

第157回

各務原市都市計画審議会

令和8年2月9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)

P1-1

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)

P2-1

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)

P3-1

議第4号

各務原市景観計画の変更について(各務原市決定)

P4-1

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8年2月9日提出
各務原市都市計画審議会
会長 福島 茂

7各都計第128号
令和8年1月29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7年12月3日付け都政第385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
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 12 回変更し現在に至っている。

今回の変更は、既存産業高度化・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が今後も見込まれ、新たな工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、既成工業専用地域の隣接地を市街化区域に編入し、地区計画に基づき良好な工業用地の形成を図るものである。

理由書(各務東町地区)

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12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、既存産業高度化・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が今後も見込まれ、新たな工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、各務東町工業団地隣接地の「各務東町地区」を市街化区域に編入するものである。

1. 当該地区の現状

本地区は市域北東部に位置し、飛地市街地の各務東町工業団地に隣接する市街化調整区域で、既成工業団地と一体的な工業系利用が可能となっている。また、東海北陸自動車道岐阜各務原インターチェンジまで約13km、関インターチェンジまでは約9kmでアクセスでき、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平面駐車場等が一部立地している。なお、地区北側で工業系土地利用の市街化区域(各務東町工業団地)と接している。

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、「もっとみんながつながる 笑顔あふれる 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、秩序ある土地利用の誘導を図り、未利用土地の有効活用の方向性を検討するものとしています。

また、各務原都市計画区域マスタープランにおいては、既存工業団地の機能の強化・拡充のために必要な土地需要については、周辺の自然環境や住環境に十分な配慮をしながら工業系の土地利用を検討することとしており、当該地区を既存工業団地と一体的な工業系土地利用を検討する地区として「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、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を維持・強化するとされている。

3. 当該都市計画の必要性

本地区が隣接する各務東町工業団地は本市の重要な工業地であり、今後も見込まれる工業団地の機能の強化・拡充における立地需要への計画的な対応に加え、新たな産業や雇用の受け皿の確保による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工業系土地利用を誘導、良好な工業専用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により、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、誘致する工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、適正な工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、計画的に良好な工業地形成を図る。

(2) 位置の妥当性

本地区は、東海北陸自動車道岐阜各務原インターチェンジまで約 13km、関インターチェンジまでは約 9km の距離に位置し、交通利便性に優れている。また、計画地北側は各務東町工業団地が隣接しており、既存工業団地との一体的な利用が可能となっている。

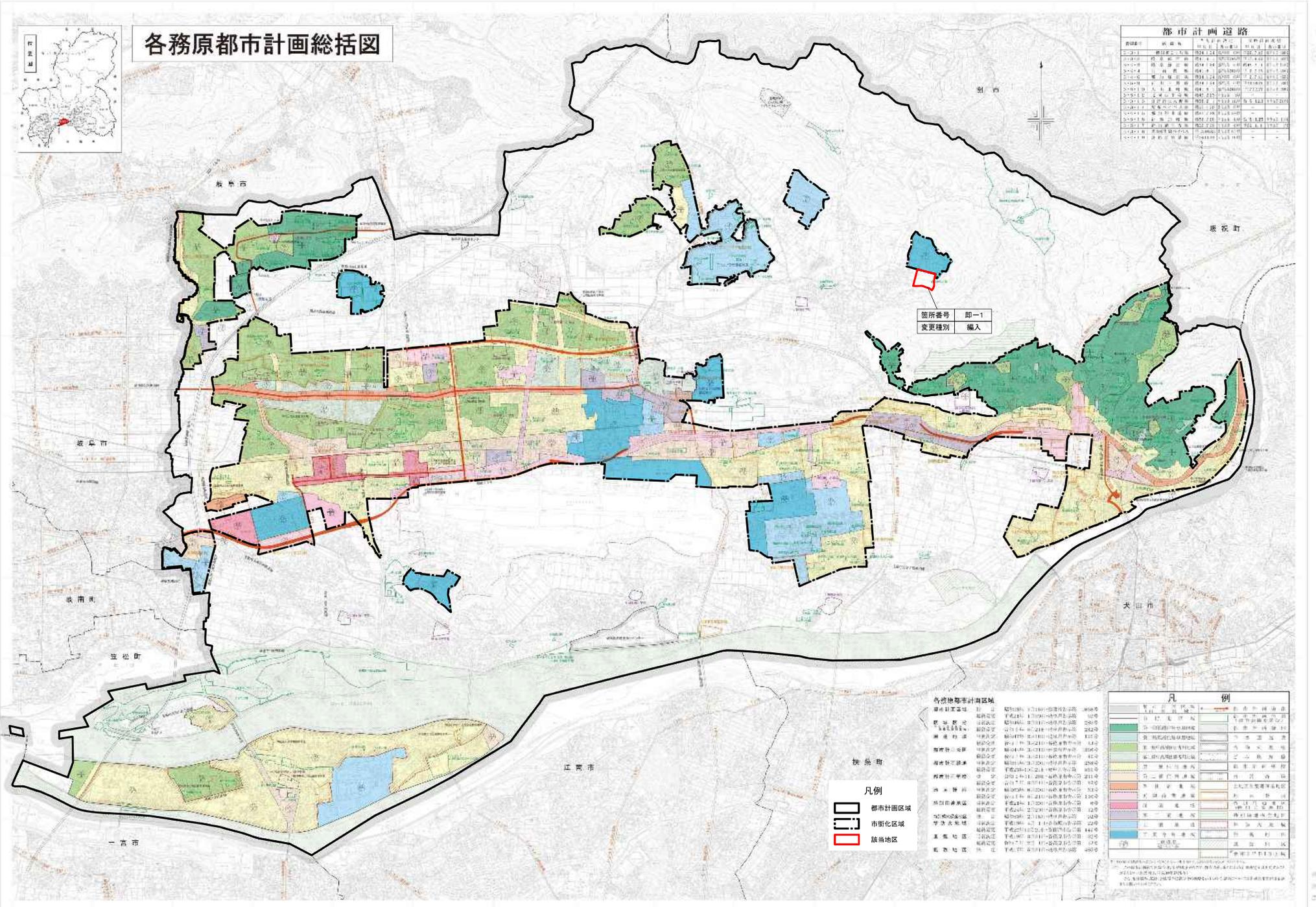
(3) 規模の妥当性

本地区(約 4.7ha)のうち、緑地や調整池を除く、約 3.4ha の工業用地に工場施設(3棟)および工場の従業員や物流用の駐車場(駐車台数 約 580 台)が立地予定である。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

本地区北側の既存市街化区域においては、区域の大部分において工業用地が整備されており、新たな工業地の形成は困難である。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。

各務原都市計画総括図



都市計画道路

路線番号	路線名称	延長(メートル)	幅員(メートル)	道路種別
1001	東山線	1,200	12	第一種市道
1002	西山線	1,500	12	第一種市道
1003	南山線	1,800	12	第一種市道
1004	北山線	1,600	12	第一種市道
1005	東山線	1,400	12	第一種市道
1006	西山線	1,700	12	第一種市道
1007	南山線	1,900	12	第一種市道
1008	北山線	1,500	12	第一種市道
1009	東山線	1,300	12	第一種市道
1010	西山線	1,600	12	第一種市道
1011	南山線	1,800	12	第一種市道
1012	北山線	1,400	12	第一種市道
1013	東山線	1,600	12	第一種市道
1014	西山線	1,700	12	第一種市道
1015	南山線	1,900	12	第一種市道
1016	北山線	1,500	12	第一種市道
1017	東山線	1,300	12	第一種市道
1018	西山線	1,600	12	第一種市道
1019	南山線	1,800	12	第一種市道
1020	北山線	1,400	12	第一種市道

