

第159回

各務原市都市計画審議会

令和8年5月15日

目 次

議第1号

各務原都市計画道路の変更について(岐阜県決定)

議第2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)

議第 1 号

各務原都市計画道路の変更について
(岐阜県決定)

令和 8 年 5 月 15 日提出
各務原市都市計画審議会
会長 福島 茂

各務原都市計画道路の変更（岐阜県決定）

都市計画道路中3・3・2号岐阜鶴沼沿線を次のように変更する。

種別	名称		位置		区域	構造				備考	
	番号	路線名	起点	終点		主な経過地	延長	構造形式	車線の数		幅員
幹線街路	3・3・2	岐阜鶴沼沿線	各務原市那加山後町1丁目	各務原市各務おかせ町9丁目	各務原市那加西市場町6丁目 各務原市蘇原花園町4丁目 各務原市蘇原青雲町2丁目 各務原市蘇原野口町3丁目 各務原市蘇原坂井町2丁目 各務原市各務西町6丁目	約9,120m	地表式	4車線	25m	地表式の区間における 鉄道等との交差の構造 ・幹線街路と平面交差5箇所	

〔区域及び構造は計画図表示のとおり〕

理由

本路線との取付市道（市道那141号線及び市道蘇北656号線）沿線では、土地利用状況が変化し、交通需要が高まっていることから、取付市道を本路線との信号交差点とする計画に変更した。そのため、交差点形状の変更に伴い、都市計画道路区域を変更するものである。

