

瑞浪市 立地適正化計画について

令和2年3月3日

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	6
● 計画の位置づけ	8
● 計画の内容	9
● 基本的な方針（まちづくりの方針）	11
● 立地適正化計画の効果	13
● 周辺地域の位置づけ	14
● 都市機能誘導区域・誘導施設・居住誘導区域	15
● 目標とする指標と目標値	20
● 誘導施策について	21
● 届出制度の概要	22

計画策定の背景と目的

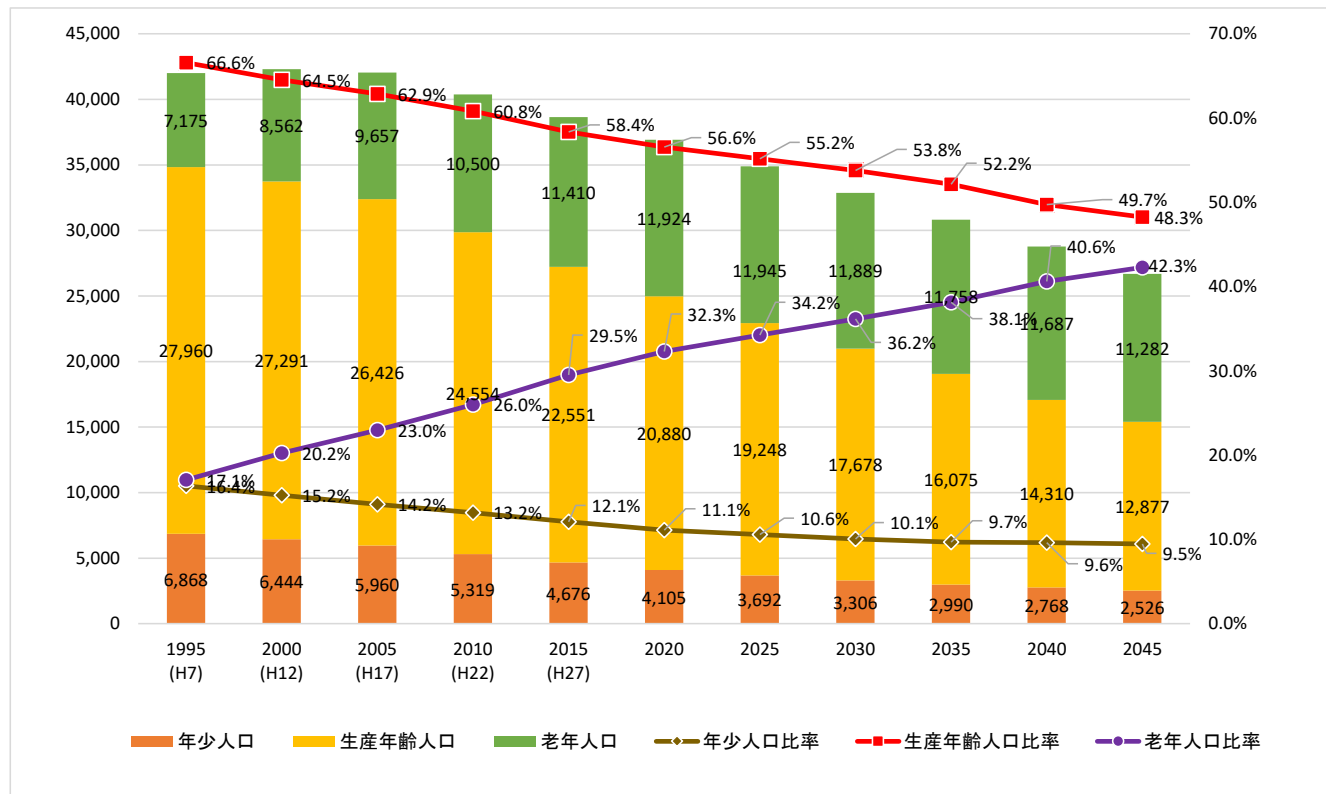
○計画策定の背景と目的

瑞浪市の人口は近年は減少傾向が続いており、2045年(令和27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2015年(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。



計画策定の必要性

○人口減少・人口密度の低下による問題

このまま、人口減少、人口密度の低下が進行すると、都市経営の上では、以下のような問題が顕在化します。

① 商業施設の撤退・廃業

例えば、コンビニエンスストアの経営には商圈の人口が3,000人程度必要といわれています。商圈の範囲に抱えている人口が少なくなると（人口密度が低下すると）、その分の売り上げが下がり、地域から撤退せざるを得なくなります。

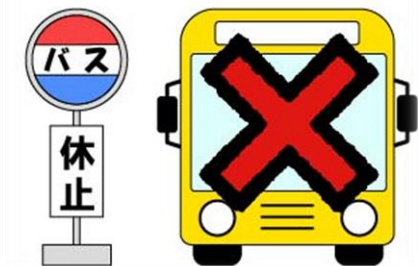


② 医療機関の撤退、科目数の減少

商業施設と同様に、利用者の減少により、収益・診療効率が低下し、診療科目の減少や、更には医療機関の撤退も考えられます。

③ 公共交通の利便性低下

瑞浪市は車社会ですが、高齢化による運転能力の低下を懸念して、免許を自主返納する方もおり、ますます公共交通の重要度が増しているといえます。瑞浪市内には、東鉄バスとそれを補完する形でコミュニティバスが運行をしていますが、今後の利用者数が減少することで、便数を減らす、あるいは路線が廃止となる可能性が大きくなります。



計画策定の必要性

○人口減少・人口密度の低下による問題

このまま、人口減少、人口密度の低下が進行すると、都市経営の上では、以下のような問題が顕在化します。

④ 空き家・空き地の増加

人口減少に伴い空き家・空き地が増加します。空き家・空き地の増加は、まちの防犯性や活力を低下させ、景観を損ない、倒壊すると危険なものとなります。

さらには、庭の管理が行き届いていない場合、育ちすぎた庭木や、草刈りのされていない雑草が景観を損なうだけでなく、害虫・害獣などが発生する要因となってしまいます



⑤ インフラ維持管理費の増大

人口が減少していく中で、これまでと同じ量の社会インフラ施設（道路、上下水道等）を維持管理していくことは、相対的に維持管理費のコストが増大することになります。

計画策定の必要性

瑞浪市では、市全体だけでなく、それぞれの地域拠点の将来都市像を設定して、個性的で快適なまちづくりを進めています。

<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>

【瑞浪地域】活気とにぎわいの交流地域

- 都市としてのまとまりと求心性のある都市構造の確立
- 良好な居住環境を備えた優良宅地の維持・供給
- 南部の工業団地を核とした工業活性化と新たな雇用者のための宅地確保

【土岐地域】語り合いとうるおいの交流地域

- 集落地における良好な居住環境を確保しつつ、地域に多数分布している歴史的資源や希少植物自生地等の豊かな自然を生かしたまちづくりの推進
- 優良農地の保全・活用と「農産物等直売所」を核とした地域活性化
- 良好な居住環境を備えた優良宅地の維持・供給

