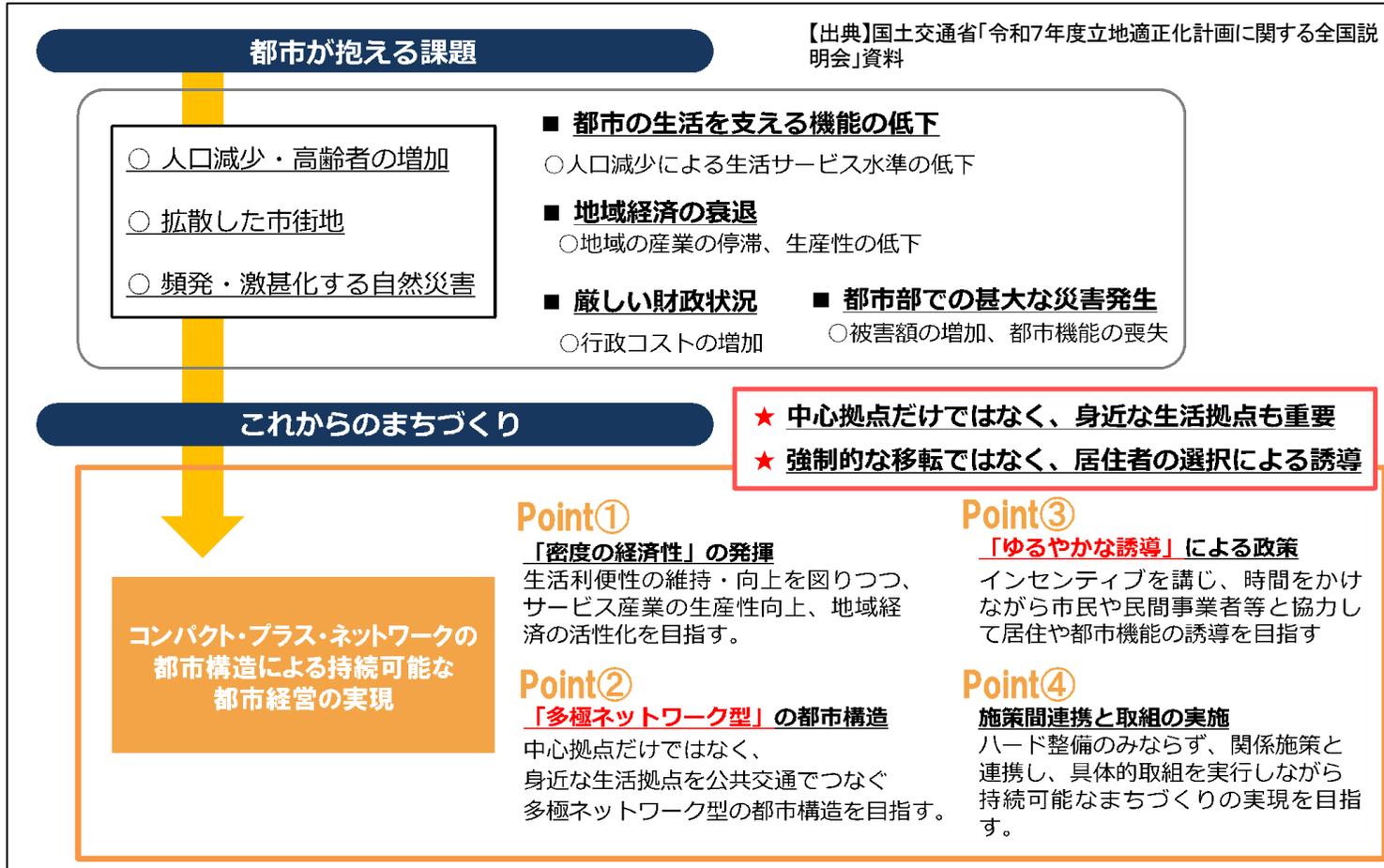


加茂市立地適正化計画の策定について



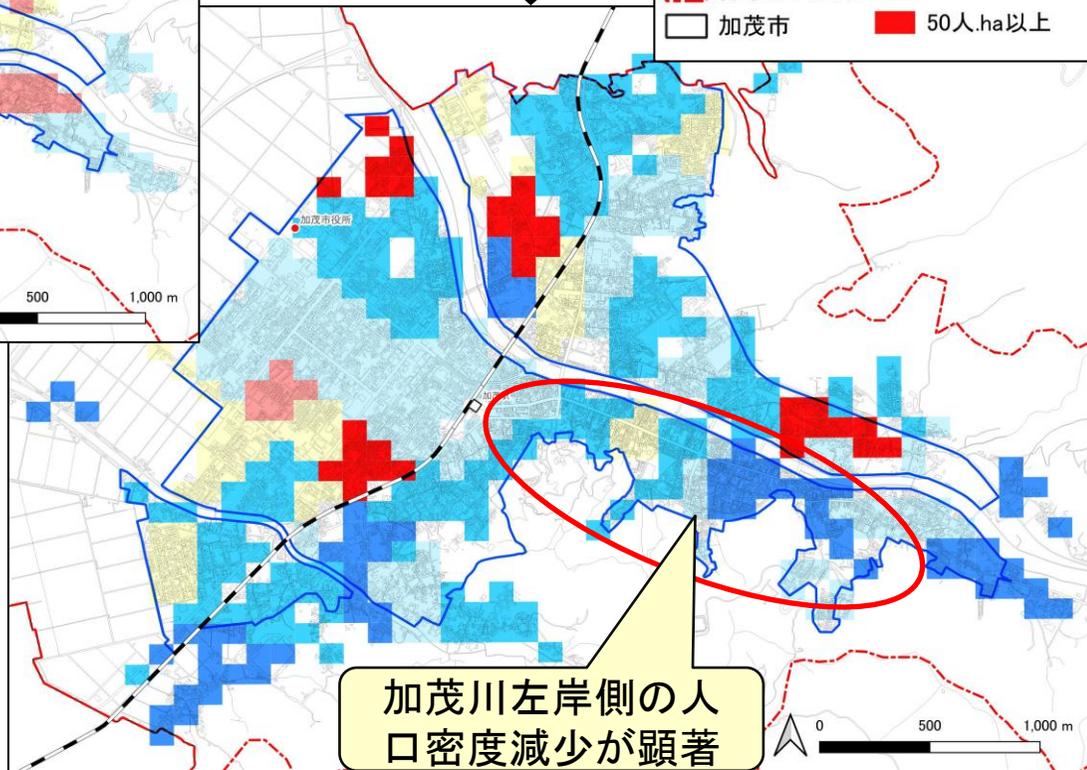
