

美濃太田駅南地区に関する 美濃加茂都市計画決定案について

- 美濃加茂都市計画第一種市街地再開発事業の決定(案)について
- 美濃加茂都市計画高度利用地区の変更(案)について
- 美濃加茂都市計画準防火地域の変更(案)について

令和7年7月31日

美濃加茂市 建設水道部 都市計画課

目次

01

市街地再開発事業に伴う都市計画の決定、変更について

P.1 - 3

02

市街地再開発事業とは

P.4 - 5

03

美濃太田駅南地区市街地再開発事業の概要

P.6 - 8

04

美濃太田駅南地区市街地再開発事業の効果と見込み

P.9 - 10

05

今後の美濃太田駅南地区について

P.11

01 市街地再開発事業に伴う都市計画の決定、変更について

市街地再開発区域

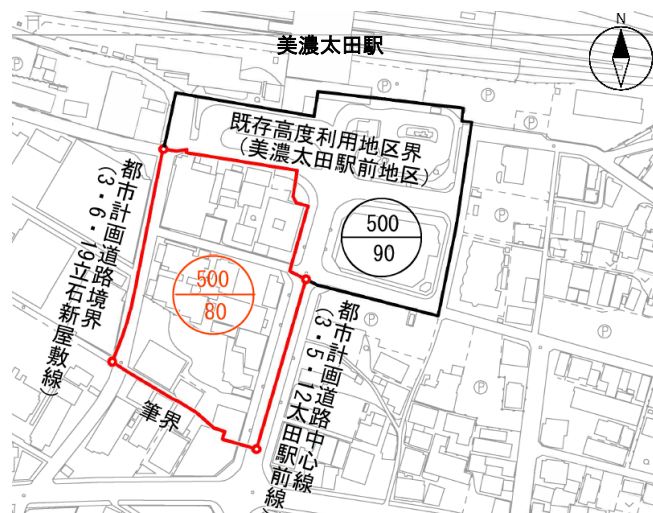
(美濃太田駅南地区)



名称	美濃太田駅南地区第一種市街地再開発事業
区域面積	約1.0ha
建築物の整備に関する計画	
建築面積	約4,600㎡
延べ面積(容積対象面積)	約20,700㎡(約15,700㎡)
建ぺい率	約6.8/10(約68%)
容積率	約23.7/10(約237%)
主要用途	商業施設・業務施設・住宅・駐車場
建築敷地面積	約6,600㎡
住宅建築の目標戸数	約140戸

高度利用地区

(美濃太田駅南地区)



種類	面積	容積率の 最高限度	容積率の 最低限度
高度利用地区	約0.9ha	400% ▶ 500%	— ▶ 150%

建ぺい率の 最高限度	建築面積の 最低限度	壁面の位置 の制限
80%	— ▶ 200㎡以上	—

01 市街地再開発事業に伴う都市計画の決定、変更について

市街地再開発区域

(美濃太田駅南地区)



建築の許可

区域内で建築物の建築をしようとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない。



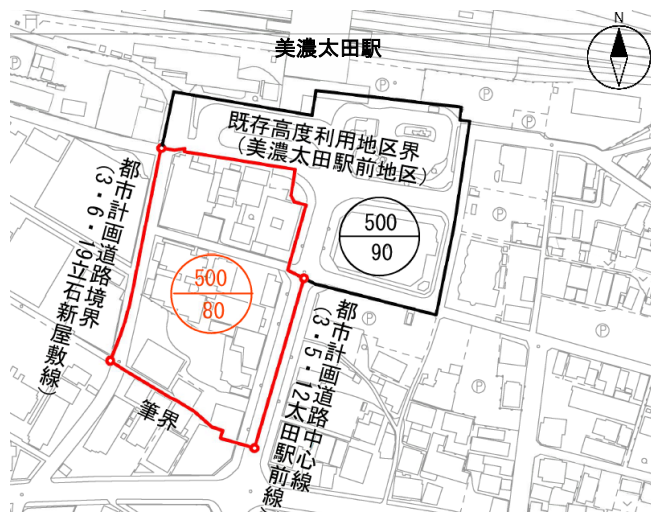
建築許可の基準

- ・階数が二以下かつ、地階を有しない
- ・主要構造物が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

