

都市計画市民会議資料
30. 2. 22
建設部都市政策課

平成29年度 第3回松本市都市計画策定市民会議

日 時：平成30年2月22日（木）
午後2時30分から
場 所：本庁舎3階 第一応接室

次 第

1 開 会

2 挨 拶

3 議 事

(1) 居住誘導区域の設定について

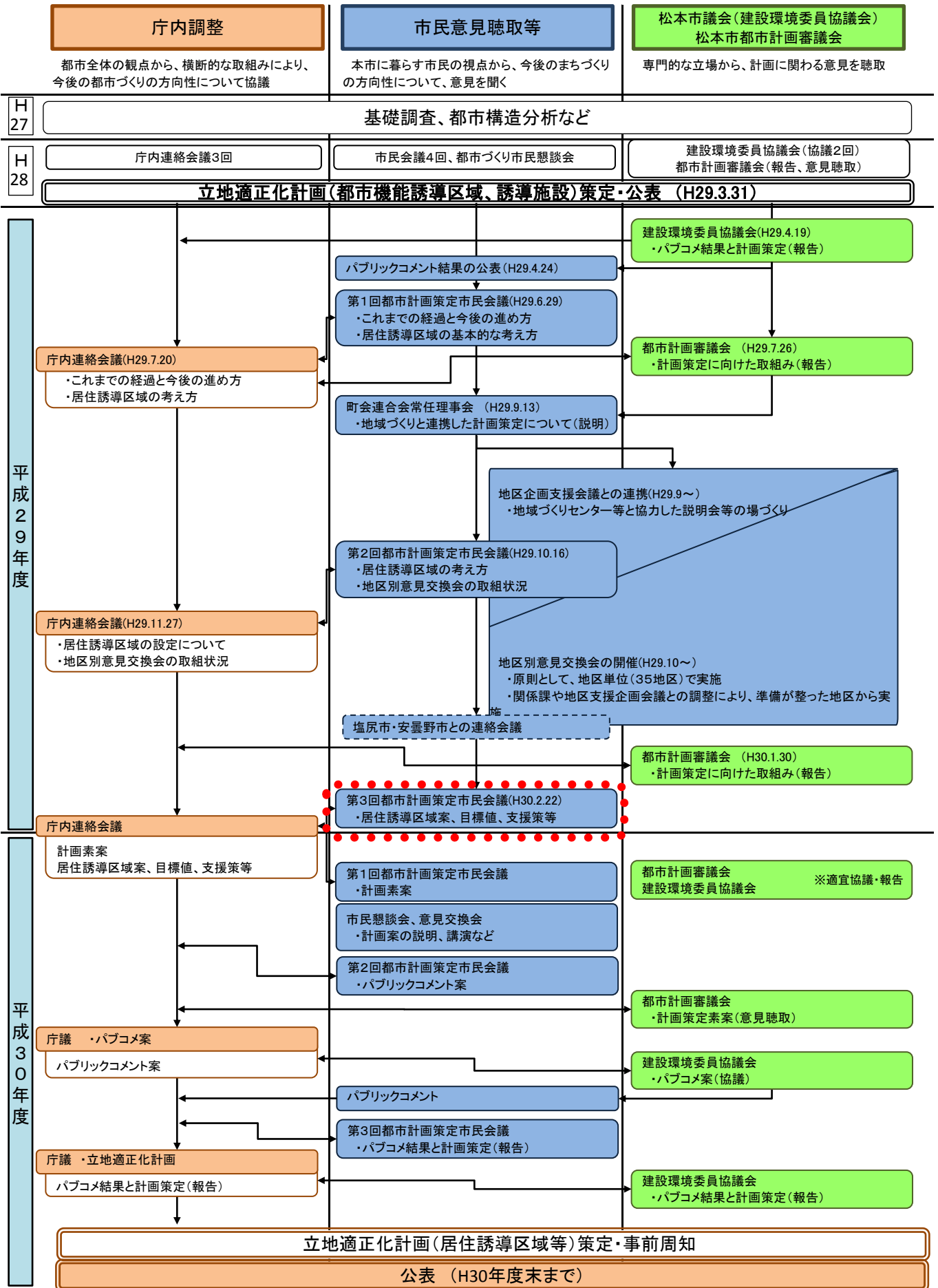
(2) 計画の推進に向けて

(3) 地区別意見交換会の取組状況と活用方法について

4 その他

5 閉 会

松本市立地適正化計画策定の流れ



平成29年度 第3回松本市都市計画策定市民会議

目次

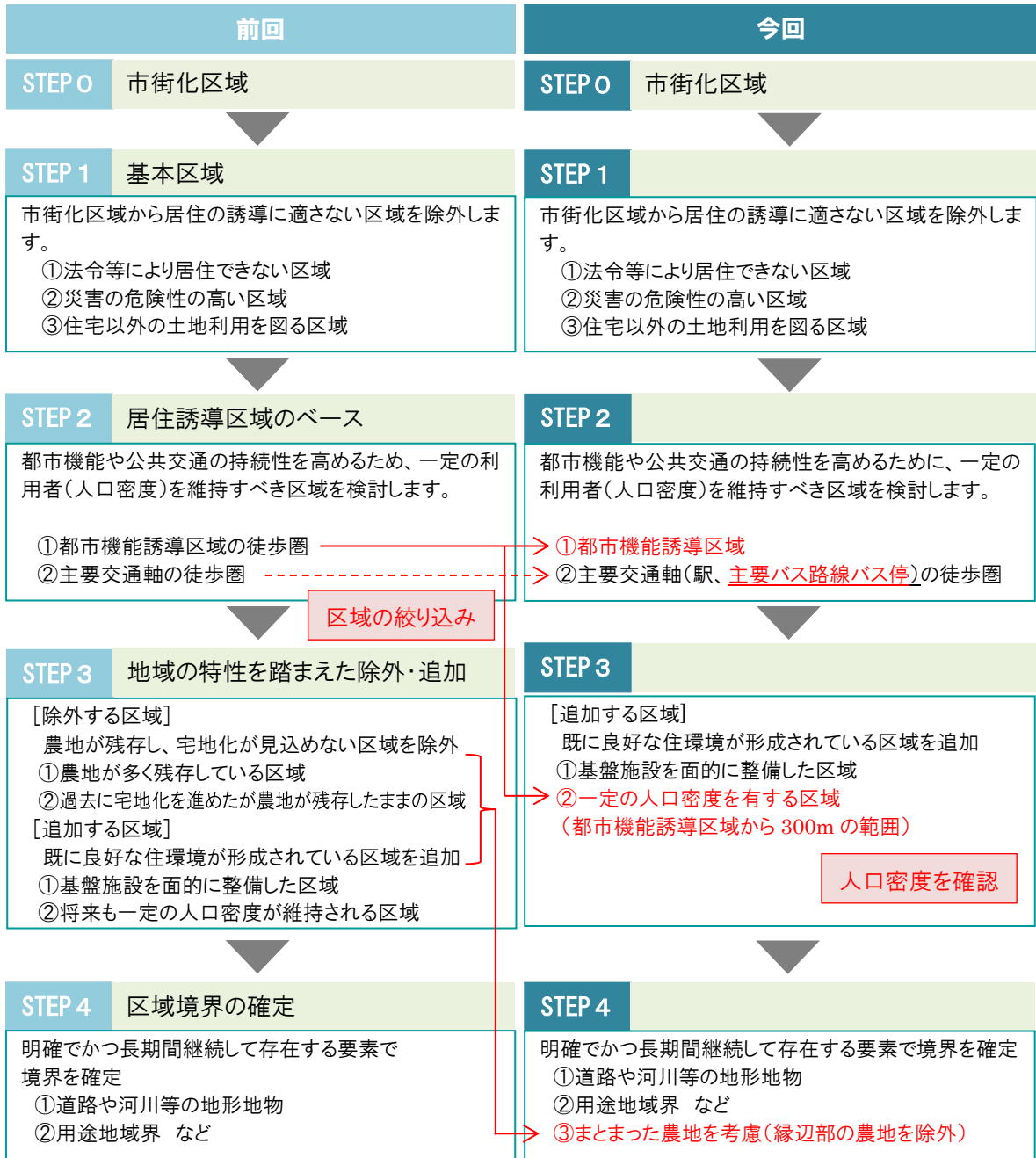
1 居住誘導区域の設定	1
(1) STEP 1 居住の誘導に適さない区域を除外	2
(2) STEP 2 一定の利用者（人口密度）を維持する区域の検討	3
(3) STEP 3 追加する区域	5
ア 基盤施設を面的に整備した区域	5
イ 都市機能誘導区域の徒歩圏で一定の人口密度を有する区域	7
(4) STEP 4 区域境界の確定	8
2 計画の推進に向けて	10
(1) 目標値の設定	10
ア 目標人口密度の集計単位（エリア）	10
イ 誘導状況を把握するための目標	11
(2) 誘導施策	14
ア 都市再生特別措置法に基づいて行う誘導	14
イ 国等が直接行う誘導	14
ウ 本市が独自に講じる施策	16
(3) 効果指標の設定	18
(4) 計画の評価と見直し	19
3 地区別意見交換会の取組状況と活用方法について	20
(1) 取組状況	20
(2) 現時点での主な意見	20
(3) 意見等の活用イメージ	21
(4) 松本市立地適正化計画の改訂案	22

1 居住誘導区域の設定

会議意見等を踏まえ、区域を再検討しました。

- 居住誘導区域の面積が広すぎないか ⇒ 人口の減少を前提とした区域検討
- 機能等を持続できる人口密度を考慮すべき ⇒ 人口密度の維持を考慮した区域検討

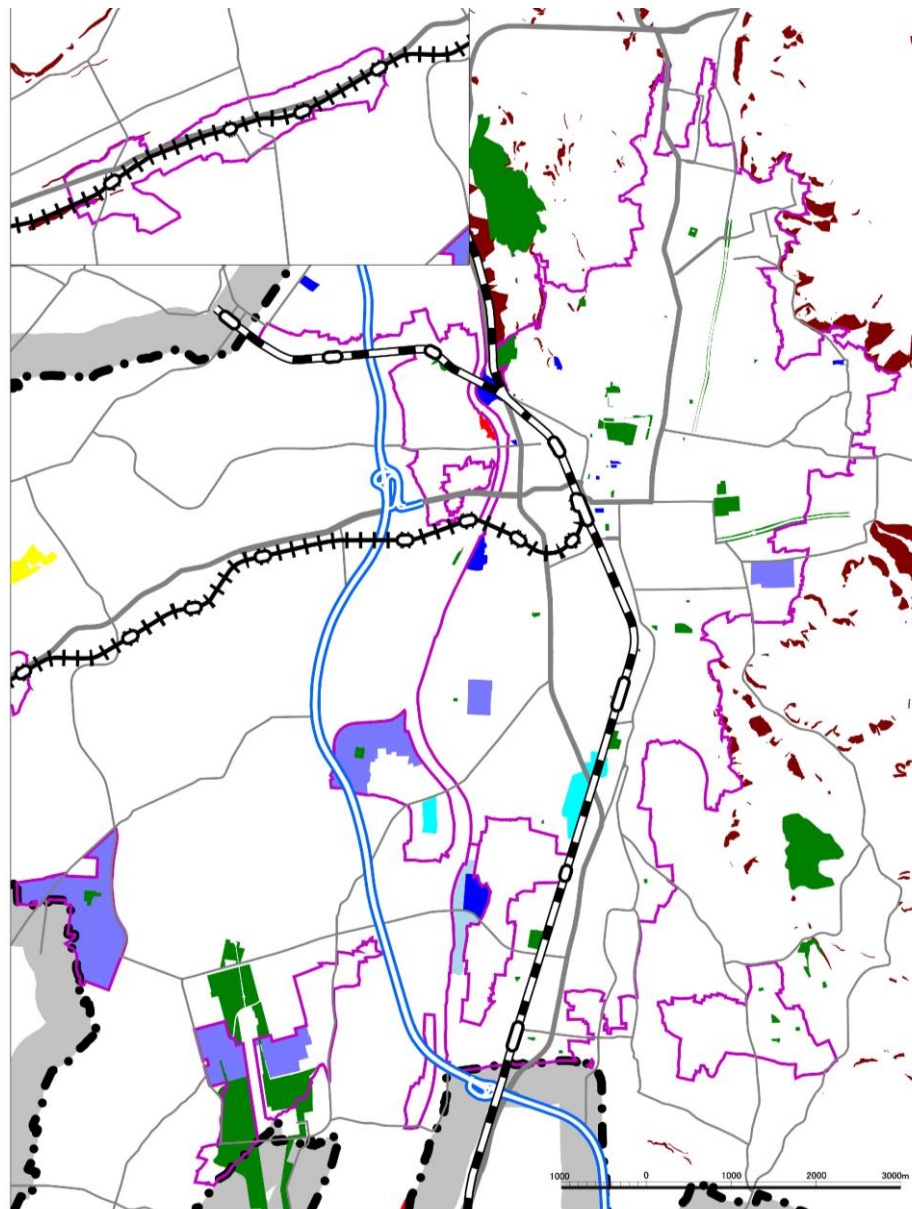
■ 居住誘導区域の検討のフロー 赤字：変更箇所



(1) STEP1 居住の誘導に適さない区域を除外

市街化区域から居住の誘導に適さない区域を除外します。

種別		具体の区域
①法令等により居住できない区域	法令により住宅の建築が制限されている区域	・工業専用地域
	条例で住宅が建築できない区域	・特別用途地区 ・地区計画で住宅の立地を制限している地区
②災害の危険性の高い区域		・土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン) ・浸水想定区域 浸水深 5m以上
③住宅以外の土地利用を図る区域		・都市計画施設(公園、緑地、その他) ・工業地域、準工業地域で、かつ道路又は用途地域境界で囲まれた工業用地



