

理由書

岐阜駅北中央地区（以下、「本地区」という。）は JR 岐阜駅北口の正面に位置し、本市の枢要な交通結節点である JR 岐阜駅と名鉄岐阜駅に近接した、立地条件に優れた地区である。

本地区を含む JR 岐阜駅北口周辺は、岐阜市都市計画マスタープランにおいて、土地の高度利用を図ることで、都市の顔として魅力ある市街地の形成を目指すものとされているほか、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域に指定されており、都市再生の拠点として、都市開発事業などを通じて緊急かつ重点的な市街地整備の推進が求められている。

JR 岐阜駅北口周辺の高度利用地区は、昭和 62 年の岐阜駅西地区（岐阜シティ・タワー43）の指定を初めとし、平成 18 年に間屋町西部南地区（岐阜スカイウイング 37 等）、平成 21 年には岐阜駅東地区（岐阜イーストライジング 24 等）の指定を行い、いずれの地区においても市街地再開発事業とあわせて土地の高度利用と都市機能の更新を図ってきた。また、平成 26 年には岐阜駅北口土地区画整理事業による都市計画道路などの都市基盤の整備にあわせ、岐阜駅東地区の区域拡大を行うことで低未利用地の合理的な高度利用を図るなど、魅力ある市街地の形成を目指している。

今回、高度利用地区に指定する本地区は、主に高度経済成長期に建築された商業・業務施設が入居するビル群と繊維問屋街から形成されており、かつては中心市街地にふさわしい交流機能などの都市機能を有し、本市の基幹産業として隆盛を誇ったアパレル関連企業が集積した、活気とにぎわいのあふれる地区であった。しかしながら現在は、社会経済情勢の悪化による空きテナントの増加や、近年の繊維産業の海外展開と流通体系の変化への対応に苦戦している状況が見られ、後継者のいない空き店舗の増加と、建築物の老朽化の進行が顕在化している。

そのような中、これに危機感を抱いた権利者により、市街地再開発事業の実施による都市機能の更新に向けて 2 つの市街地再開発準備組合が設立されており、これまでに事業プランなどの検討が重ねられるなど、市街地再開発事業の実施に向けた機運の高まりを見せている。

これらのことから、魅力ある市街地の形成に向け市街地再開発事業の計画の具体化を促進し、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るため、本地区を高度利用地区に指定するものである。