

議事2

光市立地適正化計画について

説明の流れ

01

立地適正化計画を必要とする背景

02

立地適正化計画とは

03

現在の光市立地適正化計画について

04

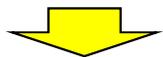
立地適正化計画に対する正しい理解

1 立地適正化計画を必要とする背景

都市が抱える 現状・課題

都市を取り巻く状況

- 人口減少・高齢者の増加
- 拡散した市街地



■ 都市の生活を支える 機能の低下

- 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小サービス水準の低下

■ 地域経済の衰退

- 地域の産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

■ 厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

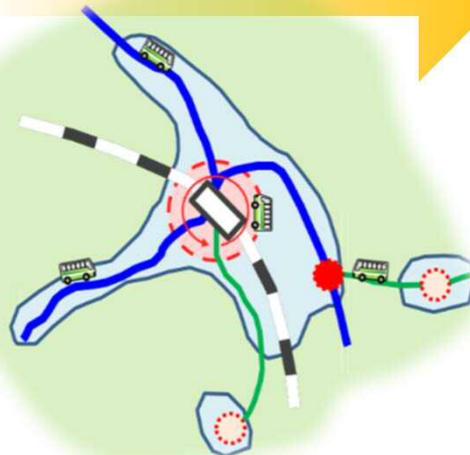
政策の方向性

コンパクト

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積

+ ネットワーク

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築



中心拠点や生活拠点が
利便性の高い公共交通で結ばれた
多核連携によるコンパクトなまち

多核連携によるコンパクトなまち の実現による効果の例

生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持
- 生活サービス施設へのアクセス確保など利用環境の向上
- 高齢者の社会参画

➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活できる都市環境

地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
- 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大

➡ ビジネス環境の維持・向上により地域の「稼ぐ力」に寄与

行政コストの削減等

- インフラの維持管理の合理化
- 行政サービスの効率化
- 地価の維持・固定資産税収の確保
- 健康増進による社会保障費の抑制

➡ 財政面でも持続可能な都市経営

地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効率的利用
- CO2排出量の削減

➡ 低炭素型の都市構造の実現

2 立地適正化計画とは

◎ 多核連携によるコンパクトなまちづくりのための計画制度

- 平成26年に改正した都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見渡しなが、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導と、それと連携した持続可能な地域公共交通ネットワークの形成を推進。
- 必要な機能の誘導・集約に向けた市町村の取組を推進するため、計画の作成・実施を予算措置等で支援。

立地適正化計画（市町村が作成）

【改正都市再生特別措置法】（平成26年8月1日施行）

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

拠点エリアへの医療、福祉等の都市機能の誘導

◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

- 誘導施設への税財政・金融上の支援
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率の緩和
- 公的不動産・低未利用地の有効活用

◆歩いて暮らせるまちづくり

- 歩行空間の整備支援

歩行空間や自転車利用環境の整備

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- 誘導したい機能の区域外での立地について届出、市町村による働きかけ

居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

公共交通沿線への居住の誘導

◆区域内における居住環境の向上

- 住宅事業者による都市計画等の提案制度

◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- 一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ

