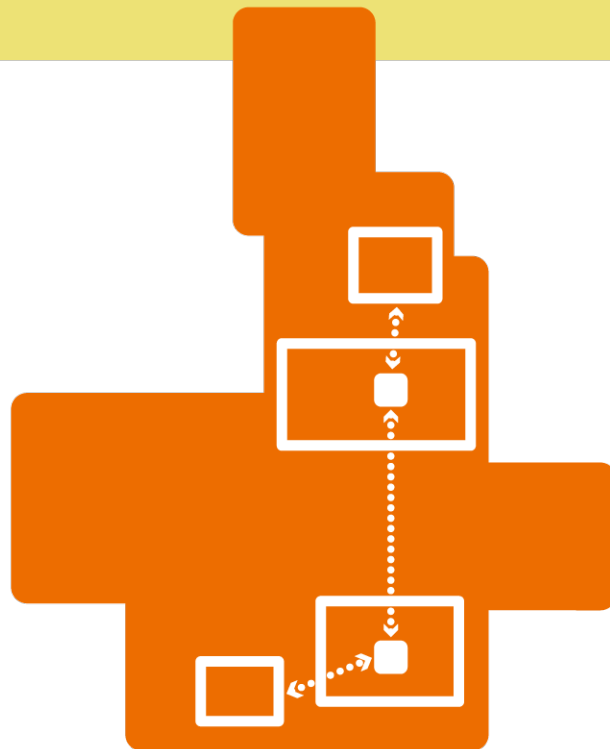


# 第1章

## 立地適正化計画の概要



# 第1章 立地適正化計画の概要

## 1. 背景と目的.....

### (1)立地適正化計画制度創設の背景

現在我が国は、急速な少子化・高齢化と人口減少が進んでいます。そのため、これからのまちづくりにおいては、特に子育て世代や高齢者が安心・安全に暮らせる生活環境の形成や、人口減少時代においても財政面・経済面で持続可能な都市経営を実現することが大きな課題となります。

このような中、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、市民・事業者・行政が一体となって持続可能なまちづくりに取り組む「立地適正化計画制度」が創設されました。

立地適正化計画は、従来のまちづくり計画に加えて、医療・福祉・商業など日常生活に必要な各種施設(=都市機能\*)や居住の誘導、公共交通の充実に着目した新たなまちづくりの手法です。

本計画の策定により、様々な都市機能\*や住居がまとまって立地し、住民が徒歩や公共交通により各種施設を利用することができる『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを推進します。