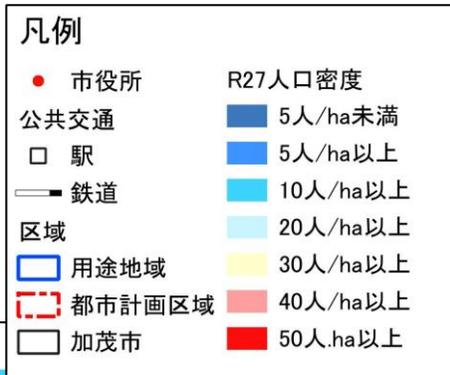
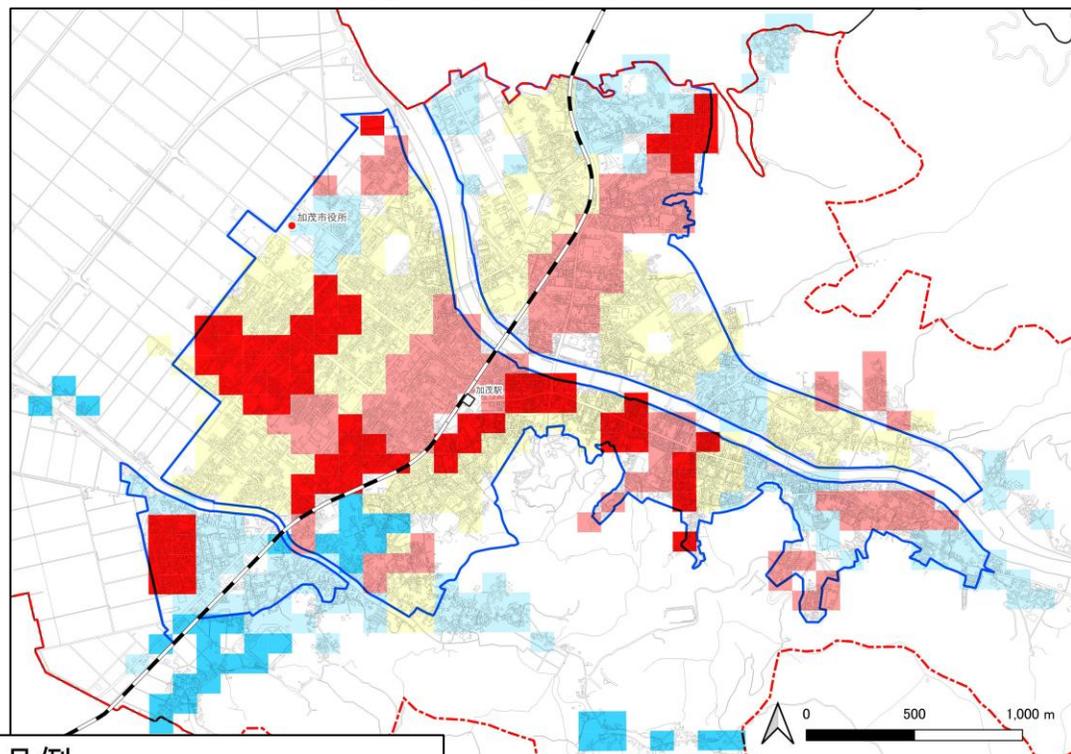
コンパクト・プラス・ネットワーク実現のために