地域公共交通網形成計画

【改正地域公共交通活性化再生法】（平成26年11月20日施行）

- 地方公共団体が中心となり作成
- まちづくりとの連携
- 地域全体を見渡した面的な公共交通ネットワークの再構築

地域公共交通再編実施計画

（地方公共団体が事業者等の同意の下作成）

拠点エリアにおける循環型の公共交通ネットワークの形成

コミュニティバス等によるフィーダー（支線）輸送

デマンド型乗合タクシー等の導入

国土交通大臣の認定

関係法令の特例・予算支援の充実

→加えて、地域公共交通ネットワークの再構築を図る事業への出資等の制度を創設するための地域公共交通活性化再生法等の一部改正法が本年5月に成立

多極ネットワーク型コンパクトシティ

拠点間を結ぶ交通サービスを充実

乗換拠点の整備

立地適正化計画

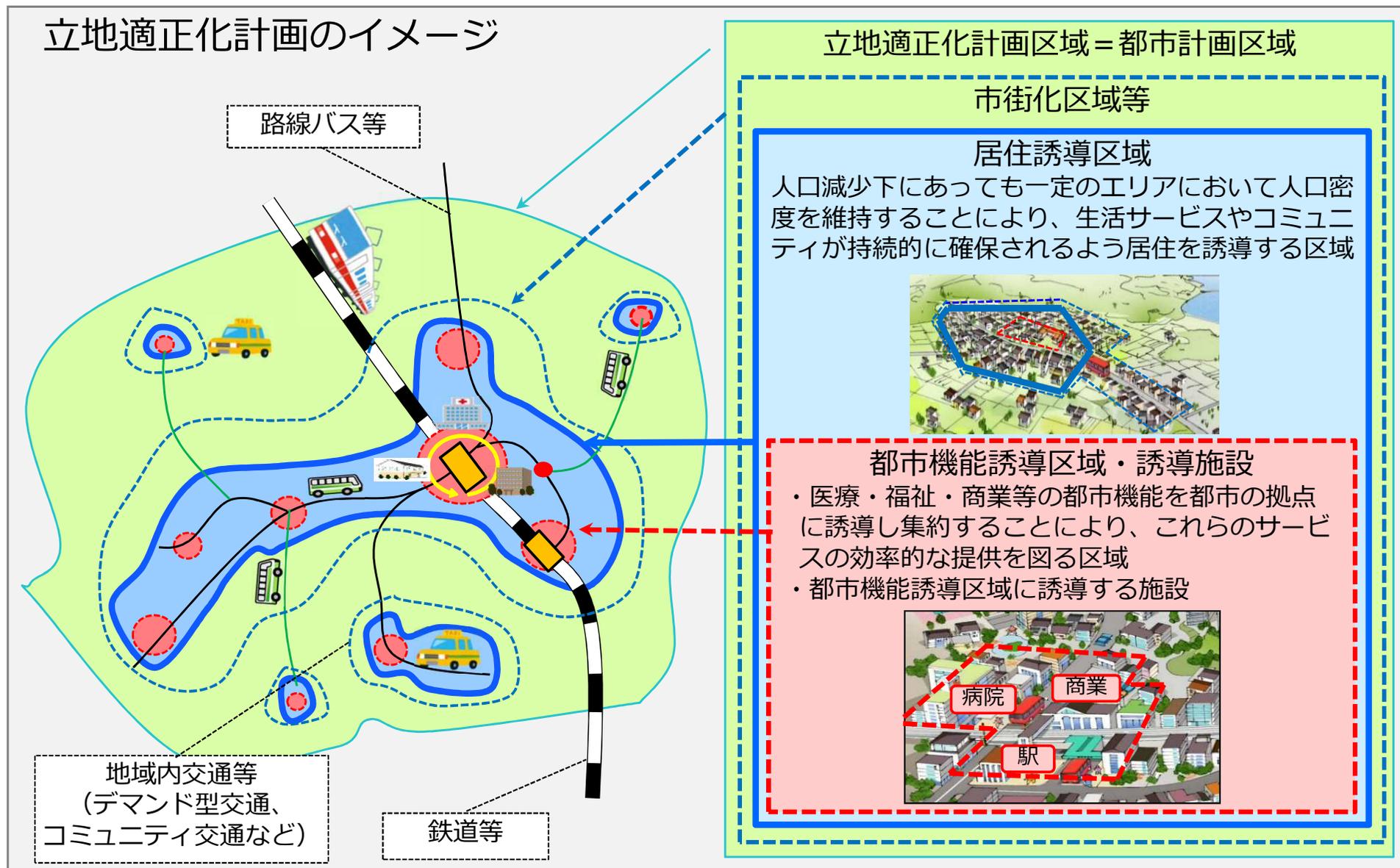
地域公共交通再編実施計画

連携

好循環を実現

2 立地適正化計画とは

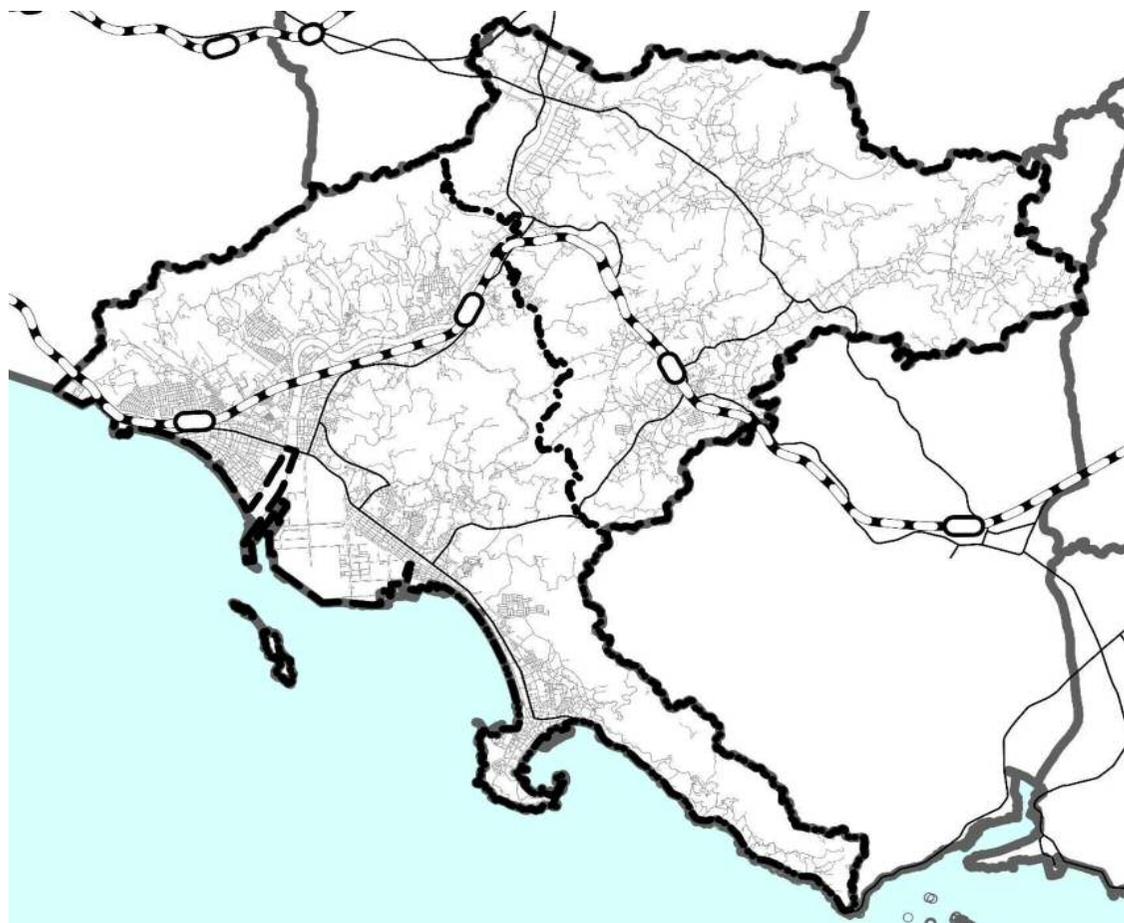
◎ 立地適正化計画の概要



2 立地適正化計画とは

立地適正化計画区域の指定エリア = 都市計画区域

※光市の場合、市内全域（牛島を除く）



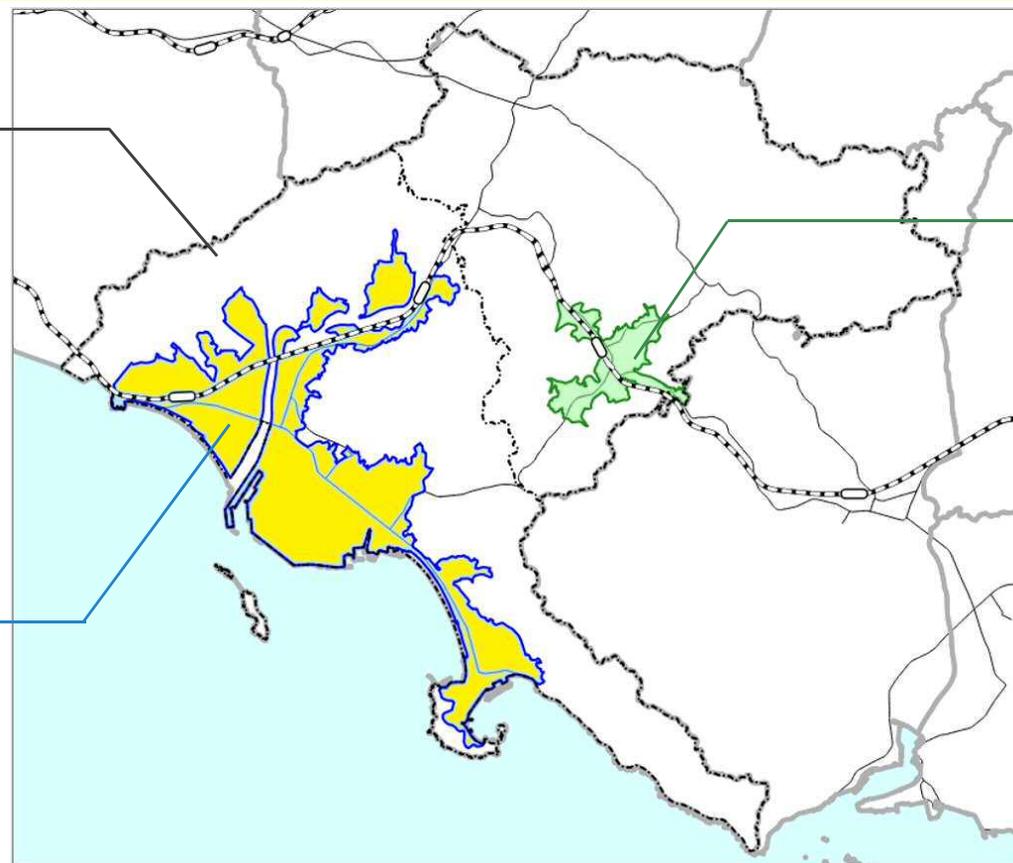
2 立地適正化計画とは

市街化区域等 = 市街化区域及び用途地域
※光市内の市域面積の約18%

都市計画区域
(牛島を除く市内全域)

市街化区域
(用途地域)

