

## 第1章 はじめに

### 第1節 立地適正化計画作成の背景

多くの地方都市では、これまで郊外型宅地開発などが進み都市が拡大してきましたが、今後は急速な人口減少により、人口密度の低下が見込まれています。

現状の拡大した都市のまま人口が減少し居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業や公共交通など日常生活に必要な都市機能・生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況にあります。また、地域コミュニティの活力の低下、空き家の発生など様々な問題も懸念されます。

さらに、このような人口減少・高齢者の増加という人口動態の変化に加え、公共施設の老朽化が進行しており、厳しい財政制約の下で、これらへの対応もあわせて求められています。

このような都市構造上の課題は、「まちの魅力」を低下させ、複雑に関連し合い、さらなる人口密度の低下に拍車をかける「負のスパイラル」を発生させます。

今後のまちづくりは、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要です。

こうした背景を踏まえ、行政と住民や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むため、平成26年(2014)8月に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が施行され、「立地適正化計画」が制度化されました。

本市では、第5次総合計画に基づき、人口減少・少子高齢化に歯止めをかけ、住み続けたいと思える津山の創造を目指しています。

まちづくりの観点からも、こうした都市構造上の課題を解決するため、立地適正化計画を作成し、コンパクトで持続可能な都市の構築に向けて取り組んでいきます。

## 第2節 立地適正化計画の制度説明

### (1) 立地適正化計画とは

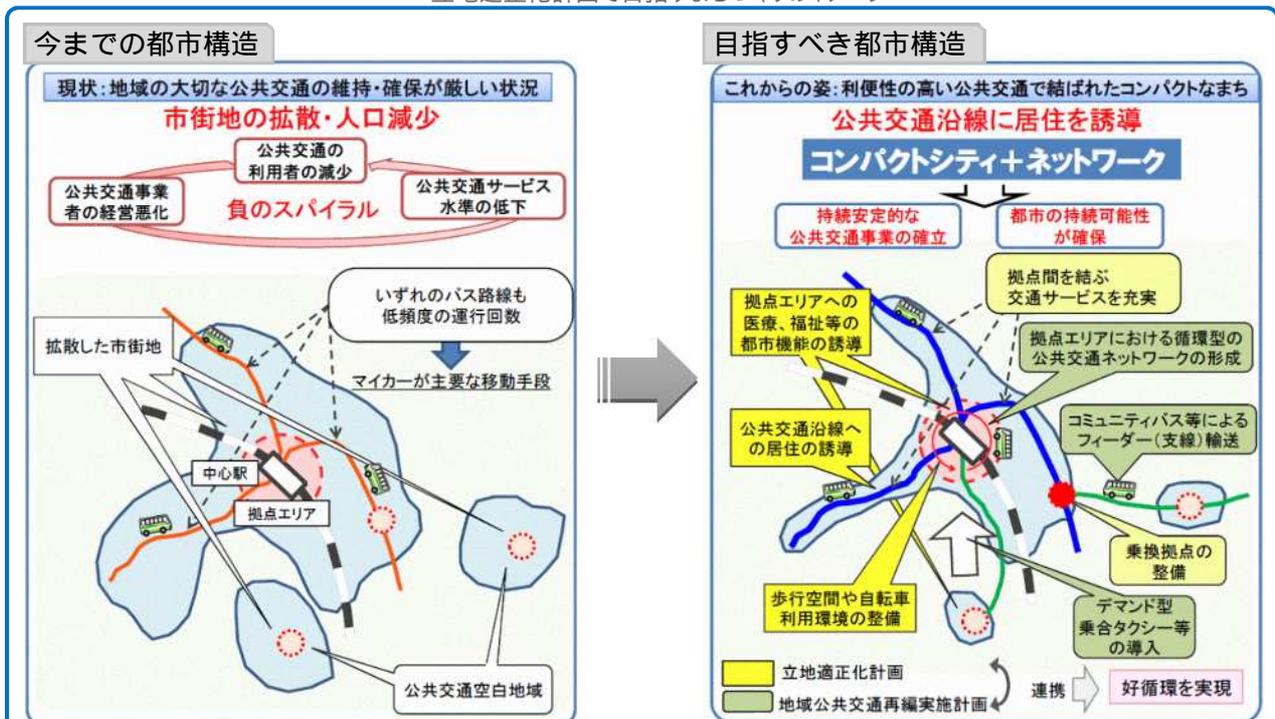
立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や医療・福祉等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。

