

第 1 回つくば市立地適正化計画検討委員会

立地適正化計画の概要

〈目次〉	
コンパクトシティに関する現状と課題	・・・ p1
施策の方向性（コンパクトシティ+ネットワーク）	・・・ p2
つくば市のコンパクトシティの方向性	・・・ p3
立地適正化計画とは	・・・ p4
立地適正化計画の意義と役割	・・・ p5
立地適正化計画策定の効果・支援措置等	・・・ p8
立地適正化計画と関連計画	・・・ p9

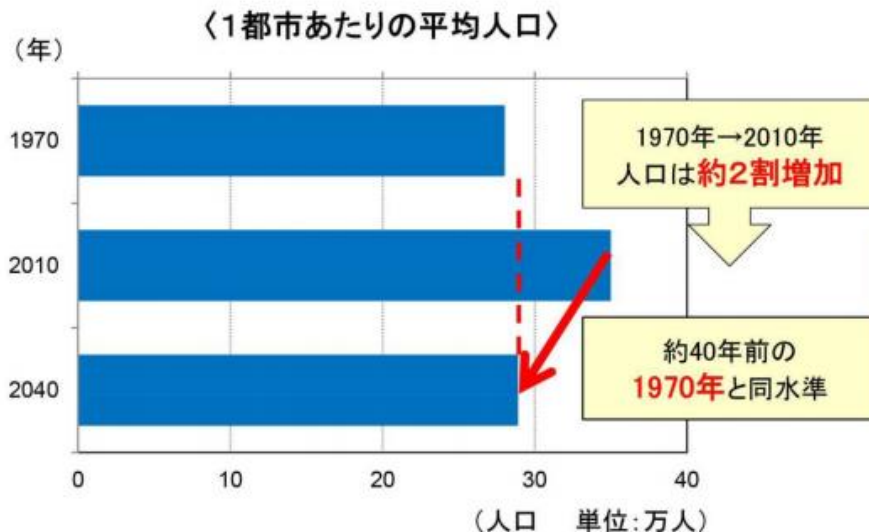
■ コンパクトシティに関する現状と課題

○ 地方都市の現状と課題

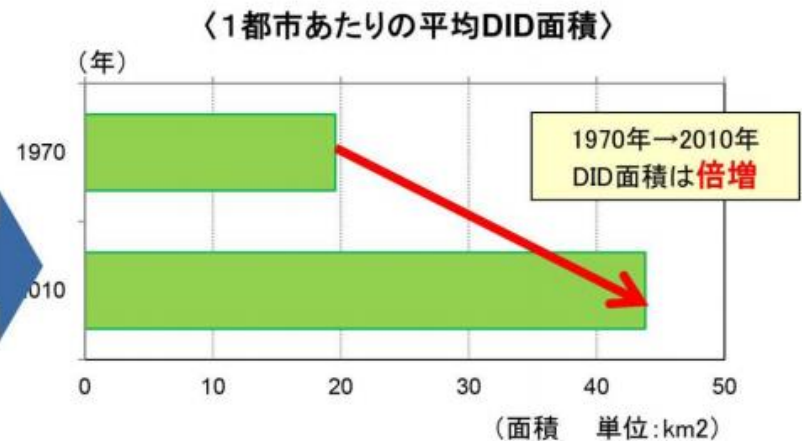
- **急速な人口減少と高齢化**に直面し、地域産業の停滞もあり、活力が低下
- 住宅や店舗等の郊外立地が進み、**市街地が拡散し、低密度な市街地を形成**
- 厳しい財政状況下で、**拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難**になりかねない状況

⇒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ことが必要**

県庁所在地の人口の推移
(三大都市圏及び政令指定都市を除く)



県庁所在地のDID面積の推移
(三大都市圏及び政令指定都市を除く)