用途地域



都市機能誘導区域

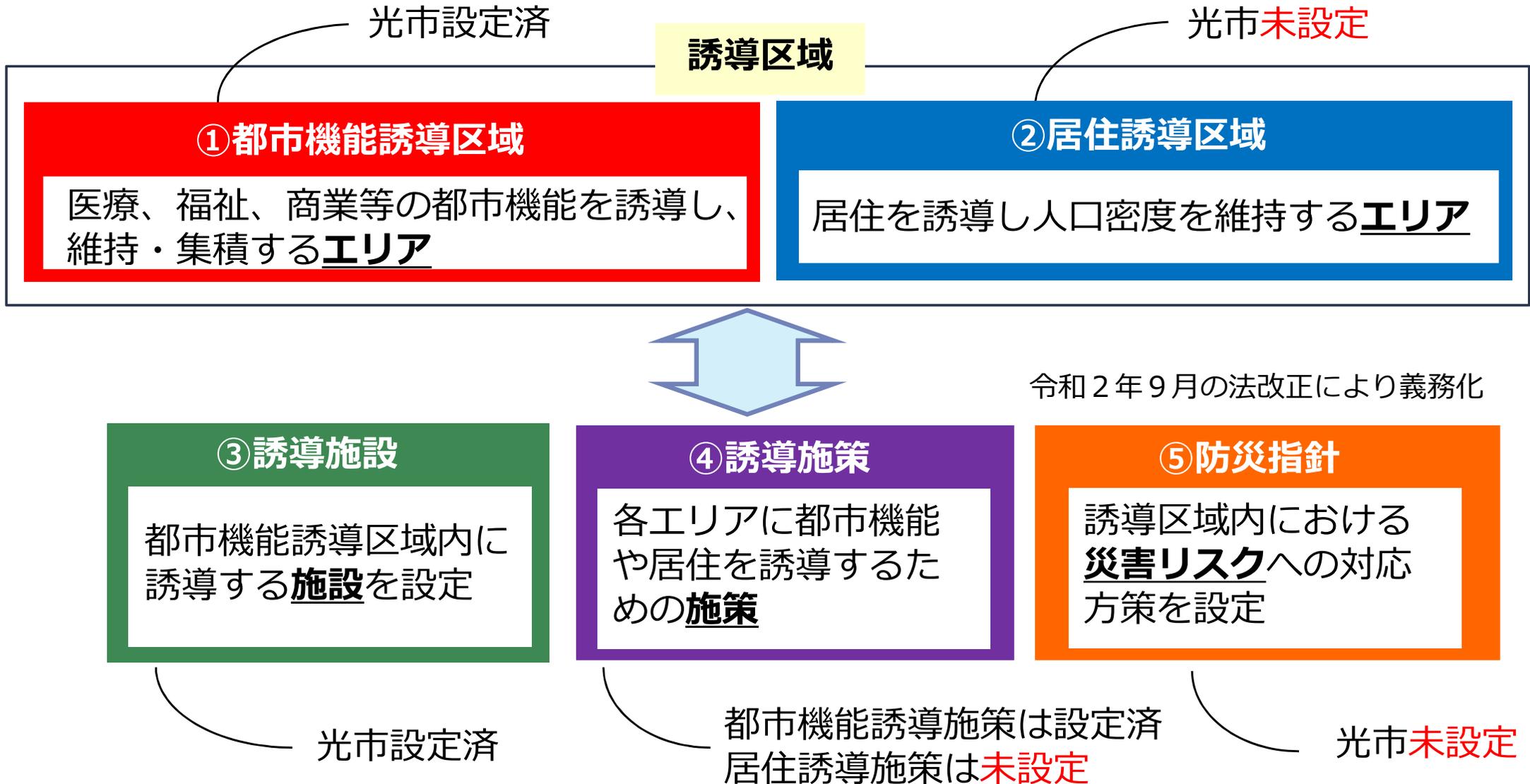
居住誘導区域

市街化区域内等に設定

2 立地適正化計画とは

設定項目

計画区域、計画期間、基本的な方針等以外に・・・

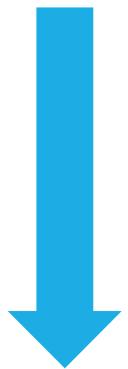


3 現在の光市立地適正化計画

これまでの経緯

- ・平成31年3月「**光市立地適正化計画**」作成（**居住誘導区域未設定**）
- ・その後、令和2年度を目途に「**居住誘導区域**」設定予定だったが…

平成30年7月豪雨による水害発生



- ・市議会議員や都市再生推進協議会の委員からの**慎重意見**
- ・令和2年9月 都市再生特別措置法改正
誘導区域内の防災機能の確保を図るための指針（**防災指針**）を定めることが**義務化**

現計画への「**居住誘導区域**」設定見送り



環境の変化や防災対策の進捗などを踏まえ

令和5・6年度の2箇年かけて**現計画の改定に取り組む**

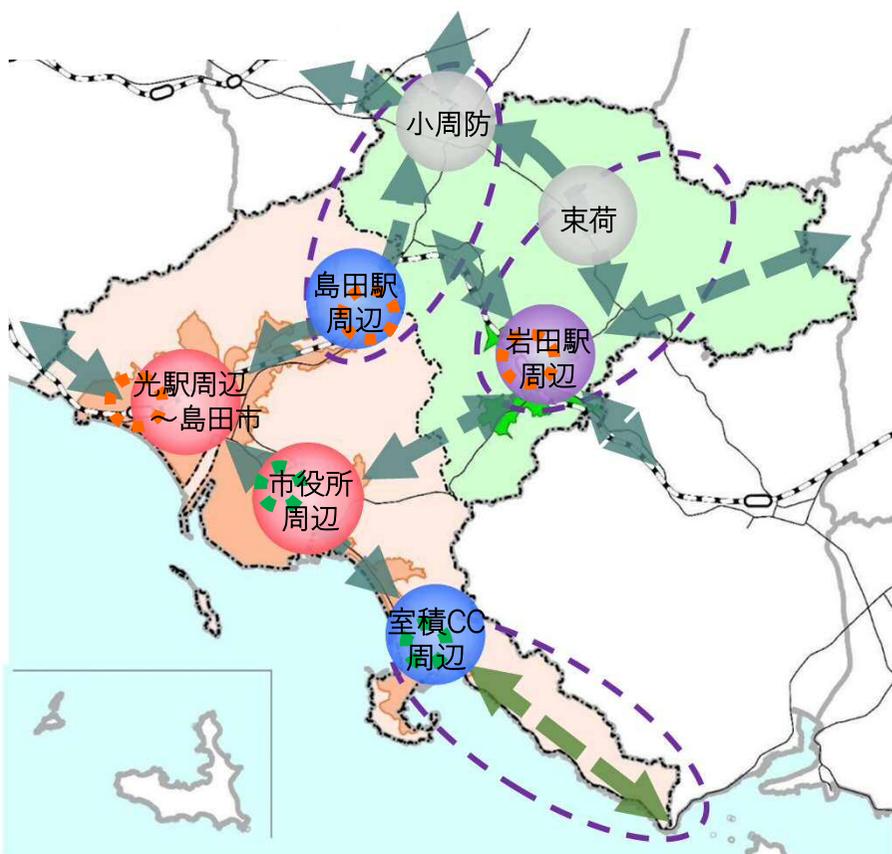
- ・「**居住誘導区域**」、「**防災指針**」の設定

3 現在の光市立地適正化計画

将来都市像 人の活力と豊かな自然が調和した 多核連携によるコンパクトな都市

基本的な方向性	多核連携による 選ばれ、住み続けられるコンパクトな都市づくり
方向性 1	利便性が高く、魅力ある都市拠点の形成
方向性 2	自然と調和した安全・安心で、まとまりのある市街地の形成
方向性 3	人と地域を結び、ゆたかな「未来」につなぐ公共交通網の形成

計画区域：都市計画区域全域
目標年次：令和 2 2 年度
（おおむね 2 0 年後の都市の姿を展望）



地区名	拠点の位置付け	役割	拠点づくりの方向性 (方針)
光駅周辺 ～島田市 市役所 周辺	都市拠点	市の玄関口として、市内外の人々が訪れ、にぎわいと活気のある都市拠点 行政・文化・教育の拠点として、全ての市民が利用しやすく、集い、交流できる都市拠点	都市機能が集積し、にぎわいに満ちた「都市拠点づくり」 行政・文教機能をはじめ多様な都市機能が連携した「都市拠点づくり」
岩田駅 周辺	地域拠点	生活に必要な機能が集積し、生活利便性・交通利便性が高い、主に東部地域の生活を支える地域拠点	誰もが安心して住み続けられる、快適で便利な「地域拠点づくり」
室積CC 周辺	生活拠点	地域を特徴付ける歴史資源や水産資源、豊かな自然環境が保全・活用された魅力ある生活拠点	歴史・水産資源や自然環境の豊かな「生活拠点づくり」
島田駅 周辺		自然環境が豊かな、温泉施設を中心に市民が集い、交流し、ふれあう憩いの生活拠点	交流とふれあいを生む憩いの「生活拠点づくり」
小周防 東荷	中山間生活拠点	中山間地域において、地域の集いや交流など日常的な地域活動を支える中山間生活拠点	中山間地域の生活を維持する「中山間生活拠点づくり」

