

立地適正化計画の策定について

(1) 立地適正化計画とは

我が国では、人口の急激な減少と高齢化等を背景として、医療・福祉・商業等のサービスの維持が困難になるおそれや、住宅需要の低下に伴う空き家・空き地の増加等の様々な課題に対応するため、都市再生特別措置法の改正に伴い、立地適正化計画制度が平成 26 年に制定されました。

立地適正化計画制度は、進行する人口減少社会における持続可能な都市づくりを進めるため、居住誘導区域や都市機能誘導区域等を定め、居住や都市の生活を支える機能（医療・福祉等）の誘導によるコンパクトな市街地の形成と、地域公共交通網の充実、防災まちづくりの連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』や『防災コンパクトシティ』を進めるものです。

(2) 策定の経緯と都市計画マスタープランとの関係

本市では、法律の改正後に検討を行っておりますが、今後の人口動向や社会情勢の変化等を見極め、適正な策定期間を判断するとしておりました。

今年度から策定を進めている、「都市計画マスタープラン」は、上位計画である西尾市総合計画と西三河都市計画区域マスタープランに即するとともに、土地利用や都市施設など分野別方針を定めます。

「立地適正化計画」は、都市計画マスタープランとの調和が保たれたものでなければならず、都市計画マスタープランの一部と見なされており、同時に策定することが効率的であるとともに、社会情勢の変化を考慮した立地適正化計画の策定が可能となります。

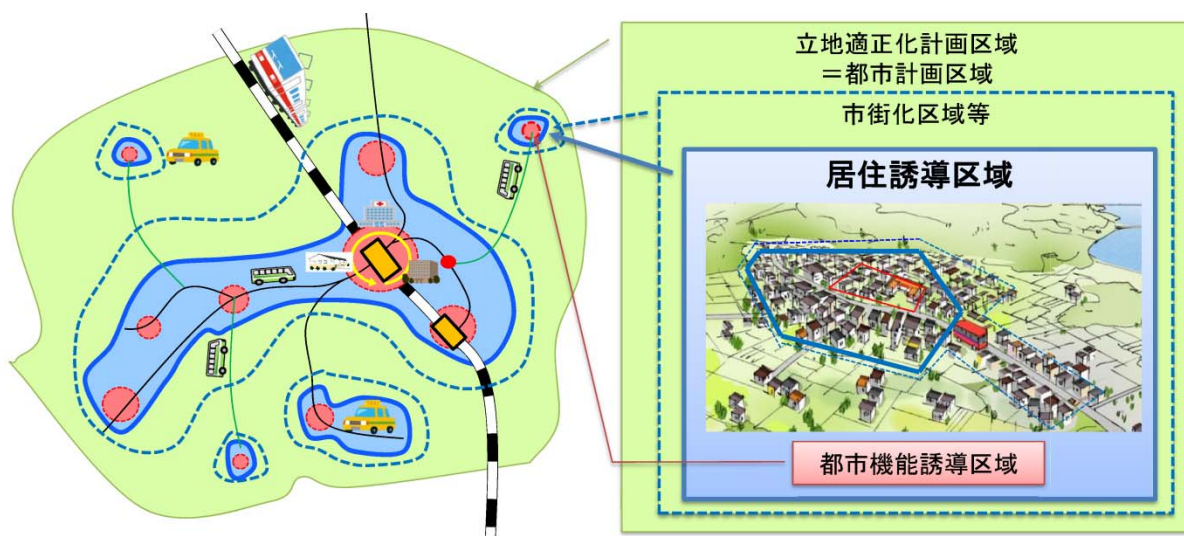
したがって、立地適正化計画についても都市計画マスタープラン同様、都市計画審議会にて審議していただきます。

