

第1章 立地適正化計画の概要

1-1 計画作成の背景と目的

全国的に進む急速な人口減少と少子化・高齢化に伴い、地方都市をはじめ多くの都市で、散発的に小規模な空き地・空き家等が発生する「都市のスポンジ化」が進行しています。本市の市街地でも同様であり、中心市街地の人口減少傾向が続く一方で、周辺部では宅地化が進み低密度な市街地拡大を招いており、社会資本の不均衡が生じています。今後も市街地の拡散が続くようであれば、日常生活に必要な医療、福祉、商業等といった生活利便機能の低下、治安・景観の悪化、地域の魅力の喪失といった状況に繋がりがねません。

こうした背景を踏まえ、地域の活力を維持するとともに、医療、福祉、商業等の都市機能を確保し、誰もが安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携した「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するため、国は、2014（平成 26）年に都市再生特別措置法（2002（平成 14）年法律第 22 号）を改正し、行政と市民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりに向け、立地適正化計画制度を創設しました。

本市においても、人口減少と少子化・高齢化が進行し、市民の5人に2人が高齢者となるなど、人口構造が大きく変化しており、本市の財政運営についても厳しさを増すと予測される中、誰もが安心して暮らせ、豊かで活力ある「持続可能な都市経営」を実現することが大きな課題となっています。

このような課題の解決に向け、立地適正化計画を作成し、機能集約型の都市構造であるコンパクトなまちづくりを進めることにより、柳井市都市計画マスタープランの将来都市像である「今ある柳井らしさを大切にし、価値や魅力をみんなで育てていくまち」を目指すものとします。

「都市のスポンジ化」

人口減少の中にあって、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めていく必要がありますが、全国的にも、コンパクト化の中心となるべきエリアで空き地・空き家が発生してきています。このような都市のスポンジ化の進行によっては、市街地環境が悪化し、まちの魅力が損なわれることになれば、都市機能や居住の誘導施策を講じても十分な効果が期待されないことも考えられます。

このため、発生した「スポンジ化」への対処やその予防のため、低未利用地を集約しての利用促進や、地域コミュニティ活動を通じての利活用、公共空間の創出など、地域に応じた様々な可能性を模索していく必要があります。

1 - 2 計画の役割

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定に基づく「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として定めるものです。

本計画では、居住を誘導し、人口密度を維持するエリアの「居住誘導区域」、生活サービスを誘導するエリアの「都市機能誘導区域」、都市機能誘導区域へ立地を誘導すべき「誘導施設」を設定し、公共交通との連携を図ることによりコンパクトなまちづくりを進めていく上での方策を明らかにするものです。

