



# 岐阜市立地適正化計画 (概要版)

## 立地適正化計画とは

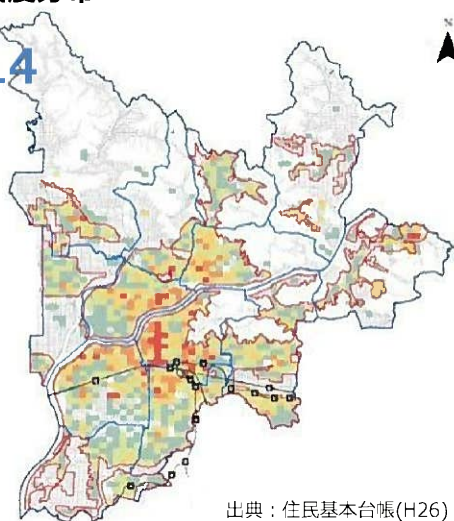
立地適正化計画は、都市再生特別措置法の一部改正（平成26年8月施行）により、市町村が策定できることとなった計画で、都市全体の構造を見渡し「コンパクトシティ+ネットワーク」の考えで住宅と生活サービスに関連する医療、福祉、商業等の利便施設がまとまって立地するよう、ゆるやかに誘導を図りながら、公共交通と連携したまちづくりを行うものです。

岐阜市においても、今後は人口減少とさらなる少子高齢化が見込まれており、健康で快適な生活を確保し、持続可能な都市経営を推進していく必要があることから、岐阜市立地適正化計画を策定するものです。

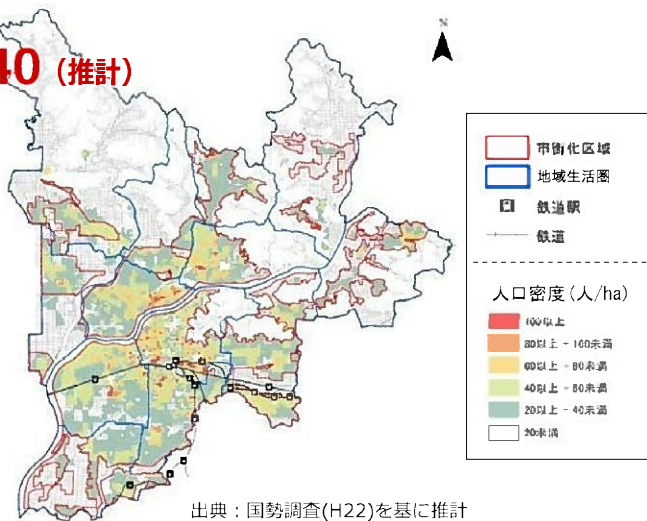
## 本市の現状

### 人口密度分布

2014



2040 (推計)



