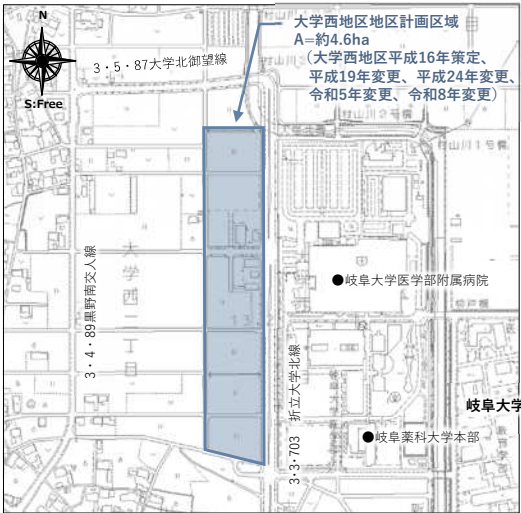


1 位置図



2 地区計画の策定の経緯

本地区は、岐阜市北西部に位置し、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、岐阜市都市計画マスタープランにおいて、岐阜大学を中心とした学術・研究の拠点に位置づけられています。平成16年には岐阜大学医学部及び附属病院の移転に合わせ、市街化調整区域での無秩序な開発の防止し、関連施設の誘導を図り、周辺の自然環境と調和した学術・研究拠点の形成を進めるため、地区計画の都市計画決定を行いました。その後、更なる拠点化に向けて、利便施設などの建築物用途の追加や建築物の高さの最高限度を緩和するルールの追加、施設の建築を誘導するため地区施設（区画道路）の配置の変更、岐阜薬科大学のキャンパス整備を行うため地区施設（区画道路）を再編する都市計画変更を行ってきました。こうした都市計画変更を重ね、本地区では、調剤薬局や医薬品・化粧品小売業の店舗が立地しているほか、岐阜薬科大学の建築も進められています。

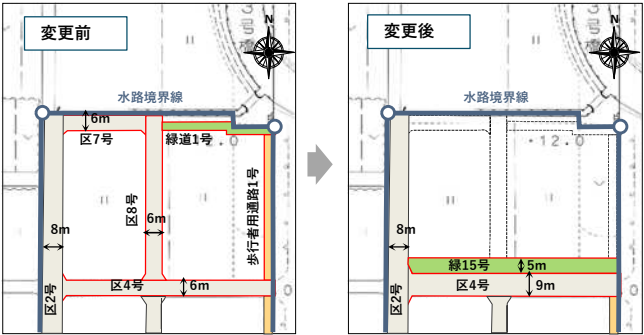
令和7年に岐阜IC（インターチェンジ）が開通し、交通ネットワークが強化され、各方面へのアクセス性の向上と所要時間の短縮が図られたことにより、岐阜ICと本巣IC交通量は増加しており、あわせて企業の立地需要も高まっています。特に複数の企業から、本地区の街区規模を超える研究施設等の立地相話が寄せられています。

このような背景を踏まえ、**周辺の自然環境の調和と景観に配慮しつつ、学術・研究拠点の形成に寄与する企業誘致を推進するため、大規模な建築要望にも柔軟に対応できるよう、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

①地区施設の配置及び規模の変更

- ・2つに区分された街区について、一体的な敷地利用を可能とするため、**区画道路7号、区画道路8号、緑道1号及び歩行者用通路1号を廃止する**
- ・円滑な交通処理のため、**区画道路4号の幅員を拡幅する**
- ・街区再編に伴い、**緑道15号（W＝5.0m）を新設する**



