

立地適正化計画について

令和7年度第2回 都市計画審議会

目次

資料Ⅰ．居住誘導区域・都市機能誘導区域の詳細理由

資料Ⅱ．誘導施設の検討

資料Ⅲ．誘導施策の検討

1.1 本町における立地適正化計画の必要性

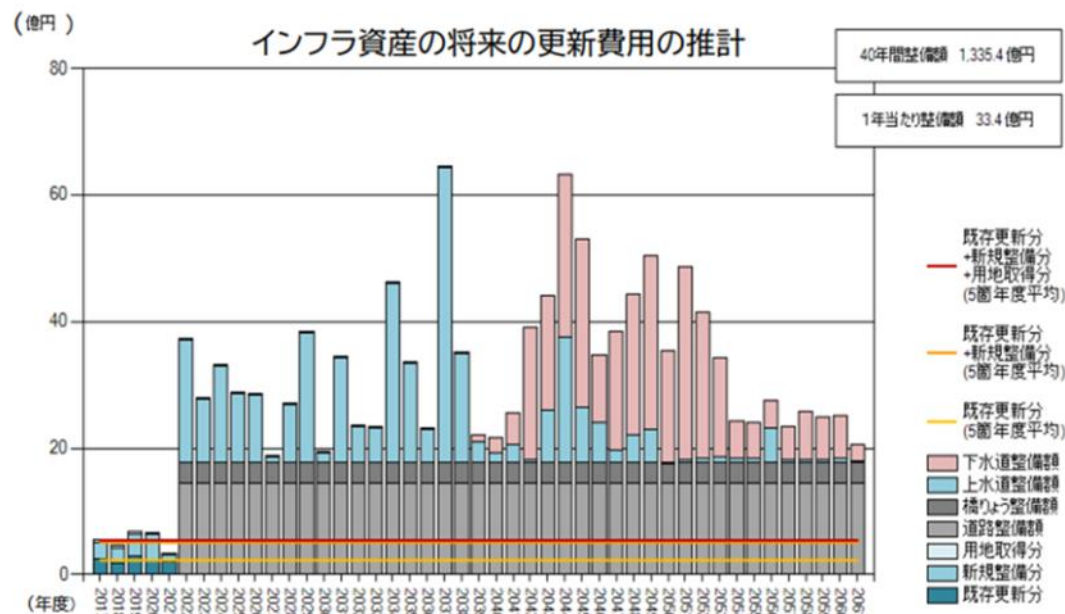
✓ 立地適正化計画の必要性（行政コスト）

○本町が所有するインフラ資産を今後も維持していくために、今後40年間でかかる更新費用の総額は1,335.4億円、年平均約33.4億円必要と見込まれています。これは、過去5年間のインフラ資産に対する投資的経費の年平均約5.45億円に対し6倍以上の額となっています。

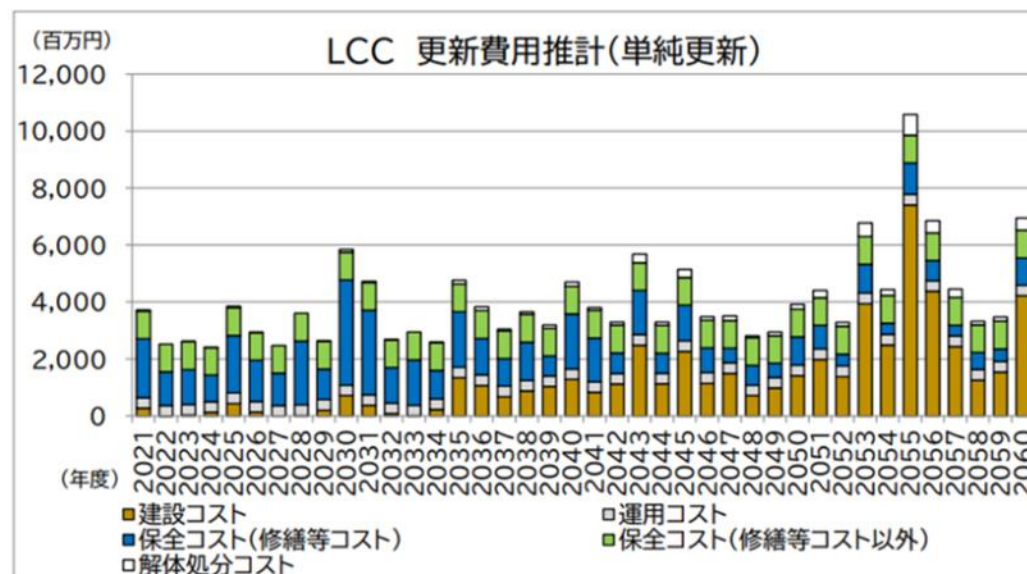
○施設を耐用年数経過時に単純更新した場合、今後40年間で必要になる経費の総額は、1,612億円となっています。

