

第25回恵那市都市計画審議会次第

日 時：平成31年2月8日（金）

午前10時00分～

場 所：恵那市役所災害対策室

1. 開 会

2. あいさつ 諮 問

3. 会議の成立

4. 会長あいさつ

5. 議事録署名者の指名

6. 議事審議

議案第1号 恵那都市計画用途地域の変更（P1～）

総括図……………資料1

計画図……………資料2

答 申

7. 報告事項

恵那区域マスタープラン見直しに係る基礎調査について（資料3）

8. その他

9. 閉 会

恵那市都市計画審議会委員名簿

(H30. 4. 1～H32. 3. 31)

選出区分	氏名	所属	備考
1号委員	磯 部 友 彦	中部大学工学部 教授	
1号委員	阿 部 伸 一 郎	恵那商工会議所 副会頭	
1号委員	小 板 宏 正	恵那市農業委員会 代表	
1号委員	西 尾 俊 彦	恵那市地域自治区 代表	
1号委員	日 比 野 準	岐阜県建築士会 東濃支部	
2号委員	近 藤 純 二	恵那市議会議員	
2号委員	千 藤 安 雄	恵那市議会議員	
2号委員	西 尾 努	恵那市議会議員	
2号委員	町 野 道 明	恵那市議会議員	
2号委員	水 野 功 教	恵那市議会議員	
3号委員	加 藤 一 幸	岐阜県恵那土木事務所長	
3号委員	坪 井 弥 栄 子	「男女（ひと）」のわ ネットワーク 代表	

議案第 1 号 恵那都市計画用途地域の変更

(1) 計画書

恵那都市計画用途地域の変更 (恵那市決定)

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度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約97.00ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	16.45%
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	約61.82ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.48%
第二種中高層住居専用地域	約62.72ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.63%
第一種住居地域	約92.91ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	15.75%
第二種住居地域	約56.35ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.55%
準住居地域	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	約32.1ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	5.44%
商業地域	約16.00ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	2.71%
準工業地域	約55.20ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.36%
工業地域	約27.00ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.58%
工業専用地域	約88.66ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	15.03%
合計	約589.76ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由 当地区は、流通機能の利便性の向上が見込まれるため、20.46ha を工業専用地域として追加指定する。

理由書

当地区は、恵那市の西部、恵那 I C から 3.7 km に位置し、国道 19 号、国道 418 号や主要地方道多治見恵那線に近接する地域である。また、2028 年度には瑞浪・恵那道路が整備される予定であり、流通機能の利便性の向上が見込まれる地域であることから、工業を基盤とした工業地区形成を図る地域として適している。

本市では、平成 28 年度に策定した第 2 次恵那市総合計画のもと、「人・地域・自然が輝く交流都市～誇り・愛着を持ち続けるまち～」の実現に向け、安定した雇用と地域の活力を高めるため、新たな企業団地の検討を行うことを位置づけている。

また、恵那市都市計画マスタープランにおいても、当地区を含む用途地域外の既存工業集積地を工業拠点として位置づけ、商工業を基盤とした工業団地形成を図り、優良企業の誘致の促進を行うものとしている。

このため、当地区において、具体的な企業需要が見込まれる規模である約 20ha について、農林漁業との調整を図りながら計画的に工業地区を形成し、企業誘致による新たな雇用を創出することにより、地域経済の活性化につなげるため、工業系用途地域の指定を行うものである。

(2) 新旧用途地域対照表

恵那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	8/10以下	5/10以下	約97.00ha	約97.00ha	約0.00ha
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	20/10以下	6/10以下	約61.82ha	約61.82ha	約0.00ha
第二種中高層住居専用地域	20/10以下	6/10以下	約62.72ha	約62.72ha	約0.0ha
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	約92.91ha	約92.91ha	約0.0ha
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	約56.35ha	約56.35ha	約0.0ha
準住居地域	—	—	—	—	—
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	約32.1ha	約32.1ha	約0.0ha
商業地域	40/10以下	8/10以下	約16.00ha	約16.00ha	約0.0ha
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約55.20ha	約55.20ha	約0.0ha
工業地域	20/10以下	6/10以下	約27.00ha	約27.00ha	約0.0ha
工業専用地域	20/10以下	6/10以下	約88.66ha	約68.20ha	約+20.46ha
合計			約589.76ha	約569.3ha	約+20.46ha

