

大垣市立地適正化計画

(概要版) 令和7年3月

都市全体の構造を見渡し「コンパクト・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、商業等の便利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。

また、防災指針により、防災・減災を主流とした安心・安全なまちづくりを推進します。

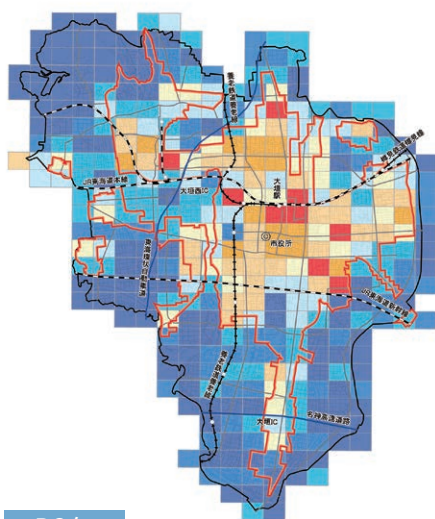
計画区域

都市計画区域である大垣地域、墨俣地域

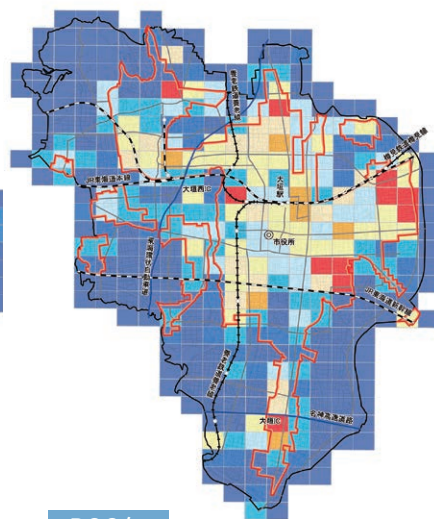
目標年次

令和22年

現状と将来見通し



R2年



R22年

人口密度の将来見通し

令和22年には、中心部の人口密度が低下し、周辺部の密度と同程度になることが予測されます。

凡例

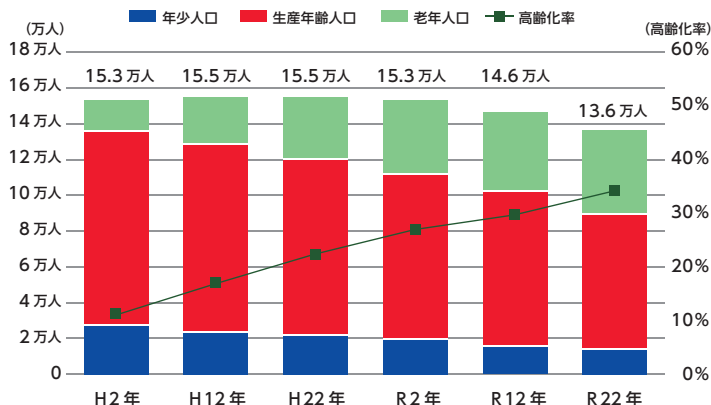
人口密度分布

- 5人/ha未満
- 5人/ha以上10人/ha未満
- 10人/ha以上20人/ha未満
- 20人/ha以上30人/ha未満
- 30人/ha以上40人/ha未満
- 40人/ha以上50人/ha未満
- 50人/ha以上60人/ha未満
- 60人/ha以上
- 市街化区域

資料: 国勢調査、コーホート変化率法による将来人口推計

人口の将来見通し

人口減少が続くほか、高齢化率が上昇することが予測されます。



資料: [R2以前] 国勢調査、[R12以降] 国立社会保障・人口問題研究所推計値

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。

● 公共施設の脆弱性

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生かし、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

