

## 10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

### [ 1 ] 都市機能の集積の促進の考え方

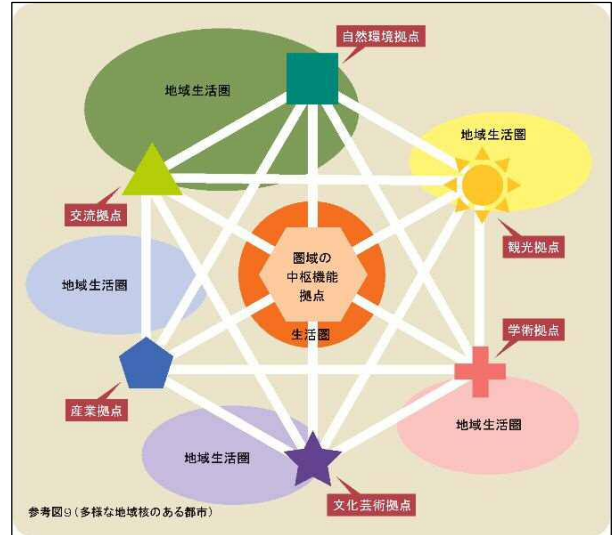
#### 1 中心市街地への都市機能の集積のための方針

##### (1) 岐阜市総合計画（ぎふ躍動プラン・21）[平成20年3月策定]

##### ① 将来都市像〔基本構想〕

総合計画では、岐阜市の将来都市像として5つの柱を掲げている。この中で、中心市街地については、「総合的な観点から市街地の再生を図る再開発等によってその活性化を図る」とし、中心市街地活性化の方向性を示している。

また、市街地の拡充については、「土地の実際の需要に対応しながら慎重に行い、既存の市街地については、有効な活用を図っていかねばなりません」とし、集約型都市構造への転換の方向性を示している。



さらに、普段の日常生活では、歩いたり、公共交通や自転車での移動によって事足りるような適度な大きさの地域の中で、日常的なサービスが充足される地域核を形成し、各々の地域核がそれぞれの個性と特色を形づくり、市域全体として“多様な地域核の都市”を目指す方向性を示している。

##### ② 都市空間形成の方針

基本構想の将来都市像(多様な地域核のある都市)を踏まえ、都市空間の基本方針として3つの柱を掲げている。その柱のうち、「集約型の市街地形成と市街地拡大の抑制」では、多様な都市機能の集積を図り、「都市拠点の適正な配置」では、都心部(中心市街地)を中枢機能拠点と位置づけ、まちの顔としてふさわしい機能や環境の整備を図るとしている。

また、中枢機能拠点を補完し、活力と魅力の向上を先導する拠点として、高次都市機能の集積拠点を立地特性に合わせて配置し、それぞれの拠点機能の強化を図るとしている。



都市空間形成の基礎となる土地利用については、4つの地域区分ごとに基本方針を示しているが、このうち中心市街地ゾーンでは、都心部として現在の都市基盤を有効に活用しつつ高度利用を図り、中枢業務機能や商業機能集積に加え、良好な居

住機能、にぎわい機能など、多様な都市機能の集積を図るとしている。

## (2) 岐阜市都市計画マスタープラン[全体構想平成 20 年 12 月策定]

### ① 都市づくりの基本理念

都市計画マスタープランの全体構想では、【豊かな自然と歴史に恵まれた環境のなかで、コンパクトな市街地が互いに連携した、安全で安心な活力あふれる県都】を基本理念として掲げ、集約型の都市構造の実現を目指している。

#### 【目指す都市像のイメージ】

豊かな自然と歴史に恵まれた環境のなかで、活力と魅力のある観光・産業拠点等が適正に配置された都市を目指すとしている。

中心部では賑わいと魅力ある空間の形成、周辺・郊外部では日常的なサービスを楽しむ快適な生活圏の形成を目指すとしている。

また、環境との共生や、魅力ある都市景観の形成を図り、市民がいきいきと安全で安心して暮らせるスローライフ等の多様で幅広い価値観に対応した都市を目指します。

### ② 重点目標

基本理念を実現するために、5つの目標を定め、その中に「交通システムが確保され、集約型の市街地が形成されたまちづくり」「活力とにぎわいのあるまちづくり」を掲げ、中心市街地での商業・居住などの都市機能の集積を図り、まちなか居住やにぎわいの創出などを推進しさらなる活性化を図っていく。

