

報告事項 第1号

立地適正化計画の概要について（報告）

立地適正化計画の概要について

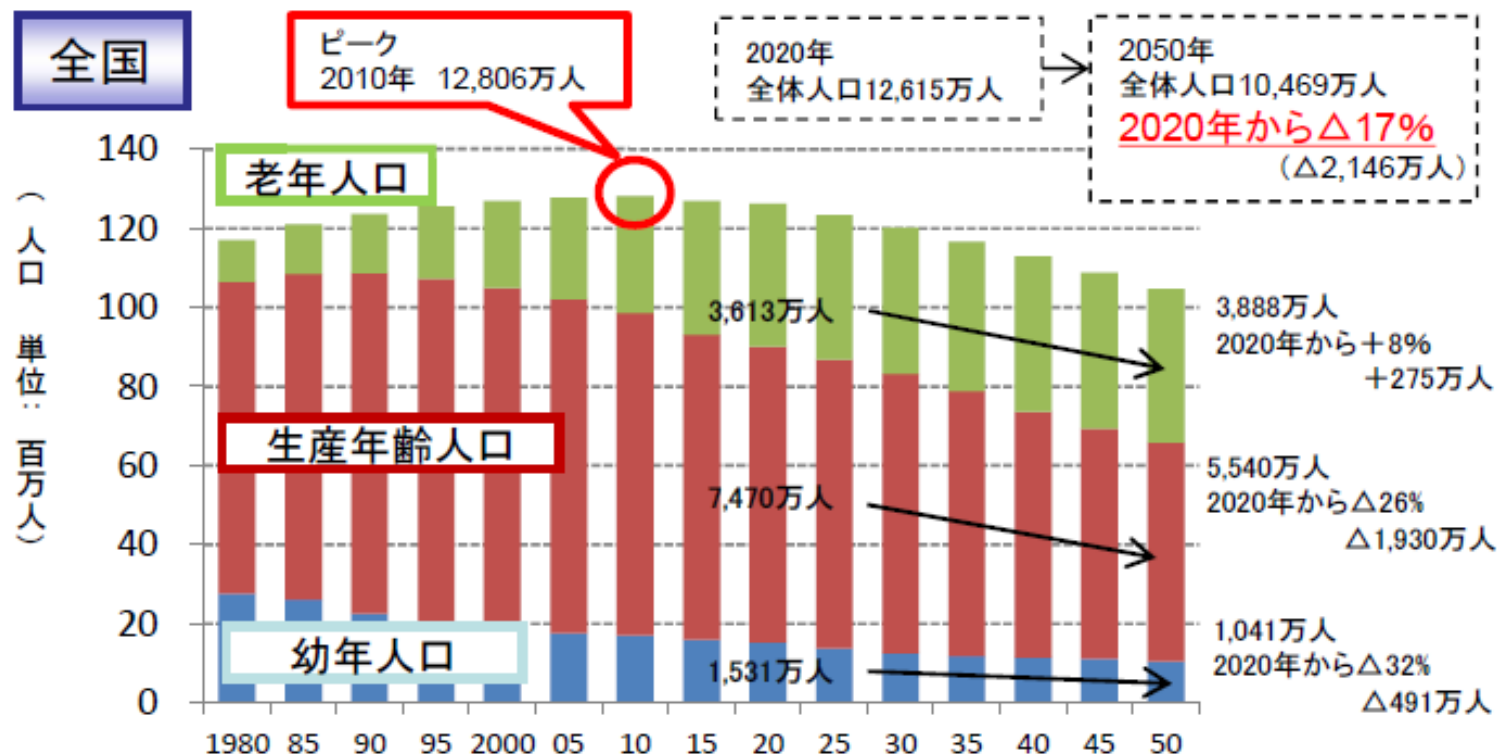
目次

- | | |
|--------------------|-----|
| 1 立地適正化計画策定の背景 | …3 |
| 2 立地適正化計画の概要 | …9 |
| 3 立地適正化計画で定める内容 | …12 |
| 4 立地適正化計画の作成・変更の流れ | …17 |

1. 立地適正化計画策定の背景

全国的な傾向を踏まえた取組の背景

- 日本の総人口は、今後100年間で約100年前(明治時代後半)の水準に戻っていく可能性
- 特に、老年人口が増大するのに対し、生産年齢人口は大幅に減少すると見込まれ、地域活力の低下が懸念される



1. 立地適正化計画策定の背景

【都市を巡る環境の変化】

- 人口減少や少子高齢化の進行、地域産業の停滞などによりまちの活力が低下
- 市街地の拡散により、低密度な市街地の増加
- 厳しい財政状況の中、公共施設の維持など行政運営に係る費用が増加
- 近年、頻発・激甚化している自然災害による被害の増加
や都市機能の喪失

など



持続可能なまちづくりが必要

1. 立地適正化計画策定の背景

持続可能なまちづくりを進めるために…

コンパクトシティ

(中心拠点・地域生活拠点)

■生活サービス機能と居住機能を集約・誘導し人口を集積

- ・福祉・医療サービスなど生活サービス施設のまちなかへの計画的な配置や誘導



ネットワーク

(町内公共交通軸・広域公共交通軸)

■まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築

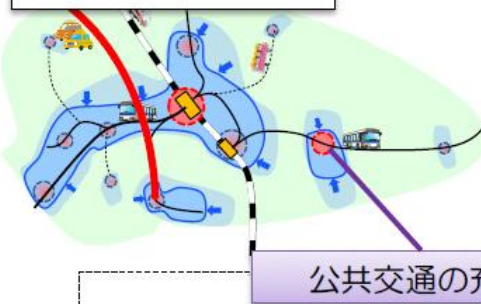
- ・公共交通網を再編し、快適で安全な公共交通、公共交通施設の充実を推進

生活サービス機能の計画的配置

- ・福祉・医療施設等をまちなかで計画的に配置



多極ネットワーク型コンパクトシティ



公共交通の充実

- ・交通網の再編、快適で安全な公共交通の構築、公共交通施設の充実を推進

人口密度の維持

- ・集落の歴史、人口の推移等を意識してまとまりのある居住を推進→利用圏人口

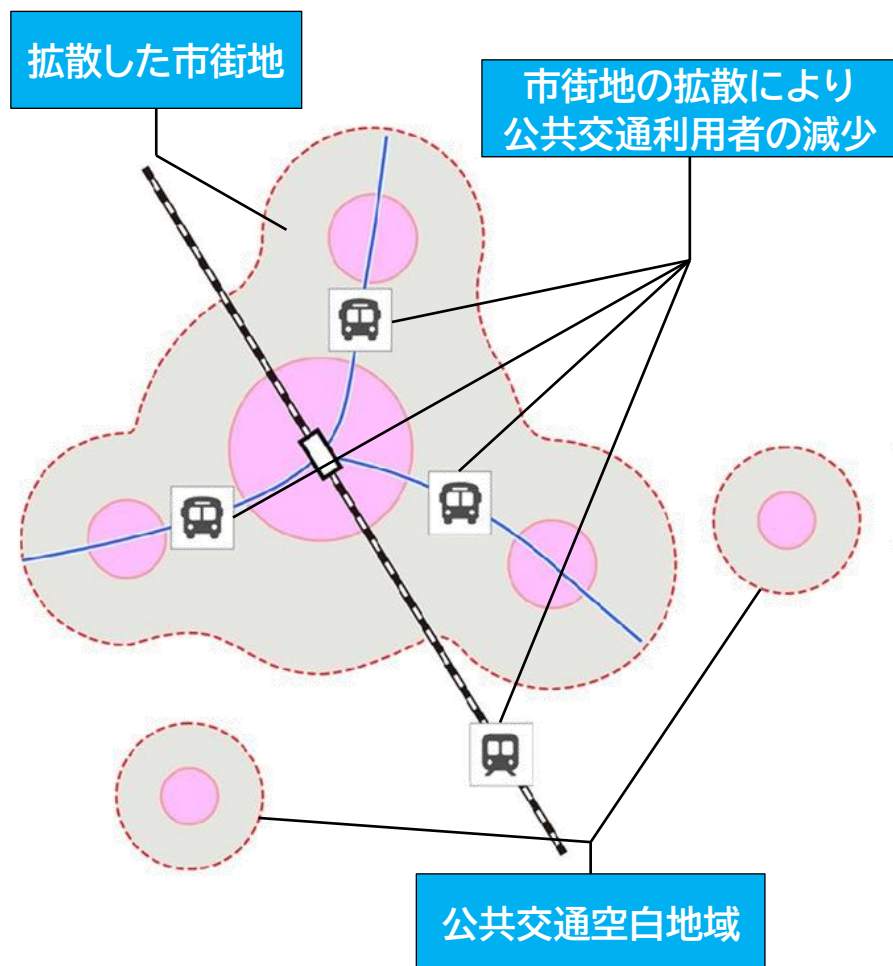


空き家

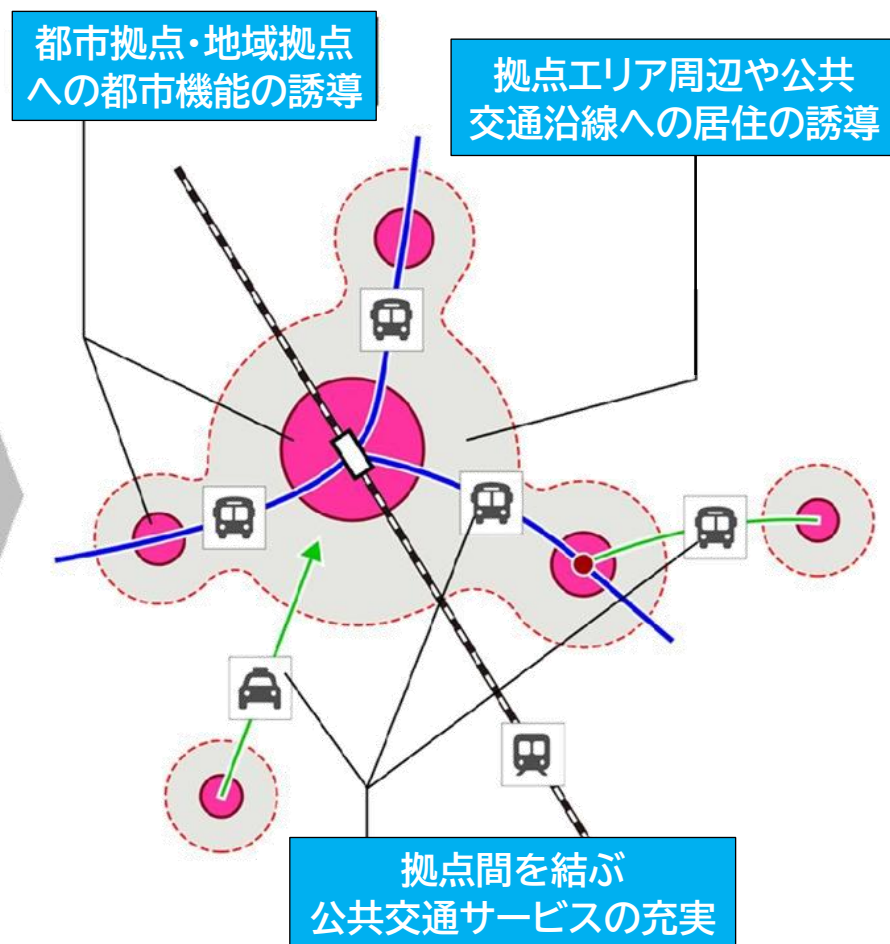
1. 立地適正化計画策定の背景

コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ図

【現状】



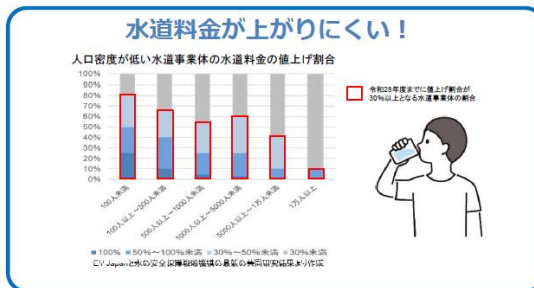
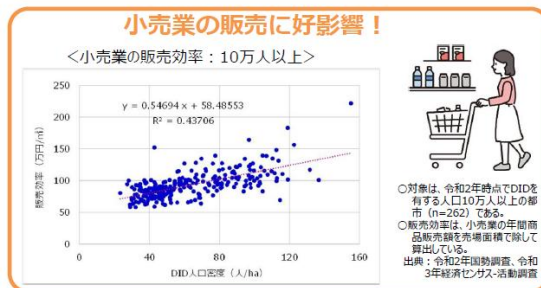
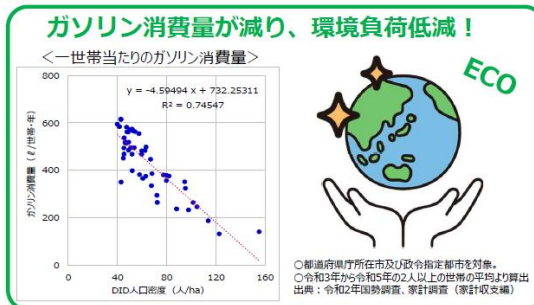
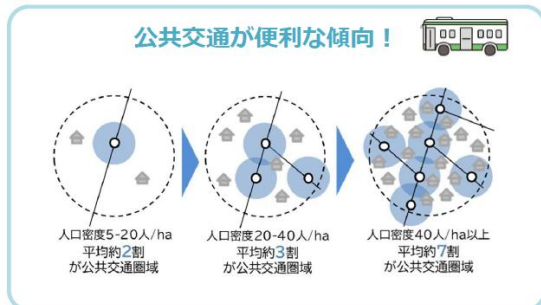
【これからの姿】



1. 立地適正化計画策定の背景

コンパクト・プラス・ネットワークの効果

- ①**生活サービスの維持**⇒コンパクトシティ化により、居住を公共交通沿線や日常生活の拠点に緩やかに誘導し、人口集積を維持・増加させ居住と生活サービス施設との距離を短縮することにより、生活サービス施設の立地と経営を支え、市民の生活利便性を維持。
