

立地適正化計画について

平成26年10月29日
むつ市都市計画審議会

本資料は国土交通省資料を基に一部抜粋し作成しています。

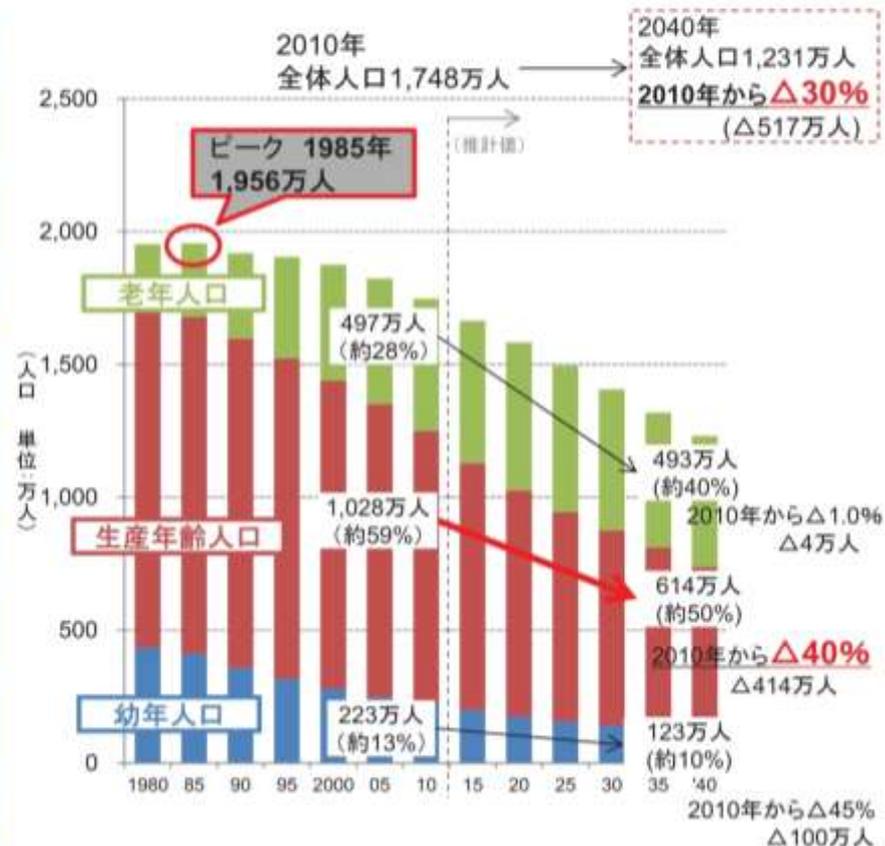
- 地方都市においては、今後30年間で2割から3割強の厳しい人口減少が見込まれる。
- 老年人口の伸び率は鈍化する一方で、15～65歳人口は3割から4割強減少すると見込まれる。

10万人クラス都市



「人口10万人クラス」=三大都市圏、県庁所在都市を除く、人口5万人～15万人の市町村。
 「人口5万人クラス」=三大都市圏、県庁所在都市を除く、人口5万人未満の市町村。

5万人クラス都市



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)
 (注)福島県は県全体での推計しか行われていないため、集計の対象外とした。

持続可能な都市経営(財政、経済)のため

- ・公共施設の効率化、合理化
- ・健康増進による社会保障費の抑制
- ・地域での資金循環
- ・ビジネス環境の維持・向上
- ・知恵の創出

高齢者の生活環境・子育て環境のため

- ・子育て、教育、医療、福祉の利用環境向上
- ・住宅、宅地の資産価値の維持
- ・高齢者・女性の社会参画
- ・高齢者の健康増進
- ・コミュニティ力の維持

コンパクト+ネットワーク

地球環境のため

- ・CO2排出削減
- ・緑地、農地の保全

防災のため

- ・災害危険性の低い地域の重点利用

限られた資源の集中利用で生き残り
(成長分野の重点投資)

コンパクトシティの進め方

コンパクトシティをめぐる誤解

一極集中

市町村内の、最も主要な拠点(大きなターミナル駅周辺等)1カ所に、全てを集約させる

多極型

中心的な拠点だけではなく、旧町村の役場周辺などの生活拠点も含めた、多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す

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ことを目指す

全ての人口の集約を図るものではない

たとえば農業等の従事者が農村部に居住することは当然。
(集約で一定エリアの人口密度を維持)