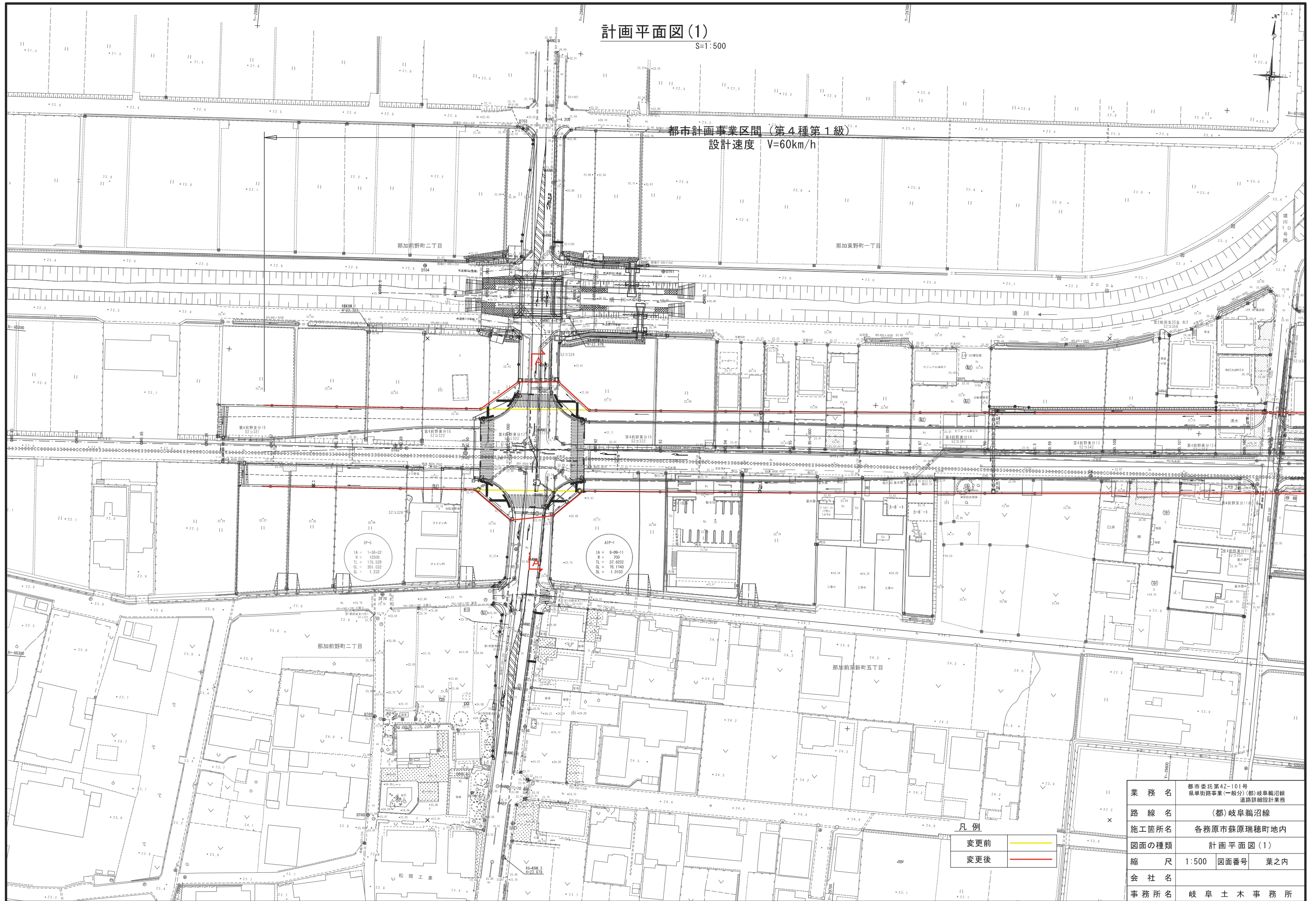
変更理由書

3・3・2号 岐阜鵜沼線

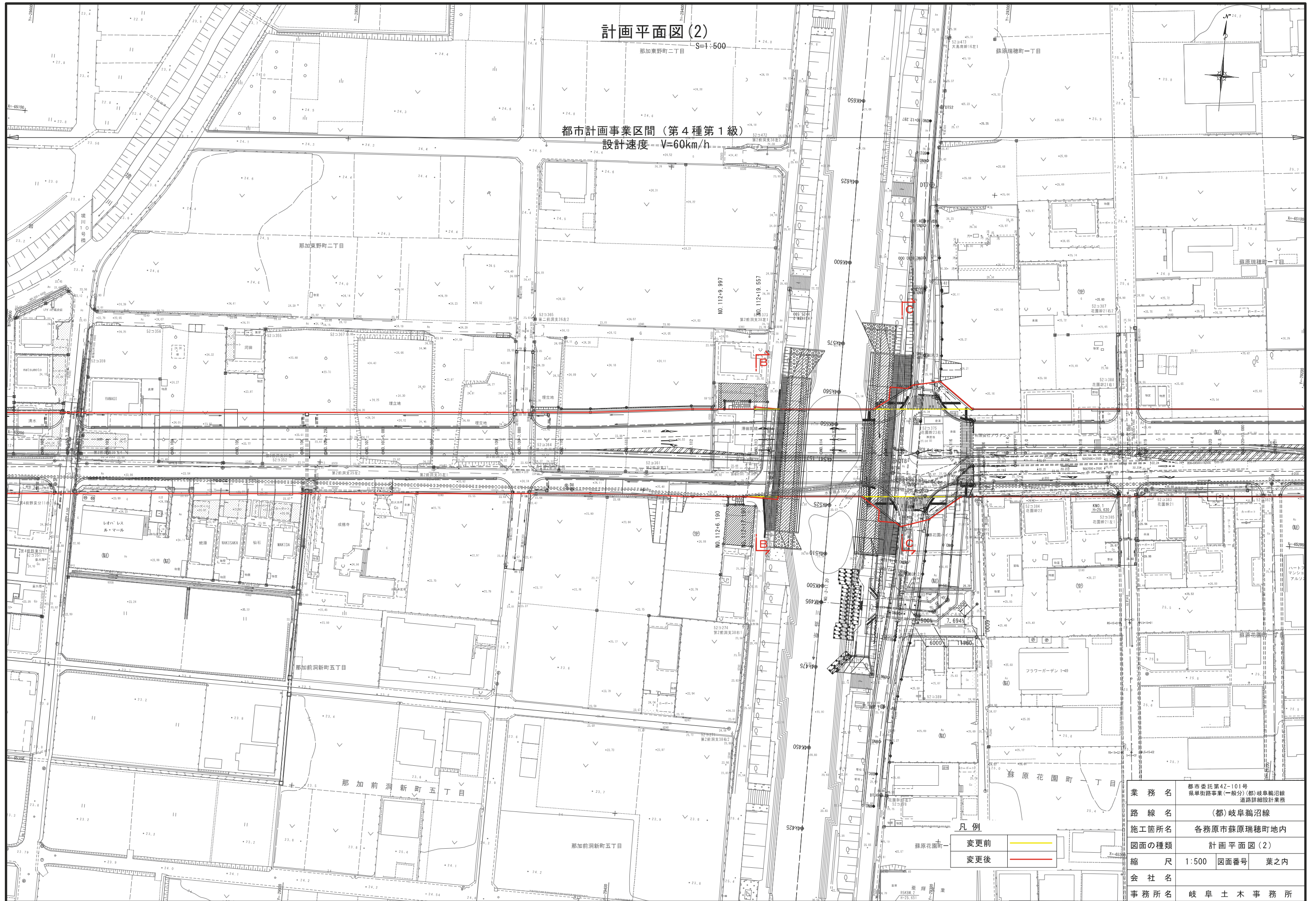
都市計画道路岐阜鵜沼線（以下「本路線」という）は、各務原市那加山後町1丁目を起点とし、同市各務おがせ町9丁目を終点とする総延長約9.1km、標準幅員25mの東西軸を形成する幹線道路として昭和41年に都市計画決定している。

