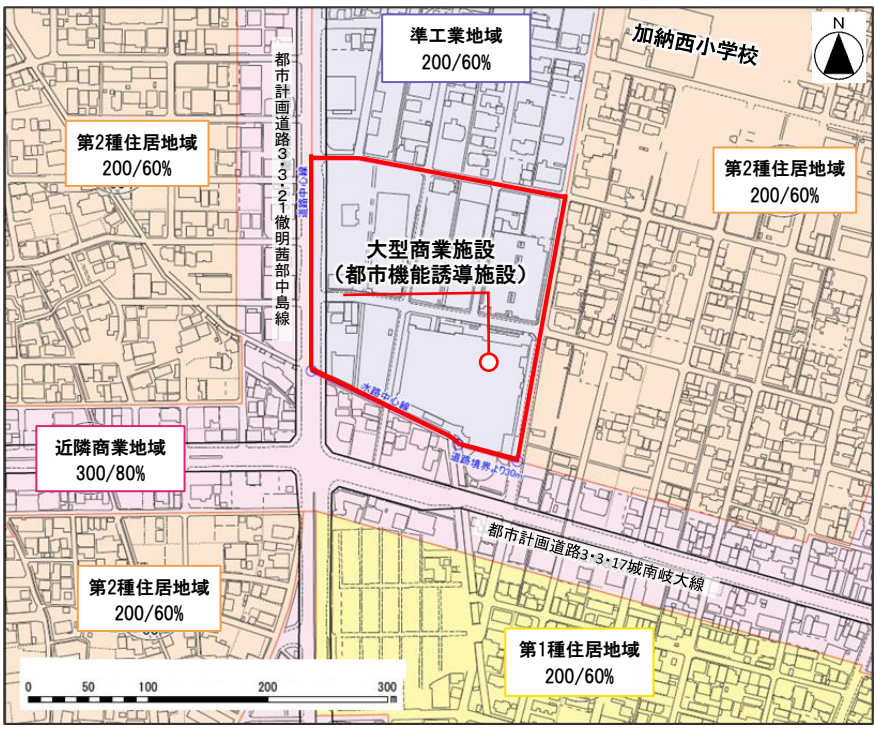


岐阜都市計画用途地域、特別用途地区の変更(岐阜市決定)について 加納地区

1 都市計画の現状

位置図（現況用途地域図）



加納地区は、中心市街地の南西に位置し、南北方向の(都)徹明西部中島線の沿道と東西方向の幹線街路である(都)城南岐大線に近接する交差点付近に位置しています。同地区は、JR岐阜駅南側の地域生活拠点の一端を担っており、地区内には、大型商業施設を含む商業・業務施設が立地、集積しています。

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	準工業地域
容積率／建ぺい率	200／60
特別用途地区	大規模集客施設立地規制地区

