

立地適正化計画の策定について

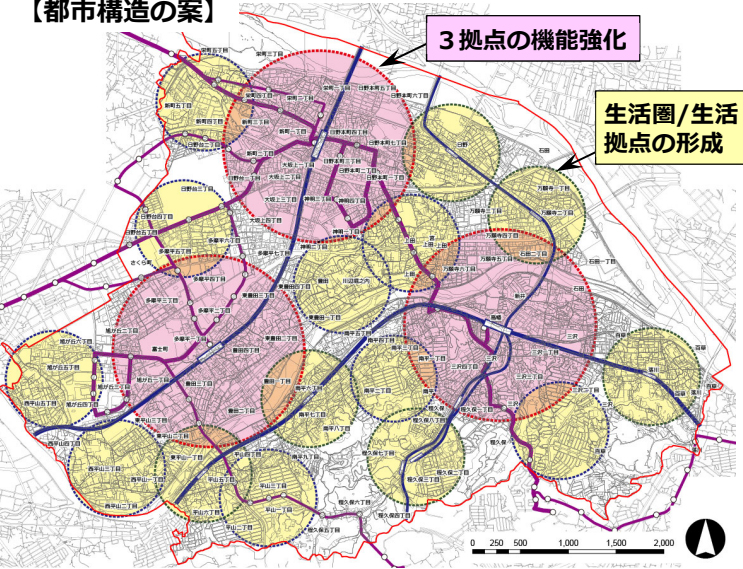
◎立地適正化計画とは？

■人口の減少と急激な高齢化を背景として、医療・福祉施設、商業施設や住居等が適切に配置された『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えでまちづくりを進め、行政と住民や民間事業者が一体となって取り組むために、2014 年度に都市再生特別措置法が改正され、「都市全体の観点から居住機能や福祉、医療、商業等の都市機能の立地」を効果的に誘導するため「立地適正化計画」を策定できることとなった。

◎日野市の立地適正化計画策定のねらい
～まちづくりマスタープランと
セットで策定してその実効性を高める～

- 少子高齢化への対応や空き家対策、産業系土地利用の住宅への転換など、様々な地域課題に対応するために活用することができる
- 緩やかな土地利用を誘導し、都市機能誘導区域や居住誘導区域を設定し、届出・勧告制度の活用や、市独自の支援措置を定めることができる

【都市構造の案】



◎立地適正化計画ができると

■これまでの土地利用誘導

- ・マスタープランによる将来像の設定、用途地域・地区計画により、立地を容認する用途を大きな枠から制限
- ・まちづくり条例での助言や個別協議の中で募集条件などをコントロール（イオンモール多摩平の森、MFLP日野、工業地域の分譲マンション）

■今後の取り組み

- ・これからは、予め立地してほしい具体的な施設と支援策を明らかにしておく。
- ・公平性・客観性を担保しながら、必要な都市機能の誘導を図る。

■立地適正化計画による新たな取組み（案）

◇必要な都市機能の整備誘導

- 都市全体をカバーする機能の誘導（拠点商業・医療福祉、工業等）

- 地域に必要な生活支援機能の誘導（スーパーや診療所、医療福祉等）

- （→働く場の創出／職住近接の実現）
- （→産業系土地利用の維持）
- （→地域の生活拠点の形成）

◇持続可能な居住環境の整備誘導

- （→住み続けられる住宅地）
- （→丘陵地の乱開発の抑制）
- （→住工混在の解消）
- （→安全で安心して暮らせる住宅地）

◇地域の生活拠点を支える公共交通の整備

- ◇歩きたくなるまちづくりの実現

○土地利用を緩やかに誘導する施策を追加して実施する

- ◆都市機能誘導区域を設定する（住区センター・地区の拠点エリアを対象とする→地域に必要な誘導施設（例：診療所・スーパー、火葬場等の供給処理施設も含めて）を設定・誘導、都市機能誘導区域内の誘導施設の立地についてまちづくり条例手続きを一部簡略化）
- ◆産業拠点地区を設定する（法定外）→産業拠点地区内の産業系土地利用についてまちづくり条例手続きを一部簡略化

○土地利用を緩やかに誘導する施策を追加して実施する

- ◆居住誘導区域を設定する（工業地域・丘陵部の災害危険区域は居住誘導区域から除外→居住誘導区域外の3戸以上の住宅開発をまちづくり条例対象に位置付け・法定届出勧告対象）
- ◆以上の施策を用途地域・地区計画など都市計画変更の根拠とする。

○生活拠点の形成と一体となった公共交通を整備する

- ◆基盤整備と併せた戦略的なミニバスの再編、バスを主体として公共交通の再編・改善
- ◆都市機能誘導区域を設定する

○都市の健康と地域課題を把握し、まちづくり施策に反映

- ◆都市の健康と客観的指標（福祉部局等との連携・レセプト分析等）により、地域課題を把握、地域との対話を通じ、ふさわしい施策を検討し、地域主体の取組みを誘導
- ◆歩きたくなるまちづくりに必要な視点から基盤整備を実施

■誘導・支援策（例）

（制度上の支援措置）

- 税制の特例（誘導施設の整備に対して固定資産税・都市計画税の特例措置）
- 民間都市開発推進機構による金融上の支援
- 民間事業者の誘導施設の整備に対する支援施策、通常補助に対する高上げ
- 都市再生区画整理、市街地再開発事業・防災街区整備事業、優良建築物等整備事業への国費補助の活用
- 民間が誘導施設を整備しようとする場合の市が保有する遊休地の活用

（市独自の支援策（今後の検討例）

- 円滑な住替えを通したライフステージに応じた適切な住宅が選べる条件整備や支援
- 誘導施設整備に対する用途規制緩和（建築基準法48条の用途規制の例外許可、条件・手続きの簡略化）