【明世地域】文化と科学の交流地域

- 瑞浪市民公園を核とした交流拠点の形成
- 良好な居住環境を備えた優良宅地の維持

【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

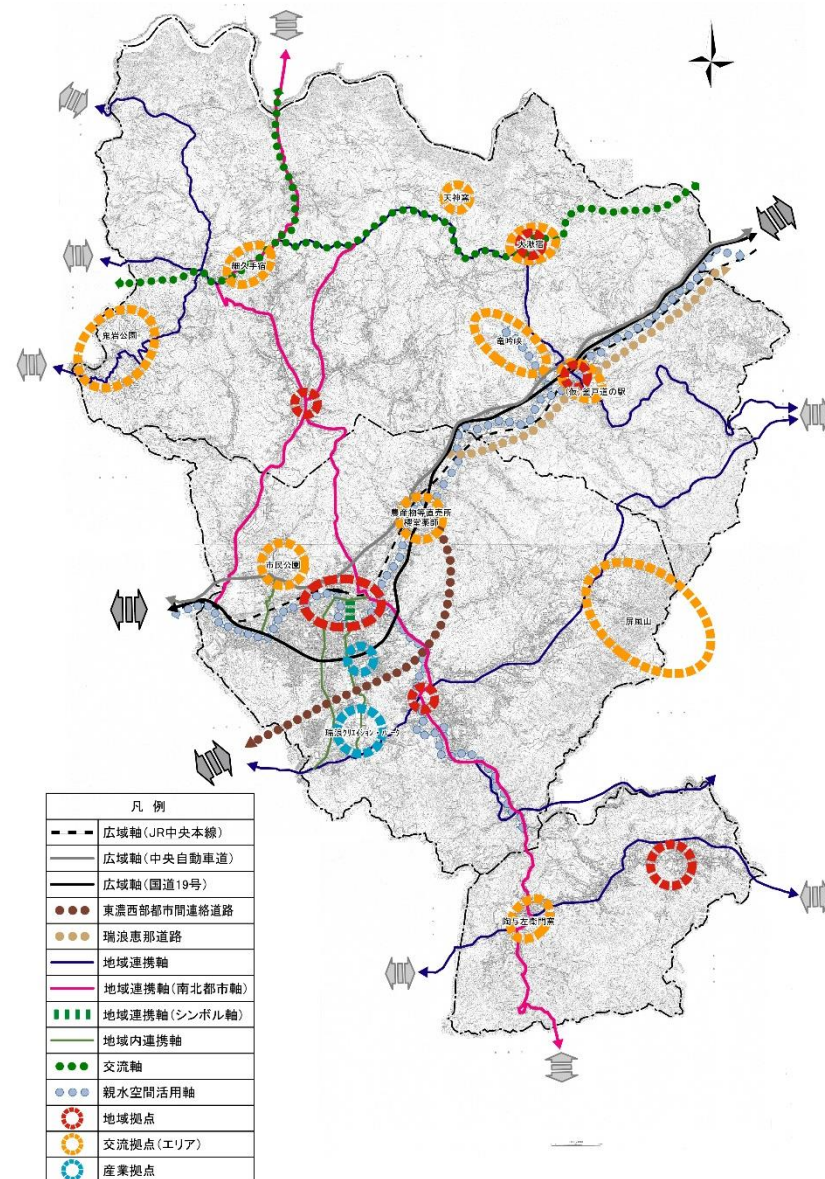
【稲津地域】里山と語らいの交流地域

- 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

軸・拠点配置（都市計画マスタープラン）



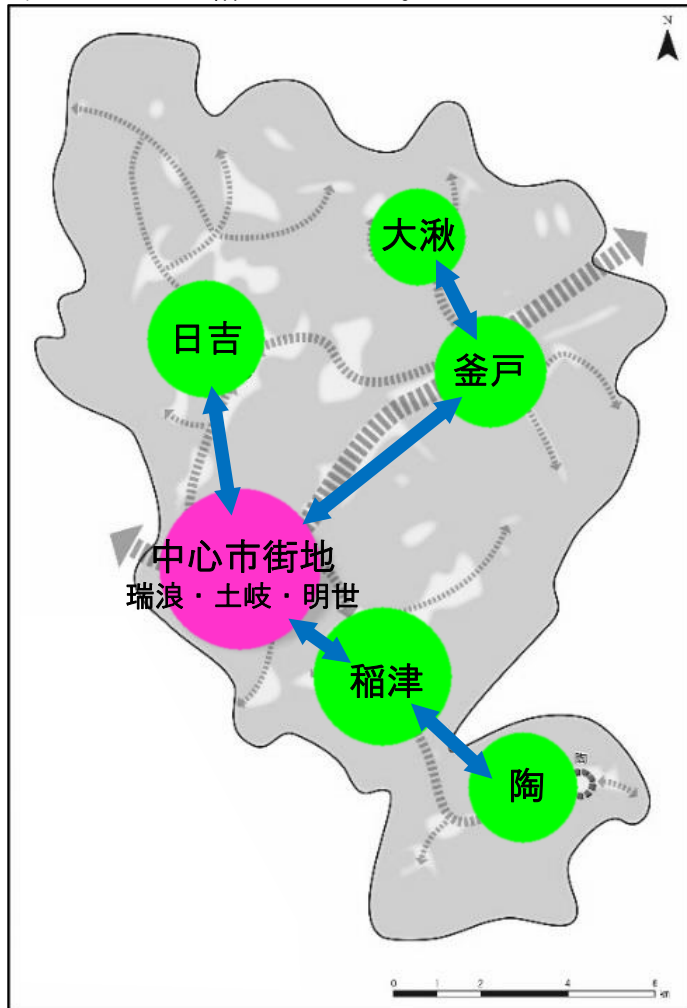
⇒今後もこれらの方針・各地域拠点の位置付けは変わりません

計画策定の必要性

瑞浪市全体や各地域において、これまで個性的で快適なまちづくりを進めていますが、このまま、各地域において人口減少、人口密度の低下が進行すると、瑞浪市内で生活に必要なサービス等を受けることができなくなる可能性があります。

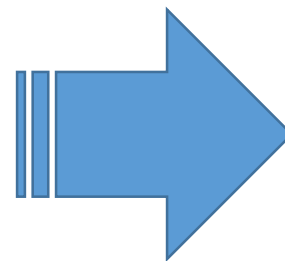
<現状>

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。

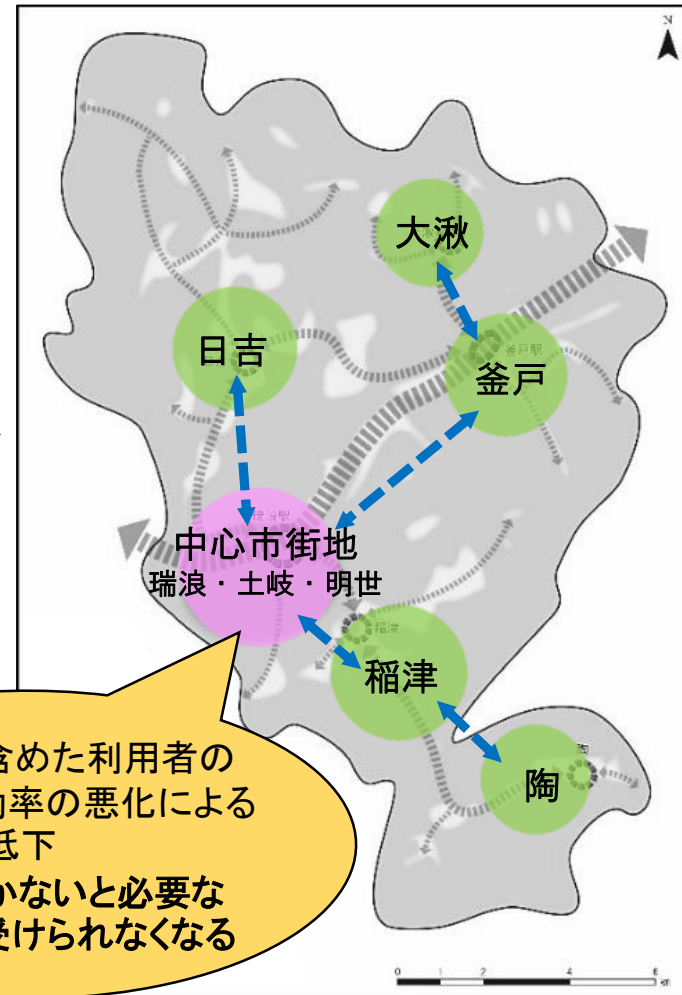


<課題に対して対策を行わない将来>

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。



※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」、地区間の矢印が「交通ネットワークの強弱」をイメージしています。



