

桑名市立地適正化計画 概要版

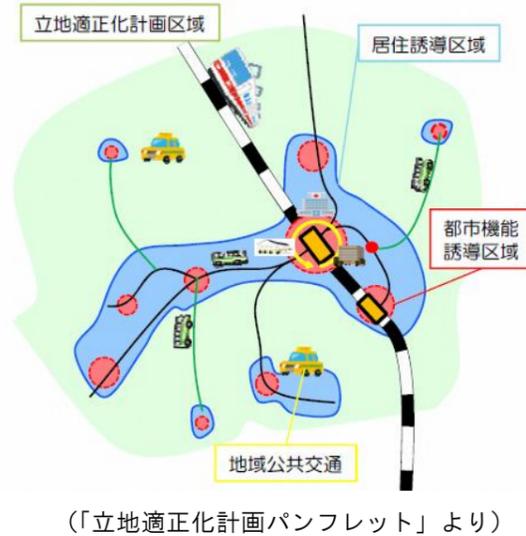
1. 立地適正化計画とは・・・都市計画マスタープランに実行性を持たせるために定める計画

- 急激な人口減少と高齢化を背景に、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とともに、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ため、居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進める、都市再生特別措置法に基づく計画です。
- 住民の居住を誘導する「居住誘導区域」と生活サービス施設を誘導する「都市機能誘導区域」とその誘導施設を定めます。

都市機能誘導区域	生活サービス施設を誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定
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

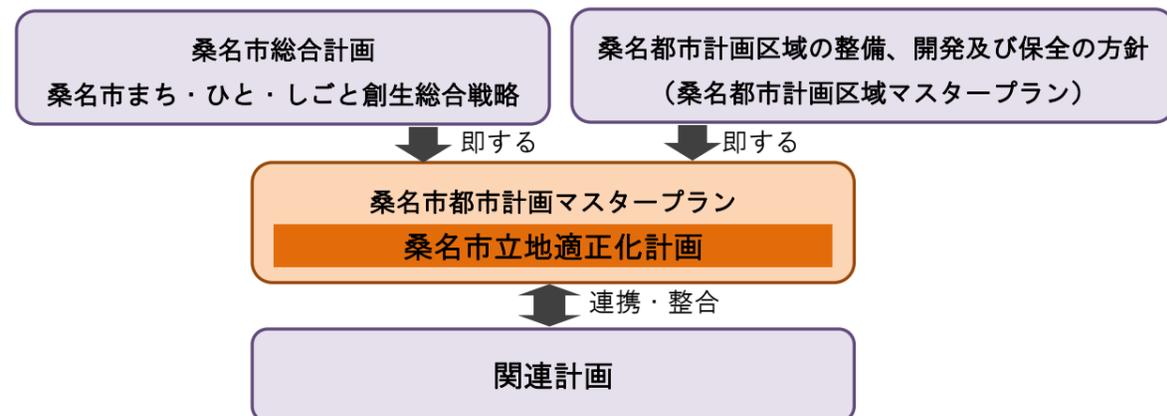
- 目標年次：概ね 20 年を見据える
- 改訂時期：5 年ごとに評価し、10 年ごとに見直し
- 対象範囲：都市計画区域

■立地適正化計画のイメージ



2. 立地適正化計画の位置づけ

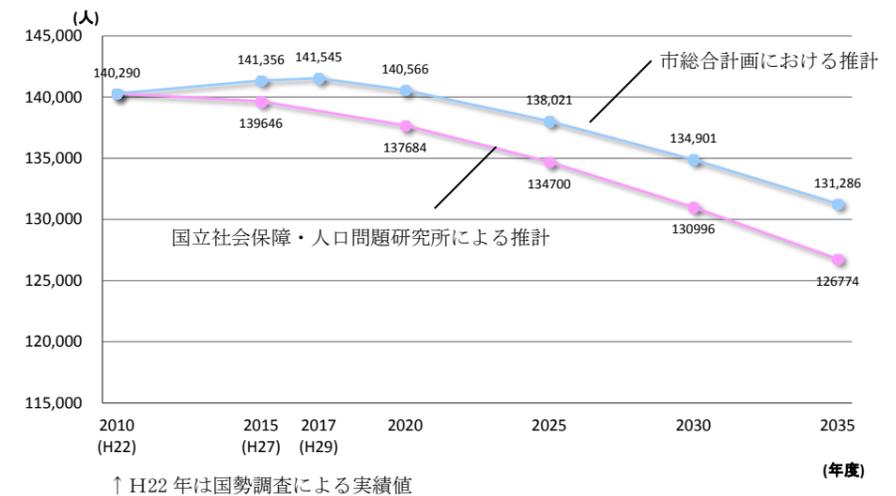
- 立地適正化計画は、桑名市総合計画、桑名都市計画区域マスタープランに即するとともに、桑名市都市計画マスタープランとの調和が保たれ、かつ、都市の防災に関する機能の確保が図られるよう配慮されたものでなければなりません。
- 法定事項が記載された立地適正化計画が法定の手続きにより公表されたときは、市の都市計画マスタープランの一部とみなされます。



3. 人口の将来見通し

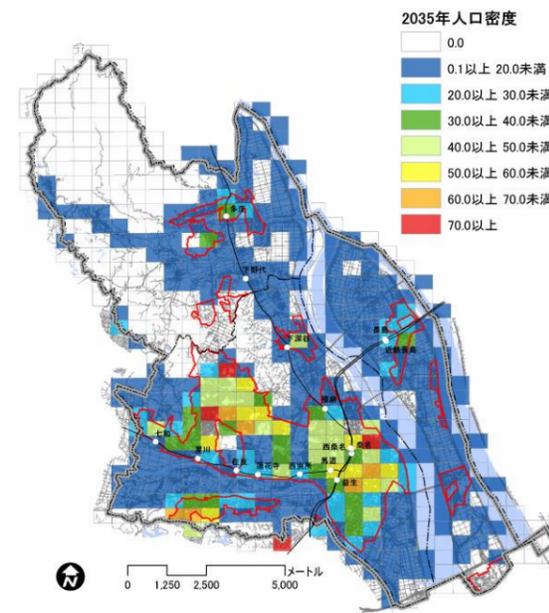
- 市総合計画によると、平成 29 年（2017 年）頃まで本市の人口は増加を続け、それ以降減少に転じると推計されており、2035 年は約 1,313 百人と 20 年間で約 101 百人の減少が見込まれています。
- また、住宅団地等を中心に高齢者の増加が見込まれ、2035 年においては住宅団地や古くからの既成市街地・集落においては、高齢者割合 30%以上となる見通しです。

■将来人口の見通し

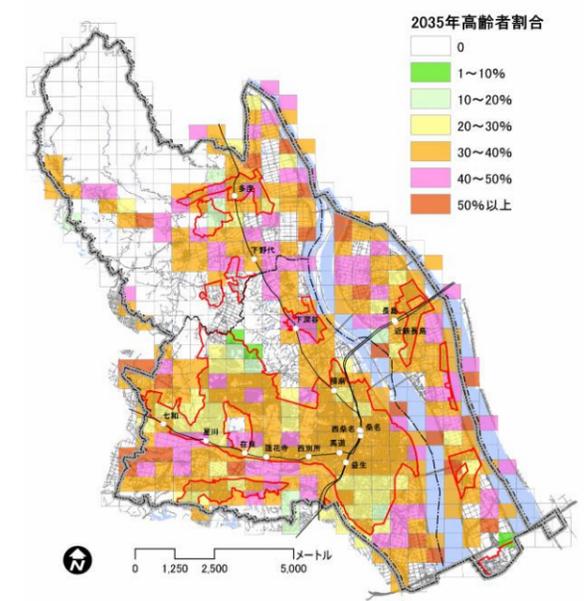


出典：市総合計画、日本の地域別将来推計人口平成 25 年 3 月推計(国立社会保障・人口問題研究所)

■将来人口密度分布図（2035 年）



■将来高齢者割合分布図（2035 年）



※「封鎖人口：転出入が一切なく生残率のみで規定されると仮定した理論上の値

4. 桑名市における集約型都市構造の必要性（6つの視点）

視点① 中心市街地の活性化

活力

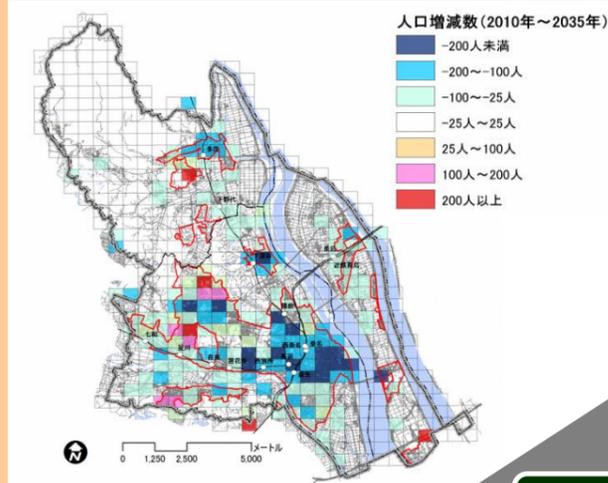
中心市街地の人口集積とコミュニティの維持

将来的に中心市街地で大きく人口が減少する中、桑名を元気なまちとするため、都市機能の維持や歴史・文化の継承に向け、中心市街地の人口集積の高度化と地域のコミュニティの維持が必要。

