

立地適正化計画とは

第1回大玉村都市計画マスタープラン及び大玉村立地適正化計画検討委員会

令和6年2月16日



1.立地適正化計画制度について

立地適正化計画制度創設の背景

- 立地適正化計画制度は、急激な人口減少と高齢化を背景として、平成26年8月の都市再生特別措置法の改正に伴い制定
- 一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等のサービスの提供が、人口減少を背景に将来の維持が困難になりかねないことから、**生活サービス機能や居住を集約・誘導しながら、それらと連携した公共交通ネットワークによるコンパクト・プラス・ネットワークを実現するための計画**を策定するもの
- 近年気候変動に伴い頻発・激甚化する自然災害への対応が急務となる中で、**災害に強いまちづくりと合わせた都市のコンパクト化も目指す「防災指針」**についても計画の中に定めることとなりました。

▼制度創設から計画策定に関する視点の追加等の経緯（「作成の手引き」改定視点より）

平成26年8月 立地適正化計画制度の創設（都市再生特別措置法の改定）

平成29年4月 マクロ・ミクロによる課題分析抽出手段の詳細化、定量目標・効果設定の重要性

平成30年4月 都市のスポンジ化への対応 など

令和2年9月 災害リスク分析・課題抽出を通じた防災・減災対策を位置付ける防災指針の作成

令和3年7月 防災まちづくりの更なる推進に向けた先行事例・新制度等の追加

令和3年10月 居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外する政令の施行の反映

令和4年4月 居住誘導区域外の災害レッドゾーンにおける届出・勧告に係る公表規定の施行の反映

令和5年11月 都市計画運用指針の改正を受け、都市の骨格となる公共交通軸の即地的・具体的な位置付け等について追加

（立地適正化計画作成の手引き／R5.11改訂をもとに作成）

1.立地適正化計画制度について

都市再生特別措置法による「立地適正化計画」の定義

都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であつて、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地の適正化を図るための計画（都市再生特別措置法第81条第1項）

●都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる市町村マスタープランの高度化版です。

●都市計画と公共交通の一体化

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ます。

●都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。

●時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能になります。

計画に位置付けた誘導施設（新たな診療所や商業施設など）の整備には、国の財政的支援（都市構造再編集中支援事業）等を受けることができます。

1.立地適正化計画制度について

立地適正化計画の検討のポイント

- 立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業・公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる「市町村マスタープランの高度化版」として市街地部に特化した実行計画的な役割を担い、将来の目指すべき都市像を実現する「戦略」としての意味合いをもつものです。

【立地適正化計画の内容として重視する3つのポイント】

✓ まちづくりの方針（ターゲット）の検討

⇒どのようなまちづくりを目指すのか。

✓ 目指すべき都市の骨格構造、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討

⇒どこを都市の骨格にするのか。都市が抱える課題をどのように解決するのか。

⇒どこにどのような機能を誘導するのか。

✓ 誘導区域等、誘導施設及び誘導施策の検討

⇒具体的な施設、区域をどう設定するのか。施設を誘導するため、どのような施策を講じるのか。

- 「誘導区域等の検討」だけに囚われることなく、関連する計画や他部局の関係施策等の整理を行った上で都市の現状と将来を展望し、
 - ・市民の生活や経済活動を支える上で都市がどのような課題を抱えているのか
 - ・(長期を展望しつつ)20年後にも都市の防災性を高めつつ、持続可能な都市としてどのような姿を目指すのかを分析し、解決すべき課題を抽出することで、誘導すべき土地利用や施設が明確となる
- また、目標とする都市の実現に向けて、居住の安全をどのように確保していくかを併せて検討

2. 立地適正化計画制度が目指すまちづくり

立地適正化計画が目指すこと

- 未だ人口増加基調にある大玉村においても、将来来るべき人口減少局面を見据え、戦略的に居住と都市機能を誘導し目指すべき都市構造を実現していく狙いがあります。

都市のスポンジ化（空き家や低未利用地のランダムな発生）への対応として

- ◆ 既存の市街地を避けて開発が外へ外へと広がる傾向にある中で、「これ以上無秩序に拡大させない」という意識のもの、外へ向かう開発サイクルを、中心部の空き家空き店舗、空き地などの更新サイクルに置き替えるため、必要な誘導施策を検討します。