### 人口



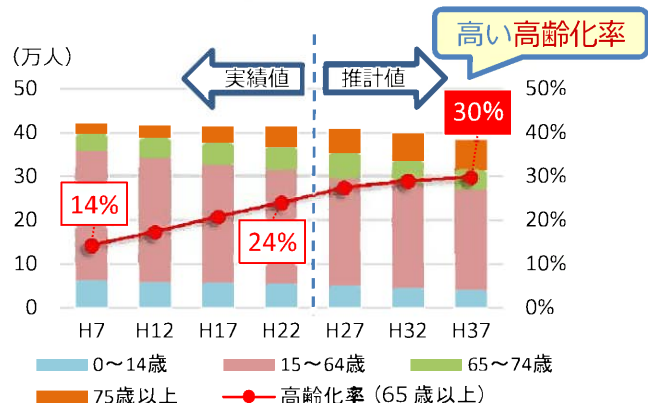
41.3 万人



33.7 万人

このまま推移すると、各地域で人口が減少

### 年齢区別の人口推移及び高齢化率



## 都市づくりの課題

- ・人口減少と少子高齢化の進展
- ・低密度な市街地形成の進展
- ・生活サービス施設の維持
- ・公共交通の利便性の確保 など

今後も更に進展

# 都市づくりの基本理念・将来都市像

## 【都市づくりの基本理念】

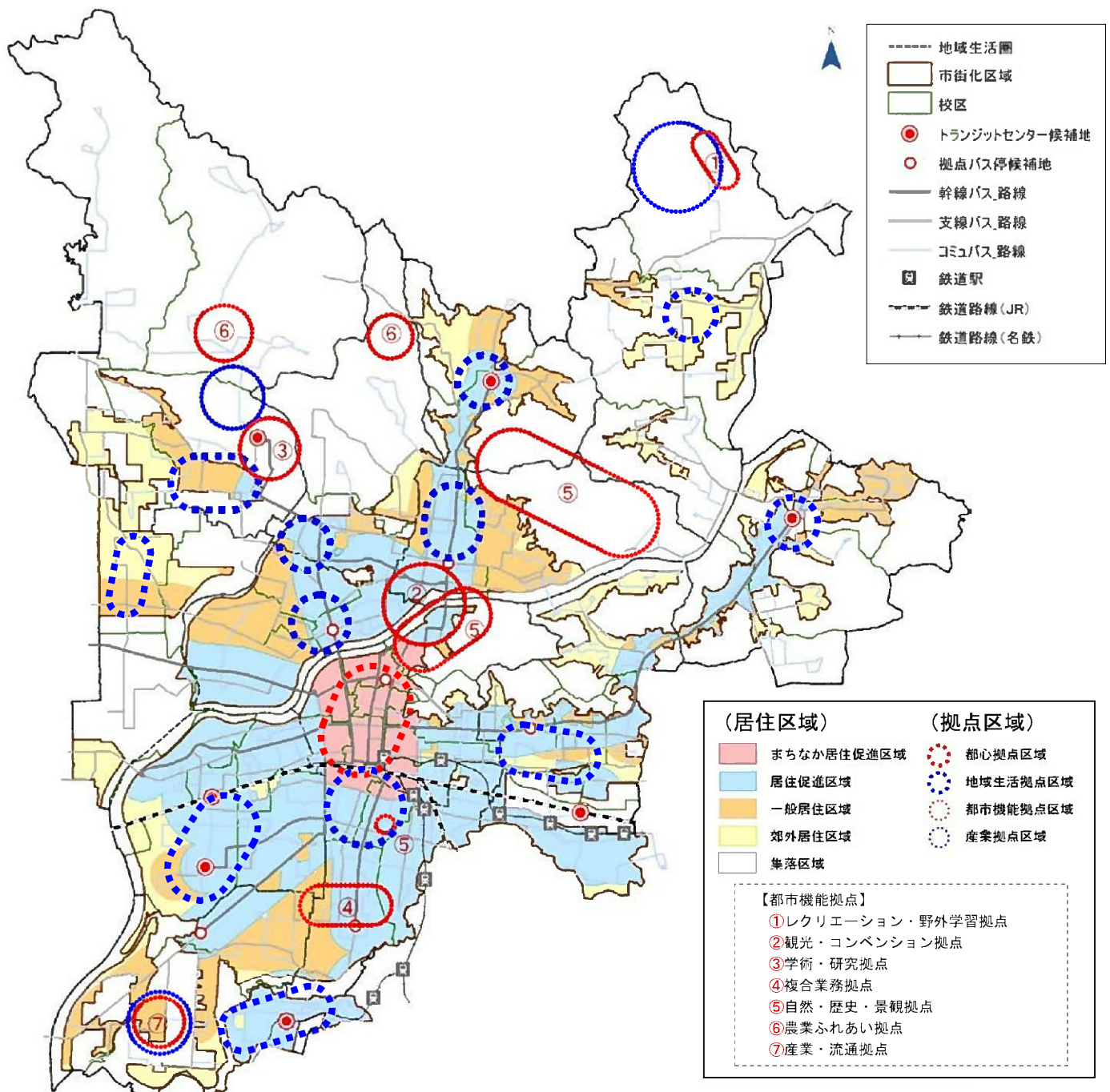
豊かな自然と歴史に恵まれた環境の中で、快適でコンパクトな市街地が互いに連携し、健やかに住み続けられる活力あふれる県都  
 ～賑わいある中心市街地と暮らしやすい生活圏が結びあった、歩いて出かけたくなる健幸都市～

## 【将来都市像】

高度で多様な都市機能が集積した中心市街地と、身近な生活拠点が適切に配置された日常生活圏とが、公共交通など総合的な交通体系により効率的に連絡しあう、多様な地域核のある集約型都市

