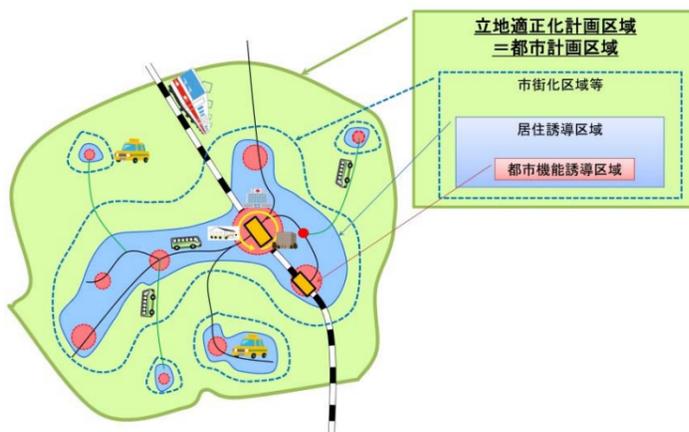


始良市立地適正化計画【概要版】

1 立地適正化計画とは

- 今後のまちづくりは、人口減少と少子高齢化の進展を背景として、高齢者や子育て世代が、安心できる健康で快適な生活環境を実現することや、財政面及び経済面において持続可能な都市経営をしていくことが、大きな課題となっています。こうした背景を踏まえ、都市再生特別措置法が改正され、市町村による立地適正化計画の策定が新たに盛り込まれました。
- 立地適正化計画では、商業施設などやコミュニティが持続的に確保されるように居住の密度を高めていく「**居住誘導区域**」と、その居住誘導区域の中でも、特にまち全体として必要な都市機能の維持と新規立地を促す「**都市機能誘導区域**」を定めます。

