
大垣市立地適正化計画

令和 7 年 3 月

大 垣 市

目 次

第 1 章 立地適正化計画の概要

1-1	立地適正化計画策定の背景	1
1-2	立地適正化計画の意義と役割	2
1-3	立地適正化計画に基づく誘導にあたっての留意点	3
1-4	立地適正化計画で定める事項	4
1-5	大垣市立地適正化計画の位置づけ	5
1-6	持続可能な開発目標（SDGs）との関連	6
1-7	上位計画及び主な関連計画の概要	7
1-8	計画の前提	15

第 2 章 都市の沿革

2-1	都市の沿革	17
-----	-------	----

第 3 章 現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題分析

3-1	人口動向	21
3-2	土地利用	32
3-3	基幹的公共交通及び生活サービス施設	37
3-4	災害	51

第 4 章 まちづくり方針

4-1	立地の適正化に関する基本的な方針	61
4-2	立地適正化計画の基本目標	62
4-3	誘導方針の設定	63

第 5 章 目指すべき都市の基本構造

5-1	目指すべき都市の基本構造の考え方	65
5-2	集約型都市の基本構造	66

第 6 章 誘導区域等の設定

6-1	居住誘導区域	67
6-2	都市機能誘導区域	69
6-3	その他の区域の方針（居住誘導区域以外の区域の位置づけ）	84

第 7 章 都市機能誘導施設の設定

- 7-1 都市機能誘導施設に関する基本的事項 85
- 7-2 都市機能誘導施設の設定 87

第 8 章 誘導施策の設定

- 8-1 居住誘導区域内に居住を誘導するための施策 91
- 8-2 都市機能誘導区域内に都市機能誘導施設を維持・誘導するための施策
..... 93
- 8-3 公共交通に関する施策 96
- 8-4 その他の施策 96

第 9 章 防災指針

- 9-1 防災指針について 97
- 9-2 災害リスクの把握、分析の考え方 99
- 9-3 災害リスクの分析（計画区域（大垣地域・墨俣地域）） 104
- 9-4 災害リスクの分析（地域別の水害） 116
- 9-5 災害リスクの分析結果からみえた防災・減災上の課題 124
- 9-6 防災・減災の取組方針 125
- 9-7 防災・減災の取組 127

第 10 章 計画の実現に向けて

- 10-1 目標値等の設定 135
- 10-2 目標の達成状況に関する評価方法 137
- 10-3 届出制度 138
- 10-4 宅地建物取引に関する事項 140

第1章 立地適正化計画の概要

1-1 立地適正化計画策定の背景

今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、「高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現すること」、「財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすること」が大きな課題となっています。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えでまちづくりを進めていくことが重要です。

このような背景のもと、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。

本市は西濃圏域の中心都市として、大垣駅南部の市街地を中心に商業・業務等の都市機能が集積してきましたが、高速交通網（名神高速道路）の整備等にもとない南部地域に市街地が拡大しました。

また、自動車の普及により、生産機能や業務機能の立地、良好な居住環境を求めている居住地移転、人口の増大にともなう新規住宅地の開発等が郊外部において進み、市街地が拡大されてきました。

しかしながら、今後、急激な人口減少が見込まれる中、拡散した市街地のままで居住密度が低下すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・商業等の生活サービスの提供が困難になることが想定されます。

このような人口動態の変化に加え、道路や上下水等のインフラや公共施設の老朽化が進んでおり、厳しい財政状況の下で対応が求められます。

また、地球温暖化などの環境問題に対し、低炭素型の都市構造の実現が重要です。

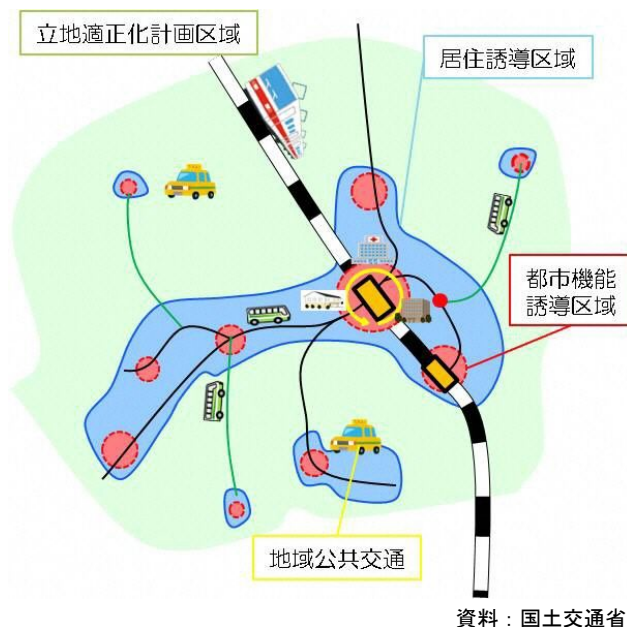
市民や将来を担う子ども達のために、本市の特徴を生かした持続可能な都市を継承していくためには、今までのように外縁部に拡大した都市から、今後は都市の中心地機能が生かされ、居住密度を維持しつつ、公共交通と連携したコンパクトなまちづくりとともに、気候変動等の影響により頻発・激甚化する自然災害に対応する防災・減災を主流にした安全・安心なまちづくりを進める必要があります。

