

第 1 章

立地適正化計画の概要

- 1 立地適正化計画とは（制度の概要）
- 2 立地適正化計画策定の必要性
- 3 立地適正化計画の位置付け
- 4 計画の構成

I 立地適正化計画とは（制度の概要）

(1) 立地適正化計画制度創設の背景

人口減少・少子高齢社会に対応するため、国が都市再生特別措置法の改正により、安心して快適な生活環境を確保し、持続可能な都市経営を推進するまちづくりの指針となる「立地適正化計画」を制度化しました。

我が国では、多くの自治体が人口の急激な減少と高齢化、また非常に厳しい財政状況という共通の課題を抱えています。

この課題に対応するためには、一定の人口密度や機能を有する生活圏のまとまりを公共交通で結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方を基本にまちづくりを進めることが必要であり、官民が連携し、高齢者や子育て世代のほかあらゆる世代が安心・快適に暮らせる生活環境の実現、そして財政面・経済面においては、効率的かつ持続可能なまちづくりの経営が求められています。

このような背景を踏まえ、都市再生特別措置法の一部改正（平成26年8月1日施行）により、市町村による「立地適正化計画」の策定が可能となりました。

(2) 計画の概要

本計画は、これまでの市街地開発事業や土地利用規制といった都市計画による取組みに加え、生活に必要な医療・福祉・商業施設等の都市機能^{※1}や居住の立地の適正化を図り、コンパクトシティに向けた取組みを推進するものです。

これまでのまちづくりは、行政主導により土地区画整理事業や都市計画道路、公共下水道等のインフラ整備が進められてきました。

また、高度経済成長を背景とした民間の強い開発需要をコントロールするために土地利用の規制・誘導を進めてきました。

しかし、人口減少下においては、従来の法規制に加え、一定の人口密度に支えられてきた公共交通や、生活に必要な医療・福祉・商業施設等の民間施設の立地にも着目し、立地適正化計画で定める都市機能増進施設^{※2}（以下、誘導施設）への財政・金融・税制等の支援により、施設や居住の立地の適正化を図っていくこととします。

※1 都市機能：都市の生活を支える商業や医療・福祉・子育て・教育・防災等の役割（働き）を都市機能と言います。

※2 都市機能増進施設：医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与する施設のこと。（都市再生特別措置法第81条第1項）

(3) 立地適正化計画の目的

本計画は、都市全体を見渡したうえで、市街化区域内に、医療・福祉・商業施設等の都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」と居住を誘導する「居住誘導区域」を設定するとともに、公共交通により都市拠点と地域拠点をつなぎ、生活の利便性が高い「コンパクトなまちづくり」の指針となるものです。

これにより、長期的な視点のもと、国の施策等を活用して都市機能や居住を一定のエリアに誘導し、将来にわたり都市機能の維持を図るものです。

また、都市再生特別措置法の一部改正により、全国的な自然災害の頻発化・激甚化する中、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を図るための指針（防災指針）の作成が位置付けられました。

本市では、これに加えて関連計画と連携のもと市街化調整区域を含む都市の縁辺部での生産機能の確保を目指し、人口減少社会に対応した都市の実現を目指すものです。

（立地適正化計画のイメージ）

【立地適正化計画に記載すべき事項】

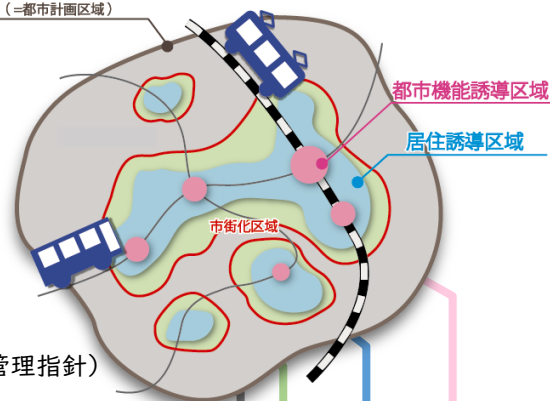
必須事項

- ・立地適正化計画の区域
- ・立地の適正化に関する基本的な方針
- ・居住誘導区域と都市機能誘導区域（区域、区域内で市が講ずる各種施策）
- ・誘導施設（都市機能誘導区域ごとの誘導施設、関連基盤整備事業等）
- ・防災指針