強制的な集約

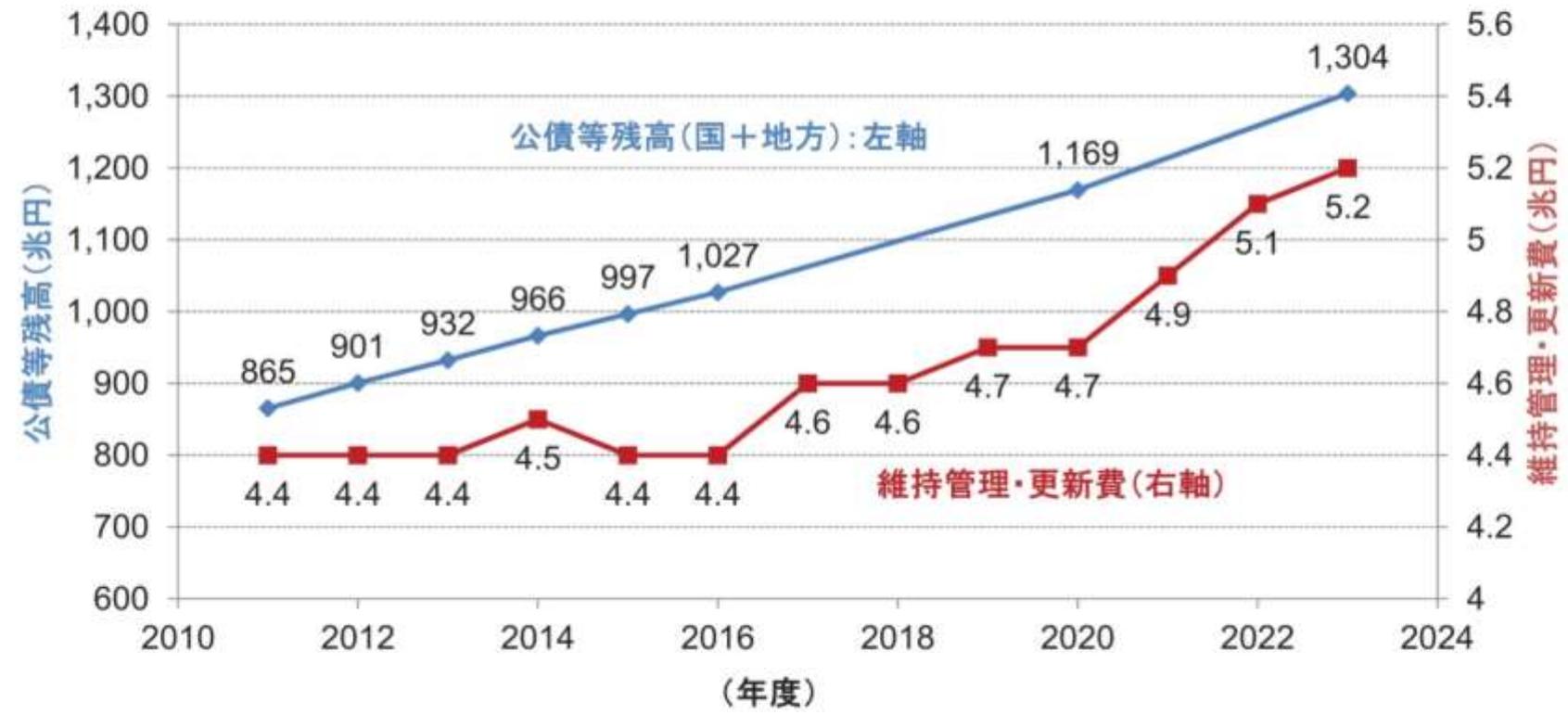
居住者や住宅を強制的に短期間で移転させる

誘導による集約

インセンティブを講じながら、時間をかけながら居住の集約化を推進

○生産年齢を中心とした我が国総人口の減少に伴い、歳入の減少が見込まれる一方、高齢化の進展等を背景とした社会保障費の増大等を要因に歳出の増大が見込まれるところであり、結果として、将来的に財政収支がさらに悪化することが懸念。

図 財政収支(国+地方)

