

立地適正化計画とは

背景

多くの地方都市では、これまで市街地が拡散してきたが、今後は急速な人口減少が見込まれている。拡散した市街地のままで人口が減少し居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。

人口減少・高齢者の増加という人口動態の変化に加え、社会資本の老朽化が急速に進展している。厳しい財政制約の下で、老朽化への対応もあわせて求められている。

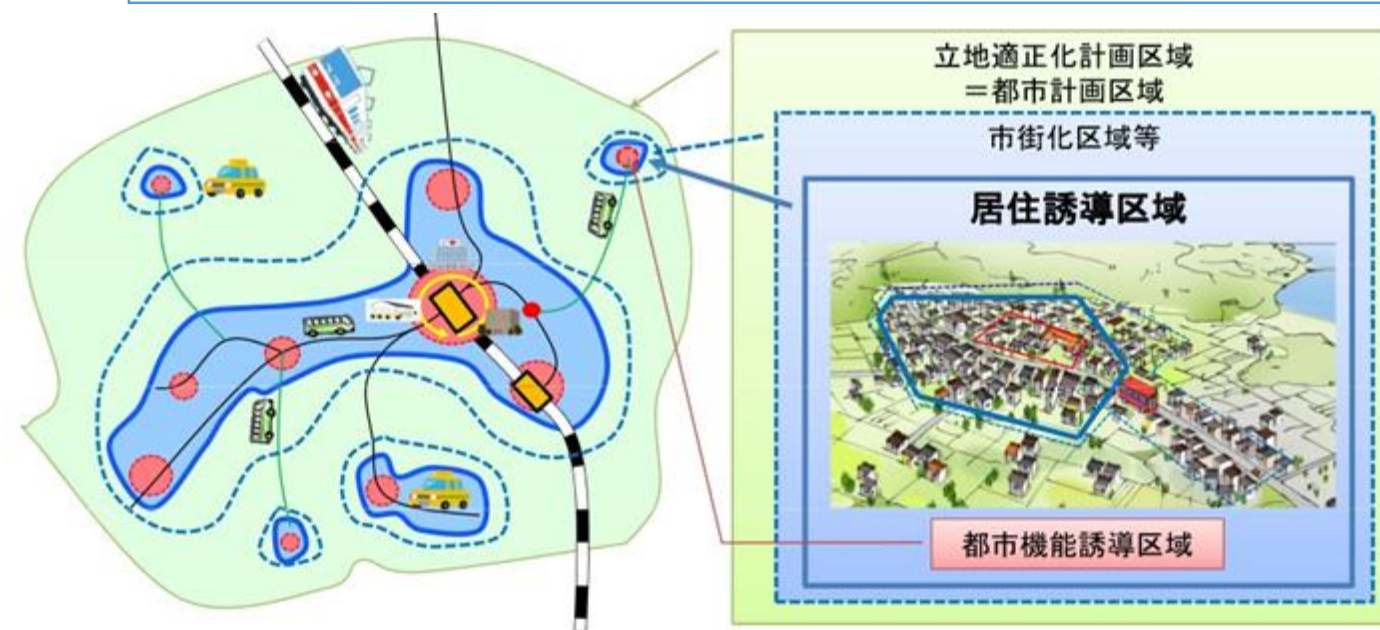


高齢者でも出歩きやすく健康・快適な生活を確保すること、子育て世代などの若年層にも魅力的なまちにすること、財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能とすること、災害に強いまちづくりの推進等が求められている。このためには、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通のネットワークを形成することが重要である。

高齢者をはじめとする住民が公共交通により生活サービスにアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが住まいなどの身近に存在する多極ネットワーク型のコンパクトシティを推進することが必要である。

立地適正化計画制度

- 平成 26 年 8 月には、都市再生特別措置法等が改正され、コンパクトなまちづくりに向けた法的枠組みが整備された
- 市町村は、住宅及び都市機能増進施設（医療、福祉、商業施設等）の立地の適正化を図るため、立地適正化計画を作成することができる
- 総合計画、区域マスタープラン、都市計画マスタープランとの調和を保ったものとし、公共交通、商業、医療・福祉、農業施策など多様な分野と連携した包括的なマスタープランとして作成
- 公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、都計審の意見聴取を経て決定する
- 居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールし、市街地空洞化を防止



記載事項

- 区域【必須事項】
- 基本的な方針【必須事項】
- 居住誘導区域
 - ・居住を誘導する区域【必須事項】
 - ・居住を誘導する施策
- 都市機能誘導区域
 - ・誘導施設【必須事項】
 - ・誘導施設を誘導する区域【必須事項】
 - ・誘導施設を誘導する施策

| 区域 | 基本的な考え方 | 規制や効果 |
|----------|---|---|
| 居住誘導区域 | 人口減少の中にあっても一定の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 | <ul style="list-style-type: none"> ● 区域外での3戸又は千㎡以上の住宅等の建築等が事前届出の対象となる |
| 都市機能誘導区域 | 居住誘導区域内において設定されるものであり、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 | <ul style="list-style-type: none"> ● 区域外での誘導施設の建築等が事前届出の対象となる ● 誘導施設の整備が補助対象となる ● 都市再生整備計画などの補助率拡充 |