

海津市の都市計画に関する説明会

岐阜県・海津市

説明内容

1

海津市の都市計画について

2

都市計画道路の指定について

3

用途地域の指定について

4

海津都市計画下水道の変更について

5

今後のスケジュールについて

説明内容

1

海津市の都市計画について

2

都市計画道路の指定について

3

用途地域の指定について

4

海津都市計画下水道の変更について

5

今後のスケジュールについて

都市計画とは

【都市計画法】

(目的) 第一条

この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、**都市の健全な発展と秩序ある整備**を図り、もつて**国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進**に寄与することを目的とする

(都市計画の基本理念) 第二条

都市計画は、**農林漁業との健全な調和**を図りつつ、**健康で文化的な都市生活**及び**機能的な都市活動**を確保すべきこと並びにこのためには**適正な制限**のもとに**土地の合理的な利用**が図られるべきことを**基本理念**として定めるものとする。

住みやすく、安全で便利なまちをつくることを目的として、将来を考え、どこに何をつくるかを決めるしくみ。



【都市計画制度の構成】

都市計画制度の構成

上位計画：都市計画区域マスタープラン(県)
市町村総合計画(市)
市町村マスタープラン(市)など

都市計画の3本柱

都市計画法
第六条の二～第十条の四

土地利用

土地の使い方や建物の
建て方のルールを定め
るものです。

都市計画法 第十一条

都市施設

道路や公園などを計画
的に配置するものです。

都市計画法 第十二条

市街地 開発事業

新しいまちの造成や
まちなかの再開発事
業など、新たな都市
機能を生み出すもの
です。

土地利用に基づく都市施設配置、整備手法の選択を行います

【都市計画区域の種類】

海津市は全域が非線引き都市計画区域となります。

都市計画区域	線引き 都市計画区域	市街化 区域	市街化を促進し、 開発・整備する区域 (用途地域13種類指定)
		市街化調整 区域	市街化を抑制し、 環境を保全する区域
	非線引き 都市計画区域	都市計画区域の中で市街化区域と市街化調整区域のいずれにも属さない区域	

【区域区分の基準】

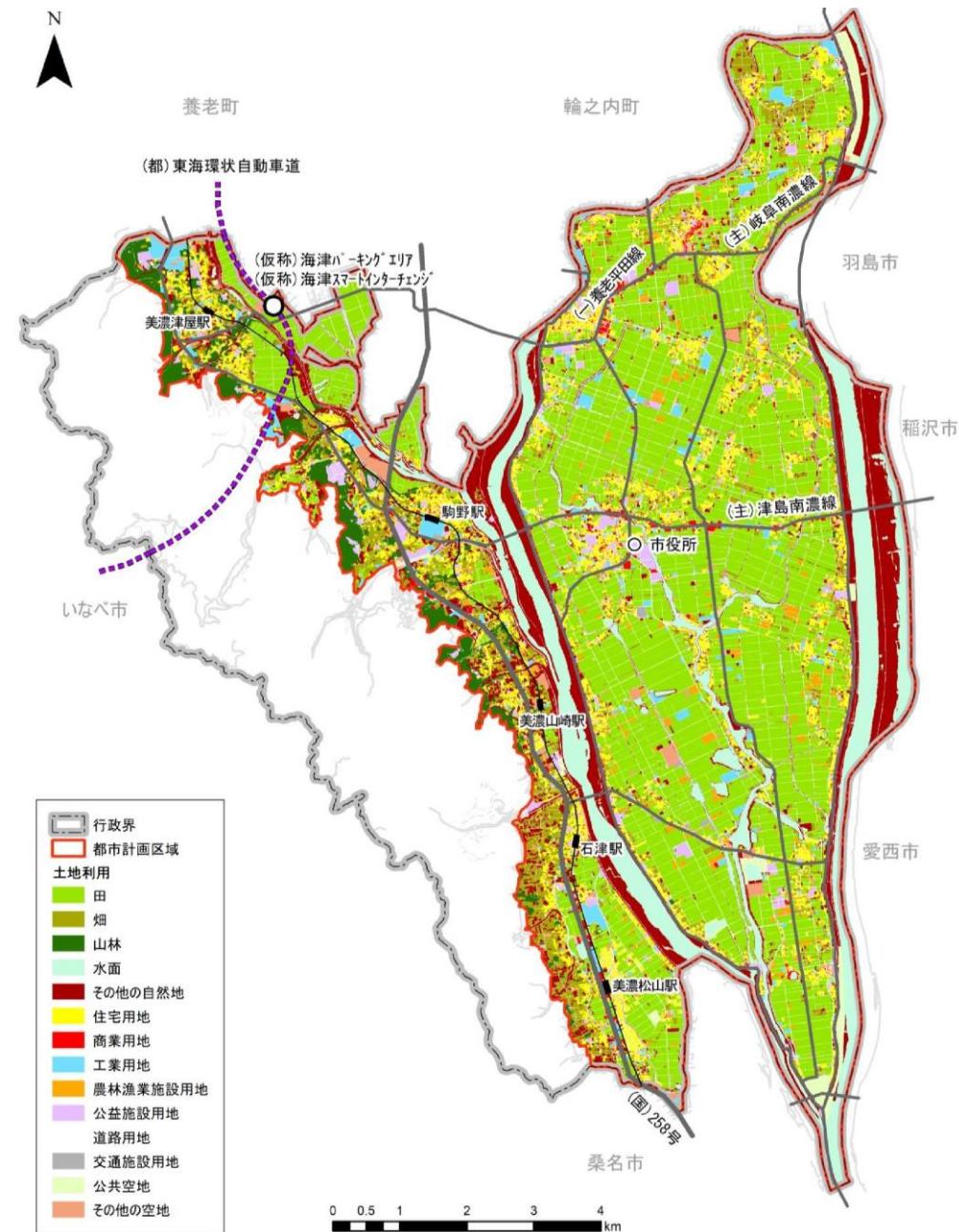
区域区分	要件
線引き	<ul style="list-style-type: none">・市街地の拡大・成長が見込まれる・公共施設の整備、農地の保全等、計画的に市街地を整備・誘導したい
非線引き	<ul style="list-style-type: none">・市街化の進展が限定的で拡大も見込まれない(減少傾向)・用途地域や地区計画等で土地利用のコントロールが可能

【海津市の現状】

区域	面積
行政区域	11,203ha
都市計画区域 (昭和56年)	8,284ha
農業振興地域	8,117ha

区域区分:なし
用途地域:なし

→都市計画区域のほぼ全域が農業振興地域に指定されており、市街地の拡大は抑制されている。



【都市施設】

都市施設は都市計画法第11条に列挙されており、これらの内必要なものを都市計画に定めることができます。ただし、都市計画法第13条第11項に以下の内容が記されています。

『都市施設は、**土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するように定めること。**（条文一部抜粋）

海津市の都市施設一覧（岐阜県の都市計画 資料編より）

道路（東海環状自動車道）

公共下水道（海津町、南濃町、平田町）

公園（城跡公園、秋葉公園）

汚物処理場（野寺浄化センター）

緑地（木曽三川公園、河川敷）

火葬場（海津市斎苑 天昇苑）

海津市都市計画マスターplan R5.3策定 (策定:海津市)

【将来都市構造図】

地域生活拠点

身近な社会生活サービス機能 の集積を図る拠点

新生活拠点

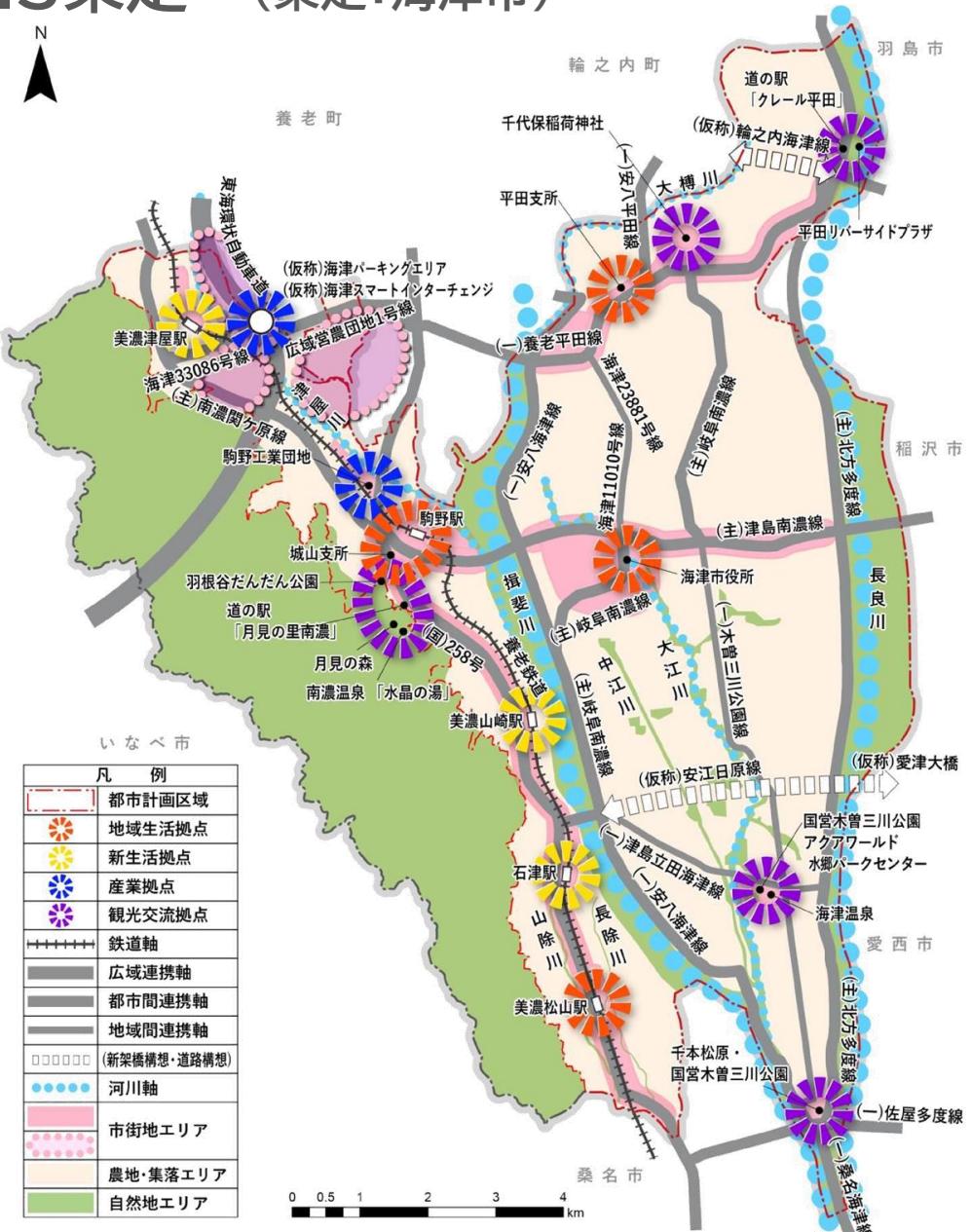
新たな地域住民の生活圏の集約・形成の要となる拠点

産業拠点

産業振興と雇用創出を図る新たな企業立地の推進に向けて先導的に産業集積を図る拠点

觀光交流拋點

広域的な集客を担う拠点



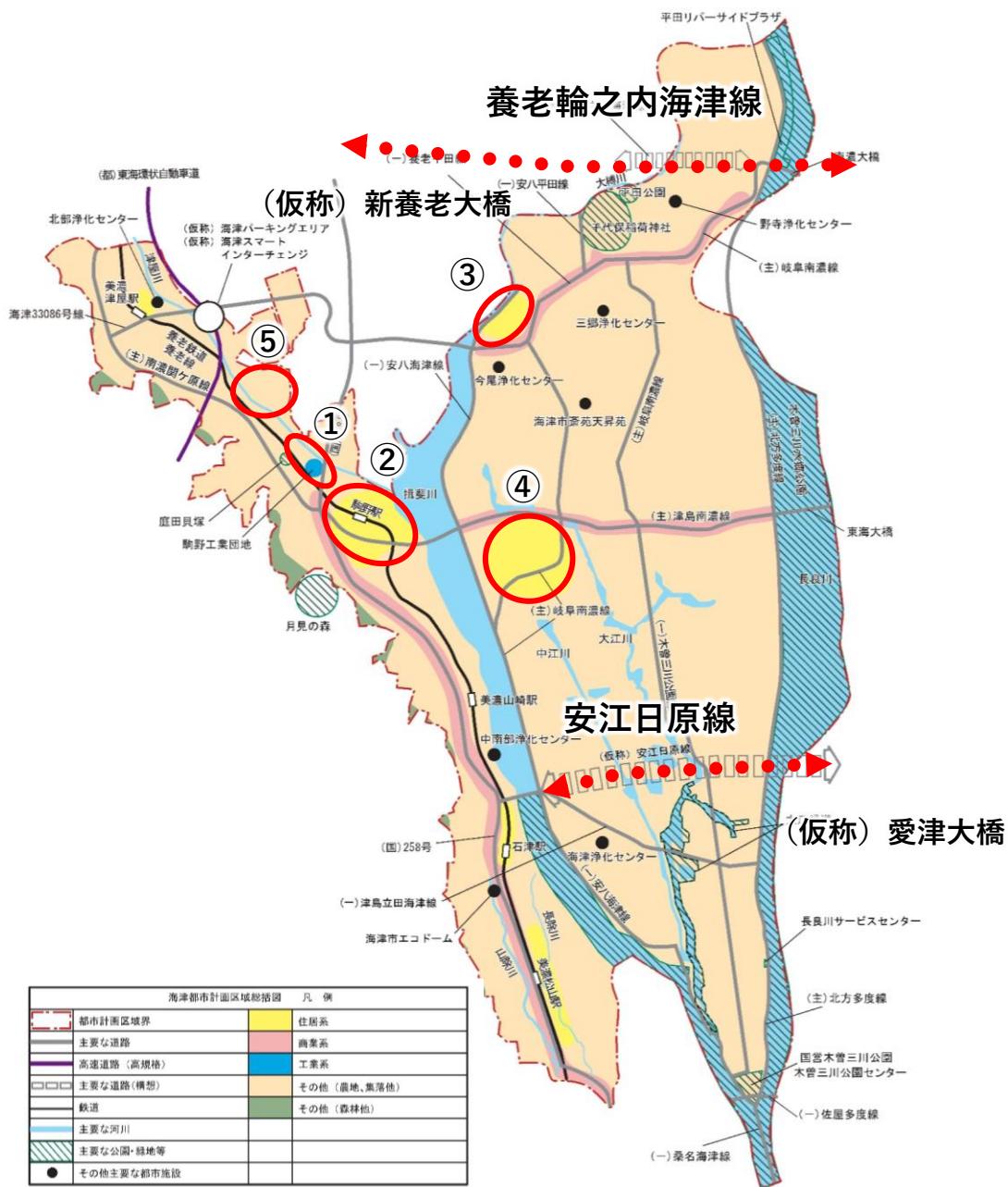
令和7年度 都市計画決定(予定)

