



磐田市都市計画マスタープランの改定 及び 立地適正化計画の策定について

～ 今後の進め方 ～



2016/2/15

Copyright(C) Iwata City. All Rights Reserved.



目次

■都市計画マスタープラン・・・P.2

- 1 改定の概要
 - 1-1 改定の趣旨
 - 1-2 社会情勢の変化（人口）
 - 1-3 社会情勢の変化（取組み）
 - 1-4 社会情勢の変化（防災）
- 2 計画の位置付け
- 3 計画の構成
- 4 計画期間
- 5 改定の体制
- 6 改定スケジュール
- 7 改定のポイント

■立地適正化計画・・・P.13

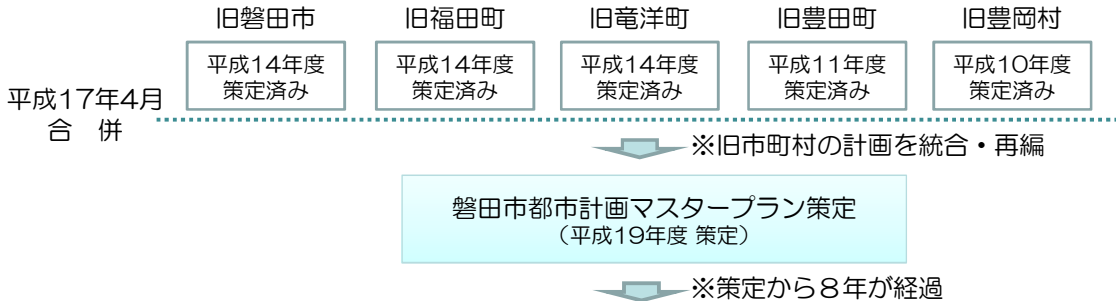
- 1 立地適正化計画とは
- 2 法改正の背景
- 3 制度の概要
- 4 検討方法



都市計画マスタープラン

1-1 改定の趣旨

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づく計画で、概ね20年先を目標とした都市の将来像や、土地利用の方向性、道路や公園、市街地開発事業等の個別計画の総合的な指針を示すものです。



策定以降、人口減少・少子高齢化の進行や東日本大震災の発生を契機とした防災意識の高まりなど、社会情勢が大きく変化しています。こうした社会の動きへの対応や、第2次総合計画との整合を図るため

平成27年度から平成29年度の3カ年で都市計画マスタープランの改定



Copyright(C) Iwata City. All Rights Reserved.



都市計画マスタープラン

1-2 社会情勢の変化(人口)

- 総人口は、2008年(平成20年)をピークとして減少に転じています
- 生産年齢人口は、2005年(平成17年)の116,629人をピークとして減少に転じています
- 老年人口は、1970年(昭和45年)以降、増加を続けています

図 総人口と年齢3区分別人口の推移

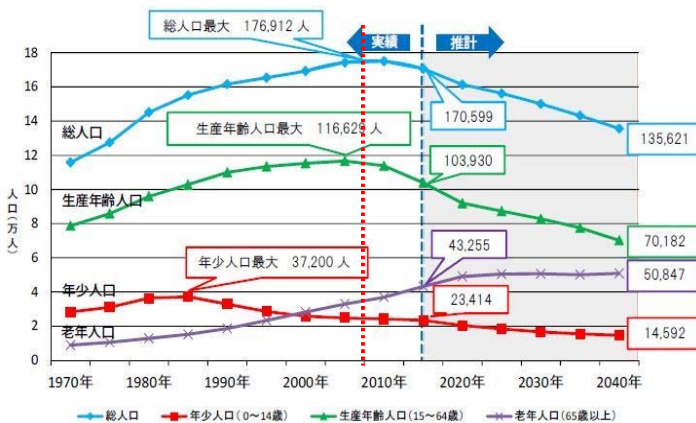
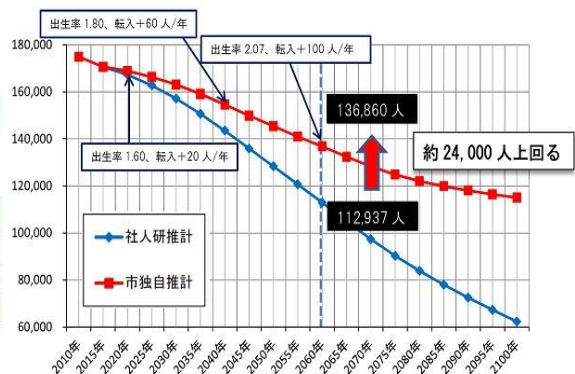


