
第 1 章 立地的適正化計画の概要

第1章 立地的適正化計画の概要

(1) 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

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「コンパクトシティ・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す。官民が連携し、高齢者や子育て世代など、あらゆる世代が安心・快適に暮らせる生活環境の実現や、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。

以上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（2014年）8月1日施行）により、「立地適正化計画」が制度化されました。

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り組みに加え、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り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、公共下水道などのインフラが整備されるとともに、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・誘導がなされてきました。

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」という。）への財政・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。

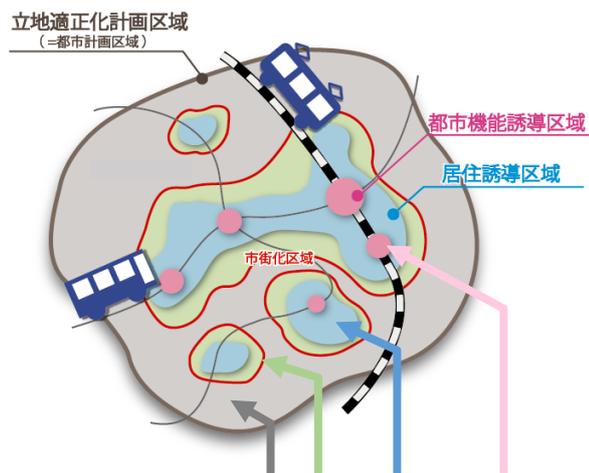
【立地適正化計画に記載すべき事項】

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）
- ・誘導施策（都市機能誘導区域ごとの誘導施設、関連基盤整備事業等）

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)

市街化区域

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

- ・良好な居住の整備等に対する国の支援措置
- ・居住誘導区域外での一定規模以上の住宅開発に関する届出義務



都市機能誘導区域 (必須事項)

◆福祉・医療・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

- ・誘導施設の整備等に対する国の支援措置
- ・都市機能誘導区域外での誘導施設の建築等に関する届出義務



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、小学校、図書館、スーパーマーケットなど）

図. 立地適正化計画のイメージ

(2) 立地適正化計画策定の必要性

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17年（2005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、医療や商業など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・撤退などが懸念されます。

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。

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、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。

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では、国の財政・税制等の支援や都市計画上的の特例措置等の活用が可能となります。これにより、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に、本市においても、人口ビジョンの目標値を達成し、将来像である「豊かな自然と歴史に包まれた、活力あるくらし・産業創造都市 湖西」を具現化するため、具体的で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て下記のとおり位置付けます。

