

第4章 立地適正化計画

4-1 立地適正化計画とは

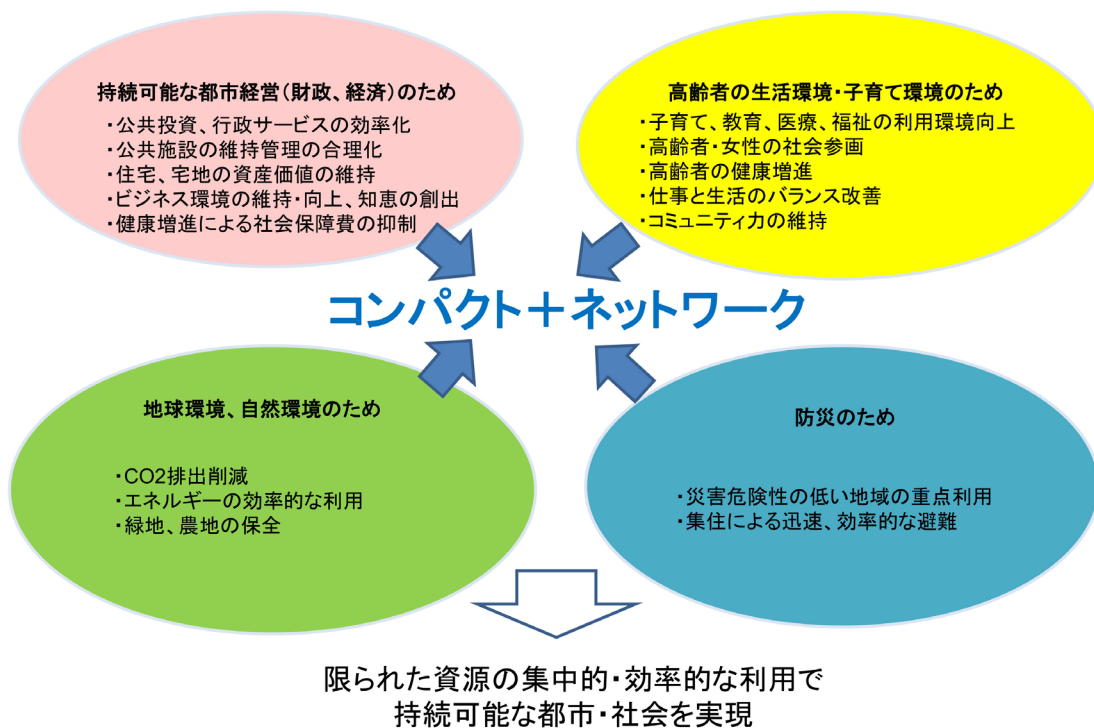
(1) 立地適正化計画の制度創設の背景

我が国における都市づくりは、急激な人口減少と少子高齢化に直面し、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と同時に、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となっています。

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、高齢者や子育て世代をはじめ住民が過度に自家用車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、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「コンパクト・プラス・ネットワーク」を基本とする都市づくりを進めていくことが重要となっています。

こうした背景を踏まえて、平成 26 年 8 月に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。

■コンパクト・プラス・ネットワークの必要性



(2) 立地適正化計画制度の意義と役割

立地適正化計画は、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えで居住と居住に関わる医療施設、福祉、商業等の生活利便施設がまとまって立地するよう、長い時間をかけながら誘導を図り、公共交通と連携したコンパクトなまちづくりを推進するものです。

本町においても、今後は更なる人口減少と少子高齢化が見込まれており、高齢者や子育て世代にとって、健康で快適な生活環境を確保し、持続的な都市経営を推進する必要があるため、立地適正化計画を策定します。

立地適正化計画の意義・役割は、以下のように表されます。

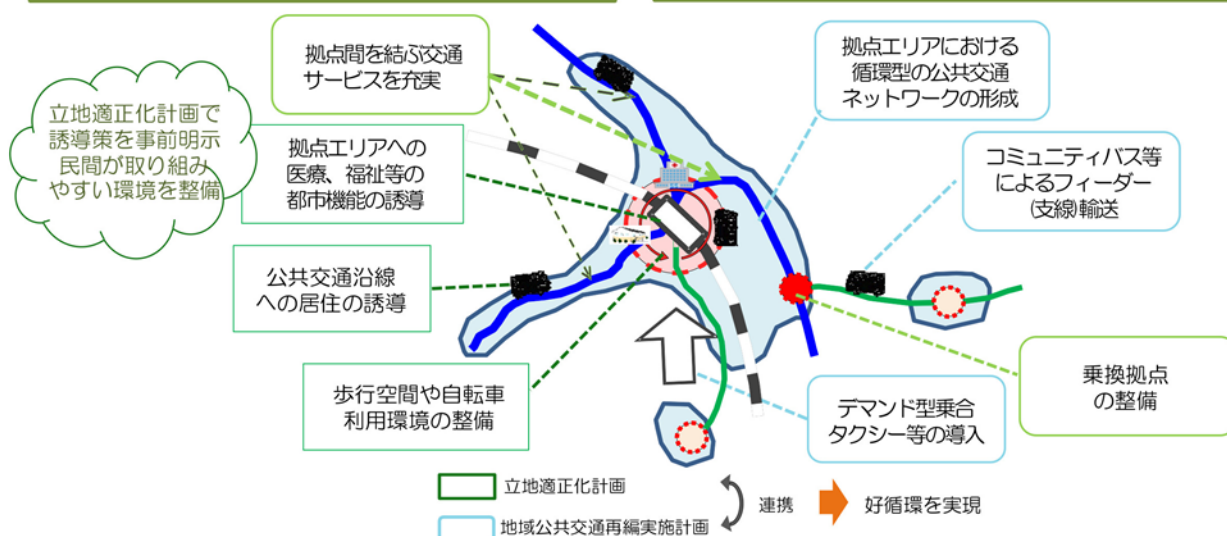
■立地適正化計画制度の意義・役割

都市全体を見渡したマスタープラン

一部の機能だけではなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全体を見渡したマスタープランとして機能する**市町村マスタープランの高度化版**です。

