中津川市立地適正化計画

～喜びがあふれる明るい未来を目指したまちづくり～

目　　次

序　章　立地適正化計画策定の背景と意義 1

１．はじめに 1

２．立地適正化計画制度創設の背景 2

３．立地適正化計画の内容 3

４．中津川市立地適正化計画の位置づけと目標年次 4

第１章　中津川市の現況と課題 6

１．人口等 6

２．都市の状況 11

３．生活実態 27

４．財政状況 29

５．災害リスク（用途地域周辺） 32

６．現況から見える中津川市の課題 36

第２章　中津川市の目指すべきまちづくり 40

１．中津川市が目指す将来都市像 40

２．立地適正化計画の方向性 43

第３章　居住誘導区域 47

１．居住誘導区域設定の基本的な考え方 47

２．居住誘導区域の設定 48

第４章　都市機能誘導区域 54

１．都市機能誘導区域設定の基本的な考え方 54

２．都市機能誘導区域の設定 55

３．誘導施設の設定 57

第５章　誘導区域外の地域 63

１．誘導区域外の地域における基本的な考え方 63

２．誘導区域外における地域の方向性 63

第６章　誘導施策 64
１．誘導施策の基本的な考え方 64
２．居住誘導区域における施策 64
３．都市機能誘導区域における施策 67
４．公共交通に関する施策 73
５．誘導区域外の地域における施策 74
６．届出制度について 75

第７章　目標値と施策の達成状況の評価 77
１．目標値の設定 77
２．計画の評価と見直し 79

序章　立地適正化計画策定の背景と意義

1．はじめに

中津川市（以下、「本市」という。）は岐阜県の東南端に位置し、総面積 676.45 ㎢、岐阜県内で 6 番目に広い山間部の自然豊かなまちです。平成 17 年の市町村合併を経て市域が拡大し今日の中津川市となり、中心市街地のある中津地区を中心としつつ、各地域の特色を活かしたまちづくりが進められてきました。

一方で、多くの地方都市は急速な人口減少と高齢化に直面しています。本市も同様に平成 7 年を境に人口減少に転じており、移住・定住施策と同時に人口減少、高齢化に対応したまちづくりが求められています。

こうしたなか、地方都市における生活利便性の維持・向上や地域経済の活性化、行政コストの削減を図るため平成 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。

立地適正化計画においては、住居や医療・福祉施設、商業施設がまとまって立地し、高齢者をはじめとした住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通により福祉施設や商業施設にアクセスでき、生活に必要なサービスが住まいの身近に存在するまちづくりを目指すとされています。

本市においても、人口減少が進むなかで市街地が拡散し低密度化が進行すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・商業などの生活サービスの提供が困難になることが想定されます。道路や上下水道等の公共インフラについても、持続可能なまちづくりのためには行政サービスの効率化が必要となります。

さらに、リニア中央新幹線の岐阜県駅並びに中部総合車両基地が設置される本市にあっては、今後のまちづくりにおいて大きな変化を迎えることが想定されます。

リニアを契機とした民間開発等の活発化が予想されるなかで、持続可能なまちづくりを進めるためには既存市街地の低密度化や散発的な開発による居住地の分散を抑制し、過度なインフラ整備に頼ることなく住民が身近にサービスを受けられるよう居住や施設の立地を誘導していく必要があります。

そのため本市では立地適正化計画を策定し、集約型都市構造の実現に向けた取り組みを推進し、総合計画に掲げる「かがやく人々　やすらげる自然　活気あふれる中津川」の実現を目指します。

２．立地適正化計画制度創設の背景

地方都市では、急速な人口減少や高齢化に直面し、住宅や店舗等の郊外立地による低密度な市街地の形成が進み、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が困難になっています。

将来的には、以下のような問題が考えられます。

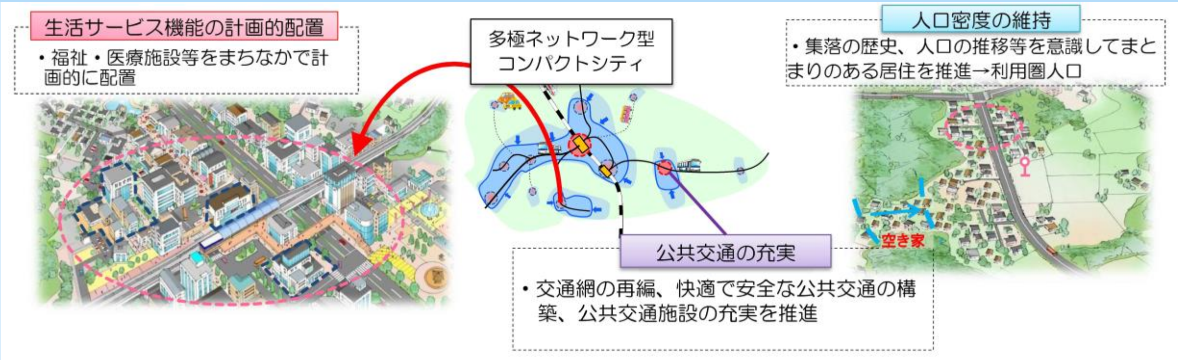
将来的な問題点

・都市の生活を支える機能の低下
（医療・福祉・商業等の生活サービス、公共交通ネットワークなど）
・企業の撤退や中心市街地の低未利用地の増加
・空き店舗の増加による地域経済の衰退
・社会保障費の増加やインフラの老朽化への対応による財政負担の増加

こうした問題に対して、地方都市においては、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すことが重要です。

「多極ネットワーク型コンパクトシティ」

〇医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、
〇高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、
〇日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する**「多極ネットワーク型コンパクトシティ」**を目指す。



出典：「立地適正化計画制度によるコンパクトなまちづくり」（国土交通省）

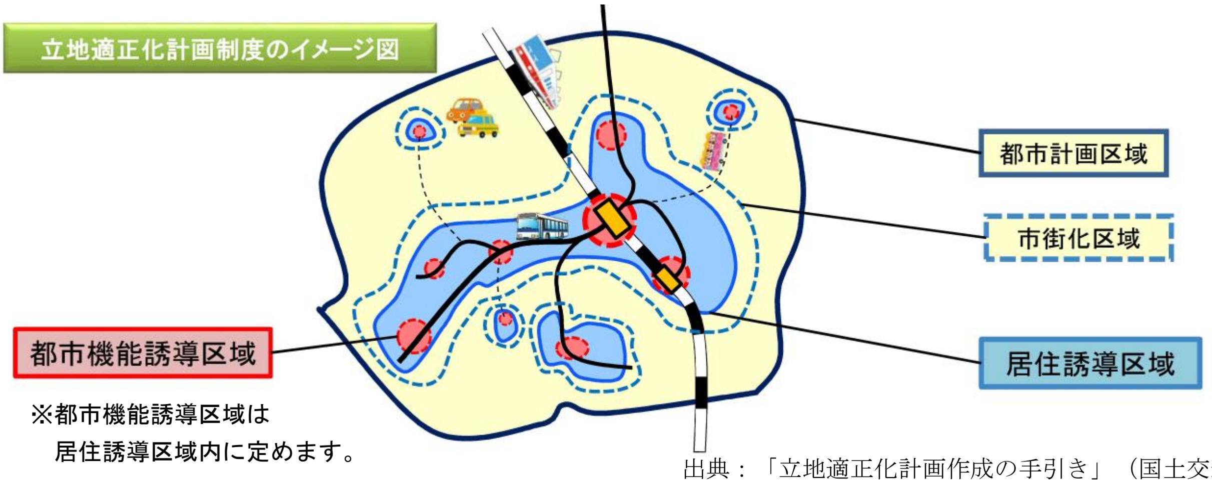
そこで、国はコンパクトなまちづくりを進め、生活利便性の維持・向上や地域経済の活性化、行政コストの削減を図るため、具体的な施策として、平成 26 年に「立地適正化計画制度」を創設しました。

３．立地適正化計画の内容

立地適正化計画では、都市計画区域内を対象区域として、「基本的な方針」、居住を誘導する「居住誘導区域」と医療・福祉・商業・公共交通等の様々な都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」を定めます。

また、居住誘導区域に関しては居住を誘導するための施策を、都市機能誘導区域に関しては誘導すべき都市機能を「誘導施設」として定めるとともに、誘導施設を誘導するための「誘導施策」を示します。

■立地適正化計画制度のイメージ



出典：「立地適正化計画作成の手引き」（国土交通省）

定める事項	内　容
基本的な方針	●中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定します。 ●一定の人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現する上での、基本的な方向性を記載します。
居住誘導区域	●人口減少のなかにあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域を設定します。
都市機能誘導区域	●医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域を設定します。 ●居住誘導区域内において設定します。
誘導施設	●都市機能誘導区域ごとに区域の特性を踏まえ、生活利便性の向上に必要な施設を設定します。 ●施設の充足状況や配置を勘案して設定します。
誘導施策	●居住環境の向上や公共交通の確保など、居住の誘導や都市機能の誘導を図るための取り組みや、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載します。

4．中津川市立地適正化計画の位置づけと目標年次

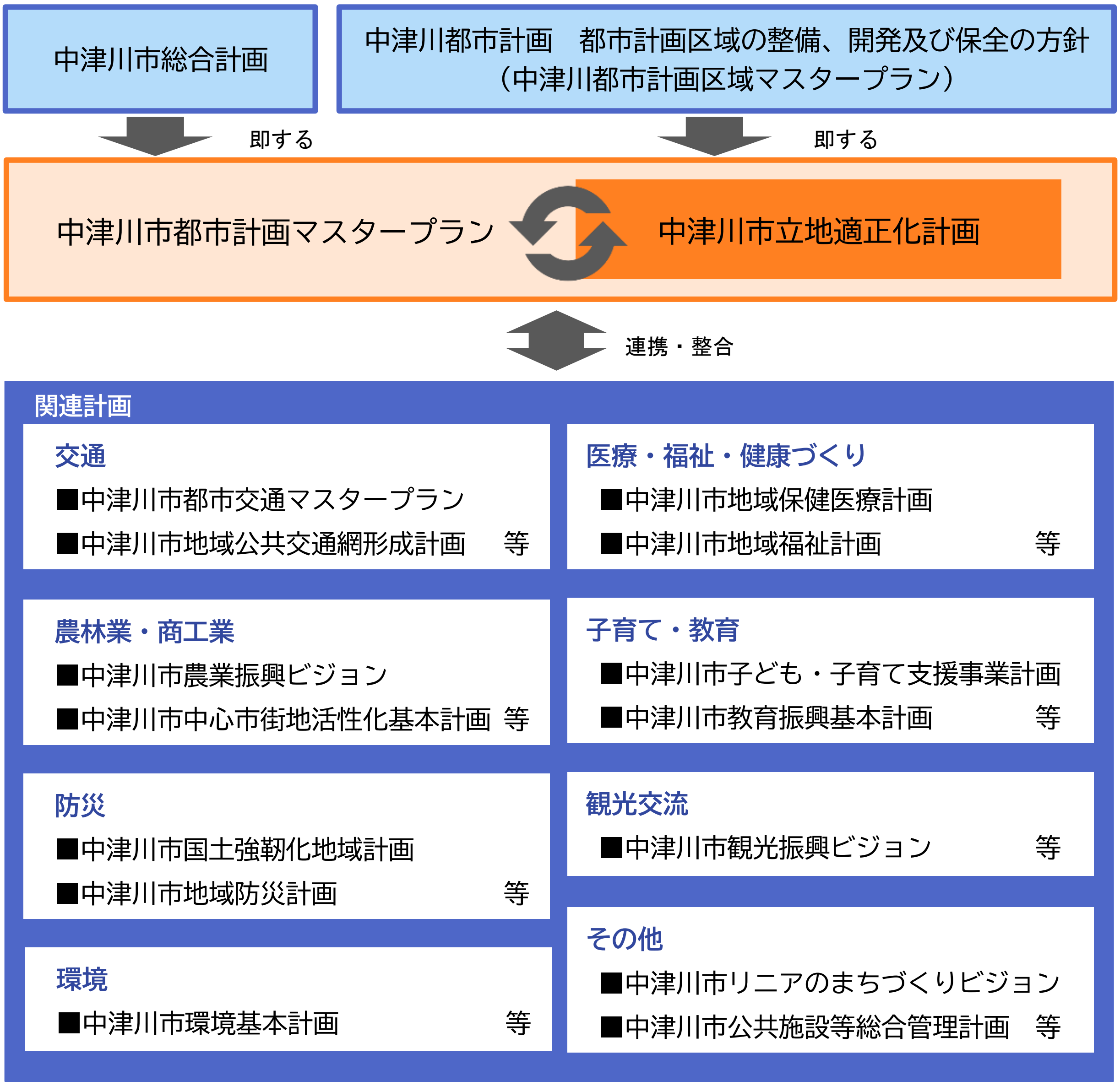
1 計画の位置づけ

中津川市立地適正化計画（以下、「本計画」という。）は、「中津川市総合計画」と「中津川都市計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（中津川都市計画区域マスタープラン）」を上位計画とします。

また、立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとして役割を果たすもので、都市計画マスタープランの一部もしくは高度化版とみなされるため、本計画は、「中津川市都市計画マスタープラン」に掲げられた将来都市構造を基本に、まちづくりの理念や将来都市像を踏まえて検討します。

さらに、本計画では、従来から都市計画と関連があった交通・農林業・商工業・防災・環境などの分野はもとより、これまで都市計画ではあまり意識されてこなかった医療・福祉・健康づくり・子育て・教育・観光交流などの幅広い分野とも連携します。

■計画の位置づけ



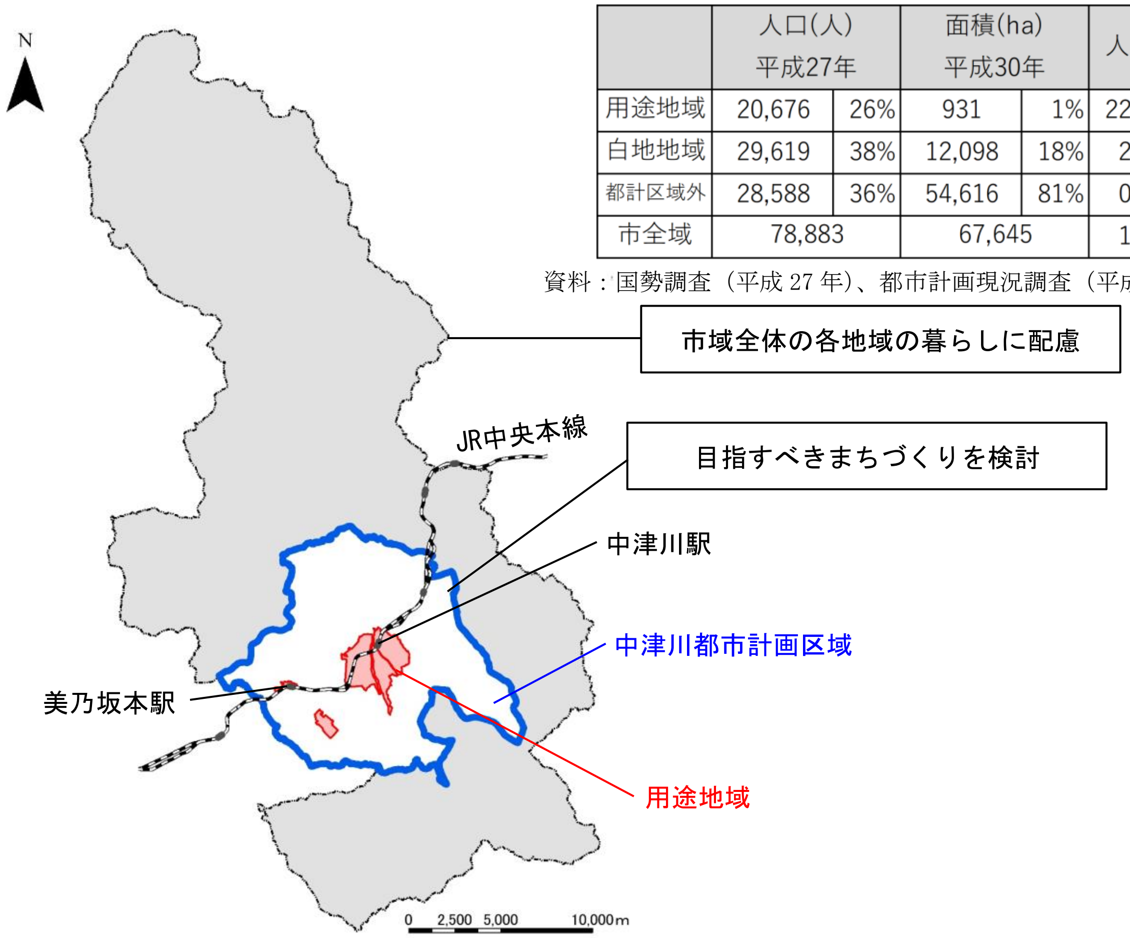
2 計画の対象範囲

立地適正化計画は都市計画区域を対象とした計画です。しかし、本市は平成 17 年の 1 市 7 町村の合併により市域が拡大した背景等から都市計画区域と、市域の 8 割を占める都市計画区域外により構成され、市域の各地域においても多くの市民が居住するとともに、生活利便性の向上に必要な様々な都市機能が立地しています。

日本国内における人口の 95%が都市計画区域に居住していることを鑑みると、都市計画区域外に約 36%の人が住む本市の実情と単純に比較はできません。

そこで、本計画においては、市全域を対象とした市民の暮らしに十分配慮した上で、用途地域を軸とした都市計画区域内において目指すべきまちづくりを検討します。

■計画の対象範囲



■区域別人口・面積・人口密度

	人口(人) 平成27年		面積(ha) 平成30年		人口密度
用途地域	20,676	26%	931	1%	22.2人/ha
白地地域	29,619	38%	12,098	18%	2.4人/ha
都計区域外	28,588	36%	54,616	81%	0.5人/ha
市全域	78,883		67,645		1.2人/ha

資料：国勢調査（平成 27 年）、都市計画現況調査（平成 30 年）

3 目標年次

人口減少・高齢化社会に適応した都市構造へ転換していくためには、長期的な取り組みが必要と考えられることから、立地適正化計画は概ね 20 年後のまちの姿を展望しつつ策定します。

そのため、本計画の目標年次は、令和 2 年度の 20 年後となる令和 22（2040）年度とします。

目標年次：令和 22（2040）年度

第 1 章　中津川市の現況と課題

1．人口等

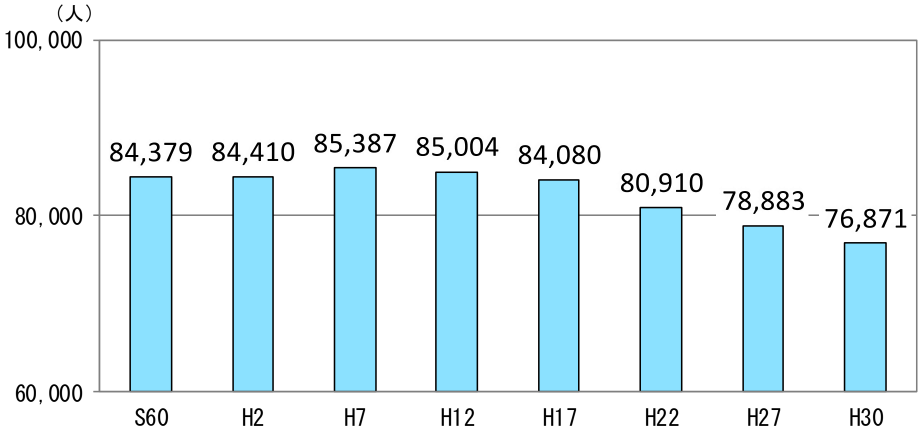
1 人口、世帯数の推移

（1）人口の推移

本市の人口は、平成 7 年をピークとして減少傾向に転じ、人口減少が進行しています。

➡課題：人口減少への対応

■人口の推移



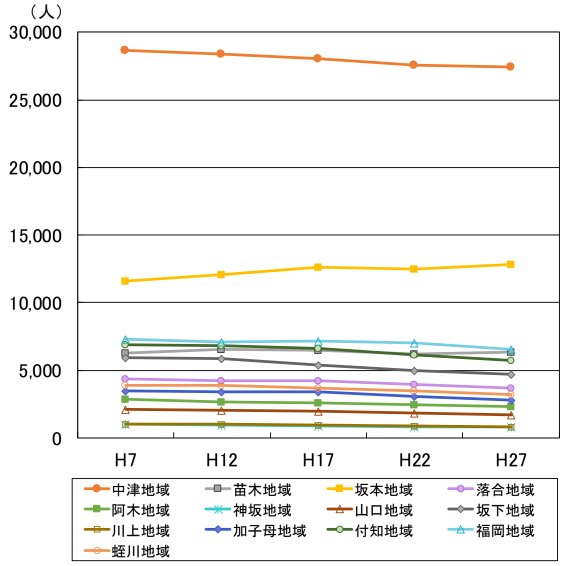
資料：国勢調査（～平成 27 年）、岐阜県人口動態統計調査（平成 30 年）

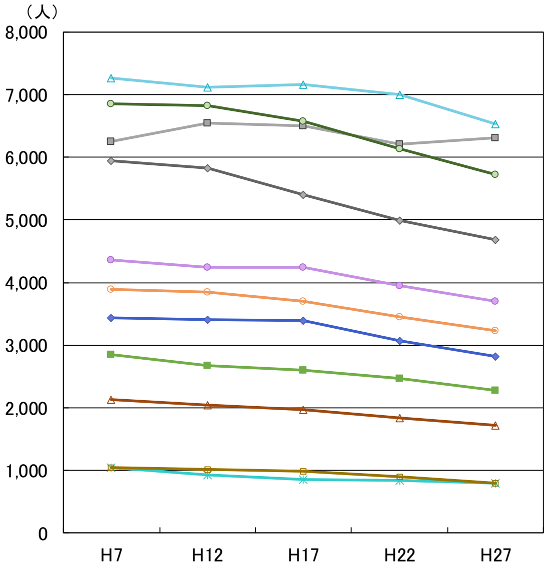
（2）地域別人口の推移

地域別人口は、中津地域が最も多く、次いで坂本地域が多くなっています。推移をみると、坂本地域の人口は増加し、苗木地域の人口は横ばいですが、その他の地域は減少傾向となっています。

➡課題：坂本地域の人口増加の適切な誘導と他地域の人口減少への対応

■地域別人口の推移





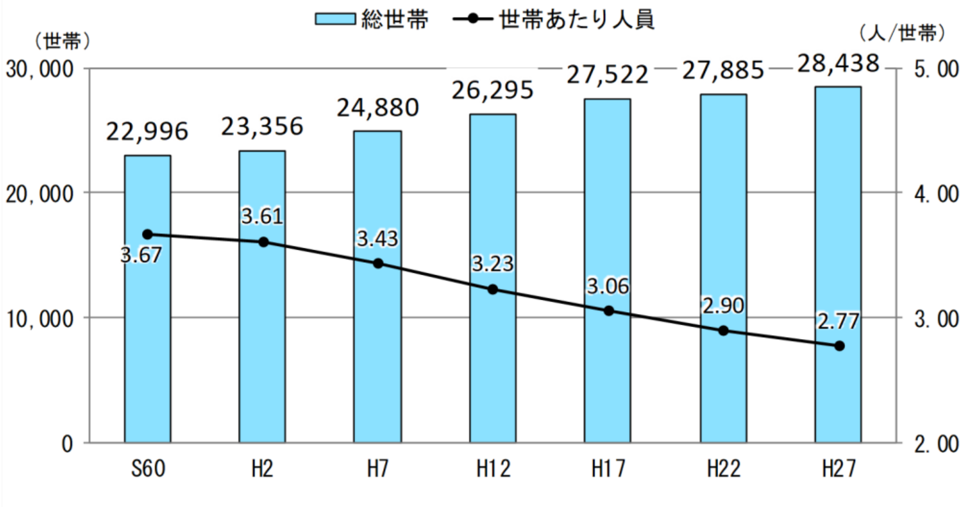
資料：中津川市統計書（国勢調査）

（３）世帯数の推移

本市の世帯数は増加傾向となっています。一方で、世帯あたり人員は減少傾向となっています。

➡課題：増加する世帯（居住）の適切な誘導

■世帯数の推移



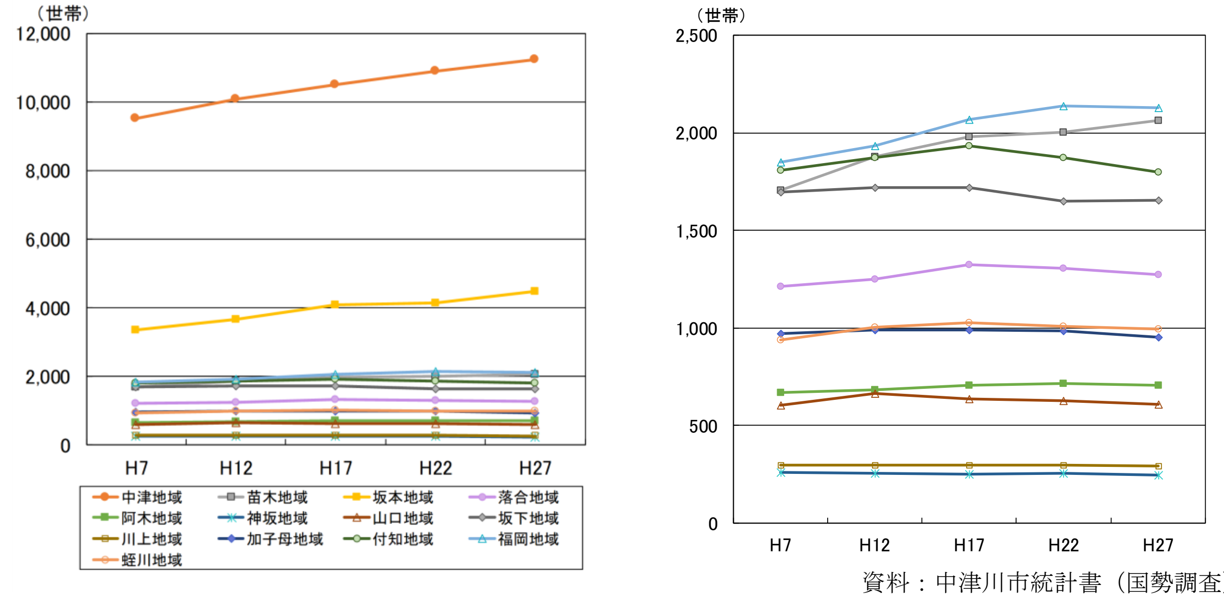
資料：国勢調査

（４）地域別世帯数の推移

地域別世帯数は、中津地域が最も多く、次いで坂本地域が多くなっています。推移をみると、中津地域・坂本地域・福岡地域・苗木地域の世帯数が特に増加しています。

➡課題：増加する世帯（居住）の適切な誘導

■地域別世帯数の推移



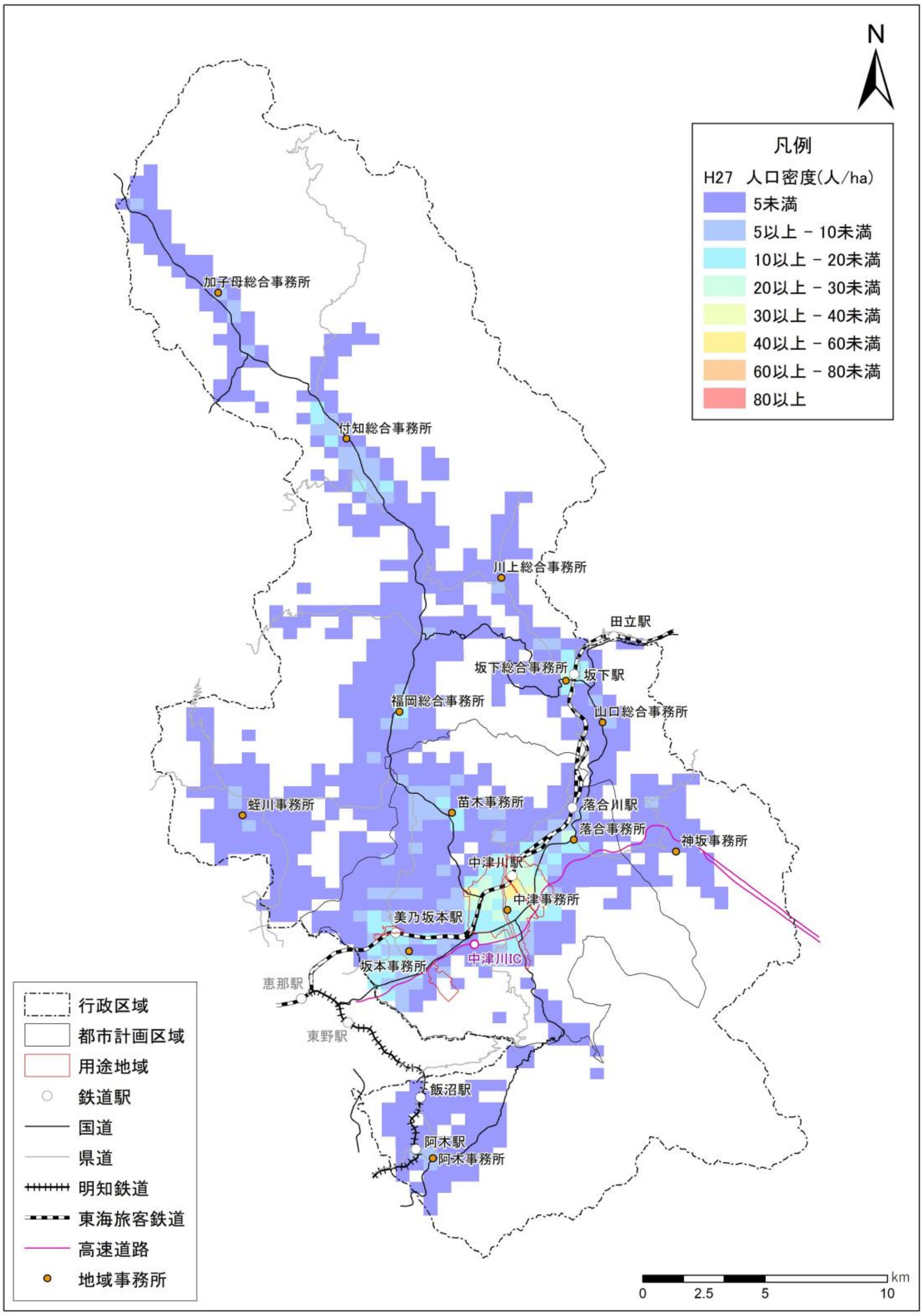
資料：中津川市統計書（国勢調査）

（5）人口の分布

中津川駅周辺の市街地や各地域の総合事務所・地域事務所周辺において、人口が多くなっています。しかし、生活サービスの持続性確保に必要な人口密度として目安となっている 40 人/ha を超えるのは、中津川駅の南側の一部の地域に限られます。

