

# 磐田市立地適正化計画

## 立地適正化計画とは？

「都市再生特別措置法」の一部改正（平成 26 年 8 月施行）により市町村が策定できることとなった計画で、人口減少や少子高齢社会に対応したコンパクトなまちづくりを進めるため、概ね 20 年後を展望しながら都市部における人口密度や生活に必要なサービス機能の維持を図ることで、市民全体の利便性の向上を目指すものです。

## 磐田市での策定の必要性

本市では、これまでに整備されてきた都市基盤の有効活用や 2020 年に開業予定の JR 新駅周辺に効果的に都市機能を誘導していく必要があります。

### 【4つの必要性】

- ① 人口減少を加速させないため
- ② 市街地の生活サービスを低下させないため
- ③ 行政サービスを低下させないため
- ④ 都市間競争に遅れをとらないため

## 立地適正化計画のイメージ

本計画では、市街化区域内に医療・福祉・商業施設等の都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」及び「誘導施設」と居住を誘導する「居住誘導区域」を設定するとともに、都市拠点と地域拠点をつなぐ公共交通等を位置づけます。



**都市機能誘導区域** 日常生活に必要なサービス施設を立地誘導するエリアと誘導する施設を設定します

**居住誘導区域** 居住を誘導して人口密度を維持するエリアを設定します

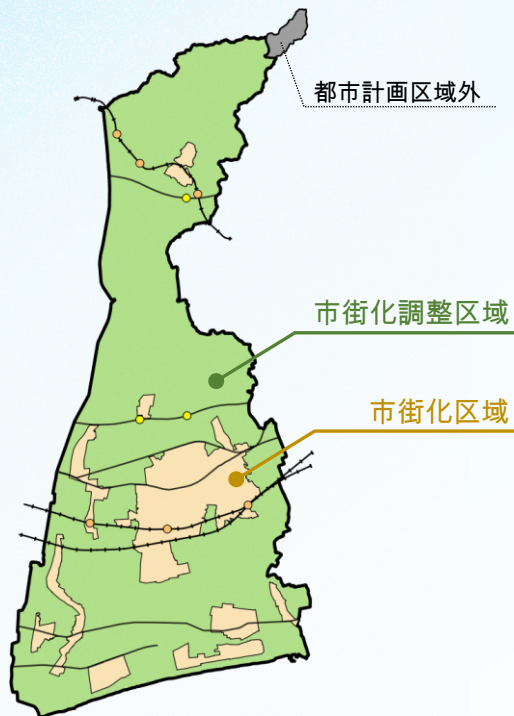
**公共交通** 拠点間を結ぶ公共交通を設定します

## 計画の方針

本市の人口動向や土地利用などの課題に対応する 4 つの方針を定め、JR 駅周辺や旧来から地域住民の生活を支えてきた拠点に居住や生活サービス施設を誘導し、それら拠点を公共交通で結ぶことで生活の利便性を高め、子供から高齢者まで多様な世代にとって魅力的なまちの実現を目指します。



本計画を策定することができる区域は、都市計画区域を対象とし、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導のための施策については、市街化区域内に設定します。



