

第 32 回 磐田市都市計画審議会

参考資料

- 第 1 号議案 参考資料 1 パブリックコメントで提出された意見に対する
市の考え方
- 参考資料 2 磐田市立地適正化計画（2018-2037）【概要版】

日 時 令和 7 年 3 月 25 日（火） 午後 2 時～

場 所 磐田市役所 西庁舎 3 階 301～303会議室

パブリックコメントで提出された意見に対する市の考え方

「立地適正化計画の変更（案）」について

パブリックコメント実施期間：令和6年11月25日（月）～12月25日（水）

■意見 1

種別	意見	市の考え方
防災指針	防災指針（案）の20頁にて、既成市街地における災害対策を記載していますが、既成市街地の場合、新規にハード面の整備をすることが難しい中で、具体的にはどのような方法で災害リスクの共有、地域全体の防災力向上を目指すのか気になりました。	ご意見のとおり、ハード面の整備（対策）には、限りがあります。ハード対策に加え、ソフト対策を計画的かつ継続的、着実に進め、可能な限り災害リスクの低減・回避を図ることで、災害に強いまちづくりに取り組むことが重要です。 具体的には、防災指針（案）の22頁、23頁の「4. 防災まちづくりに向けた取組みとスケジュール」にその一部を掲載してありますが、掲載の取組み以外にも、災害に強いまちづくり（防災力向上）のため、各種事業を推進していきます。

■意見 2

種別	意見	市の考え方
防災指針	防災指針は、防災まちづくりを進めるための指針であることを踏まえ、「まちづくり」の観点をさらに強化していただきたいと感じました。 現在の第4章の取組みについては防災の視点による災害対策、第5章の評価指標については自主防災組織によるソフト対策に焦点が当てられているかと思います。これらに加えて、「まちづくり」の要素をより明確に反映したハード面での対策を検討していただくと良いと思います。例えば区域の建築制限や避難を考慮した道路整備など、具体的なハード面での対策を盛り込むことで、より包括的な指針となる可能性があるのではないのでしょうか。 「災害に強いまちづくり」の実現には、ソフト対策とハード対策を効果的に組み合わせた総合的なアプローチが重要だと考えます。将来の磐田市が「災害に強いまちづくり」となるように、「利便性の向上」と「安全な暮らし」の両面を考慮した取組みや指標の設定をご検討ください。	本市は、防災指針（案）の6頁から13頁記載のとおり、台地を除く海拔の低い地域の過半が、河川洪水等発生時に災害が生じるおそれのある浸水想定区域に含まれています。また、同15頁記載のとおり、巨大地震発生の際、沿岸部の広域にわたり津波被害が想定されています。 様々な災害リスクに対応するため、国、県、市では、河川改修や海岸防潮堤整備等、可能な限りのハード対策を講じていますが、想定される大規模災害に対しては整備が追い付いていない状況です。また、前述のとおり、広域的な被害が想定されているため、区域や事業内容を限定したハード対策の実施も難しい状況です。 防災指針の指標の設定にとどまらず、住民の防災意識の高揚を図るため、ハード対策に加え、災害に対する関連情報の提供等、ソフト対策の各種事業を推進することが重要と考えます。

概要版

磐田市立地適正化計画

2018-2037

磐田市

目次

立地適正化計画の概要	1
計画の基本的な考え方	2
都市機能誘導区域・誘導施設	3
居住誘導区域	7
誘導施策	8
計画の評価と進行管理	10
参考：磐田市の状況	11