➡課題：用途地域内の人口密度の維持

■人口密度（市全域　500mメッシュ）

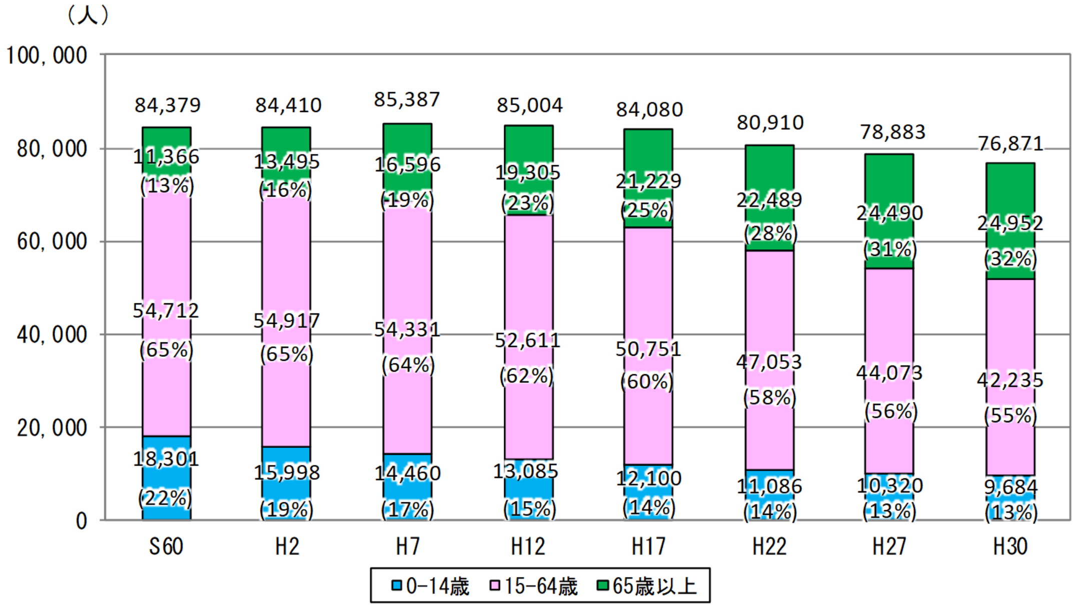


（6）年齢別人口の推移

本市の年齢別人口の推移をみると、老年人口（65 歳以上）が実数・割合ともに増加し、年少人口（0～14 歳)、生産年齢人口（15～64 歳）は実数・割合ともに減少しています。

➡課題：増加する老年人口への対応と生産年齢人口の維持

■年齢別人口の推移



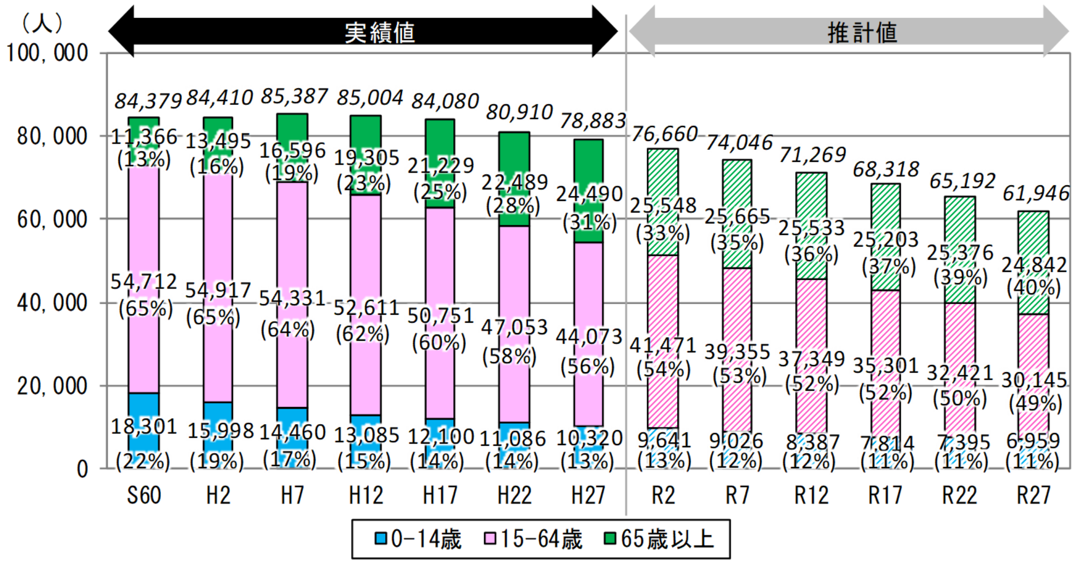
資料：国勢調査（～平成 27 年)、岐阜県人口動態統計調査（平成 30 年）

（7）将来人口の推移

本市の将来人口の推移をみると、今後も人口減少が続くことが予測されています。特に、0～14 歳、15～64 歳の人口・割合が減少し、老年人口の割合が高くなります。

➡課題：人口減少への対応、特に生産年齢人口の減少への対応

■将来人口の推移



資料：国勢調査（～平成 27 年)、国立社会保障・人口問題研究所（令和 2 年～）

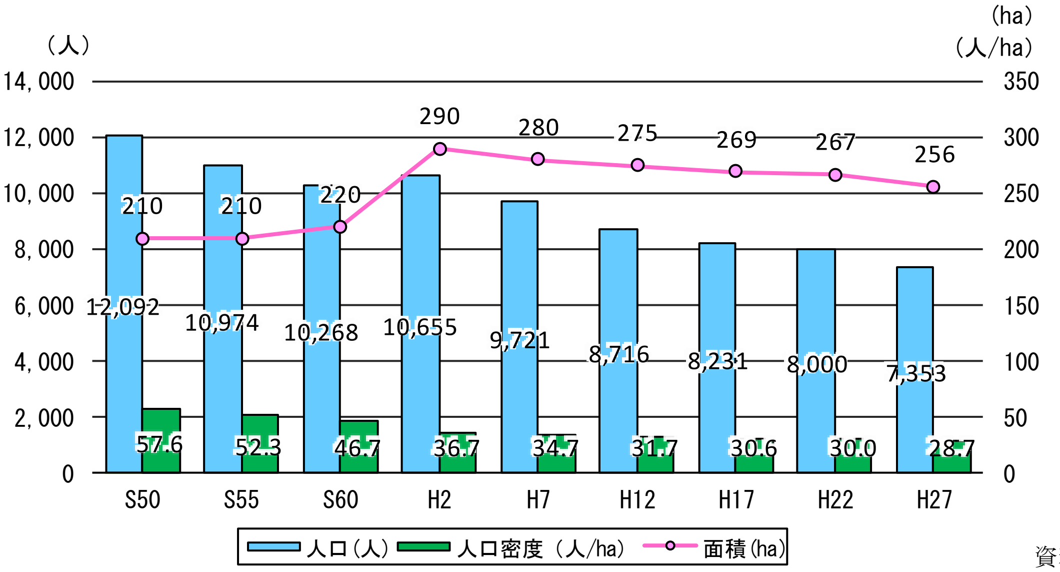
（８）ＤＩＤの動向

本市の DID の動向は、平成 2 年以降、人口・人口密度・面積ともに減少し、市街地は縮小傾向となっています。

➡課題：人口密度の低下への対応

DID(Densely Inhabited District):人口集中地区
人口密度が 40 人/ha 以上である国勢調査の基本単位区が互いに隣接し、人口が合わせて 5,000 人以上となる地区

■DID の動向



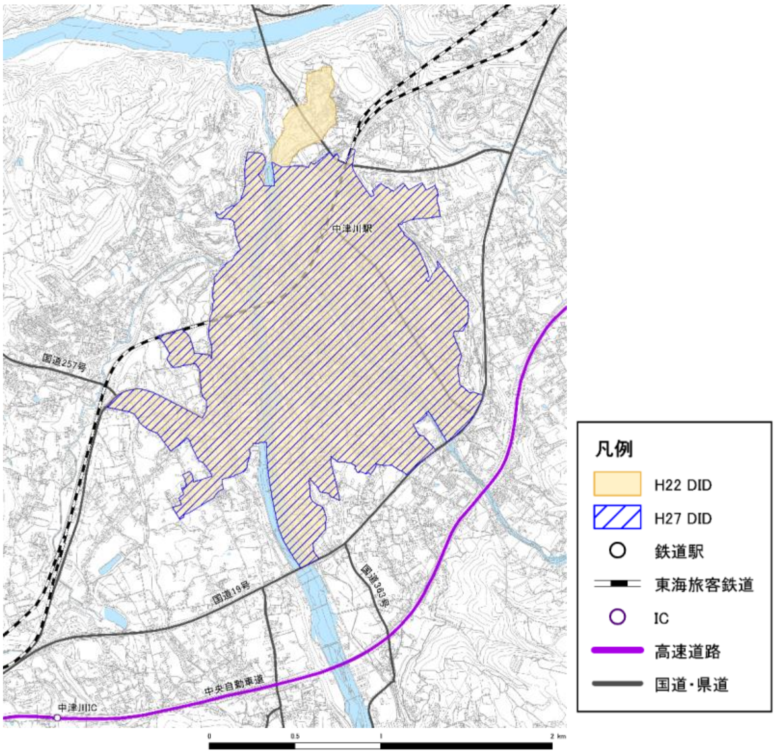
資料：国勢調査

（９）ＤＩＤの位置図

本市の DID は、中津川駅を中心として、主に一級河川中津川以東に広がっています。

➡課題：市街地の計画的な整備

■DID の位置図



資料：国勢調査

２．都市の状況

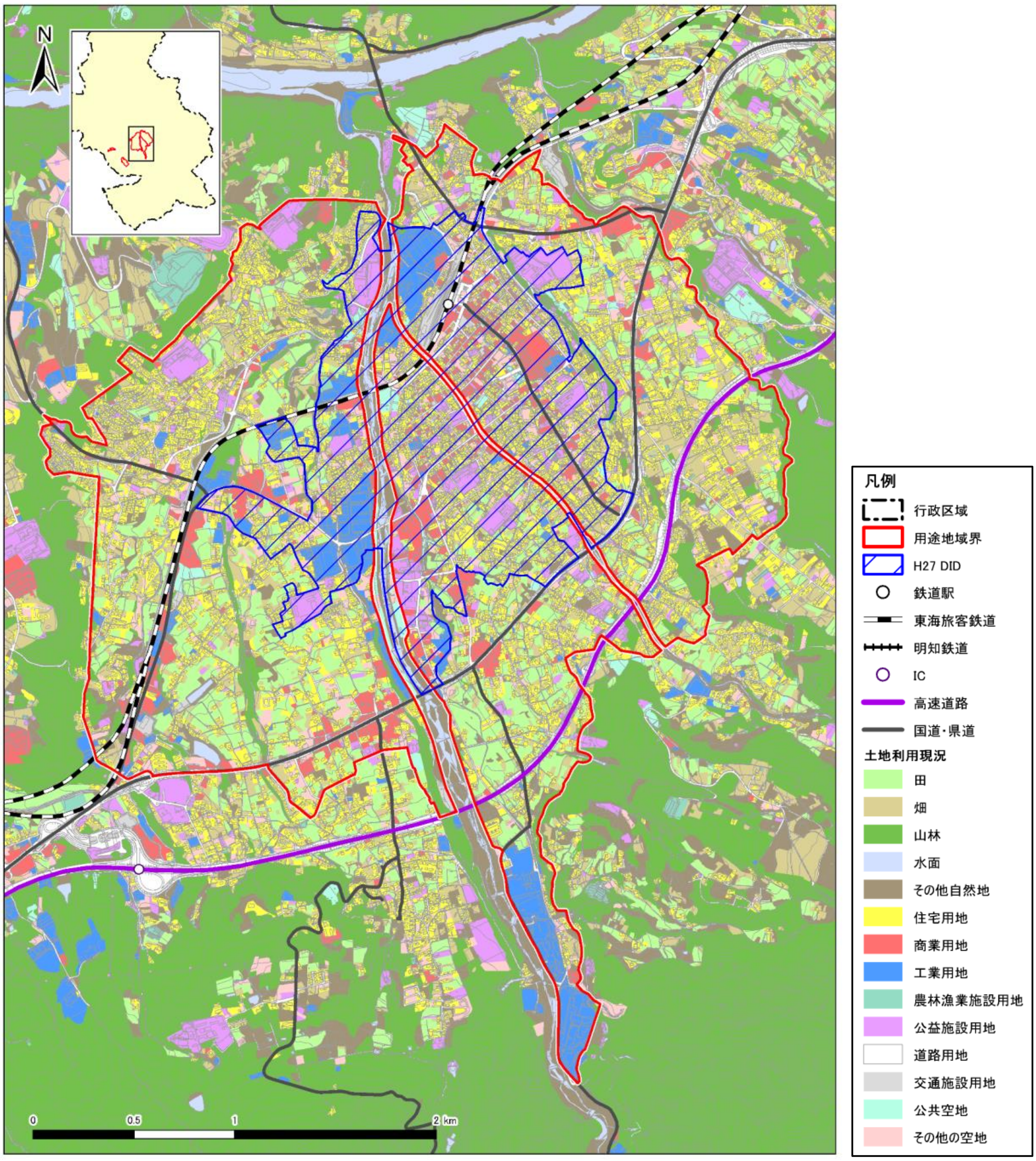
1 土地利用現況（中津地域内の用途地域）

（１）土地利用現況図

中心市街地周辺から市役所周辺の DID では、面的に都市的な土地利用が広がっています。国道 19 号以南や一級河川中津川以西にも用途地域が指定されていますが、自然的な土地利用が面的に広がっています。

➡課題：用途地域の適切な運用

■中津地域の土地利用現況図



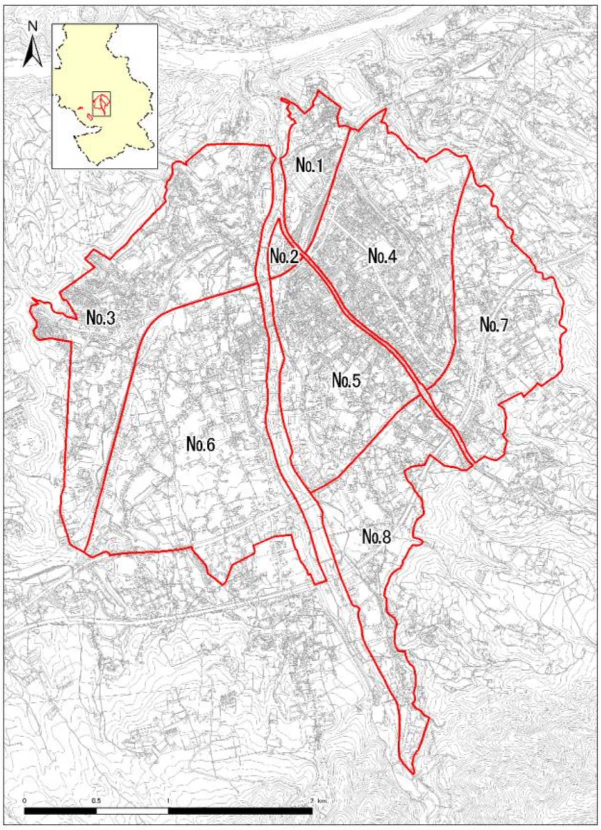
資料：平成 30 年都市計画基礎調査

（２）エリア別の土地利用現況

一級河川中津川以東で国道 19 号以北にあたる No.1、No.2、No.4、No.5 で都市的土地利用の割合が高くなっています。そのなかでも特に、JR 中央本線の北側にあたる No.1、No.2 で高くなっています。それに対して、一級河川中津川以西や国道 19 号以南にあたる No.3、No.6～No.8 では自然的土地利用の割合が高くなっています。

➡課題：計画的な市街化と自然環境の保全

■中津地域内の用途地域におけるエリア別の土地利用現況図



土地利用区分		No.1	No.2	No.3	No.4
自然的土地利用		15%	1%	35%	26%
	田	5%	0%	11%	8%
	畑	6%	0%	8%	8%
	山林	2%	0%	8%	5%
	水面	1%	0%	1%	1%
	その他自然地	2%	1%	7%	4%
都市的土地利用		85%	99%	65%	74%
	住宅用地	24%	35%	35%	36%
	商業用地	4%	3%	2%	8%
	工業用地	24%	26%	2%	1%
	農林漁業施設用地	0%	0%	1%	0%
	公益施設用地	3%	1%	8%	5%
	道路用地	11%	12%	10%	17%
	交通施設用地	13%	7%	3%	1%
	公共空地	1%	0%	0%	1%
	その他公的施設用地	0%	0%	0%	0%
	その他の空地	6%	14%	4%	5%
合　計		100%	100%	100%	100%

土地利用区分		No.5	No.6	No.7	No.8
自然的土地利用		27%	36%	39%	37%
	田	15%	19%	10%	21%
	畑	5%	6%	13%	7%
	山林	2%	6%	9%	3%
	水面	1%	1%	1%	1%
	その他自然地	4%	3%	7%	5%
都市的土地利用		73%	64%	61%	63%
	住宅用地	29%	24%	36%	24%
	商業用地	7%	8%	2%	2%
	工業用地	9%	10%	1%	16%
	農林漁業施設用地	0%	0%	0%	0%
	公益施設用地	7%	3%	2%	3%
	道路用地	14%	9%	17%	14%
	交通施設用地	0%	2%	0%	0%
	公共空地	1%	1%	0%	0%
	その他公的施設用地	0%	0%	0%	0%
	その他の空地	4%	6%	3%	3%
合　計		100%	100%	100%	100%

資料：平成 30 年都市計画基礎調査

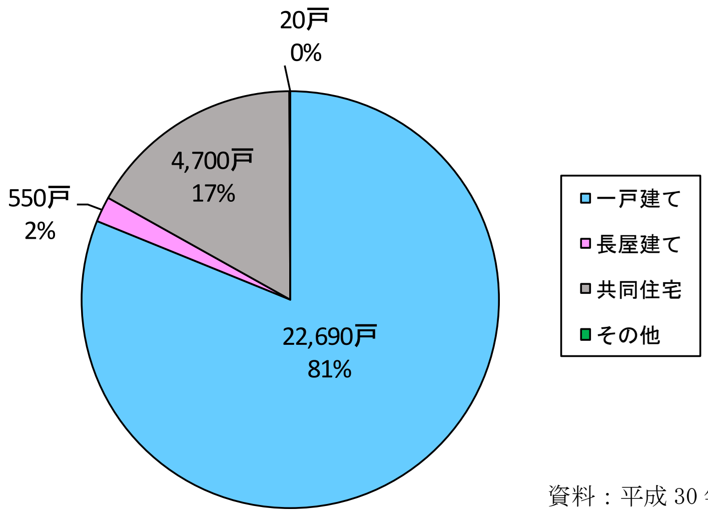
2 空き家の状況

（１）建て方別住宅戸数

本市では住宅の 81%が一戸建てとなっており、戸建て住宅志向が強いと考えられます。

➡課題：戸建て住宅志向に対する居住の適切な配置

■中津川市における建て方別住宅戸数



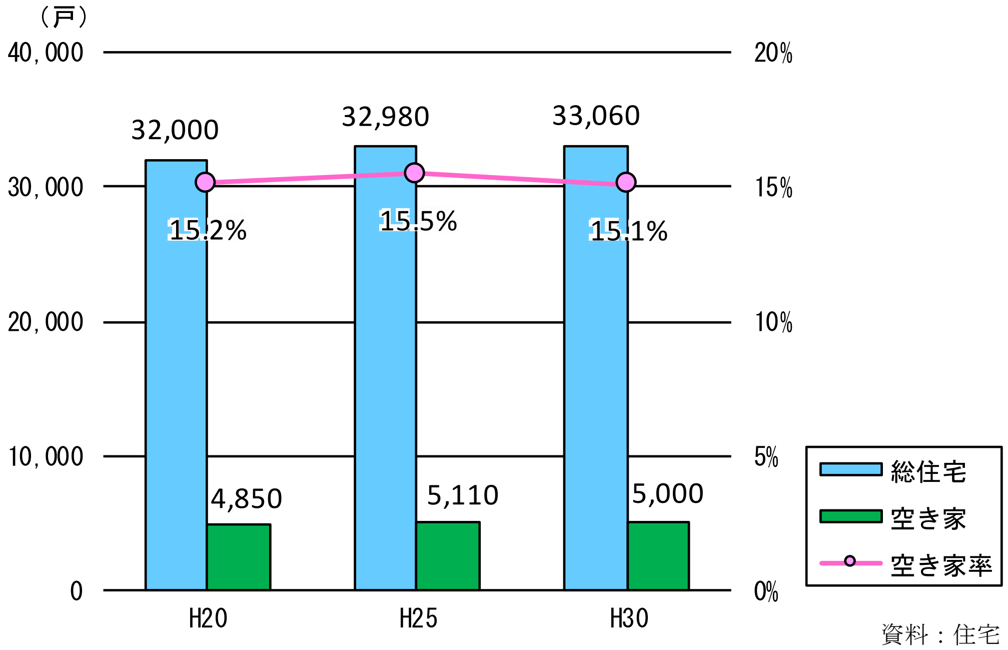
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

（２）空き家の推移

本市の空き家数は平成 30 年の時点で 5,000 戸あり、平成 25 年と比較すると、数・割合とも減少しています。

➡課題：今後の人口減少、高齢化に伴い増加することが想定される空き家への対応

■中津川市の空き家の推移



資料：住宅・土地統計調査

3 移動実態

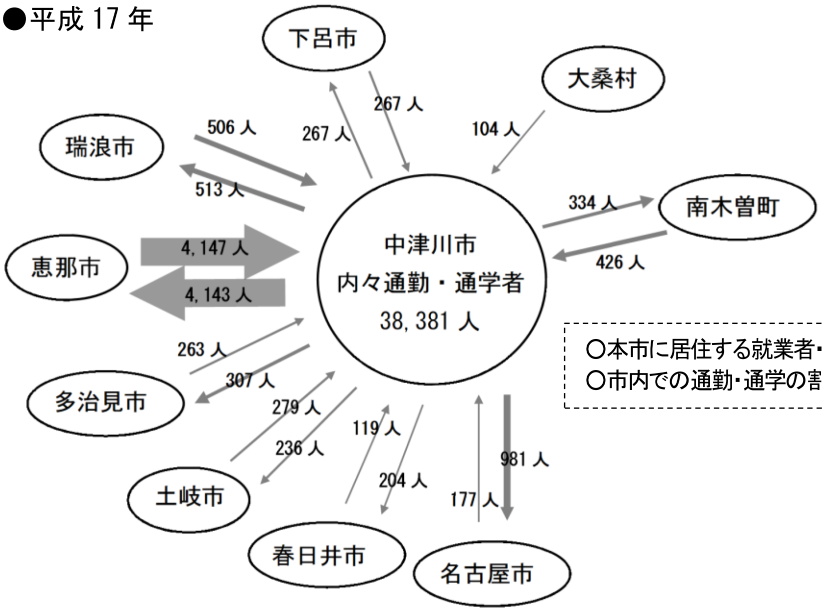
（１）中津川関連の通勤・通学流動

通勤・通学流動は中津川市内が最も多く、都市間では恵那市、次いで名古屋市が多くなっています。平成 17 年と平成 27 年の流動量の変化をみると、本市に居住する就業者・通学者は減少していますが、内々通勤・通学者の割合は増加しています。

➡課題：市内における通勤通学の移動手段の確保

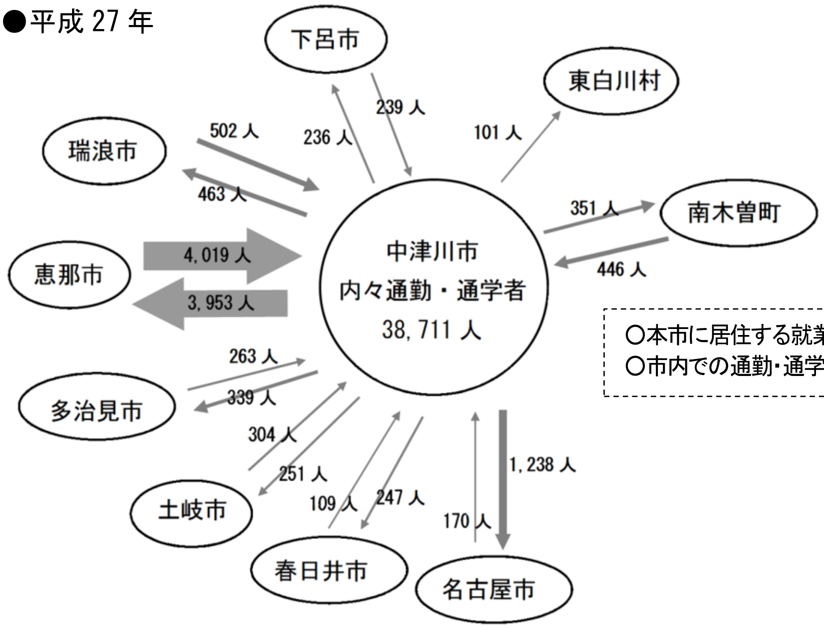
■中津川市における通勤、通学流動状況

●平成 17 年



〇本市に居住する就業者・通学者 :46,729 人
〇市内での通勤・通学の割合 :82%

●平成 27 年



〇本市に居住する就業者・通学者 :43,494 人
〇市内での通勤・通学の割合 :89%

資料：国勢調査

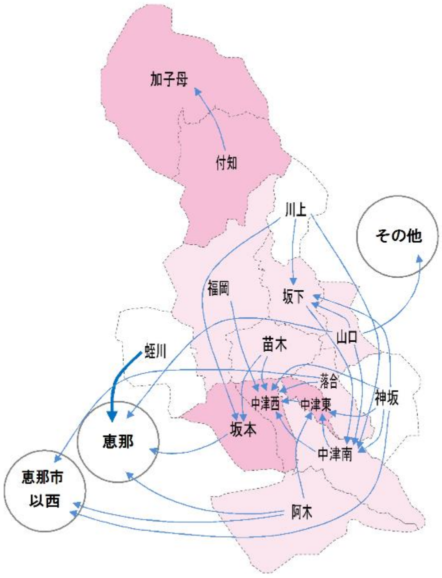
（2）目的別の移動地域

通勤・通学の移動は地域内が少なく中津、坂本地域などに集中し、一部地域から恵那市への移動がみられます。通院の移動はある程度、地域内で完結しています。日常の買い物の移動は地域内での移動が多い地域と少ない地域があります。休暇日の外出は中津地域周辺への集中がみられます。