図 磐田市の将来人口展望



【出典】
・総人口、年齢3区分別人口(1970年～2015年)：住民基本台帳
・総人口、年齢3区分別人口(2020年～)：『日本の地理将来推計人口(平成25年3月推計)』国立社会保障・人口問題研究所



都市計画マスタープラン

1-3 社会情勢の変化(取組み)

■JR磐田駅北口広場整備事業

コンセプト：『過去と現在、そして未来を感じる心地よい空間づくり』

基本方針：磐田市の玄関口として、自然・歴史・文化を生かした個性あふれる景観形成

施行面積：約7,100㎡



■JR磐田新駅設置事業



Copyright(C) Iwata City. All Rights Reserved.



都市計画マスタープラン

1-3 社会情勢の変化(取組み)

■下野部工業団地

総面積：48.86ha

完成イメージ



Copyright(C) Iwata City. All Rights Reserved.



都市計画マスタープラン

1-4 社会情勢の変化(防災)

静岡モデルによる磐田市海岸堤防整備計画（案）

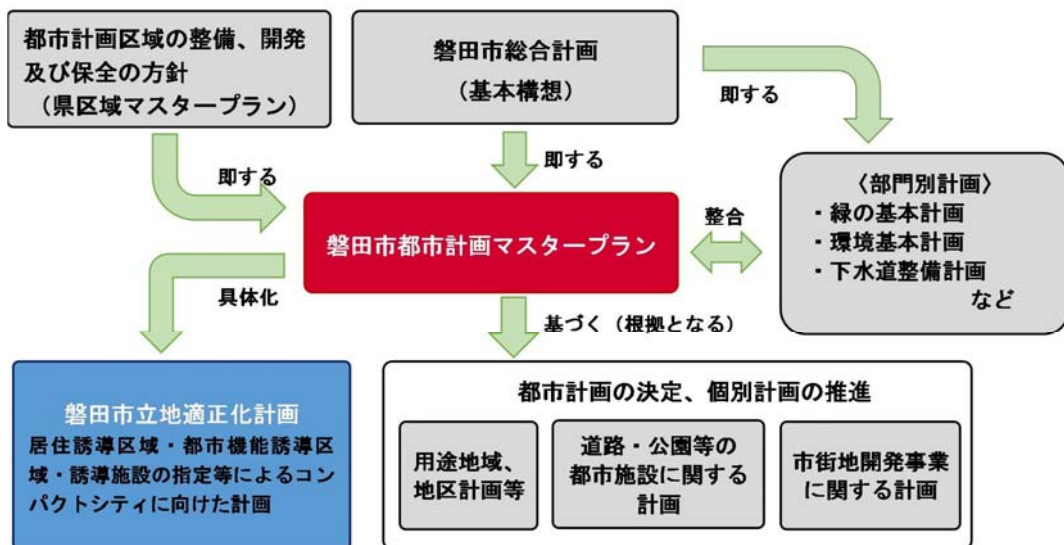


Copyright(C) Iwata City. All Rights Reserved.



都市計画マスタープラン

2 計画の位置付け



※今回の改定では、人口減少・高齢化社会に対応したコンパクト・プラス・ネットワーク型都市づくりを進めるため、平成26年度に制度化された「立地適正化計画」の策定と合わせて実施します。



Copyright(C) Iwata City. All Rights Reserved.



都市計画マスタープラン

3 計画の構成

◆全体構想

- 1 都市づくりの主要課題
- 2 都市づくりの基本理念、目標とする都市像
- 3 土地利用、市街地整備、都市施設等に関する分野別整備方針

◆地域別構想

- 1 豊岡地区
- 2 岩田・大藤・向笠地区
- 3 豊田北部地区
- 4 豊田南部地区
- 5 見付地区
- 6 中泉・今之浦地区
- 7 田原・御厨・西貝・南御厨地区
- 8 天竜・長野・於保地区
- 9 竜洋地区
- 10 福田地区

◆マスタープランの実現に向けて



Copyright(C) Iwata City. All Rights Reserved.



