

1 立地適正化計画について

(1) 立地適正化計画の概要

◆立地適正化計画は、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住や都市機能の誘導により**コンパクト・プラス・ネットワークの形成に向けた取組**を推進しようとするものです。

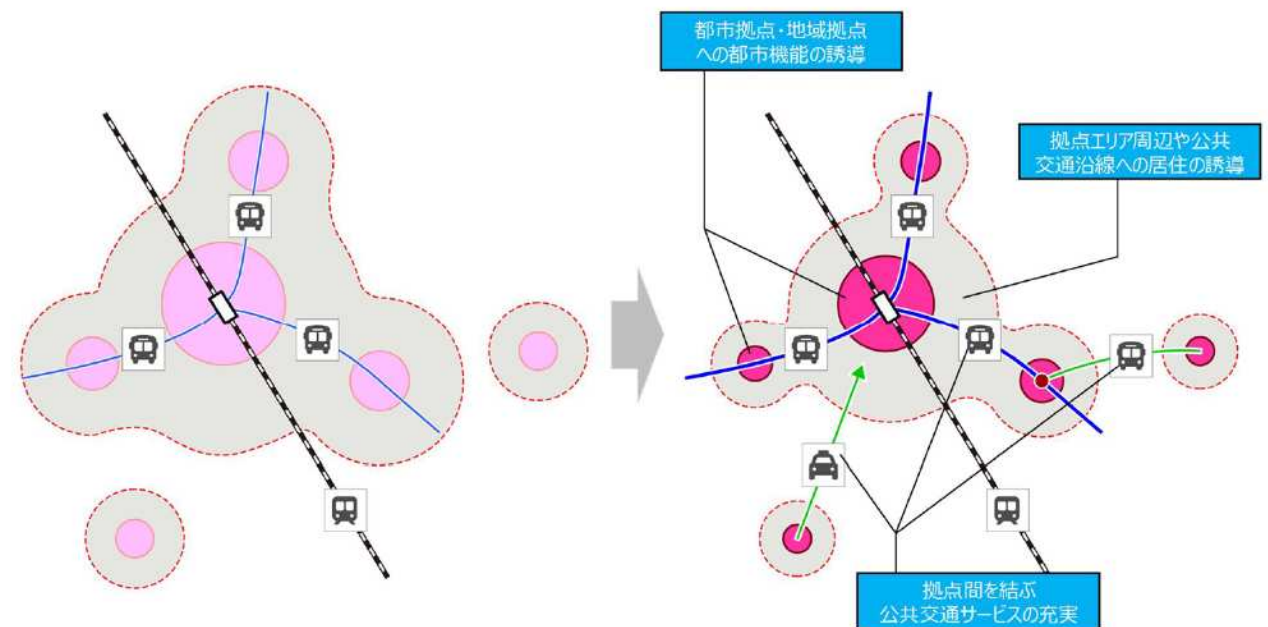
<コンパクト・プラス・ネットワークとは>

人口が減少する中でも、医療・福祉・子育て支援・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つつ、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、生活サービスへのアクセスを確保しながら一定の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の持続性を高めるという考えです。

<コンパクト・プラス・ネットワークをめぐる誤解と正しい認識>

誤解	正しい認識
×一極集中 ・都市郊外部や農村部を切り捨て、都市の中心拠点（中心市街地やターミナル駅周辺等）の1箇所に全てを集約させる。	◎多極型の都市構造 ・中心拠点だけでなく、旧町村の役場周辺等の生活拠点も含めた多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す。
×全ての人口の集約 ・全ての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させる。	◎全ての人口の集約を図るものではない ・集約により一定エリアで人口密度の維持を目指す。都市郊外部や農村部についても、それぞれの地域特性に応じた居住環境を確保する。
×強制的な集約 ・都市郊外部や農村部での居住を規制し、居住者（住宅）を強制的に短期間で移転させる。	◎誘導による集約 ・インセンティブを講じ、時間をかけながら居住や都市機能の誘導・集約を進める。
×地価水準の格差を生む ・居住等を集約する区域の内外で地価水準が大きく分かれ、格差が生じる。	◎急激な地価変動は生じない ・誘導策による中長期的な取組であり、急激な地価変動は見込まれない。 ・まちなかの地価の維持・上昇に加え、都市全体の地価水準の底上げ等の波及効果が期待される。

