

# 第 1 章

## 背景・目的

## 背景・目的

我が国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などが大きな課題になっています。こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者や子育て世代をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市構造を見直し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えでまちづくりを進めていくことが重要です。

こうした背景を踏まえ、行政と民間業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくため、平成 26 (2014) 年に都市再生特別措置法が改正され、新たに立地適正化計画制度が創設されました。立地適正化計画制度では、「コンパクトなまちづくり」と「公共交通によるネットワーク」の連携に関する包括的なマスタープランの構築と「コンパクトなまちづくり」を進めるために、居住や福祉などの民間施設の誘導を図ることに焦点を当てた制度となっています。

三原市における人口減少は、日本の全体人口より 20 年以上早く始まっており、高齢者の増加や少子化も顕著な状況です。また、財政面においては人口減少や地価の下落に伴う税収の減少や社会福祉関係経費の増加、公共施設の老朽化に伴う維持・更新費の継続発生見込みなど、非常に厳しい状況にあります。さらに、車社会の進行等を背景に郊外部での宅地開発が進み、中心市街地の空洞化が大きな課題となっています。

また、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制や移転の促進、防災まちづくりの推進など、総合的な安全対策を求める声も大きくなっています。

そこでこの度、都市再生特別措置法の改正に伴い新たに創設された防災指針を含む各種制度の観点を踏まえるとともに、平成 29(2017)年 12 月に策定した「三原市立地適正化計画」から概ね 5 年が経過したことを受け、その進捗状況の評価と必要な見直しを行い、計画の改定を行いました。今後は、本計画の着実な進捗により、持続可能で安全・安心・快適なまちづくりを推進してまいります。

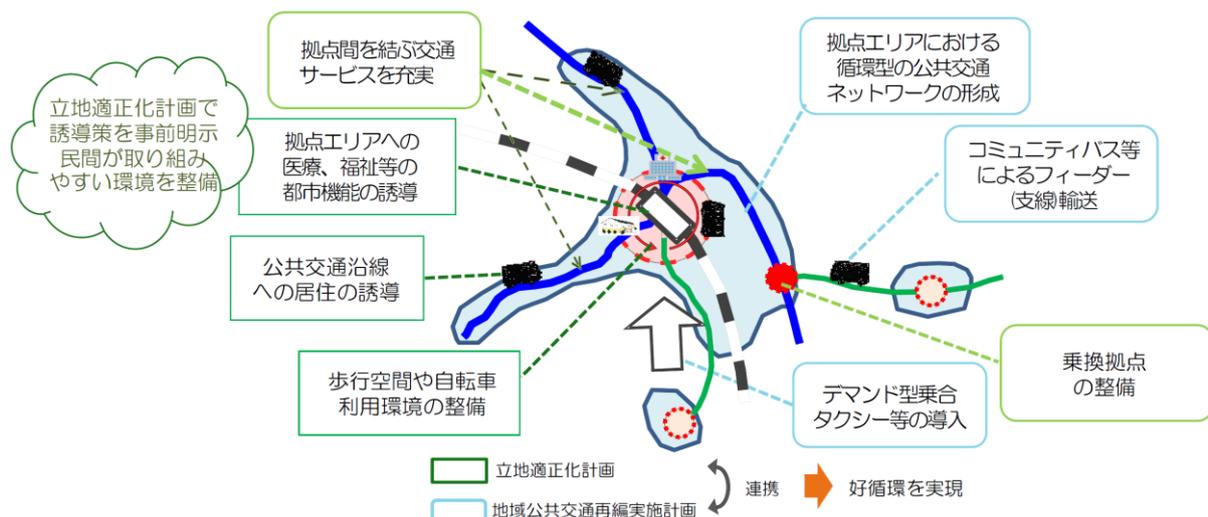


図 立地適正化計画の誘導策によるコンパクト・プラス・ネットワークへの取組

資料：立地適正化計画概要パンフレット 国土交通省（平成 26(2014)年 8 月）

## 計画の前提

### 1. 立地適正化計画の意義と役割

コンパクトシティ実現には時間を要し、本来長期的な見通しが求められることから、本計画には、次のような意義と役割が期待されます。

#### ○都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持ち、都市計画マスタープランの一部と見なされます。居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全体を見渡したマスタープランとして機能する都市計画マスタープランの高度化版と言われています。

