

# 第1回松本市都市計画策定市民会議

## 松本市立地適正化計画策定の考え方

平成28年4月28日（木）

午後2時～

Mウイング3階 3-2会議室

## 目 次

市民会議の協議内容 .....	2
市民会議の協議予定 .....	3
1 立地適正化計画とは	
(1) 立地適正化計画の理念 .....	4
(2) 地方都市の状況・・・財政状況の深刻化 .....	5
(3) 地方都市の状況・・・現状と課題 .....	6
(4) 地方都市の状況・・・都市機能の立地 .....	7
(5) 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の概要 .....	8
2 計画の位置付け等	
(1) 関連計画との関わり .....	9
(2) 本市が目指す都市構造の基本的な考え方 .....	10
(3) 立地適正化計画の内容等 .....	11
3 検討の手順 .....	12
4 都市構造の現状と課題	
(1) 現状や特徴の把握、課題の整理 .....	13
(2) 人口集中地区(DID)と人口の推移 .....	14
(3) 高齢化の進展 .....	15
(4) 都市の低密度化 .....	17
(5) 土地利用（想定空き家の分布） .....	18
(6) 土地利用（市街化区域内農地） .....	19
(7) 土地利用（災害危険性 浸水、土砂災害） .....	20
(8) 利用人口と都市機能 .....	21
(9) 公共交通の利便性 .....	22
(10) 生活商業施設の利便性 .....	23
(11) 医療施設（内科）の利便性 .....	24
(12) 金融機関（銀行・郵便局）の利便性 .....	25
(13) 地域の特性や拠点性（例） .....	26
5 まちづくり方針と目指すべき将来都市構造	
(1) まちづくり方針 .....	27
(2) 拠点設定の考え方 .....	28
(3) 拠点の役割 .....	29
(4) 拠点が備える主な機能 .....	30
(5) 拠点性の評価イメージ .....	31
6 誘導区域の設定等	
(1) 都市機能誘導区域と居住誘導区域とは .....	32
(2) 都市機能誘導区域の考え方 .....	33
(3) 居住誘導区域の考え方 .....	34
(4) 集約化の方向性（イメージ） .....	35
(5) 誘導するための施策や事業（案） .....	37

# 第1回松本市都市計画策定市民会議

## 立地適正化計画策定の考え方

平成28年4月28日（木）

午後2時～

Mウイング3階 3-2会議室

## (1) 現状と課題について

現状把握や課題整理の結果に基づき、本市の状況や特徴等について、検証し、情報を交換する。

## (2) まちづくりの方針や拠点設定の考え方

集約型都市構造の実現に向けて、まちづくりの方針や拠点設定の考え方について、協議する。

## (3) 区域設定や集約化の方向性

誘導区域の位置や規模を想定し、集約化のシナリオを協議する。

# 市民会議の協議予定

平成28年度末まで 都市機能誘導区域と誘導施設及び支援誘導策を決定

平成30年度末まで 居住誘導区域と支援誘導策を決定

平成28年度	内容	時期（予定）
第1回	計画策定の考え方 ●松本市都市計画策定市民会議について ●立地適正化計画について ●現状と課題 ●拠点設定や区域設定の考え方 など	平成28年4月28日
第2回	計画の骨子 ●都市の骨格構造（拠点の設定案） ●区域の検討（区域の設定案） ●誘導施設等の考え方 など	平成28年7月頃
第3回	計画の原案 ●目標の設定 ●都市機能誘導区域等の設定 ●居住誘導区域等の設定方針 ●施策の検討	平成28年10月頃
第4回	計画案（都市機能誘導区域等の決定）	平成29年1月頃

- 都市機能誘導区域等と居住誘導区域等を一体的に検討したうえで、都市機能誘導区域の決定を先行することを予定
- 市民会議等における意見や関係機関等との協議を踏まえて、計画策定のスケジュールは適正な期間で早期に策定することを前提に、2つの区域等をあわせて決定することなども想定

# 1. 立地適正化計画とは

## 1-1 立地適正化計画の理念

### 背景

超少子人口減少型社会に対応した持続可能な都市づくりに向けて、「都市再生特別措置法」及び「地域公共交通活性化再生法」の一部が改正され、立地適正化計画を策定することが可能

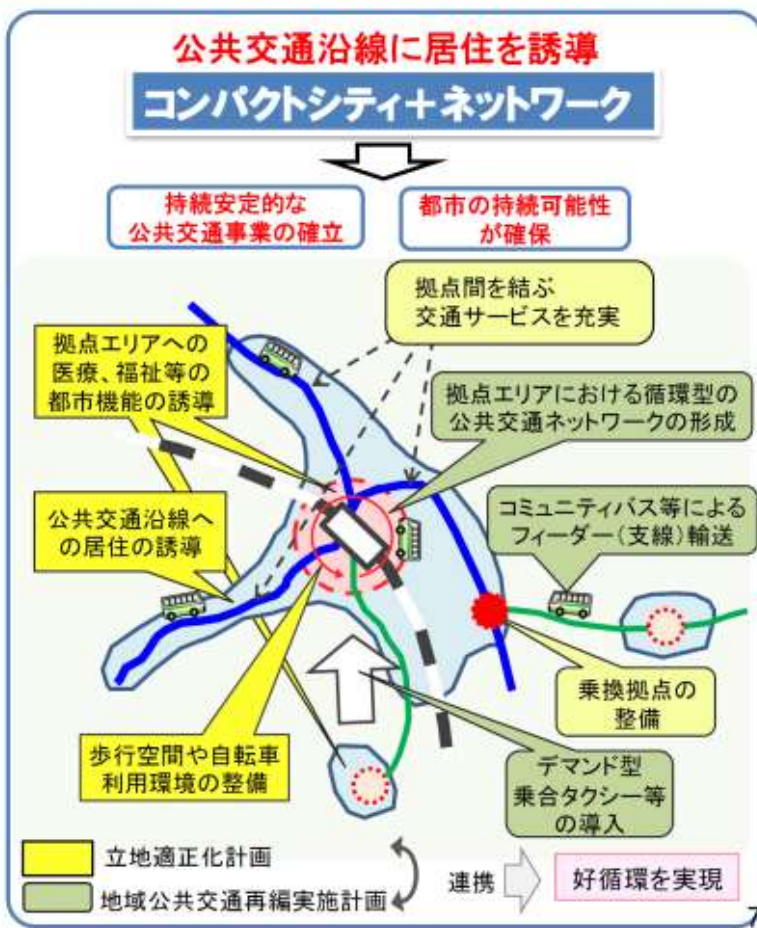
### 目的

生活サービス施設や住宅等がまとまって立地し、公共交通により容易にアクセスできる「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくり

現状: 地域の大切な公共交通の維持・確保が厳しい状況



これからの姿: 利便性の高い公共交通で結ばれたコンパクトなまち



# 1 - 2 地方都市の状況・・・財政状況の深刻化

○歳入の減少が見込まれる一方、高齡化の進展等を背景とした社会保障費の増大

⇒財政収支悪化の懸念

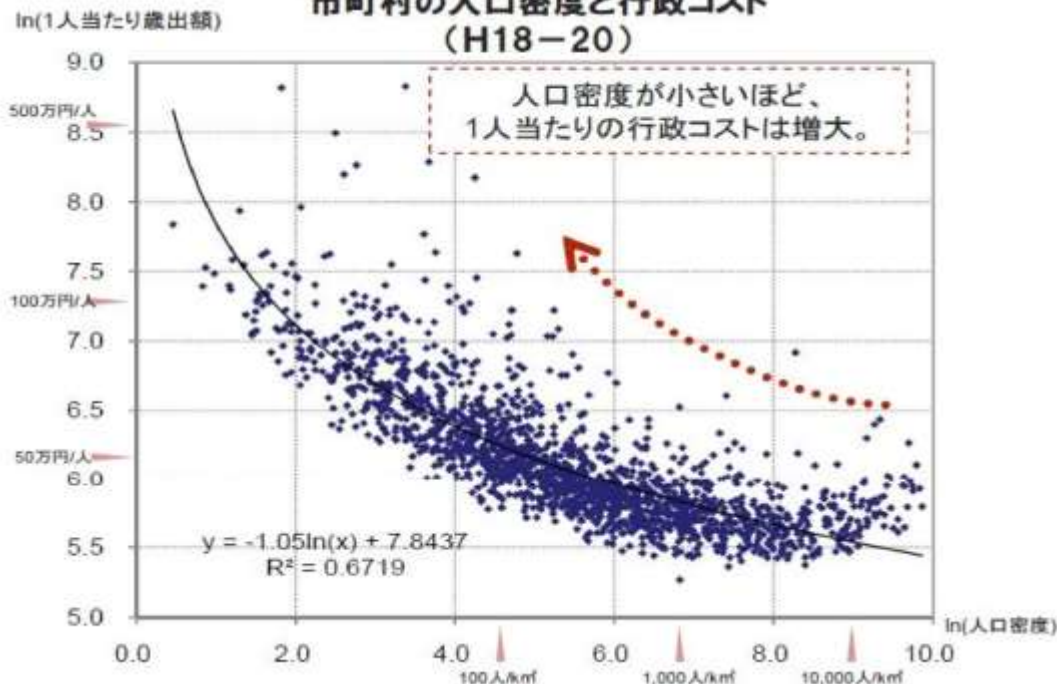
図 財政収支(国+地方)



○人口密度と一人あたり行政コストには一定の関係

⇒持続的な都市経営を維持するためには、人口密度を高め、行政の効率化を図ることが不可欠

市町村の人口密度と行政コスト (H18-20)



# 1 - 3 地方都市の状況・・・現状と課題

## 地方都市の現状と課題

○多くの地方都市では、

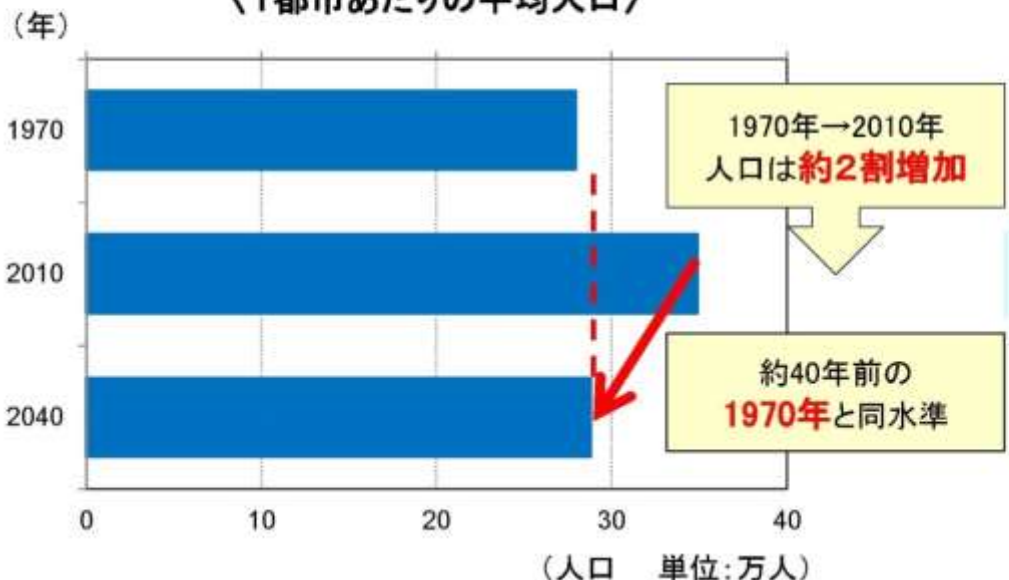
- ・急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
- ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
- ・厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。

○こうした状況下で、今後も都市を持続可能なものとしていくためには、都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、都市全体の観点からの取り組みを強力に推進する必要。

### 県庁所在地の人口の推移

(三大都市圏及び政令指定都市を除く)

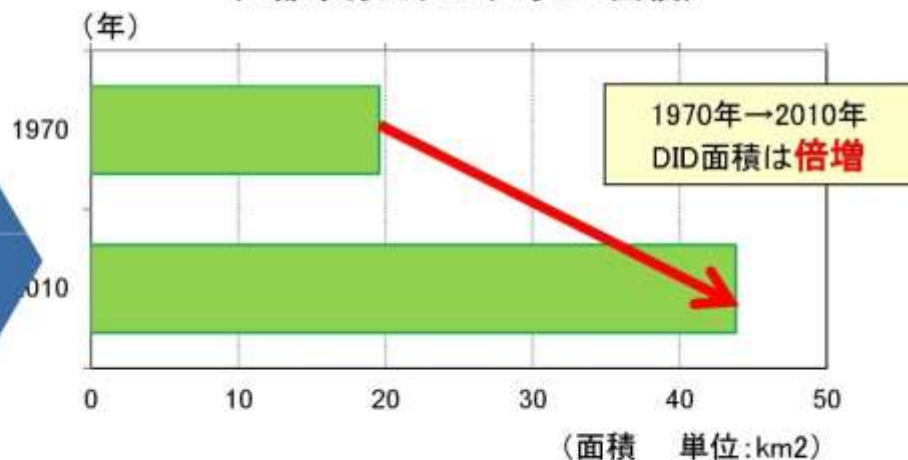
〈1都市あたりの平均人口〉



### 県庁所在地のDID面積の推移

(三大都市圏及び政令指定都市を除く)

〈1都市あたりの平均DID面積〉



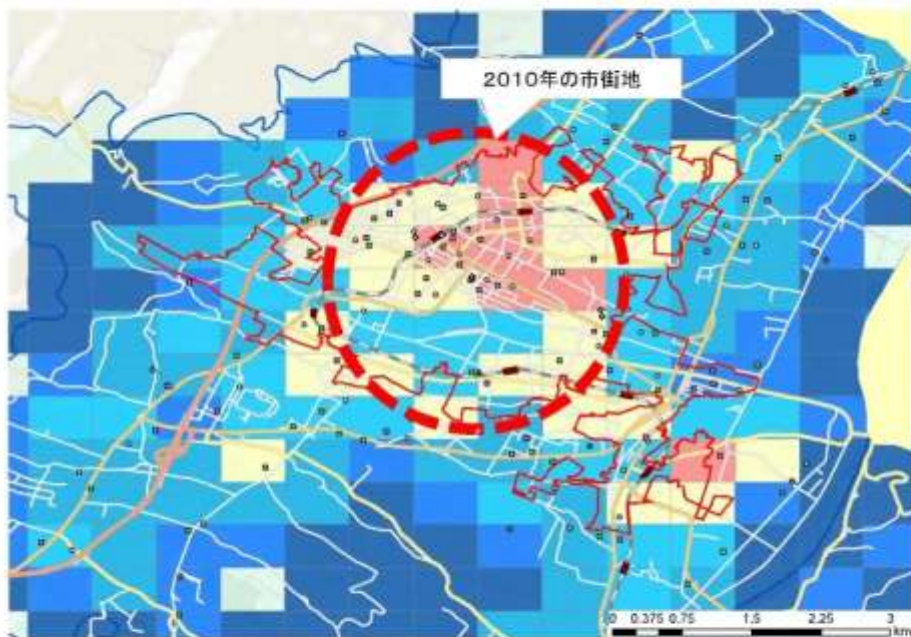
出典：国勢調査  
国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)



# 1 - 4 地方都市の状況・・・都市機能の立地

## 対策を講じない場合(試算)

### ①現況の人口分布(2010年)



### ②市全域で均等に人口が減少した場合(2040年)



#### <凡例>

	人口集中地区		コンビニエンスストア
	5人/ha未満		スーパーマーケット
	5人/ha以上		病院
	10人/ha以上		診療所
	20人/ha以上		福祉施設(居宅・地域密着型)
	30人/ha以上		福祉施設(施設型)
	40人/ha以上		
	60人/ha以上		

各メッシュの人口減少率が均一と仮定した場合

(人口約10万人都市)