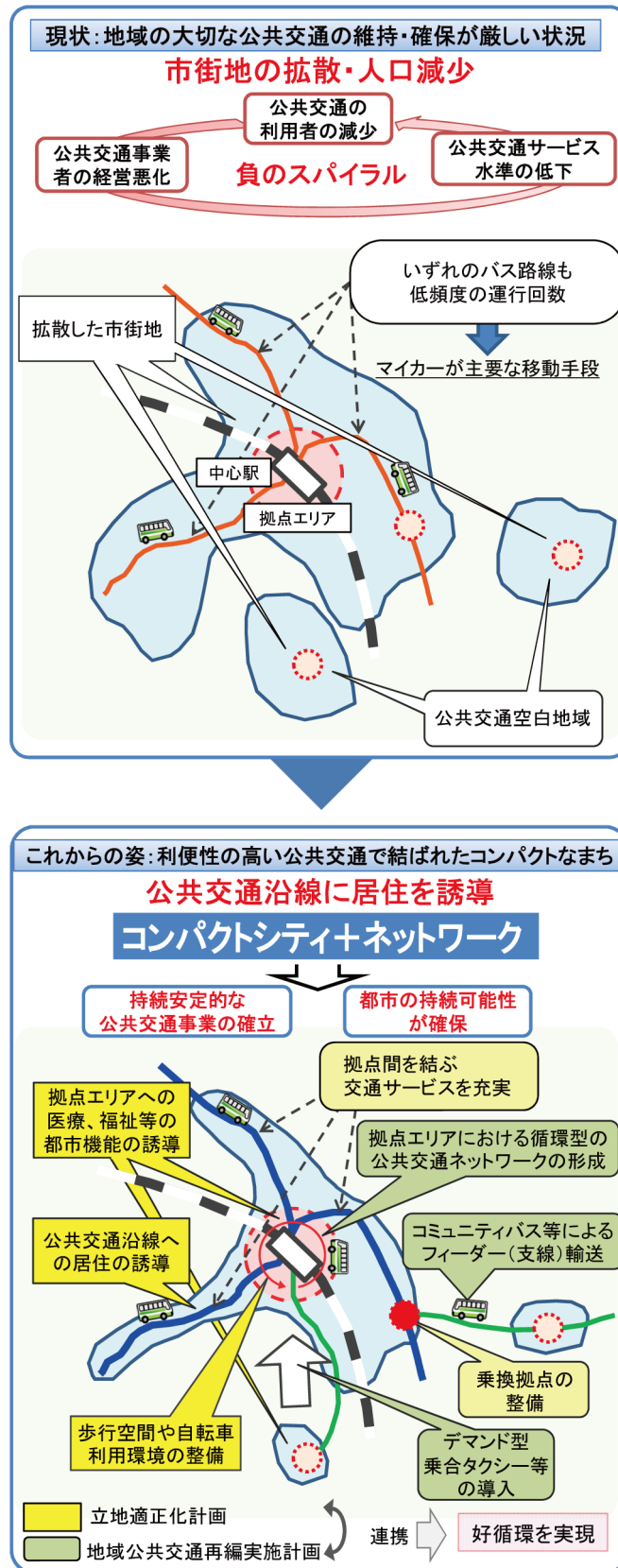
#### 「立地適正化」とは・・・

◎「立地適正化」とは、将来の人口減少や高齢化などを見据え、生活に必要な各種施設や住まいの「立地」(=場所)を「適正な方向」(=生活に必要な施設が徒歩や公共交通で移動できる範囲にまとまって存在し、それらのサービスを身近で受けられるまちの姿)へ緩やかに誘導していくことを意味しています。

\*都市機能(P191)

図1 コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくりが目指す姿(一般的な概念図)

【資料】国土交通省資料を基に作成



## (2)本市における立地適正化計画の必要性

現在本市は、様々な都市機能\*が集積する駅周辺を中心に、一定の人口密度を有する住宅地が広がっており、まとまりのある市街地を形成しています。

◎戸建てを中心とした住宅団地開発などにより、首都圏近郊の住宅都市(=ベッドタウン)として発展し、平成7年以降、人口は9万人台(※)を維持しています。(※国勢調査による)

◎市街化区域\*の面積は市域全体の約2割で、その中に総人口の約6割が居住しています。また、市街化区域\*の人口密度は約50人/ha であり、国勢調査における人口集中地区\*の目安(40人/ha)を上回る水準で推移しています。

◎東松山駅周辺は、本市及び比企地域の中心にふさわしい様々な都市機能\*が集積しています。

しかし、今後は本市においても次のようなことが懸念されます。

◎将来的には、市街化区域\*でも人口減少や人口密度の低下が予測されます。特に、昔からの市街地や入居開始から30年以上が経過した住宅団地でその傾向が強くなる見込みです。