1. 道路

- ①安江日原線
 - ②養老輪之内海津線

2. 用途地域 等

- ①駒野工業団地周辺地区
 - ②駒野駅周辺地区
 - ③今尾周辺地区
 - ④海津市役所周辺地区
 - ⑤海津SIC周辺地区



説明内容

1

海津市の都市計画について

2

都市計画道路の指定について

3

用途地域の指定について

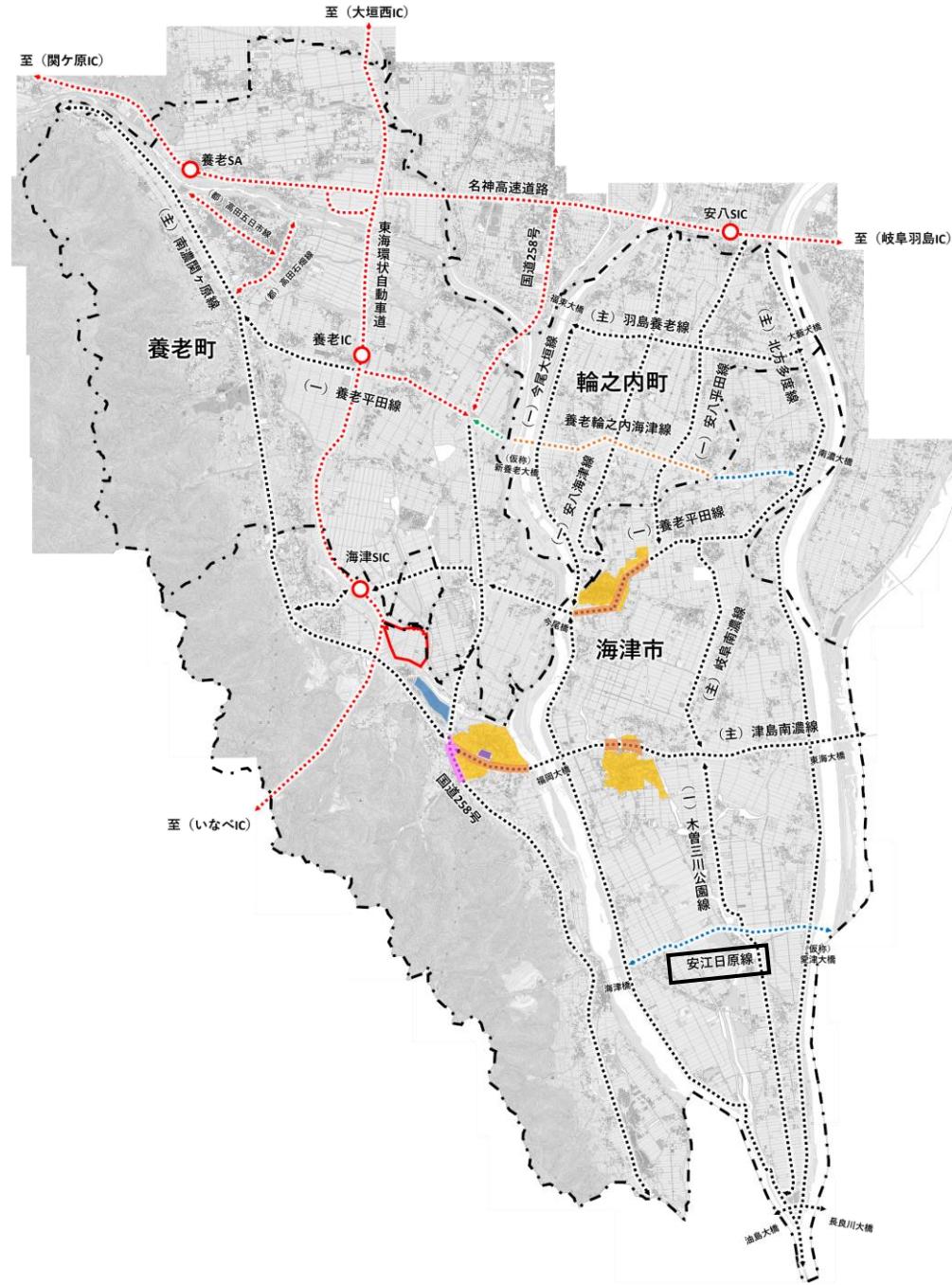
4

海津都市計画下水道の変更について

5

今後のスケジュールについて

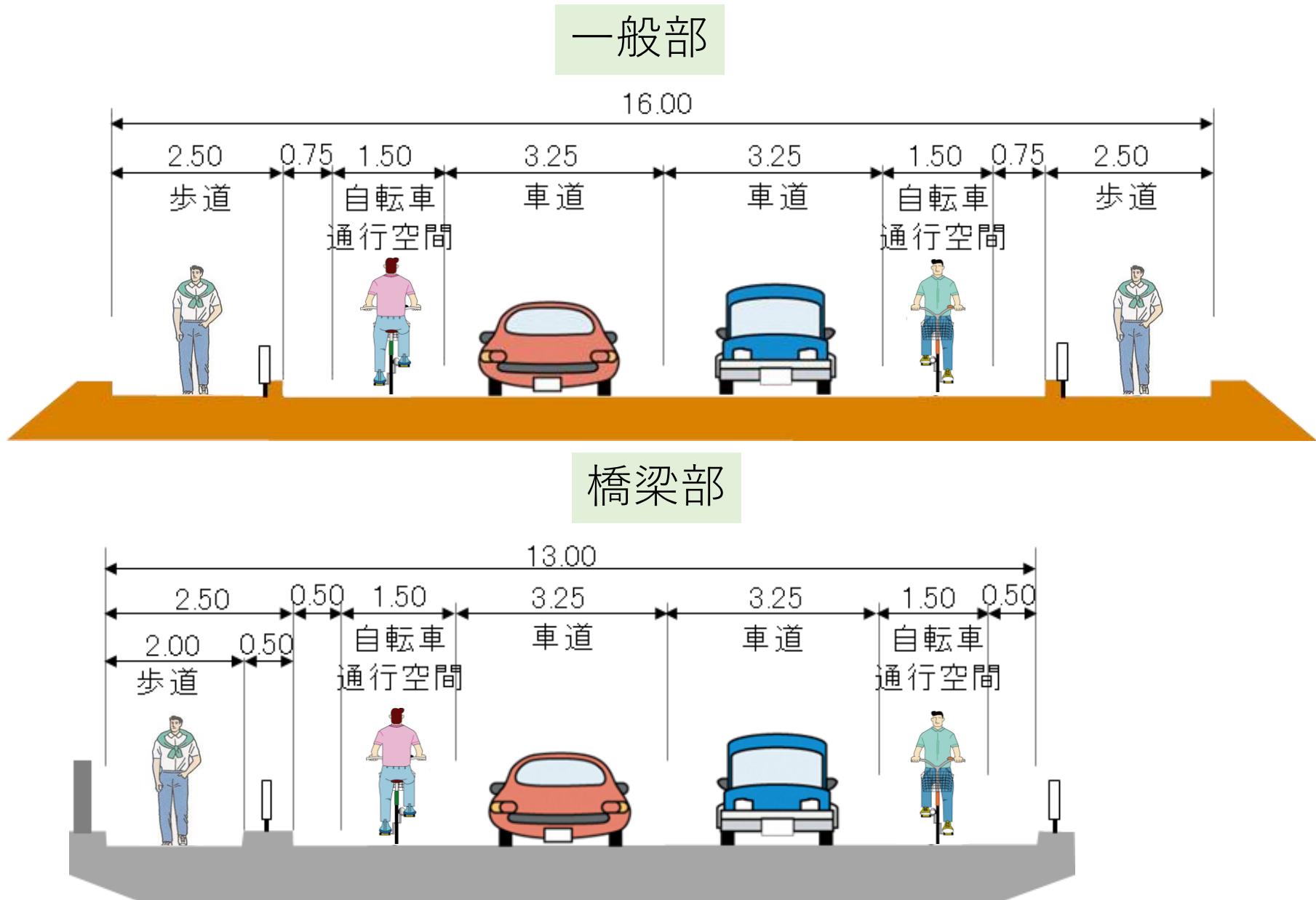
(都市計画道路 安江日原線位置図)



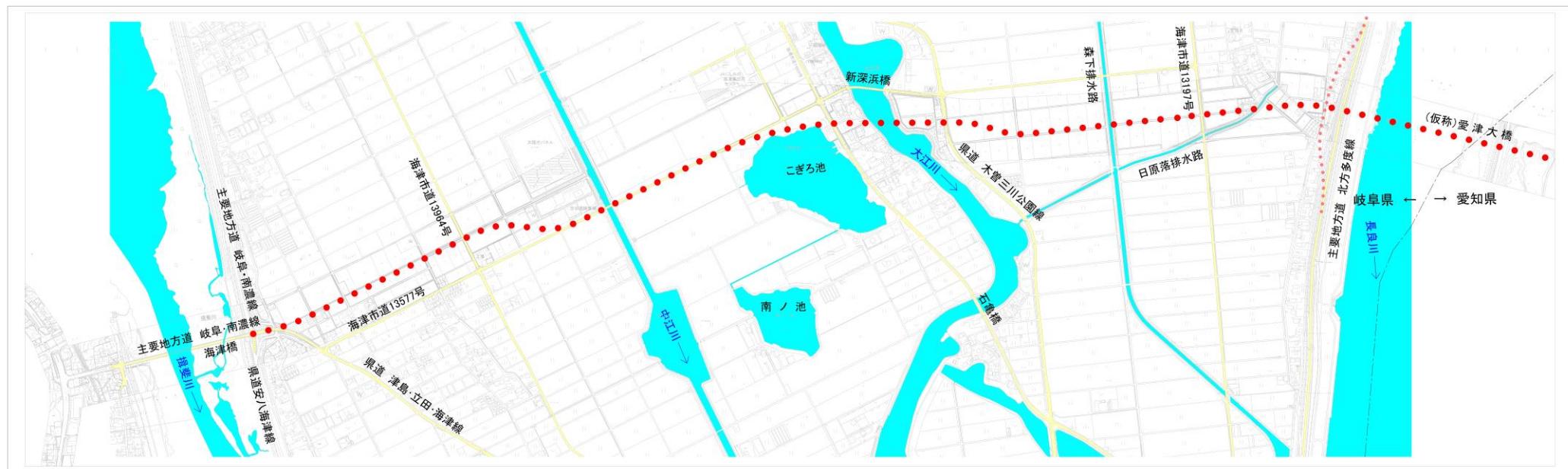
凡 例

	現在の都市計画道路
	現況道路
	海津市
	養老町
	輪之内町
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域
	工業専用地域
	特定用途制限地域
	新規都市計画決定（道路）箇所（案）
	新規用途地域指定箇所（案）

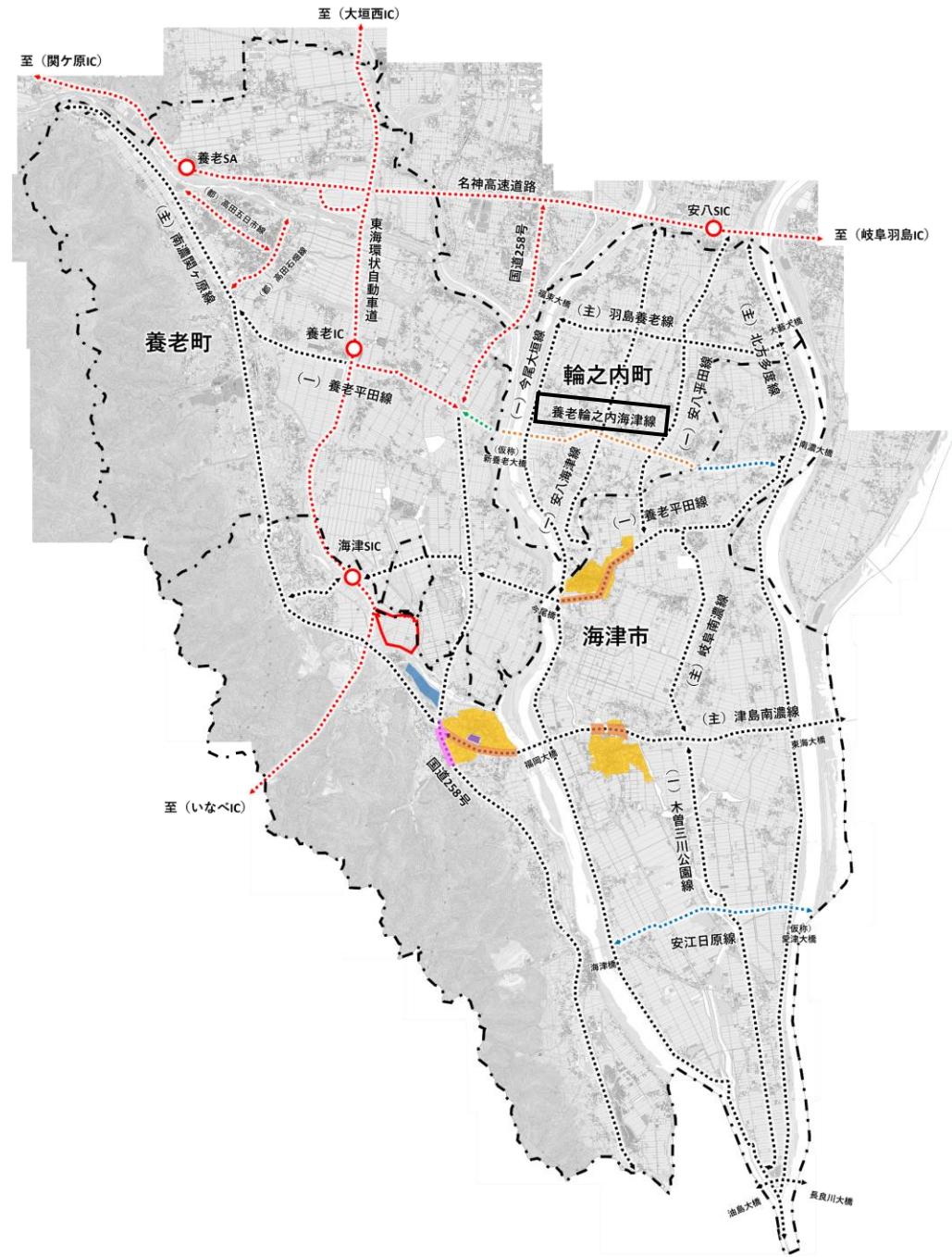
標準的な横断図 都市計画道路 安江日原線



都市計画道路 安江日原線 ルート図



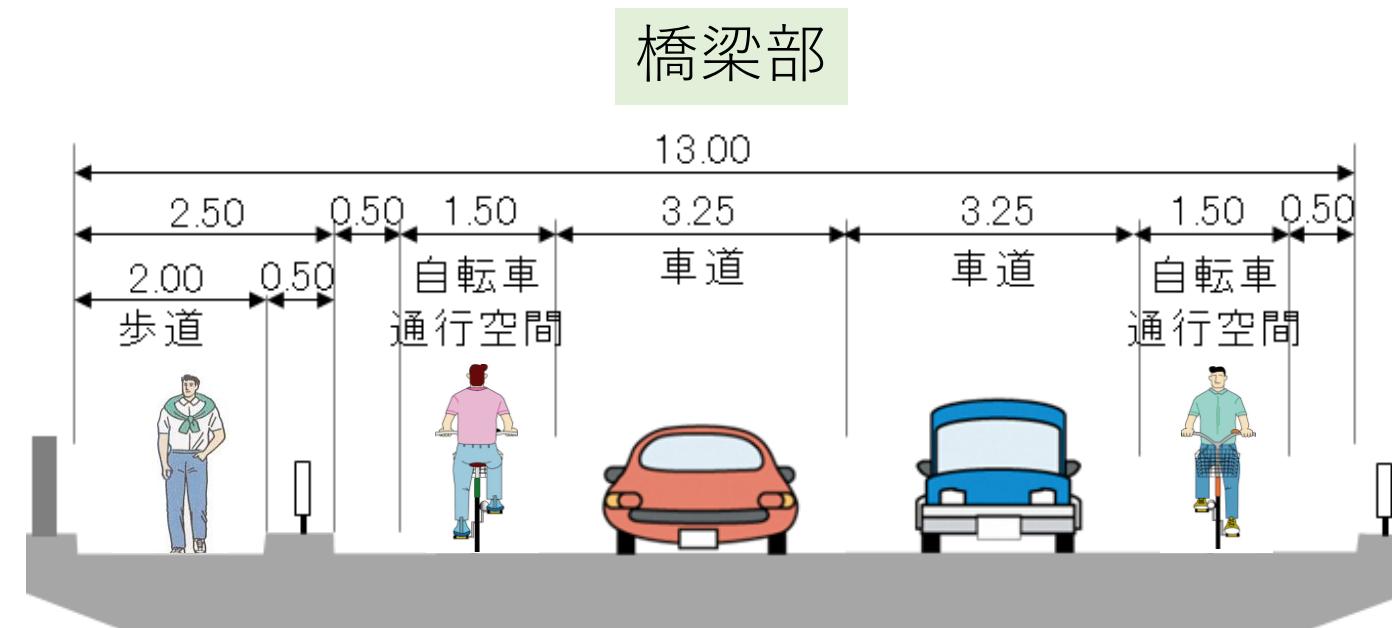
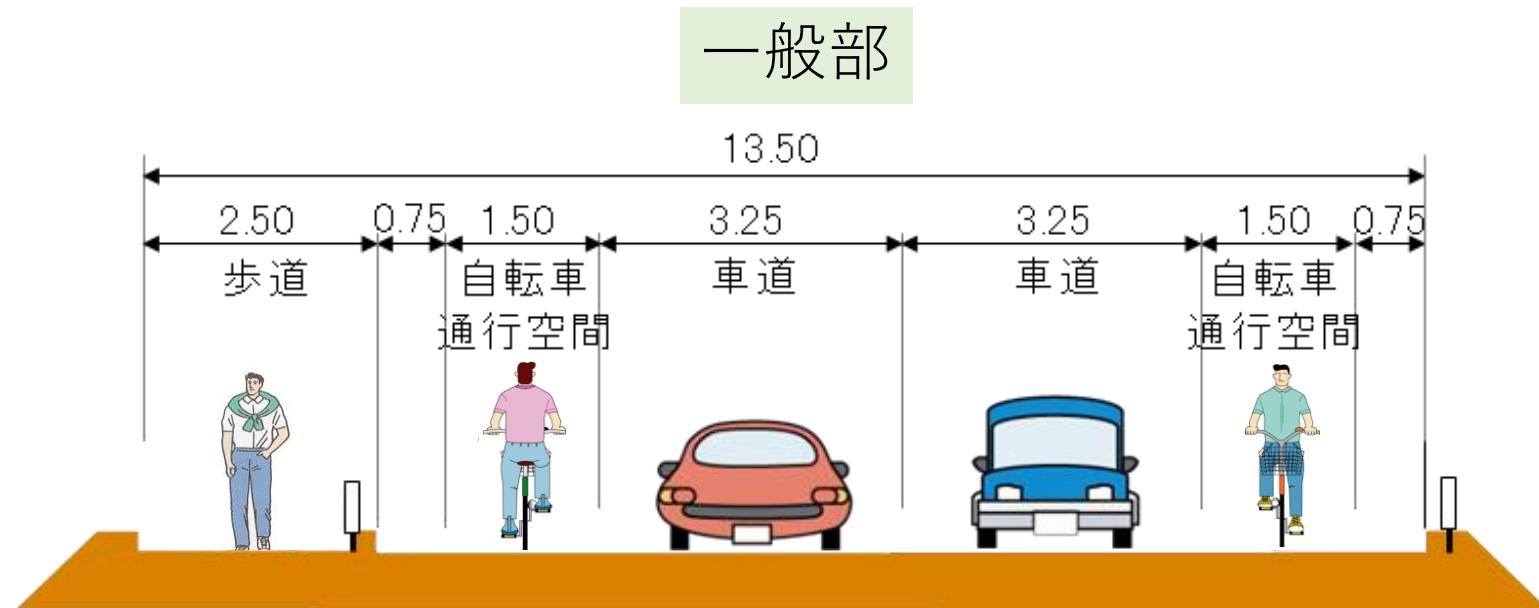
【都市計画道路 養老輪之内海津線位置図】



