



第 1 章 立地適正化計画とは

1-1. はじめに.....	3
1-2. 「立地適正化計画制度」とは.....	4
1-3. 「三島市立地適正化計画」の位置づけ.....	6
1-4. 「三島市立地適正化計画」の区域（対象区域）について.....	7
1-5. 目標年次（計画期間）.....	7





1-1. はじめに

人口減少と高齢化が急速に進行していく中、子育て世代や高齢者が安心して暮らせる、健康で快適な生活環境を実現することや、財政面及び経済面で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。

このため、まちづくりにおいて中長期的な視野のもと、医療・福祉施設、商業施設などの生活サービス施設（都市機能）や、住宅がまとまって立地することで、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サービス施設に容易にアクセスできるなど、福祉や交通をはじめとした都市全体の構造を見直していく『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考え方を採り入れていくことが重要です。

国においては、2014（平成 26）年に都市再生特別措置法を改正し、「立地適正化計画制度」を創設し、全国的な『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを推進しているところです。

本市では、後述のとおり、1972（昭和 47）年の当初線引き（市街化区域と市街化調整区域の区分）以降は、区域区分の見直しを計画的に行ってきた結果、市街地がコンパクト化した形状を維持している現況に加え、2030 年においても現在の市街化区域における人口密度がおおむね 40 人/ha 以上を保持しているという推計結果や、現在の市域が、旧三島町をはじめ旧北上村、旧錦田村及び旧中郷村により成り立っている経過などを踏まえ、これらの特性を維持・向上させていくために、各地域の拠点となる箇所に都市機能を、その周辺に居住をそれぞれ緩やかに誘導し、それらを公共交通でつなぐ「三島市版の拠点ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指し、2019 年に「三島市立地適正化計画」を策定いたしました。

また、立地適正化計画は、社会情勢の変化等に対応するため定期的に見直すこととされており、本市では 2019（令和元）年の計画策定から 5 年が経過したことを踏まえ、見直しを行いました。

加えて、近年全国各地で自然災害が激甚化・頻発化しており、生命や財産、社会経済に甚大な被害を与えるおそれがあります。このような自然災害に対応するために 2020（令和 2）年 6 月に都市再生特別措置法が改正されたことから、本市では、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市防災に関する機能を確保するための指針である「防災指針」を新たに位置付けました。



1-2. 「立地適正化計画制度」とは

前述のとおり、2014（平成26）年の「都市再生特別措置法（以下「法」といいます。）」が改正され、新たに「立地適正化計画」が制度化され、市町村が中長期的な視野のもと、医療・福祉施設、商業施設などの生活サービス施設（都市機能）や、住宅がまとまって立地することで、住民が公共交通によりこれらの生活サービス施設に容易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ていく『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の計画づくりが可能となりました。

「立地適正化計画」制度の特徴・考え方は次のとおりです。（以下国土交通省HPより抜粋）

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となる制度です。

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る制度です。

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となる制度です。

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な制度です。

5. 時間軸をも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を不断に見直すなど、時間軸をも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る制度です。

これら法の特徴・考え方にに基づき、「立地適正化計画」においては、市町村の現状・特性・将来都市像などを踏まえた上で、法の規定により、おおむね次の事項について定めるものとしております。

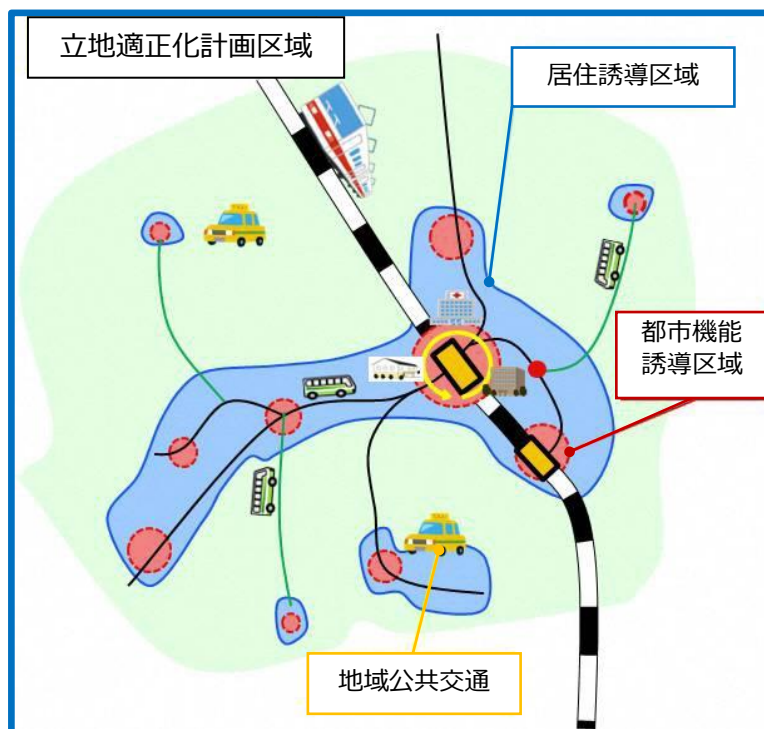
- ① 立地適正化計画の区域
- ② 住宅及び医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（以下「都市機能増進施設」といいます。）の立地の適正化に関する基本的な方針



