

瑞浪都市計画高度利用地区の決定(瑞浪市決定)

都市計画高度利用地区を次のように決定する。

種類	面積	建築物 の容積 率の最 高限度	建築物 の容積 率の最 低限度	建築物 の建ぺ い率の 最高限 度 注)1	建築物 の建築 面積の 最低限 度 注)2	壁面の位置の制 限 注)3	備考
高度利用地区(瑞 浪駅南地区)	約0.9ha	50/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200㎡ 以上	建築物の壁又は これに代わる柱 は計画図に示す 壁面の位置の制 限を越えて建築 してはならない。	
計	約0.9ha						
注)1 ただし、建築物の建ぺい率の最高限度は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第53条第3項第1号(イ)又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては1/10、同項第1号(イ)及び第2号に該当する建築物又は第6項第1号に該当する建築物にあつては2/10を加えた値とする。 注)2 広場内のあずま屋等、広場の機能を補強する建築物を除く 注)3 壁面の後退により確保される空地は、歩道と一体として確保する。ただし、公益上必要な建築物、或いは上空に設けられるデッキ、階段等これらに類する用途に供する部分についてはこの限りでない。 なお、上階部分の壁面の位置については、道路に面する下階部分の壁面の位置が制限どおり道路境界から後退して定められ歩行者の空間を確保する場合、その他やむを得ない場合においては、下階部分の壁面より張り出して立体的に定めることができる。							

