

理由書

1 用途地域制度の概要

本市では、市街化区域における用途地域の指定により、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、健全で快適な都市づくりを進めている。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、平成 4 年の法改正によって 12 種類となった。

本市の用途地域については、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た。なお、昭和 43 年から昭和 48 年までは、旧都市計画法に基づき、4 種類の用途地域が指定されていた。

2 本地区の土地利用状況

用途地域の変更を行う三田洞東地区は、本市の北東部に位置し、昭和 39 年頃より岐阜県運転免許試験場・運転者講習センター、三田洞自動車学校や岐阜県警察学校（現在は、岐阜県文化財保護センター）などの公共公益施設が集積している地区であり、周辺地域においては、市営住宅や住宅団地が広がる住宅市街地を形成している。

3 用途地域変更の必要性

この地区の用途地域は、都市計画法等の改正により、周辺の住宅市街地と一体となって、昭和 46 年に住居地域、昭和 48 年に第 2 種住居専用地域、現在は、平成 8 年に指定された第 1 種中高層住居専用地域となっている。

この地区に集積する公共公益施設は、昭和 39 年頃、用途地域が指定されていない時期に建築され、現在指定されている第 1 種中高層住居専用地域においては、既存不適格建築物となり、築 50 年と老朽化したこれらの公共公益施設を現地で建替えることができなくなっている。

今後予想される人口減少や高齢化などの社会情勢の変化に対応するため、岐阜市都市計画マスタープランにおいて、集約型都市構造の実現を目指し、市街地拡大の抑制や公共交通、既存ストックの有効活用をするよう位置付けている。

このことから、この地区に集積する公共公益施設の現地での更新等を可能とし、引き続き周辺の住宅地と一体となった良好な市街地環境を形成していくため、公共公益施設が存する区域(A=約 9.6ha)の用途地域を第 1 種中高層住居専用地域から第 2 種住居地域へ変更する。