

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、「コンパクトシティ・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・更新費の大幅な増加見込みなど、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。

このような中、平成 22 (2010) 年に策定した都市計画マスタープランでは、これまでの市街地拡大型の市街地整備からの転換を図り、既存ストックを活かした集約型の都市構造により、持続可能で一体的なまちづくりを目指すことを定めています。立地適正化計画制度は、集約型都市構造の実現に向けた新たなツールとして有効な制度であることから、「三原市立地適正化計画」を策定し、コンパクト&ネットワークにより持続可能で一体的なまちづくりの実現に取り組めます。

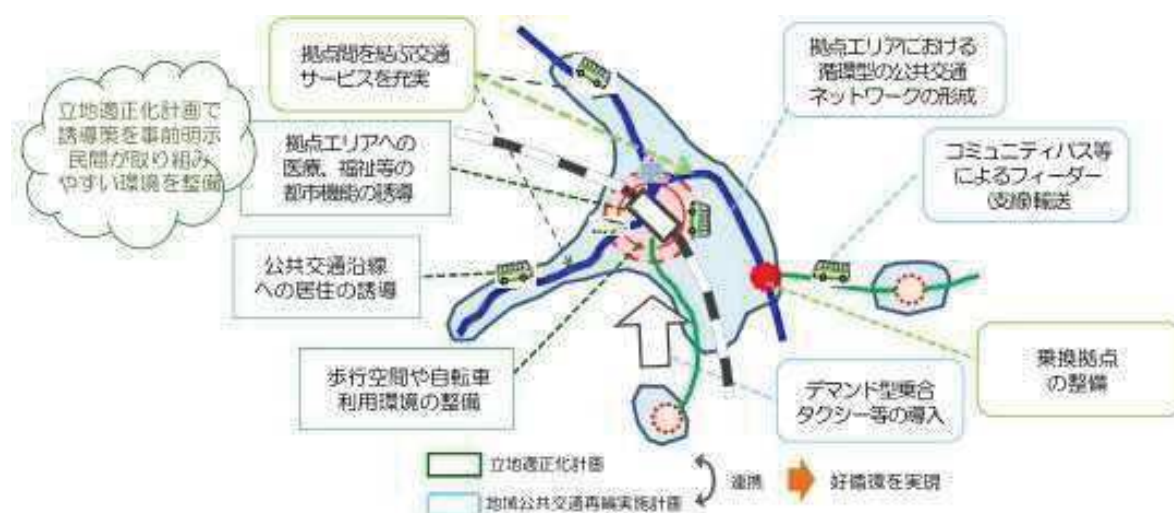


図 立地適正化計画の誘導策によるコンパクト&ネットワークへの取り組み

資料：立地適正化計画概要パンフレット 国土交通省

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、都市全域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、都市全域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されています。

○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「コンパクトシティ・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。

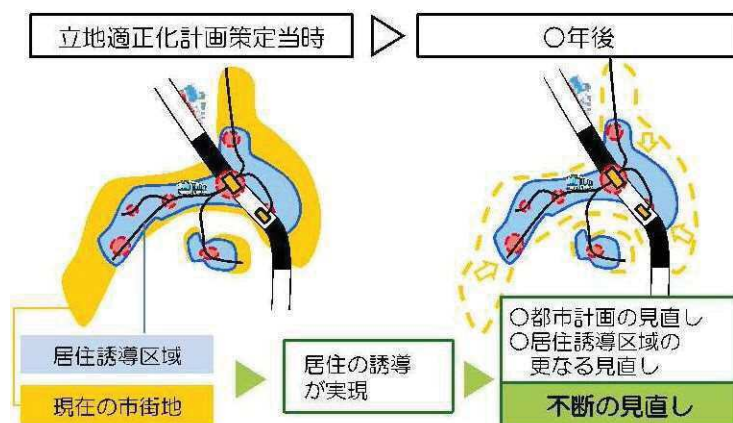


図 時間軸をもったアクションプランのイメージ

資料：立地適正化計画概要パンフレット 国土交通省

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内容は次のとおりです。

①立地適正化計画の区域【必須事項】

立地適正化計画の区域は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定により、都市計画区域内でなければならないが、都市全体を見渡す観点から都市計画区域全体とすることが基本になります。また、立地適正化計画区域内には、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めると共に、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要です。

