

立地適正化計画とは

- ・改定中の都市計画マスタープラン(以下、「都市マス」)は、将来の土地利用に関するビジョンを示す、都市計画の基本的な方針。
⇒都市計画法に基づく“規制”的手法により土地利用をコントロールする考え方
- ・立地適正化計画(以下、「立適」)は、居住と都市機能を誘導する区域を設定し、この区域内への“誘導”を基本とした、都市マスの市街地に特化した都市計画の実行計画に近いもの
- ・都市マスで示すビジョンの実現に向け、立適による実効性も担保した計画策定により、都市マスとともに規制・誘導の両輪で都市の方向性を定めます。

※立適の制度概要は最終ページを参照

立地適正化計画の位置づけ

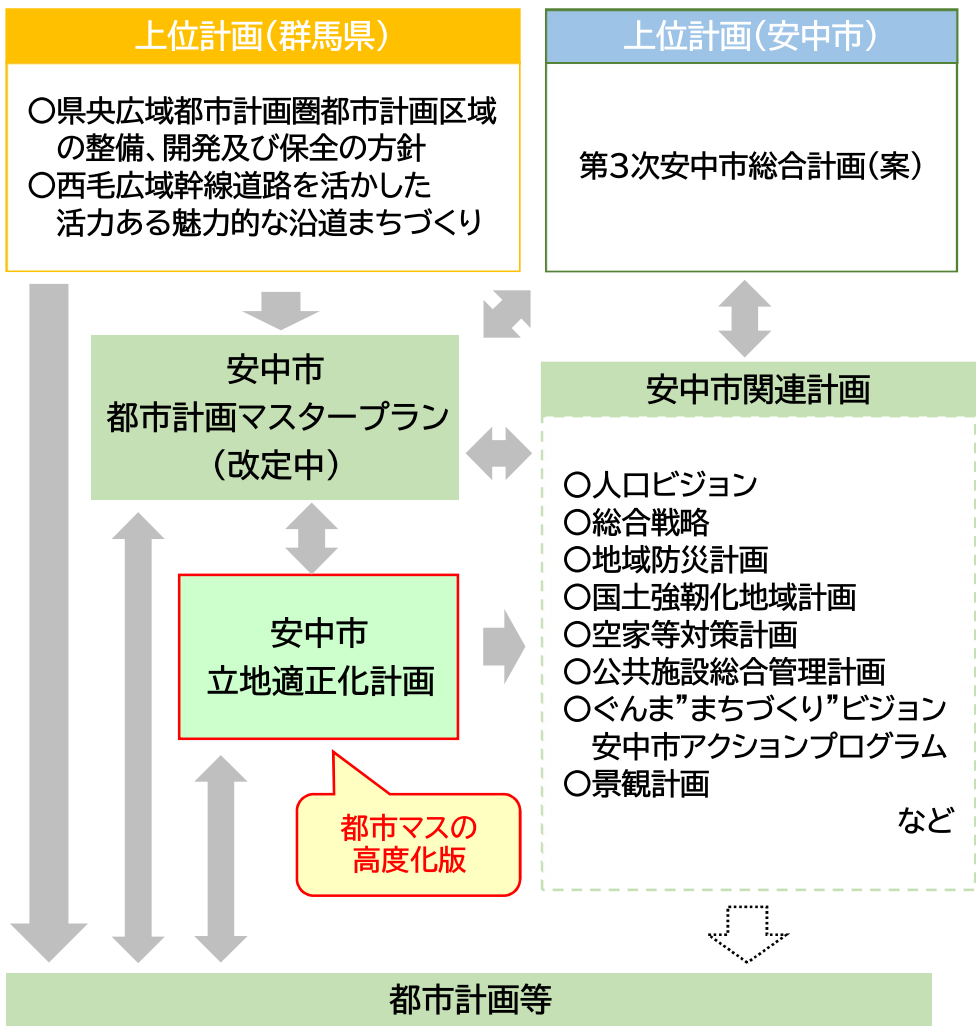
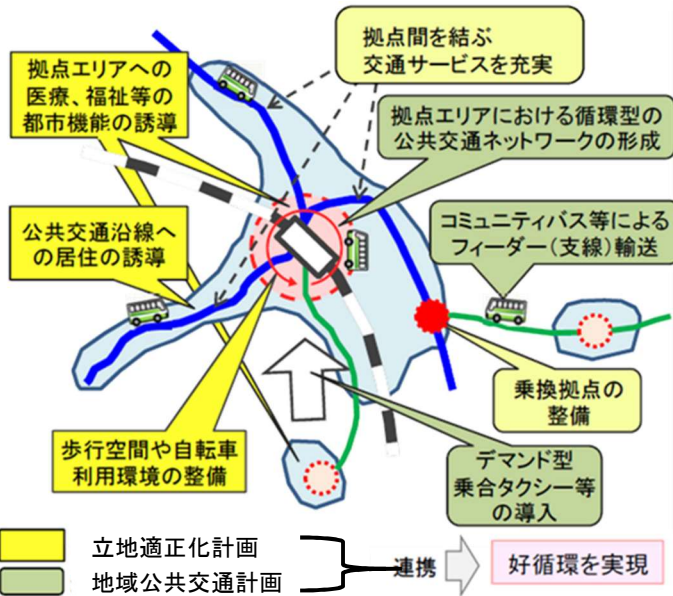


