

立地適正化計画について

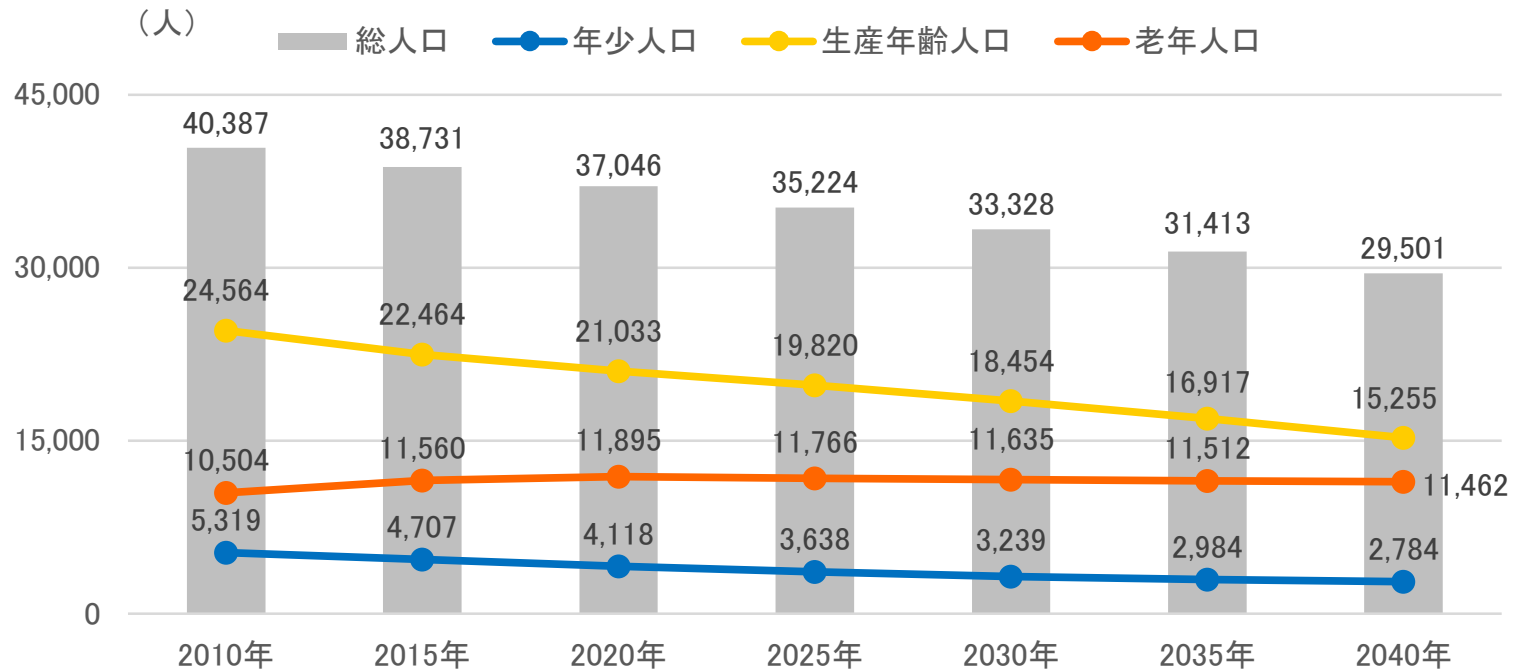
1. 計画策定の必要性

人口予測

▣ 将来人口の推移

- ・人口は減少傾向にあり、2010年時点で40,387人（高齢化率：26%）が、2040年までに27.0%（10,886人）減少し29,501人（高齢化率：39%）となる見込み。

[将来人口の推移]



