

磐田市立地適正化計画

素案

平成 29 年 6 月 6 日

都市計画課

目次

第1章	立地適正化計画の概要	1
1	立地適正化計画とは（制度の概要）	3
2	磐田市立地適正化計画策定の必要性	7
3	立地適正化計画の位置づけ	11
4	計画の構成	12
第2章	磐田市の現況	15
1	上位・関連計画の整理	17
2	磐田市の現況分析	20
3	市民の意向	40
第3章	磐田市の課題	43
1	都市構造上の課題と対応	45
第4章	磐田市における立地適正化計画の基本的な考え方	47
1	まちづくりの方針	49
2	目指すべき都市の骨格構造	51
第5章	都市機能誘導区域	55
1	都市機能誘導区域の基本的な考え方（国の方針）	57
2	都市機能誘導区域の設定方針（市の方針）	58
3	都市機能誘導区域の類型に求められる役割と機能	60
4	都市機能誘導区域の設定	61
5	都市機能誘導区域	66
第6章	誘導施設（都市機能誘導区域内）	67
1	誘導施設の基本的な考え方（国の方針）	69
2	誘導施設の設定方針（市の方針）	70
3	誘導施設の設定	72
第7章	居住誘導区域	81
1	居住誘導区域の基本的な考え方（国の方針）	83
2	居住誘導区域の設定方針（市の方針）	84
3	居住誘導区域の設定	85
4	居住誘導区域	88
第8章	誘導施策	89
1	届出制度	91
2	誘導施策の基本的な考え方	92
3	誘導施策	93
第9章	計画の評価と進行管理	95
1	目標指標の基本的な考え方	97
2	目標指標の設定	97
3	計画の進行管理と見直しについて	98
	参考資料	99

第1章

立地適正化計画の概要

1. 立地適正化計画とは（制度の概要）
2. 磐田市立地適正化計画策定の必要性
3. 立地適正化計画の位置づけ
4. 計画の構成

1. 立地適正化計画とは（制度の概要）

（1）立地適正化計画制度創設の背景

■人口減少・少子高齢社会に対応するため、国が都市再生特別措置法の改正により、安心して快適な生活環境を確保し、持続可能な都市経営を推進するまちづくりの指針となる「立地適正化計画」を制度化しました。

・我が国の今後のまちづくりにおいては、多くの自治体が人口の急激な減少と高齢化、また非常に厳しい財政状況という共通の課題を抱えています。

・この課題に対応するためには、一定の人口密度が確保されている生活圏のまとまりを公共交通サービスで結ぶ「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方でまちづくりを進めることが重要であり、高齢者や子育て世代まであらゆる世代が安心・快適に暮らせる生活環境の実現、そして財政面・経済面においては、効率的かつ持続可能なまちづくりの経営が求められています。

・以上のような背景を踏まえ、都市再生特別措置法の一部改正（平成26年8月1日施行）により、市町村による「立地適正化計画」の策定が可能となりました。

（2）計画の概要

■本計画は、これまでの市街地開発事業や土地利用規制といった都市計画による取り組みに加え、生活に必要となる医療・福祉・商業施設等の都市機能※や居住の立地の適正化を図り、コンパクトシティに向けた取り組みを推進するものです。

・これまでのまちづくりは、行政主導により土地区画整理事業や都市計画道路、公共下水道などのインフラを整備してきました。また、高度経済成長を背景とした民間の強い開発需要をコントロールするために土地利用の規制・誘導を進めてきました。

・しかし、人口減少下においては、従来の都市計画法による規制に加え、一定の人口密度に支えられてきた公共交通や生活に必要となる医療・福祉、商業施設等の民間施設の立地にも着目し、立地適正化計画で定める都市機能増進施設※（以下、誘導施設）への財政・金融・税制等の支援により、規制と誘導をバランスよくコントロールすることで、施設や居住の立地の適正化を図っていくことが求められています。

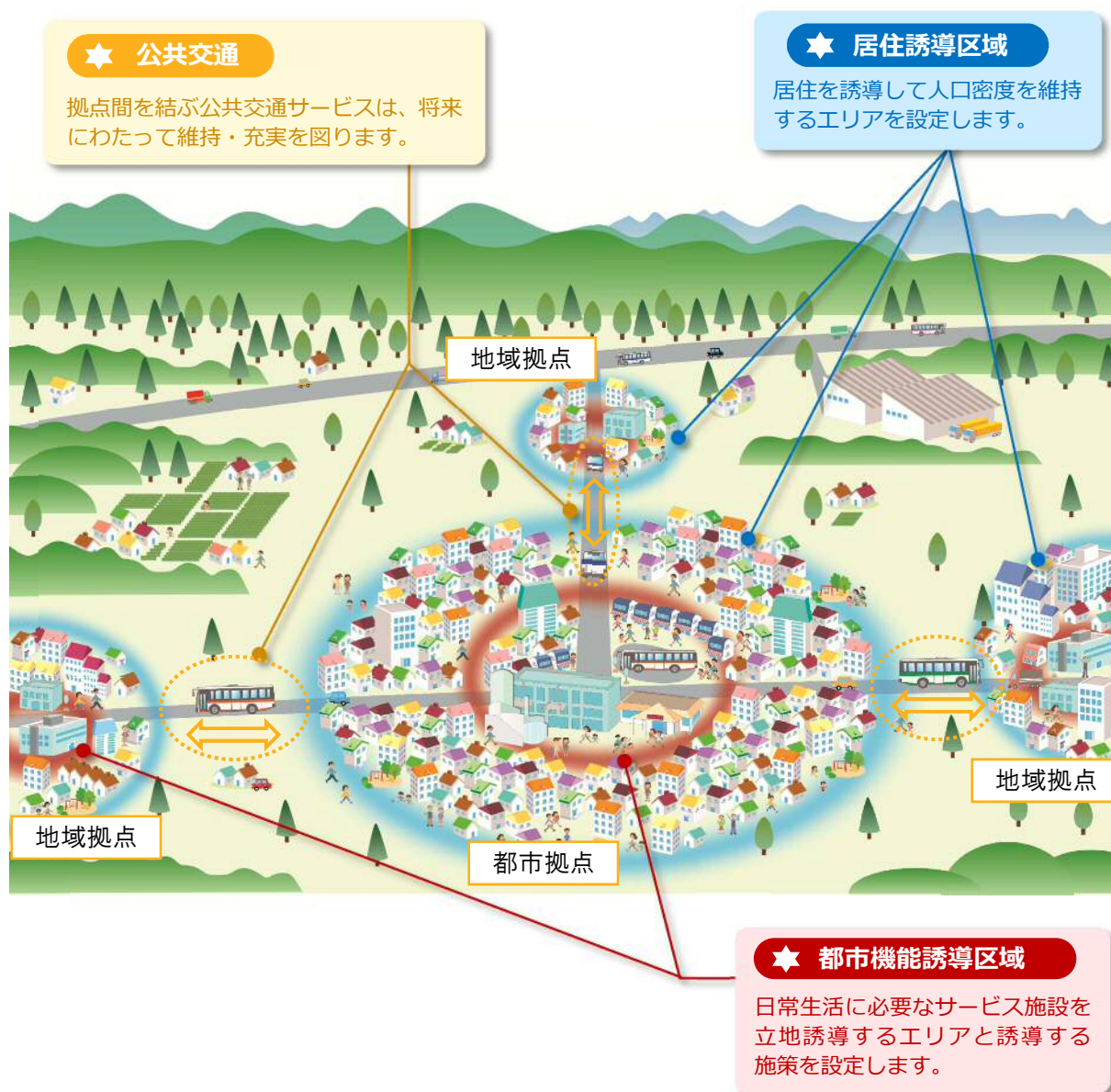
※都市機能：都市の生活を支える商業や医療・福祉・子育て・教育・防災等の役割（働き）を都市機能と言います。
※都市機能増進施設：医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与する施設のこと。（都市再生特別措置法第81条第1項）

(3) 立地適正化計画の目的

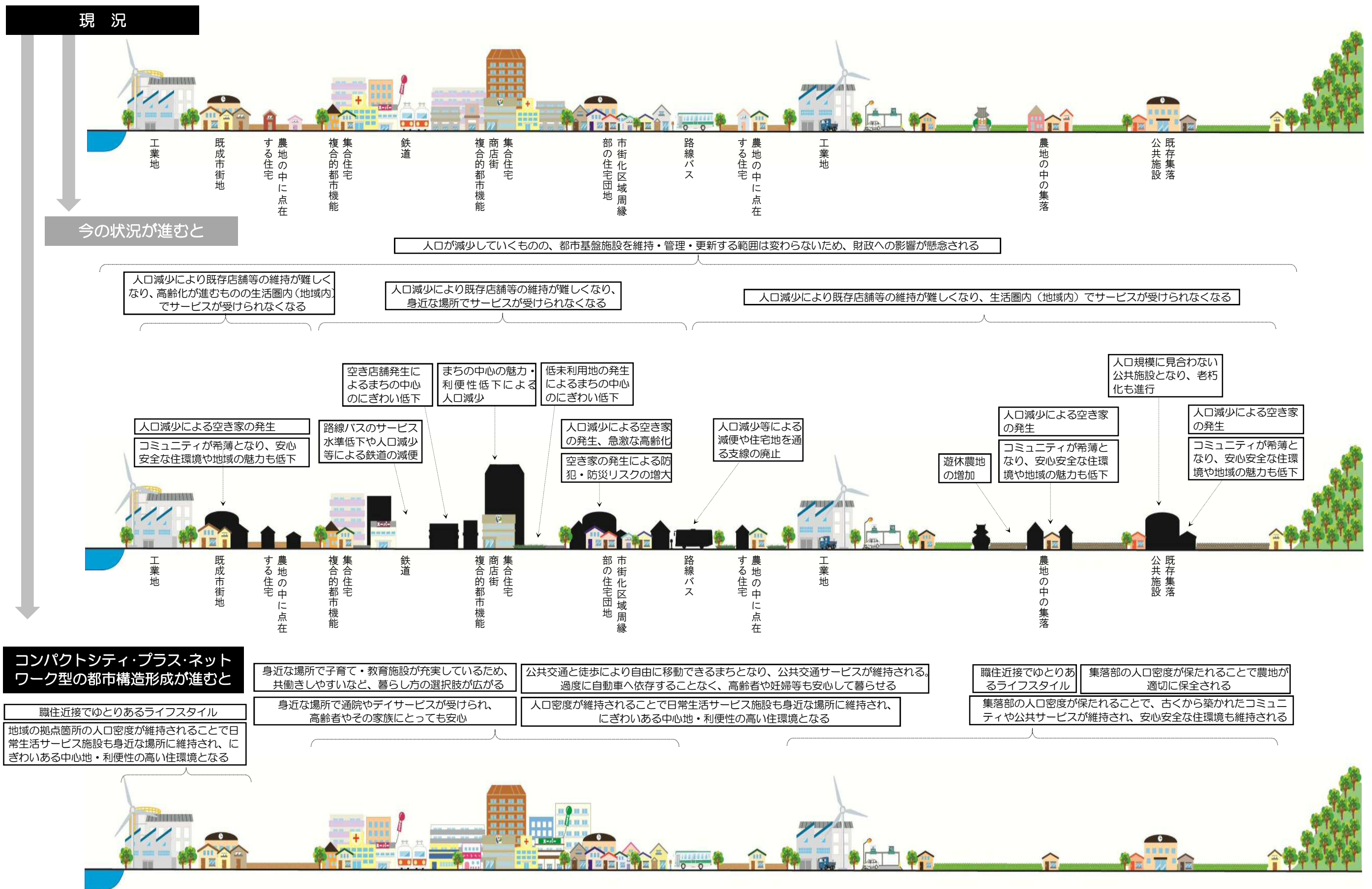
・本計画は、都市全体を見渡した上で、市街化区域内に、医療・福祉・商業施設等の都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」と居住を誘導する「居住誘導区域」を設定するとともに、公共交通等により都市拠点と地域拠点をつなぎ、生活の利便性が高い「コンパクトなまちづくり」に取り組みます。

・なお、本計画は、施設や居住を強制的に短期間で移転させる主旨ではなく、長期的な視点のもと、国の施策等を活用して都市機能や居住を一定のエリアに誘導し、将来にわたり都市機能の維持を図ることで、市街化調整区域の住民を含めた市民全体の利便性の向上を目指すものです。

■立地適正化計画のイメージ



【将来像のイメージ（将来的な都市構造の変化）】



2. 磐田市立地適正化計画策定の必要性

★以下の必要性により、磐田市立地適正化計画を策定します。

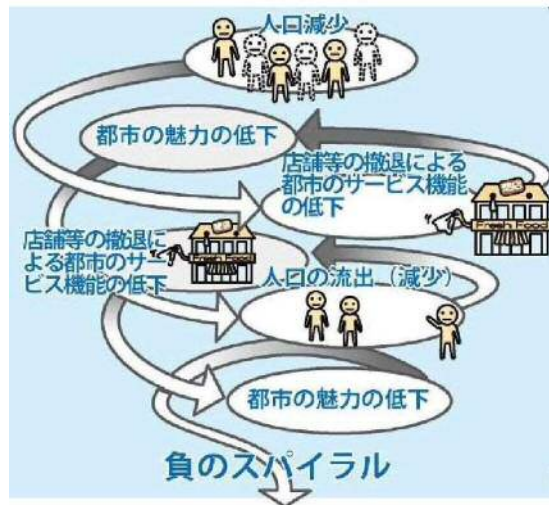
- (1) 生活サービス施設や住居がまとまったコンパクトなまちづくり
- (2) 生活の利便性が高い市街地の機能維持・充実
- (3) 効率的な都市経営ができる人口密度の維持
- (4) 都市間競争に遅れをとらないため

(1) 生活サービス施設や住居がまとまったコンパクトなまちづくり

本市の総人口は、平成20年をピークに減少に転じており、今後も減少が続くと予測されています。人口が減少すると、医療や商業などの生活サービス施設の利用者が減少し、その度合いによっては施設の移転・撤退などが懸念されます。

このような負のスパイラルに陥らないためにも、様々な施設と住居がまとまって立地するコンパクトなまちづくりが求められています。

また、本市は市町村合併により飛び市街地が存在しており、各々生活圏が形成されています。これら生活圏の維持を図るためには、公共交通等のネットワークを確保し、都市の魅力低下を防ぐ必要があります。



(都市機能の持続的な維持に必要な周辺人口)



※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

商業施設の商圏と施設規模

- 商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圏や立地戦略は様々
- *コンビニエンスストア
 - 大都市住宅地⇒商圏：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客
 - その他の地域⇒商圏：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

国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会
有限会社 リテイルウォーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋 38

出典：「国土の長期展望」中間とりまとめ 概要（平成21年2月、国土審議会政策部会長期展望委員会）

(2) 生活の利便性が高い市街地の機能維持・充実

1) JR 駅周辺等の日常生活サービス圏の状況

まちの中心地となっている JR 駅周辺や主要な幹線道路沿道は、生活利便性の高い「日常生活サービス圏※」となっています。日常生活サービス圏の人口割合は、市全域の人口に対して約 19%（平成 22 年）で地方都市圏の平均値約 30%より低い状況です。このため、既存の生活サービス施設の維持を図るとともに、平成 32 年に開業が予定されている JR 磐田新駅を拠点とした周辺にも都市機能を効果的に誘導する必要があります。

(JR 駅周辺等の日常生活サービス圏 (H22 年))



※日常生活サービス圏：「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」に基づく、生活サービス施設（医療・福祉・商業施設等）及び基幹の公共交通（バス 30 本/日以上）の全てのサービスを徒歩圏※で利用できるエリア
※徒歩圏：「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

2) JR 駅周辺等の人口密度分布の状況

JR 駅周辺等は、土地区画整理事業による計画的な住宅市街地整備により、現状は人口密度が確保されていますが、将来的な人口減少に伴い人口密度が低下し、生活サービスを提供できる利便性の高い環境の維持が困難になるおそれがあります。このため、まちの中心地の都市機能を維持・充実させ、にぎわいのあるまちを形成していくためにも、計画の策定が求められています。

(JR 駅周辺等の人口密度分布 (H22 年))



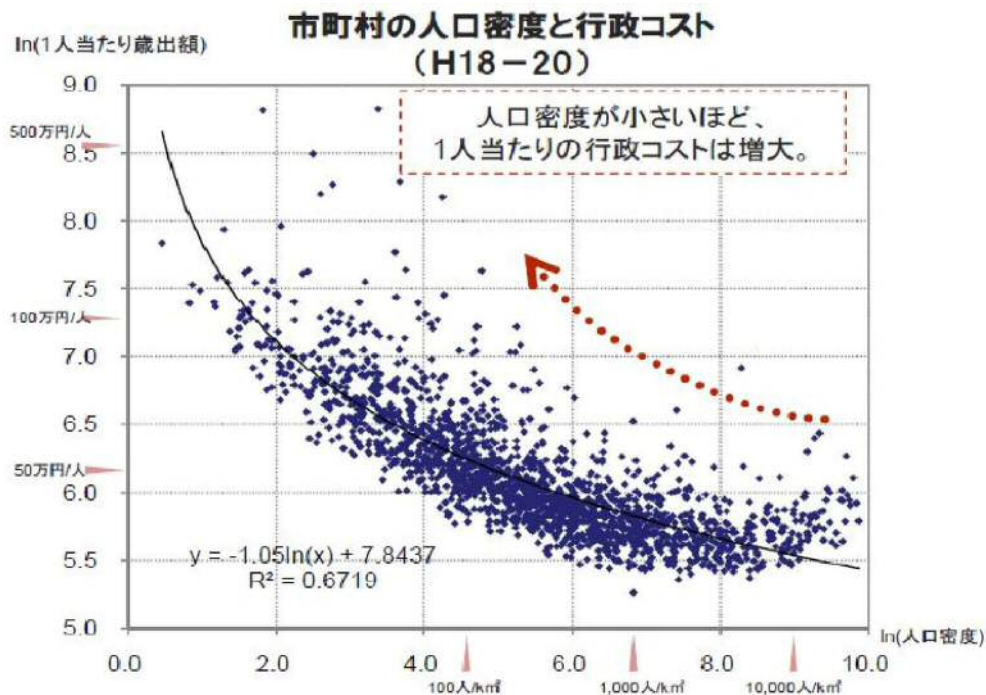
出典：国土数値情報、国勢調査データを基に作成

(3) 効率的な都市経営ができる人口密度の維持

都市における人口密度が低下すると、下記グラフのとおり、生活サービスなどにかかる住民一人あたりの行政コストは増大します。人口減少に伴い、財政的にも厳しい状況下が予想される本市においても、各種行政サービスを維持するためには、拠点やその周辺等を中心に人口集積を図る「コンパクトにまとまりある市街地」を形成し、効率化を図っていくことが求められます。

本市の市街化区域内における人口密度は、将来的な人口減少に伴い、30年間で7人/ha 低下する見通しであり、その維持が求められています。

(市町村の人口密度と行政コストの関連性)



出典：「国土の長期展望」中間とりまとめ 概要（平成21年2月、国土審議会政策部会長期展望委員会）

(本市の市街化区域内における人口、人口密度変化の見通し)

	人口	人口密度
H22年	約 93,000 人	約 34 人/ha
H52年	約 75,000 人 (-18,000 人)	約 27 人/ha (-7 人/ha)

※H22年は、国勢調査値（H22）より算出

※H52年は、国立社会保障・人口問題研究所の推計値に市街化区域人口と市街化調整区域人口の人口割合（H22）を乗じて算出

(4) 都市間競争に遅れをとらないため

1) 国の財政・金融・税制等の支援制度の活用

立地適正化計画に基づくコンパクトなまちづくりに向けた取り組みには、国の財政・金融・税制等の支援や都市計画上の特例措置等の活用を検討できるようになります。特に、民間事業者が都市機能誘導区域内に施設整備を行う際、これらの支援等を検討することで都市機能施設の誘導の促進につながります。

全国的にも立地適正化計画の策定作業が進められており、平成 28 年 12 月末時点で、全国 309 都市、静岡県内では本市を含む 17 都市が計画の策定に向け取り組んでいます。

本市においても、磐田市都市計画マスタープランの基本方針にある「都市機能のコンパクト化の推進」を具現化する手法の一つとして、国の施策・支援制度の活用が求められます。

2) 国都市局の交付金の確保

国では、今後、急激に進む人口減少・少子高齢社会に大変危機感を抱き、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型のまちづくり」に力を入れ立地適正化計画の策定を推進しています。そのため、この計画に関連する地域交通・中心市街地活性化・公共施設再編・防災関連等の多岐にわたる事業へ交付金等の活用が見込まれ、本市でも、都市局の整備事業は、都市基盤に関連する重要な事業が多く、計画的に事業を進めるうえでもこれらを活用した財源確保が求められます。

参考

○本市の想定される主なまちづくり関連の整備事業

- ・ JR 新駅周辺の整備事業
- ・ 新貝、鎌田地区の土地区画整理事業
- ・ 公共下水道整備事業
- ・ 都市計画道路の整備事業
- ・ ポンプ場の整備事業
- ・ 公園の整備事業
- ・ 避難施設等の防災関連事業
- ・ コミュニティ消防センター建設事業

3. 立地適正化計画の位置づけ

・本計画は、医療・福祉・商業施設等の都市機能や居住、公共交通等に関する包括的な計画で、都市全体を見渡したマスタープランとして下記のとおり位置づけされています。

■ 関連計画の位置づけ

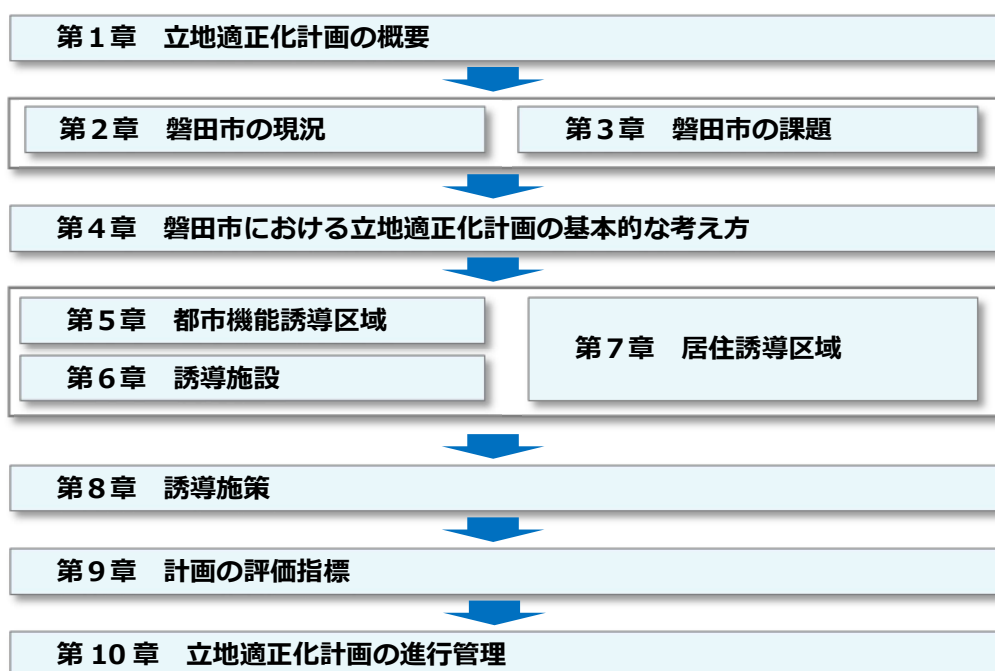


4. 計画の構成

(1) 計画書の構成

本計画書の構成は、以下のとおり本市の現況や都市構造の分析等から導き出される課題を整理し、立地適正化計画の基本的な考え方を検討の上、都市機能誘導区域や誘導施設、居住誘導区域の設定など計画を実現するために必要な事項をとりまとめます。

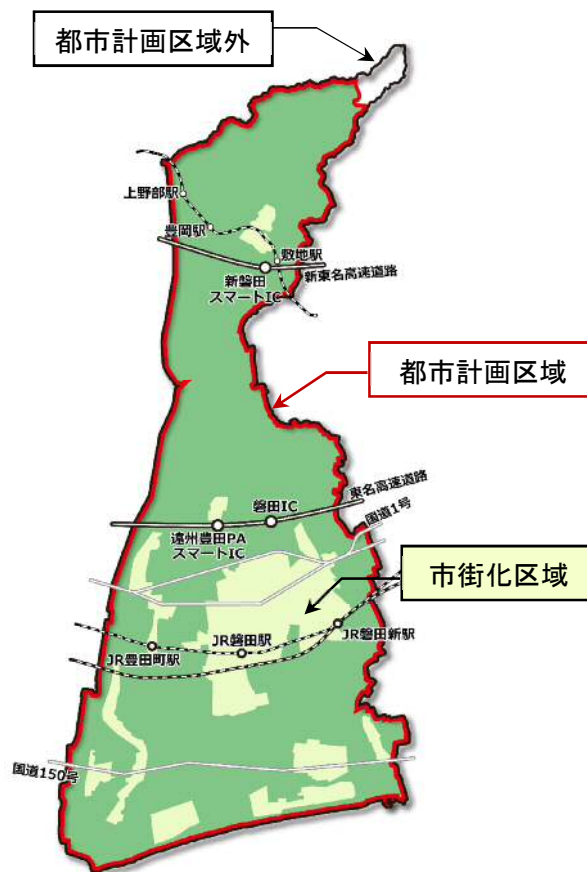
■ 計画書の構成



(2) 計画区域

立地適正化計画の計画区域：都市計画区域

本計画を策定することのできる区域は、都市再生特別措置法第81条第1項に基づき都市計画区域（市北部の山間部を除く）を対象とし、都市機能及び居住の誘導区域や誘導のための施策については、市街化区域内を対象に設定します。



(3) 計画期間

計画期間：平成30年～平成49年

本計画の計画期間は、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、磐田市都市計画マスタープランの計画期間である平成30年から平成49年までとします。

また、本計画は概ね5年毎に評価指標により効果の検証を行うことを基本とし、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の改定等の際は、必要に応じて見直しを行うものとします。

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】平成29年3月

【計画期間】平成29～38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) 静岡県区域マスタープラン

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

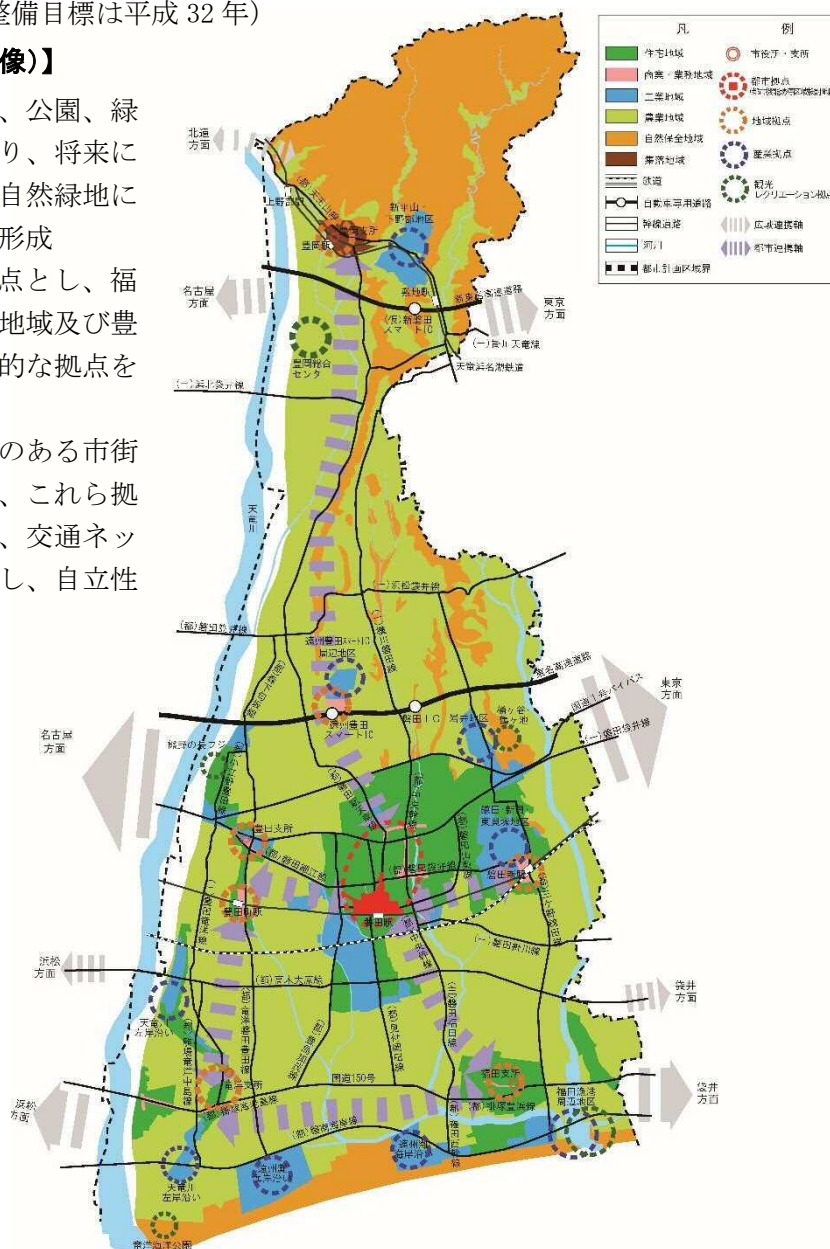
【策定】平成 29 年 3 月

【目標年次】平成 42 年（整備目標は平成 32 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

(将来市街地像図)