図 立地適正化計画の位置づけ

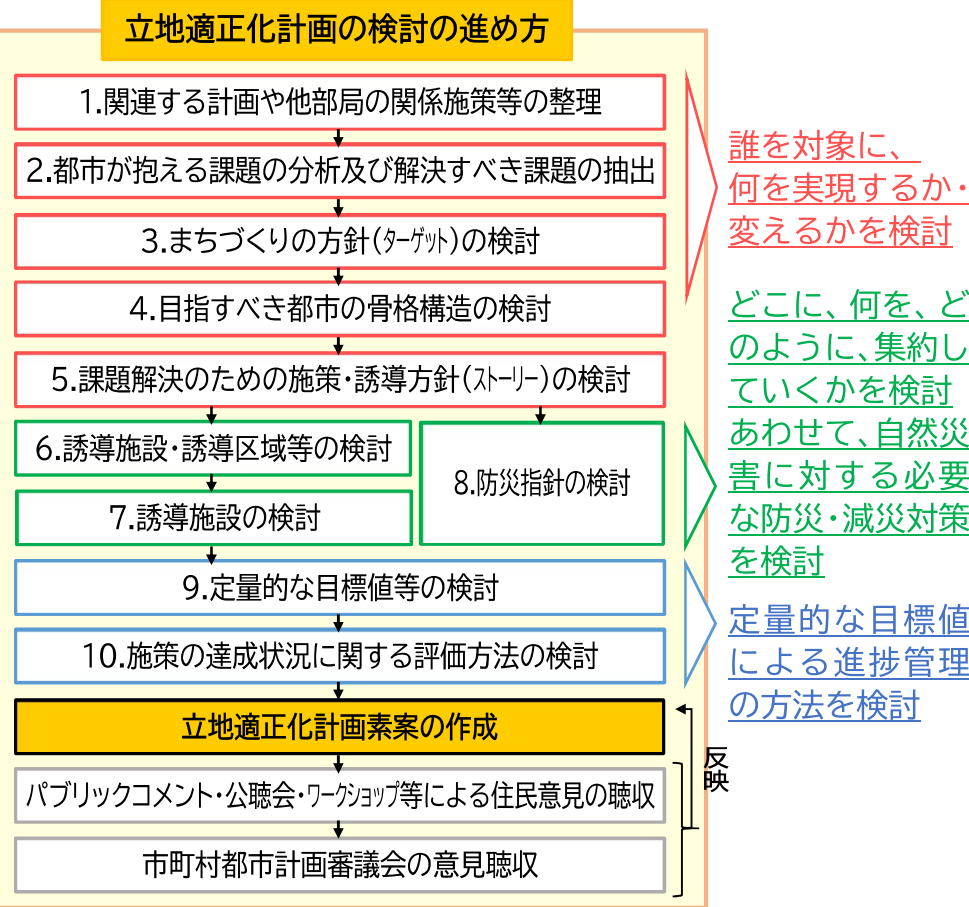
立地適正化計画策定の目的

- ・都市マスで掲げるコンパクト・プラス・ネットワークの将来像実現に向け、居住・都市機能の誘導を行うとともに、防災指針の策定による災害リスクの回避・低減を行います。



