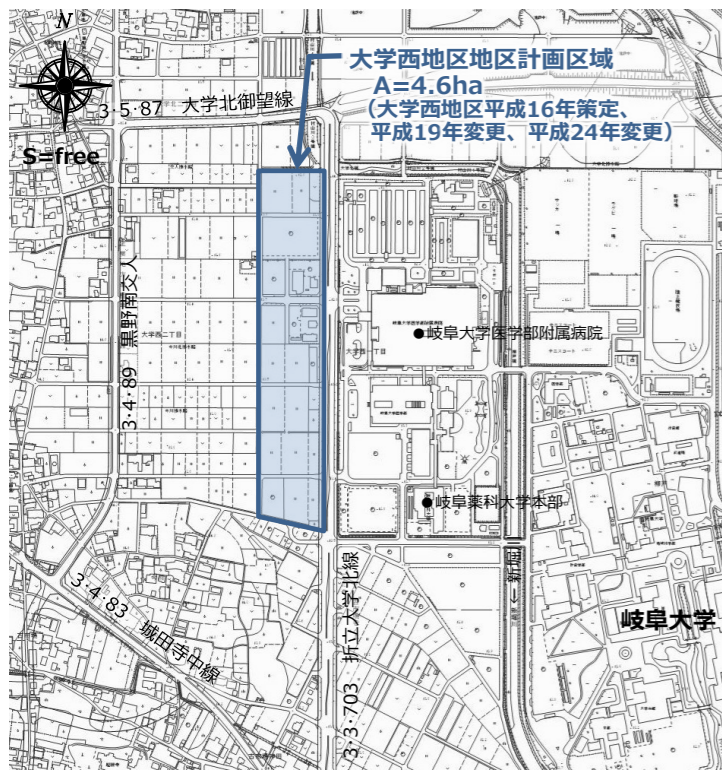


1 位置図



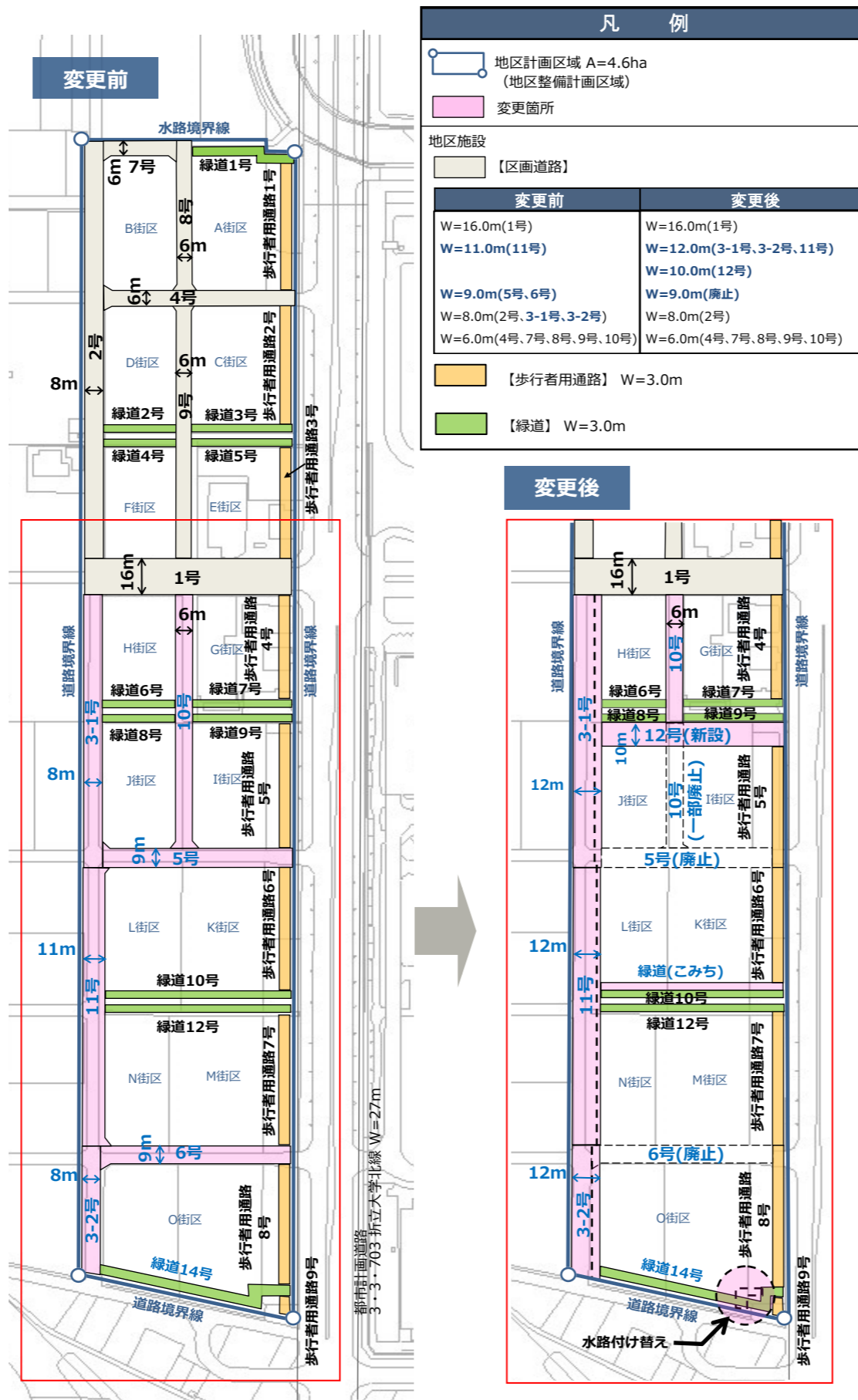
2 地区計画の策定の背景

本地区は、市北西部に位置し、御望山や伊自良川を背景に自然豊かな田園地帯の一角にあり、都市計画マスタープランでは、岐阜大学を中心とした学術・研究の拠点として位置づけられています。平成16年1月には、岐阜大学医学部及び附属病院の移転に合わせ、本地区が市街化調整区域であることから、無秩序な開発の防止と関連施設の誘導を目指した地区計画の都市計画決定を行いました。その後も、土地利用の誘導に向けた都市計画変更を行ってきましたが、5軒の調剤薬局と駐車場の土地利用にとどまっている状況です。

このような中、岐阜薬科大学の三田洞キャンパスと本部キャンパスの統合整備に向けた基本計画が策定され、本地区を整備候補地とし、検討が進められました。岐阜薬科大学の統合整備を行うことは、研究施設の整備による共同研究の充実など、岐阜大学との連携を一層強化するものと期待され、学術・研究拠点を形成する土地利用の誘導に資するものと考えられます。

このことから、本地区内で岐阜薬科大学のキャンパス整備を行うため、一体の敷地利用が可能となるよう地区施設（区画道路）の再編と、地区内外の適切な交通処理及び歩行者の安全性や回遊性を確保し基盤整備を整える、都市計画の変更を行いました。

3 地区計画の都市計画変更の概要



3-1 地区計画の目標

無秩序な開発の防止と関連施設を誘導し、周辺の自然環境と調和した学術・研究拠点の形成を目指します。

3-2 地区計画の方針

土地利用の方針

- 学術・開発研究機関や岐阜大学医学部附属病院の利用者に関連した店舗等の土地利用を誘導します。
- ゆとりある緑豊かなまとまりのある一団の開発誘導を図ります。

地区施設の整備方針

- 計画幅員16m、12m、10m及び8mの主要な区画道路と計画幅員6mの区画道路を適正に配置します。
- 予定建築物の用途、敷地規模等に応じた適正な計画幅員の区画道路を必要に応じて配置します。
- アメニティあふれる歩行空間確保に向けた緑道及び歩行者用通路を配置します。

