

# 都市計画マスタープラン・立地適正化計画について

### 市町村マスタープラン(都市計画マスタープラン)とは



市町村マスタープラン(都市計画マスタープラン)は、住民に最も近い立場にある市町村が、まちづくりの将来ビジョンを確立し、地域別の整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等を総合的に定め、市町村自らが定める都市計画の方針として定めることが望ましいとされています。

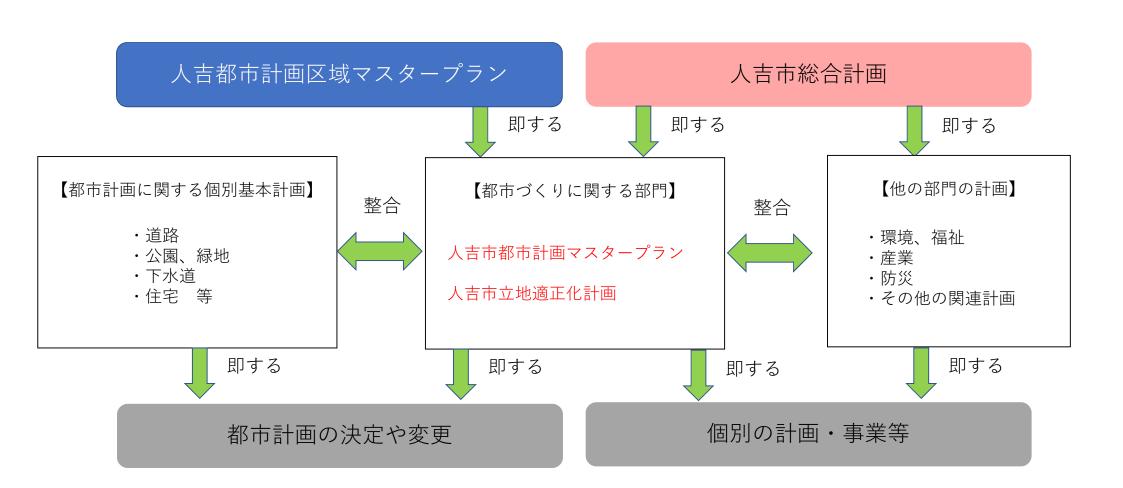
参:都市計画運用指針(国土交通省)

