

磐田市立地適正化計画



①立地適正化計画概要

① 立地適正化計画概要

都市再生特別措置法の改正

- 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（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、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計画

これまでとは異なる取り組み

■これまでは人口の増加や成長・拡大を前提

- 行政自らが、土地区画整理事業や都市計画道路等のインフラ整備を実施
- 民間の強い開発需要をコントロールするために調整区域等の土地利用規制により都市をコントロール



■これからは人口減少・少子高齢化を前提

- 土地利用規制等で都市をコントロールするだけでなく、公共交通や生活に必要な医療・福祉施設、商業施設等の民間施設の立地にも着目
- 従来の都市計画法による規制に加え、立地適正化計画による誘導施設への財政・金融・税制等による支援
- 規制と誘導をバランスよくコントロールし、都市のコンパクト化を図る新たな取り組み

計画に定める事項（法81条）

○立地適正化計画の区域【必須】

都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本

○基本的な方針【必須】

概ね20年後の都市の将来像を描きつつ、その実現のための主要課題を整理し、一定の人口密度の維持や、生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現するうえでの基本的な方向性を記載します。

○居住誘導区域【必須】及び居住を誘導する施策【必須】

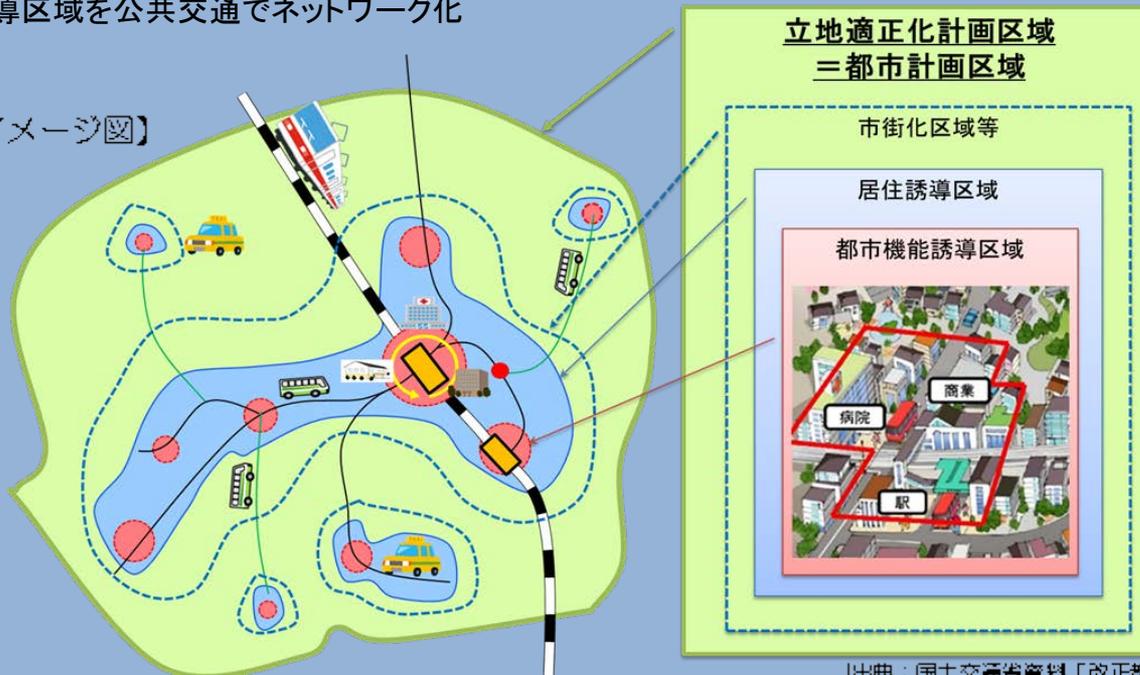
○都市機能誘導区域【必須】、誘導施設【必須】及び誘導施設を誘導する施策【必須】

○特定用途誘導地区【任意】、居住調整地域【任意】

都市機能・居住 誘導区域

- 市街化区域内において一定の人口密度を維持する居住誘導区域
- 居住誘導区域内には生活に必要なサービス施設を誘導する都市機能誘導区域
- 各都市機能誘導区域を公共交通でネットワーク化

【誘導区域のイメージ図】



【出典：国土交通省資料「改正都市再生特別措置法等について」】

誘導方法

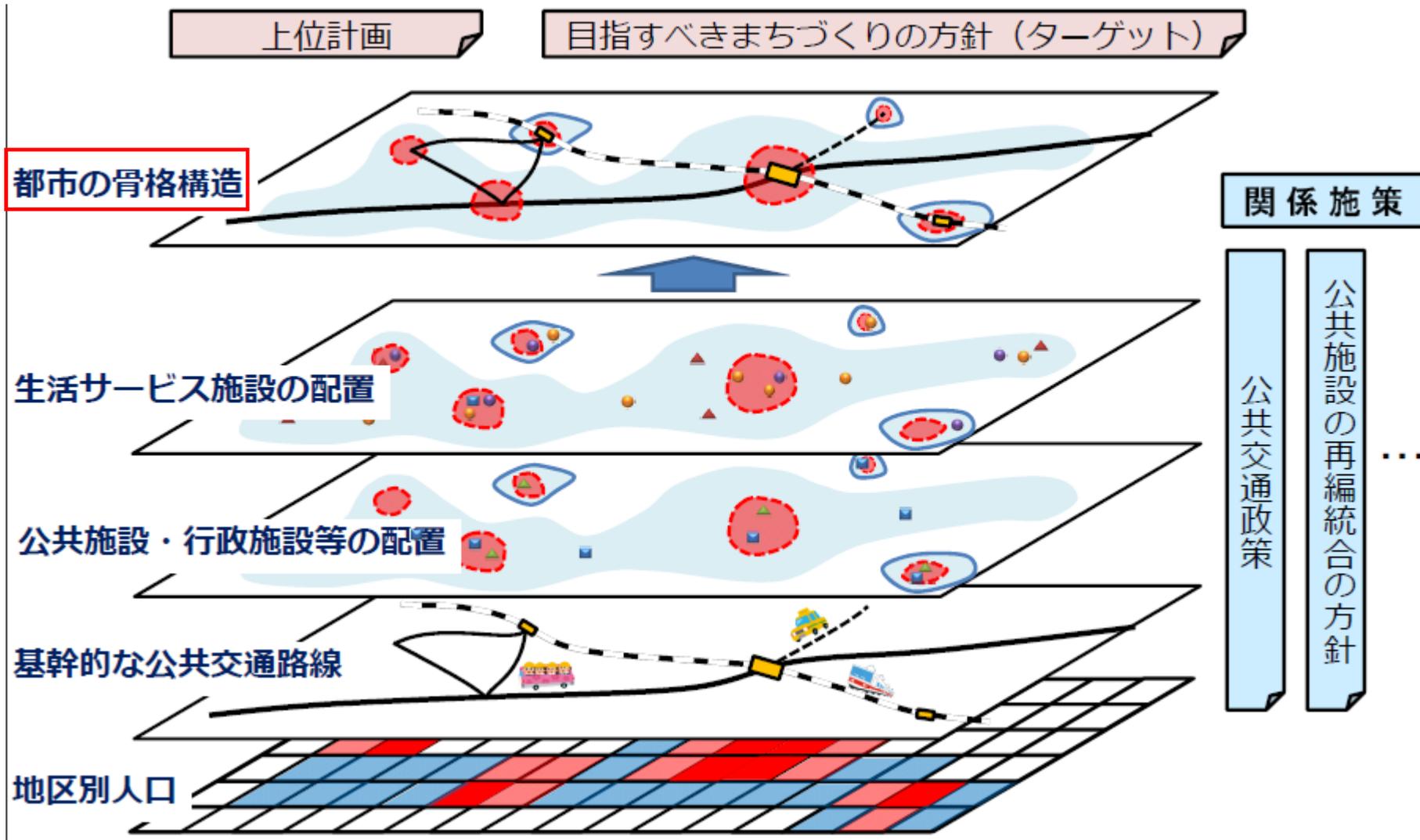
■ 居住誘導区域

- 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

- ①国庫補助事業の拡充（最大50%） ⇒ 誘導施設の建設、既存誘導施設の拡充等に、国から民間への直接補助有り、民間投資の活性及び誘導を図る
- 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
※（例）誘導施設とは病院、診療所、高齢者施設、学校、図書館、スーパー等