- ②**行政コスト・訪問系サービスコストの縮減**⇒DID（※1）の人口密度が高いほど一人当たりの行政経費（歳出）や一世帯あたりの年間コストが低い傾向が見られる。



※1

「DID」は国勢調査による人口集中地区（都市的地域）で、英語のDensely Inhabited Districtsの略称。

人口密度4000人／km²以上の国勢調査上の基本単位区が互いに隣接して、5000人以上の人口となる地区を指す。

なお、隣接した基本単位区等の合計人口が3,000人以上5,000人未満になる場合は「準人口集中地区」とされる。

1. 立地適正化計画策定の背景

コンパクト・プラス・ネットワークをめぐる誤解

誤解	正しい認識
× 一極集中 ◆都市郊外部や農村部を切り捨て、都市の中心拠点（中心市街地やターミナル駅周辺等）の1箇所に全てを集約させる。	◎ 多極型の都市構造 ◆中心拠点だけではなく、旧町村の役場周辺等の生活拠点も含めた多極ネットワーク型の都市構造を目指す。
× 全ての人口の集約 ◆全ての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させる。	◎ 全ての人口の集約を図るものではない ◆誘導により一定エリアで人口密度の維持を目指す。都市郊外部や農村部についても、それぞれの地域特性に応じた居住環境を確保する。
× 強制的な集約 ◆都市郊外部や農村部での居住を規制し、居住者（住宅）を強制的に移転させる。	◎ 誘導による政策 ◆インセンティブを講じ、時間をかけながら居住や都市機能の誘導・集約を進める。
× 地域格差を生む ◆居住等を集約する区域の内外で地価水準が大きく分かれ、格差が生じる。	◎ 急激な変動は生じない ◆誘導策による中長期的な取組であり、急激な変動は見込まれない。 ◆まちなかの地価の維持・上昇に加え、都市全体の地価水準の底上げ等の波及効果が期待される。