中心市街地の一体化

鉄道による分断を解消し、駅周辺に立地する各種都市機能が効果的に活用できるよう、中心市街地の一体化が必要。

図 人口増減数(平成22年(2010年)~2035年)【封鎖人口】



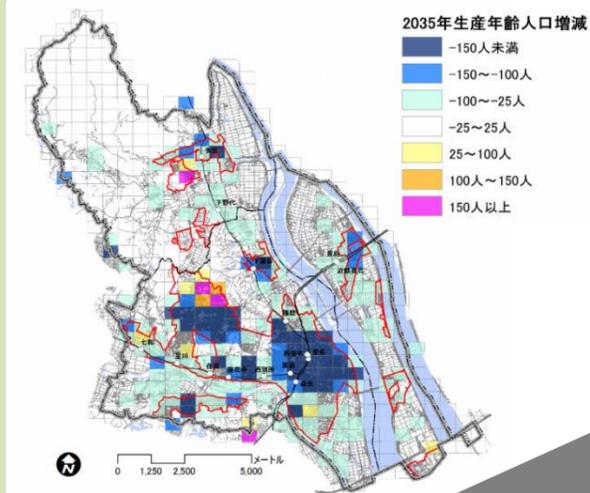
視点② 公共交通の利便性・持続可能性

交流

利用者の確保による公共交通の維持

人口減少及び人口構造の変化に伴い、鉄道やバスなどの公共交通の利用者数の減少が見込まれるため、市民の日常生活の移動手段である北勢線や養老線、バス路線などの公共交通の利便性維持・活性化が必要。

図 生産年齢人口の増減数(平成22年(2010年)~2035年)



視点③ 生活サービス施設の利便性・持続可能性

生活

都市機能や生活サービス機能の維持

行政施設、文化施設、商業施設、医療機関、子育て支援施設周辺の人口減少に伴い、これら施設の維持が困難となる恐れがあるため、市民生活の利便性確保に向け、都市機能・生活サービス機能の維持が必要。

高齢者の健康・福祉の維持

公共交通利用が不便な地区や高齢者福祉施設から遠い地区で高齢者人口が増加傾向にあり、自ら自動車を運転できなくなる等、高齢者の外出機会が低下するため、高齢者の生活サービス利便性を確保し、高齢者の健康を維持することが必要。

図 都市機能から500m圏域にある人口比率の推移(平成22年(2010年)~2035年)

施設	圏域面積 (ha)	圏域人口 (人)		圏域人口密度 (人/ha)		圏域人口密度増減 (人/ha)
		2010年	2035年	2010年	2035年	
行政施設	235.54	6,269	5,620	26.6	23.9	-2.8
文化施設	374.74	9,348	7,852	24.9	21.0	-4.0
商業施設	1,584.25	42,138	39,223	26.6	24.8	-1.8
医療施設	574.33	22,569	18,857	39.3	32.8	-6.5
全施設	2,144.93	55,923	50,911	26.1	23.7	-2.3
生活サービス施設	5,869.47	120,799	109,051	20.6	18.6	-2.0

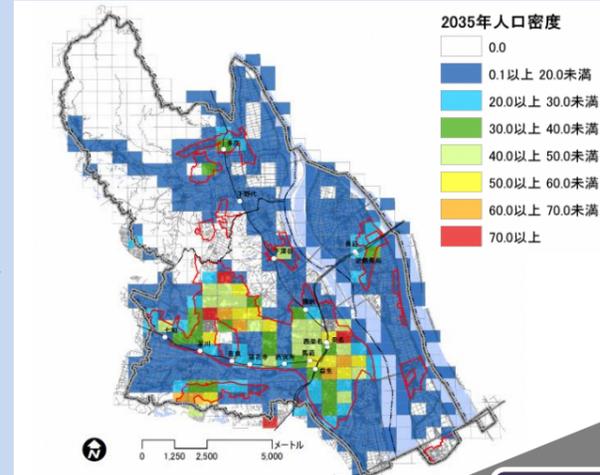
視点④ 丘陵地の住宅団地におけるコミュニティ形成

コミュニティ

住宅団地における人口維持と世代間バランスの確保

少子高齢化が進む住宅団地においては、高齢者世帯や空家が増え、社会参加をする機会が減少することで、地域の結びつきが今以上に希薄になることが懸念されることから、地域コミュニティの維持・活性化に向けた人口維持と世代間バランスを確保することが必要。

図 将来人口密度分布図(2035年)



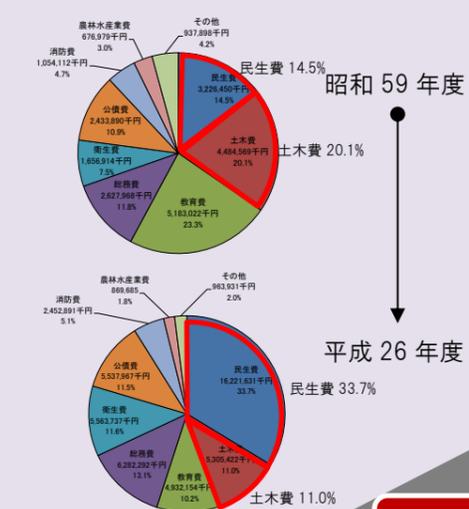
視点⑤ インフラの既存ストックの有効活用

インフラ

厳しい財政状況下において圧縮される投資的経費

自主財源が占める割合は減少傾向にあり、本市の財政状況は厳しい状況下にある。また、歳出目的の変化をみると、民生費等の増加に伴い、投資的経費である土木費の占める割合は、この30年間で約半分に減少しており、今後もその傾向は続くものと想定されることから、持続可能なまちづくりを進めるうえでインフラの既存ストックを有効に活用することが必要。

図 歳出の目的別構成比の推移



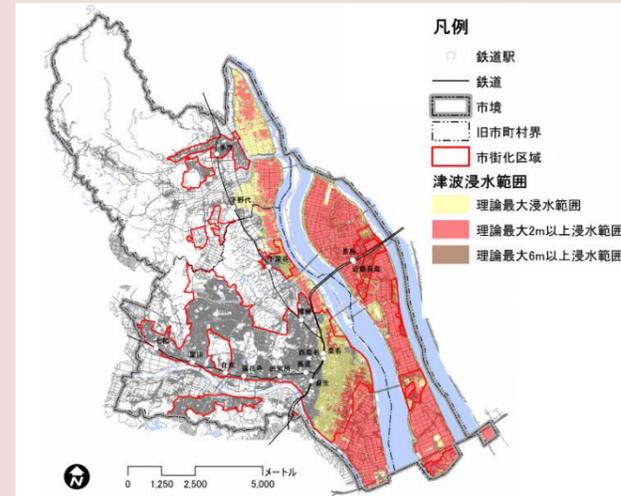
視点⑥ 災害に対する市街地の安全性

災害

災害危険性の高い地域への対応

安全で安心な暮らしのためには、引き続き堤防等の防災施設整備を進め、長期的な視点の中で、災害危険性の低い地域への居住を促すことも必要。

図 南海トラフ地震による津波浸水範囲(理論最大クラス)



「持続可能なまちづくり」に向け、集約型都市構造への転換が必要

5. 立地適正化計画に関する基本的な方針

目標とする将来都市像及びまちづくり方針

■立地適正化計画の基本理念

桑名市特有の歴史・文化を受け継ぎ、
今後の人口減少・超高齢社会に対応する
持続可能な安全で快適な都市環境の形成

■将来都市像

快適な暮らしを次世代にも誇れるまち

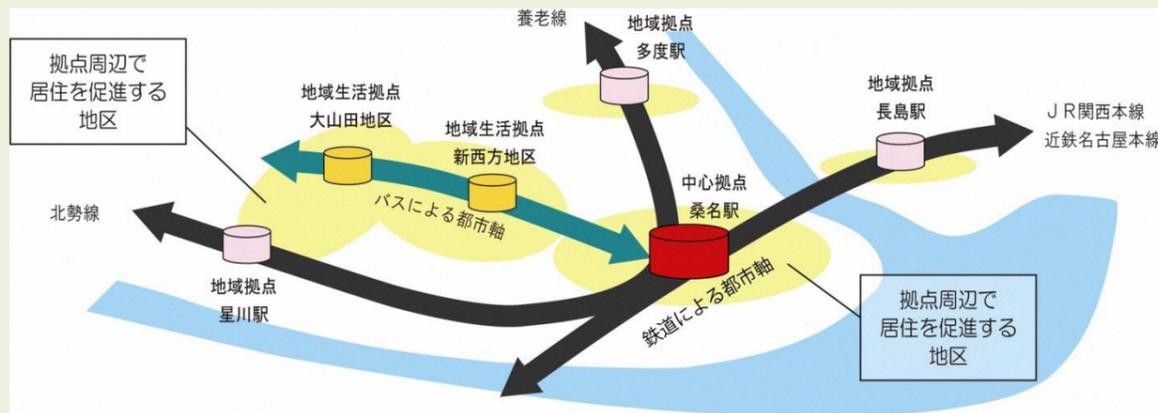
■まちづくり方針

基本的な方針(桑名市が目指す都市構造)