「多核連携型都市構造」による市域全体の一体的な発展の考えを基本

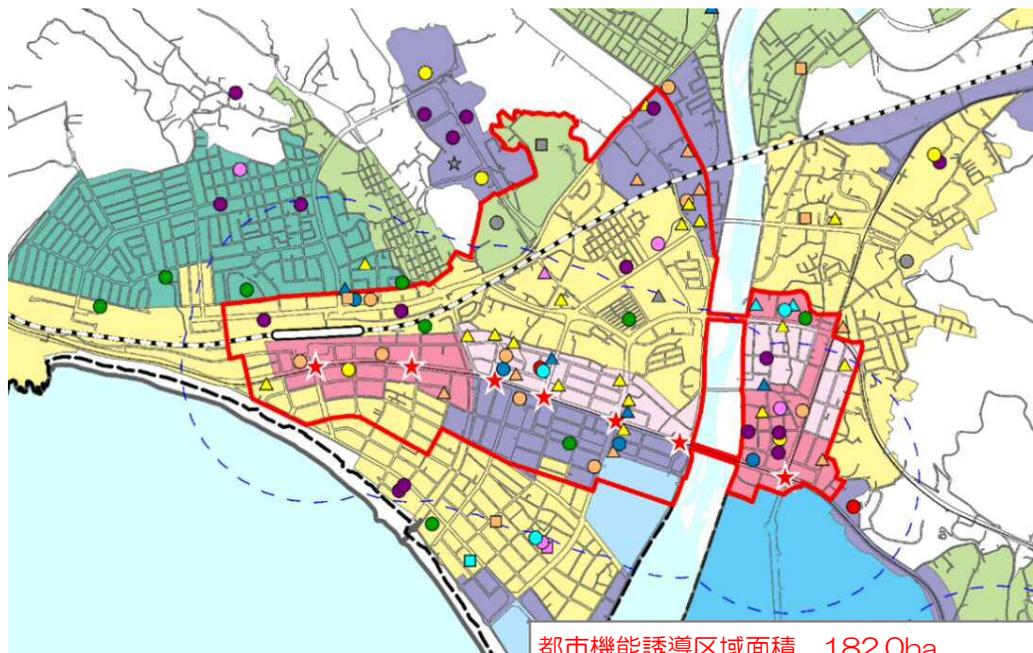
7つの拠点

拠点ごとの方向性を設定

3 現在の光市立地適正化計画

① 都市機能誘導区域

医療、福祉、商業等の都市機能を誘導し、維持・集積する**エリア**

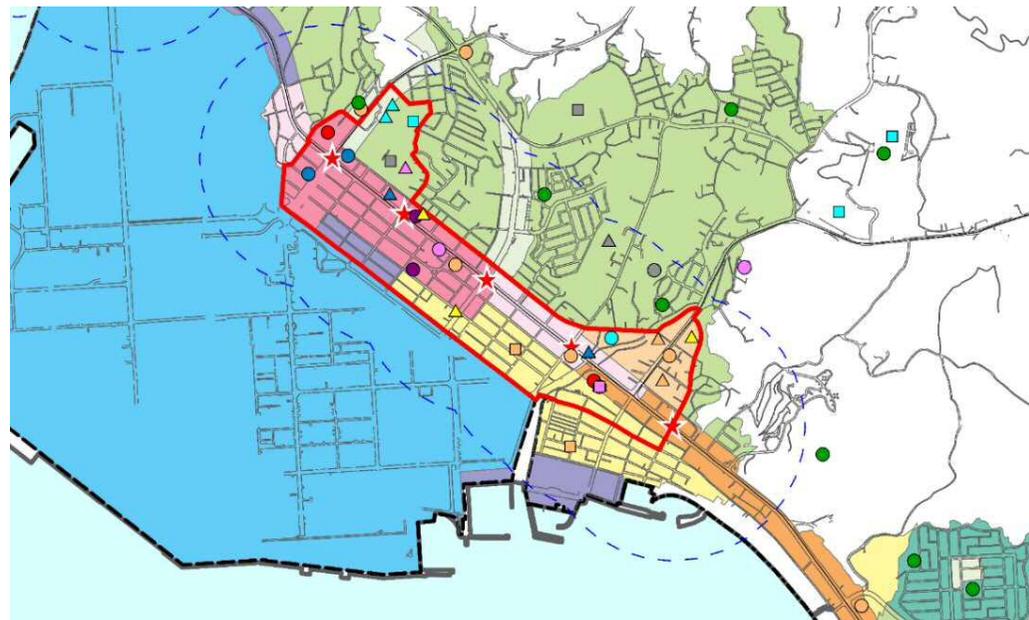


都市機能誘導区域面積 182.0ha
土砂災害特別警戒区域と重複する箇所を除く

光駅周辺～島田市

現計画

2つのエリアに
都市機能誘導区域を設定



都市機能誘導区域面積 64.2ha
土砂災害特別警戒区域と重複する箇所を除く

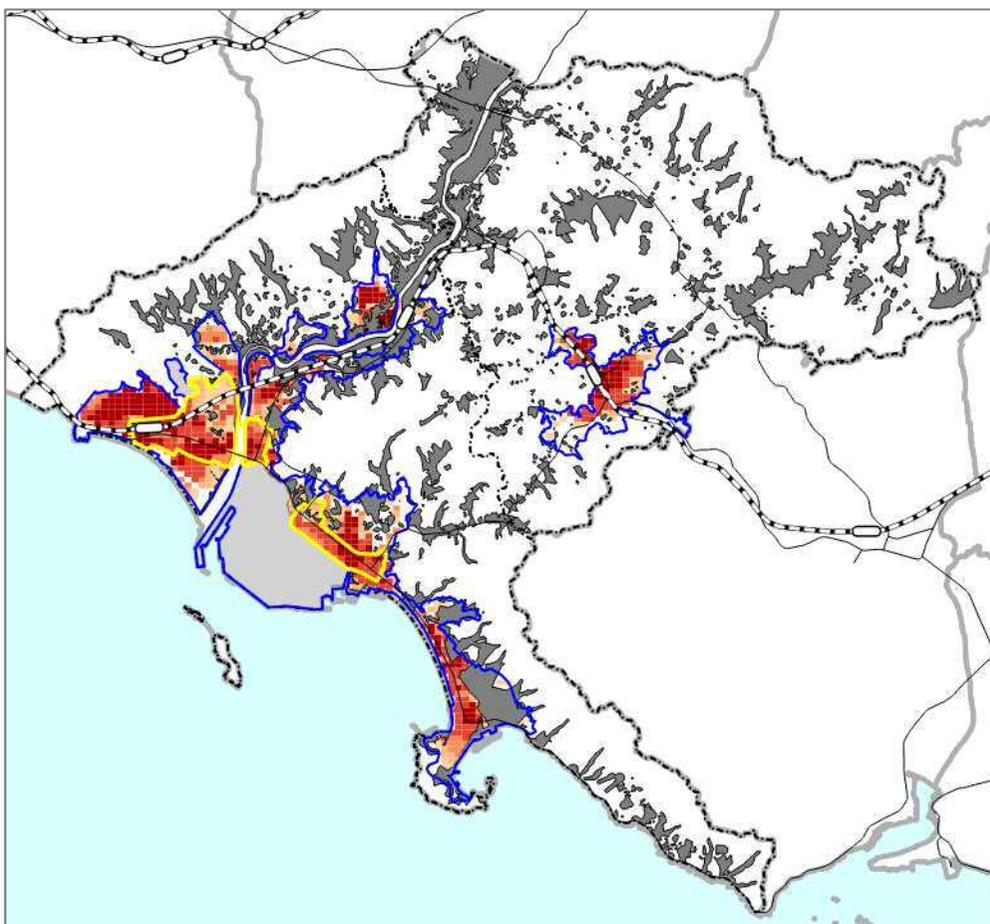
市役所周辺

3 現在の光市立地適正化計画

②居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリア

【検討イメージ】



現計画

未設定

【設定の流れ】

居住地としての適性の評価

将来推計人口の人口密度
都市機能の利便性
公共交通の利用圏
ハザードエリアの指定状況

居住誘導区域を設定

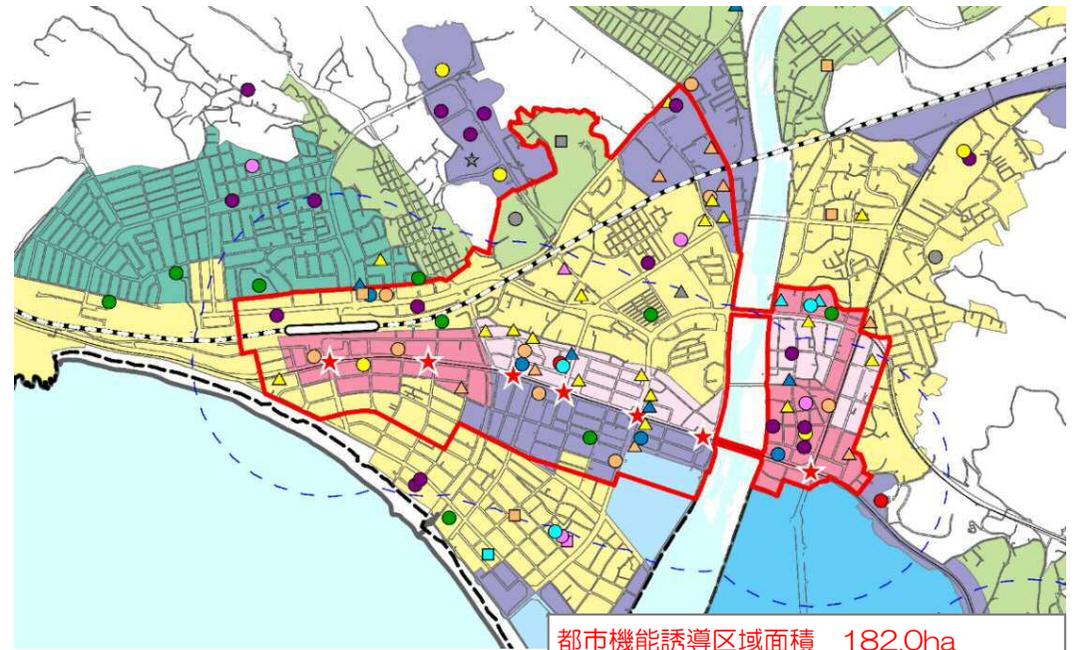
3 現在の光市立地適正化計画

