

序章 立地適正化計画の概要

1. 立地適正化計画策定の背景

急激に進む人口減少や高齢化、生産年齢人口の減少に伴い、産業の停滞や地域活力の低下が進むことにより、税収が減少し地方財政を圧迫してきています。また、公的インフラの老朽化への対応も喫緊の課題となっています。

そのため、地方自治体では、ゴミの収集や道路管理などの行政サービスを従来のように広範囲に提供していくことが困難になってきています。さらに、介護や医療サービスの質の低下などの問題が表面化し始めてきました。

そこで、2014年8月の都市再生特別措置法の改正により、今後も生活利便性が確保され、施設の維持管理などの行政サービスも効率化できる持続可能な都市構造を構築していくための方策として考えられたのが立地適正化計画です。

国は、今後の社会問題に対応していくため、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」という集約型都市構造への転換を推奨しています。人口が集中しているエリアに居住を誘導するとともに、その居住を誘導した区域内に官公庁や銀行、スーパーマーケットなどの都市機能を集約し、その都市機能誘導区域と地域全体をバスなどの公共交通で結ぶことにより利便性を向上させる計画です。

この計画により、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の都市機能を維持し続け、住民が安心して暮らし続けられる持続可能なまちづくりの実現を図ります。

生活利便施設の減少

利用者の減少により、**身近な商店が閉店するなどの事象が発生しており、より一層生活が不便**になります。



公共交通の縮小・撤退

公共交通利用者の減少により、**公共交通サービスが低下し、外出する機会が減少**していきます。



就業機会の減少