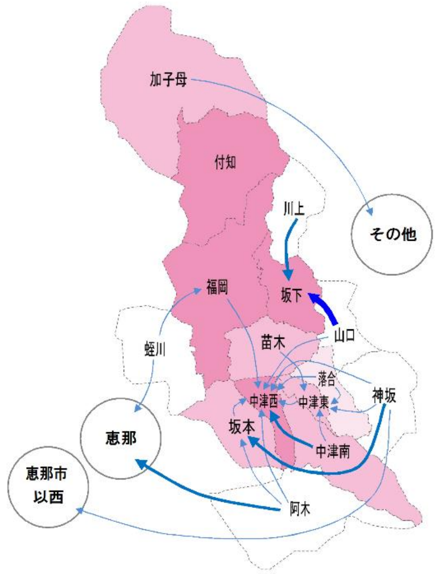
➡課題：買い物が不便な場所の解消と地域間のネットワーク化

■目的別の移動地域

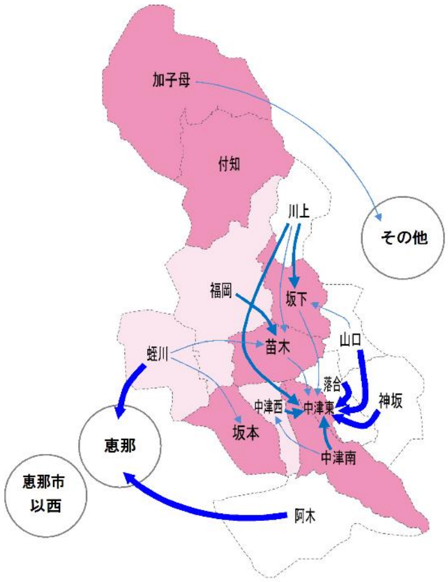
●通勤・通学



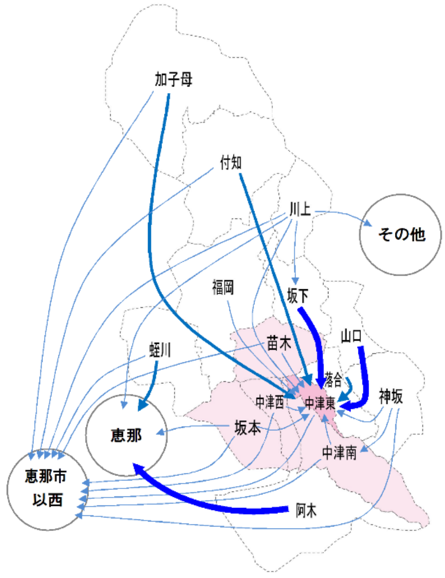
●通院



●日常の買い物



●休暇日の外出



（地域外流動割合）
- ：15％～30％
- ：30％～50％
- ：50％～

（地域内流動割合）
- ： 0％～15％
- ：15％～30％
- ：30％～50％
- ：50％～

※恵那市以西は、恵那市以西の東濃圏域、中濃圏域及び愛知県

資料：中津川市都市交通マスタープラン　アンケート調査

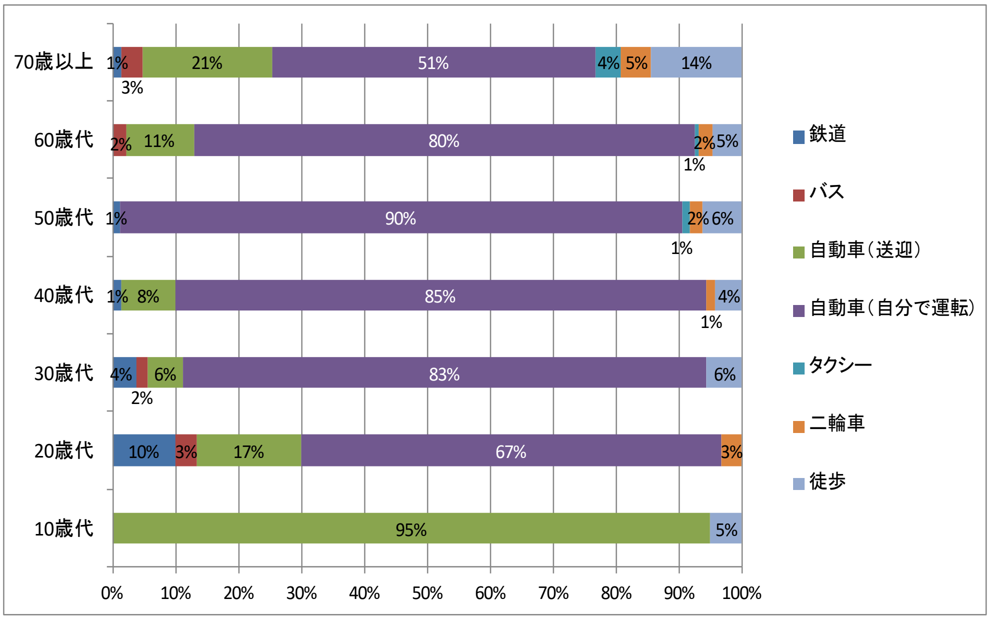
（3）目的別の移動手段

移動手段は通院、買い物ともに鉄道･バス等の公共交通は少なく、自家用車の割合が高い状況ですが、学生や 60 歳以上の高齢者の公共交通の利用がみられます。

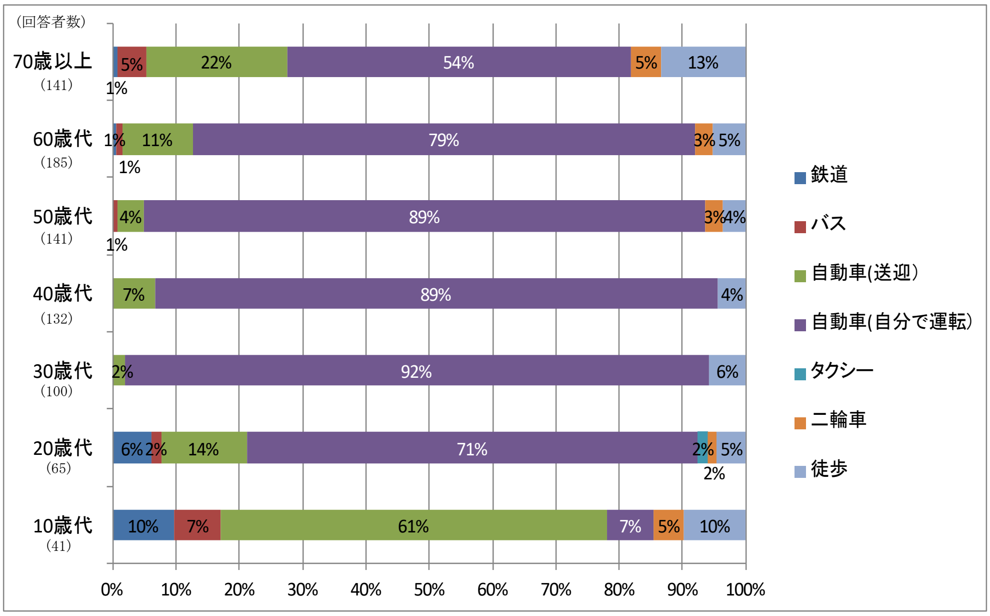
➡課題：現状の公共交通の利用状況の維持

■目的別の移動手段

●年齢別代表交通手段別分担率（通院）



●年齢別代表交通手段別分担率（買い物）



資料：中津川市都市交通マスタープラン　アンケート調査

4 駅、バス停の人口カバー状況

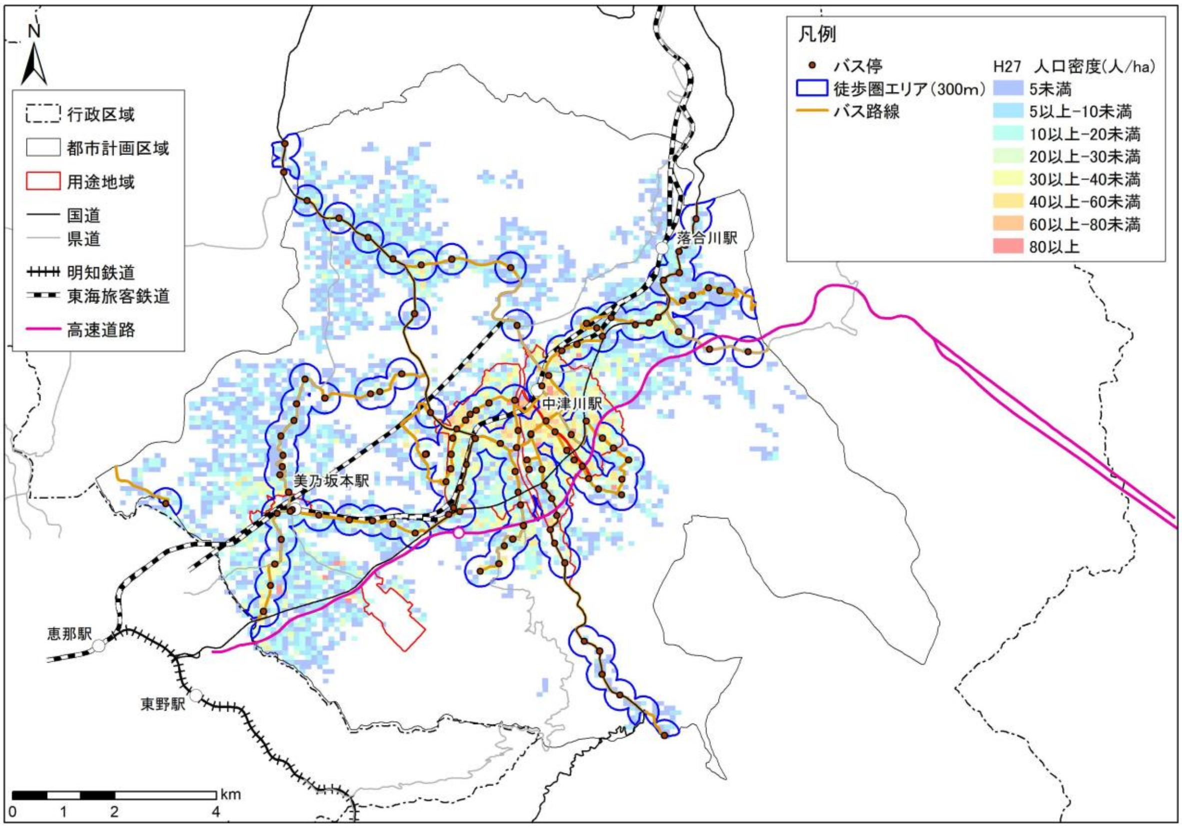
総人口(人)	徒歩圏人口(人)	人口カバー率(%)	徒歩圏面積(ha)	人口密度(人/ha)
78,883	40,001	50.7	5,839	6.9

駅（800m)、民間路線バスのバス停（300m）の徒歩圏人口カバー率は50.7%と非常に低い状況です。

鉄道駅は人口がある程度分布している地域を結ぶように設置されています。路線バスの本数はほとんどの地域で1日あたり10本未満となっています。

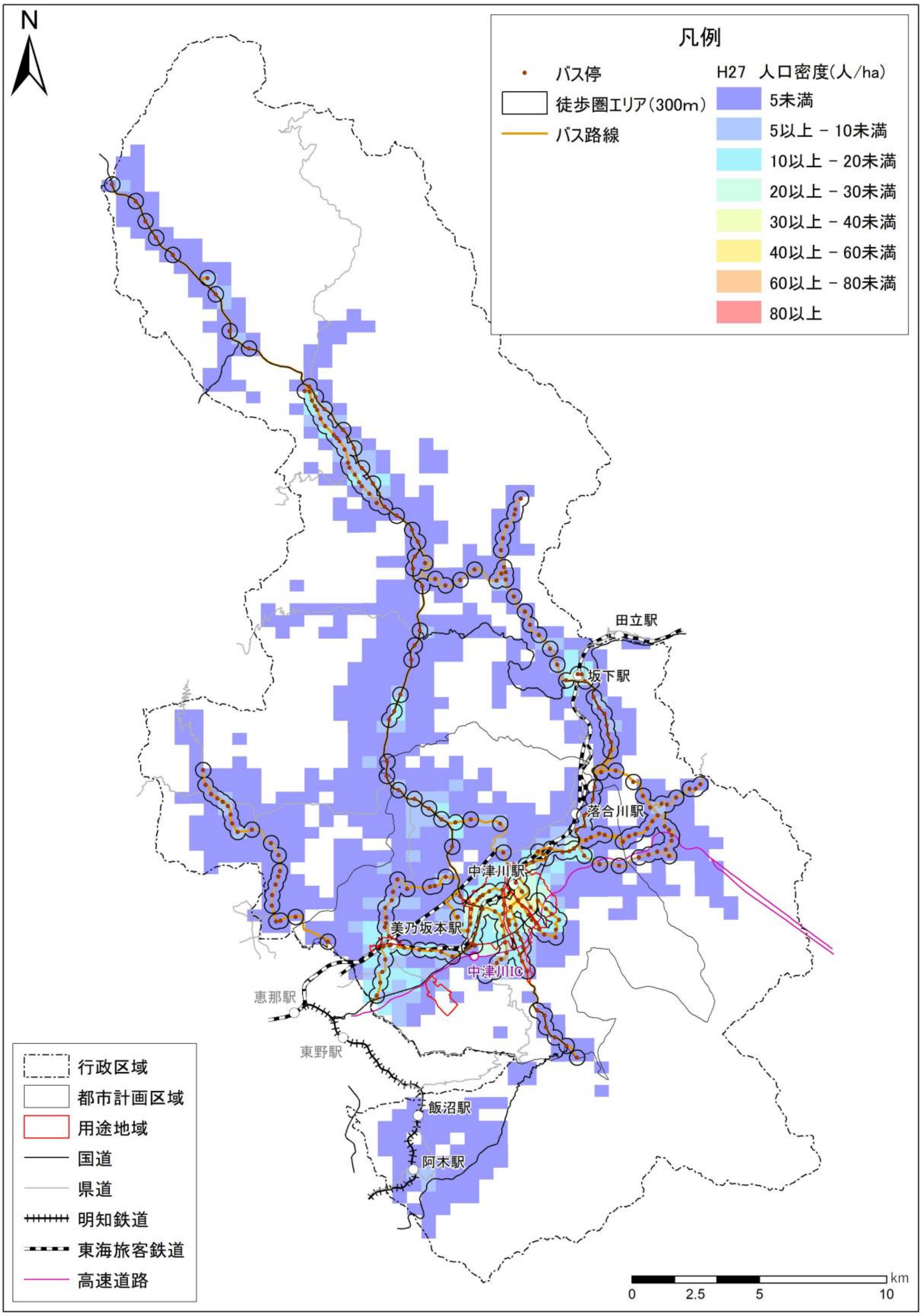
➡課題：現状の公共交通サービスの維持

■バス停（都市計画区域内）



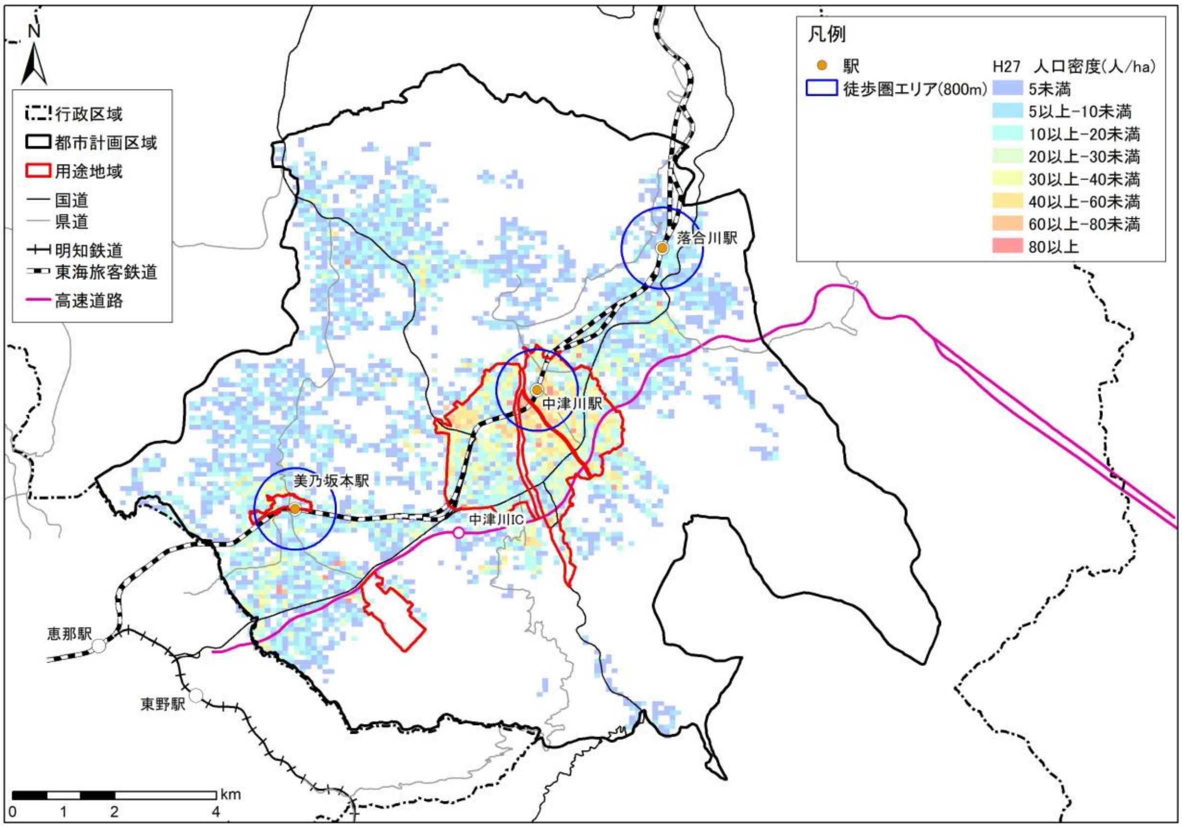
資料：国土数値情報

■バス停（市全体）



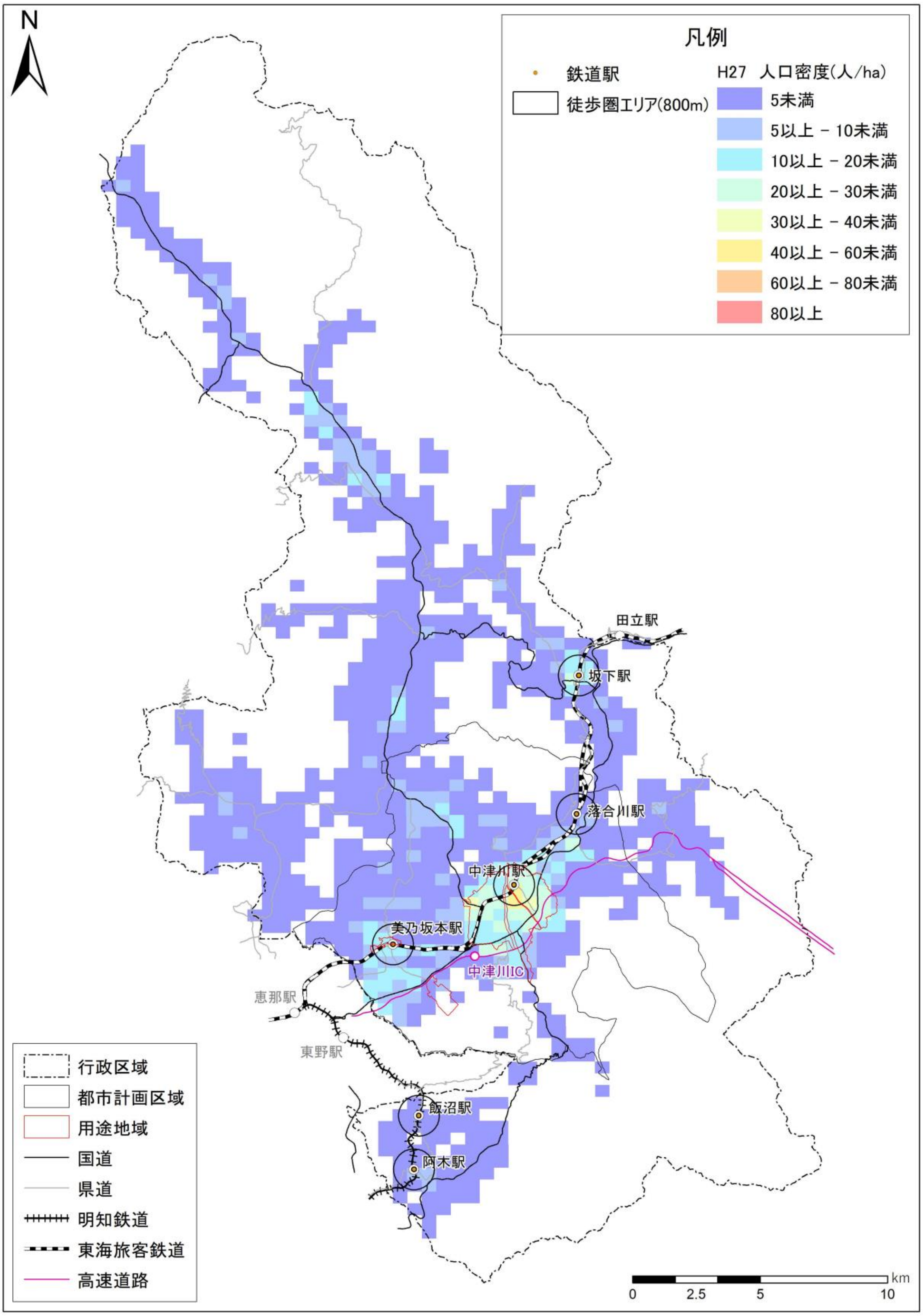
資料：国土数値情報

■駅（都市計画区域内）



資料：国土数値情報

■駅（市全体）



資料：国土数値情報

5 医療施設の人口カバー状況

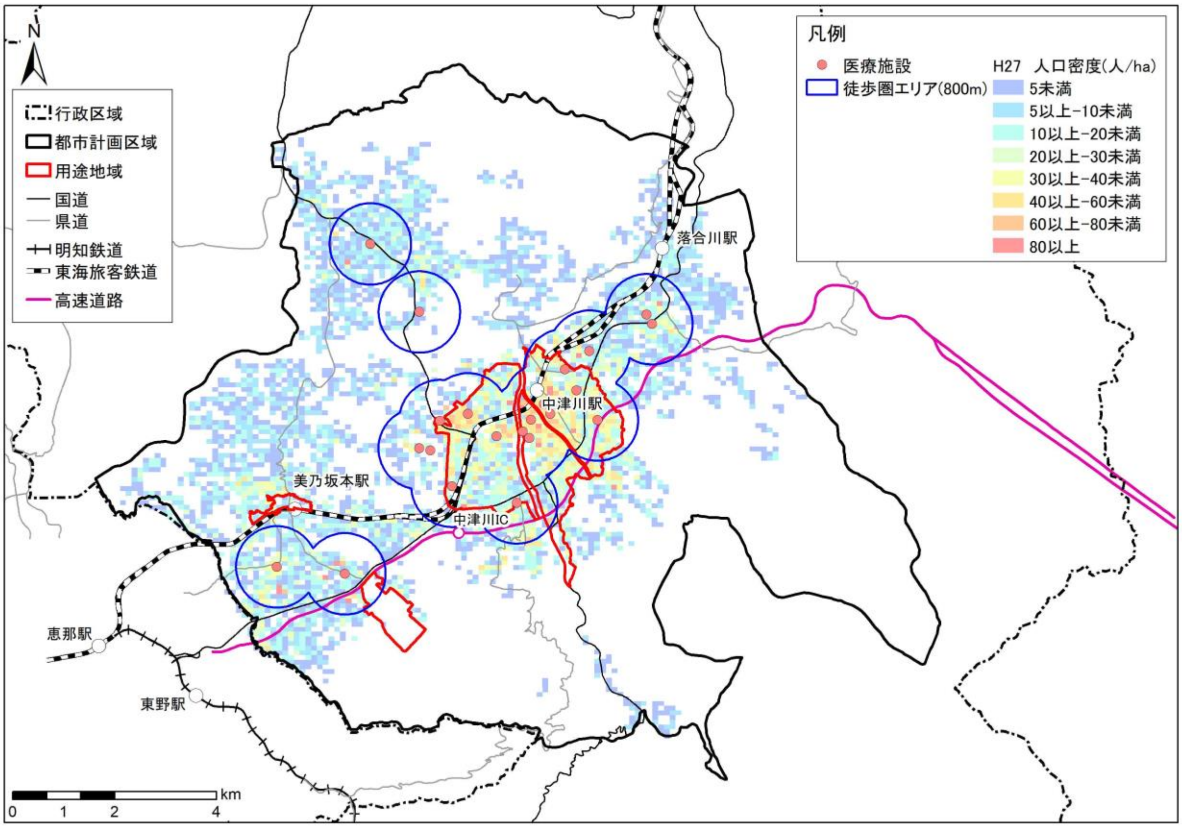
総人口（人）	徒歩圏人口（人）	人口カバー率（%）	徒歩圏面積（ha）	人口密度（人/ha）
78,883	40,812	51.7	4,666	8.7

医療施設（病院、診療所）の徒歩圏(800m)人口カバー率は51.7%と半分を少し上回っています。

医療施設は市全体、都市計画区域内ともに人口の集中している地域や国道等の主要な道路周辺に立地しており、中津地域の用途地域内においてはそのほとんどをカバーできている状況ですが、その他の各地域においては一部のみカバーできている状況です。

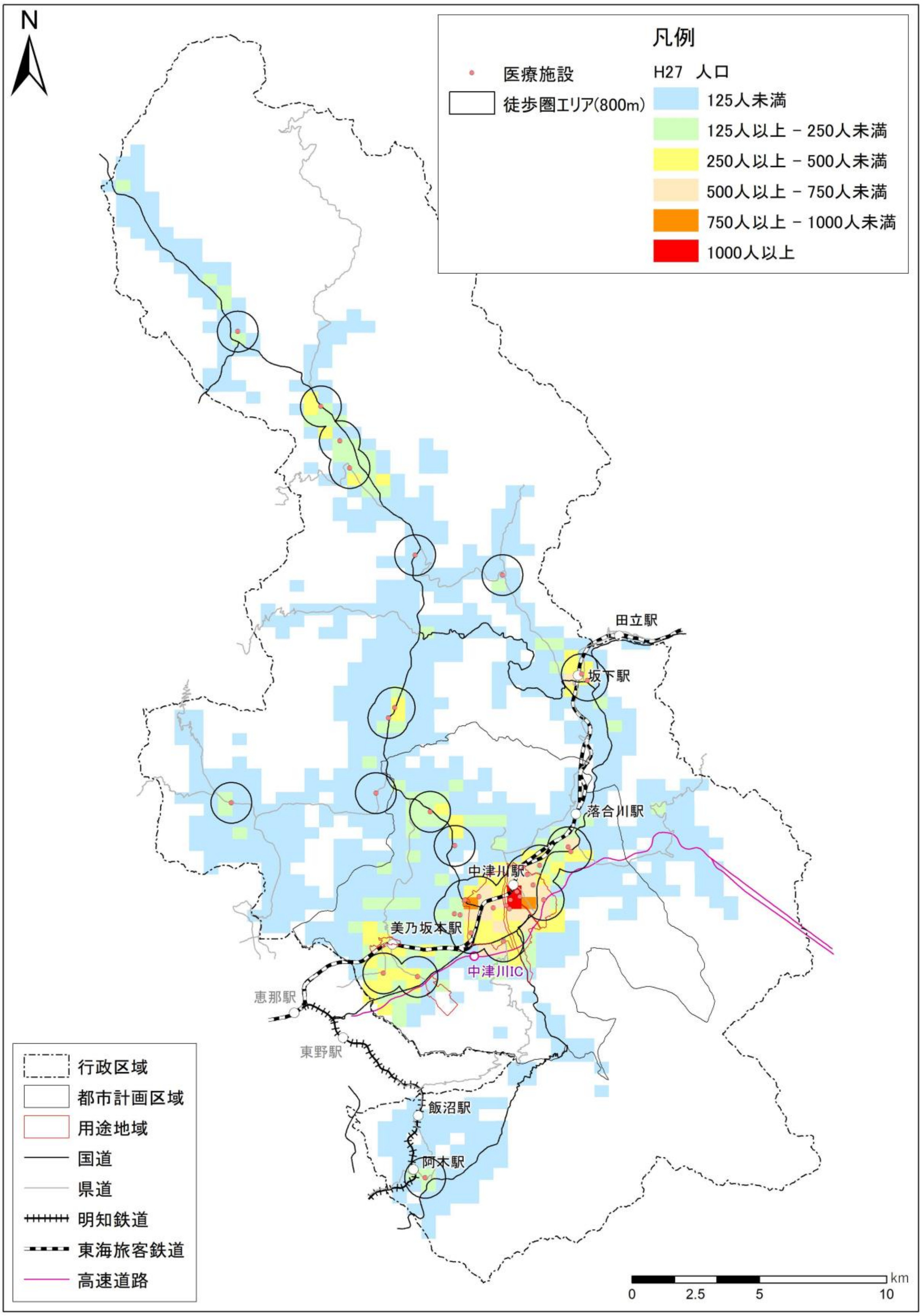
➡課題：医療施設へのアクセスの確保

■医療施設（都市計画区域内）



資料：iタウンページ

■医療施設（市全体）



資料：iタウンページ

6 福祉施設の人口カバー状況

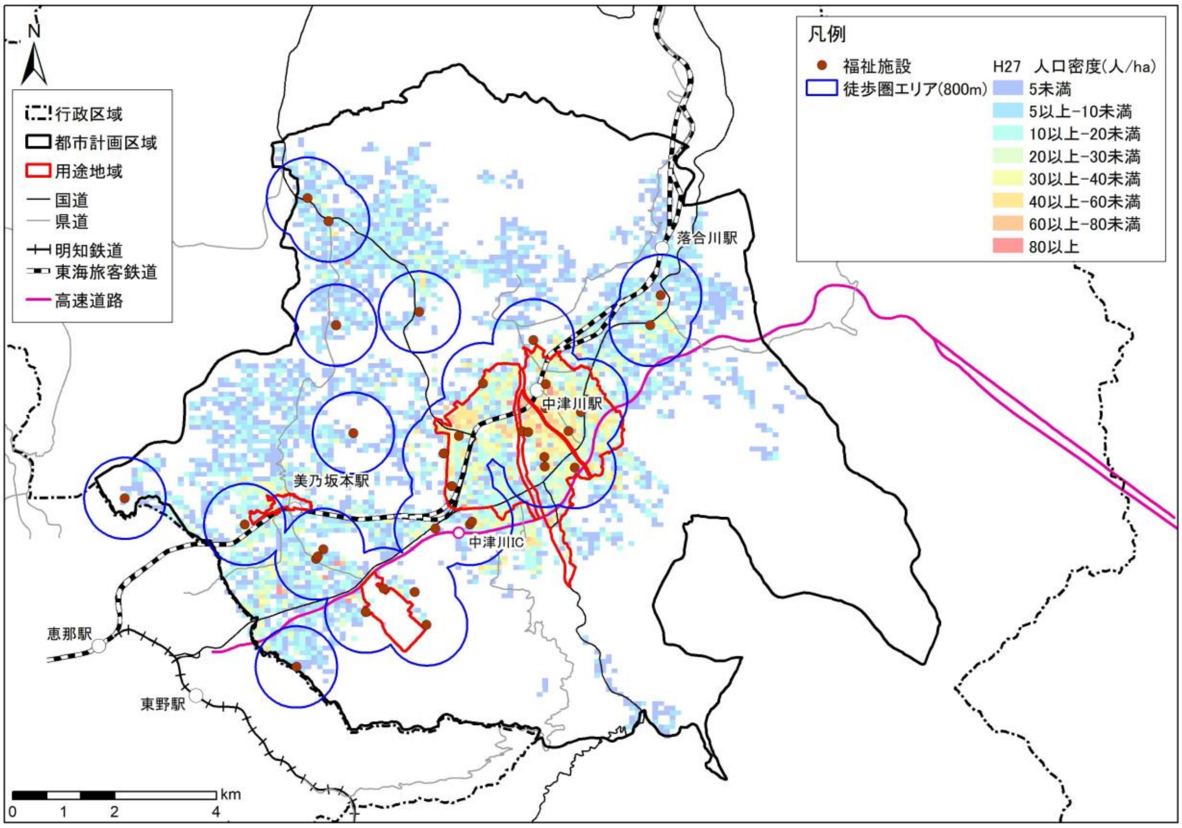
総人口(人)	徒歩圏人口(人)	人口カバー率(%)	徒歩圏面積(ha)	人口密度(人/ha)
78,883	43,529	55.2	6,923	6.3

