

# 小城市立地適正化計画 の見直しについて

小城市都市計画審議会勉強会

R7.1.28(火)

- 1 立地適正化計画とは？ P3
- 2 小都市の立地適正化計画の状況 P18
- 3 なぜ見直しを行うのか？ P21
- 4 用途地域の検討【参考】 P34
- 5 策定体制 P38
- 6 都市計画審議会の役割 P40
- 7 策定プロセス P42

# 1 立地適正化計画とは？

2 小都市の立地適正化計画の状況

3 なぜ見直しを行うのか？

4 用途地域の検討【参考】

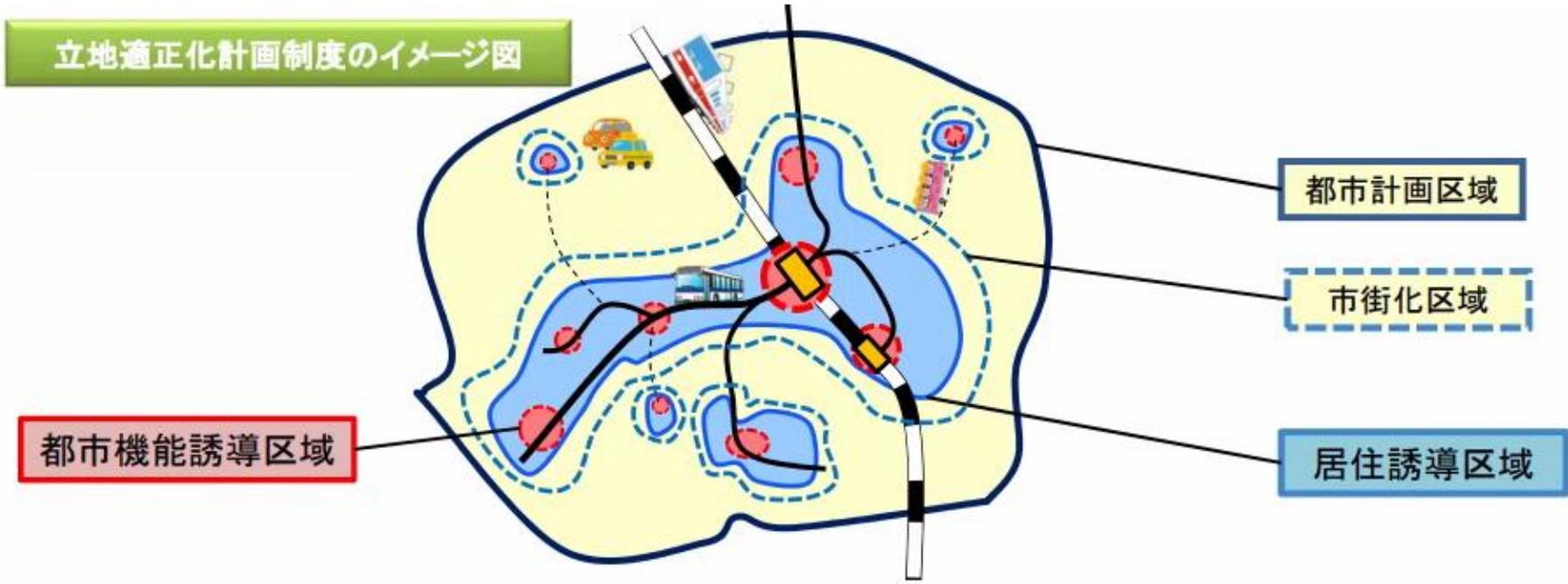
5 策定体制

6 都市計画審議会の役割

7 策定プロセス

# 立地適正化計画とは

立地適正化計画とは、人口減少や高齢化が進行する中、これまでどおり日常生活サービスや行政サービスを身近で受けるために、住宅や医療・福祉・商業その他の居住に関連する施設などを一定の区域に誘導することで、コンパクトな都市構造へと転換していくための市町村による計画です。

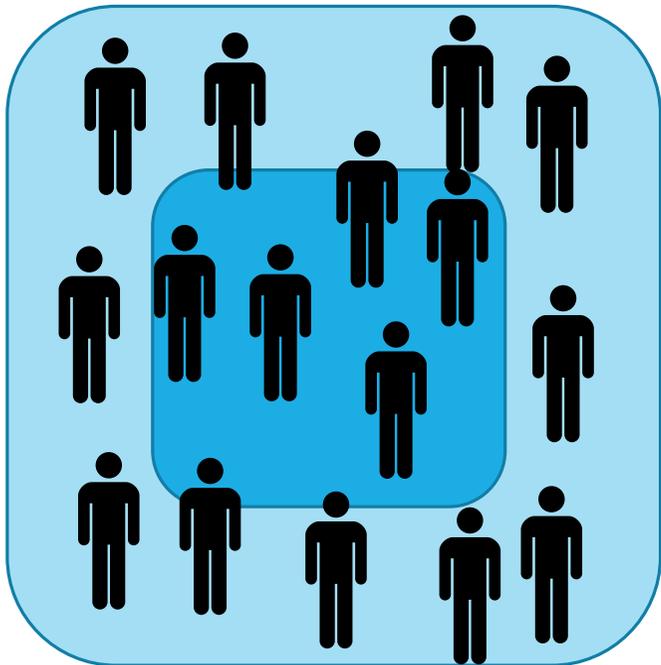


一言で表現すると、...

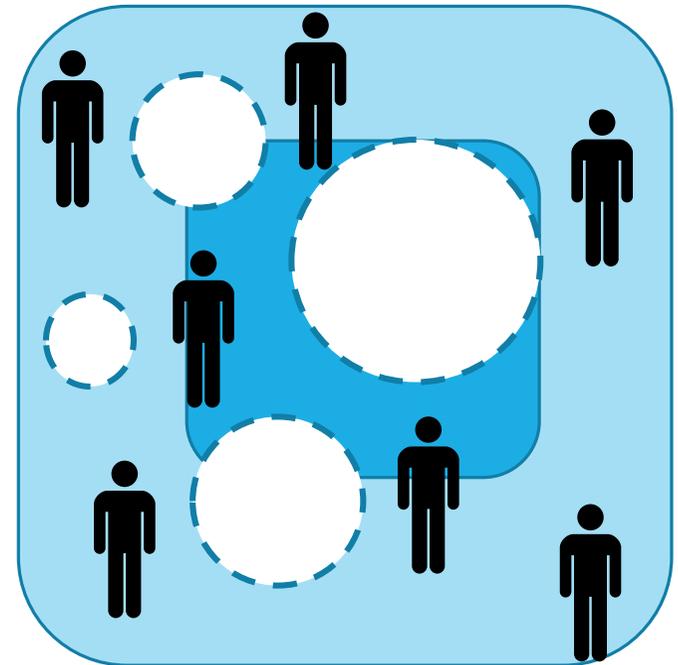
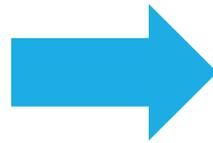
**「コンパクトシティ(集約都市)を形成するための計画」**

# まちづくりの課題

人口が増加していた時代は、多くの地方都市で郊外開発が進み市街地が拡散してきました。さらに社会情勢が変化し、急激な人口減少、少子高齢化社会となり、拡散した市街地人口の低密度化により、行政・生活サービス（医療・福祉・子育て支援・商業等）の提供が将来的に困難になることが懸念されております。



拡散（スプロール化）



低密度化（スポンジ化）

# 行政・生活サービスの低下

---

## 人口減少や低密度な市街地の拡大が続くと…

### ●都市の生活を支える機能の低下

- ・医療・福祉・商業等の生活サービス機能の維持が困難に
- ・公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