災害リスクへの対応として

- ◆ 安全安心の観点からは、災害ハザード内への新たな開発を抑制することで新たな被害を抑制することは勿論のこと、今現在災害の恐れのあるエリアに居住する方々の暮らしにも目を向け、安全安心な住まいを確保するために、必要な補助を受けることも可能となります。

暮らしの利便性向上と行政サービス効率化への対応として

- ◆ 居住や都市機能が、将来の行政規模に応じた適正な範囲に計画的に配置されることで、行政として投資すべき範囲が明確となり、またそこに暮らす住民の生活利便性の維持がしやすくなります。
(例、拠点が集約されることで公共交通の運行が効率化できる 等)

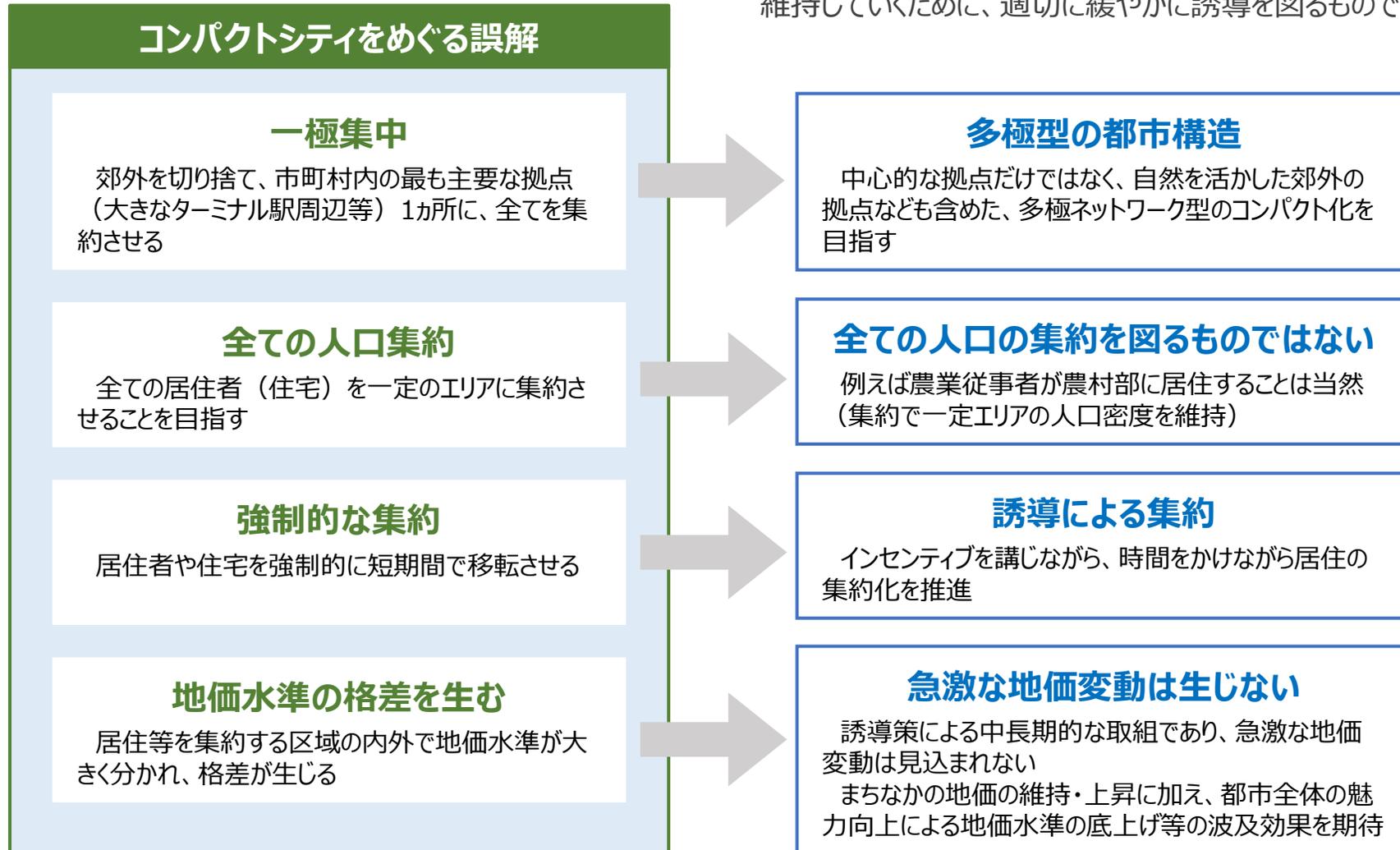
- 医療・福祉・子育て支援・商業等の**都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約**し、これらのサービスを効率的に提供
- 都市機能集約エリア周辺や公共交通沿線に**居住を誘導**、居住者がこれらの生活サービスを利用