任意事項

- ・居住調整地域、跡地等管理区域（区域、跡地等管理指針）

立地適正化計画区域
（=都市計画区域）



立地適正化計画区域（=都市計画区域）

市街化調整区域

緑地や農地等の自然環境が保全され、身近な自然に親しめるゆとりある地域

市街化区域

生活機能が多く存在する都市中心部と生産物を供給する地域が経済の互恵関係を維持・構築することで、都市全体の機能を図る地域

居住誘導区域（必須事項）

人口密度を維持し、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

都市機能誘導区域（必須事項）

医療・福祉・商業等の都市機能を中心拠点や生活拠点に誘導・集約し、サービスの効率的な提供を図る区域

誘導施設（必須事項）

地域の人口特性や必要な機能を検討し、立地を誘導すべき都市機能を増進する施設（病院・診療所、デイサービスセンター、幼稚園、小・中学校、図書館、スーパーマーケットなど）

2 立地適正化計画策定の必要性

次の必要性により、秦野市立地適正化計画を策定します。

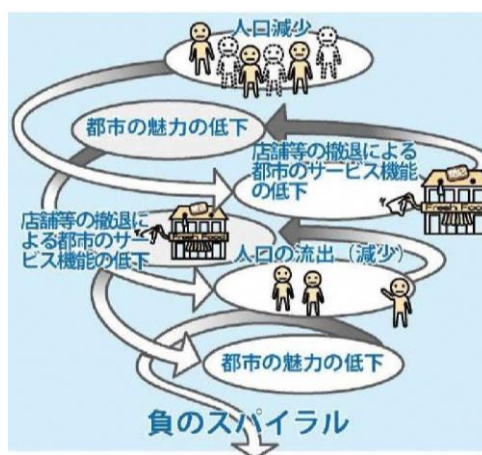
- (1) 人口減少を抑制し、市街地の生活サービス低下を防ぐため
- (2) 行政サービスの維持及び効率化を図るため
- (3) 自立した持続可能な都市を形成するため

(1) 人口減少を抑制し、市街地の生活サービス低下を防ぐため

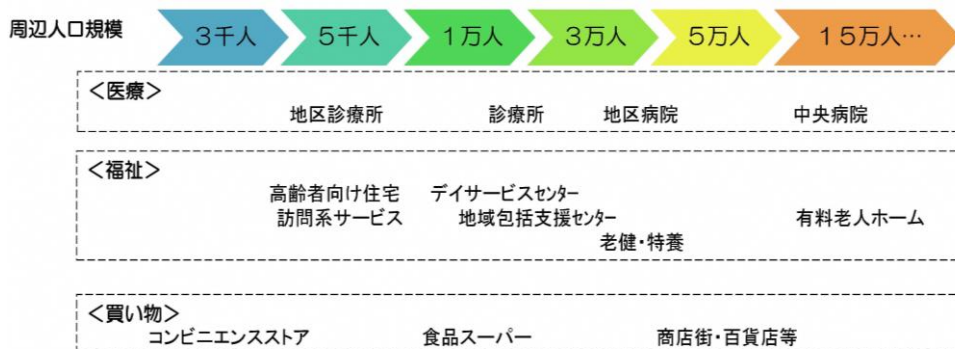
本市の総人口は、平成22年(2010年)をピークに減少に転じており、今後も減少が続くと予測されています。人口が減少すると、医療や商業等の生活サービス施設の利用者が減少し、その度合いによっては施設の移転・撤退が懸念されます。