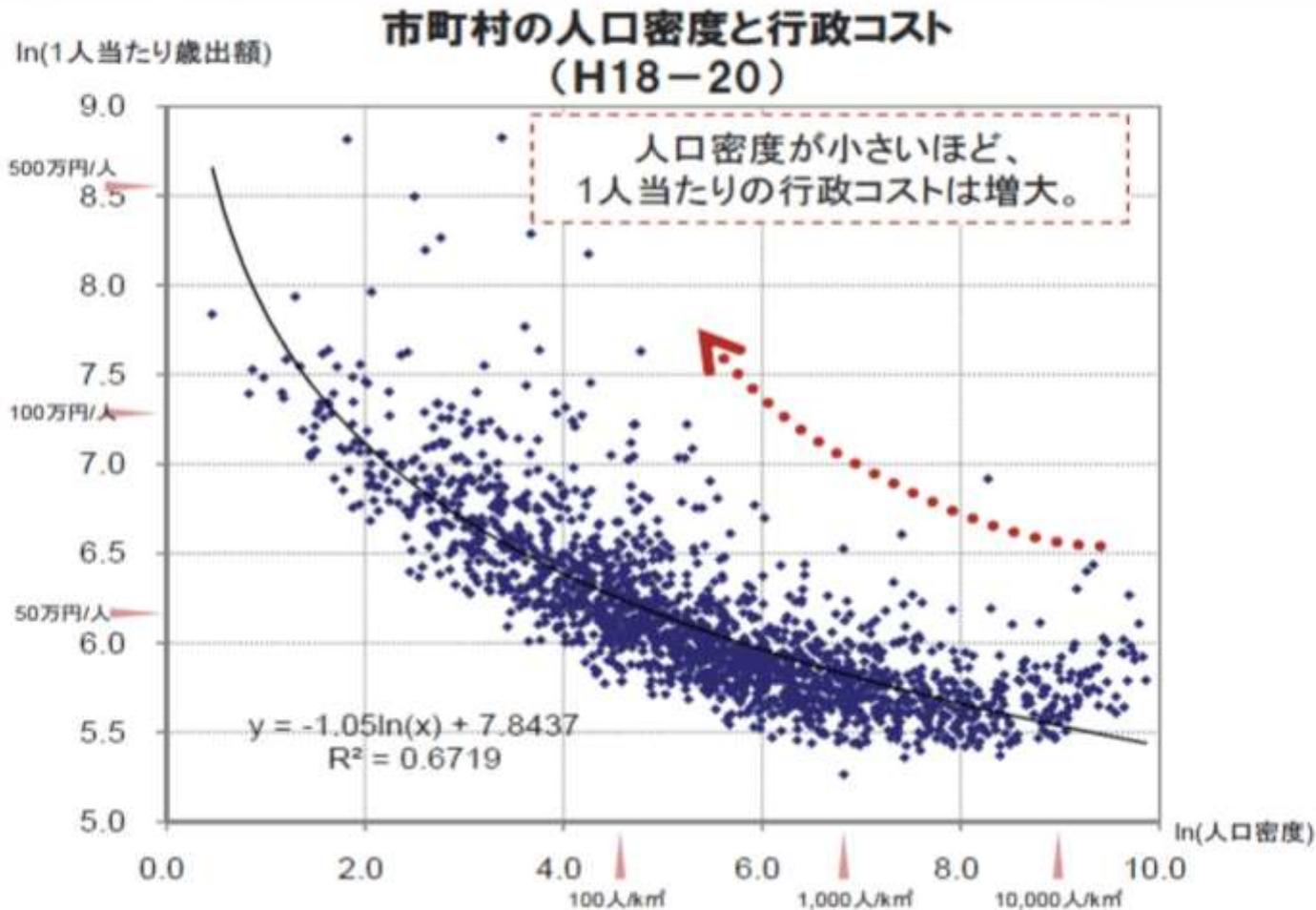


経済財政の中長期試算(H24.8 内閣府)、国土交通白書より

人口密度と行政コスト

○人口密度と一人あたりの行政コスト(行政経費)との間には一定の関係。

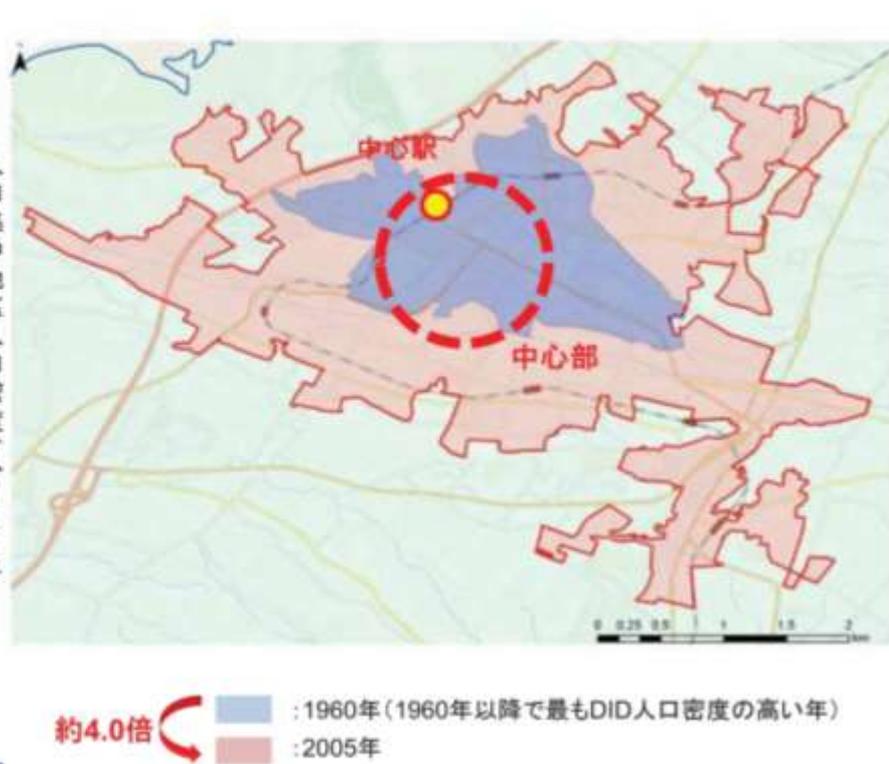
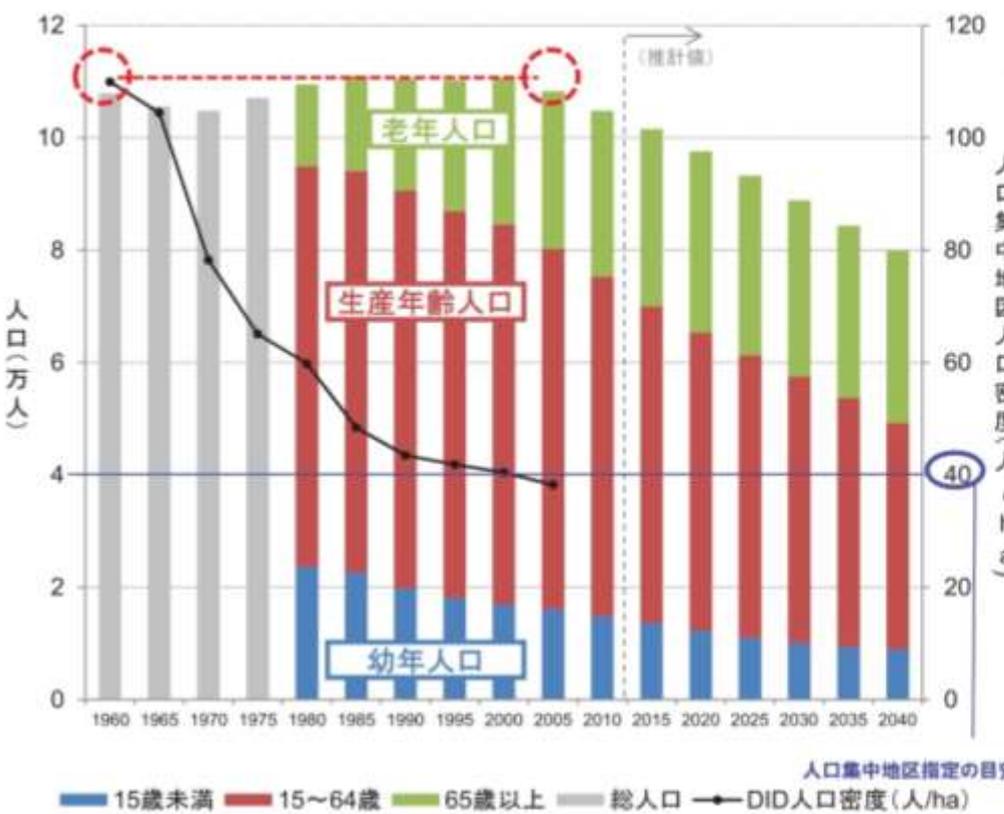