### ●地域経済の衰退

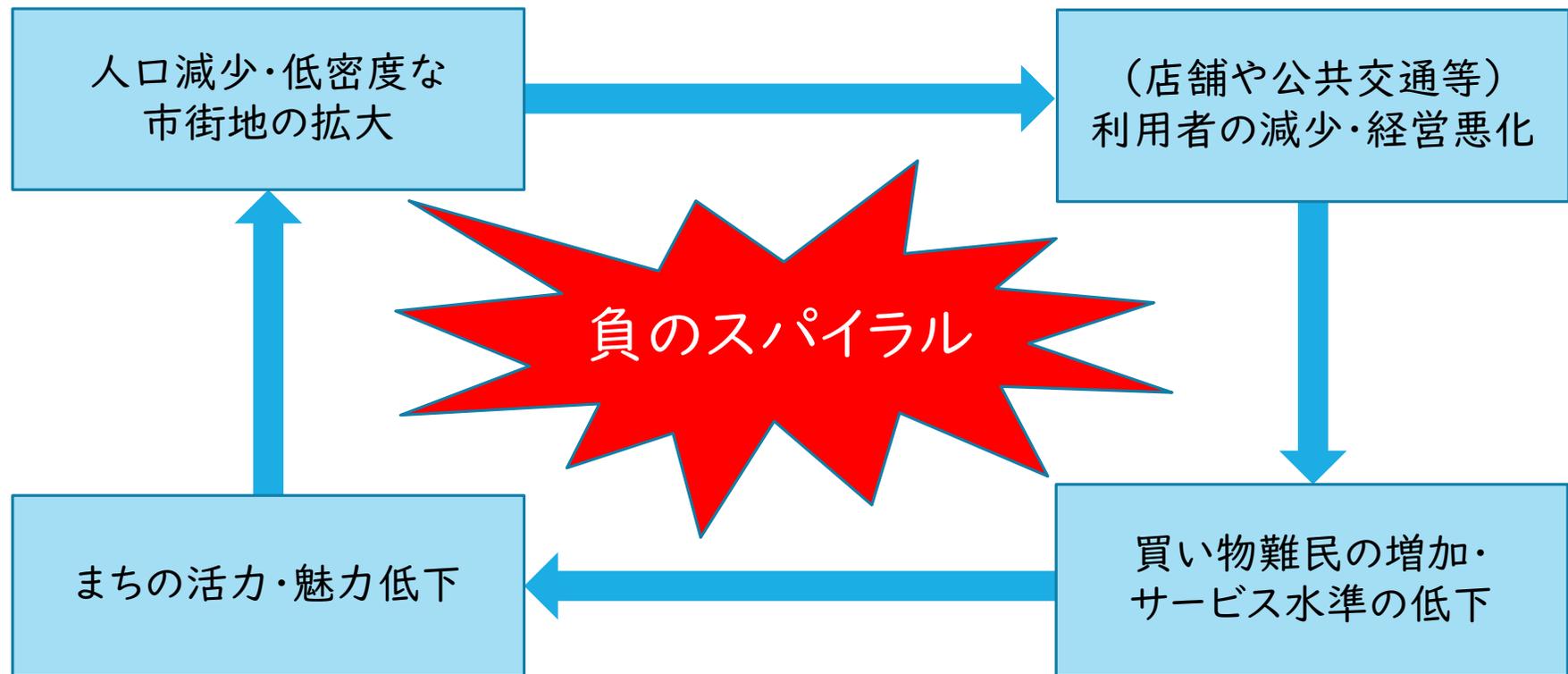
- ・地域の産業の停滞、企業の撤退
- ・中心市街地の衰退低未利用土地や空き店舗の増加

### ●厳しい財政状況

- ・インフラの老朽化への対応

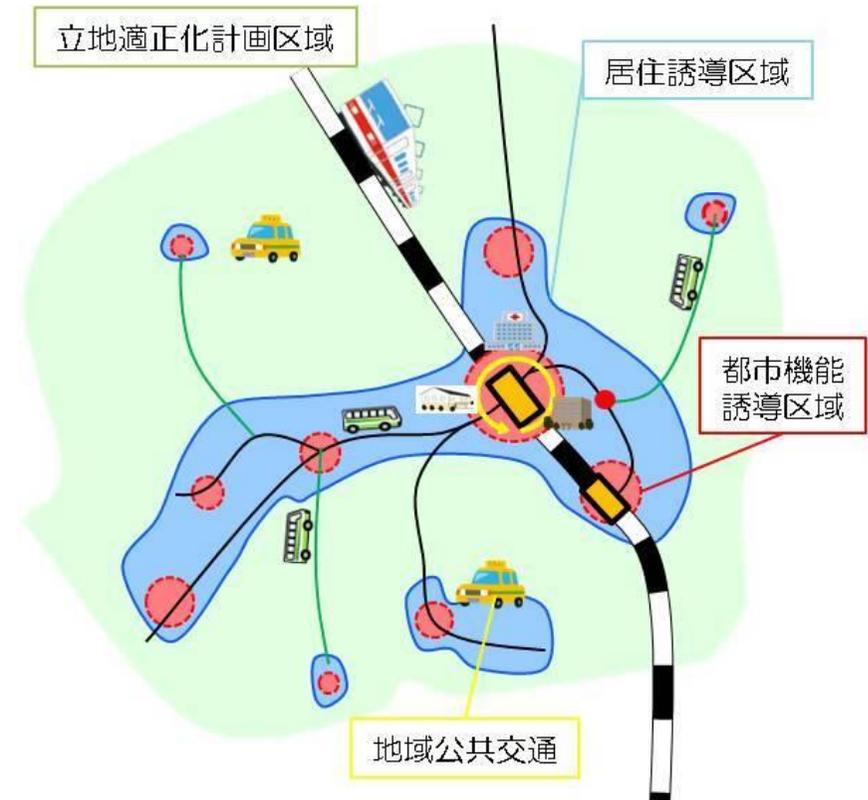
# 行政・生活サービスの低下

人口減少や低密度な市街地の拡大が続くと…



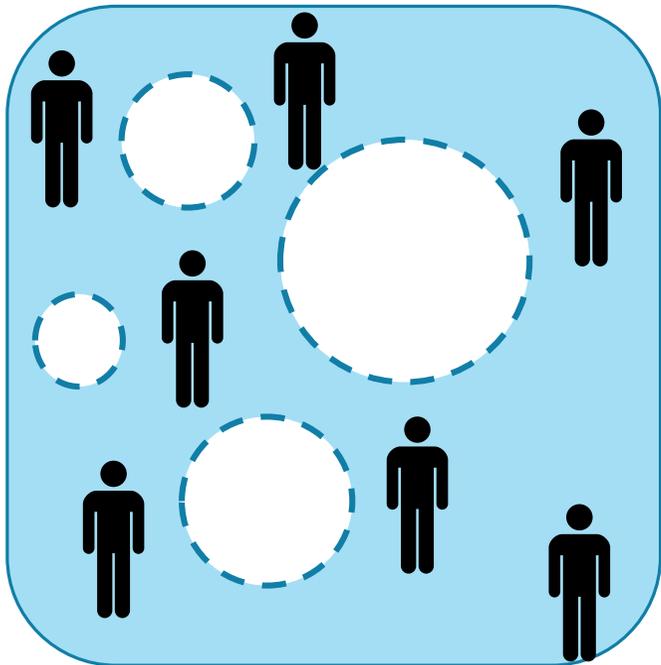
# 都市再生特別措置法の改正

このような背景から、生活サービス機能や居住の誘導と公共交通ネットワークの形成を連携して取り組む「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」という考えの基に、平成26年8月都市再生特別措置法の改正により、「立地適正化計画」が制度化されました。

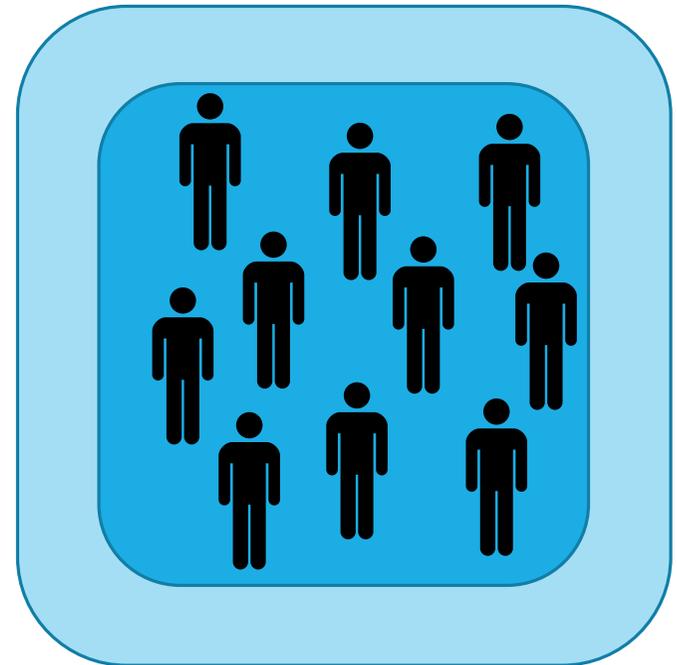
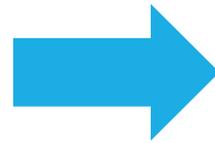


