

# 菊

## 川市

# 立地適正化計画

## 概要版

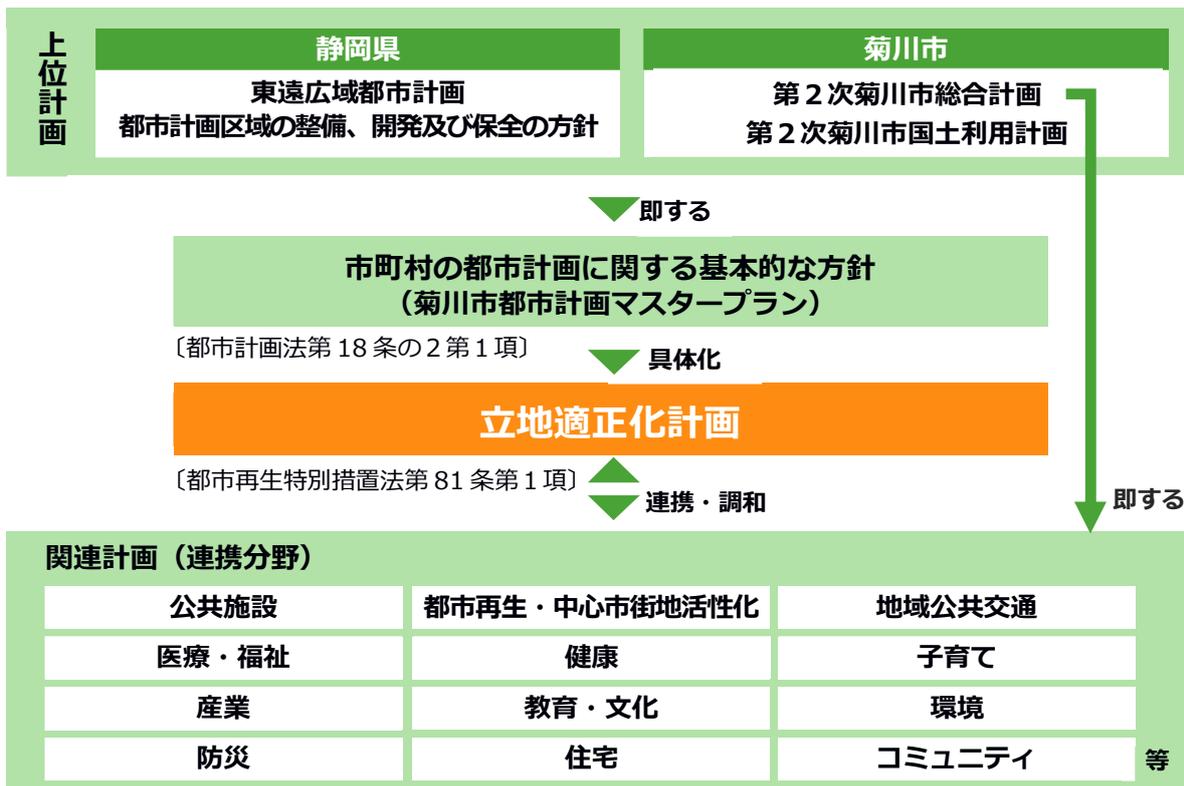
### 01 はじめに

#### 計画策定の背景と目的

- 近年、全国的に急激な人口減少と少子高齢化が進むなか、安心して快適な生活環境の実現、財政面等における持続可能な都市経営等を可能とするため、都市全体の構造の見直しが求められています。
- そのような背景から 2014（平成 26）年に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」制度が創設されました。
- 本市においても、2005（平成 17）年をピークに人口減少に転じており、将来を見据えた効率的な都市づくりを行うため、生活に必要な機能や居住を拠点に集約させ、拠点間を公共交通で結ぶといった「コンパクト+ネットワーク」の考えによる都市づくりを進めていくことが重要であり、立地適正化計画を策定しました。

#### 計画の位置付け

- 立地適正化計画は、都市全体の観点より、居住機能、福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関して検討を行います。そのため、上位計画である本市の総合計画等に即すると共に、関連する各種計画と連携・調和が保たれる必要があります。



## 計画期間

■本計画は長期的な都市の姿を展望し策定することとされています。

■また、概ね5年毎に評価・検証を行うことを基本として、今後の総合計画や都市計画マスタープランの改定等と整合させながら、必要に応じて、見直し・変更を行います。

## 立地適正化計画で定める事項

■立地適正化計画では、主に以下の事項を定める必要があります。

### I. 立地適正化計画の区域

⇒都市計画区域全体となります。

### II. 立地適正化計画に関する基本的な方針

⇒計画により目指すべき将来の都市像を整理します。

### III. 居住誘導区域

⇒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し、生活サービスや公共施設等が持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

### IV. 都市機能誘導区域

⇒福祉・医療・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導して集積することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