【立地適正化計画のイメージ】

対象区域は都市計画区域で、市街化区域内に人が集まって住む「居住誘導区域」と都市としての拠点形成する「都市機能誘導区域」を設定します。

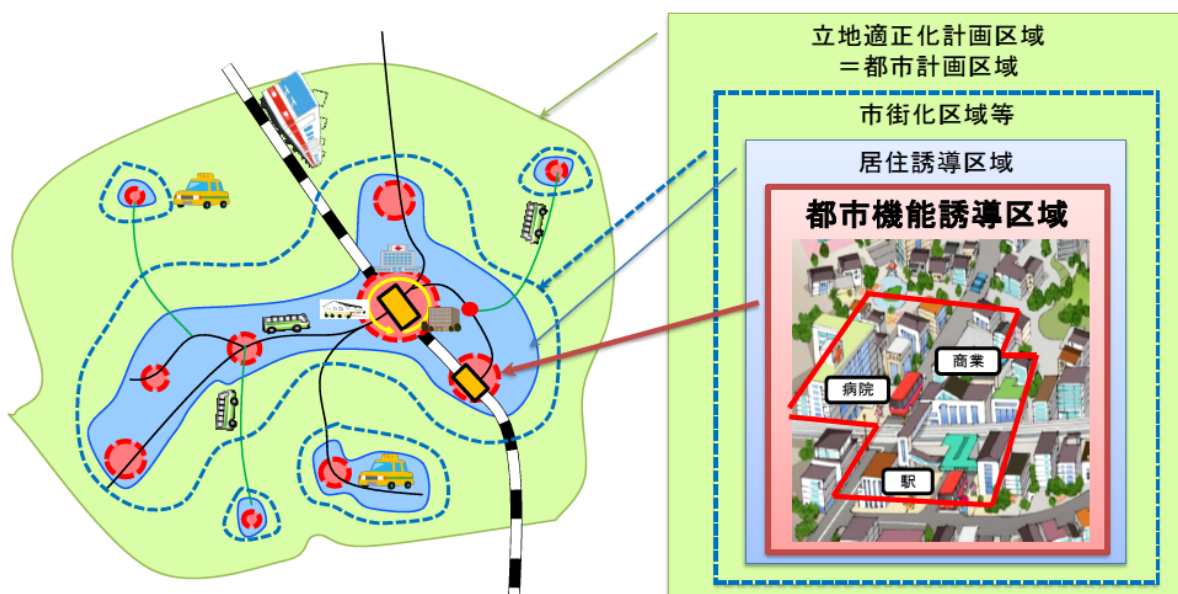
・居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定の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、居住を誘導しようとする区域。



・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。



(3) 立地適正化計画に記載する事項

都市再生特別措置法に基づき、記載する主な事項は次のとおりです。

項目	記載内容	根拠法
計画区域（都市計画区域）	<ul style="list-style-type: none"> 立地適正化計画制度を適用する範囲。 	都市再生特別措置法第81条2項
立地の適正化に関する基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 中長期的に都市での生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標等を定める。 	同法第81条2項1号
居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> 一定の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、居住を誘導する区域。 都市機能が一定程度集積している区域やその周辺、駅・バス停からの徒歩圏に指定。 <u>区域外において、3戸以上の住宅の建設や1000㎡以上の住宅地の開発をする際には届出が必要。</u> 	同法第81条2項2号
都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> 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。 都市機能が一定程度充実している区域や都市の拠点となるべき区域等に指定。 当区域には、都市の中心拠点としての誘導を図る都市機能（誘導施設）を定める。 <u>区域外で誘導施設の建設等を行う際には届出が必要。</u> 	同法第81条2項3号
誘導施設	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設は、都市機能誘導区域に誘導する施設であり、全市又は地域全体を対象としたサービスを提供する施設。 	
防災指針	<ul style="list-style-type: none"> 居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる、都市の防災に関する機能の確保に関する方針を定める。 	同法第81条2項5号
誘導施策	<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域に居住を誘導するための施策や都市機能誘導区域に誘導施設を誘導するための施策を記載。 防災指針に基づき、居住誘導区域内を基本として、防災・減災上の課題に対応する取組を記載。 	同法第81条2項6号

(4) 検討スケジュール

立地適正化計画は、令和3、4年度の2か年で策定する予定です。

前提条件整理、現状分析、都市が抱える課題の分析は、都市計画マスタープランにて整理した資料にて取りまとめを行います。

	令和3年度					令和4年度												
	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
(1)前提条件整理、現状分析	■	■																
(2)都市が抱える課題の分析		■	■	■	■													
(3)まちづくり方針等の検討					■	■	■	■	■									
(4)区域の設定					■	■	■	■	■	■								
(5)誘導施設、規模の設定								■	■	■	■	■	■	■				
(6)施策、事業の検討								■	■	■	■	■	■	■				
(7)防災指針の検討								■	■	■	■	■	■	■				
(8)推進方策検討											■	■	■	■				
(9)住民意見の聴取											■	■	■	■			■	■
(10)とりまとめ																	■	■

(5) 計画策定後

立地適正化計画は規制や許可制度ではありませんが、居住誘導区域外への3戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為及び建築等行為や、都市機能誘導区域外への誘導施設を有する建築物の建築を目的とした開発行為及び新築等を行う場合には、市への届出が必要となります。