

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

本市は、通勤・通学、商業等における西美濃地域の中心都市である。

大垣駅の南に広がる地域は、戸田十万石の城下町として、また美濃路大垣宿の宿場町として、古くから中心市街地を形成してきた地域であり、市役所や郵便局等の公共公益施設が立地し、複数の商店街が集積している。

また、大垣駅の北に広がる地域は、大型商業施設やスポーツ施設等が立地しており、今後さらに商業機能や集客力の集積が進むことが見込まれる地域である。

西美濃地域、本市の中心となるエリアである大垣駅の南北に広がる地域を、本計画における中心市街地とする。

【位置図】



[2] 区域

区域設定の考え方

(1) 区域設定の考え方

本市では、大垣駅の南北に広がる地域における居住人口の減少や商業施設の空洞化等に対応するために、平成10年に旧法に基づく基本計画を策定し、活性化施策を実施してきた。

しかし、駅南の旧ヤナゲン本店の廃業、商店街経営者の高齢化、後継者不足など、商業機能の後退が著しく、まちなか全体の活力の低下が懸念される。

一方、駅北では平成19年に入り大型店舗が立地し、総合病院も開設、さらに平成25年度から大規模住宅開発が行われるとともに、大垣駅南北自由通路の完成により人の動きも活発になっている。

このように、本市の中心市街地活性化には駅南北の流動性を確保し、にぎわい創出へつなげる取り組みが重要であり、旧法に基づく基本計画における中心市街地の区域において活性化施策の継続、強化を進める必要がある。

また、平成29年度からは老朽化した市庁舎の建替えに着手し、令和2年1月に新庁舎の供用を開始するとともに、令和4年3月に水門川や公園が一体となった、誰もが利用できる丸の内公園を整備した。それに伴い、大垣駅を起点とし、大垣駅通りの商店街、大垣城、市役所、奥の細道むすびの地へと続く回遊性やにぎわいが創出された。令和6年度からは大垣駅南前地区市街地再開発事業に着手しており、大垣駅南口における居住の推進とにぎわい創造による商業再生を図ることを目指している。