③ 誘導施設

都市機能誘導区域内に
誘導する**施設**を設定

現計画

設定済



光駅周辺～島田市

都市機能誘導区域面積 182.0ha
土砂災害特別警戒区域と重複する箇所を除く

都市づくりの方向性 (ターゲット)	都市機能が集積し、にぎわいに満ちた「都市拠点づくり」
施策の方向性 (ストーリー)	<ul style="list-style-type: none"> I 市内外から人を呼び込む都市機能の集積と、自然と調和した魅力ある都市空間の形成 II 訪れやすく、交流し、回遊したくなる空間の創出 III 周辺団地等への将来を担う若者の移住・定住の促進

3 現在の光市立地適正化計画

③ 誘導施設

都市機能誘導区域内に
誘導する施設を設定



現計画

光駅周辺～島田市の
都市機能誘導区域については、

- ・ 病院
- ・ 大規模小売店店舗
- ・ 専修学校・各種学校
- ・ 交流施設
- ・ 観光案内施設

の施設を誘導施設に設定

光駅周辺～島田市

求められる機能		誘導施設	
医療	医療施設	病院	維持
商業	大型・複合型商業施設	大規模小売店舗	新規・維持
	飲食店、個性ある店舗		
	食料品店		
教育	教育施設	専修学校・各種学校	新規
文化交流	交流促進空間・施設	交流施設	新規・維持
	観光案内所、土産物等販売所、宿泊施設	観光案内施設	新規