2. 立地適正化計画の概要

【都市再生特別措置法】

それまでは…「コンパクトシティ」は目標に留まり、
具体的な取り組みにつながっていなかった。



改正都市再生特別措置法 施行（平成26年8月）

■コンパクトシティ形成に向けた取り組みを推進することを目的として
『**立地適正化計画制度**』が創設される。



改正都市再生特別措置法 施行（令和2年9月）

■激甚化する災害を受け、『**防災指針**』が創設される。

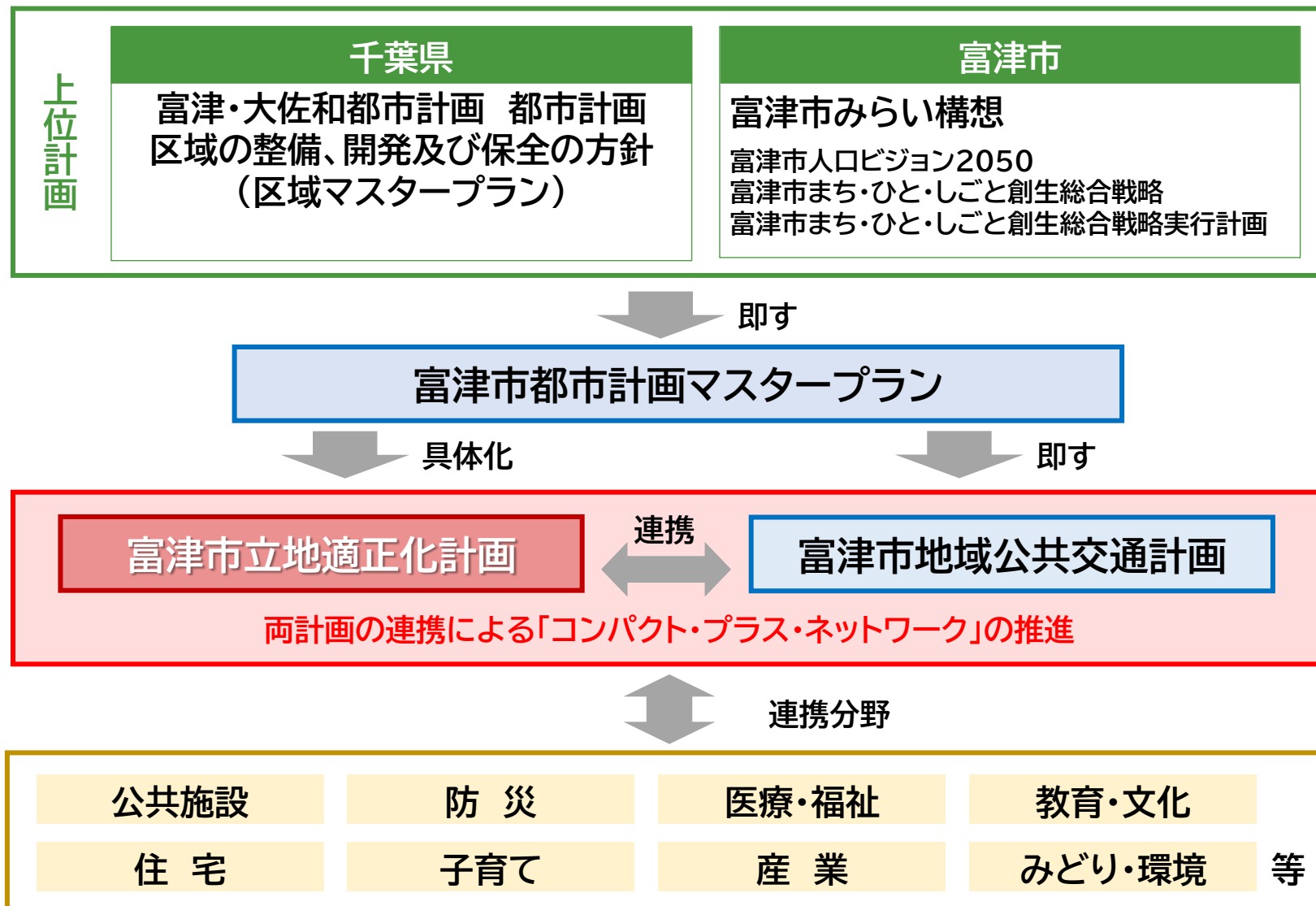


改正都市再生特別措置法 施行予定（令和8年）

■業務施設等の立地促進を目的として『**特定業務施設等の誘導**』の位置付けや、
より安全な市街地への居住誘導を目的として『**居住誘導区域から
災害危険区域を全て除外**』へ改正される。

2. 立地適正化計画の概要

立地適正化計画の位置付け



2. 立地適正化計画の概要

■計画期間

- ・概ね20年後の都市の姿を展望した上で設定。
- ・概ね5年毎に評価・検証を行うことを基本とし、今後の総合計画や関連計画の改定等と整合させながら、必要に応じて、見直し・変更を行う。

