

大垣都市計画第一種市街地再開発事業の変更（大垣市決定）

都市計画大垣駅南前地区第一種市街地再開発事業を次のように変更する。

名称		大垣駅南前地区第一種市街地再開発事業						
施行地区面積		約 1.2 ha						
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称		幅員	延長	備考	
		幹線道路	都市計画道路 3・3・1号 大垣駅南口線		36m	約100m		
			都市計画道路 3・3・18号 高屋桧線		25m	約 80m		
		区画道路	市道 宮東外側1号線		6m	約 90m		
			市道 宮郭1号線		6m	約 90m		
			市道 室桐ヶ崎1号線		6m	約 85m		
			市道 室高屋1号線		8m	約100m		
	公園及び緑地	名称		種別	面積	備考		
		—		—	—	—		
下水道	公共下水道整備済							
その他の公共施設	法定外公共物（水路、橋上広場）							
建築物の整備に関する計画	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	（参考） 高度利用地区の 制限内容	備考
		建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合			
	街区全体	約4,200㎡	約19,100㎡ （容積対象面積 約 18,100 ㎡）	約6.6/10	約29.1/10	店舗 住宅 駐車場 公益施設 宿泊施設	最高限度 容積率 70/10、50/10 最低限度 容積率 20/10、17/10 建築面積200㎡	
建築敷地の整備に関する計画	街区番号	建築敷地面積		整備計画				
	街区全体	約6,300㎡		歩行者動線に配慮した通路や緑地帯を配置し、歩行者の安全性、快適性の確保を図る。				
	第1街区	約2,400㎡						
	第2街区	約2,700㎡						
	第3街区	約1,300㎡						
住宅建設の目標		戸数	面積	備 考				
		約75戸	約6,600㎡					

「施行区域、公共施設の配置、街区の配置は計画図表示のとおり」

理由

大垣駅南前地区の市街地再開発事業の進捗に伴い、施設計画の変更が生じたため第一種市街地再開発事業の都市計画変更を行う。

大垣都市計画第一種市街地再開発事業の変更（大垣市決定）新旧対照表

変更前は 赤色表記

変更後は 黒色表記

都市計画大垣駅南前地区第一種市街地再開発事業を次のように変更する。

名称		大垣駅南前地区第一種市街地再開発事業						
施行地区面積		約 1.2 ha						
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称		幅員	延長	備考	
		幹線道路	都市計画道路 3・3・1号 大垣駅南口線		36m	約100m		
			都市計画道路 3・3・18号 高屋桧線		25m	約 80m		
		区画道路	市道 宮東外側1号線		6m	約 90m		
			市道 宮郭1号線		6m	約 90m		
			市道 室桐ヶ崎1号線		6m	約 85m		
			市道 室高屋1号線		8m	約100m		
	公園及び緑地	名称		種別	面積	備考		
		—		—	—	—		
	下水道	公共下水道整備済						
	その他の公共施設	法定外公共物（水路、橋上広場）						
建築物の整備に関する計画	街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途	（参考） 高度利用地区の 制限内容	備考
	建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合				
	街区全体	約4,400㎡ 約4,200㎡	約24,100㎡ 約19,100㎡ 容積対象面積 約 22,700㎡ 約 18.100㎡	約7.1/10 約6.6/10	約36.5/10 約29.1/10	店舗 住宅 駐車場 公益施設 宿泊施設	最高限度 容積率 70/10、50/10 最低限度 容積率 20/10、17/10 建築面積200㎡	
建築敷地の整備に関する計画	街区番号	建築敷地面積		整備計画				
	街区全体	約6,300㎡		歩行者動線に配慮した通路や緑地帯を配置し、歩行者の安全性、快適性の確保を図る。				
	第1街区	約2,400㎡						
	第2街区	約2,700㎡						
	第3街区	約1,300㎡						
住宅建設の目標		戸数	面積	備 考				
		約120戸 約75戸	約11,100㎡ 約6,600㎡					

