

序 章 立地適正化計画の概要

1. 背景と目的

わが国のこれまでの都市づくりは、社会経済の発展や人口増加など、いわゆる右肩上がりの環境変化を見込み、市街地の拡大を基調として進められてきました。しかし、今後は、急速な人口減少が見込まれており、拡大した市街地のまま人口が減少すると、居住の低密度化が進み、一定の人口密度によって支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況にあります。

また、高齢者が急速に増加する中で医療・介護の需要が急増し、医療・福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなることが懸念されています。

加えて、公共施設などの社会資本の老朽化が進行しており、その対応も必要となっています。

このような中で、国においては、「高齢者でも出歩きやすく健康・快適な生活を確保すること」、「子育て世代などの若年層にも魅力的なまちにすること」、「財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能とすること」、「低炭素型の都市構造を実現すること」、さらには「災害に強いまちづくりの推進」など、都市づくりへの今日的なニーズに対応するため、平成26年（2014年）に都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）を改正し、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を創設しました。

本市において、人口は近年増加傾向で推移しているものの、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口（平成30年推計）では、令和7年（2025年）に人口のピークを迎え、その後は減少していくことが予想されています。また、年少人口（0～14歳）は緩やかに減少し、老年人口（65歳以上）は増加することが示されています。市民が将来にわたり安心して快適に暮らしていくためには、必要な生活関連サービスを楽しむ環境の確保や財政面・経済面で持続可能な都市経営等を推進していくことが必要となります。

こうしたことから、本市においても、人口や良質な生活関連サービス、都市機能の維持により持続可能な都市を目指す観点から、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画を策定するものです。

2. 立地適正化計画とは

(1) 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、将来の人口減少や少子高齢化の進展を見据え、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全ての市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コンパクトなまちを実現するため、「都市再生特別措置法」に基づき市町村が策定する計画です。

立地適正化計画の意義と役割は、国によって次のように示されています。

■都市全体を見渡したマスタープラン

一部の機能や一部の区域だけでなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能と都市全域を見渡した、都市計画マスタープランの一部として機能する計画です。

■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』に向けたまちづくりを進めるための計画です。

■まちづくりへの公的不動産の活用

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、公的不動産を活用した民間機能の誘導を進めるための計画です。

■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できる計画です。

■都市計画と民間施設誘導の融合

従来の都市計画制度に加え、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、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。

■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ります。

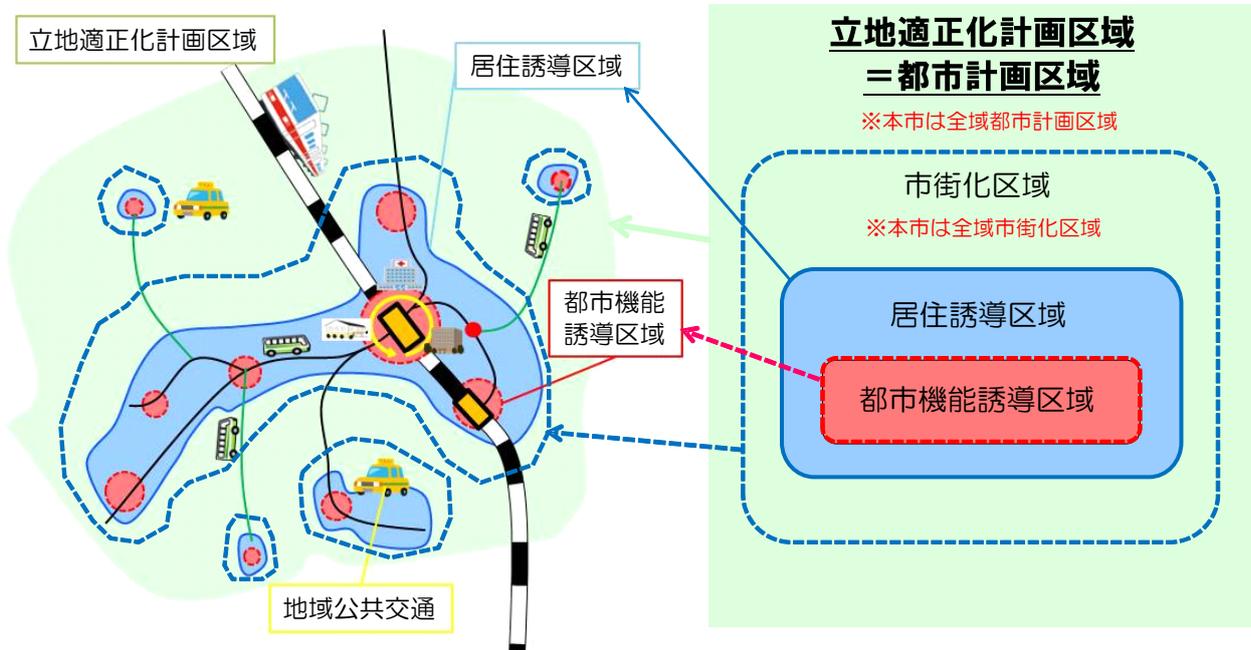
■市町村の主体性と都道府県の広域調整

計画の実現には、隣接市町村との協調・連携が重要です。都道府県は、立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図ることが期待されています。

(2) 計画に定める内容

立地適正化計画は、計画の対象区域、基本的な方針のほか、次に示す必要な事項を記載します。

図 立地適正化計画に定める内容のイメージ



■立地適正化計画の区域

- ・都市計画区域全体とすることを基本として、区域を定めます。

■基本的な方針

- ・計画により目指すべき都市づくりの方針等を定めます。

■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、これらの生活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生活サービス施設として、人口構成や施設の充足などについて区域や都市全体の状況を勘案し、必要な施設を定めます。
- ・誘導施設を都市機能誘導区域外に新たに立地する場合は、市への届出義務が課せられることとなります。

