

**令和 7 年度
第 1 回海津市都市計画審議会**

海津市

議 案

- 1 海津都市計画道路の変更について
- 2 海津都市計画用途地域の決定について
- 3 海津都市計画特定用途制限地域の決定について
- 4 海津都市計画下水道の変更について

第1号議案

海津都市計画道路の変更について

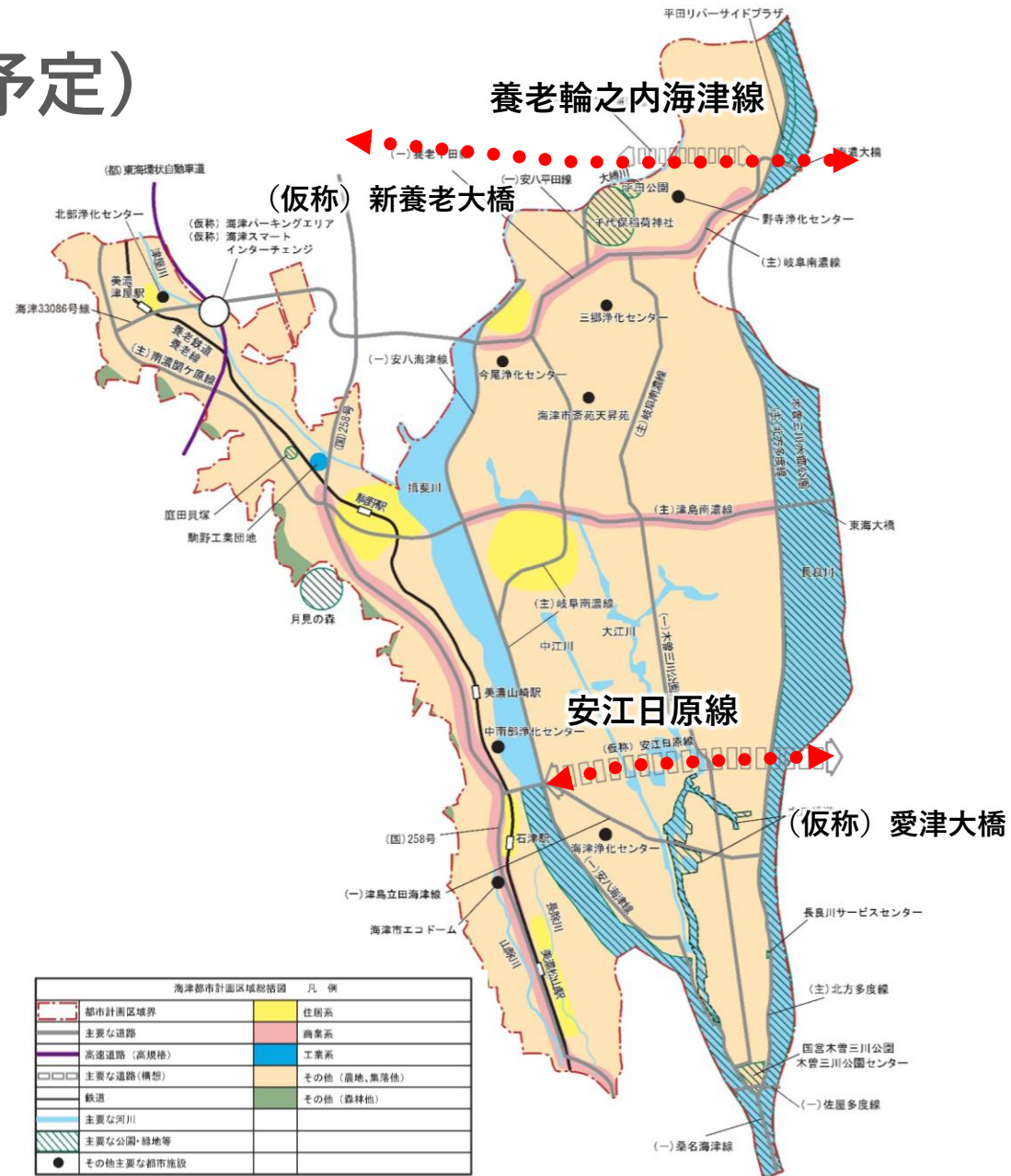
1. 海津都市計画道路の変更について

令和7年度 都市計画決定(予定)

道路

①安江日原線

②養老輪之内海津線



1. 海津都市計画道路の変更について

目的(役割):

- ・産業系土地利用の誘導
- ・周辺都市と連携した広域的な生活圏の形成
- ・観光交流の促進
- ・災害時における緊急輸送道路の確保

これらの役割を担う**将来の骨格道路**として位置付け

1. 海津都市計画道路の変更について

位置付け:

■海津都市計画区域マスタープラン(令和3年1月15日変更)

- ・広域幹線道路として、安江日原線、養老輪之内海津線の整備を検討することとしています。

■海津市都市計画マスタープラン(令和5年3月策定)

- ・東西方向の主要な幹線道路となる安江日原線、養老輪之内海津線の整備促進に向け、都市計画決定を検討することとしています。

計画概要:

延長 約4,100m

起点:海津町安田 終点:海津町日原

車線数 2車線

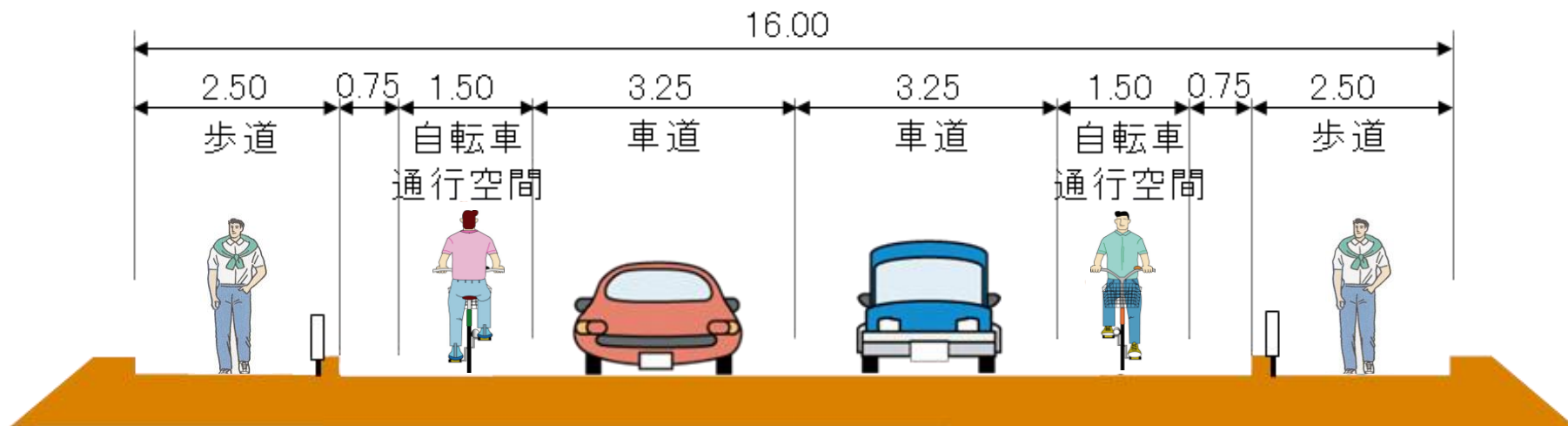
幅員 一般部16.0m 橋梁部14.0m



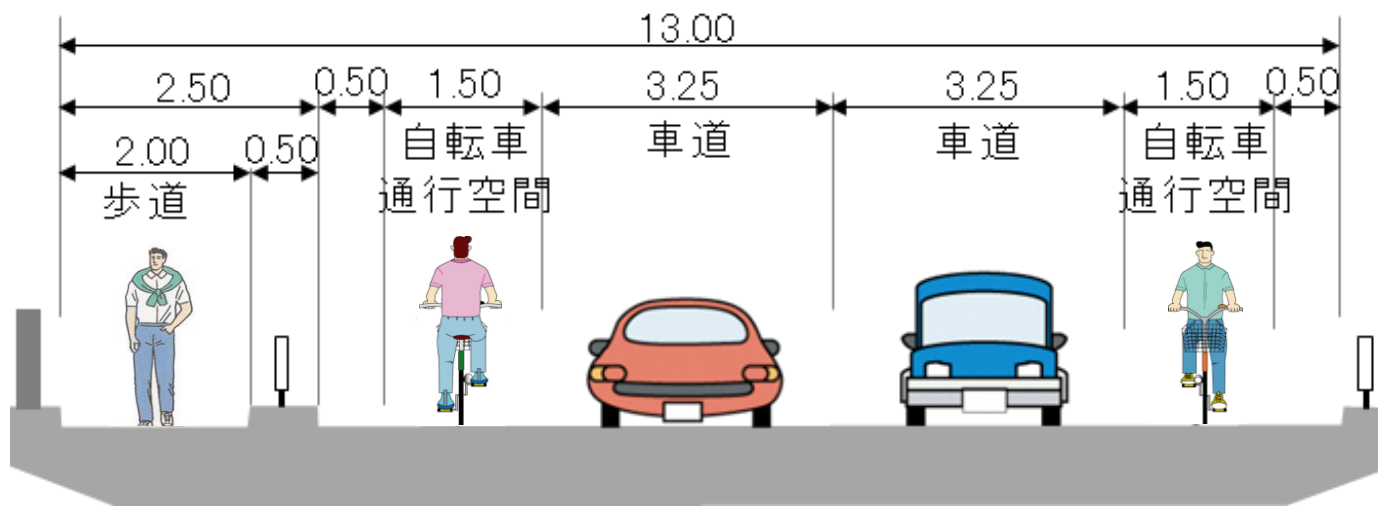
1. 海津都市計画道路の変更について

安江日原線 標準横断図

一般部



橋梁部



1. 海津都市計画道路の変更について

計画概要:

