

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

岐阜市の中心市街地は、上位計画、関連計画において以下のように位置づけられ、都市機能を集積する方針を示している。

① ぎふ躍動プラン・21(岐阜市総合計画 2013—2017) [平成 25 年 3 月策定]

将来都市像を「多様な地域核のある都市」とし、その実現のため、都市の活力を高める多様な都市機能拠点(核)と市民の日常生活を支える地域生活拠点(核)が適切に配置され、活力あふれるコンパクトな市街地が互いに連携した都市の形成を目指している。また、中心市街地を含むエリアは、圏域の中核機能拠点到に位置づけられている。

② 岐阜市まち・ひと・しごと創生総合戦略

[平成 27 年 12 月策定・平成 29 年 4 月改定]

中心市街地の活性化については、「都心の魅力を高め、まちのにぎわいを創出し、居住人口の増加を図るとともに、人が集い、にぎわいの拠点ともなる再開発事業を推進するほか、駅前から柳ヶ瀬、ぎふメディアコスモスまでの中心部を一体的に捉えて、それぞれの特徴を生かした施策により、人々の流れと回遊性をつくり、岐阜市全体の活力の核としていく。」としている。

③ 岐阜市立地適正化計画[平成 29 年 3 月策定]

将来都市像を「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」としている。

また、中心市街地を含む都市拠点区域の基本方針を「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。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公益施設の立地促進を図ります。」としている。

[2] 都市計画手法の活用

(1) 都市計画手続の実施

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、展示場などで床面積の合計が10,000㎡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。

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

- i) 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㎡を超えるもの

- ii) 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。

○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 m²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関する経緯

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
平成 28 年 12 月 14 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建築基準法の改正により、ナイトクラブを劇場・映画館等と同様の扱いに変更

[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

中心市街地における主な公共公益施設(市有施設、延べ床面積1,000㎡以上)の現状は以下のとおりである。

【中心市街地の主な公共公益施設(市有施設)】

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㎡
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㎡
岐阜市文化センター	金町5丁目7番地2	10,270㎡
岐阜市役所	今沢町18番地	17,545㎡
岐阜市役所南庁舎	神田町1丁目11番地	5,003㎡
ドリーシアター岐阜	明徳町6番地	3,952㎡
岐阜市民会館	美江寺町2丁目6番地	8,266㎡
保健所・中市民健康センター	都通2丁目19番地	2,511㎡
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	
みんなの森 ぎふメディアコスモス	司町40番地5	14,725㎡
岐阜市子ども・若者総合支援センター	今川町1丁目6	2,852㎡

資料：岐阜市まちづくり推進部調べ

(2) 岐阜市内の庁舎などの行政機関、病院、学校等の都市福利施設の立地状況

岐阜市内の都市福利施設の立地状況(施設数)は以下のとおりである。

移転計画としては、庁舎のうち「本庁舎、南庁舎、西別館、北別館、明徳庁舎」を統合し、中心市街地(つかさのまち)に新庁舎を建設することとしている。

【行政機関(市有施設)】

施設名	施設数	備考
庁舎	6	本庁舎、南庁舎、西別館、北別館、明徳庁舎、八ツ寺別館
事務所・連絡所	16	事務所7、連絡所等9
消防署・分署	15	消防署4(瑞穂消防署を除く)、分署11