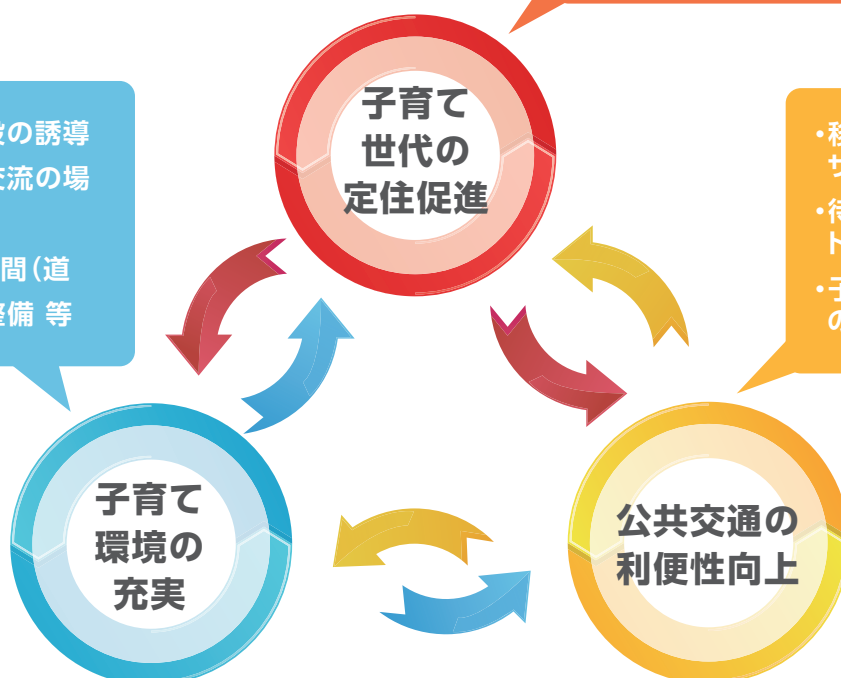
中心拠点や地域の生活拠点については、災害対応に必要となる都市機能の充実を図ります。

基本目標

本計画では、「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、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。

- ・再開発等による市街地住宅の供給
- ・子育て世代の住宅取得支援
- ・子育て世代の中古住宅のリフォーム支援 等

- ・子育て支援施設の誘導
- ・子育て世代の交流の場の提供
- ・歩きたくなる空間（道路・公園等）の整備 等



- ・移動ニーズに合ったサービスの提供
- ・待合環境の整備やラストワンマイル対策
- ・子育て世代や高齢者等の外出支援 等

居住誘導区域

居住誘導区域は、人口減少の中でも、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本以上のバス路線のうち、大垣市地域公共交通計画における「幹線交通軸(バス)」の半径500m圏内
- 平日運行本数往復30本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

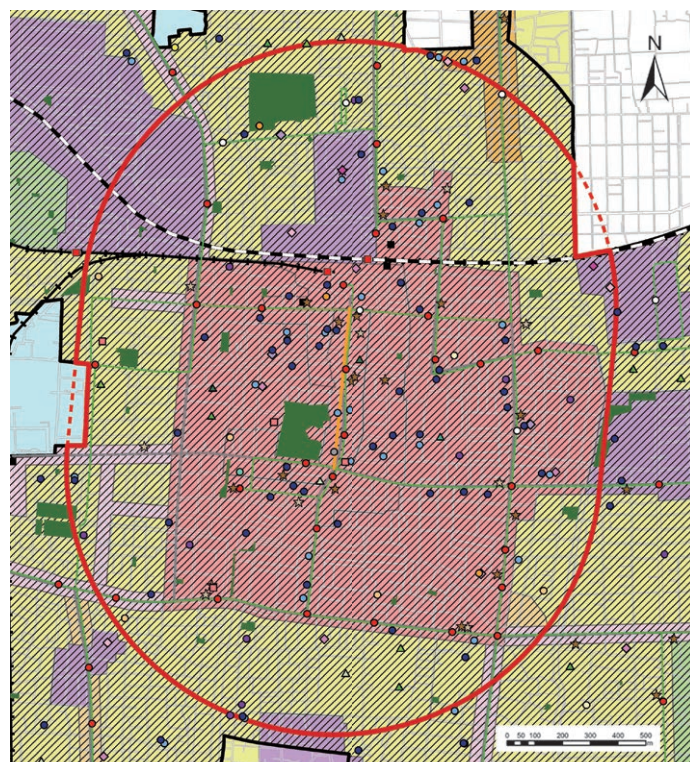
居住誘導区域に含めない区域 (都市機能誘導区域)

