

磐田市立地適正化計画の変更

2025 年（令和 7 年）4 月

磐田市

目 次

1. 計画の概要	2
(1) 立地適正化計画とは	2
(2) 計画の位置づけ	2
(3) 計画区域	3
(4) 計画期間	3
(5) 計画の調査、分析及び評価	3
2. 目標指標の達成状況及び評価	4
3. 防災指針（別冊）について	12
4. まとめ	12

1. 計画の概要

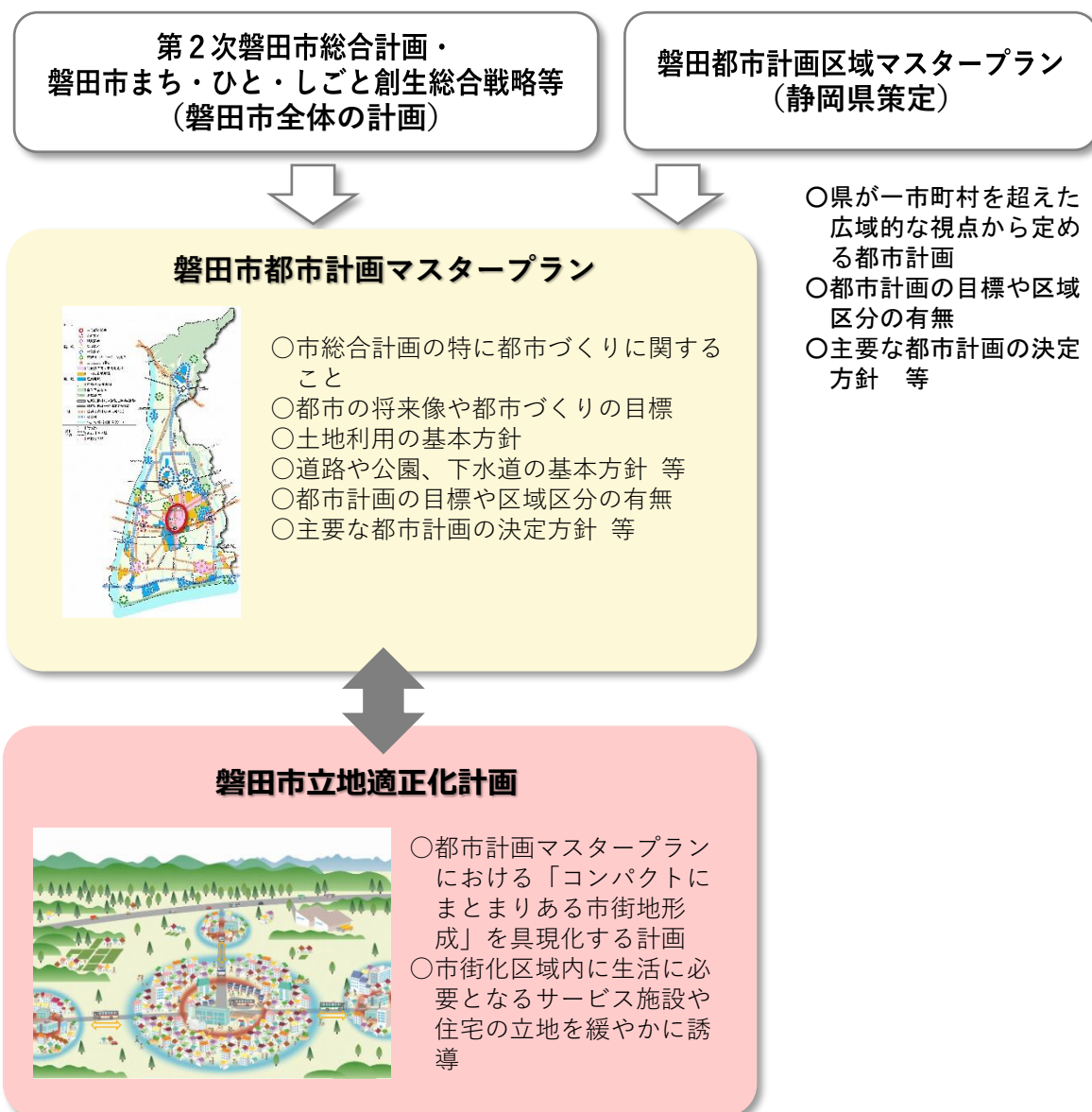
(1) 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、今後の人口減少や少子高齢化を見据え、都市全体の構造を見渡し「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方で住宅と生活サービスに関連する医療・福祉・商業施設等の利便施設がまとまって立地するよう、緩やかに誘導を図りながら公共交通と連携したまちづくりを進めていくための計画です。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、医療・福祉・商業施設等の都市機能や居住、公共交通等に関する包括的な計画で、都市全体を見渡したマスタープランとして、位置づけされています。