(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、将来にわたり一定の人口密度を保てるエリアに医療・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 JR 磐田新駅周辺は、にぎわい創出と地域住民の日常生活に必要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】平成 30 年 3 月

【計画期間】平成 30～49 年※策定中

【将来都市像】まちの活力が時代に持続する都市 磐田

【都市づくりの目標】

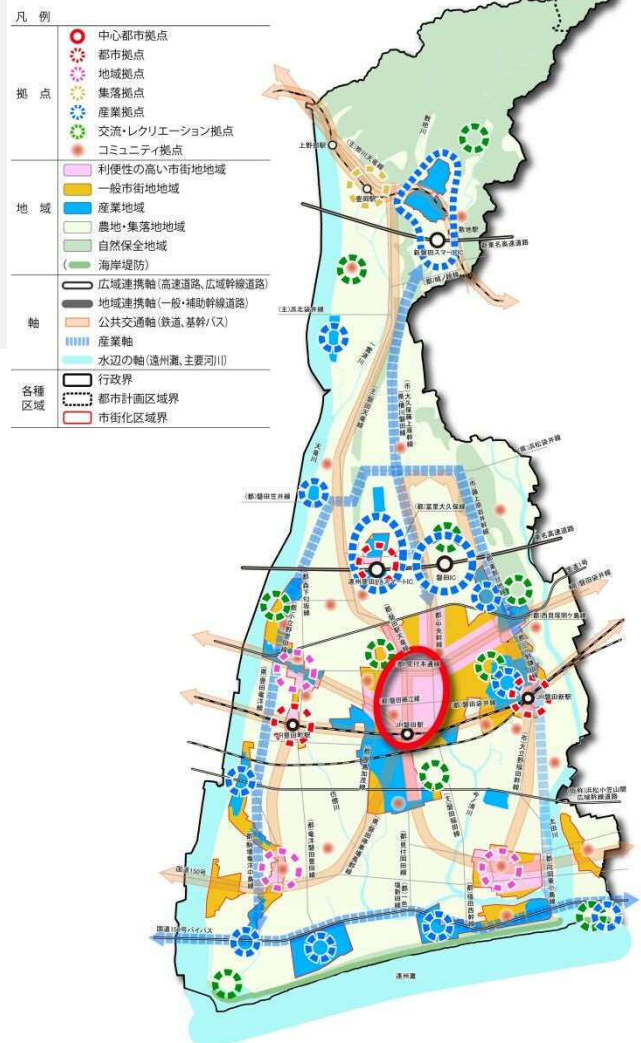
- ・ 磐田市の特性を活かした「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」型の都市づくり
- ・ 広域都市基盤を活かした市の活力を高める都市づくり
- ・ 効果的な都市基盤整備や土地利用の適正誘導による安全性の高い都市づくり
- ・ 地域の特性を活かした官民連携による都市づくり

【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や自然との共生を実現する
- ②産業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割合が減少し高齢者人口割合は増加、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

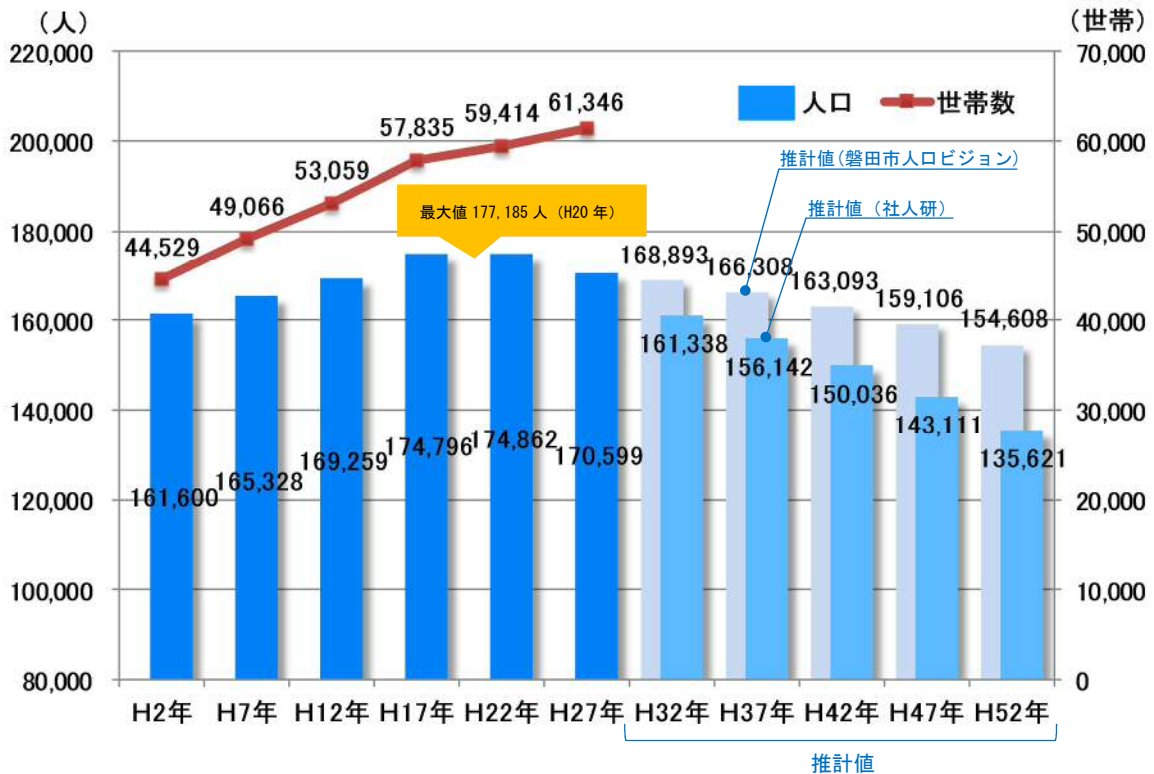
1) 人口・世帯の推移

本市の総人口は、平成20年をピークに平成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（平成52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。

(人口・世帯の推移)



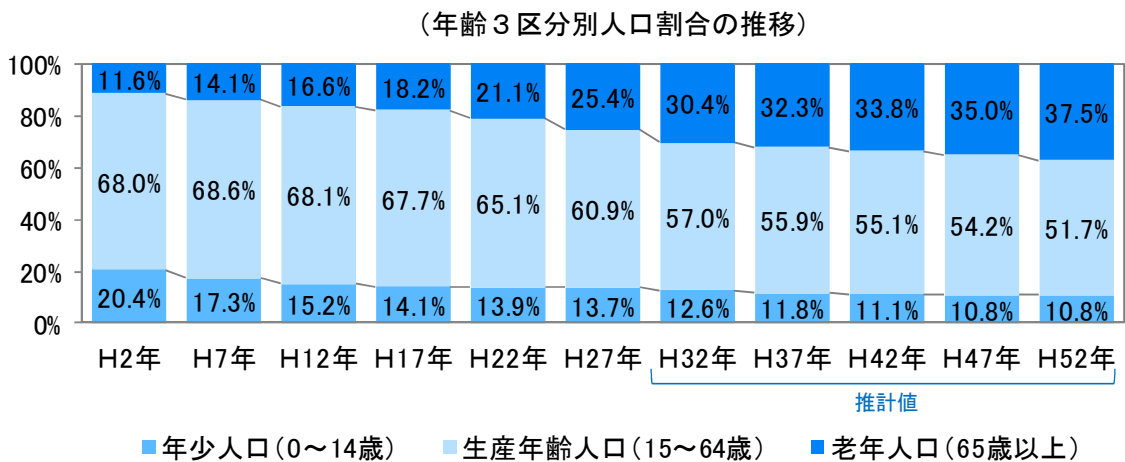
出典：第2次磐田市総合計画、推計値は磐田市人口ビジョン及び国立社会保障・人口問題研究所、世帯数は国勢調査（総務省統計局）

2) 年齢別人口割合の推移

年少人口割合（0～14歳）は、昭和60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。

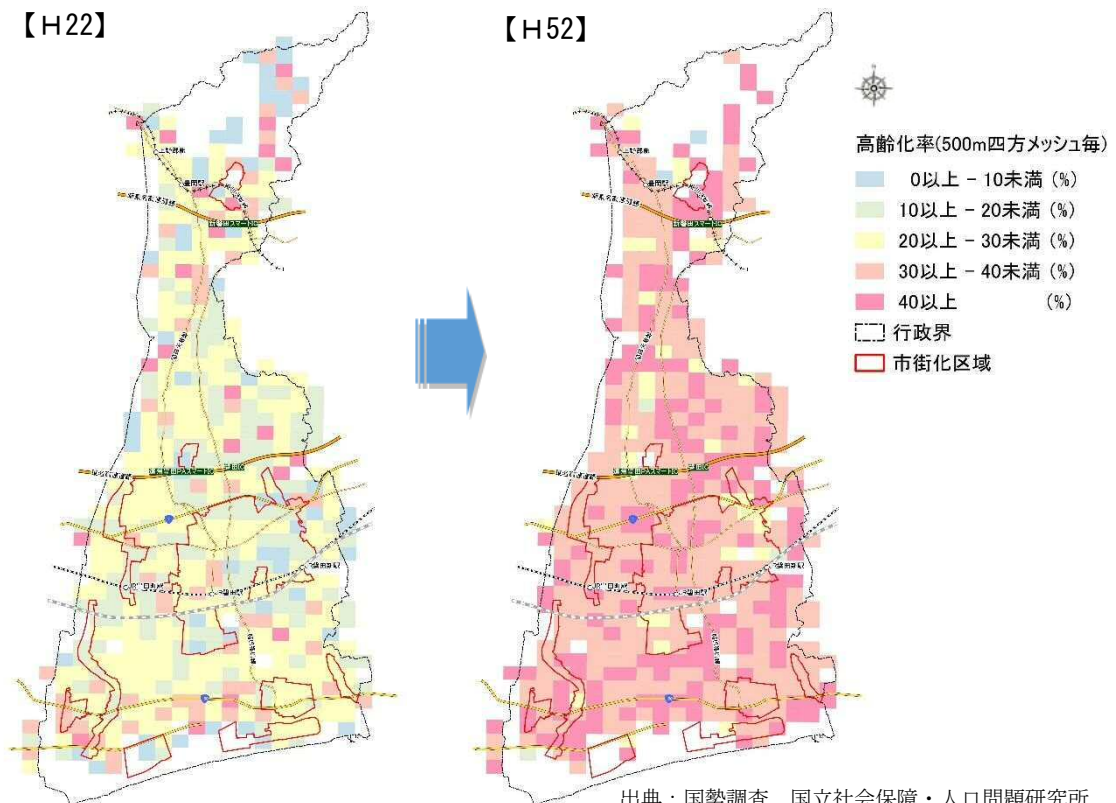
生産年齢人口割合（15～64歳）は、平成7年をピークに減少傾向にあり、今後も減少が続くと予測されています。

老年人口（65歳以上）は増加傾向にあり、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。



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))



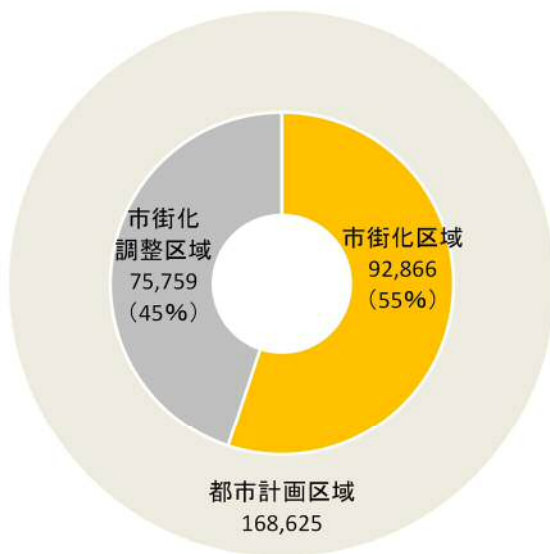
3) 区域区分ごとの人口構成

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別では、約 18%が居住できない工業専用地域です。

平成 22 年の人口構成では、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。

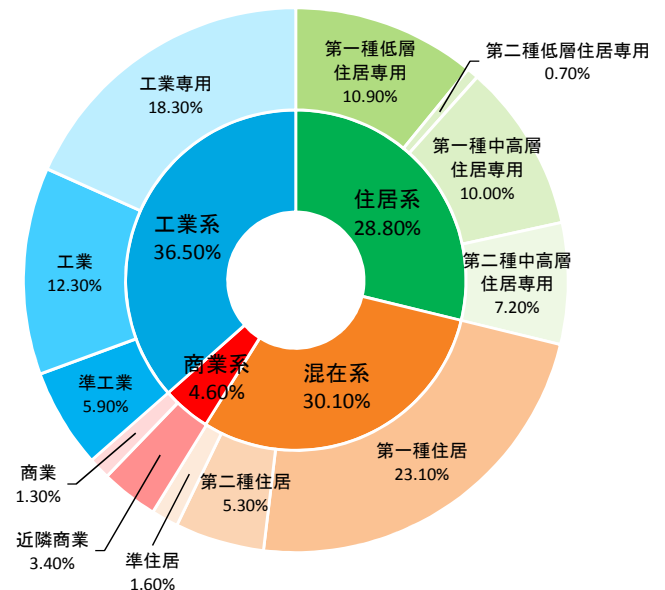
平成 17 年までの人口増加は、その多くが市街化区域内での増加となっており、区域区分制度により、一定のコンパクト化が図られています。

(区域区分ごとの人口構成比)



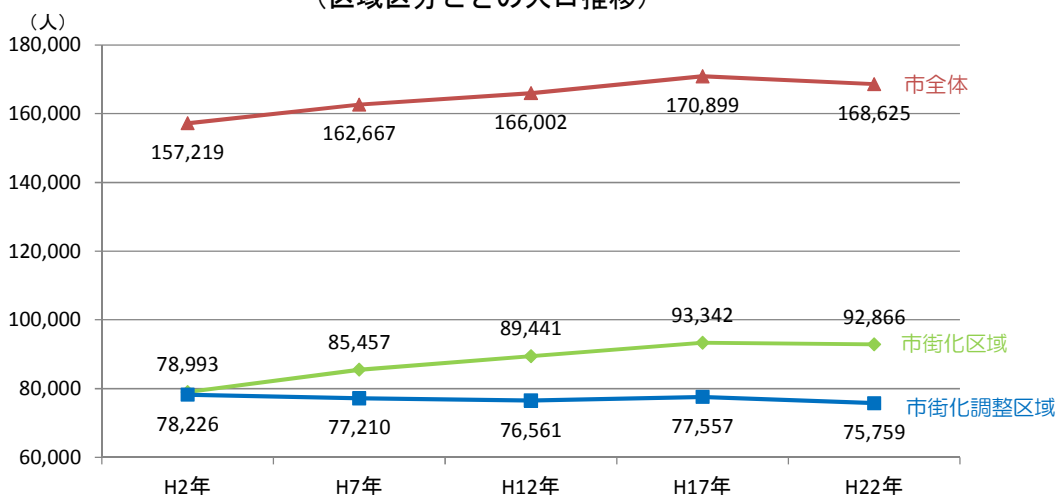
出典：都市計画基礎調査 (H23)

(用途地域の面積構成比)



出典：国勢調査 (H22)

(区域区分ごとの人口推移)



出典：都市計画基礎調査 (H23)

4) 人口密度の動向

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、平成2年から平成22年にかけて僅かに上昇していますが、平成52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。

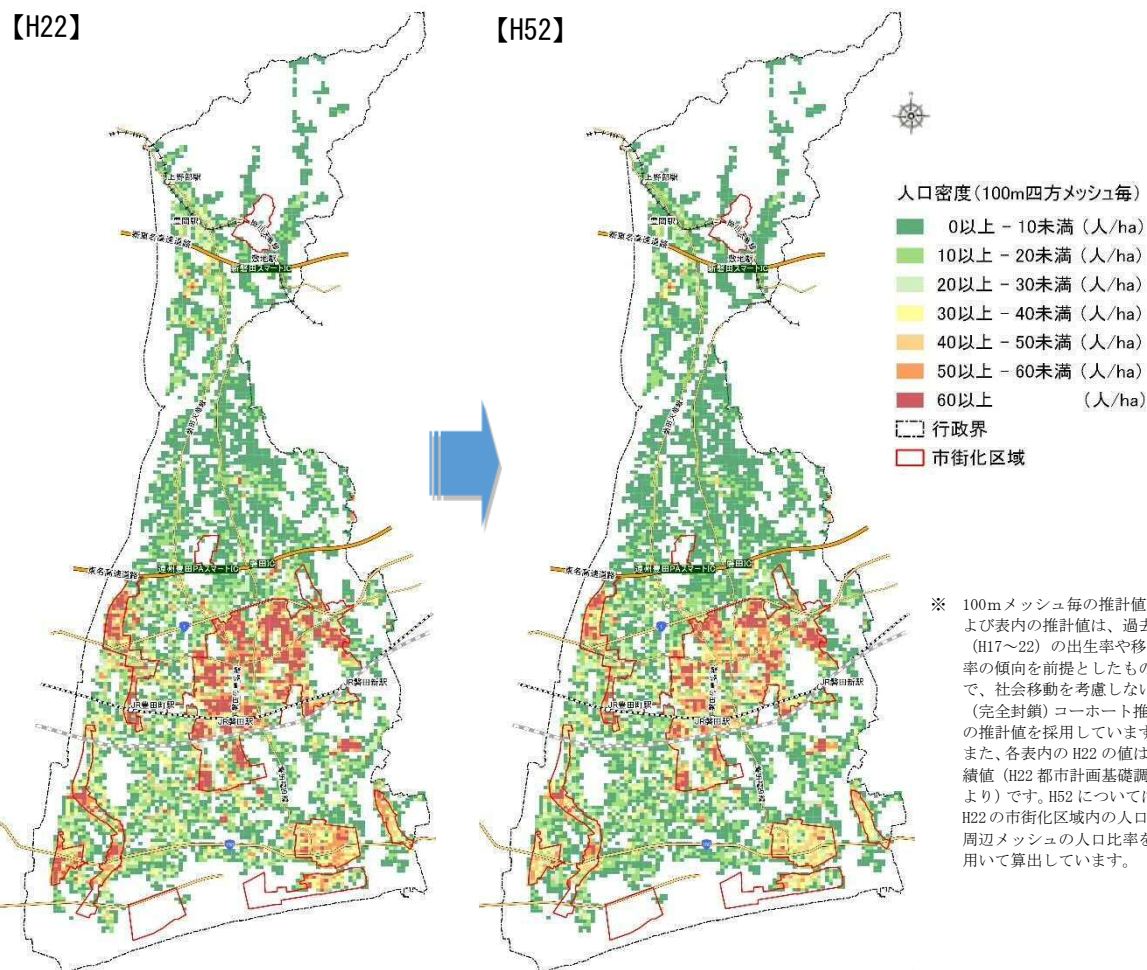
市街化調整区域の人口密度は、平成2年から平成22年にかけて横ばいの状況となっていますが、平成12年から平成22年にかけて宅地化が進行したことにより、10人/ha未満の低密度なエリアが拡大しています。

(人口密度の推移 (500mメッシュ毎))

単位：人/ha

	H2	H7	H12	H17	H22
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)



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

(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

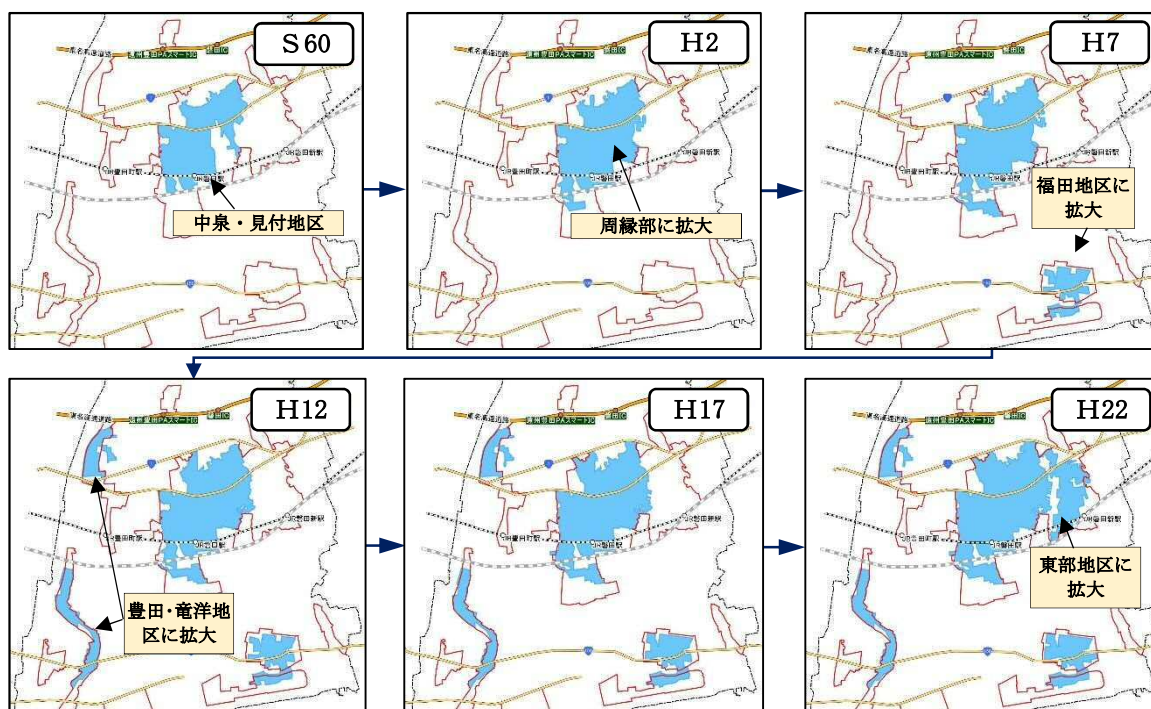
1) 人口集中地区 (DID 地区) の変遷

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、地区内人口が昭和 60 年から平成 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)
S60年	31,902	570	56.0
H2年	35,364	700	50.5
H7年	44,793	890	50.3
H12年	57,080	1,140	50.1
H17年	61,666	1,215	50.8
H22年	68,790 (対S60:約2.2倍)	1,477 (対S60:約2.6倍)	46.6



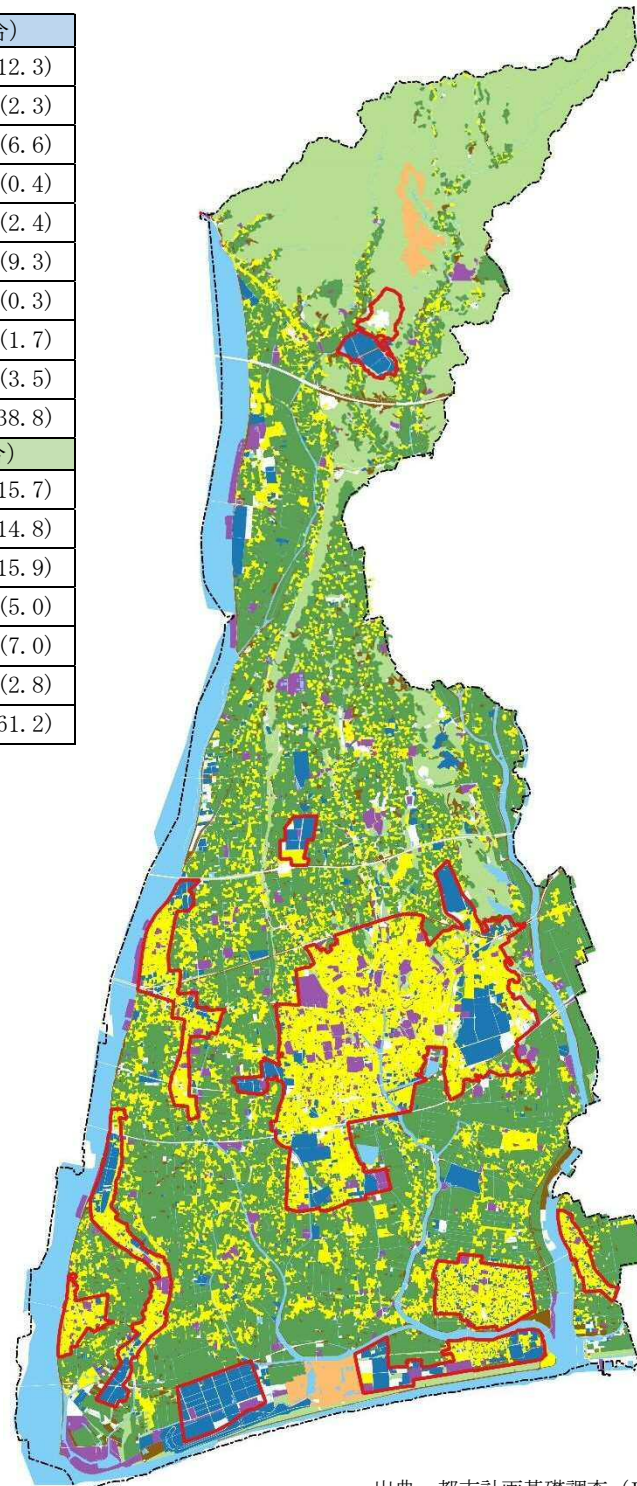
出典：都市計画基礎調査

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)	