②屋外広告物のルールの変更

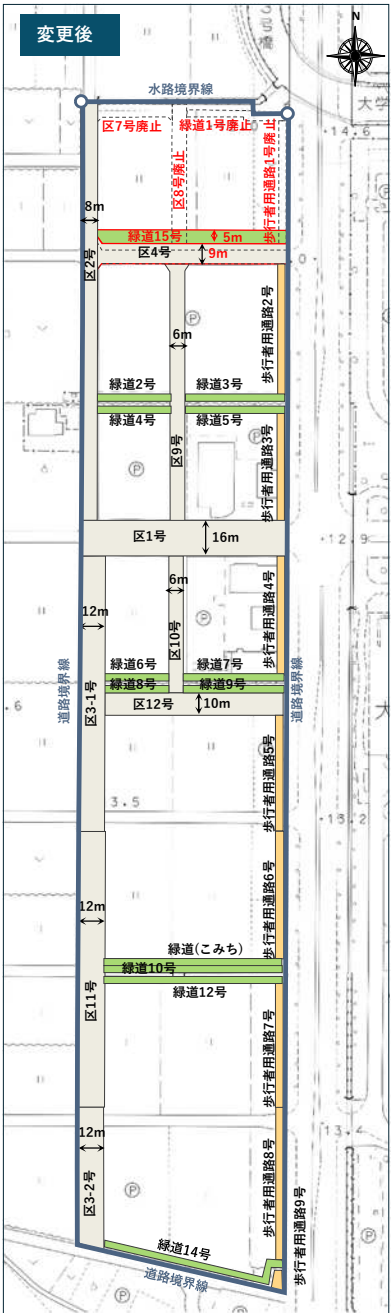
- ・街区の一体的な敷地利用を考慮し、掲出できる野立広告物の**表示個数を変更する**
- ・岐阜市屋外広告物条例の一部改正に伴い、**項ずれの整合を図る**

野立広告物 変更内容	変更前	変更後
自家広告物 （管理用広告物除く）	1事業所につき1基	道路と接する事業所の敷地の1辺につき1基とする。
管理用広告物		必要最低限の個数とし、同一のものを連続して掲出しない。

③こみち設置のルールの変更

街区間の人の誘導等を確保しつつ、敷地の利活用を図るため、**敷地内に緑道を併設する際のこみちの設置基準を変更する**

変更前	変更後
敷地内に街区間の人の誘導及び地区のにぎわいを創出する(略)歩道状空地又は通り抜け空地（以下「こみち」という。）を設置すること。	敷地内に街区間の人の誘導及び地区のにぎわいを創出する(略)歩道状空地又は通り抜け空地（以下「こみち」という。）を設置すること。ただし、敷地内に緑道がある場合又は敷地の東西が道路と接しない場合は、この限りでない。



凡例		
	地区計画区域 A＝約4.6 ha (地区整備計画区域)	
	変更箇所	
地区施設		
【区画道路】		
幅員	変更前	変更後
W＝16.0m W＝12.0m W＝10.0m W＝9.0m W＝8.0m W＝6.0m	1号 3-1号、3-2号、11号 12号 4号 2号 4号、7号、8号、 9号、10号	1号 3-1号、3-2号、11号 12号 4号 2号 9号、10号 ※7号、8号は廃止
【歩行者用通路】		
幅員	変更前	変更後
W＝3.0m	1号～9号	2号～9号 ※1号は廃止
【緑道】		
幅員	変更前	変更後
W＝3.0m W＝5.0m	1号～10号、12号、 14号	2号～10号、12号、 14号、 ※1号は廃止 15号

4 地区計画の変更手続き



5 大学西地区地区計画の内容について

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。

地区計画の方針

(1)土地利用の方針

- ① 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。
- ② 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。

(2)地区施設の整備の方針

地区施設の整備について、次のルールを定めます。

- ① 計画幅員16m、12m、10m、9m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すること
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すること
- ② アメニティあふれる歩行空間確保に向けて、緑道及び歩行者用通路を配置すること
- ③ 区画道路1号については公共、その他の区画道路並びに緑道及び歩行者用通路については開発者による整備を行うこと
- ④ 公共による区画道路並びに民間による緑道及び歩行者用通路の適切な維持管理を行うこと

(3)建築物等の整備の方針

学術・研究の拠点にふさわしい、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、建築物等の用途の制限、容積率及び建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定めます。