資料：岐阜市まちづくり推進部調べ

【行政機関(市有施設)】

施設名	施設数	備考
病院・診療所	436	
保育所	47	

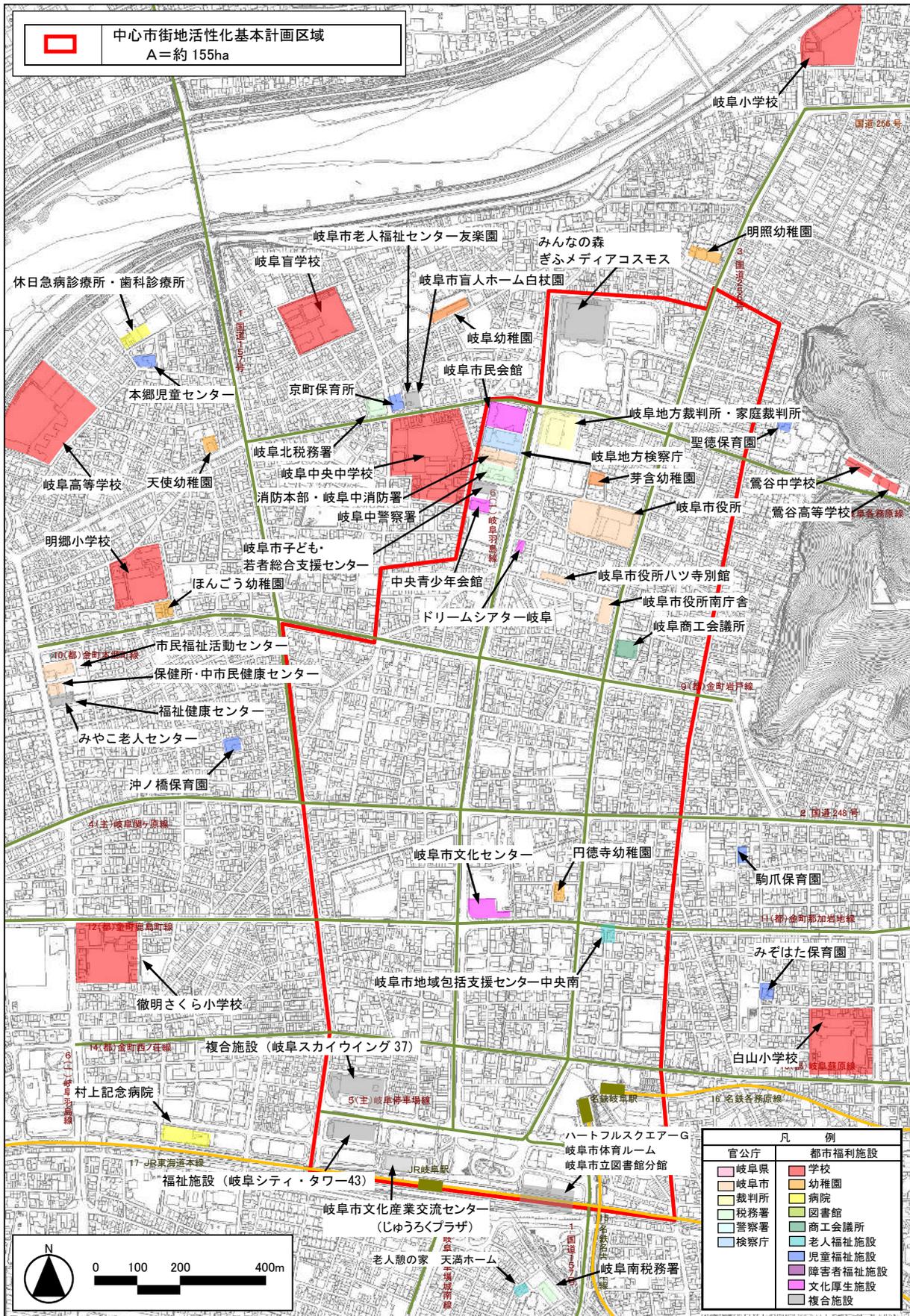
資料：岐阜市保健所、子ども未来部調べ

【行政機関(市有施設)】

施設名	施設数	施設内訳
幼稚園	41	市立2、私立39
小学校	48	市立46、国立1、私立1
中学校	27	市立22、国立1、私立4
高等学校	20	市立1、県立11、私立8
高等教育機関(大学、高専等)	8	市立2、国立1、私立5
専修学校、各種学校	25	専修学校(公立2、私立13)、各種学校(私立10)
図書館	3	市立2、県立1
博物館・美術館	2	市立1、県立1

