

高島屋南地区地区計画の 都市計画（変更）について

1 位置図



2 地区計画の策定の背景

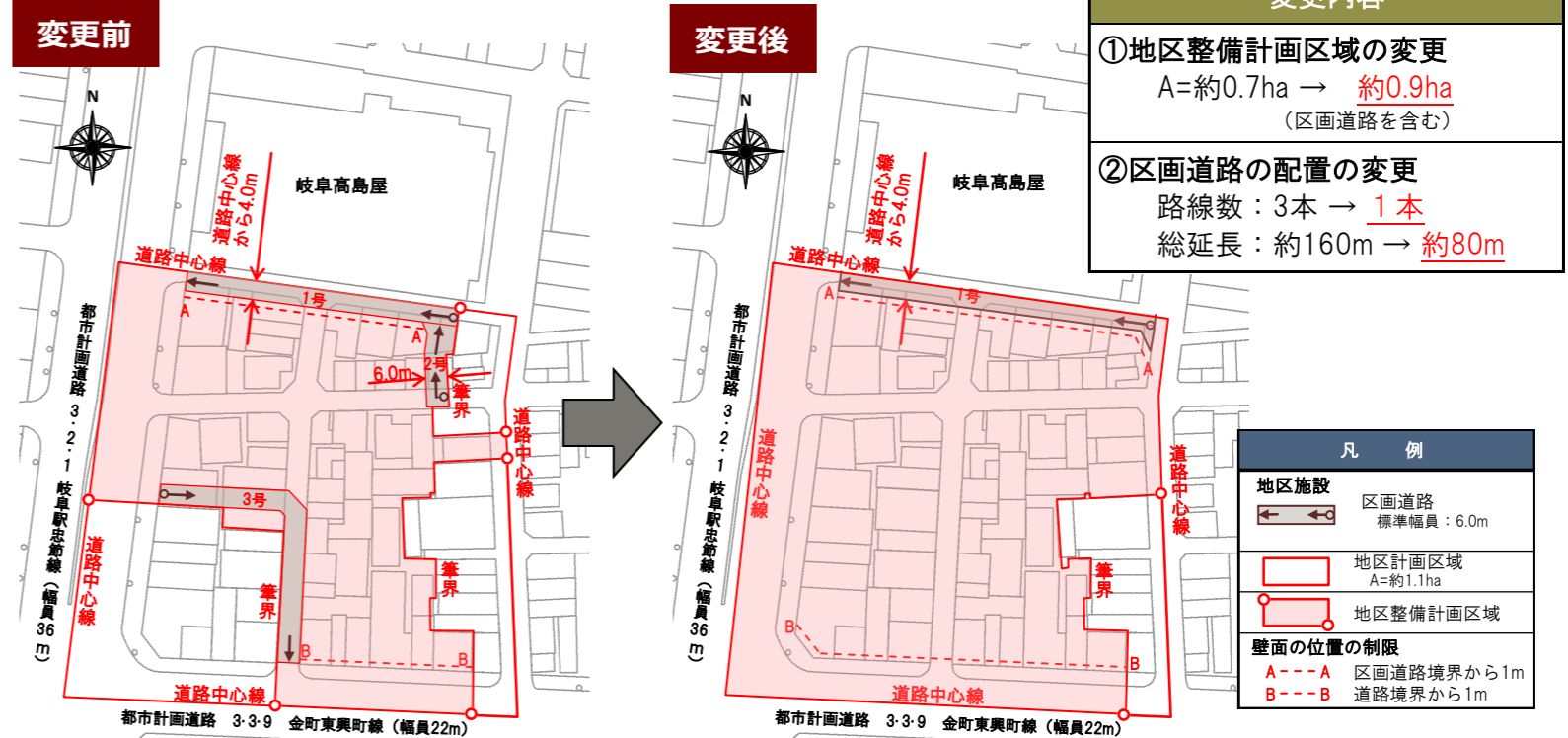
本地区は、本市の中心市街地の顔である柳ヶ瀬地区の南玄関口に位置しています。都市計画マスタープランでは、都市の顔となる拠点として、市街地再開発事業等により、商業・業務機能の誘導や、便利で快適なまちなか居住の推進など、土地の高度利用を図ることで、魅力ある市街地の形成を促進する地区として位置付けています。

本地区では、賑わいある中心商業地の再生と、まちなか居住の促進とともに、第一種市街地再開発事業の施行に必要な事項を定めるため、平成23年12月に地区計画の都市計画決定をしました。

その後、施行区域近隣の権利者から市街地再開発事業への参加の申出が、高島屋南市街地再開発組合に多数寄せられたことを受け、平成27年11月に高島屋南市街地再開発組合から市街地再開発事業の施行区域拡大に伴う地区計画変更の要望が本市に提出されました。区域の拡大・整形化により、更なる良好な都市環境の形成と、一層の賑わいある中心商業地の再生を図るため、地区計画の都市計画変更を行いました。

※ 地区計画は、都市計画法第12条の5に定める法的ルールです。
※ 地区計画では、「まちづくりに必要なルール」を地域の特性に応じて、定めることができます。

3 地区計画の都市計画変更の概要



4 地区計画の都市計画の概要

4-1 地区計画の目標 (変更はありません)

賑わいある中心商業地の再生とまちなか居住を促進し、利便性が高く住み良いまちなか居住環境の形成等を図ることを目指します。

4-2 地区計画の方針 (変更はありません)

(1) 土地利用の方針

- 商業施設及び公益的施設等の立地を誘導します。
- 敷地内に安全で快適な歩行者空間等が確保され、商業施設等と一体となった利便性が高く住み良い都市型住宅等の立地を誘導します。