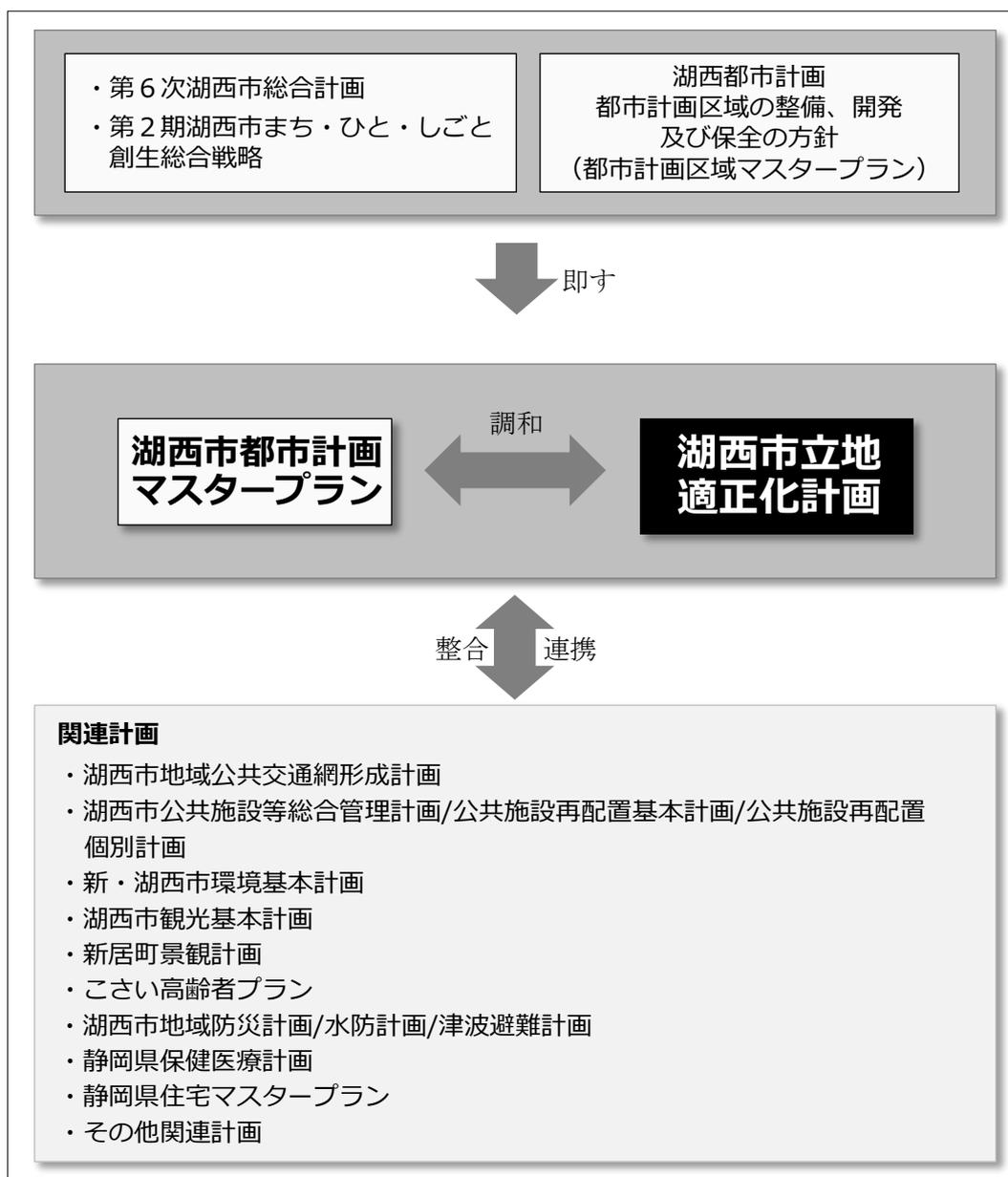


図. 湖西市立地適正化計画の位置付け

(4) 計画の構成

1. 計画書の構成

本計画書の構成は、以下のとおり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上、都市機能誘導区域や誘導施設、居住誘導区域の設定など計画を実現するために必要な事項をとりまとめます。



図. 湖西市立地適正化計画の構成

2. 計画区域

本計画の策定対象区域は、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。

立地適正化計画の計画区域：都市計画区域

3. 計画期間

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、本計画は概ね5年ごとに評価指標の検証を行うことを基本とし、総合計画や都市計画マスタープランの改定等の際は、必要に応じて見直しを行うものとします。

計画期間：令和3年（2021年）～令和22年（2040年）

第2章 各関連計画

第2章 各関連計画

(1) 第6次湖西市総合計画（R3.4～）

【KOSAI 2040】（湖西の理想の姿）

- 安心して暮らすことができるまち
- 結婚・出産・子育ての希望がかなえられ、誰もが活躍できるまち
- 稼ぐ力に満ち、安心して働けるまち
- 新たなつながりを築き、新しいひとの流れがあるまち

【Road to KOSAI 2040】

今後、加速度的に進む人口減少、少子高齢化を克服し、「KOSAI 2040」を目指し、次のキャッチフレーズのもと、湖西市の持続可能な発展につながるまちづくりを進めます。

「ひと・自然・業(わざ)」がつながり 未来へ続く わがまち KOSAI

【土地利用の基本方針】

○ひとの交流

- ・快適で機能的な住環境を整えます。
- ・自然災害に対応した安心な住環境を整えます。
- ・拠点間の連携、主要集落エリアのアクセスや利便性の向上のため、主要道路の整備や維持管理を優先的に行います。