## 目指すべき都市構造イメージ

これからの本市のまちづくりは、5種類の居住区域と3種類の拠点を設けることにより集約型都市構造の構築を進めます。



## 居住区域の基本方針

目指すべき都市構造イメージで示す「居住区域」については、5つに区分し、都市づくりの基本理念をもとに、それぞれの区分に応じた取り組みを行います。

まちなか居住促進区域	
定義	岐阜市まちなか居住支援事業に位置付けられているまちなか居住促進区域の範囲
基本方針	高度で多様な都市サービスを多くの人々が享受できるよう、公共交通の利便性にあわせて、集合型の居住機能の立地促進と、居住者の生活を支える様々な機能の立地促進を図ります。また、幹線バス路線沿線において、都市機能を集積することでにぎわいの創出を図ります。
居住促進区域	
定義	市街化区域内において、岐阜市総合交通戦略で示される JR 岐阜駅を中心とした 8 本の幹線バス路線から 500m の範囲と鉄道駅から半径 1km の範囲
基本方針	公共交通と密着した暮らしを実現するため、徒歩や自転車により公共交通のサービスが受けられる場所に容易に到達できる、公共交通が便利な地区の形成を目指します。また、公共交通沿線に居住を集積することでサービス水準の高い公共交通環境の形成を図ります。
一般居住区域	
定義	市街化区域内において比較的利便性の高い支線バス路線から 500m の範囲
基本方針	計画的な土地利用を促進し、中心市街地からのアクセス性を活かした中低層住宅をはじめとする良好な住環境の保全を図ります。また、地域の需要に適した効率的なバスの運行により、支線バスの持続性を高める取り組みを進めます。
郊外居住区域	
定義	市街化区域における、まちなか居住促進区域、居住促進区域、一般居住区域以外の区域
基本方針	幹線道路の整備により中心市街地からのアクセスが向上した地区などにおいて、ゆとりある低層住宅地としての良好な住環境の保全や形成を図ります。また、地域交通の維持・確保に向け、地域住民の協働を基本として、多様な関係者が連携して取り組みます。
集落区域	
定義	市街化調整区域
基本方針	優良な農地を維持し、自然環境や営農環境との調和を図りながら、居住環境の維持を図ります。また、地域交通の維持・確保に向け、地域住民の協働を基本として、多様な関係者が連携して取り組みます。

## 拠点区域の基本方針

目指すべき都市構造イメージで示す「拠点区域」については、3つに区分し、それぞれの区域の方針に基づき、拠点の形成を図ります。

都心拠点区域	
定義	都市再生緊急整備地域、中心市街地活性化基本計画区域、都市計画マスタープランで示す中心商業地区
基本方針	都市の顔となる拠点として、業務機能の誘導や便利で快適なまちなか居住の推進など土地の高度利用を図ることで、魅力ある市街地の形成を促進します。また、集約型市街地の形成に向けて、都市構造に大きな影響を与える商業施設等の立地促進や公共施設等の立地促進を図ります。

地域生活拠点区域	
定義	都市計画マスタープランで示す 1 3 の地域生活拠点候補地
基本方針	公共交通と都市機能が一体化した市街地形成のため、交通施策と連携し、交通軸に沿って、地域生活圏の形成を図り、更に圏域内で生活を支える機能の集積を目指します。

都市機能拠点区域・産業拠点区域	
定義	都市計画マスタープランで示す 1 2 の都市機能拠点と 3 か所の産業拠点
基本方針	本市の活力と魅力の向上を先導する拠点として、産業・流通、観光・コンベンション、学術・研究などの特定の機能を中心とした都市機能の集約拠点を立地特性にあわせて配置し、それぞれの拠点機能の強化を推進します。