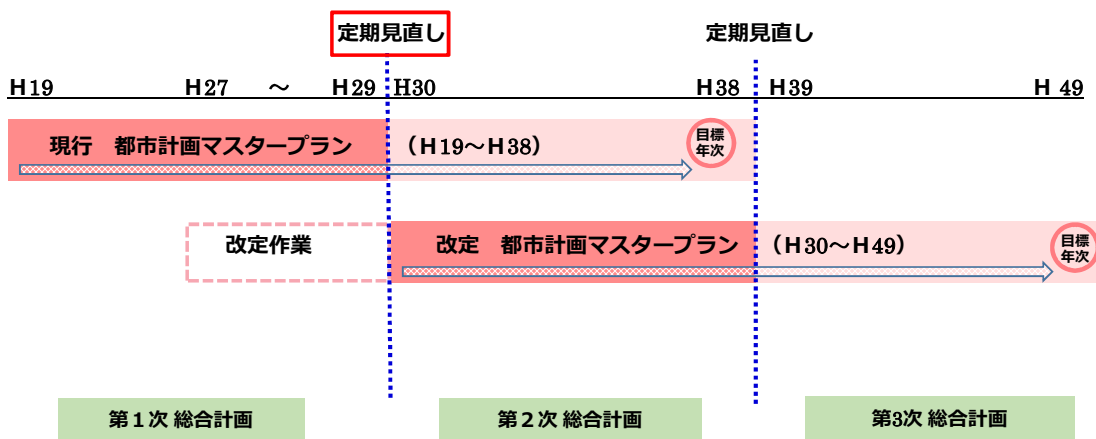
都市計画マスタープラン

4 計画期間

計画は概ね20年後の都市像を展望した上で都市計画の基本方針を定めます。

計画期間：平成30年度から平成49年度まで

基準年：平成30年度 目標年次：平成49年度 定期見直し：平成38年度



Copyright(C) Iwata City. All Rights Reserved.



7 改定のポイント

- ① コンパクト+ネットワーク型都市づくりの具体化
- ② 地域経済の活性化や雇用の場の創出に向け、市街化調整区域における産業拠点の見直し
- ③ 地震・津波防災対策の視点を追加
- ④ 都市づくりの進展や社会情勢の変化に対応

ポイントの背景

- ① 立地適正化計画の策定
 - ・人口減少時代に対応した都市づくり
 - ・現行計画の基本方針にある「都市機能のコンパクト化の推進」を具体化
- ② 市街化調整区域における工場立地基準見直しによる緩和
 - ・地域産業の活性による、雇用創出
 - ・市街化調整区域の工場等立地基準の業種が拡大
- ③ 新たな津波防災計画との整合
 - ・新たに策定された津波防災計画との整合
 - ・防潮堤整備事業や津波災害警戒区域等（予定）を考慮した土地利用
- ④ 都市的变化の概要（市民意識の把握）
 - ・懇話会や市民アンケート、地域説明会により市民意識を把握し計画に反映

12



立地適正化計画について



立地適正化計画とは

平成26年8月に施行された「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」において、市町村が住宅及び医療、福祉、商業その他の居住に関連する施設の立地の適正化を図るための計画として、「立地適正化計画」を作成することができることとなりました（法第81条）