- 法令により誘導区域に含めてはならない区域
- 都市計画運用指針により原則含まないこととすべき区域
- 誘導区域に含むことが適当でないと判断した区域



都市機能誘導区域【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圏内を都市の中心拠点とします。



都市機能誘導区域【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

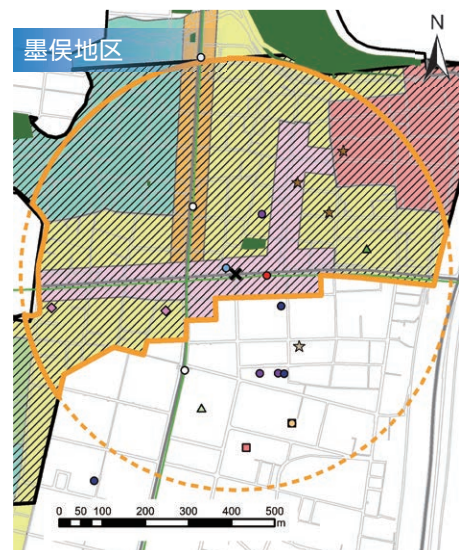
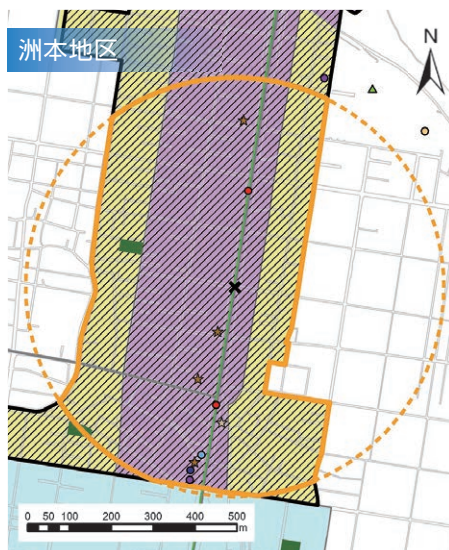
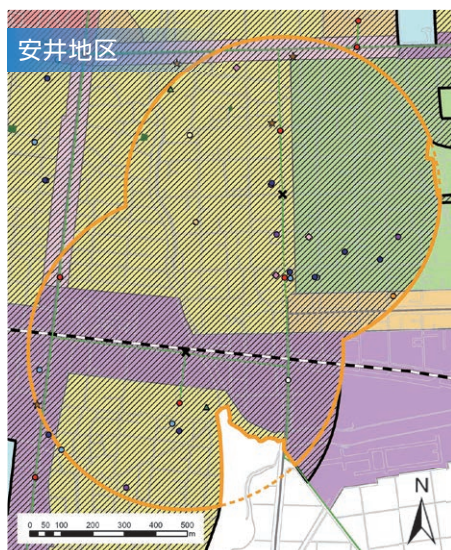
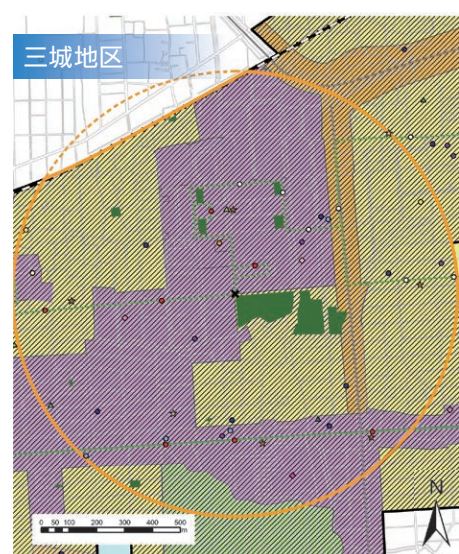
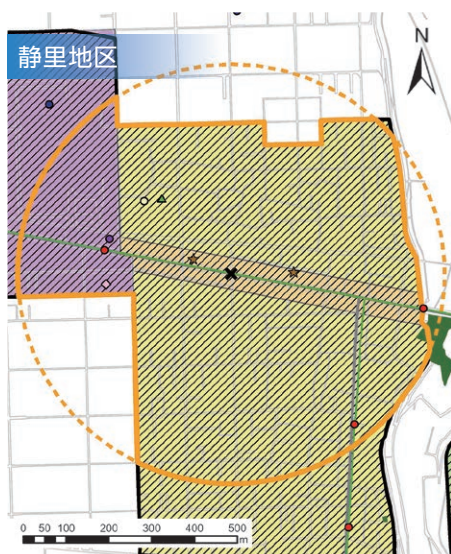
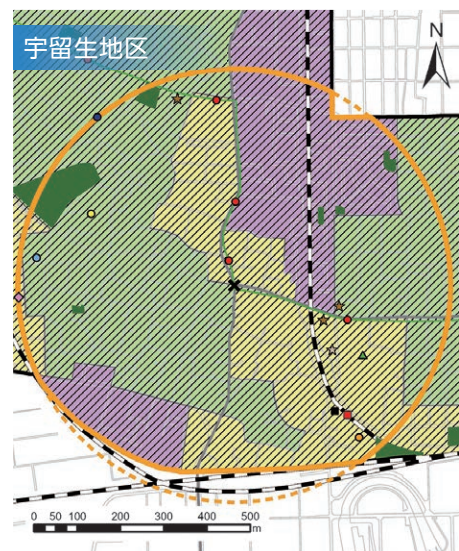
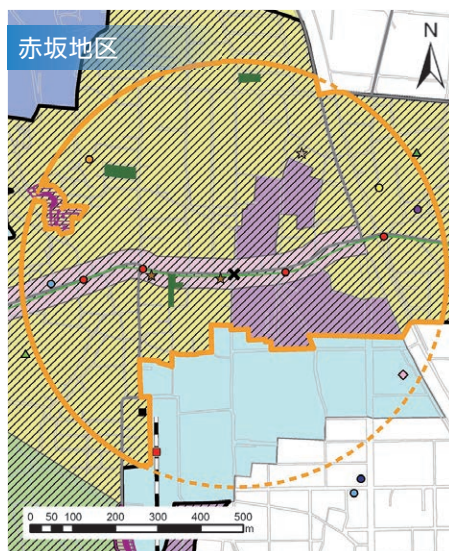
幹線交通軸(バス)の路線上に中心(交差点)を設定し、バス停又は鉄道駅を含む区域とします。