また、市街地が連坦し、地形条件からも特に結び付きの強い田布施町、平生町とも連携し、効率的で持続可能な都市運営を目指していくための指針ともなります。

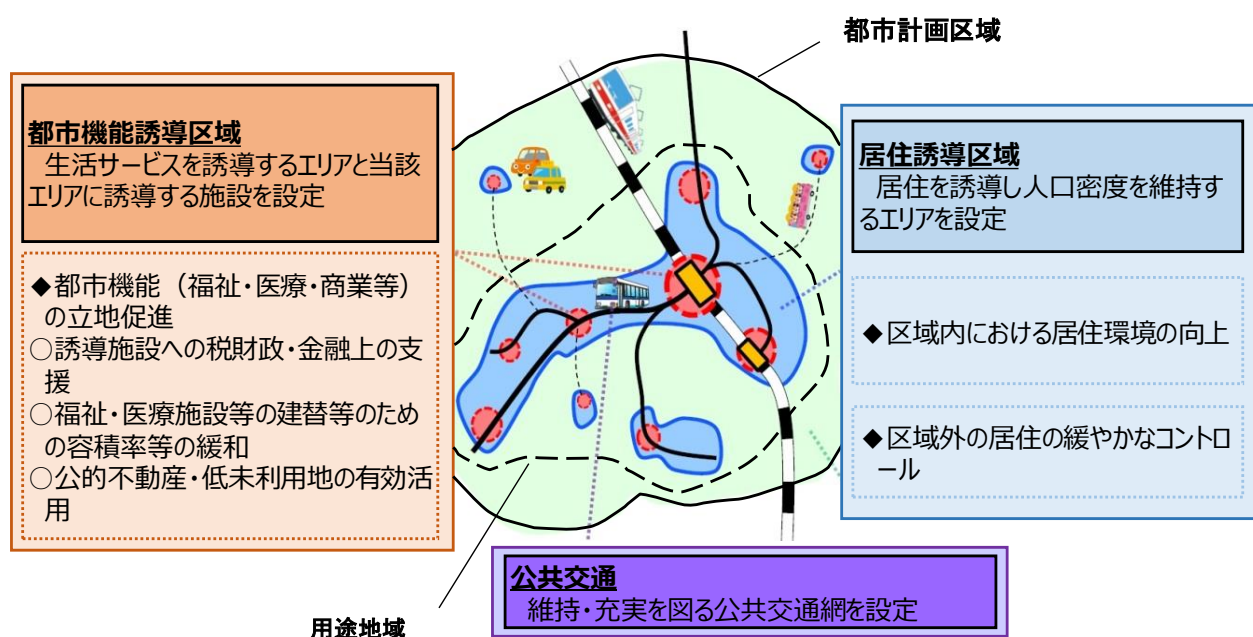


図 1-1 立地適正化計画イメージ

出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）



1-3 計画の位置づけと目標年次

(1) 位置づけ

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・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であり、本市の上位計画である「第2次柳井市総合計画」や山口県が定めている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即した「柳井市都市計画マスタープラン」の一部とみなされます。

