

岐阜市の区画整理

令和8年度
岐阜市 都市建設部 区画整理課

(令和8年4月1日現在)

1 岐阜市の沿革

本市は、木曾三川の沖積土によってできた肥沃な濃尾平野の北部に位置し、旧石器時代の遺物が発見されていることから、既に1万5千年前に原住民がおり居住していたことが明らかになっています。

さらに、農耕や家畜を飼育していたとされる縄文・弥生時代の土器や文化的遺物が市内各地から相当多く発掘され、また大和前期の古墳が残っている事実から推察すると、2千年以上前の早くから開拓がなされ、かなり多くの住民が生活していたと考えられます。

鎌倉時代には、二階堂山城守行政が幕府から派遣されて稲葉山城を築きました。室町時代に入り美濃源氏の末流土岐頼遠がこの地を治め、土岐氏は一時期美濃・尾張・伊勢三国の守護職を兼ねるなど、その勢力は細川・斯波・畠山の三管領を凌駕したともいわれています。しかし、戦国時代に入って斎藤道三によって滅ぼされ、道三は稲葉山城を改築して美濃一国の大守として君臨しました。後年、織田氏と抗争を続けることとなり、道三の孫龍興の代に信長によって稲葉山城を攻め落とされ、斎藤氏は滅びました。信長は、稲葉山城に入城し、天下統一の本拠地とするに至り、当時「井の口」と呼ばれていた地名を中国の周時代の故事にちなんで「岐阜」と改めて天下に広めました。信長は道三の志を継承して岐阜のまちづくりに努め、今日の都市計画的手法を用い、秩序ある城下町の形成を図るとともに、初めて「楽市楽座」制を設けるなど産業の育成に尽くし、経済の振興に意を注ぎました。

慶長5年、関ヶ原の合戦で徳川の軍勢に敗れ、織田秀信の岐阜城は陥落し廃城となり、改めて加納に城が築かれ、岐阜は幕府の直轄地となりました。以後、地味ではありましたが

商工の町として300年間諸役が免ぜられ、保護を受けながら順調な発展を続けました。

明治4年の廃藩置県に際しては、笠松県に属し同年さらに岐阜県に改められ、同6年本市に県庁が設置されるに及び、伝統の商業都市に併せ県政の中心となって急速な伸展をみることとなりました。

さらに、明治21年1月には、東海道線の開通により岐阜駅が開設され、市街地も次第に南へと広がり、同時に駅周辺地区の発展拡大がみられました。同22年7月1日市制を施行しましたが、このとき面積10km²、人口25,750人でありました。以後、明治24年10月の濃尾震災、昭和20年7月の戦災と二度の大きな災厄にもかかわらず、近隣の町村を合併し、平成8年には中核市として全国有数の都市となり、商業業務としてあるいは観光都市として中部地方における政治、経済、学術、文化等の主要都市となりました。さらに、平成18年1月に柳津町との合併により面積203.60km²の新たな「岐阜市」が誕生しました。

2 岐阜市の地勢と気候

本市は岐阜県の県都であり、県の南西部に位置しています。我が国のほぼ中央部に位置しており、名古屋とは約 30km、東京とは約 250km、大阪とは約 140km の距離にあります。関、羽島、各務原、山県、瑞穂、本巣、大垣の 7 市及び羽島、本巣の 2 郡に隣接し、伊勢湾内陸部の拠点都市として東海道沿線の主要都市であるばかりでなく、北陸を結ぶ JR 高山本線の起点でもあります。

