

胎内市立地適正化計画

1. 立地適正化計画について

平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画制度が創設されました。

都市再生特別措置法 第八十一条

市町村は、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（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必要な施設であつて、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。）の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）を作成することができる。

2 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

- 一 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- 二 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
- 三 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」という。）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項（次号に掲げるものを除く。）
- 四 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項
 - イ 誘導施設の整備に関する事業
 - ロ イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業
 - ハ イ又はロに掲げる事業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
- 五 第二号若しくは第三号の施策又は前号の事業等の推進に関連して必要な事項
- 六 前各号に掲げるもののほか、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

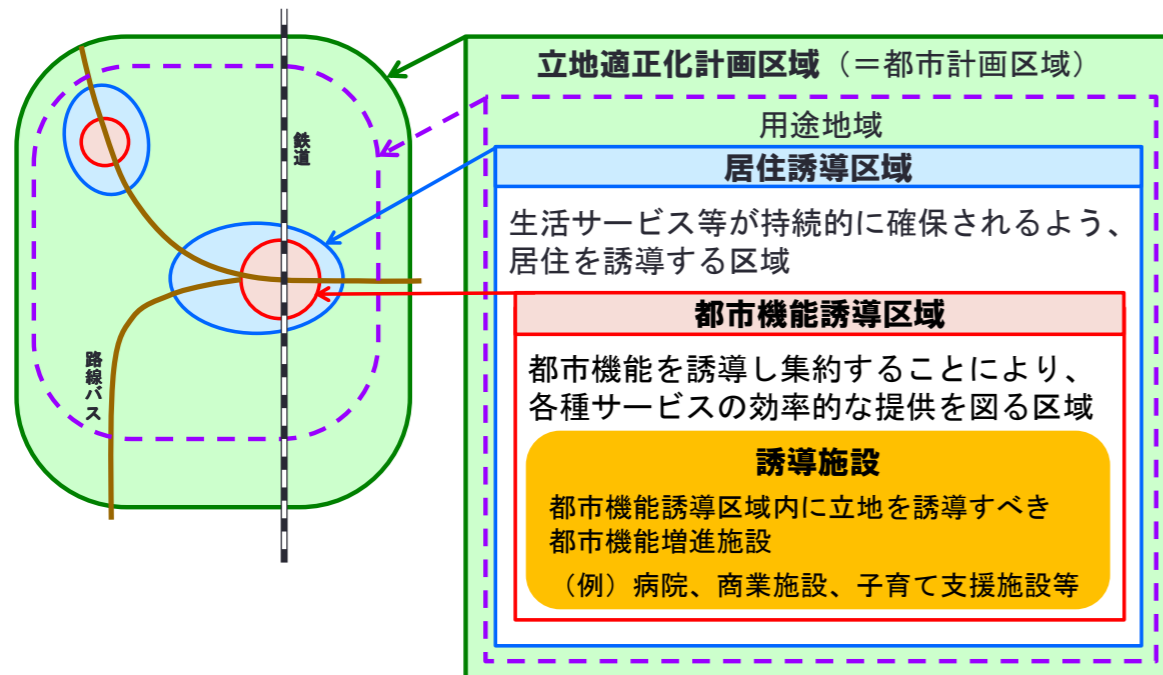
1-1 制度の目的

人口減少や超高齢社会が到来する中で、子どもから高齢者まで安心して便利に暮らせるまちとして持続的に発展していくため、公共交通ネットワークの構築と連携を図りながら、居住や医療・福祉、商業などの都市の生活を支える機能を立地誘導することが主な目的です。

1-2 制度の仕組み・イメージ

誘導を促すために「居住誘導区域」「都市機能誘導区域」「誘導施設」を定め、推進することにより、時間をかけながら緩やかに居住や都市機能の適正立地を誘導していく制度です。

なお、計画策定後は、居住誘導区域外における住宅開発等の動き、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握することを目的に、一定の開発行為等を行う場合は、市長への届出が必要となります。



