

# 大垣市立地適正化計画

都市全体の構造を見渡し「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考えで住宅と生活サービスに関連する医療、福祉、商業等の利便施設がまとまって立地するよう、ゆるやかに誘導を図りながら、公共交通と連携したまちづくりを進めます。



急激な人口減少と少子高齢化が予測される中、拡散した市街地のままで人口が減少すれば、今まで身近に利用できた医療、福祉、商業等の都市機能や公共交通等の日常生活に必要な機能が失われ、現在の暮らしやすさが損なわれてしまうことが懸念されます。こうした背景を踏まえ、平成 26 年に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画制度が創設されました。

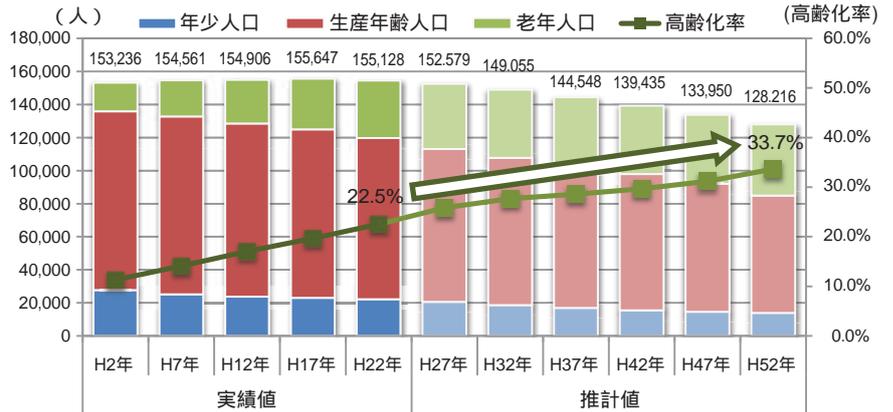
本市においても、今後、人口減少・少子高齢化が進むことが予測されていることから、平成 30 年 4 月に立地適正化計画を策定し、コンパクトなまちの実現に向けた取り組みを推進します。

