

立地適正化計画について

令和元年 11月12日（火）

柳井市 建設部 都市計画・建築課

都市再生特別措置法等の改正（概要）

平成26年8月1日施行

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

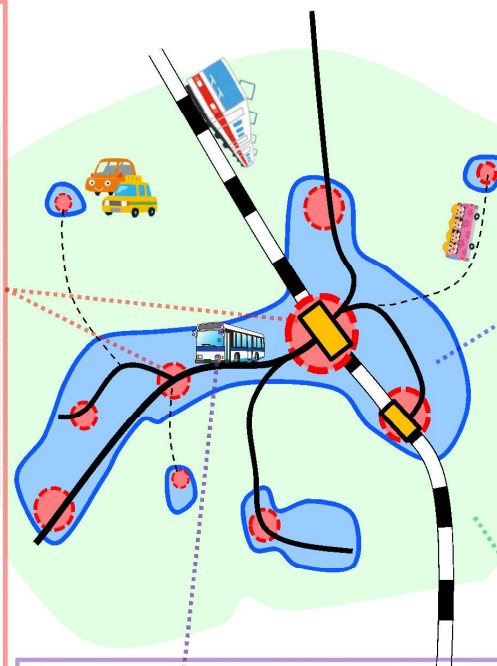
- ・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 予算

◆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



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

- ・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
- ・協定を締結した跡地の適正管理を支援 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の公共交通施設の整備支援 予算

