



# 第1回 敦賀市立地適正化計画策定委員会

日時：平成28年12月22日  
10時～

場所：防災センター 3階  
災害対策本部室

# 目次

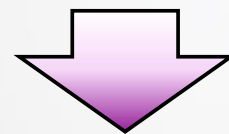
1. 立地適正化計画の概要
2. 敦賀市の基礎調査について
3. まちづくりの課題  
(基礎調査の結果から考察)
4. 計画策定の全体スケジュール

# 1. 立地適正化計画の概要

# (1) 都市再生特別措置法の改正 (平成26年8月)

## 【背景】

- 我が国の地方都市では拡散した市街地で急激な人口減少が見込まれる一方、大都市では高齢者の急増が懸念
- 都市全体の構造を見渡しながら、居住者の生活を支えるようコンパクトなまちづくりの推進が必要



H26.8都市再生特別措置法の  
一部を改正

住宅及び医療、福祉、商業その他の居住に関連する施設の立地の適正化を図るため、これらの施設の立地を一定の区域に誘導するための市町村による立地適正化計画の作成ができるようになった。

## 立地適正化計画の役割

- 都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地誘導、公共交通の充実に関して一体となったマスタープランを作成
- 民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり（多極ネットワーク型コンパクトシティ）

## (2) 立地適正化計画とは

### 1. 本市の策定理由

- 立地適正化計画は、今後の人口減少・少子高齢化の中で、医療・福祉・商業施設や住居等がまちなかにまとまって立地することで、高齢者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等を利用しやすくなるなど、福祉や交通も含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを目指すための計画である。