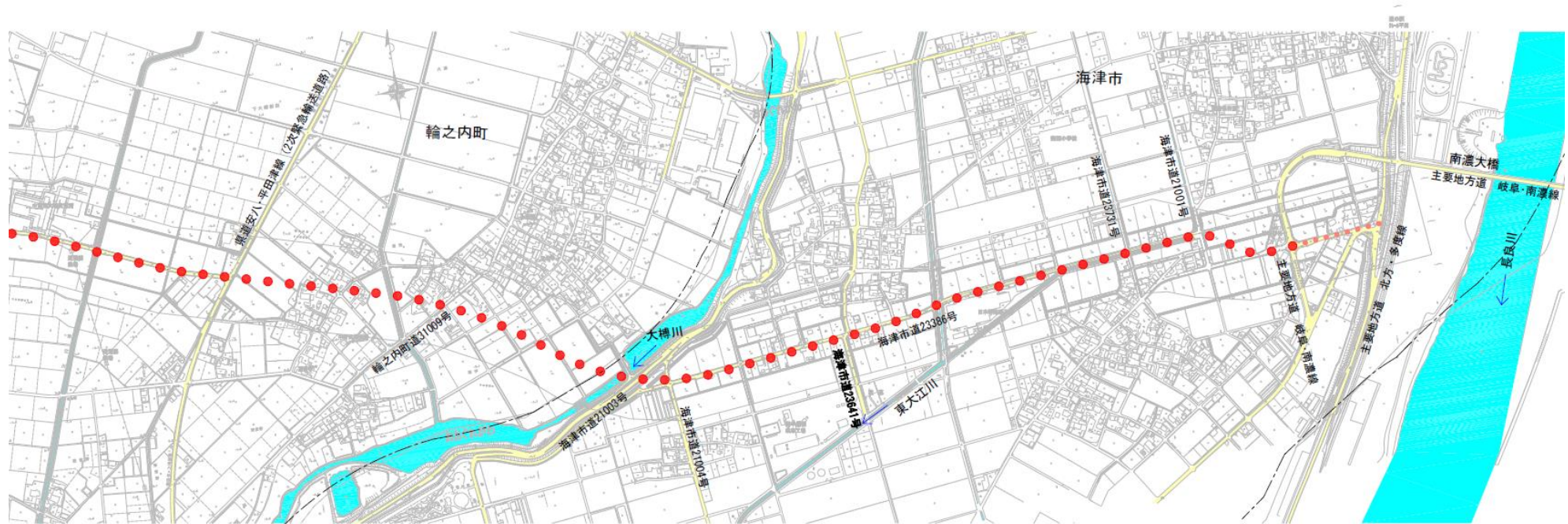
養老輪之内海津線

延長 約1,640m

起点 平田町岡 終点:平田町幡長

車線数 2車線

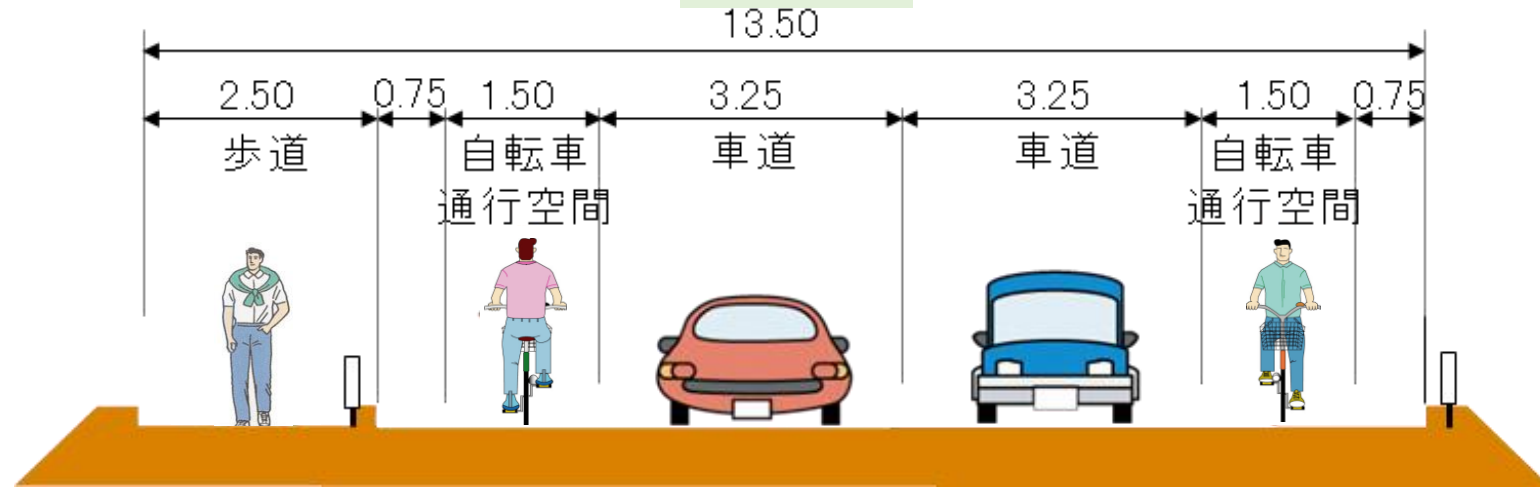
幅員 一般部13.5m 橋梁部14.0m



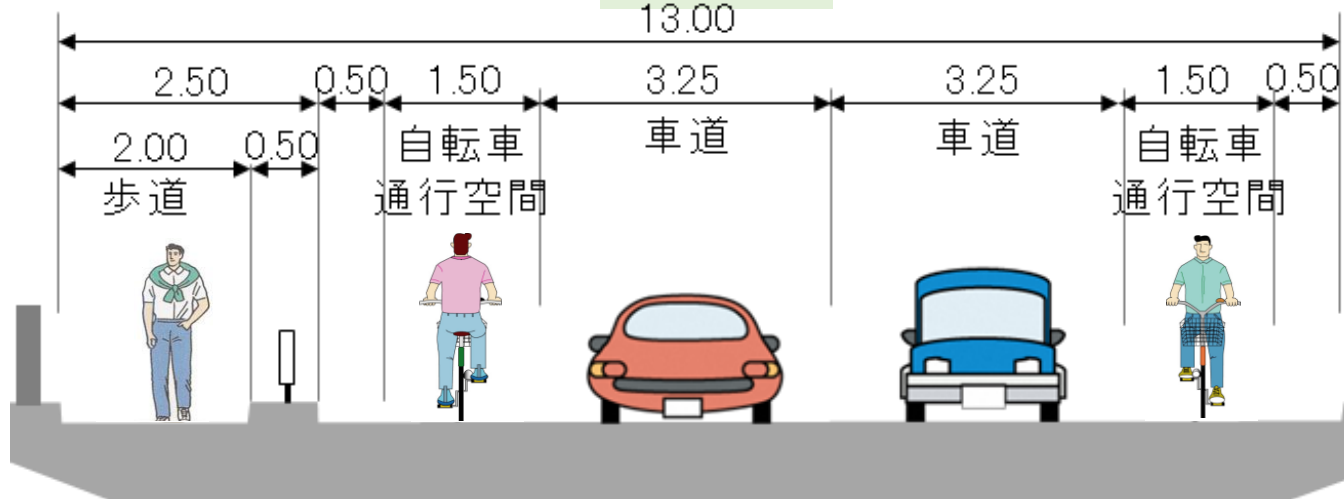
1. 海津都市計画道路の変更について

養老輪之内海津線 標準横断図

一般部



橋梁部



第2号議案

海津都市計画用途地域の決定
について

2. 海津都市計画用途地域の決定について

背景と目的

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
- ・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

目的

- 
- ・無秩序な土地利用を防ぐ
 - ・居住や産業を適切に誘導
 - ・持続可能でコンパクトなまちづくり

→用途地域の指定

2. 海津都市計画用途地域の決定について

令和8年度 都市計画決定(予定)

