

瑞浪市 立地適正化計画について

平成31年2月15日(金)

瑞浪市都市計画審議会

目 次

| | |
|------------------------|----|
| ● 計画策定の背景と目的 | 1 |
| ● 計画策定の必要性 | 2 |
| ● 制度の主旨 | 4 |
| ● 計画の位置づけ | 5 |
| ● 計画の内容 | 6 |
| ● 基本的な方針（まちづくりの方針） | 8 |
| ● 立地適正化計画の効果 | 9 |
| ● 都市機能誘導区域・誘導施設・居住誘導区域 | 10 |
| ● 周辺地域の位置づけ | 15 |
| ● 目標値の考え方 | 16 |
| ● 誘導施策について | 17 |
| ● 届出制度の概要 | 18 |
| ● 支援制度の一例 | 19 |
| ● 今後のスケジュール | 20 |

計画策定の背景と目的

○計画策定の背景と目的

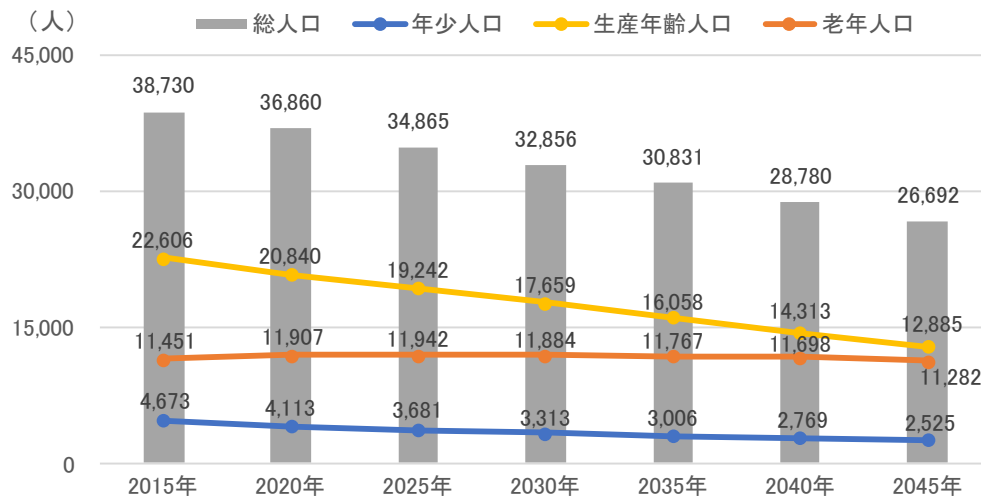
瑞浪市の人口は近年は減少傾向が続いており、平成57年には27千人にまで減少すると予測されています。また、高齢化率は平成27年時点で29.6%に達しており、今後とも上昇していくことが見込まれています。

こうした中で今後のまちづくりにおいては、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。

瑞浪市では、こうした都市の課題を解決するために、国の「立地適正化計画制度」を活用し、施設や住居等がまとまって立地し、公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考えにより、持続可能なまちづくりを目指していくものとします。

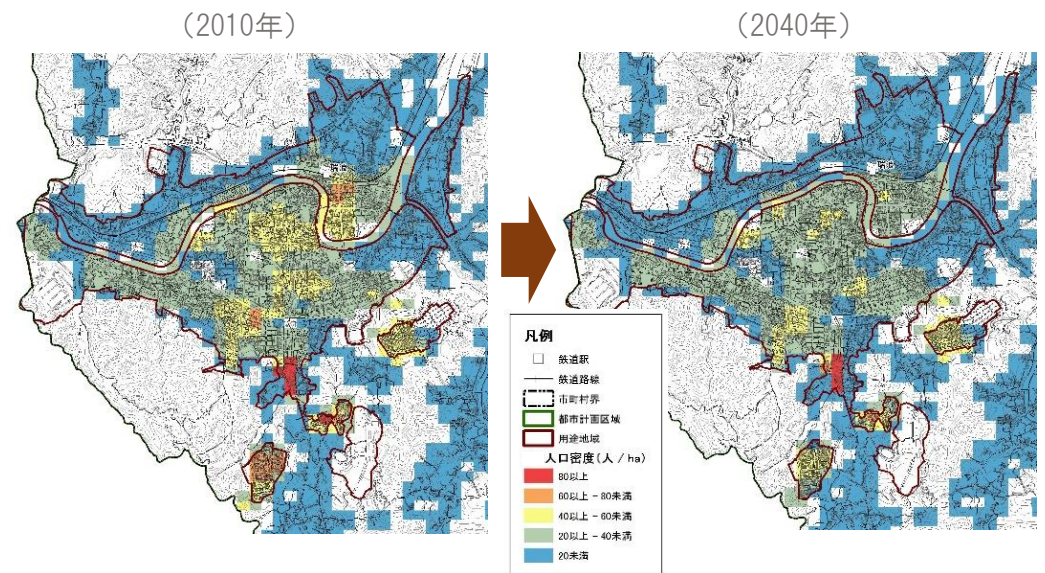
<将来人口の推移>

人口は減少傾向にあり、2015年時点で38,730人（高齢化率：29.6%）が、2045年までに31.1%（12,038人）減少し26,692人（高齢化率：42.3%）となる見込み。



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

<市街地の将来人口の推移>



出典：都市計画運用指針（国土交通省）

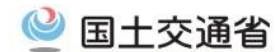
計画策定の必要性

○人口減少・人口密度の低下による商業施設等への影響

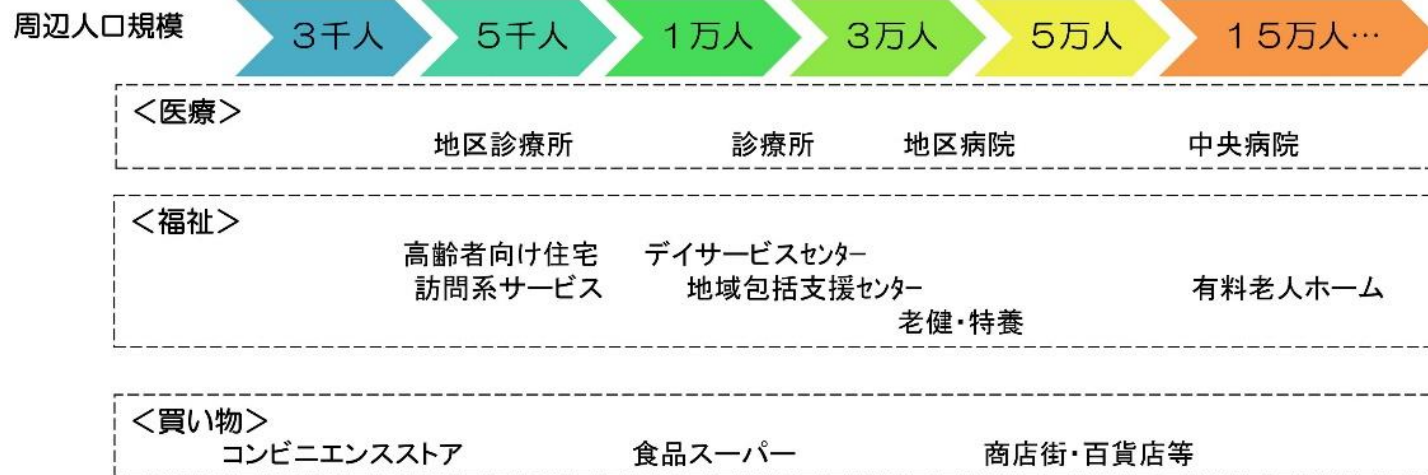
今後、人口減少が予測される中で、商圈人口・利用人口が低下した店舗の撤退や閉鎖、サービスの停止による市民生活への影響が懸念されています。

＜利用人口と都市機能の関係＞

(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。



※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

資料：国土交通省

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 リティルウォーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋 38