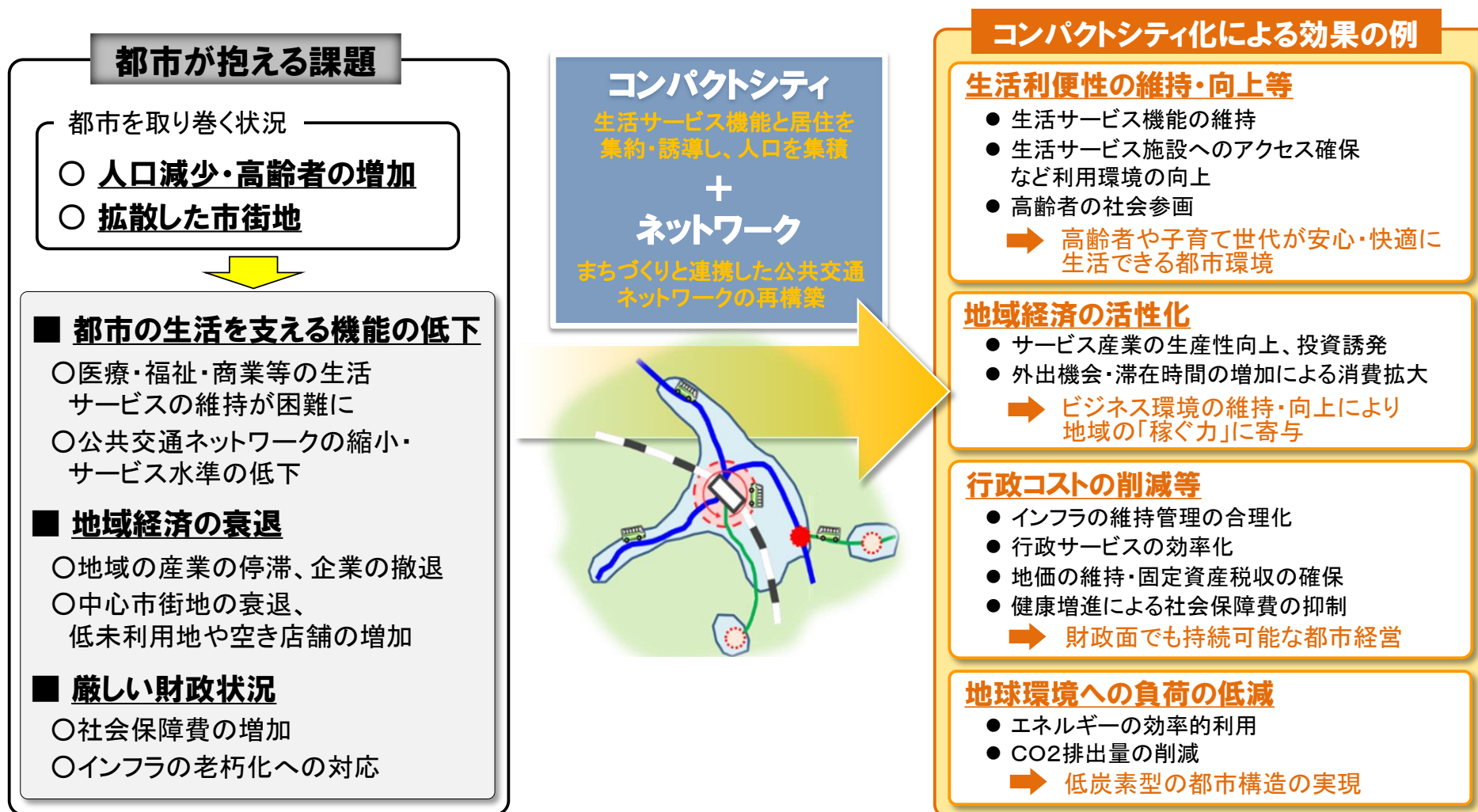
周辺地域を含めた利用者の減少、運営効率の悪化による都市機能の低下
⇒市外に行かないと必要なサービスが受けられなくなる

⇒これまでのまちづくり方針や、各地域からなる瑞浪市の存続のためにも、人口減少・密度低下対策が必要

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

制度の主旨

○「コンパクトシティ」に対する誤解

本計画における「コンパクトシティ」について、誤解が生まれやすい項目については、以下のように方針を整理します。

【誤解①】市民を一箇所に集める、一極集中ということか

⇒違います。これまでの暮らしの利便性、快適性を維持するため、必要な都市機能が持続できるよう、その周辺の人口の維持を目指すものです。全体に人口が低密度なまちではなく、都市機能をコンパクトに集約し、その周辺エリアに、ある程度の人口が集まるような都市構造を目指します。よって、すべての人口を一定エリアに集約するものではありません。

【誤解②】規制をかけて、強制的に人口の移動を図るのか

⇒違います。20年、50年、100年先を見据え、皆さんが居住地を検討するタイミングで、緩やかに人口を誘導できるような施策を展開していきます。既存の施策にインセンティブを追加する等で、都市機能が集まり、徒歩などで生活に必要なサービスを受けられるような区域を設定することで、その様な住環境を望まれる方々に、徐々に居住地として選択してもらうものです。

【誤解③】周辺の地域の暮らしの質が低下するのではないか

⇒違います。瑞浪市の歴史、文化、個性は、瑞浪市の全地域があって成り立っています。今後、いつまでも安心して快適に暮らせる瑞浪市とするため、瑞浪市内で必要な生活サービスが維持される区域を設定し、都市機能を維持していくことを目指すものです。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していきます。

この立地適正化計画の策定により、これまでの周辺地域に対する地域振興・居住促進等の施策・方針が変わることはありません。これまで同様、周辺地域のまちづくりの目標については、瑞浪市総合計画、瑞浪市都市計画マスタープラン等に位置付けています。