### V. 誘導施設

⇒都市機能誘導区域毎に、地域の人口特性等に応じて必要な都市機能を検討し、立地を誘導すべき施設を定めます。

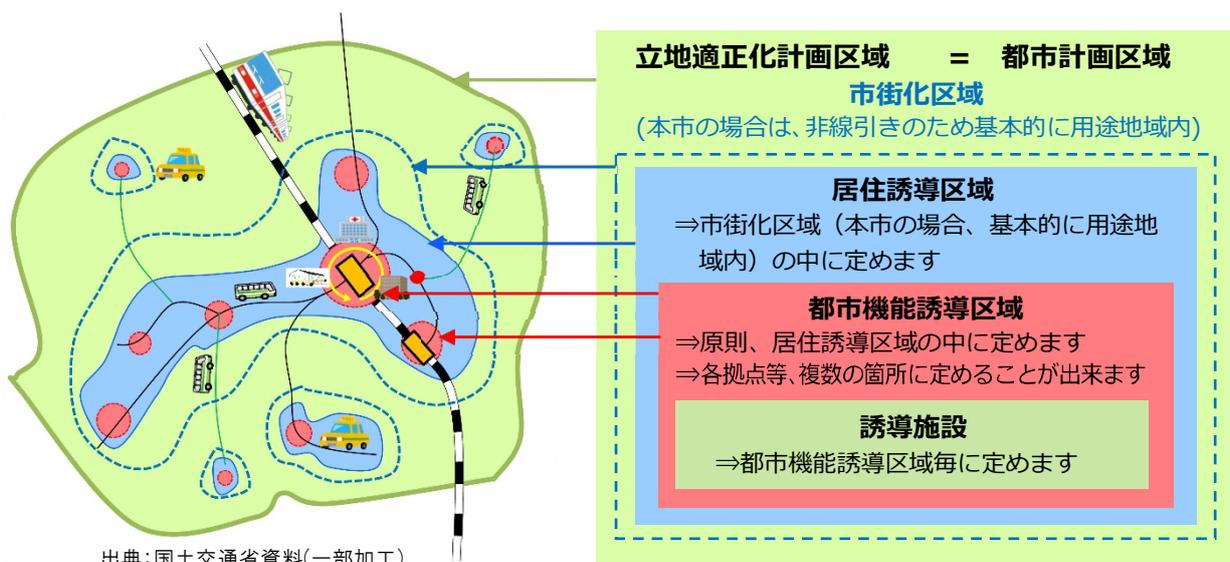
### VI. 誘導施策

⇒都市機能や居住の誘導を図るために必要な施策を整理します。

### VII. 目標値の設定・評価方法

⇒施策等の達成状況と効果を評価・分析するための目標値と方法について整理します。

## 各区域の役割と関係性

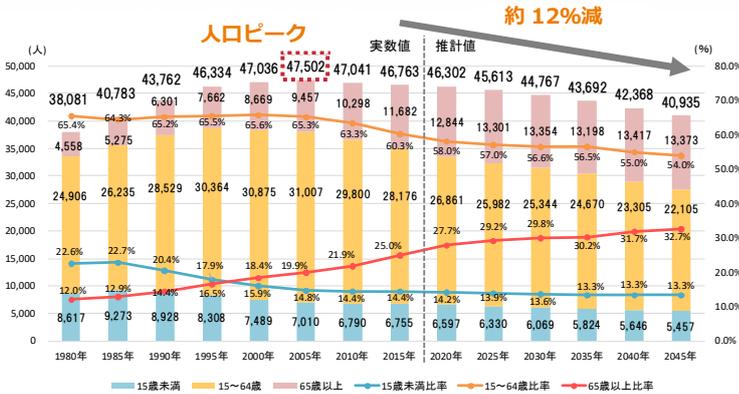


# 02 都市構造上の現状と課題

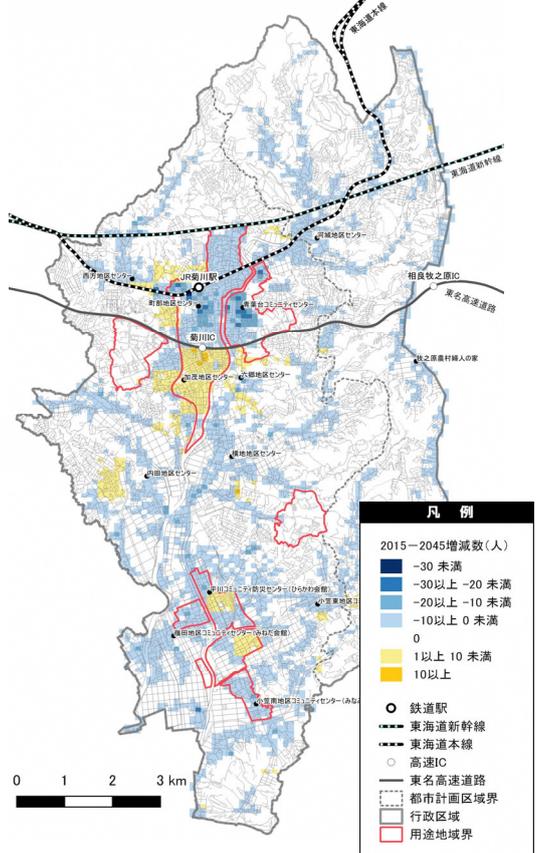
## 人口

- 2005（平成 17）年の 47,502 人をピークに人口減少に転じている一方、老年人口は年々増加する見込みとなっていることから、人口減少・高齢化に対応した持続可能な都市のあり方を検討することが必要です。
- 本市の中心地である JR 菊川駅周辺において大幅に人口が減少し、人口密度が低下することが予測されており、JR 菊川駅周辺などの用途地域内は市内でも利便性の高いエリアであることから、新たな居住の誘導等により人口密度の維持を図っていくことが必要です。
- 20～34 歳までの転入・転出が多く、ここ数年は社会増が自然減を上回り若干人口増加していること、市内・近隣市での通勤・通学が主となっていることから、今後も職住が近接した環境を維持しつつ、社会増を維持するための環境づくりが必要です。

