

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6月2日

美濃加茂市 建設水道部 都市計画課

美濃加茂市都市計画審議会 本日の流れ

Urban Planning

01

美濃加茂市の都市計画に関する
基本的な方針について ※美濃太田駅南地区

02

美濃太田駅南地区の都市計画の現況について

03

市街地再開発事業に伴う都市計画の
決定、変更について

04

美濃太田駅南地区第一種市街地再開発事業の
概要について

01 美濃太田駅南地区について上位計画では



美濃加茂市第6次総合計画

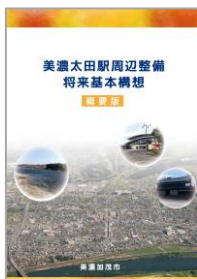
すべての健康のために歩き続けるまちを基本方針とし、重点を置く6つの柱の1つである「地域再生」において、市民のにぎわいの場を整備する。

美濃加茂市都市計画マスタープラン

土地利用の方針として用途地域内では「適切な居住誘導と都市機能誘導によるコンパクトな市街地の形成」としており、当地区は拠点商業・業務ゾーンであり、まちなかににぎわい・活力があふれるまちを目指す。

美濃加茂市立地適正化計画

美濃太田駅周辺地区を都市機能誘導区域の中の都市拠点と定め、市街地再開発事業により人が集まる拠点を形成する。



大きく分けると3つのエリアに分かれます

- 美濃太田駅賑わい核
- 駅南通り賑わい軸
- 太田宿賑わい核



02 美濃加茂市全域の都市計画(用途地域)