このような負のスパイラルに陥らないためにも、様々な施設と住居がまとまって立地するコンパクトなまちづくりが求められています。

また、各地域で形成されている生活圏の維持を図るためには、公共交通のネットワークを確保し、利便性や都市の魅力低下を防ぐ必要があります。



(都市機能の持続的な維持に必要な周辺人口)



※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圏と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圏や立地戦略は様々

*コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圏：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域⇒商圏：半径2~3キロメートル(幹線道路沿いに立地)、周辺人口：3,000人~4,000人、流動客

*食品スーパー(2,000~3,000㎡規模) ⇒周辺人口1~3万人

*ドラッグストア(1,000~1,500㎡規模) ⇒周辺人口1~3万人

国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会

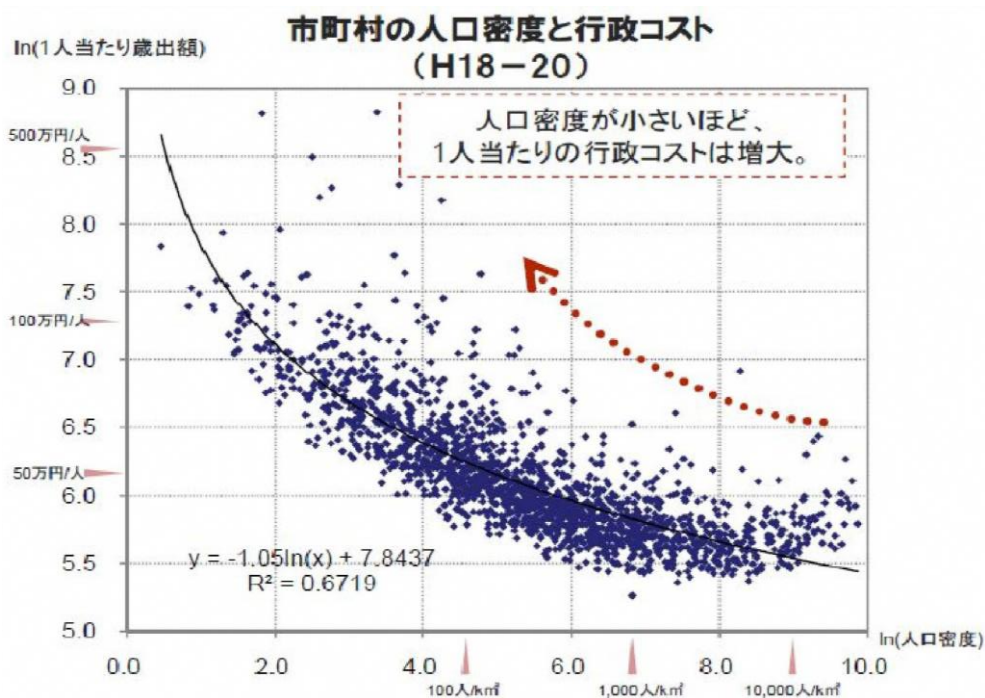
有限会社 リティルウォーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋 38

出典：「国土の長期展望」中間とりまとめ 概要(平成21年2月、国土審議会政策部会長期展望委員会)

(2) 行政サービスの維持及び効率化を図るため

都市における人口密度が低下すると、下のグラフのとおり、生活サービスなどにかかる住民一人当たりの行政コストは増大します。人口の減少が続く中で、各種行政サービスを維持するためには、駅周辺、又は産業が集積した地域周辺に居住する地域を設定し、「コンパクトにまとまりある市街地」を形成し、各種行政サービスの維持及び効率化を図っていくことが求められます。

(市町村の人口密度と行政コストの関連性)