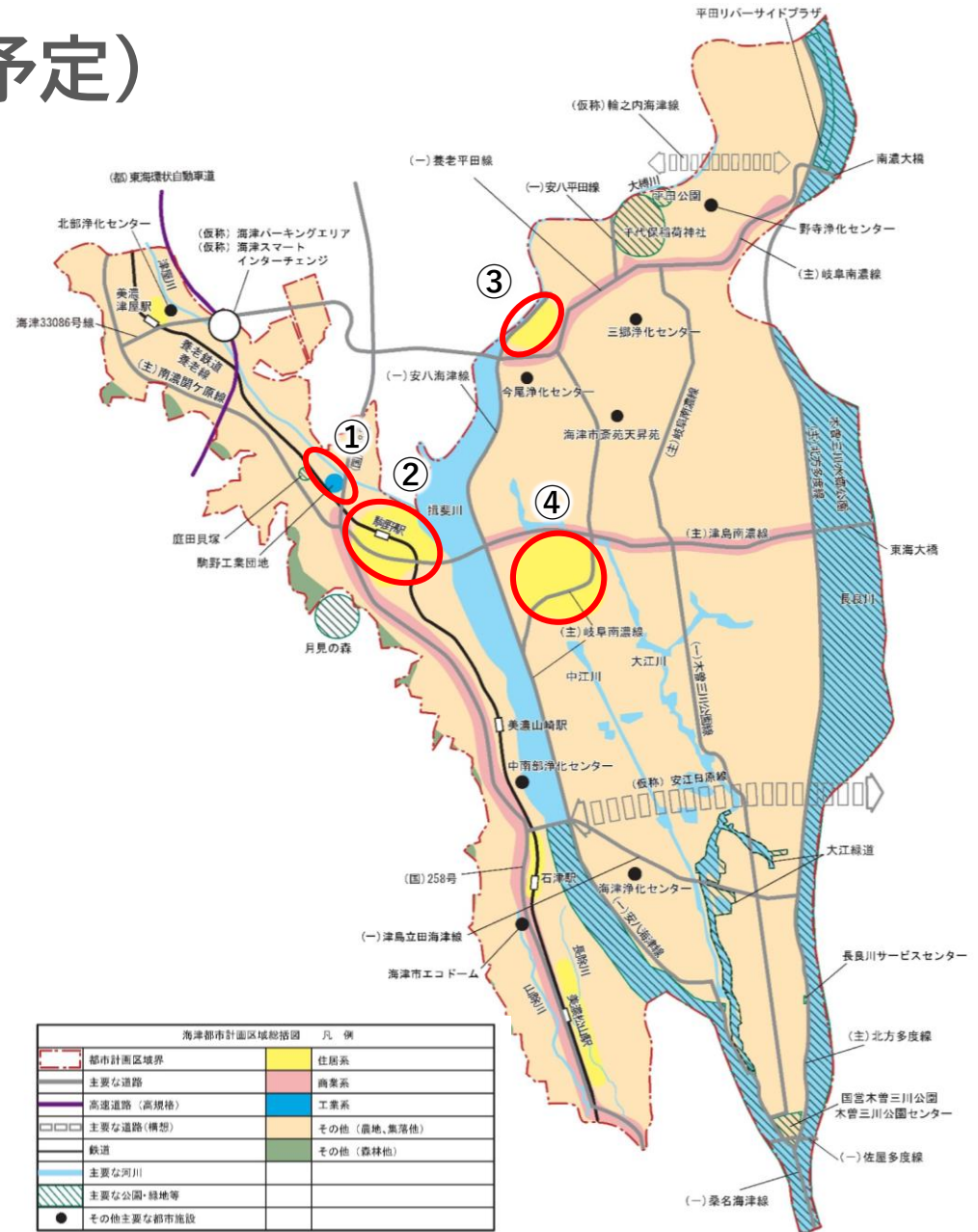
用途地域

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



2. 海津都市計画用途地域の決定について

海津市都市計画マスタープラン において位置づけ

- ### ①駒野工業団地周辺地区

産業ゾーン

- ## ②駒野駅周辺地区

住宅ゾーン 近隣生活機能ゾーン

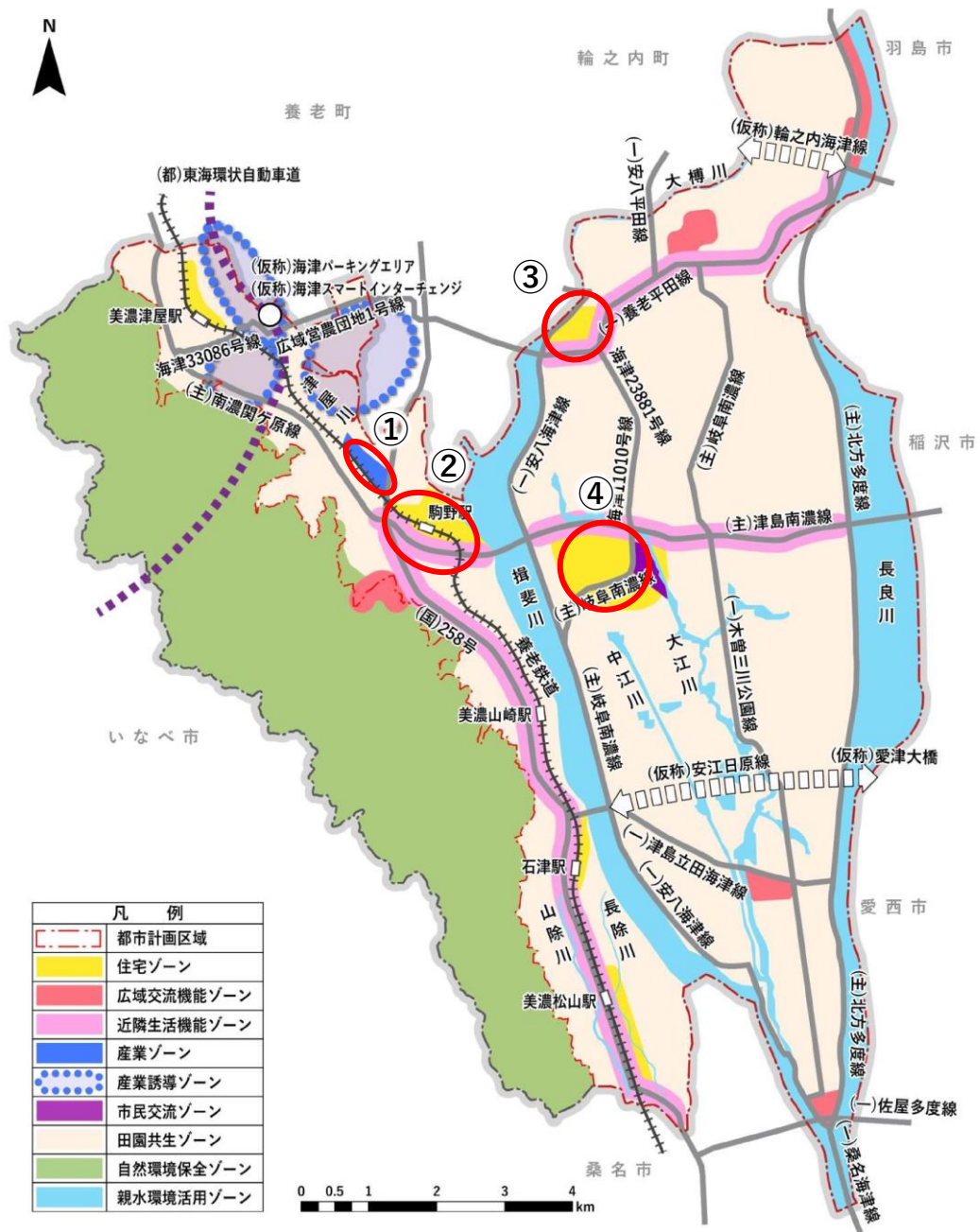
- ### ③今尾周辺地区

住宅ゾーン 近隣生活機能ゾーン

- #### ④海津市役所周辺地区

住宅ゾーン 近隣生活機能ゾーン

市民交流ゾーン



2. 海津都市計画用途地域の決定について

用途地域の範囲(案)

凡例

用途地域界

用途地域

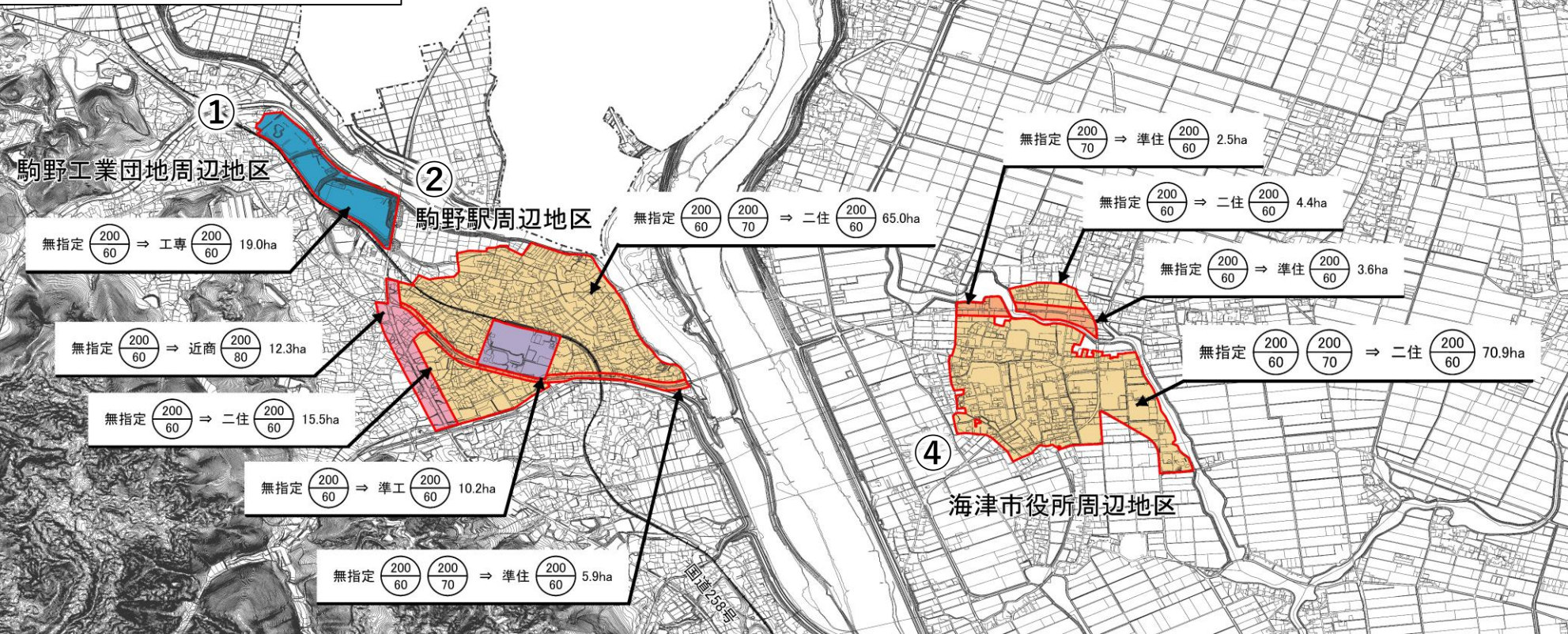
第二種住居地域

準住居地域

近隣商業地域

準工業地域

工業専用地域



用途地域を設定することによる 建築形態規制区分の変更について

【現在の建築形態規制】 海津市の都市計画区域は、建築形態規制Ⅲ～Ⅴに分類されています。

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(3)	Ⅳ(4)	Ⅴ(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