各用途都市計画区域

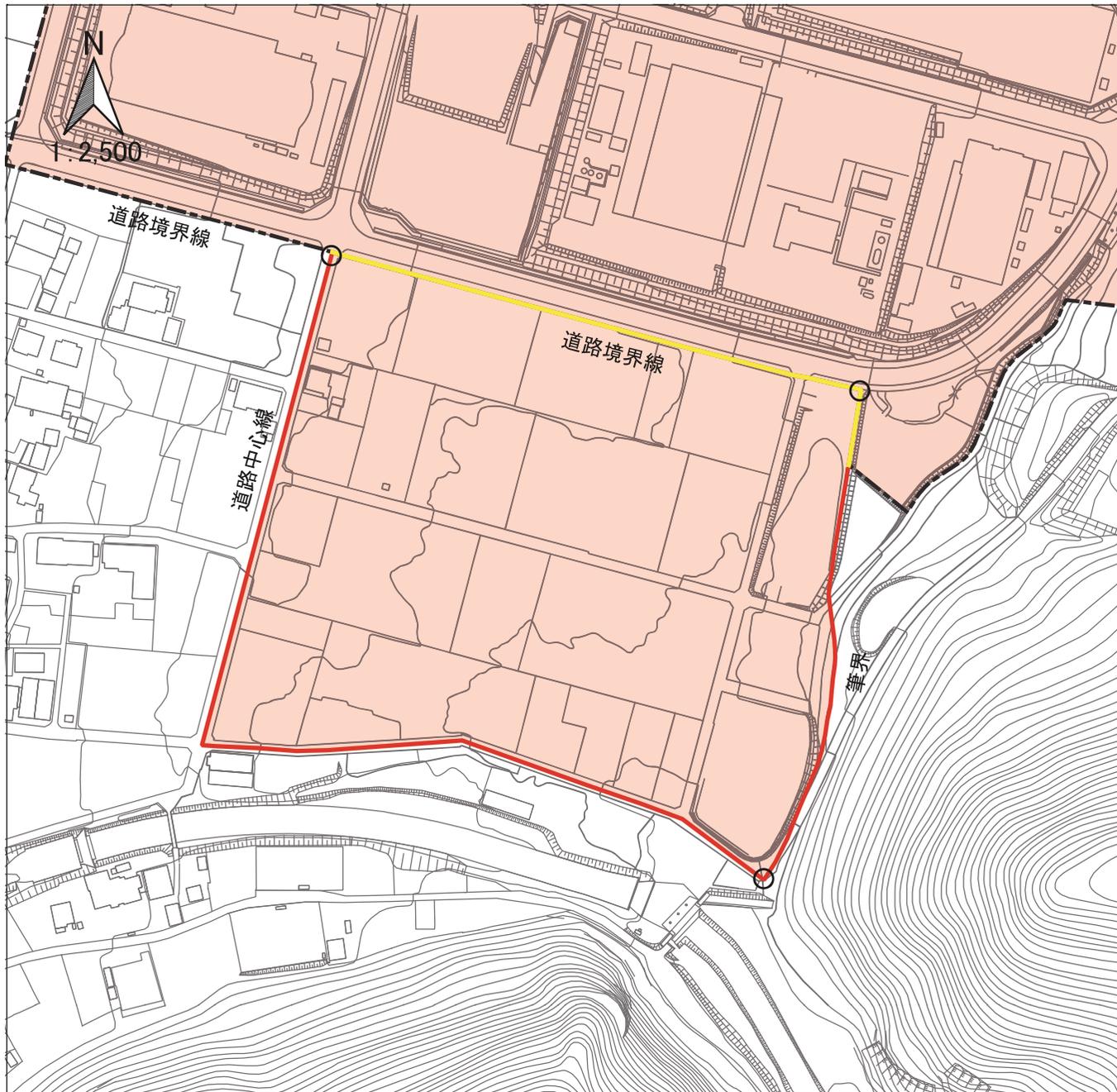
第一種市道	延長(メートル)	幅員(メートル)	道路種別
第二種市道	延長(メートル)	幅員(メートル)	道路種別
第三種市道	延長(メートル)	幅員(メートル)	道路種別
第四種市道	延長(メートル)	幅員(メートル)	道路種別
第五種市道	延長(メートル)	幅員(メートル)	道路種別
第六種市道	延長(メートル)	幅員(メートル)	道路種別
第七種市道	延長(メートル)	幅員(メートル)	道路種別
第八種市道	延長(メートル)	幅員(メートル)	道路種別
第九種市道	延長(メートル)	幅員(メートル)	道路種別
第十種市道	延長(メートル)	幅員(メートル)	道路種別

凡例

都市計画区域	都市計画区域
市街化区域	市街化区域
該当地区	該当地区

凡例

第一種市道	第一種市道
第二種市道	第二種市道
第三種市道	第三種市道
第四種市道	第四種市道
第五種市道	第五種市道
第六種市道	第六種市道
第七種市道	第七種市道
第八種市道	第八種市道
第九種市道	第九種市道
第十種市道	第十種市道



各務原都市計画区域区分の変更
 計画図
 【各務東町地区】
 S=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（各務東町地区）

事項	時期	備考
地元説明会	令和7年2月18日	
原案提出	令和7年6月10日	
公聴会閲覧	令和7年6月18日	から
	令和7年7月2日	まで
公聴会（法16条）	令和7年7月24日	意見なし 開催なし
中部地方整備局長事前協議	令和7年8月上旬	から
	令和7年12月1日	まで
縦覧依頼・意見聴取 （法18条1項）	令和7年12月3日	
計画案の縦覧（法17条）	令和8年1月7日	から
	令和8年1月21日	まで
		意見なし
市都市計画審議会	令和8年2月9日	
県国土利用計画審議会	令和8年2月中旬（予定）	
意見聴取（回答）	令和8年2月中旬（予定）	
県都市計画審議会 （法18条1項）	令和8年3月下旬（予定）	
国土交通大臣同意申請 （法18条3項）	令和7年3月下旬（予定）	
国土交通大臣同意	令和8年4月下旬（予定）	
決定告示（法20条）	令和8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8年2月9日提出
各務原市都市計画審議会
会長 福島 茂

7各都計第129号
令和8年1月29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



各務原市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する。

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 477 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	16.3 %
	約 499 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	—	—	—	32.3 %
第二種住居地域	約 159 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	—	—	—	9.0 %
工業専用地域	約 218 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.5 %
合 計	約 2,922 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区域において、今後も見込まれる工業地の機能の強化・拡充における立地需要を背景に、既存工業地に隣接する工業専用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 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 477 ha	約 477 ha	± 0 ha
			約 499 ha	約 499 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 159 ha	約 159 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 176 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 218 ha	約 213 ha	+ 5 ha
合 計	—	—	約 2,922 ha	約 2,917 ha	約 + 5 ha

都市計画の変更の理由書（各務東町地区）

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工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（工業専用地域）を指定するものである。

（1）当該地区の概要

本地区は市域北東部に位置し、飛地市街地の各務東町工業団地に隣接する市街化調整区域で、既成工業団地と一体的な工業系利用が可能となっている。また、岐阜各務原インターチェンジまで約 13km、関インターチェンジまでは約 9km でアクセスでき、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平面駐車場等が一部立地している。なお、地区北側で工業系土地利用の市街化区域（各務東町工業団地）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

本市の最上位計画である各務原市総合計画においては、「もっとみんながつながる 笑顔あふれる 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、秩序ある土地利用の誘導を図り、未利用土地の有効活用の方向性を検討するものとしています。

また、各務原都市計画区域マスタープランにおいては、既存工業団地の機能の強化・拡充のために必要な土地需要については、周辺の自然環境や住環境に十分な配慮をしながら工業系の土地利用を検討することとしており、当該地区を既存工業団地と一体的な工業系土地利用を検討する地区として「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、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を維持・強化するとされている。なお、各務原市立地適正化計画では、「企業誘致を推進し、雇用機会の創出と地域経済の発展に資する工業系土地利用を進め、従業員等の居住の場として居住誘導区域への誘導を推進する。」としている。

