ア．計画書

資料３－１

瑞浪都市計画用途地域の変更　［瑞浪市決定］

都市計画用途地域を次のように変更する。

種　類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限界	建築物の高さの限度	備考
第一種低層	約　1.0　ha	6/10以下	4/10以下	―	―	10m	0.1 %
住居専用地域	約　17.0　ha	8/10以下	5/10以下	―	―	10m	2.5 %
	約　42.0　ha	10/10以下	6/10以下	―	―	10m	6.1 %
小　計	約　60.0　ha						8.8 %
第二種低層	約　―　ha	10/10以下	6/10以下	―	―	10m	― %
住居専用地域							
小　計	約　―　ha						― %
第一種中高層	約　55.4　ha	20/10以下	6/10以下	―	―	―	8.1 %
住居専用地域							
小　計	約　55.4　ha						8.1 %
第二種中高層	約　23.0　ha	20/10以下	6/10以下	―	―	―	3.4 %
住居専用地域							
小　計	約　23.0　ha						3.4 %
第一種住居地域	約　208.5　ha	20/10以下	6/10以下	―	―	―	30.5 %
小　計	約　208.5　ha						30.5 %
第二種住居地域	約　17.0　ha	20/10以下	6/10以下	―	―	―	2.5 %
小　計	約　17.0　ha						2.5 %
準住居地域	約　―　ha	―	―	―	―	―	― %
小　計	約　―　ha						― %
近隣商業地域	約　51.7　ha	20/10以下	8/10以下	―	―	―	7.6 %
	約　21.0　ha	30/10以下	8/10以下				3.1 %
小　計	約　72.7　ha						10.6 %
商業地域	約　8.0　ha	40/10以下	8/10以下	―	―	―	1.2 %
	約　6.0　ha	50/10以下	8/10以下	―	―	―	0.9 %
小　計	約　14.0　ha						2.0 %
準工業地域	約　124.9　ha	20/10以下	6/10以下	―	―	―	18.3 %
小　計	約　124.9　ha						18.3 %
工業地域	約　77.0　ha	20/10以下	6/10以下	―	―	―	11.3 %
小　計	約　77.0　ha						11.3 %
工業専用地域	約　31.0　ha	20/10以下	6/10以下	―	―	―	4.5 %
小　計	約　31.0　ha						4.5 %
合　計	約　683.5　ha						100.0 %

「種類、位置及び区域は、計画図表示の通り」

理　由

明世町月吉地区は、工業の利便の増進を図るため利便を害する恐れのある施設の混在を防止し、企業誘致に向けた工業団地を造成するため、工業地域に指定する。

国道19号沿道地区は、幹線道路沿道の立地特性を活かした沿道商業を誘導するため、近隣商業地域に変更する。

穂並地区は、幹線道路沿道の立地特性を活かした沿道商業を誘導するため、近隣商業地域に変更する。

イ．新旧用途地域対照表

瑞浪都市計画用途地域の変更　新旧対照表

種　　類	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	新旧用途地域面積		面積の増減
			新	旧	
第一種低層住居専用地域	6/10以下	4/10以下	約　1.0　ha	約　1.0　ha	約　0.0　ha
	8/10以下	5/10以下	約　17.0　ha	約　17.0　ha	約　0.0　ha
	10/10以下	6/10以下	約　42.0　ha	約　42.0　ha	約　0.0　ha
小　　計			約　60.0　ha	約　60.0　ha	約　0.0　ha
第二種低層住居専用地域	10/10以下	6/10以下	約　0.0　ha	約　2.0　ha	約　-2.0　ha
			約　　ha	約　　ha	約　　ha
小　　計			約　0.0　ha	約　2.0　ha	約　-2.0　ha
第一種中高層住居専用地域	20/10以下	6/10以下	約　55.4　ha	約　55.4　ha	約　0.0　ha
					ha
小　　計			約　55.4　ha	約　55.4　ha	約　0.0　ha
第二種中高層住居専用地域	20/10以下	6/10以下	約　23.0　ha	約　23.0　ha	約　0.0　ha
小　　計			約　23.0　ha	約　23.0　ha	約　0.0　ha
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	約　208.5　ha	約　214.9　ha	約　-6.4　ha
小　　計			約　208.5　ha	約　214.9　ha	約　-6.4　ha
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	約　17.0　ha	約　17.0　ha	約　0.0　ha
小　　計			約　17.0　ha	約　17.0　ha	約　0.0　ha
準住居地域	―	―	約　―　ha	約　―　ha	約　―　ha
小　　計			約　―　ha	約　―　ha	約　―　ha
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	約　51.7　ha	約　43.3　ha	約　8.4　ha
	30/10以下	8/10以下	約　21.0　ha	約　21.0　ha	約　0.0　ha
小　　計			約　72.7　ha	約　64.3　ha	約　8.4　ha
商業地域	40/10以下	8/10以下	約　8.0　ha	約　8.0　ha	約　0.0　ha
	50/10以下	8/10以下	約　6.0　ha	約　6.0　ha	約　0.0　ha
小　　計			約　14.0　ha	約　14.0　ha	約　0.0　ha
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約　124.9　ha	約　124.9　ha	約　0.0　ha
小　　計			約　124.9　ha	約　124.9　ha	約　0.0　ha
工業地域	20/10以下	6/10以下	約　77.0　ha	約　65.0　ha	約　12.0　ha
小　　計			約　77.0　ha	約　65.0　ha	約　12.0　ha
工業専用地域	20/10以下	6/10以下	約　31.0　ha	約　31.0　ha	約　0.0　ha
小　　計			約　31.0　ha	約　31.0　ha	約　0.0　ha
合　　計			約　683.5　ha	約　671.5　ha	約　12.0　ha

