

瑞浪市立地適正化計画案の要点

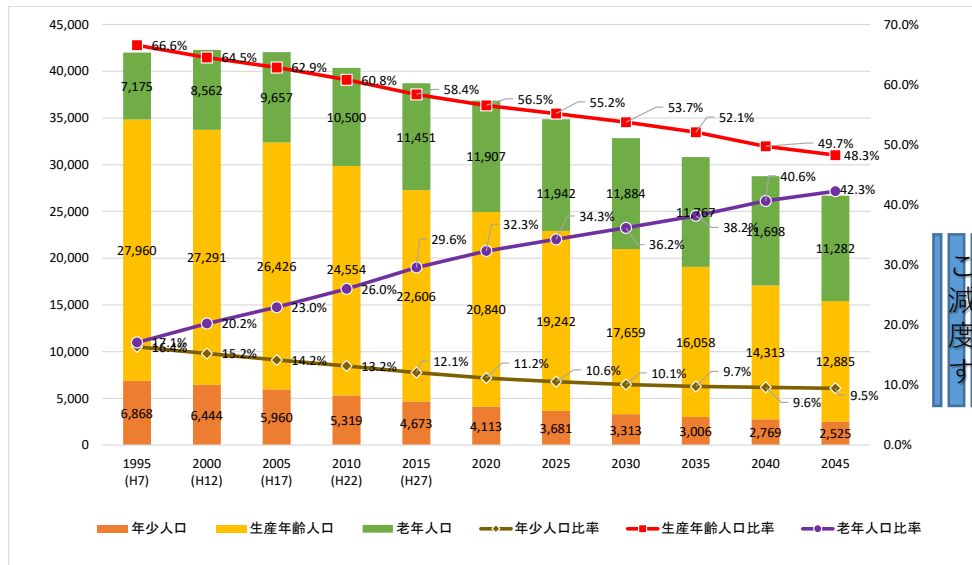
令和2年6月26日

瑞浪市都市計画審議会

瑞浪市立地適正化計画策定の目的

瑞浪市でも近年は人口減少が続いており、2045年（令和27年）には約26,700人にまで減少すると予測されています。このまま瑞浪市全体で、人口減少や、それに伴う人口密度の低下が進行し続ければ、利用者の減少や業務効率の悪化により、市内の医療や商業、公共交通等の生活に必要なサービスや都市機能の維持が困難になります。

<将来人口推計>



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（H30年3月推計値）

このまま人口減少・人口密度低下が進行すると・・・

《例》スーパーの撤退
病院の診療科目の削減

《例》バス路線の廃止
運行本数の削減



市外に行かないと生活に必要なサービスが受けられなくなる

瑞浪市では、この課題を解決する方法の一つとして「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すため「瑞浪市立地適正化計画」を作成します。

瑞浪市がいつまでも安心して快適に暮らせる都市であるため、市外に行かなくても、市内において必要な生活サービスを受けられることができるよう、一定の区域においては人口密度を維持し、その区域では必要な生活サービス等の都市機能が維持されることを目指します。また、交通ネットワークの強化により、生活サービス・都市機能が維持された区域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。

