

## 第2章

### 磐田市の現況

1. 上位・関連計画の整理
2. 磐田市の現況分析
3. 市民の意向



# 1 上位・関連計画の整理

立地適正化計画を策定する上で、上位計画や関連計画を整理し、目指すべき将来像や都市構造との整合を図ります。

## (1) 第2次磐田市総合計画

### 立地適正化計画に関連する項目

- ・本市の特性を活かしたコンパクトなまちづくりの形成
- ・各拠点に応じた商業・業務機能等の誘導と居住の誘導
- ・自然災害や防災への対応力を高め、快適に暮らすことができる土地利用を推進

【策定】2017年(平成29年)3月

【計画期間】2017年度(平成29年度)～2026年度

【まちの将来像】たくさんの元気と笑顔があふれるまち 磐田

～今までも、これからも ずっと磐田～

### 【土地利用構想】

- ・本市の特性を活かしたコンパクトなまちづくり
- ・子どもから高齢者までみんなが安心して暮らせる土地利用
- ・多くの交流や新たな産業活動の展開を促す土地利用
- ・まちの活力が次代に持続する土地利用

### 【土地利用の基本的な考え方】

#### 自然環境に配慮した土地利用

- ・豊かな自然環境の保全・継承と、自然環境に配慮した土地利用を推進

#### 持続的な発展ができる土地利用

- ・産業振興を図るとともに、快適な居住環境の整備を進め、本市の発展につながる土地利用を推進

#### 安全で快適な土地利用

- ・自然災害や防災への対応力を高めるとともに、安全で快適に暮らすことができる土地利用を推進

(土地利用構想図)



## (2) 磐田都市計画区域マスタープラン（静岡県策定）

### 立地適正化計画に関連する項目

- ・各地域の中心部に拠点を配置しまとまりある市街地を形成
- ・拠点間連携を強化するため交通ネットワークを計画的に構築

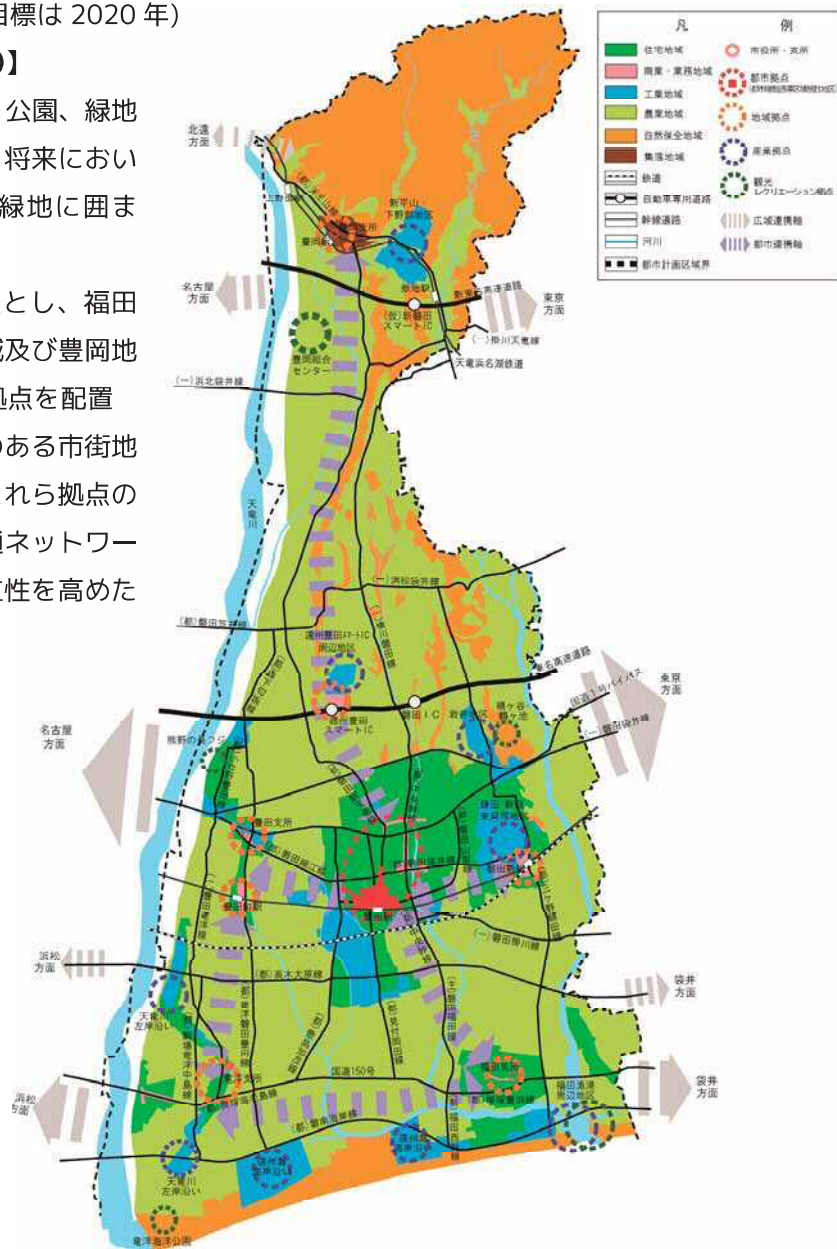
【策定】2017年(平成29年)3月

(将来市街地像図)

【目標年次】2030年(整備目標は2020年)

### 【都市計画の目標(市街地像)】

- ・本区域は、自然の樹林地、公園、緑地が十分に確保されており、将来においても周囲を大規模な自然緑地に囲まれた緑豊かな市街地形成
- ・JR 磐田駅周辺を都市拠点とし、福田地域、竜洋地域、豊田地域及び豊岡地域の各中心部に副次的な拠点を配置
- ・各拠点においてまとまりのある市街地の形成を図るとともに、これら拠点の連携を強化するため、交通ネットワークを計画的に構築し、自立性を高めた都市圏を形成





### (3) 磐田市都市計画マスタープラン

#### 立地適正化計画に関連する項目

- ・ JR 駅からの徒歩圏や基幹的なバス路線の沿線等、公共交通の利便性が高く、一定の人口密度が確保されているエリアに医療・福祉・商業等の都市機能や居住を誘導
- ・ JR 磐田駅周辺は、商業・医療・福祉等の多様な都市機能や都市型住宅の誘導
- ・ JR 豊田町駅及び(仮称)JR 磐田新駅の周辺は、駅利用者や観光客等も対象とした地域の中心的な都市機能や居住を誘導
- ・ 遠州豊田 PA スマート IC 周辺の商業機能の維持
- ・ 豊田、竜洋、福田地区の拠点には、日常生活に必要な都市機能や居住を誘導

【策定】2018年3月

【計画期間】2018年～2037年

【将来都市像】まちの活力が時代に持続する都市 磐田

～ 豊かな自然や歴史・文化と共生し 人にも企業にも選ばれる魅力的な磐田 ～

#### 【都市づくりの目標】

- ・ 磐田市の特性を活かした「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」型の都市づくり
- ・ 広域都市基盤を活かした市の活力を高める都市づくり
- ・ 効果的な都市基盤整備や土地利用の適正誘導による安全性の高い都市づくり
- ・ 地域の特性を活かした官民連携による都市づくり

#### 【将来都市構造】

##### 将来都市構造構築の二つの視点

- ①市民の持続可能な暮らしを実現する
- ②産業の活性化により市の活力を高める

(将来都市構造図)



## 2 磐田市の現況分析

### (1) 人口動向

#### 人口動向のまとめ

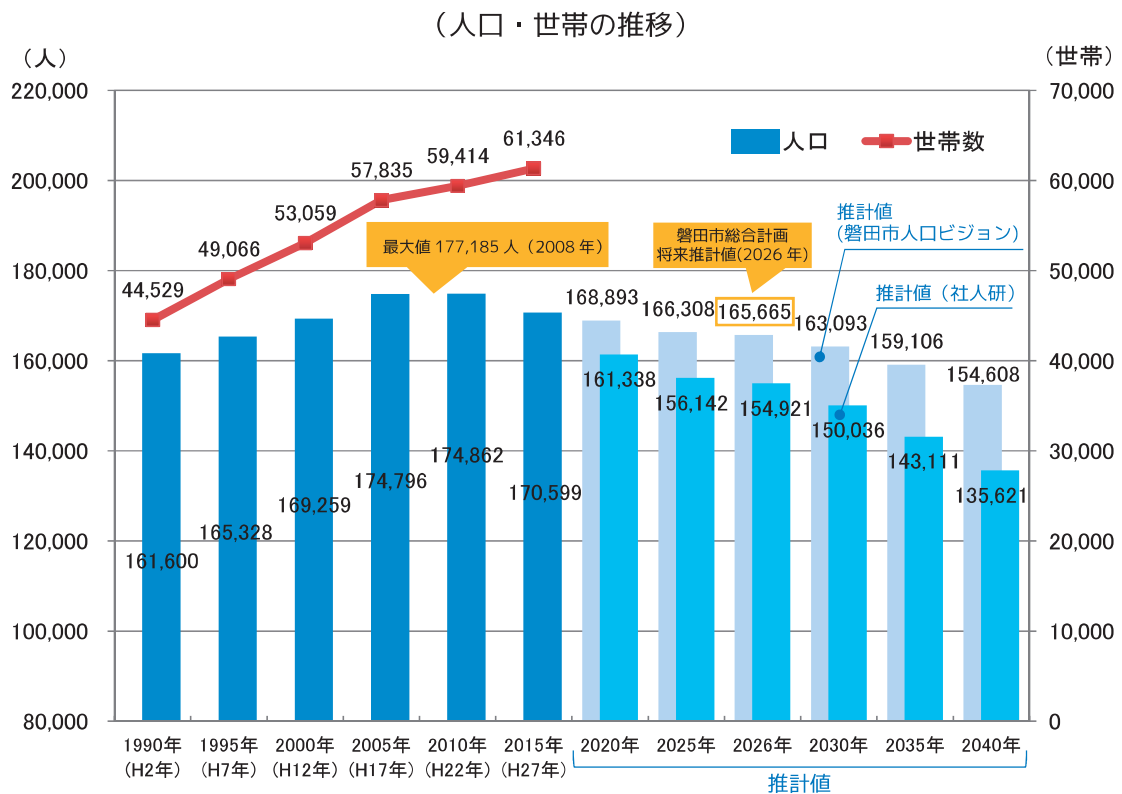
- ・総人口は2008年(平成20年)をピークに今後も減少が続く予測
- ・年少及び生産年齢人口の割合が減少し高齢者人口の割合は増加、今後も同傾向の予測
- ・都市計画区域の約17%を占める市街化区域に約55%の人口が集積し、区域区分制度により一定のコンパクト化が図られている
- ・市街化区域の特に中心市街地で人口密度が低下する予測

#### 1) 人口・世帯の推移

本市の総人口は、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。

一方、世帯数は核家族化等が進み増加傾向にあります。

国立社会保障・人口問題研究所の推計では、概ね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<sup>\*16</sup>及び国立社会保障・人口問題研究所、世帯数は国勢調査(総務省統計局)

