



始良市 立地適正化計画

COMPACT+NETWORK

目次

はじめに	1
第1章 現状と将来見通しにおける都市構造上の課題	
1. 現況把握	3
2. 現況の分析	6
3. 将来見通し（人口推計）	45
4. 都市構造上の課題	59
第2章 立地適正化計画におけるまちづくりの方針	
1. 立地適正化計画におけるまちづくりの方針	63
2. 目指すべき都市の骨格構造	68
3. 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）	79
第3章 居住誘導区域の設定	
1. 居住誘導区域の設定	81
第4章 都市機能誘導区域・誘導施設の設定	
1. 都市機能誘導区域の設定	89
2. 誘導施設の設定	97
第5章 始良市の独自区域の設定	
1. 始良市の独自区域の設定	101
第6章 誘導施策の設定	
1. 誘導施策の設定	107
2. 低未利用土地利用等指針	112
第7章 防災指針	
1. 防災指針の基本的な考え方	115
2. 防災まちづくりにおける課題	141
3. 防災まちづくりの取組方針	143
4. 具体的な取組とスケジュール	144
第8章 目標値の設定	
1. 目標値の検証	173
2. 目標値の設定	180
3. 計画の評価方法	186
第9章 届出制度	
1. 届出制度	187
参考資料	189

はじめに

(1) 立地適正化計画改定の目的

本市では、平成 31(2019)年に都市計画マスタープランの将来都市像である「自然豊かで快適な暮らしを発信する県央都市 あいら」の実現に向けた取組を推進するため、立地適正化計画を策定しました。

「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」を方針として、都市計画区域内に商業施設や医療・福祉施設、住居等がまとまって立地する「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を定めました。また、都市計画区域内のその他の校区を中心とした拠点では、居住環境の維持を目的として「都市環境維持区域」と「生活環境維持区域」を定めました。これらの区域や施設等に公共交通で誰もが相互かつ容易にアクセスできることで、安定した公共サービスの提供を図る「多極ネットワーク型のコンパクトシティ」を目指しています。

今回、策定から概ね5年が経過して見直しの時期を迎えましたが、策定時から社会情勢は大きく変化しました。

近年、頻発・激甚化する自然災害を背景に、令和2(2020)年の都市再生特別措置法改正によって立地適正化計画に「防災指針」の策定が求められるようになりました。本市においても、ハザードマップを市民に配布し防災意識の啓発に取り組んでいますが、豪雨による災害等が発生していることから、災害に強い都市構造への対応策は重要な課題のひとつです。

また、近年の地球温暖化への対策としてカーボンニュートラルの推進や、まちづくりでのデジタル技術の活用等、社会の変革が求められています。本市でも「始良市ゼロカーボンシティ計画」の策定や「始良市“デジタルで人にやさしい街”推進宣言」を行い、様々な環境に関する取組やDXの活用、さらには誰もが安心して生活できる環境の実現に向けた各種の取組を進めているところです。

