

第 153 回

各 務 原 市 都 市 計 画 審 議 会

令和 6 年 1 月 19 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決定について(各務原市決定)

3-1

### 議第 4 号

岐阜各務原 I.C 周辺景観計画の変更について(各務原市決定)

4-1

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6年1月19日提出  
各務原市都市計画審議会  
会長 福島 茂

## 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11回変更し現在に至っている。

今回の変更は、幹線道路沿道等において交通利便性を活かした大規模集客施設等の立地需要が今後も見込まれ、新たな商業系市街地の形成を計画的に進めていく必要があることから、市街地拡大の可能性を検討していた既成市街地隣接地を市街化区域に編入し、地区計画に基づき良好な近隣商業地の形成を図るものである。

## 理由書(三井町地区)

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11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、幹線道路沿道等において交通利便性を活かした大規模集客施設等の立地需要が今後も見込まれ、新たな商業系市街地の形成を計画的に進めていく必要があることから、市街地拡大の可能性を検討していた既成市街地隣接地の「三井町地区」を市街化区域に編入するものである。

### (1) 当該地区の現状

本地区は東西に長い本市市街地の西南部に位置し、(都)一般国道21号線沿道の既成市街地に挟まれる市街化調整区域で、東海北陸自動車道岐阜各務原インターチェンジに至近し、極めて交通利便性に優れた地区となっている。

地区内は農地を主体に住宅や資材置場等が散在するなか、地区外周部において医療施設等が集約的に立地している。なお、地区西側で隣接する市街化区域は工業団地(金属団地)、北から東にかけては住居系土地利用の市街化区域と接している。

また、地区北東側で隣接する市街化区域外縁の段丘斜面地に土砂災害特別警戒区域が指定されており、その範囲は地区外周道路と地区側沿道の極めて小規模な区域(地区面積の約0.1%)である。

### (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、適正な土地利用の推進に向け、未利用地の有効活用について、その方向性を検討するとしている。

また、各務原都市計画区域マスタープランにおいては、既存産業の高度化・規模拡大や新規産業の受け皿となる工業用地、交通利便性を活かした大規模集客施設等の立地需要が今後も見込まれ、新たな工業系及び商業系市街地の形成を計画的に進めていく必要があることから、市街地拡大の可能性を検討するとしている。

さらに、各務原市都市計画マスタープランにおいても、当該地区を土地利用検討地域として、幹線道路沿道の交通利便性を活かし、工業系及び商業系土地利用の展開を検討するとしている。なお、各務原市立地適正化計画では、駅周辺や幹線道路沿いの居住誘導区域に近接する市街化調整区域に限定して、農林漁業との調整措置が整った場合においては区域区分の変更を行うとしている。

### (3) 当該都市計画の必要性

本地区が位置する(都)一般国道21号線沿道においては、優れた交通利便性により商業業務系施設の立地が進んでおり、今後も見込まれる商業・サービス施設等の立地需要への計画的な対応に加え、地域住民の生活利便性及び地域活力の向上が期待されている。

上位計画での位置付けを踏まえ、本地区を市街化区域に編入し、地区計画により計画的に商業系土地利用を誘導、良好な近隣商業地の形成を図るため、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

本地区の地権者等と民間開発事業者との土地活用に関する協議が平成27年に開始され、現在、市街化区域編入に合わせて決定する地区計画に基づき予定される開発計画事業の用地取得が確実になっている。

また、誘致する商業施設や道路等の基盤施設計画も決定段階を迎えつつあるとともに、各務原市担当部局との協議調整が進められており、都市の健全な発展と宅地の実供給に資する宅地開発事業の実施が確実である。

なお、当該都市計画と同時決定の地区計画において、適正な商業環境の確保に向けた道路の配置や規模、建築物等に関する事項を定め、計画的に良好な商業地形成を図る。

#### 2. 位置の妥当性

本地区は、東西方向の主軸道路である(都)一般国道21号線の沿道、東海北陸自動車道岐阜各務原インターチェンジまで2～3kmの距離に位置し、極めて交通利便性に優れており、周辺の国道沿いでは沿道立地型商業業務系施設の立地が進んでいる。

また、本地区が位置する(都)一般国道21号線沿道は、上位計画においても近隣商業地としての機能の充実を図る地区と位置づけられるとともに、大型商業施設を中心に交通利便性を活かした広域的な商業地形成を図るインターチェンジ周辺北側に隣接するエリアである。

#### 3. 規模の妥当性

本地区(11.7ha)の9割近くが開発事業用地であり、道路用地等を除いた約8haの商業用地に物販施設(4店舗、売場面積:約18,000㎡)とサービス施設等(2店舗)が立地予定である。これら店舗等に来店する車両台数は1日当たり約11,000台/日、その業態から必要な駐車台数は約1,500台と試算され、沿道型店舗等としての低層型建物と平面駐車場の建物敷地(約7ha)に、緑地を加えた商業用地規模はおおむね8haであり、開発事業区域全域が一体的に土地利用転換される予定である。

#### 4. 低未利用地の状況

本地区周辺の市街化区域においては、大規模商業施設による交通流動への対応が困難であるとともに、本都市計画区域内の市街化区域においても交通利便性に優れた大規模な未利用地は残存していない状況である。

#### 5. 土砂災害(特別)警戒区域への対応

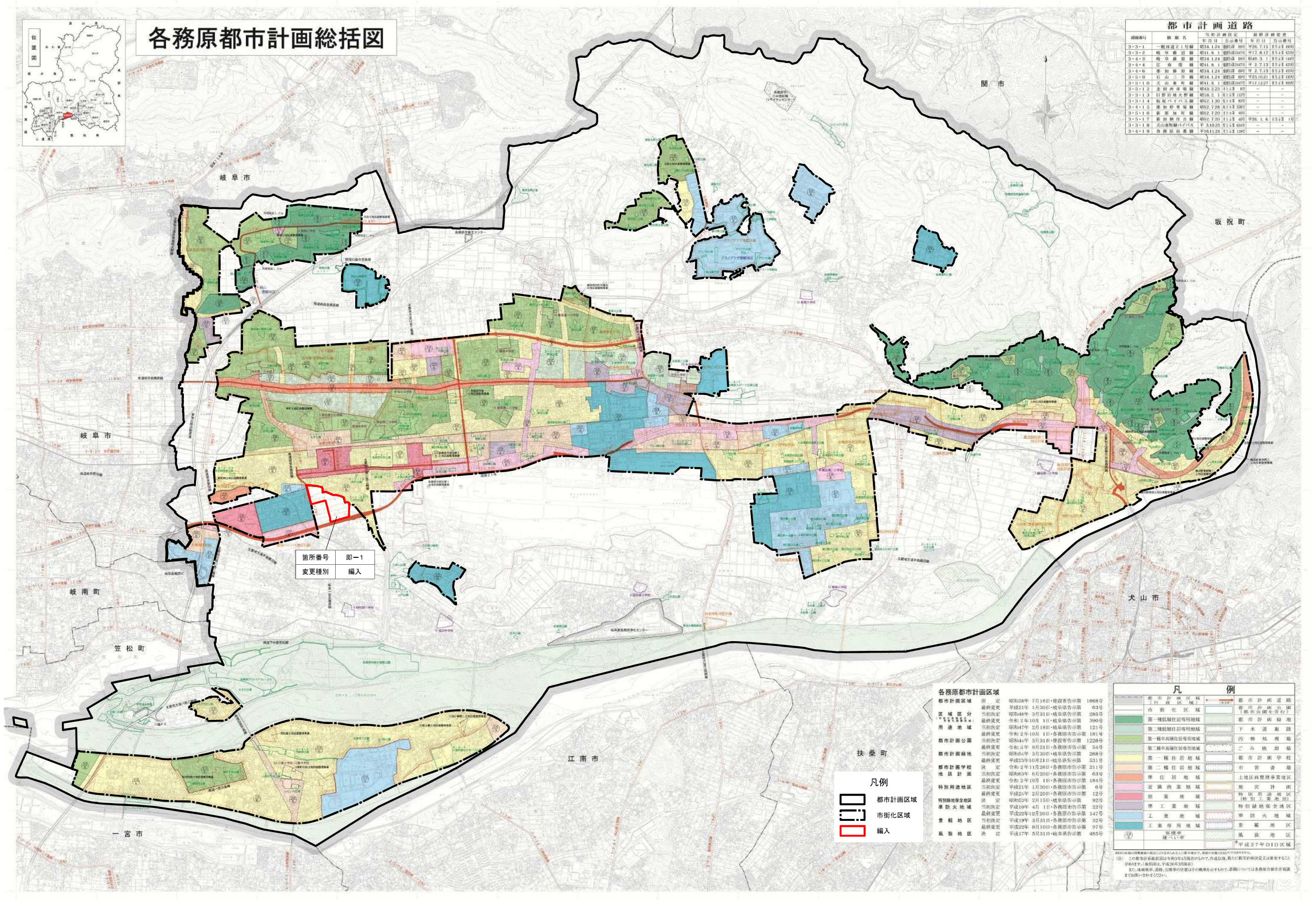
市街化区域へ編入する土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域については、当該住民の迅速・円滑な避難の実施に向け、現地への立て看板の設置や、指定区域の大部分を占める市街化区域内を含め「避難すべき区域」として周知するとともに、「避難情報の判断・伝達マニュアル」に基づく適切な避難指示等の発令を行う。