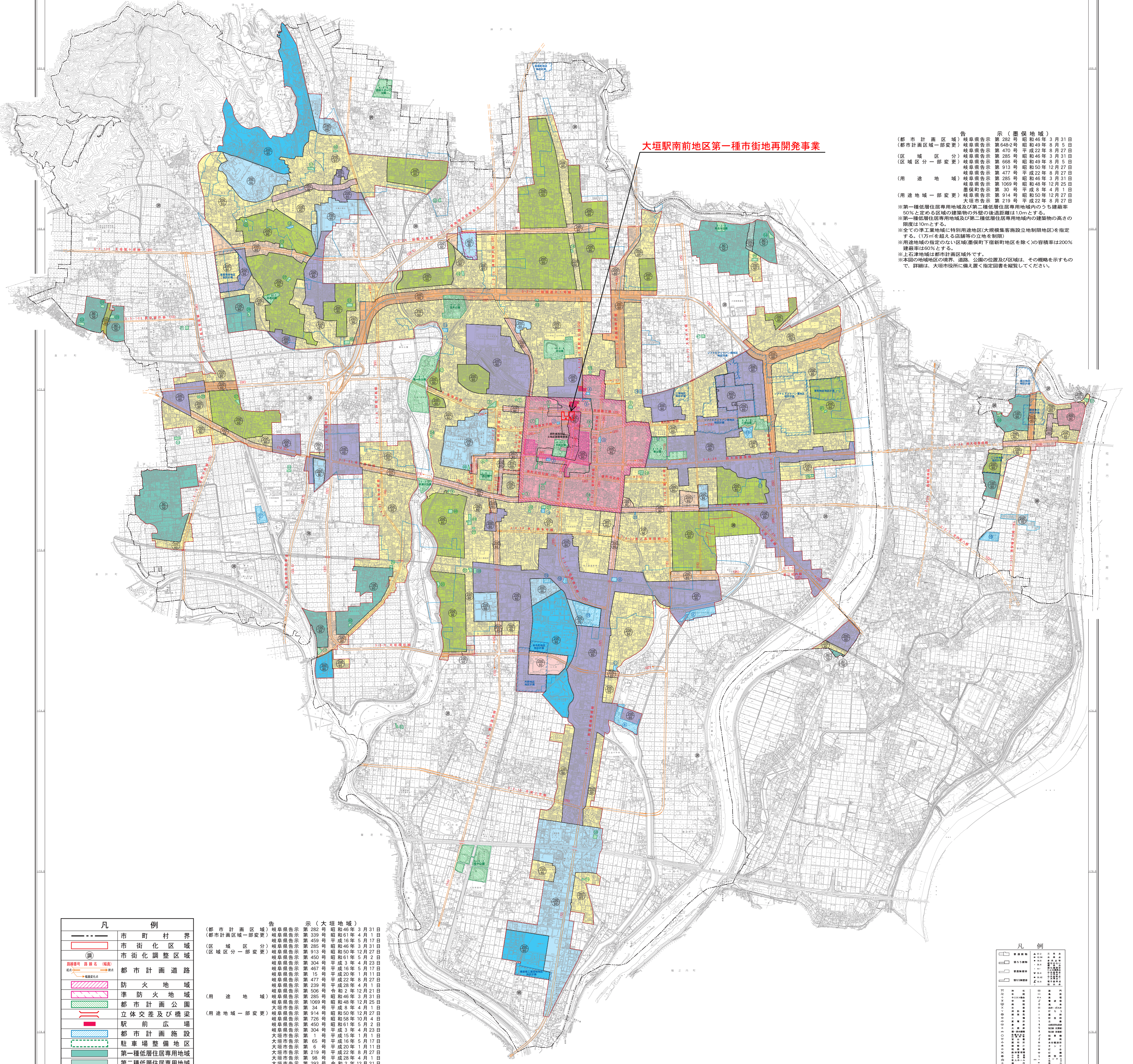
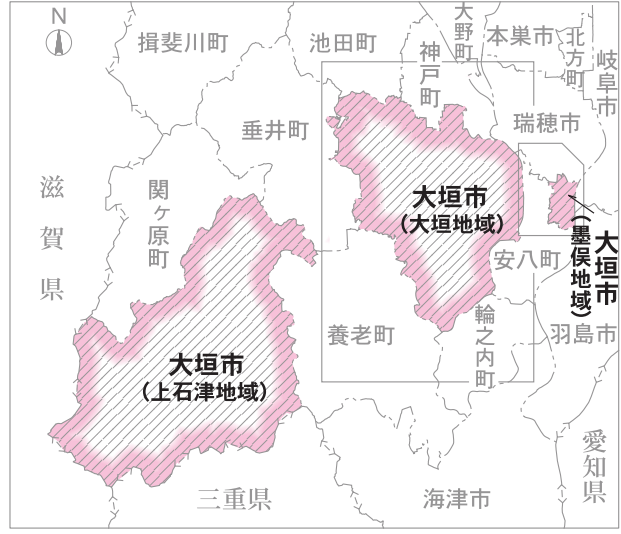
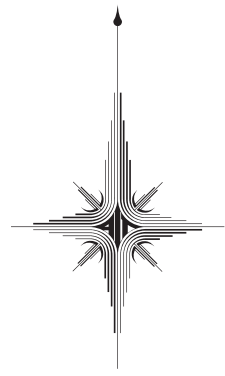
「施行区域、公共施設の配置、街区の配置は計画図表示のとおり」