出典：「国土の長期展望」中間とりまとめ 概要（平成21年2月、国土審議会政策部会長期展望委員会）

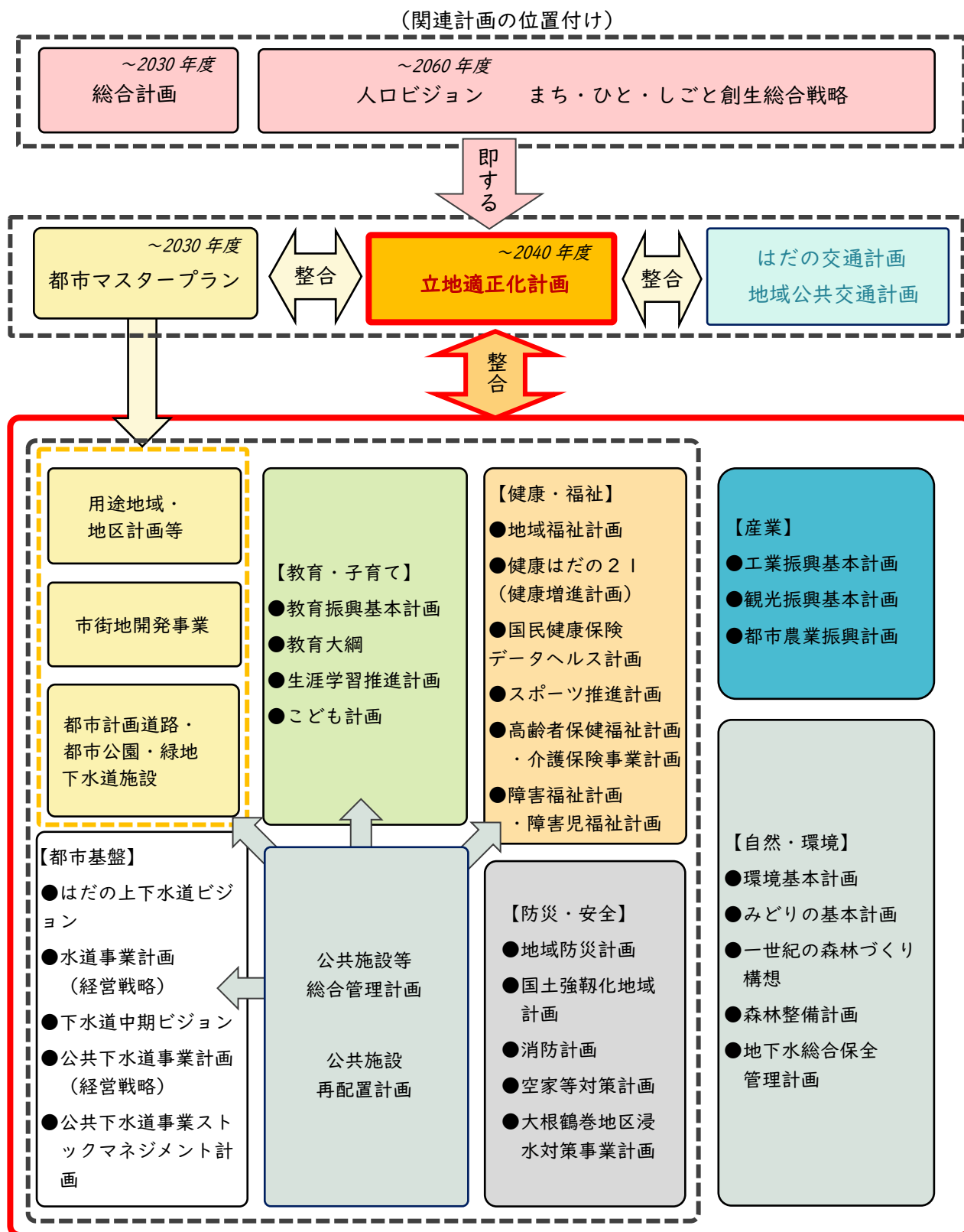
(3) 自立した持続可能な都市を形成するため

立地適正化計画に基づくコンパクトなまちづくりに向けた取組みでは、国の財政・金融・税制等の支援や都市計画上の特例措置等の活用が可能となります。民間事業者が都市機能誘導区域内に施設整備を行う際、これらの支援等を活用することで都市機能の誘導の促進につながります。