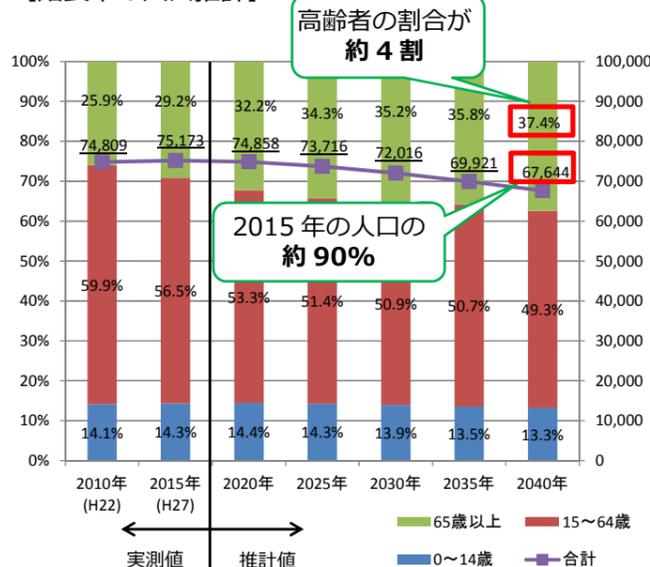
【立地適正化計画の概要】



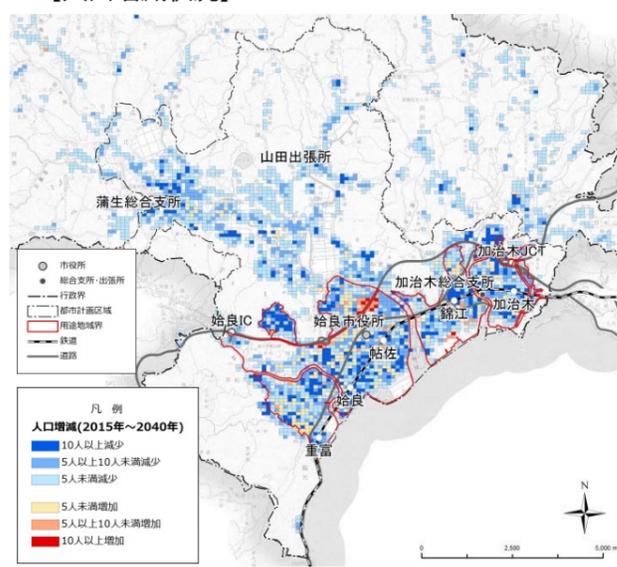
2 始良市の現況と都市構造上の課題

- 平成 27 年の始良市の人口は、増加傾向にあります。将来的には人口減少へ転じると推計され、25 年後の 2040 年の人口は、平成 27 年の人口の**約 90%**に減少する推計結果となっています。(人口の減少)
- 将来の人口減少に伴い、高齢者の割合は増加傾向であり、25 年後の 2040 年には始良市の**約 4 割の住民が高齢者**となる推計結果となっています。(高齢化の進行)

【始良市の人口推計】



【人口増減状況】



※推計値は、国立社会保障・人口問題研究所の平成 30 年将来人口推計データより算出

このような人口減少・少子高齢化の進行によって

都市構造上の最も懸念される課題

- 【居住環境に関する課題】
まちの低密度化(スポンジ化)による地域(コミュニティ)の衰退防止
- 【交通ネットワークに関する課題】
公共交通の維持・見直しと代替手段の確保

- 【生活サービスに関する課題】
公共施設再編と生活サービスの維持・確保
- 【安全・安心に関する課題】
災害に対する対策の検討・強化

3 立地適正化計画におけるまちづくりの方針

- 都市構造上の課題に対応するために、始良市立地適正化計画では、まちづくりの方針を定めます。

都市構造上の課題

- 【居住環境に関する方針】
17の校区コミュニティを中心に人が集い、多世代がふれあう快適な生活空間の形成
- 【生活サービスに関する方針】
公共施設の更新と民間施設の誘導による活力のある拠点の形成

立地適正化計画におけるまちづくりの方針

校区コミュニティを核とした拠点づくりと拠点相互連携によるまちづくり

- 【交通ネットワークに関する方針】
校区コミュニティ間を結ぶ様々なニーズに対応した、誰もが利用しやすい交通網の構築
- 【安全・安心に関する方針】
災害に強い安全な都市構造と地域の安心に繋がる住環境の形成

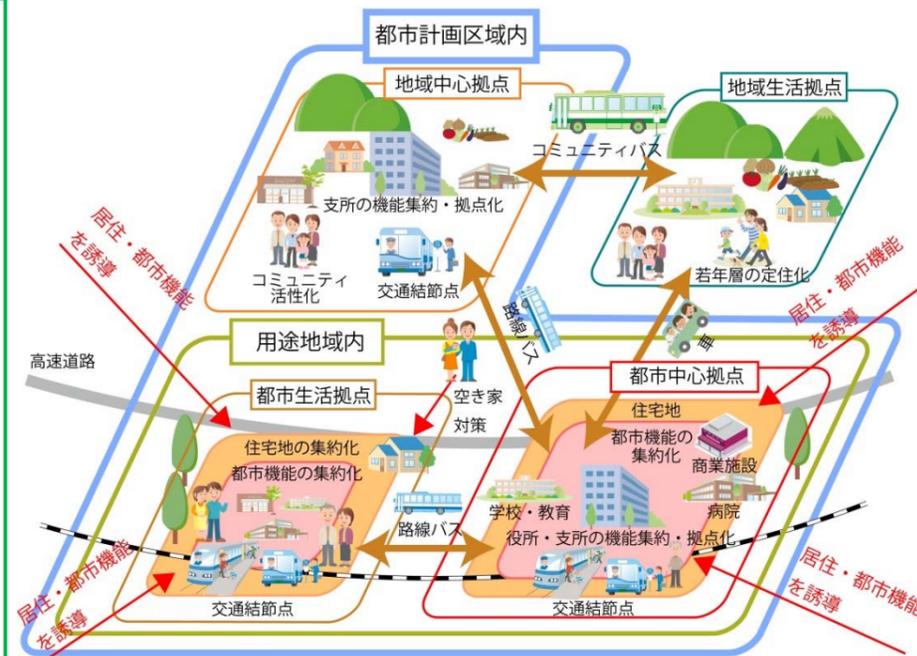
4 目指すべき都市の骨格構造と課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)