理由

大垣駅南前地区の市街地再開発事業の進捗に伴い、実施設計の変更が生じたため第一種市街地再開発事業の都市計画変更を行う。

大垣都市計画区域
大垣市都市計画総括図

大垣・墨俣地域



大垣駅南前地区第一種市街地再開発事業

告示（墨俣地域）
（都市計画区域） 岐阜県告示 第282号 昭和46年3月31日
（都市計画区域一部変更） 岐阜県告示 第469号 昭和46年8月5日
（区域区分） 岐阜県告示 第470号 平成22年8月27日
（区域区分一部変更） 岐阜県告示 第285号 昭和46年3月31日
岐阜県告示 第698号 昭和46年8月5日
岐阜県告示 第913号 昭和50年12月27日
岐阜県告示 第477号 平成22年8月27日
岐阜県告示 第285号 昭和46年3月31日
岐阜県告示 第1069号 昭和48年12月25日
岐阜県告示 第914号 平成22年8月27日
（用途地域） 岐阜県告示 第219号 平成22年8月27日
（用途地域一部変更） 岐阜県告示 第219号 平成22年8月27日
※第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内の建築物の高さの制限は10mとする。
※第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内の建築物の高さの制限は10mとする。
※全ての準工業地域に特別用途地区（大規模集客施設立地制限地区）を指定する。（1万㎡を超える店舗等の立地を制限）
※用途地域の指定のない区域（準住居専用地域を除く）の容積率は200%、建蔽率は60%とする。
※上石津地域は都市計画区域外です。
※本図の地域区分の境界、道路、公園の位置及び区域は、その概略を示すもので、詳細は、大垣市役所に備え置く指定図書を閲覧してください。

凡 例	
市 町 村 界	市 街 化 区 域
市 街 化 区 域	市 街 化 調 整 区 域
市 街 化 調 整 区 域	都 市 計 画 道 路
都 市 計 画 道 路	防 火 地 域
防 火 地 域	準 防 火 地 域
準 防 火 地 域	都 市 計 画 公 園
都 市 計 画 公 園	立 体 交 差 及 び 橋 梁
立 体 交 差 及 び 橋 梁	駅 前 広 場
駅 前 広 場	都 市 計 画 施 設
都 市 計 画 施 設	駐 車 場 整 備 地 区
駐 車 場 整 備 地 区	第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	第 一 種 住 居 地 域
第 一 種 住 居 地 域	第 二 種 住 居 地 域
第 二 種 住 居 地 域	準 住 居 地 域
準 住 居 地 域	近 隣 商 業 地 域
近 隣 商 業 地 域	商 業 地 域
商 業 地 域	準 工 業 地 域
準 工 業 地 域	（ 特 別 用 途 地 区 ）
（ 特 別 用 途 地 区 ）	工 業 地 域
工 業 地 域	工 業 専 用 地 域
工 業 専 用 地 域	高 度 利 用 地 域
高 度 利 用 地 域	R O 2 年 D I D
R O 2 年 D I D	容 積 率 %
容 積 率 %	建 蔽 率 %
建 蔽 率 %	地 区 計 画
地 区 計 画	墨 俣 町 下 宿 新 町 地 区
墨 俣 町 下 宿 新 町 地 区	土 地 区 画 整 理 事 業
土 地 区 画 整 理 事 業	

