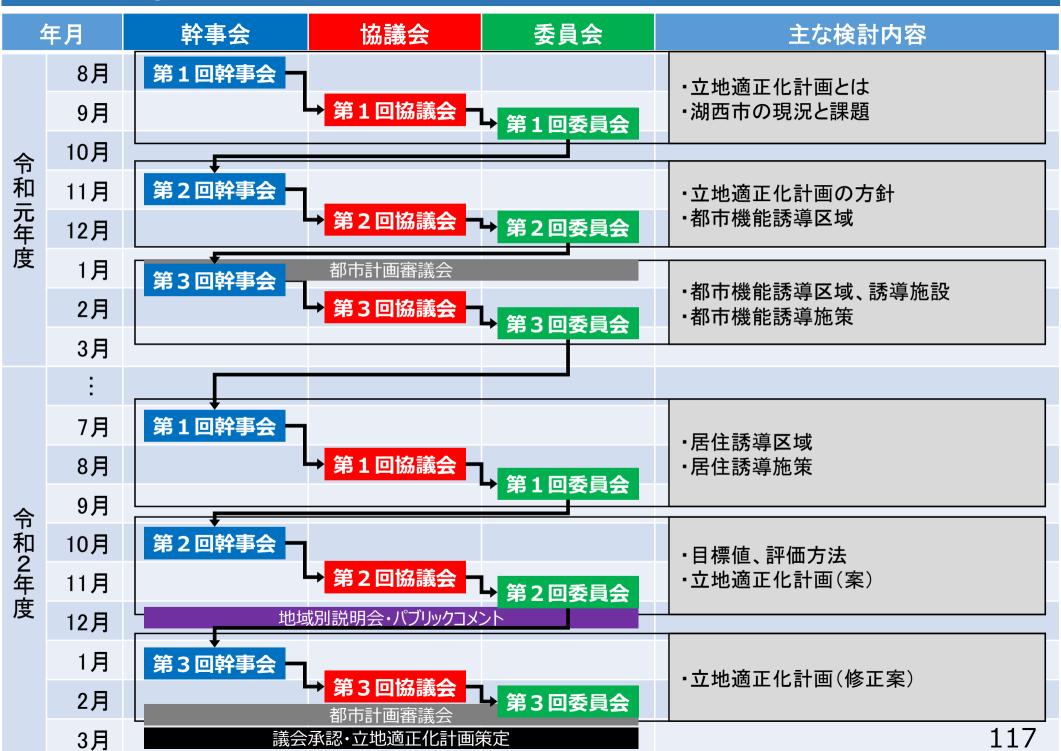
参考資料

参考資料目次

- ①計画策定スケジュール
- ②立地適正化計画の概要
- ③津波浸水想定
- ④市の津波避難対策の現状と計画

参考資料①計画策定スケジュール



1. 立地適正化計画制度創設の背景

人口減少・高齢化や財政状況の悪化などに対応するため、居住や都市機能を集約させて 生活利便性の維持向上や行政コストの低減等を推進する**持続可能な都市づくり**が求められる

生活圏のまとまりを公共交通で結ぶまちづくりの考え方

⇒「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」

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

- 〇医療・福祉・商業等の生活 サービスの維持が困難に
- 〇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

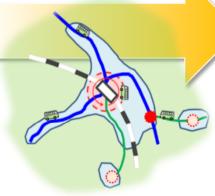
- 〇社会保障費の増加
- 〇インフラの老朽化への対応

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

お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

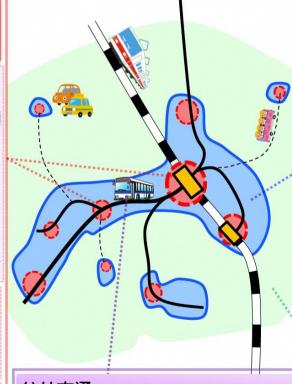
2. 立地適正化計画の概要

- ●都市再生特別措置法改正 (H26.8) により「立地適正化計画」が制度化
- →居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する 包括的なマスタープラン(都市計画マスタープランの高度化版)。