◎市街地の人口が減ることで、各種施設や公共交通の利用者が減少し、事業の縮小・撤退が懸念されます。

これからも暮らしやすく活力のあるまちを実現するためには、

◎日常生活に必要な施設が集積する拠点の機能の維持・向上

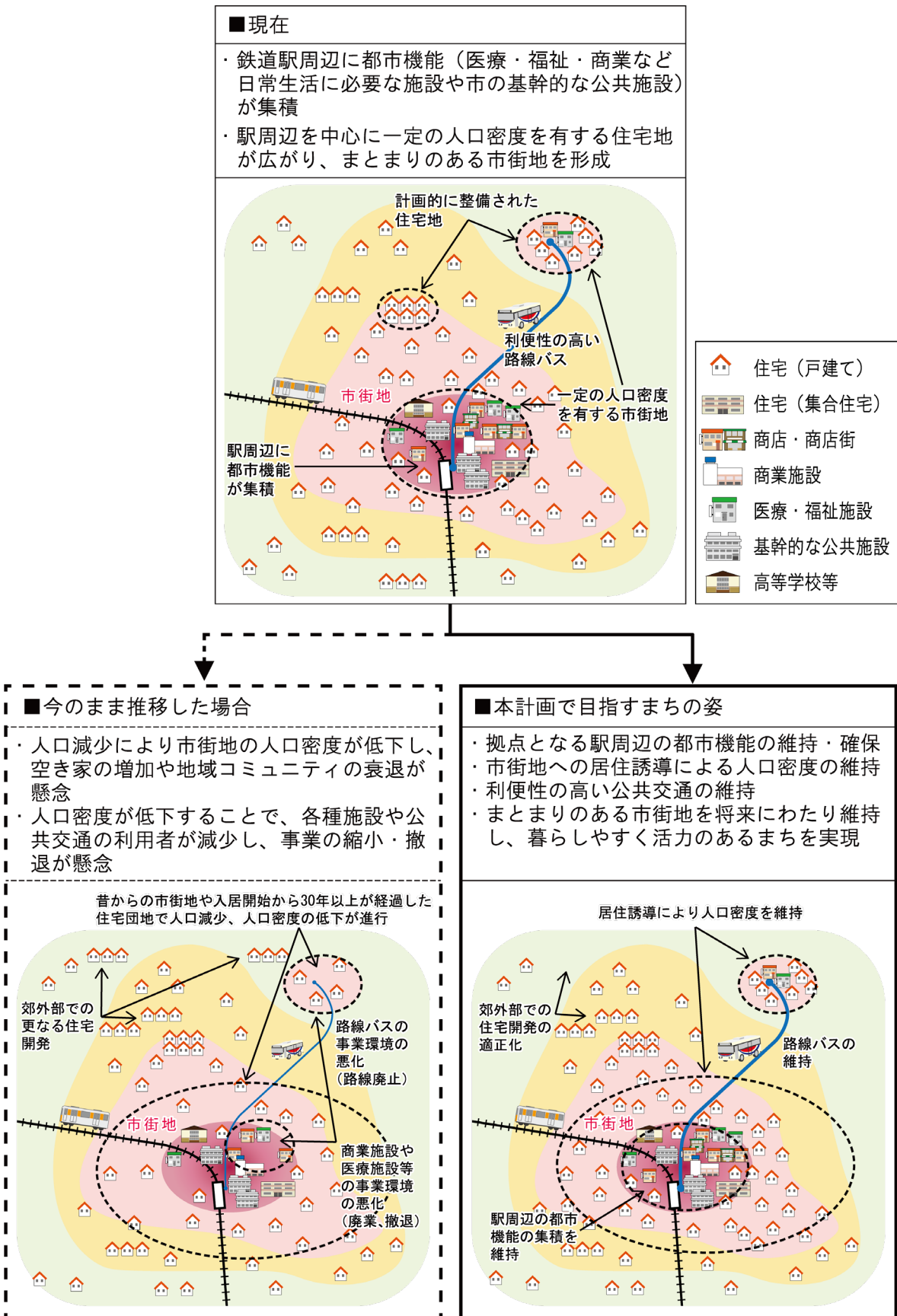
◎市街地へ緩やかに居住を誘導することで人口密度を維持し、地域コミュニティ\*や各種施設の持続性の向上

◎拠点と住宅地を結ぶ公共交通を維持し、高齢者をはじめ誰もが容易に拠点へアクセスできる環境づくりに取り組むことが必要です。

立地適正化計画は、これらを市民・事業者・行政が一体となって取り組むための今後の方針を示すものです。

\*都市機能(P191) \*市街化区域(P189) \*人口集中地区(P190) \*地域コミュニティ(P190)

図2 本計画で目指すまちの姿(イメージ)