⇒今後、財政状況がさらに厳しさを増すと見込まれる中、持続的な都市経営を維持するためには、人口密度を高め、行政の効率化を図ることが不可欠。



国土審議会 第3回長期展望委員会資料

人口、及び人口集中地区の人口密度の動向

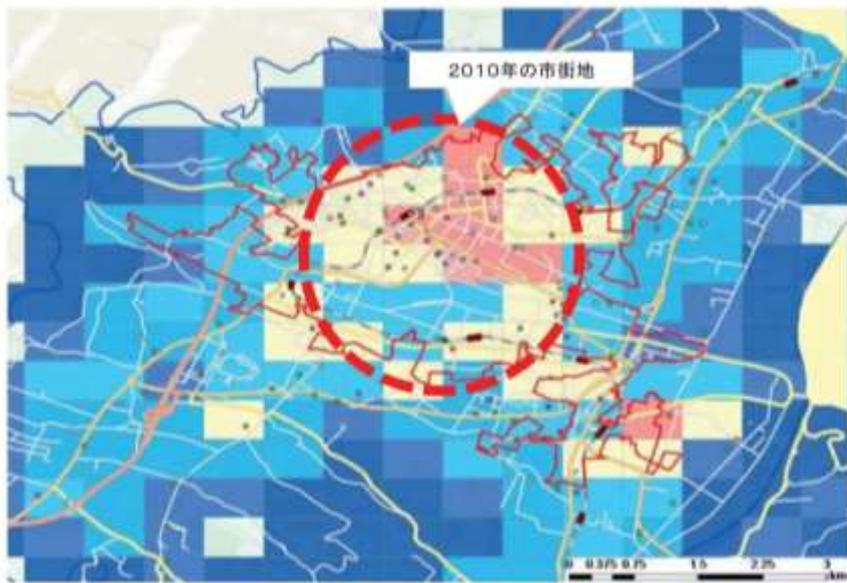
人口集中地区の区域図(1960年、2005年)