#### 【重点目標】

目標① 交通システムが確保され、集約型の市街地が形勢されたまちづくり

人口減少、高齢化、地球環境負荷の低減などの課題に対応するため、これまでのような外延的拡大型の市街地形成を見直し、既存の都市基盤を有効に活用し、日常生活のサービスが充足される地域生活拠点等を中心とした、まとまりある集約型の市街地形成への転換を図ります。

また、県都としての中核性を支える観光・文化・産業などの様々な都市機能を都市全体の視点から適切に配置し、中心市街地では商業・居住などの都市機能の集積を図ります。

それらの都市機能や地域生活圏を、公共交通ネットワークの形成などにより連携するとともに、歩行者や自転車が安全に通行できる交通環境の整備を進めます。

目標② 活力とにぎわいのあるまちづくり

県都として活力・交流・にぎわいのある環境が形成されるよう、中京圏や北陸圏と連携できる広域的な幹線道路網の強化を進めます。

中心市街地では、集約型の市街地形成を先導する役割を担う、まちなか居住やにぎわいの創出などを推進し活性化を図ります。

また、市の活力や魅力を高めるものづくり産業やまちなか観光などを推進し、活力・交流・にぎわいのあるまちづくりを進めます。

目標③ 都市の魅力を高める美しい景観・環境が創出されたまちづくり（略）

目標④ 安全・安心で、質の高い暮らしを支える住環境の整ったまちづくり（略）

目標⑤ まちづくりの担い手の育成と、市民協働によるまちづくり（略）

### ③ まちづくりの方針 [中央部① [中心市街地を含む地域]

土地利用の方針の中で、基本方針として「安全で快適かつ持続可能な集約型市街地形成を進めます」としている。都市の顔であり集約型の都市構造を先導する中心市街地について、より高度で多様な都市機能の集積化を進めることで、市内外の多くの人々が岐阜市の魅力を最もよく享受できる都市空間の形成を図り、活性化を図っていくとしている。平成19年5月に策定した基本計画の区域の

ほかにその北側に官公庁・公共施設が集積している区域を位置づけ、その中で岐阜大学医学部跡地については、明るい未来を牽引する新しい時代の「つかさのまち」を基本理念とし、官公庁・公共施設が集積した拠点を目指して、「市民協働交流機能」「行政機能」「街の活力を生み出していく機能」「協働社会の推進機能」を導入し活性化を図るものとしている。

## 2 郊外での開発を抑制し中心市街地への都市機能集積を図るための措置

### (1) 基本戦略

#### ① 岐阜市の将来都市構造について（集約型都市構造への再編）

岐阜市の市街地は低密度拡散型の都市構造となっており、今後、人口減少・超高齢社会を迎えるなかで、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、多様な都市機能が集約的に集積した、高齢者を含めた多くの人にとって暮らしやすい、歩いて暮らせる、にぎわいあふれる“持続可能な都市構造”への転換が求められおり、以下の方針に基づき取り組むこととする。

- 1) 中心部においては、多様な都市機能の集積を図る。
- 2) それぞれの周辺の生活圏域において、日常生活拠点として機能の充実を図り、歩いて暮らせる生活圏を形成する。
- 3) 中心市街地周辺部では、居住環境の維持・保全に向けた土地利用の見直しが求められる。

#### ② 都市機能の適正立地に向けた取り組み方針

上記の集約型都市構造の実現を目指し、その集約拠点として中心市街地を再生し、また周辺地域での生活圏を形成するため、さらに自然環境、歴史、文化等を活かした都市づくりによる「岐阜らしさ」の創出するため、都市機能の配置については、以下の方針に基づき取り組むこととする。

- 1) 公共公益施設（病院、社会福祉施設、学校等）、住宅、オフィス、商業施設などの適正立地を促進する。
- 2) 都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設の適正立地を図る。
- 3) 集約型都市構造を実現していくため都市計画の見直しについて検討を進める。

