

令和元年度
第1回湖西市立地適正化推進協議会
説明資料

湖西市都市計画課

目次

- 第1章 立地適正化計画の概要
- 第2章 上位関連計画
- 第3章 湖西市の現況
- 第4章 湖西市の課題

目次

- 第1章 立地適正化計画の概要
 - (1) 立地適正化計画とは
 - (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
- 第2章 上位関連計画
- 第3章 湖西市の現況
- 第4章 湖西市の課題

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」**



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 **予算**
- ・交付金の対象に通所型福祉施設等を追加 **予算**

○福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和

- ・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

○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 **予算**

◆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
- ・歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
- ・歩行空間の整備支援 **予算**

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- ・誘導したい機能の区域外での立地について、届出、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

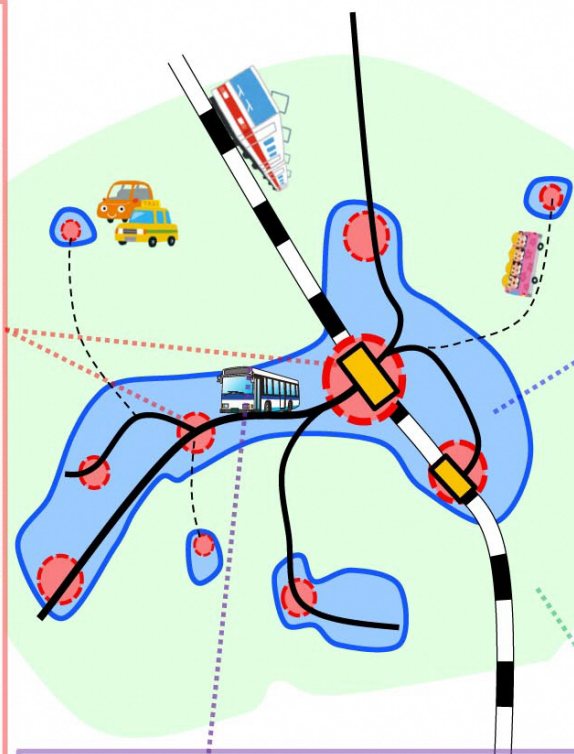
- ・公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助 **予算**
- ・住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度（例：低層住居専用地域への用途変更）