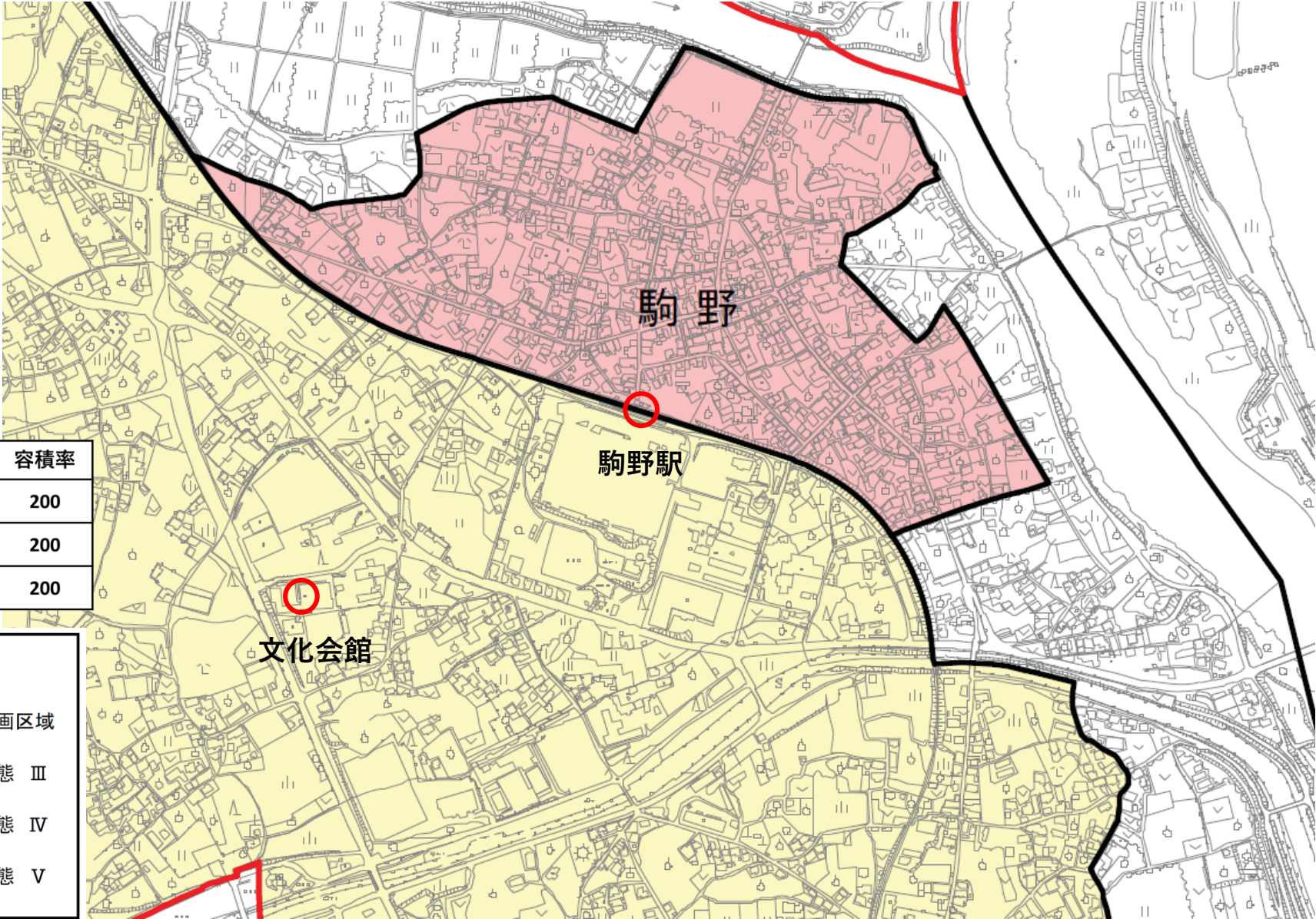
日影測定面(地盤面からの高さ)