居住や都市機能を誘導する地域をあらかじめ明示することで将来の都市像を明確にし、インセンティブを講じることで時間をかけながら、公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間の施設も対象としてその誘導を図り、コンパクトシティの形成を目指す計画です。

コンパクトシティの形成においては、居住機能や都市機能を誘導する区域(居住誘導区域、都市機能誘導区域)や、誘導する都市機能(誘導施設)などを設定し、民間の投資や、居住を効果的に誘導する施策を講じます。

公共交通ネットワークにおいては、中心市街地における回遊性の向上や、郊外地域から中心市街地へのアクセス性の維持及び向上を図ることで、市民の移動利便性を確保します。

立地適正化計画で目指すまちづくりのイメージ



資料:(平成28年(2016)4月 国土交通省:立地適正化計画作成の手引き)

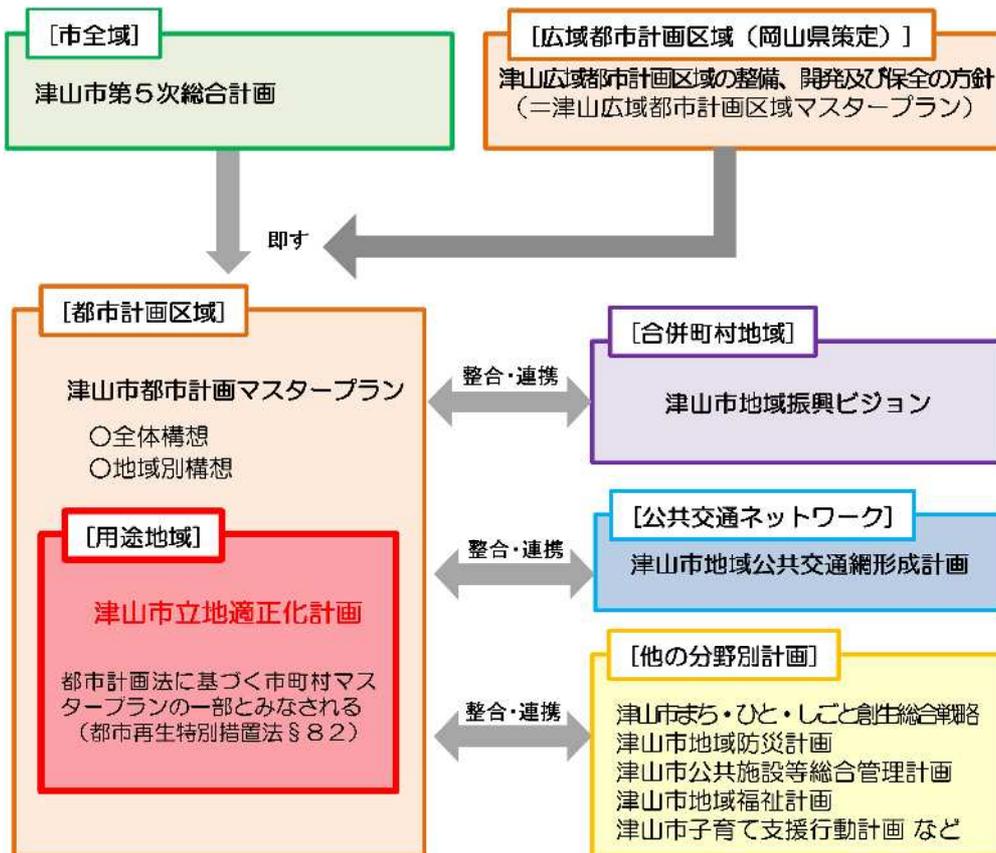
- 医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、
- 高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、
- 日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する

「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指す。

## (2) 計画の位置付け

立地適正化計画は、上位計画である「津山市第5次総合計画」や「津山広域都市計画区域マスタープラン」に即するとともに、まちづくりに関わる様々な関係施策との連携による総合的な取組を推進していく必要があります。