立地適正化計画の検討の進め方①

- ・立地適正化計画作成の手引き(R5.3、国土交通省)では立地適正化計画検討の進め方について、以下のフローが例示されており、このフローに基づき策定を行います。



立地適正化計画の検討の進め方②

- ・手引きでは、立地適正化計画は、都市再生協議会を設置して検討することとあります(既存の検討組織を活用可)。そのため、立適についても都市マスの検討に係る庁内会議・策定委員会と同じ構成の会議体において検討を進めていくこととします。
- ・また、前述のとおり、都市マスの規制によるコントロールと立適の居住・機能の誘導を並行して検討し、両計画の整合性について相互に確認しつつ都市の方向性を定めることで、コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けた検討をより深めていくため、都市マス・立適の検討に係る庁内会議・策定委員会を可能な限り同日に開催します。
- ・ただし、両計画は検討の開始時期が異なるため、必ずしも同日開催とするだけでなく、検討の進捗に合わせ、適切に議題を調整します。

表 各会議における検討事項(案)

回数	開催時期	協議内容
第1回	令和6年2月	・上位・関連計画 ・現況・課題
第2回	令和6年5月以降	・立地適正化計画の方向性
第3回	令和6年 月	・誘導施設・誘導区域
第4回	令和6年 月	・公共交通の位置づけ ・防災指針 ・その他の記載
第5回	令和7年 月	・安中市立地適正化計画(素案)
第6回	令和7年 月	・パブリックコメント ・安中市立地適正化計画(案)

開催時期は都市計画マスタープランの検討と調整して決定します。



立地適正化計画の方向性(案)

【都市構造上の課題(主な箇所について記載)】

①人口分布・高齢化

- ・用途地域外の既存集落等に居住が分散
- ・2000年以降人口減少が続く
- ・安中榛名駅周辺や板鼻の既成市街地や用途地域外の集落地において人口減少率が高い
- ・郊外部の高齢化率が高い(秋間、松井田、臼井、坂本、九十九、細野は高齢化率が高い地区がある)

②公共交通

- ・人口が集中する安中・原市は鉄道駅から遠い(安中・原市の古屋・高別当付近、西横野の磯部駅西側はバス路線から離れている地区がある)
- ・臼井・九十九・細野はバス路線がなく、公共交通の利用圏から離れている

③施設

- ・医療施設の多くは用途地域内に立地している(原市(郷原付近)・西横野・秋間、東横野・岩野谷・細野・臼井は医療施設から離れている地区がある)
- ・商業施設(スーパー)は一部を除き用途地域内の国道18号付近に立地している(コンビニもほぼ同様)(原市(郷原付近)・西横野・秋間、東横野・岩野谷・細野・臼井・坂本は商業施設から離れている地区がある)
- ・福祉施設は用途地域内に加え地域外にも複数立地している(原市(郷原付近)・西横野・秋間・細野・臼井は福祉施設から離れている地区がある)

④災害

- ・土砂災害ハザード区域は用途地域内には少なく、河岸段丘の縁や郊外の山際に指定されている
- ・浸水ハザードは河川沿川に指定されており、安中の碓氷川右岸の住宅地や安中駅周辺、岩井・板鼻が主にハザード区域に含まれている