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。



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た、公的不動産の見直しと連携し、将来のまち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。

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。

※公的不動産(PRE)：市町村が所有する公共施設や公有地等

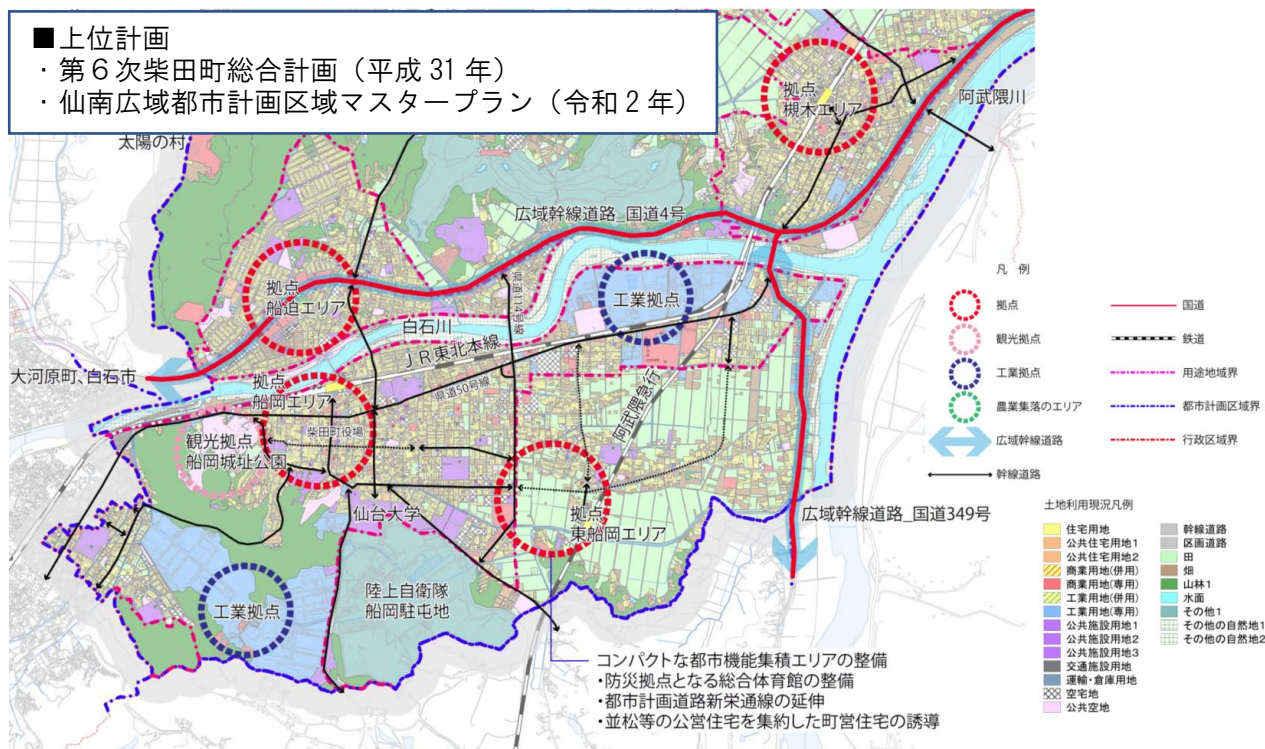
資料：国土交通省「都市再生特別措置法」に基づく
立地適正化計画概要パンフレット

(3) 立地適正化計画に定める事項

立地適正化計画には、誘導区域、基本的な方針、その他都市再生特別措置法の規定に基づく事項を記載することとなっています。

■立地適正化計画で定める主な内容

項目	内容
立地適正化計画区域	<ul style="list-style-type: none"> 立地適正化計画の対象区域 都市計画区域全体とすることが基本
居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少の中でも、一定区域において人口密度を維持することで、生活サービスやコミュニティが持続的に確保される区域 居住環境の向上、公共交通の確保、その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項を示す 区域外において一定規模以上の住宅の建築を目的とした開発行為や、一定規模以上の住宅の建築等を行う場合は、届出義務が発生
都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> 医療、福祉、商業等の都市機能の立地を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地域 当該都市機能誘導区域内への都市機能誘導施設（以下、「誘導施設」という。）の立地を誘導するために市町村が講ずべき施設に関する事項を示す
誘導施設	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域毎に誘導を図る都市機能を設定 設定した誘導施設を区域外で建築等する場合や設定した誘導施設を区域内で廃止する場合は、届出義務が発生