### ◆全市的な人口推移（年齢 3 区分別人口の推移）



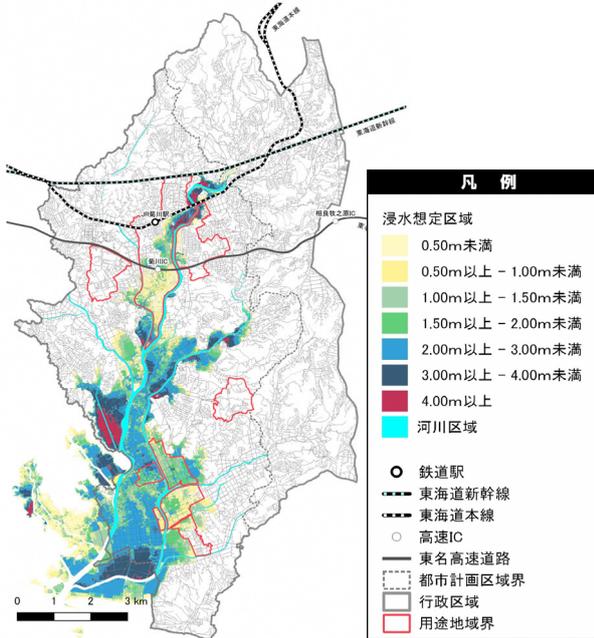
### ◆人口増減数 【2015（平成 27）年～2045 年】



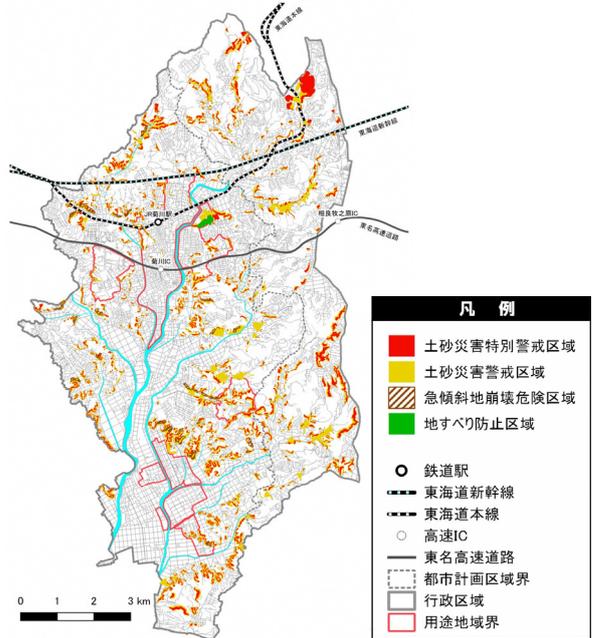
## 災害

- 土砂災害関連の区域は、用途地域外が主となっていますが、浸水想定区域は、人口密度が高い JR 菊川駅周辺や平川・嶺田地区にもかかっており、さらに液状化の可能性が高い地域となっています。これらの地域において、防災対策等の推進による積極的な居住の誘導の是非の検討が必要です。

### ◆浸水想定区域



### ◆土砂災害関連の災害区域



## 都市機能増進施設・交通

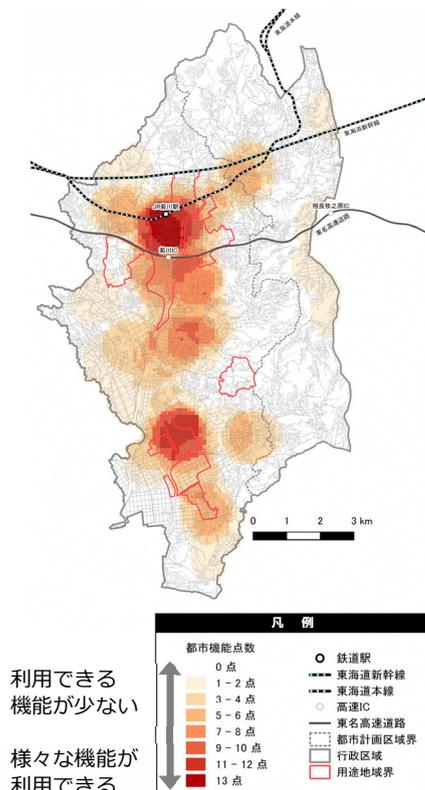
- JR 菊川駅周辺と下平川地区周辺は都市機能増進施設が集積し利便性の高い区域となっており、今後も利便性の高い環境を維持することが必要です。
- 市内には、鉄道があり、そこにつながる1日30本以上の基幹的と言われるバス路線が用途地域や主要な施設の近くを通っており、コミュニティバスも人口が集積している場所にはほとんど通っているという充実したネットワークになっています。しかし、

JR 菊川駅は市の北側の丘陵地を抱える場所に立地しており、アンケート等からもあまり公共交通が利用されておらず自動車中心となっていることが伺えます。今後、公共交通の徒歩利用圏内の人口減少により、不採算路線の撤退やサービス水準の低下が懸念されるため、公共交通沿線地域の人口密度を維持し、公共交通のサービス水準を維持していくことが必要です。