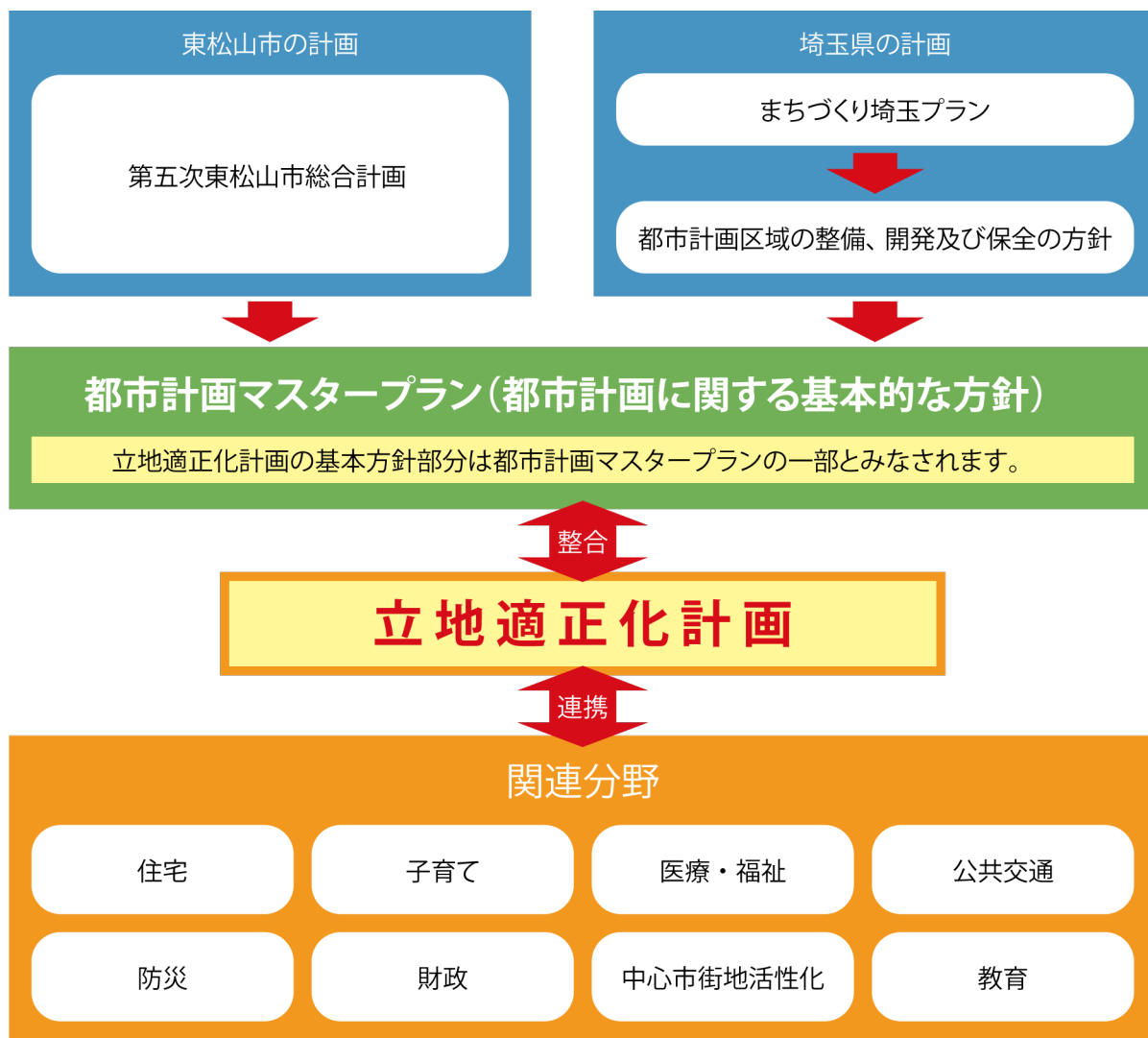


## 2. 位置付け .....

立地適正化計画は、都市全体の観点から、医療・福祉・商業などの都市機能\*や居住の誘導、公共交通の充実に関するこれからの方向性を示した包括的な計画であり、計画の基本方針部分については、都市計画マスタープラン\*(都市計画に関する基本的な方針)の一部とみなされます。

そのため、立地適正化計画は、第五次東松山市総合計画などの上位計画に即するとともに、都市計画マスタープラン\*との整合や、住宅、公共交通など関連分野との連携を図ります。

図3 立地適正化計画の位置付け



\*都市機能(P191) \*都市計画マスタープラン(P191)

