

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3月21日提出

岐阜県都市計画審議会 会長

都政第238号の3

岐阜県都市計画審議会

各務原都市計画区域区分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18条
第1項の規定により諮問します

令和6年2月28日

岐阜県

上記代表者 岐阜県知事 古田 肇

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。

議第1号

各務原都市計画区域区分の変更（岐阜県決定）に関する補足説明

1. 区域区分の変更予定地区等

随時変更（市街化区域への編入） [1箇所]

地区	面積	理由	備考
三井町地区	約 11.7ha	地区計画	・市街化区域（第一種住居地域等）に隣接

2. 区域区分の変更理由

- 1 地区計画による開発が行われる地区
 - ・民間開発による計画的な市街地整備が確実な地区。
 - ・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地区。

3. 区域区分の変更の経緯及び予定

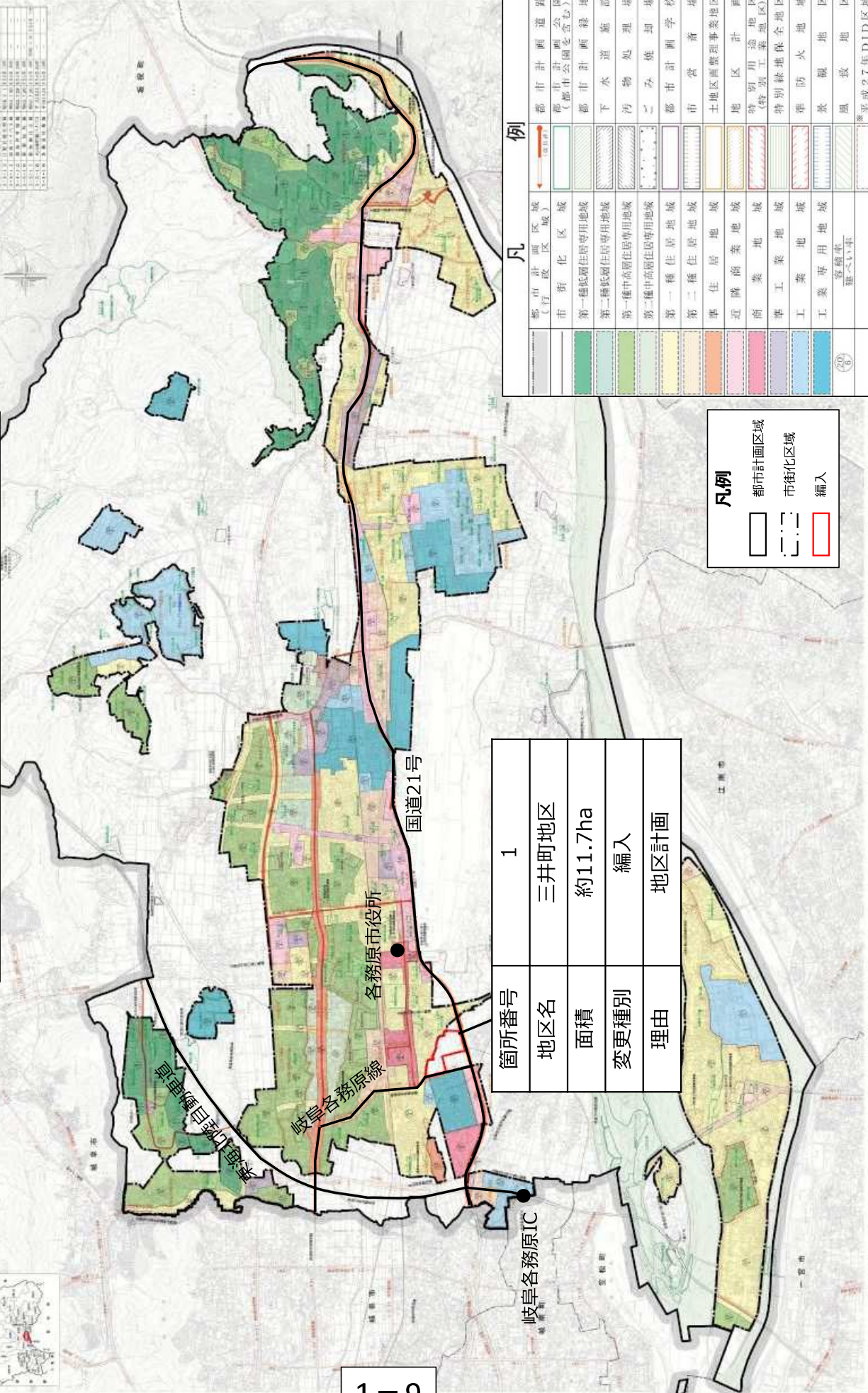
令和5年2月2日～	関係機関との下協議 下協議（中部地方整備局） 農林漁業調整・環境協議・治水対策等協議
令和5年7月5日から 令和5年7月19日まで	素案の閲覧 （公述の申出なく、公聴会の開催なし）
令和5年8月22日から 令和5年11月13日まで	関係機関との事前協議（国土交通大臣、農林 水産大臣、経済産業大臣、厚生労働大臣及び 環境大臣）
令和5年12月11日から 令和5年12月25日まで	案の縦覧 （意見書の提出なし）
令和6年1月19日	各務原市から案に対する回答
令和6年2月28日	岐阜県都市計画審議会への諮問
令和6年5月（予定）	都市計画決定