告 示（大垣地域）	
（都市計画区域）	岐阜県告示 第282号 昭和46年3月31日
（都市計画区域一部変更）	岐阜県告示 第469号 昭和46年8月5日
（区域区分）	岐阜県告示 第470号 平成22年8月27日
（区域区分一部変更）	岐阜県告示 第285号 昭和46年3月31日
	岐阜県告示 第698号 昭和46年8月5日
	岐阜県告示 第913号 昭和50年12月27日
	岐阜県告示 第477号 平成22年8月27日
	岐阜県告示 第285号 昭和46年3月31日
	岐阜県告示 第1069号 昭和48年12月25日
	岐阜県告示 第914号 平成22年8月27日
（用途地域）	岐阜県告示 第219号 平成22年8月27日
（用途地域一部変更）	岐阜県告示 第219号 平成22年8月27日
	岐阜県告示 第304号 平成3年4月23日
	大垣市告示 第1号 平成15年5月1日
	大垣市告示 第65号 平成15年5月17日
	大垣市告示 第6号 平成20年1月11日
	大垣市告示 第219号 平成22年8月27日
	大垣市告示 第98号 平成28年4月1日
	大垣市告示 第293号 令和2年12月21日
	大垣市告示 第256号 令和3年1月12日
	大垣市告示 第241号 令和4年9月5日
	大垣市告示 第381号 昭和52年1月8日
	大垣市告示 第151号 昭和52年1月8日
	大垣市告示 第68号 昭和54年10月5日
	大垣市告示 第609号 昭和56年7月17日
	岐阜県告示 第632号 昭和56年7月17日
	岐阜県告示 第532号 昭和58年7月12日
	岐阜県告示 第267号 昭和60年7月24日
	岐阜県告示 第222号 昭和62年3月24日
	岐阜県告示 第267号 昭和62年3月24日
	岐阜県告示 第1号 昭和63年5月5日
	岐阜県告示 第63号 昭和63年5月5日
	岐阜県告示 第644号 昭和68年8月26日
	岐阜県告示 第330号 平成18年4月11日
	岐阜県告示 第16号 平成20年8月11日
	岐阜県告示 第478号 平成22年8月27日
	大垣市告示 第37号 令和2年3月26日
	大垣市告示 第50号 令和3年5月26日
	大垣市告示 第549号 令和3年12月24日
	大垣市告示 第303号 令和4年12月23日
	大垣市告示 第461号 令和4年12月23日
	建設省告示 第319号 昭和43年3月14日
	建設省告示 第35号 平成8年1月1日
	大垣市告示 第257号 令和3年8月12日
	大垣市告示 第242号 令和4年9月5日
（防火・準防火地域）	建設省告示 第319号 昭和43年3月14日
（防火・準防火地域一部変更）	建設省告示 第35号 平成8年1月1日
	大垣市告示 第257号 令和3年8月12日
	大垣市告示 第242号 令和4年9月5日
※第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内の建築物の高さの制限は10mとする。	
※全ての準工業地域に特別用途地区（大規模集客施設立地制限地区）を指定する。（1万㎡を超える店舗等の立地を制限）	
※用途地域の指定のない区域（準住居専用地域を除く）の容積率は200%、建蔽率は60%とする。	
※上石津地域は都市計画区域外です。	
※本図の地域区分の境界、道路、公園の位置及び区域は、その概略を示すもので、詳細は、大垣市役所に備え置く指定図書を閲覧してください。	

