

## 佐倉市立地適正化計画の作成について

### 1. 立地適正化計画とは

平成26年8月に改正都市再生特別措置法が施行され、立地適正化計画制度が創設されました。制度創設の背景としては、今後の急激な人口減少や高齢化を見据え、高齢者や子育て世代にとって、安心して、健康で快適な生活環境の実現や、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ために、都市の基本的構造を見直し、集約型都市構造へと転換していくことが必要とされています。

集約型都市構造とは、一定区域内の人口密度を維持するとともに、医療・福祉施設、商業施設等の都市機能施設や住居等がまとまって立地、あるいは公共交通により都市機能施設へと容易にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが身近に存在する都市構造を指します。(別紙立地適正化計画概念図参照)

これまでは、都市計画法などに代表されるように、都市の空洞化をもたらす可能性のある外延化(スプロール化)を規制的手法で抑制を図ってきましたが、本計画では、誘導区域を定め、本区域に都市機能施設や住居等を誘導・集約させることで、既存の規制的手法と本計画による誘導的手法を活用して、集約型都市構造の実現を図っていきこうとするものです。

### 2. 佐倉市における立地適正化計画

佐倉市では、本計画を平成27、28年度の2カ年で作成する予定です。当市の将来人口を推計した「佐倉市人口推計(平成26年11月公表)」によれば、当市においても人口減少や少子高齢化の更なる進展が避けられない状況にある中で、社会経済情勢の変化に対応してくために、今後どのようなまちづくりが必要かを再検討していく必要があるものと考えられます。また、現在策定中の佐倉市第4次総合計画・後期基本計画や総合戦略との整合・連携を勘案する中で、生活サービス等の利便性の向上や財政面や経済面の視点から、人口減少や少子高齢化に対応した集約型都市構造の構築に向けた取り組みを、立地適正化計画の中で検討してまいりたいと考えています。

当市の集約型都市構造の実現に向けた具体的な取り組みとしまして、京成志津駅北口で行っている都市再生整備事業が挙げられます。事業の主な内容としては、公民館や出張所など分散化した施設を集約化することにより、サービスの利便性の向上や、公共施設の維持管理等の効率化を図ることを主な目的としております。

また、当市は志津地区、臼井・千代田地区、佐倉・根郷地区など市街地が分断しているため、移動手段として鉄道やバス等の公共交通の存在が重要となります。それぞれの地区内に鉄道駅があり、そこが地区の中心拠点となると考えられることから、鉄道駅周辺に都市機能施設等を集約し、その周りの住宅地からのアクセス性を確保することで、生活における利便性・快適性を享受できるまちを目指していききたいと考えております。

**(別紙 立地適正化計画概念図)**

立地適正化計画の作成にあたっては、都市全体を見渡しながらか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等が記載されることとなります。立地適正化計画は、まず計画区域を定め、その中に様々な区域を設定します(別紙立地適正化計画に定める区域等を参照)。下図は立地適正化計画に定めることが必須とされている、都市機能誘導区域と居住誘導区域の設定をイメージしたものです。中心拠点や生活拠点を都市機能誘導区域とし、医療・福祉、商業施設等の都市機能施設を誘導・集約化することにより、拠点としての魅力を高め、また生活するうえでのサービスの利便性を高めることが重要となります。また、居住誘導区域は、中心拠点や生活拠点の周辺部や、中心拠点や生活拠点へ公共交通により比較的容易にアクセスすることができる区域に定めることが想定されます。

・都市機能誘導区域は、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・集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域。  
 ・各地域の中心拠点に都市機能誘導区域を配置し、高齢者を初めとする住民等が容易にアクセスできるよう公共交通で結ぶ。(ネットワーク化)  
 ・拠点は、それぞれの地域の特性にあった機能を誘導・集約させる。  
 ・拠点は駅周辺だけでなく、公共交通によりアクセス性が確保された住宅地の中にある買い物拠点(生活拠点)も想定される。

市街化区域内において、相当程度空き地等が広がっている箇所等については、区域設定の対象外となることも想定される。

都市機能誘導区域内に特定用途誘導地区を定め、誘導施設を有する建築物の容積率等を緩和(例は総合病院を想定)