#### ○都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域公共交通の再編との連携により「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めます。

#### ○都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。

#### ○時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能になります。

#### ○都市計画と公的不動産の連携

財政状況の悪化や施設の老朽化を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を進めます。

#### ○市街地空洞化防止のための新たな選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能です。

#### ○安全なまちづくりの推進

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じることが可能となります。

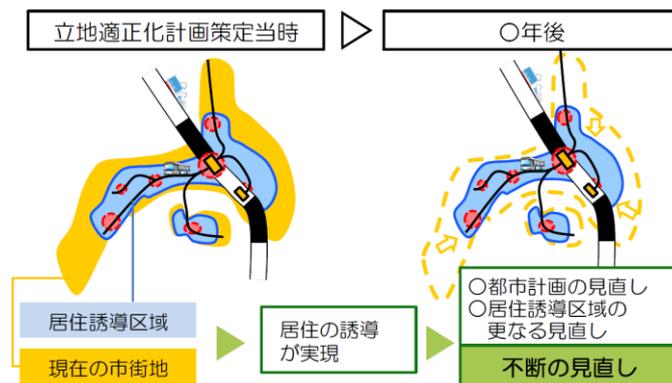


図 時間軸をもったアクションプランのイメージ

資料：立地適正化計画概要パンフレット 国土交通省（平成26(2014)年8月）

## 2. 立地適正化計画の内容

立地適正化計画には、計画区域を記載する他、基本的な方針、その他必要な事項を記載する必要があります。立地適正化計画に記載する主な内容は次のとおりです。

### ①住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針

立地適正化計画を作成する際は、まず、都市の現状を分析・把握し、課題を整理することが必要となります。その上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定します。

### ②居住誘導区域（市町村が講じる施策を含む）

居住誘導区域は、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、都市機能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です。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるよう定めます。

### ③都市機能誘導区域及び誘導施設（市町村が講じる施策を含む）

都市機能誘導区域は、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に必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（都市機能増進施設）の立地を誘導すべき区域です。

立地適正化計画では、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）を定めます。これは、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに都市機能の誘導を図る仕組みです。

原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、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、集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めます。

### ④誘導施設の立地を図るための事業等

設定した誘導区域へ居住や都市機能の誘導を図るため、必要な事業等を記載します。この際、誘導施設として設定した都市機能の整備、誘導のみならず、周辺の都市インフラの整備をはじめ、誘導のために必要となる公共交通や自転車の利用環境、歩行空間の整備等、誘導施設と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業を併せて記載することが考えられます。

### ⑤防災指針

防災指針は、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を確保するための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と合わせて立地適正化計画に定めます。

様々な災害のうち、洪水、雨水出水、津波、高潮による浸水エリアは広範囲に及び、既に市街地が形成されていることも多いことから、この範囲を全て居住誘導区域から除外することは現実的に困難であると想定されます。また、地震については、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域から除外することに限界があります。このため、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められます。

立地適正化計画においては、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、防災指針を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を位置づけることとなります。

**⑥取組の推進に関する事項**

立地適正化計画の作成によって、都市再生特別措置法に基づく居住や都市機能の誘導、良好な都市環境を創出するための各種制度が活用可能となります。

都市が抱える課題に応じてその導入を検討し、立地適正化計画に位置づけることができます。

**⑦その他、立地の適正化を図るために必要な事項**

その他、任意の事項として、各種施策や取組を立地適正化計画に位置づけることができます。

### 3. 計画の位置づけ

立地適正化計画は、三原市長期総合計画、並びに広島県が策定する備後圏域都市計画マスタープランに即し、三原市都市計画マスタープランとの調和が保たれたものでなければなりません。また、都市全体を見渡したマスタープランとして、公共交通をはじめ医療、福祉、商業等の各政策分野における諸計画との連携を図る必要があります。