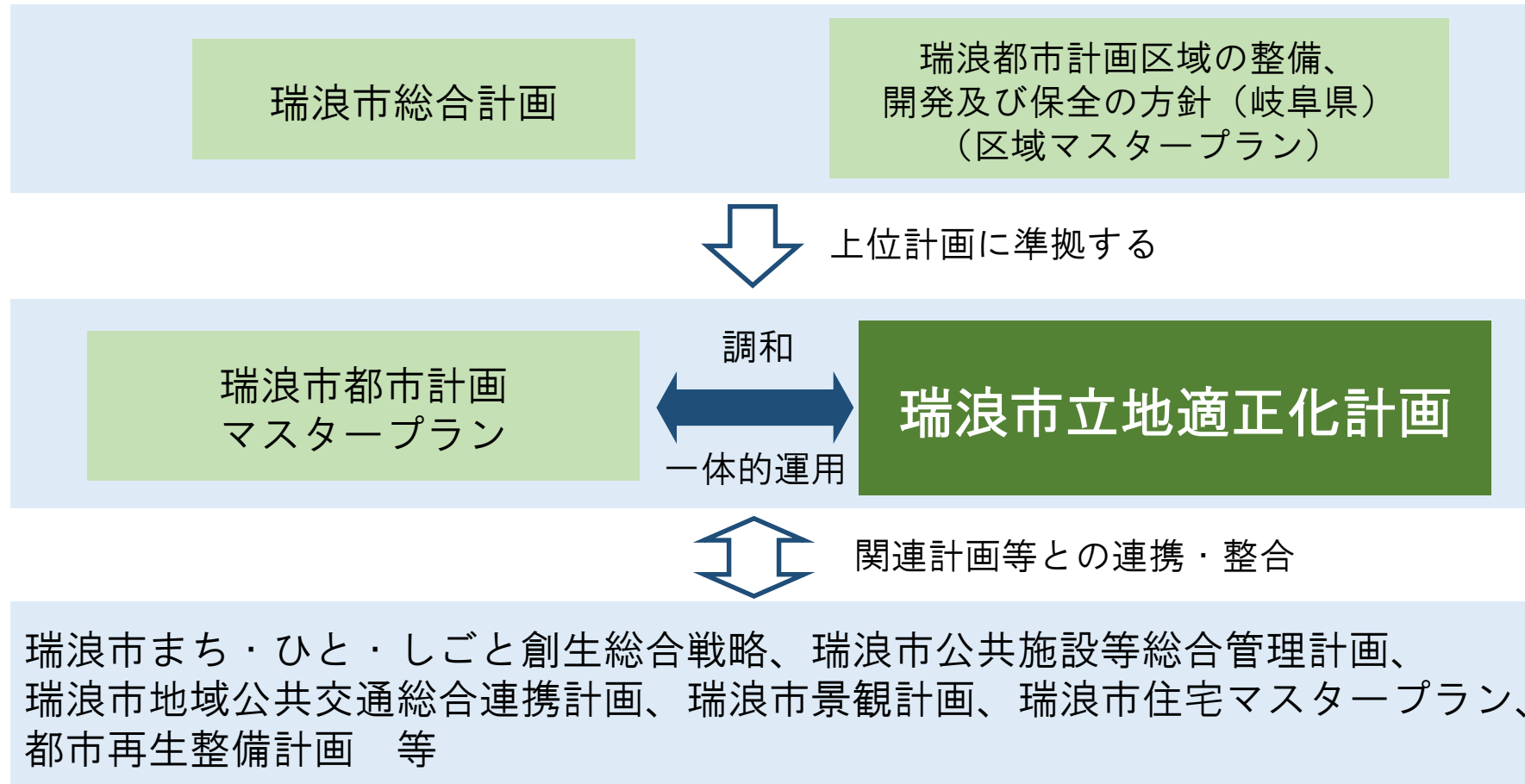
計画の位置づけ

○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

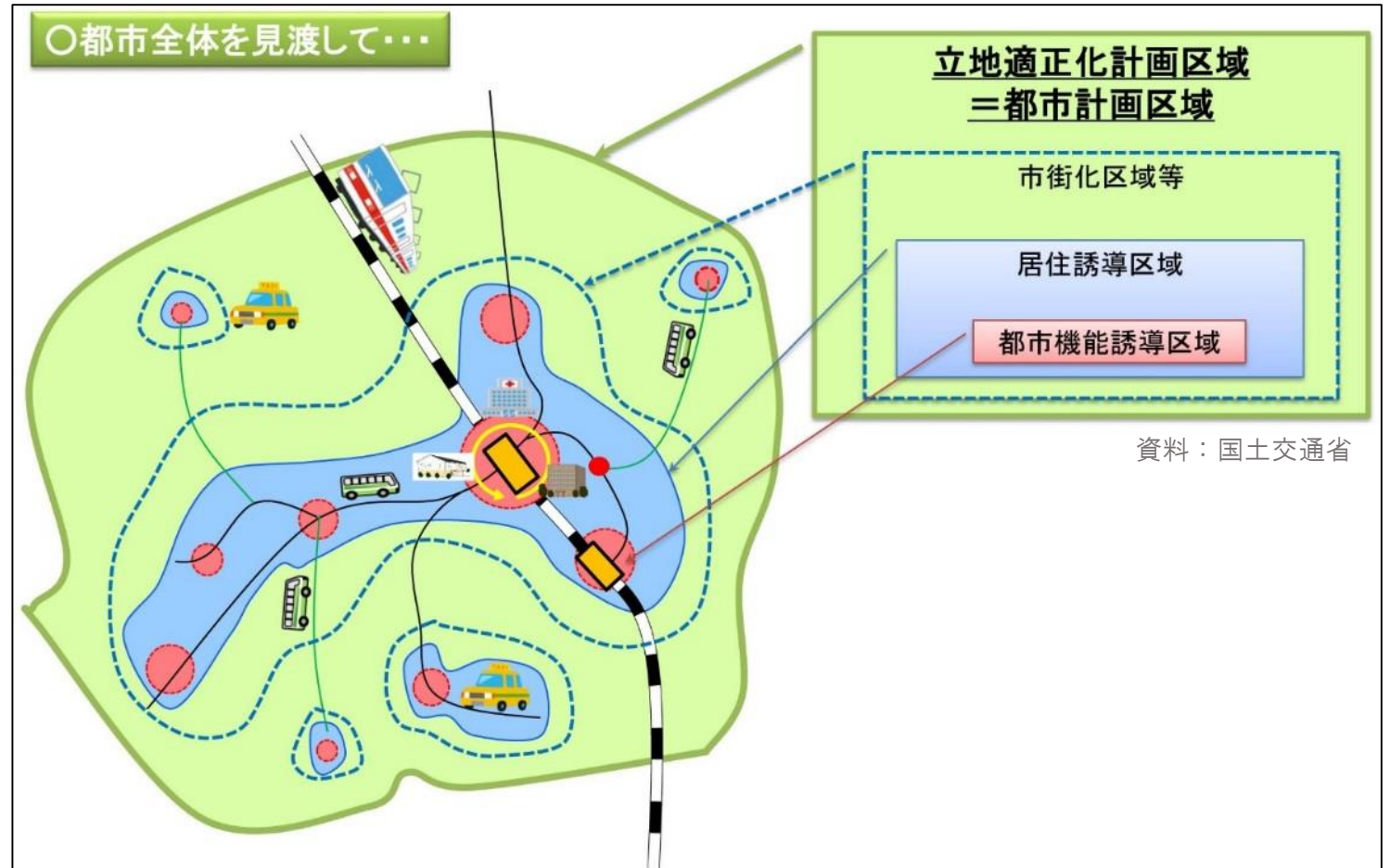
立地適正化計画は市町村が作成するもので、計画で定めることが必要な内容は、計画の対象となる区域、基本的な方針、都市機能誘導区域及び誘導施設、居住誘導区域です。

なお、令和元年7月31日時点で、全国の477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・多治見市・関市が計画作成済みで、中津川市・美濃加茂市・各務原市・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。

○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

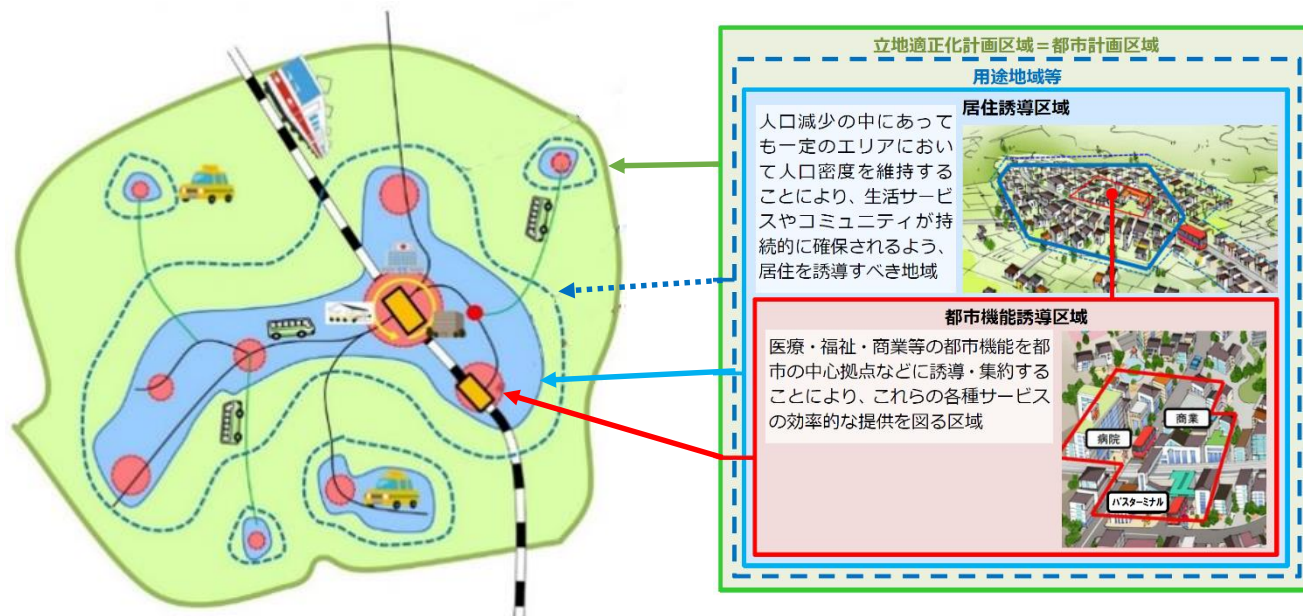
医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

○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。

○居住誘導区域

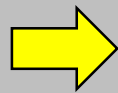
人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや必要な機能が持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。