○自然との共生

- ・浜名湖、遠州灘、湖西連峰など水・緑を守り、将来にわたり自然と共生していきます。
- ・自然景観に配慮したまちづくりを進めます。
- ・自然と共生しつつ、湖西の資源とすべく、その自然をさらに享受できるまちづくりを進めます。

○業(わざ)の創造

- ・産業の需要に応えるよう、必要なエリアを確保します。
- ・効率的な農地の集積を図り、優良農地を保全します。

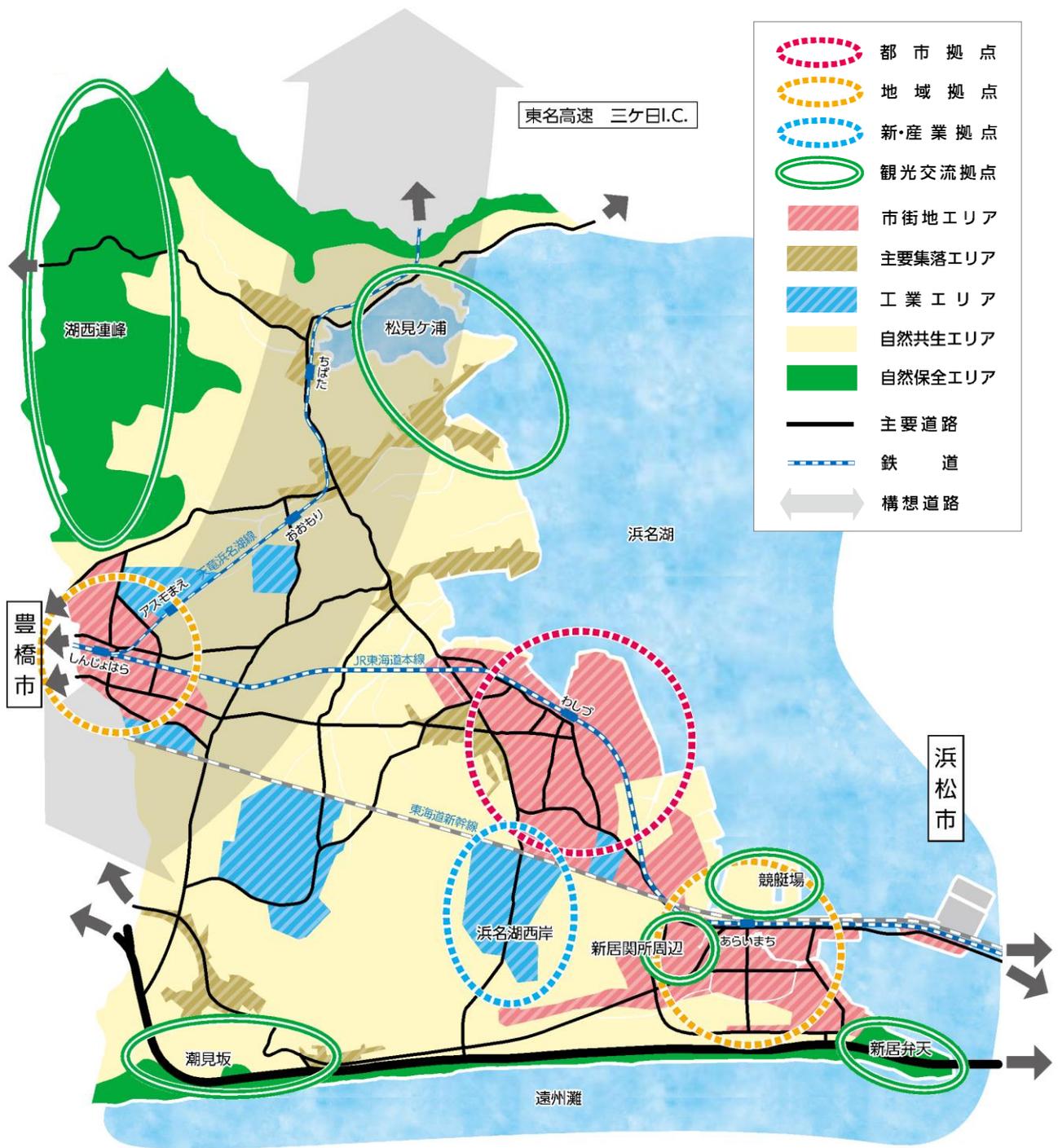


図. 湖西市の将来土地利用図（出典：第6次湖西市総合計画）

(2) 湖西市都市計画マスタープラン（H26.3）

【都市づくりの基本理念】

基本理念① 自然と共生し歴史を身近に感じる都市の構築

- 豊かな自然資源の保全・活用
- 歴史資源の保全・活用

基本理念② 持続可能なくらし環境を創造する都市の構築

●市街地における良好なくらし環境の創出

- ・JR 東海道本線の鷺津駅、新居町駅及び新所原駅の周辺では、市街地環境の整備が進められています。今後は、都市機能の充実に加え、子育て世帯や高齢者世帯など、居住世帯のニーズに対応した質の高い良好な住宅の立地により定住と交流を促進し、誰もが安心して快適・便利に暮らし続けることのできる、活力ある都市を構築します。
- ・また、本市は、多くの製造業が立地する県内でも有数の産業都市であることから、近隣都市から多くの就業者が流入してきています。このような、市外から通勤してくる就業者が本市の未来を担う新たな活力となるよう、職場が近く便利で快適な居住環境の創出を図り、定住化を促進します。

●郊外の地域活力を維持するくらし環境の創出

- ・本市の郊外部には既存集落地が形成されていますが、人口の減少や少子高齢化の進行等を背景に、地域活力の低下が懸念されています。このため、既存集落地を中心とする地域では、緑豊かな自然環境やのどかな営農風景と調和・共生した落ち着いたある居住環境を創出し、地域コミュニティ・地域活力の維持を図ります。

