

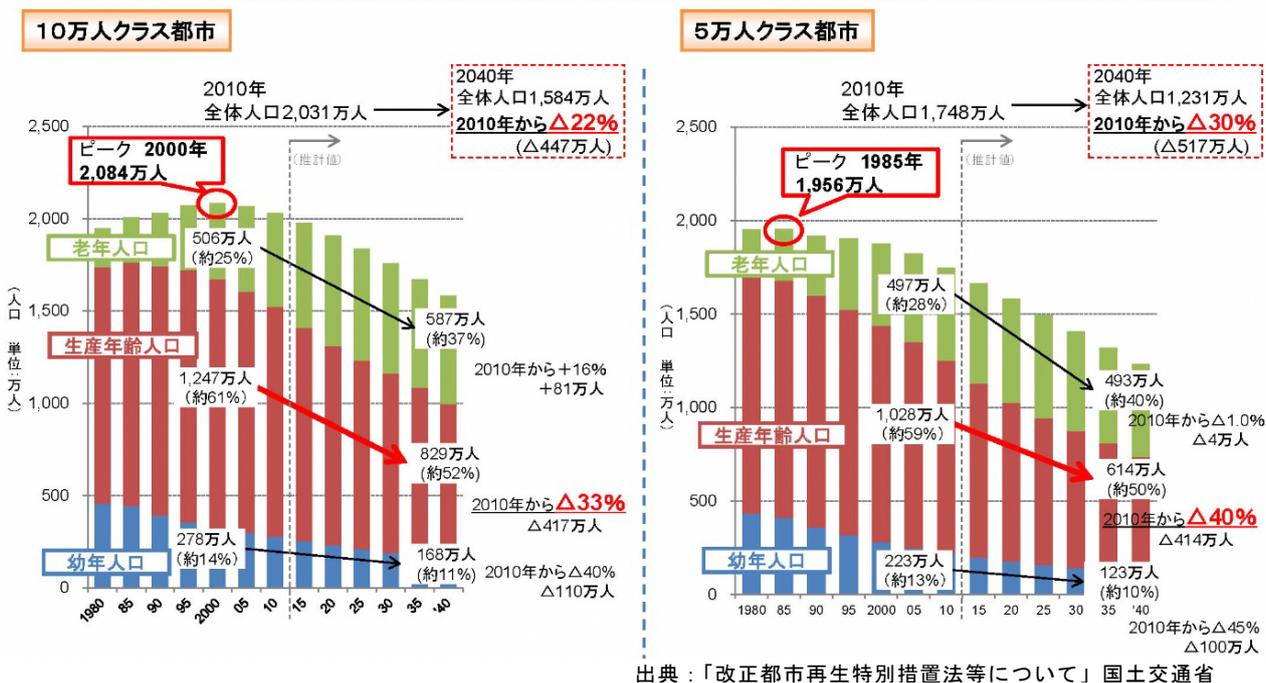
# 序 立地適正化計画の概要、目的等

## 序－1 都市再生特別措置法改正等の背景

### (1) 人口動態……地方都市

地方都市では、今後も厳しい人口減少が見込まれています。

- 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、15～64 歳人口は 3 割から 4 割強減少すると見込まれる。



