

## 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 変更する都市計画の名称

柳ヶ瀬通北地区第一種市街地再開発事業

### 2 本都市計画を決定した経緯

本地区は、本市の中心市街地の柳ヶ瀬地区に位置し、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。近年、モータリゼーションの進展と郊外型ショッピングセンターの立地等により、柳ヶ瀬地区の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機能を促進することで、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 16 年 5 月に地区内権利者からなる市街地再開発準備組合が設立され、平成 18 年 3 月に商業機能の強化、土地の合理的かつ健全な高度利用の促進、都心居住の推進及び賑わいのある都市拠点形成する市街地再開発事業を施行するため、本都市計画の決定を行った。その後、柳ヶ瀬通北地区市街地再開発組合（以下「組合」という。）が設立され、平成 19 年度に特定業務代行者を選定し、当該事業計画の検討を重ねた結果、平成 20 年 8 月に建築物の規模を縮小、主要用途のうち、福祉施設のデイサービス等の老人介護施設をケア付高齢者賃貸住宅（有料老人ホーム）とし、広場状空地の配置及び規模の変更に加え、立体駐車場を整備することから、本都市計画の変更を行なった。

### 3 本都市計画を変更する必要性

平成 20 年 8 月の本都市計画の変更後、未曾有の世界的な金融危機を発端に社会情勢が不安定となり、その影響により平成 21 年 10 月に特定業務代行者が組合との基本協定を解約する事態に至り、平成 20 年 8 月に変更した本都市計画の事業計画内容を再検討することが必要となった。

そのため、組合では平成 21 年 11 月に公募型企業開発提案方式による事業計画の募集を行い、建築物の規模を縮小するとともに、堅実で採算性が確かな事業計画を立案し、平成 22 年 6 月に立案した事業計画にあわせ、本都市計画を変更する要望書が組合より本市に提出された。

このことから、本市では急務となっている中心市街地の再生を推進する本地区の市街地再開発事業の完遂に向け、本都市計画の変更を行うものである。

### 4 本都市計画を変更する主な内容

本都市計画変更の主な内容は、次表のとおりである。

項 目		変 更 前	変 更 後
建築物の整備に関する計画	建築面積	約 650 ㎡	約 590 ㎡
	延べ面積	約 5,300 ㎡ (約 5,000 ㎡)	約 3,700 ㎡ (約 3,500 ㎡)
	建築面積の割合	約 6/10	約 5/10
	建築物の延べ面積の割合	約 43/10	約 30/10
住宅建設の目標 (備 考)		約 40 戸 (ケア付高齢者賃貸住宅約 60 室)	約 20 戸 (高齢者専用賃貸住宅約 50 室)

以上により、岐阜都市計画第一種市街地再開発事業（柳ヶ瀬通北地区）の都市計画変更を行うものである。