上記の社会変化を背景として、今後の持続可能なまちづくりに向けた計画とするため、「始良市立地適正化計画」の見直しを行います。

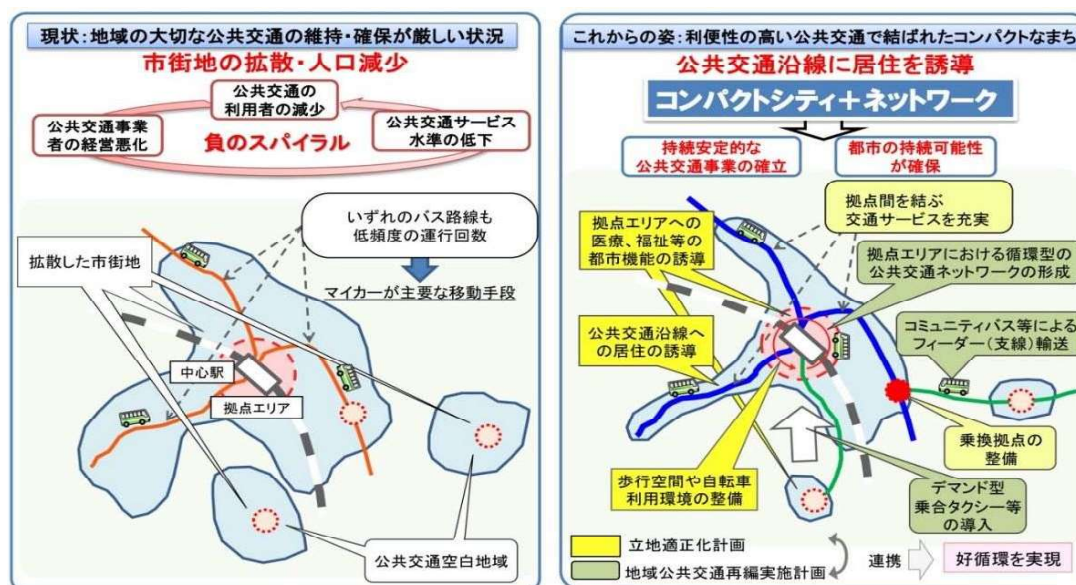


図 立地適正化計画のイメージ

出典：立地適正化計画の手引き(R5.11)

(2)立地適正化計画の位置づけ

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条^{※1}に基づき、都市全体の観点から居住や医療・福祉、公共交通等の様々な機能に関する包括的なプランとして策定するものです。本市の立地適正化計画は、始良市総合計画、始良市都市計画マスタープラン等と調和を図りながら策定します。

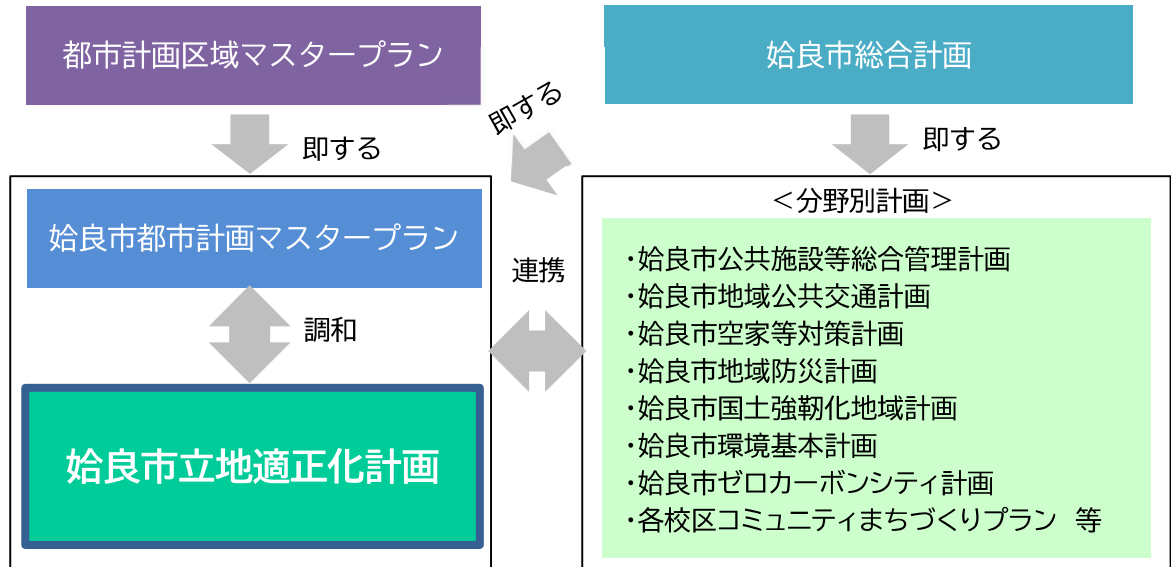


図 立地適正化計画の位置づけ

(3)対象区域

立地適正化計画の対象区域は、都市再生特別措置法第81条^{※1}に基づき、始良都市計画区域とします。

(4)目標年次

立地適正化計画は長期的なまちづくりの計画であり、始良市総合計画や始良市都市計画マスタープランの次回見直しにおける目標年次を見据えています。そのため、本計画の目標年次は、平成31(2019)年策定から概ね20年後の令和21(2039)年に設定します。また、5年ごとに見直しを行う予定です。

表 関連上位計画と立地適正化計画の目標年次

	2010～2019年	2020～2029年	2030～2039年
始良市総合計画	2019 策定(第2次)	2027 策定(第3次)	
始良市都市計画マスタープラン	2012 策定		2032 目標
始良市立地適正化計画	2019 策定	2025 見直し	2039 目標
		概ね5年ごとに見直し予定	

※1 都市再生特別措置法(抜粋)

第81条 市町村は、都市計画法第4条第2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の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をいいます。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」といいます。)を作成することができます。