敦賀市においても人口減少・高齢化が進展

空家の増加や郊外開発などまちなかの空洞化が進行

市街地の拡散に伴ってインフラの維持管理の負担が増大

まちなかの人口密度低下と合わせて都市の活力が低下

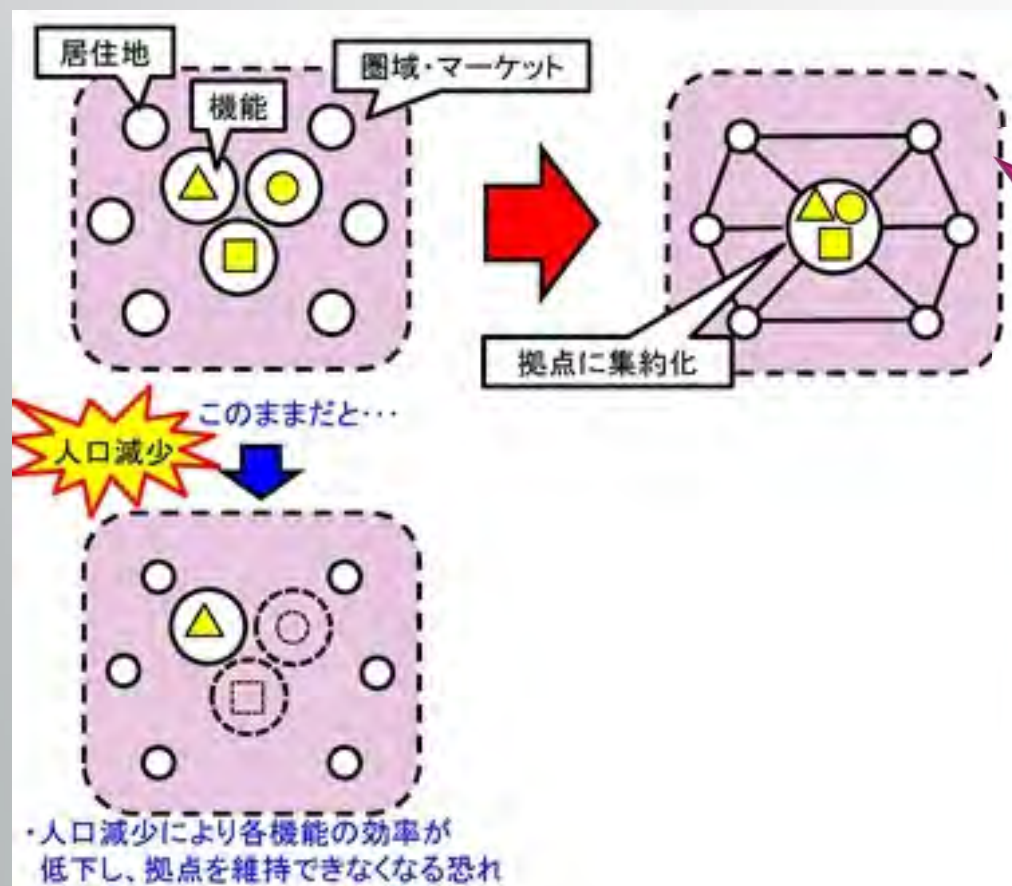
利用者の減少に伴って公共交通の維持の負担が増大

**将来にわたり持続可能な都市構造を構築することが必要**

# (2) 立地適正化計画とは

## 2. 「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」

- 人口が減少するなか、現状のままでは様々な機能が維持できなくなる。
- このため、まちの規模をコンパクトにまとめ、様々なサービスの生産性を高め、質を確保することが必要。
- そして、集積した拠点を公共交通や通信等でネットワークし、住民の利便性を高めるとともに、サービスの持続性を確保する考え方。



◎都市の機能を再整備、集約化  
◎中心部と周辺を公共交通などで結び付ける

★市民の様々なサービス水準を確保  
★生活サービスの持続性を確保  
★都市機能が集約されることで歩いて施設を利用できる環境を構築

# (2) 立地適正化計画とは

## 3. 計画の構成

### 都市機能誘導区域・居住誘導区域のイメージ

立地適正化区域  
= 都市計画区域

市街化区域等（用地地域）

### 居住誘導区域



### 都市機能誘導区域

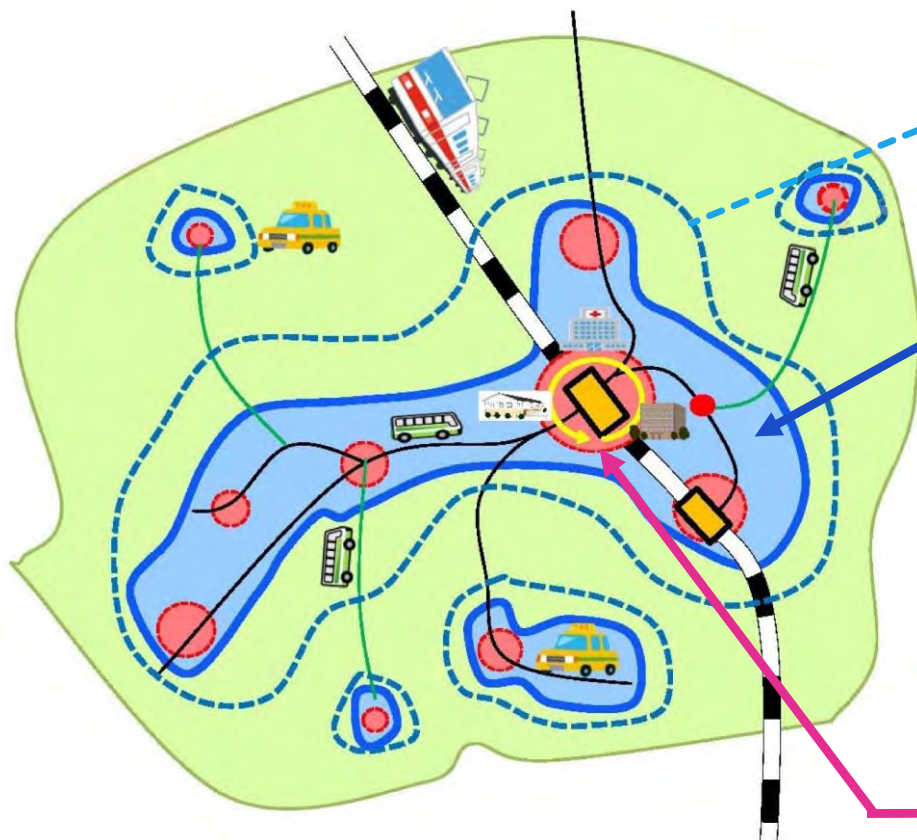


#### 居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定のエリアで人口密度を維持することにより、生活サービスや地域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