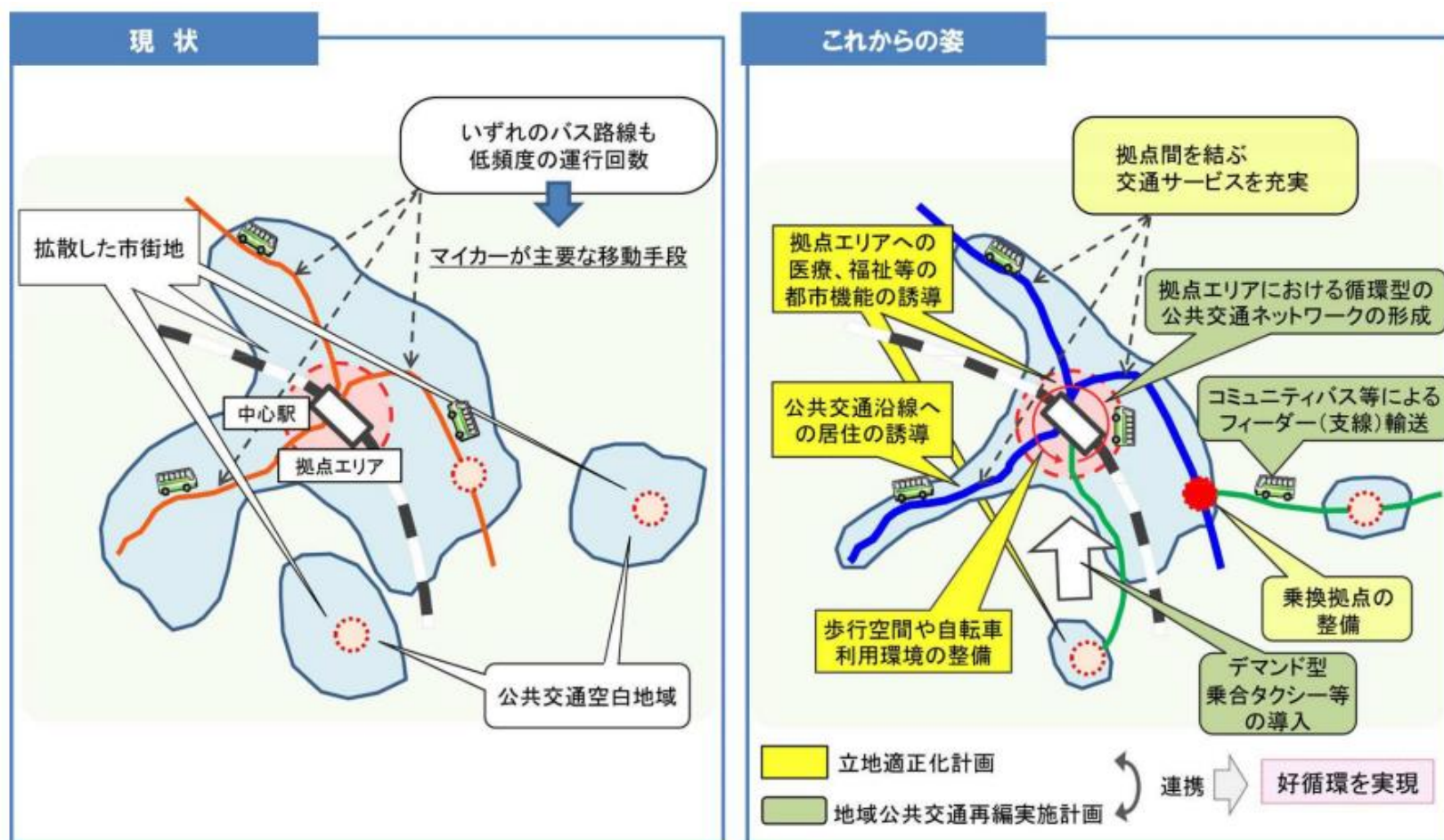


出典: 国勢調査
国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)