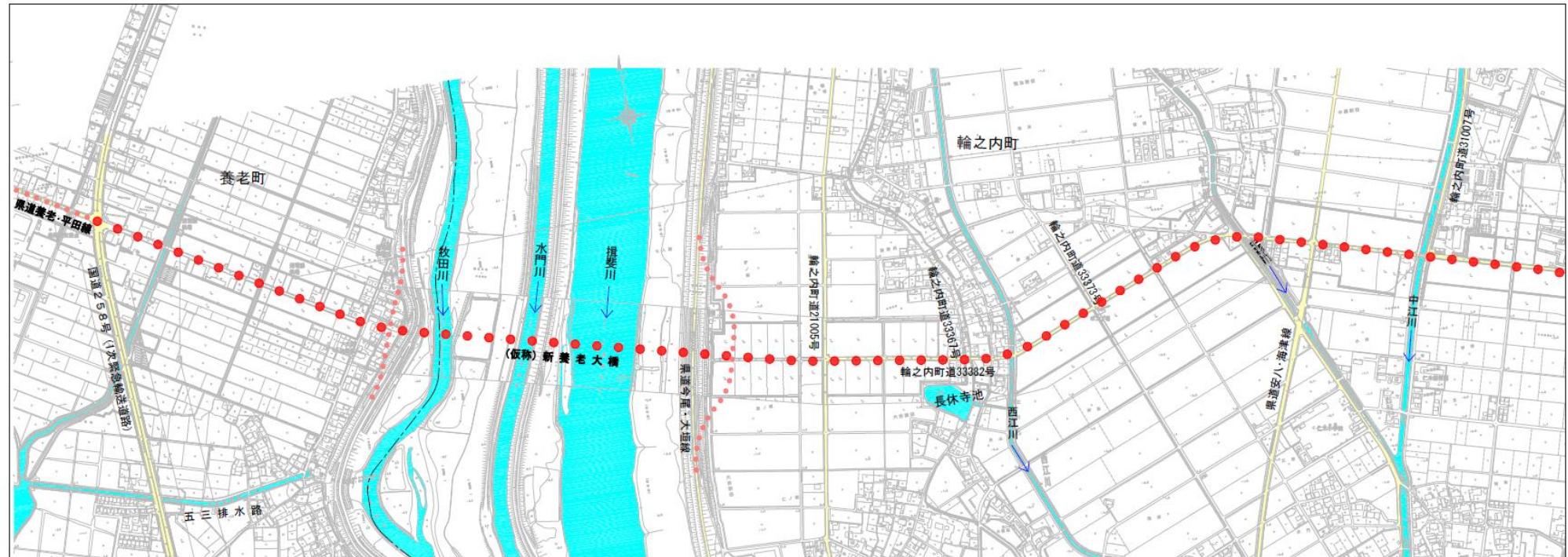
凡 例

	現在の都市計画道路
	現況道路
	海津市
	養老町
	輪之内町
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域
	工業専用地域
	特定用途制限地域
	新規都市計画決定（道路）箇所（案）
	新規用途地域指定箇所（案）

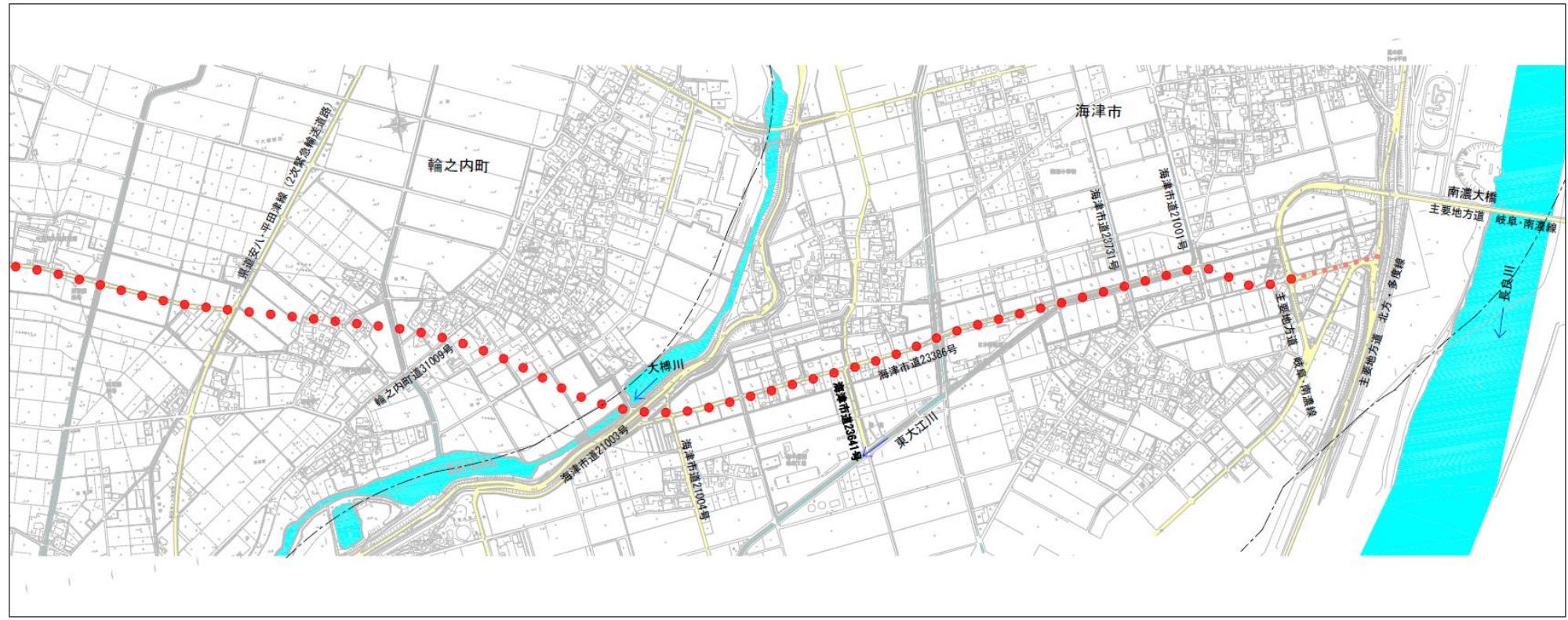
標準的な横断図 都市計画道路 養老輪之内海津線



都市計画道路 養老輪之内海津線 ルート図（その1）



都市計画道路 養老輪之内海津線 ルート図（その2）



説明内容

1

海津市の都市計画について

2

都市計画道路の指定について

3

用途地域の指定について

4

海津都市計画下水道の変更について

5

今後のスケジュールについて

【用途地域の必要性】

背景

- ・既成市街地における空き家の増加
- ・移住・定住を促す適地の不足
- ・少子高齢化
- ・農業振興地域の規制により宅地化が困難

→人口減少の進行

農振地除外及び用途地域指定により、

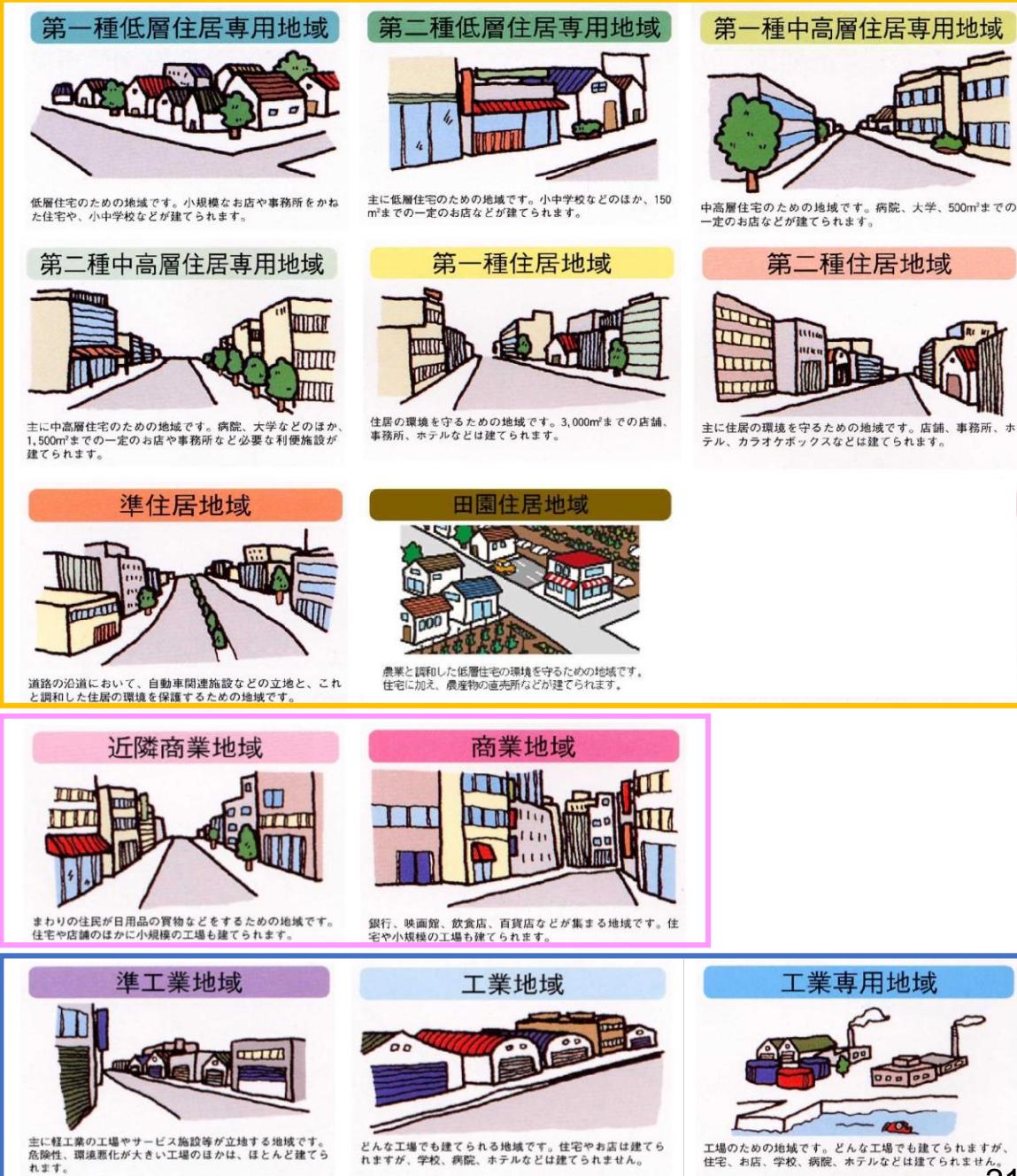
居住、産業等を誘導し、

持続可能でコンパクトなまちづくりを目指す

【用途地域とは】

用途地域とは、都市計画区域のなかにおいて生活しやすい住宅地、利用しやすい商業地、操業しやすい工業地などの土地利用を実現するための制度です。

大きく分ければ住居系、商業系、工業系の3分類ですが、用途地域制度は時代の進展とともに区分が増え、現在では右の図に示すように全部で13種の区分があります。



【用途地域内建物の容積率と建ぺい率について】

住居系	商業系	工業系
第一種低層住居専用地域 80 50	近隣商業地域 200 80	準工業地域 200 60
第二種低層住居専用地域 80 50	商業地域 400 80	工業地域 200 60
田園住居地域 80 50		工業専用地域 200 60
第一種中高層住居専用地域 200 60		
第二種中高層住居専用地域 200 60		
第一種住居地域 200 60		
第二種住居地域 200 60		
準住居地域 200 60		
8地域	2地域	3地域



今回予定する用途地域

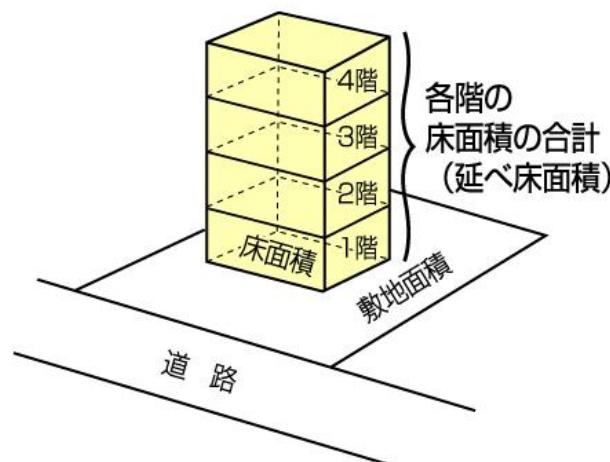
※容積率、建ぺい率は例です。

【容積率・建ぺい率】

建物の大きさを制限するために、「容積率」と「建ぺい率」が定められています。

容積率：建物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合

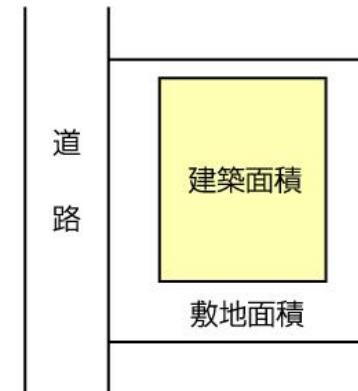
$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$



例えば、敷地の半分を使って建築するのであれば、平屋は50%、4階建ては200%になります。

建ぺい率：建物の建築面積の敷地面積に対する割合

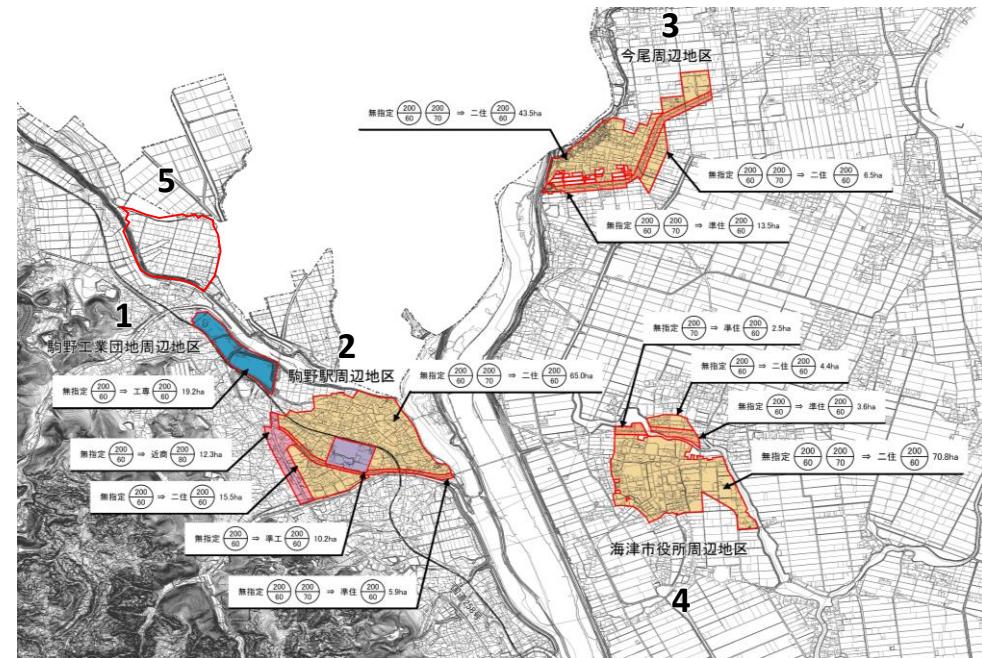
$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$



例えば、同じ敷地で建て坪が同じであれば、階数に関係なく建ぺい率は同じです。

【用途地域の範囲(案)】

No	用途指定箇所(案)	用途指定面積(案)	用途地域
1	駒野工業団地周辺地区	19.2ha	工業専用地域
2	駒野駅周辺地区	108.9ha	-
		80.5ha	第二種 住居地域
		5.9ha	準住居地域
		12.3ha	近隣商業地域
		10.2ha	準工業地域
3	今尾周辺地区	63.5ha	-
		50.0ha	第二種 住居地域
		13.5ha	準住居地域
4	海津市役所周辺地区	81.3ha	-
		75.2ha	第二種 住居地域
		6.1ha	準住居地域
5	海津SIC周辺地区	43.9ha	特定用途制限地域
合計		316.8ha	