第1種・第2種低層住居専用地域

容積率

第1種・第2種中高層住居専用地域

建ぺい率

第1種・第2種住居地域

外壁の後退距離

(近隣)商業地域

高さの制限

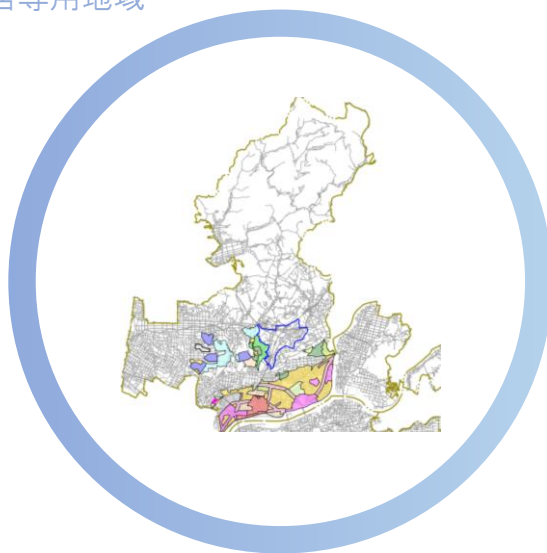
(準)工業地域

道路斜線

指定なし 等

日影規制 等

制限の種類



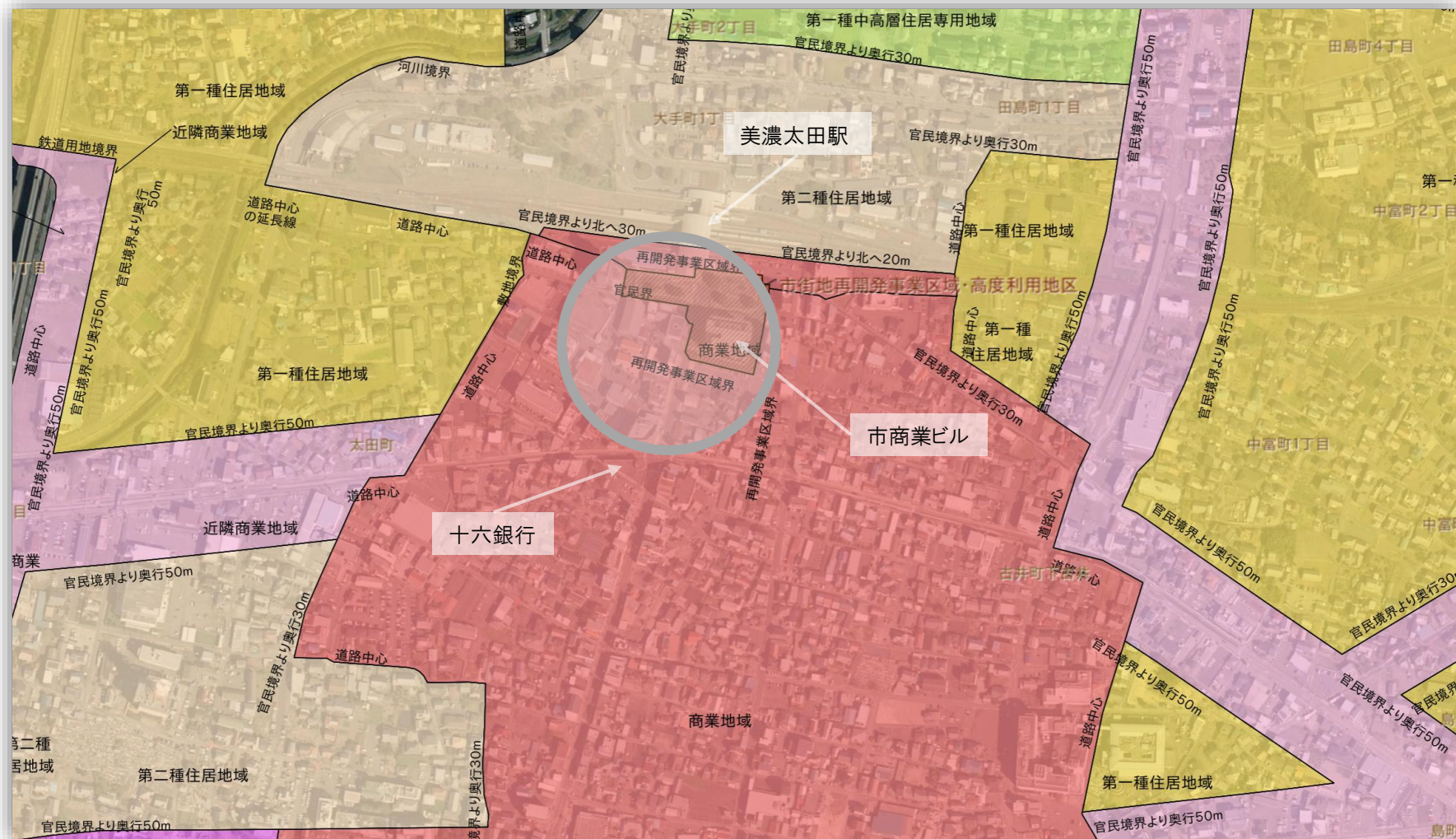
用途の種類

制限	用途地域	第1種低層住居専用地域		第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域		第2種住居地域
		右以外	中部台地	中部台地			右以外	中部台地	
容積率		80%		80%	200%	200%	200%		200%
前面道路幅員による容積率制限数値		0.4		0.4	0.4	0.4	0.4		0.4
建ぺい率		50%		50%	60%	60%	60%		60%
外壁の後退距離		地区計画により1m	地区計画により1m				地区計画により1m		
高さの限度		10m	12m	12m					
北側斜線(勾配+加える高さ)		1.25+5m		1.25+5m					
道路斜線	勾配	1.25		1.25	1.25	1.25	1.25		1.25
	適用距離	20m		20m	20m	20m	20m		20m
隣地斜線(勾配+加える高さ)					1.25+20m	1.25+20m	1.25+20m		1.25+20m
日影規制	建築基準法 別表第4	1-(2)		1-(2)	2-(2)	2-(2)	3-(2)		3-(2)
	対象	軒下7m超または地上階数3以上		軒下7m超または地上階数3以上	高さが10mを超える建築物	高さが10mを超える建築物	高さが10mを超える建築物		高さが10mを超える建築物
	平均地盤面からの高さ	1.5m		1.5m	4m	4m	4m		4m
	5m<敷地境界線からの水平距離≤10m	4時間		4時間	4時間	4時間	5時間		5時間
	敷地境界線からの水平距離>10m	2.5時間		2.5時間	2.5時間	2.5時間	3時間		3時間
準防火地域									
法第22条指定区域		場所により指定あり			場所により指定あり	指定	場所により指定あり		場所により指定あり