現状のままでは、人口減少等による税収額の減少が見込まれ、インフラの維持管理がますます難しくなる恐れがあります。

立地適正化計画によって、居住誘導区域や都市機能誘導区域を定めることで、インフラ投資を効果的・効率的に行うことができます。



出典：北広島町公共施設等総合管理計画 令和5年3月改定



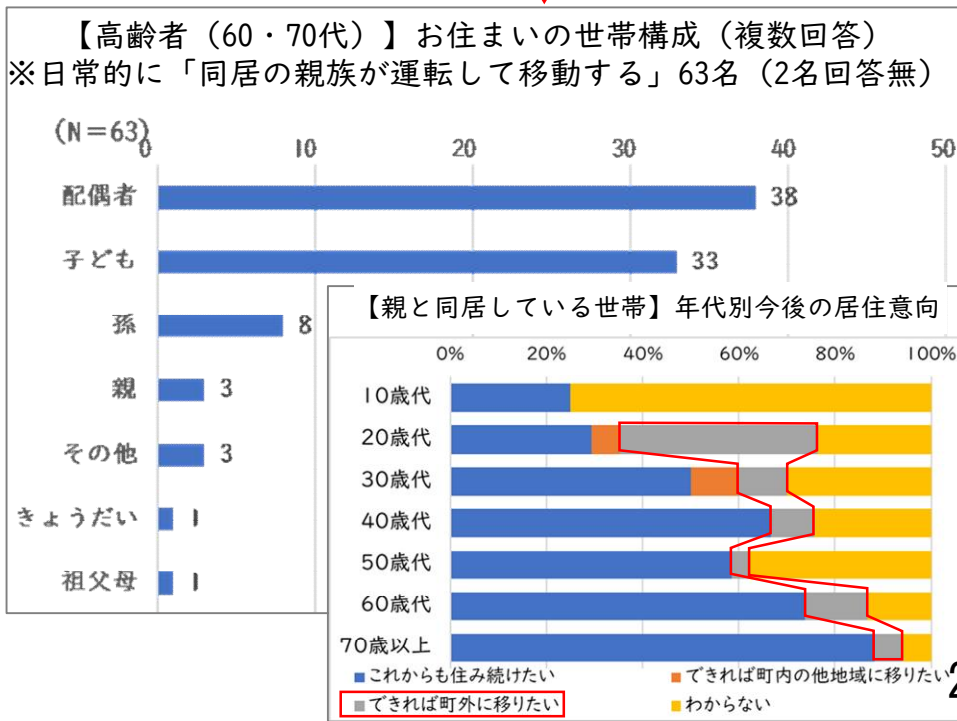
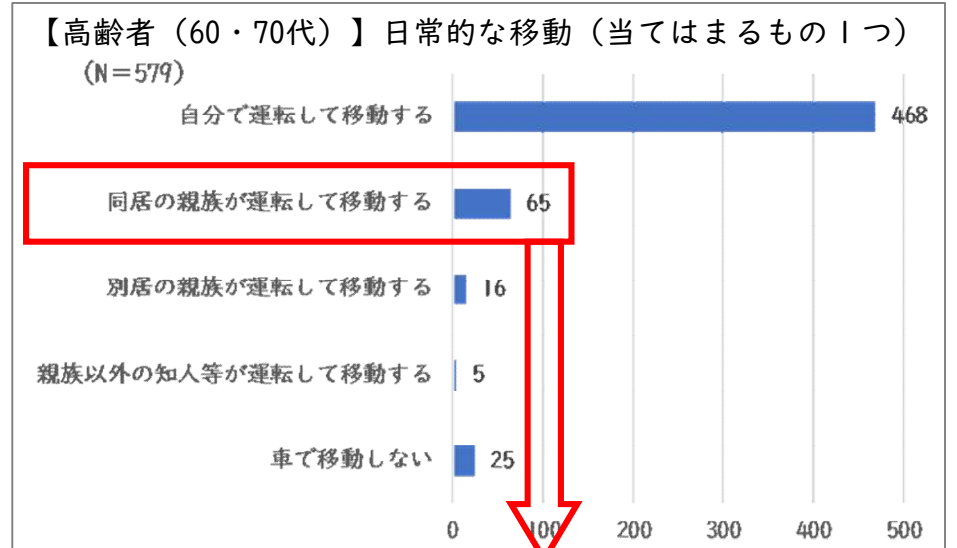
出典：北広島町公共施設等総合管理計画 令和5年3月改定