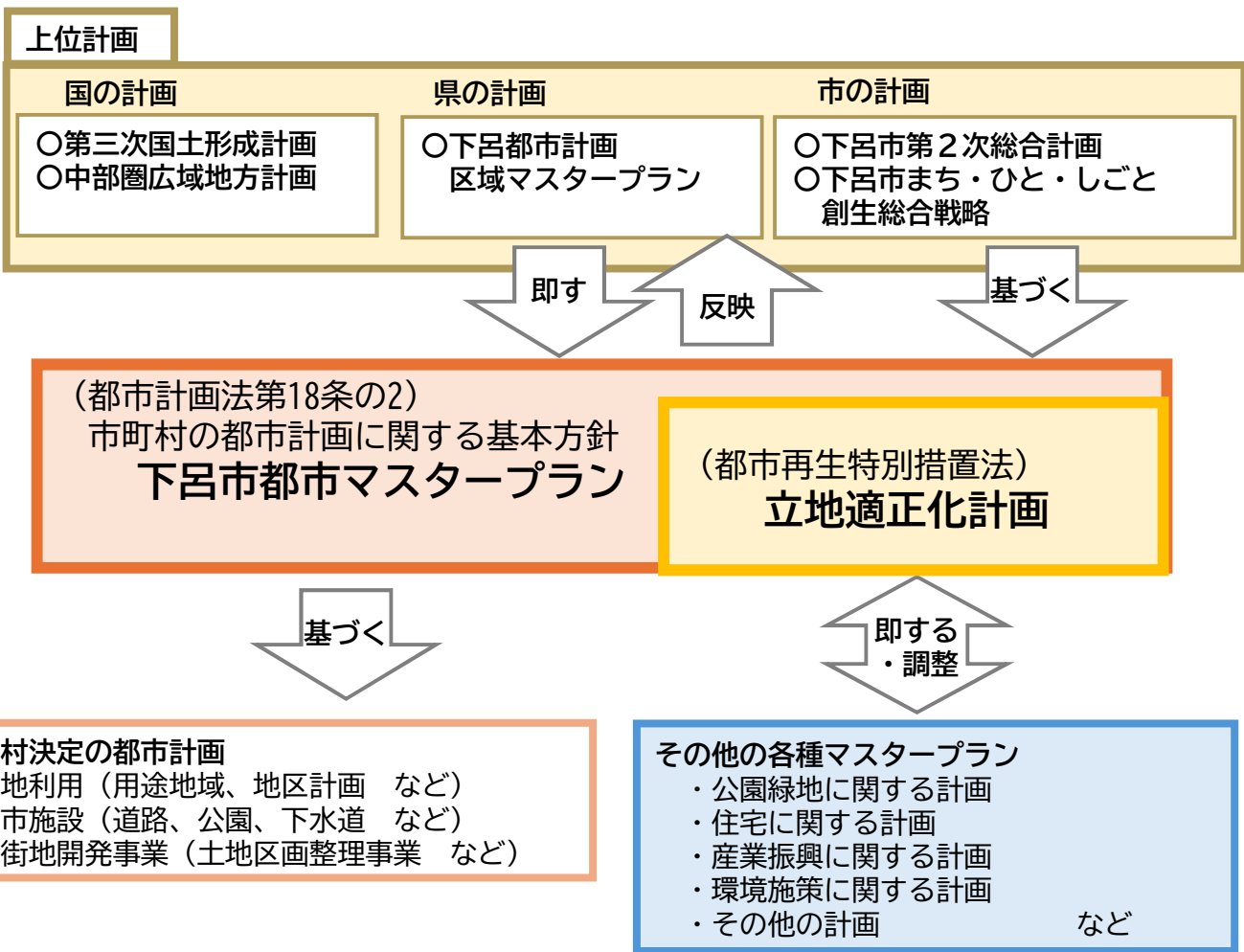
<コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ>