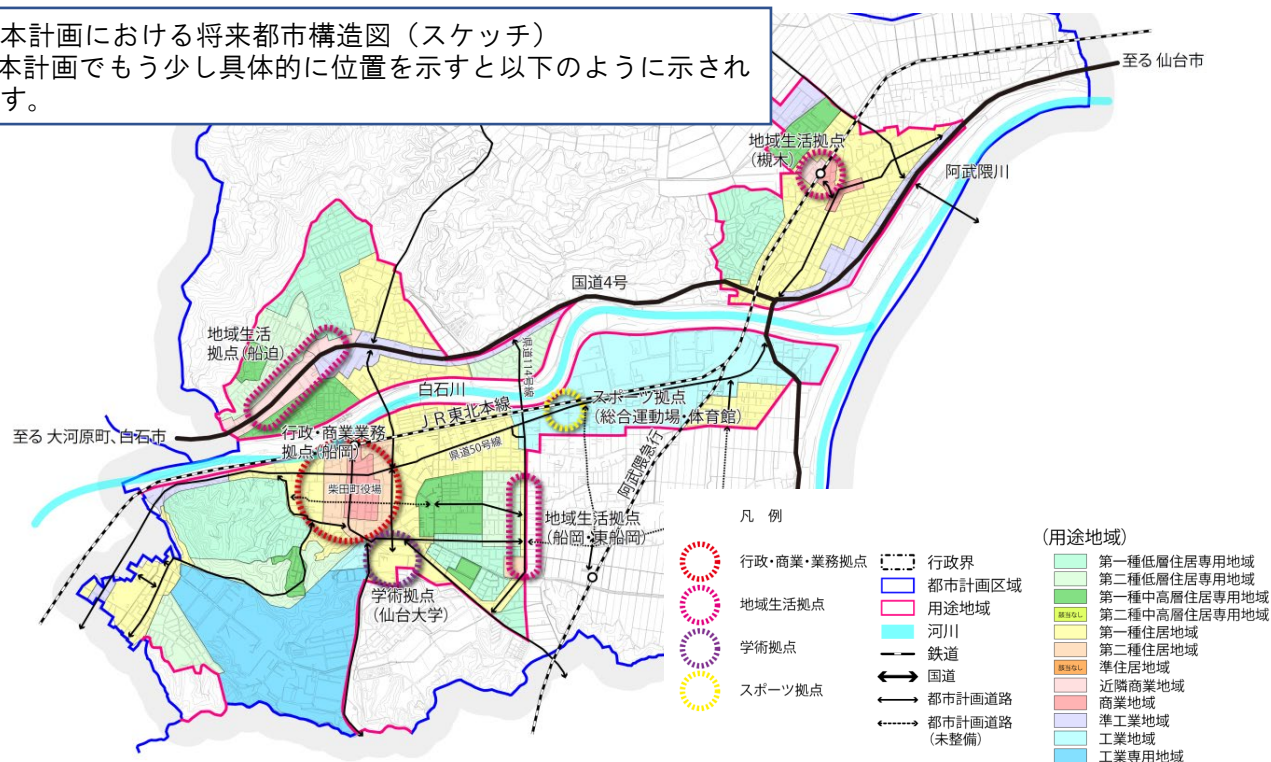


(4) 本町が立地適正化計画を定める目的

本町が誘導区域を定める目的は、第一に町民が安全で安心して暮らすことのできる市街地を誘導すること、第二に利便性の高い市街地を維持するために、生活サービスを支えることのできる人口密度を維持していくことと整理できます。

区分	基本的な考え方
用途地域	
居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> ●将来的に災害リスクの少ない範囲に、町民の居住を誘導する。 ●暮らしを支える生活サービス機能や交通環境が確保され、歩いても暮らせる安全・安心な住環境の形成。
都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> ●市街地や周辺地域との交通利便性が高い地域で、誘導施設が充実し、町民の暮らしを支えることが持続的に可能な拠点の形成。
都市拠点地区	<ul style="list-style-type: none"> ●船岡市街地の「行政・商業・業務拠点」を主として、医療、商業、図書館や大学などの文化施設、行政施設からなる都市機能（誘導施設）が集積し、今後とも維持・充実が必要な区域。
地域生活拠点地区	<ul style="list-style-type: none"> ●船迫、槻木、東船岡地区の地域生活を支える「地域生活拠点」として、医療、商業、行政施設など様々な都市機能（誘導施設）が集積し、今後とも維持・充実が必要な区域。 ●東船岡地区に建設が進められている「体育館」を主として、スポーツ・防災機能を有する拠点として、今後形成していく区域。
誘導区域外	<ul style="list-style-type: none"> ●積極的な居住誘導は行わないが、一般市街地として従来と同じように居住が可能な区域。
用途地域外	<ul style="list-style-type: none"> ●周辺住民のコミュニティ活動を支援する区域。

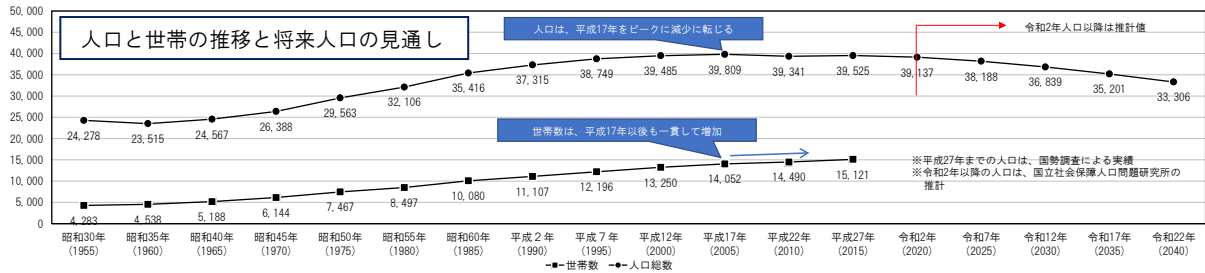
■本計画における将来都市構造図（スケッチ）
・本計画でもう少し具体的に位置を示すと以下のように示されます。



4-2 基本方針

(1) 立地適正化計画策定にあたっての都市の課題

① 人口の現状と見通し



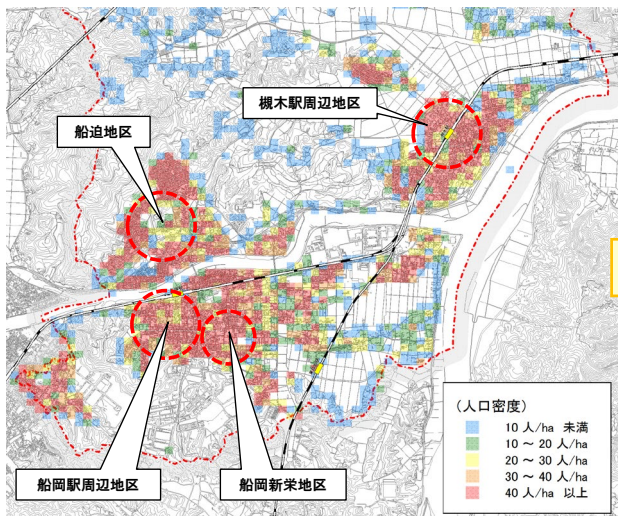
[現状:2015年現在]