- 立地適正化計画におけるまちづくりの方針を踏まえて拠点設定を行い、拠点を中心とした課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)を展開します。

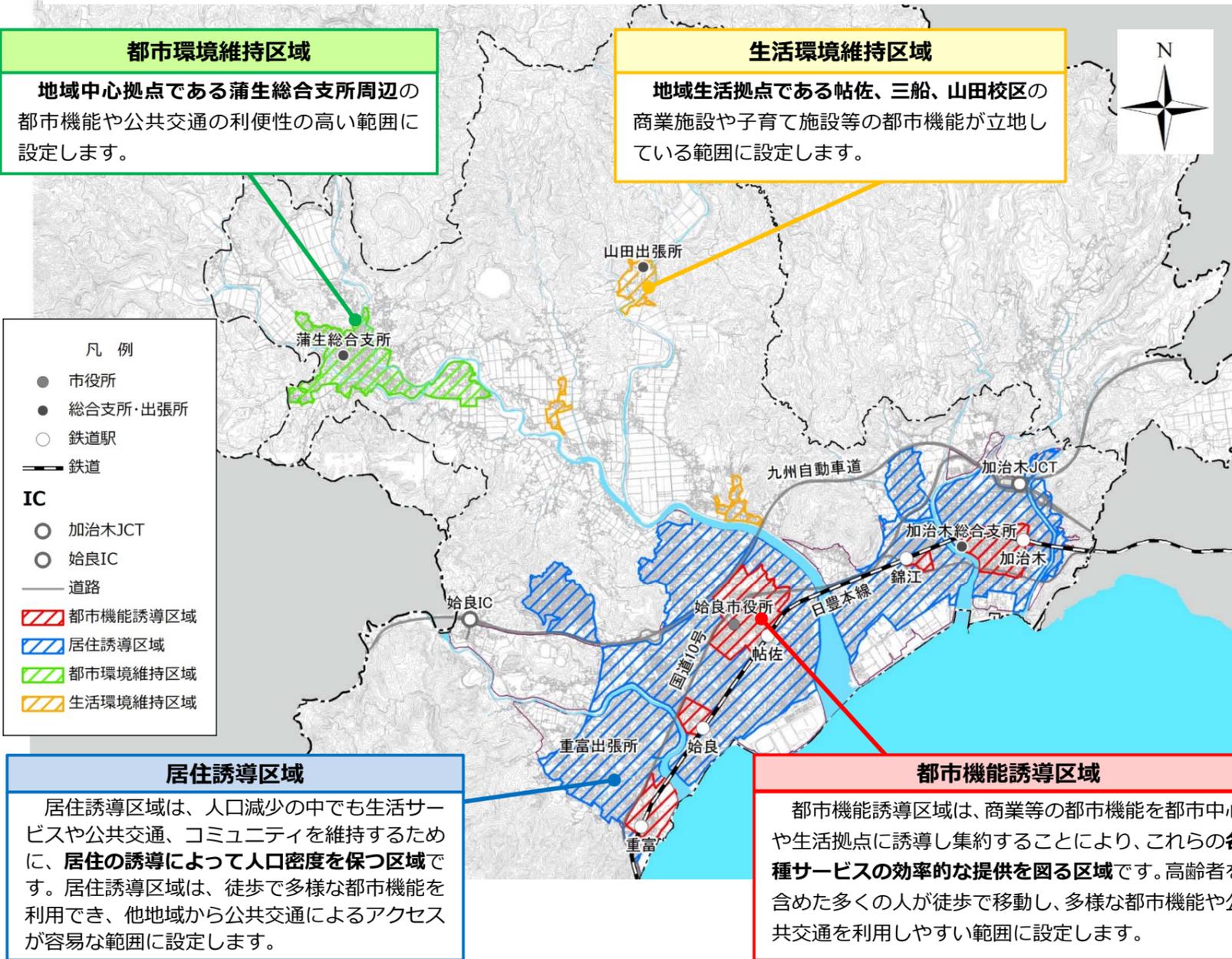
拠点設定

- **都市中心拠点**
多様な都市機能が集積し、公共交通の利便性の高い、始良市の中心である始良市役所周辺に設定します。
- **地域中心拠点**
多様な都市機能が集積し、公共交通を利用して容易にアクセスが可能な加治木総合支所や蒲生総合支所周辺に設定します。
- **都市生活拠点**
複数の都市機能が集積し、公共交通の利便性の高い鉄道駅周辺に設定します。
- **地域生活拠点**
校区コミュニティの核であるコミュニティ協議会が立地している地区に設定します。

【課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)】



5 誘導区域について



6 誘導施設について

○誘導施設とは、都市機能誘導区域に、立地を誘導すべき都市機能増進施設をいいます。(都市計画運用指針)
誘導施設は、立地適正化計画のまちづくりの方針などや現在の立地状況、仮にその施設が都市機能誘導区域外に立地した場合など、今後のまちづくりに影響を与える観点から誘導施設を設定します。(誘導施設の内容については右表参照)

【拠点毎の都市機能増進施設一覧表】

範囲	規模・種類	拠点				
		都市中心拠点 始良市役所 周辺 (帖佐駅)	地域中心拠点 加治木総合 支所周辺 (加治木駅)	都市生活拠点 錦江駅周辺	始良駅周辺	重富駅周辺
商業機能 (3,000mを超える施設)	3,000mを超え10,000m以下	●	●	●	●	●
	10,000m以上を含む	●	●	●	●	●
医療機能	病院 (20床以上)	●	●	●	●	●
介護・福祉機能	老人福祉センター	●	●	●	●	●
	保健センター	●	●	●	●	●
	地域包括支援センター	●	●	●	●	●
子育て機能	運動型健康増進施設	●	●	●	●	●
	子育て総合支援センター	●	●	●	●	●
金融機能	銀行・郵便局等	●	●	●	●	●
	本庁舎	●	●	●	●	●
行政機能	総合支所	●	●	●	●	●