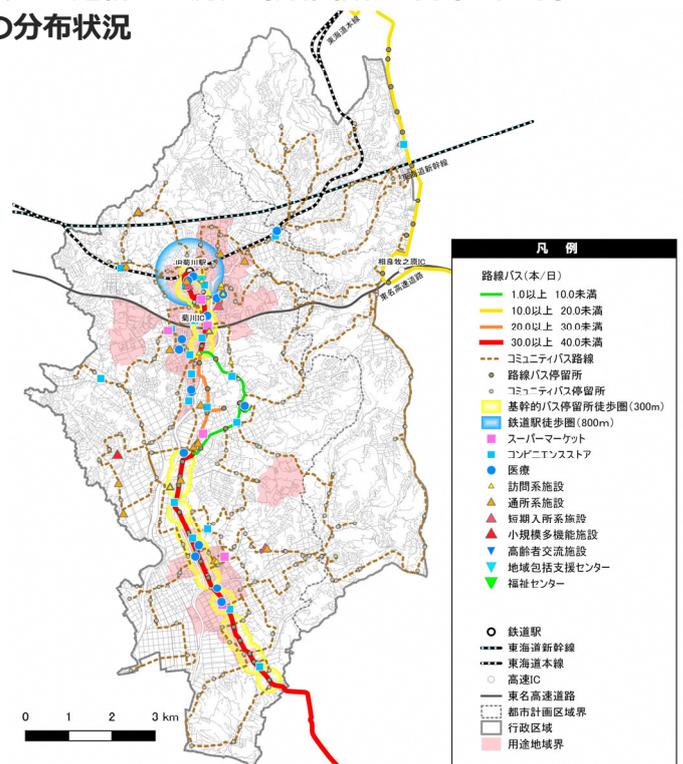
### ◆立地状況を確認する都市機能増進施設

機能	施設選定の考え方	施設
 介護福祉	高齢化の中で必要性の高まる施設で、日常的に利用する施設を選定。(長期入所系施設は除外)	・訪問系施設、通所系施設、短期入所系施設、小規模多機能施設 ・地域包括支援センター、保健福祉センター
 子育て	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日常的な子育てサービスを提供する施設を選定。	・幼稚園、保育所、認定こども園、小規模保育事業所 ・子育て支援施設（児童館、子育て支援センター）
 商業	集客力があり、まちの賑わいを生み出す商業施設を選定。日々の生活に必要な食料品・日用品等を提供する施設を選定。	・スーパーマーケット ・コンビニエンスストア
 医療	総合的な医療サービスを提供する施設や日常的な医療サービスを提供する施設を選定。	・病院 ・診療所
 金融	日常的な引き出しや預け入れのほか、決済や融資等の窓口業務を行う施設を選定。	・銀行、その他金融機関 ・郵便局 ・ATM
 文化	集客力があり、まちの賑わいを生み出す施設や市民の文化活動を支える施設を選定。	・市民会館・公民館 ・図書館 ・地区センター・コミュニティセンター
 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教育施設を選定。	・小学校、中学校 ・高等学校 ・大学
 行政	中核的な行政機能のほか、行政窓口を有する施設を選定。	・市役所 ・支所

### ◆都市機能増進施設積み上げ図



### ◆公共交通網 + 施設（介護福祉・商業・医療）の分布状況



# 03 都市の将来像

## まちづくり方針

### 本市の強み・弱み

強み		弱み	
働く若者世代の転入が多い職住近接した環境	人のいる場所のほとんどが公共交通でネットワークされている	住宅用地が市内に分散して立地	公共交通の利用割合が低い
施設は用途地域内に集積して利用しやすい環境	豊かな産業が存在	駅周辺をはじめ用途地域内で空き家や低・未利用地が多い	

本市周辺における開発計画による動向 >>>

<<< 市内の新たなまちづくりの進行

### まちづくり方針（ターゲット）

JR 菊川駅周辺をはじめとする拠点の魅力の向上と、さらなる利便性の高いまちなかを形成することで、転入してくる多くの働く若者が利便性の高いまちなかを選び、また転入してきた人がそのまま菊川市に住み続けたいと思えるまちを目指します。

また、これらの世代が住み続けたいと思えるまちとすることで、都市機能が集積し施設へのアクセスが容易になるなど、高齢者にとっても住みやすいまちの実現を目指します。

## 拠点の魅力と利便性の向上により働き盛りの人々に選ばれるまち(なか)へ

### 課題解決のための誘導方針（ストーリー）

本市の課題を解決しつつ、まちづくり方針を実現するための誘導方針として、魅力ある拠点の形成と、拠点と居住地を繋ぐ交通ネットワークの維持、さらに居住環境の形成を推進します。