立地適正化計画の概要

■ 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指針となるものです。

■ 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。

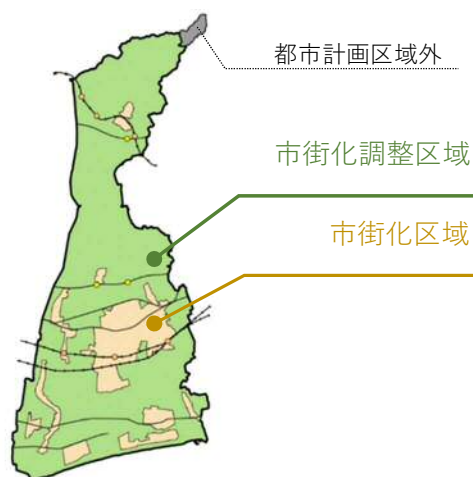


■ 計画期間

概ね 20 年後の都市の姿を展望しつつ、上位計画との整合を図る観点から、都市計画マスタープランの計画期間である 2018 年から 2037 年までとします。

■ 計画区域

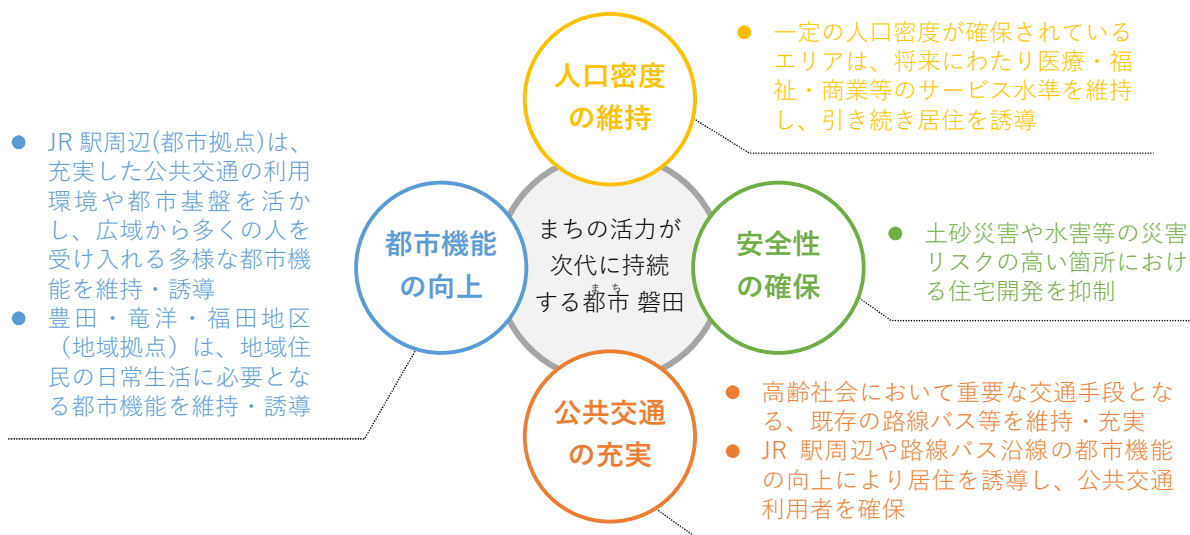
本計画を策定することができる区域は、都市計画区域を対象とし、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設などについては、市街化区域内に設定します。