2. 胎内市の主な現況

●子供と現役世代が大幅に減少し、人口減少、少子高齢化がさらに加速。

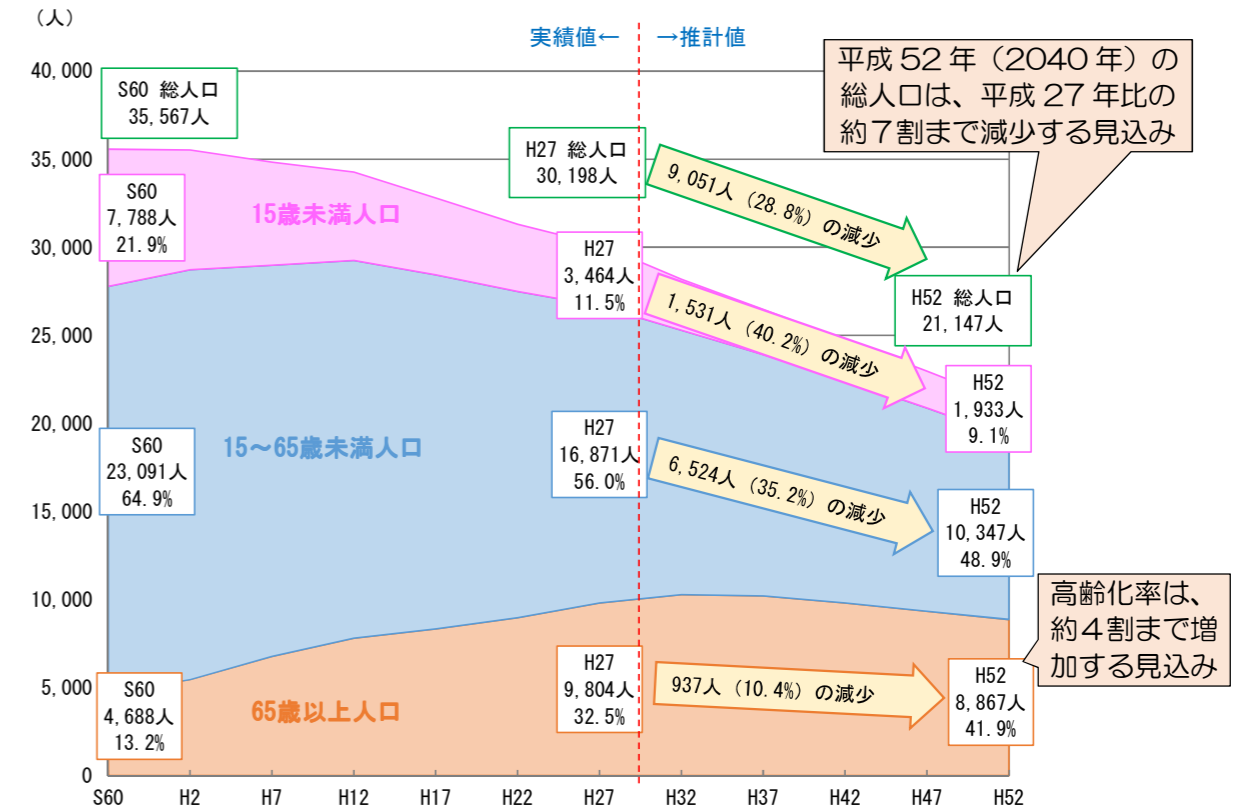