(2) 中心市街地の境界となる部分

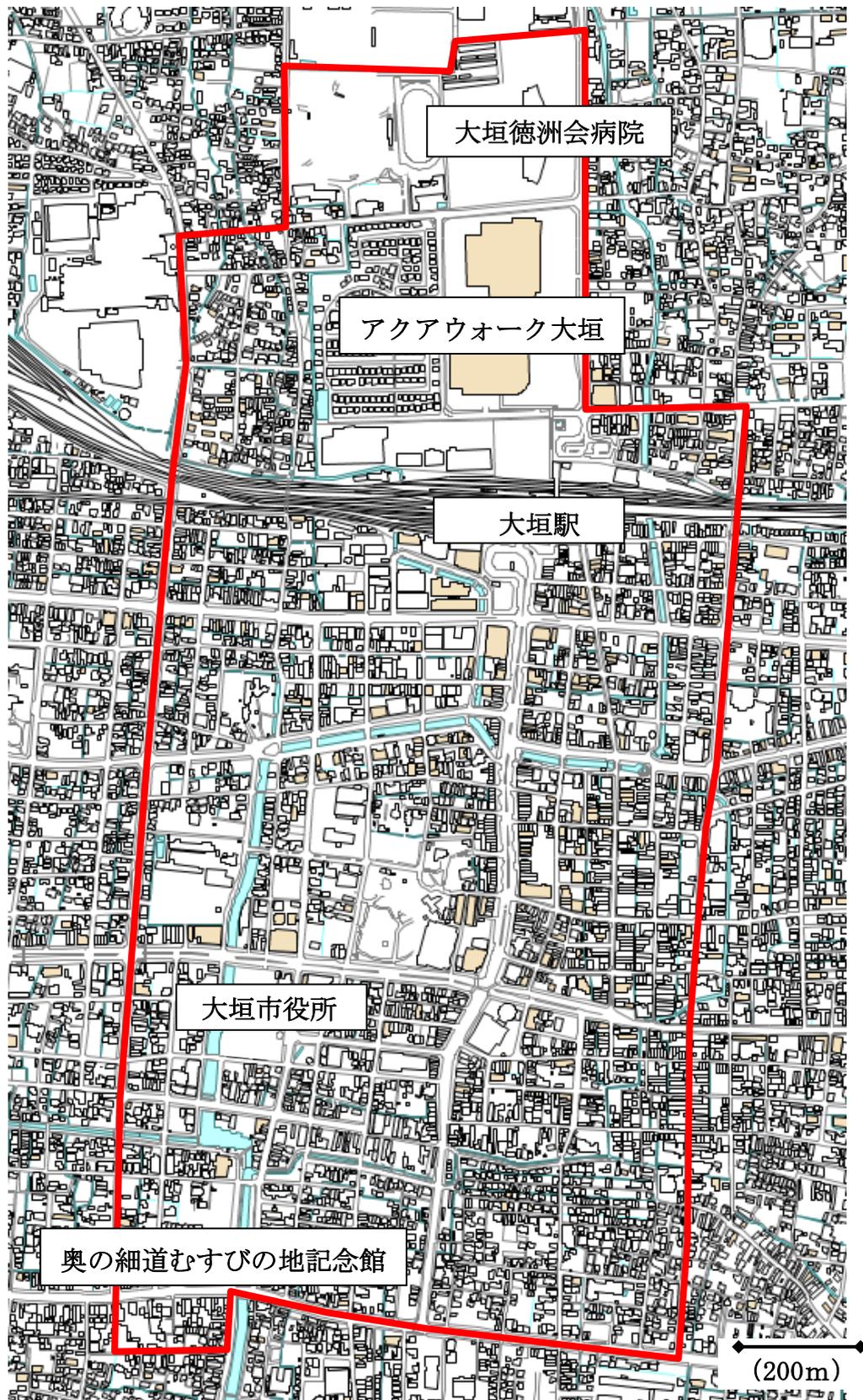
対象となる範囲は、次のように主要道路及び公共施設により設定する。

東は県道大垣大野線（林町地内から伝馬町地内まで）・都市計画道路新町林線（伝馬町地内から南高橋町地内まで）・都市計画道路新町寺内線（南高橋町地内から南頬町地内まで）西は市道八島見取2号線（八島町地内から見取町地内まで）・市道室村林1号線（見取町地内から室村町地内まで）・主要地方道大垣一宮線（室村町地内から船町地内まで）・県道岐阜垂井線（船町地内から南頬町地内まで）・県道岐阜垂井線（船町地内）・市道船本今3号線（船町から南切石町まで）南は市道南切石船1号線（南切石町地内から船町地内まで）・市道船釜笛1号線（船町地内）・主要地方道大垣一宮線（船町地内から南頬町地内まで）北は大垣市立北小学校・北中学校及び大垣日本大学高等学校（八島町地内から林町地内まで）に囲まれた範囲