今後地方都市において、人口減少や高齢化が進展していく中で、まちのかたちはどうあるべきか、都市構造の観点から将来への対応を考えていくための計画

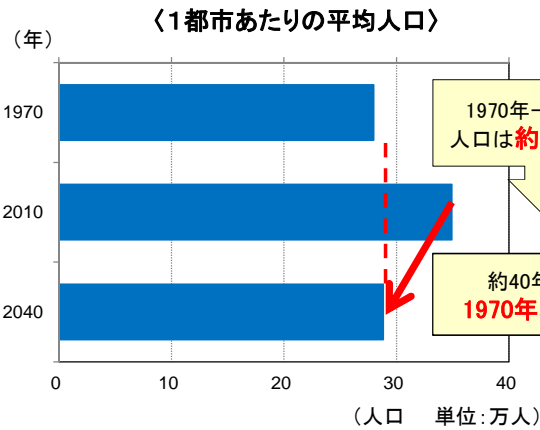


都市再生特別措置法改正の背景

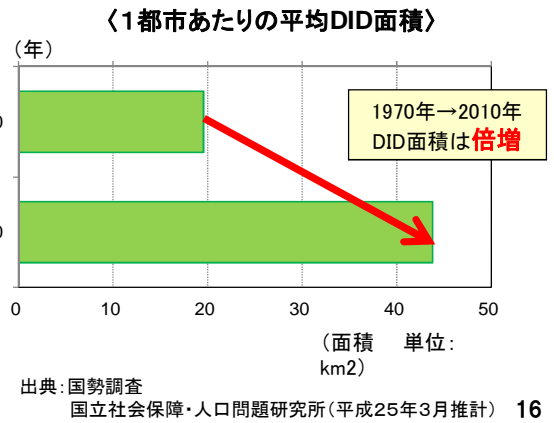
地方都市の現状と課題

- ・急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
 - ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
 - ・厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。
- こうした状況下で、今後も都市を持続可能なものとしていくためには、都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、都市全体の観点からの取り組みを強力に推進する必要。

県庁所在地の人口の推移
(三大都市圏及び政令指定都市を除く)



県庁所在地のDID面積の推移
(三大都市圏及び政令指定都市を除く)



(参考) 利用人口と都市機能

○ 商業・医療・福祉等の機能が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、以下のような圏域人口が求められる。



機能	3千人	5千人	1万人	3万人	5万人	15万人…
＜医療＞		地区診療所	診療所	地区病院		中央病院
＜福祉＞		高齢者向け住宅 訪問系サービス	デイサービスセンター 地域包括支援センター		老健・特養	有料老人ホーム
＜買い物＞	コンビニエンスストア		食品スーパー		商店街・百貨店等	

※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

出典: 都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圈と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々