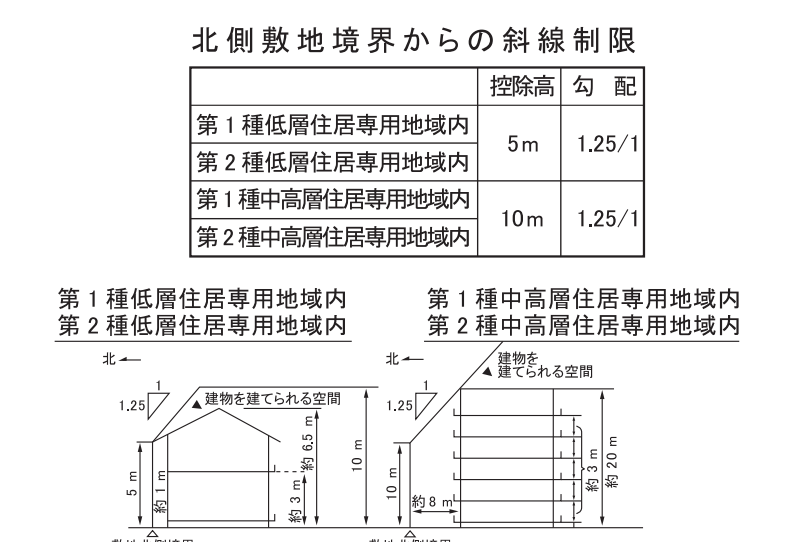
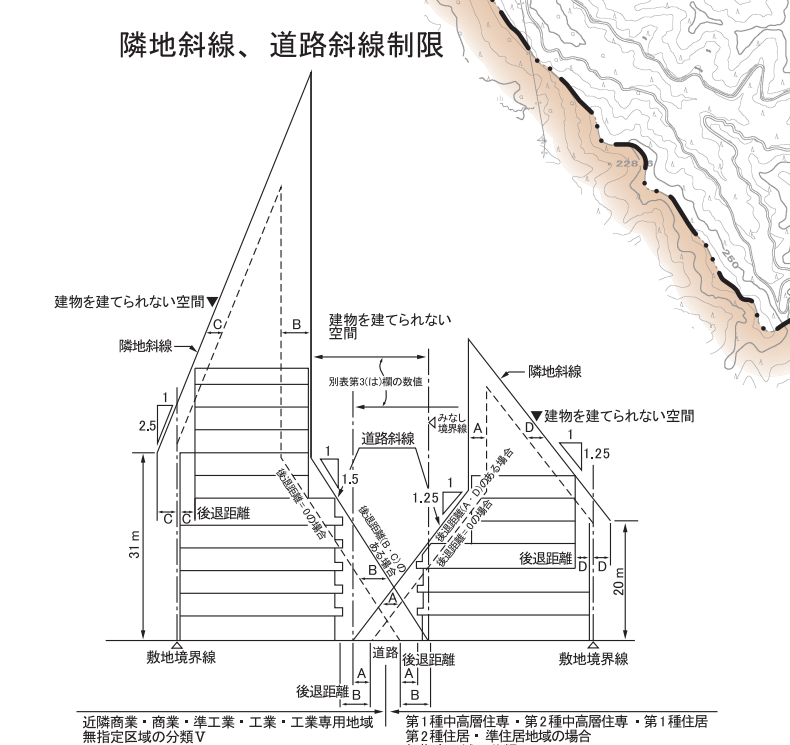