# 本市の現状と将来の見通し

## 人口の将来見通し

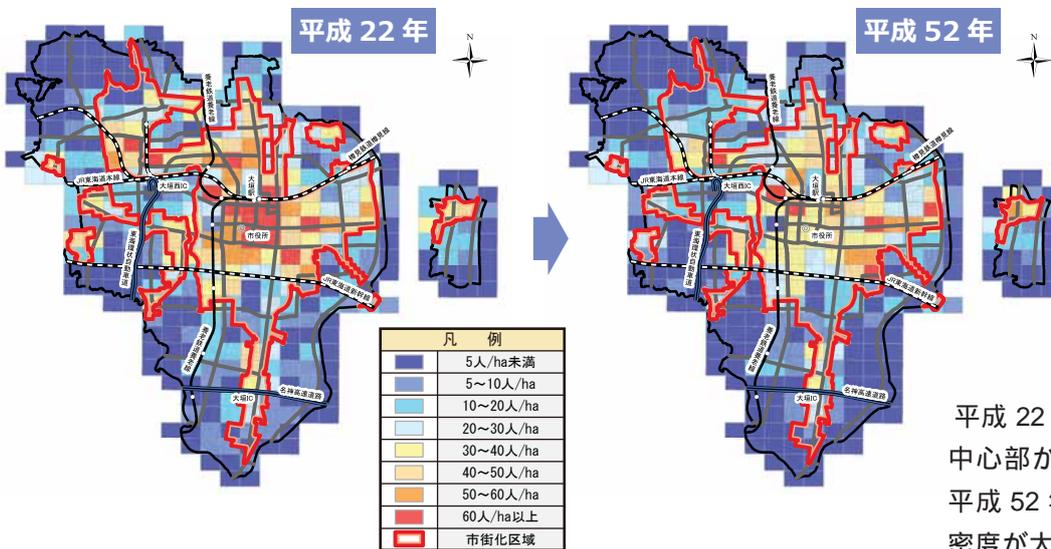
計画区域の人口は、今後、減少が続くことが予測されます。

高齢化率は、平成 22 年の 22.5% から平成 52 年には 33.7% に増加すると予測されます。



資料：【H22 年以前】国勢調査、【H27 年以降】国立社会保障・人口問題研究所推測値

## 地区別人口密度の将来見通し



平成 22 年の人口密度は、主に中心部が高くなっていますが、平成 52 年には、中心部の人口密度が大幅に減少すると予測されます。

## 市民生活への影響

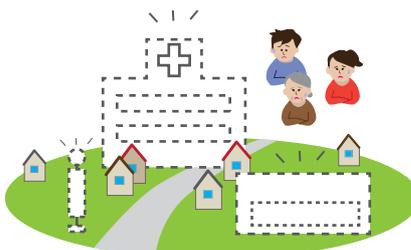
### 中心部の活力低下

人口減少・少子高齢化が著しい中心部では、都市の活力や魅力が低下するおそれがあります。



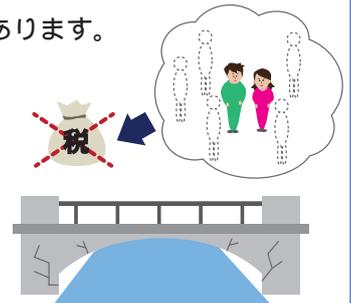
### 生活利便性の低下

生活サービス施設や公共交通が撤退し、生活利便性が低下するおそれがあります。



### 公共施設の脆弱化

公共施設の更新や整備に必要な財源が不足し、必要な機能を確保できなくなるおそれがあります。



# まちづくりの方針

関連計画を整理し、本市の人口動向、土地利用、公共交通や生活サービス施設、災害などの課題分析を踏まえ、次の基本方針を定めました。

## 基本方針 1 都市の中心部の再生

本市の中心部は、戦災復興区画整理により道路等のインフラが整備され、様々な都市機能が集積し、生活利便性の高い地区であることから、定住化を促進するとともに、必要となる都市機能の充実を図ります。

## 基本方針 2 地域の生活拠点の維持・充実

赤坂地区や墨俣地区のように古くから一つの生活圏を形成している地区をはじめ、中心部以外で、徒歩による生活利便性が一定程度確保され、引き続きその機能の維持を図るべき地区については、地域の生活拠点としての維持・充実を図ります。

また、都市の中心部との公共交通ネットワークの維持・充実により、暮らしやすい住環境の形成を図ります。

## 基本方針 3 居住空間の再構築

中心拠点や地域の生活拠点において、快適で利便性の高い居住空間の構築を図ることにより、子育て世代を中心とした定住化を促進します。

また、高齢者をはじめとする住民が、歩いて暮らせるまちづくりを進めることにより、健康に暮らせる居住空間の構築を図ります。

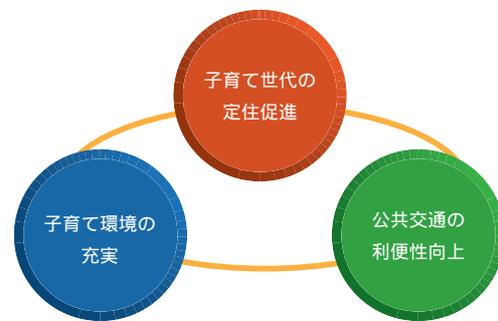
さらに、公共交通ネットワークを活かし、各種都市機能が充実した中心拠点や地域の生活拠点へ容易にアクセスできる、生活利便性の高い居住空間の構築を図ります。