■ 関連計画の位置づけ



(3) 計画区域

立地適正化計画の計画区域：都市計画区域

本計画を策定することのできる区域は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づき都市計画区域(市北部の山間部を除く)を対象とし、都市機能及び居住の誘導区域や誘導のための施策については、市街化区域内を対象に設定します。

(4) 計画期間

計画期間：2018 年～2037 年

本計画の計画期間は、概ね 20 年後の都市の姿を展望しつつ、上位計画との整合を図る観点から、磐田市都市計画マスタープランの計画期間である 2018 年（平成 30 年）から 2037 年（令和 19 年）までとします。

また、本計画は概ね 5 年ごとに目標指標の検証を行うことを基本とし、第 2 次磐田市総合計画や磐田市都市計画マスタープランの改定等の際は、必要に応じて見直しを行うものとします。

(5) 計画の調査、分析及び評価

【都市再生特別措置法】

第 84 条第 1 項（立地適正化計画の評価等）

市町村は、立地適正化計画を作成した場合においては、おおむね五年ごとに、（中略）調査、分析及び評価を行うよう努めるとともに、必要があると認めるときは、立地適正化計画及びこれに関連する都市計画を変更するものとする。

【都市計画運用指針】

IV-1-3 立地適正化計画 5. 評価

市町村は、立地適正化計画を作成した場合においては、おおむね 5 年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討すべきである。

本計画は、2018 年（平成 30 年）に策定し、2023 年（令和 5 年）に 5 年目を迎えたことから、調査、分析（検証）及び評価を行います。

2. 目標指標の達成状況及び評価

本市では、将来にわたり都市機能誘導区域内の生活サービス施設の維持・充実を図ることで周辺の居住誘導区域に人を呼び込み人口密度の低下を抑制していくことを目標としていることから、「人口密度の維持」、「市民意識としての住みやすさの維持」を指標として目標値を設定しています

目標指標①（居住誘導区域内の人口密度）

①市全域

	1995 H7	2000 H12	2005 H17	2010 H22	2015 H27	2020 R2
人口 (人)	162,667	166,002	170,899	168,625	167,210	166,672
面積 (ha)	16,296	16,296	16,296	16,296	16,296	16,296
人口密度 (人/ha)	10.0	10.2	10.5	10.3	10.3	10.2

②市街化区域

	1995 H7	2000 H12	2005 H17	2010 H22	2015 H27	2020 R2
人口 (人)	85,457	89,441	93,342	92,866	98,361	99,508
面積 (ha)	2,710	2,710	2,759	2,759	2,808	2,819
人口密度 (人/ha)	31.5	33.0	33.8	33.7	35.0	35.3

③市街化調整区域

	1995 H7	2000 H12	2005 H17	2010 H22	2015 H27	2020 R2
人口 (人)	77,210	76,561	77,557	75,759	68,849	67,164
面積 (ha)	13,586	13,586	13,537	13,537	13,537	13,477
人口密度 (人/ha)	5.7	5.6	5.7	5.6	5.1	5.0

国勢調査、または都市計画基礎調査結果により、調査対象年の①市全域、②市街化区域、③市街化調整区域の人口を算出しました。一般的に、都市計画の調査や手続きの際には「都市計画基礎調査」をもとに現況等整理していく方法が採用されています。

④居住誘導区域

	1995 H7	2000 H12	2005 H17	2010 H22	2015 H27	2020 R2
人口 (人)	—	—	—	81,366	81,836	81,944
面積 (ha)	—	—	—	1,853	1,853	1,853
人口密度 (人/ha)	—	—	—	43.9	44.2	44.2

④居住誘導区域の人口については、国勢調査の結果により作成した、人口データ（100m メッシュ単位）を使用して、居住誘導区域内の人口の集計作業を行いました。なお、メッシュが居住誘導区域内外にまたがる場合は、面積按分により、算出しました。