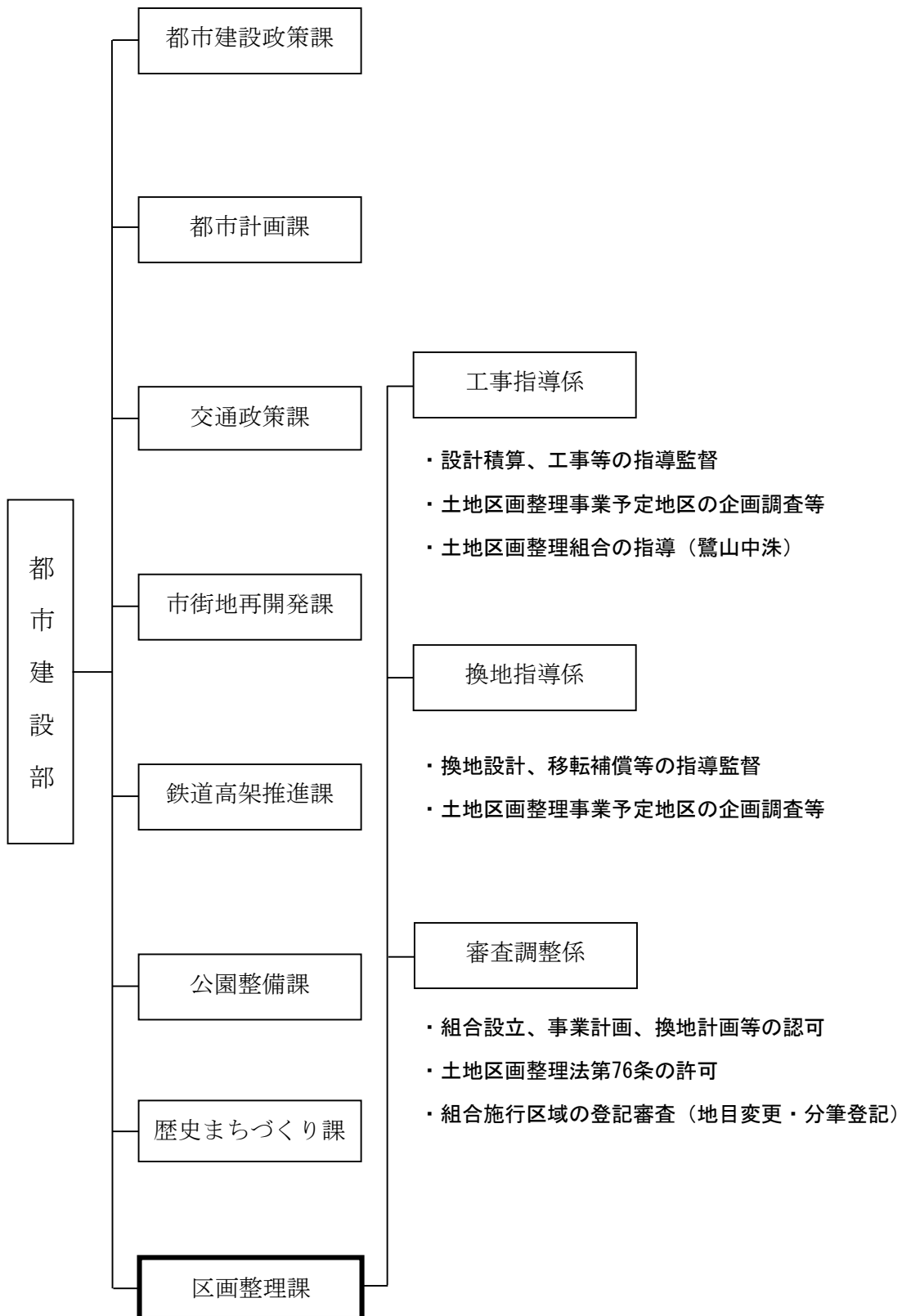
また、濃尾平野の北端に位置しており、木曾三川（木曾川、長良川、揖斐川）による扇状地形により形成されています。市域の中心部を東西に流れる長良川は天井川であり、平地部での地下水位は高くなっています。

海拔高度は、可住地の北部においては約 70m、南部低地において 5.5m を示し、勾配は北から南へ 1/500～1/1,500、東から西へ 1/1,000～1/1,500 です。北部には標高 300m に及ぶ山々が遠く福井、滋賀県に連なります。また、中央部には標高 329m の金華山がそびえ、長良川の清流が東西を貫流するなど、山紫水明の美に恵まれています。

気候は東海型で、冬季は降水量が少なく、北西ないし西寄りの風が強く吹きます。春秋は温暖であり、夏季は南寄りの風が強く、著しく高温多湿になります。

平均気温	17.3℃
最高気温	39.2℃
最低気温	-2.9℃
年間降水量	1,895.0mm (令和7年)

3 都市建設部 区画整理課 機構図及び事務分掌



令和8年4月1日現在

4 都市計画区域及び用途地域

(単位：h a)

都市計画区域	都市計画区域	20,360	100 %
	市街化区域	8,027	39.4 %
	市街化調整区域	12,333	60.6 %
用途地域	用途地域合計	8,027	100 %
	第1種低層住居専用地域	835	10.4 %
	第2種低層住居専用地域	9	0.11 %
	第1種中高層住居専用地域	630	7.84 %
	第2種中高層住居専用地域	1,196	14.91 %
	第1種住居地域	2,056	25.61 %
	第2種住居地域	860	10.71 %
	準住居地域	226	2.82 %
	田園住居地域	0	0 %
	近隣商業地域	263	3.28 %
	商業地域	652	8.12 %
	準工業地域	1,213	15.11 %
	工業地域	88	1.09 %
	工業専用地域	0	0 %