#### 都市機能誘導区域

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、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域



## (2) 立地適正化計画とは

### 4. 計画の効果

- 市街地の人口密度が低下し続けると、日常生活を支える様々なサービス機能が衰退し、生活利便性が低下
- 生活利便性の低下によって、郊外・市外への人口流出が進行し、空家・空地が増加
- 人口流出により公共交通機能が衰退し、生活利便性がさらに低下
- 上記の悪循環により、市街地は空洞化し、機能を維持できなくなる

居住誘導区域や都市機能誘導区域を設定することで・・・

- ✓ 一定の人口密度を維持することができ、結果として、日常生活サービス機能や公共交通の利便性を確保し、市民の暮らしやすさを維持する
- ✓ 人口密度や生活環境が維持されることで、市中心部が活性化し、ネットワークでつながることにより都市全体の活性化につながる
- ✓ 計画的な公共施設の配置・運営（統廃合・長寿命化等）により、施設整備や維持管理にかかる行政コストの低減が図られる



# (2) 立地適正化計画とは

## 4. 計画の効果（居住誘導区域）

居住誘導区域外における住宅開発等の届出が義務付けられることにより、市が開発動向を把握することが可能になる



開発等を区域内に誘導するため情報提供を実施

### ■届出の対象となる行為

#### ◎開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸または2戸以上の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住のように供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う行為（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）

①の例：  
3戸の開発行為



②の例：  
1,300㎡  
1戸の開発行為



800㎡  
2戸の開発行為



#### ◎建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

①の例：  
3戸の建築行為



1戸の建築行為



# (2) 立地適正化計画とは

## 4. 計画の効果 (都市機能誘導区域)

都市機能誘導区域外における誘導施設整備の届出が義務付けられることにより、市が施設立地動向を把握することが可能になる

誘導施設を区域内に立地誘導するため情報提供を実施

### ■届出の対象となる行為

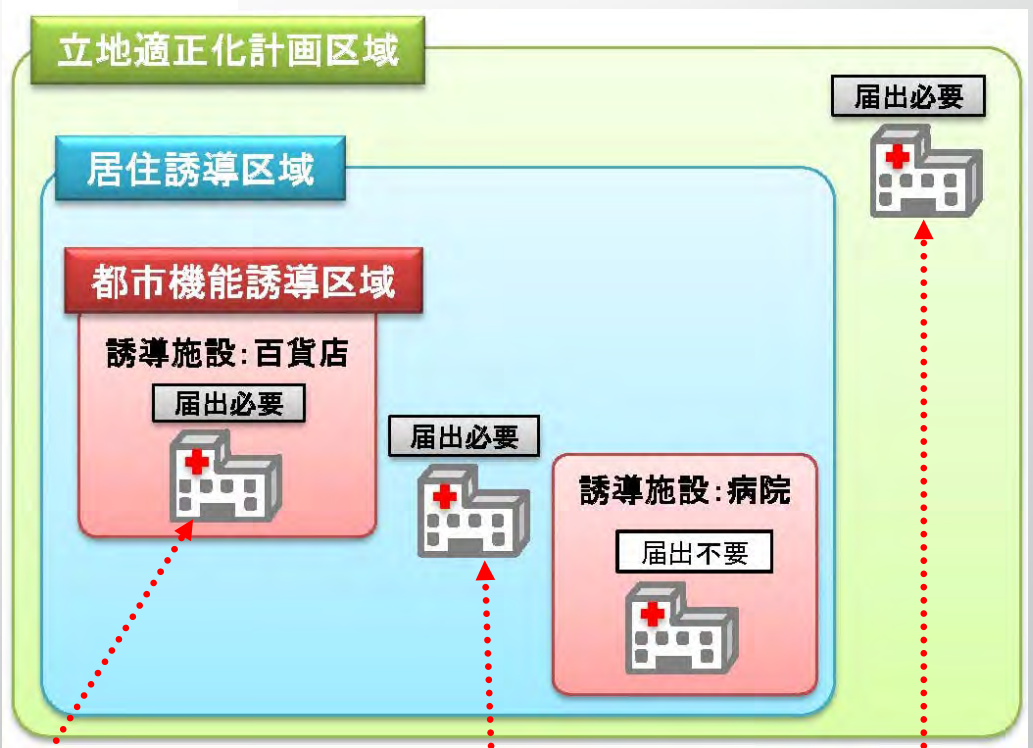
#### ◎開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。

