

# 加茂市立地適正化計画 策定予定について

令和7年3月26日（水）  
第41回加茂市都市計画審議会

# 1. 立地適正化計画の概要

---

※本資料は、国土交通省作成「立地適正化計画の手引き(令和6年4月版)」及び「都市計画制度の概要」を参考に作成しています。

# 1-1. コンパクト・プラス・ネットワークの考え方

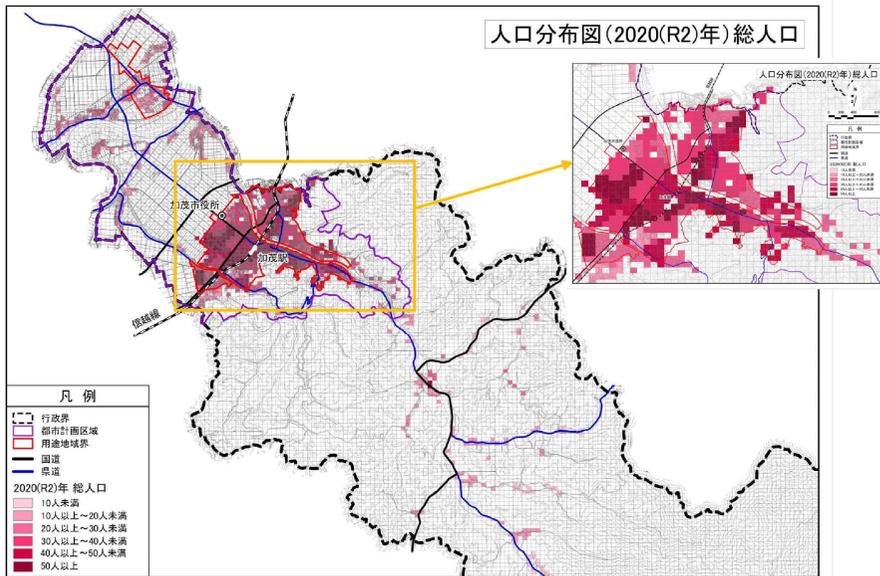
## 地方都市の現状と課題

○多くの地方都市では、郊外開発が進み市街地が拡散

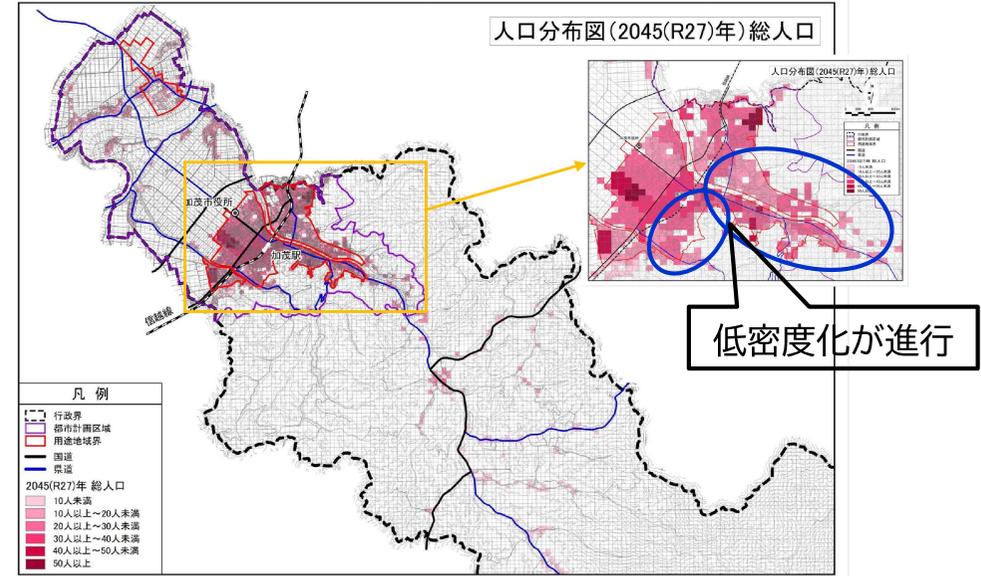
→拡散した市街地のまま急速な人口減少が進むと低人口密度化し、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービス（都市機能）の提供が将来困難になりかねない状況にある。

加茂市の100mメッシュ人口分布の推移  
社人研の将来推計人口をもとに作成（都市計画マスタープランP10-11から引用）

【100mメッシュ人口分布（2020年）】



【100mメッシュ人口分布（2045年）】



○加茂市は、郊外（用途区域外）の開発についてはそれほど活発ではないが、西加茂エリアにおいて徐々に西側への宅地開発が進行。また、2045年推計において、全体的に人口減少しているが、加茂駅周辺から東部の人口密度の低下が顕著。