■ 施策の方向性（コンパクトシティ+ネットワーク）

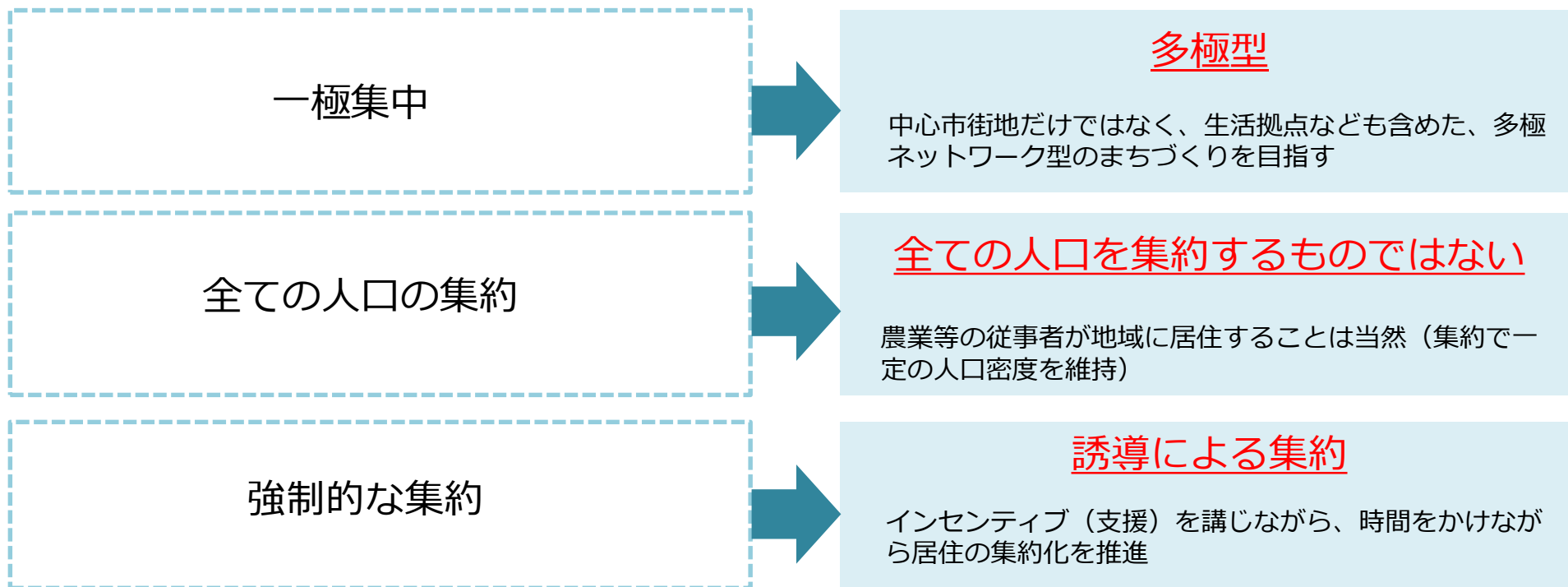
○コンパクトシティ+ネットワーク

- 医療・福祉、商業などの**生活サービス施設と住居等がまとまって立地**
- 高齢者をはじめとする住民が、**公共交通を利用して生活サービス施設等にアクセス**できる
- 日常生活に必要な**生活サービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在**



■ つくば市のコンパクトシティの方向性

コンパクトシティをめぐる誤解



多極ネットワーク型コンパクトシティ

人口減少社会、超高齢社会の到来などに向け、中心市街地をはじめ地域生活拠点や産業系拠点などの**各拠点に都市機能を集積**し、それを**公共交通ネットワーク**で結ぶ

「多極ネットワーク型の持続可能でコンパクトな都市」を目指す

■ 立地適正化計画とは

- 「都市再生特別措置法」の一部改正（平成26年8月施行）により、市町村が策定できるようになった計画です。
- 人口の急激な減少と高齢化を背景として、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経営面において持続可能な都市経営を可能とすることが、今後のまちづくりの課題となっています。
- 立地適正化計画は、コンパクトなまちづくりの形成を促進し、生活サービス機能を計画的に誘導していくために策定します。

【立地適正化計画の構成】

1. 立地の適正化に関する基本的な方針
2. 区域の設定
居住誘導区域、都市機能誘導区域
居住調整区域、跡地等管理区域
3. 区域において市町村が講じるべき事項
4. 事業等の推進に関連して必要な事項
5. 立地の適正化を図るために必要な事項

①立地適正化計画区域

都市計画区域全体とすることが基本となります。
(つくば市全域 = 都市計画区域と一致)

