

岐阜都市計画用途地域の変更 理由書

本市では、市街化区域において用途地域の指定により、住宅地、商業地、工業地などの地域に区分し、地域ごとに建築できる建築物の種類（住宅、店舗、工業など）及び建築物の規模（建蔽率、容積率など）を定め、健全で快適な都市づくりを進めている。

現行の用途地域制度は、昭和 43 年に施行された都市計画法により、8 種類の用途地域と地域ごとに建蔽率及び容積率などを指定するものとして創設され、平成 4 年の法改正によって 12 種類となり、現在は、平成 30 年の法改正により 13 種類の地域に区分されている。

このような中、本市は市内の都市計画道路のうち都市計画決定以降長期にわたり事業未着手の路線・区間について、社会情勢の変化に対応した道路網を再構築するために都市計画道路の見直しを進めているところである。

今回の用途地域変更は、現在進めている（都）岐阜羽島線、（都）城南岐大線、（都）城南芋島線の一部区間の計画幅員の縮小に伴い、用途地域の変更を行うものである。

（都）岐阜羽島線、（都）城南岐大線、（都）城南芋島線の沿道地区

用途地域の変更を行う区域（以下、「本区域」という。）は、JR 岐阜駅より南へ約 1km に位置し、南部東事務所などの行政窓口機能、南部コミュニティセンターや加納公園などの地域コミュニティ機能、店舗や事務所などの商業機能など各種機能が集積した、（都）岐阜羽島線の沿道（約 600m、約 1.2ha）及び（都）城南岐大線の沿道（約 330m、約 0.7ha）、（都）城南芋島線の沿道（約 860m、約 2.2ha）の約 4.1ha の区域である。

本区域では、（都）岐阜羽島線、（都）城南岐大線、（都）城南芋島線を幹線道路に位置付け、近隣住民のための日常生活に必要な店舗などの集積や隣接する住宅地との環境の調和を図るため、昭和 48 年より近隣商業地域（建蔽率 80%、容積率 300%）に指定しており、店舗、事務所、共同住宅、戸建住宅などを主に、低層、中高層建築物が混在する市街地が形成されている。

また、岐阜市都市計画マスタープランにおいて本区域は、周辺住宅地区及び地域生活拠点候補地に位置付け、幹線道路沿道について、周辺の住環境などに配慮しながら、隣接地区と連携した沿道商業機能などを維持・保全し、日常生活の支援・補助を図る区域とされている。

これらのことから、本区域において引き続き日常生活に必要な都市機能の集積など、都市計画道路の規模に見合った沿道土地利用を誘導するため、現在の計画道路境界より 25m 又は 1 街区分の道路中心線までを基準とした近隣商業地域と、その後背地である第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）又は第 2 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）、準住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）とに区分する用途地域の境界を、今回の都市計画道路の幅員の縮小に併せて、現在の道路境界より 25m の位置に変更することに伴い、面積約 1.4ha の区域を近隣商業地域から第 1 種住居地域に、面積約 2.5ha の区域を近隣商業地域から第 2 種住居地域に、面積約 0.2ha の区域を近隣商業地域から準住居地域に変更するものである。