※上記はあくまで仮定をおいて試算した結果であり、市の計画等を反映したものではない。

# 1 - 5 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の概要

## 背景

・地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

## 法律の概要

### ●立地適正化計画（市町村）

・都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的な**マスタープラン**を作成  
・民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり（**多極ネットワーク型コンパクトシティ**）

### 都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

#### ◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

##### ○誘導施設への税財政・金融上の支援

- ・外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 **税制**
- ・民都機構による出資等の対象化 **予算**
- ・交付金の対象に通所型福祉施設等を追加 **予算**

##### ○福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和

- ・市町村が誘導用途について容積率等を緩和することが可能

##### ○公的不動産・低未利用地の有効活用

- ・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 **予算**

#### ◆歩いて暮らせるまちづくり

- ・附置義務駐車場の集約化も可能
- ・歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
- ・歩行空間の整備支援 **予算**

#### ◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- ・誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市町村による働きかけ

◆誘導施設への税制支援等のための計画と中活法に基づく税制支援等のための計画のワンストップ申請

### 居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

#### ◆区域内における居住環境の向上

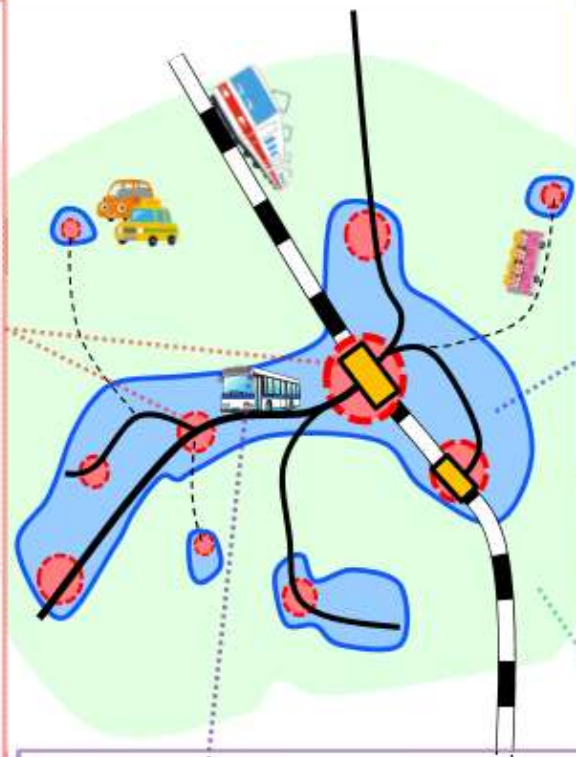
- ・区域外の公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助 **予算**
- ・住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度（例：低層住居専用地域への用途変更）

#### ◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- ・一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ
- ・市町村の判断で開発許可対象とすることも可能

#### ◆区域外の住宅等跡地の管理・活用

- ・不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ
- ・都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制度
- ・跡地における市民農園や農産物直売所等の整備を支援 **予算**



### 公共交通

維持・充実を図る公共交通網を設定

#### ◆公共交通を軸とするまちづくり

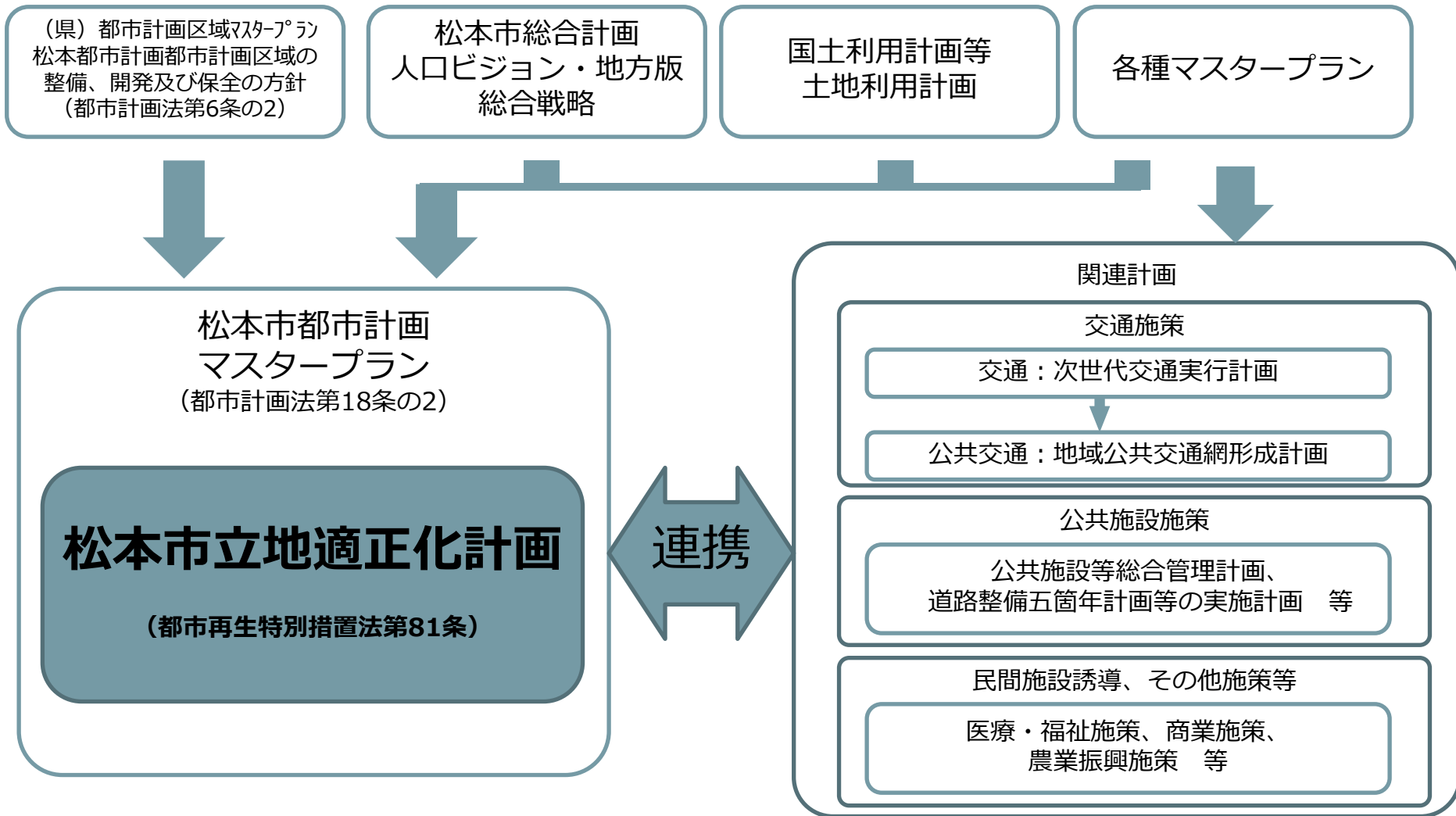
- ・地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援（地域公共交通活性化再生法）
- ・都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所や駅前広場等の公共交通施設の整備支援 **予算**

※下線は法律に規定するも

# 2. 計画の位置付け等

## 2-1 関連計画との関わり

立地適正化計画は、居住や医療・福祉・商業等の都市機能の立地の適正化に関わる包括的なマスタープランであり、公共交通施策、商業施策、医療・福祉施策、農業施策など多様な分野との連携を図る。



# 2-2 本市が目指す都市構造の基本的な考え方

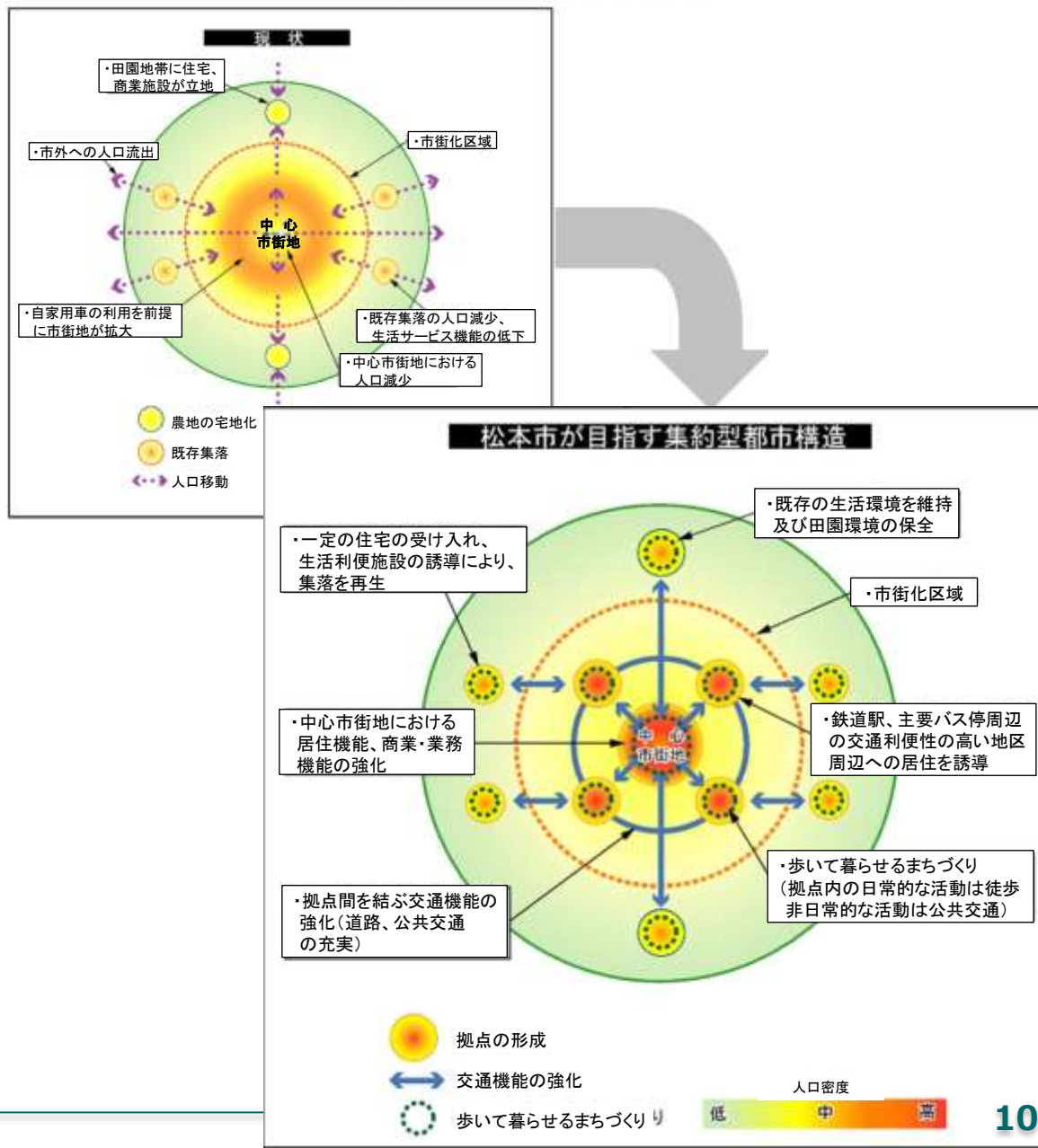
都市計画マスタープラン（H25.3一部改訂）によって、すでに集約型都市構造への転換を示す。

立地適正化計画は、都市計画マスタープランに掲げた都市づくりの目標の実現を目指すもの。

## 松本市が目指す都市構造の基本的な考え方

- 中心市街地や鉄道駅など、交通利便性の高いエリアへの人口誘導
- 中心市街地や鉄道駅周辺について、既存人口密度よりも高い密度を設定
- 市街地郊外部においては、自然環境に囲まれ敷地規模がゆったりした戸建て住宅を誘導し、人口密度を低く設定
- メリハリのある土地利用を図り、多様な住まい方のできる都市構造への進展、既存市街地への人口誘導

◆ 松本市における集約型都市構造モデル(概念図)



## 2 - 3 立地適正化計画の内容等

### 目標年次

概ね20年後のまちの姿を展望

### 計画の区域

松本都市計画区域

ただし、都市計画区域外も分析等の対象とし、都市全体を見渡して計画

### 計画の内容

#### 必須事項

- ① 立地適正化計画の区域
- ② 立地の適正化に関する基本的な方針【都再法第8 1条2項1号】
- ③ 都市機能誘導区域に関わる事項
  - 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域【都再法第8 1条2項】
  - 誘導すべき都市機能増進施設【都再法第8 1条2項3号】
  - 誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策【都再法第8 1条2項3号】
  - 誘導施設の整備に関する事業等【都再法第8 1条2項4号】
- ④ 居住誘導区域に関わる事項
  - 都市の居住者の居住を誘導すべき区域【都再法第8 1条2項】
  - 都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策【都再法第8 1条2項3号】

#### 任意事項

- ① 駐車場配置適正化区域 など

# 3. 検討の手順

## 1. 現状や特徴の把握、課題の整理

- (1) 基礎的データを収集し、整理
- (2) 将来人口等を分析し、都市構造上の課題を分析

## 2. 拠点の設定

- (1) 拠点候補の考え方
- (2) 拠点性の評価・検証
- (3) 拠点（案）の設定

## 3. 誘導区域の設定

- (1) 区域の考え方
- (2) 区域（案）の設定

## 4. 誘導施策の検討

# 4. 都市構造の現状と課題

## 4-1 現状や特徴の把握、課題の整理

### ● 基礎的データを収集し、都市の現状や特徴を把握

項目	内容
(1) 人口	・ 将来人口減少 ・ 高齢化の進展 ・ DID区域の低密度化
(2) 土地利用	・ 郊外部への都市の拡大 ・ 開発の状況 ・ 想定空き家の分布 ・ 市街化区域内農地
(3) 都市交通	・ 公共交通 ・ 自動車利用の状況 ・ 歩行者の状況
(4) 経済活動	・ 商品販売額等の推移 ・ 地域分布
(5) 地価	・ 地価の変動、二ーズの把握
(6) 災害	・ 浸水、土砂災害
(7) 財政	・ 歳入歳出 ・ 固定資産税、都市計画税 ・ 公共施設の維持管理負担

### ● 将来人口等を分析し、都市構造上の課題を把握

項目	内容
(1) 公共交通	・ 公共交通路線と人口分布
(2) 生活サービス施設 商業施設、医療機関（内科） 金融機関（銀行・郵便局）	・ 施設配置と人口分布 ・ 施設へのアクセス性
(3) その他の公共施設等 地域づくりセンター 児童福祉施設等 小学校・中学校	・ 施設立地と人口分布 ・ 施設へのアクセス性