## 基本方針 4 災害に強い都市の形成

中心拠点や地域の生活拠点については、災害対応に必要な都市機能の充実を図ります。

## 基本目標

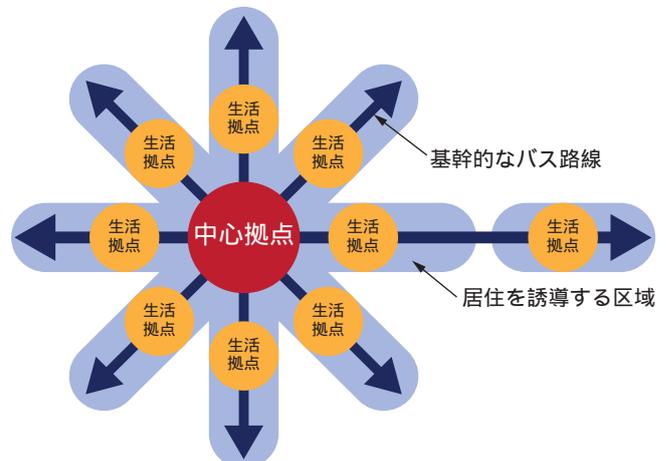
住居や都市機能の適正な誘導に向け、大垣市人口ビジョンと整合を図り『子育て日本一が実感できるコンパクトなまちづくり』を基本目標として、人口減少・少子高齢化に対応した持続可能なまちづくりを目指します。



## 集約型都市の基本構造

西濃圏域の中心都市にふさわしい、にぎわいと活力ある中心拠点を設定し、そこから放射状に運行する基幹的なバス路線の沿道に地域の生活拠点を設定します。

また、公共交通や徒歩により、中心拠点や地域の生活拠点へ容易にアクセスできる、生活利便性の高い区域に居住を誘導します。



## 居住誘導区域の設定

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導する区域です。

本市における居住誘導区域は、公共交通や徒歩により、都市の中心拠点や地域の生活拠点へのアクセスが容易な区域として、次の条件により設定します。

### 設定条件（次のいずれかに該当する区域）

平日運行本数往復30以上のバス路線から半径500m圏内  
平日運行本数往復30以上の鉄道駅から半径1km圏内  
都市機能誘導区域として設定した区域

### 区域に含まない区域

法令により含まないとされている区域  
都市計画運用指針により原則含まないとされている区域  
区域に含むことが適当でないとは判断した区域



大垣市マスコットキャラクター  
おがっきい

## 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業などの都市機能を都市の中心拠点や地域の生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

