

瑞浪市立地適正化計画

(案)

令和2年●月

岐阜県 瑞浪市

目 次

1 はじめに	1
1-1 計画策定の背景・目的	1
2 立地適正化計画について	5
2-1 立地適正化計画制度の主旨	5
2-2 計画の位置づけ	7
2-3 立地適正化計画に定める内容	7
3 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出	9
3-1 課題の分析	9
3-2 課題の抽出整理	31
4 まちづくりの方針	34
4-1 まちづくりの方針	34
4-2 目指すべき都市の骨格構造	35
5 都市機能誘導区域及び誘導施設、居住誘導区域	38
5-1 都市機能誘導区域	38
5-2 誘導施設	42
5-3 居住誘導区域	44
5-4 都市機能誘導区域・居住誘導区域図	48
6 誘導施策・届出制度	49
6-1 都市機能と居住を誘導する施策	49
6-2 交通ネットワークを維持・強化するための施策	50
6-3 届出制度	52
7 目標値	54
7-1 目標値の検討	54
7-2 目標値の整理	57
8 施策の達成状況に関する評価方法	58

1 はじめに

1-1 計画策定の背景・目的

(1) 立地適正化計画策定の背景・目的

我が国の多くの地方都市では、これまで高度経済成長期の住宅開発や、郊外型商業施設の立地に伴う周辺の開発などにより、市街地の拡大が進んできました。

今後は急速な人口減少が見込まれており、拡散した市街地のままで人口が減少し、居住が低密度化すると、一定の人口密度に支えられてきた、医療・福祉・子育て支援・商業や公共交通などの生活サービス機能の維持が、将来困難になりかねない可能性があります。

こうした中、2014年（平成26年）8月に都市再生特別措置法が改正され、コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型のまちづくりを推進するための「立地適正化計画制度」が創設されました。

立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づく計画で、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住や都市機能の誘導により、コンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとするものです。

また、都市全体を見渡しながら今後の都市像を描き、公共施設だけではなく民間の施設も対象としつつその誘導を図るための制度であり、これまでの土地利用規制等で都市をコントロールするだけではなく、住民・企業の活動等にこれまで以上に着目し、量ではなく質の向上を図り「マネジメント」という新たな視点をもって取り組んでいくことが求められています。

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。また、高齢化率は2015年（平成27年）時点で29.6%に達しており、今後も上昇していくことが見込まれています。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、利用者減少や業務効率の悪化により、医療や商業、公共交通等の生活サービス機能の維持が困難になります。こうした中で、特に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、これらの課題を解決するための一つとして、「瑞浪市立地適正化計画」を作成しました。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ることができるよう、人口減少が進む中でも、一定の区域においては、人口の誘導により人口密度を維持し、その区域では必要な生活サービスや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。

このように「瑞浪市立地適正化計画」では、「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です。

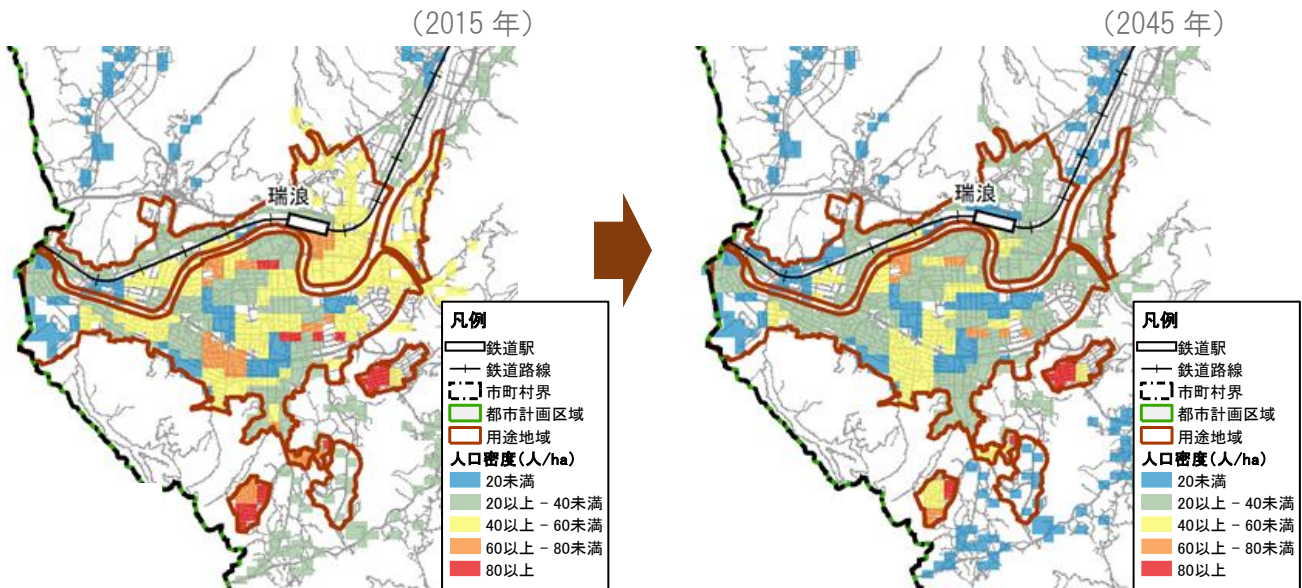
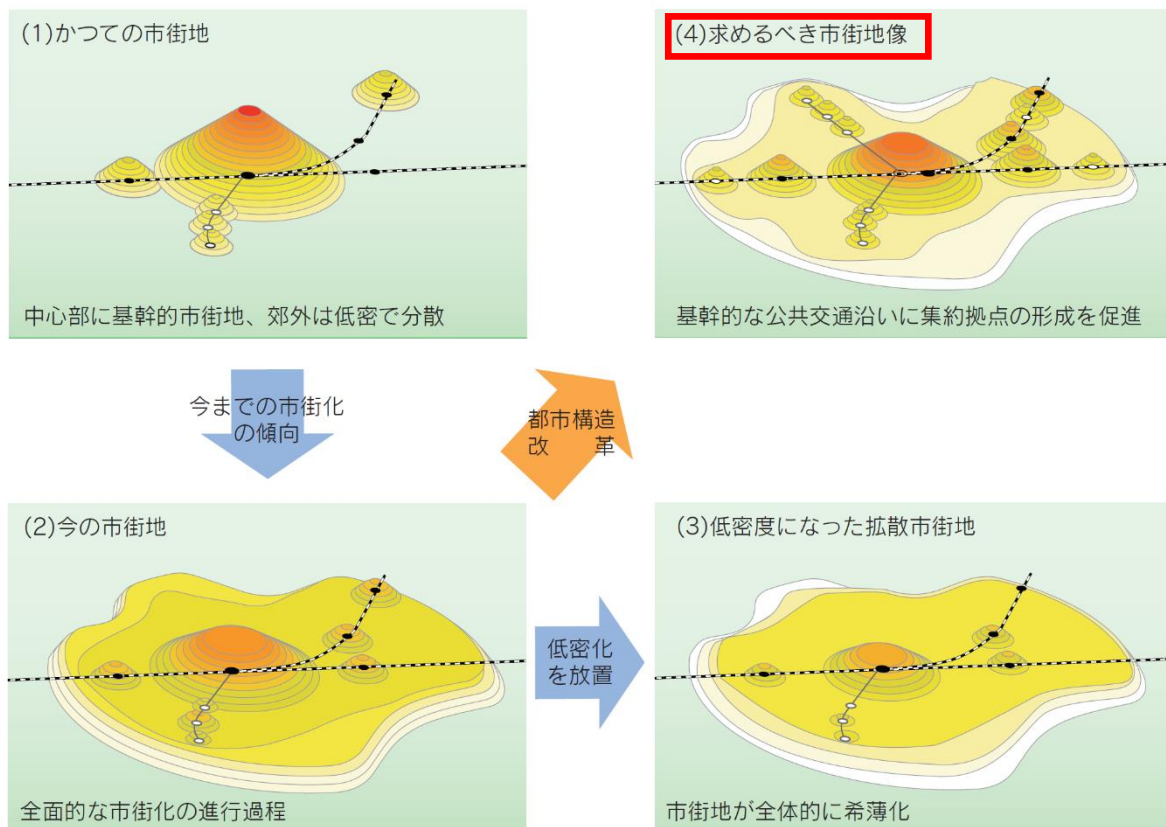


図 1-1 市街地の将来人口密度の推移

今後、望まれる拡散型から集約型都市構造への再編イメージ



資料：国土交通省

図 1-2 今後望まれる都市構造のイメージ

(2) 人口減少・人口密度低下による問題

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。これらの問題に対し、まちづくりから取り組む解決策の一つとして、立地適正化計画が必要と考えます。なお、これらの問題は、すぐに身近に起こるものもありますが、数年～数十年後にかけて発生します。

① 商業施設の撤退・廃業

例えば、コンビニエンスストアの商圈の範囲は概ね人口 3,000 人程度といわれています。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。

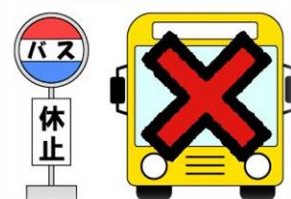


② 医療機関の撤退、科目数の減少

商業施設と同様に、受診者の減少により、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言えます。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。



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が増大することになります。

(3) 計画策定の必要性（瑞浪市全体を見据えて）

瑞浪市は、個性・魅力のある各地域によって形成されてきました。これらの各地域があるからこそ、瑞浪市が成り立っているという事実は、今後も変わることはありません。瑞浪市全体とそれぞれの地域の将来像については、瑞浪市の最上位計画である「瑞浪市総合計画」や「瑞浪市都市計画マスタープラン」等で示し、その実現に向け市民の皆さんとともに、施策を実施していきます。

しかしながら、人口減少、人口密度の低下が確実に進行していく中で、今後将来にわたり、瑞浪市を、生活に必要な機能を有した都市として持続させていくためには、立地適正化計画によるまちづくりが必要です。

多くの問題が顕在化し、取り返しがつかなくなる前に、今から少しずつ、まちづくりにおける人口減少、人口密度低下に対する取り組みを行っていく必要があります。

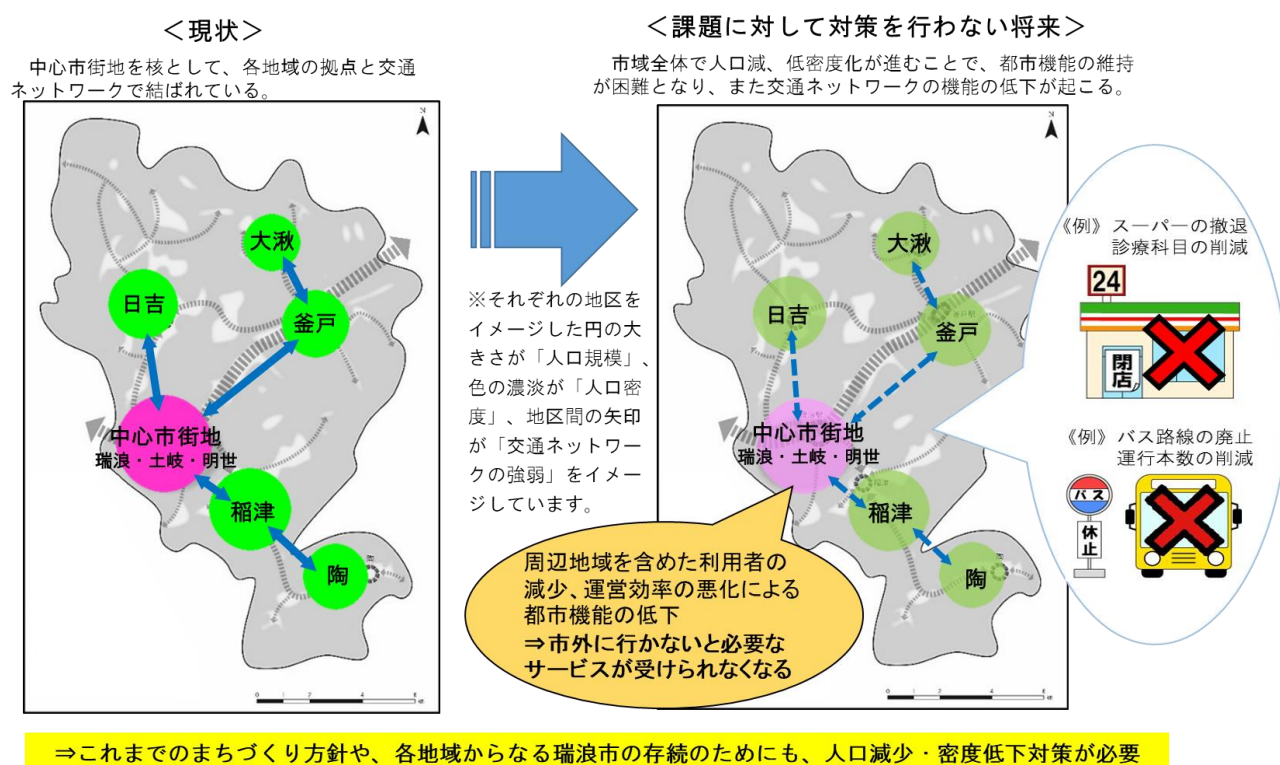


図 1-3 人口減少・密度低下に対し対策をしなかった場合のイメージ

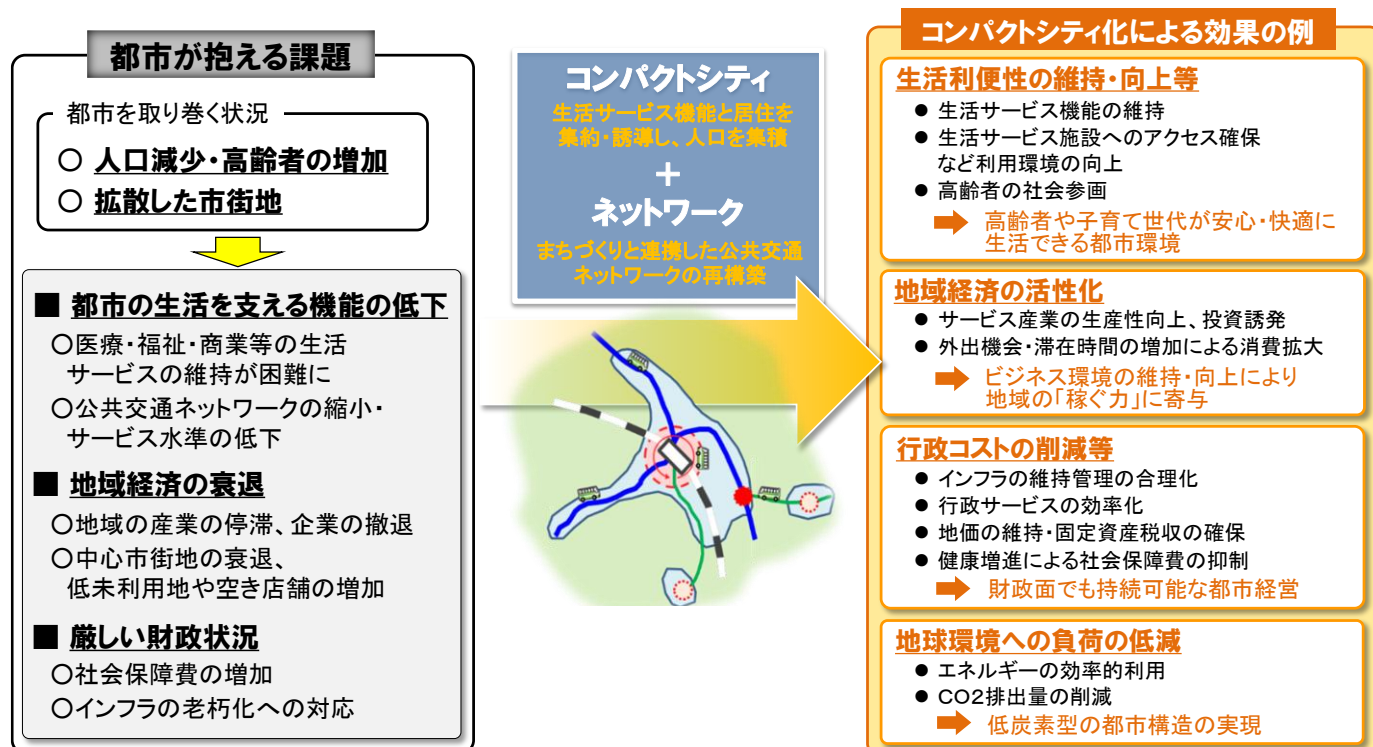
2 立地適正化計画について

2-1 立地適正化計画制度の主旨

立地適正化計画では、持続可能な都市形成の観点から、居住や医療・福祉・商業などの機能の立地の適正化に関する基本的な方針を示した上で、これまで都市計画の中で明確に位置づけられてこなかった各種の都市機能に着目し、これらを都市計画の中に位置づけ、その「魅力」を活かすことによって、居住を含めた都市の活動を「誘導」することで、都市をコントロールする新たな仕組みを構築しています。

これにより、居住や都市機能を誘導する区域を定め、誘導するために経済的なインセンティブや講ずべき施策や事業を示していきませんが、時間をかけながら計画的な時間軸の中で、今の暮らしを尊重し、居住や都市機能の建替えなどに併せて、緩やかに誘導していくものとされています。

「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」によるまちづくりが実現されれば、ある程度の人口がまとまって居住することにより、福祉・商業等の生活サービスの持続性が向上するだけでなく、「高齢者などの自家用車を利用しにくい人々が、歩いて商店街や公共公益施設を利用することができるようになる」、「道路や下水道などの新たな社会インフラの整備費、または維持管理・更新費が削減できる」、「公共交通機関を利用するようになるので、環境負荷低減につながる」など、生活サービスに徒歩や公共交通で容易にアクセスできるようになることで、外出が促進され健康の増進につながるという生活面での効果、除雪や訪問介護等の公的サービスの効率化や、公共施設の再配置・集約化等により、財政支出の抑制につながるという財政面での効果、徒歩や公共交通による移動を促進し、過度な自動車への依存が抑制され、二酸化炭素排出量の削減につながるという環境面での効果、サービス産業の活性化と外出の増加による消費の増加という経済面での効果等、多岐にわたる利点があります。



資料：国土交通省

図 2-1 コンパクトシティ化による効果の例

◆「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。

コンパクトシティ
ってどういうこと？
これまでの生活は
どうなるの？



【誤解①】市民を一箇所に集める、一極集中ということですか

⇒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ですか

⇒違います。20年、50年、100年先を見据え、皆さんが市外への転出を含めた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のですか

⇒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。

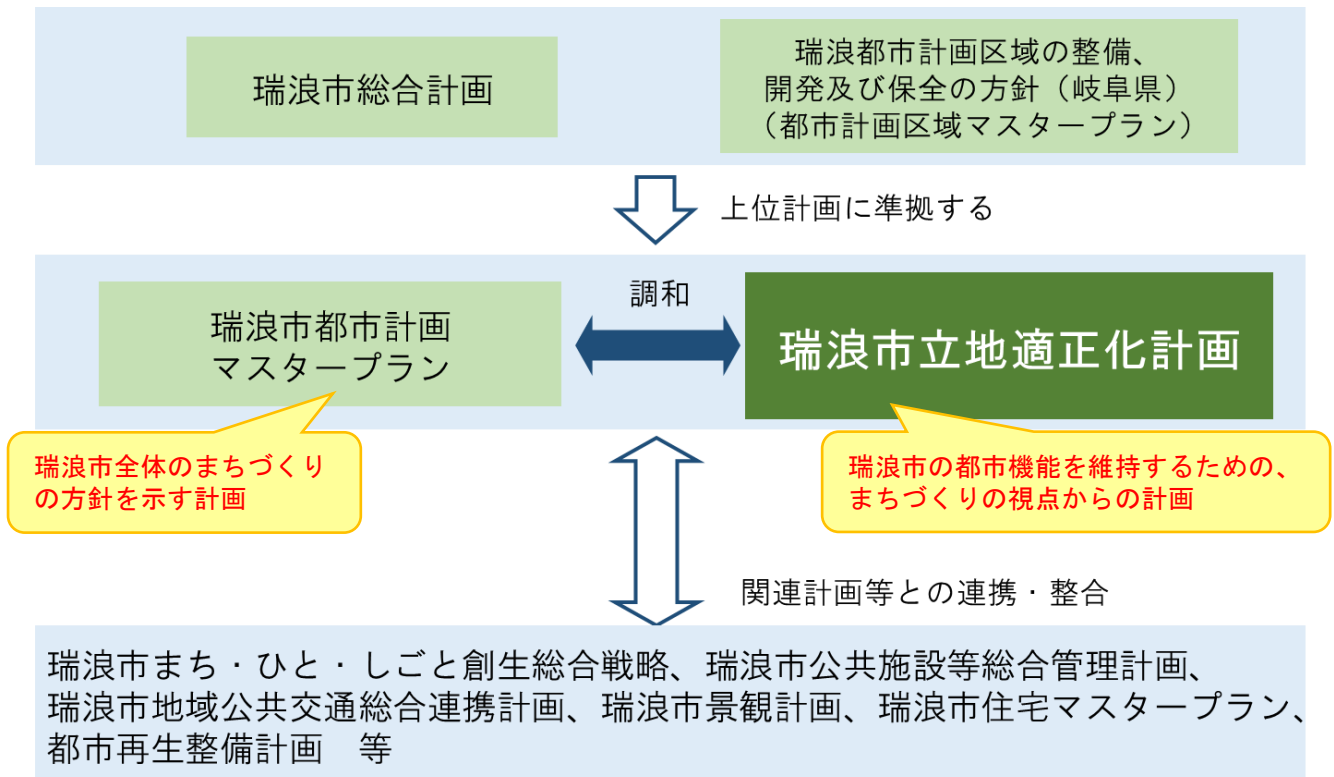
この立地適正化計画の策定により、これまでの周辺地域に対する地域振興・居住促進等の施策・方針が変わることはありません。
これまで同様、周辺地域のまちづくりの目標については、瑞浪市総合計画、瑞浪市都市計画マスタープラン等に位置付けています。