瑞浪都市計画総括図

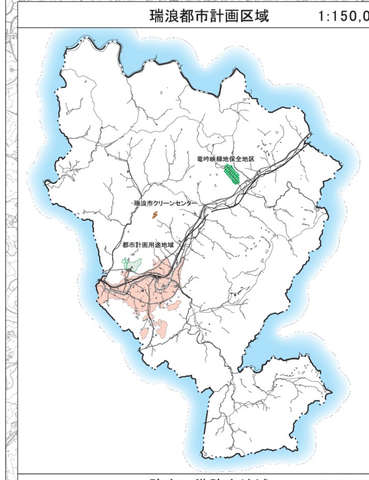
令和七年三月

総括図

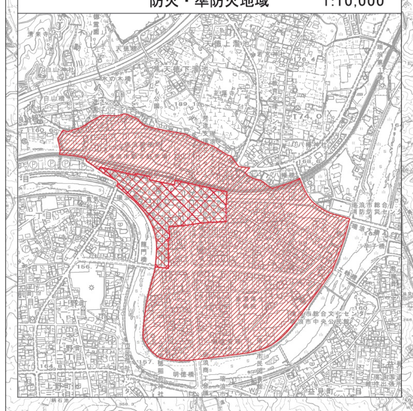
都市計画区域	瑞浪都市計画
市町村名	瑞浪市
縮尺	1/15,000



瑞浪都市計画区域　1:150,000



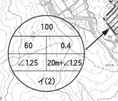
防火・準防火地域　1:10,000



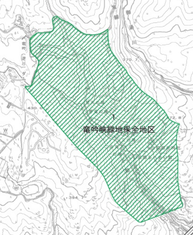
都市計画区域指定			昭和 29年 4月 1日
防火・準防火地域	建設省告示第	931号	昭和 43年 3月30日
〃 （一部変更）	瑞浪市告示第	20号	昭和 59年 3月31日
〃 （ 〃 ）	〃 第	12号	平成 8年 4月 1日
用途地域	岐阜県告示第	1190号	昭和 43年 4月20日
〃 （一部変更）	〃 第	745号	昭和 48年 9月 1日
〃 （ 〃 ）	〃 第	379号	昭和 56年 4月 1日
〃 （ 〃 ）	〃 第	738号	昭和 57年 9月24日
〃 （ 〃 ）	〃 第	334号	昭和 59年 3月31日
〃 （ 〃 ）	〃 第	248号	平成 4年 4月 1日
〃 （ 決 定 ）	瑞浪市告示第	11号	平成 8年 4月 1日
〃 （一部変更）	〃 第	32号	平成 13年 4月 1日
〃 （ 〃 ）	〃 第	30号	平成 17年 4月 1日
〃 （ 〃 ）	〃 第	1号	平成 19年 2月 1日
駐車場整備地区	〃 第	9号	昭和 56年 4月 1日
自動車駐車場	〃 第	17号	昭和 56年 7月10日
竜吟峡緑地保全地区	岐阜県告示第	2223号	昭和 52年 3月26日

瑞浪都市計画道路	建設省告示第	904号	昭和 31年 5月21日
〃 （一部変更）	〃 第	2421号	昭和 34年12月11日
〃 （ 〃 ）	〃 第	1665号	昭和 35年 7月16日
〃 （ 〃 ）	〃 第	1672号	昭和 38年 7月16日
〃 （ 〃 ）	〃 第	2455号	昭和 40年 8月26日
〃 （ 〃 ）	岐阜県告示第	65号	昭和 47年 2月 1日
〃 （ 〃 ）	〃 第	349号	昭和 48年 4月13日
〃 （ 〃 ）	瑞浪市告示第	42号	昭和 48年 9月 1日
〃 （ 〃 ）	岐阜県告示第	304号	昭和 52年 4月12日
〃 （ 〃 ）	瑞浪市告示第	11号	昭和 52年 4月12日
〃 （ 〃 ）	岐阜県告示第	739号	昭和 57年 9月24日
〃 （ 〃 ）	瑞浪市告示第	36号	昭和 57年 9月30日
〃 （ 〃 ）	岐阜県告示第	796号	昭和 59年10月19日
〃 （ 〃 ）	瑞浪市告示第	52号	昭和 59年10月19日
〃 （ 〃 ）	〃 第	65号	昭和 63年10月14日
〃 （ 〃 ）	岐阜県告示第	349号	昭和 63年10月18日
〃 （ 〃 ）	瑞浪市告示第	20号	平成 14年 4月 1日
〃 （ 〃 ）	岐阜県告示第	402号	平成 26年 4月25日
自転車駐車場	〃 第	36号	昭和 60年12月16日
都市計画公園（一部変更）	瑞浪市告示第	3号	平成 25年 1月31日





釜戸 エスポラン

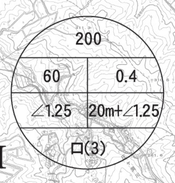


釜戸 駅周辺



中央自動車道

瑞浪市クリーンセンター

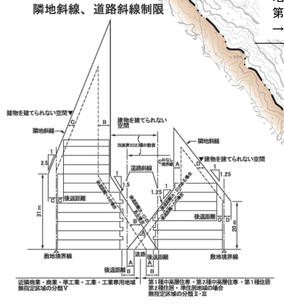


1
地区名：明世町月吉地区
白地Ⅲ 200/60 → 工業地域 200/60

2
地区名：国道19号沿道地区
第二種低層住居専用地域 100/60
→ 近隣商業地域 200/80

3
地区名：穂並地区
第一種住居地域　200/60
→ 近隣商業地域 200/80

隣地斜線、道路斜線制限

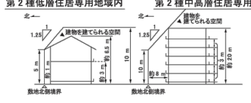


近隣商業・商業・準工業・工業・工業専用地域
第１種住居・第２種住居・準住居地域
第１種低層住居専用地域
第２種低層住居専用地域
第１種中高層住居専用地域
第２種中高層住居専用地域
第１種住居地域、第２種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域

北側敷地境界からの斜線制限

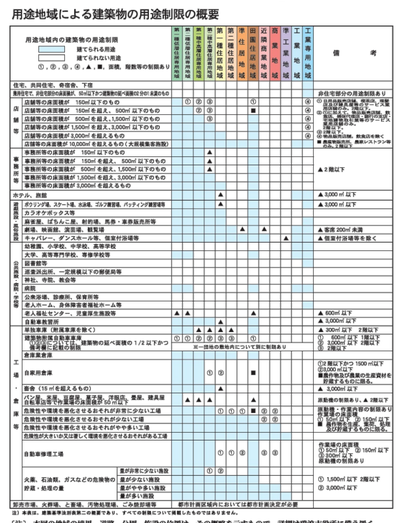
	控除高	勾配
第１種低層住居専用地域内	5m	1.25/1
第２種低層住居専用地域内		
第１種中高層住居専用地域内	10m	1.25/1
第２種中高層住居専用地域内		