### (2) 主要施策の方針

#### ① 公共公益施設立地調整システムの整備

都市計画法の改正により、医療施設、社会福祉施設、学校、庁舎、官舎等についても、新たに開発許可が必要となり、行政が関与することができるようになった。

このようなことから、既設の「公共施設適正配置等に関する委員会」を含めて、計画時に必要な調整を行ない、集約型都市構造を実現するための公共公益施設立地調整システムを構築する。

#### ② 準工業地域における大規模集客施設の適正立地

中心部においては、多様な都市機能が集積する拠点として大規模集客施設の積極的な立地誘導に努めるために、今後新たに準工業地域全域における特別用途地区等

を活用した大規模集客施設の立地制限に取り組む方針を決定し、岐阜市都市計画審議会において報告し、大規模集客施設の立地規制に関する特別用途地区について平成19年8月29日に岐阜市都市計画審議会の審議を経て、平成19年11月30日に定めた。

### ③ 都市構造再編のためのその他の都市計画の見直し

中心市街地周辺部や郊外部においても、集約型都市構造への改編に向け、魅力ある地域づくり・居住環境改善等の地区特性に合わせ、用途地域を含め、都市計画の見直しについて総合的な検討を進める。この際、特に商業系地域や住居系地域の指定区域の見直し等を行い、その適正化に努める。

## [2] 都市計画手法の活用

### 1 都市計画審議会への報告

基本計画の認定基準となる、準工業地域内における大規模集客施設（店舗、飲食店、展示場等で床面積 10,000 m<sup>2</sup>を超えるもの）の立地を規制するための特別用途地区を指定することについては、平成18年10月24日に開催した岐阜市都市計画審議会（協議会）において以下の方針を報告し、基本的に了承を得、平成19年8月29日に岐阜市都市計画審議会の審議を経て、平成19年11月30日に定めた。

### ■岐阜市都市計画審議会（協議会）報告事項

【資料】準工業地域における特別用途地区指定の運用方針について〔抜粋〕

#### ○大規模集客施設の適正立地について

大規模集客施設の立地については次の方針を基本とする。

中心部においては、多様な都市機能が集積する拠点として大規模集客施設の積極的な立地誘導に努める。

また、周辺部においては、生活圏において地域住民が自転車や歩いて日常生活サービスが享受できるよう、地域の特性に応じた「中心部で成り立たないもの」や「生活拠点としての充実に必要な施設」等については、都市計画の変更も視野に入れた対応を講ずる。

（案）

#### ①基本方針

- ・大規模集客施設は、商業地域、近隣商業地域への立地を基本とし、準工業地域への立地は抑制する。
- ・既存の大規模集客施設については、地域の状況に応じ、都市計画の変更を検討する。
- ・生活圏形成上、必要と認められる大規模集客施設については、地域の特性に応じ都市計画の変更も視野に入れた対応を講ずる。

#### ②具体的手法

- 準工業地域全域を対象に、都市計画法に基づく特別用途地区の「大規模集客施設立地抑制地区（仮称）」を指定する

対象面積	1,213ha
規制対象	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が10,000 m <sup>2</sup> を超えるもの

- 既存不適格建築物については、以下のとおり対応する

- ・増築、改築、建物用途変更については、特別用途地区条例に適用除外規定を設け、

- 一定の範囲内（基準時の1.2倍）で認める。
- 地区の状況により、必要な場合は用途地域の変更を行う。

### ③立地規制の課題の対応

岐阜市における準工業地域での大規模集客施設立地抑制施策が効果を発揮するためには、周辺市町を含めた広域的な観点からの立地誘導・抑制が必要となる。

平成19年11月30日に定めた特別用途地区（大規模集客施設立地規制地区）は、内容として「準工業地域における特別用途地区指定の運用方針について〔抜粋〕」を受けたものであり、岐阜市内の全ての準工業地域、約1,213haを対象として、広域的な都市構造やインフラに大きな影響を及ぼす大規模な集客施設の立地を規制し、都市機能が適切に配置された均衡ある都市構造とするために定められた。