## 居住誘導区域

### 区域設定の考え方

市街化調整区域や災害危険区域（住宅建築が禁止されているもの）、また産業振興を図るべき区域などを除いたエリアのうち、以下の箇所を設定しました。

#### ① DID 地区及び人口密度 40 人/ha 以上の箇所に設定

医療・福祉・商業等の生活サービス施設の立地を維持するために必要とされる、一定の人口密度が確保されている箇所を区域に設定します。

DID（人口集中）地区：人口密度が市街地の目安である 40 人/h 以上の区域が隣接し、人口が 5,000 人以上となる地区。

#### ② JR 駅の徒歩圏及び比較的利便性の高い公共交通沿線に設定

JR 駅周辺や地域拠点などに比較的容易にアクセスできる公共交通沿線を区域に設定します。

## 都市機能誘導区域

### 区域設定の考え方

JR 駅周辺などの生活利便性が高いエリアや公共交通沿線で生活に必要なサービス施設が集積し一定の人口も確保されている、以下の箇所を設定しました。

#### ① JR 駅の徒歩圏、地域拠点の徒歩圏に設定

JR 駅の徒歩圏や各地域拠点（公共施設や商業系用途地域を含むエリア）のバス停留所の徒歩圏を区域に設定します。

#### ② 拠点以外の利便性が高い箇所に設定

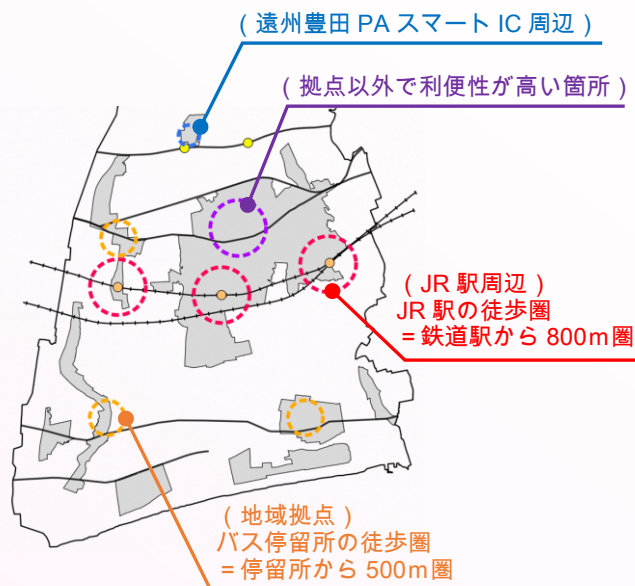
拠点以外の生活利便性が高いエリアを区域に設定します。

生活利便性が高い = 下記をすべて満たす

- ・ 運行本数 15 本/日以上バス停留所の徒歩圏
- ・ 生活サービス施設が一定以上集積する箇所
- ・ 一定以上の人口が集積する箇所

#### ③ 遠州豊田 PA スマート IC 周辺




広域圏を商圏とする既存大規模商業の維持を図る観点から、遠州豊田 PA スマート IC 周辺を区域に設定します。



# 居住誘導区域 都市機能誘導区域と誘導施設

都市機能誘導区域内では、地区ごとの地域特性・役割に応じて立地が望ましい誘導施設を定めます。

※誘導施設は長期的な視点から緩やかに誘導すべき施設を示すもので、施設の整備や整備に対する市・国の支援を約束するものではありません。

	居住誘導区域
	都市機能誘導区域
	市街化区域のうち 居住誘導区域に含まないエリア

病院※20床以上（内科・外科・小児科のいずれかを含む）  
大規模商業店舗※売場面積10,000㎡以上  
生鮮三品取扱店※売場面積1,000㎡以上  
学習センター※コワーキング機能など

## 豊田地区

- ・子育て支援センター
- ・保育園、幼稚園、認定こども園
- ・生鮮三品取扱店（スーパーマーケット）
- ・銀行、信用金庫
- ・小学校、中学校

## 遠州豊田PAスマートIC周辺

- ・大型商業店舗（小規模店舗の集積等含む）

## 居住誘導区域

## 見付・今之浦地区

- ・病院（内科・外科・小児科）
- ・子育て支援センター
- ・保育園、幼稚園、認定こども園
- ・大型商業店舗（小規模店舗の集積等含む）
- ・生鮮三品取扱店（スーパーマーケット）
- ・銀行、信用金庫
- ・図書館、学習センター
- ・小学校、中学校

## JR 豊田町駅周辺

- ・病院（内科・外科・小児科）
- ・子育て支援センター
- ・保育園、幼稚園、認定こども園
- ・大型商業店舗（小規模店舗の集積等含む）
- ・生鮮三品取扱店（スーパーマーケット）
- ・銀行、信用金庫
- ・図書館、学習センター

## (仮称)JR 磐田新駅周辺

- ・病院（内科・外科・小児科）
- ・子育て支援センター
- ・保育園、幼稚園、認定こども園
- ・大型商業店舗（小規模店舗の集積等含む）
- ・生鮮三品取扱店（スーパーマーケット）
- ・銀行、信用金庫
- ・図書館、学習センター