# コンパクトシティの形成（居住誘導区域）

居住誘導区域は、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。



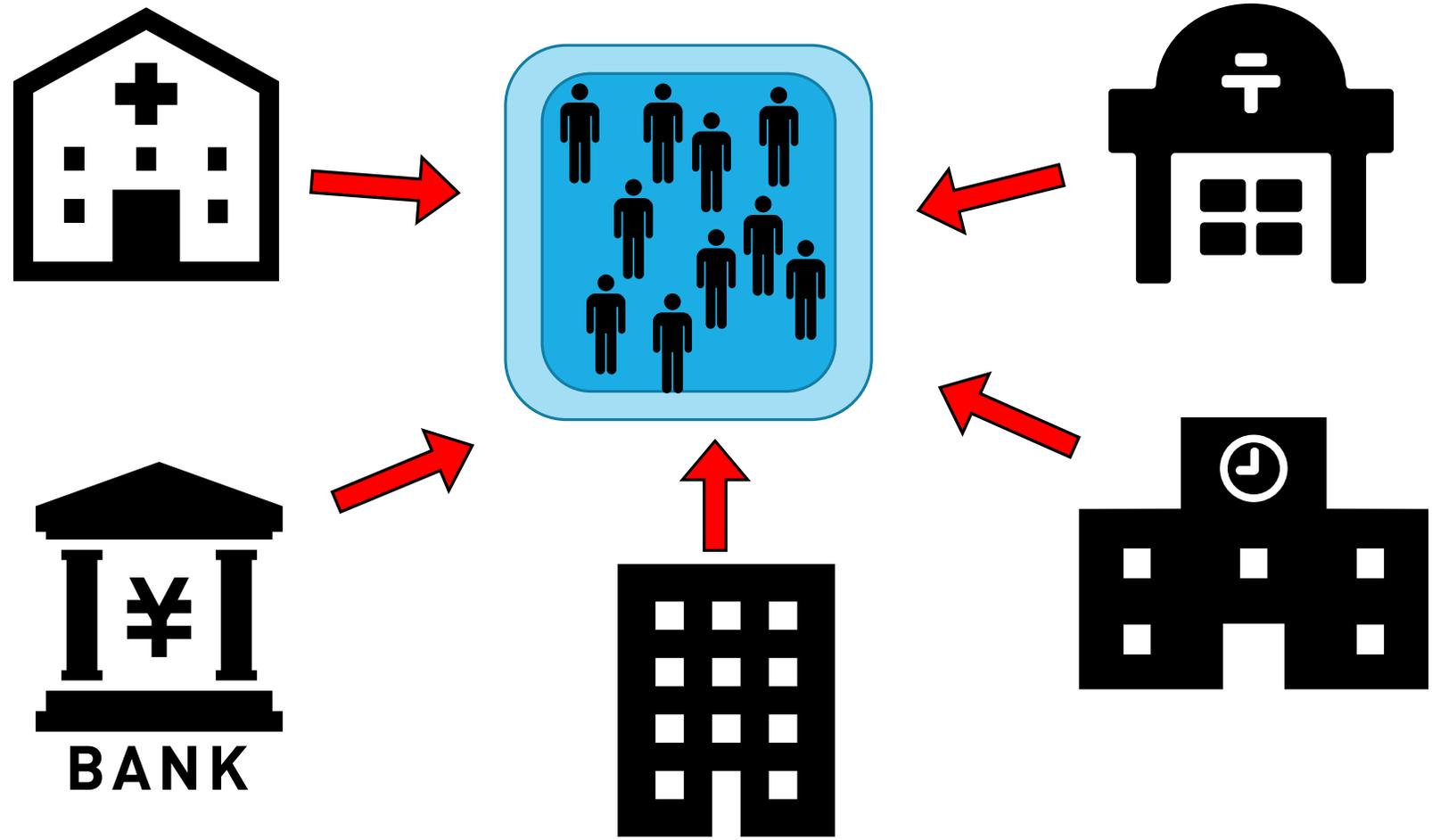
低密度化（スポンジ化）



高密度化（コンパクトシティ）

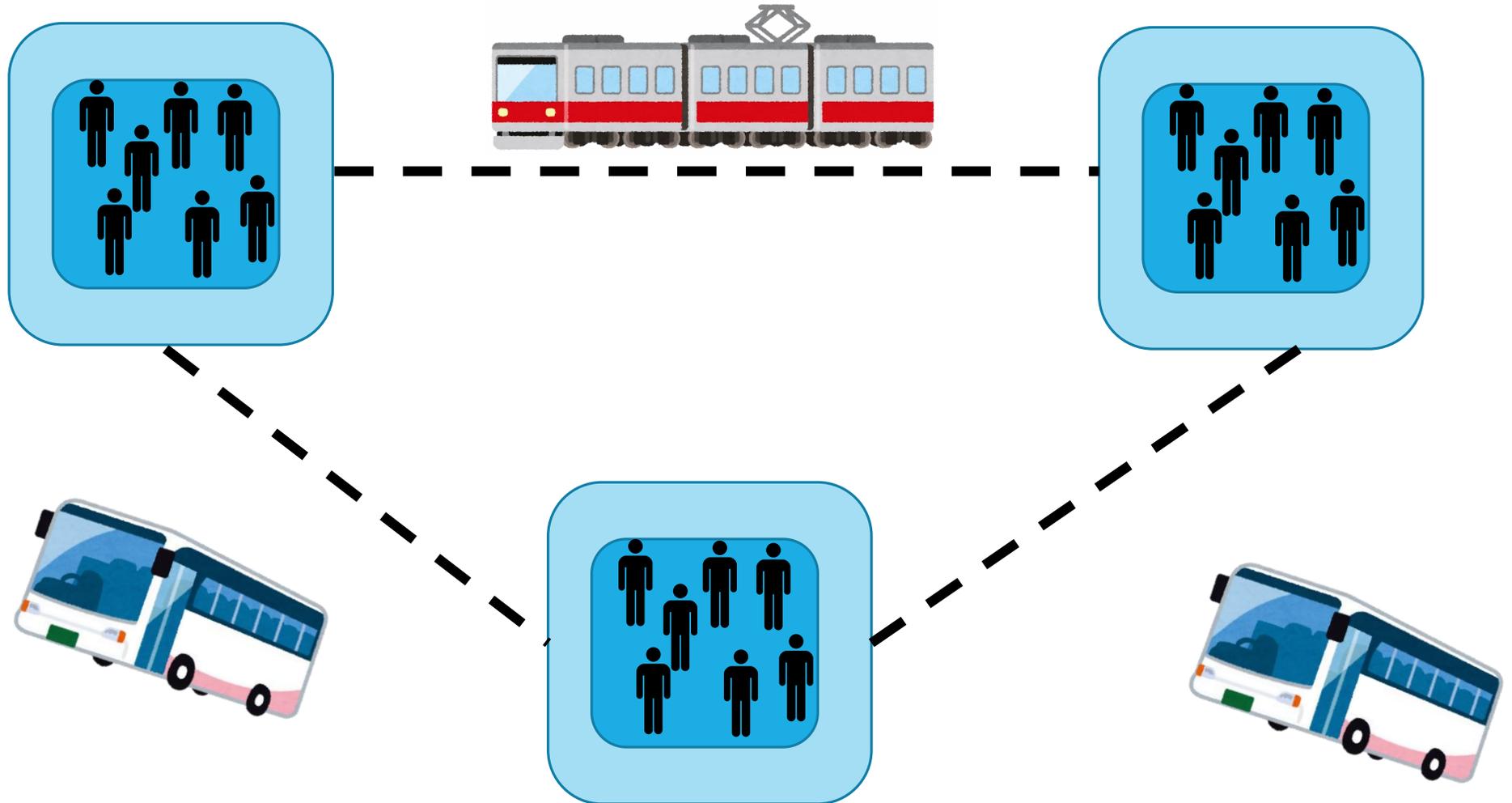
# コンパクトシティの形成（都市機能誘導区域）

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定し、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の効率的な提供が図られるように定めます。



# コンパクトシティ + ネットワーク

各誘導区域をまちづくりの拠点とし、各拠点を地域公共交通で結びます。



# コンパクトシティにおける誤解



## 誤解

**一極集中**  
市内の最も主要な拠点(大きなターミナル周辺等)1箇所に、すべてを集中させる

**全人口を集約**  
全ての居住者(住宅)を一定エリアに集約させることを目指す

**強制的な集約**  
居住者や住宅を強制的に短期間で移転させる



## コンパクトシティ

**多極型**  
中心的な拠点だけでなく、旧町村の役場周辺などの生活拠点も含めた、多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す

全ての人口の集約を図るものではない  
たとえば農業等の従事者が農村部に居住することは当然  
(集約で一定エリアの人口密度を維持)

**誘導による集約**  
インセンティブを講じながら、時間をかけながら居住の集約化を推進

# インセンティブの例

区域内への誘導を図るインセンティブとして、小城市では、誘導区域内（芦刈町）に新たに住宅を取得して転入する場合に、奨励金の嵩上げを行っています。

また他の自治体でも同様に区域内への誘導を図るため、様々な取り組みが行われています。

⇒詳しくは国土交通省ホームページの「市町村独自の支援制度」で紹介されています。

## 【小城市の例】



小城市 芦刈町 限定 過疎地域定住促進住宅取得奨励金

R4.4.1以降に契約する方へ

### マイホーム取得を応援します！

移住やUターンにご活用ください。

芦刈町内に新たに一戸建て住宅（新築・中古）を取得して転入する場合に奨励金を支給します。

【基本額】30万円  
【加算額】

- ① 子育て世帯 中学生以下の子1人につき10万円 ※30万円まで
- ② 3世代同居 10万円（親が芦刈町に住んでいる場合で、子・孫（中学生以下）がマイホームを取得し、芦刈町に転入する世帯）
- ③ 小城市内の事業者が建築工事をする場合 10万円
- ④ 小城市立地適正化計画に定める居住誘導区域内 10万円
- ⑤ 空き家付きの土地を購入し、解体した後に新しく住宅を建築する場合 30万円

