



岐阜市公告第 219 号

岐阜駅北中央東地区第一種市街地再開発事業の施行地区
及び設計の概要を表示する図書の縦覧について

都市再開発法（昭和44年法律第38号）第38条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により岐阜県知事から送付された施行地区及び設計の概要を表示する図書を、同条第4項の規定により縦覧に供するので、都市再開発法施行令（昭和44年政令第232号）第2条の2の規定に基づき、次のとおり公告します。

令和7年10月17日

岐阜市長 柴橋 正直



- 1 地区の名称
岐阜駅北中央東地区
- 2 事業の名称
岐阜駅北中央東地区第一種市街地再開発事業
- 3 施行地区及び設計の概要
事業計画書において表示する。
- 4 縦覧場所
岐阜市司町40番地1
岐阜市役所 15階 都市建設部市街地再開発課
- 5 縦覧時間
午前8時45分から午後5時30分まで
（ただし、土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日、1月2日、同月3日及び12月29日から同月31日までを除く。）

岐阜駅北中央東地区第一種市街地再開発事業

事業計画書



目 次

1	地区、事業及び施行者の名称	1
	(1) 地区の名称	
	(2) 事業の名称	
	(3) 施行者の名称	
2	施行地区の概況及び事業の目的	1
	(1) 施行地区の概況	
	(2) 事業の目的	
3	施行地区	2
	(1) 施行地区の位置	
	(2) 施行地区の位置図	
	(3) 施行地区の区域	
	(4) 施行地区の区域図	
	(5) 施行地区の面積	
4	設計の概要	3
	(1) 設計説明書	
	(2) 設計図	
5	事業施行期間	4
6	資金計画	5
7	別添図面	7

1 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

岐阜駅北中央東地区

(2) 事業の名称

岐阜都市計画 岐阜駅北中央東地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

岐阜駅北中央東地区市街地再開発組合

2 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

本地区はＪＲ岐阜駅北口の正面に位置し、岐阜市の枢要な交通結節点であるＪＲ岐阜駅と名鉄岐阜駅に近接した、立地条件に優れた地区である。

本地区を含むＪＲ岐阜駅北口周辺は、岐阜市都市計画マスタープランにおいて、高度で多様な都市機能の集積を誘導し、都市の顔として魅力ある市街地の形成を目指すものとされているほか、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域に指定されており、都市再生の拠点として、都市開発事業などを通じて緊急かつ重点的な市街地整備の推進が求められている。

しかしながら、現状は主に高度経済成長期に建築された老朽化した建物が密集し、防災性の低下に加え、空き店舗の増加に伴う賑わい喪失が課題となっている状況にある。

(2) 事業の目的

岐阜都市圏の玄関口に相応しい商業・業務・住宅等、多様で高次の都市機能の誘導や緑地・オープンスペースの設置による駅周辺の回遊性を向上させる等、中心市街地の活性化と賑わいの創出につながるよう、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ることを目的とする。

3 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、南側が都市計画道路岐阜駅高富線（幅員 36m）、西側は都市計画道路岐阜駅忠節線（幅員 36m）、東側は市道長住町 3 丁目吉野町 5 丁目線（幅員 6m）、北側は市道住田町 2 丁目線（幅員 5m）に囲まれた区域である。

また、南側の都市計画道路岐阜駅高富線を挟み J R 岐阜駅北口駅前広場に隣接する交通至便な環境にある。

(2) 施行地区の位置図

別添図面 1 の通り

(3) 施行地区の区域

岐阜市吉野町 5 丁目 11 番、12 番 1、12 番 2、13 番、14 番、14 番 2、15 番、16 番

岐阜市住田町 2 丁目 22 番 1、22 番 2、22 番 3、22 番 4、23 番

岐阜市金町 8 丁目 18 番、19 番、20 番 1、20 番 2、20 番 3

(4) 施行地区の区域図

別添図面 2 の通り

(5) 施行地区の面積

約 0.5ha

4 設計の概要

(1) 設計説明書

①施設建築物の設計概要

ア、設計方針

駅正面の立地特性を活かし、商業・業務施設を低層部に複合的に整備し、高層部には都市型住宅を供給することで、岐阜都市圏の玄関口に相応しい拠点施設を整備する。また、緑地やオープンスペースを整備するとともに、岐阜市が整備するペDESTリアンデッキと2階で接続し、駅周辺の回遊性の向上や賑わいの創出を図る。

イ、建蔽率および容積率

敷地面積	建築面積	延べ面積	建蔽率	容積率
約 2,700 m ²	約 1,750 m ²	約 37,400 m ²	約 65%	約 910%

※延べ面積：建築基準法における延べ面積（容積対象外も含む）

※容積率：容積率対象延べ面積（約 24,500 m²）をベースに算出

ウ、各階床面積

階数	商業施設	業務施設	住宅	駐車場	全体共用等	合計
PH	—	—	—	—	約 100 m ²	約 100 m ²
32	—	—	約 830 m ² ×4 層 =3,320 m ²	—	約 260 m ² ×4 層 =1,040 m ²	約 4,360 m ²
29	—	—	—	—	—	—
28	—	—	約 820 m ² ×3 層 =2,460 m ²	—	約 290 m ² ×3 層 =870 m ²	約 3,330 m ²
26	—	—	—	—	—	—
25	—	—	約 670 m ²	—	約 450 m ²	約 1,120 m ²
24	—	—	約 660 m ² ×18 層 =11,880 m ²	—	約 280 m ² ×18 層 =5,040 m ²	約 16,920 m ²
7	—	—	—	—	—	—
6	—	—	—	—	約 920 m ²	約 920 m ²
5	—	—	—	—	約 1,240 m ²	約 1,240 m ²
4	—	約 740 m ²	—	—	約 310 m ²	約 1,050 m ²
3	—	約 660 m ²	—	—	約 370 m ²	約 1,030 m ²
2	約 540 m ²	—	—	—	約 760 m ²	約 1,300 m ²
—	—	—	—	約 4,020 m ²	—	約 4,020 m ²
1	約 580 m ²	—	—	約 300 m ²	約 620 m ²	約 1,500 m ²
B1	—	—	—	—	約 510 m ²	約 510 m ²
合計	約 1,120 m ²	約 1,400 m ²	約 18,330 m ²	約 4,320 m ²	約 12,230 m ²	約 37,400 m ²

エ、構造

鉄筋コンクリート造一部鉄骨造

オ、規模

地上 32 階 地下 1 階 塔屋 1 階

②施設建築敷地の設計概要

ア、設計方針

道路境界から 2m の壁面後退を行うとともに、敷地東側に広場状空地を配置し、周辺道路と一体となった歩行空間を確保する。また、2 階部分に壁面より張り出すデッキ状の通路を配置し、敷地境界上空で岐阜市が整備するペDESTリアンデッキと接続する。