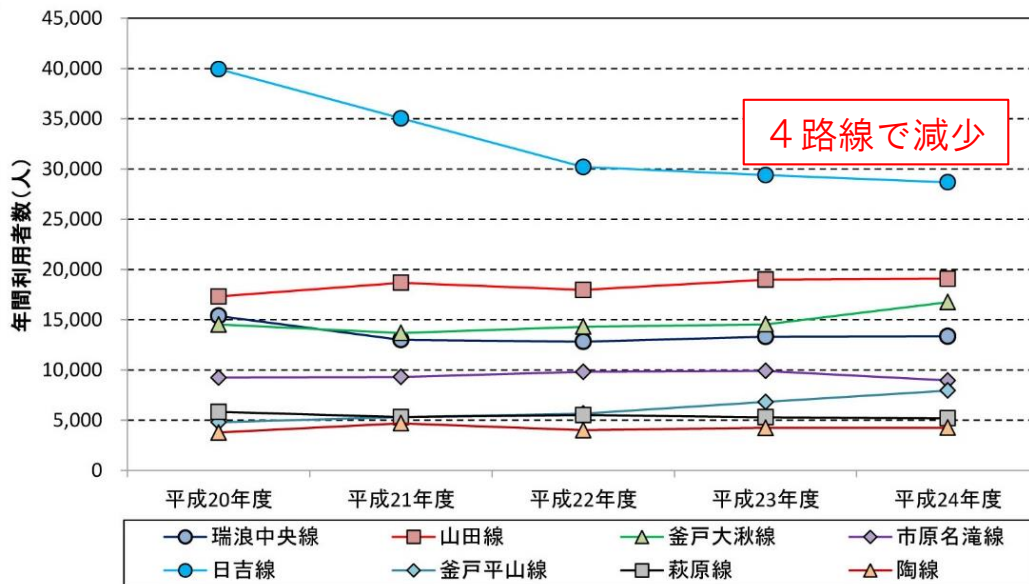
計画策定の必要性

○人やものの分散による様々な影響

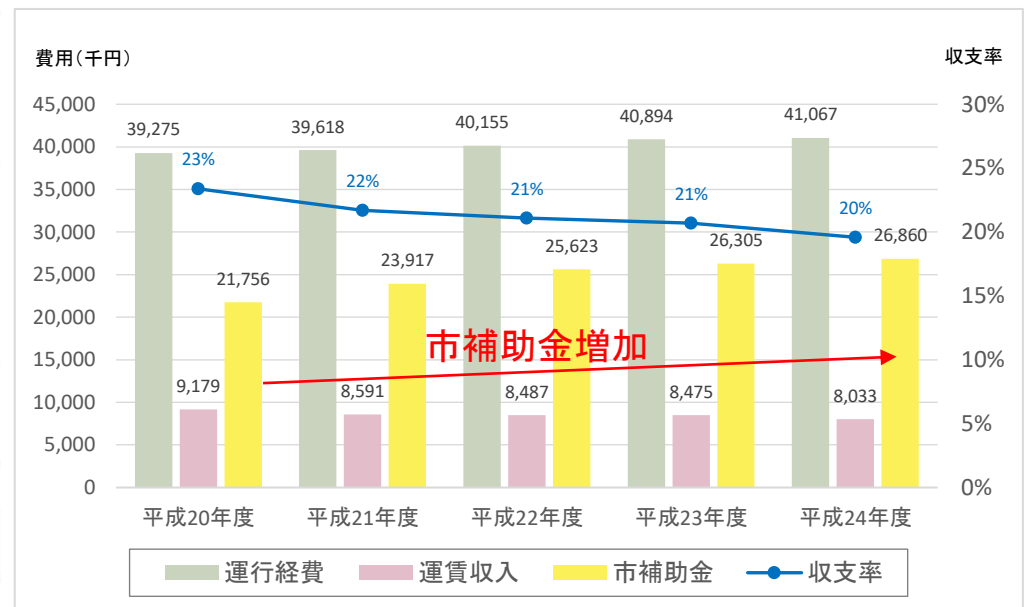
人口減少・人口密度低下は、前述の商業施設だけでなく、まちの活力低下などで市民・事業者・行政の各主体に様々な影響が出る懸念されています。

交通分野では、コミュニティバスの利用者が減少し収支率が悪化、市の補助金も年々増加しており、このままでは将来的にコミュニティバスを維持するのは困難となる可能性があります。

＜コミュニティバス利用者数の推移＞



＜コミュニティバス運行収支＞



資料：地域公共交通総合連携計画

制度の主旨

○立地適正化計画制度の趣旨

人口減少・高齢化などによる都市機能の低下に対応するため、居住や都市機能を集約させて生活利便性の維持・向上や行政コストの低減などを進め、持続可能な都市づくりを進めることが課題となっており、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考えでまちづくりを進めることが求められています。



資料：国土交通省

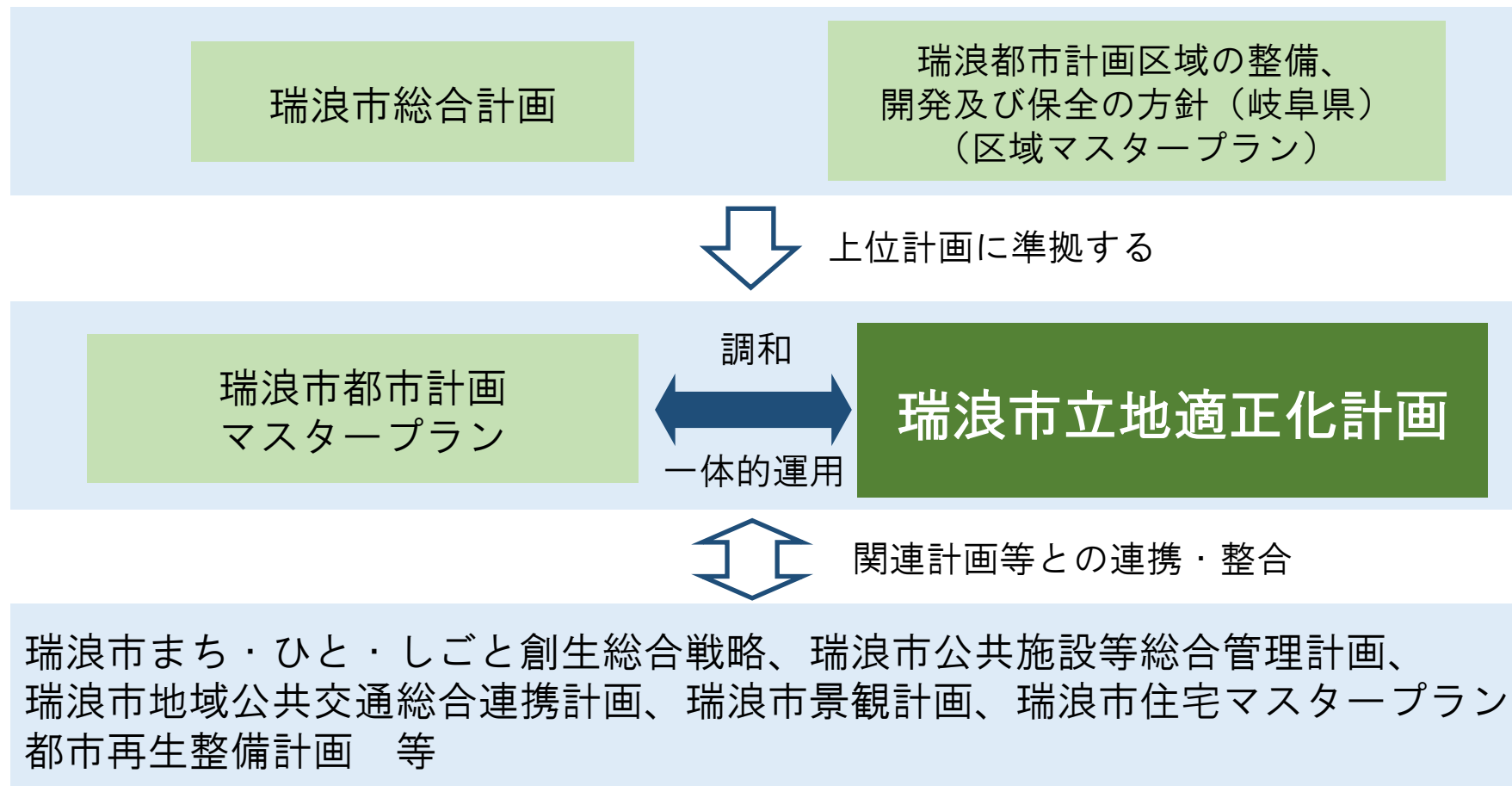
計画の位置づけ

○立地適正化計画制度の法的位置づけ

平成26年8月の都市再生特別措置法改正により、「立地適正化計画」制度が創設されました。コンパクトな都市構造の構築を推進するもので、居住や都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープラン（都市計画マスタープランの高度化版）と位置づけられています。