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

【現状の容積率・建ぺい率(駒野駅周辺地区)】



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

凡例

都市計画区域

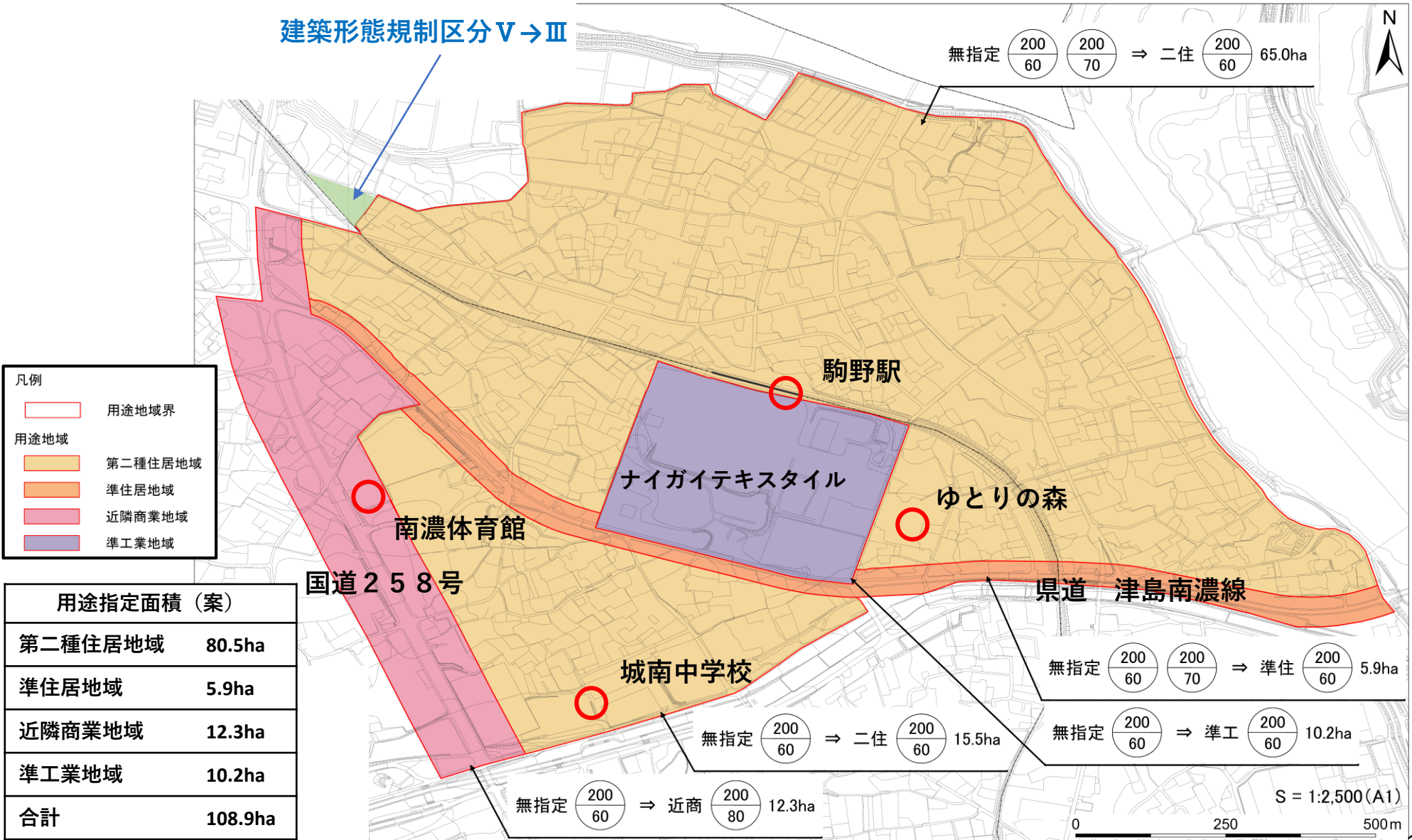
建築形態Ⅲ

建築形態Ⅳ

建築形態Ⅴ

用途指定箇所(案)【駒野駅周辺地区】

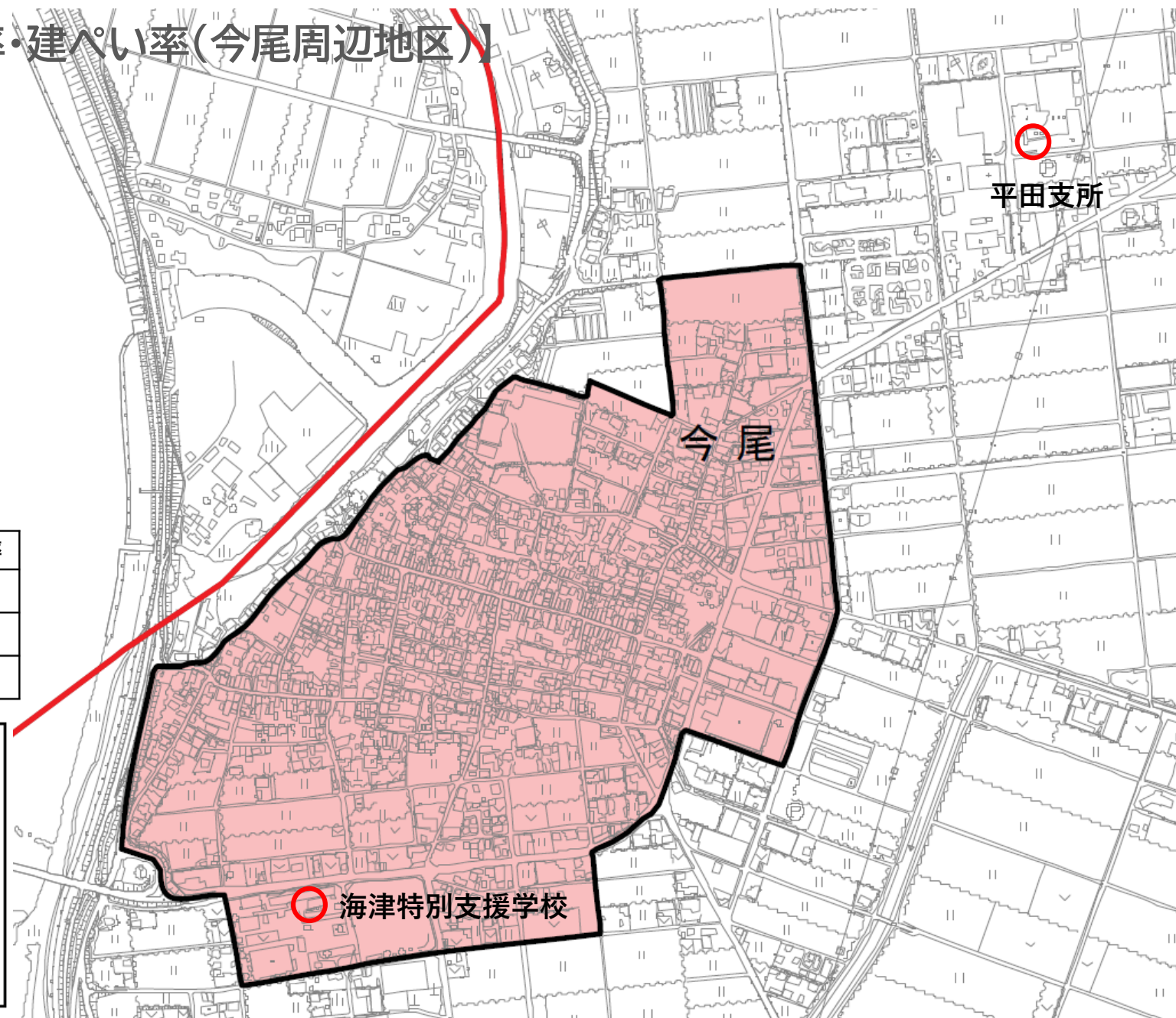
建築形態規制区分Ⅴ→Ⅲ



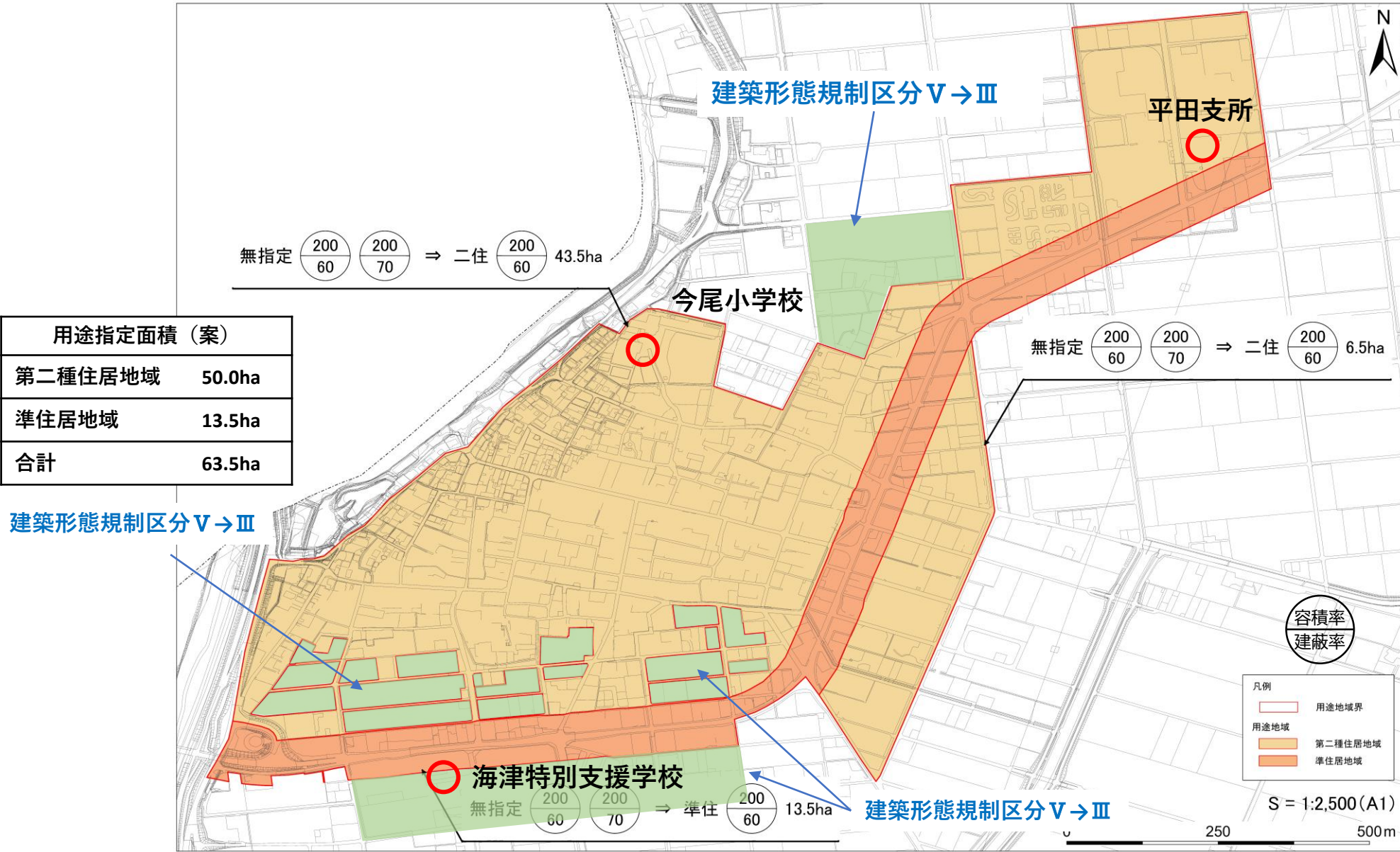
【現状の容積率・建ぺい率(今尾周辺地区)】

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