このような人口動態  
などを背景に

### (2) 現状と課題……地方都市

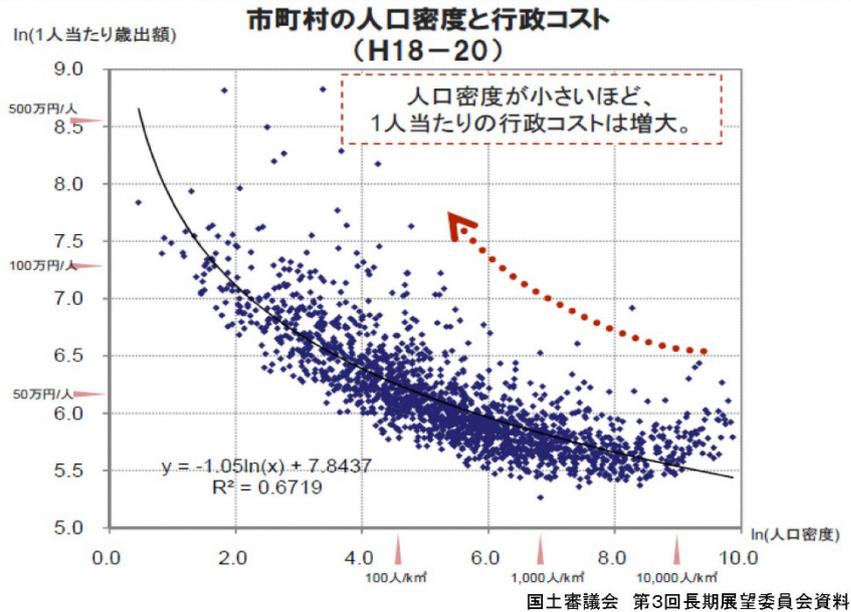
地方都市では、「人口減少と高齢化」「市街地の拡散と低い人口密度の市街地の形成」「拡散した居住者（市民）の生活を支える生活サービスの提供が将来困難になりかねない」などの課題が生じることが予想されています。

- 多くの地方都市では
  - ・ **急速な人口減少と高齢化に直面**し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
  - ・ 住宅や店舗等の郊外立地が進み、**市街地が拡散し、低密度な市街地を形成**
  - ・ 厳しい財政状況下で、**拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難**になりかねない状況にある。
- こうした状況下で、今後も都市を持続可能なものとしていくためには、**都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、都市全体の観点からの取り組みを強力に推進**する必要。

出典：「改正都市再生特別措置法等について」国土交通省

また、市町村の財政状況は社会保障費の増大や公共施設の老朽化等に伴い、さらに厳しさを増すと見込まれる中、人口密度を高め、行政の効率化を図ることが不可欠になっています。