○上位・関連計画との位置づけ

立地適正化計画は、上位計画である市の「瑞浪市総合計画」や、県の「都市計画区域マスタープラン」に準拠しつつ、「瑞浪市都市計画マスタープラン」の高度化版として調和を図り、各分野の関連計画とも連携・整合を図りながら策定していきます。



計画の内容

○計画の内容

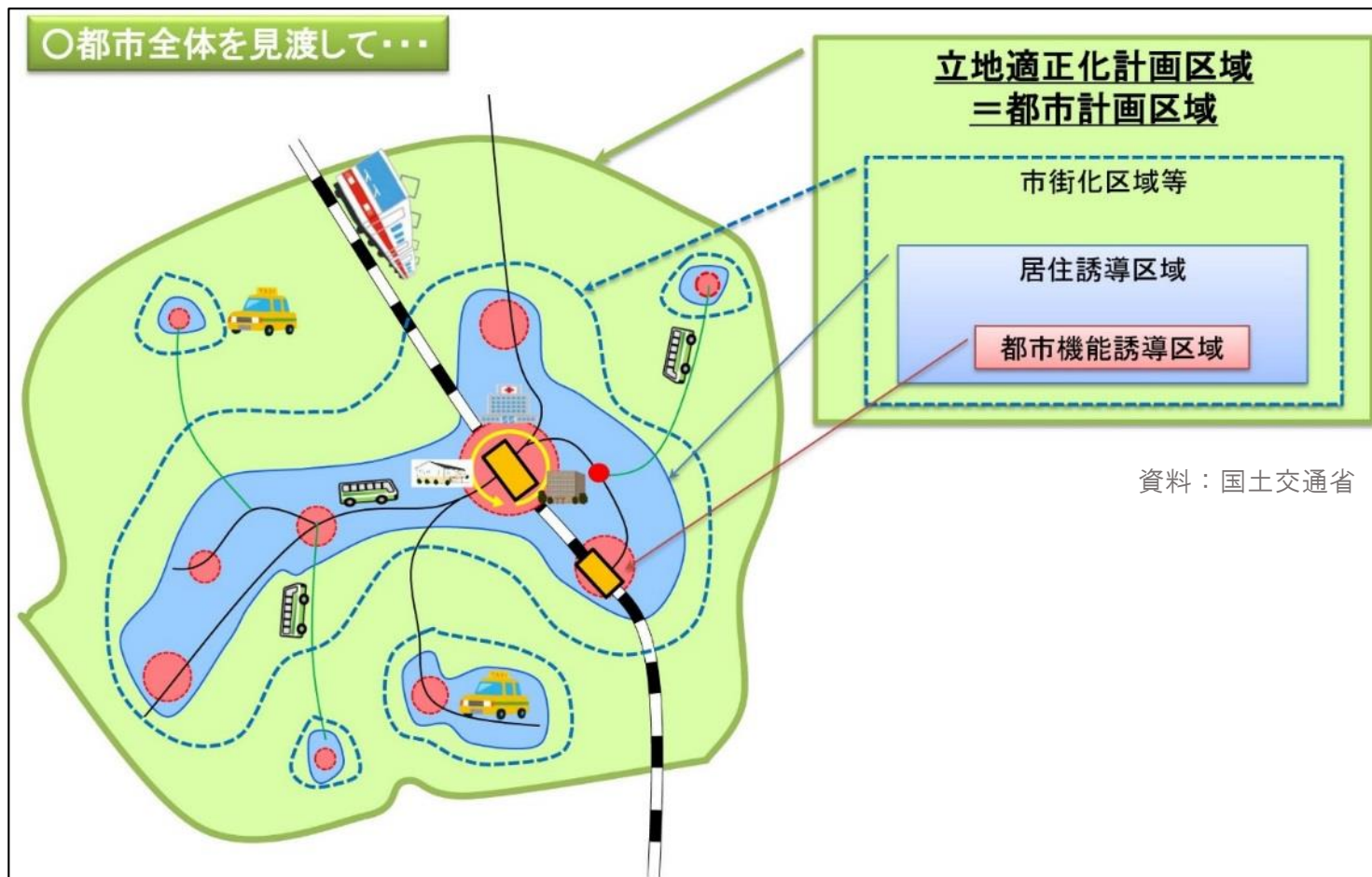
立地適正化計画は市町村が作成するもので、計画で定めることが必要な内容は、計画の対象となる区域、基本的な方針、都市機能誘導区域及び誘導施設、居住誘導区域です。

なお、平成30年12月31日時点で、全国の440自治体が作成済み、もしくは作成に取り組んでいます。岐阜県内では、岐阜市・大垣市・関市が計画作成済みで、多治見市・美濃加茂市・大野町が作成に取り組んでいます。

【計画の必須項目】

- ・ 立地適正化計画区域
- ・ 基本的な方針
- ・ 都市機能誘導区域
- ・ 同 誘導施設
- ・ 居住誘導区域

【計画する区域のイメージ】



計画の内容

○立地適正化計画区域

立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならず、都市計画区域全体とすることが基本です。また、立地適正化計画区域内に、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めると共に、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めます。瑞浪市の場合は、市域全域を立地適正化計画の区域とします。

今回確認していただく項目

○基本的な方針（まちづくりの方針）

計画により実現を目指すべき将来の都市像を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定します。

○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。

都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定され、区域の数は、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて定めます。

○誘導施設

都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設を定めます。都市機能誘導区域の中には、誘導施設を定める必要があります。

区域外で誘導施設の新築・改築や開発行為を行う場合は届出が必要となります。

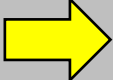
○居住誘導区域

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。農振農用地や保安林などには指定できません。

区域外で3戸以上の住宅の建築や開発行為を行う場合は届出が必要となります。

基本的な方針（まちづくりの方針）

○瑞浪市が抱える課題の分析・整理

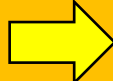
- ◆ 人口減少・人口密度低下
 - ◆ 高齢化の進行
- 
- 利用者の減少による商業・医療等の生活サービスの維持が困難に
 - 公共サービスなどのコスト増加
 - 利用者減・コスト増による、公共交通機関の縮小・利便性の低下
 - 地域コミュニティの維持が困難に

○基本的な方針＜瑞浪市立地適正化計画におけるまちづくりの方針案＞

＜中心市街地での都市機能維持と周辺地域との交通ネットワーク強化＞

いつまでも安心して快適に暮らせる瑞浪市とするため、人口減少が進む中でも、中心市街地では、人口を集約することで人口密度を維持し、都市機能を維持していくことを目指す。
交通ネットワークを強化し、中心部市街地へのアクセスを容易にすることで、周辺地域でも暮らし続けることができる生活環境を維持する。

○期待する効果

- ◆ 中心市街地における生活に必要なサービス機能の維持
 - ◆ 交通ネットワークの利便性向上による中心市街地へのアクセス性向上
 - ◆ 商圈人口の維持による地域経済の活性化
 - ◆ 医療・福祉等サービスの生産性向上
 - ◆ 行政サービスの効率化・インフラの維持管理の合理化
- 
- 中心部だけでなく周辺地域でも、高齢者や子育て世代が安心・快適に生活できる環境を維持
 - 各種機能・サービスの効率化による、持続可能な都市