加茂市立地適正化計画

の策定に着手

(参考データ) 加茂市の人口密度

図 人口分布 (令和2年) 出典: 国勢調査



加茂川左岸側の人口密度減少が顕著

出典: 国勢調査、社人研

図 人口分布 (令和27年)

1. 立地適正化計画の効果

【立地適正化計画（＝コンパクトシティ化）による効果】

【出典】国土交通省HP「都市計画制度の概要 立地適正化計画」
https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000043.html

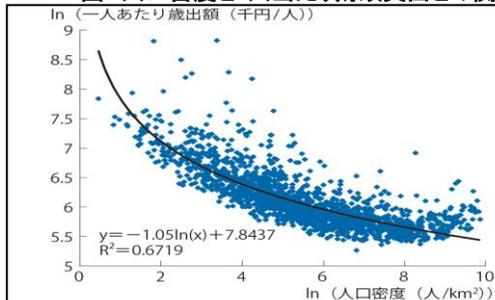
効果①…生活サービスの維持

- 医療、商業等の生活サービス施設や公共交通の維持には、一定の人口集積が不可欠。
 - 薄く広がった市街地を抱えたまま、今後、全市的に人口が減少すると、これらサービスの維持ができなくなり、日常生活を営むことが困難となり、地域経済が衰退するおそれ。
- ⇒コンパクトシティ化により、居住を公共交通沿線や日常生活の拠点に緩やかに誘導し、人口集積を維持・増加させ居住と生活サービス施設との距離を短縮することにより、生活サービス施設の立地と経営を支え、市民の生活利便性を維持。

効果④…行政コストの縮減

- ◎市街地が集約化するほど、公共施設やインフラの維持・管理業務やゴミ収集等の行政サービスが効率化。
- ⇒コンパクトシティ化により、行政サービスの効率化が図られ、市民一人あたりの行政経費が縮減。

図. 人口密度と1人あたり財政支出との関係



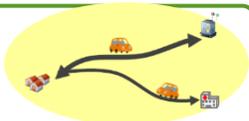
効果②…サービス産業の生産性の向上（訪問介護）

- 訪問介護は、移動に時間とコストを要するため、生産性が低く、収益率も低いとされている。
 - コンパクトシティ化により、まちなかへの人口の集積と介護事業所の立地が進むことで、時間当たりのサービス提供件数が増加するとともに、移動に伴うコストが減少。
- ⇒訪問介護におけるサービス提供の効率性が上昇し、事業者の生産性が向上

効果⑤…健康の増進

- ◎都市が集約化され、居住地と拠点地区が近接するほど徒歩や公共交通を利用して日常生活を営む市民が増加。
- ⇒高齢者の外出機会、市民の歩行量が増加し、健康な市民の増加や医療費の抑制が見込まれる。