また、土砂災害特別警戒区域については、すべてを道路として整備することで、安全性の確保を図る予定である。

# 各務原都市計画総括図



路線番号	路線名	都市計画決定 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	昭26.7.15 昭26.7.15
3-3-2	岐阜県道1号	昭41.8.1 昭41.8.1	昭17.8.12 昭17.8.12
3-4-1	岐阜県道1号	昭41.8.1 昭41.8.1	昭40.9.1 昭40.9.1
3-4-4	江高道路	昭41.8.1 昭41.8.1	昭2.7.13 昭2.7.13
3-4-5	津知線	昭34.1.24 昭34.1.24	昭2.7.13 昭2.7.13
3-5-9	石山三ツ井線	昭34.1.24 昭34.1.24	昭23.10.21 昭23.10.21
3-5-10	大田線	昭41.8.1 昭41.8.1	昭17.12.27 昭17.12.27
3-5-12	志賀西海線	昭49.2.23 昭49.2.23	-
3-5-13	11野別大津線	昭58.2.1 昭58.2.1	-
3-5-14	新加賀バイパス線	昭52.1.30 昭52.1.30	-
3-5-15	新加賀線	昭52.7.28 昭52.7.28	-
3-5-16	新加賀線	昭52.7.20 昭52.7.20	-
3-5-17	新加賀線	昭52.7.20 昭52.7.20	昭56.1.6 昭56.1.6
3-5-18	大田線	昭34.10.25 昭34.10.25	-
3-4-19	西海線	昭16.11.24 昭16.11.24	-



箇所番号 即-1  
変更種別 編入

	都市計画区域
	市街化区域
	編入

都市計画区域	昭28年 2月15日 昭28.2.15	昭69年 昭69.1.1
最終変更	昭21年 1月30日 昭21.1.30	昭63年 昭63.1.1
当初決定	昭46年 3月31日 昭46.3.31	昭28年 昭28.1.1
区域区分	昭47年 2月18日 昭47.2.18	昭30年 昭30.1.1
用途地域	昭47年 2月18日 昭47.2.18	昭121年 昭121.1.1
都市計画公園	昭44年 3月31日 昭44.3.31	昭181年 昭181.1.1
都市計画緑地	昭44年 3月31日 昭44.3.31	昭122年 昭122.1.1
都市計画学級	昭44年 3月31日 昭44.3.31	昭54年 昭54.1.1
特別緑地保全地区	昭44年 3月31日 昭44.3.31	昭268年 昭268.1.1
準防火地域	昭44年 3月31日 昭44.3.31	昭531年 昭531.1.1
工業専用地域	昭44年 3月31日 昭44.3.31	昭211年 昭211.1.1
工業用地	昭44年 3月31日 昭44.3.31	昭63年 昭63.1.1
工業専用地域	昭44年 3月31日 昭44.3.31	昭184年 昭184.1.1
工業用地	昭44年 3月31日 昭44.3.31	昭49年 昭49.1.1
工業専用地域	昭44年 3月31日 昭44.3.31	昭12号 昭12.1.1
工業用地	昭44年 3月31日 昭44.3.31	昭92号 昭92.1.1
工業専用地域	昭44年 3月31日 昭44.3.31	昭22号 昭22.1.1
工業用地	昭44年 3月31日 昭44.3.31	昭147号 昭147.1.1
工業専用地域	昭44年 3月31日 昭44.3.31	昭30号 昭30.1.1
工業用地	昭44年 3月31日 昭44.3.31	昭97号 昭97.1.1
工業専用地域	昭44年 3月31日 昭44.3.31	昭485号 昭485.1.1

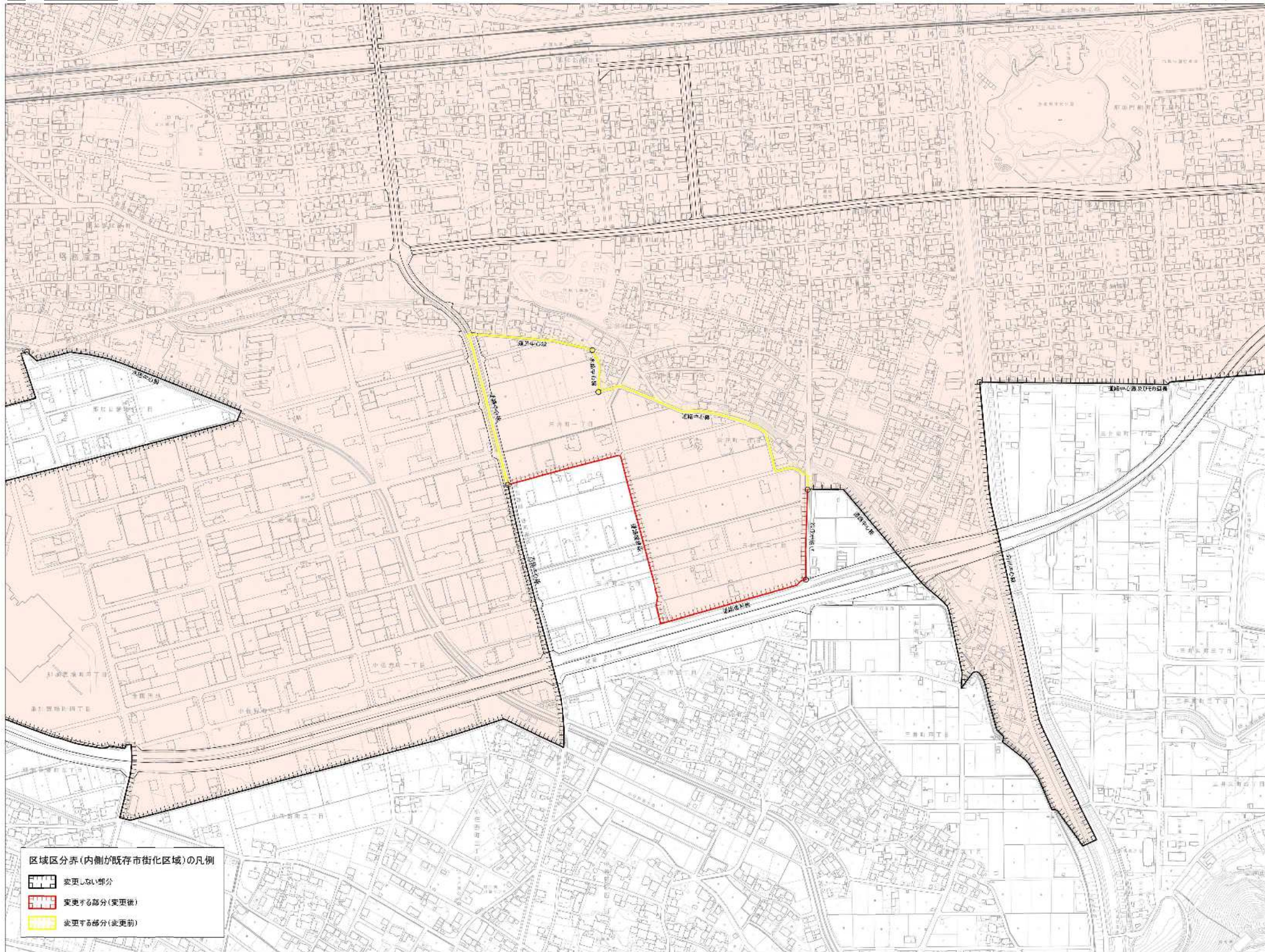
	第一種低層住居専用地域	都市計画道路
	第二種低層住居専用地域	都市計画線路
	第一種中高層住居専用地域	都市計画公園
	第二種中高層住居専用地域	都市計画緑地
	第一種住居地域	下水処理場
	第二種住居地域	汚物処理場
	準住居地域	二ホ地処理場
	近隣商業地域	都市計画学校
	商業地域	市営公園
	準工業地域	上地区別養老事業地区
	工業地域	地区計画
	工業専用地域	特別用途地区(特別工業地区)
	工業専用地域	特別緑地保全地区
	工業専用地域	準防火地域
	工業専用地域	景観地区
	工業専用地域	風災地区
	工業専用地域	平成27年DID区域