1.1 本町における立地適正化計画の必要性

✓ 立地適正化計画の必要性（高齢者の移動環境）

- 高齢者においても、自分で自家用車での移動をしている住民が多いですが、病気等により、自分で運転できなく可能性があります。
- 高齢者のうち、自ら運転しない場合は、「同居の親族が運転して移動する」が多くなっています。
- 高齢者と同居している世帯構成は、配偶者が多いですが、配偶者も高齢化していくため、将来的に一人での生活となる恐れがあります。
- また、若い世代等が本町から転出する可能性があります。

➡ 同居する親族に移動を支援してもらっている高齢者も、配偶者の高齢化や、若い世代等の転出によって、移動手段を確保できなくなる可能性があります。そのため、**中心拠点から離れた地域から、公共交通や生活サービスが集積する中心拠点周辺へ、居住を誘導していくことが必要です。**



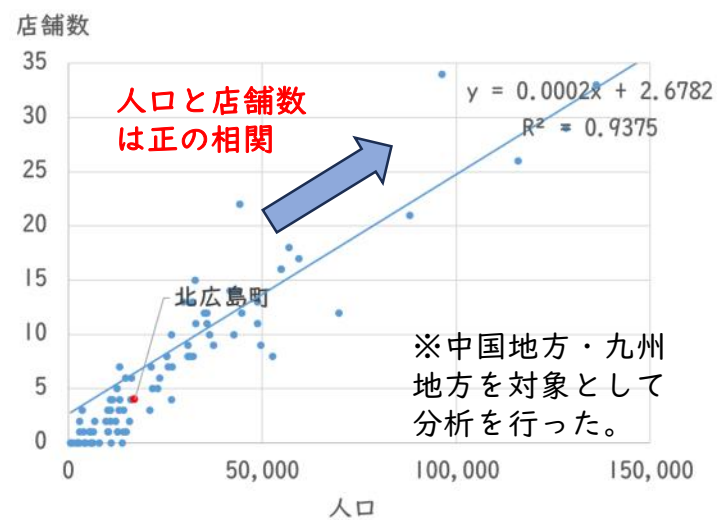
1.1 本町における立地適正化計画の必要性

✓ 立地適正化計画の必要性（人口密度に関するQ&A）

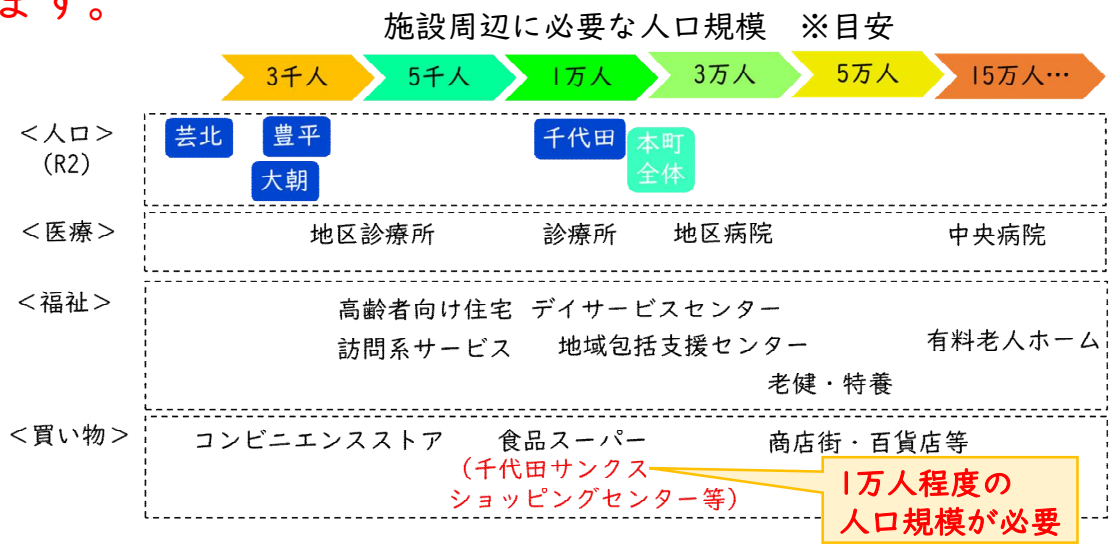
Q, 本町において、人口密度を維持・向上しなければいけない理由は？

- A, ・人口と店舗数に関する相関を見ると正の相関があり、人口減少することによって、施設が撤退し、町の広範囲でスポンジ化が拡大する恐れがあります。特に、役場周辺には、日常生活に欠かせない施設が集まっています。今後も人口減少が深刻化することで、千代田地域においても施設の維持が困難になる恐れがあります。
- ・また、人口減少と高齢化によって地域のつながりがなくなる恐れがある中で、中高生は「公園や広場」「図書館」など、住民同士が交流できる環境を求めています。

➡ 現在の都市機能の維持や、地域コミュニティの維持に繋げるためには、人口密度の維持・向上を図る必要があります。



出典：2025全国大型小売店総覧



出典：地方都市に関するこれまでのご議論(国土交通省) より一部加工

1.1 本町における立地適正化計画の必要性

立地適正化計画によって、求められる町の姿は・・・

将来的にも、現在の都市機能を維持し、
求められている施設を中心拠点に誘導

➡地域に必要な施設があるね！