誘導施設の
新規誘導により

市の玄関口として、市内外の人々が
訪れ、にぎわいと活気のある都市拠点

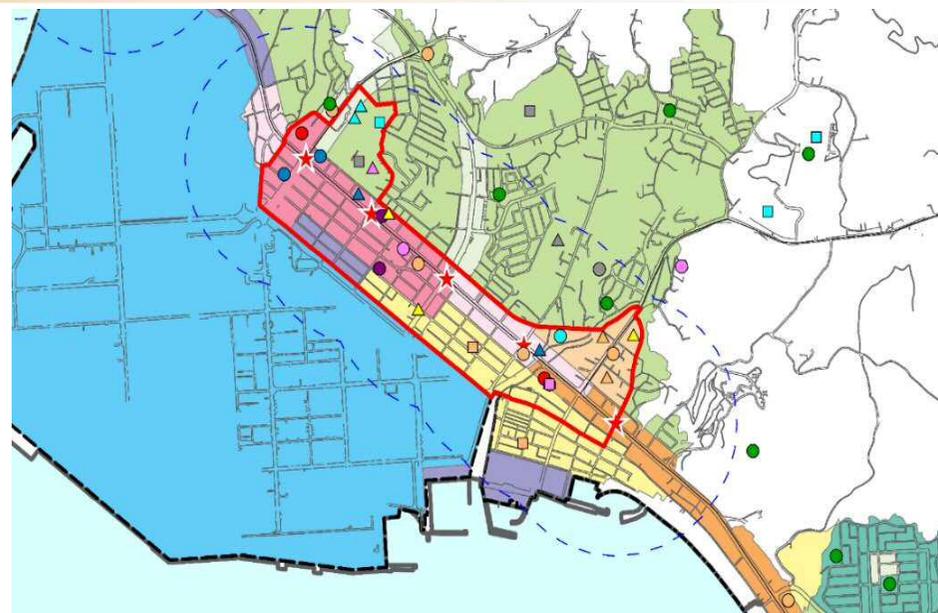
3 現在の光市立地適正化計画

③ 誘導施設

都市機能誘導区域内に
誘導する**施設**を設定

現計画

設定済



市役所周辺

都市機能誘導区域面積 64.2ha
土砂災害特別警戒区域と重複する箇所を除く

都市づくりの方向性 (ターゲット)	行政・文教機能をはじめ多様な都市機能が連携した「都市拠点づくり」
施策の方向性 (ストーリー)	<ul style="list-style-type: none"> I 文教機能をはじめとした各種機能の連携強化 II 文化・教育の振興と交流の活性化 III 各拠点からのアクセス性の向上 IV 近隣事業所従業者等の職住近接の促進（居住快適性の向上）

3 現在の光市立地適正化計画

③ 誘導施設

都市機能誘導区域内に
誘導する**施設**を設定



市役所周辺

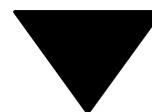
求められる機能		誘導施設	
医療	休日診療所	診療所	維持
	医療施設		
福祉	福祉・医療支援センター	地域包括支援センター※	強化
商業	食料品店・飲食店	大規模小売店舗	維持
	大型商業施設		
子育て	子育て支援センター	子育て支援センター※	強化
教育	教育施設	高等学校	維持
文化交流	文化教育施設	交流施設	強化
	交流施設		
行政	公共サービス機能	行政施設※	強化

現計画

市役所周辺の
都市機能誘導区域については、

- ・ 診療所
- ・ 地域包括支援センター
- ・ 大規模小売店舗
- ・ 子育て支援センター
- ・ 高等学校
- ・ 交流施設
- ・ 行政施設

の施設を誘導施設に設定



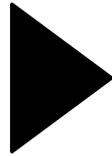
誘導施設の
維持・強化により

行政・文化・教育の拠点として、全ての市民
が利用しやすく、集い、交流できる都市拠点

3 現在の光市立地適正化計画

④ 誘導施策

各エリアに都市機能や居住を誘導するための施策



現計画

都市機能誘導区域内の誘導施策は、設定済
居住誘導区域内の誘導施策は、**未設定**
※居住誘導区域についても**未設定**

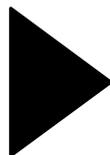
誘導施策（都市機能誘導区域）

- ・ 光駅周辺地区における拠点整備の推進
- ・ 公共施設マネジメントの推進
- ・ 創業支援の推進
- ・ 移住・定住希望者に対する支援
- ・ 企業誘致の推進
- ・ 遊休財産の処分と活用の推進
- ・ 市内バス路線の再編
- ・ 災害に強い都市基盤整備の推進

3 現在の光市立地適正化計画

④ 誘導施策

各エリアに都市機能や居住を誘導するための施策



現計画

居住を誘導するための施策は、**未設定**

居住誘導施策 他市事例（参考）

まちなかへの 移住・定住の促進	<ul style="list-style-type: none">・歩行者空間の高質化、ユニバーサルデザインへの対応、市街地開発事業、共同住宅の整備（周南市）・中心市街地に商業系施設や多世代が交流できる施設を誘導（柳井市）・JR柳井駅周辺の道路・公園施設等を含めた快適な歩行者空間づくり（柳井市）
公共交通の質の向上 （利便性の向上）	<ul style="list-style-type: none">・バス路線の見直し、待合環境の整備、交通結束機能の強化（周南市）・運行システムの見直しや施設バリアフリー化、交通系ICカードの導入（柳井市）
既存ストックの活用	<ul style="list-style-type: none">・空き家の流通促進、中古住宅の取得への支援等により、既存ストックの活用を推進（周南市）・柳井商業高等学校跡地を活用し、図書館を中心とした複合的な機能を有する施設を整備（柳井市）・空き家バンク制度により、空き家改修に係る費用等を助成（柳井市）