制限	用途地域	商業地域				準工業地域	工業地域	工業専用地域	指定なし	指定なし・フビワッテン・緑屋(開発許可条件有)
		近隣商業地域	高度利用地区 最高500% 最低200%	400%	200%	200%	200%	200%	200%	80%
容積率		200%	200%	400%	200%	200%	200%	200%	200%	80%
前面道路幅員による容積率制限数値		0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.4	0.4
建ぺい率		80%	80%	80%	90%	60%	60%	60%	60%	50%
外壁の後退距離					敷地境界から後退A棟1.0m					道路境界から1m
高さの限度										10m
北側斜線(勾配+加える高さ)										
道路斜線	勾配	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.25	1.25
	適用距離	20m	20m	20m	25m	20m	20m	20m	20m	20m
隣地斜線(勾配+加える高さ)		25+31m	25+31m	25+31m	25+31m	25+31m	25+31m	25+31m	125+20m	125+20m
日影規制	建築基準法 別表第4	3-(2)				3-(2)			4-0-(3)	
	対象	高さが10mを超える建築物				高さが10mを超える建築物			高さが10mを超える建築物	
	平均地盤面からの高さ	4m				4m			4m	
	5m<敷地境界線からの水平距離≤10m	5時間				5時間			5時間	
	敷地境界線からの水平距離>10m	3時間				3時間			3時間	
建築物の建築基準法の最低限度					200m以上					
準防火地域										
法第22条指定区域		場所により指定あり	指定	指定	指定	場所により指定あり				

02 美濃太田駅南地区の都市計画の現況について

商業地域
・容積率 400%
・建ぺい率 80%



03 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

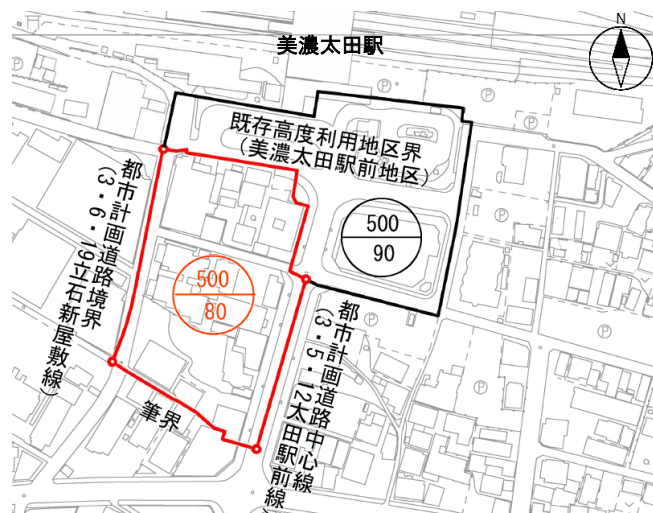
(美濃太田駅南地区)