●将来人口密度

令和 22 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。



●凡例

- 地域の生活拠点 - 居住誘導区域 - 地域の生活拠点中心 - 地域の生活拠点中心から500m圏域(※) - 土砂災害特別警戒区域 - 土砂災害警戒区域	- バス停 平日運行本数 - 往復30本未満 - 往復30本以上	- 鉄道駅 平日運行本数 - 往復30本未満 - 往復30本以上 - 路線バスルート - 都市公園	- 病院・診療所 - 調剤薬局 - 福祉施設 - 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 - 保育所 - 幼稚園	- 認定こども園 - 小学校 - 中学校 - 高等学校 - 大学 - 特別支援学校 - 各種学校 - 専修学校 - 地域交流施設	- 金融機関 - 郵便局 - 自転車駐車場 - 芸術文化スポーツ関連施設	- 用途地域 - 第1種低層住居専用地域 - 第2種低層住居専用地域 - 第1種中高層住居専用地域 - 第1種住居地域 - 第2種住居地域 - 準住居地域 - 近隣商業地域 - 商業地域 - 準工業地域 - 工業地域 - 工業専用地域
--	--	---	---	--	---	--

※三城地区は、800m圏域

都市機能誘導施設

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	都市機能誘導施設	都市の中心拠点	地域の生活拠点
都市の魅力向上施設	美術館、図書館、体育館、地域交流施設、広場 等	○	—
日常生活サービス施設	医療施設	○	○
	福祉施設	△	—
	商業施設	○	○
	子育て支援施設	○	○
		○	○
	教育施設	○	○
		—	—
		△	△
		○	△
		○	△
	金融施設	○	○
	その他施設	○	○
		—	○
災害対策施設	災害対策本部施設 ※市役所	○	—
	救助活動拠点	△	△
	物資配分活動拠点	△	△
	都市公園	○	○

●凡例

- ：都市機能誘導施設として位置づける施設
- △：今後の各種計画や施設の立地状況に合わせて位置づけを検討する施設
- ：利用圏域を考慮し都市機能誘導施設に位置づけない施設

誘導施策

居住誘導区域内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図ります。
- ・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、空き家住宅等の除却及び活用を促進します。

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。
- ・認定こども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にぎわいを創出します。
- ・安心・安全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。