第１種低層住居専用地域内
第２種低層住居専用地域内



第１種中高層住居専用地域内
第２種中高層住居専用地域内

用途地域による建築物の用途制限の概要



注）本表は、建築基準法別表二の概要であり、その制限について責載したものではありません。

（注）本図の地域の境界、道路、公園、施設の位置は、その概略を示すもので、詳細は瑞浪市役所に備え置く指定図書を縦覧されたい。

凡例

種別	分類記号	
	Ⅱ	区域区分界（白地地域）
	Ⅲ	
	Ⅴ	

容積率
建ぺい率　容積率算定係数
道路斜線制限　隣地斜線制限
日影規制

幅員12m未満の前面道路の場合の、当該前面道路の幅員に乗ずる数値

日影規制（岐阜県建築基準条例第29条）

対象建築物		日影測定面		日影規制時間	
イ	軒高7m＞又は3階≧	地盤面＋1.5m	(2)	5m＜敷地境界からの水平距離≦10m	4時間
				敷地境界からの水平距離＞10m	2.5時間
ロ	高さ＞10m	地盤面＋4.0m	(3)	5m＜敷地境界からの水平距離≦10m	5時間
				敷地境界からの水平距離＞10m	3時間

都市計画緑地一覧表

緑地番号	緑地名称
1	竜吟峡緑地保全地区

都市公園一覧表

公園番号	公園名称
2・2・1	五色公園
2・2・2	南松公園
2・2・3	小樽公園
2・2・4	下沖公園
2・2・5	四反田公園
2・2・6	狭間川公園
2・2・7	西洞公園
2・2・8	松ケ瀬公園
2・2・9	明賀台ふれあい公園
2・2・10	明賀台わらべ公園
2・2・11	和合公園
2・2・12	高松公園
2・2・13	西原公園
2・2・14	東原公園
2・2・15	若葉公園
2・2・16	飯塚公園
2・2・17	寺之前公園
2・2・18	南小田公園
2・2・19	穂並公園
2・2・20	二本木公園
2・2・21	大法原公園
2・2・23	万尺公園
2・2・24	中原公園
2・2・25	中原西公園
2・2・26	五反田公園
2・2・27	ますみ公園
2・3・22	クリエイションパーク公園
3・3・1	樽上公園
3・3・2	小田西部中央公園
3・3・3	瑞浪中央公園
5・5・1	瑞浪市民公園

都市計画道路一覧表

街路番号	路線名称
3・4・1	国道19号線
3・4・2	中原益見線
3・4・3	狭間線
3・4・13	竜門線
3・5・4	本町線
3・5・5	竜門線
3・5・6	小田益見線
3・5・7	小田本町線
3・5・8	和合山田線
3・5・9	大後豆沢線
3・5・10	寺河戸山田線
3・5・11	公園線
3・5・12	一日市場市原線
7・6・1	松ケ瀬正宗寺線
7・6・2	市場中久手線
7・6・3	中久手広田線

凡例

	都市計画区域（市町村界）	17,486 ha
	第1種低層住居専用地域	約 60 ha
	第2種低層住居専用地域	約 2 ha
	第1種中高層住居専用地域	約 55.4 ha
	第2種中高層住居専用地域	約 23 ha
	第１種住居地域	約214.9ha
	第２種住居地域	約 17 ha
	近隣商業地域	約 64.3 ha
	商業地域	約 14 ha
	準工業地域	約124.9ha
	工業地域	約 65 ha
	工業専用地域	約 31 ha
	防火地域	約 5 ha
	準防火地域	約 35.6 ha
	駐車場整備地区	約 37.6 ha
	緑地保全地区	約 40.2 ha
	都市計画道路	
	駅前広場	
	都市公園	
決 計画	土地区画整理事業区域	
容積率 / 建ぺい率	（用途地域内）の限度	
	中央自動車道	
	その他の都市施設	

（注１）無指定区域の建ぺい率は60%・70%、容積率は100%・200%である。

中日本航空株式会社

瑞浪市役所

計　画　図

縮　尺	1/2,500
都市計画区域	瑞浪都市計画
市町村名	瑞浪市
地区番号	1
地 区 名	明世町月吉地区

GRID NORTH

1 明世町月吉地区
白地Ⅲ 200/60 → 工業地域 200/60
約12.0ha

200
60
井領
工業地域

道路中心線
道路中心線
道路中心線
道路中心線

神田
神田
佃
諸屋
横割
横割
沖田
中部電力パワーグリッド瑞浪変電所
榎堂
絹屋
中平
春日
堂地
月吉公民館
県道大西瑞浪線
西ノ前
月吉川
月吉橋
大垣外
湯屋免
上河
柳ノ本
羽根橋
羽根
羽根下
根溜池
欠ノ洞
祢宜ケ洞

0　50m　100m　200m
S=1：2，500

凡　例

用途地域	工　業　地　域
200/60	容積率 / 建蔽率
線　種	用途地域界の種類
―・―・―	道路、河川等幅を有する地形地物の中心を境界とする場合
― ― ―	字界、町界等の行政界を境界とする場合
―+―+―	その他の場合

計　画　図

縮　尺	1/2,500
都市計画区域	瑞浪都市計画
市町村名	瑞浪市
地区番号	2
地 区 名	国道19号沿道地区

GRID NORTH

第二種住居地域 200/60
第一種住居地域 200/60
第二種中高層住居専用地域 200/60
近隣商業地域 200/80
準工業地域 200/60
近隣商業地域 200/80
第一種住居地域 200/60
第一種中高層住居専用地域 200/60
第一種住居地域 200/60
第一種中高層住居専用地域 200/60
第一種低層住居専用地域 100/60

道路中心線
道路中心線
道路中心線

２国道19号沿道地区
第二種低層住居専用地域 100/60
→ 近隣商業地域 200/80
約2.0ha

0　50m　100m　200m
S=1：2，500

凡　例

用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域

200/60　容積率／建蔽率

線種	用途地域界の種類
―・―・―	道路、河川等幅を有する地形地物の中心を境界とする場合
― ― ―	字界、町界等の行政界を境界とする場合
―+―+―	その他の場合

計　画　図

縮　尺	1/2,500
都市計画区域	瑞浪都市計画
市町村名	瑞浪市
地区番号	3
地 区 名	穂並地区

３穂並地区
第一種住居地域 200/60
→ 近隣商業地域 200/80
約6.4ha

0　50m　100m　200m
S=1：2，500

凡　例		
用途地域		第一種低層住居専用地域
		第二種低層住居専用地域
		第一種中高層住居専用地域
		第一種住居地域
		近隣商業地域
		準工業地域
		工業地域
200/60		容積率／建蔽率
線種		用途地域界の種類
		道路、河川等幅を有する地形地物の中心を境界とする場合
		字界、町界等の行政界を境界とする場合
		その他の場合