計画の基本的な考え方

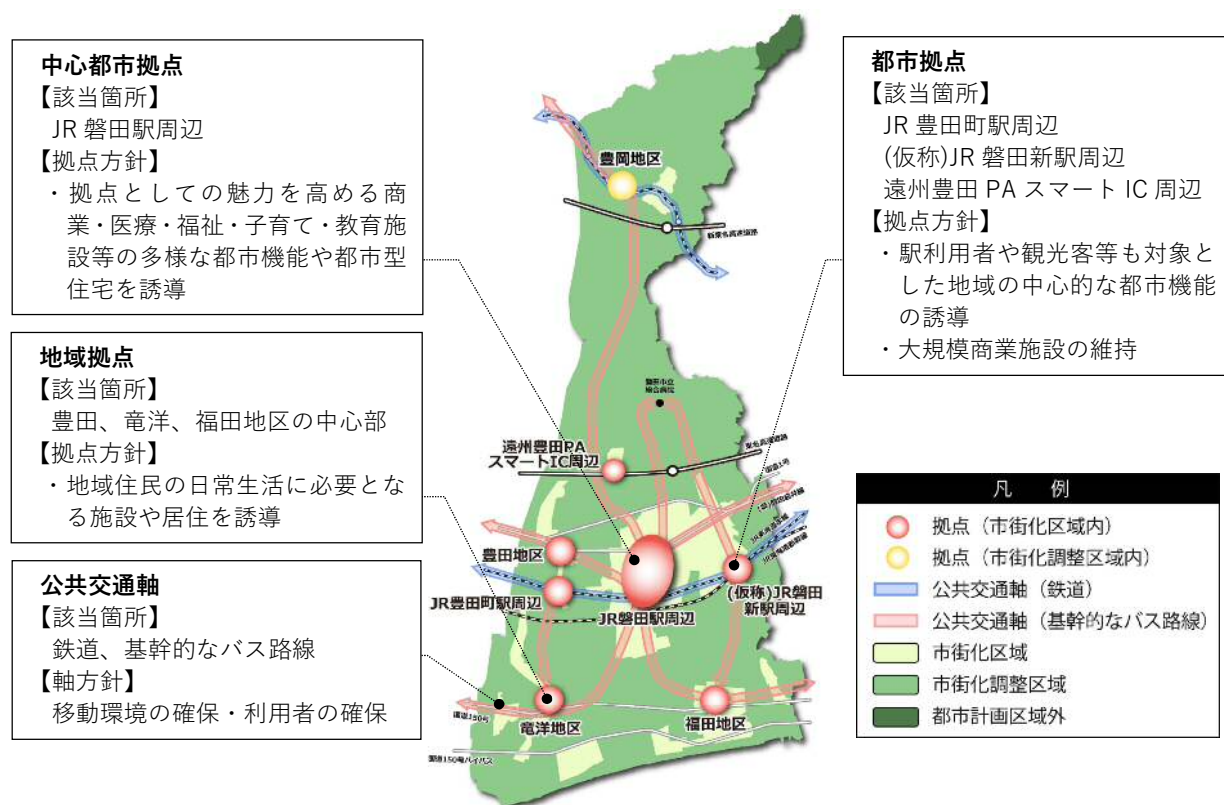
■ 計画の方針

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。



■ 目指すべき都市の骨格構造

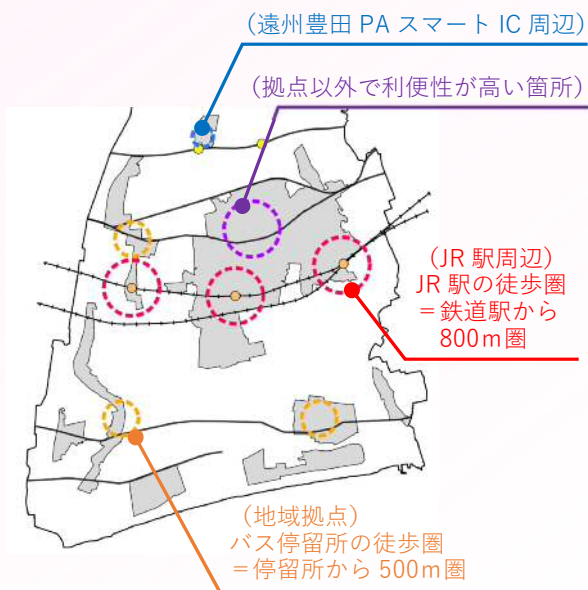
将来にわたって持続可能な暮らしを実現していくために、第2次磐田市総合計画や磐田市都市計画マスタープランに位置付けられた「拠点」、「軸」を基本として定めます。



都市機能誘導区域・誘導施設

■ 区域設定の考え方

JR 駅周辺や地域拠点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 駅の徒歩圏及び各地域拠点（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 of 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

広域圏を商圈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。

■ 誘導施設の設定と考え方

都市機能誘導区域ごとの役割や、施設のサービス提供範囲などから下記のとおりとします。

(区域の類型に求められる役割と機能)

施設名称		都市拠点型			地域拠点型			暮らし維持型	スマートIC周辺地区 遠州豊田 PA
		磐田駅周辺	豊田町駅周辺	(仮称)磐田新駅周辺	豊田地区	竜洋地区	福田地区	見付・今之浦地区	
医療	病院（内科・外科・小児科）	○	○	○				○	
福祉	総合健康福祉会館	○							
子育て	子育て支援センター	○	○	○	○	○	○	○	
	保育園、幼稚園、認定こども園	○	○	○	○	○	○	○	
商業	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）	○	○	○	○	○	○	○	
金融	銀行、信用金庫	○	○	○	○	○	○	○	
行政施設	本庁舎	○							
教育文化	図書館、学習センター	○	○	○				○	
	小学校・中学校	○			○	○	○	○	