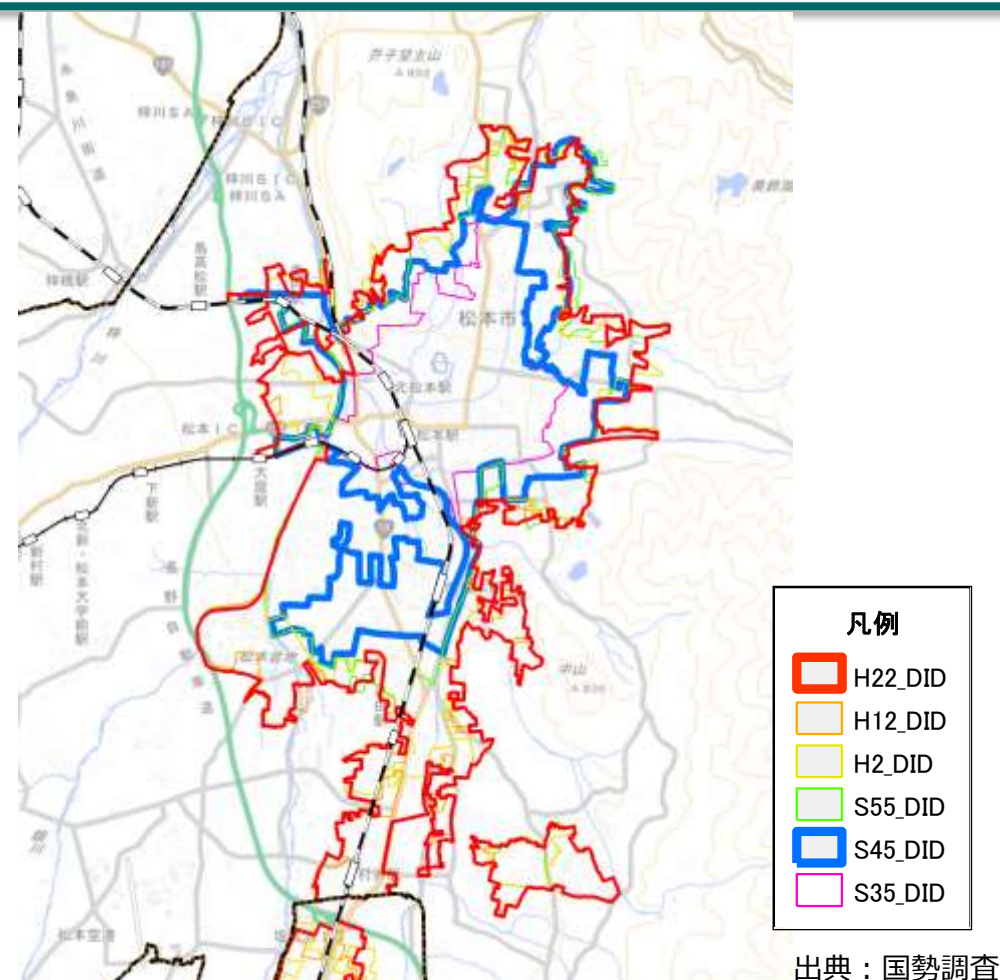
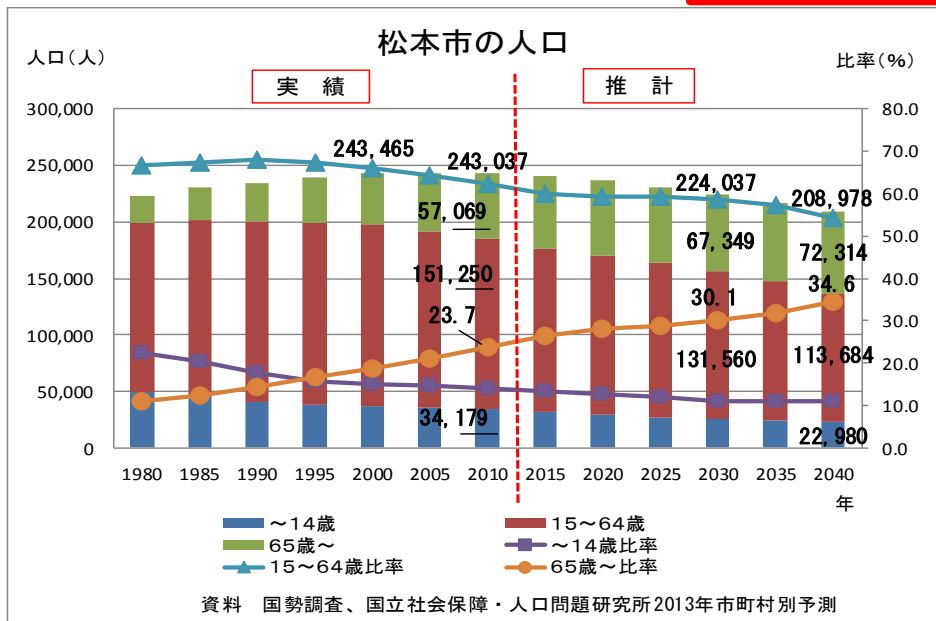
- 地域ごとの施設立地状況の整理、歩いて施設へ通える人口や高齢者数の分析 公共交通によるアクセス性の評価 等
- 移動実態調査結果の整理 等

↓

地域の特徴や課題を把握し、拠点性を評価

# 4-2 人口集中地区(DID)と人口の推移

	DID人口	DID面積(km2)	DID人口密度(人/km2)	【参考】現市域の人口
S35	74,700	7.2	10,375	190,179
S40	74,601	7.9	9,443	196,940
S45	88,353	13.1	6,745	203,684
S50	99,109	17.1	5,796	214,735
S55	107,758	22.2	4,854	223,637
S60	110,824	21.5	5,155	229,917
H2	119,104	24.5	4,861	233,756
H7	136,352	28.7	4,751	239,539
H12	142,846	30.41	4,697	243,465
H17	143,409	30.69	4,673	242,541
H22	145,146	31.22	4,649	243,037



【現状】 2010 (H22)年のDIDは、1970 (S45)年に比べて約2.4倍に拡大  
 同じ期間に、人口は約1.2倍に増加

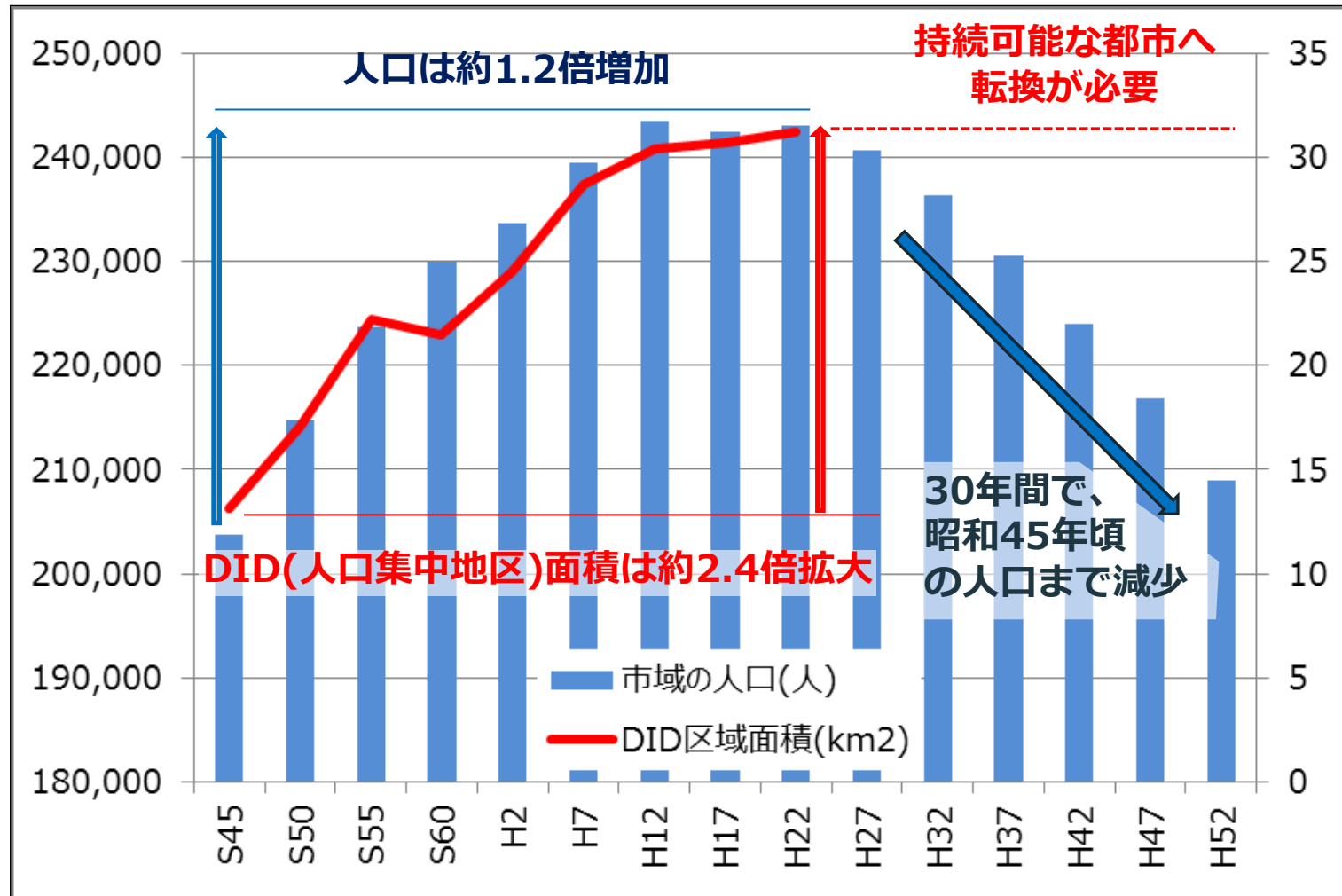
【課題】 2040 (H52)年の将来人口は、1970 (S45)年相当まで減少する推計  
 1970年(S45)に10%程度だった高齢化率は、2040年(H52) 34.6%まで上昇  
 拡大した市街地と超少子人口減少社会への対応が喫緊の課題

※ 人口ビジョンでは、合計特殊出生率1.8を目標に掲げており、  
 若い世代や女性の就労、出産・子育てと松本暮らし、高齢化に対応した地域づくりが必要



人口(人)  
青棒グラフ

DID面積(km<sup>2</sup>)  
赤折線グラフ



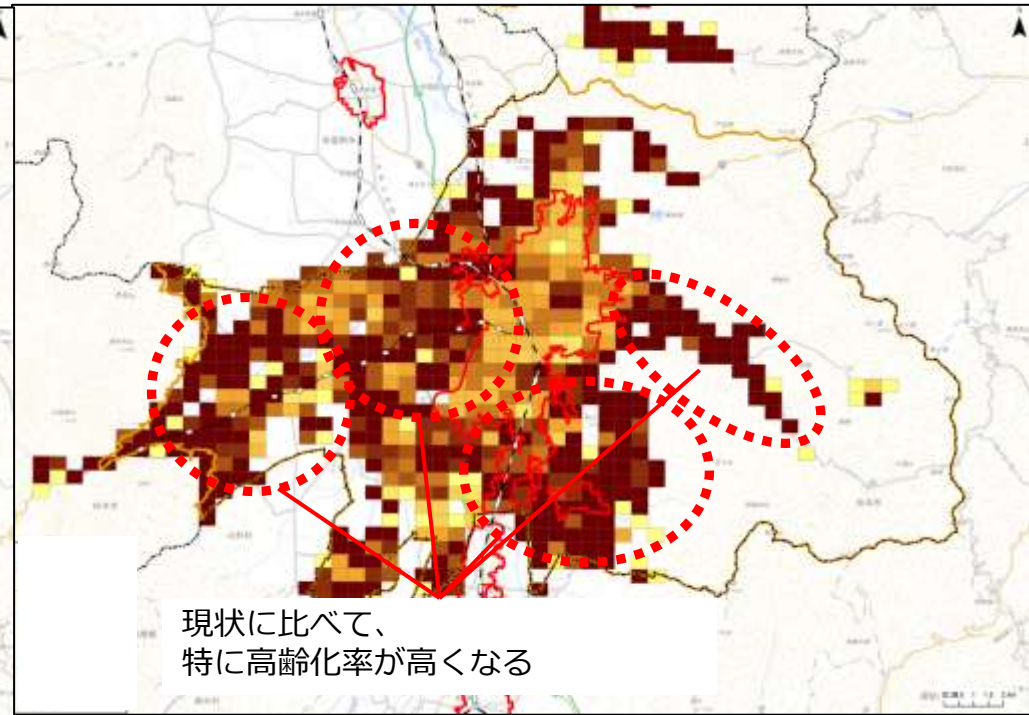
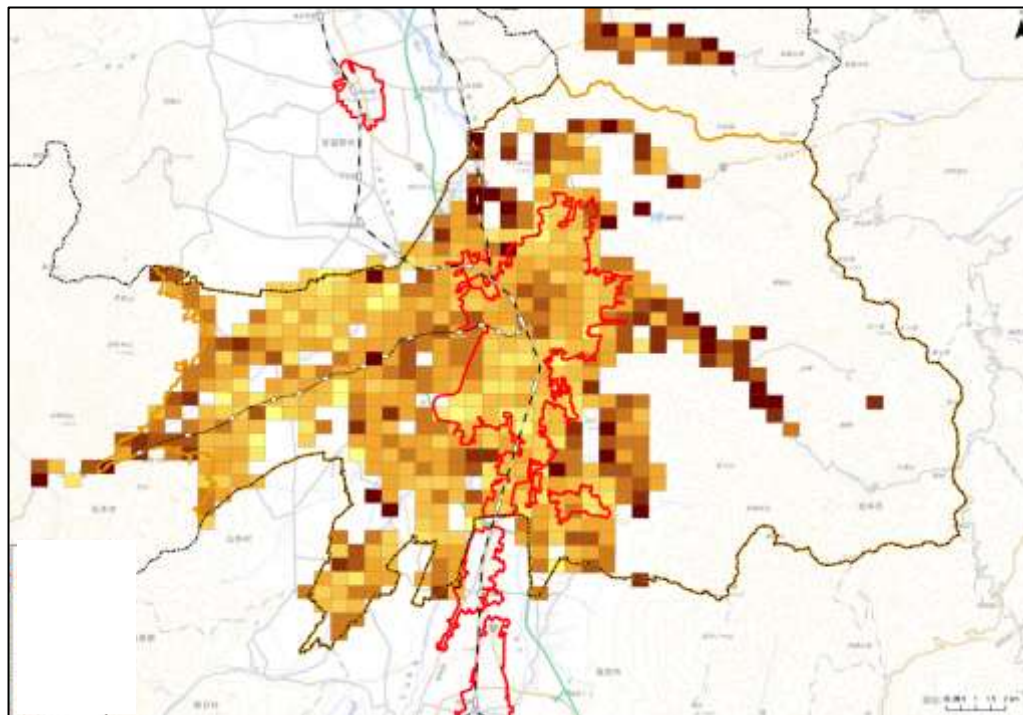
DID(人口集中地区)面積と人口の推移

# 4-3 高齢化の進展

【高齢化率】

2010(H22)年

2040(H52)年



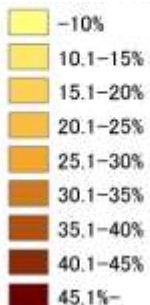
現状に比べて、  
特に高齢化率が高くなる

出典：国土数値情報「将来人口推計メッシュ」

凡例

□ H22\_DID

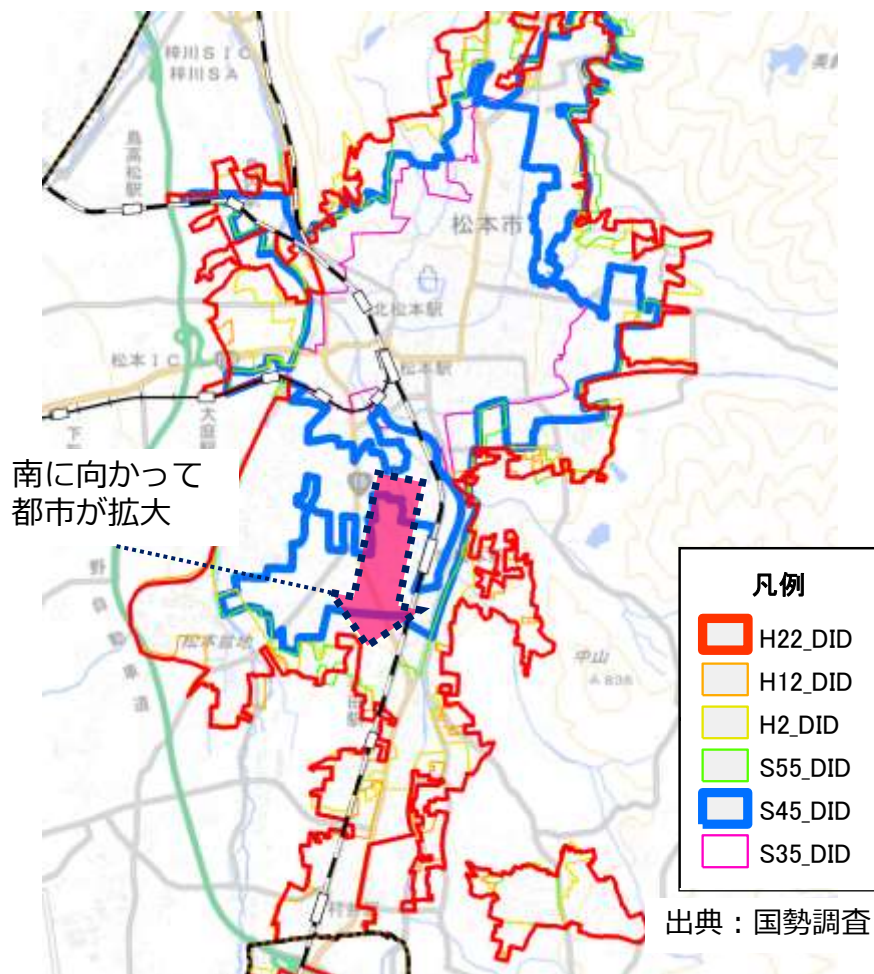
2010(H22)年高齢化率\_500mメッシュ人口(市)  
2040(H52)年高齢化率