瑞浪都市計画　用途地域の変更

理　　由　　書

用途地域変更の理由書

近年の市街地及び市街地周辺における土地利用動向等を踏まえ、適正な土地利用の維持または誘導を図るため、用途地域を新たに１箇所指定するとともに（明世町月吉地区）、用途地域２箇所を変更します（国道 19 号沿道地区／穂並地区）。

（１）明世町月吉地区

１．都市の将来像における位置づけ

用途地域を指定する明世町月吉地区は、中央自動車道の瑞浪インターチェンジから約 1.5km の位置にあり、広域的な交通利便性の高い地区です。

瑞浪都市計画区域マスタープラン（2021 年１月 15 日変更）では、「活力ある産業交流都市づくり」を都市づくりの目標の一つとしており（p.瑞浪-５）、土地利用の方針として「広域道路網を活用し都市の活力を生み出すために必要な産業用地の確保や、良好な居住環境の形成等のために必要な場合には、周辺の自然環境や営農環境等との調和に十分に配慮し、農林漁業に関する土地利用との調整を図った上で、計画的な整備を許容する」としています（p.瑞浪-16）。

また、第７次瑞浪市総合計画“ 基本計画”（2024 年３月策定）において、「活気みなぎるまちづくり」を基本方針とし、「リニア中央新幹線の開通を見込み、企業誘致のための用地を確保し、様々な制度による企業誘致に取り組む」こととしています（p.51）。

瑞浪市都市計画マスタープラン（2024 年３月策定）では、「土地利用の方針」において、工業地は「産業活動の場としての機能面の整備を図るとともに、工場緑化などにより周辺住民と調和を図りつつ、うるおいのある地域景観の形成を図る」とする一方で（p.111）、農業地は「地域の振興を図るための必要な整備や開発にあたっては、地域住民とともに秩序ある土地利用を図るもの」としており（p.112）、工業地と農業地は住民意向を踏まえつつ区分することとしています。

以上の方針を踏まえ、当該地区において企業誘致に向けた産業用地の確保を進めています。

２．用途地域指定の必要性

当該地区は圃場整備された農地が広がる白地地域ですが、農地の約 86％は 60 歳以上の農業者で耕作されており、増加傾向にある獣害被害と相まって（瑞浪市地域農業経営基盤強化促進計画（明世地区）令和８年１月）、今後、高齢農業者の離農に伴う耕作放棄地の増加が懸念されています（「明世月吉地区　人・農地プラン」令和３年 12 月）。一方、当該地区は中央自動車道の瑞浪インターチェンジから約 1.5km の位置にあり、国道 19 号や県道大西瑞浪線の幹線道路にも近いことから道路交通の利便性が高い地域となっています。

こうした背景のもと、現在、瑞浪市では当該地区において工業団地開発に向けた「瑞浪市明世町月吉地区　工業団地造成基本計画」を令和８年３月に策定しており、今後、周辺の農業地との調和を保ちつつ、適切な土地利用を誘導していくために用途地域を指定する必要があります。

以上の方針を踏まえ、当該地区を工業地域に指定します。

３．用途地域の指定の妥当性

当該地区では「瑞浪市明世町月吉地区　工業団地造成基本計画」を令和８年３月に策定しており、これを踏まえ工業の利便の増進を図るとともに、その利便を害する恐れのある施設の混在を防止するため、工業地域（容積率 200％、建蔽率 60％）に指定します。

（２）国道 19 号沿道地区

１．都市の将来像における位置づけ

国道 19 号沿道地区は、JR 瑞浪駅から南に約 1.4km の位置にあり、商業地と住宅地に隣接しています。

瑞浪都市計画区域マスタープラン（2021 年 1 月 15 日変更）では、「活力ある産業交流都市づくり」を都市づくりの目標の一つとしており、「市街地内の（都）国道 19 号沿線では交通利便性を活かし、大型商業施設を中心に沿道型の商業・サービス系施設が立地できる区域とし、利便性の高い商業地区の形成を図る」としています（p.瑞浪-13、14）。

また、第７次瑞浪市総合計画“ 基本計画”（2024 年 3 月策定）において、「活気みなぎるまちづくり」を基本方針とし、「ロードサイドや周辺地域での商業振興、高齢者等の買い物弱者対策を進める」としています（p.50）。

瑞浪市都市計画マスタープラン（2025 年 3 月策定）では、地域別まちづくり構想において「市道北小田 1 号線より東側の国道 19 号沿道及び国道 19 号と一般県道上山田寺阿戸線の交差点部周辺は、居住環境や営業に適した環境に配慮しながら、近隣商業地としての位置づけを検討する」としており（p.129）、まちづくり構想図でも当該地区は「近隣商業地」に分類されています（p.131）。

以上の方針を踏まえ、当該地区において商業振興を進めています。

２．用途地域変更の必要性

当該地区は現在、第二種低層住居専用地域で、建物の大半は住居系建物からなっています。隣接する国道 19 号沿道では、近隣商業地域として商業施設の建設が進行しており、当該地区もロードサイドの商業施設や業務施設の立地のポテンシャルが高いと考えられます。

こうした状況を踏まえ、幹線道路沿道の立地特性を活かした沿道商業を誘導するため、当該地区を近隣商業地域に変更します。

３．用途地域の変更の妥当性

本区域の南側の区域は第１種低層住居専用地域に指定されており、当時の状況から、近隣商業地域と第１種低層住居専用地域が隣接することを避けるため、第２種低層住居専用地域としていましたが、当該区域周辺では、高齢化が進み、徒歩圏内の日常生活に必要な商業施設が不足している状況にあることから、近隣商業地域に指定することにより、生活利便施設の立地を促進し、第１種低層住居専用地域の住民の利便性向上を図ります。当該地区での開発においては、瑞浪市の土地開発条例により周辺の住環境の保護に配慮しながら、隣接する北側・東側・西側の近隣商業地域と一体的な土地利用を目指し、区域の整合を図るため、同一の用途地域となるよう近隣商業地域（容積率 200%、建蔽率 80%）に変更します。