- ① 歴史や文化を継承し、桑名駅を中心に交通結節点の機能が強化され、都市機能の集積やまちなか居住により中心市街地が一体となり活性化する都市構造
- ② 鉄道やバス路線などの公共交通が維持され、交流が促進される都市構造
- ③ 歩いて行ける範囲に生活サービス施設(商業施設、医療福祉施設等)が立地し、皆が健康に暮らすことのできる都市構造
- ④ 地域行事への参加や趣味の活動等を通じて地域コミュニティが生まれ、誰もが居場所のある都市構造
- ⑤ 都市基盤や都市機能等の既存ストックが有効に活用される都市構造
- ⑥ 地震、津波、がけ崩れ等の災害から人の命を守ることを最優先とする都市構造

集約型都市構造の構築の基本的考え方

- 地域の日常生活圏域を踏まえた拠点の配置
- 拠点周辺への居住機能の誘導
- 公共交通による都市軸の形成



桑名市の集約型都市構造のイメージ



<各拠点の配置>

中心拠点	桑名駅周辺を、市内外から人が集まるにぎわいと活力ある拠点として位置づけ、商業・観光、金融・業務、行政、医療・福祉、教育・文化・交流機能等の多様な都市機能の維持と更なる集積を図る。
地域拠点	都市機能の一定の集積が見られる多度駅、長島駅、星川駅周辺を、地域の生活拠点として位置づけ、生活サービス機能の維持を図る。
地域生活拠点	バス運行頻度が最も高く、高速バスによって名古屋市と結ばれる大山田地区、新西方地区を地域生活拠点として位置づけ、地域拠点を補完する生活拠点として、生活サービス機能の維持を図る。

6. 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導の方針

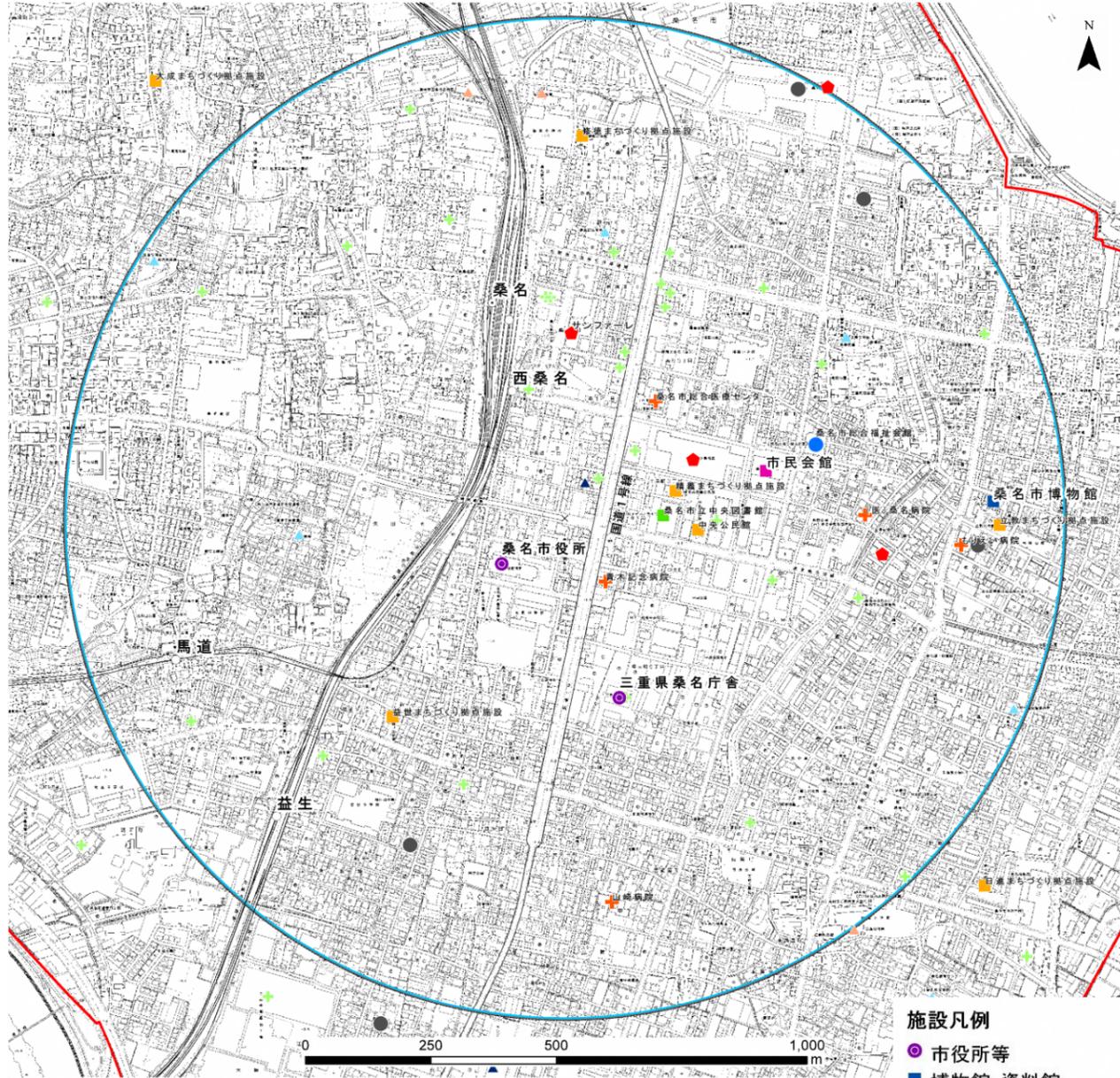
- 方針1 居住の促進に向けて、拠点機能に応じた施設立地を誘導
方針2 都市づくり上の重点課題へ対応するために、戦略的な施設立地を誘導

基本となる区域の設定

- 桑名市の集約型都市構造で位置づけた拠点(鉄道駅及び主要バス停から徒歩圏)を都市機能誘導区域の基本とする。
- 【鉄道による都市軸とバスによる都市軸が交わる中心拠点】(桑名駅周辺地区)
桑名駅を含み、かつ、現況の生活サービス施設の立地状況を考慮した徒歩圏(半径1km圏域)を設定
- 【鉄道による都市軸上に位置し、各地域において市民生活の中心となる地域拠点】(多度駅周辺地区、長島駅周辺地区、星川駅周辺地区)
現況の生活サービス施設の立地状況を考慮した徒歩圏(半径800m圏域)を設定
- 【バスによる都市軸上に位置し、地域拠点を補完する地域生活拠点】(大山田地区、新西方地区)
主要なバス路線を含み、かつ、現況の生活サービス施設の立地状況を考慮した徒歩圏(半径800m圏域)を設定

●都市機能誘導区域の設定

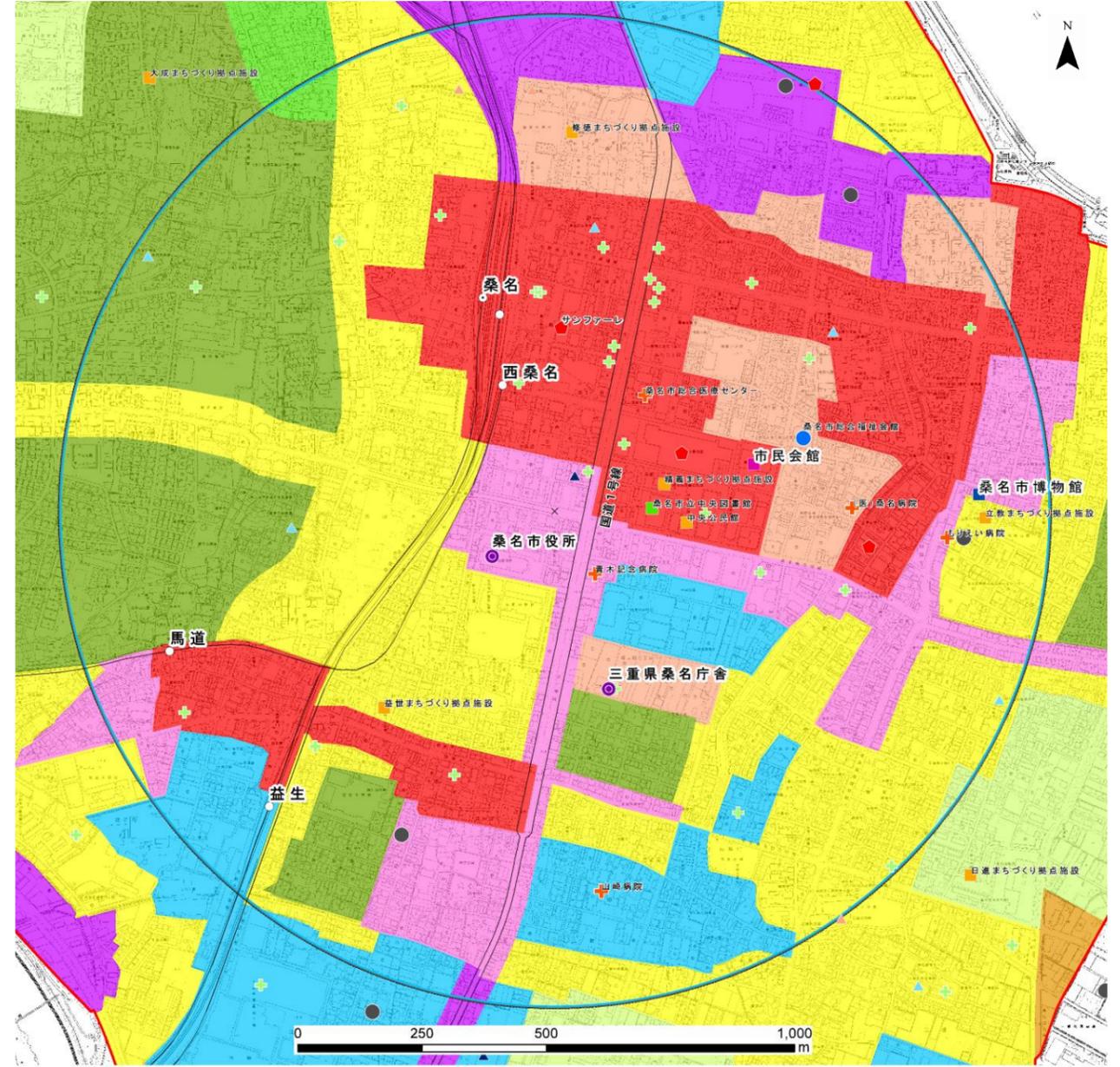
＜桑名駅周辺地区＞ 誘導施設：商業施設・保育所等



- 凡例
- 都市機能誘導区域
 - 市街化区域
 - 圏域
 - × 都市機能誘導区域中心点
- 中心点(X: 136.684929, Y: -103724.853747)