企業などの減少により、**若者の働く場所が少なくなって、働き盛りの人材が流出**していく状況がより一層強まります。



地域コミュニティの希薄化

地域活動の担い手がいなくなり、1人暮らしのお年寄りや見知らぬ人が増えるなど、**地域のつながりが弱くなっていきます。**

見知らぬ人や一人暮らしのお年寄りが増えたなあ



地域活動の担い手がいない…

怪しい人が来ないか不安だわ…

空き家・空地の増加

空き家や空地が増え、**居住環境や景観が悪化**することに繋がっていきます。



見た目も悪いし、倒壊したら危険！

公共施設の老朽化・財政規模の縮小

低密度な市街地は、公共施設の維持管理や建替など都市経営コストを増大させ、財政が逼迫していくことになります。



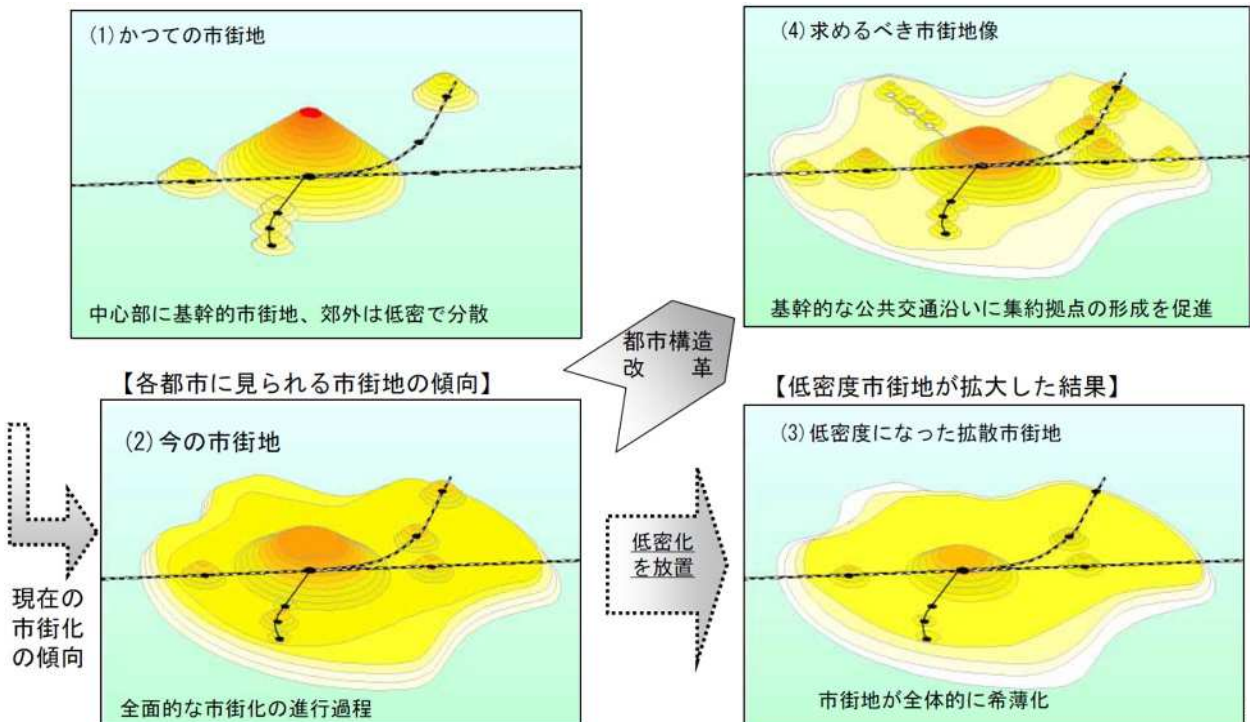
税収が減り、施設の更新や維持管理もままならない…

2. 立地適正化計画の内容

(1) 集約型都市構造への転換

集約型都市構造への転換イメージは、下図のとおりですが、現在の状況のまま放置すれば非効率な市街地を維持し続けなければなりません。集約型都市構造を実現できれば、効率的な市街地を形成することが可能となり、様々な利点が生まれることになります。

《集約型都市構造への転換イメージ》



出典：社会資本整備審議会資料

(2) 立地適正化計画に定める内容

立地適正化計画は、都市構造の様々な課題を解決するため、持続可能なまちづくりの観点から都市機能や居住の集約、地域公共交通の再構築などを行う包括的なマスタープランです。

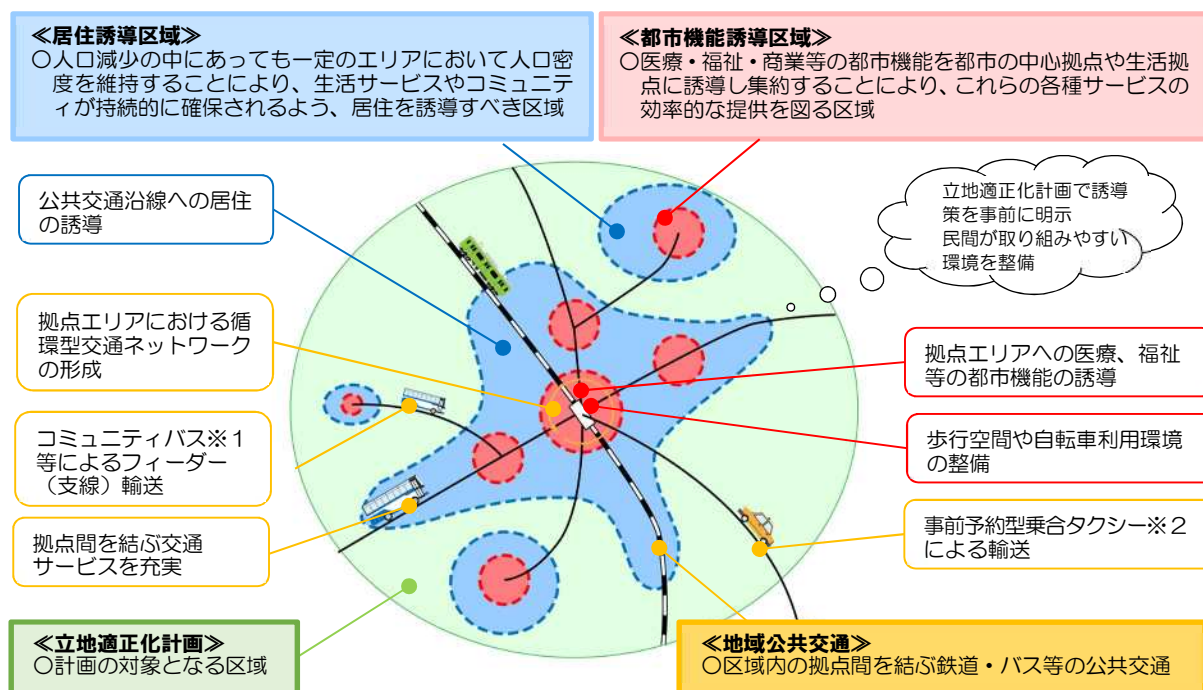
この計画には、都市機能を誘導するための「都市機能誘導区域」と居住を誘導するための「居住誘導区域」の2つの区域を設定します。