行政コストを削減し、効果的・効率的な投資を行う

➡公共サービスも充実してるね！

地域コミュニティを維持し、住民同士の
つながりや支え合いを保つ

➡住民同士が助け合える地域だね！



1.1 本町における立地適正化計画の必要性

(修正案)

✓ コンパクト・プラス・ネットワークに関する課題

居住	<u>課題①：人口密度の維持・向上</u> 用途地域で人口（2010年→2020年）や新築が増加しており、居住ニーズが見込まれる。しかし、将来的に人口は減少する見込みであり、人口密度が低下すると公共交通や上下水道、医療・福祉施設などのインフラやサービスの維持が困難となる恐れがある。そのため、中心拠点における人口密度の維持・向上を図ることで、中心拠点の拠点性の維持・向上に取り組み、持続可能な都市経営を実現する必要がある。
	<u>課題②：転出抑制・転入促進</u> 人口減少や少子高齢化に対応するため、転出抑制や将来を担う若年層などの転入促進等の取組が必要である。
都市機能	<u>課題③：都市機能施設の維持</u> 用途地域で都市機能施設の人口カバー率が高いが、今後人口減少が進み、低密度な市街地が増加すると都市機能施設を維持できなくなることが懸念されるため、日常的に利用されている都市機能施設を維持し、生活利便性を確保する必要がある。
	<u>課題④：既存ストックの見直し・有効活用</u> 今後老朽化していく公共施設等の適正配置・維持・更新、空家等の利活用の促進等を行うとともに、行政コストの削減等を図るために、公共施設再編による延べ床面積の削減に伴い生じる、利用可能な施設・土地を有効活用することで、中心拠点の拠点性の維持・向上に取り組む必要がある。
防災	<u>課題⑤：頻発化・激甚化する災害への備え</u> 近年頻発・激甚化する自然災害に対応し、住民の安全確保等を図るためには、災害の危険性が伴う避難所の適正配置等のハード整備に加え、災害リスクの周知・啓発による地域防災力の向上等のソフト対策と組み合わせることで、L2規模の災害（発生頻度は極めて低い、甚大な被害をもたらす最大クラスの洪水）などにも対応できるように取り組む必要がある。

※黄色線：前回から修正箇所

※「中心拠点」は、多様な都市機能施設が立地しており、交通結節点でもある役場周辺と定義する。

1.1 本町における立地適正化計画の必要性

(修正案)