- 柴田町は、槻木駅周辺地区、船岡駅周辺地区、船迫地区が古くから市街化した地区であり、メッシュ単位の人口密度で見ると、40人/haのメッシュが集まり、本町の中では人口密度の高い地区となっています。

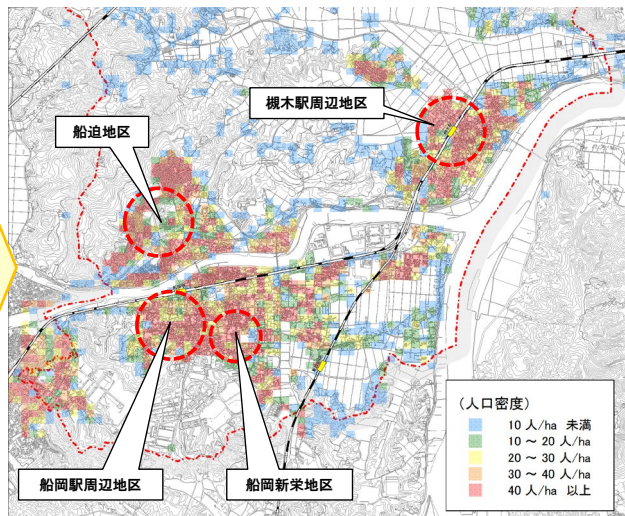
[将来:2040年の見通し]

- 将来の見通しでは、古くから市街化した3市街地とも、40人/ha以上の地区が減少し、人口密度の薄い市街地へと変化する見通しとなっています。

現況の人口分布(2015年)



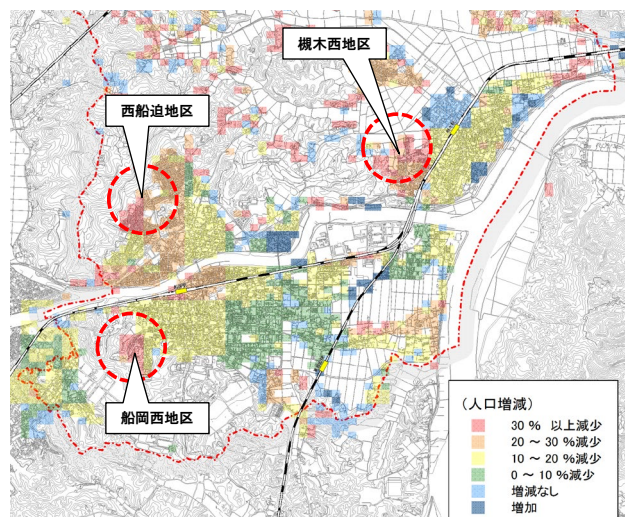
将来の人口分布(2040年)



- 将来の見通しでは、一部人口の増加地区があるものの、町全体では人口が減少する見通しとなっています。古くからの市街地で人口減少が顕著となっています。

[人口減少が30%以上の地区] →

- ・ 槻木地区：槻木西地区
- ・ 船岡地区：船岡西地区
- ・ 船迫地区：西船迫地区



② 高齢化の現状と見通し

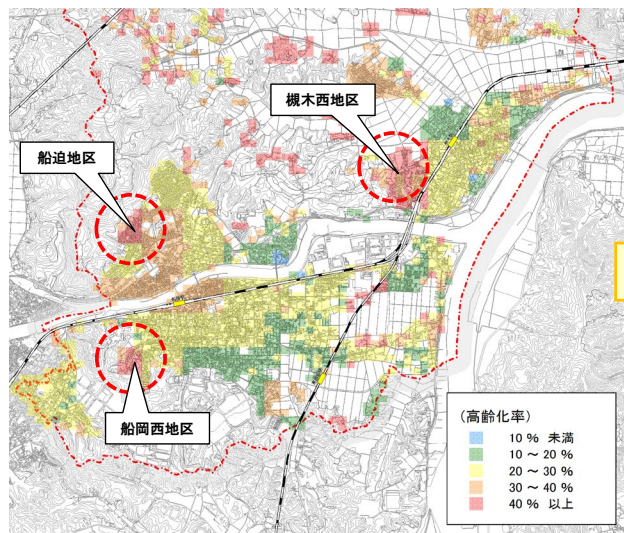
[現状:2015年現在]

- ・古くから市街化した市街地で高齢化率が高くなっています。
- ・特に高いのは、槻木西地区、船迫地区、船岡西地区で高齢化率が40%以上となっています。

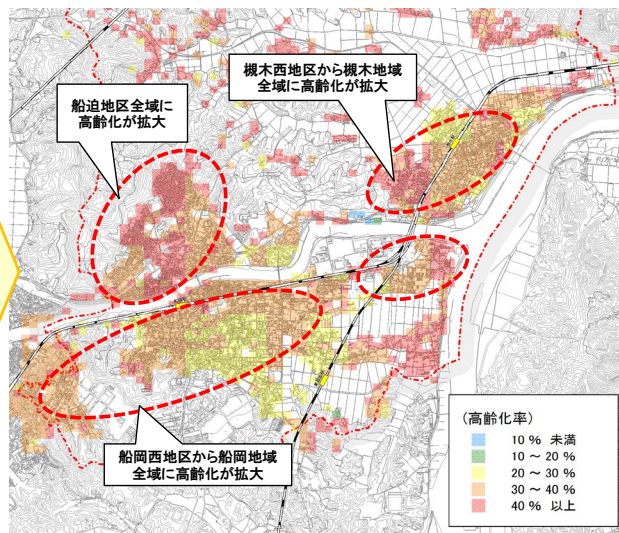
[将来:2040年の見通し]