計画図

各務原都市計画

1:2,500



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（三井町地区）

事項	時期	備考
地元説明会	令和5年3月27日28日 令和5年6月27日28日	
原案提出	令和5年6月29日	
公聴会閲覧	令和5年7月5日 から 令和5年5月19日 まで	
公聴会（法16条）	令和5年8月2日	意見無し
中部地方整備局長事前協議	令和5年7月	
縦覧依頼・意見聴取 （法18条1項）	令和5年11月20日	
計画案の縦覧（法17条）	令和5年12月11日 から 令和5年12月25日 まで	12/1号 広報誌掲載 2週間
市都市計画審議会	令和6年1月19日	
意見聴取（回答）	令和6年1月中旬（予定）	
県国土利用計画審議会	令和6年2月上旬（予定）	
県都市計画審議会 （法18条1項）	令和6年3月下旬（予定）	
国土交通大臣同意申請 （法18条3項）	令和6年4月上旬（予定）	
国土交通大臣同意	令和6年5月上旬（予定）	
決定告示（法20条）	令和6年5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6年1月19日提出  
各務原市都市計画審議会  
会長 福島 茂

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	—	—	—	0.7 %
	約 478 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	16.4 %
小計	約 500 ha						17.1 %
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	—	—	—	32.4 %
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	—	—	—	2.6 %
近隣商業地域	約 176 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	6.0 %
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 2,917 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幹線道路沿道地において、今後も見込まれる商業・サービス施設等の立地需要を背景に、優れた交通便利性を活かした近隣商業地を計画的に形成していくため用途地域を指定するものである。

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	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
小計	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	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
小計			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 176 ha	約 164 ha	約 + 12 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 213 ha	± 0 ha
合計	—	—	約 2,917 ha	約 2,905 ha	約 + 12 ha

## 都市計画の変更の理由書（三井町地区）

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商業系市街地の形成を図る地区において、市街化区域への編入に併せて用途地域（近隣商業地域）を指定するものである。

### （1）当該地区の概要

当該地区は、東西に長い本市市街地の西南部に位置し、（都）一般国道21号線沿道の既成市街地に挟まれる区域で、東海北陸自動車道岐阜各務原インターチェンジに至近し、極めて交通利便性に優れた地区である。

地区内は住宅、医療施設、資材置場等が散在するなか、道路・水路を除いた約8割を農地が占めている。

なお、地区西側で工業団地（工業専用地域）等、北から東にかけては住居系土地利用（第一種住居地域）の市街化区域と接している。

### （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、適正な土地利用の推進に向け、「計画的で機能的なまちづくりを進めるとともに、未利用地の有効活用について、その方向性を検討する。」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、土地利用に関する方針において「（都）一般国道21号線等の主要幹線道路沿道の近隣商業地については交通利便性を活した商業地としての機能維持・充実を図る。」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、当該地区を土地利用検討地域として、「幹線道路沿道の交通利便性を活かし、工業系及び商業系土地利用の展開を検討する。」としている。なお、各務原市立地適正化計画では、「駅周辺や幹線道路沿いの居住誘導区域に近接する市街化調整区域に限定して、農林漁業との調整措置が整った場合においては区域区分の変更を行う。」としている。

### （3）当該都市計画の必要性

当該地区は、優れた交通利便性を活かした商業系市街地を計画的に形成していくため、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、本地域は（都）一般国道21号線等の主要幹

線道路沿道の近隣商業地に近接し、交通利便性を活かした商業地としての機能維持・充実を図る地域であるため、近隣商業地域を指定するものである。

#### (4) 当該都市計画の妥当性

##### 1) 近隣商業地形成の确实性

当該地区は商業用地開発計画の事業化検討が進んでいること、近隣商業地域の指定と合わせて地区計画を決定し、新たな住宅や工場等の立地に対する建築物等の用途の制限することから、良好な近隣商業地の形成が确实である。

##### 2) 位置の妥当性

本地区は、極めて交通利便性に優れており、周辺の国道沿いでは沿道立地型商業業務系施設の立地が進んでいる。

また、上位計画で位置づけられる近隣商業地としての機能の充実を図る地区であるとともに、広域的な商業地形成を図るインターチェンジ周辺北側に近接し、近隣商業地域にふさわしい商業施設等の集積を図る適地と捉えられる。

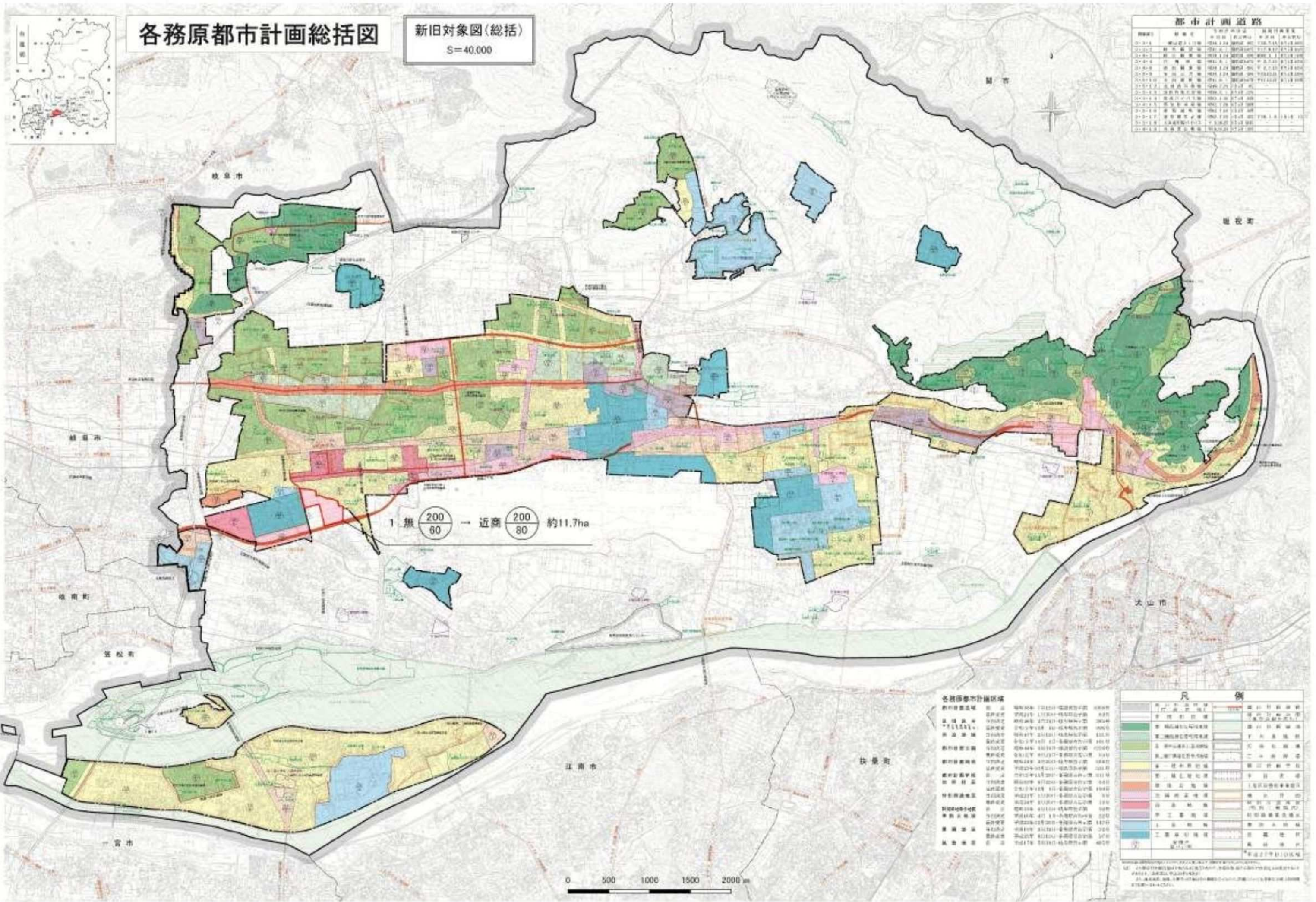
##### 3) 規模の妥当性

本地区(11.7ha)の大半が開発事業区域であり、道路用地等を除いた約8haの商業用地に物販施設(4店舗、売場面積:約18,000 m<sup>2</sup>)とサービス施設等(2店舗)が立地予定であり、開発事業区域全域が一体的に土地利用転換される予定である。

# 各務原都市計画総括図

新旧対象図(総括)  
S=40,000

路線名	延長	幅員	種別	備考
1-1-1	1.2km	20m	第一種	
1-1-2	1.5km	20m	第一種	
1-1-3	1.8km	20m	第一種	
1-1-4	2.1km	20m	第一種	
1-1-5	2.4km	20m	第一種	
1-1-6	2.7km	20m	第一種	
1-1-7	3.0km	20m	第一種	
1-1-8	3.3km	20m	第一種	
1-1-9	3.6km	20m	第一種	
1-1-10	3.9km	20m	第一種	
1-1-11	4.2km	20m	第一種	
1-1-12	4.5km	20m	第一種	
1-1-13	4.8km	20m	第一種	
1-1-14	5.1km	20m	第一種	
1-1-15	5.4km	20m	第一種	
1-1-16	5.7km	20m	第一種	
1-1-17	6.0km	20m	第一種	
1-1-18	6.3km	20m	第一種	
1-1-19	6.6km	20m	第一種	
1-1-20	6.9km	20m	第一種	