2 用途地域・特別用途地区変更の必要性

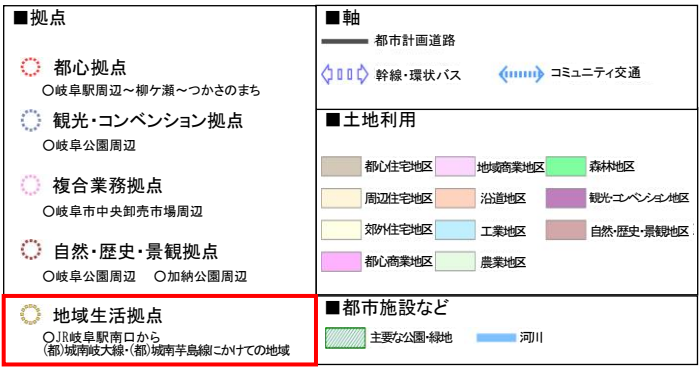
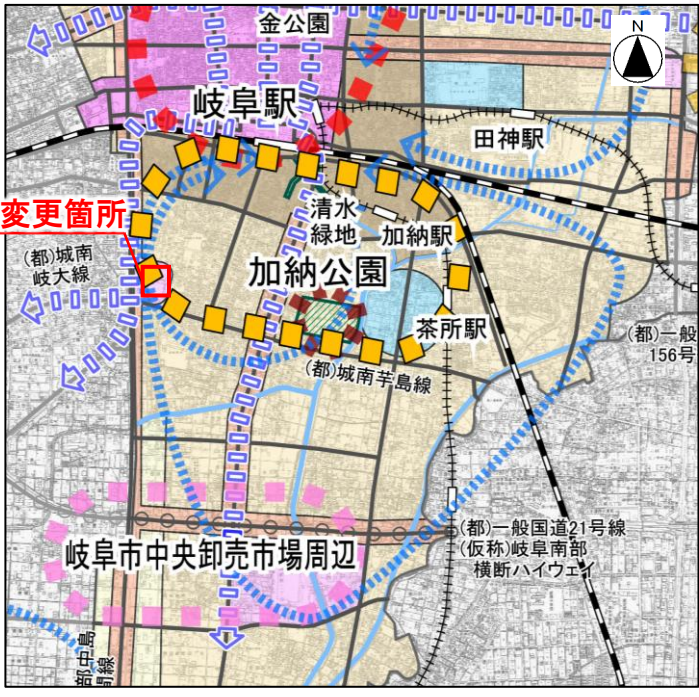
課題

加納地区は、岐阜市都市計画マスタープランでは、**地域生活拠点の一部**に位置付けられ、岐阜市立地適正化計画においては「**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。一方で、2007(平成19)年に市内の全ての準工業地域に対し、都市構造に影響を及ぼす大型商業施設の規制を目的に、**特別用途地区の一つである大規模集客施設立地規制地区**を定め、**床面積10,000㎡を超える大規模集客施設を規制**しています。

都市機能誘導施設の誘導を図るべき区域であるにもかかわらず、“都市機能誘導施設のスーパー”として位置付ける当該施設が、**現行の都市計画による土地利用規制では既存不適格**となり、**施設の存続や有効な土地利用に制限**のかかる土地となっています。