### 3. 計画の対象区域 .....

立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域\*全体を対象とすることが基本となります。

本市は、市全域が東松山都市計画区域に定められていることから、本計画の対象区域は市全域とします。

### 4. 計画の期間 .....

都市機能\*や居住の誘導は、短期間で実現するものではなく、中長期的な時間の中で進めていく必要があることから、本計画の計画期間は約20年とします。

なお、計画策定後は、約5年ごとに計画の進捗状況や妥当性の精査を行い、必要に応じて適宜見直すものとします。

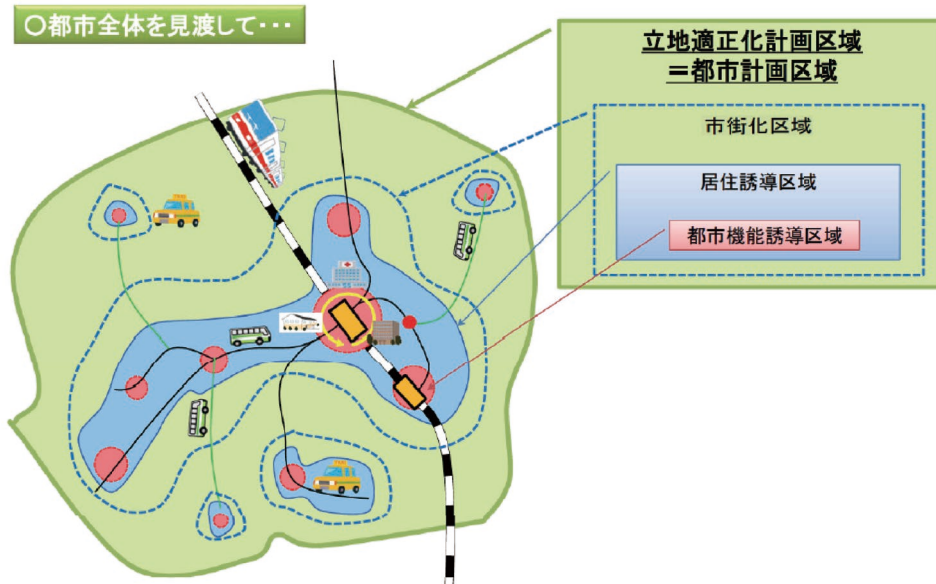
\*都市計画区域(P191) \*都市機能(P191)

## 5. 届出制度の運用 .....

立地適正化計画では、人口や土地利用などの現状及び将来見通しを勘案し、市街化区域\*内に「都市機能誘導区域」、「都市機能増進施設(以下、誘導施設)」及び「居住誘導区域」を定めます。

図4 立地適正化計画で定める事項

【資料】国土交通省資料を基に作成



■都市機能誘導区域(居住誘導区域内に設定)

医療・福祉・商業などの都市機能\*を、都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集積することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域

■都市機能増進施設(以下、誘導施設)

生活利便性の向上を図るため、都市機能誘導区域内において維持・誘導を目指す施設

【誘導施設の例】

- ・高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代が居住を決める際に重要となる幼稚園・保育所などの子育て関連施設、小学校などの教育施設
- ・集客力がありまちのにぎわいを生み出すスーパーマーケットなどの商業施設、図書館・博物館などの文化施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所などの行政施設

■居住誘導区域

人口減少下でも、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、各種施設や地域コミュニティ\*の持続性が確保されるよう居住を誘導する区域

【区域設定の例】

- ・都市機能\*や住居が集積している都市の中心拠点・生活拠点及びその周辺区域
- ・都市の中心拠点や生活拠点へ公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、拠点に立地する都市機能\*の利用圏として一体的である区域

市街化区域\*

立地適正化計画区域 (= 都市計画区域\*) (※本市の場合は市全域が計画区域)

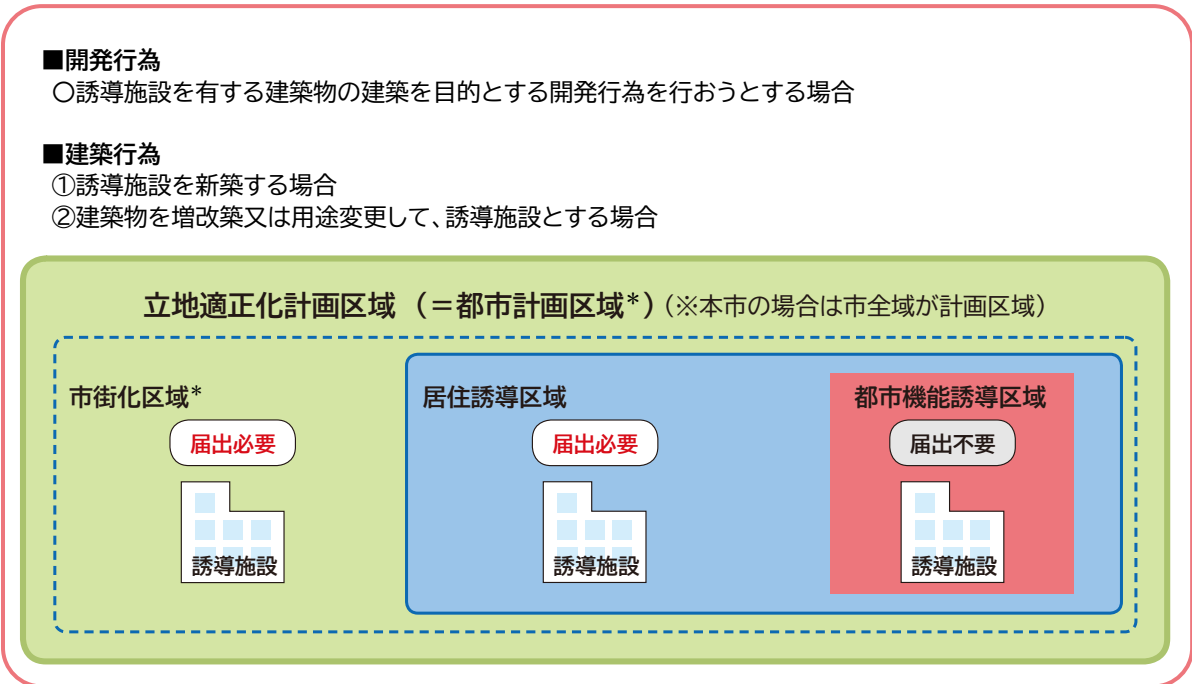
\*市街化区域(P189) \*都市機能(P191) \*地域コミュニティ(P190) \*都市計画区域(P191)