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

- ◆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
- 外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 税制
- 民都機構による出資等の対象化
- 交付金の対象に通所型福祉施設等を追加
- ○福祉・医療施設等の建替等のための容積率等 の緩和
- ・ <u>市町村が誘導用途について容積率等を緩和することが可能</u>
- 〇公的不動産・低未利用地の有効活用
- ・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、 国が直接支援
- ◆歩いて暮らせるまちづくり
 - 附置義務駐車場の集約化も可能
 - ・<u>歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場</u> の設置について、届出、市町村による働きかけ
 - ・ 歩行空間の整備支援
- ◆区域外の都市機能立地の緩やかなコント ロール
 - <u>誘導したい機能の区域外での立地について、届</u>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

- ◆区域内における居住環境の向上
- ・公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却 豊の補助 ラブラ
- 住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度 (例:低層住居専用地域への用途変更)
- ◆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
- ・市町村の判断で開発許可対象とすることも可能
- ◆区域外の住宅等跡地の管理・活用
- ・不適切な管理がなされている跡地に対する市町村 による働きかけ
- 都市再生推進法人等(NPO等)が跡地管理を行う ための協定制度
- ・協定を締結した跡地の適正管理を支援



公共交通

維持・充実を図る公共交通網を設定

- ◆公共交通を軸とするまちづくり
- 地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援(地域公共交通活性化再生法)
- ・ 都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所や駅前広場等の公共交通施設の整備支援 173

※下線は法律に規定するもの

3. 立地適正化計画の目的

●都市機能誘導区域:医療・福祉・商業施設等の都市機能を誘導

●居住誘導区域 : 住民の居住を誘導

● 公共交通 : 都市拠点と地域拠点をつなぐ

これらを市街化区域内に設定し、生活の利便性が高い「コンパクトなまちづくり」の指針とするもの

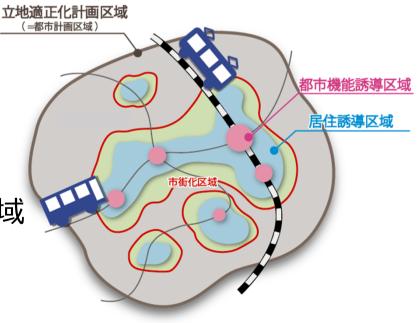
【主な計画内容】

<必須事項>

- ・立地適正化計画区域
- ・基本的な方針
- ・都市機能誘導区域
- 誘導施策(誘導施設)
- ·居住誘導区域

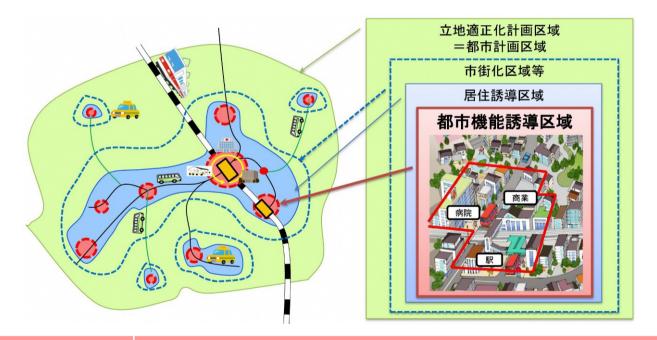
<任意事項>

- ・居住調整区域
- ・跡地等管理区域
- ・駐車場配置適正化区域



都市機能誘導区域

- ・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し集約することで、 これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。
- ・都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定。
- ・区域の数は、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定める。



(出典:国十交诵省)