【用途地域の種類】

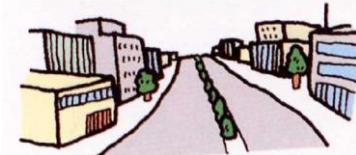
用途地域	具体的な地域の概要
第二種 住居地域	★住居と店舗、事務所等の併存を図りつつ、住居の環境を保護する地域
準住居 地域	★幹線道路沿道にふさわしい業務の利便を図る地域で、自動車交通量が比較的少ない道路に面する土地で、住居と併せて自動車関連施設等の商業施設等の用に供する地域
近隣商業 地域	★幹線道路沿道にふさわしい業務の利便を図る地域で、自動車交通量が多い道路に面する土地で、道路交通騒音が著しく、主に商業施設の立地を図る地域
準工業 地域	★主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域
工業専用 地域	★住宅等の混在を排除・防止し、工業に特化した土地利用を図る地域

第二種住居地域



主に住居の環境を守るために地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のはかは、ほとんど建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

【用途地域の制限】

用途地域	建てられない建物の概要
第二種住居地域	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積10,000m²を超える店舗 ・面積10,000m²を超えるカラオケ、ぱちんこ屋等 ・劇場、映画館、演芸場、観覧場、キャバレー、ダンスホール等 ・300m²以上2階以上の単独車庫、2階以上の建築物附属車庫、倉庫業倉庫 ・危険性や環境悪化の恐れがある工場
準住居地域	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積10,000m²を超える店舗 ・面積10,000m²を超えるカラオケ、ぱちんこ屋等 ・客席200m²を超える劇場、映画館、演芸場、観覧場等 ・危険性や環境悪化の恐れがある工場
近隣商業地域	<ul style="list-style-type: none"> ・キャバレー、個室付浴場等 ・危険性や環境悪化の恐れがある工場
準工業地域	<ul style="list-style-type: none"> ・危険性が大きいか著しく環境を悪化させるおそれがある工場
工業専用地域	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅、共同住宅、宿舎、下宿 ・物販店、飲食店 ・床面積3,000m²を超える店舗 ・ホテル、旅館 ・ボーリング場、ゴルフ練習場、劇場、映画館、演芸場、観覧場、キャバレー、個室付浴場等 ・幼稚園、小中学校、高校、大学等 ・図書館等 ・病院、老人ホーム等

海津市の容積率や建ぺい率等の現状

【これまでの経緯と用途地域を指定する理由】

平成15年に旧3町で実施した白地地域建築形態規制調査の結果、駒野駅地区、今尾地区、海津市役所地区の一部では、一般基準の建蔽率60%を採用したときに不適格となる建物が多いいため、緩和基準の建蔽率70%を採用し、現在の形態規制となっています。

岐阜県では、一般に用途地域を指定すると、建蔽率は60%にすることとなっています。建蔽率60%は一般的な数値であり、今回の用途地域指定により建蔽率が70%から60%に引き下げられますが、これにより建物同士の隙間ができるため、良好な住環境が形成され、魅力的なまちとなります。

ただし、用途地域の指定により、既存不適格建築物(新しい制限に合わない建物)が出てきます。既存不適格建築物は、用途地域が指定された後も今まで通りに使用することが可能ですが、用途地域指定後に新築や増築などの建築行為を行う場合は、原則として新しい制限にあった建築をすることになります(用途、容積率、建ぺい率等各種制限を守る必要があります)。

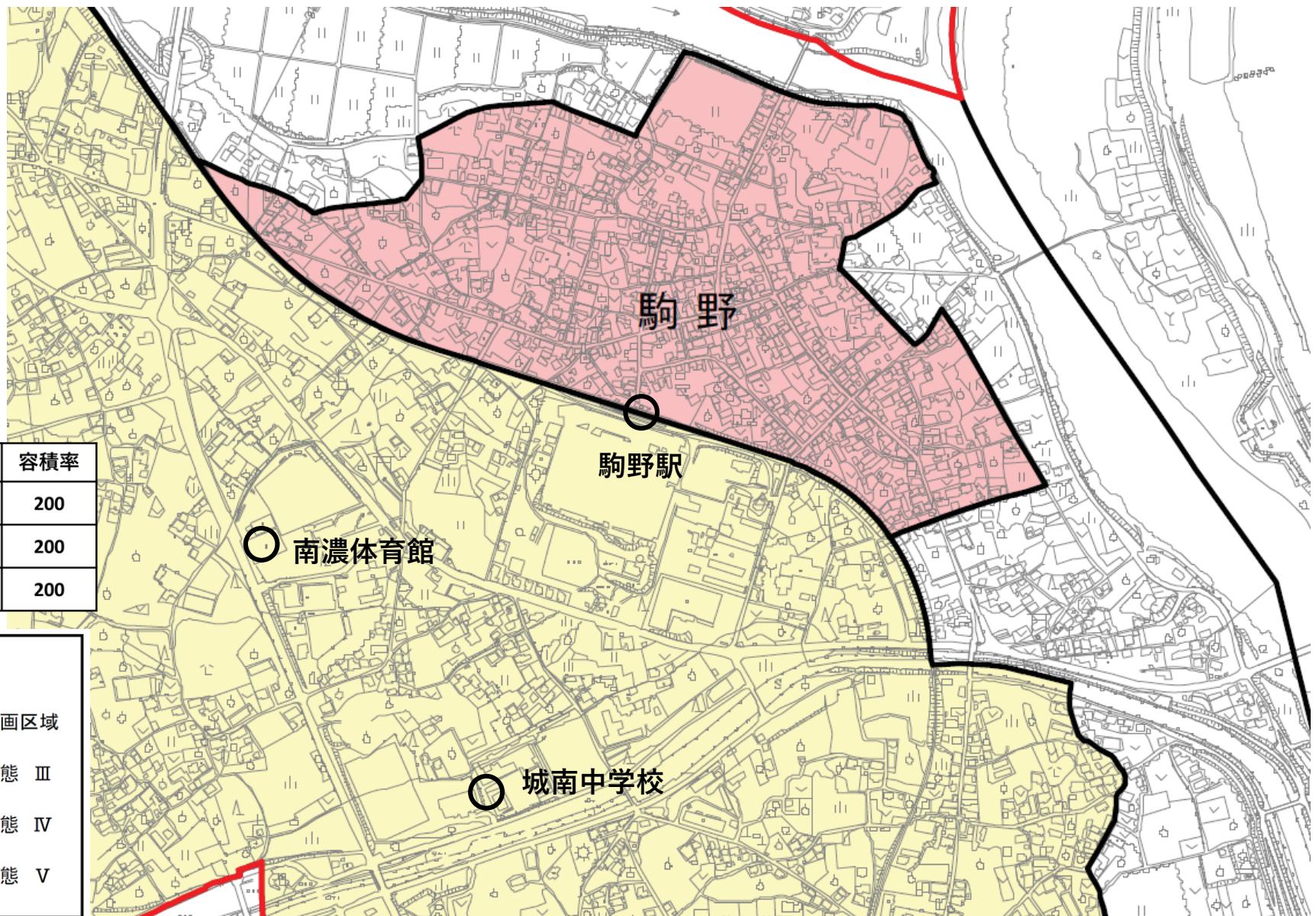
【海津市 建築形態値一覧】

都市計画区域内の白地地域の建築形態値一覧

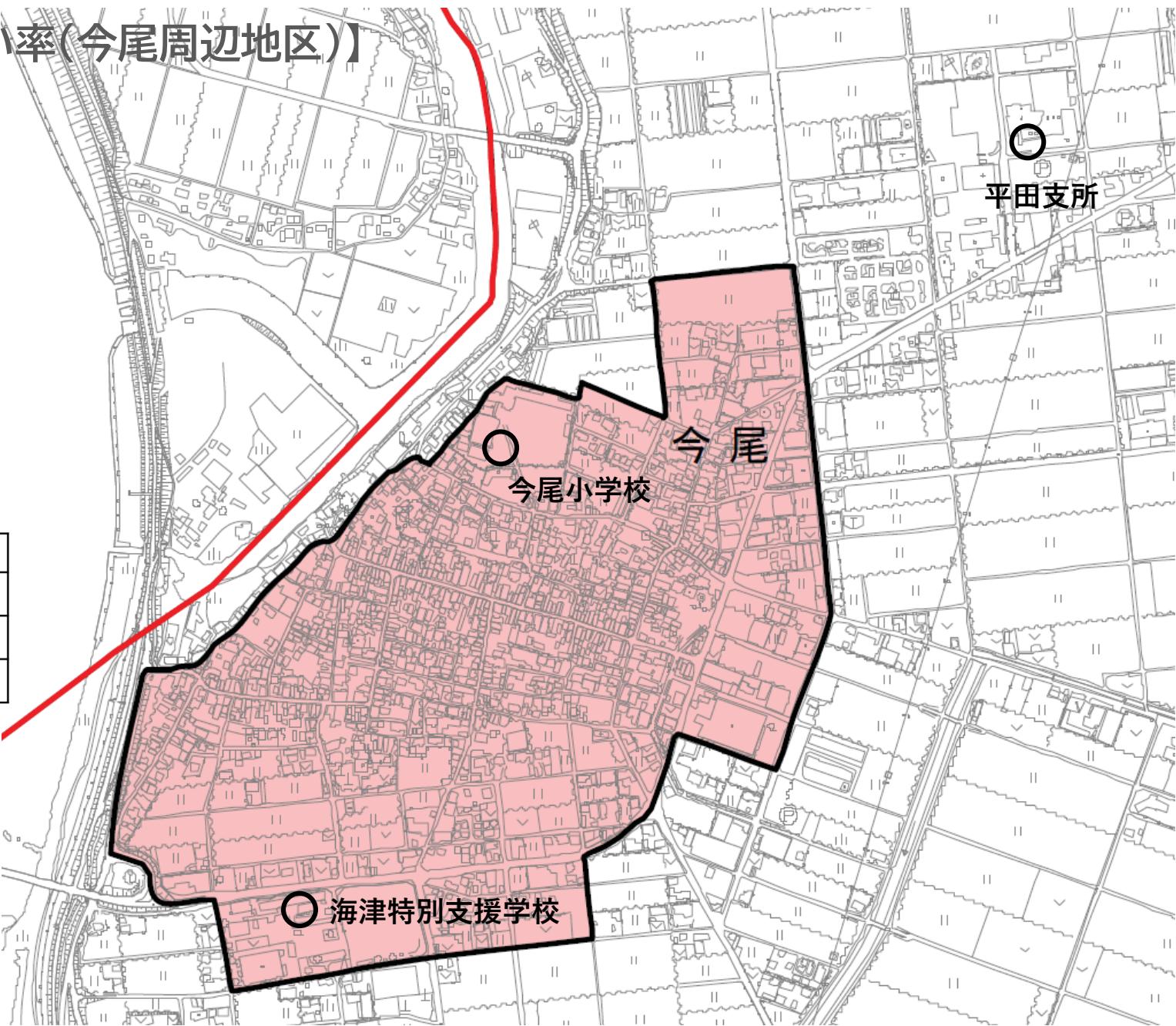
分類記号	III	IV	V
1.建ぺい率	60%	60%	70%
2.容積率	200%	200%	200%
3.容積率制限	0.4	0.6	0.6
4.道路斜線制限に係る数値	∠1.25	∠1.5	∠1.5
5.隣地斜線制限に係る数値	20m + ∠1.25	31m + ∠2.5	31m + ∠2.5
6.日影による建築物の制限	別表	別表	-
7.参考区域	4と5の区域以外全て	南濃町内（一部）	海津町高須町 平田町今尾・三郷・蛇池（一部） 南濃町津屋・駒野・太田・安江（一部）

