

# 第1章

## 立地適正化計画の概要

### 1 立地適正化計画とは

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。こうした中、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。

このため、都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。

### 2 立地適正化計画の意義・役割

#### (1) 都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる市町村マスタープランの高度化版です。

#### (2) 都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。

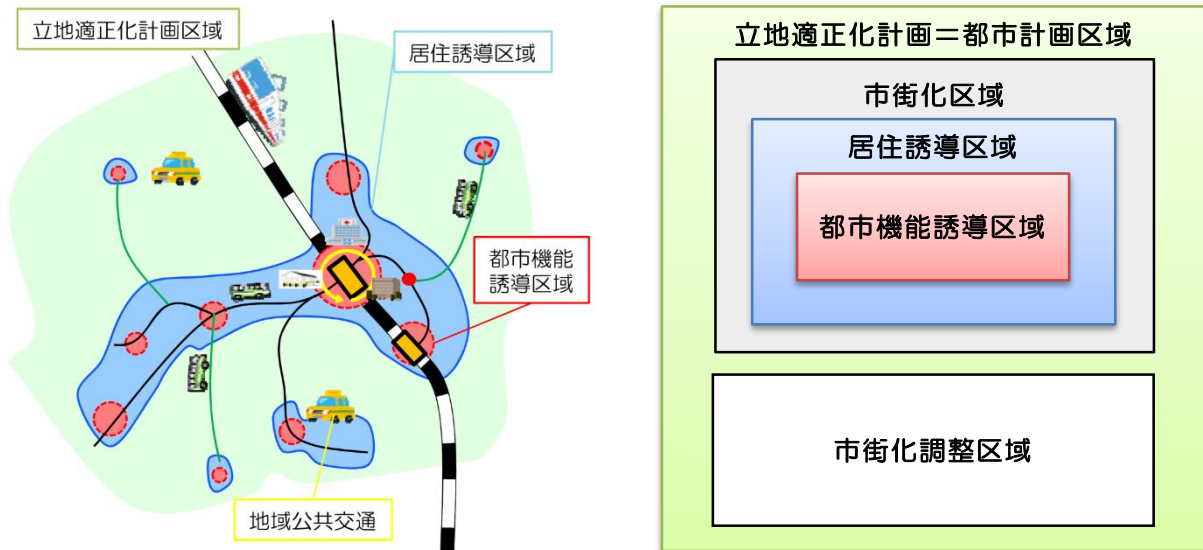
#### (3) 都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。

### 3 立地適正化計画で定める事項

- ・立地適正化計画の区域
- ・立地の適正化に関する基本的な方針
- ・居住誘導区域（区域内において市町村が講じる施策）
- ・都市機能誘導区域（区域内において市町村が講じる施策）
- ・誘導施設（都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定、誘導施設の整備事業など）

立地適正化計画イメージ図



出典)国土交通省資料

【立地適正化計画区域】

都市計画全体を見渡す観点から、都市計画区域全体をその区域とすることが基本となります。

【都市機能誘導区域】

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を図る区域です。

《誘導施設》

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です。  
都市機能増進施設・・・居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

【居住誘導区域】

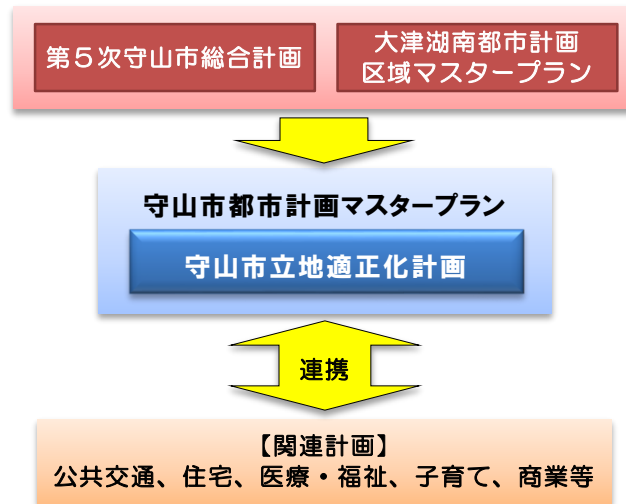
人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

【地域公共交通】

都市機能誘導区域にアクセスしやすくする公共交通施設の整備や再編をする等、公共交通と連携したまちづくりを行います。

### 4 計画の位置付け

立地適正化計画は、上位計画や都市計画マスタープランで定めているまちづくりの方針等について、具現化・実現化するために策定する計画です。土地利用に対する施策だけでなく、公共交通、住宅、医療・福祉、子育て、商業等の多様な分野と連携していきます。



### 5 計画対象区域

本市は、市全域（琵琶湖含まず）が都市計画区域に指定されていることから、本計画は市全域を対象区域とします。

### 6 計画の目標年次

本計画の目標年次は、本市の都市計画に関する基本方針を定めた「守山市都市計画マスタープラン」の目標年次である令和7年（2025年）とします。ただし、目指すべき都市構造の実現には、長期の期間を要するため、目標年次を超えた見直しにおける分析等を行います。

また、計画の見直しについては、上位計画・関連計画等の整合、地域の実情・時代の変化に合わせて適宜行います。

### 7 届出制度

都市機能誘導区域外における誘導施設や居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の建築等を行う際には、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。なお、届出義務については計画の公表時から発生します。