人口が減少する中でも、都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導しつつ、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、生活サービスへのアクセスを確保しながら一定の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の持続性が高まると考えられる。

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・プラス・ネットワーク」という考え方が構築

# 1-2. コンパクト・プラス・ネットワークのねらい

- 都市のコンパクト化は、縮退均衡を目指すものではなく、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、
- 生活サービス機能維持や住民の健康増進など、**生活利便性の維持・向上**
  - サービス産業の生産性向上による**地域経済の活性化**（**地域の消費・投資の好循環の実現**）
  - 行政サービスの効率化等による**行政コストの削減**
  - 災害リスクを踏まえた居住等の誘導や防災対策の実施による**居住地の安全性強化**
- などの**具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段**。

## 都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

- **人口減少・高齢者の増加**
- **拡散した市街地**
- **頻発・激甚化する自然災害**

### ■ 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、低未利用地や空き店舗の増加

### ■ 厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

### ■ 都市部での甚大な災害発生

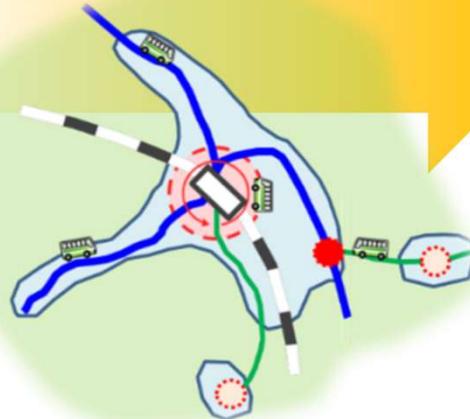
- 被害額の増加、都市機能の喪失

## コンパクトシティ

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積

+  
ネットワーク

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築



中心拠点や生活拠点が利便性の高い公共交通で結ばれた多極ネットワーク型コンパクトシティ

## コンパクトシティ化による効果の例

### 生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持・アクセス確保などの利用環境の向上
  - 高齢者の外出機会の増加、住民の健康増進
- ➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活・活躍できる都市環境

### 地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
  - 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ➡ 地域内での消費・投資の好循環の実現

### 行政コストの削減等

- 行政サービス、インフラの維持管理の効率化
  - 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
- ➡ 財政面でも持続可能な都市経営

### 地球環境への負荷の低減

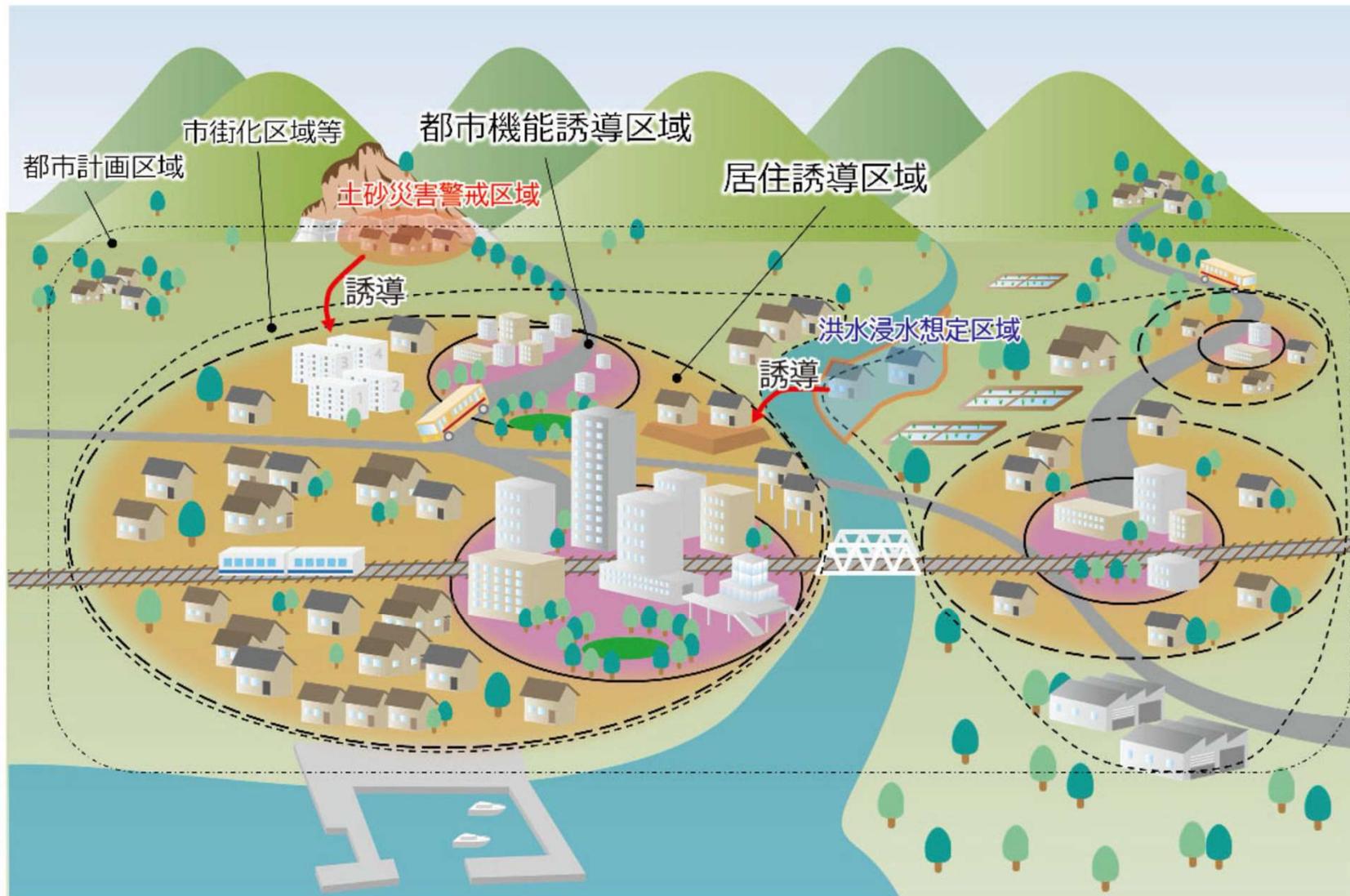
- エネルギーの効率的利用
  - CO2排出量の削減
- ➡ カーボンニュートラルな都市構造の実現