✓ 立地適正化計画に関するまちづくりの基本方針

基本方針Ⅰ＜居住＞

居住者がずっと暮らし続けられる 安全・安心な住環境の形成



- ・ 移動手段を確保できない高齢者でも、徒歩や自転車などで施設を利用しやすくするため、中心拠点へ居住の誘導を図り、かつ移動環境を整備することで、安全・快適・便利に暮らし続けられる市街地環境づくりを図ります。
- ・ 転出抑制と合わせて、利用可能な空き家などの既存ストックを有効活用する取組を進め、転入を促すことで、中心拠点における人口密度の維持・向上を図ります。
- ・ 災害に対するハード整備とソフト対策を組み合わせることで、頻発・激甚化する自然災害の被害を低減し、住み慣れたまちの暮らしに安心感を与えることを図ります。

1.1 本町における立地適正化計画の必要性

(修正案)

✓ 立地適正化計画に関するまちづくりの基本方針

基本方針2 <都市機能>

中心拠点の利便性を活かし、 多様な都市機能が充実したまちの形成



- ・ 今後老朽化していく公共施設等の適正配置・維持・更新を行うことで、持続可能な行政サービスの提供を図ります。
- ・ 施設が集積し生活利便性の高い中心拠点では、既存の日常生活に必要な施設の維持を図ります。また、公共施設再編で生じる施設や土地などの既存ストック等を活用し、町民が求める商業、医療・福祉、文化、交流などの機能を中心拠点に誘導することで、多様な都市機能の充実を図ります。

1.2 本町における区域の考え方

(前回提示)

✓ 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中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。

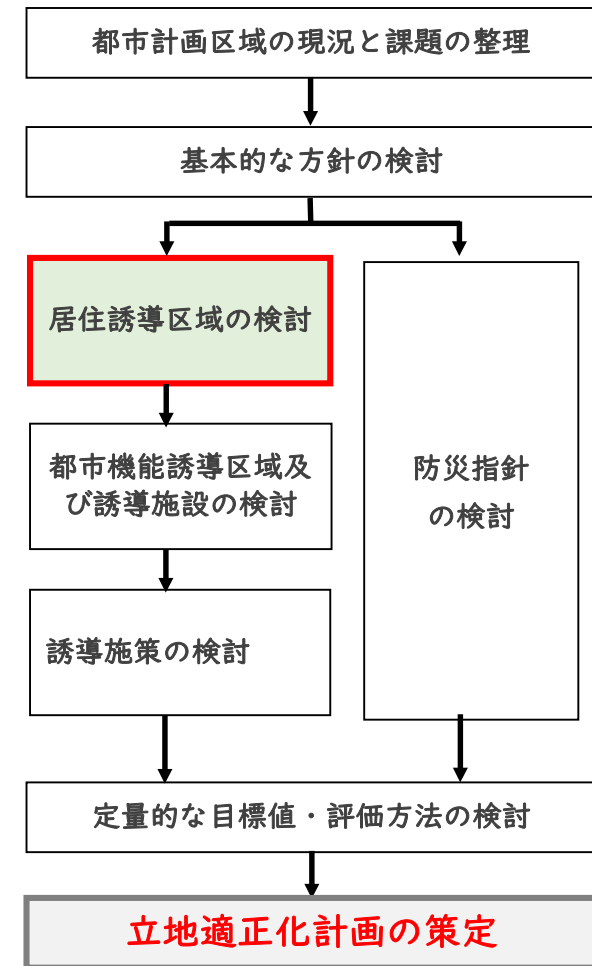
居住誘導区域の望ましい区域像

- ①生活利便性が確保される区域
- ②都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域
- ③災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域



出典：国土交通省

立地適正化計画の策定の流れ



1.2 本町における区域の考え方

(前回提示)

✓ 都市機能誘導区域とは

原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、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積することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める区域です。