■記載事項

1. 立地適正化計画の対象区域

⇒都市計画区域全体が対象

2. 立地適正化計画に関する基本的な方針

⇒まちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を示す

3. 居住誘導区域

4. 都市機能誘導区域

5. 誘導施設

6. 防災指針

⇒詳細は後述

7. 誘導施策

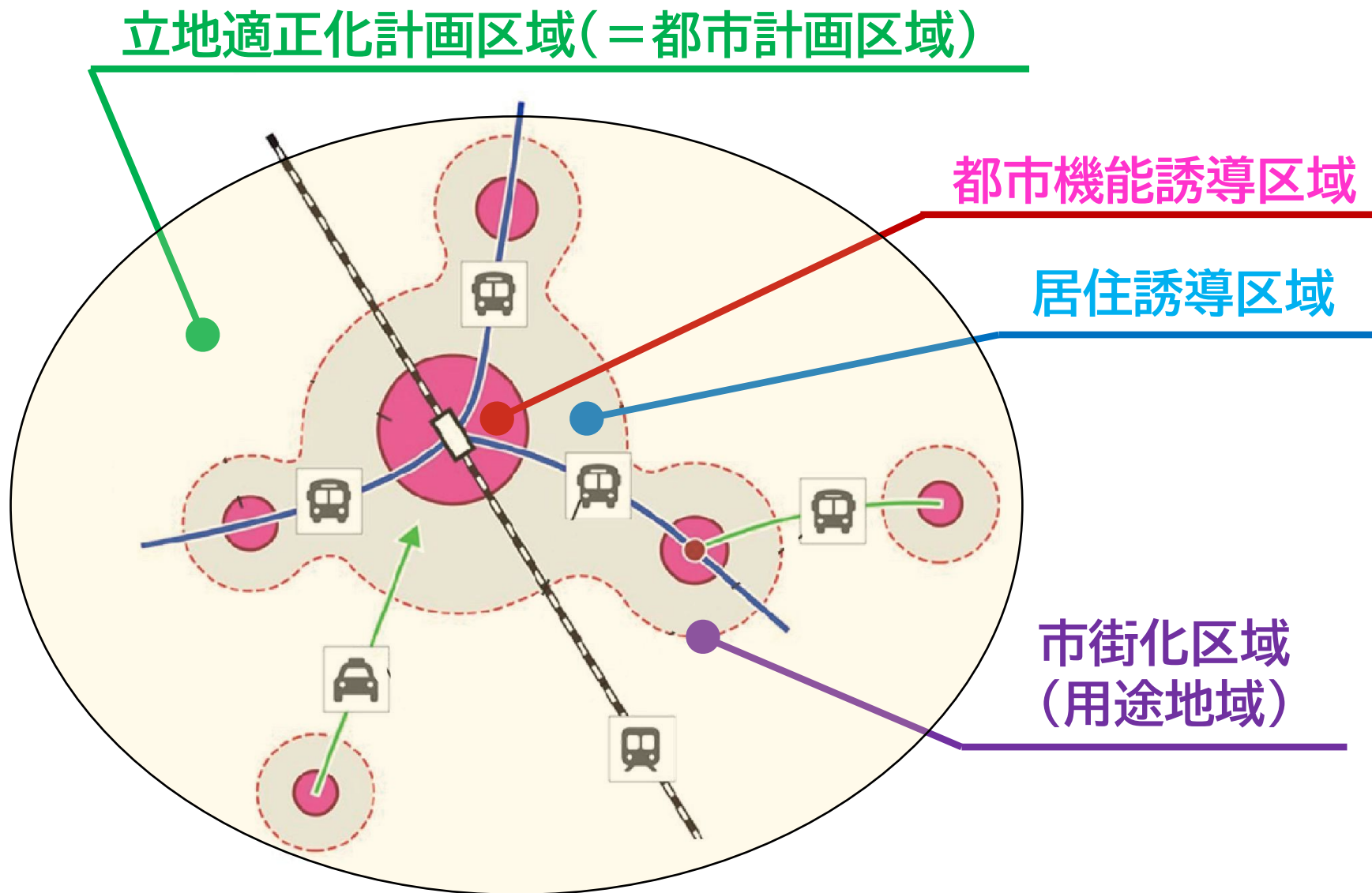
⇒居住や都市機能の誘導を図るために必要な施策を整理

8. 目標値の設定・評価方法

⇒施策等の達成状況と効果を評価・分析するための目標値を設定

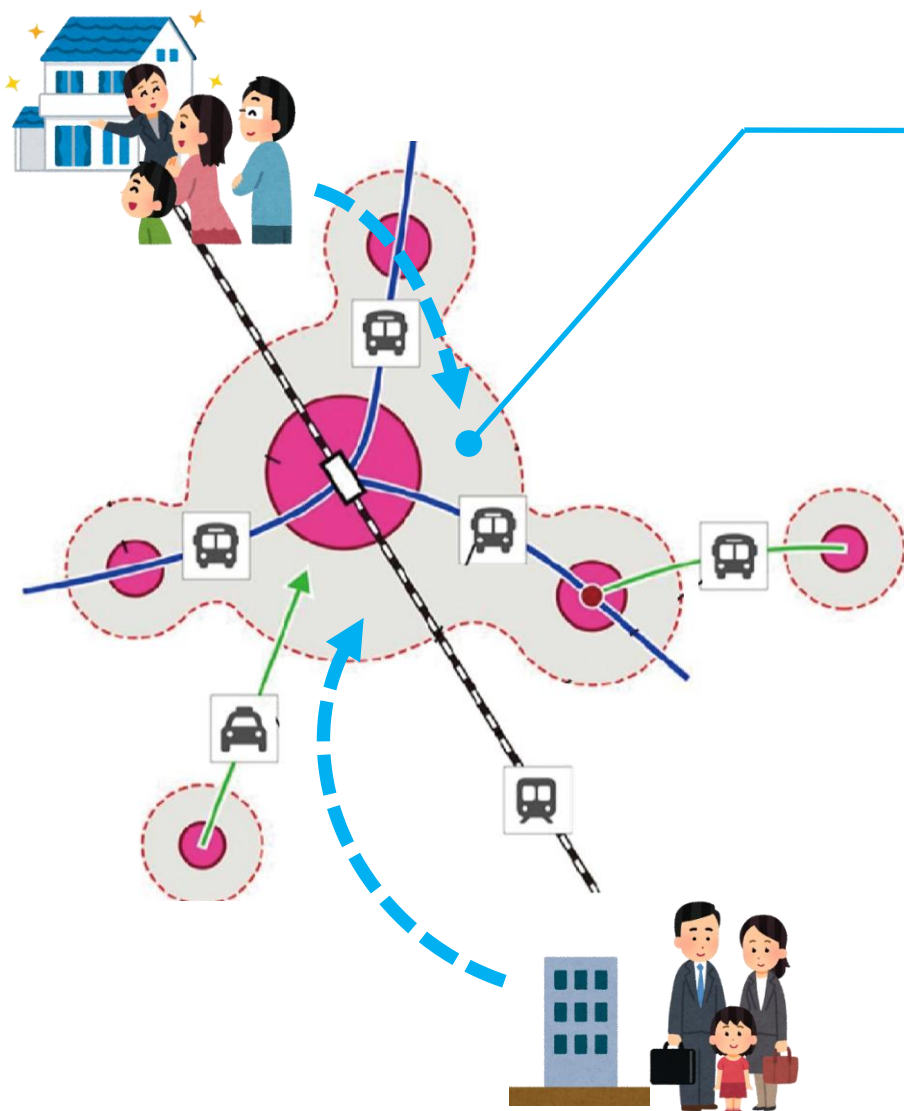
3. 立地適正化計画で定める内容

【各区域の関係性】