(3) 当該都市計画の必要性

本地区は本市の重要な工業地である各務東町工業団地に隣接する利便性を活かした工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、今後も見込まれる工業団地の機能の強化・拡充における立地需要への計画的な対応に加え、新たな産業や雇用の受け皿の確保による地域活力の向上を図る地域であるため、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) 工業専用地形成の確実性

本地区は工業用地開発計画の事業化検討が進んでいること、地区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ことから、良好な工業専用地の形成が確実である。

2) 位置の妥当性

本地区は、岐阜各務原インターチェンジまで 13kmの距離に位置し、交通利便性に優れている。また、計画地北側は各務東町工業団地が隣接しており、既存工業団地との一体的な利用が可能となっており、今後も見込まれる工業団地の機能の強化・拡充を図る適地と捉えられる。

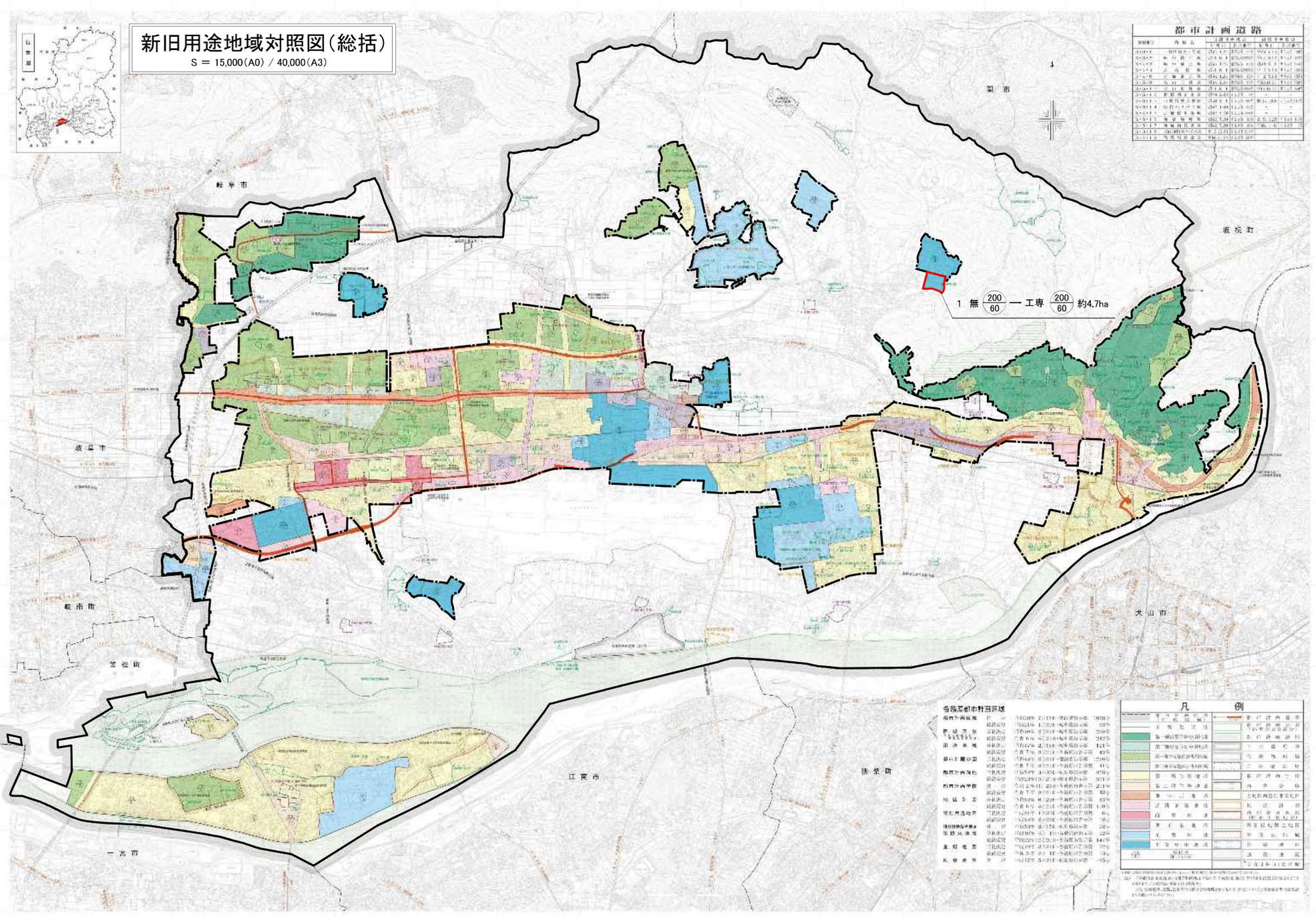
3) 規模の妥当性

本地区(4.7ha)のうち、緑地や調整池を除く、約 3.4ha の工業用地に工場施設(3棟)および工場の従業員や物流用の駐車場(駐車台数 約 580 台)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。



新旧用途地域対照図(総括)
S = 15,000(A0) / 40,000(A3)