「地域特性」と「GISの活用」

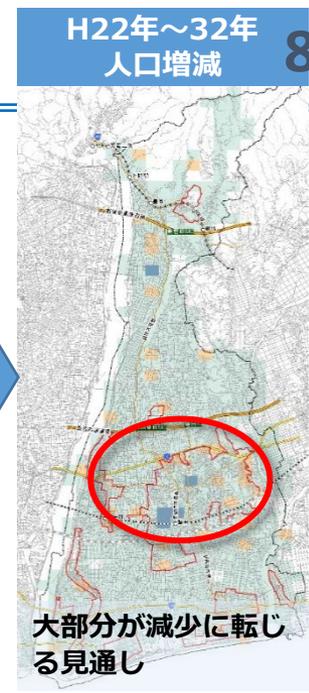
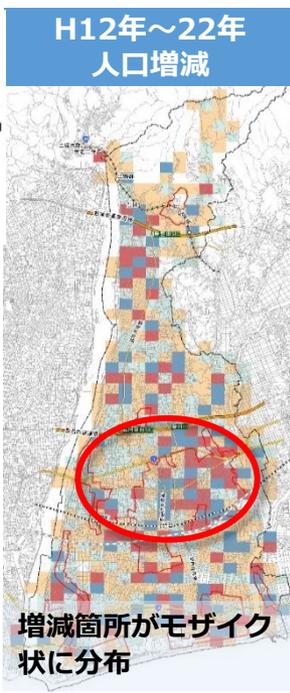
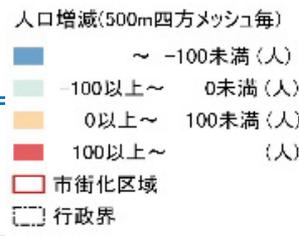


②現況の整理

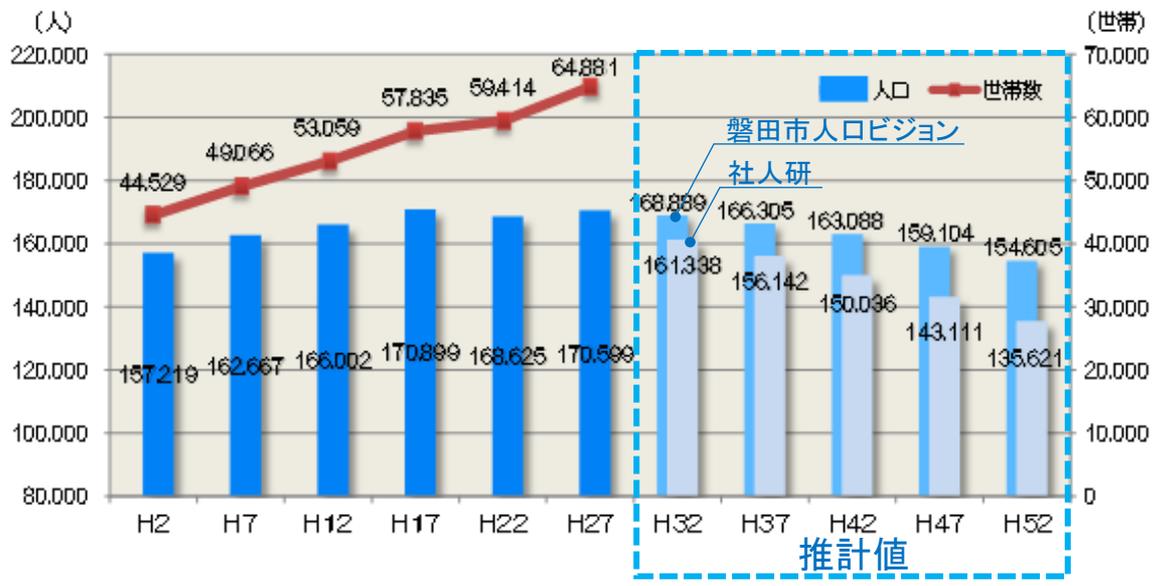
②現況の整理

人口・世帯数

- ◆ 人口は平成17年の170,899人をピークに減少に転じ、平成22年は168,625人。世帯数は増加傾向
- ◆ 平成22年の市街化区域内人口は市全体の55.1%を占め、増加傾向にある
- ◆ 国立社会保障・人口問題研究所の推計より、平成52年は約18%減(H22比)の135,621人



DID地区の人口・面積・人口密度



②現況の整理

人口密度

- ◆ 市街化区域内の人口密度はH2年からH22年にかけては上昇傾向にあり、市街化調整区域では横ばいの状況
- ◆ 平成12年～22年には市街化調整区域において宅地化が進行し、10人/ha未満のエリアが広域に分布

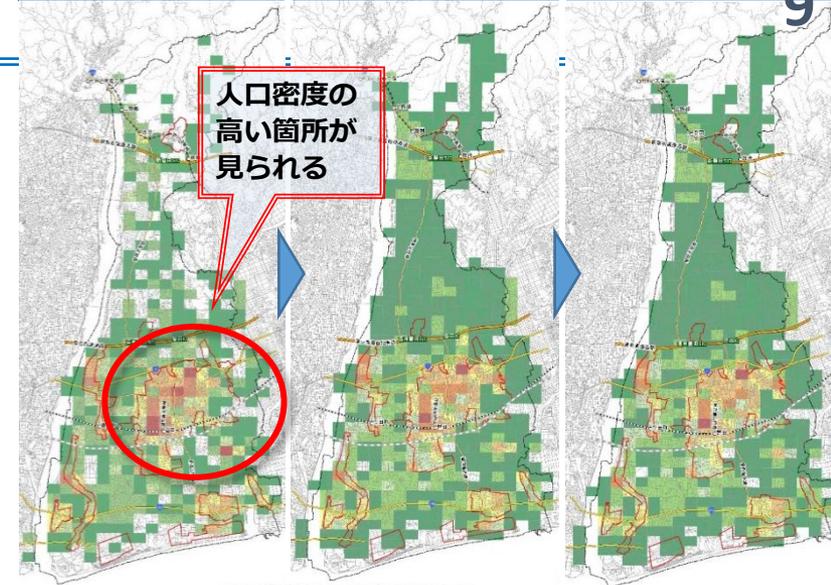
人口密度の推移

		H2	H7	H12	H17	H22
市全体	人口(人)	157,220	162,665	166,002	170,899	168,625
	面積(ha)	16,301	16,296	16,296	16,296	16,296
	人口密度(人/ha)	9.6	10	10.2	10.5	10.3
市街化区域	人口(人)	80,873	85,456	89,441	93,342	92,866
	面積(ha)	2,721	2,710	2,710	2,759	2,759
	人口密度(人/ha)	29.7	31.5	33.0	33.8	33.7
市街化調整区域	人口(人)	76,347	77,209	76,561	77,557	75,759
	面積(ha)	13,580	13,586	13,586	13,537	13,537
	人口密度(人/ha)	5.6	5.7	5.6	5.7	5.6