イ、有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は約 66% である。

③公共施設の設計概要

種別		名称	幅員	延長	備考
道路	幹線街路	3・2・1 岐阜駅忠節線	36m	約 30m	都市計画道路として整備済
		3・3・7 岐阜駅高富線	36m	約 50m	都市計画道路として整備済
	区画街路	市道 長住町 3 丁目吉野町 5 丁目線	6m	約 30m	市道として整備済
		市道 住田町 2 丁目線	5m	約 60m	市道として整備済

④住宅建設の概要

住宅の種類		戸当たり面積	所有形態
間 取	戸 数		
1LDK～4LDK	約 200 戸	約 80 m ²	区分所有

(2) 設計図

別添図面の通り

5 事業施行期間

組合設立認可公告の日から令和 12 年度末

6 資金計画

(1) 資金計画

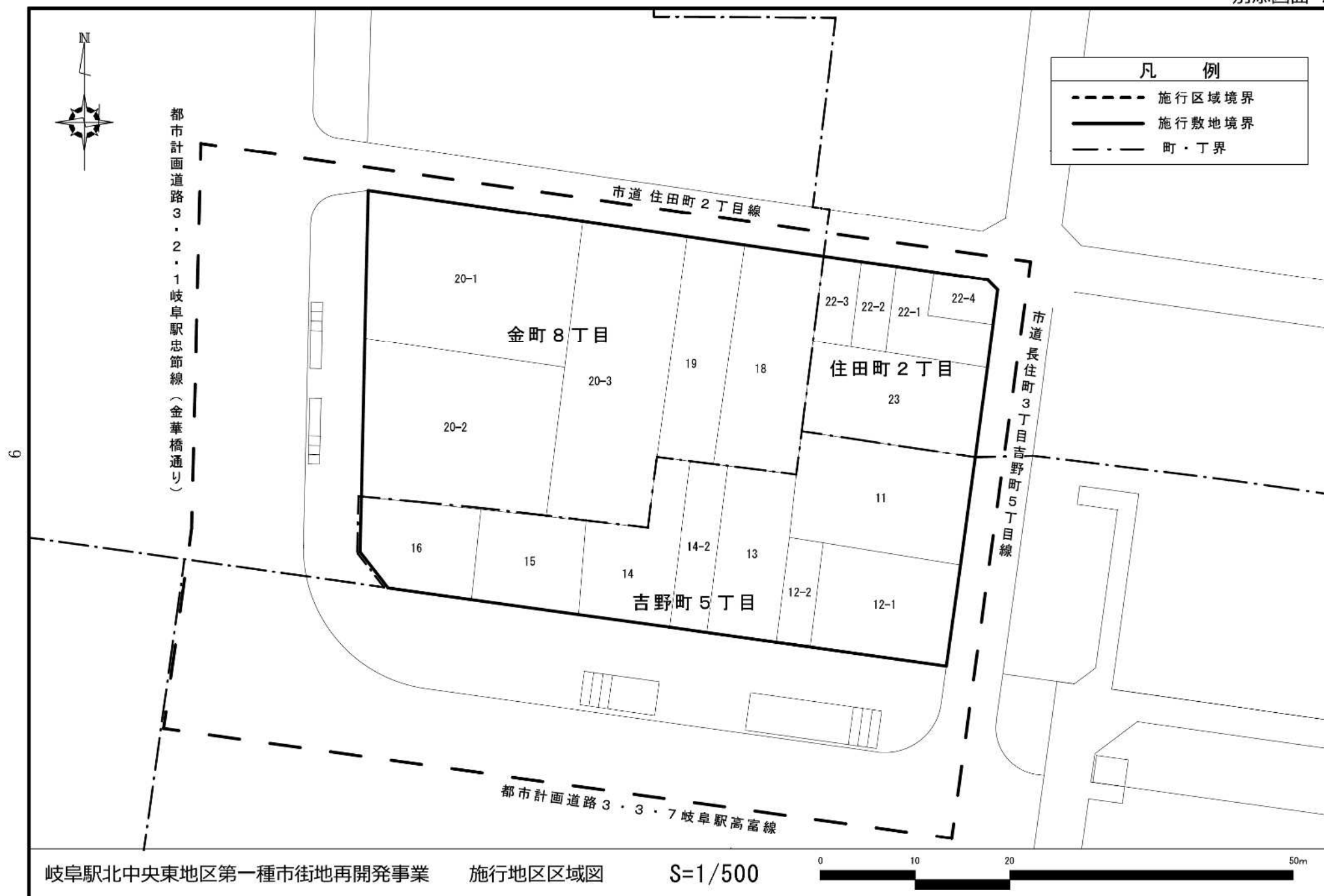
(単位：百万円)			
収入金		支出金	
補助金	16,517.1	調査設計計画費	1,337.0
保留床処分金	17,592.4	土地整備費	2,998.6
		補償費	2,085.8
		工事費	26,839.3
		事務費	679.1
		借入金利子	169.7
合計	34,109.5	合計	34,109.5