都市計画法 第53条・第54条 参照

高度利用地区

(美濃太田駅南地区)



容積率

最高限度:500%
最低限度:150%



建ぺい率

最高限度:80%



建築面積

最低限度:200㎡

建築基準法 第52条・第53条 参照

01 市街地再開発事業に伴う都市計画の決定、変更について

(美濃太田駅南地区)
準防火地域



- ・地階を除く階数4以上のもの
- ・延べ面積1,500㎡を超えるもの

▶ 耐火建築物としなければならない

- ・地階を除く階数3で延べ面積1,500㎡以下のもの
- ・地階を除く階数2以下で500㎡を超え1,500㎡以下のもの

▶ 耐火もしくは準耐火建築物としなければならない

- ・地階を除く階数2以下で500㎡以下のもの（木造等に限る）

▶ 耐火構造としなければならない



耐火建築物

鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造（耐火処置をしたもの）など主要構造部とした建築物で延焼のおそれのある部分を防火設備に設けたもの



準耐火建築物

木造又は鉄骨造など主要構造部を準耐火構造とした建築物で延焼のおそれのある部分を防火設備を設けたもの



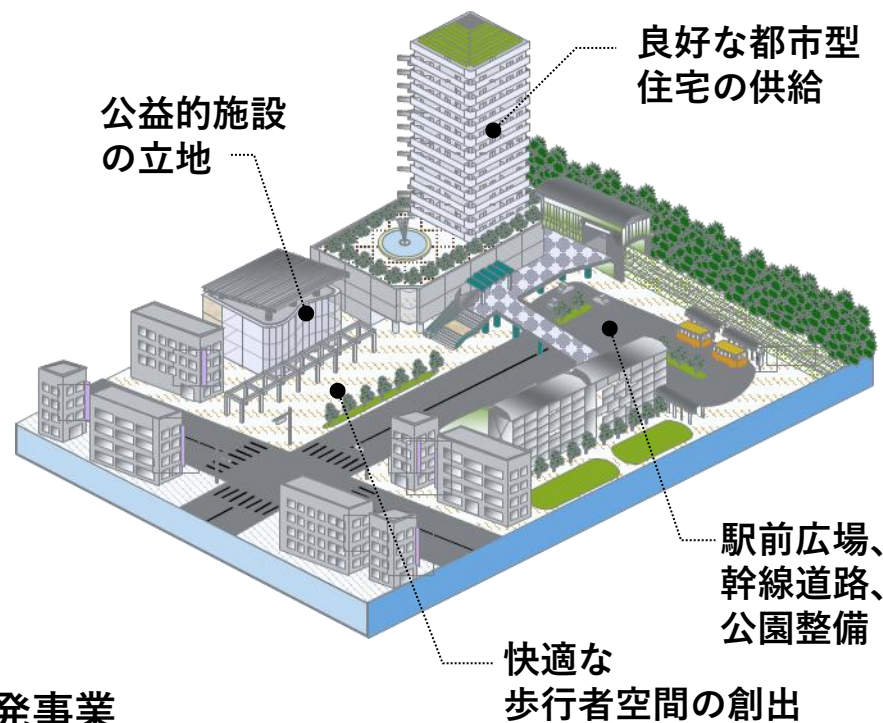
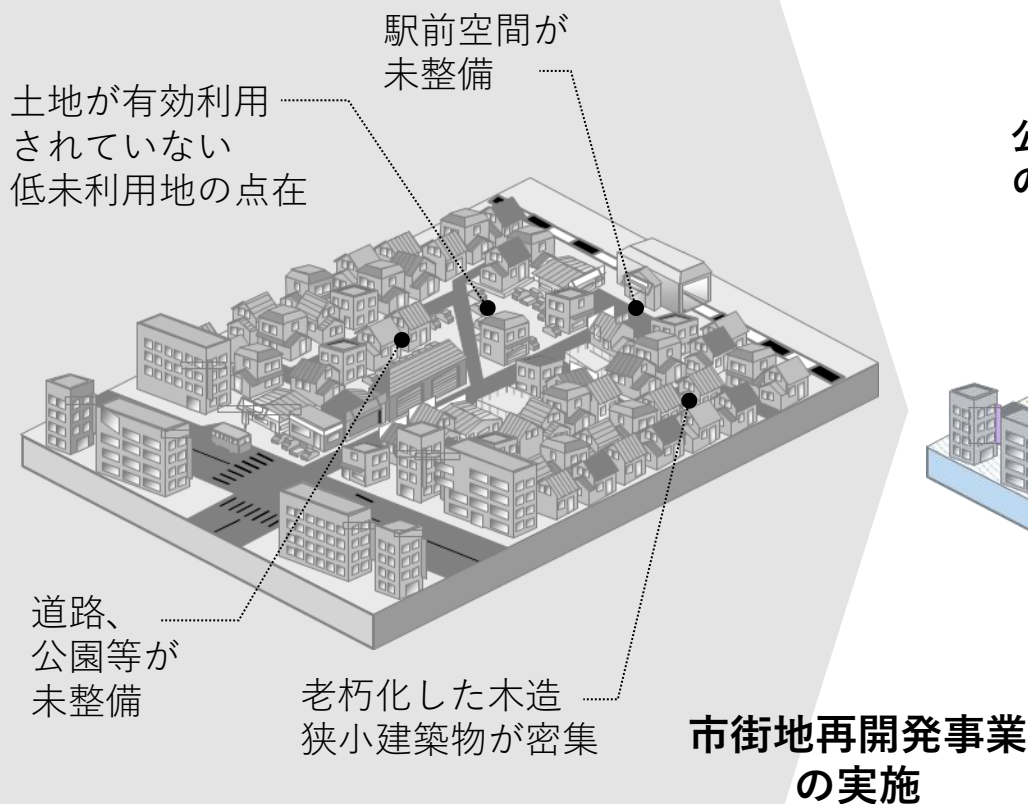
耐火構造