3. 立地適正化計画で定める内容

【居住誘導区域】

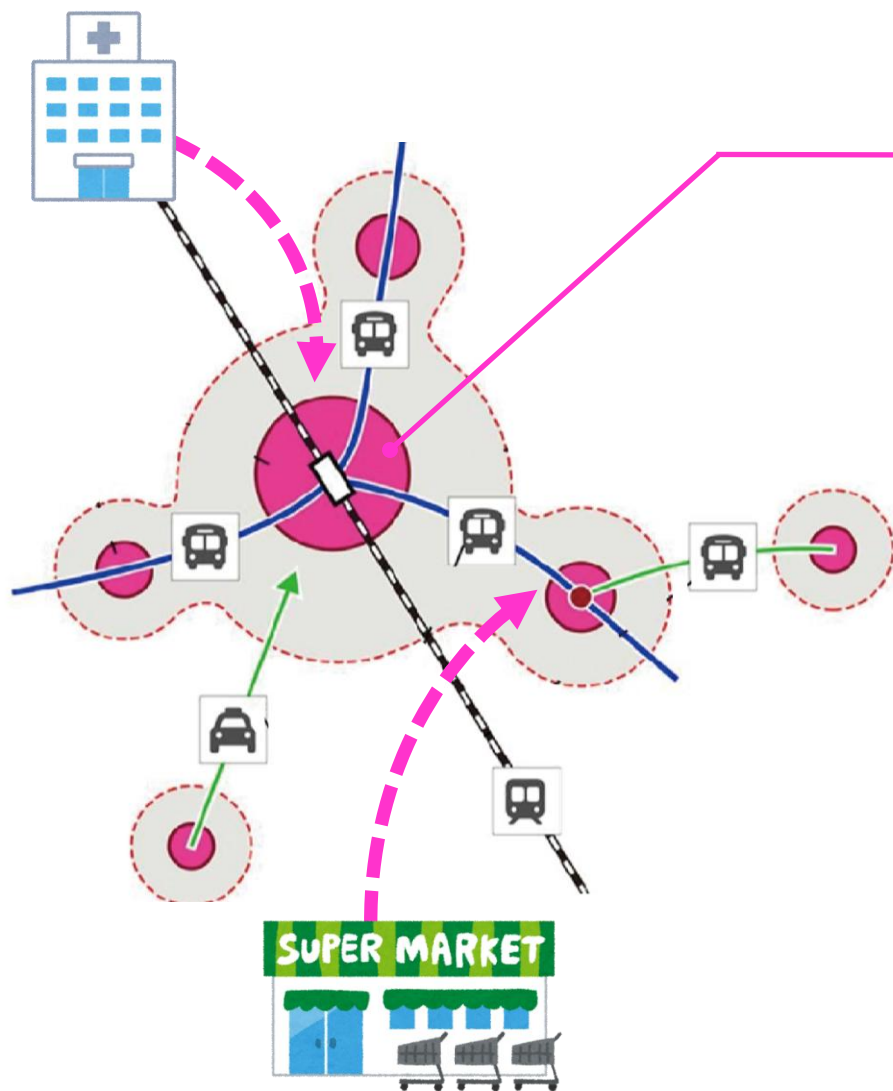


居住誘導区域

- 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
- 都市計画区域内に設定

3. 立地適正化計画で定める内容

【都市機能誘導区域】



都市機能誘導区域

- 都市機能(福祉・医療・商業等)を拠点に誘導・集約し、サービスの効率的な提供を図る区域
- 居住誘導区域内に設定
- 各拠点等、複数の箇所に設定出来る

3. 立地適正化計画で定める内容

【誘導施設】

- 都市機能誘導区域ごとに、各拠点の特性を踏まえ、立地を誘導すべき機能を検討し、『誘導施設』を設定。
- 誘導施設の設定がない場合、都市機能誘導区域は設定できない。