- ③ 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（＝「居住誘導区域」）
- ④ 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
- ⑤ 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（＝「都市機能誘導区域」）
- ⑥ 当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（＝「誘導施設」）
- ⑦ 当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
- ⑧ 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項
 - イ 誘導施設の整備に関する事業
 - ロ イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業
 - ハ イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業
- ⑨ 上記④若しくは⑦の施策又は⑧の事業の推進に関して必要な事項
- ⑩ その他の必要な事項
- ⑪ 防災指針

本市の立地適正化計画は、先述のとおり、「三島市版の拠点ネットワーク型コンパクトシティ」を形成していくため、以上の事項に沿って計画を定めていきます。

【拠点ネットワーク型コンパクトシティのイメージ】



(国土交通省 HP より)



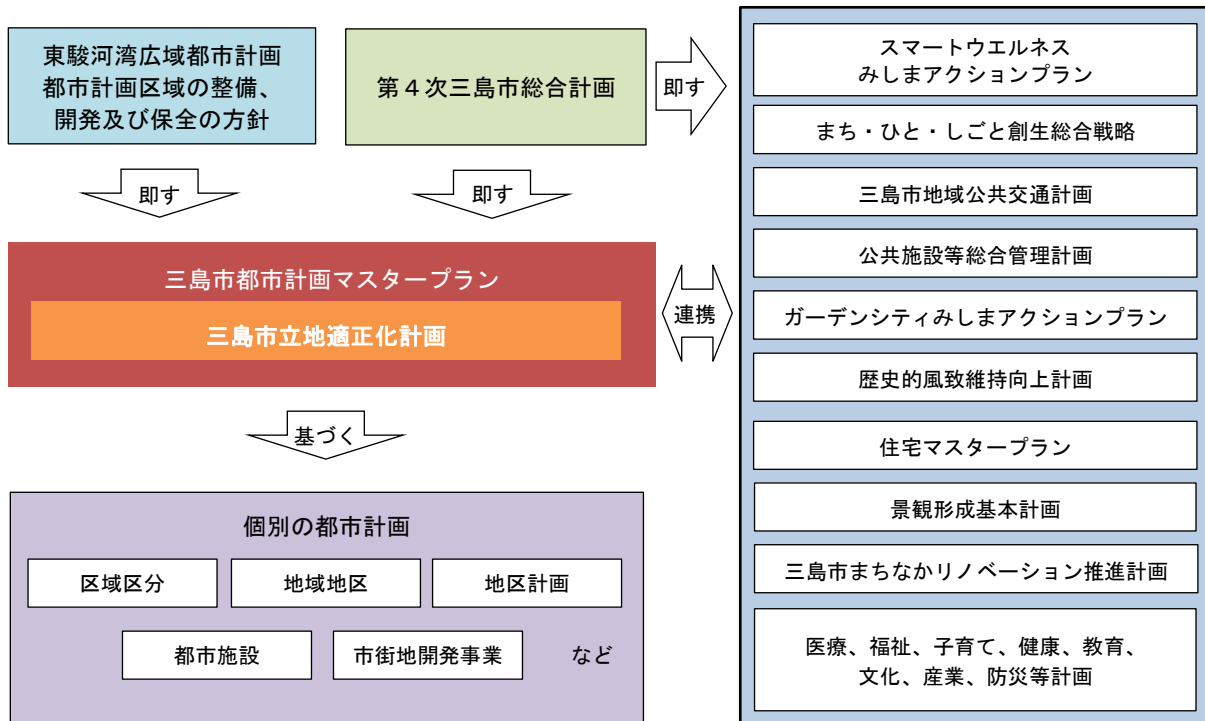
1-3. 「三島市立地適正化計画」の位置づけ

「立地適正化計画」は、「市町村都市計画マスタープラン」の高度化版とされていることから、従来の「都市計画マスタープラン」と同様に、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や、「市町村総合計画」に即するとともに、関連する他の計画と調和して策定することとなります。

なお、法第 82 条の規定により、「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針」が記載された立地適正化計画が公表された場合は、その方針は、「都市計画マスタープラン」の一部とみなされることとなります。

従って、本市の立地適正化計画の位置づけは、次のように整理できます。

【立地適正化計画の位置付け】





1-4. 「三島市立地適正化計画」の区域（対象区域） について

法第 81 条第 1 項の規定に基づき、立地適正化計画は都市計画区域内の区域について市町村が作成することができるかとされています。

従って、「都市全域を見渡したマスタープラン」としての位置づけからも、本市の立地適正化計画は、都市計画区域である三島市全域を対象とします。

- 「三島市立地適正化計画」の区域：都市計画区域である三島市全域

1-5. 目標年次（計画期間）

立地適正化計画は、居住や生活サービスとしての都市機能を「緩やかに」誘導していくという観点と、国の「都市計画運用指針」において「おおむね 20 年後の都市の姿を展望することが考えられる」とされていることから、本計画の策定にあたり基礎調査を行った 2015（平成 27）年から 20 年後の 2035 年を目標年次として設定します。

また、都市計画法の都市計画基礎調査や様々な統計調査の結果を使用して評価を行っていく期間として、概ね 5 年ごとに評価を行い、必要に応じて見直しを行っていくこととし、「動的な計画」としての運用に努めていきます。

- 計画目標年次：2035 年
（概ね 5 年ごとに評価を行い、必要に応じて見直しを行うものとする。）



