

大垣都市計画第一種市街地再開発事業
大垣駅南前地区第一種市街地再開発事業の変更 理由書

1 大垣駅南前地区の位置づけ

本地区周辺は、現在、老朽化した建物が多く、耐震性・安全性のほか、空き店舗等の増加による中心部の拠点機能の低下が課題である。令和元年には、本市唯一の百貨店が閉店するなど、商業の空洞化は著しい状況となっている。

2 上位計画における位置づけ

「大垣市都市計画マスタープラン」では、中心市街地の再生にあたって、市街地再開発事業等による再開発の推進、都市型住宅の供給促進、建築物耐震化の促進や密集市街地の防災対策等により、人々が安全かつ安心して集い、住まう、にぎわいのある都心空間の再構築を掲げている。

また、「大垣市未来ビジョン第2期基本計画」では、中心市街地においては、居住の促進や賑わいの創出のため、市街地再開発を計画的に推進するとしている。

3 当該都市計画の経緯

令和6年4月に、大垣駅南に位置する高屋町1丁目、桐ヶ崎町、宮町1丁目からなる約1.2ヘクタールの大垣駅南前地区において、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りつつ、大垣駅南前の都心居住の推進と賑わいの創出を実現するため、高度利用地区を指定するとともに、大垣駅南前地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行った。

4 当該都市計画変更の必要性

大垣駅南前地区市街地再開発準備組合では、事業計画の検討において、事業の採算性や実現性を高めるため、住宅や駐車場等の建築面積や延べ床面積を変更する必要性が生じた。併せて、大垣駅南前の都心居住の推進と賑わいの創出を確実に実現するため、福祉施設を含めた公共の利益に供する公益施設で事業計画が作成されたことから、主要用途を変更する必要性が生じた。

以上の理由から、当該都市計画の変更を行うものである。