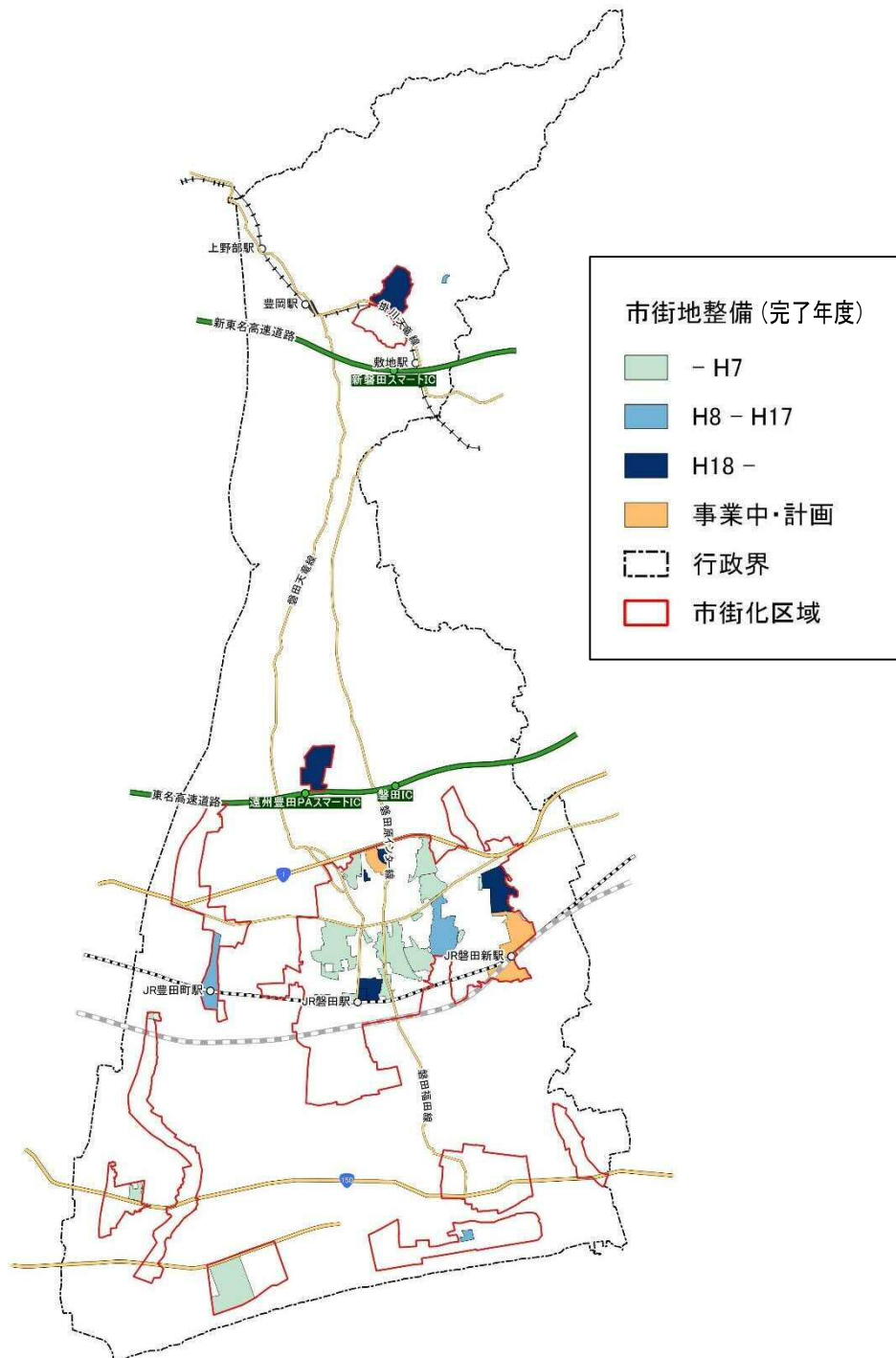


出典：都市計画基礎調査（H23）

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593ha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 (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※）、農用地区域（3,955.2ha※）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※）、自然環境保全地域（50.5ha※）、海岸保全地域（217.2ha※）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、その他保安林区域1箇所、災害危険区域1箇所などが指定されています。

※平成23年時点

(法規制の状況)

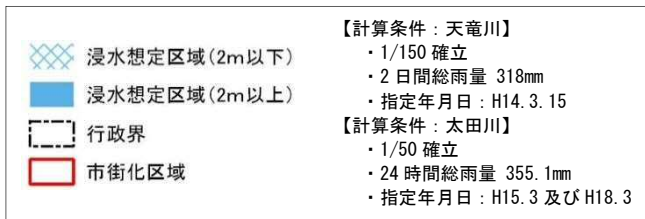


2) 洪水浸水想定区域の状況

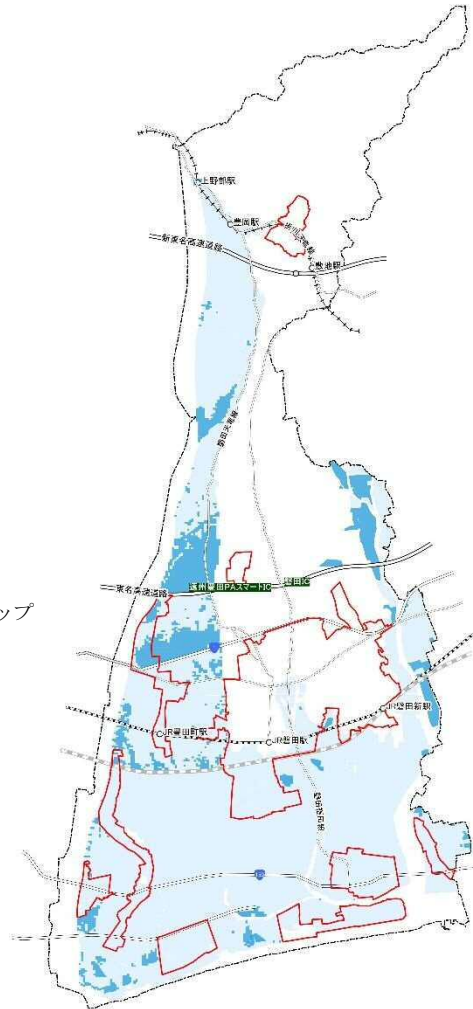
(参考：洪水浸水想定区域)

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)、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：磐田市天竜川浸水想定区域マップ、磐田市太田川浸水想定区域マップ

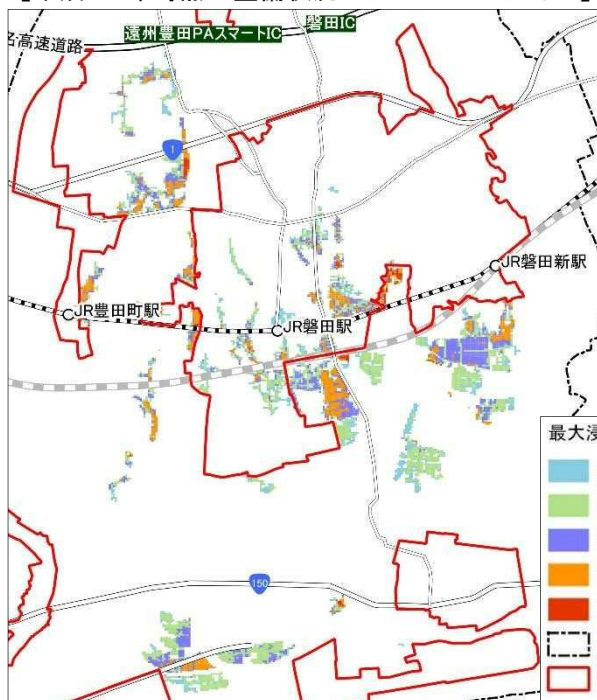


(平成 16 年 11 月の集中豪雨に基づく洪水浸水想定箇所)

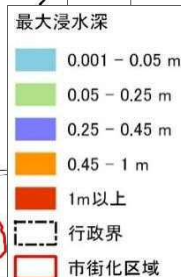
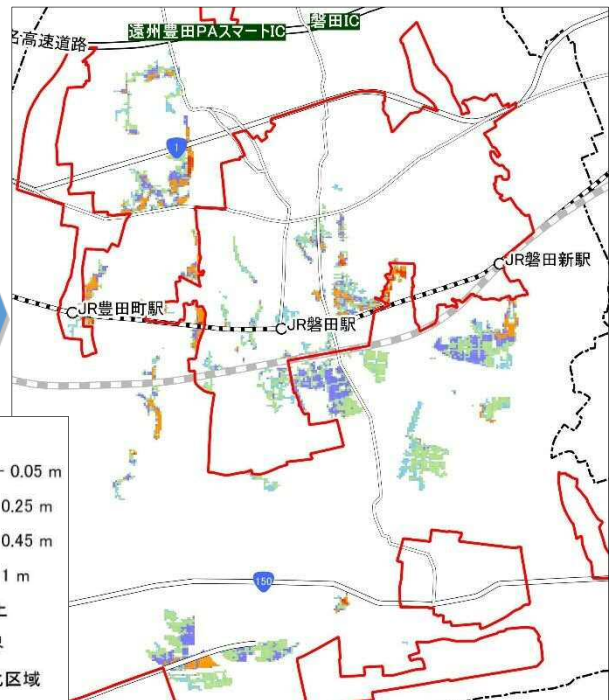
【近年の集中豪雨の状況】

	平成 10 年 9 月 洪水	平成 16 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

【平成 16 年時点の整備状況でシミュレーション】



【平成 26 年時点の整備状況でシミュレーション】

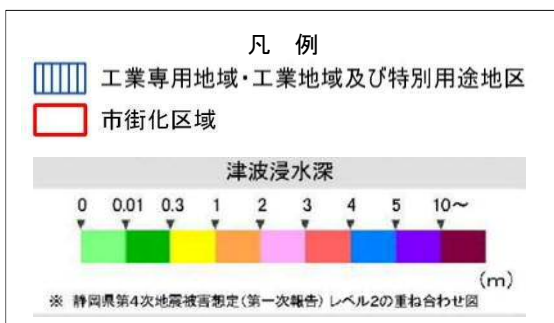
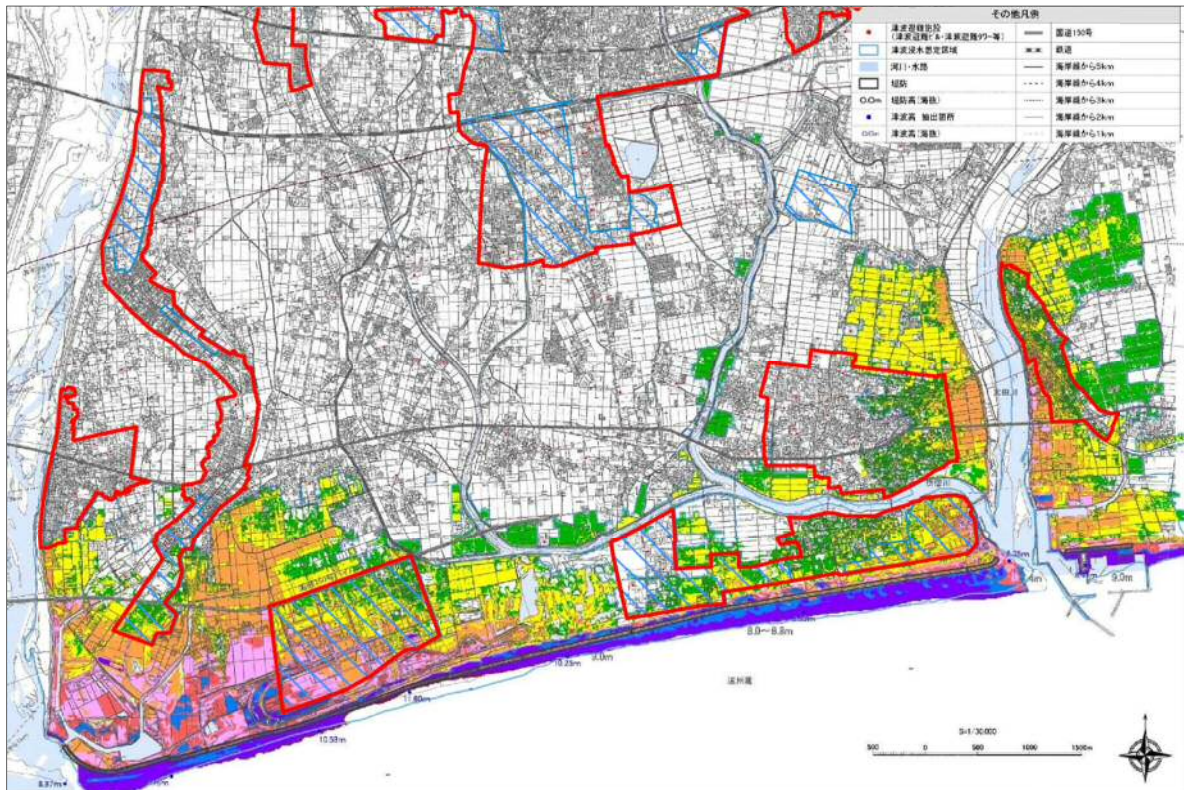


出典：仿僧川流域総合的治水対策予想解析結果

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」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（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

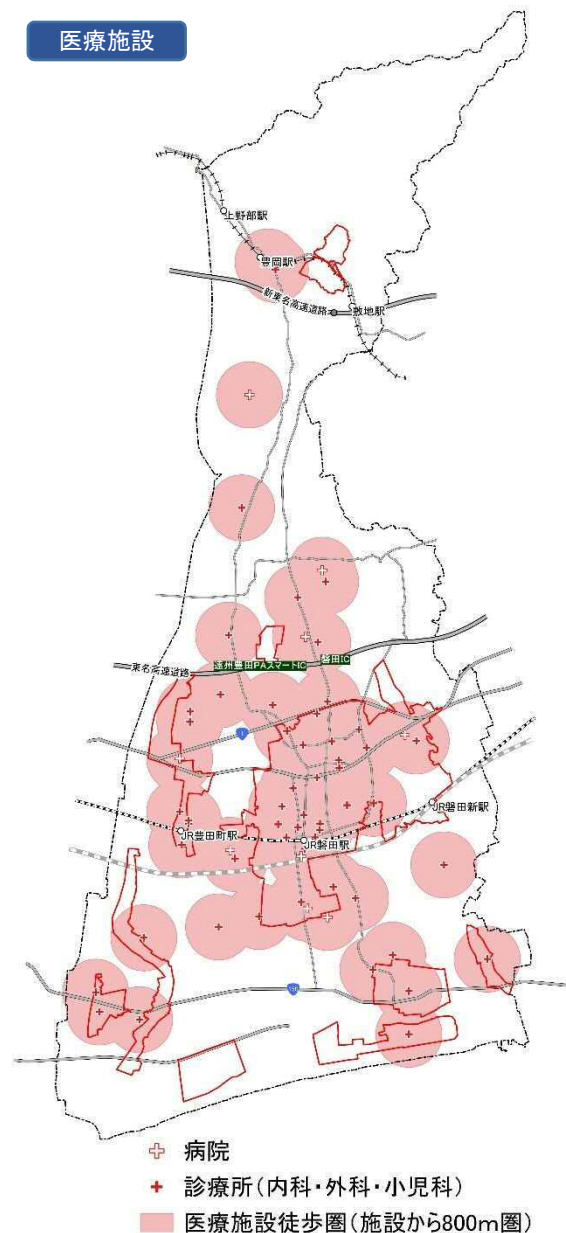
1) 生活サービス施設の立地状況

※「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。



※いわた医療・介護ガイドブック 2016年版 (平成 28年 2月)

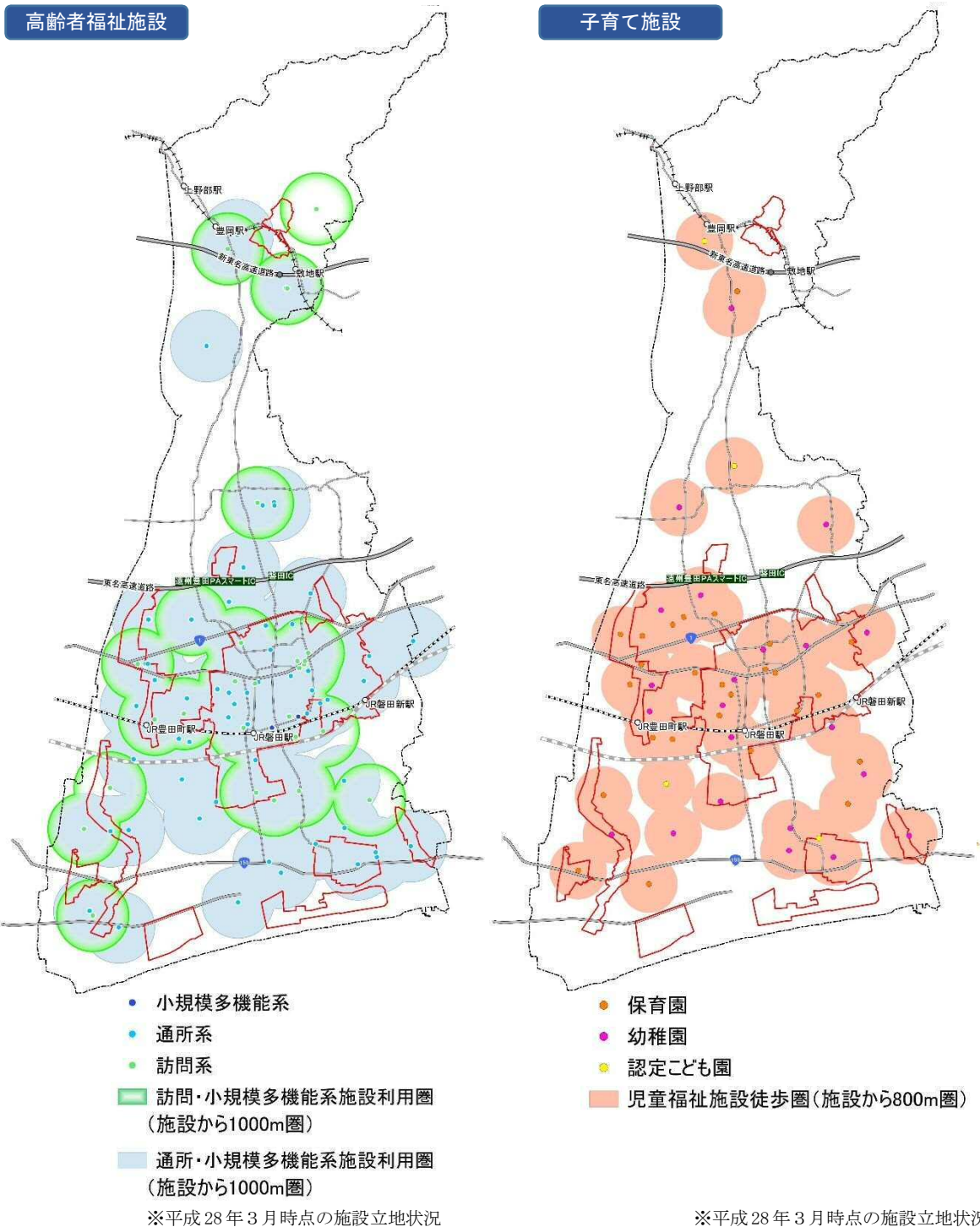
② 高齢者福祉施設

※厚生労働省の「地域包括ケアシステム」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。

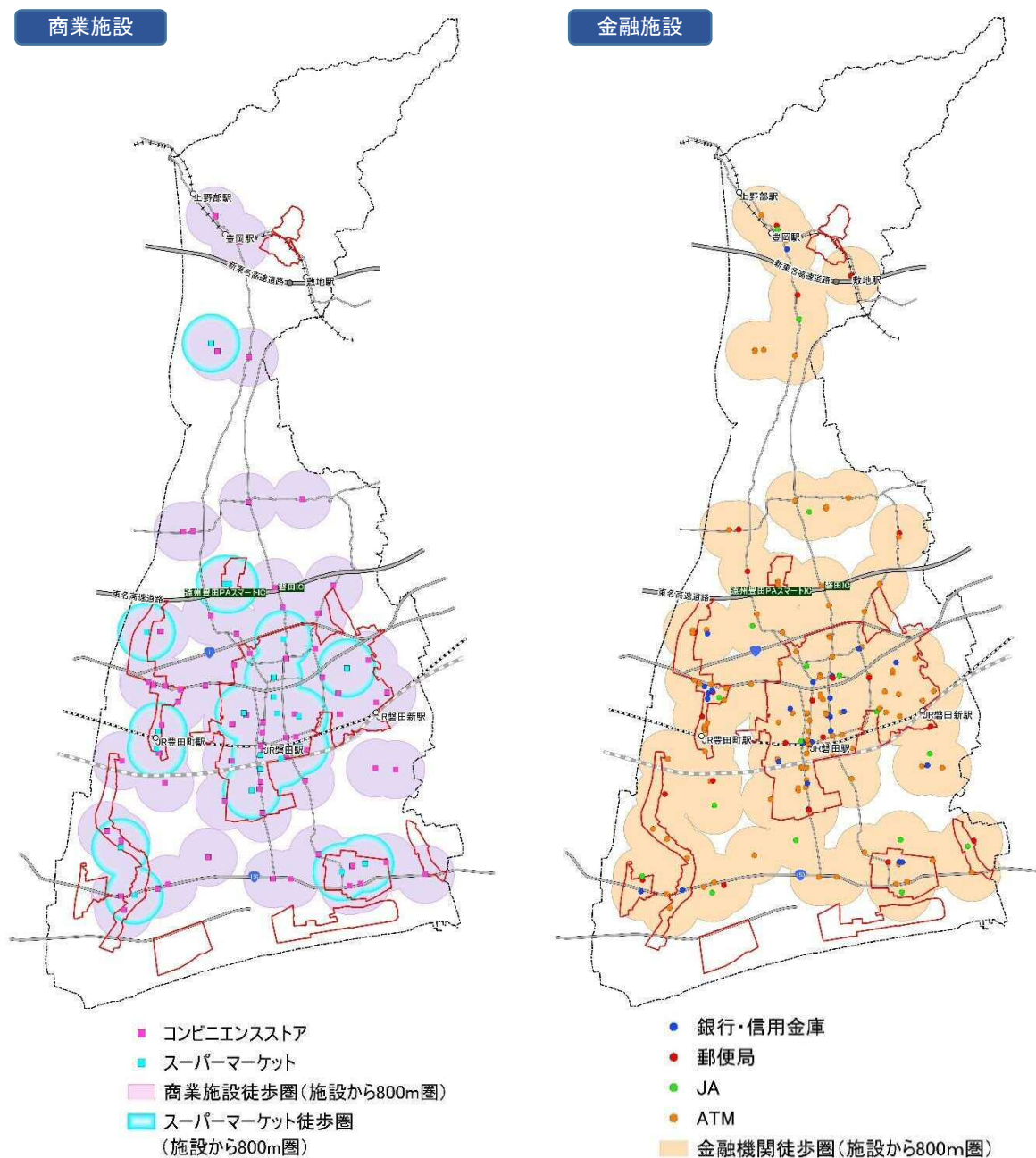


④ 商業施設

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 ケ所、信用金庫が 20 ケ所、郵便局が 23 ケ所、JA が 17 ケ所、ATM が 92 ケ所立地しています。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。



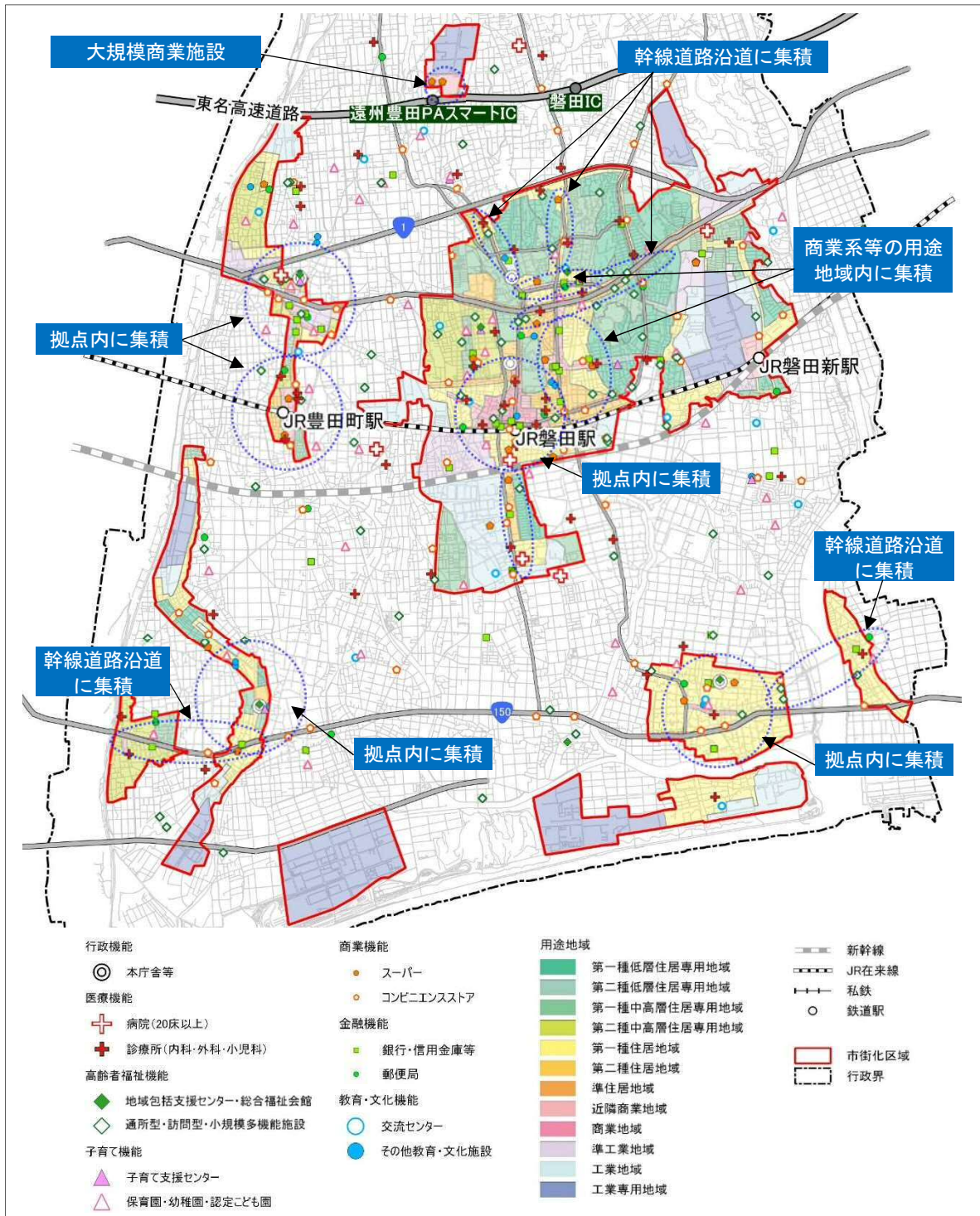
※平成 28 年 3 月時点の施設立地状況

※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、平成 22 年から平成 52 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

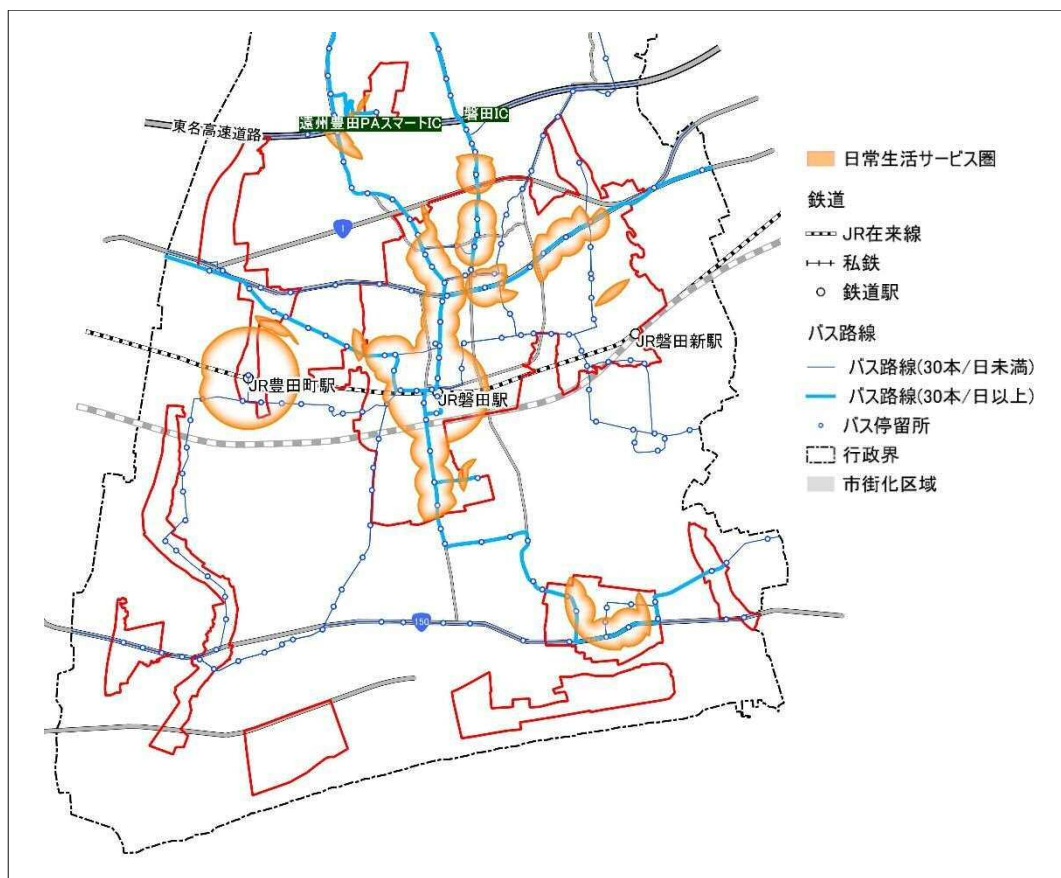
（日常生活サービス圏の人口カバー率）

	圏域面積 (面積カバー率)	圏域人口 (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 (33.7%)

