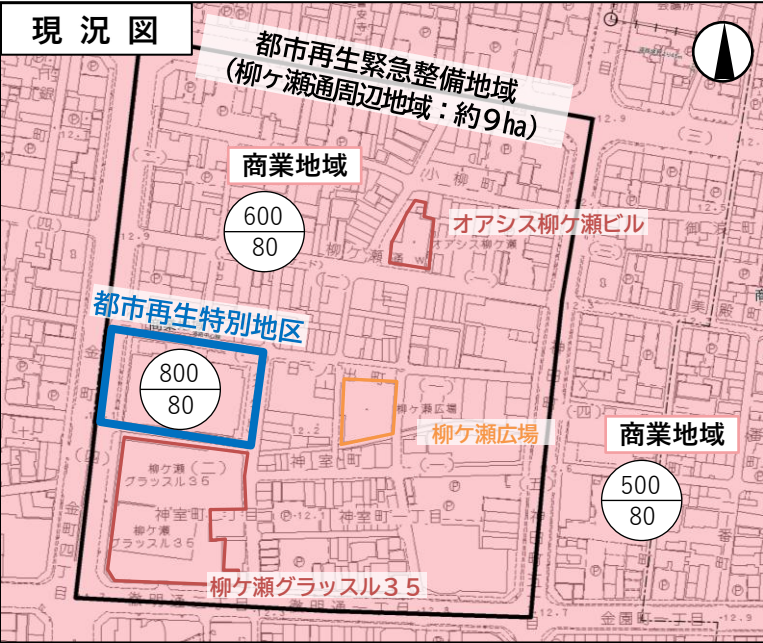


日ノ出町2丁目地区の都市計画変更について

1 都市計画の現状



現況土地利用規制状況

|          |           |
|----------|-----------|
| 用途地域     | 商業地域      |
| 建ぺい率／容積率 | 80％／800％  |
| 防火地域     | 防火地域      |
| その他の地域地区 | 駐車場整備地区   |
| 都市再生特別地区 | 日ノ出町2丁目地区 |

変更（廃止）理由

本地区では、昭和50年に土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、柳ヶ瀬地区第一種市街地再開発事業及び高度利用地区の都市計画決定とあわせて、商業地域における容積率を600％以下から800％以下へ緩和する変更を行った。これにより、昭和52年に大型商業施設の再開発事業が実施された。さらに、平成16年には、柳ヶ瀬通周辺地域における商業機能の強化及びにぎわいの創出を目的として、都市再生特別地区（日ノ出町2丁目地区）が都市計画決定され、公開空地の再編や大型商業施設のリニューアル等を通じて、更なる中心市街地の活性化及び都市再生に寄与してきた。

しかし、人口減少や消費行動の多様化等による社会経済情勢の変化に加え、地区の前提となっていた**大型商業施設が令和6年7月に閉店し取り壊されるなど**、本地区では**当初の事業目的及び土地利用の前提条件から大きく様変わりしている**。