このため本市では、大垣市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組を推進します。

1-2 立地適正化計画の意義と役割

(1) 都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる、都市計画マスタープランの高度化版です。



(2) 都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通との連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。

(3) 都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを活用し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりを進めます。

(4) 人口密度の維持

市街化区域内に居住誘導区域を設定し、人口密度の維持を図ります。

(5) 状況の変化に対応した計画の見直し

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、居住誘導区域などを見直し、効果的なまちづくりを進めます。

(6) まちづくりへの公的不動産の活用

公共施設を建替える際には、誘導区域への移転を検討します。また未利用の公有地については、都市機能誘導施設の整備等の活用を検討します。

(7) 防災指針の明示

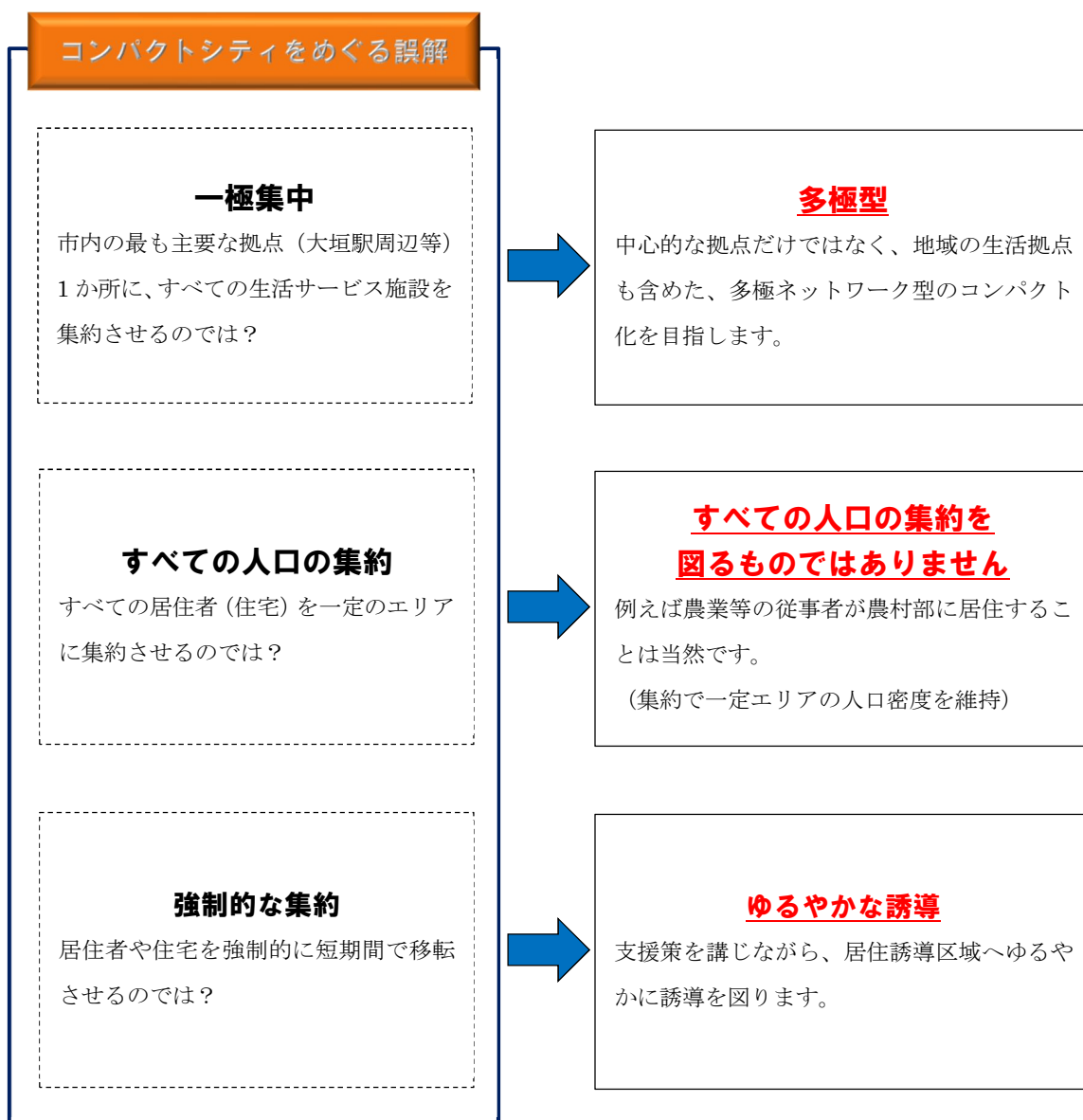
居住誘導区域及び都市機能誘導区域において、都市の防災機能に関する指針を示します。

1-3 立地適正化計画に基づく誘導にあたっての留意点

立地適正化計画では、医療・福祉・商業といった生活サービス施設や住居などを誘導しようとするものですが、そこでは次のような誤解を招く可能性があります。

立地適正化計画は、人口減少、少子高齢化社会の中においても、生活サービス施設や公共交通を確保することにより、将来にわたり快適で利便性の高い生活を送るため、時間をかけて取り組むものです。

このため、計画の推進にあたっては、本市の特性や成り立ちなどを踏まえ、生活サービス施設や住居などがまとまって立地するように、支援策を講じながらゆるやかに誘導を図ることとします。