最大 120万円

※50歳未満 新築 建売

<基本> 30万円 + 子育て 30万円 + 3世代 10万円 + 市内施工 10万円 + 誘導区域 10万円 + 空き家付き 30万円 = 最大 120万円

## 【他市の例】



掛川市 暮らし・行政情報

サイト内検索 サイト内検索

暮らし・手続き 子育て・教育 健康・福祉 観光・文化・スポーツ

総合トップ > 暮らし・手続き > 住まい・土地 > 住まい（建築物）の耐震・防災対策 > 木造住宅建替等事業費補助金

### 木造住宅建替等事業費補助金

シェアする 0 | Xポスト | B!ブックマーク 0 | LINEで送る

2022年4月26日更新

#### 木造住宅建替等事業の概要

耐震診断の結果、耐震性が低いと判定された住宅の除却を行う事業に対して補助金が受けられます。また、高齢者のみでお住まいの住宅、居住誘導区域での建て替えなど特定の要件を満たす場合には、補助金額の割り増しを受けられます。

# コンパクトシティに期待される効果

## 生活利便性の維持向上

- ・生活サービス機能の維持
  - ・生活サービス施設へのアクセス確保などによる利便性の向上
  - ・高齢者の社会参加
- ⇒ 高齢者や子育て世代が安全・快適に生活できる都市環境

## 地域経済の活性化

- ・サービス産業の生産性向上、投資
  - ・外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ⇒ ビジネス環境の維持・向上により地域の稼ぐ力に寄与

## 行政コストの負担軽減

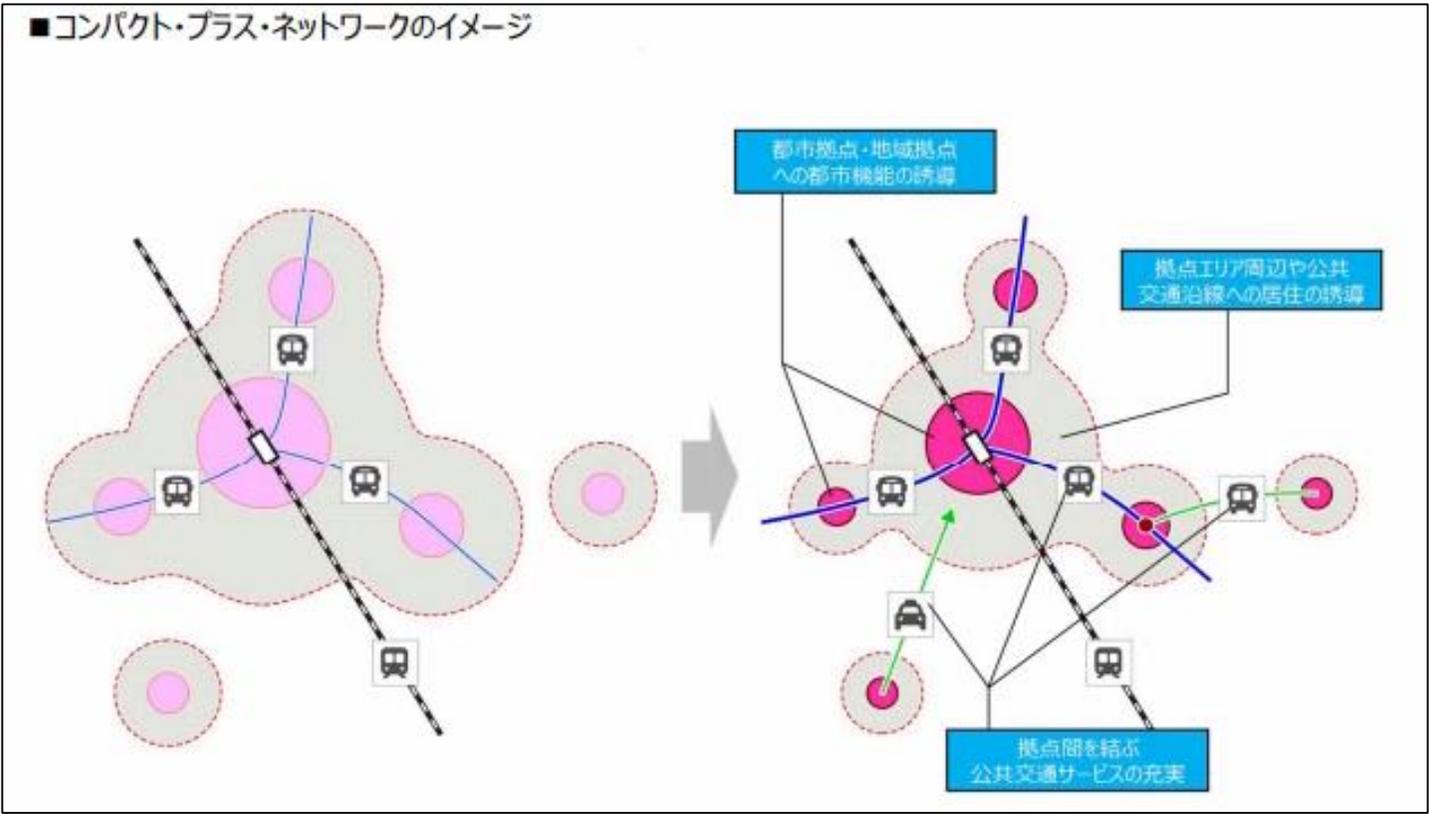
- ・インフラ施設の維持管理の合理化
  - ・地価の維持・固定資産税収の確保
  - ・健康増進による社会保障費の抑制
- ⇒ 財政的に持続可能な行政運営

## 環境負荷の低減

- ・エネルギーの効率的利用
  - ・CO2排出量の抑制
- ⇒ ゼロカーボンシティの都市づくりに寄与

# 立地適正化計画まとめ

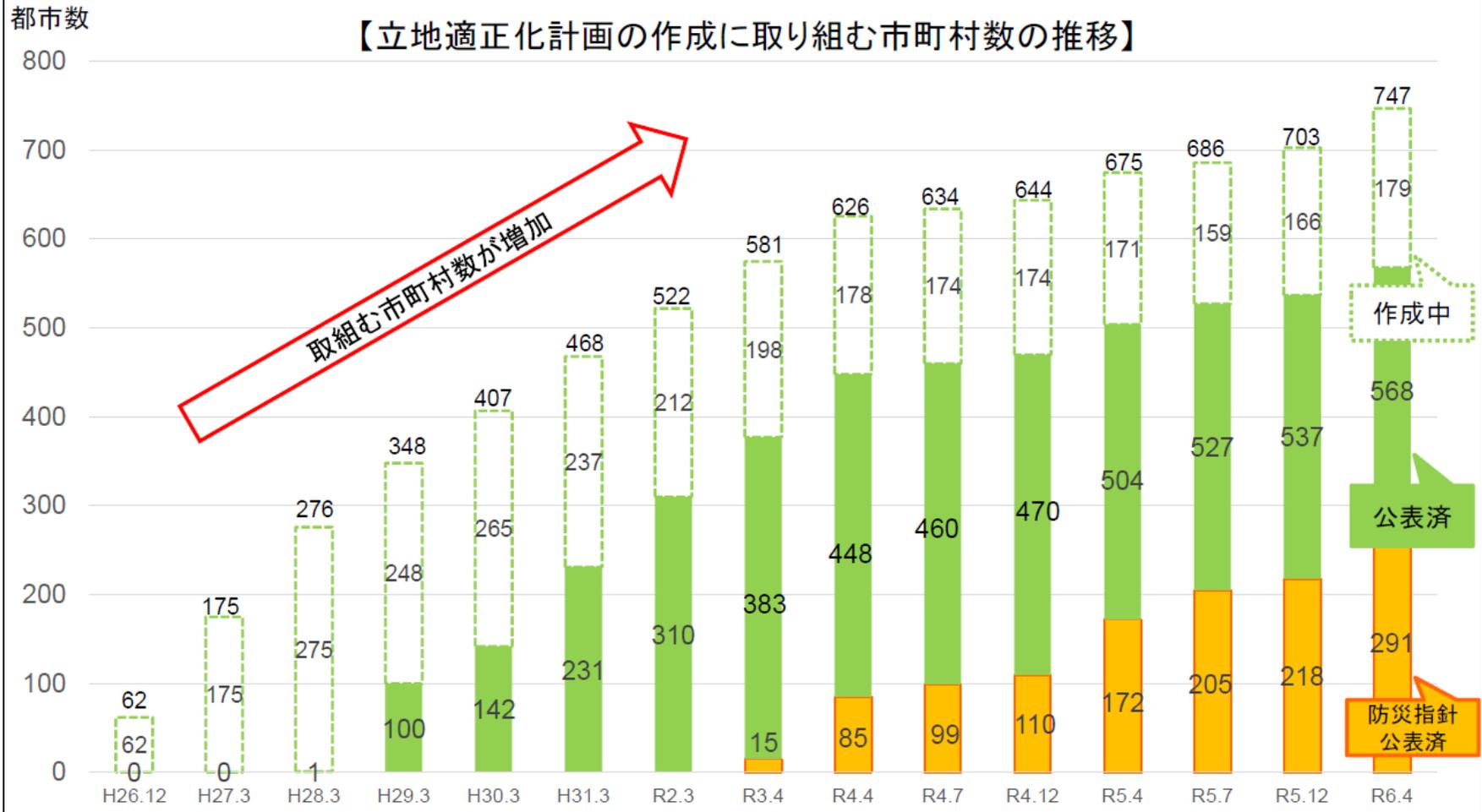
立地適正化計画は、人口減少や、まちの低密度化による行政・生活サービスの衰退を是正するために、国が法により定めた制度であり、居住地や都市機能を有する施設を集約し、地域公共交通で結ぶことにより、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成を目指すものです。