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	—

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。



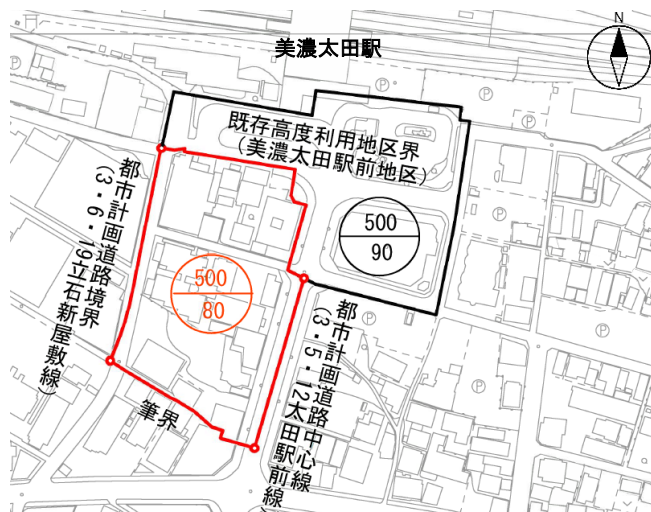
建築許可の基準

- ・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



- ・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



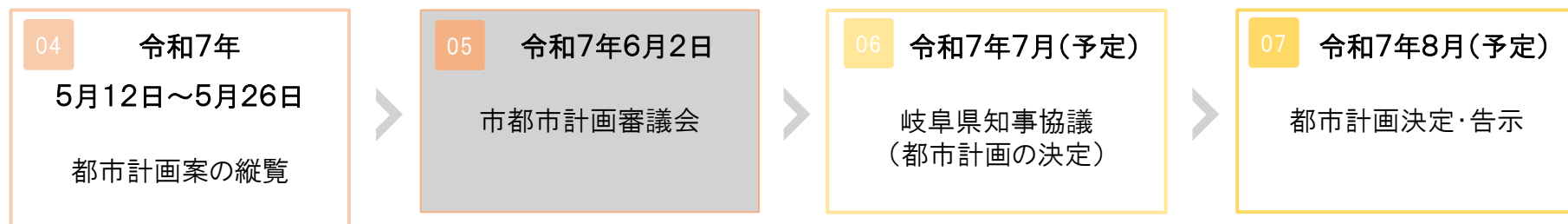
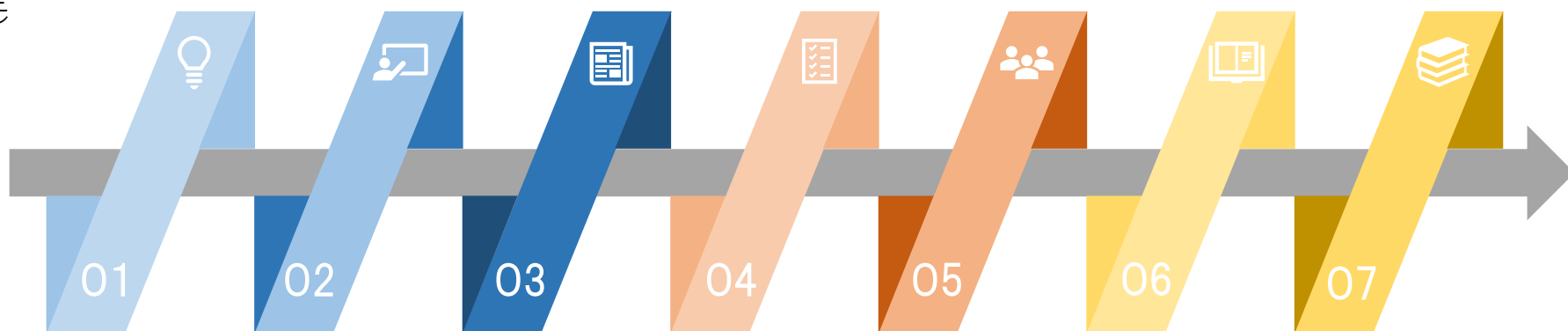
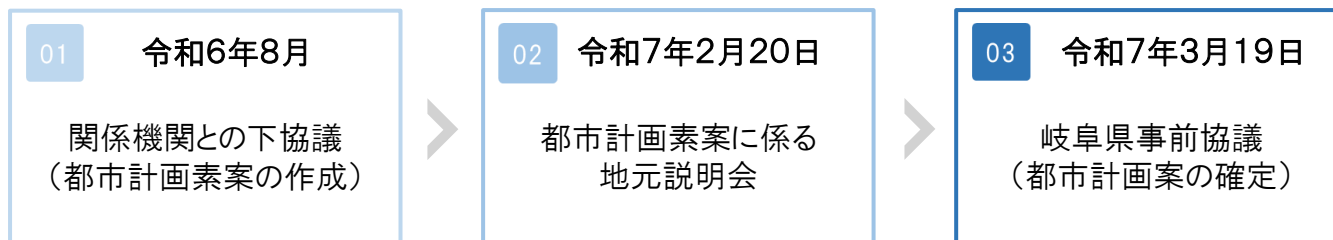
耐火構造