(3) 区域の面積 168ha

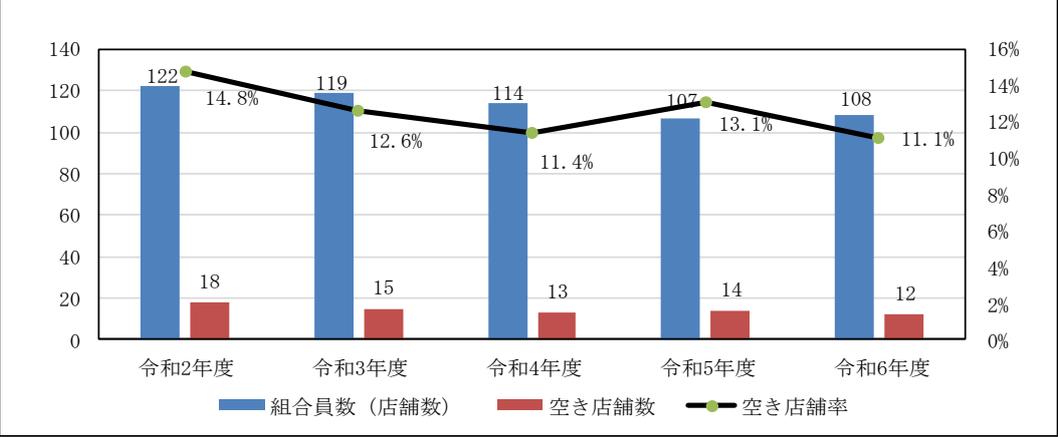
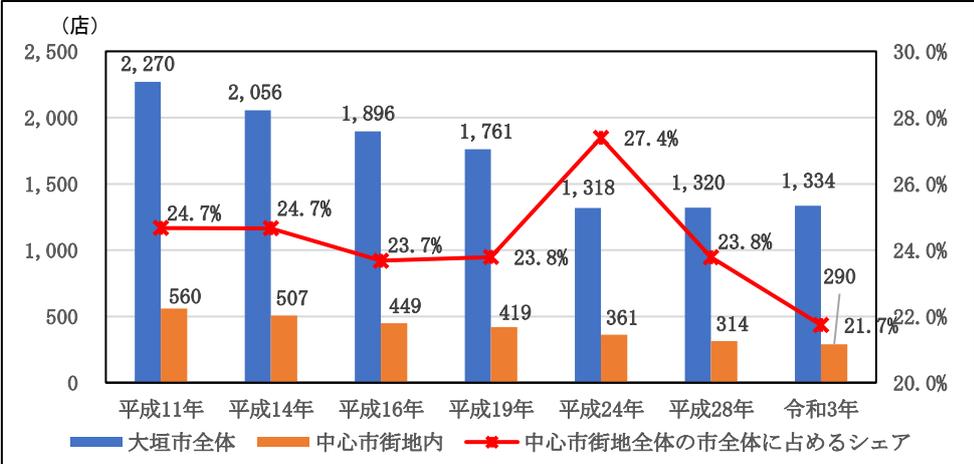
東西約0.9km、南北約2.1kmの面積約168haの区域を中心市街地の区域とする。