H12年人口密度

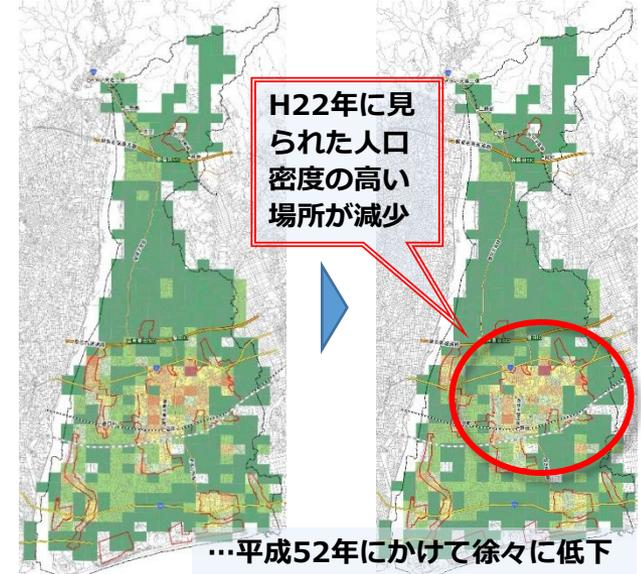
H22年人口密度

H32年人口密度



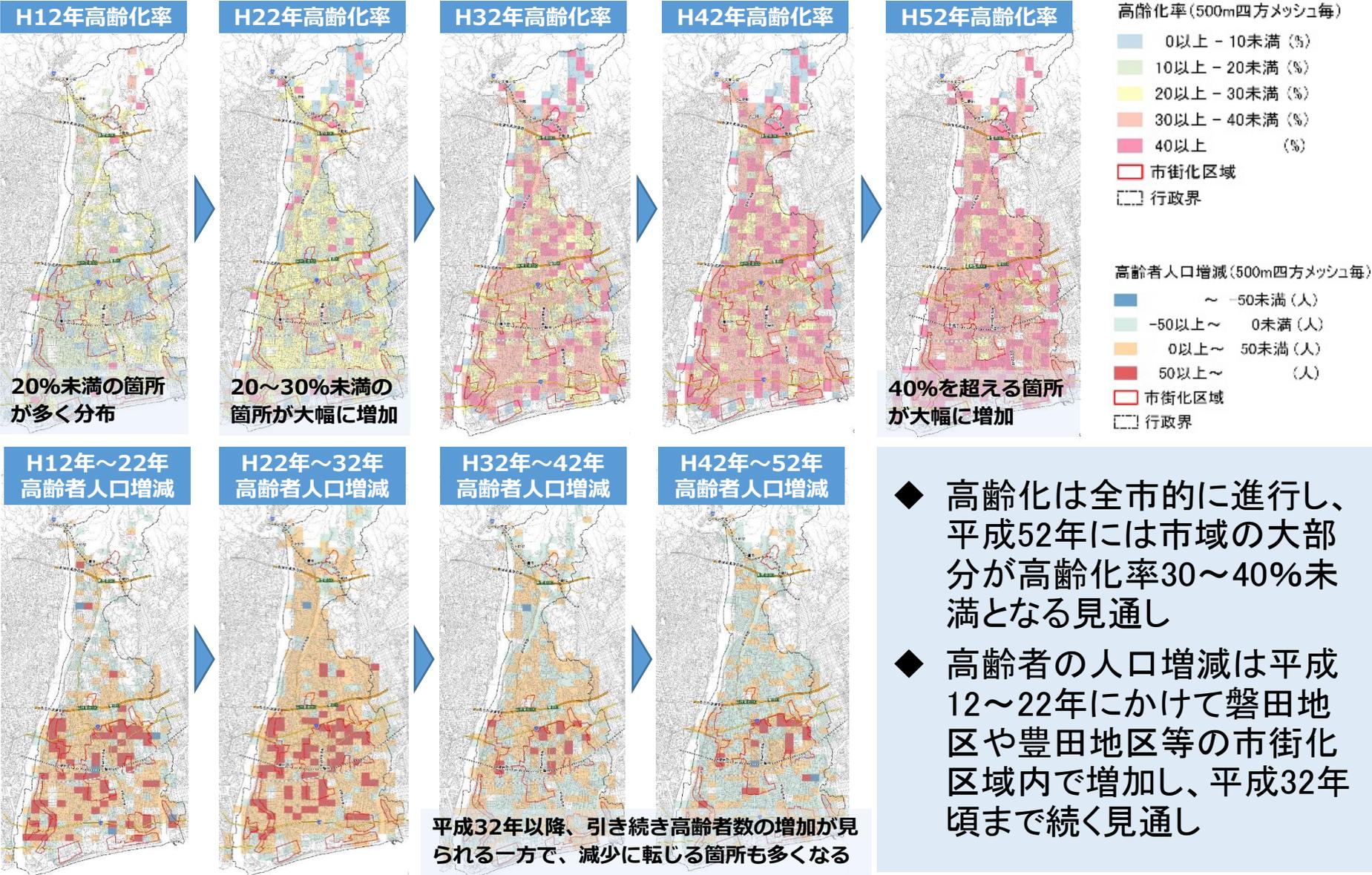
H42年人口密度

H52年人口密度



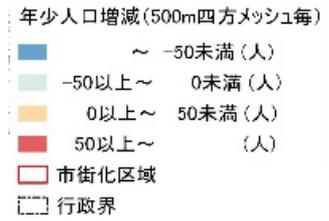
…平成52年にかけて徐々に低下

年齢別人口-高齢化率・高齢人口増減



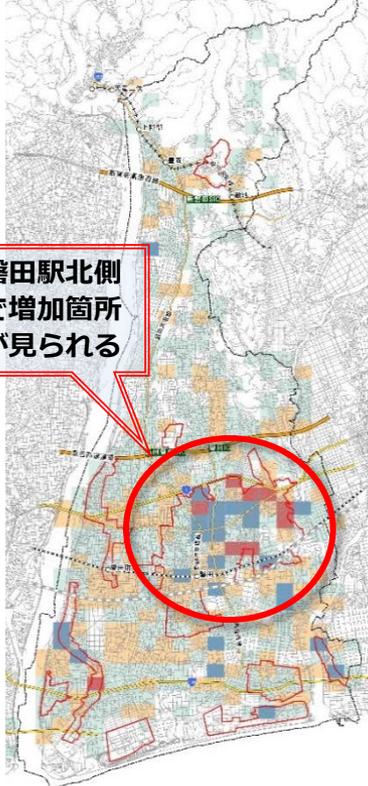
年齢別人口-年少人口増減

◆ 平成12～22年にかけて、磐田駅北側市街化区域内等において大きく増加した箇所が見られるが、平成42～52年にかけて市域の大部分で減少し、増加する箇所はほとんど無くなる見込み