(2) 都市計画区域マスタープラン・市マスタープランとの関係

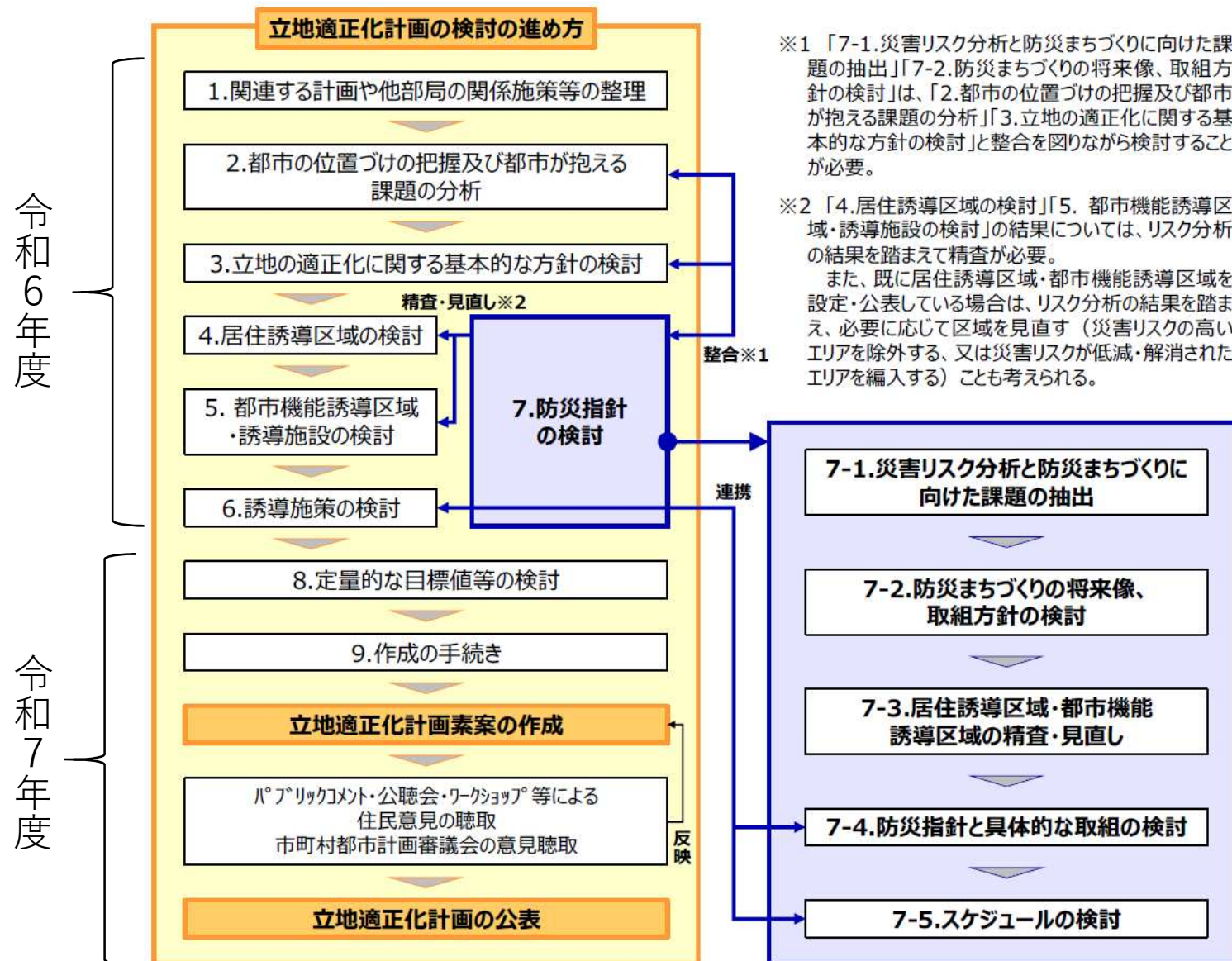
◆立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質をもつものであることから、都市計画法に基づく市マスタープランの一部とみなされます。また、立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、「**市マスタープランの高度化版**」としての意味合いをもちます。

◆立地適正化計画は、都市計画とも密接に関係することから、都市計画区域マスタープランに即するとともに、市マスタープランとの調和が保たれたものとして作成する必要があります。