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

03 都市計画の決定、変更スケジュール(予定)

都市計画決定までの流れ

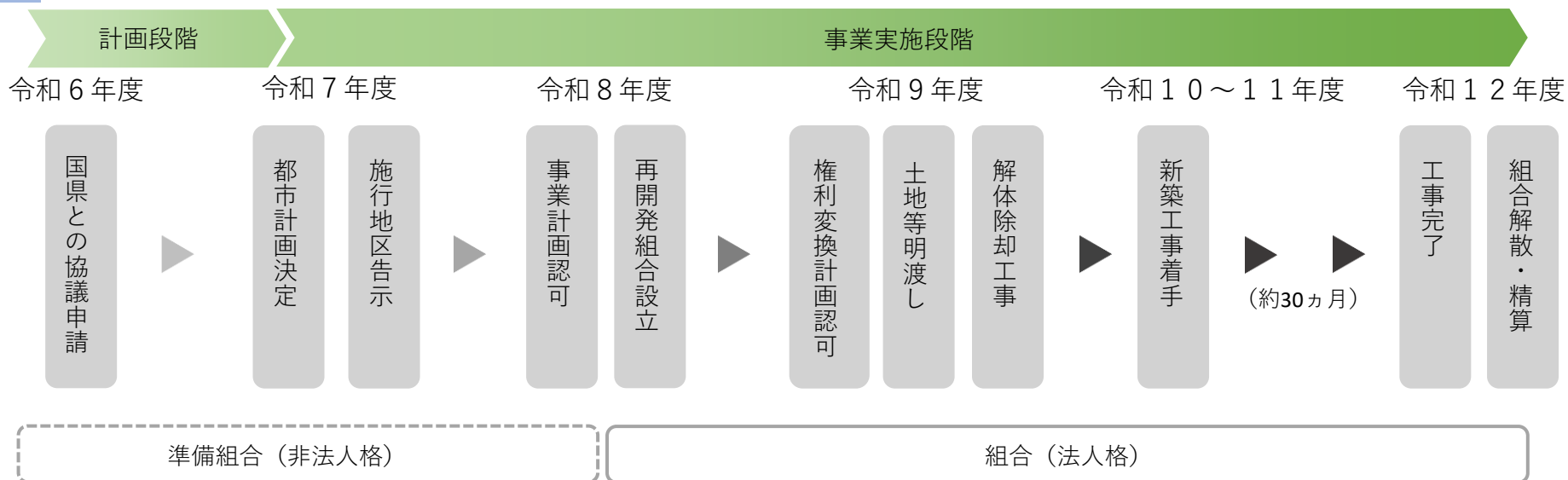
(現時点の想定)



