

立地適正化計画

1. 立地適正化計画制度とは

○近年の日本では、戦後とは打って変わり、人口減少や高齢化に伴う低密度な都市の拡大、市街地の空洞化、高齢者等の移動手段、持続可能な都市経営などが都市の課題となっています。それらに対応するため「立地適正化計画制度」が創設（平成26年）され、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考えに基づく取り組みが各市町村で行われ始めています。

2. 立地適正化計画とは

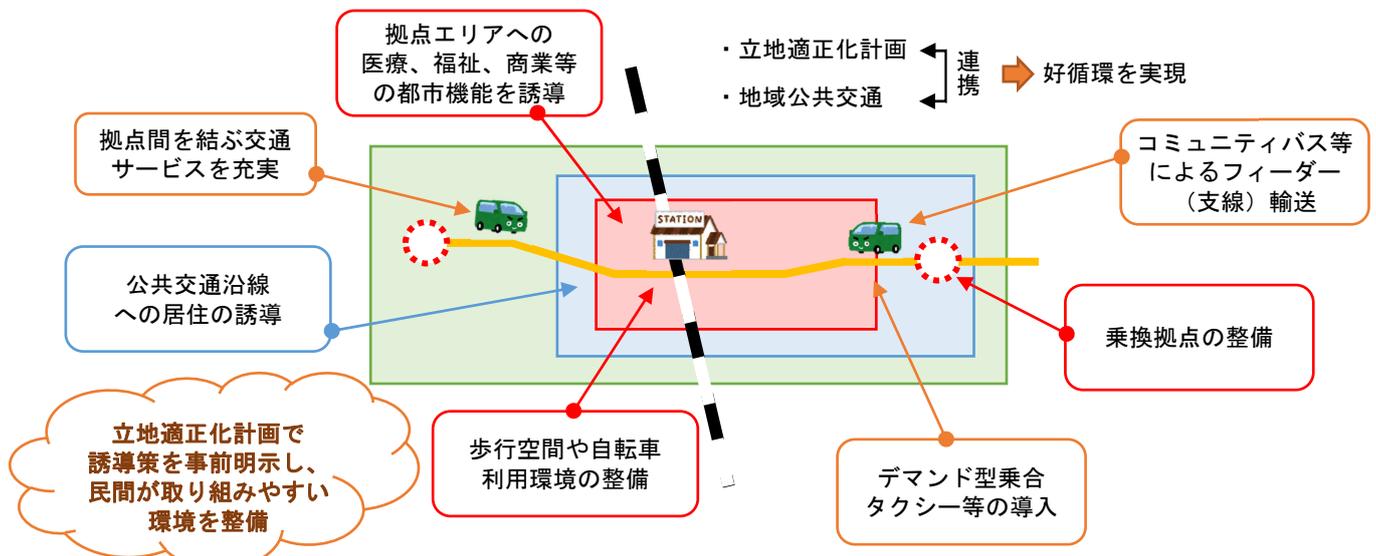
- 「都市再生特別措置法」に基づき、町が定めることができる計画です。
- 人口減少や少子高齢化が、今後加速度的に進行することを踏まえ、中長期的に持続可能な都市経営を目指し、居住の誘導や都市機能（医療・福祉、商業等）の維持・誘導に加え、交通環境の充実に係る施策を定める計画です。
- 住民の生活や経済活動を支える上で、都市がどのような課題を抱えているのかを分析し、20年後にも持続可能な都市であるための「まちづくりの方針（ターゲット）」、「課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）」を検討した上で、「誘導施設・誘導区域」を設定し都市をマネジメントする計画です。

■都市全体を見渡したマスタープラン

○一部の機能だけでなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する**市町村マスタープランの高度化版**です。

■都市計画と公共交通の一体化

○居住や都市の生活を支える機能の誘導による**コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携**により、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めます。



■まちづくりへの公的不動産※の活用

○財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた**公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導**を進めます。