- 施設凡例
- 市役所等
 - 博物館・資料館
 - 図書館
 - ホール
 - 公民館(まちづくり拠点施設)
 - 老人福祉センター
 - 地域福祉センター
 - 通所型介護施設
 - 児童センター
 - 幼稚園
 - 保育所
 - 認可外保育施設
 - 大規模店舗
 - 病院
 - 診療所

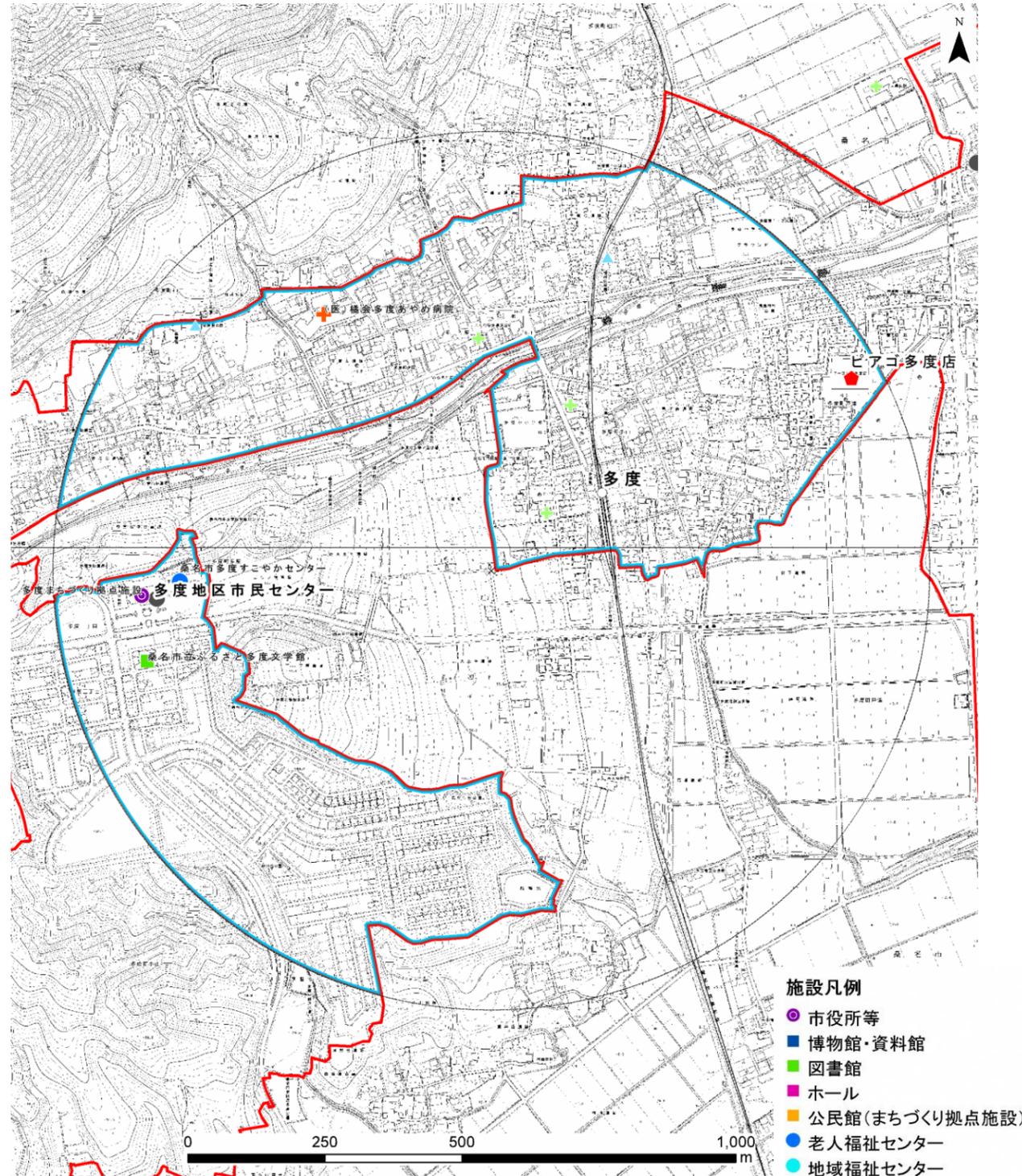
＜参考：桑名駅周辺地区（用途地域）＞



- 凡例
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 都市機能誘導区域
 - × 都市機能誘導区域中心点

- 施設凡例
- 市役所等
 - 博物館・資料館
 - 図書館
 - ホール
 - 公民館(まちづくり拠点施設)
 - 老人福祉センター
 - 地域福祉センター
 - 通所型介護施設
 - 児童センター
 - 幼稚園
 - 保育所
 - 認可外保育施設
 - 大規模店舗
 - 病院
 - 診療所

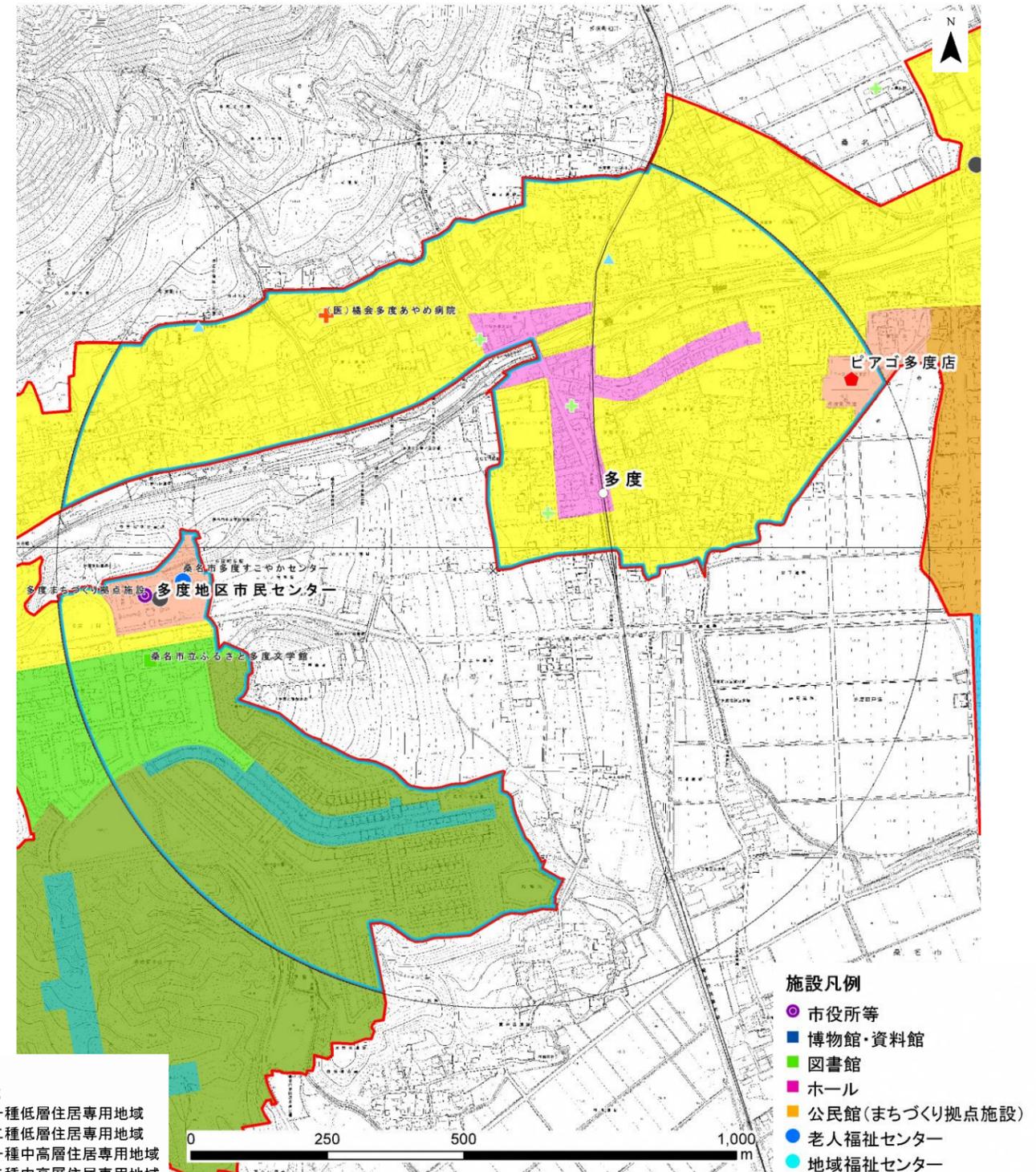
<多度駅周辺地区> 誘導施設：商業施設



凡例
 都市機能誘導区域
 市街化区域
 圏域
 × 都市機能誘導区域中心点
 中心点(X: 136.638414, Y: -96041.940583)