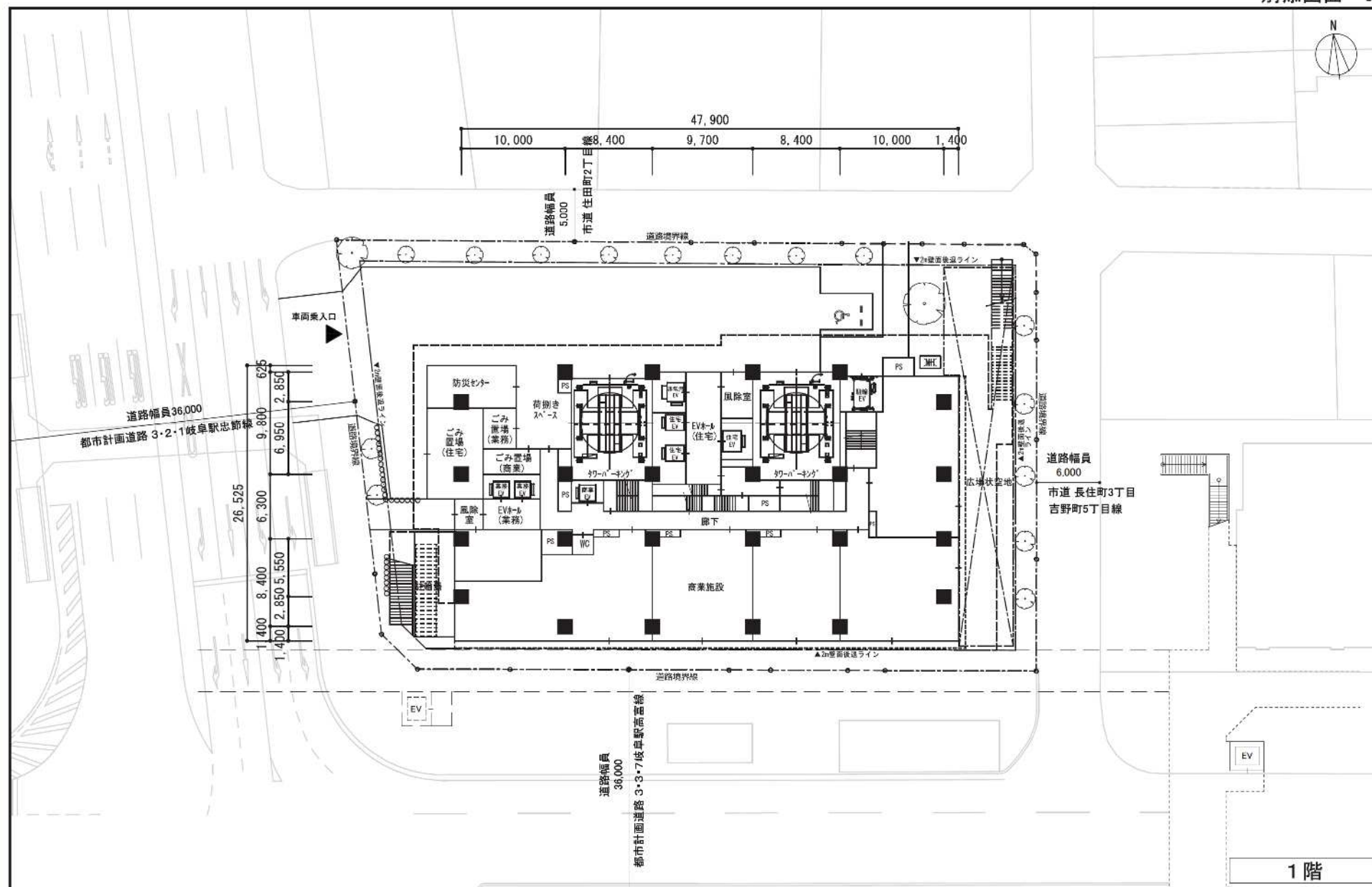
7 別添図面

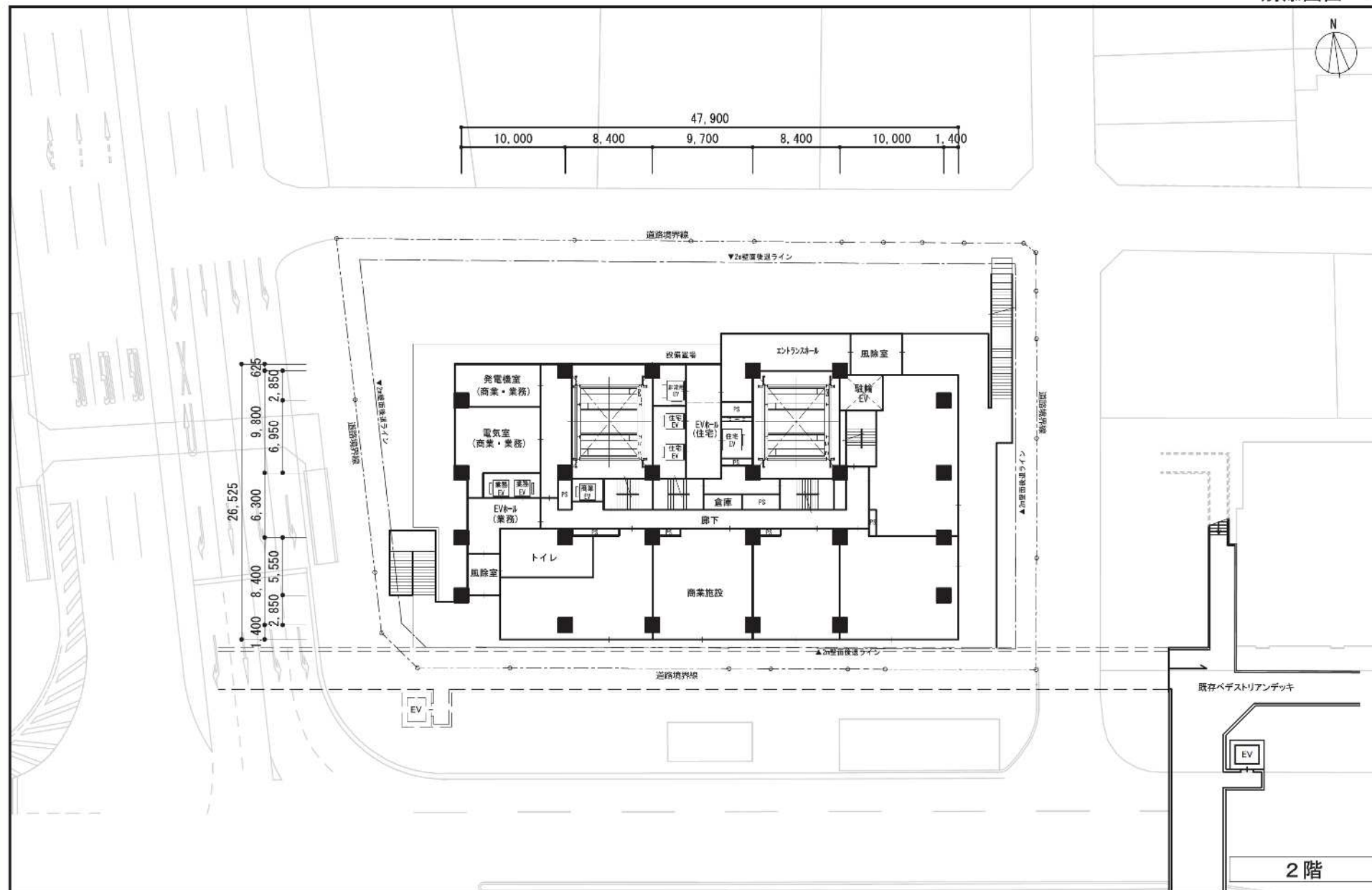
施行地区位置図	別添図面 1
施行地区区域図	別添図面 2
施設建築物平面図	<u>別添図面 3~8</u>
施設建築物断面図	<u>別添図面 9</u>
施設建築敷地平面図	<u>別添図面 10</u>
公共施設平面図	<u>別添図面 11</u>
公共施設断面図	<u>別添図面 12</u>