・拠点の周囲には居住誘導区域を配置し、拠点へのアクセス性の維持・向上を図る。  
 ・区域の設定にあたっては、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できることを目指す。

中心拠点の核の形成に向けて、生活に必要な都市機能を複合化。  
 (例: スーパーと図書館機能を併せ持った建築物等)

・歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上を図るため、駐車施設を集約化。  
 ・青空駐車場等の低未利用地は集約・整序等を行い、土地を有効活用する。  
 (駐車場配置適正化区域の指定)

凡 例	
	区域区分境界線 (内側が市街化区域)
	都市機能誘導区域 区域線
	居住誘導区域 区域線
	バス路線

## (別紙 立地適正化計画に定める区域等)

### ① 必須項目

#### 1) 立地適正化計画区域

都市計画区域内の区域に住宅及び都市機能増進施設（医療・福祉施設、商業施設等）の立地を適正に配置するための計画の区域を定めなければなりません。佐倉市では、都市全体を見渡す計画として、市全域を計画区域とします。

#### 2) 基本的な方針

立地適正化計画は、「制限」を課すことを目的とするものではなく、「誘導」していくという観点での計画となることから、計画的な時間軸で都市全体を考えていかなければなりません。また、どこに、なにを、どうやって誘導していくのかを考えるうえで、佐倉市の現状を分析・把握し、課題を整理する作業が重要となります。その上で、中長期的に持続可能なまちとなるよう、まちづくりの理念や目標、目指すべき都市像、方向性などを設定していくことが必要となります。

また、おおむね5年毎に計画に記載された施策・事業等の実施状況について、調査及び分析、評価を行うことが望ましいとされており、評価方法等についても考慮する必要があります。

#### 3) 区域の設定

2)の基本的な方針を踏まえて、立地適正化計画においては、市街化区域内に以下の区域を定めなければなりません。

「居住誘導区域」……………人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて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に居住を誘導すべき区域です。

「都市機能誘導区域」…上記の居住誘導区域内に、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・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区域です。また、本区域には「誘導施設」を定めなければなりません。

