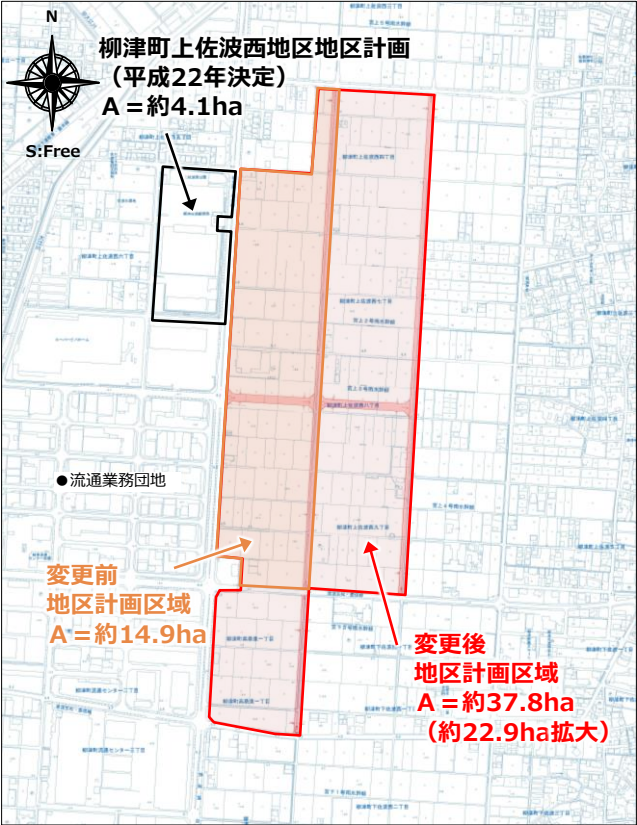


1 位置図

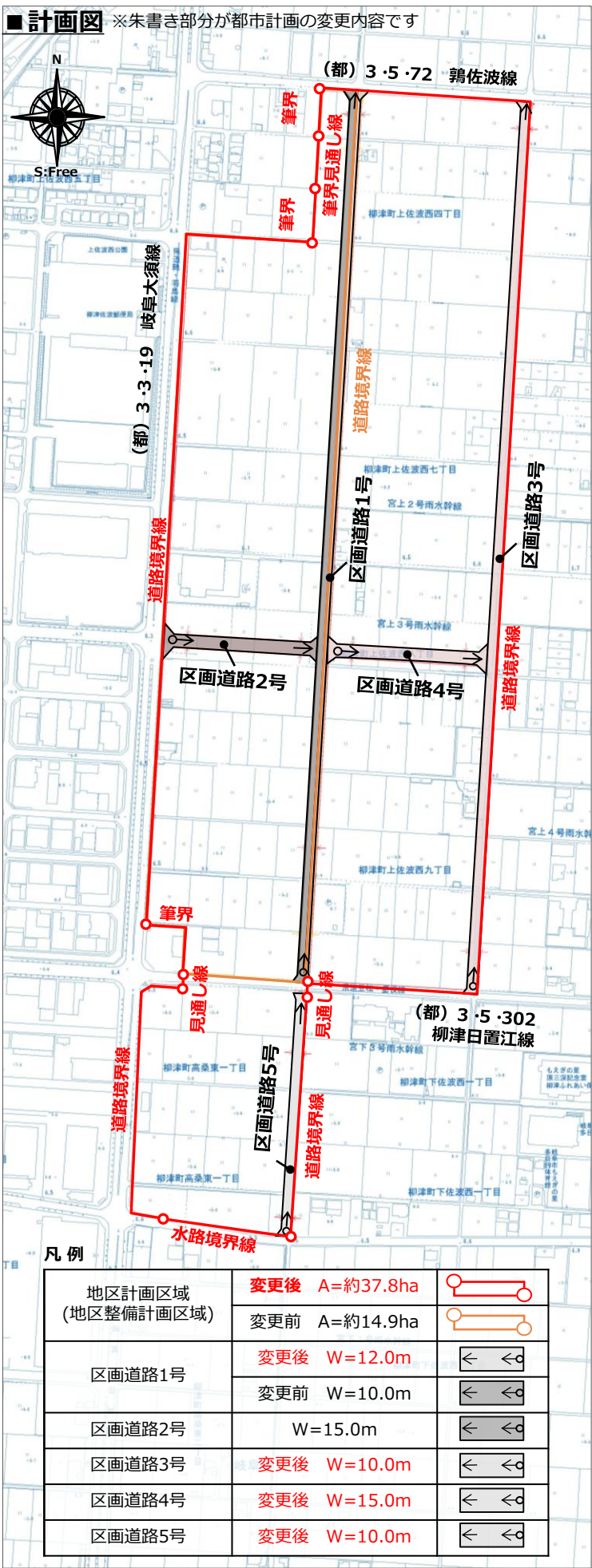


2 策定の経緯と変更の必要性

本地区は、本市の南西部に位置し、(都)岐阜大須線や(都)柳津日置江線が通る地区であり、(都)一般国道21号線へは北へ約2km、名神高速道路岐阜羽島インターチェンジへは南へ約8kmと、広域道路ネットワークが充実した交通利便性の優れた地区である。また、こうした地区特性を生かし、本市の活力や魅力を向上させるため令和3年度改定の「岐阜市都市計画マスタープラン」や、平成27年度に改定した「岐阜市ものづくり産業等集積地計画」において、**ものづくり産業等の集積により産業拠点的形成すること**と位置付け、平成22年5月に柳津町上佐波西地区地区計画、令和5年12月に柳津町上佐波西第2地区地区計画を定め、企業誘致に努めているところである。

これまで、各企業ではサプライチェーンを見直し、国内回帰、国内生産体制の強化が図られてきた。こうした中、国内事業拠点に関する立地計画を持つ事業者の割合は増加傾向にある。本市においても複数の企業から工場や物流施設を立地したいとの相談が寄せられている。こうしたニーズを踏まえ、産業・流通拠点の推進に向けて**周辺の自然環境と調和した良好な工業団地を計画的に形成する**ため、地区計画の区域を拡大する変更を行うものです。

3 地区計画の都市計画変更の概要



■地区計画の方針

(1) 土地利用の方針

ものづくり産業等集積地として、**製造業・物流業の事業所等の集積を図ります。**

(2) 地区施設の整備の方針

安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、地区内の円滑な交通処理を行うため区画道路を適切に配置し整備を行います。

(3) 建築物等の整備の方針

周辺の営農環境等との調和に配慮し、緑豊かで良好な地区環境及び景観形成を図るため、次のルールを定めます。

- ① 建築物等の用途の制限
- ② 容積率の最高限度
- ③ 建ぺい率の最高限度
- ④ 敷地面積の最低限度
- ⑤ 高さの最高限度
- ⑥ 建築物等のデザインなどのルール

(4) その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区内での開発行為について、次のルールを定めます。

- ①周辺の営農環境との調和に配慮し道路に面して植栽や緩衝緑地の整備に努めること
- ②街区又は区画の再編を行う場合は、岐阜市宅地開発指導要綱の規定に基づく道路等の施設を適切に配置し、整備を行うこと
- ③土地の区画形質の変更及び建築行為を行うにあたっては、当該敷地内に開発者負担による流出抑制施設を確保し、施設の管理協定を市と締結し、適切な維持管理に努めること