1 : 5 , 0 0 0




$$S=1/500$$

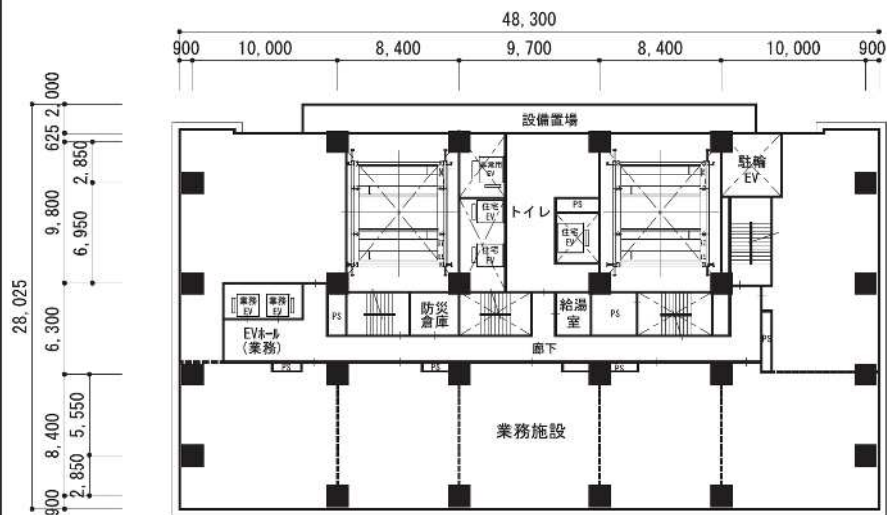



岐阜駅北中央東地区第一種市街地再開発事業

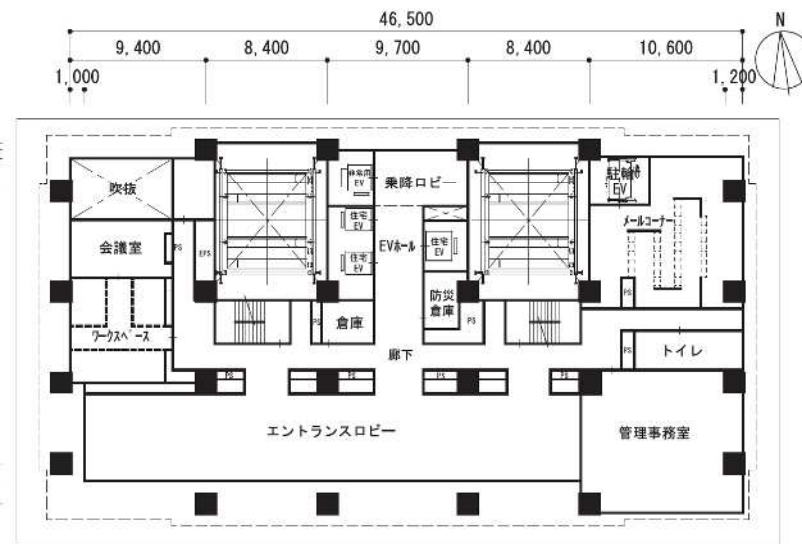
施設建築物 平面図-2

$$S=1/500$$

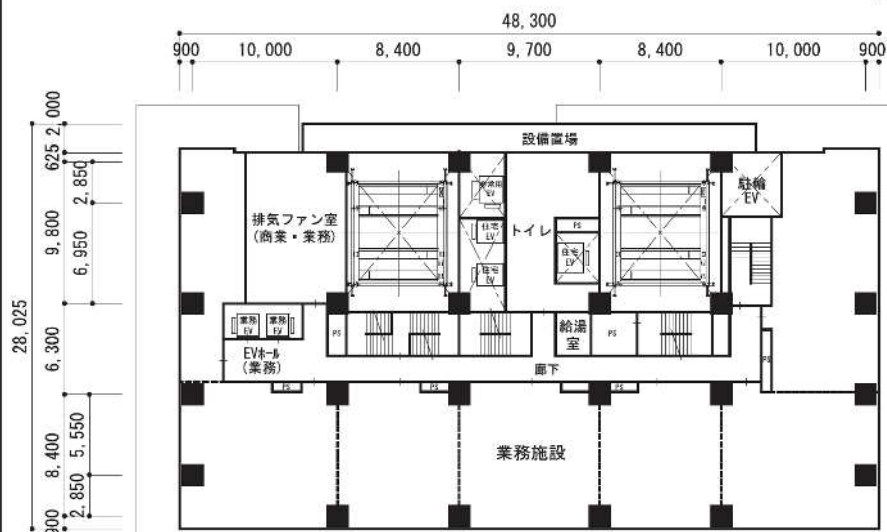
2 階