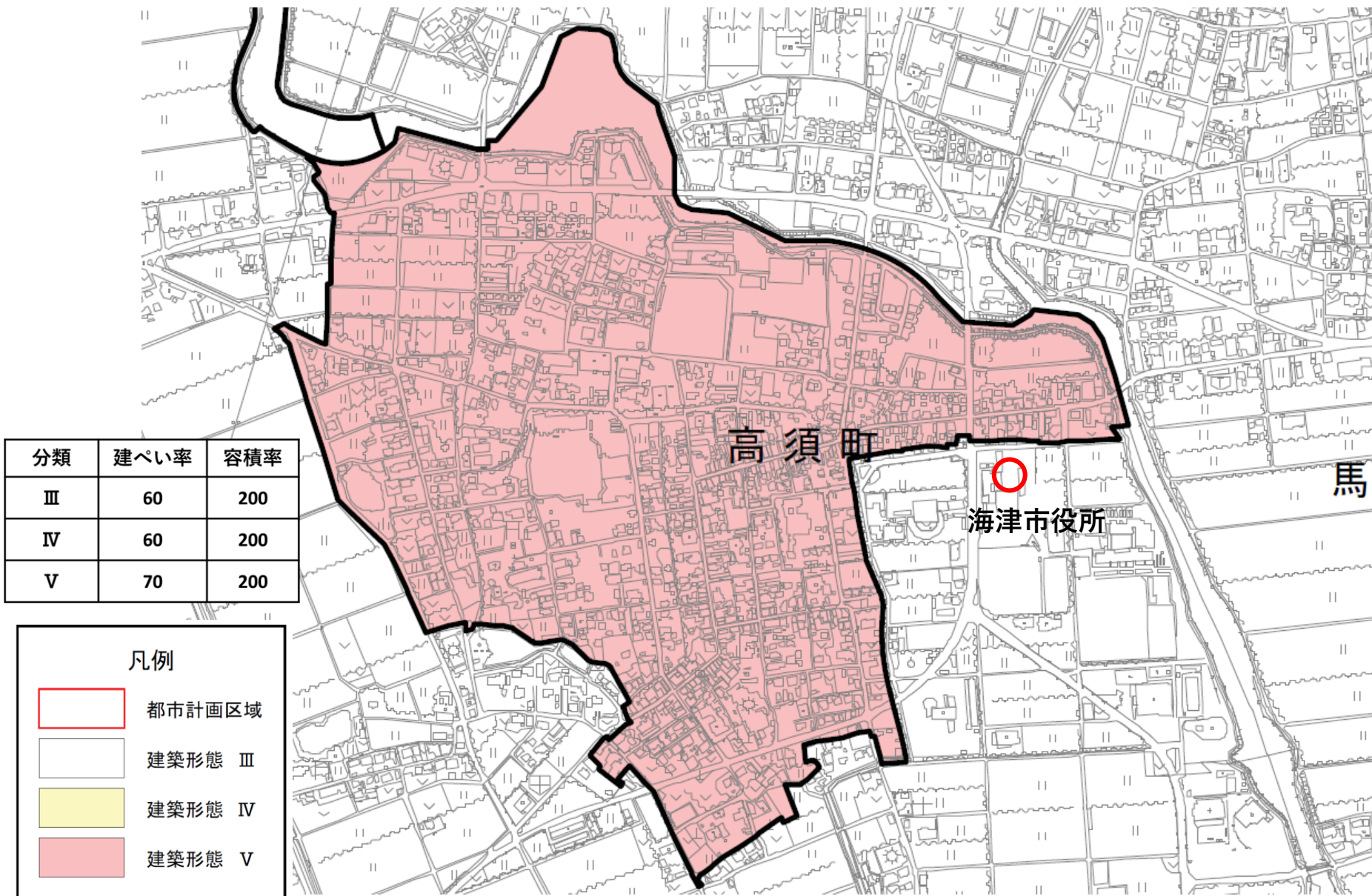
凡例	
	都市計画区域
	建築形態 Ⅲ
	建築形態 Ⅳ
	建築形態 Ⅴ



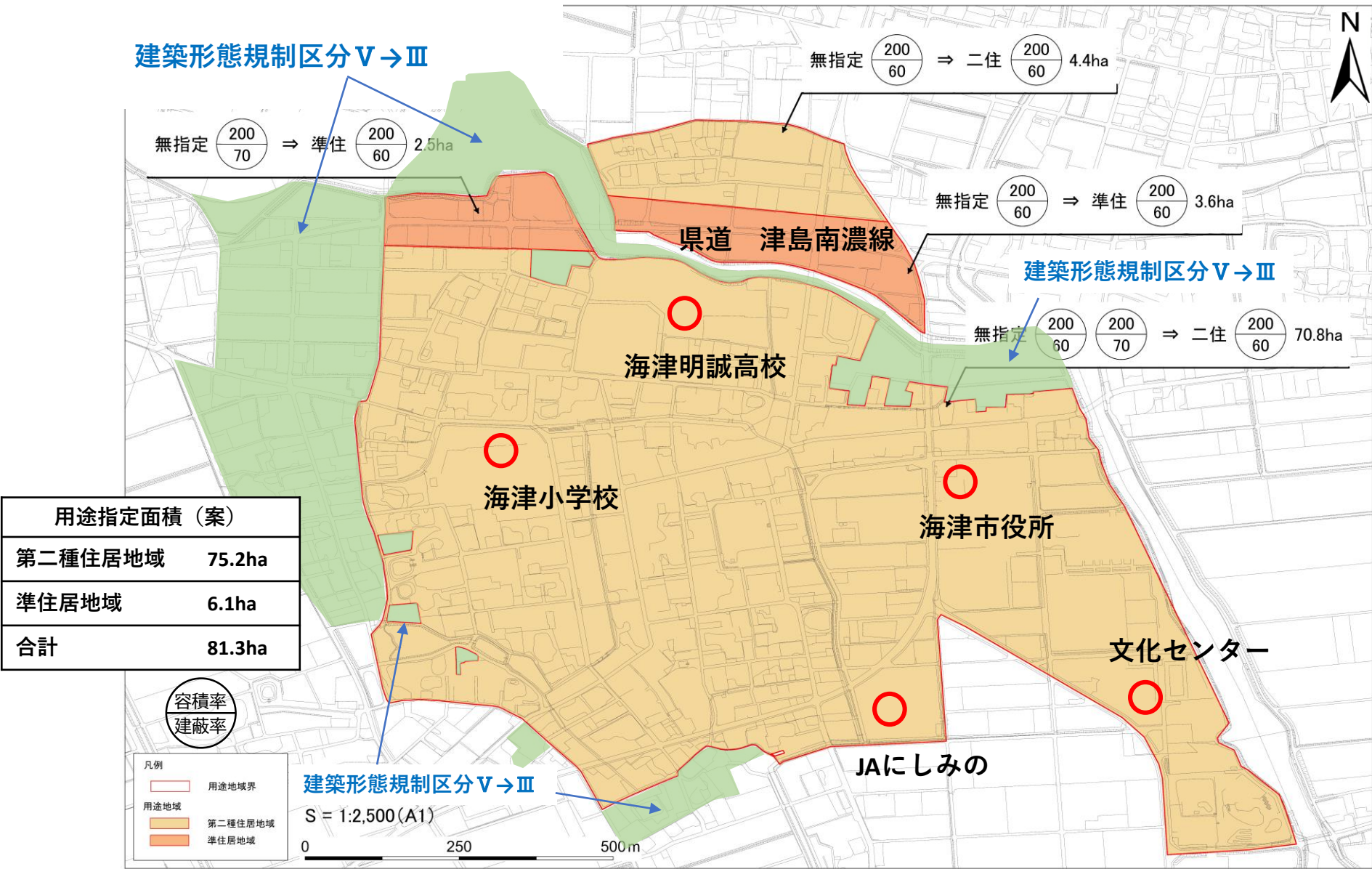
用途指定箇所(案)【今尾周辺地区】



【現状の容積率・建ぺい率(海津市役所周辺地区)】



用途指定箇所(案)【海津市役所周辺地区】



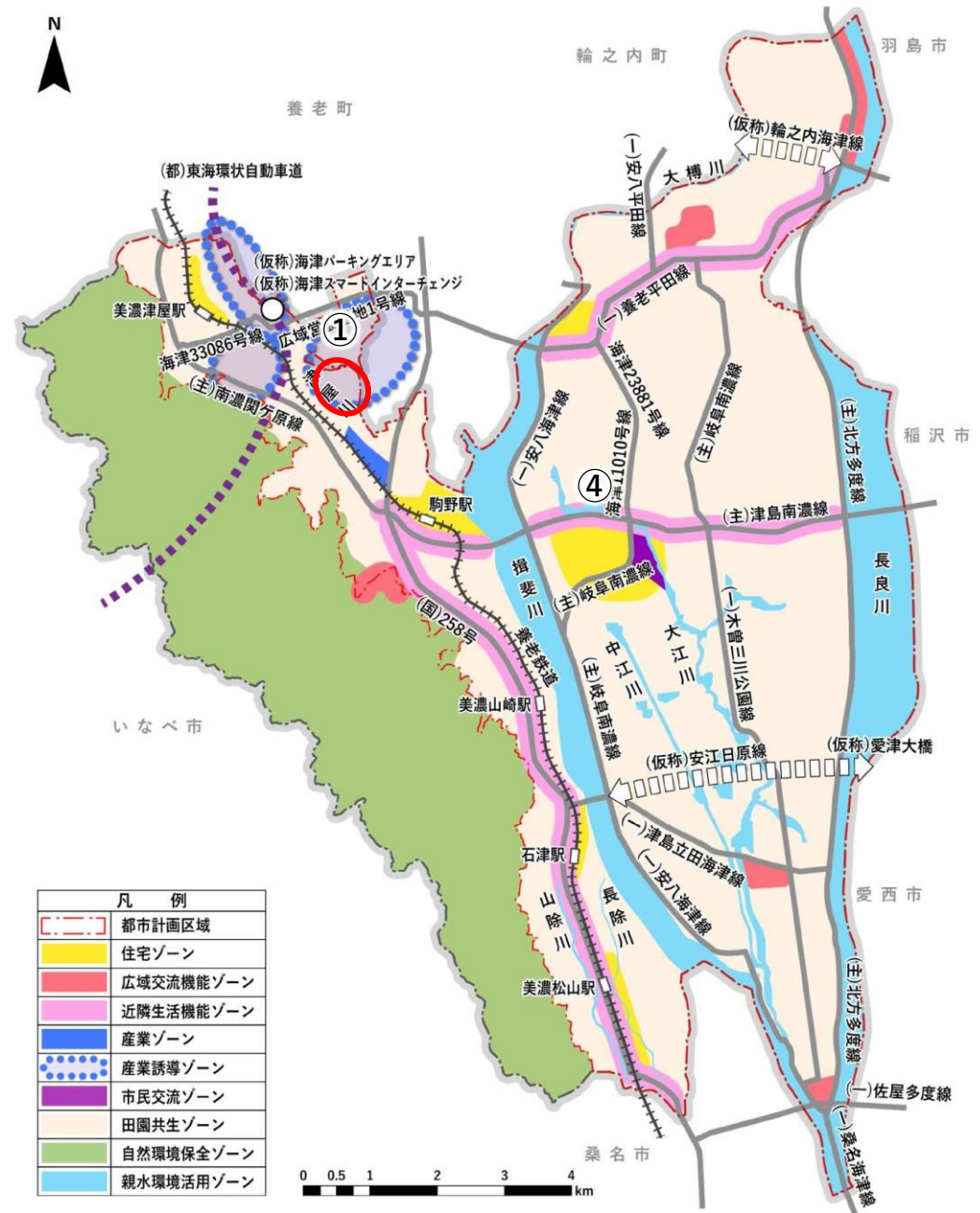
第 3 号議案

海津都市計画特定用途制限地域
の決定について

3. 海津都市計画特定用途制限地域の決定について

海津市都市計画マスタープラン
において位置づけ

①海津SIC周辺地区 産業誘導ゾーン



3. 海津都市計画特定用途制限地域の決定について

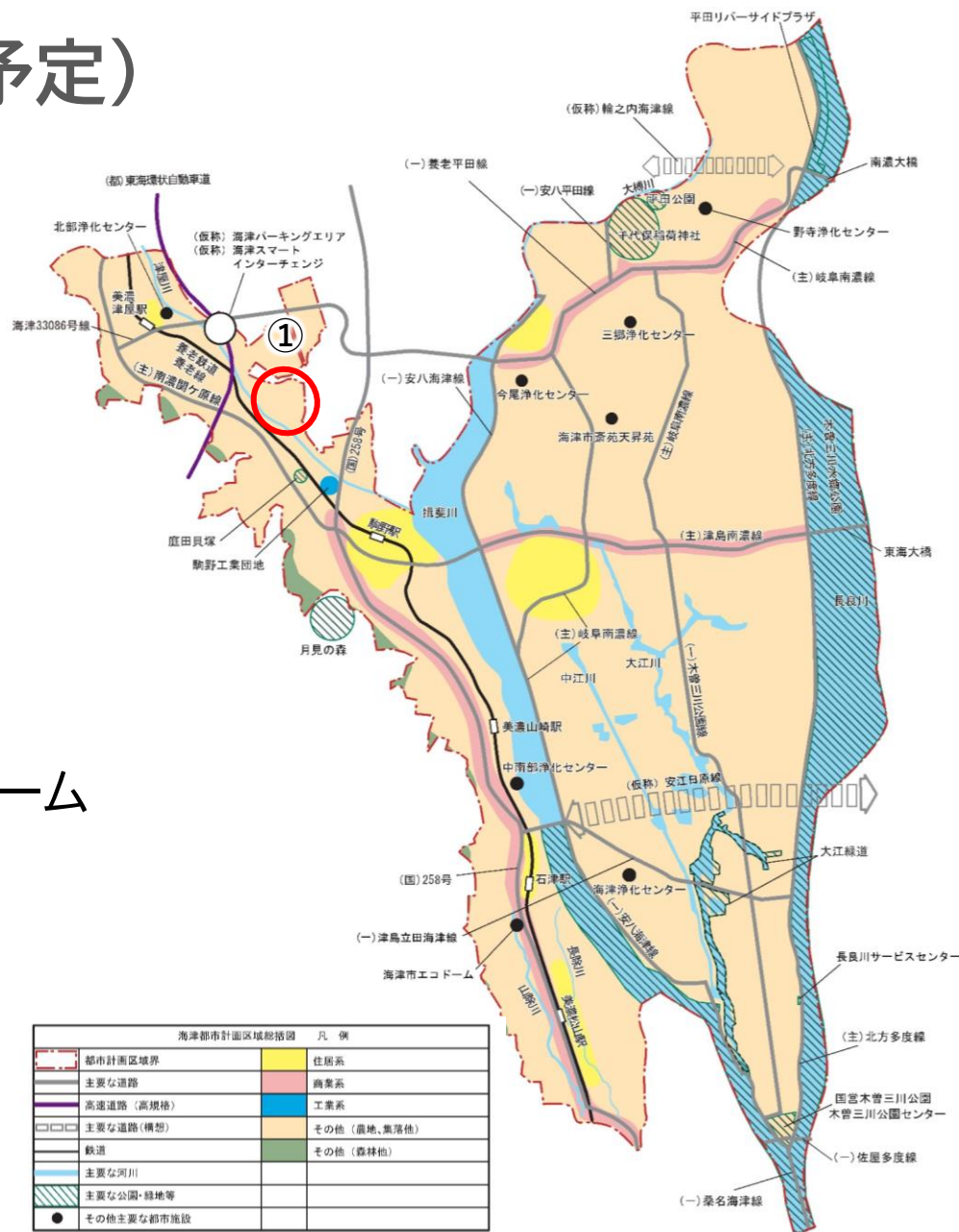
令和8年度 都市計画決定(予定)