※○：誘導施設とするもの

■ 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。

都市機能誘導区域
市街化区域のうち
都市機能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

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

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）

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

(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

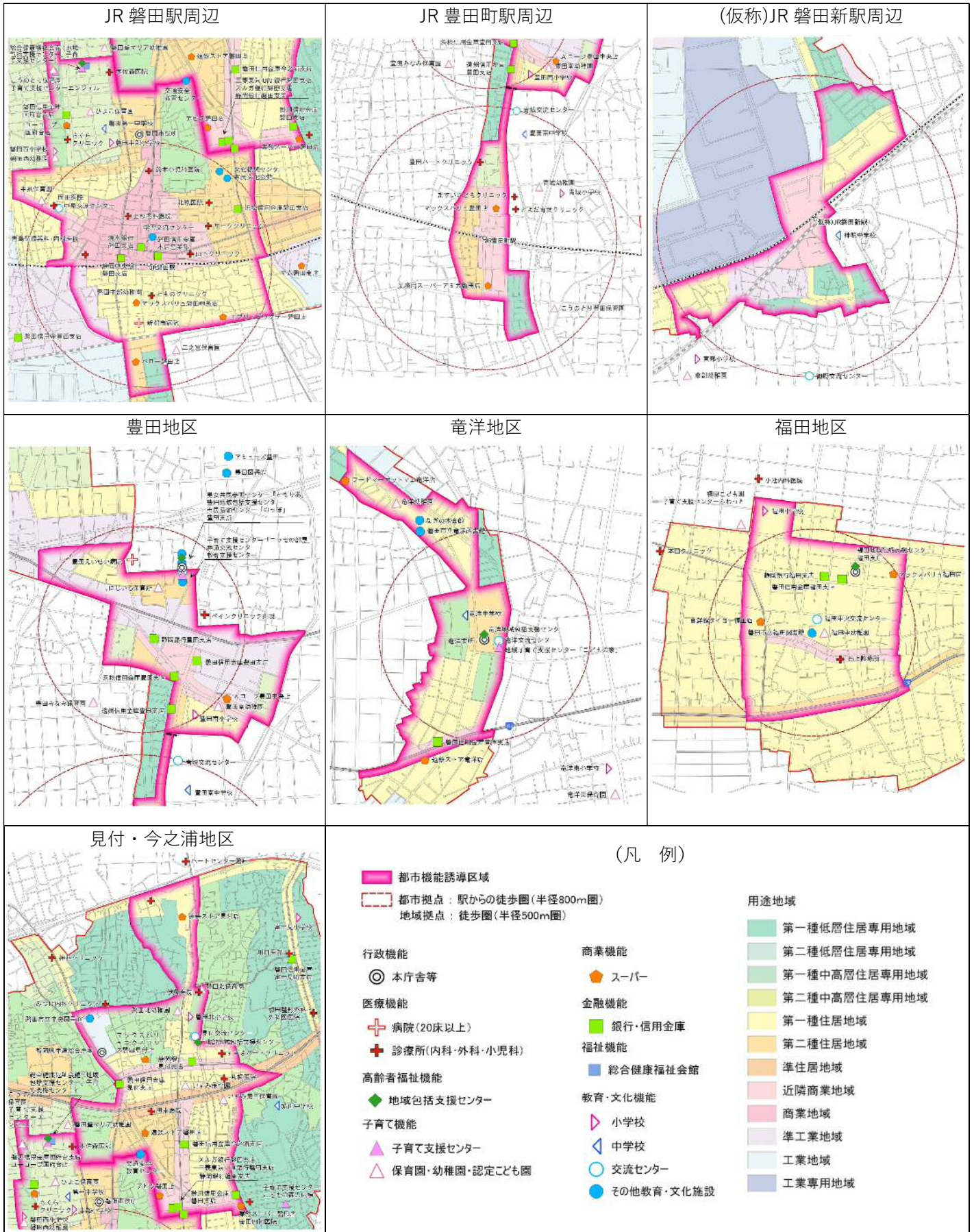
竜洋地区

- ・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

(誘導施設の法律上の定義等)