居住に適さない区域

[居住に適さない区域]

- 浸水想定区域 (浸水深5m以上)
- 工業専用地域
- 特別用途地区
- 工業地域または準工業地域で工業用地がほぼ全てを占める街区等
- 地区計画(優工業団地)
- 土砂災害特別警戒区域
- 都市施設 (公園・緑地・墓園)
- 都市施設 (浄化センター等)

[その他]

- 市街化区域
- 都市計画区域
- 行政界
- 高速道路
- 国道
- 主要地方道・一般県道
- JR
- 上高地線

(2) STEP2 一定の利用者(人口密度)を維持する区域の検討

居住誘導区域は、都市機能や公共交通の持続性を高めるため、人口減少化においても、一定の利用者(人口密度)を維持する範囲に設定します。

- 都市機能誘導区域を基本とする範囲
- 鉄道駅及び主要バス路線のバス停徒歩圏の範囲

バス路線の特性を踏まえた検討

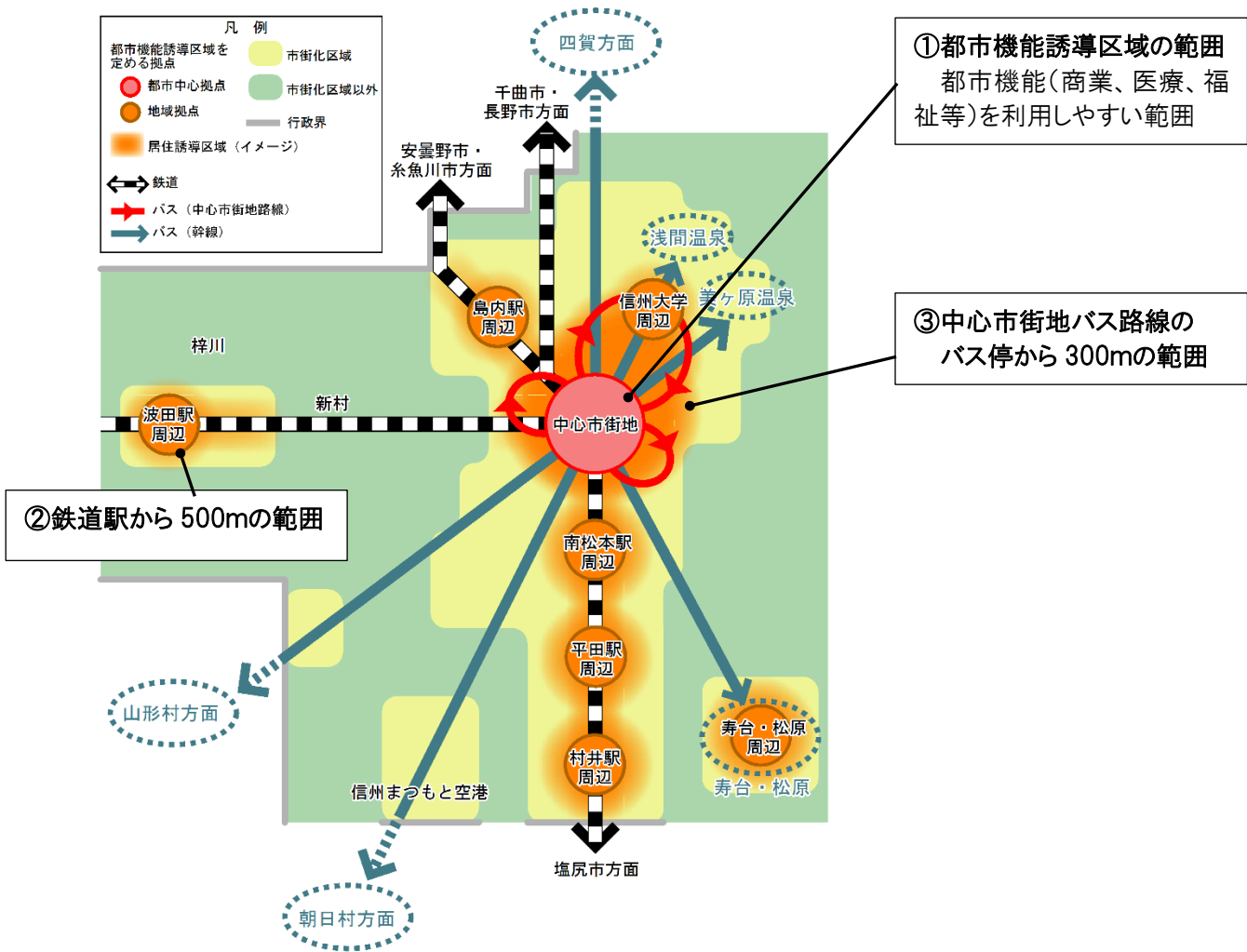
※1 参考資料
(1)松本市地域公共交通網形成計画

松本市地域公共交通網形成計画※1

中心市街地路線:中心市街地の移動手段として、特に充実した地域内移動を整備する路線

(信大横田(横田信大)循環線、北市内線、タウンズニーカー)

→居住誘導により一定の利用者(需要量)を確保することによって、公共交通事業としてある程度の採算が見込める路線として充実できるように、徒歩圏に居住誘導区域を設定します。



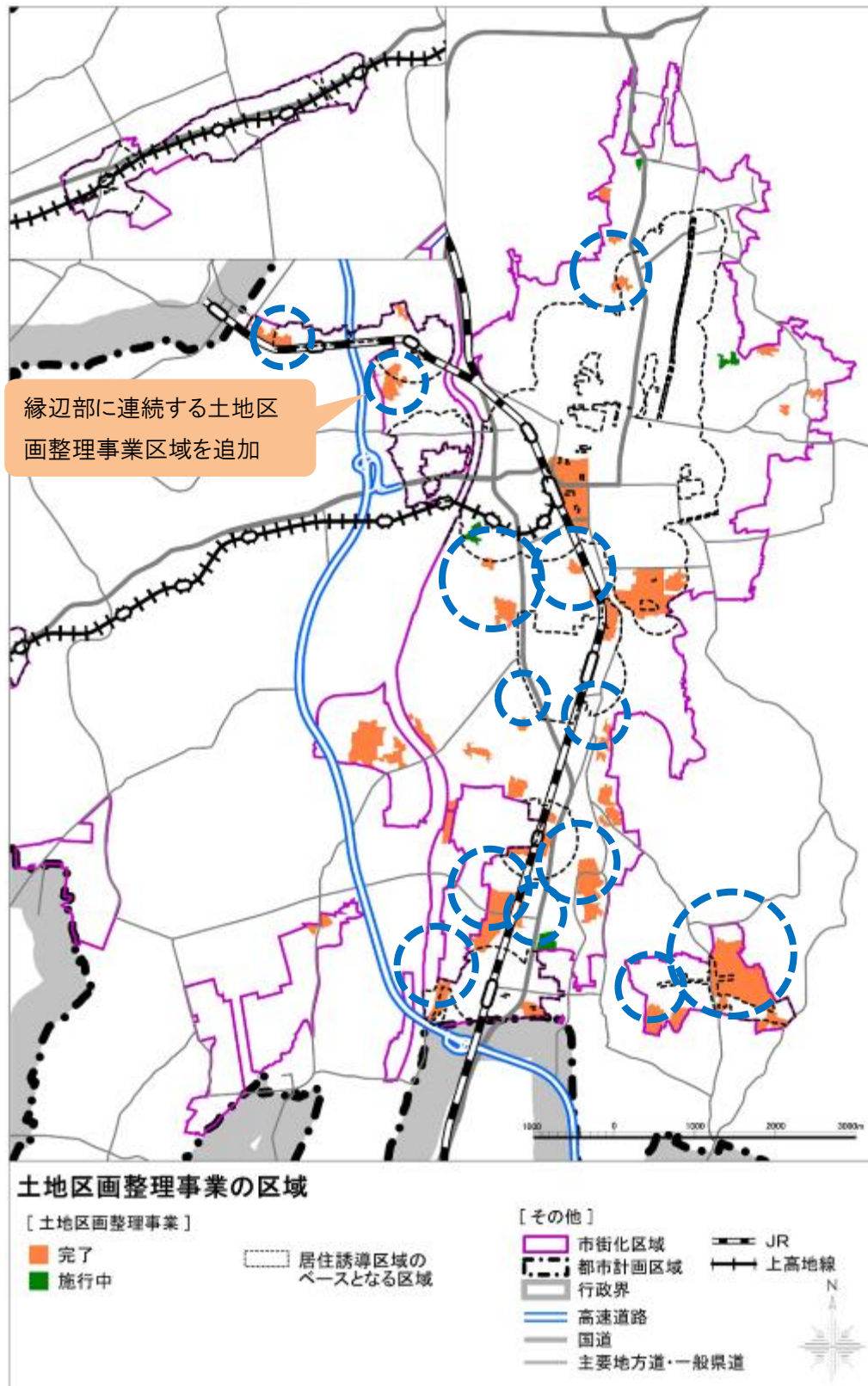
種別	距離の設定条件	距離
鉄道駅	日常的な徒歩圏の距離であり、健康な高齢者が歩いて到達出来る距離	500m
バス停	バス停に抵抗を感じることなく歩いて到達出来る距離	300m