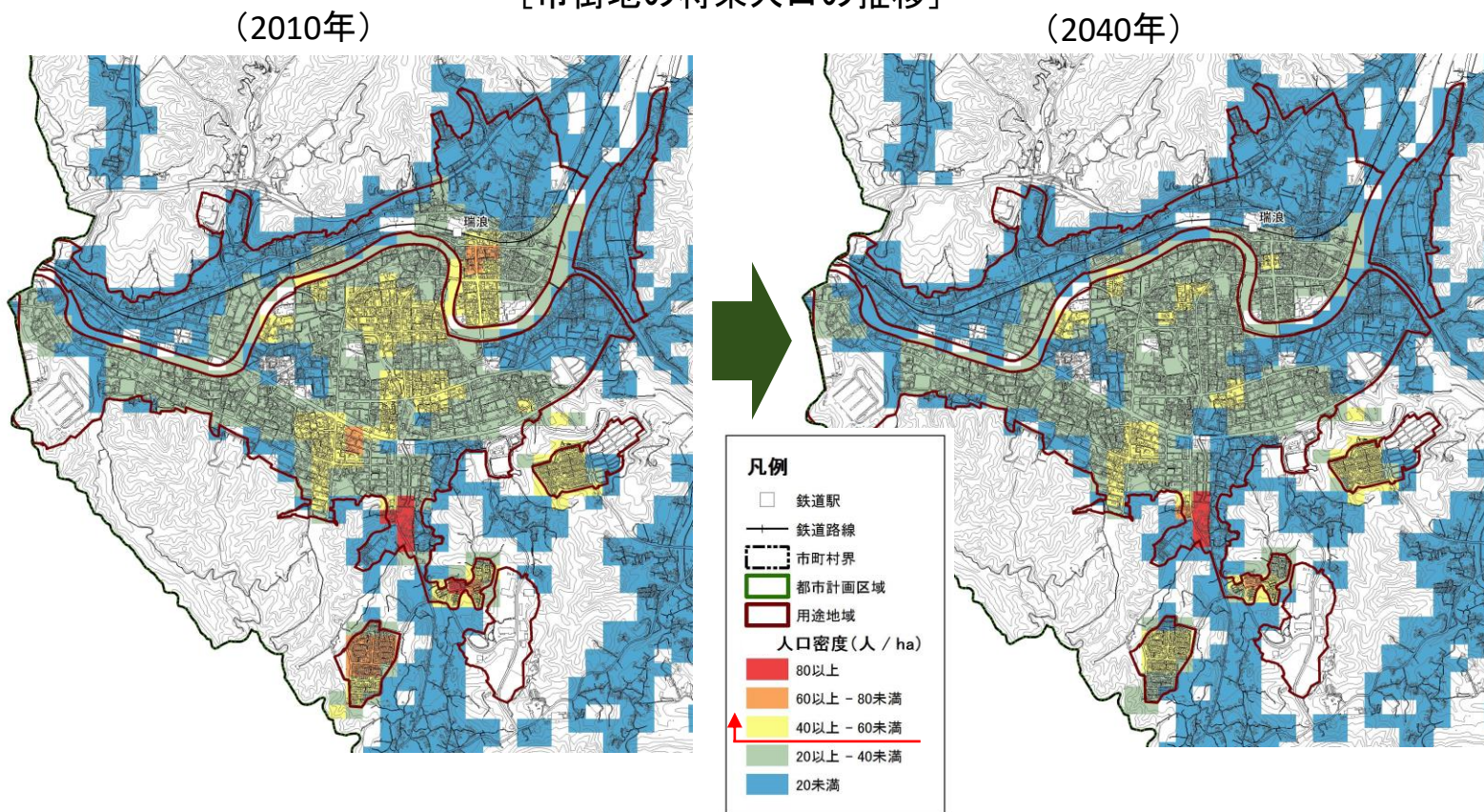
資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

人口予測

市街地の将来人口の推移

- 2010年時点で用途地域内は、市街地の基準である40人/ha*を超える地域が多いが、2040年には大幅に減少することが予測されている。

[市街地の将来人口の推移]



*既成市街地の人口密度の基準は、1ha当たり40人とされる。基準の人口密度を下回ると、生活サービス施設の撤退などにより、市民の生活利便性を維持できなくなる恐れがある。 出典：都市計画運用指針（国土交通省）

1. 計画策定の必要性

人口減少・密度低下による影響

商業施設への影響

(コンビニエンスストアの例)

- ・一般にコンビニエンスストアの商圈人口は3,000人/店程度と言われている中、釜戸駅付近のコンビニでは、2040年に2,095人/店と大幅に下回る。
- ・今後、人口減少が予測される中で、商圈人口が低下した店舗の撤退や閉鎖による市民生活への影響が懸念される。

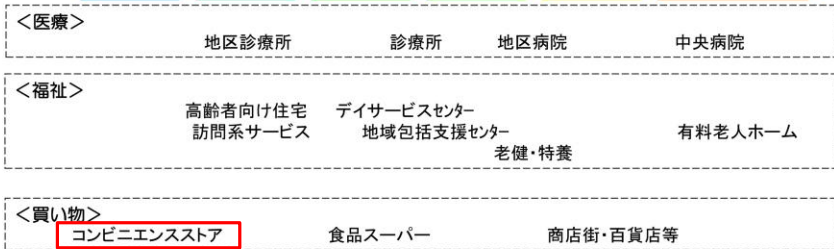
[利用人口と都市機能の関係]

(参考) 利用人口と都市機能



○ 商業・医療・福祉等の機能が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、以下のような圏域人口が求められる。