図 2-2 コンパクトシティに対する誤解

2-2 計画の位置づけ

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ます。



2-3 立地適正化計画に定める内容

瑞浪市立地適正化計画では、都市再生特別措置法に基づき以下の項目を設定します。

(1) 立地適正化計画区域

立地適正化計画の対象区域は、都市計画区域内でなければならない、都市計画区域全体とすることが基本であるため、瑞浪市全域を計画の対象区域とします。

(2) 計画の期間

立地適正化計画の目標年は、2015年（平成27年）を基準年とし、概ね20年後の2035年（令和17年）とします。概ね5年毎に、社会情勢や計画の達成状況に合わせて計画を見直すこととし、時間軸を持ちながらコンパクトシティの実現を図ります。

(3) 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します。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 目標値

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。

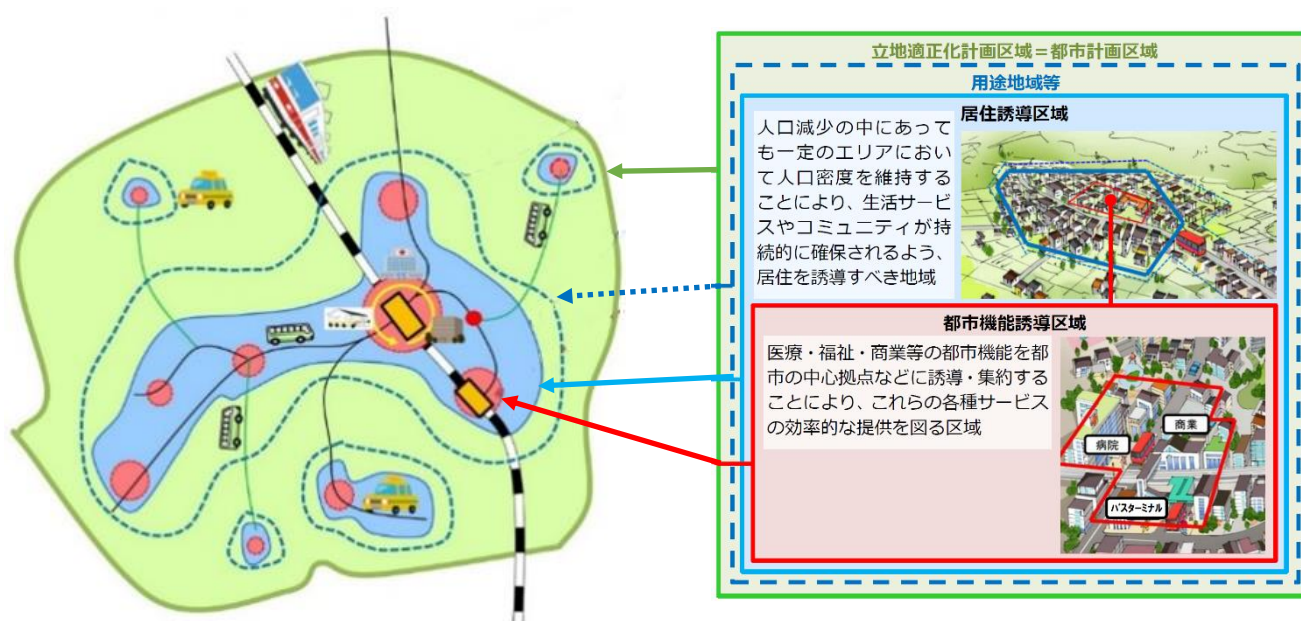


図 2-3 立地適正化計画における区域区分

3 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出

計画策定にあたり、まず瑞浪市の都市の状況を分析し、解決すべき課題を抽出します。

3-1 課題の分析

(1) 人口動態

瑞浪市の人口は2015年（平成27年）現在38,730人ですが、2000年（平成12年）をピークに減少傾向にあります。将来推計結果によると、2045年（令和27年）には、約26,700人にまで減少し、ピーク時の約6割になることが予測されています。

瑞浪市のDID（人口集中地区）の推移をみると、市全域に占める人口は2005年（平成17年）まで減少傾向でしたが、2005年（平成17年）から2010年（平成22年）、及び2010年（平成22年）から2015年（平成27年）にかけては増加しており、やや中心部に集積していると考えられます。

しかしながら、DID人口密度は減少傾向にあり、市街地の低密度化は進行していると想定されます。

年齢階層別では、瑞浪市の高齢化率は2015年（平成27年）29.6%ですが、将来は42.3%にまで増加すると見込まれており、特に中心部での増加率が高くなっています。

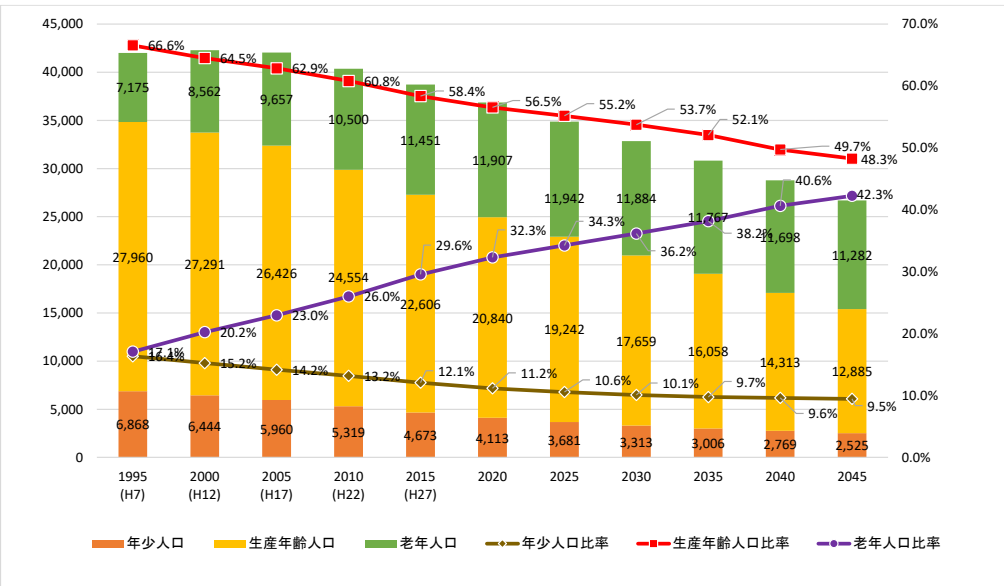
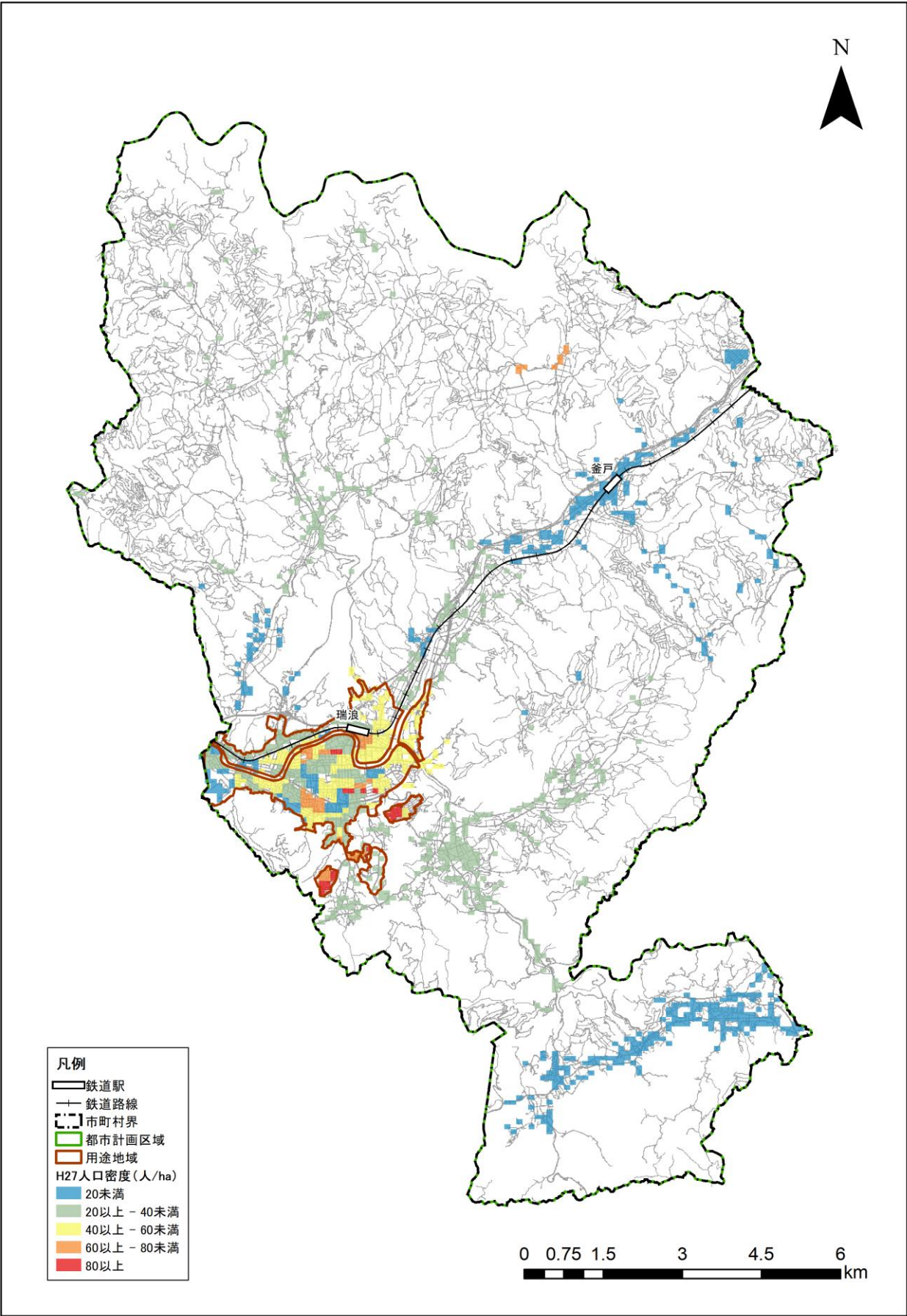


図 3-1 将来人口推計

表 3-1 将来人口推計

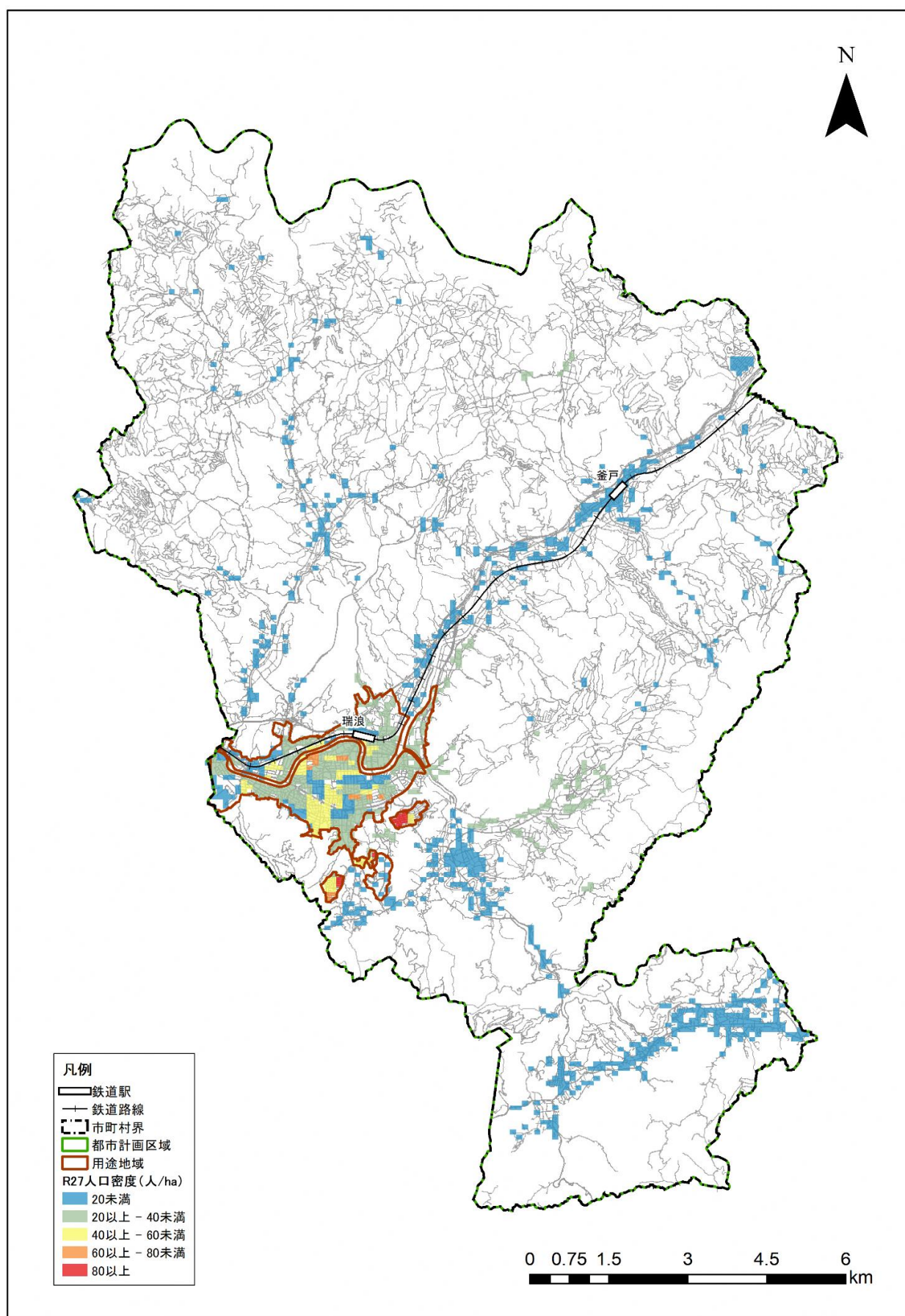
		1995 (H7)	2000 (H12)	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020	2025	2030	2035	2040	2045
年少人口		6,868	6,444	5,960	5,319	4,673	4,113	3,681	3,313	3,006	2,769	2,525
生産年齢人口		27,960	27,291	26,426	24,554	22,606	20,840	19,242	17,659	16,058	14,313	12,885
老年人口		7,175	8,562	9,657	10,500	11,451	11,907	11,942	11,884	11,767	11,698	11,282
総数		42,003	42,297	42,043	40,373	38,730	36,860	34,865	32,856	30,831	28,780	26,692
割合	年少人口比率	16.4%	15.2%	14.2%	13.2%	12.1%	11.2%	10.6%	10.1%	9.7%	9.6%	9.5%
	生産年齢人口比率	66.6%	64.5%	62.9%	60.8%	58.4%	56.5%	55.2%	53.7%	52.1%	49.7%	48.3%
	老年人口比率	17.1%	20.2%	23.0%	26.0%	29.6%	32.3%	34.3%	36.2%	38.2%	40.6%	42.3%

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）



資料：国立社会保障・人口問題研究所、国土数値情報

図 3-2 人口密度 (H27)



資料：国立社会保障・人口問題研究所、国土数値情報

図 3-3 人口密度 (R27)

表 3-2 DID 人口・面積の推移

		1980年 (S55)	1985年 (S60)	1990年 (H2)	1995年 (H7)	2000年 (H12)	2005年 (H17)	2010年 (H22)	2015年 (H27)
DID人口 (人)		8,985	8,637	8,191	8,282	7,643	7,572	7,741	7,473
DID面積 (km ²)		1.90	1.90	1.80	1.90	1.77	1.81	1.94	1.96
DID人口密度 (人/km ²)		4,729	4,546	4,551	4,359	4,318	4,183	3,990	3,812
市全域比	人口 (%)	22.4%	21.6%	20.0%	19.7%	18.1%	18.0%	19.2%	19.3%
	面積 (%)	1.1%	1.1%	1.0%	1.1%	1.0%	1.0%	1.1%	1.1%

資料：国勢調査

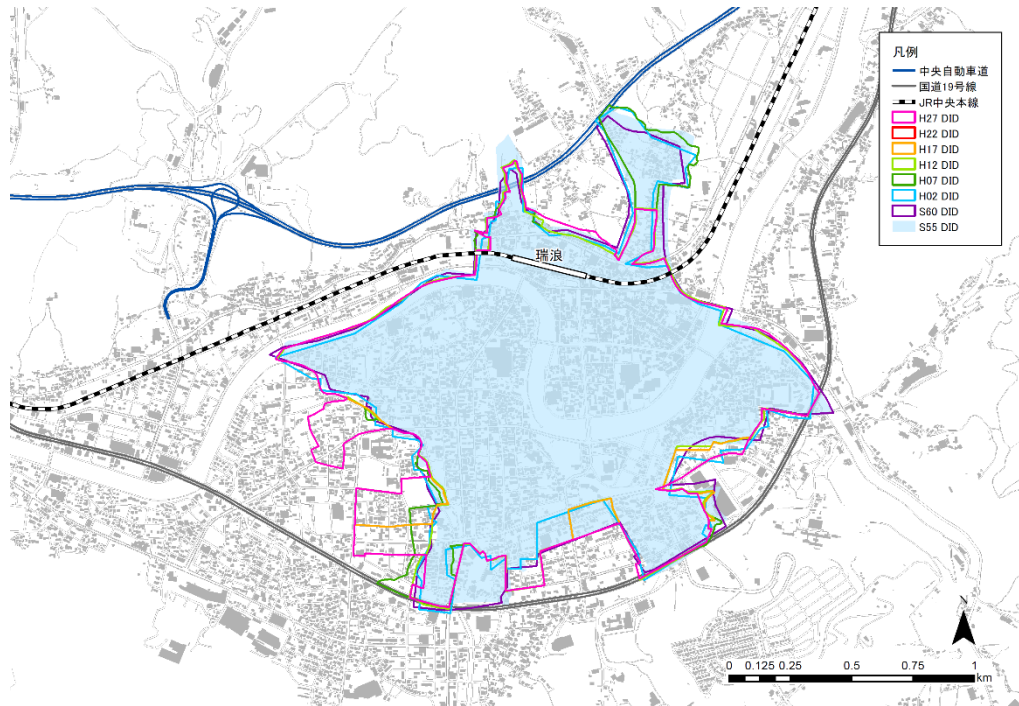
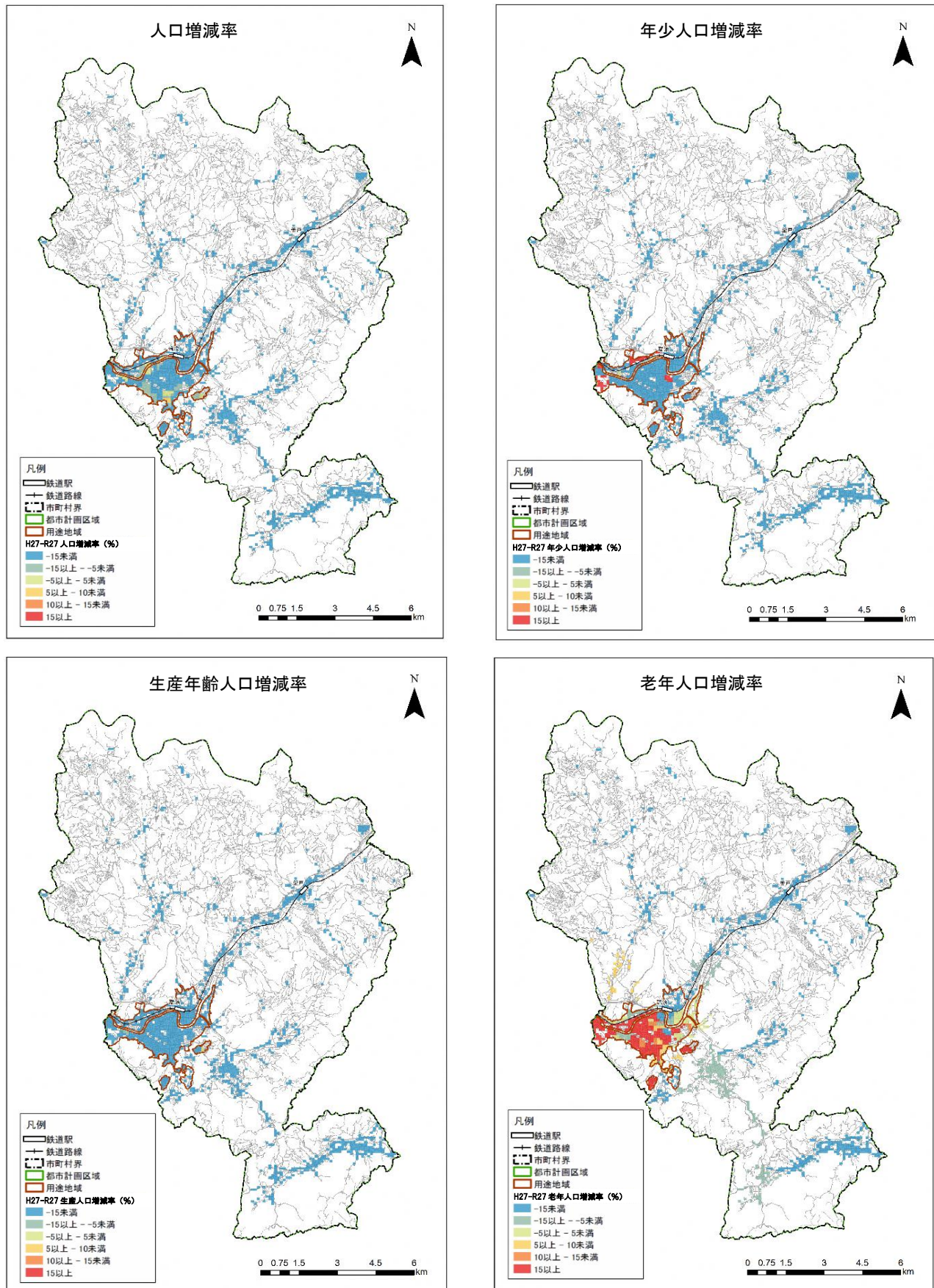