- 施設凡例
- 市役所等
 - 博物館・資料館
 - 図書館
 - ホール
 - 公民館(まちづくり拠点施設)
 - 老人福祉センター
 - 地域福祉センター
 - 通所型介護施設
 - ▲ 児童センター
 - ▲ 幼稚園
 - ▲ 保育所
 - ▲ 認可外保育施設
 - 大規模店舗
 - 病院
 - 診療所

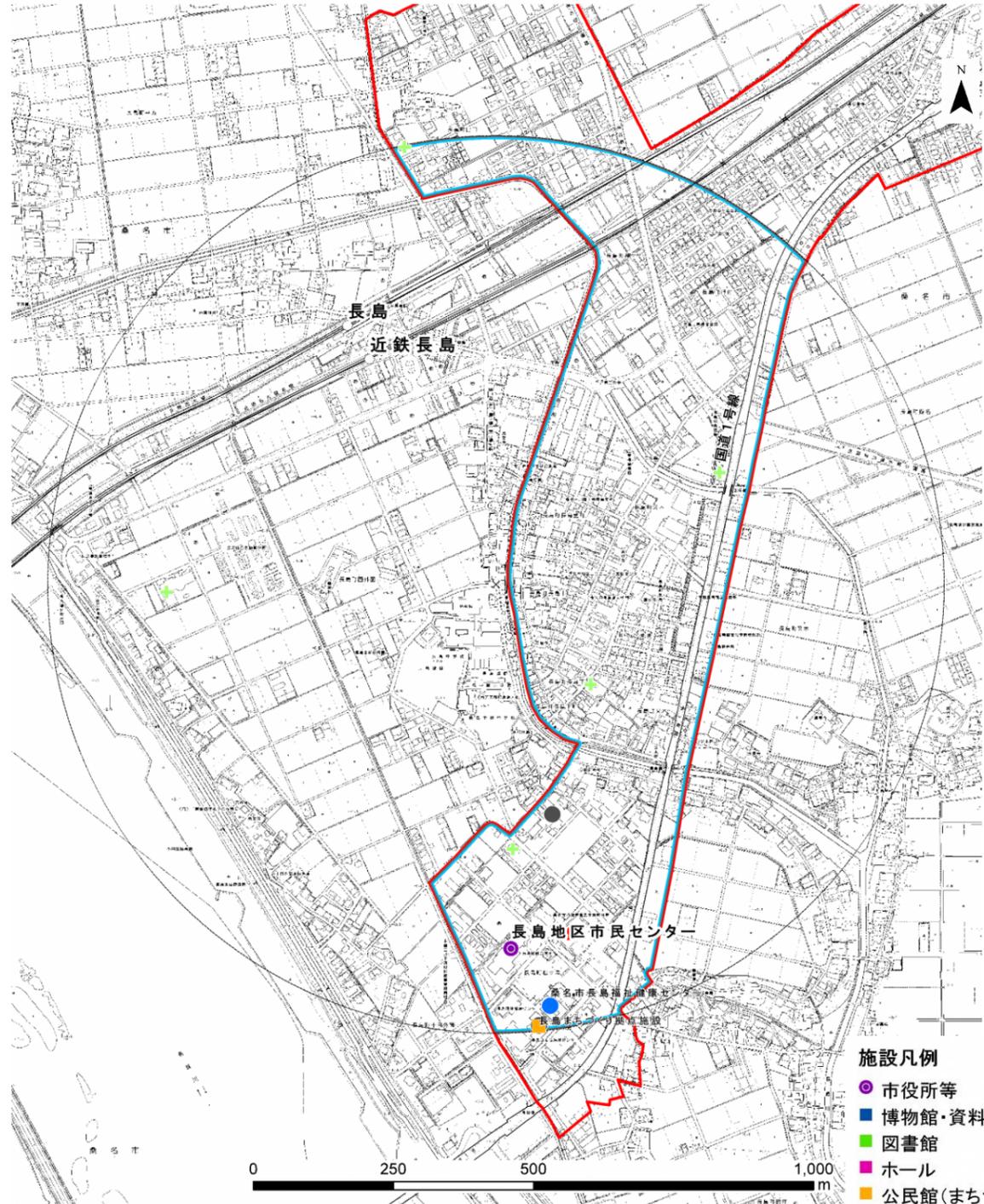
<参考：多度駅周辺地区(用途地域)>



- 凡例
 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 都市機能誘導区域
 - × 都市機能誘導区域中心点

- 施設凡例
- 市役所等
 - 博物館・資料館
 - 図書館
 - ホール
 - 公民館(まちづくり拠点施設)
 - 老人福祉センター
 - 地域福祉センター
 - 通所型介護施設
 - ▲ 児童センター
 - ▲ 幼稚園
 - ▲ 保育所
 - ▲ 認可外保育施設
 - 大規模店舗
 - 病院
 - 診療所

<長島駅周辺地区> 誘導施設：保育所等

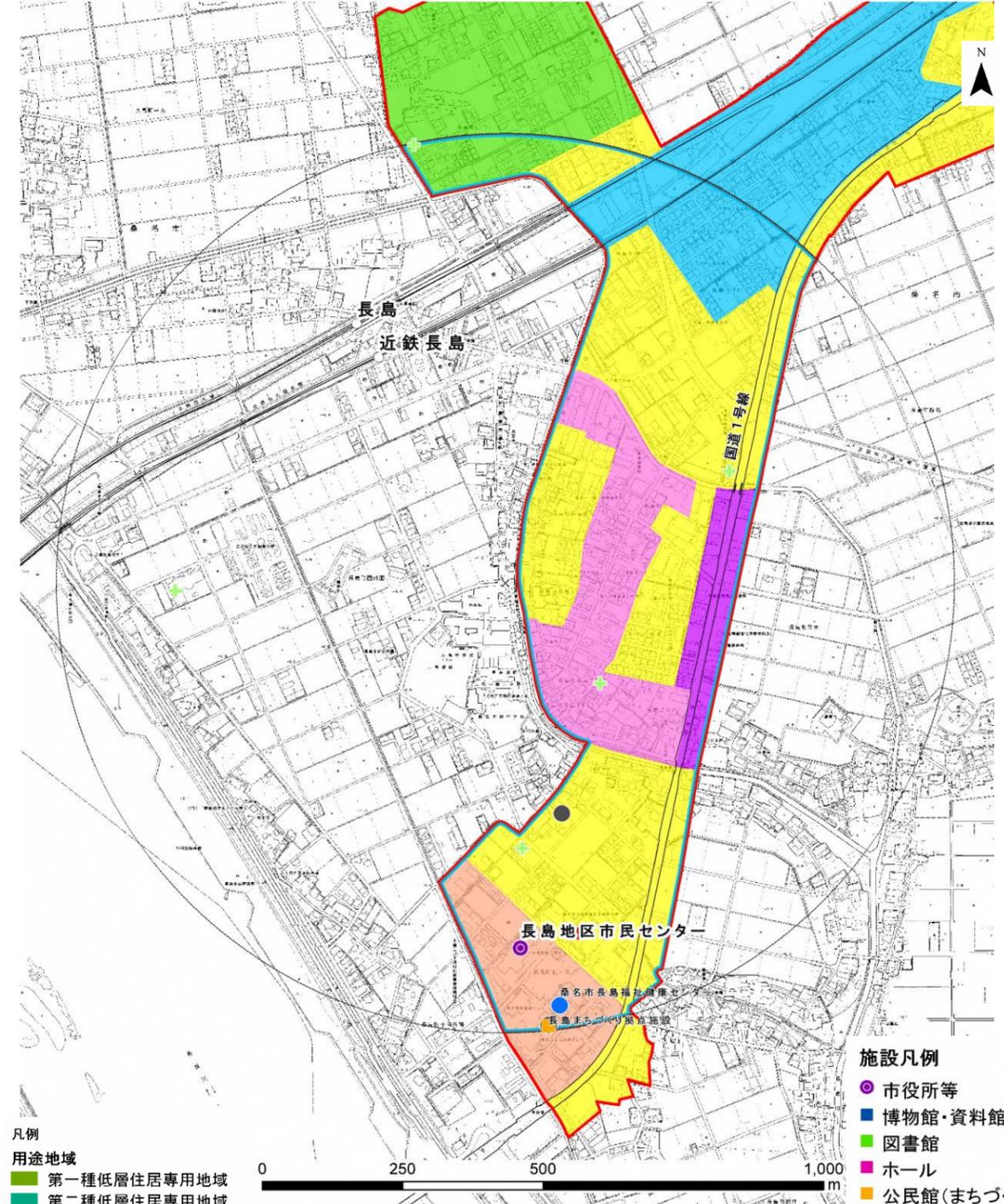


- 凡例
- 都市機能誘導区域
 - 市街化区域
 - 圏域
 - × 都市機能誘導区域中心点

中心点(X: 136.698525, Y: -100288.838906)