基本的な方針（まちづくりの方針）

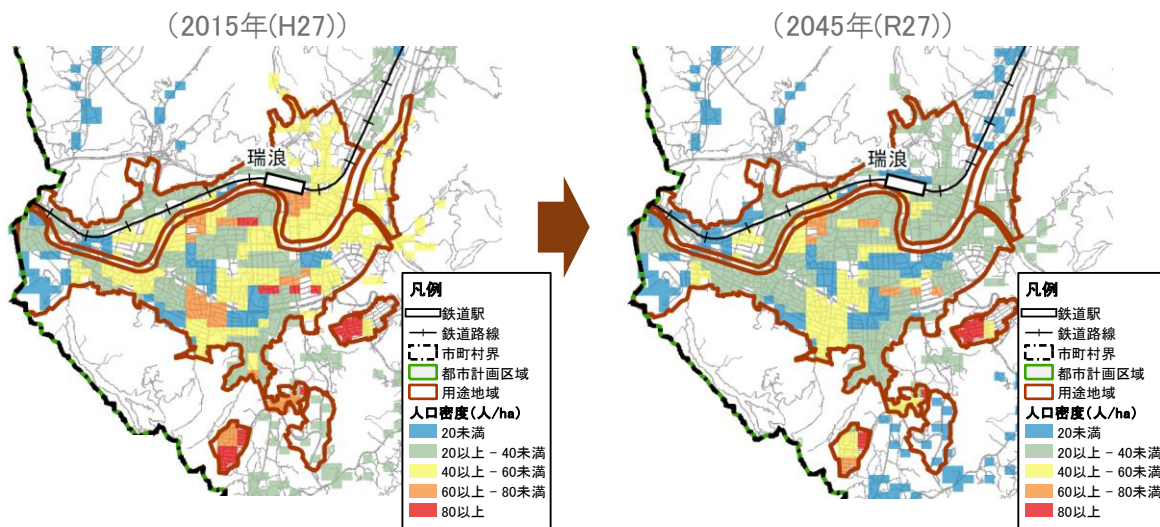
○瑞浪市が抱える課題の分析・整理

- ◆ 人口減少・人口密度低下
- ◆ 高齢化の進行

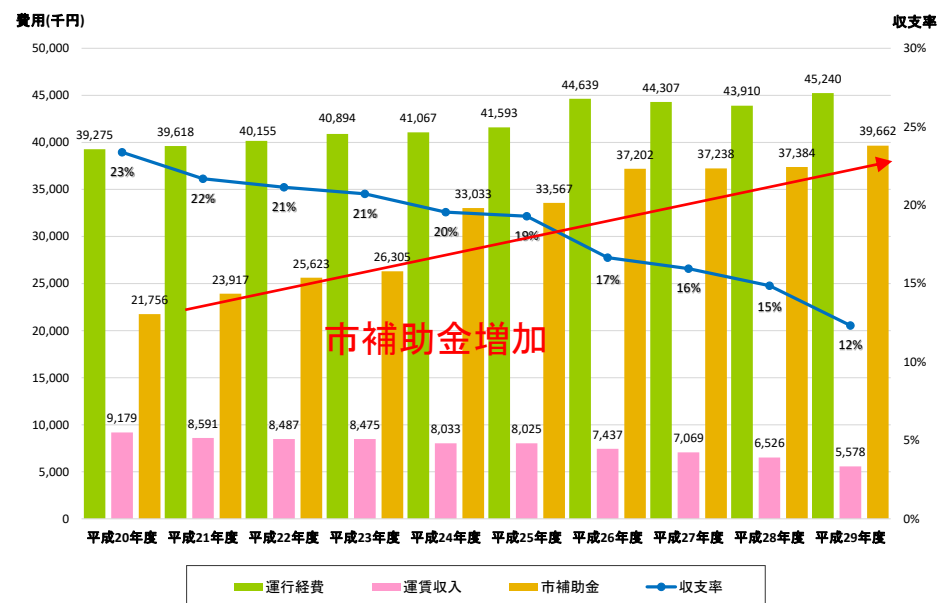


- 利用者の減少による商業・医療等の生活サービスの維持が困難に
- 公共サービス等のコスト増加
- 利用者減・コスト増による、公共交通機関の縮小・利便性の低下
- 歳入減・歳出増が予想される中、持続可能な財政運営が必要
- 防災上、できるだけ安全な区域への居住促進

＜市街地の将来人口の推移＞



＜コミュニティバス運行収支＞



基本的な方針（まちづくりの方針）

○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＞

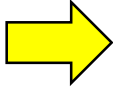
＜中心市街地での都市機能維持と周辺地域との交通ネットワーク強化＞

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、人口を集約することで人口密度を維持し、瑞浪市内で必要な生活サービスが維持される区域を設定し、都市機能を維持していくことを目指します。現在の機能立地の状況と、将来の人口推計等により、瑞浪市の中心市街地をその区域とします。

瑞浪市内でも、中心市街地だけは確実に生活に必要な機能・サービスが維持される区域としていきますが、周辺地域は、これまでの文化・歴史があり、今後も瑞浪市にとって重要な地域であることに変わりはありません。当然のことですが、立地適正化計画の策定によって、これまでの行政サービスや地域振興施策等が途切れるわけではありません。しかしながら、人口減少は確実に進んでいるため、生活に必要な機能が衰退していく可能性が大きくなっています。そのような場合でも、交通ネットワークの強化（コミュニティバスの効果的な運用・利便性の向上、拠点を結ぶ道路等の整備）が行われ、都市機能が維持されている市街地へのアクセスを容易にすることで、周辺地域でも生活し続けられる環境を維持していきます。

都市機能維持のため、中心市街地の人口・人口密度を維持していくには、利便性・生活環境を向上させ、市内外から人口の流入を促します。居住を誘導する区域の外に規制をかけるのではなく、居住を誘導する区域内の利便性を向上させることにより、ゆるやかな居住の誘導を図ります。

○期待する効果

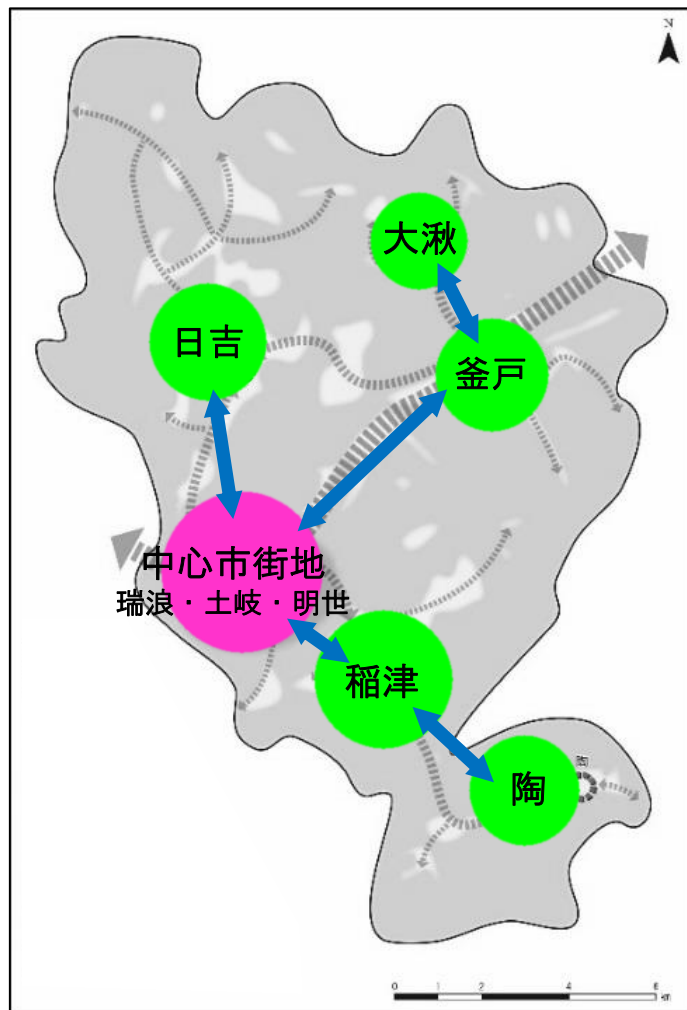
- ◆ 中心市街地における生活に必要なサービス機能の維持
 - ◆ 交通ネットワークの利便性向上による中心市街地へのアクセス性向上
 - ◆ 商圈人口の維持による地域経済の活性化
 - ◆ 医療・福祉等サービスの生産性向上
 - ◆ 行政サービスの効率化・インフラの維持管理の合理化
- 
- 中心部だけでなく周辺地域でも、高齢者や子育て世代が安心・快適に生活できる環境を維持
 - 各種機能・サービスの効率化による、持続可能な都市

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

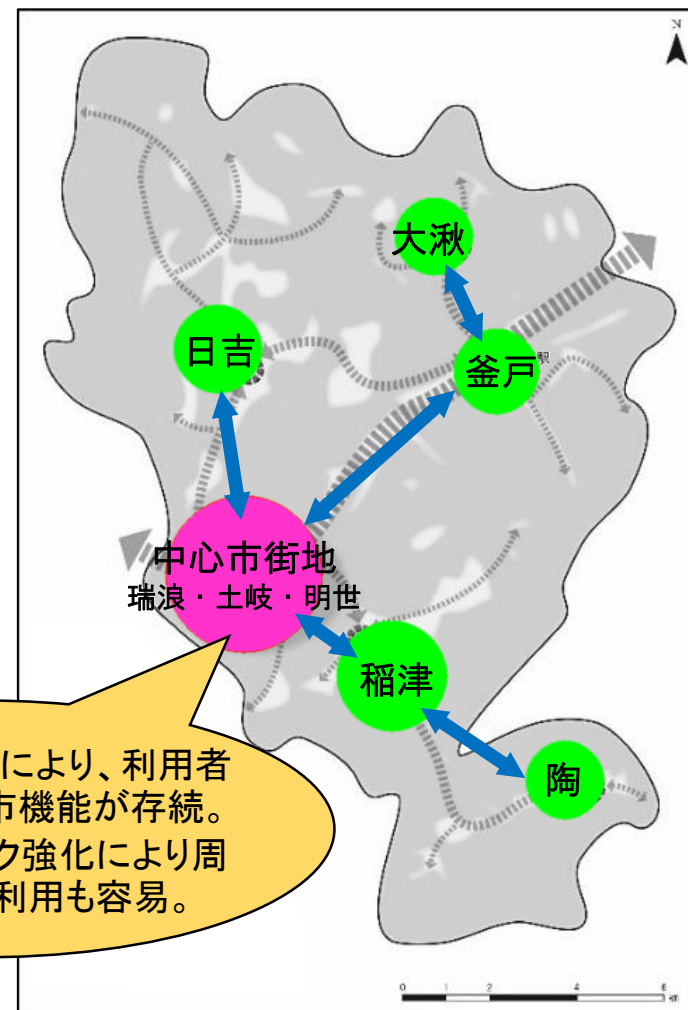
<現状>

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。



<立地適正化計画による効果>

人口減少する中でも、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。



※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」、地区間の矢印が「交通ネットワークの強弱」をイメージしています。