都市機能誘導区域では、区域内に都市機能を誘導するための財政上、金融上、税制上の支援措置が受けられ、必要な都市機能を区域外に建築しようとする場合には、事前に届出が必要になり、事業者に対して斡旋や勧告を行うようになります。

居住誘導区域では、区域内に居住の誘導を図るための財政上、金融上、税制上の支援措置が受けられ、区域外に一定規模以上の住宅開発等をしようとする場合には、事前に届出が必要になり、事業者に対して斡旋や勧告を行うようになります。

■立地適正化計画の記載内容

項目	記載事項	内容
立地適正化計画区域	区域	都市計画区域全体とすることが基本
	基本的な方針	住宅および都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
都市機能誘導区域	区域	都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域
	講ずべき施策	立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）および当該誘導施設の立地を誘導するために市が講ずべき施策に関する事項
居住誘導区域	区域	都市の居住者の居住を誘導すべき区域
	講ずべき施策	居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市が講ずべき施策に関する事項



※1：コミュニティバス

- ・路線バスによるサービスを補う公共交通サービスとして、地域住民の移手段を確保するために、地方自治体等が運行する中型以下のバスのこと。

※2：事前予約型乗合タクシー

- ・自宅や指定の場所から目的地まで、客の希望時間帯、乗車場所などの要望に、安価な料金で応える10人以下公共交通サービスのこと。

出典：国土交通省資料

(3) 立地適正化計画の特徴

①都市再生のマスタープラン

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導により、持続可能な都市構造の実現を図るための基本計画です。

②都市計画との調整

都市機能誘導区域への都市機能の適正配置を図るため、誘導に必要とされる制限の付加や緩和などの措置を検討し、策定後は必要に応じて都市計画を見直します。

また、民間施設の整備に対する支援や立地利用を誘導する仕組みを導入し、立地適正化計画と都市基盤整備や土地利用規制などとの連携による新しい都市構造の構築を進めます。

③公共交通との連携

公共交通の指針となる当面必要な事業及び将来を見据えた対応等を盛り込んだ「地域公共交通網形成計画」との連携を図ります。

④近隣市町や県との調整

立地適正化計画の実現には、隣接市町との協調や連携が必要となるため、県や隣接市町との広域的な連携を図ります。

⑤市街地空洞化防止のための選択肢

都市機能誘導区域や居住誘導区域には、都市機能の立地や居住を誘導し、誘導区域内の支援策を導入することで、市街地の空洞化を防止する一つの選択肢となります。

既存市街地内に誘導区域を設定し、誘導区域内に残る未利用地の活用や空き家の再生など、人口密度の維持に努めることが必要です。

⑥時間軸を持った計画

立地適正化計画は、定期的に計画目標の達成状況を評価し、状況に合わせて適宜、都市計画や誘導区域を見直すなど、時間軸を持った計画として、策定後も見直しが必要です。

⑦公的不動産の活用

適正な財政負担の範囲内で維持可能な規模へ施設総量を減らしていくための方針を示した「公共施設等総合管理計画」の考え方にに基づき、公共施設の再配置や統合などで発生する未利用公有地を活用した民間施設の誘導を推進していく必要があります。

(4) 立地適正化計画に基づく国の支援措置

人口減少を背景に財源不足から、公共事業に対する国からの補助金の削減が予想されます。そこで国は、立地適正化計画を策定した地方自治体には、補助金の交付要件や補助率などを優遇する方針を打ち出しました。

計画を策定した自治体には、国から「医療、福祉など地域に必要な都市機能の整備」などに必要な金融、財政、税制面での支援措置などが行われます。