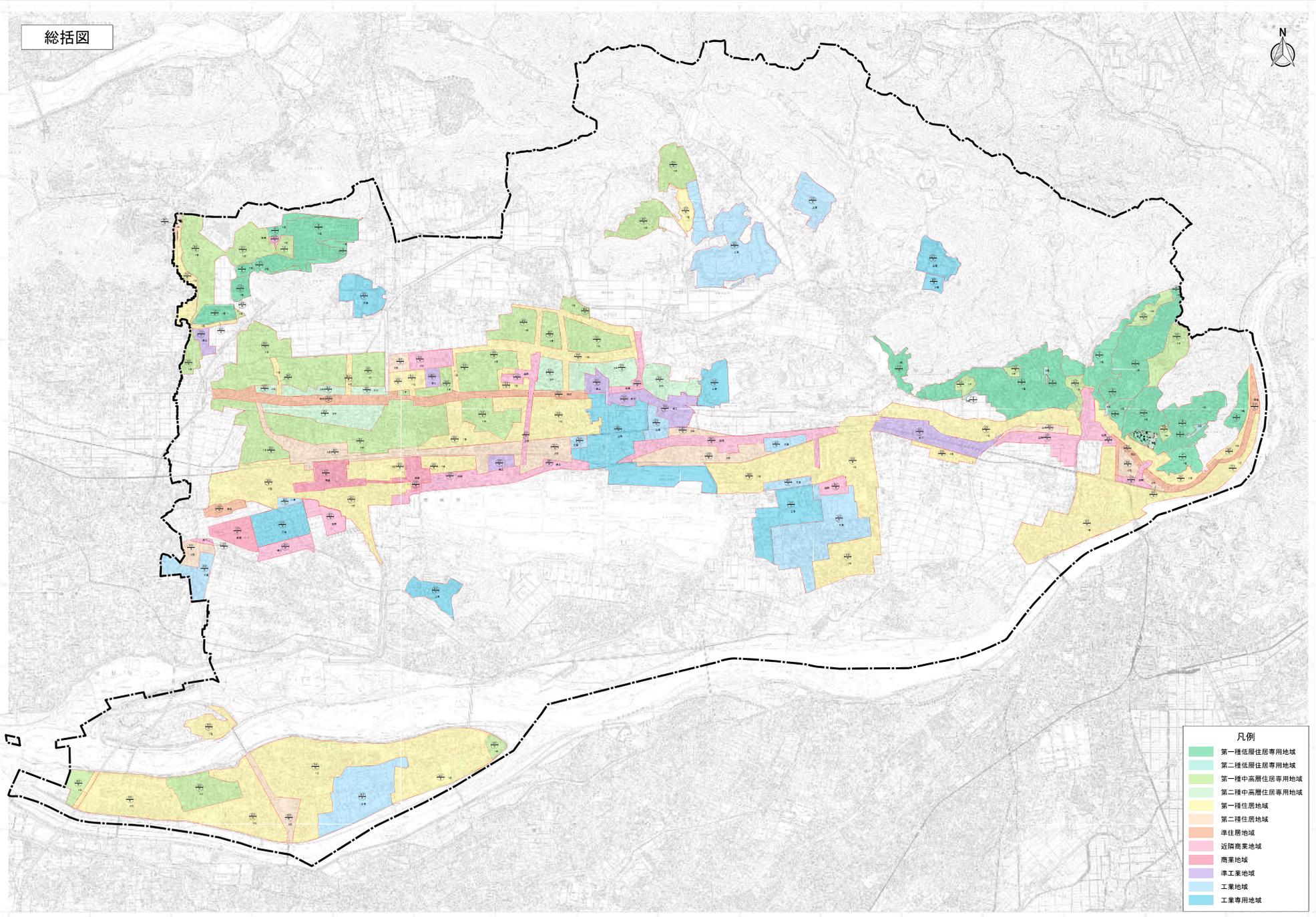
路線番号	路線名称	道路幅員	道路種別	道路延長
1	1号線	20m	一般	1.2km
2	2号線	20m	一般	1.5km
3	3号線	20m	一般	1.8km
4	4号線	20m	一般	2.1km
5	5号線	20m	一般	2.4km
6	6号線	20m	一般	2.7km
7	7号線	20m	一般	3.0km
8	8号線	20m	一般	3.3km
9	9号線	20m	一般	3.6km
10	10号線	20m	一般	3.9km
11	11号線	20m	一般	4.2km
12	12号線	20m	一般	4.5km
13	13号線	20m	一般	4.8km
14	14号線	20m	一般	5.1km
15	15号線	20m	一般	5.4km
16	16号線	20m	一般	5.7km
17	17号線	20m	一般	6.0km
18	18号線	20m	一般	6.3km
19	19号線	20m	一般	6.6km
20	20号線	20m	一般	6.9km
21	21号線	20m	一般	7.2km
22	22号線	20m	一般	7.5km
23	23号線	20m	一般	7.8km
24	24号線	20m	一般	8.1km
25	25号線	20m	一般	8.4km
26	26号線	20m	一般	8.7km
27	27号線	20m	一般	9.0km
28	28号線	20m	一般	9.3km
29	29号線	20m	一般	9.6km
30	30号線	20m	一般	9.9km
31	31号線	20m	一般	10.2km
32	32号線	20m	一般	10.5km
33	33号線	20m	一般	10.8km
34	34号線	20m	一般	11.1km
35	35号線	20m	一般	11.4km
36	36号線	20m	一般	11.7km
37	37号線	20m	一般	12.0km
38	38号線	20m	一般	12.3km
39	39号線	20m	一般	12.6km
40	40号線	20m	一般	12.9km
41	41号線	20m	一般	13.2km
42	42号線	20m	一般	13.5km
43	43号線	20m	一般	13.8km
44	44号線	20m	一般	14.1km
45	45号線	20m	一般	14.4km
46	46号線	20m	一般	14.7km
47	47号線	20m	一般	15.0km
48	48号線	20m	一般	15.3km
49	49号線	20m	一般	15.6km
50	50号線	20m	一般	15.9km
51	51号線	20m	一般	16.2km
52	52号線	20m	一般	16.5km
53	53号線	20m	一般	16.8km
54	54号線	20m	一般	17.1km
55	55号線	20m	一般	17.4km
56	56号線	20m	一般	17.7km
57	57号線	20m	一般	18.0km
58	58号線	20m	一般	18.3km
59	59号線	20m	一般	18.6km
60	60号線	20m	一般	18.9km
61	61号線	20m	一般	19.2km
62	62号線	20m	一般	19.5km
63	63号線	20m	一般	19.8km
64	64号線	20m	一般	20.1km
65	65号線	20m	一般	20.4km
66	66号線	20m	一般	20.7km
67	67号線	20m	一般	21.0km
68	68号線	20m	一般	21.3km
69	69号線	20m	一般	21.6km
70	70号線	20m	一般	21.9km
71	71号線	20m	一般	22.2km
72	72号線	20m	一般	22.5km
73	73号線	20m	一般	22.8km
74	74号線	20m	一般	23.1km
75	75号線	20m	一般	23.4km
76	76号線	20m	一般	23.7km
77	77号線	20m	一般	24.0km
78	78号線	20m	一般	24.3km
79	79号線	20m	一般	24.6km
80	80号線	20m	一般	24.9km
81	81号線	20m	一般	25.2km
82	82号線	20m	一般	25.5km
83	83号線	20m	一般	25.8km
84	84号線	20m	一般	26.1km
85	85号線	20m	一般	26.4km
86	86号線	20m	一般	26.7km
87	87号線	20m	一般	27.0km
88	88号線	20m	一般	27.3km
89	89号線	20m	一般	27.6km
90	90号線	20m	一般	27.9km
91	91号線	20m	一般	28.2km
92	92号線	20m	一般	28.5km
93	93号線	20m	一般	28.8km
94	94号線	20m	一般	29.1km
95	95号線	20m	一般	29.4km
96	96号線	20m	一般	29.7km
97	97号線	20m	一般	30.0km
98	98号線	20m	一般	30.3km
99	99号線	20m	一般	30.6km
100	100号線	20m	一般	30.9km



計画区域	面積	用途
第一種市街地	1,234ha	住宅・商業
第二種市街地	2,345ha	住宅・商業
第三種市街地	3,456ha	住宅・商業
第四種市街地	4,567ha	住宅・商業
第五種市街地	5,678ha	住宅・商業
第六種市街地	6,789ha	住宅・商業
第七種市街地	7,890ha	住宅・商業
第八種市街地	8,901ha	住宅・商業
第九種市街地	9,012ha	住宅・商業
第十種市街地	10,123ha	住宅・商業
第一種工業地	11,234ha	工業
第二種工業地	12,345ha	工業
第三種工業地	13,456ha	工業
第四種工業地	14,567ha	工業
第五種工業地	15,678ha	工業
第六種工業地	16,789ha	工業
第七種工業地	17,890ha	工業
第八種工業地	18,901ha	工業
第九種工業地	19,012ha	工業
第十種工業地	20,123ha	工業
第一種農地	21,234ha	農業
第二種農地	22,345ha	農業
第三種農地	23,456ha	農業
第四種農地	24,567ha	農業
第五種農地	25,678ha	農業
第六種農地	26,789ha	農業
第七種農地	27,890ha	農業
第八種農地	28,901ha	農業
第九種農地	29,012ha	農業
第十種農地	30,123ha	農業
第一種森林地	31,234ha	森林
第二種森林地	32,345ha	森林
第三種森林地	33,456ha	森林
第四種森林地	34,567ha	森林
第五種森林地	35,678ha	森林
第六種森林地	36,789ha	森林
第七種森林地	37,890ha	森林
第八種森林地	38,901ha	森林
第九種森林地	39,012ha	森林
第十種森林地	40,123ha	森林

色	用途
白	都市計画道路
黄	第一種市街地
緑	第二種市街地
青	第三種市街地
赤	第四種市街地
紫	第五種市街地
黒	第六種市街地
茶	第七種市街地
灰	第八種市街地
白	第九種市街地
黄	第十種市街地
緑	第一種工業地
青	第二種工業地
赤	第三種工業地
紫	第四種工業地
黒	第五種工業地
茶	第六種工業地
灰	第七種工業地
白	第八種工業地
黄	第九種工業地
緑	第十種工業地
青	第一種農地
赤	第二種農地
紫	第三種農地
黒	第四種農地
茶	第五種農地
灰	第六種農地
白	第七種農地
黄	第八種農地
緑	第九種農地
青	第十種農地
赤	第一種森林地
紫	第二種森林地
黒	第三種森林地
茶	第四種森林地
灰	第五種森林地
白	第六種森林地
黄	第七種森林地
緑	第八種森林地
青	第九種森林地
赤	第十種森林地