04 美濃太田駅南地区第一種市街地再開発事業の概要スケジュール

【流れ】

【組織】



【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



美濃加茂都市計画
第一種市街地再開発事業の決定

計画（案）の縦覧図書

岐阜県美濃加茂市

美濃加茂都市計画第一種市街地再開発事業の決定（美濃加茂市決定）

都市計画美濃太田駅南地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名称		美濃太田駅南地区第一種市街地再開発事業						
施行地区面積		約 1. 0ha						
公共施設の 配置及び規模	道路	種別	名称		幅員	延長	備考	
		幹線道路	都市計画道路 3・6・19号 立石新屋敷線		9m	約100m		
			都市計画道路 3・5・9号 太田駅西線		12m	約70m		
			都市計画道路 3・5・12号 太田駅前線		18m	約90m	整備済	
	公園及 び緑地	種別	名称		面積	備考		
		—	—		—	—		
	下水道	公共下水道整備済						
	その他の 公共施設	—						
建築物の整備 に関する計画	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	(参考) 高度利用地 区の 制限内容	備考
		建築面積	延べ面積	建築面積の 割合	建築物の 延べ面積 の割合			
	街区全体	約4,600㎡	約20,700㎡ (容積対象面積 約15,700㎡)	約6.8/10	約23.7/10	商業施設 業務施設 住宅 駐車場	最高限度 容積率 50/10 建ぺい率 8/10	
建築敷地 の整備	街区番号	建築敷地面積			整備計画			
	街区全体	約6,600㎡			—			
住宅建設の 目標	街区番号	戸 数	面 積		備 考			
	街区全体	約140戸	約10,400㎡		—			

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は計画図表示のとおり」

理由

美濃太田駅南地区において、住宅等都市機能の充実・にぎわい創出を図るため、市街地再開発事業を実施することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りつつ、中心市街地における住宅供給と商業環境の改善を実現しようとするものである。

理由書(市街地再開発事業)

1 美濃太田駅南地区の現状

美濃加茂市は玄関口である美濃太田駅を中心として、中心市街地を形成しており、特に美濃太田駅の南地区は、古くからの商業の中心地として栄えてきました。しかし車社会の進展や生活様式の多様化、郊外部における大規模小売店舗の立地などにより、人口や歩行者通行量が減少し、中心部の拠点機能は低下してきました。

こうした中、駅北地区では、駅の自由通路や駅北広場整備に加え、国道41号(美濃加茂バイパス)、国道21号の沿線に大型商業施設および飲食チェーン店の進出が進み、大きく様変わりしました。駅南エリア全体では、現在は老朽化した建物が多く、耐震性・安全性のほか、空き店舗等が中心市街地の大きな課題となっており、加えて、居住人口の減少や人の買物行動も郊外の商業施設に依存している傾向が見られ、都市のスポンジ化の状況が見られます。

一方、駅南地区においては、美濃加茂市の表玄関にふさわしい施設の整備と土地の合理的かつ健全な高度利用、そして市の活性化と地域コミュニティの育成、都市計画道路と駅前広場等の整備による市民生活の向上を目的として、美濃太田駅前地区市街地再開発事業や近代化事業等により、中心市街地の活性化を進めています。

2 上位計画における位置づけ

「美濃加茂市第6次総合計画」では、『すべての健康のために歩き続けるまち』を基本方針とし重点を置く6つの柱の1つである「地域再生」において、市民のにぎわいの場を整備することとしています。

「美濃加茂都市計画区域マスタープラン」では、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針において、中心商業地区として美濃太田駅周辺では南側の市街地再開発事業を契機に、老朽化が進む市街地の更新に取り組み、歩いて楽しめるまちなかの形成を図るとしています。市街地の土地利用の方針について今後、市街地再開発事業に伴い美濃太田駅周辺地区全体の活性化・高度利用を図るとしています。

「美濃加茂市都市計画マスタープラン」では、土地利用の方針として用途地域内では「適切な居住誘導と都市機能誘導によるコンパクトな市街地の形成」としており、当地区は拠点商業・業務ゾーンであり、まちなかににぎわい・活力があふれるまちを目指すとしています。

「美濃加茂市立地適正化計画」では、美濃太田駅周辺地区を都市機能誘導区域の中の都市拠点と定め、市街地再開発事業により人が集まる拠点を形成するとしています。

「美濃太田駅周辺整備将来基本構想」では、駅南エリアを美濃太田駅賑わい核と位置づけ、美濃加茂市の玄関口として、「都市施設等の新たな整備や更新の実施」、

「公共公益機能、駅周辺利用者向けサービス機能等の都市機能の再配置」や「健康の基本となる食を通した多様な取り組み展開」など賑わいを生み出す様々な仕掛けを集中させ、広域的な特徴や要素を活用し、広域の中心としても「まちの顔」となる魅力づくりを推進するとしています。

