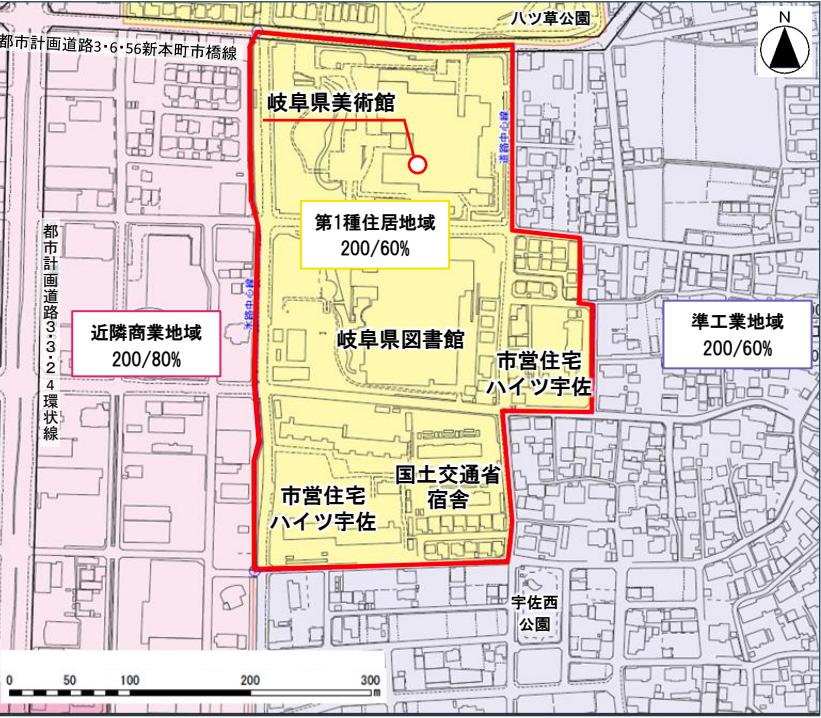


岐阜都市計画用途地域の変更(岐阜市決定)について 宇佐地区

1 都市計画の現状

位置図（現況用途地域図）



宇佐地区は、JR西岐阜駅から岐阜県庁にかけて、南西部の地域生活拠点に位置付けられています。また、同地区は、(都)環状線の東側エリアにある岐阜県図書館や岐阜県美術館、市営住宅などがまとまって立地し、閑静な住宅地を形成しています。

本地区の都市計画の概要（現況）	
区域区分	市街化区域
用途地域	第1種住居地域
容積率／建ぺい率	200／60

2 用途地域変更の必要性

課題

本地区は2017（平成29）年3月に策定された立地適正化計画において、日常生活に必要な都市機能の充足を目的とする「**地域生活圏の核となる集約拠点**」として都市機能誘導区域に位置付けられています。岐阜県美術館が建築された1982(昭和57)年当時、用途地域として住居地域が指定されていましたが、1992(平成4)年に、都市計画法と建築基準法の改正により、現行の**第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）**に移行した際に、岐阜県美術館は**床面積3,000㎡を超える大規模な施設**であることから**用途不適格として既存不適格**となっています。