福祉施設（デイサービスセンター、小規模多機能施設、訪問看護センター等）の徒歩圏(800m)人口カバー率は55.2%と半分を少し上回っています。

中津地域の用途地域内においてはそのほとんどがカバーできている状況ですが、その他の各地域においては一部のみカバーできている状況です。

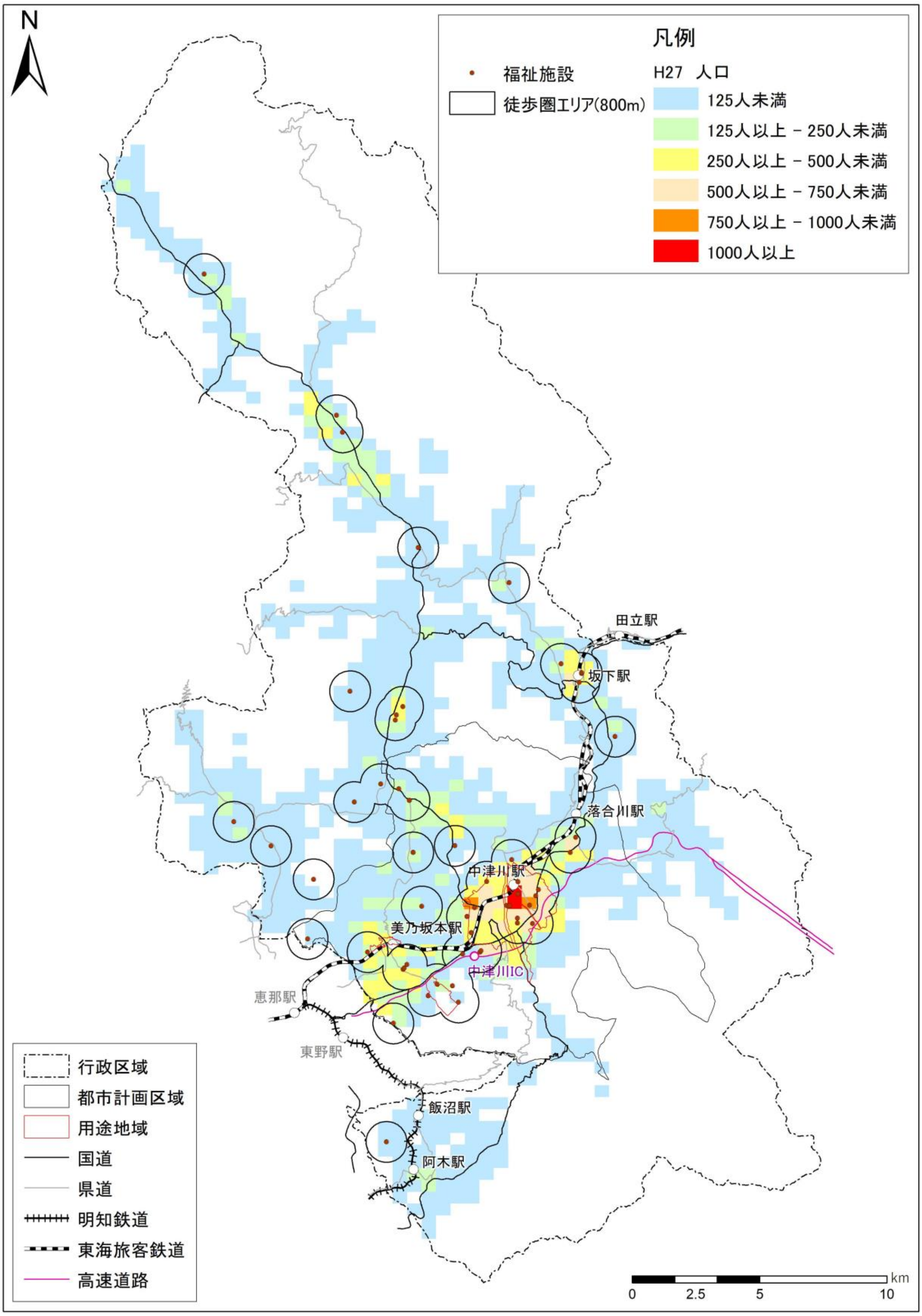
➡課題：福祉施設へのアクセスの確保

■福祉施設（都市計画区域内）



資料：介護サービス情報公表システム

■福祉施設（市全体）



資料：介護サービス情報公表システム

7 商業施設の人口カバー状況

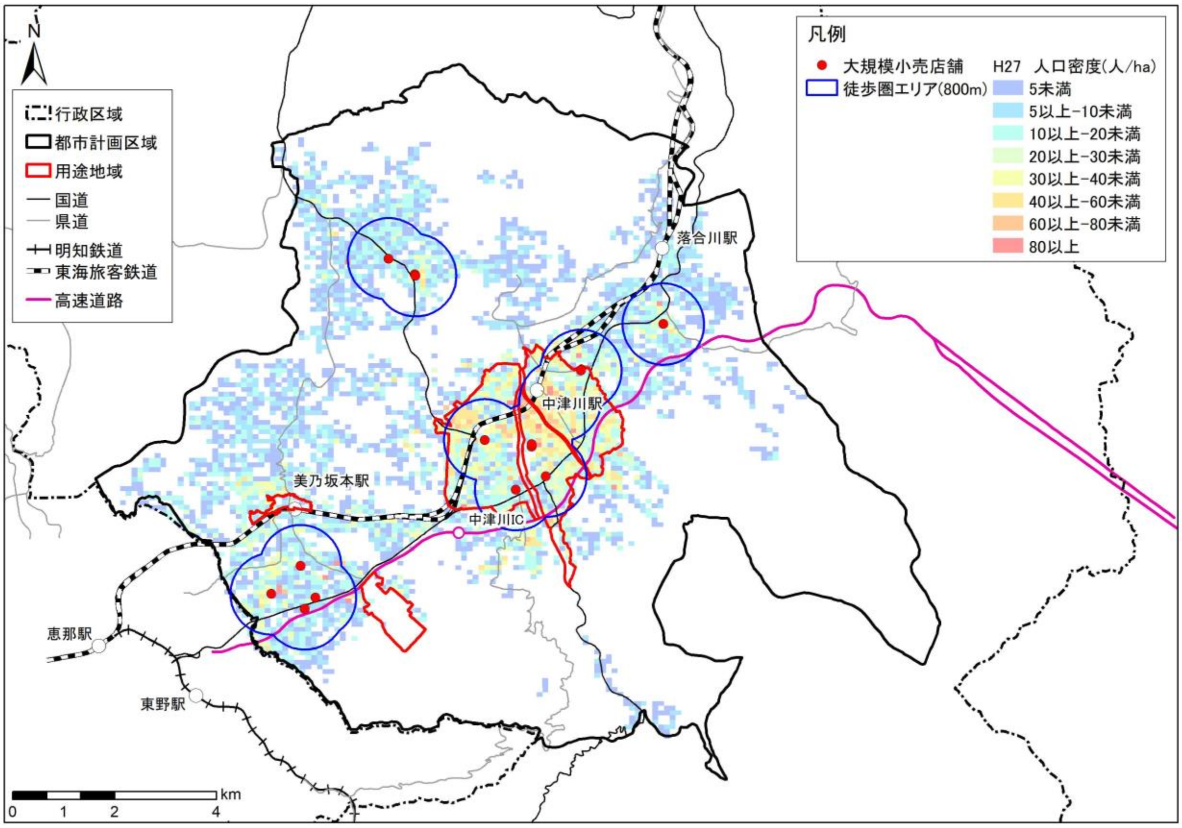
総人口（人）	徒歩圏人口（人）	人口カバー率（%）	徒歩圏面積（ha）	人口密度（人/ha）
78,883	33,095	42.0	3,172	10.4

商業施設（スーパー、ホームセンター）の徒歩圏(800m)人口カバー率は42.0%と非常に低い状況となっています。

商業施設は用途地域内に集中して立地しています。一方で、用途地域外では商業施設の数が少なく、アクセスをするのが不便な状況となっています。

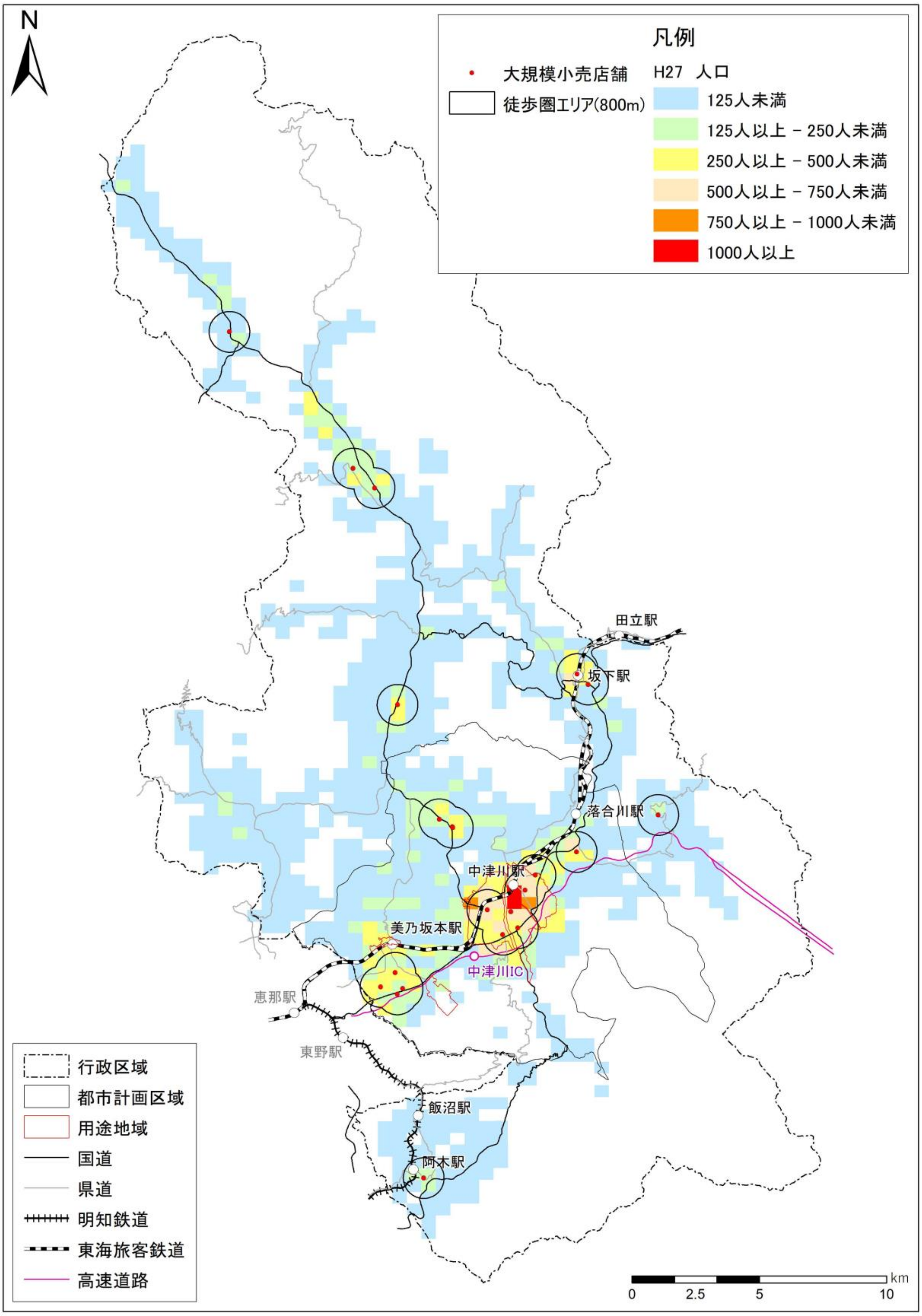
➡課題：商業施設へのアクセスの確保

■商業施設（都市計画区域内）



資料：iタウンページ

■商業施設（市全体）



資料：iタウンページ

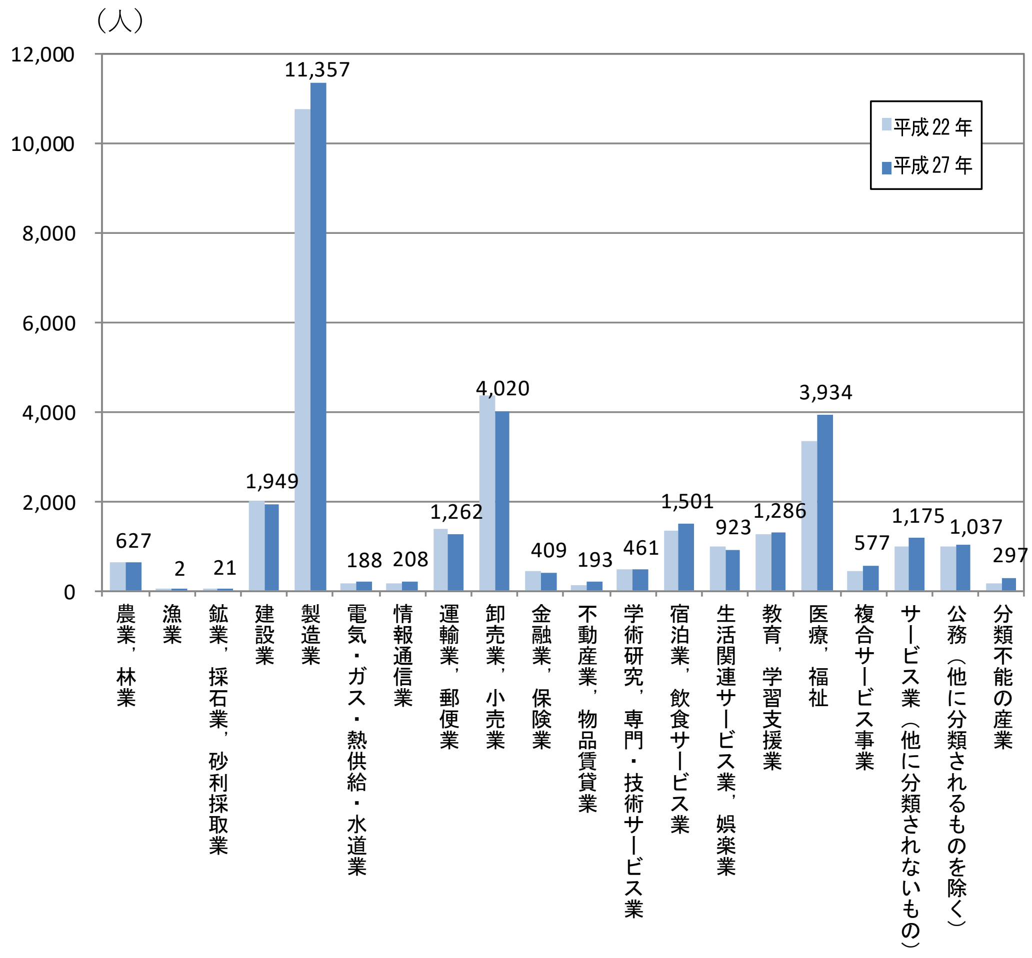
３．生活実態

1 産業別就業者数

本市の産業別就業者数は、「製造業」が最も多く、次いで、「卸売業、小売業」、「医療、福祉」の順となっています。平成 22 年と比較すると、「製造業」、「医療、福祉」などが増加し、「卸売業、小売業」、「運輸業、郵便業」などで減少しています。

➡**課題：**産業振興による雇用の確保

■産業別就業者数



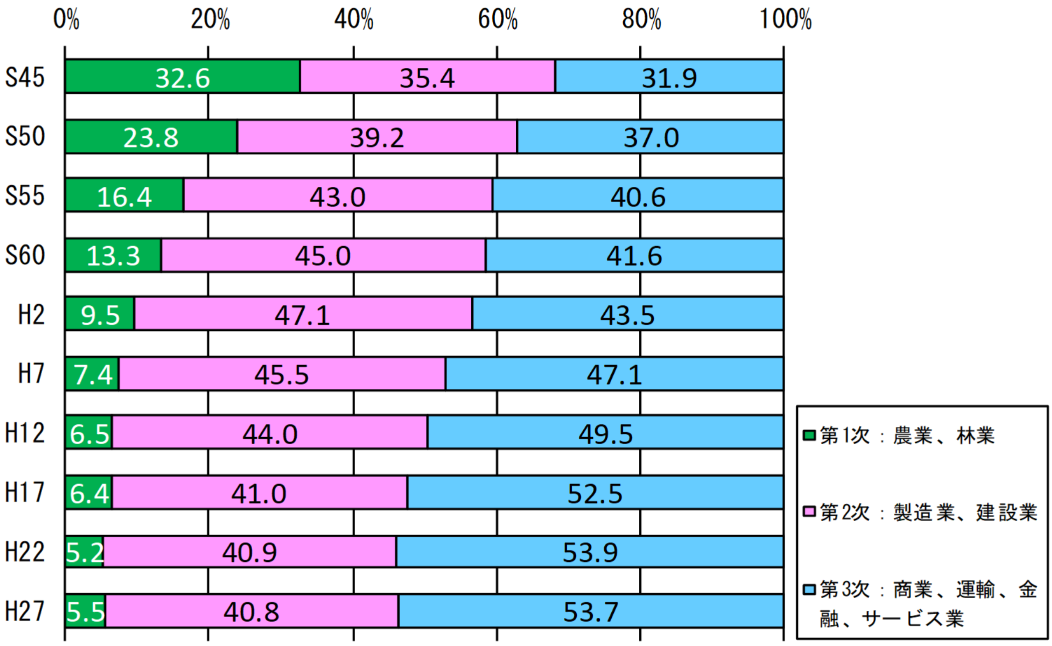
資料：国勢調査

2 産業構成比

本市の産業構造（就業者数の産業別割合）の変遷をみると、第 1 次産業の割合は大きく減少しており、平成 27 年では約 5%となっています。第 2 次産業の割合は 40%前後で横ばいとなっており、平成 7 年以降は第 3 次産業を下回りましたが、本市の重要な基幹産業です。一方、第 3 次産業の割合は平成 17 年以降 50%を越えています。この背景には、情報技術の発展、消費の多様化、モノづくり産業の海外シフトなどグローバル化の進展に伴うものが考えられます。

➡課題：産業の更なる振興による雇用の確保

■産業構成比の変化



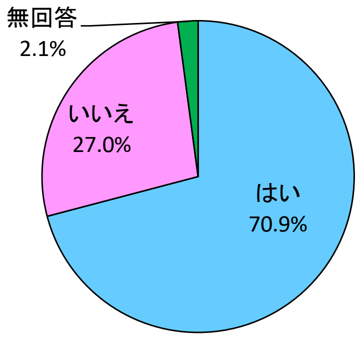
資料：国勢調査

3 暮らしに関する市民の意識や希望

本市への思いについて、平成 30 年度に実施した市民アンケート結果をみると、「中津川市は暮らしやすいと思いますか」の問いに対して、「はい」は 70.9%と一定評価しています。「住み慣れた環境」や「自然環境」などが評価されています。

➡課題：交通利便性、買い物利便性の向上

■暮らしやすさに対する意向



はいの内容

- 住み慣れた環境（46%）
- 自然環境（35%）
- 交通・通勤・通学利便性（6%）
- 買い物利便性（4%）
- 子育て・教育の環境（2%）、等

いいえの内容

- 交通・通勤・通学利便性（35%）
- 買い物利便性（32%）
- 子育て・教育の環境（10%）
- 住み慣れていない（4%）
- 自然環境（1%）、等

資料：中津川市総合計画
中期事業実施計画策定のための市民意識調査（平成 30 年 6 月）

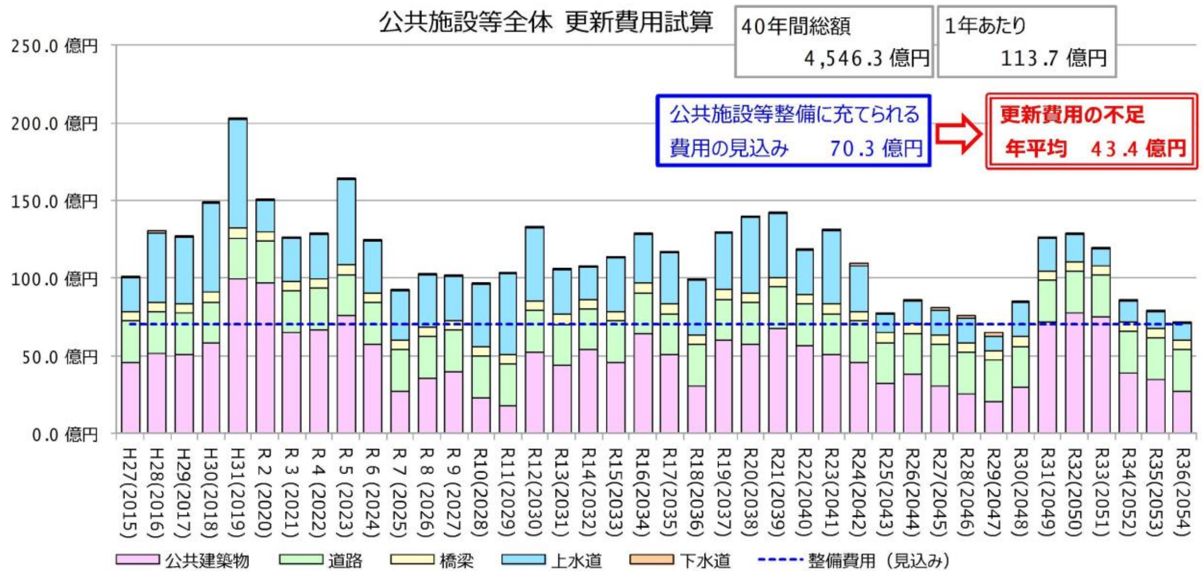
４．財政状況

1 公共施設の更新費用の試算結果

中津川市公共施設等総合管理計画において、公共施設の更新費用が今後 40 年の年間平均で 43.4 億円不足することが試算されており、公共施設に対するライフサイクルコストの効率化が求められます。

➡課題：効率的な公共施設等の維持管理

■公共施設等全体の更新費用



資料：中津川市公共施設等総合管理計画

2 歳入の推移

歳入は概ね横ばいとなっています。財源の内訳は、市税等で構成される自主財源が約 4 割、地方交付税等で構成される依存財源が約 6 割となっています。今後は、人口減少や高齢化の進行により自主財源の減少が予想されます。

➡**課題：**自主財源減少への対応

■歳入の推移

（決算額：千円　構成比：%）

区分		H26年度		H27年度		H28年度		H29年度		H30年度	
		決算額	構成比	決算額	構成比	決算額	構成比	決算額	構成比	決算額	構成比
一般財源	市税	10,536,687	25.9	10,355,001	26.1	10,503,246	25.8	10,778,122	25.9	11,080,377	26.5
	地方譲与税	424,941	1.0	444,689	1.1	439,484	1.1	439,074	1.1	444,358	1.1
	利子割交付金	21,908	0.1	21,031	0.1	13,723	0.0	24,590	0.1	24,757	0.1
	配当割交付金	66,312	0.2	60,585	0.1	35,010	0.1	48,274	0.1	38,199	0.1
	株式等譲渡所得割交付金	32,119	0.1	59,662	0.1	17,730	0.1	56,327	0.1	32,469	0.1
	地方消費税交付金	930,234	2.3	1,523,208	3.8	1,369,632	3.4	1,424,813	3.4	1,521,437	3.6
	ゴルフ場利用税交付金	43,757	0.1	48,435	0.1	48,998	0.1	41,276	0.1	37,247	0.1
	特別地方消費税交付金	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	自動車取得税交付金	49,883	0.1	97,540	0.2	100,658	0.2	135,028	0.3	143,075	0.3
	地方特例交付金	41,693	0.1	43,252	0.1	45,353	0.1	50,881	0.1	57,351	0.1
	地方交付税	13,542,204	33.2	13,256,956	33.4	12,657,548	31.1	11,971,233	28.7	11,587,580	27.8
特定財源	交通安全対策特別交付金	8,571	0.0	8,663	0.0	7,845	0.0	7,883	0.0	7,055	0.0
	分担金及び負担金	588,984	1.4	581,248	1.5	561,581	1.4	535,923	1.3	517,640	1.2
	使用料及び手数料	608,212	1.5	547,957	1.4	538,542	1.3	667,337	1.6	703,667	1.7
	国庫支出金	3,371,691	8.3	3,610,784	9.1	3,805,513	9.3	3,668,322	8.8	3,681,749	8.8
	県支出金	2,246,358	5.5	2,459,508	6.2	2,311,539	5.7	2,792,010	6.7	2,413,019	5.8
	財産収入	266,751	0.7	266,534	0.7	320,385	0.8	356,163	0.9	255,434	0.6
	寄附金	34,172	0.1	21,149	0.1	27,899	0.1	317,238	0.8	230,975	0.6
	繰入金	1,227,390	3.0	1,394,310	3.5	2,842,180	7.0	2,734,223	6.6	2,950,422	7.1
	繰越金	1,000,616	2.5	1,058,268	2.7	1,155,112	2.8	1,506,121	3.6	1,564,742	3.8
	諸収入	1,438,023	3.5	1,382,954	3.5	1,438,435	3.5	1,339,515	3.2	1,368,563	3.3
	市債	4,257,000	10.4	2,479,000	6.2	2,491,661	6.1	2,747,786	6.6	3,051,934	7.3
総額		40,737,506	100	39,720,734	100	40,732,074	100	41,642,139	100	41,712,050	100
自主財源		15,700,835	38.5	15,607,421	39.3	17,387,380	42.7	18,234,642	43.8	18,671,820	44.8
依存財源		25,036,671	61.5	24,113,313	60.7	23,344,694	57.3	23,407,497	56.2	23,040,230	55.2

※自主財源（表の白色）：市が自ら徴収または納入することのできる財源
※依存財源（表の青色）：国、県から定められた額を交付されたり、割り当てられたりする財源

資料：中津川市統計書

3 目的別歳出の推移

歳出の総額は概ね横ばいとなっています。その内訳をみると、民生費が 4 分の 1 以上を占めており、今後は高齢化の進行によりさらに増加していくことが予想されます。また、土木費や農林費も増加傾向にあり、今後も施設の老朽化等により、必要な費用は増加していく可能性があります。しかし、限られた財源のなかでは、民生費等の福祉に関わる費用が増加することで、土木費等の建設に関わる費用に充てられる財源は厳しい状況になります。

■目的別歳出の推移

（決算額：千円　構成比：%）

区分	H26年度		H27年度		H28年度		H29年度		H30年度	
	決算額	構成比	決算額	構成比	決算額	構成比	決算額	構成比	決算額	構成比
議会費	263,074	0.7	258,206	0.7	231,269	0.6	235,298	0.6	228,056	0.6
総務費	6,361,948	16.5	4,442,799	12.2	4,484,707	11.8	4,956,237	12.9	4,530,517	12.0
民生費	10,278,266	26.7	10,209,831	27.9	10,519,605	27.7	10,535,306	27.5	10,423,903	27.5
衛生費	4,271,185	11.1	4,415,928	12.1	4,939,884	13.0	4,700,756	12.2	5,126,762	13.5
労働費	77,783	0.2	53,465	0.1	56,111	0.1	57,517	0.1	55,920	0.1
農林費	2,063,689	5.4	2,056,071	5.6	2,039,796	5.4	2,392,595	6.2	2,047,675	5.4
商工費	903,657	2.3	990,762	2.7	1,158,481	3.0	946,572	2.5	915,634	2.4
土木費	4,520,474	11.7	4,554,711	12.5	5,028,540	13.2	5,240,076	13.7	5,433,005	14.3
消防費	1,444,635	3.8	1,363,062	3.7	1,447,033	3.8	1,332,120	3.5	1,408,821	3.7
教育費	3,868,036	10.1	3,964,260	10.8	3,667,388	9.6	3,587,193	9.3	3,578,742	9.5
災害復旧費	72,723	0.2	33,923	0.1	67,627	0.2	105,109	0.3	198,623	0.5
公債費	4,353,768	11.3	4,222,604	11.6	4,385,513	11.6	4,288,618	11.2	3,967,897	10.5
諸支出金	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
総額	38,479,238	100	36,565,622	100	38,025,954	100	38,377,397	100	37,915,555	100

資料：中津川市統計書

土木費の内訳をみると、道路橋梁費が最も多くを占めており、さらには過去 5 年間で約 10 億円増加しています。また、河川費についても過去 5 年間で約 3 倍となっており、大幅に歳出が増加しています。

➡課題：限られた財源の効果的な活用

■土木費の内訳

（単位：千円）

区分		H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
土木管理費		309,551	302,093	301,332	311,217	298,699	302,675
道路橋梁費		1,370,668	1,436,027	1,591,675	2,133,170	2,379,265	2,429,954
河川費		58,233	96,091	105,034	125399	164,277	85,493
港湾費		-	-	-	-	-	-
都市計画費	街路費	48	51	48	48	43	43
	公園費	96,076	100,533	102,975	84,601	89,279	110,649
	下水道費	2,127,758	2,076,544	2,036,040	1,983,685	1,813,855	1,748,085
	区画整理費等	230,617	292,466	186,112	164,586	211,673	471,667
	小計	2,454,499	2,469,594	2,325,175	2,232,920	2,114,850	2,330,444
住宅費		211,203	129,651	158,428	149555	151,653	172,463
空港費		-	-	-	-	-	-
合計		4,404,154	4,433,456	4,481,644	4,952,261	5,108,744	5,321,029