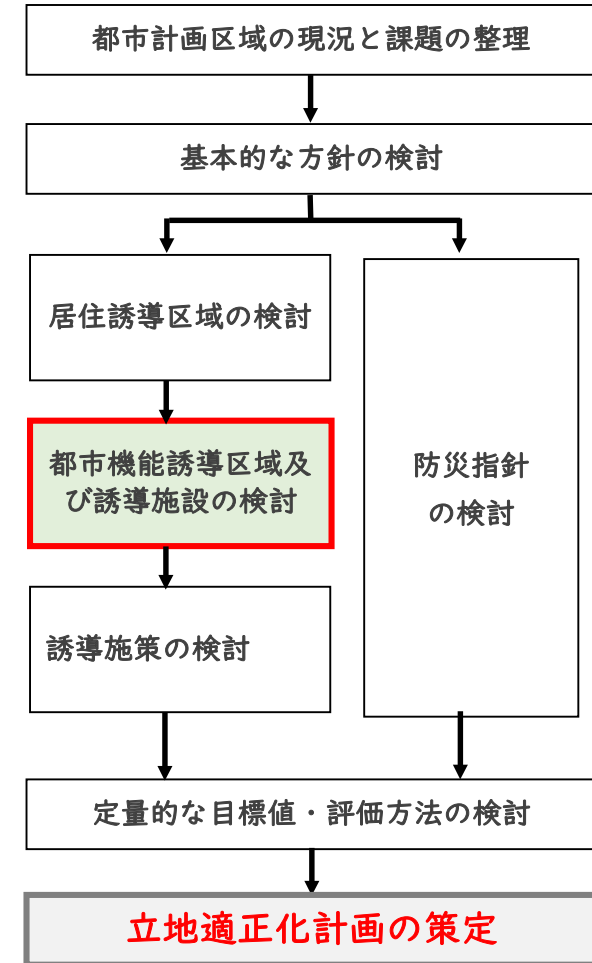
都市機能誘導区域の望ましい区域像

- ①各拠点地区の中心となるバス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域
- ②役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していた地区等、従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域



出典：国土交通省

立地適正化計画の策定の流れ



1.2 本町における区域の考え方

✓ 居住誘導区域に関するQ&A

Q, 誘導区域外で生活している人はどうなるの？

A, 居住誘導区域外であっても、居住を規制するあるいは強制的に移転させるものではありません。これまでどおり安心して暮らし続けられるように配慮します。

Q, 例えば、誘導区域外での暮らしを維持するためにどんな対応がされるの？

A, ①生活利便施設の利用については、誘導区域内外で連携して、路線バスやデマンドタクシー等の公共交通の確保を図ります。

②生活に関わる道路や水道などのインフラ施設は、引き続き維持していきます。

Q, 区域外になることによる影響は？

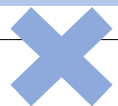
A, 誘導区域外においては、一定規模以上の開発や建築行為を行う場合、事前に届出が必要になります。

※個人による住宅は届出不要です。

1.2 本町における区域の考え方

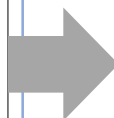
✓ コンパクトシティ・プラス・ネットワークをめぐる誤解

コンパクトシティをめぐる誤解



縮退均衡

地方の人口減少に対応して、まちの規模を適切に縮小してバランスを保つ政策であり、結果として地方経済がさらに弱くなる。



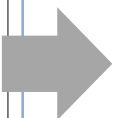
「密度の経済」の発揮

生活利便性の維持・向上を図りつつ、お店やサービス業が効率よく事業を続けられるようにして、地域経済の活性化を目指す。



人口の集約

全ての居住者を一定のエリアに集約させる。



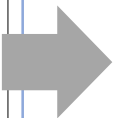
全ての人を集約するものではない

拠点の人口密度を一定程度保つことで、商業施設等を地域の中心的な場所に残す。
(=周辺部の方も利用できる。)