◆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 **予算**



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の公共交通施設の整備支援 **予算**

出典：国土交通省

※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

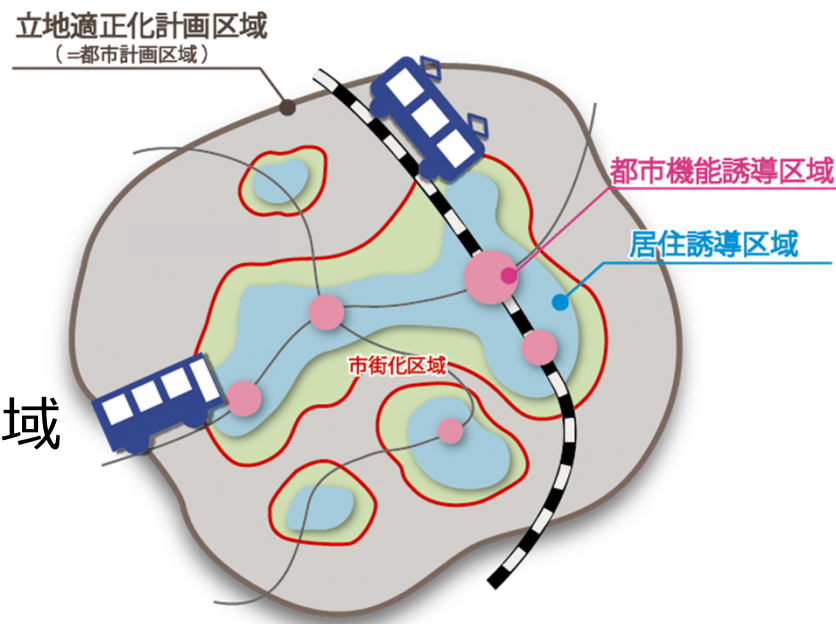
【主な計画内容】

<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

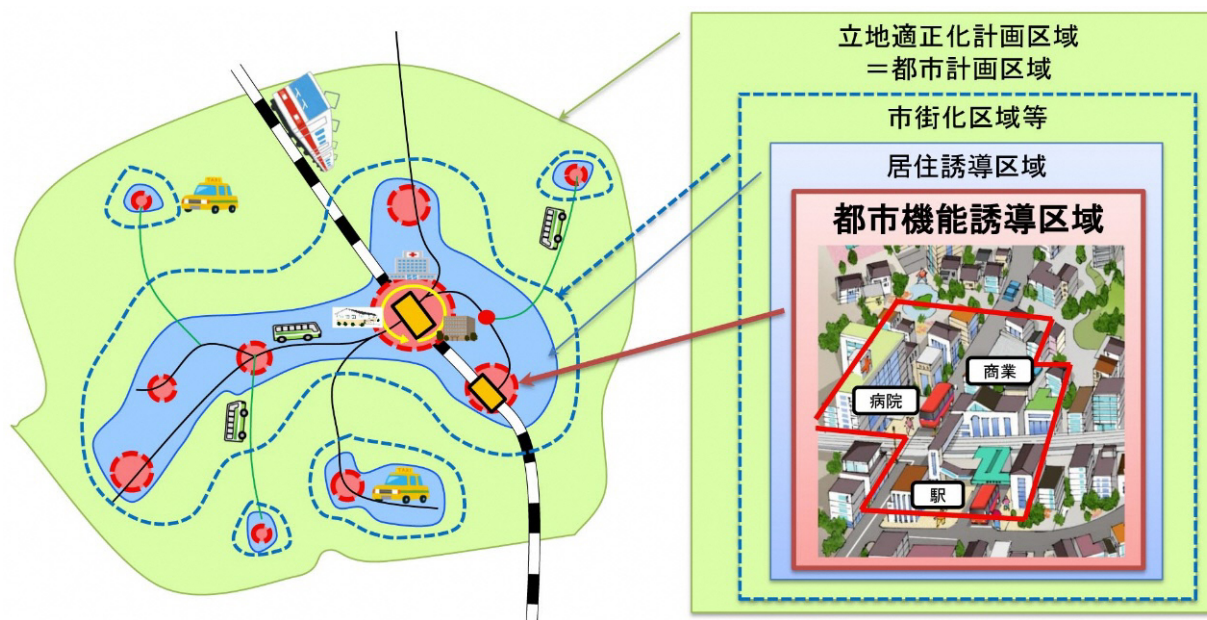
<任意事項>

- ・ 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。



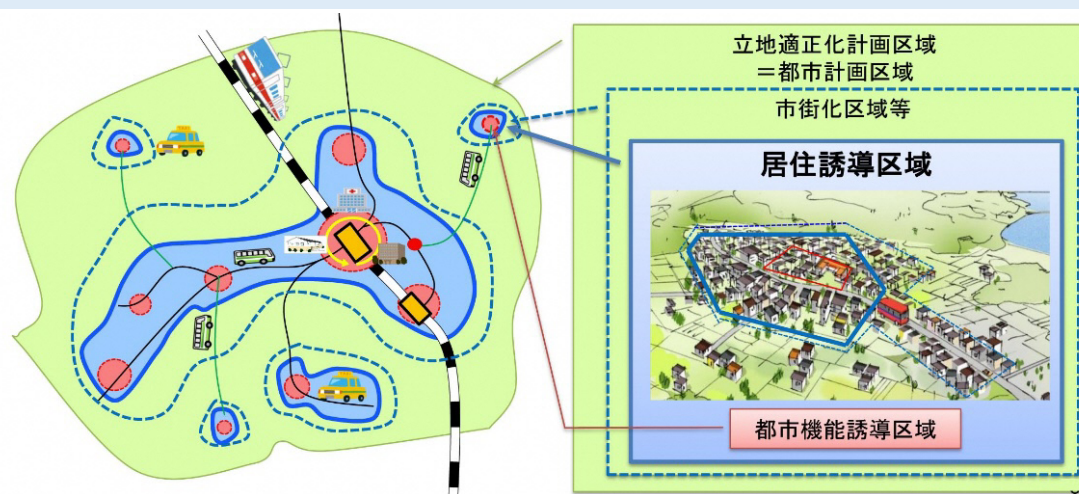
出典：国土交通省

【対象区域】

考え方	対象区域
定めることが考えられる区域	<ul style="list-style-type: none">・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・都市の拠点となるべき区域