1-4 立地適正化計画で定める事項

立地適正化計画では、都市再生特別措置法（以下、「法」という。）に基づき、主に次の事項を定めます。

■ 住宅及び都市機能誘導施設の立地の適正化に関する基本的な方針

「都市機能誘導施設」とは、都市機能誘導区域内に誘導すべき医療、福祉、商業等の都市の居住者の福祉や利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいいます。

本市の抱える課題や市政全体の目指すべき方向性などを踏まえて、本計画としての基本方針（まちづくり方針・基本目標）を定めます。

■ 住宅及び都市機能誘導施設の立地の適正化を図る区域（居住誘導区域、都市機能誘導区域）

「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として定めます。

「都市機能誘導区域」は、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や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として定めます。

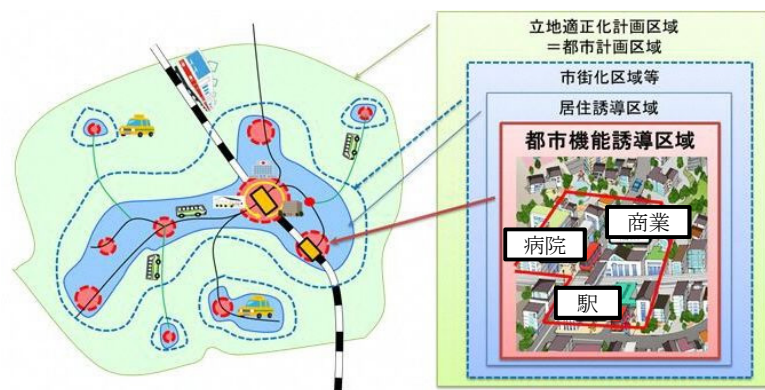
■ 居住誘導区域に居住を誘導するための施策

居住の誘導に向けて、市の関連計画等との連携や国の支援制度などを考慮し施策を定めます。

■ 都市機能誘導区域に誘導すべき施設及び当該施設の立地を誘導するための施策

各拠点の特性を踏まえ、それぞれの拠点に必要な機能を備えた施設を設定するとともに、その立地促進に向けて、市の関連計画等との連携や国の支援制度などを考慮し施策を定めます。

【立地適正化計画のイメージ】



資料：国土交通省

■ 防災指針

防災指針は、居住や都市機能を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と合わせて立地適正化計画に定めます。

