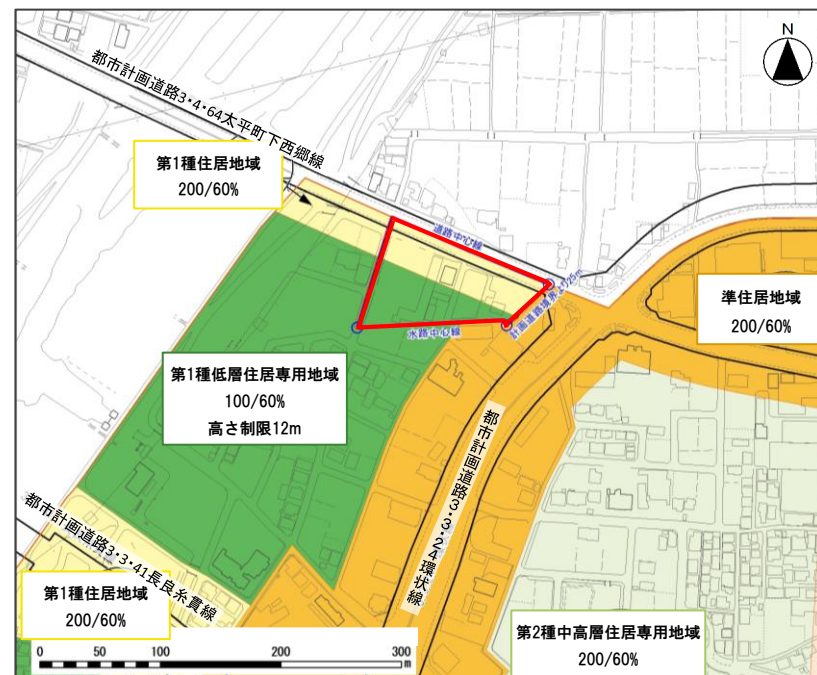


1 都市計画の現状

位置図（現況用途地域図）



正木西町地区は、市街地外延部を環状に結ぶ(都)環状線と、中心市街地と岐阜大学を結ぶ(都)太平町下西郷線との交差部に位置しています。北東部の地域生活拠点の一端を担い、(都)環状線の沿道では、地域生活拠点を構成する飲食や物販等の商業施設が立地し、拠点としての土地利用がなされている地区です。

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種低層住居専用地域 / 第1種住居地域 高さ制限12m
容積率／建ぺい率	100/60 / 200/60
防火指定	防火指定なし

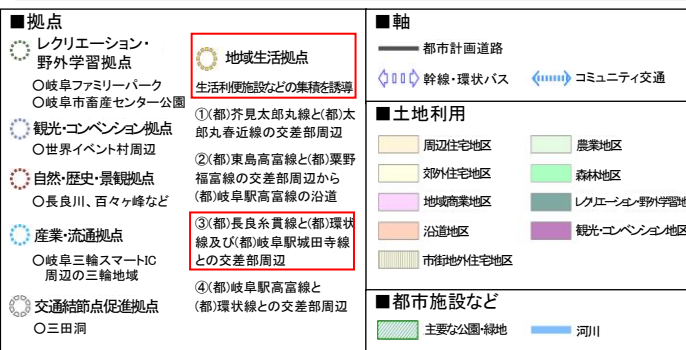
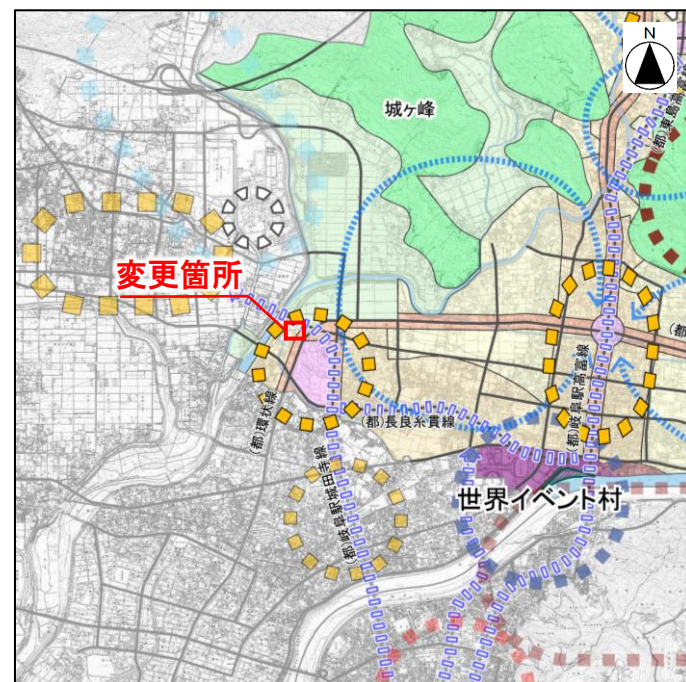
2 用途地域・準防火地域変更の必要性