●あらゆる自然災害に備えた安全で安心なくらし環境の創出

- ・静岡県及び東海地方では、東海地震をはじめとする大規模地震の発生が危惧されており、建築物の倒壊や延焼火災などの被害が心配されています。特に、遠州灘約 10km の海岸と、浜名湖約 28km の湖岸に面している本市においては、地震に伴う津波被害の恐れが大きくなっています。
- ・また、近年は、地球温暖化に起因していると考えられているゲリラ豪雨や大型台風などが多発しており、洪水等に伴う浸水被害が心配されています。
- ・本市では、このようなあらゆる自然災害に対し、市民の生命と財産を守るため防災・減災対策を積極的に進め、安心して安全に暮らし続けることのできる都市を構築します。

基本理念③ 産業の多様な価値と活力を創造する都市の構築

- 既存産業の維持・活性化
- 新たな価値を創造する産業の創出

【将来都市像】

- 豊かな自然と歴史に包まれた、活力あるくらし・産業創造都市 湖西

【将来都市構造】

●集約・連携型の都市構造

- 「集約・連携型の都市構造」を目指す上で、都市機能を集約する拠点は、JR 東海道本線鷺津駅、新居町駅及び新所原駅の、各駅を中心とする市街地に配置します。
- このうち、鷺津駅を中心とする鷺津市街地は「都市拠点」として位置づけ、市民や来訪者など、あらゆる人が集まり交流する本市の中心地として、商業・業務・文化・娯楽・公共公益・居住など、高次都市機能の集約を図るとともに、利便性の高い地域公共交通など、都市活動を支援する多様なサービスの提供・充実を図ります。
- また、新居町駅を中心とする新居市街地や、新所原駅を中心とする新所原市街地は「地域拠点」として位置づけ、地域における生活・交流の中心地として、居住機能のほか、生活に身近な商業・業務機能や、自然や歴史などの地域資源を活かした観光機能などの充実を図るとともに、地域公共交通などのサービスの提供・充実を図ります。