(3) STEP3 追加する区域

ア 基盤施設を面的に整備した区域

既に良好な住環境が形成されている区域として、土地区画整理事業が完了又は施行中の区域を居住誘導区域に追加します。

■ 土地区画整理事業の区域



資料：松本市都市計画 GIS

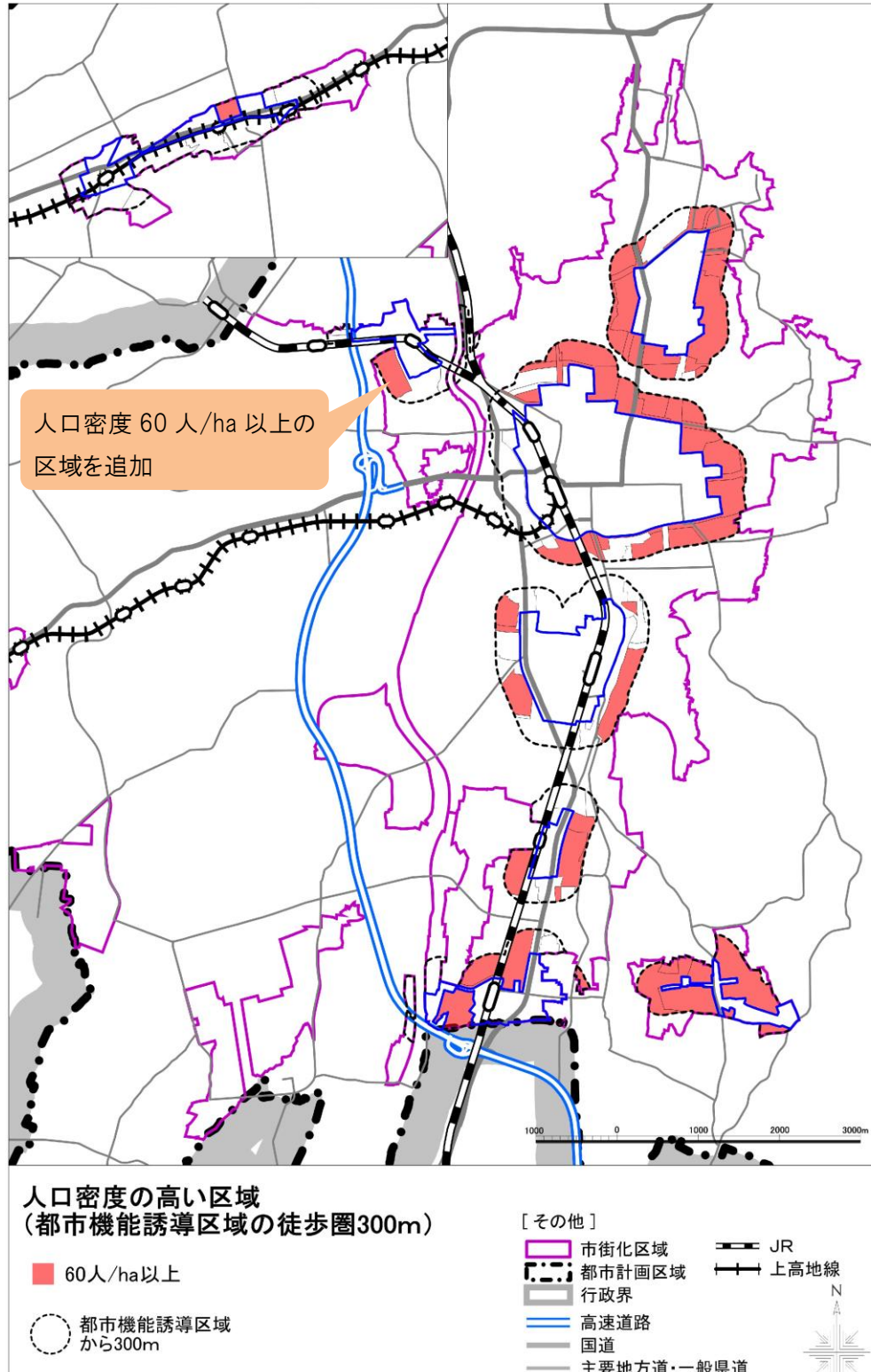
イ 都市機能誘導区域の徒歩圏で一定の人口密度を有する区域

歩いて都市機能等の利用が見込まれる範囲として、都市機能誘導区域の徒歩圏で、一定の人口密度を有する区域を居住誘導区域に追加します。

- 都市機能誘導区域を取り囲む 300m の範囲（徒歩圏）
- 可住地の人口密度（セミグロス人口密度※2）が 60 人/ha 以上の区域

※2 参考資料
(2)人口密度の算出方法と目安

■ セミグロス人口密度 60 人/ha 以上の区域



注：用途地域の境界を用いて人口密度を算出（住居系・商業系用途地域）
資料：平成 27 年住民基本台帳 GIS データ、平成 25 年都市計画基礎調査

(4) STEP4 区域境界の確定

縁辺部のまとまった農地を考慮しながら、地形地物又は用途地域界で区域境界を設定します。

○ 区域（案）面積 1,960ha^{*}は、市街化区域の 48.9% を占めます。

この面積は、昭和 45 年～昭和 55 年ごろの人口集中地区（D I D）面積に相当します。

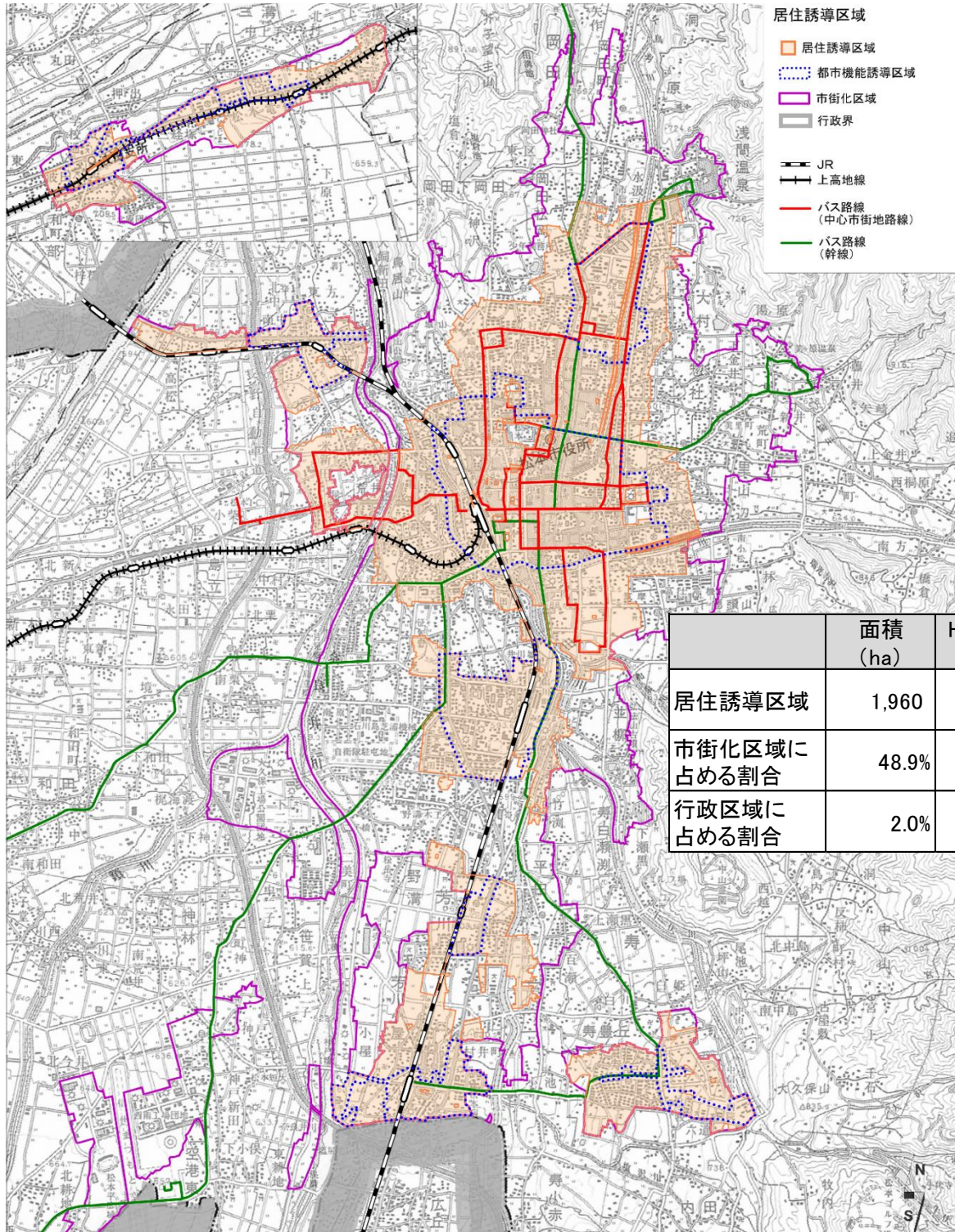
（D I D S45 : 1,310ha、S50 : 2,220ha、S55:2,150ha）

○ 20 年後（H47）の人口密度^{*3}（グロス人口密度）は、市街化区域全体で 37.3 人/ha、区域（案）で 40.4 人/ha まで減少します。都市機能や公共交通等を維持するうえで、人口密度の維持・向上が必要です。

※3 参考資料

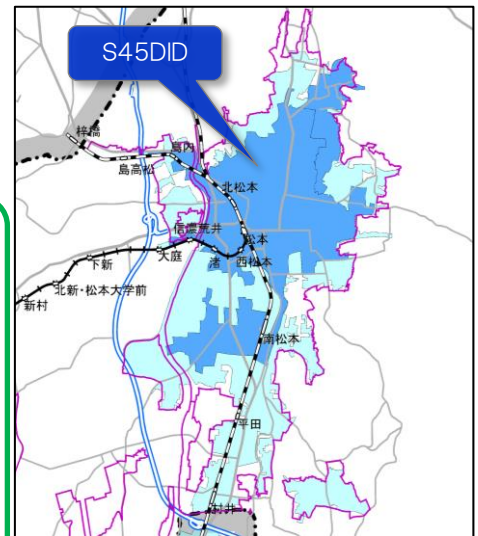
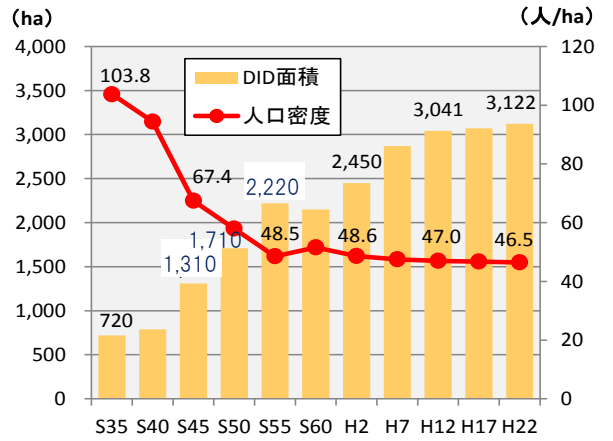
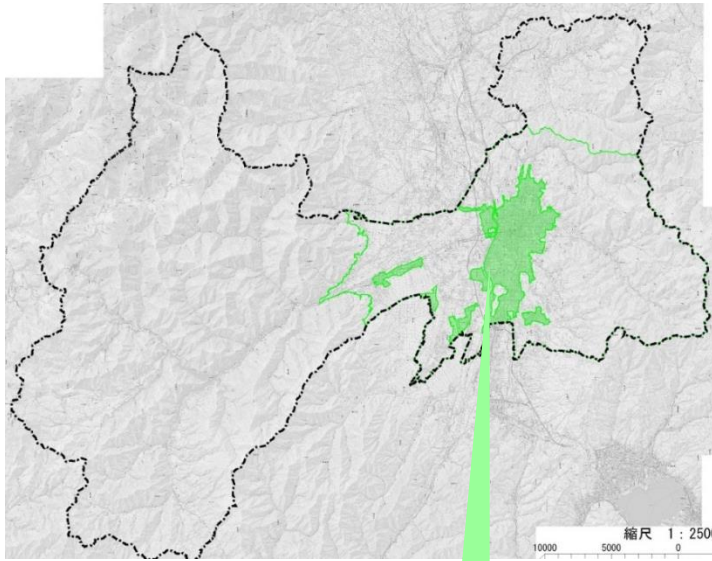
(3)居住誘導区域（案）の面積・人口

■ 居住誘導区域(案)



	面積 (ha)	H27人口 (人)
居住誘導区域	1,960	87,610
市街化区域に 占める割合	48.9%	53.9%
行政区域に 占める割合	2.0%	36.2%

■ 居住誘導区域とその他の区域との関係



都市計画区域 30,191ha

市街化区域 4,008ha

居住誘導区域(案) 1,960ha
市街化区域の48.9%

都市機能誘導区域 783ha
市街化区域の19.5%

市街化調整区域

26,183ha

市街化を抑制
すべき区域

区域	内容	届出・勧告の対象
市街化区域	都市計画法第7条第2項 すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域	
居住誘導区域	都市再生特別措置法第81条第2項 都市の居住者の住居を誘導すべき区域	居住誘導区域「外」において、 <u>3戸以上の住宅の新築や1,000m²以上の開発等を行う場合</u>
都市機能誘導区域	都市再生特別措置法第81条第2項 都市機能増進施設（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、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。）の立地を誘導すべき区域	都市機能誘導区域「外」において、 <u>計画に記載した誘導施設を有する建築物等の建築等を行う場合</u>