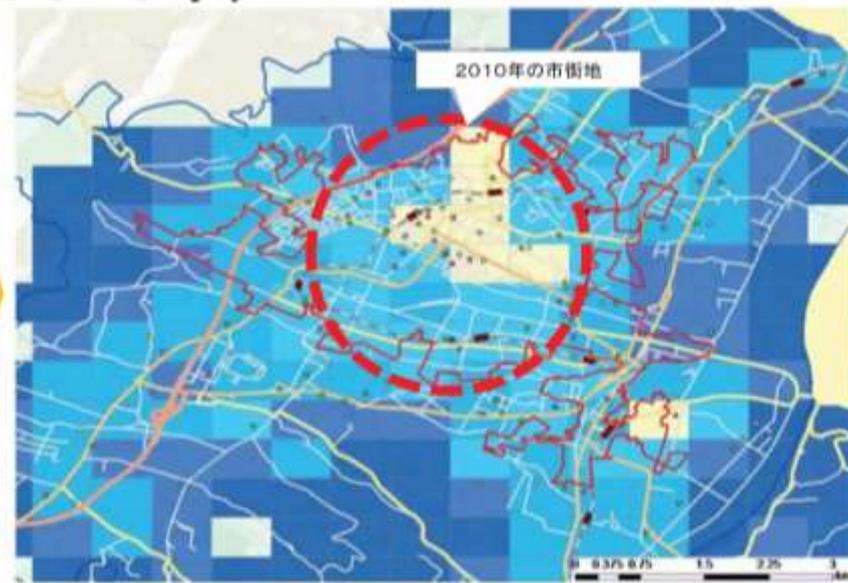
出典: 国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)より国土交通省作成

対策を講じない場合(試算)

① 現況の人口分布(2010年)



② 市全域で均等に人口が減少した場合(2040年)



<凡例>

	人口集中地区		コンビニエンスストア
	5人/ha未満		スーパーマーケット
	5人/ha以上		病院
	10人/ha以上		診療所
	20人/ha以上		福祉施設(居宅・地域密着型)
	30人/ha以上		福祉施設(施設型)
	40人/ha以上		
	60人/ha以上		

各メッシュの人口減少率が均一と仮定した場合

※上記はあくまで仮定をおいて試算した結果であり、市の計画等を反映したものではありません。

■ 都市再生特別措置法の一部改正

○立地適正化計画の作成

- ・ 市町村は、住宅及び医療施設、福祉施設、商業施設その他の居住に関連する施設の立地の適正化に関する計画(「立地適正化計画」)を作成することができる。
- ・ 立地適正化計画には、その区域のほか、おおむね以下の事項を記載する。
 - ・ **居住誘導区域**(居住を誘導すべき区域)及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策
 - ・ **都市機能誘導区域**(居住に関連する施設の立地を誘導すべき区域)及び市町村が講ずべき施策 等

都市機能誘導区域

- ① 区域内に誘導すべき施設(「誘導施設」)について都市計画で「特定用途誘導地区」を定めた場合、用途・容積率規制を緩和
- ② 誘導施設を整備する事業者への民間都市開発推進機構による出資等による支援
- ③ 区域外における誘導施設の建築等を事前届出・勧告の対象とする 等

生活サービス機能の計画的配置を図るエリア

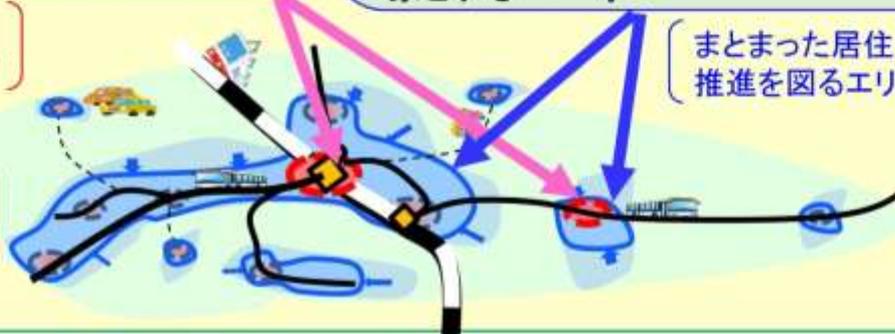
公共交通

地域公共交通活性化再生法改正との連携(調和規定)