図 年齢階層別人口の推移と将来推計

●市街地部の人口が大幅に減少する見込み。

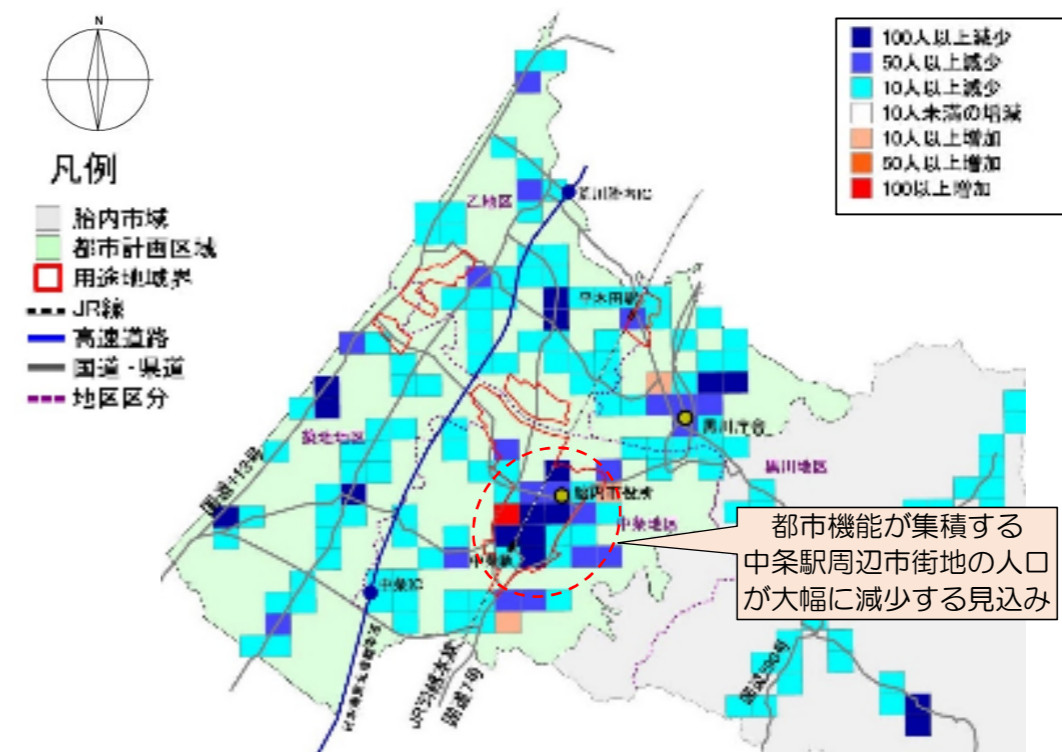
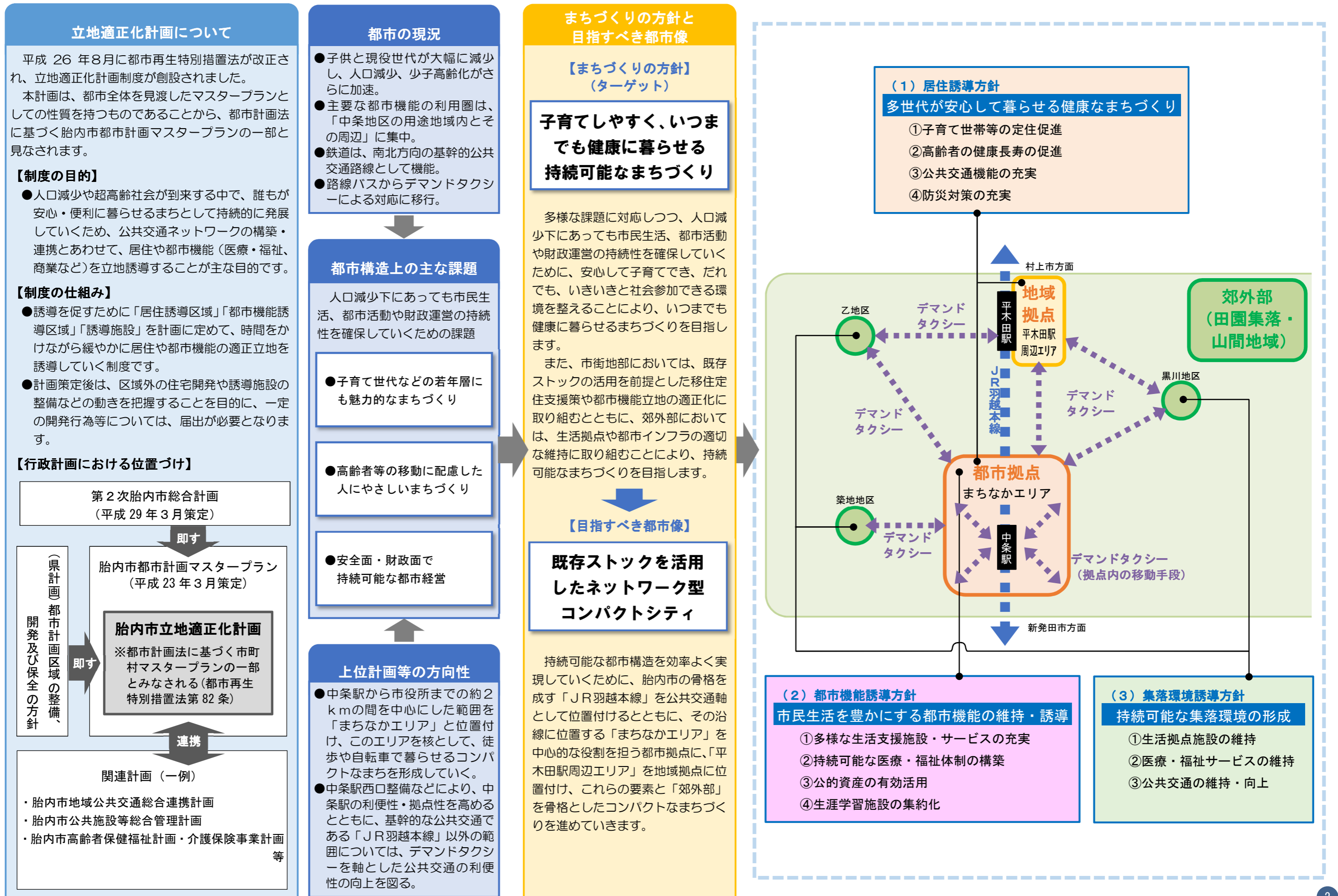