- ・町全体で高齢化率が進展する見通しとなっています。

現況の高齢化率(2015年)

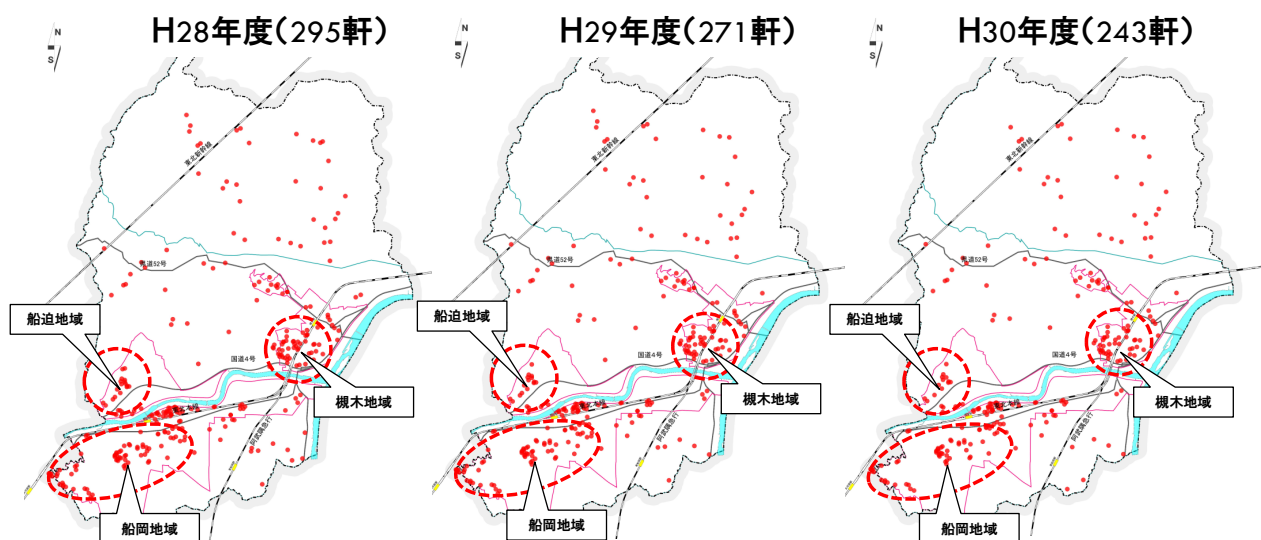


将来の高齢化率(2040年)



③ 空き家の現状

- ・空き家の軒数は、平成30年度で243軒となっています。
- ・空き家の状況を見ると、町域全体（市街地、集落ともに）に分布しています。
- ・人口密度の高い船岡地域、船迫地域、槻木地域では、空き家の密集が見られます。



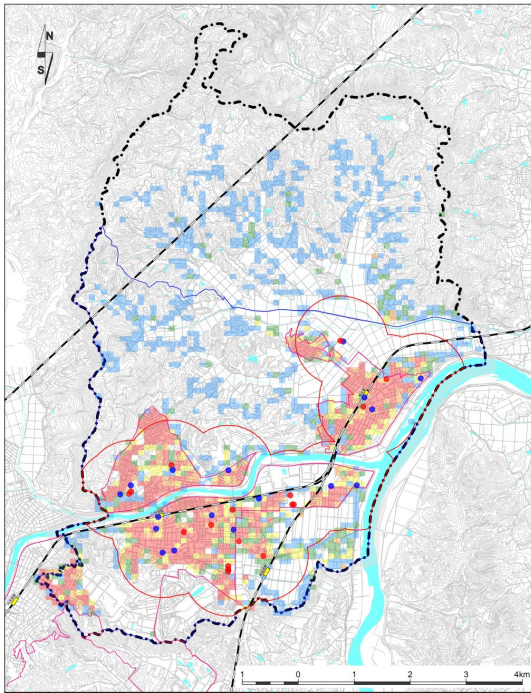
凡例

- 行政界 (Dashed line)
- 都市計画区域 (Blue outline)
- 用途地域 (Pink outline)
- 河川 (Blue line)
- 道路 (Black line)
- 鉄道 (Dotted line)
- 空き家 (Red dot)

③ 生活サービス施設の分布状況

[商業]

- ・ 買い物施設は、マイカー利用の利便性の高い幹線道路沿道に立地しています。
- ・ 徒歩利用圏で見ると、用途地域内を概ね網羅しています。



凡例

- 行政界
- 都市計画区域
- 用途地域
- 河川
- 鉄道

(人口密度)

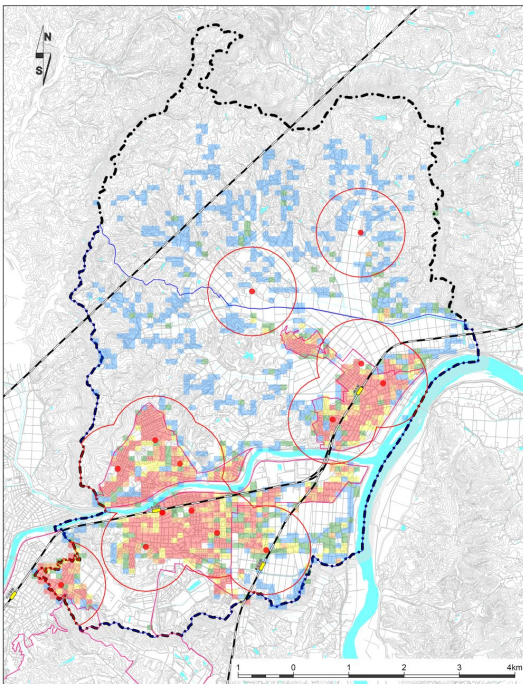
- 10人/ha 未満
- 10～20人/ha
- 20～30人/ha
- 30～40人/ha
- 40人/ha 以上