多くの都市問題が顕在化する前に、数十年後を見据えた、人口減少・人口密度低下に対応したまちづくりが必要です。

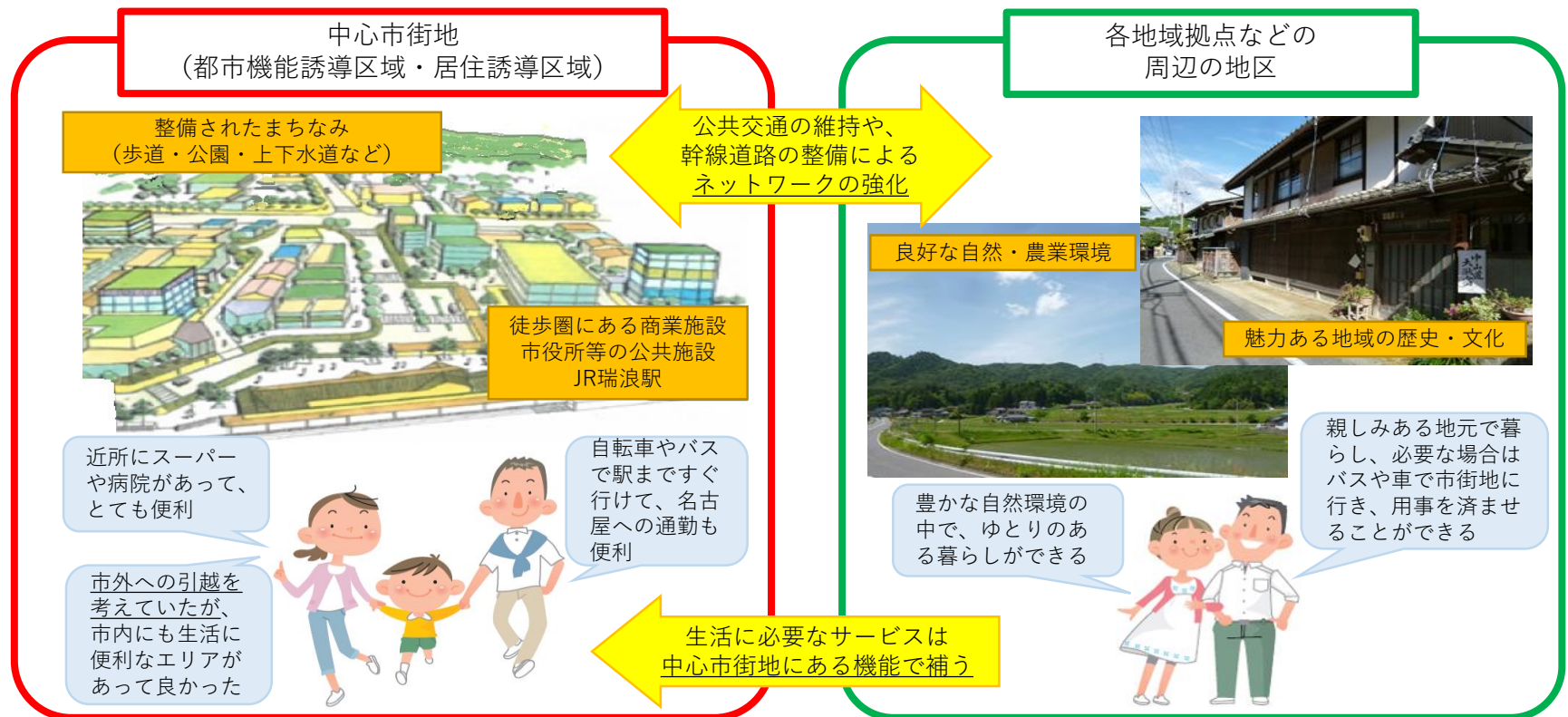
基本的な方針（まちづくりの方針）

瑞浪市の現状と課題、将来推計等を考慮し、瑞浪市立地適正化計画におけるまちづくりの方針を以下のように設定します。

○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）

＜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。また、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。

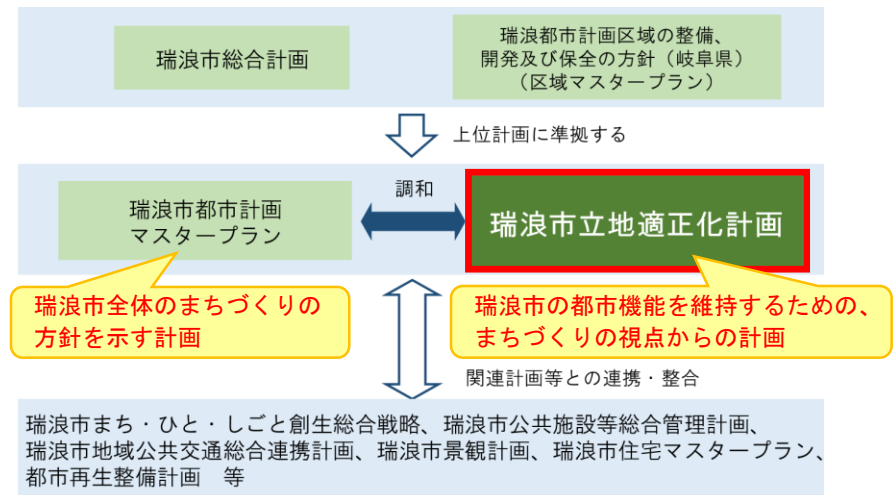


計画の位置付け・計画の内容

○立地適正化計画の位置付け

この立地適正化計画は、瑞浪市の最上位計画である「瑞浪市総合計画」等に準拠しつつ、瑞浪市全体のまちづくり方針を示した「瑞浪市都市計画マスタープラン」と調和を図り、関連計画とも連携しながら策定します。よって、これまでの市の取組や、まちづくりの方針が変わることはなく、それらを踏まえた計画とします。