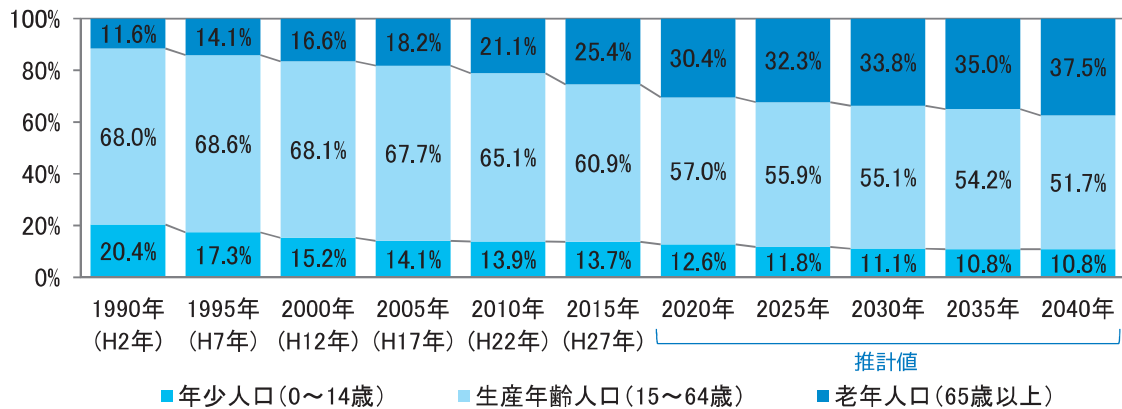
## 2) 年齢別人口割合の推移

年少人口割合(0～14歳)は、1980年(昭和55年)をピークに減少傾向にあり、今後も減少が続くと予測されています。

また、生産年齢人口割合(15～64歳)についても1995年(平成7年)をピークに減少傾向にあり、今後も減少が続くと予測されています。

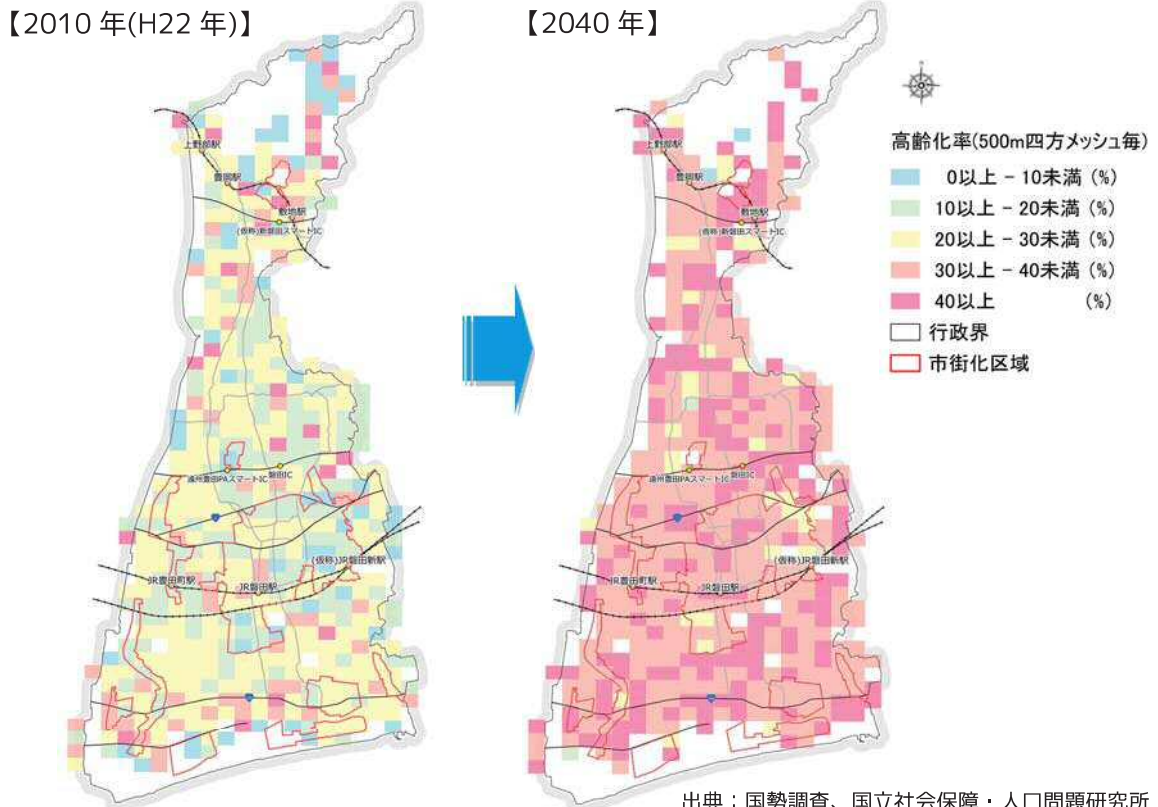
老年人口(65歳以上)は増加傾向にあり、2015年(平成27年)には高齢化率が25.4%となっています。静岡県の高齢化率は約28%であり、県平均よりも低い水準にありますが、本市も既に「超高齢社会」に突入しています。

(年齢3区分別人口割合の推移)



出典：第2次磐田市総合計画、推計値は国立社会保障・人口問題研究所

(高齢化率の推移(500mメッシュ毎))



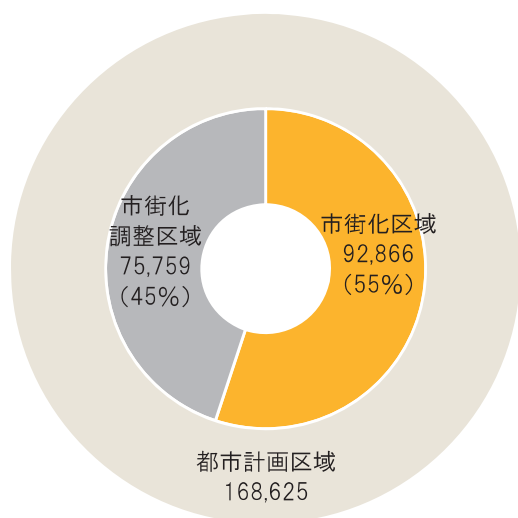
### 3) 区域区分ごとの人口構成

市域の約99%を占める都市計画区域(16,296ha)のうち約17%が市街化区域となっており、市街化区域内の用途地域<sup>\*17</sup>別では、約18%が居住できない工業専用地域です。

人口構成では、市街化区域に総人口の約55%にあたる約9.3万人が居住し、市街化調整区域に、総人口の約45%にあたる約7.6万人が居住しています。

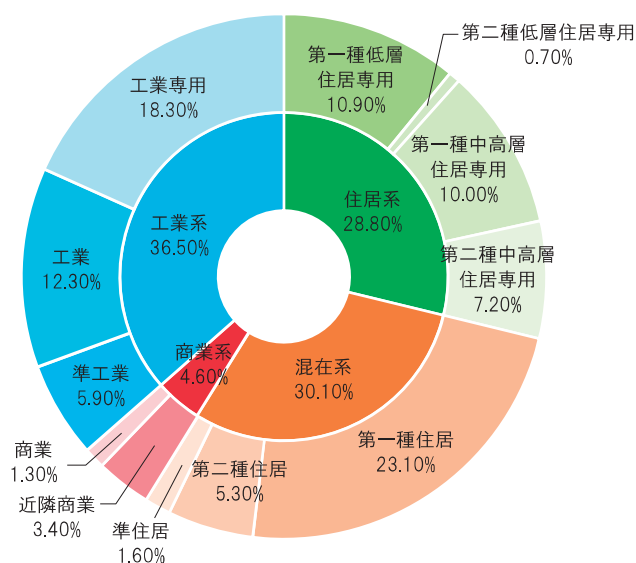
2005年(平成17年)までの人口増加は、その多くが市街化区域内での増加となっており、区域区分制度により、一定のコンパクト化が図られています。

(区域区分ごとの人口構成比)



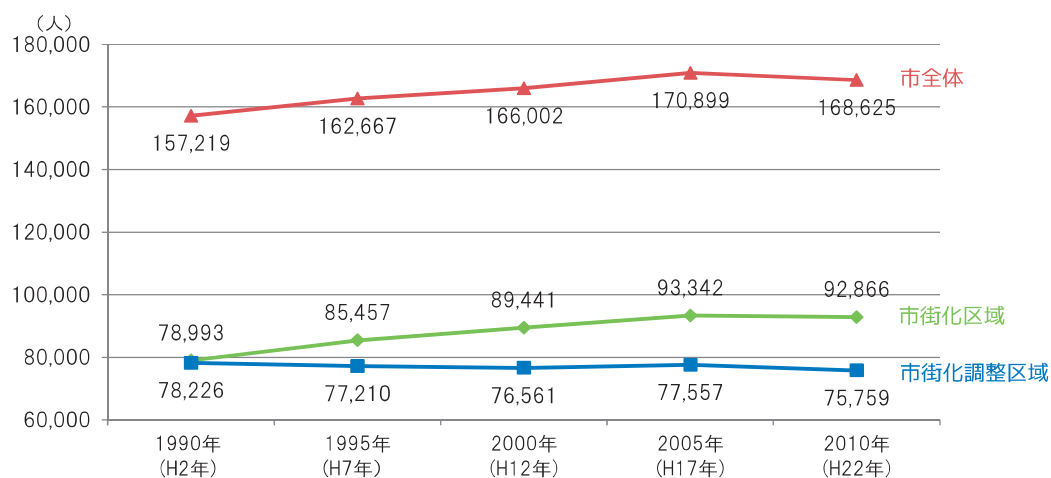
出典：都市計画基礎調査<sup>\*18</sup>(2011年(H23))

(用途地域の面積構成比)



出典：都市計画基礎調査(2011年(H23))

(区域区分ごとの人口推移)



出典：都市計画基礎調査(2011年(H23))



### 4) 人口密度の動向

2010年(平成22年)の市街化区域内の人口密度は約34人/haであり、本市の中心市街地であるJR磐田駅北側等で人口密度が高くなっています。一方、市街化調整区域の人口密度は約6人/haであり、低密度な街並みが広がっています。

市街化区域内の人口密度は、1990年(平成2年)から2010年(平成22年)にかけて僅かに上昇していますが、2040年にかけて徐々に低下していくことが予測されており、特に中心市街地で人口密度の低下が顕著に表れています。

市街化調整区域の人口密度は、1990年(平成2年)から2010年(平成22年)にかけて横ばいの状況となっていますが、2000年(平成12年)から2010年(平成22年)にかけて宅地化が進行したことにより、10人/ha未満の低密度なエリアが拡大しています。

(人口密度の推移 (500mメッシュ毎))

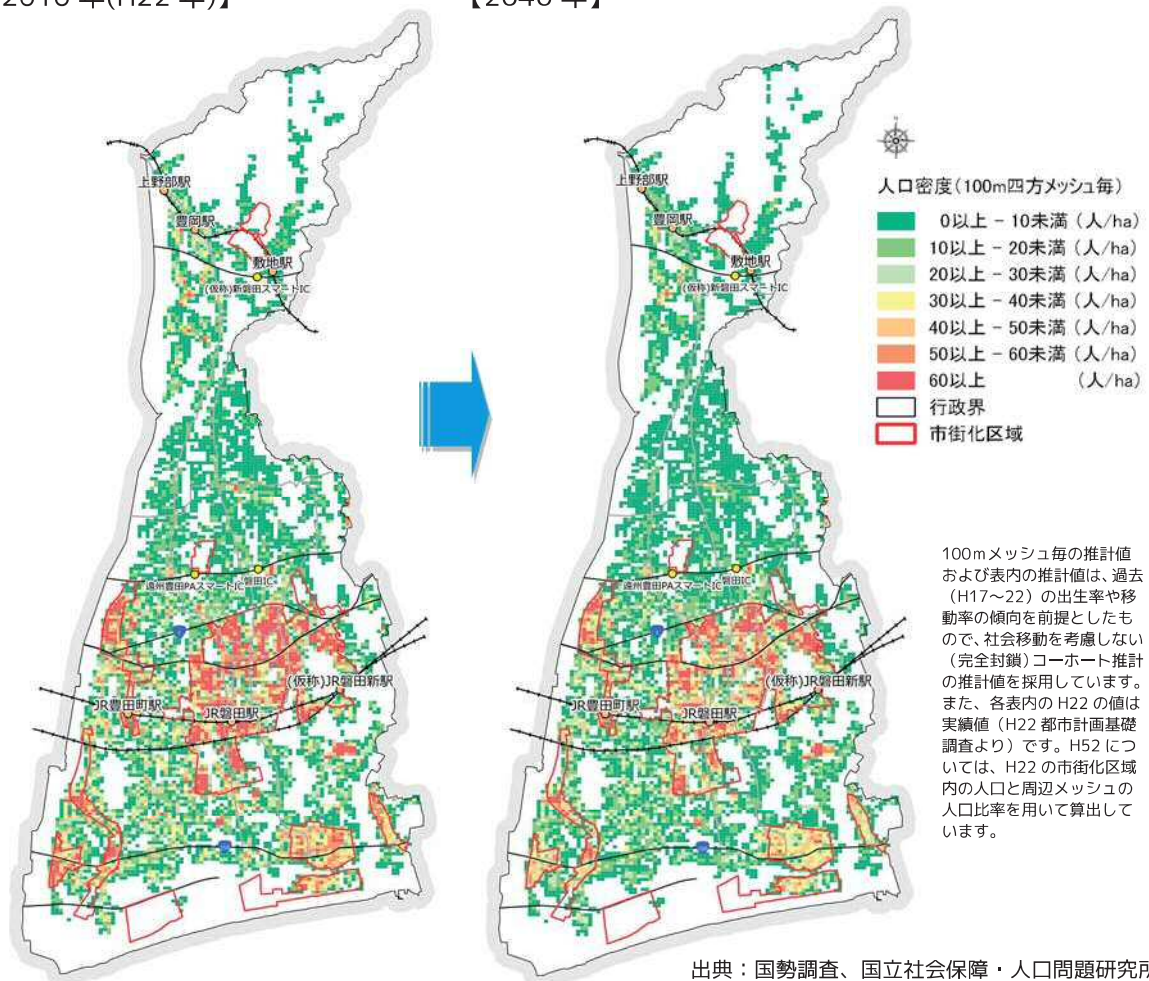
単位：人/ha

	1990年 (H2年)	1995年 (H7年)	2000年 (H12年)	2005年 (H17年)	2010年 (H22年)
市全体	9.6	10	10.2	10.5	10.3
市街化区域	29.7	31.5	33.0	33.8	33.7
市街化調整区域	5.6	5.7	5.6	5.7	5.6

(非可住地面積含む)