②居住誘導区域

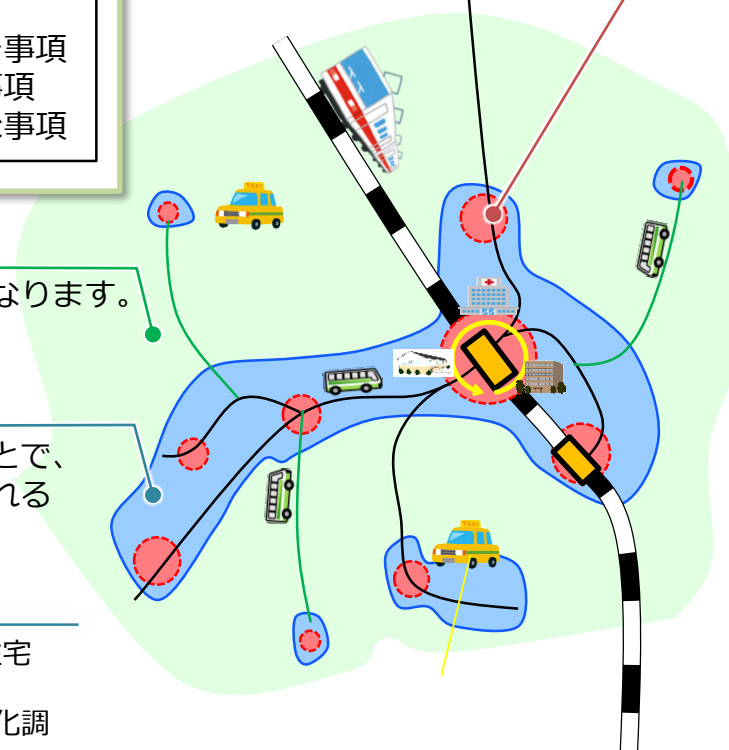
居住を誘導して人口密度を維持することで、生活サービスやコミュニティが確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

④居住調整地域（任意）

将来的にインフラ投資を抑制するため、住宅化を抑制する区域です。

*指定されると市街化区域であっても市街化調整区域とみなされます。

【立地適正化計画のイメージ図】



③都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を適切に誘導し集約化することにより、効率的な提供を図る区域です。

- 【誘導する施設の例】
- 1) 医療施設
 - 2) 社会福祉施設
 - 3) 教育文化施設
 - 4) 商業施設

*誘導施設には、都市計画の特例等立地促進に向けた特例措置があります。

届出・勧告のほか補助金・金融支援、税制優遇や容積率の緩和等によるインセンティブや公共施設等総合管理計画との連携により、都市機能の誘導を図ります。

⑤跡地等管理区域（任意）

空き家が増加している箇所において、跡地等の適正な管理を必要とする区域です。

* 「居住誘導区域」外では、新たな住宅開発（一定規模以上）について、市への届出が必要になります。
* 「都市機能誘導区域に誘導する施設」を「都市機能誘導区域」外につくる場合は、市への届出が必要になります。

■ 立地適正化計画の意義と役割

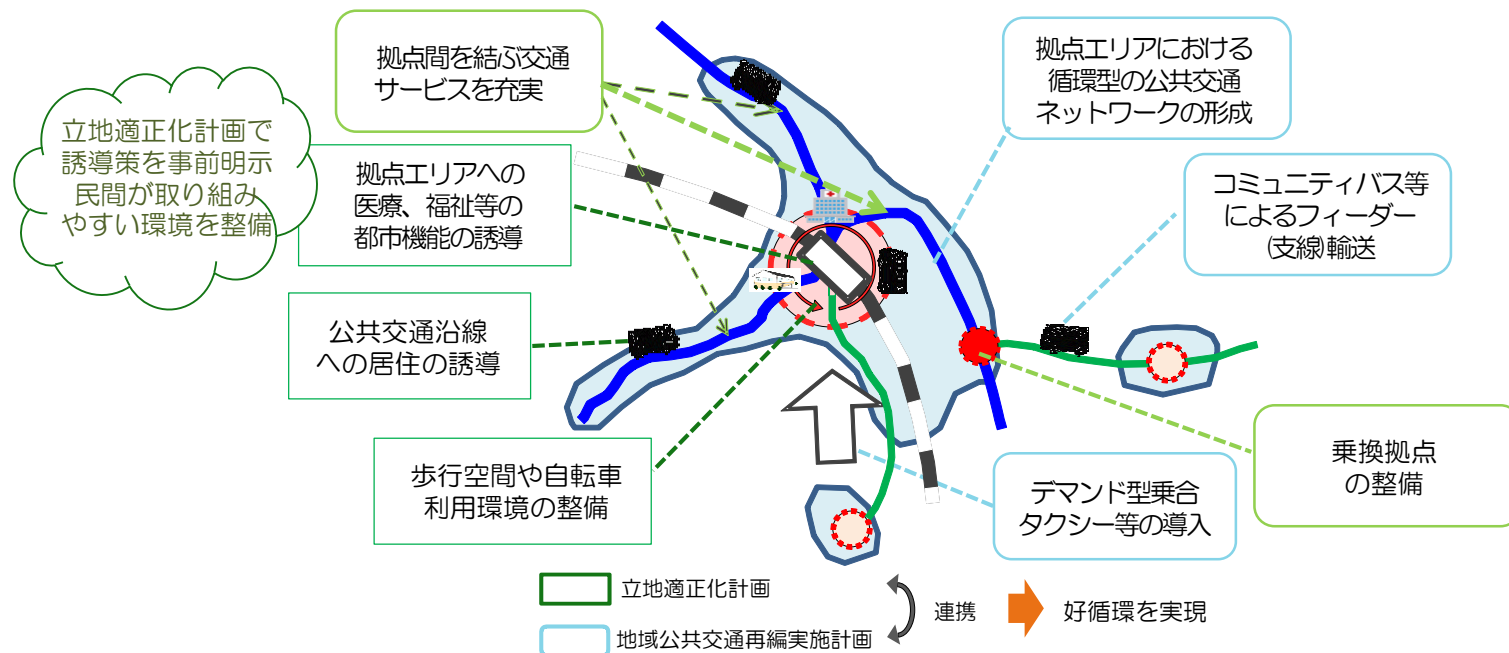
- ❑ 立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する**包括的なマスタープラン**です。
- ❑ 市町村の建設に関する基本構想、都市計画区域マスタープランに即するとともに市町村マスタープランとの調和が保たれたものでなければなりません。
- ❑ また、立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部と見なされます。