施設分類	施設の種類	根拠法	定義
医療	病院 (内科・外科・小児科)	医療法	・医療法第1条の5第1項に定める病院のうち、診療科目に内科、外科、小児科のいずれかを含むもの (病床数20床以上) ※県保健医療計画の第1次保健医療圏を担う病院を対象
福祉	総合健康福社会館	社会福祉法	・法第14条の6に定める市町村が設置する福祉に関する事務所
子育て	子育て支援センター	児童福祉法	・法第6条の3第6項に定める地域子育て支援事業の実施を目的とする施設
	保育園	児童福祉法	・法第39条第1項に定める保育所 ・法第6条の3第10項に定める小規模保育事業を行う事業所 ・法第6条の3第12項に定める事業所内保育事業を行う事業所
	幼稚園	学校教育法	・法第22条に定める幼稚園
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律	・法第2条第6項に定める認定こども園
商業	大型商業店舗 (小規模店舗の集積等含む)	—	・日常生活に必要な生鮮食料品や日用品に加え、買回り品や専門品を販売する店舗 (大規模小売店舗立地法第3条に定める基準面積10,000㎡以上)
	スーパーマーケット	—	・日常生活に必要な生鮮食料品や日用品を販売する店舗(大規模小売店舗立地法第3条に定める基準面積1,000㎡以上)
金融	銀行、信用金庫	銀行法	・法第4条に基づく免許を受けて銀行業を営む銀行(政策投資銀行を除く)
		信用金庫法	・法第4条に基づく免許を受けて金庫事業を行う信用金庫及び信用金庫連合会
教育・文化	図書館	図書館法	・法第2条第1項に規定する図書館
	学習センター	—	・コワーキングスペースや学習室、図書の閲覧スペースなどが併設された施設

参考：都市機能誘導区域（地区別）



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

日常生活に必要な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。

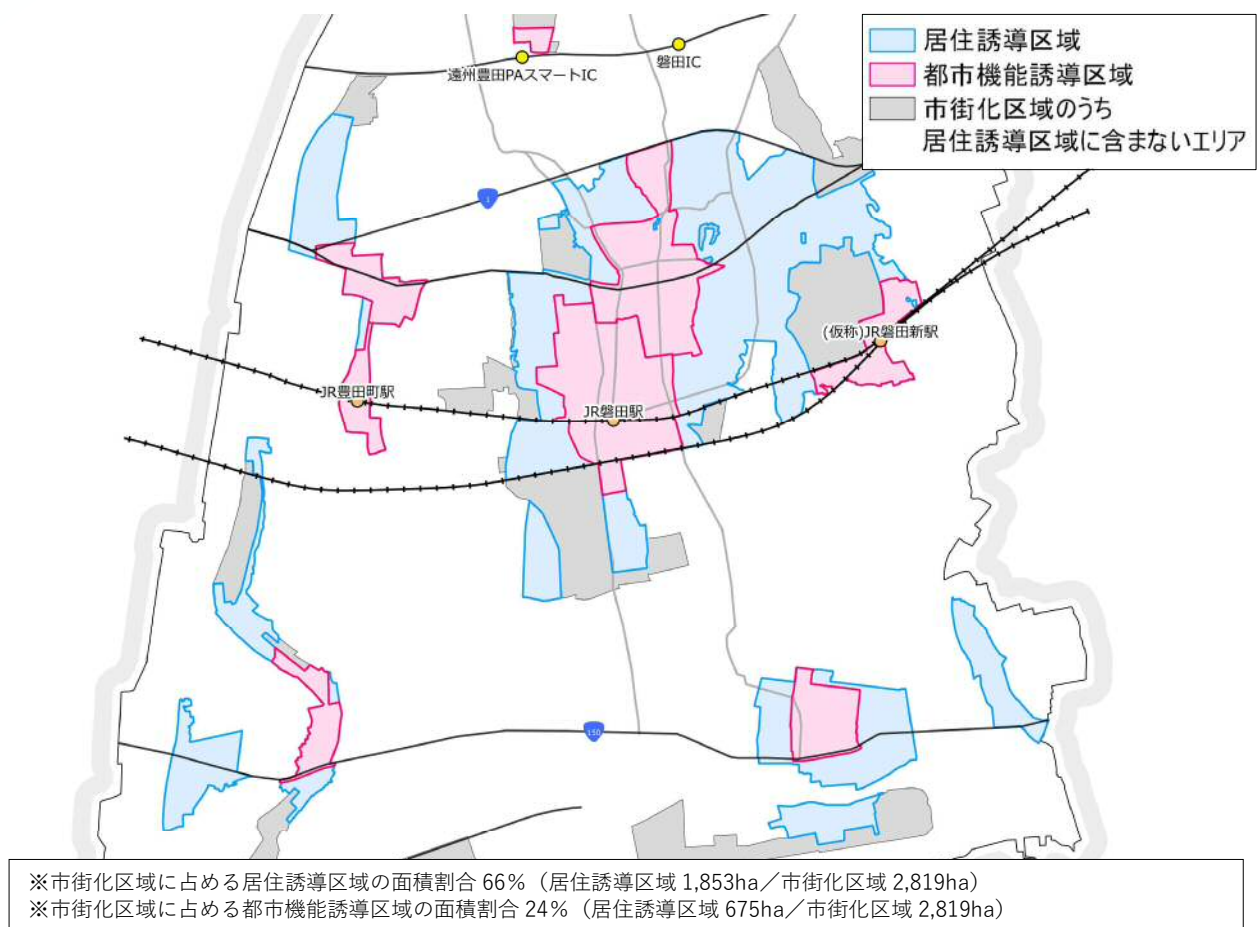
DID（人口集中）地区：
人口密度が市街地の目安である 40 人/ha 以上の区域が隣接し、人口が 5,000 人以上となる地区。