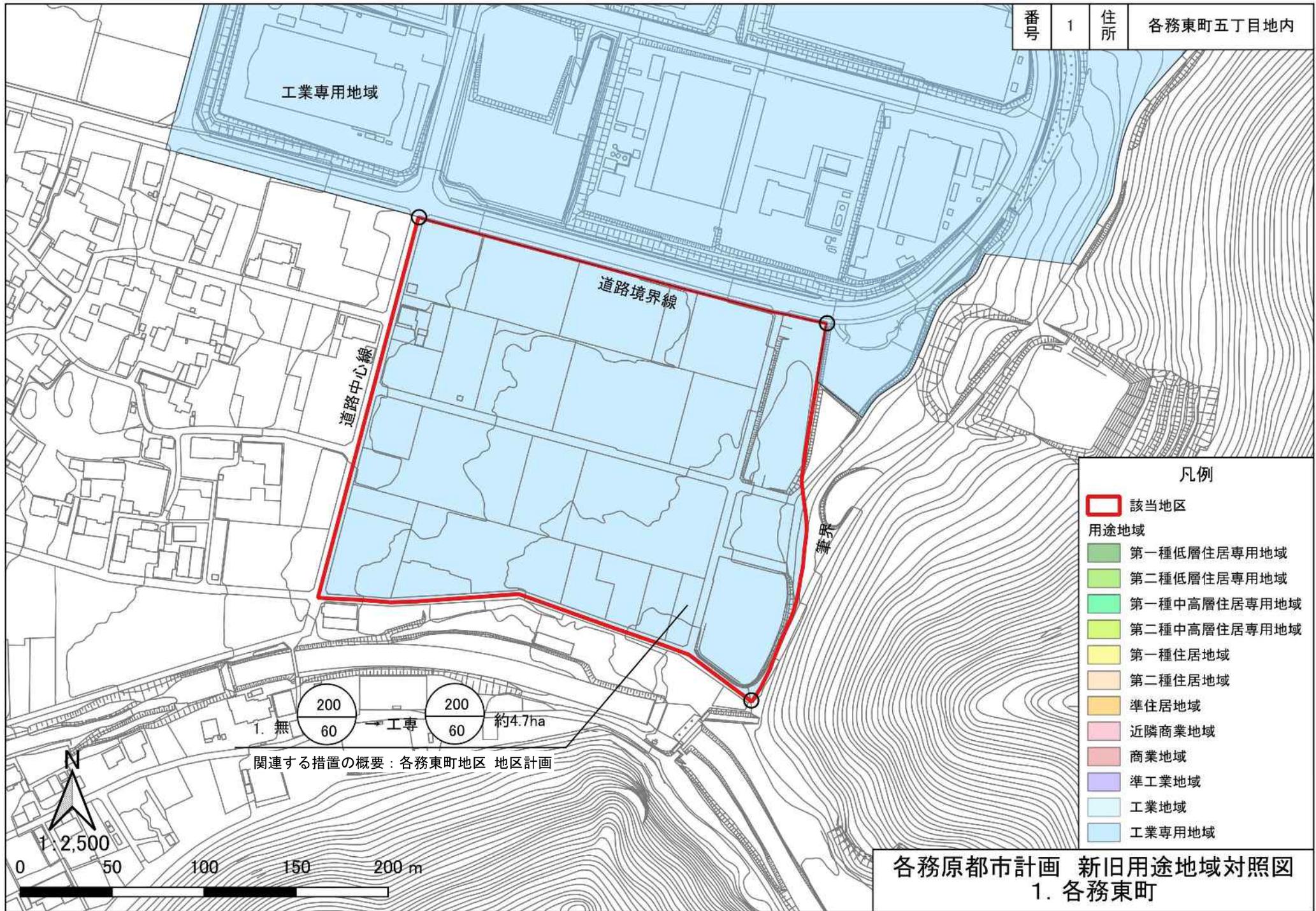
総括図



- 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



番号	1	住所	各務東町五丁目地内
----	---	----	-----------



- 凡例
- 該当地区
- 用途地域
- 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

各務原都市計画 新旧用途地域対照図
1. 各務東町

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（各務東町地区）

事項	時期	備考
地元説明会	令和7年2月18日	
都市建築部長事前協議	令和7年11月中旬 から 令和7年12月上旬 まで	
計画案の縦覧（法17条）	令和8年1月7日 から 令和8年1月21日 まで	意見無し
市都市計画審議会	令和8年2月9日	
県知事協議	令和8年4月下旬（予定）	
決定告示（法20条）	令和8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8年2月9日提出
各務原市都市計画審議会
会長 福島 茂

7各都計第130号

令和8年1月29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決定について(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する。

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 各務東町地区 地区計画を次のように決定する。

	名 称	各務東町地区 地区計画
	位 置	各務原市各務東町五丁目地内
	面 積	約 4.7 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>本地区は、本市北東部に位置し、既設の各務東町工業団地に隣接しており、一体的な工業系利用が可能な地区である。また、東海北陸自動車道岐阜各務原インターチェンジまで約1.3km、関インターチェンジまでは約9kmの距離に位置し、交通利便性に優れた地区である。</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は、本市の重要な工業地である各務東町工業団地の機能を維持・強化することを目指している。</p> <p>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土地利用を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	隣接する既設工業団地と一体的な工業専用地域の形成を図るとともに、周辺の環境に配慮した土地利用を図る。
	建築物等の整備方針	敷地面積の最低限度及び建築物等の用途を制限することにより、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。
	その他の整備方針	周辺環境との調和に配慮するため緑化を図り、区域北側及び西側道路の接道部については、原則、緑地帯（幅3.0m以上）を整備する。また、河川の状態を考慮し、必要な場合は各務原市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。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡
		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（わ）項に掲げる建築物</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 幼保連携型認定こども園</p> <p>(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</p> <p>(5) 公衆浴場</p> <p>(6) 診療所</p> <p>(7) 自動車教習所</p> <p>(8) 畜舎</p> <p>(9) カラオケボックスその他これに類するもの</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等を定め、周辺環境に配慮した適正な工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(各務東町地区 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、既存産業高度化・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が今後も見込まれ、新たな工業系市街地の形成を計画的に進めていく必要があるとしている。

当該都市計画は、各務東町工業団地隣接地の「各務東町地区」において、新たな工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. 当該地区の現状

本地区は市域北東部に位置し、飛地市街地の各務東町工業団地に隣接する市街化調整区域で、既成工業団地と一体的な工業系利用が可能となっている。また、東海北陸自動車道岐阜各務原インターチェンジまで約13km、関インターチェンジまでは約9kmでアクセスでき、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平面駐車場等が一部立地している。なお、地区北側で工業系土地利用の市街化区域(各務東町工業団地)と接している。

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「もっとみんながつながる 笑顔あふれる 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、秩序ある土地利用の誘導を図り、未利用土地の有効活用の方角性を検討するものとしています。

また、各務原都市計画区域マスタープランにおいては、既存工業団地の機能の強化・拡充のために必要な土地需要については、周辺の自然環境や住環境に十分な配慮をしながら工業系の土地利用を検討することとしており、当該地区を既存工業団地と一体的な工業系土地利用を検討する地区として「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、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を維持・強化するとされている。なお、各務原市立地適正化計画では、「企業誘致を推進し、雇用機会の創出と地域経済の発展に資する工業系土地利用を進め、従業員等の居住の場として居住誘導区域への誘導を推進する。」としている。

3. 当該都市計画の必要性

本地区が隣接する各務東町工業団地は本市の重要な工業地であり、今後も見込まれる工業団地の機能の強化・拡充における立地需要への計画的な対応に加え、新たな産業や雇用の受け皿の確保による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工業系土地利用を誘導し、良好な工業専用地の形成を図るものである。