周辺人口規模 3千人 → 5千人 → 1万人 → 3万人 → 5万人 → 15万人…



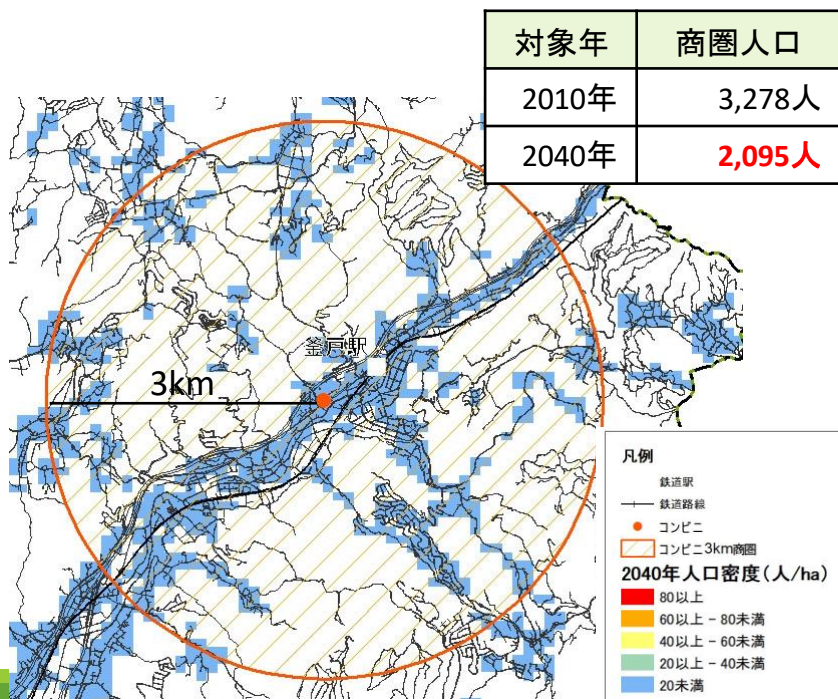
※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。
出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圈と施設規模

- 商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々
- *コンビニエンスストア
 - 大都市住宅地⇒商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客
 - その他の地域⇒商圈：半径2〜3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人〜4,000人、流動客
 - *食品スーパー（2,000〜3,000㎡規模）⇒周辺人口1〜3万人
 - *ドラッグストア（1,000〜1,500㎡規模）⇒周辺人口1〜3万人

国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会
有限会社 リティールウォーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋 38

[商圈人口のイメージ（釜戸駅周辺）]

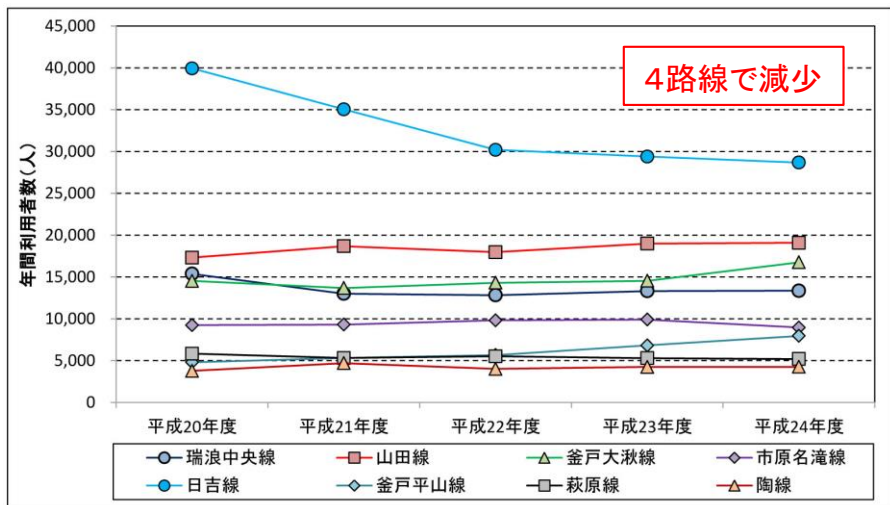


人口減少・密度低下による影響

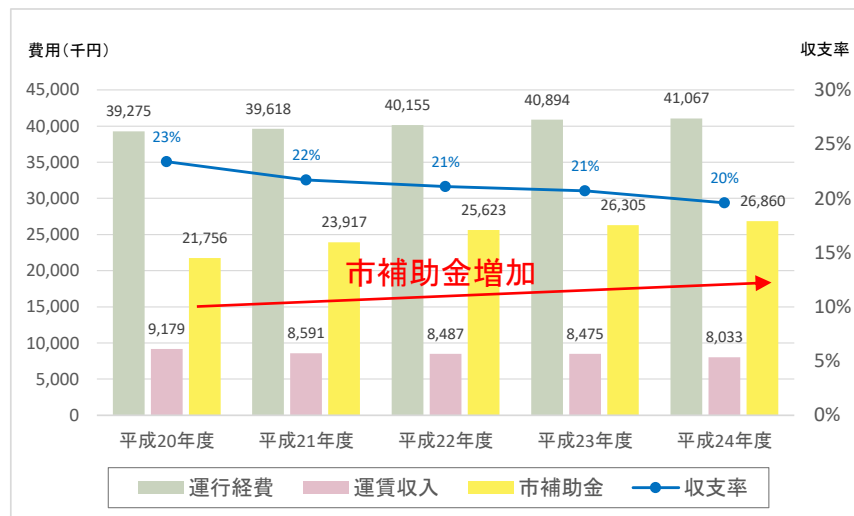
□人やものの分散による様々な影響

- ・人口減少・密度低下は、前述の商業施設だけでなく、まちの活力低下などで、市民・事業者・行政の各主体に様々な影響が出ることが懸念される。
- ・交通分野では、コミュニティバスの利用者が減少し収支率が悪化、市の補助金も年々増加しており、今後もコミュニティバスを維持する負担の増加が懸念される。
- ・できるだけ市街地をコンパクトに保ち、持続可能なまちづくりが必要。