本路線は、各務原都市計画区域マスタープランにおいて東西方向の主軸となる幹線道路として位置付けられており、さらに各務原市都市計画マスタープランにおいては、市街地北側の東西軸として都市内及び都市間交通の円滑化を図る路線として位置付けられ早期に整備する必要があるとしている。

本路線との取付市道（市道那141号線及び市道蘇北656号線）沿線では、土地利用状況が変化し、交通需要が高まっていることから、取付市道を本路線との信号交差点とする計画に変更した。そのため、交差点形状の変更に伴い、都市計画道路区域を変更するものである。



業務名	都市委託第42-101号 県単由路事業(一般分) (都)岐阜輪沼線 道路詳細設計業務	
路線名	(都)岐阜輪沼線	
施工箇所名	各務原市蘇原瑞穂町地内	
図面の種類	計画平面図(1)	
縮尺	1:500	図面番号 業之内
会社名		
事務所名	岐阜土木事務所	



業務名	都市委託第42-101号 県単道路事業(一般分)(都)岐阜輪沼線 道路詳細設計業務		
路線名	(都)岐阜輪沼線		
施工箇所名	各務原市蘇原瑞穂町地内		
図面の種類	計画平面図(2)		
縮尺	1:500	図面番号	葉之内
会社名			
事務所名	岐阜土木事務所		