【対象区域】

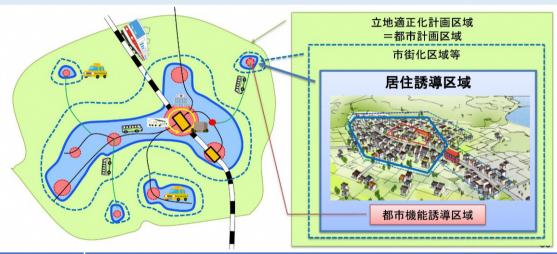
・鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度 定めることが考えられる区域 ・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等 ・都市の拠点となるべき区域	考え方	対象区域
	定めることが考えられる区域	充実している区域 ・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等

121

居住誘導区域

【対象区域】

- ・人口減少下であっても一定エリアにおいて人口密度を維持することで、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。
- ・市街化調整区域、農振農用地などには指定できない。
- ・区域外で3戸以上の住宅の建築や開発行為を行う場合は届出が必要。



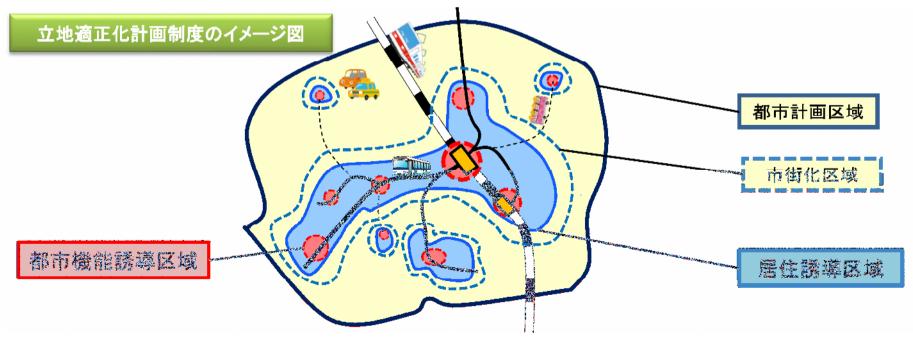
(出典:国十交诵省)

考え方	対象区域	
定めることが考えられる区域	・中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域 ・中心拠点及び生活拠点の都市機能の利用圏として一体の区域 ・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域	
定めない区域	・市街化調整区域、農振農用地、自然公園特別区域、保安林 など	
含まないとすべき区域	・土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域 など	
適当でないと判断される場合は 含まないとすべき区域	・土砂災害警戒区域、浸水想定区域 など	
慎重に判断することが 望ましい区域	・法令により住宅が制限されている区域(工業専用地域、流通業務地区等)など	12

都市機能誘導区域と居住誘導区域の重複設定

- 原則、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に設定されるもの。
- <u>都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に重複して設定</u>され、<u>都市機能と併せて</u> 居住を誘導することが基本となる。
- 都市の中心拠点等において、特に商業等の都市機能の集積を図る必要から住宅の立地を制限している場合等には、居住誘導区域を設定しないことも考えられる。

出典:都市計画運用指針 第10版(国土交通省、R2.6.10一部改正)

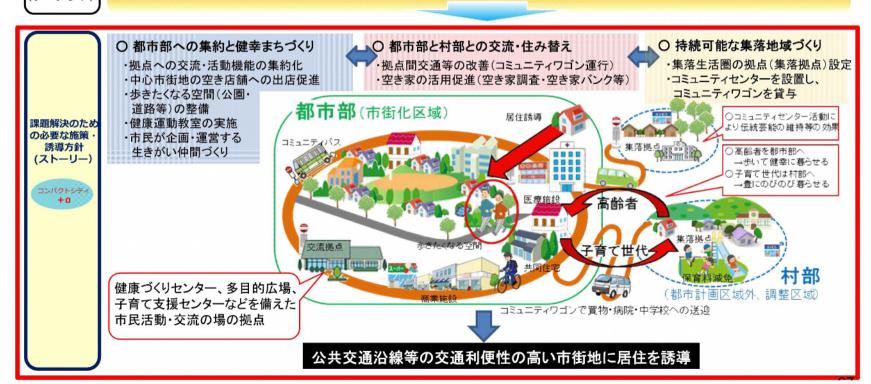


出典:立地適正化計画作成の手引き(国土交通省、H30.4.25改訂)