## (1) 運用方針に関する委員からの質問・意見と事務局（岐阜市）の回答

### 【委員からの質問・意見】

- ① 公共施設適正配置は重要となるが、どのように進めるのか。
- ② 準工業地域の規制は全面的なのか、必要な箇所だけなのか。また、面積要件は妥当か。さらに、準工業地域の規制により不適格となる施設についてどのように対応するのか。
- ③ 近接する市に大規模集客施設の出店予定がある中、市内の準工業地域を対象に規制することについてどのように考えるか。

### 【事務局（岐阜市）の回答】

- ① 公共施設の配置については、市内の横連携をとる仕組みづくりを再構築し、適正配置の整理を考えていきたい。
- ② 準工業地域全てに規制をかけることになる。面積要件については、都市構造への影響を考えたとき10,000㎡が妥当と考える。また、不適格となる施設への対応については、地域の実情を踏まえ、用途地域の変更も含め適切に判断していく。
- ③ 広域調整については、岐阜県に働きかけていきたい。

## 2 大規模集客施設の立地規制に向けたスケジュール

準工業地域内における大規模集客施設の立地規制については、以下のスケジュールで都市計画手続き等を進めた。

平成18年8月21日	都市計画審議会で「まちづくり三法見直しに係る岐阜市の方針」について説明
平成18年10月24日	都市計画審議会で「準工業地域における特別用途地区指定の運用方針」について説明
平成19年8月29日	都市計画審議会で「特別用途地区（大規模集客施設立地規制地区）」審議
平成19年9月28日	岐阜市特別用途地区建築条例の一部を改正する条例公布
平成19年11月30日	岐阜市特別用途地区建築条例の一部を改正する条例施行 特別用途地区（大規模集客施設立地規制地区）を定める

### [3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

#### 1 中心市街地における大規模建築物等の既存ストックの現状

中心市街地活性化区域における、過去10年以内に撤退した大規模建築物については以下のとおりである。

##### 【中心市街地における大規模建築物等の既存ストック概要】

旧施設名	敷地面積	床面積	開店時期	経過年数 (平成24年2月現在)
長崎屋岐阜店	1,205.58㎡	8,118.18㎡	昭和50年開店	閉店後10年 平成14年2月閉店
センサ	(北)624.14㎡ (南)582.38㎡	(北)2,444.30㎡ (南)3,350.04㎡	昭和40年開店	閉店後7年6カ月 平成16年8月閉店

資料: 岐阜市中心市街地活性化推進課調べ

#### 2 岐阜市における庁舎などの行政機関、病院・学校の都市福利施設の立地状況

岐阜市における主な施設の立地状況は以下のとおりである。

##### 【市もしくは関連団体が設置している主な公共公益施設の概要】

施設名	所在地	施設規模
ハートフルスクエア-G	橋本町1丁目10番地23	11,555 m <sup>2</sup>
岐阜市立図書館 分館		
岐阜市体育ルーム		
岐阜市文化産業交流センター	橋本町1丁目10番地1	10,214 m <sup>2</sup>
岐阜市文化センター	金町5丁目7番地2	10,270 m <sup>2</sup>
岐阜市役所	今沢町18番地	17,545 m <sup>2</sup>
岐阜市役所南庁舎	神田町1丁目11番地	5,003 m <sup>2</sup>
ドリーシアター岐阜	明德町6番地	3,952 m <sup>2</sup>
岐阜市民会館	美江寺町2丁目6番地	8,266 m <sup>2</sup>
保健所・中市民健康センター	都通2丁目19番地	2,511 m <sup>2</sup>
福祉健康センター	都通2丁目23番地	
市民福祉活動センター	都通2丁目2番地	
岐阜市立図書館 本館	八ツ寺町1丁目7番地	1,913 m <sup>2</sup>

資料: 岐阜市中心市街地活性化推進課調べ

##### 【教育・文化施設】

施設名	施設数	施設内訳
幼稚園	44	市立4、私立40
小学校	49	市立47、国立1、私立1
中学校	27	市立22、国立1、私立4
高等学校	19	市立1、県立11、私立7
高等教育機関(大学、高専等)	6	市立2、国立1、私立3
専修学校、各種学校	24	専修学校(公立3、私立11)、各種学校(私立10)
図書館	3	市立2、県立1
市民会館・文化センター コミュニティセンター	10	市民会館、文化センター、コミュニティセンター(東部、西部、北部、南部、日光、長森、市橋、北東部)
博物館・美術館	2	市立1、県立1