一定エリアで人口密度を維持することにより生活サービスや安全安心なコミュニティを維持

2. 立地適正化計画制度が目指すまちづくり

「コンパクトシティ」をめぐる誤解

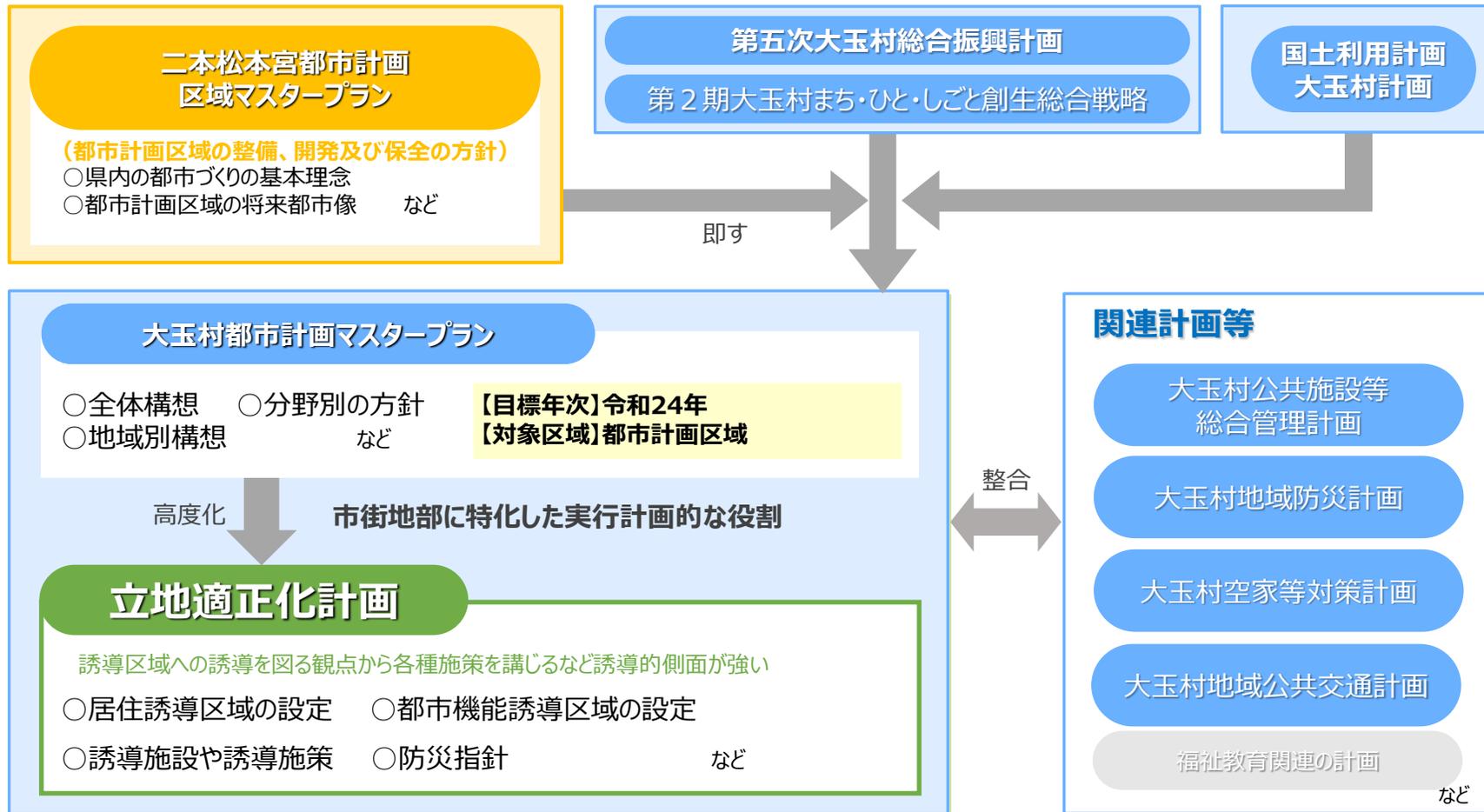
- 現在の村の姿を大きく変えるものではありません。
- 現在の景観（人の暮らしと自然との調和）を後世にも維持していくために、適切に緩やかに誘導を図るものです。



