

立地適正化計画制度の概要

立地適正化計画とは

- ▶ 平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、市町村が住宅及び医療、福祉、商業等の生活に関連する施設の立地の適正化を図るための計画として、「**立地適正化計画**」を作成することができるようになりました。
- ▶ 「**立地適正化計画**」とは、人口減少や少子高齢化が進行する中で生じる、中心市街地の衰退、空き家の増加、社会保障費の増加、インフラの老朽化による維持更新費の増加などの問題への対応を、「まちのかたちはどうあるべきか」という観点から考えていく計画です。
- ▶ 松江市においても、人口減少や少子高齢化が進行しており、このまま何の対策も講じなければ、市街地においても、居住の低密度化が進み、一定の人口密度により維持されていた病院・診療所、デイサービスセンター、スーパーマーケットなど、日常生活を営む上で必要な生活サービス機能の撤退を招き、生活の利便性が損なわれることが懸念されるため、「**立地適正化計画**」に基づく持続可能なまちづくりを進める必要があります。

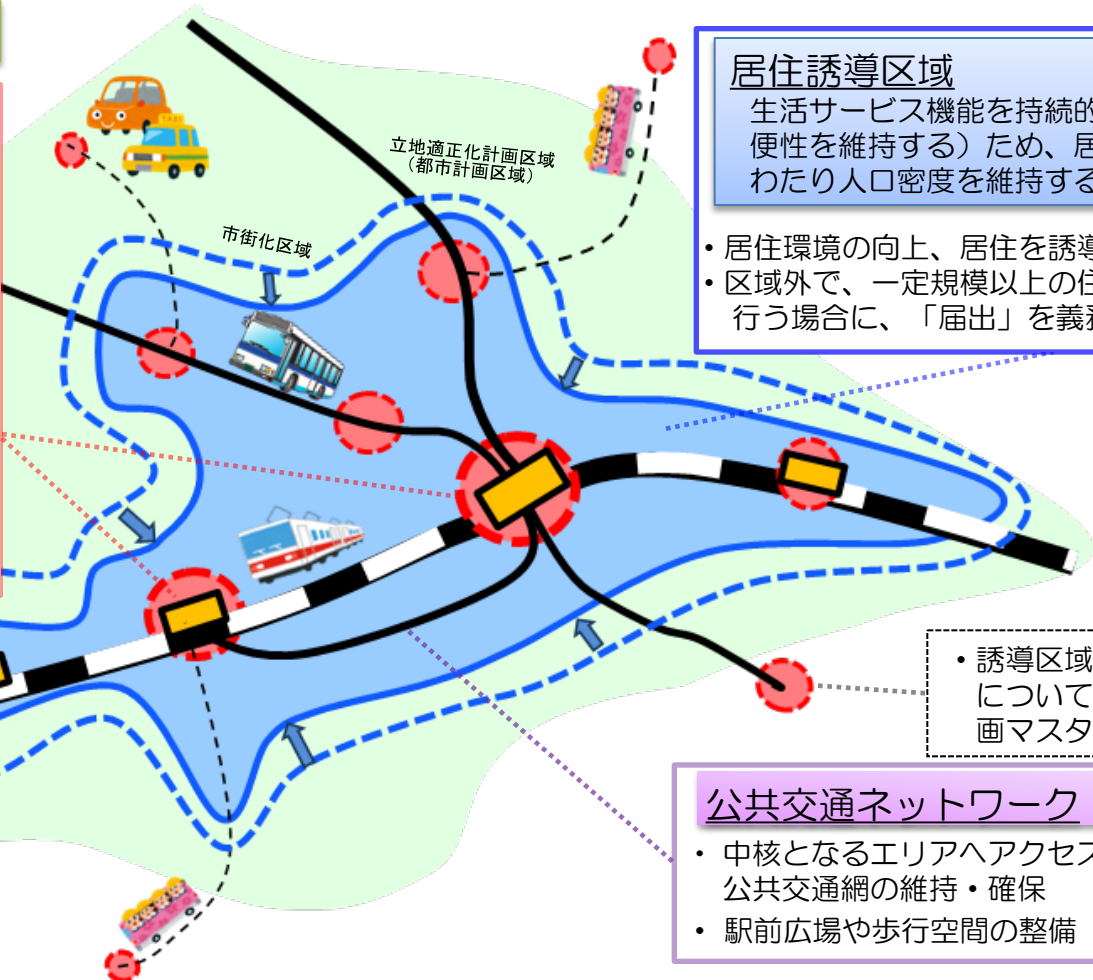
立地適正化計画区域 = 都市計画区域

- ### 都市機能誘導区域

生活サービスの効率的な提供が図られるよう、生活サービス機能を維持・誘導するエリア
- ### 誘導施設

誘導区域ごとに、医療・福祉・商業等、区域内への立地を維持・誘導する施設の種類と規模を具体的に位置付け

 - ・誘導施設を誘導するための施策を記載
 - ・誘導施設について、設定されている誘導区域外で開発又は建築等を行う場合に、「届出」を義務付け



- ### 居住誘導区域

生活サービス機能を持続的に確保する（生活利便性を維持する）ため、居住を誘導し、将来にわたり人口密度を維持するエリア

 - ・居住環境の向上、居住を誘導するための施策を記載
 - ・区域外で、一定規模以上の住宅の開発又は建築等を行う場合に、「届出」を義務付け
- ### 公共交通ネットワーク

 - ・中核となるエリアへアクセスするための軸となる公共交通網の維持・確保
 - ・駅前広場や歩行空間の整備
- ・誘導区域外の生活維持の中核についての考え方は、都市計画マスタープランに位置付け

立地適正化計画に定める事項

- 立地適正化計画は、誘導区域や基本的な方針など都市再生特別措置法に規定する事項を定めます(下記は法に規定する必須事項)。
- 現在改定作業中の松江市都市計画マスタープランでは、持続可能なまちづくりのために、小中学校や鉄道駅の周辺区域500m圏や、バス路線・鉄道といった公共交通の幹線となる路線の周辺に、居住や生活サービス機能の確保を図るエリアとなる、「都市の中核」、「都市の中核周辺部」、「生活維持の中核」を設定します。
- 松江市立地適正化計画は、市街化区域と用途地域において居住や生活サービス機能の確保を図るエリアを設定する際の詳細版として位置づけ、誘導区域の検討を進めます。

項 目	記載事項	内 容