（３）穂並地区

１．都市の将来像における位置づけ

穂並地区はJR瑞浪駅から南に約2kmの位置にあり、一般県道上山田寺河戸線の沿道です。

瑞浪都市計画区域マスタープラン（2021年1月15日変更）では、「活力ある産業交流都市づくり」を都市づくりの目標の一つとし、「市街地内の（都）国道19号以南の（都）寺河戸山田線沿線では交通利便性を活かし、大型商業施設を中心に沿道型の商業・サービス系施設が立地できる区域とし､利便性の高い商業地区の形成を図る」としています(p.瑞浪-13、14）。

第7次瑞浪市総合計画“ 基本計画”（2024年3月策定）において、「活気みなぎるまちづくり」を基本方針とし、「ロードサイドや周辺地域での商業振興、高齢者等の買い物弱者対策を進める」としています（p.50）。

瑞浪市都市計画マスタープラン（2025年3月策定）では、地域別まちづくり構想において「国道19号に接続する一般県道上山田寺河戸線の沿道は、沿道利用地区として商業・業務・サービス施設等の有効利用を検討する」としており（p.129）、まちづくり構想図でも当該地区は「近隣商業地」に分類されています（p.131）。

以上の方針を踏まえ、当該地区において商業振興を進めています。

２．用途地域変更の必要性

当該地区は現在、第一種住居地域ですが、商業地が広がる国道19号沿道と国道19号と一般県道上山田寺河戸線との交差部周辺に隣接するとともに、一般県道上山田寺河戸線の沿道地域でもあり、恵まれた交通環境を活かして商業施設の建設が進行しています。

今後も当該地区では沿道商業の発展が見込まれることから、幹線道路の沿道にふさわしい商業業務施設等が立地する地域として近隣商業地域へ変更します。

３．用途地域の変更の妥当性

北側の近隣商業地域に隣接しており、現況は商業施設等の開発が進み、今後も商業地域としての発展が見込まれること、住民の意向もあることから、商業施設等の誘致を図るため、近隣商業地域（容積率200%、建蔽率80%）に変更します。

上位関連計画において位置づけがなされている該当箇所（抜粋）

（明世町月吉地区／国道 19 号沿道地区／穂並地区）

【上位関連計画】

オ．瑞浪市都市計画マスタープラン（令和７年３月）

カ．瑞浪都市計画区域マスタープラン（令和３年１月15日変更）

キ．第７次瑞浪市総合計画

※各計画の該当箇所を赤枠で示している。

オ．瑞浪市都市計画マスタープラン（令和７年３月）

瑞浪市都市計画マスタープラン

令和７年３月
岐阜県　瑞浪市

②　商業地

【中心商業地】

ＪＲ瑞浪駅周辺における既存の商業・業務機能が集積する「地域拠点」を中心商業地として位置づけます。

郊外型の大型商業施設やロードサイド型の商業集積により中心商業地としての活力が低下してきていることから、市民の快適な生活環境を支える都市機能を維持し、魅力的な拠点づくりを図り、駅南地区での市街地再開発事業、駅北地区での複合公共施設の整備、南北地区の連携等を進めます。また、「生活・文化・交流」の拠点として、商業・サービス・業務機能のみならず、交通ターミナル機能や情報基盤及び交流機能の充実など、多様な都市機能の集積・向上を図り、周辺の土岐川及び、市役所など公共施設が集積する地区と一体となったまちづくりを展開します。

【近隣商業地】

明世地区や下益見地区の国道 19 号沿道、国道 19 号と市道公園通線や一般県道上山田寺河戸線との交差部周辺を近隣商業地として位置づけます。なお、一般県道上山田寺河戸線沿道については近隣商業地域としての位置づけを検討します。

近隣商業地においては、広域骨格軸である国道 19 号における交通機能及び背後地の居住環境に配慮したアプローチ道路や駐車場を配置した商業・サービス施設の集積を図るとともに、営業に適した環境の創出を図ります。

③　工業地

市西部の工業系用途地域に指定されているエリアや市街地南西部等の既存工業地、瑞浪クリエイション・パーク、市街地西部の商業系用途に指定されているエリアを工業地として位置づけます。

工業地においては、産業活動の場としての機能面の整備を図るとともに、工場緑化などにより周辺住民と調和を図りつつ、うるおいのある地域景観の形成を図ります。

④　沿道利用地区

近隣商業地以外の国道 19 号沿道については、商業・サービス施設・工業等が混在立地する沿道利用地区と位置づけ、背後地の居住環境に配慮し、主要幹線道路の沿道利用を促進します。

なお、用途地域外の国道 19 号沿道においては、「国道 19 号瑞浪恵那道路」の整備に伴う沿道利用のポテンシャルが高まることが想定されますが、原則として集落・農業ゾーンにおける居住環境・営農環境に配慮した秩序ある土地利用を図ります。

その他、一般県道上山田寺河戸線などの沿道利用が進んでいる市街地内の幹線道路沿道においても、周辺環境と調和した沿道サービス施設の立地や美しい沿道景観の形成を図るなど、秩序ある土地利用の誘導を図ります。

（３） 市街地外における土地利用の方針

本市の大部分を占める市街地外の土地利用については、国土利用計画及び総合計画等を踏まえ、以下に示す考え方により計画します。

①　集落・農業地区

土岐川、小里川、日吉川等の主要河川沿いや丘陵地に点在する集落・農業地区は、生活道路等の生活基盤整備や生活に身近な都市機能の誘導に努め、居住環境及び地域活力の維持・保全を図ります。また、農業振興地域における農用地区域をはじめとする優良農地の保全を推進し、自然環境と調和した良好な集落・営農環境の形成を図ります。

【集落地】

集落地においては、自然と調和する快適な生活環境や地域内外の多様な交流を推進するため、地域住民と共に取り組むきめ細やかな地域づくりの計画などに基づき、居住環境の整備を図ります。

また、地域の中心となるコミュニティ施設の整備・充実や生活利便施設の誘導を図り、地区の拠点性を高めることにより、コミュニティ機能の向上や生活文化の振興、地域内外の幅広い人々の多様な交流を推進し、地域に根ざした新しい生活文化の創造や活力ある地域づくりを進めます。

【農業地】

主要河川沿いや丘陵地に点在する農業地については、基盤整備がおこなわれ集落と一体となった環境を形成し、貴重な緑地空間や都市近郊農地などといった様々な公益的な機能を有していることから、原則として保全を図ります。なお、**地域の振興を図るための必要な整備や開発にあたっては、地域住民とともに秩序ある土地利用を図るものとします。**