2 計画の推進に向けて

(1) 目標値の設定

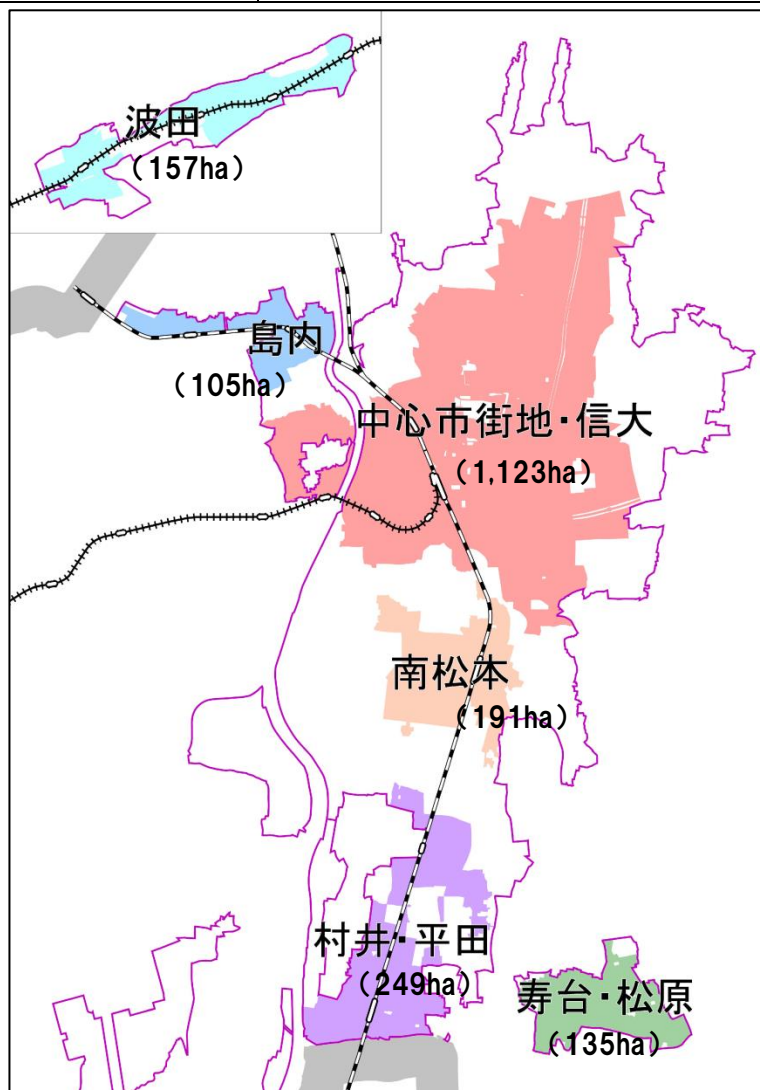
本計画は、将来の都市の姿（おおむね 20 年後）を展望する計画です。

定期的に都市機能や居住の誘導状況を確認し、取組みの効果を評価したうえで、必要に応じた計画の見直しや施策の改善等を行います。

ア 目標人口密度の集計単位（エリア）

居住誘導区域全域の目標を設定するとともに、都市機能誘導区域をもとに、区域の連続性や特性を考慮した 6 つのエリアの目標を設定します。

	人口密度の集計単位
○都市全体の居住誘導の状況	居住誘導区域全域
○地域ごとの居住誘導の状況 (地域の特性や立地条件等に応じた取組みを推進するため)	すでに設定した都市機能誘導区域をもとに、区域の連続性や特性を考慮した 6 つのエリアごとに目標人口密度を設定 ①中心市街地及び信州大学周辺エリア ②南松本駅周辺エリア ③村井駅・平田駅周辺エリア ④島内駅周辺エリア ⑤波田駅周辺エリア ⑥寿台・松原周辺エリア



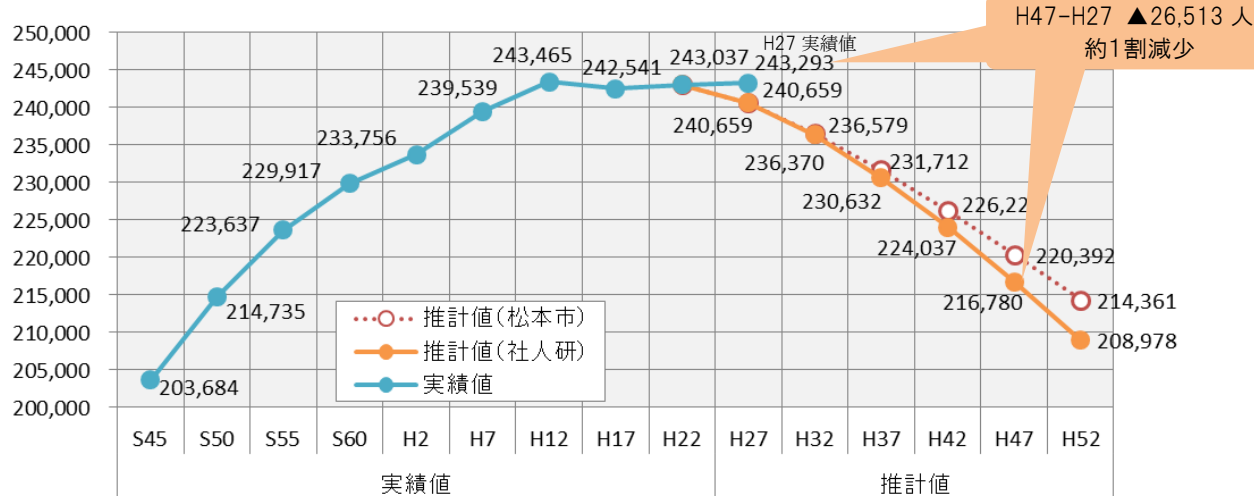
イ 誘導状況を把握するための目標

■ 将来人口

現状のまま推移（すう勢）すると、本市の人口は約1割減少します。

また、現在（H27）と将来（H47推計）の人口分布は、P11のとおりです。

(人)



資料 実績値 S45～H27：国勢調査

推計値（社人研）：日本の地域別将来人口推計（H25.3推計、国立社会保障・人口問題研究所）

推計値（松本市）：超少子高齢型人口減少社会における松本市の人口推計（H27.10、松本市）、人口ビジョン

注 推計値は、いずれも平成22年までの実績値を用いた推計です。

※4 参考資料
 (4)人口規模の目安
 (5)人口密度の目標設定

■ 誘導状況を確認するための目標

指標		現況	目標（すう勢値）
都市機能誘導			
都市機能誘導区域内で誘導施設が増加した区域数		—	全8区域
居住誘導			
人口密度※4 (グロス)	居住誘導区域	44.7人/ha	44.7人/ha[現況維持] (40.4人/ha)
	①中心市街地・信大	45.9人/ha	40.9人/ha[現況維持] (40.9人/ha)
	②南松本	42.0人/ha	40.0人/ha (38.9人/ha)
	③村井・平田	41.0人/ha	40.0人/ha (37.8人/ha)
	④島内	47.6人/ha	48.3人/ha[現況推移] (48.3人/ha)
	⑤波田	30.8人/ha	35.0人/ha (29.0人/ha)
	⑥寿台・松原	59.0人/ha	59.0人/ha[現況維持] (50.8人/ha)

備考 H47すう勢が40人/ha以上の場合：H27人口密度を維持する。（現況維持）

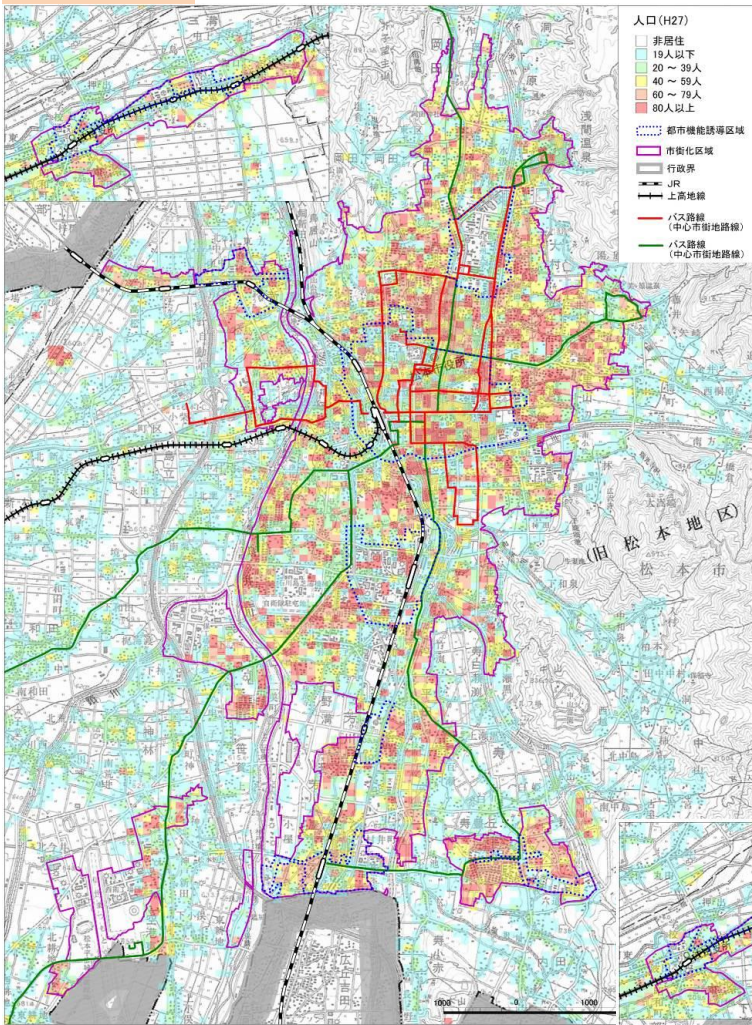
H47すう勢が40人/ha未満の場合：40.0人/haを目標とする。

ただし、波田地区は現状の人口密度が低いため、35.0人/haとする。

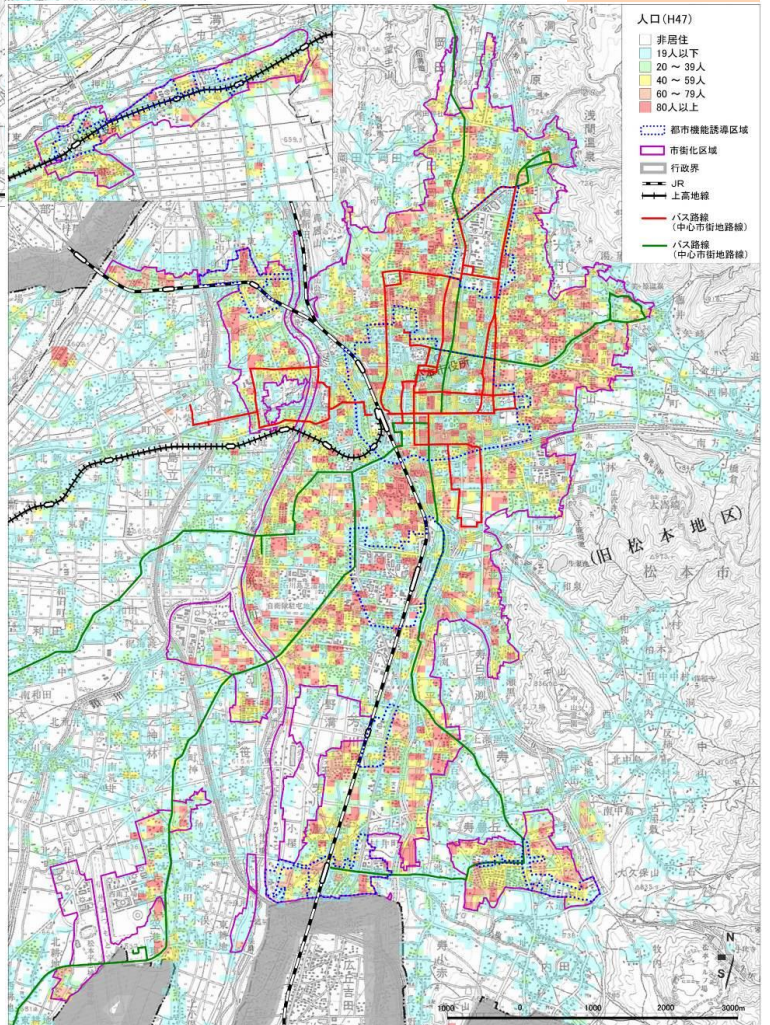
■ 松本市の人口分布

住民基本台帳のデータなどを利用して、松本市全域を対象として年齢階層別に現在の人口分布の集計と将来人口の推計を行い、100mメッシュに展開してデータを作成しました。