○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。



出典：「改正都市再生特別措置法等について」国土交通省

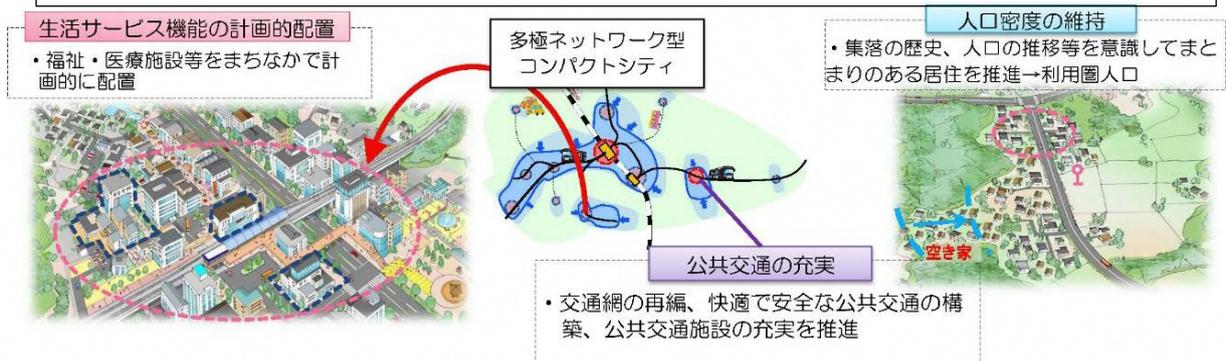
このような現状と課題  
への対応として

### (3) 政策の方向性……地方都市

このような状況を踏まえ、国から“政策の方向性”として『多極ネットワーク型コンパクトシティ』が示されました。

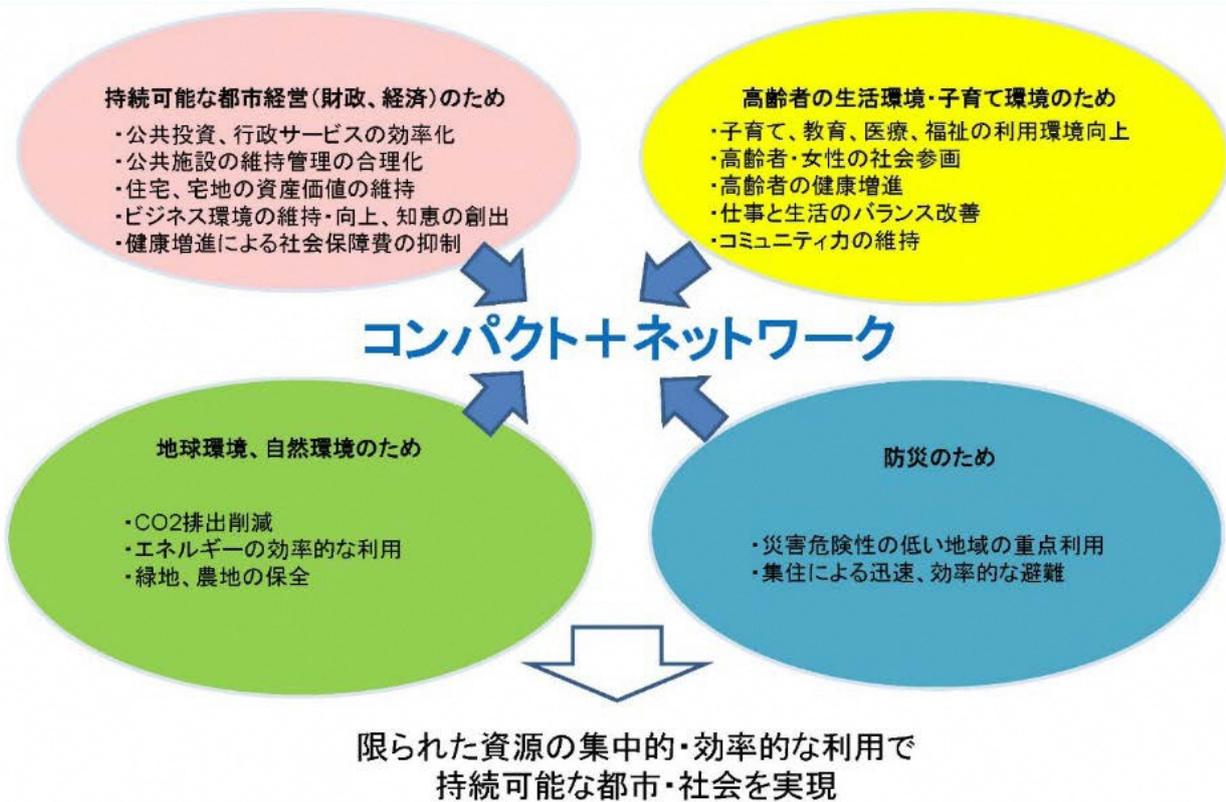
#### 多極ネットワーク型コンパクトシティ

医療・福祉施設、**商業施設や住居等がまとまって立地**し、あるいは高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく**公共交通により医療・福祉施設や商業施設にアクセス**できるなど、日常生活に必要なサービスや**行政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コンパクトシティ』をめざす。**



出典：「改正都市再生特別措置法等について」国土交通省

## 【なぜコンパクトシティか？】



出典：「改正都市再生特別措置法等について」国土交通省

### (4) 都市再生特別措置法等の改正

このような背景を踏まえ、都市再生特別措置法が改正(平成26年8月1日施行)され、市町村が『立地適正化計画』を策定できるようになりました。

## 序—2 阿南市立地適正化計画の策定の目的

阿南市では、「美しい自然と活力ある産業が調和し、心豊かに暮らせる定住交流都市阿南」を基本理念に設定し、その実現に向けた各種都市づくり施策を展開しています。

国においては、平成 26 年 8 月 1 日に改正都市再生特別措置法が施行され、そのなかで、今後見込まれる人口減少や少子高齢化を背景としたネットワーク型コンパクトシティの実現を強力に推進すべく、立地適正化計画制度が創設されました。