## JR 磐田駅周辺

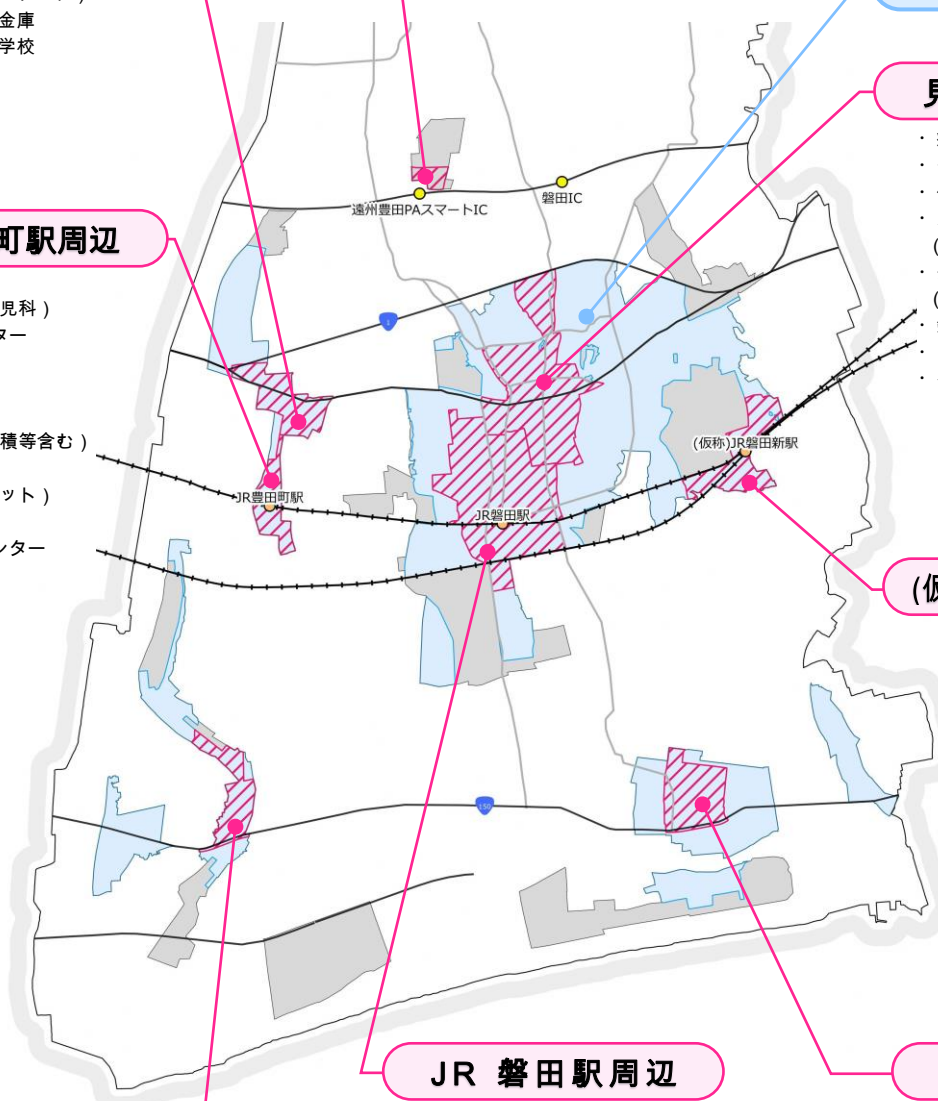
- ・病院（内科・外科・小児科）
- ・総合健康福祉会館
- ・子育て支援センター
- ・保育園、幼稚園、認定こども園
- ・大型商業店舗（小規模店舗の集積等含む）
- ・生鮮三品取扱店（スーパーマーケット）
- ・銀行、信用金庫
- ・本庁舎
- ・図書館、学習センター
- ・小学校、中学校

## 福田地区

- ・子育て支援センター
- ・保育園、幼稚園、認定こども園
- ・生鮮三品取扱店（スーパーマーケット）
- ・銀行、信用金庫
- ・小学校、中学校

## 竜洋地区

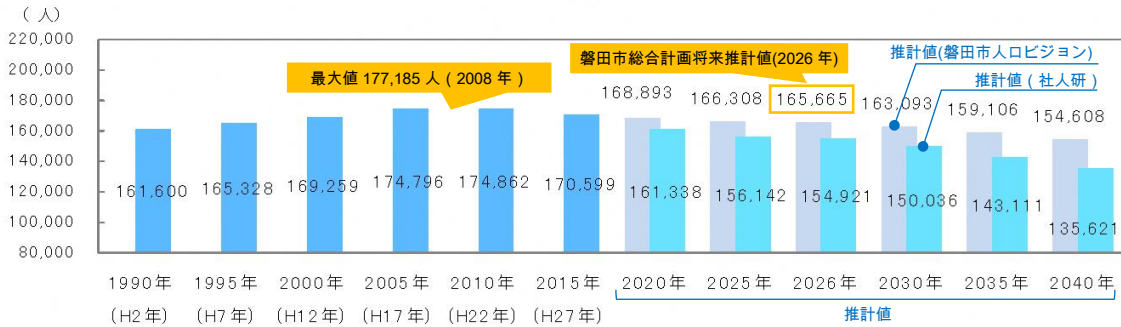
- ・子育て支援センター
- ・保育園、幼稚園、認定こども園
- ・生鮮三品取扱店（スーパーマーケット）
- ・銀行、信用金庫
- ・小学校、中学校