【2010年(H22年)】

【2040年】



## (2) 土地利用等の状況

### 土地利用等のまとめ

- ・ DID 地区面積は拡大しているが、地区内の人口密度は低下しており市街地が低密度化
- ・ 市街化区域内は、住宅用地と工業用地の占める割合が高く、市域の外周部にも工業用地が集積
- ・ 中心市街地周辺から外縁部へ広がるように計画的な住居系の市街地開発事業を実施し、本市の拠点形成に寄与している

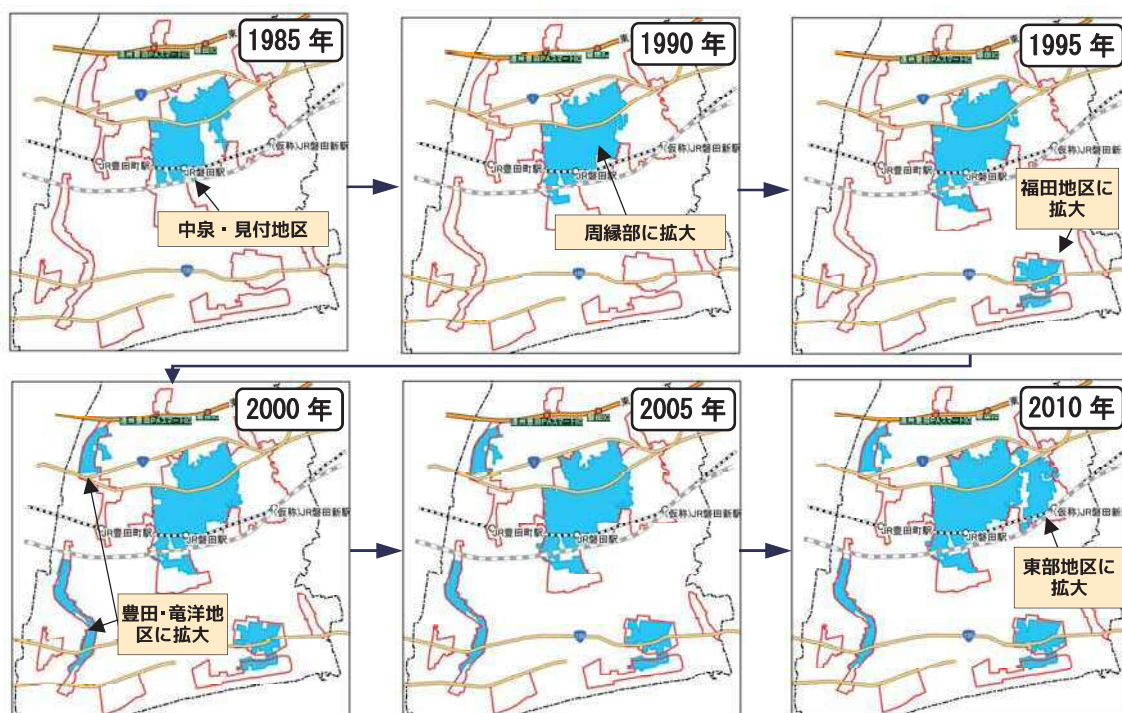
### 1) 人口集中地区\*19 (DID 地区) の変遷

1985年(昭和60年)のDID地区は、JR磐田駅北側から国道1号南側までの商業地域を中心に展開し、その後は、周縁部へと拡大し、地区面積は2010年(平成22年)までの間に約570haから約1,480haに増加しました。

また、地区内人口が1985年(昭和60年)から2010年(平成22年)にかけて約2.2倍になったのに対し、地区面積は約2.6倍に拡大しており、市街地の低密度化が進行しています。

(DID 地区の変遷)

年次	人口(人)	面積(ha)	人口密度(人/ha)
1985年(S60年)	31,902	570	56.0
1990年(H2年)	35,364	700	50.5
1995年(H7年)	44,793	890	50.3
2000年(H12年)	57,080	1,140	50.1
2005年(H17年)	61,666	1,215	50.8
2010年(H22年)	68,790 (対1985年:約2.2倍)	1,477 (対1985年:約2.6倍)	46.6



出典：都市計画基礎調査

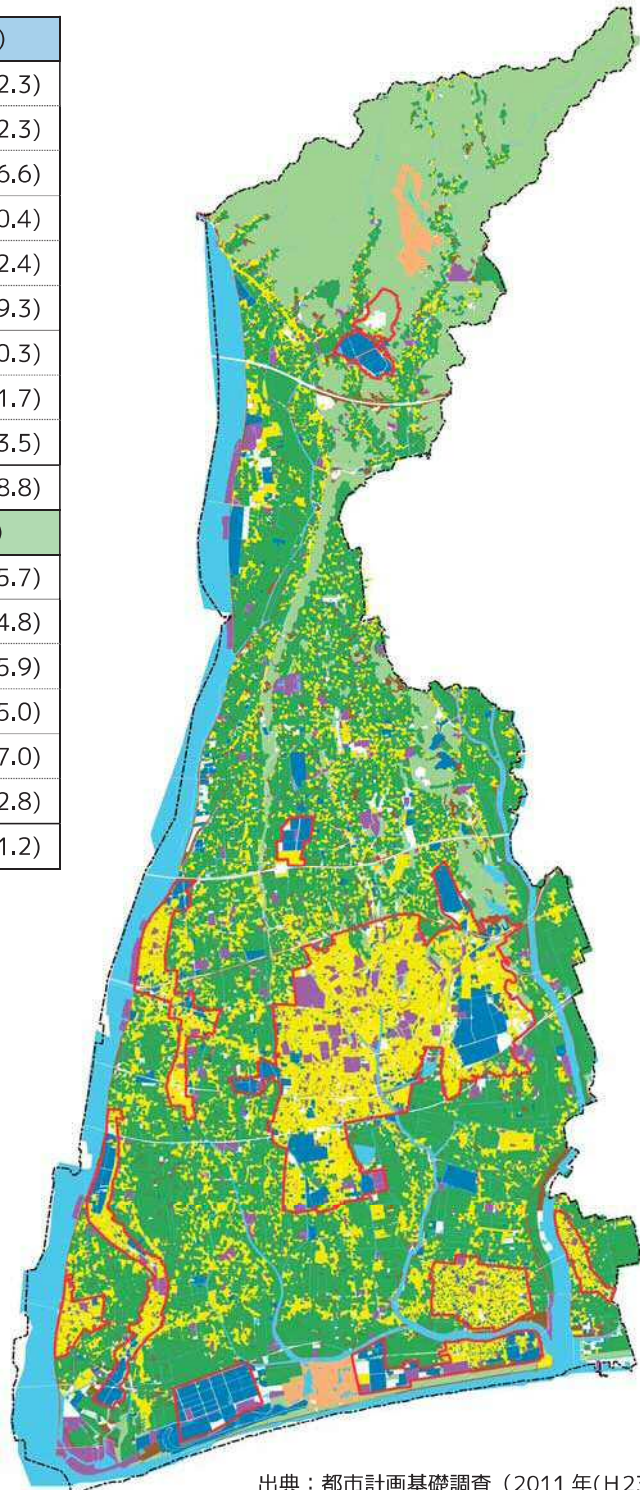


## 2) 土地利用の状況

都市計画区域内では、住宅・商業・工業・公共施設用地等の都市的土地利用が約39%、農地・山林・水面等の自然的土地利用が約61%となっており、市街化区域内では、都市的土地利用が91%を占めています。また、市街化区域内の住宅・商業用地を囲むように市域の外周部に工業用地が集積しています。

(土地利用現況)

区分		面積(割合)
都市的土地利用	住宅用地	2,005.1 (12.3)
	商業用地	378.1 (2.3)
	工業用地	1,080.1 (6.6)
	農業施設用地	61.3 (0.4)
	公益施設用地	383.6 (2.4)
	道路用地	1,509.1 (9.3)
	交通施設用地	51.0 (0.3)
	その他公的施設用地	279.9 (1.7)
	その他の空地	567.0 (3.5)
	小計	6,315.1 (38.8)
区分		面積(割合)
自然的土地利用	田	2,563.5 (15.7)
	畑	2,413.4 (14.8)
	山林	2,589.5 (15.9)
	水面	812.7 (5.0)
	自然地	1,145.4 (7.0)
	その他自然地	456.5 (2.8)
	小計	9,980.9 (61.2)



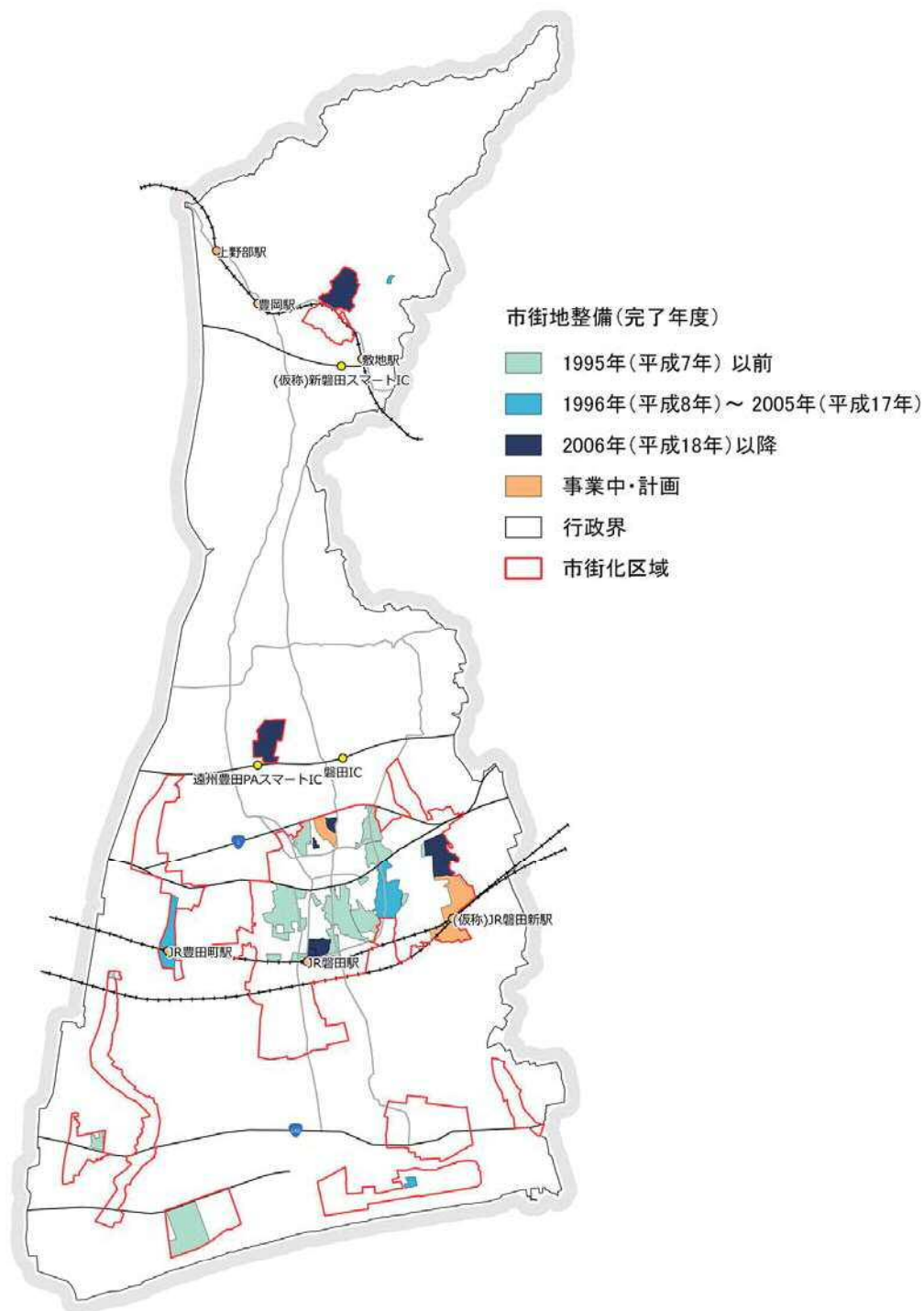
出典：都市計画基礎調査（2011年(H23)）



### 3) 市街地整備の状況

本市では、計画的な市街地開発事業を実施しており、現在進めている新貝地区、鎌田地区、美登里地区の整備が完了すると、市街化区域の約 21%にあたる約 589ha で道路や公園などの都市基盤が整備された市街地が形成されます。また、中心市街地から外縁部へ広がっていくように市街地整備が進められてきており、本市の拠点形成に寄与しています。

(市街地開発事業等の整備状況)



出典：都市計画基礎調査(2011年(H23))

### (3) 法規制・防災等の状況

#### 法規制・防災等のまとめ

- ・市街化区域内の土砂災害(特別)警戒区域<sup>\*20</sup>は、岩井地区の国道1号南側沿道やヤマハスタジアム北側等に複数分布
- ・天竜川、太田川等の洪水浸水想定区域は低地部の広範にわたり、洪水被害のシミュレーション結果では、市街化区域内の一部に浸水エリアがみられる
- ・市街化区域内の津波浸水想定区域は、一部の住居系エリアで浸水深 0.32m未満となっており、沿岸部では海岸堤防の整備が進められている