- 施設凡例
- 市役所等
 - 博物館・資料館
 - 図書館
 - ホール
 - 公民館(まちづくり拠点施設)
 - 老人福祉センター
 - 地域福祉センター
 - 通所型介護施設
 - ▲ 児童センター
 - ▲ 幼稚園
 - ▲ 保育所
 - ▲ 認可外保育施設
 - ▲ 大規模店舗
 - ▲ 病院
 - ▲ 診療所

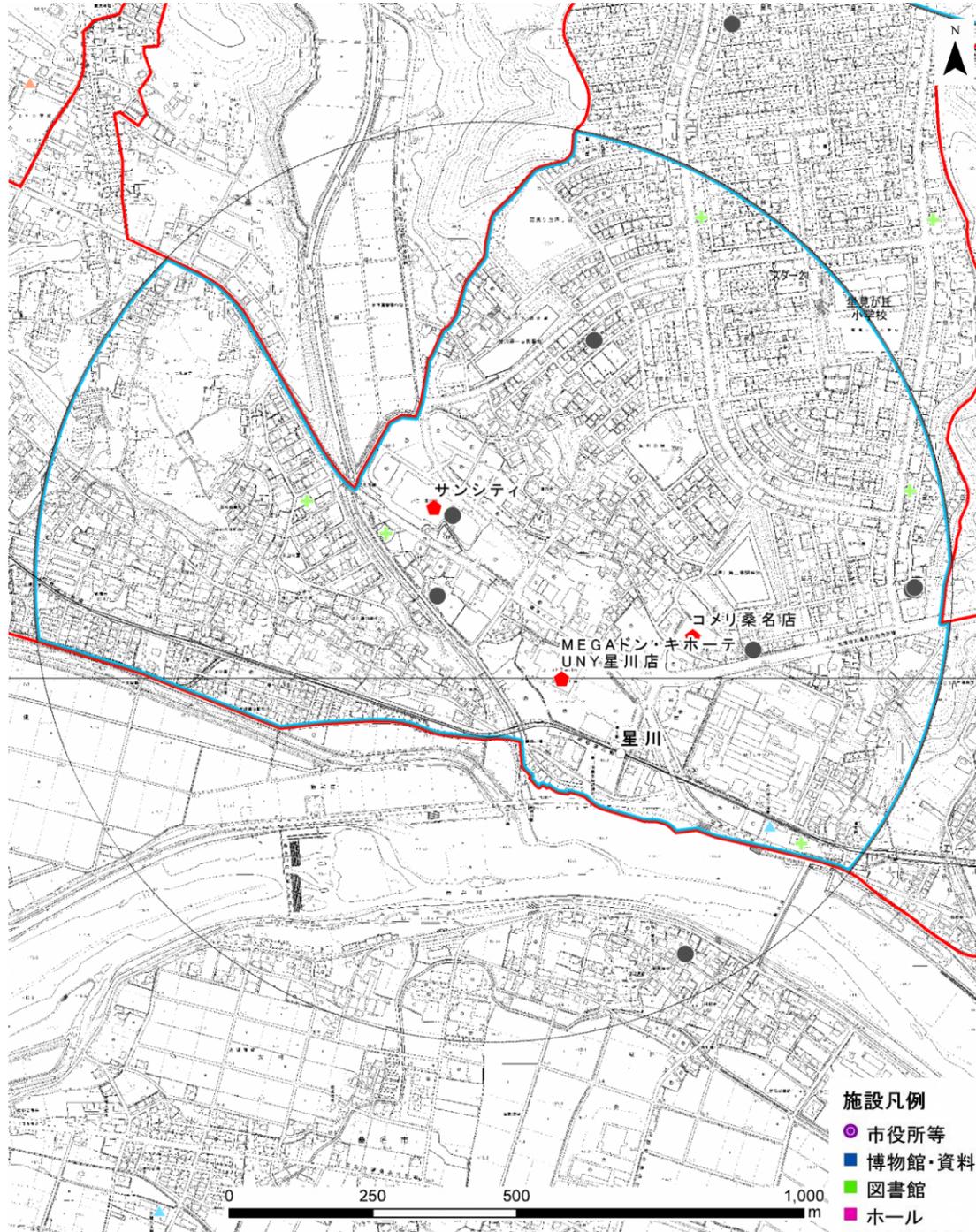
<参考：長島駅周辺地区（用途地域）>



- 凡例
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 都市機能誘導区域
 - × 都市機能誘導区域中心点

- 施設凡例
- 市役所等
 - 博物館・資料館
 - 図書館
 - ホール
 - 公民館(まちづくり拠点施設)
 - 老人福祉センター
 - 地域福祉センター
 - 通所型介護施設
 - ▲ 児童センター
 - ▲ 幼稚園
 - ▲ 保育所
 - ▲ 認可外保育施設
 - ▲ 大規模店舗
 - ▲ 病院
 - ▲ 診療所

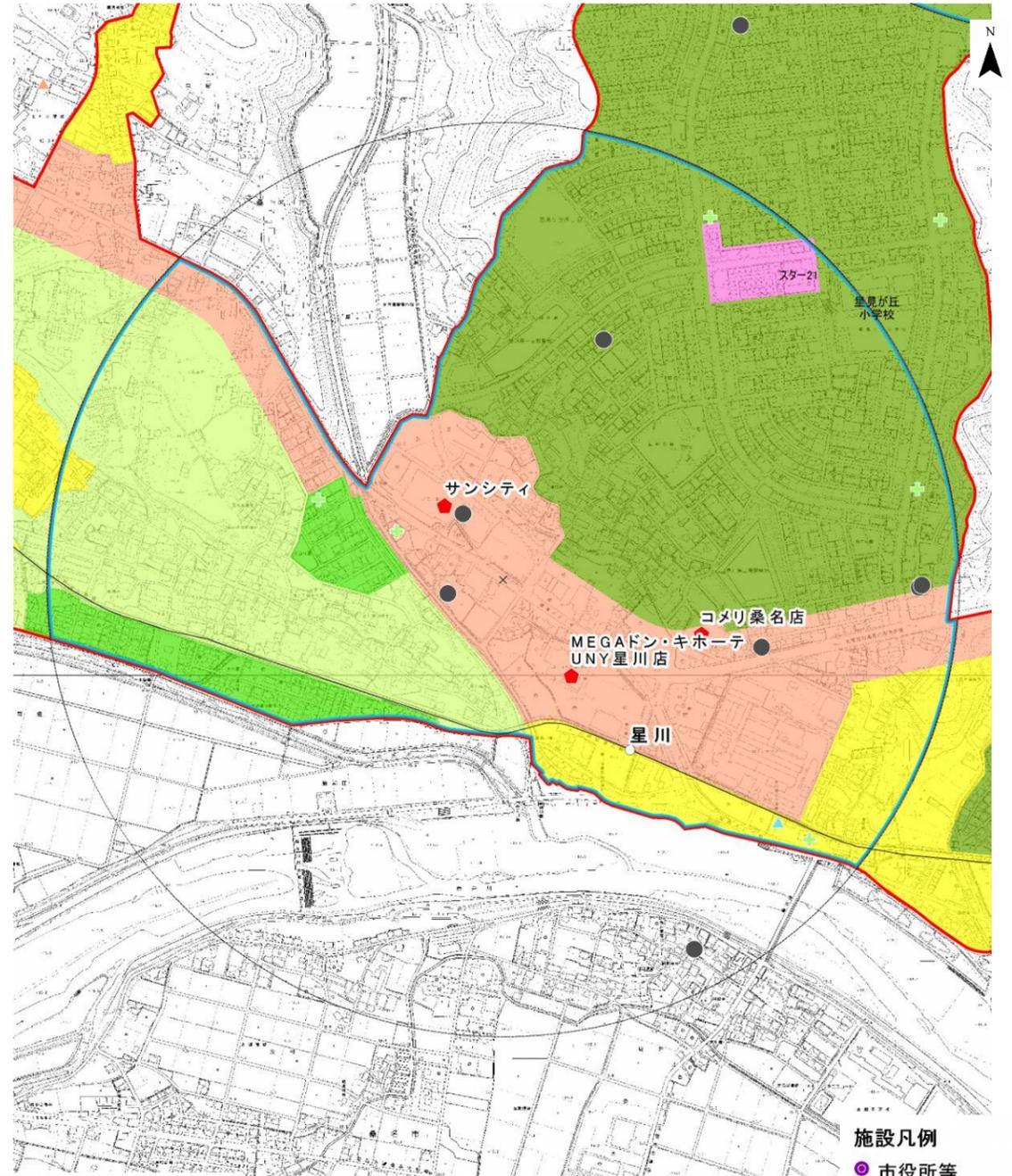
<星川駅周辺地区> 誘導施設：商業施設



- 凡例
- 都市機能誘導区域
 - 市街化区域
 - 圏域
 - × 都市機能誘導区域中心点
- 中心点(X: 136.62777, Y: -103332.523055)

- 施設凡例
- 市役所等
 - 博物館・資料館
 - 図書館
 - ホール
 - 公民館(まちづくり拠点施設)
 - 老人福祉センター
 - 地域福祉センター
 - 通所型介護施設
 - ▲ 児童センター
 - ▲ 幼稚園
 - ▲ 保育所
 - ▲ 認可外保育施設
 - 大規模店舗
 - 病院
 - 診療所