※道路斜線制限、隣地斜線制限における「∠」は勾配を表す。

【容積率・建ぺい率(駒野駅周辺地区)】



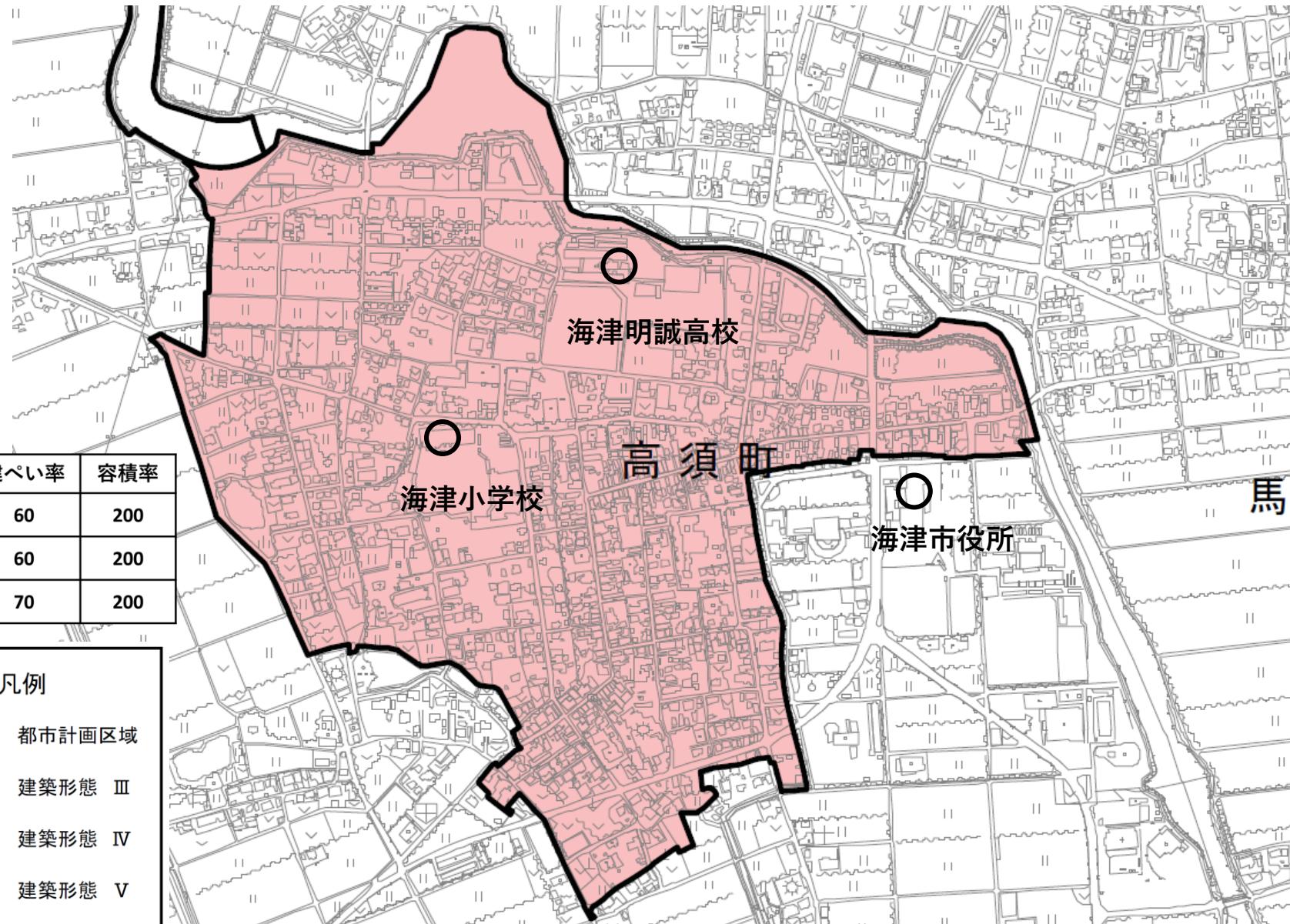
【容積率・建ぺい率(今尾周辺地区)】



分類	建ぺい率	容積率
III	60	200
IV	60	200
V	70	200



【容積率・建ぺい率(海津市役所周辺地区)】



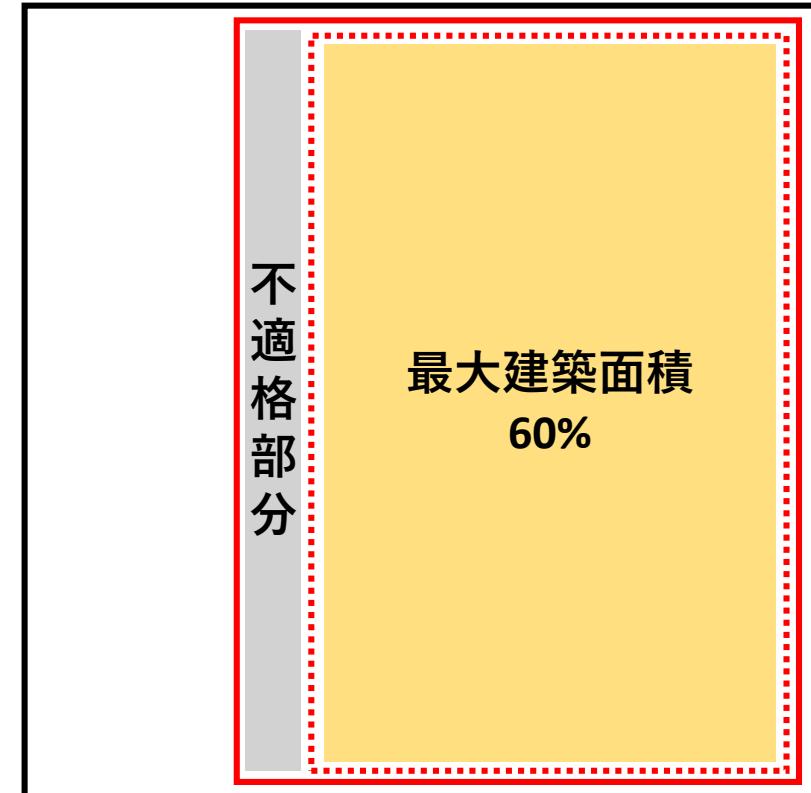
用途地域を設定することによる 建ぺい率の変更点

【容積率・建ぺい率】

駒野駅周辺地区、今尾周辺地区、海津市役所周辺地区の一部(形態規制Vの箇所)では、用途地域の指定を行うと、建ぺい率が70%から60%に変わります。



用途指定前



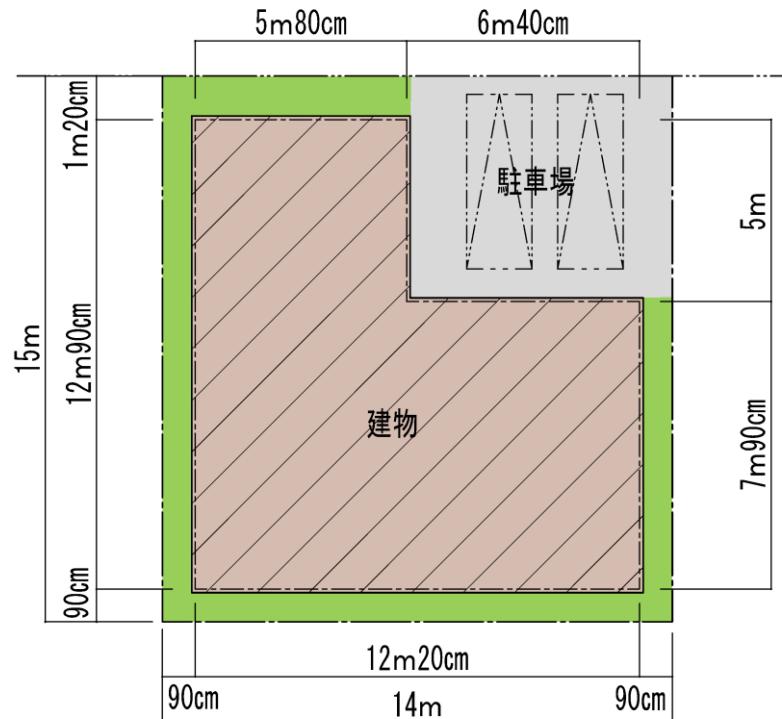
用途指定後

【容積率・建ぺい率】

駒野駅周辺地区、今尾周辺地区、海津市役所周辺地区の一部(形態規制Vの箇所)では、用途地域の指定を行うと、建ぺい率が70%から60%に変わります。

例えば210m²の敷地で、敷地境界と建物の壁芯との間隔を90cm空け、駐車場を2台分確保した場合、建ぺい率は60%となります。現実的に庭の部分を確保するなどを考慮すると、建ぺい率60%でも一般的な住宅の建築には支障がありません。

また、低い建ぺい率により、隣の建物の外壁と自分の建物の外壁の間に空間ができ、風通しの確保や、火災時の延焼の防止などのメリットが生まれます。



敷地面積：210.00 m²

建築面積：125.38 m²

建ぺい率：59.78%

【用途地域を設定することによる既存不適格建築物について】

用途地域を設定することにより、既存不適格建築物が発生します。

既存不適格建築物とは、用途地域が指定される前からある建物で、新たに用途地域が指定されたことにより、新しい規制にあわなくなつた建物のことです。

既存不適格建築物は規制が定められた後に建築され、規制にあわない建物（「違法建築物」）とは違い、用途地域が指定された後も今まで通りに使用することが可能です。

ただし、用途地域指定後に、新築や増築などの建築行為を行う場合は、原則として新しい制限にあった建築をすることになります。（用途、容積率、建ぺい率等各種制限を守る必要があります。）

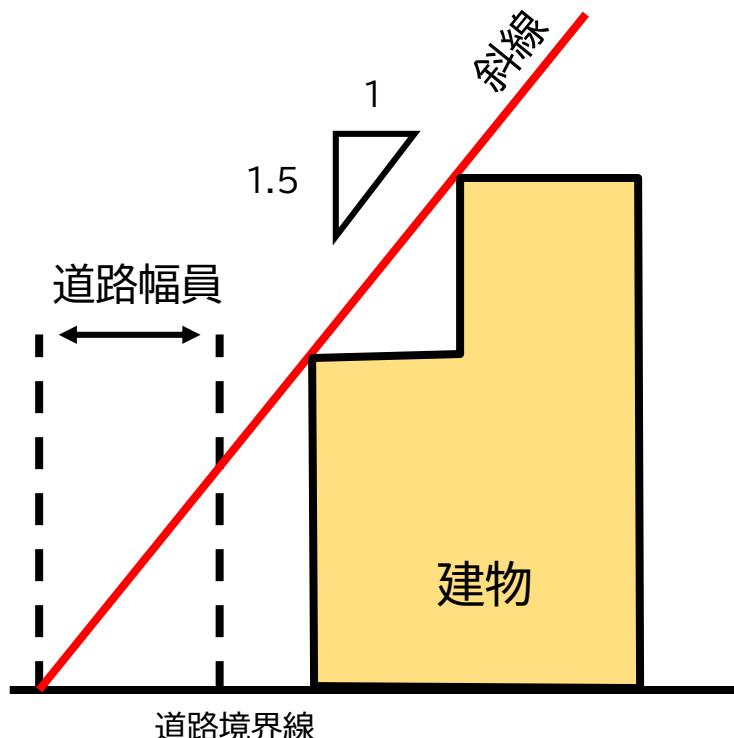
軽微なリフォームは可能です。

例①トイレや浴室の改修、②壁紙の張替など

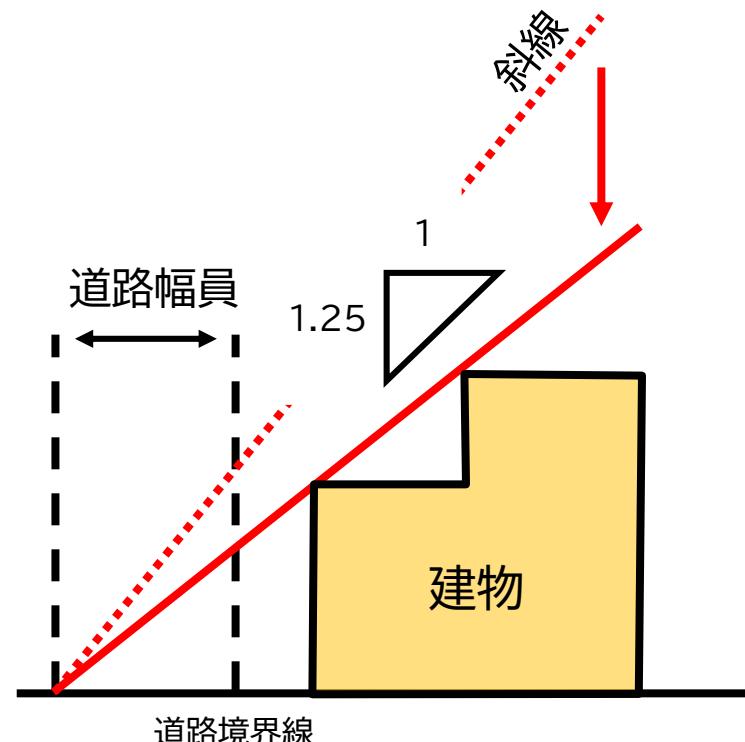
用途地域を設定することによる 斜 線 制 限 の 変 更 点

【道路斜線制限】

駒野工業団地周辺地区、駒野駅周辺地区、今尾周辺地区、海津市役所周辺地区の一部（形態規制IVとVの箇所）では、用途地域の指定（第二種住居地域・準住居地域が対象）を行うと、道路斜線制限が1.5から1.25に変わります。



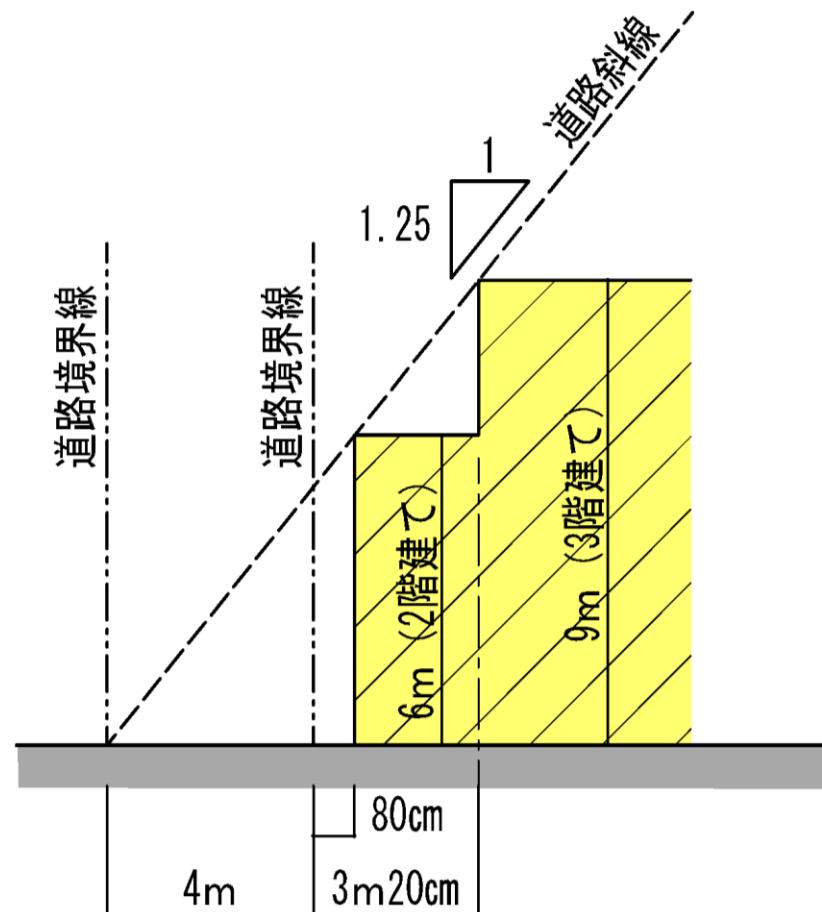
用途指定前



用途指定後

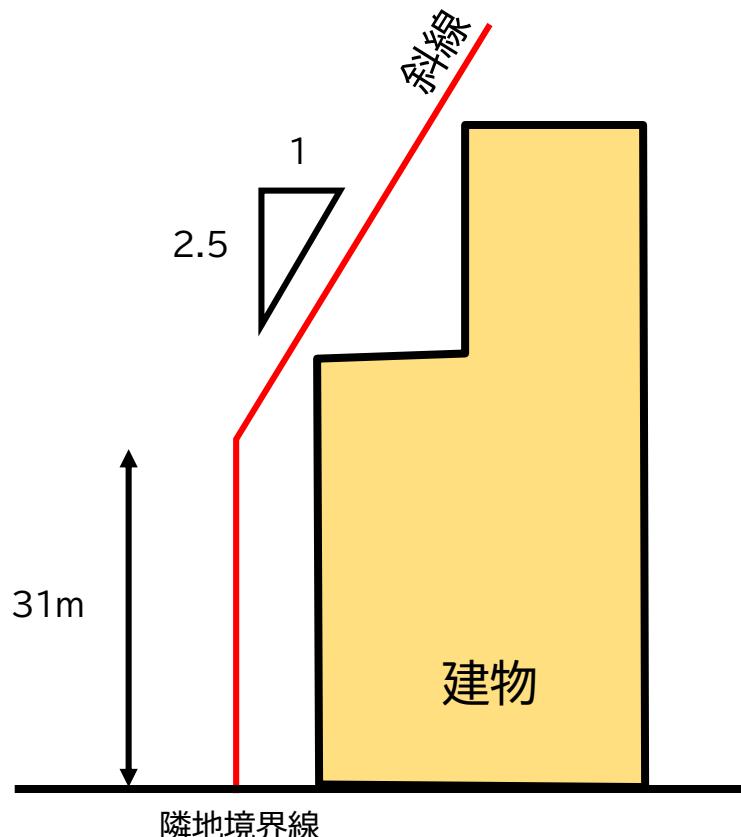
【道路斜線制限】

「道路斜線制限」は、建物を建てるために必要な道路幅の最低基準である4m道路の敷地において、道路と敷地に高低差がない場合、一般的に道路から建物を80cm控えれば2建ての建物を建てることが可能であり、また3m20cm控えれば3建ての建物を建てる 것도可能です。(建物の道路境界からのセットバックによる緩和等は考慮していません。この緩和を使えばもっと高い建物を建てるのも可能です。)また、「隣地斜線制限」は20mの高さから斜線が始まることから、隣地境界いっぽいでも20mの高さの建物が建築でき、一般的に6階建ての建物の建築が可能です。

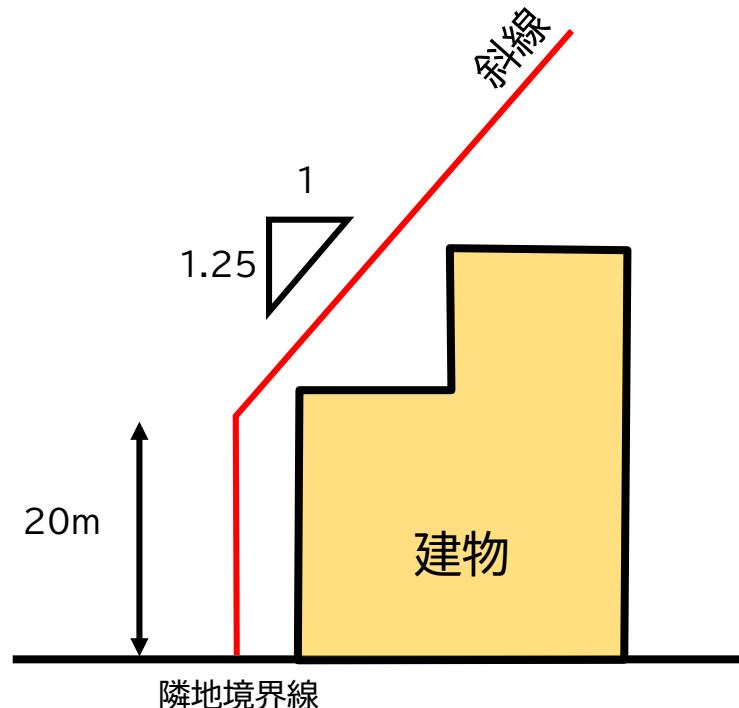


【隣地斜線制限】

駒野工業団地周辺地区、駒野駅周辺地区、今尾周辺地区、海津市役所周辺地区の一部（形態規制IVとVの箇所）では、用途地域の指定（第二種住居地域・準住居地域が対象）を行うと、隣地斜線制限が $31m + 2.5$ から $20m + 1.25$ に変わります。