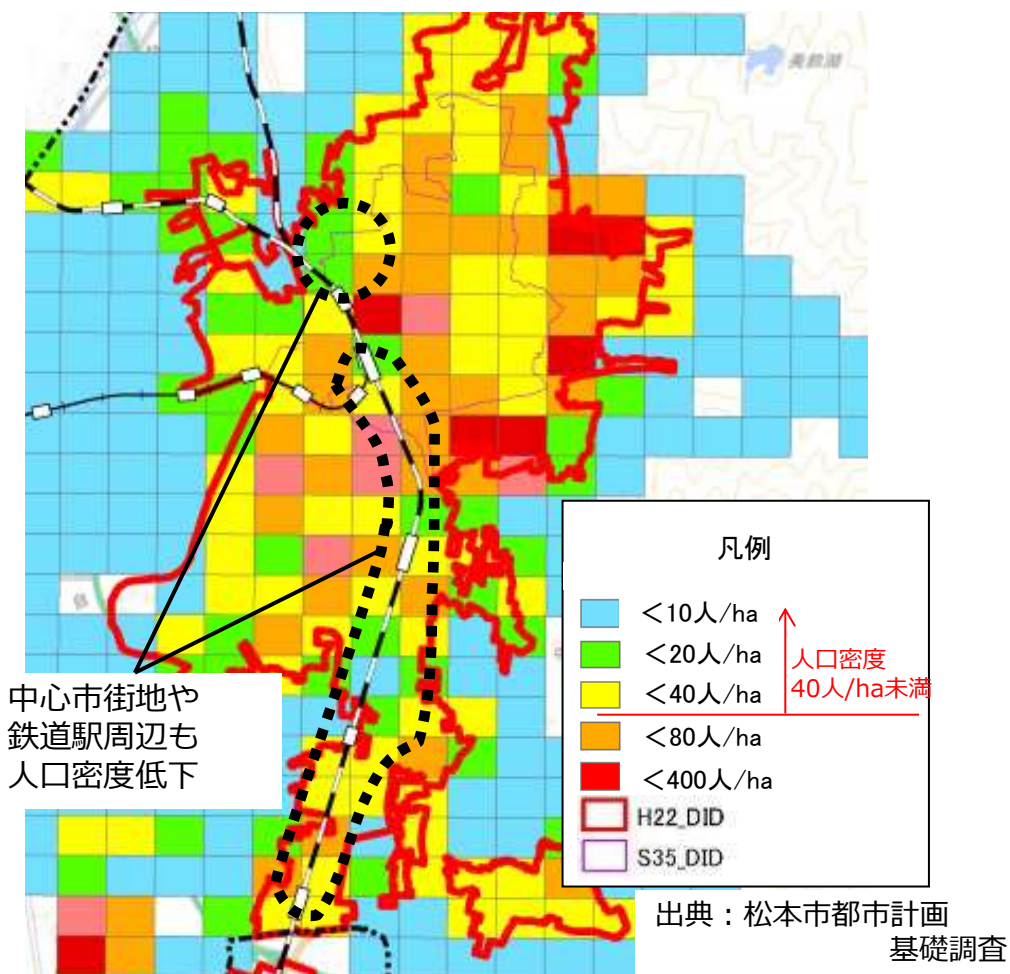
【現状】 2010 (H22)年の高齢化率は23.7%、高齢化率が30%を超える地区は限定的  
【課題】 2040(H52)年には多くの地域で高齢化率が30%を超える。  
山間部では45%以上となり、居住者の半分を高齢者が占める地域が増える。  
現在は高齢化率が比較的低い、市域西部・南部も高齢化が急激に進展

# 4-4 都市の低密度化

【DID区域の動向】



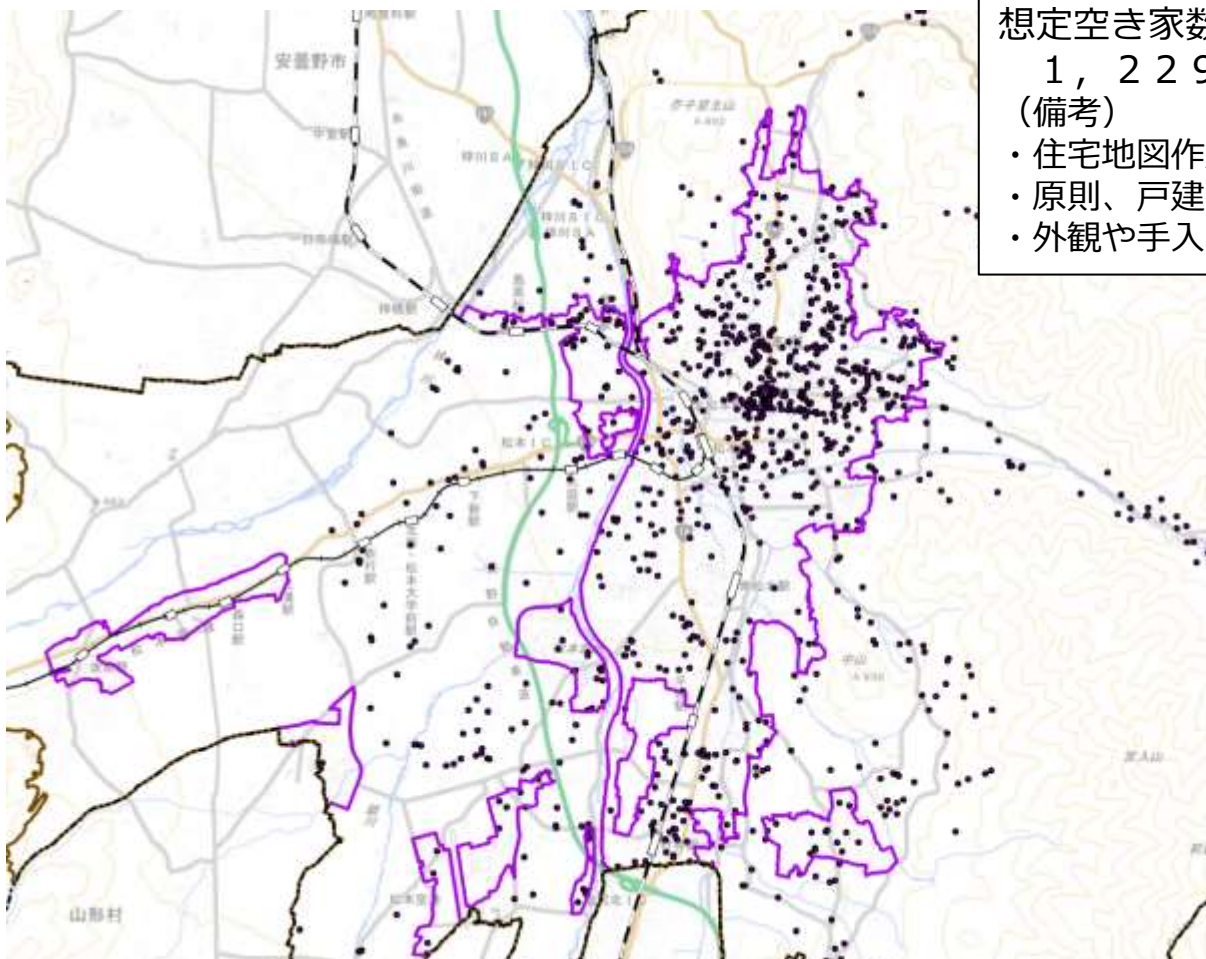
【2040(H52)年将来人口推計】



【現状】市街地の拡大に伴い、市域全体で人口の拡散（低密度化）が進む

【課題】現状のまま推移すれば、中心市街地や鉄道駅周辺など交通利便性が高い区域でも40人/ha未満の地区が発生する（更なる低密度化）  
近年市街化が進んだDID外縁部では、40人/ha未満の地区が大幅に増加

# 4-5 土地利用（想定空き家の分布）



想定空き家数  
 1, 2 2 9 件（旧松本地区H26）  
 （備考）  
 ・住宅地図作成に係る情報に基づく  
 ・原則、戸建て住宅のみが対象  
 ・外観や手入れ状況等による目視判断

凡例  

 松本都市計画区域  
 市街化区域  
 想定空き家(H26)  
※ゼンリンデータをもとに作成

出典：松本市資料（ゼンリンデータより作成）

H26新設住宅着工戸数

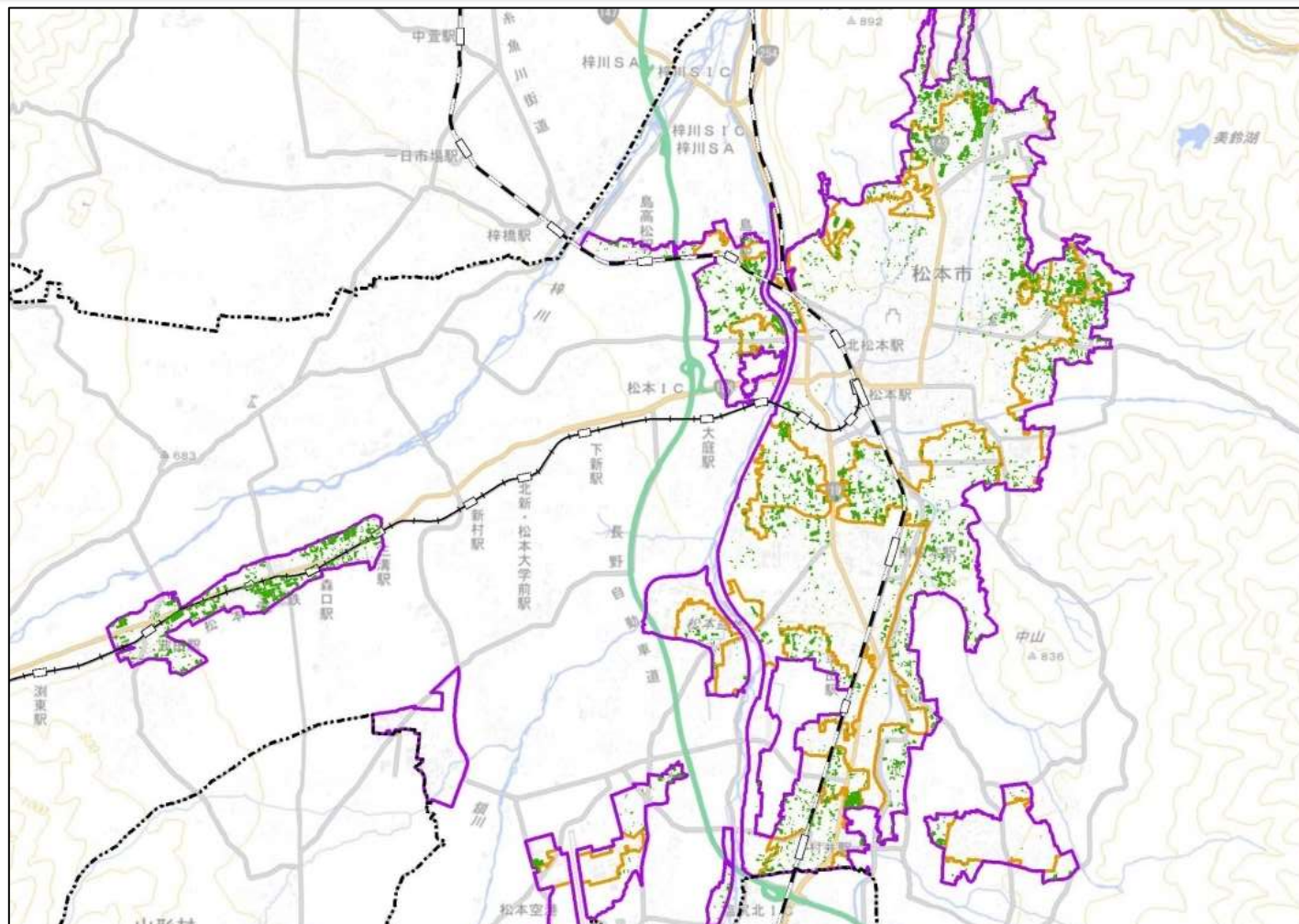
区分市名	合計戸数	対前年度比
<b>松本市</b>	<b>1,515</b>	<b>1.142</b>
長野市	2,614	0.972
塩尻市	302	0.751
安曇野市	489	0.796
上田市	860	1.087

平成26年度市郡別新設住宅着工戸数の推移（長野県より）

【現状】 空き家総数は18,840戸、そのうち腐朽・損傷がある建物は4,980戸に達する  
 （H25 総務省土地・家屋統計調査）  
 空家と想定される建物は、建物が多く集まる市街化区域を中心に、市域全体に分布

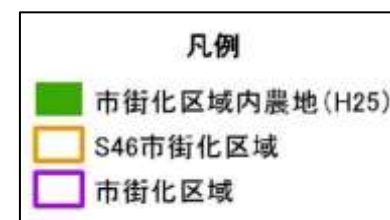
【課題】 住宅新設着工件数は依然として多く、今後も更なる空き家の増加が懸念  
 店舗等の他の用途へ有効活用、住宅としての再利用・流通する仕組みづくりなどが課題