居住誘導区域

- ① 住宅整備を行う民間事業者による都市計画・景観計画の提案制度を導入
- ② 区域外における一定規模以上の住宅等の建築等を事前届出・勧告の対象とする
- ③ 区域外の一定の区域を「居住調整地域」として都市計画で定めた場合、一定規模以上の住宅等の建築等を開発許可の対象とする 等

まとまった居住の推進を図るエリア

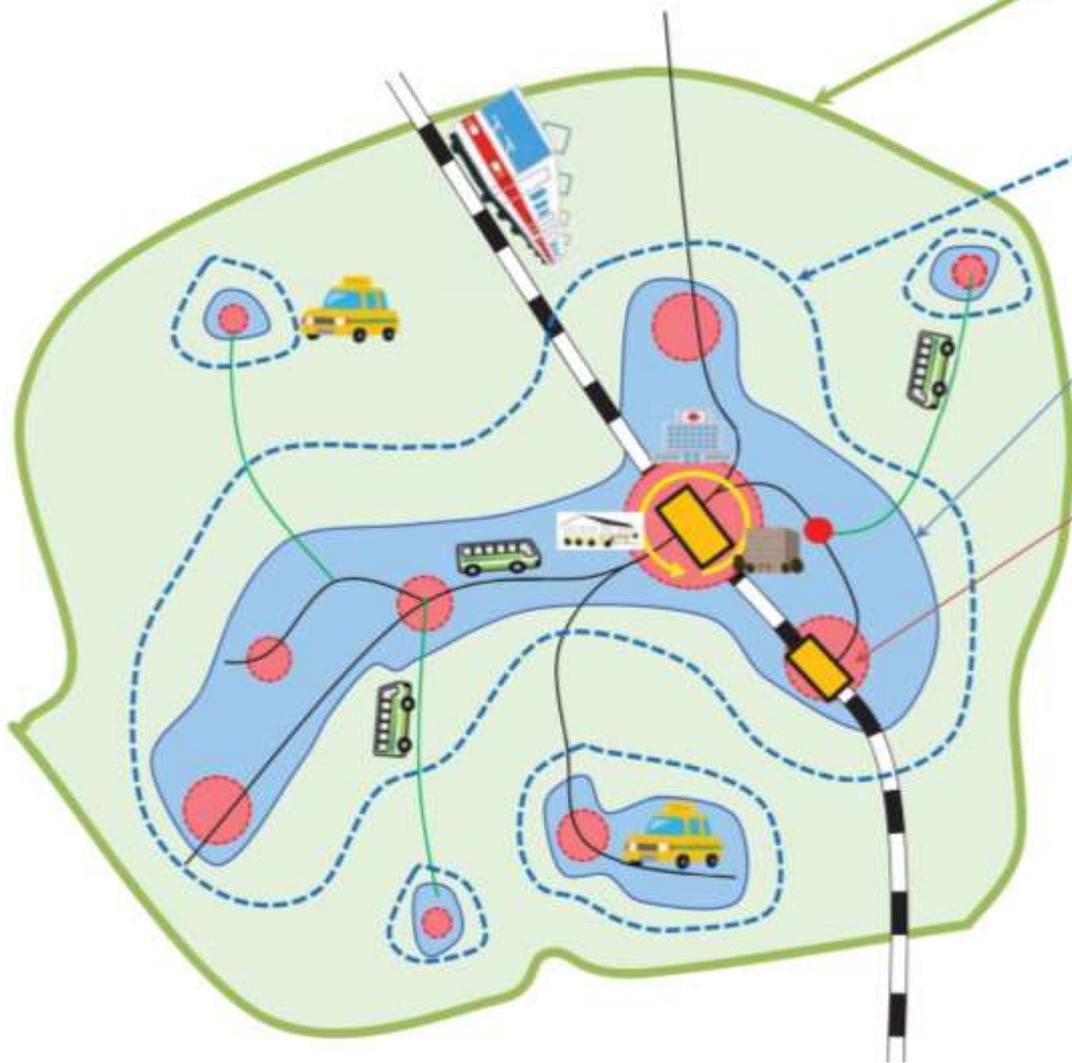


■ 都市計画法の一部改正

特定用途誘導地区及び居住調整地域は、市町村が都市計画に定める。

立地適正化計画の区域

○都市全体を見渡して…



立地適正化計画区域
= 都市計画区域

市街化区域等

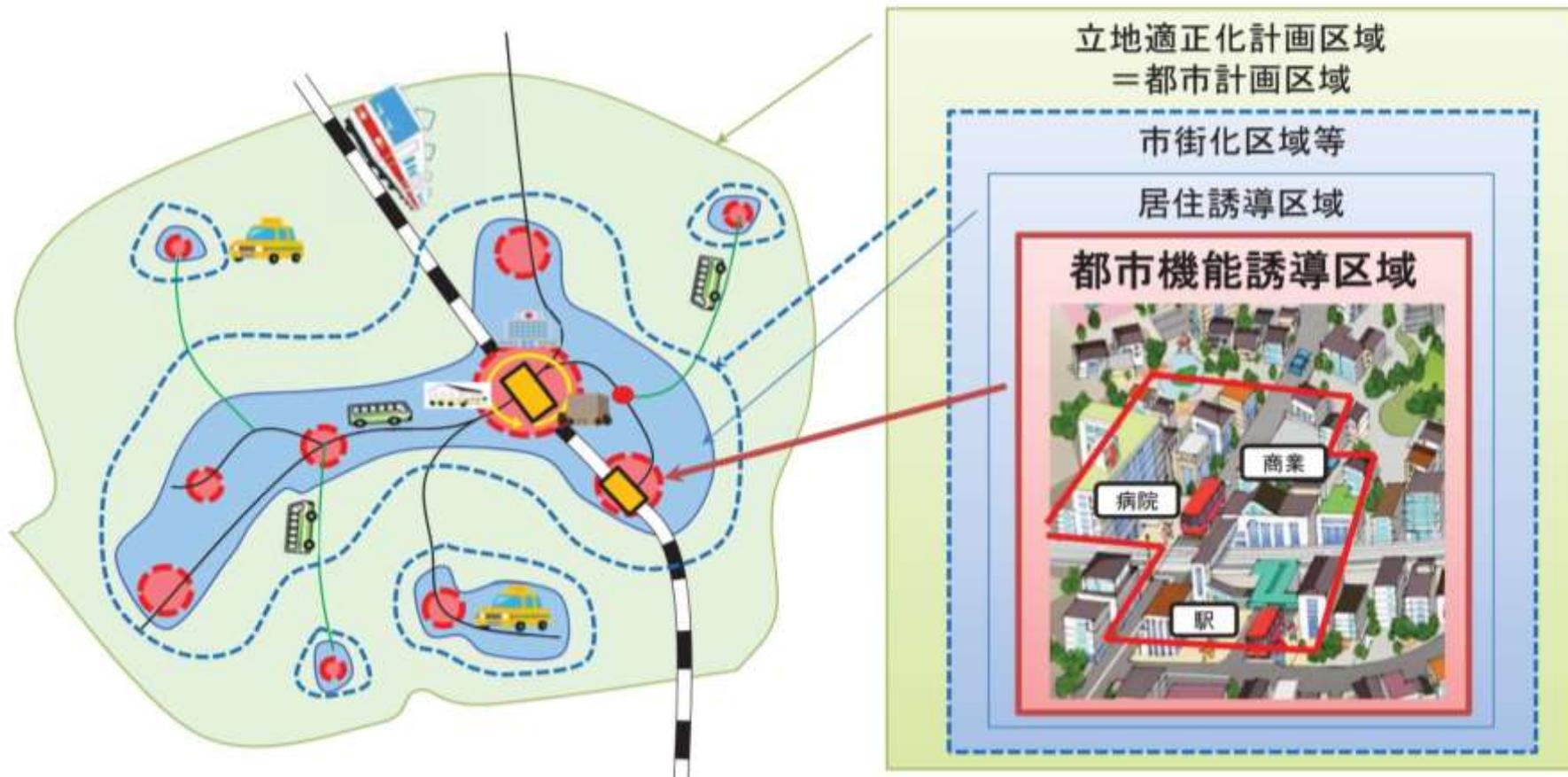
居住誘導区域

都市機能誘導区域

②都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

- 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等のこれらの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

※都市機能区域外における誘導施設の建築等については、届出の対象となります。このことから、誘導施設の建築等が行われる場所が、都市機能誘導区域の内外どちらか判断できるように区域を定めるべきである。



■誘導施設(§81②3)の設定【必須事項】

- 誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設※である。
- 当該区域及び都市全体における施設の充足状況や配置などを勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

誘導施設が無い場合には、都市機能誘導区域は設定できません。

※都市機能増進施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものである。

①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・・・病院・診療所、老人デイサービスセンター、地域包括支援センター 等
- 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・・・幼稚園や保育所、小学校 等
- 集客力がありまちの賑わいを生み出す・・・図書館、博物館 等
・・・スーパーマーケット 等
- 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

②留意すべき事項

○誘導施設の充足

- 誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。
- また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまふ恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることが考えられる。