②　レクリエーション地区

市域に点在する自然環境（鬼岩公園、竜吟峡、屏風山等）、歴史文化資源（中山道等）周辺は、豊かな水と緑が織り成す美しい自然を活用したレクリエーション地区として位置づけ、自然との交流の場として自然環境を保全しつつ、周辺整備により観光活用を図ります。

また、市域に多く点在するゴルフ場についても、自然環境の保全を図りつつ、本市の観光・スポーツ・レクリエーションの拠点として活用します。

③　丘陵・森林地区

市北部の「飛騨木曽川国定公園」に指定された森林地域をはじめ、多くの保安林及び特別緑地保全地区などを丘陵・森林地区と位置づけ、森林の適切な育成、管理を図り、自然環境の改変を伴う土地利用転換の抑制を図ります。また、良好な自然環境を有する竜吟峡周辺の森林については保全に努めます。

2）地域別のまちづくり方針

①土地利用の方針	◆商業地	・ＪＲ瑞浪駅周辺の商業地は、駅周辺と一体化した中心商業地として位置づけ、持続可能な魅力ある商業地の形成を図るとともに、駅南地区での市街地再開発事業や駅北地区での複合公共施設の整備、南北地区の連携等を推進します。 ・ＪＲ瑞浪駅周辺と隣接する市道竜門１号線の南側の地区についても、中心商業地として位置づけ、土地の高度利用を図り、利便性の高い住宅・商業複合市街地を形成します。 ・市道北小田１号線より東側の国道 19 号沿道及び国道 19 号と一般県道上山田寺河戸線の交差点部周辺は、居住環境や営業に適した環境に配慮しながら、近隣商業地として位置づけを検討します。
	◆工業地	・西部の既存工場が立地する工業専用地域や市街地西部の商業系用途に指定されているエリアは、工業地として位置づけ、周辺の自然環境や生活環境の保全に配慮しつつ、今後も工業機能の維持を図ります。 ・南部の丘陵地に整備された瑞浪クリエイション・パークは、周辺の自然環境との調和を図りつつ、工業の活性化に努めます。 ・土地区画整理事業により整備された市街地南部は、工業地として位置づけ、未利用地の有効活用に努めます。 ・市街地内の住工が混在する一般住宅地においては、良好な居住環境の確保と地場産業の保護・育成を図るため、工業の集約を推進し住工混在の解消に努めます。 ・瑞浪市産業振興センターは、地場産業である陶磁器産業（みずなみ焼等）の情報発信と市内産業の振興に努めます。
	◆沿道利用地区	・近隣商業地以外の国道 19 号の沿道や国道 19 号に接続する一般県道上山田寺河戸線の沿道は、沿道利用地区として商業・業務・サービス施設等の有効利用について検討します。
	◆集落・農業地区	・市街地外南部の丘陵地の平地部を中心に広がる集落地においては、幹線・補助幹線道路の整備により中心部とのネットワーク強化や市内各地域とのネットワーク形成を図るとともに、生活基盤整備や生活に身近な都市機能の誘導に努め、居住環境の維持・改善を図ります。
	◆丘陵・森林地区	・地域の約 50%を占める丘陵・森林地区は、自然環境の保全・維持管理に努めます。