[コミュニティバス利用者数の推移]



[コミュニティバス運行収支]



資料：地域公共交通総合連携計画

2. 立地適正化計画の概要

制度の主旨

制度創設の背景

- 人口減少・高齢化などによる都市機能の低下に対応するため、居住や都市機能を集約させて生活利便性の維持・向上や行政コストの低減などを進め、持続可能な都市づくりを進めることが課題となっており、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考えでまちづくりを進めることが求められている。

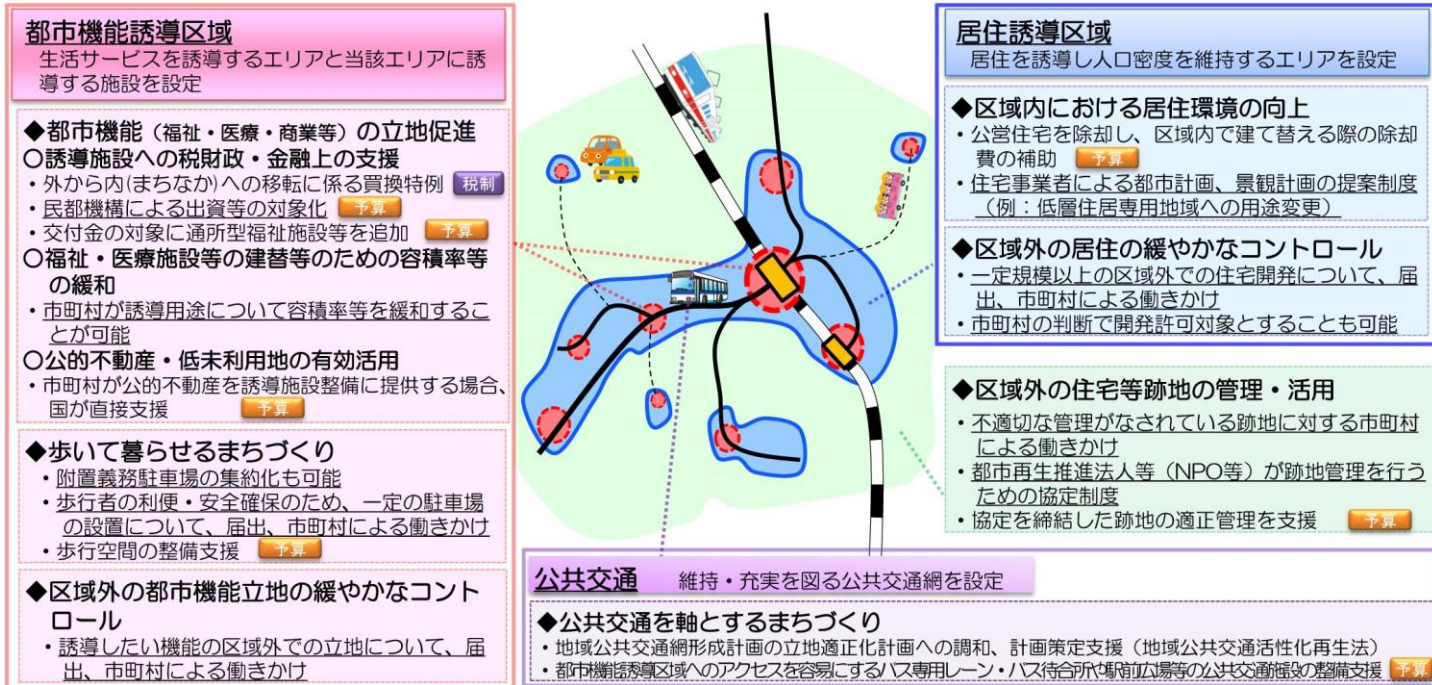


資料: 国土交通省

制度の主旨

都市再生特別措置法改正の概要

- ・平成26年8月の都市再生特別措置法改正により、「立地適正化計画」制度が創設。
- ・同計画は居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能を誘導する区域を設定し、緩やかに誘導してコンパクトな都市構造の構築を推進するもの。
- ・居住や都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープラン(都市計画マスタープランの高度化版)。