資料：総務省　市町村別決算状況調

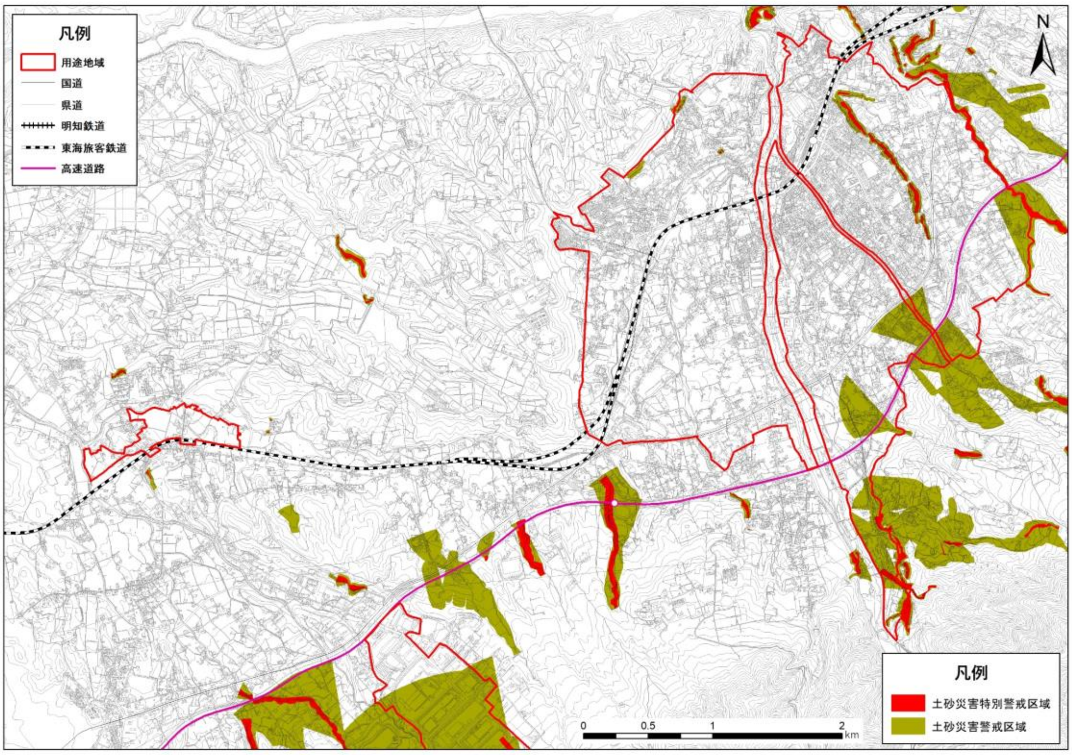
5. 災害リスク（用途地域周辺）

1 土砂災害

用途地域内においても土砂災害特別警戒区域があり、中心市街地の東側丘陵地に線上に指定されています。また、土砂災害警戒区域は、主に国道 19 号より南側の一部で指定されています。

➡課題：土砂災害の危険性を考慮した市街地の形成

■土砂災害（特別）警戒区域



資料：国土数値情報

2 水害

浸水想定区域は、計画降雨「L1」と想定最大規模降雨「L2」の降雨に対して、河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域を指定したものです。

「L1」においては、中津地域で浸水する区域のほとんどが水深 30cm 未満であり、坂本地域では、用途地域内でも千旦林川沿いで 30cm を超える浸水が想定されています。

「L2」においては、特に中津川沿いで 30cm を超える浸水の区域が広くなっており、また千旦林川や坂本川でも 3mを超える浸水が想定されています。

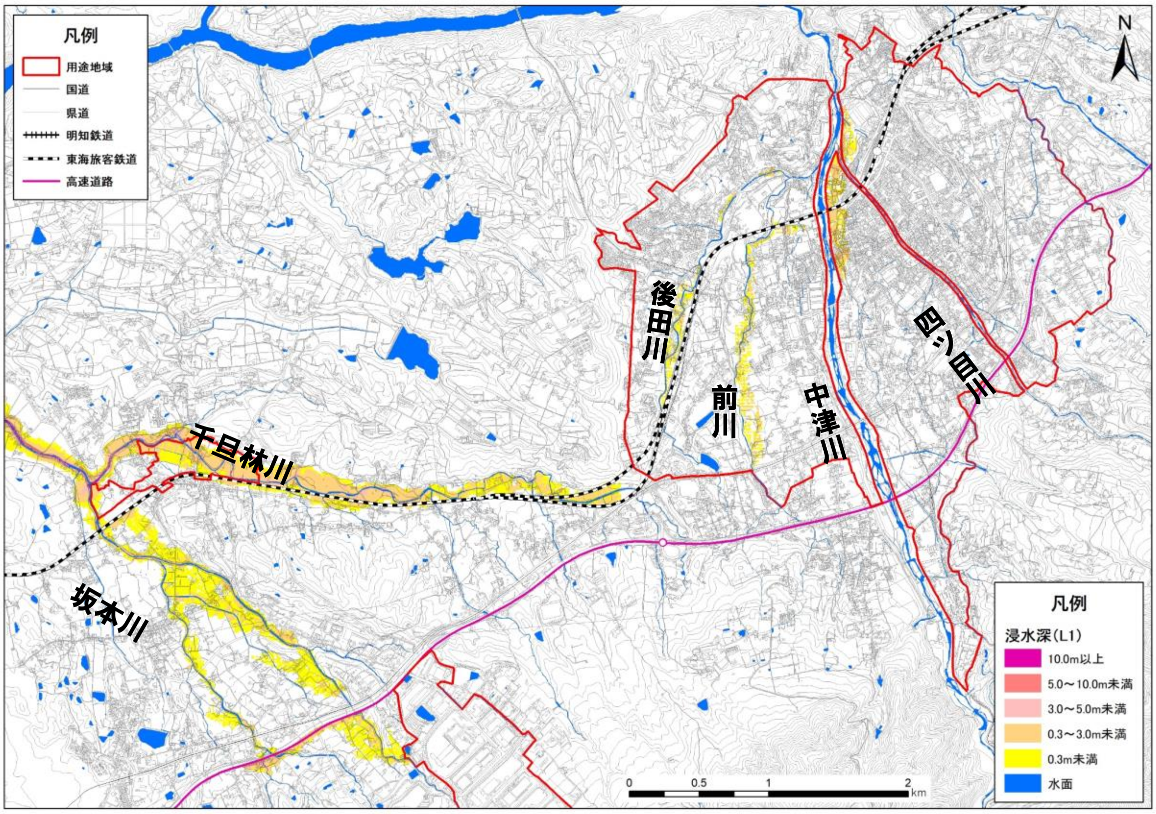
浸水継続時間は、洪水時に浸水深が 50cm になってから 50cm を下回るまでの時間の最大値を示したもので、この時間が長いと、避難生活が困難になるおそれがあります。本市においては、中津川、前川、後田川の周辺で 12 時間未満の区域が想定されています。

また、中津川、前川、後田川では、家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、「L2」の降雨による洪水時には、堤防などの河岸が侵食されることにより家屋が流出・倒壊する「河岸侵食」が想定されています。

ため池危険区域については、用途地域内では中津地域の南西部に指定されています。

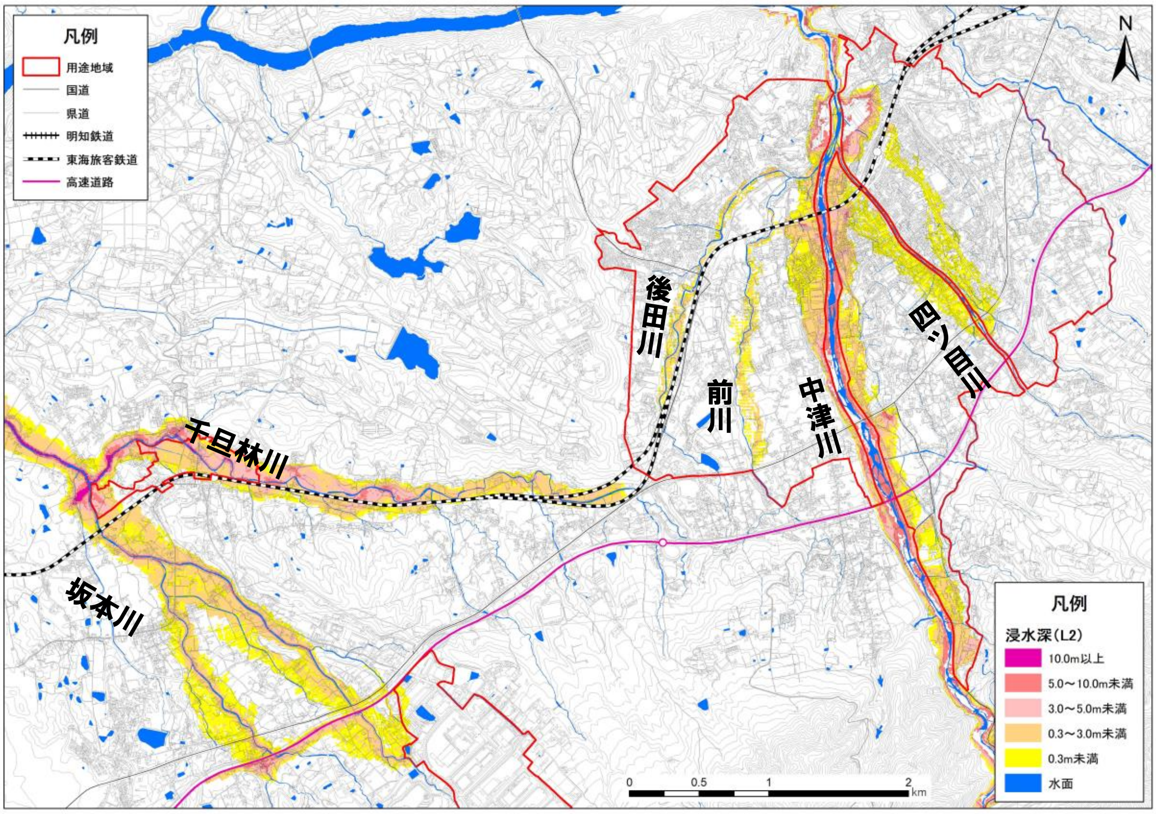
➡課題：水害の危険性を考慮した市街地の形成

■浸水想定区域（L1）



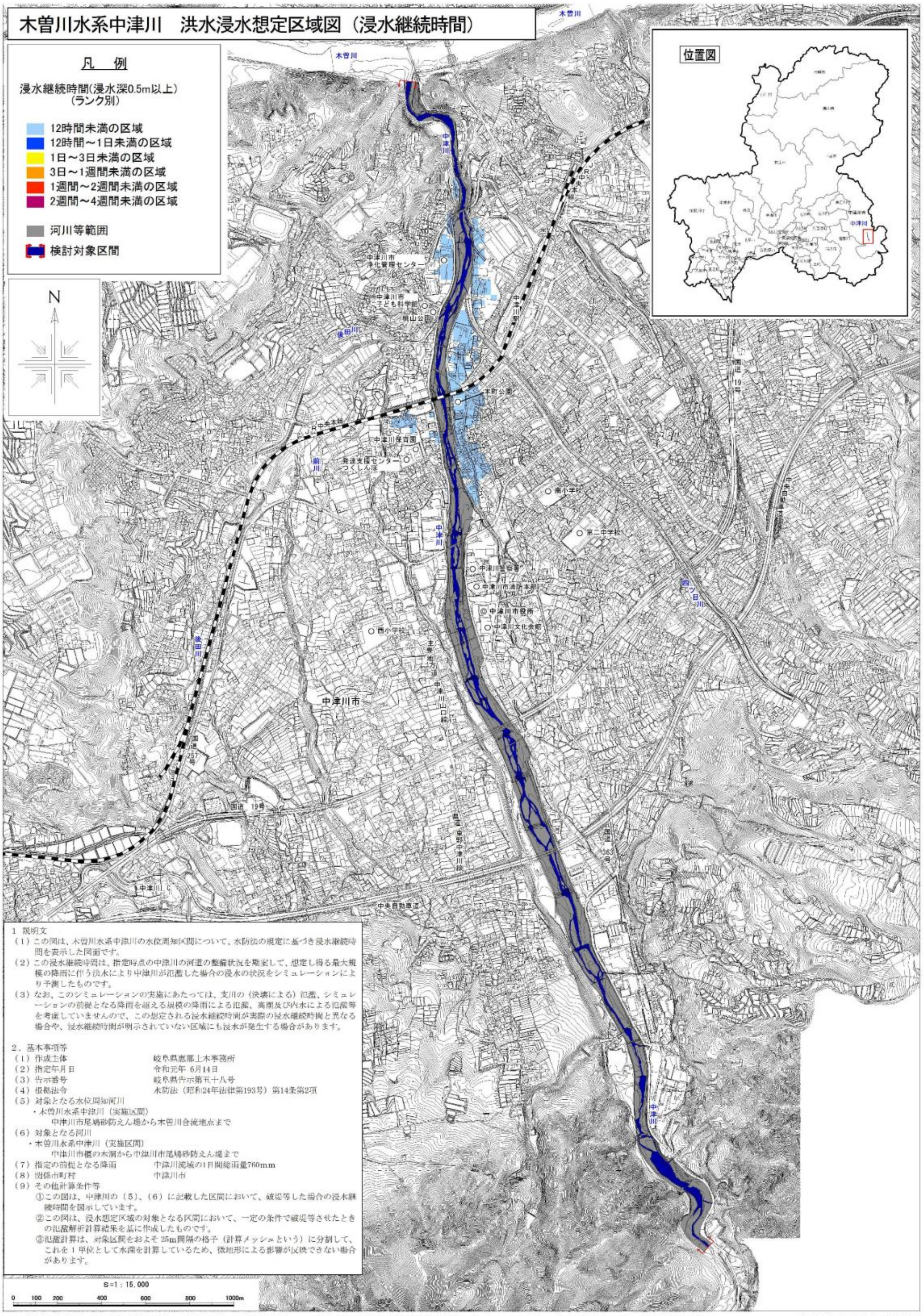
資料：洪水浸水想定区域図・水害危険情報図を基に作成

■浸水想定区域（L2）



資料：洪水浸水想定区域図・水害危険情報図を基に作成

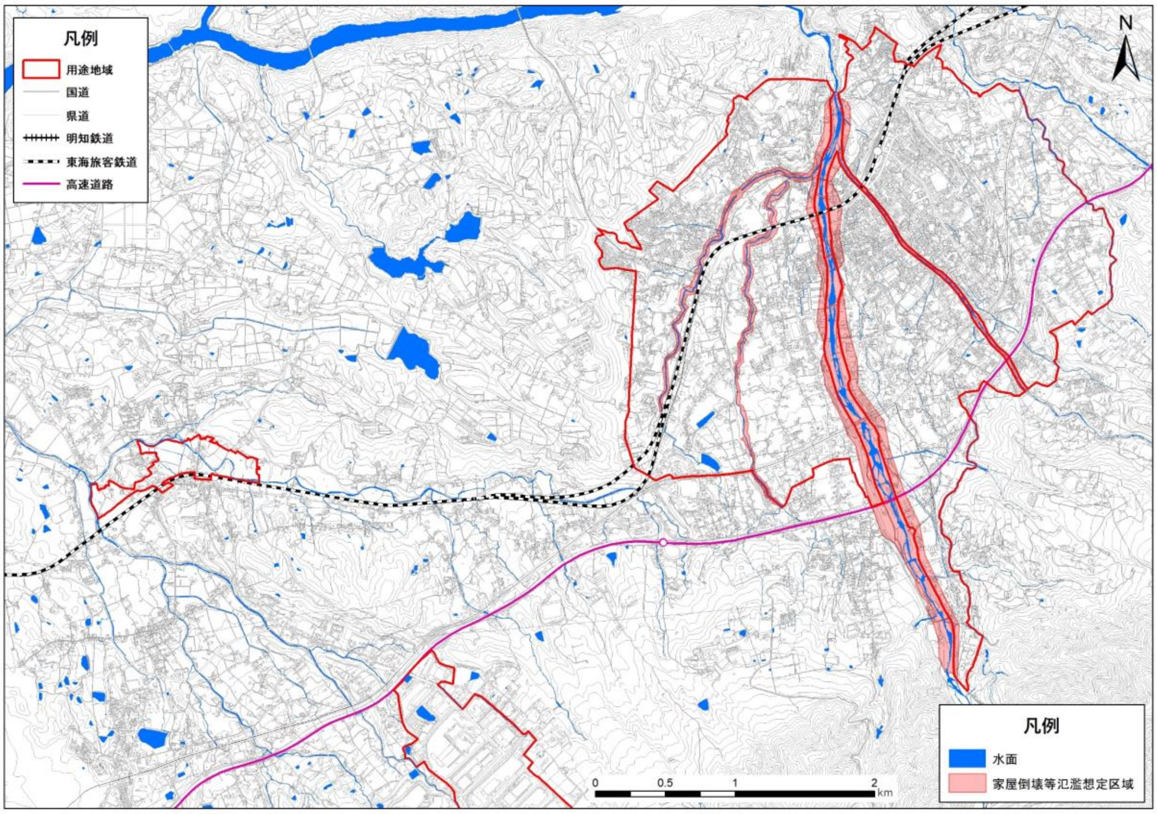
■浸水想定区域・浸水継続時間（L2）



この洪水浸水想定区域図地図は、中津川市の承認を得て、中津川市数値地形図を複製したものである。中計第6号　平成30年5月10日　　岐阜県恵那土木事務所

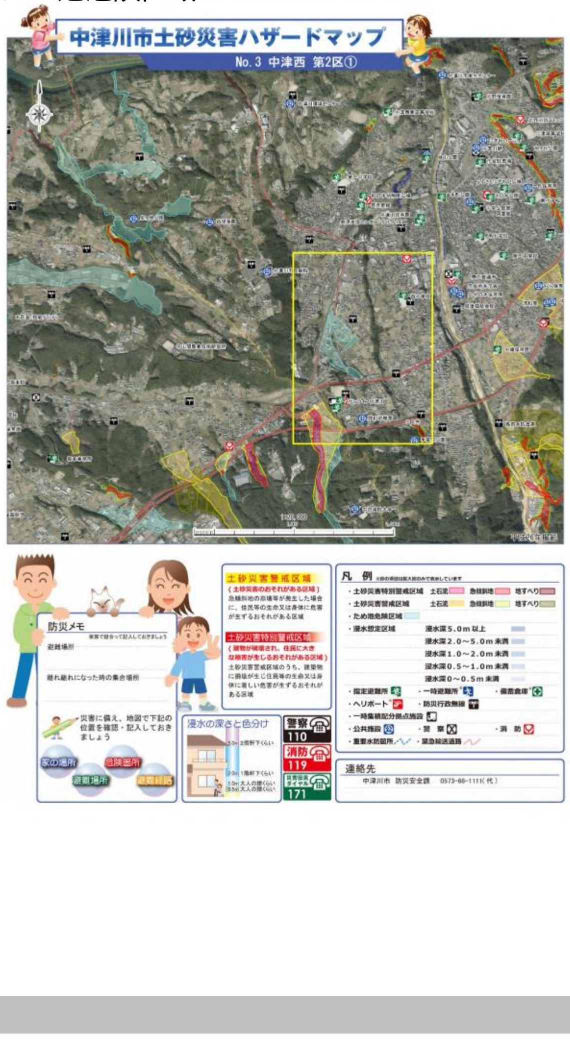
資料：岐阜県恵那土木事務所

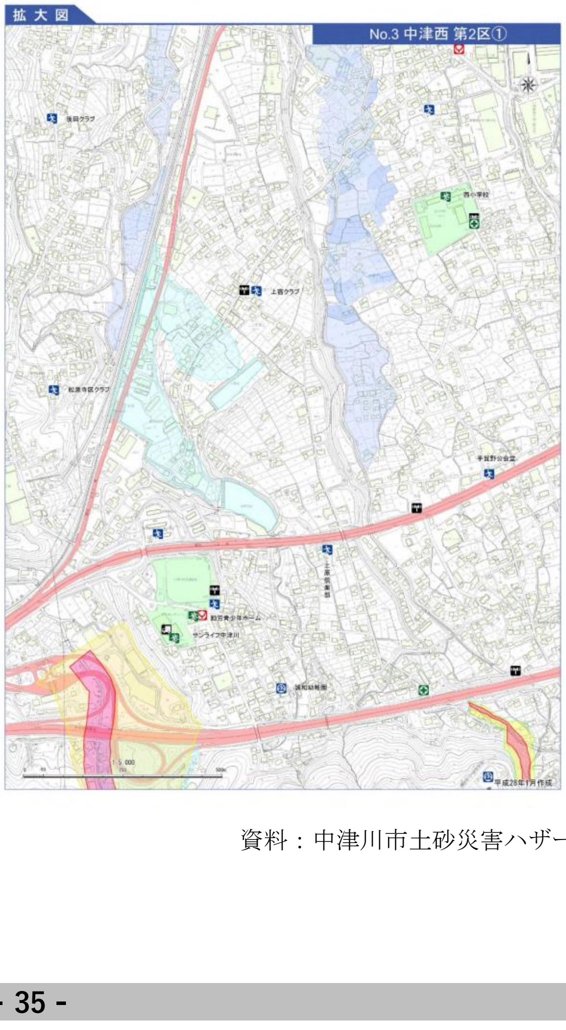
■家屋倒壊等氾濫想定区域



資料：洪水浸水想定区域図・水害危険情報図を基に作成

■ため池危険区域





資料：中津川市土砂災害ハザードマップ

6．現況から見える中津川市の課題

1 現況のまとめ

これまでの整理より本市の課題をまとめます。

分　類	課　　題
人口等	・人口減少への対応、坂本地域においては人口増加の計画的な誘導 ・増加する世帯の適切な誘導 ・増加する高齢者への対応 ・用途地域内の人口密度の維持、市街地の計画的な整備
都市の状況	・用途地域の適切な運用 ・計画的な市街化、戸建て住宅志向への対応 ・増加する空き家への対応 ・通勤通学、買い物など現状の公共交通の利用状況の維持 ・地域間のネットワーク化 ・医療、福祉、商業施設の立地誘導とアクセスの確保 ・公共交通沿線の人口密度の維持・向上
生活実態	・産業振興による雇用の確保 ・交通利便性、買い物利便性の向上
財政状況	・自主財源の減少への対応 ・限られた財源での公共施設等の維持管理
災害	・土砂災害の危険性を考慮した市街地の形成 ・水害の危険性を考慮した市街地の形成

2 他都市との比較

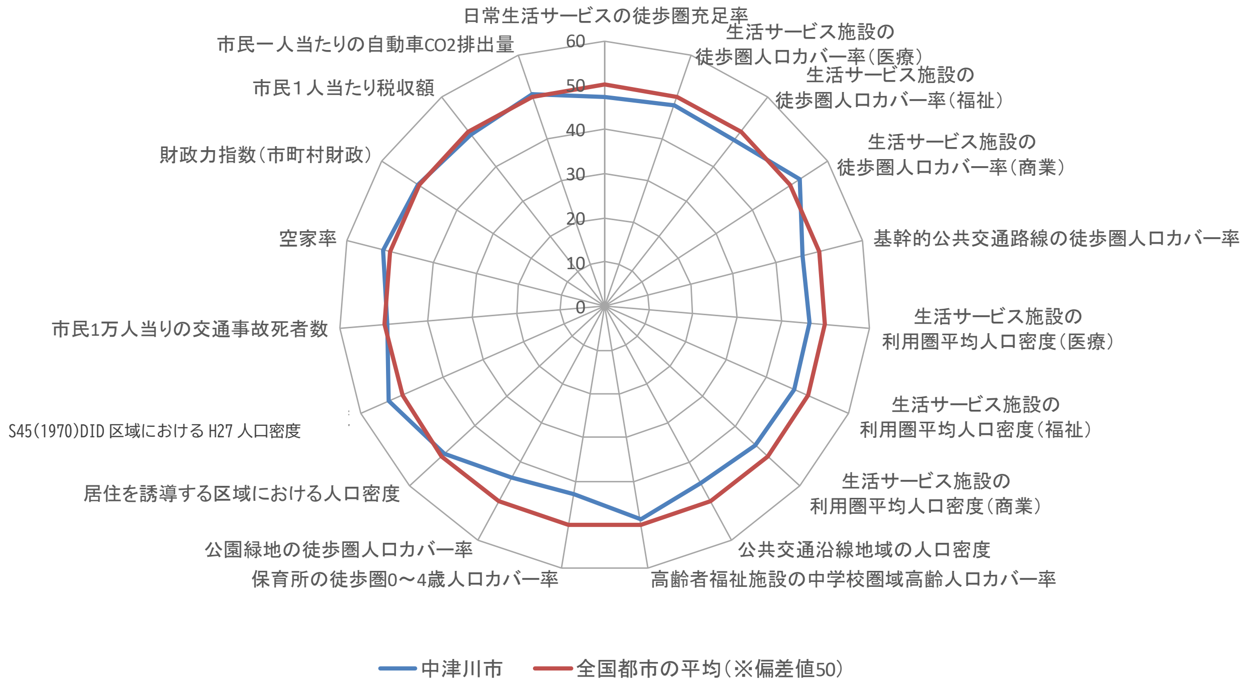
本市の都市の状況を把握するために、都市モニタリングシート（国土交通省）のデータを用いて他都市と比較を行います。

全国都市の平均と比較すると、平均より低い項目のほうが多くなっています。昭和 45 年時点の DID 区域における平成 27 年の人口密度や商業施設の徒歩圏人口カバー率は平均より高くなっています。一方で、保育所の徒歩圏 0～4 歳人口カバー率や公共交通沿線地域の人口密度は特に低くなっています。

岐阜県内の都市の平均と比較すると、平均より低い項目のほうが多くなっています。昭和 45 年時点の DID 区域における平成 27 年の人口密度や福祉・商業施設の徒歩圏人口カバー率は平均より高くなっています。一方で、保育所の徒歩圏 0～4 歳人口カバー率や公共交通沿線地域の人口密度、医療施設の徒歩圏人口カバー率は特に低くなっています。

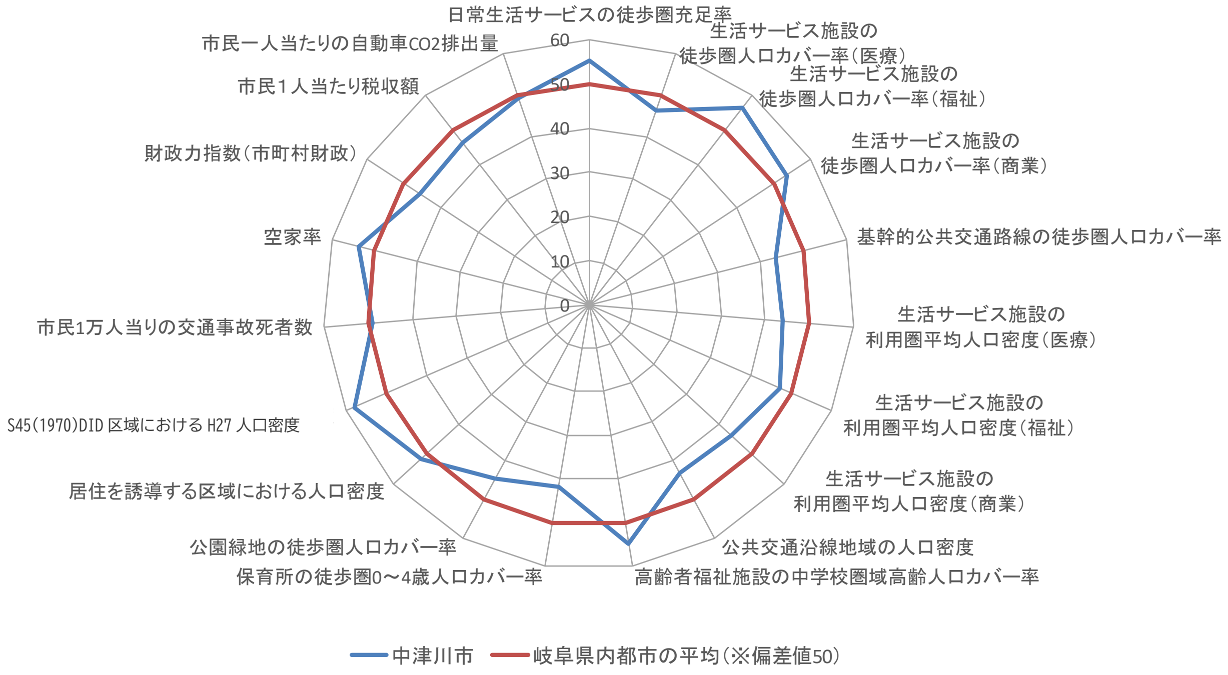
比較対象により、平均より高い・低いは異なりますが、行政区域が広く、市民が分散して居住しているため、医療・福祉施設の徒歩圏人口カバー率や公共交通沿線地域の人口密度が低くなっています。

■全国都市の平均との比較



資料：都市モニタリングシート平成 29 年度（国土交通省）より作成

■岐阜県内都市の平均との比較



資料：都市モニタリングシート平成 29 年度（国土交通省）より作成

3 都市構造上の特徴

これまでの整理によりみられる本市の都市構造上の特徴は以下のようになります。

分散した人口分布

市町村合併により市域が拡大した経緯から各地域に人口が分布しており、都市計画区域内の人口割合・密度ともに低い状態にあります。また、人口の分布をみると各地域においても中心部のみならず主要道路沿線など広い範囲に人口が分布している状況です。今後も人口減少の進行が想定され、分散した人口が全体的に減少していく可能性があります。

■区域別人口・面積・人口密度

	人口(人) 平成27年		面積(ha) 平成30年		人口密度
用途地域	20,676	26%	931	1%	22.2人/ha
白地地域	29,619	38%	12,098	18%	2.4人/ha
都計区域外	28,588	36%	54,616	81%	0.5人/ha
市全域	78,883		67,645		1.2人/ha

資料：国勢調査（平成 27 年）、都市計画現況調査（平成 30 年）

分散した各種施設

各地域の集落を中心に、医療・福祉・商業施設が広く分散して立地しています。しかし、本市の各施設の人口カバー状況をみると、施設の徒歩圏外にも多くの人口が分布しており、各種施設の周辺に集まっている状態ではありません。そのため、各種施設の徒歩圏人口カバー率や施設周辺の人口密度は低くなっています。この状態で人口減少が進行すると、各種施設の継続が困難になり、施設が撤退した場合には、市民の生活の利便性は低下する可能性があります。

リニア中央新幹線開業による拠点性の変化

本市はリニア中央新幹線岐阜県駅の設置が進められており、今後のまちづくりにおいて大きな変化を迎えます。地域別人口の推移をみると、駅が設置される坂本地域の人口は増加しており、リニア駅や関連事業に伴う利便性の向上が期待されているものと推測されます。これを契機とし、土地区画整理事業による新駅周辺の拠点性の向上と、既存市街地の低密度化や散発的な開発の抑制を図り、持続可能なまちづくりを目指す必要があります。

厳しい財政状況

住民の生活に不可欠な公共施設は、今後も適正な維持管理・更新が必要ですが、長期的な試算では厳しい財政状況となることが予想されています。今後は人口減少により税収等が減っていくなかで、災害対策や社会保障費などの予算も大きくなり、インフラに関する予算の制約が大きくなることが想定され、より効率的な維持管理や公共施設などの効率的な使い方を考えていく必要があります。