②立地の適正化に関する基本的な方針【必須事項】

計画策定により都市の現状把握・分析を行い、課題を整理し、その上でまちづくりの理念や目標、目指すべき将来像を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定します。

③居住誘導区域【必須事項】

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定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。

④居住誘導区域内に居住を誘導するために講ずる施策【必須事項】

居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができます。

⑤都市機能誘導区域【必須事項】

都市機能誘導区域とは、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し、集約することにより、これらの各種サービス施設の効率的な提供を図る区域です。

⑥誘導施設【必須事項】

誘導施設とは、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（居住者の共同の福祉や利便性を図る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。）です。誘導施設が無い場合は、都市機能誘導区域を設定することができないものとなっています。

⑦都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために講ずる施策【必須事項】

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができます。また、施策を事前明示することにより、民間事業者がその中から活用可能な施策を選択することができるようになり、結果として、都市機能の誘導が図られることとなります。

⑧居住調整地域【任意事項】

立地適正化計画区域内において、住宅地化を抑制するために定める地域地区であり、市街化調整区域には定めることはできません。

⑨跡地等管理区域【任意事項】

空き地が増加しつつあるものの相当数の住宅が存在する既存集落や住宅団地等において、跡地等における雑草の繁茂、樹木の枯損等を防止し、良好な生活環境の確保や美観風致の維持を図ることを目的として、跡地等の適正な管理を必要とする区域及び跡地等の管理に係る指針を定めることができます。（居住誘導区域には定めることができません。）

⑩特例制度【任意事項】

- 提案制度：居住誘導区域内において、20戸以上の住宅整備に関する事業を行おうとする者は、都市計画又は景観計画について、住宅地の良好な環境・景観を保全するための提案を行うことができます。
- 駐車場配置適正化区域：都市機能誘導区域内において、歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図るべき区域を記載することができます。
- 特定用途誘導地区：都市機能誘導区域内において、都市計画に特定用途誘導地区を定めることにより、誘導施設を有する建築物について、容積率・用途制限を緩和することができます。