### 居住地の安全性強化

- 災害リスクを踏まえた居住誘導、対策の実施
- ➡ 災害に強い防災まちづくりの実現

# 1-3. 立地適正化計画によるコンパクト・プラス・ネットワークの推進

○立地適正化計画は、都市計画区域が指定されている市町村において、市街化区域等の範囲（非線引き都市計画区域の加茂市においては、用途地域指定の範囲）に居住誘導区域と都市機能誘導区域を定め、コンパクトなまちづくりを推進するための計画となる。（⇒都市マスで掲げる「持続的発展が可能なまちづくり」の目標を実現するための施策の1つ）



# 1-4. 立地適正化計画の概要

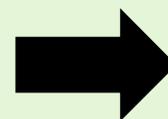
## 計画期間

- 立地適正化計画では、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るが、その先の将来も考慮することが必要
- 都市再生特別措置法第84条第1項において、計画を作成した場合には、概ね5年毎に施策の実施状況について調査、分析及び評価に勤め、必要がある場合は計画変更（見直し）を行うものとされる。

## 計画区域

- 立地適正化計画の区域は都市計画区域内で設定するが、計画には都市計画区域外の事項も含めて記載することが可能

七谷地域・狭口の一部



区域外についてはどの程度まで記載すべきか、他自治体や国・県の意見を参考に検討する。

# 1-4. 立地適正化計画の概要

## 記載事項

### ① 立地の適正化に関する基本的な方針

- 中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定

まちづくりの理念の例)

燕市まちづくりの方針

「ものづくり産業の活性化と働き盛り世代の移住・定住によるまちなか居住の促進」

田上町まちづくりの方針

「すべての町民が町内で日常的な生活サービスを受け続けられるまちづくり」

### ② 居住誘導区域（市町村が講じる施策を含む）

- 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、都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域
- 都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるよう定める。

## 居住誘導区域の設定基準（一例）

### レッドゾーン

原則として、居住誘導区域に含め  
てはならないこととすべき区域

⇒地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域 など

### イエローゾーン

災害リスク等を勘案し、居住を誘導  
することが適当ではないと判断され  
る場合は、原則として居住誘導区域  
に含めないこととすべき区域

⇒土砂災害警戒区域、浸水想定区域  
など

### その他勘案すべき点

・中心拠点や生活拠点に徒歩、自転車や公共交通で容易にアクセスできる区域

・工業系用途や都市農地、深刻な空き家空き地化が進行している区域は除外が望ましい

# 1-4. 立地適正化計画の概要

## ③ 都市機能誘導区域及び誘導施設（市町村が講じる施策を含む）

- 都市機能誘導区域とは医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便の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（都市機能増進施設）の立地を誘導すべき区域
- 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（誘導施設）を定める。
- 原則として、居住誘導区域内において設定し、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、集約することにより、各種サービスの効率的な提供が図られるように定める。