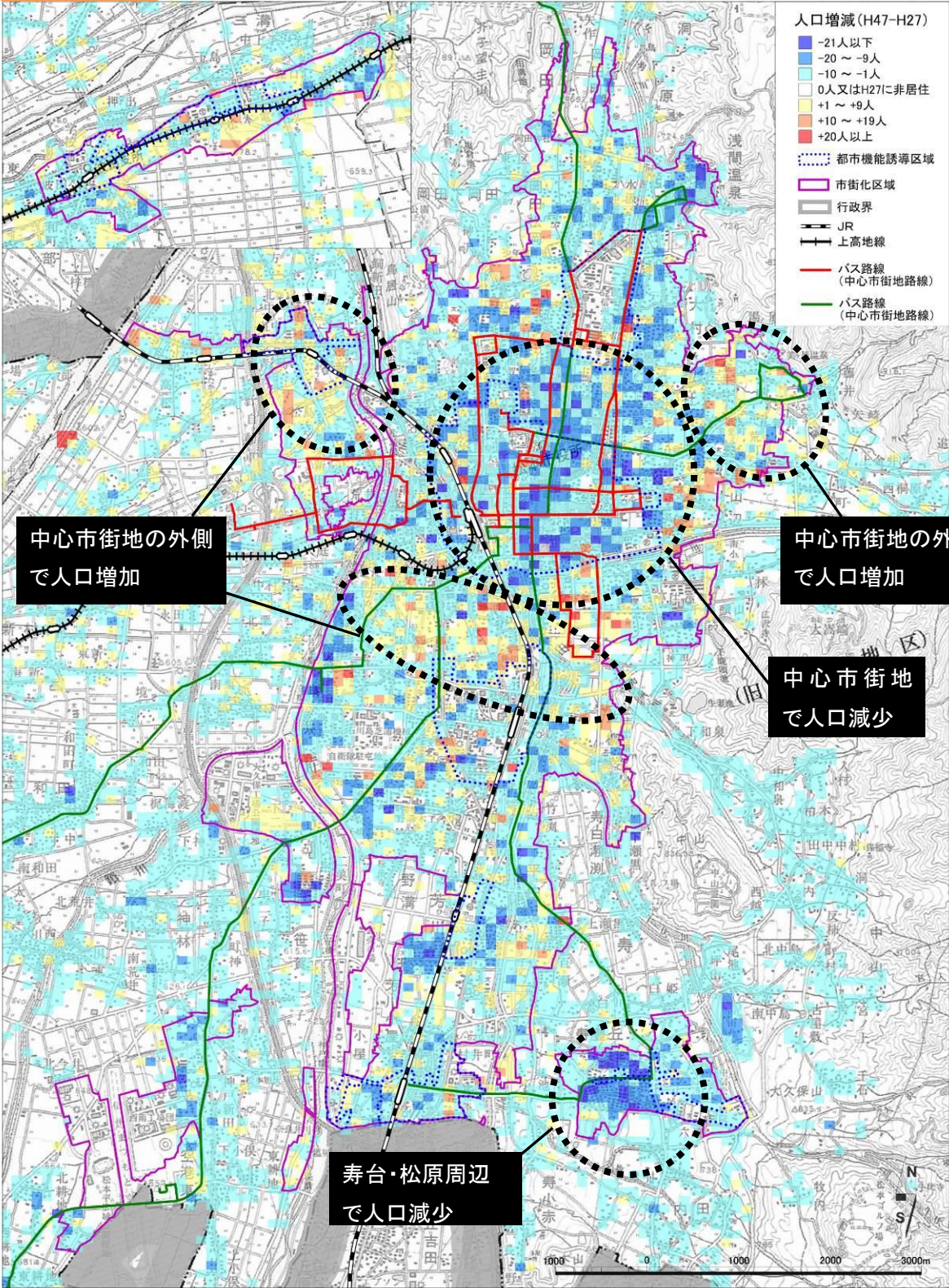
H27 人口



H47 人口



人口増減



(2) 誘導施策

居住の誘導に向けた支援策等を検討し、住宅の建築等に際して、区域内への誘導が図られるように取り組みます。

ア 都市再生特別措置法に基づいて行う誘導

(7) 届出・勧告

居住誘導区域外における、一定規模以上の建築等を行う場合は、届出が必要

a 開発行為

3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為

1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000m²以上のもの

b 建築行為

3戸以上の住宅を新築しようとする場合

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

(4) 対応

a 届出者に対して、税制上、金融上の支援措置などの支援措置などの情報提供

b 支障が生じると判断した場合、居住誘導区域内への立地や規模縮小、行為の中止等を調整

c a、bの調整が不調の場合は勧告し、更に必要があるときは公有地等の提供や取得についてあつせん等を行う。

イ 国等が直接行う誘導

(7) 市民緑地・市民農園の整備、緑化事業への補助

(4) 公営住宅整備への補助

(ウ) 居住集約化と併せた施設整備への補助

(イ) まちなか居住に資する住宅等の整備への出資

(オ) 住宅金融ローンの引き下げ（フラット35地域活性型）
など

団地空き家の転用支援

保育所などに改修 3分の2補助

国交省 18年度から導入

一戸建て住宅が並ぶタイプの団地にある空き家を老人ホームや保育所などに転用すれば、国と自治体が原則として改修費の3分の2を補助する制度を、国土交通省が2018年度に導入することが21日、分かった。住民の減少や高齢化が進む地域で、お年寄りが暮らしやすい町づくりを進めるとともに、子育て世帯を呼び込んで活性化につなげる狙い。

全国に約3千カ所ある50歳以上で高齢者が多く、区内に老人ホームの平均より高齢化率の高い地や訪問介護といった高齢者向けが対象。「団地」には、二軒施設や保育所などがなく、ユータウンや民間開発の大規模住宅地も含まれる。今後、横住住宅地も含まれる。今後、各地の高齢化率などを精査する。

1950～70年代の高度経済成長期に整備された団地の多くは、区内に老人ホームや訪問介護事業所、保育所を運営する事業者などが空き家を改修する費用について、国と自治体が3分の1ずつ補助する。さらに自治体の判断により独自の補助を上乘せすることも想定する。

既存ストック(住宅団地)を活用した官民連携による住環境の維持・再生
(H30.1.22 信濃毎日新聞)

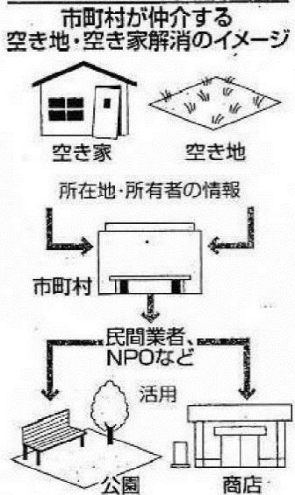
立地適正化計画と連動した空き家取引制度の創設
(H29.12.5 信濃毎日新聞)

空き家取引を 市町村が仲介

市街地活性化へ新制度

国交省方針

国土交通省は4日、地方都市の中心市街地などで増加傾向にある空き地や空き家を減らすため、買い手を見つけるのが難しい物件の取引を市町村が仲介する制度を2018年度にも新設する方針を固めた。住環境の悪化を招く恐れがある空き物件を商店や公園などに有効活用してもらい、地域事情に合わせたまちづくりを促す狙い。来年の通常国会に都市再生特別措置法改正案を提出する。



自治体やNPOが空き物件の取引を手掛けている例もあるが、一部にとどまっている。制度を利用した場合の税負担軽減策も導入する方向で、国交省は、空き物件解消の取り組みが全国に広がることを期待する。

新制度は、都市の中心部に住宅や病院などを集約するコンパクトシティー政策の一環。仲介の対象は、市町村が作成したコンパクトシティー構想である「立地適正化計画」で、住宅などの集約先として指定した区域の物件とする。自治体は物件の所在地や所有者情報を集めるとともに、ホームページや広報紙で利用を希望する業者やNPO、自

治会などを募集し、空き物件の売買につなげる。所有者が土地を手放したくない場合は、所有権を残して賃貸契約を結ぶことも可能とする。商店のほか、集会所や駐車場といった使い方を想定している。

国土交通省は、制度を利用して土地を活用すれば、不動産取得税などを軽減したい考えで、与党の税制調査会が、18年度税制改正での実現を視野に検討を進めている。

同省によると、地方の空き物件は増加する一方、地価が安いと不動産業者が買い手を見つけないのに消極的だったり、「先祖代々の土地で手放したくない」という所有者がいたりすることから、放置されているケースが多い。空き物件の売却や貸し出しを希望する所有者が登録する「空き家バンク」を運営する自治体もあるが、新制度は取引の見込みが低い物件が主な対象になる見通しだ。

ウ 本市が独自に講じる施策

(7) 既存施策等の活用

現在進めている施策や、今後新たに取り組む施策については、その制度や要綱の活用・見直しを検討するなどして、居住の誘導に資する支援策を段階的に充実します。

(都市機能誘導区域と共通)

a 次世代交通政策の更なる推進

松本市次世代交通政策実行計画や松本市公共交通網形成計画に基づき、拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの強化や日常生活を支えるバス路線網の再編、歩行者や自転車利用等を優先する施策による回遊性の向上等に取り組みます。

b 公有地や公共施設の活用検討

誘導区域内にある公有地については、その土地を活用した誘導施設等の誘導について検討します。

また、公共施設等総合管理計画に基づく公共施設の再編等に当っては、施設の用途に応じて誘導区域内への立地を検討するとともに、再編等によって生み出された空き地や空き施設の有効活用を検討します。

c 空き家等の低未利用地の活用検討

空き家施策等と連携して、空き家や空き地などの低未利用地を活用した誘導施設の立地や、空き家等の利用促進を検討します。

d 既存制度等の見直し検討

本市においては、商業支援や施設整備等に関わる様々な補助制度や支援策があります。これら既存制度等について、本計画に配慮した採択要件や評価基準等を検討し、関係部局が連携して都市機能誘導区域内への誘導に取り組みます。

e 計画を進める上での配慮

社会経済情勢の変化や価値観の多様化に柔軟に対応しながら、持続可能なまちづくりを進めるため、地域の意見や若者・高齢者などの多様な声を聞きながら、まちづくりに対する理解や共通認識を深め、計画を推進します。

(居住誘導区域に追加)

f 歩行者空間の充実

松本市次世代交通政策実行計画では、主に中心市街地を対象として、歴史的なまちなみを保全するとともに、市民歩こう運動を推進し、健康のために歩きやすい道路整備の実現を目指しています。

あらゆる人が自由に安心して移動できる空間を創出するため、居住誘導区域においては、多くの人が利用する施設等にアクセスする道路等を歩行者や自転車が利用しやすい空間に改善することを、優先的に検討します。

g 居住場所選択の判断材料となる情報の公開

計画に位置付けた誘導施設や子育て施設などの公共公益施設、まちづくりのプロジェクトの取組状況、歩道・自転車のルートや公共交通の運行本数など、転居希望者が居住場所を選択するうえでの判断材料となる情報を整理し、公開することを検討します。

h 居住誘導に向けた金融支援等

他都市の取組み事例を研究し、居住誘導区域への転居者に向けた支援策を検討します。

(例) 住宅金融支援機構 フラット35子育て支援型・地域活性化型

伊那市：田舎暮らしもでる地域事業

飯山市：移住支援住宅建設促進事業

高森町：住宅等に対する固定資産税の課税免除制度

筑北村：空き家改修事業

長岡市：住宅リフォーム支援事業補助金（空家再生タイプ）

富山市：まちなか住宅取得支援事業

公共交通沿線住宅取得支援事業 など

i 市街化調整区域や居住誘導区域外におけるバランスのとれた立地基準等

誘導区域外の区域においても、安心していきいきと暮らせる住みよい地域社会を構築するため、地区の特色を活かしたバランスの取れた立地基準等、地域づくりや地域包括ケア等の取組みと連携した取組みを検討します。