本市の現状からみた問題点と課題

現状

中心市街地の衰退

- ・人口減少、高齢化の進行
- ・市街地の拡散、低密度化

都市機能施設のサービス低下

- ・施設周辺の人口密度低下
- ・利用者の減少

路線の撤退や公共交通のサービス低下

- ・市民の4割が公共交通の利用圏域外に居住
- ・公共交通分担率の減少

災害リスクの増加

- ・水害等により市街地冠水のおそれ
- ・高齢化の進展により、災害時における自助共助が困難

財政状況の悪化

- ・医療福祉費やインフラ維持更新費の増加
- ・住民一人あたりの行政コストの増加

都市構造上の課題

市街地の人口密度維持

まちなか居住を促進し、市街地内の人口密度を維持・向上させることが必要

都市機能の維持・集積

福祉、医療、商業等の生活サービス施設を維持するとともに、各施設が集積することで、歩いて暮らせるコンパクトな暮らしを実現することが必要

将来都市構造に応じた公共交通サービスの確保

高齢化が進むなか、車を自由に使えない市民の外出機会を確保するため、人口や施設配置に応じた公共交通サービスの確保が必要

安全・安心な暮らしの環境の確保

災害リスクを低減し、市民が安全に安心して暮らせる環境を確保することが必要

持続可能な都市経営の実現

財政制約下においても本市が持続して発展できるような都市経営を行っていくことが必要

コンパクトなまちづくり

・・・立地適正化計画制度の意義・役割①

(1) 都市全体を見渡したマスタープラン

○都市の機能とエリアの全体を見渡す

◇一部の機能だけではなく、様々な機能を見渡す

- ・居住
- ・医療・福祉・商業等の生活サービス施設
- ・公共交通

◇一部のエリアだけではなく、全域を見渡す

- ・まちなかの空地・空家と、人口分散(郊外部での住宅開発)を一体として検討

多様な関係者の参画が必要

○市町村マスタープランの高度化版

立地適正化計画は市町村内の全域を見渡して、全ての機能を対象として立地を計画

→立地適正化計画は市町村マスタープランとみなされる

(2) 都市計画と民間施設誘導の融合

○既存インフラを活かした民間施設の立地に焦点

【従来】都市計画法に基づくインフラ整備

既存インフラを活かした、医療・福祉・商業等の生活サービス施設の立地の適正化

○民間施設へのコントロール手法の多様化

【従来】都市計画法に基づく土地利用規制

- ・誘導施設 → 誘導したい施設を設定
- ・都市機能誘導区域 → 区域外における届出・勧告
- ・特定用途誘導地区 → 容積率・用途規制の緩和

○民間施設への支援

- ・誘導施設の整備に対する財政上の支援、民都機構による金融上の支援
- ・公的不動産を有効活用する場合の支援
- ・誘導施設の移転に係る税制上の支援 等

(3) 市町村の主体性と都道府県の広域調整

立地適正化計画

市町村がまちづくりの担い手として作成

都市計画区域マスタープラン

都道府県が広域的観点から作成

○都道府県の広域調整

都道府県が、

- ・広域都市計画区域内の市町村間の調整
- ・異なる都市計画区域間の調整

を実施。

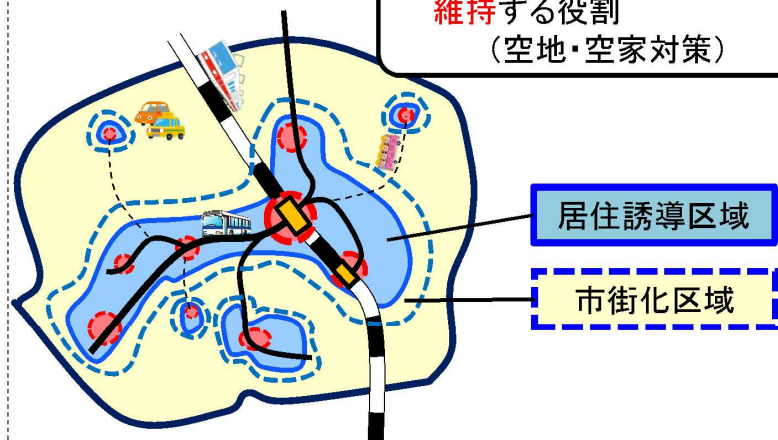
(立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮)

