

# 理由書

## 1 地区の現況と都市計画の決定の経緯

岐阜駅北中央地区（以下、「本地区」という。）は、JR岐阜駅北口の正面に位置し、本市の重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大変優れた地区である。

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、土地の高度利用を図ることで、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、都市再生の拠点とし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地域である。これまでも、高度利用地区の指定とあわせて市街地再開発事業を実施し、着実に事業が進められているところである。

こうしたなか、商業・業務施設が入居するビル群と繊維問屋街から形成されている本地区では、近年の社会経済情勢の変化等から、空き店舗の増加や建築物の老朽化などが顕在化しており、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ため、令和3年3月に高度利用地区を指定する都市計画を変更し、同時に第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行ったところである。

## 2 都市計画変更の必要性

本地区においては、多くの人々を迎える岐阜連携都市圏の玄関口として賑わいを創出するのみならず、本市が持続発展するためのエンジンとなる岐阜駅周辺から岐阜公園までをつなぐ本市のセンターゾーンの推進力を強めるとともに、まち全体の魅力を高め、潜在的な価値を向上させることが求められている。そのため、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など、更なる中心市街地の活性化と賑わいの創出につながるよう、高度利用等を図ることが必要な地区である。

こうした状況を踏まえ、本地区の高度利用地区に関する都市計画として、商業・業務・住宅など多様で高次の都市機能を誘導する第一種市街地再開発事業を実現させるため、建築物の容積率の最高限度及び建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限を変更するものである。

## 3 都市計画変更の内容

岐阜駅北中央地区における以下の項目を変更する。

項目	内容	
	変更前	変更後
面積	約 1.2ha	約 1.2ha
建築物の容積率の最高限度	60/10	95/10 ※1
建築物の容積率の最低限度	20/10	20/10
建築物の建蔽率の最高限度	8/10	5/10 ※2
建築物の建築面積の最低限度	1,000 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup>
壁面の位置の制限 (計画図表示のとおり)	—	2m ※3

※1) 岐阜市市街地高度利用地区等指定基準（平成15年5月施行）に基づく割増容積率の適用により、各建築物の建築計画に応じて算定する割増率によるものとする。

※2) 耐火建築物にあつては、7/10。

※3) 壁面の後退により確保される空地は、歩道と一体として確保する。ただし、公益上必要な建築物、上空に設けられるデッキ等、壁面の後退により道路と一体で歩行者空間が確保された箇所の上階等については、この限りではない。