誘導施設のイメージ（立地適正化計画の手引きから引用）

機能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 中枢的な行政機能</li> <li>例. 本庁舎</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日常を営む上で必要となる行政窓口機能等</li> <li>例. 支所、福祉事務所等の各地域事務所</li> </ul>
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能</li> <li>例. 総合福祉センター</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能</li> <li>例. 地域包括支援センター、コミュニティサロン 等</li> </ul>
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能</li> <li>例. 子育て総合支援センター</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 子供を持つ世代が日々のこそ誰に必要なサービスを受けることができる機能</li> <li>例. こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等</li> </ul>
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能</li> <li>例. 相当規模の商業集積</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能</li> <li>例. 延床面積●㎡以上の食品スーパー</li> </ul>
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能</li> <li>例. 病院</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日常的な診療を受けられることができる機能</li> <li>例. 延床面積●㎡以上の診療所</li> </ul>
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 決裁や融資等の金融機能を提供する機能</li> <li>例. 銀行、信用金庫</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能</li> <li>例. 郵便局</li> </ul>
教育文化機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 住民全体を対象とした教育文化サービス等の拠点となる機能</li> <li>例. 文化ホール、中央図書館</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能</li> <li>例. 図書館司書、社会教育センター</li> </ul>

# 1-4. 立地適正化計画の概要

## ④ 防災指針

➤ 2018年の西日本豪雨など近年自然災害が頻発・激甚化しており、災害に強いまちづくりを推進するため、2020年の法改正により立地適正化計画に防災指針を記載することが求められることとなった。

➤ 地域防災計画と防災指針の違い

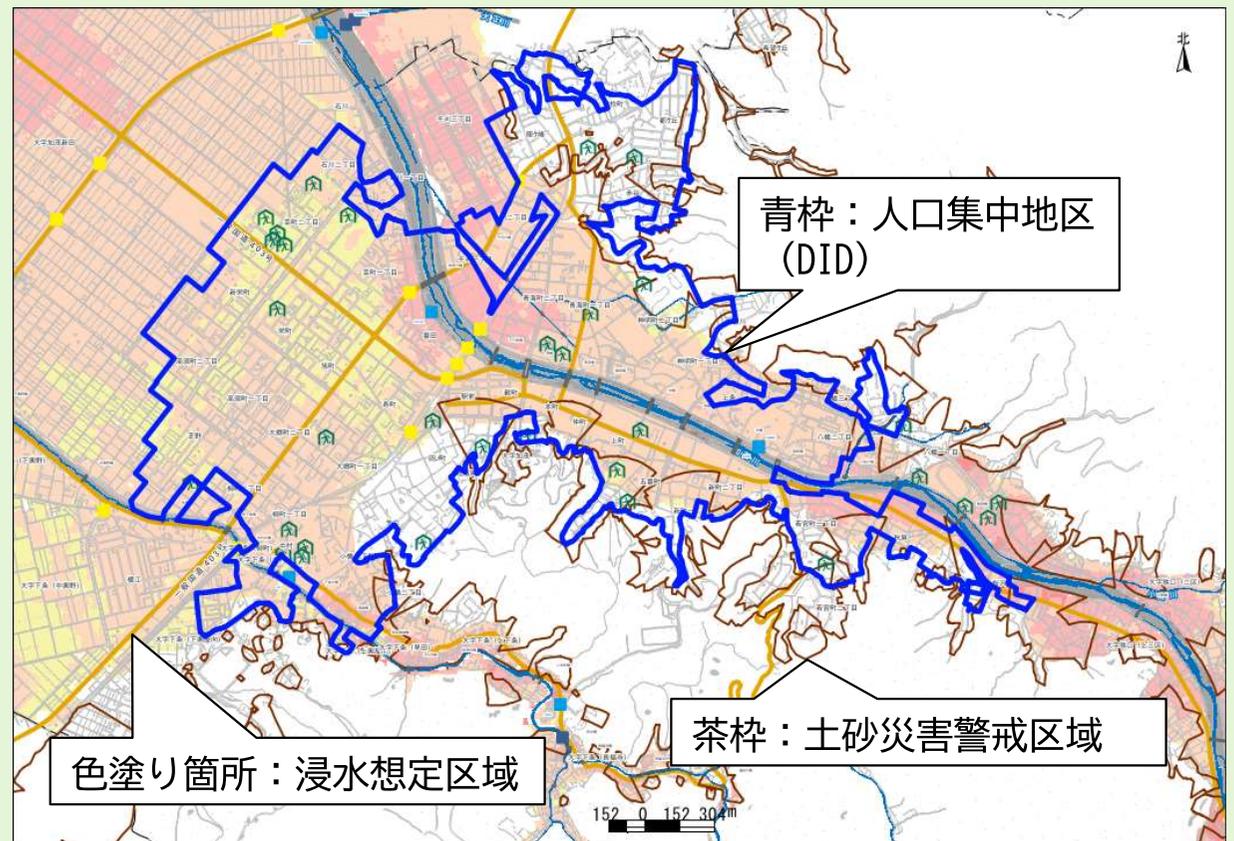
【地域防災計画】災害対応のための計画であり、市域全体の防災に対する考え方やアクションプランを定めるもの。