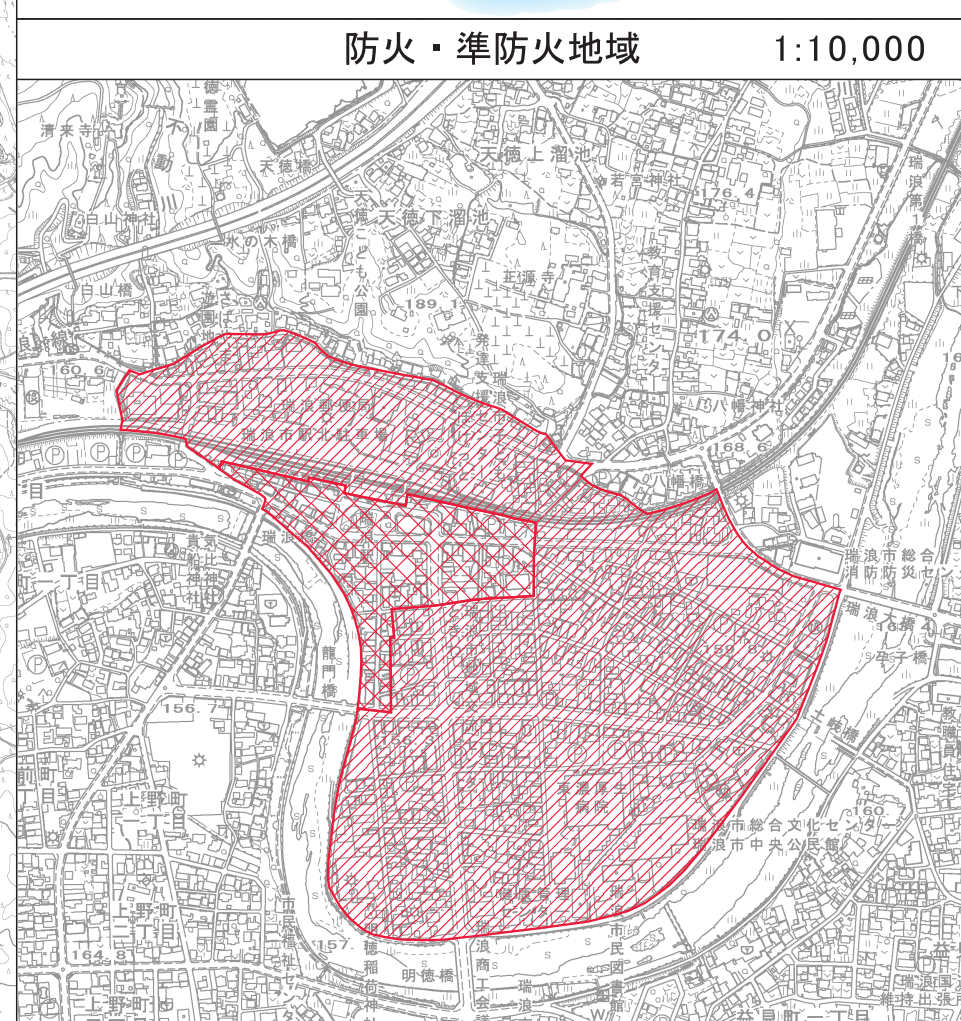
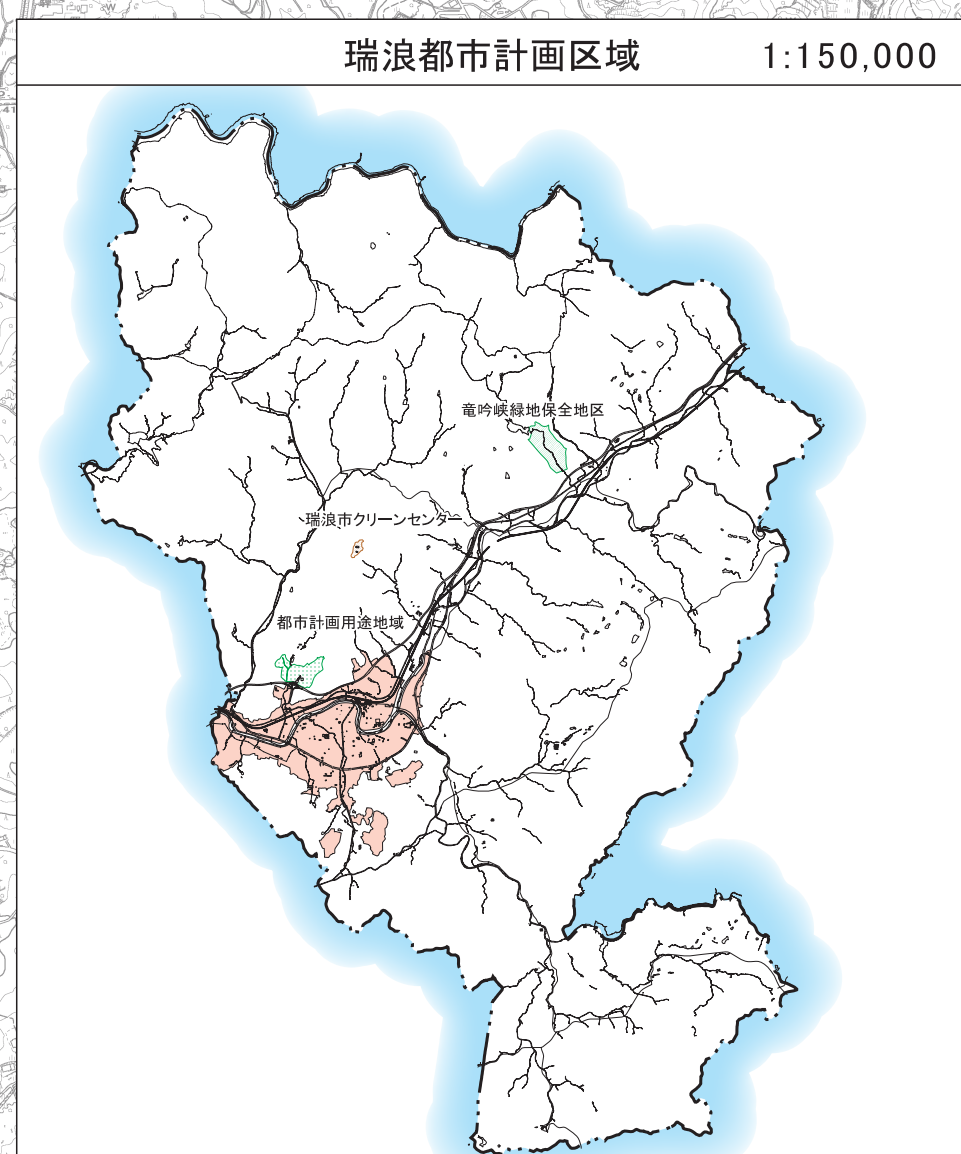