# 岐阜市立地適正化計画の概要

## ・目標年次

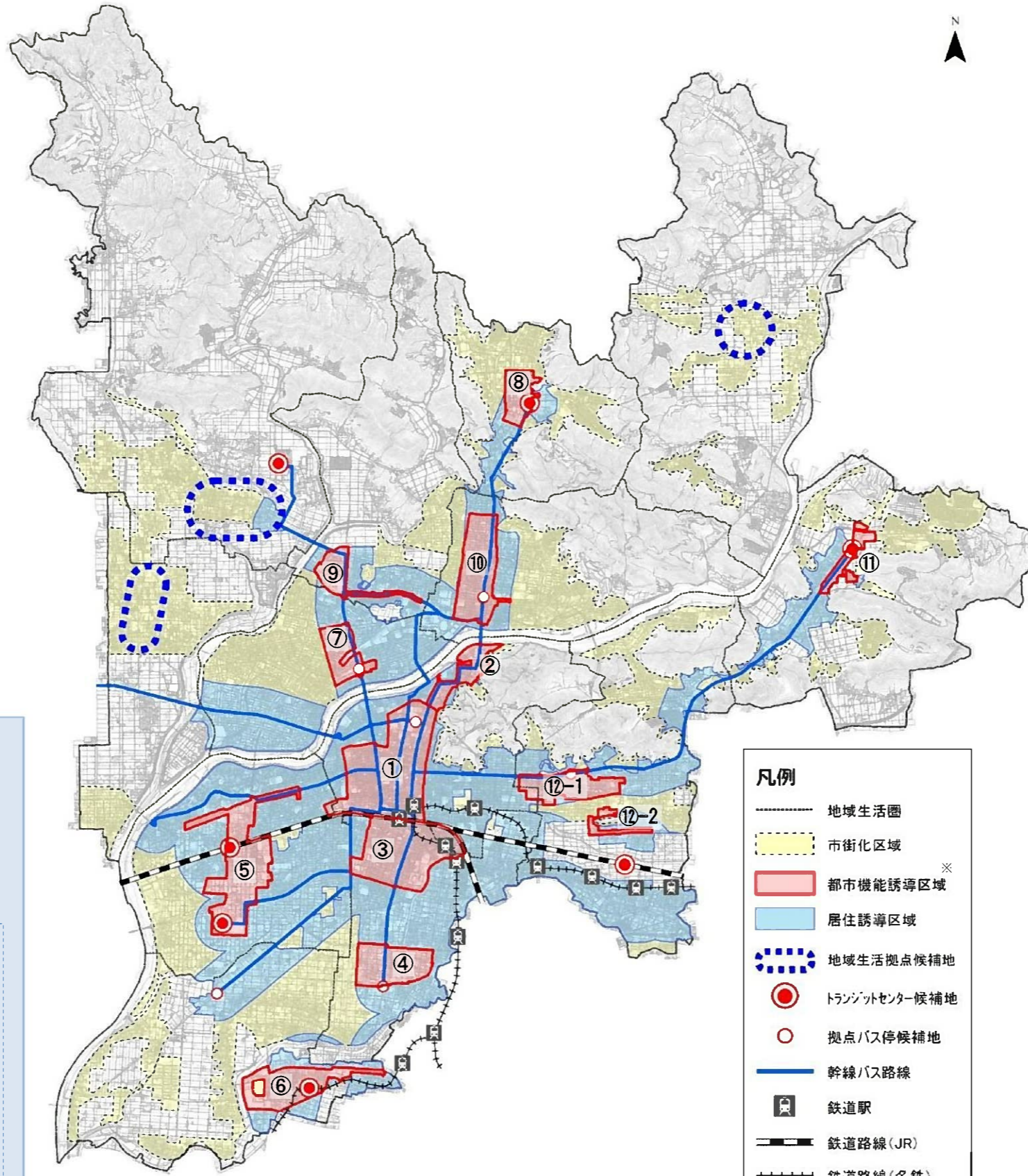
おおむね 20 年後の 2035 年（平成 47 年）

## ・地域区分

岐阜市都市計画マスタープランに示す、  
下図の 13 の地域生活圏を地域区分とします。



# 居住誘導区域 及び 都市機能誘導区域



# 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に維持・誘導することにより、これらの各種サービスを持続的に提供する区域で、居住誘導区域の中に設定します。

## 【設定方針】

下記に基づき、誘導区域を定めます。

- ・都市計画マスタープラン等で拠点の位置付けがある区域
- ・公共交通（鉄道、バス）の幹線軸が通っている区域
- ・都市機能誘導施設が立地できる用途地域
- ・都市機能誘導施設が現状で立地している区域
- ・関連事業区域 など

## 【各都市機能誘導区域の名称】

番号	区域名称	番号	区域名称
①	都心	⑦	日光
②	金華	⑧	岩野田
③	加納	⑨	鷺山
④	茜部	⑩	長良
⑤	西岐阜	⑪	芥見
⑥	柳津	⑫-1	長森 1
		⑫-2	長森 2

## 居住誘導区域

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導する区域で、市街化区域の中に設定します。

## 【設定方針】

- ①公共交通軸の沿線に設定
  - ・鉄道駅：駅から半径 1 km の範囲
  - ・幹線バス路線：沿線 500m の範囲  
(都市構造イメージ (P2 参照) に示す、まちなか居住促進区域と居住促進区域)
- ②次の区域を除く
  - ・市街化調整区域
  - ・災害危険区域、土砂災害特別警戒区域等
  - ・流通業務地区、工業地域