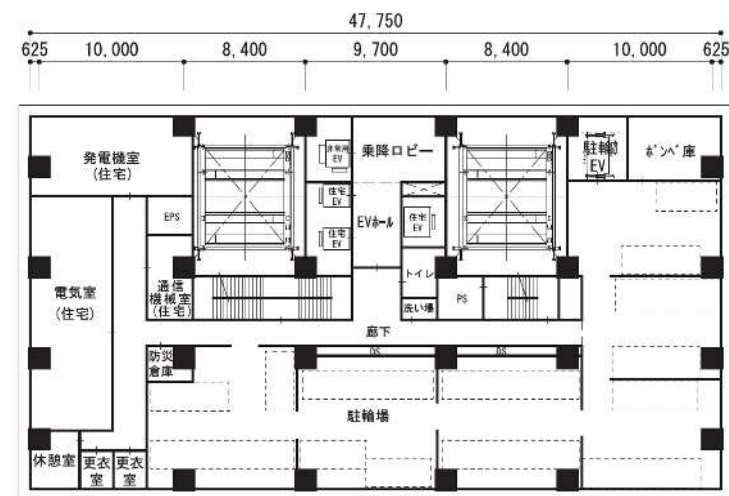
4階



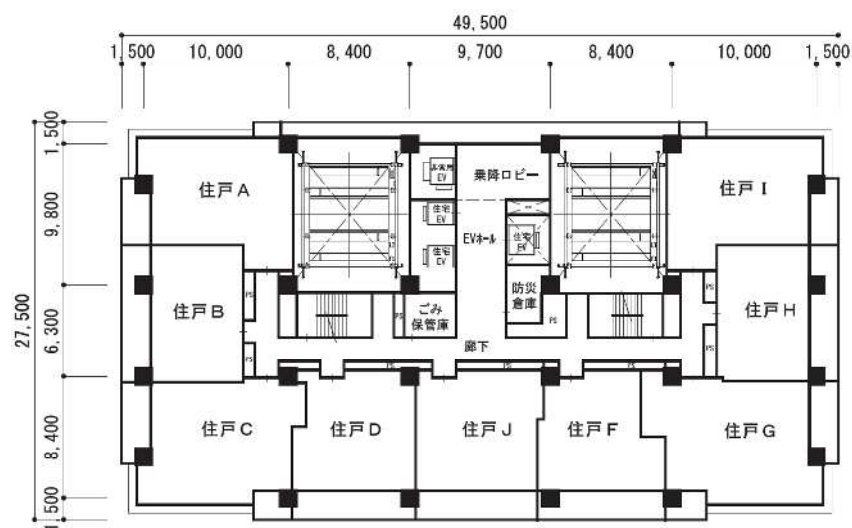
6階



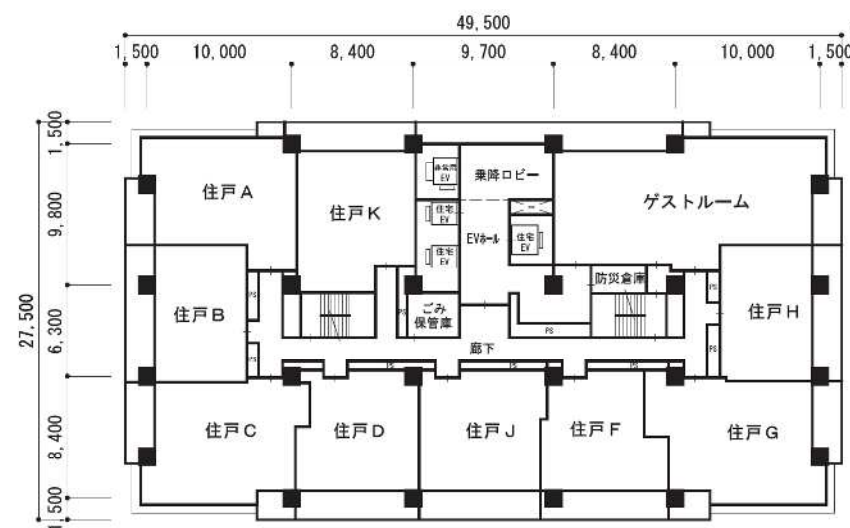
3階



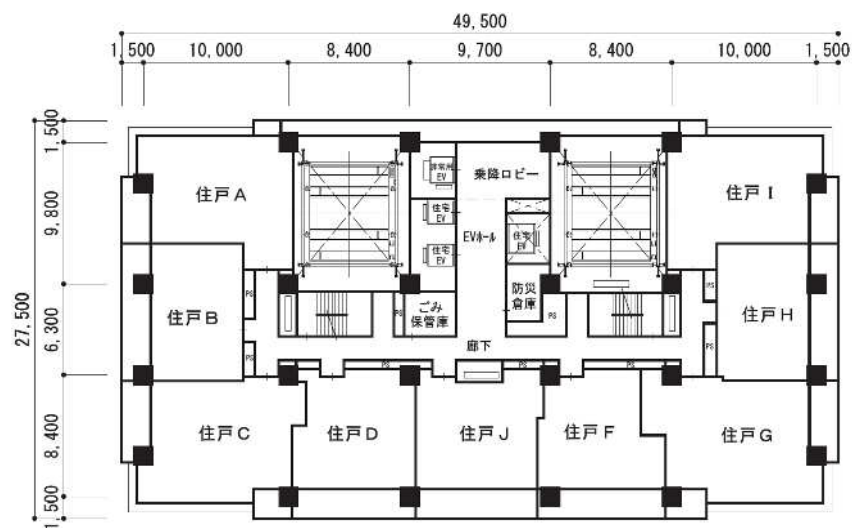
5階



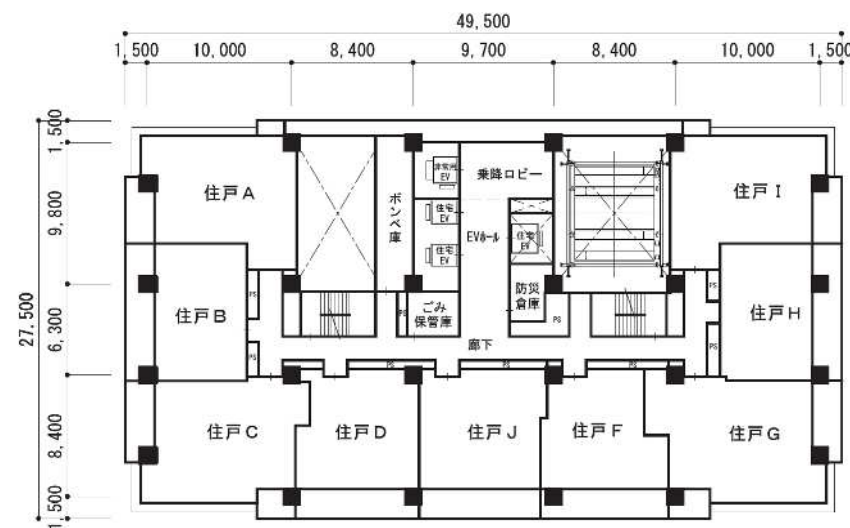
19～23階