居住誘導区域

- ・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：国土交通省

【対象区域】

考え方	対象区域
定めることが考えられる区域	<ul style="list-style-type: none"> ・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 含まないとすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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

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。

〈取組事例2〉 B市

都市が抱える課題

○ 高齢化による社会保障費の増加
→ 高齢化率が市域全体で〇〇%となっており、社会保障費ともに増加傾向となっている状態

○ 村部集落地域の衰退(少子高齢化)
→ 集落のコミュニティが衰退するとともに、集落に残された既存インフラの有効活用が困難な状態

まちづくりの方針(ターゲット)

都市部と村部が持続できる歩いて暮らせる健康なまちづくり

課題解決のための必要な施策・誘導方針(ストーリー)

コンパクトシティ +α

○ 都市部への集約と健幸まちづくり

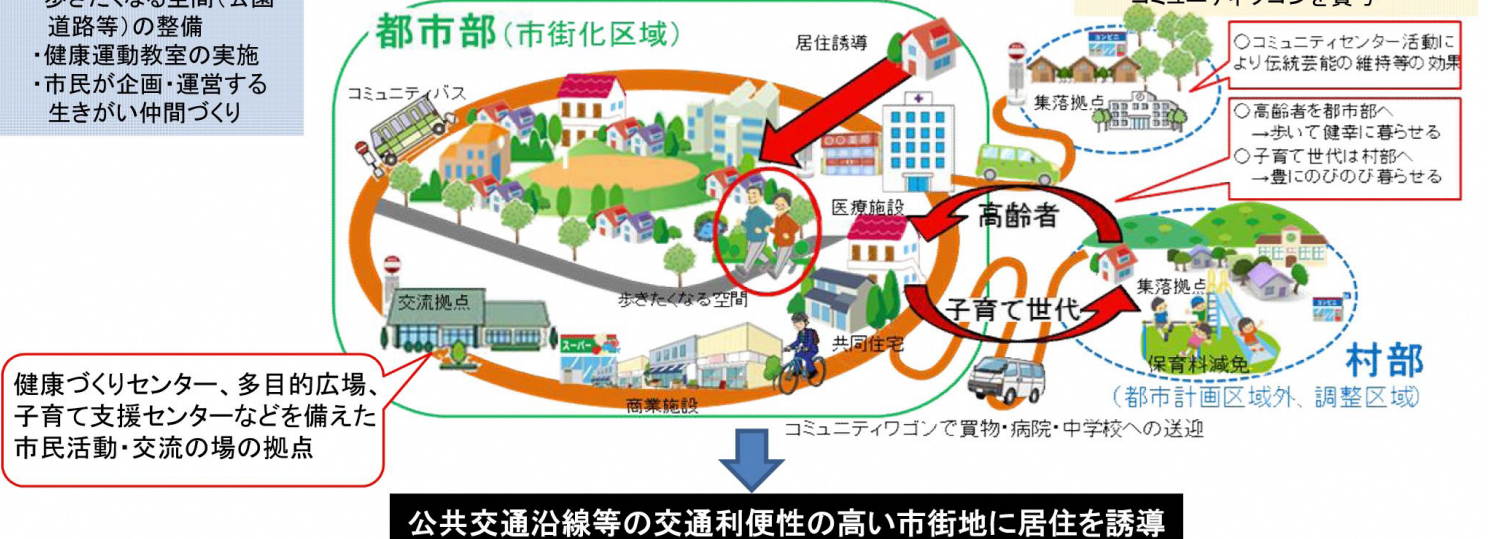
- ・拠点への交流・活動機能の集約化
- ・中心市街地の空き店舗への出店促進
- ・歩きたくなる空間(公園・道路等)の整備
- ・健康運動教室の実施
- ・市民が企画・運営する生きがい仲間づくり