用途指定前



用途指定後

用途地域を設定することによる 日陰規制の変更点

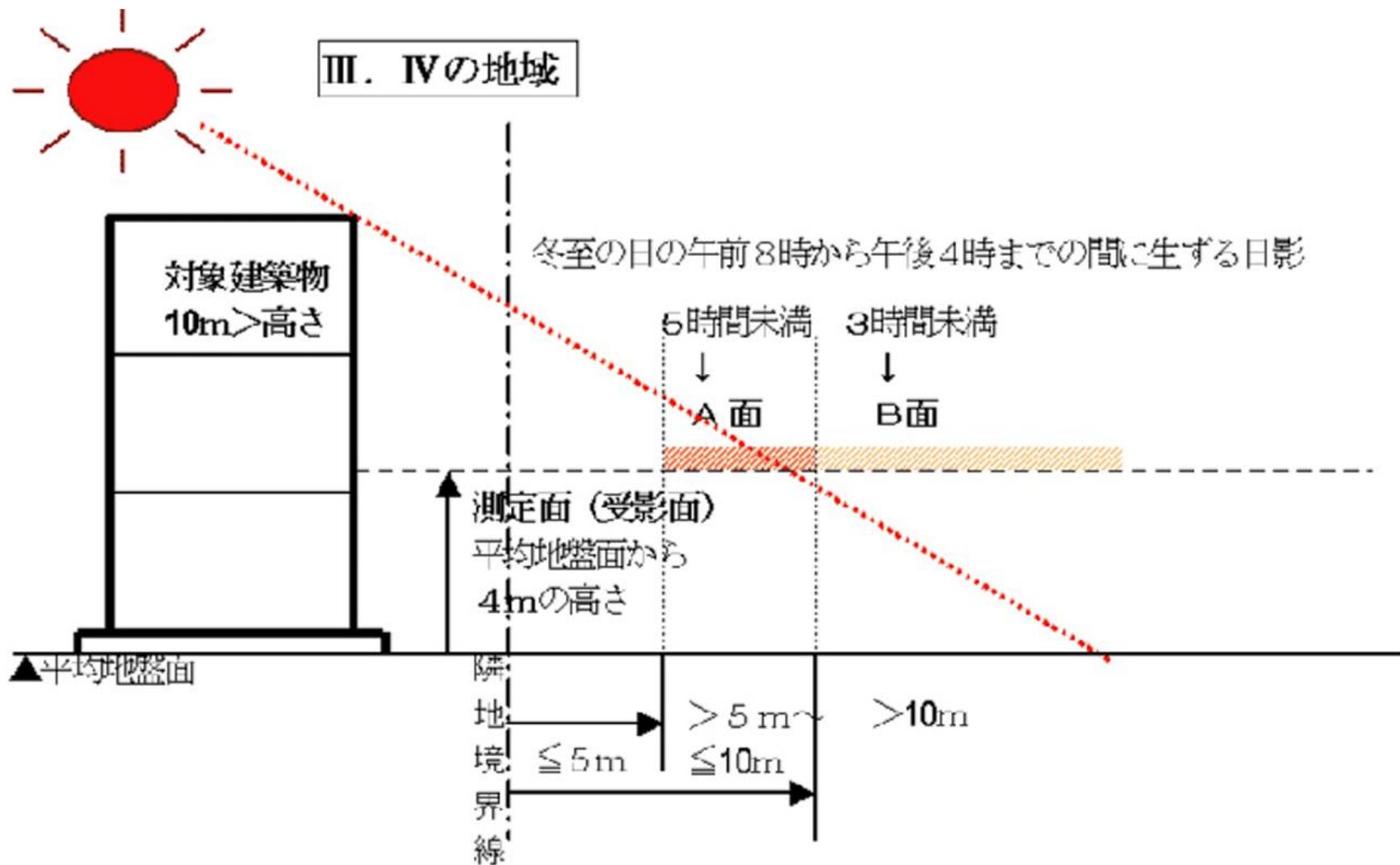
【日影規制】

現在、駒野工業団地周辺地区、駒野駅周辺地区、今尾周辺地区、海津市役所周辺地区の一部(形態規制ⅢとⅣの箇所)では、日影規制があり、駒野駅周辺地区、今尾周辺地区、海津市役所周辺地区の一部(形態規制Ⅴの箇所)では、日影規制がありません。

しかし、用途地域の指定(第二種住居地域・準住居地域が対象)を行うと、形態規制Ⅴの箇所でも日影規制が発生します。

分類	日影規制	規制内容（用途指定前）	規制内容（用途指定後）
III	あり	制限対象建築物：高さ10m超え 日影測定面(地盤面からの高さ)：4m	制限対象建築物：高さ10m超え 日影測定面(地盤面からの高さ)：4m
IV	あり	冬至日の8時から16時までの間に生じる 日影時間の制限：5時間、3時間	冬至日の8時から16時までの間に生じる 日影時間の制限：5時間、3時間
V	なし	なし	

【日影規制】



【許容可能な増築等と斜線制限・日影規制の関係】

建ぺい率や容積率の関係で、一部、許容可能な増築等もありますが、これらの増築分等は、**斜線制限や日影規制の対象となるため、用途地域の基準に適合しなければいけません。**

【現在の海津市内の建築形態規制】

都市計画区域内の白地地域の建築形態値一覧			
分類記号	3	4	5
1.建ぺい率	60%	60%	70%
2.容積率	200%	200%	200%
3.容積率制限	0.4	0.6	0.6
4.道路斜線制限に係る数値	∠1.25	∠1.5	∠1.5
5.隣地斜線制限に係る数値	20m + ∠1.25	31m + ∠2.5	31m + ∠2.5
6.日影による建築物の制限	別表	別表	-
7.参考区域	4と5の区域以外全て	南濃町内（一部）	海津町高須町 平田町今尾・三郷・蛇池（一部） 南濃町津屋・駒野・太田・安江（一部）

※道路斜線制限、隣地斜線制限における「∠」は勾配を表す。

日影

制限対象建築物

高さ10m超え

日影測定面(地盤面からの高さ)

4m

冬至日の8時から16時までの間に生じる日影時間の制限

5時間、3時間

【用途地域を設定した地域についてのこれからの規制】

	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	準工業地域	工業専用地域
1.建ぺい率	60%		80%		60%
2.容積率			200%		
3.容積率制限	0.4			0.6	
4.道路斜線制限	1.25			1.5	
5.隣地斜線制限	20m + 1.25			31m + 2.5	
6.日影制限	制限対象建築物：高さ10m超え 日影測定面(地盤面からの高さ)：4m 冬至日の8時から16時までの間に生じる日影時間の制限：5時間、3時間				適用外
7.区域 (表示：用途No)	2.3.4	2.3.4	2	2	1

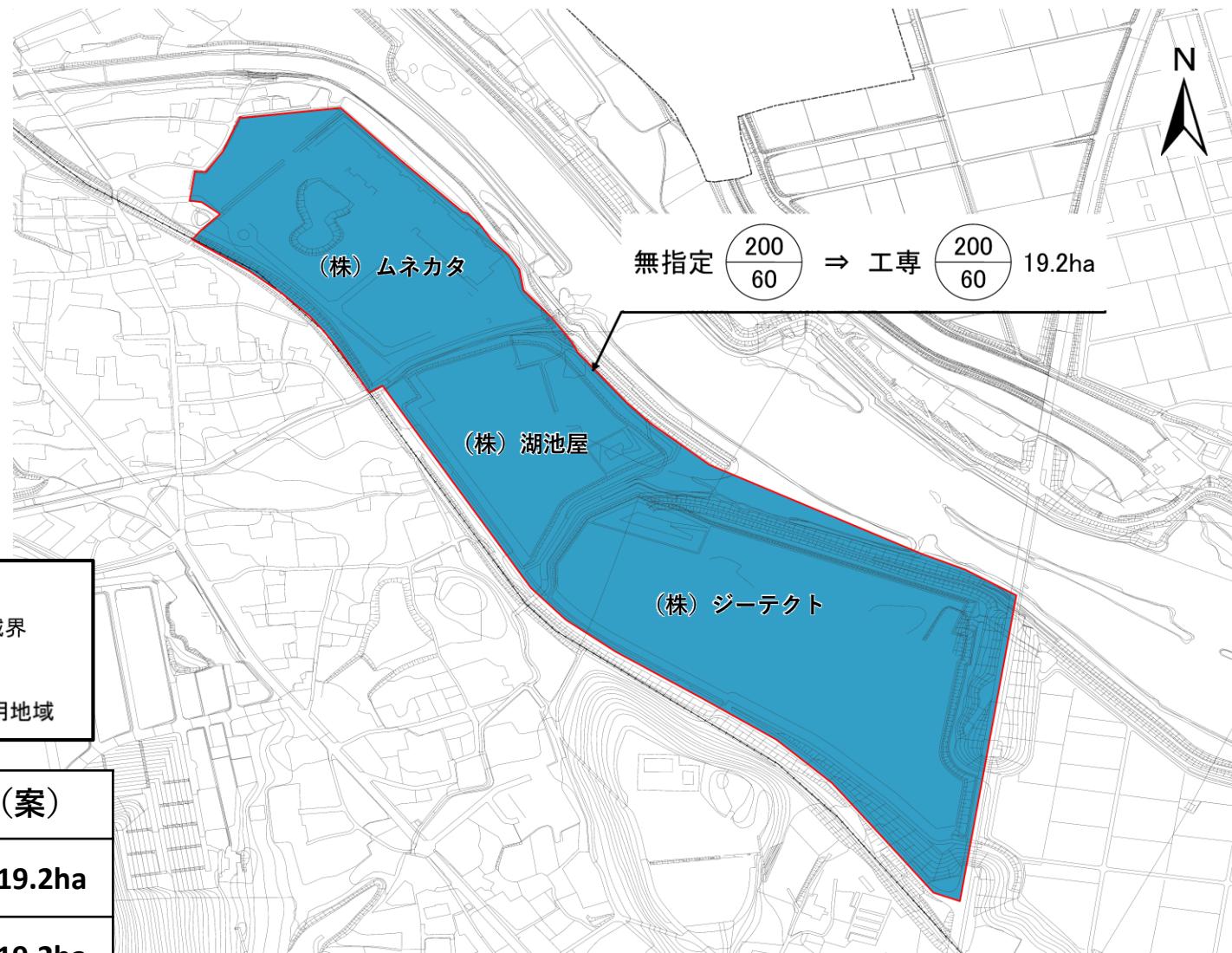
※上記用途地域を指定することにより、白地地域の建築形態規制から用途地域の規制を受けることになりますが、用途地域を設定しない白地地域は現状の建築形態規制のままです。