【防災指針】居住や都市機能の誘導を図る上で、災害リスクの回避・低減に必要な都市の防災に関する機能を確保するための指針。

➤ 洪水や地震については災害エリアが広範囲に及び、既に市街地が形成されていることも多いことから、この範囲を全て居住誘導区域から除外することは現実的に困難と想定される。

⇒災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策の計画的な実施が求められる。

⇒立地適正化計画において、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、防災指針を定め、この方針に基づく具体的な取組を位置付ける。



# 1-4. 立地適正化計画の概要

## ④防災指針（続き）

- 以下のような取組防災まちづくりの将来像や取組方針を位置付けることとなる。
  - 災害ハザードエリア（HA）における立地規制、建築規制（災害リスクの回避）
  - 災害HAからの移転促進、災害HAを居住誘導区域、都市機能誘導区域から除外することによる立地誘導（災害リスクの低減）
  - 居住誘導区域等における安全確保のためのハード、ソフトの防災・減災対策（災害リスクの低減）

## ⑤ 誘導施設の立地を図るための事業等

- 設定した誘導区域へ居住や都市機能の誘導を図るための必要な事業等を記載。
- 設定した都市機能の整備、誘導のみならず、周辺の都市インフラの整備をはじめ、誘導のために必要となる公共交通や自転車の利用環境、歩行空間の整備等、誘導施設と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業も考えられる。

## ⑥ ②・③の施策、④に基づく取組、⑤の事業等、の推進に関する事項

- 立地適正化計画の作成によって、都市再生特別措置法にもとづく居住や都市機能の誘導、良好な都市環境を創出するための各種制度が活用可能となる。

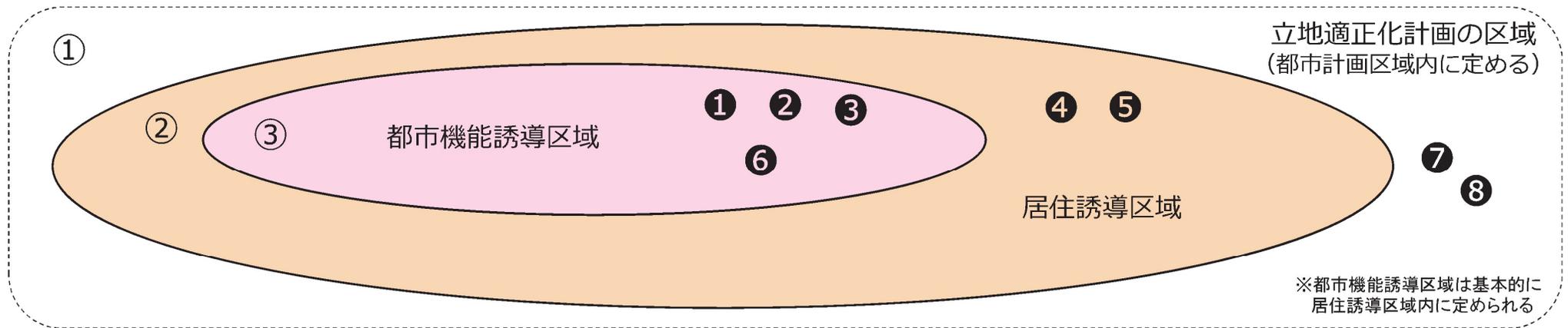
## ⑦ その他、立地の適正化を図るために必要な事項

# 1-5. 立地適正化計画の法的効果

「都市計画制度の概要」から引用

## 【基本的な効果：届出・勧告制度】

- ① 居住誘導区域外において、一定規模以上（3戸or1,000㎡）の開発行為を行う場合に要届出
  - ② 都市機能誘導区域外において、誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為又は建築（新築のほか改築、用途変更を含む）を行う場合に要届出
  - ③ 都市機能誘導区域内における誘導施設を休止又は廃止する場合に要届出
- ⇒ 必要に応じ、市町村は届出した者に対して立地適正化を図る上で必要な勧告が可能
- ※当該手続きの他、予算補助等の誘導区域内に適用されるインセンティブにより緩やかにコントロールする仕組み