資料: 岐阜市中心市街地活性化推進課調べ

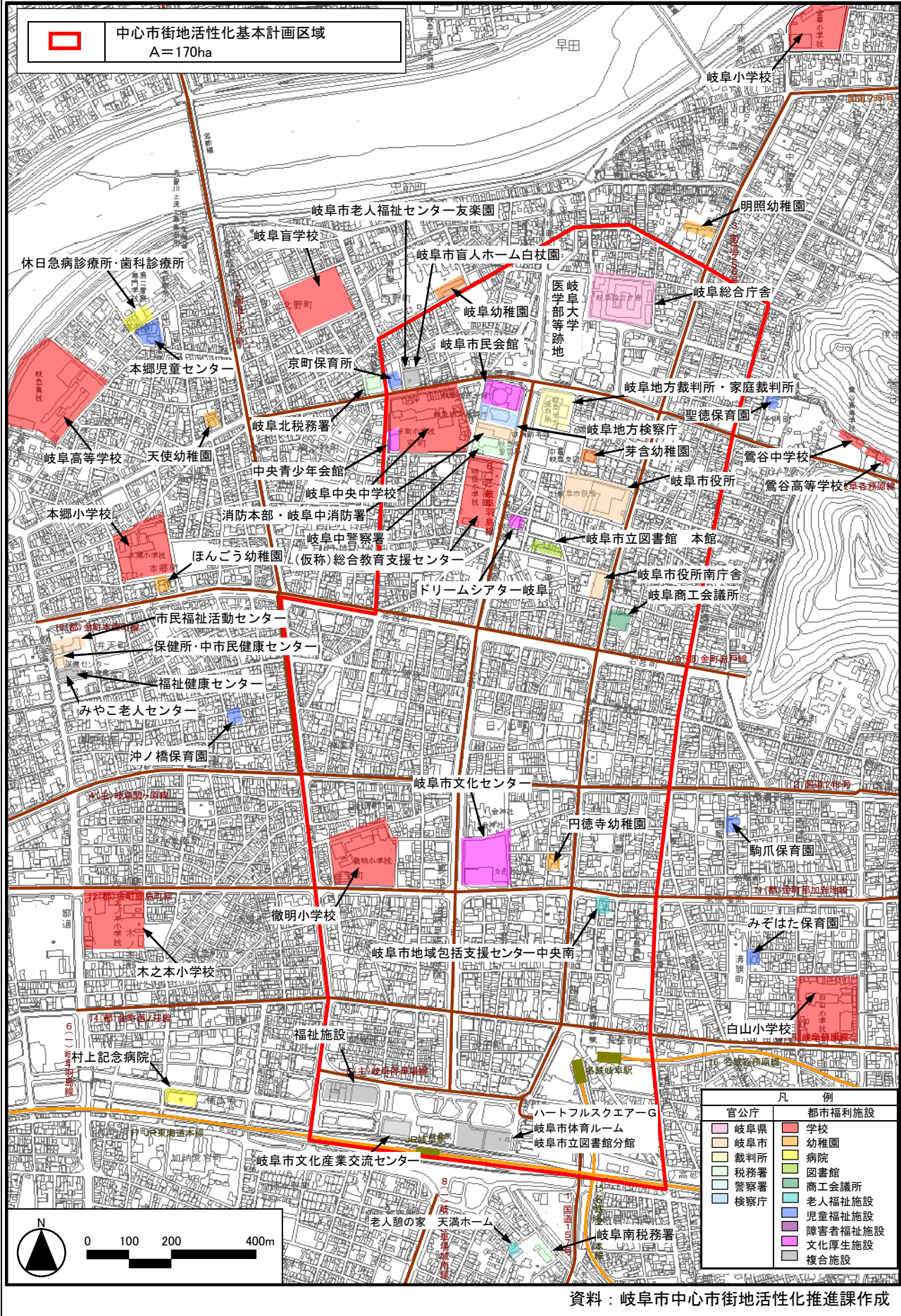
##### 【医療・福祉施設】

施設名	施設数	備考
病院・診療所	443	
保育所	46	

資料: 岐阜市保健所、福祉部調べ



【公共公益施設・都市福利施設分布図(文化、医療、福祉、行政、幼稚園・保育所、学校)】



### 3 岐阜市及びその周辺の大規模小売店舗の立地状況

岐阜市及びその周辺(関市、羽島市、各務原市、山口市、瑞穂市、本巣市、羽島郡岐南町、羽島郡笠松町、本巣郡北方町、愛知県一宮市)の1,000㎡以上の大規模小売店舗の立地状況及び同地域内で店舗面積10,000㎡を超える大規模小売店舗の概要は、以下のとおりである。

