

# 立地適正化計画策定の概要

(都市計画マスタープラン見直し)



みのかもで、  
叶えられる夢がある!  
まち・ひと・しごと創生総合戦略

美濃加茂市建設水道部  
都市計画課

○都市のコンパクト化は、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、**住民の生活利便性の維持・向上**、サービス産業の生産性向上による**地域経済の活性化**、行政サービスの効率化等による**行政コストの削減**などの**具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段**。

## 都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

- **人口減少・高齢者の増加**
- **拡散した市街地**



## ■ 都市の生活を支える機能の低下

- 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

## ■ 地域経済の衰退

- 地域の産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

## ■ 厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

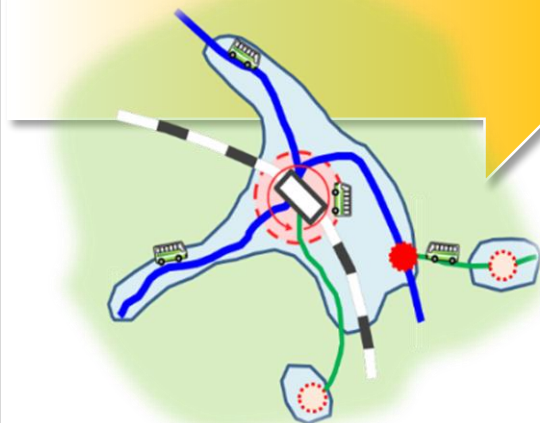
## コンパクトシティ

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積

+

## ネットワーク

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築



中心拠点や生活拠点が  
利便性の高い公共交通で結ばれた  
多極ネットワーク型コンパクトシティ

## コンパクトシティ化による効果の例

### 生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持
  - 生活サービス施設へのアクセス確保など利用環境の向上
  - 高齢者の社会参画
- ➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活できる都市環境

### 地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
  - 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ➡ ビジネス環境の維持・向上により地域の「稼ぐ力」に寄与

### 行政コストの削減等

- インフラの維持管理の合理化
  - 行政サービスの効率化
  - 地価の維持・固定資産税収の確保
  - 健康増進による社会保障費の抑制
- ➡ 財政面でも持続可能な都市経営

### 地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効率的利用
  - CO2排出量の削減
- ➡ 低炭素型の都市構造の実現

- 平成26年に改正した都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見渡しながらか、**居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導と、それと連携した持続可能な地域公共交通ネットワークの形成**を推進。
- 必要な機能の誘導・集約に向けた市町村の取組を推進するため、**計画の作成・実施を予算措置等で支援**。

## 立地適正化計画（市町村が作成）

【改正都市再生特別措置法】(平成26年8月1日施行)

### 都市機能誘導区域

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

拠点エリアへの医療、福祉等の都市機能の誘導

#### ◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

- 誘導施設への税財政・金融上の支援
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率の緩和
- 公的不動産・低未利用地の有効活用

#### ◆歩いて暮らせるまちづくり

- 歩行空間の整備支援

歩行空間や自転車利用環境の整備

#### ◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- 誘導したい機能の区域外での立地について届出、市町村による働きかけ

### 居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

公共交通沿線への居住の誘導

#### ◆区域内における居住環境の向上

- 住宅事業者による都市計画等の提案制度

#### ◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- 一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ

多極ネットワーク型コンパクトシティ

拠点間を結ぶ交通サービスを充実

乗換拠点の整備

立地適正化計画

地域公共交通再編実施計画

連携

好循環を実現

## 地域公共交通網形成計画

【改正地域公共交通活性化再生法】

(平成26年11月20日施行)

- 地方公共団体が中心となり作成
- まちづくりとの連携
- 地域全体を見渡した面的な公共交通ネットワークの再構築

## 地域公共交通再編実施計画

(地方公共団体が事業者等の同意の下作成)

拠点エリアにおける循環型の公共交通ネットワークの形成

コミュニティバス等によるフィーダー(支線)輸送

デマンド型乗合タクシー等の導入

国土交通大臣の認定

関係法令の特例・予算支援の充実

→加えて、地域公共交通ネットワークの再構築を図る事業への出資等の制度を創設するため、平成27年8月に地域公共交通活性化再生法等を改正

## コンパクトシティをめぐる誤解

## 一極集中

郊外を切り捨て、市町村内の最も主要な拠点(大きなターミナル駅周辺等)1カ所に、全てを集約させる

## 多極型の都市構造

中心的な拠点だけではなく、旧町村の役場周辺などの生活拠点も含めた、多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す