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、公共交通等の様々な都市機能と、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』まちづくりを進めます。



■ 立地適正化計画の意義と役割

都市計画と民間施設誘導の融合

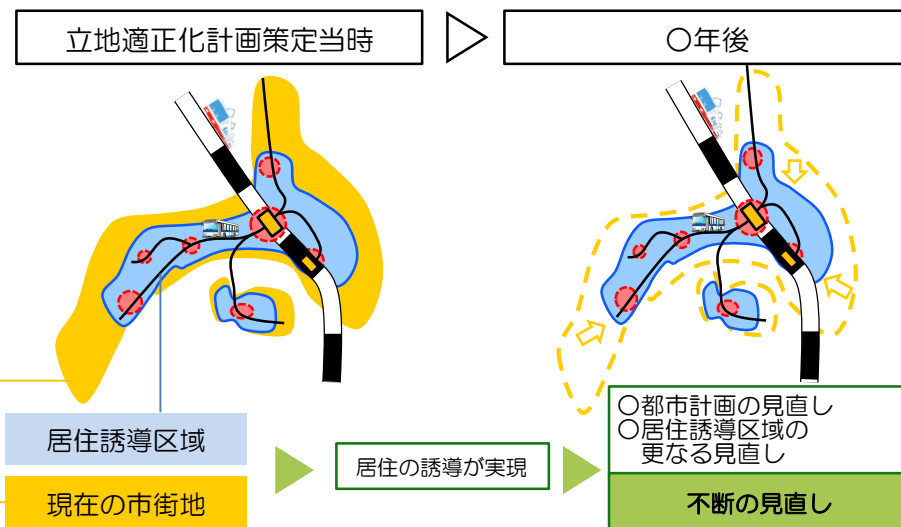
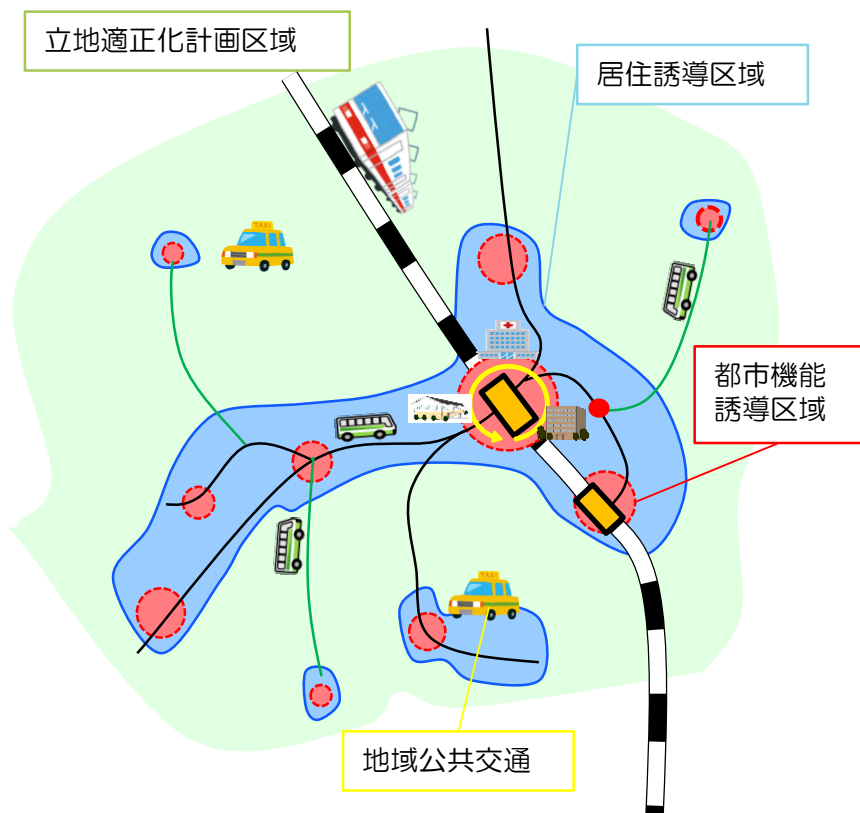
民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など**従来の制度と立地適正化計画との融合**による新しいまちづくりが可能になります。