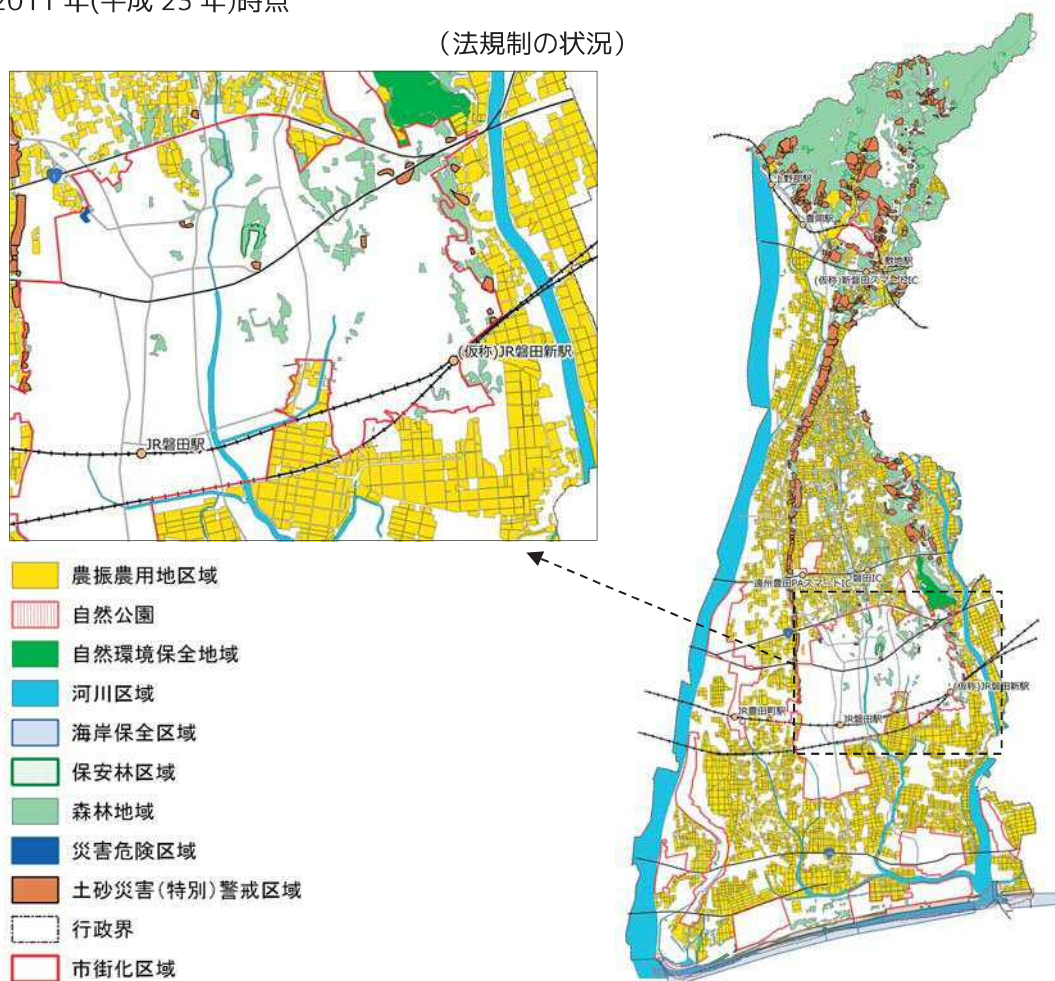
#### 1) 法規制の状況

農業振興を目的とした農業振興地域(13,062ha<sup>※</sup>)、農用地区域(3,955.2ha<sup>※</sup>)や、良好な自然環境の保全を目的とした地域森林計画対象民有林(2,674.1ha<sup>※</sup>)、自然環境保全地域(50.5ha<sup>※</sup>)、海岸保全地域(217.2ha<sup>※</sup>)の他、災害防止関連の区域として土砂災害(特別)警戒区域が指定されています。

市街化区域内では、岩井地区の国道1号南側沿道などで土砂災害(特別)警戒区域が複数分布し、その他保安林<sup>\*21</sup>区域1箇所、災害危険区域<sup>\*22</sup>1箇所などが指定されています。

※2011年(平成23年)時点

(法規制の状況)

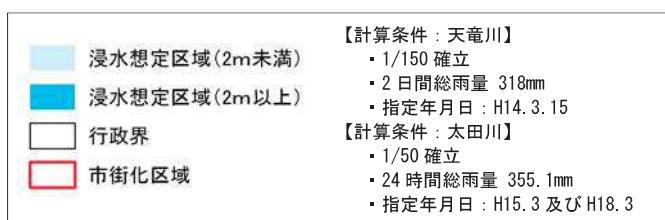


出典：都市計画基礎調査（2011年(H23)）、国土数値情報（2010年(H22)）

## 2) 洪水浸水想定区域の状況

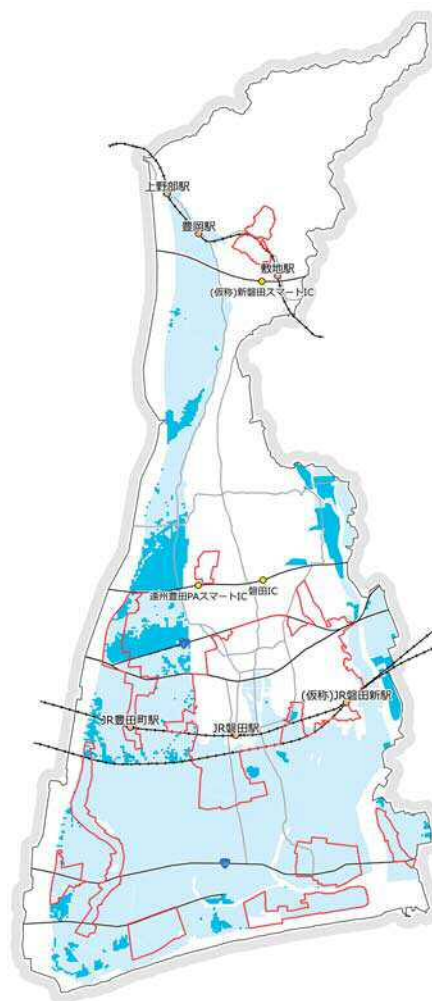
天竜川、太田川等の洪水による浸水想定区域は、低地を中心に広範にわたっています。(上図)

また、近年で最大の総雨量を記録した 2004 年(平成 16 年)の集中豪雨の洪水被害を基に浸水シミュレーションを行い(下左図)、2014 年(平成 26 年)時点のポンプ場等の整備状況を踏まえたシミュレーション結果(下右図)では、市街化区域内の居住地の一部に浸水エリアがみられます。



出典：磐田市ハザードマップ  
(天竜川浸水想定区域マップ、太田川浸水想定区域マップ)

(洪水浸水想定区域(計画規模))



(2004 年(H16 年)11 月の集中豪雨に基づく洪水浸水想定箇所)

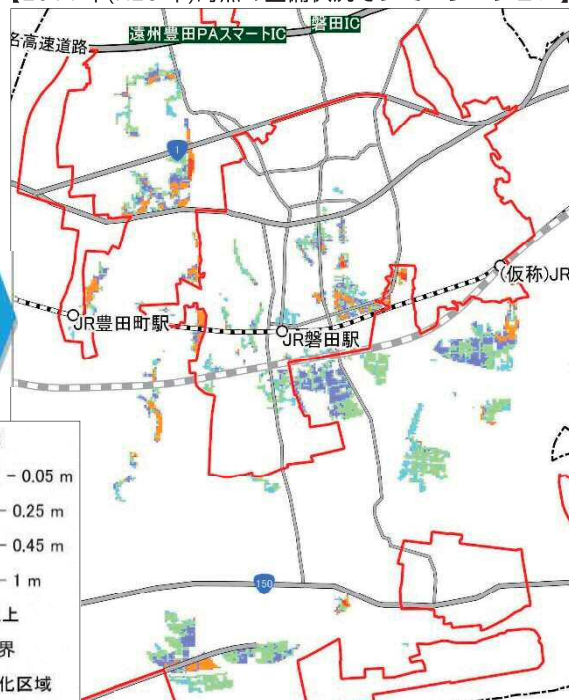
【近年の集中豪雨の状況】

	2004 年 9 月洪水	2014 年 11 月洪水
時間最大雨量	61mm	68mm
総雨量	221mm	257mm
浸水面積	334 ha	472 ha
床上・床下浸水	308 棟	224 棟
備考		本市 2,290 世帯に避難勧告

【2004 年(H16 年)時点の整備状況でシミュレーション】



【2014 年(H26 年)時点の整備状況でシミュレーション】



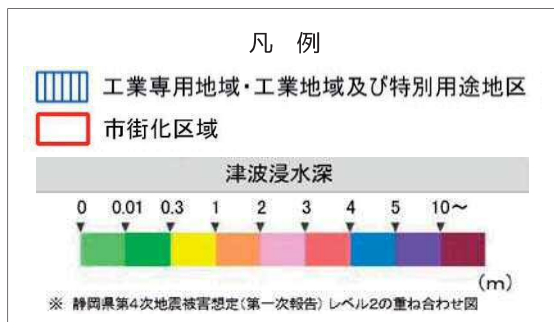
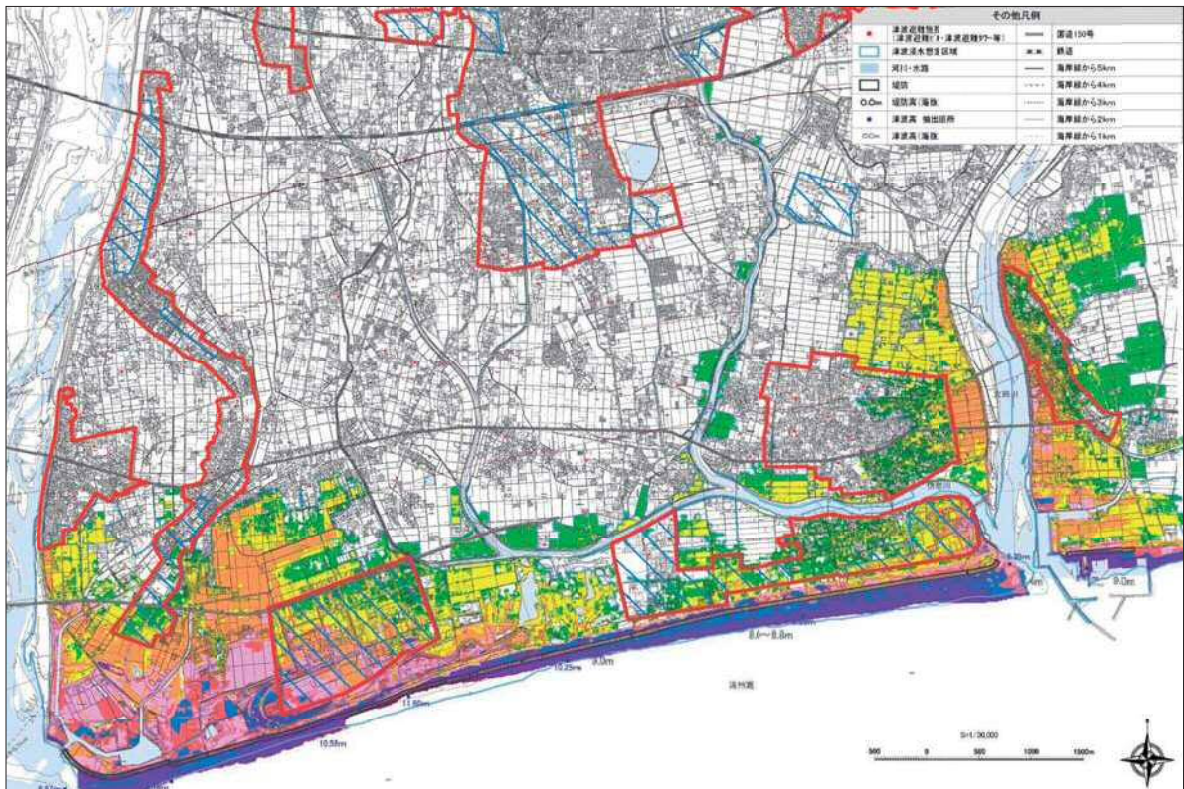
出典：仿僧川流域総合的治水対策予想解析結果



### 3) 津波浸水想定区域の状況

市全域が、南海トラフ地震への防災・減災対策を推進する「南海トラフ地震防災対策推進地域<sup>\*23</sup>」に指定されており、静岡県第4次地震被害想定(レベル2)における津波の浸水深は、沿岸部に4～5mの区域が存在するものの、市街化区域内では、工業系用途地域の一部箇所が2m以上、居住地では概ね0.3m未満となっています。また、津波避難施設123ヶ所を各地域に指定し、沿岸部では海岸堤防の整備を進めています。