※下段カッコは人口カバー率

※総人口：H22 年 168,625 人（国勢調査）、H52 年 135,621 人（社人研）

※市街化区域内人口：H22 年 77,253 人、H52 年 63,609 人（GIS による計測）



(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

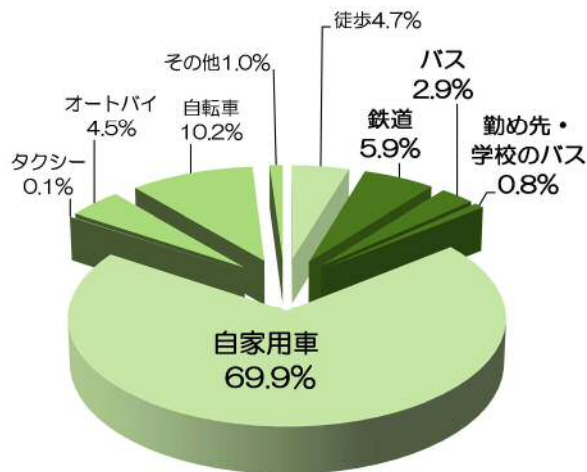
1) 公共交通の状況

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、平成 32 年には 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。

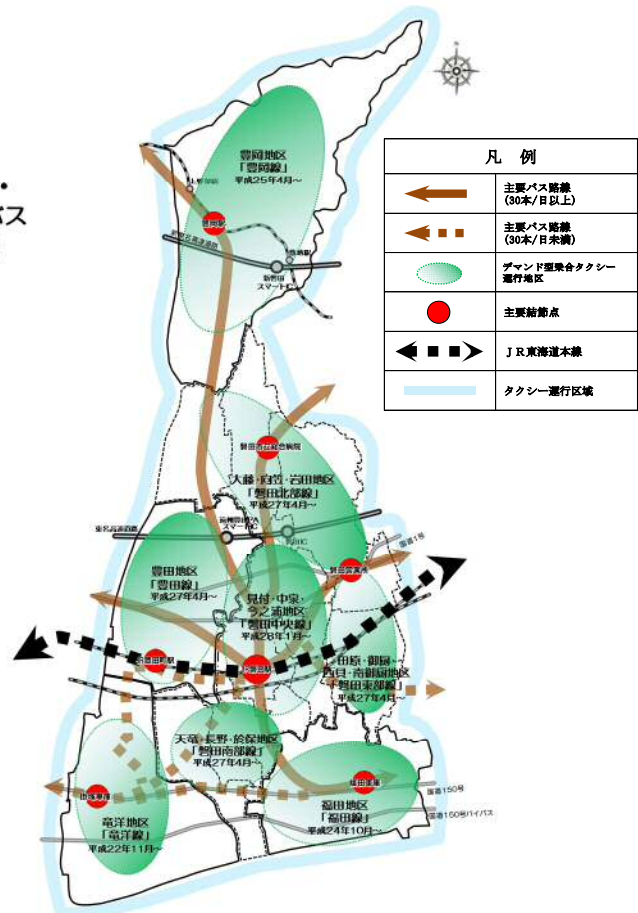
本市の移動分担率は自家用車が7割近くを占めており、その依存度は年々高まっています。一方で、鉄道・バスといった公共交通手段の分担率は1割に満たず、利用者数の減少からバス路線の縮小が続いています。このような中、交通の不便な地域を補完するためデマンド型乗合タクシーが導入されています。

(市内の移動分担率)



出典：国勢調査 (H22)

(公共交通ネットワーク)



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、平成22年から平成52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。

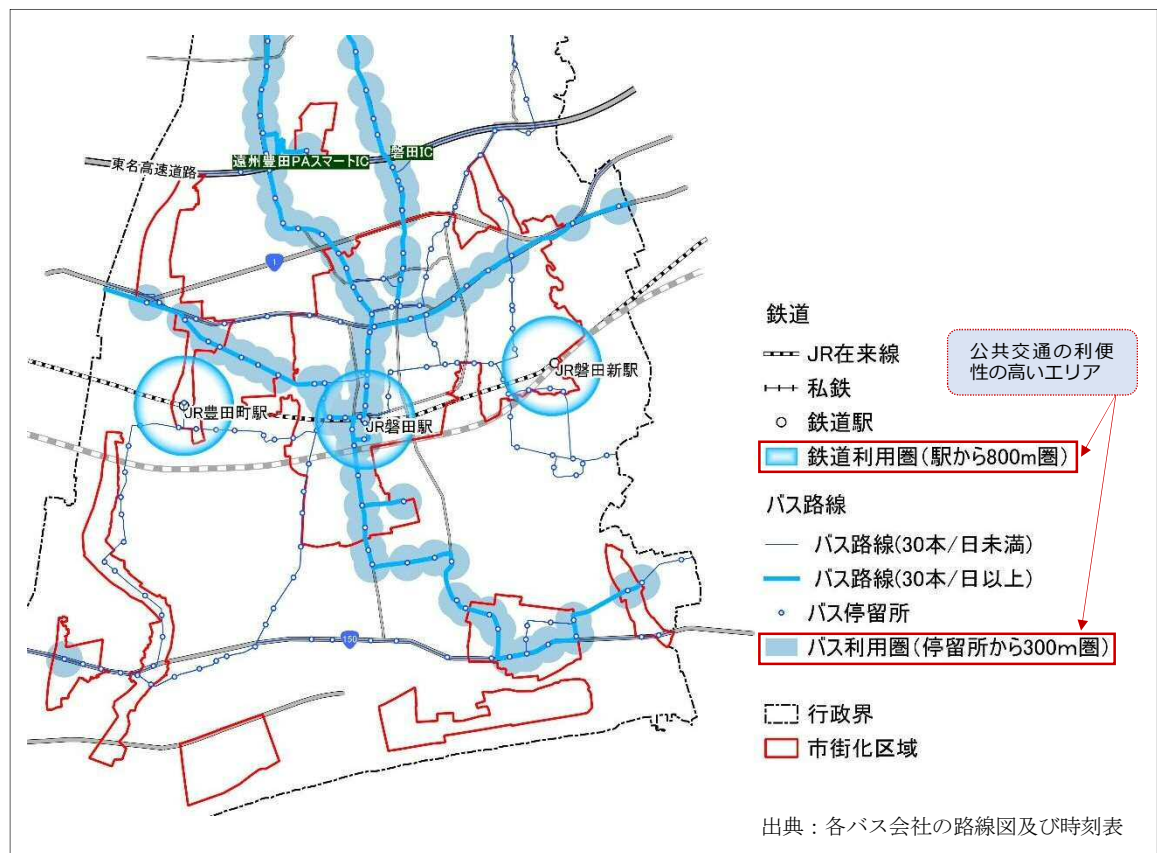
(基幹的交通路線（利便性の高い公共交通路線）の利用圏)

	H22		H52	
	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

※総人口：H22年 168,625人（国勢調査）、H52年 135,621人（社人研）

※市街化区域内人口：H22年 77,253人、H52年 63,609人（GISによる計測）



(6) 財政等の状況

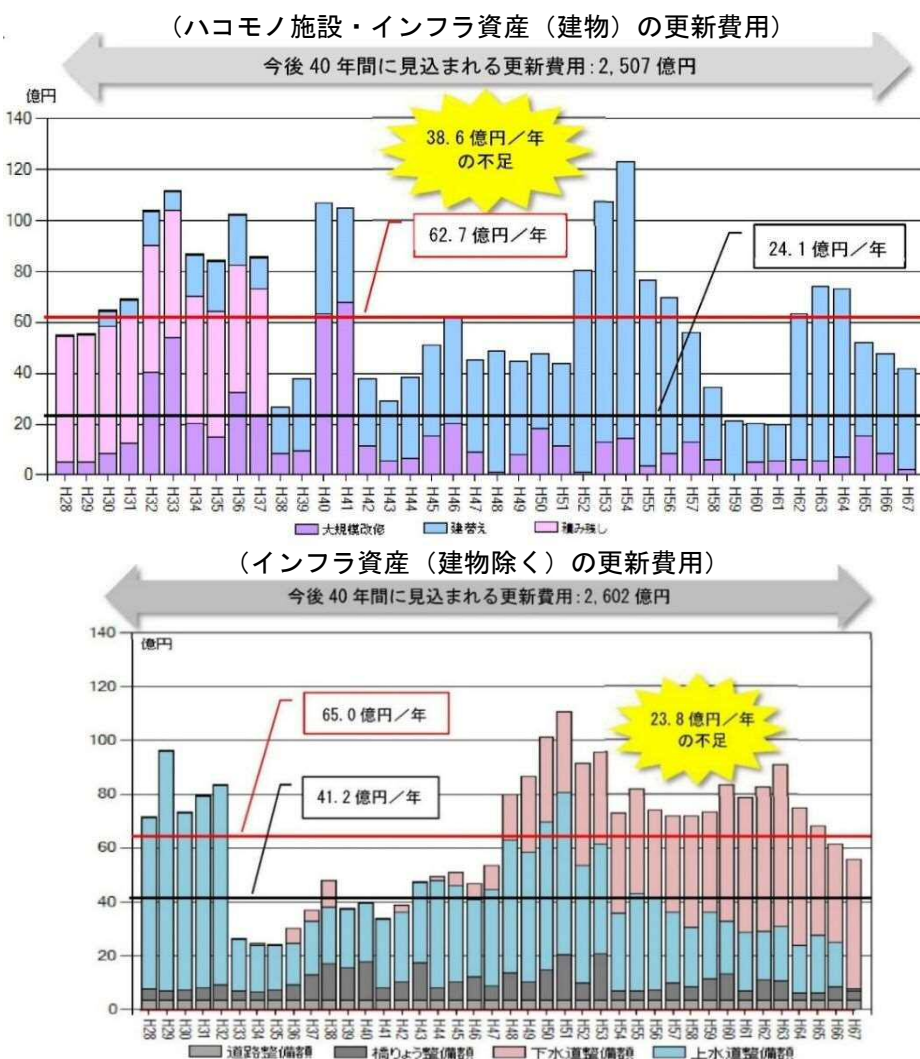
財政等の状況のまとめ

- ・ 自主財源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
- ・ 高齢化による扶助費の増加
- ・ インフラの老朽化に対応した維持管理更新コストの増大が懸念される

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（建物）は、昭和40年代から昭和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昭和20年から昭和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。

平成23から平成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23.8億円の不足が生じることになります。



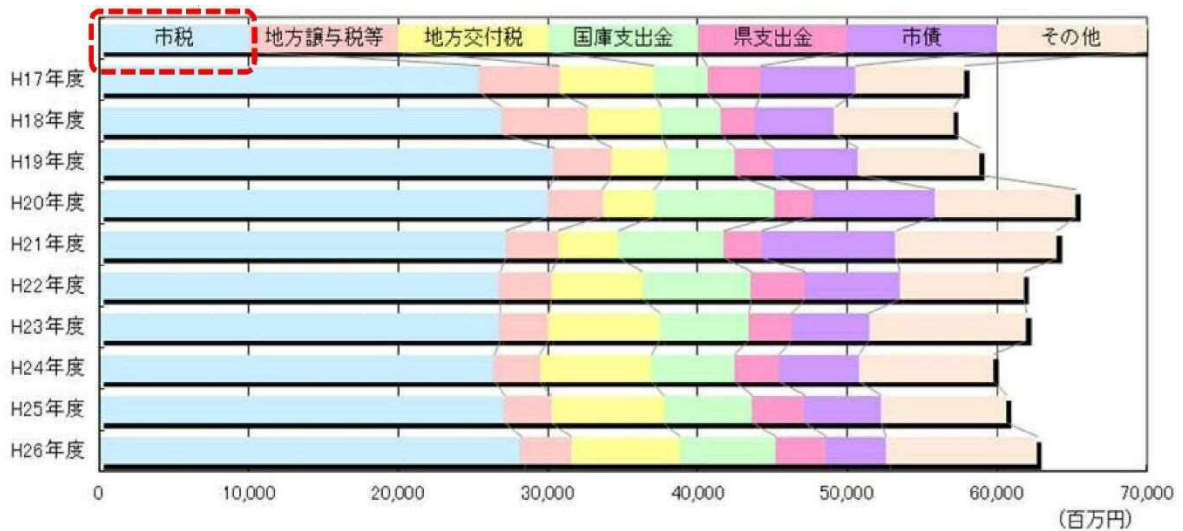
2) 財政の状況

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。

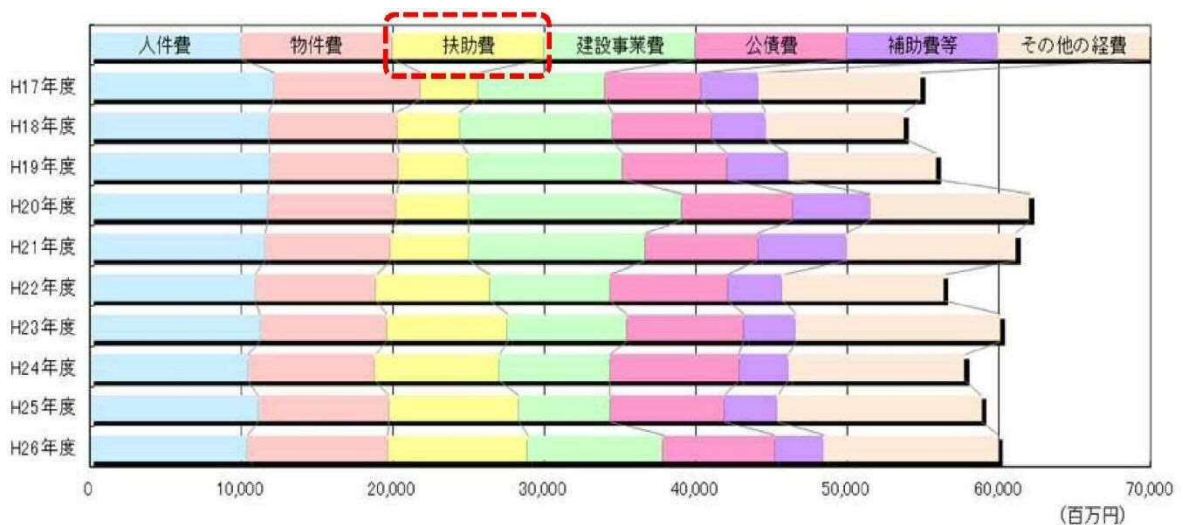
歳出状況を性質別に見ると、任意では削減しにくい義務的経費が約半数を占めています。特に、生活保護や医療費助成等に係る扶助費の占める割合が年々高まっており、今後高齢化の進展する中で、さらなる増加が想定されます。

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（H27）

3) 地価の状況

過去10年間の地価公示価格の推移を見ると、市全域で下落傾向にあり、平成21年以降に下落の幅が大きくなっています。

中心市街地内については、中心都市拠点・地域拠点内と比較して平成18年からの変動率が小さいものの、10年間の地価の平均価格低下が最も著しくなっています。

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。

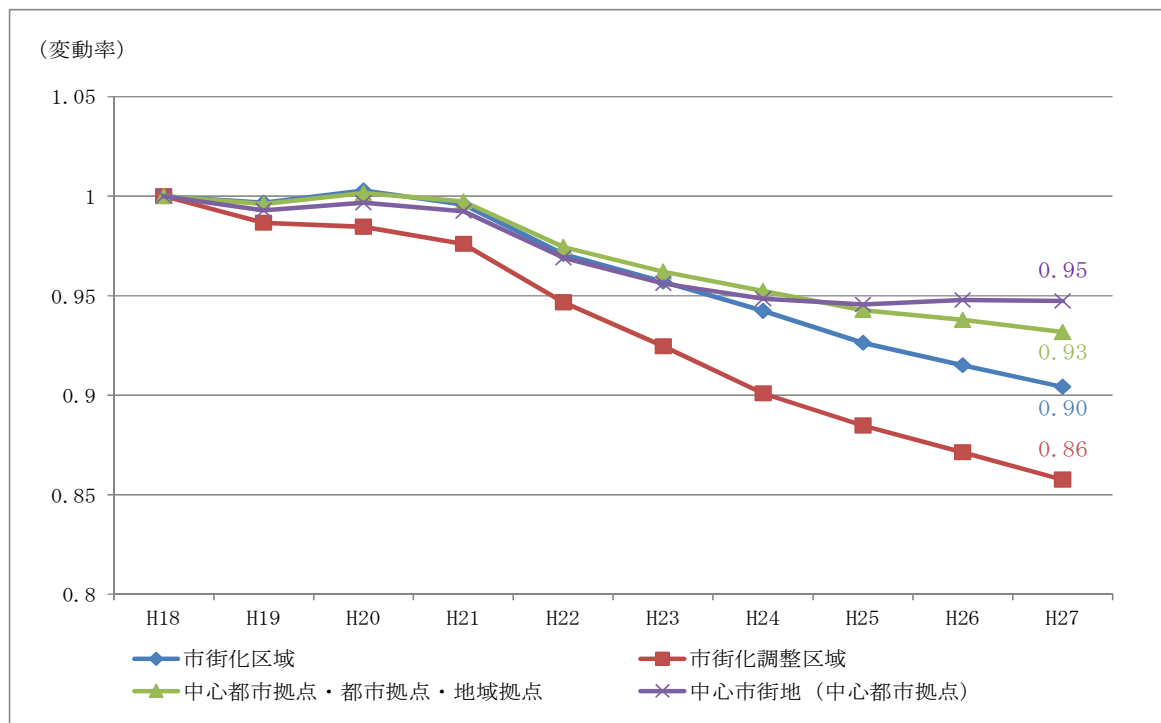
(地価の平均価格推移)

単位：円

	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
市街化区域	61,464	62,100	62,476	62,114	60,595	59,752	59,014	58,276	57,833	57,348
市街化調整区域	37,583	37,540	37,480	37,160	36,040	35,200	34,320	33,740	33,280	32,800
中心都市拠点・都市拠点・地域拠点	70,683	72,809	73,182	72,864	71,136	70,173	69,518	68,945	68,718	68,373
中心市街地(中心都市拠点)	75,611	74,989	75,256	74,911	73,078	72,033	71,467	71,267	71,444	71,411

※中心都市拠点：JR磐田駅周辺　都市拠点：JR豊田町駅周辺・JR磐田新駅周辺
地域拠点：旧来からある豊田地区・竜洋地区・福田地区の中心部

(地価の変動率推移)



※過去10年間(平成18年～27年)のデータがそろっている地点を対象とし、変動率は平成18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：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

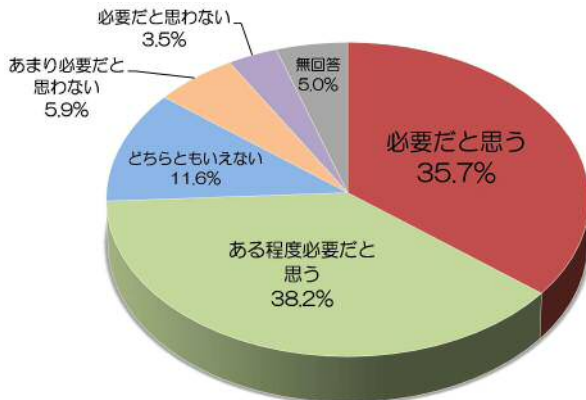
今後のまちづくりにおいては、「水害・土砂災害に対する防災対策」、「災害に強い市街地づくり」、「交通弱者の移動手段の確保」等が重要視されています。

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%

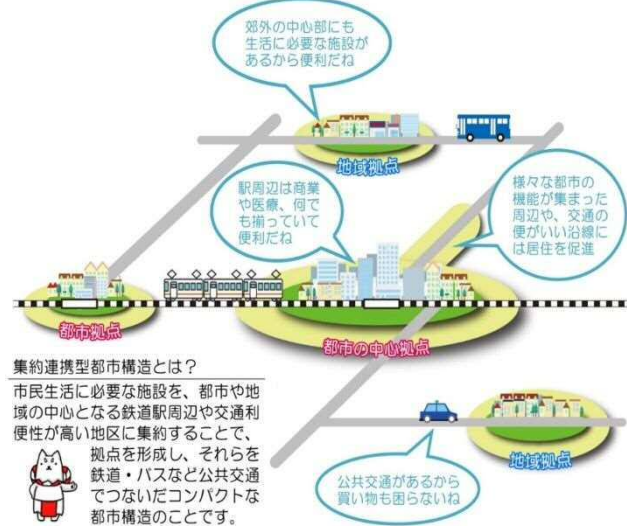
※割合：重要・やや重要な回答割合

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。



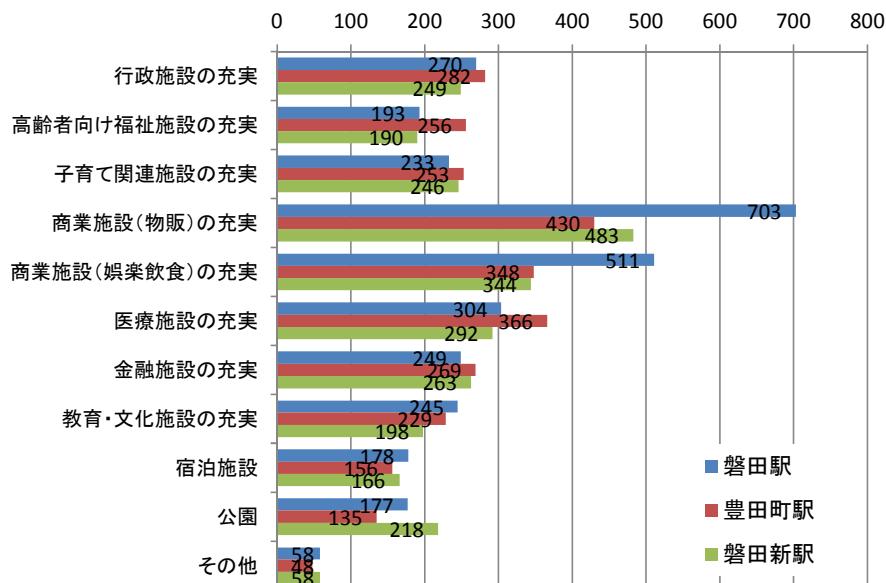
集約連携型都市構造のイメージ



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 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」、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。



第3章

磐田市の課題

1. 都市構造上の課題と対応

1. 都市構造上の課題と対応

★磐田市の現況分析から、以下のとおり本市の都市構造上の課題と求められる対応について整理しました。

(1) 人口動向に関する課題と対応 ⇒第4章 方針1・2へ

課 題	対 応
<ul style="list-style-type: none"> ● 総人口は平成20年をピークに今後も減少し、市街化区域においても減少が予測されている【⇒P20 人口・世帯の推移】 ● 年少、生産年齢人口割合が減少する一方で高齢者数、高齢化率は上昇【⇒P21 年齢別人口割合の推移】 ● 特に中心市街地での人口密度が低下【⇒P23 人口密度の動向】 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口減少、少子高齢化を前提としたまちづくり ● 人口減少下での居住環境の確保 ● 人口減少を緩やかにするための定住促進 ● 過度に車に頼らず、徒歩や自転車での暮らしを可能とする都市構造の構築 ● 人口減少下での地域コミュニティの維持

(2) 土地利用等に関する課題と対応 ⇒第4章 方針1へ

課 題	対 応
<ul style="list-style-type: none"> ● DID地区が拡大する一方で地区内の人口密度は低下（市街地拡散・低密度化）【⇒P24 人口集中地区(DID地区)の変遷】 ● 計画的な市街地開発事業が実施されているが完了から40年以上経過している地区では空き家等の発生が懸念される【⇒P26 市街地整備の状況】 	<ul style="list-style-type: none"> ● 区域区分制度により、市街地の拡散、低密度化の抑制、郊外開発の抑制を図る ● 空き家対策（利活用・撤去）

(3) 生活サービス施設の立地に関する課題と対応 ⇒第4章 方針2・3へ

課 題	対 応
<ul style="list-style-type: none"> ● 医療、福祉、子育て施設は、幅広く分布しサービス水準は高いが、人口減少下でサービスが維持できるかが重要となる【⇒P30～P32 生活サービス施設の立地状況】 ● 生活サービス施設及び基幹的公共交通の全てのサービスを徒歩圏で利用できる利便性の高いエリアにおいても、人口減少が予測されている【⇒P34 生活の利便性が高いエリアの状況】 ● JR磐田新駅周辺には、地域の生活利便の向上を図る生活サービス施設が必要【⇒P33 生活サービス施設と行政施設の集積状況】 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口減少下での生活サービス施設の維持 ● 生活サービス施設の利用者確保 ● 不足している生活サービス施設の誘導 ● 不足機能を補完するための公共交通を確保 ● JR磐田新駅周辺には、民間活力の活用等、効果的に都市機能を誘導

(4) 公共交通に関する課題と対応 ⇒第4章 方針3へ

課 題	対 応
<ul style="list-style-type: none"> ● 鉄道・バスの利用が1割未満であり、バス路線の縮小が続いている 【⇒P35 公共交通の状況】 ● 基幹的公共交通沿線においても人口減少が予測されており、利用者の確保が必要 【⇒P36 路線バスの状況】 ● 人口密度が高い豊田・竜洋地区等において基幹的公共交通路線が確保されていない 【⇒P36 路線バスの状況】 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人口減少下での既存交通網の維持と利用者の確保 ● デマンド型乗合タクシーの充実

(5) 災害等に関する課題と対応 ⇒第4章 方針4へ

課 題	対 応
<ul style="list-style-type: none"> ● 津波、土砂災害等の災害リスクがあるエリアが広範囲にわたっており、市街化区域内においても一部存在している 【⇒P27～P29 法規制・防災等の状況】 	<ul style="list-style-type: none"> ● 災害リスクの高い箇所における住宅開発の抑制 ● 災害リスクの少ないエリアへ居住を誘導 ● 施設整備等による防災機能の向上や災害発生時の迅速な情報提供により人的・物的被害の軽減を図る

(6) 財政に関する課題と対応 ⇒第4章 全ての方針に関連

課 題	対 応
<ul style="list-style-type: none"> ● 老朽化する公共施設の維持管理コストの増大 【⇒P37 公的不動産の状況】 ● 人口減少や高齢化により自主財源の確保が困難になり財政規模が縮小 【⇒P38 財政の状況】 ● 高齢化による民生費の増大 【⇒P38 財政の状況】 	<ul style="list-style-type: none"> ● 財政規模の縮小を前提としたまちづくり ● 公的不動産や民間活力の活用 ● コンパクトにまとまりある都市構造により効率的な都市経営を進める ● 立地適正化計画による補助金等の活用、民間投資の活性、民間施設の誘導