また、柳井広域都市圏を対象とした「広域立地適正化に関する基本方針」を踏まえるとともに、地域公共交通分野などの関連する計画と相互に連携、整合を図るものです。

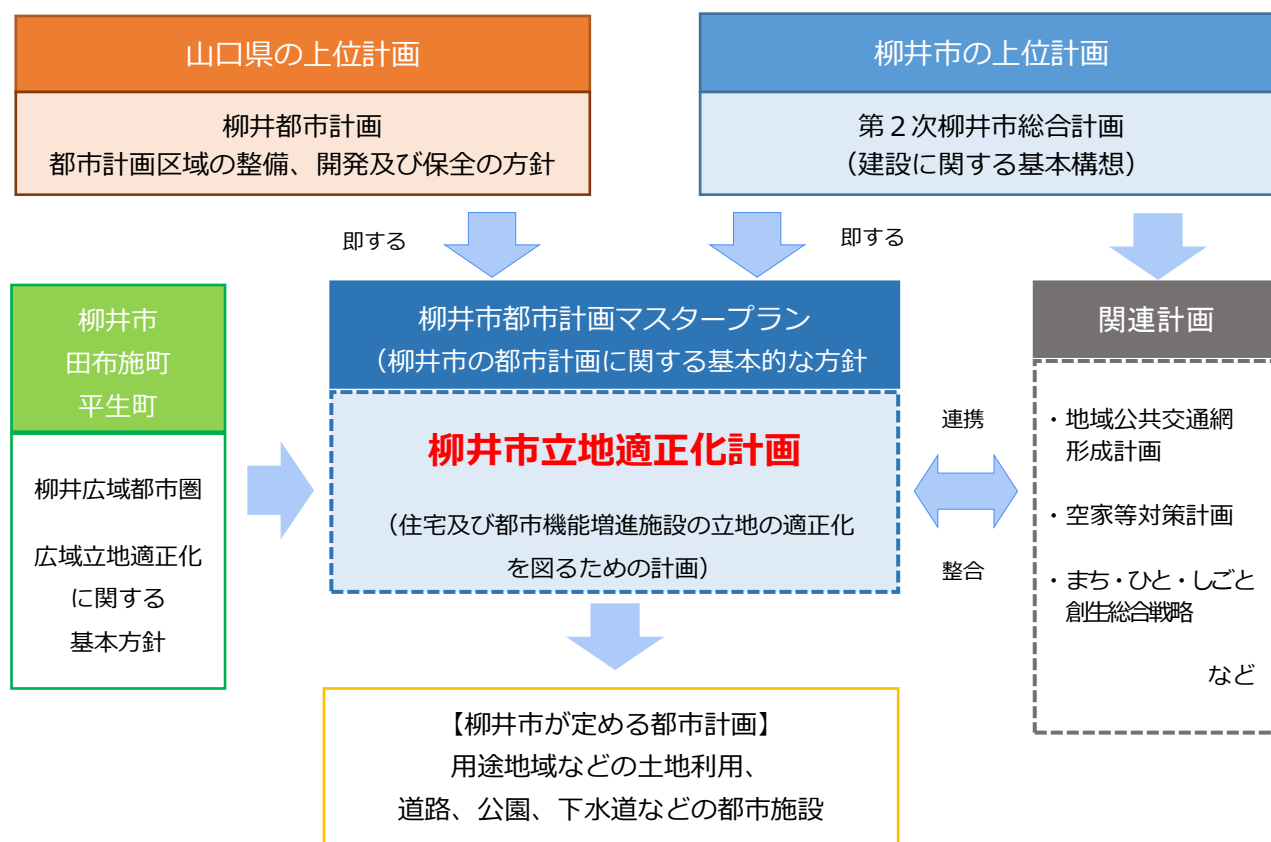


図 1-2 計画の位置づけ

(2) 目標年次

目標年次は、都市計画運用指針において“おおむね 20 年後の都市の姿を展望し、併せてその先の将来も考慮する”とされていることから、本計画では 2040（令和 22）年とします。

また、立地適正化計画を包含することとなる「柳井市都市計画マスタープラン」の改定時期との整合を図りながら、社会情勢の変化に応じて、見直しを行うものとします。

1 - 4 計画の対象区域

対象区域は、都市計画運用指針において“都市全体を見渡す観点から都市計画区域全体を立地適正化計画区域とすることが基本”とされていることから、本計画では柳井都市計画区域の全域（行政区域のうち、旧大畠町の地域を除く範囲）とします。とりわけ、住宅や都市機能の立地の適正化を図る実質的な区域は、都市的土地利用の進む、主に用途地域の指定のある市街地やその周辺が中心となります。



図 1-3 柳井都市計画区域

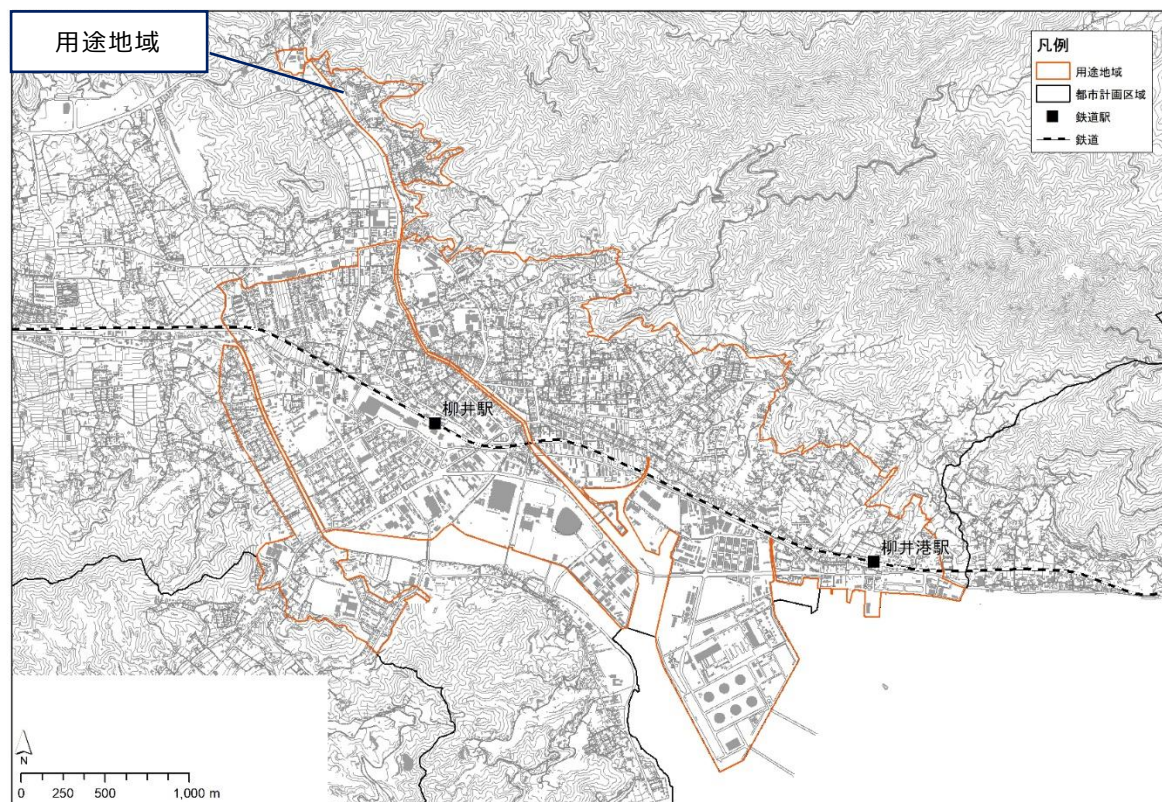


図 1-4 柳井市の用途地域