	図書館	●	●	●	●	●
教育・文化機能	社会体育施設	●	●	●	●	●
		●	●	●	●	●

●・・・維持も含めた施設
●・・・誘導すべき施設

7 届出制度について

○居住誘導区域外、都市機能誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として行為に着手する 30 日前までに、行為の種類や場所等についてに始良市長への届出が義務付けられています。

○居住誘導区域外への開発行為・建築等行為

○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**
【届出が必要な例】
①の例示 3戸の開発行為 **届**
②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 **届**
800㎡ 2戸の開発行為 **不要**

○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 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①)とする場合
【届出が必要な例】
①の例示 3戸の建築行為 **届**
1戸の建築行為 **不要**

○都市機能誘導区域外への開発行為・建築等行為・都市機能誘導区域内の休廃止

○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
【届出が必要な例】
都市計画区域(立地適正化計画区域)
生活環境維持区域 必要
都市環境維持区域 必要
用途地域 必要
居住誘導区域 必要
都市機能誘導区域 必要
必要か不要かは区域・誘導施設ごとに異なる
休廃止については、誘導施設であれば必要

○建築等行為
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

○休廃止
① 都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

8 目標値の達成により期待される効果

○立地適正化計画によって、居住や都市機能を誘導する事で、以下の目標値が達成された場合には、目指すべきまちの姿に向けて、一定の効果が表れることが期待されます。