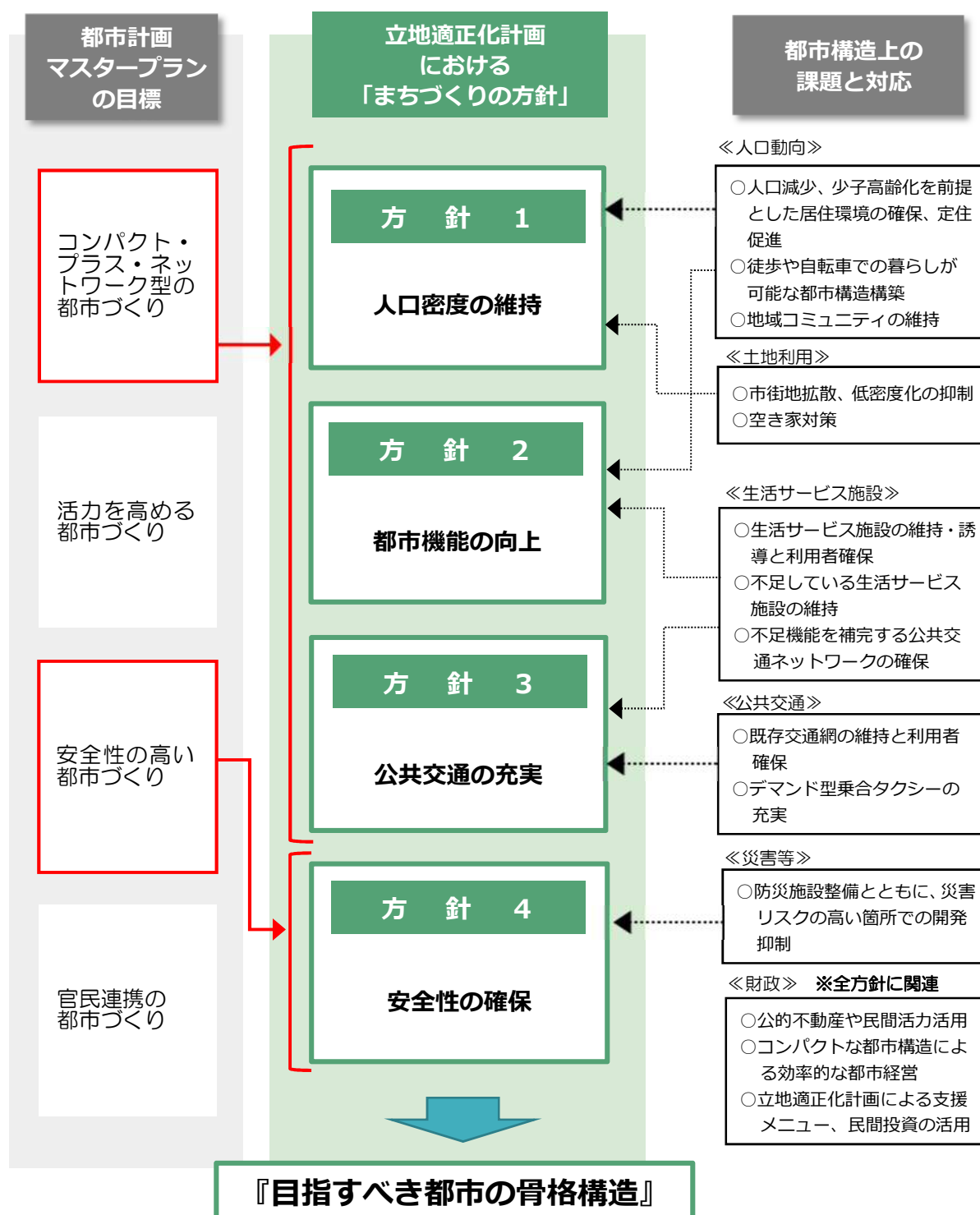
第4章

磐田市における 立地適正化計画の 基本的な考え方

1. まちづくりの方針
2. 目指すべき都市の骨格構造

1. まちづくりの方針

★都市計画マスタープランとの整合を図りつつ、以下の4つの「まちづくりの方針」に基づき、立地適正化計画における「目指すべき都市の骨格構造」を定めていきます。



方針 1 人口密度の維持

- 一定の人口密度が確保されているエリアは、医療・福祉・商業等の日常生活に必要な生活サービス施設の維持と不足する生活サービス施設の誘導により、将来にわたって生活のサービス水準を維持し、まちの魅力を高めることで、引き続き居住を誘導し人口密度の維持を図ります。

方針 2 都市機能の向上

- 都市の拠点となる JR 駅周辺は、充実した公共交通の利用環境や基盤整備が進んでいる環境を活かし、広域から多くの人を受け入れる多様な都市機能の誘導を図ります。
また、地域の拠点となる豊田・竜洋・福田地区の中心部は、旧来から地域を支えてきた場であり、日常生活の利便性を支える観点から、地域住民を対象とした都市機能の維持・誘導を図ります。
- 遠州豊田 PA スマート IC 周辺の大規模商業機能の維持を図ります。

方針 3 公共交通の充実

- 高齢化社会における公共交通は、高齢者をはじめとした交通弱者の移動を支える重要な交通手段であり、高齢者の外出機会の創出にもつながっていることから、拠点を結ぶ既存のバス網の維持を図るとともに、デマンド型乗合タクシーの維持・充実を図るため、JR 駅周辺やバス沿線の都市機能の向上による居住の誘導により、公共交通利用者の確保や利用しやすい環境を創出します。

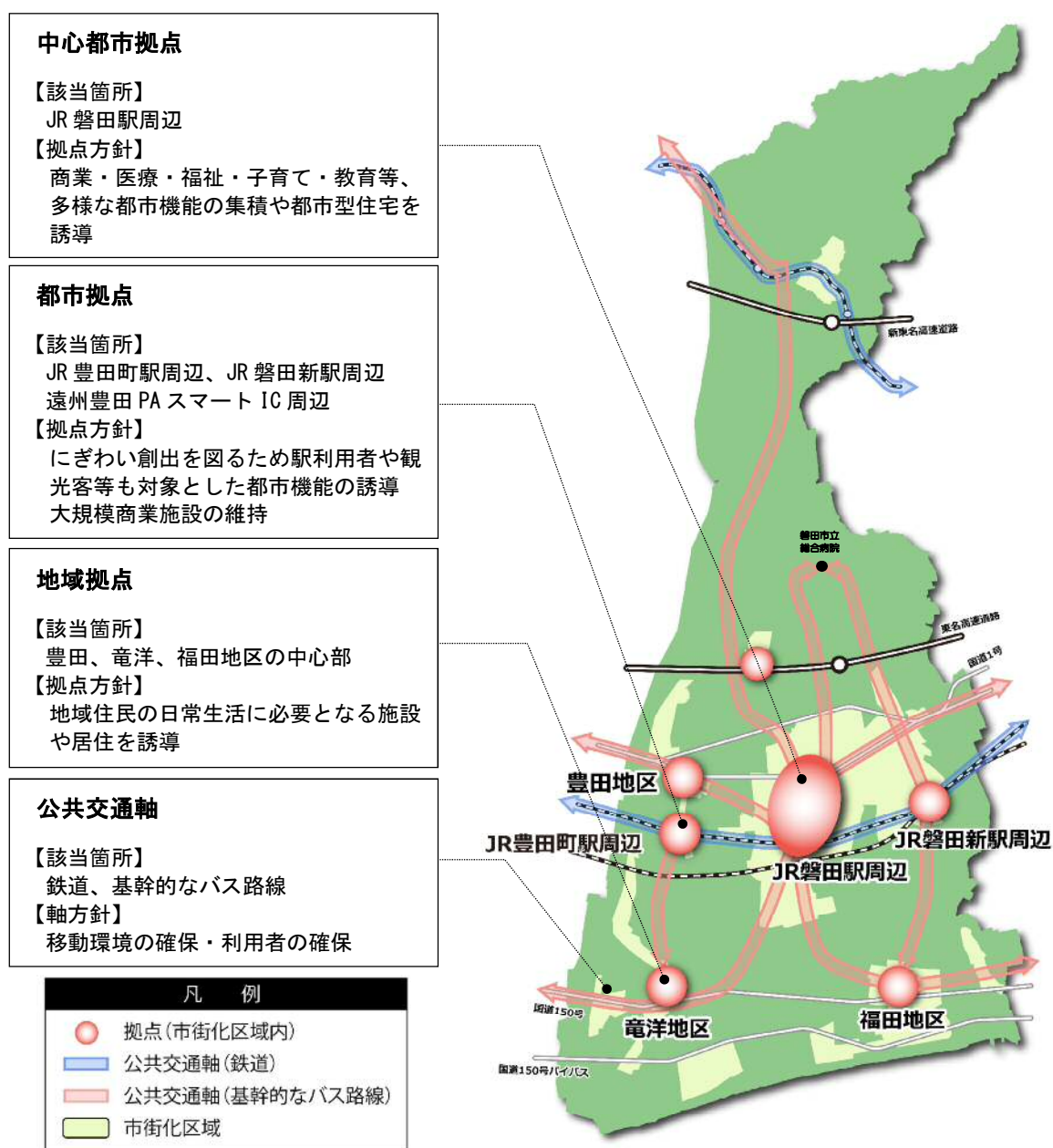
方針 4 安全性の確保

- 土砂災害や水害等の災害リスクの高い箇所における住宅開発を抑制します。

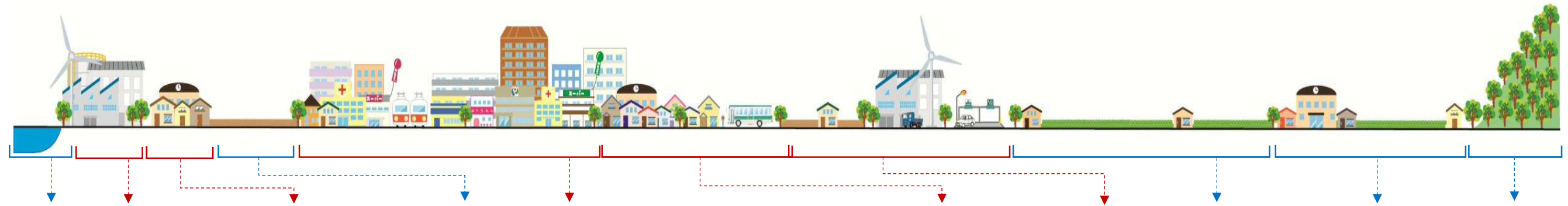
2. 目指すべき都市の骨格構造

立地適正化計画における「目指すべき都市の骨格構造」は、JR 駅周辺をはじめ、旧来から地域住民の生活を支えてきた拠点に生活サービス施設を維持・誘導し、それら拠点を公共交通で結び、コンパクトにまとまりのある市街地を形成し、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」を基本として下記のとおりとします。

(目指すべき都市の骨格構造)



■目指すべき都市構造とライフスタイルイメージ



区分	調整区域			市街化区域				調整区域		
	沿岸部	沿岸部 (産業拠点)	地域拠点 (福田・竜洋)	農地 (福田・竜洋等)	中心都市拠点(磐田駅周辺) 都市拠点(豊田町駅、磐田新駅) 地域拠点(豊田地区) 見付地区	拠点以外の 市街化区域	IC・スマート IC周辺 (産業拠点)	農地 (岩田・大藤・向 笠等)	集落部 (地域拠点、コミュニ ティ拠点、既存集落)	山間部
主な 居住者	○交流レクリエーション施設来訪者	○工業団地等の就業者	○沿岸部の産業拠点就業世帯 ○ゆとりある生活を求める世帯 ○人口構成は高齢者が多め	○農家世帯	○若年の単身世帯 ○市外で就業する世帯 ○充実した子育て・教育環境等を求める若年世帯 ○利便性が高く安心安全な環境を求める高齢者世帯、 単身高齢世帯	○ゆとりある生活を求めつつも、 適度な利便性の高さも求める 世帯(若年世帯が中心) ○人口構成は若年者が多め	○工業団地等の 就業者	○農家世帯	○豊かな自然に囲まれた居住環 境や古くから築かれたコミュ ニティを重視する世帯 ○IC周辺等の産業拠点就業世帯 や農家世帯	○交流レクリエーション施設来訪者
ライフ スタイル	—	—	・職住近接により環境負荷の少ない 生活をするライフスタイル ・買回り品、専門品の買物等の際 には中心都市拠点内の施設を利用 (目的地により公共交通と自動車 をかしこく使い分け)	・職住近接により環 境負荷の少ない生 活をするライフス タイル ・日常的な買物等は 地域拠点内の施 設、買回り品、専 門品の買物等の際 には中心都市拠点 内の施設を利用	・通勤通学に公共交通を利用し、 徒歩圏内の都市機能 を利用する公共交通及び徒歩中心のライフスタイル	・通勤通学に公共交通を利用し、 買物等は沿道型商業施設を利用 するなど、かしこく自動車を 利用するライフスタイル	—	・職住近接により環 境負荷の少ない生 活をするライフス タイル ・日常的な買物等は 集落拠点や市街化 区域内の施設を利用 ・買回り品、専門品 の買物等の際には 中心都市拠点内の 施設を利用	・職住近接により環 境負荷の少ない生 活をするライフス タイル ・買回り品、専門品 の買物等の際には 中心都市拠点内の 施設を利用(目的地により公共交通と 自動車をかしこく使い分け)	—
まちの 将来像	都市 機能	・交流・レクリエーション施設	・商業(コンビニ)	・商業(コンビニ)	・商業(百貨店、商店街、スーパー、コンビニ)	・商業(スーパー)	—	・商業(コンビニ)	・商業(スーパー、コンビニ)	・交流・レクリエーション施設
	交通 条件	・自動車利用が中心	・自動車利用が中心	・基幹的バス路線の停留所の徒歩圏	・自動車利用が中心 ・移動困難者はデ マンド及び路線バ スを利用	・幹線道路を利用しやすい ・路線バスも比較的利用しやすい	・自動車利用が 中心	・自動車利用が中心 ・移動困難者はデ マンド及び路線バ スを利用	・自動車利用が中心 ・移動困難者はデ マンド及び路線バ スを利用	・自動車利用が中心
	主な 住居 形態	—	—	・古くから地域の中心であり自然発 生的な住宅地が並ぶ ・一部基盤が整備された住宅地に 居住 ・主に中層の集合住宅や戸建住宅	・農地に近接し古く から残る小規模の 集落に居住 ・主に戸建住宅	・区画整理等により基盤が整備された建物密度の高い 住宅地に居住 ・主に中高層の集合住宅や戸建住宅	・土地区画整理事業等により基盤 が整備された住宅地に居住 ・主に低中層の集合住宅やゆとり ある敷地の戸建住宅	・農地に近接し古く から残る小規模の 集落に居住 ・主に戸建住宅	・農地や自然環境に調和した古く から残る集落や一部基盤が整 備された住宅地に居住 ・主に低層の集合住宅やゆとり ある敷地の戸建住宅	—

第5章

都市機能誘導区域

1. 都市機能誘導区域の基本的な考え方
(国の方針)
2. 都市機能誘導区域の設定方針
(市の方針)
3. 都市機能誘導区域の類型に
求められる役割と機能
4. 都市機能誘導区域の設定
5. 都市機能誘導区域

1. 都市機能誘導区域の基本的な考え方（国の方針）

都市機能誘導区域は、都市全体を見渡した上で、医療・福祉・商業施設等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約し各種サービスの効率的な提供を図る区域で、どのように誘導・集約するかが重要となります。

このような観点から、都市機能誘導区域では、区域と誘導施設を定め、当該区域内において講じられる税制・金融支援等を事前明示することにより、具体的な立地場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るもので、これまでの土地利用規制等による取り組みとは異なる仕組みです。

具体的には、都市計画運用指針（国土交通省）に示す、以下のような区域を都市機能誘導区域に設定することとされています。

都市機能誘導区域の設定が考えられる区域（市街化区域内）

- JR 駅周辺の業務・商業などが集積する地区等、生活サービス施設※が一定程度充実している区域
- 公共交通沿線など周辺からアクセスの利便性が高い区域
- 徒歩や自転車等により駅やバス停、公共施設から生活サービス施設に容易にアクセスできる範囲
- 合併前の旧町村の中心部等、生活の拠点としての役割を担ってきた区域
- 原則として、居住誘導区域内の範囲

※生活サービス施設：

- ・ 医療、福祉
病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て、教育
子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育園等の子育て施設、小学校等の教育施設
- ・ 商業、文化
集客力がありまちのにぎわいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設
など

2. 都市機能誘導区域の設定方針（市の方針）

本市においては、前述の「国の方針」及び「第4章まちづくりの方針等」を踏まえ、都市機能誘導区域の設定に向けた考え方を以下のとおりとします。

都市機能誘導区域の設定に向けた考え方

（1）拠点における都市機能の維持・誘導

JR 駅周辺は、利便性の高い拠点形成に向けて、広域から多くの人を受け入れる多様な都市機能の維持・誘導を図り、活気やにぎわいが創出できる区域とします。

- ・ JR 駅周辺 ⇒ 『都市拠点型』の都市機能誘導区域を想定

各地区の拠点は、生活サービスの水準を維持するため、地域住民を対象とした都市機能の維持・誘導を図る区域とします。

- ・ 豊田・竜洋・福田地区の中心部 ⇒ 『地域拠点型』の都市機能誘導区域を想定

【区域を設定する箇所】

箇所	都市機能誘導区域の類型	参考：都市計画マスタープランでの位置づけ
JR 駅周辺	都市拠点型	中心都市拠点及び都市拠点内の JR 駅周辺
豊田・竜洋・福田地区の中心部	地域拠点型	地域拠点内

⇒基準 1、基準 2（P61.62）

（2）拠点以外の生活利便性が高いエリアへ都市機能の誘導

「都市拠点型」及び「地域拠点型」以外のうち、公共交通沿線徒歩圏で生活サービス施設が集積しており、かつ、生活サービス施設の立地水準を維持できる人口密度が確保されているエリアは、今後も地域の暮らしを支える観点から都市機能の誘導を図る区域とします。

- ・ 見付・今之浦地区 ⇒ 『暮らし維持型』の都市機能誘導区域を想定

【区域を設定する箇所】

箇所	都市機能誘導区域の類型	参考：都市計画マスタープランでの位置づけ
見付・今之浦地区	暮らし維持型※	中心都市拠点の一部区域

⇒基準 3（P63）

(3) 遠州豊田 PA スマート IC 周辺における大規模商業機能の維持

遠州豊田 PA スマート IC 周辺は、住居系用途地域を含まない市街化区域であり、広域交通の結節点という特徴を活かし、広域圏を商圈とする大規模商業施設が立地しています。

当該施設は、周辺の市街化調整区域内に居住する市民の生活を支えているとともに、地域の活性化にも資する施設でもあるため、将来的にわたり機能維持を図る観点から、都市機能誘導区域とします。

なお、既存の大規模商業機能の維持を図ることのみを目的とすることから、(1)(2)の類型とは異なる性質の区域として設定します。

『遠州豊田 PA スマート IC 周辺地区』の都市機能誘導区域を想定

(4) まちづくりの連続性を考慮した区域設定

具体的な区域の設定については、土地利用の実態、地域としての一体性、誘導施設の立地が可能な用途地域等の範囲を考慮して設定します。

※暮らし維持型の必要性

本市の都市拠点や地域拠点以外にも生活サービス施設が一定程度集積し、かつ人口密度の高いエリアが存在します。これらエリアは公共交通の利便性も高いことから、エリア内の生活サービス施設を維持することで周辺の暮らしを確保し、ひいては都市全体の暮らしの確保を図るために、都市機能誘導区域を設定します。

3. 都市機能誘導区域の類型に求められる役割と機能

JR 駅周辺を「都市拠点型」、豊田・竜洋・福田地区の中心部を「地域拠点型」、都市拠点型を補完する見付・今之浦地区を「暮らし維持型」とし、類型ごとの役割が相互に連携することで都市全体の暮らしを確保していきます。

なお、本市では都市拠点型、地域拠点型、暮らし維持型の都市機能誘導区域の類型に求められる役割と機能を以下のとおり整理します。

(区域の類型に求められる役割と機能)

区域の類型	区域の役割	求められる都市機能	
		サービス提供範囲・各機能の維持に必要な周辺人口規模 大 小	
		●広域交通（鉄道駅） ●中枢的な行政機能 本庁舎・総合健康福祉会館・図書館 など ●サービス提供範囲が広域 病院・大規模商業・銀行等の本店 機能など	●公共交通（バス路線） ●行政窓口機能 交流センター・地域包括支援セン ターなど ●サービス提供範囲が日常生活圏 診療所・商業（スーパー、コンビ ニ）・高齢者福祉（通所・訪問・小 規模多機能型）・子育て（保育園・ 幼稚園・認定こども園）・銀行等の 支店機能など
都市拠点型 (JR 駅周辺)	市全域を対象とした中心点な役割	◎	○
地域拠点型 (豊田・竜洋・福田地区の中心部)	地域の中心的な役割	—	◎
暮らし維持型 (見付・今之浦地区)	都市拠点型を補完する役割	○	○

表中の凡例

- ◎：類型の特色として特に求められる機能
○：他の類型と同程度の水準で求められる機能

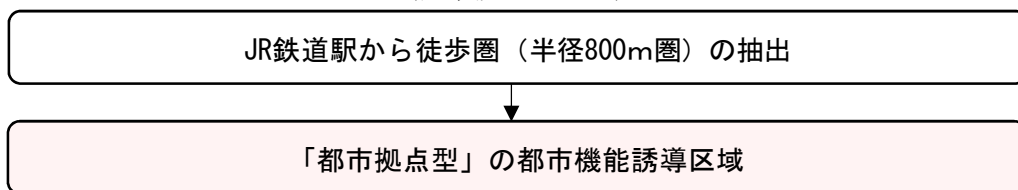
4. 都市機能誘導区域の設定

前述の「都市機能誘導区域の設定方針」を踏まえ、以下の3つの基準設定フローにより導き出された区域を都市機能誘導区域として概ねの範囲を示します。

基準1：都市拠点型

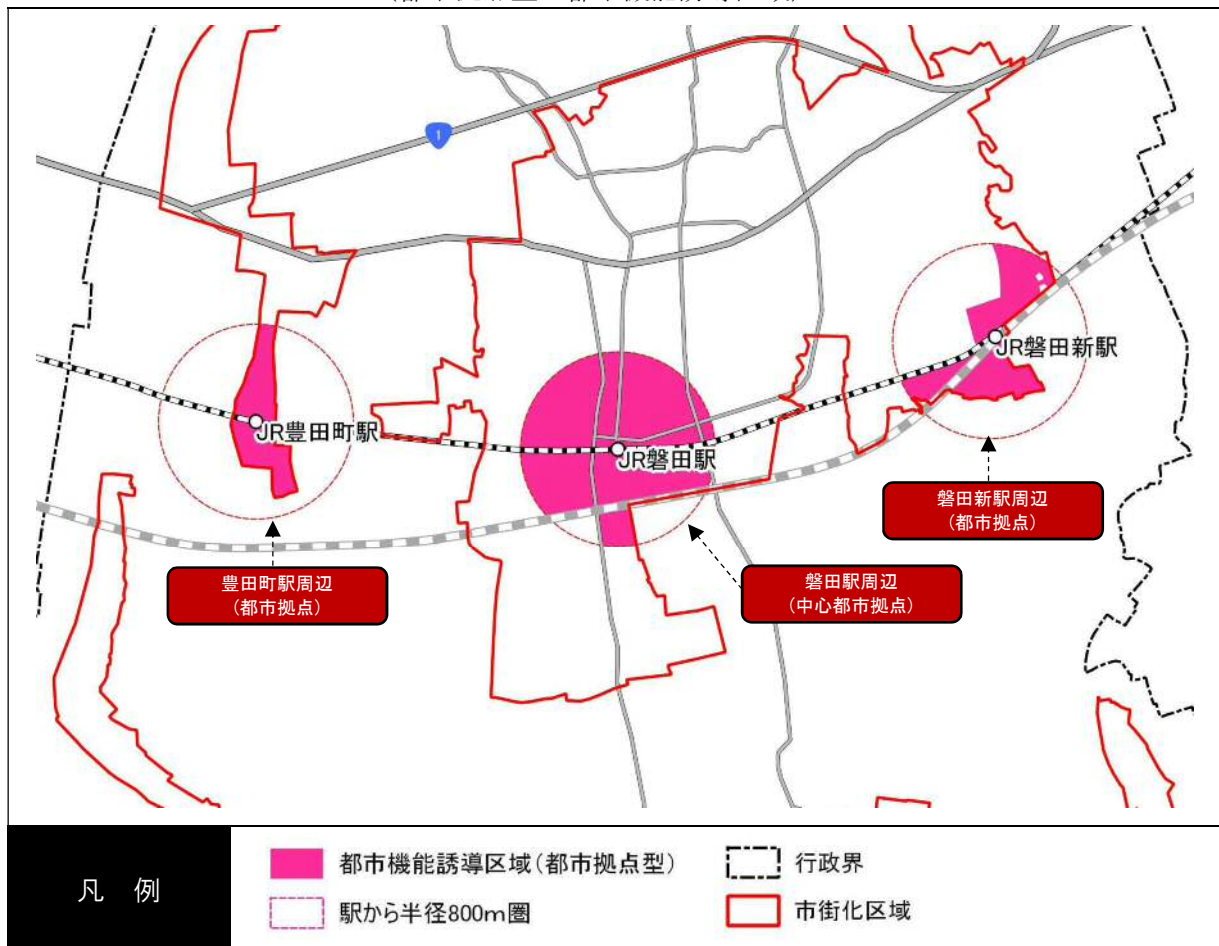
JR 鉄道駅から徒歩圏内を都市機能誘導区域に設定します。

(区域設定フロー)



※徒歩圏（再掲）：「都市構造の評価に基づくハンドブック」（国土交通省）に基づく鉄道駅からの一般的な徒歩圏半径 800m を採用

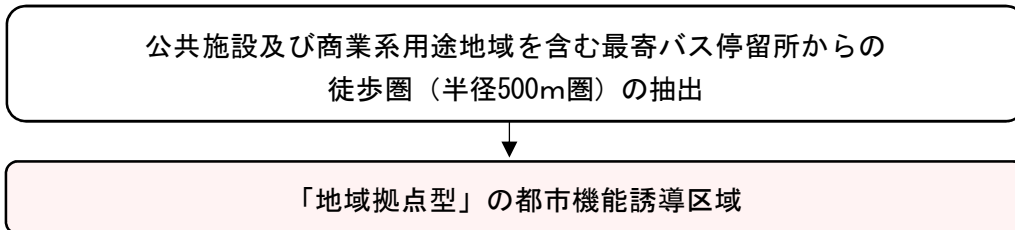
(都市拠点型の都市機能誘導区域)



基準 2 : 地域拠点型

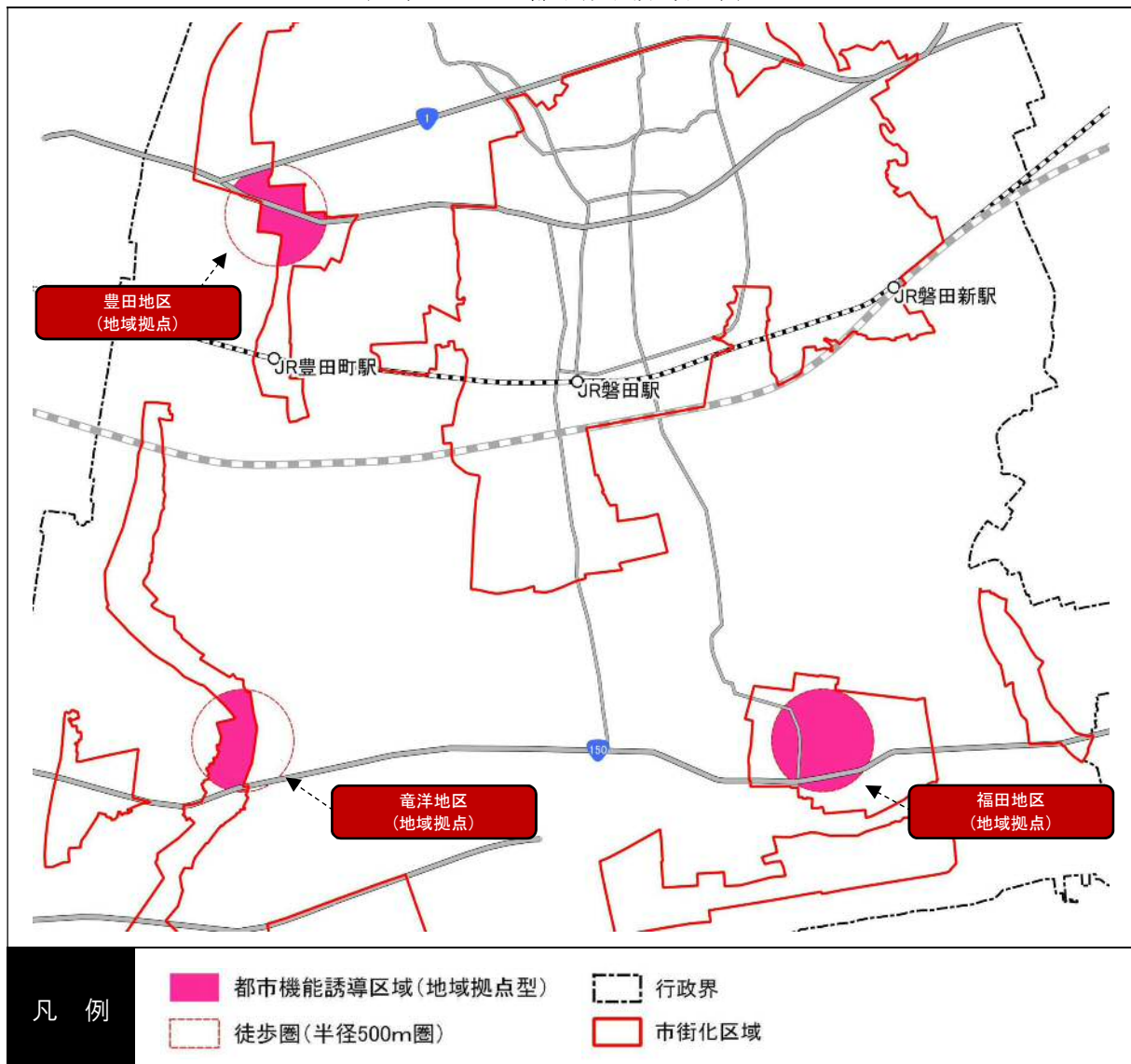
豊田・竜洋・福田地区の中心部を都市機能誘導区域に設定します。

(区域設定フロー)