こうした中、『阿南市立地適正化計画』は、阿南市において、長期的視点のもと持続可能で安定した都市づくりを推進するため、現状の人口構造や見通し、都市機能立地の現状把握等を行ったうえで、現状の関連する諸計画や立地適正化の視点から検証し、今後の都市の課題や検討方針を整理し、将来都市構造、居住及び都市機能に係る適正な誘導方針等の検討を行うことを目的とします。

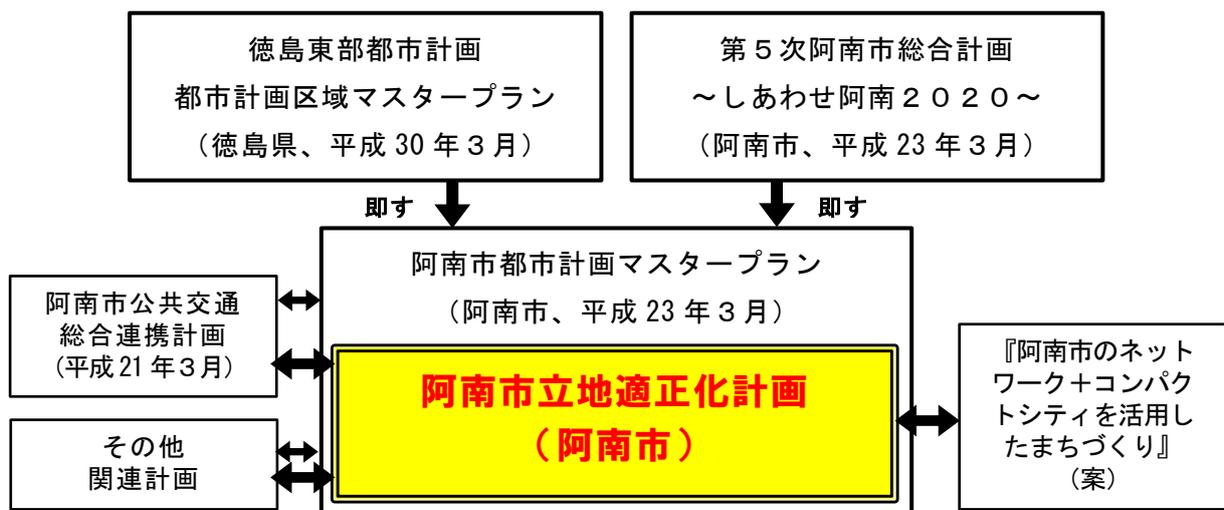
【計画目標年次】概ね 20 年後の平成 52 年とします。

【計画対象区域】本市の都市計画区域とします。

## 序—3 立地適正化計画の位置づけ～他の計画との関係～

立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画法に基づく市町村マスタープラン（都市計画マスタープラン）の一部としてみなされます。（都市再生特別措置法第 82 条）

立地適正化計画は、都市計画とも密接に関係するため、市町村の建設に関する基本構想（総合計画）及び都市計画区域マスタープランに即したものでなければならない、と定められています。（都市再生特別措置法第 81 条第 9 項）



### ○ 他の計画との関係

- 立地適正化計画の作成にあたっては、公共交通施策、商業施策、住宅施策、医療・福祉施策、農業施策など多様な分野の計画との連携が必要です。また、立地適正化計画は様々な行政分野にまたがるものであり、福祉・医療、保健、商業、農業、公共交通、防災、土木等の部署横断的な検討が必要です。