【区域図】

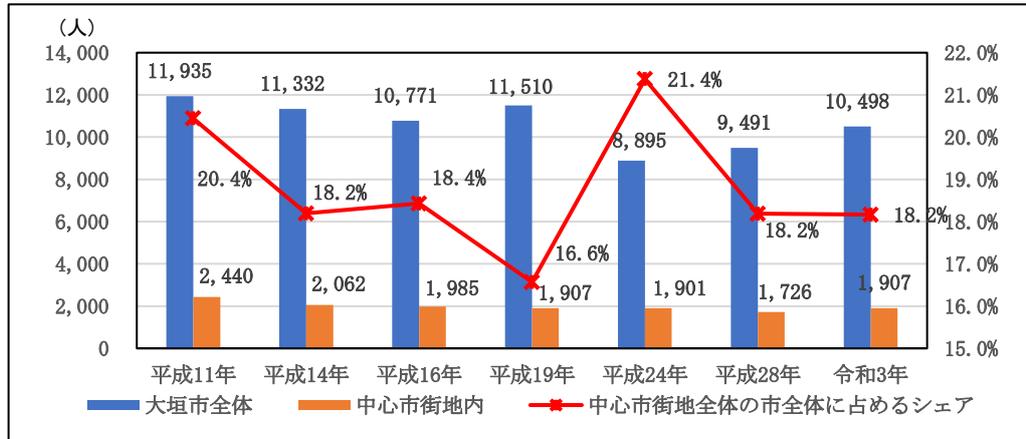


[3] 中心市街地の要件に適合していることの説明

要件	説明																				
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>○小売商業が集積</p> <p>・中心市街地内には、市全体の約22%の小売業の店舗が集積しており、約18%の従業者数、約19%の売り場面積を有している。</p> <table border="1" data-bbox="347 465 1385 734"> <thead> <tr> <th></th> <th>商店数</th> <th>従業者数</th> <th>年間販売額 (百万円)</th> <th>売り場面積 (㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地内</td> <td>290</td> <td>1,907</td> <td>25,852</td> <td>40,627</td> </tr> <tr> <td>大垣市全体</td> <td>1,334</td> <td>10,498</td> <td>179,572</td> <td>218,271</td> </tr> <tr> <td>中心市街地の市全体に占めるシェア</td> <td>21.7%</td> <td>18.2%</td> <td>14.4%</td> <td>18.6%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(資料：令和3年度 経済センサス)</p> <p>○市役所、郵便局等の公共公益施設が立地</p> <p>・中心市街地内には、市役所、郵便局、法務局等の行政機関のほか、大垣城、郷土館等、文化的施設が多数集積している。また、大垣公園など、市民の憩いの施設も立地している。</p> <p>○金融機関が集積</p> <p>・地方銀行の本店が立地するほか、同支店の市内店舗の約半数が中心市街地内に立地している。また、メガバンクや県内に本店のある他の地方銀行支店も立地するなど、県内第2の製造品出荷額を有する工業や市民経済活動を支える中心地となっている。</p> <p>○公共交通機関の集積</p> <p>・市内のJR3駅の中で最も乗降客数の多い大垣駅があり、大垣駅を基点として樽見鉄道が瑞穂市・本巣市方面と結んでいるほか、養老鉄道が桑名市・揖斐川町方面を結ぶなど、鉄道交通の結節点となっている。</p> <p>・バス交通も市内路線のほとんどが大垣駅発着で、放射状に延びており、高齢者を中心として市民生活上の重要な交通手段となっている。</p> <p>以上のとおり、中心市街地は、相当数の小売商業、公共公益施設等が集積している。また、市内の金融の中心地となっているほか、大垣駅を中心とした公共交通が放射状に形成されるなど、中心市街地は大垣市、西美濃地域における経済的・社会的な中心機能を果たしている。</p>		商店数	従業者数	年間販売額 (百万円)	売り場面積 (㎡)	中心市街地内	290	1,907	25,852	40,627	大垣市全体	1,334	10,498	179,572	218,271	中心市街地の市全体に占めるシェア	21.7%	18.2%	14.4%	18.6%
	商店数	従業者数	年間販売額 (百万円)	売り場面積 (㎡)																	
中心市街地内	290	1,907	25,852	40,627																	
大垣市全体	1,334	10,498	179,572	218,271																	
中心市街地の市全体に占めるシェア	21.7%	18.2%	14.4%	18.6%																	

要件	説明																																																								
<p>第2号要件</p> <p>当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること</p>	<p>○相当数の空き店舗が存在し、商業集積地の縮小傾向がみられる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地内の商店街振興組合の解散なども影響して組合員数が減少するなか、商店街組合内（3組合）の空き店舗数は概ね15店舗程度で推移するなど、商業集積地の縮小傾向がみられる。商店街振興組合の組合員数に対する空き店舗数の割合は、空き店舗対策により減少傾向にある。 <p>【空き店舗数等の推移】</p>  <table border="1" data-bbox="359 651 1417 1088"> <caption>空き店舗数等の推移</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>組合員数 (店舗数)</th> <th>空き店舗数</th> <th>空き店舗率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和2年度</td> <td>122</td> <td>18</td> <td>14.8%</td> </tr> <tr> <td>令和3年度</td> <td>119</td> <td>15</td> <td>12.6%</td> </tr> <tr> <td>令和4年度</td> <td>114</td> <td>13</td> <td>11.4%</td> </tr> <tr> <td>令和5年度</td> <td>107</td> <td>14</td> <td>13.1%</td> </tr> <tr> <td>令和6年度</td> <td>108</td> <td>12</td> <td>11.1%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(資料：大垣市)</p> <p>○小売業の商店数は減少しているが、従業者数、年間販売額、売り場面積は令和3年に改善している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地内の小売業の商店数は減少を続けているが、従業員数は、回復傾向にある。市全体に占めるシェアはほぼ横ばいで推移している。 <p>【小売業の商店数】</p>  <table border="1" data-bbox="379 1480 1353 1944"> <caption>小売業の商店数</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>大垣市全体 (店)</th> <th>中心市街地内 (店)</th> <th>中心市街地全体の市全体に占めるシェア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成11年</td> <td>2,270</td> <td>560</td> <td>24.7%</td> </tr> <tr> <td>平成14年</td> <td>2,056</td> <td>507</td> <td>24.7%</td> </tr> <tr> <td>平成16年</td> <td>1,896</td> <td>449</td> <td>23.7%</td> </tr> <tr> <td>平成19年</td> <td>1,761</td> <td>419</td> <td>23.8%</td> </tr> <tr> <td>平成24年</td> <td>1,318</td> <td>361</td> <td>27.4%</td> </tr> <tr> <td>平成28年</td> <td>1,320</td> <td>314</td> <td>23.8%</td> </tr> <tr> <td>令和3年</td> <td>1,334</td> <td>290</td> <td>21.7%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(資料：経済センサス)</p>	年度	組合員数 (店舗数)	空き店舗数	空き店舗率	令和2年度	122	18	14.8%	令和3年度	119	15	12.6%	令和4年度	114	13	11.4%	令和5年度	107	14	13.1%	令和6年度	108	12	11.1%	年度	大垣市全体 (店)	中心市街地内 (店)	中心市街地全体の市全体に占めるシェア	平成11年	2,270	560	24.7%	平成14年	2,056	507	24.7%	平成16年	1,896	449	23.7%	平成19年	1,761	419	23.8%	平成24年	1,318	361	27.4%	平成28年	1,320	314	23.8%	令和3年	1,334	290	21.7%
年度	組合員数 (店舗数)	空き店舗数	空き店舗率																																																						
令和2年度	122	18	14.8%																																																						
令和3年度	119	15	12.6%																																																						
令和4年度	114	13	11.4%																																																						
令和5年度	107	14	13.1%																																																						
令和6年度	108	12	11.1%																																																						
年度	大垣市全体 (店)	中心市街地内 (店)	中心市街地全体の市全体に占めるシェア																																																						
平成11年	2,270	560	24.7%																																																						
平成14年	2,056	507	24.7%																																																						
平成16年	1,896	449	23.7%																																																						
平成19年	1,761	419	23.8%																																																						
平成24年	1,318	361	27.4%																																																						
平成28年	1,320	314	23.8%																																																						
令和3年	1,334	290	21.7%																																																						