※徒歩圏: 高齢者にとっても利便性の高い環境とするため「都市構造の評価に基づくハンドブック」(国土交通省)に基づく高齢者の一般的な徒歩圏半径 500mを採用

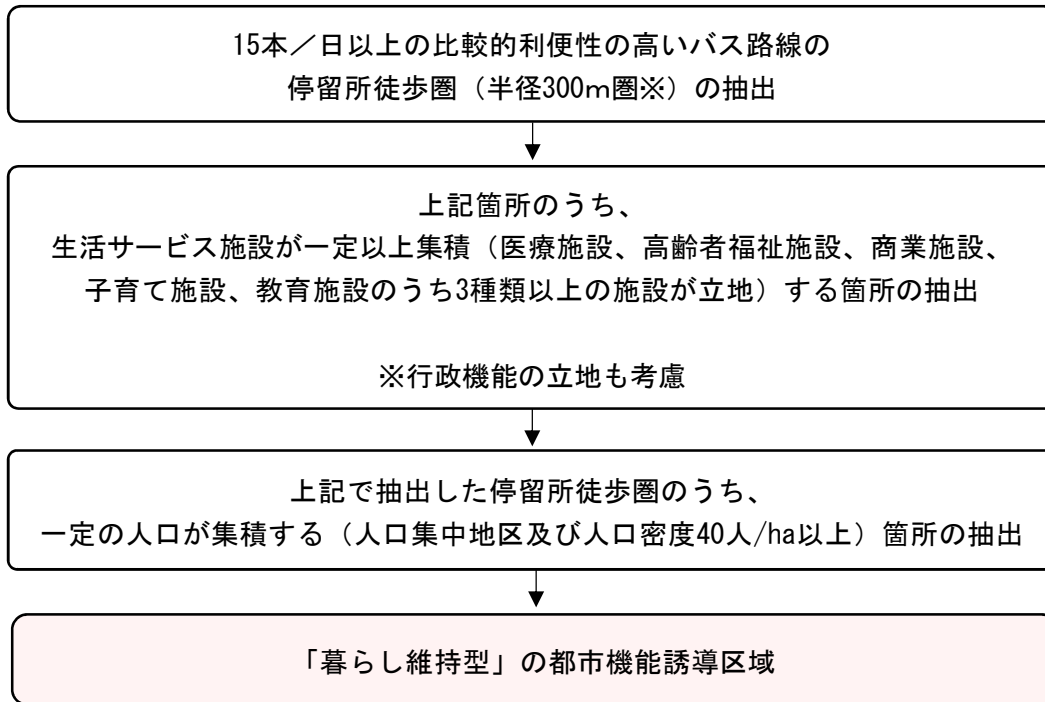
(地域拠点型の都市機能誘導区域)



基準3：暮らし維持型

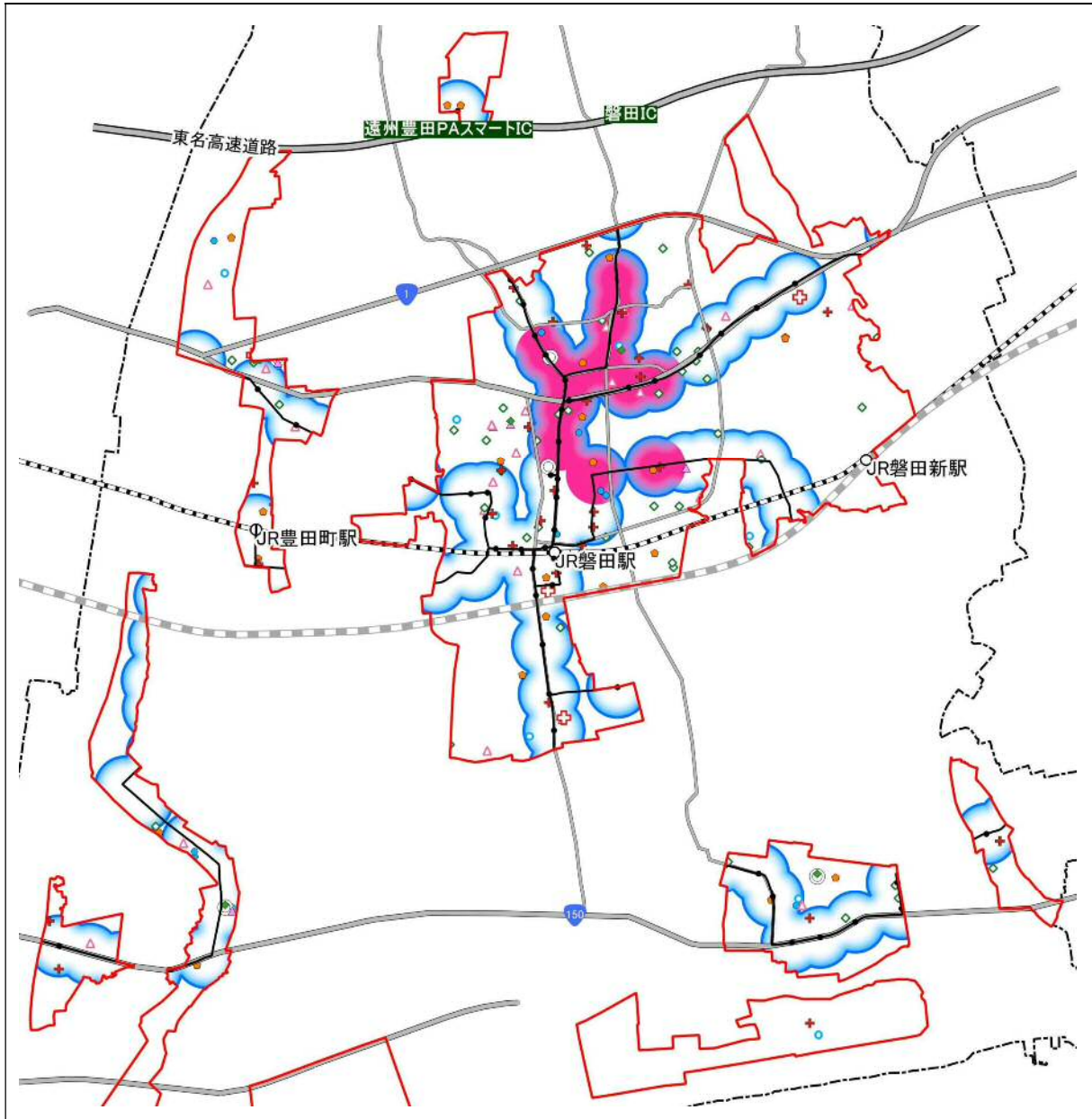
以下のフローにより導き出される箇所を都市機能誘導区域に設定します。

(区域設定フロー)



※徒歩圏：「都市構造の評価に基づくハンドブック」（国土交通省）に基づき、公共交通沿線地域とされるバス停留所徒歩圏半径 300mを採用

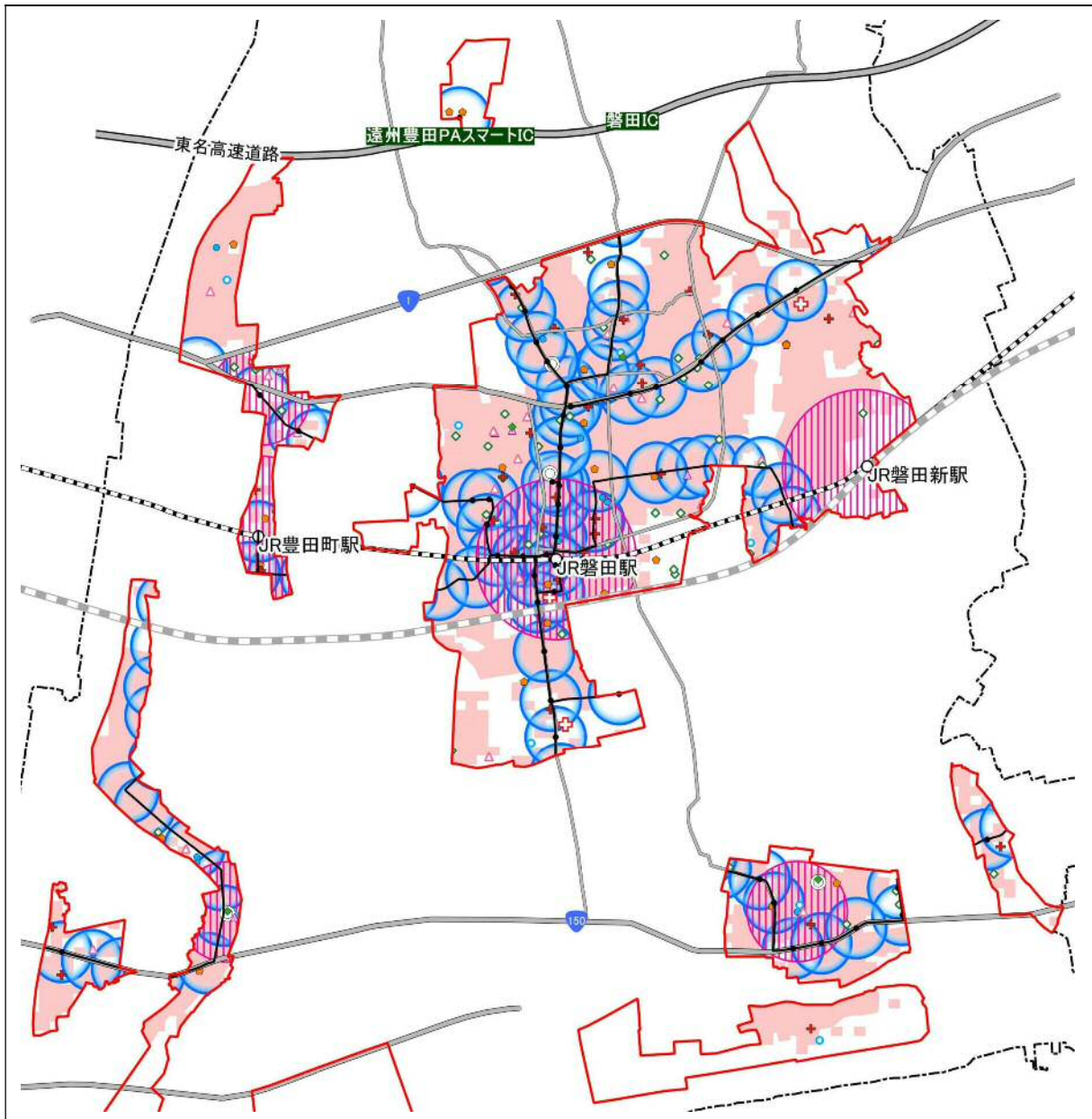
(暮らし維持型の都市機能誘導区域)



凡 例

- 都市機能誘導区域(暮らし維持型)
 - 非該当エリア(15本/日以上バス停留所徒歩圏)
- | | | |
|--|--|--|
| <p>バス路線</p> <p>—— バス路線(15本/日以上)</p> <p>• バス停留所</p> | <p>高齢者福祉機能</p> <p>◆ 地域包括支援センター</p> <p>◇ 通所型・訪問型・小規模多機能施設</p> | <p>教育・文化機能</p> <p>○ 交流センター</p> <p>● その他教育・文化施設</p> |
| <p>行政機能</p> <p>◎ 本庁舎等</p> | <p>子育て機能</p> <p>▲ 子育て支援センター</p> <p>△ 保育園・幼稚園・認定こども園</p> | <p>行政界</p> <p>⎓ 市街化区域</p> |
| <p>医療機能</p> <p>⊕ 病院(20床以上)</p> <p>⊕ 診療所(内科・外科・小児科)</p> | <p>商業機能</p> <p>🏠 スーパー</p> | |

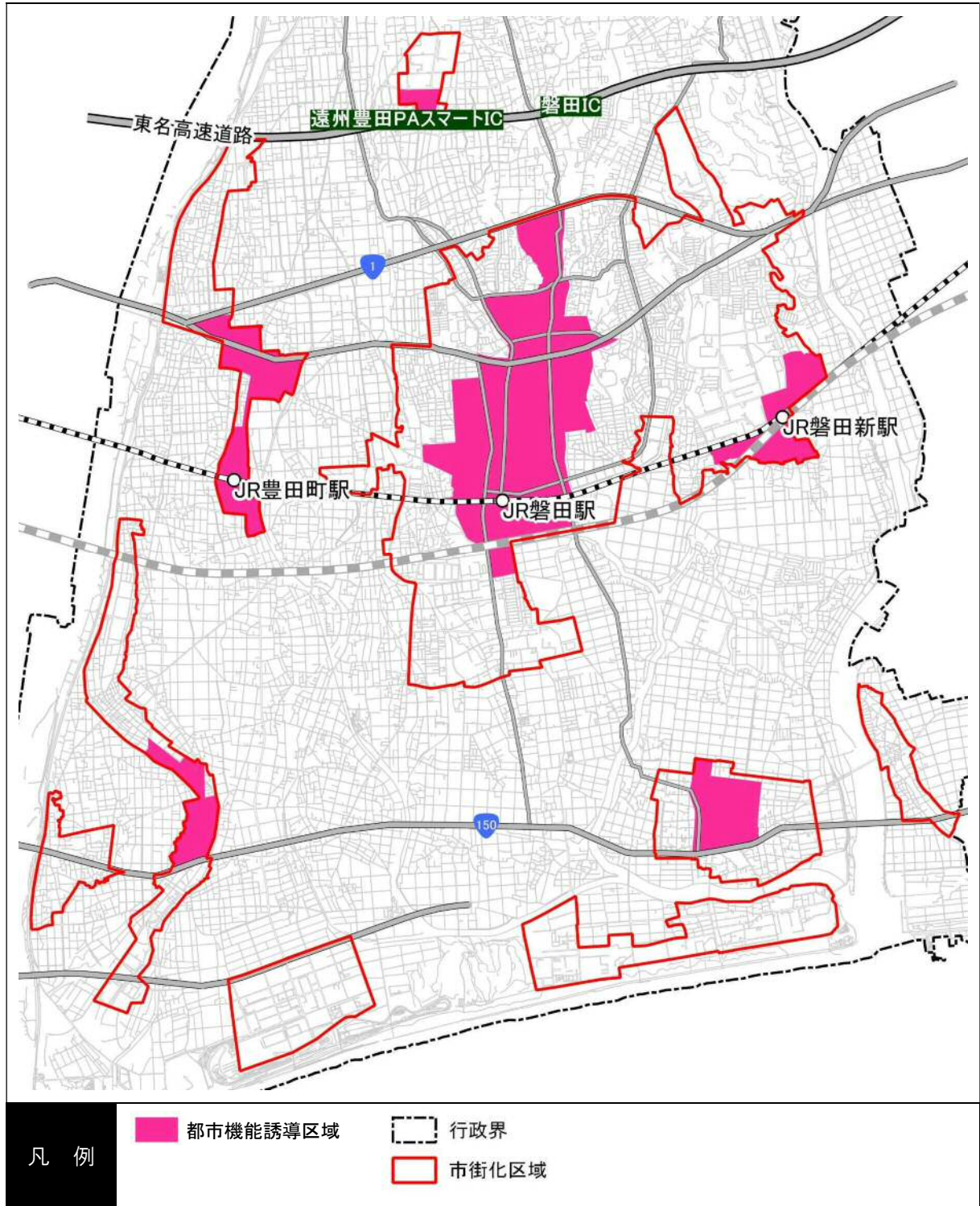
(参考：区域設定フローの該当箇所図)



凡例		行政機能	商業機能
拠点 (都市拠点800m圏、地域拠点500m圏)		本庁舎等	スーパー
DID地区+人口密度40人/ha以上(H22)		医療機能	教育・文化機能
バス利用圏 (15本/日以上の停留所から300m圏)		病院(20床以上)	交流センター
バス路線 —— バス路線(15本/日以上) • バス停留所		診療所(内科・外科・小児科)	その他教育・文化施設
行政界		高齢者福祉機能	
市街化区域		地域包括支援センター	
		通所型・訪問型・小規模多機能施設	
		子育て機能	
		子育て支援センター	
		保育園・幼稚園・認定こども園	

5. 都市機能誘導区域

前項までの各基準に該当する箇所を都市機能誘導区域の適地とした中で、土地利用の実態、用途地域、地域としての一体性を考慮して区域を設定しました。



※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ます。

第6章

誘導施設

(都市機能誘導区域内)

1. 誘導施設の基本的な考え方
(国の方針)
2. 誘導施設の設定方針
(市の方針)
3. 誘導施設の設定

1. 誘導施設の基本的な考え方（国の方針）

誘導施設は、都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき施設です。設定に際しては、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

具体的には、都市計画運用指針（国土交通省）に示す、以下のような施設を誘導施設とする、もしくは含まないこととされています。

誘導施設として考えられるもの（都市機能誘導区域内）

●医療・福祉

病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設

●子育て・教育

子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育園等の子育て施設、小学校等の教育施設

●商業・文化

集客力があり、まちのにぎわいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設

●行政サービスの窓口機能を有する行政施設

などが考えられます。

誘導施設として含まないもの

○都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設や、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しないオフィス・事務所等の施設

誘導施設の設定において留意すべき事項

- 誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに必要な施設を設定することとなりますが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられます。
- 都市機能誘導区域外に誘導施設が立地する際は、届出制度の対象となるため、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合には、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。（誘導施設としない）

2. 誘導施設の設定方針（市の方針）

本市においては、都市計画運用指針（国土交通省）に示される誘導施設の考えを踏まえ、P60「区域の類型に求められる役割と機能」を下表のとおり細分化し、都市機能誘導区域の類型に求められる誘導施設を整理した上で、次項に都市機能誘導区域（地区別）の誘導施設を設定します。なお、遠州豊田PAスマートIC周辺は、3つの類型とは異なる性質の区域であり、既存の都市機能の維持のみを目的とすることから、既存機能のみを誘導施設として設定します。

★施設の「誘導」には、既存施設の維持（集約、複合化、機能強化）の考え方を含みます。

（都市機能誘導区域の類型に求められる誘導施設）

施設名称		誘導施設とするかの有無		類型に求められる誘導施設			スマートIC周辺 遠州豊田PA
			理由	都市拠点型	地域拠点型	暮らし維持型	
医療施設	病院 (内科・外科・小児科)	○	高齢者や子育て世代が安心した生活を送るうえで、身近な場所における医療の確保は欠かせないため、診療所は全類型において誘導施設とする。	◎	—	○	—
	診療所 (内科・外科・小児科)	○		○	○	○	—
高齢者福祉施設	地域包括支援センター	○	高齢化に対応するため地域包括ケアシステムの考えを踏まえ、既存施設の維持を図る観点から、全類型において誘導施設とする。	○	○	○	—
	通所型・訪問型・小規模多機能施設	×	送迎による利用を基本とした施設であり、近隣エリアで不足機能を補完しながら市全体で施設数を充足させる施設であるため、誘導施設としない。	—	—	—	—
福祉施設	総合健康福祉会館	○	中枢的な福祉機能を有する施設で、市全域がサービス提供範囲となるため、現在の立地場所を踏まえ誘導施設とする。	◎	—	—	—
子育て施設	子育て支援センター	○	子育てしやすいまちづくりの観点から既存施設の維持も踏まえて誘導施設とする。	○	○	○	—
	保育園、幼稚園、認定こども園	○	磐田市幼保再編計画との整合を図りつつ、子育てしやすいまちづくりの観点から全類型において誘導施設とする。	○	○	○	—
商業施設	百貨店・大型商業店舗 (小規模店舗の集積等含む)	○	百貨店・大型商業店舗は、にぎわい創出や交流の促進に寄与するものであり特に都市拠点に必要な誘導施設とする。	◎	—	—	◎

施設名称		誘導施設とするかの有無		類型に求められる誘導施設			スマート豊田PA 周辺
			理由	都市拠点型	地域拠点型	暮らし維持型	
商業施設	生鮮三品取扱店 (スーパーマーケット)	○	日常生活に欠かせないスーパーマーケットは必須であり、全類型において誘導施設とする。	○	○	○	—
	生鮮三品取扱店 (個店)	×	暮らしに必要な機能であるが、小規模な施設であるため誘導施設としない。	—	—	—	—
	コンビニエンスストア	×	道路ネットワークに応じて自動車に対応して立地する施設であるため誘導施設としない。	—	—	—	—
金融施設	銀行、信用金庫	○	全市民に必要な施設であり、サービス圏を考慮して誘導施設とする。なお、本店機能は都市拠点型の誘導施設とする。	◎	○	○	—
	JA、郵便局、ATM	×	多くの市民が利用できるように分散立地する性質の施設であるため、誘導施設としない。	—	—	—	—
行政施設	本庁舎	○	中枢的な行政機能を有する施設は、交通利便性等を踏まえ、市民全体のサービス水準維持の観点から、都市拠点型の誘導施設とする。	◎	—	—	—
	交流センター	○	日常生活に必要となる行政窓口機能を有する施設は、全市民に必要な施設であり、地域コミュニティの維持や住み良いまちづくりを進める観点から誘導施設とする。	○	○	○	—
教育文化施設	図書館・ 学習交流センター	○	全市民を対象とした教育文化サービスの拠点となる中央図書館は現在の立地場所を踏まえ誘導施設とする。また、学習交流センターについては、地域における教育文化活動を支える施設として誘導施設とする。	○	—	○	—
	小学校・中学校	○	学府一体校構想との整合を図りつつ、拠点性や地域コミュニティの核となる役割をもつことから、現在の立地場所が誘導区域内のものについては、維持・機能拡充を目的とした誘導施設とする。	○	○	○	—
	文化会館	×	文化会館の再編により、既に方向性が示されているため、誘導施設としない。	—	—	—	—

表中の凡例

◎：類型の特色として特に求められる機能 ○：他の類型と同程度の水準で求められる機能

3. 誘導施設の設定

地区別の誘導施設は、「誘導施設の設定方針」や「現在の誘導施設の立地状況 (P75 以降参照)」を踏まえ、下記のとおり設定します。

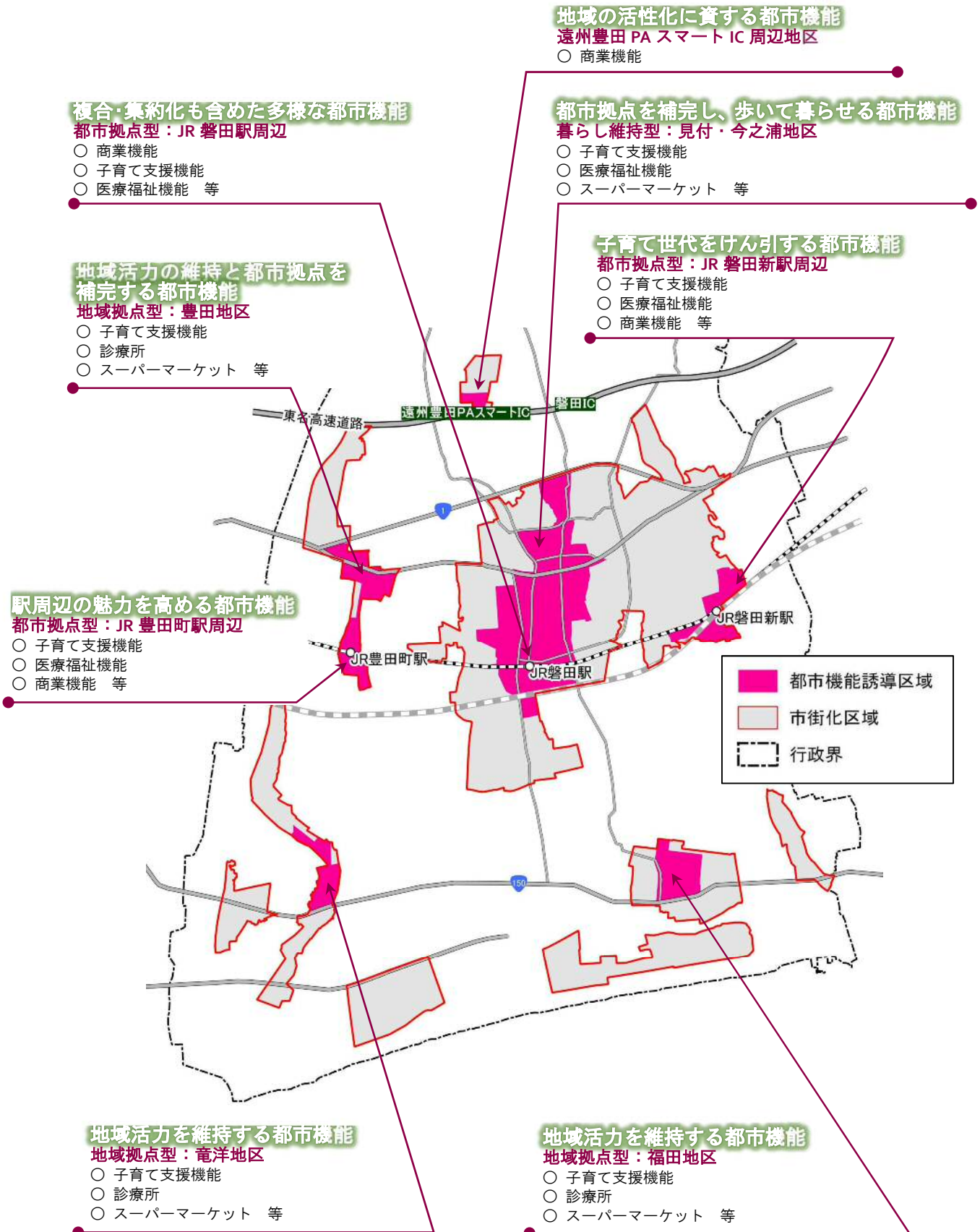
(誘導施設 (地区別) 一覧)

施設名称	都市拠点型			地域拠点型			暮らし維持型	スマート豊田PA 遠州豊田PA 周辺地区
	磐田駅周辺	豊田町駅周辺	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)	○	○	○			○	
	診療所 (内科・外科・小児科)	○	○	○	○	○	○	
高齢者福祉	地域包括支援センター	○	○	○	○	○	○	
福祉施設	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	百貨店・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	○						
	交流センター	○	○	○	○	○	○	
教育文化	図書館、 学習交流センター	○	○	○			○	
	小学校・中学校	○			○	○	○	

※ ○：誘導施設とするもの

■：前述の誘導施設の設定方針により誘導施設として想定されないもの

(地区別の主な誘導施設と誘導の方向性)