* コンビニエンスストア

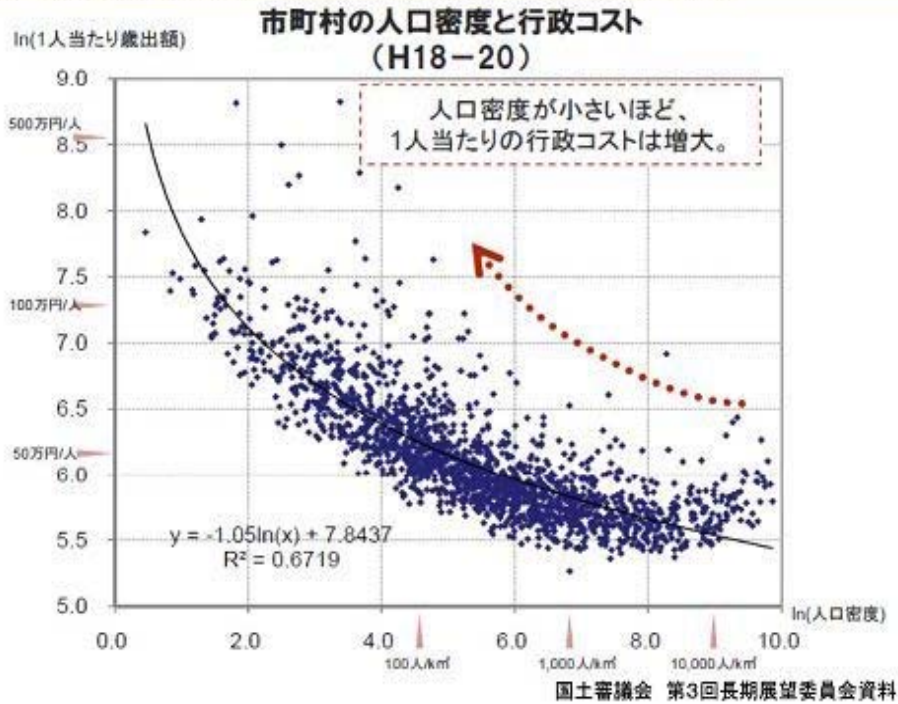
大都市住宅地⇒商圈: 半径500メートル、周辺人口: 3,000人、流動客

その他の地域⇒商圈: 半径2~3キロメートル(幹線道路沿いに立地)、周辺人口: 3,000人~4,000人、流動客

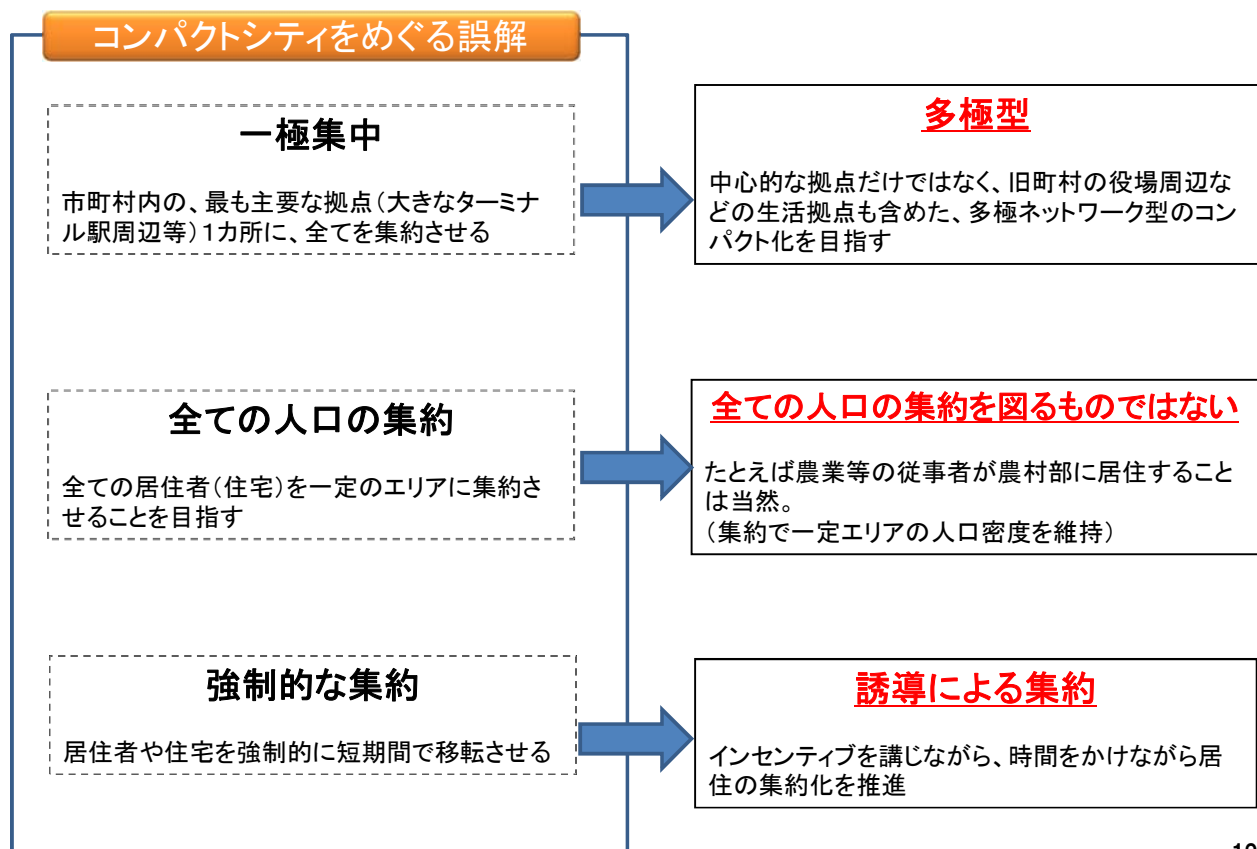
* 食品スーパー(2,000~3,000㎡規模) ⇒周辺人口1~3万人

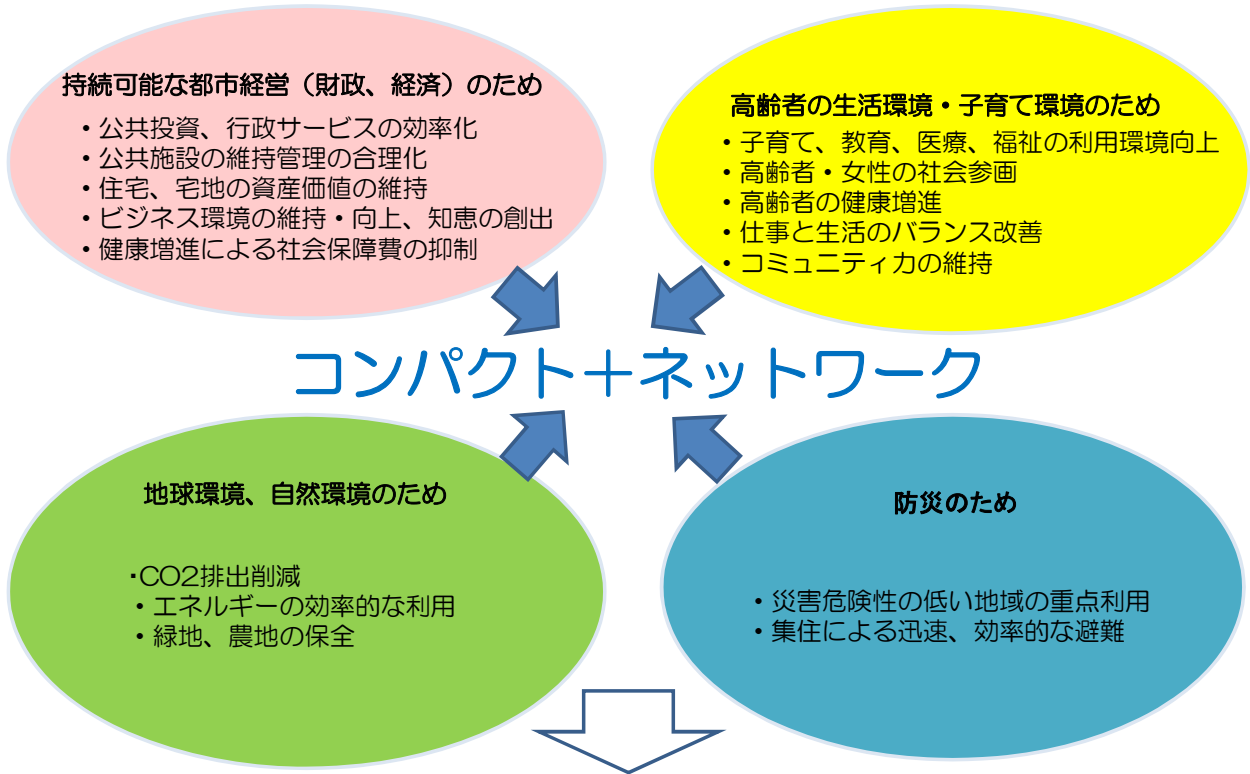
* ドラッグストア(1,000~1,500㎡規模) ⇒周辺人口1~3万人

○人口密度と一人あたりの行政コスト(行政経費)との間には一定の関係。
 ⇒今後、財政状況がさらに厳しさを増すと見込まれる中、持続的な都市経営を維持するためには、人口密度を高め、行政の効率化を図ることが不可欠。



コンパクトシティをめぐる課題





限られた資源の集中的・効率的な利用で
持続可能な都市・社会を実現



立地適正化計画制度の概要

立地適正化計画は、**区域**や**基本的な方針**など都市再生特別措置法（第81条第2項他）に規定する事項を主な内容とします。（下表は法に規定する必須事項）

項目	記載事項	内容
立地適正化計画区域	区域	都市計画区域内の区域
	基本的な方針	住宅及び都市機能増進施設(*)の立地の適正化に関する基本的な方針 (*)都市機能増進施設：医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設
居住誘導区域	区域	都市の居住者の居住を誘導すべき区域 ◆人口減少の中にあっても 一定エリアにおいて人口密度を維持 することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。
	講ずべき施策	居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
都市機能誘導区域	区域	都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域 ◆都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業等の都市機能を 都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約 することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。
	講ずべき施策	立地を誘導すべき都市機能増進施設 （誘導施設）及び当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項