資料：岐阜市まちづくり推進部調べ

【中心市街地及びその周辺の主な公共公益施設・都市福利施設の立地状況】



(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、山県市、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)	16	36	10	6	9	77
店舗面積計(㎡)	21,273	77,375	38,416	36,932	178,118	352,114

資料：「東洋経済新報社「全国大型小売店総覧2017」

【大規模小売店舗状況(岐阜市周辺)】

	関市	羽島市	各務原市	山県市	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)	24	9	25	7	11	13	11	3	8	59	170
店舗面積計(㎡)	97,818	47,926	176,290	23,448	64,047	116,955	35,228	8,806	41,995	282,575	895,088

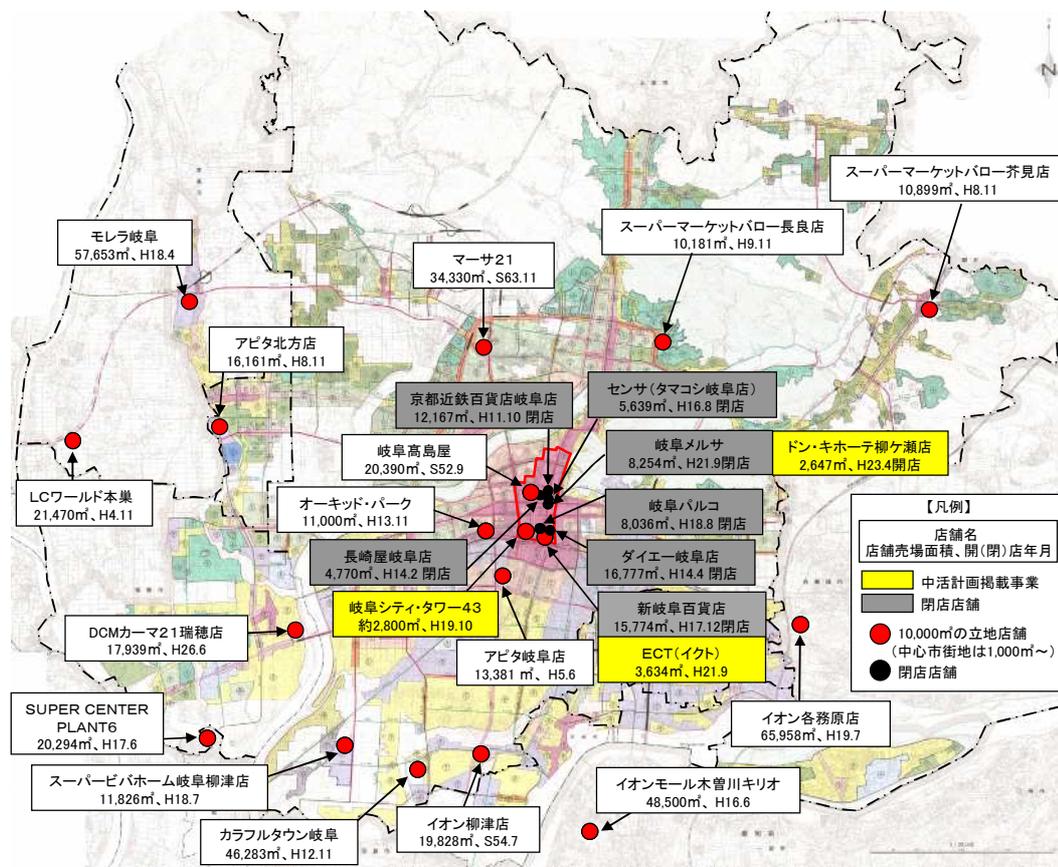
資料：「東洋経済新報社「全国大型小売店総覧2017」

【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(㎡)	核店舗
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(岐阜タカシマヤ)	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	スーパーマーケットバロー芥見店	H8.11	10,899	バロー
⑨	岐阜市	長良東	スーパーマーケットバロー長良店	H9.11	10,181	バロー
⑩	各務原市	那加萱場町	イオンモール各務原(イオン各務原店)	H19.7	65,958	イオンリテール
⑪	瑞穂市	犀川	SUPER CENTER PLANT 6	H17.6	20,294	PLANT
⑫	瑞穂市	穂積	瑞穂ショッピングセンター(DCMカーマ21瑞穂店)	H26.6	17,939	DCMカーマ
⑬	本巣市	三橋	モレラ岐阜	H18.4	57,653	バロー
⑭	本巣市	政田	LCワールド本巣	H4.11	21,470	トミダヤ
⑮	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
⑯	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2017」

【大規模小売店舗の立地状況(店舗面積 10,000㎡以上)】



資料：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧 2017」

【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 (㎡)	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 (岐阜タカシマヤ)	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 (アピタ岐阜店)	総合スーパー	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	ショッピングセンター	11,000	商業地域