区域名	種別	面積	備考
第一種市街地	第一種	1,234.5	
第二種市街地	第二種	2,345.6	
第三種市街地	第三種	3,456.7	
第四種市街地	第四種	4,567.8	
第五種市街地	第五種	5,678.9	
第六種市街地	第六種	6,789.0	
第七種市街地	第七種	7,890.1	
第八種市街地	第八種	8,901.2	
第九種市街地	第九種	9,012.3	
第十種市街地	第十種	10,123.4	
第一種市街地	第一種	11,234.5	
第二種市街地	第二種	12,345.6	
第三種市街地	第三種	13,456.7	
第四種市街地	第四種	14,567.8	
第五種市街地	第五種	15,678.9	
第六種市街地	第六種	16,789.0	
第七種市街地	第七種	17,890.1	
第八種市街地	第八種	18,901.2	
第九種市街地	第九種	19,012.3	
第十種市街地	第十種	20,123.4	

色	説明
緑	第一種市街地
青	第二種市街地
黄	第三種市街地
赤	第四種市街地
紫	第五種市街地
茶	第六種市街地
灰	第七種市街地
白	第八種市街地
黒	第九種市街地
斜線	第十種市街地

0 500 1000 1500 2000 m

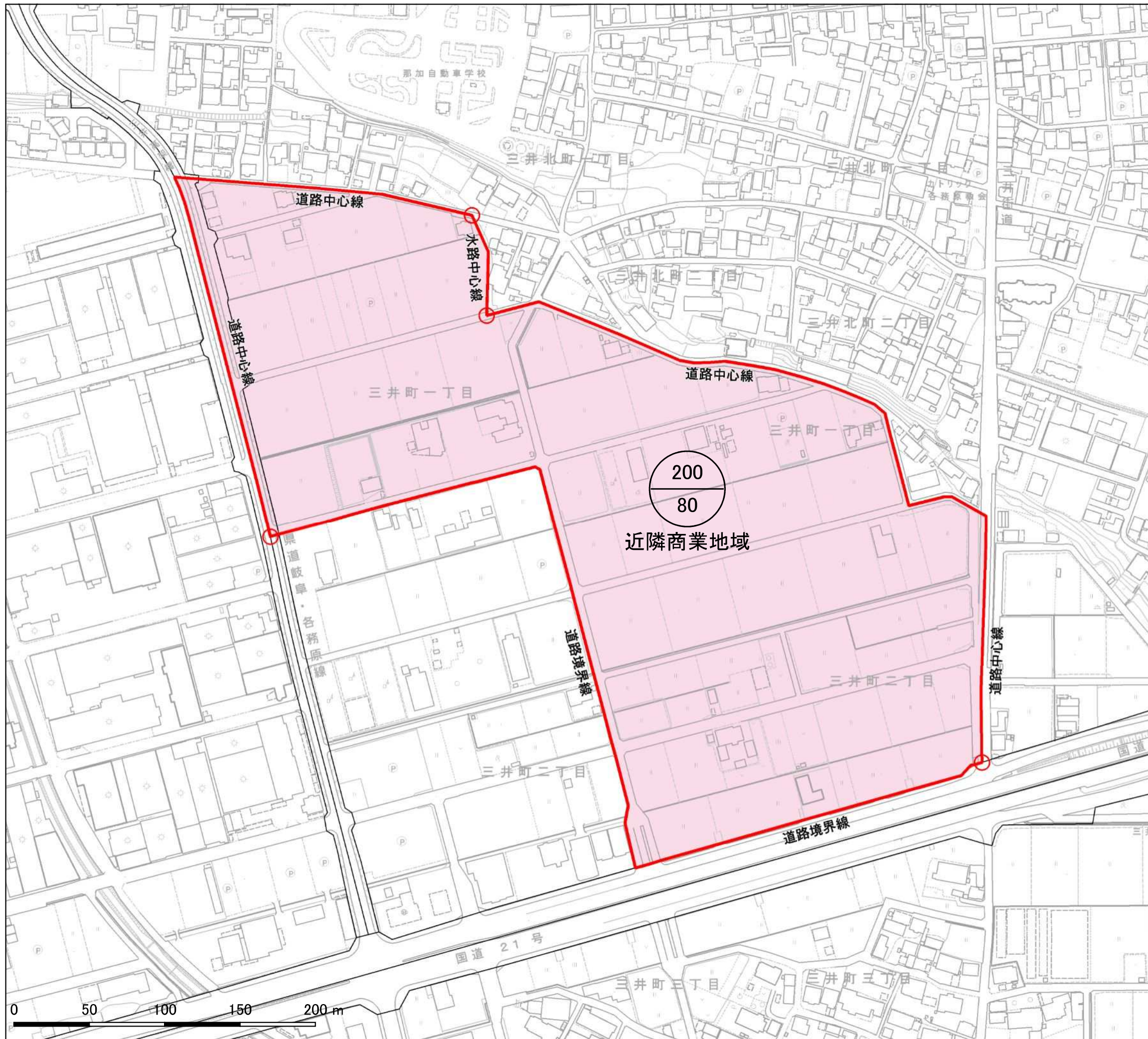



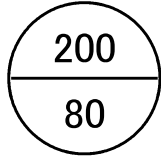
各務原都市計画用途地域の変更

# 計 画 図

【① 三井町地区】

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（三井町地区）

事項	時期	備考
地元説明会	令和5年3月27日28日 令和5年6月27日28日	
都市建築部長事前協議	令和5年11月15日 から 令和5年12月上旬(予定) まで	
計画案の縦覧（法17条）	令和5年12月中旬(予定) から 令和5年12月下旬(予定) まで	12/1号 広報紙掲載
市都市計画審議会	令和6年1月上旬（予定）	
県知事協議	令和6年5月中旬（予定）	
決定告示（法20条）	令和6年5月中旬（予定）	

議第3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）

令和6年1月19日提出  
各務原市都市計画審議会  
会長 福島 茂

各務原都市計画地区計画の決定（各務原市決定）

各務原都市計画 三井町地区 地区計画を次のように決定する。

	名 称	三井町地区 地区計画
	位 置	各務原市三井町一丁目・二丁目の一部
	面 積	約 11.7 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当該地区は、本市の東西に長い市街地の西南部、東西方向の主軸道路である（都）一般国道21号線の沿道に位置し、東海北陸自動車道岐阜各務原インターチェンジまで2～3kmの距離にある極めて交通利便性に優れた地区で、周辺の国道沿いでは沿道立地型商業業務系施設の立地が進んでいる。</p> <p>このような立地特性から市都市計画マスタープランにおいて、当該道路沿道については今後とも沿道商業地機能の充実を図るとして、当該地区を土地利用検討地域に位置付け、幹線道路沿道の交通利便性を活かした商業系土地利用等の展開を検討するとしている。</p> <p>本地区計画は、優れた交通利便性から今後も見込まれる商業施設等の立地需要への対応、及び地域住民の生活利便性や地域活力の向上に向け、計画的に道路の配置や建築物に関する計画を定め、開発行為や建築行為を適切に誘導し、魅力ある商業地形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>（都）一般国道21号線沿道に立地する既存商業地と一体となって、計画的に一団の近隣商業地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区周辺交通の安全・円滑化を図るために、幹線道路に連絡する主要な道路を適正な幅員で適切に配置し、周辺環境に配慮した良好な商業環境の形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>適切な商業施設等の立地誘導、及び良好な商業環境を確保するため、建築物等の用途制限を定め、土地利用の方針にもとづく商業地形成を図る。</p>
	その他の整備の方針	<p>当該地区は境川流域に位置しており、土地の区画形質の変更及び建築を行うにあたっては、流出抑制施設を開発者負担により整備する。この場合、市と事業者において当該施設の管理協定を締結し適切な維持管理に努める。</p>

	地区施設の配置及び規模	道路等	名称	幅員	延長	備考
			区画道路1号	9.75m	約250m	拡幅
			区画道路2号	9.25m	約370m	拡幅
			区画道路3号	9.25m	約180m	拡幅
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	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(り)項に掲げるもの</p> <p>(2) 住宅</p> <p>(3) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(4) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(5) 工場(自動車若しくは自動車用品の販売を主たる目的とする店舗又はガソリンスタンドに附属する作業場で、その床面積の合計が300㎡以下のものを除く。)</p> <p>(6) 畜舎</p> <p>(7) 勝馬投票券発売所、場外車券売場 その他これらに類するもの</p> <p>(8) 倉庫(前各号の建築物以外の建築物に附属するものは除く。)</p>			