4. 当該都市計画の妥当性

1) 良好な工業専用地の形成

本地区において、工業用地開発計画の事業化検討が進んでおり、周辺の環境に配慮した良好な工業専用地の形成に向け、開発事業の実施を念頭にした地区計画を定める。

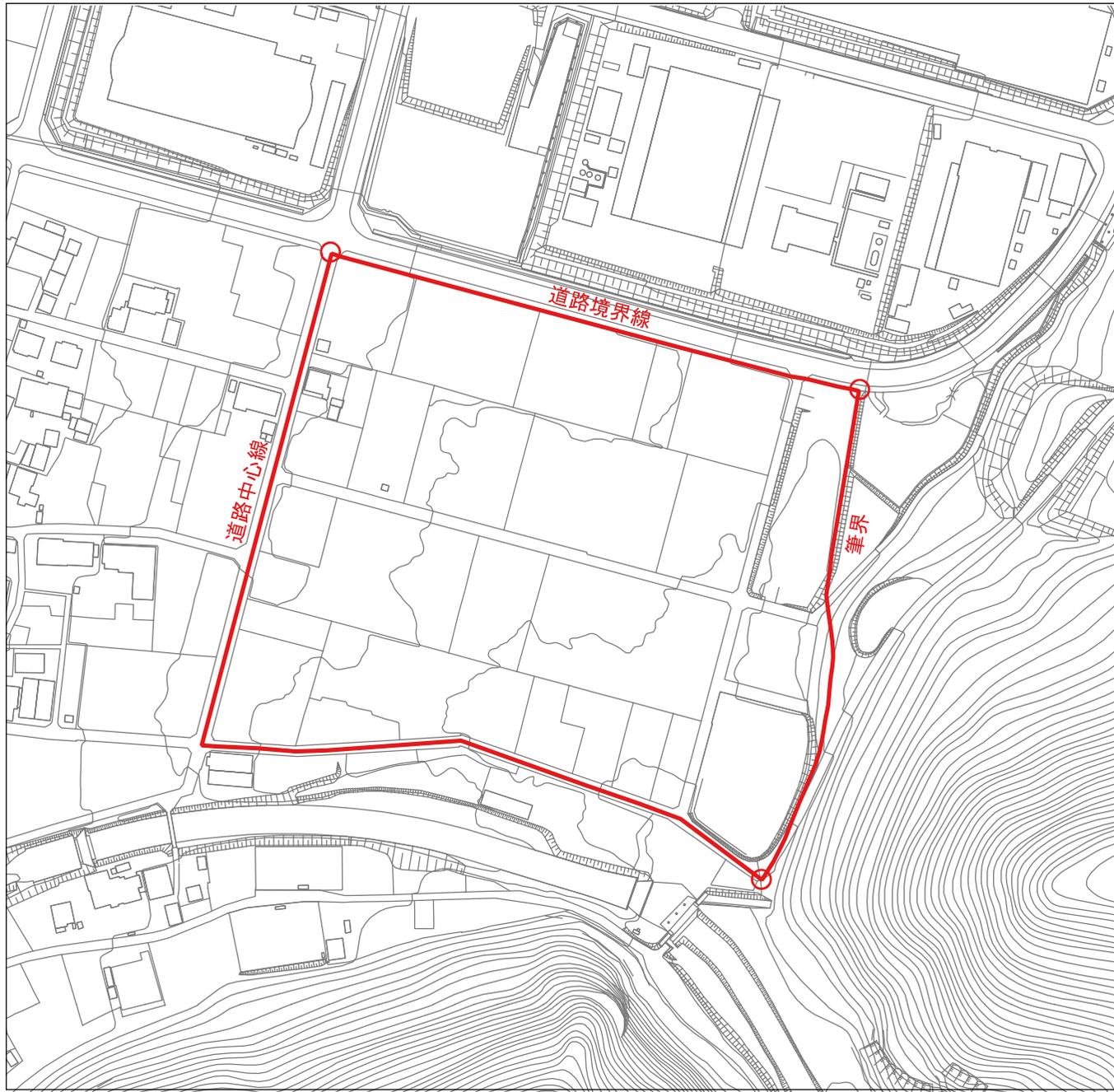
建築物等の整備の方針に基づく地区整備計画において、用途地域制限(工業専用地域)に加え、新たな保育所・診療所等の立地を制限することで、周辺の環境に配慮した良好な工業用地の確保を図る。

2) 位置の妥当性

本地区は、東海北陸自動車道岐阜各務原インターチェンジまで約 13km、関インターチェンジまでは約9kmの距離に位置し、交通利便性に優れている。また、計画地北側は各務東町工業団地が隣接しており、既存工業団地との一体的な利用が可能となっている。

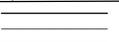
3) 規模の妥当性

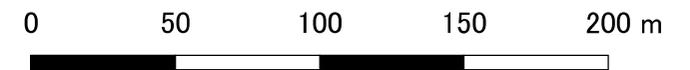
当該地区(約 4.7ha)のうち、緑地や調整池を除く、約 3.4ha の工業用地に工場施設(3棟)および工場の従業員や物流用の駐車場(駐車台数 約580台)が立地予定である。開発事業区域全域が一体的に土地利用転換される予定である。



各務原都市計画
地区計画図
【各務東町地区】
S=1:2,500



凡例	
	地区計画区域(地区整備計画区域)
	地区施設
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（各務東町地区）

事項	時期	備考
地元説明会	令和7年 2月18日	
縦覧（市条例）	令和7年 9月16日 令和7年 9月16日	から まで 意見なし
都市建築部長事前協議	令和7年12月上旬	
計画案の縦覧（法17条）	令和8年 1月7日 令和8年 1月21日	から まで 意見なし
市都市計画審議会	令和8年 2月9日	
県知事協議	令和8年 4月下旬（予定）	
決定告示（法20条）	令和8年 5月中旬（予定）	

議第4号

各務原市景観計画の変更について
(各務原市決定)

令和8年2月9日提出
各務原市都市計画審議会
会長 福島 茂

7各都計第131号
令和8年1月29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



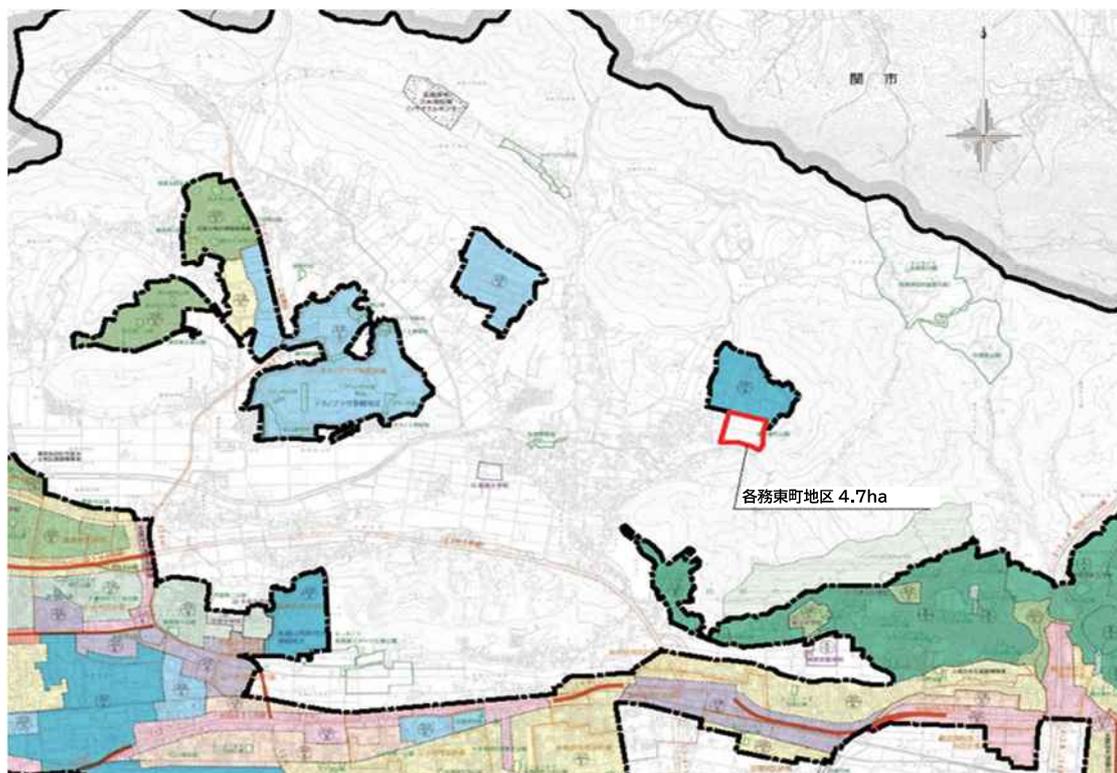
各務原市景観計画の変更について(各務原市決定)