各務原都市計画区域区分の変更 (岐阜県決定)

各務原都市計画総括図



路線番号	路線名称	幅員	種別
1	1号線	12m	第一種
2	2号線	12m	第一種
3	3号線	12m	第一種
4	4号線	12m	第一種
5	5号線	12m	第一種
6	6号線	12m	第一種
7	7号線	12m	第一種
8	8号線	12m	第一種
9	9号線	12m	第一種
10	10号線	12m	第一種
11	11号線	12m	第一種
12	12号線	12m	第一種
13	13号線	12m	第一種
14	14号線	12m	第一種
15	15号線	12m	第一種
16	16号線	12m	第一種
17	17号線	12m	第一種
18	18号線	12m	第一種
19	19号線	12m	第一種
20	20号線	12m	第一種
21	21号線	12m	第一種
22	22号線	12m	第一種
23	23号線	12m	第一種
24	24号線	12m	第一種
25	25号線	12m	第一種
26	26号線	12m	第一種
27	27号線	12m	第一種
28	28号線	12m	第一種
29	29号線	12m	第一種
30	30号線	12m	第一種
31	31号線	12m	第一種
32	32号線	12m	第一種
33	33号線	12m	第一種
34	34号線	12m	第一種
35	35号線	12m	第一種
36	36号線	12m	第一種
37	37号線	12m	第一種
38	38号線	12m	第一種
39	39号線	12m	第一種
40	40号線	12m	第一種
41	41号線	12m	第一種
42	42号線	12m	第一種
43	43号線	12m	第一種
44	44号線	12m	第一種
45	45号線	12m	第一種
46	46号線	12m	第一種
47	47号線	12m	第一種
48	48号線	12m	第一種
49	49号線	12m	第一種
50	50号線	12m	第一種
51	51号線	12m	第一種
52	52号線	12m	第一種
53	53号線	12m	第一種
54	54号線	12m	第一種
55	55号線	12m	第一種
56	56号線	12m	第一種
57	57号線	12m	第一種
58	58号線	12m	第一種
59	59号線	12m	第一種
60	60号線	12m	第一種
61	61号線	12m	第一種
62	62号線	12m	第一種
63	63号線	12m	第一種
64	64号線	12m	第一種
65	65号線	12m	第一種
66	66号線	12m	第一種
67	67号線	12m	第一種
68	68号線	12m	第一種
69	69号線	12m	第一種
70	70号線	12m	第一種
71	71号線	12m	第一種
72	72号線	12m	第一種
73	73号線	12m	第一種
74	74号線	12m	第一種
75	75号線	12m	第一種
76	76号線	12m	第一種
77	77号線	12m	第一種
78	78号線	12m	第一種
79	79号線	12m	第一種
80	80号線	12m	第一種
81	81号線	12m	第一種
82	82号線	12m	第一種
83	83号線	12m	第一種
84	84号線	12m	第一種
85	85号線	12m	第一種
86	86号線	12m	第一種
87	87号線	12m	第一種
88	88号線	12m	第一種
89	89号線	12m	第一種
90	90号線	12m	第一種
91	91号線	12m	第一種
92	92号線	12m	第一種
93	93号線	12m	第一種
94	94号線	12m	第一種
95	95号線	12m	第一種
96	96号線	12m	第一種
97	97号線	12m	第一種
98	98号線	12m	第一種
99	99号線	12m	第一種
100	100号線	12m	第一種



箇所番号	1
地区名	三井町地区
面積	約11.7ha
変更種別	編入
理由	地区計画

凡例

都市計画区域	都市計画区域
市街化区域	市街化区域
編入	編入

凡例

都市計画道路	都市計画道路
都市公園	都市公園
都市計画緑地	都市計画緑地
下水処理施設	下水処理施設
汚物処理場	汚物処理場
ごみ焼却場	ごみ焼却場
都市計画学校	都市計画学校
市営市場	市営市場
土地区画整理事業地区	土地区画整理事業地区
地区計画	地区計画
特別用途地区(特別工業地区)	特別用途地区(特別工業地区)
特別緑地保全地区	特別緑地保全地区
準防火地域	準防火地域
景観地域	景観地域
風致地域	風致地域
平成27年D1D2区域	平成27年D1D2区域

各務原都市計画 区域区分の変更 (岐阜県決定)

箇所番号	1
地区名	三井町地区
面積	約11.7ha
変更種別	編入
理由	地区計画