「区域、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由

市街化区域への編入に併せて土地利用の方針や地区施設の配置等を定め、周辺の環境に配慮した適正な商業系土地利用を図るため、地区計画を決定するものである。

## 都市計画の決定理由書（三井町地区 地区計画）

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では、幹線道路沿道等においては、利便性を活かした大規模集客施設等の立地需要が今後も見込まれ、市街地拡大の可能性を検討するとしている。

当該都市計画は、既成市街地隣接地の「三井町地区」において、新たな商業系市街地の形成を計画的に進めていくために、市街化区域への編入とともに地区計画を決定するものである。

### (1) 当該地区の概要

当該地区は東西に長い本市市街地の西南部に位置し、（都）一般国道21号線沿道の既成市街地に挟まれる市街化調整区域で、東海北陸自動車道岐阜各務原インターチェンジに至近し、極めて交通利便性に優れた地区となっている。

地区内は住宅、医療施設、資材置場等が散在するなか、道路・水路を除いた約8割を農地が占めている。

なお、地区西側で隣接する市街化区域は工業団地（金属団地）、北から東にかけては住居系土地利用の市街化区域と接している。

### (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、適正な土地利用の推進に向け、未利用地の有効活用について、その方向性を検討するとしている。

また、各務原都市計画区域マスタープランにおいては、既存産業の高度化・規模拡大や新規産業の受け皿となる工業用地や、交通利便性を活かした大規模集客施設等の立地需要が今後も見込まれ、新たな工業系及び商業系市街地の形成を計画的に進めていく必要があることから、市街地拡大の可能性を検討するとしている。

さらに、各務原市都市計画マスタープランにおいても、当該地区を土地利用検討地域として、幹線道路沿道の交通利便性を活かし、工業系及び商業系土地利用の展開を検討するとしている。なお、各務原市立地適正化計画では、駅周辺や幹線道路沿いの居住誘導区域に近接する市街化調整区域に限定して、農林漁業との調整措置が整った場合においては区域区分の変更を行うとしている。

### (3) 当該都市計画の必要性

本地区が位置する（都）一般国道21号線沿道においては、優れた交通利便性により商業業務系施設の立地が進んでおり、今後見込まれる商業・サービス施設等の立地需要への計画的な対応に加え、地域住民の生活利便性及び地域活力の向上が期待されている。

上位計画での位置付けを踏まえ、良好な近隣商業地の形成を図るため、本地区を市街化区域へ編入するとともに、地区計画を決定し計画的に商業系土地利用の誘導を行うものである。

#### (4) 当該都市計画の妥当性

##### 1) 良好な近隣商業地の形成

本地区において、商業用地開発計画の事業化検討が進んでおり、都市の健全な発展と宅地の実供給に資する良好な近隣商業地の形成に向け、開発事業の実施を念頭にした地区計画を定める。

地区施設の整備の方針及び建築物等の整備の方針に基づく地区整備計画において、地区施設として適切な幅員の道路を適正に配置するとともに、用途地域制限（近隣商業地域）に加え新たな住宅や工場等の立地に対する建築物等の用途の制限を定め、周辺の環境に配慮した良好な商業環境の確保を図る。

##### 2) 位置の妥当性

本地区は、極めて交通利便性に優れており、周辺の国道沿いでは沿道立地型商業業務系施設の立地が進んでいる。

また、上位計画で位置づけられる近隣商業地としての機能の充実を図る地区であるとともに、広域的な商業地形成を図るインターチェンジ周辺北側に隣接するエリアで近隣商業地としての適地と捉えられる。

##### 3) 規模の妥当性

本地区(11.7ha)の大半が開発事業用地であり、道路用地等を除いた約8haの商業用地に物販施設(4店舗、売場面積:約18,000㎡)とサービス施設等(2店舗)が立地予定であり、開発事業区域全域が一体的に土地利用転換される予定である。

##### 4) 低未利用地の状況

本地区周辺の市街化区域においては、大規模商業施設による交通流動への対応が困難であるとともに、本都市計画区域内の市街化区域においても交通利便性に優れた大規模な未利用地は残存していない状況である。

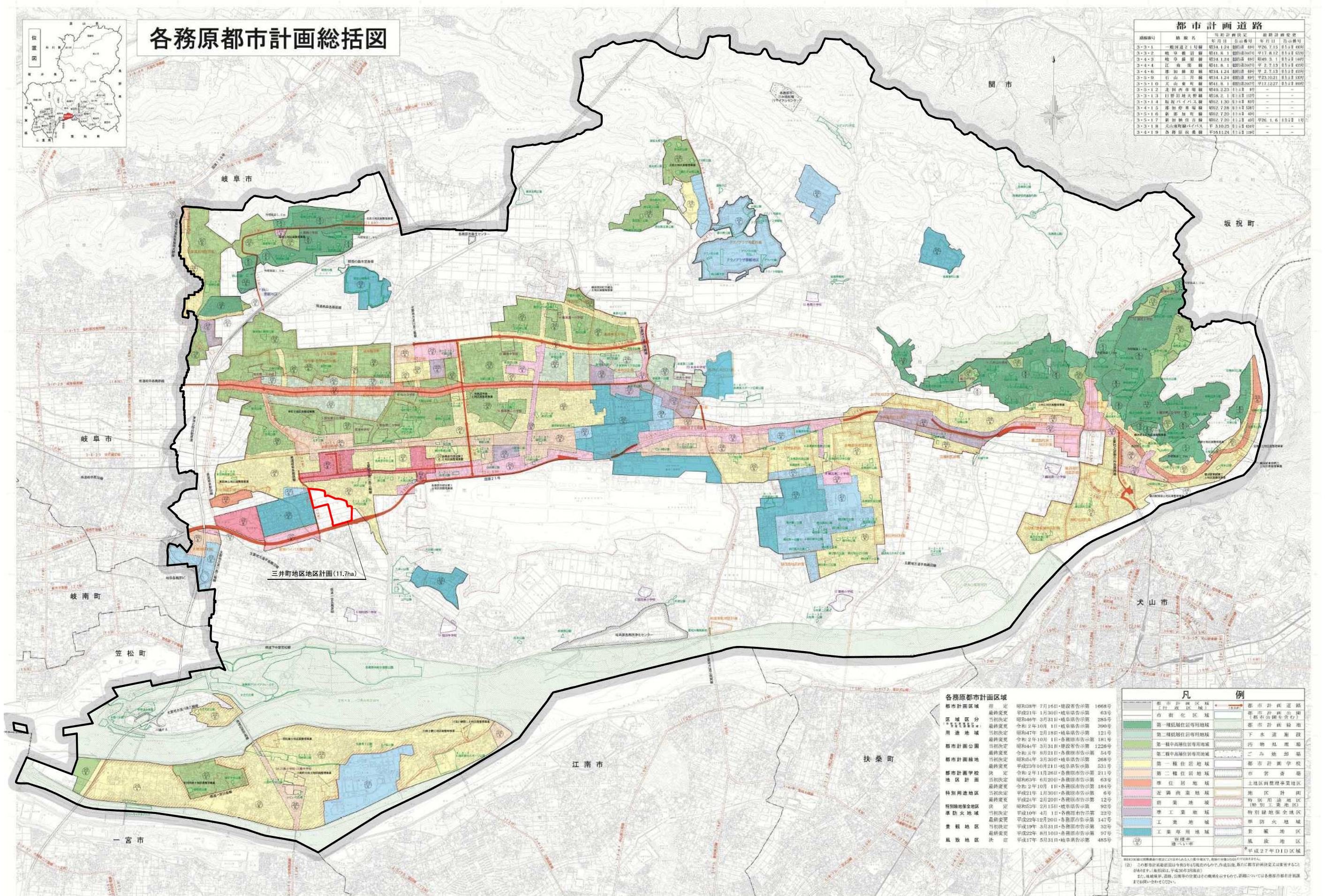
##### 5) 土砂災害(特別)警戒区域への対応

本地区内の土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域については、当該住民の迅速・円滑な避難の実施に向けた対策を実施する。土砂災害特別警戒区域については、すべてを道路として整備することで、安全性の確保を図る予定である。

# 各務原都市計画総括図



路線番号	路線名	都市計画決定年月日	告示番号	最終決定年月日	告示番号
3-3-1	一般国道21号線	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年
3-3-2	岐阜県道1号線	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年
3-4-1	正南道路	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年
3-4-2	津島道路	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年
3-4-3	石山三ツ井線	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年
3-4-4	大田線	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年
3-4-5	志賀線	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年
3-4-6	11号別荘大線	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年
3-4-7	新井バイパス線	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年
3-4-8	新井バイパス線	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年
3-4-9	新井バイパス線	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年
3-4-10	新井バイパス線	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年
3-4-11	新井バイパス線	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年
3-4-12	新井バイパス線	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年
3-4-13	新井バイパス線	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年
3-4-14	新井バイパス線	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年
3-4-15	新井バイパス線	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年
3-4-16	新井バイパス線	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年
3-4-17	新井バイパス線	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年
3-4-18	新井バイパス線	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年
3-4-19	新井バイパス線	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年	昭和三十四年