#### 方針1 ポテンシャルを生かした魅力ある拠点の形成

拠点となる地域に、都市機能増進施設を集積させ、さらに公共交通結節機能を強化することで、便利で魅力的な拠点形成を推進します。

■活気と住みやすさを実感できる「環境づくり」による都市機能誘導区域



#### 方針2 利便性の高い交通ネットワークの維持と利用促進

既存の利便性の高い公共交通ネットワークを維持し、さらに利用を促進する取組を推進します。

■公共交通を軸とした多様な連携の促進

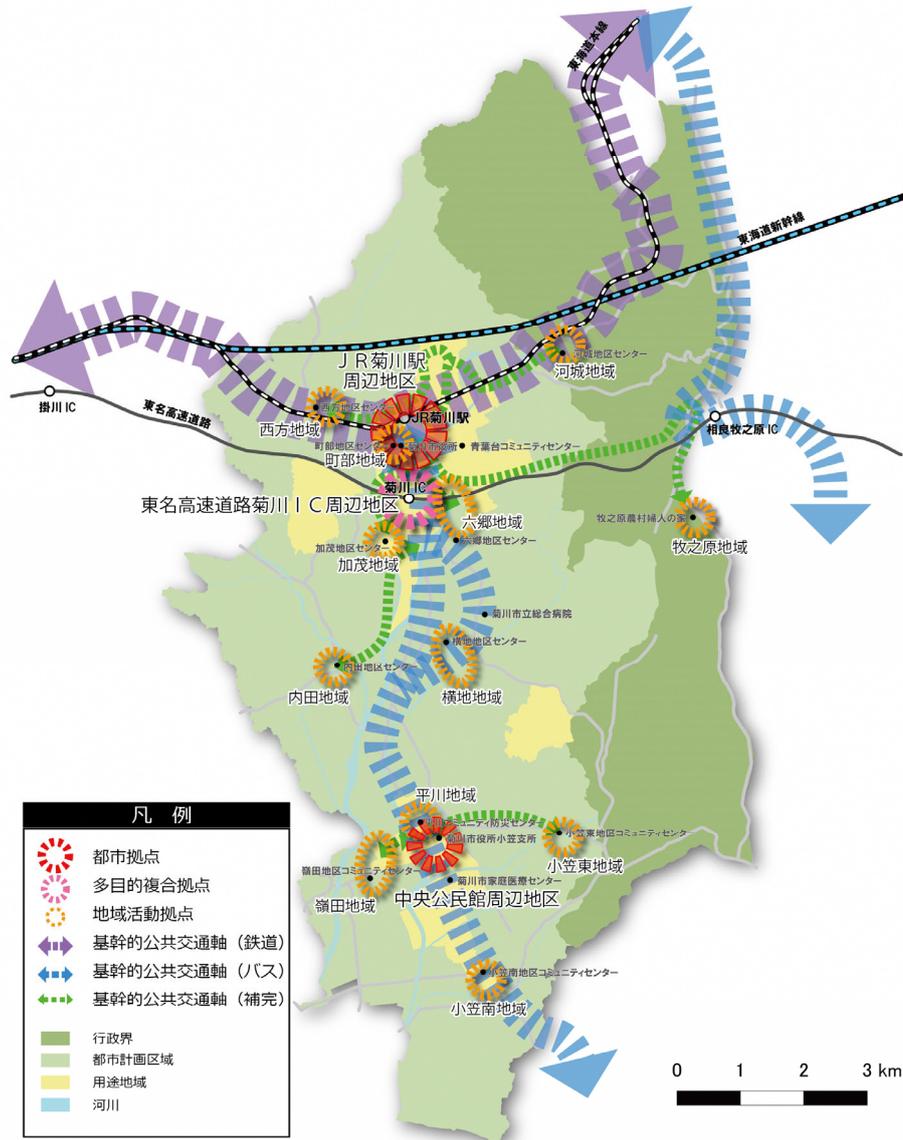


#### 方針3 各地域の特性を生かしたメリハリある居住環境の形成

利便性の高いまちなかへ居住を誘導するとともに、本市の地域経済の成長・活性化に向け、郊外部における産業を推進します。

■多様な生活スタイルの実現（居住誘導区域）

# 都市の骨格構造



拠 点	<b>都市拠点 (JR 菊川駅周辺地区)</b>	市の中心市街地として、商業・業務機能をはじめ多様な都市機能の集積を図り、賑わいのある都市空間の形成を目指します。
	<b>都市拠点 (中央公民館周辺地区)</b>	市の中心市街地である JR 菊川駅周辺を補完しつつ、小笠地区の中心として、日常生活サービス機能を提供する拠点の形成を目指します。
	<b>多目的複合拠点 (東名高速道路菊川 IC 周辺地区)</b>	市の中心市街地である JR 菊川駅周辺を補完しつつ、商業機能をはじめとした多様な都市機能の集積を目指します。
	<b>地域活動拠点</b> (①西方地域 ②町部地域 ③加茂地域 ④内田地域 ⑤横地地域 ⑥六郷地域 ⑦牧之原地域 ⑧河城地域 ⑨平川地域 ⑩額田地域 ⑪小笠南地域 ⑫小笠東地域)	地域生活圏における交流の場、コミュニティ活動の場としての拠点の形成を目指します。
公 共 交 通 軸	<b>基幹的公共交通軸 (鉄道)</b>	JR 東海道本線は、市内外への移動における市民の移動手段として重要な役割を担っており、将来にわたり維持・充実を目指します。
	<b>基幹的公共交通軸 (バス)</b>	基幹的なバス路線は、市民の市内移動の足として必要性・重要性が高いため、公共交通軸に位置付け、交通事業者と連携しながら維持・充実を図ります。
	<b>基幹的公共交通軸 (補完)</b>	地域活動拠点と他の拠点を結ぶ路線は、既存コミュニティの維持のため、公共交通軸に位置付け、維持を図ります。

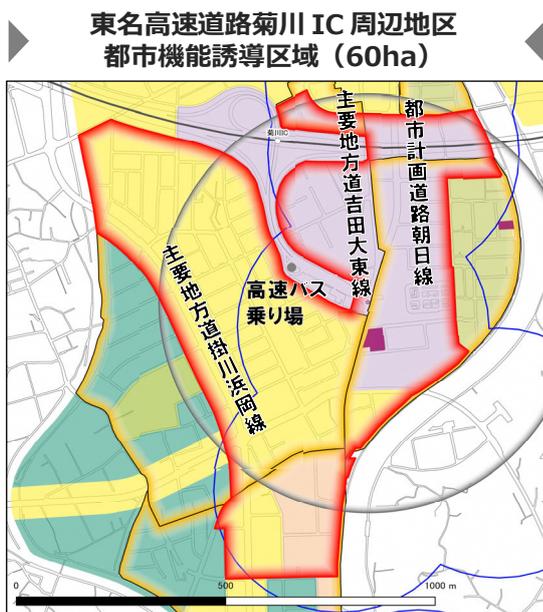
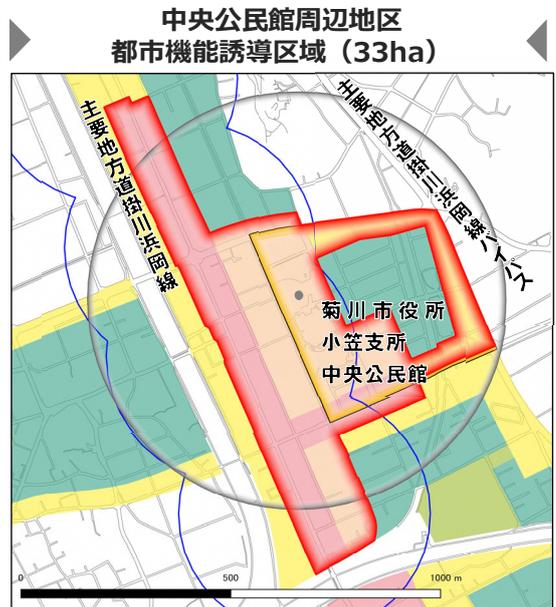
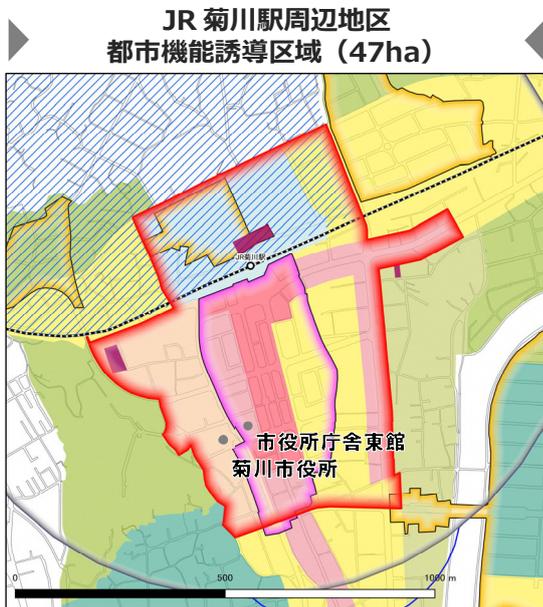
# 04 都市機能誘導区域と誘導施設

