

立地適正化計画 Q&A (よくある質問)

◆立地適正化計画について

Q：立地適正化計画とは。

A：立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や医療、福祉、商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。

Q：立地適正化計画はなぜ必要なのか。

A：本市ではこれまで、人口増加やモータリゼーションの進展等を背景にまちが拡大してきましたが、拡大したままで人口が減少すると、今まで身近で受けていた日常の生活サービス（医療、福祉、商業、金融機能等）が失われ、まちに活気や魅力がなくなり、公共交通の質の低下、地域コミュニティの衰退等が懸念されます。

そこで、一定のエリアの人口密度を維持することで日常の生活サービスが確保されるよう居住を誘導する「居住誘導区域」と、生活サービス機能を誘導する「都市機能誘導区域」を設定します。これに伴い、多極ネットワーク型のコンパクトな都市構造へと転換していくため、本計画を策定しています。

Q：立地適正化計画の位置付けと他計画との関係は。

A：本市のまちづくりの指針となる「第2次小城市総合計画」を上位計画とし、「小城市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に沿った計画とします。

また、都市を構成する一部の機能だけでなく、居住や医療、福祉、商業等の生活サービスや公共交通など様々な都市の機能を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、「小城市都市計画マスタープラン」の一部とみなされます。

その他、地域公共交通や公共施設、住宅政策、医療、福祉、農業振興など多様な分野の計画とも連携を図ります。

Q：本計画の区域は。

A：本計画の区域は、都市再生特別措置法第81条第1項に基づき、小城市の都市計画区域全域（小城市全域）とします。

Q：立地適正化計画の計画期間は。

A：国土交通省の都市計画運用指針では、「立地適正化計画は概ね20年後の都市の姿とその先の将来」を考慮することが必要とされており、本市の都市構造の将来像である「生活創造都市・小城市」の実現には、相応の期間を要するため、目標年次を平成47（2035）年度とします。

◆都市機能誘導区域・誘導施設、居住誘導区域について

Q：都市機能誘導区域とは。

A：都市機能誘導区域は、医療、福祉、教育、商業等の都市機能を都市の中心拠点や地域拠点、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の効率的な提供を図る区域です。

本市では、生活利便施設などが集積した地域が複数存在しており、その中でも本市の顔となるような都市機能が集積している小城中心拠点や、中心拠点機能を補完し、市の南部地域を対象とした牛津地域拠点、その他旧役場等の行政区レベルを対象とした三日月生活拠点、芦刈生活拠点

として設定します。

Q：都市機能誘導区域は、立地適正化区域内にいくつ定めることができるのか。

A：国土交通省の都市計画運用指針では、「区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案」して、主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部等、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こととされています。

Q：都市機能誘導区域だけに日常の生活サービス機能を集めるのか。

A：都市機能誘導区域だけに日常の生活サービス機能を集めるものではありません。

各地域の生活圏を考慮しつつ、中心的な拠点だけでなく生活拠点も含め、核となるエリアと周辺の支え合いの構造を形成し、交通ネットワーク（交通網）を維持・確保することにより、「住みたいまち、住みつづけたいまち」を目指していきます。

Q：都市機能誘導区域外には、医療や商業施設などは立地できなくなるのか。

A：都市機能誘導区域を設定しますと、都市機能誘導区域外へ誘導施設を立地する場合には、法に基づく事前の届出が必要となります。しかしながら、この届出は誘導施設の立地の動きを把握するためのものであり、都市機能誘導区域外への立地を規制するものではありません。

Q：都市機能誘導区域を居住誘導区域の外側に設定することはできるのか。

A：都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効率的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の両方を定めるとともに、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。

Q：立地適正化計画には、居住誘導区域と都市機能誘導区域の両方を定める必要があるのか。

A：本計画は、居住誘導区域と都市機能誘導区域の両方を定めることが必要です。本市では、平成 29 年 3 月 31 日に都市機能誘導区域を設定し、平成 30 年 3 月 30 日に居住誘導区域を設定しました。