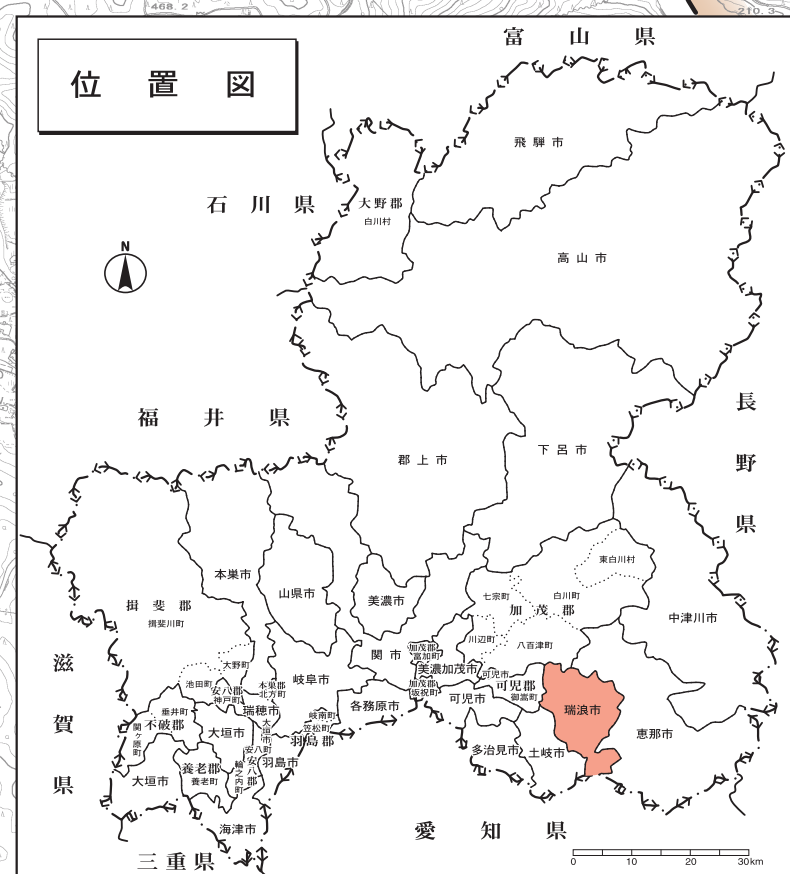
「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