また、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持つものであることから、都市計画法に基づく「津山市都市計画マスタープラン」の一部とみなされます。



図：津山市立地適正化計画の策定とその他関連計画の位置付け

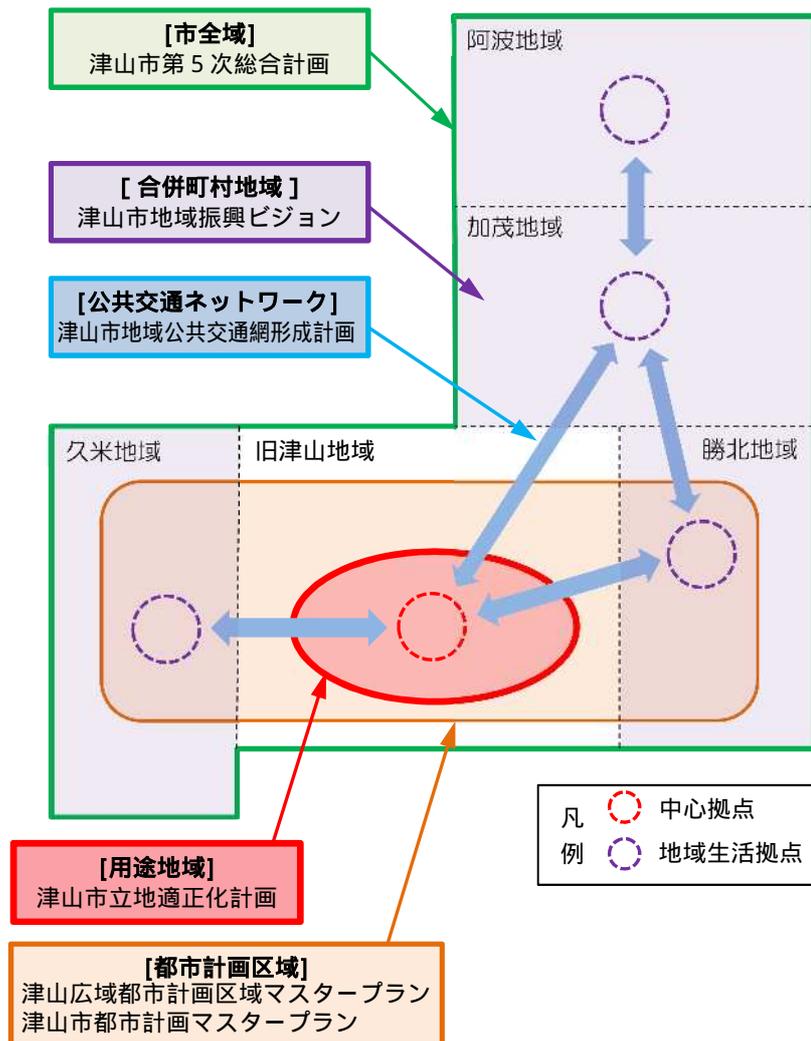
## (3) 計画の区域

立地適正化計画は法律の制度上、都市計画区域を対象とした計画です。

また、居住や都市機能を誘導する区域は、市街化区域、又は非線引き都市計画区域 の場合は、概ね用途地域を対象に検討することとされています。

本市においても、都市計画区域を計画区域とし、用途地域を対象に誘導区域の設定を検討します。

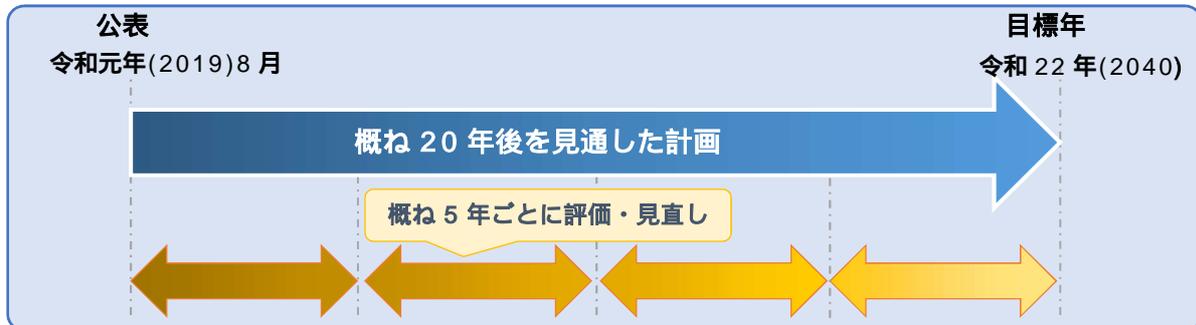
非線引き都市計画区域・・・市街化区域と市街化調整区域の区分を行っていない都市計画区域  
津山市は、非線引き都市計画区域です



