

岐阜都市計画地区計画の変更（岐阜市決定）理由書

1 地区計画の変更の必要性

高島屋南地区（以下、「本地区」という。）は、本市の中心市街地の柳ヶ瀬地区に位置している。かつての柳ヶ瀬地区は多くの人を訪れ、市民が誇る本市の中心商業地であったが、近年、モータリゼーションの進展、郊外型ショッピングセンターの立地、大型店舗の撤退等により、商店街の衰退が進行している。さらに、商業主の郊外への移転等により、居住者が年々減少し、その衰退に拍車がかかっている。また、このことにより柳ヶ瀬地区の居住者の高齢化が進行している状況でもある。

岐阜市都市計画マスタープラン等では、柳ヶ瀬地区を含めた本市の中心商業地において、商業・業務機能の一層の集積及び都心居住を促進することで、都市機能の更新を図ることとしており、これらのことは、柳ヶ瀬地区のみならず本市全体の課題となっている。

本地区では、平成14年9月に地区内権利者からなる高島屋南市街地再開発準備組合（以下、「準備組合」という。）が設立され、老朽化した建築物の建替えにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、都心居住の促進ならびに商業核施設の整備を行う市街地再開発事業の取組みが行われてきた。その結果、準備組合から本市へ、第一種市街地再開発事業及び地区計画の都市計画素案を添えて、当該都市計画の都市計画の提案があり、これを受け平成23年12月16日に本都市計画の決定を行った。

その後、本地区では、市街地再開発事業の実現に向けた取組みが着実に進み、平成26年10月10日に岐阜県から高島屋南市街地再開発組合（以下、「組合」という。）の設立認可を受けた。組合設立以降は、市街地再開発事業によるまちづくりの機運が更に高まり、本地区に隣接する権利者から市街地再開発事業への参加の申出が多数組合に寄せられ、平成27年11月4日付けで、組合から本市へ、本地区の施行区域拡大に伴う第一種市街地再開発事業及び地区計画変更の都市計画変更素案を添えて当該都市計画の都市計画変更の要望があった。

地区整備計画区域の拡大により不整形であった区域を整形化することにより、一層の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新並びに、中心商業地におけるまちなか居住の促進と賑わい創出を図るため、地区計画の都市計画を変更するものである。

2 地区計画の変更の内容

本地区の一層のまちなか居住を促進し利便性が高く住み良いまちなか居住環境の形成を図るため、地区計画で定める建築物等に関する地区の面積、ならびに地区施設の配置及び規模を次のとおり、変更するものである。

		変更前	変更後
地区の面積		約 0.7ha	約 0.9ha
地区施設	区画道路 1号	延長 約 70m	延長 約 80m
	区画道路 2号	延長 約 20m	—
	区画道路 3号	延長 約 70m	—

以上により、岐阜都市計画地区計画（高島屋南地区）の都市計画決定を行うものである。