

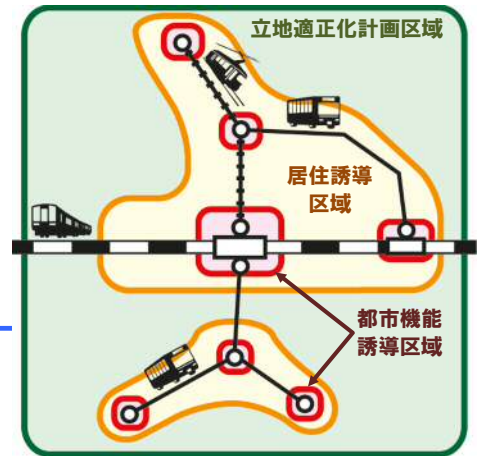
立地適正化計画策定業務

国交省ではこれからのまちづくりのあり方として、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住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』の考えでまちづくりを進めていくことが重要としています。

こうした背景を踏まえて都市再生特別措置法が改正され、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランであり、民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくりとなる「立地適正化計画」が創設されました。

弊社では、都市計画マスタープランや都市構造評価など多数の業務経験を活かして、持続可能な将来の都市の姿を描く“立地適正化計画”策定のお手伝いをいたします。

【計画区域と公共交通のイメージ】

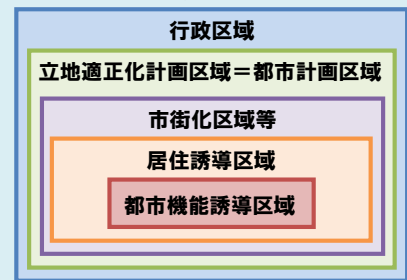


1 立地適正化計画の制度概要

- 1) 策定主体
 - ・市区町村（複数市町村が連携して作成も可）
- 2) 計画の内容

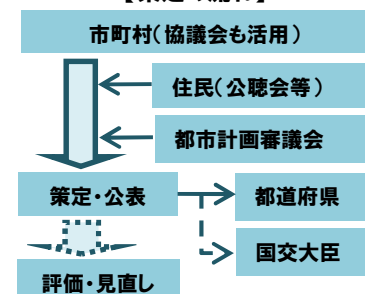
考え方	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 概ね 20 年後の都市の姿を展望。 ➢ 将来の人口の見通しとそれを踏まえた財政の見通しを立て、都市構造と財政支出の関係を精査することが望ましい。
策定区域	➢ 都市計画区域内全体を立地適正化計画の区域とすることが基本。
基本方針	➢ 現状の把握・分析、課題整理の上、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定。
区域の指定	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 居住誘導区域： <ul style="list-style-type: none"> 人口減少でも一定のエリアの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 ➢ 都市機能誘導区域： <ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域内で、医療・福祉・商業等の都市機能を拠点に誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域 ➢ 駐車場配置適正化区域： <ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内で歩行者の移動上の利便性・安全性向上のための駐車場の配置の適正化を図る区域 ➢ 跡地等管理区域： <ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域外で団地跡地等の適正な管理が必要な区域

【区域の考え方】



- 3) 策定手続き
 - ・計画の策定にあたっての協議や連絡調整の場として、法に基づく「市町村都市再生協議会」の設置が可能。
 - ・公聴会の開催などのうえで、都市計画審議会の意見を聴かなければならない。
 - ・計画を作成した場合、概ね 5 年ごとに施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努める。

【策定の流れ】



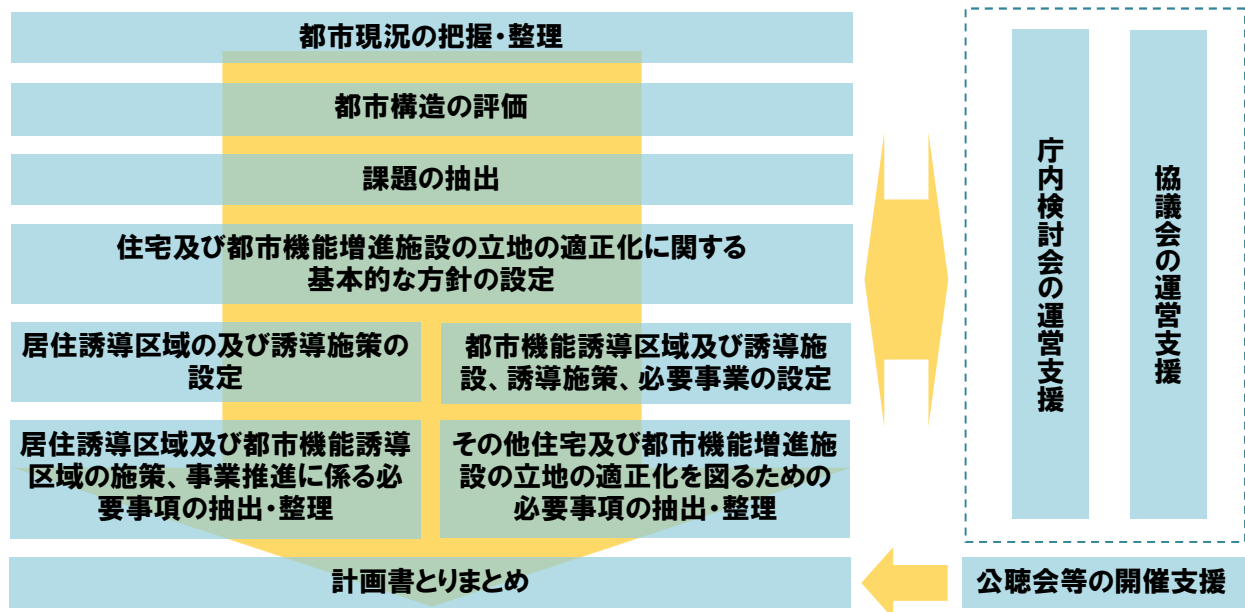
2 制度活用の主なメリット

立地適正化計画の策定により、次のような特例措置の適用や支援措置を受けることが可能となります。

特例措置	容積率・用途制限の緩和	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域内で特定用途誘導地区を定め、容積率や用途制限を緩和。 例えば、容積率の緩和により施設の建替えや増築の促進に寄与。
	緩やかな土地利用コントロール	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設の区域外での立地について、市町村への事前届出が必要。 届出時の勧告などにより、施設の集約化等を緩やかにコントロール。
支援措置	都市機能立地支援事業	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設の整備に対して、国が民間事業者へ直接支援する新たな補助制度。 医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、商業施設などに対して補助。
	都市再構築戦略事業	<ul style="list-style-type: none"> これまでの社会資本整備総合交付金を拡充し、誘導施設の整備を国が支援。 対象施設として、医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、商業施設などが新たに追加。

3 立地適正化計画策定業務の流れ

立地適正化計画策定の標準的な業務の流れは以下のとおりですが、都市の実情等にあわせてご提案いたします。



4 弊社の特徴

立地適正化計画の策定に当たっては、都市構造の評価や将来人口の推計などを行うことが求められます。弊社では以下に代表する豊富な実績を有しています。

【主な発表論文（弊社所属技術者が発表（共著）したもの、全て日本都市計画学会学術論文）】

- ・将来推計：「メッシュ単位の将来人口推計手法を用いた都市構造の可視化に関する研究」
※“都市構造の評価に関するハンドブック（H26.8、国土交通省）”に参考文献として掲載
- ・都市構造評価：「メッシュ統計を用いた都市構造の簡易な分析手法に関する研究」



セントラルコンサルタント株式会社

<http://www.central-con.co.jp>