建築物等の整備の方針

ゆとりある緑豊かで良好な地区環境及び景観形成を図るため、建築物の用途の制限や高さの最高限度及び色彩等の制限を行います。

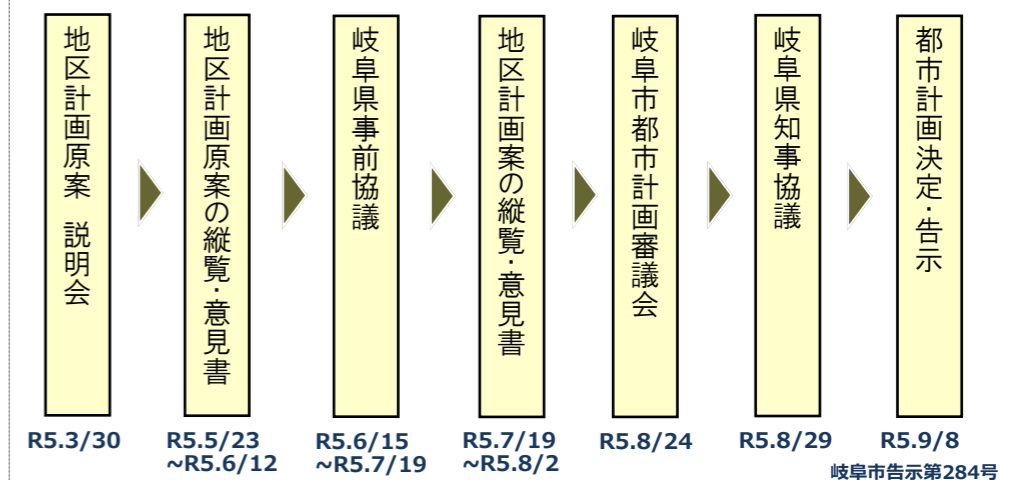
その他の方針

- ユニバーサルデザイン環境の整備、流出抑制施設の確保、歩道状空地等の設置、緑化推進に努めます。
- 地区施設に定めるもののほか必要に応じて、適切に区画道路等の公共施設を配置し整備を行い、適切に維持管理を行います。

3-3 地区整備計画(地区施設)の変更の内容

- 区画道路3-1号及び区画道路3-2号を8mから12mに拡幅する。
- 区画道路5号、区画道路6号及び区画道路10号の一部を廃止する。
- 区画道路11号を11mから12mに拡幅する。
- 区画道路12号(W10m)を新設する。
- 緑道(こみち)を新設する。
- 緑道14号について、平行する水路の付け替えに伴い、一部位置を変更する。