各務原市景観計画の変更について、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る。

各務原市景観計画の変更について

1. 変更の経緯

本市の北東部に位置する各務東町工業団地について、工業団地の拡充における立地需要に対応し、地域活力の向上を図るため、工業用地を拡大する。これに伴い、本地区を市街化調整区域から市街化区域に編入し、既存の工業団地に合わせ、用途地域を工業専用地域に変更する。



凡 例					
都市計画区域 (行政区域)	← (色付線)	都市計画道路	近隣商業地域	地区計画	
市街化区域	□ (色付)	都市計画公園 (都市公園を含む)	商業地域	特別用途地区 (特別工業地区)	
第一種低層住居専用地域	□ (色付)	都市計画緑地	准工業地域	特別緑地保全地区	
第二種低層住居専用地域	□ (色付)	下水道施設	工業地域	準防火地域	
第一種中高層住居専用地域	□ (色付)	汚物処理場	工業専用地域	景観地区	
第二種中高層住居専用地域	□ (色付)	ごみ焼却場	容積率 建ぺい率	風致地区	
第一種住居地域	□ (色付)	都市計画学校		※令和2年DID区域	
第二種住居地域	□ (色付)	市営倉庫			
準住居地域	□ (色付)	土地区画整理事業地区			



区域区分変更、用途地域変更に伴い、
各務原市景観計画の風景区域および建築物の高さの最高限度が変更となる。

2. 景観計画 変更箇所(各務原市景観計画 目次より)

- ① 第5章 景観計画の区域
 ② 第7章 行為の制限に関する事項
3. 風景区域 (P30 図5-2)
 1-1 建築物の高さの最高限度(P62 図7-5)

各務原市景観計画改訂の背景	
序章	
	1. 景観とはなにか 2. よい景観・美しい景観とはなにか
第1章 各務原市景観計画の前提	
	1. 計画の目的 2. 計画の位置づけ 3. 計画の目指すもの 4. 計画の構成
第2章 景観構造の現況	
	1. 景観構造 2. 市民の目に映る景観要素
第3章 課題と理念	
	1. 課題 2. 理念
第4章 目標	
	1. かかみがはらにふさわしい景観 2. 目標
第5章 景観計画の区域【景観法 第8条第2項第1号】	
	1. 景観計画区域 2. 景観計画区域の区分 3. 風景区域 4. 各風景区域の景観要素
第6章 良好な景観の形成に関する方針【景観法 第8条第3項】	
	1. 風景区域毎の良好な景観の形成に関する方針 2. 景観要素別の良好な景観の形成に関する方針 3. 重点風景地区(候補地)及び景観地区(候補地)の選定 4. 重点風景地区(候補地)及び景観地区(候補地)の方針 5. 木曾川景観協議会の方針 6. 屋外広告物の方針
第7章 行為の制限に関する事項【景観法 第8条第2項第2号】	
	1-1. 建築物の高さの最高限度 1-2. 景観形成基準 1-3. 関連資 2-1. 大規模な行為に関する制限 2-2. 景観形成基準 3. 行為の届出
第8章 景観重要建造物の指定の方針【景観法 第8条第2項第3号】	
	1. 指定方針 2. 指定基準 3. 景観重要建造物の指定
第9章 景観重要樹木の指定の方針【景観法 第8条第2項第3号】	
	1. 指定方針 2. 指定基準
第10章 景観重要公共施設の整備に関する事項【景観法 第8条第2項第4号】	
	1. 道路 2. 河川
第11章 今後の方針	
	1. 今後の方針 2. 都市計画手法等の活用 3. 市民参加の促進 4. 計画改訂の考え方
第12章 参考資料	
	1. 各務原市景観基本計画の策定 2. 景観法に基づく景観計画への移行 3. 良好な景観の形成に係る各種法規制 4. 関係条例等

3. 風景区域の変更

3-1) 変更理由

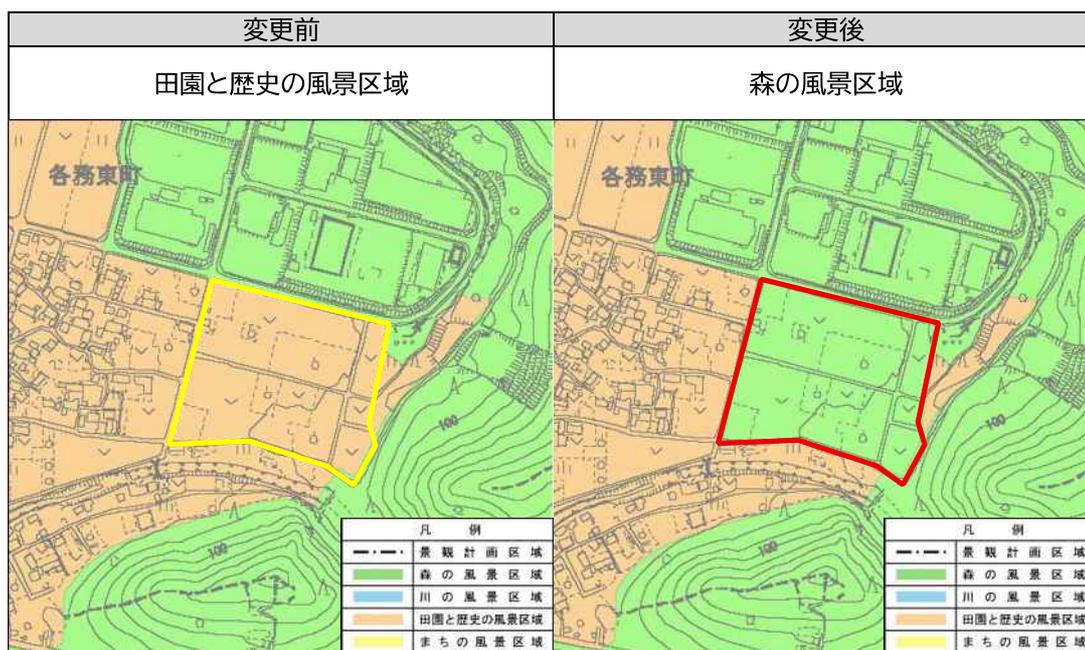
都市計画法第7条第1項に掲げる区域区分の変更に伴い、当該区域が農業振興地域から外れ、市街化区域に編入されるため、風景区域が以下のとおり変更となる。

表 各風景区域のテーマ(「各務原市景観計画 第5章3. 風景区域」抜粋)