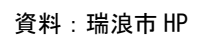
図 3-4 DID 区域の変遷



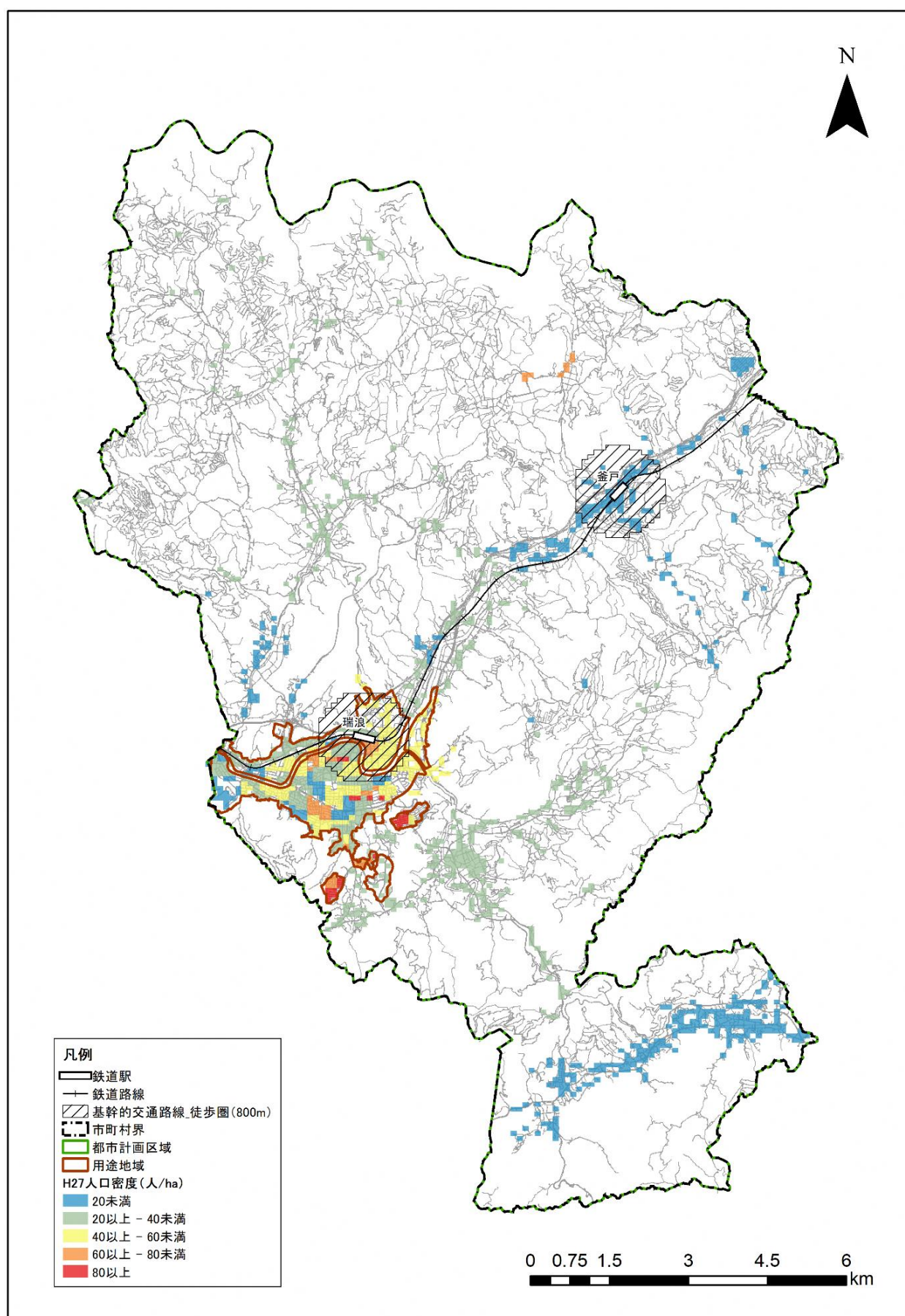
資料：国立社会保障・人口問題研究所、国土数値情報

図 3-5 人口の増減率

生活利便性として、生活サービス「医療施設、福祉施設、商業施設、基幹的公共交通路線」を徒歩で享受できる地域は瑞浪駅周辺のみで、カバー率は 10.2%となっており、全国平均 43%、地方都市圏（人口約 30 万人）30%と比較すると低い水準にあります。

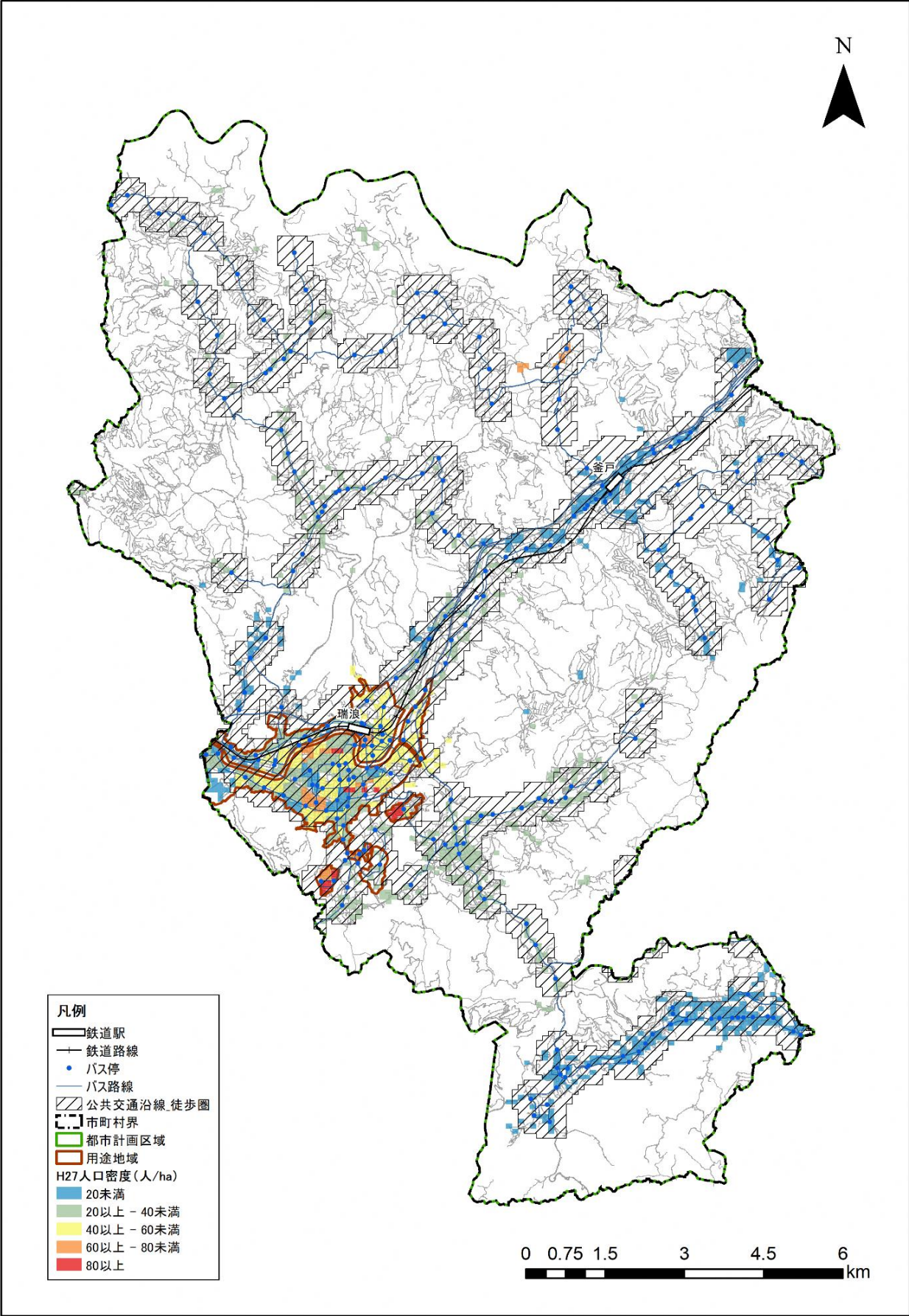


14



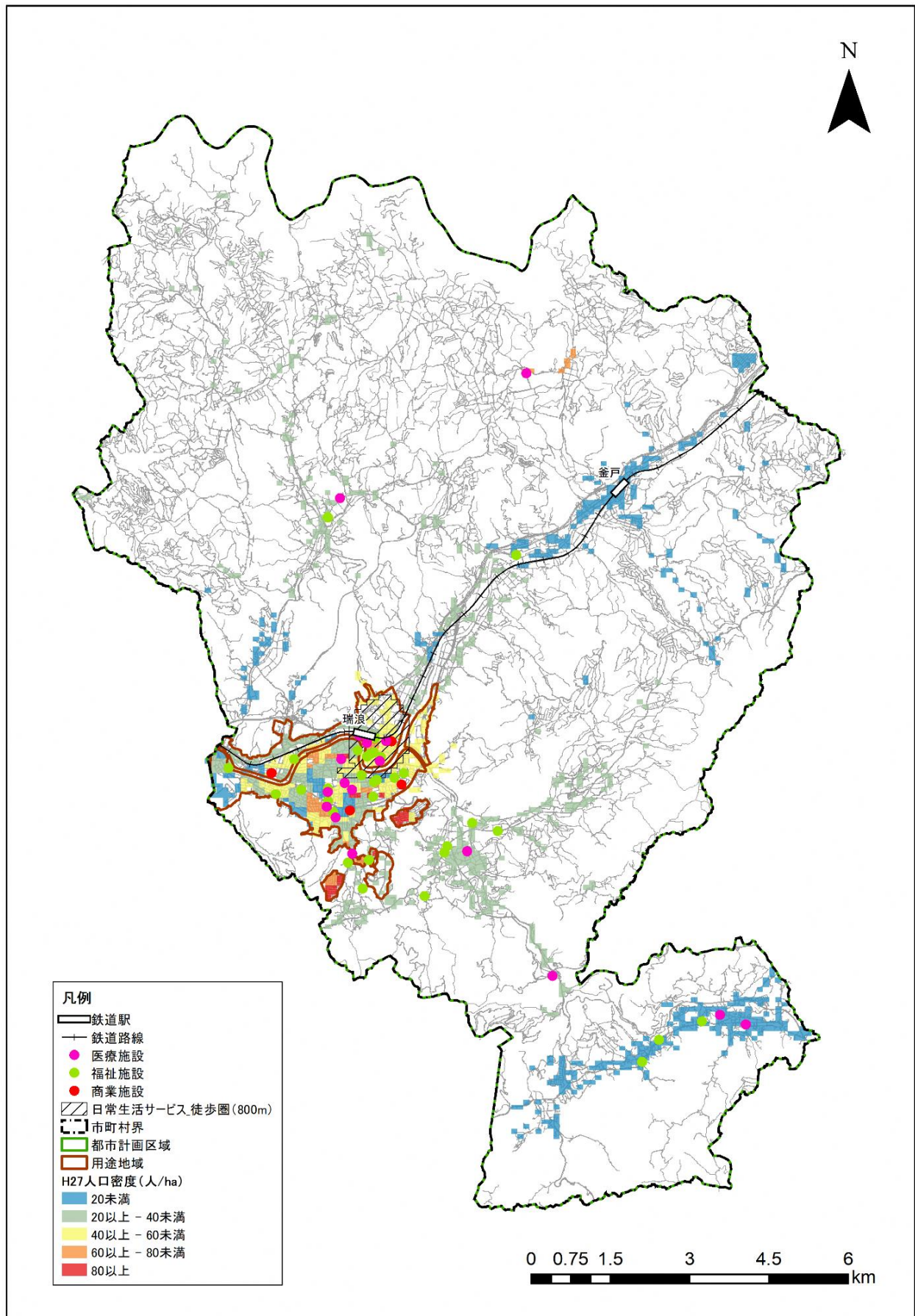
資料：国立社会保障・人口問題研究所、都市計画基礎調査

図 3-7 基幹的公共交通路線の徒歩利用圏



資料：国立社会保障・人口問題研究所、都市計画基礎調査、瑞浪市 HP

図 3-8 公共交通の徒歩利用圏



資料：国立社会保障・人口問題研究所、都市計画基礎調査、瑞浪市 HP

図 3-9 生活サービスの徒歩利用圏

(3) 土地利用

都市計画区域は市域全体の約 17,486ha で指定されており、そのうち用途地域は約 671.5ha、都市計画区域の約 3.8%で指定されています。

用途地域内では、住宅や工業用地等の都市的土地利用が約 8 割を占めており、田・畑は 1 割程度、用途地域外では、山林が約 7 割を占めています。

平成 20 年度から平成 26 年度の間で、農地転用件数は 520 件、転用面積は 248,569 m²となっています。

転用用途については、住宅用地 299 件、商業用地 24 件、工業用地 2 件、公共施設用地 13 件、その他が 182 件となり、住宅用地、その他への転用が多くなっています。

建物については、建築確認申請から用途別の件数をみると、住居系（専用住宅、共同住宅、併用住宅）が 645 件、商業系（店舗、事務所）が 30 件、工業系（工場、作業所、倉庫）が 14 件で、住居系が大部分を占めています。

住居系の中では専用住宅の件数が多く、共同住宅や併用住宅は非常に少ない状況です。

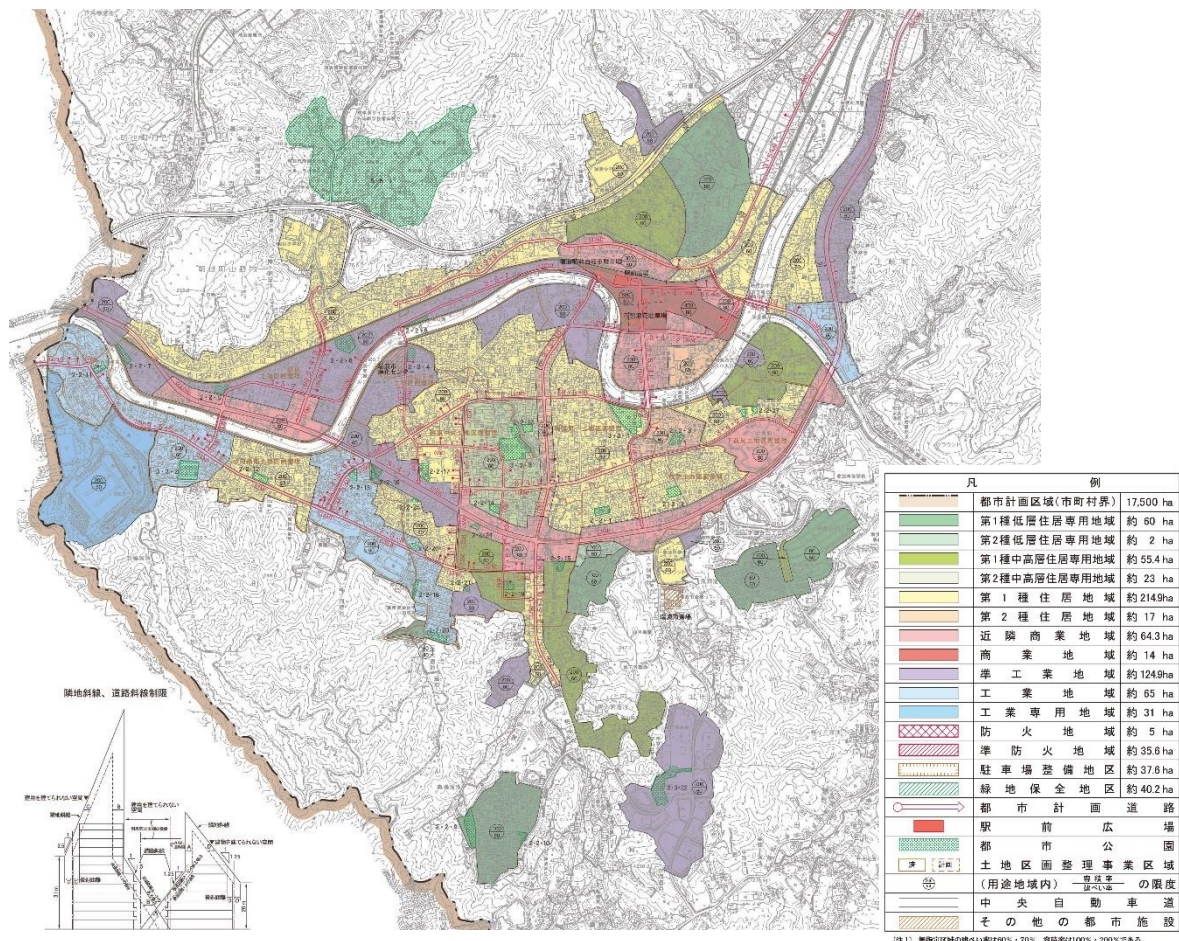


図 3-10 都市計画総括図

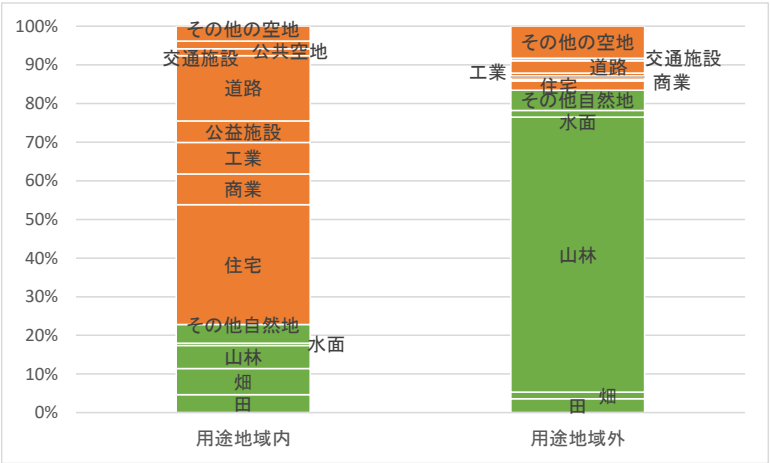


図 3-11 区域別の土地利用面積

資料：平成 27 年度 都市計画基礎調査

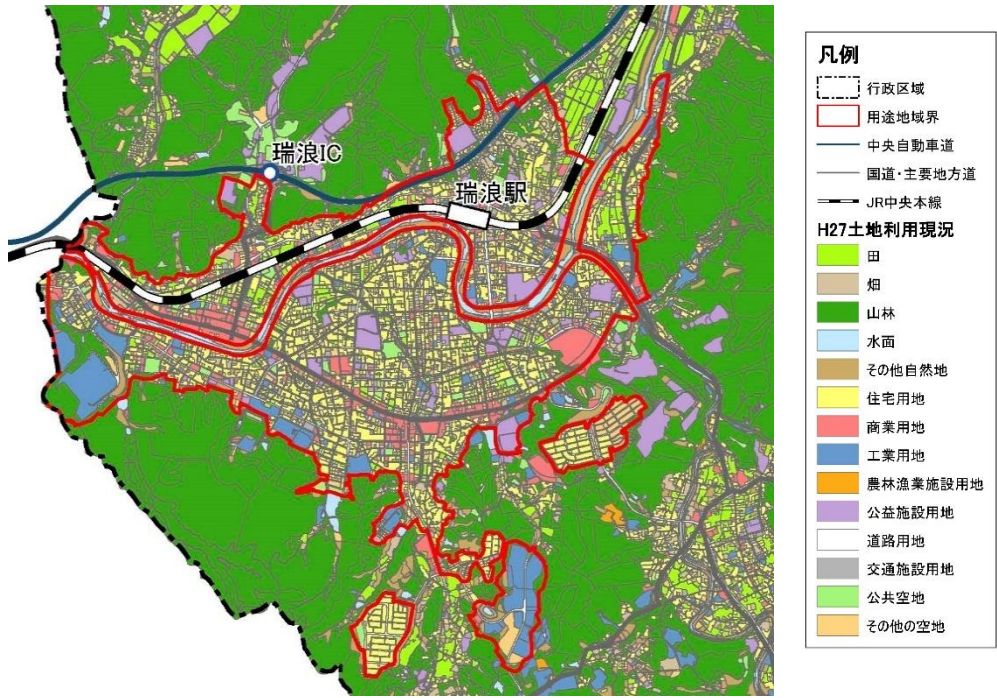


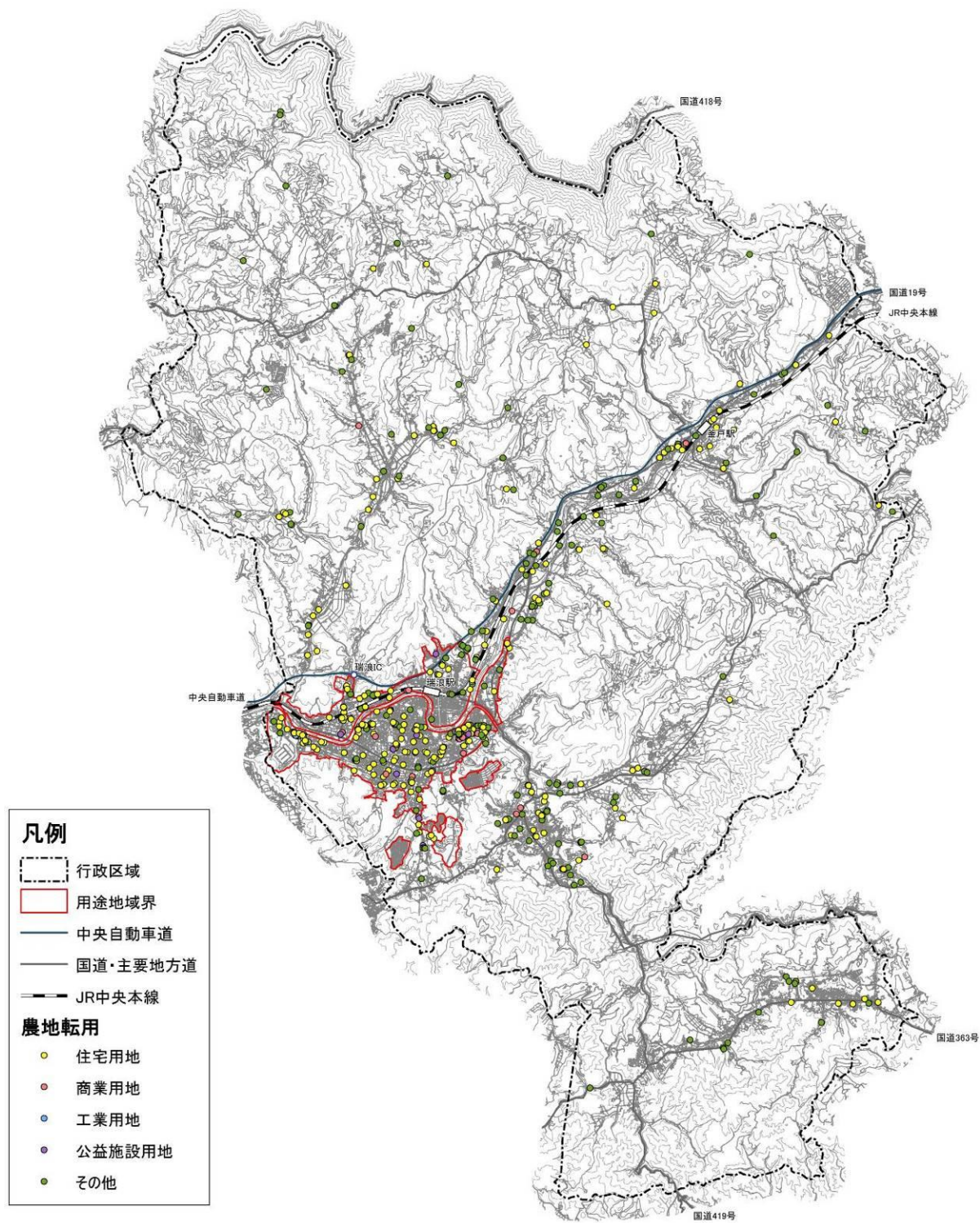
図 3-12 土地利用現況図

資料：平成 27 年度 都市計画基礎調査

表 3-3 農地転用の転用用途と件数

		平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	合計
住宅用地	件数	46	29	40	44	50	53	37	299
	面積(㎡)	23,098	10,602	16,012	14,922	17,243	20,552	15,775	118,204
商業用地	件数	3	4	1	6	3	3	4	24
	面積(㎡)	3,177	4,445	5,673	10,237	3,543	1,395	2,531	31,001
工業用地	件数	0	0	0	0	0	0	2	2
	面積(㎡)							1,274	1,274
公共施設用地	件数	1	2	1	3	3	1	2	13
	面積(㎡)	261	2,580	921	2,376	2,291	1,028	2,949	12,406
その他	件数	22	16	20	19	30	33	42	182
	面積(㎡)	6,525	4,462	10,474	7,083	12,776	19,485	24,879	85,684
合計	件数	72	51	62	72	86	90	87	520
	面積(㎡)	33,061	22,089	33,080	34,618	35,853	42,460	47,408	248,569