(令和8年4月1日現在)

5 岐阜市の土地区画整理事業

本市の土地区画整理事業は、昭和3年、耕地整理組合により実施された農業生産性の向上等を目的とする加納町耕地整理をはじめ、同年の宅地の利用増進を目的とした東栄土地区画整理組合設立以後、積極的な土地区画整理事業が展開され、昭和17年の平河土地区画整理組合までの間に設立された組合数は35組合を数え、その内31組合（764.05ha：重複分控除後684.41ha）が事業の完成を見たことは、当時本市が全国有数の土地区画整理事業施行都市であったことを物語っています。

昭和20年8月15日の終戦を迎え、本市も直ちに被災市街地の復興に着手しました。同年12月30日の閣議決定による戦災復興計画基本方針に基づき、昭和21年6月に街路と土地区画整理事業の都市計画決定がされると、同年9月には土地区画整理事業に関する総理大臣の施行命令を受け、事業は急速に進展しました。476.35ha（重複分控除後470.13ha）に及ぶ戦災復興事業は昭和31年をもって終了し、以後換地清算の実施を経て、昭和47年度、全ての事業が完了しました。

昭和30年代になって高度成長期を迎え、産業の発展とともに人口の都市集中化や市街地の拡大により、再び土地区画整理事業の気運が盛り上がり、市街地周辺において組合施行、個人施行による事業が相次いで実施されました。現在までに完了した地区は、昭和31年に設立された島土地区画整理組合を始めとし、組合施行28地区938.91ha、個人・共同施行4地区7.40ha、市施行3地区335.45haとなっています。

本市の土地区画整理事業は、組合施行を主体として行われてきましたが、昭和47年、市街地北西部において重要な基幹道路であ

る岐阜環状線、岐阜北方線の整備が緊急を要し、また、人口の急激な都市集中による市街地のスプロール化を防ぐために、島地区において320haという全国的にもまれな規模をもつ公共団体（市）施行による島土地区画整理事業が施行されました。同事業は、平成9年12月に登記が完了し、島地区は、今日覚ましい発展を遂げています。このことは、本市における長い土地区画整理事業の歴史のなかでも特筆すべきことでもあります。

その後、本市の表玄関であるJR岐阜駅周辺の整備を促進するため、駅西約800mの地にあった貨物駅跡地の香蘭地区及び岐阜駅北口地区において、岐阜市が施行者となり土地区画整理事業が行われました。それにより、特に岐阜駅北口地区では、土地区画整理事業で整備された駅前広場のほか、周辺の再開発事業により、3本の超高層ビルが完成し、県都の駅前にふさわしい景観やにぎわいが創り出されています。

現在は、鷺山中洗地区において組合施行、加納・茶所統合駅周辺地区において市施行の土地区画整理事業が実施されています（2地区7.60ha）。こうした施行中及び完了した土地区画整理事業による都市基盤整備面積は、2,443.90haに及び、市街化区域面積の30.4%を占めるにいたっています。

土地区画整理事業の経緯等

(令和8年4月1日現在)

(1) 戦前事業(旧耕地整理法)施行済			
昭和3年度～昭和16年度認可 (組合施行)	31地区	A = 764.05ha (A = 684.41ha)	()内は重複分控除後の面積
(2) 戦後事業施行済			
戦災復興 昭和21年度認可 (市長)	1地区	A = 476.35ha (A = 470.13ha)	()内は重複分控除後の面積
昭和30年度以降認可 (個人・共同・組合・公共) (昭和29年5月、耕地整理法から 土地区画整理法に改訂)	35地区	A = 1,281.76ha	
計	36地区	A = 1,758.11ha (A = 1,751.89ha)	()内は重複分控除後の面積
* 施行済地区合計	67地区	A = 2,522.16ha (A = 2,436.30ha)	()内は重複分控除後の面積
(3) 施行中			
組合施行(鷺山中洙)	1地区	A = 5.57ha	
市施行(加納・茶所統合駅周辺)	1地区	A = 2.03ha	
計	2地区	A = 7.60ha	
(4) 土地区画整理地区合計	69地区	A = 2,529.76ha (A = 2,443.90ha)	()内は重複分控除後の面積
(5) 調査中地区	1地区	A = 11.80ha	
(6) 区画整理地区割合			
市街化区域	8,027 ha		
市街化面積割合	2,443.90 ha / 8,027 ha = 30.4%		