人吉市都市計画マスタープランは、市の最上位計画である「第6次人吉 市総合計画」を上位計画とし、都市計画に関わる部門の方針を定めます。

各部門の計画は、人吉市都市計画マスタープランと整合性を図りながら、 進められます。

### 人吉市都市計画マスタープランと上位・関連計画との関係

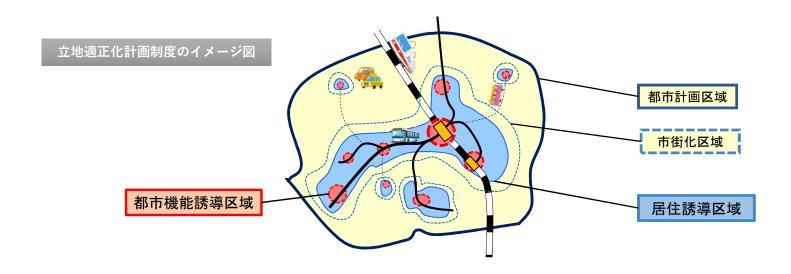






### 立地適正化計画制度の創設

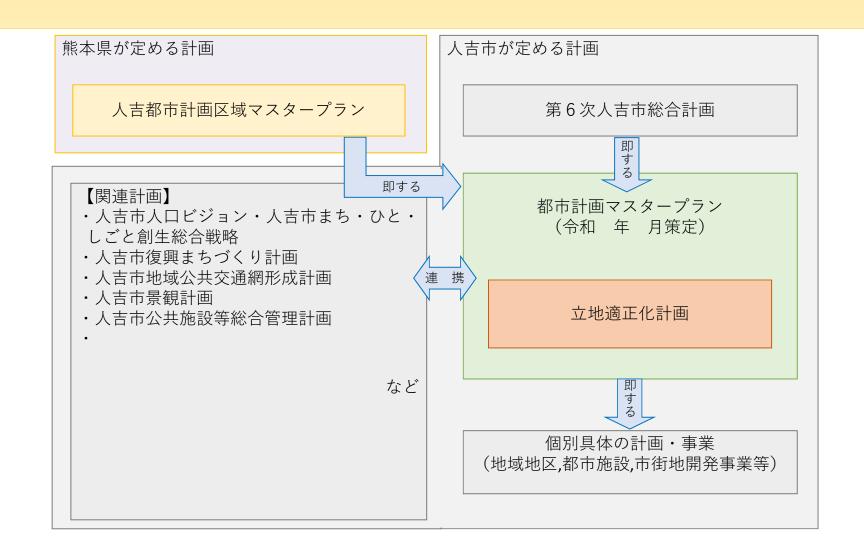
- ○市町村マスタープランにコンパクトシティを位置づけている都市が増えています。一方で、多くの都市ではコンパクトシティという<u>目標のみが示されるにとどまっているのが一般的</u>で、何をどう取り組むのかという<u>具体的な施策まで作成している都市は少ないのが現状</u>です。
- ○また、コンパクトシティ形成に向けた取組については、都市全体の観点から、居住機能や都市機能の 立地、公共交通の充実等に関し、公共施設の再編、国公有財産の最適利用、医療・福祉、中心市街地活 性化、空き家対策の推進等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策との 整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要です。
- ○そこで、より具体的な施策を推進するため、平成26年8月に「立地適正化計画」が制度化されました。 これは、都市計画法を中心とした<u>従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコ</u> ンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとしているものです。



### 市町村マスタープランと立地適正化計画の関係



立地適正化計画は都市計画マスタープランの一部とみなされ、本市の都市計画マスタープラン見直しの背景となった人口減少や中心市街地の復興、空洞化抑制等の課題解決のための有効な手段として期待できることから、立地適正化計画を策定するものです。



### 立地適正化計画の概要図

立地適正化計画の構成の主なもの

#### 1 【ネットワーク&コンパクト】

おおむね20年後の都市の姿を展望し、持 続可能な都市経営を実現するために必要な 課題について整理を行います。

#### 2 【都市機能誘導区域】

都市機能誘導区域は、医療・福祉・子育 て支援・商業等の民間の生活サービス施設 の誘導を図る区域です。

具体的に誘導施設を設定したり、施設を 利用するにあたり必要となる公共交通や歩 行空間の整備等の計画も必要になります。

#### 3 【居住誘導区域】

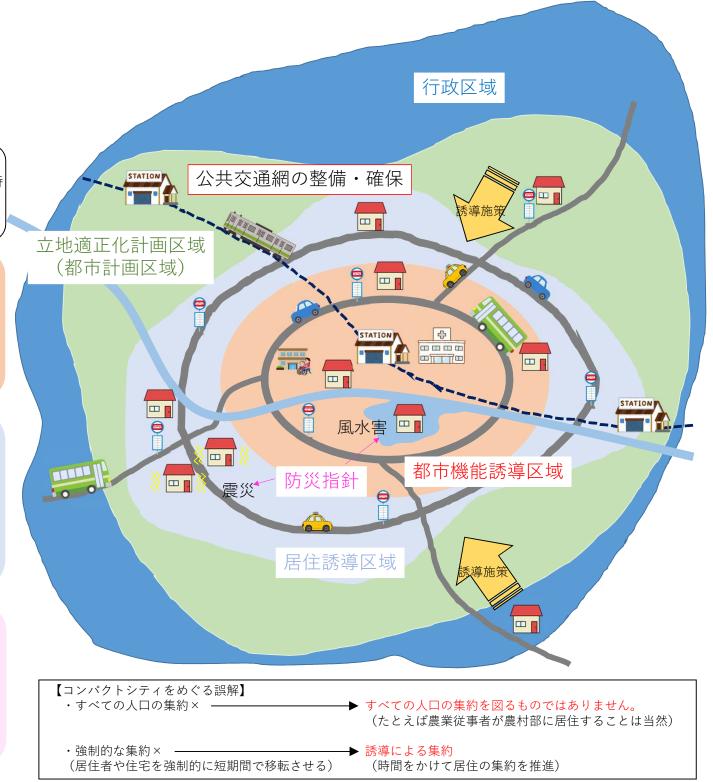
居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域です。