3 当該都市区域の必要性・妥当性

市街地中心部については、地域住民の生活及び経済活動の基盤、更には地域コミュニティの場としての機能を有していることを踏まえ、まちなか居住の推進による定住人口の回復とそれを支える商業機能など生活関連都市機能の維持・育成を進め、地域の要となる都市空間として、都市を再構築する必要があります。

こうした状況を踏まえ、中心市街地への居住促進とにぎわい創出を目指して、美濃太田駅前地区市街地再開発事業に続く市街地再開発事業が必要となりました。

以上により、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りつつ、中心市街地における住宅供給と商業環境の改善を実現しようとするため、美濃太田駅南地区市街地再開発事業の都市計画決定を行うものです。

美濃加茂都市計画第一種市街地再開発事業

計画図

縮尺 1 : 2500 (A4)

都市計画道路境界 (3・5・9太田駅西線)
都市計画道路境界 (3・5・12太田駅中心前線)
都市計画道路境界 (3・6・19立石新屋敷線)
筆界

美濃太田駅南地区第一種市街地再開発事業

凡例



第一種市街地再開発事業施行区域

美濃加茂都市計画
高度利用地区の変更

計画（案）の縦覧図書

岐阜県美濃加茂市

美濃加茂都市計画高度利用地区の変更（美濃加茂市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建ぺい率 の最高 限度	建築物の 建築面積 の最低 限度	壁面の 位置の制限	備考
高度利用地区 （美濃太田駅前 地区）	約 0.9ha	50/10 以下	20/10 以上	9/10 以下	200 ㎡ 以上	敷地境界か ら後退 A 棟 1.0m	
高度利用地区（美 濃太田駅南地区）	約 0.9ha	50/10 以下	15/10 以上	8/10 以下	200 ㎡ 以上	—	
計	約 1.8ha						

「位置、区域は計画図表示のとおり」

理由

美濃太田駅南地区は、美濃太田駅に近接する利便性の高い地区であるが、近年では建物も老朽化し、空き店舗、青空駐車場等もあり土地の高度利用が図られていない状況である。

したがって、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、もって中心市街地における住宅供給と商業環境の改善を実現するため、美濃太田駅南地区を高度利用地区に指定するものである。

理由書(高度利用地区)

1 美濃太田駅南地区の現状

美濃加茂市は玄関口である美濃太田駅を中心として、中心市街地を形成しており、特に美濃太田駅の南地区は、古くからの商業の中心地として栄えてきました。しかし車社会の進展や生活様式の多様化、郊外部における大規模小売店舗の立地などにより、人口や歩行者通行量が減少し、中心部の拠点機能は低下してきました。

こうした中、駅北地区では、駅の自由通路や駅北広場整備に加え、国道41号(美濃加茂バイパス)、国道21号の沿線に大型商業施設および飲食チェーン店の進出が進み、大きく様変わりしました。駅南エリア全体では、現在は老朽化した建物が多く、耐震性・安全性のほか、空き店舗等が中心市街地の大きな課題となっており、加えて、居住人口の減少や人の買物行動も郊外の商業施設に依存している傾向が見られ、都市のスポンジ化の状況が見られます。

一方、駅南地区においては、美濃加茂市の表玄関にふさわしい施設の整備と土地の合理的かつ健全な高度利用、そして市の活性化と地域コミュニティの育成、都市計画道路と駅前広場等の整備による市民生活の向上を目的として、美濃太田駅前地区市街地再開発事業や近代化事業等により、中心市街地の活性化を進めています。