(津波浸水想定区域(静岡県第4次地震被害想定レベル2))



出典：磐田市津波防災地域づくり推進計画(2015年(H27))

## (4) 生活サービス施設の立地状況（医療・福祉・商業など）

### 生活サービス施設の立地状況のまとめ

- ・ JR 駅周辺や地域の拠点、主要な幹線道路沿道に生活サービス施設が集積
- ・ 市街化区域面積の約 35% が生活利便性の高い「日常生活サービス圏」となっており、現状を維持することができればサービス水準は高い
- ・ 一方、「日常生活サービス圏」においても、人口減少が予測されておりサービス水準の低下が懸念される

### 1) 生活サービス施設の立地状況

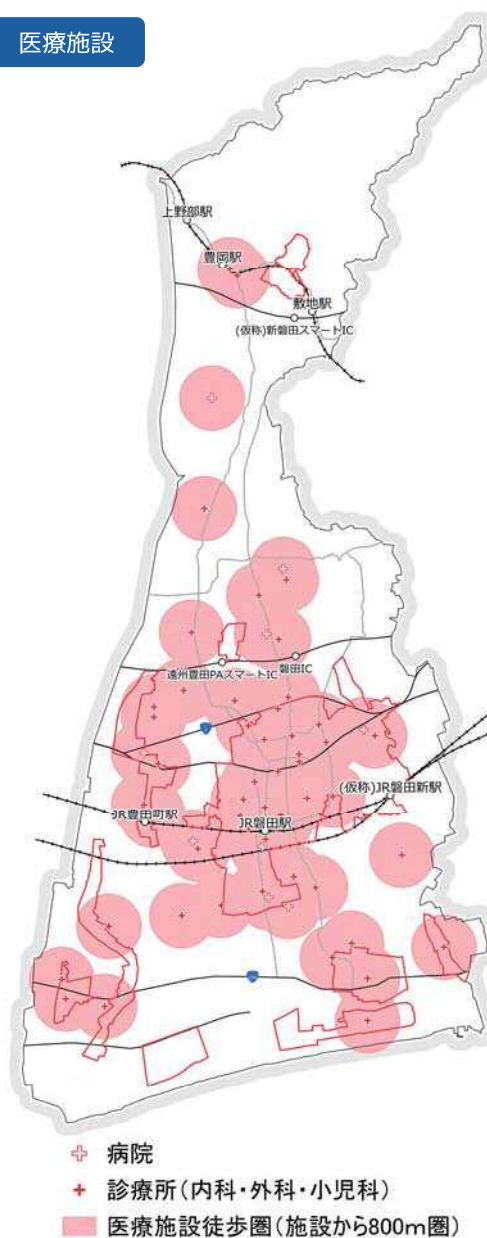
※「都市構造の評価に基づくハンドブック」（国土交通省）に基づく一般的な徒歩圏半径 800m を採用

#### ① 医療施設

病院(病床 20 床以上)が 9ヶ所、診療所が 59ヶ所立地しています。

病院は市街化調整区域、診療所は駅周辺や幹線道路沿道の立地が多く、市街化区域内の人口密度が高いエリアでは、大部分が施設の徒歩圏内となっています。

#### 医療施設



※いわた医療・介護ガイドブック 2016 年版（2016 年(平成 28 年)2 月）

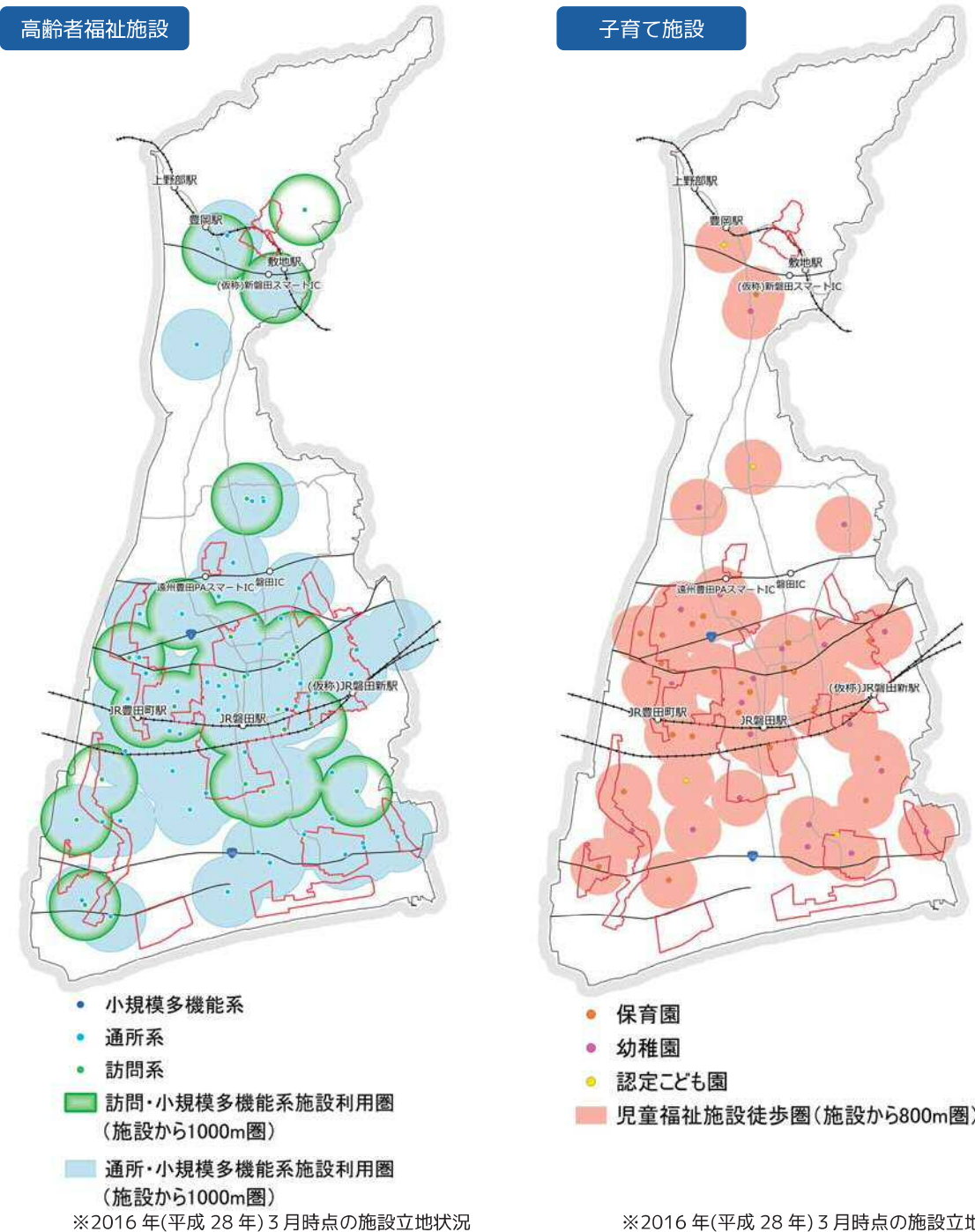
## ② 高齢者福祉施設

※厚生労働省の「地域包括ケアシステム\*24」の日常生活圏域を想定して各施設から半径1,000m圏を設定

訪問系施設が22施設、通所系施設が89施設、小規模多機能施設が3施設立地しています。  
訪問系施設は公共交通沿線、通所系施設は市域に広く分布しています。

## ③ 子育て施設

幼稚園・認定こども園は市街化調整区域、保育園は市街化区域やその周辺に立地が多くなっています。





#### ④ 商業施設

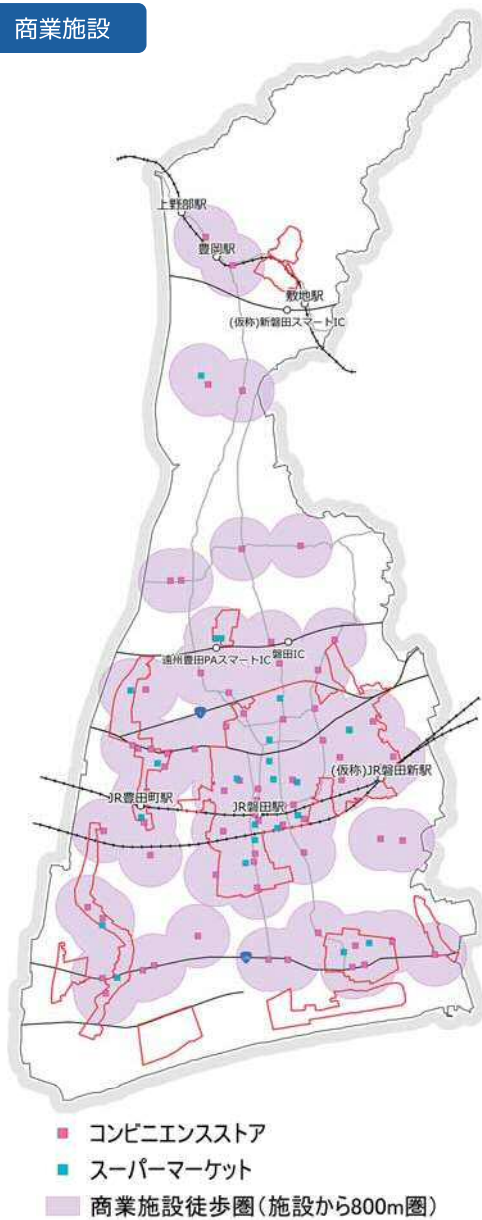
スーパーマーケットは JR 駅周辺や地域の拠点に立地しており、特に JR 磐田駅周辺に集積しています。また、市街化調整区域では、豊岡地区の幹線道路沿道に立地しています。

コンビニエンスストアは市内に広く分布しています。

#### ⑤ 金融施設

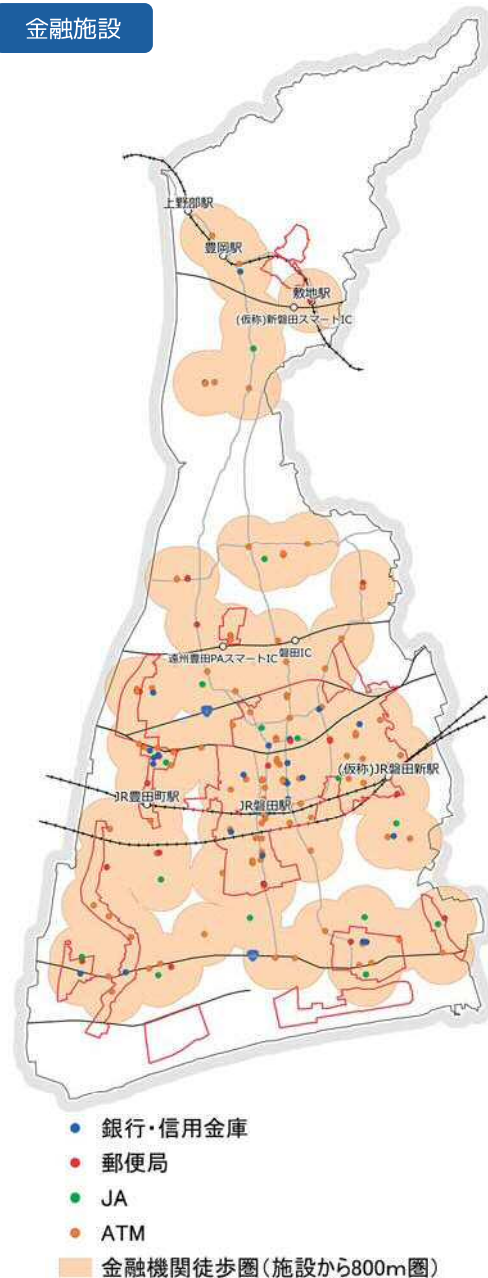
銀行が9ヶ所、信用金庫が20ヶ所、郵便局が23ヶ所、JAが17ヶ所、ATMが92ヶ所立地しています。市街化区域内を中心に立地し、郵便局・JA・ATMについては、一定の人口分布が見られる市街化調整区域にも分布しています。