## 序－４ 立地適正化計画の概要

立地適正化計画は、おおむね下記の事項を定めます。

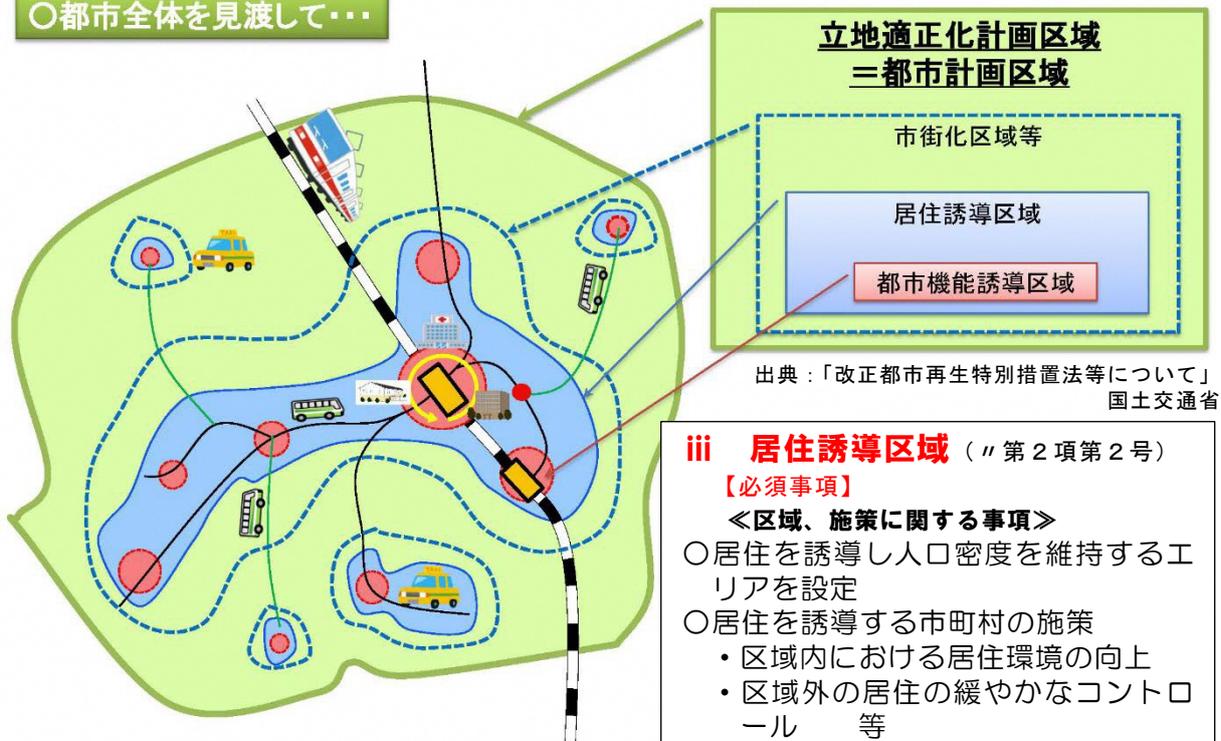
### i 立地適正化計画の区域（都市再生特別措置法第 81 条第 1 項）【必須事項】

- 都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本

### ii 立地の適正化に関する基本的な方針（同法第 81 条第 2 項第 1 号）【必須事項】

- 現状の把握・分析を行い、課題を整理することが必要。
- その上で、中長期的に都市の生活を支えることができるようなまちづくり理念や目標、めざすべき都市像を設定することが必要。
- あわせて、その実現のための主要課題を整理し、一定の人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現するうえでの基本的な方向性を記載することが考えられる。

○都市全体を見渡して・・・



出典：「改正都市再生特別措置法等について」  
国土交通省

### iii 居住誘導区域（＃第 2 項第 2 号）

【必須事項】

＜区域、施策に関する事項＞

- 居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定
- 居住を誘導する市町村の施策
  - 区域内における居住環境の向上
  - 区域外の居住の緩やかなコントロール 等

### iv 都市機能誘導区域（＃第 2 項第 3 号）

【必須事項】

＜区域、都市機能増進施設、施策に関する事項＞

- 生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定
- 誘導施設を誘導する市町村の施策
  - 都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進
  - 歩いて暮らせるまちづくり
  - 区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール 等

### v 誘導施設等の整備に関する事業

（＃第 2 項第 4 号）

- 誘導施設の整備に関する事業
- これに関連する公共公益施設等の整備事業等
- ※ 1 誘導施設＝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
- ※ 2 誘導施設の整備に関する事業を記載した立地適正化計画を国土交通大臣へ提出することで、都市再生整備計画が提出されたものとみなされる。（法第 83 条第 2 項）