3. 立地適正化計画に定める事項

立地適正化計画の位置づけ

- 第五次大玉村総合振興計画などの上位計画に即し、「大玉村都市計画マスタープラン」の一部として、市街地部に特化した実行計画的な役割を担い、公共交通や防災等の関連計画とも整合を図りながら、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設、誘導施策を定め、コンパクトなまちづくりを推進するものです。



3. 立地適正化計画に定める事項

基本的な考え方

- 立地適正化計画で定める主な項目と検討視点等を示す

▼立地適正化計画に定める主な項目

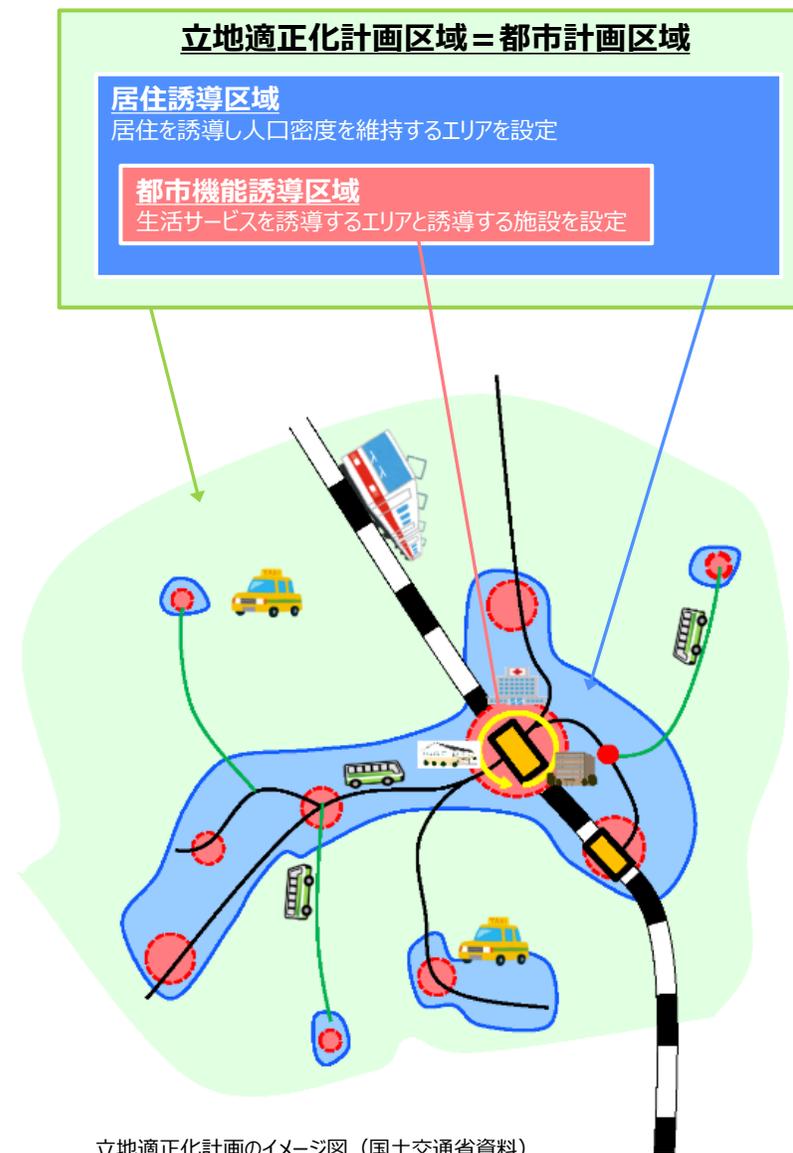
主な項目	項目の検討視点等（本資料の作成に関連して記載したもの）
計画の区域	計画の対象区域は 都市計画区域全域
計画期間・目標年次等	上位計画等と整合を図り設定（10～20年程度） 第五次大玉村総合振興計画：R12、大玉村都市計画マスタープラン：R24（中間R14）
基本的な方針	都市構造分析を実施し「都市が抱える課題」を抽出 課題を解決し目指す方向性を「 基本的な方針 」（ターゲット）として整理 ターゲットを明確にしたうえで、 施策・誘導方針 （ストーリー）を構築 都市の骨格構造 の抽出（大玉村におけるコンパクト・プラス・ネットワークの大枠）
具体的な誘導区域や誘導施設	都市の居住者の居住を誘導すべき「 居住誘導区域 」 居住者の生活利便性に資する都市機能増進施設「 都市機能誘導施設 」 都市機能誘導施設の立地を誘導すべき「 都市機能誘導区域 」
誘導施策	居住誘導区域内 の居住環境の向上、公共交通確保、防災減災対策など 居住誘導のインセンティブとして必要な財政上、金融上、税制上の支援措置 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導 するための、施設運営費補助、公的不動産活用、事業環境整備、人材育成等といった 事業者支援策