商業施設



※2016年(平成28年)3月時点の施設立地状況

金融施設



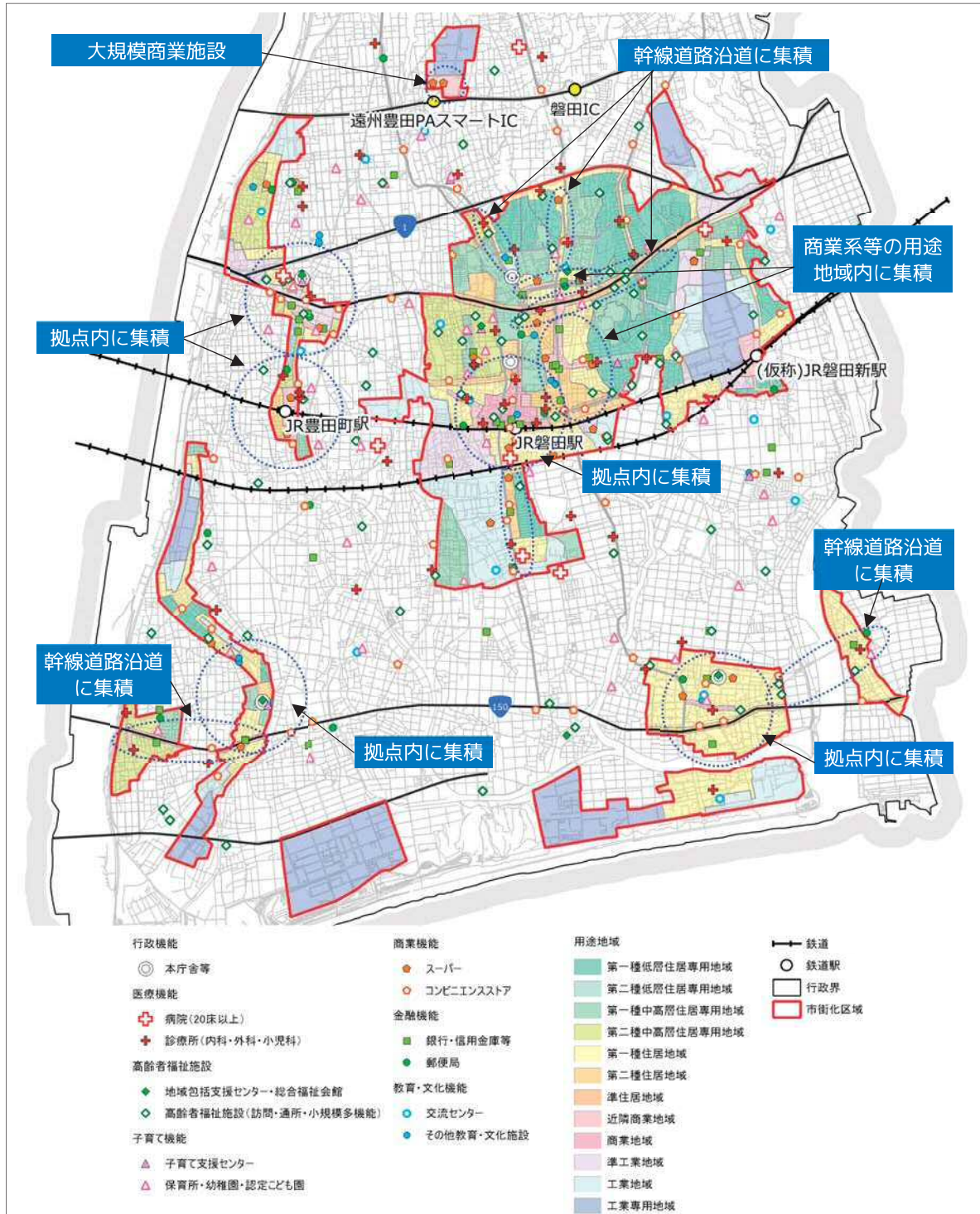
※2016年(平成28年)3月時点の施設立地状況



## 2) 生活サービス施設と行政施設の集積状況

医療・福祉・商業等の生活サービス施設や行政施設は、JR 磐田駅・JR 豊田町駅周辺、豊田・竜洋・福田地区の中心部に特に集積しています。また、遠州豊田 PA スマート IC 周辺、国道 150 号・(県) 磐田袋井線等の幹線道路沿道では、商業地域・近隣商業地域・準住居地域の用途地域に指定されていることから生活サービス施設が集積しています。

(生活サービス施設と行政施設の集積状況)



### 3) 生活の利便性が高いエリアの状況

下図に示す日常生活サービス圏※では、生活サービス施設と公共交通のすべてのサービスを徒歩圏で利用できる生活の利便性が高いエリアとなっています。

しかし、このサービス圏(市街化区域内)においても、2010年(平成22年)から2040年にかけて人口が約6,000人減少すると予測されています。これにより、施設や公共交通の利用者の減少が懸念されます。

※日常生活サービス圏：生活サービス施設（医療・福祉・商業等）及び基幹的公共交通（バス30本/日以上）の全てのサービスを一般的な徒歩圏半径800mで利用できる生活利便性の高いエリア

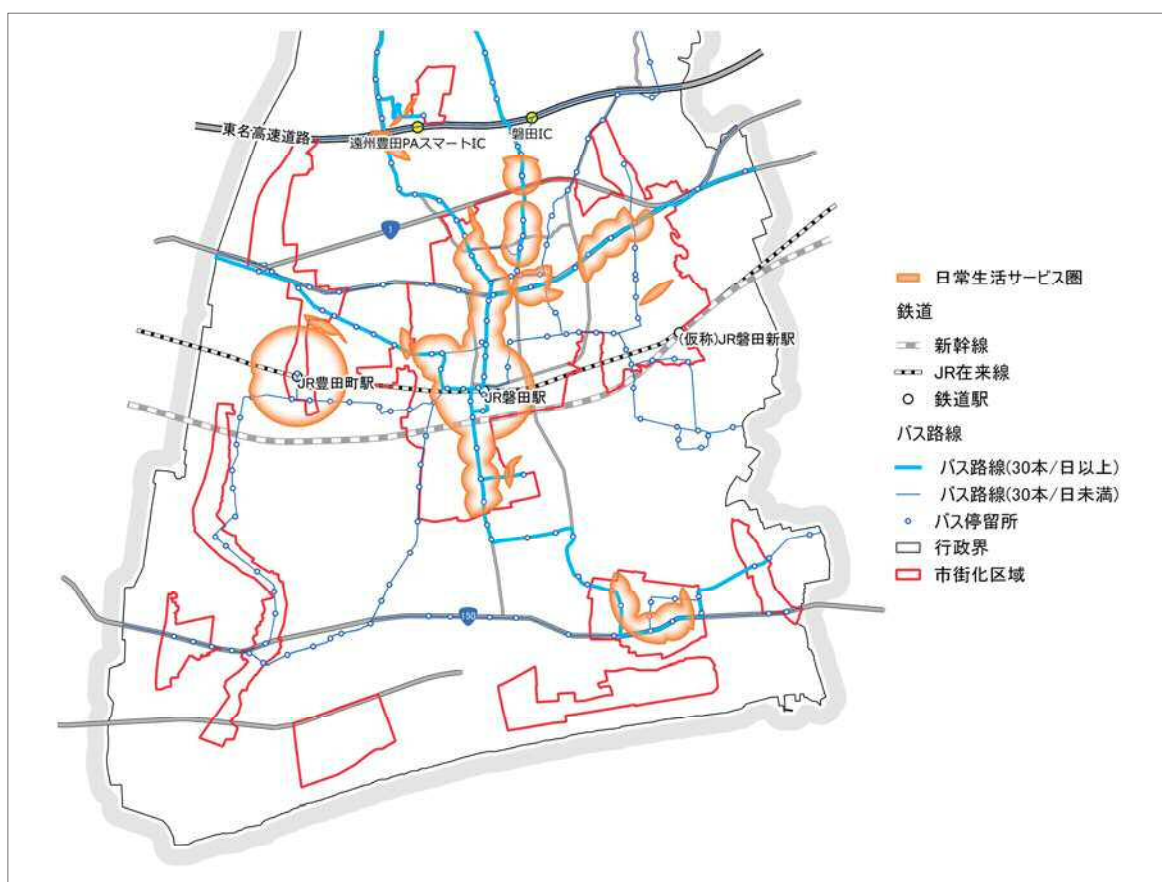
(日常生活サービス圏の人口カバー率<sup>\*25</sup>)

	サービス圏の面積 (面積カバー率)	サービス圏の人口(人口カバー率)	
		2010年(平成22年)	2040年
市全域	918ha (5.6%)	31,893人 (18.9%)	25,270人 (18.6%)
市街化区域内	677ha (24.1%)	27,368人 (35.4%)	21,435人 (33.7%)

※面積及び人口のカバー率の算出値

市全域：16,345ha、2010年(H22年)168,625人(国勢調査)、2040年135,621人(社人研)

市街化区域内：2,819.2ha、2010年(H22年)77,253人、2040年63,609人(GISによる計測)



出典：各バス会社の路線図及び時刻表

## (5) 公共交通の状況

### 公共交通の状況のまとめ

- ・ 鉄道駅や路線バスの移動分担率は1割に満たない
- ・ 人口密度が高いもののバス路線がない箇所も存在し、竜洋地区は中心部までの基幹的公共交通路線がない
- ・ 基幹的公共交通路線(バス 30本/日以上)の徒歩圏内人口は、大幅に減少する予測であり、利用者の減少から路線の維持が困難になることが懸念される

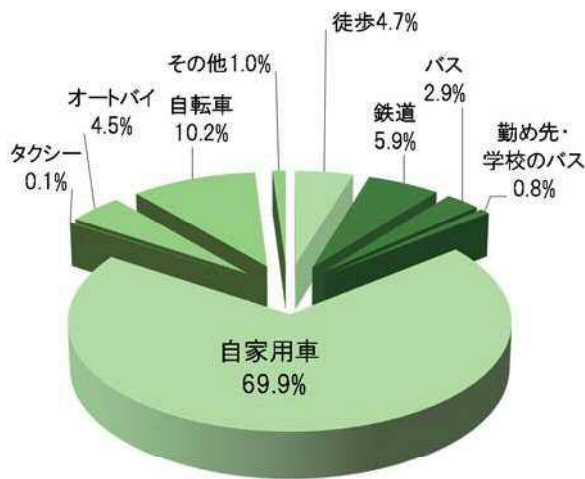
### 1) 公共交通の状況

本市の公共交通は、2本の鉄道が通り東海道本線には JR 磐田駅及び JR 豊田町駅、天竜浜名湖鉄道には上野部駅、豊岡駅及び敷地駅があり、2020年には(仮称)JR磐田新駅の開業を予定しています。

路線バスは、近隣の浜松市・袋井市等と本市を結ぶ広域7路線が運行しており、JR 磐田駅を中心に放射状に路線網を形成しています。

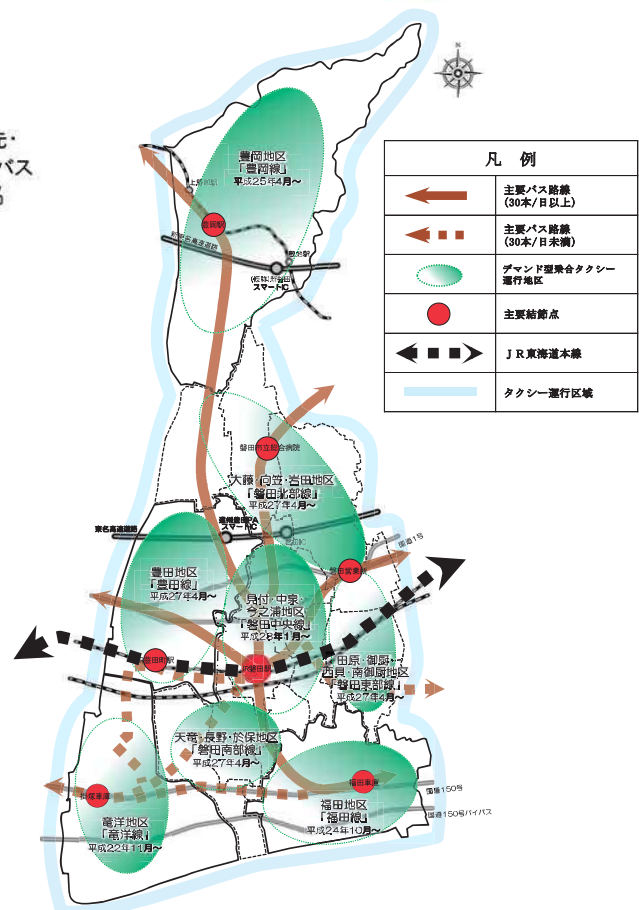
本市の移動分担率は自家用車が7割近くを占めており、その依存度は年々高まっています。一方で、鉄道・バスといった公共交通手段の分担率は1割に満たず、利用者数の減少からバス路線の縮小が続いています。このような中、交通の不便な地域を補完するためデマンド型乗合タクシー<sup>\*26</sup>が導入されています。

(市内の移動分担率)



出典：国勢調査（2010年(H22)）

(公共交通ネットワーク<sup>\*27</sup>)





## 2) 路線バスの状況

路線バスは、近隣の浜松市・袋井市等と本市を結ぶ広域7路線のうち、運行頻度の高い基幹的公共交通路線(バス 30 本/日以上)は、「磐田市立病院福田線」「中ノ町磐田線」「磐田天竜線」の3路線となっており、豊田地区や竜洋地区の人口密度が高い箇所等に路線がない状況です。