外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を鉄網モルタル塗り、しっくい塗又はタイル張りなど規定の仕様としたもの

02 市街地再開発事業とは

都市計画法・都市再開発法に基づき
土地の合理的かつ健全な高度利用と
都市機能の更新や改善を図る手法

- 1 防災性の向上・住環境の改善
- 2 公共施設（道路や駅前広場など）の整備
- 3 土地の高度利用による土地利用の向上



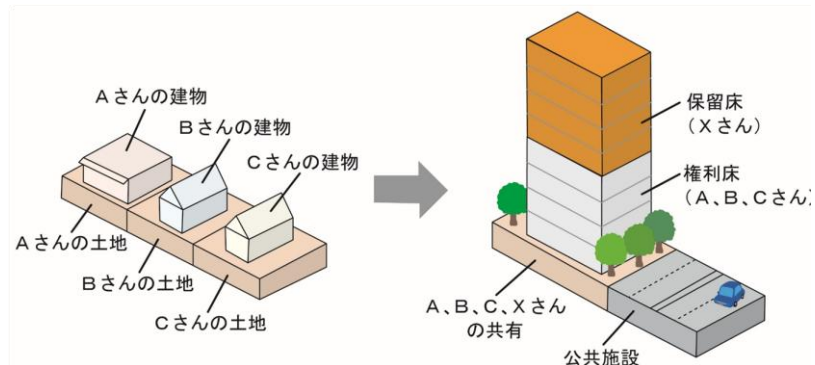
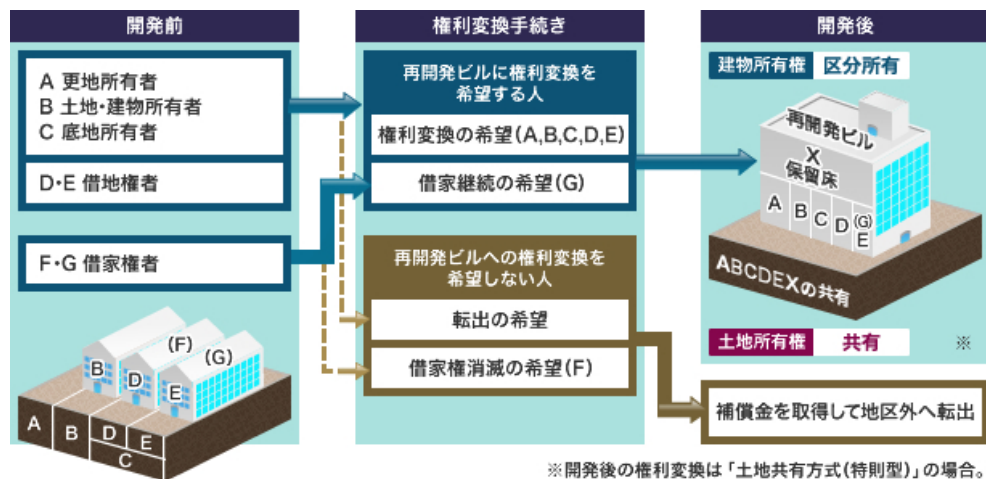
国土交通省HPより参照