課題

本地区は地域生活拠点に位置付けられているが、(都)環状線の計画道路境界より25m沿道までの範囲が、準住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)に、(都)太平町下西郷線の都市計画道路境界より25m沿道までの範囲が、第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)に、その後背地に建築制限の厳しい第1種低層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率100%、高さ制限12m）が指定されており、道路沿道の用途地域がまたがった敷地において、一体的な土地の有効活用に支障が生じています。

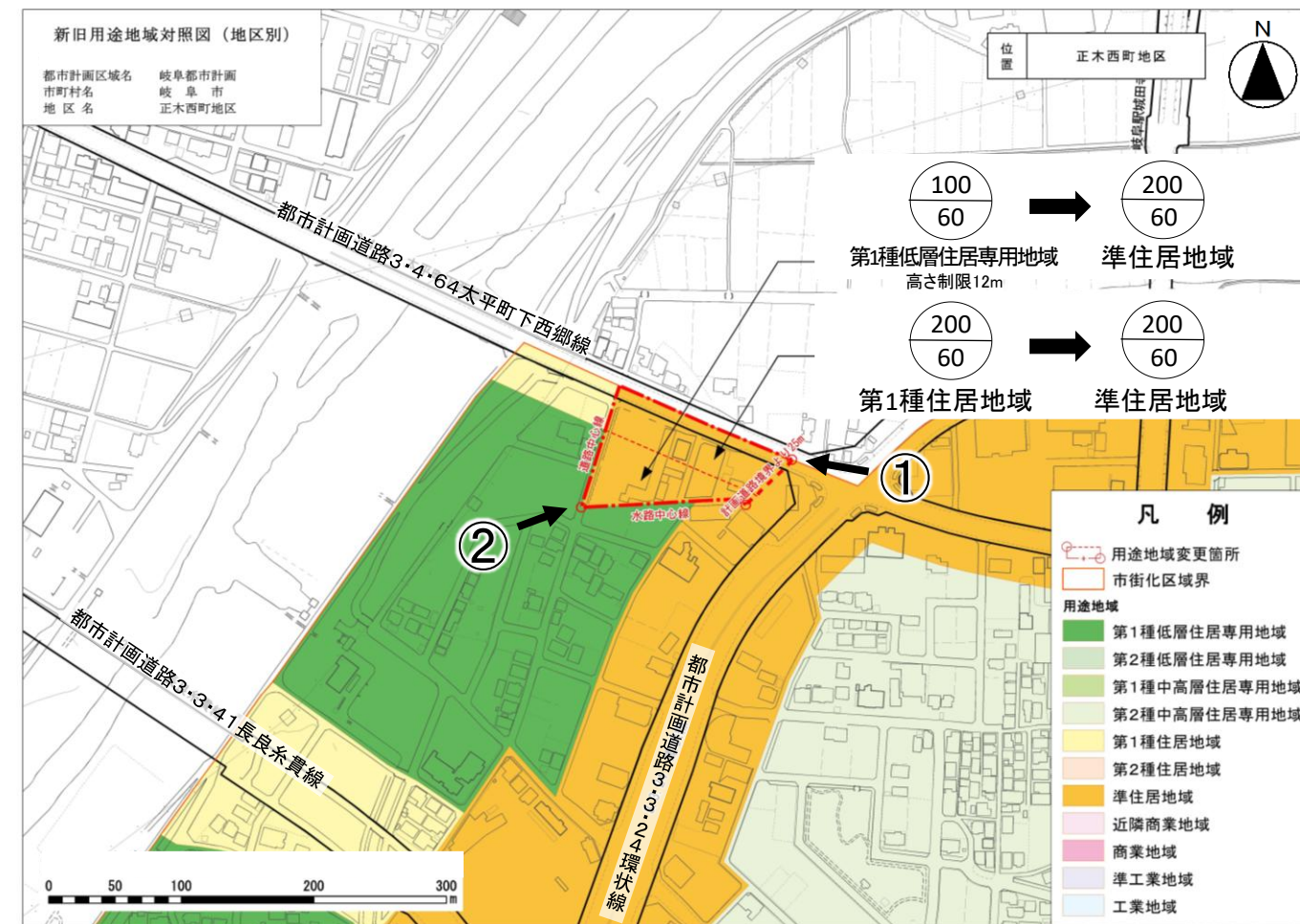
周辺の住環境などに配慮しながら、日常生活に必要な都市機能の集積をはかるため、(都)環状線の道路沿道と同じ準住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）に用途地域の変更を行いました。あわせて、地域の防災性を向上させるため、準防火地域の追加指定を行いました。

岐阜市都市計画マスタープラン（地域別構想 北東部）



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	変更後
用途地域	第1種低層住居専用地域 / 第1種住居地域 高さ制限12m	準住居地域
容積率/建ぺい率	100/60 / 200/60	200/60
防火指定	なし	準防火地域
面積	約0.4ha / 約0.5ha	約0.9ha