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。

■ 居住誘導区域

区域設定の考え方に、土地利用の実態、用途地域、地域としての一体性も考慮して区域を設定。



※区域の詳細な箇所については、1/2,500 スケールの図面において別途定める。

誘導施策

■ 届出制度

都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用により、誘導区域外における建築物等の開発及び建築行為の動向を把握するとともに、届出者に対して誘導区域内での誘導施策に関する情報提供等を行うことにより、時間をかけて緩やかに誘導を図ります。

※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」を参照下さい。

届出が必要となる行為

都市機能誘導区域外での開発・建築等行為

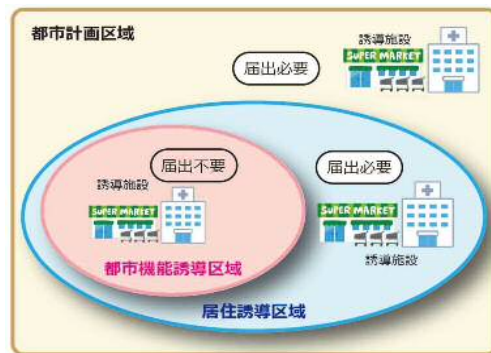
●目的

市が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度です。

●対象となる行為

開発行為：誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的のもの

建築等行為：誘導施設を有する建築物の新築、もしくは建築物の改築・用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合



※誘導施設が含まれる建築物は全て対象となります。

【届出を要しない軽易な行為】誘導施設を有する建築物で仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為、誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築又は建築物を改築若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為については、届出を要しない軽易な行為となります。

居住誘導区域外での開発・建築等行為

●目的

市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度です。

●対象となる行為

開発行為：3戸以上の住宅の建築目的、もしくは1戸又は2戸の住宅の建築目的で1,000㎡以上の規模のもの

建築等行為：3戸以上の住宅の新築、もしくは建築物を改築・用途変更して3戸以上の住宅とする場合

※開発・建築等行為を同時に行う場合もそれぞれに届出が必要となります。

※住宅とは、戸建て住宅、共同住宅及び長屋等の用に供する建築物をいい、寄宿舎や老人ホームは含みません。

開発行為

● 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

(例1)



(例2)



● 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの

(例3) 1,200㎡・1戸の開発行為



建築等行為

● 3戸以上の住宅を新築しようとする場合



● 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅を新築しようとする場合

※届出が不要な行為の例

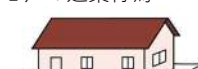
(例1)

800㎡・2戸の開発行為



(例2)

1戸の建築行為



【届出を要しない軽易な行為】住宅等で仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為、住宅の新築又は建築物を改築若しくはその用途を変更して住宅等とする行為については、届出を要しない軽易な行為となります。

■ 誘導施策

誘導施策は、「国等が直接行う施策」、「国の支援を受けて市が行う施策」、「市の取り組み」に大別します。

都市機能の誘導のための施策

①国等が直接行う施策

- 金融支援
 - ・民間都市開発推進機構による金融上の支援措置
- 税制支援
 - ・都市機能誘導区域外から中への事業用資産の買換特例、固定資産税・都市計画税の特例措置等

②国の支援を受けて市が行う施策

- 財政支援
 - ・誘導施設の設置に対する財政支援等（都市機能立地支援事業、都市再構築戦略事業等）
- 都市計画制度の特例
 - ・指定エリア内の誘導施設の容積率・用途制限を緩和する特例