3 現在の光市立地適正化計画

⑤防災指針

誘導区域内における
災害リスクへの対応
方策を設定



現計画

未設定

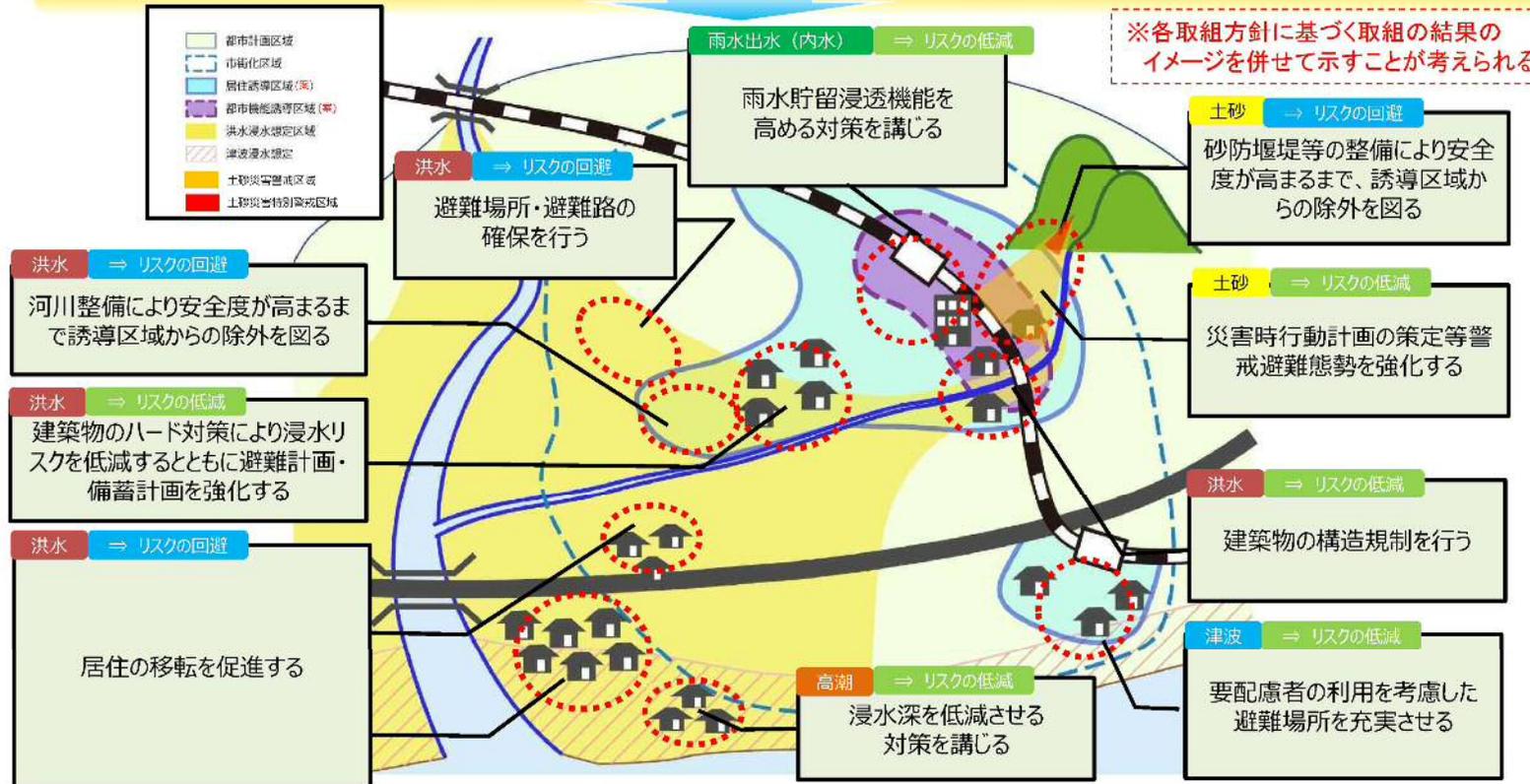
【具体例】

【イメージ】

■ 防災上の対応方針（ターゲット）と将来像、地区ごとの取組方針の例

防災上の対応方針
(ターゲット)

より安全な地域への居住・都市機能を誘導する堅牢なまちづくり



ソフト対策

避難計画・備蓄計画
を強化

ハード対策

護岸整備、河床掘削

その他対策

誘導区域からの除外

3 現在の光市立地適正化計画

目標値および進行管理

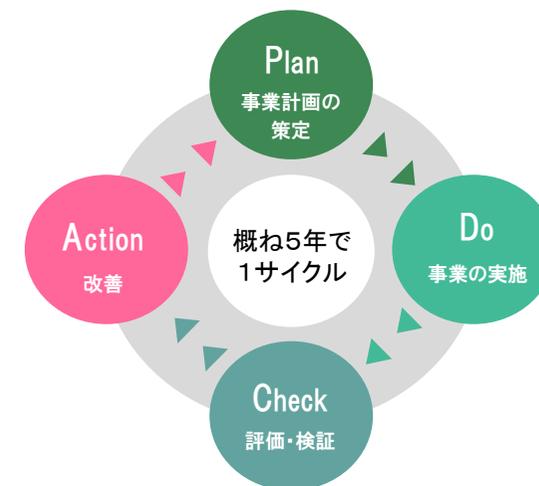
進捗状況を把握するため、目標値を設定



現計画

設定済 ※都市機能誘導区域に関する項目のみ

評価指標	定義	現況値 H29(2017)	目標値 H52(2040)
①光駅の利用者数	日平均の利用者数	4,834人	4,800人以上
②路線バスの利用者数	年間利用者数	631,444人	631,000人以上
③公共施設等のうち建物の総延床面積	公共建築物総延床面積	205,184㎡	165,000㎡未満
④まちなかの人口密度等	—	—	(居住誘導区域等とあわせて検討)



4 立地適正化計画に対する正しい理解

立地適正化計画をめぐる誤解

一極集中？

市内の、最も主要な拠点（ターミナル駅周辺等）1カ所に、全てを集約させる

全ての人口の集約？

全ての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させることを目指す

強制的な集約？

居住者や住宅を強制的に短期間で移転させる

正しい理解

多極化

中心的な拠点だけではなく、旧市町の役場周辺などの生活拠点も含めた、複数の核となる場所を設定のうえ、コンパクトなまちを目指す

全ての人口の集約を図るものではない

例えば農業等の従事者が農村部に居住することは当然であり、多様な暮らしを尊重しつつ、一定エリア内の人口密度の維持を目指す

誘導による集約

計画の目的や必要性の理解を深めつつ、さまざまな施策によって長い年月をかけてゆるやかに集約化を誘導