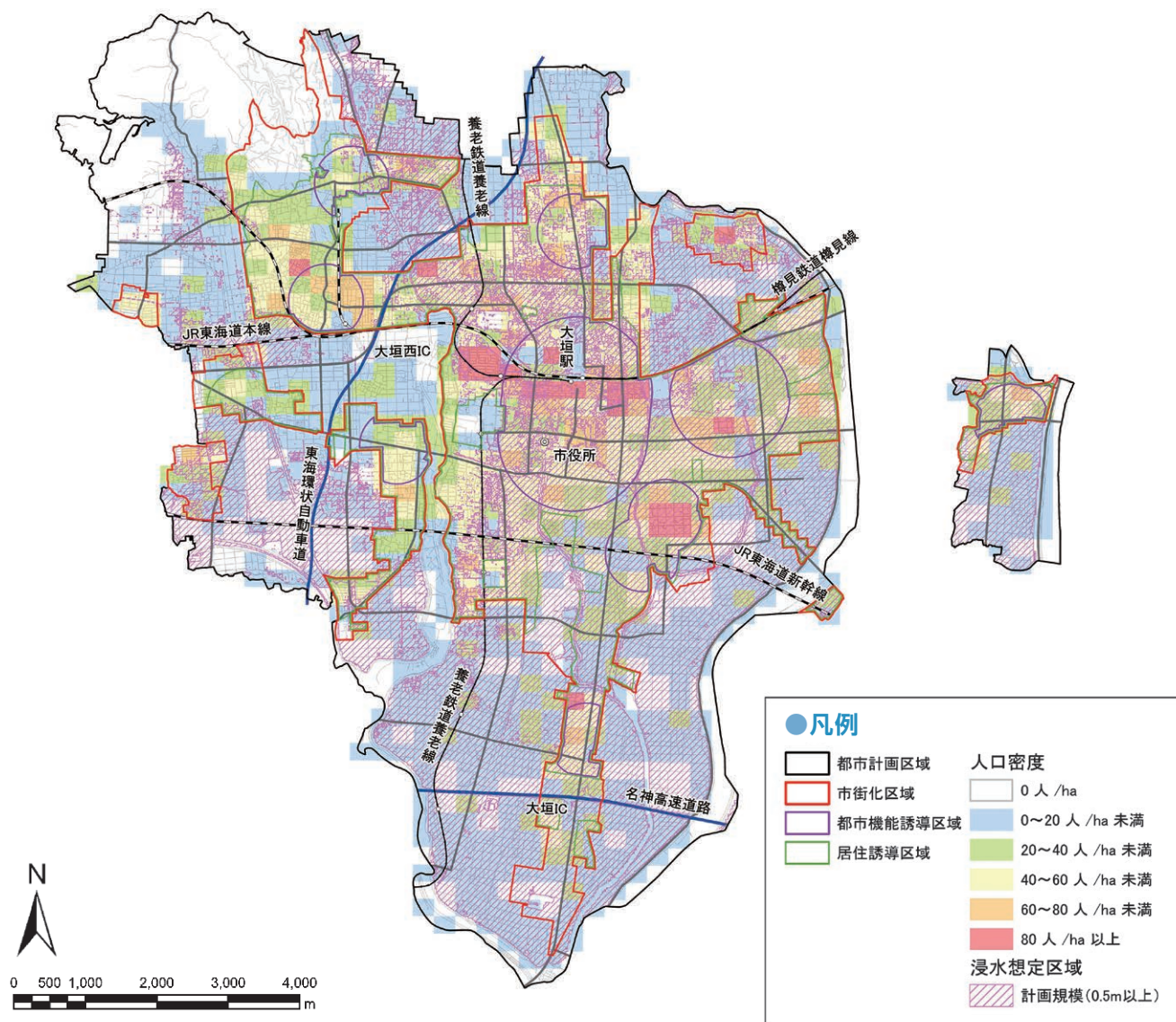
本計画で位置づけた居住誘導区域では、広域的に災害リスク(洪水)が想定されていますが、災害リスクがある区域を居住誘導区域から除き、居住誘導を図ることは、今までの長い歴史をかけて形成された既成市街地も多く含まれている中で困難です。

そのため、自助、共助、公助による取組を行い、防災まちづくりを推進し、災害リスクの低減を図ることで、居住誘導区域を維持する方針とします。

以上から、いつどのような災害に対しても市民等の生命・身体を守る避難行動につながるソフト対策を前提としながらも、災害リスクの高いエリアから優先的な浸水対策等のハード対策を組み合わせることによって、災害リスクを可能な限り低減していく防災まちづくりを推進します。

また、災害発生前から市民一人ひとりが災害リスクを認識するための情報収集や防災意識の向上(自助)、地域や事業所での防災活動や防災訓練(共助)、行政が支援(公助)する取組を行い連携・協力を図ります。