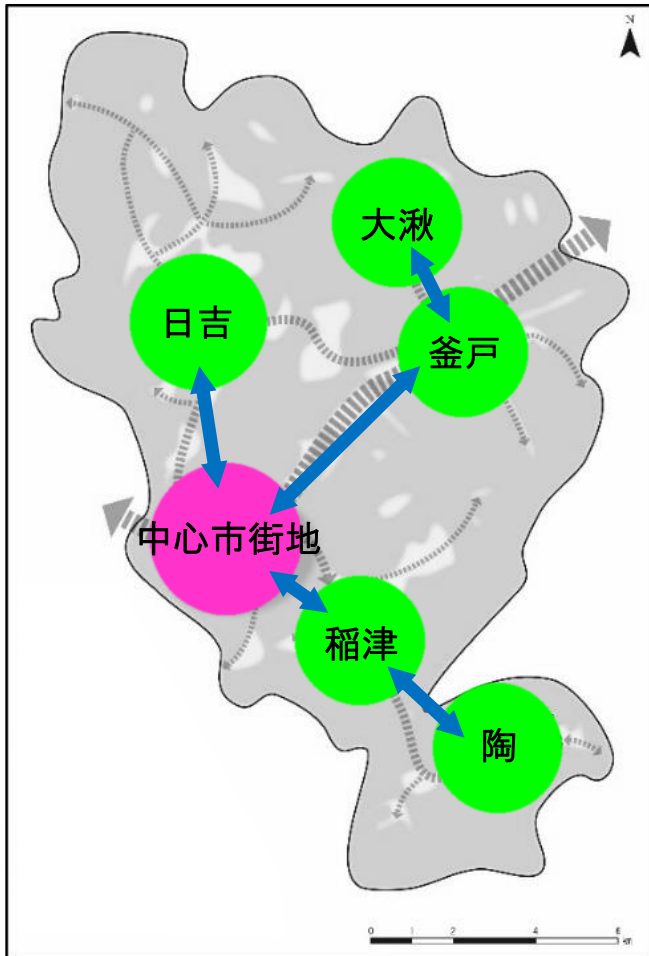
立地適正化計画の効果

○立地適正化計画によるまちづくりの効果の一例

立地適正化計画によるまちづくりの効果のイメージを表します。それぞれの地区をイメージした円の大きさが「人口規模」、色の濃淡が「人口密度」、地区間の矢印の太さが「交通ネットワークの強弱」をイメージしています。