## 都市機能誘導区域

### ◆都市機能誘導区域設定の考え方

- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高く、都市機能が一定程度充実している区域  
 拠点内は徒歩でも移動可能とするため徒歩圏内を目安に設定する。  
 (JR 菊川駅周辺地区は半径 800m、中央公民館周辺地区・東名高速道路菊川 IC 周辺地区は半径 500m)
- プロジェクト区域や大規模な低・未利用地  
 新たな都市機能増進施設の立地が期待される菊川駅北整備構想等のプロジェクト区域や、大規模な公的・未利用地については、地域に不足する都市機能増進施設等の充実を図る観点から区域を考慮する。  
 また、これまで政策的にまちづくりを行ってきた区域等については継続性を重視して区域を考慮する。

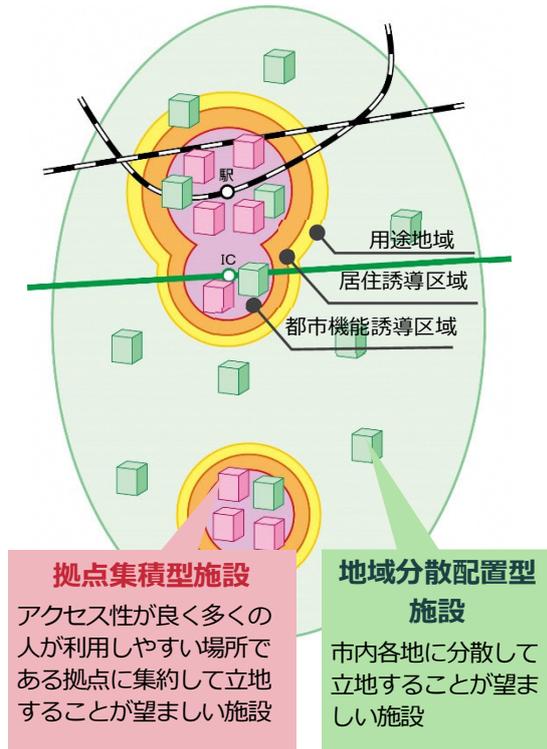
### ◆都市機能誘導区域



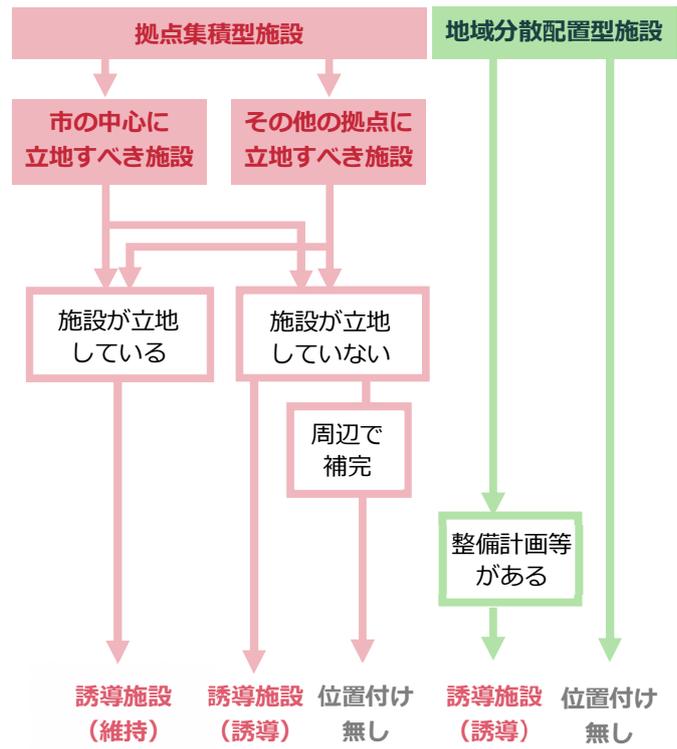
※土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域は都市機能誘導区域に含まない。  
 区域の具体的な場所については、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」及び「地すべり等防止法」に基づき、静岡県または国が指定する区域により確認を行う。

# 誘導施設

## ◆都市機能増進施設の分類の考え方



## ◆誘導施設の設定フロー



## ◆誘導施設一覧

機能	誘導施設	都市機能誘導区域		
		J R 菊川駅 周辺地区	中央公民館 周辺地区	東名高速道路 菊川 I C 周辺地区
介護福祉	地域包括支援センター	○	●	—
	保健福祉センター	○	—	—
	小規模保育事業所	●	●	●
子育て	子育て支援施設	○	○	—
	スーパーマーケット	○	○	○
医療	病院	●	●	●
	診療所	○	●	○
	銀行・その他金融機関	○	○	○
文化	市民会館・公民館	—	○	—
	図書館	○	○	—
	市役所	○	—	—
行政	支所	—	○	—

○ : 誘導施設 (維持)  
● : 誘導施設 (誘導)

# 05 居住誘導区域

## ◆居住誘導区域設定の考え方

### 居住を誘導すべき区域

#### ●都市機能誘導区域を含む区域

都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定するものであるため、都市機能誘導区域を含む。

#### ●一定以上の人口が集積している区域

生活サービス施設等の維持が可能となる利用者が確保されている、一定以上の人口が集積している区域（40人/ha）を含める。

#### ●拠点となる場所に容易にアクセスできる区域

様々な都市機能が集積している都市機能誘導区域へ、徒歩や自転車、路線バス等の公共交通によりアクセスが容易な区域を含める。  
（基幹的公共交通の駅から半径 800m、バス停から半径 300m）