#### 【大規模小売店舗の状況(岐阜市)】

	1,000～1,499㎡	1,500～2,999㎡	3,000～4,999㎡	5,000～9,999㎡	10,000㎡以上	計
店舗数(店)	12	29	10	5	9	65
店舗面積計(㎡)	16,500	66,412	38,416	28,678	178,118	328,124

資料: 東洋経済新報社「全国大型小売店総覧2012」、岐阜市調査

#### 【大規模小売店舗の状況(岐阜市周辺)】

	関市	羽島市	各務原市	山口市	瑞穂市	本巣市	羽島郡岐南町	羽島郡笠松町	本巣郡北方町	一宮市	計
店舗数(店)	21	5	24	4	7	14	9	3	6	55	148
店舗面積計(㎡)	88,254	33,235	161,606	13,364	36,328	120,162	25,369	8,806	32,976	266,964	787,064

資料: 東洋経済新報社「全国大型小売店総覧2012」、岐阜市調査

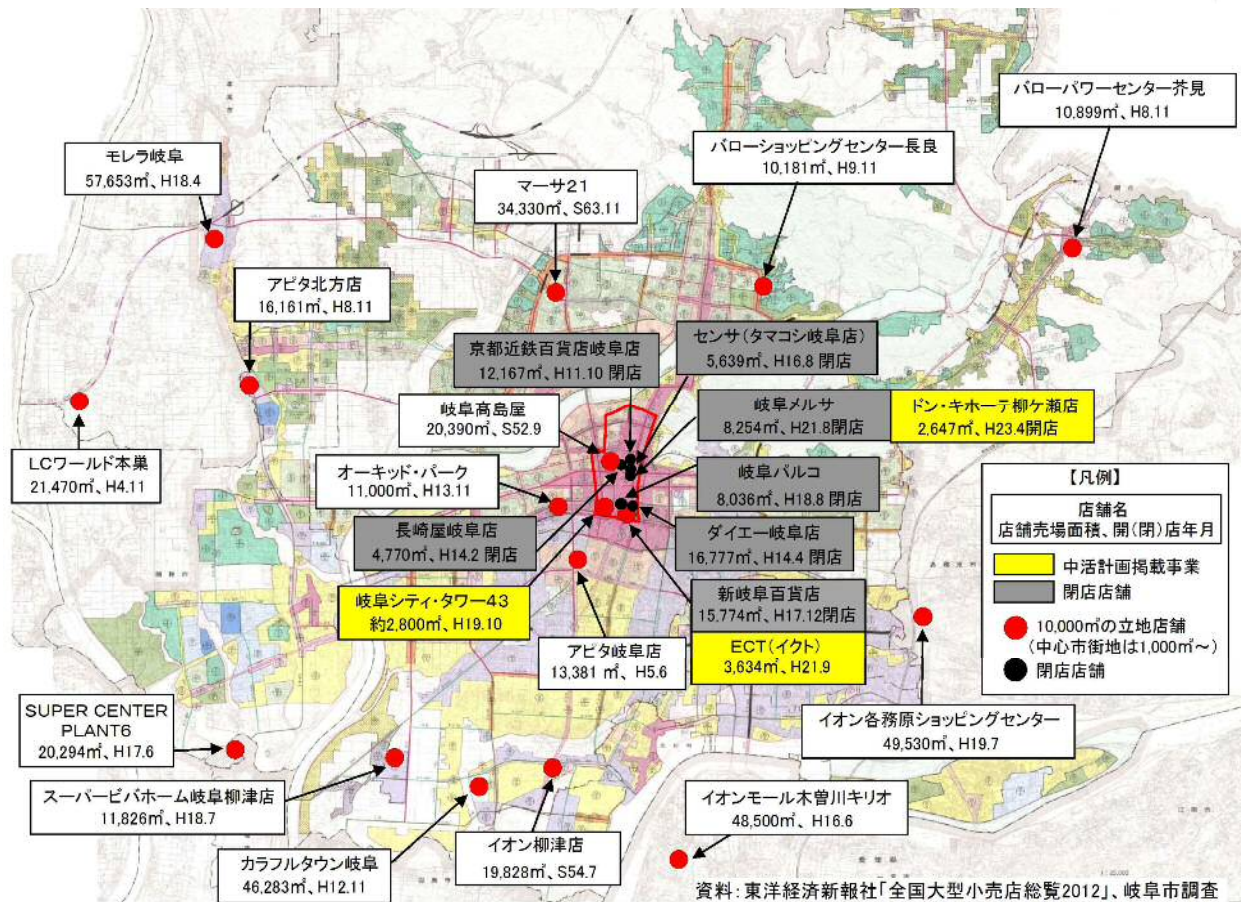
#### 【岐阜市及びその周辺の大規模小売店舗(店舗面積10,000㎡を超える)】