(※市街化区域面積は令和8年4月1日時点)

※各数値は四捨五入をしています。

6 現在施行中の事業の概要

【鷺山中洙土地区画整理事業（組合施行）】

(1) 施行地区の位置

本地区は、JR岐阜駅から北方向約4.3kmに位置し、地区南側には、都市計画道路3・3・41長良糸貫線、地区北側には、県道岐阜大野線が通り、岐阜市内から近隣市町へのアクセス道路としての機能を果たしている。地区周辺には、北西方向約0.6kmに岐阜市立鷺山小学校が立地し、西方向約0.5kmに鷺山がそびえている。

(2) 目的

本地区は、幹線バス路線のバス停から至近で、公共交通の利便性が高いにも関わらず、これまで面的な基盤整備がなされなかったため、市街化が進んでいない。

こうした状況の中、岐阜市立地適正化計画では、急速に進む人口減少など社会情勢の変化に対応するため、本地区は居住を誘導する居住誘導区域に設定されている。

しかし本地区では、道路が狭く、都市計画道路3・4・704鷺山下土居線も未整備の状況であり、円滑な地区内交通の確保や、災害時に緊急車両等の通行ができず、また避難場所としての役割を担う公園がないなど課題がある。

このため、土地区画整理事業により、良好な住宅地を計画的かつ一体的に整備し、安全・安心で利便性が向上した快適なまちづくりを実現することを目的とする。

(3) 事業の概要

①設立認可公告日

平成31年 3月20日

②面積

約5.6ha

③総事業費

3,090,000,000円

④基本事業費

2,683,000,000円

⑤事業施行年度

平成30年度～令和10年度
(2018年度～2028年度)

⑥更正後減歩率

34.32% (公共23.23% 保留地11.09%)

⑦組合員数

130人

⑧想定人口

380人

⑨増進率

1.5%

⑩事業の進捗率（令和8年3月31日現在）

61.9% (事業費ベース)

(4) 地区の現況

本地区は、約90人が居住し、農地が約7割、宅地が約3割であり、人口密度は1ヘクタール当たり約16人である。地区南端部には都市計画道路3・3・41長良糸貫線が東西に整備されているが、それ以外の道路は幅員4メートル未満となっている。水路は未改修の排水路と一部道路に側溝があるのみである。

(5) 事業の経過

設立認可 H31. 3. 19

第1回変更認可 R4. 6. 7

設計の概要、資金計画

第2回変更認可 R5. 6. 13

設計の概要、資金計画

【加納・茶所統合駅周辺土地区画整理事業（市施行）】

（1）施行地区の位置

本地区は、JR岐阜駅から南東方向約1.0 kmに位置し、地区内を南北に、都市計画道路3・5・31岐阜笠松線が通り、岐阜市内から近隣市町へのアクセス道路としての機能を果たしている。地区周辺には、名古屋鉄道名古屋本線の加納駅、茶所駅が立地し、地元住民に利用されている。

（2）目的

本地区は、鉄道による地域分断と踏切による交通渋滞が慢性化している状況にある。

また、未整備で行き止まりとなっている都市計画道路や狭小道路が存在するなど都市基盤の整備が不十分であること、さらに、老朽化した木造住宅が密集している市街地が存在していることなどが課題となっている。

このため、名鉄名古屋本線連続立体交差化事業に伴い設置される現加納駅と現茶所駅の統合駅周辺地区において、土地区画整理事業を実施することにより、安全・安心で利便性が向上した快適なまちづくりを実現することを目的とする。

（3）事業の概要

①事業計画の決定の公告日

令和4年 3月29日

②面積

約2.0ha

③総事業費

3,570,000,000円

④基本事業費

1,869,000,000円

⑤事業施行年度

令和3年度～令和20年度
(2021年度～2038年度)

⑥更正後減歩率

39.18% (4.83%)

※ 0 内は減価補償金で用地取得した場合の数値

⑦地区内人口

81人

⑧事業の進捗率（令和8年3月31日現在）

55.6%（事業費ベース）

（4）地区の現況

本地区は、約80人が居住し、宅地が約6割、鉄道用地が約1割であり、人口密度は1ヘクタール当たり約40人である。南北道路の都市計画道路3・5・31岐阜笠松線は整備されているが、一部区間が未整備で行き止まりとなっている東西道路の都市計画道路3・4・29栄町蔵前線のほか、自動車が通行困難な狭小道路も多い。

（5）事業の経過

事業認可 R4. 3. 28

第1回変更認可 R7. 9. 18

設計の概要、資金計画