# 立地適正化計画作成市町村数の推移

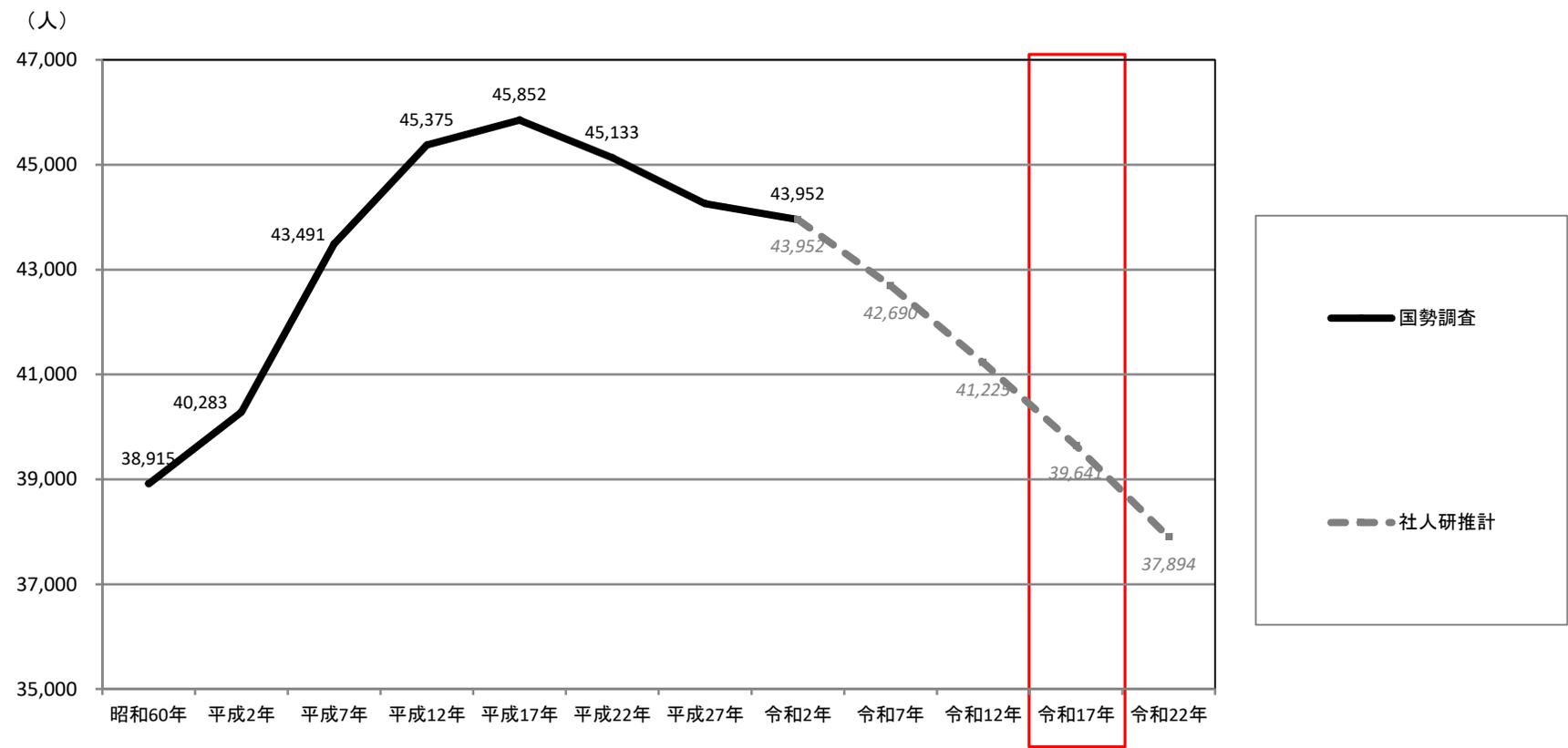
- 747都市が立地適正化計画について具体的な取組を行っている。(令和6年3月31日時点)
- このうち、568都市が計画を作成・公表(うち、291都市が防災指針を記載し、公表済み)。



- 1 立地適正化計画とは？
- 2 小都市の立地適正化計画の状況
- 3 なぜ見直しを行うのか？
- 4 用途地域の検討【参考】
- 5 策定体制
- 6 都市計画審議会との関連性
- 7 策定プロセス

# 小城市の人口の現状及び将来見通し

## 【総人口の見通し】



<出典>国勢調査 ※年齢不詳除く(総務省)  
日本の地域別将来推計人口(令和5年12月推計、国立社会保障人口問題研究所)

# 小城市立地適正化計画の策定状況

---

- ・小城市は平成29年～平成30年にかけて計画を策定しています。

⇒小城市立地適正化計画【概要版】…(付属資料Ⅰ参照)

- ・居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定しています。

⇒誘導区域図…(付属資料Ⅱ参照)

- ・届出制度を活用し、市内の建築・開発行為の動向把握に努めています。

⇒事前届出制度のチラシ…(付属資料Ⅲ参照)

- 1 立地適正化計画とは？
- 2 小都市の立地適正化計画の状況
- 3 なぜ見直しを行うのか？
- 4 用途地域の検討【参考】
- 5 策定体制
- 6 都市計画審議会の役割
- 7 策定プロセス

# なぜ見直しを行うのか？

---

- 計画の分析、評価、検証を行う時期
- 関連法令が改正された
- 上位計画が改定
- 国勢調査、都市計画基礎調査の実施・公表

# なぜ見直しを行うのか？

---

■ 計画の分析、評価、検証を行う時期

■ 関連法令が改正された

■ 上位計画が改定

■ 国勢調査、都市計画基礎調査の実施・公表

# なぜ見直しを行うのか？

---

■ 計画の分析、評価、検証を行う時期

■ 関連法令が改正された

■ 上位計画が改定

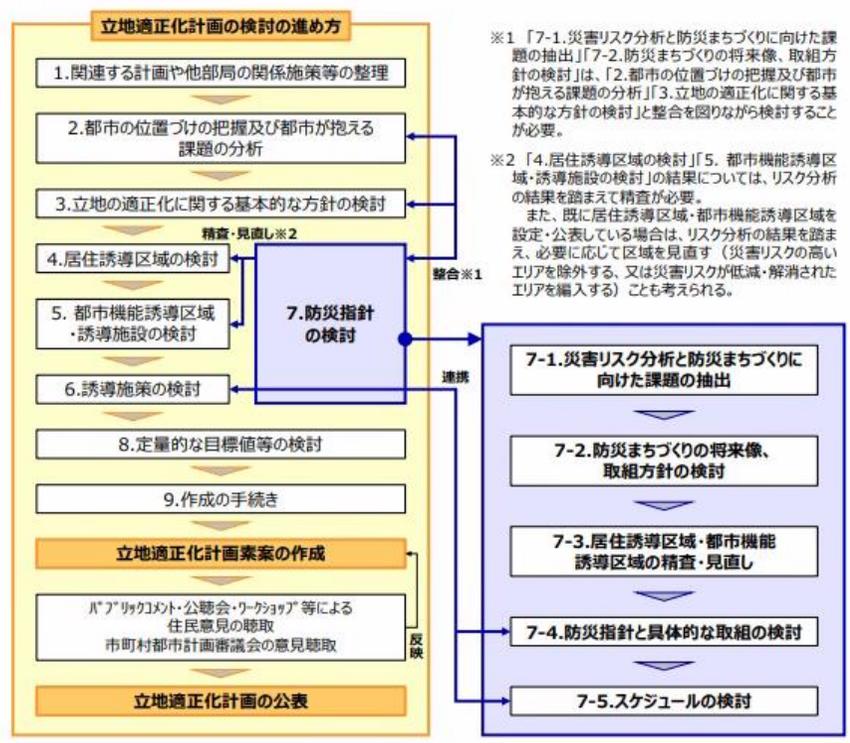
■ 国勢調査、都市計画基礎調査の実施・公表

# ■ 関連法令が改正された

・令和2年9月に都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に定める事項として**防災指針**が追加