■建築物等のルール

|   |            |                                                                                                                                                                     |
|---|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 建築物等の用途の制限 | 次に掲げる建築物以外の建築物等は、建築してはならない<br>1 次の業種の工場、倉庫又はこれらに附属する建築物等(準工業地域内に建築してはならないものを除く。)<br>① 製造業<br>② 運輸業(ただし、物品の荷さばき又は流通加工等の業務を行うものに限る)<br>③ 卸売業(小売業を除く。)<br>2 公益上必要な建築物等 |
| 2 | 建築物の容積率    | 最高限度：200%                                                                                                                                                           |
| 3 | 建築物の建ぺい率   | 最高限度：60%                                                                                                                                                            |
| 4 | 建築物の敷地面積   | 最低限度：1,000㎡                                                                                                                                                         |
| 5 | 建築物高さの最高限度 | 建築物の高さは20m以下                                                                                                                                                        |
| 6 | その他の制限     | 建築物、工作物、<br>広告物のデザインのルール                                                                                                                                            |

■建築物及び工作物のデザインのルール

- ①岐阜市景観計画の景観計画区域における景観形成基準の建築物・工作物の色彩が遵守されていること
- ②周囲の善良な風俗を害するような彫刻、絵及び模様を施されていないこと
- ③照明設備は、きらびやかなネオンサイン、光源が点滅し、移動するもの、サーチライト、レーザー光線、その他過度に明るいものでないこと

■屋外広告物のルール

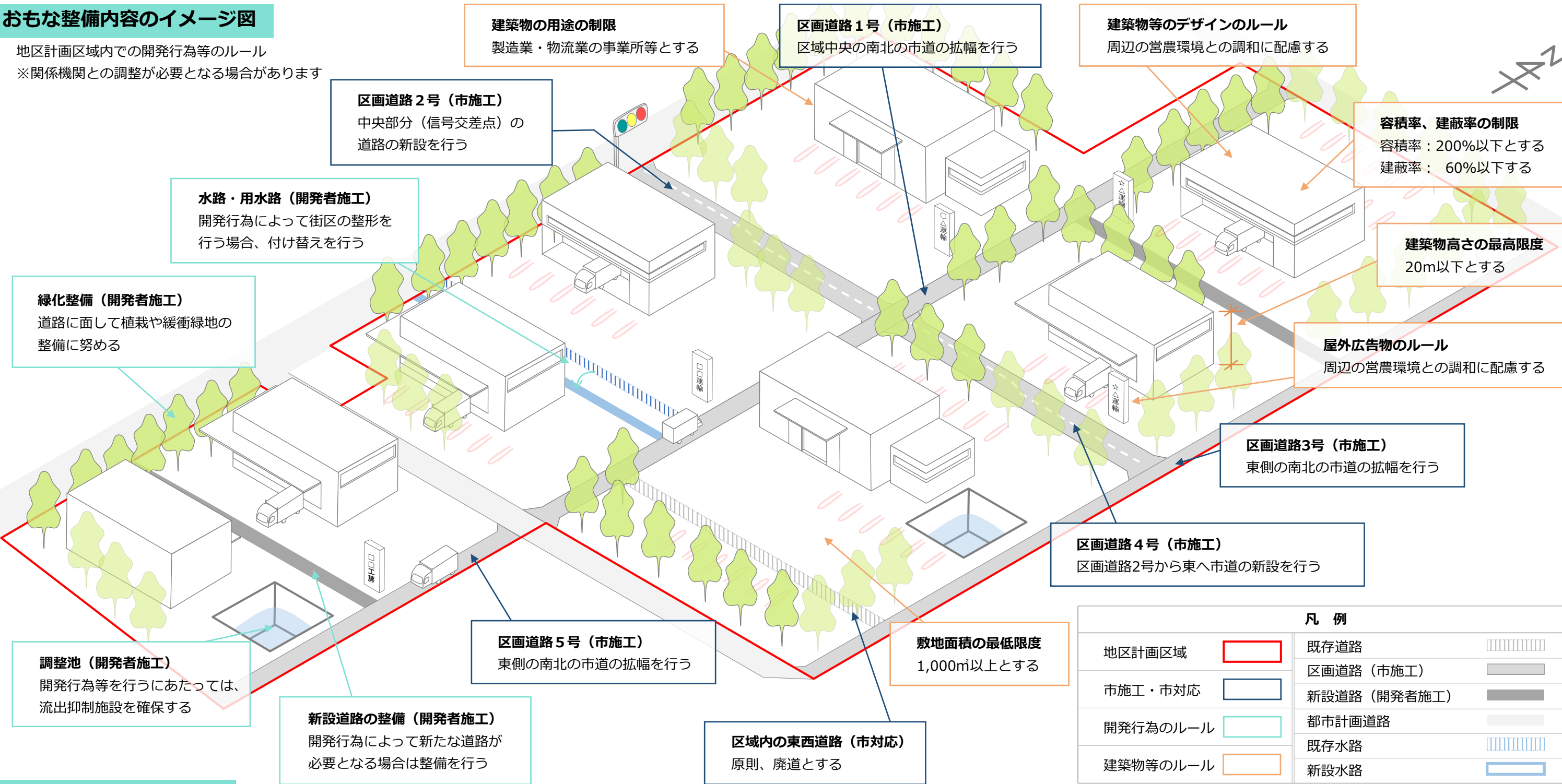
- ①岐阜市屋外広告物条例に違反しないこと
- ②形状、色彩、意匠等は、設置する建築物及び敷地、周囲の景観と調和が図られ、複雑な形状又は派手な原色が主体でないこと
- ③表示内容は、文字や絵を少なくする等の工夫がなされ、単純かつ品位があること
- ④夜間表示が必要なものは、昼間の美観に配慮した照明とし、周囲の景観に影響を与えないよう配慮されていること
- ⑤華美なネオン又は点滅灯が設けられていないこと
- ⑥屋上広告物でないこと
- ⑦壁面広告物は、表示面積の合計が、当該同一壁面の面積の10分の1以下であること
- ⑧野立広告物は、高さが7m以下で、自家広告物以外の広告物は、一の事業所につき1基までとすること  
なお、事業所でない場合は、一つの敷地につき1基までとすること