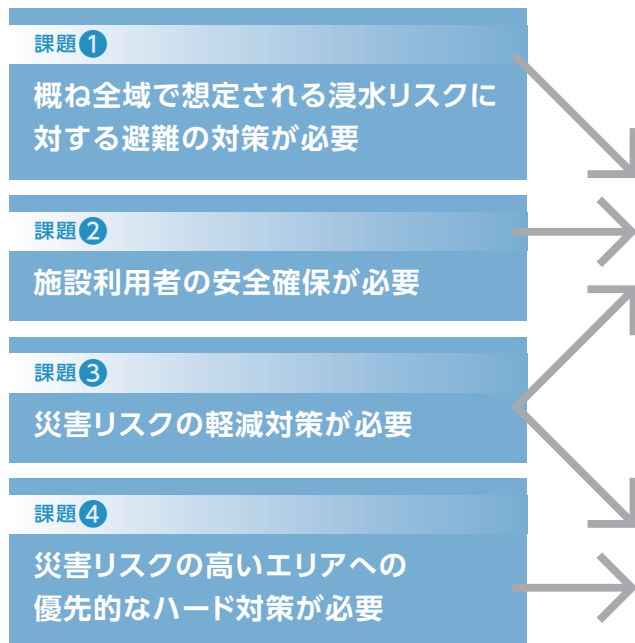
■洪水(計画規模)と人口の重ね合わせ



災害の種別	重ね合わせた内容		災害リスクの有無	災害リスクの分析結果	
	都市情報	区域		集計結果	分析
洪水(L1)	人口	都市計画区域	有	約8.8万人(54.9%)	・いずれの区域においても約 6 割の人が 0.5 m 以上の浸水が想定されるエリアに居住しています。居住誘導区域では 57.8%と最も高くなっています。
		市街化区域	有	約7万人(55.7%)	
		居住誘導区域	有	約6.4万人(57.8%)	

資料：人口 令和2年国勢調査

課題に対する取組方針



ソフト対策

取組方針① 災害リスクから生命・身体を守るための体制の強化

本市の広域的な災害リスクの分布状況を踏まえ、新たな避難場所の指定や避難誘導・避難体制の整備・強化、訓練等により生命・身体を守るための避難対策の取組を行います。

取組方針② 災害リスクの認識、防災意識向上のための情報発信

市民に情報発信を行うことで災害リスクの認識や防災意識の向上、知識の普及に資する取組を行います。

ハード対策

取組方針③ 河川や排水施設等の施設整備や機能強化

河川や排水施設等の施設整備や機能強化を図ることにより災害リスク(浸水)を低減するための取組を行います。

防災・減災に係る取組内容

取組方針	施策
取組方針①	避難場所、避難所の指定
	避難計画の策定
	避難に関する広報
	市民の防災意識の高揚
	行政区域を超えた広域避難の調整
取組方針②	市民に対する普及
	水害リスクの開示
	河川情報の発信
	情報伝達体制充実のための整備・更新の実施
	市民等への情報伝達の強化と伝達手段の多様化※1
取組方針③	河川の改修
	幹線水路、排水機場の整備、改築更新
	排水機場と堤防の一体的な整備※2
	河川水位計、監視カメラの整備・更新

【SNS等による避難情報の伝達※1】



【新水門川排水機場(完成イメージ)※2】



※1:例として、SNS等による避難情報の伝達を示しています。

※2:例として、新水門川排水機場(完成イメージ)を示しています。

防災・減災に係る評価指標

本計画の防災・減災の取組に関する進捗状況の評価・検証するために、次の評価指標を設定します。

指標	現状値	目標値(R22年度)
指標1 防災関連 SNS 登録者数(人)	11,957人(R5年度)	15,000人
指標2 自主防災訓練の実施回数(回)	65回(R5年度)	80回
指標3 防災に係る取組に対する市民満足度(%)	85.7%(R5年度)	90%

計画の実現に向けて

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、目標年次とする令和22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。

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。

R22年目標	平成27年の居住誘導区域内の人口密度 42.7人/ha の維持
期待される効果	- 子育て世代の誘導による年少人口比率の上昇 H27 13.9% ▶▶ R22 15.1% - 公共交通の利用促進によるバス利用者数の維持 H27 86万人/年 ▶▶ R22 86万人/年

届出制度

■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ています。

開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000m²以上のもの

①の例

届

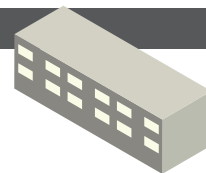
3戸の開発行為



②の例

届

1300m² 1戸の開発行為



建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を建築しようとする場合
- ② 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

■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ています。

開発行為

- ① 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

開発行為以外

- ① 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
- ② 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
- ③ 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

●例(開発行為等)



立地適正化計画区域

届出必要

居住誘導区域

届出必要

都市機能誘導区域

届出不要

■都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の届出

都市機能誘導区域内で、当該区域に設定されている誘導施設を休止又は廃止する場合は、行為着手日の30日前までに市への届出が義務づけられています。

※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

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