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。

時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、**時間軸をもったアクションプラン**として運用することで効果的なまちづくりが可能になります。



■ 立地適正化計画の意義と役割

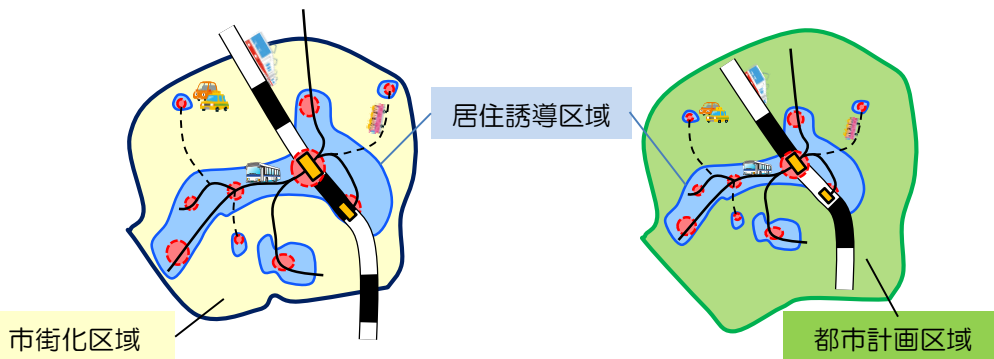
市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、**市街地空洞化防止のための新たな選択肢**として活用することが可能です。

居住の誘導を図り一定の人口密度の維持を図ることが可能に。

線引きの場合

非線引きの場合



市町村の主体性と都道府県の広域調整

計画の実現には、隣接市町村との強調・連携が重要です。**都道府県は、立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図ることが期待されます。**