	市名	所在地	大規模小売店舗の名称	開店日	店舗面積(㎡)	小売業者の概要
①	岐阜市	柳津町	カラフルタウン岐阜	H12.11	46,283	イトーヨーカ堂
②	岐阜市	正木	マーサ21(イオン岐阜店)	S63.11	34,330	イオンリテール
③	岐阜市	日ノ出町	平和ビル(岐阜高島屋)	S52.9	20,390	岐阜高島屋
④	岐阜市	柳津町	タイヨーショッピングセンター(イオン柳津店)	S54.7	19,828	イオンリテール
⑤	岐阜市	加納神明町	岐阜ショッピングプラザ(アピタ岐阜店)	H5.6	13,381	ユニー
⑥	岐阜市	柳津町	スーパービバホーム岐阜柳津店	H18.7	11,826	LIXILビバ
⑦	岐阜市	香蘭	オーキッド・パーク	H13.11	11,000	ヤマナカ
⑧	岐阜市	芥見南山	パローパワーセンター芥見	H8.11	10,899	パロー
⑨	岐阜市	長良東	パローショッピングセンター長良	H9.11	10,181	パロー
⑩	各務原市	那加萱場町	イオン各務原ショッピングセンター	H19.7	49,530	イオンリテール
⑪	瑞穂市	犀川	SUPER CENTER PLANT6	H17.6	20,294	PLANT
⑫	本巣市	三橋	モレラ岐阜	H18.4	57,653	パロー
⑬	本巣市	政田	LCワールド本巣	H4.11	21,470	フードセンター富田屋
⑭	本巣郡北方町	平成	ザ・ノースモール21(アピタ北方店)	H8.11	16,161	ユニー
⑮	愛知県一宮市	木曾川町	イオンモール木曾川キリオ(イオン木曾川店)	H16.6	48,500	イオンリテール

資料: 東洋経済新報社「全国大型小売店総覧2012」、岐阜市調査



【大規模小売店舗の立地状況(店舗面積 10,000 m<sup>2</sup>以上)】



【岐阜市における用途地域別大規模小売店舗の立地状況】

分類	大規模小売店舗の名称	主な業務	店舗面積 (m <sup>2</sup> )	用途地域
郊外	カラフルタウン岐阜	ショッピングセンター	46,283	工業地域
郊外	マーサ21 (イオン岐阜店)	ショッピングセンター	34,330	近隣商業地域
中心	平和ビル (岐阜高島屋)	百貨店	20,390	商業地域
郊外	タイヨーショッピングセンター (イオン柳津店)	ショッピングセンター	19,828	近隣商業地域
郊外	岐阜ショッピングプラザ (アビタ岐阜店)	スーパー	13,381	準工業地域
郊外	スーパービバホーム岐阜柳津店	ホームセンター	11,826	準工業地域
郊外	オーキッド・パーク	複合店	11,000	商業地域
郊外	パローパワーセンター芥見	スーパー	10,899	商業地域
郊外	パローショッピングセンター長良	複合店	10,181	準住居地域

