

1. 立地適正化計画とは

1－1. 背景と目的

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。その中で、行政と住民や民間事業者が一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組むための施策として、2014(平成26)年8月に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」が制度化されました。

立地適正化計画は、都市全体の構造を見直し、医療、福祉、商業などの生活サービス施設や住居がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活サービス施設にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが住まいなどの身近に存在する『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを推進するものです。



図 立地適正化計画の概要

資料：国土交通省

1－2. 計画の位置づけ

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共施設等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡した計画であり、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、上位計画に即し、小川町都市計画マスタープランとの整合を図ります。

また、立地適正化計画に係る取組は、公共交通の確保、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機関と連携を図り、総合的に取り組みます。



図 立地適正化計画の位置づけ

1-3. 計画の対象区域

立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となります。

本町は町全域が都市計画区域に定められていることから、本計画の対象区域は町全域とします。

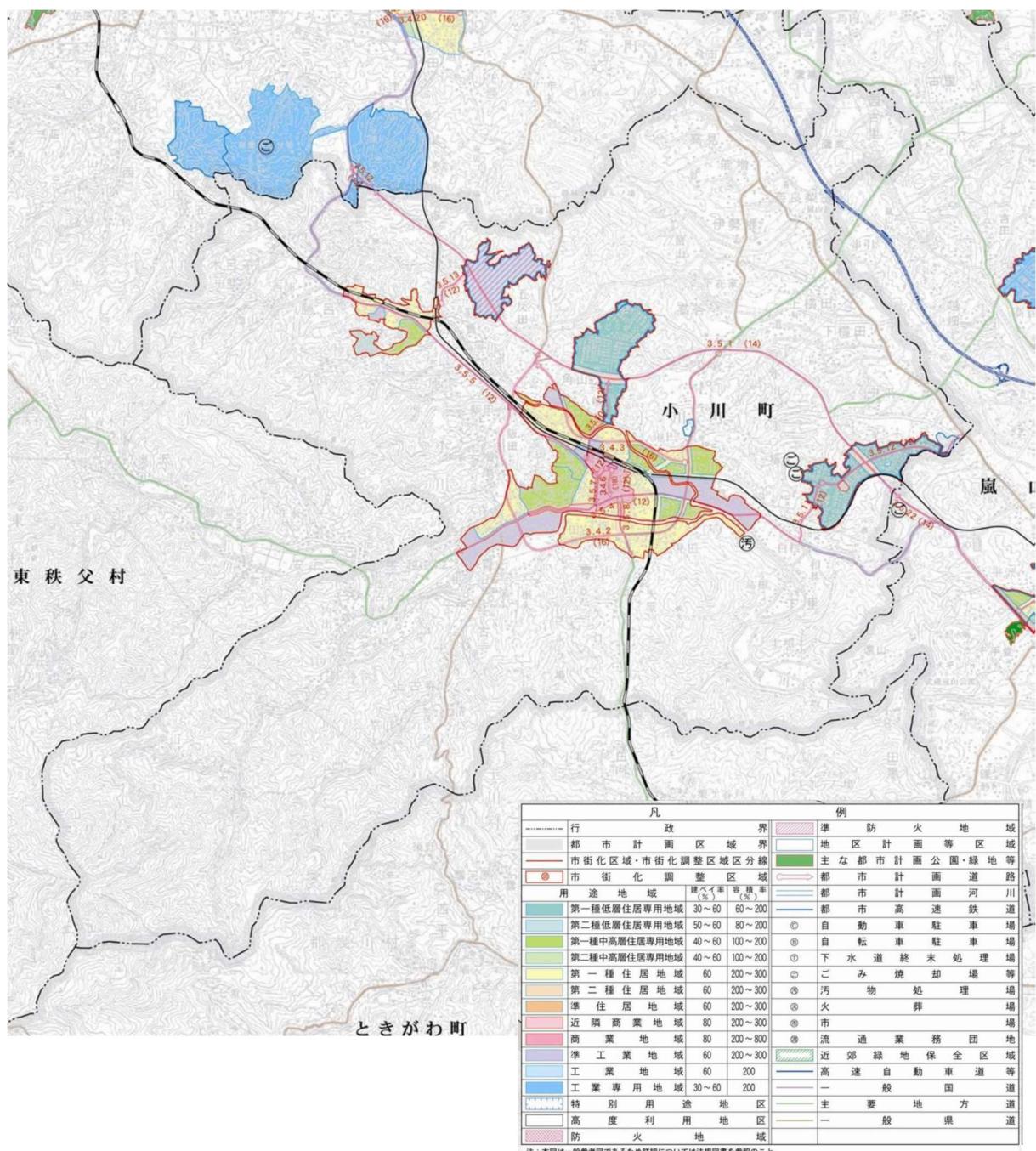


図 立地適正化計画の対象区域

1－4. 計画の期間

居住及び生活サービス機能の誘導は短時間で実現するものではなく、計画的な時間軸の中で進めていく必要があります。

また、立地適正化計画の策定にあたって、整合させる必要がある「小川町都市計画マスタープラン」の計画期間は、第5次総合振興計画の計画期間との整合に配慮して、中間年を2025（令和7）年、目標年次を2035（令和17）年に設定しています。

このことから、立地適正化計画は、小川町都市計画マスタープランをはじめとする上位計画との整合を図るため、目標年次を2035（令和17）年と設定し、計画期間を2020（令和2）年～2035（令和17）年までとします。

なお、計画策定後は、概ね5年ごとをめどに社会情勢の変化、計画の進捗状況、目標の達成度などを検証し、必要に応じて適宜見直します。

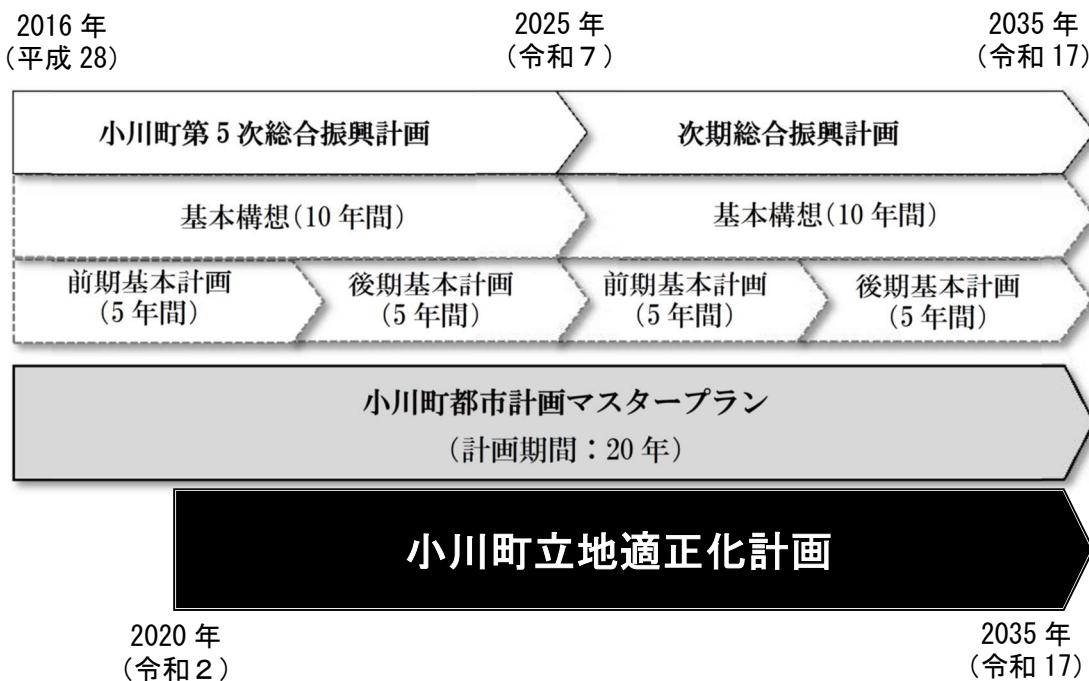
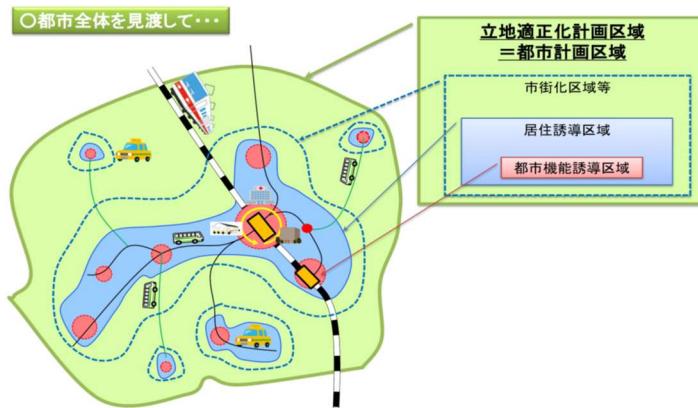