## 参考：磐田市の人口動向

### 総人口の推移と将来見込

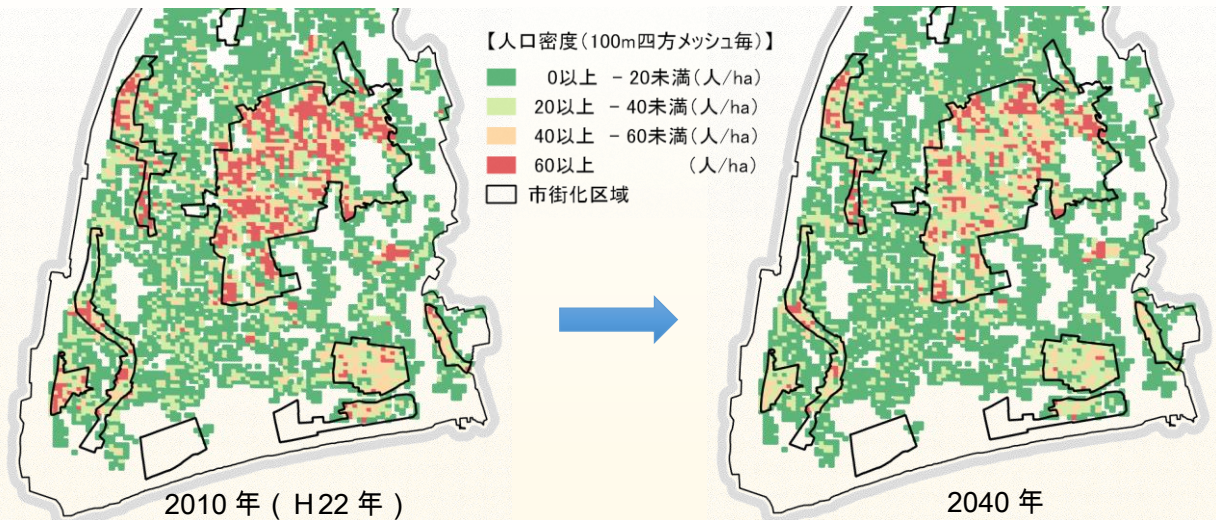
磐田市の総人口は、2008年（平成20年）をピークに2015年（平成27年）5月末現在で約17.1万人まで減少している状況です。国立社会保障・人口問題研究所の推計では、ピーク時から25年後（2040年）の総人口は約13.6万人となり、急速な人口減少が予測されています。



出典：第2次磐田市総合計画、推計値は磐田市人口ビジョン及び国立社会保障・人口問題研究所

### 人口密度の状況

2010年（平成22年）の市街化区域内の人口密度は約34人/haで、本市の中心市街地であるJR磐田駅北側等で特に高くなっていますが、2040年にかけて徐々に低下していくことが予測されています。



出典：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所

### 届出制度について

立地適正化計画の公表により、居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅の建築目的の開発や建築等行為を行う場合、また都市機能誘導区域外において、誘導施設の開発目的の開発行為や新築・改築等を行う場合、建築物の用途を誘導施設へ変更する場合は、**開発行為等に着手する30日前までに市への届出が義務付けられます。**なお届出は、市が居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における開発・建築等行為の動きを把握するための制度です。

(届出の対象となる行為)

居住誘導区域外での 開発・建築等行為	居住誘導区域外で以下の住宅の開発行為等を行おうとするとき ・ 3戸以上 ・ 開発規模 1,000㎡以上の1~2戸
都市機能誘導区域外での 開発・建築等行為	都市機能誘導区域外で、誘導施設の開発行為等を行おうとするとき

届出の手続きについての詳しい内容は「磐田市立地適正化計画届出の手引き」に記載されています。磐田市ホームページ又は都市計画課窓口をご覧ください。



磐田市立地適正化計画 届出