【立地適正化計画の方向性(例)】

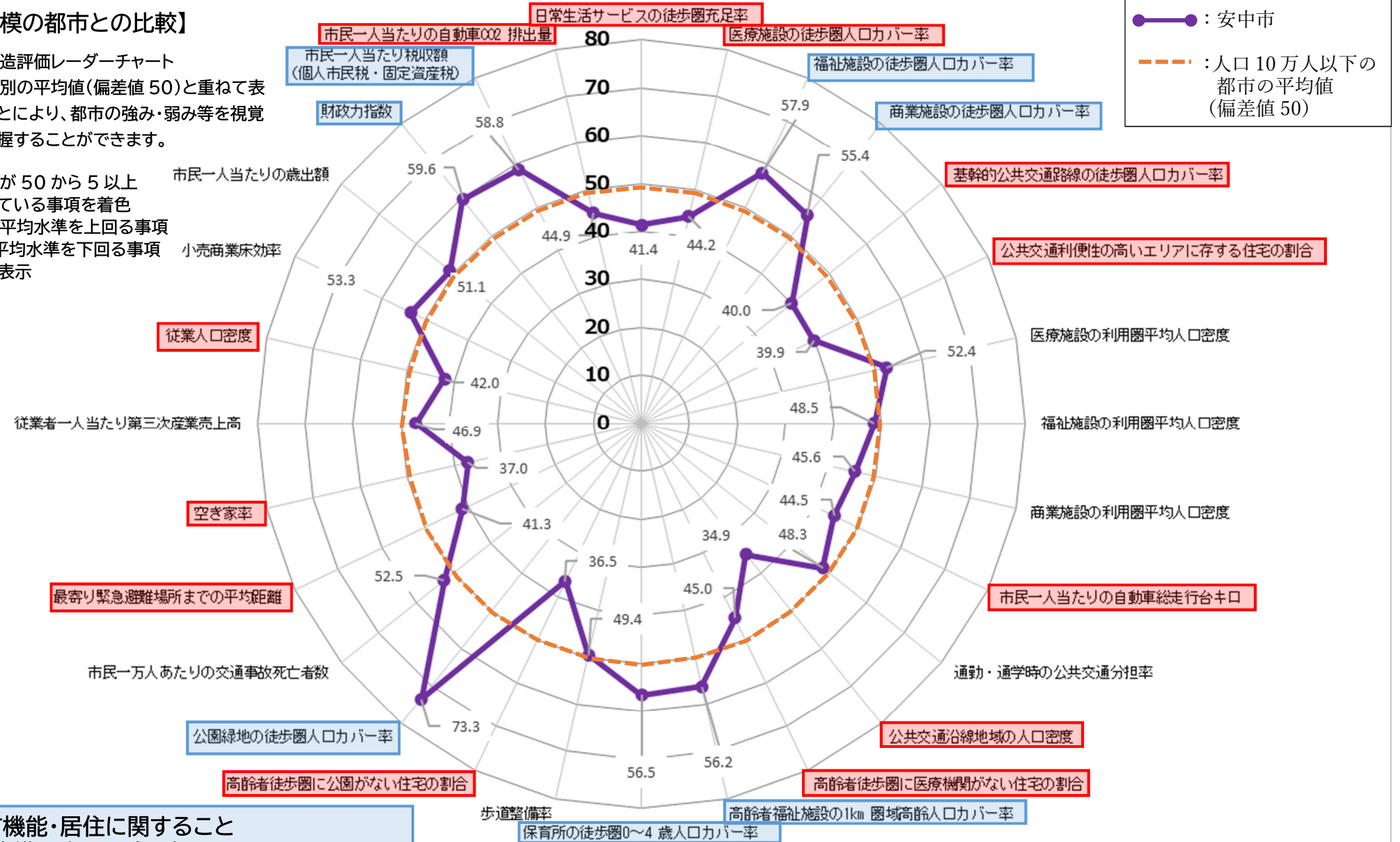
- ①拠点機能や身近な生活サービス機能の維持・向上による暮らし続けられるまちづくり
- ②公共交通機能が利用しやすく、自動車に頼らずとも暮らし続けられるまちづくり
- ③避難しやすく災害被害に遭いづらいまちづくり