(3) 立地適正化計画の検討の進め方

◆立地適正化計画の検討の進め方は、概ね下図のとおりです。



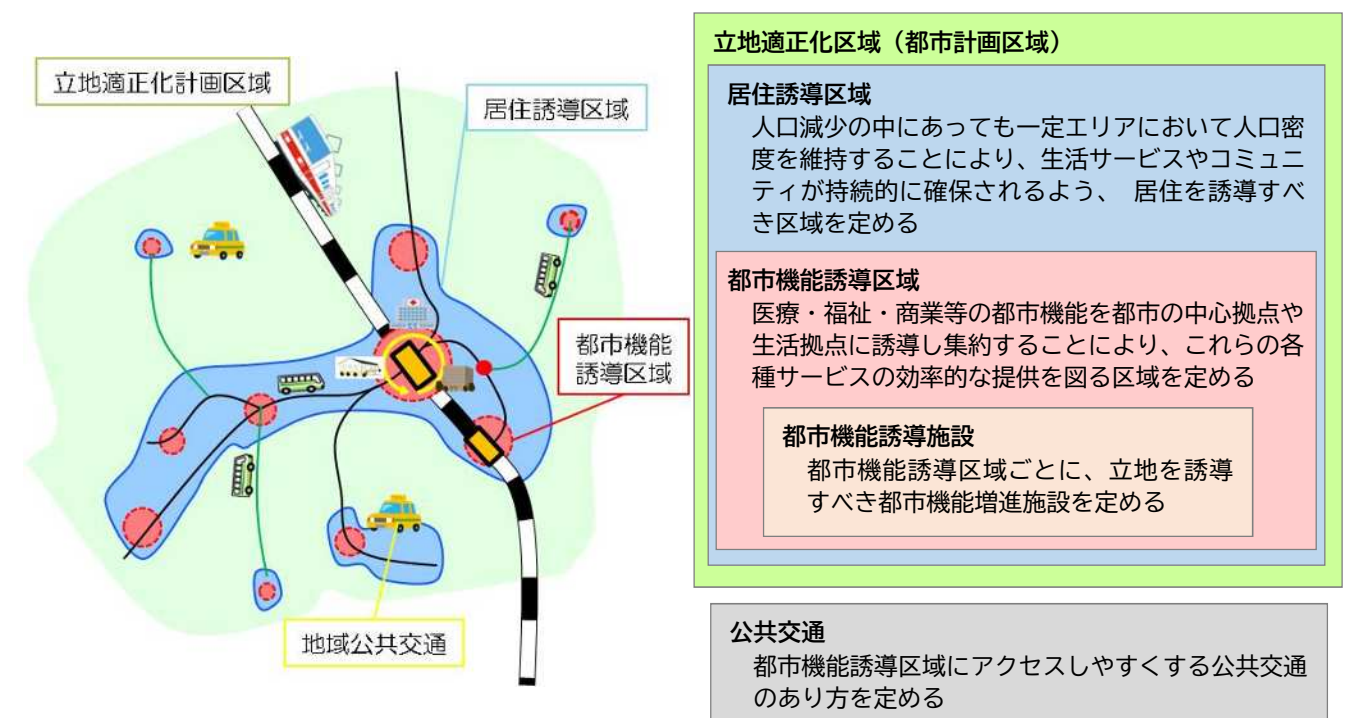
※「9. 作成の手続き」では、多様な関係者から構成される協議会の活用や公聴会、都市計画審議会の手続、計画の公表、届出・勧告の運用により十分な住民の合意形成プロセスを得ることが重要です。

(4) 立地適正化計画において定めるべき事項

◆立地適正化計画には、立地適正化計画の区域のほか、概ね次の事項を記載することとなっています（都市再生特別措置法第81条第2項第1号から第7号）。

- ①住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- ②居住誘導区域(市町村が講じる施策を含む)
- ③都市機能誘導区域及び誘導施設(市町村が講じる施策を含む)
- ④誘導施設の立地を図るための事業等
- ⑤防災指針
- ⑥ ②・③の施策、④の事業等、⑤に基づく取組の推進に関する事項
- ⑦その他、立地の適正化を図るために必要な事項

