序章

立地適正化計画について

１．計画策定の背景・目的

本町では、2013 年（平成 25 年）に第２次清水町都市計画マスタープランを策定し、まちづくりの基本指針として活用するとともに、この内容に基づき、各種の取組を進めてきました。

その後、策定から 10 年弱が経過する中で、人口減少・少子高齢化の進行、都市計画道路等の基盤整備の進展、頻発する豪雨災害への懸念など、町を取り巻く状況は大きく変化してきています。

こうした中、人口減少時代の進展を踏まえたまちづくりを進めるため、2014 年（平成 26 年）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、居住や医療・福祉・商業等の都市機能の立地の適正化により、コンパクトシティの実現を目的とする立地適正化計画を作成することができるようになりました。

本町においても人口減少・少子高齢化の傾向は続くと想定されており、より効率的・効果的なまちづくりを進めなければ、人口密度が低下し、今まで身近に利用できた医療・福祉・商業等の生活サービス機能や公共交通等の日常生活に必要不可欠な機能の衰退が懸念されます。

このため、都市計画マスタープランの改定に併せて立地適正化計画を策定し、居住や都市機能の適正な誘導を図ることにより、人口減少・少子高齢化時代においても持続可能なまちづくりを進め、本町の「くらしやすさ」の維持・向上を図ります。

今回の立地適正化計画の改定は、都市計画マスタープランの改定（中間見直し）に合わせて、計画を見直し更新します。

■ **少子高齢化時代における都市の課題とコンパクトシティ化による効果の例**　（出典：国土交通省資料）

２．立地適正化計画とは

（１）計画に定める事項 等

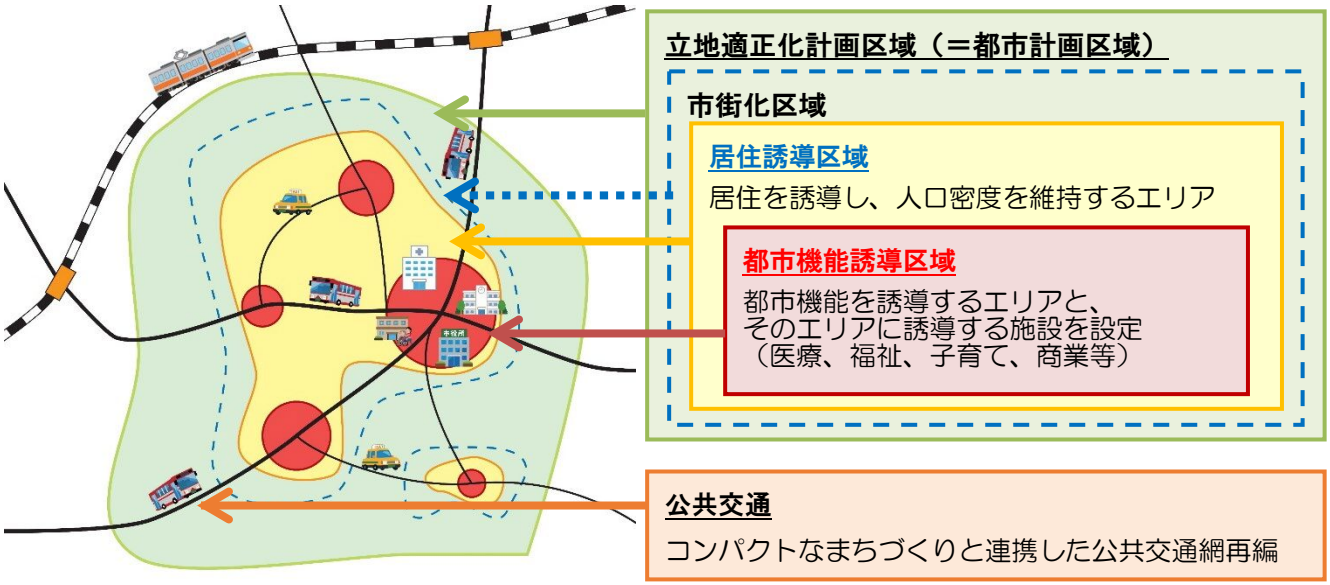
立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条の規定による「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として定めるものです。

計画には、対象区域を記載するほか、計画により実現を目指すべき将来の都市像を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定するなど、基本的な方針を記載します。