全国的にも立地適正化計画の策定作業が進められており、各自治体が人口減少の抑制に向けた特色ある施策を掲げている中で、都市間競争に遅れずに自立した持続可能な都市を引き継ぐため、将来の都市の姿を民間と共有できる立地適正化計画を定めていく必要があります。

3 立地適正化計画の位置付け

本計画は、医療・福祉・商業施設等の都市機能や、居住・公共交通等に関する包括的な計画で、都市全体を見渡したマスタープランとし、次のとおり位置付けます。

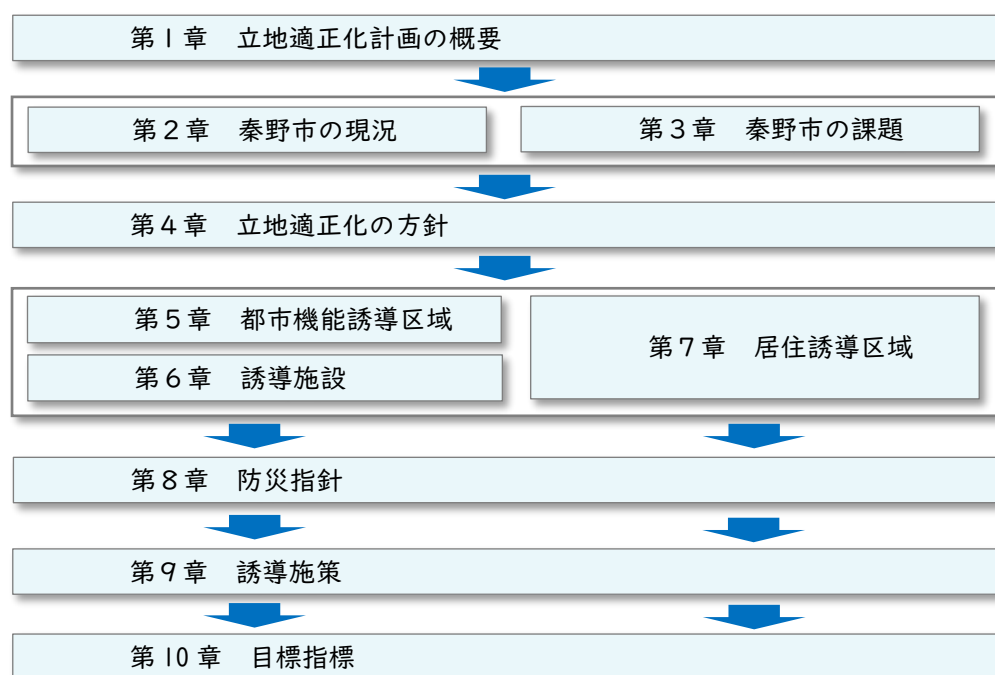


4 計画の構成

(1) 計画の構成

本計画は、本市の現況や都市構造の分析等から導き出される課題を整理し、立地適正化計画の基本的な考え方を検討のうえ、都市機能誘導区域や誘導施設、居住誘導区域の設定等、計画を実現するために必要な事項をとりまとめます。

(計画書の構成)



(2) 計画区域

立地適正化計画の計画区域：都市計画区域

本計画の対象区域は、都市再生特別措置法第81条第1項に基づき都市計画区域全域を対象とし、都市機能及び居住の誘導区域や誘導のための施策については、市街化区域内を対象に設定します。

(3) 計画期間

計画期間：令和2年度（2020年）～令和22年度（2040年）

本計画の計画期間は、概ね20年後の都市の姿を展望し、令和22年（2040年）までとします。また、都市再生特別措置法の趣旨に基づき、概ね5年ごとに評価指標の検証を行うことを基本とし、総合計画や都市マスタープランの改定等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

なお、こうした考え方に基づき、令和7年度に見直しを行いました。