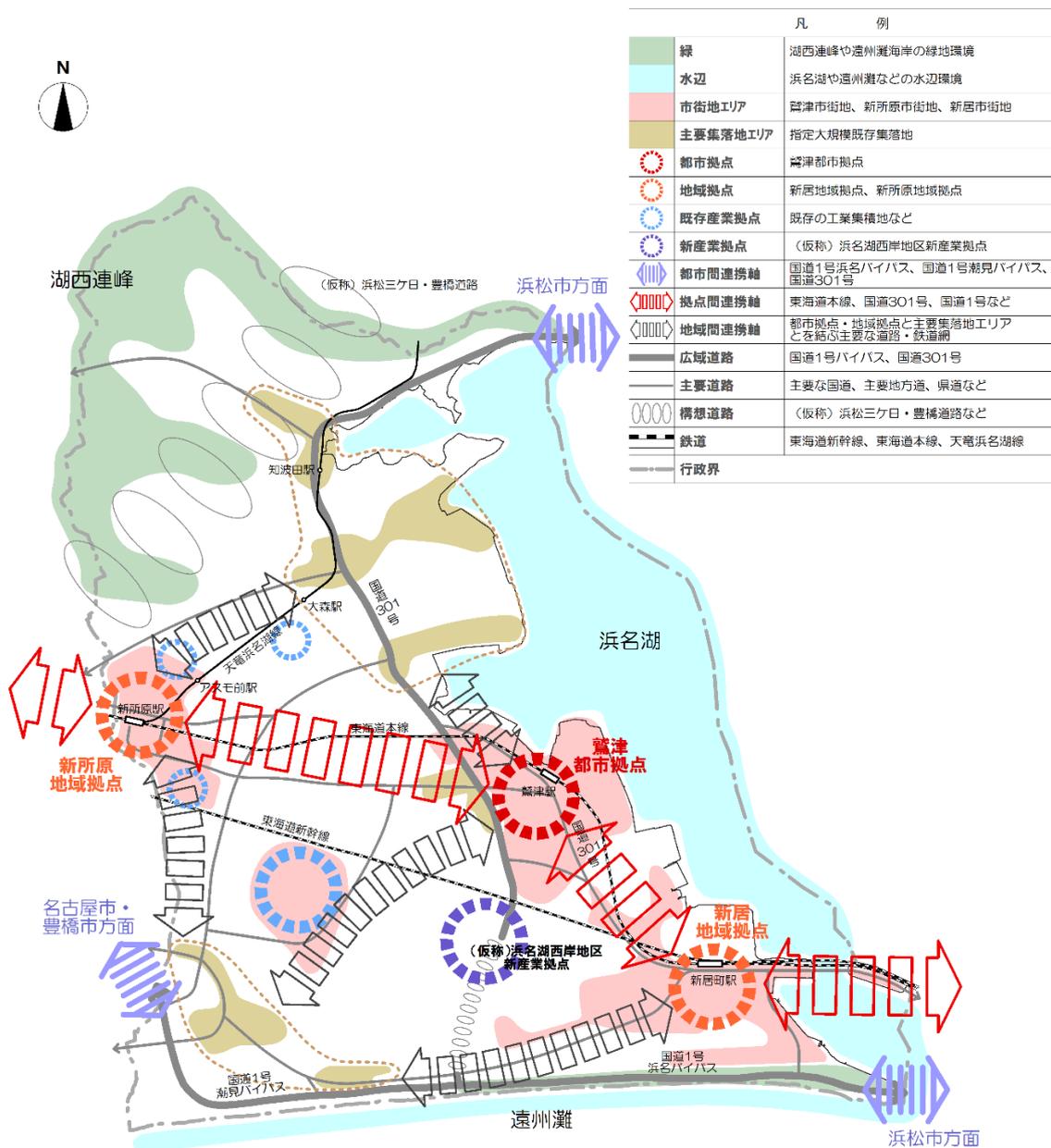


図. 将来都市構造図（出典：湖西市都市計画マスタープラン）

(3) 湖西都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (H28.3 静岡県)