## 全ての人口の集約

全ての居住者(住宅)を一定のエリアに集約させることを目指す

## 全ての人口の集約を図るものではない

例えば農業従事者が農村部に居住することは当然(集約で一定エリアの人口密度を維持)

## 強制的な集約

居住者や住宅を強制的に短期間で移転させる

## 誘導による集約

インセンティブを講じながら、時間をかけながら居住の集約化を推進

## 地価水準の格差を生む

居住等を集約する区域の内外で地価水準が大きく分かれ、格差が生じる

## 急激な地価変動は生じない

- ・誘導策による中長期的な取組であり、急激な地価変動は見込まれない
- ・まちなかの地価の維持・上昇に加え、都市全体の地価水準の底上げ等の波及効果を期待

# 都市計画マスタープランの見直し <現行:全体・地域別構想>

## 地域別構想

### 地域区分図

地域別構想の地域区分は、右図に示す9つの小学校区とします。



### 将来目標とまちづくり方針

地域	将来目標	主なまちづくり方針
1.太田地域	すぐれた交通結節機能と歴史環境を活かした商業、都市型居住等の都市機能集積	・駅南地区と中山道地区の連携強化 ・中心にふさわしい都市機能の充実
2.山手地域	※太田地域と山手地域の将来目標は不可分のため同一としました。	・駅北地区の商業機能の強化 ・既存市街地の住環境の向上
3.古井地域	幹線道路の整備や区画整理の促進とあわせ、住工が調和した良好な市街地環境を形成	・古井駅周辺の都市機能の充実 ・山手線の沿道土地利用の適正誘導 ・住宅と工場との共存
4.山之上地域	特色ある農園環境と調和した宅地化の適正なコントロールとレクリエーション拠点の連携強化	・観光果樹園や優良な農地の保全 ・集落地環境の改善 ・レクリエーション拠点の連携強化
5.蜂屋地域	道路整備とあわせた産業立地の促進と中部台の宅地化の促進	・中部台の快適な住宅地形成 ・集落地環境の改善 ・スカイロードと工業地整備
6.加茂野地域	宅地化の適正なコントロールと農業環境整備による田園都市の形成	・国道 248 号、同バイパスの沿道土地利用の適正誘導 ・集落地環境の改善と優良農地の保全
7.伊深地域	豊かな自然環境や歴史環境の保全・活用と交通利便性の向上	・集落地環境の改善と定住促進 ・農地や森林の保全・整備 ・富加七宗線の整備促進
8.三和地域	豊かな自然を資源とした地域振興と道路整備の促進による集落の利便性・安全性の向上	・集落地環境の改善と定住促進 ・農地や森林の保全・整備 ・美濃川辺線、富加七宗線の整備促進
9.下米田地域	宅地化の適正なコントロールと自然環境と調和した拠点施設の整備	・集落地環境の改善 ・農地や森林の保全・整備 ・信友地区の土地の有効活用を検討

# 美濃加茂市都市計画マスタープラン

H19. 3公表

## 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランとは、都市の将来像や整備方針を明確にし、市民と行政がそれらを共有しながら実現することを目的とした『市町村の都市計画に関する基本的な方針』です。

### 計画の基本的構成

都市計画マスタープランは、『全体構想』と『地域別構想』から構成されます。

全体構想は、美濃加茂市の行政区域（都市計画区域）を対象として、都市づくりの目標、都市づくりの方針などを定めます。

地域別構想は、地域特性に応じた地域ごとの将来目標やまちづくり方針を定めます。

### 目標年次

概ね 20 年後の都市の姿を展望することとし、平成 37 年（2025 年）を目標年次とします。

## 全体構想

### 都市づくりの目標

本市の都市づくりにあたっては、環境問題の顕在化、少子高齢化の進行、外国人との共生、東海環状自動車道の開通、高度情報化の進行、危機管理の強化、周辺地域との連携、住民主体のまちづくりといった視点に基づき、目標を設定します。