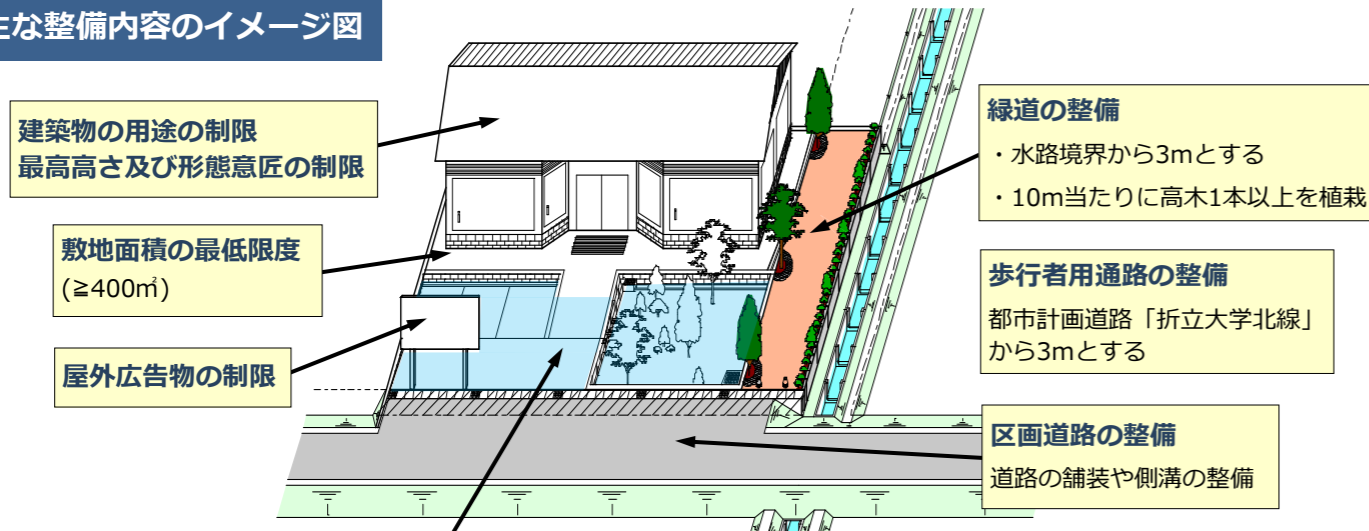
4 地区計画の変更手続



5 地区整備計画の内容について

1	地区施設の整備	区画道路、歩行者用通路、緑道…(1)参照
2	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築できます。 (床面積による規模等規定有り) 《利便施設》 「調剤薬局」「花屋」「果物屋」「菓子屋」「一般飲食店」 「コンビニエンスストア」「書店」「美容院」「クリーニング取次店」 「タクシー営業所」「ドラッグストア(調剤薬局は、併用しない)」 ※「ホテル(宿泊施設)」「保育所(託児所)」等 《学術・研究施設》 「学術、開発研究機関又は高等教育機関等が設置する研究、教育施設で市長が認めたもの」「病院又は診療所で市長が認めたもの」 ※「ホテル(宿泊施設)」 旅館業法の一部改正に伴い、「ホテル営業」及び「旅館営業」の営業種別を「旅館・ホテル営業」へ統合する条文に改正されました。(建築物等の用途の制限内容は変わりません。)
3	建築物の容積率の最高限度	200%
4	建築物の建蔽率の最高限度	60%
5	建築物の敷地面積の最低限度	400㎡以上
6	壁面の位置の制限	-
7	建築物の高さの最高限度	12m(ただし、敷地内の適切な場所に一定規模以上の歩道状空地、通り抜け空地、広場空地、緑地等が整備される建築物にあっては、20mとする。) …(2)参照
8	建築物等の形態又は意匠の制限	・建築物及び工作物のルール…(3)参照 ・屋外広告物のルール…(4)参照 ・歩道状空地又は通り抜け空地(「こみち」という)の設置ルール…(5)参照

主な整備内容のイメージ図



流出抑制施設の整備(調整池)【地区整備計画以外の基盤整備】

<ul style="list-style-type: none"> 洪水調節容量(540㎡/ha) 緑地貯留(最大水深30cm) 駐車場貯留(最大水深10cm) 地下貯留槽 	設置及び管理について ① 設置者 原則として開発者が設置するものとする。 ② 管理については、河川管理者と管理協定を締結する。 ③ 原則として1ha未満の開発行為等については「大学西地区地区計画に係る流出抑制施設技術基準」によるものとする。
---	--

(1) 地区施設の整備

施設の名称	計画幅員(m)	施工の主体	開発後の底地(管理)
区画道路 1号	16.0	岐阜市	岐阜市
区画道路 3-1号、3-2号、11号	12.0	開発者	
区画道路 12号	10.0		
区画道路 2号	8.0		
区画道路 4号、7号、8号、9号、10号	6.0	開発者	民有地
歩行者用通路	3.0		民有地
緑道	3.0		民有地