◎目標指標（居住誘導区域内の人口密度）の評価

目標指標①の達成状況

■現行計画の目標設定（磐田市立地適正化計画 P99 より）

指標①	現状値	現状のまま 推移した場合	目標値	
	(データ時点) 2010 年	2035 年	(中期) 2020 年	(長期) 2035 年
居住誘導区域内の 人口密度	43.9 人/ha	38.0 人/ha	43.9 人/ha 以上の維持	40.0 人/ha 以上の維持

■計画策定後の目標値の推移（単位：人/ha）

	(現状値) 2010 H22	2015 H27	(中期目標) 2020 R2
市全域	10.3	10.3	10.2 ↓
居住誘導区域	43.9	44.2	44.2 ↑
市街化区域	33.7	35.0	35.3 ↑
市街化調整区域	5.6	5.1	5.0 ↓

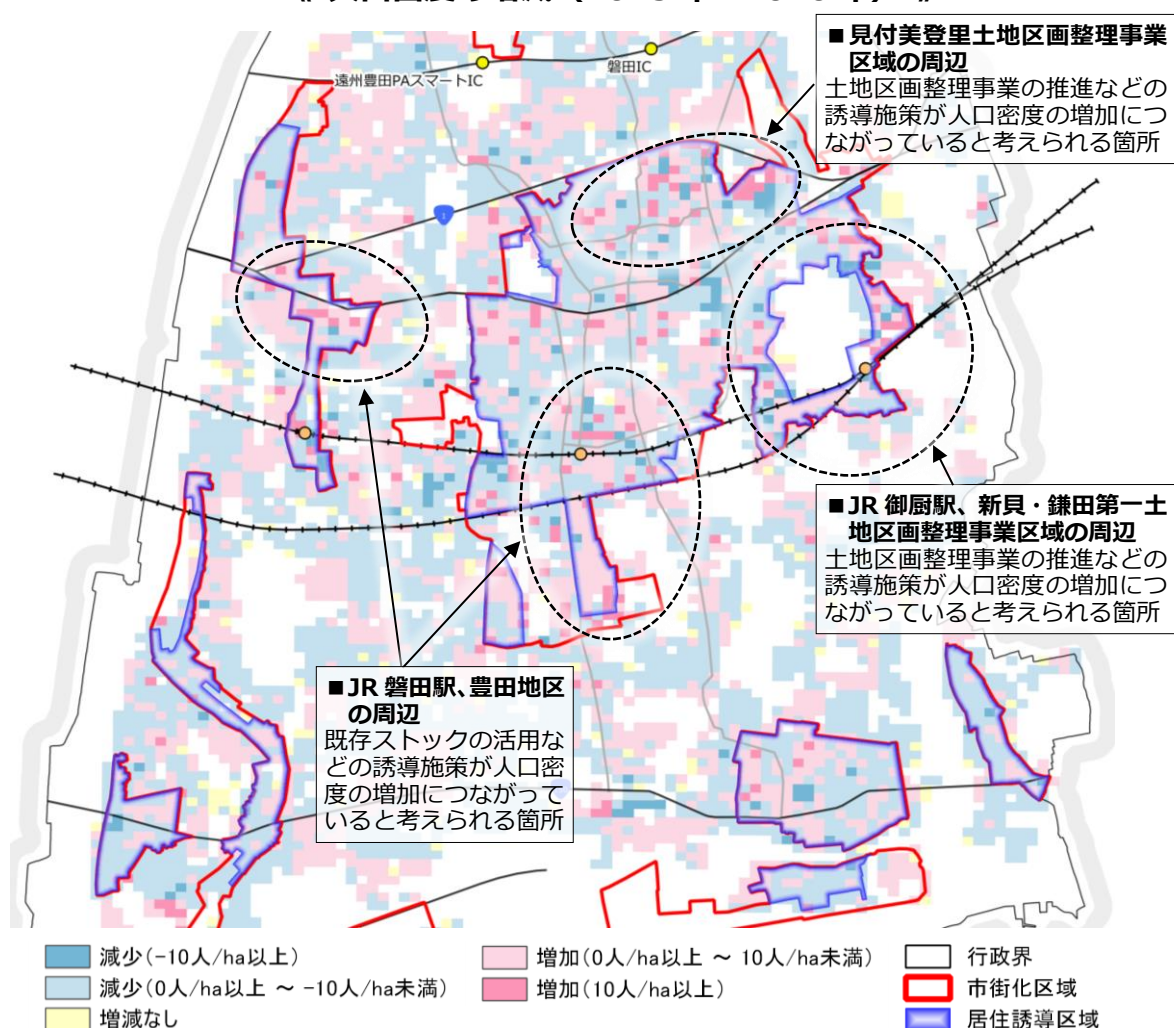
この結果から、2020 年（令和 2 年）時点の居住誘導区域内の人口密度は 44.2 人/ha で、中期の目標値である策定時の水準を上回っており、全市的な視点では目標が達成されていると言えます。