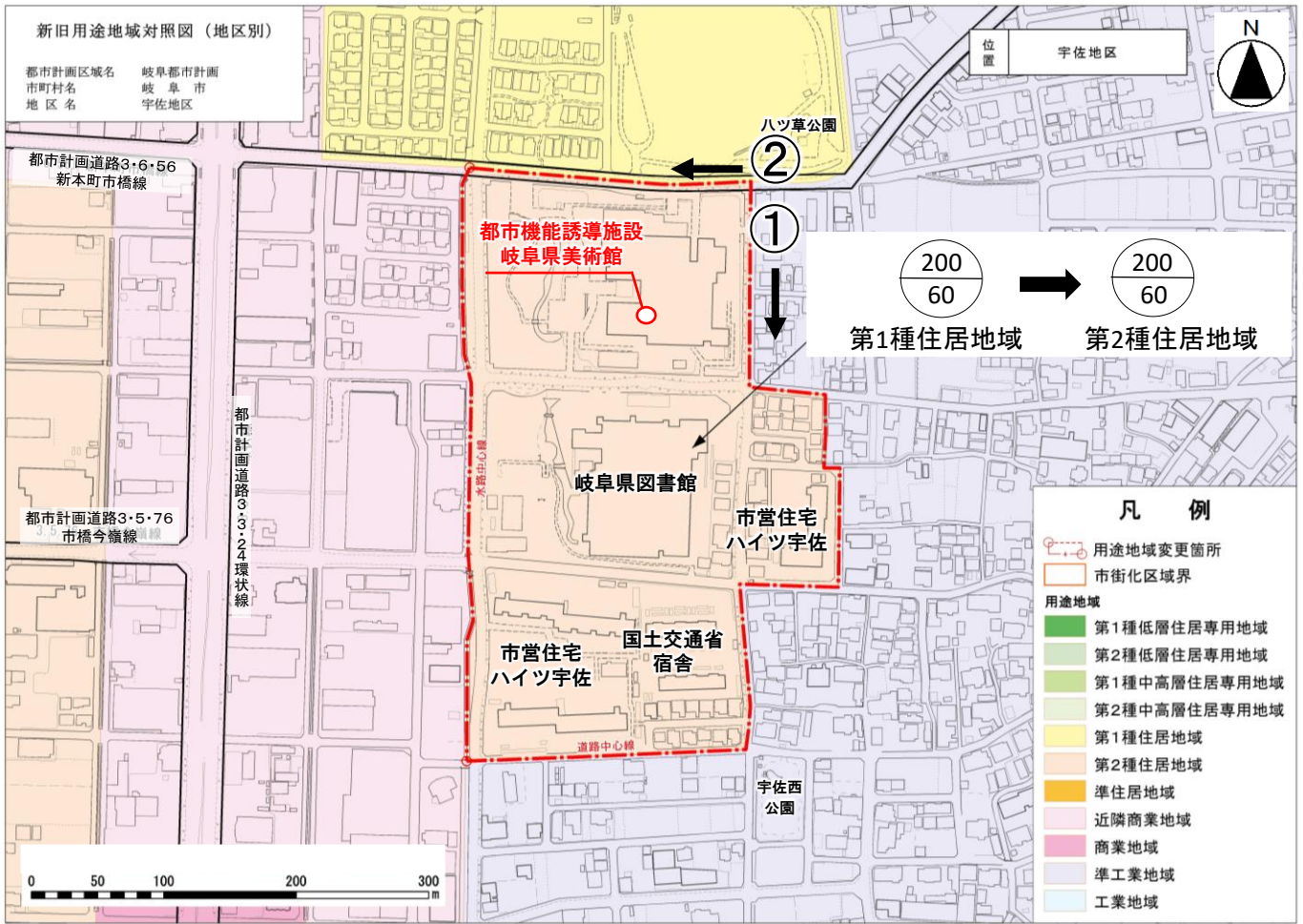
教育文化施設として**都市機能誘導施設に位置付けられた、岐阜県美術館の維持**に支障がないように**用途地域の適合を図る**ため、**第1種住居地域から第2種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）に用途地域の変更**を行います。

岐阜市都市計画マスタープラン（地域別構想 南西部）



3 都市計画変更(案)の概要

計画図(新旧用途地域対照図)