○ 都市部と村部との交流・住み替え

- ・拠点間交通等の改善(コミュニティワゴン運行)
- ・空き家の活用促進(空き家調査・空き家バンク等)

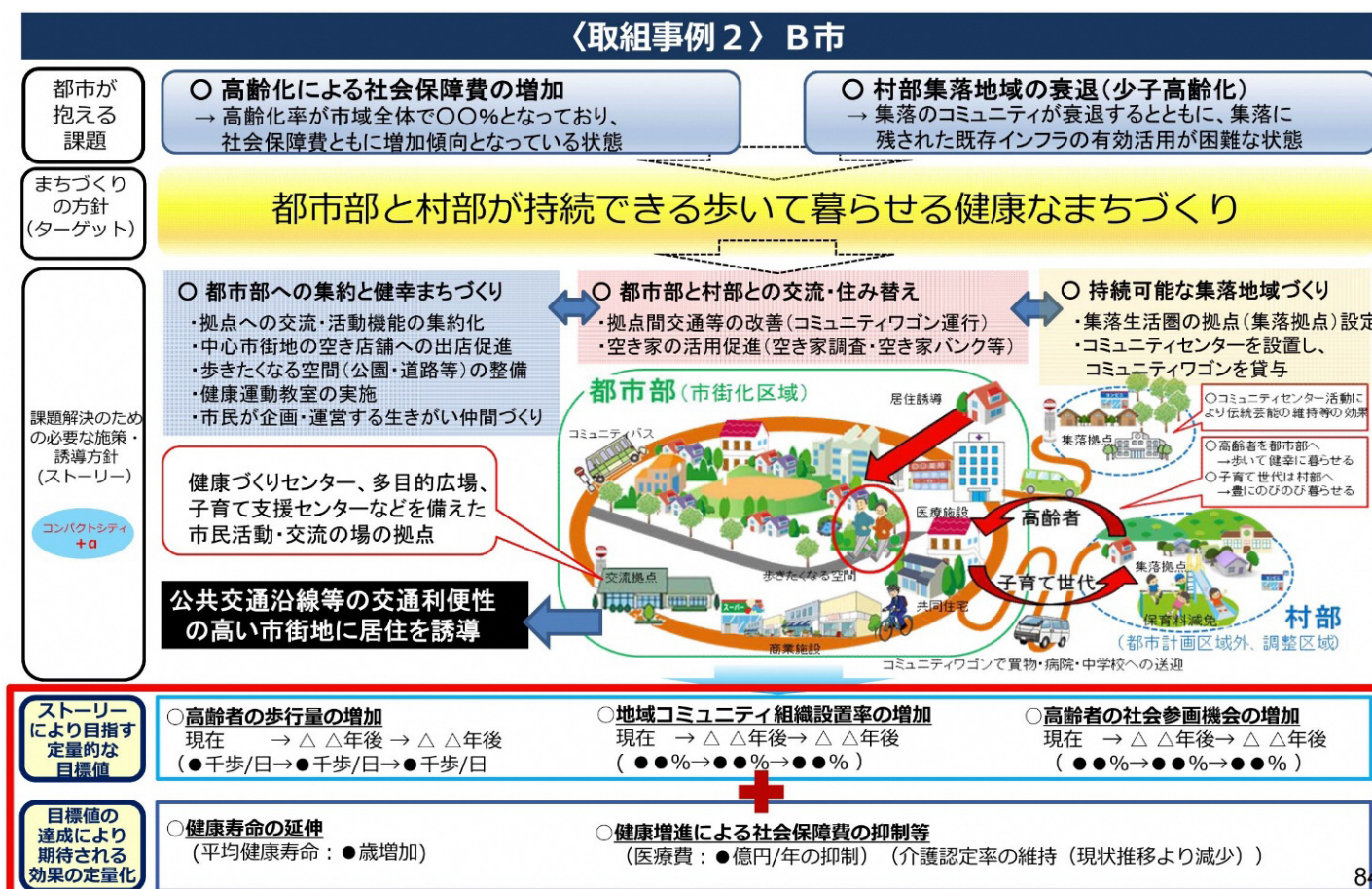
○ 持続可能な集落地域づくり

- ・集落生活圏の拠点(集落拠点)設定
- ・コミュニティセンターを設置し、コミュニティワゴンを貸与



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

<上位計画>

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)