資料：平成27年度 都市計画基礎調査



資料：平成27年度 都市計画基礎調査

図 3-13 農地転用分布

表 3-3 建築確認件数・延床面積（新築）の推移

		平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	合計
専用住宅	件数	108	126	135	137	104	610
	延床面積(㎡)	14,690	17,191	17,872	19,477	12,867	82,097
共同住宅	件数	2	4	8	10	6	30
	延床面積(㎡)	747	1,143	2,581	3,311	2,101	9,883
併用住宅	件数	0	1	1	1	2	5
	延床面積(㎡)	0	771	195	203	461	1,630
住居系計	件数	110	131	144	148	112	645
	延床面積(㎡)	15,437	19,105	20,648	22,991	15,429	93,610
店舗	件数	4	6	3	5	5	23
	延床面積(㎡)	774	5,008	256	1,207	1,790	9,035
事務所	件数	0	2	3	2	0	7
	延床面積(㎡)	0	506	283	81	0	870
商業系計	件数	4	8	6	7	5	30
	延床面積(㎡)	774	5,514	539	1,288	1,790	9,905
工場 作業所	件数	0	2	2	1	0	5
	延床面積(㎡)	0	3,318	3,426	104	0	6,848
倉庫	件数	3	1	1	2	2	9
	延床面積(㎡)	236	48	48	66	1,275	1,673
工業系計	件数	3	3	3	3	2	14
	延床面積(㎡)	236	3,366	3,474	170	1,275	8,521
その他	件数	10	5	3	5	7	30
	延床面積(㎡)	2,182	1,303	197	2,201	2,992	8,875
合計	件数	127	147	156	163	126	719
	延床面積(㎡)	18,629	29,288	24,858	26,650	21,486	120,911

資料：瑞浪市統計書（平成27年版）

(4) 都市機能

医療施設について、徒歩圏のカバー率が 57.3%、平均人口密度は 10.9 人/ha となっており、全国平均 85%、地方都市圏（人口約 30 万人）76%と比較すると低い水準にあります。

全 17 施設中 11 施設と多くの医療施設が用途地域内に立地しており、用途地域の 73.8%が徒歩圏に含まれています。

福祉施設について、徒歩圏のカバー率が 69.8%、平均人口密度は 9.9 人/ha となっており、全国平均 79%、地方都市圏（人口約 30 万人）73%と比較すると低い水準にあります。

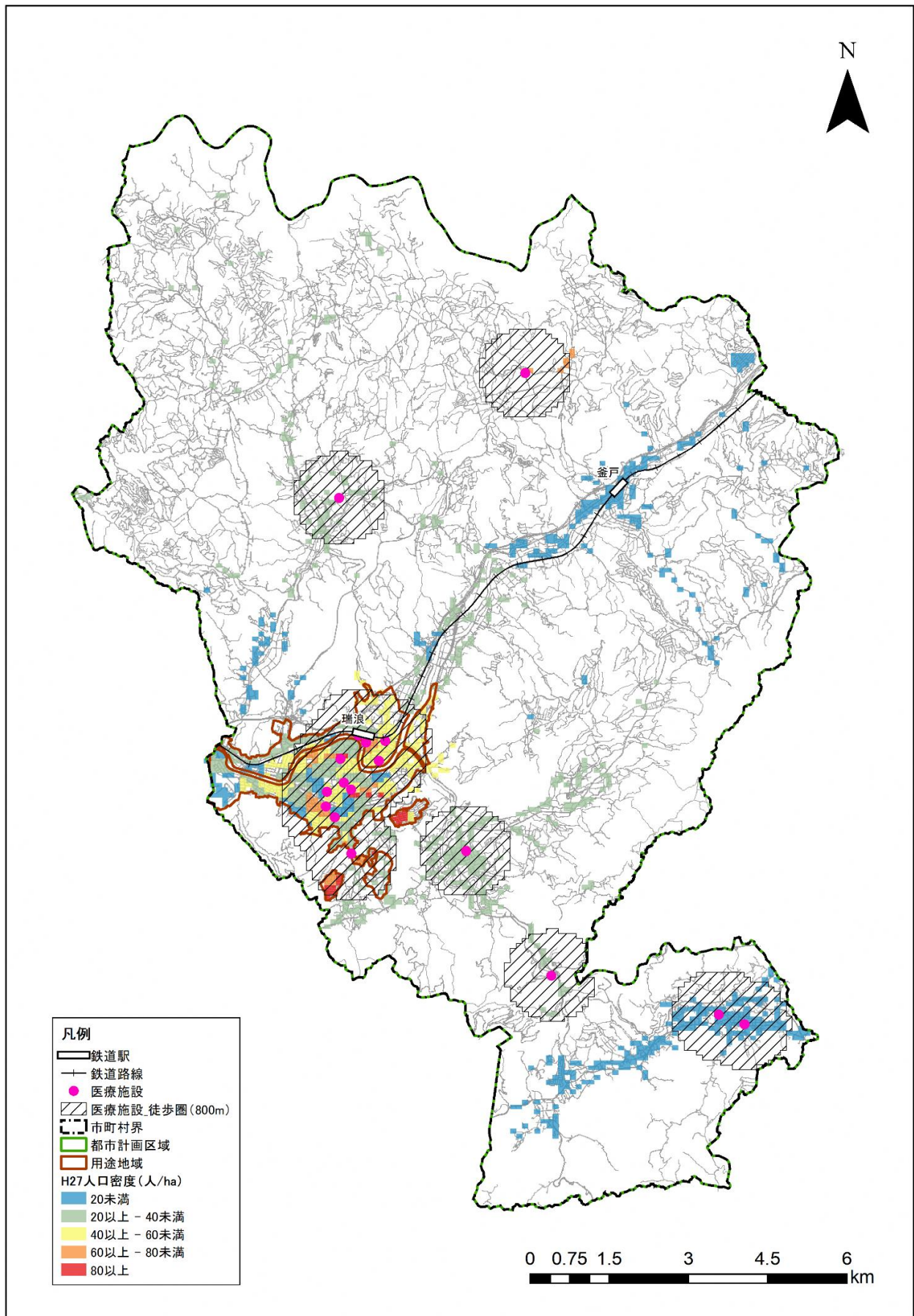
全 97 施設中 65 施設と多くの福祉施設が用途地域内に立地し、用地地域の 97.0%が徒歩圏に含まれています。

高齢者に対する福祉施設については、日常生活圏域（1 km）のカバー率は 66.9%となっており、全国平均 72%と比較すると低い水準にありますが、地方都市圏（人口約 30 万人）67%とは、ほぼ同値となっています。老年人口が多い用途地域内に多くの福祉施設が立地しています。

商業施設（1,500 m²以上）について、徒歩圏のカバー率が 42.6%、平均人口密度は 21.3 人/ha となっており、全国平均 75%、地方都市圏（人口約 30 万人）65%と比較すると低い水準にあります。

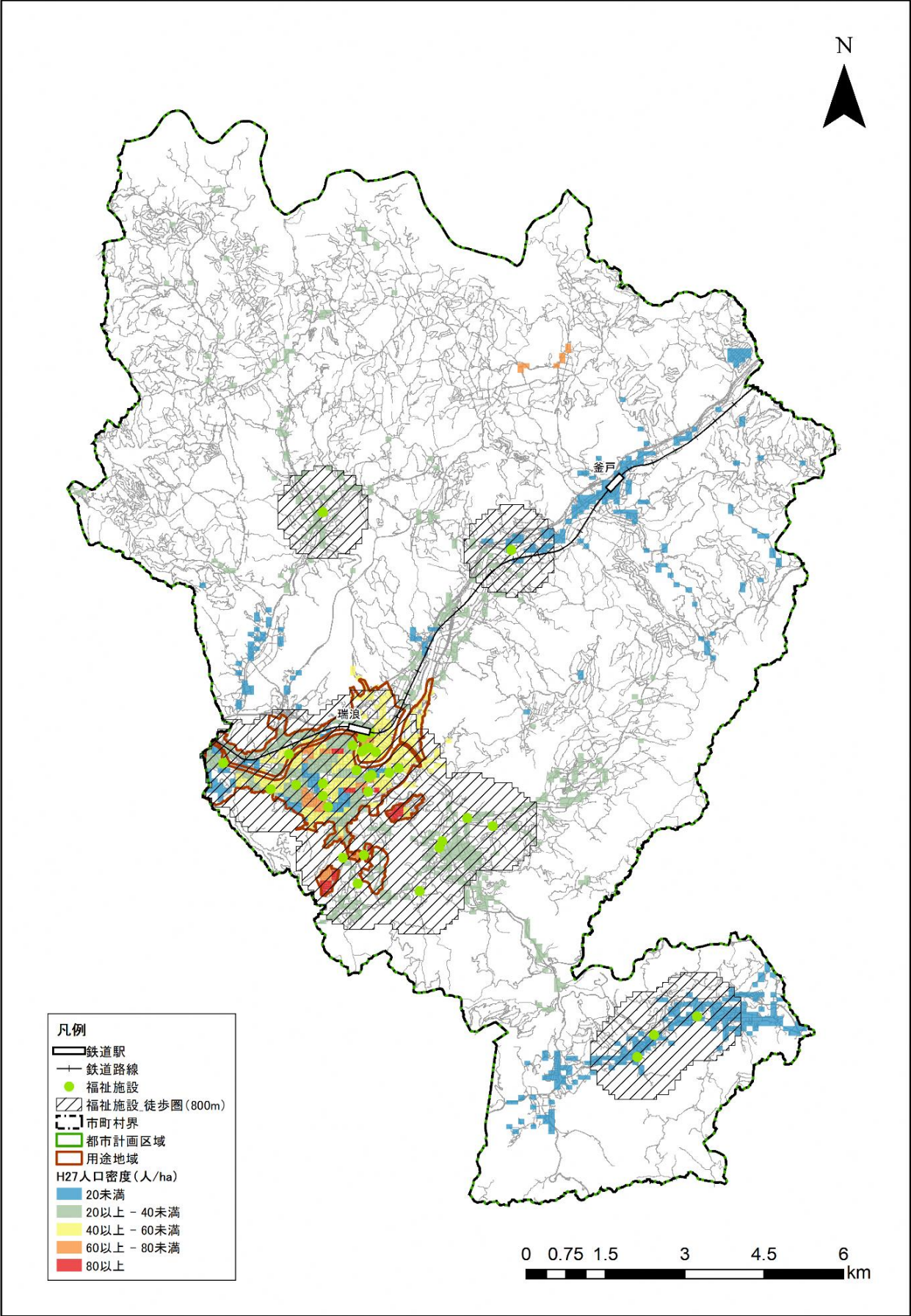
全ての商業施設（1,500 m²以上）が用途地域内に立地しており、用途地域内の 75.6%が徒歩圏に含まれています。

小規模な商業施設を含めた場合、徒歩圏のカバー率は 71.0%と大幅に高くなります。



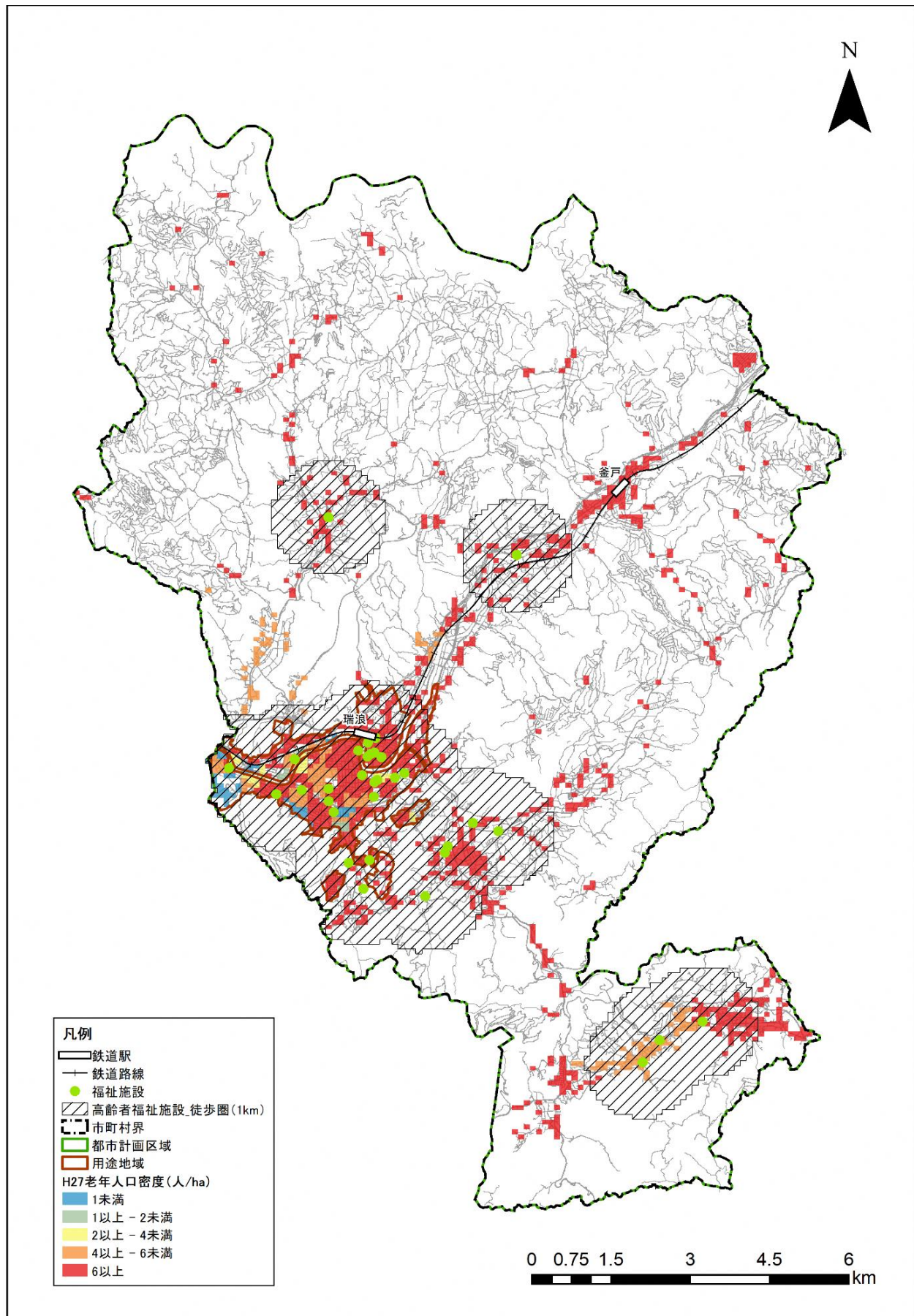
資料：国立社会保障・人口問題研究所、国土数値情報

図 3-14 医療施設の徒歩利用圏



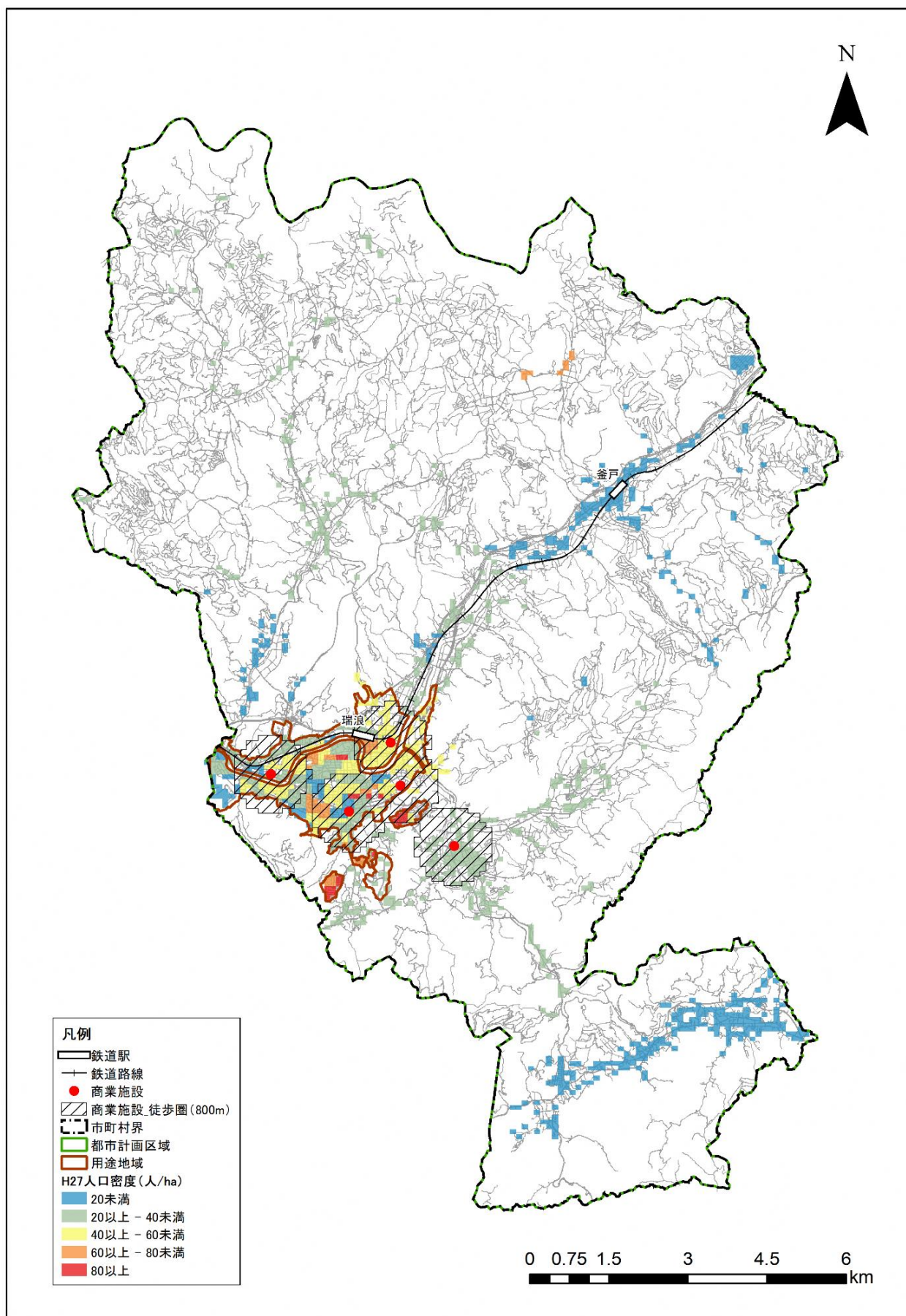
資料：国立社会保障・人口問題研究所、瑞浪市HP

図 3-15 福祉施設の徒歩利用圏



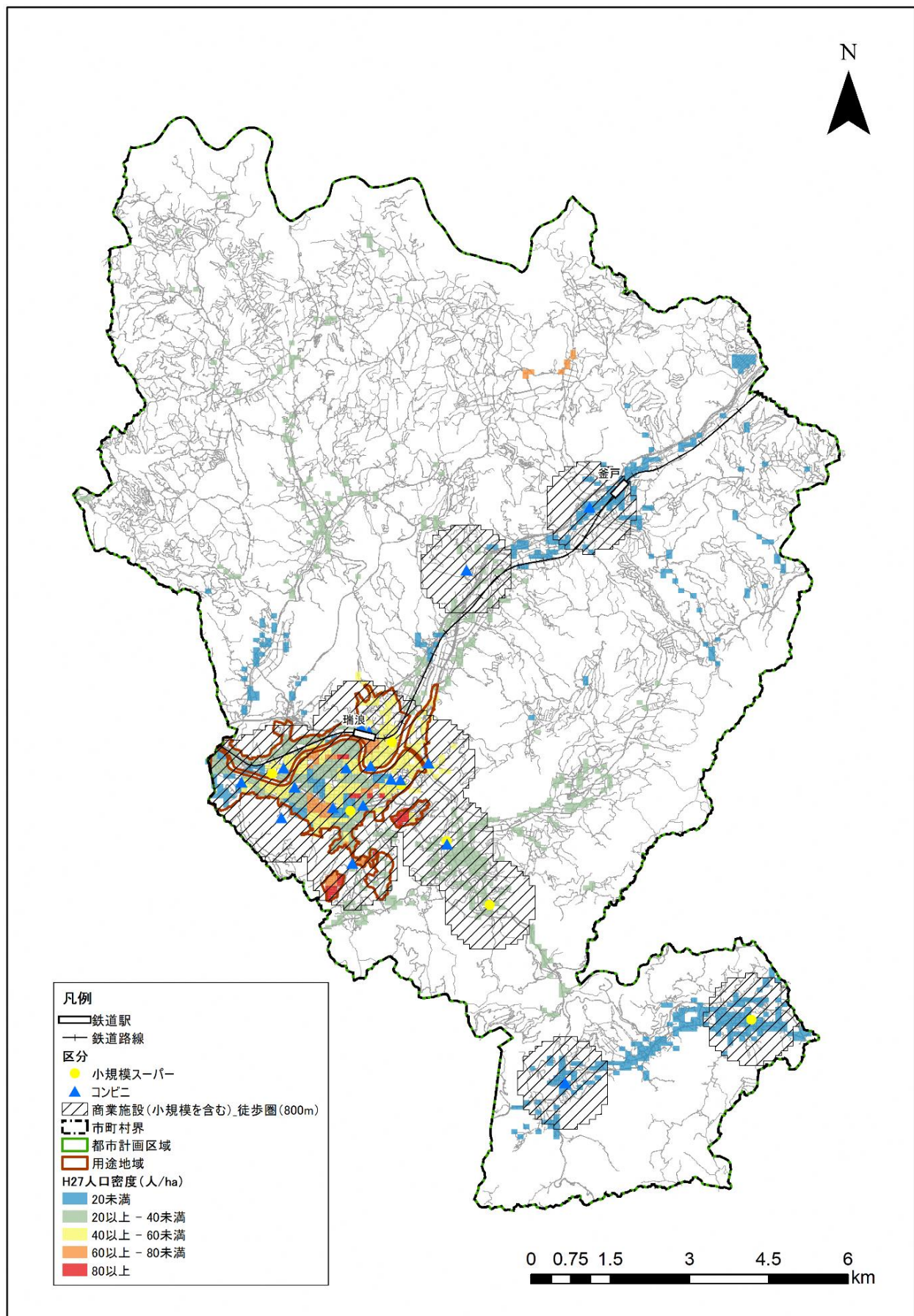
資料：国立社会保障・人口問題研究所、瑞浪市HP

図 3-16 高齢者に対する福祉施設の 1km 圏



資料：国立社会保障・人口問題研究所、都市計画基礎調査

図 3-17 商業施設（1,500 m²以上）の徒歩利用圏



資料：国立社会保障・人口問題研究所、都市計画基礎調査

図 3-18 商業施設（小規模商業施設を含む）の徒歩利用圏

(5) 財政運営

瑞浪市公共施設等総合管理計画では、2066 年度（50 年後）までに公共施設の更新費用（延床面積）を 30%削減することを目標としています。

公共施設を 30%削減した場合、2041 年度に最大 204 億円の赤字と試算されていますが、50 年後の 2066 年度には、8 億円の黒字と試算されています。