(2) 地区施設の整備 (地区の基盤整備) の方針

まちなか居住者や来訪者が安全で快適に利用できる区画道路の整備を行います。

(3) 建築物等の整備の方針

地区計画の目標・土地利用方針の実現のため、次のルールを定めます。

- | | |
|-----------------|---------------------|
| ① 建築物の用途の制限 | ② 建築物の容積率の最高限度、最低限度 |
| ③ 建築物の建ぺい率の最高限度 | ④ 建築物の建築面積の最低限度 |
| ⑤ 建築物の壁面の位置の制限 | ⑥ 建築物等のデザインなどのルール |

(4) その他の方針

- 魅力ある都市景観の形成を図るため、建築物等の更新にあわせて良好な街並みの誘導を図ります。
- 緑豊かで潤いある良好な都市環境の形成を図るため、敷地内の緑化を推進し、適切な維持管理に努めます。

※ 建築行為等を行うにあたっては、地区計画の目標・方針に即した建築計画としてください。

4-3 建築物等のルール (変更はありません)

1	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、この地区計画の告示の日の前日に次の各号のいずれかの用途に供する建築物で、引き続き同一の用途に供する場合において市長が認めたものは、この限りでない。 (1) 風俗施設、(2) 遊戯施設、(3) 倉庫業を営む倉庫
2	建築物の容積率	最高限度：600% ， 最低限度：200% ※1
3	建築物の建ぺい率	最高限度：80% ※2
4	建築物の建築面積	最低限度：200㎡ ※1
5	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 ※3
6	建築物等のデザインなどのルール	建築物等は周辺環境と調和する形態及び意匠とし、色彩は派手な原色が主体とならないよう、統一感を持たせたものとする。

※1 次のいずれかに該当する建築物で市長が認めたものはこの限りでない。

(1) 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの。

(2) 公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類するもの。

※2 街区の角にある敷地内にある建築物は90%、耐火建築物又は公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類するものは街区の角にある敷地内にある建築物にかかわらず100%。

※3 次のいずれかに該当する建築物で市長が認めたものはこの限りでない。

(1) 建築物の高さ4mを超える部分

(2) 公衆便所、巡査派出所、公共用歩廊その他これらに類するもの

5 地区計画の変更手続

地区計画変更原案 説明会
平成27年11月25日

地区計画変更原案
縦 覧 平成27年12月1日～14日
意見書 平成27年12月15日～21日

岐阜県事前協議
平成27年12月22日

地区計画変更案 縦覧・意見書
平成28年1月18日～2月1日

岐阜市都市計画審議会
平成28年2月26日

岐阜県知事協議
平成28年3月2日

都市計画決定・告示
平成28年3月7日 岐阜市告示第660号

高島屋南地区地区計画における建築物等の用途制限と用途地域との関係について

用途地域とは、市街化区域を住宅地、商業地、工業地などに区分し、その地域に適切な建築物を誘導するため、地域ごとに建築出来る建築物の種類（住宅、店舗、工場等）及び建築物の規模（建ぺい率、容積率等）などを定める法的ルールです。（都市計画法第8条第1項第1号）

高島屋南地区では、建築できる建築物等の用途（種類）制限が用途地域において商業地域の規制となっていますが、賑わいのある中心市街地の再生と住み良いまちなか居住環境の形成等に向けて、地区計画の建築物等の用途制限により、風俗・遊戯施設などの建築物を規制しています。

第一種低層住居専用地域



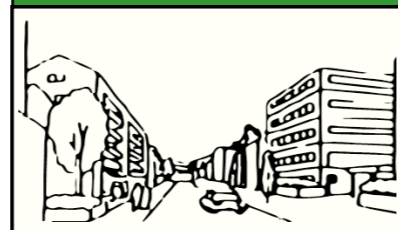
低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



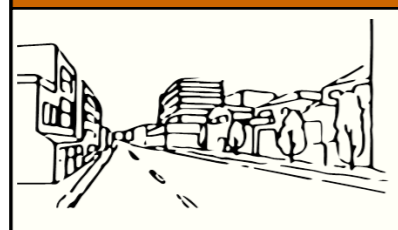
中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



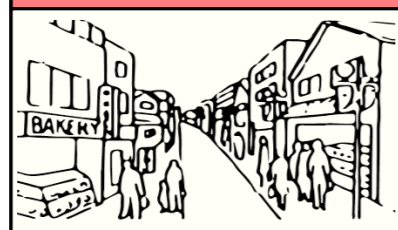
主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、ばちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



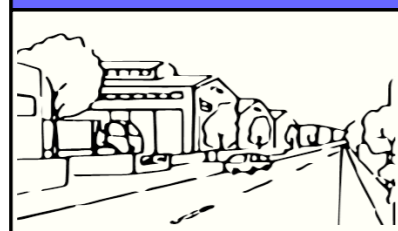
銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住居部分の床面積が、50㎡以下かつ延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住居部分の用途制限あり
店舗等		①	②	③	④	④	④	④	④	④	④	④	④	① 日用品販売、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業などのサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
事務所等				▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲ 2階以下
ホテル、旅館				▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲ 3,000㎡以下
遊戯風俗施設								①	①	①	①	①	①	① 10,000㎡以下
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
自動車教習所				▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲ 3,000㎡以下
単独車庫(附属車庫を除く。)			▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲ 300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	③	③	③	③	③	③	③	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
倉庫業倉庫														
畜舎(15㎡を超えるもの)						▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲ 3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲ 2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場						①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場														
自動車修理工場						①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量														① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等														都市計画区域内においては都市計画決定が必要

注1 この表は、改正（平成27年6月24日施行）の建築基準法別表第2の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。
注2 この表の「店舗等の床面積」の制限は、カラオケボックス、麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所、劇場、映画館、演芸場、観覧場などが建てられる用途地域においては、これらの床面積を含めた制限です。