変更する都市計画の概要

	変更前	変更後
用途地域	第1種住居地域	第2種住居地域
容積率/建ぺい率	200/60	200/60
面積	約10.2ha	約10.2ha

第一種住居地域

住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域

主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

4 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。**

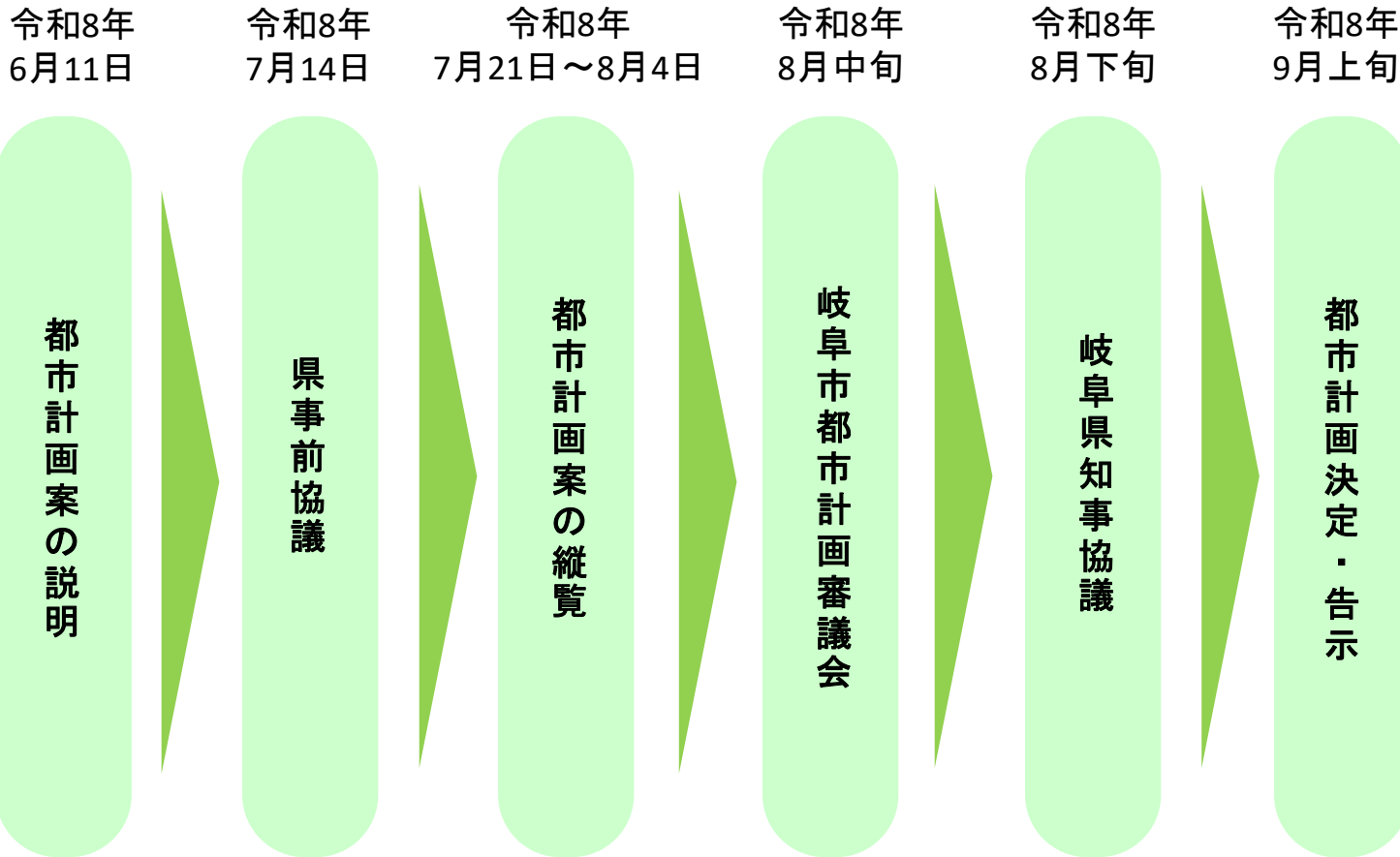
<用途地域制度の変遷>

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。

5 今後のスケジュール



【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	準工業地	工業地	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					○	○	○	○	○	○	○	○	
遊戯・風俗施設	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
	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等					▲	○	○	○	○	○	○		▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等						①	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
公共施設・病院・学校等	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
	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
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
工場・倉庫等	①②③については、建築物の延べ面積の1/2かつ備考欄に記載の制限	※一回地の敷地内について別に制限あり												
	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
	危険性や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 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	
	危険性や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 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 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 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												

変更前 変更後