防災指針	災害リスク分析を踏まえた防災・減災対策 (内容・実施主体・スケジュール)
定量的な目標	概ね5年毎に施策の実施状況について評価 し、評価結果を都計審へ報告（法第84条） このため計画の総合的な達成状況を的確に把握できる 定量的な目標設定 が重要

3. 立地適正化計画に定める事項

誘導区域等の考え方

▼具体的な誘導区域や誘導施設について

項目	内容
立地適正化計画区域	都市計画区域全域
居住誘導区域	<p>人口減少の中にあっても一定エリアで人口密度を維持し、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</p> <p>日常生活サービス機能確保の観点から少なくとも現状の人口密度を維持できる区域</p> <p>区域外で一定規模以上の住宅の建築を目的とした開発行為等において届出義務が発生</p> <p>含む地域・含まないの明確な基準、法適用や地形地物等による明確な境界設定が必要</p>
都市機能誘導区域	<p>医療、福祉、商業等の日常生活サービスに必要な都市機能の立地を維持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及び住民の生活利便性向上を図る地域</p> <p>公共交通の利便性が高く、歩いて回れる範囲を目安に設定</p> <p>既存の市街地構造も勘案し現実的に都市機能集約が見込まれる範囲を設定</p>
都市機能誘導施設	<p>都市機能誘導区域に誘導をはかる都市機能を設定</p> <p>設定した都市機能を有する建物を都市機能誘導区域外で建築等する場合や、区域内で廃止する場合は届出義務が発生</p>



立地適正化計画のイメージ図（国土交通省資料）

3. 立地適正化計画に定める事項

(参考) 20年後の田園都市イメージと立地適正化計画の対応

- 「暮らしと自然の豊かさを守り、創造・発展していくむらづくり」として示した20年後の田園都市イメージと、立地適正化計画の内容との対応