ターゲットとストーリーの検討

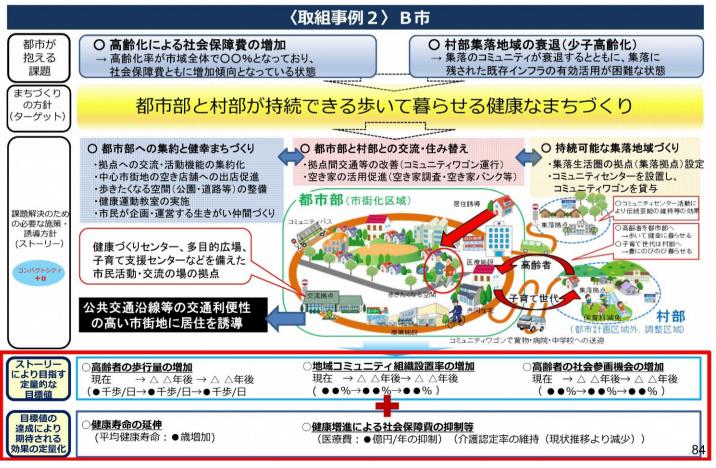
・立地適正化計画をより効果的な計画とするために、課題と方針(ターゲット)を 設定し、その解決のために必要な方策(ストーリー)を検討することが必要。





定量的な目標値の検討

- ・立地適正化計画は、概ね5年毎に施策の実施状況の調査、分析、評価を行う ことが望ましいとされており、その指標として定量的な目標値の検討が求められている。
- ・例えば、都市機能の集約や拠点間ネットワークの構築に対応する指標としては、 拠点周辺の公共施設の利用者数や拠点間公共交通の運行本数などが考えられる。



(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

人口減少に伴い、医療やサービス施設の撤退が予想される。

→施設と住居をまとまって立地させ、公共交通で生活圏を結ぶ

2. 行政サービスの維持及び効率化を図るため

人口密度低下により行政サービスの維持が困難になる。

→「コンパクトにまとまりのある市街地」により維持・効率化を図る

3. 自立した持続可能な都市を形成するため

国の支援や特例措置により民間事業者の参入を促進しながら、誘導区域内への都市機能の誘導につなげる。

(3) 立地適正化計画の位置付け

新·湖西市総合計画

湖西市まち・ひと・しごと 創生総合戦略

湖西都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (都市計画区域マスタープラン)



即す

湖西市都市計画マスタープラン



湖西市立地適正化計画

整合



連携

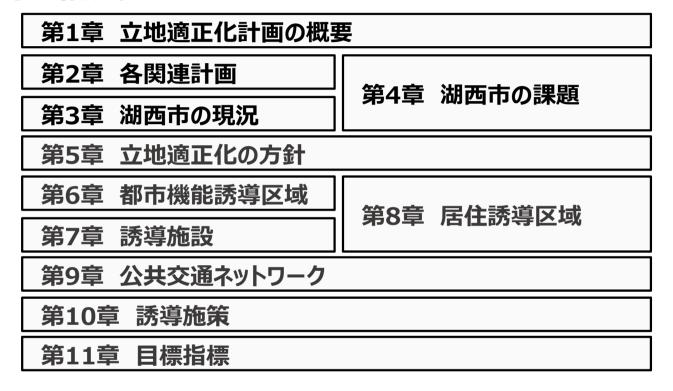
<関連計画>

- •湖西市地域公共交通網形成計画
- ·湖西市公共施設等総合管理計画/公共施設再配置基本計画/公共施設再配置個別計画
- ·新·湖西市環境基本計画
- ·湖西市観光基本計画
- ·新居町景観計画
- ・こさい高齢者プラン