災害の危険性

本市は市街地の中央部にいくつかの河川があることから、用途地域内やその周辺においても土砂災害警戒区域や河川氾濫による浸水想定区域の指定があるエリアがあります。ただし、中津地域の用途地域内における浸水深は概ね 30 cmのエリアが多く、エリア内の住宅密集度も高くないことから、早期に移転等の対策を取らなければならないものではありませんが、安全・安心なまちづくりのため、災害の影響の低い居住環境をつくっていく必要があります。

4 立地適正化計画の必要性

各地域に人口が分散し、それぞれの生活拠点が築かれている本市にあっては、人口を特定のエリアに早急に誘導することが求められるものではありません。しかし、他市との比較を見ても各種生活サービス施設や公共交通施設の徒歩圏人口カバー率は概ね低い状況にあり、人口減少も予測されるなかで新たな施設が多数立地し解消されることも想定しにくい状況です。

また、中心拠点である中津地域は地域単位でみると人口が減少傾向にありますが、市民の移動実態をみると通勤・通学や買い物等の移動先となっており、市民にとって重要な拠点となっていることが分かります。中津地域の拠点性を維持すること、そこまでの公共交通網を維持することは本市の市民生活において非常に重要であると言えます。

財政上の厳しい将来予測を踏まえれば、広く分散したままの市民の生活利便性を維持し続けることは難しい状況です。そのため、遠い将来を見据え居住を緩やかに中心部へ誘導していくことで、効率よく市民へ生活サービスを提供する必要があります。

また、リニア中央新幹線の開業を見据え、民間の開発を分散させることなく、計画的に市街地に誘導する必要があります。

そのため、立地適正化計画において、安全・安心に住める場所（居住誘導区域）を明確にし、施策を推進することで、緩やかに居住を誘導します。また、民間施設も含めて、地域に賑わいと活力を創出するような施設の立地を誘導する場所（都市機能誘導区域）や立地を積極的に促す施設（誘導施設）を明確にし、施策を推進することで計画的・効率的にリニア開業の効果をまちづくりに取り込みます。

第２章　中津川市の目指すべきまちづくり

1．中津川市が目指す将来都市像

1 将来都市像

本市では、中津川市総合計画において、「かがやく人々 やすらげる自然 活気あふれる 中津川」を将来都市像に掲げています。中津川市都市計画マスタープランにおいては、まちづくりの基本理念として「豊かな自然、独自の伝統を継承し、より安全・安心・快適で交流の盛んな賑わいのあるまちづくり」と設定した上で、将来都市像は、中津川市総合計画との整合を図り、同様のものを設定しています。

【中津川市総合計画】

将来都市像

かがやく人々 やすらげる自然 活気あふれる 中津川

目標とする将来都市像のイメージ

年齢や健康状態、障がいの有無にかかわらず、だれもが安心して地域でいきいきと暮らしていて、心が豊かで開かれているまち

美しい自然はそのままに、さまざまな人や企業・知識・技術や情報などが集まってきてにぎわいがあるまち

多くの子どもたちが、ふるさとに誇りと愛着を持った地域を支える若者として育ち、地域の伝統芸能などの文化をしっかりと守り盛んにし、地域に活力があるまち

↓

【中津川市都市計画マスタープラン】【中津川市立地適正化計画】

≪まちづくりの基本理念≫

豊かな自然、独自の伝統を継承し、より安全・安心・快適で交流の盛んな賑わいのあるまちづくり

≪将来都市像≫

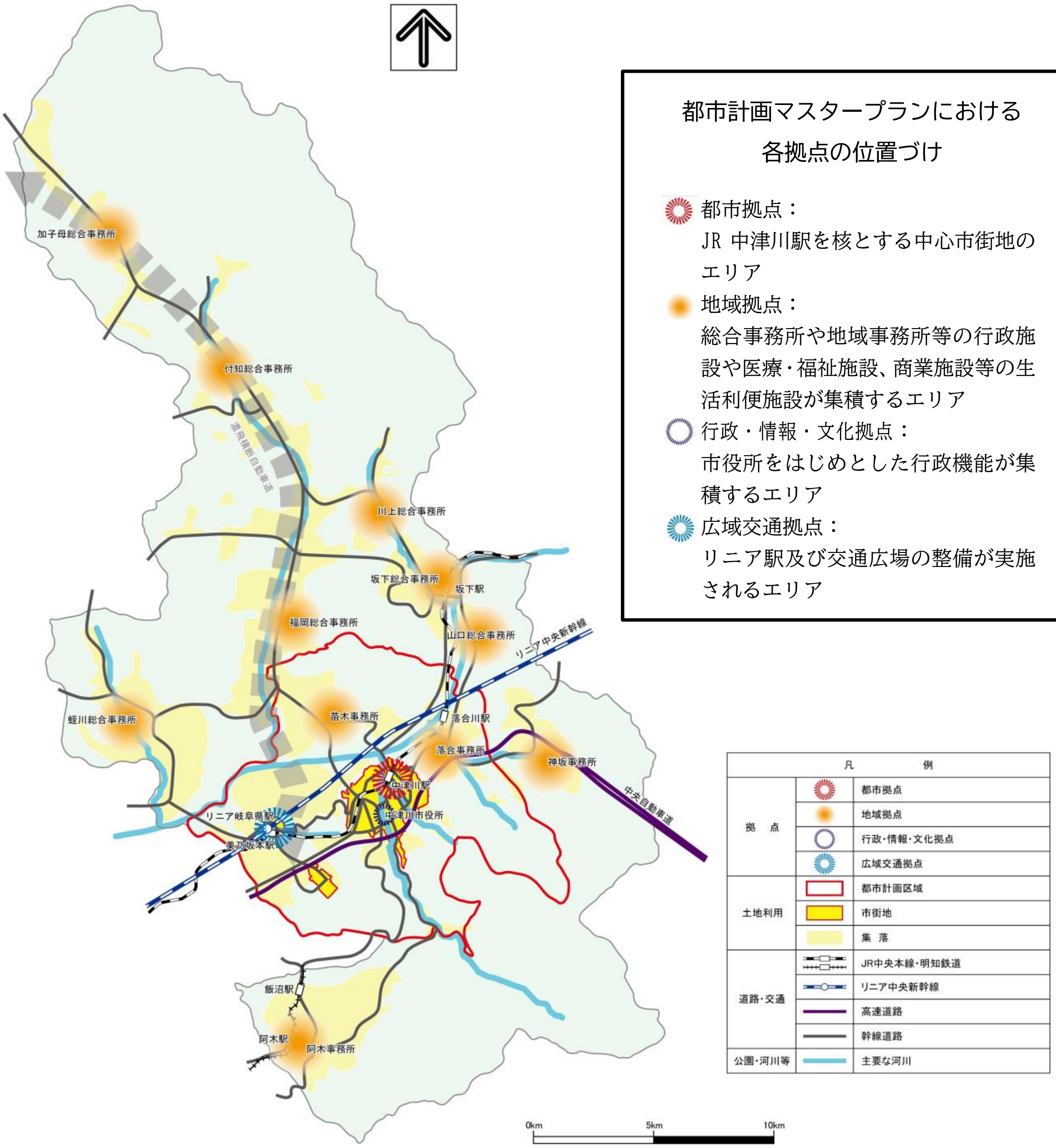
かがやく人々　やすらげる自然　活気あふれる　中津川

2 将来都市構造の実現

将来都市像の実現に向け、中津川市都市計画マスタープランにおける全体構想を本計画の策定によって具現化していきます。

これにあたり、将来都市構造（中津川市都市計画マスタープラン）の「多拠点ネットワークによる集約型都市構造」における拠点の在り方を示し、持続可能なまちづくりに向けた取り組みを行います。

■将来都市構造図



3 まちづくりの目標

中津川市都市計画マスタープランでは、将来都市像の実現に向け、5 つのまちづくりの目標を定めています。

■まちづくりの目標（中津川市都市計画マスタープランより）

≪まちづくりの基本理念≫
豊かな自然、独自の伝統を継承し、より安全・安心・快適で交流の盛んな賑わいのあるまちづくり

≪将来都市像≫
かがやく人々　やすらげる自然　活気あふれる　中津川

交流・活力 → **まちづくりの目標１：人・モノ・情報が集う交流と活力のまちづくり**

- ●交流の盛んな中心都市としての機能強化
  - ⇒賑わいのある中心市街地の形成、拠点性の高いまちづくり、利便性と快適性の高いまちづくりの推進
- ●既存工業の振興と新産業の育成による経済・産業の活力向上
  - ⇒市内企業の流出抑制、既存工業の振興、リニア関連企業や研究施設の誘致、新産業の育成、移住・定住の推進

魅力・快適 → **まちづくりの目標２：誰もが暮らしやすい魅力と快適のまちづくり**

- ●多様なニーズに応える快適な居住環境の確保
  - ⇒快適な生活を支える都市空間の形成、周辺環境との調和を重視した環境にやさしいまちづくりの推進
- ●市民参画による地域コミュニティの活性化
  - ⇒多様な主体が参加する地域の魅力を活かしたまちづくりの推進、生きがいを持って暮らせる社会環境の形成

安全・安心 → **まちづくりの目標３：互いに支えあう安全と安心のまちづくり**

- ●災害に強い都市基盤整備の推進
  - ⇒都市基盤の整備、ライフラインや公共建築物の耐震性の確保、砂防堰堤や渓流保全工等の整備、森林整備の推進
- ●市民と行政の協働による人づくり・地域づくり
  - ⇒市民と行政による協働の取り組み推進、地域住民がお互いに助け合い、支え合う防災・防犯体制の充実

潤い・伝統 → **まちづくりの目標４：水と緑に囲まれた潤いと伝統のまちづくり**

- ●水と緑の保全・活用によるなかつがわらしさの形成
  - ⇒恵まれた自然環境の維持・保全、観光資源や防災機能としての多面的な利用・活用
- ●歴史・文化の継承・活用による交流の推進
  - ⇒継承すべき伝統、地域資源としての積極的な保護・活用による市内外の交流の推進、賑わいの形成

夢・希望 → **まちづくりの目標５：リニアとともに歩む夢と希望のまちづくり**

- ●リニアの波及効果を活かした持続可能な発展
  - ⇒既存の都市基盤の活用と新たな基盤整備、自然環境や田園風景、街道文化等の歴史・文化の活用
- ●広域的な交通結節点の機能強化と交通軸の形成
  - ⇒濃飛横断自動車道の整備推進、既存の道路網や在来線・バス等の公共交通との適切な接続による交通利便性向上

２．立地適正化計画の方向性

立地適正化計画では、持続可能なまちづくりを進めるため、既存市街地の低密度化や散発的な開発による居住地の分散を抑制し、過度なインフラ整備によらず、住民が身近にサービスを受けられるように居住や施設の立地を誘導していくものです。

誘導にあたっては、住民の生活に必要な施設やリニア中央新幹線の開業を見据えた賑わいや活力を創出する施設の立地を誘導します。一方で、居住については強制力を持ったものではなく、転居者や本市への移住者を住みやすい環境へ促す、将来の本市の都市構造の構築に向かった緩やかな誘導となります。

1 立地適正化の方針

これまであげたまちづくりの目標を踏まえ、本計画の策定による方針を以下に示し、次章以降で具体検討を行います。

方針①	都市拠点である中津地区は本市における人口集中地区を担うエリアであり、子育て支援・市民交流の場（人）、商業施設等（モノ）、学びの場（情報）の設置、誘導を行い、市民交流が盛んな活力のある、本市の顔となるまちづくりを目指します。
方針②	快適な生活を支える都市空間の形成に向けた都市機能誘導区域を設定し、拠点ごとに適した誘導施設を設定します。
方針③	災害に対する被害軽減を目指し、土砂災害・水害への対策を考慮した居住誘導区域並びに都市機能誘導区域を設定します。
方針④	リニア岐阜県駅の設置による大都市圏へのアクセスの良さや、リニア関連企業の集積による移住・定住者の増加を視野に入れ、まとまりのある居住環境を目指した居住誘導区域並びに都市機能誘導区域を設定します。
方針⑤	広域的な交通結節点としての機能を強化するため、他計画と連携しながら居住誘導区域並びに都市機能誘導区域を設定します。
方針⑥	各拠点の交流の推進、賑わいの形成を目指し、地域の拠点がネットワークで結ばれ、交流が盛んとなるよう、地域公共交通網形成計画と連携しつつ、次世代交通も視野に入れ計画を策定します。

拠点名	立地適正化の方針					
	①	②	③	④	⑤	⑥
都 市 拠 点	○	○	○	○		○
広域交通拠点		○	○	○	○	○
地 域 拠 点						○

2 各拠点の方向性

都市計画区域外に多くの人口が存在し、地域ごとに生活拠点を形成する本市において、将来都市構造として「多拠点ネットワークによる集約型都市構造」を目指すことから、立地適正化計画の策定にあたっては、単に都市計画区域内に居住や都市機能を集約しようとするものではありません。

都市計画マスタープランにて位置づけられた各拠点は、それぞれが地域の特性や地域資源の魅力を活かした拠点機能の維持を図ることが重要となります。しかし、各拠点では一様に人口減少が進んでおり、このままでは各拠点それぞれの機能が維持できなくなり、市全体が衰退してしまいます。

このため、都市拠点を中心としつつ、地域拠点においてもまとまりのあるまちづくりを推進し、公共交通によって各拠点が結ばれた都市構造を進めていくことが重要となります。

その上で、市役所や駅、大型商業施設や子育て支援施設など既存都市機能が集中し、人口も集中している中津地区は、市民生活を支える上で最も重要な拠点であり、市の中心としてその維持が求められます。

また、既存の JR 駅に加え、リニア岐阜県駅が設置され、それに伴う区画整理事業も予定される坂本地区は現在市内でも人口が増加している地域であり、リニア駅設置による周辺の土地需要も予想されるなか、岐阜県の東の玄関口となる広域交通拠点としての整備・誘導が急務であり、整備された持続可能なまちづくりが必要となってきます。よって本計画では都市拠点並びに広域交通拠点について居住誘導区域、都市機能誘導区域を検討します。

なお、地域拠点につきましては、現在の各地域の機能維持を基本としつつ、望まれる地域の在り方について今後の土地利用の動向等を鑑みて段階的に検討します。

本計画で位置づける各拠点のテーマ

都 市 拠 点	都市機能の集約と充実
広域交通拠点	岐阜県の東の玄関口として、都市拠点等と連携する機能の集約
地 域 拠 点	地域機能を維持

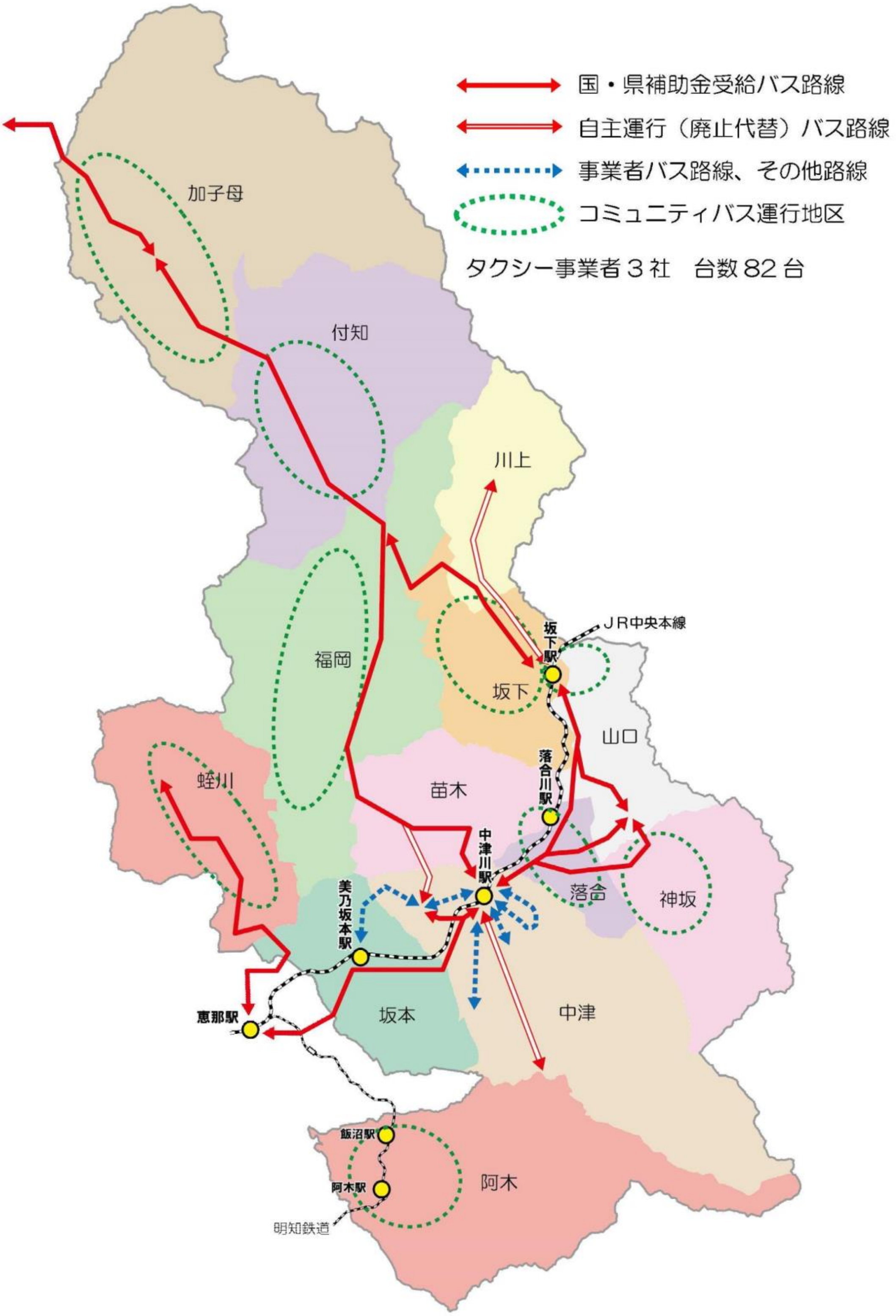
3 公共交通の方針

各拠点それぞれの機能を維持するため、定住施策と連携して公共交通の維持を図ります。本市内の移動においては自家用車が主たる役割を果たしていますが、学生・高齢者・来訪者などの自家用車以外の移動手段の選択肢として、公共交通の役割は重要です。中津川市地域公共交通網形成計画で示される方針、施策を中心に、公共交通の利用促進のための取り組みを行います。

また、将来的な自動運転システムの普及などによる交通サービスの変化に注目し、各拠点間の交通ネットワークの在り方について検討します。

■地域公共交通ネットワーク（「中津川市地域公共交通網形成計画」より）

・「中津川市地域公共交通網形成計画」によって維持を目指す地域公共交通ネットワークのイメージは次のとおりです。



4 防災に関する指針

本計画は、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける防災との連携強化など安全なまちづくりを目指し、浸水における対応策をまとめます。

（１）居住誘導区域の設定

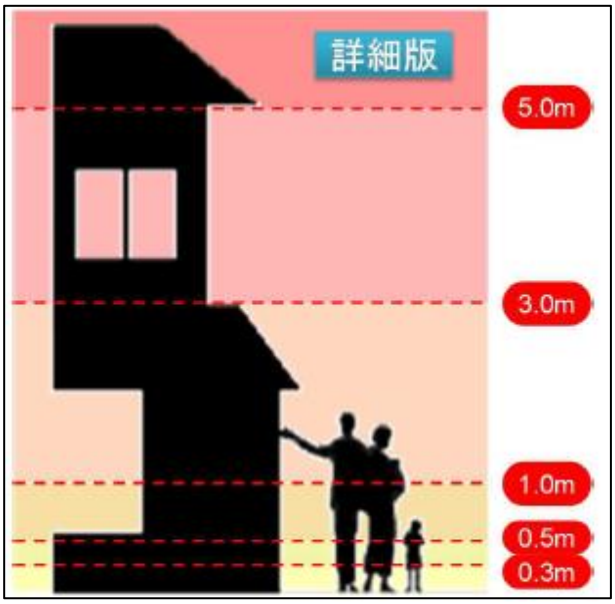
居住誘導区域の設定においては、土砂災害特別警戒区域など災害レッドゾーンを除外した区域を設定します。

また、水害においては浸水時に市民の皆さんが安全に避難できるよう、「L1」における浸水深のリスクを総合的に勘案して区域を設定します。

浸水の継続時間については、孤立し食料などの不足により健康や生命の危険が生じるおそれがある 3 日を超える区域はないため、考慮しません。

「L2」の降雨による洪水時に、堤防が侵食されることにより家屋が流出・倒壊する「河岸浸食」が想定されるエリアにおいては、命に危険が及ぶことから、居住地としては適さないと考えられます。

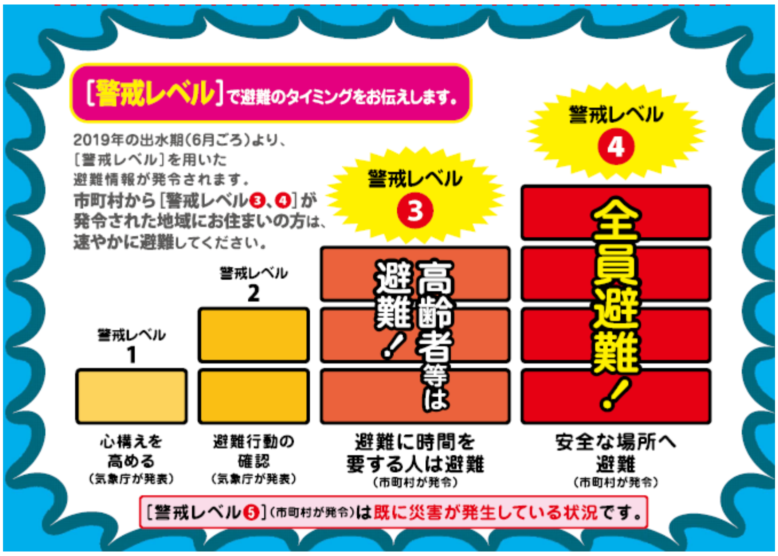
また、ため池危険区域については、改修を進めることで基本的には被害が発生することを想定しませんが、想定を超える災害の発生に対しては、避難対策により被害の軽減に努めます。



出典：「水害ハザードマップ作成の手引き」（国土交通省）

（２）避難対策

水害・土砂災害について、警戒のレベルを 4 段階に分け、警戒レベルに応じて市民の皆さんへの避難行動の呼びかけを市民安全情報ネットワークや防災行政無線で伝え、中津川市指定緊急避難場所・避難所へ安全に避難ができるよう取り組みます。



出典：「警戒レベルに関するチラシ」（内閣府）より一部抜粋

第３章　居住誘導区域

１．居住誘導区域設定の基本的な考え方

居住誘導区域は、都市計画運用指針によると、「人口減少のなかにあっても一定のエリアに人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域」とされ、都市全体における人口や土地利用、交通・財政の現状及び将来を見据え、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営を効率的に行われるよう定めるものです。

都市計画運用指針・都市再生特別措置法に示される区域の設定方針は以下のとおりです。

居住誘導区域を定めることが考えられる区域

↓

居住誘導区域に含まないこととされている区域	●森林法に指定される保安林の区域 ●農用地区域または農地法に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域　など
原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域	●土砂災害特別警戒区域 ●地すべり防止区域 ●急傾斜地崩壊危険区域　など
居住誘導区域として適当でないと判断の上含まない区域	●土砂災害警戒区域 ●浸水想定区域　など
慎重に判断することが望ましい区域	●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・流通業務地区等）　など

２．居住誘導区域の設定

1 居住誘導区域設定のフロー

国が示す考え方と前章における「各拠点の方向性」を踏まえ、居住誘導区域の設定は、以下の視点から設定します。

なお、具体的な区域の境界線については、地域のコミュニティとして一体的な考慮が必要な地域や、地形地物等の明確な境界線の有無、区域の連続性などを考慮して設定します。

■居住誘導区域の範囲検討フロー

居住誘導区域を定めることが考えられる区域	●都市拠点を中心とした用途地域 ●広域交通拠点として位置づけた用途地域

↓

防災対策・安全確保策を考慮した区域の検討	●災害の危険性が高い区域 ●浸水想定区域

↓

居住誘導区域に含めない区域の検討	●工業・市場系用途地域 ●分断要素等による一体性

↓

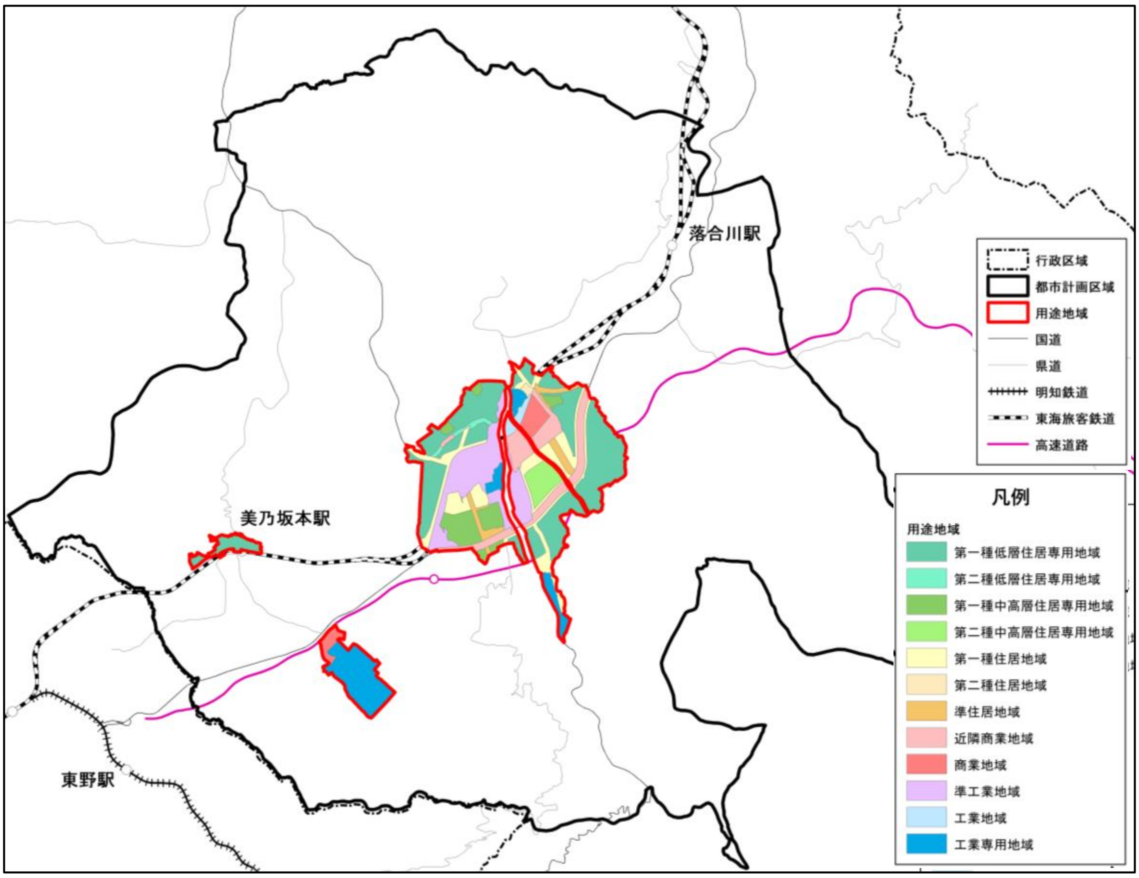
居　住　誘　導　区　域

2 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

（１）用途地域

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、区域区分が設定されていない本市においても、中津川市都市計画マスタープラン示す地域ごとの将来像に向けて、市街地の形成を誘導してきた地域です。そのため、居住誘導区域の設定にあたっては、用途地域をベースに検討することとします。

■用途地域



3 防災対策・安全確保策を考慮した区域

（1）災害の危険性が高い区域

用途地域内における災害の危険性が高い区域として、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域を居住誘導区域から除外します。

南海トラフや阿寺断層系の地震については、居住誘導区域のベースとなる用途地域のなかで、地域による予想震度に大きな違いがないことから、誘導区域の設定においては考慮しません。

（2）浸水想定区域

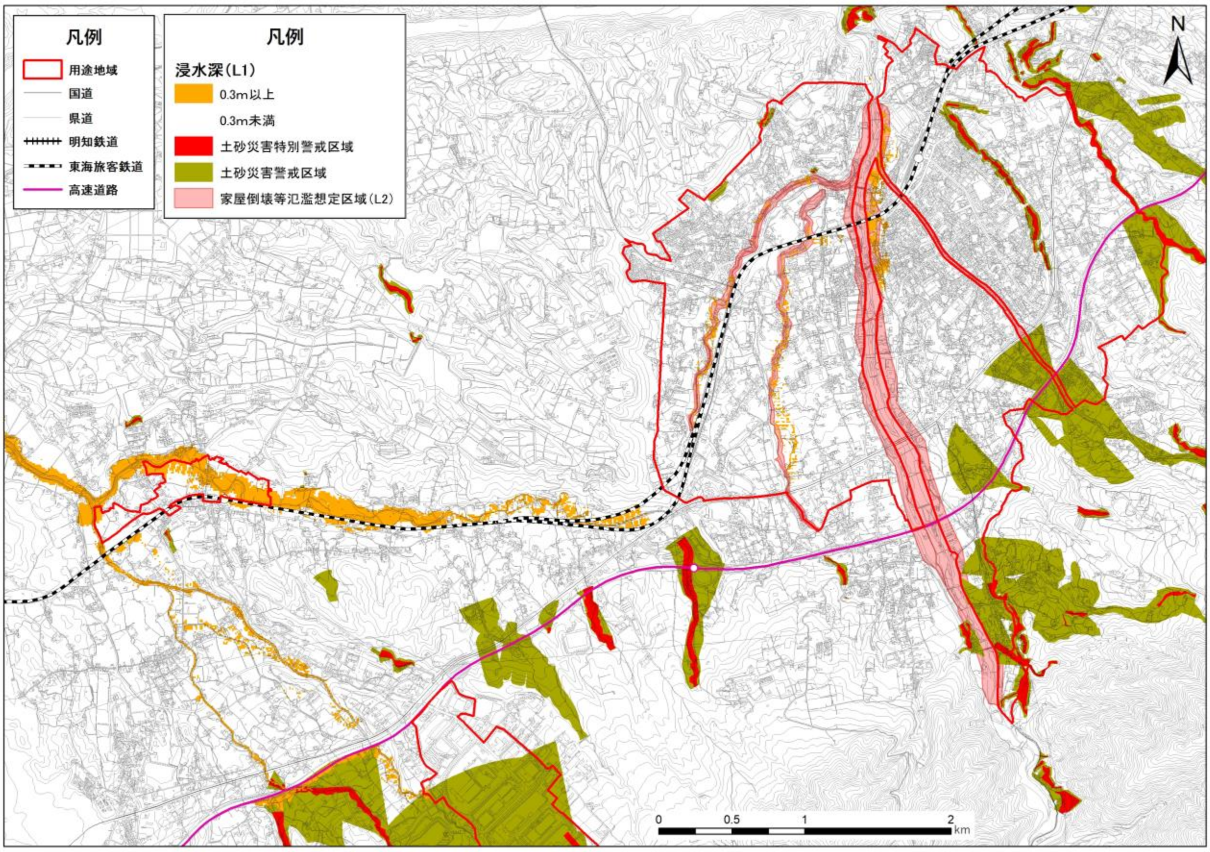
災害の危険性が高い区域以外に浸水想定区域が存在します。大雨等による洪水被害は、事前にある程度の予測が可能であり、家屋倒壊等が想定されるものではありません。