また、この立地適正化計画は、時間をかけながらまちづくりを行うもので、今の暮らしを尊重しつつ、居住や都市機能の建替えなどに併せて、緩やかに都市構造を変えていくこととしており、社会情勢や計画の達成状況に合わせて、適宜計画を見直します。



○計画で定める内容

立地適正化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、居住誘導区域等です。

【計画の策定項目】

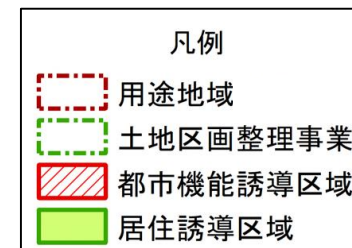
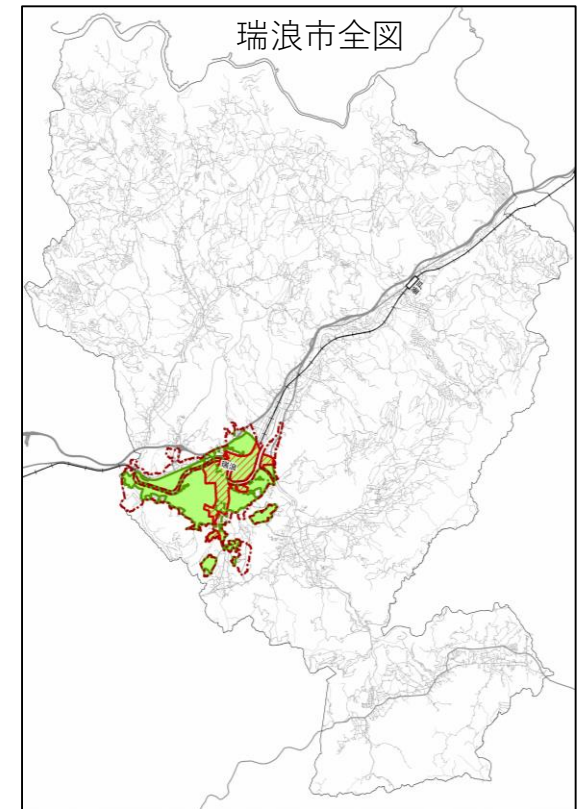
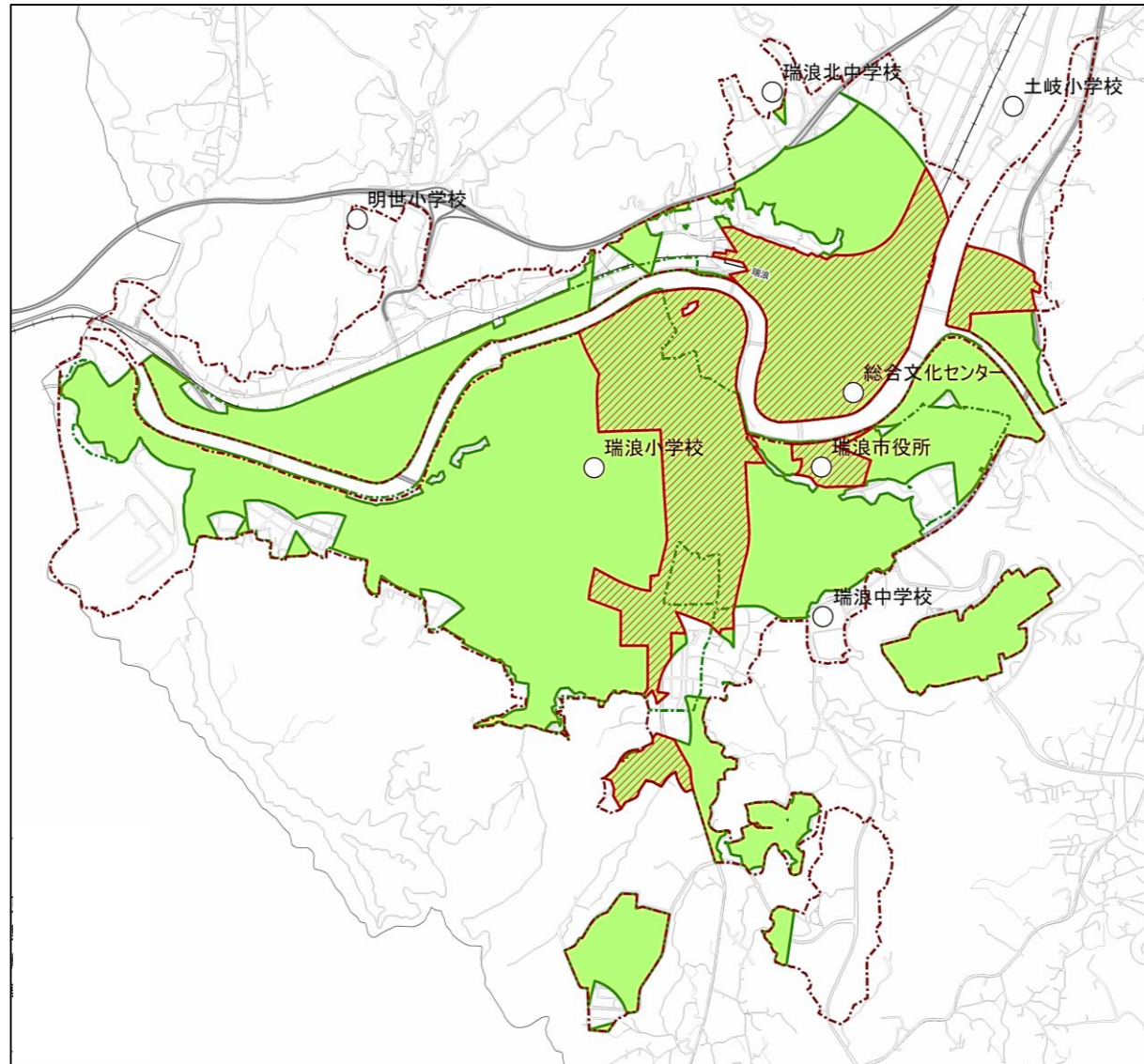
- ・ 立地適正化計画区域 ⇒ 瑞浪市全域
- ・ 基本的な方針 ⇒ 前頁で記載
- ・ 都市機能誘導区域
- ・ 誘導施設
- ・ 居住誘導区域
- ・ 目標値