湖西市都市計画マスタープラン

調和

湖西市立地適正化計画



<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

第1章 立地適正化計画の概要	
第2章 上位関連計画	第4章 湖西市の課題
第3章 湖西市の現況	
第6章 都市機能誘導区域	第8章 居住誘導区域
第7章 誘導施設	
第9章 誘導施策	
第10章 目標指標	

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）

目次

- 第1章 立地適正化計画の概要
- 第2章 上位関連計画
 - (1) 上位計画
 - (2) 関連計画
- 第3章 湖西市の現況
- 第4章 湖西市の課題

2. 湖西市都市計画マスタープラン（H26.3）

【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』

【都市づくりの基本理念】

- 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
- 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
 - 郊外の地域活力を維持するくらし環境の創出
 - 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
- 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

【将来都市構造】

集約・連携型の都市構造



(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

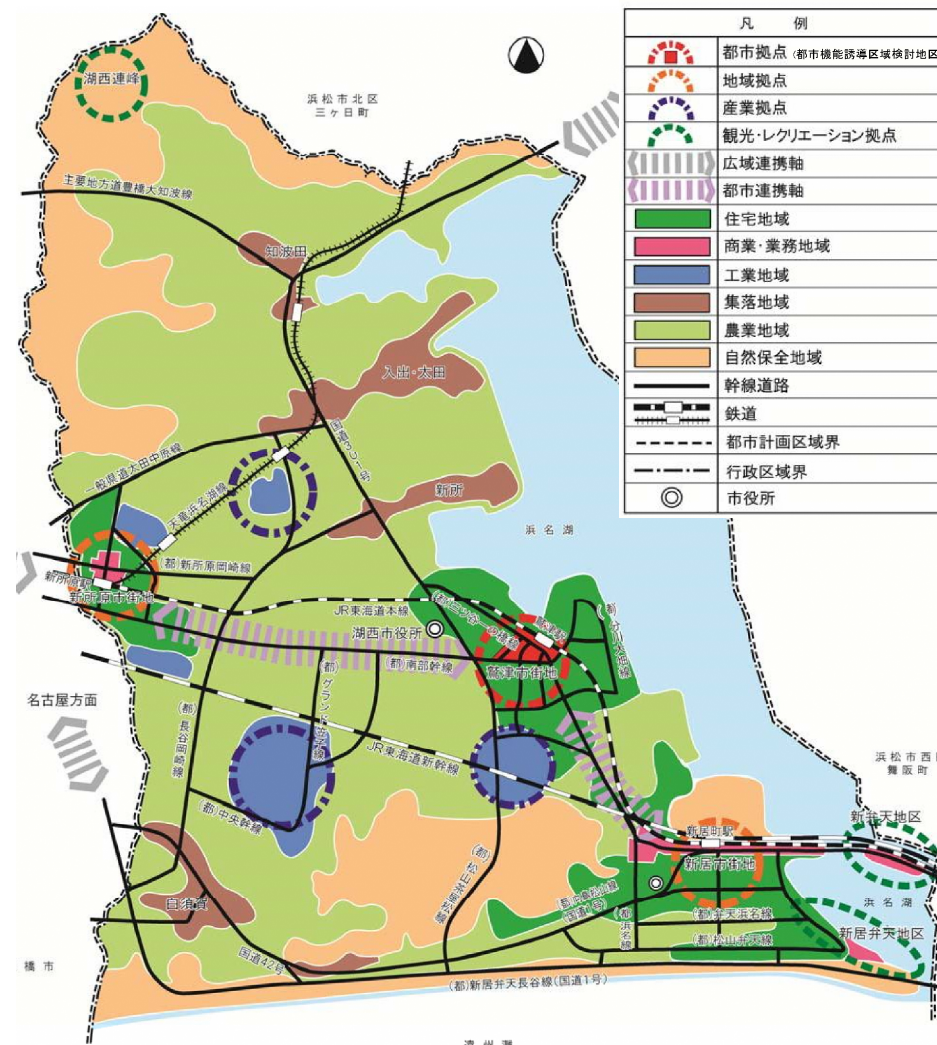
【都市づくりの基本理念】

(H28.3 静岡県)