コンパクトなまちづくり

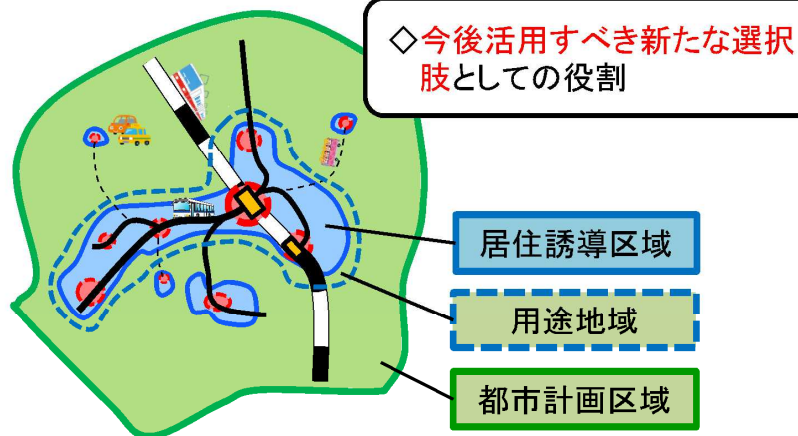
…立地適正化計画制度の意義・役割②

(4) 市街地空洞化防止のための新たな選択肢

【線引きの場合】

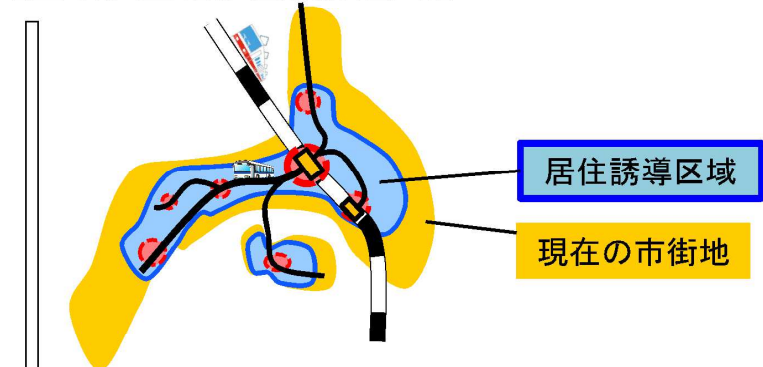


【非線引きの場合】

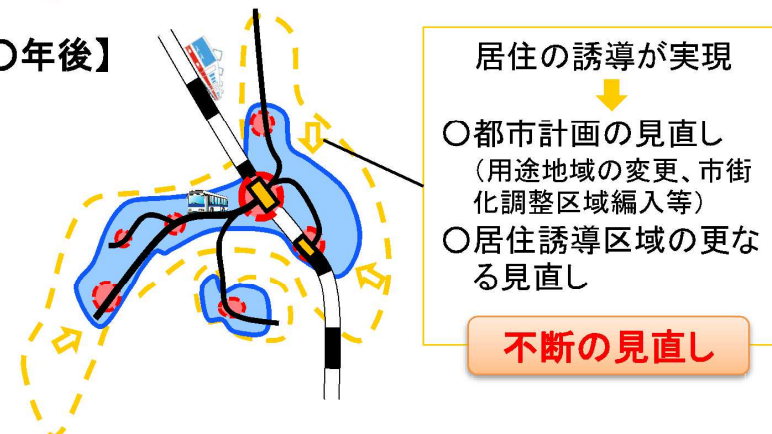


(5) 時間軸をもったアクションプラン

【立地適正化計画策定当時】



【〇年後】



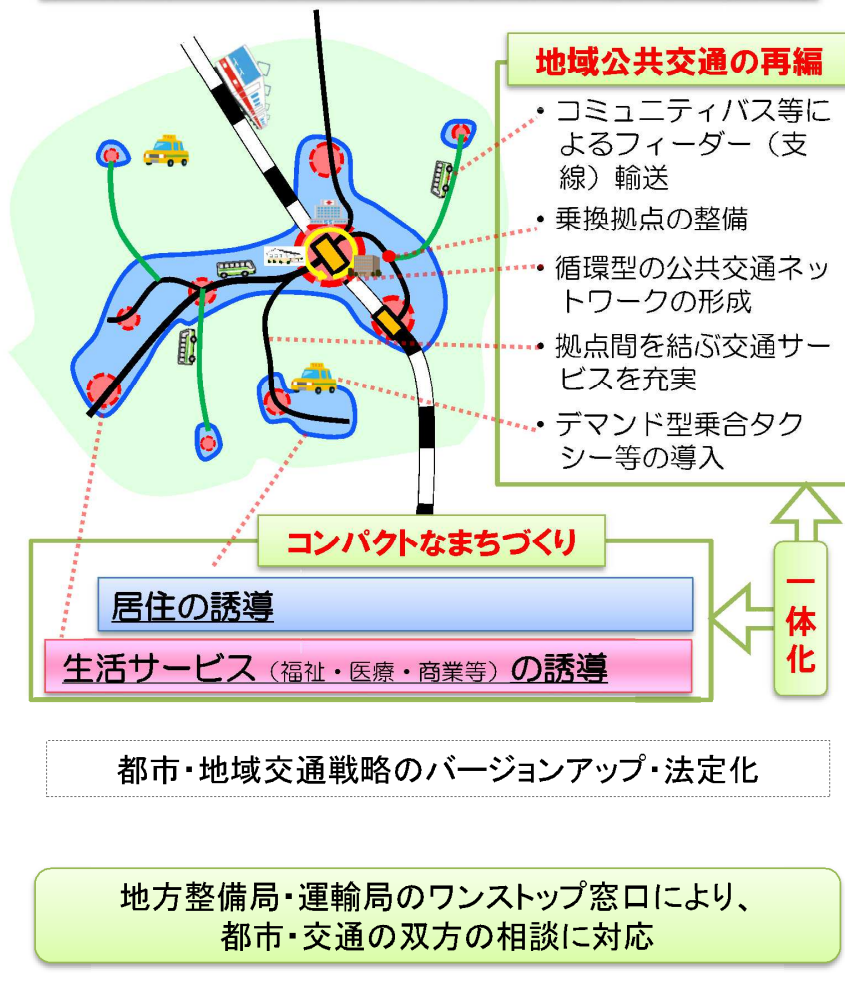
不断の見直し

計画の達成状況の評価が重要
(都市計画審議会も積極的に評価)