### 都市づくりのテーマ

人にやさしい環境づくりと  
産業を育む元気な都市づくり

### 都市づくりの目標

- 甞まれた自然環境との共生
- 人にやさしい魅力ある都市環境づくり
- 新産業立地による元気な都市づくり
- 交通ネットワークの形成
- 安全・安心で住民主体のまちづくり

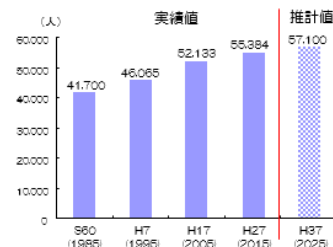
### 将来フレーム

#### <人口フレーム>

- ・本市の人口はこれまで着実に増加してきました。今後、全国的には人口減少傾向が進みますが、本市においては堅調な産業を基盤にゆるやかに増加し、平成 37 年の人口を 57,100 人と設定します。

#### <土地利用フレーム>

- ・農業振興地域における無秩序な宅地化を抑制し、用途地域内を中心に宅地化を推進していきます。
- ・商業地や工業地は、自然環境や営農環境との調和を図りつつ、需要に応じて用途地域の拡大等を検討していきます。



# 都市計画マスタープランの見直し(H32.3公表予定)のポイント<案>

①コンパクト＋ネットワークのまちづくりを推進する立地適正化計画との整合

②総合計画、総合戦略カミーノ、地域公共交通網形成計画、公共施設等総合管理計画、新庁舎基本構想・計画、その他個別計画との整合

③道路、公園、緑地、下水道等都市計画施設整備方針の見直し

④将来都市構造、地域別構想の見直し、サテライトエリアの設定

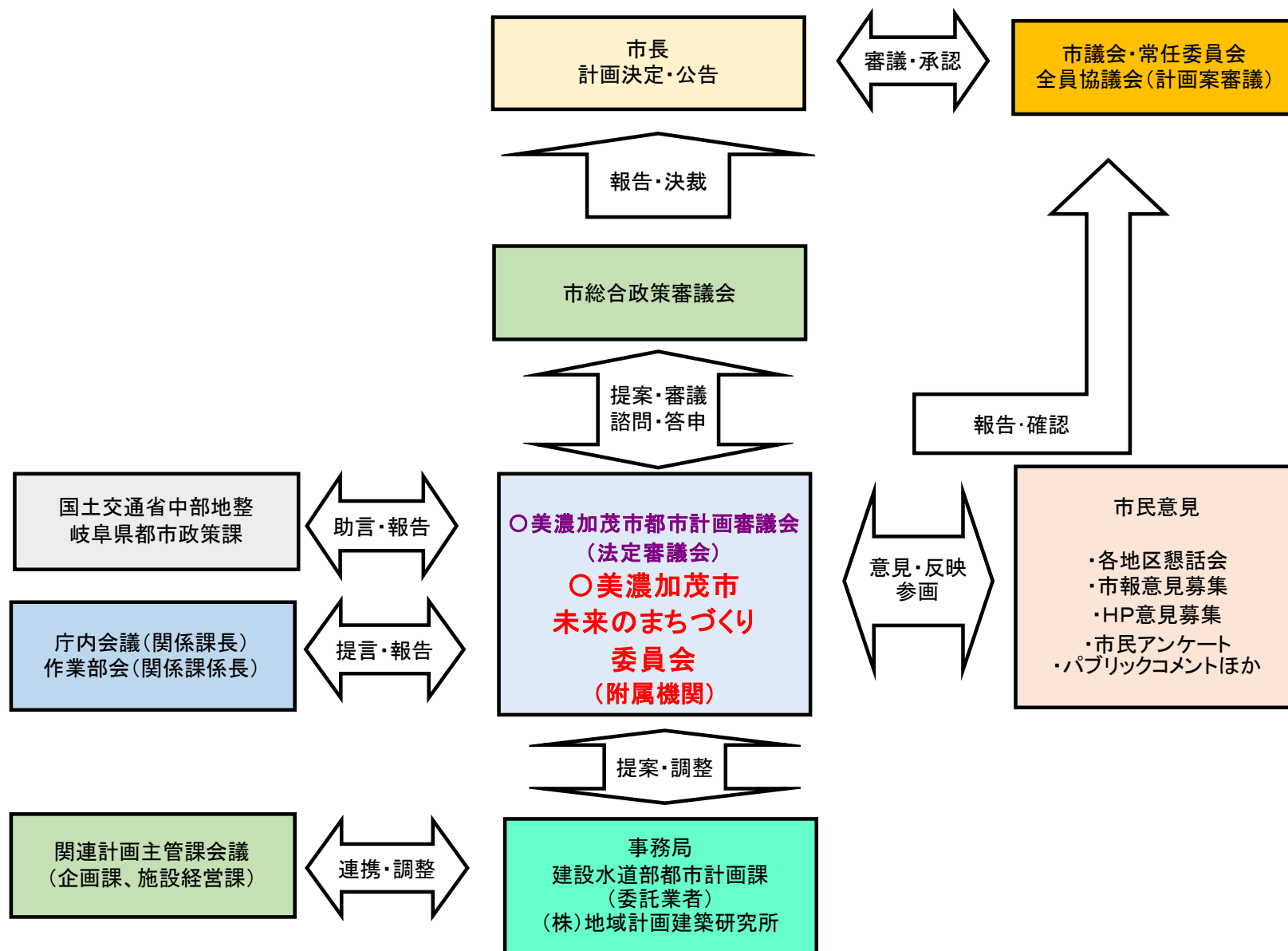
# H30年度 計画策定スケジュール(案)