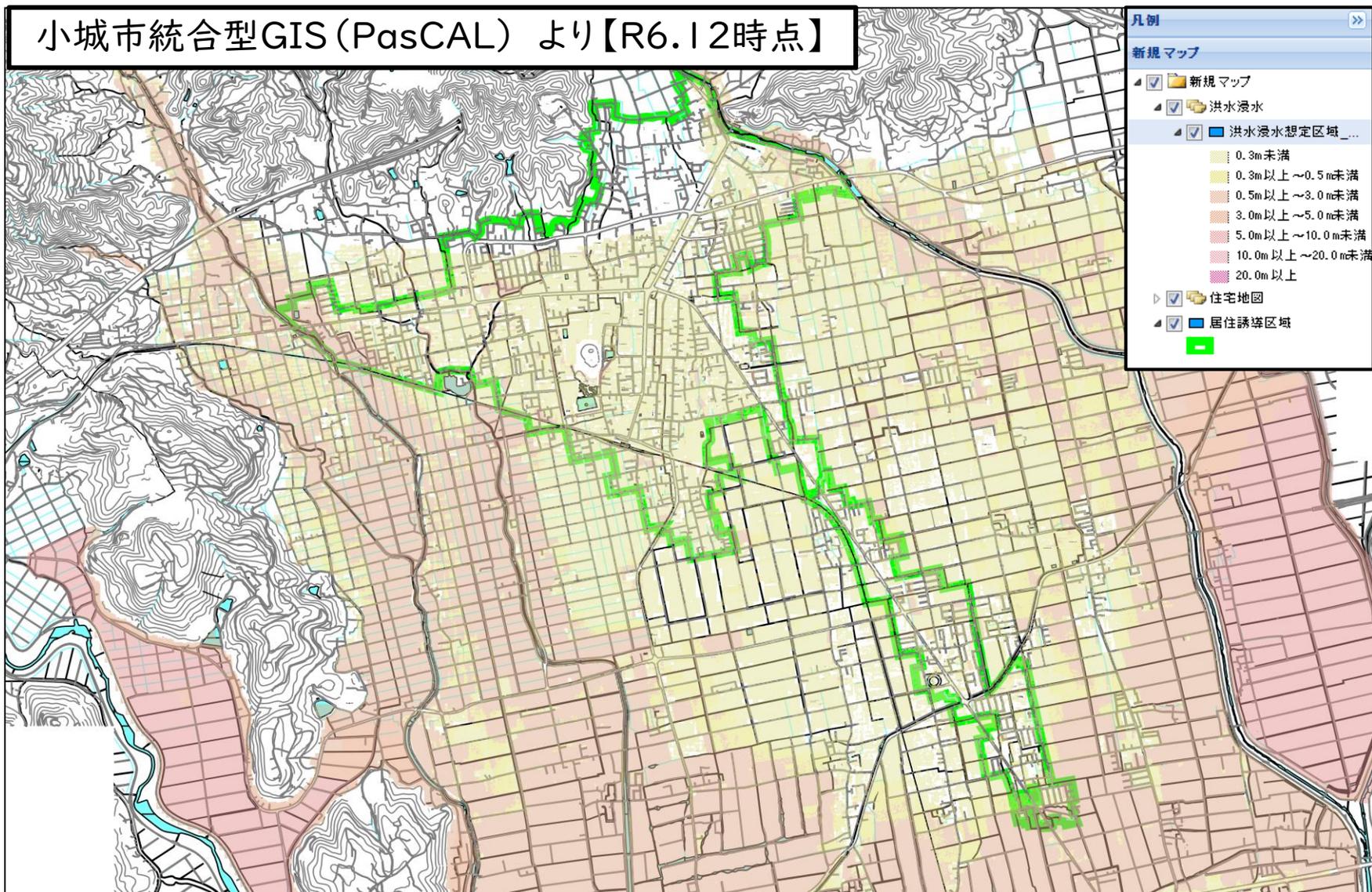
⇒頻発・激甚化する自然災害に対応するため、立地適正化計画における居住誘導区域内の防災対策を盛り込んだ「防災指針」を作成することとされました。防災指針は災害ハザード区域における開発抑制、移転の促進、防災施策との連携強化など、安全なまちづくりに必要な対策を計画的かつ着実に講じることを目的に定めるものです。