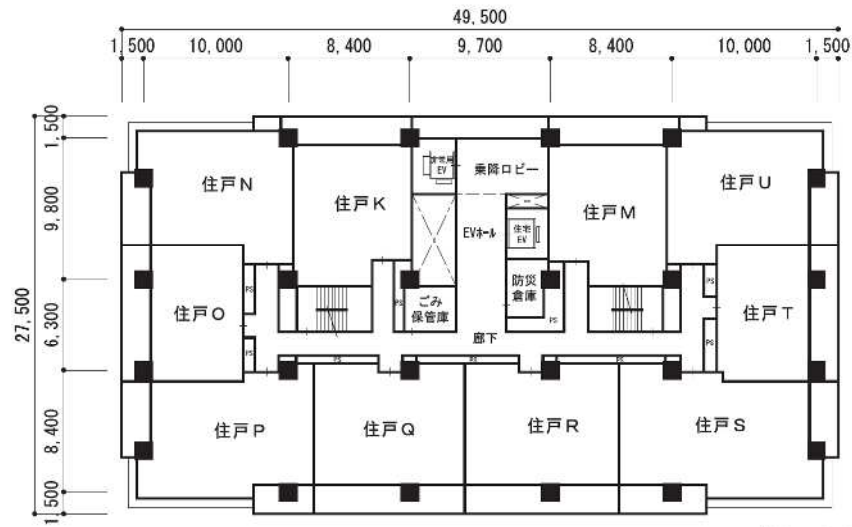
25階



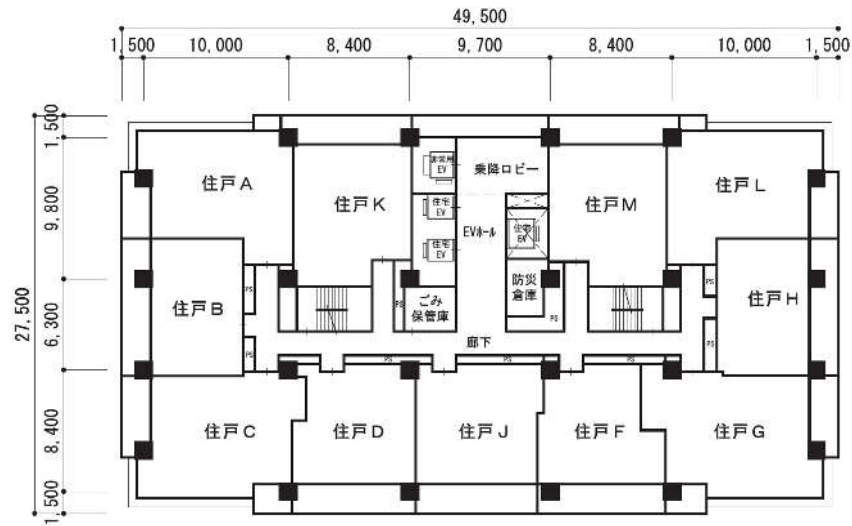
7～18階



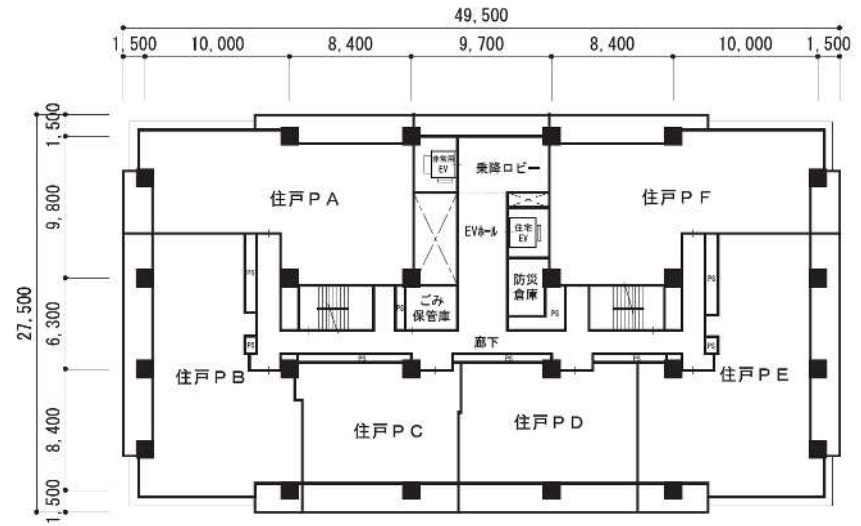
24階



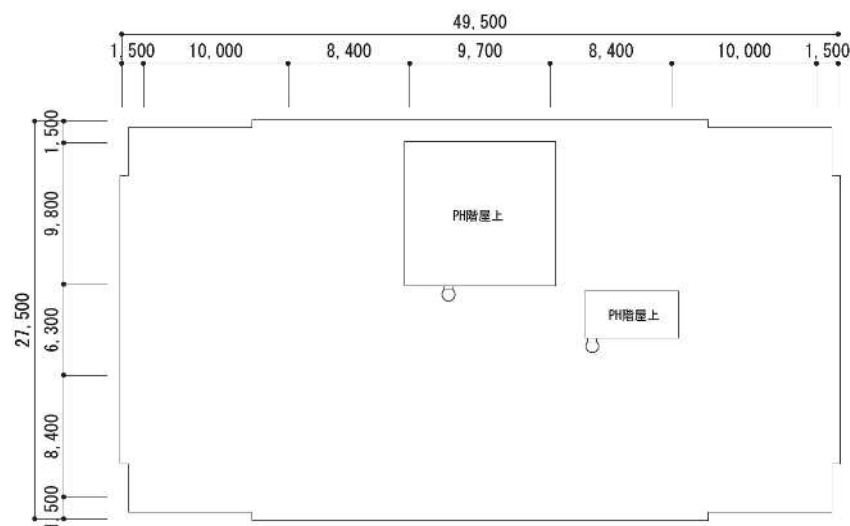
29～30階



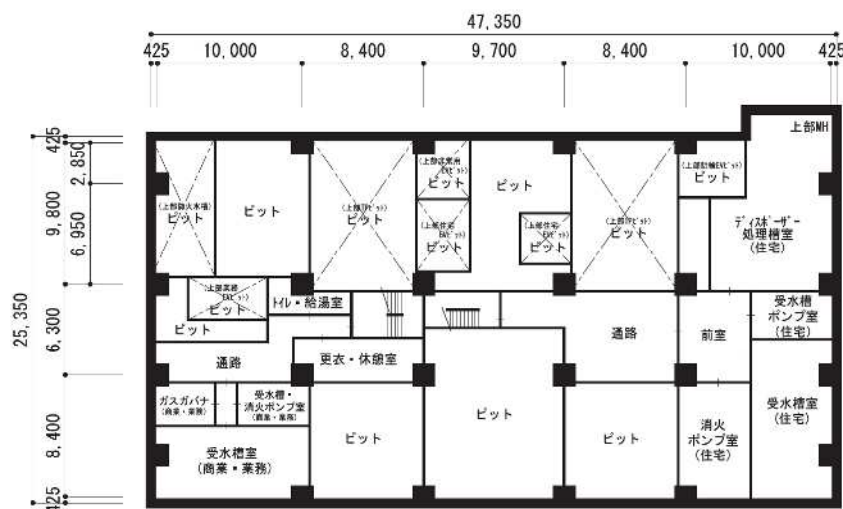