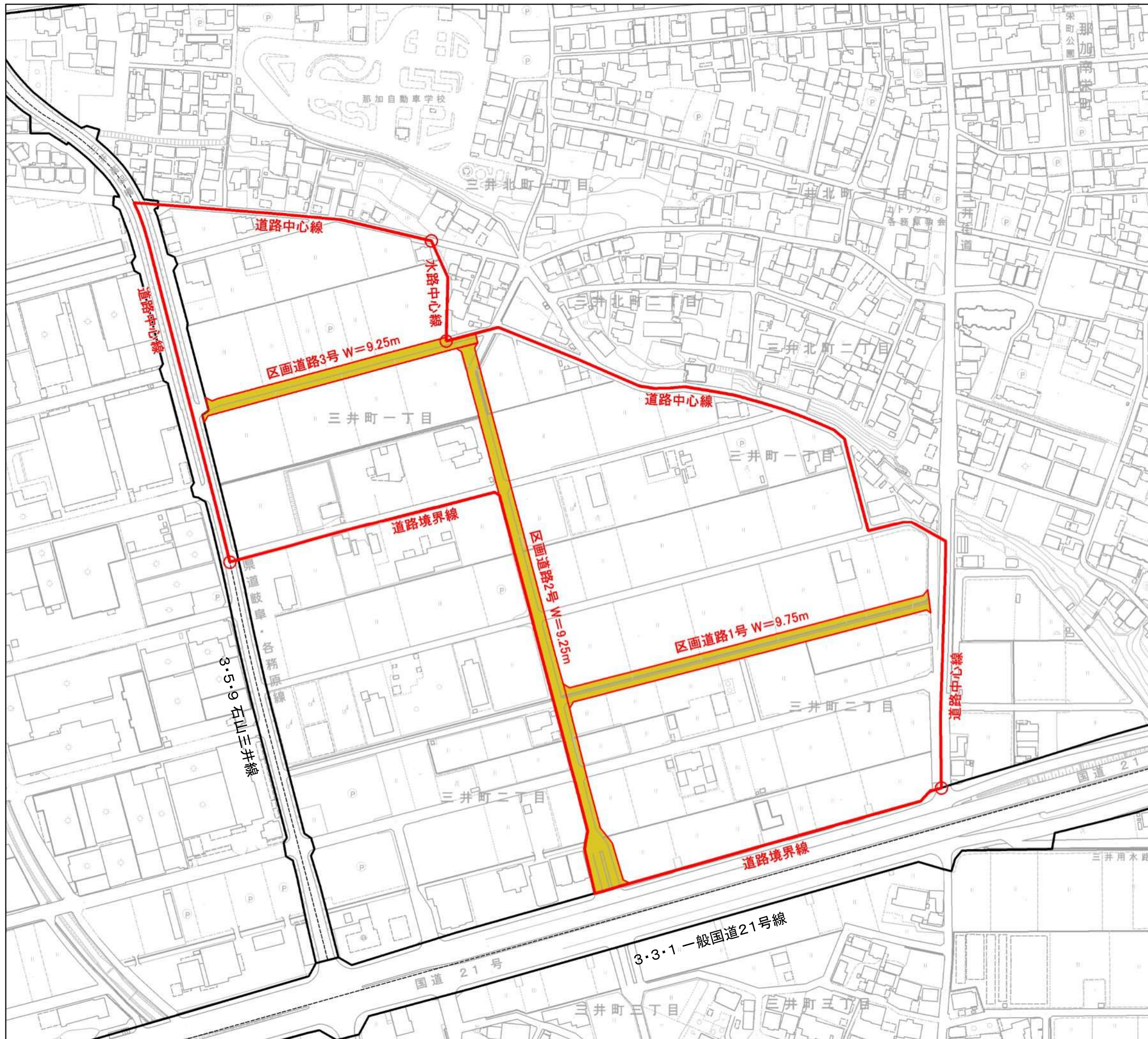
- 各務原都市計画区域**
- 都市計画区域 昭和三十八年 昭和三十八年 昭和三十八年
  - 区域区分 昭和三十八年 昭和三十八年 昭和三十八年
  - 用途地域 昭和三十八年 昭和三十八年 昭和三十八年
  - 都市計画公園 昭和三十八年 昭和三十八年 昭和三十八年
  - 都市計画緑地 昭和三十八年 昭和三十八年 昭和三十八年
  - 都市計画学校 昭和三十八年 昭和三十八年 昭和三十八年
  - 地区計画 昭和三十八年 昭和三十八年 昭和三十八年
  - 特別用途地区 昭和三十八年 昭和三十八年 昭和三十八年
  - 特別緑地保全地区 昭和三十八年 昭和三十八年 昭和三十八年
  - 準防火地域 昭和三十八年 昭和三十八年 昭和三十八年
  - 景観地区 昭和三十八年 昭和三十八年 昭和三十八年
  - 風致地区 昭和三十八年 昭和三十八年 昭和三十八年

**凡 例**

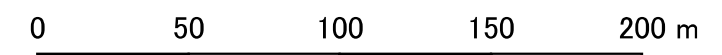
都市計画区域	都市計画道路
市街化区域	都市計画緑地
第一種低層住居専用地域	下水運搬施設
第二種低層住居専用地域	汚物処理施設
第一種中高層住居専用地域	二級地盤
第二種中高層住居専用地域	都市計画学校
第一種住居地域	市営公園
第二種住居地域	上地区別種準常地区
準住居地域	地区計画
近隣商業地域	特別用途地区(特別工業地区)
商業地域	特別緑地保全地区
準工業地域	準防火地域
工業地域	景観地区
工業専用地域	風致地区
河川	平成27年DID区域



各務原都市計画  
地区計画図  
【三井町地区】  
S=1:2,500



凡例		
	地区計画区域(地区整備計画区域)	
	地区施設(区画道路)	
地区施設整備状況		未整備
		後退済または未整備だが用地が公有地内で確保されており、民有地に制限がかからない
		区画道路計画はあるが、地区計画区域外のため、民有地に制限がかからない
		整備済み
	都市計画道路(参考)	



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（三井町地区）

事項	時期	備考
地元説明会	令和5年3月27日28日 令和5年6月27日28日	
縦覧（市条例）	令和5年10月16日 から 令和5年10月17日 まで	意見なし
都市建築部長事前協議	令和5年11月15日 から 令和5年12月上旬(予定) まで	
計画案の縦覧（法17条）	令和5年12月中旬(予定) から 令和5年12月下旬(予定) まで	12/1号 広報紙掲載
市都市計画審議会	令和6年1月上旬（予定）	
県知事協議	令和6年5月中旬（予定）	
決定告示（法20条）	令和6年5月中旬（予定）	