- •湖西市地域防災計画/水防計画/津波避難計画
- ·静岡県保健医療計画
- ・静岡県住宅マスタープラン
- ・その他関連計画

(4) 計画の構成

1. 計画書の構成



2. 対象とする計画区域

立地適正化計画の計画区域 ⇒ 都市計画区域 都市機能・居住誘導区域、施策の対象 ⇒ 市街化区域

3. 計画期間

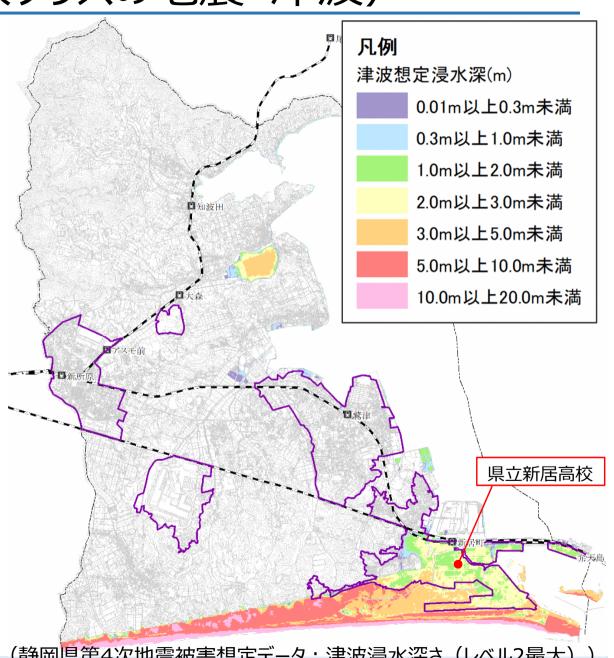
2021年(令和3年)~2040年(令和22年)

津波浸水想定(最大クラスの地震・津波)

- 南海トラフ巨大地震の被害想定 (内閣府)を受けて県が作成
- 最大クラスの地震・津波が発生 した場合、新居地区の市街地の 大半は津波により浸水する

県立新居高校付近		
最大浸水深	2.4m	
津波到達時間	29分	

津波浸水想定区域は、災害リス ク、防災施設の整備状況等を総 合的に勘案し、居住誘導が適 当でないと判断される場合、誘 導区域に含めない (都市計画運用 指針より)



(静岡県第4次地震被害想定データ:津波浸水深さ(レベル2最大))

湖西市津波避難計画

市は県第4次地震被害想定の公表を受けて、 津波避難計画を見直し(H26.3)

・地震発生直後、津波警報発令直後、少しでも早く 少しでも高い所へ自主的に徒歩で避難を基本 ・津波避難場所(高台)への避難を原則、(高台)へ の避難が見込めない場合は津波避難施設(A)に 避難計画 澼難 •(高台)や(A)は一時的な避難場所であり、長期 にわたり避難が必要な場合は、市の指定避難所 等へ移動 ・地震発生から5分後に避難開始 · 避難速度(徒歩)は0.62m/秒 避難可能 (高台)及び(A)への避難可能時間は、それぞれ エリアの の津波到達時間から設定 基準 ・小さな津波避難施設(B)は、(高台)または(A)へ の避難が困難な場合に、やむを得ず避難するた めの施設とする 各高台や収容人数の多い津波避難施設ごとに、 その地点までの避難が可能な範囲を明示 避難可能 ・地区ごとに特定の避難経路で特定の避難場所へ 範囲図の 避難するというコンセプトではなく、範囲図を見比 作成 べて、また実際に歩いて自分で考えて避難経路

を作る

No. 601 県立新居高等学校 津波避難施設 (日)

参考資料④市の津波避難対策の現状と計画

津波避難施設の整備

- 津波避難施設の空白域を解消するため、津波避難タワー2基、命山1基を整備 (H27~H30)
- 新たに津波避難タワー1基の整備を予定