立地適正化計画の策定後は、都市再生特別措置法に基づき、以下の行為を行おうとする場合に市への届出が義務付けられます。

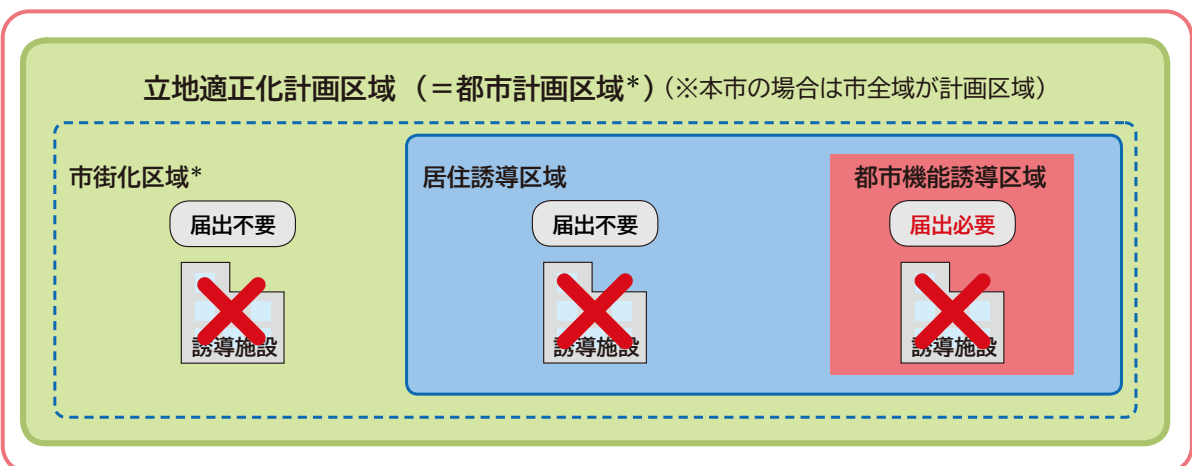
## (1) 都市機能誘導区域外における開発行為などの届出

都市機能誘導区域外で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合は、市への届出が必要となります。



## (2) 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市への届出が必要となります。



\*都市計画区域(P191) \*市街化区域(P189)

### (3) 居住誘導区域外における開発行為などの届出

居住誘導区域外において以下の行為を行おうとする場合は、市への届出が必要となります。

**■ 開発行為**

- ① 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その敷地の規模が1,000㎡以上のもの

**■ 建築行為**

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

※住宅とは、戸建て住宅、共同住宅\*及び長屋住宅\*などです。





## 6. 計画の構成

本計画の構成は次のとおりです。

章		内容
第1章	立地適正化計画の概要	計画の趣旨
第2章	人口・都市構造の分析と課題の整理	現状分析と持続可能なまちづくりに向けた課題の整理
第3章	計画の基本方針	計画の基本方針と求められる施策
第4章	都市機能誘導区域・誘導施設・誘導施策	都市機能誘導区域、誘導施設の設定及び誘導施策の整理
第5章	居住誘導区域・誘導施策	居住誘導区域の設定及び誘導施策の整理
第6章	防災指針	居住誘導区域内に残存するリスクに対する取組方針及び具体的な防災対策・安全確保策の整理
第7章	まちづくりの推進に向けて	計画の目標値の設定、期待される効果の整理及び計画の評価・進め方について

\*共同住宅(P188) \*長屋住宅(P192)