<各区域のイメージ>



(5) 都市計画の理念や目標、目指すべき都市像の検討

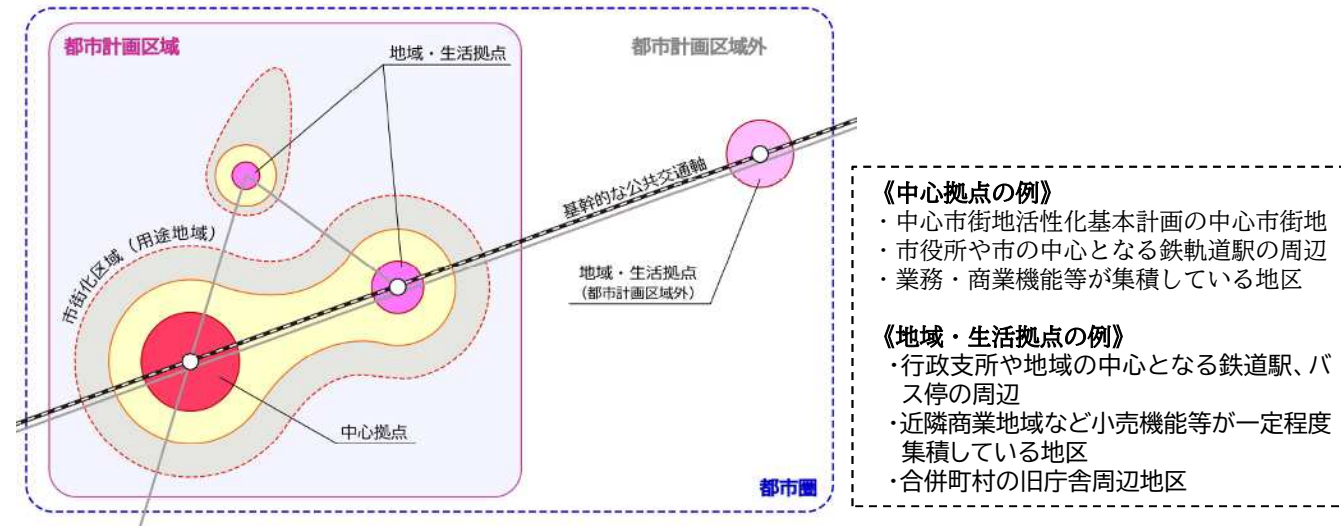
- ◆都市が抱える課題の分析を踏まえ、中長期的なまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定します。
- ◆目指すべき都市像を実現するための施策について基本的な方向性を設定します。
- ◆立地適正化計画においては、居住及び都市機能の誘導により都市構造の再編を図る観点から、目指すべき都市像と実空間との関係性を提示することが重要です。

（６）区域設定の考え方

【目指すべき都市の骨格構造】

- ◆都市機能誘導区域、居住誘導区域の検討に先立ち、都市全体の観点から、目指すべき都市像を見据えながら、将来の都市の骨格となる主要な拠点や基幹的な公共軸を抽出し、目指すべき都市の骨格構造を設定します。

<都市の骨格構造のイメージ>



【居住誘導区域】

- ◆居住誘導区域は、人口減少のなかにあっても一定の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よう居住を誘導すべき区域です。
- ◆将来の人口等の見直しを踏まえた適切な範囲に設定するものとし、以下の区域には設定しないよう、留意する必要があります。

《居住誘導区域に含めないよう、留意する必要がある区域》

- ・市街化調整区域、農用地区域、保安林ほか
- ・土砂災害（特別）警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水想定区域ほか
- ・工業専用地域、条例等により住宅建築が制限されている区域

【都市機能誘導区域】

- ◆都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定し、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られるように定めます。
- ◆誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めます。

《誘導施設として定めることが想定される施設》

- ・行政機能：本庁舎、支所、福祉事務所等の各地域事務所
- ・介護福祉機能：総合福祉センター、地域包括支援センター、在宅系介護施設
- ・子育て機能：子育て総合支援センター、保育所、こども園、子育て支援センター
- ・商業機能：相当規模の商業集積、食品スーパー
- ・医療機能：病院、診療所
- ・金融機能：銀行、信用金庫、郵便局
- ・教育・文化機能：文化ホール、中央図書館、図書館支所、社会教育センター など

（７）防災指針の検討

- ◆近年、自然災害が頻発・激甚化しており、災害リスクを踏まえた災害に強いまちづくりの重要性が高まっています。立地適正化計画においては、まず災害リスクを踏まえた居住誘導区域や都市機能誘導区域を設定し、**災害に強いまちづくりと都市のコンパクト化を併せて進める**ことが重要です。
- ◆災害に強いまちづくりと都市のコンパクト化を併せて推進するため、災害リスクの高い地域を居住誘導区域に含めることについては慎重に判断して新たな立地抑制を図るとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、立地適正化計画に防災指針を定め、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むことが必要です。

《防災指針の検討事項》

- ・立地適正化計画の対象とする地域の災害リスクの分析、災害リスクの高い地域の抽出
- ・大規模災害の発生を想定し、復興まちづくりの目標や実施方針の事前検討
- ・リスク分析を踏まえた居住誘導区域等の精査、既に設定している居住誘導区域等の変更
- ・居住誘導区域等における防災・減災対策の取組方針及び地区ごとの課題に対応した対策