《整備の負担と整備の範囲》

- ・開発者負担による基盤整備を前提として開発を行うことができます
- ・開発区域内にかかる部分の基盤整備が必要となります

(2) 高さ制限の緩和要件

要件1：敷地規模

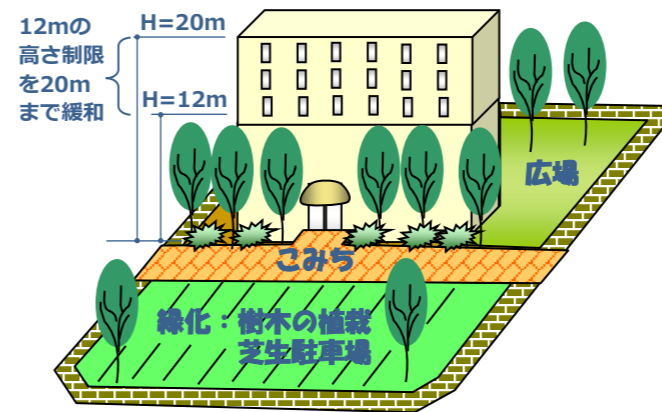
敷地面積2,000㎡以上または、一街区の全部を一つの敷地とした場合。

要件2：空地の確保及び施設の整備

空地の確保と一定規模以上の歩道、グレードの高い「こみち」及び広場等の施設整備がされる場合。

要件3：緑化整備

樹木の植栽、芝生駐車場等、一定規模以上の緑化整備がされる場合。



(3) 建築物及び工作物のルール

- ① 色彩は、派手な原色を避け、マンセル値の彩度は4以下。
- ② 彫刻等の装飾物を設置してはいけない。
- ③ サーチライト及び光源が点滅する照明設備等は設置しない。

(4) 屋外広告物のルール

- ① 屋外広告物条例に違反しないもの。
- ② 自家広告物であるもの。
- ③ 文字や絵の大きさは、建築物や周囲の景観と調和を図る。
- ④ 華美なネオン又は点滅灯は、設置しない。
- ⑤ 屋上広告物及び広告旗でないもの。
- ⑥ 野立広告物は、1つの事業所につき1基、高さ7m以下かつ4㎡以下。
- ⑦ 壁面広告は表示面積が同一壁面の面積の10分の1以下。
- ⑧ 突出広告は、1つの事業所につき1基、4㎡以下。

(5) 「こみち」の設置ルール

「こみち」は、人の流れを生み、地区の賑わいを創り出す目的で敷地内に整備される歩道状空地又は通り抜け空地のこと。

位置に関するルール

- ① 「こみち」は、建築物の出入り口に通じ、東西方向に貫通させる。
- ② 隣接敷地の「こみち」とネットワークを図り、整備する。

構造に関するルール

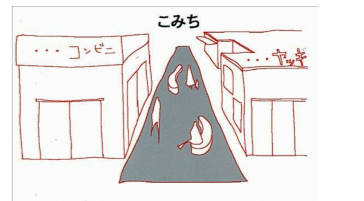
- ① 幅員3m(有効幅員2m)以上
- ② 緑化の整備
- ③ バリアフリー構造

設置物のルール

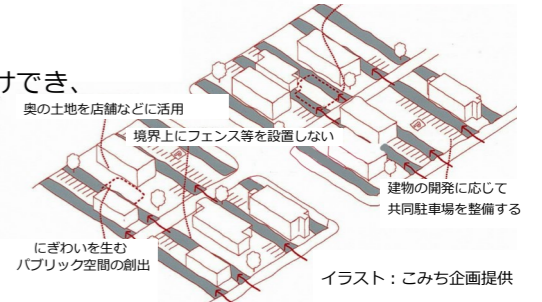
- ① 塀、さく、門は設置しない。
- ② 看板等は設置しない。
ただし、管理上、安全上やむを得ず設置するものは、除く。

開放時間のルール

日常、誰でも通り抜けでき、使用できること。
ただし、夜間等においては、この限りでない。



隣同士で話し合っ使い方を決めるにぎわいを生むパブリック空間の創出



イラスト：こみち企画提供