【類似規模の都市との比較】

■都市構造評価レーダーチャート

都市類型別の平均値(偏差値50)と重ねて表示することにより、都市の強み・弱み等を視覚化して把握することができます。

※偏差値が50から5以上乖離している事項を着色
 ※本市が平均水準を上回る事項は青、平均水準を下回る事項は赤で表示



■都市機能・居住に関すること(平均水準を上回る事項)

- 生活サービス施設
- ・福祉施設の徒歩圏人口カバー率
- ・商業施設の徒歩圏人口カバー率
- ・高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率
- ・保育所の徒歩圏0-4歳人口カバー率
- 公園
- ・公園緑地の徒歩圏人口カバー率

■都市機能・居住に関すること(平均水準を下回る事項)

- 生活サービス施設
- ・日常生活サービスの徒歩圏充足率
- ・医療施設の徒歩圏人口カバー率
- ・高齢者徒歩圏に医療機関がない住宅の割合
- ・従業人口密度
- 公園
- ・高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合

■交通に関すること(平均水準を下回る事項)

- 公共交通
- ・基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率
- ・公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合
- ・公共交通沿線地域の人口密度
- 自動車交通
- ・市民一人当たりの自動車総走行台キロ
- ・市民一人当たりの自動車CO2排出量

■防災に関すること(平均水準を下回る事項)

- ・最寄り緊急避難場所までの平均距離
- ・空き家率

■その他

- (平均水準を上回る事項)
- ・財政力指数
- ・市民一人当たり税収額

- ・福祉・商業については平均よりも充足度が高い一方、医療施設の充足度は低い状況にある。また、従業員密度が低く事業所は平均よりも少ない状況にある。
- ・公園からの徒歩圏に居住が集まっている一方、郊外に点在する高齢者住宅が多いことから、高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合が高い状況となっている。
- ・利用できる公共交通が少なく、アクセスが悪いため、自動車の利用が多くなっている。
- ・避難場所までが比較的遠い上、空き家率が高くなっており、防災上の懸念として挙げられる。
- ・一人当たりの税収、財政力指数が比較的高い状況にある。