H12年～22年
年少者人口増減

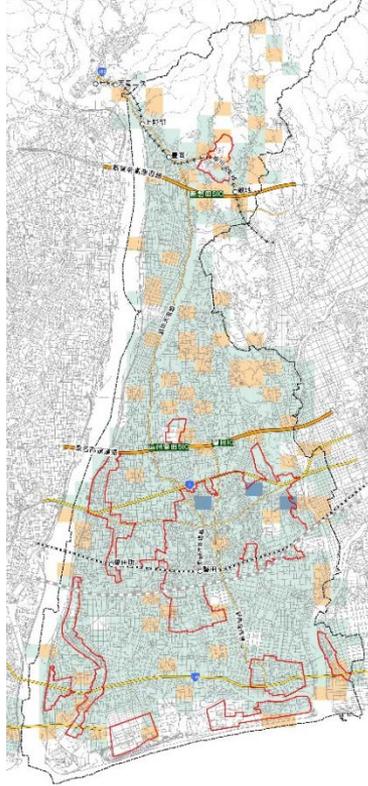
磐田駅北側
で増加箇所
が見られる



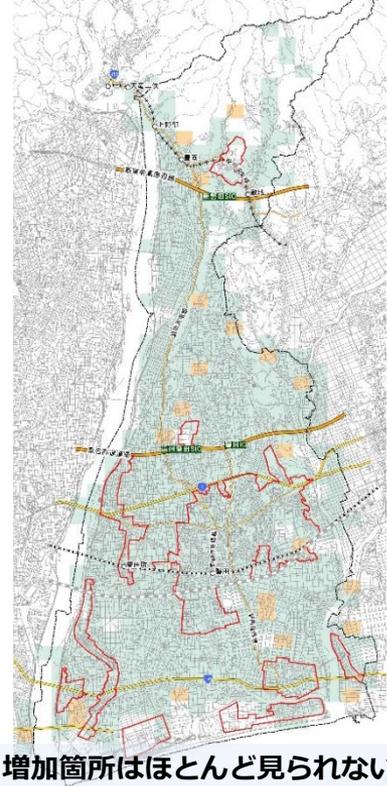
H22年～32年
年少人口増減



H32年～42年
年少人口増減



H42年～52年
年少人口増減

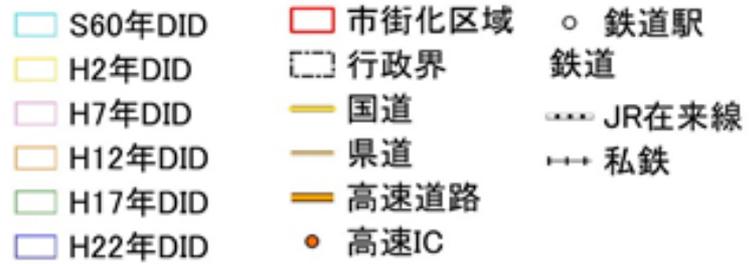
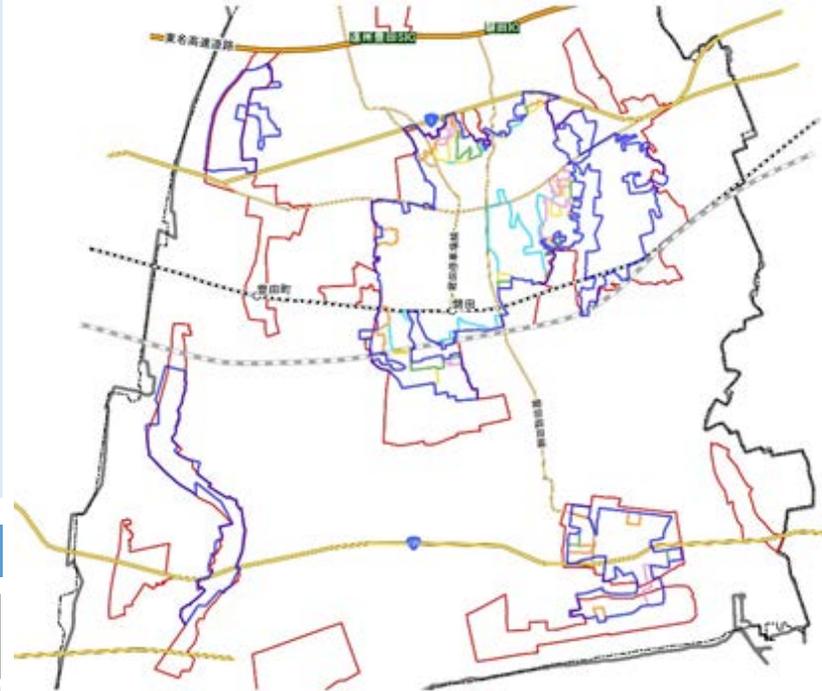


増加箇所はほとんど見られない

人口 (DID)

- ◆ 磐田駅北側や国道1号沿道の商業地域を中心に展開していた市街地は、しだいに周縁部へと拡大。近年は地区東側の拡大が進行
- ◆ 福田地区は平成7年、豊田地区・竜洋地区は平成22年に人口集中地区が形成
- ◆ 昭和55年から平成22年にかけて、DID地区の人口は約2.1倍、面積は約2.7倍に増加
⇒市街地の低密度化が進行
平成22年DID地区内人口密度は46.6人/ha

DID地区分布状況の変遷



DID地区の人口・面積・人口密度

年次	人口(人)	面積(ha)	人口密度(人/ha)
S55年	32,442	540	60.1
S60年	31,902	570	56.0
H 2年	35,364	700	50.5
H 7年	44,793	890	50.3
H12年	57,080	1,140	50.1
H17年	61,666	1,215	50.8
H22年	↑増 68,790 (対S55:約2.1倍)	↑増 1,477 (対S55:約2.7倍)	↓減 46.6

○ 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。

周辺人口規模

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

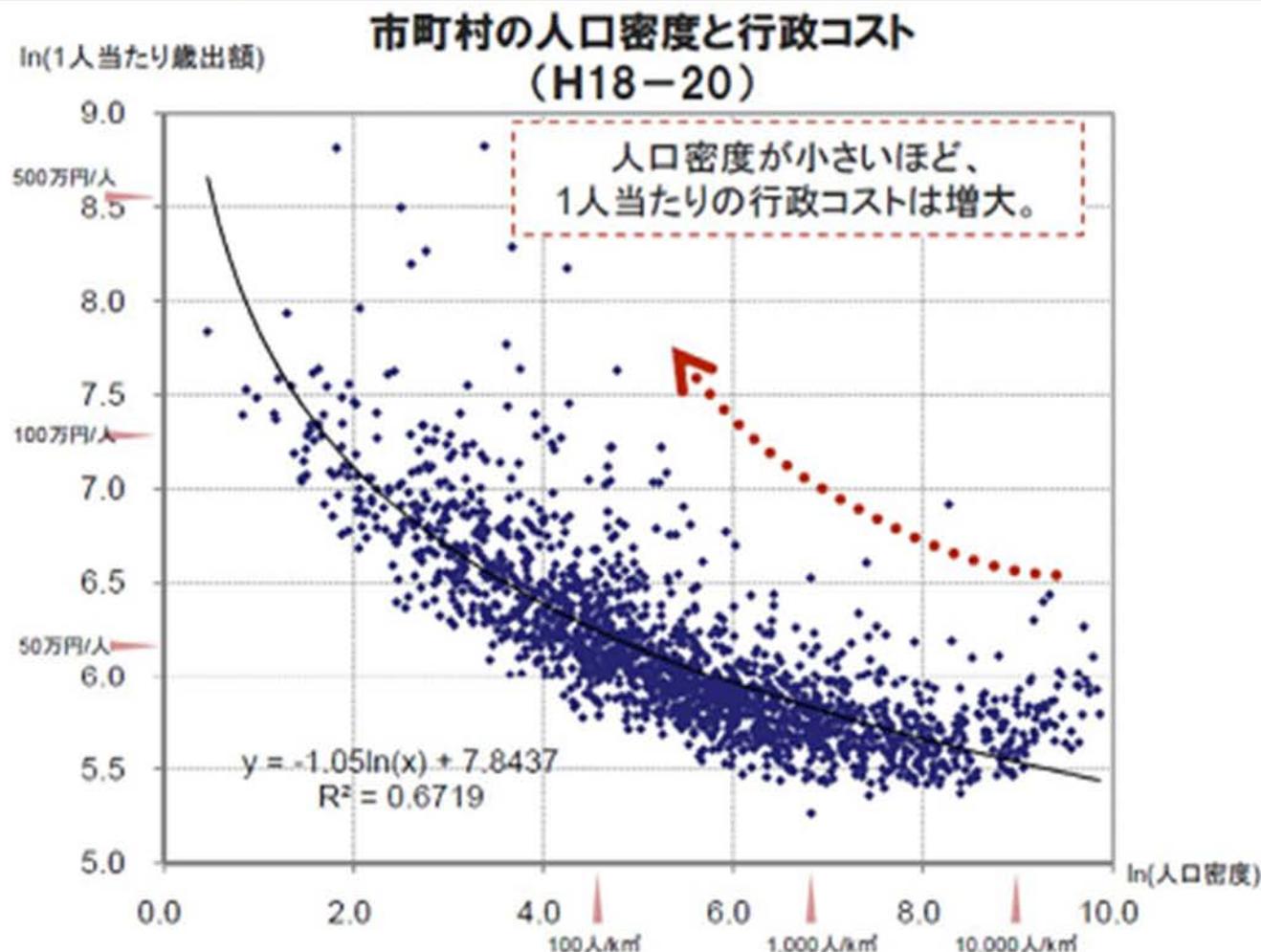
大都市住宅地⇒商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

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。



災害

- ◆ 土砂災害警戒区域が262箇所、土砂災害特別警戒区域が236箇所
- ◆ 建物が全壊となる割合が大幅に低下する浸水深2m以下を除いた場合の区域内人口は、防災上の危険性が懸念される全区域の1/3程度の割合となる
- ◆ 市街化区域内では浸水深2m以下を除いた場合の区域内人口は、防災上の危険性が懸念される全区域の1/2程度の割合となる