## 【オプション的な法的効果（主なもの）】

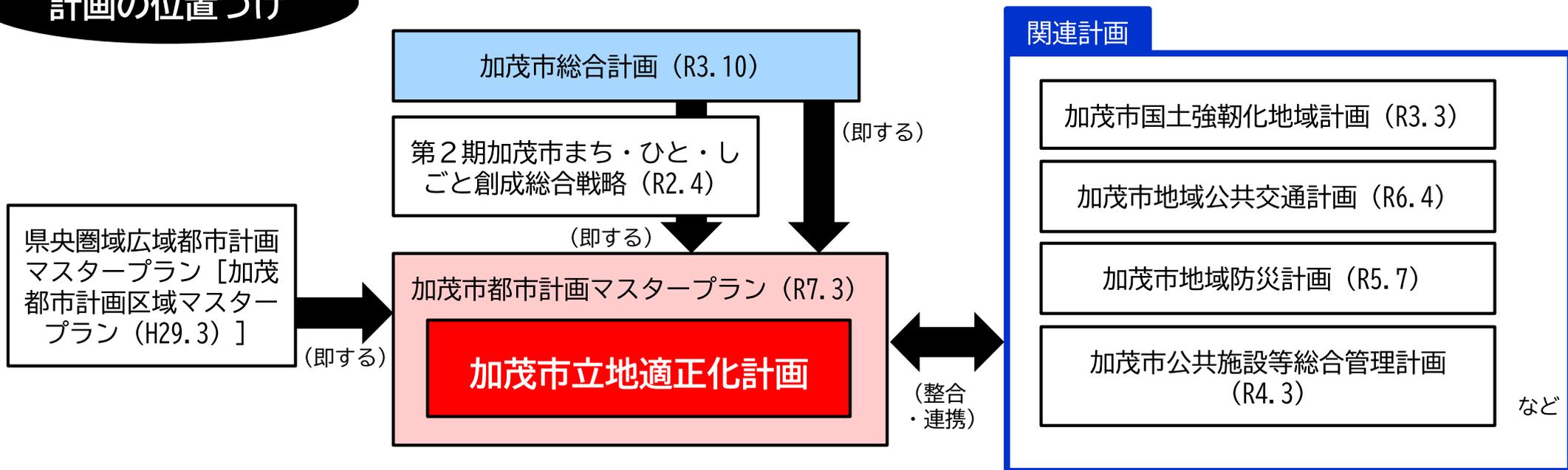
- ① 駐車場の配置の適正化を図るべき区域と、路外駐車場の配置等基準や集約駐車施設を定め、駐車場法の特例
- ② 老朽化施設の改修に関する計画を定め、都市計画事業認可に関する都道府県の協議・同意により認可みなし
- ③ 住宅や誘導施設の立地誘導を促進する施設の整備・管理について区域とともに定め、当該施設の整備・管理に係る協定の締結により、承継効を付与
- ④ 防災指針に則して宅地被害防止事業について定め、宅造法の特例により当該法の権限を市町村に付与
- ⑤ 防災指針に則し、浸水被害の軽減等のための土地区画整理事業について、防災措置を講じて住宅を集約する区域（防災住宅建設区）を定め、当該区域への換地を申し出ることができる特例を付与
- ⑥ 防災指針に則し、浸水被害等の災害に対する措置が講じられた土地への移転に関する事項を定め、建物についての権利設定等に係る計画を市町村が作成・公表すると、当該権利設定がなされる効果を付与
- ⑦ 居住誘導区域外の跡地の管理や緑地等の整備に関する事項を定め、土地所有者に代わり市町村等が管理等を実施できる効果を付与
- ⑧ 居住誘導区域外において居住調整地域を定め、市街化調整区域みなしの開発許可制度を適用