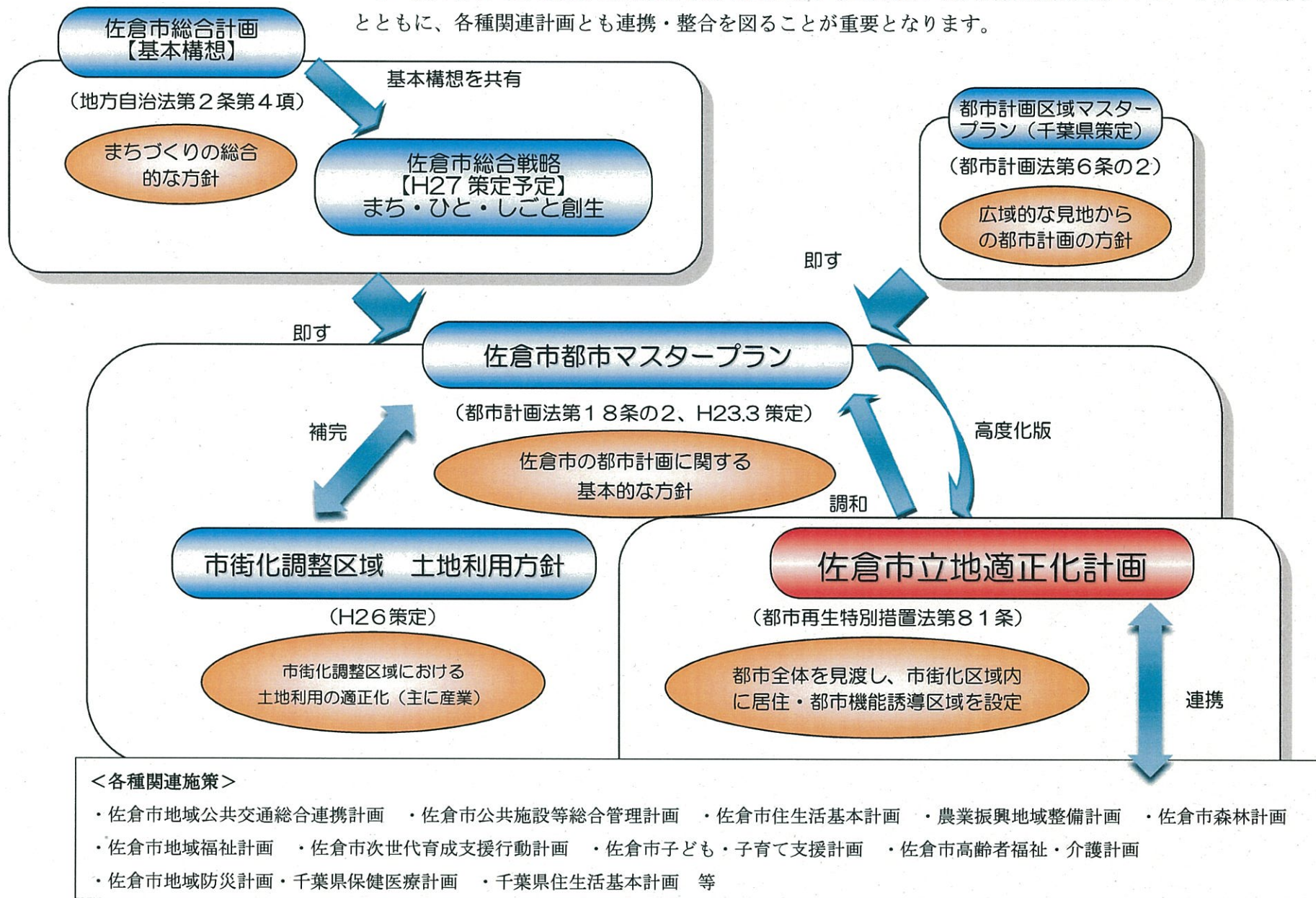
### ② 任意項目

- ・居住調整区域……………市街化区域内の居住誘導区域外に、インフラ投資や住宅地化の抑制等を目的とした区域を定めることができる。
- ・跡地等管理区域……………既存集落や住宅地等で空き地が増加しつつある区域に、跡地等における雑草の繁茂、樹木の枯損等を防止し、良好な生活環境の確保や美観風致の維持を図ることを目的とした区域を定めることができます。
- ・駐車場適正配置区域…歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のため、駐車場の配置の適正化を図るべき区域を定めることができる。
- ・特定用途誘導地区……………区域内に誘導施設を有する建築物について、用途制限や容積率を緩和できる。
- ・誘導施設等の整備に関する事業 等