コンパクトなまちづくり

・・・立地適正化計画制度の意義・役割③

(6) 都市計画と公共交通の一体化



(7) 都市計画と公的不動産の連携

【公的不動産（PRE）をめぐる市町村の取組】

市町村では、財政状況の悪化・公共施設の老朽化等を背景として、公的不動産の見直しを推進。

- ・情報の整理・一元化（公共施設白書）
- ・公共施設のあり方の提示（公共施設等再編計画）等



○コンパクトシティと公的不動産の見直しの連携

◇将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置

コンパクトシティと整合性をとりながら、

- ・公共施設を統廃合する
- ・市町村の中心拠点や生活拠点では公共施設を維持・更新（・整備）する

といった公共施設の再編を実施

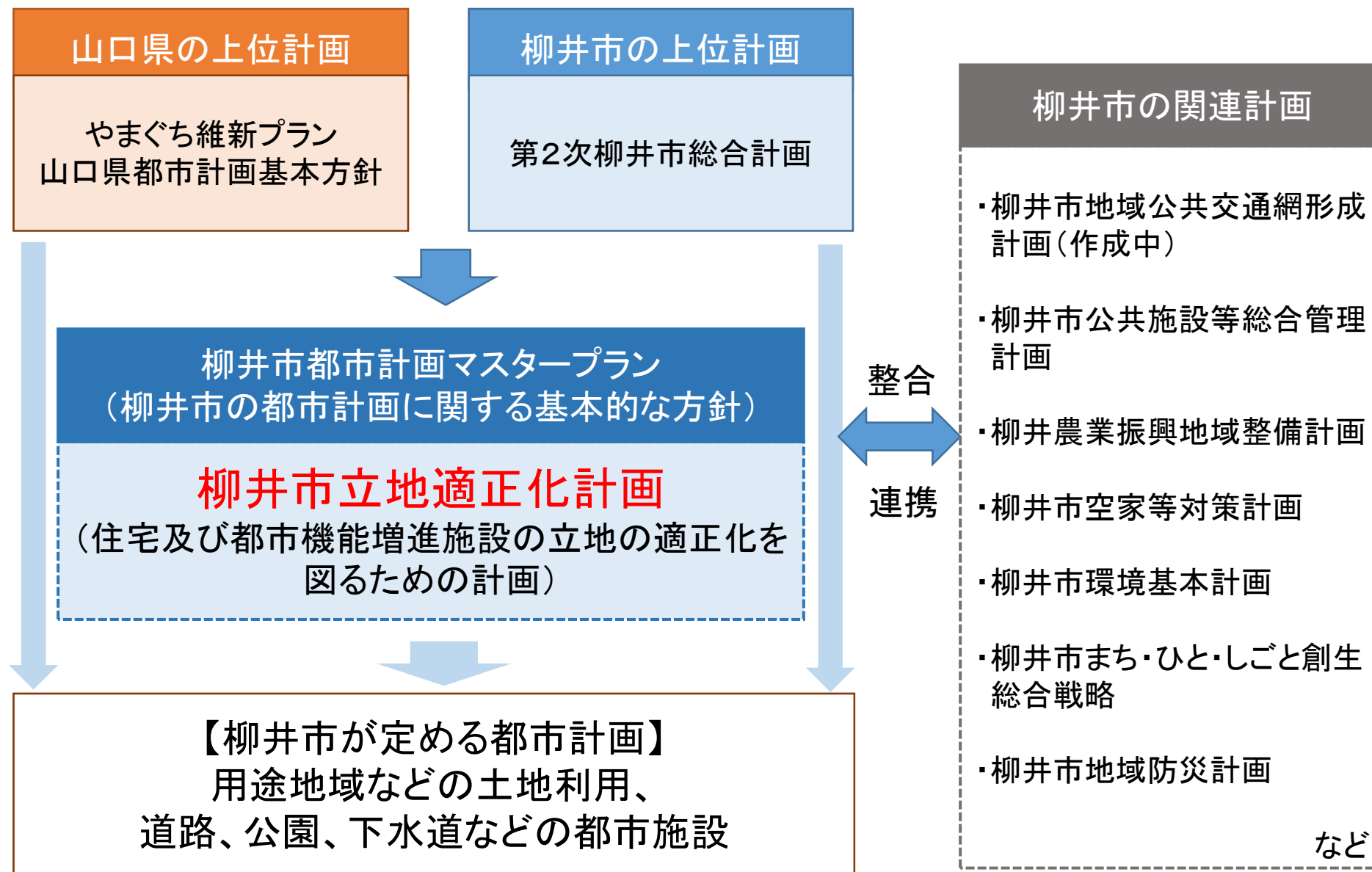
◇公的不動産を活用した不足する民間機能の誘導

既存ストックの活用や集客力の向上等の観点から、不要となった学校跡地等の公有地の活用や公共施設との合築により民間機能を整備

公共施設の再編に係る計画