「L1」における浸水想定については、比較的発生する可能性のある災害です。市内は急流な河川が多く、比較的浅い水深でも浸水時に避難が困難になる可能性があることから、都市拠点における浸水深30cm 以上の浸水想定区域については居住誘導区域から除外します。

ただし、区域内の一部の河川沿いについては 30cm を超える浸水が想定されていますが、ハザードマップの作成・公表や河川水位の監視による水位情報の発信など市民への危険性の周知、警戒レベルに応じた避難情報の発令、近隣にある指定緊急避難場所・避難所への安全で適切な避難誘導などのソフト対策を実施し住民の安全性の確保を図るため、居住誘導区域に含むこととします。

また、河川管理者と協議を進めながら、引き続き治水対策に取り組んでいきます。

■災害の危険性が高い・浸水想定の指定状況



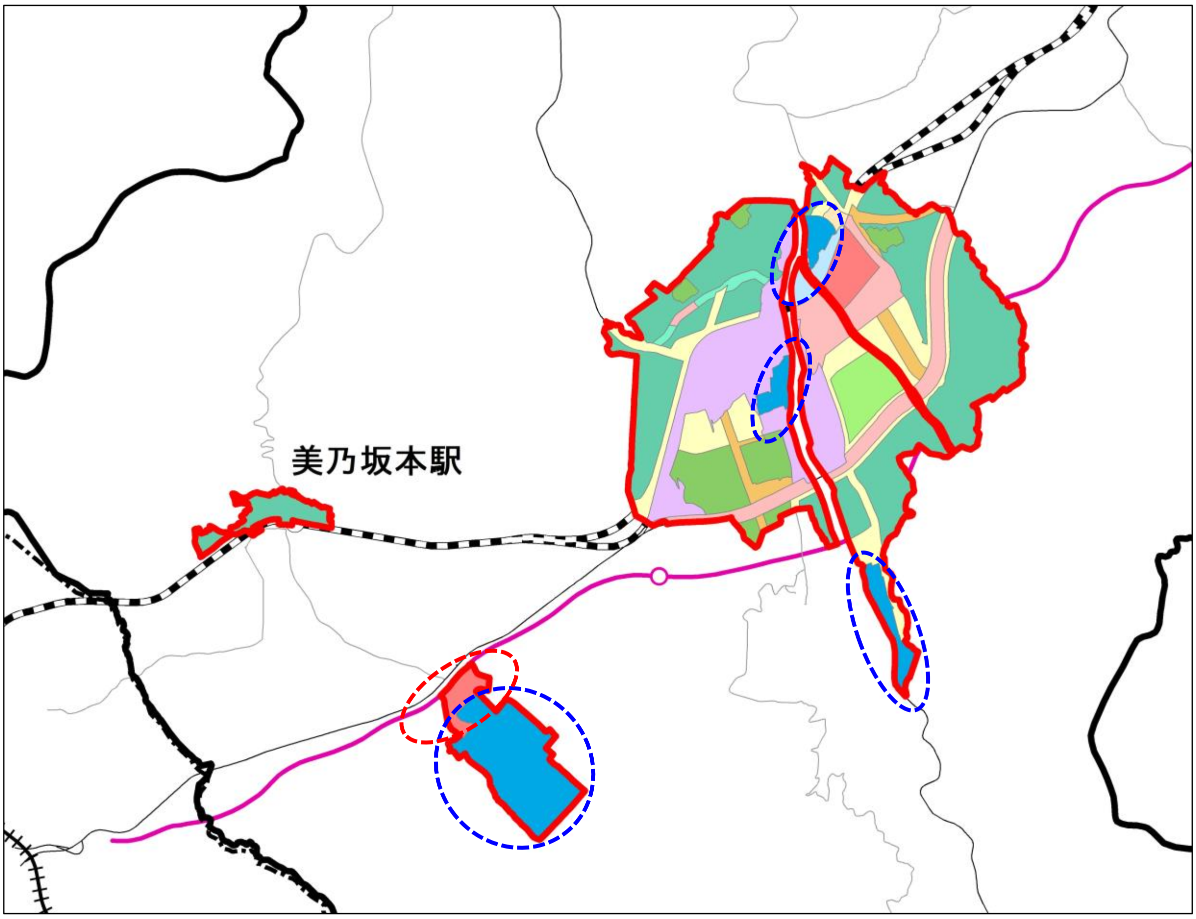
※坂本地域では、家屋倒壊等氾濫想定区域の指定はありません。

4 居住誘導区域に含めない区域

（１）工業・市場系用途地域

工業系用途地域として工業地域、工業専用地域を、また卸売市場東濃東市場を含めた周辺の商業地域を居住誘導区域から除外します。なお、リニア岐阜県駅周辺の用途地域に工業系用途地域は指定されない想定です。

■除外する工業・市場系用途地域



王子マテリア㈱中津川工場周辺
三菱電機㈱　中津川製作所
王子エフテックス㈱　中津工場
中津川中核工業団地

卸売市場東濃東市場周辺

（２）分断要素等による一体性の検討

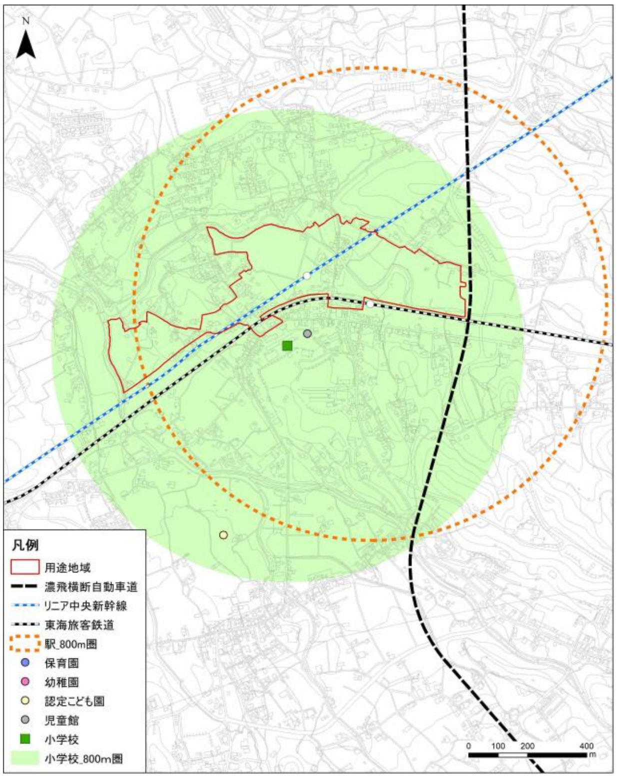
居住誘導区域の設定においては、鉄道や河川、広幅員の道路といった分断要素や、地域としての一体性を考慮し、将来にわたって人口密度を維持していく範囲を絞り込む必要があります。

中津地域では、JR 中央本線や国道 19 号、一級河川である中津川は、徒歩や自転車で横断する際に、限られた位置でしか通行できないことから、地域の一体性を分断する要素となっています。そのため、JR 中央本線と国道 19 号に挟まれた、市の中心部を含むエリアを居住誘導区域とします。一方、中津川より西側は、市の中心部からは分断される地域です。しかし、現在は、(都)青木斧戸線の整備が進められており、新たな幹線道路が開通することで、民間投資を呼び込み、市街化を促進して定住人口を確保していくことが可能となることから、居住誘導区域に含めることとします。

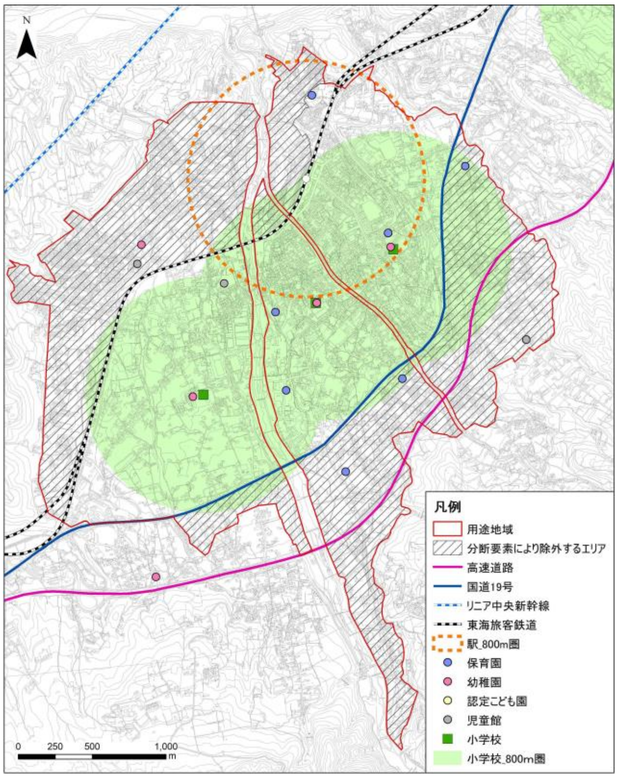
また、地域のコミュニティや子育て環境を維持することは、居住の誘導を図る上で重要となります。そこで、小学校を地域のコミュニティ要素と捉え、小学校からの徒歩圏（800m）を居住誘導の目安とします。また、保育園・幼稚園・認定こども園は重要な子育て機能であることから、その立地を考慮し、JR 中央本線から北側の一部の地域については、駅からの徒歩圏（800m）でもあることから、道路や用途地域の境界を境として、居住誘導区域に含めることとします。

坂本地域では、リニア中央新幹線が分断要素として考えられますが、土地区画整理事業において、一体的なまちづくりを進めていくことから、分断要素は考慮しません。

■分断要素等（坂本地域）



■分断要素等（中津地域）

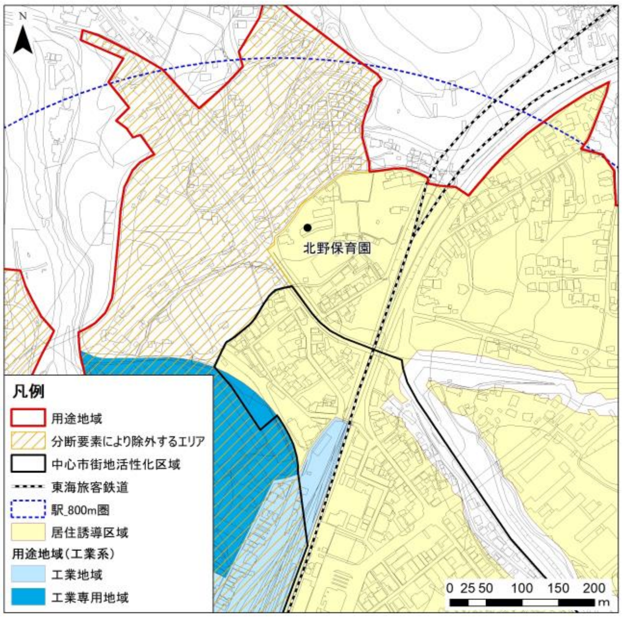


5 居住誘導区域

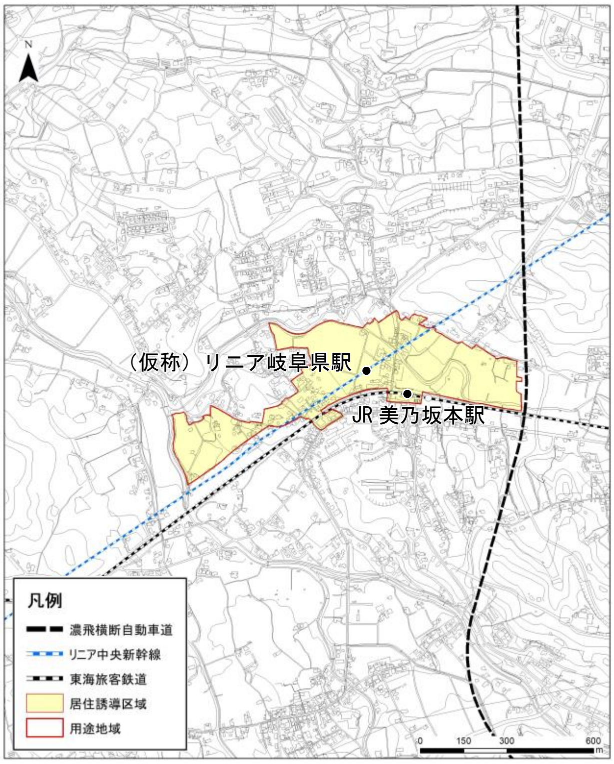
ここまでの検討を踏まえると、居住誘導区域の設定は下図のとおりとなります。

区域の設定状況		
用途地域の面積		930.6 ha
居住誘導区域の面積		391.8 ha
	都市拠点	367.3 ha
	広域交通拠点	24.5 ha
用途地域に対する居住誘導区域の面積割合		42.1 %
居住誘導区域の人口密度		24.3 人/ha
	都市拠点	25.4 人/ha
	広域交通拠点	8.0 人/ha

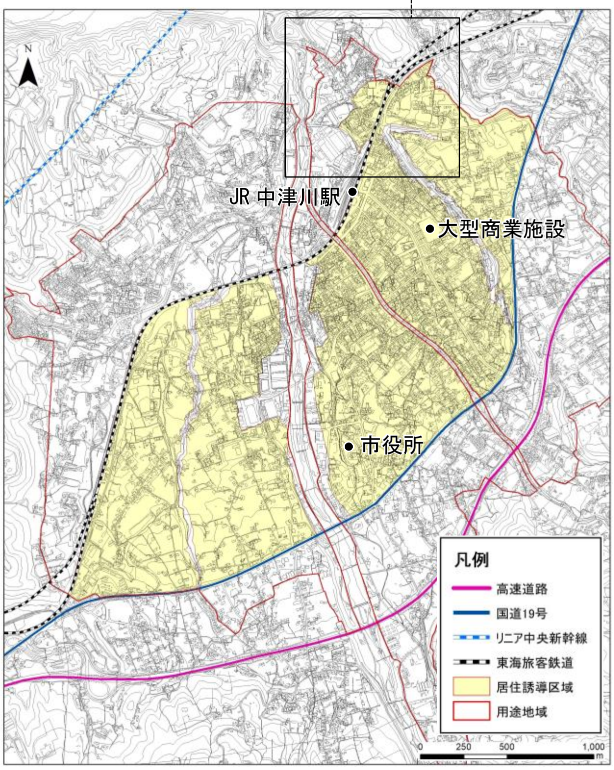
■居住誘導区域（都市拠点-JR 北側の詳細図）



■居住誘導区域（広域交通拠点）



■居住誘導区域（都市拠点）



第４章　都市機能誘導区域

１．都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

1 国土交通省が示す考え方

都市機能誘導区域は、都市計画運用指針において「居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。」とされ、一定のエリアに誘導したい機能や支援措置を明示することにより、民間企業の誘導を図るものです。

また、都市機能誘導区域の設定の際に留意すべき事項として、「市町村の中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。」とされています。

2 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

都市計画マスタープランで「都市拠点」となっている中津川駅を核としたエリアと「広域交通拠点」となっているリニア岐阜県駅の整備に伴う計画検討エリアを都市機能誘導区域に設定します。

区域の規模は、基幹的な公共交通である駅からの徒歩圏 800mを一つの基準としつつ、土地利用の動向や関連計画における基盤整備や施設整備の方針を考慮して設定します。

２．都市機能誘導区域の設定

1 都市機能誘導区域設定のフロー

都市機能誘導区域の範囲検討は、以下に示すフローのとおりです。

なお、具体的な区域の境界線については、関連施策の計画区域や、地形地物等の明確な境界線の有無、区域の連続性などを考慮して設定します。

■都市機能誘導区域の範囲検討フロー

居住誘導区域内

↓

居住誘導区域内の検討地	●中津川駅からの徒歩圏 800m ●美乃坂本駅からの徒歩圏 800m

↓

関連施策の状況	●中心市街地活性化区域 ●リニア岐阜県駅周辺土地区画整理事業

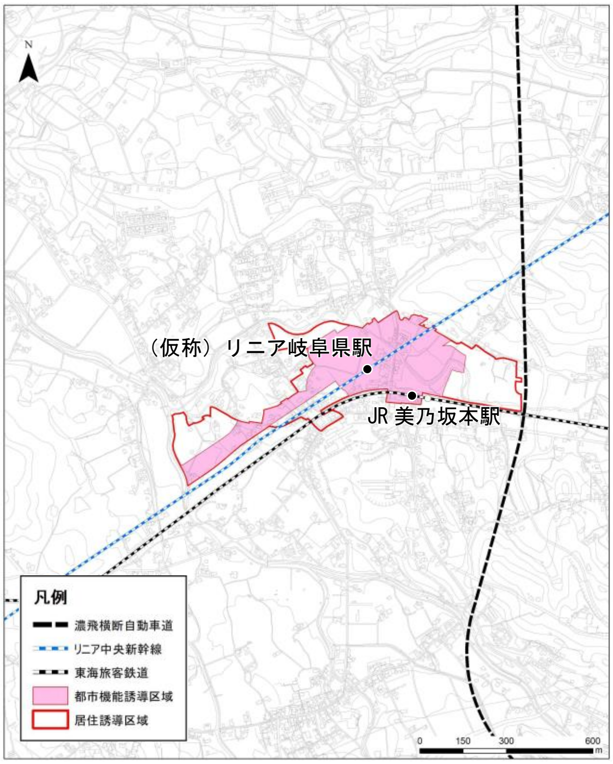
↓

都　市　機　能　誘　導　区　域

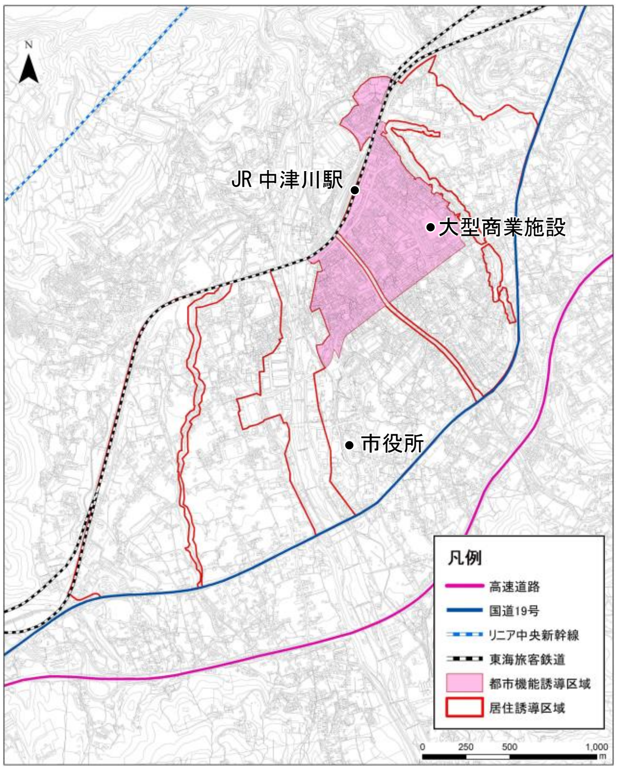
2 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は以下のとおりです。都市拠点では、中心市街地活性化区域を基本として、居住誘導区域に含めない区域を除外して設定しています。広域交通拠点では、リニア岐阜県駅周辺土地区画整理事業地内におけるリニア及び都市計画道路の沿線並びに区画内道路を基に設定します。

■都市機能誘導区域（広域交通拠点）

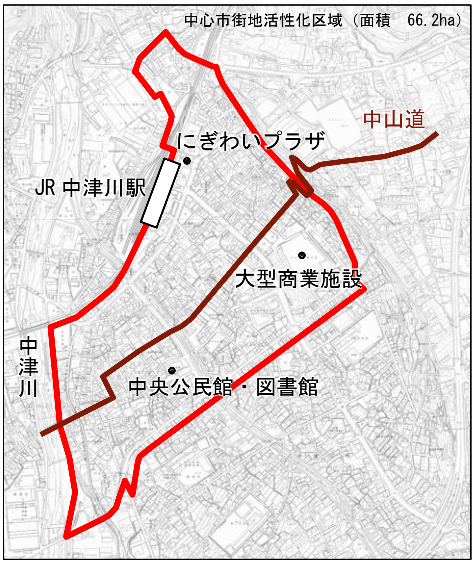


■都市機能誘導区域（都市拠点）



区域の設定状況		
用途地域の面積		930.6 ha
都市機能誘導区域の面積		74.3 ha
	都市拠点	59.8 ha
	広域交通拠点	14.5 ha
用途地域に対する 都市機能誘導区域の面積割合		8.0 %
都市機能誘導区域の人口密度		34.3 人/ha
	都市拠点	40.6 人/ha
	広域交通拠点	8.2 人/ha

■（参考）中心市街地活性化区域



3．誘導施設の設定

1 国土交通省が示す考え方

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設（居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設で、都市機能の増進に著しく寄与するもの）のことです。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局都市計画課）」によると、拠点の類型として都市拠点と地域生活拠点に分類されています。都市拠点は、市内各所から公共交通のアクセスに優れ、市民に高次都市機能を提供する拠点とされています。また、地域生活拠点は、地域の中心として、日常的な生活サービスを提供する拠点とされています。

参考として、地方中核都市クラスの中心拠点と地域・生活拠点に対して想定された、各種の機能に対する施設例は以下のとおりです。

■誘導施設のイメージ例

機　能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	□中枢的な行政機能 例：本庁舎	□日常生活を営む上で必要となる行政窓口業務等 例：支所、福祉事務所などの各地域事務所
介護福祉機能	□都市全域の市民を対象として高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：総合福祉センター	□高齢者の自立した生活を支え、または日々の介護見守り等のサービスを受けることができる機能 例：地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン等
子育て機能	□都市全域の市民を対象として児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：子育て総合支援センター	□子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例：保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	□時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例：相当規模の商業集積	□日々の生活に必要な生鮮品、日用品の買い回りができる機能 例：食品スーパー
医療機能	□総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例：病院	□日常的な診療を受けることができる機能 例：診療所
金融機能	□決済や融資などの金融機能を提供する機能 例：銀行、信用金庫	□日々の引き出し、振り込みなどができる機能 例：郵便局
教育・文化機能	□市民全体を対象とした教育・文化サービスの拠点となる機能 例：文化ホール、中央図書館	□地域における教育・文化活動を支える拠点となる機能 例：図書館支所、社会教育センター

出典：「立地適正化計画作成の手引き」（国土交通省）

2 誘導施設の設定

（1）誘導施設の設定方針

第4章にて設定した都市機能誘導区域における都市機能の立地状況や立地における効果を想定し、誘導施設を設定します。

本計画は、都市拠点と広域交通拠点の都市機能誘導区域において、それぞれの拠点が担う役割を踏まえて誘導施設を設定します。

なお、各地域拠点に根差して設置され、周辺住民の皆さんが利用している生活利便施設については今後も維持すべきと考え、制度上の誘導施設には設定しません。

■都市機能の立地状況

機　能	該当施設	都市機能誘導区域	
		都市拠点	広域交通拠点
行政機能	庁舎、総合事務所、地域事務所	1	0
介護福祉機能	総合福祉施設、地域包括支援センター、介護施設等	3	0
子育て機能	幼稚園、保育園、保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター等	3	0
商業機能	大規模商業施設、スーパー等	1	0
医療機能	病院、診療所等	4	0
金融機能	銀行、信用金庫、郵便局等	10	1
教育・文化機能	小中学校、文化ホール、図書館、公民館、社会教育センター等	3	0

（２）誘導施設配置の方針

① 行政機能

市役所、総合事務所、地域事務所等は、市内の各地域拠点に立地しており、行政サービスを行なうのみならず、地域住民の交流の拠点として今後も維持すべき施設となります。都市拠点においては、中津川駅前に行政機能、子育て支援施設、観光交流施設等の集中した複合施設（にぎわいプラザ）が立地しており、市民の生活サービスや交流の場として機能していることから、その機能を維持していきます。広域交通拠点においては現時点では設定はしませんが、今後の動向を見定めながら、将来的に行政窓口が必要となった場合、誘導施設としての位置づけを検討します。

② 介護福祉機能

介護施設・地域包括支援センターは、各地域拠点に根差して設置されており利便性が高い状況となっていることから、都市機能としての誘導はしません。保健センターや総合福祉センターにおいても、将来都市構造図における行政・情報・文化エリアにて機能していることから誘導施設に位置づけません。

③ 子育て機能

市全域における子育て世帯の交流の場を都市拠点に設けるべく、子育て支援センターを誘導施設に位置づけます。幼稚園・保育園並びに認定こども園等については、地域の子育てや親の働き方に合わせて各地域に設置されているため、誘導施設には位置づけません。ただし、今後の子育て世代の動向を見定めながら、必要に応じて誘導施設としての位置づけを検討します。

④ 商業機能

市民による買い物や休暇日の外出における移動実態を鑑みて都市拠点における大規模商業施設を引き続き維持するため、誘導施設に位置づけます。

ただし、各地域拠点に立地する食品スーパーを中心とした生活利便商業施設は、市民の皆さんが日常生活をする上での重要な施設であるため、一定規模未満の商業機能は誘導施設に位置づけません。

⑤ 医療機能·

各地域拠点に立地する医療機能は、市民の皆さんがかかりつけ医として利用する重要な施設であるため、誘導施設に位置づけません。

⑥ 金融機能

銀行法に基づく銀行はすでに都市拠点に立地していることから、誘導施設に位置づけます。信用金庫、信用組合、労働金庫、農業協同組合並びに郵便局については各地域拠点に立地し、市民の皆さんが日常生活をする上での重要な施設であることから、誘導施設に位置づけません。

⑦ 教育機能

サテライトキャンパスは、市外から若者を呼び、賑わいの創出につながり、市内就労、定住といった期待ができるため、誘導施設に位置づけます。小学校、中学校といった地域に根差した施設は、地域における教育コミュニティの場として重要であり、誘導施設には位置づけません。

⑧ 文化機能

図書館・博物館・美術館は利用者の世代を問わず魅力ある施設であり、都市拠点に位置づけます。また、地域交流センターは、その整備によって新たな交流が生まれ、都市の魅力向上といった効果が期待できるため誘導施設として位置づけます。

なお、文化会館は行政・情報・文化拠点に集約していますが、今後の動向を見定めながら、必要に応じて誘導施設としての位置づけを検討します。

⑨ 広域交流機能

観光交流センターは市民活動としての伝統文化や芸能活動の稽古や発表などと観光や地場産品の情報発信とが連携することで、国内や外国人観光客への地域の文化や地域資源の発信になり、さらにイベントへの参加や体験を通じて、地域との交流によるつながりが期待できることから誘導施設に位置づけます。

（３）誘導施設の設定

前段の配置方針を踏まえた、誘導施設をまとめます。

誘導施設の配置の考え方	●：すでに立地しており、今後も機能を維持すべき誘導施設 ○：現時点で立地はしていないが、今後立地を図るべき誘導施設

◆誘導施設

機　能	誘導施設	都市拠点	広域交通拠点	定　義
行政機能	市役所	●		地方自治法第4条第1項に規定する施設
子育て機能	子育て支援センター	●		子育てについての相談、情報の提供その他援助を行うとともに、乳幼児またはその保護者が相互に交流を行う場所を提供する施設
商業機能	店舗面積 10,000㎡以上	●		店舗面積が 10,000 ㎡以上で食料品を取り扱っている店舗
金融機能	銀行	●	○	銀行法第2条に規定する銀行
教育機能	サテライトキャンパス	○	○	「校舎及び附属施設以外の場所（大学設置基準第25条第4項）」であり、「教育にふさわしい環境を有し、当該場所には、学生自習室その他の施設及び図書等の施設が適切に整備されていること」が条件（平成15年文部科学省告示第43号第4号）
文化機能	図書館	●		図書館法第2条第1項に規定する図書館相当施設
	博物館・美術館	○		博物館法第2条第1項に規定する博物館・美術館と博物館法第29条に規定する博物館相当施設
	地域交流センター	○	○	実際生活に即する教育、学術及び文化に関する各種の事業を行う社会教育機関（公民館、コミュニティセンター含む）
広域交流機能	観光交流センター	○	○	観光や生活、まちづくりの情報発信拠点

生活利便施設をまとめます。

◆生活利便施設（制度上の誘導施設ではない）

機　能	施　設
行政機能	総合事務所、地域事務所
介護福祉機能	地域包括支援センター、介護施設
子育て支援機能	幼稚園、保育園、認定こども園、児童館・児童センター、小規模保育所
商業機能	店舗面積 10,000 ㎡未満の小売商業施設
医療機能	診療所
	調剤薬局
金融機能	信用金庫、JA バンク
	郵便局
教育機能	小学校、中学校
文化機能	図書館分館

第５章　誘導区域外の地域

１．誘導区域外の地域における基本的な考え方

居住誘導区域は将来を見据えて緩やかに居住を誘導しようという区域です。一方で、市民生活は地域拠点を中心とした市域全域で築かれています。

このため、市民の皆さんが各地域で安全・安心に暮らしていけるよう、それぞれの地域における方向性を示します。

２．誘導区域外における地域の方向性

1 用途地域

住居系の用途地域が指定された地域では、主に低層住宅としての土地利用がなされており、今後も低層住宅地としての居住環境の維持を図ります。また、生活利便性の向上、安全・安心の確保に向けて生活道路等の維持・整備を図ります。