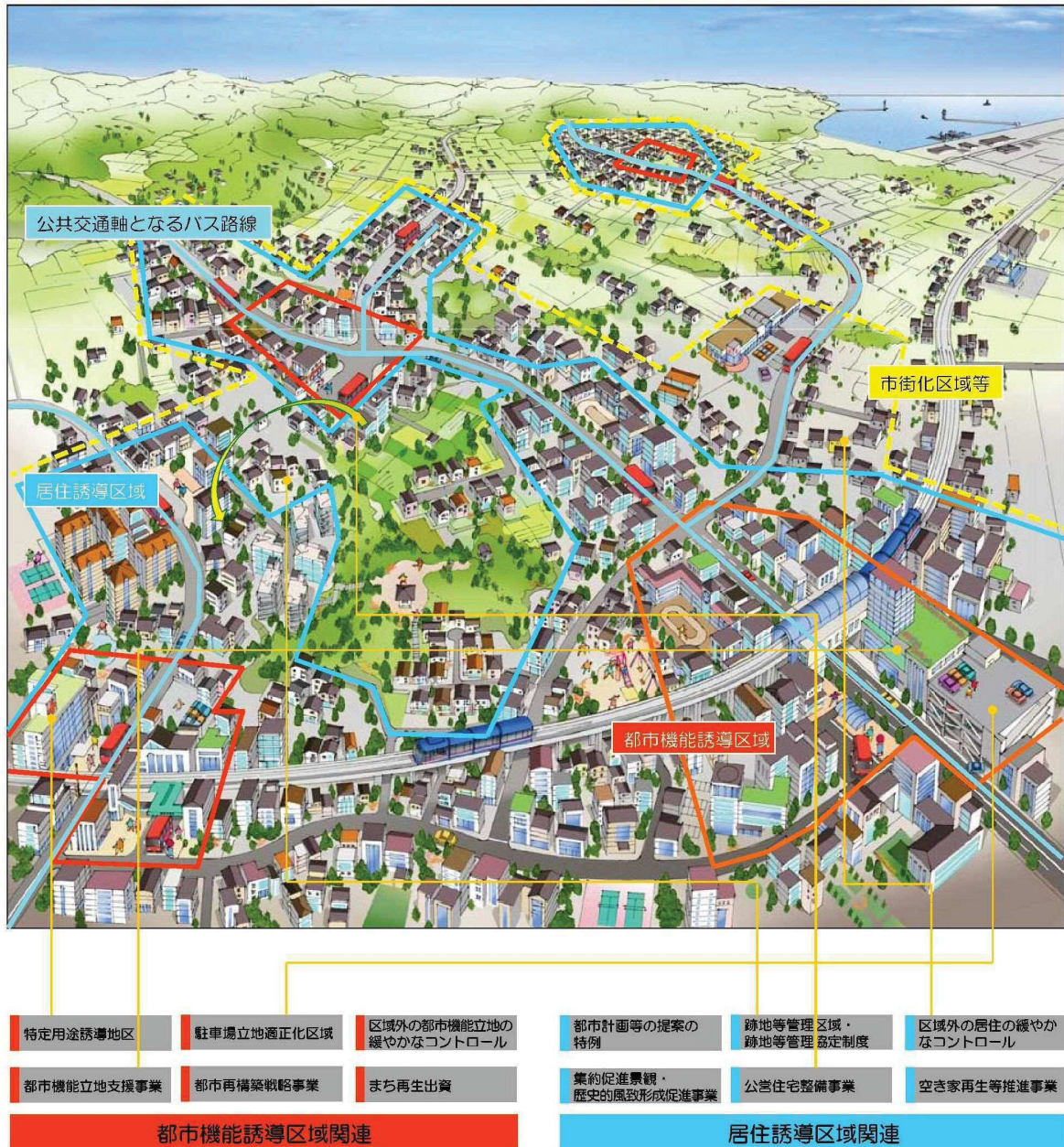


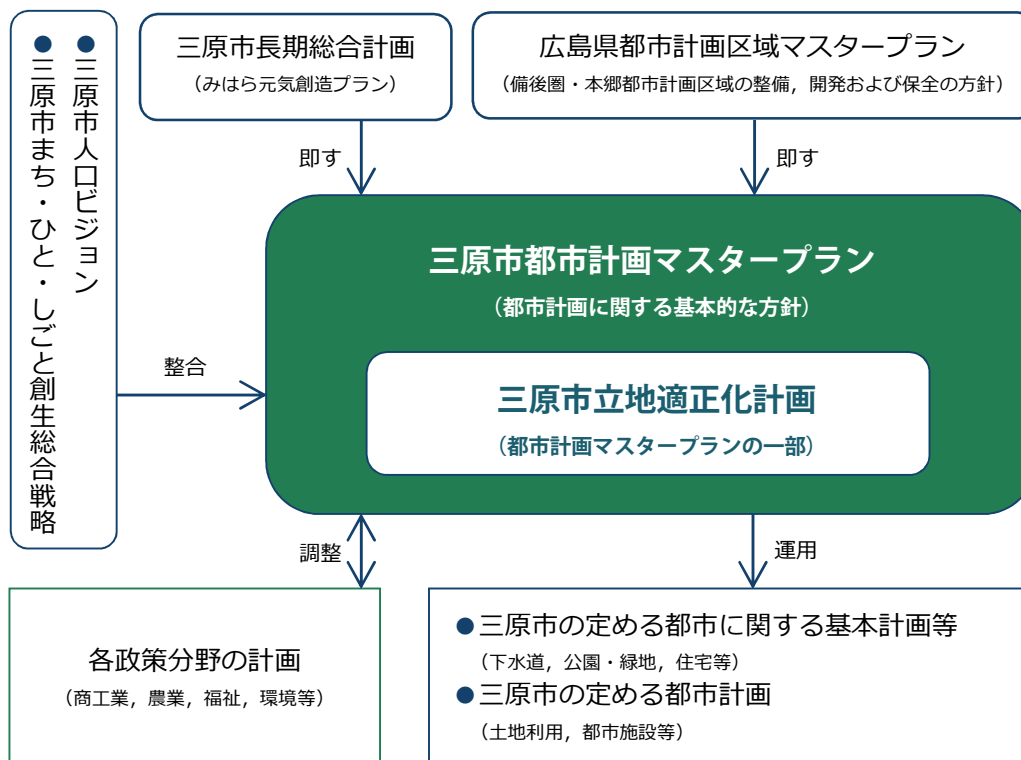
図 各種制度活用イメージ図

資料：立地適正化計画概要パンフレット 国土交通省

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（みはら元気創造プラン）、並びに広島県が策定する広島県都市計画区域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。



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、あわ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。