図 2010年（平成22年） - 2040年（平成52年）の地域別人口増減（500mメッシュ）

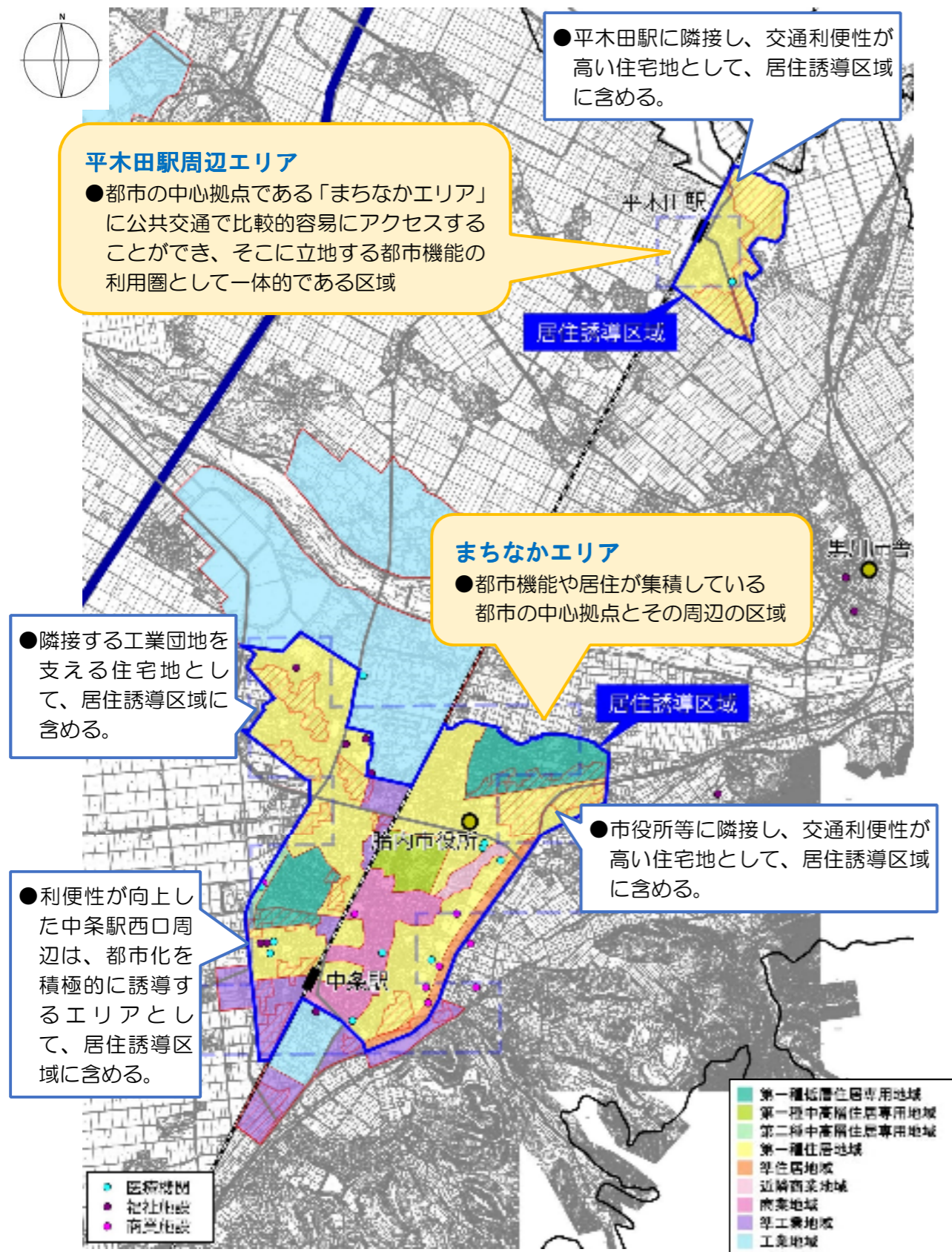
3. 立地の適正化に関する基本的な方針の骨子



4. 居住誘導区域の設定

《居住誘導区域の基本方針》

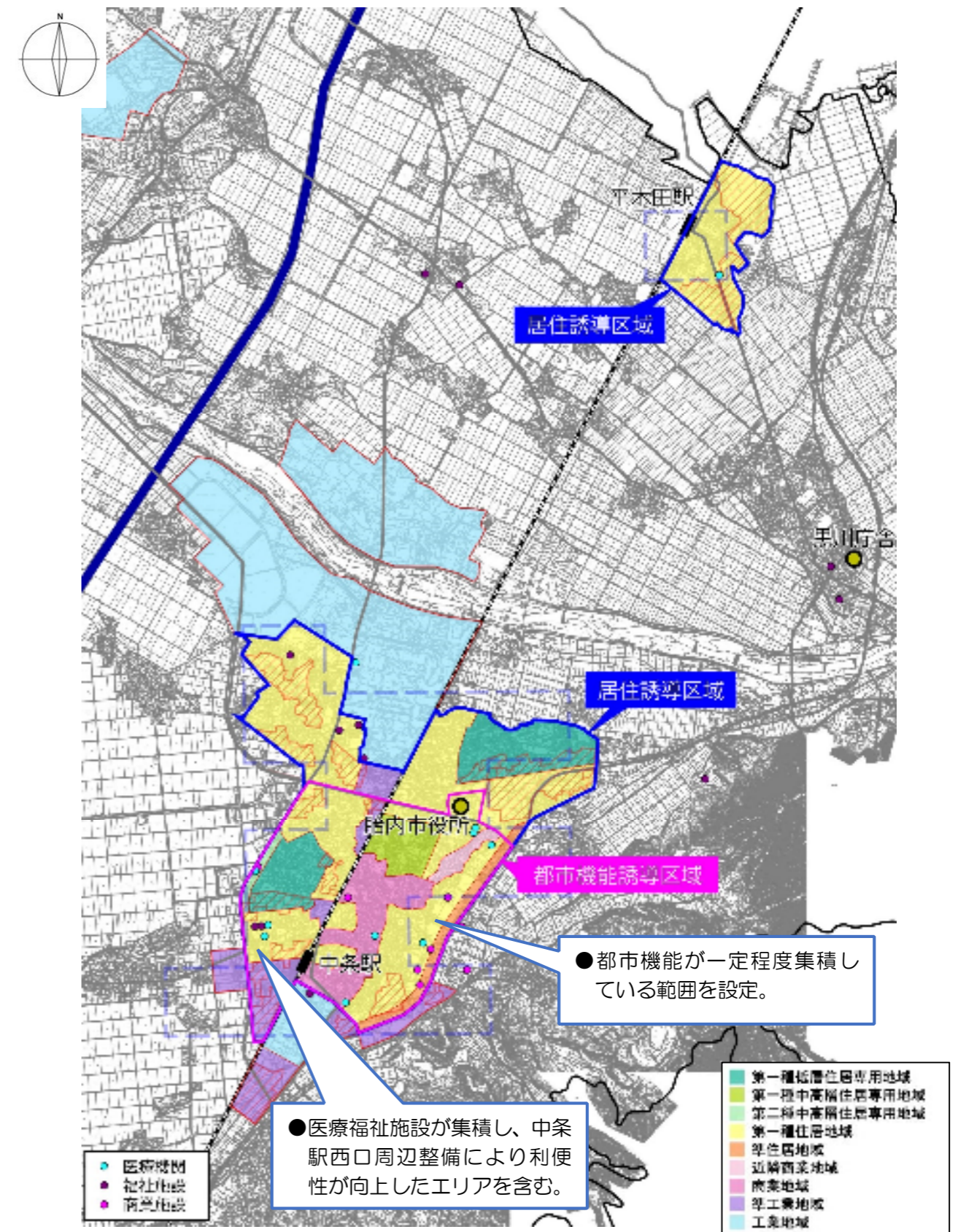
「まちなかエリア（中条駅から市役所までの約2kmの間を中心にした範囲）」と「平木田駅周辺エリア」を含む用途地域内を基本に人口密度を勘案しつつ設定。



5. 都市機能誘導区域の設定

《都市機能誘導区域の基本方針》

都市計画マスタープランで中心的な役割を担う都市拠点として位置づけられている「まちなかエリア」を基本に、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できるエリアをコンパクトなまちづくりを進める上での中心的な役割を果たす地区として設定。