#### ●計画的な市街地形成が図られてきた区域

合併前の旧町の中心部や、都市インフラ等のストックを有効に活用するため市街地開発事業等の計画的な市街地形成が図られてきた区域を含める。



### 居住を考慮すべき区域

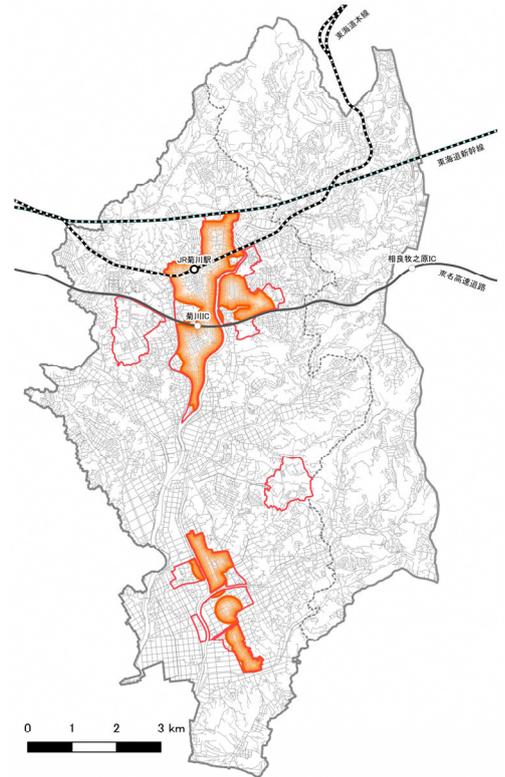
#### ●災害リスクのある区域

安心・安全な居住環境を形成するために、都市計画運用指針に記載されている区域については、地区の状況を考慮して居住誘導区域から除外を検討する。

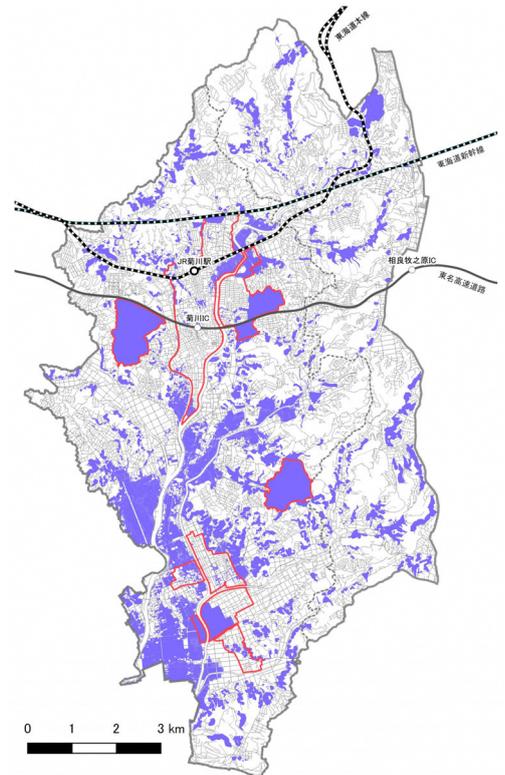
#### ●工業系土地利用を維持する区域

市の経済活力を保ち、人の流れを呼び込むため、工業の操業環境を維持する観点から、工業専用地域、工業地域は居住誘導区域には含まないものとする。

## 居住誘導区域

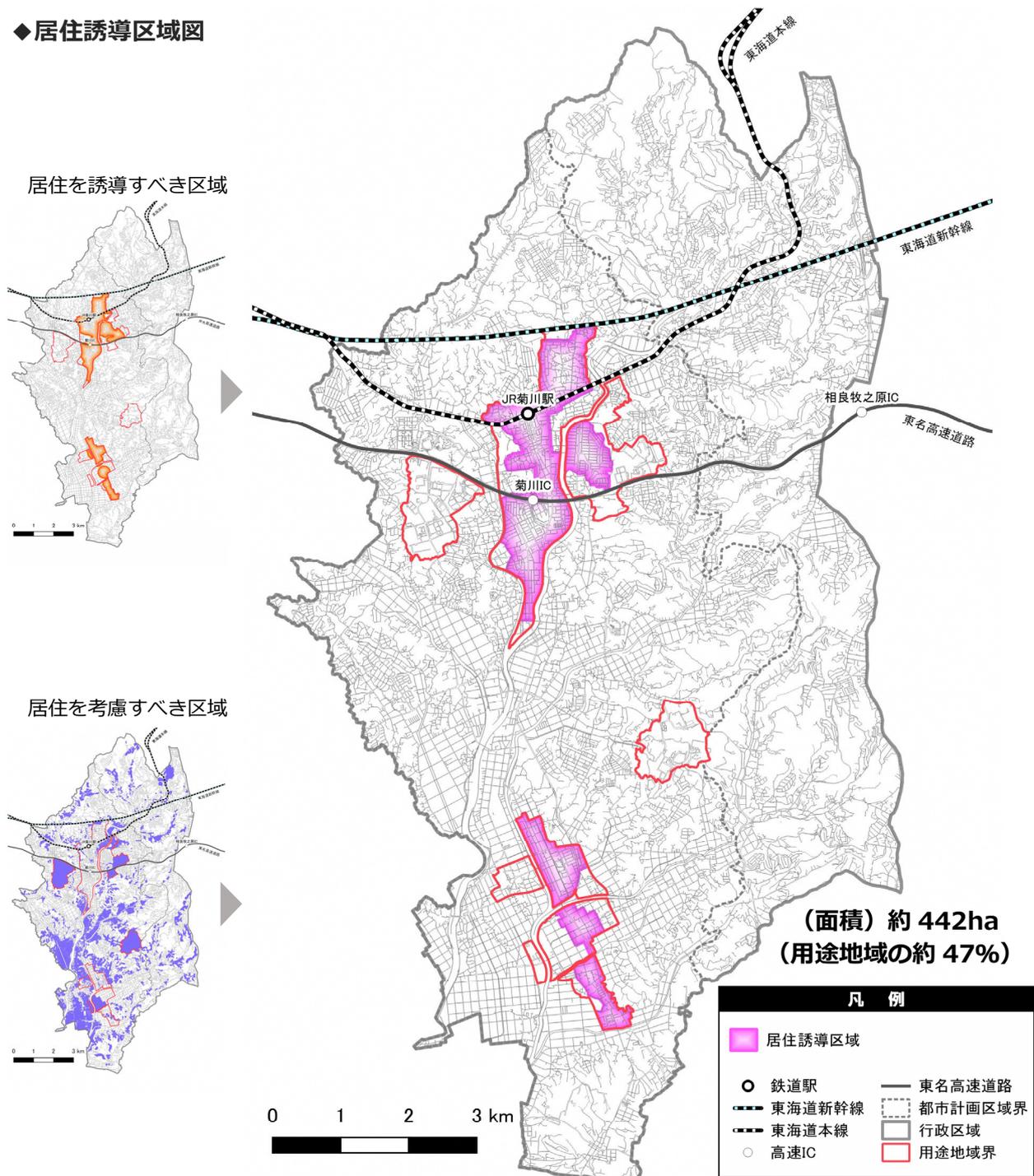


 居住を誘導すべき区域



 居住を考慮すべき区域

## ◆居住誘導区域図



※土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域は居住誘導区域に含まない。

### 参考 区域界の考え方

区域界は、居住誘導区域設定の考え方を基にした居住誘導区域の候補地をベースとし、土地利用の一体性、現況土地利用状況、将来土地利用状況等から判断する。

- 土地利用状況から分断要素がある場合  
緑地、崖地等、将来的に居住の集積が望めない地域がある場合は、地形地物や道路センターを境界として除く。
- 土地利用状況から分断要素が無い場合  
基本的に範囲に含まれる用途地域界を区域とするが、用途を分割する場合は、道路センターを境界とする。河川等の明確な地形地物においても同様にセンターとする。

※浸水想定区域について

浸水想定区域の取り扱いについて、浸水想定区域 2m以上を除くこととするが、周辺を居住誘導区域に囲まれ土地利用の連続性が失われる箇所で、かつ周辺が浸水想定区域でなく容易に避難可能な箇所は除外しない。

# 06 誘導施策

## ◆誘導施策一覧

まちづくり方針 (ターゲット)	課題解決のための誘導方針 (ストーリー)	施策	
<p>働き盛りの人々に選ばれるまち(なか)へ 拠点の魅力と利便性の向上により</p>	<p><b>方針1</b> ポテンシャルを生かした魅力ある拠点の形成</p>	<p>1-1 利便性の高い既存環境の維持</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>誘導施設の立地促進に向けた支援制度の活用・検討</li> <li>公共施設等の適正な管理</li> </ul>
		<p>1-2 本市の賑わいを生み出す駅周辺の魅力向上</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>菊川駅北整備構想の推進</li> <li>駅周辺で気軽に立ち寄れる場の創出と回遊性の向上</li> </ul>
	<p><b>方針2</b> 利便性の高い交通ネットワークの維持と利用促進</p>	<p>2-1 拠点間を繋ぐ利便性の高い既存ネットワークの維持</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>菊川駅の交通結節機能の強化</li> <li>生活や産業を支える交通体系が整った都市の実現</li> </ul>
		<p>2-2 公共交通の利用促進</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域公共交通網形成計画との連携</li> </ul>