# 4-6 土地利用（市街化区域内農地）



市街化区域内の農地面積  
旧松本都市計画区域  
： 264ha  
旧波田都市計画区域  
： 45ha

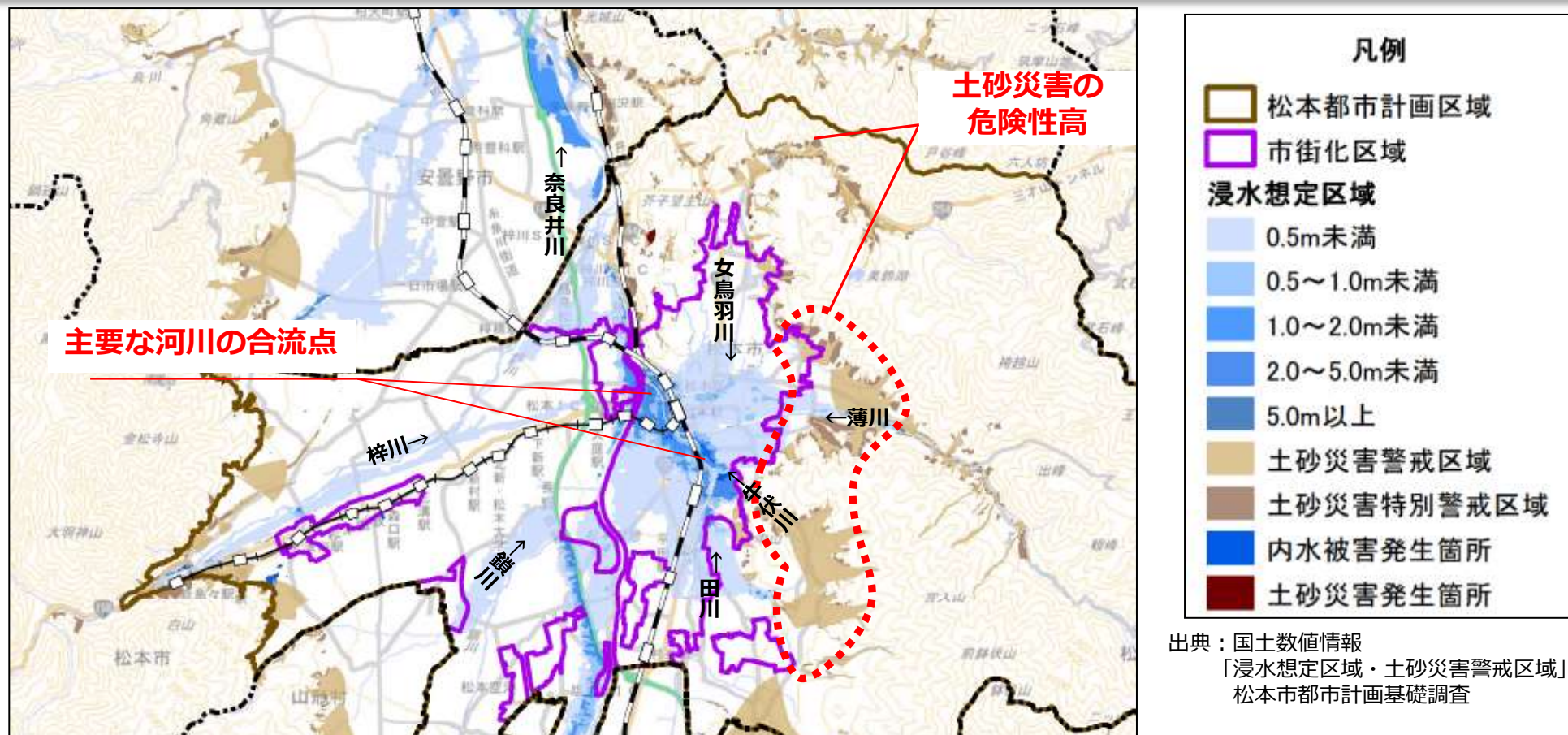
出典：松本市都市計画基礎調査



【現状】 第2回定期線引き(S59.4)で拡大した市街化区域を中心に300ha程度残る  
市街化区域内の農地でも、郊外の農地と同様に担い手不足や施設の老朽化が進み、遊休農地化が進む

【課題】 所有者意向を把握した上での、貸し借りの促進や市民農園等への活用が必要  
都市農業振興基本法に基づく税制上、財政上の措置等の検討が課題  
拠点となる区域周辺では、農地を活用して都市機能等を集積する方向性の検討も課題

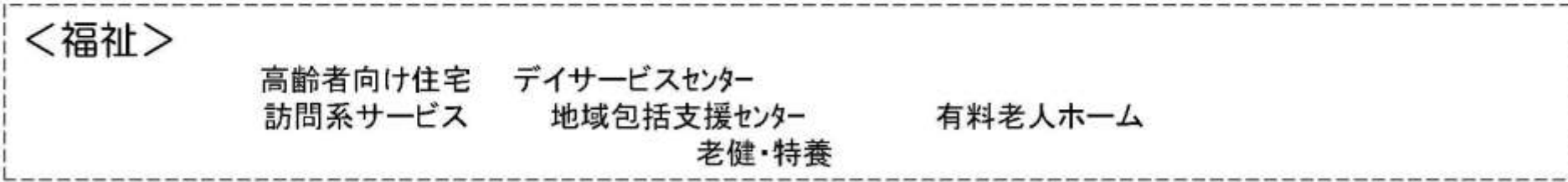
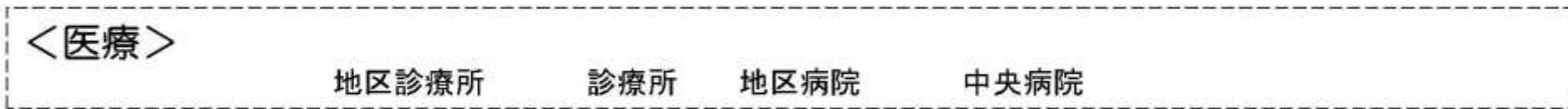
# 4-7 土地利用（災害危険性 浸水、土砂災害）



- 【現状】 中心市街地に向かって河川が集まり、市街化区域内の多くは浸水想定区域（奈良井川や田川合流点は浸水深2mを超える想定、広範囲で浸水深0.5mを超える）東山部の山沿いや山間部、市街化区域の一部で土砂災害の危険性が高いこれらの災害危険度が高い区域に、公共施設や住宅、要配慮者利用施設も多く立地また、糸魚川－静岡構造線断層帯（全体）の地震では、市街地の東側及び四賀地区で震度7の揺れが、旧松本市域の多くで震度6強の揺れを想定（長野県 第3次地震被害想定調査の結果）
- 【課題】 災害危険度を考慮した都市機能や居住の誘導が課題  
市域全体で強い揺れが想定される地震に対しては、ソフト対策を含む強じんな都市づくりが必要

# 4 - 8 利用人口と都市機能

## 利用人口と都市機能



※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

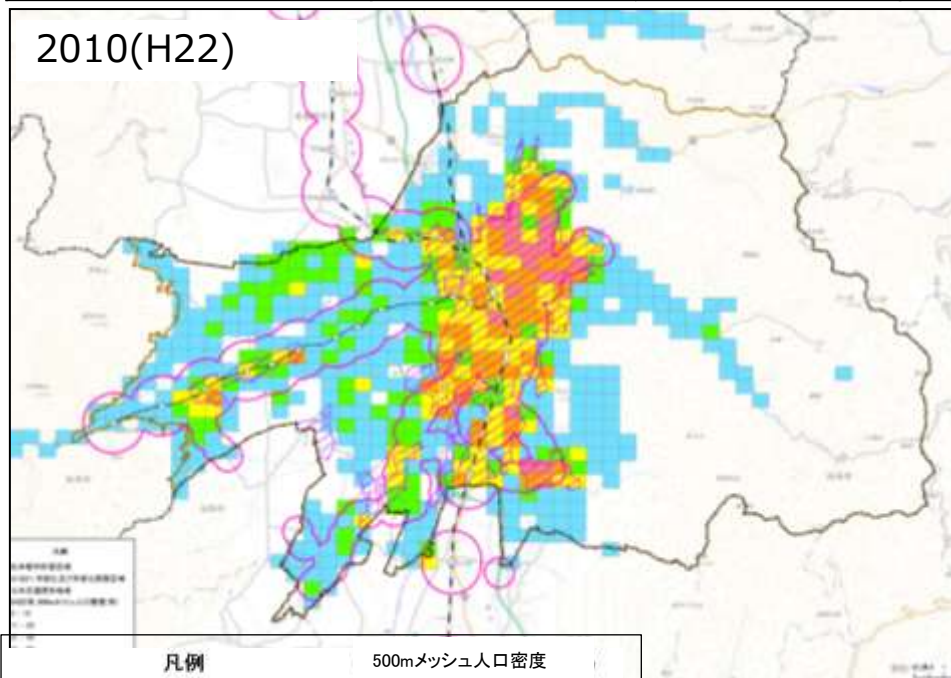
# 4-9 公共交通の利便性

【現状】 公共交通路線の人口カバー率は都市計画区域内で72.5%、市街化区域内で78.0%  
人口が集積する地区でも、公共交通の空白地帯がある。

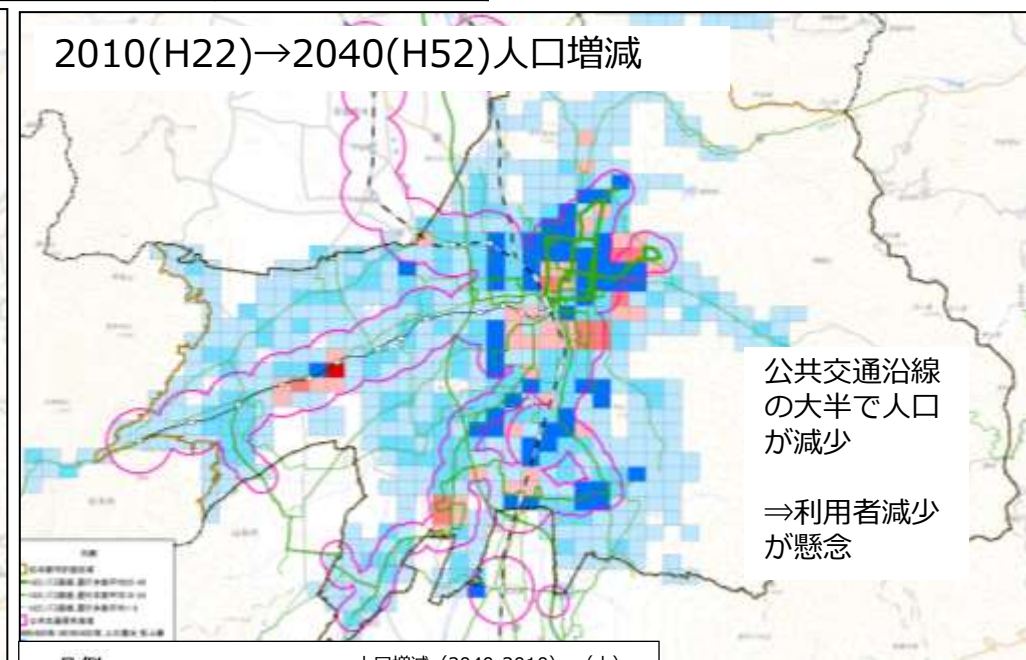
【課題】 人口減少に伴なって、利用者が減少し、交通事業者の経営悪化等、サービス水準低下につながる懸念  
高齢化に対応した移動手段確保のための公共交通の拡充、サービスの維持・向上が必要  
→地域公共交通網形成計画等との連携

年	2010		2040	
都市計画区域内総人口	234,219	人口密度 27.3(人/ha)	198,273	人口密度 22.7(人/ha)
うち、公共交通便利地域	169,699(72.5%)		141,224(71.2%)	
市街化区域内人口	164,526	人口密度 45.2(人/ha)	118,892	人口密度 36.6(人/ha)
うち、公共交通便利地域	128,314(78.0%)		103,881(87.4%)	

【公共交通便利地域】  
鉄道駅から1km圏内 又はバス停（運行本数平均10本/日以上）から500m圏内  
※1km、500mは、「立地適正化計画策定の手引き」の事例や「都市構造の評価に関するハンドブック」を参考に設定  
※運行本数は、都市計画基礎調査の区分より、10本/日（概ね昼間1時間1本）以上を抽出



出典：松本市  
都市計画  
基礎調査



公共交通沿線  
の大半で人口  
が減少  
⇒利用者減少  
が懸念

出典：国勢調査  
分析データ



# 4-10 生活商業施設の利便性

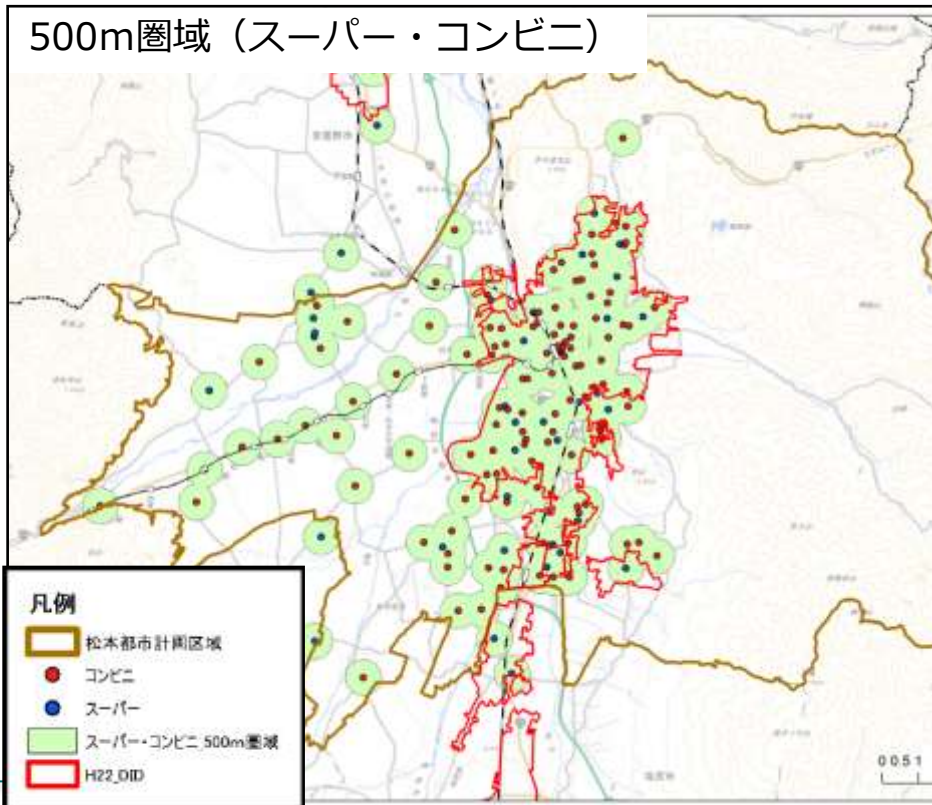
【現状】 全体に点在し、DID内居住者の9割、DID外居住者の約半分が歩いて利用できる範囲に立地  
 生鮮食料品を扱うスーパーに限ると、人口集積に対して施設が少ない不便地域もある  
 日常移動の多くはスーパーに向かっており、スーパーが生活拠点となっている（H26移動実態調査）

【課題】 人口減少（人口密度低下）に伴って、店舗維持に必要な商圈人口が維持されず、スーパー・コンビニが閉店・移転し、歩いて日常の買い物ができない人の増加が懸念

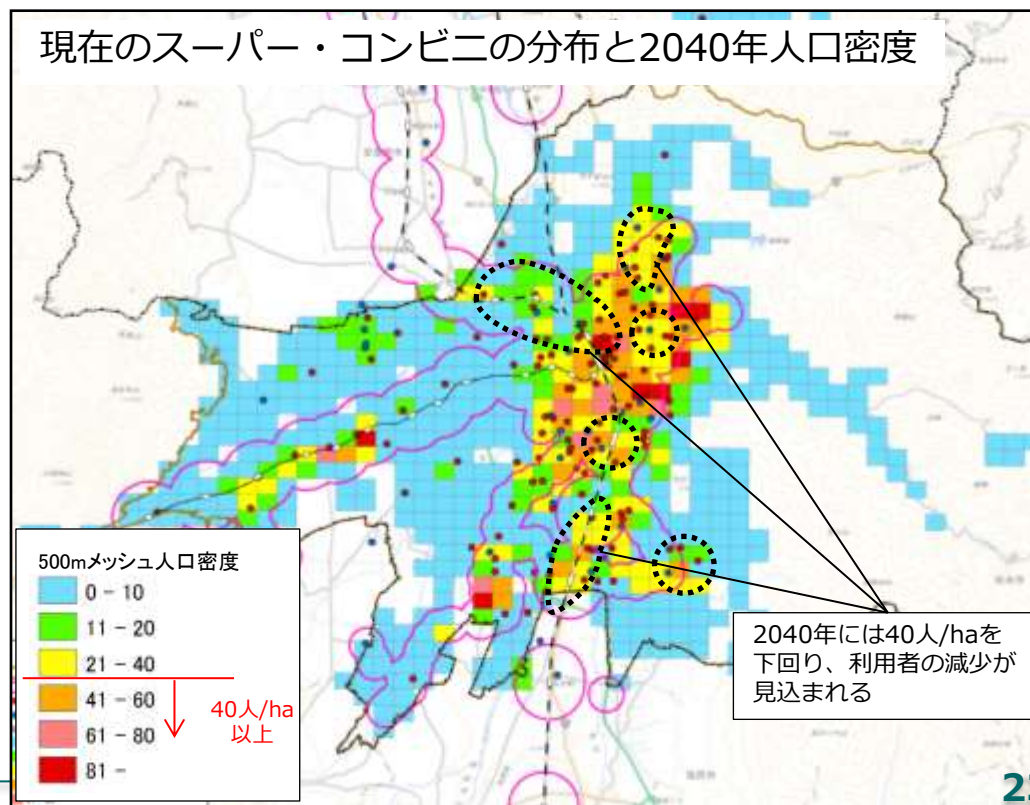
## ● 500m圏内にスーパーやコンビニが無い居住者の人口と割合、人口密度

アクセス 困難人口	DID内		DID外		人口密度 (人/ha)	DID内	DID外
	アクセス困難人口	居住者に占める割合	アクセス困難人口	居住者に占める割合			
2010年	12,731人	10.0%	59,873人	56.2%	42.1	42.1	13.4
2040年	10,249人	10.4%	51,383人	51.5%	32.3	32.3	13.9