4 地区計画の変更手続き



おもな整備内容のイメージ図

地区計画区域内での開発行為等のルール  
※関係機関との調整が必要となる場合があります



地区施設等の整備の方針

調整池

| 規模          | 内容                       | 施工の主体 | 管理の主体<br>(施設の管理協定による) |
|-------------|--------------------------|-------|-----------------------|
| 1ha未満の開発行為等 | 「実施運用に関する要領」に合わせて施設整備を行う | 開発者   | 施設管理者                 |
| 1ha以上の開発行為等 | 「岐阜市宅地開発指導要綱」に基づき整備を行う   | 開発者   | 施設管理者                 |

地区計画の運用について

地区計画の都市計画決定後、地区計画区域内において建築物及び工作物等の建築を行う方は、工事に着手される日の30日前までに岐阜市（窓口：都市計画課）へ「地区計画の届出」が必要になります。（都市計画法第58条の2）  
「地区計画の届出」により、建築物及び工作物の建築計画が、地区計画のルールに適合しているか、審査を行います。

地区内道路

| 施設の名称    | 計画幅員（m） | 施工の主体 | 管理の主体           |
|----------|---------|-------|-----------------|
| 区画道路1号   | 12.0    | 岐阜市   | 岐阜市             |
| 区画道路2号   | 15.0    | 岐阜市   | 岐阜市             |
| 区画道路3号   | 10.0    | 岐阜市   | 岐阜市             |
| 区画道路4号   | 15.0    | 岐阜市   | 岐阜市             |
| 区画道路5号   | 10.0    | 岐阜市   | 岐阜市             |
| その他の新設道路 | —       | 開発者   | 岐阜市（※事前協議が必要です） |

※このパンフレットは、計画の概略を示すもので、図面の精度や内容を証明するものではありません。 2025年（令和7年）3月作成