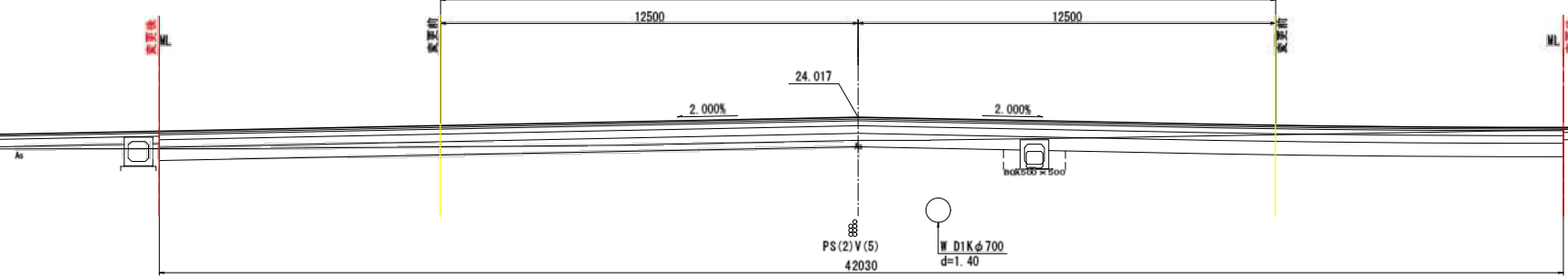
標準横断図

S=1:100

A-A断面

NO. 91 <那加中通り>

GH=23.33
FH=24.017
25000

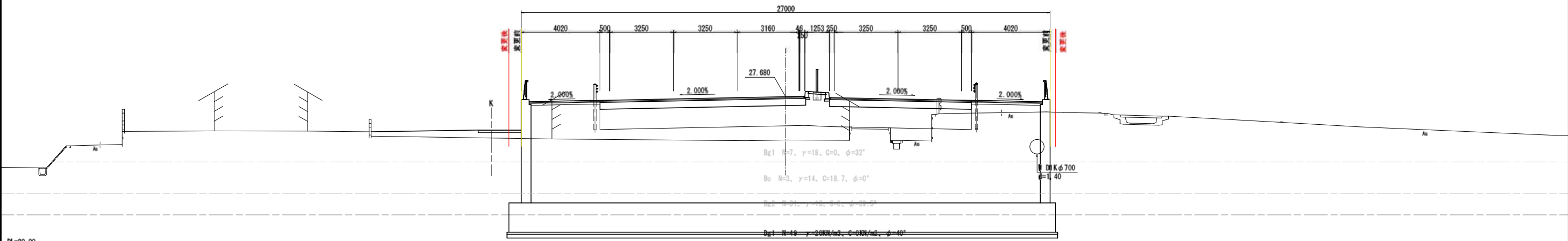


DL=15.00

B-B断面

NO. 113

GH=25.47
FH=27.680

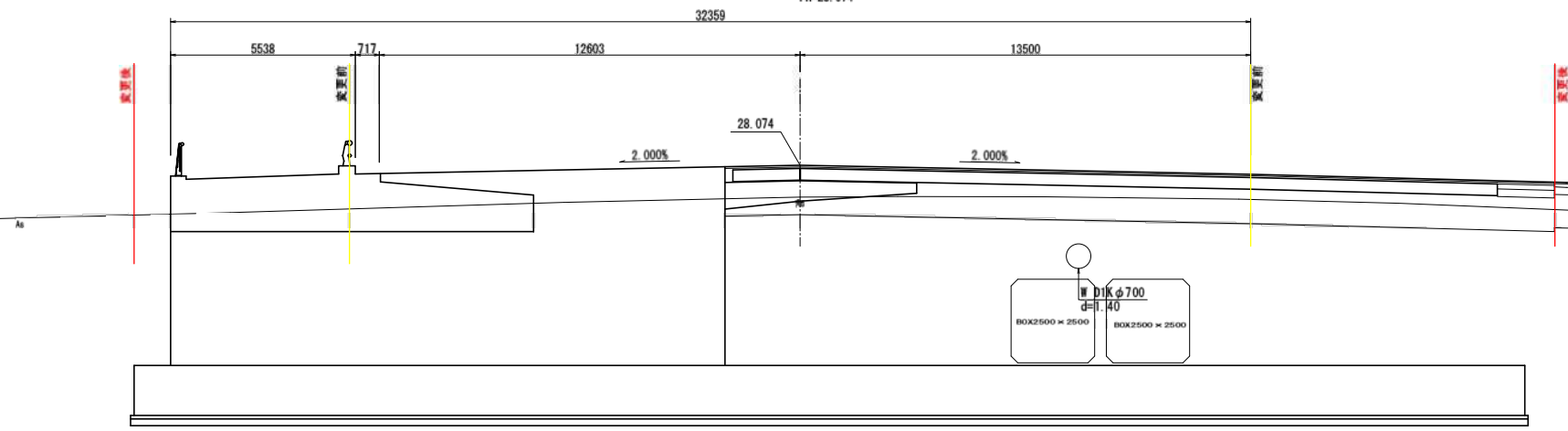


DL=20.00

C-C断面

NO. 115+5.000

GH=27.12
FH=28.074



DL=20.00

業務名	都市委託第47-101号 東半街路事業(一般分)(都)岐阜瑞穂線 道路詳細設計業務		
路線名	(都)岐阜瑞穂線		
施工箇所名	各務原市蘇原瑞穂町地内		
図面の種類	標準横断図		
縮尺	1:100	図面番号	業之内
会社名			
事務所名	岐阜土木事務所		