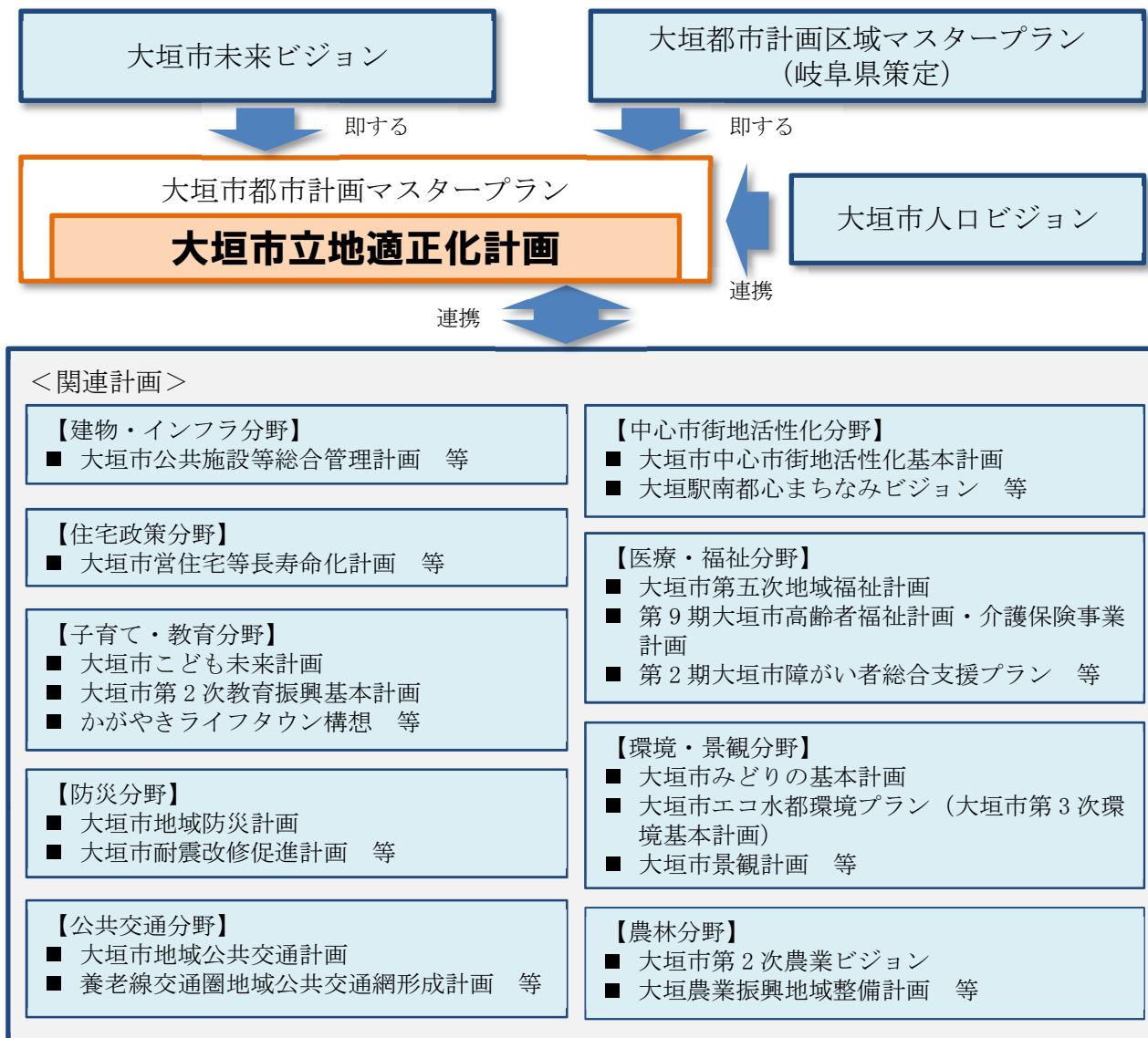
1-5 大垣市立地適正化計画の位置づけ

立地適正化計画は、市町村の総合計画、都道府県の都市計画区域マスタープランに即するとともに、市町村の都市計画マスタープラン等との調和が保たれたものでなければならないとされています。(法第81条)

また、法定事項が記載された立地適正化計画が公表されたときは、市町村の都市計画マスタープランの一部とみなされます。(法第82条)

これらを踏まえ、大垣市立地適正化計画（以下、「本計画」という。）は、「大垣市未来ビジョン」及び「大垣都市計画区域マスタープラン（岐阜県策定）」に即した「大垣市都市計画マスタープラン」で示される集約型都市構造を具現化した計画として位置づけられます。

また、本計画は、包括的なマスタープランとして作成するものであり、緑化、公共交通、住宅、医療・福祉、子育て、農林業など、多様な分野の施策との連携を図ります。



1-6 持続可能な開発目標（SDGs）との関連

2015年の国連サミットでは、「持続可能な開発目標（SDGs）」を中核とする「持続可能な開発のための2030アジェンダ」が全会一致で採択されました。

SDGsは、先進国、途上国すべての国を対象に、経済、社会、環境の3つの側面のバランスがとれた社会を目指す世界共通の目標として、17の目標とその課題ごとに設定された169の達成基準から構成されています。

これらは、貧困や飢餓から、環境問題、経済成長、ジェンダーまで広範な課題を網羅しており、豊かさを追求しながら地球環境を守り、そして「誰一人取り残さない」ことを強調し、人々が人間らしく暮らしていくための社会的基盤を2030年までに達成することが目標とされています。