<収集・整理すべき災害ハザード情報>

ハザード等	収集・整理する内容
地形・地質、災害履歴	地形的に浸水が起こりやすい箇所、歴史的に浸水が頻繁に発生していたと考えられる箇所、もともと河川であった箇所 等
洪水	降雨の確率規模（発生確率）に応じた浸水想定区域、浸水深、浸水継続時間、家屋倒壊等氾濫想定区域 等 ※将来河道による情報も可能であれば収集
雨水出水（内水）	浸水想定区域、浸水実績のある箇所、道路のアンダーパス等の冠水する可能性が高い箇所 等
津波	想定するレベル（L1・L2）に応じた浸水想定区域、浸水深、浸水開始時間、津波災害（特別）警戒区域の指定 等
高潮	浸水想定区域、浸水深、浸水継続時間 等
土砂災害	土砂災害（特別）警戒区域（土石流、地すべり、急傾斜地の崩壊）、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域の指定 等
大規模盛土造成地の滑動崩落、液状化	大規模盛土造成地（谷埋め型、腹付け型）の位置、地形区分に基づく液状化の発生傾向 等

<具体的な取組の例>

取り組み方針と対策の分類	考えられる具体的な取組の例
災害リスクの低減の対策（ハード） ※対策の程度によっては災害が防止される場合も想定される ■雨水貯留施設の整備、（市町村管理の）河川や下水道の整備等による浸水対策や土砂災害防止のための砂防施設の整備等	・下水道の整備、雨水貯留浸透施設の整備や田んぼ、ため池、公園等の既存施設の雨水貯留への活用 ・土地や家屋の嵩上げ、建物のピロティ化による浸水防止（市町村管理河川の）堤防整備、河道掘削（引提）による流下能力向上 ・土砂災害防止のための法面対策、砂防施設の整備 ・住居・施設等の建築物の浸水対策（止水板の設置等） ・避難路・避難場所の整備 等
災害リスクの低減の対策（ソフト） ■氾濫の発生に際し、確実な避難や経済被害軽減、早期の復旧・復興のための対策	・浸水深が一定の深さ以下であり浸水時にも利用可能な避難路のネットワークの検討・設定や交通ネットワーク、ライフラインの機能強化 ・早期に避難できる避難場所の一定の距離での配置や案内看板の設置 ・地域の防災まちづくり活動の支援、マイ・タイムライン作成の支援（リスクコミュニケーション） ・地区防災計画の検討・作成 ・災害時の情報発信や浸水センサを用いた避難支援 等

2 下呂市立地適正化計画骨子

(1) 立地適正化計画の構成

- ◆立地適正化計画は、人口減少・高齢化社会の更なる深刻化を背景に、持続可能な都市の実現に向け、円滑な都市活動の確保と良好な都市環境を維持し、安全・安心に暮らせるまちづくりを進めるために、どのようなまちを目指していくのかを示した計画になります。

① 立地適正化計画の概要

- I. 背景・目的
- II. 計画の位置づけ
- III. 対象区域
- IV. 目標年次

② 下呂市の現状分析

- I. 市の現状分析（人口、土地利用現況、都市基盤整備の状況、法規制状況など）
- II. 上位・関連計画等の把握
- III. 将来人口の見通し

③ 課題整理

- I. まちづくりの課題整理
- II. 分野別の課題の整理
- III. 解決すべき課題の抽出

④ 立地の適正化に関する基本的な方針

- I. まちづくりの基本方針
- II. 将来都市構造

⑤ 居住誘導区域の設定

- I. 居住誘導区域の基本的な考え方
- II. 居住誘導区域の設定

⑥ 都市機能誘導区域の設定

- I. 都市機能誘導区域の基本的な考え方
- II. 都市機能誘導区域の設定

⑦ 誘導施策

- I. 居住誘導区域内に居住を誘導するために講ずべき施策
- II. 都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために講ずべき施策

⑧ 防災指針の検討

- I. 居住誘導区域等における災害リスク分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出
- II. 防災まちづくりの将来像、取組方針
- III. 具体的な取組、スケジュール、目標値

⑨ 実現化方策及び評価・見直し等の方針

- I. 実現化方策の検討
- II. 目標値の設定
- III. 計画の評価・見直し