- 小売店舗(スーパー)
- コンビニエンスストア
- 小売店舗(スーパー、コンビニエンスストア)から800m圏域

メッシュ人口2015年

[子育て施設]

- ・ 子育て施設は、用途地域内に分散配置しています。
- ・ 徒歩利用圏で見ると、用途地域内で利用圏域に入っていない地区（槻木地区松ヶ越、東船岡地区剣崎）が見られます。



凡例

- 行政界
- 都市計画区域
- 用途地域
- 河川
- 鉄道

(人口密度)

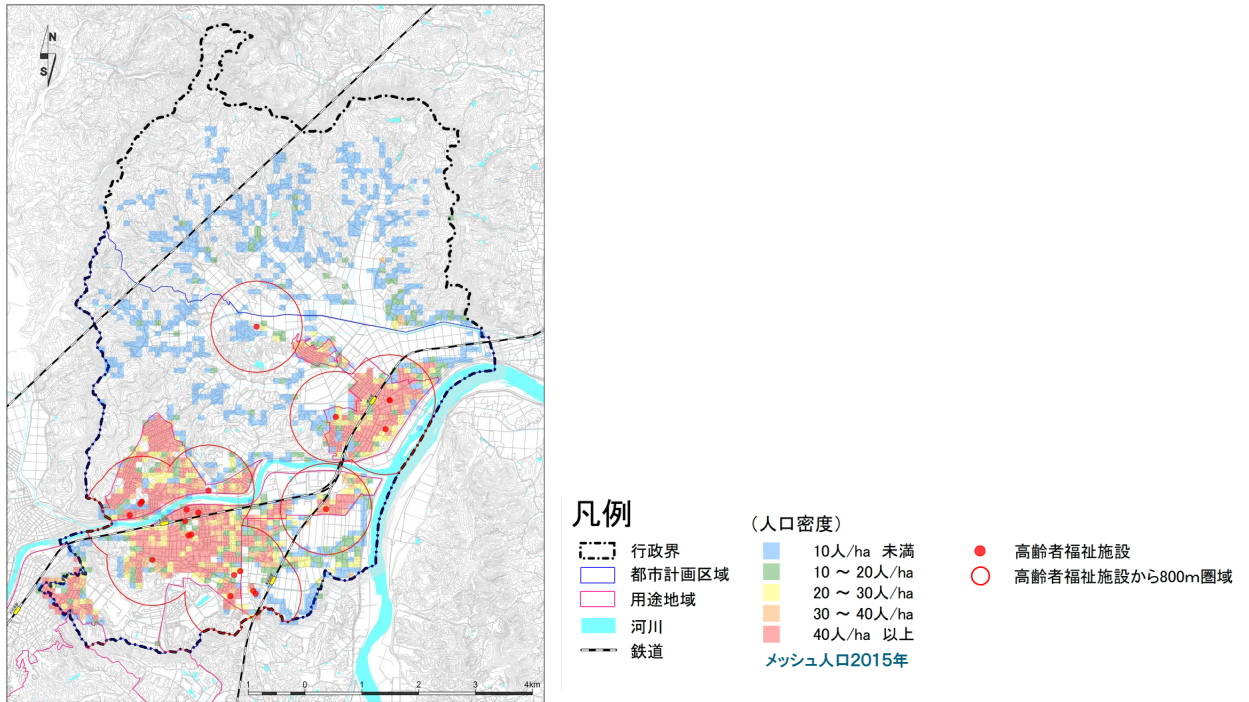
- 10人/ha 未満
- 10～20人/ha
- 20～30人/ha
- 30～40人/ha
- 40人/ha 以上

- 子育て施設
- 子育て施設から800m圏域

メッシュ人口2015年

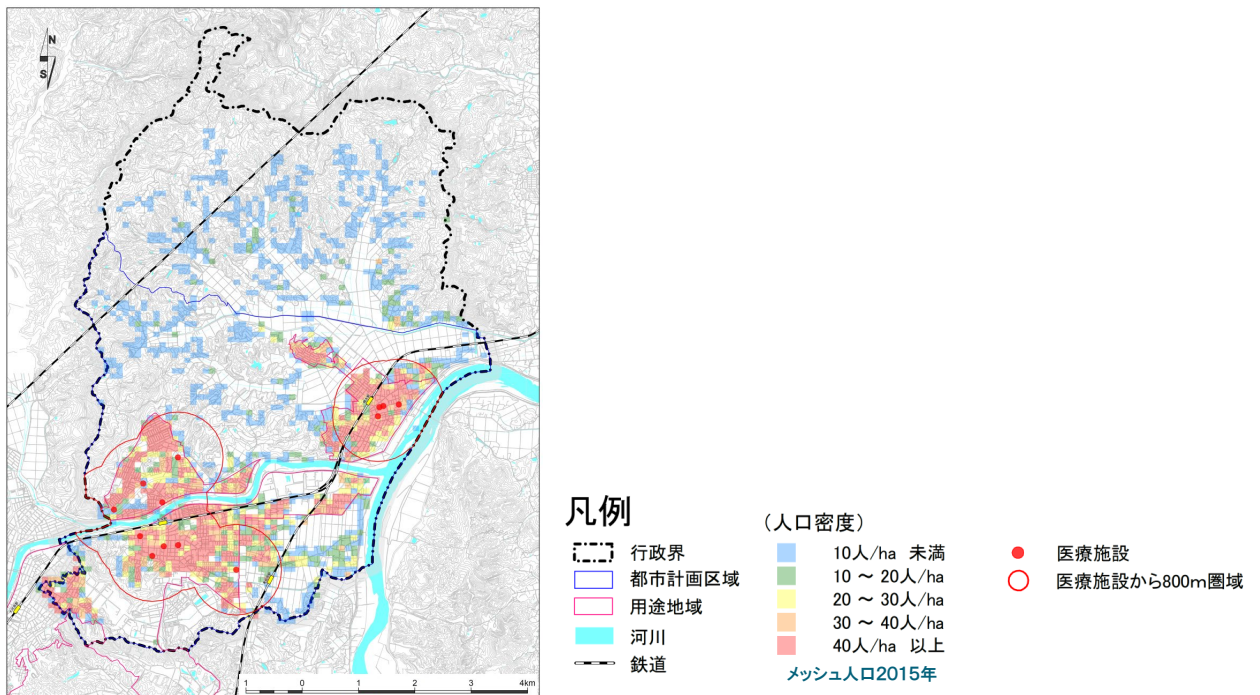
[高齢者福祉施設]