居住誘導区域内の人口密度分布を見ると、駅周辺に設定している都市機能誘導区域内の箇所や土地地区画整理事業区域内及びその周辺で密度が増加しているため、誘導施策に位置づけた『(仮称) JR 磐田新駅（現在の御厨駅）周辺の新貝・鎌田第一土地地区画整理事業の推進による定住促進』『見付美登里地区の民間土地地区画整理事業の

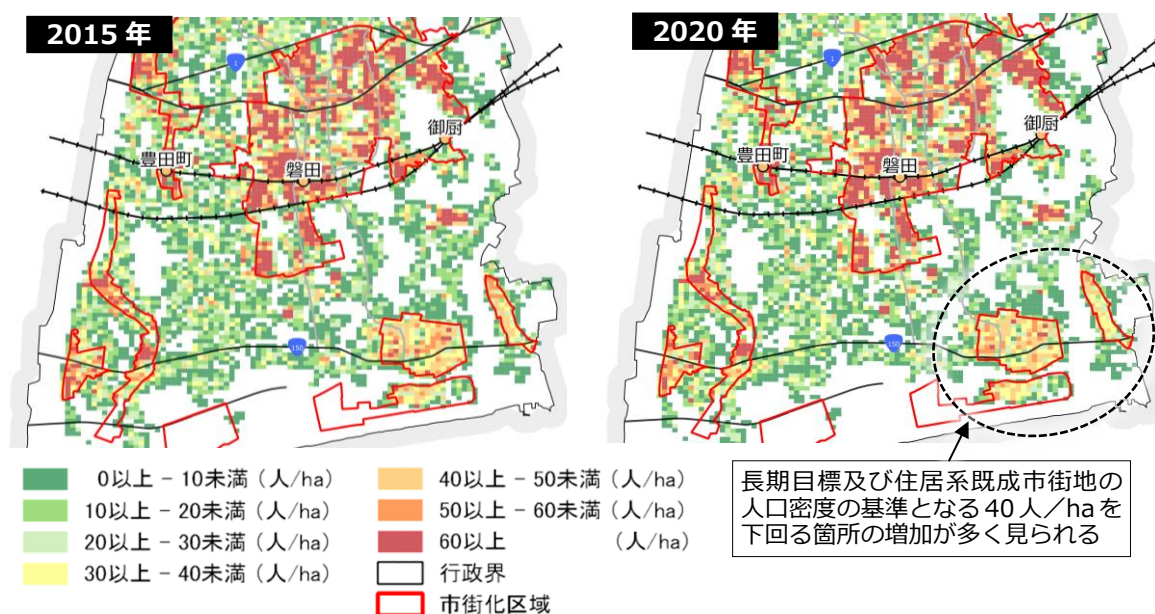
側面支援による住宅基盤の整備』『(仮称) JR 磐田新駅の設置』『(仮称) JR 磐田新駅
周辺整備の推進』等の取組みが牽引役となり、総人口が減少している中でも居住誘
導区域内の人口密度が微増したと考えられます。

一方で、福田地区・竜洋地区の都市機能誘導区域内やその周辺では、人口密度が
減少している箇所が多く、長期目標値及び都市計画法施行規則に定める住居系既成
市街地の人口密度の基準となる 40 人/ha を下回る箇所の増加が見られます。両地区
について、今後人口密度の現状値を維持する取組みが必要と考えます。

《 人口密度の増減 (2015 年⇒2020 年) 》



《 人口密度の推移（2015 年⇒2020 年） 》



目標指標②

(住みやすさを感じる市民の割合) → (住環境に満足している市民の割合)