03 市街地再開発事業とは

■ 第一種 … **権利変換方式**：土地所有者とデベロッパー等の事業者が支援して組合を設立し、権利返還・権利取得といった相互利益を生み出し、権利者と事業者の合意形成を取って整備を行う方式。

■ 第二種 … **用地買収方式**：災害の危険性や交通事情への負担が看過できない様な緊急性と公共性が著しく高い区域にて、土地所有者から事業施行者が先に土地を取得して整備を行う方式。

※例：ダム建設による災害防止事業、高速道路事業など



国土交通省HPより参照

専門用語

- ✓ 「権利床（けんりしょう）」とは、権利者が所有していた土地・建物の価値（権利の種類と資産額）に比例した床のこと
- ✓ 「権利変換」とは、権利床を再開発後に権利者が取得すること
- ✓ 「保留床（ほりゅうしょう）」とは、再開発に提供した資金に応じた広さの床のこと
- ✓ 「権利取得」とは、保留床を再開発後にデベロッパーが取得すること
- ✓ 「事業費」とは建物調査・設計費、建物建設費、公共施設整備費、移転補償費などからなり、地権者負担（権利床分）、デベロッパーへの売却収入（保留床分）、国・県・市の補助金で賄う

事業手法検討段階

事業検討段階

事業計画段階

過去（2018年）

現在（2025年）

美濃太田駅地区開発勉強会 実施

美濃太田駅前を考える会 発足

美濃太田駅南地区街づくり協議会 発足