Q：誘導施設とは。

A：誘導施設は、人口減少・超高齢化社会においても、郊外部を含めた広域的な地域生活圏全体の居住者の生活利便性を維持するために、都市機能誘導区域内に維持・確保しておく、日常生活に最低限必要な施設です。

本市における誘導施設については、「小城市立地適正化計画」本編の 68 ページ（表 7 誘導施設の設定）をご参照ください。

Q：誘導施設として位置付けない施設等は、都市機能誘導区域に立地しなくてよいのか。

A：本市における誘導施設については、「小城市立地適正化計画」本編の 68 ページ（表 7 誘導施設の設定）に掲載しています。

今回、誘導施設として位置付けていない施設については、都市機能誘導区域の周辺に立地しているため、利用圏域（小学校区程度）を考慮し判断しているところですが、都市機能誘導区域内に立地されることで、その施設を利用する人にとっての利便性は維持・確保されることから、今

後、関係機関等と連携を図りながら、それぞれの施設の整備計画等において、都市機能誘導区域内への立地が計画される場合には、誘導施設と位置付けることを検討します。

Q：誘導施設（維持）とは。

A：誘導施設（維持）とは、既に都市機能誘導区域内にその施設が立地しており、今後も引き続き都市機能誘導区域内にその機能を維持していく施設としています。

Q：誘導施設（確保）とは。

A：誘導施設（確保）とは、都市機能誘導区域内にその施設が立地していないため、今後、都市機能誘導区域内に立地を誘導し、その機能を確保していく施設としています。

Q：居住誘導区域とは。

A：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、日常の生活サービスやコミュニティが持続的に確保されよう、居住を誘導する区域です。

Q：居住誘導区域以外には住んではいけないのか。

A：居住誘導区域に全ての人口の集約を図るものではないため、これまでどおり現在の場所で住み続けることはできますが、人口減少下においても日常の生活サービスや公共交通を維持していくためには、一定のエリアにおいて人口密度を維持し、これらの利用者を確保するために、緩やかに居住の誘導を進めていきます。

◆届出制度について

Q：届出制度の目的は何か。

A：建築動向を事前に把握し、居住や都市機能誘導施設を緩やかに誘導していくための制度です。

Q：居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定に伴う届出義務等は、いつから発生するのか。

A：立地適正化計画を公表したときからです。

都市機能誘導区域は平成 29 年 3 月 31 日に、居住誘導区域は平成 30 年 3 月 30 日に公表し、そのときから効力を発します。

Q：届出をしなかった場合、罰則等はあるのか。

A：届出をしない者又は虚偽の届出をした者については、都市再生特別措置法第 130 条第 1 項の規定に基づき、30 万円以下の罰金に処する場合があります。また、届出義務を知らないで、宅地又は建物を購入した者は不測の損害を被る可能性があるため、届出義務に関する規定が「宅地建物取引業法第 35 条重要事項の説明等」の対象になります。

Q：届出書は何部必要か。

A：2 部（正本及び副本）提出してください。

Q：誘導区域の内外（居住誘導区域・都市機能誘導区域内外）にわたる場合、届出は必要か。

A：一体的な建築等行為又は開発行為が行われる土地であって、居住誘導区域と居住誘導区域外を含む場合は、届出が必要となります。また、都市機能誘導区域と居住誘導区域外を含む場合も届

出が必要となります。ただし、都市機能誘導区域と居住誘導区域を含む場合は、届出の必要はありません。

※ 詳しくは、都市計画課へご確認ください。

Q：サービス付高齢者住宅や社宅についても、「住宅」に該当するのか。

A：実態に応じて、建築基準法の共同住宅に該当すると判断されるものは、「住宅」として取り扱います。

Q：3戸の建売住宅を同時期に建築する予定ですが、届出の対象となるのか。

A：申請者及び着工日が同一で、隣接する土地に建築する場合には、届出の対象となります。なお、2戸の長屋と1戸の戸建て住宅を建設する場合なども、届出対象となる場合があります。

※ 詳しくは、都市計画課へご確認ください。