強制的な集約

居住者を強制的に短期間に移転させる。



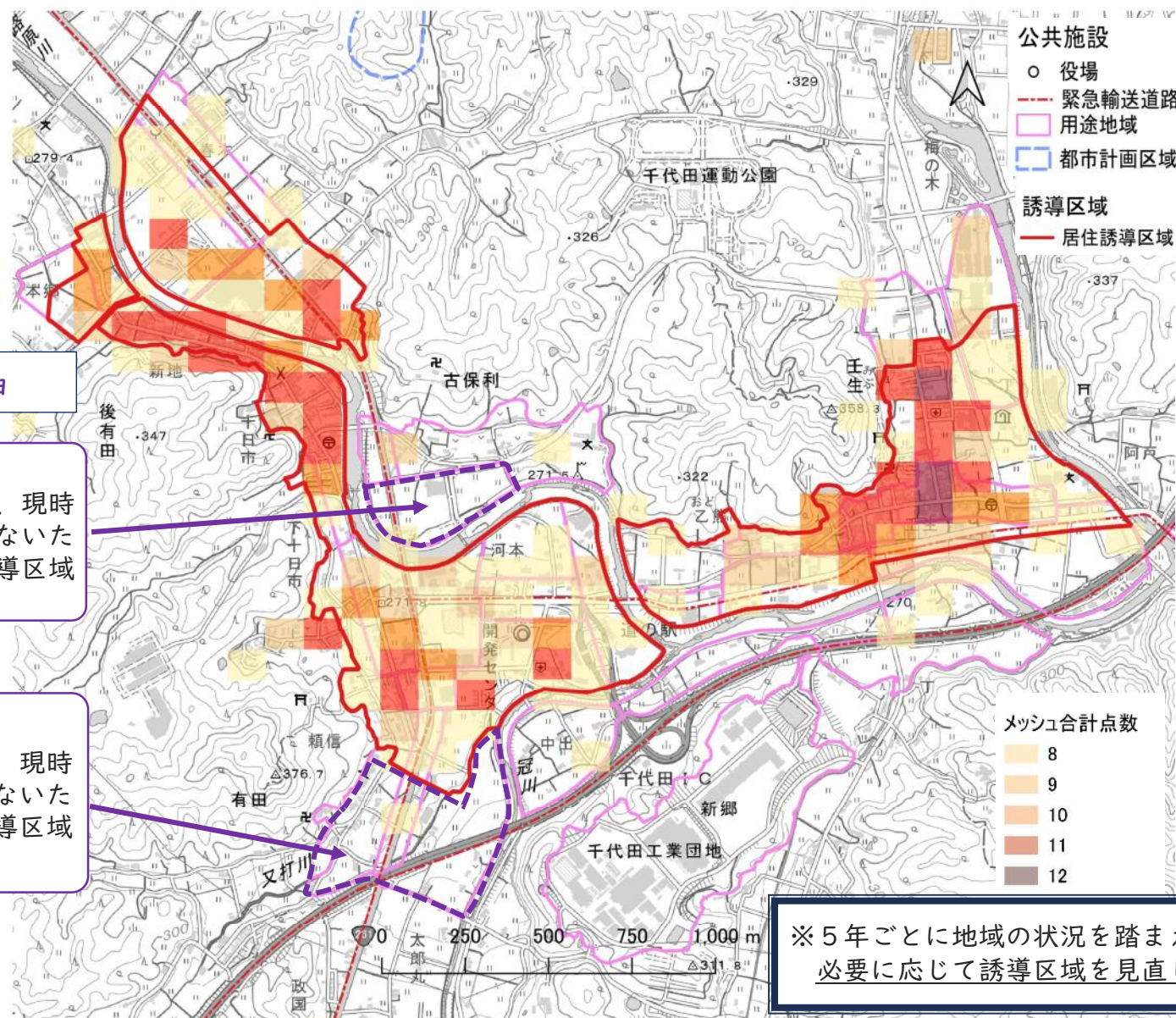
緩やかな誘導

公共事業や民間への財政的支援等により、時間をかけて居住の誘導を図る。

1.3 区域における詳細理由

(修正案)