人口密度の維持により、利用者が維持され、都市機能が存続。
また、ネットワーク強化により周辺地域からの利用も容易。

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。

【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

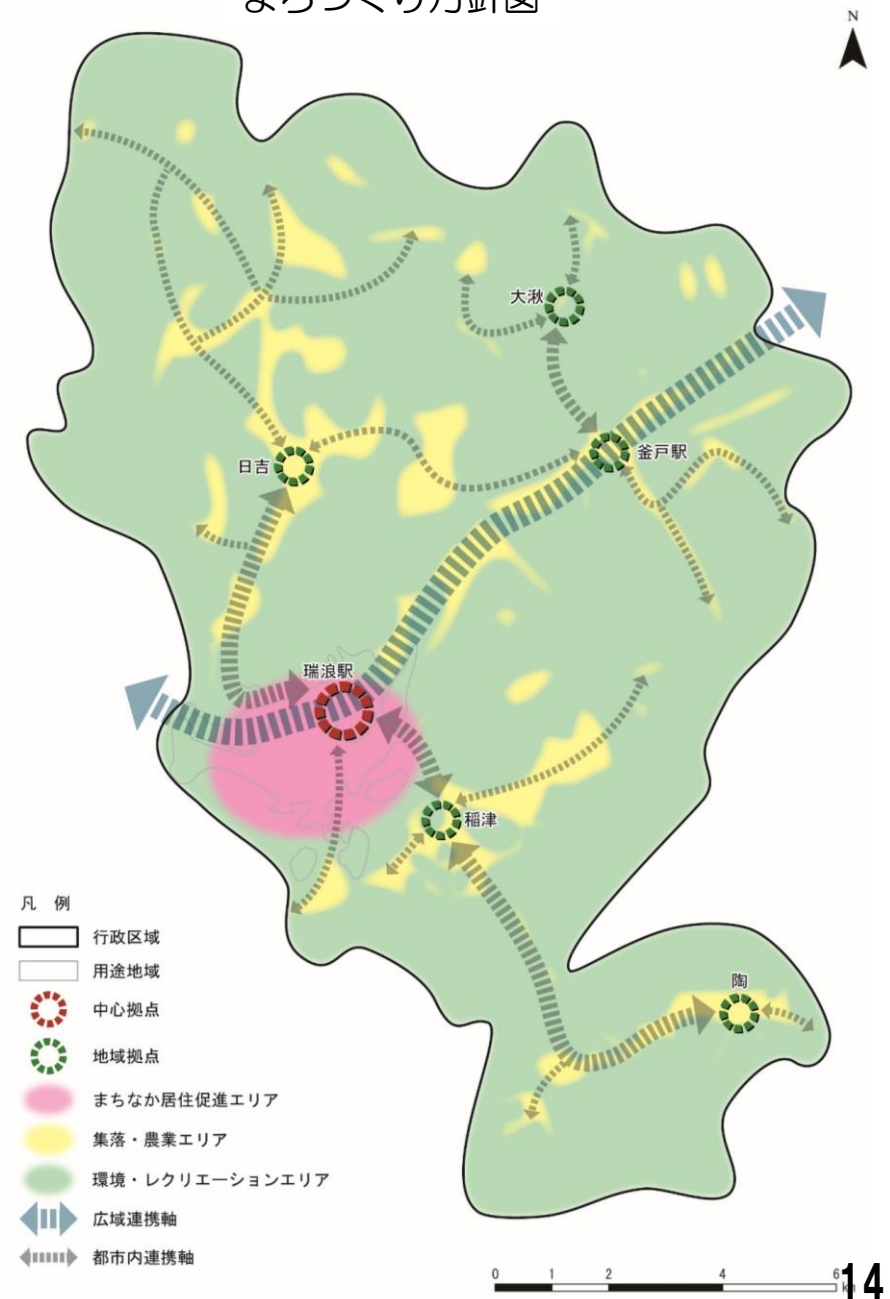
- 都市住民が自然とふれあえる空間づくり
- 【屏風山一帯、周辺の優良農地、小里城跡】
- 集落地における良好な居住環境の確保と良好な自然環境の保全