以下に立地適正化計画の位置づけについて整理します。

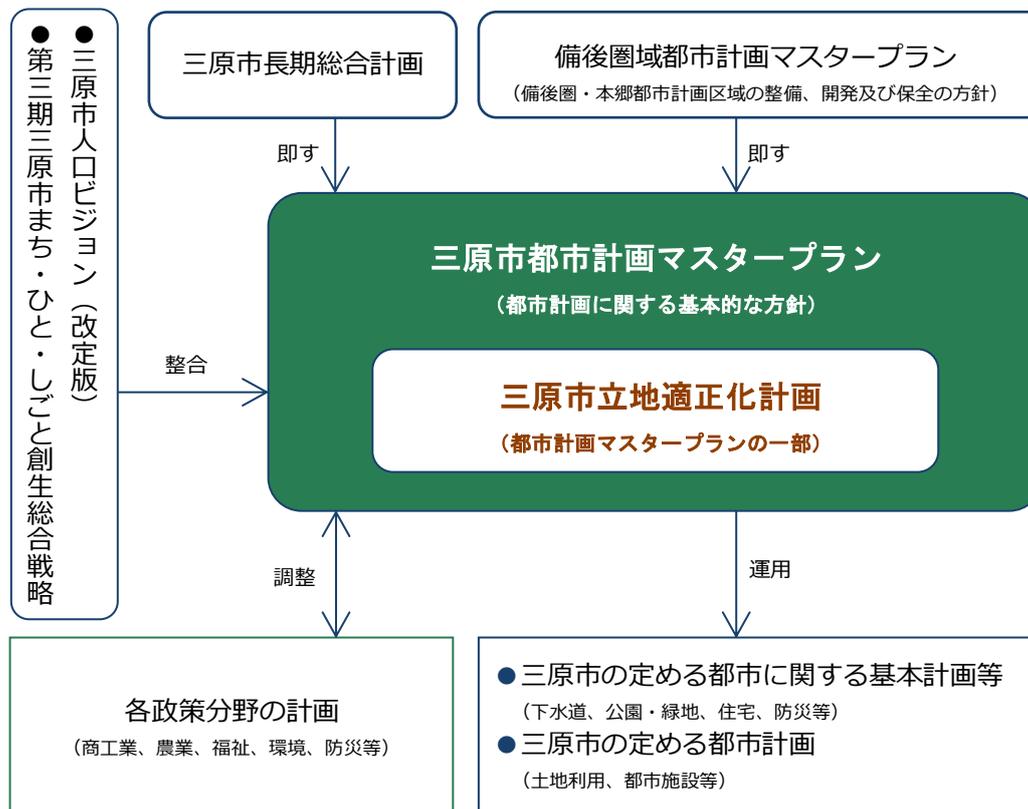


図 立地適正化計画の位置づけ

### 4. 計画の区域及び計画期間

立地適正化計画は、都市計画区域内に定める計画であり、本市には、備後圏都市計画区域と本郷都市計画区域の2つの都市計画区域を有しています。両都市計画区域は一体の生活圏が構築されていることから、立地適正化計画の区域は両都市計画区域を対象とします。

また、立地適正化計画の検討にあたっては、一つの将来像として概ね20年後の都市の姿を展望することが考えられますが、併せてその先の将来も考慮することが必要とされています。そのため、本計画の終期は定めず、策定時から概ね5年ごとに評価・見直し等を行いながら、その都度、概ね20年後の都市の姿を展望しながら、計画の実現を目指します。