瑞浪市の年少人口は一貫して減少しており、生産年齢人口は平成 7 年まで増加傾向にあったものの、その後は減少に転じています。

老年人口は平成 27 年には 11,404 人と昭和 55 年の 2 倍以上に増加しており、高齢化率も 29.5%にまで上昇するなど、少子高齢化が進行しています。

歳入・歳出ともに増加傾向にあり、令和元年時点で歳入 167 億円、歳出 161 億円となっています。

歳出において、民生費と衛生費はともに増加傾向にあり、令和元年時点で民生費 46 億円、衛生費 13 億円となっています。今後も高齢化により、介護、医療、福祉等の需要が高まり民生費・衛生費の増加が見込まれます。

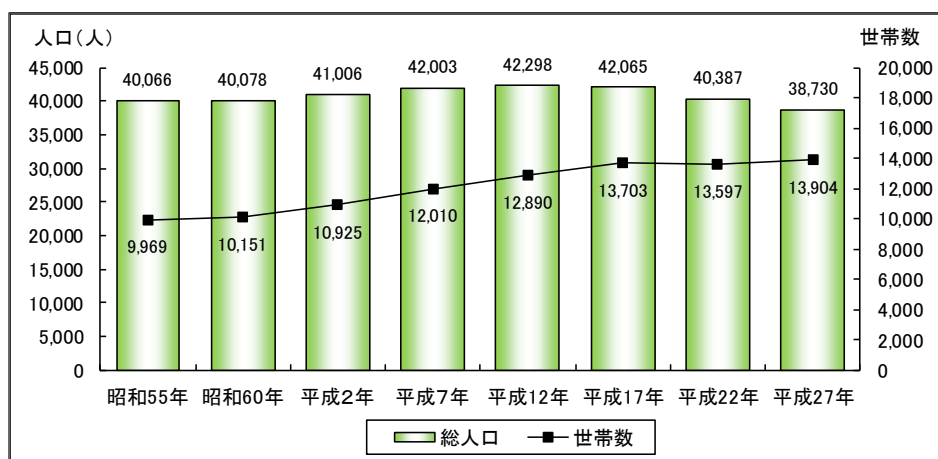


図 3-19 人口・世帯数の推移

資料：国勢調査

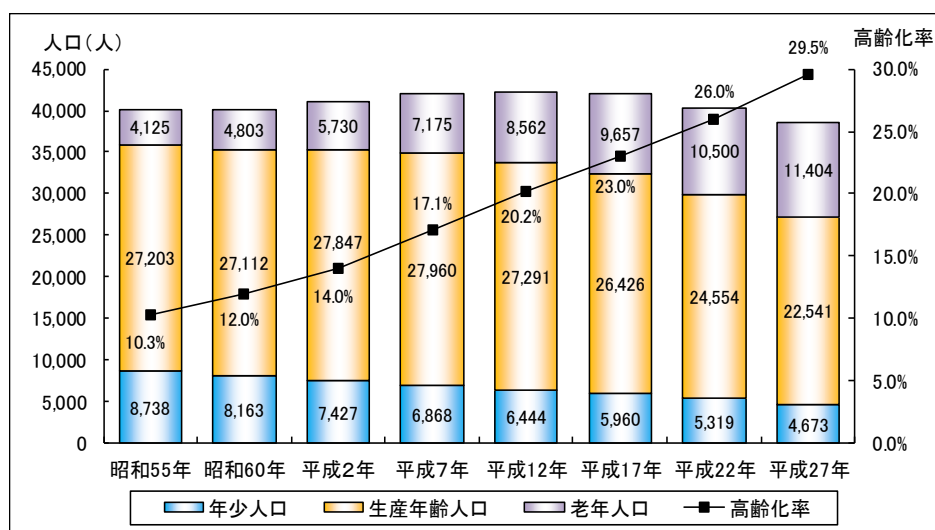


図 3-20 年齢別人口の推移

資料：国勢調査

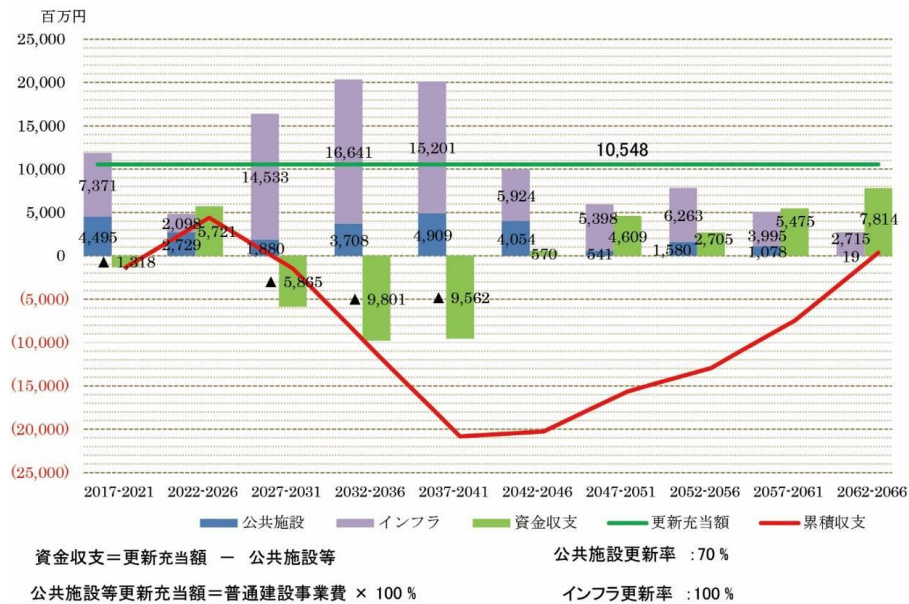


図 3-21 公共施設等の更新に係る資金収支

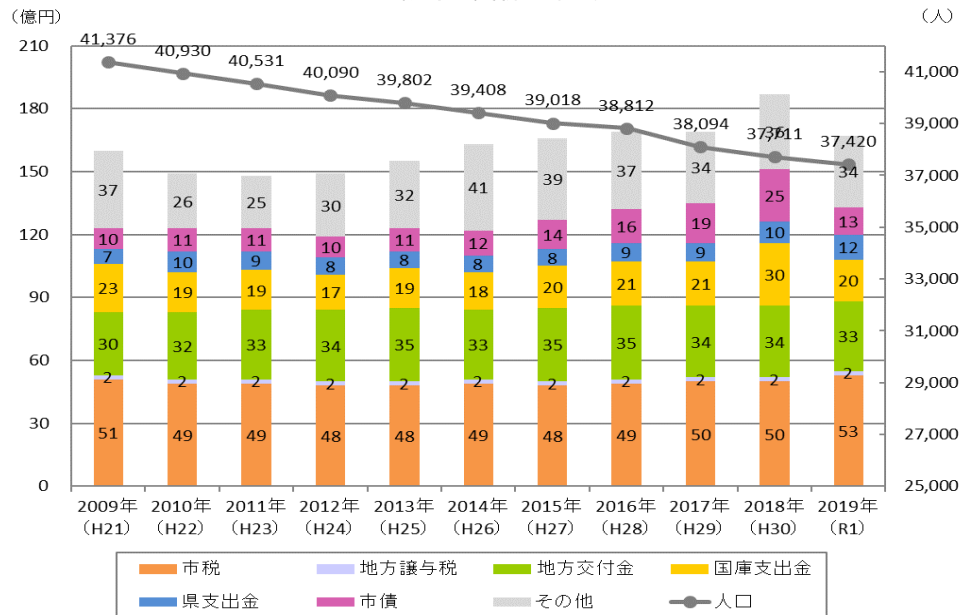


図 3-22 歳入の推移

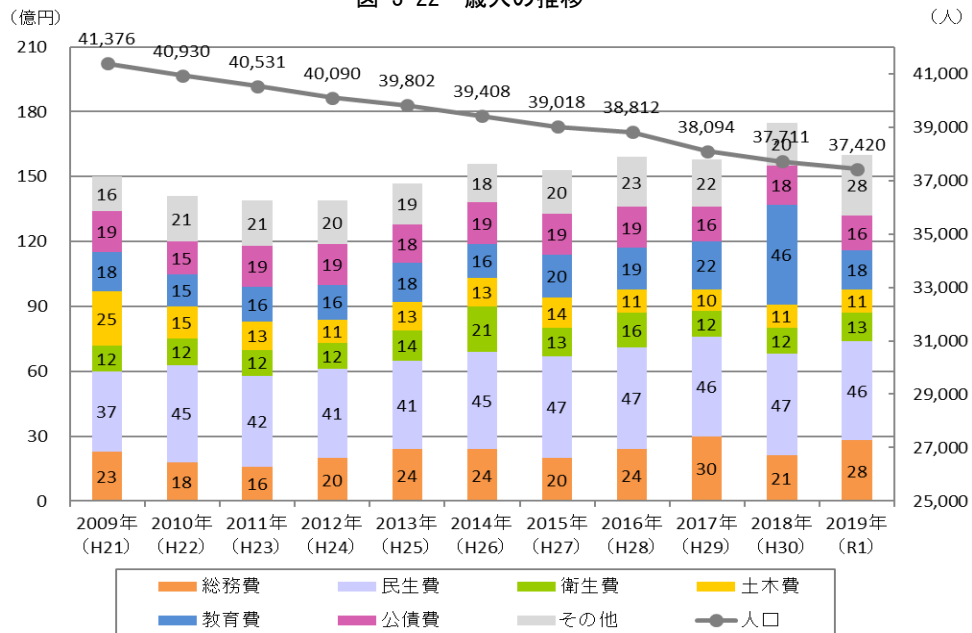


図 3-23 歳出の推移

(6) 防災に関する分析

土岐川をはじめ、市内の主な河川には浸水想定区域が指定されているほか、その他の中小河川でも水害リスクの高い区域を示した水害危険情報図による浸水想定区域があり、中心市街地を含めた、それらの浸水想定区域には多くの人が居住しています。

また、市内には土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域が数多く指定されており、用途地域内にも、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域が含まれています。

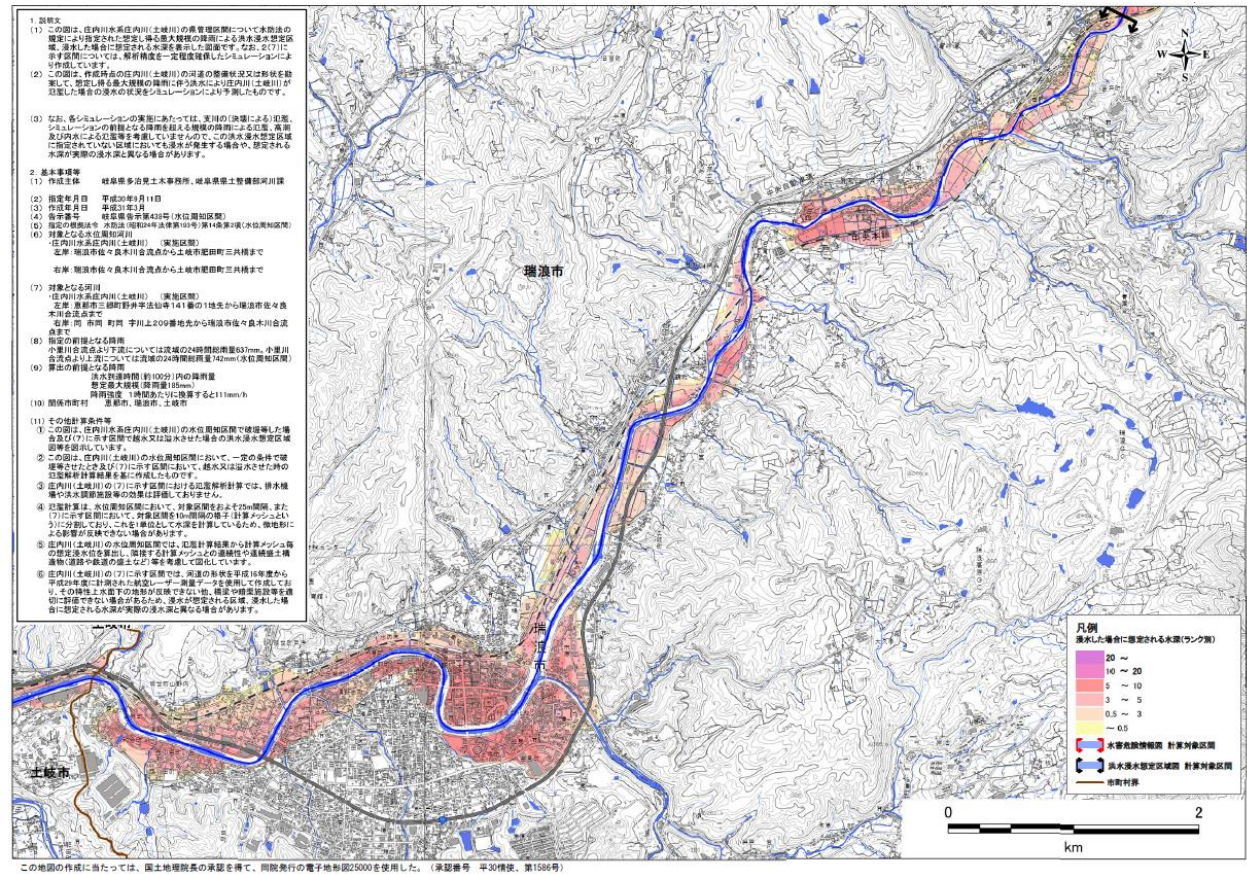


図 3-24 土岐川浸水想定区域（想定最大）

3-2 課題の抽出整理

分野別の分析結果から課題を以下のとおり抽出整理します。

(1) 人口動態

将来的に年少人口および生産年齢人口の減少によって人口密度の低下が予想されます。

特に、市街地では高齢化が加速する一方で、既に高齢化している郊外部の集落地も含めて大幅な人口減少が見込まれます。

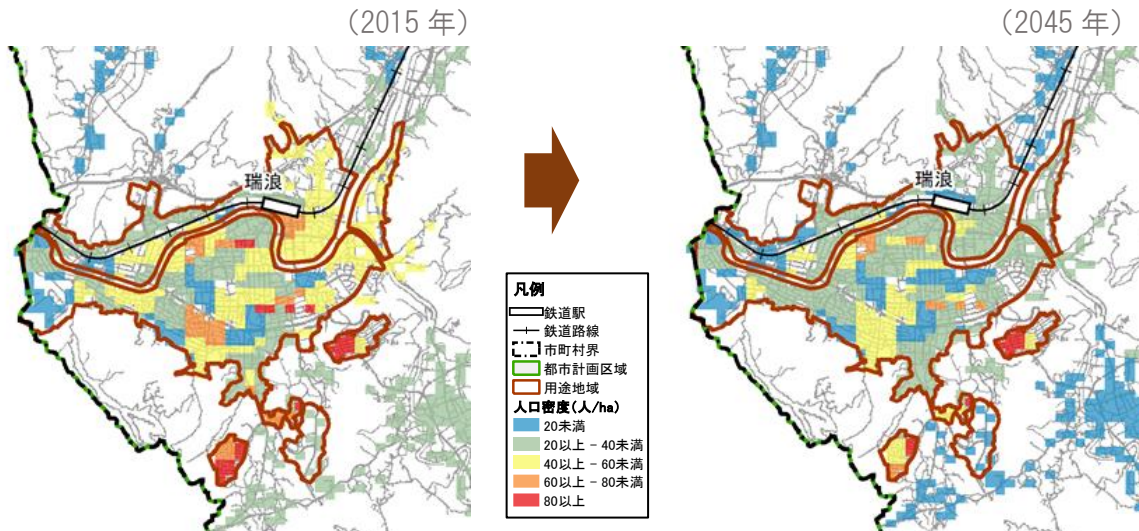


図 3-25 市街地の将来人口の推移（再掲）

また、今後、人口減少が予測される中で、商圏人口・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。

(参考) 利用人口と都市機能

国土交通省

○ 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 リティルワーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋 38

このまま、市域全体で人口減少・低密度化が進行してしまうと、中心市街地を含めた市域全体で、商圏人口減少による商業施設の衰退・撤退（近所のスーパー・飲食店がなくなる（隣の市まで買い物に行くことに））、民間・行政サービスのコスト増加によるサービスの低下・廃止（デイ・サービスなどの送

迎廃止) が起こり得ます。

そのため、市外への人口流出を抑制し、特に市街地への居住人口の誘導を行い、一定区域だけは生活サービス機能が維持できる人口密度を保っていくことが重要となってきます。

(2) 交通環境

人口減少により利用者の減少が進めば、公共交通の運行本数の低下や路線の廃止により、徒歩圏カバー率が低下し、より利用しづらくなることが懸念されます。

現状では、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。

また、瑞浪市では自動車依存率が高く、このまま高齢化が進行すると、将来的に車利用が困難になる方が増加すると予想されます。今後も利用需要が高まり、市民の移動手段として公共交通を維持していく必要があります。そのために、利用者の増加、効率的な運行を目指す必要があります。

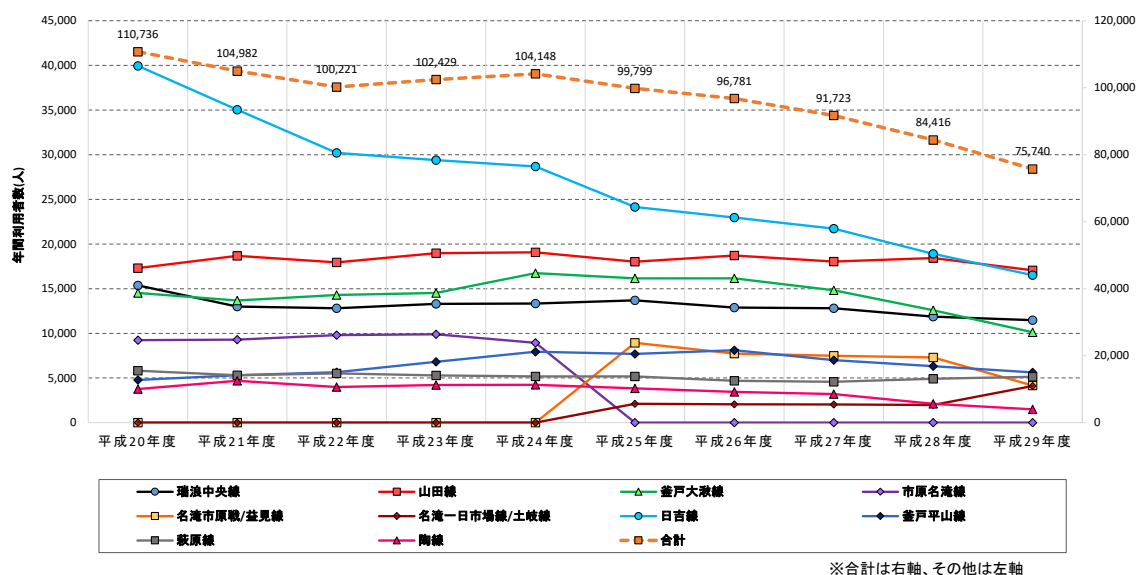


図 3-26 コミュニティバスの利用者数の推移

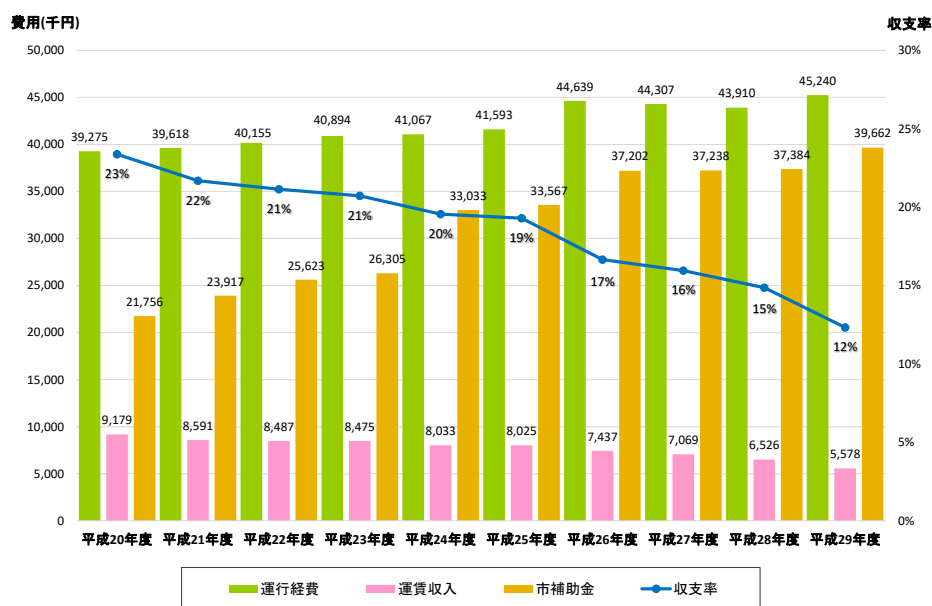


図 3-27 コミュニティバス運行収支

(3) 都市機能

瑞浪市の生活利便性の維持・向上のため、市街地への居住誘導を図り、人口密度を維持しつつ、日常生活に必要な都市機能の集約を図ることが必要です。

郊外においては、誰でも歩いて病院や買い物などの外出が出来るように、拠点ごとに都市機能の集約化を図りつつ、不足する都市機能については、公共交通で結ばれた他の拠点との連携により、生活の利便性の維持を図ることが必要です。