【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

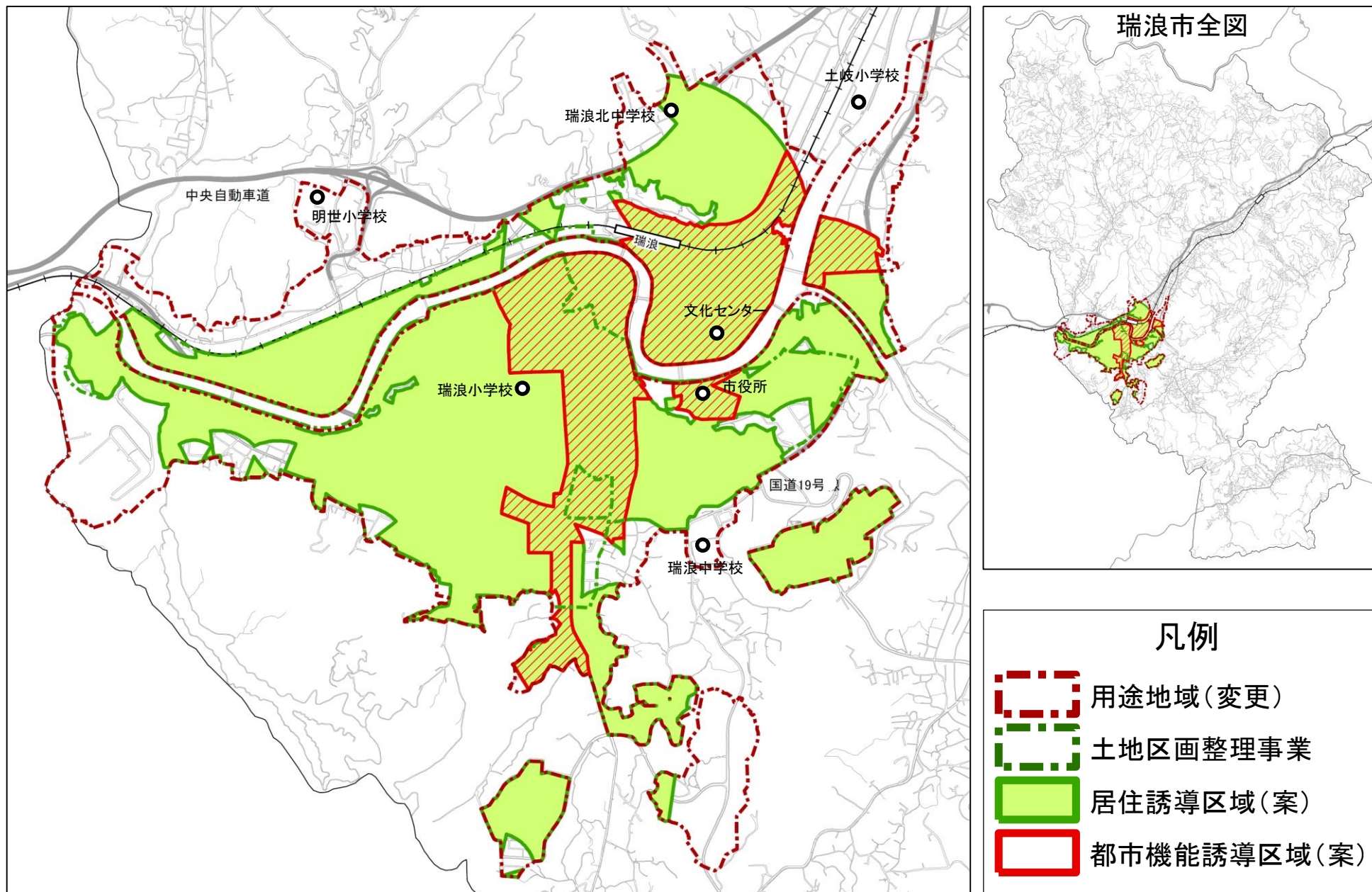
⇒不足する都市機能については、交通ネットワークを介して中心拠点にて補う

まちづくり方針図



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>

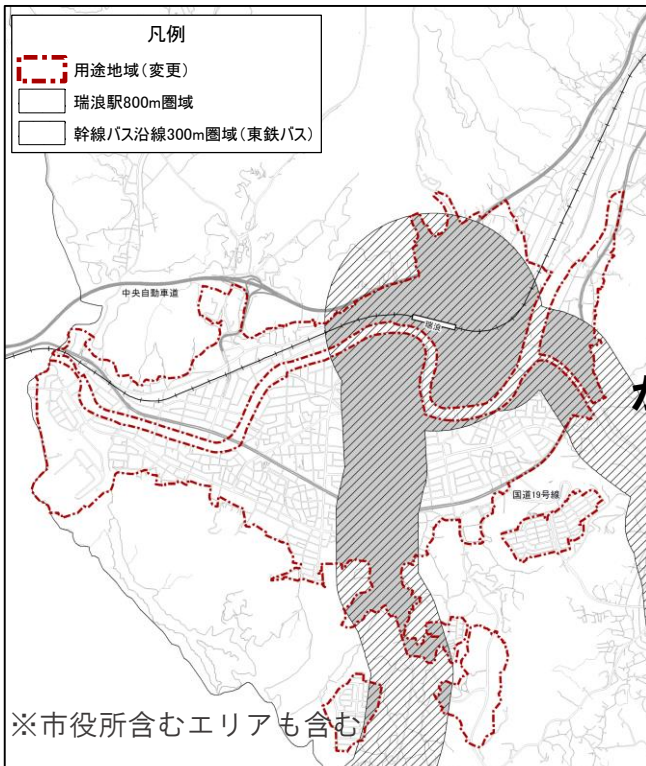
- 瑞浪駅から半径800m徒歩圏（大規模施設立地可能区域内※1）
- 幹線バス路線から300m徒歩圏（大規模施設立地可能区域内※1）
- 市役所が立地する第2種住居地域エリア（がけ地等除く）

※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

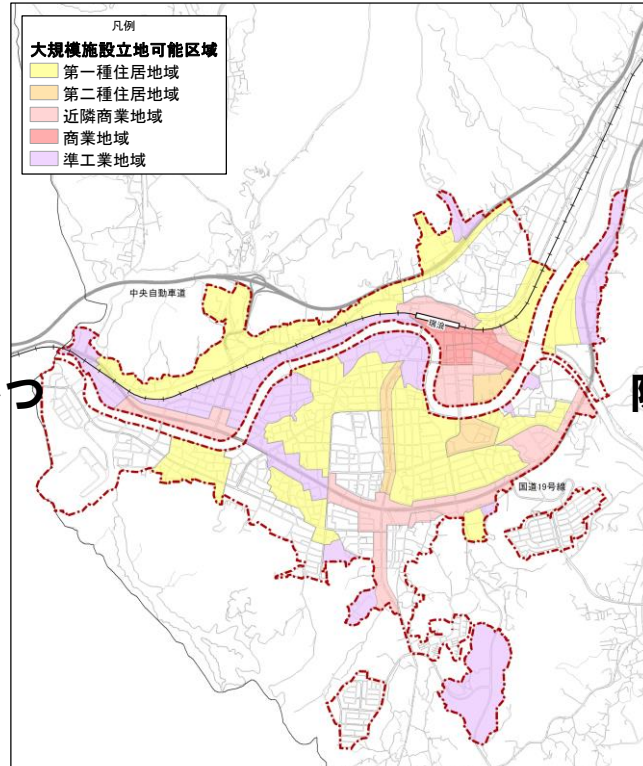
<除外する区域>

- 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。

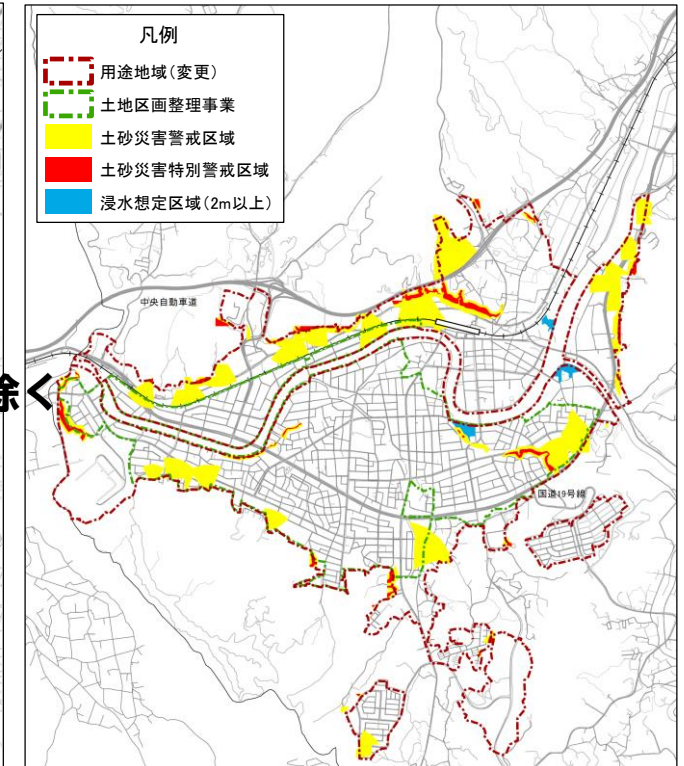
用途地域内：
瑞浪駅800m圏域及び幹線バス路線沿線300m圏域



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、 <u>誘導施設に含める</u> 。
	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、 <u>誘導施設には含めない</u> 。
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、 <u>誘導施設には含めない</u> 。
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、 <u>誘導施設には含めない</u> 。
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、 <u>誘導施設には含めない</u> 。
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、 <u>誘導施設に含める</u> 。
	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、 <u>誘導施設には含めない</u> 。
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、 <u>誘導施設には含めない</u> 。
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、 <u>誘導施設に含める</u> 。
	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、 <u>誘導施設に含める</u> 。
	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、 <u>誘導施設には含めない</u> 。
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、 <u>誘導施設に含める</u> 。