各地区の用途地域の区分

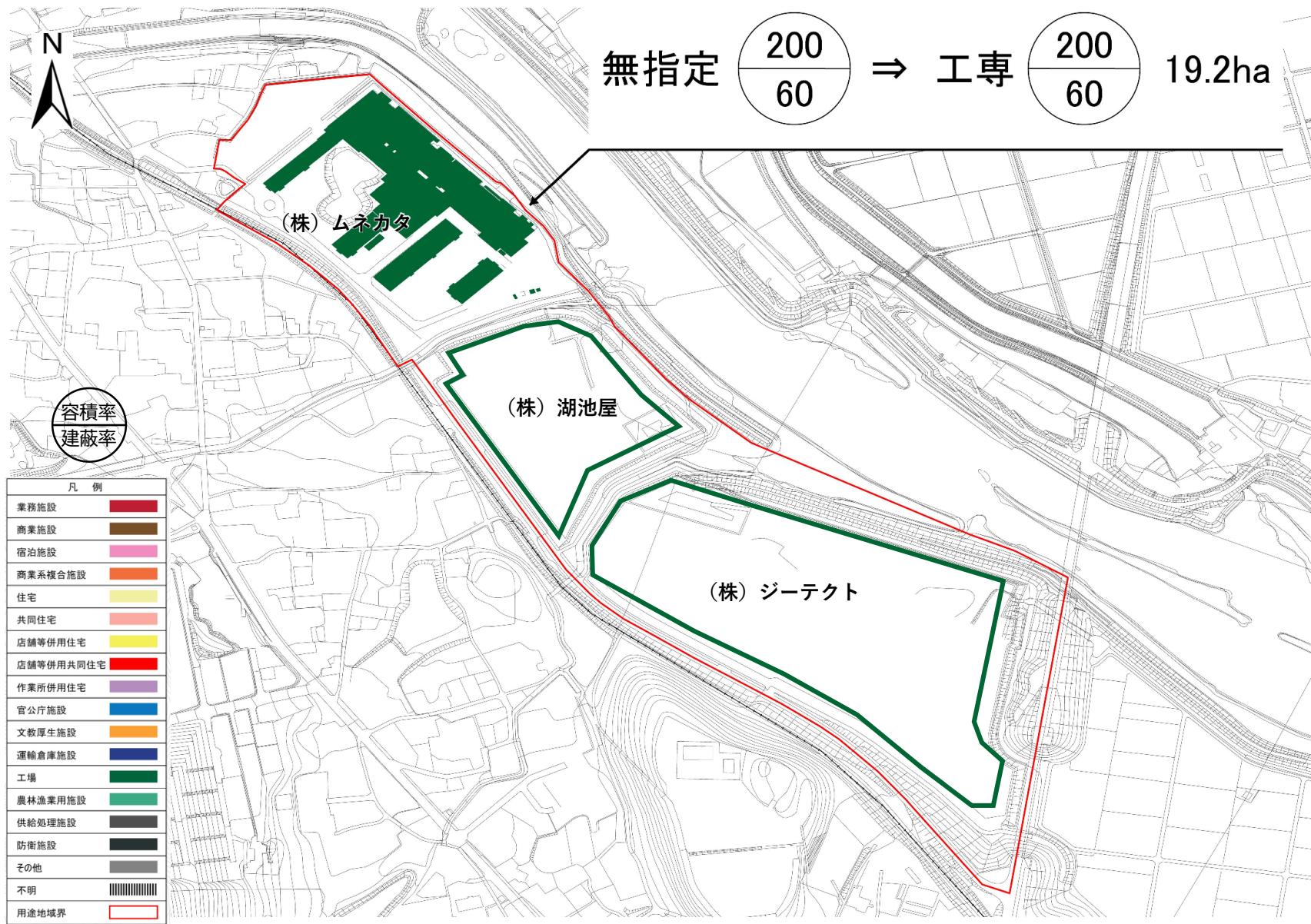
1.用途指定箇所(案)【駒野工業団地周辺地区】



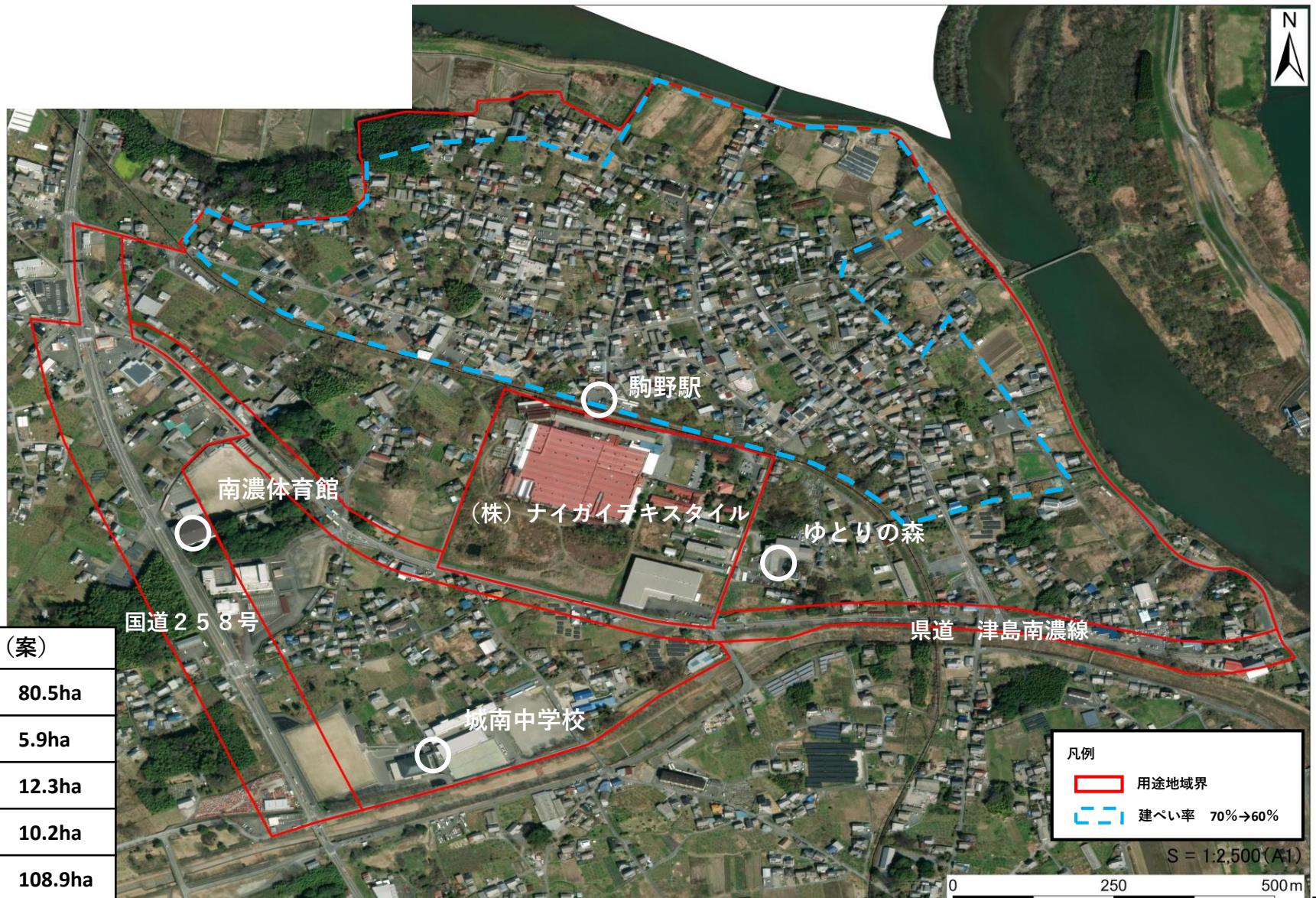
1.用途指定箇所(案)【駒野工業団地周辺地区】



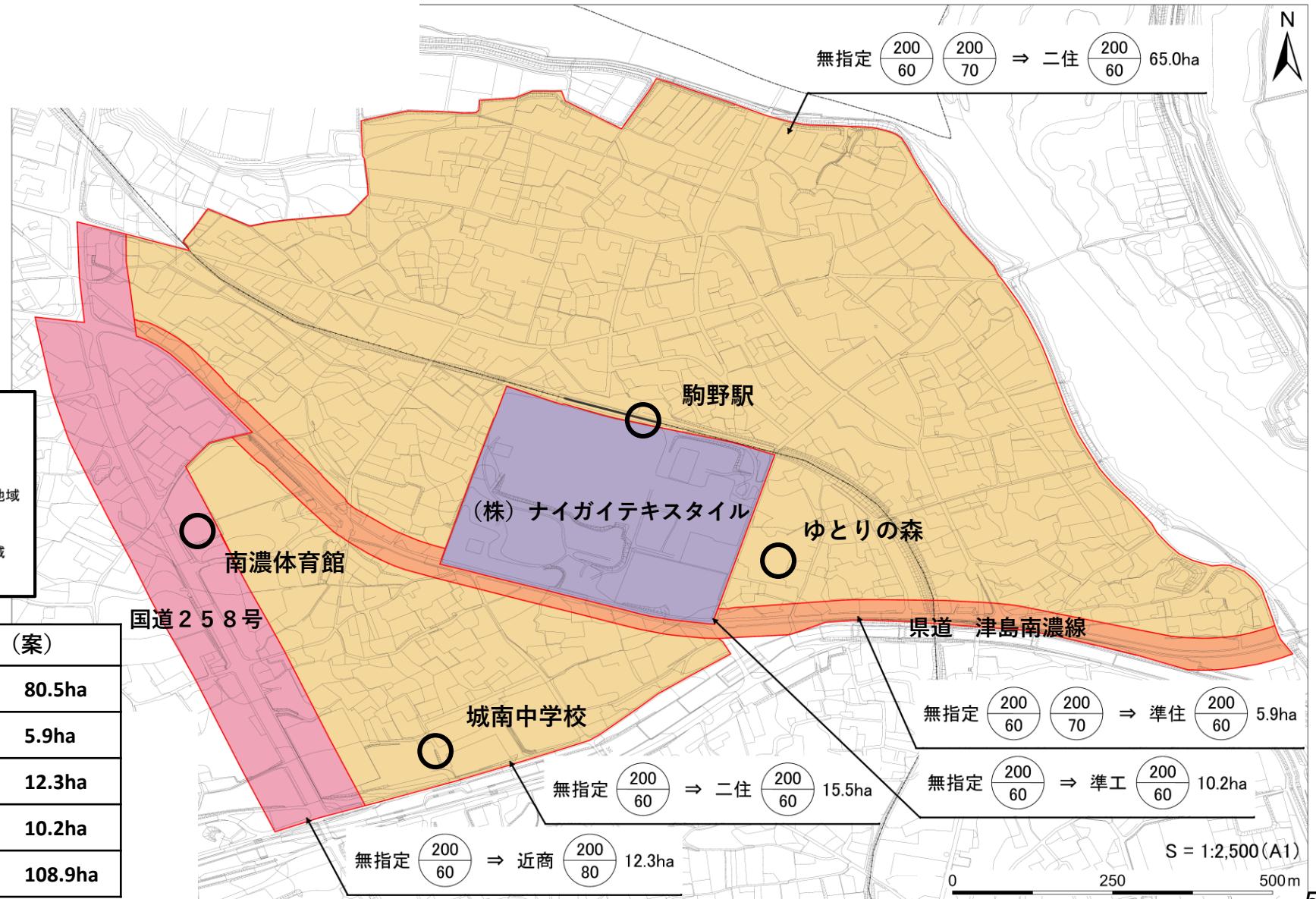
1.用途指定箇所(案)【駒野工業団地周辺地区】



2.用途指定箇所(案) 【駒野駅周辺地区】



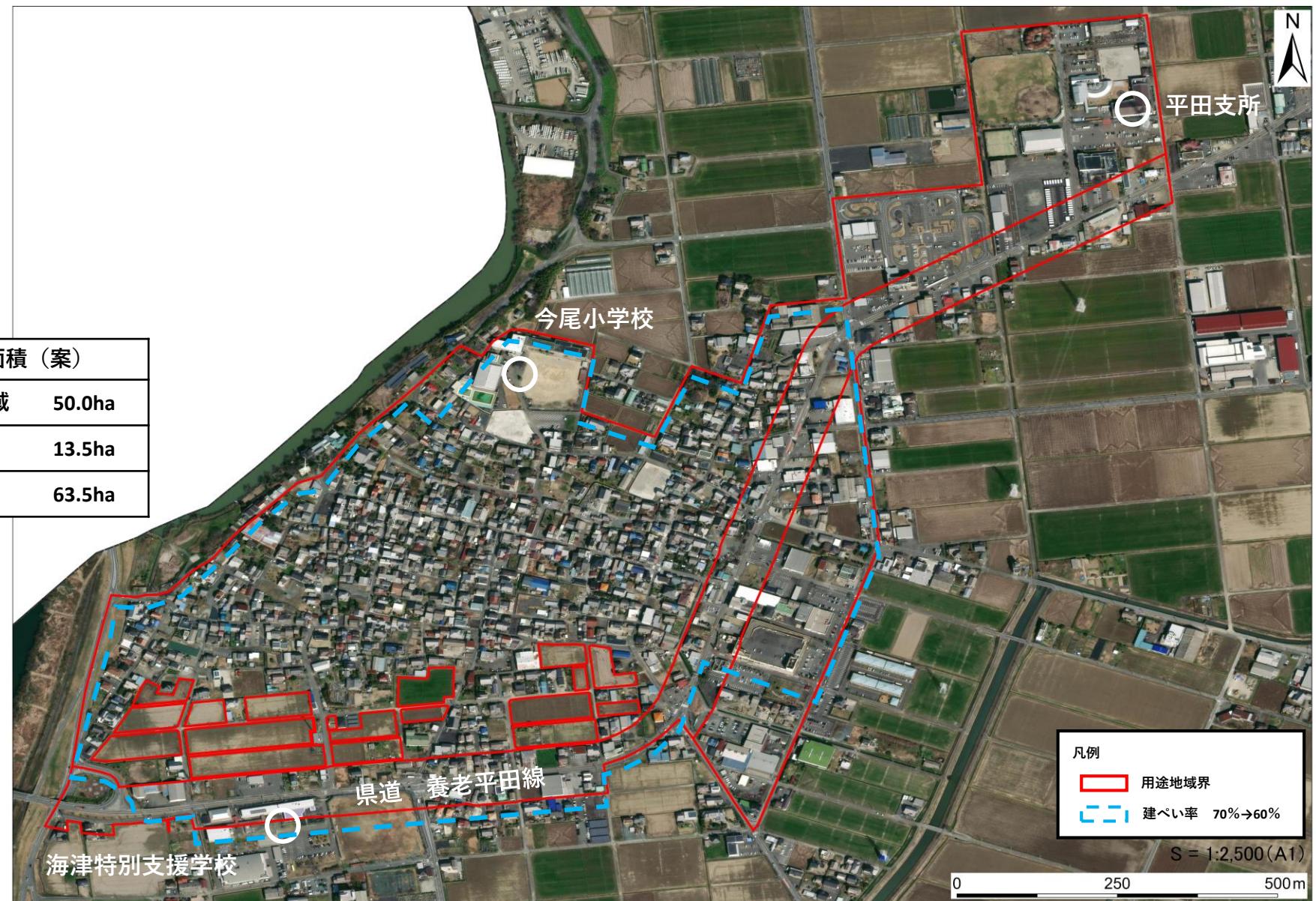
2.用途指定箇所(案) 【駒野駅周辺地区】



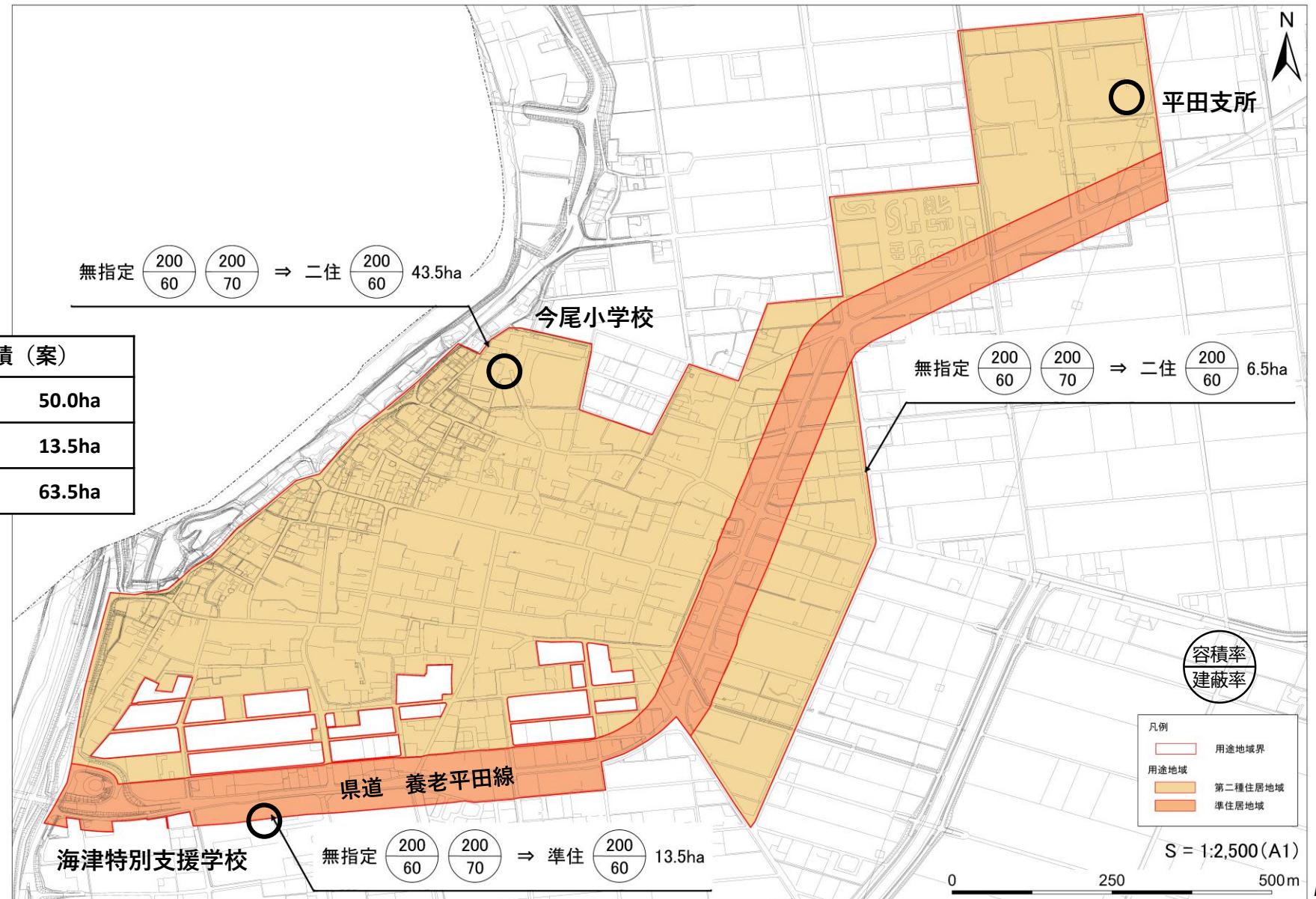
2.用途指定箇所(案) 【駒野駅周辺地区】



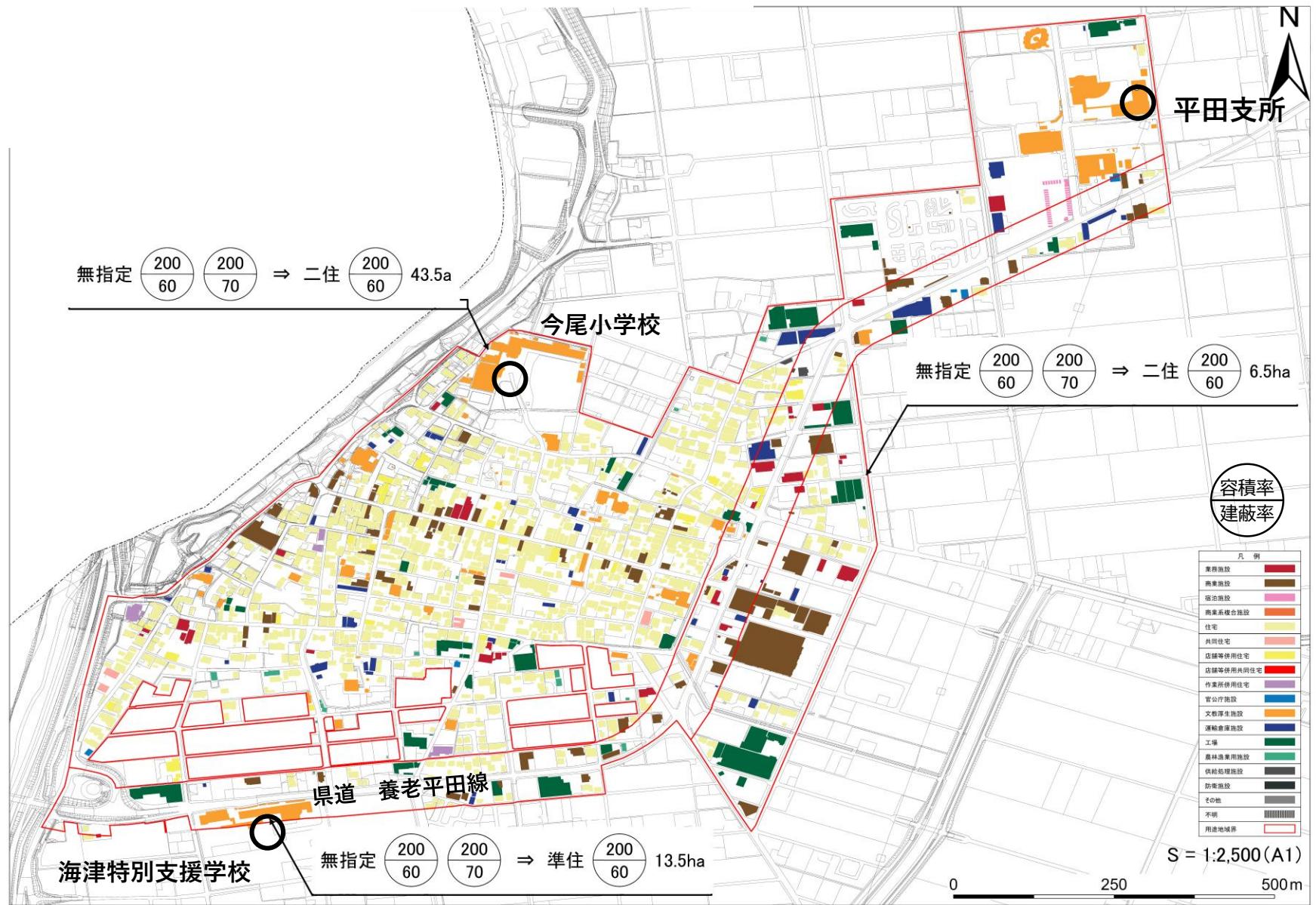
3.用途指定箇所(案)【今尾周辺地区】



3.用途指定箇所(案)【今尾周辺地区】



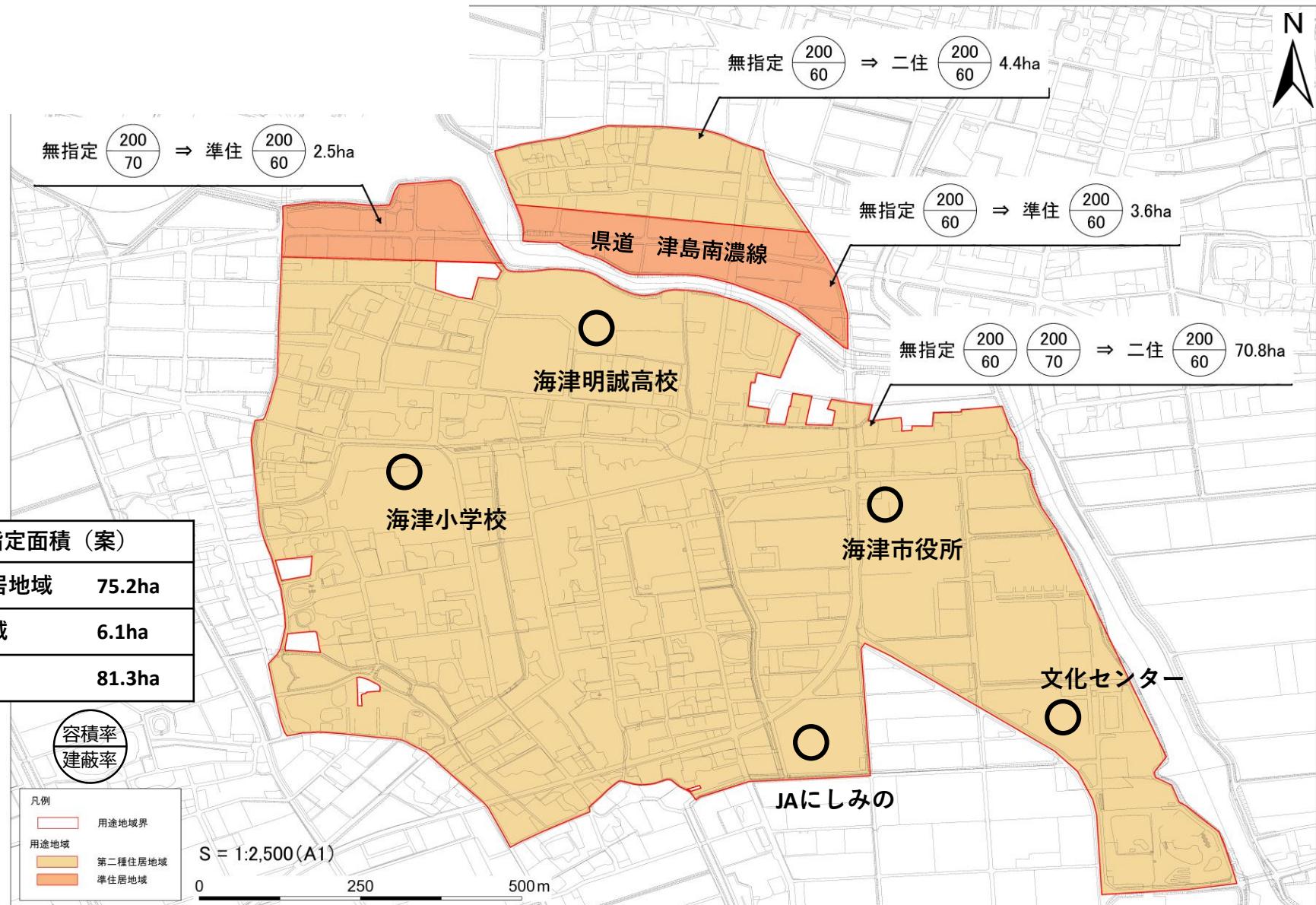
3.用途指定箇所(案)【今尾周辺地区】



4.用途指定箇所(案)【海津市役所周辺地区】



4.用途指定箇所(案)【海津市役所周辺地区】



4.用途指定箇所(案)【海津市役所周辺地区】



5.用途指定箇所(案)【海津SIC周辺地区】



説明内容

1

海津市の都市計画について

2

都市計画道路の指定について

3

用途地域の指定について

4

海津都市計画下水道の変更について

5

今後のスケジュールについて

海津市都市計画下水道の変更

現在の汚水処理計画

単独公共下水道
・海津処理区
・北部処理区
・中南部処理区

特定環境保全公共下水道
・三郷処理区
・今尾処理区
(高田・西島処理区を統合)

農業集落排水
・志津処理区
・駒野新田処理区
・野寺処理区

北部処理区

駒野新田
処理区

志津処理区

中南部処理区

野寺処理区

三郷
処理区

今尾
処理区

海津処理区



名前	色	記号
行田市域界	赤	□○
現況地図	緑	□□

下水道事業の現状と課題

《現状》

- 汚水処理施設(公共下水道、特定環境保全公共下水道、農業集落排水、合併処理浄化槽等)での処理人口普及率は、令和6年度末時点で95%と高水準に達しているものの、約5%、約1,500人の市民が汚水処理施設を利用できていない状況となっています。
- 今後の下水道事業は、維持管理や改築更新に重点を置いた経営の時代に入ろうとしているところです。