特定用途制限地域

①海津SIC周辺地区

制限の内容

1. 危険物の製造工場
2. 遊戯・風俗営業施設
3. 一戸建て住宅、共同住宅、老人ホーム
4. ホテル又は旅館
5. 図書館、博物館等
6. 学校
7. 病院



第4号議案

海津都市計画下水道の変更について

現在の汚水処理計画

単独公共下水道

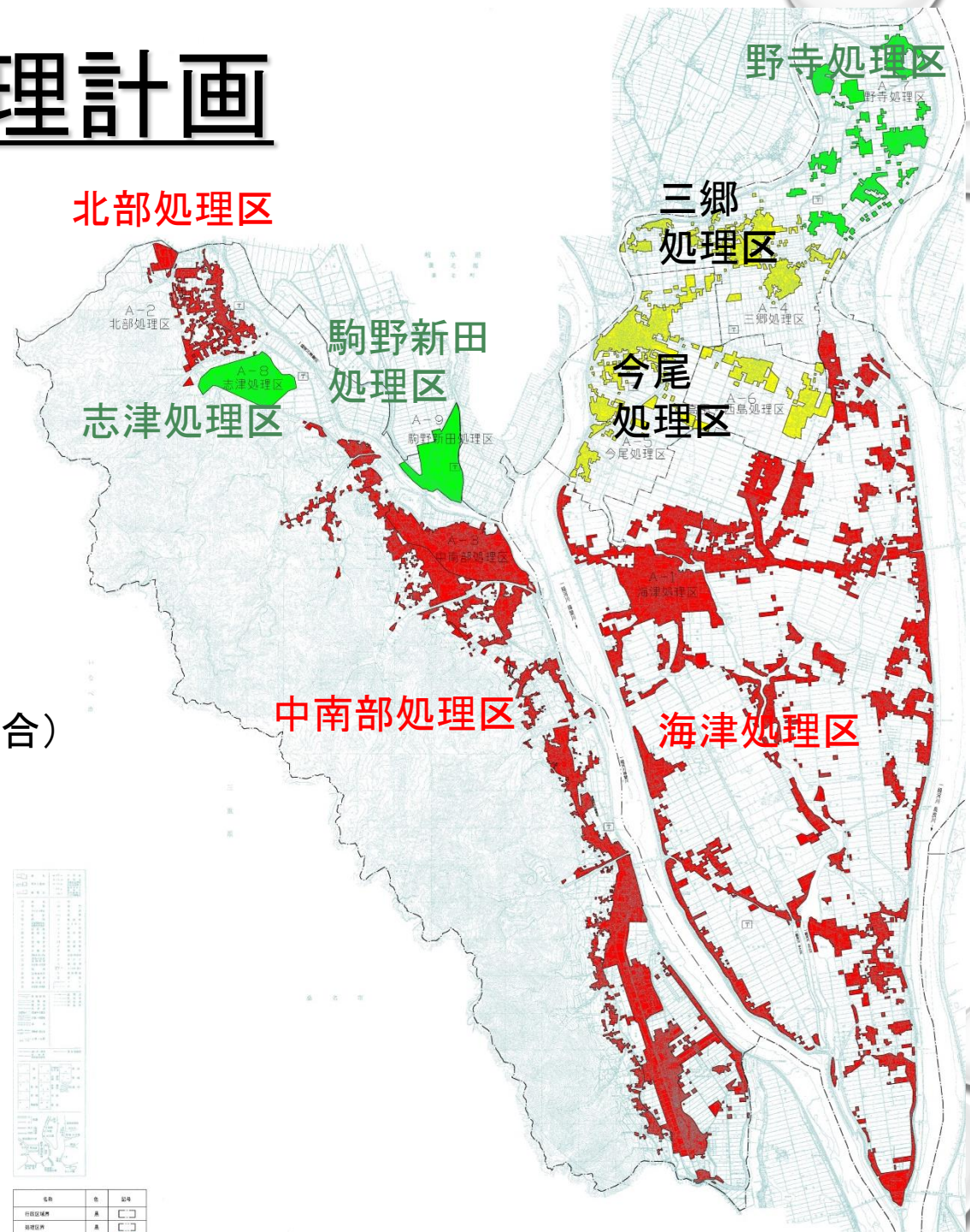
- ・海津処理区
- ・北部処理区
- ・中南部処理区

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



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》

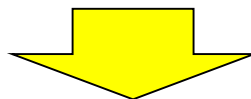
- これまでに整備してきた下水道施設、及び農業集落排水施設(以下、集合処理施設という。)の老朽化が進んでおり、今後更新時期を迎える施設が増加。
- 大規模災害の発生リスクの増大。
- 人口減少や高齢化といった地域情勢の変化や料金収入の減少。

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》

- 各種污水处理施設の効率的な整備を進め、污水处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。

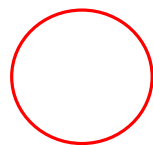


『海津市污水处理施設整備構想の策定』

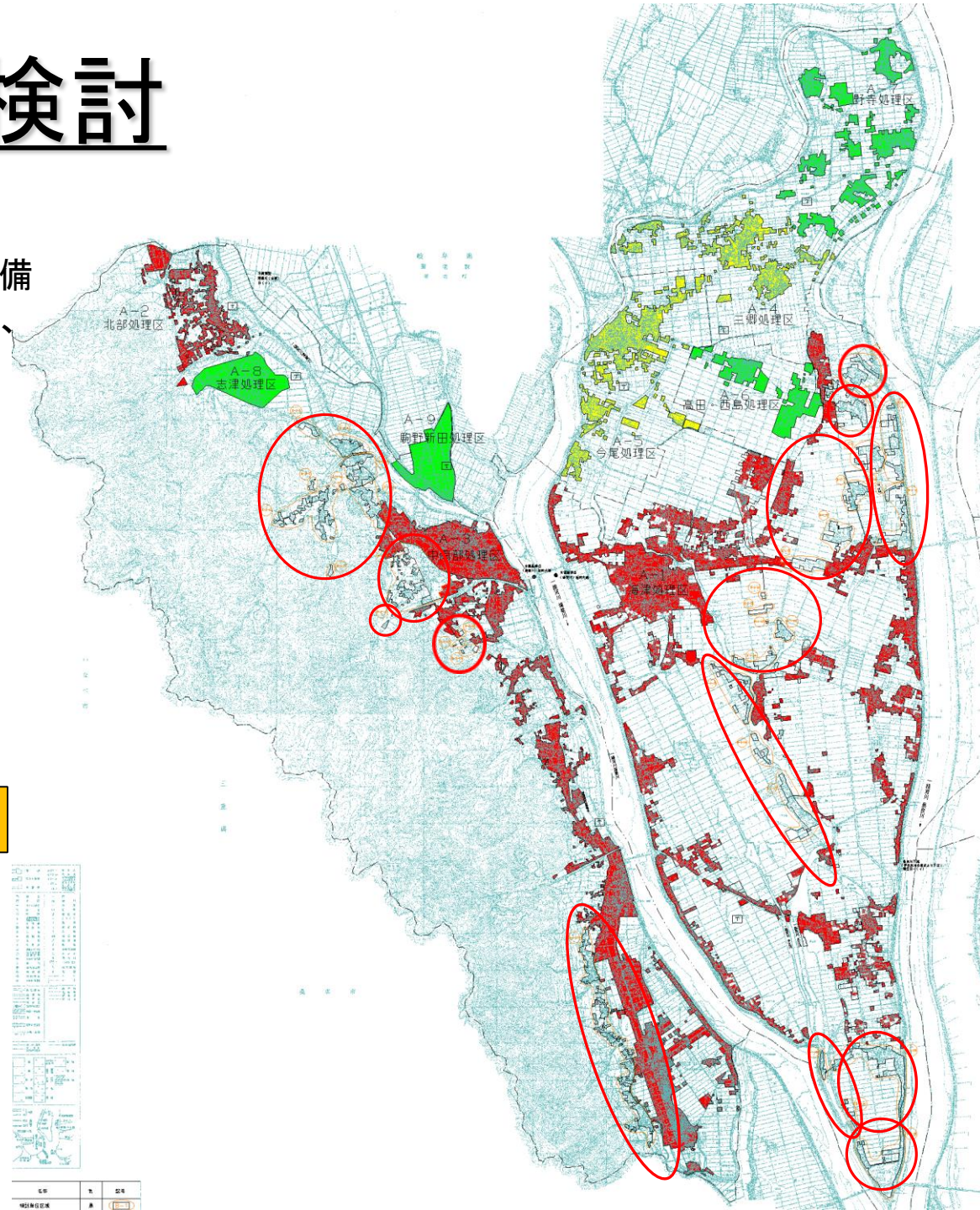
岐阜県污水处理施設整備構想策定にあたり、統一的な考えで県内市町村が污水处理施設整備を計画的に進めるための考え方や手法を定めた市町村作業マニュアルに基づき、策定したものです。