郊外	スーパーマーケットパロー芥見店	食品スーパー	10,899	商業地域
郊外	スーパーマーケットパロー長良店	食品スーパー	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 2017」

店舗面積 10,000㎡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

本計画に記載した事業等のうち、都市機能の集積に特に資すると考えられるものは、以下のリストに網掛けをした事業等である。

事業名称	記載箇所	第4章	第5章	第6章	第7章	第8章
		市街地整備改善	都市福祉施設	住宅の供給	商業の活性化	公共交通の利便性増進等
高島屋南地区整備事業(高島屋南地区第一種市街地再開発事業)		●		●		
岐阜駅前地区第一種市街地再開発事業		●		●		
公共サイン整備事業		●				
司町1号線ほか1路線道路整備事業		●				
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)		●				
無電柱化推進事業(市道 蕪城町玉宮町線)		●				
自転車走行環境整備事業		●				
街並み整備推進事業		●				
新庁舎建設事業			●			
高島屋南地区整備事業(高島屋南地区公共施設整備事業)			●			
健康ステーション事業(岐阜市柳ヶ瀬健康ステーション)			●			
まちなか居住支援事業				●		
ライオンズ岐阜マークスフォート整備事業				●		
「ぎふ子育て応援アプリ」運営事業				●		●
大規模小売店舗立地法の特例措置					●	
不動産のリノベーション及び貸し出し事業					●	
空き店舗対策事業					●	
信長楽市					●	
道三まつり(イベントシリーズ“春”)					●	
ぎふ信長まつり(イベントシリーズ“秋”)					●	
柳ヶ瀬ジュラシックアーケード					●	
せんい祭					●	
遊休不動産利活用促進事業					●	
サンデービルディングマーケット					●	
ぎふ信長楽市推進事業					●	
中心市街地イベント発信事業「のぶすと！」					●	
柳ヶ瀬の広報戦略事業					●	
商店街魅力向上事業					●	
岐阜駅前・玉宮の都市観光化事業					●	
バスde メディコス事業						●
SWC推進事業(スマートウエルネスぎふ 健幸ウォーク)						●
ぎふ市民健康まつり						●
メディアコスモス春季・秋季事業 (市民ボランティアによる自主事業)						●
メディアコスモス夏季事業(施設利用促進事業)						●
メディアコスモス冬季事業(テニテオイルミナード事業)						●
中心市街地活性化支援事業						●
岐阜市中小企業融資制度 (新産業振興資金みらい戦略資金〈重点施策枠〉)						●
ビジネスチャレンジ支援事業						●
事業創造支援補助金(新規事業開発補助金)						●
ビジネス支援事業						●
エキスパートバンク等専門家派遣事業						●
創業・起業支援事業						●
外国人観光客受入環境整備支援事業						●
シティプロモーション冊子及びホームページを 活用したプロモーション						●
テレビ・ラジオ等広報事業						●
岐阜市農業まつり						●
さんぽ de 野外ライブ						●
岐阜市まるごと環境フェア						●
鮎菓子たべよ〜博						●
図書館によるまちおこし(市民文庫の設置)						●