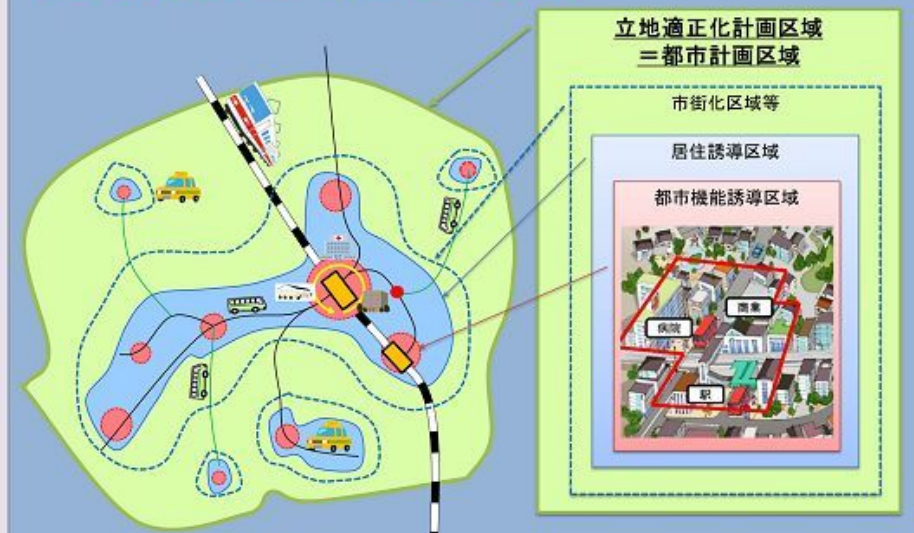


立地適正化計画制度の概要

立地適正化計画の概要

今後の少子高齢化、人口減少の課題に対し、市街化区域内を対象に集約型都市を形成するため駅や公共施設等を中心とした市街地に「居住を誘導する区域」を定めて一定の人口密度を維持しコンパクト化を促し、その区域内に「都市機能を誘導する区域」「誘導する都市施設」を定めて生活サービス機能等の都市機能を計画的に誘導し、これらの区域を公共交通で結ぶ計画です。

都市機能誘導区域・居住誘導区域とは



Copyright(C) Iwata City. All Rights Reserved.



立地適正化計画の概要

■居住誘導区域

都市機能誘導区域周辺、及び公共交通沿線など一定エリアにおいて人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住誘導する区域

■誘導方法

①届出、勧告制度：居住誘導区域外で3戸以上又は1,000㎡を超える住宅建築の開発行為を行う場合に対象

■都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点（駅、役所等）や生活拠点（支所等）に誘導し、集約することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域

■誘導方法

①国庫補助事業の拡充

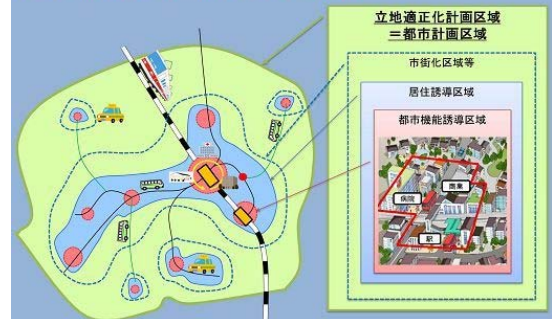
誘導施設の建設や既存誘導施設の拡充等に対して、国から民間への直接補助があり民間投資の活性及び誘導を図る（最大50%の補助）

②税制支援：事業用資産の買換特例や所得税・法人税の軽減税率など

③届出、勧告制度：誘導施設を都市機能誘導区域外に建築・改築等を行う場合に対象

※誘導施設：病院、診療所、高齢者施設、学校、図書館、スーパー等

都市機能誘導区域・居住誘導区域とは



Copyright(C) Iwata City. All Rights Reserved.



立地適正化計画の検討方法

立地適正化計画の策定にあたっては、人口分析をはじめ多角的な分析を行い、都市計画マスタープランの改定と併せて実施していきます。