(4) 財政・運営

人口減少や高齢化の進行による歳入減・歳出増が予想されます。

瑞浪市では効率的な財政運営のため、2066 年度（50 年後）までに公共施設の更新費用を 30%削減することを目標としています。

公共施設の更新費用の積極的な削減を図るため、維持管理費の低減や、公共施設等の都市機能の集約化や適正化を図りながら、持続可能な財政運営が必要となります。

(5) 防災

人口が集中している用途地域内に災害の危険性が高い区域が含まれています。

安全・安心なまちづくりを進め、市街地での賑わいや交流を促進するため、適切な災害対策を実施し、できるだけ安全な区域への居住の誘導を図ることが必要となります。

なお浸水想定区域については、中心市街地の利便性が高く、都市機能が既に立地している区域が多く含まれるため、ソフト対策を中心にハザードを回避することとします。危険性を正確に把握した上で、住民等にも危険性を十分に周知しつつ、想定されるハザードに備えることで、将来的にも土地利用を行っていきます。

「瑞浪市地域防災計画」に基づき、ハザードマップ及び災害対策マニュアル等を分かりやすく作成・配布し、住民等に災害危険性の周知と防災意識の啓発を行います。また、水害予防計画を策定し、浸水想定区域等における避難体制の整備として、河川水位情報の伝達方法の充実（全戸無償貸与の防災ラジオ、防災・防犯「絆」メール、市公式 LINE 等）、避難勧告等の発令基準の設定、タイムライン（防災行動計画）の策定に取り組んでいます。併せて、住民等の自主防災組織と瑞浪市、みずなみ防災会等が連携した防災訓練を実施し、災害発生時の適切な避難や防災活動が行えるよう取り組みます。また、浸水想定区域内にある要配慮者利用施設については、管理者が洪水時の避難確保計画等を策定し、市に報告するとともに、当該計画に基づき、避難誘導等の訓練を実施することとしています。

ハード対策として、避難場所となる都市公園等の整備・維持管理と標識の設置や、水位情報提供のための河川カメラの設置等の防災関連施設の整備・維持管理を行います。

4 まちづくりの方針

4-1 まちづくりの方針

前述のとおり、人口減少や人口密度の低下、高齢化の進行によって、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なることや、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、公共交通機関等の縮小・利便性の低下が懸念されることとなります。

そのため、持続可能なまちづくりを進めていくために、瑞浪市の立地適正化計画におけるまちづくりの方針を以下のとおり定めます。

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。

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、拠点をつ結ぶ道路等の整備）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。

この方針でまちづくりを行っていくことにより、中心市街地における生活に必要なサービス機能の維持や、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などが期待され、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することが可能となり、各種機能・サービスの効率化による、持続可能な都市づくりを実現していくことができると考えます。

4-2 目指すべき都市の骨格構造

まちづくり方針及び将来都市像を踏まえて、目指すべき都市の骨格構造を次のとおり設定します。

骨格構造は、人やモノが集積し、賑わいをもたらす“拠点”と、面的な土地利用を表す“エリア”、人やモノの動きを支える“軸”により構成します。

名称	方向性	特色	位置づけ	都市マスの位置づけ
中心 拠点 	瑞浪駅を中心に、市民の快適な生活環境を支える都市機能を集約し、様々な活動や交流・賑わいの中心となる拠点	商業、医療、福祉、子育て、文化、基幹的公共交通	瑞浪駅周辺の商店街を中心とする市街地	地域拠点
地域 拠点 	既存集落の生活を維持できるよう、都市機能を維持しつつ、拠点間の連携より都市機能を補完する拠点	基幹的公共交通 既存集落、景観	釜戸、日吉、大湫、稲津、陶	地域拠点

名称	方向性	位置	都市マスの位置づけ
まちなか居住 促進エリア	瑞浪市の中心として、誰もが安全・安心・快適な暮らしができるように、都市機能が集積し、まちなか居住を促進するエリア	住居および商業系用途地域を中心とする市街地	住居系市街地ゾーン 商業系市街地ゾーン
集落・農業 エリア	地場産業や農業を営む住民が主に生活している地域の良好な暮らしを維持するエリア	釜戸、日吉、大湫、稲津、陶	集落・農業ゾーン
環境・レクリエーション エリア	自然環境や防災面から山林等を保全するとともに、多様な観光やレクリエーションなど活用を図るエリア	上記以外	自然環境保全ゾーンゴルフ場ほか

名称	方向性	位置	都市マスの位置づけ
広域連携軸 	本市内外の人やモノの動きを支える軸	JR 中央本線	広域軸
都市内連携軸 	市内の人やモノの動きを支える軸	路線バス、 コミュニティバス	地域連携軸

なお、中心拠点以外の地域拠点については、これまでと同様に「瑞浪市総合計画」や「瑞浪市都市計画マスタープラン」にもとづき、まちづくりを進めていきます。

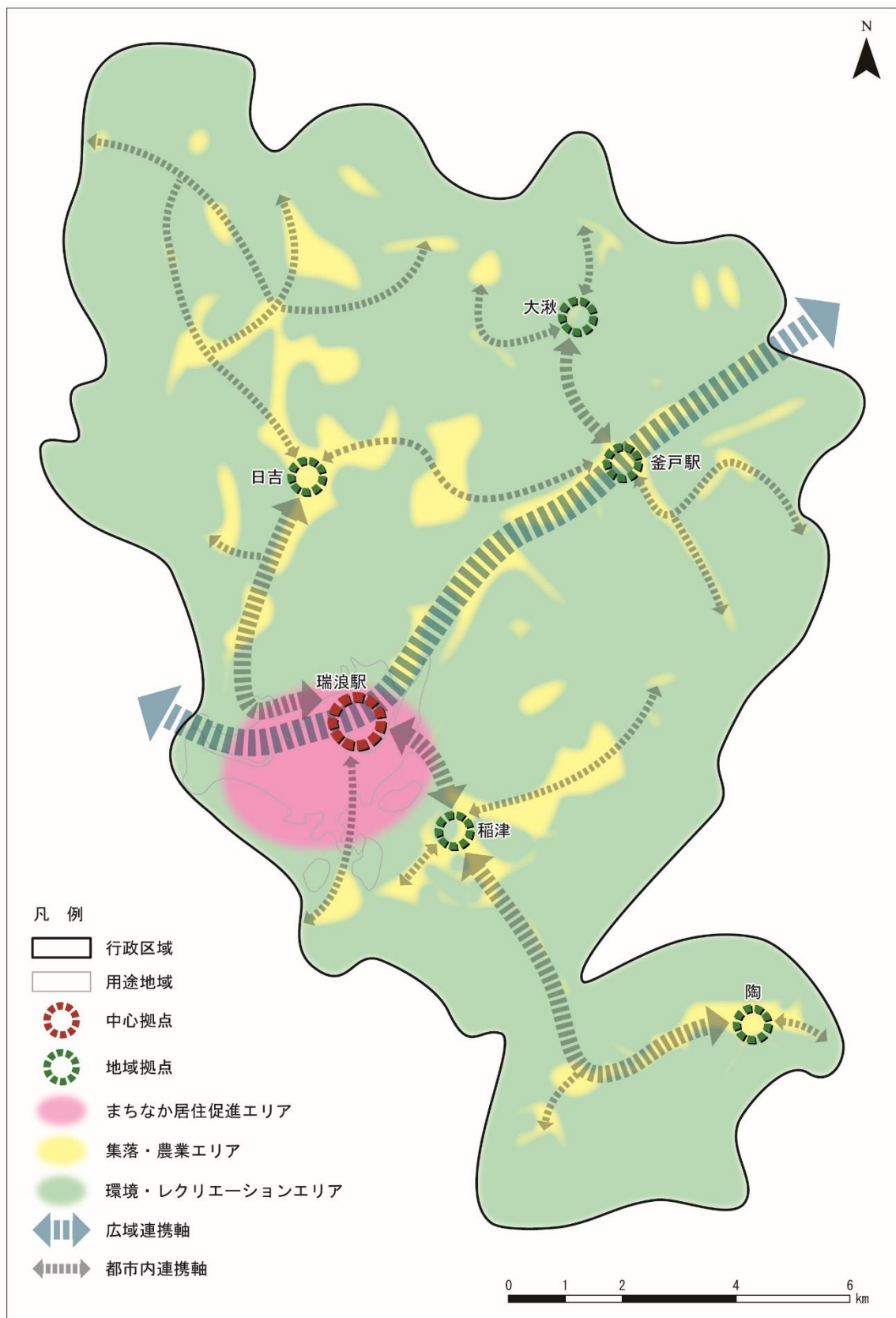
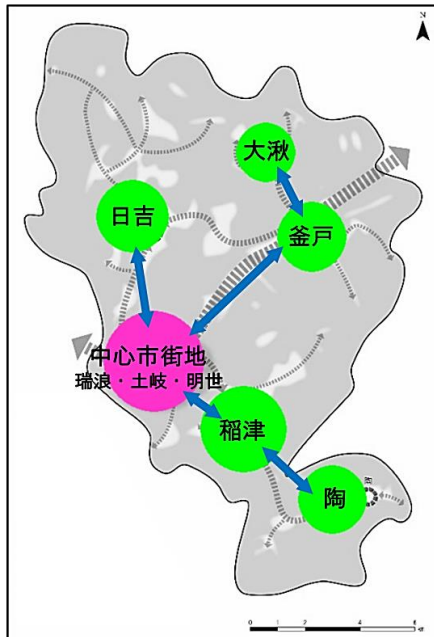


図 4-1 目指すべき都市の骨格構造イメージ

○立地適正化計画によるまちづくりの効果の一例

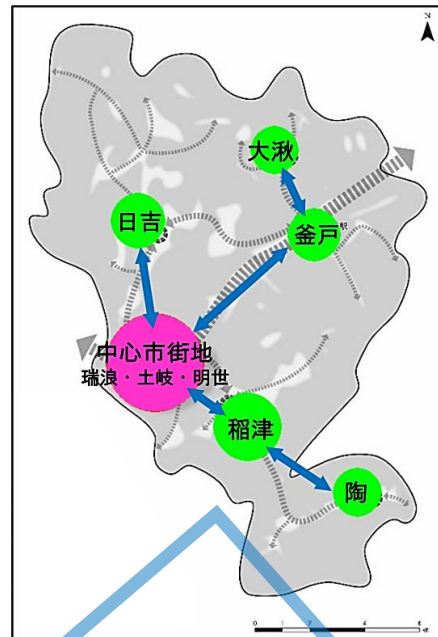
<現状>

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。

<効果の表れた、それぞれの地域の生活のイメージ>

中心市街地
(都市機能誘導区域・居住誘導区域)

整備されたまちなみ
(歩道・公園・上下水道など)



徒歩圏にある商業施設
市役所等の公共施設
JR瑞浪駅

近所にスーパー
や病院があって、
とても便利

市外への引越を
考えていたが、
市内にも生活に
便利なエリアが
あって良かった



自転車やバス
で駅まですぐ
行けて、名古屋
への通勤も
便利

生活に必要なサービスは
中心市街地にある機能で補う

各地域拠点などの
周辺の地区

良好な自然・農業環境



豊かな自然環境の中
で、ゆとりのある
暮らしができる



魅力ある地域の歴史・文化

親しみある地元で暮
らし、必要場合は
バスや車で市街地
に行き、用事を済め
ることができる



図 4-2 立地適正化計画によるまちづくりの効果の一例イメージ

5 都市機能誘導区域及び誘導施設、居住誘導区域

立地適正化計画における「まちづくりの方針」に基づき、都市機能誘導区域及び誘導施設、居住誘導区域を設定します。

5-1 都市機能誘導区域

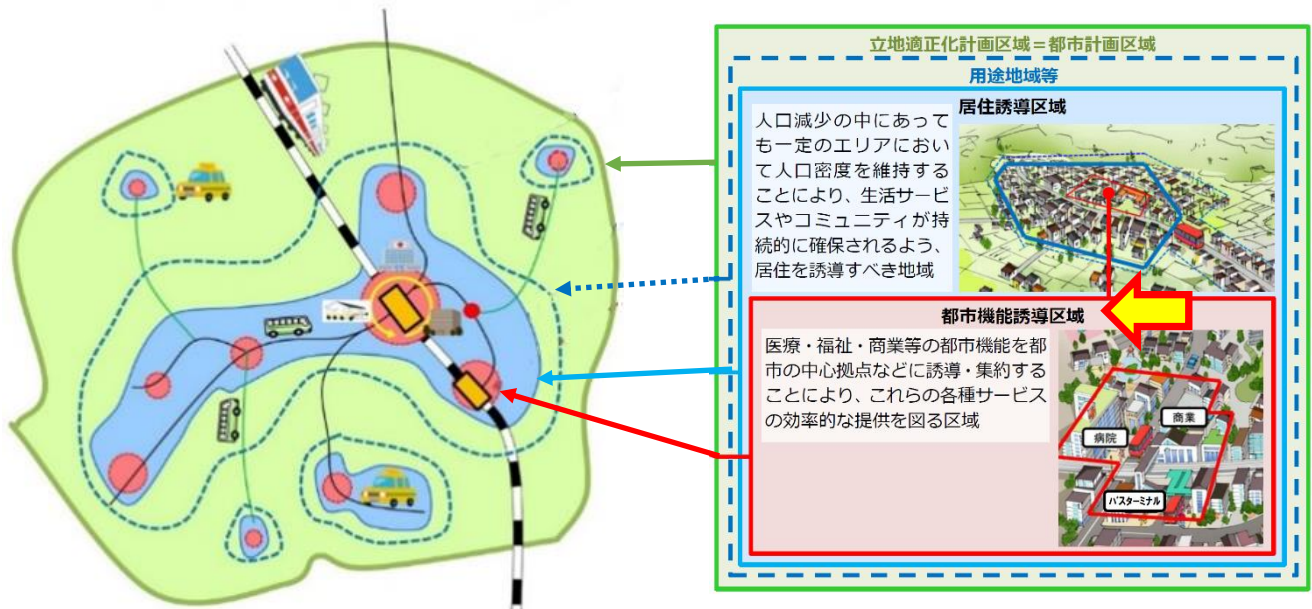


図 5-1 立地適正化計画における区域区分（再掲）

(1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、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。

都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域として、都市計画運用指針（国土交通省）では以下が示されています。

（定めることが考えられる区域）

- ・ 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- ・ 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等
- ・ 都市の拠点となるべき区域

(2) 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は、瑞浪市全体の利便性向上と賑わい創出を図るため、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そろう区域、また区域外の人でも公共交通を利用して訪れることができ徒歩で移動できる範囲とし、前述のまちづくり方針で掲げた「中心拠点」に設定します。

具体の区域については、以下の考え方にに基づき設定します。

○下記いずれかの区域

- ・ 瑞浪駅から半径 800m 徒歩圏（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

- ・ 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域

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。瑞浪駅周辺のエリアについては、駅周辺再整備事業に関連する区域は、土地利用に条件を課して区域へ編入します。

33 ページに記載のとおり、浸水想定区域については想定されるハザードに備えることで、都市機能誘導区域に編入します。

(3) 都市機能誘導区域に見込む区域

① 瑞浪駅及び幹線バス路線から徒歩圏の範囲（大規模施設立地可能区域内）

都市機能誘導区域は、各種都市機能が集積し、多くの市民や来訪者が集まり、利用する場所であることから、誰もが到達できるよう、基幹的公共交通である瑞浪駅から半径 800m の徒歩圏、及び幹線バス路線から 300m 徒歩圏であり、公共交通でのアクセスが便利な場所とします。

なお、中心拠点に求められる都市機能は民間施設、公共施設のいずれも比較的規模が大きく、立地可能な都市計画上の地域も限られることから、上記、公共交通でのアクセスが便利な場所のうち、都市計画との整合の図れる場所とし、第 1 種住居地域以上の用途地域内とします。

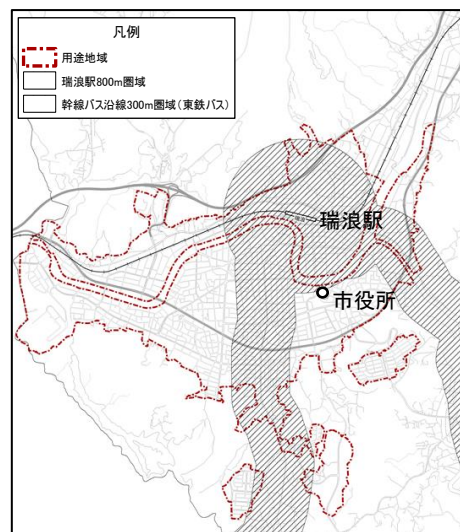


図 5-2 瑞浪駅・幹線バス路線からの徒歩圏

② 市役所が立地する第 2 種住居地域エリア（がけ地等除く）

市役所が立地するエリアは、瑞浪市の行政機能の中心を担い、多くの市民が集まる場所であるため、市役所の立地する第 2 種住居地域のエリアを都市機能誘導区域に含めます。ただし、近傍のがけ地区域については安全面から区域から除外します。

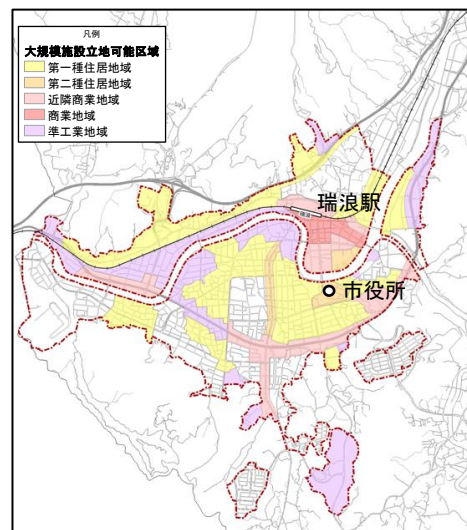


図 5-3 大規模施設立地可能区域

(4) 除外する区域

都市機能には多くの利用者の集積が想定され、災害時の安全確保が極めて重要であることから、土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域については区域から除外します。

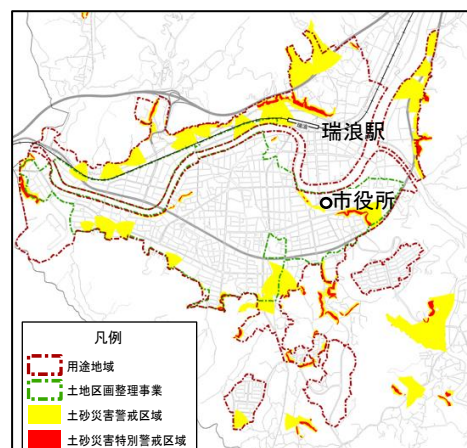


図 5-4 土砂災害警戒区域

(5) 編入する区域

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。

土砂災害警戒区域であっても、瑞浪駅周辺再整備の検討を行う中で、まちづくりにとって欠かせない区域については、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・居住誘導区域へ編入します。