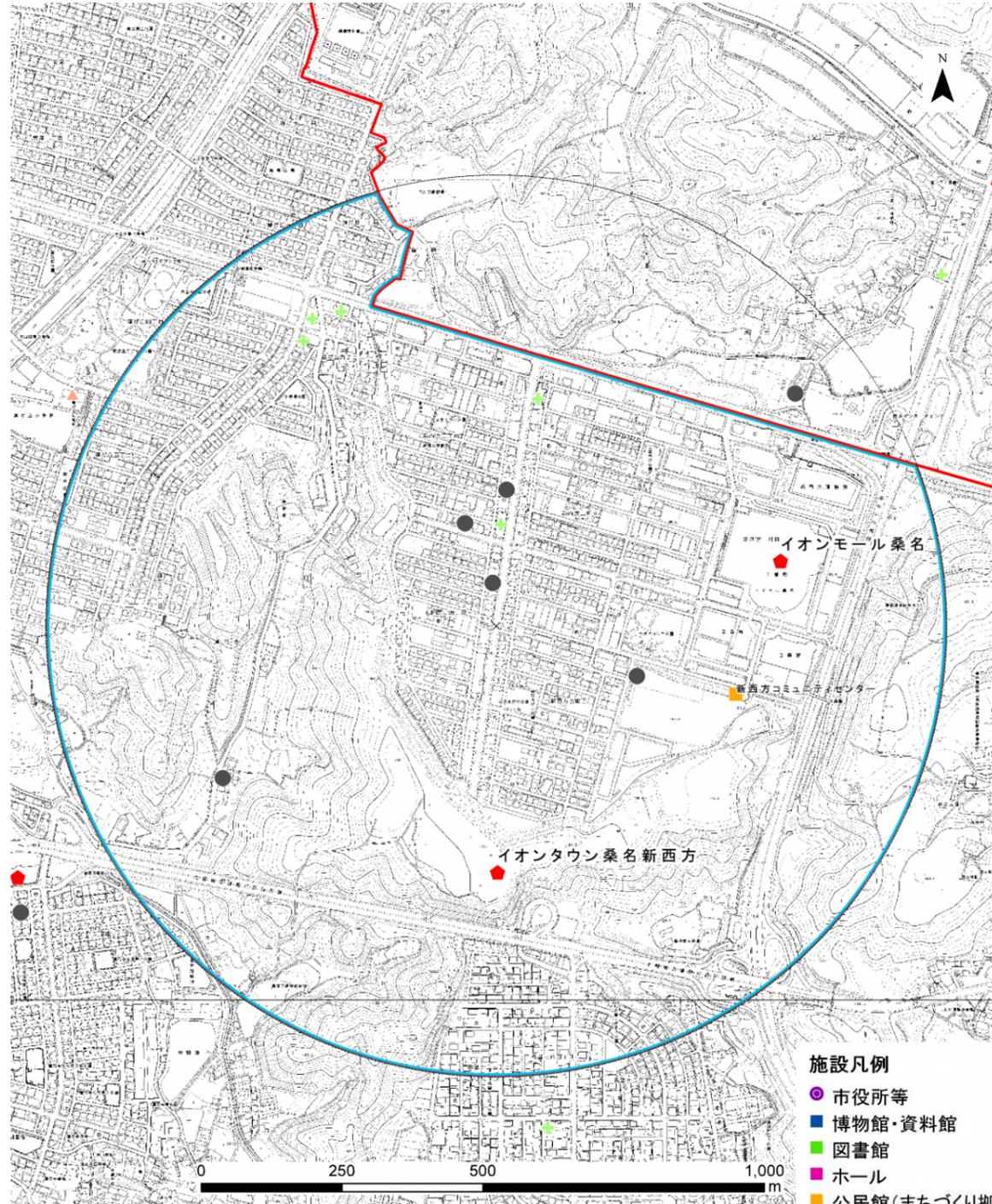
<参考：星川駅周辺地区(用途地域)>



- 凡例
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 都市機能誘導区域
 - × 都市機能誘導区域中心点

- 施設凡例
- 市役所等
 - 博物館・資料館
 - 図書館
 - ホール
 - 公民館(まちづくり拠点施設)
 - 老人福祉センター
 - 地域福祉センター
 - 通所型介護施設
 - ▲ 児童センター
 - ▲ 幼稚園
 - ▲ 保育所
 - ▲ 認可外保育施設
 - 大規模店舗
 - 病院
 - 診療所

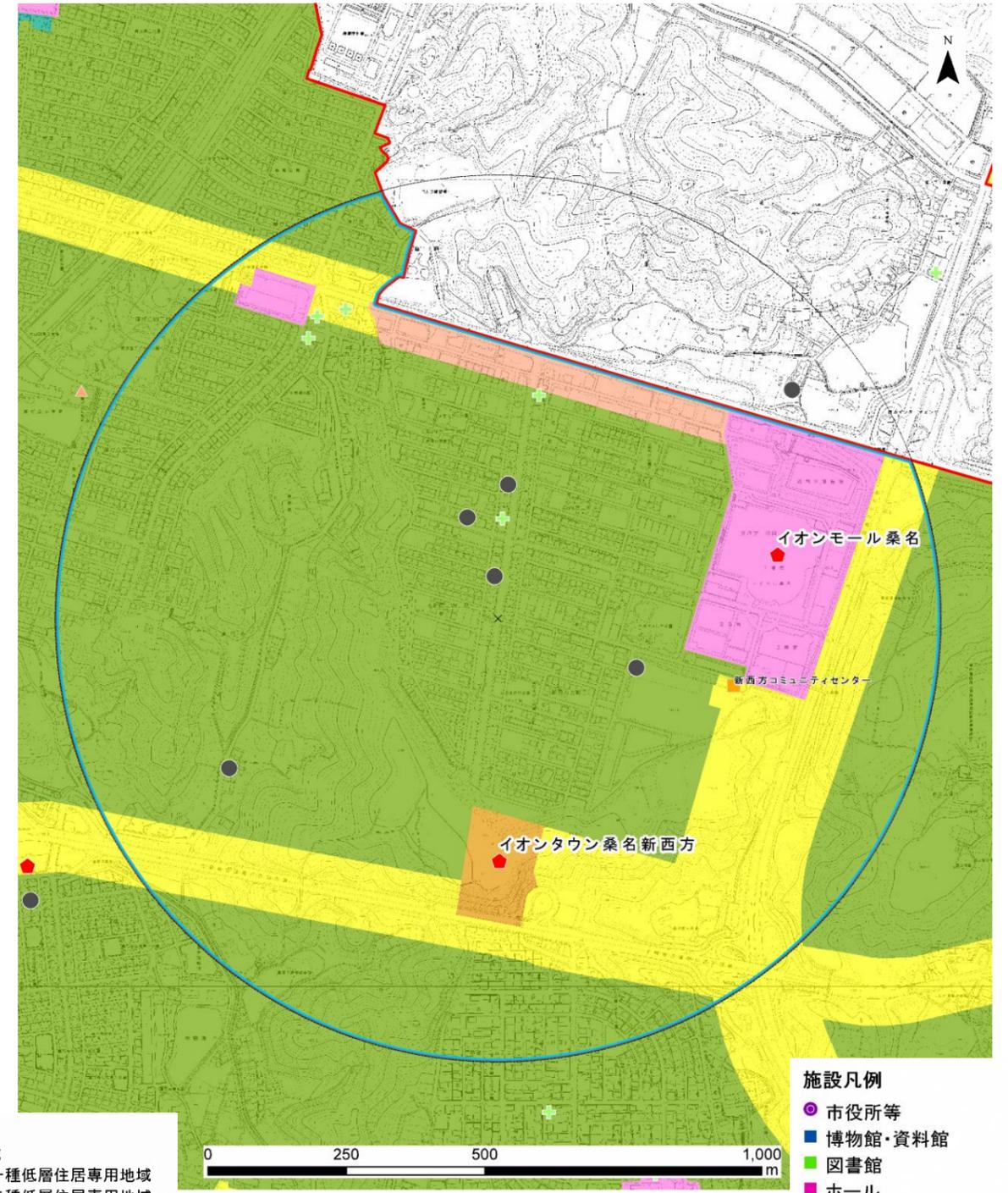
<新西方地区> 誘導施設：保育所等



- 凡例
- 都市機能誘導区域
 - 市街化区域
 - 圏域
 - × 都市機能誘導区域中心点
中心点(X: 136.657243, Y: -102836.095806)

- 施設凡例
- 市役所等
 - 博物館・資料館
 - 図書館
 - ホール
 - 公民館(まちづくり拠点施設)
 - 老人福祉センター
 - 地域福祉センター
 - 通所型介護施設
 - 児童センター
 - 幼稚園
 - 保育所
 - 認可外保育施設
 - 大規模店舗
 - 病院
 - 診療所

<参考：新西方地区（用途地域）>



- 凡例
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 都市機能誘導区域
 - × 都市機能誘導区域中心点

- 施設凡例
- 市役所等
 - 博物館・資料館
 - 図書館
 - ホール
 - 公民館(まちづくり拠点施設)
 - 老人福祉センター
 - 地域福祉センター
 - 通所型介護施設
 - 児童センター
 - 幼稚園
 - 保育所
 - 認可外保育施設
 - 大規模店舗
 - 病院
 - 診療所