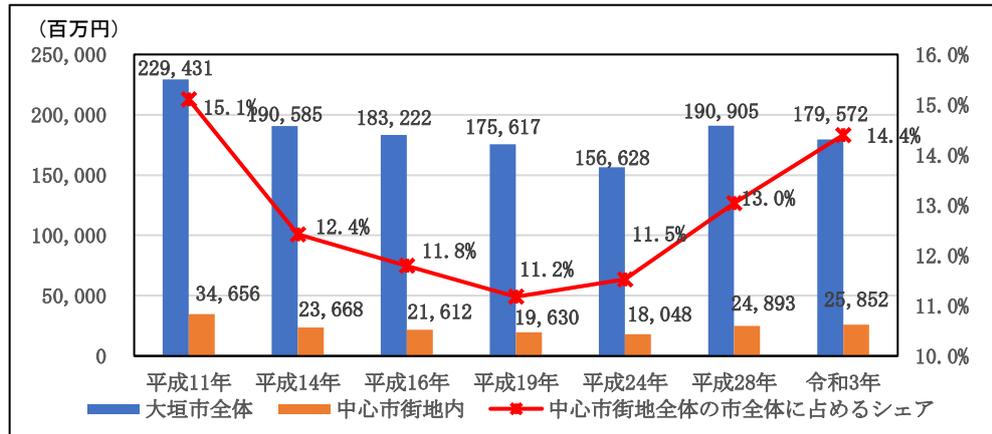
【小売業の従業者数】



(資料：経済センサス)

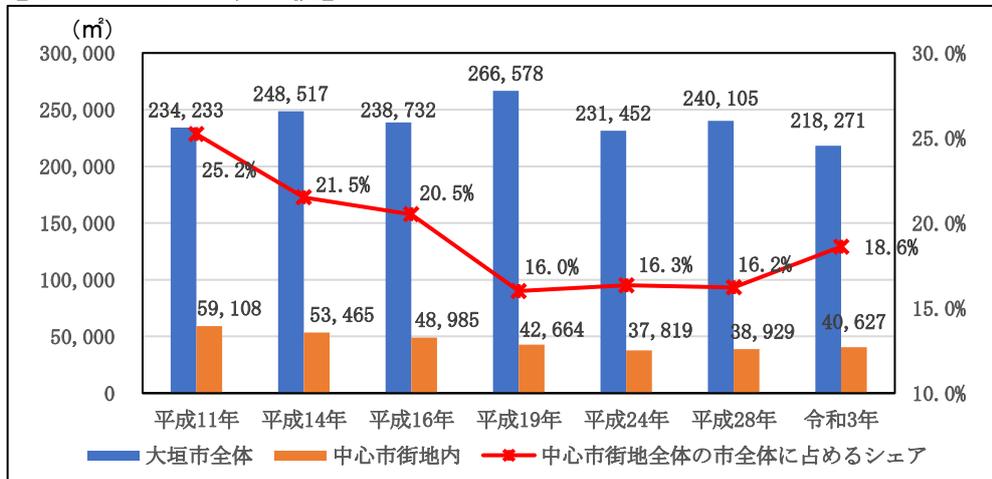
- ・ 中心市街地内の小売業の年間販売額、売り場面積は平成28年から令和3年にかけて回復している。