議第 4 号

岐阜各務原 I.C 周辺景観計画の変更について（各務原市決定）

令和 6 年 1 月 19 日提出  
各務原市都市計画審議会  
会長 福島 茂

# 議第 4 号 岐阜各務原 I.C 周辺景観計画の変更について(区域拡大)

## 1. 位置図

【重点風景地区(候補地)及び景観地区(候補地) 全域図】

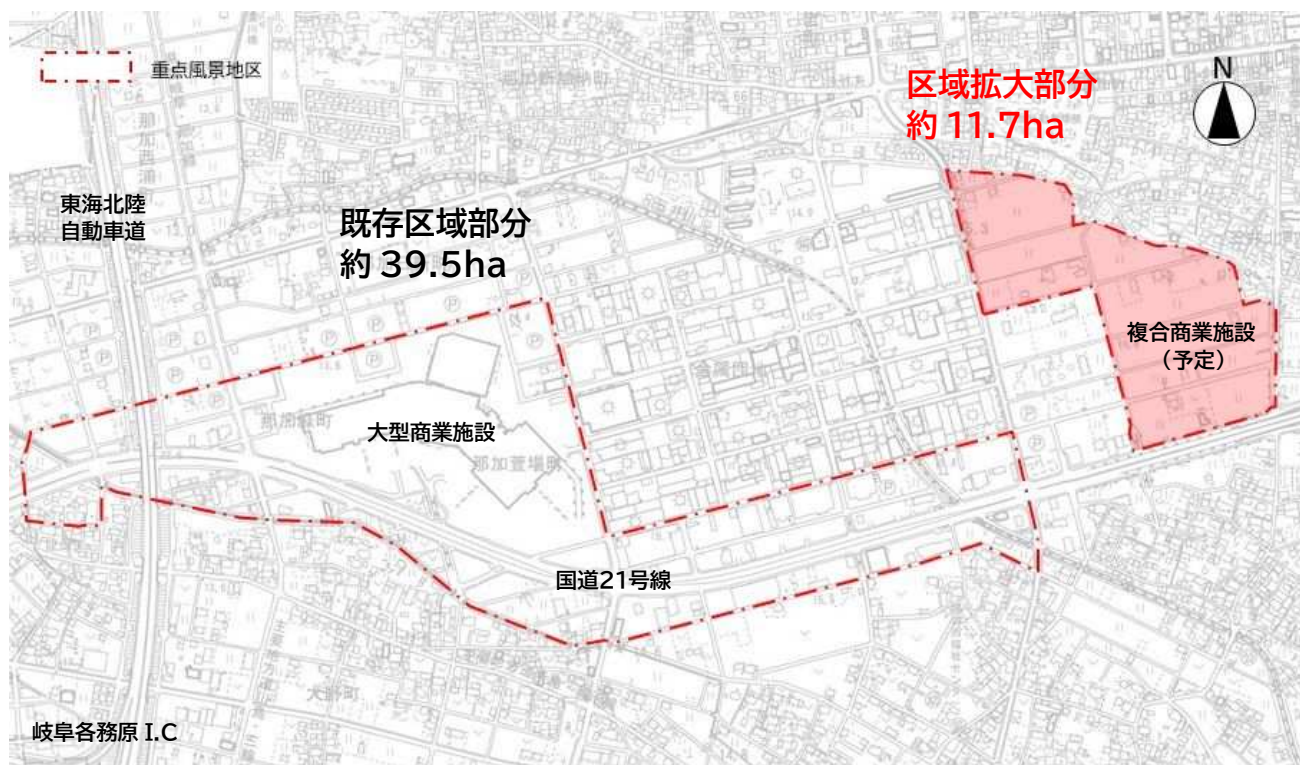


### 重点風景地区とは

各務原市都市景観条例に規定する「風景区域の中で特に重点的に良好な景観の形成を図る必要があると認める地区」のことです。重点風景地区に指定された地区には、全体計画とは別にそれぞれ独自の景観計画が定められます。重点風景地区内で建築物の建築などを行う場合は、景観計画に定められた風景形成基準を順守し、事前に市へ届出が必要になります。

## 2. 区域変更の理由

三井町地区に複合商業施設の計画があり、令和6年5月頃市街化編入予定(近隣商業地域)となっている。都市計画マスタープランによれば、「新たな大規模開発や土地区画整理事業が行われる場合は、景観計画による良好な景観形成を進めていく。」とされている。この地区は、市の西の玄関口として重要な場所に位置しており、隣接する岐阜各務原 I.C 周辺地区と一体となって良好な街並みを形成する必要があるため、区域を拡大する。