(3) 効果指標の設定

立地適正化計画及び関連計画の推進によって期待される効果を把握するため、本計画の「計画のねらい」ごとの目標を定めます。

都市の将来像：「住む人」と「訪れる人」にとって魅力と活力にあふれる都市

計画のねらい：35地区を基盤とする地域づくり

都市の健康寿命延伸と生涯を通じた地域づくり

都市圏の中心としての中心市街地の魅力向上

機能の誘導と連携して、拠点間を結ぶ公共交通の維持・強化

鉄道駅周辺等は、地域特性や将来の人口動態を考慮した暮らしに必要な機能を集約

■ 効果とする指標（案）：◎ （参考とする指標：○）

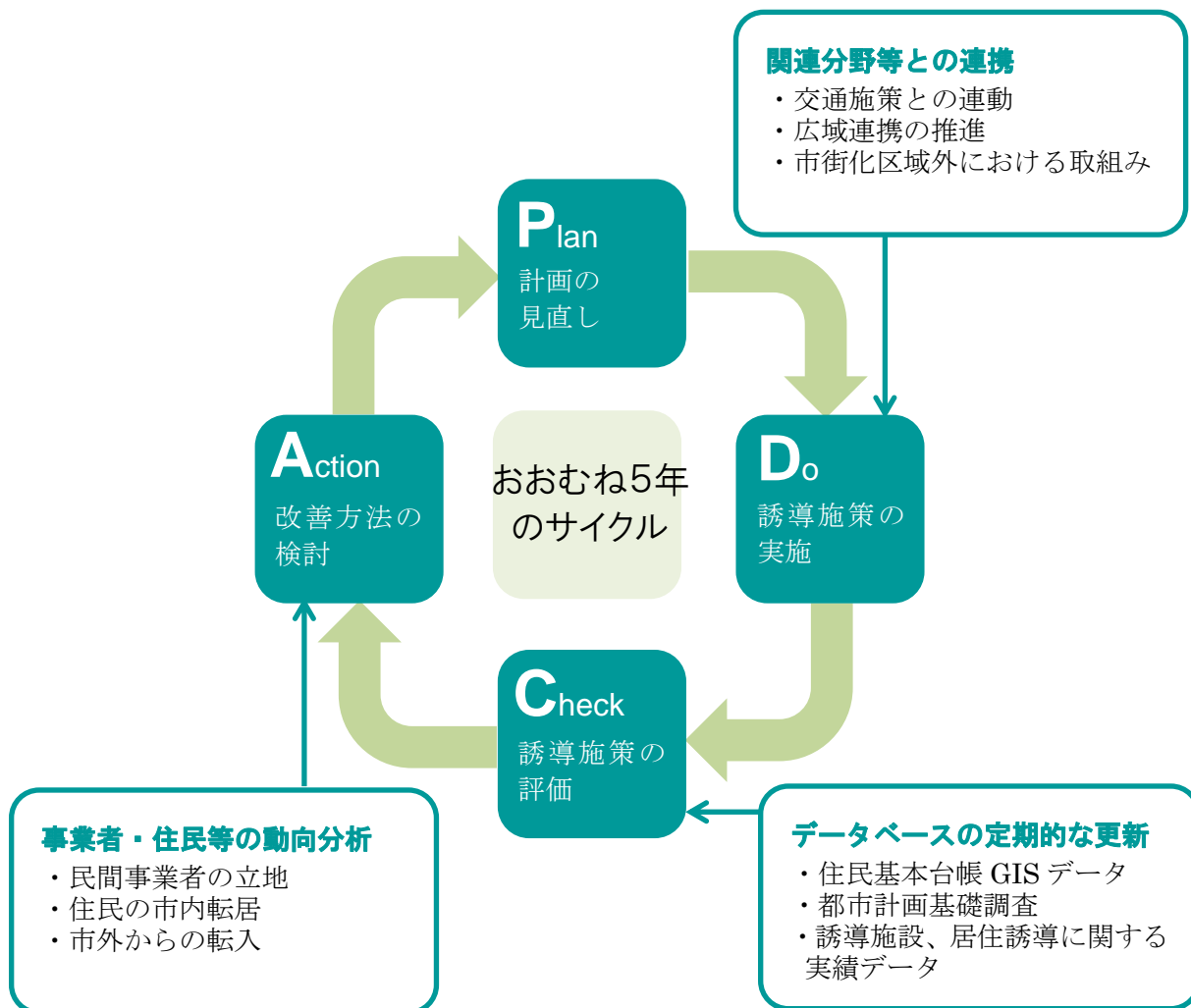
指標	現況	目標※ (関連計画の抜粋)	備考
35地区を基盤とする地域づくり			
◎地域で行われている活動やボランティア活動に参加している市民の割合	31.6% (H28)	35.0% (H32)	総合計画
都市の健康寿命延伸と生涯を通じた健康づくり			
◎高齢者のための環境やサービスが充実していると思う市民の割合	56.7% (H26)	61.2% (H32)	地方創生総合戦略
○健康寿命	男79.51歳 女84.21歳 (H25)	延伸 (H32)	総合計画
○かかりつけ医療機関を持っている割合（高齢者）	89.8%	92.3% (H32)	総合計画
都市圏の中心としての中心市街地の魅力向上			
◎中心業務ゾーンにおける事業所数	1,814事業所	1,814事業所 (H32)	総合計画
○新規創業者数	—	200件/5年 (H32)	総合計画
○中心部5地区※の人口推移 (第1、第2、第3、東部、中央)	14,149人 (H26)	14,368人 (H32)	地方創生総合戦略
○中心市街地人口割合	3.7% (H22)	3.7% (H37) 現況維持	総合交通戦略
機能の誘導と連携して、拠点間を結ぶ公共交通の維持・強化			
◎公共交通利用者数	約23,500人/日 (H23)	約27,300人/日 (H37) 現況の16.2%増	総合交通戦略
○路線バス（幹線）利用者数	約2,000人/日 (H25)	約2,500人/日 (H37) 現況の25.0%増	総合交通戦略
○交通手段分担率	約68.5% (H20)	約61.8% (H37) 現況の6.7%減	総合交通戦略
鉄道駅周辺等は、地域特性や将来の人口動態を考慮した暮らしに必要な機能を集約			
◎まちなか歩行者数	約33,700人/9h (H21)	約45,000人/9h (H37)	総合交通戦略

※誘導により期待される効果は、関連する計画に位置付けられた目標・指標を活用して把握します。おおむね5年ごとの評価・見直しにあたり、関連計画との整合を図りながら、効果を検証します。

(4) 計画の評価と見直し

おおむね5年ごとに誘導状況や取組みの効果を評価し、必要に応じた計画の見直しや施策の改善等を行います。

■計画の評価と見直し



3 地区別意見交換会の取組状況と活用方法について

(1) 取組状況

市内各地域における現状や課題を整理し、市域全体を支える都市構造を見据えた計画とするため、平成29年9月から、第2次地域づくり実行計画に基づき、地域づくりセンター等との連携により、35地区において、職員等との意見交換や住民説明会を開催しています。

区分	地区等
意見交換を実施 (19地区) (予定含む)	○町会長会、役員会等を活用 城北、田川、鎌田、島内、神林、岡田、里山辺、入山辺、本郷、四賀、梓川 ○関連する会議等を活用 中央、城東、新村、和田、内田、波田 ○単独で開催 松南、中山
職員等との意見交換を実施 (12地区)	第1、第2、第3、東部、安原、白板、庄内、島立、芳川、寿台、今井、安曇
その他〔調整中〕 (4地区)	笹賀、寿、松原、奈川

(2) 現時点での主な意見

主な意見等

- ① 計画全般について
 - ・ 郊外部の切り捨てとならないような取組みの要望
 - ・ すでに人口減少や高齢化に直面しているコミュニティの維持に向けた対応
 - ・ 自動車利用を前提とした生活の転換は難しく、自動車を利用しやすい環境の整備
- ② 土地利用の緩和等について
 - ・ 市街化調整区域における、地域の特色を活かした移住促進などに向けた土地利用緩和
 - ・ 地区計画制度等を活用した地域の活性化
- ③ 近年増加傾向にある空き家等の対策について
 - ・ 空き家の利活用策（移住先、若い世代の居住、店舗等）
 - ・ 危険な空き家の対策
 - ・ 急増する駐車場（コインパーキング）に対する計画的な対応
- ④ 日常の移動手段確保について
 - ・ 免許返納した高齢者の移動手段の確保
 - ・ 公共交通の維持充実、次世代交通政策の推進
- ⑤ 高齢者の暮らしへの対応について
 - ・ 高齢者の生活支援（日常の買い物や通院など）
 - ・ 介護施設等を利用しやすい環境整備（歩道整備、利便性を考慮した施設配置）
 - ・ 地域包括ケアシステムとの連携

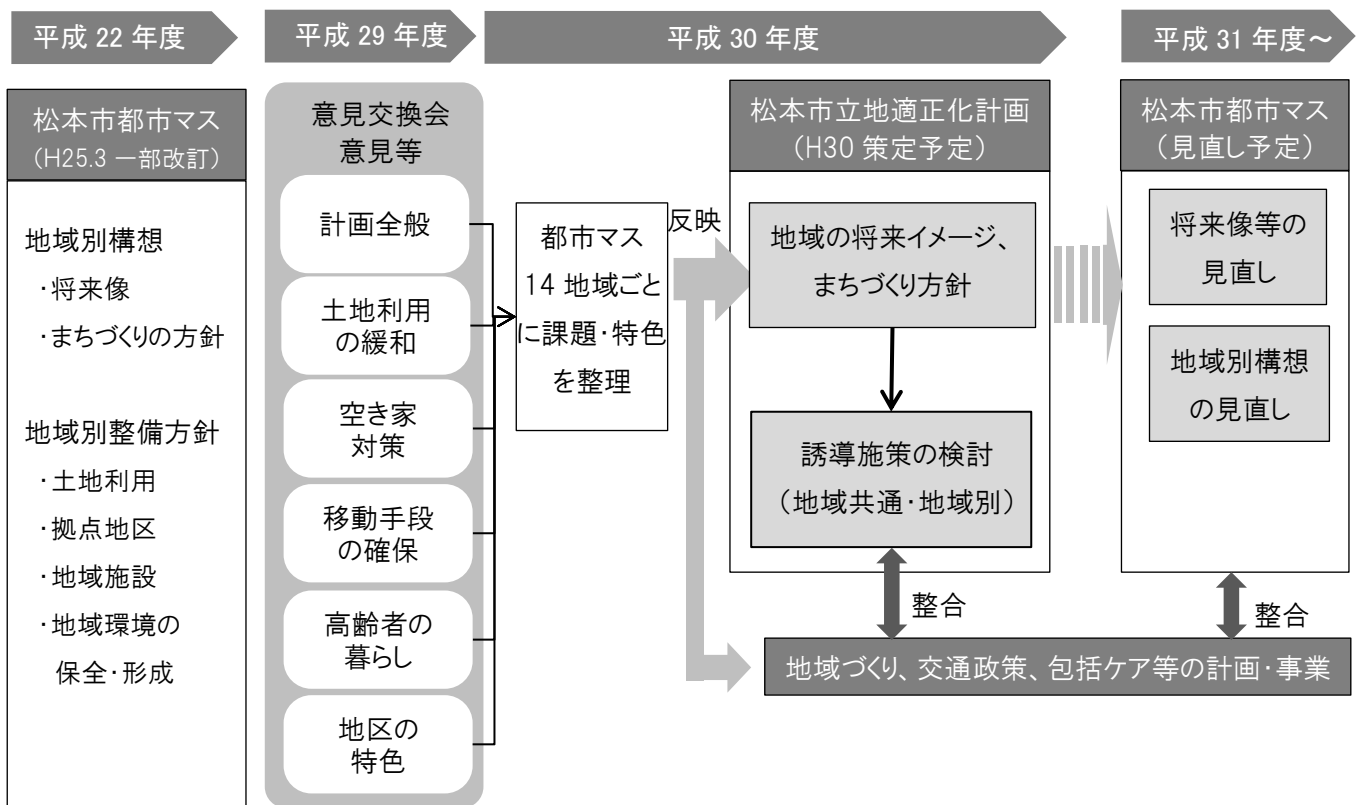
(3) 意見等の活用イメージ

本計画は35地区を基盤とした地域づくりを市域全体の土台としつつ、「コンパクトな市街地形成の取組み」と、歴史・文化や自然等の「松本の豊富な資源」を活かした都市づくりを推進し、「住む人」と「訪れる人」にとって魅力や活力にあふれる都市の構築を目指すものです。

都市全体を見渡し、対象区域外の暮らしも視野に入れて計画を策定するため、地区の意見や特色・課題を踏まえ、地域別の将来イメージやまちづくり方針等の追加を検討します。

また、追加した内容は、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を示した松本市都市計画マスタープランの見直し等に反映することも見据えています。

■ 意見等の活用イメージ



■ 主な意見等と検討課題

主な意見等	課題
① 計画全般	居住誘導区域外及び市街化区域外の地域における持続性のある暮らしのイメージとその実現方策
② 土地利用の緩和等	居住誘導区域外及び市街化区域外のバランスのとれた土地利用制限のあり方(バランスのとれた立地基準等)
③ 近年増加傾向にある空き家等の対策	居住誘導区域の内と外における空き家等の対策のあり方
④ 日常の移動手段確保	公共交通のサービス水準の更なる充実、少ない移動需要への対応
⑤ 高齢者の暮らしへの対応	移動手段のサポート(ソフト)、移動環境整備(ハード) 日常の暮らしの支援、地域コミュニティの持続
⑥ 地区の特色	地区の特色(文化や歴史、景観、施設など)の活用