立地適正化計画は、都市全体の観点からのまちづくりの取組であり、SDGsの持続可能な開発目標の達成に向けて推進していきます。



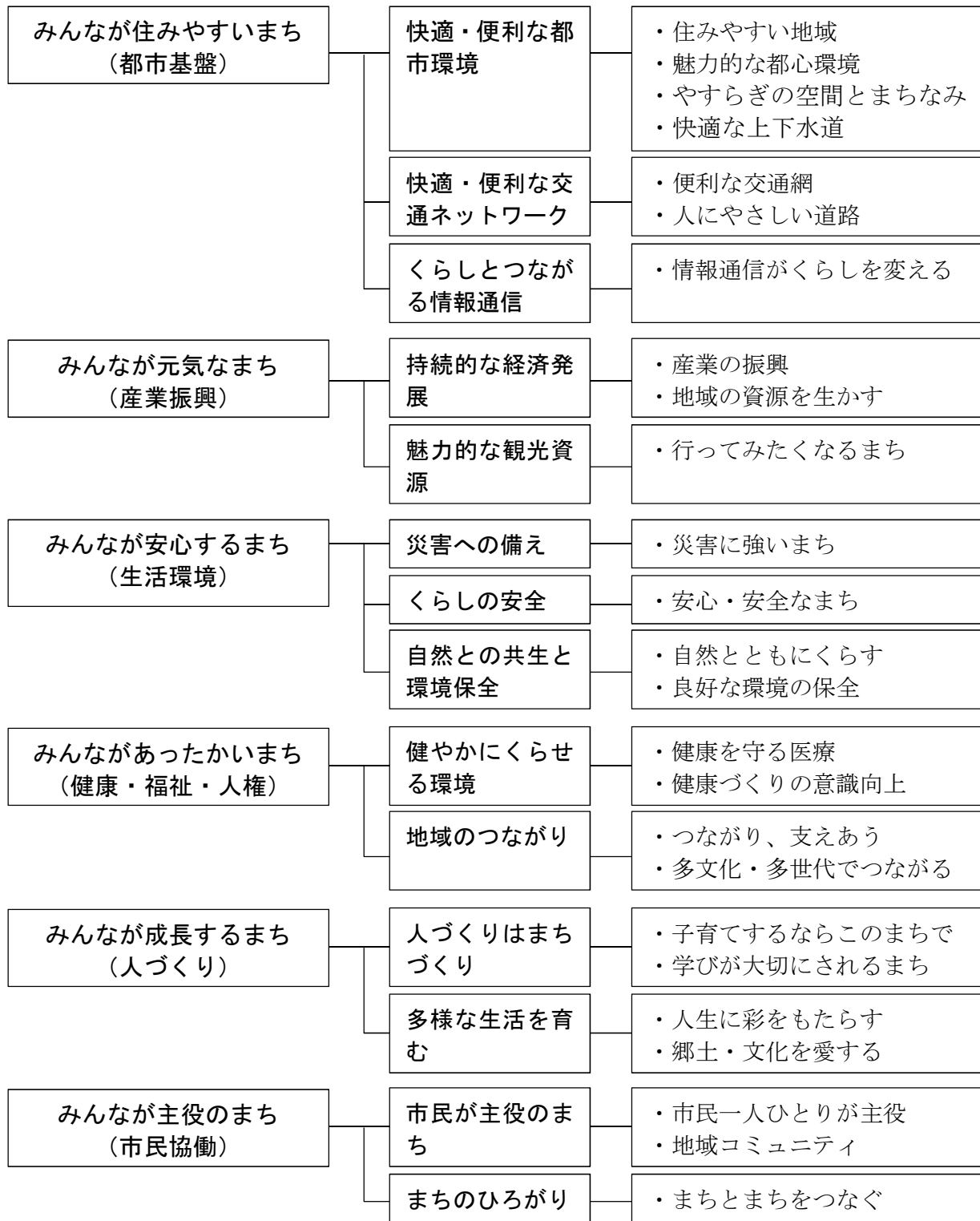
1-7 上位計画及び主な関連計画の概要

(1) 大垣市未来ビジョン基本構想 【計画初年度：2018（H30）年度】

■未来都市像

現代の子ども達が主役となる 30 年後の本市のあるべき姿「未来都市像」を「みんなで創る 希望あふれる産業文化都市」として定めます。

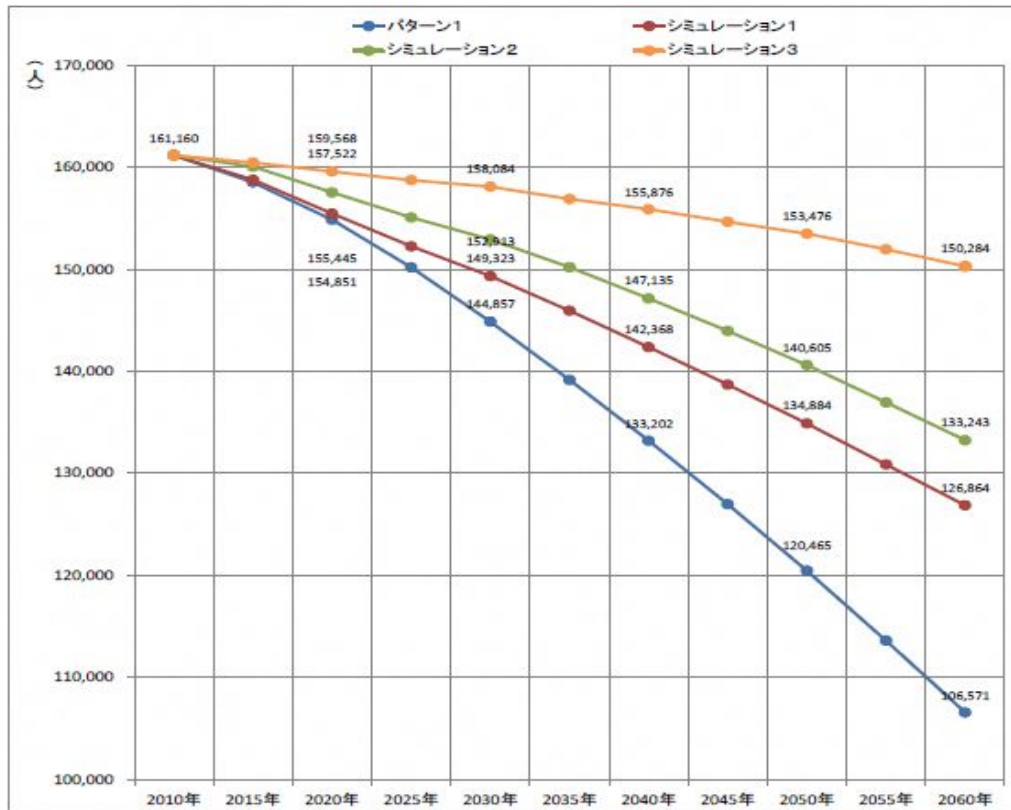
■基本構想の体系



(3) 大垣市人口ビジョン 【計画期間：2015（H27）年度～2060（R42）年度】

人口減少に歯止めをかけ、まちの活力を維持し、子ども達へ明るい未来・誇れる郷土大垣を残すため、2060年（令和42年）に人口15万人の維持を、目指すべき人口の将来展望としました。

■総人口の将来推計



	自然増減	社会増減	備考
シミュレーション3	合計特殊出生率が人口置換水準（人口を長期的に保てる水準の2.07）まで上昇	徐々に社会増となる（シミュレーション1の移動率に対し、2015年に+0.01、2020～2035年に+0.015、2040～2045年に+0.018、2050～2060年に+0.02）	市による独自推計

※パターン1は、国立社会保障・人口問題研究所の行った将来人口推計

①人口の自然減対策

- 1) 若い世代が結婚し、安心して子育てできる環境をつくる必要がある。
- 2) 「子ども」と「子育て家庭」を支援する施策を実施する必要がある。
- 3) 充実した子育て施策をPRし、県外からの子育て世代を能動的に獲得していく必要がある。