■居住誘導区域

- ・人口減少下であっても一定エリアで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。
- ・居住誘導区域外で一定規模以上の住宅の建築や住宅の開発等を行う場合は、届出義務が課せられることとなります。

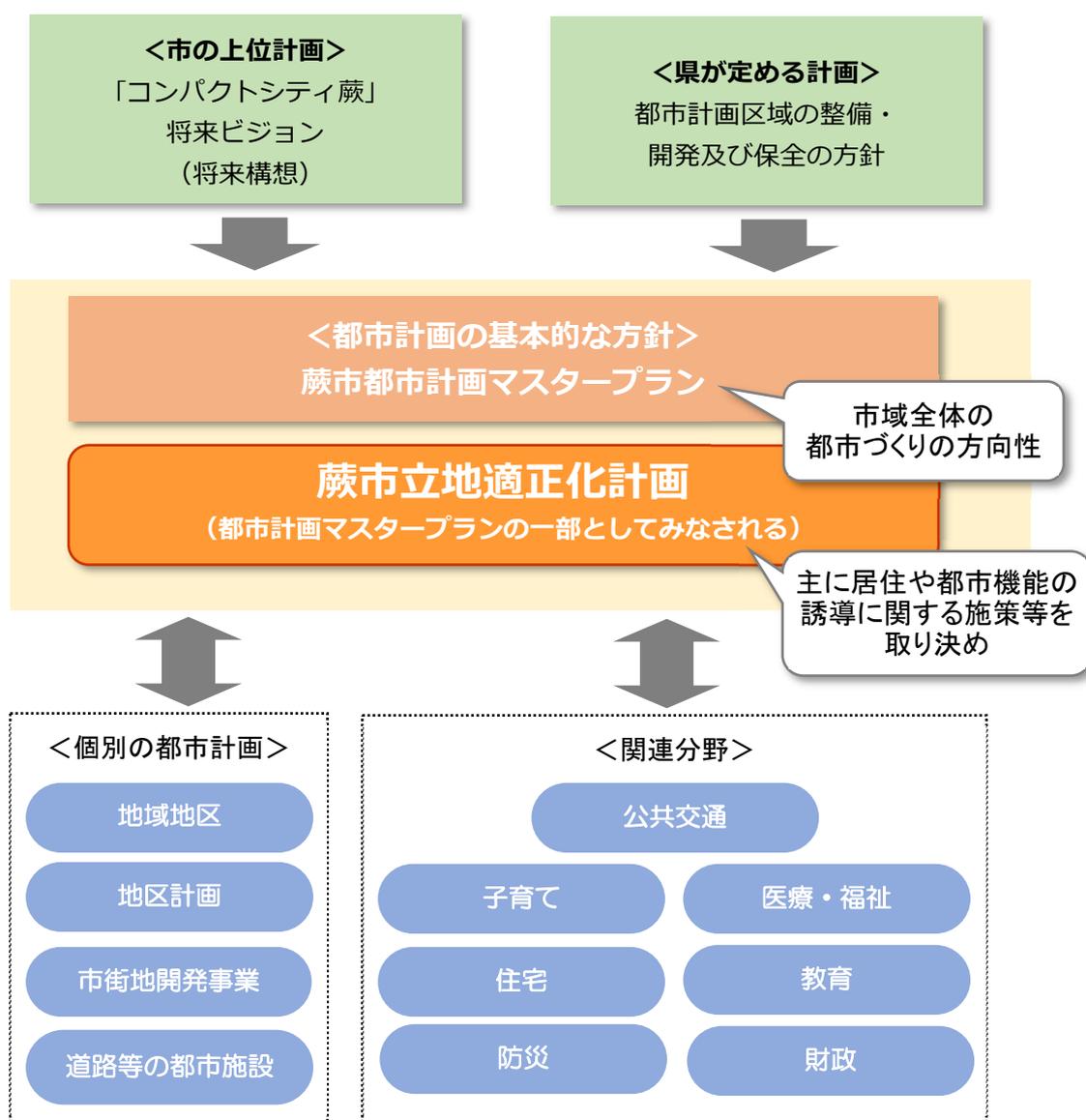
3. 計画の位置づけ

本計画は、都市再生特別措置法第81条に規定する立地適正化計画として、本市の都市構造の現状や課題を踏まえ、地域の特性に応じた都市のあり方やその実現に資する施策について定めるものです。

計画の策定にあたっては、本市の上位計画である「コンパクトシティ蕨」将来ビジョンや県が定める「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」、本市が定める「蕨市都市計画マスタープラン」等との整合及び調和を図りつつ、今後の人口減少や高齢者の増加などに対応できる持続可能な都市の実現を目指します。

なお、本計画は、都市計画の基本的な方針である「蕨市都市計画マスタープラン」の一部として位置づけられるものです。

図 立地適正化計画の位置づけ



4. 計画の期間と対象区域

(1) 計画の期間

本計画が目指す都市構造の実現にあたっては長期間を要することから、中長期的な展望のもとで策定するものとし、計画期間を令和3年（2021年）から概ね20年間とします。

なお、計画の内容については、社会情勢の変化や都市を取り巻く環境の変化等に合わせ、適宜見直すものとしします。

(2) 計画の対象区域

本計画の対象区域は、蕨都市計画区域に指定されている市全域とします。

図 計画の対象区域