## **2. 策定に向けたスキーム**

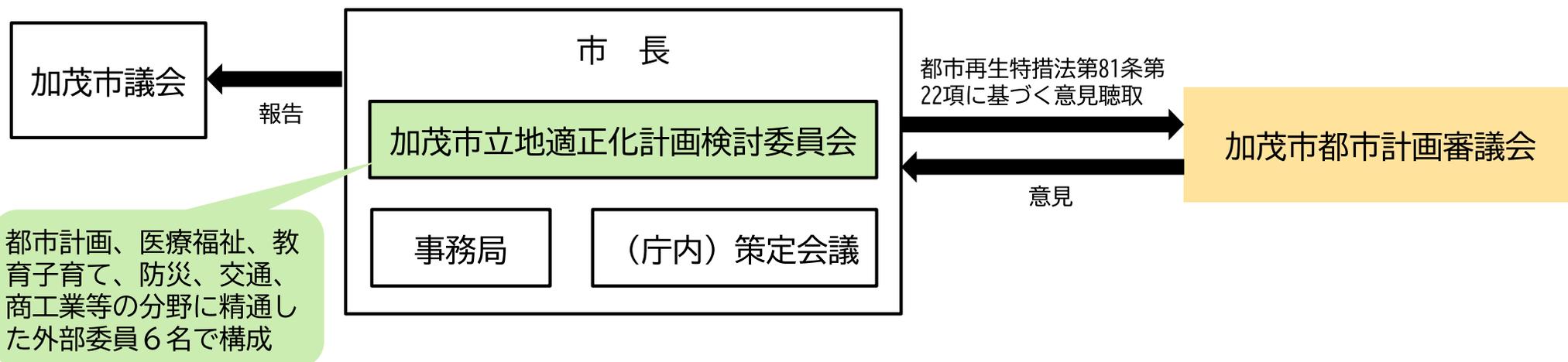
---

# 2-1. 計画の位置づけ・策定組織

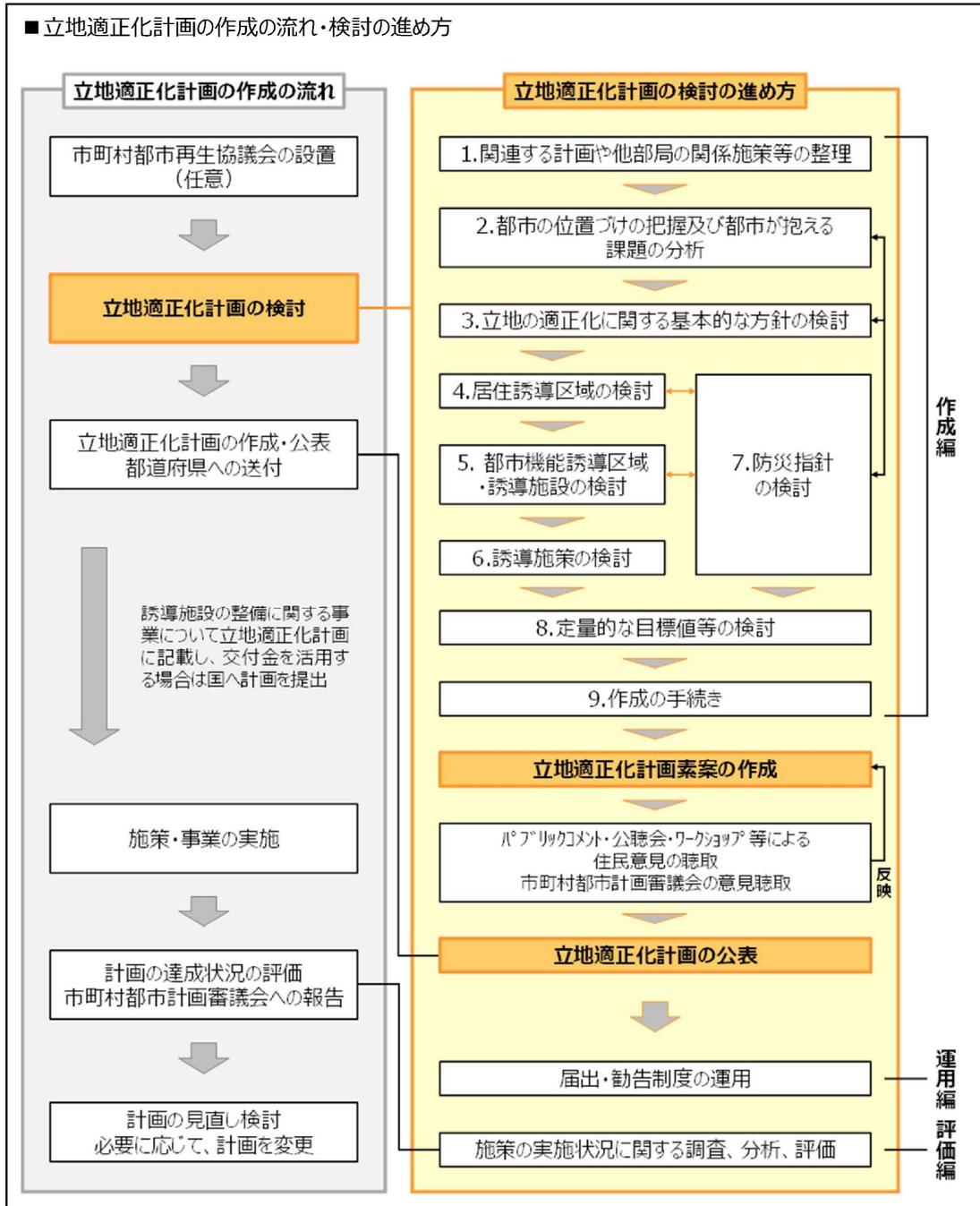
## 計画の位置づけ



## 策定組織



# 2-1. 計画策定の流れ



## 検討のポイント

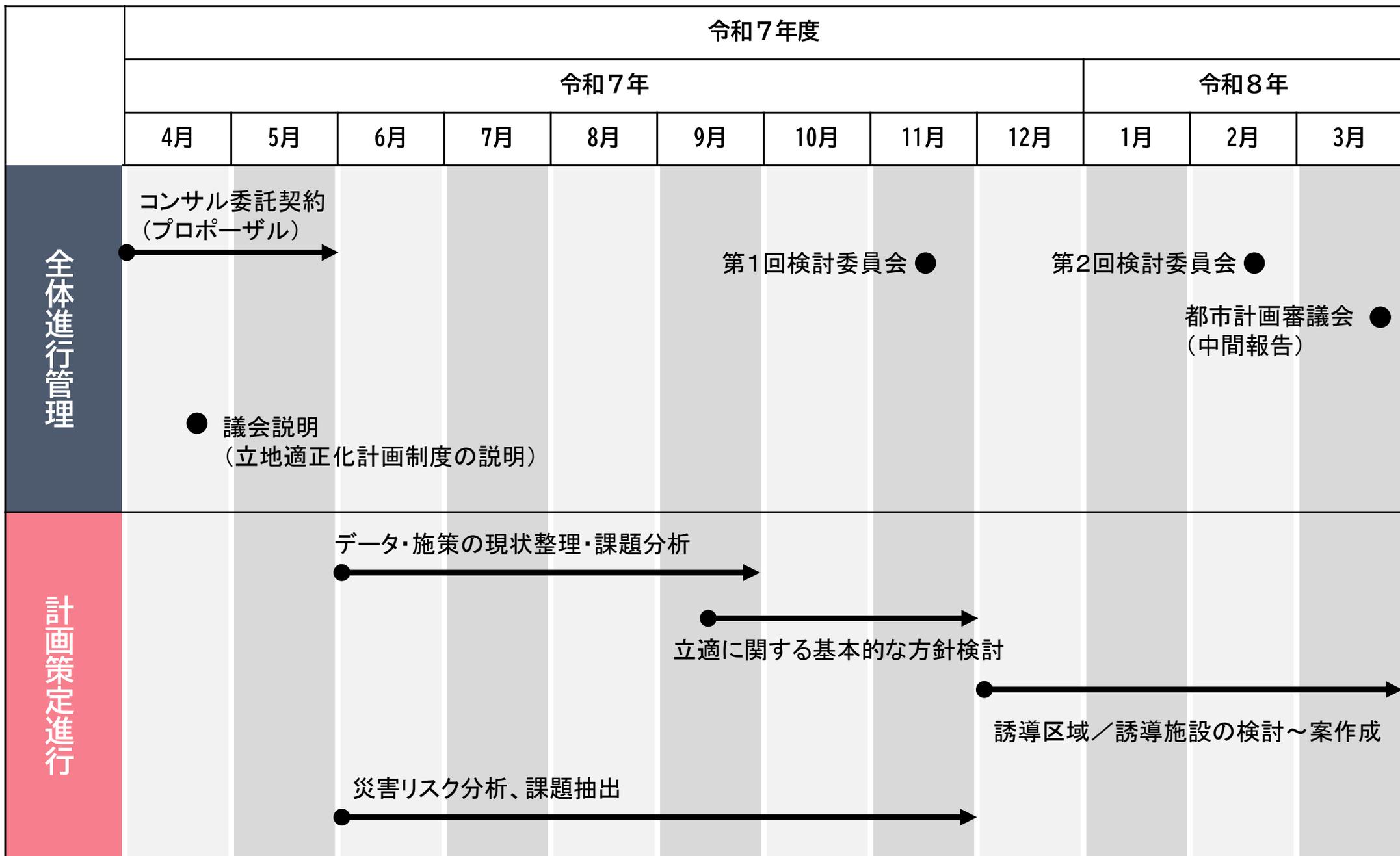
- ① まちづくりの方針（ターゲット）の検討  
→ どのようなまちを目指すのか
- ② 目指すべき都市の骨格構造の検討  
→ どこを都市の骨格にするのか。どこに、どのような機能を誘導するのか。
- ③ 誘導区域等、誘導施設の検討  
→ 具体的な施設、区域をどう設定するのか。
- ④ 具体的誘導施策の検討  
→ 都市が抱える課題をどのような手段で解決するのか。施設を誘導するために、どのような施策を具体的に講じるのか。

## 計画の公表、届出・勧告の運用

- 立地適正化計画は、公表時点から届出・勧告の運用が始まるため、計画案を周知す際に公表日を明確にするなど、公表前に十分な調整・周知をしておくことが必要。
- 計画の公表後に、届出・勧告に係る一定の周知期間を設けることはできないことに注意。

※国土交通省「立地適正化計画の手引き」から引用した標準的な作成の流れ

# 2-2. 計画策定スケジュール



# 2-2. 計画策定スケジュール