- ・ 高齢者施設の分布と利用圏域をみると、概ね用途地域の範囲をカバーしています。



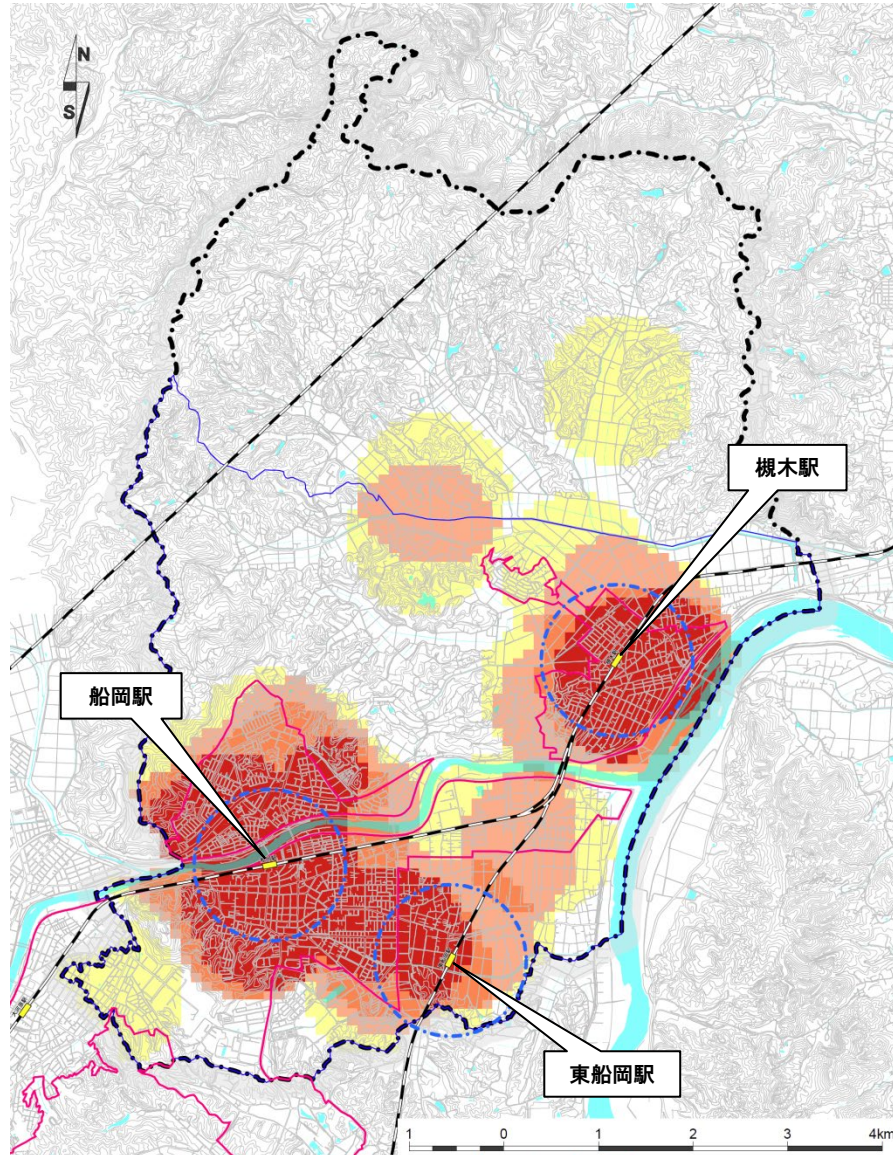
[医療施設]

- ・ 医療施設は、東船岡地区で、施設の立地がありません。
- ・ その他の地区では、槻木地区は駅周辺にまとまって立地、船岡地区と船迫地区では分散して立地しています。



[生活サービス施設利用圏域の重なり]