■ 防災指針の検討フロー

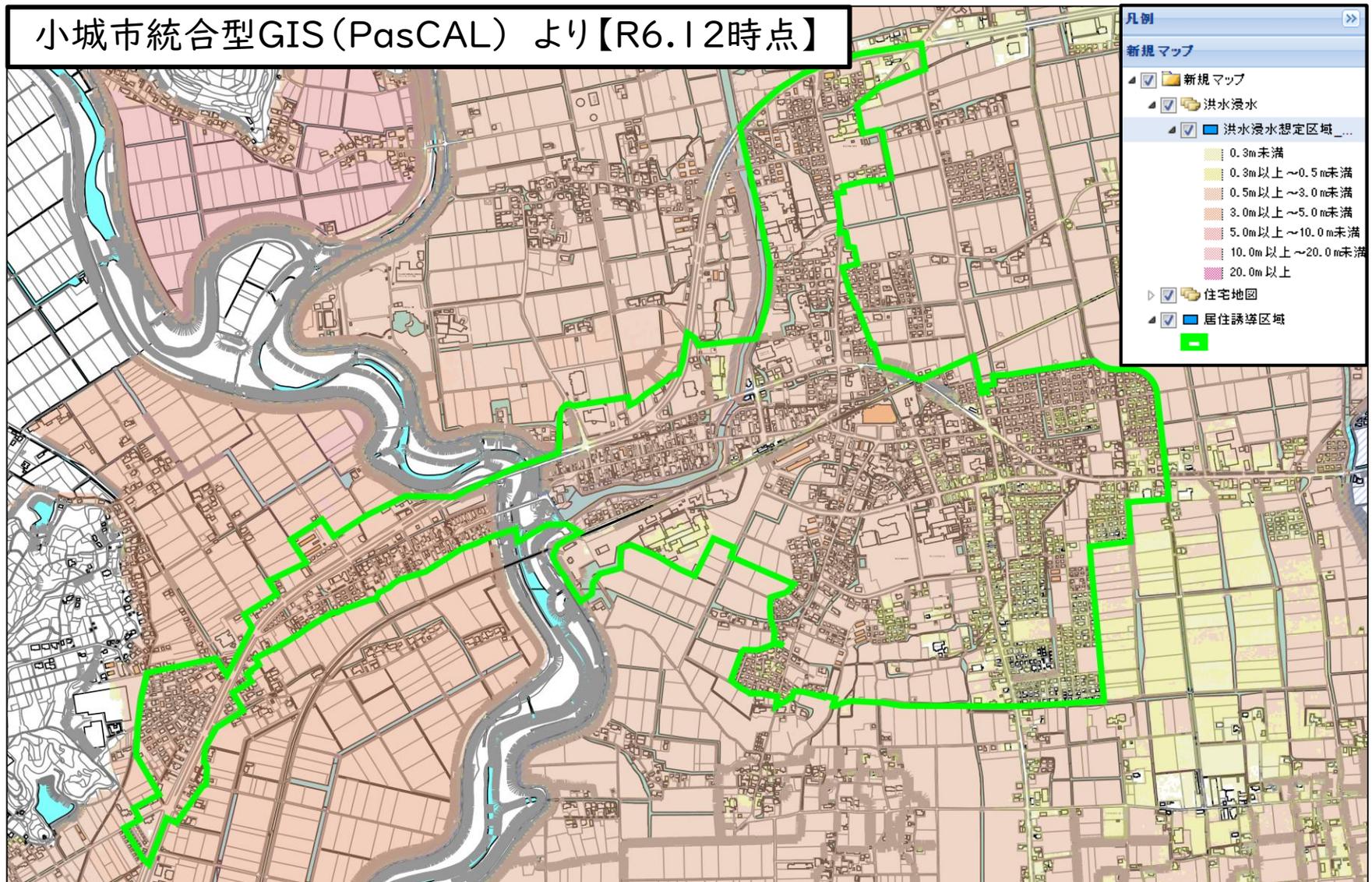


出典：立地適正化計画の手引き【基本編】  
（国土交通省 都市局 都市計画課）

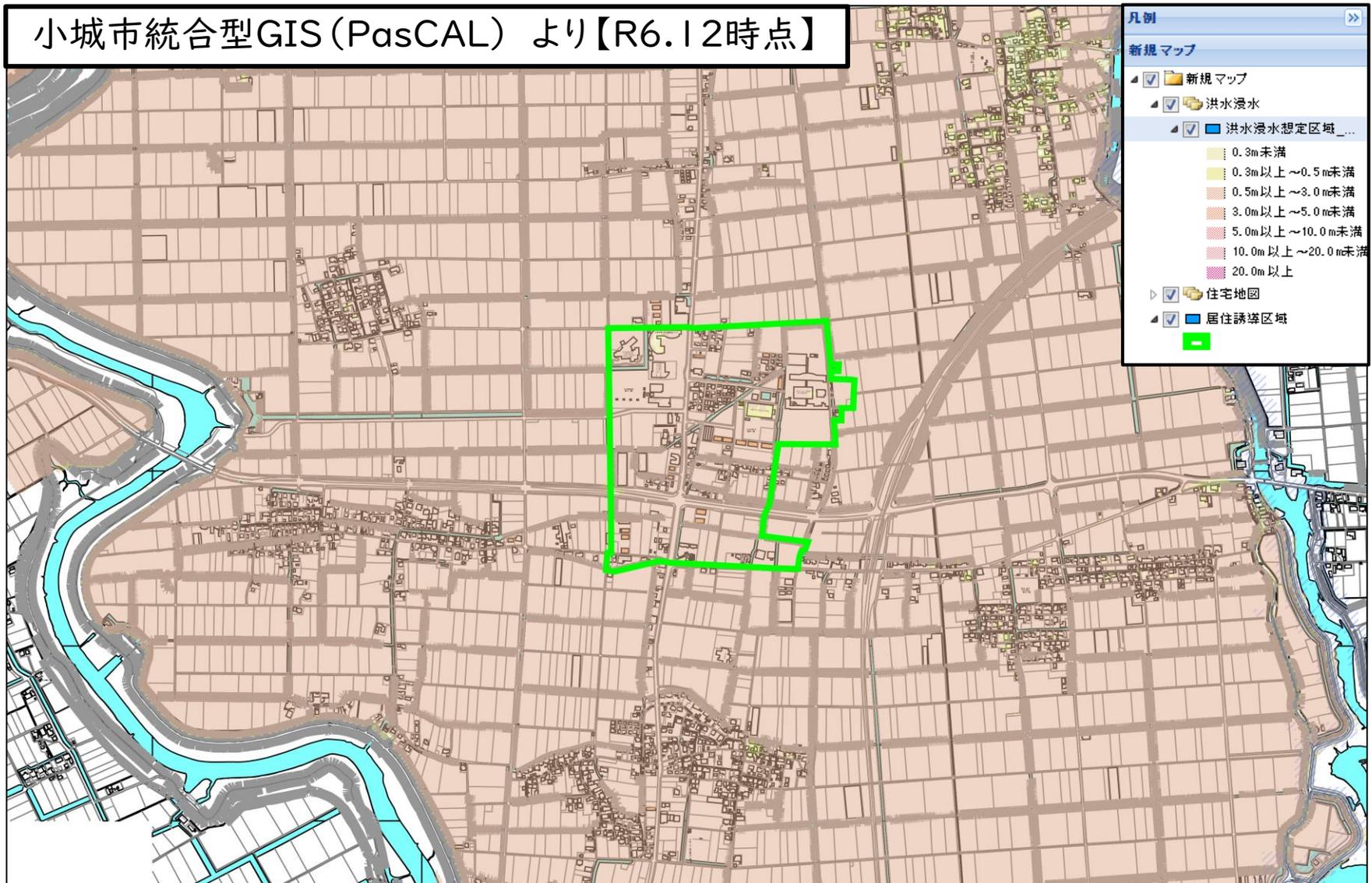
# 洪水・浸水想定区域(小城町・三日月町居住誘導区域)



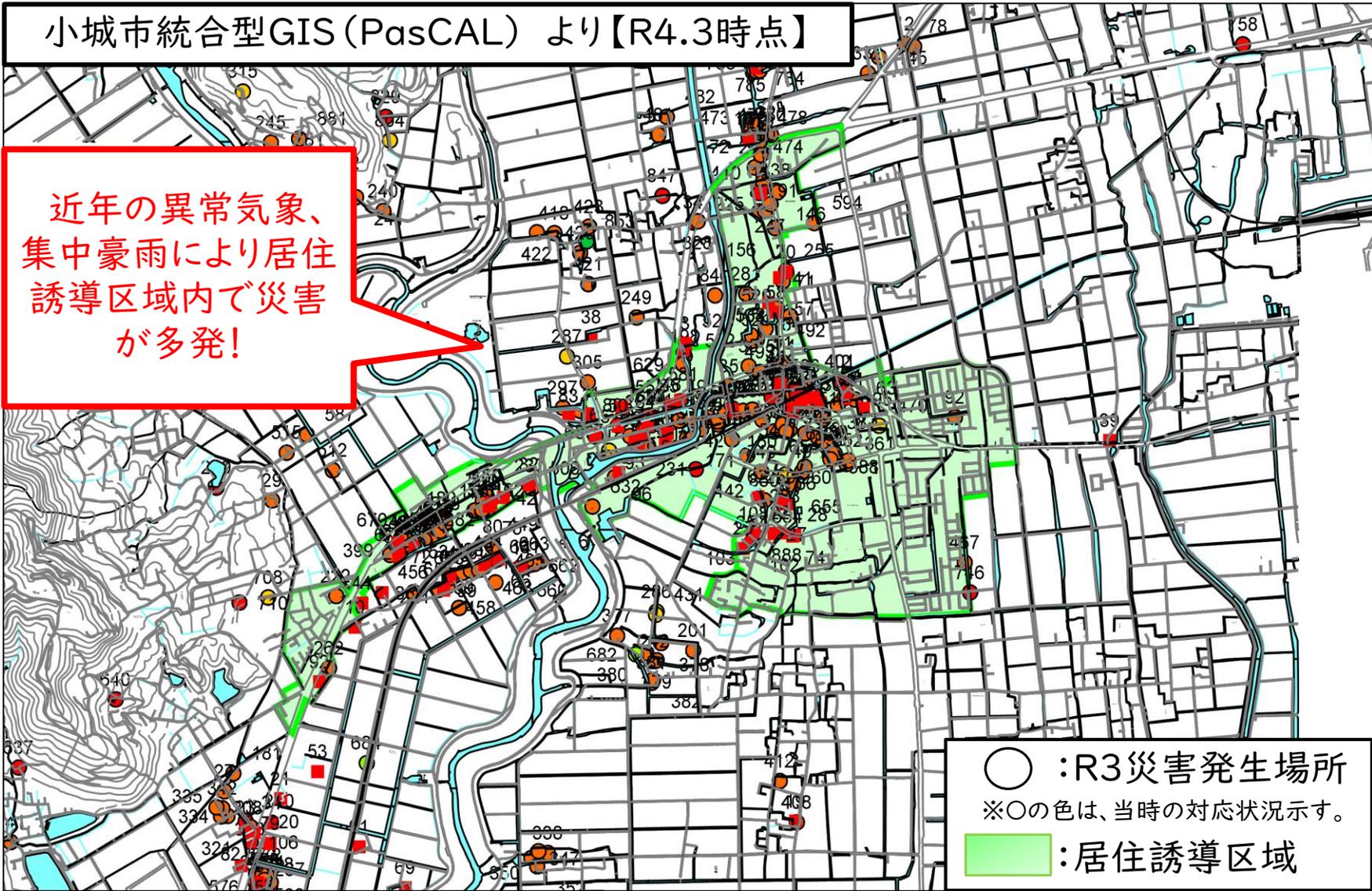
# 洪水・浸水想定区域(牛津町居住誘導区域)



# 洪水・浸水想定区域(芦刈町居住誘導区域)



# R3年度牛津町居住誘導区域災害発生場所



# なぜ見直しを行うのか？

---

- 計画の分析、評価、検証を行う時期
- 関連法令が改正された
- 上位計画が改定
- 国勢調査、都市計画基礎調査の実施・公表

# ■上位・関連計画が作成(改定)された

## 立地適正化計画の位置づけ

<佐賀県の計画>

小城都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
(都市計画法第6条の2)

<本市の計画>

第2次小城市総合計画  
(市政運営の最上位となる計画)

即する

即する

即する

市町村の都市計画に関する基本的な方針  
**小城市都市計画マスタープラン**  
(都市計画法第18条の2)

**小城市立地適正化計画**  
(都市再生特別措置法81条)

※立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部とみなされる。(都市再生特別措置法第82条)

第2期  
まちひと・しごと創生  
小城市総合戦略

整合

即する

連携・整合

<個別の制度・事業>

- 土地利用、市街地整備
- 都市施設(道路・公園・下水道など)
- 自然的環境、都市環境
- 防災対策
- その他

即する

<関連する主な計画>

- 道路網整備計画
  - 地域公共交通計画
  - 公共施設等総合管理計画
  - 環境基本計画
- など

# なぜ見直しを行うのか？

---

- 計画の分析、評価、検証を行う時期
- 関連法令が改正された
- 上位計画が改定
- 国勢調査、都市計画基礎調査の実施・公表

## ■国勢調査、都市計画基礎調査の実施・公表

### ・令和4年度に佐賀県が都市計画基礎調査を実施。

⇒都市計画基礎調査とは、都市計画法第6条に基づき、都市における人口、産業、土地利用、交通などの現況及び将来の見通しを定期的に把握し、客観的・定量的なデータに基づいた都市計画の運用を行うための基礎となるものです。

