

岐阜都市計画第一種市街地再開発事業の変更（岐阜市決定）理由書

1 都市計画の決定の経緯

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が訪れ、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。

2 都市計画の変更の必要性

平成23年12月16日の都市計画の決定後、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た。これを受け、組合は一層の中心市街地の再生とまちなか居住の促進を図るため区域を拡大する方針を決定し、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。

本地区の市街地再開発事業は、2期岐阜市中心市街地活性化基本計画（平成24年6月認定）等に位置付けられた主要施策の一つであり、今回、組合が立案した第一種市街地再開発事業及び地区計画の都市計画変更素案は、中心市街地におけるまちなか居住の推進とにぎわい創出の実現に大きく寄与する。

以上のことから、本地区の第一種市街地再開発事業の都市計画を変更するものである。

3 都市計画を変更する内容

本地区の老朽化した建築物の建替えによる土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を一層高めると共に、中心商業地の再生とまちなか居住の促進を図るため、第一種市街地再開発事業の内容を次のとおり変更するものである。

項 目		変更前	変更後
面 積		約0.7ha	約0.9ha
公共施設の配置 及び規模	道 路	幹線道路 3・3・9 金町東興町線 W=22m、L=約50m	3・3・9 金町東興町線 W=22m、L=約80m
		幹線道路 3・2・1 岐阜駅忠節線 W=36m、L=約60m	3・2・1 岐阜駅忠節線 W=36m、L=約90m
		区画道路 市道 神室町2丁目線 W=6m、L=約70m	市道 神室町2丁目線 W=6m、L=約80m
		区画道路 (仮称)高島屋南1号線 W=6m、L=約20m	—
		区画道路 (仮称)高島屋南2号線 W=6m、L=約70m	—
		区画道路 —	市道 弥生町徹明通 2丁目線 W=8m、L=約40m
建築物の整備に 関する計画	建築面積	約3,800㎡	約5,500㎡
	延べ面積 ()は、容積率算定対象面積	約35,000㎡ (約24,000㎡)	約57,000㎡ (約38,000㎡)
	敷地面積	約4,400㎡	約6,500㎡
住宅建設の目標		約120戸	約250戸

以上により、岐阜都市計画第一種市街地再開発事業（高島屋南地区）の都市計画を変更するものである。