○関係部局との調整

- 誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局と調整を図った上で設定することが必要である。例えば、医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要である。

居住調整地域

■居住調整地域(§ 89)【任意事項】

➢ 住宅地化を抑制するために定める地域地区である。

➢ 市街化調整区域には定めることができない。

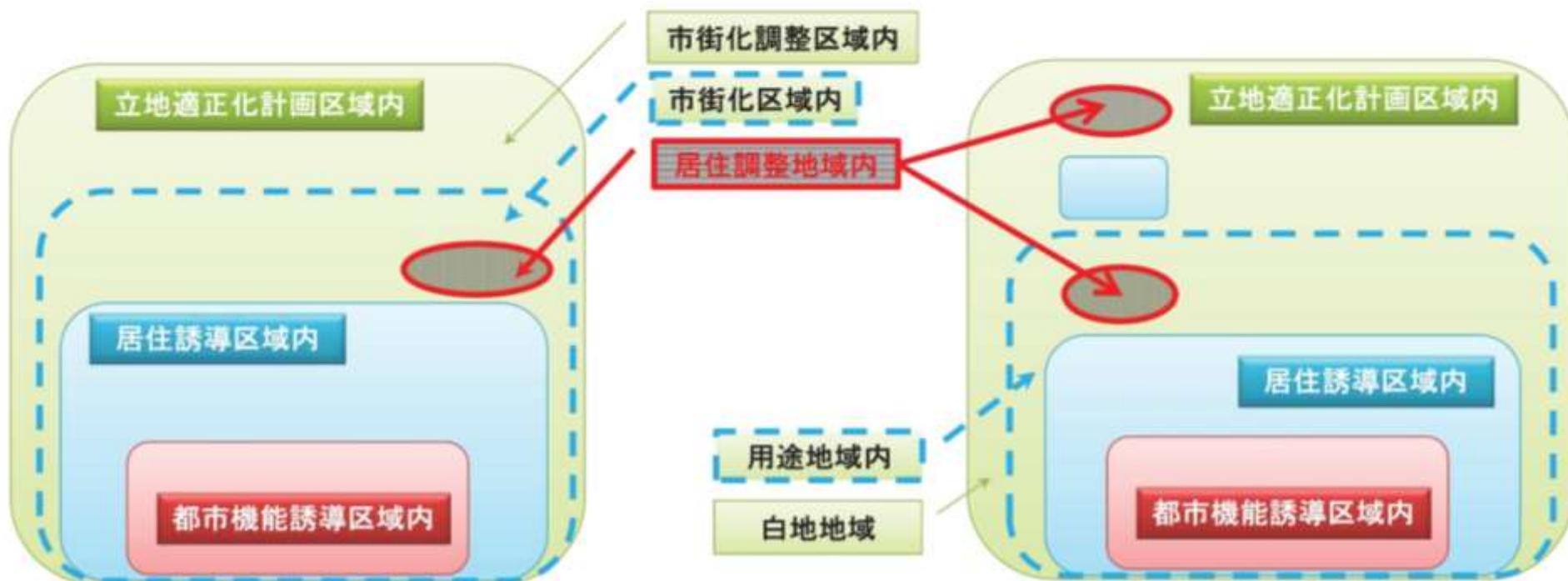
※居住調整地域を定めることによって、立地適正化計画を実効力のあるものとしていくことが期待される。

○線引き都市計画区域

➢市街化区域内であり、かつ居住誘導区域外の区域

○非線引き都市計画区域

➢居住誘導区域外の区域



居住調整地域と開発許可制度

■ 開発許可制度の適用(§ 90)

区域内において、以下の行為を行おうとする場合には、居住調整地域を市街化調整区域とみなして開発許可制度(立地基準の適合性も審査される)が適用される。

○ 特定開発行為

※都市計画法第29条第1項第1号の規程は適用しない。

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1000㎡以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為
(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)

①の例示
3戸の開発行為

許可



②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為

許可



800㎡
2戸の開発行為



○ 特定建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示
3戸の建築行為

許可



1戸の建築行為



立地適正化計画策定に向けて

策定プロセス・検討体制

【企画・福祉・経済・防災・農林・土木・建築等】からなる庁内検討組織→都計審→住民意見聴取。

最終的にパブリックコメントについて都市計画審議会に調査審議して頂く。

進め方「方針づくり → 素案 → 原案 → 案 → 策定」

策定スケジュール等

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
庁内検討組織		○ ○ ○	○	
都市計画審議会	○	○ ○	○ ○ ○	
市民説明会		○ ○	○	
公聴会		方針	素案	
案パブリックコメント			○	
策定・公表				○
市都市マスの修正		→		
関連都市計画の決定・変更				→ 居住調整地域の決定、 用途地域の変更等