### 3. 立地適正化計画の位置付け

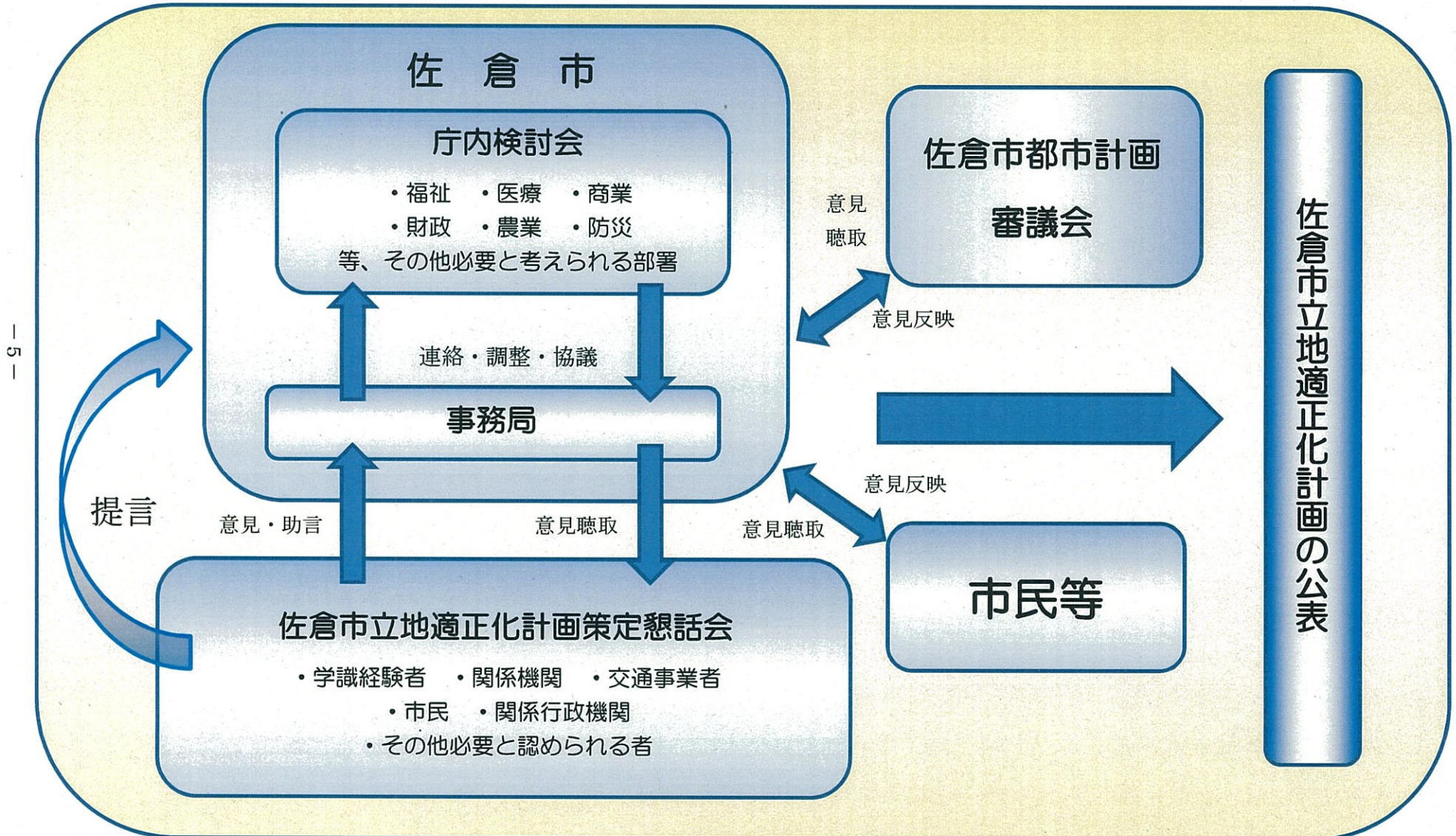
立地適正化計画の位置付けについては、以下のとおりとなります。

市の基本計画である総合計画、及び都市計画に関する上位計画である都市計画区域マスタープランに即するとともに、各種関連計画とも連携・整合を図ることが重要となります。



#### 4. 立地適正化計画の検討体制

立地適正化計画は、居住や医療・福祉、商業等の生活サービス、公共交通や公共施設など様々な機能を見渡すため、庁内の関連部署で組織する検討会を組織します。また専門的な視点を持った多様な関係者の意見や助言等を求めるために、専門家等で組織する懇話会を附属機関として組織します。また、市民等の意見の反映や都市計画審議会からの意見も伺い、計画へ反映していくこととします。