■誘導施設の具体的な対象

施設分類	施設の種類		
		根拠法	具体的な対象
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)
	診療所 (内科・外科・小児科)		・医療法第1条の5第2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19床以下)(病床なし)
高齢者福祉	地域包括支援センター	介護保険法	・法第115条の46第1項に定める包括的支援事業の実施を目的とする施設 (地域包括支援センター)
福祉施設	総合健康福祉会館	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	百貨店・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
行政	交流センター	—	・行政サービスの窓口機能やコミュニティ活動スペース等を有する公共施設
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
	学習交流センター	—	

参考：都市機能誘導区域（地区別）内の誘導施設の立地状況

都市拠点型、地域拠点型、暮らし維持型の都市機能誘導区域（地区別）及びその周辺における現在の誘導施設の立地状況は下記のとおりです。

（誘導施設の現在の立地状況 一覧）

施設名称		都市拠点型			地域拠点型			暮らし維持型
		磐田駅周辺	豊田町駅周辺	磐田新駅周辺	豊田地区	竜洋地区	福田地区	地区 見付・今之浦
医療	病院 (内科・外科・小児科)	○1	×	×	△1	×	×	×
	診療所 (内科・外科・小児科)	○10	○2 △2	×	×	×	○1	○5 △1
高齢者 福祉	地域包括支援センター	○1	×	×	△1	○1	○1	○1
福祉 施設	総合健康福祉会館	○1	×	×	×	×	×	×
子育て	子育て支援センター	○1	×	×	○1	○1	△1	×
	保育園、幼稚園、 認定こども園	○3 △1	△2	×	○2 △1	○1	○1	○4 △2
商業	百貨店・大型商業店舗 (小規模店舗の集積等含む)	×	×	×	×	×	×	○1
	生鮮三品取扱店 (スーパーマーケット)	○4	○2	×	×	○2	○2	○4
金融	銀行、信用金庫	○5	○1	×	○3	○1	○2	○7
行政 施設	本庁舎	○1	×	×	×	×	×	×
	交流センター	○1	△1	△1	○1	○1	○1	○1
教育 文化	図書館、 学習交流センター	○1	×	×	×	○1	○1	○1
	小学校・中学校	○2	△2	△2	○1	○1	○1	○1

※○：誘導区域内に立地している △：誘導区域周辺に立地している
 ×：立地していない ■：誘導施設として想定されないもの
 ※表中の数字は立地件数

(誘導施設の現在の立地状況 地区別)

■都市拠点型：JR 磐田駅周辺

【現況】

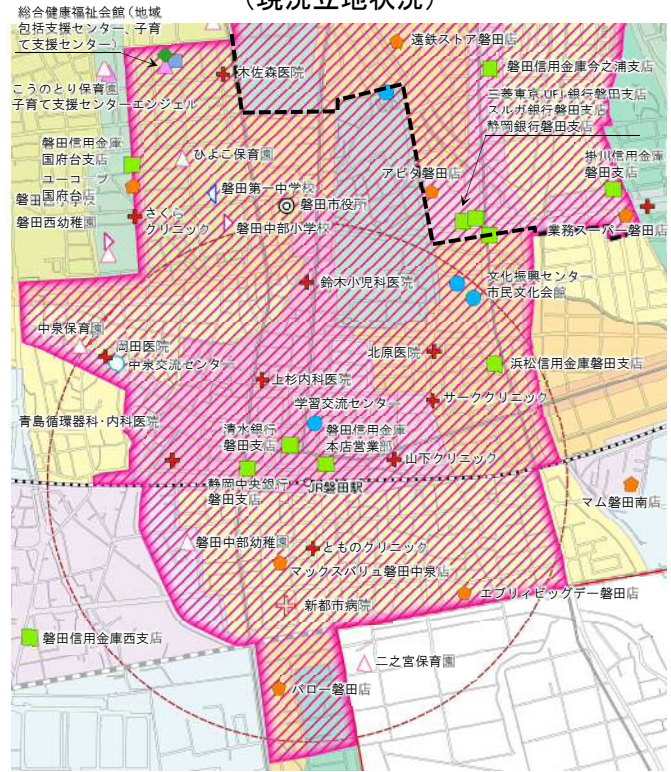
概ね全分野の都市機能が充足しています。

【誘導の方向性】既存施設の維持を基本としながら、複合や集約化等も含め質の高い多様な都市機能（商業・医療・福祉等）を誘導します。

誘導施設	現況立地	
	区域内	周辺
医療	病院(内科・外科・小児科) 診療所(内科・外科・小児科)	○1 × ○10 ×
高齢者福祉	地域包括支援センター	○1 ×
福祉	総合健康福祉会館	○1 ×
子育て	子育て支援センター 保育園・幼稚園・認定こども園	○1 × ○3 △1
商業	百貨店・大型商業店舗 生鮮三品取扱店(スーパーマーケット)	× × ○4 ×
金融	銀行、信用金庫	○5 ×
行政	本庁舎 交流センター	○1 × ○1 ×
教育文化	図書館、学習交流センター 小学校・中学校	○1 × ○2 ×

※周辺：誘導区域外で拠点内(駅徒歩圏：概ね半径800メートル圏内)の区域
※表中の数字は立地件数

(現況立地状況)



■都市拠点型：JR 豊田町駅周辺

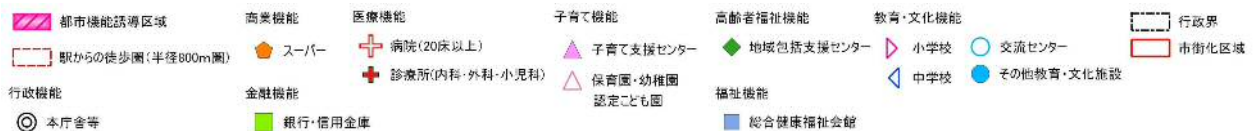
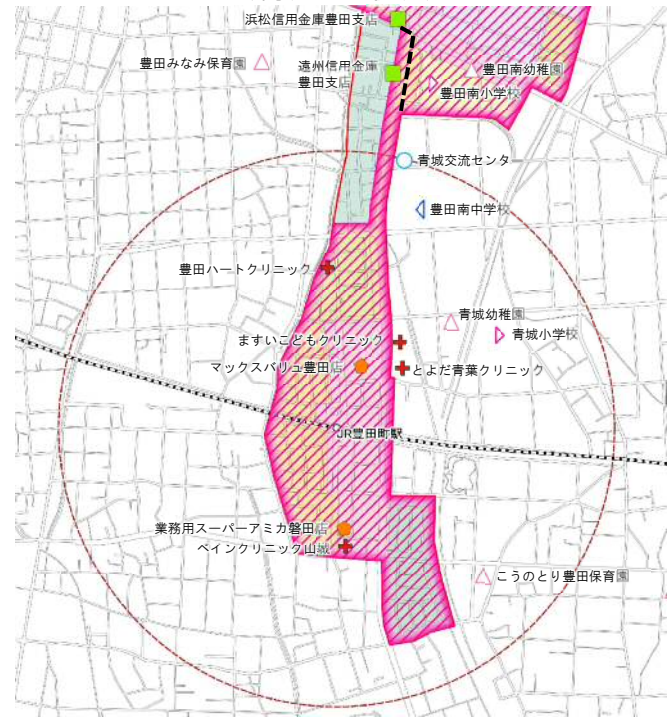
【現況】医療・商業機能の利便性が高く、他の機能も近接する豊田地区や周辺に立地しています。

【誘導の方向性】既存施設の維持を基本としながら、不足施設の誘導により駅の魅力を高めます。

誘導施設	現況立地	
	区域内	周辺
医療	病院(内科・外科・小児科) 診療所(内科・外科・小児科)	× × ○2 ○2
高齢者福祉	地域包括支援センター	× ×
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	× × × ○2
商業	百貨店・大型商業店舗 生鮮三品取扱店(スーパーマーケット)	× × ○2 ×
金融	銀行、信用金庫	○1 ×
行政	本庁舎 交流センター	× × × ○1
教育文化	図書館、学習交流センター 小学校・中学校	× × × ○2

※周辺：誘導区域外で拠点内(駅徒歩圏：概ね半径800メートル圏内)の区域
※表中の数字は立地件数

(現況立地状況)



■都市拠点型：JR 磐田新駅周辺

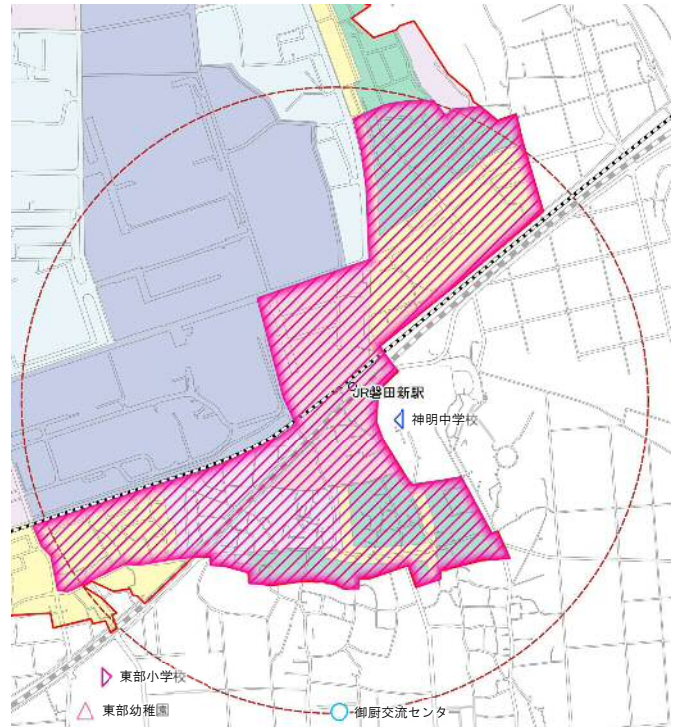
【現況】誘導施設の立地がない状況です。

【誘導の方向性】駅の開業と合わせて多様な都市機能の誘導を図ります。また産業の拠点に隣接していることや区画整理事業の推進により若者世帯の増加が見込まれる地区であることから、特に子育て・医療機能の誘導が求められます。

誘導施設	現況立地		
	区域内	周辺	
医療	病院(内科・外科・小児科)	×	×
	診療所(内科・外科・小児科)	×	×
高齢者福祉	地域包括支援センター	×	×
福祉	総合健康福祉会館	×	×
	子育て支援センター	×	×
子育て	保育園、幼稚園、認定こども園	×	×
	百貨店・大型商業店舗	×	×
商業	生鮮三品取扱店(スーパーマーケット)	×	×
	銀行、信用金庫	×	×
金融	本庁舎	×	×
	交流センター	×	○1
行政	図書館、学習交流センター	×	×
	小学校・中学校	×	○2

※周辺：誘導区域外で拠点内(駅徒歩圏：概ね半径800メートル圏内)の区域
※表中の数字は立地件数

(現況立地状況)



■地域拠点型：豊田地区

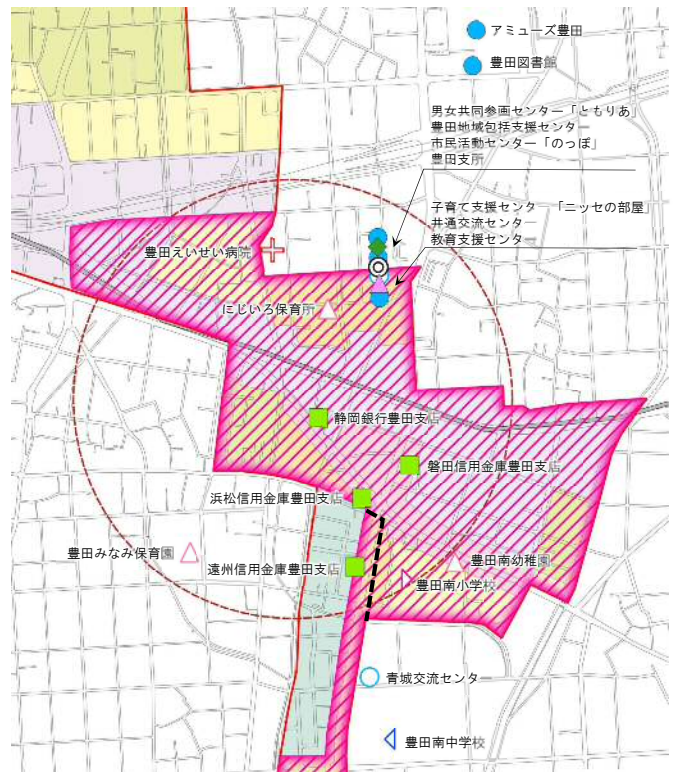
【現況】近接する JR 豊田町駅に機能を補完する施設が多く立地しています。

【誘導の方向性】既存機能の維持を基本としながら、JR 豊田町駅周辺と補完し合う生活サービス施設を誘導します。

誘導施設	現況立地		
	区域内	周辺	
医療	病院(内科・外科・小児科)	×	○1
	診療所(内科・外科・小児科)	×	×
高齢者福祉	地域包括支援センター	×	○1
福祉	総合健康福祉会館	×	×
	子育て支援センター	○1	×
子育て	保育園、幼稚園、認定こども園	○2	○1
	百貨店・大型商業店舗	×	×
商業	生鮮三品取扱店(スーパーマーケット)	×	×
	銀行、信用金庫	○3	×
金融	本庁舎	×	×
	交流センター	○1	×
行政	図書館、学習交流センター	×	×
	小学校・中学校	○1	×

※周辺：誘導区域外で拠点内(徒歩圏：概ね半径500メートル圏内)の区域
※表中の数字は立地件数

(現況立地状況)



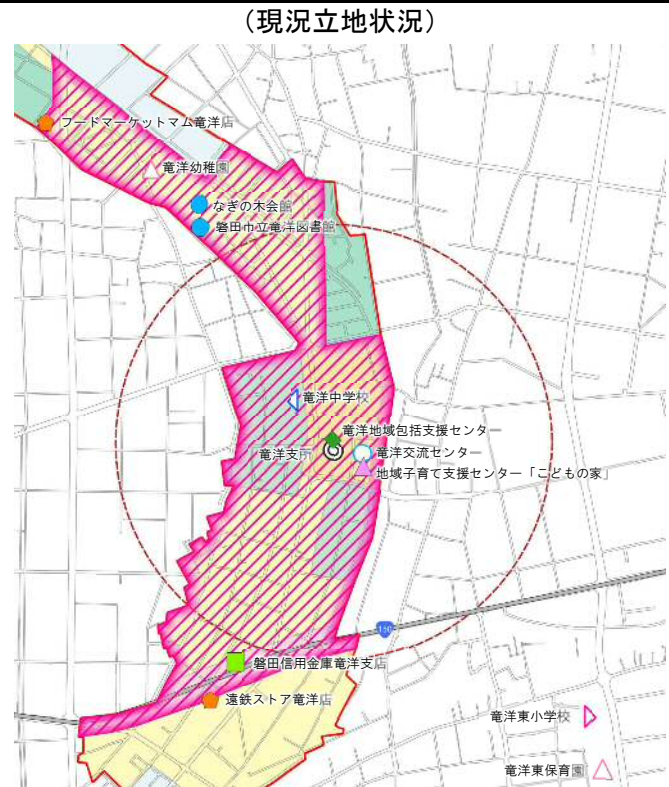
■地域拠点型：竜洋地区

【現況】 診療所の立地がなく周辺においても機能を補完する施設がない状況です。

【誘導の方向性】 既存施設の維持を基本としながら、不足する医療施設（診療所）を誘導します。

誘導施設	現況立地		
	区域内	周辺	
医療	病院(内科・外科・小児科)	×	×
	診療所(内科・外科・小児科)	×	×
高齢者福祉	地域包括支援センター	○1	×
福祉	総合健康福祉会館	×	×
子育て	子育て支援センター	○1	×
	保育園、幼稚園、認定こども園	○1	×
商業	百貨店・大型商業店舗	×	×
	生鮮三品取扱店(スーパーマーケット)	○2	×
金融	銀行、信用金庫	○1	×
行政	本庁舎	×	×
	交流センター	○1	×
教育文化	図書館、学習交流センター	○1	×
	小学校・中学校	○1	×

※周辺：誘導区域外で拠点内(徒歩圏：概ね半径500メートル圏内)の区域
※表中の数字は立地件数



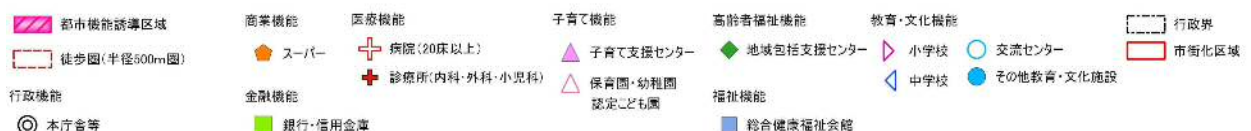
■地域拠点型：福田地区

【現況】 概ね全分野が充足している状況です。

【誘導の方向性】 既存施設の維持を基本としながら、必要に応じて機能強化（施設件数を増やす等）を図ります。

誘導施設	現況立地		
	区域内	周辺	
医療	病院(内科・外科・小児科)	×	×
	診療所(内科・外科・小児科)	○1	×
高齢者福祉	地域包括支援センター	○1	×
福祉	総合健康福祉会館	×	×
子育て	子育て支援センター	×	○1
	保育園、幼稚園、認定こども園	○1	×
商業	百貨店・大型商業店舗	×	×
	生鮮三品取扱店(スーパーマーケット)	○2	×
金融	銀行、信用金庫	○2	×
行政	本庁舎	×	×
	交流センター	○1	×
教育文化	図書館、学習交流センター	○1	×
	小学校・中学校	○1	×

※周辺：誘導区域外で拠点内(徒歩圏：概ね半径500メートル圏内)の区域
※表中の数字は立地件数



■暮らし維持型：見付・今之浦地区

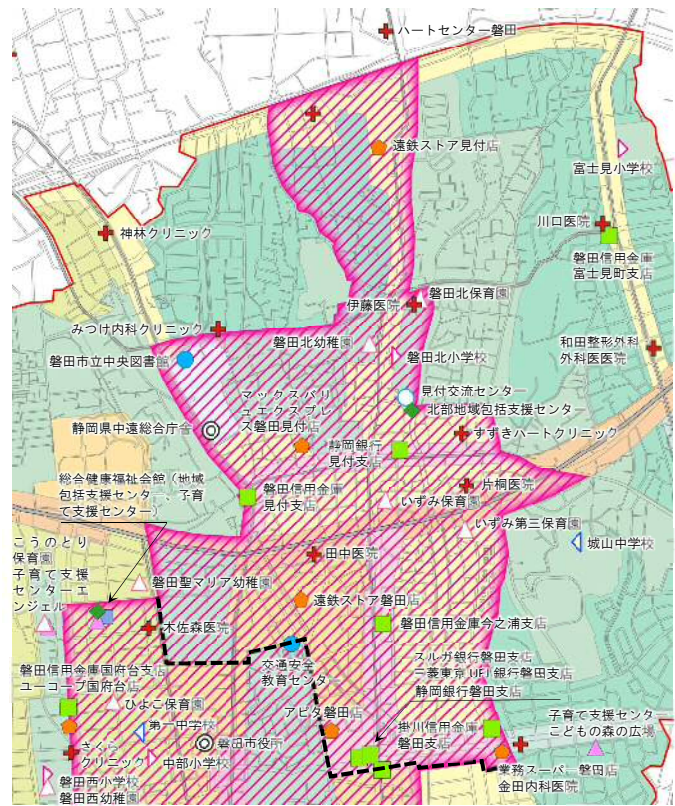
【現況】概ね全分野の都市機能が充足しています。

【誘導の方向性】現状の利便性の高い環境を保つため、既存施設の維持を基本としながら、人口密度が比較的高い特性を踏まえ、需要の動向に応じた誘導を図ります。

誘導施設	現況立地		
	区域内	周辺	
医療	病院(内科・外科・小児科)	×	×
	診療所(内科・外科・小児科)	○5	○1
高齢者福祉	地域包括支援センター	○1	×
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	○4	○2
商業	百貨店・大型商業店舗	○1	×
	生鮮三品取扱店(スーパーマーケット)	○4	×
金融	銀行、信用金庫	○7	×
行政	本庁舎	×	×
	交流センター	○1	×
教育文化	図書館、学習交流センター	○1	×
	小学校・中学校	○1	×

※周辺：誘導区域外だが誘導区域に隣接する区域
 ※表中の数字は立地件数

(現況立地状況)



第7章

居住誘導区域

1. 居住誘導区域の基本的な考え方
(国の方針)
2. 居住誘導区域の設定方針
(市の方針)
3. 居住誘導区域の設定
4. 居住誘導区域

1. 居住誘導区域の基本的な考え方（国の方針）

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても、一定の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に居住を誘導すべき区域のことで

す。
具体的には、都市計画運用指針（国土交通省）に示す、以下のような区域を居住誘導区域に設定することとされています。

居住誘導区域への設定が考えられる区域（市街化区域内）

- 生活サービス施設や居住が集積している都市機能誘導区域並びにその周辺の区域
- 都市機能誘導区域に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市機能誘導区域に立地する生活サービス施設の利用圏として一体的な区域
- 合併前の旧町村の中心部等、生活サービス施設や居住が一定程度集積している区域の周辺

※居住誘導区域に含まない、慎重に判断する区域の区分け

	都市計画運用指針	区 域	本市の市街化区域内の状況
1	都市再生特別措置法、同法施行令により居住誘導区域に含まないこととされている区域	・市街化調整区域	—
		・建築基準法に規定する災害危険区域のうち、条例により住居の建築が禁止されている区域（※）	該当あり (急傾斜地崩壊危険区域)
		・農用地区域又は農地法に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域	該当なし
		・自然公園法に規定する特別地域	該当なし
		・森林法に指定される保安林区域	該当あり
		・自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域又は特別地区	該当なし
2	居住誘導区域に含めることについて慎重に判断する区域	・工業専用地域	該当あり
		・特別用途地区	該当あり (流通業務地区)
		・土砂災害特別警戒区域	該当あり
		・津波災害特別警戒区域	区域設定なし
		・洪水浸水想定区域	該当あり
		・工業系用途地域で引き続き居住の誘導を図るべきではないと市が判断する区域	該当あり

2. 居住誘導区域の設定方針（市の方針）

本市においては、前述の「国の方針」及び「第4章まちづくりの方針等」を踏まえ、居住誘導区域の設定に向けた考え方を以下のとおりとします。

居住誘導区域の設定に向けた考え方

- (1) 人口密度が高く生活サービス施設の維持が可能となる利用者が確保できる区域とします。

⇒**基準1**

- (2) JR 駅へのアクセスや医療・買い物などの生活サービス施設へのアクセスが良い比較的利便性の高い公共交通沿線とします。
(都市機能誘導区域へのアクセスが容易)

⇒**基準2**

- (3) 市街化区域内の産業集積地は、人口減少下においても都市の活力を維持し雇用の確保を図る観点から、居住誘導区域から除外し、産業基盤の維持・拡充を図ることとします。

⇒**基準3**

- (4) 市街化区域内において自然環境が残る区域は、居住誘導区域から除外し、保全を図ることとします。

⇒**基準3**

- (5) 土砂災害や水害等の災害の危険性が高いと市が判断する区域は、市民が安全に暮らせる環境として適さないため、居住誘導区域から除外します。

⇒**基準3**

3. 居住誘導区域の設定

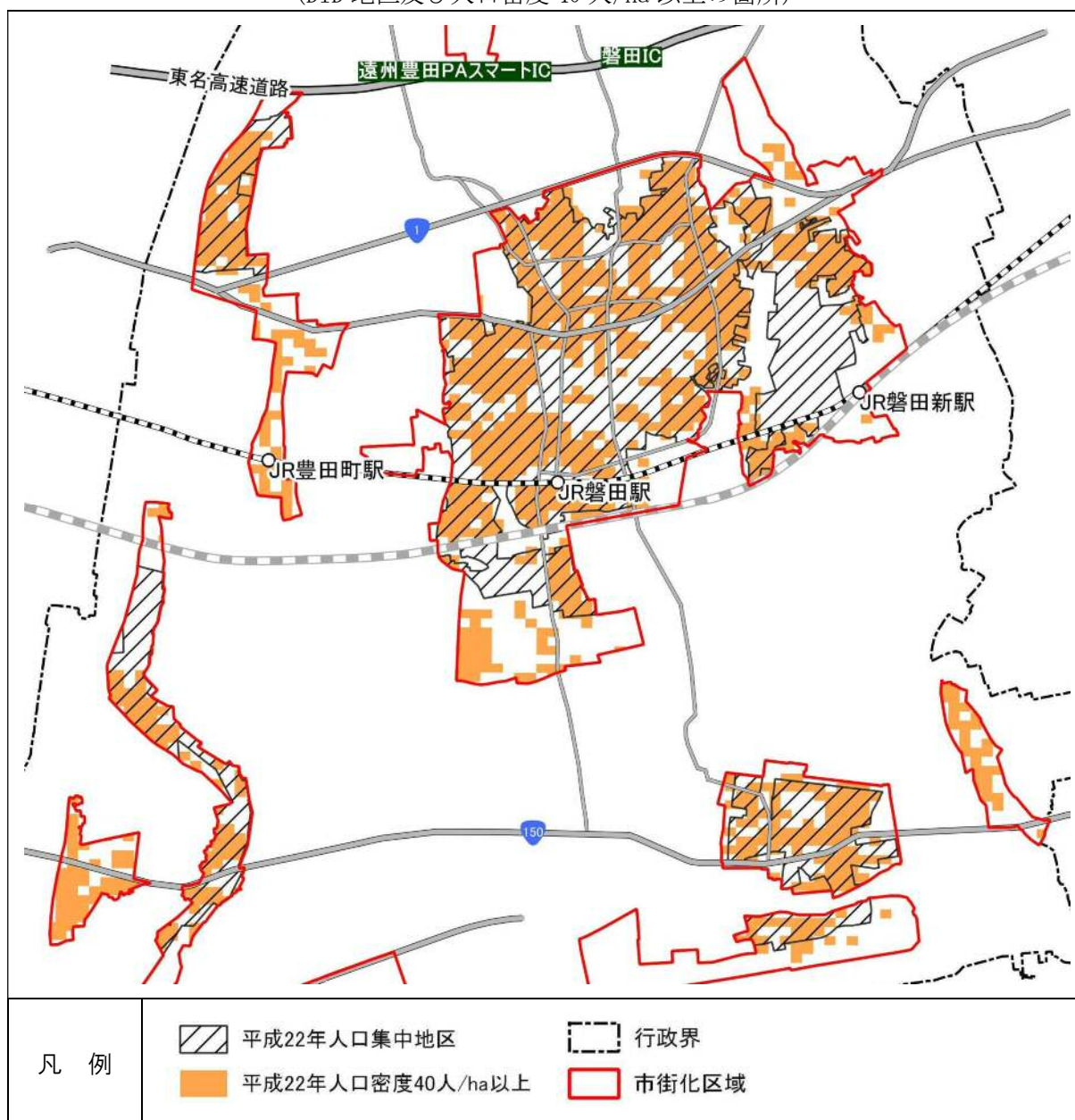
★以下の3つの基準を踏まえ、居住誘導区域の概ねの範囲を示していきます。

基準1：人口集中地区（DID 地区）及び人口密度40人/ha以上の箇所

日常生活に必要となる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「DID地区※」及び「人口密度が40人/ha※以上」の箇所を、居住誘導区域に設定します。

※DID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
 ※40人/ha：都市計画法施行規則に定める住居系既成市街地の人口密度の基準で、生活サービス施設の立地に必要となる人口密度の目安

(DID地区及び人口密度40人/ha以上の箇所)



