

岐阜都市計画第一種市街地再開発事業の変更（岐阜市決定） 理由書

1 都市計画の決定の経緯

岐阜駅北中央東・西地区（以下、「本地区」という。）は、J R岐阜駅北口の正面に位置し、本市の枢要な交通結節点であるJ R岐阜駅と名鉄岐阜駅に近接した立地条件に優れた地区である。

本地区を含むJ R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、高度で多様な都市機能の集積を誘導し、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、都市再生緊急整備地域に指定されており、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。

しかしながら、現状は主に高度経済成長期に建築された老朽化した建物が密集し、防災性の低下に加え、空き店舗の増加に伴う賑わいの喪失が課題となっていた。

こうしたなか、本地区の権利者は、それぞれ岐阜駅北中央東地区及び岐阜駅北中央西地区の準備組合（以下、「両準備組合」という。）を設立し、岐阜都市圏の玄関口に相応しい魅力ある都市機能を備えた市街地再開発事業の実施に向けた活動を進めてきた。

本市としても両準備組合の活動を支援し、早期の事業実現を図るべく、令和3年3月12日に高度利用地区及び第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行った。

2 本都市計画変更の必要性

都市計画決定後、両準備組合では、優れた民間企業の力を活用し、早期に事業を具現化するため、事業に参画する企業の公募を実施し、具体的な再開発計画案を定め、その実現のため、本市に対し、本地区に係る都市計画を変更する要望書が提出された。

本地区の市街地再開発事業による多様で高次の都市機能のさらなる誘導は、多くの人々を迎える岐阜都市圏の玄関口としての魅力を高め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、まち全体の魅力を高め、潜在的な価値を向上させるものであることから、本地区の第一種市街地再開発事業の都市計画を変更するものである。

3 本都市計画を変更する内容

岐阜駅北中央東地区についての都市計画を変更する内容は以下のとおりである。

		変更前		変更後	
建築物の整備に関する計画	整備計画	岐阜都市圏の玄関口にふさわしい容積等を備えた健全な高度利用形態とする	建築面積	約 1,600 m ²	
			延べ面積	約 41,500 m ² 〔容積率算定面積〕 約 25,500 m ²	
			建蔽率	約 6/10	
			容積率	約 95/10	
	主要用途	商業施設、業務施設 等	主要用途	商業施設、業務施設、住宅、駐車場	
建築敷地の整備に関する計画	敷地面積	約 2,700 m ²	敷地面積	約 2,700 m ²	
	整備計画	敷地内に歩行者の通行や歩行者用デッキ等の用に供する部分を設ける	整備計画	敷地内に歩行者の通行や歩行者用デッキ等の用に供する部分及び広場状空地を設ける	
住宅建設の目標	戸数	—	戸数	約 200 戸	