土砂災害警戒区域内については、駐車場・広場等での利用や、建築行為を行う場合には土砂災害の影響を考慮する等、瑞浪駅周辺再整備事業にて災害リスク対策を行います。

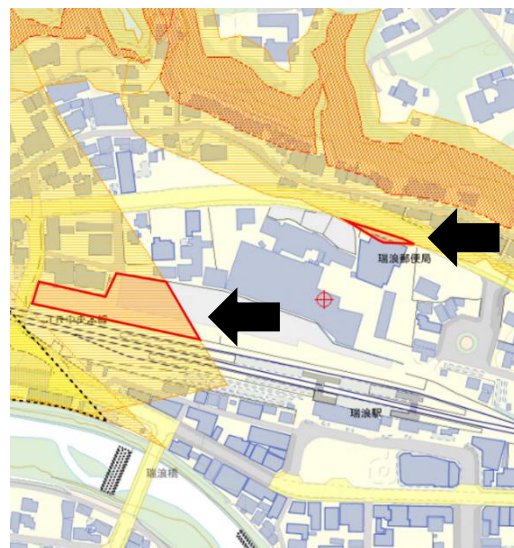


図 5-5 瑞浪駅周辺の編入する区域

(6) 都市機能誘導区域の設定

整理した設定方針に基づいて、下図の範囲を瑞浪市の都市機能誘導区域として設定します。

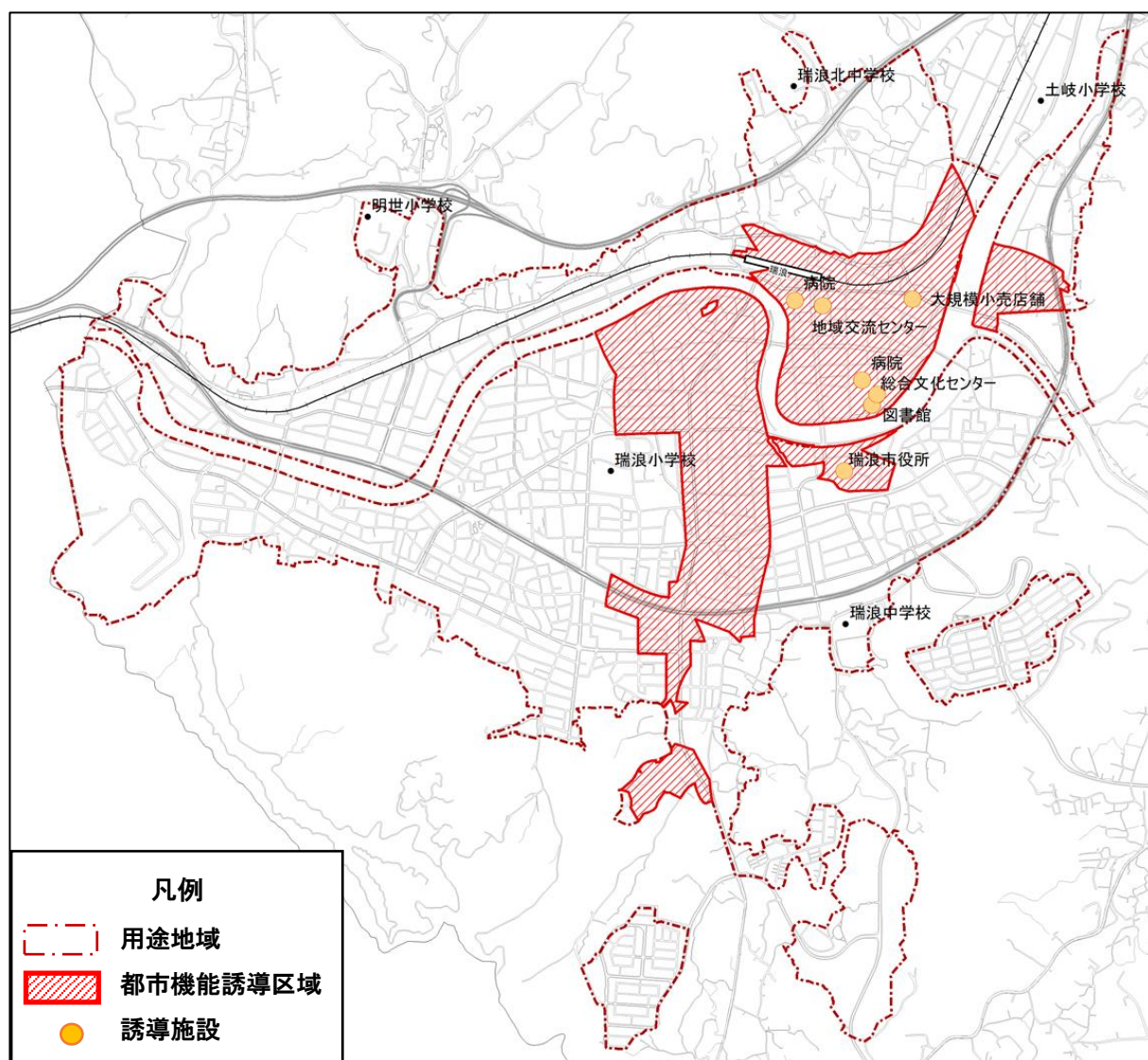


図 5-6 都市機能誘導区域

5-2 誘導施設

(1) 誘導施設とは

立地適正化計画では、都市機能誘導区域に立地を誘導すべき施設を誘導施設として計画に位置づけます。誘導施設は、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、都市機能の増進に寄与するものです。

誘導施設としては、幅広く定めることが可能ですが、専ら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（例えば、都市の居住者に商品やサービスを提供する機能を有しない事務所）等の施設は、誘導施設として想定されていません。

なお、定めることが考えられる施設として、都市計画運用指針（国土交通省）では以下のような施設が示されています。

（定めることが考えられる施設）

- 高齢化の中で必要性の高まる施設
 - ・病院・診療所等の医療施設
 - ・老人デイサービスセンターや地域包括支援センター等の福祉施設
- 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施設
 - ・幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- 集客力があり、まちの賑わいを生み出す施設
 - ・図書館、博物館等の文化施設
 - ・スーパーマーケット等の店舗や銀行等のサービス業を営む商業施設
- 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

(2) 誘導施設の設定方針

瑞浪市の誘導施設は、都市機能誘導区域が市の中心拠点となるよう、市内全域がサービスの対象とする機能を設定します。

具体的には、規模の大きな病院や商業施設、あるいは図書館や市役所、文化・行政機能の拠点となる施設で市内全域からの利用者を想定する機能を持つ施設を設定します。

なお、身近な日常生活を支える診療所やコンビニエンスストアなどの小規模な商店、中心部だけでなく地域の拠点や集落にも必要な高齢者福祉施設や子育て支援施設、公民館などは、誘導施設としては位置付けないこととします。

以下に、各機能における施設の立地の考え方について整理します。

表 5-1 施設の立地における考え方

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>

(3) 誘導施設の設定

前述の考え方を踏まえて、都市機能誘導区域に特に誘導を図るべき施設として、以下の誘導施設を設定します。

表 5-2 設定する誘導施設と定義

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料品を取り扱うもの
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

5-3 居住誘導区域

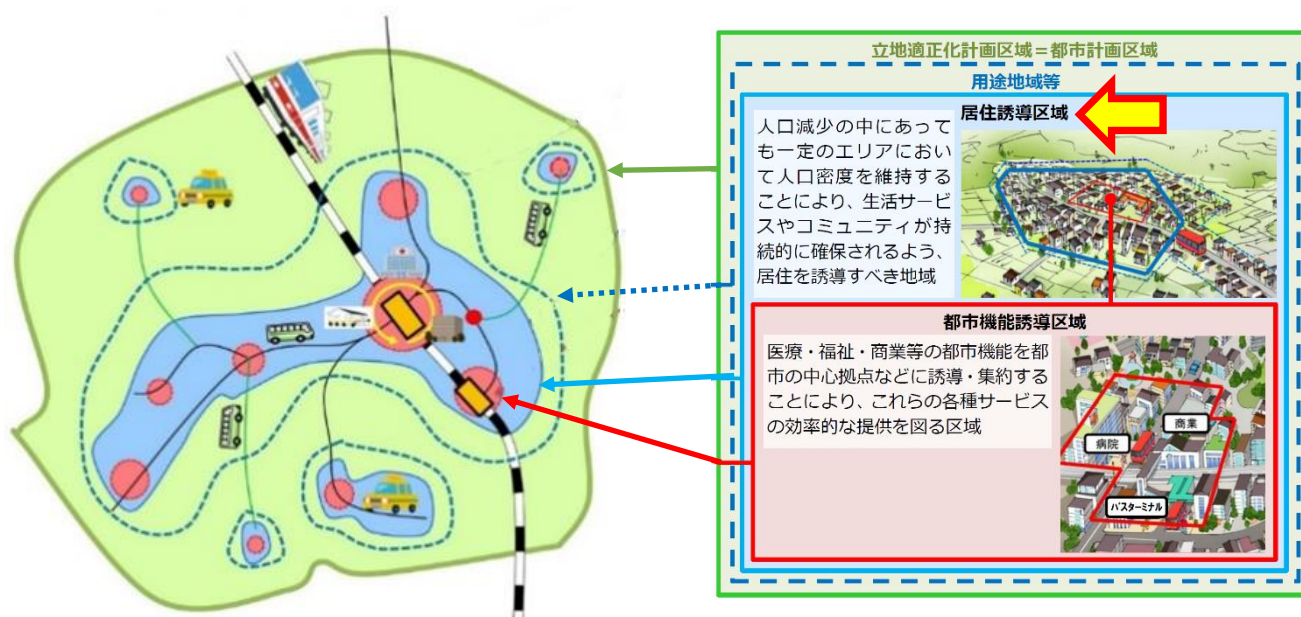


図 5-7 立地適正化計画における区域区分（再掲）

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、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。

なお、定めることが考えられる区域と、区域に含むことを検討すべき区域として、都市計画運用指針（国土交通省）では以下のような区域が示されています。

① 含む区域（定めることが考えられる区域）

- ・ 中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ・ 中心拠点及び生活拠点の都市機能の利用圏として一体の区域
- ・ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

② 含まない区域

- 定めない区域
 - ・ 市街化調整区域、農振農用地、自然公園特別区域、保安林 など
- 含まないとすべき区域
 - ・ 土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域 など
- 適当でないと判断される場合は含まないとすべき区域
 - ・ 土砂災害警戒区域、浸水想定区域 など
- 慎重に判断することが望ましい区域
 - ・ 法令により住宅が制限されている区域（工業専用地域、流通業務地区等） など

(2) 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、人口密度を維持できるように居住を誘導していく区域として、利便性の高い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設定します。

具体の区域については、以下の考え方に基づき設定します。

○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

- ・ 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

なお、都市機能誘導区域と同様に、瑞浪駅周辺のエリアについては、駅周辺再整備事業に関連する区域は、土地利用に条件を課して区域へ編入します。

33 ページに記載のとおり、浸水想定区域については想定されるハザードに備えることで、都市機能誘導区域に編入します。

(3) 居住誘導区域に見込む区域

① 瑞浪駅及び幹線バス路線から徒歩圏の範囲

都市機能誘導区域と同じく、居住誘導区域についても、各種都市機能が集積し、多くの市民や来訪者が集まり、利用する場所であることから、誰もが到達できるよう、基幹的公共交通である瑞浪駅から半径 800m の徒歩圏、及び幹線バス路線から 300m 徒歩圏であり、公共交通でのアクセスが便利な場所とします。

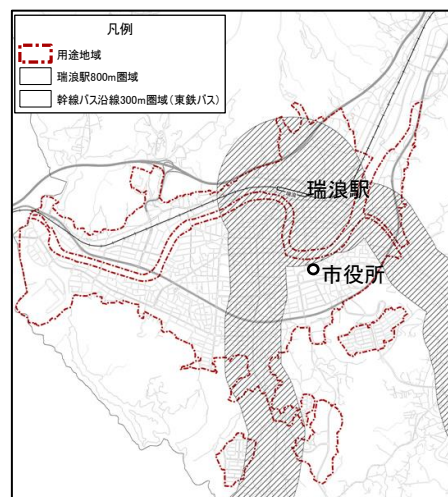


図 5-8 瑞浪駅・幹線バス路線からの徒歩圏

② 土地区画整理事業実施区域

持続可能なまちづくりを進めていくために、新たなインフラ投資に係る費用をできるだけ抑制していく必要があります。そのため、道路や下水道、様々な都市サービスなど既に基盤整備が進んでおり、都市機能の誘導を図ることが容易である、土地区画整理事業実施区域内とします。

③ 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、新山田団地の 3 つの住宅団地は、土地区画整理事業実施区域内同様、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であるため、区域に含めます。



図 5-9 区画整理区域及び人口維持が予測される団地

(4) 除外する区域

都市機能誘導区域と同じく、日常生活においても災害時の安全確保が極めて重要であることから、土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域（地滑りの区域を除く）については区域から除外します。

幹線バス路線から 300m 徒歩圏に、瑞浪クリエーション・パークの一部が含まれますが、工業団地内であるため居住誘導区域から除外します。

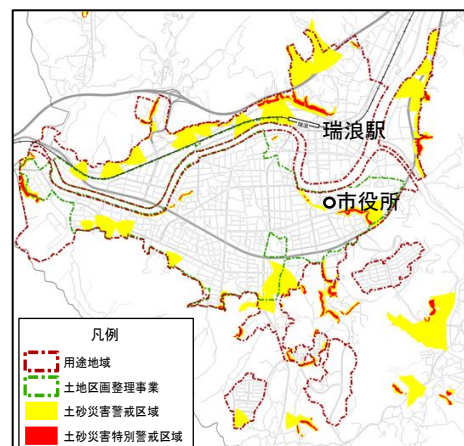


図 5-10 土砂災害警戒区域

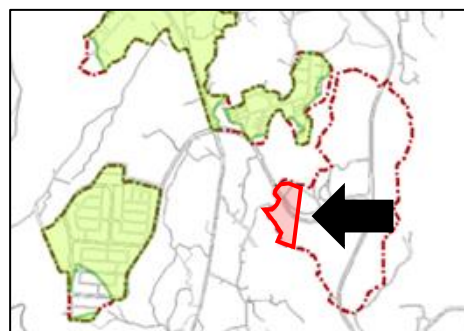


図 5-11 瑞浪クリエーション・パーク

(5) 編入する区域

土砂災害警戒区域で、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。地すべり等防止法に基づく「地すべり防止区域」は編入しません。

また、都市機能誘導区域に編入した、瑞浪駅周辺再整備の検討を行う中で、まちづくりにとって欠かせない区域については、災害リスクへの対策を行うことを前提に、居住誘導区域にも編入します。

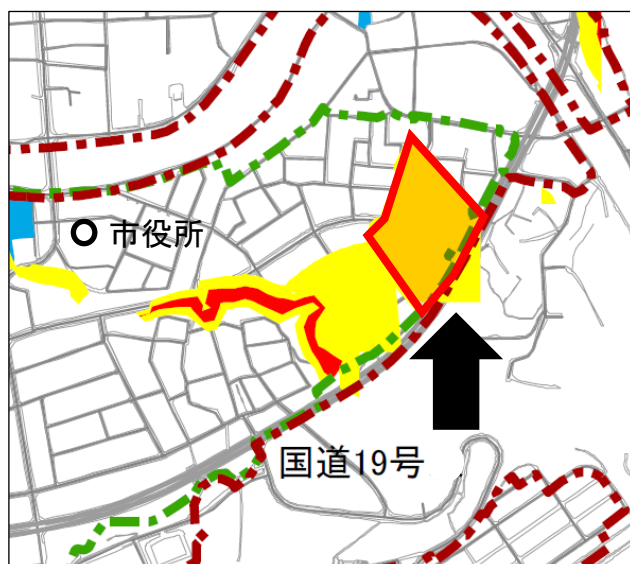


図 5-12 居住誘導区域に含む土砂災害警戒区域「地すべり」のエリア

(6) 居住機能誘導区域の設定

整理した設定方針に基づいて、下図の範囲を瑞浪市の居住誘導区域として設定します。

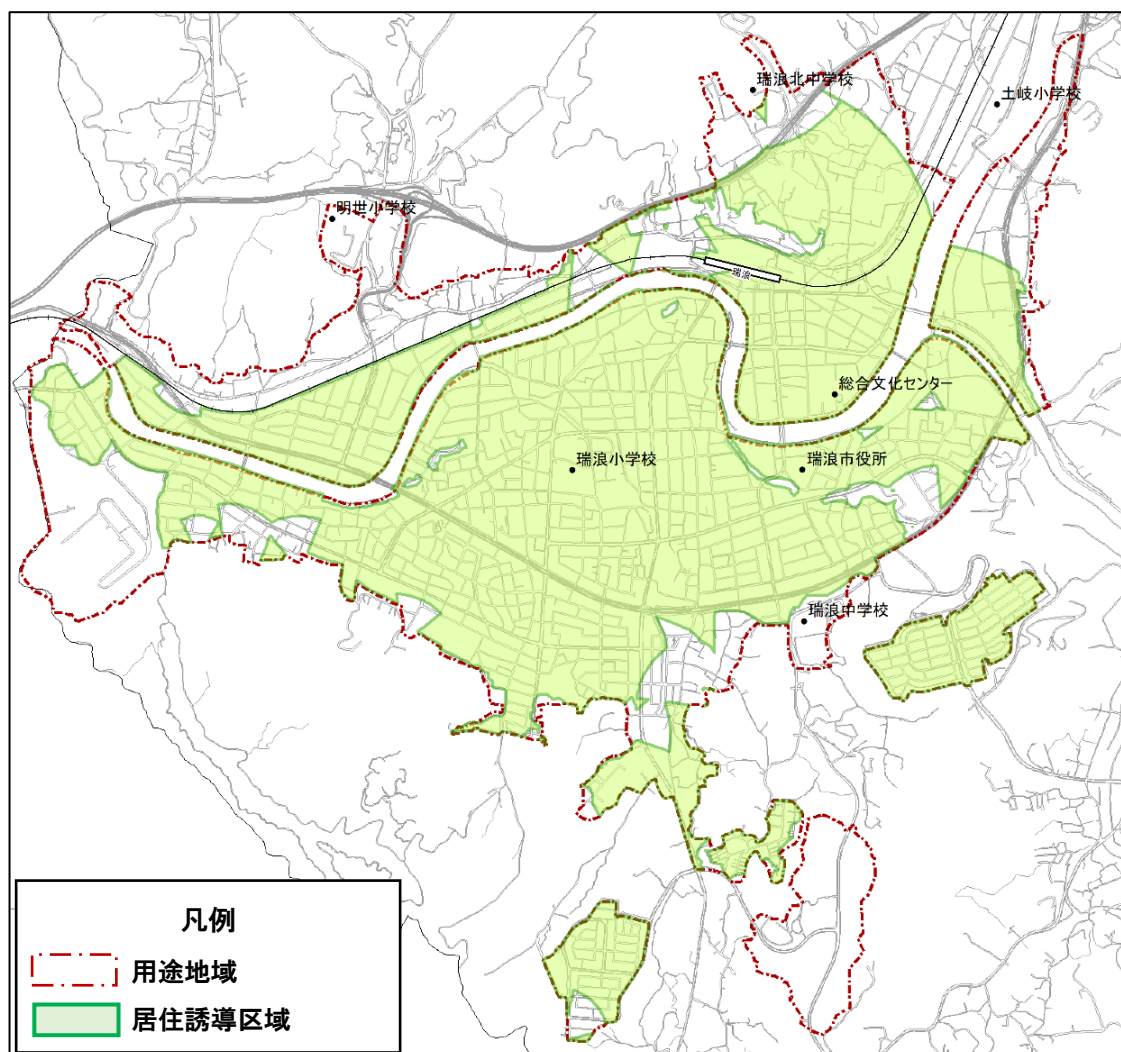


図 5-13 居住誘導区域

5-4 都市機能誘導区域・居住誘導区域図

前項で設定した、都市機能誘導区域と居住誘導区域を重ね合わせると、以下の区域となります。

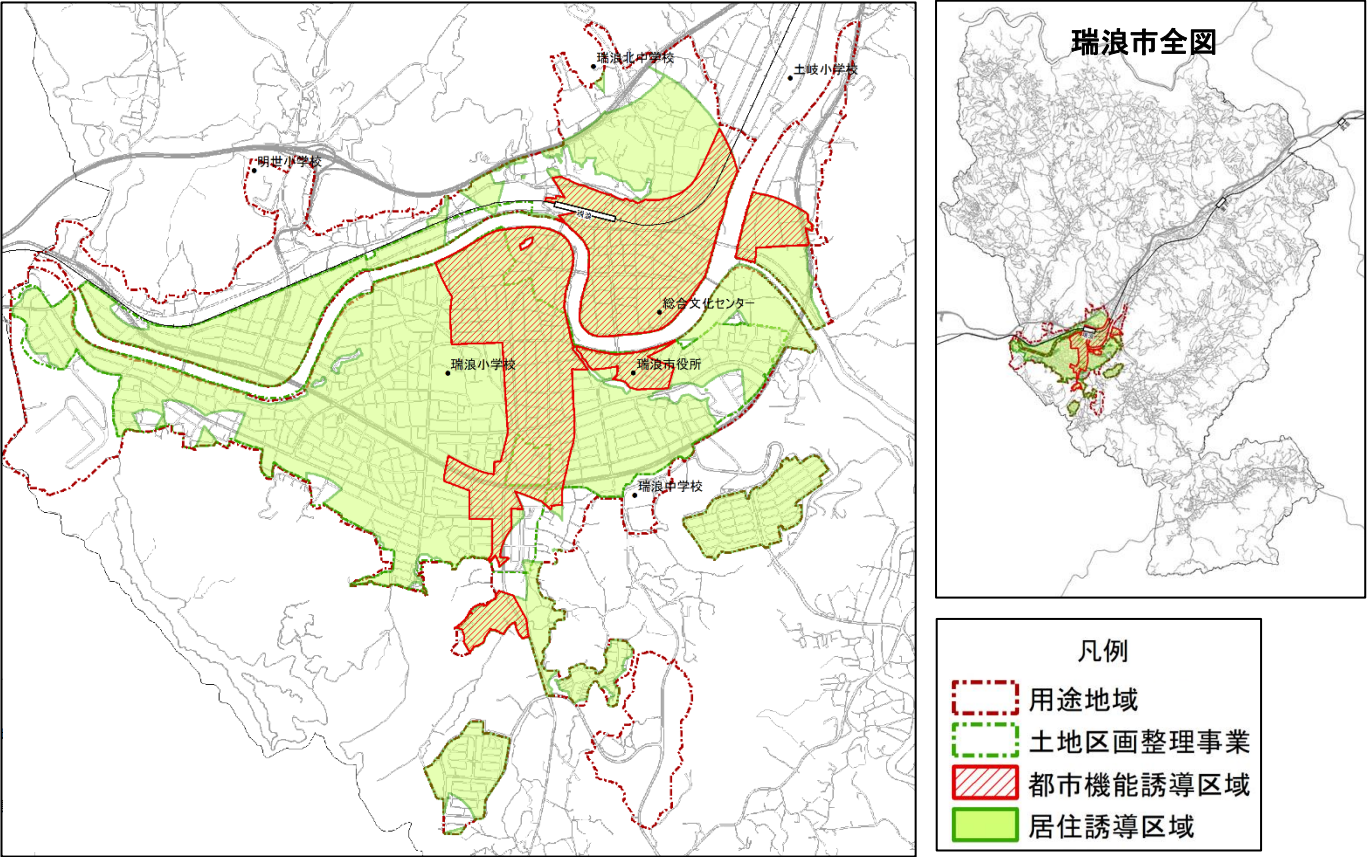


図 5-14 都市機能誘導区域と居住誘導区域の重ね図

表 5-3 都市機能誘導区域・居住誘導区域と各区域に対する面積・人口（H27）の比較

区域	面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)	居住誘導区域の割合
瑞浪市全域	17,486	38,730	2.2	2.6%
用途地域	671.50	20,117	30.0	68.8%
居住誘導区域	461.99	16,037	34.7	—
都市機能誘導区域	138.02	5,126	37.1	—