2 地域拠点・集落地

地域拠点においては、総合事務所・地域事務所を中心に都市機能が集積し、そこから幹線道路に沿って広がるように集落地が形成されています。

地域拠点では、従来の都市計画マスタープランの考え方に基づき、自然環境や営農環境、農村景観との調和、計画的な土地利用による地域生活の利便性向上に資する施設の維持を図ります。また、地域生活の維持・向上に向けて福祉施設や子育て支援施設、学校等の公共公益施設を地域コミュニティ活動の核として維持・整備し、多面的な活用を図ります。

集落地では、既存の居住環境の維持を図るとともに、農地等を保全します。集落地における道路は、生活道路としての機能を確保します。

第６章　誘導施策

１．誘導施策の基本的な考え方

誘導施策とは、居住や誘導施設の立地を図るために必要な支援を指し、具体的には誘導施設の整備のみならず、周辺の基盤整備をはじめ、誘導施設を利用するにあたって必要となる公共交通等の利便性の確保や歩行空間の整備等の事業を含みます。

本計画では、国等が直接行う施策、国の支援を受けて市町村が行う施策、市町村が独自に講じる施策に分けて、都市機能や居住の誘導を目指すこととします。

２．居住誘導区域における施策

市民の新たな居住先の確保や市外からの転入者の増加を図るため、次の施策を行います。

国の支援を受けて行う施策	●災害危険性の高い区域からの移転
中津川市独自の施策	●快適な生活環境の確保 ●空き家への対応 ●移住・定住の補助制度の拡充

●災害危険性の高い区域からの移転　国の支援を受けて行う施策

誘導施策

土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域、浸水想定区域などの災害危険性の高い区域からの移転を進めるため、国が行う支援措置の活用も含め検討します。

施策イメージ

がけ地近接等危険住宅移転事業

がけ崩れ、土石流、雪崩、地すべり、津波、高潮、出水等の危険から住民の生命の安全を確保するため、災害危険区域等の区域内にある既存不適格住宅等の移転を行う者に対し補助金を交付する地方公共団体に対して、国が交付金を交付する事業。

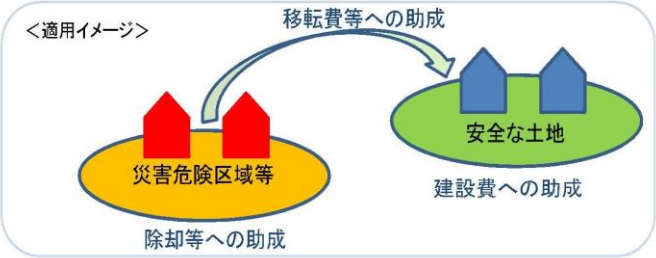
補助対象

（１）除却等費

○危険住宅の除去などに要する費用で撤去費、動産移転費、仮住居費、跡地整備費等（限度額：802 千円/戸）

（２）建設助成費

○危険住宅に代わる新たな住宅の建設（購入を含む。）のため、金融機関等から融資を受けた場合の利息に相当する額（借入利率：年 8.5％を限度）



補助要件

（１）対象地区要件

○建築基準法第 39 条第 1 項に基づき地方公共団体が条例で指定した災害危険区域

○建築基準法第 40 条の規定に基づき地方公共団体が条例で建築を制限している区域

○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第 9 条に基づき都道府県知事が指定した土砂災害特別警戒区域

（２）対象住宅要件

○既存不適格住宅、または建築後の大規模地震、台風等により安全上の支障が生じ、特定行政庁が是正勧告等を行った住宅

出典：「住宅・建築物安全ストック形成事業について」（国土交通省住宅局）

●快適な生活環境の確保　中津川市独自の施策

誘導施策

道路・下水道等の生活基盤施設の整備水準を確保し、生活の利便性や快適性の増進を図ります。また、今後の高齢化社会を想定し、集会場等の公共的な空間を活用したコミュニティの維持・形成等を検討します。

空き家への対応　中津川市独自の施策

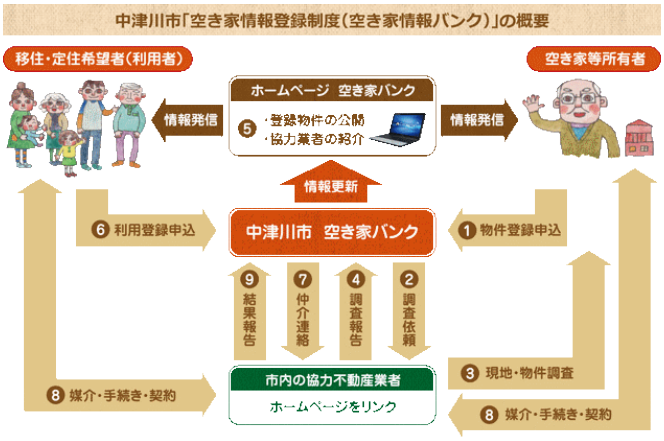
誘導施策

生活の利便性が高い居住誘導区域では、中津川市空家等対策計画に基づき、周辺の居住環境へ悪影響をもたらすことがないように、空き家バンクの周知・活用を推進し、予防・管理・利活用などの施策に取り組みます。また、周辺へ深刻な影響を及ぼす「特定空家等」については、適切に措置を講じ、居住誘導区域内の居住環境を維持します。

今後、市内の住宅需要に対応するため、空き家・空き施設のリノベーションによるまちづくりについても検討します。

施策イメージ

空き家バンク



出典：中津川市ホームページ

> **空き家バンク**
>
> 市では、移住・定住を希望される方を対象に「空き家バンク」を開設しています。
> 市内の協力不動産業者と連携し、不動産所有者様と、移住・定住希望者様の橋渡しを目的としています。

リノベーションまちづくり

出典：北九州家守舎ホームページ

> **リノベーションまちづくり**
>
> 空き家、空き店舗、空き土地などの遊休不動産を改修・活用し、まちのなかに新たな産業と雇用を生み出し、生まれ変わった遊休不動産を核にまち（エリア）全体の価値を高めること。
> 民間主導で補助金を使わないまちづくりです。

移住・定住の補助制度の拡充　中津川市独自の施策

誘導施策

現在、本市へ移住・定住される方に対して、住宅等に対する補助制度を実施しています。これらの補助制度を居住誘導区域内においてこれらの補助制度の拡充を検討します。

３．都市機能誘導区域における施策

都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を促進するため、次の施策を行います。

施策区分	施策
国等が直接行う施策	●誘導施設に対する税制上の特例措置 ●民間都市開発推進機構による金融上の支援措置
国の支援を受けて行う施策	●社会資本整備総合交付金、都市構造再編集中支援事業等の活用
中津川市独自の施策	●リニア岐阜県駅周辺土地区画整理事業の推進 ●（仮称）市民交流プラザの整備 ●公的不動産の活用 ●低未利用地の利活用

●誘導施設に対する税制上の特例措置　国等が直接行う施策

誘導施策

都市機能誘導区域内への都市機能の誘導を促進するため、誘導施設に対する税制上の特例措置が設けられています。

施策イメージ

〇都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例

〇誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買換特例

〇都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例

●民間都市開発推進機構による金融上の支援措置　国等が直接行う施策

誘導施策

都市機能誘導区域内への都市機能の立地誘導を促進するため、民間都市開発推進機構による金融上の支援措置が講じられており、誘導施設の建設に対して融資を受けることができます。

施策イメージ

まち再生出資

都市機能誘導区域内における都市開発事業（誘導施設または誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を有する建築物の整備）であって、国土交通大臣認定を受けた事業に対し、（一財）民間都市開発推進機構（民都機構）が出資を実施。

活用事例：オガールプラザ整備事業（岩手県紫波町）

〇支援内容

（１）支援先　オガールプラザ株式会社

（２）出資額　0.6 億円

〇事業内容

（１）規模　地上 2 階建て

（２）用途　図書館、物販・飲食施設、子育て支援センター、事務所

（３）工期　2011 年 9 月～2012 年 6 月

出典：都市機能誘導区域内で活用可能または嵩上げ等のある支援措置（国土交通省）

●社会資本整備総合交付金、都市構造再編集中支援事業等の活用　国の支援を受けて行う施策

誘導施策

誘導施設の整備については、各計画における必要性を踏まえ、社会資本整備総合交付金や都市構造再編集中支援事業、まちなかウォーカブル推進事業などの国の支援措置を積極的に活用します。

施策イメージ

都市構造再編集中支援事業

医療、社会福祉、子育て支援等の都市機能や居住機能の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取り組み等に対して総合的・集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靭な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

国費率：1/2※（都市機能誘導区域内）、45％（都市機能誘導区域外）

出典：都市再生整備計画事業制度の再編等について（案）（国土交通省）

●リニア岐阜県駅周辺土地区画整理事業の推進　中津川市独自の施策

誘導施策

リニア岐阜県駅周辺は広域の交通拠点として重要な役割を担う地域であり、土地区画整理事業によって、都市機能を誘導するために必要な基盤整備を進めます。

施策イメージ

土地区画整理事業の目的

駅前広場や幹線道路、区画道路など公共施設の整備改善と土地区画整理事業の推進により、宅地造成や地域コミュニティの分断など地域の課題を解消し、（仮称）リニア岐阜県駅が岐阜県の東の玄関口として相応しいまちづくりを行う。

※本イメージは、土地区画整理事業の計画案を基に作成したイメージであり、今後の関係機関協議等により変更となる可能性があります。また、駅舎のデザイン等は、現時点で未定です。

計画人口
- 計画人口約 750 人（住宅地面積 65,000 ㎡、標準画地 250 ㎡を想定）

道路計画（幹線道路）
- 地区東側から（仮称）中央駅前広場へ向かうリニア岐阜県駅停車場線（13.3m～21.5m）
- リニア岐阜県駅停車場線との交差点からリニア本線、中央本線を横断して県道苗木恵那線へ接続する中洗井線（15.6m）
- 中洗井線との交差点から恵那方面へ向かう坂本西通線（12.2m）
- （仮称）北口駅前広場に向かうリニア岐阜県駅北口通線（21.5m）

駅前広場
- （仮称）リニア岐阜県駅の北側及び南側に（仮称）北口駅前広場（約 3,500 ㎡）、（仮称）中央駅前広場（約 8,500 ㎡）

公園計画
- 中央駅前広場東側の千旦林川沿いに親水公園、その他街区公園計 5 箇所

出典：リニア岐阜県駅周辺土地区画整理事業 事業計画書

（仮称）市民交流プラザの整備　中津川市独自の施策

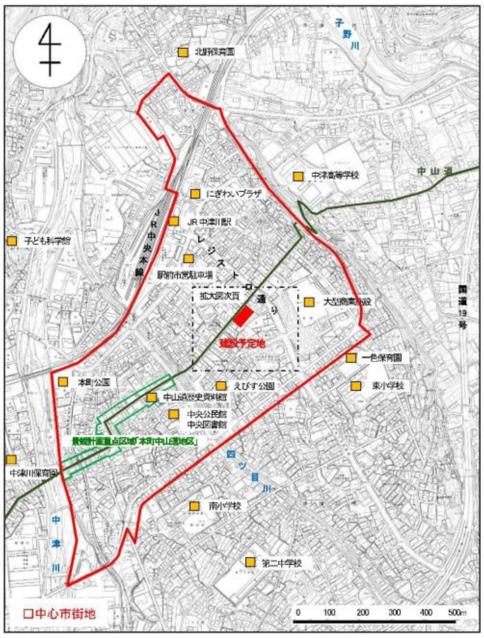
誘導施策

子どもから高齢者まで幅広い世代の市民や観光客にとって、交流や学びの拠点となる施設として、（仮称）市民交流プラザを都市機能誘導区域（都市拠点）に整備します。

施策イメージ

（仮称）市民交流プラザ

親子の遊びの場、交流の場、子育て情報の提供と相談などを行うなど、「多様な子育て支援サービス環境の整備」を図るための事業。



【（仮称）市民交流プラザ　全体想定面積】　（単位：㎡）

機能名	諸室	面積目安	機能別合計
子育て支援機能	遊び場スペース	約200	約480
	交流スペース	約150	
	子育て支援サービススペース	約130	
市民交流機能	活動室	約650	約880
	多目的スペース	約200	
	市民サービススペース	約30	
学び機能	書架・閲覧・展示スペース	約1，740	約2，460
	学習スペース	約250	
	受付・管理スペース	約470	
観光機能	情報発信スペース	約40	約220
	ギャラリースペース	約100	
	カフェ・ショップ	約50	
	観光案内スペース	約30	
付帯機能	共用部（ロビーエントランス、トイレ、階段、エレベーター、授乳室、機械室など）	約760	約760
全体想定面積			約4，800

【（仮称）市民交流プラザ　整備スケジュール】

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
事業工程	基本設計・実施設計	建設工事	準備	供用開始

出典：（仮称）市民交流プラザ整備実施計画

●公的不動産の活用　中津川市独自の施策

誘導施策

今後、公共施設等を市民共有の経営資産（アセット）と捉え、市全体として適正化を図りつつ、効果的にマネジメントするため、「市有財産（施設）運用管理マスタープラン」に基づいて、保有施設総量の縮減や統廃合・複合化、再配置を推進し、そこで生まれた公的不動産を民間の資金やノウハウの活用を検討します。

また、都市機能誘導区域の魅力を高め、誘導施設の立地を促進するため、都市機能誘導区域にある道路・公園などの都市計画施設の利活用を検討します。

●低未利用地の利活用　中津川市独自の施策

誘導施策

中心市街地に多く存在する低未利用地については、その利活用について空き家への対応とも連携して施策を検討します。

施策イメージ

低未利用土地権利設定等促進計画制度

低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、所有権にこだわらず複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成することができる。

出典：「立地適正化計画作成の手引き」（国土交通省）

4．公共交通に関する施策

◆公共交通網の維持

本市においては市民の公共交通の利用割合は低い状況ですが、今後、人口減少、高齢化の進行が想定されるなか、日常生活における公共交通の必要性が高まる可能性があります。

各地域から都市施設への公共交通を維持することは都市施設の利便性を高める上で非常に重要な施策の一つです。都市機能誘導区域の都市機能を強化し、拠点性を高めるとともに、そこへの移動手段を確保し、市民が安心して暮らせる持続可能なまちづくりを実現するため、「中津川市地域公共交通網形成計画」に基づき、路線バス等の公共交通を維持するほか、路線バス等では対応ができない地域内移動をカバーするため、交通事業者や地域住民組織と連携してコミュニティバスを運行します。

◆公共交通の利用促進

公共交通の利用促進を図るため、広報等のPR活動や路線検索などの公共交通検索サービスへの対応、バスの運行状況が分かるバスロケーションシステムの充実など、公共交通が利用しやすい環境を維持・向上します。

インターネットでの検索に対応

バスの乗り方教室（のりものふれあい広場）

◆パーク＆ライドの促進

自家用車の利用率の高い本市において、自家用車とバスを組み合わせた公共交通の利用を推進するため、バス停付近に駐車しバスに乗り換えて出かけられるバス乗り換え専用駐車場「パーク＆ライド駐車場」を整備し、公共交通の利用を推進します。

パーク＆ライドのイメージ

◆先進的な公共交通の活用検討

鉄道やバス以外の公共交通としては、利用者の予約に応じて運行する乗合交通やグリーンスローモビリティの導入、カーシェアやレンタサイクル等のシェアリングビジネスの活用、自動運転等の新たな技術革新に対する公共交通としての対応など、時代の潮流の変化に合わせて、先進的な公共交通の活用を検討し、様々な視点から誰もが使いやすく快適な移動環境の整備を進めます。

5．誘導区域外の地域における施策

市全域においては総合計画や国土強靭化地域計画等、都市計画区域内においては都市計画マスタープラン等に基づき、引き続きそれぞれの拠点としての機能が発揮できるよう、居住環境の保全を図るとともに、公共交通や公共公益施設等を維持します。

6．届出制度について

1 居住誘導区域外における届出制度

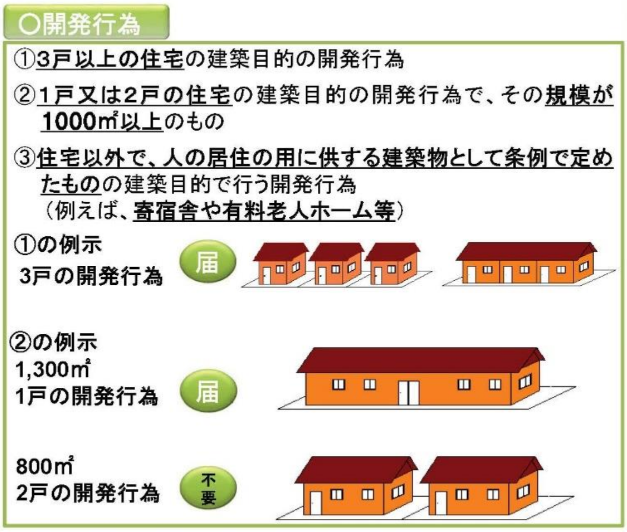
居住誘導区域外における住宅開発等の立地動向を把握するため、居住誘導区域外で一定規模以上の住宅に関する建築または開発を行う場合には、30 日前までに市への届出が必要となります。

◆届出が必要な行為

開発行為

・3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為

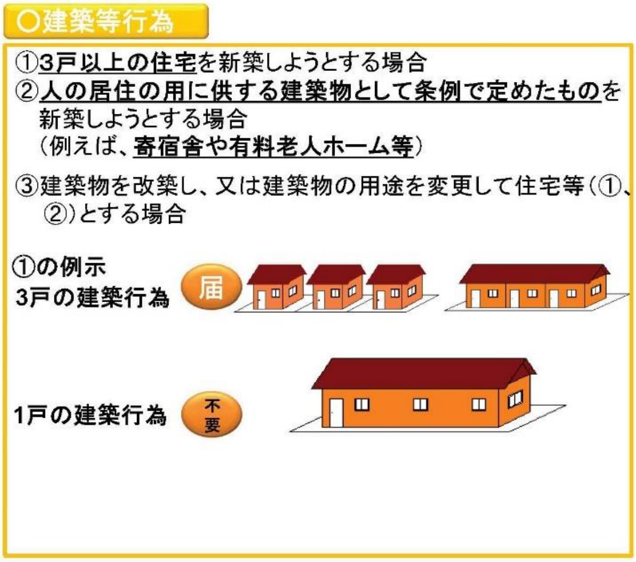
・1 戸または 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの



建築行為等

・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、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合



2 都市機能誘導区域外における届出制度

　都市機能誘導区域外における立地動向を把握するため、都市機能誘導区域外で本計画に位置づけられた誘導施設を有する建築物の建築または開発を行う場合には、30 日前までに市への届出が必要となります。

　また、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止または廃止しようとする場合にも、30 日前までに市への届出が必要となります。

◆届出が必要な行為

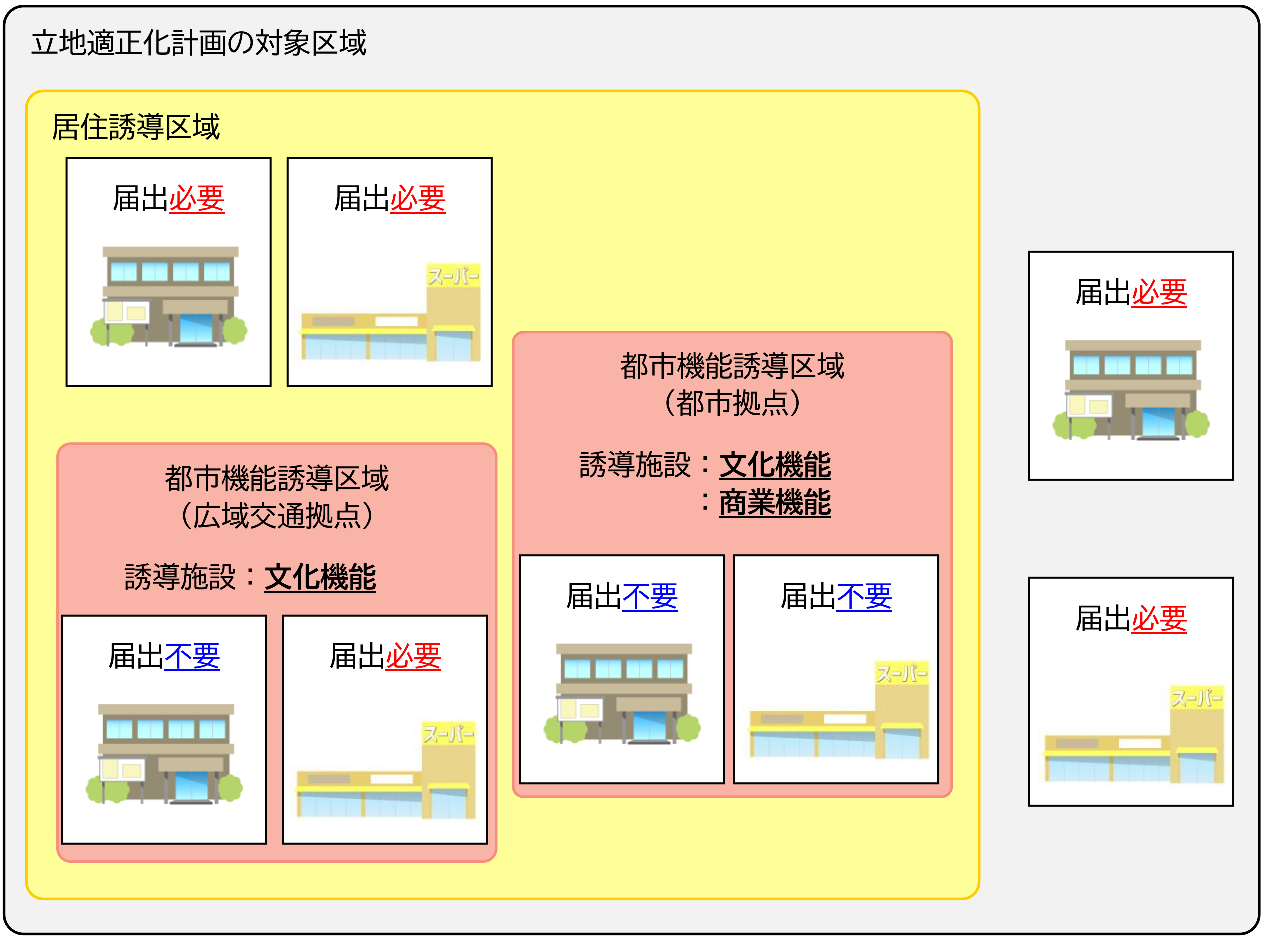
開発行為

・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発を行おうとする場合

建築行為等

・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

■都市機能誘導区域外における届出制度の概要



※文化機能・商業機能を誘導施設として設定する場合のイメージ

第 7 章　目標値と施策の達成状況の評価

1．目標値の設定

本計画は、概ね 20 年後の令和 22（2040）年度を目標年次とした長期的な計画です。そのため、本計画に位置づけた将来都市像である「かがやく人々 やすらげる自然 活気あふれる 中津川」を実現するために実施する施策の進捗状況を把握し、効果的に計画を進めていくため、以下の目標値を設定します。

1 居住に関する目標

都市機能誘導区域、居住誘導区域への誘導施策を講じ、居住誘導区域内へ誘導します。本計画で講じる施策は全て市民が住みやすく、また移住者が本市を選ぶきっかけとなるものであり、この居住誘導区域の人口密度が施策の効果を総合的に判断する指標となります。

本市においては、長期的には人口が減少していくことが推計されるなかで、世帯数や住宅数は増加傾向にあります。土地区画整理事業や各種誘導施策を講じることで、転出する人口を居住誘導区域へ留め、リニア中央新幹線の開業を契機として、市内へ転入してくる世帯を空き家も活用しながら居住誘導区域内へ誘導することにより人口密度を高めます。

そこで、既存の人口密度や区画整理事業における計画人口等を考慮し、目標年次における目標値を居住誘導区域の人口密度 26.4 人/ha に設定します。

指　標	定　義	従前値 H27（2015）	目標値 R22（2040）
居住誘導区域の人口密度	居住誘導区域内に居住する人口の密度 （国勢調査結果を基に算出）	24.4 人/ha	26.4 人/ha

2 都市機能に関する目標

都市機能を誘導する施策を講じることで、都市機能誘導区域において維持・新規立地の目標を設定します。

■都市拠点

指標	誘導施設	従前値 R2（2020）	目標値 R22（2040）	備考
誘導・維持した施設数	市役所	1	1	維持
	子育て支援センター	1	1	維持
	店舗面積 10,000 ㎡以上	1	1	維持
	サテライトキャンパス	0	1	新規立地
	図書館	1	1	維持
	博物館・美術館	0	1	新規立地
	地域交流センター	0	1	新規立地
	銀行	4	4	維持
	観光交流センター	0	1	新規立地

■広域交通拠点

指標	誘導施設	従前値 R2（2020）	目標値 R22（2040）	備考
誘導・維持した施設数	サテライトキャンパス	0	1	新規立地
	地域交流センター	0	1	新規立地
	銀行	0	1	新規立地
	観光交流センター	0	1	新規立地

3 公共交通に関する目標

都市機能誘導区域の都市機能を強化し、拠点性を高めるとともに、そこへの移動手段を確保し、市民が安心して暮らせるまちづくりを推進します。さらに本市には市域の 8 割を占める都市計画区域外があり、既存集落を中心に生活が営まれています。それら都市計画区域外から中心部への移動手段も含めた公共交通のネットワークの維持を図り、中心部のアクセスを確保すること目指し、住民 1 人あたりの公共交通年間利用回数の目標を設定します。（基準年度の住民一人あたりの年間利用回数を目標年度においても維持）

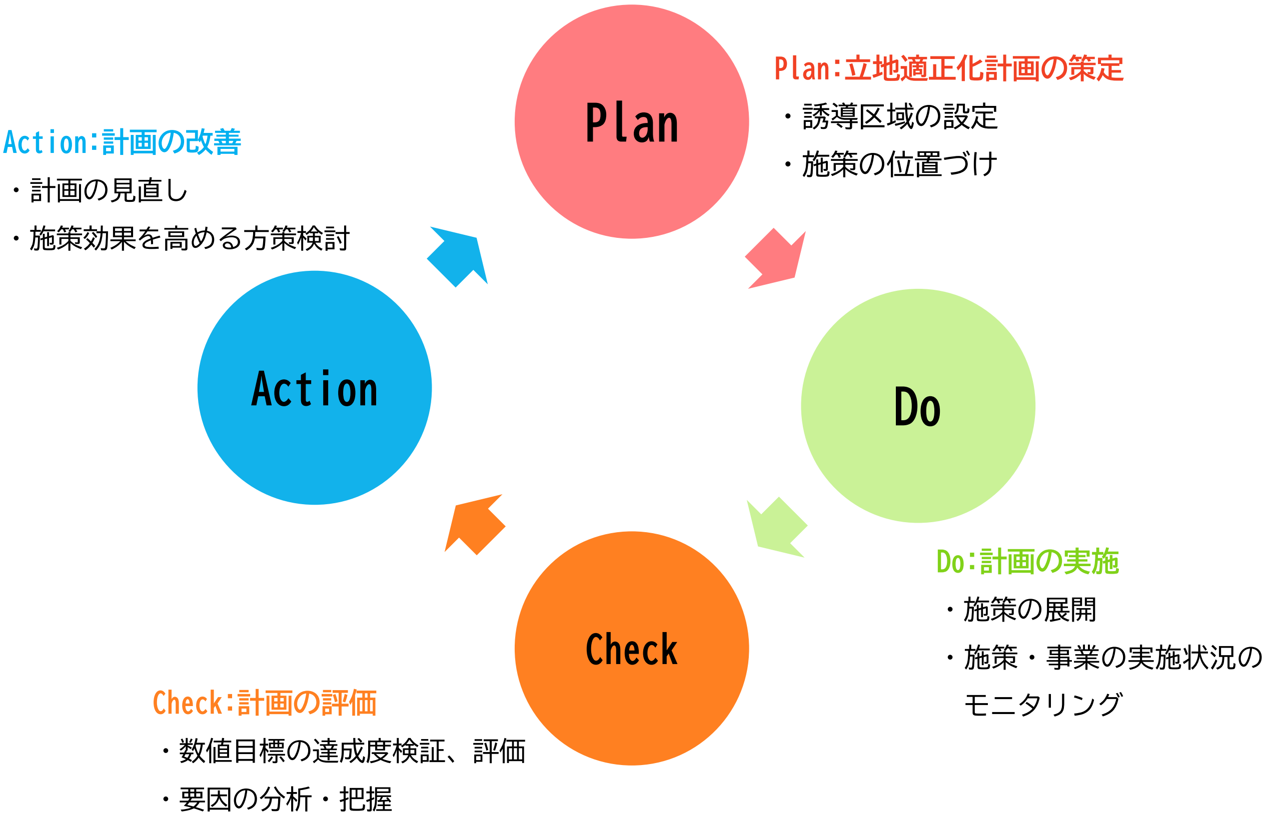
指　標	従前値 H28（2016）	目標値 R22（2040）
住民 1 人あたりの公共交通年間利用回数	8.6 回/人	8.6 回/人

２．計画の評価と見直し

都市再生特別措置法では、計画策定後は進行管理として、概ね 5 年ごとに計画に位置づけられた施策や事業の状況について調査、分析及び評価を行い、進捗状況や妥当性等を精査、検証することが望ましいとされています。また、立地適正化計画は、施策や事業の達成状況を評価し、状況に合わせて、誘導区域を不断に見直すなど、時間軸を持った計画として運用することで効果的なまちづくりが可能とされています。

本市においても、本計画の実効性を高め、より効果的なまちづくりを進めるため、誘導施設の立地状況や人口動向等を調査し、策定後 5 年が経過した時点で都市機能や居住について分析・評価を実施した上で、必要に応じて計画を見直すこととします。さらにその後も PDCA サイクルに基づき、継続的に計画の評価・管理及び見直しを行います。

■PDCA サイクルのイメージ



令和 2（2020）年度	概ね 5 年ごとに調査・分析・評価し、必要に応じて見直し	令和 22（2040）年度
中津川市立地適正化計画の策定・公表		目標年度