

計画策定作業

作業項目	作業内容	
立地適正化計画検討 (初年度)	基本事項の整理	計画策定の基本的な事項として、立地適正化計画策定の背景や目的、計画区域、計画期間、計画の構成及び、都市計画区域マスタープラン・都市計画マスタープラン等の関連上位計画におけるまちづくりの考え方について整理します。
	計画区域の現状分析	計画区域において、以下に示す居住及び生活サービスに関する状況について整理・分析を行います。 <ul style="list-style-type: none"> ・人口動向（人口密度、DID密度、人口増減等） ・土地利用動向（土地利用現況、用途別新築状況等） ・交通動向（公共交通機関利用、交通手段等） ・都市基盤施設整備状況（都市施設、市街地整備、開発行為等） ・都市機能動向（教育文化、医療、福祉、商業等の主要施設の量、分布状況等） ・住民ニーズ（居住意向、満足度等）
	課題の抽出及び整理	上位関連計画や現状分析の他、別途実施する住民アンケートの結果に基づき、将来を見通した居住及び都市機能誘導に関する問題点や課題を抽出・整理します。
	立地適正化に関する基本的な方針	目指すべき居住及び都市機能の誘導に関する考え方等の基本理念や計画目標について検討します。 また、目指す市街地像（どのような“まち”を目指すのか）や将来生活像（住民の暮らし、時間の過ごし方）について検討します。
	都市機能誘導区域及び誘導施策の検討	1) 地域生活圏及び拠点の設定 これまで整理・検討された事項に基づき、地域の生活圏及び中心・生活拠点を設定します。 2) 都市機能誘導区域の検討 設定された中心・生活拠点を基に、生活サービス機能の計画的配置を図るべき範囲について検討します。 3) 誘導施策の検討 地域の特性や将来の生活像に対応し、都市機能誘導区域へ誘導すべき機能や公的不動産を活用した関連施設等の整備に関する基本的な方針、期待する効果等について整理・検討します。
立地適正化計画の策定 (次年度)	居住誘導区域及び誘導施策の検討	1) 居住誘導区域等の検討 市街化区域においてまとまった居住の推進を図るべき区域について検討します。 2) 居住を誘導する施策の方針 居住を誘導する施策について体系的な整理を行い、施策の基本的な方針や期待する効果等について整理・検討します。
	都市機能誘導区域及び誘導施策の設定	関係機関との調整や別途実施する住民アンケート等の結果を踏まえ、都市機能誘導区域及び誘導施策を設定します。
	居住誘導区域及び誘導施策の設定	同様に居住誘導区域及び誘導施策を設定します。
	立地適正化計画の活用方策の検討	立地適正化計画を実現するための活用方策について検討します。例えば社会資本整備総合交付金事業での、関連インフラ整備や展開中のまちづくり事業を継続させるための施策展開等が考えられます。
施策評価方法の検討	施策の評価方法を整理するとともに、進捗管理の目安となる定量的な指標や目標値を設定します。	

少子・高齢化社会への対応に向けた 立地適正化計画策定



玉野総合コンサルタント株式会社

お問い合わせ先：事業企画部 (TEL. 052-979-3960 / FAX. 052-979-3970)

TAMANO

背景と目的

今後、本格的な人口減少や高齢社会が到来する中、**広範囲に拡大した市街地のままでは、医療・福祉サービス等の提供や地域の活力維持が十分に出来なくなり、魅力を喪失した市町村からのさらなる人口流出が発生するという悪循環が発生する可能性があります。**現時点において人口増加・人口維持している市町村においても、日本全体の人口減少が進む中、**20年後・30年後の将来を見据えた取組みを今から準備**しておく必要があります。