基幹的公共交通路線の徒歩圏内人口は、2010 年(平成 22 年)から 2040 年にかけて市全域で約 11,000 人、市街化区域内では約 6,600 人減少すると予測されています。これにより公共交通利用者の減少や高齢者の外出機会の減少につながる事が懸念されます。

(基幹的交通路線(利便性の高い公共交通路線)の利用圏)

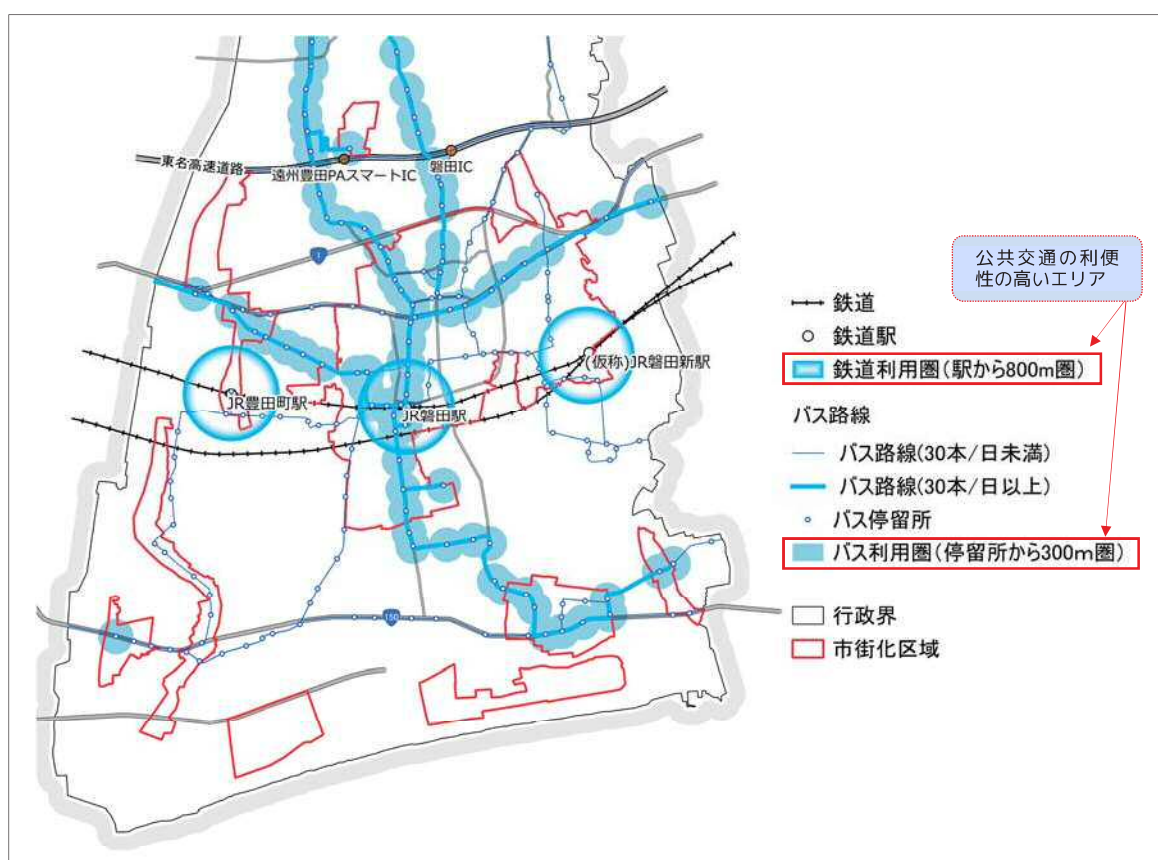
	2010 年 (平成 22 年)		2040 年	
	公共交通全路線	基幹的公共交通	公共交通全路線	基幹的公共交通
市全域	96,175 人 (57.1%)	54,091 人 (32.1%)	78,272 人 (57.7%)	43,480 人 (32.1%)
市街化区域内	53,918 人 (69.8%)	33,856 人 (43.8%)	44,469 人 (69.9%)	27,302 人 (42.9%)

※下段カッコは人口カバー率

※人口カバー率の算出値

市全域：2010 年(H22 年)168,625 人(国勢調査)、2040 年 135,621 人(社人研)

市街化区域内：2010 年(H22 年)77,253 人、2040 年 63,609 人(GIS による計測)



出典：各バス会社の路線図及び時刻表

## (6) 財政等の状況

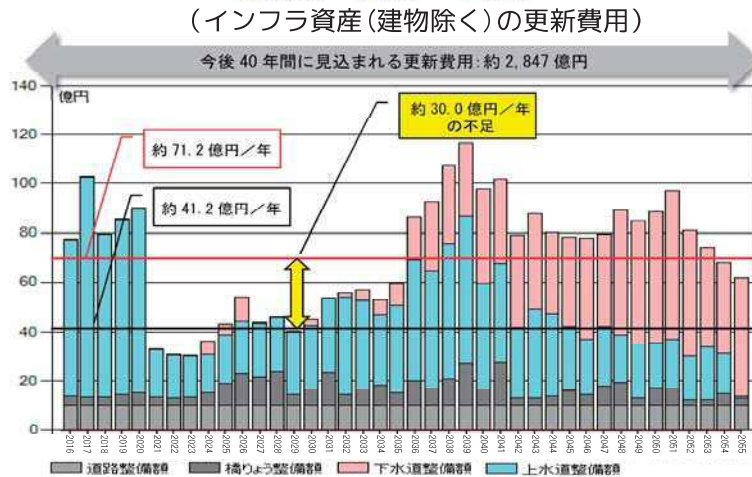
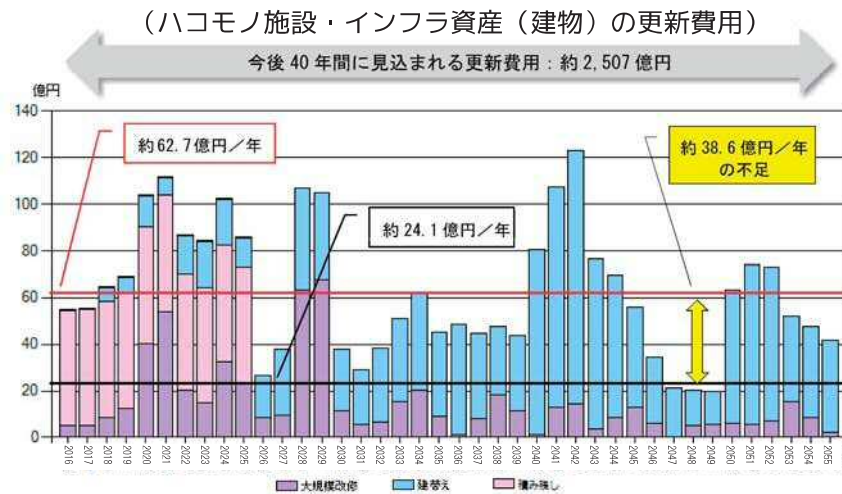
### 財政等の状況のまとめ

- ・ 自主財源<sup>\*28</sup> 比率の低下や地価が下落傾向にあることから、今後の人口動向等によっては財源確保がさらに困難になることが懸念される
- ・ 高齢化等による扶助費の増加
- ・ インフラ資産の老朽化等に対応した維持管理コストの増大が予測されており、厳しい財政状況の中、公共施設の統廃合等を進めている

### 1) 公的不動産の状況

本市の公的な施設数は701施設、延床面積は約56.1万㎡となっています。ハコモノ施設・インフラ資産<sup>\*29</sup>(建物)は、1965年(昭和40年)代から1985年(昭和60年)代にかけて施設整備が大きく進み、整備後30年以上が経過している建物が占める割合は、施設数ベースで37.7%、延床面積ベースで56.0%となっています。インフラ資産(建物除く)は、橋りょうや上水道管路の一部が1945年(昭和20年)から1955年(昭和30年)代に設置されていることから、計画的な更新が求められています。

2011年(平成23年)から2014年(平成26年)度投資的経費の平均値を基準にすると、ハコモノ施設・インフラ資産(建物)は毎年度38.6億円、インフラ資産(建物除く)は30.0億円の不足が生じることになります。



出典：磐田市公共施設等総合管理計画（2015年（H27））

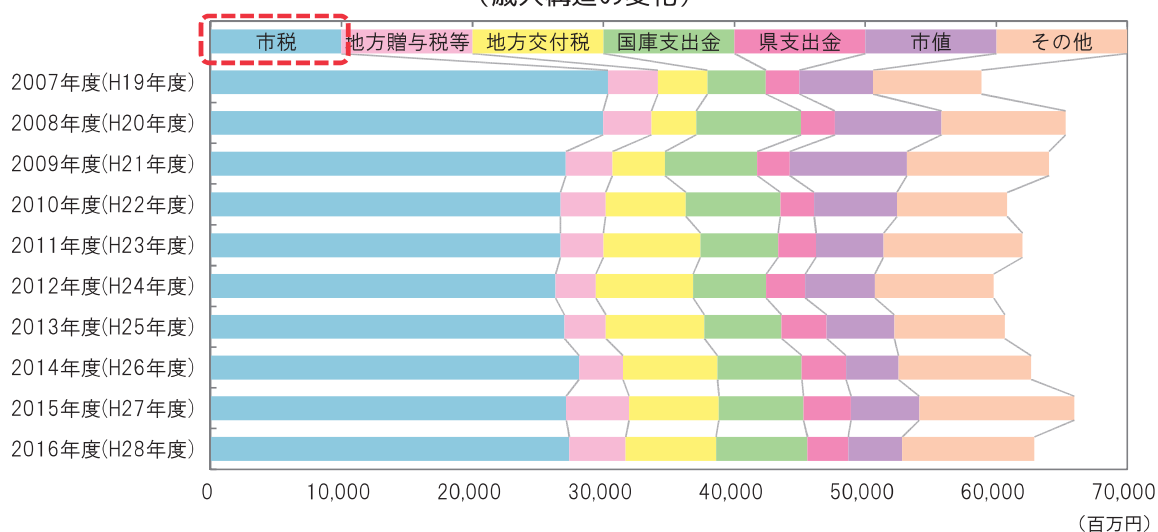
## 2) 財政の状況

歳入状況は、直近 10 年間は 600 億円前後を推移しています。構成を見ると、市税が毎年 250～300 億円程の歳入額となっており、約 4 割強と最も大きな割合を占めています。今後、人口減少が進行する中で、市税収入は減少することが見込まれ、自主財源比率が低下することも想定されます。

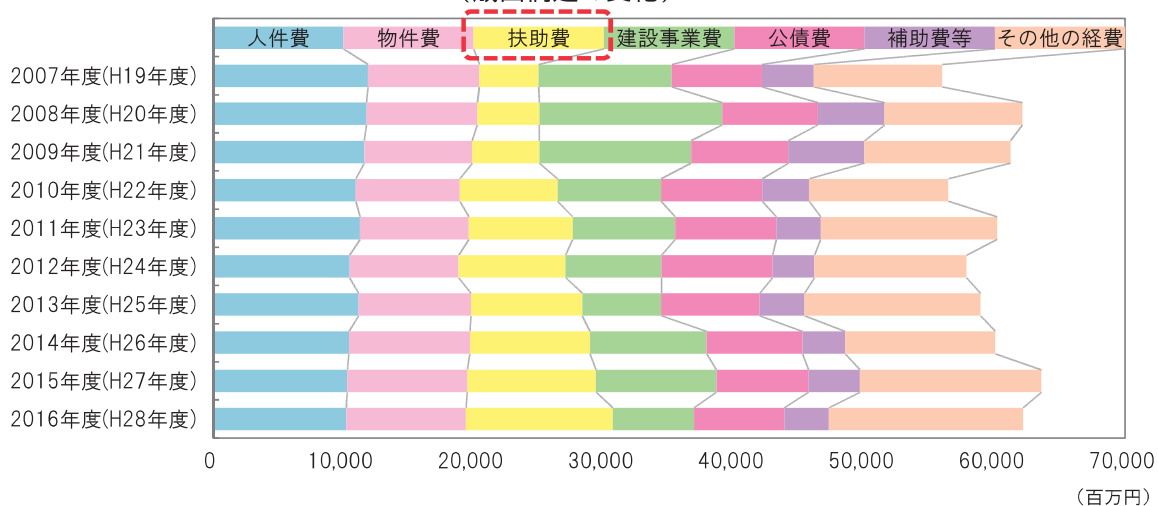
歳出状況を性質別に見ると、任意では削減しにくい義務的経費が約半数を占めています。特に、生活保護や医療費助成等に係る扶助費の占める割合が年々高まっており、今後高齢化の進展する中で、さらなる増加が想定されます。

今後の都市経営においては、人口減少下にあっても財政運営の持続性を確保することが必要となります。

(歳入構造の変化)



(歳出構造の変化)