居住を誘導するために、防災・減災対策 を講じるほか、<u>公共交通網のサービスレベ</u> ルの確保のための計画も必要になります。

#### 4 【防災指針】

防災指針は、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です。

災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保を目的とし、この指針に基づく具体的な取り組み等も位置付けます。





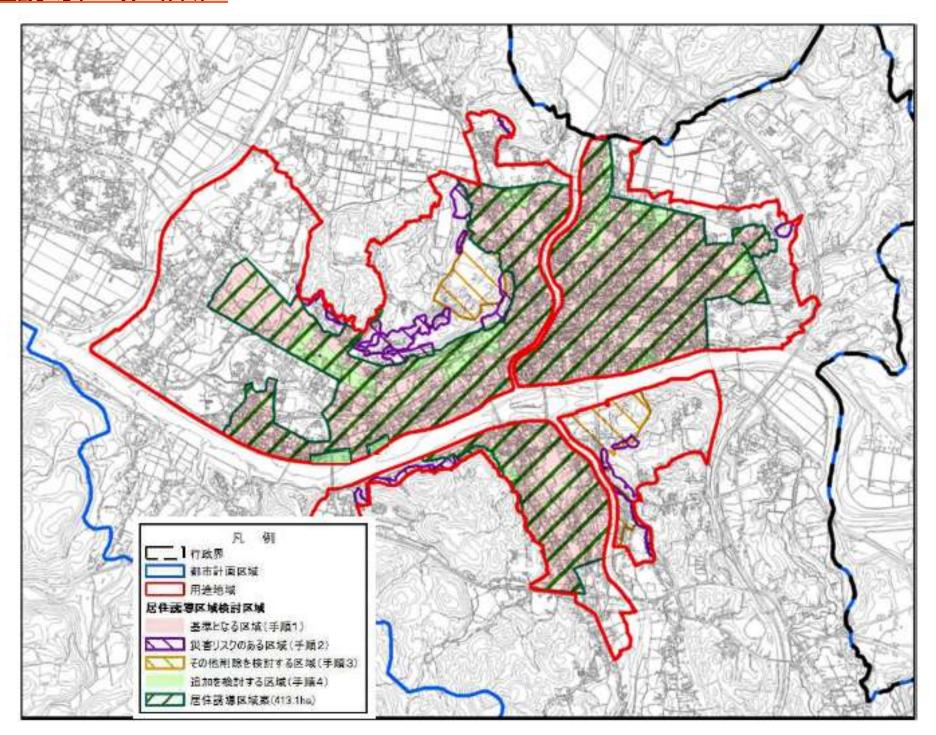


立地適正化計画策定後 ※イメージ図 コンパクト+ネットワーク 誘導区域・施策による誘導 人 吉 都 市 計 画 図 公共交通の充実 安全・安心な居住環境 居住区域の広域化 居住区域の広域化 の抑制 の抑制 公共交通ネットワークでつなぐ 人口密度の維持 市民サービスの維持向上 中心市<mark>街地地区</mark> 都市施設の誘導を図る区域) 賑わいの創出 公共交通ネットワークでつな 業施設の建設 居住区域の広域化 【プロジェクトチームで協議していただく項目】 の抑制 都市機能の誘導 (例) 医療、福祉、商業、金融、学校、等 ・都市機能誘導施策 公共交通ネットワークでつなぐ (例) 税優遇、容積率緩和 ・居住誘導 (例) 災害リスクに対する施策、誘導区域内外への対応(公共交通)