## 地域生活拠点候補地

目指すべき都市構造イメージ (P2 参照) で示す「地域生活拠点区域」の内、居住誘導区域の外側であることにより、都市機能誘導区域に位置付けられない区域については、地域生活拠点候補地として位置付けることで、引き続き従来の都市計画マスタープランの整備方針に基づき、日常生活を支える都市機能の誘導を図っていきます。



※都市機能誘導区域は、全て居住誘導区域と重複しています。



# 都市機能誘導施設

都市機能誘導施設は、「居住者の共同の福祉や利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（都市再生特別措置法）」が候補としてあげられ、都市機能誘導区域に以下に示す施設を位置づけます。



## 【都心拠点】

日常生活に必要な都市機能とより高度で多様な都市機能の集積を進め、市内外の多くの人々が本市の魅力を楽しむ都市空間の形成を図る拠点

- 医療施設**：病院・診療所（内科、外科、整形外科、小児科、リハビリテーション科）、調剤薬局
- 行政施設**：市役所、コミュニティセンター
- 福祉施設**：地域包括支援センター
- 子育て支援施設**：子育て支援センター
- 教育文化施設**：図書館、博物館・美術館、大学、高等専門学校、専修学校、各種学校
- 商業施設**：デパート、スーパー・ドラッグストア（店舗面積 1000 ㎡以上）、商店街内店舗
- 金融施設**：銀行、信用金庫、JA バンク、郵便局

## 【地域生活拠点】金華、加納、茜部、西岐阜、柳津、日光、岩野田、鷺山、長良、芥見、長森 1、長森 2

日常生活に必要な都市機能の集積を図る拠点

- 医療施設**：病院・診療所（内科、外科、整形外科、小児科、リハビリテーション科）、調剤薬局
- 福祉施設**：地域包括支援センター
- 教育文化施設**：図書館（西岐阜）、博物館・美術館（金華、西岐阜）
- 商業施設**：スーパー・ドラッグストア（店舗面積 1000 ㎡以上）、商店街内店舗（鷺山、長良）
- 金融施設**：銀行、信用金庫、JA バンク、郵便局

# 実現化方策

人口が減少し、高齢化が進展すると想定される中においても、市民にとって暮らしやすく、“住み続けたい”と思えるような定住環境を整えていくために、以下の誘導施策に取り組んでいきます。

## 誘導施策

### 1 居住誘導区域内に居住を誘導するための施策

- ・ 中心市街地活性化や居住の誘導のための事業
- ・ 良好な居住環境形成のための交通施策や基盤整備事業
- ・ 歩いて暮らせるまちづくりのためのスマートウエルネス事業
- ・ 国の制度・支援の活用や市独自の事業 などを実施します。

### 2 都市機能誘導区域内に都市機能誘導施設を維持・誘導するための施策

- ・ 中心市街地活性化や都市機能誘導施設整備のための事業
- ・ 良好な施設利用環境形成のための交通施策や基盤整備事業
- ・ 国の制度・支援の活用や市独自の事業 などを実施します。

### 3 公共交通に関する施策

都市の基軸となる公共交通軸の形成により、利便性の高い公共交通ネットワークを構築するため、「岐阜市総合交通戦略（2014-2018）」及び「岐阜市地域公共交通網形成計画」で示されている施策を実施します。

### 4 「居住誘導区域」の外側の地域の施策

これまでと同様に住環境の維持・保全や拠点区域の形成を図るため、「岐阜市都市計画マスタープラン」の整備方針に基づいた施策を実施します。

# 数値目標

本計画に位置づけた、都市づくりの基本理念や将来都市像を実現するために実施される各種施策の進捗状況及びその効果を確認し、より効果的に計画を実現していくため、以下のような目標を設定します。

## 1. 居住に関する目標

人口減少が進む中においても、居住誘導区域内の人口密度の維持を目標とします。

目 標	H27 (基準値)	H47 (目標値)
居住誘導区域内の人口密度 (住民基本台帳)	51.2 人/ha	51.2 人/ha

維持

## 2. 都市機能に関する目標

都市機能誘導施設として位置付けた施設を、全ての都市機能誘導区域において立地させることを目標とします。

目 標	H27 (基準値)	H47 (目標値)
都市機能誘導区域内に誘導すべき施設の立地割合	87.3% (117/134)	100.0% (134/134)