（３）用途地域決定基準

用途地域等に関する都市計画の変更

都市計画用途地域の手引（平成６年３月岐阜県）の「用途地域決定の基本方針、用途地域決定基準」等に基づき、用途地域等に関する都市計画の変更を行う。

(4) 用途地域指定・変更調書

担当	部局課名	建設部都市住宅課
	担当者名	西尾 和孝
	T E L	0573-26-2111

都市計画区域名	恵那都市計画
---------	--------

用途地域指定・変更調書

箇所名	整理番号	現計画		変更案		その他の規制状況	土地・建物利用の概況	不適格建築の割合	変更理由	関連する措置の概要と実施の時期
		用途地域	容積率/建ぺい率	用途地域	容積率/建ぺい率					
恵那西工業団地	1	無指定	200/60	工業専用地域	200/60	—	大半は、現況地目山林で、一部田が点在している区域で、区域内には道路敷がある。なお、区域内の建物については、取り壊し予定。	—	本地区は、恵那 I C から 3.7 km、国道 19 号の榎ヶ根交差点から 1 km の距離に位置し、アクセスに優れ、工業団地に適していることから工業専用地域を指定する。	平成 31 年度中に造成工事に着手し、早期の工場誘致を図る。

(5) 用途地域指定・変更現況調書

用途地域指定・変更現況調書

地区番号	1	用途地域		容積率	建ぺい率			
地区名	恵那西工業団地	新	工業専用地域	200%	60%			
地区面積	約 20.46ha	旧	無指定	200%	60%			
① 用途不適格建築物			② 階数別建築物					
	現 行	新 規		3 階 以下	4 階 以下	合 計		
件 数	件	件	件 数	件	件	件		
	※ %	※ %		%	%	%		
敷地面積	件	件	敷地 面積	m ²	m ²	m ²		
	※ %	※ %		%	%	%		
③ 容積率実態			④ 建ぺい率実態					
	件数 (面積)	比 率		件数 (面)	比 率			
新容積率 以下	件	%	新建ぺい率 以下	件	%			
〃 超	件	%	〃 超	件	%			
合 計	件	%	合 計	件	%			
⑤ 敷地規模								
敷地面積	150 m ² 未満	150～165 m ²	165～180 m ²	180～ 200 m ²	200～ 250 m ²	250～ 300 m ²	300 m ² 以上	合 計
件 数	件	件	件	件	件	件	件	件
	%	%	%	%	%	%	%	%
⑥ 計画的検討								
○その他の特記事項 区域内の建物については、取り壊し予定								