	名称	区域	区域のテーマ
変更後	森の風景区域	市街化調整区域と その周辺の市街化区域 ※ 川の風景区域と農業振興地域を除きます。 ※ 農業振興地域図 P65参照	丘陵地の緑の保全と調和
	川の風景区域	川島地区と木曾川沿岸の区域	木曾川等の自然景観の 保全と調和
変更前	田園と歴史の 風景区域	農業振興地域に各務山を 加えた区域	田園景観と歴史的景観の 保全と再生
	まちの風景区域	概ね那加地区、蘇原地区、 鞆沼地区の市街化区域 ※ 特に市民にとって印象深いエリアは、 “まちの顔”として位置づけます。	潤いに満ちた市街地景観 の形成

3-2) 変更内容

上記変更に伴い、計画書 P30 図 5-2:「風景区域図」を以下のとおり、変更する。



4. 建築物の高さの最高限度の変更

4-1) 変更理由

風景区域及び市街化編入・用途地域の変更に伴い、当該区域の建築物の高さの最高限度が以下のとおり変更となる。

表 各風景区域の景観形成基準(「各務原市景観計画 第7章1-2.景観形成基準」抜粋)

(3) 田園と歴史の風景区域			
対象地域		高さの基準	
田園と歴史の風景区域	市街化調整区域	[A]	10m 以下
		[B]	13m 以下
	第1種低層住居専用地域		10m 以下
	第1種中高層住居専用地域		20m 以下
	第1種住居地域		20m 以下
	第2種住居地域		20m 以下
	準工業地域	[A]	20m 以下
		[B]	45m 以下
工業地域		25m 以下	

変更前

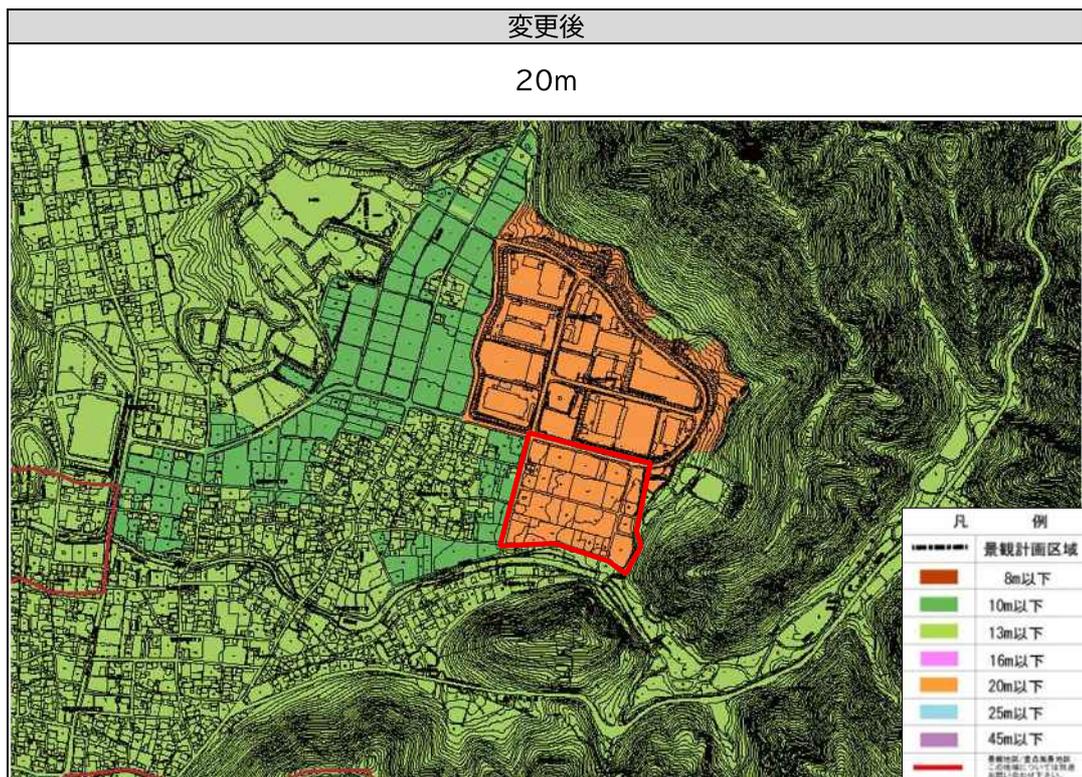
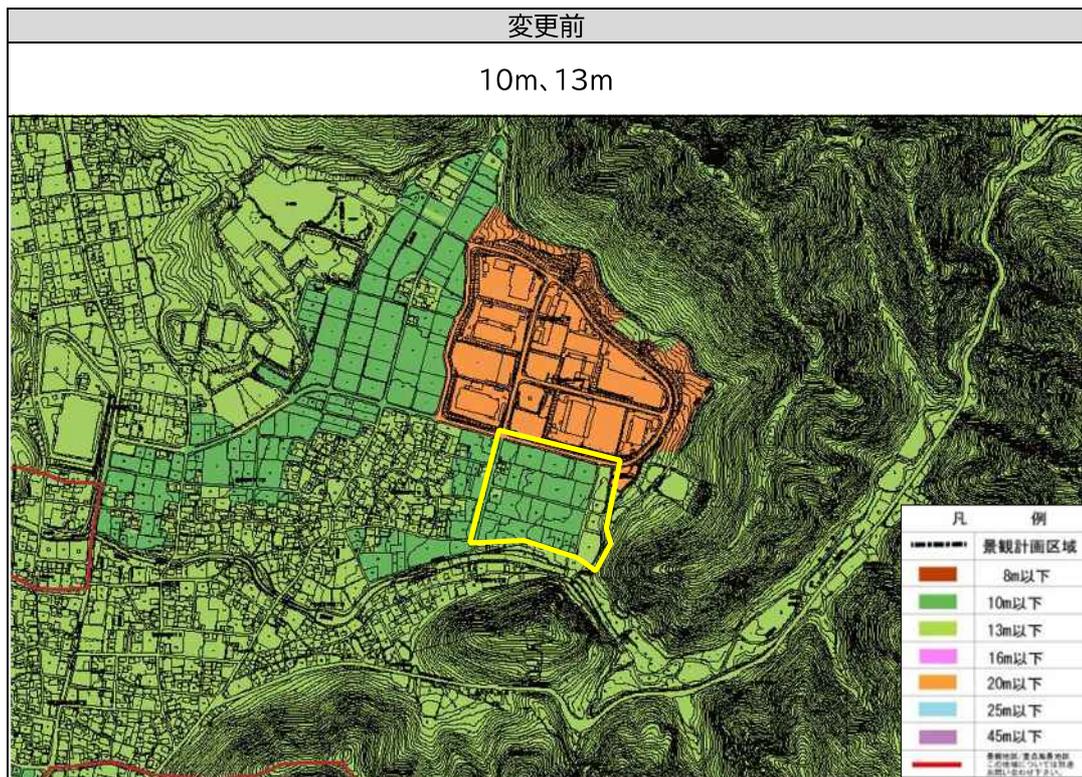
↓

(1) 森の風景区域			
対象地域		高さの基準	
森の風景区域	市街化調整区域	[A]	10m 以下
		[B]	13m 以下
	第1種低層住居専用地域		10m 以下
	第1種中高層住居専用地域		20m 以下
	第1種住居地域		20m 以下
	近隣商業地域		20m 以下
	工業地域		20m 以下
	工業専用地域		20m 以下

変更後

4-2) 変更内容

前頁の変更に伴い、計画書 P62 図7-5:「建築物の高さの最高限度」を以下のとおり、変更する。



5. 策定経緯の概要

事項	時期	備考
地元説明会	令和 7年 2月18日	
(参考) 区域区分変更 公聴会	令和 7年 6月から 令和 8年 7月まで	
変更案の縦覧	令和 8年 1月 7日から 令和 8年 1月21日まで	2週間
各務原市都市計画審議会	令和 8年 2月 9日	
各務原市景観審議会	令和 8年 2月13日	
決定告示	令和 8年 5月上旬(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 058-383-1983

FAX 058-383-6365