都市計画の策定の経緯の概要

各務原都市計画道路の変更 (都) 岐阜鵜沼線

事項	時期	備考
説明会	令和7年8月29日	
将来管理者協議	令和7年10月6日	
市への意見照会	令和7年10月6日	
計画案の縦覧	令和7年12月8日から 令和7年12月22日まで	意見無し
計画案の縦覧	令和8年4月10日から 令和8年4月24日まで	意見無し
市都市計画審議会	令和8年5月15日	
県都市計画審議会	令和8年7月8日(予定)	
県決定告示	令和8年7月下旬(予定)	

議第 2 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 8 年 5 月 15 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変更（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変更する。

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> <p>また、三井町地区土地利用計画方針に基づき、土地利用を行うこととする。</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>

地区整備計画	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
	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(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、寄宿舍又は下宿</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) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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」

〈変更理由〉

本変更は、本地区において一団の商業系土地利用をより計画的に誘導するため、土地利用の方針を追加し、建築物の敷地面積の最低限度を新たに設定するもの。

各務原都市計画地区計画の変更（各務原市決定）新旧対照表

各務原都市計画 三井町地区 地区計画を次のように変更する。

		新	旧
名 称		三井町地区 地区計画	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	各務原市三井町一丁目・二丁目の一部
面 積		約 11.7 ha	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>	<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> <p>また、三井町地区土地利用計画方針に基づき、土地利用を行うこととする。</p>	<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>

<p>地区施設の整備の方針</p>	<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>	<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>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<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>	<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>
<p>その他の整備の方針</p>	<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>	<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	名称	幅員	延長	備考	
		区画道路1号	9.75 m	約 250 m	拡幅	区画道路1号	9.75 m	約 250 m	拡幅	
		区画道路2号	9.25 m	約 370 m	拡幅	区画道路2号	9.25 m	約 370 m	拡幅	
		区画道路3号	9.25 m	約 180 m	拡幅	区画道路3号	9.25 m	約 180 m	拡幅	
	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(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) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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>				<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) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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」

三井町地区地区計画 変更理由書

(1) 当該地区の現状

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である。

当該地区は、令和6年5月の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、地区計画を決定した。

(2) 当該都市計画の上位計画における位置づけ

「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、「交通基盤と産業基盤を強化し連携させることで、人や地域がつながる土地利用を進める」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、「(都)一般国道21号線等については、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。」としている。なお、各務原市立地適正化計画では、「商業系土地利用については、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。」として区域区分の変更を行っている。

(3) 当該地区計画変更の必要性

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した地区である。

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る地区であることから、近隣商業地域としての機能の充実を図る地域であり、より計画的に商業系土地利用を誘導する必要がある。