②人口の社会減対策

- 1) 移住・定住の促進に向け、就職、結婚、住宅購入期など幅広い世代のニーズに対応することが必要。
- 2) 雇用の創出に向け、地域産業の振興、地域人材の育成、技術の継承、企業立地の支援が必要。
- 3) 移住・定住の促進に向け、地域の魅力を生かしたイベントの開催や、居住環境や施策をPRすることが必要。
- 4) 福祉の充実や災害対策による暮らしの安全・安心を確保し、地域の自助・共助を醸成する施策が必要。
- 5) 本市の持つダム機能を生かし、西濃圏域の市町と連携協力し、圏域全体の魅力を向上させる施策を実施する必要がある。

(4) 大垣市地域公共交通計画 ※令和7年3月策定予定

【計画期間：2025（R7）年度～2029（R11）年度】

■計画の区域 大垣市全域

将来像 誰もが安心して暮らせる公共交通ネットワーク都市・大垣

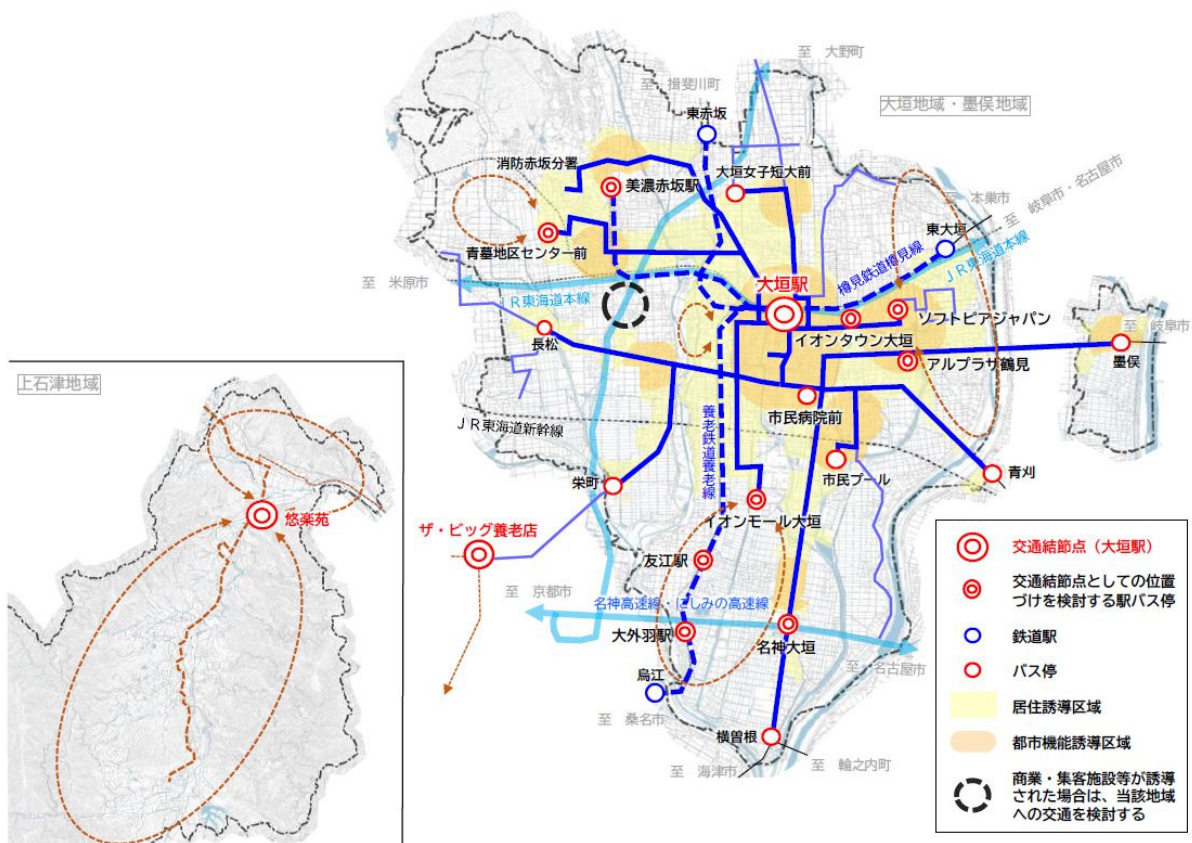
■計画の基本方針

基本方針1 公共交通軸を中心とした地域交通ネットワークの維持・活性化

基本方針2 使える地域交通体系の構築

基本方針3 持続可能な地域交通の推進

■目指す地域交通ネットワーク



(5) 養老線交通圏地域公共交通網形成計画

【計画期間：2017（H29）年度～2026（R8）年度】

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

第10章

■計画の区域

養老線を主軸に路線バス、コミュニティバス、タクシー等、養老線の二次交通が運行される沿線3市4町の範囲

■養老線交通圏における公共交通の将来像

地域の「豊かな生活」と「活発な交流」を支える
養老線と沿線バス交通やタクシーが一体となった
公共交通ネットワークの形成

■計画の基本方針

【基本方針の展開図】

1) 養老線駅等を中心とした集約連携型のまちづくりと一体となった公共交通ネットワークを形成します。

2) 養老線を地域の生活軸とする公共交通サービスを充実します。

3) 養老線を観光・交流軸とする公共交通ネットワークを形成します。