【都市づくりの基本理念】

- 基本理念① 自然と共生し歴史を身近に感じる都市づくり
- 基本理念② 持続可能なくらし環境を創造するコンパクトな都市づくり
- 基本理念③ 産業の多様な価値と活力を創造する都市づくり

【地域毎の市街地像】

●住宅地域

- ・ 鷺津、新所原、新居の既成市街地を中心に、住民の生活様式や地区特性を考慮した密度構成に配慮しながら、恵まれた自然環境を活かした安全で快適なゆとりある暮らしを支えるにふさわしい住宅地域を形成する。

●商業・業務地域

- ・ JR 鷺津駅周辺を都市圏の中心拠点として位置づけ、商業・業務系施設の集積を図る。また、JR 新所原駅周辺や JR 新居町駅周辺などにおいて、周辺地区住民の暮らしを支えるにふさわしい近隣商業地域を形成する。

●集落地域

- ・ 白須賀、新所、入出・太田、知波田等の大規模既存集落地域は、それらを取り囲む自然環境及び農業環境との調和を優先しながら生活環境の改善・向上を図っていく。

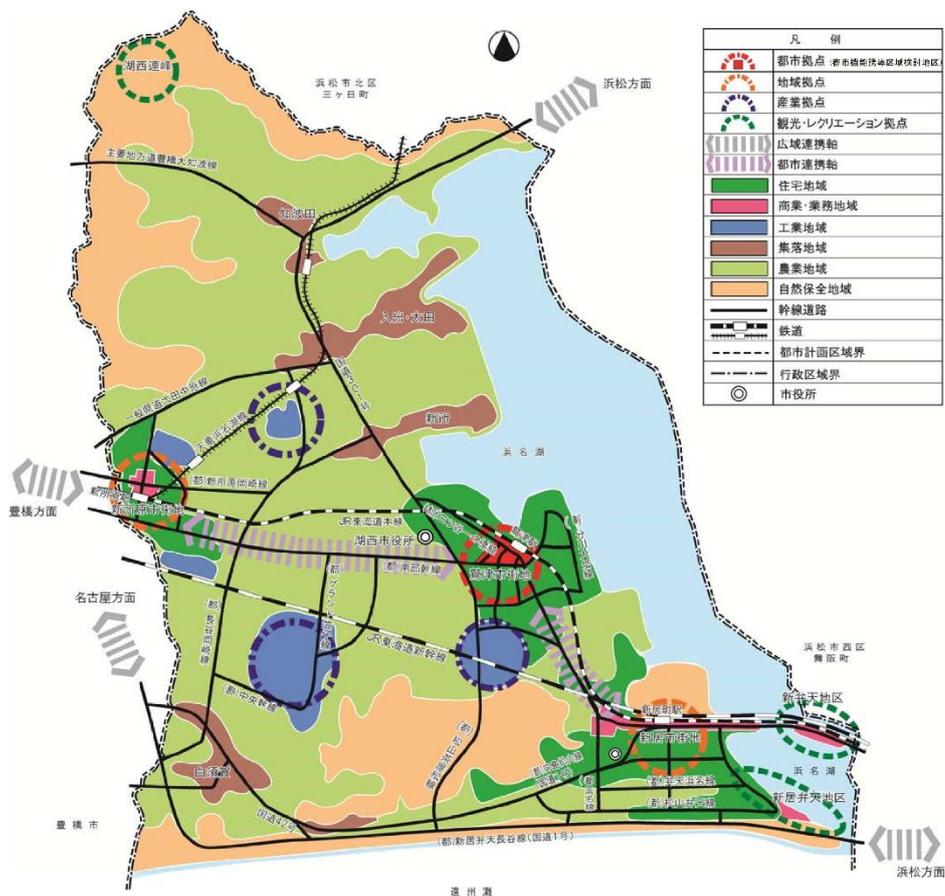


図. 将来市街地像図 (出典：湖西都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

(4) 湖西市地域公共交通網形成計画 (H29.5)