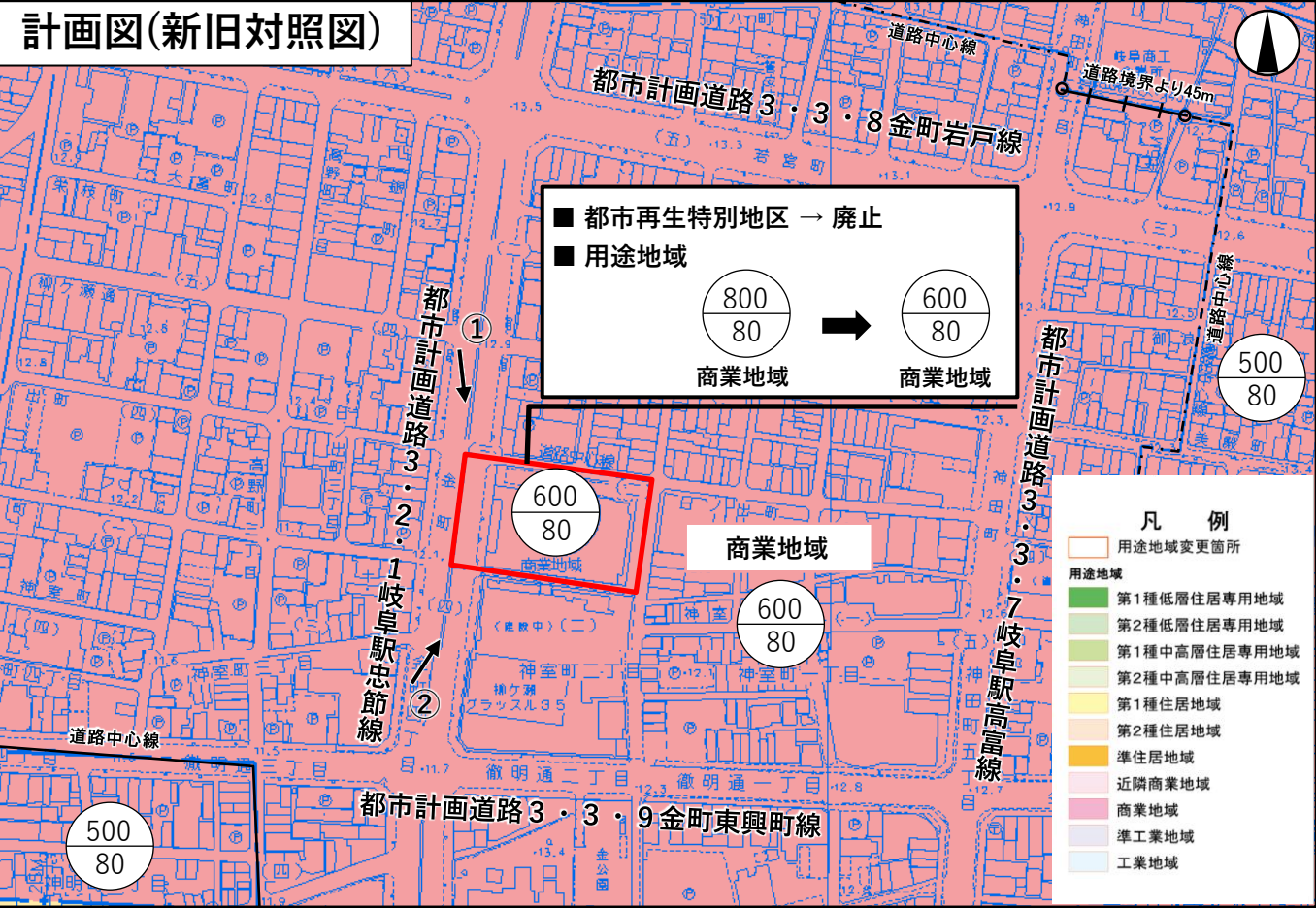
一方、本地区では、中心市街地の活性化に向けた新たな土地利用の検討が進められていることから、**柔軟な土地利用を可能とするため、都市再生特別地区（日ノ出町2丁目地区）の廃止および本地区における商業地域の容積率を800％以下から600％以下へ変更が必要となった**。

都市再生特別地区 平成16年10月22日 岐阜県告示第826号

| 種類                      | 面積<br>(ha) | 建築物その他の<br>工作物の誘導<br>すべき用途 | 建築物の<br>容積率の<br>最高限度 | 建築物の<br>容積率の<br>最低限度 | 建築物の<br>建ぺい率の<br>最高限度(※) | 建築物の<br>建築面積の<br>最低限度(㎡) | 建築物の<br>高さの<br>最高限度(m) | 備考 |
|-------------------------|------------|----------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|----|
| 都市再生特別地区<br>(日ノ出町2丁目地区) | 約0.59      | —                          | 100/10               | 80/10                | 8/10                     | 1,000                    | 56.4                   |    |

※建築物の建ぺい率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号のいずれにも該当する建築物または同条第5項第1号に該当する建築物については2/10を加えた数値とする。

2 都市計画変更（案）の概要



変更する都市計画の概要

都市再生特別地区

用途地域 容積率/建ぺい率

変更前

日ノ出町2丁目地区

商業地域 800/80

変更後

廃止

商業地域 600/80

### 3 建築物の制限

#### 【用途地域とは】

健全で快適な都市づくりのため、住宅地、商業地、工業地などの地域に区分し、**地域ごとに建築できる建築物の種類（住宅、店舗、工場など）及び建築物の規模（建ぺい率、容積率等）を定めるものです。**