【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。

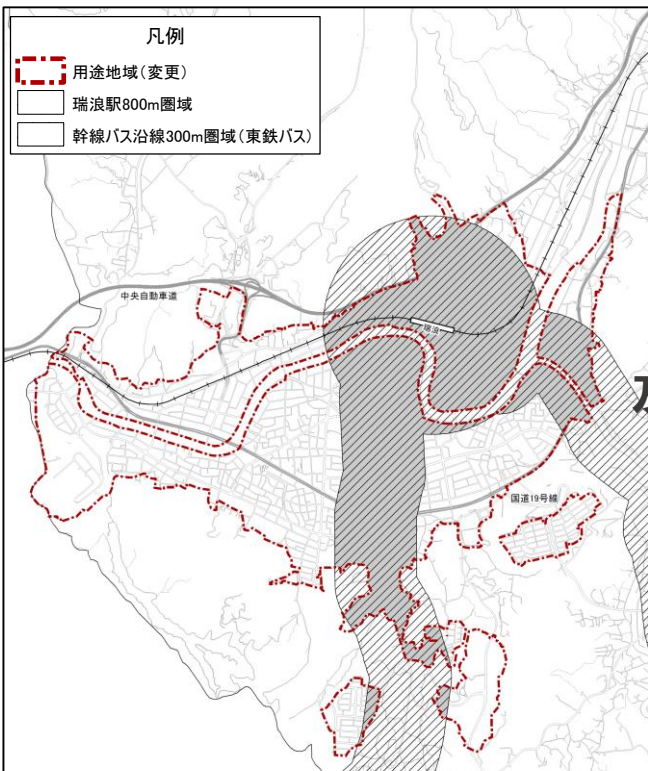
<下記いずれかの区域>

- 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）

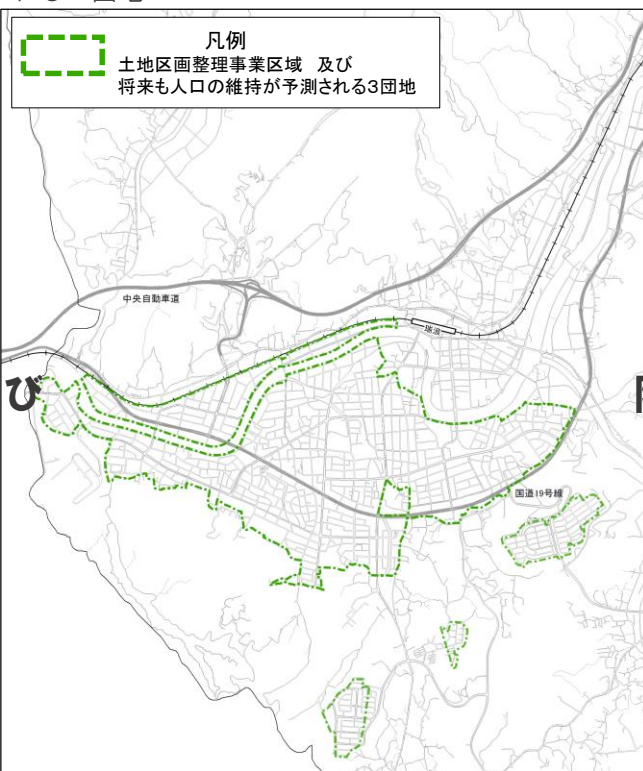
<除外する区域>

- 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。

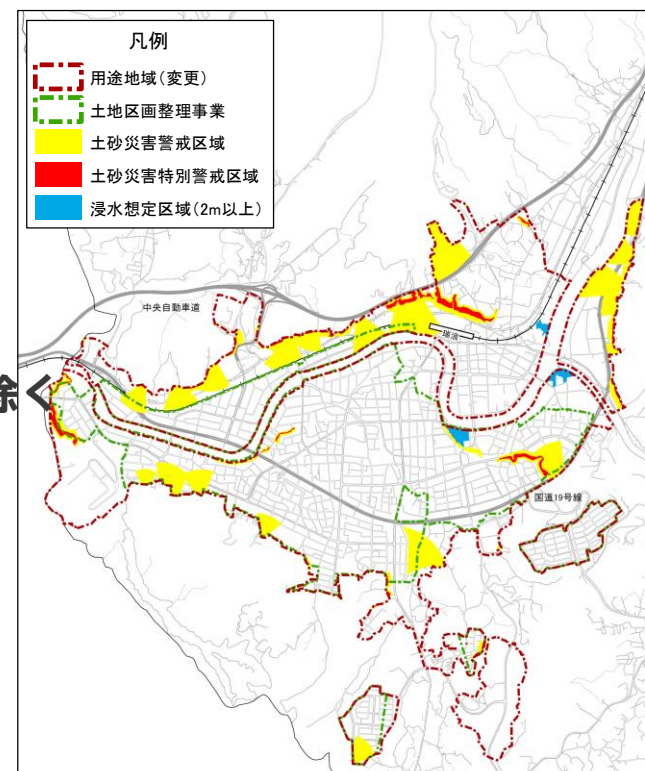
用途地域内：
瑞浪駅800m圏域及び幹線バス路線沿線300m圏域



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）



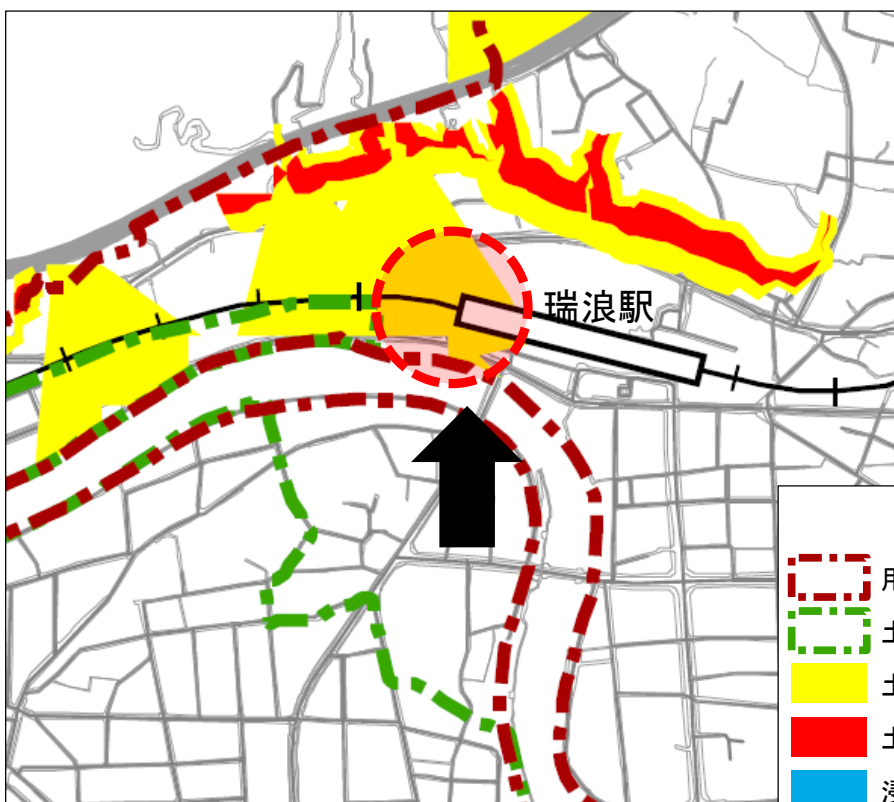
土砂災害警戒区域の考え方

○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。



目標とする指標と目標値

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。

目標	指標の内容	従前値		目標値	
居住誘導区域の人口密度の維持	居住誘導区域内の人口密度	2015 (H27)	34人/ha	2035 (R17)	<u>34人/ha</u>
中心部の商店の活性化	売り場面積に対する販売効率	2017 (H26)	63万円/m ²	2035 (R17)	<u>63万円/m²</u>
公共交通の利活用	利用し易い公共交通の満足度	2018 (H30)	44.1%	2035 (R17)	<u>54.3%</u>

※従前値については、それぞれ直近の国勢調査、経済センサス、市民アンケートの数値を採用したものです。

誘導施策について

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。

○都市機能と居住を誘導する施策

(1) 都市機能を誘導、都市機能誘導区域の活性化・利便性向上のための施策

- ① 瑞浪駅周辺再整備事業
- ② 国等が直接行う施策の情報提供
- ③ 瑞浪市空き店舗等賃貸借推進奨励金
- ④ 創業支援事業計画推進事業

(2) 居住を誘導するための施策

- ① 空き家・空き地バンク事業
- ② 瑞浪市移住定住促進奨励金交付事業
- ③ 居住誘導区域内の社会基盤整備

○交通ネットワークを維持・強化するための施策

(1) 公共交通の利便性向上に向けた取組

- ① 瑞浪市コミュニティバスの効率的で持続可能な運行
- ② 公共交通機関相互の連携協力
- ③ 一般市民を対象とした利用促進活動の実施
- ④ 交通ネットワーク強化のための道路改良事業

上記以外の施策についても、適宜、国等の支援措置を活用しつつ、誘導施策を追加検討します。

届出制度の概要

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

居住誘導区域外で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として事業着手の30日前までに、瑞浪市長への届出が必要となります。
(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

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1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㎡以上のもの

①の例示
(3戸の開発行為)



②の例示
(1,300㎡、1戸の開発行為)



(800㎡、2戸の開発行為)



○建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

①の例示
(3戸の建築行為)



(1戸の建築行為)



②の例示
(建物を3戸の住宅にする改築行為)



届出制度の概要

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。

○都市機能誘導区域外における届出

都市機能誘導区域外で、立地適正化計画で定めている誘導施設を対象に、以下の行為を行おうとする場合には、原則として事業着手の30日前までに、瑞浪市長への届出が必要となります。（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です。

○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

都市機能誘導区域内にある、立地適正化計画で定めている誘導施設の既存施設について、休止又は廃止しようとする場合には、原則として休止又は廃止しの30日前までに、瑞浪市長への届出が必要となります。

休廃止に係る届出制度は、市既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けて手を打てる機会を確保するための制度です。これにより、市が誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者の誘致を始める等の取組が可能になります。（都市再生特別措置法第 108条の 2）

