



Compact


# 始良市立地適正化計画



Network



平成31年3月

 始良市



# 目次

はじめに	1
<b>第1章 現状と将来見通しにおける都市構造上の課題</b>	
1. 現況把握	4
2. 現況の分析	7
3. 将来見通し（人口推計）	37
4. 都市構造上の課題	49
<b>第2章 立地適正化計画におけるまちづくりの方針</b>	
1. 立地適正化計画におけるまちづくりの方針	54
2. 目指すべき都市の骨格構造	59
3. 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）	70
<b>第3章 都市機能誘導区域・誘導施設の設定</b>	
1. 都市機能誘導区域の設定	72
2. 誘導施設の設定	84
<b>第4章 居住誘導区域の設定</b>	
1. 居住誘導区域の設定	90
<b>第5章 始良市独自の区域設定</b>	
1. 始良市独自の区域設定	100
<b>第6章 誘導施策の設定</b>	
1. 誘導施策の設定	112
2. 低未利用土地利用等指針	117
<b>第7章 目標値の設定</b>	
1. 目標値の設定	120
2. 計画の評価方法	124
<b>第8章 届出制度</b>	
1. 届出制度	126
<b>参考資料</b>	128



## はじめに

### (1) 立地適正化計画策定の目的

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。

こうした中、商業施設や医療・福祉施設、住居などがまとまって立地することで、高齢者をはじめとする住民が、これらの施設などに公共交通でアクセスできるなど、都市全体の構造を見直し、「多極ネットワーク型のコンパクトシティ」の考えでまちづくりを進めていくことが重要とされています。

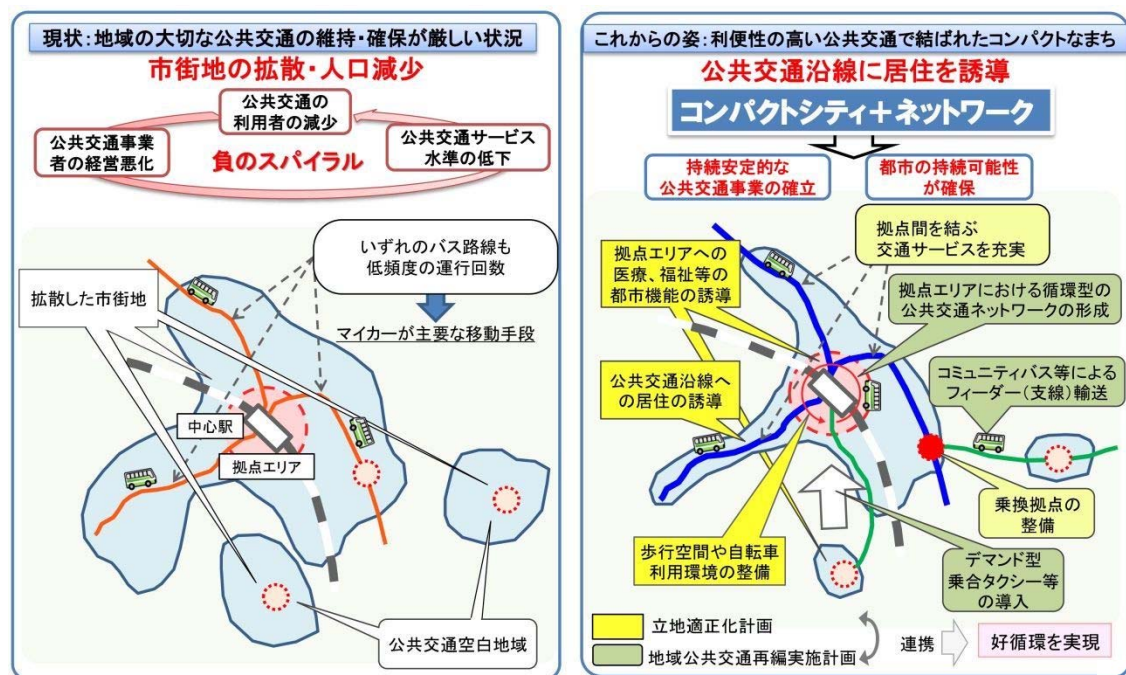
こうした背景を踏まえ、行政と住民、民間事業者が一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組んでいくことを目的として、都市再生特別措置法が改正され、市町村による立地適正化計画の策定が新たに盛り込まれました。

本市においては、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」の実現に向けた取り組みをさらに推進するため、立地適正化計画を策定します。

具体的には、商業施設や医療・福祉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。

この計画によって、市街地の範囲や都市機能の立地をコントロールしながら、人口減少社会に耐え得る、住みよいまちづくりの形成を目的とします。

図 立地適正化計画のイメージ



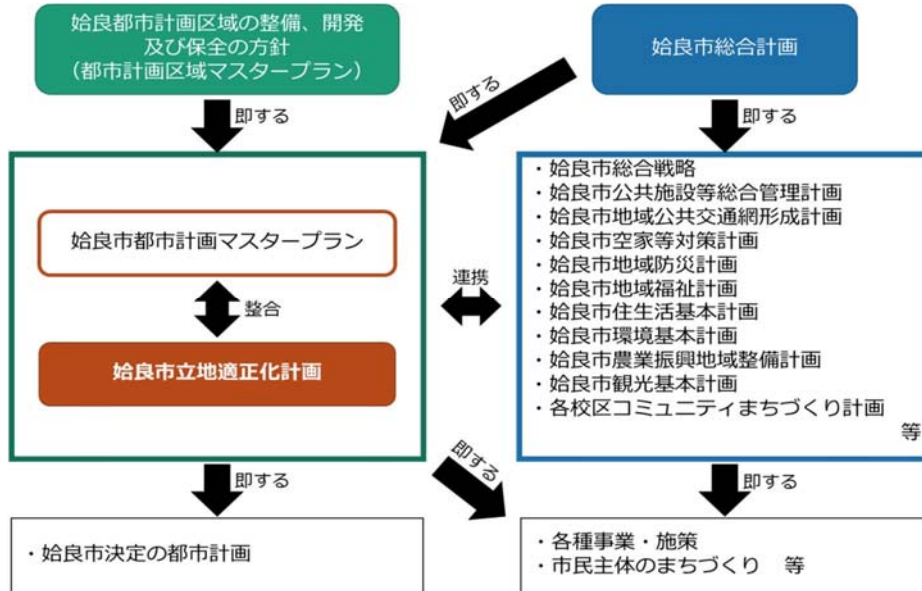
出典：立地適正化計画の手引き(H30年)

はじめに

## (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<sup>※1</sup>に基づき、都市全体の観点から居住や医療・福祉、公共交通などの様々な機能に関する包括的なプランとして策定します。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保って策定します。

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<sup>※1</sup>に基づき、始良都市計画区域とします。

## (4) 目標年次

本計画の目標年次は、立地適正化計画が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、概ね 20 年後の 2039 年に設定します。

表 関連上位計画と立地適正化計画の目標年次

	2010～2014年	2015年～2019年	2020年～2029年	2030年～2039年
第2次始良市総合計画		2019年	2027年	
始良市都市計画マスタープラン	2012年			2032年
始良市立地適正化計画		2019年		2039年

※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また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。