防災上の危険性が懸念される区域における人口の現状と見通し

	防災上の危険性が懸念される区域面積(割合)	区域内人口(人口割合)	
		H22	H52
市全域	8,185ha (49.9%)	100,867人 (59.9%)	81,487人 (60.1%)
市全域 (浸水深2m未満除く)	3,967ha (24.2%)	34,768人 (20.6%)	27,603人 (20.4%)
市街化区域内	1,476ha (52.6%)	36,336人 (47.0%)	30,287人 (47.6%)
市街化区域内 (浸水深2m未満除く)	296ha (10.5%)	7,603人 (9.8%)	6,271人 (9.9%)

1/3に減

1/2に減

防災上の危険性が懸念される区域

- 土砂災害危険箇所
 - 土石流危険渓流
 - 土石流危険区域
 - 急傾斜地崩壊危険箇所
- 浸水想定区域
 - 2.0m未満
 - 2.0m以上
- 市街化調整区域
- 行政界

天竜川、太田川沿いを中心に低地では広範にわたり洪水による浸水想定区域となっており、天竜川沿いや国道150号以南等に浸水深2m以上のエリアが広く分布



都市機能 - 医療施設

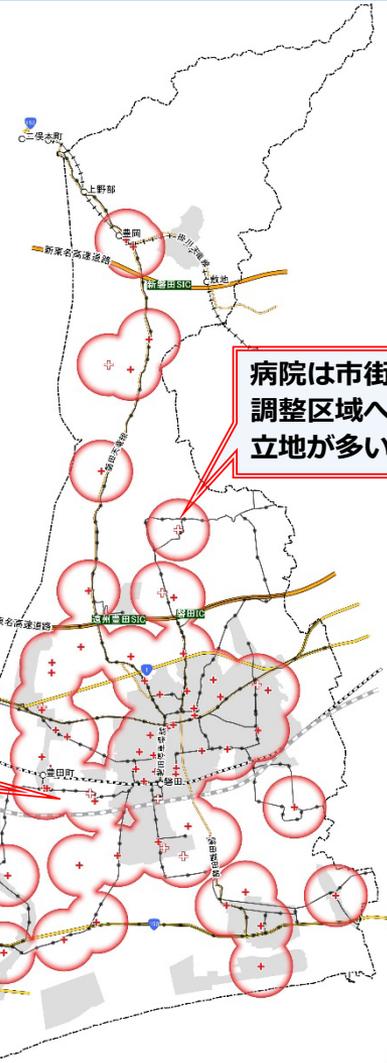
- ◆ 病院(病床20床以上)が9ヶ所、診療所が59ヶ所立地
- ◆ 平成22年から平成52年の医療施設の徒歩圏カバー人口は減少の見通し
- ◆ 人口カバー率はほぼ横ばいで推移する見通しであり、平成22年地方都市圏の平均値(76%)と同等の水準を確保

医療施設の徒歩圏域の状況

	利用圏内面積 (面積カバー率)	徒歩圏内人口 (人口カバー率)	
		H22	H52
市全域	7,030ha (42.8%)	129,226人 (76.7%)	106,178人 (78.3%)
市街化区域内	2,176ha (77.5%)	72,006人 (93.2%)	60,428人 (95.0%)

医療施設徒歩圏 (半径800m)

- 医療施設
 - ⊕ 病院
 - + 診療所
- 医療施設徒歩圏(施設から800m圏)
- 公共交通機関
 - JR在来線
 - ⇄ 私鉄
 - 鉄道駅
 - バス路線
 - ・ バス停留所
 - 市街化区域



市街化区域内を対象とした場合、現状の施設配置を維持できれば高いサービス水準を維持できる

診療所は鉄道駅周辺、幹線道路沿いへの立地が多い

人口減少に伴い医療施設の維持が困難になる恐れ

病院は市街化調整区域への立地が多い

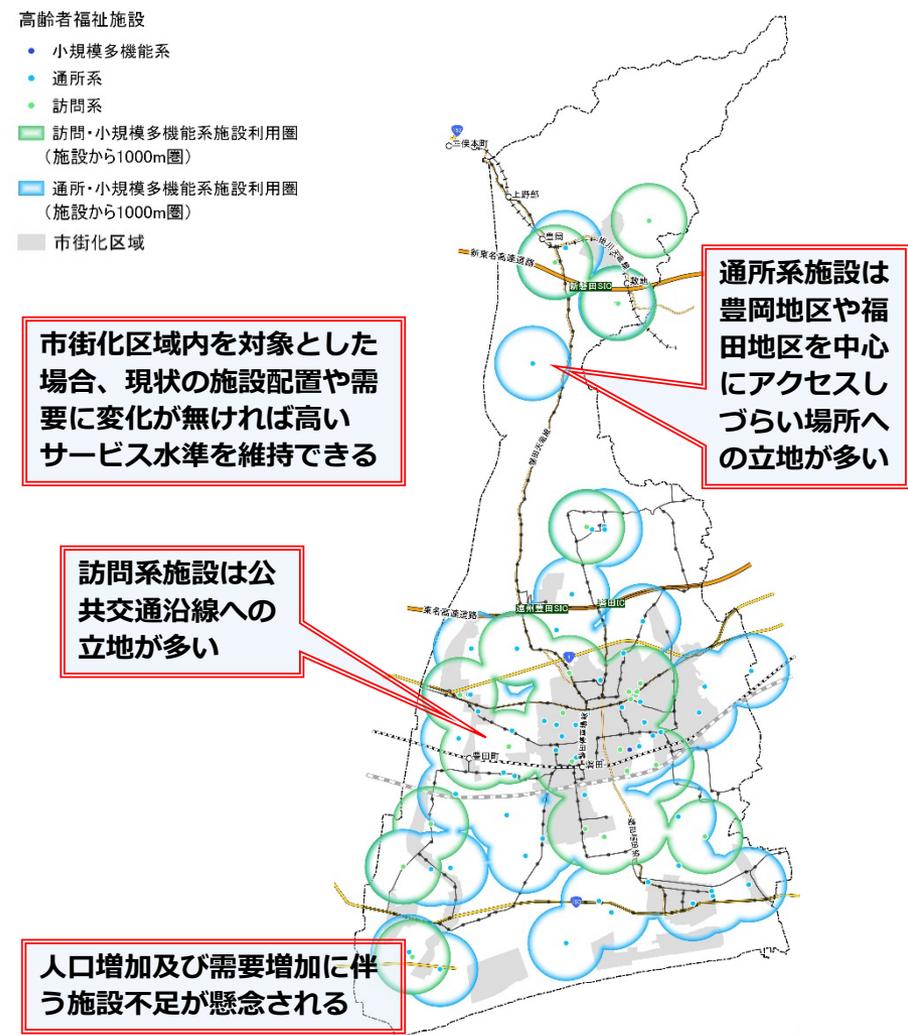
都市機能-高齢者福祉施設

- ◆ 訪問系施設22施設、通所系施設89施設、小規模多機能施設3施設立地
- ◆ 平成22年から平成52年の高齢者福祉施設の高齢者カバー人口は増加の見通し
- ◆ 人口カバー率は横ばいで推移する見通しであり、平成22年地方都市圏の平均値(67%)以上の水準を確保

高齢者福祉施設利用圏域の状況

	利用圏内面積 (面積カバー率)	利用圏内65歳以上人口 (人口カバー率)	
		H22	H52
市全域	9,868ha (60.1%)	31,754人 (84.2%)	43,133人 (84.8%)
市街化区域内	2,383ha (84.9%)	15,188人 (95.2%)	21,818人 (95.3%)

高齢者福祉施設利用圏 (半径1 km)



市街化区域内を対象とした場合、現状の施設配置や需要に変化が無ければ高いサービス水準を維持できる

通所系施設は豊岡地区や福田地区を中心にアクセスしづらい場所への立地が多い

訪問系施設は公共交通沿線への立地が多い

人口増加及び需要増加に伴う施設不足が懸念される

都市機能-子育て施設

- ◆ 子育て施設(保育園/幼稚園/認定こども園)は磐田駅周辺の中心市街地を中心に市内に広く分布
- ◆ 平成22年から平成52年の子育て施設の0~4歳カバー人口は減少の見通し
- ◆ 人口カバー率は横ばいで推移する見通しであり、平成22年地方都市圏の平均値(66%)以上の水準を確保