立地適正化計画の制度概要

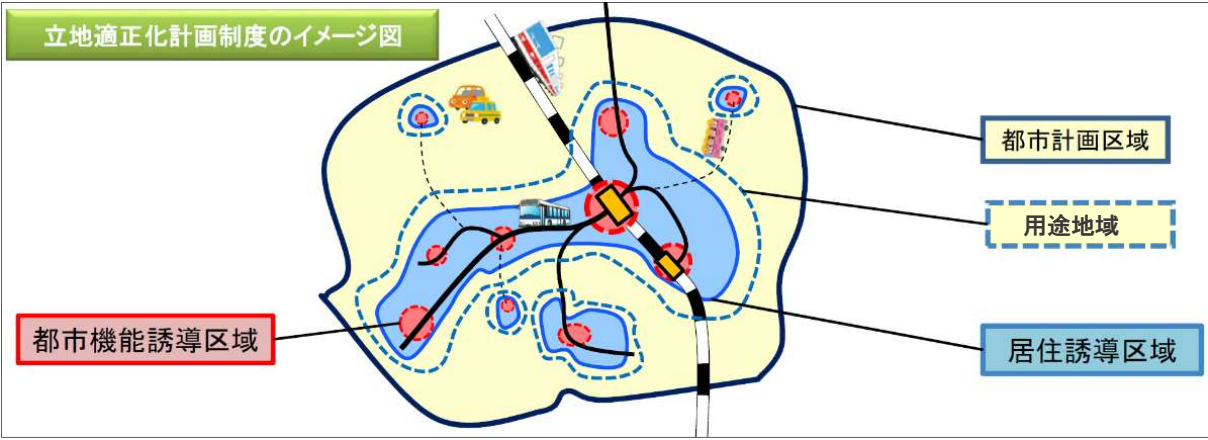
【立地適正化計画の概要】

- ・急激な人口減少・高齢化、市街地の拡散等による市街地密度の低下等を背景に平成26年8月、都市再生特別措置法の一部が改正され、立地適正化計画が制度化されました（都市再生特別措置法第81条）。立地適正化計画は、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造形成に向けた具体的な取組を推進する計画です。
- ・立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡した「都市計画マスタープラン」の高度化版であるとともに、将来目指すべき都市像を実現する「戦略」としての意味合いも持ちます。また、令和元年度には近年頻発化・激甚化する自然災害を背景に、都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画において防災対策及び安全確保施策等を定める防災指針の作成が位置付けられました。
- ・立地適正化計画の計画範囲は、基本的に都市計画区域全域となります。

都市機能誘導区域
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。都市機能誘導区域の設定にあたっては、区域ごとに、都市機能の増進に寄与する施設（医療施設、保育施設、行政施設、商業施設等）として「誘導施設」の設定が必要。

居住誘導区域
人口減少の中にあっても一定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。

防災指針
まちづくりにおける「防災・減災の主流化」に向け、災害リスクの分析・課題抽出を通じた防災・減災対策を位置付ける指針。



・また、立地適正化計画における「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造形成に向けては、公共交通の充実、防災、公共施設の再編、医療・福祉、中心市街地活性化等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策・計画との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要です。



出典：立地適正化計画作成の手引き（R5.3、国土交通省）

【立地適正化計画にかかる支援措置】

- ・立地適正化計画にかかる支援措置として、コンパクトシティの形成や「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造形成に向けた取組への補助等が挙げられます。

事業名	事業概要	補助事業（例）
集約都市形成支援事業（コンパクトシティ形成支援事業）	・医療・福祉施設、教育文化施設等の地域の生活に必要な都市機能の中心拠点への移転に際し、旧建物の除却処分費用や跡地の緑地化費用等へ助成	・誘導施設等の跡地の除却処分・緑地等整備の支援等（誘導施設の移転については、居住誘導区域外から都市機能誘導区域に移転するものが交付対象）
都市構造再編集中支援事業	・都市機能（医療、社会福祉、教育文化、子育て支援）や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し支援	・緑地、広場、（自転車）駐車場の整備 ・「高次都市施設（地域交流センター、テレワーク拠点施設、子育て世代活動支援センター等）」や誘導施設の整備 ・高次都市施設、誘導施設整備における既存建築物活用
都市・地域交通戦略推進事業	・都市構造の再構築を進めるため、立地適正化計画に位置づけられた公共交通等の整備について重点的に支援	・交通結節機能、シェルター等の公共交通機関の利用促進に資する施設の整備 ・バリアフリー交通施設の整備 ・自動運転バス等の実装に向けた社会実験

（出典：集約都市形成支援事業制度要綱（国土交通省）、都市構造再編集中支援事業費補助交付要綱（国土交通省）、都市・地域交通戦略推進事業制度要綱（国土交通省））

【立地適正化計画による届出制度】

- ・立地適正化計画の策定に伴い、立地適正化計画区域内において一定規模を超える次の行為を行う際、着手する30日前までに市へ届出を行うことが必要となります。
- ・この事前届出は、都市再生特別措置法に基づくもので、本市の目指すまちづくりの実現に向け、市が住宅開発や誘導施設の立地に関する情報を把握することを目的とします。
- ・届出の内容に応じて、勧告や誘導区域内における土地取得のあっせん等を行うこととなっています。

■居住誘導区域外での住宅の開発・建築等
・3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
・1戸または2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で1,000㎡以上の規模のもの
・建築物の改築または用途変更により3戸以上の住宅とする場合

■都市機能誘導区域外
・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
・誘導施設を有する建築物の新築
・誘導施設を有する建築物への改築・用途変更

■都市機能誘導区域内
・誘導施設の休止・廃止

居住誘導区域外における住宅の立地動向、都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握し、今後のまちづくりに生かしていく

都市機能誘導区域内の誘導施設の動向を把握し、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