【湖西市の交通将来像】

- 誰もが、安全・安心・快適に移動できる交通環境が充実した暮らしやすいまち

【地域公共交通の基本方針】

- ①鉄道、路線バス、コーちゃんバス及びタクシーが一体となり、日常生活の移動を支える地域公共交通ネットワークを形成します。
 - ・地域住民の日常生活の移動ニーズに対応するため、商業施設、医療施設、公共施設等の多様な都市機能が集積・充実した鉄道駅周辺へ移動しやすい公共交通ネットワークを形成します。
 - ・高齢化に伴う移動ニーズの変化や残存する交通空白地域への対応については、個別路線の見直しとともに、地域の移動ニーズに応じた新たなデマンド型交通の導入を含めた移動手段の必要性を検討します。
 - ・これら多様な公共交通ネットワークの形成にあたっては、鉄道駅等の交通結節点における乗り継ぎ利便性の向上を図ります。 ほか
- ②公共交通の充実により各拠点のにぎわいと交流の創出を支援します。
 - ・本市が目指す集約・連携型の都市構造において、鷺津駅（都市拠点）、新所原駅（地域拠点）、新居町駅（地域拠点）を拠点として位置づけています。基本方針①を踏まえ形成された公共交通ネットワークにより公共交通が充実することで、拠点相互及び拠点と各地域の連絡、拠点周辺における回遊性の向上を図り、各拠点のにぎわい創出を支援します。 ほか
- ③市民や利用者に分かりやすく、利用しやすい公共交通サービスを提供します。
- ④多様な主体の連携・協働による取り組みを推進するとともに、地域公共交通を育む仕組みを構築します。

【地域公共交通ネットワークの形成方針】

- ①公共交通軸は現行のサービス水準を維持するとともに、県境を越える新たな路線の導入に向けた検討を進めます。
- ②拠点内巡回及び拠点アクセスは、わかりやすく利用しやすい運賃体系を目指します。
- ③地域フィーダーは、地域に適した運行方式を検討するとともに地域住民と行政が連携して運行します。
- ④タクシーは、個別の移動ニーズに対応するとともに、鉄道やバスと一体となって公共交通としての役割を担います。
- ⑤拠点駅（鷺津駅、新所原駅、新居町駅）では、公共交通相互が連携するために乗継利便性を強化します。

