八種市道
黄線	第五十九種市道
紫線	第六十種市道
茶線	第六十一種市道
青線	第六十二種市道
黄線	第六十三種市道
紫線	第六十四種市道
茶線	第六十五種市道
青線	第六十六種市道
黄線	第六十七種市道
紫線	第六十八種市道
茶線	第六十九種市道
青線	第七十種市道
黄線	第七十一種市道
紫線	第七十二種市道
茶線	第七十三種市道
青線	第七十四種市道
黄線	第七十五種市道
紫線	第七十六種市道
茶線	第七十七種市道
青線	第七十八種市道
黄線	第七十九種市道
紫線	第八十種市道
茶線	第八十一種市道
青線	第八十二種市道
黄線	第八十三種市道
紫線	第八十四種市道
茶線	第八十五種市道
青線	第八十六種市道
黄線	第八十七種市道
紫線	第八十八種市道
茶線	第八十九種市道
青線	第九十種市道
黄線	第九十一種市道
紫線	第九十二種市道
茶線	第九十三種市道
青線	第九十四種市道
黄線	第九十五種市道
紫線	第九十六種市道
茶線	第九十七種市道
青線	第九十八種市道
黄線	第九十九種市道
紫線	第一百種市道

# 各務原都市計画地区計画図

各務山地区

縮尺1:2500



凡 例	
	地区計画区域(地区整備計画区域)
	地区施設(区画道路)
	未整備
	後進地または未整備だが用地が公有地内で確保されており、民有地に制約がからない
	整備済
	都市計画道路(参考)

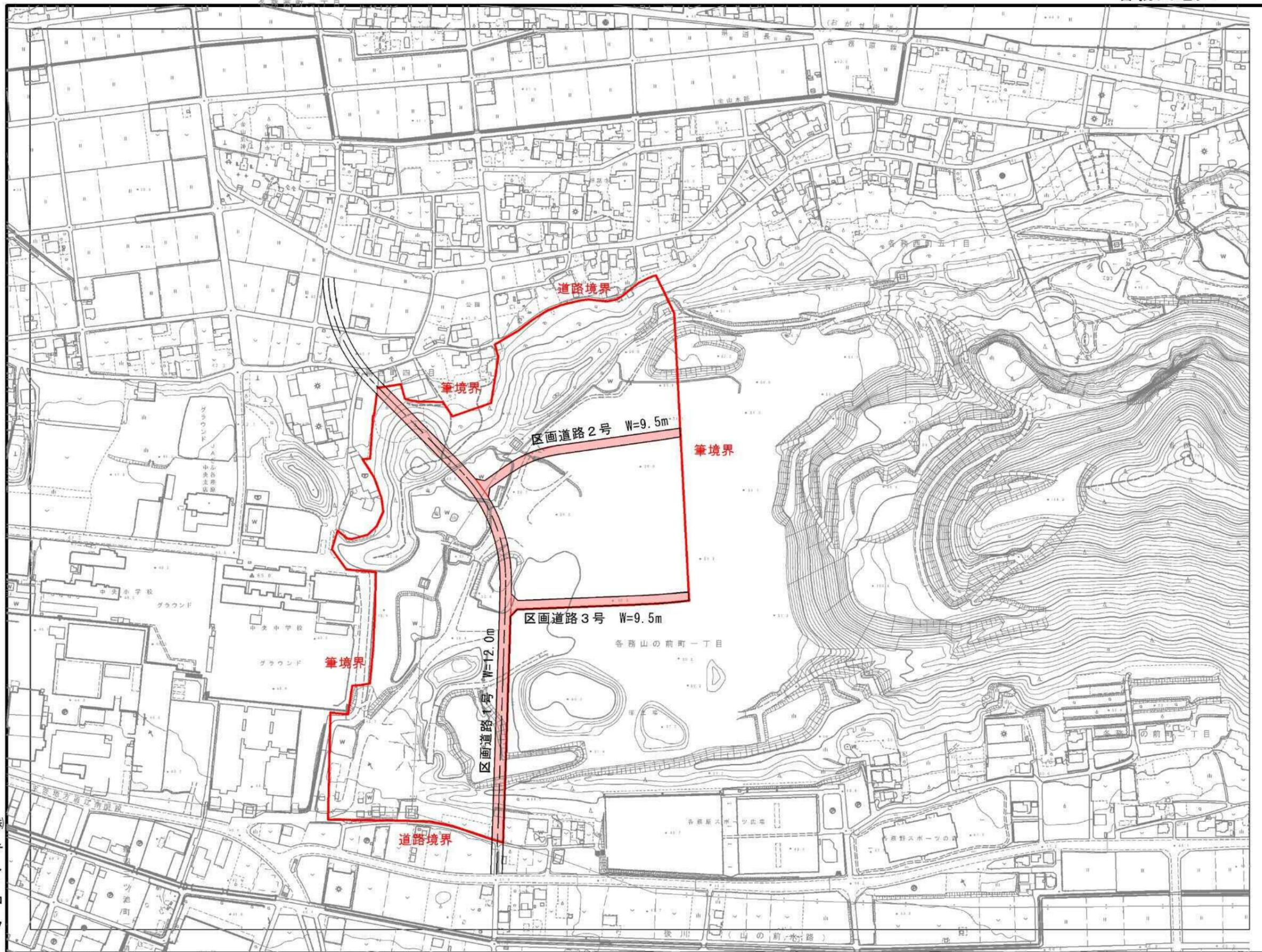
各務原市

様  
テ  
イ  
コ  
ク

0 25 50 100m

# 各務原都市計画 地区計画図 (変更前)

各務山地区



凡 例	
	地区計画区域(地区整備計画区域)
	地区境界(区画道路)
	未整備
	採掘または未整備だが用地が公有地内で確保されており、開発地に制限がなされない
	整備済
	計画市道(参考)

株式会社

各務原市

0 25 50 100m

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変更（各務山地区 地区計画）

事項	時期	備考
下協議	令和4年12月中旬	
説明会	令和4年12月下旬	
都市建築部長事前協議	令和5年3月中旬	
計画案の縦覧	令和5年5月中旬 ～令和5年5月下旬	市広報誌 5/1号掲載
市都市計画審議会審議	令和5年6月下旬	
県知事協議	令和5年11月中旬	
市決定告示	令和5年11月中旬	

## 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 058-383-6365