■ 現行計画の目標設定（磐田市立地適正化計画 P100 より）

指標②	現状値	目標値	
	(データ時点) 2015 年(H27 年)	(中期) 2020 年	(長期) 2035 年
住みやすさを感じる市民の割合	約 47%	約 50%以上	約 50%以上
【設定の考え方】 - 住みやすさを感じている市民の割合は、現状値で約 47%となっていますが、中期・長期目標では、市民の半数以上を目標値として設定します。 【指標の算出方法】 - 市民意識調査の『住生活の向上』に関する設問において「満足」、「やや満足」と回答する市民の割合			

現行計画では、「市民意識として住みやすさの維持」を指標とし、「住みやすさを感じる市民の割合」を目標として設定しました。その基となる市民意識調査は、5年ごとに実施されており、本計画策定時直近の2015年（H27年）調査の『住生活の向上』に関する設問において「満足」、「やや満足」と回答する市民の割合を指標の現状値とした上で、2020年に中期、2035年に長期の目標値を設定し、達成状況を確認することとしました。

しかしながら、2020年の同調査では、設問の削減及び同種の設問の統合を実施した結果、『住生活の向上』に関する設問がなくなり、中期以降の目標値の検証が難しい状

況になりました。

今回、その代替方法として、同調査において近似の設問で、過去から継続して設問のある「これからも磐田市に住み続けたいと思いますか？」の回答のうち、「住環境に満足していること」に結び付く「ずっと住み続けたい」及び「当分の間、住み続けたい」の割合を新たな住みやすさの目標値としました。

■新たな計画の目標設定

指標②	現状値	目標値	
	(データ時点) 2015年(H27年)	(中期) 2020年	(長期) 2035年
住環境に満足している 市民の割合	約 88%	約 90%以上	約 90%以上
【設定の考え方】 ・住環境に満足している市民の割合は、現状値で約 88%となっていますが、中期・長期目標では、現状値以上の維持とします。 【指標の算出方法】 ・市民意識調査の『これからも磐田市に住み続けたいと思いますか？』に関する設問において「ずっと住み続けたい」、「当分の間、住み続けたい」と回答する市民の割合			

◎目標指標（住環境に満足している市民の割合）の評価

目標指標②の達成状況

■計画の目標設定

指標②	現状値	目標値	
	(データ時点) 2015年(H27年)	(中期) 2020年	(長期) 2035年
住環境に満足している 市民の割合	約 88%	約 90%以上	約 90%以上



■目標値の推移（単位：％）

	2015 H27	(中期目標) 2020 R2
ずっと住み続けたい	52.8	52.3 ↓
当分の間、住み続けたい	35.1	40.1 ↑
小計（住環境に満足している）	87.9	92.4 ↑
できれば市外に転出したい	6.5	5.2 ↓
市外へ転出したい	1.7	1.2 ↓
無回答	4.0	1.2 ↓

2020 年（令和 2 年）時点の「住環境に満足している市民の割合」は 92.4%で、中期の目標値である約 90%を上回っており、目標が達成されていると考えられます。

「同割合」は前回調査と比較し、4.5 ポイント増加し、また、全ての年代、全ての居住地区において、8 割を超えるという結果になっています。

また、2020 年の同調査においては、『これからも磐田市に住み続けたいと思いますか？【磐田市の居住継続意向】』に関する設問以外にも、『磐田市は暮らしやすいと思いますか？【磐田市の暮らしやすさ】』に関する設問や【磐田市の暮らしやすいところ】等を選択項目から 3 つまで選ぶ設問がありました。目標指標②の達成状況の参考として、検証を行いました。

