

理由書

1 地区計画の決定の必要性

本地区は、本市の南西部、J R西岐阜駅の南東約1.3kmに位置し、周囲を住宅地に囲まれた市街化区域内の一団の農地で、平成21年3月から岐阜市宇佐一丁目東土地区画整理事業の施行により、宅地としての利用増進を図るため、新たな区画道路を築造するなど都市基盤の整備が進められている。

周囲の住宅地は、昭和59年頃までに土地区画整理事業の施行により都市基盤が整えられ、西側には岐阜県美術館や岐阜県図書館などの文化・芸術施設が集積するなど、良好な住環境を形成している。

岐阜市宇佐一丁目東土地区画整理組合においては、土地区画整理事業の施行にあわせて、緑豊かで良好な住環境を有する住宅地の整備をまちづくりの目標に掲げた地区計画の素案を策定し、平成21年10月13日付け地区計画の素案の都市計画決定の要望書が岐阜市へ提出された。

岐阜市都市計画マスタープラン全体構想において本地区は、住環境の整備などにより人口の定住化を図る周辺住宅地区に位置付けられていることから、周囲の住宅地との調和を図りつつ、緑豊かで良好な住環境の形成された住宅地の整備を目指すため、岐阜市宇佐一丁目東土地区画整理事業区域とその隣接地を含めた約2.3haにおいて、地区計画の都市計画決定を行うものである。

2 地区計画の内容

(1) 地区計画区域及び地区整備計画区域 岐阜市宇佐一丁目東土地区画整理事業区域とその隣接地を含めた区域（A＝約2.3ha）とする。

(2) 地区整備計画（建築物等に関する事項）の内容 地区整備計画区域（A＝約2.3ha）を住環境形成地区に位置付け、次の建築物等に関する制限を定める。

ア 建築物等の用途の制限（用途地域指定の準工業地域から第2種中高層住居専用地域相当とする。）

次に掲げる建築物は建築してはならない。

(ア) 店舗、事務所等（大学、病院、老人福祉センター等を除く。）で床面積の合計（第1種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計をいう。）及び(コ)を除き、以下同じ。）が1,500㎡を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの

(イ) 宿泊施設 ホテル、旅館など

(ウ) 遊戯施設 劇場、映画館、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場、カラオケボックスなど

(エ) 運動施設 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場など

(オ) 風俗施設 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、ヌードスタジオなど

(カ) 自動車教習所

(キ) 自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの

(ク) 倉庫業倉庫

(ケ) 畜舎

(コ) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などで作業場の床面積の合計が50㎡以下のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）及び2階以下のものを除く。）

- (サ) 危険物の貯蔵又は処理施設（貯蔵量又は処理量が非常に少なく、床面積の合計が1,500㎡以下のもの及び2階以下の部分にあるものを除く。）など
- イ 建築物の敷地面積の最低限度 150㎡とする。ただし、岐阜市宇佐一丁目東土地区画整理事業における仮換地の指定若しくは換地処分をされた土地など、又はこの地区計画の告示の日の前日に現に存する土地で建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合において、当該規定を適用しない。
- ウ 壁面の位置の制限 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路の境界線から1m以上でなければならない。
- エ 建築物の高さの最高限度 15m
- オ 建築物・屋外広告物等のデザイン及び緑化のルール
 - (ア) 建築物等の主たる色彩は、派手な原色を避け、マンセル値の彩度4以下とすること。
 - (イ) 建築物等には、周囲の善良な風俗を害するような彫刻、絵及び模様を施さないこと。
 - (ウ) 建築物等には、きらびやかなネオンサイン又はサーチライト等は、設置しないこと。
 - (エ) 屋外広告物については、次のいずれにも該当するもの以外は、設置してはならない。
 - ① 岐阜市屋外広告物条例に違反しないもの
 - ② 広告物等の形状、色彩、意匠等は、当該物件を設置する建築物及び周囲の景観と調和が図られ、複雑な形状又は派手な原色が主体でないもの
 - ③ 表示内容は、文字や絵を少なくする等の工夫がなされ、単純かつ品位のあるもの
 - ④ 同一方向に2面以上設置する場合は、形状、色彩、意匠等の調和が図られたもの
 - ⑤ 夜間に表示が必要なものにあつては、昼間の美観に配慮した照明をつけるとともに、周辺の景観に配慮されたもの
 - ⑥ 華美なネオン又は点滅灯が設けられていないもの
 - (オ) 店舗、事務所等の駐車場を整備するにあたっては、自動車の駐車の用に供する部分の面積50㎡当たり高木1本を植栽すること。
- カ 垣若しくはさくの構造の制限 垣、さく（門柱及び門扉を除く。）は、生垣等の緑化が施されたものに努めること。

以上により、岐阜都市計画地区計画（宇佐一丁目東地区）の都市計画決定を行うものである。