資料：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧2012」

店舗面積 10,000 m<sup>2</sup>以上での郊外の大規模小売店舗については、8 件中 2 件が準工業地域に立地している。

## [ 4 ] 都市機能の集積のための事業等

【岐阜市中心市街地活性化基本計画に掲載している事業】

事業名称	該当事項	第4章 市街地 整備改善	第5章 都市福利 施設	第6章 住宅の 供給	第7章 商業の 活性化	第8章 公共交通の 利便性増進等
公共サイン整備事業		●				
問屋町西部南街区第一種市街地再開発事業		●		●		
高島屋南地区第一種市街地再開発事業		●		●		
岐阜駅東地区第一種市街地再開発事業		●				
まちなか歩き関連事業(御膳街道)		●				
無電柱化推進事業(市道蕪城町玉宮町線)		●				
岐阜駅北口土地区画整理事業		●				
SWC推進事業(自転車走行環境整備事業(若宮町線ほか3路線))		●				
ゆとり・やすらぎ道空間事業(徹明地区)		●				
岐大跡地周辺道路整備事業(泉町西野町1丁目線ほか1路線)		●				
岐阜市中心部地域都市再生総合整備事業(岐阜駅周辺地区整備事業)		●				
街並み整備推進事業		●				
つかさのまち夢プロジェクト(岐阜大学医学部等跡地第1期施設整備事業)			●			
SWC推進事業(健康ステーション事業)			●			
高島屋南地区公共施設整備事業			●			
(仮称)総合教育支援センター等整備事業			●			
中心市街地新築住宅取得助成事業				●		
中心市街地個人住宅取得資金利子補給事業				●		
まちなか賃貸住宅家賃助成事業				●		
中心市街地建替え促進事業				●		
大規模小売店舗立地法の特例措置					●	
商店街情報発信拠点整備事業					●	
空き店舗対策事業					●	
大型空き店舗入居活用事業					●	
「教育」、「医療・健康」分野での空き店舗活用事業					●	
公益機能創出支援事業					●	
道三まつり(イベントシリーズ“春”)					●	
岐阜ど真ん中夏まつり(イベントシリーズ“夏”)					●	
ぎふ信長まつり(イベントシリーズ“秋”)					●	
フラッグアート展					●	
ア・ミュージズ岐阜					●	
せんい祭					●	
日ノ出町商店街アーケード改築事業					●	
暴力追放推進事業					●	
買い物宅配サービス事業					●	
岐阜市中心商店街活性化コンソーシアム事業					●	
中心市街地活性化プロデュース事業					●	
JR岐阜駅周辺施設連携促進事業					●	
遊休不動産のリノベーション活用事業					●	
ウィークエンドビルディングストアーズ					●	
中心商業地再生に向けた調査・分析					●	
柳ヶ瀬地区商店街活性化提案事業					●	
岐阜ファッション産業ブランド確立支援事業					●	
ファッション産業人材育成事業					●	
問屋街活性化アドバイザー派遣事業					●	
(仮称)メガ街コン					●	
(仮称)メガ街コンー冬の陣ー(イベントシリーズ“冬”)					●	
サンデービルヂングマーケット					●	
信長楽市					●	
レンタサイクルポート整備事業						●
SWC推進事業(スマートウエルネスぎふ、健幸ウォーク)						●
さんぽ de 野外ライブ						●
柳ヶ瀬にぎわい創出事業						●
まちの魅力PR事業						●
携帯電話(QRコード)を活用したまちなか歩き支援事業						●
岐阜市信長公450(よんごーまる)周年事業(ぎふ信長楽市ブランド化事業)						●
BRT導入推進事業						●
中心部コミュニティバス推進事業、循環路線推進事業						●
長良川ソーデーウォーク						●
ぎふ市民健康まつり						●
元気・健康シンポジウム						●
健康づくりマップ活用事業						●
スマートシティ岐阜推進事業						●
次世代自動車普及促進事業						●
路上喫煙禁止啓発事業						●
柳ヶ瀬プロデュース事業						●
高橋尚子杯ぎふ清流ハーフマラソン						●
つかさのまち夢プロジェクト拠点的バス停整備事業						●
イベント情報発信サイト「のぶすと！」事業						●