（４）磐田市の暮らしやすさ

問 10 磐田市は暮らしやすいと思いますか？ <○印を 1 つ>

磐田市は『暮らしやすい』※と思う人は約 9 割

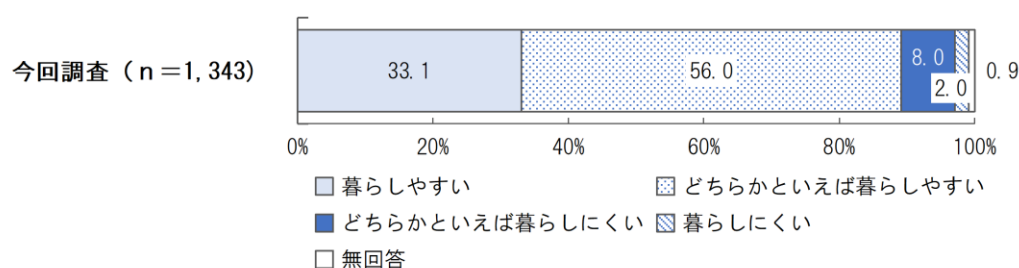
※『暮らしやすい』：（『暮らしやすい』＋『どちらかといえば暮らしやすい』）

■傾 向

【性 別】男女とも 8 割を超えている

【年 代 別】全ての年代において『暮らしやすい』が 8 割を超えている

【居住地区別】全ての居住地区において『暮らしやすい』が 8 割を超えている



■今回調査の結果

・『暮らしやすい』（『暮らしやすい』＋『どちらかといえば暮らしやすい』）は 89.1%、『暮らしにくい』（『どちらかといえば暮らしにくい』＋『暮らしにくい』）は 10.0%となっている。

【磐田市の暮らしやすさ】に関する設問は、2020 年の調査において新規の設問であり、比較できる前回調査の結果はありませんが、約 9 割（89.1%）の方が、「磐田市は暮らしやすい」と思っているという結果になっています。

(5) 磐田市の暮らしやすいところ

問 11 あなたが思う、磐田市の「暮らしやすい」「暮らしにくい」ところはどこですか？
 <「暮らしやすいところ」「暮らしにくいところ」それぞれに○印を3つまで>

磐田市の暮らしやすいところは、

- ・「災害が少ない」
- ・「住まいの環境が良好である」
- ・「公害が少ない」

■前回調査との比較

- ・「災害が少ない」「住まいの環境が良好である」「医療サービスが充実している」が増加している。
- ・「スポーツをする場が豊富である」「近隣の人々との絆が強い」「子育ての環境が整っている」が減少している

■傾 向

【性 別】大きな差はない

【年 代 別】複数の年代で最も多い項目は

- ・「住まいの環境が良好である」
- ・「災害が少ない」

【居住地区別】すべての居住地区で最も多い項目は

- ・「災害が少ない」

■今回調査の結果

- ・「災害が少ない」(51.7%) が最も多く、次いで「住まいの環境が良好である」(37.2%) 「公害が少ない」(30.0%) となっている。

■前回調査との比較

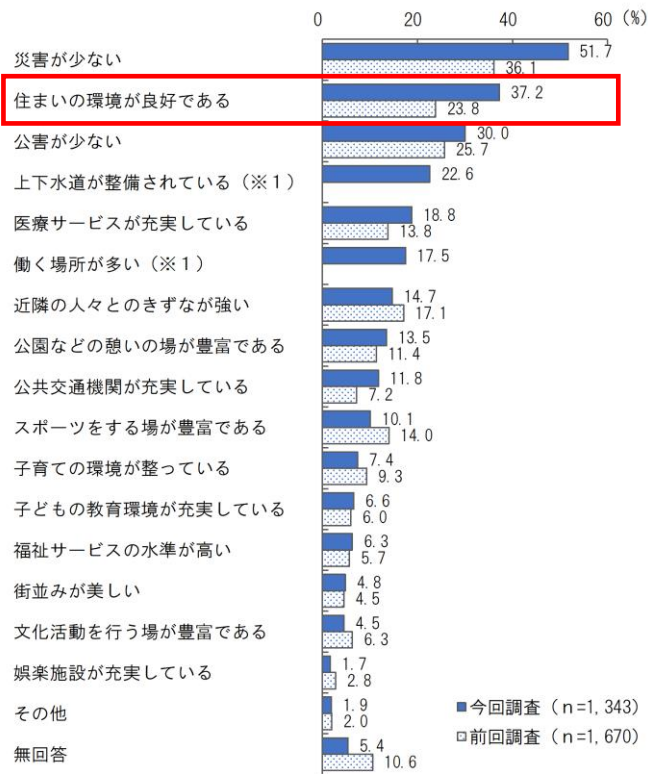
- ・「災害が少ない」が 15.6 ポイント、「住まいの環境が良好である」が 13.4 ポイント「医療サービスが充実している」が 5.0 ポイント増加している。
- ・「スポーツをする場が豊富である」が 3.9 ポイント、「近隣の人々との絆が強い」が 2.4 ポイント、「子育て環境が整っている」が 1.9 ポイント減少している。

