

理由書

本市では、岐阜市都市計画マスタープランにおいて、「拠点を中心に土地利用が行われるまとまりのある市街地が、公共交通を主要な手段とする誰もが移動しやすい交通体系で連携する都市構造の形成」といった目標のもと、「コンパクト・プラス・ネットワークによる集約型都市」の実現に向けた都市づくりを進めているところである。さらには、それらを推進するため、公共交通と連携し、居住及び都市機能誘導施設を緩やかに誘導する立地適正化計画を定めている。

このような中で、集約型都市の実現に向け、都市拠点と各地域の生活サービス水準の維持・向上に必要な都市機能の立地誘導を図るため、都市機能誘導区域内における既存不適格建築物の解消及び、主要道路沿道における適正な土地利用の促進という2つの視点から、以下の4地区について用途地域、準防火地域、特別用途地区の変更を行うものである。

宇佐地区（用途地域の変更）

第1種住居地域を第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）に用途地域の変更を行う。

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として位置付けられている区域内に位置している。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る。

同地区内の岐阜県美術館は、1982(昭和57)年当時、8種類であった旧用途地域のうち、住居地域が指定される中、建築されている。その後、1992(平成4)年に、都市計画法と建築基準法の改正により、用途地域が12種類に細分化された際に、同地区も住居地域から第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）に移行したが、床面積3,000㎡を超える大規模な美術館は、用途不適格となったため既存不適格となった。

同地区は、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した「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おり、特に区域内の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存続に努めることが、重要である。そのため、岐阜県美術館の維持に支障がないよう用途地域の適合を図るため、用途地域の変更を行うものである。

加納地区（用途地域、特別用途地区の変更）

準工業地域から近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）に用途地域の変更を行うとともに大規模集客施設立地規制地区の指定区域から除く変更を行う。

加納地区は、中心市街地の南西に位置し、南北方向の(都)徹明茜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る。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、集積している。

また、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た地区であり、立地適正化計画では、日常生活に必要な都市機能の充足を目的とした「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るなど、生活利便施設の立地、誘導を図るべき区域となっており、(都)徹明茜部中島線の西側沿道に近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）、東側に準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）、(都)城南岐大線の沿道に近隣商業地域（建蔽率80%、容積率300%）が指定され、当該地は準工業地域が指定されている。

そうした中、2007(平成19)年に市内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、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の立地を規制している。その指定によって、地区内の大型商業施設が規制対象となり、既存不適格となっている。宇佐地区同様に、区域内の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、用途地域及び大規模集客施設立地規制地区の変更を行うものである。

三田洞地区（用途地域、準防火地域の変更）

第1種低層住居専用地域を道路沿道と同じ近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）に用途地域の変更を行うとともに準防火地域の追加指定を行う。

三田洞地区は、中心市街地から北上する(都)東島高富線と、東に伸びる(都)栗野福富線の交差部に位置している。同地区は、北東部の地域生活拠点の一端を担っている場所でもあり、道路沿道に商業・業務施設が立地し地域生活サービス機能等の維持に努めているところである。

同地区は、(都)栗野福富線の道路境界より25m沿道までの範囲が、近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）に指定されているが、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（建蔽率50%、容積率80%、高さ制限10m、外壁後退1m）が指定されていることから、道路沿道の用途地域が跨った敷地においては、一体的な土地の有効活用に支障を生じている状況である。これらのことから、周辺の住環境などに配慮しながら、引き続き日常生活に必要な都市機能の集積をはかるため、用途地域及び準防火地域の変更を行うものである。

正木西町地区（用途地域、準防火地域の変更）

第1種低層住居専用地域と第1種住居地域を準住居地域（建蔽率60%、容積率200%）に用途地域の変更を行うとともに、準防火地域の追加指定を行う。

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点部に位置している。同地区は、北東部の地域生活拠点の一端を担っている場所でもあり、（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ある。

同地区においては、（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（建蔽率60%、容積率200%）、交差点西側の（都）太平町下西郷線の計画道路境界より25m沿道までの範囲を、第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）に指定されているが、後背地に建築制限の厳しい第1種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%、高さ制限12m）が指定されていることにより、道路沿道の用途地域が跨った敷地においては、一体的な土地の有効活用に支障を生じている状況である。

これらのことから、周辺の住環境などに配慮しながら、環状線と一体となっている交差点東側の（都）太平町下西郷線の沿道と同様に日常生活に必要な都市機能を集積させるため、用途地域及び準防火地域の変更を行うものである。