※下線は法律に規定するもの

資料：国土交通省

計画の内容

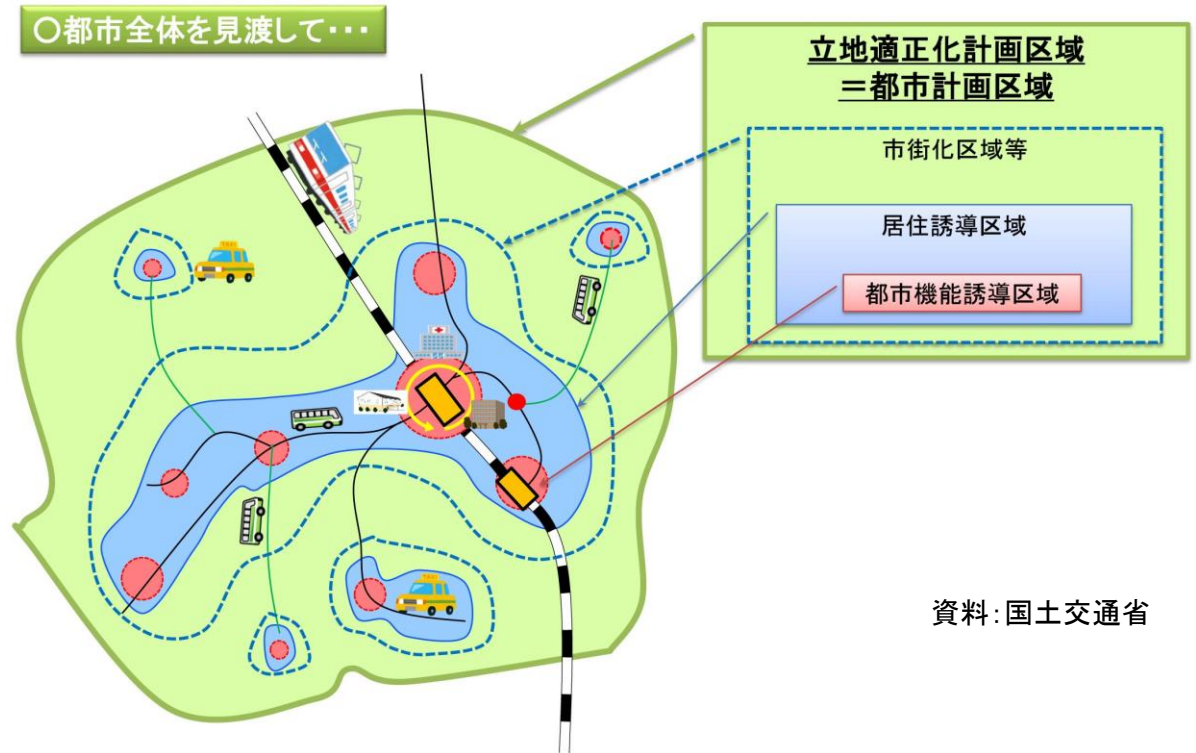
□ 計画内容

- ・計画策定主体は市町村。(平成29年7月31日時点で357自治体が行組み)
- ・計画区域、基本的な方針、都市機能誘導区域及び誘導施設、居住誘導区域は設定が必須となる事項。

【主な計画内容】

必須

- ・立地適正化計画区域
- ・基本的な方針
- ・都市機能誘導区域
- ・同 誘導施設
- ・居住誘導区域



資料：国土交通省

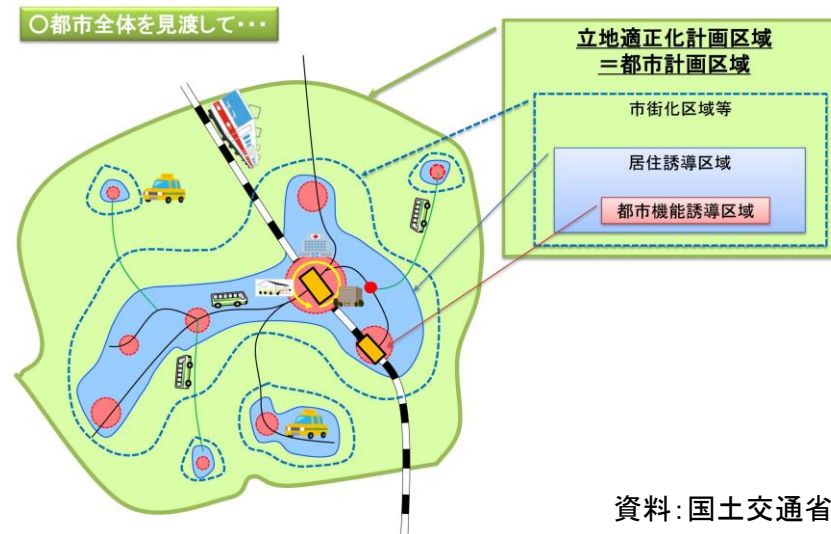
計画の内容

▣ 計画区域(必須事項)

- ・立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならない、都市計画区域全体とすることが基本(瑞浪市の場合、市域全域)。
- ・また、立地適正化計画区域内に、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めると共に、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要

▣ 基本的な方針(必須事項)