③市の取り組み

- (仮称)JR 磐田新駅の設置推進、JR 磐田駅・JR 豊田町駅周辺の既存ストックの活用
- まちのにぎわいづくりの推進（イベント開催、遊休不動産等の活用策を検討）

居住の誘導のための施策

①国の支援を受けて市が行う施策

- 土地区画整理事業の推進（新貝・鎌田第一土地区画整理事業）

②市の取り組み

- 土地区画整理事業の支援（見付美登里地区の民間土地区画整理事業）
- 交流センターの機能拡充
 - ・多世代の交流や地域活動の拠点となる交流センターの機能充実
- 憩いの場の提供
 - ・既存公園の適切な維持管理や改修・再整備により居住者への憩いの場を提供
- 中古住宅リフォーム補助制度
 - ・新たな定住者を確保し、健全な地域コミュニティの保持及び空き家の有効活用等を図るため、空き家を購入しリフォーム工事を行う者に対して工事費の一部を助成
- 空き家対策
 - ・空家等対策特別措置法に基づく「特定空家」に該当する建築物等の解体に要する工事費の一部を助成し、新たな土地活用を促進

公共交通の維持・充実のための施策

①国の支援を受けて市が行う施策

- (仮称)JR 磐田新駅周辺整備の推進
 - ・財政支援を活用して自由通路、アクセス道路等の整備による交通結節機能の充実

②市の取り組み

- 公共交通網の充実（JR 磐田新駅周辺の公共交通網の見直し）
- 既存公共交通の維持（民間バス事業者及び天竜浜名湖鉄道への財政支援）
- 継続性の高い公共交通手段の確保（デマンド型乗合タクシーの維持・充実）

計画の評価と進行管理

■ 目標指標の設定

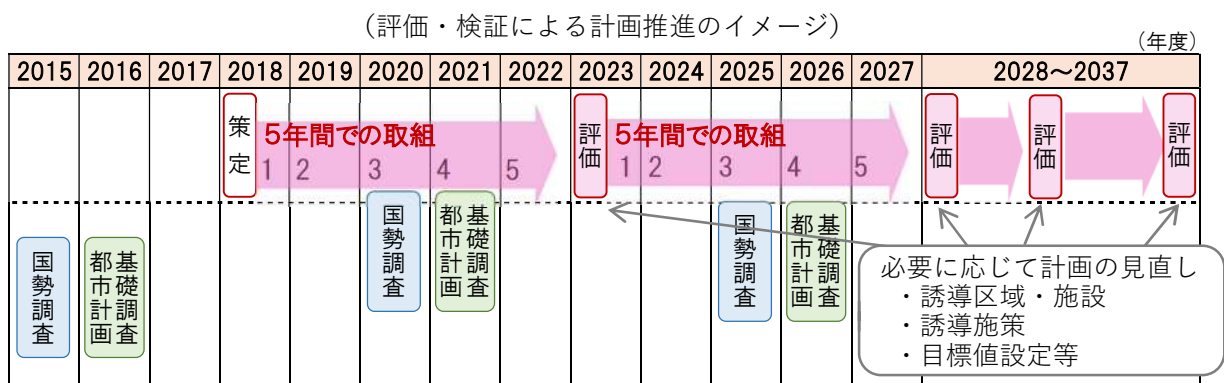
将来にわたり都市機能誘導区域内の生活サービス施設の維持・充実を図ることで周辺の居住誘導区域に人を呼び込み人口密度の低下を抑制していくことを目標としていることから、「人口密度の維持」、「市民意識としての住みやすさの維持」を目標値として設定します。

指標①	現状値	現状のまま 推移した場合	目標値	
	(デ-タ時点) 2010年(H22年)	2035年	(中期) 2020年	(長期) 2035年
居住誘導区域内の 人口密度	43.9人/ha	38.0人/ha	43.9人/ha 以上の維持	40.0人/ha 以上の維持

指標②	現状値	目標値	
	(デ-タ時点) 2015年(H27年)	(中期) 2020年	(長期) 2035年
住みやすさを感じる 市民の割合	約47%	約50%以上	約50%以上

