

序章 立地適正化計画の目的と位置付け

1 立地適正化計画の目的と役割

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の進展を背景とする中で、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ために、行政にとっては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。

この課題に対応するため、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、都市再生特別措置法が平成 26（2014）年に改正され、立地適正化計画制度が創設されました。

なお、医療施設、福祉施設、商業施設及び住居など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とされています。

立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や商業、医療及び福祉などの都市機能の立地や公共交通の充実などに関する包括的なマスタープランであり、都市計画マスタープランの一部と見なされます。

さらに、近年、全国各地で頻発・激甚化する水害をはじめとした大規模な自然災害を踏まえ、令和 2（2020）年の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に防災指針を定めることが必要になりました。

本市においては、当面は人口が増加することが見込まれていますが、その後は横ばいで推移していくことが予測されています。こうした本市の将来の人口動向を見据えつつ、想定される災害ハザードを踏まえながら、大府市都市計画マスタープランに定めた将来都市構造の実現を図っていくため、立地適正化計画を策定します。

2 立地適正化計画制度の概要

立地適正化計画は、本市が定める総合計画、愛知県が定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）に即するとともに、市町村マスタープラン（都市計画マスタープラン）との調和が保たれたものでなければなりません。

また、立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部とみなされます。

立地適正化計画には、都市全体を見渡しながら居住や都市機能を誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策及び防災指針などを記載します。

図表-1 市町村マスタープランと立地適正化計画の概要

	市町村マスタープラン (都市計画マスタープラン)	立地適正化計画
根拠法令	都市計画法	都市再生特別措置法
計画目標	概ね10年※1	概ね20年※2
目的	市町村マスタープラン（都市計画マスタープラン）は、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定めるもの。	これまで都市計画の中で明確には位置付けられてこなかった各種の都市機能に着目し、これらを都市計画の中に位置付け、その「魅力」を生かすことによって、居住を含めた都市の活動を「誘導」することで都市をコントロールする新たな仕組みを構築するもの。

※1 市町村マスタープランの対象期間は特に規定されていませんが、都市計画区域マスタープランは、都市計画運用指針によると、概ね20年後の都市の姿を展望した上で、都市計画の基本的な方向を定めることが望ましいとされ、また、市街化区域の規模の設定や都市施設、市街地開発事業の整備目標など具体的な整備目標については、概ね10年後を目安として定めることが望ましいとされています。都市計画区域マスタープランとの役割分担や連携を考慮して、市町村マスタープランの計画目標は概ね10年と記載しています。

※2 都市計画運用指針によると、一つの将来像として、概ね20年後の都市の姿を展望することが考えられるが、あわせてその先の将来も考慮することが必要である。また、概ね5年ごとに評価を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直しなどを行うことが望ましく、動的な計画として運用すべきとされています。

図表-2 立地適正化計画のイメージ（出典：国土交通省資料を編集）

立地適正化に関する方針

まちづくりの理念や目標、目指すべき都市像や、一定の人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現する上での基本的な方向性を記載

都市機能誘導区域

商業、医療及び福祉など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で各種サービスの効率的な提供を図る区域

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（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）

居住誘導区域

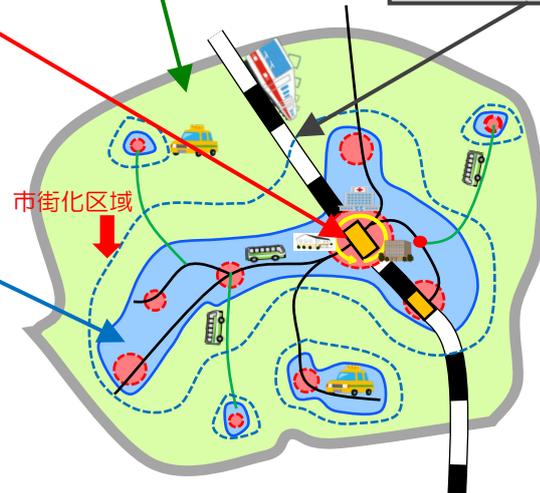
一定のエリアにおいて人口密度を維持することによって、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導する区域

誘導施策

居住を誘導するための施策や都市機能誘導区域内に都市機能を誘導するための施策を記載

**立地適正化計画の区域
（＝都市計画区域（市全域））****公共交通**

維持・充実を図る
公共交通網を設定

**防災指針**

居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針を示すとともに、防災指針に基づく取組の推進に関連して必要な事項を記載

届出制度 住宅や誘導施設の立地動向を把握し、今後の施策検討や事業者への情報提供を図っていくため運用**居住誘導区域外における届出**

居住誘導区域外では、都市再生特別措置法第88条第1項の規定により、以下のような開発行為または建築行為を行おうとする場合には、その行為に着手する30日前までに市長への届出が必要

都市機能誘導区域内外における届出

都市機能誘導区域外において誘導施設の整備を行う場合、または都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止を行う場合は、その行為に着手する30日前までに市長への届出が必要

3 計画の位置付け

大府市立地適正化計画は、都市づくりの方針を示す大府市都市計画マスタープランの高度化版として位置付けられます。このため、都市計画マスタープランで定めた将来都市像、都市づくりの目標及び将来都市構造の実現に向け、関連計画と連携しながら、居住及び都市機能の誘導、公共交通の充実に関する方針を定めます。

本計画は、対象区域を本市全域（都市計画区域）、目標年次を令和22（2040）年度として定めます。

図表-3 立地適正化計画の位置付け