業務内容		6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	備考
立地適正化計画策定業務	(1) 策定方針		業務計画									
	(2) 都市の現況・特性の調査・分析			・立地適正化計画の概要説明 ・本市での計画策定にあたっての重要ポイントの確認								
	① 上位・関連計画の整理											
	② 基本データの収集・整理			主要指標調査			追加・補足的調査					
	③ 住民意見聴取 (アンケート) (地区別懇談会)			企画・設計	印刷・封入	配布・回収	集計・分析					
(3) 都市構造上の課題の整理					企画	地区別懇談会						
(4) まちづくり方針				・現況調査の報告(途中経過) ・ターゲットとストーリー(仮説)の考え方の確認			現況分析等を踏まえた検討	追加・補足的検討				
(5) 立地適正化計画に関する基本的な方針及び各種施策						・現況調査結果の報告 ・まちづくり方針(骨子)の確認	・(庁舎移転候補地を踏まえた)まちづくり方針(素案)の確認	・まちづくり方針(答申案)の確認			(現況分析等を踏まえた)方針設定 (次年度に向けた先行検討)	
参考 都市計画MP見直し業務	(1) 策定方針		業務計画									
	(2) 広域的条件調査											
	(3) 基本的指標の整理			主要指標調査			追加・補足的調査					
	(4) 現行計画の検証			関係課照会(必要に応じてヒアリング)の上、整理								
	(5) 課題の整理							現況分析等を踏まえた検討				
	(6) 都市づくりの目標				立適検討と関連性の高い都市MP側の調査項目についても必要に応じて仮説的に検討を進める				(現況分析等を踏まえた)目標設定			
	(7) 都市づくりの方針									(現況分析等を踏まえた)方針設定		
	(8) 全体構想(案)の設定など										(次年度に向けた先行検討)	
会議運営支援等	未来のまちづくり委員会											
	庁内検討会議 他						(適宜、開催)					