(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 地区内の施設整備にあたっては、ユニバーサルデザイン環境の整備に努めること
- ② 土地の区画形質の変更及び建築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、当該施設の管理協定を締結、適切な維持管理に努めること
- ③ 敷地内に街区間の人の誘導及び地区のにぎわいを創出する歩道状空地又は通り抜け空地の設置に努めること
- ④ 緑豊かで良好な地区環境を目指し、敷地内の緑化推進に努めること
- ⑤ 地区施設に定めるもののほか必要に応じて、適切に公共施設を配置、整備を行い、適切に維持管理を行うこと

地区施設等の整備

地区施設（区画道路）	計画幅員	施工主体	管理主体
1号	16.0m	岐阜市	岐阜市
3-1号、3-2号、11号	12.0m	開発者	
12号	10.0m		
4号	9.0m		
2号	8.0m		
9号、10号	6.0m		

その他の地区施設等	計画幅員	施工主体	管理主体
歩行者用通路	3.0m	開発者	施設管理者
緑道	5.0m		
	3.0m		
流出抑制施設	-		

※開発区域内に係る部分の基盤整備が必要となります。
※関係機関との調整が必要となる場合があります。

主な整備内容のイメージ

建築物の用途の制限
建築物の容積率の最高限度
建築物の建蔽率の最高限度
建築物の最高高さ
建築物等の形態意匠の制限

敷地面積の最低限度
(≧400㎡)

屋外広告物の制限

流出抑制施設の整備(調整池)

- ・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
- ・管理については、河川管理者と管理協定を締結する

緑道の整備
・10m当りに高木1本以上を植栽

歩行者用通路の整備
都市計画道路「折立大学北線」から3mとする

区画道路の整備
道路の舗装や側溝の整備

建築物に関する事項

1	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」
2	建築物の容積率	最高限度：200%
3	建築物の建蔽率	最高限度：60%
4	建築物の敷地面積	最低限度：400㎡
5	建築物の高さ	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。)・・・【高さ制限の緩和要件】参照

【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

一定規模以上の建築面積に含まれない敷地を確保した場合

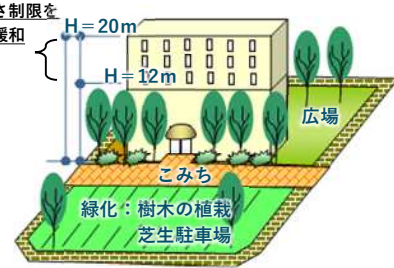
要件3：緑化整備

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

要件4：公開空地の整備

一般の人に自由に入出りできる一定規模以上の歩道、グレードの高い「こみち」及び広場等の開放されたスペースが整備される場合

12mの高さ制限を
20mまで緩和



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

- ① 色彩は、派手な原色を避け、マンセル値の彩度は4以下であること
- 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

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 形状や意匠等は、周囲の景観と調和し、複雑な形状としない
- ④ 文字や絵の大きさは、周囲の景観と調和し、品位あるものとする
- ⑤ 同一方向へ2面以上掲出する場合は各々の調和を図ること
- ⑥ 照明をつける場合は昼間の美観、周囲の景観に配慮すること
- ⑦ 華美なネオン又は点滅灯は、設置しないこと
- ⑧ 一の事業所につき自家広告物等(管理用広告物を除く)の表示面積は合計が50㎡以下とすること。**管理用広告物は、必要最小限の個数とし、同一のものを連続して掲出ししないこと**
- ⑨ 屋上広告物及び広告旗でないもの
- ⑩ 野立広告は高さ7m以下かつ4㎡以下であること
- ⑪ **野立広告物(管理用広告物を除く)は道路と接する事業所の敷地の1辺につき1基とする。**
- ⑫ 壁面広告は表示面積が同一壁面の面積の10分の1以下であること
- ⑬ 突出広告は1つの事業所につき1基、4㎡以下であること

「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。**(敷地内に緑道がある場合又は敷地の東西が道路と接しない場合は整備不要)**

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こと

- ② 隣接敷地の「こみち」とネットワークを図ること

構造に関するルール

- ① 幅員3m(有効幅員2m)以上であること

- ② 緑化の整備を行うこと

- ③ バリアフリー構造とすること

設置物のルール

- ① 塀、さく、門は設置しないこと

- 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