拡散型都市構造では自動車への依存度が增大



集約型都市構造だと徒歩、公共交通による外出、移動機会が増大

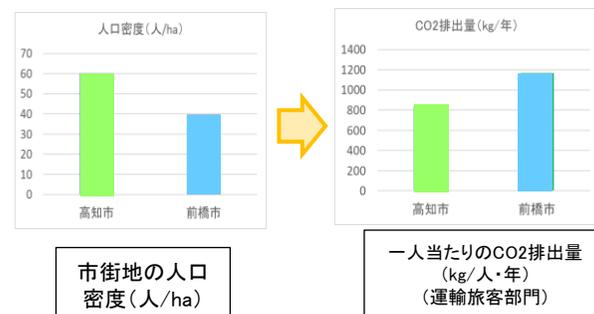


効果③…サービス産業の生産性の向上（小売商業）

- 市街地の集約化に伴い、買い物等でまちなかに集まる人口、徒歩や公共交通を利用する市民が増加。
- ⇒より多くの人々がより長い時間まちなかに滞在し、市民の消費活動が拡大。
 ⇒床面積あたりの販売効率が向上

効果⑥…環境負荷の低減

- 都市の人口密度が高いほど、自動車交通によるCO2排出量が少なくなる傾向が見られる。
- 人口・面積が同規模の高知市と前橋市を比較すると、都市構造にまとまりがあり、自動車交通への依存度が低い高知市の方がCO2排出量が少ない。



出典：平成18年版環境白書を元に、平成27年国勢調査等により国土交通省都市局が時点修正

2. 立地適正化計画で定める内容

①立地適正化に関する方針

- ・ 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
⇒まちづくりのターゲット・目指す姿・まちづくりの方針・都市の骨格構造（拠点、公共交通軸）を定める

②居住誘導区域

- ・ 人口密度を維持することで、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
- ・ 災害に対するリスクが低い、あるいは低減が見込まれる区域

⑤誘導施策

- ・ 誘導区域内への居住や都市機能の誘導を図るため、財政上、金融上、税制上の支援措置を記載

⑥防災指針

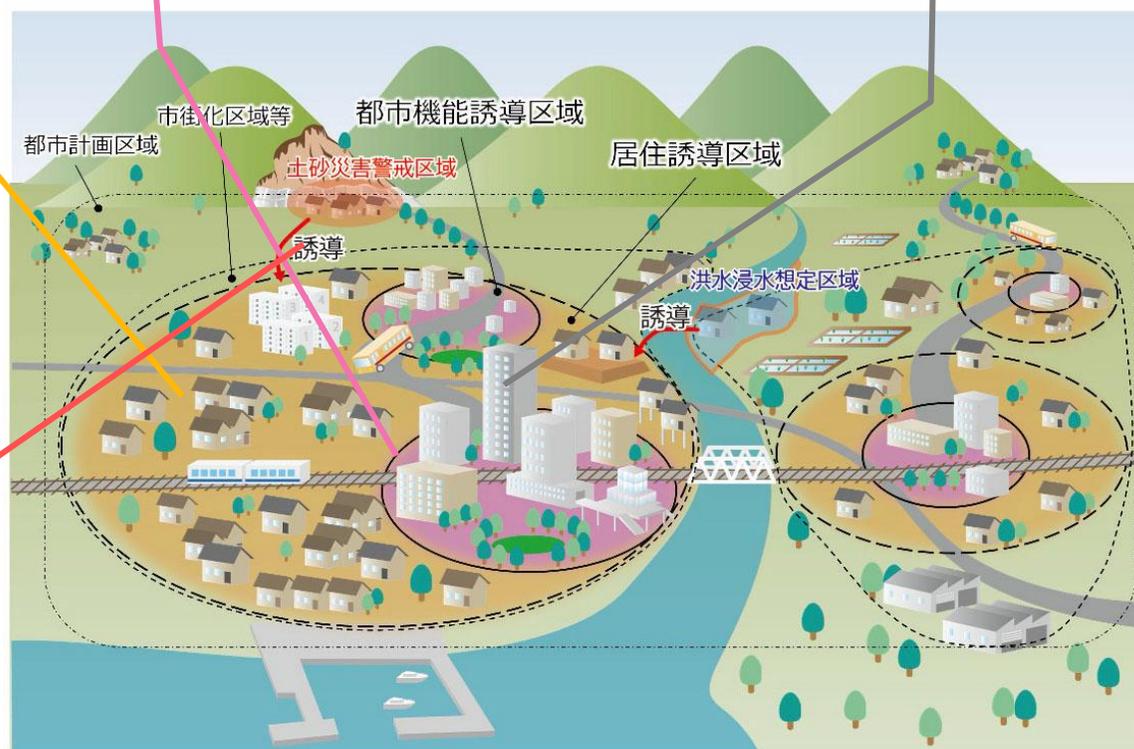
- ・ 激甚化する災害リスクに備え、居住や都市機能を維持していくための方針や対策を記載