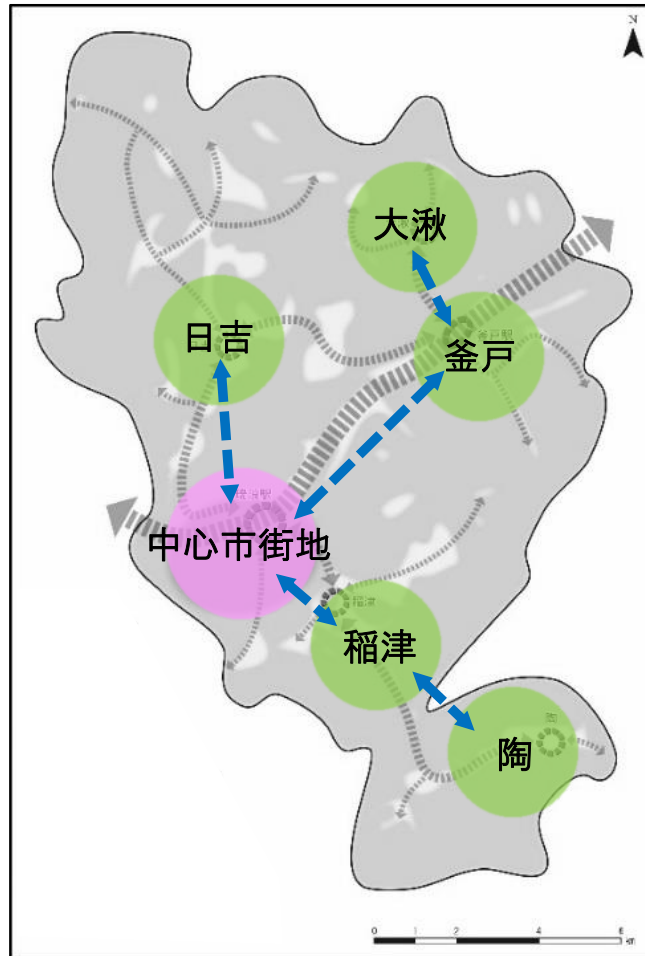
<現状>

中心市街地を核として、各地域の拠点と交通ネットワークで結ばれている。



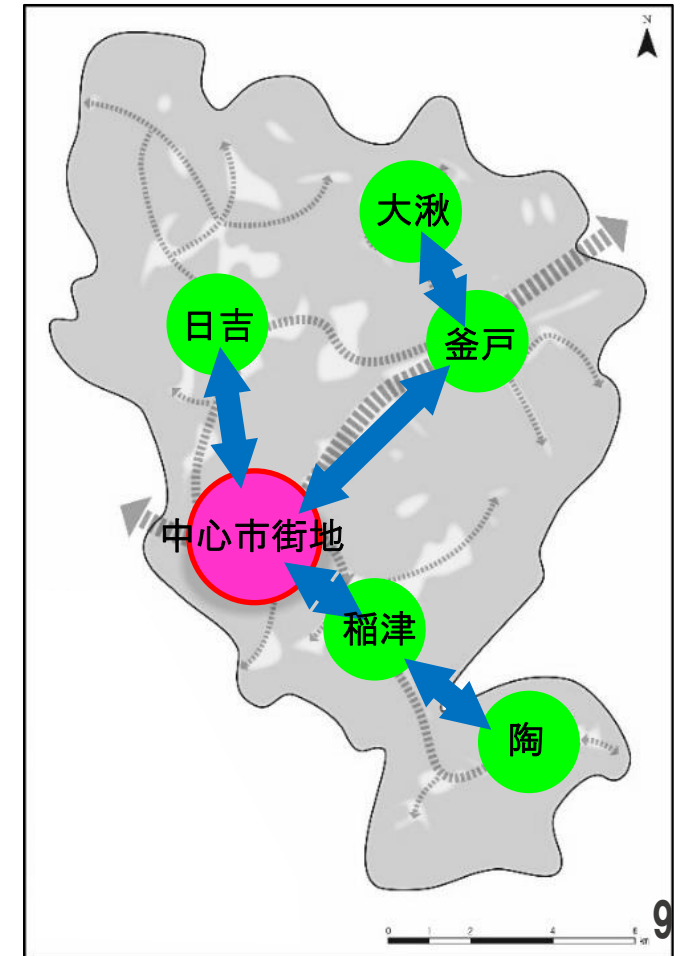
<課題に対して対策を行わない将来>

市域全体で人口減、低密度化が進むことで、都市機能の維持が困難となり、また交通ネットワークの機能の低下が起こる。



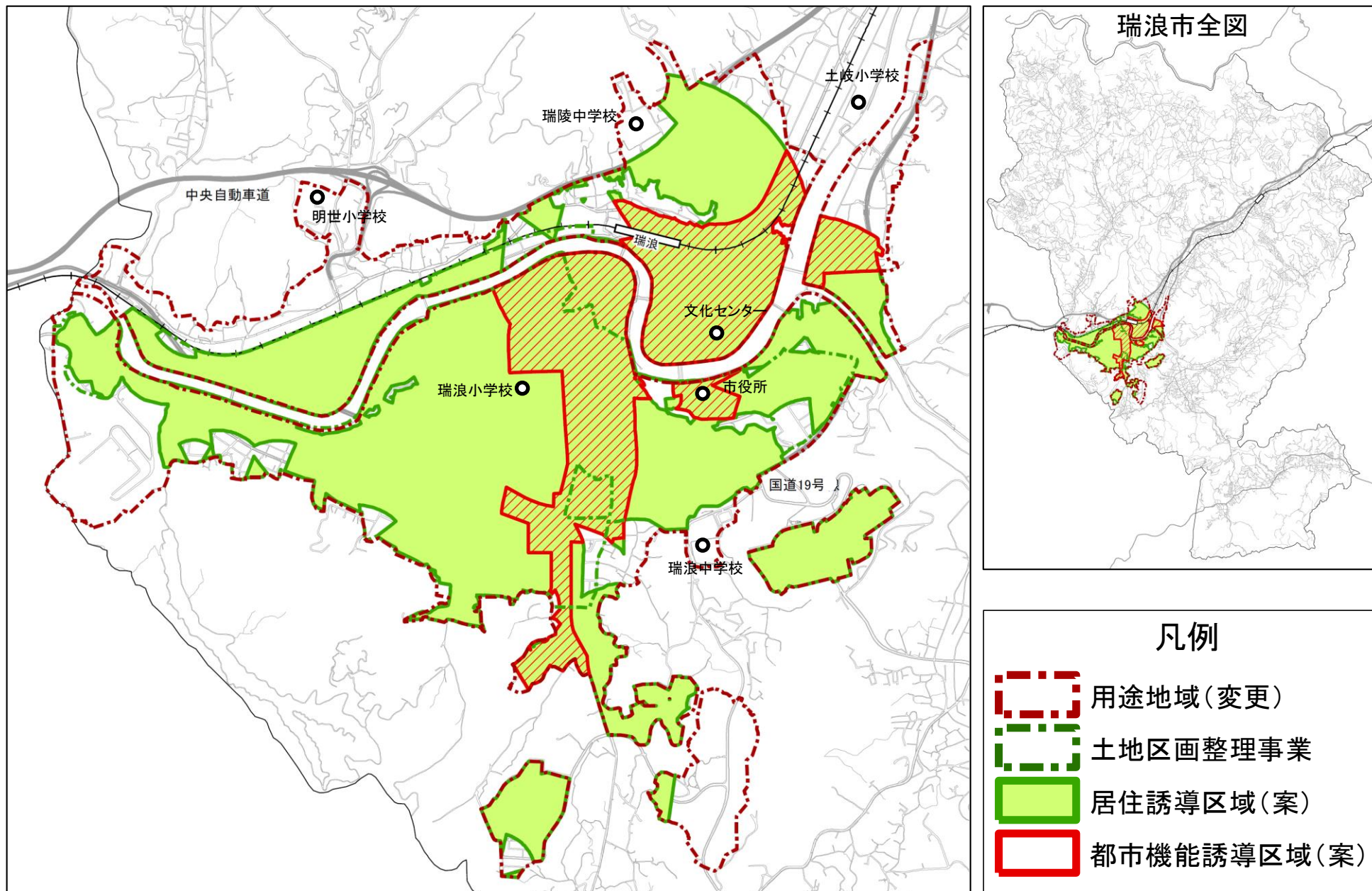
<立地適正化計画による効果>

人口減少中でも、中心部の人口密度を維持することで、都市機能も維持される。各地域拠点との交通ネットワークを強化することで、中心部へのアクセスを容易にし、郊外での生活も維持できる。



都市機能誘導区域・誘導施設・居住誘導区域

今後も、都市機能を維持していくべき区域として、都市機能誘導区域及び誘導施設、居住誘導区域を、以下の通り設定します。なお、区域の設定にあたっては、瑞浪市の実情、将来予測等を踏まえ検討を行いました。



都市機能誘導区域

○都市機能誘導区域設定の考え方

医療・商業などの都市機能を誘導していく区域とし、この区域内であれば必要な生活サービスが揃う区域とします。そのため、区域外の人でも公共交通を利用して訪れることができ、さらに区域内を徒歩で移動できる範囲とします。以下の考え方に基づき都市機能誘導区域を設定します。なお、狭小・不整形・不連続である地域は除外するものとします。

<下記いずれかの区域>

- 瑞浪駅から半径800m徒歩圏（大規模施設立地可能区域内※1）
- 幹線バス路線から300m徒歩圏（大規模施設立地可能区域内※1）
- 市役所が立地する第2種住居地域エリア（がけ地等除く）

※1 大規模施設立地可能区域：第1種住居地域以上の用途地域

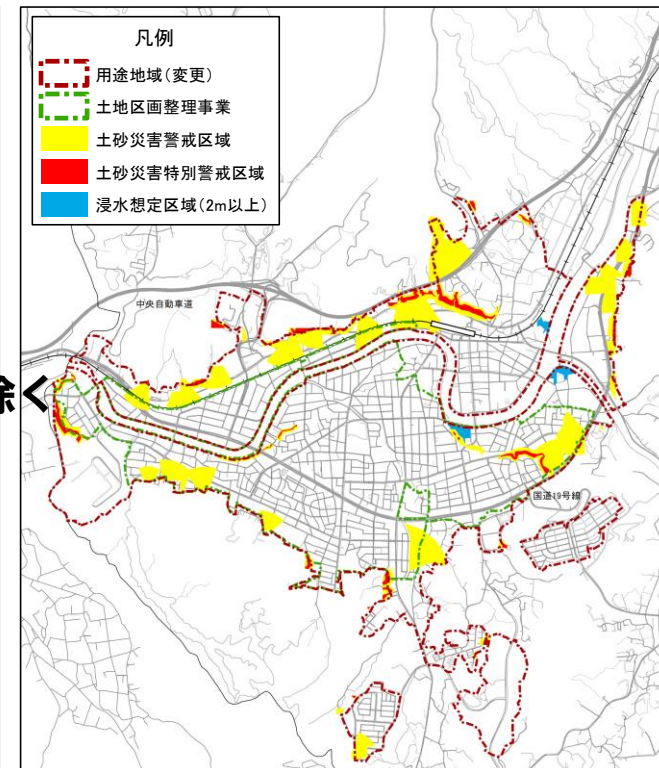
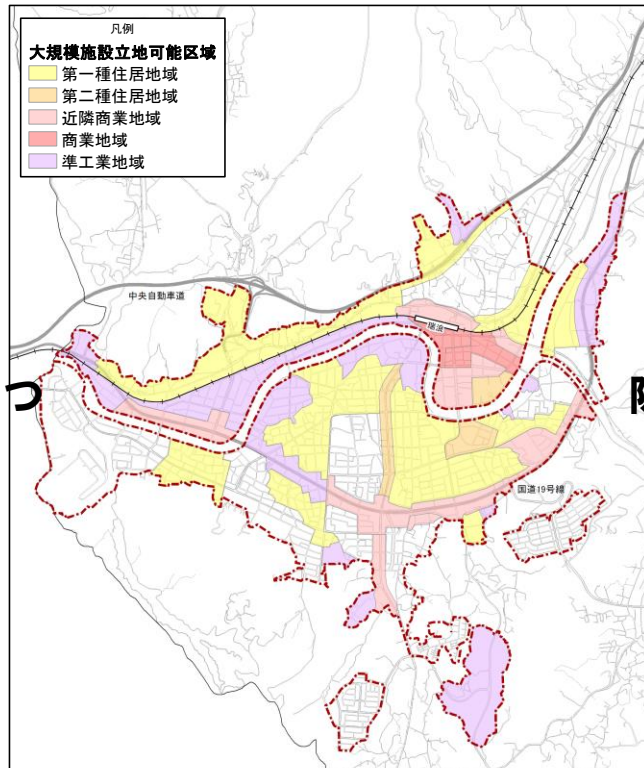
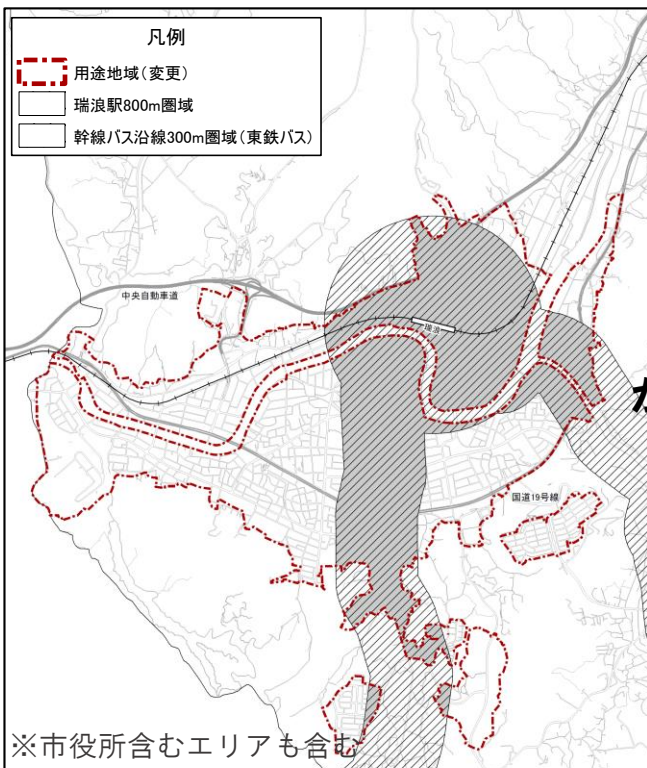
<除外する区域>

- 浸水想定区域(2m以上)
- 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
- 瑞浪駅西のエリアについては、駅周辺再整備事業の検討と合わせ、区域への編入を検討していきます。

用途地域内：
瑞浪駅800m圏域及び幹線バス路線沿線300m圏域

大規模施設立地可能区域（第1種住居地域、第2種住居地域・近隣商業地域・商業地域・準工業地域）

除外：土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域、浸水想定区域（2m以上）



誘導施設

○誘導施設の考え方

市全域がサービス対象となるような施設を、誘導施設として設定し、都市機能誘導区域に集約を図ります。郊外の地域拠点に必要な施設を考慮しつつ、施設ごとの設定の考え方にに基づき、誘導施設を設定します。