立地適正化計画区域	区域	都市計画区域が対象となります。 ⇒松江圏都市計画区域と宍道都市計画区域を対象区域とします。
	基本的な方針	居住や生活サービス機能の適正配置に関する基本方針を定めます。 ⇒H29年度に改定する松江市都市計画マスタープランの方針との整合を図ります。
居住誘導区域	区域	生活サービス機能を持続的に確保するため、居住を誘導し、将来にわたり人口密度を維持するエリアです。地域の実情や市街地の成り立ちに応じ、複数設定することが可能です。 ⇒松江圏都市計画区域では旧松江市、旧東出雲町、旧玉湯町の市街化区域内において、宍道都市計画区域では用途地域内において区域設定の検討を行います。
	講ずべき施策	居住環境の向上、公共交通の確保など居住を誘導するために講じる施策を定めます。
都市機能誘導区域	区域	生活サービスの効率的な提供が図られるよう、生活サービス機能を維持・誘導するエリアです。基本は居住誘導区域の中に設定します。地域の実情や成り立ちに応じ、複数設定することが可能です。 ⇒松江圏都市計画区域では旧松江市、旧東出雲町、旧玉湯町の市街化区域内において、宍道都市計画区域では用途地域内において区域設定の検討を行います。
	誘導施設	都市機能誘導区域ごとに、医療・福祉・商業等、区域内への立地を維持・誘導する機能の種類と規模を具体的に設定します。 例) 店舗面積1,000㎡を超え10,000㎡以下の生鮮食品を扱う店舗、 内科・外科・小児科のいずれかを診療科目とする診療所 等
	講ずべき施策	誘導施設の立地を維持・誘導するために講じる施策を定めます。

立地適正化計画における届出制度

- ▶ 立地適正化計画が公表されると、計画区域(＝都市計画区域)内であって、誘導区域外で行う特定の行為について届出が義務づけられます。
- ▶ 届出は、居住誘導区域外における住宅開発及び都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等の動きを把握し、誘導区域内への居住や都市機能の誘導に支障が生じる可能性がある場合に、調整の機会を確保するためのものです。

居住誘導区域外で届出の対象となる行為

○開発行為

- 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たものの建築目的で行う開発行為(例: 寄宿舍や有料老人ホーム等)

①の例示
3戸の開発行為



②の例示
1,300㎡1戸の開発行為



800㎡2戸の開発行為



○建築等行為

- 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(例: 寄宿舍や有料老人ホーム等)
- 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

①の例示
3戸の建築行為



1戸の建築行為



都市機能誘導区域外で届出の対象となる行為

○開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

○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