■ 計画の進行管理と見直しについて

目標値の達成状況の評価を行い、本計画の進捗状況や妥当性等を精査、検証した上で、必要に応じて適宜計画の見直しを実施します。

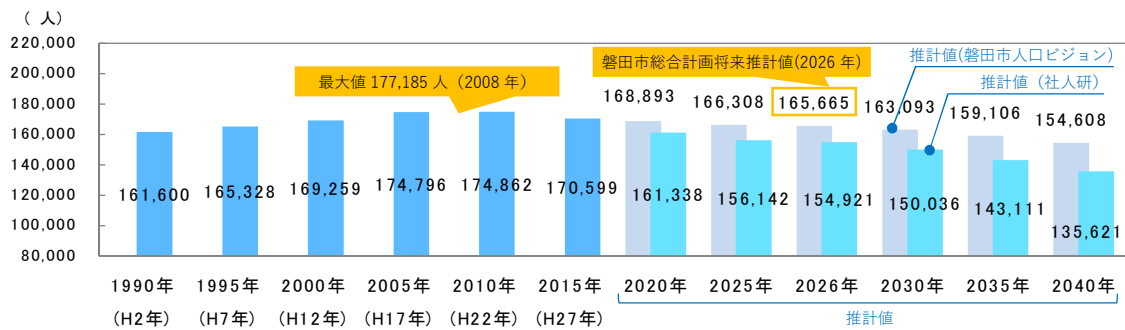


参考：磐田市の状況

■ 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

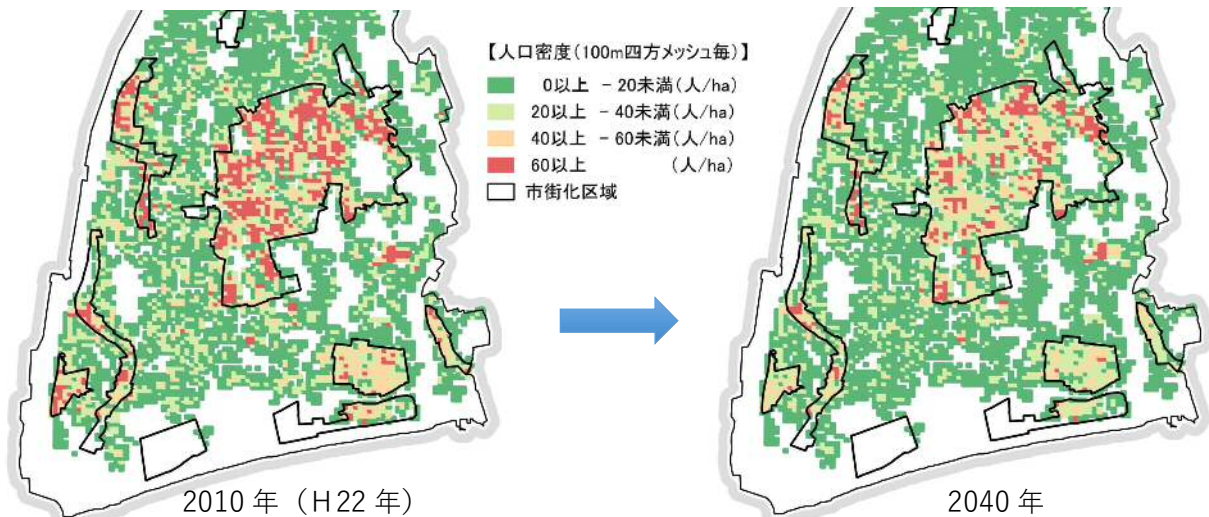
年)の総人口は約13.6万人となり、急速な人口減少が予測されています。



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

■生活サービス施設の状況

- 医療、福祉、子育て施設は、JR駅周辺や地域の拠点、主要な幹線道路沿道に幅広く分布し、サービス水準は高いが、人口減少下で将来にわたりサービスが維持できるかが重要です。
- JR新駅周辺は、駅の開業に併せて地域の生活利便を高める都市機能の誘導が必要になります。

■公共交通の状況

- 自動車利用が多く鉄道・バスの利用が1割未満のため、バス路線の縮小が続いています。
- 公共交通沿線の人口減少が予測されており、利用者の確保が必要になります。

発行者：磐田市 問合せ先：磐田市都市計画課

〒438-8650 静岡県磐田市国府台3-1

TEL：0538-37-4907

FAX：0538-36-2459

MAIL:toshikei@city.iwata.lg.jp