【生活に必要な各施設に対する誘導施設の考え方】

| 分類 | 施設名 | 考え方 |
|---------|-----------------|---|
| 医療 | 病院 | 広域的に利用者が集まる規模の大きい病院は、移動利便性の高い中心部に必要な施設であることから、誘導施設に含める。 |
| | 診療所 | 身近な日常生活を支える診療所は、市街地だけでなく郊外の拠点や集落の暮らしにも必要な施設であることから、誘導施設には含めない。 |
| 高齢者福祉 | 高齢者福祉施設 | 高齢者の日常生活を支える高齢者福祉施設は、市街地だけでなく高齢化の進む郊外の拠点や集落にも必要であることから、誘導施設には含めない。 |
| 子育て支援 | 子育て支援施設 | 保育園、幼稚園などは地域の子育て支援の場として、市街地だけでなく郊外の拠点や集落にも必要であることから、誘導施設には含めない。 |
| 学校教育 | 小・中学校 | 小学校、中学校は地域の学校教育やコミュニティ形成、防災拠点であり、市街地だけでなく郊外の拠点や集落にも必要であることから、誘導施設には含めない。 |
| 商業 | 大規模小売店舗 | 広域的な商圈を持つ大規模小売店舗は、市街地の利便性と賑わい向上に必要な施設であることから、誘導施設に含める。 |
| | コンビニエンスストア | 身近な日常生活を支えるコンビニエンスストアは、市街地だけでなく郊外の拠点や集落の暮らしにも必要な施設であることから、誘導施設には含めない。 |
| 金融 | 銀行、郵便局 | コンビニエンスストアと同様に、銀行、郵便局も身近な日常生活を支え、市街地だけでなく郊外の拠点や集落の暮らしにも必要な施設であることから、誘導施設には含めない。 |
| 文化・社会教育 | 図書館 | 市全体を利用圏に持つ市民図書館は、移動利便性の高い中心部に必要な施設であることから、誘導施設に含める。 |
| | 文化・地域交流センター | 様々な市民や来訪者が集まる文化センター・地域交流センターは、市街地の賑わい向上に必要な施設であることから、誘導施設に含める |
| | 公民館（コミュニティセンター） | 身近なコミュニティ拠点である公民館は、市街地だけでなく郊外の拠点や集落の暮らしにも必要な施設であることから、誘導施設には含めない。 |
| 行政 | 市役所（分庁舎含む） | 各種手続き等で多くの市民が利用するとともに、災害時の拠点ともなる市役所は、移動利便性の高い中心部に必要な施設であることから、誘導施設に含める。 |

【誘導施設の定義】

| 分類 | 施設名 | 定義 |
|---------|--------------------|---|
| 医療 | 病院 | 医療法第1条の5第1項に規定する病院（20床以上）のうち内科、外科のいずれかを診療科目としているもの |
| 商業 | 大規模小売店舗 | 大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の商業施設で生鮮食品を取り扱うもの |
| 文化・社会教育 | 図書館 | 図書館法第2条第1項に規定する図書館 |
| | 文化センター 地域交流センター | 市民相互の交流を促進し、活力に満ちた地域社会の実現を図るため、市全域からの利用がある施設のうち、イベント開催機能や会議機能を備えるもの |
| 行政 | 市役所 | 地方自治法第4条第1項に規定する施設 |



居住誘導区域

○居住誘導区域の考え方

居住を誘導していく区域として、都市機能誘導区域を中心とした、既に社会基盤が整備され、安全・安心して居住できる区域を、以下の考え方に基づき居住誘導区域として設定します。

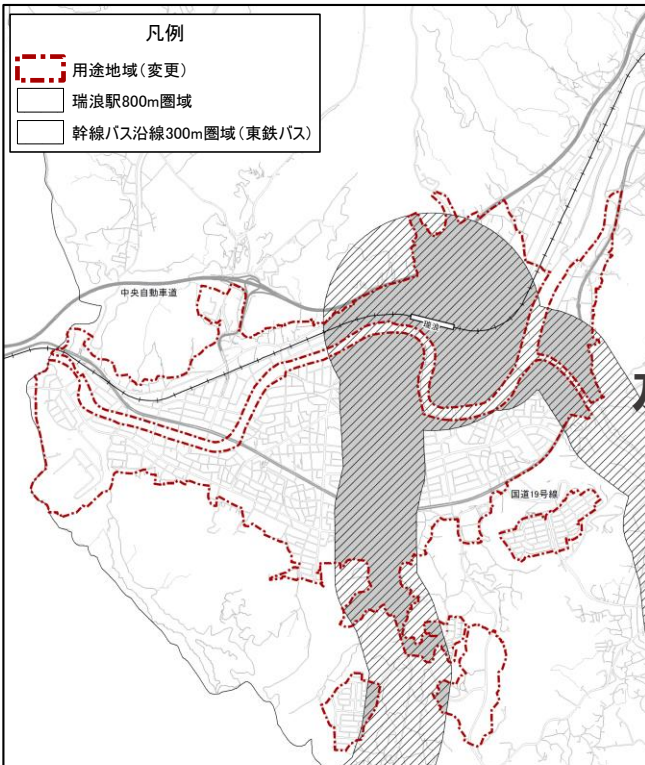
<下記いずれかの区域>

- 瑞浪駅から半径800m徒歩圏（用途地域内）
- 幹線バス路線から300m徒歩圏（用途地域内）
- 土地区画整理事業区域
- 社会基盤の整備が整っており、将来も人口の維持が予測される団地（明賀台、学園台、新山田団地）

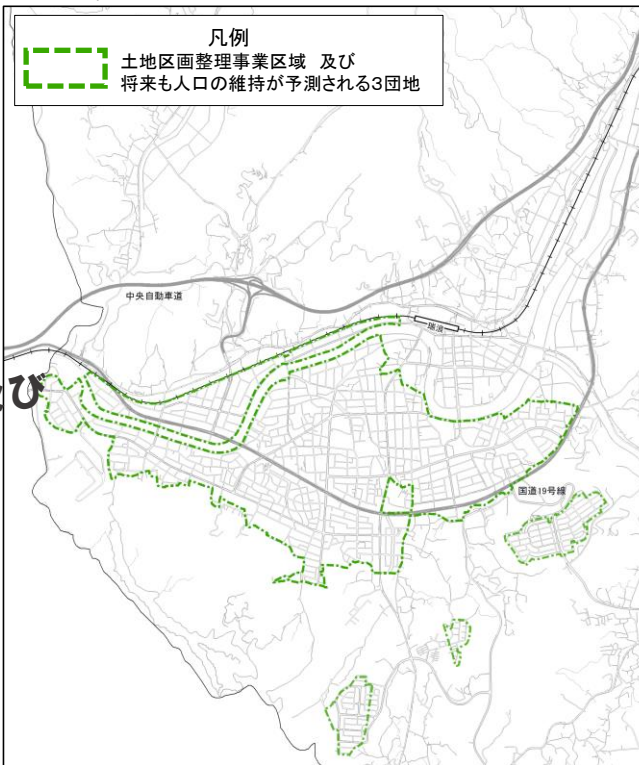
<除外する区域>

- 浸水想定区域(2m以上)
- 土砂災害警戒区域（地滑りの区域を除く）・土砂災害特別警戒区域
- 瑞浪駅西のエリアについては、駅周辺再整備事業の検討と合わせ、区域への編入を検討していきます。

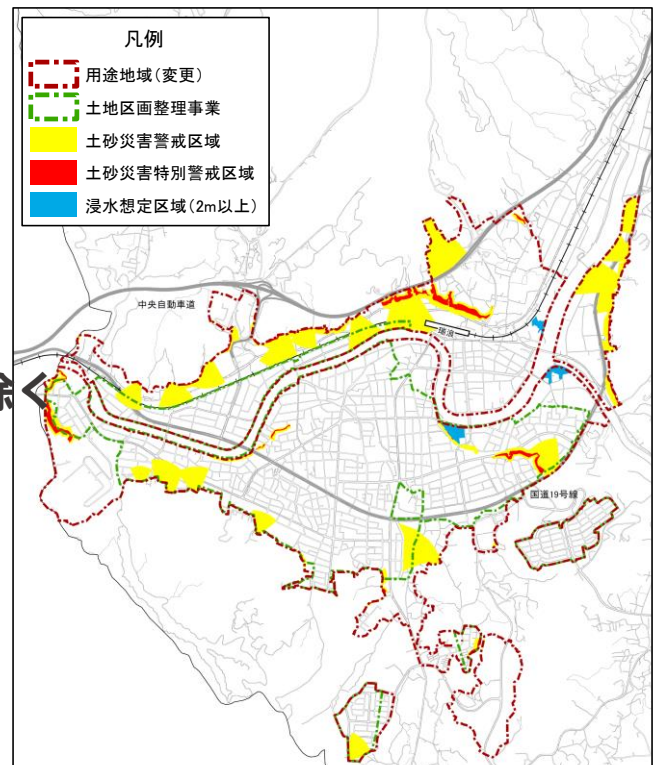
用途地域内：
瑞浪駅800m圏域及び幹線バス路線沿線300m圏域



土地区画整理事業区域+将来も人口の維持が予測される3団地



除外：土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域（地滑りの区域を除く）、浸水想定区域（2m以上）