子育て施設の徒歩圏域の状況

	徒歩圏内面積 (面積カバー率)	徒歩圏内0~4歳人口 (人口カバー率)	
		H22	H52
市全域	6,813ha (41.5%)	5,788人 (76.6%)	3,749人 (80.9%)
市街化区域内	2,035ha (72.5%)	3,270人 (89.3%)	2,083人 (89.8%)

子育て施設徒歩圏 (半径800m)

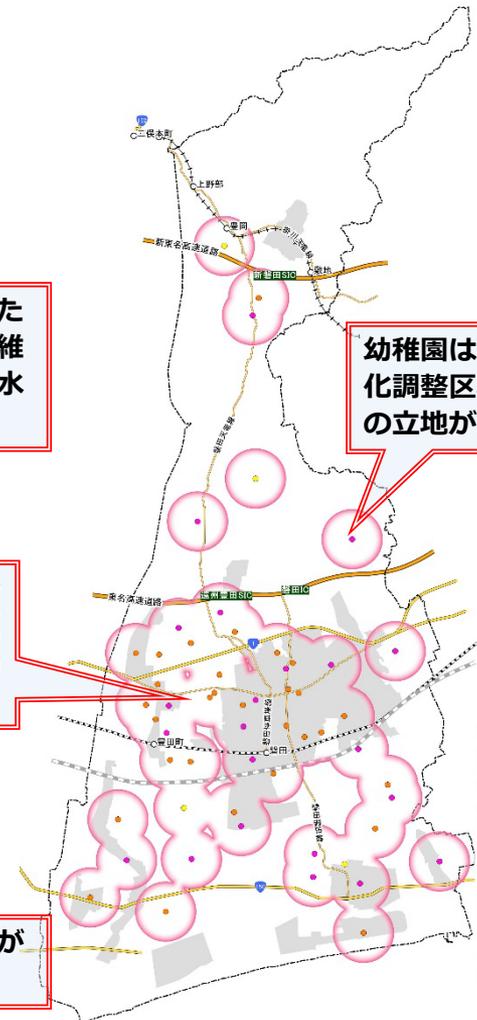
- 保育園
- 幼稚園
- 認定こども園
- 児童福祉施設徒歩圏(施設から800m圏)
- 市街化区域

市街化区域内を対象とした場合、現状の施設配置を維持できれば高いサービス水準を維持できる

幼稚園は市街化調整区域への立地が多い

保育園は磐田地域や豊田地域の市街化区域内及びその周縁部への立地が多い

人口減少に伴い施設維持が困難になる恐れ



都市機能 - 教育施設

- ◆ 市立小学校22校、市立中学校10校が立地(平成27年7月現在)
- ◆ 5~14歳人口は小中学校からの徒歩圏域内に限らず、全市的な減少が見込まれている

教育施設の徒歩圏域の状況

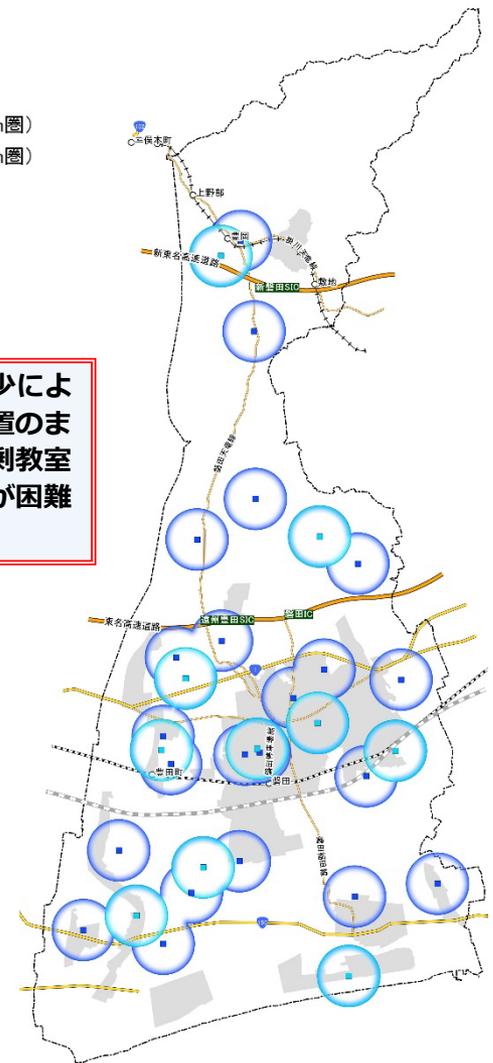
	徒歩圏内面積 (面積カバー率)	徒歩圏内5~14歳人口 (人口カバー率)	
		H22	H52
市全域	5,163ha (31.5%)	8,509人 (54.0%)	5,716人 (57.4%)
市街化区域内	1,419ha (50.5%)	4,689人 → 3,163人 (64.4%) 減 (62.7%)	

教育施設徒歩圏 (半径800m)

教育施設

- 小学校
- 中学校
- 小学校徒歩圏(施設から800m圏)
- 中学校徒歩圏(施設から800m圏)
- 市街化区域

5~14歳人口の減少により、現状の施設配置のままでは将来的な余剰教室の発生や学校存続が困難になる懸念



都市機能 - 商業施設

- ◆ 商業施設(スーパー/コンビニ)の多くが人口集積の高い市街化区域内に立地。コンビニエンスストアは市内に広く分布
- ◆ 平成22年から平成52年の商業施設のカバー人口は減少の見通し
- ◆ 人口カバー率はほぼ横ばいで推移する見通し

商業施設の徒歩圏域の状況

	徒歩圏内面積 (面積カバー率)	徒歩圏内人口 (人口カバー率)	
		H22	H52
市全域	8,030ha (48.9%)	138,137人 (82.0%)	112,200人 (82.7%)
市街化区域内	2,252ha (80.2%)	73,296人 (94.9%)	60,490人 (95.1%)
【参考】地方都市圏平均		(65.0%)	—
スーパーマーケットのみ			
市全域	2,834ha (17.3%)	73,183人 (43.4%)	59,895人 (44.2%)
市街化区域内	1,502ha (53.5%)	54,857人 (71.0%)	44,926人 (70.6%)

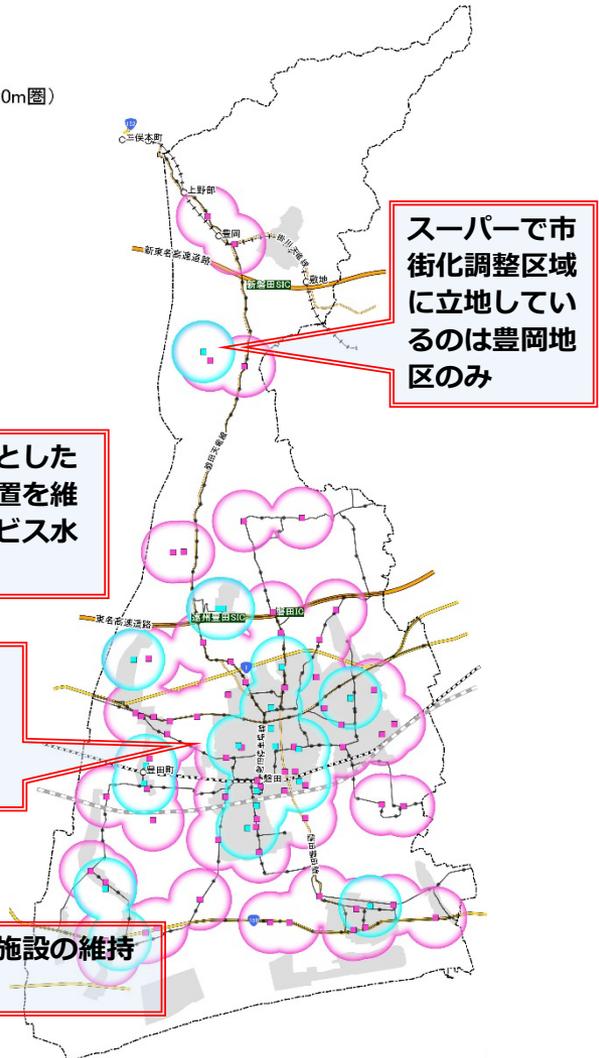
商業施設徒歩圏 (半径800m)