出典：磐田市公共施設等総合管理計画（2015年(H27)）、市政報告書

### 3) 地価の状況

過去10年間の地価公示<sup>\*30</sup> 価格の推移を見ると、市全域で下落傾向にあり、2009年(平成21年)以降に下落の幅が大きくなっています。

また、中心市街地及び都市拠点・地域拠点においても、10年間の地価の平均価格は低下傾向にあります。

地価の下落は市税収入の減少につながるため、持続性のある自治体経営に向けて対策が求められます。

(地価の平均価格推移)

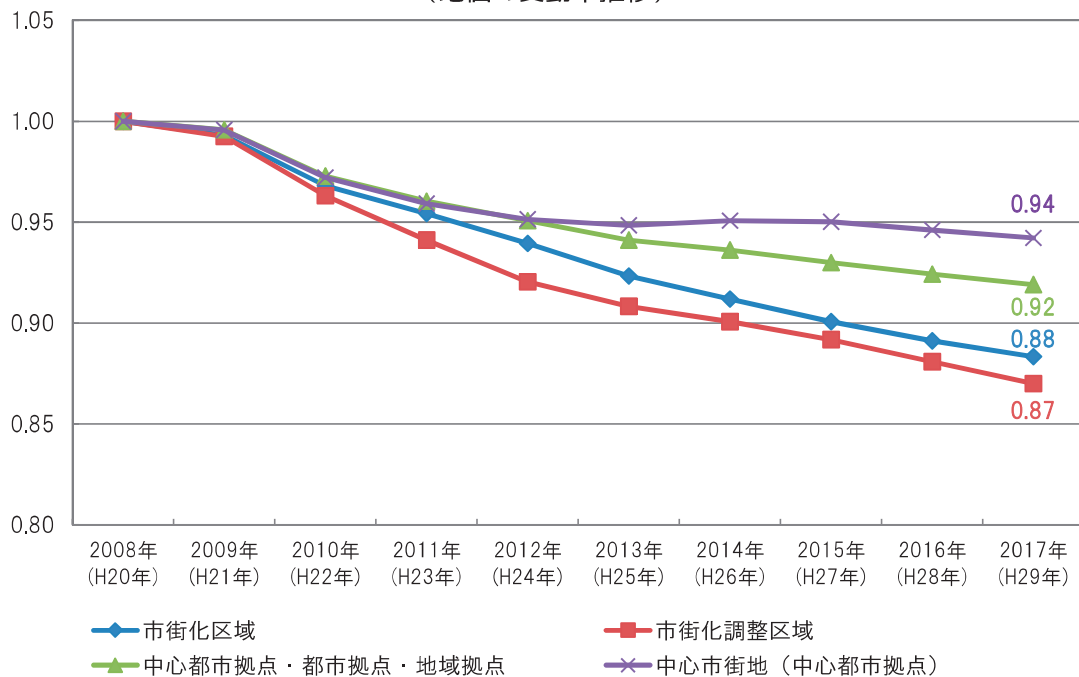
単位：円

	2008 (H20)	2009 (H21)	2010 (H22)	2011 (H23)	2012 (H24)	2013 (H25)	2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)
市街化区域	62,476	62,114	60,595	59,752	59,014	58,276	57,833	57,348	56,895	56,495
市街化調整区域	37,480	37,160	36,040	35,200	34,320	33,740	33,280	32,800	32,260	31,840
中心都市拠点・都市拠点・地域拠点	73,182	72,864	71,136	70,173	69,518	68,945	68,718	68,373	67,991	67,636
中心市街地(中心都市拠点)	75,256	74,911	73,078	72,033	71,467	71,267	71,444	71,411	71,111	70,811

※中心都市拠点：JR 磐田駅周辺      都市拠点：JR 豊田町駅周辺・(仮称)JR 磐田新駅周辺  
 地域拠点：豊田地区・竜洋地区・福田地区の中心部

(変動率)

(地価の変動率推移)



※過去10年間(2008年～2017年)のデータがそろっている地点を対象とし、変動率は2008年を「1.0」とした指数の平均として算出している。  
 出典：国土交通省地価公示データを基に作成



### 3 市民の意向

#### 市民の意向のまとめ

- ・「集約連携型都市構造」の考え方は、多くの回答者が「必要」としている
- ・必要な都市機能としては、各駅ともに「商業施設（物販、娯楽飲食）」と「医療施設」が多くあげられている

立地適正化計画の策定にあたり実施した市民アンケート調査では、以下のような結果が挙げられました。

実施期間：2015年(平成27年)9月

配布数：3,040件(無作為抽出) 回収数：1,640件(回収率53.9%)

#### (1) これまでのまちづくりに対する満足度

「住宅地としての住みやすさ」、「買い物の便利さ」等が満足度の高い項目としてあげられています。

一方で「磐田駅周辺の商業施設の充実」、「徒歩・自転車移動のしやすさ」、「公共交通の充実」等に対する満足度が低くなっています。

満足度が高い項目（上位5項目）	
項目名	割合
住宅地としての住みやすさ	45.3%
買物の便利さ	36.9%
ごみ処理施設の整備	26.8%
自然環境や農地の保全	24.7%
下水道整備	20.4%

※割合：満足・やや満足の回答割合

#### (2) 今後のまちづくりにおける重要度

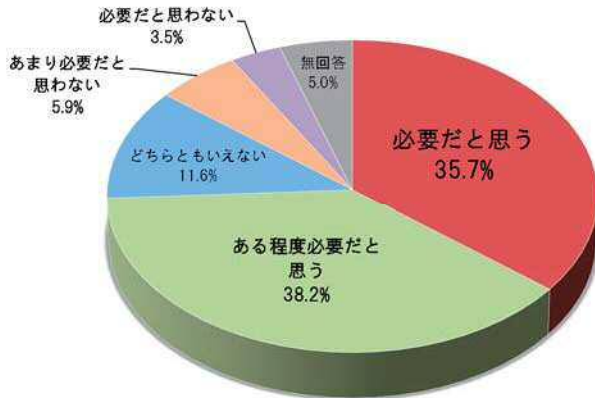
今後のまちづくりにおいては、「水害・土砂災害に対する防災対策」、「災害に強い市街地づくり」、「交通弱者の移動手段の確保」等が重要視されています。

重要度が高い項目（上位5項目）	
項目名	割合
水害・土砂災害に対する防災対策	73.9%
災害に強い市街地づくり	72.2%
交通弱者の移動手段の確保	69.0%
防災拠点整備による地域防災の向上	67.6%
買物の便利さ	62.9%

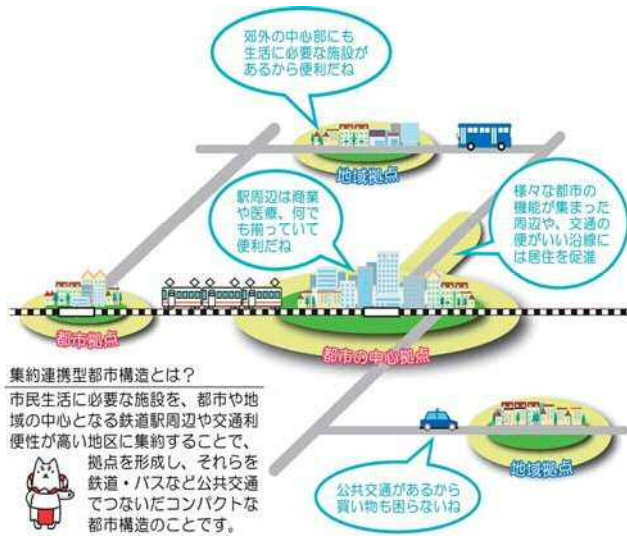
※割合：重要・やや重要の回答割合

### (3) 集約連携型都市構造の必要性

人口減少・少子高齢化の到来を背景とした「集約連携型都市構造」の考え方は、多くの回答者が「必要」としています。



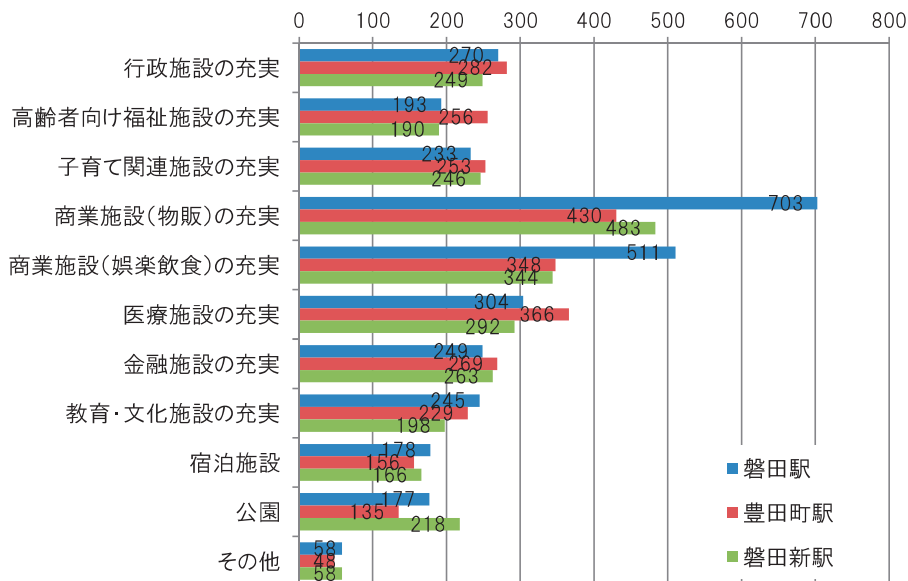
#### 集約連携型都市構造のイメージ



### (4) まちの主な拠点（JR 駅周辺）に必要な機能

JR 磐田駅・JR 豊田町駅のほか、新たに設置される(仮称)JR 磐田新駅に必要な都市機能としては、各駅ともに「商業施設(物販・娯楽飲食)」と「医療施設」が多くあげられています。

駅別では、JR 磐田駅で「商業施設(物販・娯楽飲食)」、JR 豊田町駅で「商業施設(物販)、医療施設」、(仮称)JR 磐田新駅で「商業施設(物販・娯楽飲食)」を求める意向の割合が多くなっています。



---

## 用語解説

### \*16：磐田市人口ビジョン

まち・ひと・しごと創生法に基づくもので、本市の人口の現状を分析し、人口減少に関する認識を市民と共有するとともに、国や静岡県との長期ビジョン及び総合戦略を勘案し、本市における人口の将来見通しを示したうえで、今後目指すべき将来の方向を提示するもの。

### \*17：用途地域

都市機能の維持増進、住環境の保全などを目的とした土地の合理的利用を図るため、建築物の用途、容積率、建ぺい率及び各種の高さについて制限を行うもの。住居系、商業系、工業系に分かれ、13種類の用途区分がある。

### \*18：都市計画基礎調査

都市計画法に定められた都市計画に関する基礎的調査のこと。概ね5年ごとに、人口規模、産業分類別の就業人口規模、市街地の面積、土地利用、交通量などについて、現況及び将来の見通しを調査するもの。

### \*19：人口集中地区（DID地区）

国勢調査において設定される統計上の地区のこと。人口が5,000人以上で、かつ、人口密度の高いエリア（原則として人口密度が1km<sup>2</sup>あたり4,000人以上）が隣接するエリアのこと。

### \*20：土砂災害（特別）警戒区域

土砂災害防止法に基づき指定される区域で、住民への周知や警戒避難体制の整備が必要な警戒区域（イエローゾーン）と、さらに建築物の構造規制などをする特別警戒区域（レッドゾーン）がある。

### \*21：保安林

公益目的を達成するために、伐採や開発に制限を加える森林のこと。

### \*22：災害危険区域

津波、高潮、洪水などの災害に備えて、住宅や福祉施設といった居住用建築物の新築、増改築を制限する区域のこと。

### \*23：南海トラフ地震防災対策推進地域

国が南海トラフ地震での防災対策を推進する地域。

### \*24：地域包括ケアシステム

高齢者が可能な限り、住み慣れた地域で継続して生活できるよう医療・介護・生活支援サービスなどを包括的及び継続的に支援を行う仕組み。

### \*25：人口カバー率

特定の区域に居住する人口に対して、施設や拠点等からの徒歩圏内に居住する人口の割合。

### \*26：デマンド型乗合タクシー

乗り合いにより、利用者それぞれの希望時間帯、乗車場所などの要望（デマンド）に応える乗り合いタクシー。予約により、乗車場所、目的地まで向かう。

### \*27：公共交通ネットワーク

網の目状に構築されている公共交通のつながりのこと。

### \*28：自主財源

地方公共団体が政府に依存しないで独自に調達できるもの。地方税のほか、手数料・使用料・寄付金など。

### \*29：ハコモノ施設・インフラ資産

国や自治体によって建設された施設。自治体が社会資本基盤の整備を目的として、その所有権を有する資産。

### \*30：地価公示

地価公示法に基づくもので、毎年1回、1月1日時点における標準地の1㎡あたりの地価を公表すること。