### ・令和7年国勢調査が実施される。

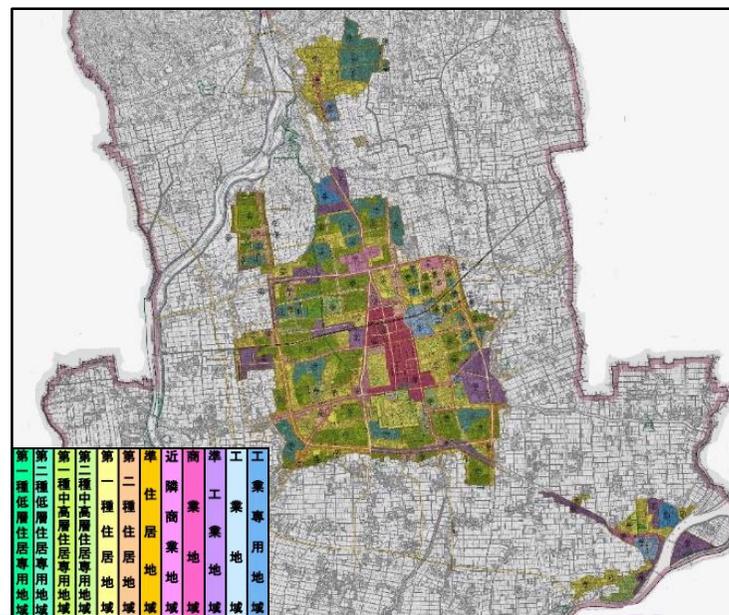
⇒国勢調査とは、我が国に住んでいるすべての人と世帯を対象とする国の最も重要な統計調査です。国や地方公共団体の政治・行政において利用されることはもとより、民間企業や研究機関でも広く利用され、そのような利用を通じて国民生活に役立てられています。

★これらの調査結果は、立地適正化計画の分析・評価をする上で重要なデータとなります。これらを有効活用することで、計画策定のためのコストを抑制することができます。

- 1 立地適正化計画とは？
- 2 小都市の立地適正化計画の状況
- 3 なぜ見直しを行うのか？
- 4 用途地域の検討【参考】
- 5 策定体制
- 6 都市計画審議会との関連性
- 7 策定プロセス

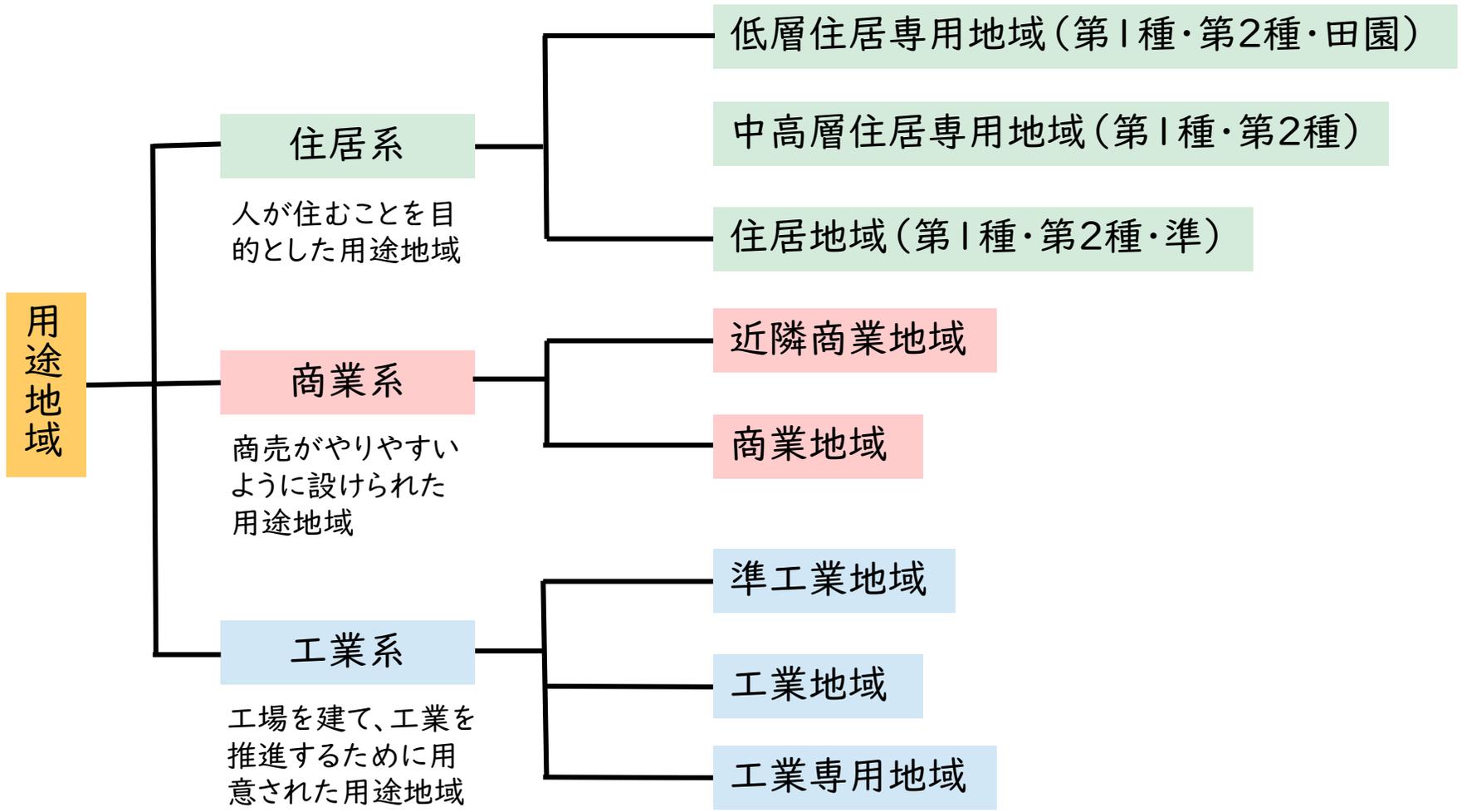
# 用途地域とは

- 用途地域は、都市計画区域内に定めることのできる地域地区の一つ
- 住居、商業、工業等の用途を適正に配分して都市機能を維持・増進し、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進することが目的
- 建築物の用途や、建築物の形態制限について、市が都市計画の内容として決定（具体的数値については、用途地域の種類毎に建築基準法で定められているメニューの中から選択）



【参考】  
佐賀市の用途地域図

# 用途地域の種類



# なぜ用途地域の検討を行うのか？

将来的に人口密度が高まり、誘導区域内の建物が増加していくと、用途の異なる建物の混在が懸念されます。悪い例を挙げると、学校の近くにパチンコ店が建築されたり、住宅が集中しているところ付近に化学薬品工場が建築されてしまいます。したがって、住宅環境等を守るために誘導区域内の用途地域指定を検討します。

また、住宅、商業、工業、といった土地利用は、似た用途のものが集まっているとそれぞれにあった環境が守られ効率的な活動を行うことができます。

**※小城市は全域、用途地域の指定を行ってません。**



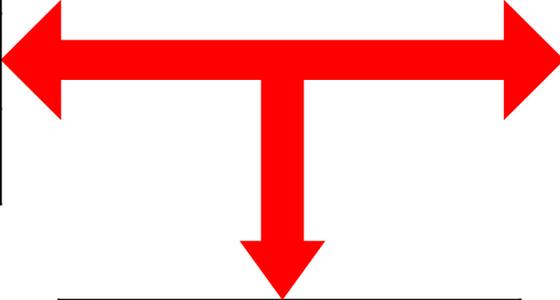
秩序あるまちづくりを！



- 1 立地適正化計画とは？
- 2 小都市の立地適正化計画の状況
- 3 なぜ見直しを行うのか？
- 4 用途地域の検討【参考】
- 5 策定体制
- 6 都市計画審議会との関連性
- 7 策定プロセス

コンパクトシティ推進対策本部会議

外部有識者会議
専門部会からの報告案について協議・検討
その他関連施策など必要な事項について検討



専門部会	
総合	関係部署
用途設定	関係部署
自然・緑地・環境	関係部署
経済・観光	関係部署
防災	関係部署
公共交通	関係部署
インフラ	関係部署
公共施設	関係部署
医療・福祉	関係部署
子育て全般	関係部署

検討部会
専門部会からの報告案について協議・検討
その他関連施策など必要な事項について検討

事務局(都市計画課)



都市計画審議会

- 1 立地適正化計画とは？
- 2 小都市の立地適正化計画の状況
- 3 なぜ見直しを行うのか？
- 4 用途地域の検討【参考】
- 5 策定体制
- 6 都市計画審議会の役割
- 7 策定プロセス

# 都市計画審議会の役割

都市再生特別措置法第八十一条第二十二項一部抜粋  
(立地適正化計画)

22 市町村は、立地適正化計画を作成するときは、あらかじめ、公聴会の開催その他の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、**市町村都市計画審議会**(当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、都道府県都市計画審議会。第八十四条において同じ。)の意見を聴かなければならない。

小城市都市計画審議会条例一部抜粋  
(所掌事務)

第2条 審議会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 法第19条の規定により都市計画を決定する場合における事前審議に関すること。
- (2) **市長の諮問に応じ、都市計画に関する事項について調査審議すること。**
- (3) 都市計画に関する事項について関係機関に建議すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が都市計画上必要と認める事項に関すること。

- 1 立地適正化計画とは？
- 2 小都市の立地適正化計画の状況
- 3 なぜ見直しを行うのか？
- 4 用途地域の検討【参考】
- 5 策定体制
- 6 都市計画審議会の役割
- 7 策定プロセス

# 策定までのプロセス

項目	R7	R8	R9
検討期間			
素案の作成			
公聴会の開催			
パブリックコメント			
公告・縦覧			
都市計画審議会			
決定・告示			