図：計画区域の確認

## (4) 計画の期間

津山市立地適正化計画は、概ね20年後となる令和22年(2040)を目標として作成します。  
また、公表から概ね5年ごとに計画を評価し、必要に応じて見直しを検討します。



## (5) 計画の記載事項

立地適正化計画には、以下の内容を記載します。

- 1) 立地適正化計画の区域
- 2) 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
- 3) 居住誘導区域に関する事項
  - 居住を誘導する区域（居住誘導区域）  
人口密度を維持することにより、今後も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る区域
  - 居住を誘導するための市町村の施策
- 4) 都市機能誘導区域に関する事項
  - 都市機能増進施設の立地を誘導する区域（都市機能誘導区域）  
居住誘導区域内への居住を促し、都市機能の向上に寄与する医療・福祉・商業等の施設を誘導することにより、各種サービス提供の効率化を図る区域
  - 立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）
  - 誘導施設の立地を誘導するための市町村の施策
- 5) 低未利用土地利用等指針(任意事項)
  - 低未利用地の有効な利用及び適正な管理に関する指針
- 6) 定量的な目標値等

都市機能増進施設・・・居住誘導区域内への居住を促し、都市機能の向上に寄与する医療・福祉・商業等の施設

## (6) 計画施行による届出制度

居住誘導区域及び都市機能誘導区域の運用開始以降、区域外においては一定の開発行為等に対して市町村への届出が義務付けられます。

## 1) 居住誘導区域外での建築等の届出

**【届出制の目的】**

- ◆市町村が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度

**【届出の時期】**

- ◆開発行為等に着手する30日前まで

**【対象行為】**

- ◆居住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、原則として市町村長への届出が義務付けられています

**開発行為**

- ・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・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㎡以上のもの
- ・住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為

**建築行為**

- ・3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
- ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

**届出内容の変更**

- ・届出内容の変更をしようとする場合

## 2) 都市機能誘導区域外での建築等の届出

**【届出制の目的】**

- ◆市町村が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度

**【届出の時期】**

- ◆開発行為等に着手する30日前まで

**【対象行為】**

- ◆都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられています

**開発行為**

- ・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

**開発行為以外**

- ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ・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

**届出内容の変更**

- ・届出内容の変更をしようとする場合

## 3) 都市機能誘導区域内での誘導施設に係る休廃止の届出

**【届出制の目的】**

- ◆市町村が都市機能誘導区域内に存する誘導施設の休廃止の動きを把握するための制度

**【届出の時期】**

- ◆誘導施設を休止又は廃止する30日前まで

**【対象行為】**

- ◆都市機能誘導区域内において、誘導施設に指定されている都市機能を休止又は廃止する場合

## 第3節 上位計画及び関連計画について

主な上位・関連計画のうち、立地適正化に係る都市づくりの方向性等は、以下の通りです。

計画名	立地適正化に係る都市づくりの方向性等
1. 津山市 第5次総合計画 (平成28年(2016)3月)	<p><b>【都市全体】</b>            コンパクトでまとまりのある都市構造への転換            都市機能の集約化や生活サービス機能の維持向上            各地域の拠点(中心拠点・地域生活拠点)を中心とした相互に連携・補完することができる「多極連携型のまちづくり」</p> <p><b>【市街地エリア】</b>            コンパクトでまとまりのある市街地形成            ・市街地の拡散の抑制と都市機能の集積            ・空き店舗や低未利用地の有効活用を促進し民間開発を誘導            快適で暮らしやすい住環境の創出</p> <p><b>【森林・里山、田園エリア】</b>            豊かな自然環境や良好な農地の保全及び活用を基本に、農林業振興、耕作放棄地の利活用などに取り組むとともに、集落の生活環境の維持向上            小さな拠点や周辺集落、地域生活拠点、中心拠点をつなぐ移動手段を確保することによる安心して暮らし続けられる地域生活圏の形成</p>  <p>図：土地利用方針図</p>