【届出制度（都市機能誘導区域外における誘導施設整備）】

各地区における誘導施設をまとめると、下表のようになります。

各都市機能誘導区域で定められた誘導施設を当該都市機能誘導区域外に整備しようとする場合は、開発行為又は建築行為に着手する30日前までに、本市への届出が必要となります。

表 誘導施設設定のまとめ

誘導施設	定義	中心拠点	地域拠点				地域生活拠点	
		桑名駅 周辺	多度駅 周辺	長島駅 周辺	星川駅 周辺	大山田 地区	新西方 地区	
保育所等	児童福祉法第6条の3第6項及び第7項に規定する地域子育て支援拠点事業及び一時預かり事業と、児童福祉法第39条に規定する保育所。	◎		◎		◎	◎	
商業施設	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。	◎	◎		◎			

◎誘導施設

7. 居住誘導区域の設定

居住誘導の方針

＜中心市街地＞

方針1 広域的な都市機能の集積を図ることで中心市街地におけるにぎわいを創造し、居住を支える生活サービス機能の集積を図ることで、歩いて暮らせるまちなか居住を促進する。

＜公共交通沿線＞

方針2 高齢者が安心して、健康に暮らせるまちづくりを進めるため、公共交通のサービス水準が維持できるよう、鉄道駅や路線バスのバス停周辺における生活サービス施設の立地を誘導し、人口の集積を図る。

＜郊外の住宅団地や既存集落＞

方針3 郊外の住宅団地や既存集落においては、多様なライフスタイル等からくる自動車の利用を前提にした暮らしを許容しつつ、地域コミュニティの維持・活性化に向けた人口維持と世代間バランスの確保を図る。

＜津波・洪水など災害の危険性＞

方針4 安全で安心な暮らしのために、災害危険性の低い地域へ居住を促す。

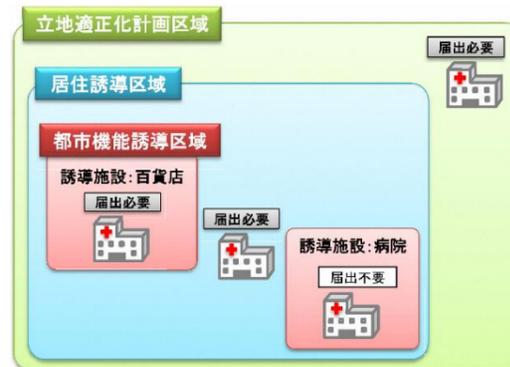
届出の対象となる行為

【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

【建築行為】

- 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- 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



出典:国土交通省説明会資料(平成27年6月1日時点版)

基本となる区域の設定

→居住誘導の方針を踏まえて、以下の区域を基本となる区域とします。

【都市機能誘導区域(桑名駅周辺地区・多度駅周辺地区・長島駅周辺地区・星川駅周辺地区・大山田地区・新西方地区)】
中心市街地におけるまちなか居住や拠点周辺への居住を促進するため都市機能誘導区域に設定。



【公共交通沿線】

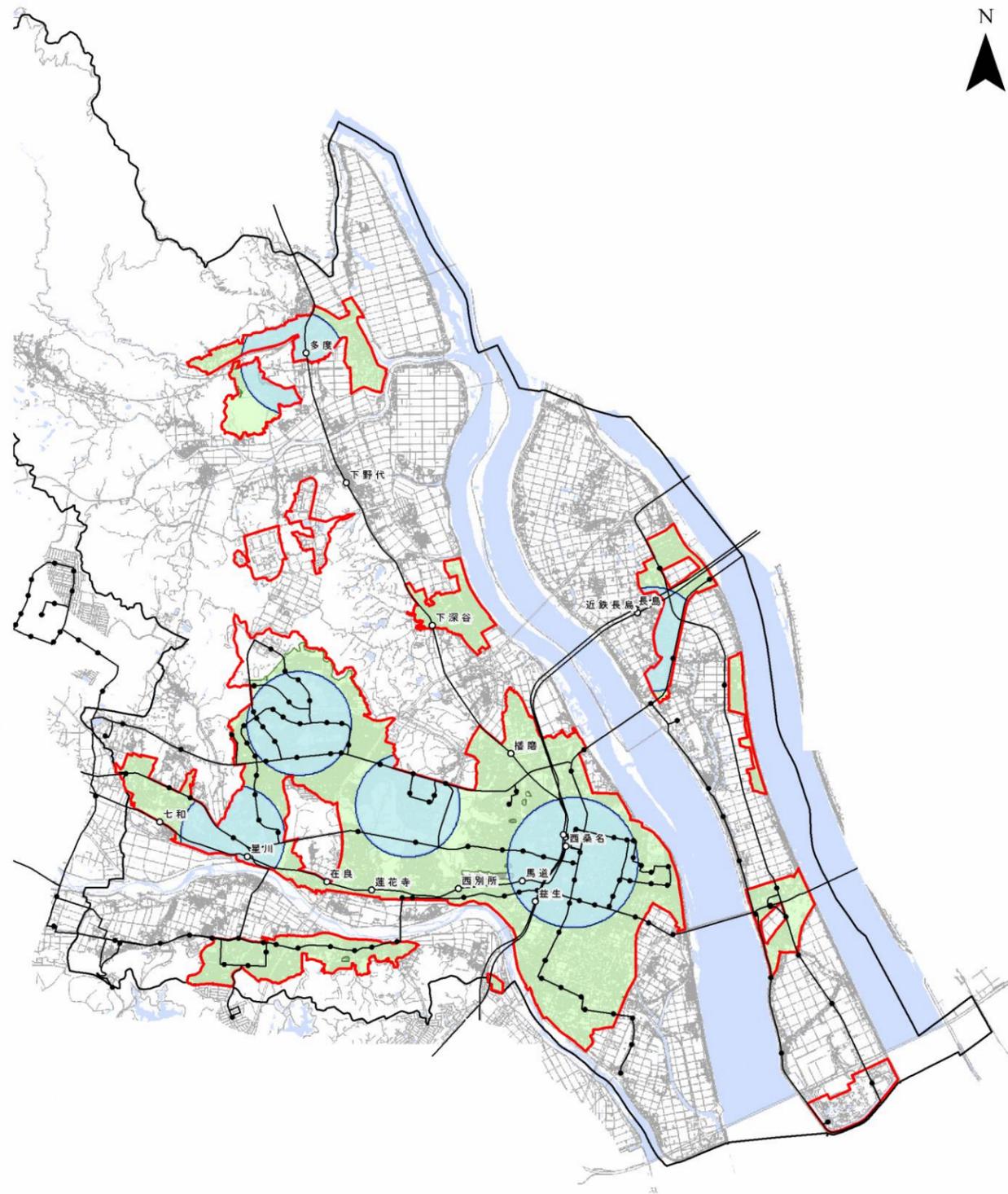
車を利用しなくても生活を送ることができる都市構造への転換を図っていくため、鉄道駅からの徒歩圏(800m)、路線バス停からの徒歩圏(300m)に設定。



【一定の人口密度が確保された住宅団地】

既に人口が定着している市街地は、地域コミュニティの維持・活性化に向けた人口維持を図るため、人口密度30人/ha以上の地区に設定。

<居住誘導区域>



凡例
 市街化区域
 都市機能誘導区域
 居住誘導区域



【届出制度（居住誘導区域外における開発行為と建築等行為）】

立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域については、法第 88 条 1 項の規定により、届出制度を運用します。
 届出の対象となる行為は、以下に示す開発行為と建築等行為で、これらの行為に着手する 30 日前までに、本市への届出が必要となります。

届出の対象となる行為

○開発行為	○建築等行為
①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡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（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等） ①の例示 3戸の開発行為 ● ②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 ● 800㎡ 2戸の開発行為 ●	①3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（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等） 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 ①の例示 3戸の建築行為 ● 1戸の建築行為 ●

出典：都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要(平成 28 年 9 月 1 日時点)

8. 目標値と評価方法

目標値の設定

本計画の必要性や妥当性を客観的かつ定量的に提示する観点から、課題解決のための施策・誘導方針により目指す目標値に、居住誘導区域内の人口密度を設定します。

評価指標	現状値	現状のまま推移した場合	目標値
	2010年(平成22年)	2035年	2035年
居住誘導区域内の人口密度	42.9人/ha	39.2人/ha	40.0人/ha

※2010年(平成22年)の人口密度は都市計画基礎調査における調査区の人口を基に面積按分し集計
 ※2035年の人口密度は2010年(平成22年)人口から推計した500mメッシュ人口(社会移動を考慮しない2035年の封鎖人口)を基に面積按分し集計

上記目標値を達成することにより、居住誘導区域における人口集積が進むことで、効率的な公共施設等の配置が可能となるため、『桑名市公共施設等総合管理計画』で定める公共施設の延床面積の削減(2035年度までに13.2%削減)が効果として期待されます。

【桑名市公共施設等総合管理計画(第1次アクションプラン)】

基本原則：50年間(2015年度(平成27年度)～2064年度まで)で総量(延床面積)の33%を削減

	計画期間内目標(～2035年度)	将来目標(～2064年度)
総量(延床面積)の削減目標	13.2%削減	33%削減

施策の達成状況に関する評価方法

本市においては、PDCAサイクルの考え方に基づき、今後の人口動態や社会状況の変化等の状況に応じて本計画の記載内容について概ね5年ごとに評価を行い、概ね10年を目途に必要なに応じて見直しを行います。