(4) **松本市立地適正化計画の改訂案**

居住誘導区域の設定等にあわせ、以下のとおり改訂します。

現在計画	改訂する計画（案）
<p>1 「松本市立地適正化計画」とは</p> <p>2 本市を取り巻く状況</p> <p>3 都市の将来像と誘導の進め方</p> <p> (1) 計画のねらい</p> <p> (2) 将来の都市構造</p> <p> (3) 拠点の特性と区域設定等の考え方</p> <p> (4) 都市機能等の誘導方針</p> <p>4 都市機能誘導区域等の設定</p> <p> (1) 都市機能誘導区域の位置付け</p> <p> (2) 都市機能誘導区域の設定</p> <p> (3) 誘導施設の設定</p> <p> (4) 誘導施策</p> <p>5 都市機能誘導区域等のまとめ</p> <p>6 居住誘導区域の考え方</p> <p> (1) 居住誘導区域の位置付け</p> <p> (2) 居住誘導区域設定の考え方</p> <p> (3) 誘導施策</p> <p>7 連動して進める取組み</p> <p> (1) 交通施策との連動</p> <p> (2) 広域連携の推進</p> <p> (3) 市街化区域外における取組み</p> <p>8 計画の推進に向けて</p>	<p>1 「松本市立地適正化計画」とは</p> <p>2 本市を取り巻く状況</p> <p>3 都市の将来像と誘導の進め方</p> <p> (1) 計画のねらい</p> <p> (2) 将来の都市構造</p> <p> (3) 区域設定等の考え方</p> <p> (4) 都市機能等の誘導方針</p> <p>4 都市機能誘導区域等の設定</p> <p> (1) 都市機能誘導区域の位置付け</p> <p> (2) 都市機能誘導区域の設定</p> <p> (3) 誘導施設の設定</p> <p> (4) 誘導施策</p> <p>5 居住誘導区域の設定</p> <p> (1) 居住誘導区域の位置付け</p> <p> (2) 居住誘導区域設定の設定</p> <p> (3) 誘導施策</p> <p>6 誘導区域等のまとめ</p> <p>7 連動して進める取組み</p> <p> (1) 交通施策との連動</p> <p> (2) 広域連携の推進</p> <p>8 地域別の取組み</p> <p> ※松本市都市計画マスタープランの地域区分との整合を図ることを検討予定</p> <p> (1) 中央部地域、(2) 中央北部地域</p> <p> (3) 東山北部地域、(4) 東山中部地域</p> <p> (5) 東山南部地域、(6) 南部地域</p> <p> (7) 中央南部地域、(8) 河西北部地域</p> <p> (9) 河西南部地域、(10) 四賀地域</p> <p> (11) 安曇地域、(12) 奈川地域</p> <p> (13) 梓川地域、(14) 波田地域</p> <p>9 計画の推進に向けて</p> <p> (1) 目標値の設定</p> <p> (2) 計画の評価と見直し</p>

平成29年度 第3回松本市都市計画策定市民会議

参考資料

目次

(1) 松本市地域公共交通網形成計画	1
(2) 人口密度の算出方法と目安	2
(3) 居住誘導区（案）の面積と人口	3
(4) 人口規模の目安.....	4
(5) 人口密度の目標設定.....	5

(1) 松本市地域公共交通網形成計画

松本市地域公共交通網形成計画では、バス路線を中心市街地路線、幹線、支線、地域主導型公共交通等に階層化し、維持・充実や需要に応じた運行の方針を示しています。

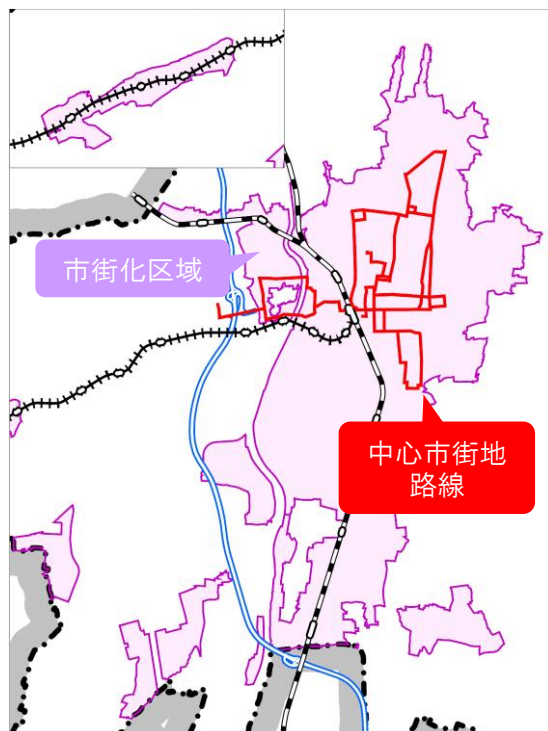
バス路線再編事業の概要

徒歩圏に
居住誘導区域を
設定する

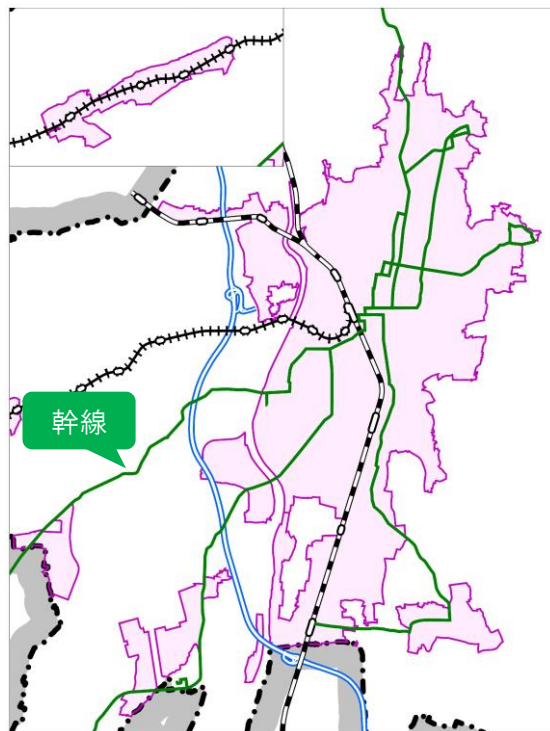
種別	路線	再編の方向
中心市街地路線	信大横田(横田信大)循環線	・土休日ダイヤの充実
	北市内線	・現状維持を基本
	タウンズニーカー	・路線の再編 ・東コースに松本城の追加、ダイヤ充実(現行の60分間隔を見直し)
	観光路線	・中心市街地を観光目的で周遊できる路線を新設
幹線	浅間線(新浅間線)/美ヶ原温泉線/寿台線/空港・朝日線/山形線	・運行本数 平均1本/時間以上を確保 ・通勤・通学用に21時以降のバスを運行
	四賀線	・運行本数の現状維持
支線		・交通拠点の検討・整備 ・交通拠点から先の交通手段の確保 ・その他、路線の再編 等
地域主導型公共交通等		・地域が主体となった運行の仕組みづくり ・地域主導型公共交通等の運営組織づくりと運行 等

資料：松本市地域公共交通網形成計画（平成28年2月）

中心市街地路線



幹線



資料：時刻表 松本市 山形村（松本市地域公共交通協議会・アルピコ交通株式会社、2017年）

(2) 人口密度の算出方法と目安

【人口密度の算出方法】

グロス

—

区域の総面積に対する人口密度

↓

セミグロス

—

可住地※の面積に対する人口密度

↓

ネット

—

住宅敷地の面積に対する人口密度

特徴

容易に算出できるが、母数に道路等の面積を含むため地域で偏りが生じる

可住地を母数にするため、地域の偏りが少なく、人口密度を比較できる

住宅敷地面積をデータベース化する必要がある。(現状では算出できない)

※可住地とは、次の土地を除いた土地のこと。「水面」、「その他の自然地」、「商業用地」及び「工業用地」の中で敷地面積1ha以上の大規模施設用地、「公共・公益用地」、「道路用地」、「交通施設用地」、「その他公的施設用地」、土地利用状況に関係なく全ての工業専用地域。

市街化区域のグロス・セミグロス人口密度の比較

	面積 (ha)	H27人口 (人)	人口密度 (人/ha)
グロス	4,008	162,533	40.6
セミグロス	2,459		66.1

STEP3 のイでは、セミグロス人口密度 60 人/ha を目安として利用

注：グロス面積は公表値、セミグロス面積と人口は100mメッシュ単位で集計したデータ

【人口集中地区（DID）】

- 統計データに基づいて以下の基準により**都市的地域を定めたもので**、総務省が昭和35年の国勢調査以来、各回の調査で設定しています。

人口集中地区の基準（グロス人口密度）

- 原則として人口密度が **40 人/ha** 以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、
- それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に 5,000 人以上を有するこの地域

【都市計画の目安】

- 都市計画法運用指針では、市街化区域の**住宅用地の面積を定める際の人口密度の目安**が示されています。**（セミグロス人口密度等）**

区域	人口密度の目安
土地の高度利用を図るべき区域	100 人/ha 以上
その他の区域	80 人/ha 以上
土地利用密度の低い地域	60 人/ha 以上
地域の実情に応じて、上記の人口密度を適用しがたい場合に最低限守るべき目安	40 人/ha 以上

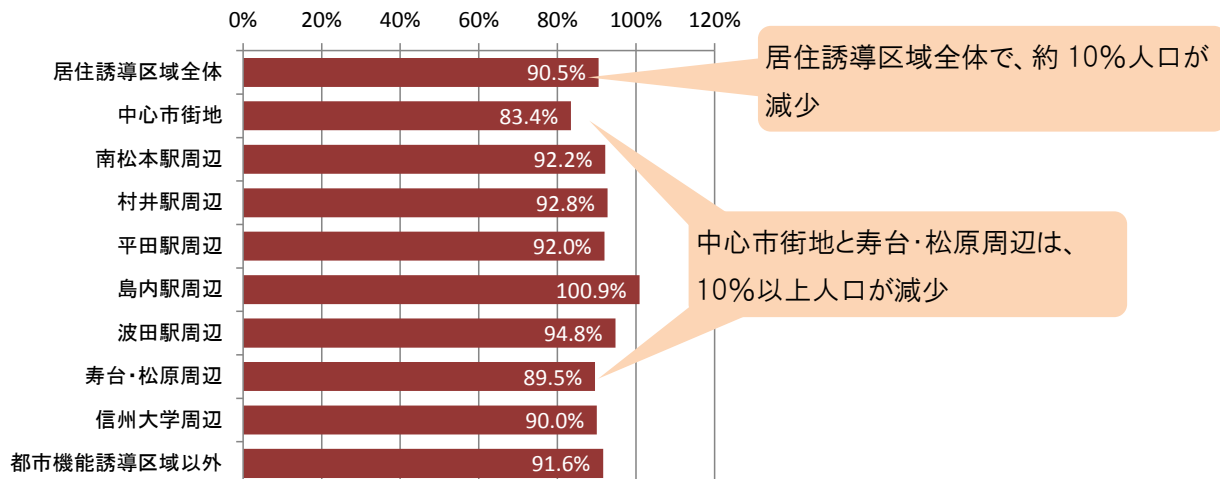
(3) 居住誘導区（案）の面積と人口

■ 居住誘導区域の面積及び人口

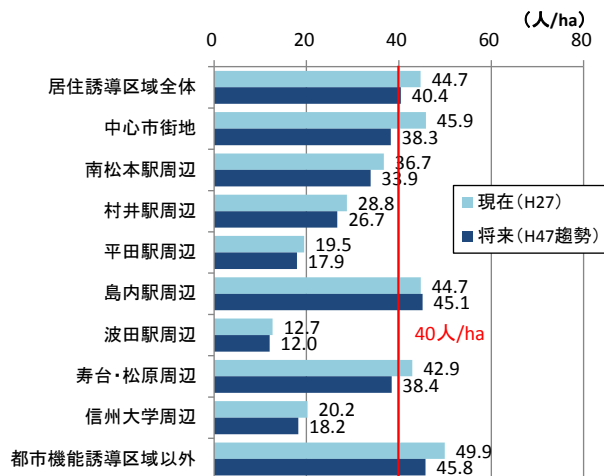
区域	面積		現在(H27)			将来(H47趨勢)			
	グロス (ha)	セミグロス (ha)	H27 (人)	グロス 人口密度 (人/ha)	セミグロス 人口密度 (人/ha)	H47 (趨勢) (人)	グロス 人口密度 (人/ha)	セミグロス 人口密度 (人/ha)	
市街化区域	4,008	2,459	162,533	40.6	66.1	149,675	37.3	60.9	
居住誘導区域	1,960	1,228	87,610	44.7	71.3	79,254	40.4	64.5	
都市機能誘導区域	中心市街地	322	186	14,766	45.9	79.5	12,321	38.3	66.4
	南松本駅周辺	125	57	4,582	36.7	79.8	4,224	33.9	73.5
	村井駅周辺	64	36	1,851	28.8	51.8	1,717	26.7	48.1
	平田駅周辺	22	14	436	19.5	32.2	401	17.9	29.6
	島内駅周辺	40	27	1,809	44.7	67.8	1,825	45.1	68.4
	波田駅周辺	54	26	687	12.7	26.3	651	12.0	24.9
	寿台・松原周辺	29	12	1,224	42.9	98.6	1,096	38.4	88.3
	信州大学周辺	94	23	1,905	20.2	83.2	1,715	18.2	74.9
都市機能誘導区域外	1,209	848	60,350	49.9	71.2	55,304	45.8	65.2	