6 誘導施策・届出制度

居住や都市機能を誘導していくために展開していく既存施策と今後検討が必要な施策について整理します。また、立地適正化計画策定に伴う届出制度について示します。

6-1 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

瑞浪駅周辺地区では、瑞浪市の中心部として、瑞浪市の玄関口として、にぎわいのある利便性の高いエリアとするため、瑞浪駅周辺の再整備を検討しています。再開発事業や、既存建物のリノベーション等により、必要な生活サービス機能の誘導を図ります。

② 国等が直接行う施策の情報提供

都市機能の誘導を図るため「誘導施設に対する税制上の特例措置」「民間都市開発推進機構による金融上の支援措置」等の瑞浪市以外が実施する支援制度の情報を、民間事業者提供していきます。

③ 瑞浪市空き店舗等賃貸借推進奨励金

瑞浪市の中心市街地における空き店舗等の活用を促進し活性化を図るため、中心市街地に空き店舗等を所有し、空き店舗等を活用して事業を行う事業者に対し、空き店舗等を賃貸する方に対して、奨励金を交付します。

④ 創業支援事業

市内で創業しやすい環境を整えるため、「創業支援事業計画」に基づき、創業に必要な経費の一部補助や、創業支援セミナーの開催など創業者の支援を推進します。

創業支援のワンストップ窓口を瑞浪商工会議所に設置し、市や地域金融機関等の相談窓口の紹介、専門の相談員による相談を実施しています。

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。

(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

瑞浪市における空き家及び空き地を有効活用し、定住人口増加を図り、地域の活性化及び地域コミュニティの維持、魅力あふれるまちづくりを目的に、空き家・空き地バンク事業を行っています。

「瑞浪市空き家・空き地バンク」は、市内に空き家や空き地を所有している方から、不動産の物件登録を行い、その情報を市ホームページなどで公開し、空き家及び空き地利用を希望する方へ紹介します。空き家や空き地の効率的な利活用を行い、居住の誘導を図ります。

② 瑞浪市移住定住促進奨励金交付事業

「瑞浪市移住定住促進奨励金交付事業」は、市内に転入し新築住宅や中古住宅を取得した場合、奨励金として市内の協力事業者店舗等で使用可能な商品券 30 万円分を交付する事業です。

③ 居住誘導区域内の社会基盤整備

道路や公園等、居住誘導区域内の社会基盤については、「都市再生整備計画事業」等の国補助事業を活用しつつ、整備・維持管理を進め、安心・安全で快適な社会基盤を整備していきます。

【具体的な事業例】狭間川公園再整備、土岐橋架替関連道路改良（歩道整備）

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。

6-2 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

公共交通機関の機能分担と連携強化によるネットワークの再構築、効率的で持続可能な公共交通を目指すために、コミュニティバスの再編に取り組みます。

地域やバス事業者等と協議・調整を図りつつ、瑞浪市コミュニティバスの運行ルート及びサービス水準（ダイヤ、運行日、運賃）を適宜見直していきます。

地区要望の集約、利用者の需要を把握し、運行体系に反映するとともに、市民に地域の公共交通は地域で守るという意識を涵養し、利用促進を図ります。

② 公共交通機関相互の連携協力

市内の交通ネットワークの強化や、中心部への移動の利便性や交流人口の増加に向けて、鉄道や民間路線バス、瑞浪市コミュニティバス等の公共交通機関相互が連携し、その機能を最大限に発揮するため、運行ダイヤの接続に配慮します。東濃鉄道バス路線を地域間幹線としてとらえ、瑞浪駅前のバス停にてコミュニティバス及びデマンド交通との接続を行うものとして、各公共交通機関を有機的に結び付け、公共交通網を形成しています。

コミュニティバス、デマンド交通、民間路線バス、タクシー、鉄道の各公共交通機関を有機的に連携させ、公共交通網として利用者が使いやすい運行ダイヤの作成に努めます。

③ 一般市民を対象とした利用促進活動の実施

将来のバス利用者である児童や一般市民を対象に、民間路線バスや瑞浪市コミュニティバス等の存在や必要性を認識してもらうとともに、マイバス意識の醸成や利用促進を図る上で、広報活動や地域住民と一体となった取組みを実施します。

市広報への記事掲載、市ホームページ等により、公共交通の利用PRを行い、市民の公共交通の利用促進を図ります。

④ 交通ネットワーク強化のための道路改良事業

中心部や各拠点を結ぶ交通ネットワークの強化のため、拠点間を結ぶ道路の改良と、適切な維持管理を行います。

【具体的な事業例】 上平5号線道路改良、南垣外・北野線道路改良、橋梁長寿命化修繕事業

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。

6-3 届出制度

(1) 届出制度の主旨

立地適正化計画においては、適切に立地を誘導するために、届出制度を設けます。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。また、誘導施設の休廃止時においては、届出により、瑞浪市が、既存建物・設備の有効活用や、後継者の誘致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。

瑞浪市は、対象事業について届出をした事業者に対し、立地適正化計画に基づくまちづくりの方針について説明し、居住誘導区域内における施策や、都市機能誘導区域内における誘導施設の立地のための施策について情報提供等を行います。また、届出があった開発行為等が行われた場合、立地適正化計画に基づくまちづくりに、何らかの支障が生じると判断した場合には、規模の縮小や、別区域での開発、または開発の中止を要請する等、事業内容について調整を行います。その上で、調整が不調に終わった場合には、事業者に対し勧告等を行います。

(2) 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。

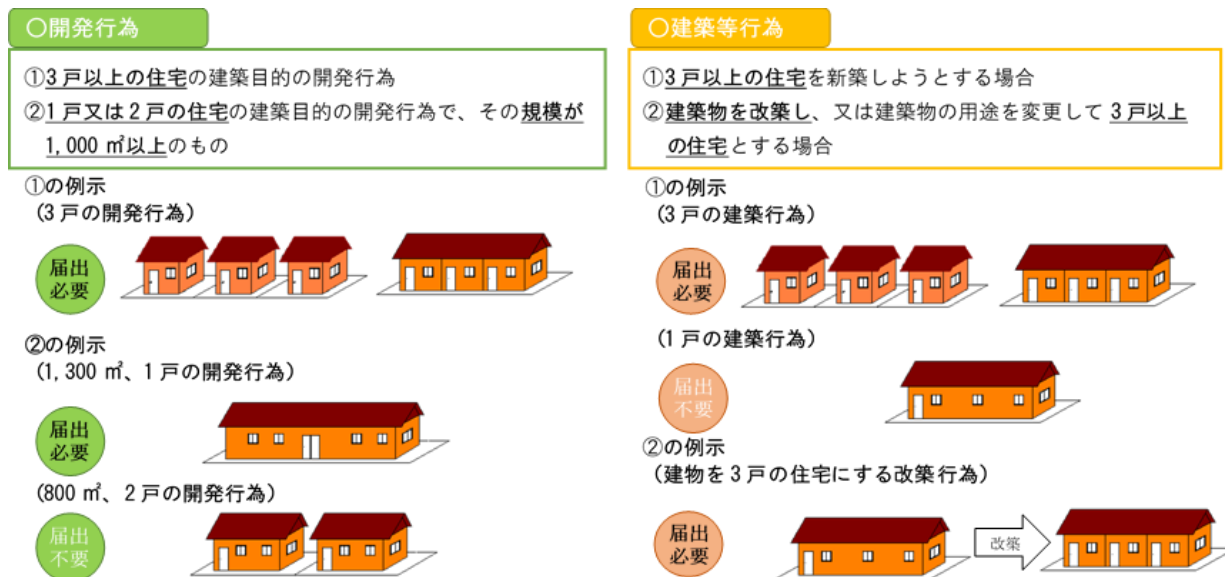


図 6-1 居住誘導区域外での届出対象事業の例

(3) 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

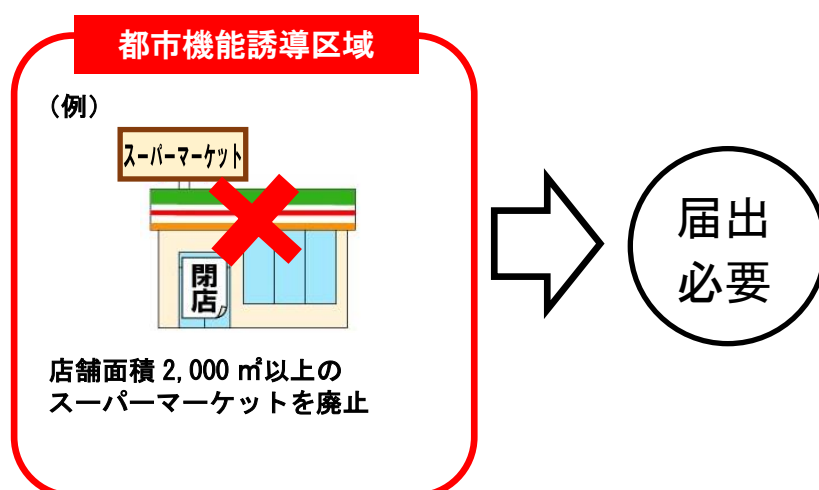
- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

(4) 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)

新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認められる場合には、休止又は廃止しようとする施設への入居候補者の紹介といった助言や、新たな誘導施設の入居先として活用するため、建築物の取り壊しの中止を要請することなどを行います。



7 目標値

7-1 目標値の検討

(1) 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 16,058 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 41.5%となっています。

一方、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」における 2035 年（令和 17 年）の総人口の目標値は 38,670 人であるため、2035 年（令和 17 年）の居住誘導区域の人口の目標を人口比から 16,048 人とし、居住誘導区域内の目標の人口密度を「34 人/ha」と設定します。立地適正化計画だけでなく、各種関連施策と合わせて、目標達成を目指します。

現在と同程度の人口密度を維持することとするため、既存の都市機能や必要な生活サービスが維持されることが期待されます。

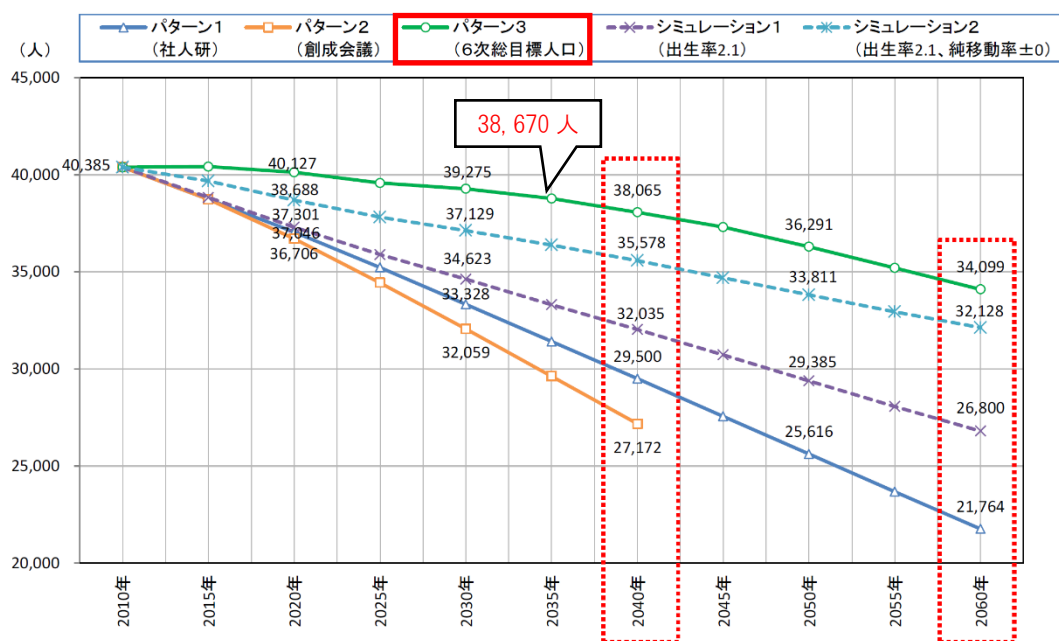
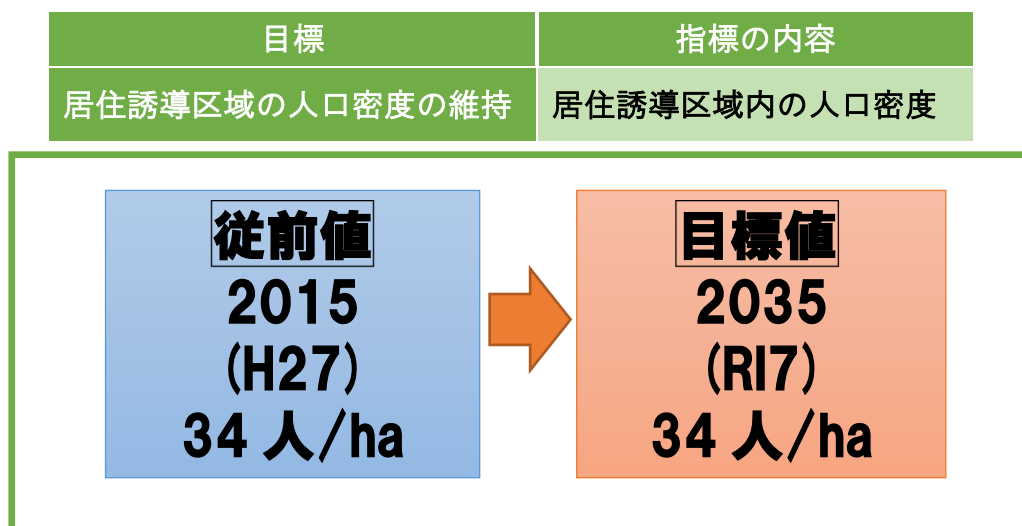


図 7-1 「瑞浪市まち・ひと・しごと創生総合戦略」パターン別人口推計



(2) 瑞浪駅周辺の商業の活性化

瑞浪市の小売業において多くを占める中心部の商店街では、全国的な状況でもありますが、様々な要因から売上高が減少しています。そのため、駅周辺地区の再整備事業を始めとし、関連施策による活性化を進め、都市機能誘導区域において、生活に必要な都市機能としての商業の維持を図っていく必要があります。

販売額については、商圈人口などの減少により、今後、低下していくことが予想されますが、中心部へ人を呼び込むことや交流人口の増加を図ることで、できるだけ販売額の低下を抑制することに努め、商業機能を維持していく必要があります。

そのため、瑞浪駅周辺の商業の活性化を目標とし、従業員一人あたりの販売効率を指標とします。商業統計調査における、瑞浪駅周辺の商業集積地区（商店街）の「年間商品販売額」と「従業者数」から算出します。人口減少が進む中でも、平成26年の販売効率である19百万円/人を維持していくこととします。

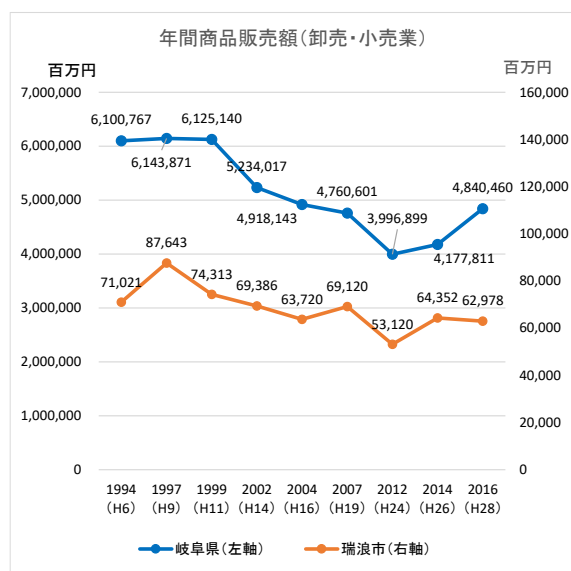


図 7-2 年間商品販売額の推計

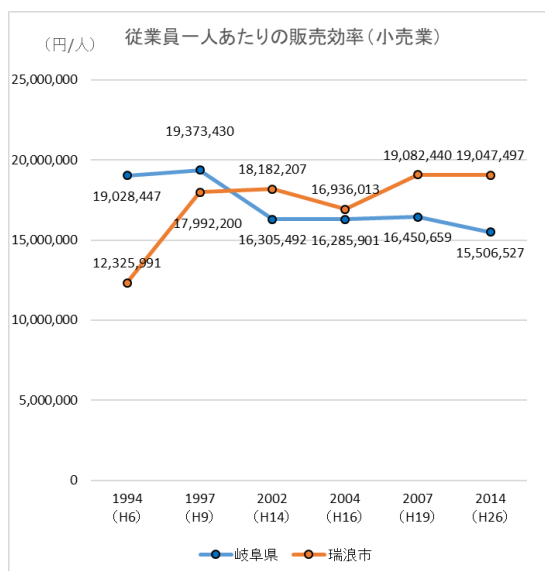
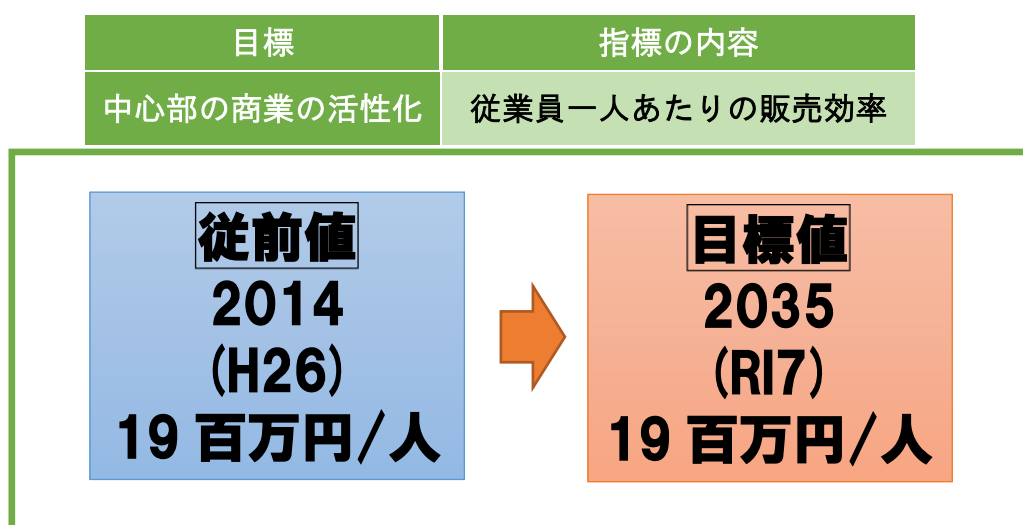


図 7-3 従業員一人あたりの販売効率の推移
※「瑞浪市」は駅周辺商店街の値



(3) 利用し易い公共交通の満足度

公共交通の利便性向上の指標として、利用し易い公共交通の満足度を指標として設定します。

「第6次瑞浪市総合計画」での市民アンケート調査では、瑞浪市に住み続けたいと思わない理由として「交通の便が良くない」が35.3%と2番目に多い結果となりました。

また、「利用し易い公共交通の満足度（市民生活の現状についてのアンケート調査）」については、2013年度（平成25年度）で41.4%であり、瑞浪市地域公共交通総合連携計画においては、5年間で約3%ずつ高めていくことを目標とし、2023年度（令和5年度）には47.1%を目指すとしています。

本立地適正化計画においてもこの目標値を踏襲し、公共交通体系の充実と利便性向上を図り、市民の公共交通に対する満足度を高めていくことを目指して、2035年度（令和17年度）54.3%を目標値として設定します。

■ 利用しやすい公共交通が 整っているかどうか

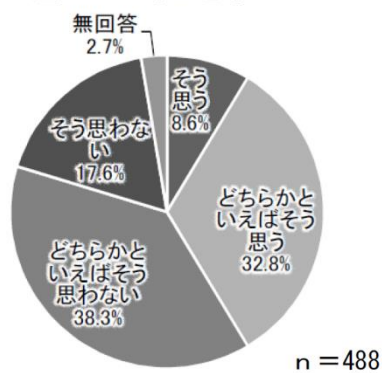
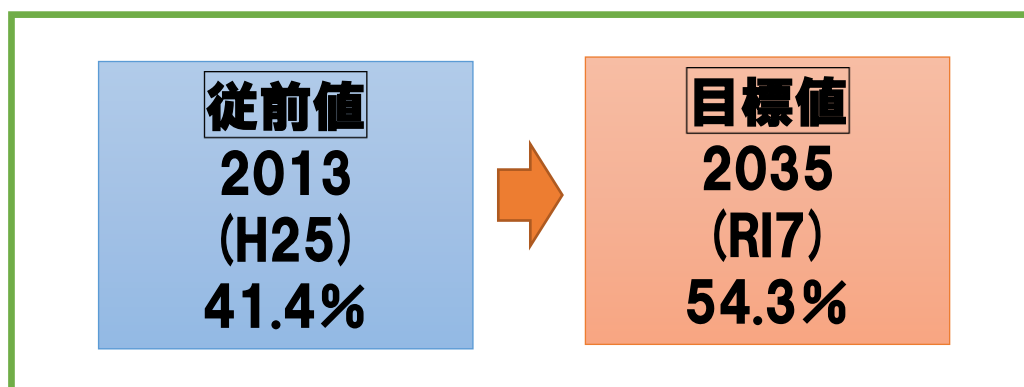


図 7-4 平成 25 年度市民アンケート結果

目標	指標の内容
公共交通の利活用	利用し易い公共交通の満足度



7-2 目標値の整理

前述の目標値の検討を踏まえ、瑞浪市立地適正化計画における目標値を以下のとおり整理します。

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	従業員一人あたりの販売効率	2017 (H26)	19 百万円/人	2035 (R17)	<u>19 百万円/人</u>
公共交通の利活用	利用し易い公共交通の満足度	2016 (H25)	41.4%	2035 (R17)	<u>54.3%</u>

8 施策の達成状況に関する評価方法

瑞浪市立地適正化計画における施策は、瑞浪市の「総合計画」や「まちひとしごと創生総合戦略」、「都市計画マスタープラン」等の上位・関連計画と連携し、都市をマネジメントしていくことを新たな視点として、目標達成に向けて取り組んでいく必要があります。そのため、各分野との綿密な連携を図りつつ、さらには、市民や民間事業者の主体的な参画のもと、取組の推進を図っていく必要があります。

本計画は、2035年（令和17年）を目標年次としていますが、PDCAサイクルによる計画の進捗評価や、社会情勢や上位関連計画の見直し等を踏まえ、適宜見直していきます。進捗評価においては、国勢調査や都市計画基礎調査等の統計データ、市民アンケートの結果等を用いながら、まちづくりの方針に即した居住や都市機能の立地動向となっているか評価を行います。