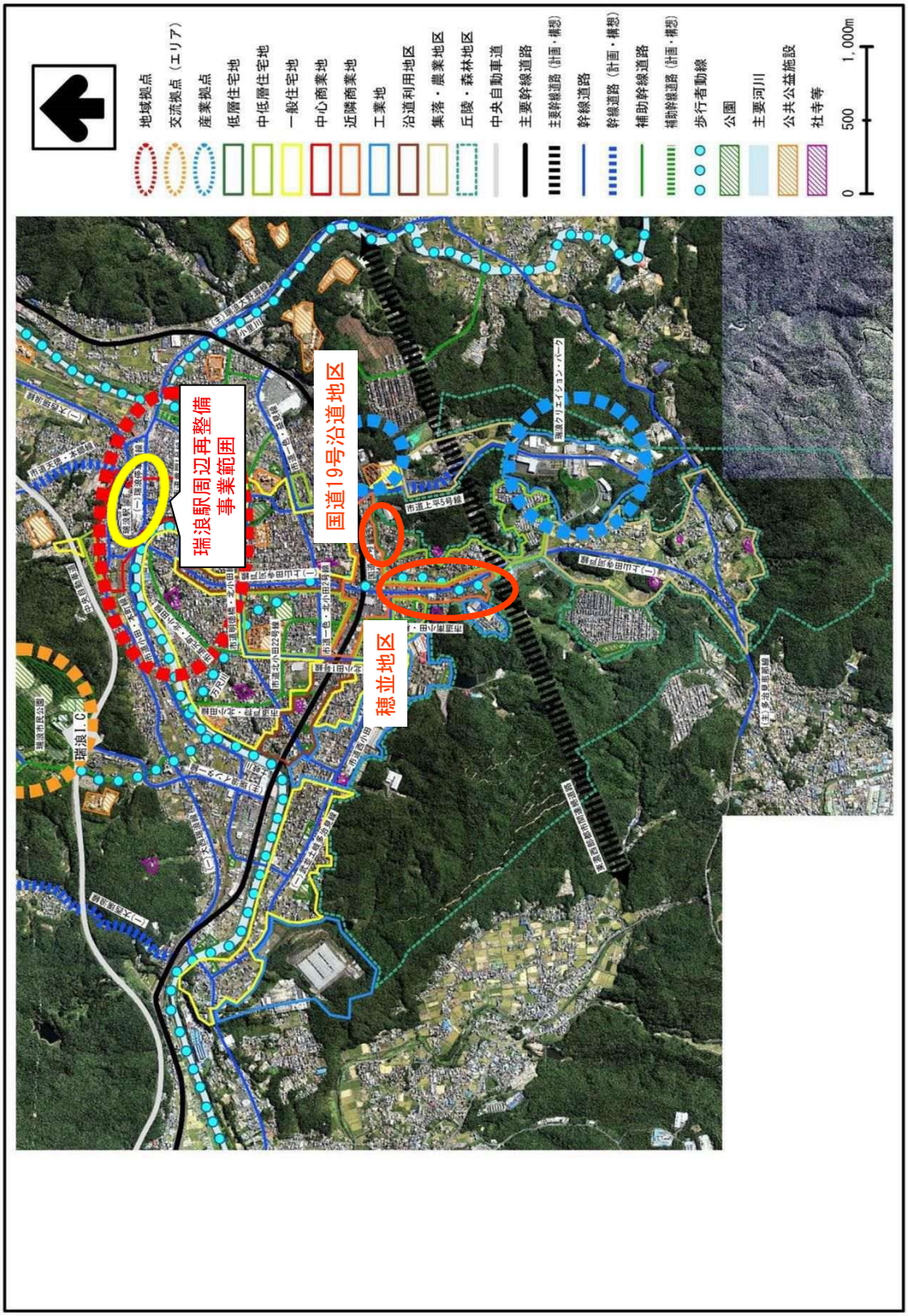


図　７．２　まちづくり構想図【瑞浪地域（瑞浪地区）】

カ．瑞浪都市計画区域マスタープラン（令和３年１月15日変更）

瑞浪都市計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を別のとおり変更する。

２　都市計画の目標

２－１　都市づくりの基本理念

第 6 次瑞浪市総合計画の将来都市像は「幸せ実感都市　みずなみ　～共に暮らし　共に育ち共に創る～」であり、本区域における都市づくりの基本理念及び、都市づくりの目標を以下のとおり設定します。

◆都市づくりの基本理念

快適で活力に満ちた交流共生都市

◆都市づくりの目標

- 安心・快適で利便性の高い生活環境都市づくり
- 活力ある産業交流都市づくり
- うるおいのある魅力的な自然・歴史文化都市づくり

２－２　地域毎の市街地像（まちづくりのイメージ）

本区域を用途地域の指定状況をもとに、「住居地域」、「商業地域」、「工業地域」、「農業・集落地域」、「森林・緑地地域」の 5 つの地域に大別し、地域毎のまちづくりのイメージを示します。

（１）住居地域

住居系用途地域に指定されている地区と、一部工業系の土地利用がされているが良好な住環境が形成される土岐川に面した地区を、安全・安心・快適で、暮らしに適した環境の創出に努める地域とします。

（２）商業地域

・JR 瑞浪駅周辺地区については、JR 瑞浪駅利用者や地元住民等をターゲットとした、中心商業地として魅力ある商店が集まり、市民が歩いて買い物を楽しめる環境や、買い物をしやすい環境の創出に努める地域とします。

・(国)19 号や(一)上山田寺河戸線沿道で、既存の大型商業施設を中心とした地区については、車による移動者をターゲットとした、沿道型サービス施設の立地に適した場所として、商業の活性化を図る地域とします。

４　主要な都市計画の決定の方針

４－１土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

１．主要用途の配置の方針

（１）住居系

① 低層住居地区

・JR 瑞浪駅の北東に位置する一日市場地区周辺、土岐地区のほか、(国)19 号以南の明賀台及び学園台等の住宅団地では、戸建てを中心とした住宅地とし、地区計画や建築協定等を活用し、統一感のあるまち並みづくりや、ゆとりと潤いのある良好な居住環境の形成を図ります。

② 中低層住居地区

・JR 瑞浪駅北側の商業地に隣接する地区、土岐川を挟んで近接する中京高等学校周辺、瑞浪中央土地区画整理事業により基盤整備された(都)寺河戸山田線周辺及び山田町の住宅団地等では、アパートやマンション及び市営住宅等を計画的に配置し、快適で良好な居住空間の整備を図ります。

③ 一般住居地区

・JR 中央本線の北西部や、瑞浪大橋上流の左右岸にある既存の住宅地等では、低層・中層住宅の立地を主としますが、周辺住民の生活に身近な施設の立地も許容し、快適で利便性の高い居住環境の形成を図ります。また、土地利用の混在による生活環境への影響に配慮するとともに、未利用地における計画的な土地利用を図り、安心・快適な都市型の居住環境を形成します。

・市街地外で開発された住宅団地等については、地域の状況に応じて、良好な住環境の形成を誘導するよう適切な地域地区の指定を検討します。

（２）商業系

① 中心商業地区

・JR 瑞浪駅周辺における、既存の商業・業務機能が集積する地域では、中心市街地としての活性化を図るため、市街地再開発事業等により、魅力ある商店の集積や買い物を楽しめる環境の形成を図ります。

② 沿道商業地区

・市街地内の(都)国道 19 号線沿道、(都)国道 19 号以南の(都)寺河戸山田線沿道では、交通

利便性を活かし、大型商業施設を中心に沿道型の商業・サービス系施設が立地できる区域とし、利便性の高い商業地区の形成を図ります。

（３）工業系

・工業地として、市街地南西部の大規模工業地区を中心に、(都)和合山田線沿道の工業地区、土岐川沿いの工業地区等の既存工業地を位置付けます。また、瑞浪クリエイション・パークを新産業創出の拠点として位置付けます。

２．市街地における建築物の密度の構成に関する方針

（１）住居系

・低層住居地区においては、低密度（容積率 100%以下）とし、中低層住居地区、一般住居地区については、周辺環境との調和を図りながら中密度（容積率 200%）を基本として適切に定めます。

（２）商業系

・中心商業地区においては、必要に応じて建築物密度の高度化を図り、沿道商業地区においては、ゆとりあるまち並み形成に向け低密度(容積率 200%程度)な市街地形成を図ります。なお、瑞浪駅周辺においては高度利用の度合いに応じて適切に定めます。

（３）工業系

・ゆとりある就業環境や防災上の安全性を確保するため、中密度（容積率 200%程度）な市街地形成を図ります。

３．市街地の土地利用の方針

（１） 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

・幹線道路沿道で、商業施設の立地が進む地域においては、用途の純化を図り、商業系用途地域への転換を検討します。

・市街地の西側では、地場産業である窯業・土石製品業が営まれており、住工混在地区となっています。これまでのまちの成り立ち等を踏まえ、住工混在を認め、今後も地場産業の維持・保全を図りつつ、良好な市街地環境の形成を図ります。

（２） 居住環境の改善又は維持に関する方針

・用途地域内における古くからの既成市街地では、地区計画等の適用を検討し、良好な居住環境への改善及び耐火建築物等で災害に強い居住環境への改善を図ります。さらに、市街

（４）計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

・本区域内に点在している既存集落を集落地区として位置付け、日常生活に必要な生活基盤の整備を積極的に行い、良好な営農環境の保全及び自然と調和した良好な住宅地を形成します。