誘導


[立地割合 (a/b)] a: 各拠点に現在立地している都市機能誘導施設の種類  
b: 各拠点に位置付けた都市機能誘導施設の種類

## 3. 公共交通に関する目標

公共交通と連携したまちづくりを実現するため、路線バス・コミュニティバス利用者数の増加を目標とします。

目 標	H25 (基準値)	H32 (目標値)
路線バス・コミュニティバス利用者数	17.0 百万人/年	19.0 百万人/年

増加

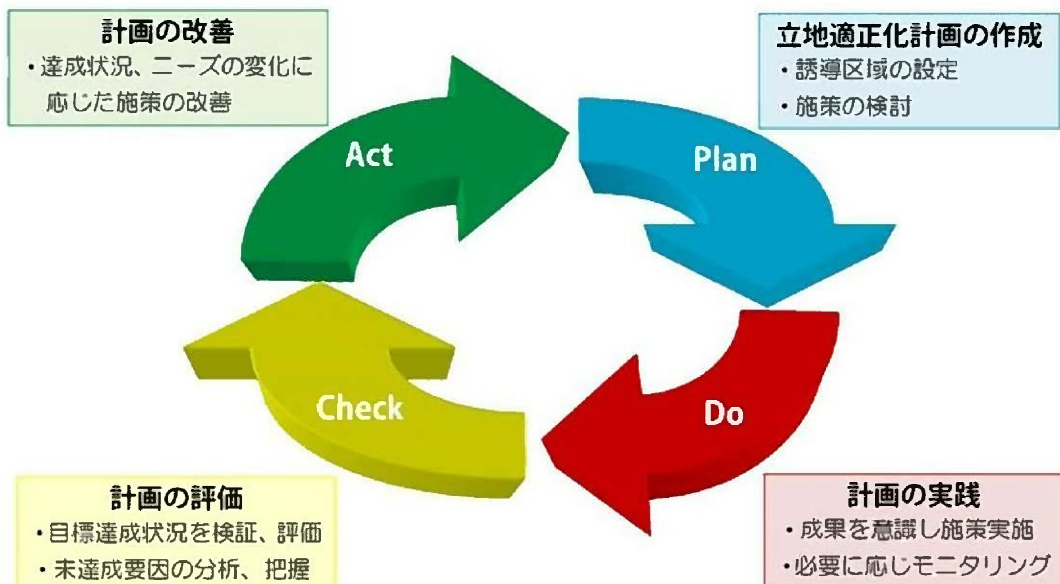
あわせて、鉄道駅の利用者数 (乗車人員) の増加を目標とします。 

目 標	H24 (基準値)	H32 (目標値)
鉄道駅の利用者数 (乗車人員)	21.9 百万人/年	22.6 百万人/年

増加

# 計画の評価と見直し

おおむね5年ごとに施策や事業の実施状況について評価を行い、本計画の進捗状況や妥当性を精査、検討します。また、結果を踏まえ、施策の充実や強化等を行うとともに、必要に応じて、計画を改善することにより、見直しを行っていきます。



# 届出制度

都市再生特別措置法の規定に基づき、居住誘導区域外又は都市機能誘導区域外で以下に示す一定規模以上の開発行為又は、建築行為を行う場合、着手する30日前までに場所や行為の種類等について、市への届出が義務づけられます。

## ・居住誘導区域外における届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第88条）

### ○開発行為

- ① **3戸以上の住宅**の建築目的の開発行為
- ② **1戸又は2戸の住宅**の建築目的の開発行為で、その規模が**1000㎡以上**のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）

#### ①の例示

3戸の開発行為  届

#### ②の例示

1,300㎡  
1戸の開発行為  届

800㎡  
2戸の開発行為  不要

### ○建築等行為

- ① **3戸以上の住宅**を新築しようとする場合
- ② **人の居住の用に供する建築物として条例で定めたもの**を新築しようとする場合（例えば、**寄宿舍や有料老人ホーム等**）
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

#### ①の例示

3戸の建築行為  届

1戸の建築行為  不要

出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料（H27.6：国土交通省）

## ・都市機能誘導区域外における届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第108条）

### ○開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。

### ○建築等行為

- ① 誘導施設を有する建築物を**新築**しようとする場合
- ② 建築物を**改築**し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の**用途を変更**し誘導施設を有する建築物とする場合

### 立地適正化計画区域

#### 居住誘導区域

#### 都市機能誘導区域

#### 誘導施設：病院

届出不要



届出必要



出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料（H27.6：国土交通省）

## ・手続きの流れ



### 問い合わせ先

岐阜市 都市建設部 都市計画課

T E L : 058-265-3906

F A X : 058-262-0512

HP アドレス : <http://www.city.gifu.lg.jp/28167.htm>