立地適正化計画

市町村がまちづくりの担い手として作成



都市計画区域マスタープラン

都道府県が広域的観点から作成

■ 立地適正化計画策定の効果・支援措置等

● 都市機能誘導区域内

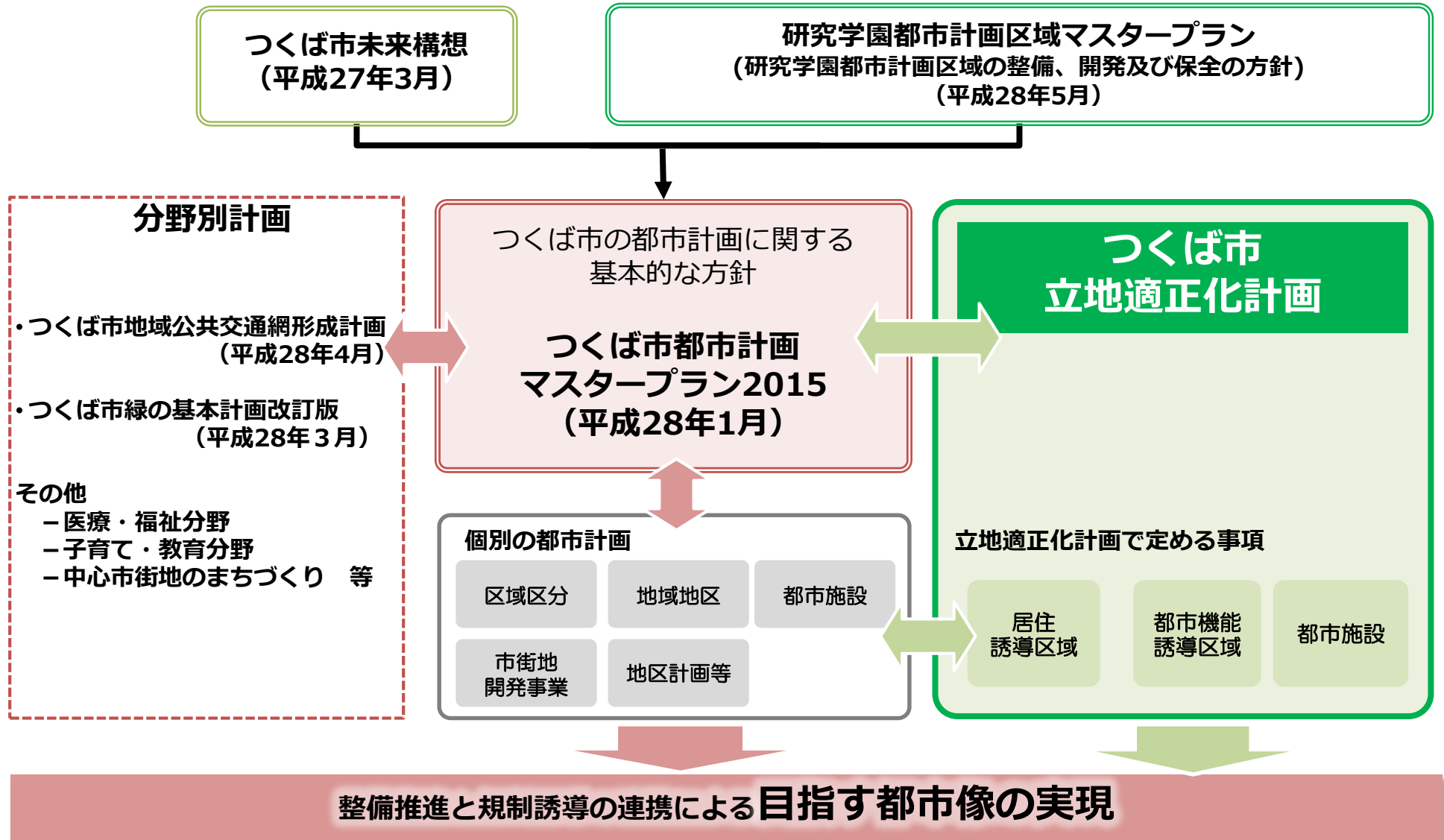
事業名	事業概要	対象区域	補助率
都市機能立地支援事業	都市機能を整備する民間事業者に対して直接支援 <ul style="list-style-type: none"> 対象施設：医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、商業施設 	都市機能誘導区域内 + まちづくり交付金区域内	民間事業者負担1/3 (最大1/5に軽減)
都市再生整備計画事業 (旧まちづくり交付金)	都市機能誘導区域内の事業が一定の要件を満たす場合、国費率を嵩上げ	都市機能誘導区域内+ まちづくり交付金区域内	補助率 4/10⇒4.5/10
都市再構築戦略事業	地域に必要な都市機能等の整備について支援 <ul style="list-style-type: none"> 対象施設：医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、商業施設 	都市機能誘導区域内+ まちづくり交付金区域内	補助率1/2
集約都市形成支援事業	都市のコアとなる施設の集約地域への移転に際した旧建物の除去・緑地等整備を支援	都市機能誘導区域内への移転	補助率1/2

● 立地適正化計画区域内

事業名	事業概要	対象区域	補助率
都市・地域交通戦略推進事業	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 <ul style="list-style-type: none"> 対象施設：歩行者通路、広場、人工地盤、歩行空間、自転車駐車場など 	立地適正化計画区域内	補助率1/2
空き家再生等推進事業	空き家住宅又は空き建築物の除去及び空き家住宅又は空き建築物の活用を支援	立地適正化計画区域内 (居住誘導区域内外)	補助率1/2

■ 立地適正化計画と関連計画

□ つくば市においては、次の図に示す、関連・上位計画と整合を図りながら、策定を進めます。



立地適正化計画を策定することにより、福祉、教育、交通など
様々な市の取組が一体的に進められることが期待できます。