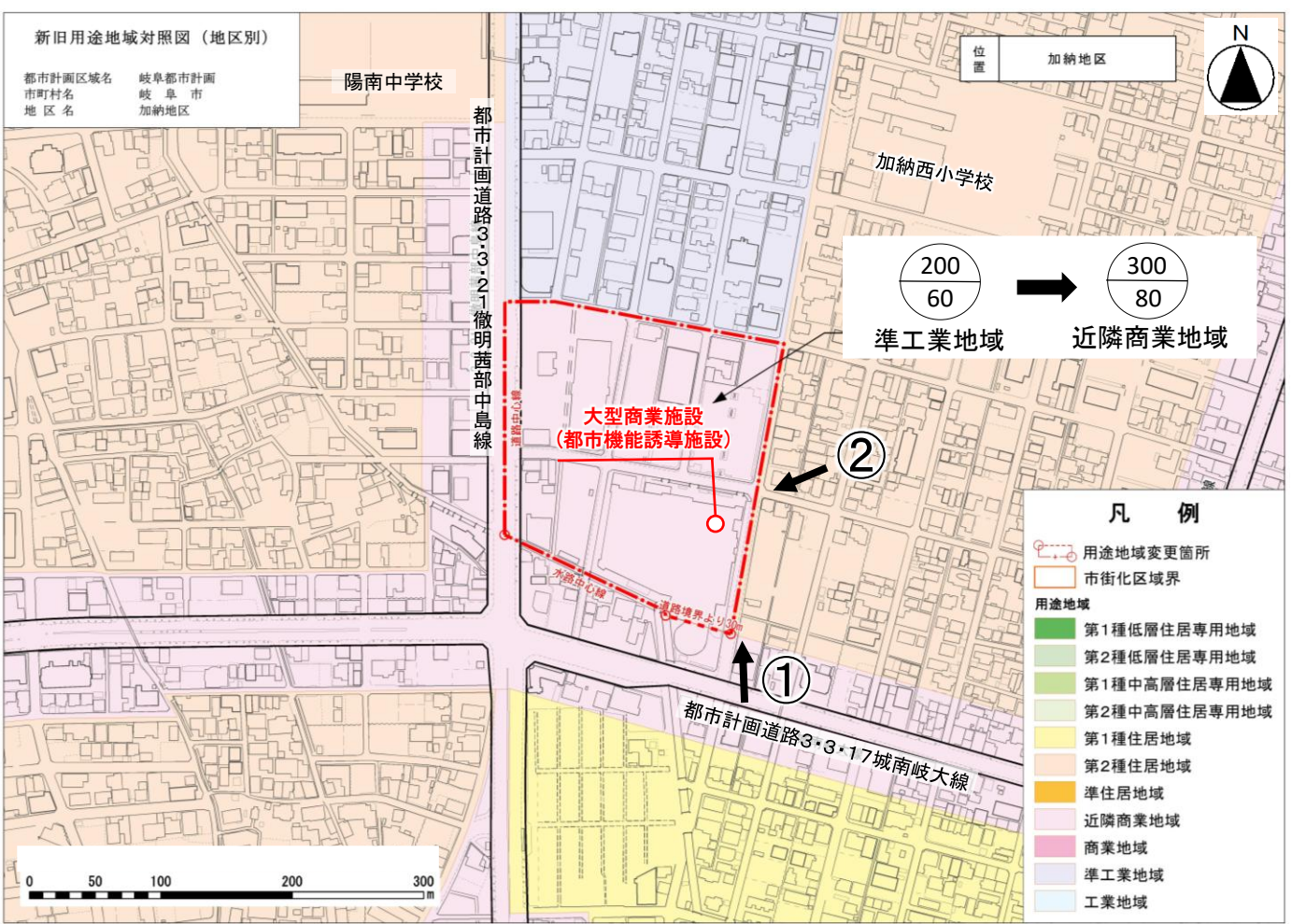
都市機能誘導施設に位置付けられた**大型商業施設の存続**や**一体的な土地の更なる有効活用**を推進するため、**大規模集客施設立地規制地区の変更**とともに**準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）から近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%）に用途地域の変更**を行いました。

岐阜市都市計画マスタープラン（地域別構想 中央部）



3 都市計画変更の概要

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
用途地域	準工業地域
容積率/建ぺい率	200/60
特別用途地区	大規模集客施設立地規制地区
面積	約4.0ha
	変更後
用途地域	近隣商業地域
容積率/建ぺい率	300/80
特別用途地区	なし
面積	約4.0ha

準工業地域

主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

近隣商業地域

まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

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更経緯>

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。

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、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		非住宅部分の用途制限あり 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 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。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。	
店舗等	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	④			
	店舗等の床面積が 150㎡を超え 500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	④			
	店舗等の床面積が 500㎡を超え 1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	④			
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え 3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	④			
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え 10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	④			
事務所等	店舗等の床面積が 10,000㎡を超えるもの							○	○	○	○				
	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○			
	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				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下		
	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、パッティング練習場等						▲	○	○	○	○	○		▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等							①	①	○	○	①	①	① 10,000㎡以下 ▲ 客席200㎡未満、店舗等の床面積は、10,000㎡以下 ▲ 個室付浴場等を除く	
	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								▲	○	○				
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等										○	▲			
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	
	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	
	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		※一団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
工場・倉庫等	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										○	○	○		
	危険性が大きいとか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	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
量が少ない施設										○	○	○	○		
量がやや多い施設												○	○		
量が多い施設												○	○		
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