✓ 居住誘導区域（前回の都計審を踏まえて修正）



居住誘導区域外とする理由

【古保利地区】

メッシュ評価の点数が低く、現時点で具体化している事業もないため、意見を踏まえて居住誘導区域外とします。

【八重東小学校周辺】

メッシュ評価の点数が低く、現時点で具体化している事業もないため、意見を踏まえて居住誘導区域外とします。

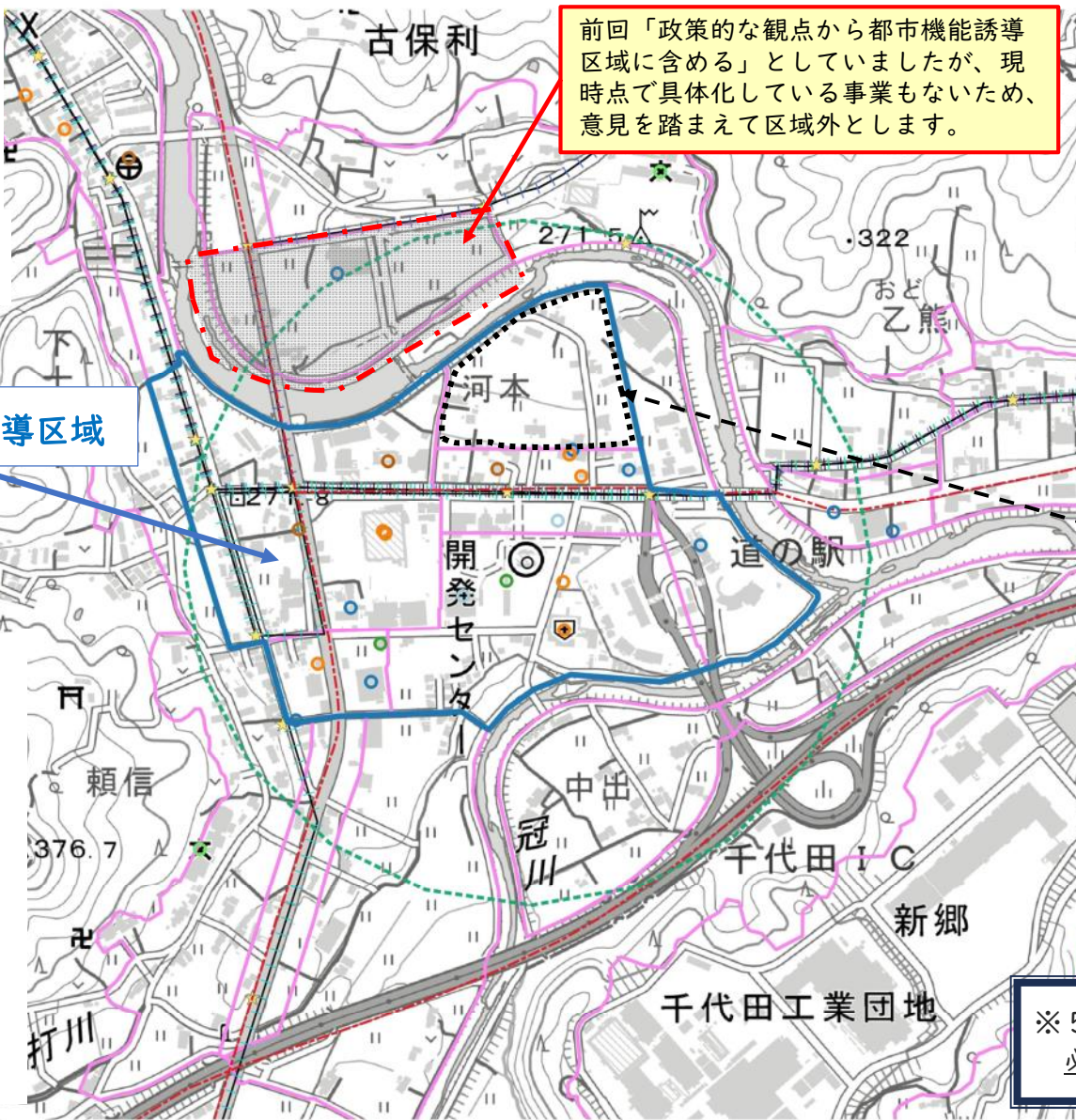
※ 5年ごとに地域の状況を踏まえ、必要に応じて誘導区域を見直します。

1.3 区域における詳細理由

(修正案)

✓ 都市機能誘導区域（前回の都計審を踏まえて修正）

- 公共施設
- 役場
 - 緊急輸送道路
 - 用途地域
 - 都市計画区域
- 誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 都市機能施設
- 医療施設
 - 福祉施設
 - 子育て支援施設
 - 商業施設
 - 金融機関
 - 公共施設
 - 教育施設
 - 役所から500m圏域
- 公共交通
- ★ バス停
 - バス路線



都市機能誘導区域
⇒ 区域境界を地形地物や用途地域界により都市機能誘導区域を設定しました。

都市機能誘導区域に含めるエリア

【町役場の北側】
都市機能誘導区域の望ましい区域像として、「役場から500m圏域」であり「地域として一体性を有している」エリアであるため、都市機能誘導区域に含めます。

※ 5年ごとに地域の状況を踏まえ、必要に応じて誘導区域を見直します。