病 院



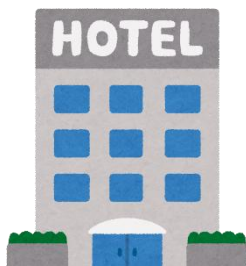
スーパー



図書館



ホテル



集客施設



など

3. 立地適正化計画で定める内容

【防災指針】

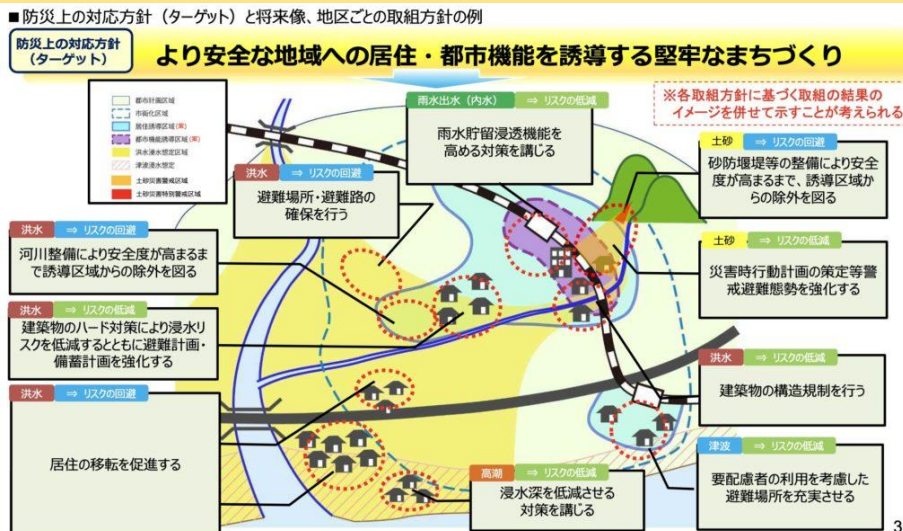
■ 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、令和2年9月に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が施行され、立地適正化計画を強化。（**防災指針の作成**）

■ 「防災指針」とは居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる防災対策等を定めるもの。

防災指針の内容

- 災害ハザード情報の収集・整理
- 災害リスクの高い地域の抽出、定量的評価
- 防災上の課題整理
- 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討（右図参照）
- 具体的な取組み、スケジュールの検討
- 目標値の検討