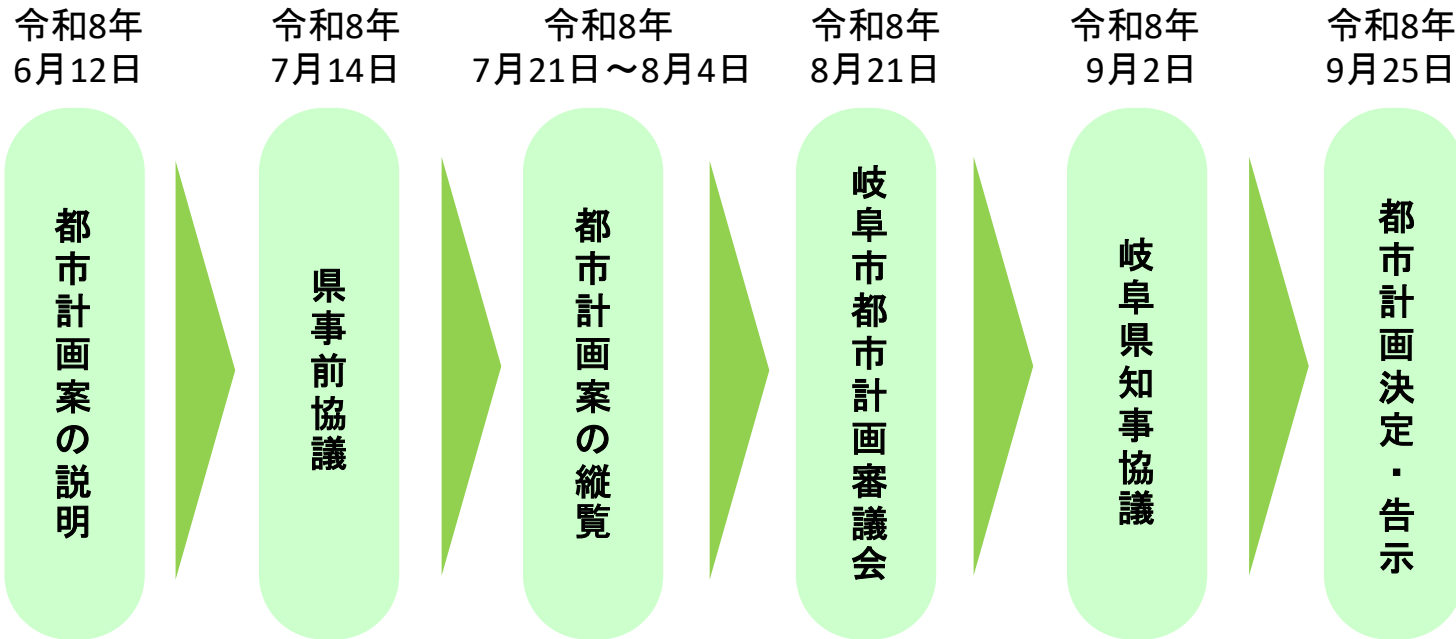
【大規模集客施設立地規制地区とは】

大規模集客施設は、商業地域・近隣商業地域・準工業地域において建築が可能となっていますが、平成18年の都市計画法、建築基準法の改正をうけて、本市においては、都市構造に影響を及ぼす**大型商業施設の規制**を目的に、準工業地域を対象に**特別用途地区の一つとして、平成19年に「大規模集客施設立地規制地区」**を定めています。

- 対象区域
- 岐阜市内の全ての準工業地域（A=約1,213ha）
- 規制対象
- 下表に示す床面積が10,000㎡以上の大規模集客施設を新たに建築することはできません。

用 途	具体的な施設の例	備 考
劇場 映画館 演芸場 観覧場 ナイトクラブ	音楽ホール、演劇ホール、多目的ホール 映画館（シネマコンプレックスを含む） 寄席等の演芸場 客席のある総合体育館、スタジアム（屋外観覧場を含む）	客席部分が10,000㎡を超えるもの
店舗	物販店舗、サービス店舗（銀行のATM、クリーニング店を含む）	売り場等の他、通路、バックヤード等を含み、その用途部分が10,000㎡を超えるもの（駐車場は含まない）
飲食店	レストラン、喫茶店	
展示場	イベント会場、メッセ	
遊技場	マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター、アミューズメント施設、大規模テーマパーク、カラオケボックス	
勝馬投票券券売所、 場外車券売場 など	競馬の券売場 競輪、オートレース、競艇の券売場	
その他これに類するもの		

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