都市計画区域外(山間部)とをつなぐネットワーク

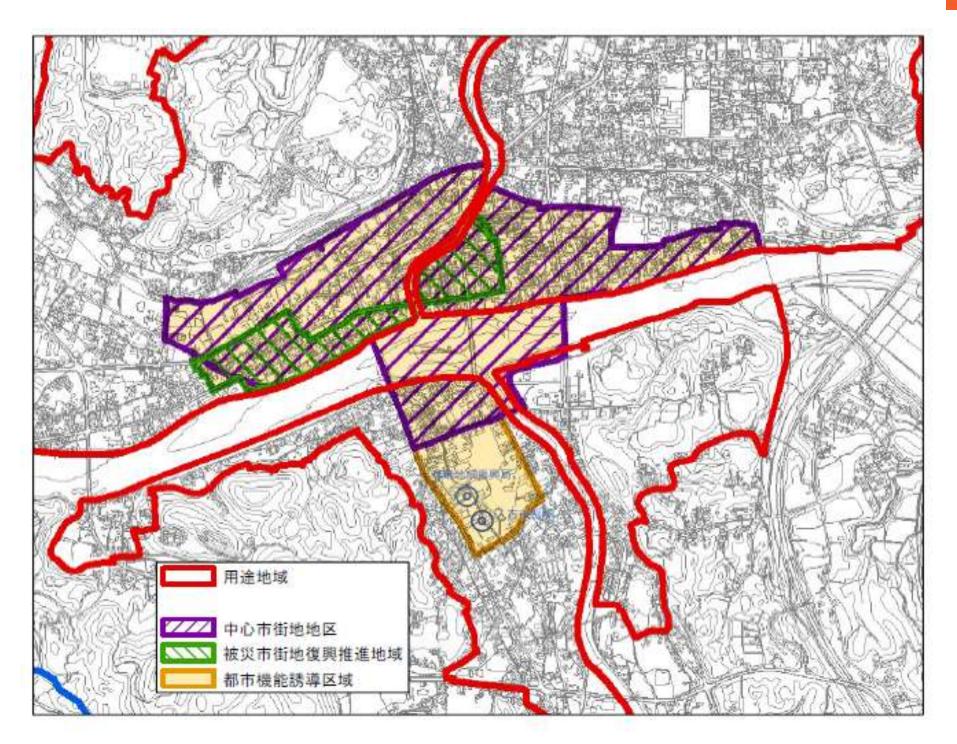
# 居住誘導区域(案)





# 都市機能誘導区域(案)





### 誘導施設の検討(案)

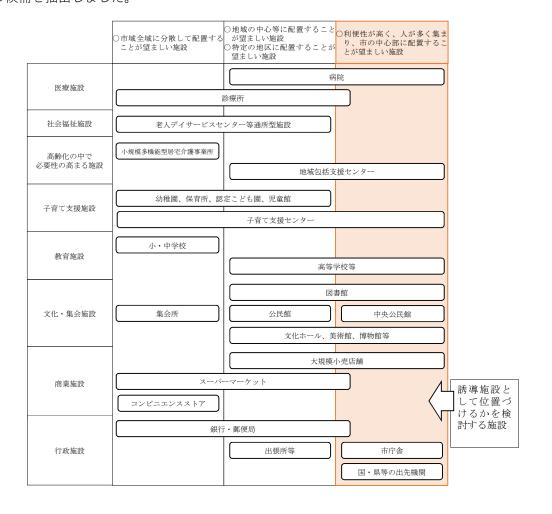
誘導施策の検討及び抽出

(1) 誘導施設の候補となる施設

都市機能誘導施設として、以下の施設を対象とすることとしました。

- i)都市機能立地支援事業の対象施設のうち、都市拠点のみに立地することが必要と考えられる施設
- ii)都市計画運用指針に示される中心拠点に定めることが想定される施設
- (2) 誘導施設の検討の基本となる都市機能施設候補の抽出

上記で対象とした施設のうち、本市の都市構造等を踏まえて、各施設をどのような地域に配置することが望ましいかを分類し、都市機能誘導区域に誘導することが望ましい施設(利便性が高く、人が多く集まり、市の中心部に配置することが望ましい施設)の候補を抽出しました。