500m圏域（スーパー・コンビニ）



現在のスーパー・コンビニの分布と2040年人口密度



# 4-11 医療施設（内科）の利便性

【現状】 全体に点在し、DID内居住者の8割、DID外居住者の4割が歩いて内科を受診できる範囲に立地  
救命救急センター（信大病院、相澤病院）や、その他病床数100を超える6病院が立地し、高度な医療  
機関が充実し、広域的な医療の拠点となっている

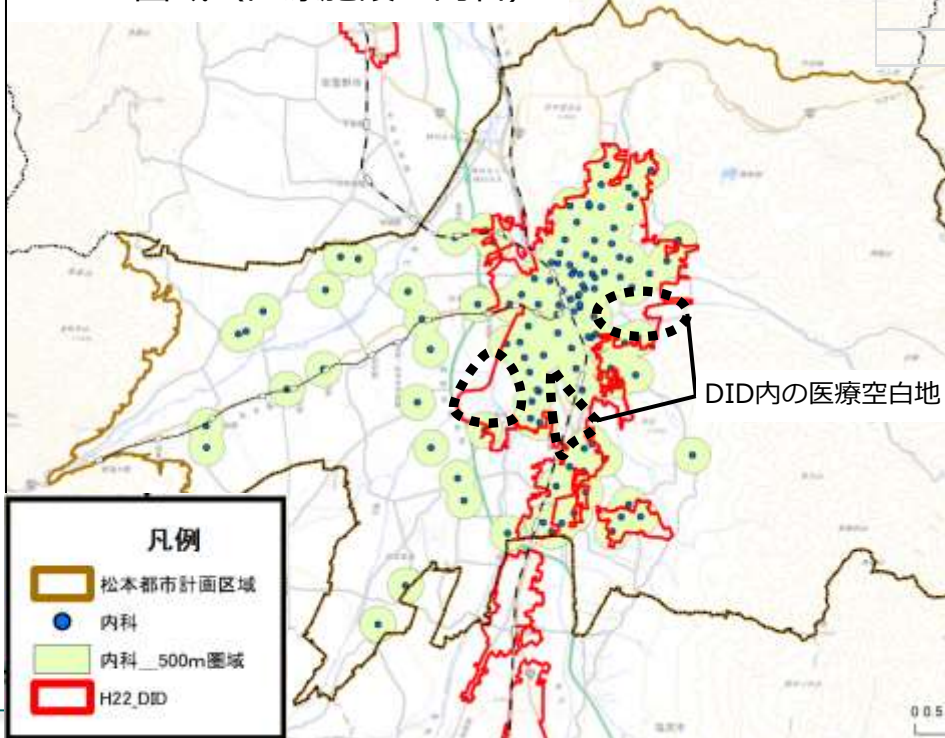
【課題】 人口減少（人口密度低下）に伴って、かかり付け医が閉院・移転し、医療空白地の増加が懸念  
高齢化の進展にともなって、歩いて（500m圏内）かかり付け医（内科）に通えない高齢者が増加

## ● 500m圏内に医療施設（内科）が無い居住者の人口と割合、人口密度

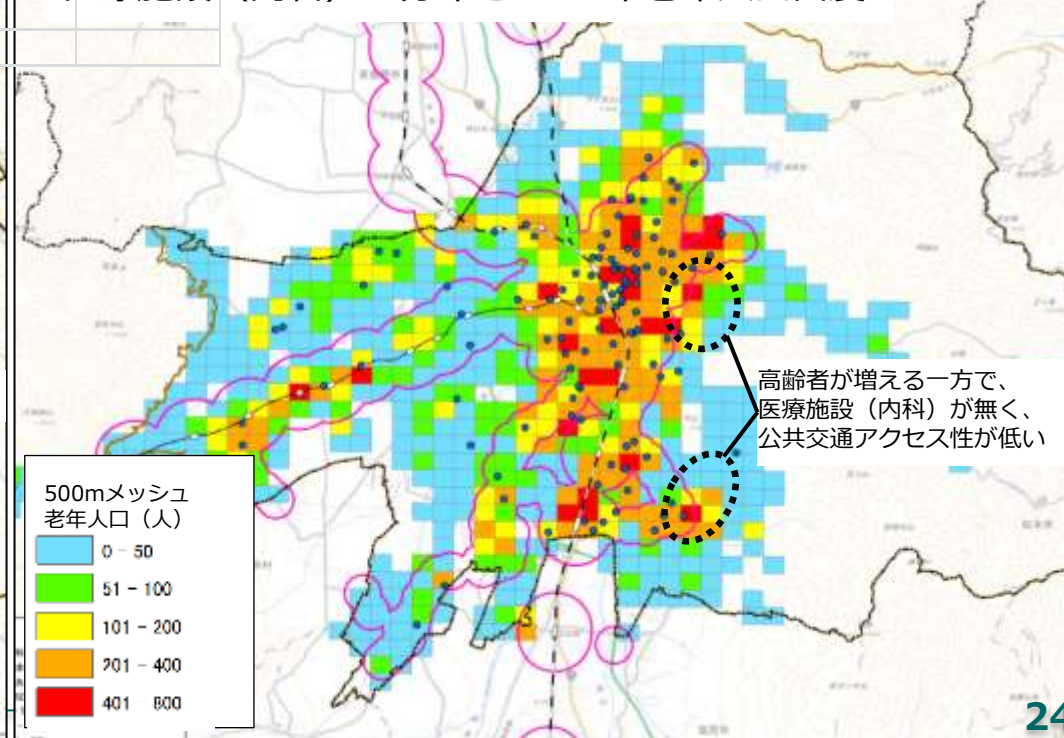
アクセス 困難人口	DID内		DID外	
	アクセス困難人口 (うち、老年人口)	居住者に占める割合 (老年)	アクセス困難人口 (うち、老年人口)	居住者に占める割合 (老年)
2010年	19,341 (3,966)	15.1% (14.1%)	66,885 (17,335)	62.8% (66.0%)
2040年	14,906 (4,511)	15.1% (15.5%)	61,504 (18,872)	61.7% (63.1%)

人口密度 (人/ha)	DID内	DID外
2010年	43.6	16.2
2040年	33.7	15.7

500m圏域（医療施設・内科）



医療施設（内科）の分布と2040年老年人口密度



# 4-12 金融機関（銀行・郵便局）の利便性

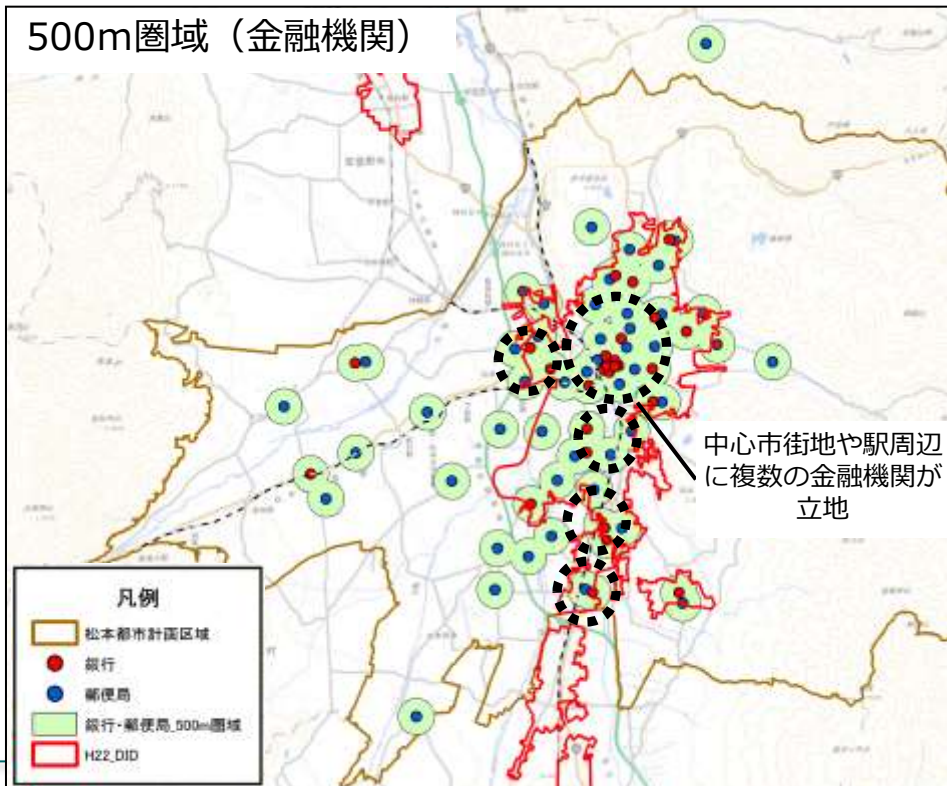
【現状】 全体に点在しDID内居住者の8割が歩いて利用できる範囲に立地するが、DID外居住者は2割程度に留まる  
 食品スーパー周辺に金融機関が立地する箇所が比較的多く、日常的な買い物にあわせて利用しやすい  
 中心市街地周辺では、地元銀行の本店や営業本部が置かれ、日銀が立地するため大手銀行の支店も立地し、  
 県内経済拠点の1つとなっている

【課題】 DID内でも駅間や縁辺部では人口集積に対して施設が少ない不便地域もあり、これらの地域では将来的に  
 日常的に利用できない人の増加が懸念。金融機関が集積する駅周辺との公共交通等による連携強化も必要。

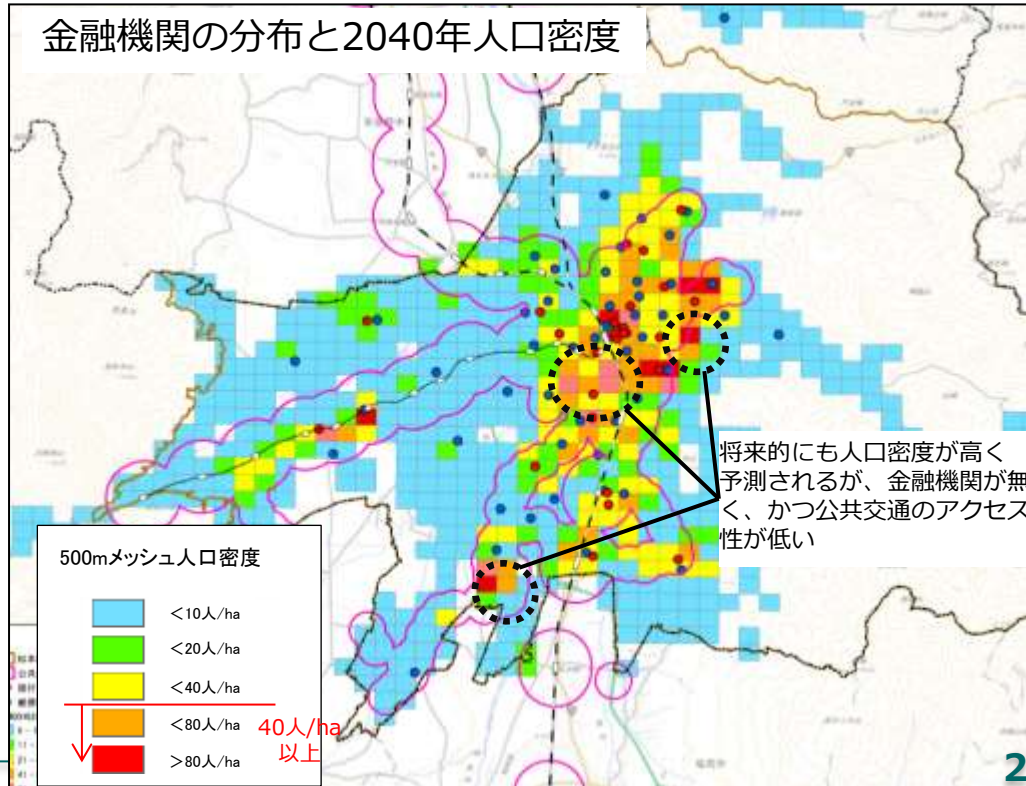
## ● 500m圏内に金融機関（銀行・郵便局）が無い居住者の人口と割合、人口密度

アクセス 困難人口	DID内		DID外		人口密度 (人/ha)	DID内	DID外
	アクセス困難人口	居住者に占める割合	アクセス困難人口	居住者に占める割合			
2010年	32,684人	25.6%	79,760人	74.9%	2010年	42.8	11.8
2040年	20,149人	20.5%	76,759人	76.9%	2040年	35.3	10.2

500m圏域（金融機関）



金融機関の分布と2040年人口密度



# 4-13 地域の特性や拠点性 (例)

## 村井生活圏

### ◇都市形成

- ・ 村井宿 北国西街道の宿場町として発展
- ・ 昭和29年 神林村、今井村、笹賀村、芳川村、寿村等の一部として松本市へ編入
- ・ 昭和50年代頃～ JR線沿線部を中心に複数の土地区画整理事業を実施
- ・ 平成12年頃～ 人口集中地区となる
- ・ その他 信州まつもと空港や河西南部地域でも土地区画整理事業が行われ、社会基盤整備がすすめられた

### ◇現状

- ・ 公共交通 国道19号と並行して南北にJR線中央線位置（JR村井駅） JR村井駅につながるバス路線（寿台線、D線） 神林・笹賀地域と中心市街地を結ぶバス路線（空港・朝日線）
- ・ 土地利用 JR線沿線は住宅系土地利用が多く、奈良井川沿いには工業系土地利用が広がる
- ・ 移動実態 JR村井駅や松本病院、国道19号沿線の商業施設には、河西南部地域や寿台・松原地区などの広範囲から集客（日常移動）
- ・ 人口、高齢化 JR線沿線の人口密度は30～40人/ha程度と比較的高いが、その西側は低い。高齢化率は20%程度
- ・ 都市機能の分布 交通拠点（村井駅）周辺にスーパーや金融機関、まつもと医療センターほか多くの医療機関が集積 地域づくりセンターは徒歩圏から離れている