③都市機能誘導区域

- ・ 医療、福祉、商業等の各種サービスが効率的に提供されるよう、それらの施設が集約される区域
- ・ 周辺からの公共交通によるアクセス利便性が高い区域など拠点となるべき区域

④誘導施設

- ・ 都市の居住者の生活利便や福祉のために必要な施設
- ・ スーパーなどの日用品を扱う店舗、病院・診療所、子育て施設、高齢者福祉施設、中枢的な公共施設 等



3. 立地適正化に関する方針

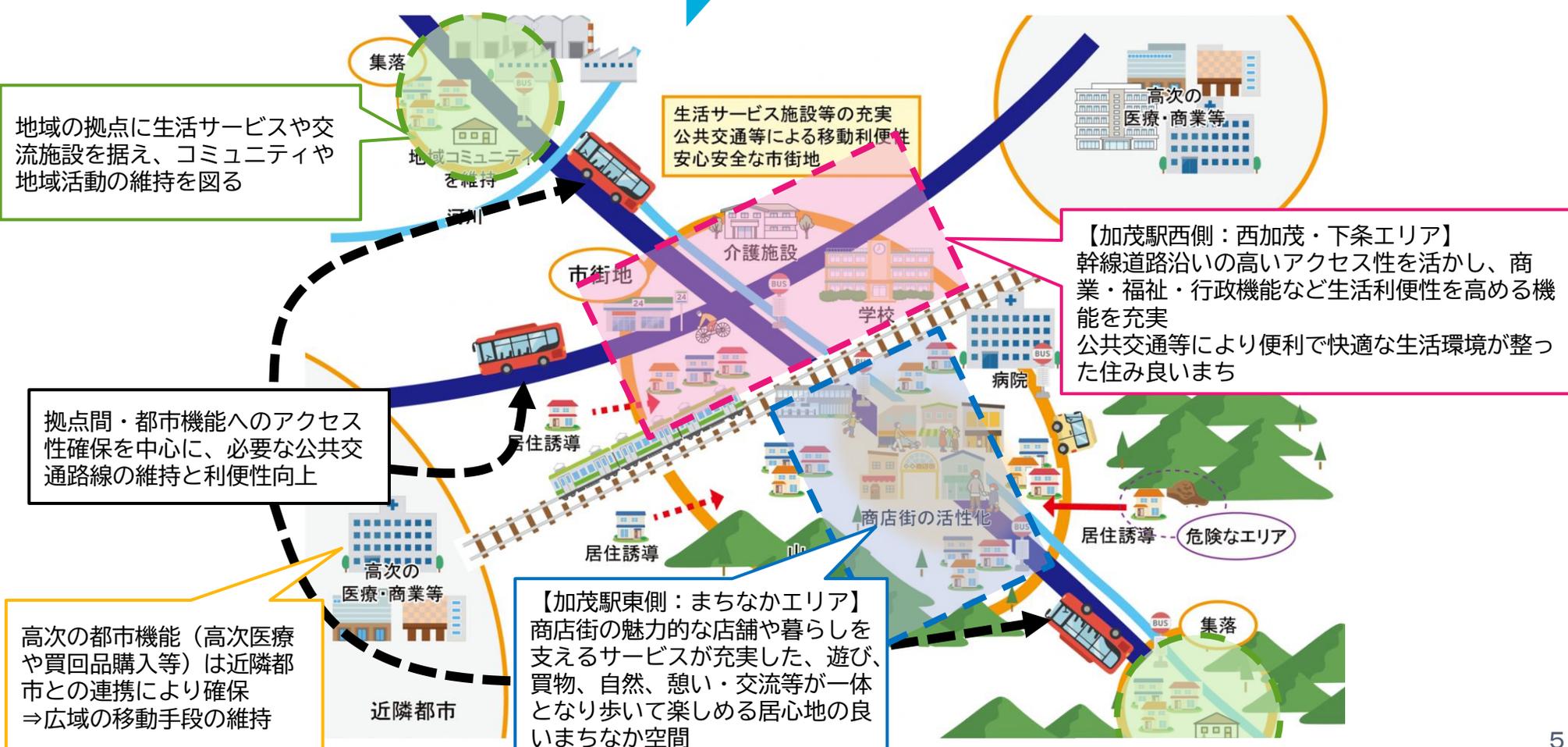
※方針については、加茂市立適検討委員会に示す前の段階のため、取り扱いにご注意ください。