《課題》

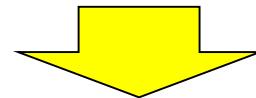
- これまでに整備してきた下水道施設、及び農業集落排水施設(以下、集合処理施設という。)の老朽化が進んでおり、今後更新時期を迎える施設が増加。
- 大規模災害の発生リスクの増大。
- 人口減少や高齢化といった地域情勢の変化や料金収入の減少。

事業の健全性を維持していくためには、より効率的・効果的な施設整備手法の選定や、既存の集合処理施設の適正な維持管理・更新が求められる。

今後の整備方針

《整備方針》

- 各種汚水処理施設の効率的な整備を進め、汚水処理施設未普及地域の早期解消を図る。
- 効率的な改築・更新及び運営管理手法を構築する。

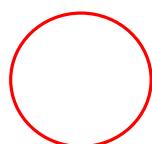


『海津市汚水処理施設整備構想の策定』

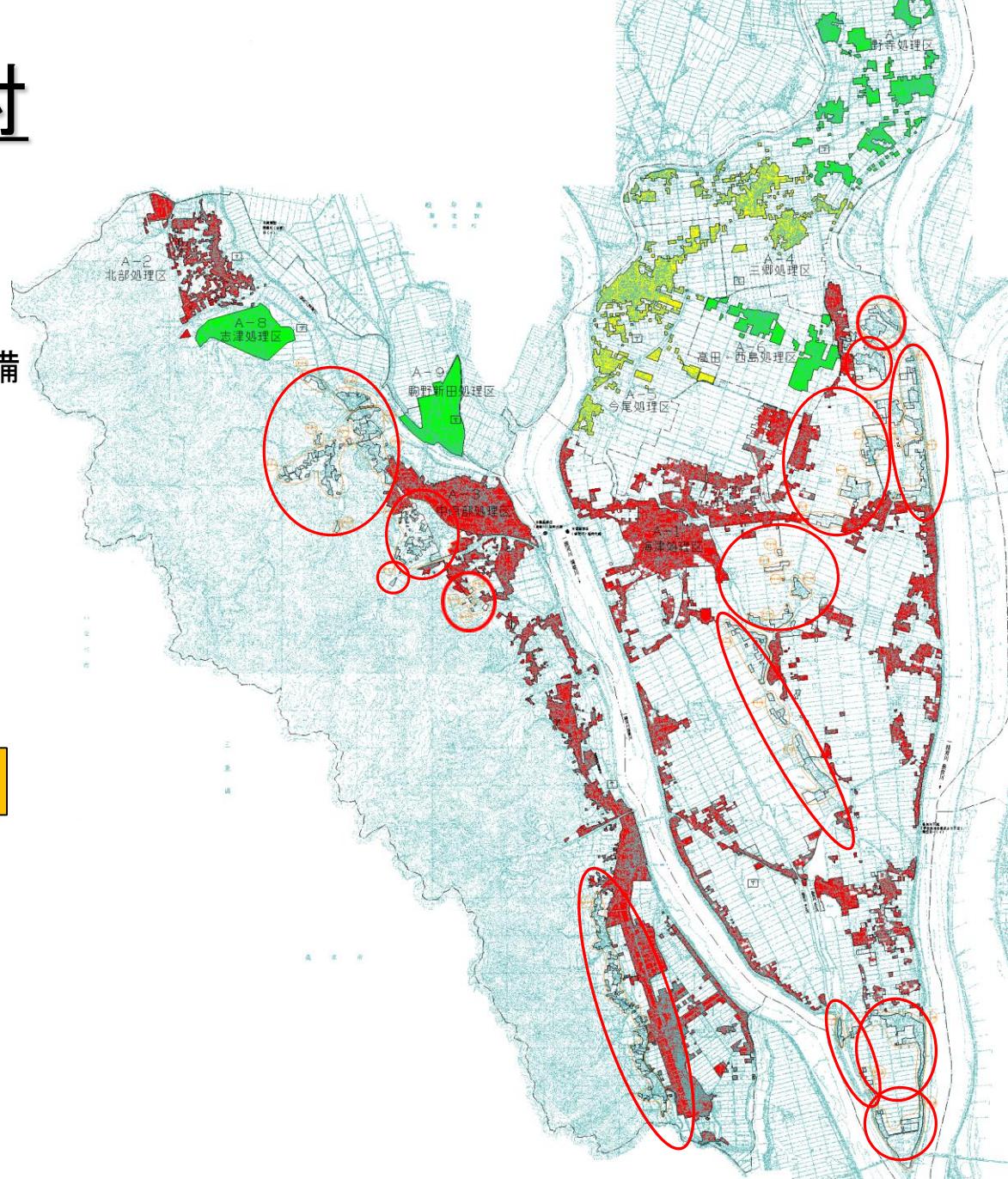
岐阜県汚水処理施設整備構想策定にあたり、統一的な考え方で県内市町村が汚水処理施設整備を計画的に進めるための考え方や手法を定めた市町村作業マニュアルに基づき、策定したものです。

整備手法の検討

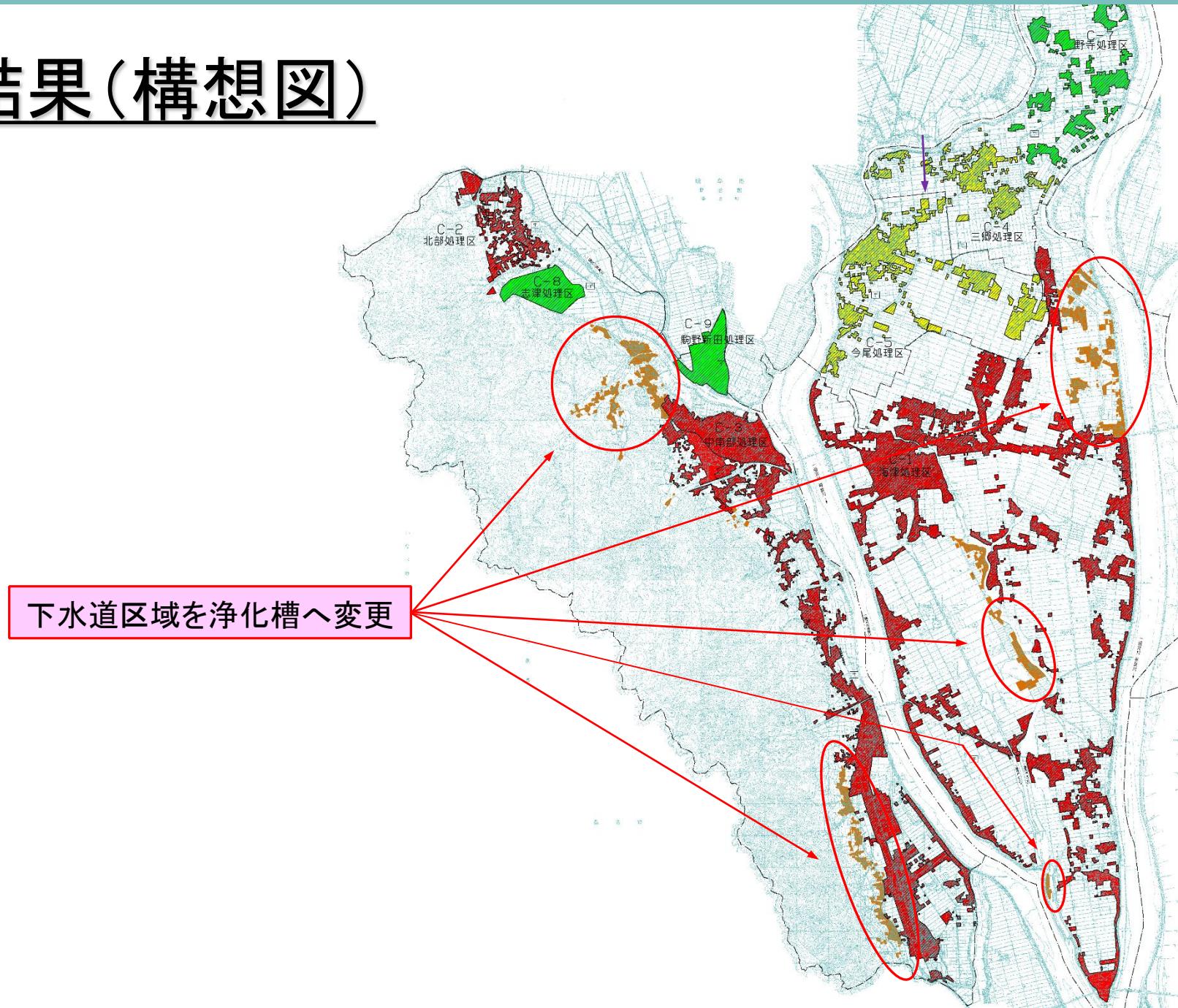
- ・着色部分は整備済み区域
- ・黒線で囲んだ無着色部分が未整備区域であり、検討単位区域として、整備手法を選定した。



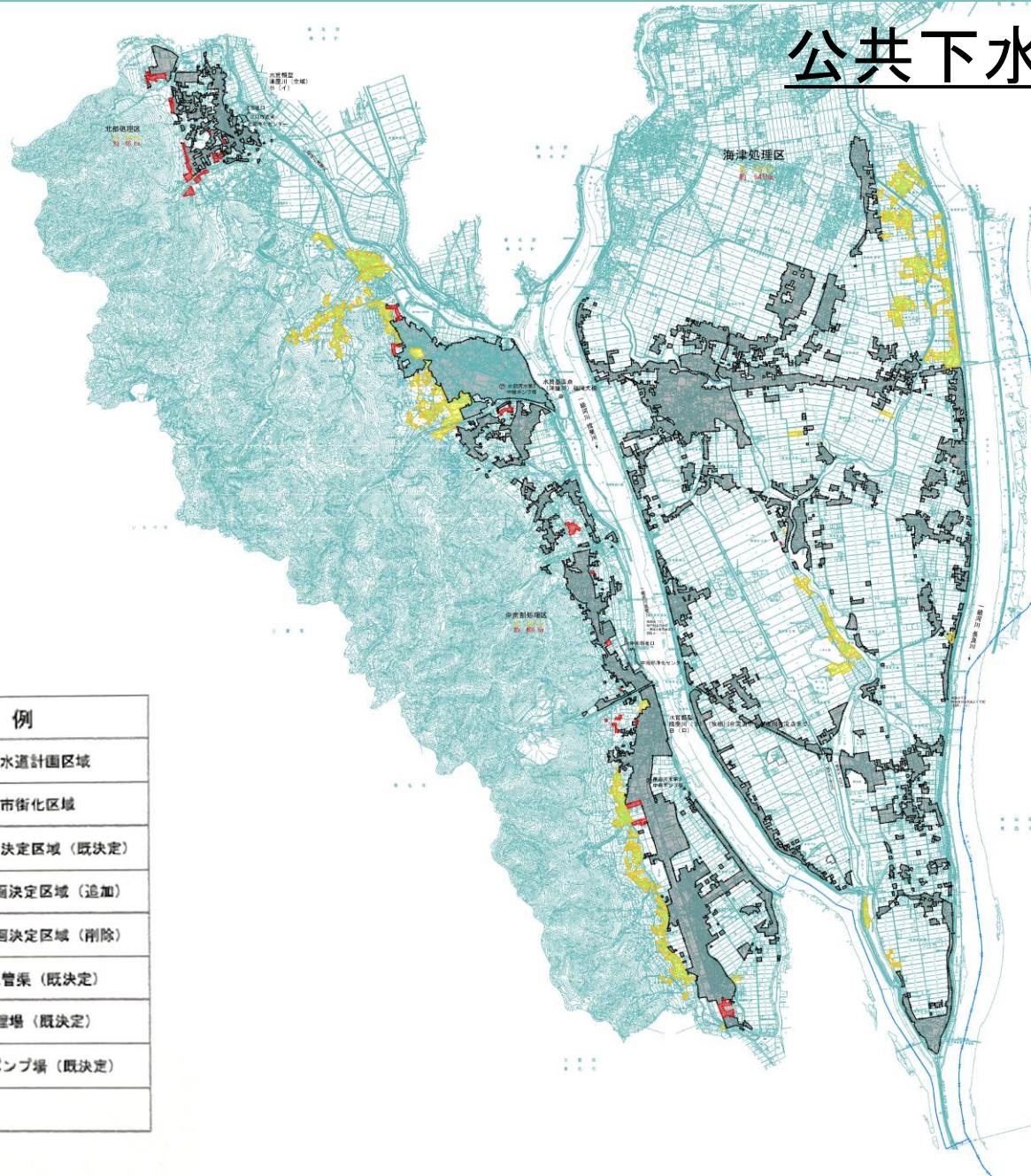
検討単位区域



検討結果(構想図)



公共下水道一般図(污水)



凡 例	
———	下水道計画区域
- - -	市街化区域
■■■	都市計画決定区域（既決定）
■■■	都市計画決定区域（追加）
■■■	都市計画決定区域（削除）
———	汚水管渠（既決定）
□□□	処理場（既決定）
(P)	汚水ポンプ場（既決定）

説明内容

1

海津市の都市計画について

2

都市計画道路の指定について

3

用途地域の指定について

4

海津都市計画下水道の変更について

5

今後のスケジュールについて

【今後のスケジュール】

時期	内容	備考
令和 7 年 9 月	地元説明会（法16条）	
令和 7 年 10 月	都市計画案の協議	
令和 7 年 11 月	都市計画案の確定	
令和 8 年 1 月	市広報公告・縦覧通知	
令和 8 年 2 月	公告・縦覧（法17条1項）	
令和 8 年 3 月	海津市都市計画審議会（法19条1項） 都市計画決定（法19条1項） 告示及び縦覧（法20条2項）	