図 計画期間

1-5. 計画で定める事項

(1) 計画で定める事項

立地適正化計画では、人口や土地利用等の現状及び将来見通しを勘案し、市街化区域内において「都市機能誘導区域」、「都市機能増進施設（以下、誘導施設）」及び「居住誘導区域」を定めます。



■都市機能誘導区域 (居住誘導区域内に設定)

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・集積することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域

■都市機能増進施設（以下、誘導施設）

住民生活の利便性を向上させるため、都市機能誘導区域に立地を維持・誘導する施設

【誘導施設の例】

- ・高齢化の中で需要が高まる施設
- ・子育て世代が居住を決める際に重要となる幼稚園や保育所等の子育て関連施設、小学校等の教育施設
- ・集客力がありまちのにぎわいを生み出すスーパーマーケット等の商業施設、図書館や博物館等の文化施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所などの行政施設

■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、生活サービスや地域コミュニティの持続性が確保されるよう居住を誘導する区域

【区域設定の例】

- ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺区域
- ・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通で比較的容易にアクセスすることができ、中心拠点や生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

市街化区域

立地適正化計画区域 (=都市計画区域 =町全域)

図 立地適正化計画で定める事項

【資料】国土交通省資料を基に作成

(2) 届出制度の概要

立地適正化計画策定後は、本町のコンパクトなまちづくりに向けた取組の周知、国等の支援制度の紹介などによる立地の誘導、及び誘導施設や住宅の立地に関する動向把握等のため、都市再生特別措置法に基づき、以下の行為を行おうとする場合に町長への届出が義務づけられます。

①都市機能誘導区域外における開発行為等の届出

都市機能誘導区域外で、都市再生特別措置法第108条で定められている以下の行為を行おうとする場合は、町長への届出が必要となります。

■開発行為

- 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為を行おうとする場合

■開発行為以外

- ①誘導施設を新築する場合
- ②建築物を増改築又は用途変更して、誘導施設とする場合



図 都市機能誘導区域外における開発行為等の届出

【資料】国土交通省資料を基に作成

②都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出

都市機能誘導区域内で、都市再生特別措置法第108条の2で定められている誘導施設の休止又は廃止を行おうとする場合には、町長への届出が必要となります。



図 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出

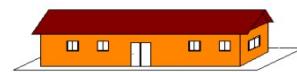
【資料】国土交通省資料を基に作成

③居住誘導区域外における開発行為等の届出

居住誘導区域外で、都市再生特別措置法第88条で定められている以下の行為を行おうとする場合は、町長への届出が必要となります。

■開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築を目的とする
開発行為
- ②1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その敷地の規模が1,000 m²以上のもの



■建築等行為

- ①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合



図 居住誘導区域外における開発行為等の届出

【資料】国土交通省資料を基に作成