#### <用途地域制度の変遷>

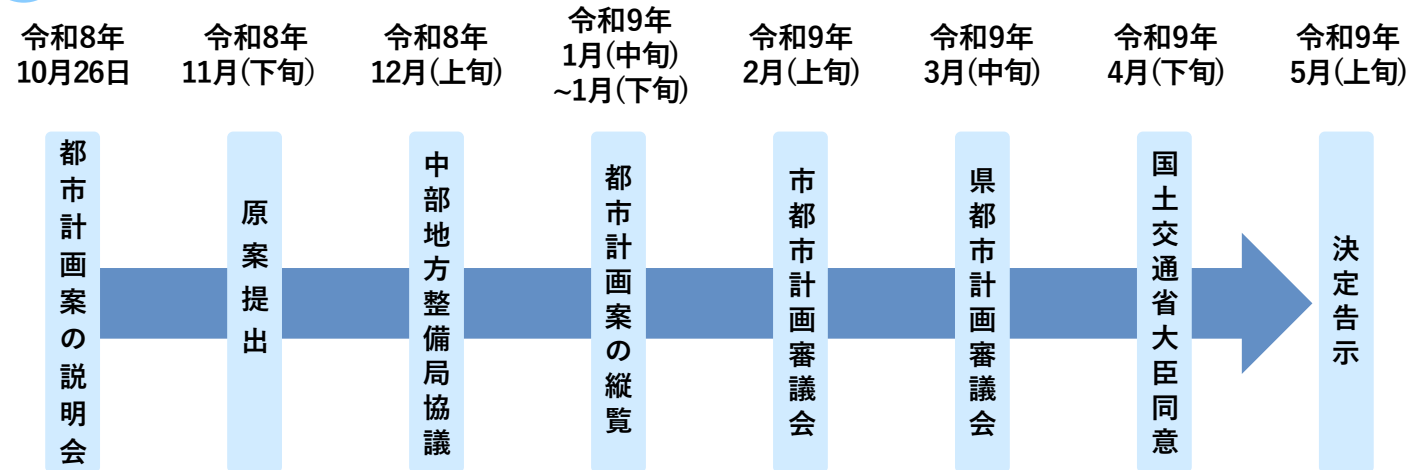
現行の用途地域制度は、昭和43年に施行された都市計画法により、8種類の用途地域と地域ごとに建ぺい率及び容積率等を指定するものとして創設され、その後の法改正によって平成4年に12種類、平成30年に13種類となりました。

#### <岐阜市の用途地域制度の変遷経緯>

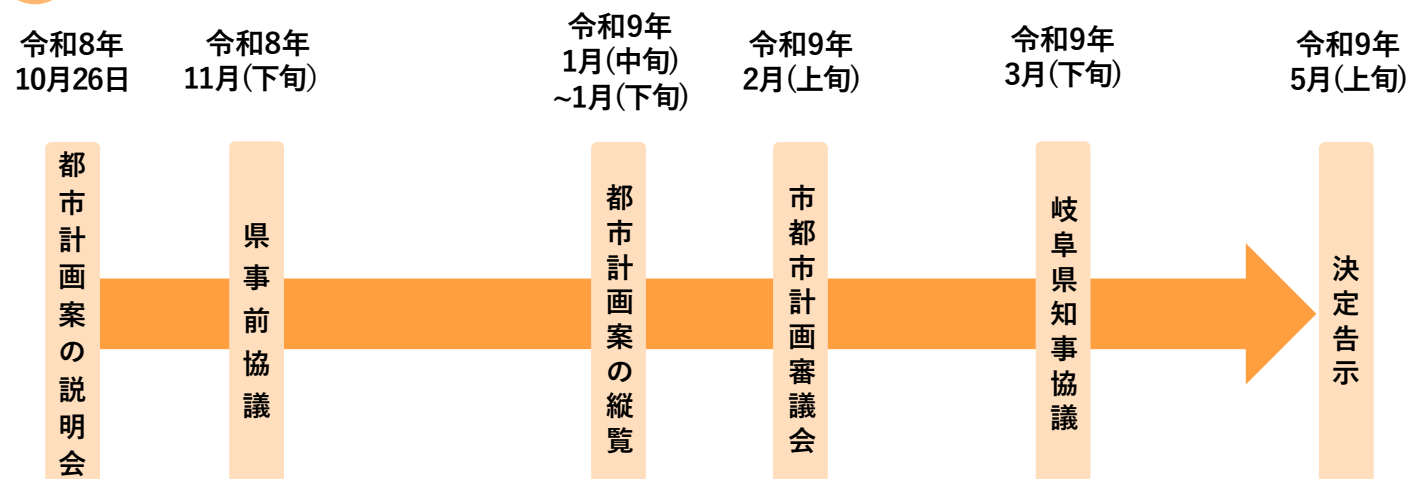
本市の用途地域については、昭和43年から昭和48年までは、旧都市計画法に基づいて、4種の用途地域が指定されていました。昭和48年に8種類の用途地域を指定した後、平成8年には12種類の用途地域へ見直し、その後も土地利用の状況等に応じて変更を行ってきました。