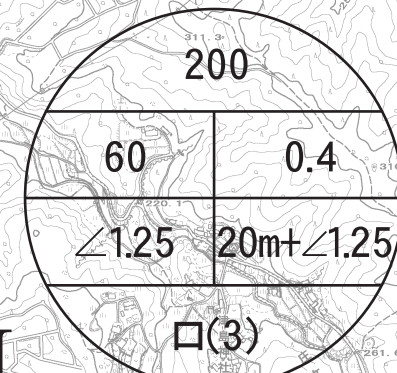
駅南地区は、中心市街地の核となる地区として3～4階の商業ビルなどが立地しているが、老朽化が進んでいることから、商店街としての魅力が低下し、その中心性の喪失が危惧されている。

このことから、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、中心市街地の活性化と賑わいの創出を目指すため、瑞浪駅南地区を高度利用地区に指定するものである。

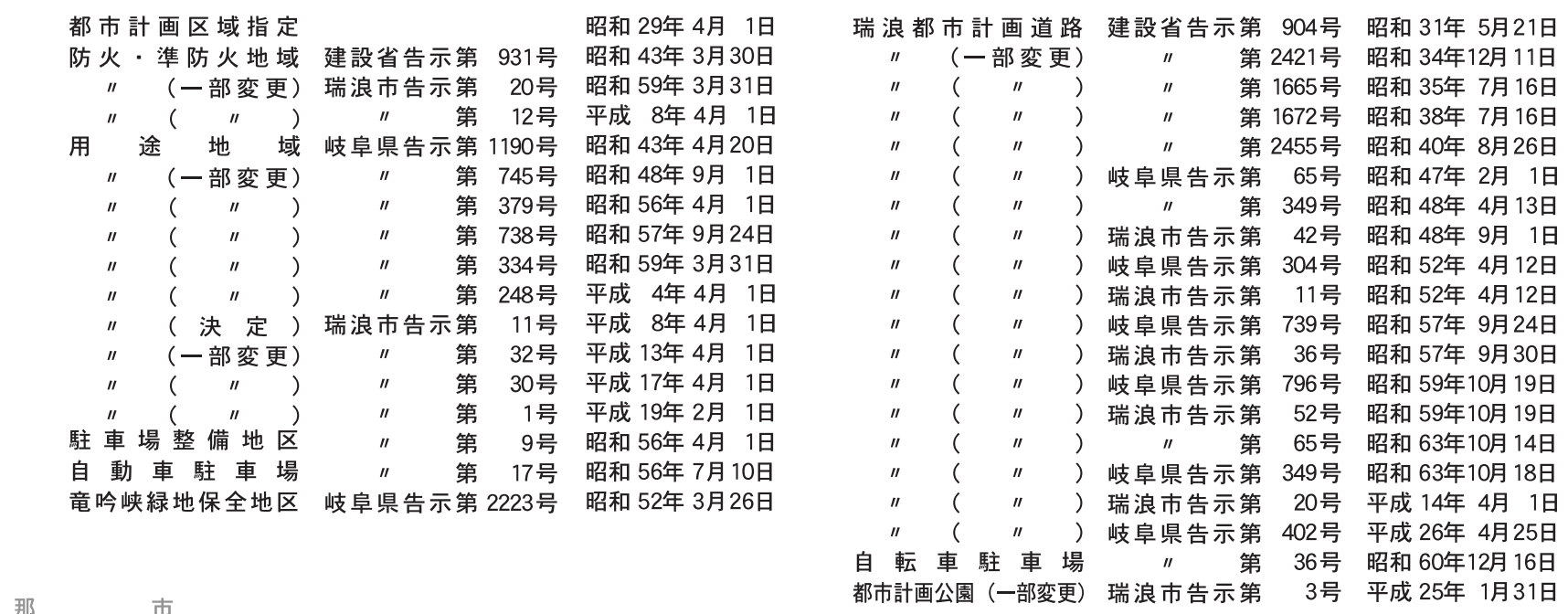
瑞浪都市計画総括図



凡 例	
	各市都府県区域(市界付) 17486 ha
	第1種低層住居専用地域 約 60 ha
	第2種低層住居専用地域 約 2 ha
	第1種中高層住居専用地域 約55.4 ha
	第2種中高層住居専用地域 約 23 ha
	第1種住居地域 約2149ha
	第2種住居地域 約 17 ha
	近隣商業地域 約64.3ha
	商業地域 約 14 ha
	準工業地域 約1249ha
	工業地域 約 65 ha
	工業専用地域 約 31 ha
	防火地域 約 5 ha
	準防火地域 約35.6ha
	駐車場整備地区 約37.6ha
	緑地保全地区 約40.2ha
	都市計画道路
	駅 市 広 場
	都 市 公 園
	市土地区画整理事業区域、市田舎住居開発事業区域(用途地域内)
	市界付の区域
	その他自動車通
	市界付の市施設

[illegible]

高度利用地区
(瑞浪駅南地区)



都市計画緑地一覽表	
緑地番号	緑地名称
1	竜吟峡緑地保全地区

都市公園 一覧表		
公園番号	公園名称	公園名
2-2-1	五色池公園	公園
2-2-2	五色池公園	公園
2-2-3	五色池公園	公園
2-2-4	下沖公園	公園
2-2-5	西友池公園	公園
2-2-6	松尾川公園	公園
2-2-7	松尾川公園	公園
2-2-8	松尾川公園	公園
2-2-9	明石台ふれあい公園	公園
2-2-10	明石台ふれあい公園	公園
2-2-11	明石台ふれあい公園	公園
2-2-12	高松公園	公園
2-2-13	西原公園	公園
2-2-14	桑名公園	公園
2-2-15	桑名公園	公園
2-2-16	塚原公園	公園
2-2-17	寺の駅前公園	公園
2-2-18	南小田公園	公園
2-2-19	南小田公園	公園
2-2-20	二本木公園	公園
2-2-21	大法南公園	公園
2-2-23	万代公園	公園
2-2-24	万代公園	公園
2-2-25	中森公園	公園
2-2-26	五反田公園	公園
2-2-27	三ツ井公園	公園
2-2-28	三ツ井公園	公園
3-3-1	樟土公園	公園
3-3-2	小田原駅前中央公園	公園
3-3-3	旗波中央公園	公園
5-5-1	瑞雲寺公園	公園

道路番号	道路名称
3・4・1	国道19号線
3・4・2	中原益見線
3・4・3	狭間門線
3・4・13	龜門線
3・5・4	本町線
3・5・5	電門線
3・5・6	小田益見線
3・5・7	小田本町線
3・5・8	和合山田線
3・5・9	大後豆沢線
3・5・10	寺戸山山田線
3・5・11	公園線
3・5・12	一日市場市原線
7・6・1	松ヶ丘正栄寺線
7・6・2	市場中久手線
7・6・3	中久手久保線

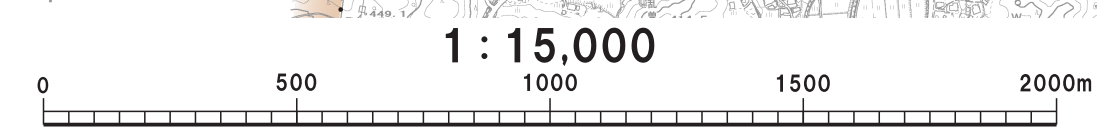
凡 例

種 別	分類記号
	Ⅱ
	Ⅲ
	Ⅴ

区域区分界
(白地地域)



幅員12未満の前道道路の場合の 当該前道道路の幅員に準ずる数値					
日影規制（岐阜県建築基準条例第 29 条）					
対象建築物		日影測定面		日影規制時間	
イ	軒高 7m > 又は 3階迄	地盤面＋1.5m	(2)	5m < 敷地境界からの水平距離 ≤ 10m	4時間
	敷地境界からの水平距離 > 10m			2.5時間	
ロ	高さ > 10m	地盤面＋4.0m	(3)	5m < 敷地境界からの水平距離 ≤ 10m	5時間
	敷地境界からの水平距離 > 10m			3時間	