【計画する区域のイメージ】



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・誘導施設・居住誘導区域

○区域・施設のかえ方

- ◆都市機能誘導区域…必要な生活サービスが揃う区域。区域外の人でも公共交通で訪れることができ、徒歩で移動できる範囲
- ◆居住誘導区域…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
- ◆誘導施設…市全域がサービス対象となるような施設

◆都市機能誘導区域

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

- 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
※瑞浪駅周辺のエリアについては、駅周辺再整備事業の検討と合わせ、土地利用に条件を課し区域へ編入する。

◆居住誘導区域

<下記いずれかの区域>

- 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)
- 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)

<除外>

- 土砂災害警戒区域(地すべり区域を除く)・土砂災害特別警戒区域
※瑞浪駅周辺のエリアについては、駅周辺再整備事業の検討と合わせ、土地利用に条件を課し区域へ編入する。

◆誘導施設

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料品を取り扱うもの
	図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館
文化・社会教育	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

なお、公民館(コミュニティーセンター)、診療所、保育園などは周辺拠点にも必要な施設であるため、「誘導施設」に含めず、各地域で機能維持を図っていくこととなります。

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

- 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

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

- ①3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

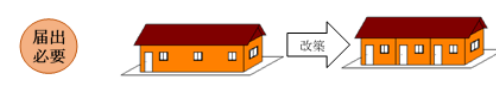
①の例示
(3戸の建築行為)



(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)



○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、市が既存建物・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）