### 4 今後のスケジュール

#### 都市再生特別地区の廃止（県決定）



#### 用途地域の変更（市決定）



#### 【問合せ先】

岐阜市役所 都市建設部 都市計画課 土地利用計画係  
〒500-8701 岐阜市司町40番地1（本庁舎15階）  
電話 058-265-3906 FAX 058-214-2381

| 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                                                       |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------|---------|-------|--------|------|-------|------|--------|----------------------------------------------------------|
| 建てられる用途                                |                                               |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |                                                          |
| 建てられない用途                               |                                               |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |                                                          |
| ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり                  |                                               |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |                                                          |
| 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                                    | 店舗等の床面積が 150㎡以下のもの                            |             | ①           | ②            | ③            |         |         |       |        |      |       |      | 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                    |
|                                        | 店舗等の床面積が 150㎡を超え 500㎡以下のもの                    |             |             | ②            | ③            |         |         |       |        |      |       |      | ④      | 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 |
|                                        | 店舗等の床面積が 500㎡を超え 1,500㎡以下のもの                  |             |             |              | ③            |         |         |       |        |      |       |      | ④      | ③ 2階以下                                                   |
|                                        | 店舗等の床面積が 1,500㎡を超え 3,000㎡以下のもの                |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      | ④      | ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。                                         |
|                                        | 店舗等の床面積が 3,000㎡を超え 10,000㎡以下のもの               |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      | ④      |                                                          |
|                                        | 店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの                        |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |                                                          |
| 事務所等                                   | 事務所等の床面積が 150㎡以下のもの                           |             |             |              | ▲            |         |         |       |        |      |       |      |        | ▲ 2階以下                                                   |
|                                        | 事務所等の床面積が 150㎡を超え 500㎡以下のもの                   |             |             |              | ▲            |         |         |       |        |      |       |      |        |                                                          |
|                                        | 事務所等の床面積が 500㎡を超え 1,500㎡以下のもの                 |             |             |              | ▲            |         |         |       |        |      |       |      |        |                                                          |
|                                        | 事務所等の床面積が 1,500㎡を超え 3,000㎡以下のもの               |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |                                                          |
|                                        | 事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの                        |             |             |              |              |         |         |       |        |      |       |      |        |                                                          |
| ホテル、旅館                                 |                                               |             |             |              |              | ▲       |         |       |        |      |       |      |        | ▲ 3,000㎡以下                                               |
| 遊戯・風俗施設                                | ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットニング練習場等            |             |             |              |              | ▲       |         |       |        |      |       |      |        | ▲ 3,000㎡以下                                               |
|                                        | カラオケボックス等                                     |             |             |              |              |         | ①       | ①     |        |      |       |      | ①      | ① 10,000㎡以下                                              |
|                                        | 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等                       |             |             |              |              |         | ①       | ①     |        |      |       |      | ①      |                                                          |
|                                        | 劇場、映画館、演芸場、観覧場                                |             |             |              |              |         |         | ▲     |        |      |       |      |        | ▲ 客席200㎡未満、店舗等の床面積は、10,000㎡以下                            |
|                                        | キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等                          |             |             |              |              |         |         |       |        | ○    | ▲     |      |        | ▲ 個室付浴場等を除く                                              |
| 公共施設・病院・学校等                            | 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                                            |
| 工場・倉庫等                                 | 建築物附属自動車車庫                                    | ①           | ①           | ②            | ②            | ③       | ③       | ○     | ○      | ○    | ○     |      |        | ① 600㎡以下 1階以下<br>② 3,000㎡以下 2階以下<br>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                                          |
|                                        | 危険性及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<br>作業場の床面積 ① 50㎡以下<br>② 150㎡以下<br>③ 300㎡以下 |
|                                        | 危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場                         |             |             |              |              |         |         |       | ②      | ②    | ○     | ○    | ○      |                                                          |
|                                        | 危険性及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<br>② 150㎡以下<br>③ 300㎡以下<br>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       | ②       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ① 1,500㎡以下 2階以下<br>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                                    |

  該当用途