4) 多様な移動ニーズに対応した取り組みを関係者の協働により進めます。



（６）大垣市公共施設等総合管理計画

【計画期間：2017（H29）年度～2026（R8）年度】

■計画策定の目的

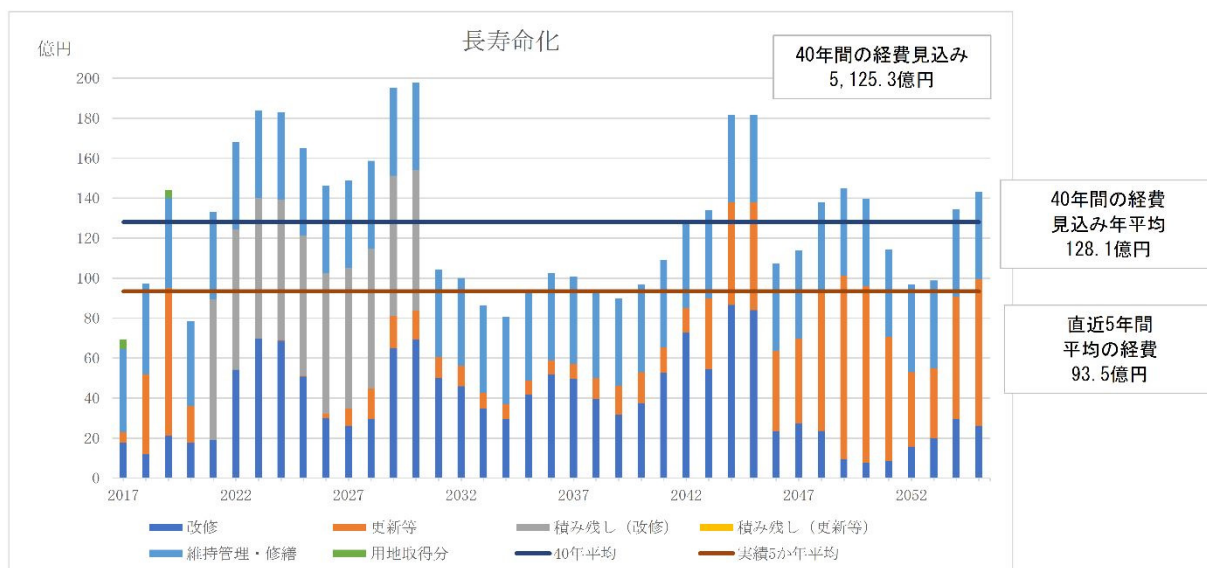
本市が所有する公共施設等の多くは建設してから30年以上が経過し、これらの老朽化が進んでいることから、数十年後には更新等が集中する時期を迎えます。また、人口減少や高齢化の進展等により公共施設等の需要が変化することが考えられ、財政面においては、将来にわたり税収等の財源が減少し、高齢者等に必要な経費が、年々増加することが見込まれています。

このため、公共施設等の更新等に十分な予算を充てることは、大きな課題となることが予測されるため、本市における公共施設等の適切なあり方について、検討していく必要があります。

■将来の更新費用の試算（建物）

本市が所有する建物の中長期的な経費を試算した結果、単純更新した場合の40年間の総額は5,344.9億円となり、1年当たり133.6億円となります。これを過去5年間の建物に係る経費の平均93.5億円と比べると、約1.43倍の費用が必要になります。

一方、長寿命化に係る改修を実施した場合の40年間の総額は5,125.3億円となり、1年当たり128.1億円となります。単純更新した場合と比較して、総額で219.6億円、1年当たり5.5億円の削減となりますが、過去5年間の建物に係る経費と比べると、約1.37倍の費用が必要になります。



■総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

- 将来の需要を見通した上で公共施設等の集約、規模の縮小、廃止等の検討を進めるとともに、老朽化に伴う更新等を重視することから新規整備の抑制に努めます。
- 更新等は、財政負担の平準化を図るため、計画的に実施する必要がありますが、老朽化が進むにつれ機能を損傷する事故が起きる危険性が高まるため、安全で安心して利用できるよう、適切な管理に努めるとともに、予防保全型の修繕や改修を行うことにより、施設の長寿命化を推進します。