### vi iii・ivの施策、vの事業等の推進に関連して必要な事項（＃第 2 項第 5 号）

### vii その他、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項（＃第 2 項第 6 号）

## 【参考】立地適正化計画に基づく届出・勧告、開発許可制度の運用

立地適正化計画を策定・公表した後において、「届出・勧告」制度が適用されます。

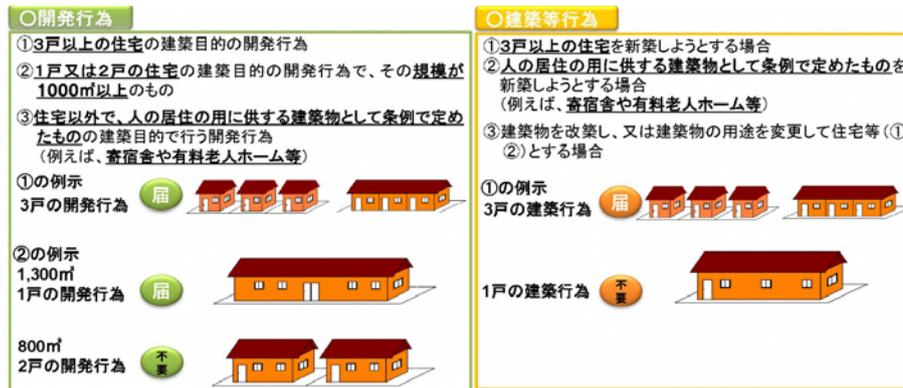
### (1) 居住誘導区域における届出・勧告

#### ■届出制の目的

- ・市町村が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度。

#### ■届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第88条第1項及び第2項）

- ・居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合。



出典：「改正都市再生特別措置法等について」国土交通省

### (2) 都市機能誘導区域における届出・勧告

#### ■届出制の目的

- ・市町村が都市機能誘導区域内外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度。

#### ■届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第108条第1項及び第2項、第108条の2第1項）

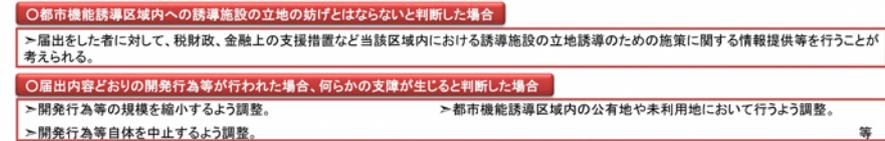
- ・都市機能誘導区域内外の区域で、以下の行為を行おうとする場合。

#### ■届出の対象となる行為



■届出の時期（§108①） **重要事項説明（宅地建物取引業法）** 宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要  
開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

#### ■届出に対する対応



#### （参考）誘導施設の休廃止に係る届出・勧告制度・・・都市機能誘導区域②

休廃止に係る届出制は、市町村が既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けて手を打てる機会を確保するための制度。

#### ■届出の対象となる行為（§108の2①）

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休廃止しようとする場合には、市町村長への届出が義務付けられている。

○届出義務が生じる誘導施設であることを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細（規模、種類等）についても定めることが望ましい。

#### ■届出の時期（§108の2①）

誘導施設を休廃止しようとする日の30日前までに、届出を行うこととされている。

○誘導施設を休廃止する場合の届出をする際に、その後、当該誘導施設を廃止する可能性がある場合には、その旨を休廃止の届出と併せて市町村長に届け出ることができます。

#### ■届出に対する対応

新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休廃止又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認める場合



## 序—5 策定の進め方、スケジュール

阿南市立地適正化計画は、平成 28 年度～平成 29 年度に「4. まちづくりの理念、めざすべき都市像の設定、基本方針作成」「都市機能誘導区域及び誘導施設の案」までを立案しました。

平成 30 年度は、阿南市魅力ある都市づくり審議会及び庁内検討会による検討、審議を重ねながら、都市機能誘導区域に係る事項を再検討しつつ居住誘導区域に係る事項等を立案し、これらの計画案について「住民意見の反映」「都市計画審議会の意見聴取」等を行った後に公表します。