都市機能誘導区域は、都市の中心拠点と地域の生活拠点の2種類を定めます。

### 都市の中心拠点

大垣駅通り（高屋町交差点から郭町交差点）を中心とした半径1km圏内とします。

### 地域の生活拠点

次の条件等を満たす半径500m圏内とします。ただし、ソフトピアジャパン周辺地区は、情報産業拠点として発展させるべき地区とし、半径800m圏内とします。

#### 交通の利便性

- ・基幹的公共交通の路線上に中心（交差点）を設定し、バス停又は鉄道駅を含む区域とします。

#### 将来人口密度

- ・平成52年の将来人口推計における人口密度が40人/ha程度の区域の付近に設定します。

#### 都市機能誘導施設の立地状況

- ・子育て支援施設や教育施設をはじめとする既存の都市機能誘導施設を多く包含できる区域とします。

各区域の図は次のページのとおりです

誘導区域図

都市機能誘導区域（都市の中心拠点）



全体図



都市機能誘導区域（地域の生活拠点）

赤坂地区



宇留生地区



静里地区



中川地区



三城地区



安井地区



洲本地区



墨俣地区



- |   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>都市の中心拠点</li> <li>伊勢美濃交通圏-郡次圏(50km圏)</li> <li>伊勢美濃の中核拠点中心</li> <li>伊勢美濃圏の中心生活拠点中心(5000m圏)</li> <li>中心生活拠点圏(基本計画)の区域</li> <li>居住誘導区域</li> <li>商業施設</li> <li>総合スーパー</li> <li>食料品スーパー</li> <li>ドラッグストア</li> <li>医療施設</li> <li>病院</li> <li>小児科を含む診療所</li> <li>その他の診療所(外科・内科)</li> <li>調剤薬局</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>福祉施設</li> <li>老人福祉センター</li> <li>通所系施設</li> <li>バス停</li> <li>平日運行本数</li> <li>往復30本未満</li> <li>往復30本以上</li> <li>鉄道駅</li> <li>平日運行本数</li> <li>往復30本未満</li> <li>往復30本以上</li> <li>路線バスルート</li> <li>自転車駐車場</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>子育て支援施設</li> <li>地域子育て支援拠点</li> <li>子育てワゴン併設施設</li> <li>公立保育園</li> <li>公立幼稚園</li> <li>私立保育園</li> <li>私立幼稚園</li> <li>認定こども園</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>金融機関</li> <li>郵便局</li> <li>金融機関</li> <li>郵便局</li> <li>都市公園</li> <li>用途地域</li> <li>第1種低層住居専用地域</li> <li>第2種低層住居専用地域</li> <li>第1種住居地域</li> <li>第2種住居地域</li> <li>準住居地域</li> <li>近隣商業地域</li> <li>商業地域</li> <li>準工業地域</li> <li>工業地域</li> <li>工業専用地域</li> </ul> |
|---|--|--|--|

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>居住誘導区域</li> <li>都市の中心拠点</li> <li>地域の生活拠点</li> <li>バス停</li> <li>平日運行本数</li> <li>往復30本未満</li> <li>往復30本以上</li> <li>鉄道駅</li> <li>平日運行本数</li> <li>往復30本未満</li> <li>往復30本以上</li> <li>路線バスルート</li> <li>自転車駐車場</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域</li> <li>第1種低層住居専用地域</li> <li>第2種低層住居専用地域</li> <li>第1種住居地域</li> <li>第2種住居地域</li> <li>準住居地域</li> <li>近隣商業地域</li> <li>商業地域</li> <li>準工業地域</li> <li>工業地域</li> <li>工業専用地域</li> </ul> |
|---|--|

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>地域の生活拠点</li> <li>(参考)地域の生活拠点中心</li> <li>(参考)地域の生活拠点中心(5000m圏)</li> <li>居住誘導区域</li> <li>土砂災害特別警戒区域</li> <li>土砂災害警戒区域</li> <li>総合スーパー</li> <li>食料品スーパー</li> <li>ドラッグストア</li> <li>医療施設</li> <li>病院</li> <li>小児科を含む診療所</li> <li>その他の診療所(外科・内科)</li> <li>調剤薬局</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>福祉施設</li> <li>老人福祉センター</li> <li>通所系施設</li> <li>バス停</li> <li>平日運行本数</li> <li>往復30本未満</li> <li>往復30本以上</li> <li>鉄道駅</li> <li>平日運行本数</li> <li>往復30本未満</li> <li>往復30本以上</li> <li>路線バスルート</li> <li>自転車駐車場</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>子育て支援施設</li> <li>地域子育て支援拠点</li> <li>子育てワゴン併設施設</li> <li>公立保育園</li> <li>公立幼稚園</li> <li>私立保育園</li> <li>私立幼稚園</li> <li>認定こども園</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>金融機関</li> <li>郵便局</li> <li>都市公園</li> <li>用途地域</li> <li>第1種低層住居専用地域</li> <li>第2種低層住居専用地域</li> <li>第1種住居地域</li> <li>第2種住居地域</li> <li>準住居地域</li> <li>近隣商業地域</li> <li>商業地域</li> <li>準工業地域</li> <li>工業地域</li> <li>工業専用地域</li> </ul> |
|--|--|--|---|