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。

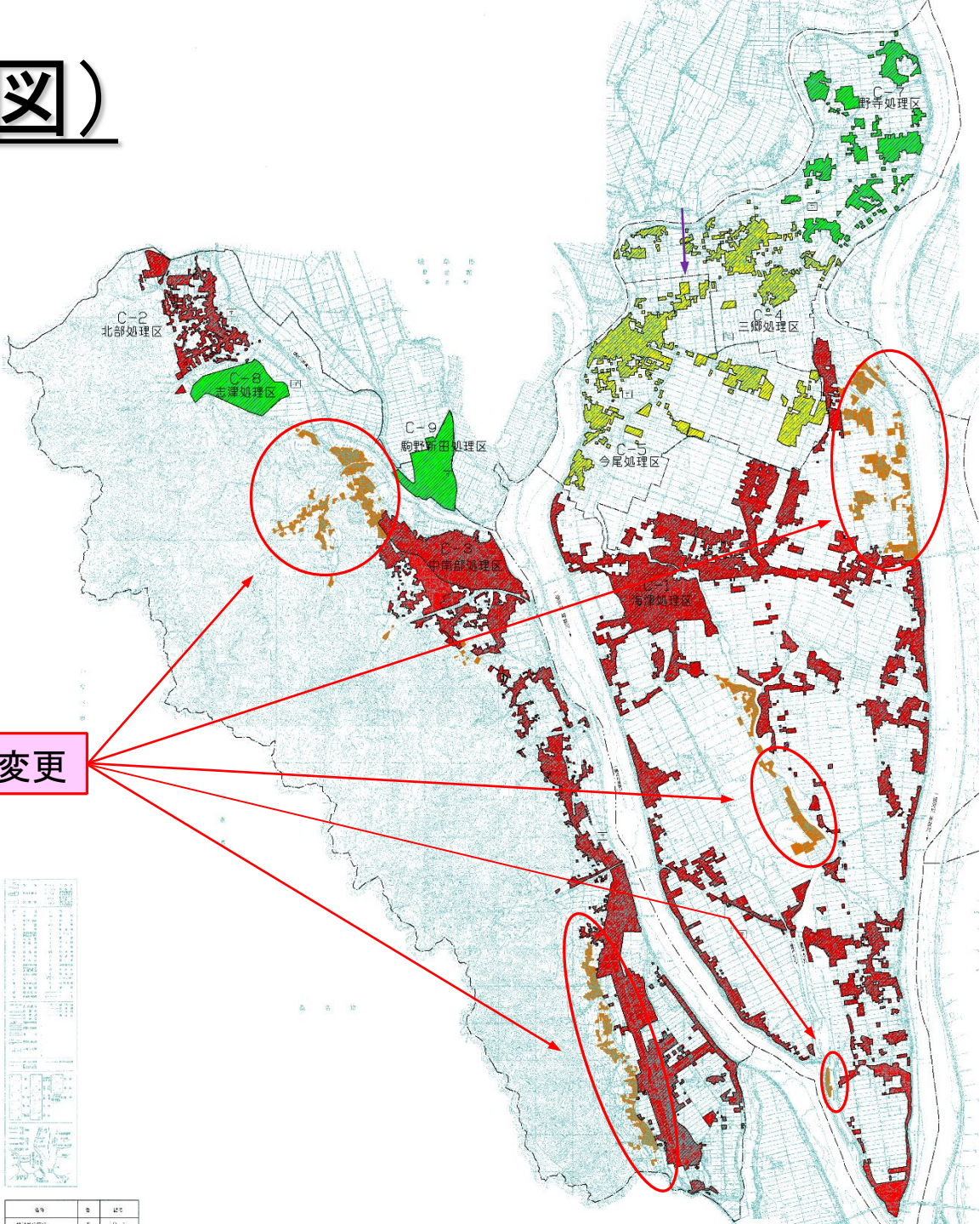


検討単位区域

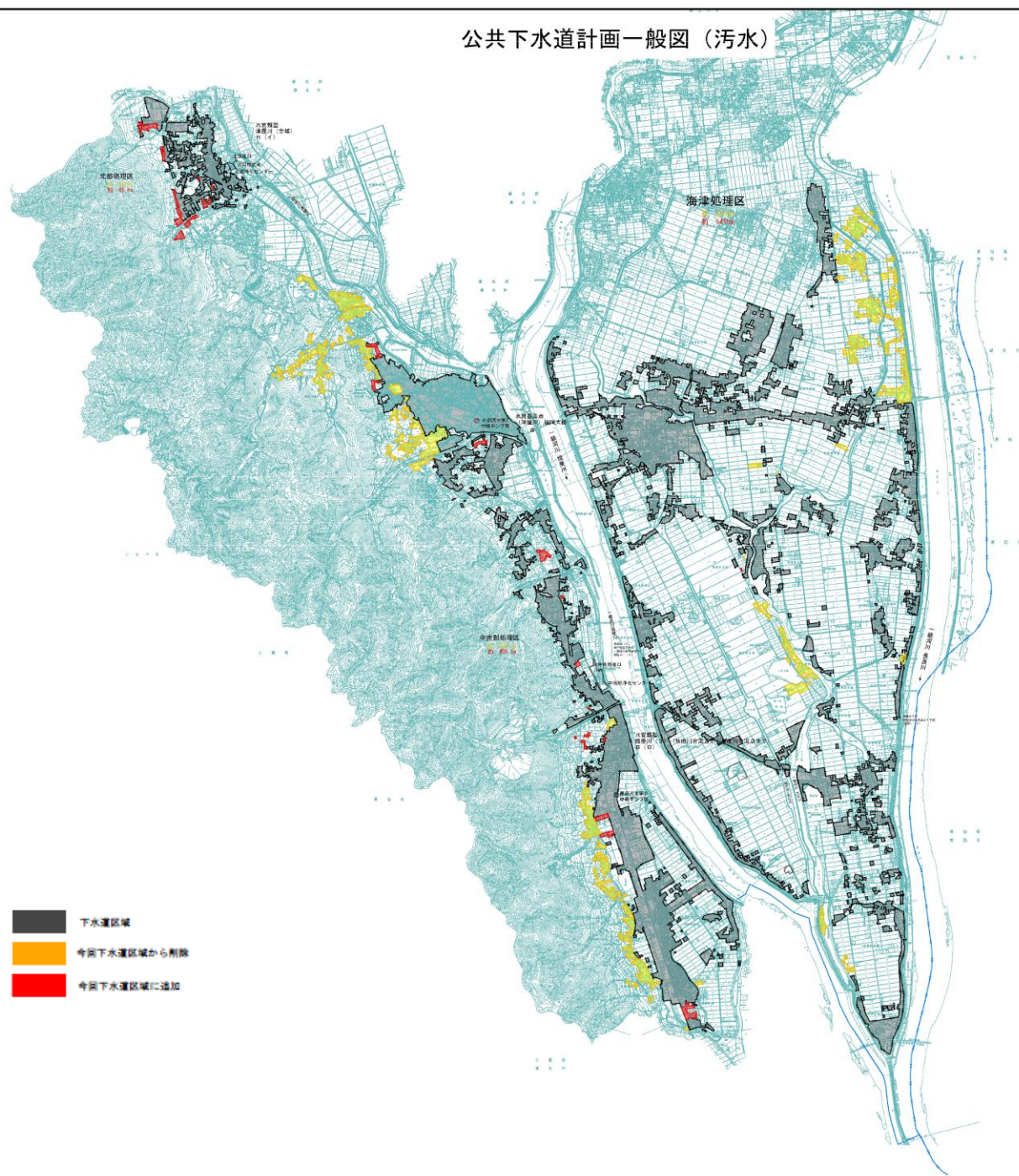


検討結果(構想図)

下水道区域を浄化槽へ変更



公共下水道計画一般図（污水）



凡 例	
	都市計画区域 (昭和56年4月1日現在)
	都市公園
	緑地
	墓 苑
	汚物処理場
	公共下水道処理場
	都市計画道路

- 下水道区域
- 今回下水道区域から削除
- 今回下水道区域に追加

縦覧による意見書について

意見の内容

用途地域の指定は必要ないと考えます。

用途地域の指定は、開発促進期において規制を強化し都市計画を推進するものです。人口が海津市の重要課題となっている現在において、土地利用の規制を強化することは土地利用の需要を減らすことにつながります。土地利用の需要減は人口減少に直結するものと考えます。現に規制が緩いために弊害が出ているとは思えません。都市計画によりコンパクトシティーに誘導するという発想はわかりますが、人口減少という課題に真摯に向き合えば規制強化という発想はあり得ません。

規制強化が理想的な街づくりに寄与するという発想は机上の空論です。現在海津市では土地開発指導要綱により土地開発を規制しています。その規制は住宅開発、工場建設など事業主に大きな負担を強いています。指導要綱の規制は西濃地域の他の都市計画区域内非線引区域と比べて最も規制が厳しいものとなっています。新設道路の幅員規制、隣接道路の拡張、同意書の強要など他の市町村にはない規制をしています。規制は厳しいほど良いとの発想は人口減少対策とは真反対のものです。

今般用途地域を指定し規制を強化しようとする都市計画課はまさに開発指導を所管する部署です。海津市の最重要課題である人口減対策に逆行するような規制強化は断固反対します。都市計画課が海津市の人口減に真摯に向き合うことを要望します。

本市の考え方

用途地域（住居地域）の指定につきましては、建築基準法に基づく建築物の用途制限や隣地境界からの離隔等の規定が適用されることから、規制の強化につながるのではないかとのご懸念があることは十分認識しております。

一方で、用途地域の指定は、建築物の用途や規模を一定のルールのもとで整理することにより、無秩序な土地利用を防ぎ、将来的に良好な住環境を維持・形成していくための都市計画上の基本的な手法でもあります。短期的には制約と受け止められる側面があるとしても、長期的な視点では地域全体の生活環境の安定につながるものと考えております。

また、本区域は線引きのない都市計画区域であることから、農地法に基づく農地転用手続きは引き続き許可制度の対象となりますが、用途地域の指定により土地利用の方向性が明確になることで、転用に関する判断の透明性や予見可能性が高まり、計画的な土地利用の促進に資する面もあります。

さらに、現在の土地開発指導要綱においては、岐阜県土地開発指導要綱（3,000㎡以上）を1,000㎡以上3,000㎡未満の開発行為に準用していることから、一定程度厳格な基準となっている面があることは事実であり、運用面について様々なご意見があることも承知しております。加えて、近隣市町の基準と比較した場合、本市の基準が相対的に厳しい内容となっている部分も見受けられます。

こうした状況を踏まえ、制度の趣旨や目的を十分に説明するとともに、土地開発指導要綱の運用の在り方についても検証を行い、必要に応じて見直しを検討してまいります。あわせて、今後も周辺自治体の運用状況を注視し、社会情勢の変化に応じた適切な制度運用に努めるとともに、人口減少対策と良好な都市環境の形成を両立させるまちづくりに取り組んでまいります。