■市街地空洞化防止のための選択肢

○居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールすることで、**市街地空洞化を防止**する効果が見込まれます。

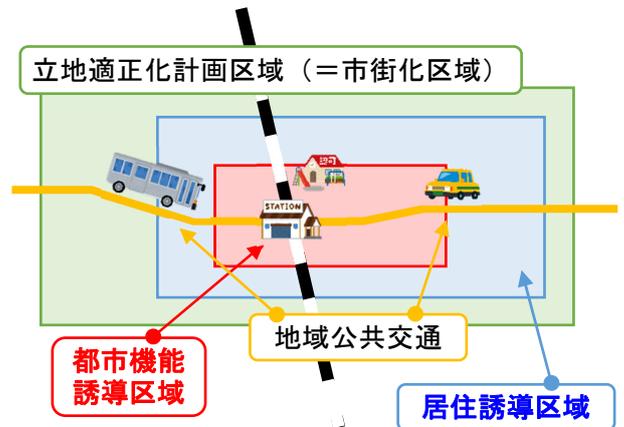
※公的不動産（PRE）：市町村が所有する公共施設や公有地等

3. 立地適正化計画で定める新たな区域等

○立地適正化計画では、居住の誘導、都市機能の誘導を推進するために「**居住誘導区域**」、「**都市機能誘導区域**」、「**誘導施設**」を定めるものとされています。

■立地適正化計画における区域等について

市街化区域	
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に居住を誘導すべき区域
都市機能誘導区域	医療・福祉、教育・文化、商業等の都市機能を鉄道駅周辺などに誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域
誘導施設	都市機能増進施設※のうち、都市機能誘導区域に誘導すべき施設



※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。

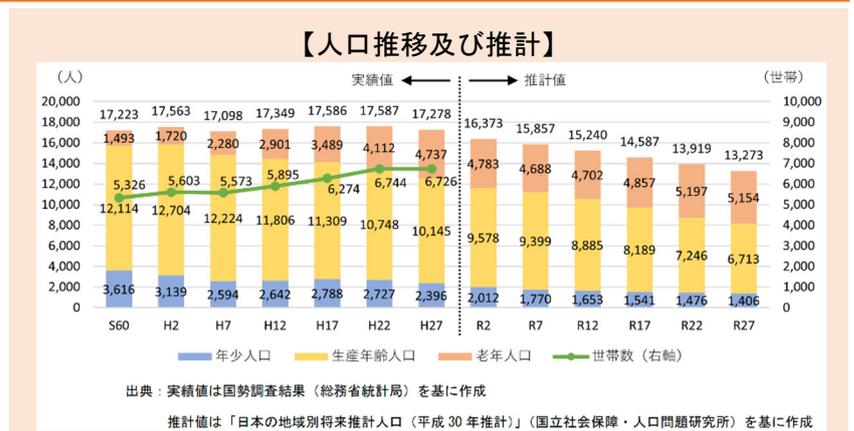
○計画により実現を目指すべき将来の都市像を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定することが望ましいとされています。

■定量的な目標について（国土交通省「立地適正化計画策定の手引き」より）

○立地適正化計画の必要性・妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示するとともに、PDCAサイクルが適切に機能する計画とするため、計画の作成にあたっては、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）により目指す目標及び目標達成により期待される効果を定量化することが重要です。

4. 立地適正化計画策定の必要性

○忠岡町は「日本一小さな町」として、すでにコンパクトなまちが形成されていますが、将来的に見ると、一部の市街地において人口の低密度化が懸念されています。その場合、民間の施設やサービス機能を維持することができなくなり、店舗等の撤退に伴い、まちの空洞化、賑わいの喪失が進行する恐れがあります。



○人口減少下においても、人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティを持続的に確保するとともに、都市機能を鉄道駅周辺などに誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図ることが求められます。

○また、近年多発する大規模災害を踏まえ、防災の観点から安全な土地への居住の誘導など、対策を考えていくことも必要です。