都市計画MP見直しは、都市計画審議会で協議いたします。

# 計画策定業務フロー・組織

## ○立地適正化計画策定・都市計画MP見直し業務フロー(案)





## 立地適正化計画の作成の流れ

市町村都市再生協議会の設置

既存の法定協議会や  
任意の協議会も活用可能

## 立地適正化計画の検討

立地適正化計画の作成・公表  
都道府県への送付

誘導施設の整備に関する事業  
について立地適正化計画に記載し、  
交付金を活用する場合には、  
国へ計画を提出

事業・施策の実施

計画の達成状況の評価  
市町村都市計画審議会への報告

必要に応じて、計画を見直し

## 立地適正化計画の検討の進め方

1. 関連する計画や他部局の関係施策等の整理

2. 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出

3. まちづくりの方針(ターゲット)の検討

4. 目指すべき都市の骨格構造の検討

5. 課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)の検討

6. 誘導施設・誘導区域等の検討

7. 誘導施策の検討

8. 定量的な目標値等の検討

9. 施策の達成状況に関する評価方法の検討

## 立地適正化計画素案の作成

パブリックコメント・公聴会・ワークショップ等による住民意見の聴取

市町村都市計画審議会の意見聴取

H  
30  
年度

H  
31  
年度

反映

## 施策の推進

持続可能な都市を実現するには、居住の誘導や都市機能の誘導を積極的に図る施策の推進や、地域の特性を活かした地区交流拠点などの形成を図る施策の推進、容易に移動できる公共交通などによるネットワークの形成を図る施策の推進が必要になります。そのため、関連計画とも強く連携し、施策を展開していきます。

居住誘導区域の  
施策の推進

ネットワークの  
施策の推進

都市機能誘導区域の  
施策の推進

地区交流拠点などの  
施策の推進

## 目標値

「藤枝市立地適正化計画」によるまちづくりの進捗を把握し、また、見直しの検討材料となる目標値と期待される定量的な効果を設定します。

### ●居住誘導区域の目標値

	現況値 2015年 (平成27年)	目標値 2030年 (平成42年)
人口密度 (人/ha)	57	57

### ◆ネットワークの目標値

	現況値 2015年 (平成27年)	目標値 2030年 (平成42年)
路線バスと 乗合タクシーの 利用者数 (人/年)	1,407,000	1,407,000

### ◆都市機能誘導区域(都市拠点)の目標値

	現況値 2017年 (平成29年)	目標値 2030年 (平成42年)
歩行者 通行量 (人/12時間)	12,384	13,300

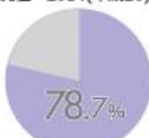
### ◆都市機能誘導区域(文化交流拠点)の目標値

	現況値 2014年 (平成26年)	目標値 2030年 (平成42年)
文化施設の 利用者数 (人/年) (人/日)	457,396 (1,382)	510,000 (1,556)

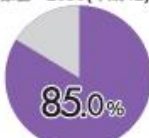
### -----藤枝市-----

住みやすさの  
満足度の割合

現況値 2014(平成26年)



目標値 2030(平成42年)



## 進行管理

「藤枝市立地適正化計画」は、時間軸をもったアクションプランです。具体的な事業の進行管理は毎年行い、目標値や期待される効果は、おおむね5年ごとに行われる国勢調査や市民意向調査によって評価を行い、必要に応じて計画の内容や施策について見直し、都市計画審議会などに意見を求めてまいります。



詳細は藤枝市ホームページをご覧ください

藤枝市ホームページ <http://www.city.fujieda.shizuoka.jp/>

(ホーム▶組織から探す▶都市建設部▶都市政策課▶市の計画▶取り組み▶藤枝市立地適正化計画)



お問い合わせ先

藤枝市都市建設部都市政策課 TEL.054-643-3373 FAX.054-643-3280  
〒426-8722 静岡県藤枝市岡下山一丁目11番1号 E-mail toshiseisaku@city.fujieda.lg.jp

2018年3月(平成30年)

概要版

先進モデル都市  
(参考)

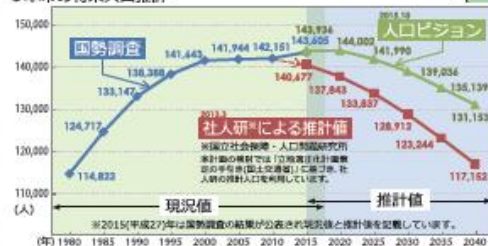


# 藤枝市立地適正化計画

## 立地適正化計画について

「立地適正化計画」とは、まち全体を見直し、住宅と生活サービスに関連する医療、福祉、商業などの便利施設が身近に立地するよう、ゆるやかに誘導を図りながら、公共交通と連携し、人口減少社会に対応するまちづくりを行うものです。本市においても、人口減少が予測されています。そうした中でも、健康で豊かな生活を持続できる新しいまちづくりを促進させるため、「藤枝市立地適正化計画」を策定しました。