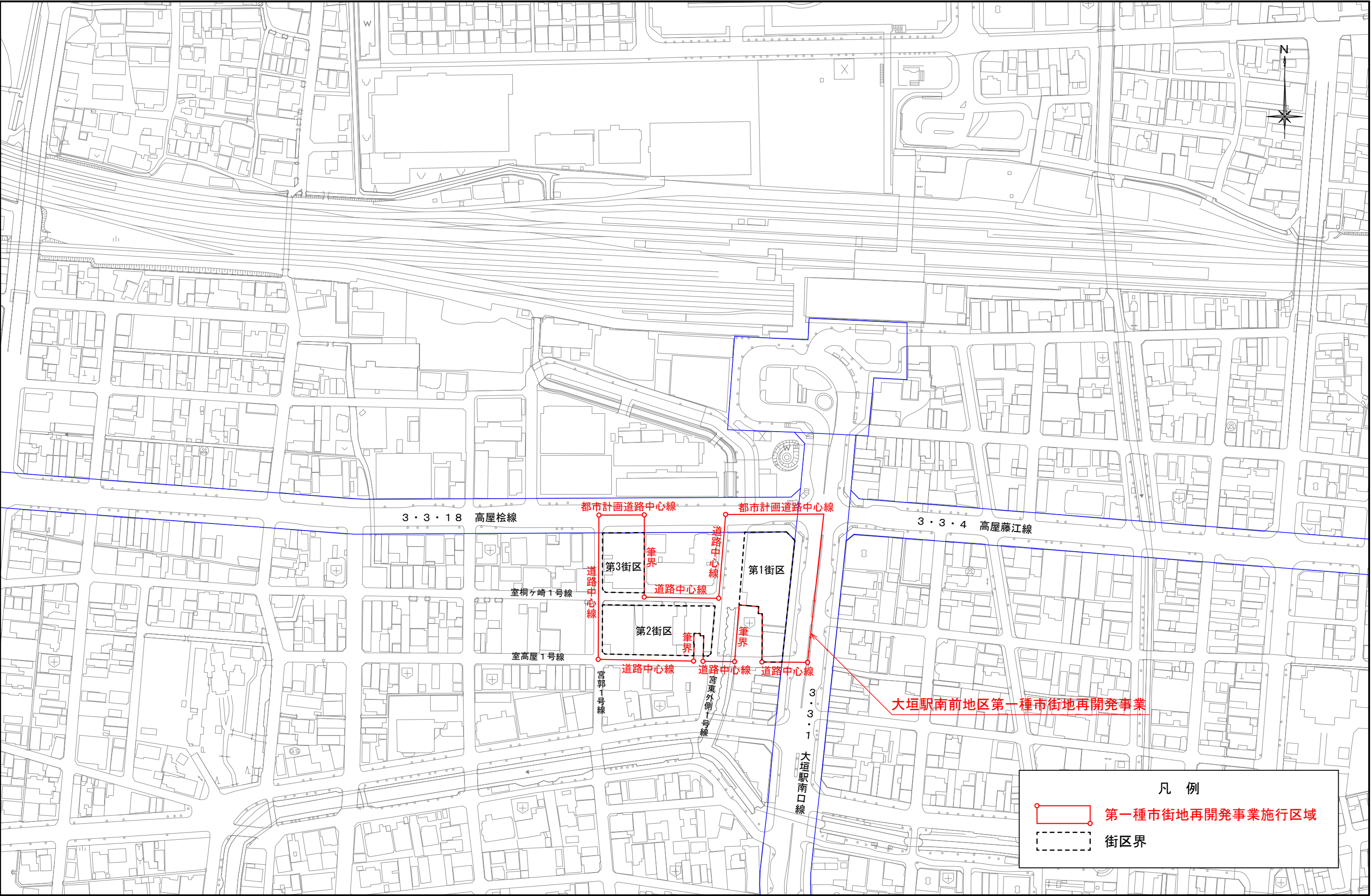
都 市 計 画 施 設	
① 大垣市東外側駐車場	⑫ 世安ポンプ場
② 大垣市丸の内駐車場	⑬ 鶴見ポンプ場
③ 大垣市清水駐車場	⑭ 大垣市浄化センター
④ 駅北自転車駐車場	⑮ 墨俣浄化センター
⑤ 駅東自転車駐車場	⑯ 南類ポンプ場
⑥ 中部トラックミナル	⑰ 木森ポンプ場
⑦ 大垣衛生センター	
⑧ 大垣市老人福祉センター	
⑨ 大垣市公設地方卸売市場	
⑩ 大垣市老人福祉センター	
⑪ 大垣市鶴見斎場	
⑫ 大垣市勝山斎場	
⑬ 笠木ポンプ場	
⑭ 本 本 本 本 本	
⑮ 本 本 本 本 本	