#### ◎開発行為以外

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

### 届出の例

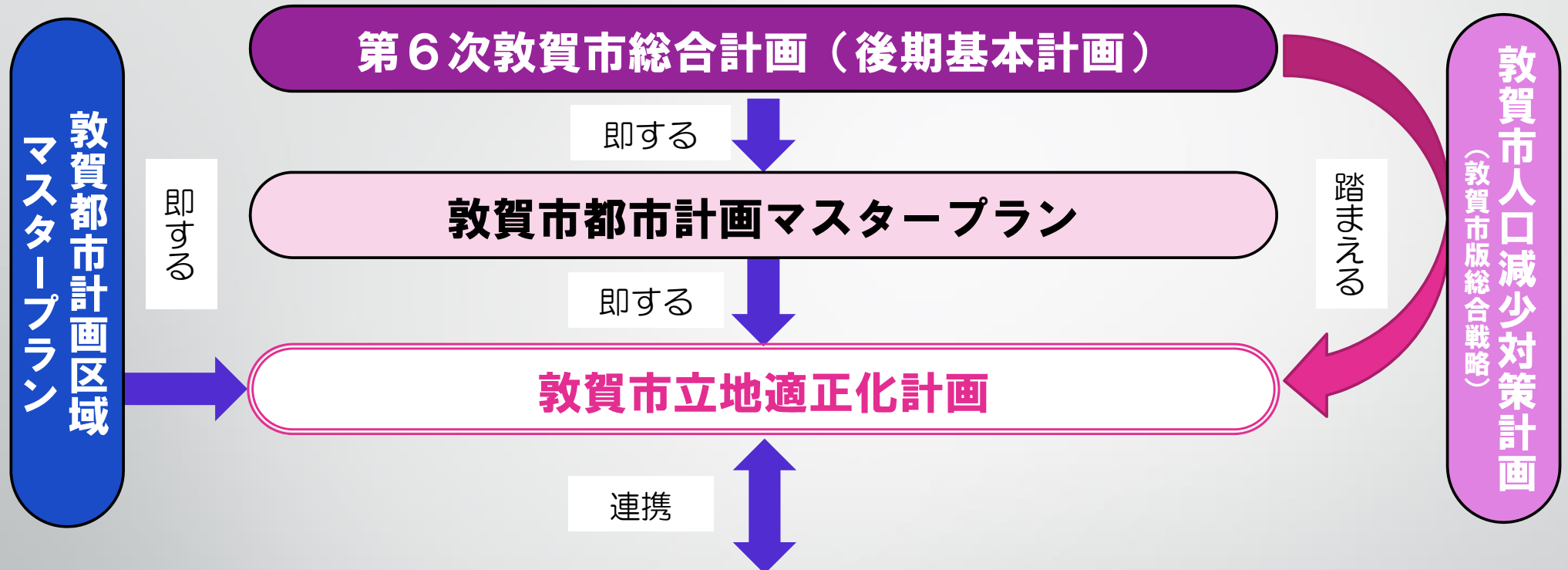


区域内であっても総合病院が誘導施設に該当しない場合は届出が必要

誘導施設に指定されている総合病院が区域外に立地する場合は届出が必要

# (2) 立地適正化計画とは

## 5. 各計画との位置づけ

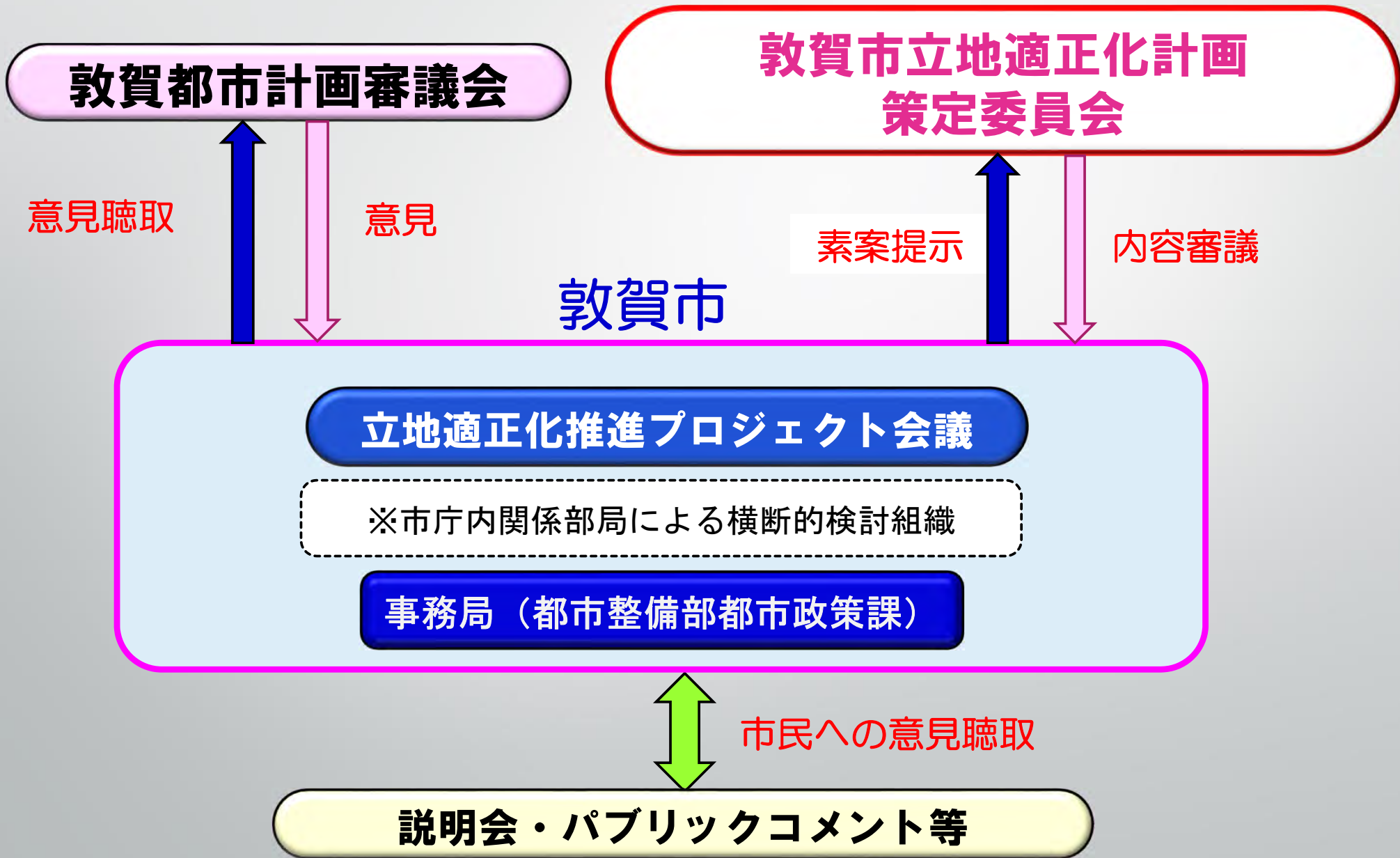


**分野別計画**

公共交通に関する計画	公共施設等総合管理計画	中心市街地活性化基本計画
福祉・医療に関する計画	教育・子育てに関する計画	産業振興に関する計画
住宅関連計画	地域防災計画	その他

# (2) 立地適正化計画とは

## 6. 本市における策定体制



## (2) 立地適正化計画とは

### 7. 立地適正化計画検討の流れ

#### 立地適正化計画検討の流れ

① 都市の現況調査・分析

② 都市構造上の課題の分析

③ 計画・将来目標の検討、目指すべき都市構造の検討

④ 立地適正化の方針（誘導方針）の検討

⑤ 誘導区域、誘導施設の検討

⑥ 誘導施策の検討

⑦ 目標値の設定

⑧ 施策の達成状況に関する評価方法の検討

⑨ 立地適正化計画案の作成、計画策定

今回提示資料