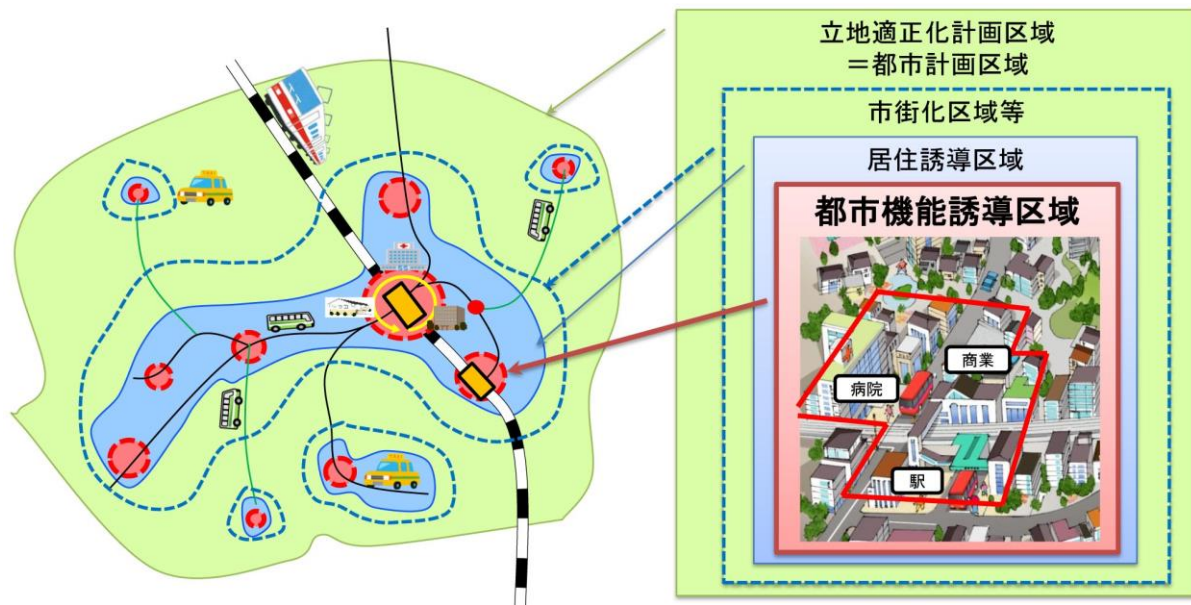
- ・計画により実現を目指すべき将来の都市像を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定することが望ましい。



計画の内容

都市機能誘導区域(必須事項)

- ・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。
- ・都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定。
- ・区域の数は、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る。



資料:国土交通省

【対象区域】

考え方	対象区域
都市機能誘導区域として定めることが考えられる区域	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域 ・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域 ・都市の拠点となるべき区域 など

計画の内容

□ 誘導施設(必須事項)

- ・都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能を増進する施設を定める。
- ・誘導施設が無い場合、都市機能誘導区域は設定できない。
- ・誘導区域外で誘導施設の新築・改築や開発行為を行う場合は届出が必要。

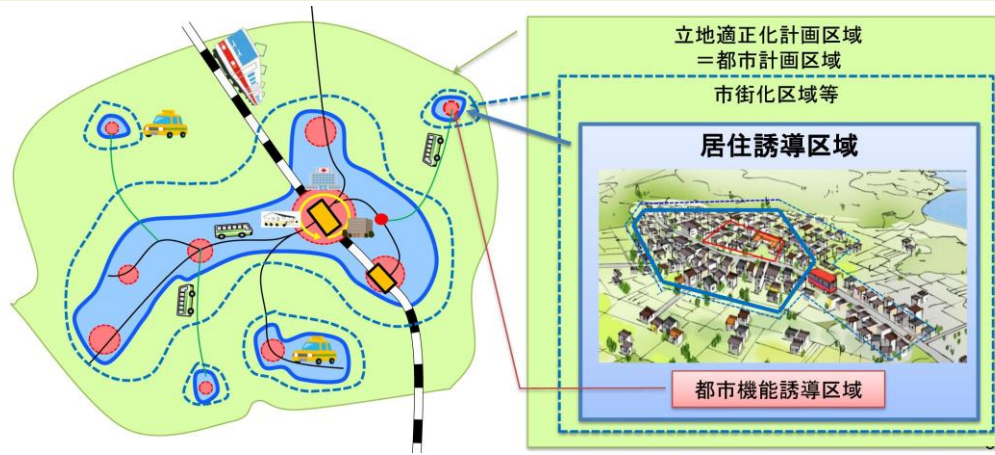
【対象施設】

考え方	対象施設	
誘導施設として 定めることが想定される 施設	高齢化の中で必要性の高まる施設	病院・診療所、デイサービスセンター、地域包括支援センター など
	子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる施設	幼稚園、保育所、小学校 など
	集客力がありまちの賑わいを生み出す施設	図書館、博物館、スーパーマーケット など
	行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設	

計画の内容

居住誘導区域(必須事項)

- ・人口減少の中にあっても一定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。
- ・農振農用地や保安林等、居住誘導区域に指定できない区域がある。
- ・区域外で3戸以上の住宅の建築や開発行為を行う場合は届出が必要。



資料:国土交通省

【対象区域】

考え方	対象区域
居住誘導区域として定めることが考えられる区域	<ul style="list-style-type: none"> ・中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域 ・中心拠点及び生活拠点の都市機能の利用圏として一体の区域 ・合併前の旧町村中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域 など
定めない区域	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域、農振農用地、自然公園特別区域、保安林 など
含まないとすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> ・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
適当でないと判断される場合は含まないとすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・法令により住宅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