（公共施設等総合管理計画等）との連携

出典：改正都市再生特別措置法等について（国交省）

本市における立地適正化計画の位置づけ



本市の立地適正化計画作成の流れ

現状からみた問題点

- ・ 人口の減少と高齢化
- ・ 空き家増加による市街地の空洞化
- ・ 公共インフラ施設の老朽化

庁内連携会議

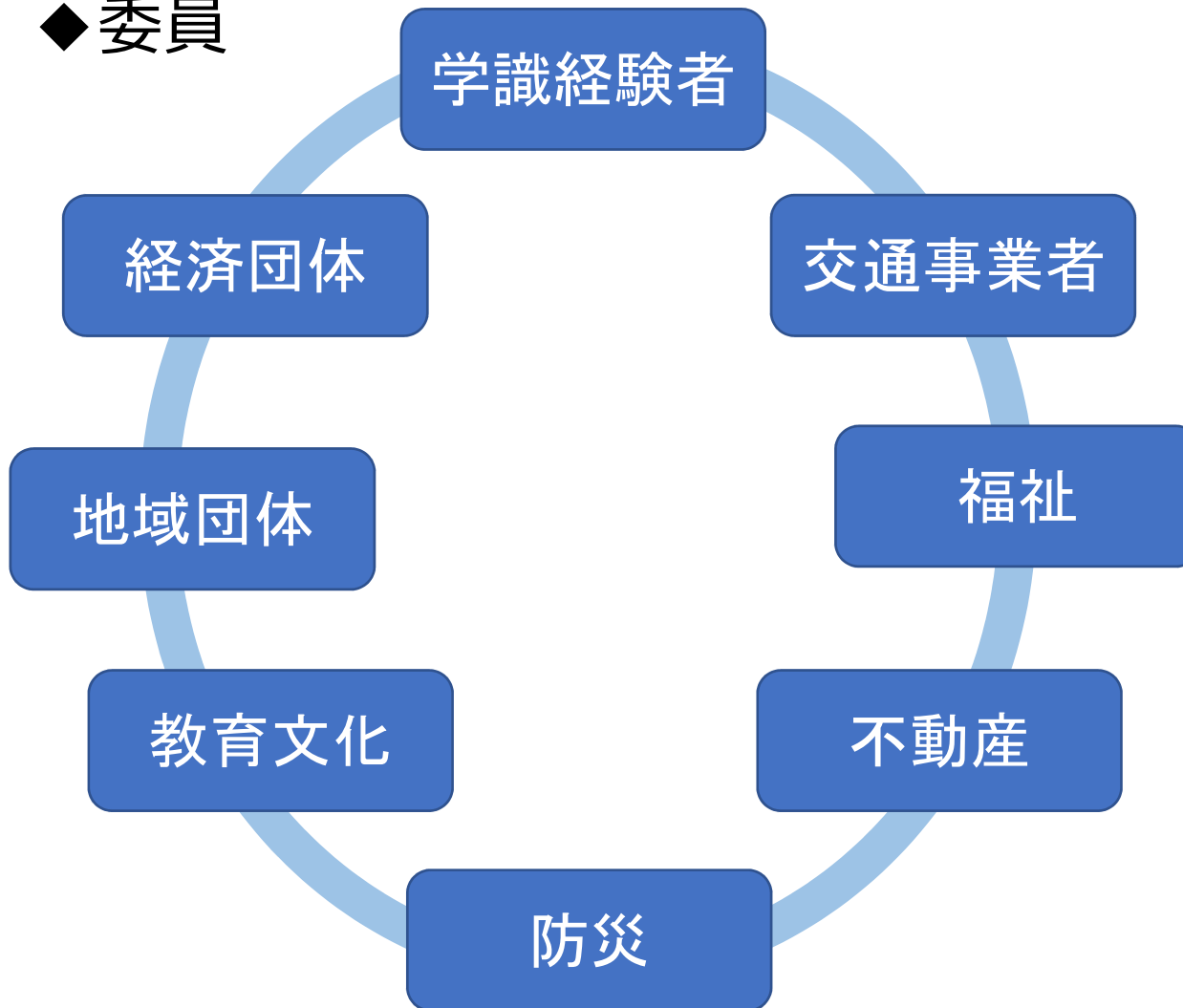
都市再生推進協議会

都市計画審議会

立地適正化計画

柳井市都市再生推進協議会の構成

◆委員



◆オブザーバー

関係行政
機関

今後の進め方

令和元年度

- 第2回（10月25日） 立地適正化計画制度
- 第3回（12月下旬） 検討課題、まちづくりの方向性
- 第4回（3月下旬） 都市機能誘導区域、誘導施設

令和2年度

- 第5回（6月ごろ） 検討課題、まちづくりの方向性
- 第6回（10月ごろ） 居住誘導区域
- 第7回（1月ごろ） 目標、評価方法

令和3年度

- 素案のとりまとめ
- 住民意見の反映（説明会、公聴会、パブリックコメント等）
- 都市計画審議会の意見聴取