基準 2 : JR 駅の徒歩圏及び比較的利便性の高い公共交通沿線

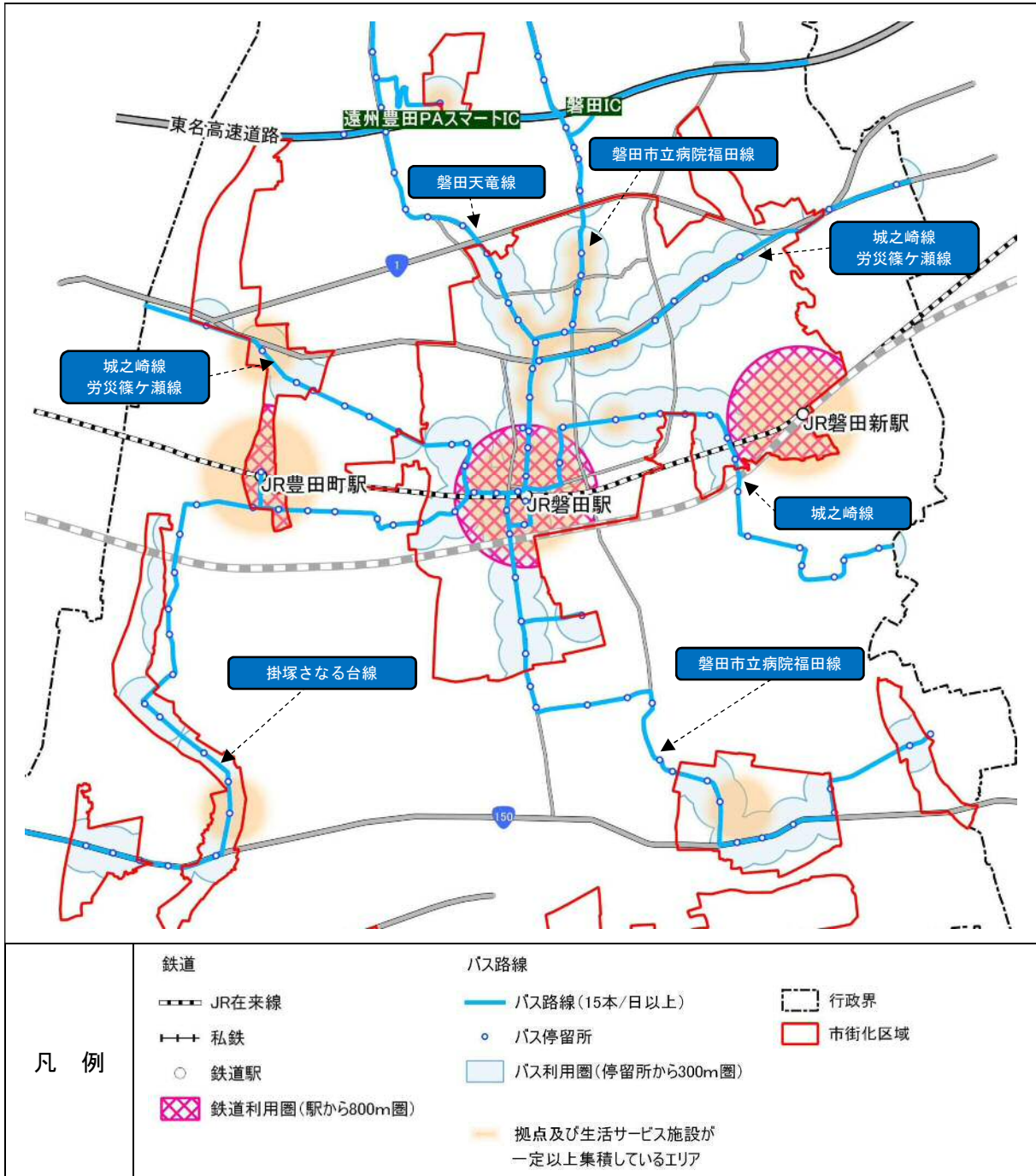
「JR 駅の徒歩圏」や、地域拠点及び生活サービス施設が一定以上集積しているエリアに比較的容易にアクセスできる「15 本/日以上」の比較的利便性の高い路線バスが通る停留所徒歩圏」を居住誘導区域に設定します。

JR 駅の徒歩圏：一般的な徒歩圏である駅から半径 800m の範囲

停留所の徒歩圏：一般的な徒歩圏である停留所から半径 300m の範囲

※一般的な徒歩圏：「都市構造の評価に基づくハンドブック」（国土交通省）に基づく半径 800m、バス停は誘致距離を考慮し 300m を採用

(JR 駅徒歩圏及び 15 本/日以上」の路線バスが通る停留所徒歩圏)



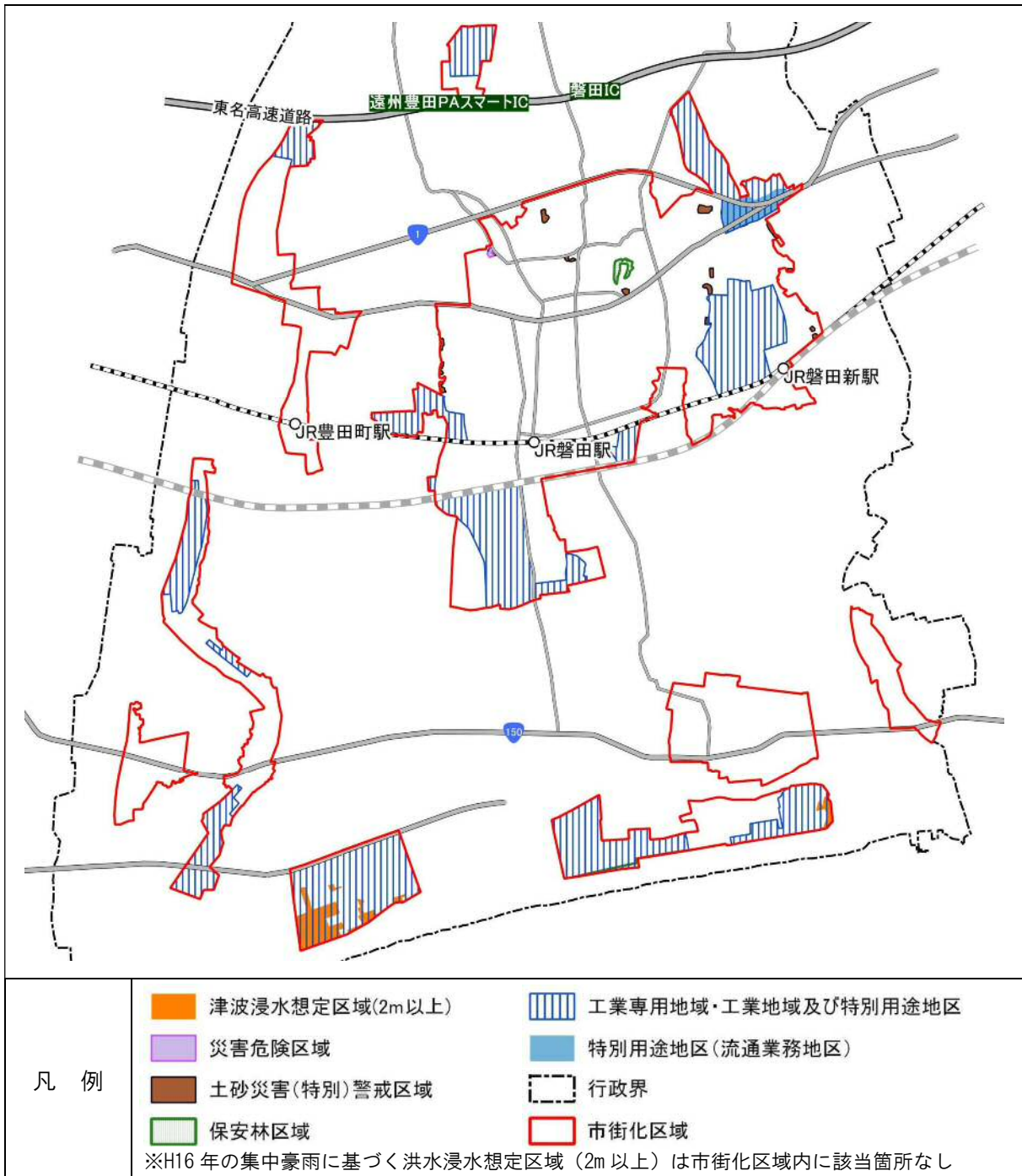
基準3：居住誘導区域に含まない区域

産業振興を図るべき区域として「工業専用地域、工業地域及び流通業務地区」、自然環境保全を図るべき区域として「保安林区域」を居住誘導区域から除外します。

また、災害危険の高い「災害危険区域」、「洪水浸水想定区域（H16年集中豪雨に基づく）のうち浸水深2m以上※」、「洪水浸水想定区域のうち浸水深2m以上※」、「土砂災害特別警戒区域」を居住誘導区域から除外します。

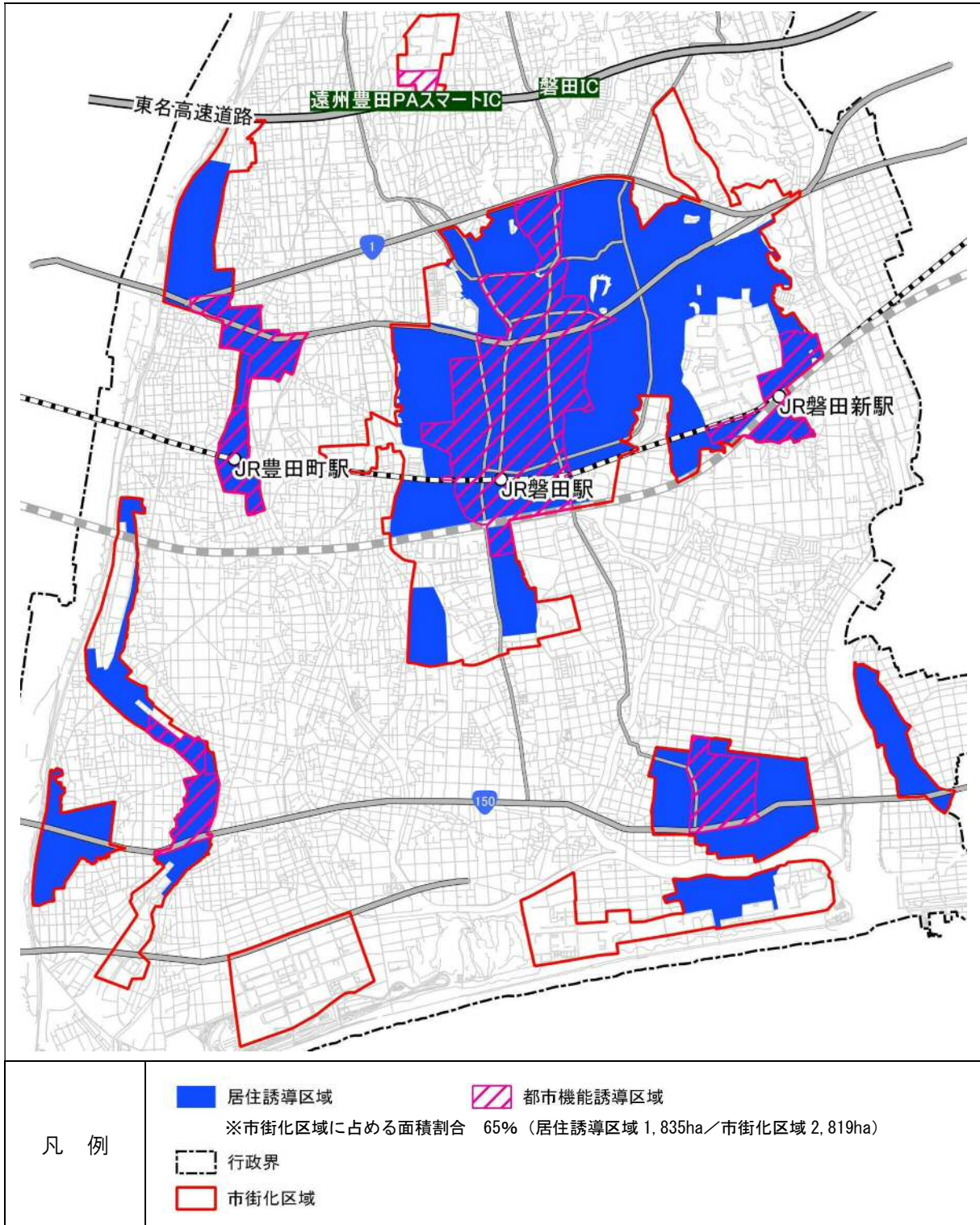
※浸水深2m以上：東日本大震災における建物被災状況の結果から、浸水深2m以下の場合には建物が全壊となる割合が大幅に低下する傾向がみられたため2m以上と設定

(産業振興や自然環境保全を図るべき区域及び災害の危険性が高い区域)



4. 居住誘導区域

基準1及び基準2に該当する区域から基準3の区域を除外した区域を居住誘導区域とした中で、土地利用の実態、用途地域、地域としての一体性を考慮して区域を設定しました。



※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ます。

第8章

誘導施策

1. 届出制度
2. 誘導施策の基本的な考え方
3. 誘導施策



1. 届出制度

(1) 届出の目的

本市では、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における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。

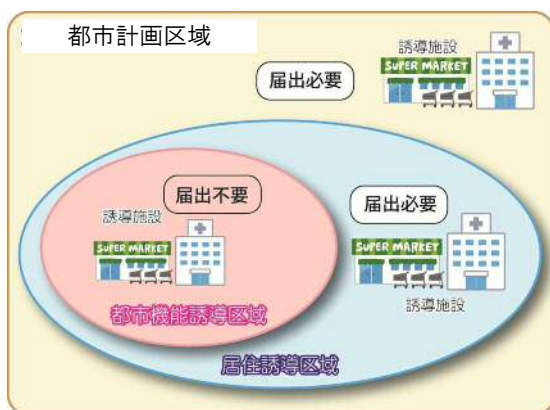
(2) 届出の必要な建築等の行為

都市再生特別措置法第88条及び第108条の規定により届出の必要な建築等の行為については、次のとおりです。

① 都市機能誘導区域外で行う行為（行為に着手する30日前までに届出）

- ・ 誘導施設を有する建築物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の新築、改築、もしくは建築物の用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする建築行為

対象区域のイメージ

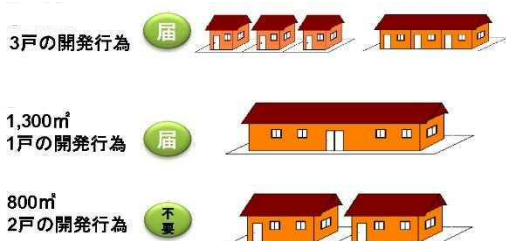


※各都市機能誘導区域により、設定している誘導施設が異なるため、他区域で設定し、当該区域で設定していない誘導施設を設置する場合は届出が必要となります。

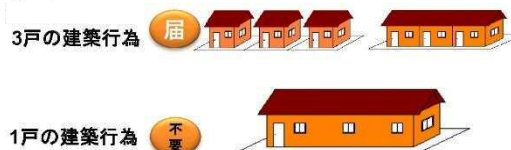
② 居住誘導区域外で行う行為（行為に着手する30日前までに届出）

- ・ 3戸以上の住宅の建築、もしくは1戸又は2戸の住宅の建築で、その規模で1,000㎡以上の開発行為
- ・ 住宅等の新築、もしくは建築物を改築・用途変更して住宅等とする建築行為（3戸未満の住宅に係るものを除く）

届出の対象となる開発行為（例）



届出の対象となる建築等行為（例）



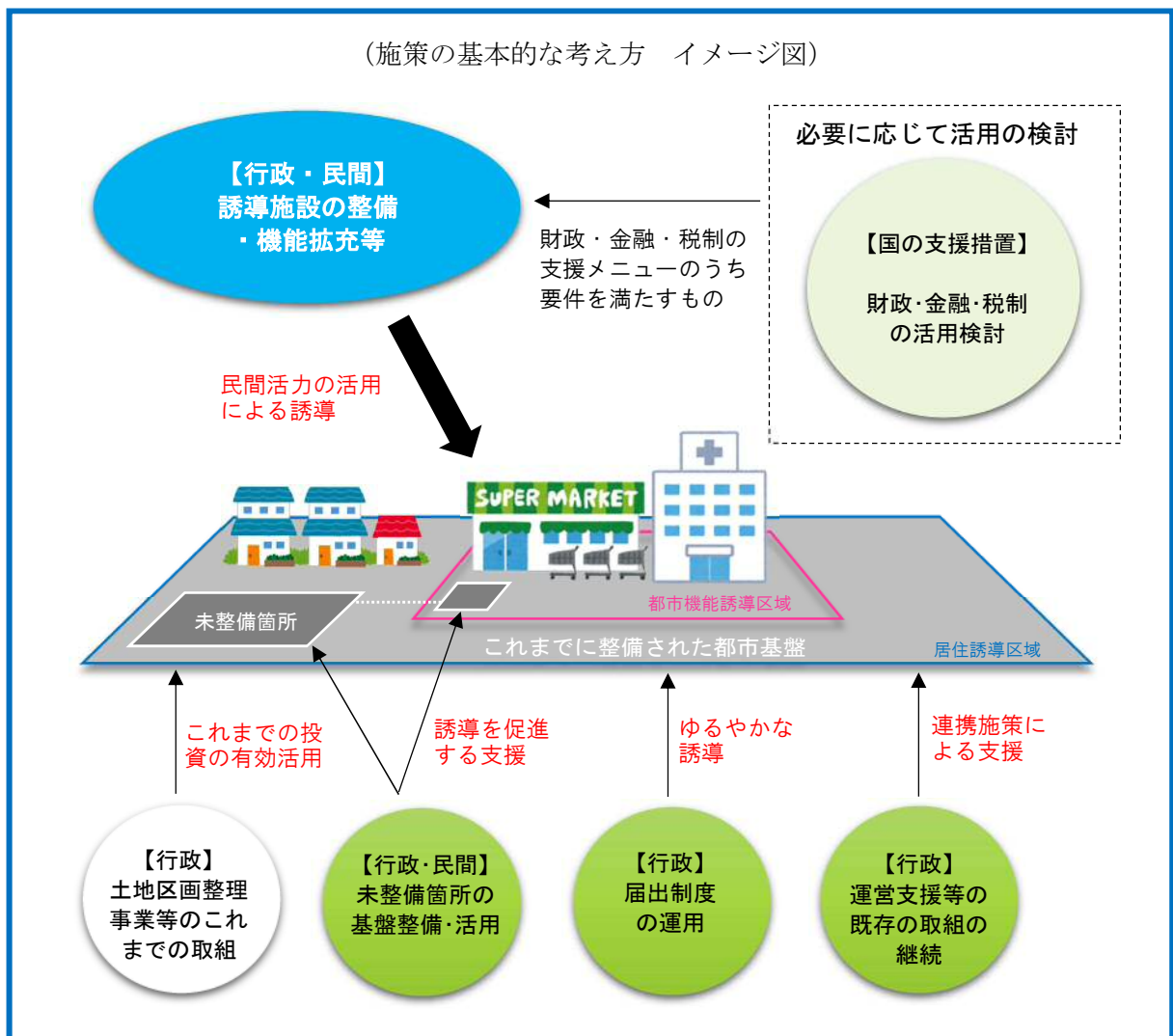
2. 誘導施策の基本的な考え方

本市では、都市の持続的な発展を図るため、これまでに市街地整備や JR 駅周辺の整備等を実施してきました。平成 32 年には JR 磐田新駅の開業を予定しており、今後は、これらの整備された都市基盤を有効活用する視点が重要となります。

また、都市計画運用指針（国土交通省）では、都市機能誘導区域内に誘導を図る誘導施設に対して財政上、金融上、税制上の支援策等を本計画に記載することができ、国の支援施策等の活用が検討できることとされています。

これらを踏まえ、都市機能の誘導に向けては、民間活力の活用に主眼を置き、誘導型の手法・手段により緩やかに誘導を図ることを施策の基本的な考え方とします。

行政においては、前述の届出制度の運用に加え、未整備の都市基盤等の整備や誘導に資する施策に取り組むことで誘導を支援しつつ、目標の達成状況等により必要に応じて国の支援施策等の活用を検討していくこととします。



3. 施策

誘導施策については、「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」の3つに大別します。

都市機能誘導区域における誘導施策

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

- ・都市機能誘導区域の外から中への事業用資産の買換特例
- ・誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買換特例
- ・都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例
- ・誘導施設とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税・都市計画税の特例措置

②国の支援を受けて市が行う施策

○財政支援

- ・社会資本整備総合交付金の活用による都市機能誘導区域に誘導すべき施設の設置に対し、国と市が実施する財政支援等
(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

○JR 磐田新駅の設置

- ・新駅の設置を推進し、新たな都市拠点として位置づけ、広域から多くの人を受け入れる都市機能の誘導を図る

○交流センターの機能拡充

- ・多世代の交流や健康づくり、介護予防、相談など地域活動の拠点となる交流センターの機能充実

居住誘導区域における誘導施策

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
 - ・JR 磐田新駅周辺の新貝・鎌田第一土地区画整理事業の推進による定住促進

②市の取り組み

- 土地区画整理事業の側面支援
 - ・見付美登里地区の民間土地区画整理事業の側面支援による住宅基盤の整備
- 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、新たな土地活用の促進を図る

公共交通の維持・充実を図るための施策

①国の支援を受けて市が行う施策

- JR 磐田新駅周辺整備の推進
 - ・社会資本整備総合交付金等の財政支援を活用して、アクセス道路や歩行空間、駐輪場等の整備により交通結節機能の充実を図る

②市の取り組み

- 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・充実により高齢者や交通弱者の移動手段を確保

第9章

計画の評価と進行管理

1. 目標指標の基本的な考え方
2. 目標指標の設定
3. 計画の進行管理と見直しについて

1. 目標指標の基本的な考え方

本市では、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・充実を図ることと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」を指標として目標値を設定し、達成状況等により必要に応じて計画の見直しを行います。

2. 目標指標の設定

指標①	現状値	現状のまま 推移した場合	目標値	
	(データ時点) H22	H47	(中期) H32	(長期) H47
居住誘導区域内の 人口密度	44.0 人/ha	38.1 人/ha	44.0 人/ha 以上の維持	40.0 人/ha 以上の維持
【設定の考え方】				
<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域内の人口密度は、現状 44.0 人/ha となっています。中期目標は現状値以上の維持、長期目標は 40 人/ha※以上の維持とします。 				
<small>※長期目標値：本計画最終年度（H49）直近の国勢調査値を採用する ※40 人/ha：都市計画法施行規則に定める住居系既成市街地の人口密度の基準で、生活サービス施設の立地に必要となる人口密度の目安</small>				
【人口密度の算出方法】				
<ul style="list-style-type: none"> 国勢調査値を基に GIS 計測を行い、「居住誘導区域に居住する人口」を「居住誘導区域面積」で除して算出。 居住誘導区域の面積：約 1,835ha 居住誘導区域内に居住する人口：約 80,728 人（H22）、約 69,926 人（H47 推計値） 				
【参考値】				
<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域内の可住地※での人口密度は、70.1 人/ha（H22）、現状のまま推移した場合は 57.7 人/ha（H47）となります。 ※可住地：都市計画基礎調査の土地利用別面積のうち、住宅用地・商業用地・田・畑・その他の空地（建物跡地等の未利用地や平面駐車場等） 居住誘導区域内の可住地面積：約 1,151ha 居住誘導区域内に居住する人口：約 80,728 人（H22）、約 69,926 人（H47 推計値） 				

指標②	現状値	目標値	
	(データ時点) H27	(中期) H32	(長期) H47
住みやすさを感じる 市民の割合	約 47%	約 50%以上	約 50%以上
【設定の考え方】			
<ul style="list-style-type: none"> 住みやすさを感じている市民の割合は、現状値で約 47%となっていますが、中期・長期目標では、市民の半数以上を目標値として設定します。 			
【指標の算出方法】			
<ul style="list-style-type: none"> 市民意識調査の『住生活の向上』に関する設問において「満足」、「やや満足」と回答する市民の割合 			

3. 計画の進行管理と見直しについて

本計画の計画期間内においては、施策の進行状況や社会的な動向の変化も予想されるため、上位計画や関連計画の見直しとの整合を図りつつ、2で設定した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、検証していきます。検証の結果、必要に応じて適宜計画の見直しを実施していきます。

具体的には、以下に示すPDCAサイクルの考え方にに基づき、適切な進捗管理を行いつつ、目標値の達成を目指していきます。

(PDCAサイクルの考え方)



(評価・検証による計画推進のイメージ)

													(年度)				
H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40~49				
			策定	5年間での取組					評価	5年間での取組					評価	評価	評価
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	5					
国勢調査	都基 市礎 計調 画査					国勢調査	都基 市礎 計調 画査				国勢調査	都基 市礎 計調 画査	必要に応じて計画の見直し ・誘導区域・施設 ・誘導施策 ・目標値設定等				

参考資料

1. 国等の支援制度の例

1. 国等の支援制度の例

金融上の支援制度

誘導施設整備に対する融資（民都機構による金融支援）

【対象となる区域】

都市機能誘導区域内において規模要件緩和

【対象となる整備内容】

以下に合致することが支援の条件となる

- ・以下のいずれかの建築物を整備する事業であること
 - ①防災上有効な施設（防災備蓄倉庫、退避施設等）を有し、かつ、環境に配慮した建築物
 - ②地域の生活に必要な都市機能（医療・福祉、商業等）を有する建築物
- ・広場、緑地等の公共施設整備を伴うこと
- ・事業用地が 500 m²以上であること
- ・延床面積が原則 2,000 m²以上であること

【規模】 誘導施設を含む事業：500 m²以上、それ以外の区域：0.1ha 以上

【対象】 民間事業者

【貸付限度額】

①公共施設等整備費、②総事業費の 50%、③資本の額の 50%（誘導施設がある場合は、その整備費を①に上積み可）のうち最も少ない額

税制上の支援制度

■ 移転を誘導するため（事業協力者）

- ・ 都市機能を誘導すべき区域の外から内への事業用資産の買換え特例（3年間）
⇒ 譲渡資産の譲渡益の80%について課税を繰り延べ（損金算入）

■ 都市機能を誘導する事業の促進（事業協力者）

- ・ 誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例

概要	措置
○ 居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合	買換特例 所得税 100%
○ 居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合の所得税（個人住民税）の軽減税率	原則：15%（5%）→6,000万円以下 10%（4%）
○ 長期保有（5年超）の土地等を譲渡する場合	所得税（個人住民税）： 軽減税率原則 15%（5%）→2,000万円以下 10%（4%） 法人税： 5%重課→5%重課の適用除外

- ・ 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例

概要	措置
○ 長期保有（5年超）の土地等を譲渡する場合	所得税（個人住民税）： 軽減税率原則 15%（5%）→2,000万円以下 10%（4%） 法人税： 5%重課→5%重課の適用除外
○ 当該法人の行う都市機能の整備等のために土地等を譲渡する場合	1,500万円特別控除

■ 都市機能を誘導する事業の促進（事業者）

- ・ 都市機能とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税・都市計画税の課税標準の軽減措置



出典：国土交通省資料

財政上の支援制度

都市機能立地支援事業（新規）、都市再構築戦略事業（拡充）

【対象となる区域】

都市再生整備計画に位置づけされた都市機能誘導区域かつ駅から半径1 km又は基幹的バス停から半径500m

【対象となる整備内容】

医療・福祉・商業等の誘導施設を含み、拠点機能強化につながるような核となる施設整備が支援の対象であり、以下に合致することが条件となる

- ・ 郊外からまちなかへの移転、施設の統合、他の施設との合築、公共施設等総合管理計画との整合のいずれか
- ・ 他省庁の補助制度がないこと
- ・ 都市再生整備計画の策定が必要

【対象】 民間・公共

【補助率】 1/2 等

都市計画の特例制度

特定用途誘導地区

【対象となる区域】

都市機能誘導区域内のうち指定したエリア

【内容】

都市機能誘導区域内で、都市計画に、特定用途誘導地区を定めることにより、誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和

【都市計画に定める事項】

- 建築物の容積率の最高限度
- 建築物等の誘導すべき用途
- 建築物の高さの最高限度（市街地の環境を確保するために必要な場合のみ）

容積率規制や用途規制のイメージ

【例：誘導施設として病院を定めた場合】



【例：容積率200%のところを病院に限定して400%に】
容積率緩和により、近接地において、床面積を増大して、総合病院を整備

エリアを指定して、
病院用途に限定して
容積率を緩和



出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省、H28年）