(7) 主な関連計画の概要と立地適正化計画との連携内容

分野	関連計画	計画の概要	立地適正化計画との連携内容
建物・インフラ分野	大垣市公共施設等総合管理計画	公共施設等の現状を整理し、長期的視点により更新・統廃合・長寿命化などを検討し、財政負担の軽減や公共施設等の最適配置を図る計画	公共施設の建替え等を実施する際には、当計画との連携・調整を図ります。
住宅政策分野	大垣市営住宅等長寿命化計画	市営住宅の長寿命化型改善や居住性向上型改善を行うことにより、既存ストックの長期活用を実現し、更新コストの削減と事業量の平準化等を図る計画	市営住宅と居住誘導のあり方について、当計画との連携・調整を図ります。
子育て・教育分野	大垣市こども未来計画	こどもまんなか社会の実現に向け、全ての子どもが等しく健やかで幸せに育ち、こどもまんなかの共育でのまちを目指す計画	都市機能誘導施設（子育て支援施設）の設定において、当計画との連携・調整を図ります。
	大垣市第2次教育振興基本計画	時代が変化しても、「夢や目標の実現にむけて、学び挑戦できる人」の育成など、普遍的な教育の姿を大切にしながら、「多様性の受容」など時代の変化に合わせた教育も推進する計画	都市機能誘導施設として、教育関連施設の設定を検討します。
	かがやきライフタウン構想	市民が社会参加や地域貢献などを通して自己実現や生きがいを実感でき、市民一人ひとりがいつまでもかがやき続け、市民の魅力で活力あふれるまちを実現する計画	都市機能誘導施設として、自己実現や生きがいを実感できる施設の設定を検討します。
防災分野	大垣市地域防災計画	大垣市の地域に係る災害の対策に関し、市の処理すべき事務又は業務を中心にした総合的運営をまとめた計画	都市機能誘導施設（災害対策施設）の設定において、当計画との連携・調整を図ります。
	大垣市耐震改修促進計画	市民の安全、安心を確保し、地震被害の軽減を図るために総合的な建築物の耐震化対策をまとめた計画	重点的に耐震化を進める区域と各誘導区域との連携・調整を図ります。

分野	関連計画	計画の概要	立地適正化計画との連携内容
公共交通分野	大垣市地域公共交通計画	地域交通の目指すべき姿、地域の課題に対する目標や具体的な施策・事業等を定める計画	各誘導区域の設定において、公共交通との連携・調整を図ります。
	養老線交通圏地域公共交通網形成計画	地域にとって望ましい公共交通網のすがたを明らかにするマスタープランとしての役割を果たす計画	各誘導区域の設定において、公共交通との連携・調整を図ります。
中心市街地活性化分野	大垣市中心市街地活性化基本計画	中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するための計画	都市機能誘導区域の設定において、当計画の中心市街地との関係性を整理します。
	大垣駅南都心まちなみビジョン	大垣駅南口から郭町交差点までの駅通りを中心とした地区のまちづくり指針となる整備計画	都市機能誘導区域と、再開発事業等の各種事業との整合を図ります。
医療・福祉分野	大垣市第五次地域福祉計画	一人ひとりが支え合い共に創る福祉のまちを理念とし、地域福祉の推進に取り組む計画	都市機能誘導施設(福祉施設)の設定において、当計画との連携・調整を図ります。
	第9期大垣市高齢者福祉計画・介護保険事業計画	誰もが住み慣れた地域で生きがいを持ち安心して暮らせる社会の実現に取り組む計画	都市機能誘導施設(福祉施設)の設定において、当計画との連携・調整を図ります。
	第2期大垣市障がい者総合支援プラン	障がい者の生活全般に関する基本的な福祉施策と、障害福祉サービス等の提供の確保に関する計画	都市機能誘導施設(福祉施設)の設定において、当計画との連携・調整を図ります。
環境・景観分野	大垣市エコ水都環境プラン(大垣市第3次環境基本計画)	環境の保全に関する長期的な目標及び施策の基本方向を定めた計画	各誘導区域における環境保全について、当計画との連携・調整を図ります。
	大垣市景観計画	景観形成を総合的かつ計画的に推進するための基本的な方針、誘導策、基準、実現化方策など、総合的に定める計画	景観計画と連携した魅力あるまちづくりにより、居住の誘導を図ります。
	大垣市みどりの基本計画	「市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」として定めるものであり、大垣市の「みどり」全般に関する幅広い総合的な計画	公園、緑地等の整備による健康で快適なまちづくりを推進するため、当計画との連携・調整を図ります。
農林分野	大垣市第2次農業ビジョン	「にぎわいと活力みなぎるまちづくり(産業振興)」の実現を目指して、多様な担い手による持続的な発展により、安全で良質な食を安定的に供給できる農業を具現化するための計画	居住誘導区域外における農業振興施策等との連携・調整を図ります。
	大垣農業振興地域整備計画	優良な農地を保全するとともに、農業振興のための各種施策を計画的に実施するため市町村が定める総合的な計画	居住誘導区域外における農業振興施策等との連携・調整を図ります。

1-8 計画の前提

(1) 計画区域

本計画の対象となる計画区域は、都市計画区域である大垣地域、墨俣地域とします。



(2) 目標年次

本計画の目標年次は、大垣市都市計画マスタープランが展望する令和22年とします。

なお、本計画の策定後、概ね5年ごとに計画の評価・分析を行い、必要に応じて計画を見直します。

(3) 計画人口

目標年次における計画区域の人口は、本市の目指すべき人口の将来展望を示した「大垣市人口ビジョン（平成27年10月）」を基本とします。

令和22年の想定人口（計画区域内）	150,972人
-------------------	----------

※想定人口（計画区域内）は、大垣市人口ビジョンにおける2040年の将来推計人口（155,876人）を基に、令和2年における市内人口総数に対する計画区域内人口の割合が変わらないものと仮定して算出しています。

※将来人口推計は、国立社会保障・人口問題研究所推計及びコーホート変化率法による推計を用います。

※コーホート変化率法は、ある同時出生集団の一定期間における人口の変化率に着目し、将来にわたって維持されるものと仮定して、将来人口を算出する方法です。

(4) 将来都市構造

本計画の将来都市構造は、大垣市都市計画マスタープランに示される将来都市構造をもとに、持続可能な都市を目指すために、医療・福祉施設、商業施設や住居等の集約化を図るものとします。