理由書(高度利用地区)

1 瑞浪駅南地区の現状

瑞浪駅南地区は、昭和40年代半ばに建設された3～4階のビルが整然と並び、アーケードも整備され、瑞浪市の中心的な拠点として賑わってきました。その後、国道19号バイパスが開通し、そのロードサイドに商業機能が集積したことにより、瑞浪駅南地区において商店街が衰退し、中心市街地としての役割を果たすことができていない状況となっています。そのため、住宅を含む中心拠点として魅力ある商店が集まり、市民にとって買い物が楽しく、買い物をしやすい環境を整備することが求められています。しかし、これらの建物は昭和56年の新耐震基準以前のものであり、共同ビルも敷地ごとに縦割りに区分所有された「長屋型」で、新しい機能の導入には面積に制約があります。そこで、地権者で組織する組合による市街地再開発事業への取り組みを開始し、平成28年に瑞浪駅周辺再開発推進協議会が発足しました。

2 上位計画における位置付け

「瑞浪市第7次総合計画」では、瑞浪駅南地区について市街地再開発事業により、商店や住居機能を備えた再開発ビルの整備や、駅前広場の拡張、歩行者空間の改良を行い、便利で居心地がよく、歩きたくなるまちなみを目指すこととしています。

「瑞浪都市計画区域マスタープラン」では、魅力あるJR瑞浪駅周辺地区の創出。JR瑞浪駅周辺については、本区域の中心拠点としてふさわしい都市機能の維持、にぎわいを図ることとしています。また、JR瑞浪駅周辺における、既存の商業・業務機能が集積する地域では、中心市街地としての活性化を図るため、市街地再開発事業等により、魅力ある商店の集積や買い物を楽しめる環境の形成を図ることとしています。

「瑞浪市都市計画マスタープラン」では、瑞浪駅周辺地区について、本市の中心部、また玄関口として、にぎわいのある利便性の高いエリアとするため、瑞浪駅周辺の再整備を検討し、再開発事業や、既存建物のリノベーション等により、必要な生活サービス機能の誘導を図ることとしています。具体的には瑞浪駅南地区では、市街地再開発事業による再開発ビルの整備や駅前広場の拡張、歩行者空間の改良を検討することとしています。また、JR瑞浪駅周辺を中心商業地として位置づけ、魅力ある商店が集まり、市民にとって買い物が楽しい、買い物をしやすい環境の維持に努めることとしています。

「瑞浪市立地適正化計画」では、瑞浪駅を中心に、市民の快適な生活環境を支える都市機能を集約し、様々な活動や交流・賑わいの中心となる拠点と位置付けています。

3 当該都市計画の必要性・妥当性

瑞浪駅周辺は瑞浪市の中心市街地であるものの、商店街やまちなみは、整備されてから40年以上経過し、建物の老朽化や住民の高齢化、さらに、商店街の賑わいの喪失、空き店舗・空き家の増加等、まちとして多くの課題を抱えています。市内には高校が3校あり、これらの学生を含め、瑞浪駅は1日の乗降客数が1万人近くあります。しかしながら、まちに滞在する目的や場所が無いため、学生や駅利用者が、まちを素通りしている状況です。これらの課題を解決し、瑞浪市の中心市街地として相応しい、活気・魅力あるまちにしていける必要が生じました。

こうした状況を踏まえ、既存の商店街や住居が立ち並ぶ駅南地区では、地権者で組織する瑞浪駅南地区市街地再開発準備組合が設立され、駅に隣接する交通利便性の高い場所に、地権者だけでなく新たに住みたい人も入居できるマンションや、飲食店、スーパー等の店舗が入ったビルの整備、駅前広場の拡張、歩道を含めたオープンスペースの整備など、生活利便性の向上や居心地が良く歩いてみたくなるまちなみづくりを実現できるよう、市街地再開発事業等の検討が進められています。

これらのことにより市街地再開発事業による住宅、商業施設、駐車場の整備・改善を図るため高度利用地区の都市計画決定を行うものです。

また瑞浪駅周辺地区は、瑞浪市のまさに「へそ」であり、市民生活に不可欠な機能の集まった核となるべき場所であることから位置は妥当であり、規模については地権者の合意が得られている範囲での設定であることから妥当です。