商業施設

- コンビニエンスストア
- スーパーマーケット
- 商業施設徒歩圏(施設から800m圏)
- スーパーマーケット徒歩圏(施設から800m圏)

公共交通機関

- JR在来線
- 私鉄
- 鉄道駅
- バス路線
- ・ バス停留所
- 市街化区域



スーパーで市街化調整区域に立地しているのは豊岡地区のみ

市街化区域内を対象とした場合、現状の施設配置を維持できれば高いサービス水準を維持できる

スーパーは拠点地域内への立地が多く、特に磐田駅周辺の集積度が高い

人口減少に伴い商業施設の維持が困難になる恐れ

都市機能-日常生活サービス徒歩圏

- ◆ 生活サービス施設(医療・福祉・商業施設)及び基幹的公共交通路線の全てを徒歩圏で享受できる「日常生活サービス徒歩圏」は、駅周辺や幹線道路等の市街化区域内沿道に分布
- ◆ 平成22年から平成52年の日常生活サービス徒歩圏のカバー人口は減少の見通し
- ◆ 人口カバー率は横ばいで推移する見通し。平成22年地方都市圏の平均値(30%)より低い

日常生活サービス圏の状況

	徒歩圏内面積 (面積カバー率)	徒歩圏内人口 (人口カバー率)	
		H22	H52
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 減 (33.7%)

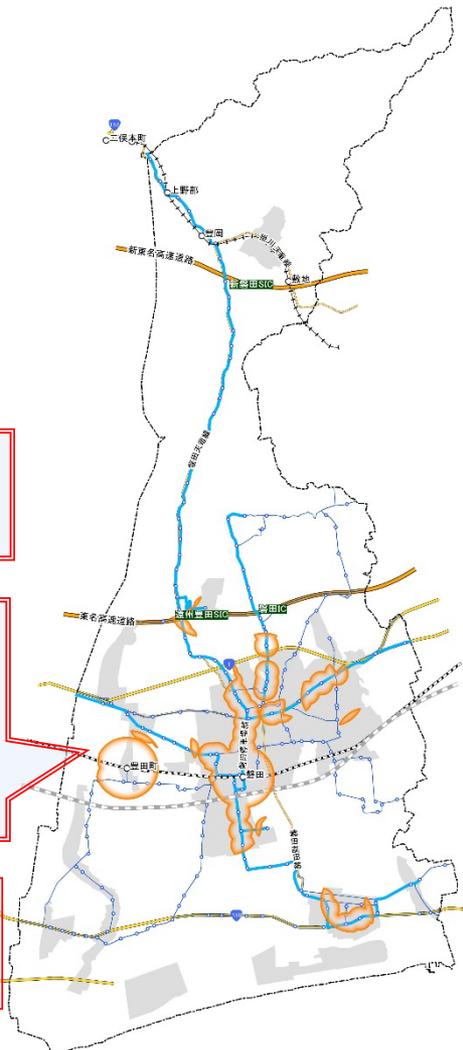
日常生活サービス圏 (半径800m、バス停300m)

- 日常生活サービス圏
- 鉄道
 - JR在来線
 - 私鉄
 - 鉄道駅
- バス路線
 - バス路線(30本/日未満)
 - バス路線(30本/日以上)
 - バス停留所
- 市街化区域

市街化調整区域に多くの市民が居住していることに起因し、人口カバー率は平均値より低い

磐田駅及び豊田町駅周辺、遠州豊田SIC周辺、福田支所周辺のほか、国道1号・(県)磐田駅天竜線・(都)中央幹線・(都)見付岡田線の市街化区域区内沿道に分布

人口減少に伴い利便性の高い市街地環境の維持が困難になる恐れ



③ 居住誘導区域の検討

居住誘導区域に含まない区域（法81条11項）

- 市街化調整区域
- 災害危険区域
- 農用地区域
- 保安林区域 等

居住誘導区域に含める場合は慎重に判断（都市計画運用指針）

- 工業専用地域
- 工業系用途地域
- 法令、条例により住宅建築制限区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 津波災害特別警戒区域

望ましい居住誘導区域像（立地適正化計画作成の手引き 国土交通省都市局都市計画課）

生活利便性が確保される区域

- 中心拠点、生活拠点及びその周辺
- 中心拠点、生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスできる区域

生活サービス施設の持続的確保が可能な区域

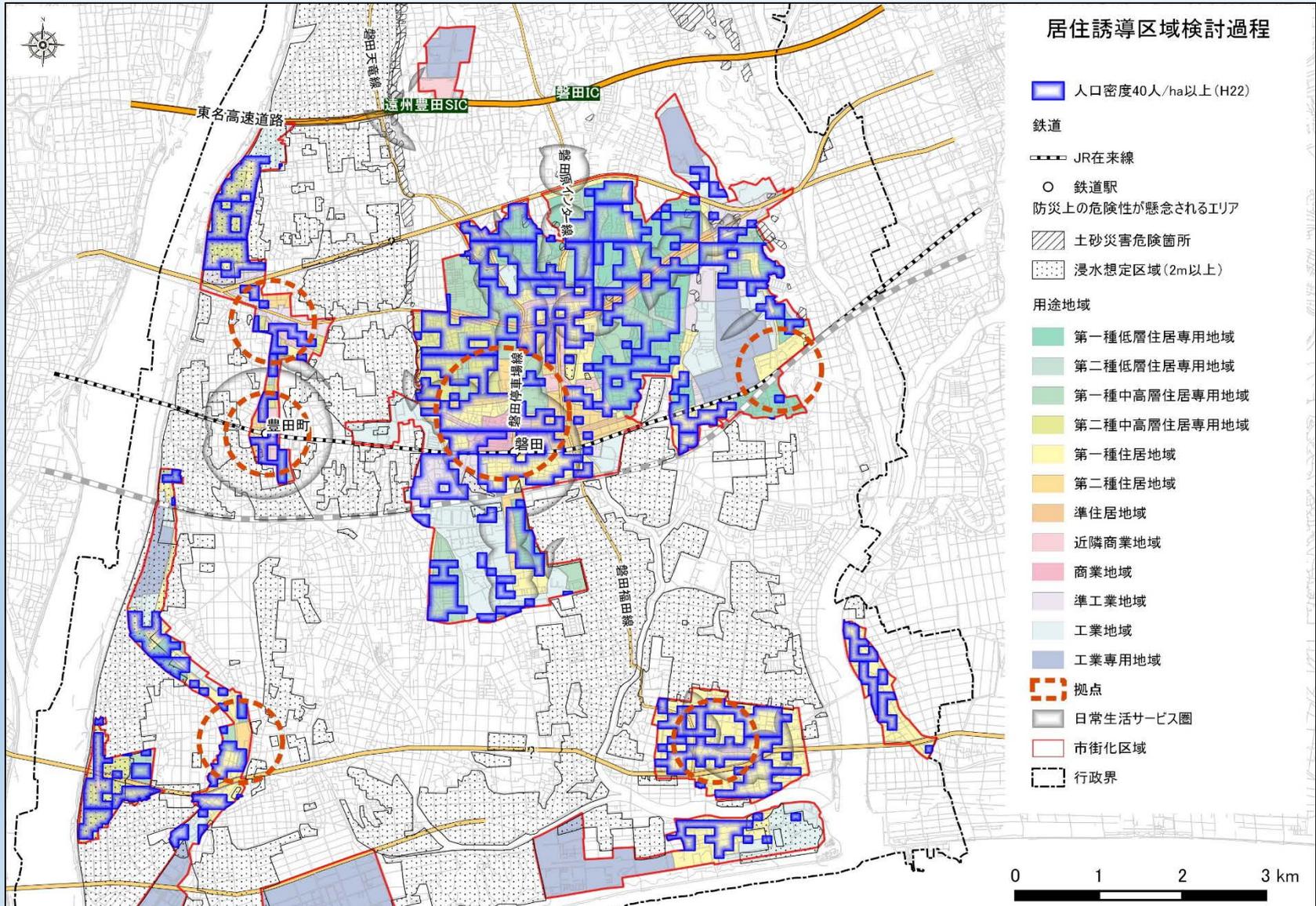
- 現状における人口密度を維持することを基本に、医療・福祉・商業等の日常生活に必要な施設が持続経営可能となる、概ね人口密度40人/haが維持される区域