第1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1種低層住居専用地域

低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

準住居地域

道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

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	第三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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■	非住宅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			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	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	○	○	○	①	▲ 客席200㎡未満、店舗等の床面積は、10,000㎡以下		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	○	○	○	○		▲ 個室付浴場等を除く		
	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		
工場・倉庫等	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		
	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少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり		
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	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	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下	
		量が少ない施設									○	○	○	○	② 3,000㎡以下	
		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

【準防火地域とは】

防火地域及び準防火地域は、建築物の構造や材質等を規制することにより、**市街地における火災の危険性を防ぐために定める地域地区**です。岐阜都市計画区域マスタープランでは、建築物が高密度に集積する地域及び幹線道路沿道を中心に防火・準防火地域を指定し、市街地の不燃化を促進することを位置付けています。

【本地区の変更理由】

正木西町地区は、地域生活拠点として一体的な土地の有効活用を図り、日常生活に必要な都市機能を集積させることを目的とした都市計画用途地域の変更にあわせ、**地域の防災性を向上**させるため、準防火地域の追加指定を行いました。

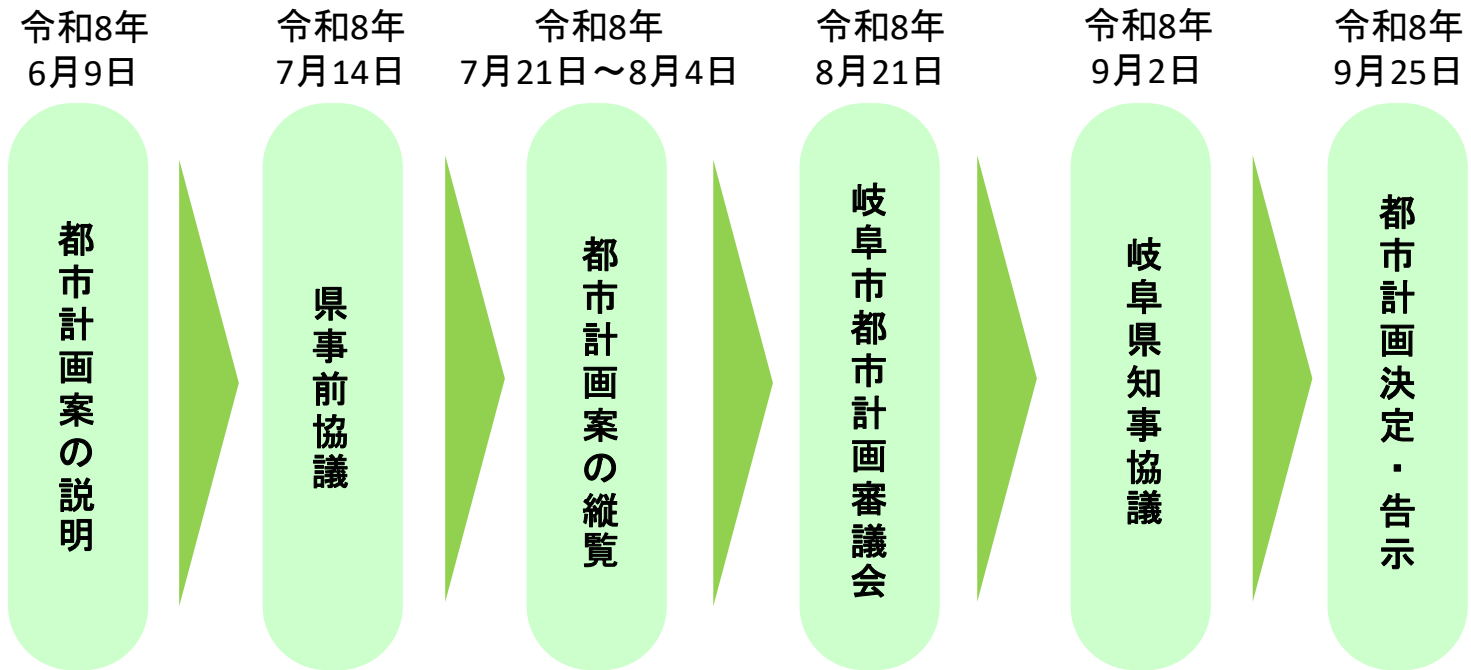
準防火地域に指定されると建築物の構造等について、
建物の階数や規模に応じて、耐火性能を備えた
構造であることが求められます。

準耐火建築物
○対象:主要構造部(壁・柱・床・はり・屋根・階段)
○準耐火構造とすること

防火構造
○対象:外壁・軒裏
○建築物の周囲において発生する通常の火災による
延焼を抑制するために必要な性能(準耐火性能)

階数	準防火地域		
	500㎡以下	500㎡超 1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火構造		
3階建	一定の 防火措置	45分 準耐火構造	
2階建	防火構造 (外壁・軒裏)		
平屋建			

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