【小売業の年間販売額】



(資料：経済センサス)

【小売業の売り場面積】



(資料：経済センサス)

要件	説明																
	<p>○休日歩行者・自転車通行量は、横ばいで推移している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地の休日歩行者・自転車通行量は、横ばいで推移している。 <p>しかしながら、晴天に恵まれた令和4年度と比較して、令和5年度及び令和6年度ともに、季節外れの寒さや、にわか雨などであったため、天候不順の影響も受けている。</p> <p>【中心市街地の休日歩行者・自転車通行量の推移】</p> <table border="1"> <caption>【中心市街地の休日歩行者・自転車通行量の推移】</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>人数(人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成30年度</td> <td>15,510</td> </tr> <tr> <td>令和元年度</td> <td>未計測</td> </tr> <tr> <td>令和2年度</td> <td>未計測</td> </tr> <tr> <td>令和3年度</td> <td>12,627</td> </tr> <tr> <td>令和4年度</td> <td>13,798</td> </tr> <tr> <td>令和5年度</td> <td>13,149</td> </tr> <tr> <td>令和6年度</td> <td>13,360</td> </tr> </tbody> </table> <p>※令和元～2年度は新型コロナウイルス感染症の影響により未計測（資料：大垣市）</p> <p>以上のおおりに、中心市街地では空き店舗数は減少しているものの、小売業の商店数は減少し、従業者数、年間販売額、売り場面積は増加している。</p> <p>一方、歩行者・自転車通行量等中心市街地内の人の集積は改善傾向にあり、本市の都市活動や経済活力の中心としての役割を果たす市街地として、今後も一層の活力推進が求められる。</p>	年度	人数(人)	平成30年度	15,510	令和元年度	未計測	令和2年度	未計測	令和3年度	12,627	令和4年度	13,798	令和5年度	13,149	令和6年度	13,360
年度	人数(人)																
平成30年度	15,510																
令和元年度	未計測																
令和2年度	未計測																
令和3年度	12,627																
令和4年度	13,798																
令和5年度	13,149																
令和6年度	13,360																

要件	説明
<p>第3号要件</p> <p>当該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ことが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>○大垣市中心市街地の位置及び区域は、大垣市全体及び西美濃地域の都市活動や経済活力の中心となっており、中心市街地の活性化により、大垣市全体及び西美濃地域にその波及効果を及ぼし、大垣市全体の活力向上につながられる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市は西美濃地域の通勤・通学及び商業といった都市活動や経済活力の中心的な位置づけにあり、そのなかでも中心市街地は都市機能が集積した大垣市の中心的な場所であり、西美濃地域の中心である。 <p>○総合計画、都市計画の方針等との整合性</p> <p>【大垣市未来ビジョン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大垣市未来ビジョンでは、未来都市像として「みんなで創る 希望あふれる産業文化都市」を掲げている。 ・未来都市像を構成するまちの姿として、6つの「未来のピース」を掲げている中、「ピース1 みんなが住みやすいまち（都市基盤）」において、中心市街地の計画的な再開発等により、居住人口の増加や魅力向上を掲げるとともに、「ピース2 みんなが元気なまち（産業振興）」において、中心市街地の活性化等により、商業施設の賑わいの創出や地域経済の活性化を掲げている。 <p>【第3期「水の都おおがき」創生総合戦略】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第3期「水の都おおがき」創生総合戦略では、基本目標として「子育て日本一を実感できるまちづくり」「希望あふれる活力あるまちづくり」「安全で安心できるまちづくり」を掲げている。 ・「希望あふれる活力あるまちづくり」の具体的方策として、中心市街地の活性化を位置づけ、中心市街地におけるイベントの開催により、商店街の魅力向上を図るとともに、空き店舗に出店する事業者等への支援や、老朽化した店舗の改装への支援等を推進することとしている。 ・「安全で安心できるまちづくり」の具体的方策として、水に親しむ空間・景観の形成を位置づけ、多様な主体と連携しながら、公共空間を有効活用することで、大垣駅通りを中心に「水の都おおがき」が感じられるような水に親しむ空間や、市民が愛着を持てる、水を生かした潤いのある景観を形成することとしている。