問 11 の設問 (※選択項目⑰番「その他 (記述式)」は記載省略)

問 11 あなたが思う、磐田市の「暮らしやすい」「暮らしにくい」ところはどこですか？
 <「暮らしやすいところ」「暮らしにくいところ」それぞれに○印を3つまで>

	暮らしやすいところ (○印を3つまで)	暮らしにくいところ (○印を3つまで)
① 公共交通機関が	充実しているから	不十分であるから
② 医療サービスが	充実しているから	不十分であるから
③ 福祉サービスの水準が	高いから	低いから
④ 子育ての環境が	整っているから	整っていないから
⑤ 子どもの教育環境が	充実しているから	不十分であるから
⑥ 公園などの憩いの場が	豊富であるから	乏しいから
⑦ 文化活動を行う場が	豊富であるから	乏しいから
⑧ スポーツをする場が	豊富であるから	乏しいから
⑨ 街並みが	美しいから	美しくないから
⑩ 娯楽施設が	充実しているから	不十分であるから
⑪ 働く場所が	多いから	少ないから
⑫ 住まいの環境が	良好であるから	良好でないから
⑬ 近隣の人々とのきずなが	強いから	弱いから
⑭ 災害が	少ないから	多いから
⑮ 公害が	少ないから	多いから
⑯ 上下水道が	整備されているから	整備されていないから

■暮らしやすいところ



※1：今回調査のみの選択肢である。

<参考>

前回調査の選択肢「自然環境がよい」(40.9%)、「買い物など日常生活が便利である」(40.7%)、「道路事情がよい」(17.1%)は、今回調査にはない。

■暮らしにくいところ



※1：今回調査のみの選択肢である。

<参考>

前回調査の選択肢「買い物など日常生活が不便である」(17.8%)、「道路事情が悪い」(16.5%)、「自然環境が悪い」(2.4%)は、今回調査にはない。

暮らしにくいところ：第12位/17項目

住まいの環境が良好でない

今回調査 8.3%

前回調査 5.4%

磐田市の【暮らしやすいところ】を選択項目から3つまで選ぶ設問では、「住まいの環境が良好である」が、今回調査では第2位の37.2%で、前回調査時から13.4ポイント増加しています。

【暮らしにくいところ】を選ぶ設問では、「住まいの環境が良好ではない」が、今回調査では第12位の8.3%で、前回調査時から2.9ポイント増加しています。

前回調査時に比べ、【暮らしにくいところ】を選ぶ設問では「住まいの環境が良好ではない」が2.9ポイント増加（マイナス要因）し、【暮らしやすいところ】の設問では「住まいの環境が良好である」が13.4ポイント増加（プラス要因）しています。総合的に判断（推測）すると、「住環境に満足している市民の割合」は増加していると考えられます。

3. 防災指針（別冊）について

近年の頻発化・激甚化する自然災害を踏まえ、令和2年に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画に「防災指針」を盛り込むことが位置づけられました。

本市でも災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくりを進めるため、災害リスクを回避・低減するための総合的な対策等を盛り込んだ本計画の別冊として「防災指針」を策定し、防災についての考え方を示します。

4. まとめ

本計画の2つの目標指標「人口密度の維持」、「市民意識としての住みやすさの維持」の検証の結果、いずれも中期の目標値である策定時の水準を上回っており、目標が達成されていると考えます。

人口動態（増減等）を見ると、2020年時点の居住誘導区域内の人口密度は44.2人/haで、中期の目標値（2010年の現状値以上の維持）である43.9人/haを上回っていますが、居住誘導区域内の人口の増加数は鈍化しており、近い将来、人口密度の低下に転じることも予想されます。

今後については、2035年（長期）の目標値の達成に向け、引き続き居住の誘導を推進することが必要と考えます。

前ページの磐田市の【暮らしやすいところ】を選択項目から選ぶ設問で、一番多かった回答は、「災害が少ない」（51.7%）でした。しかし、近年、自然災害は、頻発化・激甚化しており、全国のどの地域で、いつ発生するか、予測することはできません。別冊の防災指針20ページに記載のとおり、本市は、「命と暮らしを守る安全・安心を兼ね備えたまち」をスローガンに、「利便性の高さ」と「災害リスク」の共存という課題に取り組み、市民が安全・安心に暮らせるまちづくりを目指してまいります。