- ① 自然と共生し歴史を身近に感じる都市づくり
- ② 持続可能な暮らし環境を創造する
コンパクトな都市づくり
- 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
既成市街地を中心に、安全快適ゆとりある地域
- 商業・業務地域
 - ・JR鷺津駅を中心に商業・業務系施設の集積
 - ・新所原、新居町駅を中心に近隣商業地域
- 集落地域
大規模既存集落は自然・農業との調和しながら、生活環境の改善・工場を図る。



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

1. 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

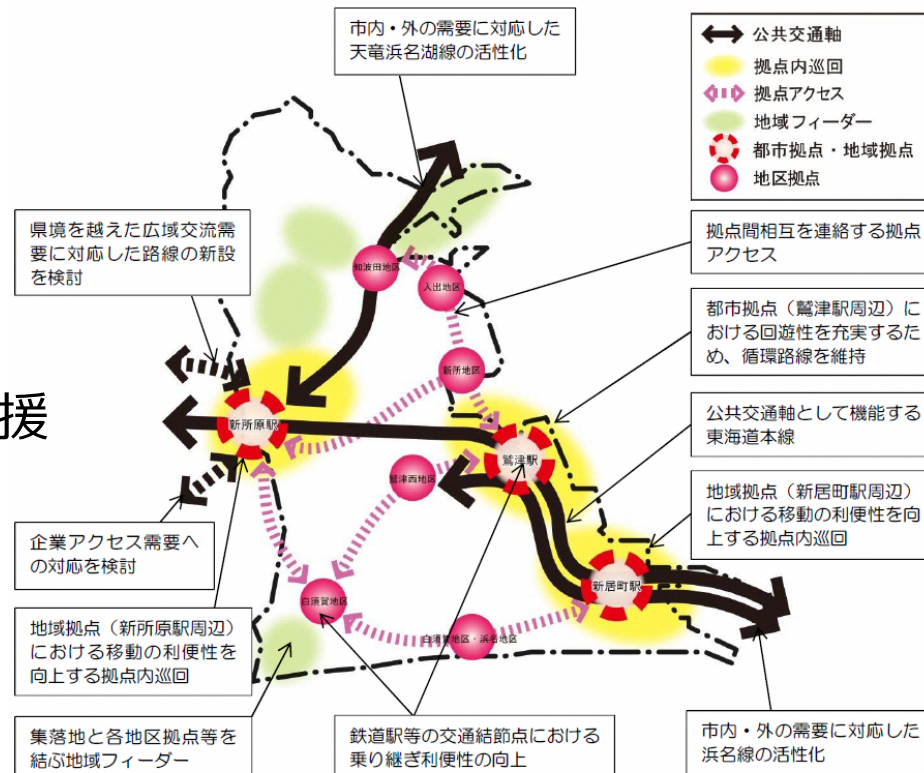
【公共交通の基本方針】

- ①公共交通が一体となり、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
- ②公共交通により各拠点のにぎわいと交流の創出支援
- ③分かりやすく利用しやすい公共交通サービスを提供
- ④多様な主体の連携・協働を推進し、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現行を維持しつつ、新路線導入に向けた検討実施
- ②わかりやすい運賃体系
- ③住民と行政の連携による地域フィーダーの検討・運行
- ④タクシーは鉄道・バスと連携し、公共交通としての役割
- ⑤JR3駅の拠点駅での乗り継ぎ利便性の強化

【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

2. 湖西市公共施設等総合管理計画（H28.3）

【公共施設の基本方針】

① 施設総量の縮減

- ・今後30年間で総延床面積を20%縮減 ・原則新規施設は建設しない 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 ほか

③ 運営の適正化

- ・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

- ・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

- ・耐震化やバックアップの確保 ・下水道のさらなる普及 ほか

② 資産情報の収集と蓄積

③ 効率的な維持管理

- ・従来の事後保全型から予防保全型の管理に移行し、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

- ・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