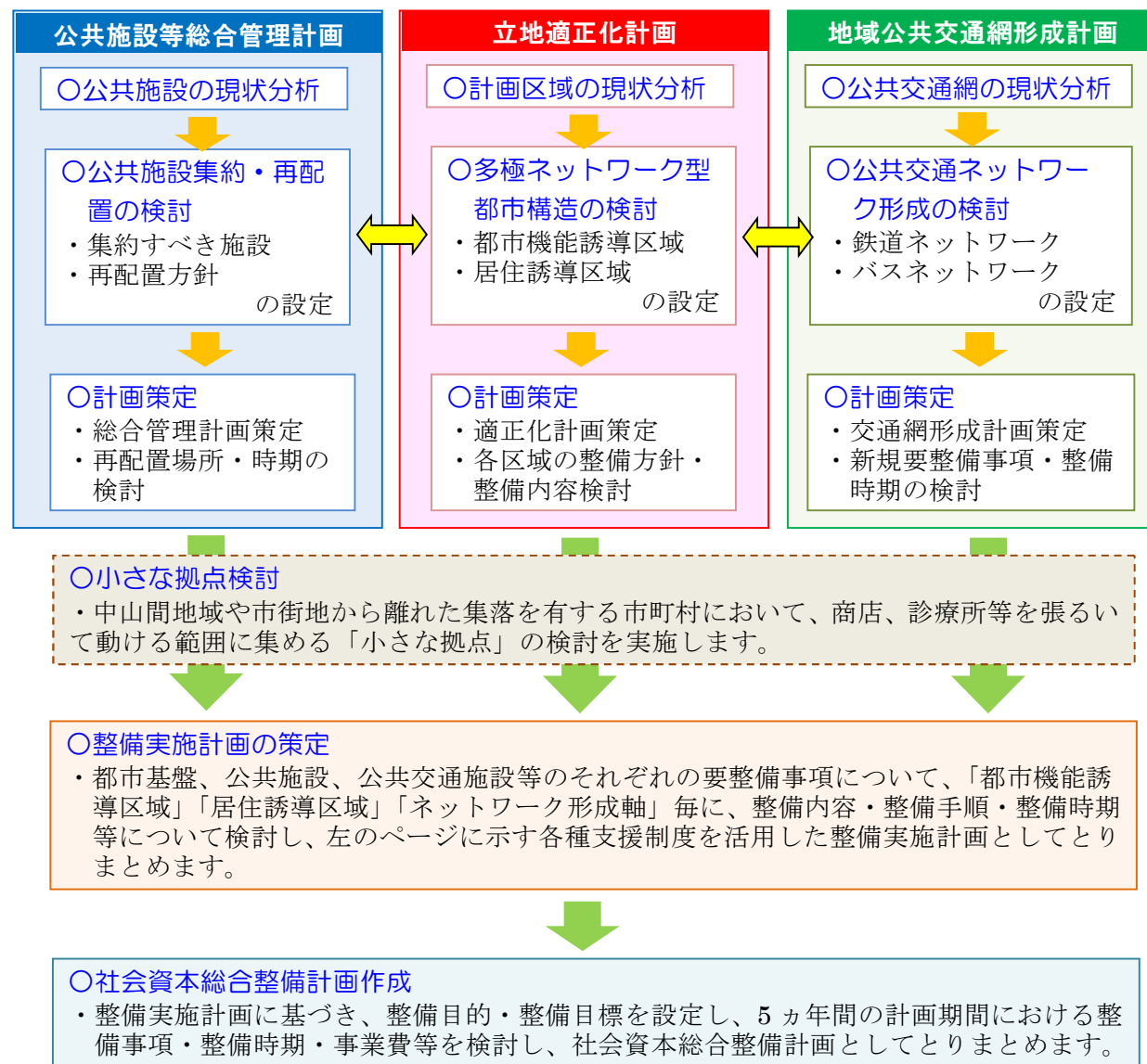
そのため、**都市機能の望ましい再配置や居住エリアの誘導を行い、高齢者や子育て世代が医療・福祉・商業施設等へのアクセスを容易にすることにより都市の魅力を向上し、多世代がスムーズに世代交代していけるような、持続可能なコンパクトなまちづくりを実現していくことが求められています。**

こうした“時代”が要請する社会都市構造の転換に向け、都市再生特別措置法の改正により、**立地適正化計画の制度が創設**されました。

立地適正化計画策定を契機とした持続可能なまちづくりの実現

上記で示したような課題を解決し、持続可能なまちづくりを実現するためには、**コンパクトな都市構造を構築し、その都市構造に合わせ必要な公共施設を集約再配置**させ、居住地と都市施設の集積する中心市街地とを**効率的な公共交通ネットワークで結ぶ**必要があります。

そのため、以下に示すように、「立地適正化計画」「公共施設等総合管理計画」「地域公共交通網形成計画」を**一体的に作成**し、複合的に各種施策に取り組むことをご提案します。



立地適正化計画の概要と効果

立地適正化計画では、**医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図れる区域として「都市機能誘導区域」を、人口減少の中にあつた一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保される区域として「居住誘導区域」を設定**することになっています。



都市機能誘導区域	居住誘導区域
【支援措置】 <ul style="list-style-type: none"> 都市機能立地支援事業 都市再構築戦略事業（交付金） 優良建築物等整備事業（交付金） 市街地再開発事業・防災街区整備事業（交付金） 都市再生整備事業（交付金） 民間まちづくり活動促進・普及啓発事業 スマートウェルネス住宅等推進事業 都市再生事業等（独立行政法人都市再生機構） まち再生出資（民間と民間推進機構） 【特例措置】 <ul style="list-style-type: none"> 特定用途誘導地区 駐車場立地適正化区域 区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール 	【支援措置】 <ul style="list-style-type: none"> 集約促進景観・歴史風致形成促進事業 ストック再生緑化事業（交付金） 公営住宅整備事業（交付金） 空き家再生等推進事業（交付金） 市民緑地等整備事業（交付金） 市民農園整備事業（交付金） 【特例措置】 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画等の提案の特例 区域外の居住の緩やかなコントロール 跡地等管理区域・跡地等管理協定制度
立地適正化計画区域	
【支援措置】 <ul style="list-style-type: none"> 都市・地域個間戦略推進事業 集約都市形成支援事業（コンパクトシティ形成支援事業） 	
【税制措置】 <ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域外から内への事業用資産の買換特例・・・80%課税繰り延べ 誘導施設の整備の用に供するために土地を譲渡した場合の買換特例・・・軽減税率、居住用資産の100%繰り延べ 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例・・・軽減税率、1,500万円特別控除 誘導施設とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税及び都市計画税の特例措置・・・5年間4/5に軽減 	

【コラム】

「小さな拠点」とは、小学校区など、複数の集落が集まる地域において、商店、診療所などの生活サービスや地域活動を、歩いて動ける範囲でつなぎ、各集落とコミュニティバスなどで結ぶことで、人々が集い、交流する機会が広がっていく。新しい集落地域の再生を目指す取組みです。