計画策定のポイント

多様な分野との連携

・立地適正化計画は、都市計画だけでなく、交通、医療、福祉など様々な分野と関連する計画であり、それらの計画との連携や、横断的な施策の検討・展開が必要。



関連する計画
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市町村の総合計画 ➤ 市町村マスタープラン ➤ 都市計画区域マスタープラン ➤ 地方版総合戦略 <p style="text-align: right;">等</p>

他部局の施策等	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 地域公共交通網形成計画 ➤ 中心市街地活性化基本計画 ➤ 公共施設等総合管理計画 ➤ 農業・林業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 農業振興地域整備計画 ・ 地域森林計画 ・ 市町村森林整備計画 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 低炭素まちづくり計画 ➤ 都道府県住生活基本計画 ➤ 福祉・医療 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都道府県医療計画 ・ 市町村介護保険事業計画 ・ 市町村高齢者居住安定確保計画 ・ 市町村地域福祉計画 <p style="text-align: right;">等</p>

参考となる指針等	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ まちづくりのための公的不動産有効活用ガイドライン ➤ 健康・医療・福祉のまちづくりのための推進ガイドライン ➤ まちづくりにおける健康増進効果を把握するための歩行量（歩数）調査のガイドライン 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 都市構造の評価に関するハンドブック ➤ 鉄道沿線まちづくりガイドライン <p style="text-align: right;">等</p>

資料：国土交通省

計画策定のポイント

□ ターゲットとストーリーの検討

- ・立地適正化計画をより効果的な計画とするために、課題と方針(ターゲット)を設定し、その解決のために必要な方策(ストーリー)を検討することが必要。
- ・例えば、人口減少・高齢化が進んでいるものの、市街地や集落はコンパクトにまとまっている本市においては、高齢者をはじめとする市民の利便性向上をターゲットとしつつ、都市機能の集約や拠点間ネットワークの構築をストーリーとしていくことが考えられる。

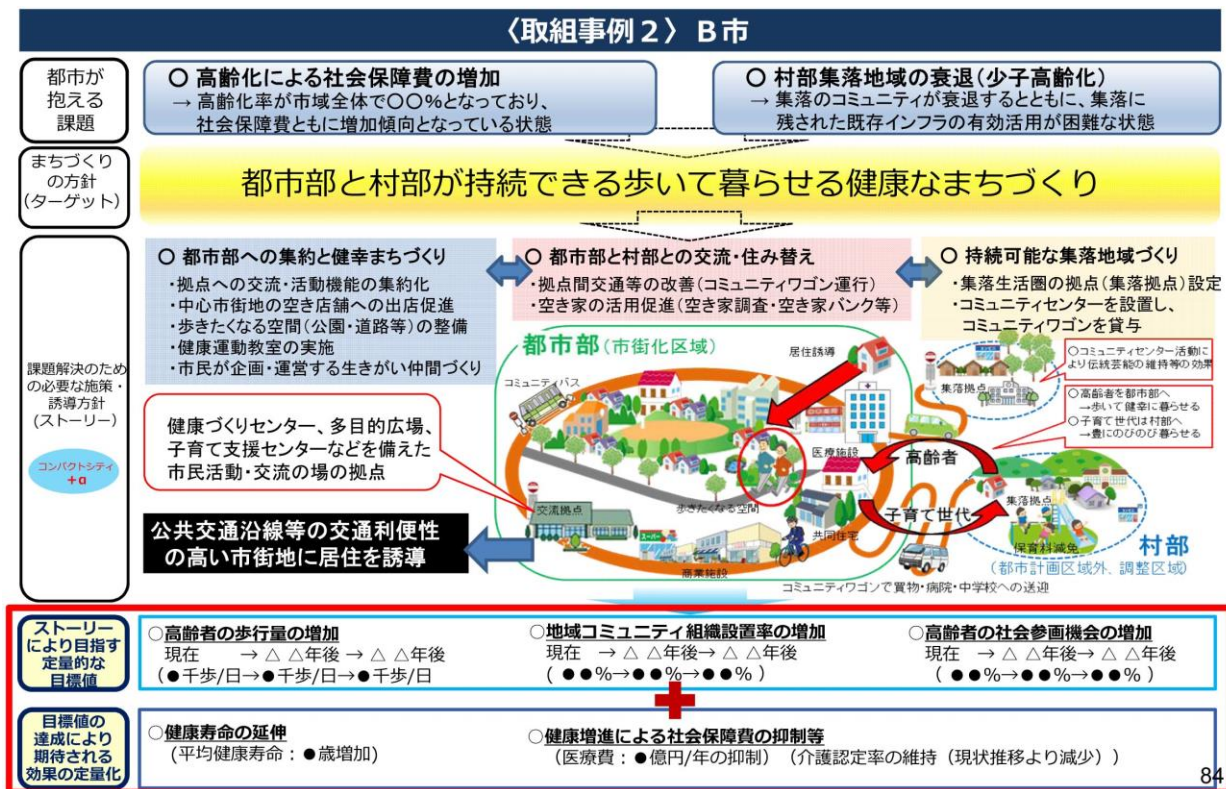


資料: 国土交通省

計画策定のポイント

▣ 定量的な目標値の検討

- ・立地適正化計画は、概ね5年毎に施策の実施状況の調査、分析、評価を行うことが望ましいとされており、その指標として定量的な目標値の検討が求められている。
- ・例えば、都市機能の集約や拠点間ネットワークの構築に対応する指標としては、拠点周辺の公共施設の利用者数や拠点間公共交通の運行本数などが考えられる。