- ・ 商業、子育て、高齢者福祉、医療施設の徒歩圏の重なりを見ると、徒歩圏が4つ重なるエリアは、槻木駅周辺、船岡駅周辺、東船岡駅周辺となっています

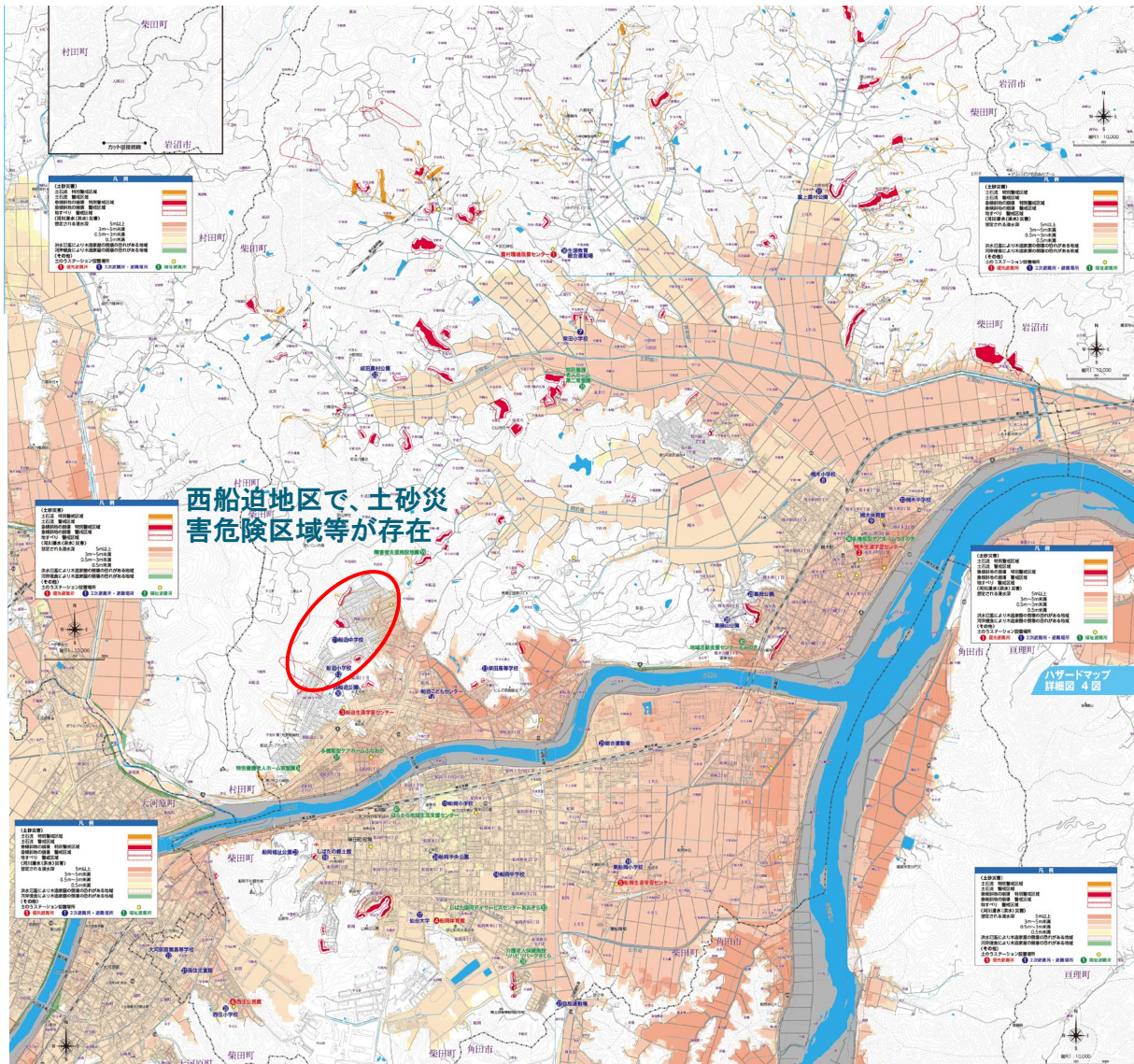


凡例

- | | |
|--------|--------------|
| 行政界 | 徒歩圏が1つのエリア |
| 都市計画区域 | 徒歩圏が2つ重なるエリア |
| 用途地域 | 徒歩圏が3つ重なるエリア |
| 河川 | 徒歩圏が4つ重なるエリア |
| 鉄道 | 鉄道駅から800m圏域 |

④ ハザードの状況

- ・ 柴田町は、市街地のほぼ全域が河川氾濫時の洪水浸水想定区域に該当しています。



⑤ 都市構造上の課題

都市の現状や町民の意向などを踏まえると、柴田町立地適正化計画では、以下のような課題に対応したまちづくりを進めていくことが必要と考えられます。

課題1 人口減少・少子高齢化に対応した市街地の人口密度の維持

- ・市街地の人口密度維持に向けた居住の誘導
- ・人口密度の維持による地域活力の維持・向上

課題2 暮らしに密接する都市機能の維持・集積

- ・生活に必要な都市機能の維持・集約
- ・子育て世代が住みやすい環境整備
- ・高齢者世代が住みやすい環境整備
- ・学術拠点との連携による地域活力の維持・向上

課題3 空き家等への対策

- ・空き家や低未利用地の有効活用

課題4 災害等のリスクへの対応

- ・安全な居住エリアへの誘導による安全な居住環境の整備
- ・防災・減災機能の強化

課題5 都市の生活を支えるための交通利便性の向上

- ・高齢者等の交通弱者の移動手段を確保する交通環境整備



柴田町の市街地のほぼ全域が河川氾濫時の洪水浸水想定区域に該当しており、今後人口減少が進むうえでより災害リスクの少ない区域に居住を誘導しながら、現在の都市機能を維持していくことが最も重要です。

(2) 立地適正化計画の基本方針（まちづくりの方針（ターゲット））

柴田町の課題に基づく人口減少への対応、暮らしに密接する都市機能の維持・集積、空き家等への対策、災害等のリスクへの対応、都市の生活を支えるための交通利便性の向上が立地適正化計画で取り組むべき課題です。都市計画マスタープランの基本理念で検討した「交流・連携・定住」「安全・安心」の部分であり、都市計画マスタープランの全体構想で示される「都市づくりの将来都市像」の実現を目指すため、立地適正化計画の基本方針は、以下のように定めます。

都市計画区域の骨格構造の形成方針

～まちづくりの方針（ターゲット）

安全な地域への誘導によるコンパクトで持続可能なまちづくり

■立地適正化計画で目指す都市の骨格構造