また、医療・福祉・商業等のサービスの効率的な提供を図るため、都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」や、一定のエリアにおいて人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティの維持を図るために居住を誘導する「居住誘導区域」を位置付けます。

これらの区域に都市機能や居住を誘導するために、必要な施設・施策を併せて位置付けるほか、都市機能誘導区域外で誘導施設を建築する場合や、居住誘導区域外で一定規模以上の開発（３戸以上の新築等）を行う場合等に、町への事前の届出が義務付けられることとなります。

■ **立地適正化計画のイメージ**



■ **立地適正化計画に記載する事項**

【必須事項】

- 立地適正化計画の対象区域
- 立地の適正化に関する基本的な方針
- 都市機能誘導区域
- 誘導施設（都市機能誘導区域に誘導する施策）
- 居住誘導区域
- 都市機能、居住を誘導するための取組
- 防災指針　等

【任意事項】

- その他、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項
  - … 特定用途誘導地区
  - … 居住調整地域
  - … 駐車場配置適正化区域 等

（２）計画の意義と役割

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、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、町全域を見渡したマスタープランとして位置付けられる都市計画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＋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。

④ 市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能です。

⑤ まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景として、公的不動産の見直しと連携し、将来の都市のあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を進めます。

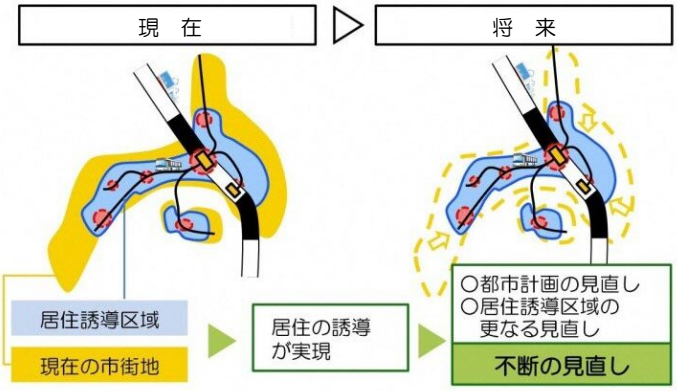
⑥ 国からの支援措置等の活用

本計画を策定することで、必要な都市機能を維持・誘導するための支援制度を国から受けられるようになります。国からの支援制度には、「都市再構築戦略事業（交付金）」「都市機能立地支援事業（民間補助）」等のほか、国からの交付金等の拡充や、民間事業者に対する直接的な支援など、必要な都市機能を有する施設を都市機能誘導区域内に維持・誘導するためのメニューが設定されています。

⑦ 時間軸を持ったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域等を不断に見直すなど、時間軸を持ったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能になります。