土砂災害警戒区域の考え方

○土砂災害警戒区域の考え方

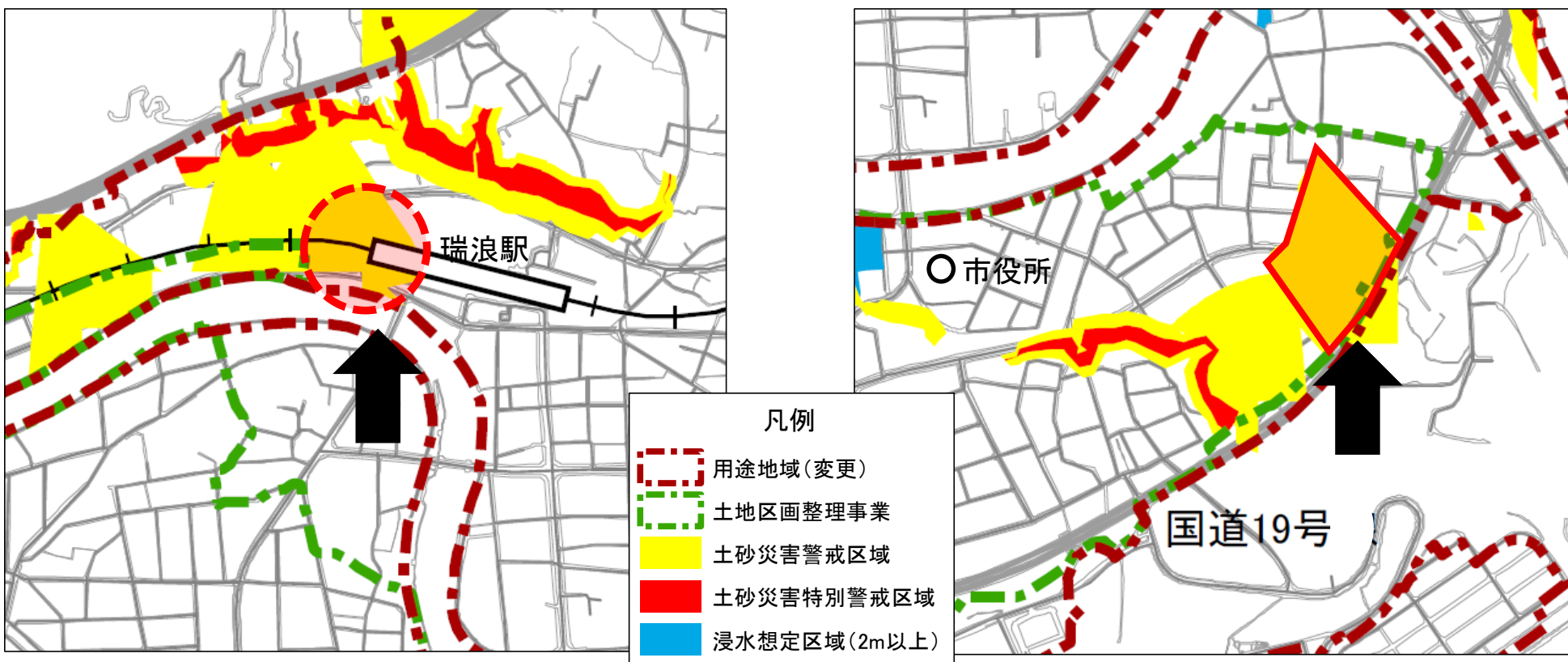
原則として、都市機能誘導区域・居住誘導区域に、土砂災害警戒区域を含めませんが、下記の区域については、都市機能誘導区域・居住誘導区域に編入するか、今後編入を検討することとします。

<瑞浪駅西側の区域>

瑞浪駅周辺は、交通拠点・中心市街地の活性化等の観点から、まちづくりにとって重要な地域と位置付けています。今後、駅周辺再整備の検討を行う中で、災害リスクへの対策を行うことを前提に、都市機能誘導区域・居住誘導区域への編入を検討していきます。

<現象種類が「地滑り」の区域>

土砂災害の発生原因が「土石流」「急傾斜地の崩壊」と異なり、「地滑り」の現象については、突発的に発生する事象ではないため、現象発生後でも、対策・避難が可能であることから、居住誘導区域に編入します。地すべり防止法に基づく「地すべり防止区域」は編入しません。



周辺地域の位置づけ

中心市街地以外の郊外の地域拠点については、上位計画でもある総合計画や、都市計画マスタープランにて位置づけてある通り、今後も、地域の生活や様々なコミュニティ活動がしやすい場所として、地域の歴史・特性・文化を活かしながら、活性化を図っていきます。

なお、各地域においても、それぞれの中心部へ居住の集約を図ることで、地域の生活サービスが維持されることが期待できます。

<都市計画マスタープランにおける各地域拠点の位置付け>

【日吉地域】自然と伝統文化の交流地域

- あらゆる世代が集う交流拠点の確立【細久手宿、鬼岩公園、天神窯】
- 集落地における良好な居住環境の確保と営農・酪農環境の改善

【大湫地域】歴史と自然の交流地域

- 中山道の宿場町にふさわしい歴史性あふれるまちなみの保全
- 集落地における良好な居住環境の確保と良好な自然環境の保全

【釜戸地域】ふれあいとゆとりの交流地域

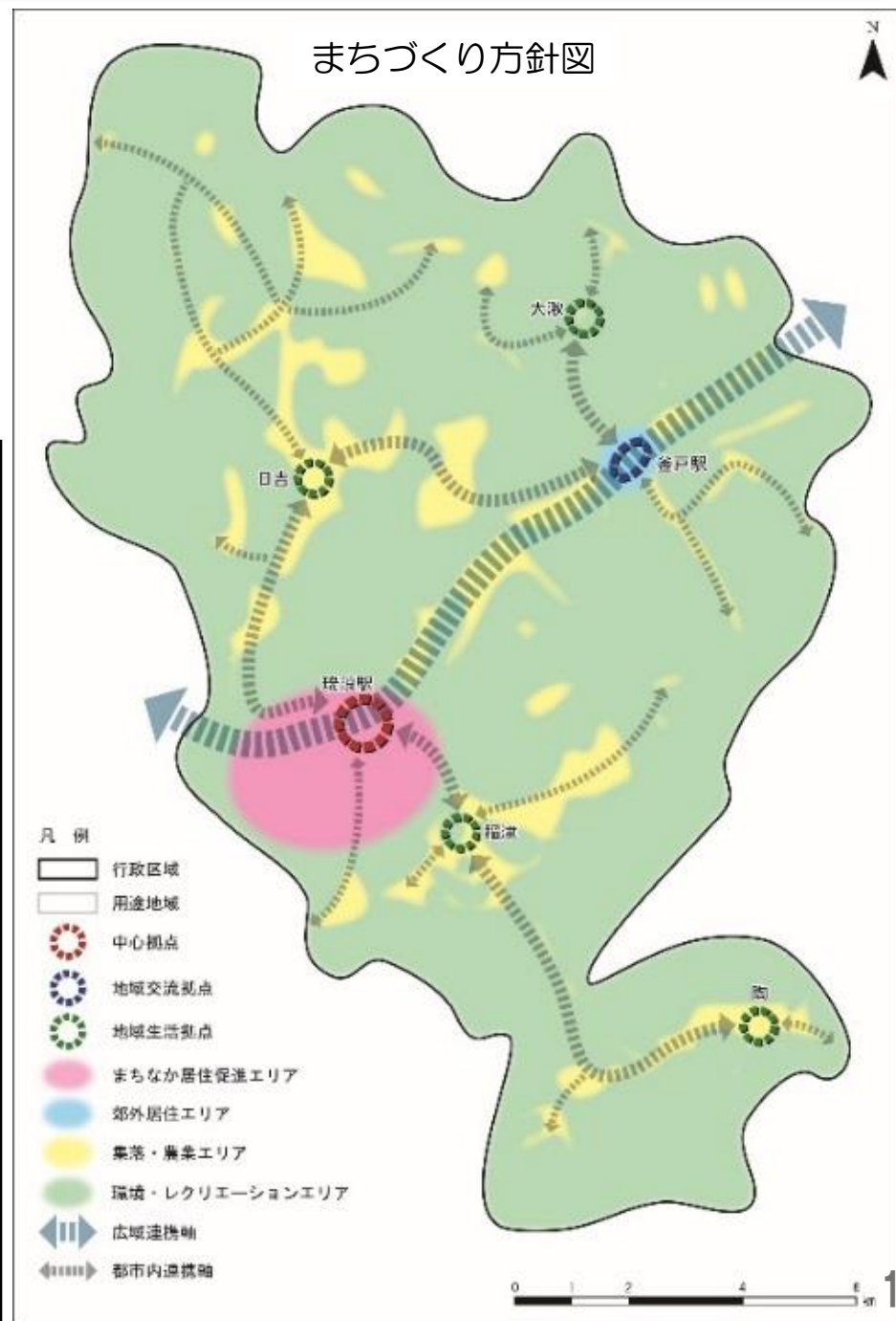
- 釜戸駅南東部を核とした地域の活性化に資する拠点の形成
- 集落地における良好な居住環境の確保と良好な自然環境の保全