三城地区は800m圏

(注)H29.6未時点の情報に基づく

# 都市機能誘導施設の設定

都市機能誘導施設は、郊外部を含めた地域生活圏全体の居住者の生活利便性を維持するために、都市機能誘導区域内に維持・誘導する施設で、日常生活に必要な施設です。

区 分		対象施設
都市の魅力向上施設		美術館、図書館、体育館、広場 等
日常生活サービス施設	医療施設	病院、診療所、調剤薬局
	商業施設	総合スーパー、食料品スーパー、ドラッグストア
	子育て支援施設	地域子育て支援拠点、子育てサロン開催施設、保育所、認定こども園
	教育施設	幼稚園
	金融施設	銀行、信用金庫、JAバンク、郵便局
	その他施設	自転車駐車場、芸術文化スポーツ関連施設
災害対策施設		災害対策本部施設（市役所） 都市公園

## 居住や都市機能を誘導するための施策

居住誘導区域や都市機能誘導区域への誘導を図るため、関連計画などに位置づけられた施策を進めていくとともに、国の支援のある施策や市独自の制度について、居住や都市機能の誘導の進捗状況により実施を検討します。

### 居住誘導区域に居住を誘導するための主な施策

市街地再開発事業により、良好な市街地住宅の供給を推進します。  
子育て世代等住宅取得支援事業等により、子育て世代の定住化を促進します。  
道路や公園等の整備により、暮らしやすい住環境の形成を図ります。  
居住環境の改善を図るため、空き家住宅等の除去及び活用を検討します。

### 都市機能誘導区域内に都市機能誘導施設を維持・誘導するための主な施策

市街地再開発事業により、都市機能の誘導・集積を推進します。  
幼保園化を推進するとともに、老朽化が著しい園舎の改築を推進します。  
公園や緑地等の整備により、まちの賑わいを創出します。  
安全・安心なまちづくりに向け、地震対策の充実や地域防災の向上を図ります。  
公共施設の集約や複合化等を検討します。

### 公共交通に関する主な施策

鉄道やバスの運行サービスの改善等を進めます。  
高齢者や障がい者、子育て家庭の外出支援に取り組みます。

# 目標値等の設定

本計画で設定した居住誘導区域内の人口密度は、国立社会保障・人口問題研究所の推計結果によると、現状のまま推移した場合、目標年次とする平成 52 年(2040 年)時点で、35.9 人 /ha と予測されており、平成 27 年(2015 年)の 42.7 人 /ha から 6.8 人 /ha 低下すると見込まれています。

このため、今後は、本計画における『子育て日本一が実感できるコンパクトなまちづくり』を目標とした施策を講じながら、平成 27 年(2015 年)の居住誘導区域内の人口密度 42.7 人 /ha の維持を目指します。



## 届出制度について (平成30年4月から)

### 居住誘導区域外における行為の届出

居住誘導区域外における住宅開発の動向を把握するため、居住誘導区域外で行われる一定規模以上の建築行為又は開発行為については、行為着手日の 30 日前までに市への届出が義務づけられます。

開発行為	<p>3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、<u>その規模が 1000 m<sup>2</sup>以上のもの</u></p> <p>の例 3 戸の開発行為</p> <p><b>届</b> </p>
	<p>の例 1300 m<sup>2</sup> 1 戸の開発行為</p> <p><b>届</b> </p>
建築等行為	<p>3 戸以上の住宅を建築しようとする場合 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合</p>

### 都市機能誘導区域外における行為の届出

都市機能誘導区域外における都市機能誘導施設の整備の動向を把握するため、次の行為を行おうとする場合は、行為着手日の 30 日前までに市への届出が義務づけられます。

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合</li> </ul>
開発行為以外	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</li> <li>建築物を改築し都市機能誘導施設を有する建築物とする場合</li> <li>建築物の用途を変更し都市機能誘導施設を有する建築物とする場合</li> </ul>



### 誘導区域の境界にかかる土地の取扱い

市街化区域内において、誘導区域(居住誘導区域又は都市機能誘導区域)の境界にかかる土地で、一体的な建築行為又は開発行為を行う土地は誘導区域内とみなします。

【お問合せ先】 大垣市 都市計画部 都市計画課 計画グループ

TEL : 0584-47-8694 (直通) FAX : 0584-81-4869 〒503-8601 岐阜県大垣市丸の内 2 丁目 29 番地