美濃加茂市長に要望書 提出

美濃太田駅周辺整備将来基本構想 策定（市）

美濃加茂市長・美濃加茂市議会議長に要望書 提出

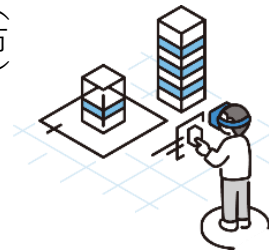
美濃太田駅南地区再開発基本計画 策定（市）

美濃太田駅南地区市街地再開発準備組合 発足

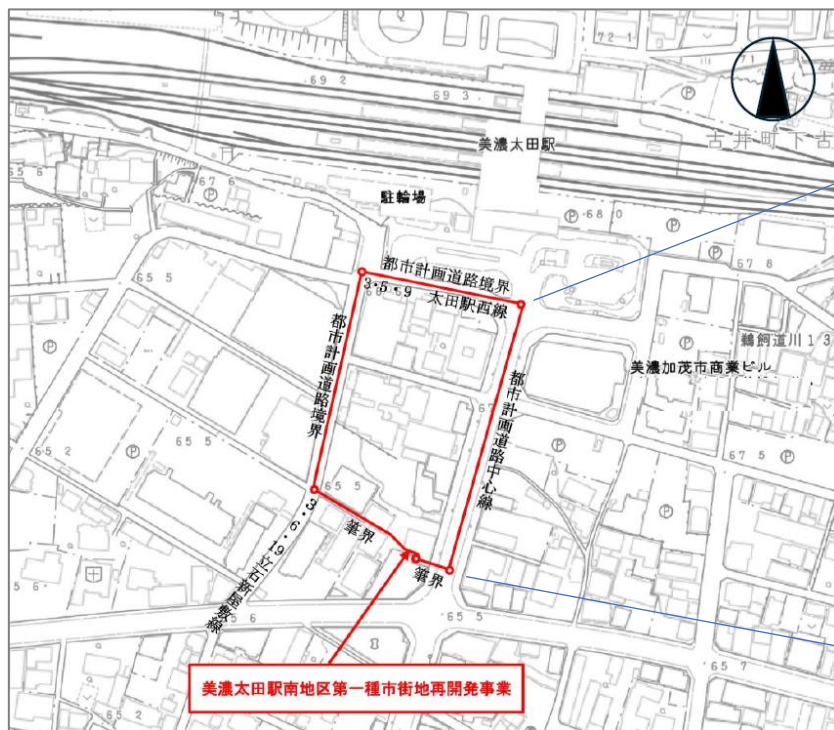
事業協力者（株）ジー・エス・シー・レーゾン 協定締結

美濃太田駅南地区再開発推進計画 策定（市）

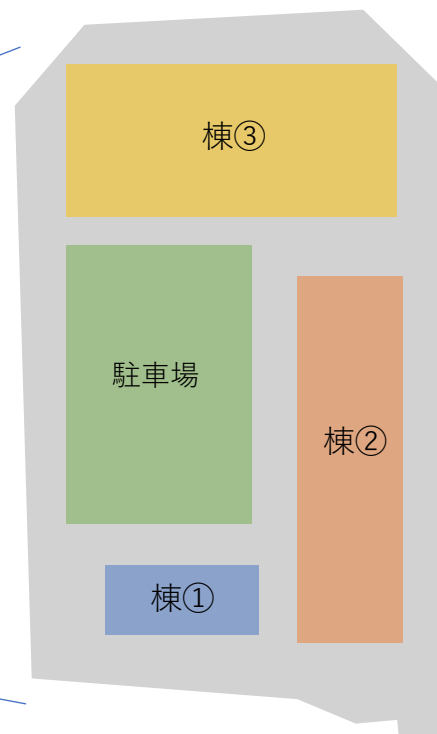
事業計画案 作成



< 施行区域図 >



< 配置計画概要 >



< 準備組合概要 >

- 権 利 者 数：12
- 施行区域面積：約1.0ha
- 総 事 業 費：約104.1億円
- 建 築 概 要：住宅141戸（約12,000㎡）
商業・業務（約3,000㎡）
駐車場170台
- 事業コディネーター：(株)都市研究所スペースア
- 事業協力者：【住宅】(株)フージャースコーポレーション
※参加組合員として住宅の保留床を購入予定
- 事 務 局：則竹ビル7階



▲ 準備組合HP

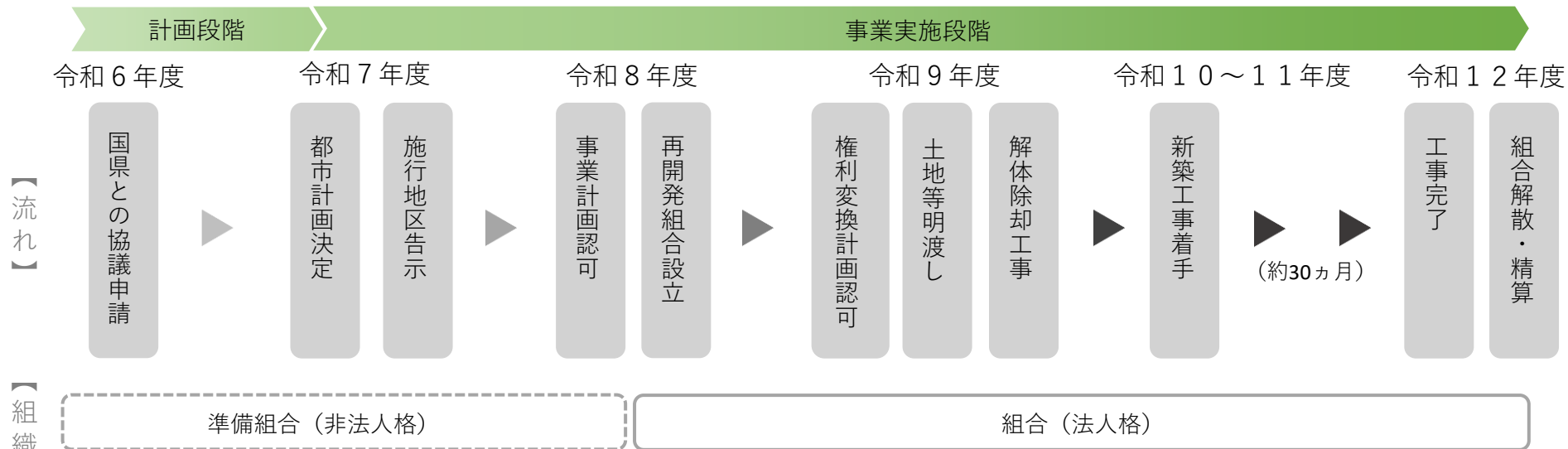
棟①：住宅棟

棟②：商業＋住宅棟

棟③：商業棟(3階)