■ 時間軸による計画見直しのイメージ



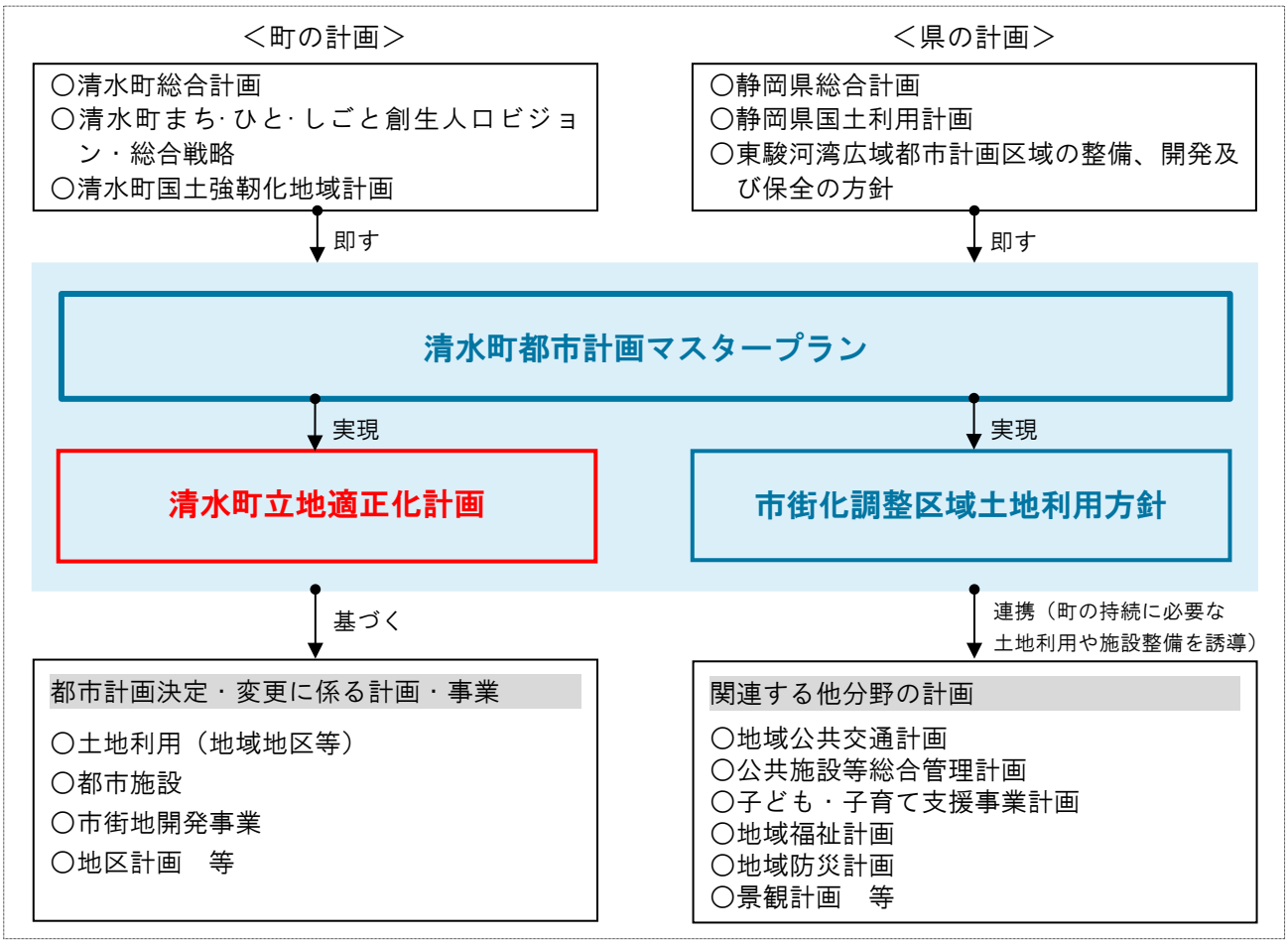
３．計画の基本的事項

（１）計画の位置付け

「清水町立地適正化計画」は、「第５次清水町総合計画」や「東駿河湾広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の上位計画に即し、「清水町都市計画マスタープラン」の一部として、目指すべき都市の将来都市像の実現を図るための計画です。

計画の推進に際しては、「市街化調整区域土地利用方針」等の都市計画の分野だけでなく、他分野との連携や整合を図ります。

■ 清水町立地適正化計画の位置付け



■ 計画の役割分担

都市計画マスタープラン	・目指すべき都市の将来都市像を描く ・「規制」（区域区分、用途地域等）により、開発圧力を分散し、将来都市像の実現を目指す
立地適正化計画	・都市機能や居住を誘導する範囲や施策により、コンパクトな都市構造を実現化
調整区域土地利用方針	・市街化調整区域における住宅・商業・工業地等の在り方と、地区計画等による実現化方策を示す

（２）計画の目標年次と対象範囲

①　目標年次

計画期間は、清水町都市計画マスタープランと同じく 2040 年（令和 22 年）とします。

また、都市計画マスタープランの改定に併せて見直すことを基本としますが、今後の社会情勢の変化や施策の進捗状況等に対応するため、必要に応じて適宜見直します。

②　対象範囲

清水町立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき都市計画区域全域を対象範囲とするため、町全域を計画対象範囲とし、特に市街化区域内において町の持続に必要な土地利用や施設整備を誘導します。

（３）計画改定のポイント

●　都市計画マスタープランの改定と市街化調整区域土地利用方針の策定に併せ、将来都市構造図を実現するための居住誘導区域外の方向性等を更新します

都市計画道路の整備、コアゾーンとなる玉川卸団地線沿いに係わる土地利用の議論の進展など、各種検討の進捗に併せて、都市計画マスタープランを改定することとなりました。さらに、くらしやすさを高めるため、市街化調整区域における住宅・商業・工業地等の在り方と、地区計画等による実現化方策を示す市街化調整区域土地利用方針を策定しました。

立地適正計画においても都市計画マスタープランの改定や市街化調整区域土地利用方針の策定に併せ、将来都市構造図を実現するための居住誘導区域外のまちづくり方針や取組等を位置づけます。