計画名	立地適正化に係る都市づくりの方向性等
2. 津山広域都市計画区域の整備、開発、及び保全の方針 (平成 29 年(2017)3 月)	<p><b>【都市全体】</b>            人口減少・少子高齢社会に対応する公共交通を軸としたコンパクトで持続可能な都市づくり            ・既存の都市施設や公共施設等の積極的な活用による行政コストの削減            ・中心市街地などにおけるさらなる都市機能の集積や公共施設等の集約            ・まちづくりと連携した利便性の高い公共交通ネットワークの構築            ・それらの拠点や公共交通の利便性の高い地域への計画的な居住誘導            市街地や地域の生活拠点を結ぶ道路網や公共交通サービスの充実による市街地と地域の生活拠点が有機的に連携・一体化する都市づくり</p> <p><b>【市街地エリア】</b>            長年にわたり蓄積された既存ストックや公共交通を活かす、空き家・空き店舗の利活用、中心部における高密度居住の推進、中心市街地の空洞化の改善などによる多様なニーズに応えられる県北の中心拠点にふさわしい活力ある市街地形成            まとまりのある市街地では都市機能の維持・集積による高齢者や子育て世代も安心して暮らせる便利で快適な市街地の形成            津山駅周辺の商業業務地では一体として市街地開発事業の促進            災害危険区域における市街化の抑制</p>
3. 津山市都市計画マスタープラン (平成 20 年(2008)3 月)	<p><b>【都市全体】</b>            市街地や地域生活拠点を結ぶ道路網や公共交通サービスの充実を図ることにより、まとまりのある市街地(都市部)と地域生活拠点(農村部)が有機的に連携し、一体化した「集約型都市構造」の構築</p> <p><b>【市街地エリア】</b>            計画的な土地利用の推進、市街地の無秩序な拡大を抑制            既存の都市施設を活用、中心市街地に効果的な公共投資を行い、民間企業の開発なども市街地に誘導することにより、コンパクトでまとまりのある市街地の形成            空き店舗や低未利用地の有効高度利用、複合利用の促進、商業・医療・福祉・文化・教育など多様な都市機能の集積による津山圏域の中心都市としての魅力向上            多様なニーズに対応した住宅供給の促進や良好な居住環境の形成によるまちなか居住の促進</p> <p><b>【地域生活拠点】</b>            支所や公民館など一定の既存ストックの有効利用、ワンストップサービスの提供やラストワンマイルの整備など、生活圏としてそこで暮らす市民の日常生活に必要なサービス機能の強化・集積を促進することによる地域生活拠点の確保</p>
4. 津山市地域公共交通網形成計画 (平成 29 年(2017)3 月)	<p><b>【都市全体】</b>            「中心部や住居集積地域等」「周辺部の核となる地域生活拠点(支所等)」「公共交通結節点」「津山市内と津山市街」を相互に連絡する「公共交通軸(公共交通体系の軸線・幹線(動脈))」により、市民の主要な生活交通を担い、市域、圏域の交流・連携            「地域生活拠点、公共交通拠点(または公共交通軸)への接続・合流のための移動」、「その地域内での移動」を想定した公共交通体系(地域内公共交通)の構築</p> <p><b>【市街地エリア】</b>            中心部では「中心部内の主要施設相互の連絡」、「市域周辺地域や市域外と中心市街地」を想定した公共交通体系の構築            住居集積地域では「自家用車がなくても移動しやすい環境」、「高齢者の生活交通」、「子育てをしやすい住環境の 1 つとしての交通手段」を想定した公共交通体系の構築</p> <div data-bbox="587 1675 1273 1966" style="text-align: center;"> </div> <p style="text-align: center;">図: 住居集積地域での公共交通のイメージ</p>