災害に対する安全性等が確保される区域

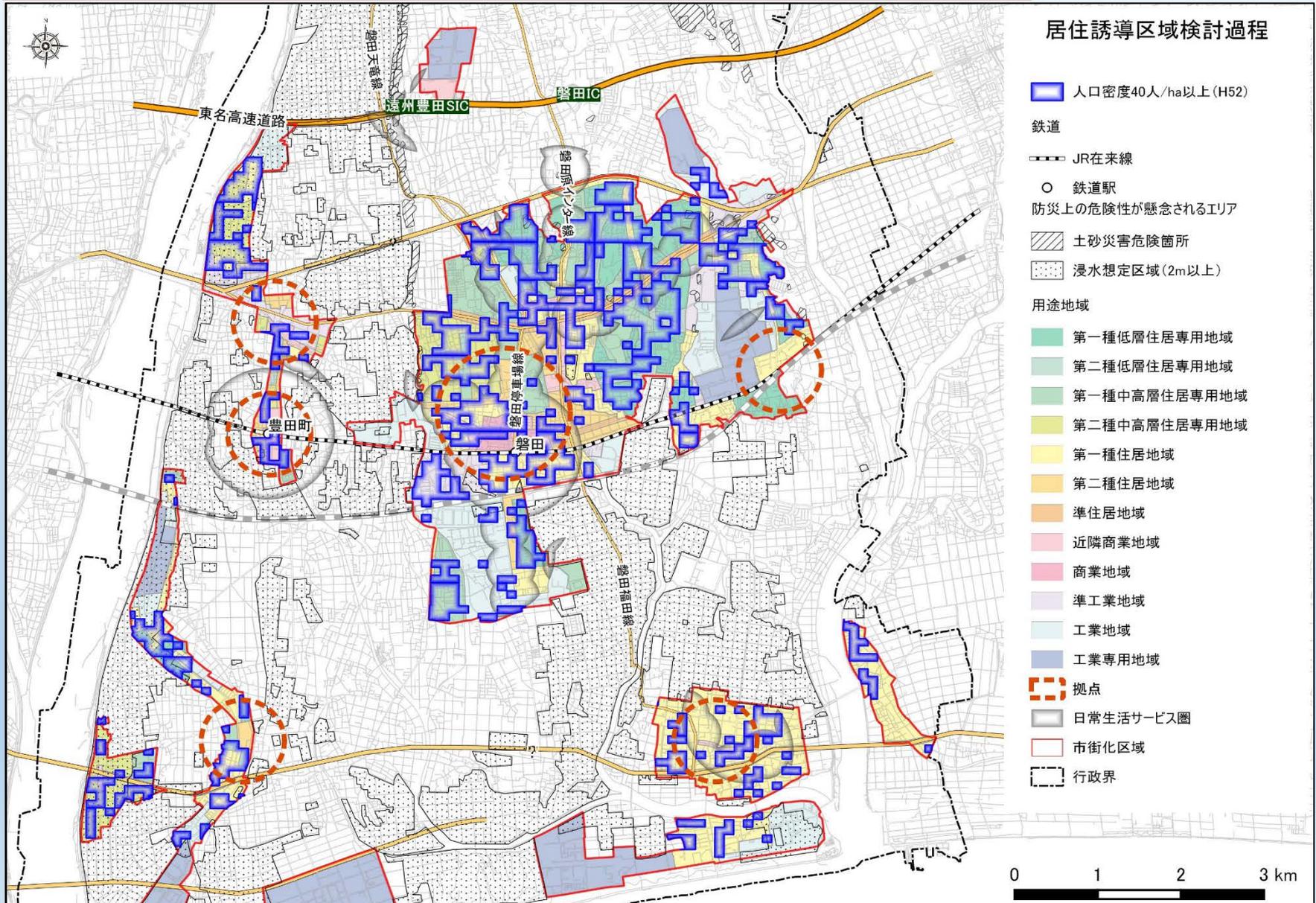
- 土砂災害、津波被害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域

③ 居住誘導区域の検討

現状（H22年）において、日常生活サービス機能を持続的に確保可能な人口密度水準が確保される面積範囲を抽出 ⇒ H22年人口メッシュ（100m）を基に40人/ha以上の箇所を抽出



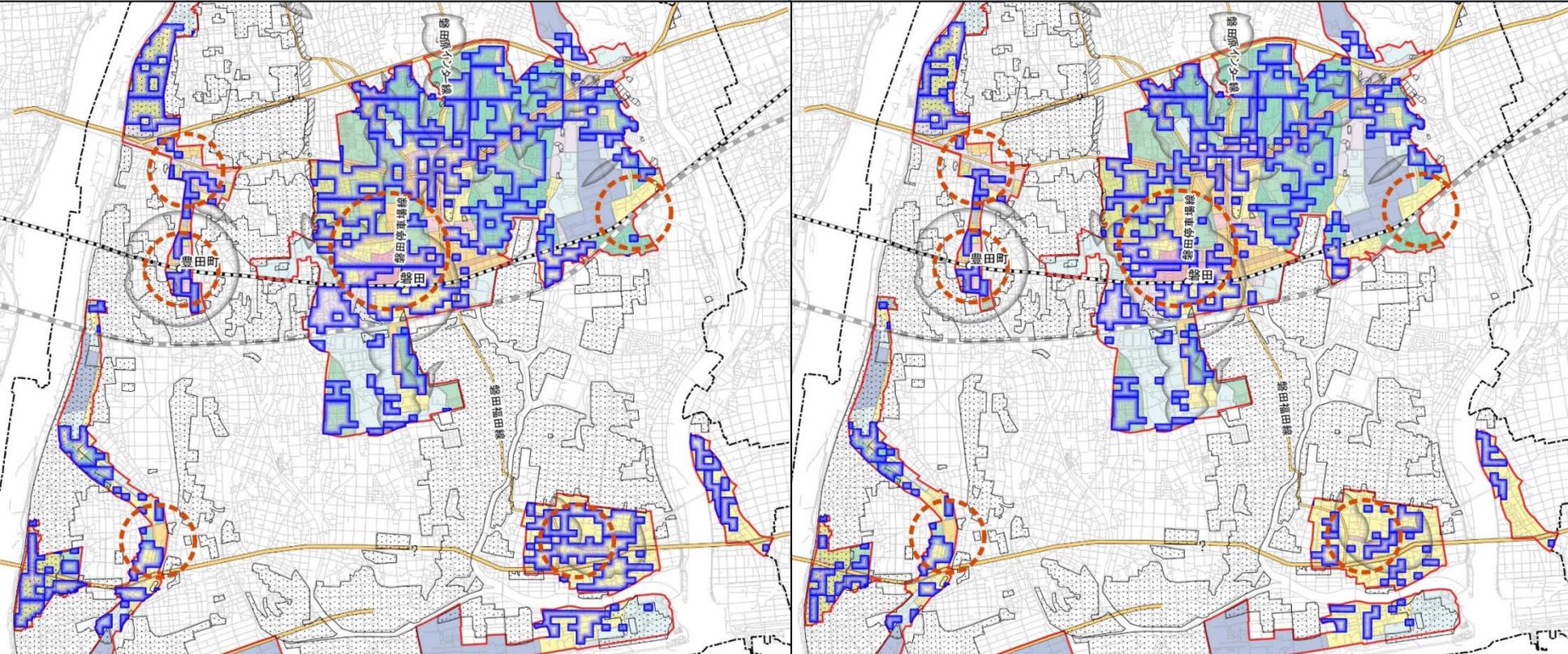
H52年における人口密度40人/ha以上の箇所（100mメッシュ）



H22年



H52年



人口密度40人/ha以上の箇所（100mメッシュ）