	<p><b>方針3</b> 各地域の特性を生かしたメリハリある居住環境の形成</p>	<p>3-1 都市のスポンジ化対策によるまちなかでの利便性の高い居住環境の維持</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>若者の移住・定住支援の促進</li> <li>低・未利用地の有効活用</li> <li>安全な居住地のための防災対策の推進</li> <li>生活道路網の整備による快適な居住環境の創出</li> </ul>
		<p>3-2 産業の振興と郊外でのゆとりあるライフスタイルの維持</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存集落等の居住のまとまりの維持とスプロールの防止</li> <li>産業の振興と雇用の確保</li> </ul>

# 07 計画の推進に向けて

## 目標の設定

目標指標	<b>方針1 ポテンシャルを生かした魅力ある拠点の形成</b>		
	<b>指標</b>	<b>現況値 (2020)</b>	<b>目標値 (2045)</b>
	誘導施設の立地割合	68%	80%
	<b>方針2 利便性の高い交通ネットワークの維持と利用促進</b>		
	<b>指標</b>	<b>現況値 (2018)</b>	<b>目標値 (2025)</b>
	公共交通利用者満足度	46.6%	50.0%
	<b>方針3 各地域の特性を生かしたメリハリある居住環境の形成</b>		
	<b>指標</b>	<b>現況値 (2015)</b>	<b>目標値 (2045)</b>
	居住誘導区域内の人口密度	36人/ha	36人/ha
	期待される効果	 <b>菊川市に住み続けたい市民の増加</b>  (定住意向を示す市民の割合の向上)	

## 届出制度

### ◆居住誘導区域

居住誘導区域外の区域で一定規模以上の住宅開発等を行おうとする場合には、原則として、市長への届出が義務付けられます。

#### 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
- 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(寄宿舍や有料老人ホーム等) (※現在、菊川市では条例を制定していないため③は対象となりません。)

#### 建築行為等

- ① 3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(寄宿舍や有料老人ホーム等) (※現在、菊川市では条例を制定していないため②は対象となりません。)
- 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

### ◆都市機能誘導区域

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を整備しようとする場合には、原則として、市長への届出が義務付けられます。

#### 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。

#### 開発行為以外

- 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

### ◆都市機能誘導区域

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市長への届出が義務付けられます。

※市HPから、詳細や区域の確認、様式のダウンロードが可能です。

発行：2021（令和3）年4月 菊川市 建設経済部 都市計画課

〒439-8650 静岡県菊川市堀之内 61 番地 TEL:0537-35-0932