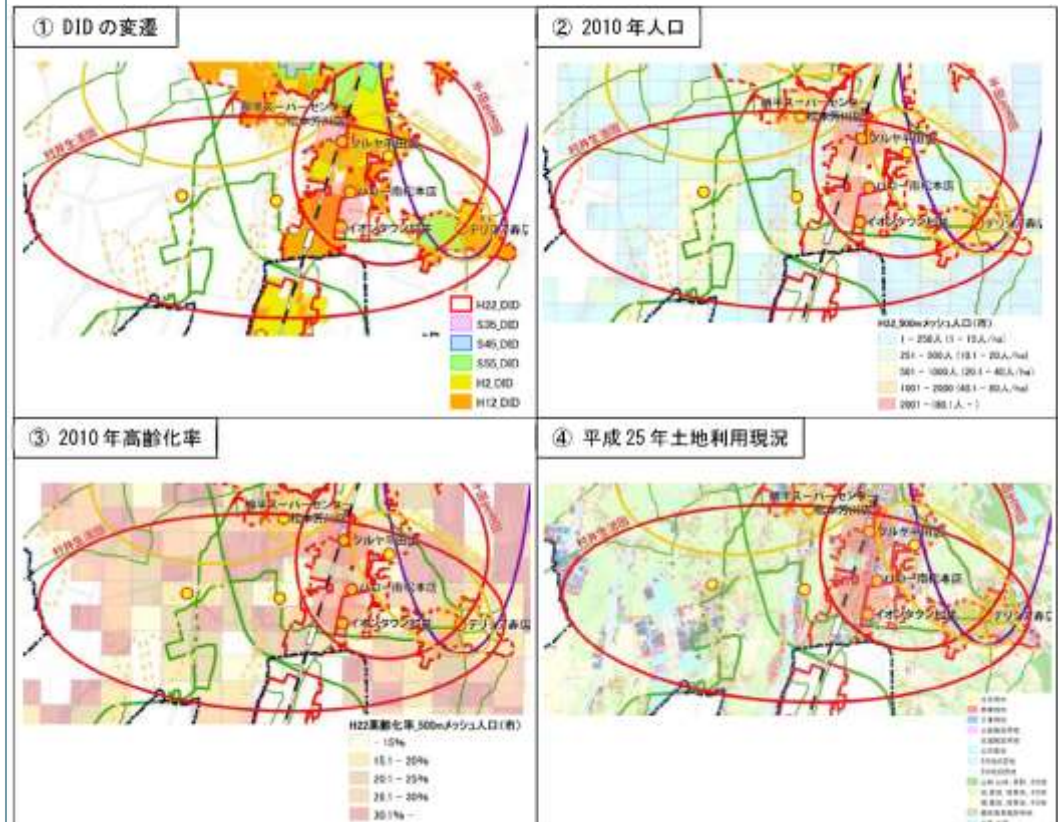
### ◆課題

- ・ 村井駅周辺に集積した都市機能の維持、人口密度の維持
- ・ 村井駅と周辺地区との公共交通ネットワークの強化

移動実態



人口及び土地利用の状況



# 5. まちづくり方針と目指すべき将来都市構造

## 5-1 まちづくり方針

### 市街地や社会状況の変化

市街地の拡大・宅地化

合併による市域拡大

超少子高齢化の進展と  
今後の人口減少

車社会の進展  
公共交通利用の減少

### このまま進むと、

市街地の低密度化

人口減少下においても、郊外へ都市機能や居住が拡大  
⇒日常生活サービスの維持が困難、公共交通の減少、市街化区域の未利用地の増大、  
公共サービスの圧迫（税収減、公共施設の維持管理・更新費の増大）

新たな需要や移動環境の  
変化への対応の遅れ

超少子高齢化に伴う、新たなサービス需要や移動環境の変化への対応の遅れ  
⇒自動車に頼れない交通不便者（高齢者）の増加  
それに伴う身近な生活圏域でのサービス需要が増加

中心市街地の活力や  
拠点性の低下

中心市街地の経済活動が衰退し、都市の魅力や広域的な拠点性の低下  
⇒中心市街地の居住者や事業所・従業員の減少に伴う、空き家の増加と低密度化、  
広域的な役割を担う事業所や施設、医療機関等の廃止や移転

市民生活の安全性低下

安全で安心して暮らせる市民生活が維持できない恐れ  
⇒インフラの急速な老朽化への対応、浸水や土砂災害に対するリスク

### 変えていく！

交通利便性の高い地区を核として都市機能と人口が集まり、  
生活に必要なサービスが維持され、多様な住まい方を選択できる集約型都市構造の実現

広域的な核となる  
都市機能の維持

身近な生活を支える  
拠点形成

利便性を享受できる  
地域への居住誘導

利便性の高い公共交通  
によるネットワーク形成

ゆとりと活気にあふれる、自然共生都市／『健康寿命延伸都市・松本』の実現へ

# 5 - 2 拠点設定の考え方

都市計画マスタープランでは、中心市街地と交通拠点周辺に都市機能と居住を誘導する方向性を定めている。

立地適正化計画では、その方向性を踏まえ、地域の日常的な移動や都市機能の集積状況を考慮し、都市構造の核となる拠点を設定する。

## Step1 拠点候補地の抽出

半径1km

### ①都市計画マスタープラン 都市中心拠点・交通拠点

⇒ 8つの拠点（信州まつもと空港、新島々駅、沢渡駐車場を除く）

半径500m

### ②地域公共交通網形成計画 に示した集客地点

⇒ 日常的に多くの移動が行われている商業施設等17地点を候補地として抽出

半径500m

### ③合同庁舎及び支所・出張所

⇒ 合同庁舎周辺、①②以外に含まれない支所・出張所

## Step2 拠点性の評価

### 計画上の位置づけ

#### ①都市中心拠点・市街化区域

：都市中心拠点又は交通拠点、市街化区域内

### 人口の現状及び見通し

#### ②現状及び将来人口

：現状（2010）と将来（2040）DID

### 公共交通サービス水準

#### ③公共交通の路線網状況：バス路線の運行本数

### 都市機能の立地

#### ④都市機能（公共）の立地状況

：支所・出張所、公共サービス施設の立地

#### ⑤都市機能（民間の立地状況）

：商業（スーパー）、医療（内科・歯科）、金融（銀行支店・郵便局）の立地

### 市街地のポテンシャル

#### ⑥土地区画整理事業：施行地区

#### ⑦都市計画道路：都市計画道路の配置

#### ⑧用途地域

：商業系（商業地域、近隣商業地域）

## Step3 拠点の選定（案）

### 都市中心拠点、地域拠点

都市機能及び居住を誘導

### 生活拠点

居住を誘導

（任意）

### コミュニティ拠点

地域づくりの拠点  
（35地区地域づくりセンター）

都市計画マスタープランにおける、都市中心拠点及び交通拠点

都市中心拠点	松本駅前地区	●
交通拠点	松本駅、 信州まつもと空港、 北松本駅、 南松本駅、 平田駅、 村井駅、 島内駅、 新村駅、 窪田駅、 新島々駅、 沢渡駐車場	●



# 5 - 3 拠点の役割

都市機能、公共交通、人口に関わる拠点ごとの役割を示す。

拠点	都市機能	公共交通	人口
都市中心拠点地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>市の行政・商業・業務・文化・医療・福祉等の<b>中枢的機能</b></li> <li><b>松本都市圏の中心</b>として、相当規模の商業集積や二次医療、金融等の<b>高次都市機能</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域拠点や生活拠点を結ぶ<b>鉄道・バスの交通結節点</b></li> <li>回遊性が高く歩いて暮らせるまちを支えるため、<b>循環バス等により多くの都市機能をつなぐ。</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>充実した都市機能と公共交通網、城下町の歴史・文化を背景に、<b>多様な世代や世帯のライフスタイルに対応した居住を促進し、高密度な人口集積</b></li> </ul>
地域拠点地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の日常生活圏の中心として、<b>地域づくり機能、スーパー等の日常的なサービス施設</b></li> <li><b>生活拠点地区やコミュニティ拠点の日常生活を支える機能</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>都市中心拠点地区と鉄道やサービス水準の高いバス路線による結ばれ</b>、高いアクセス性を有する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の機能を維持し、交通利便性を高め、<b>家族世帯等の居住の誘導</b>を図り、<b>既存人口密度以上の人口集積</b></li> </ul>
生活拠点地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の中心として、<b>地域住民に診療所、スーパー等を主として利用頻度が高い日常的なサービス機能</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>都市中心拠点や地域拠点とサービス水準の高いバス路線により結ばれ</b>、日常のアクセスを確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常生活の利便性を活かして、<b>ゆとりある居住の誘導</b>を図り、都市機能維持のため<b>既存人口密度程度を維持</b></li> </ul>
(任意) コミュニティ拠点  <small>上位の拠点に含まれない地域づくりセンターは、地区のコミュニティ拠点として位置づける</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>35地区の地域づくりの拠点となる<b>地域づくりセンター</b>（支所・出張所、福祉ひろば、公民館）</li> <li>日常的なサービスは、<b>これまで通り、生活拠点地区等へでかける</b>ことにより利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域づくりセンターや日常生活圏内の拠点（地域拠点や生活拠点）等が<b>地域主導型公共交通等により結ばれた</b>日常的の移動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の住宅地や集落の維持を基本とし、<b>地域の支え合いにより人口の高齢化等への対応</b></li> </ul>

公共交通軸	都市機能・人口	公共交通
<b>鉄道</b> <small>（篠ノ井線、大糸線、上高地線）</small>	鉄道駅周辺の徒歩圏に都市機能と人口集積	現状のサービス水準を維持、向上 老朽化した駅舎等は逐次改善し、安全性や快適性を向上
<b>バス</b>	サービス水準の高いバス路線沿線に人口集積	路線の役割に見合った相応のサービス水準を有し、公共交通の持続性、継続性を確保（公共交通網形成計画等） 拠点地区を連絡し、都市中心拠点を核にネットワークを形成

# 5 - 4 拠点が備える主な機能

拠点の役割を担うため、拠点が備えるべき基本的な都市機能を以下のとおり示す。

	都市中心拠点地区	地域拠点地区	生活拠点地区	コミュニティ拠点地区	
都市機能	①行政機能 ／地域づくり機能	本庁舎	支所	支所・出張所	
		中央公民館	地区公民館		地域づくり センター
		福祉ひろば			
	②介護福祉機能	地域包括支援センター			
		福祉センター		地区福祉センター	
	③子育て機能	保育園			
		児童センター・児童クラブ			
	④商業機能	大規模商業施設	スーパーマーケット	コンビニ・商店	
	⑤医療機能	総合病院	一般病院	診療所	
⑥金融機能	本店・支店	支店・郵便局	支店・簡易郵便局・ATM等		
⑦文化機能	市民芸術館・美術館・博物館・中央図書館	図書館分館		図書室	
⑧教育機能	高校	中学校	小学校		
⑨地域安全機能	警察署・消防本部	交番・消防署		駐在所・消防団	

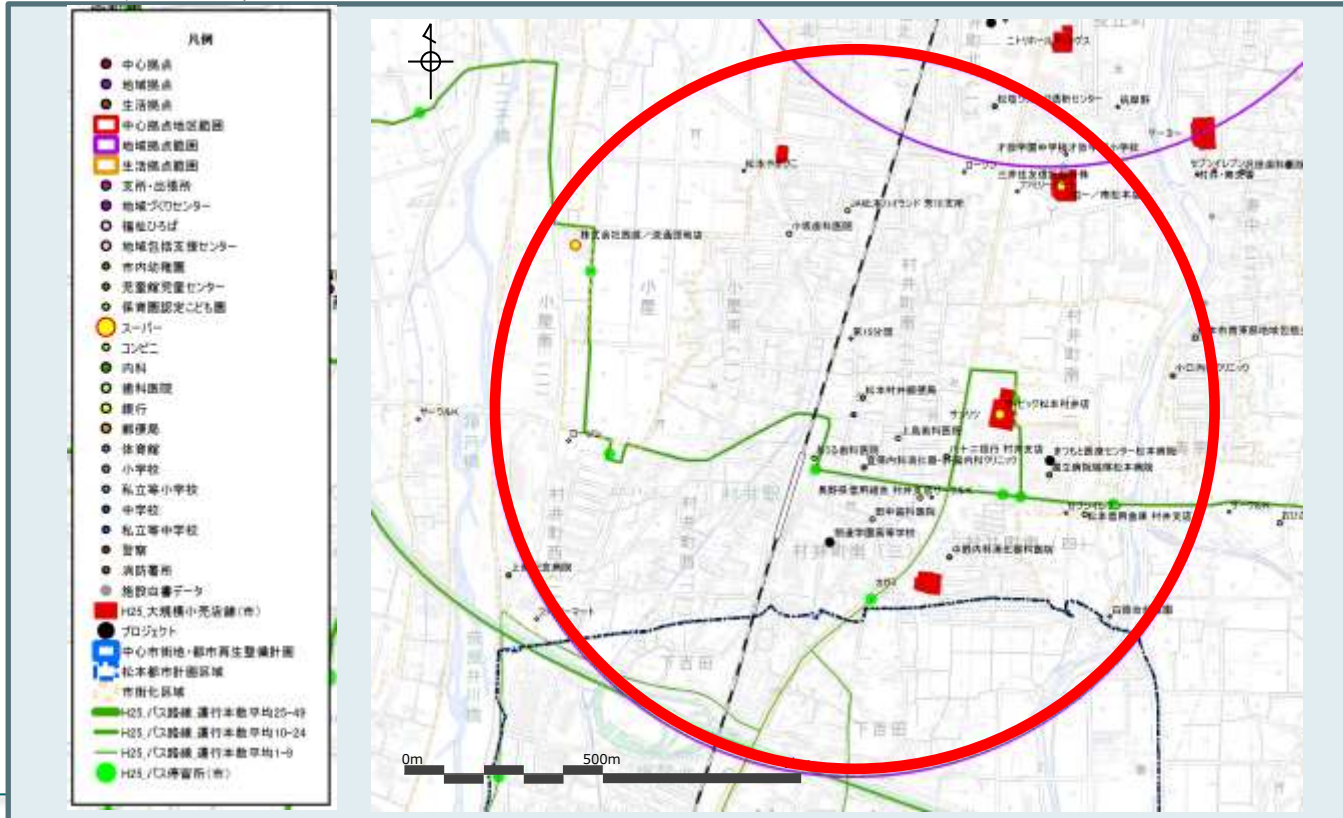


# 5-5 拠点性の評価イメージ (例 村井駅周辺地区)

## 地区の概況

人口	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口は減少傾向であるが、現在及び将来的にも一定程度の人口が集積すると見込まれる</li> <li>現状の高齢化率は低いが、その進捗が早く、2040年の高齢化は4割を超える</li> </ul>
公共交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>村井駅が立地しており、市内及び市外とのアクセス性に優れる</li> <li>幹線バス路線（寿台線）やコミュニティバスなど市域南部をつなぐバス路線が運行し、村井駅は鉄道との結節点でもある</li> </ul>
都市機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和50年代頃からJR線沿線部を中心に複数の土地区画整理事業が行われ、松本市南部の拠点としての基盤整備が行われた</li> <li>国立まつもと医療センター等の医療施設が立地し、医療の拠点が高い。</li> <li>生鮮食品を取扱うスーパーやコンビニ等も立地し、日常生活の買い物もしやすい。</li> <li>一方で、駅舎の老朽化やバリアフリー化、周辺環境改善の必要性が高い。</li> </ul>

## 都市機能の分布



## 地区データ

都市マス位置づけ		交通拠点 医療拠点
人口密度	2010年	40人/ha程度
	2040年	33人/ha程度
高齢化率	2010年	21%程度
	2040年	47%程度
公共交通	鉄道	JR村井駅
	バス	10~24本/日 寿台線、D線
都市機能	公共	地域包括支援センター
	民間	スーパー、大規模商業施設 (イワタ、ビッグ等) 村井町商工親和会等の 地元商店 銀行、郵便局 (支店等6) 病院・診療所 (まつもと医療センター、上條 記念病院、村井病院、他 内科 4、歯科4)
用途地域	第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 第一種中高層地域 近隣商業地域 準工業地域 工業地域	
土地区画整理事業	芳川小屋、村井巾下、 若宮、村井町南	
都市計画道路	長野飯田線(国道19号) 都市環状西線、奈良井線	

# 6. 誘導区域の設定

## 6-1 居住誘導区域と都市機能誘導区域とは

立地適正化計画区域内において、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を定めることにより、都市機能の戦略的な誘導と都市機能を維持するための居住の誘導を図る。



### 都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

#### ※市街化区域内で定める

- ⇒都市機能（医療・福祉・商業・教育等）の立地促進
- ⇒歩いて暮らせるまちづくり
- ⇒区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

### 居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

#### ※市街化区域内で定める

- ⇒区域内における居住環境の向上
- ⇒区域外の居住の緩やかなコントロール

### 公共交通

維持・充実を図る公共交通網を設定

- ⇒地域公共交通網形成計画と連携

# 6 - 2 都市機能誘導区域の考え方

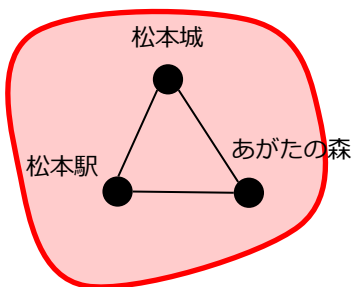
## 都市機能誘導区域の考え方

- 都市機能誘導区域設定の対象  
都市中心拠点地区、地域拠点地区
- 都市機能誘導区域の範囲  
鉄道駅の周辺概ね1km圏内、主要なバス停の周辺概ね500m圏内
- 都市機能誘導区における方針  
既存の都市機能の立地状況や人口の見通し、公共交通等を考慮して、商業、医療・福祉、教育施設等を誘導施設として定めて維持・増進を図る。