防災まちづくりの将来像、取組方針イメージ （立地適正化計画の手引き（国土交通省）より）



「防災指針」と防災関連計画

防災指針

整合

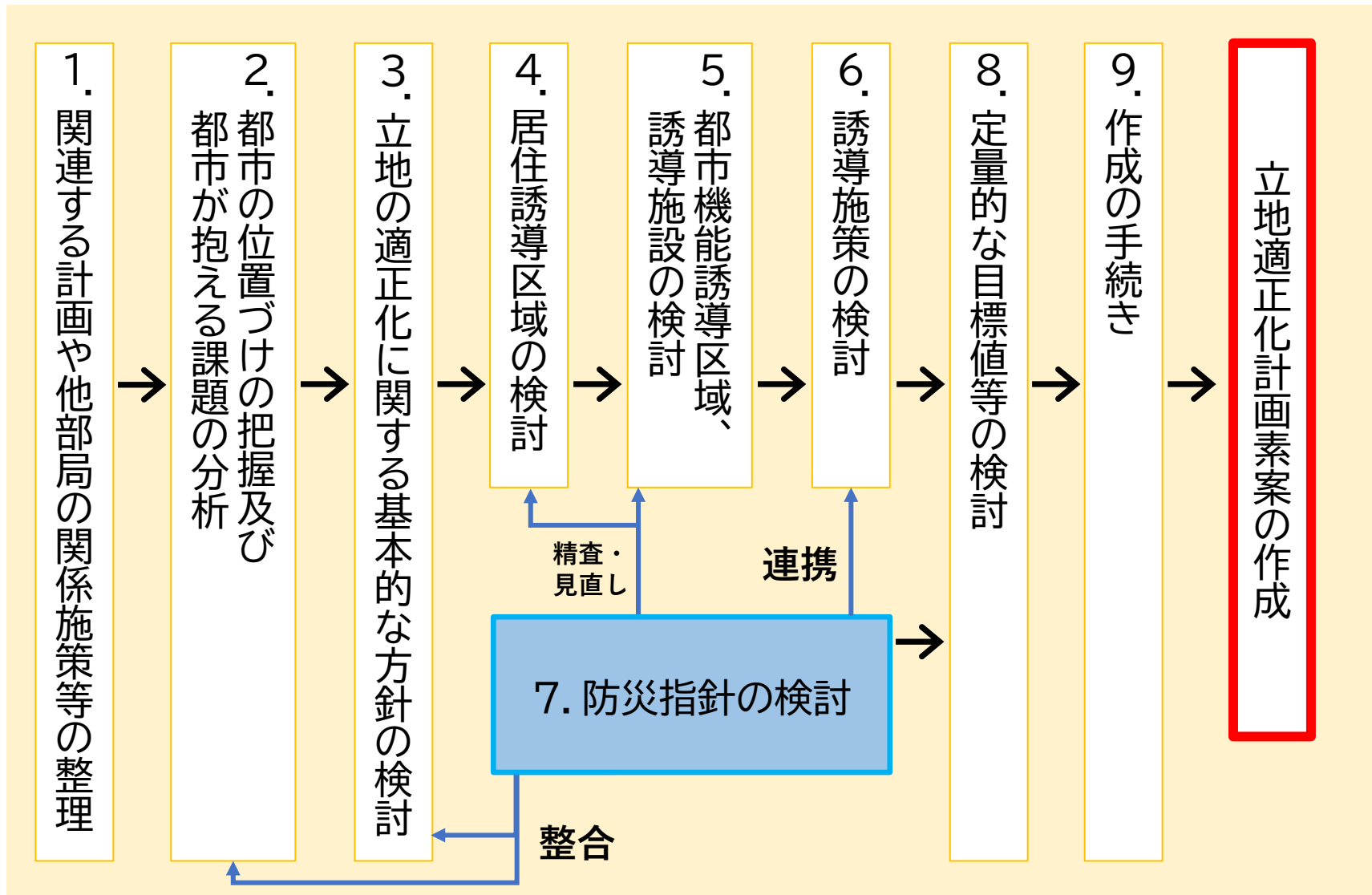
防災関連計画

富津市国土強靱化地域計画

富津市地域防災計画

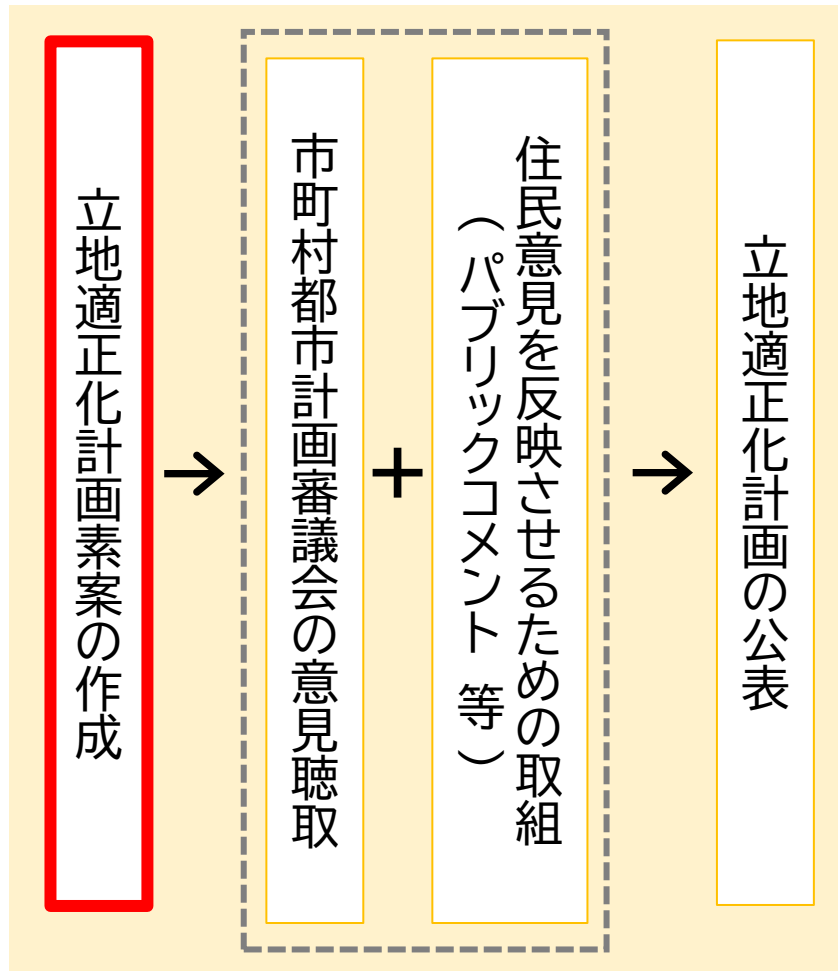
4. 立地適正化計画の作成・変更の流れ

< 立地適正化計画素案の作成フロー >

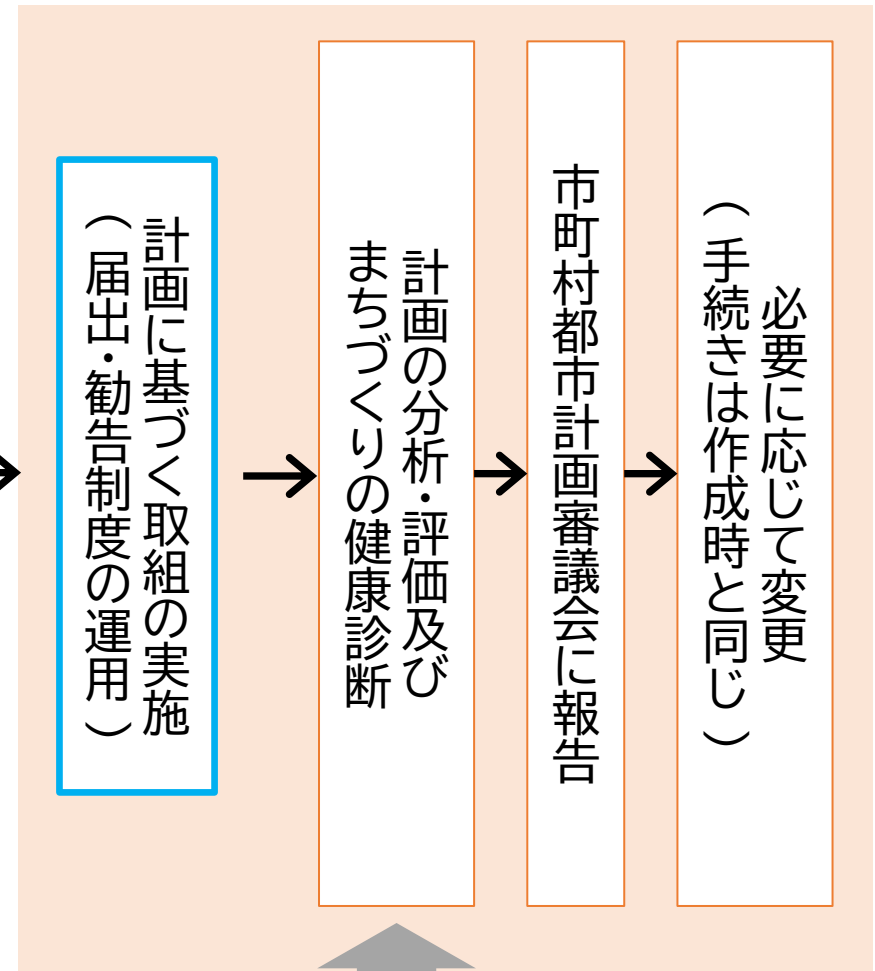


4. 立地適正化計画の作成・変更の流れ

< 作成・公表までの流れ >



< 作成後の取り組み >



まちづくりの健康診断は毎年実施