### ●本市の将来人口推計



目指す  
都市像

## 計画区域と計画期間

- 計画区域 都市計画区域
- 計画期間 2018(平成30)年～2030(平成42)年

## まちづくりの方向性

まちの中心となる拠点と  
個性豊かな様々な拠点が結びつき  
誰もが・どこでもいきいき暮らせるまちづくり

多様な機能を持ち利便性の高い、まちの中心となる拠点の創出と、豊かな自然や歴史、新しい産業地など、個性豊かな様々な拠点を創出し、誰もが、どこに住んでいても、容易に移動できるように公共交通などで結び、将来にわたって、利便性が高く、安全・安心に健康的に暮らすことができるまちを目指します。



# 居住や都市機能を集積する区域

## 居住を集積する区域

人口減少の中にあっても、生活サービスやコミュニティを持続的に確保していくことが重要です。そのためには、都市的土地利用が進展した市街化区域の一定エリアにおいて人口密度を維持していく必要があります。以上のことから、本市の居住に関する区域の考え方を以下のとおりとします。

### ●居住に関する区域の考え方

藤枝市	都市計画区域	市街化区域	居住誘導区域
		市街化調整区域	居住環境保全区域
	都市計画区域外		自然環境調和区域

## 居住誘導区域

持続可能な都市を目指すため、居住の誘導を図り、人口減少社会においても、人口密度の維持を図る区域。

## 居住環境保全区域

これまでの居住環境が将来にわたり保たれ、安心して生活することができるよう、災害対策、インフラの適切な維持、中心市街地までのアクセス性の確保を図る区域。

※市街化区域のうち居住誘導区域に含まない区域

災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、工業専用地域、工業地域、準工業地域の一部

## 自然環境調和区域

里山に囲まれた中山間地域、南部の田園地域、市街化区域に隣接し田園にも程近い住宅地など、地域ごとの特性を活かし、多様な自然環境と調和し、ゆったりとした暮らしができる居住環境を保つ区域。

## 都市機能を集積する区域と誘導する都市機能の設定

医療・福祉・商業などの都市機能をまちの中心となる拠点に誘導・集積し、他の各拠点がネットワークされることで、人口減少社会の局面を迎えても、これらの各種サービスの提供が可能となります。そのため、都市機能誘導区域を都市拠点と文化交流拠点に設定し、都市機能の誘導を図ります。

### 都市機能誘導区域(文化交流拠点)の誘導施設

- 行政機能……市役所※
- 介護福祉機能……福祉センター、老人福祉センター、障害福祉サービス施設(地域活動支援センター)
- 医療機能……病院
- 子育て機能……保育所(民設)、児童館、子ども発達支援センター、放課後児童クラブ(民設)
- 教育機能……大学・短期大学、専修学校、各種学校
- 商業機能……スーパーマーケットなど※(売場面積1,000㎡以上、ただし、大規模商業施設は除く)
- 文化機能……市民ホール(公設)※、コンベンションセンター(民設)、図書館、博物館、美術館、映画館、劇場、観覧場
- 金融機能……銀行など
- その他……駐車場、駐輪場

※誘導施設のうち、都市機能誘導区域(文化交流拠点)において、拠点の機能充実及び活性化のため、特に立地が望まれる誘導施設

### 都市機能誘導区域(都市拠点)の誘導施設

- 行政機能……窓口サービス※
- 介護福祉機能……福祉センター、老人福祉センター、障害福祉サービス施設(地域活動支援センター)
- 医療機能……病院
- 子育て機能……保育所(民設)、児童館、放課後児童クラブ(民設)
- 教育機能……大学・短期大学※、専修学校※、各種学校※
- 商業機能……大規模商業施設※(売場面積の合計が10,000㎡超)スーパーマーケットなど※(売場面積1,000㎡以上)
- 文化機能……市民ホール(公設)、コンベンションセンター(民設)※、図書館、博物館、美術館、映画館、劇場、観覧場
- 金融機能……銀行など
- その他……駐車場、駐輪場

※誘導施設のうち、都市機能誘導区域(都市拠点)において、拠点の機能充実及び活性化のため、特に立地が望まれる誘導施設

## 誘導区域外での届出制度

都市再生特別措置法第88条及び108条の規定に基づき、「居住誘導区域外」または「都市機能誘導区域外」において一定規模以上の開発行為、建築等を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所について、市に届け出ることが必要です。この届出制度は、誘導区域外における開発等の動きを把握することを目的としたものです。