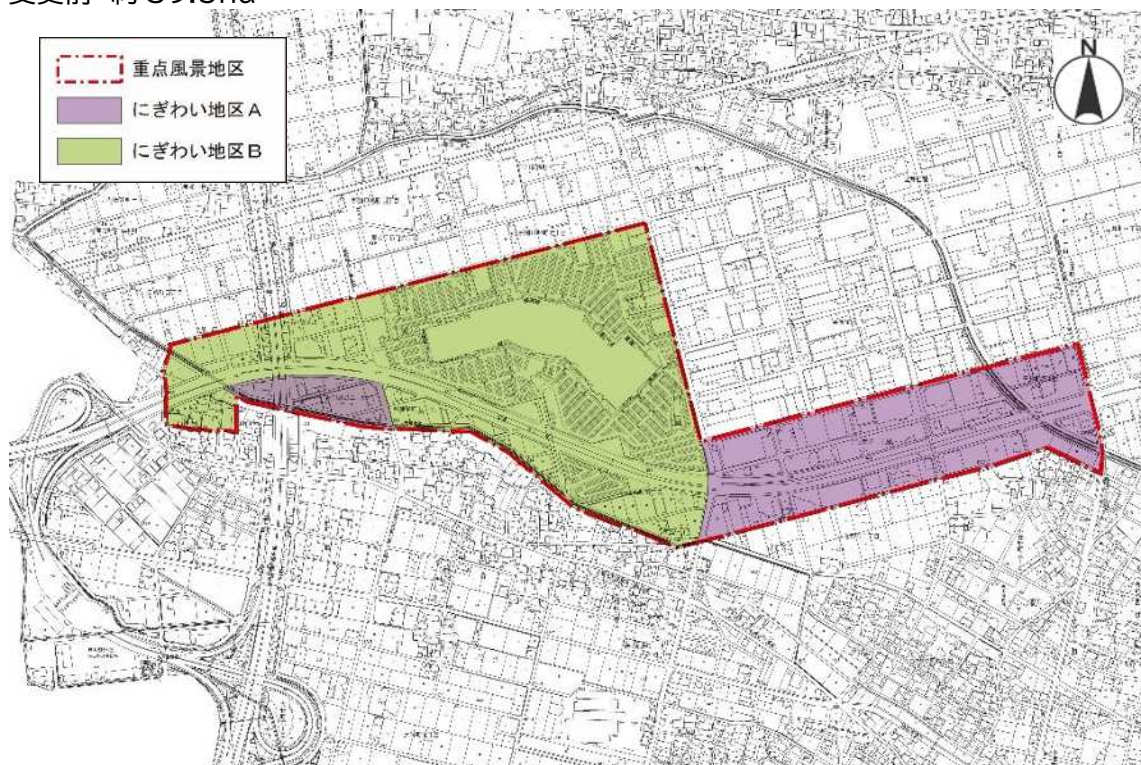


### 3. 計画変更箇所（岐阜各務原 I.C 周辺景観計画より変更箇所のみ抜粋）

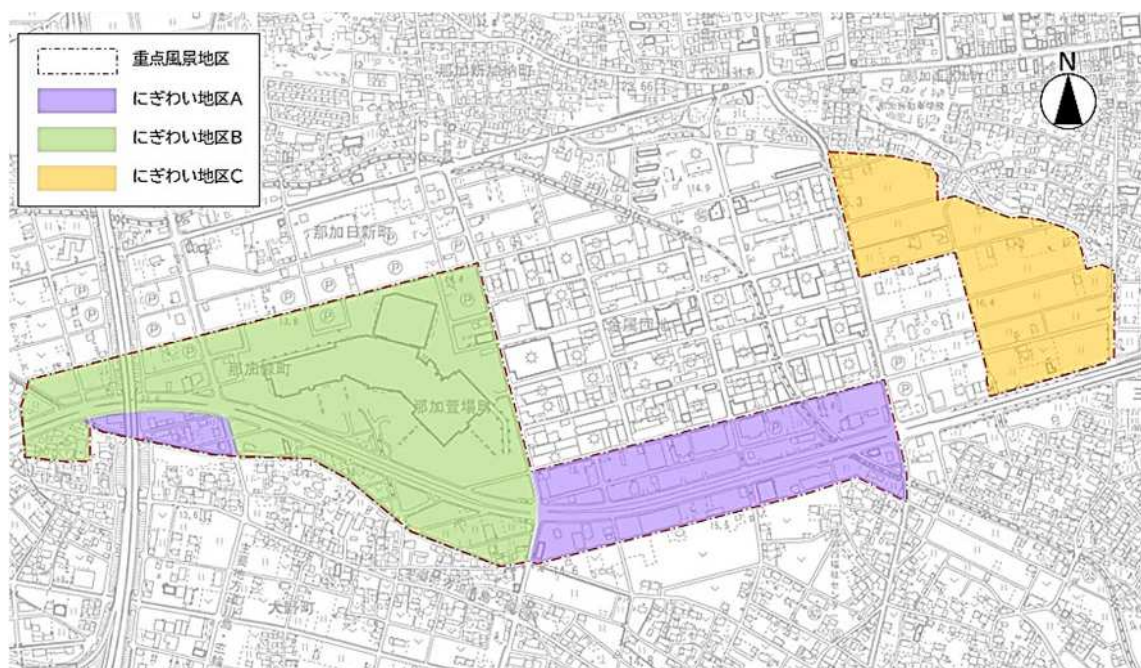
#### 【区域】

三井町地区を新たに「にぎわい地区 C」とする。

変更前 約 39.5ha



変更後 約 51.2ha

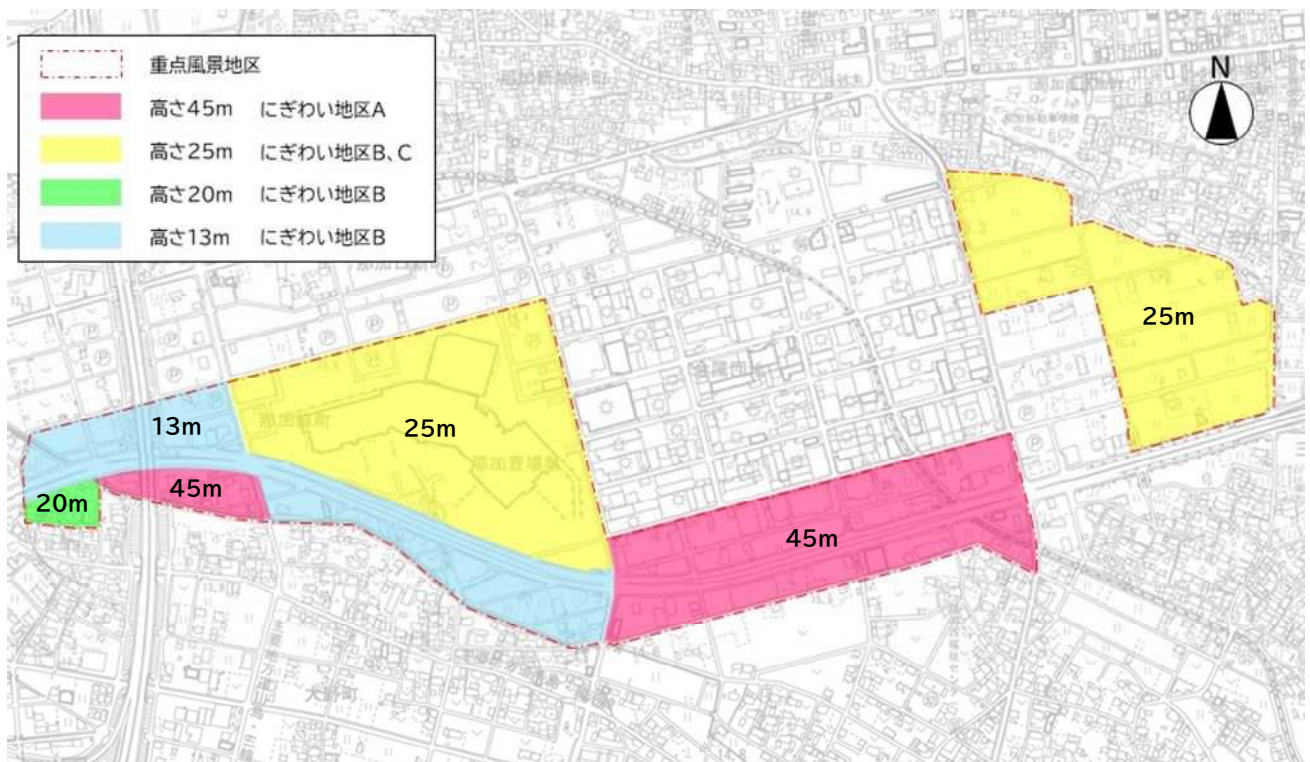


## 【風景形成基準】

三井町地区の高さの最高限度について、既存の大型商業施設エリアと同じ25mとする。

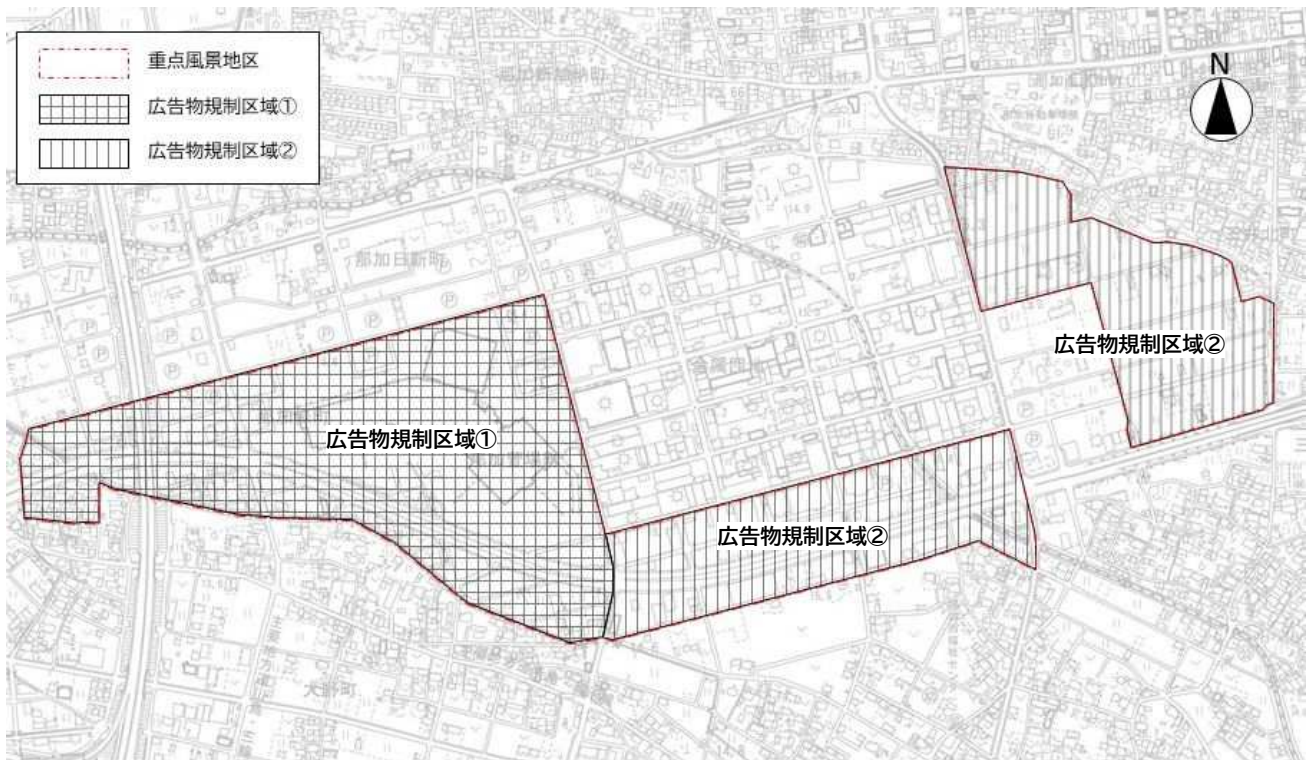
項目		風景形成基準		
		にぎわい地区A	にぎわい地区B	にぎわい地区C
建築物	高さ (最高限度)	・45mとする。	・商業地域は25mとする。 ・第二種住居地域は20mとする。 ・市街化調整区域は13mとする。	・25mとする。
	色彩	・外壁と屋根の色彩は、周囲の田園や北部の山並みなどの自然景観と調和する低彩度色及び中彩度色とするか、無彩色とする。 <u>有彩度色の許容彩度</u> 色相:0R~4.9R 及び 5.1Y~10Y 彩度:5未満 色相:5R~5Y 彩度7未満 色相:上記以外 彩度2.5未満 ・アクセントカラーとして上記以外を使用する場合は、外壁面積の10%までの範囲とする。		
工作物	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。 ・共同駐車場、貸し駐車場については、生垣等で囲うよう努める。		

## 高さ制限図



## 【広告物規制図】

三井町地区について、那加バイパス地区の広告物規制区域②と同様とする。



項目	風景形成基準
共通事項	広告物の素材及び色彩は、周囲の田園や北部の山並みなどの自然景観と調和するものとする。
<b>広告物規制区域①</b> 下記②以外の区域	新たに設置する自家用広告物のうち、屋上広告物(塔)の設置を禁止する。 表示面積は一つの事業所で合計50㎡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、高さは5m以下とする。
<b>広告物規制区域②</b> 那加バイパス地区 三井町地区	<u>屋上広告物(塔)</u> 個数:一つの建築物につき1個 / 表示面積:20㎡以下 高さ:地表か広告物掲出箇所までの高さの2/3以下 <u>壁面広告物</u> 表示面積:1個30㎡以下かつ同一壁面に掲出される表示面積の合計がその同一壁面面積の1/2以下 <u>突出広告物</u> 個数:1壁面につき1個 / 表示面積:1個20㎡以下 下端の高さ:歩道上は地表から2.5m以上、車道上には地表から4.7m以上 道路上への出幅:1m以下 ※上記以外は、各務原市屋外広告物条例に準じる。



#### 4. 景観計画変更 策定スケジュール

事 項	時 期	備 考
説明会	平成21年 3月26日	決定案
計画案の縦覧	平成21年 5月 1日から 平成21年 5月15日まで	
各務原市景観審議会	平成21年 6月 9日	
各務原市都市計画審議会	平成21年 6月24日	
決定告示	平成21年 8月 1日	
説明会	平成22年 4月26日	
各務原市景観審議会	平成22年 5月20日	
変更案の縦覧	平成22年 6月 1日から 平成22年 6月15日まで	
各務原市都市計画審議会	平成22年 6月28日	
決定告示	平成22年12月20日	
変更案の説明会	令和5年6月28日・29日	
変更案の縦覧	令和5年10月16日から 令和5年10月30日まで	
各務原市景観審議会	令和5年11月30日	
各務原市都市計画審議会	令和6年1月	予定
決定告示	令和6年5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 058-383-6365