〈加茂市の目指す姿〉

【加茂市の将来像（総合計画）】
「笑顔あふれるまち 加茂」

加茂市の将来像
（総合計画）
の考え方を踏襲

こどもから高齢者まで全ての市民が
いつまでも笑顔で健康に暮らせるまち



3. 立地適正化に関する方針

※方針については、加茂市立適検討委員会に示す前の段階のため、取り扱いにご注意ください。

〈まちづくりの方針〉

(1)居住に関する方針

- 人口減少下においても都市の活力と持続性を確保するため、一定のエリアの人口密度を維持
- 徒歩や公共交通により生活サービスを利用できる環境や地域の憩い・交流の場を確保し、子育て世代が選びたくなる、また高齢者が暮らしやすい居住環境を形成
- 空き家等を活用しながらまちなか居住を推進

(2)都市機能に関する方針

- 医療・福祉、商業、交流等の身近な生活サービス機能を維持・充実
- 近隣都市との連携や役割分担を考慮し、高次医療・商業等の都市機能は交通ネットワークを確保することで補完
- 集落部では日常の生活サービス機能を確保し、地域コミュニティを活性化させるための交流・集会機能を充実

(3)公共交通に関する方針

- 市街地の都市機能へのアクセスを確保するため、市内の必要な公共交通路線を維持し、高頻度主要路線の確保や待合環境整備等の公共交通の利便性向上を図る
- 市の健康に関する取組と連携した公共交通の利用促進を図る

(4)防災に関する方針

- 人命の保護が最大限図られるよう被害を低減するための取組を講じ、特に避難に関する取組を中心とした地域防災力の向上に努める
- 既に拠点が形成されリスク回避が難しいエリアは、中長期的に被害を低減するための取組を講じることで、都市活動を維持するための重要な機能の確保や住宅及び公共施設等の被害の最小化を図る

4. 立地適正化計画の法的効果と施策

居住誘導に関するもの

【法的効果】

- 居住誘導区域外において、一定規模以上（3戸 or 1,000㎡）の開発行為を行う場合に要届出
⇒届出に対し、居住誘導の方針から支障を来すと判断した場合は、規模や場所などの調整ができる。不調の場合は勧告ができる。（勧告の場合は代替手段を提示する必要がある。）

都市機能誘導に関するもの

【法的効果】

- 都市機能誘導区域外において、誘導施設の建築、開発行為を行う場合に要届出
- 都市機能誘導区域内において誘導施設を休止又は廃止する場合に要届出
⇒居住誘導同様、届出に対し調整ができる。

※以下の施策は例であり、具体的には今後検討していきます。

【施策】

- 居住誘導区域内での住宅の立地に関する支援
（例）居住誘導区域外から区域内への移転に対する住宅補助、固定資産の減免など
- 都市スポンジ化・空き家対策
（例）空き家に対し、居住誘導区域内ではリフォームベース、区域外では除却ベースの補助制度創設など

【施策】

- 誘導施設に対する税制上の特例措置
- 誘導施設や歩行者空間の整備
⇒市町村は立適に位置づけすることで、国の支援を受けられるようになる。
- 民間事業者の活動のための環境整備、人材育成
（例）空き家・空き店舗等の既存ストックを活用した民間投資を促進するため情報提供やマッチング支援・改修に対する支援制度、まちづくり会社や都市再生法人の設立推進など

5. コンパクトシティをめぐる誤解

【出典】国土交通省「令和7年度立地適正化計画に関する全国説明会」資料

コンパクトシティをめぐる誤解

一極集中

郊外を切り捨て、市町村内の最も主要な拠点(大きなターミナル駅周辺等)1カ所に、全てを集約させる

多極型の都市構造

中心的な拠点だけではなく、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

全ての居住者(住宅)を一定のエリアに集約させることを目指す

全ての人口の集約を図るものではない

例えば農業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)

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

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

地価水準の格差を生む

居住等を集約する区域の内外で地価水準が大きく分かれ、格差が生じる

急激な地価変動は生じない

- ・誘導策による中長期的な取組であり、急激な地価変動は見込まれない
- ・まちなかの地価の維持・上昇に加え、都市全体の地価水準の底上げ等の波及効果を期待