26～28階



31～32階



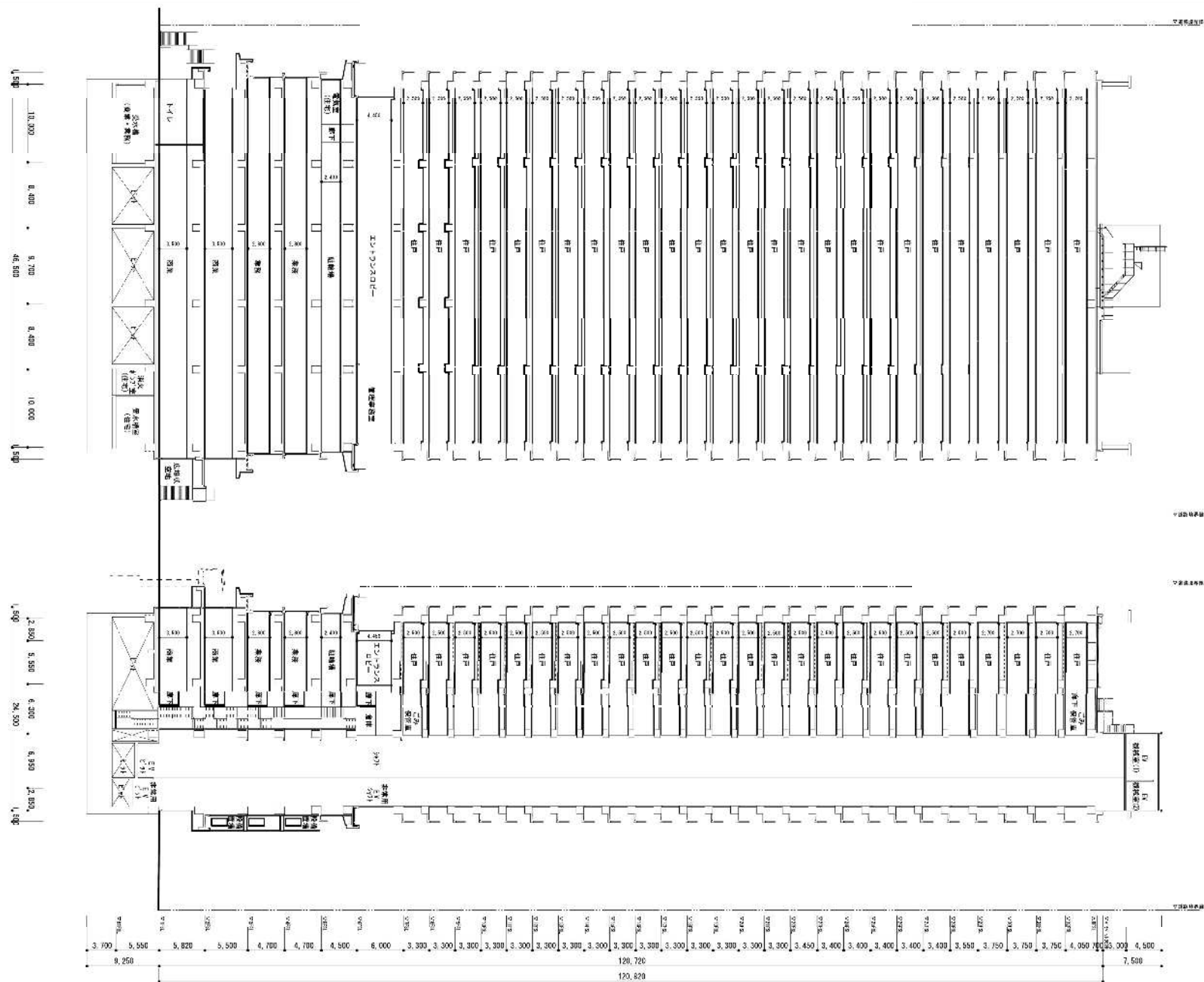
R階



B1階



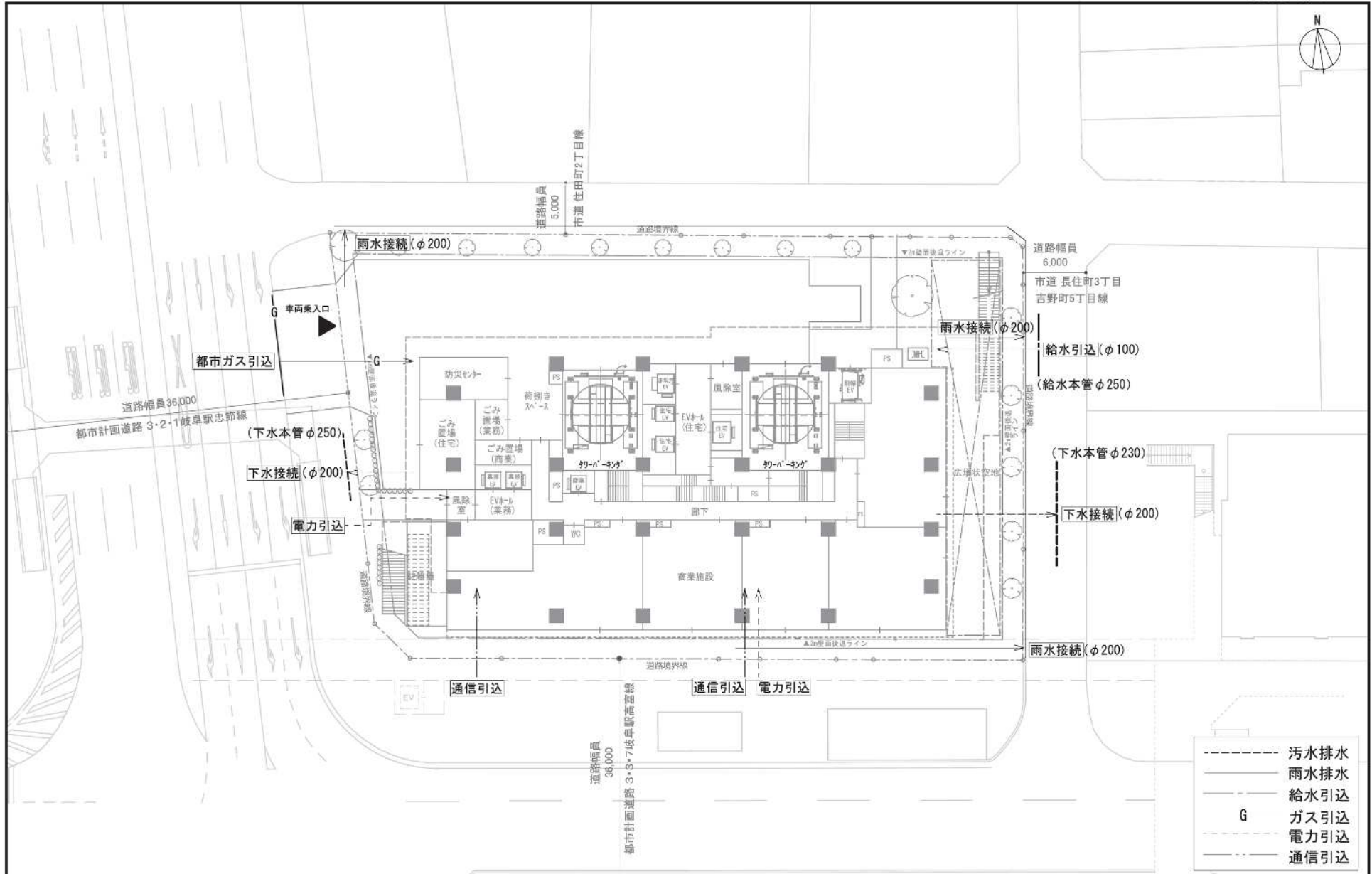
PH階

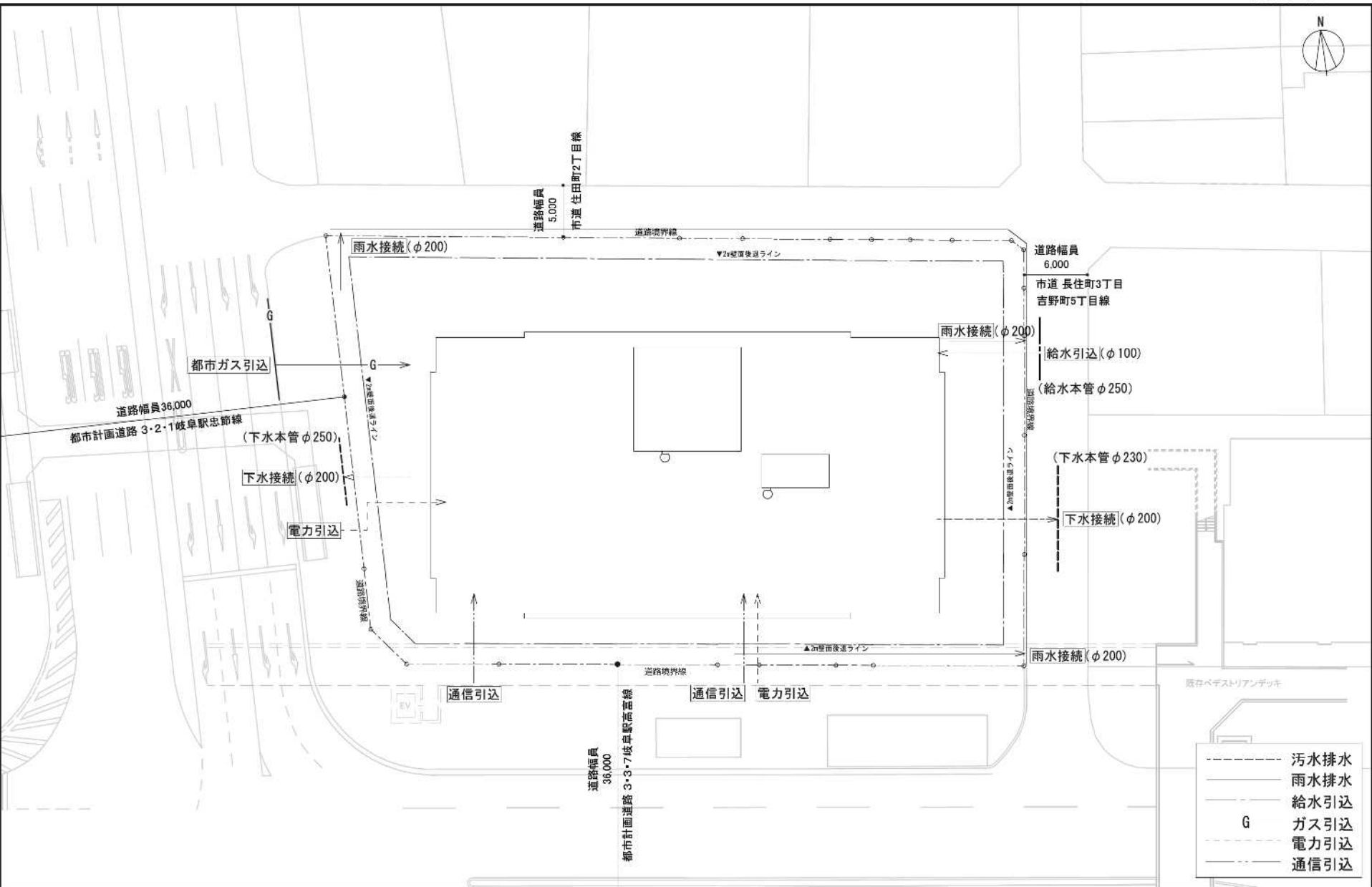


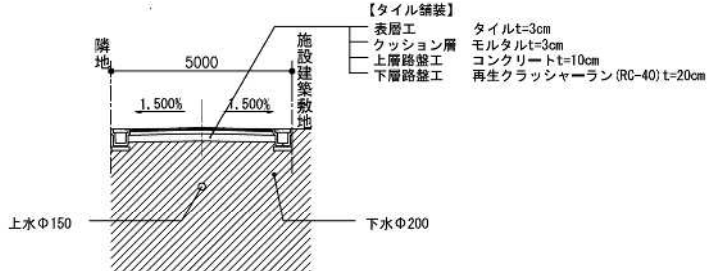
岐阜駅北中央東地区第一種市街地再開発事業