■ 佐倉市立地適正化計画 計画作成スケジュール

		平成27年度						平成28年度						備考						
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月		9月	10月	11月	12月	1月	2月
作成体制	佐倉市都市計画審議会			① 作成報告			② 経過報告					③ 経過報告			④ 経過報告				⑤ 報告	
	検討画組策 織定	庁内検討会			①		②			③	④		⑤						⑥	
		佐倉市立地適正化計画作成懇話会				①		②			③	④		⑤					⑥	
	市民参画	市民意向調査等																		
住民説明会												住民説明会	意見反映							
<p><b>【業務項目】</b>  <b>&lt;平成27年度&gt;</b>                      (1) 本市の現状把握                      ① 基礎データ等の整理                      ② 都市構造等の分析の実施                      ③ 問題点の抽出及び課題の整理                      (2) 立地適正化計画の基本方針の設定                      (3) 区域設定等の考え方の整理                      ① 居住誘導区域の設定方針の検討                      ② 都市機能誘導区域・誘導施設の設定方針の検討                      (4) 区域への誘導施策等の検討  <b>&lt;平成28年度&gt; (予定)</b>                      (1) 居住誘導区域及び施策等の設定                      ① 居住誘導区域の設定                      ② 居住誘導区域内への誘導施策の設定                      (2) 都市機能誘導区域及び施策等の設定                      ① 都市機能誘導区域の設定                      ② 都市機能誘導区域内への誘導施策等の設定                      ③ 誘導施設の設定</p>		<p>(1) 本市の現状把握</p> <p>① 基礎データの整理 ・国勢調査や都市計画基礎調査、及び各種関連計画で得られるデータ等を収集・整理・活用し、地域の基礎的なデータとして、整理する。整理したデータはGISで構築し、視覚的に分かりやすい資料とする。</p> <p>② 都市構造等の分析の実施 ア) 「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省都市計画課)」を参考に、6つの評価指標(生活利便性、健康・福祉、安心・安全、地域経済、行政運営、低炭素)の現状値を算出し、本市の地域特性を客観的に分析する。 イ) 「アクセシビリティ指標活用の手引き(国土政策技術総合研究所)」を参考にし、本市の公共交通の利便性を客観的に捉えるため、アクセシビリティ評価を行う。 ウ) 「都市計画基礎調査データ分析例(国土交通省都市計画課)」を参考に、9つの項目(人口、産業、土地利用、建物、都市施設、公共交通、地価、防災、財政)をベースに分析し、都市構成を客観的に捉える。</p> <p>③ 問題点の抽出及び課題の整理 ・①、②までで分析・評価した結果を踏まえ、集約型都市構造の実現に向けた課題等を、類似都市や比較等も踏まえ、整理</p> <p>(2) 立地適正化計画の基本方針の作成 ・理念・目標 →分析結果や課題等を踏まえ、持続可能なまちづくりを実現するための理念や目標を設定する。 ・目標指標の検討 →都市の将来像及び計画の実現の進捗度を計るための目標指標を検討する。 ・公共交通の利便向上に向けた考え方 ・市街化調整区域の方針 →拠点や公共交通によるネットワーク等の配置状況を勘案し、居住環境等の向上等を検討する。</p> <p>(3) 区域設定等の考え方の整理 ① 居住誘導区域の設定方針の検討 →一定程度の人口維持の見通しや安全・安心に居住できる地域、上位計画等の位置付けなどを勘案し検討・整理する。 ② 都市機能誘導区域・誘導施設の設定方針の検討 →アクセス性の高い拠点や人口、都市機能等の集積状況等を勘案し、検討・整理する。</p> <p>(4) 区域への誘導施策等の検討 居住誘導区域や都市機能誘導区域への機能誘導のインセンティブとなる誘導施策を財政状況等を勘案し、検討する。</p>	<p>中間報告書作成</p> <p>発注手続き期間</p>	<p>(1) 居住誘導区域及び施策等の設定</p> <p>① 居住誘導区域の設定 ・27年度業務において検討した事項を参照し、具体的な区域線を現況地物等を考慮しながら設定する。 ・区域設定にあたって、届出・報告制度に係</p> <p>② 居住誘導区域内への誘導施策等の設定 ・27年度業務の検討を基にし、財政状況や関連施策との調整を図りながら、具体的に区域内への誘導施策を設定する。 ・必要に応じて、条例・要綱等の整備を行う。</p> <p>(2) 都市機能誘導区域及び施策等の設定</p> <p>① 都市機能誘導区域の設定 ・27年度業務において検討した事項を参照し、具体的な区域線を現況地物等を考慮しながら設定する。 ・区域設定にあたって、届出・報告制度に係る条例等について検討を行う。</p> <p>② 都市機能誘導区域内への誘導施策等の設定 ・27年度業務の検討を基にし、財政状況や関連施策との調整を図りながら、具体的に区域内への誘導施策を設定する。 ・必要に応じて、条例・要綱等の整備を行う。</p> <p>③ 誘導施設の設定 ・都市機能誘導区域内へ誘導する施設について、27年度成果を基に具体的な施設や規模等を定め、及び誘導施設の立地を図るために必要な事業等の方針を検討する。</p>	<p>パブリックコメント</p> <p>意見反映</p>	<p>立地適正化計画素案作成</p> <p>計画書策定・成果品とりまとめ</p> <p>立地適正化計画書報告</p> <p>運用の開始</p>														