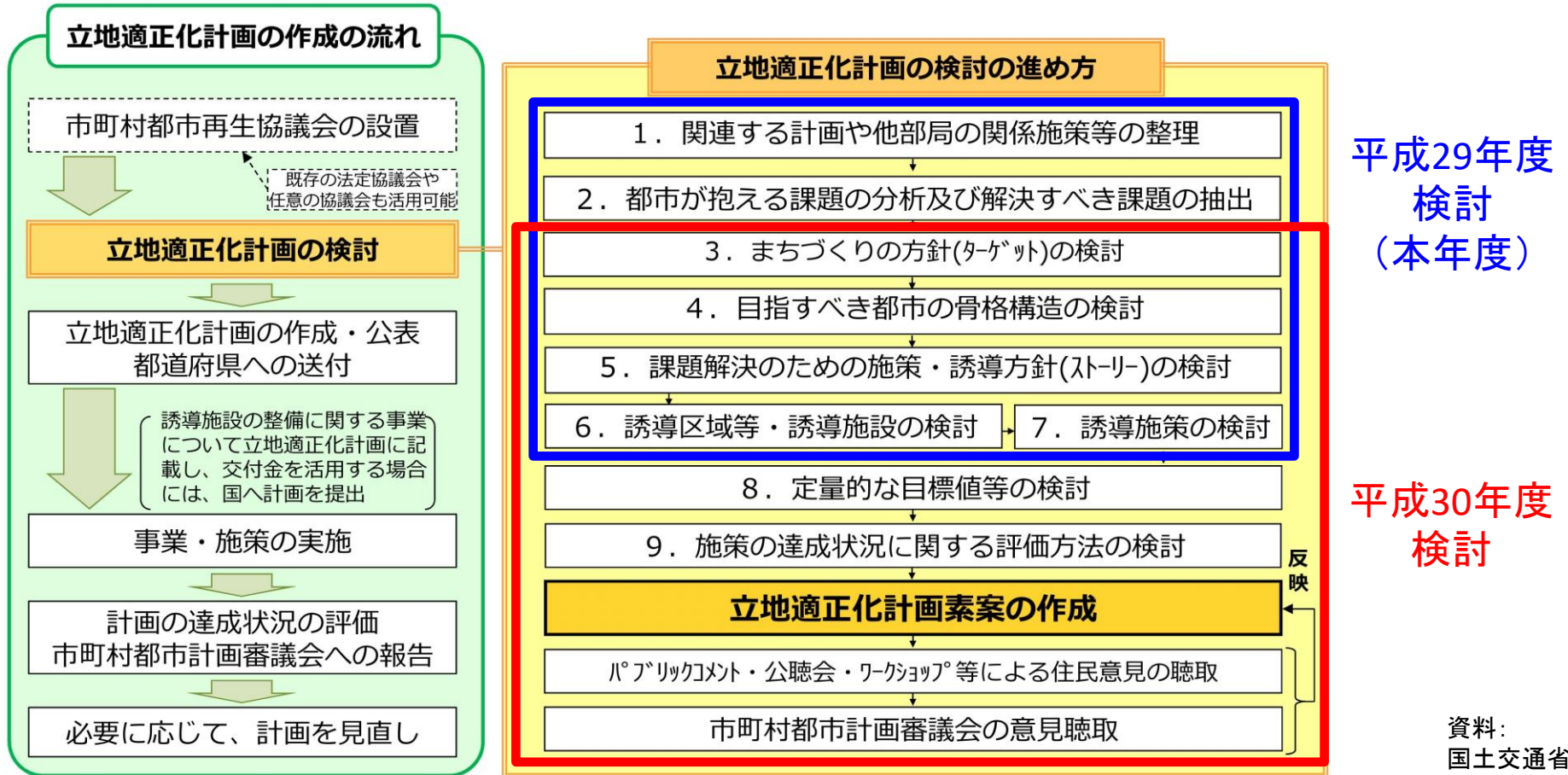


2. 立地適正化計画の概要

計画策定の流れ

□ 策定の流れ

- ・多様な分析から課題を抽出し、その解決のための方針や施策を検討。
- ・市民意見や都市計画審議会の意見を踏まえて策定。



計画策定方針・スケジュール

□ 策定方針

- ・多様な分野との連携が必要であるため、庁内各課等と、横断的に施策・計画を検討。
（公共施設等総合管理計画、地域公共交通総合連携計画などの関連計画と連携）
- ・国土交通省や岐阜県との調整、助言を受けながら検討。
- ・都市計画審議会をはじめ、住民説明会、パブリックコメントを実施し、幅広い意見を基に計画を策定。

□ 策定スケジュール(予定)