都 市 計 画 公 園（街区公園）	
① 室町公園	⑫ 三本木公園
② 木戸公園	⑬ 赤坂公園
③ 藤江公園	⑭ 中川公園
④ 栗庭公園	⑮ 羽衣公園
⑤ 見取公園	⑯ 若森第5公園
⑥ 馬場町公園	⑰ 宝和公園
⑦ 室村公園	⑱ 勝山公園
⑧ 神田公園	⑲ 稲葉第1公園
⑨ 若森公園	⑳ 稲葉第2公園
⑩ 丸の内公園	㉑ 寺内公園
⑪ 船町公園	㉒ 綾野公園
⑫ 牧野公園	㉓ 玉池南公園
⑬ 南 公 園	㉔ 稲葉第3公園
⑭ 浅草公園	㉕ 林第1公園
⑮ 浅草公園	㉖ 林第1公園

凡 例	
市 街 化 区 域	市 街 化 調 整 区 域
市 街 化 調 整 区 域	都 市 計 画 道 路
都 市 計 画 道 路	防 火 地 域
防 火 地 域	準 防 火 地 域
準 防 火 地 域	都 市 計 画 公 園
都 市 計 画 公 園	立 体 交 差 及 び 橋 梁
立 体 交 差 及 び 橋 梁	駅 前 広 場
駅 前 広 場	都 市 計 画 施 設
都 市 計 画 施 設	駐 車 場 整 備 地 区
駐 車 場 整 備 地 区	第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	第 一 種 住 居 地 域
第 一 種 住 居 地 域	第 二 種 住 居 地 域
第 二 種 住 居 地 域	準 住 居 地 域
準 住 居 地 域	近 隣 商 業 地 域
近 隣 商 業 地 域	商 業 地 域
商 業 地 域	準 工 業 地 域
準 工 業 地 域	（ 特 別 用 途 地 区 ）
（ 特 別 用 途 地 区 ）	工 業 地 域
工 業 地 域	工 業 専 用 地 域
工 業 専 用 地 域	高 度 利 用 地 域
高 度 利 用 地 域	R O 2 年 D I D
R O 2 年 D I D	容 積 率 %
容 積 率 %	建 蔽 率 %
建 蔽 率 %	地 区 計 画
地 区 計 画	墨 俣 町 下 宿 新 町 地 区
墨 俣 町 下 宿 新 町 地 区	土 地 区 画 整 理 事 業
土 地 区 画 整 理 事 業	

大垣都市計画第一種市街地再開発事業 計画図

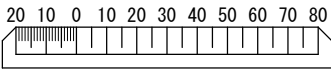
縮尺 1 : 2500 (A3)



凡 例

第一種市街地再開発事業施行区域

街区界



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組合では、事業推進において、事業の採算性や実現性を高めるため、住宅等の建築面積や延べ床面積を変更する必要性が生じた。また、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、宿泊施設を含めた計画に見直されたことから、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。