駐車場棟(4層5段)

04 美濃太田駅南地区市街地再開発事業の概要



【組合事業概要】

01 事業計画案作成
権利者のコンセンサスを得る
再開発の素案検討



02 事業計画確定
建物・土地調査、資金計画の作成、事業内容の確定



03 権利変換計画確定
実施設計、権利調整、保留床・権利床調整



04 建物解体・建築工事
既存建物の除却、整地、転出者等の補償、建築物工事



05 組合解散
事業費清算、管理組合設立



費用便益分析

1.06

税収効果

30年で21億円
増加

都市計画道路整備

3.7億コストダウン

防災性向上

■費用便益分析（B/C）・・・本事業の経済的合理性・投資効果の有無を客観的に判断するために用いられ、1.06と評価。

※「B/C」とは、再開発事業にかかる費用（コスト）と、それによって得られる便益（メリット・効果）を比較・評価する手法

$B/C = \text{総便益} \div \text{総費用}$

→ 1.0を超えれば、便益が費用を上回る＝経済的に合理性があると判断される。

■税収効果・・・30年間で固定資産税や市民税（個人・法人）などを21億円の収入が見込まれる。

■都市計画道路の整備・・・駅前広場に繋がる都市計画道路（太田駅西線・立石新屋敷線）の整備を本事業内でおこない、公共事業管理者負担金として事業費を計上しているが、市単独の道路事業で行うより3.7億円整備を抑えることができる。

※「公共事業管理者負担金」とは、道路・公園・広場などの公共施設の整備を再開発事業の中で行う場合に、その整備に必要な費用の一部を、公共施設の管理者（市）が負担すること。

■防災性の向上・・・老朽化した建物の更新を行うことで、耐火性能、耐震性能等が高まる。

住宅需要

140戸

商業・業務需要

3,000㎡

駐車場需要

170台

- 住宅戸数140戸 ・ ・ 住宅デベロッパーである㈱フージャースコーポレーションが購入予定であり、売却見込みとして現在計画している。
主な商圈としては、加茂郡・可児郡・関の美濃太田駅から5km圏内を主な対象としており、直近の岐阜県での中濃・東濃エリアにて行われた再開発事業の多治見市を比較に検討している。
- 商業業務 ・ ・ 今年度詳細の事業計画作成を行っており、美濃加茂市の賑わい核としてまちの顔となり、周りへ波及していくようにと特定業務代行者を募集する予定。

※「特定業務代行者」とは、都市再開発法第75条に基づき、準備組合（事業主体）から設計・施行・販売などの一部業務を委託して行うもの

- 駐車場170台 ・ ・ 住宅購入者へ1戸1台程度は必要と見込み、その他商業・業務での利用者用として必要台数を計画している。それ以上のものは周りの駐車場として活用する予定。

(仮称) 美濃太田駅前デザイン会議

目的

美濃太田駅南地区は駅前通りを南進すると中山道、木曽川へとつながり昔は活気を呈していた。しかし、昨今では空き家、閉店している商店などが顕著であり、建築物の老朽化も進んでいる。現在、駅前西側エリアで進められている市街地再開発を契機に現在シティホテル等が入居している商業ビルの今後の方向性や駅前広場の再構築などエリア的に検討する必要がある。そこで活力ある駅前地区を目指して公共空間の利活用、公民連携によるまちづくりの方向性を検討し未来ビジョンを策定する。

構成員(案)

- アドバイザー
- 市（商工観光部局、市民協働部局、建設部局）
- 大学
- 地元自治会長
- 地元商店街役員
- オブザーバー

計画エリア

- ・美濃太田駅前～旧中山道
- ・旧中山道（リバーポートパーク～中山道会館）

III まちづくりの進め方