(3) 本市における都市機能誘導区域内に誘導する施設の抽出 上記の誘導施設の候補から本市の特性を踏まえて、都市機能誘導施設として、 以下の施設を検討しています。

誘導施設		指定の有 無
高次都市施設	救急病院(二次・三次医療)	0
	文化施設(集会所・文化ホール・図書館等)	○ (拠点施設の み)
	行政施設(市庁舎・国・県等の出先機関等)	○ (拠点施設の み)
生活利便施設	商業施設(延べ床3,000㎡以上の小売店舗)	0
	上記以外の商業(スーパー・コンビニエンス ストア等)	×
	医療(一般診療所)	×
	福祉(介護保険施設・障害者福祉施設・地域包括センター等)	○ (拠点施設の み)
	児童福祉(幼稚園・保育園・こども園・学童 保育施設等)	×
	その他(金融機関等)	×

#### 【検討事項】

- ・スーパーの規模を決定する。(3,000㎡程度ではどうか)
- コンビニは入れない
- ・行政施設は市民が集まる施設を対象とする。(市役所、文化ホール等)
- ・診療所は都市機能誘導区域以外にあってもよいので、入れない
- ・高齢者・障がい者・自動福祉施設は核となる施設のみを対象
- ・上記のため、保育園等はいれない。
- ・金融機関は融資機能等を持つ施設が対象?

※各施設の定義づけが重要(法的根拠等)

### 都市機能誘導区域に関する届出・勧告制度について1



### 6. 誘導施設・誘導区域等の検討について



### (参考) 届出・勧告制度・・・都市機能誘導区域①

届出制は、市町村が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度。

■届出の対象となる行為(§ 108①) 重要事項説明(宅地建物取引業法)

宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

#### 〇開発行為

#### 〇開発行為以外

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合
- ○都市機能誘導区域外において建築等の際に届出義務が生じるか否かを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積 の合計が○○㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細(規模、種類等)についても定めることが望ましい。
- ○都市再生特別措置法第108条第1項第4号に規定する条例を定めることにより、例えば同一の土地での建替等の一定の行為について届出対象外とすることも可能です。
- ■届出の時期(§108①) 重要事項説明(宅地建物取引業法) 開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要

■届出に対する対応

#### 〇都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の妨げとはならないと判断した場合

⇒届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられる。

#### 〇届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合

>開発行為等の規模を縮小するよう調整。

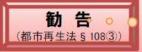
▶都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整。

➢開発行為等自体を中止するよう調整。

等

#### 不調

- 〇届出をした者に対して、
- ・開発規模の縮小
- ・都市機能誘導区域内への立地 等



#### 勧告基準



〇必要な場合には、都市機能誘導区域内の 公有地の提供や土地の取得についてあっせ ん等を行うよう努めなければならない。(都市 再生法§108④)

### 都市機能誘導区域に関する届出・勧告制度について2



### 6. 誘導施設・誘導区域等の検討について

### 🥝 国土交通省

### (参考) 誘導施設の休廃止に係る届出・勧告制度・・・都市機能誘導区域②

休廃止に係る届出制は、市町村が既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けて手を打てる機会を確保するための制度。

■届出の対象となる行為(§ 108の2①)

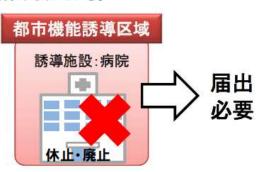
都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市町村長への届出が義務付けられている。

○届出義務が生じる誘導施設であることを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が○○㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細(規模、種類等)についても定めることが望ましい。

■届出の時期(§ 108の2①)

誘導施設を休止又は廃止しようとする日の30日前までに、届出を行うこととされている。

○誘導施設を休止する場合の届出をする際に、その後、当該誘導施設を廃止する可能性がある場合には、その旨を休止の届出と併せて市町村長に届け出ることもできます。



#### ■届出に対する対応

新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認める場合

#### 必要に応じて

〇届出をした者に対して、建築物の存置 等

助 言・勧 告(都市再生法 § 108の2(2))

<助言の例> 休止又は廃止しようとする施設への入居候補者の紹介

<勧告の例> 新たな誘導施設の入居先として活用するため、建築物の取り壊しの中止を要請

市町村が誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者の誘致を始める等の取組が可能に