※都市機能誘導区域の範囲は、都市機能の立地状況や市民意向等、道路や河川等の地形地物の位置などを考慮して設定

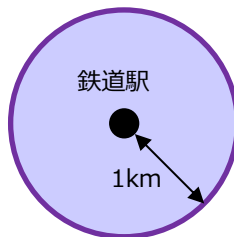
### 都市機能誘導区域の範囲の設定（イメージ）

#### 都市中心拠点地区



- 松本駅～松本城～あがたの森周辺を核とする中心市街地の範囲
- 既往計画における中心市街地の範囲を基本としつつ、高次都市機能、都市中枢機能の立地状況を踏まえて区域を設定

#### 地域拠点地区



鉄道駅周辺の場合

- 鉄道駅を中心として、既存の都市機能が含まれる一円の範囲として、1km圏に設定



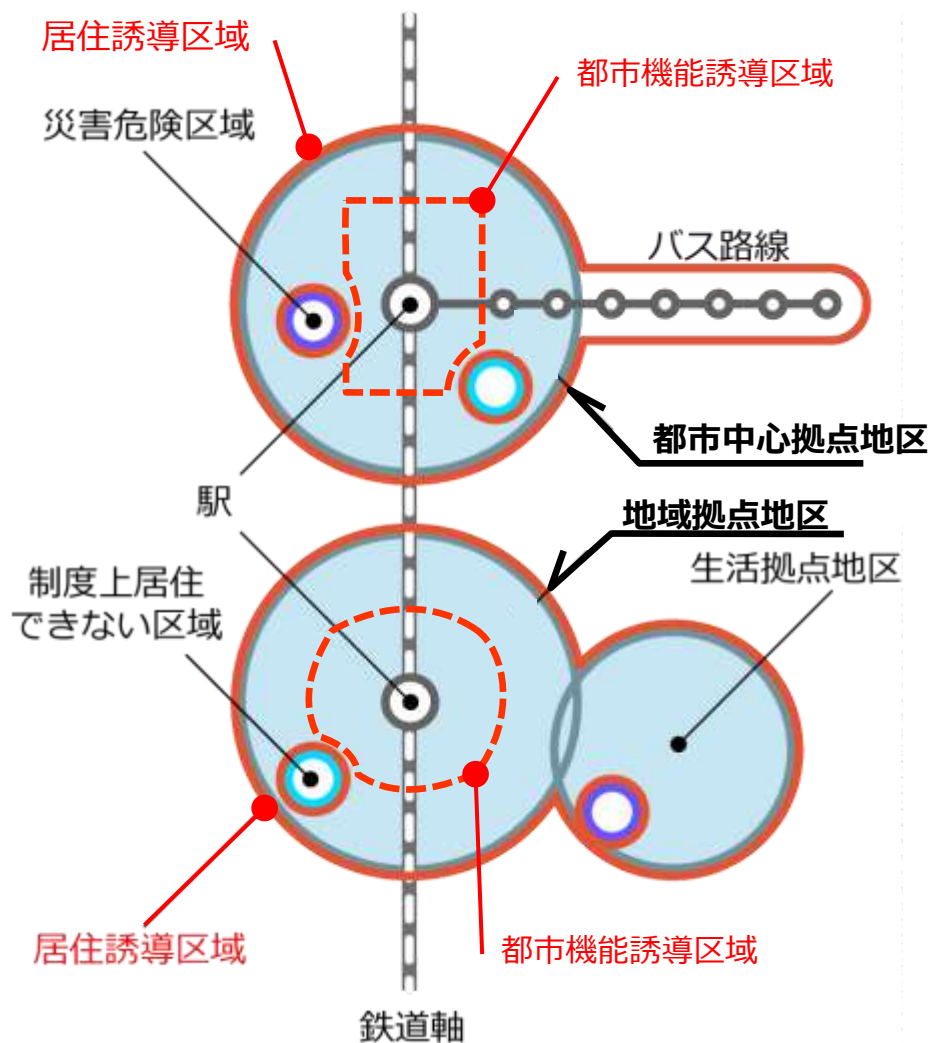
主要なバス停の場合

- 地域生活の主要なバス停を中心として、500m圏に設定

# 6-3 居住誘導区域の考え方

【都再法第81条2項】

## 居住誘導区域設定のイメージ



### 【居住に適さない範囲】

- **災害危険区域**  
土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）、浸水想定区域
- **制度上居住できない地域**  
工業専用地域、特別警戒区域

### 【居住を誘導する範囲】

- **拠点周辺**  
生活サービスを維持するための一定の人口密度を維持するとともに、都市機能へのアクセス性が高く歩いて暮らせる地域への居住を誘導
- **公共交通沿線**  
公共交通の利便性の高い沿線地域への居住を誘導する。一定の公共交通利用者を確保することで、公共交通の持続性を維持

# 6 - 4 集約化の方向性 (イメージ)

- 将来的な人口減少が見込まれる中で、一定のエリアにおける人口密度を維持
- 一定の人口密度を保つことにより、生活サービスの継続的な提供や生活利便性の維持・向上を図る

## 集約化パターン

### ① 現状追随型

現在の市街化区域から、居住誘導に適さない区域を除外

### ② 集約促進型：拠点集約

都市機能誘導を図る都市中心拠点地区・地域拠点地区周辺、及び生活拠点地区周辺に居住を誘導

### ③ 集約促進型：拠点集約 + 公共交通沿線

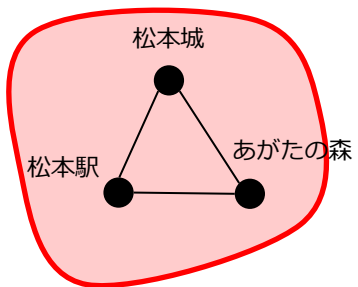
拠点に加えて、拠点間を結ぶサービス水準の高い公共交通沿線に誘導

※範囲等は、市民意見や集約化の効果と踏まえて次年度以降詳細に検討

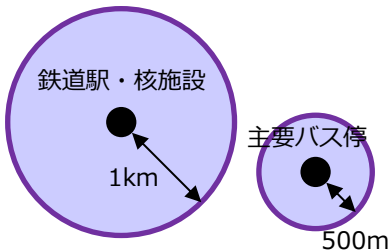
## 居住誘導区域の範囲

### 《拠点周辺居住促進》

- 都市中心拠点地区  
= 都市機能誘導  
区域と同範囲



- 地域拠点地区  
= 都市機能誘導  
区域と同範囲  
鉄道駅から1km圏  
主要バス停から500m圏

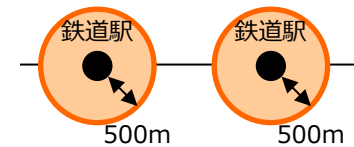


- 生活拠点地区  
= 主要バス停から  
500m圏

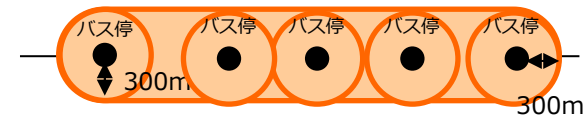


### 《公共交通沿線居住促進》

- 鉄道駅周辺  
= 鉄道駅から  
500m圏

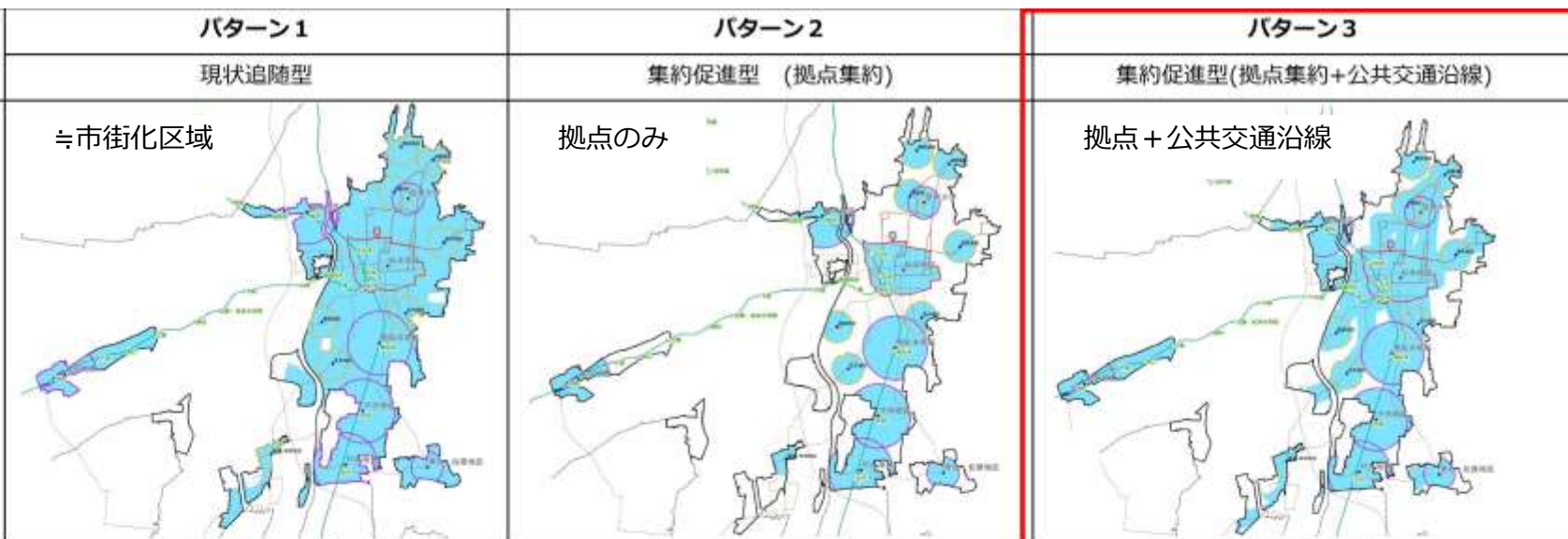


- バス路線沿線  
= サービス水準の高い  
(日10本以上)  
バス路線沿線  
300m圏



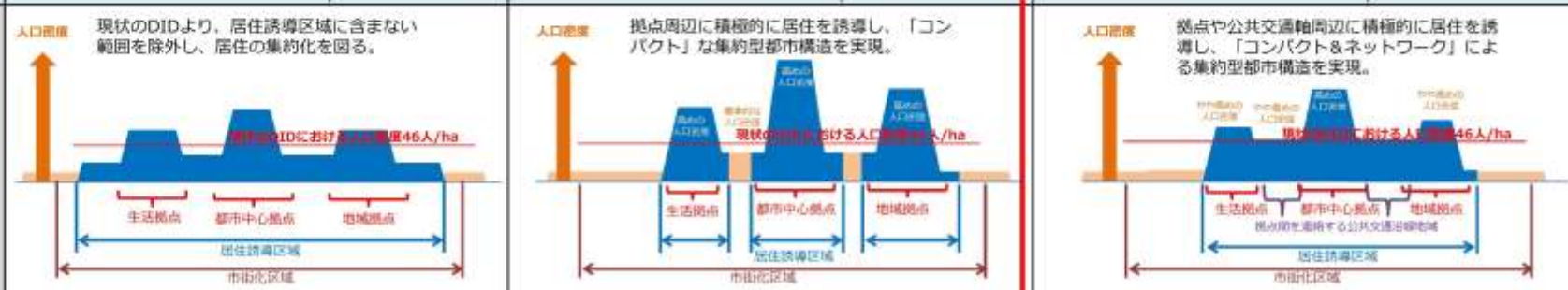
現状  
市街化区域面積  
4,008ha  
DID区域内人口密度  
46.5人/ha

居住誘導  
イメージ



平成22年人口	面積	3,727ha (現市街化区域の約95%)	増減率 (H22→H52)	1,978ha (現市街化区域の約49%)	増減率 (H22→H52)	3,037ha (現市街化区域の約76%)	増減率 (H22→H52)
	区域内人口	170,962人(45.9人/ha)	—	105,788人(53.5人/ha)	—	152,243人(50.1人/ha)	—
区域外人口	72,075人(3.5人/ha)	—	137,249人(6.1人/ha)	—	90,794人(4.3人/ha)	—	
平成52年人口	【人口密度維持】区域内人口	170,962人(45.9人/ha)	100.0%	105,788人(53.5人/ha)	100.0%	152,243人(50.1人/ha)	100.0%
	区域外人口	43,399人(2.1人/ha)	60.2%	108,573人(4.9人/ha)	79.1%	62,118人(2.9人/ha)	68.4%

人口密度のイメージ



特徴	将来人口密度	× 現状の市街化区域内可住地人口密度を下回る	◎ 現状の市街化区域内可住地人口密度を上回る	○ 現状の市街化区域内可住地人口密度と同水準となる
	公共交通持続性	× 不便地域が生まれやすく、サービス水準は現状と変わらない。もしくは低下	△ 拠点到内包される主要バス停付近では一定の人口密度が維持できるが、路線維持のための沿線全体としての集約効果は低い	◎ 公共交通軸周辺に居住が集約化され、高いサービス水準を受けられる住民が増加。沿線全体に密に人口を集約することで、公共交通を維持
	支援策の効果	× 支援の対象範囲が広く、効率的に支援しにくい	○ 支援の対象が狭く、効率的に支援できる	△ 支援の対象範囲がやや広く、やや効率が劣る

# 6 - 5 誘導するための施策や事業 (案)

## 都市機能誘導

### 市町村が独自に行う施策

- 公有地の誘導施設整備への活用 ・ 財政上、金融上、税制上の支援措置
- 用途地域変更（指定容積率緩和）等の都市計画上の優遇措置
- 特定用途誘導地区の検討
- 都市機能誘導区域外における誘導施設の届出に対する調整や勧告、斡旋の基準の検討 等

- 区域外で誘導施設が立地する際は、事前届出・勧告対象となる
- 民間施設のみならず、公共施設についても同様

### 国の支援を受けて行う施策

- 誘導施設の整備、歩行空間の整備、自転車通行空間の整備
- 鉄道駅及び周辺市街地整備
- 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策 等

- 支援対象を少なくとも居住誘導区域が実質的にコンパクトシティ化に資する形で設定されている市町村に限る 【衆参両議院の付帯決議】

### 居住誘導区域内での居住集約促進支援

- 居住誘導区域内への転居支援
  - ・ 居住誘導区域・都市機能誘導区域内への移転促進の支援を検討（財政上、金融上、税制上の支援や住宅整備支援等）
- 空き家・空き地活用支援
  - ・ 空き地・空き家の利用促進を支援し、生活サービス機能や居住機能の充実を支援を検討（空き家等活用支援、公共施設等の再編等）

### 居住誘導区域に含まれない範囲への対応

- 居住誘導区域外での住宅立地の状況把握
  - ・ 区域外における一定規模以上の住宅開発は市への事前届出により状況と把握するとともに、必要な勧告やあっせん
- 現状水準の維持
  - ・ 新たな施設整備やサービス充実を積極的に行わないが、地域拠点等との一体的に利便性を確保する。
- 居住誘導区域内への転居支援
  - ・ 居住誘導区域外から居住誘導区域内への移転を行う際の支援を検討（既存建物が空き家として放置されないように支援等）
- 営農環境保全・充実支援
  - ・ 市街化調整区域内農地と連携して農業経営等を行う際に農業振興面での支援を検討

- 区域外での、3戸以上の住宅等の新改築や住宅等への用途変更又は開発行為（0.1ha以上）は、事前届出・勧告対象

## 居住誘導