※ 1 : 地区内件数に対する割合

※ 2 : 地区面積に対する割合

調査が不要な調査欄は斜線で消去する。

(6) 用途地域編入地区調書

用途地区編入地区調書

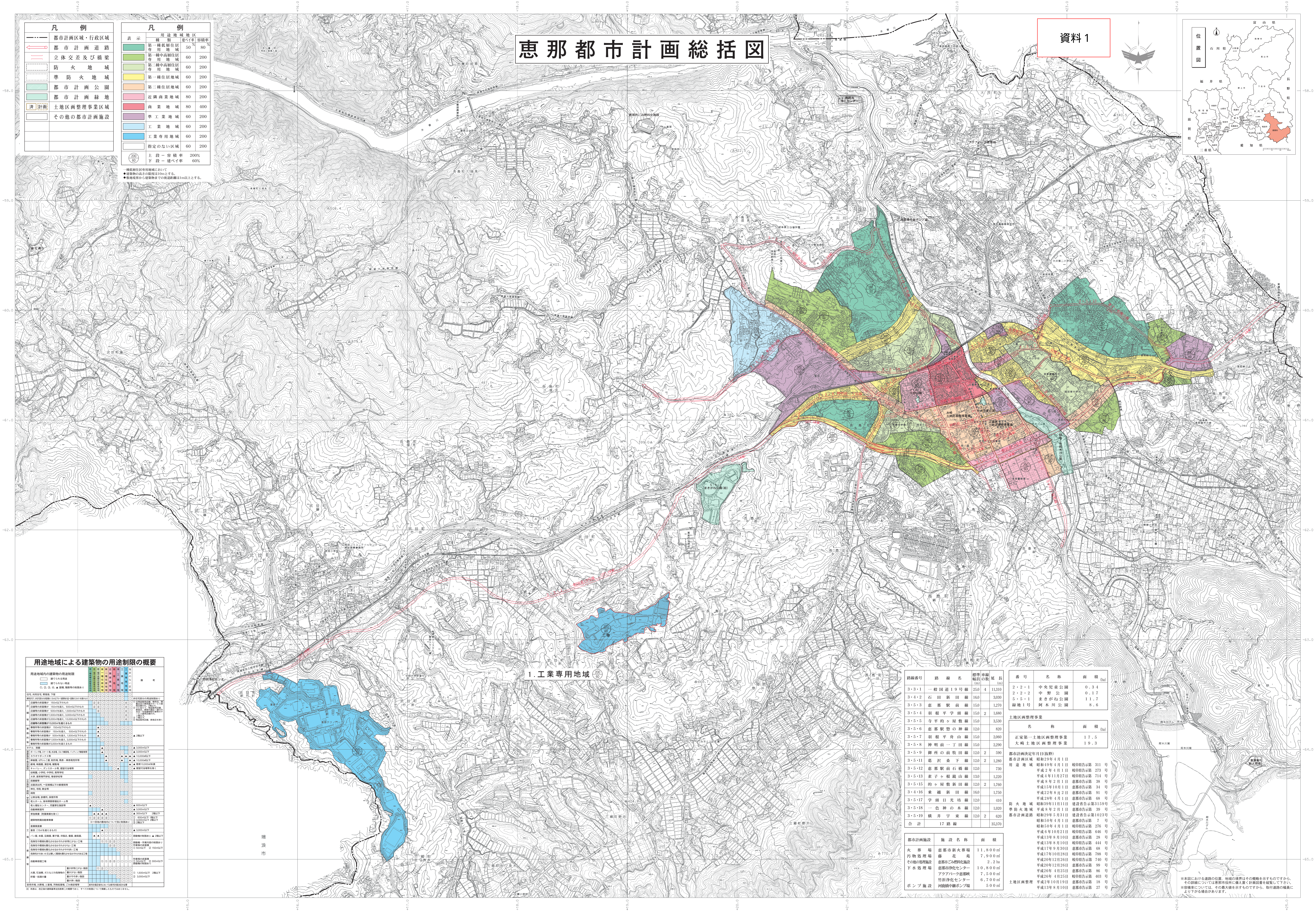
地区番号	1			人 口	世帯数		人 口	世帯数	可住地人口密度	
地区名	恵那西工業団地		平成24年	0 人	0 戸	平成29年	0 人	0 戸	0人 / ha	
土地 利用 計画	土 地 利 用 規 制	区 分		細 目		面 積		許 可 年 月 日 及 び 番 号		
		農 業 地 域 （ 農 業 振 興 地 域 ）	農 用 地 区 域	田	0	都市計画法の開発				
				畑	0					
				その他	0	保安林（森林法）				
				小計	0					
				白地		19.83	砂防法			
		森 林 地 域	国有林							
			保安林（種類）			河川法				
			地域森林計画対象民有林		0.63					
		自 然 公 園 地 域	特別地域			その他				
	特別保護地区									
	普通地域									
	規 制	自 然 保 安 地 域								
		自 然 環 境 保 全 地 域								
		砂 防 指 定 地							15.73	
		そ の 他								
土 地 利 用 計 画	土 地 利 用 区 分	宅 地 用 地				整 備 手 法	工業団地開発			
		工 業 用 地		12.08		事 業 主 体	恵那市			
		道 路 用 地		1.37		事 業 年 度	平成31年度～平成33年度			
		公 園 緑 地		1.49		雨 水 排 水 計 画	調整池→（仮称）北山川→土岐川			
		公 共 施 設		0.61		汚 水 計 画	合併浄化槽			
		そ の 他		4.91						

- (注) 1 面積の欄は、小数点第2位（小数点以下第3位を四捨五入）まで記入する。
2 整備手法の欄は、区画整理事業、地区計画、民間の宅地開発等を記入する。
3 事業主体の欄は、事業者名を記入する
4 雨水排水計画の欄は、「調整池→○○川→△△川」等と記入する
5 汚水排水計画の欄は、公共下水道、集中合併処理等を記入する。