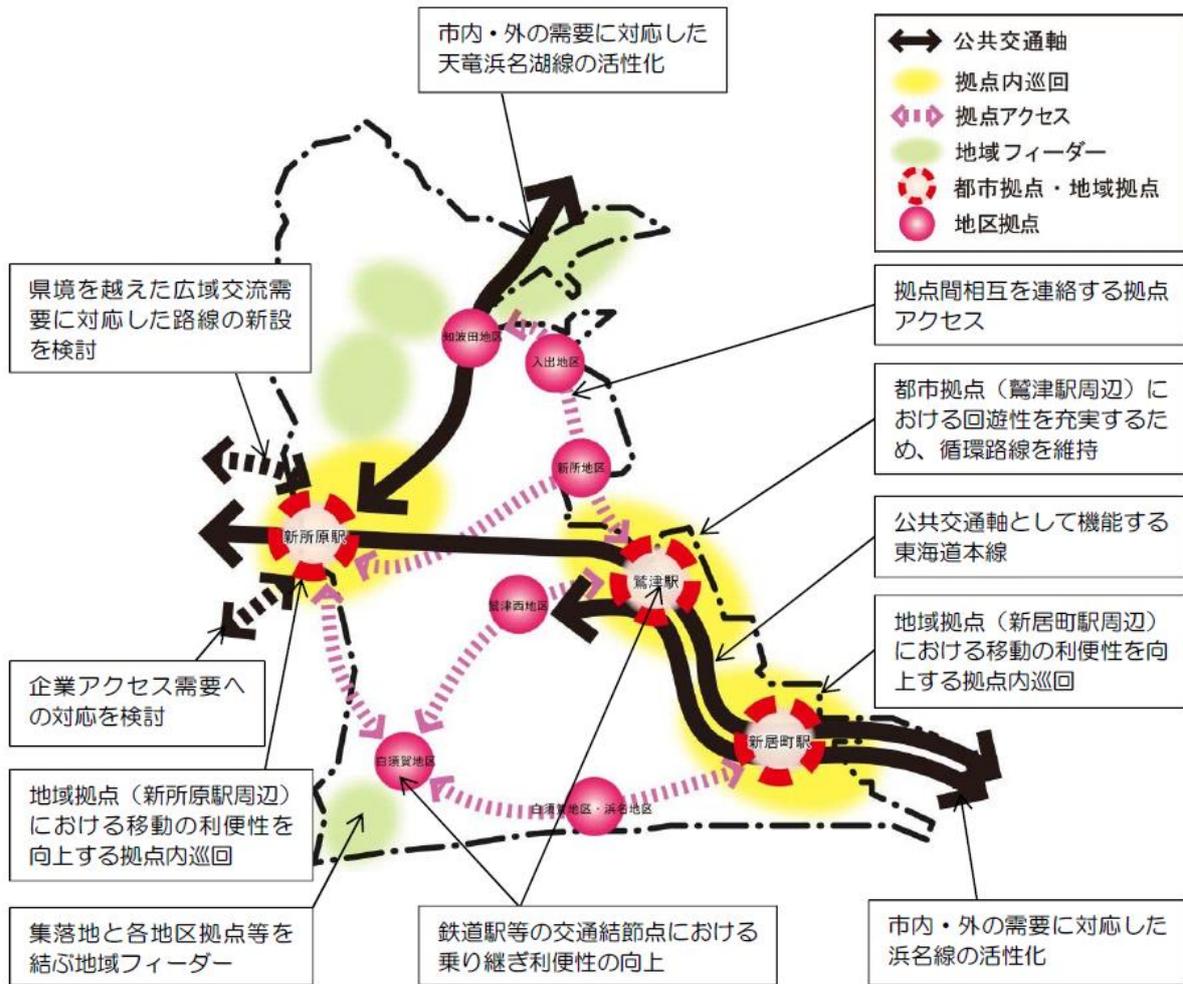


図. 湖西市における地域公共交通のネットワークイメージ（出典：湖西市地域公共交通網形成計画）

(5) 湖西市公共施設等総合管理計画 (H28.3)

<基本方針>

【公共建築物の基本方針】

①施設総量の縮減

- ・ 今後 30 年間で総延床面積を 20%縮減する。
- ・ 縮減に向けて原則新規施設は建設しない。新たな市民ニーズに対応する場合は、廃止を含めた中長期的な総量削減の中で取り組む。 ほか

②安全性の確保と機能の複合化

- ・ 公共建築物の集約化、複合化、多機能化によって拠点性を高めるとともに、新しい交流の場とするなど新たな価値をつくり出す。 ほか

③運営の適正化

- ・ 施設所管課による市民ニーズに沿った適正な運営を継続しつつ、民間代替の可能性を考慮して民間資金やノウハウを活用し、より効果的に管理する。 ほか

④広域的な活用

- ・ 地区（校区）や行政区域の枠に捉われることなく、施設の特性や利用者の状況を踏まえて、広域的な観点で公共建築物の効率的な活用を図る。 ほか

【インフラ資産の基本方針】

①安全・安心な市民生活の確保

- ・ 南海トラフに起因する大地震を始めとした、さまざまなリスクに対して、耐震化やバックアップの確保などを行う。
- ・ 下水道のさらなる普及など、市民の快適な生活を促進する。 ほか

②資産情報の収集と蓄積

- ・ 劣化状況を始めとした情報を収集、蓄積することにより、効率的な点検や修繕・更新の実施に向けて活用する。

③効率的な維持管理

- ・ 維持管理を効率化することによりコスト縮減を図る。
- ・ 従来の事後保全型から予防保全型の管理に移行し、事故の未然防止を図るとともに、施設の長寿命化を行っていく。

④個別施設計画の作成・推進の管理

- ・ 国土交通省、厚生労働省などの所管省庁ごとの指針などに基づいた個別施設計画を作成し、計画的に管理していく。