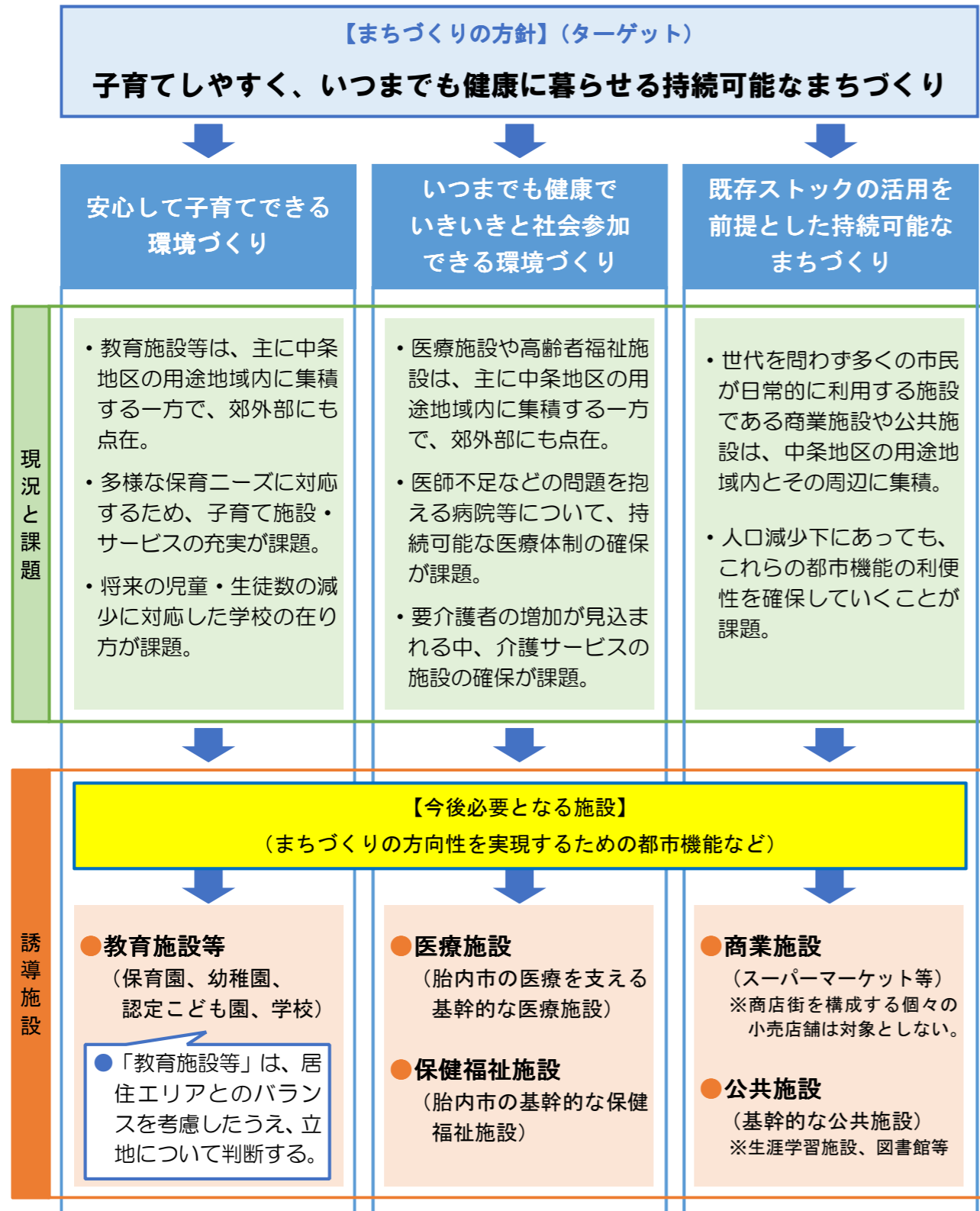


6. 実現化方策

6-1 誘導施設の設定

「まちづくりの方針（ターゲット）」を踏まえ、まちづくりの方向性を実現するための都市機能など、今後必要となる施設を誘導施設として定めます。

また、誘導施設の設定については、今後の居住エリアや社会情勢の動向を踏まえながら適宜見直しを検討します。



■ 誘導施設の定義

誘導施設の定義を以下の通り定めます。

都市機能	誘導施設	定義・根拠法など
医療施設	・ 病院	・ 医療法第1条の5第1項に該当する医療施設（20人以上の患者を入院させるための施設を有するもの）。
保健福祉施設	・ 保健福祉施設	・ 胎内市の基幹的な保健福祉施設「ほっとHOT・中条」。 ※市有施設
商業施設	・ 大規模小売店舗	・ 大規模小売店舗立地法（大店立地法）の届出が必要となる店舗（1,000㎡以上）。
公共施設	・ 各種公共公益施設のうち広域から人が集まる施設	・ 市役所本庁舎 ・ 生涯学習の拠点となる施設（文化会館・コミュニティセンター・公民館等） ・ 図書館 ・ その他、広域から人が集まる公共公益施設 ※市有施設

6-2 届出・勧告制度

■ 届出の対象となる行為

計画策定後は、居住誘導区域外における住宅開発等の動き、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握することを目的に、一定の開発行為等を行う場合は、開発行為等に着手する30日前までに市長への届出が必要となります。

	開発行為	建築等行為
居住誘導区域外	① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めるものの建築目的で行う開発行為	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合
都市機能誘導区域外	開発行為 ① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合	開発行為以外 ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合