(7) 都市計画の決定の経緯の概要

恵那市都市計画用途地域の変更

事 項	時 期	備 考
説 明 会	平成 27 年 2 月 17 日～	合計 7 回開催
恵 那 市 都 市 計 画 審 議 会	平成 30 年 7 月 30 日	
県 下 協 議	平成 30 年 10 月 26 日	
県 事 前 協 議	平成 30 年 12 月 3 日	
計 画 案 の 縦 覧	平成 31 年 1 月 17 日～ 平成 31 年 1 月 30 日まで	
恵 那 市 都 市 計 画 審 議 会	平成 31 年 2 月 8 日	
知 事 協 議	平成 31 年 2 月中旬（予定）	
農 業 振 興 地 域 の 区 域 変 更	平成 31 年 4 月 1 日（予定）	
決 定 告 示	平成 31 年 4 月 1 日（予定）	



恵那都市計画総括図

資料1

凡 例	
——	都市計画区域・行政区域
——	都市計画道路
——	立体交差及び橋梁
——	防火地域
——	準防火地域
——	都市計画公園
——	都市計画緑地
——	土地区画整理事業区域
——	その他の都市計画施設

凡 例	
表示	用途地域地区
第一種低層住居専用地域	50 80
第一種中高層住居専用地域	60 200
第二種中高層住居専用地域	60 200
第二種住居地域	60 200
近隣商業地域	80 200
商業地域	80 400
準工業地域	60 200
工業地域	60 200
工業専用地域	60 200
指定のない区域	60 200
上段 - 容積率 200%	
下段 - 建ぺい率 60%	

●緑地居住区画整理事業区域について
●建築物の高さの制限は10mとする
●建築物の高さの制限は10m以上とする

用途地域による建築物の用途制限の概要	
用途地域	建築物の用途制限
第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
第二種住居地域	第二種住居地域
近隣商業地域	近隣商業地域
商業地域	商業地域
準工業地域	準工業地域
工業地域	工業地域
工業専用地域	工業専用地域
指定のない区域	指定のない区域

1.工業専用地域

路線番号	路線名	路線延長 (m)	面積 (ha)
3-3-1	一般国道19号線	250	4 11,210
3-4-2	石田新田線	160	3,030
3-5-3	恵那駅前線	150	1,270
3-5-4	羽根平字道線	150	2 1,680
3-5-5	寺平のヶ屋敷線	150	3,530
3-5-6	恵那駅前の神線	120	820
3-5-7	羽根平字道線	150	2,460
3-5-8	神明前一丁道線	150	2,290
3-5-9	舞所の前道線	120	2 590
3-5-11	恵那駅下線	120	2 1,280
3-5-12	恵那駅前石橋線	120	730
3-5-13	金子ヶ根越山線	130	1,220
3-5-15	的ヶ屋敷新田線	120	2 1,760
3-4-16	栗越新田線	160	1,750
3-5-17	字道日光線	120	410
3-5-18	一色神の木線	120	1,620
3-5-19	横井宇東線	120	2 620
合計	17路線		33,370

番 号	名 称	面 積 (ha)
2・2・1	中央児童公園	0.34
2・2・2	中野公園	0.17
5・5・1	まきがね公園	1.17
緑地1号	阿木川公園	8.6

名 称	面 積 (ha)
正家第一土地区画整理事業	17.5
大崎土地区画整理事業	19.3

都市計画区域	施設名称	面積
火葬場	恵那市新火葬場	11,800㎡
汚物処理場	藤花苑	7,900㎡
その他処理施設	恵那市二ツ池処理施設	2.2ha
下水処理場	恵那市浄化センター	10,800㎡
	アパール工場跡	7,500㎡
	竹野浄化センター	6,700㎡
ポンプ施設	阿部所川ポンプ場	500㎡

※本図における道路の位置、地籍の境界はその概略を示すものでずから、その詳細については地籍図等に照合し、必要に応じて補正して下さい。
※道路幅員については、その道路の幅員を示すものでずから、取付道路の幅員により下がる場合があります。

計 画 図

資料 2



筆界

筆界

200
60

筆界

筆界

凡 例

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

1:2500