【稲津地域】里山と語らいの交流地域

- 都市住民が自然とふれあえる空間づくり
- 【屏風山一帯、周辺の優良農地、小里城跡】
- 集落地における良好な居住環境の確保と良好な自然環境の保全

【陶地域】焼き物文化ともてなしの交流地域

- 中馬街道の面影が残るまちなみを維持しつつ、集落地における良好な居住環境の確保
- 陶器産業を活用した交流拠点の形成
- 営農環境の向上と良好な自然環境の保全



目標値の考え方（次回検討項目）

瑞浪市の立地適正化計画における、まちづくりの方針と課題解決のための施策を踏まえ、目標とする指標及び目標値を以下のとおり考えます。

○居住誘導区域の人口密度の維持

平成27年国勢調査に基づく居住誘導区域の人口は16,354人（人口密度は34人/ha）であり、瑞浪市の平成27年国勢調査総人口38,730人の約42%となっています。

一方、まちひとしごと地方創生戦略における平成47年の総人口の目標値は38,670人であるため、平成47年の居住誘導区域の人口の目標を人口比から16,328人とし、目標の人口密度は「**34人/ha**」と設定します。

その他、下記のような目標について検討していきます。

○瑞浪駅の乗降客数

○民間バス、コミュニティバスの乗降客数

⇒公共交通機関の利便性向上についての指標として

○住宅土地統計調査におけるその他の空き家率

⇒居住の誘導についての指標として

誘導施策について（次回検討項目）

都市機能や居住の誘導のために展開していく施策として、既存施策と合わせ、必要な新規施策を検討していきます。

下記のような施策について検討していきます。

○瑞浪駅周辺の市街地再整備（商業機能や公益機能の誘導を含む）

・都市基盤や建物整備により都市機能の集積を図ります。

○交通ネットワークの充実による利便性の高いまちづくり（土岐橋架替関連道路、その他道路改良事業）

・身近な道路整備により市街地環境を改善し、居住の誘導を図ります。

○安全・安心で快適な住環境の整備（転入者サポート事業（※区域要件の導入必要）、空き家バンク事業（※拡充含む））

・転入者への助成や情報提供、支援により、居住の誘導を図ります。

○都市計画の適用・変更（用途地域変更、地区計画指定等）

・適正な土地利用規制の導入により住環境を改善し、居住の誘導を図ります。

○利便性の高いコミュニティバスの運行（バス路線維持対策事業）

○総合的な公共交通体系の構築（コミュニティバス運行再編検討事業、地域公共交通対策事業）

・拠点等へのアクセス確保、向上を図り、生活利便性を高め、居住の誘導を図ります。

届出制度の概要（参考資料）

立地適正化計画では、適切に立地を誘導するために届出制度が設けられており、その目的は、届出により瑞浪市が、居住誘導区域の外における住宅開発等の動きや、都市機能誘導区域の外における誘導施設の整備の動きを把握することです。

○居住誘導区域外における届出

- 居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届出が30日前までに必要となります。（宅地建物取引業法における重要事項説明となっています）（都市再生特別措置法第88条）
- 居住誘導区域の外における住宅開発等の動きを把握する制度です。

○開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のも
- ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）

①の例示 (3戸の開発行為)



(1,300㎡、1戸の開発行為)



②の例示 (800㎡、2戸の開発行為)



○建築等行為

- ①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）
- ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

①の例示 (3戸の建築行為)



(1戸の建築行為)



○都市機能誘導区域外における届出

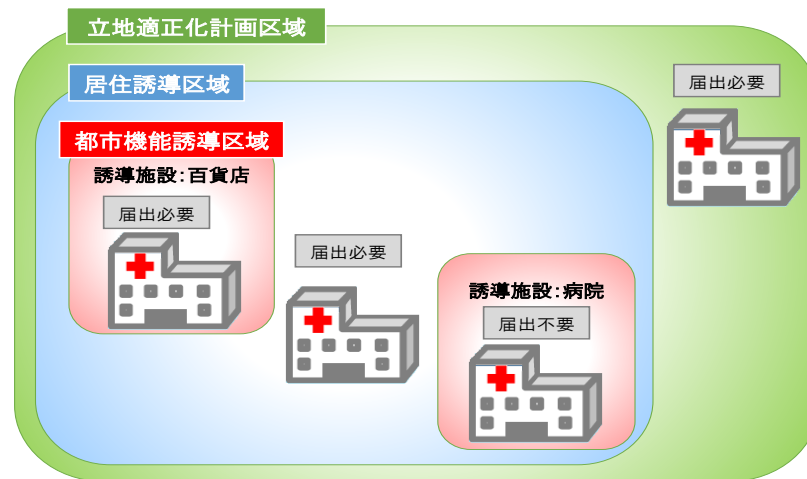
- 都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届出が30日前までに必要となります。（宅地建物取引業法における重要事項説明となっています）（都市再生特別措置法第108条の1）
- 都市機能誘導区域の外における誘導施設の整備の動きを把握する制度となります。

○開発行為

- 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。

○建築等行為

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



○誘導施設の休廃止に係る届出制度

支援制度の一例（参考資料）

立地適正化計画における支援制度は、以下のようなものがあり、これらを活用しながら、瑞浪市に適した都市機能や居住の誘導に必要な事業を検討していきます。

○地域公共交通との連携の視点

● 地域公共交通確保維持改善事業

- ✓ 多様な関係者の連携により、地方バス路線などの生活交通の確保・維持を図るとともに、ノンステップバス等の導入など、快適で安全な公共交通の構築に向けた取組を支援。

○都市再生・中心市街地活性化との連携、子育て支援との連携の視点

● 都市機能立地支援事業、都市再生整備計画事業（都市再構築戦略事業）

- ✓ 人口減少・高齢社会に対応した持続可能な都市構造への再構築を図るため、公的不動産の有効活用等により都市機能（医療・福祉等）を整備する民間事業者等に対して支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進。

○住宅施策との連携の視点

● スマートウェルネス住宅等推進事業

● クラウドファンディング等を活用した空き家・空き店舗等の再生の推進

○防災との連携の視点

● 都市防災総合推進事業 など

今後のスケジュール

平成31年

- | | | |
|-----------|-------------|----------------|
| 2月15日 | 都市計画審議会 | (計画方針説明・審議) |
| 4月中旬 | 庁議・都市計画審議会 | (計画案の説明) |
| 5月上旬 | 全員協議会 | (住民説明会・パブコメ説明) |
| 5月中旬 | 住民説明会 | |
| 6月3日～7月2日 | パブリックコメント募集 | |
| 7月中旬 | 庁議・都市計画審議会 | (説明会・パブコメ結果報告) |
| 8月1日 | 計画の事前公表 | (事前周知期間1か月) |
| 9月1日 | 計画の正式公表 | |