2 上位計画における位置づけ

「美濃加茂市第6次総合計画」では、『すべての健康のために歩き続けるまち』を基本方針とし重点を置く6つの柱の1つである「地域再生」において、市民のにぎわいの場を整備することとしています。

「美濃加茂都市計画区域マスタープラン」では、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針において、中心商業地区として美濃太田駅周辺では南側の市街地再開発事業を契機に、老朽化が進む市街地の更新に取り組み、歩いて楽しめるまちなかの形成を図るとしています。市街地の土地利用の方針について今後、市街地再開発事業に伴い美濃太田駅周辺地区全体の活性化・高度利用を図るとしています。

「美濃加茂市都市計画マスタープラン」では、土地利用の方針として用途地域内では「適切な居住誘導と都市機能誘導によるコンパクトな市街地の形成」としており、当地区は拠点商業・業務ゾーンであり、まちなかににぎわい・活力があふれるまちを目指すとしています。

「美濃加茂市立地適正化計画」では、美濃太田駅周辺地区を都市機能誘導区域の中の都市拠点と定め、市街地再開発事業により人が集まる拠点を形成するとしています。

「美濃太田駅周辺整備将来基本構想」では、駅南エリアを美濃太田駅賑わい核と位置づけ、美濃加茂市の玄関口として、「都市施設等の新たな整備や更新の実施」、

「公共公益機能、駅周辺利用者向けサービス機能等の都市機能の再配置」や「健康の基本となる食を通した多様な取組み展開」など賑わいを生み出す様々な仕掛けを集中させ、広域的な特徴や要素を活用し、広域の中心としても「まちの顔」となる魅力づくりを推進するとしています。

3 当該都市計画の必要性・妥当性

美濃太田駅南地区は、老朽化した空店舗や青空駐車場などの低未利用地が多く、個別の建て替えでは、機能的なまちづくりが実現できないため、一体的に整備を行っていく必要が生じました。

こうした状況を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、利便性、防災性の向上や都市機能の充実強化と良好な景観形成による本市の顔となる快適な空間形成をする取り組みとして、美濃太田駅南地区市街地再開発事業が検討され、令和3年12月には美濃太田駅南地区市街地再開発準備組合が設立されました。

これらのことにより第一種市街地再開発事業による都市機能（商業、業務、福祉、行政サービス等）及び住宅の整備・改善を図るため高度利用地区の都市計画決定（変更）を行うものです。

美濃加茂都市計画高度利用地区

計画図

縮尺 1 : 2500 (A4)

高度利用地区
(美濃太田駅前地区)

既存高度利用地区界

500
90

500
80

都市計画道路境界
(3・6・19立石新屋敷線)

筆界

都市計画道路中心
駅前線
(3・5・12太田駅前線)

高度利用地区
(美濃太田駅南地区)

凡例



変更前



追加

美濃加茂都市計画
準防火地域の変更

計画（案）の縦覧図書

岐阜県美濃加茂市

美濃加茂市都市計画準防火地域の変更（美濃加茂市決定）

都市計画準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
準防火地域	約 50.1ha	

「位置及び区域は、計画図表示の通り」

理由

市街地における火災の危険防止を目的に新たに市街地再開発区域を指定する範囲を中心に準防火地域を指定するものである。

理 由 書

本地区は、美濃加茂市の玄関口である美濃太田駅を中心に中心市街地を形成している地区であり、上位計画である美濃加茂都市計画区域マスタープランや美濃加茂市都市計画マスタープランでは、建築物の不燃化を促進する地区に位置づけられている。

今回、美濃太田駅南地区第一種市街地再開発事業を推進するにあたり、市街地再開発区域の建築物の不燃化を促進するとともに、災害時における市街地の安全性の向上を図り、火災を防除するため、準防火地域を指定する。

美濃加茂都市計画準防火地域

計画図

縮尺 1 : 2500 (A4)

準防火地域

都市計画道路境界
(3・5・9太田駅西線)・(3・6・2後田線)

既存準防火地域界

凡例



変更前



追加