注：グロス面積は計測値、セミグロス面積及び人口は100メッシュを単位とした集計値

■ 人口の変化率(平成47年/平成27年)

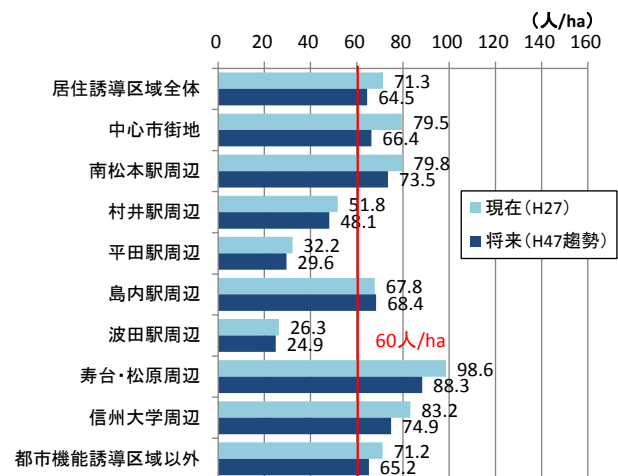


■ グロス人口密度の比較



居住誘導区域全体の将来人口密度(すう勢)は、グロス約40人/ha、セミグロス約65人/haとなる

■ セミグロス人口密度の比較



村井駅周辺、平田駅周辺、波田駅周辺は、現状の人口密度がすでに60人/haを下回っています

資料：100mメッシュ人口データ（松本市）、平成25年都市計画基礎調査

(4) 人口規模の目安

■ 国土交通省資料

3. 目指すべき都市構造

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。
- これら機能が自律的に立地するような人口が維持されるとともに、人口規模に応じてこれら機能の適正な数・規模の立地を目指すべきである。

周辺人口規模



<医療>	地区診療所	診療所	地区病院	中央病院
<福祉>	高齢者向け住宅 訪問系サービス	デイサービスセンター 地域包括支援センター 老健・特養		有料老人ホーム
<買い物>	コンビニエンスストア	食品スーパー	商店街・百貨店等	

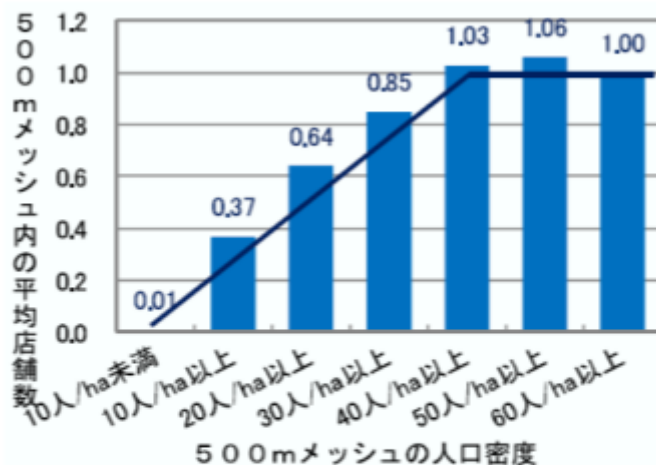
※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

17

■ 野村総合研究所資料(NRI Public Management Review)

図表 2 小売店舗の立地場所と立地密度の関係



小売店舗の立地状況の分析結果を見ると、人口密度 40 人/ha は、施設が立地するか否かの目安と捉えることもできる。

注 1) さまざまな人口規模の全国 10 市における立地状況を分析した

注 2) 小売店舗は、スーパーマーケットとコンビニエンスストアを指す

出所) iタウンページをもとに NRI 作成

(5) 人口密度の目標設定

計画の目標指標として設定する人口密度は、以下のとおりとします。

○都市全体の居住誘導の状況を把握するための指標：居住誘導区域全域の人口密度

○地域ごとの居住誘導の状況を把握するための指標：すでに設定した都市機能誘導区域をもとに、区域の連続性や特性を考慮した6つのエリアの人口密度

・現状のまま推移すると、市街化区域のグロス人口密度は40人/haを下回ると推計されます。

■ 居住誘導区域エリア別の人口密度

区域	面積		現在(H27)			将来(H47趨勢)			将来(H47目標)			差分 (人)
	グロス (ha)	セミグロス (ha)	H27 (人)	グロス 人口密度 (人/ha)	セミグロス 人口密度 (人/ha)	H47 (趨勢) (人)	グロス 人口密度 (人/ha)	セミグロス 人口密度 (人/ha)	H47 (目標) (人)	グロス 人口密度 (人/ha)	目標密度 設定方針	
市街化区域	4,008	2,459	162,533	40.6	66.1	149,675	37.3	60.9	—	—	—	—
①中心市街地・信大	1,123	682	51,576	45.9	75.6	45,937	40.9	67.3	51,576	45.9	現状維持	5,639
②南松本	191	103	7,999	42.0	77.8	7,415	38.9	72.1	7,622	40.0	引き上げ	207
③村井・平田	249	167	10,224	41.0	61.1	9,412	37.8	56.2	9,964	40.0	引き上げ	552
④島内	105	75	4,994	47.6	66.3	5,070	48.3	67.3	4,994	47.6	現状維持	(76)
⑤波田	157	110	4,840	30.8	44.1	4,554	29.0	41.5	5,493	35.0	引き上げ	939
⑥寿台・松原	135	91	7,977	59.0	87.8	6,866	50.8	75.6	7,977	59.0	現状維持	1,111
居住誘導区域計	1,960	1,228	87,610	44.7	71.3	79,254	40.4	64.5	87,626	—	—	8,372

誘導区域内へ誘導が必要な人口

- ・目標達成（誘導区域内の人口維持等）のため、区域内へ誘導すべき理論値です。
- ・将来人口を再計算し、実現可能性を検証します。

【参考】

転入転出状況（H26.10.1～H27.9.30）

市内移動 2,791人/年（市内の他地区からの転入や他地区への転出）

市外移動 9,578人/年（市外からの転入や市外への転出）

・波田地区の現在のグロス人口密度は、すでに40人/haを下回っています。

目標値の設定案

- ・H27年国勢調査を基準とした推計値（社会・人口問題研究所）が公表された後に、再計算したうえで確定します。

■ 参考：都市機能誘導区域別の人口密度

区域	面積		現在(H27)			将来(H47趨勢)			将来(H47目標)			差分 (人)	
	グロス (ha)	セミグロス (ha)	H27 (人)	グロス 人口密度 (人/ha)	セミグロス 人口密度 (人/ha)	H47 (趨勢) (人)	グロス 人口密度 (人/ha)	セミグロス 人口密度 (人/ha)	H47 (目標) (人)	グロス 人口密度 (人/ha)	目標密度 設定方針		
市街化区域	4,008	2,459	162,533	40.6	66.1	149,675	37.3	60.9	—	—	—	—	
居住誘導区域	1,960	1,228	87,610	44.7	71.3	79,254	40.4	64.5	87,610	44.7	現状維持	8,356	
都市機能誘導区域	中心市街地	322	186	14,766	45.9	79.5	12,321	38.3	66.4	14,766	45.9	現状維持	2,445
	南松本駅周辺	125	57	4,582	36.7	79.8	4,224	33.9	73.5	4,989	40.0	引き上げ	765
	村井駅周辺	64	36	1,851	28.8	51.8	1,717	26.7	48.1	2,575	40.0	引き上げ	858
	平田駅周辺	22	14	436	19.5	32.2	401	17.9	29.6	894	40.0	引き上げ	493
	島内駅周辺	40	27	1,809	44.7	67.8	1,825	45.1	68.4	1,809	44.7	現状維持	(16)
	波田駅周辺	54	26	687	12.7	26.3	651	12.0	24.9	2,168	40.0	引き上げ	1,517
	寿台・松原周辺	29	12	1,224	42.9	98.6	1,096	38.4	88.3	1,141	40.0	引き上げ	45
信州大学周辺	94	23	1,905	20.2	83.2	1,715	18.2	74.9	3,767	40.0	引き上げ	2,052	
都市機能誘導区域外	1,209	848	60,350	49.9	71.2	55,304	45.8	65.2	55,501	45.9	—	197	
居住誘導区域計	1,960	1,228	87,610	44.7	71.3	79,254	40.4	64.5	87,610	—	—	8,356	

・都市機能誘導区域は、区域全体の面積にばらつきがあり、公共・公益用地（信州大学等）等の非可住地が占める割合が異なることから、グロス人口密度（区域の総面積に対する人口密度）とセミグロス人口密度（可住地面積に対する人口密度）の差が大きな区域もあります。

これまでの主な意見と対応方針

H29. 10. 13 平成29年度 第2回松本市都市計画策定市民会議

主な意見	対応方針
(1) 国は、市街化区域の5割程度に居住誘導区域を設定することが望ましいと指導している。 狭ければ良いと言うことではなく、今後の人口減少と将来的な人口密度の維持を考慮したうえで、区域を設定した方が良い。	(1) 住民基本台帳データをもとに将来人口を推計したうえで、都市機能や公共交通の持続性を高めるために、現状程度以上の人口密度が維持できる範囲を再検討しました。
(2) 居住誘導のボリューム感をイメージできるように、人口や人口密度を示した方が良い。 人口密度の目標は、居住誘導区域全体だけでなく、都市機能誘導区域ごとに検討するなど、地域の特性に応じて検討した方が良い。	(2) 地域の特性を踏まえ、居住誘導区域全体と6つのエリアに分けて、人口密度を検討しました。 計画の実現性を考慮して、エリアごとに人口密度の目標設定を検討しました。
(3) 一定の距離（半径500m、半径300m）だけを条件として、区域界を設定することに問題ないか。	(3) STEP4の作業として、地形地物や用途地域界により、区域界を検討しました。

H29. 11. 27 平成29年度 第3回松本市都市計画策定庁内連絡会議

主な意見	対応方針
(1) 地区別意見交換会は、特定の人に偏らないように、開催方法等を配慮した方が良い。	(1) 地域づくりセンター等との連携により、地区の状況に応じた開催方法を調整し、進めています。
(2) まとまった農地や土地区画整理事業地の取扱いについて	(2) STEP3の検討として、居住誘導区域に追加する区域を再検討しました。

H30. 1. 30 第49回松本市都市計画審議会

主な意見	対応方針
(1) 地区ごとに説明を行うだけでなく、生活を守るための対応を検討することも必要。 特に、郊外部の生活を守る視点を含めて、検討して欲しい。	(1) 地区の意見や特色・課題を踏まえ、まちづくり方針等を計画に追加することを検討します。 また、今後の松本市都市計画マスタープランの見直しにあたっては、その方針等に反映することを見据えます。

<p>(2) 人口減少を前提とするのではなく、上向きの目標（理想）を掲げた方がよい。</p>	<p>(2) 計画は、超少子高齢型人口減少社会に対応した持続可能な都市の形成を実現するため策定するものです。</p> <p>このため、計画の制度に基づき、国の将来人口推計（概ね20年後に人口が1割減少）に基づいて、目標を設定しました。</p>
--	---