(4) 当該地区計画変更の妥当性

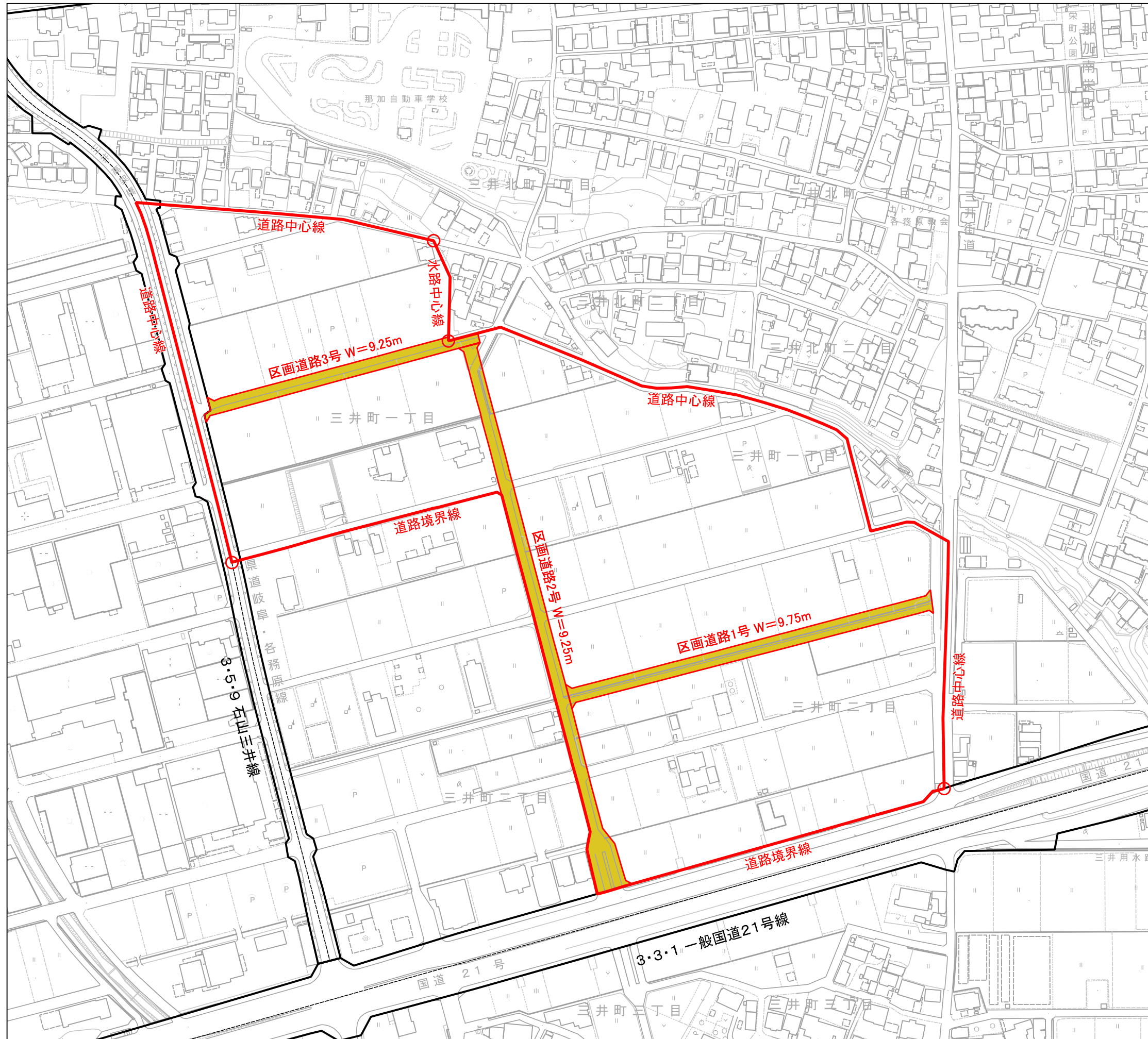
当該地区計画の土地利用の方針では、「(都)一般国道21号線沿道に立地する既存商業地と一体となって、計画的に一団の近隣商業地の形成を図る。」としており、この方針に基づく一団の土地利用転換をより確実なものとするため、土地利用の方針の追加、及び地区整備計画における建築物の敷地面積の最低限

度を新たに設定し、良好な商業地の形成を図る。

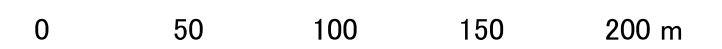
(5) 当該地区計画の変更理由

今回の変更は、小規模店舗等の乱立を防ぎ一団の土地利用を図るため、土地利用の方針を追加し、建築物の敷地面積の最低限度を新たに設定することによる、地区計画変更である。

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、民有地に制限がからない
		整備済み
	都市計画道路(参考)	



三井町地区土地利用計画方針

各務原市
都市建設部都市計画課

三井町地区地区計画における土地利用方針について

三井町地区地区計画書の「土地利用の方針」に記載のとおり、区域内での開発行為は三井町地区土地利用方針図に基づき土地利用を行うものとし、以下のとおりとする。

- 三井町地区地区計画内の開発事業を検討するにあたっては、原則A～Eの各区画全域を開発区域とするよう計画すること。
- ※ 現に建築物の敷地として使用されている土地については、開発区域の範囲外とすることができる。
- 開発事業を計画するにあたり、A～Eの各区画の統合及び開発区域の設定は、都市計画課との協議によるものとする。

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（三井町地区）

事項	時期		備考
地元説明会	令和7年10月8日		
岐阜県都市政策課意見照会	令和8年1月中旬	から	
計画案の縦覧（法17条）	令和8年2月上旬	まで	
市都市計画審議会 (条例変更)	令和8年2月5日	から	意見無し
決定告示（法20条）	令和8年2月19日	まで	
	令和8年5月15日		
	(令和8年6月議会予定)		
	令和8年7月15日予定		条例施行と同日

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