要件	説明
	<p>【大垣市都市計画マスタープラン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大垣市都市計画マスタープランでは、中心市街地を含む中央地域について、水都にふさわしい景観等を保全・継承しながら、都市圏の生活・文化・産業の拠点として求心力を高めるため、都心再生を進めるとともに、周辺地域においても景観や都市機能が連続する一体的な地域づくりを進めるとしている。 ・中心市街地においては、大垣市中心市街地活性化基本計画等の関連計画と整合を図りながら、歴史的・文化的資産を生かしつつ、都市型住宅の供給促進や、土地の高度利用化を進めるとしている。 <p>【大垣市立地適正化計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大垣市立地適正化計画では、医療・福祉・商業などの都市機能を維持・誘導し集約を図る都市機能誘導区域を都市の中心拠点、地域の生活拠点として各地域に設定し、各拠点の特性を生かしたコンパクトなまちづくりを図るものとしている。 ・都市の中心拠点においては、まちなか居住を推進し、また西濃圏域の中心都市にふさわしい賑わいと活力ある拠点作りを図るため、中心市街地活性化基本計画にて各種活性化施策を実施してきた区域を中心に、中心市街地を包括したエリアを設定している。 <p>【大垣市地域公共交通計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大垣市地域公共交通計画では、地域の実情に即した地域交通の目指すべき姿や具体的施策を定め、関係者が一体となって地域交通の維持・活性化に取り組むとしている。 ・中心市街地については、まちの骨格となる公共交通軸を、一定のサービス水準で維持することにより、大垣駅周辺の「都市の中心拠点」における利便性の高い居住空間の構築を図るとしている。 <p>【大垣市景観計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大垣市景観計画では、本市の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考え方や方針、誘導策としてのしくみや基準、実現化方策などを明らかにし、総合的な景観施策を定めるものとしている。

要件	説明
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地については、大垣らしさを感じられ、大垣の顔となる重要な場所に相応しい、風格のある景観づくりを行っていくとしている。 <p>【大垣市公共施設再編実行計画（中心市街地編）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大垣市公共施設再編実行計画（中心市街地編）では、中心市街地は行政サービスを提供する多様な公共施設が立地している一方で、市内の他地域に比べ老朽化が著しいなど、課題のある建物が数多く存在しており、これら課題への対応として、中心市街地に立地する公共施設の最適な再編を進めていくため、「大垣市公共施設の再編に係る指針」に基づき、今後の具体的な取り組みの方向性を示すとしている。 <p>【大垣公園等再整備基本計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大垣公園等再整備基本計画では、「大垣公園等再整備基本構想」に掲げた基本理念である「100年先も愛され続ける大垣のシンボルパーク」の実現を目指し、多くの市民に楽しく利用され、中心市街地にある特性から、まちの活力と魅力があふれる場所とするため、今後の設計段階に必要な新大垣城ホールの機能及び規模や大垣公園等のゾーニング等の諸条件を取りまとめるとしている。 <p>【北公園等再整備方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 北公園等再整備方針では、昭和36年に開園した北公園は、中心市街地に位置する貴重な公園として、市民の皆さまに親しまれてきましたが、施設の老朽化や、大規模大会開催時の駐車場不足や周辺道路の渋滞等の課題を抱えているほか、都市計画決定区域の約4割が未開園であるため、本方針では、北公園の現状と課題を整理し、将来のあるべき姿を見据えた再整備の方向性をまとめるとしている。