施設建築物 断面図

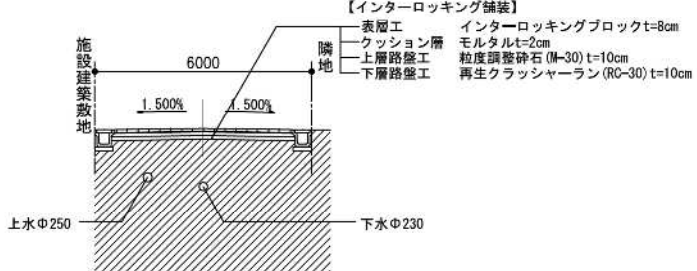
 $S=1/500$



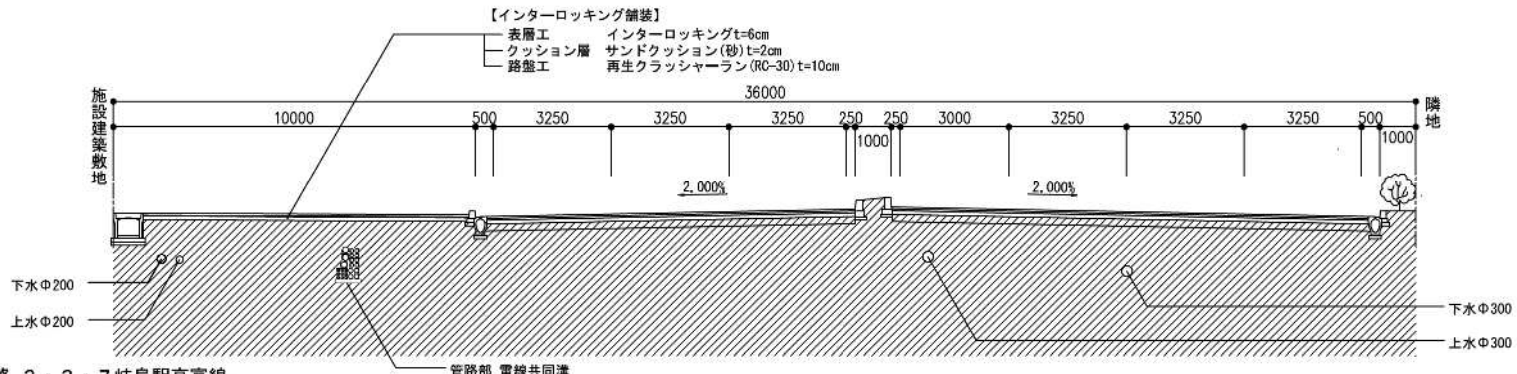




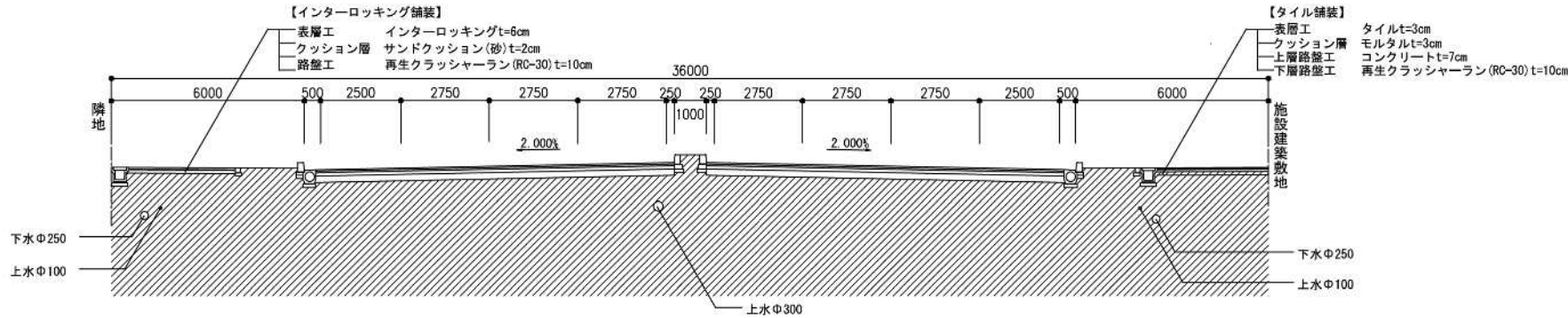
市道 住田町2丁目線



市道 長住町3丁目吉野町5丁目線



都市計画道路 3・3・7 岐阜駅高富線



都市計画道路 3・2・1 岐阜駅忠節線