・集約型都市構造の実現に向け、用途地域外においては、新たな宅地開発の抑制、農地、山林の保全に努め、新たな土地利用の需要に対しては、既存の市街地内の低・未利用地を優先的に活用します。ただし、広域道路網を活用し都市の活力を生み出すために必要な産業用地の確保や、良好な居住環境の形成等のために必要な場合には、周辺の自然環境や営農環境等との調和に十分に配慮し、農林漁業に関する土地利用との調整を図った上で、計画的な整備を許容します。

４－２　都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

１．交通施設の都市計画の決定の方針

（１）基本方針

①　交通体系の整備の方針

・東西方向の交通機能及び本区域のネットワークを強化する道路網の整備促進を図ります。

・JR 瑞浪駅を中心とする市街地中心部と周辺地区を結ぶ道路体系を維持します。

・リニア岐阜県駅との広域連絡を推進します。

・(都)国道 19 号線（瑞浪恵那道路）においては、渋滞の緩和、交通事故の軽減、沿道環境の改善を図るため、バイパスとしての整備を行います。また、(都)国道 19 号線（瑞浪恵那道路）の整備後の現在の(国)19 号については、通過交通量の減少により、安全・安心な地域の生活道路として維持します。

・自然生態系の保全、環境と調和した道路網の整備を行います。

・生活の利便性を維持するためには、公共交通機関の確保が必要であり、鉄道・コミュニティバス等総合的な公共交通体系の構築を目指します。

・(都)国道 19 号線（瑞浪恵那道路）の利用者にとって、立ち寄りやすく、休憩できる道の駅の整備を検討します。また、道路休憩機能だけでなく、地域振興・防災機能等の整備も検討します。

②　整備水準の目標

概ね 20 年後の整備水準の目標として、現在計画されている市街地外の(都)国道 19 号線（瑞浪恵那道路）の全区間整備を目指します。

キ．第７次瑞浪市総合計画

みずなみVISION

第７次瑞浪市総合計画“基本計画”
（瑞浪市版総合戦略）
R6（2024）▶▶▶ R15（2033）

まちづくりの基本方針

（1）人・未来を育むまちづくり



子どもは地域の宝であるということを念頭に、地域で支え合いながら安心して子どもを産み育てられるよう、子育て支援を充実させるとともに、生き抜く力を育む学校教育の充実を図ります。また、誰もが気軽に学び、その成果を地域に活かすことができる機会、スポーツや芸術を楽しむ機会、地域の歴史や伝統文化を理解するとともに親しむ機会を創出するなど、“人・未来を育むまちづくり”を推進します。

（2）魅力あふれるまちづくり

本市の豊かな自然や歴史、文化等を市内外に広く発信し、本市の認知度ならびにイメージの向上とともに、本市への愛着の醸成を図ります。

市民と行政の適切な役割分担のもとでパートナーシップを構築し、協働のまちづくりによる課題解決に取り組み、まちづくりへの積極的な参画を促すなど、“魅力あふれるまちづくり”を推進します。



（3）生涯活躍のまちづくり



一人ひとりの健やかな心と身体を育みつつ、高齢者福祉と障がい者福祉の充実を図ります。また、地域住民や地域の多様な主体がつながり合い、支え合いながら生きがいを持って安心して暮らしていける地域共生社会の実現を目指す、“生涯活躍のまちづくり”を推進します。

（4）活気みなぎるまちづくり

魅力ある地域産業づくりに取り組むとともに、農林業・畜産業・商業・工業等の産業と、豊かな自然や歴史、文化といった資源を活かした観光を連携させ、また、新規や規模拡大に取り組む事業者を積極的に支援するなど、地域産業や地域資源を最大限に活用した、“活気みなぎるまちづくり”を推進します。



（5）持続可能なまちづくり



環境問題や省エネルギー・新エネルギーへの取組を強化しつつ、しなやかで強靭な都市基盤と利便性の高い公共交通の構築を進めます。また、本市での安全・安心な暮らしが続けられるよう、自助・共助・公助の連携による防災・防犯体制の強化を図るとともに、質の高い行財政運営を進めるため行政改革に取り組むなど、“持続可能なまちづくり”を推進します。

3 商業

施策に関連するSDGs



（1）商業の活性化を担う人材育成

●商工会議所との連携を強化しながら、創業や経営改善に関する講座等の開催、小規模事業者の指導を行うなど総合的な支援を進めます。

●融資制度の利用促進を行うとともに、創業や新たな事業展開に関する支援を行います。

●地域資源の活用により、地域経済の活性化とともに地域課題の解決に取り組む起業家への支援を行います。

●中心市街地のまちづくりに取り組む人材の育成について、支援を進めます。

（2）中心市街地活性化

●地域交流センターを活用し、交通結節点である利点を活かした活動・イベントを実施します。

●中心市街地を会場にした美濃源氏七夕まつり等、各種イベントの開催を支援し、にぎわいのあるまちづくりを進めます。

●徒歩圏内にまちとしての機能が集約している中心市街地の利点を活かして、魅力的な拠点づくりのための事業を検討します。



（3）魅力ある商店づくり

●魅力ある個店整備の推進やサービスの展開を支援し、空き店舗の利活用を促進します。

●ロードサイドや周辺地域での商業振興、高齢者等の買い物弱者対策を進めます。

●大型店と小規模商店の連携による市内消費の拡大を支援します。

●地場産品の特産品化及び販売促進について、地域の飲食店等とともに連携して進めます。



4 工業

施策に関連するSDGs



（1）地場産業の活性化

- みずなみ焼ブランドの販路拡大に向けた支援を継続するとともに、商工会議所とも連携し、市内で生産される様々な製品の開発・販路開拓を支援します。
- 産業振興センターをものづくりの拠点として活用し、地場産業の情報発信機能を確保します。
- 陶磁器に触れる機会を提供し、デザイン等の楽しさを広め、陶磁器産業の人材確保に向けた裾野を広げます。
- 広域的視点に立って陶磁器産地の魅力を発信し、地域経済の振興に努めます。

（2）新たな産業の創出及び複合型産業への転換

- 新しい事業に取り組む意欲的な事業者を支援し、育成します。
- リニア中央新幹線の開通を見込み、企業誘致のための用地を確保し、様々な制度による企業誘致に取り組みます。
- 企業誘致のための情報発信や相談、制度案内等の支援を行い、企業が進出しやすい環境づくりに努めます。



