土岐市立地適正化計画（案）　概要版

1 立地適正化計画とは

立地適正化計画制度は、人口減少や高齢化が進んでも、暮らしに必要な施設や公共交通を将来にわたって維持できるよう、平成 26（2014）年に創設された制度です。住宅や医療・福祉などの施設を地域の拠点に誘導し、公共交通でつなぐ「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを目指します。

また、令和 2（2020）年の法改正により、自然災害への備えを強化するため、防災・減災の方針や具体的な取組を示す「防災指針」を計画に定めることとなりました。

2 立地適正化計画の目的

立地適正化計画は、人口減少や少子高齢化が進んでも、暮らしに必要な施設や公共交通を維持し、安全で暮らしやすい持続可能なまちを目指す計画です。住宅や医療・福祉・商業などの施設を地域の拠点に誘導し、それぞれを公共交通でつなぐ「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めることで、生活の利便性や健康の向上、地域経済の活性化、行政サービスの効率化を図ります。また、災害の危険性を踏まえた居住の誘導や防災対策により、安全に暮らせるまちづくりを進めます。

今のまま（まばらなまち）	これから（集まって住むまち）
○都市の暮らしを支えるサービスが低下する ・病院や福祉施設、商業施設などが減り、日常生活が不便になる ・バスや鉄道の利用者が減り、運行本数や路線が減少する	**○生活の利便性が向上する** ・病院やお店などのサービスが維持され、利用しやすくなる ・高齢者などの外出機会が増え、住民の健康が増進する
○地域の経済が衰退する ・地域の産業が衰え、企業が撤退する ・まちなかのにぎわいが失われ、空き地や空き店舗が増える	**○地域の経済が活性化する** ・店などのサービスが効率よく提供され、新たな投資が促される ・外出する機会やまちなかで過ごす時間が増え、買い物などによる消費が拡大する
○市の財政が厳しくなる ・高齢化などにより、医療や介護などにかかる費用が増える ・道路や上下水道等の老朽化が進み、修理や更新に多くの費用がかかる	**○市の財政負担が軽減する** ・住民の健康が増進し、医療や介護などにかかる費用が抑えられる ・行政サービスや道路などの維持管理が効率化される
○都市部で大規模な災害が発生する ・災害による被害が大きくなり、日常生活や都市の機能が失われる	**○居住地の安全性が高まる** ・災害の危険性を踏まえて居住を誘導し、必要な防災対策を進める

3 誘導区域とその目的・考え方

（1）.居住誘導区域（集まって住むエリア）

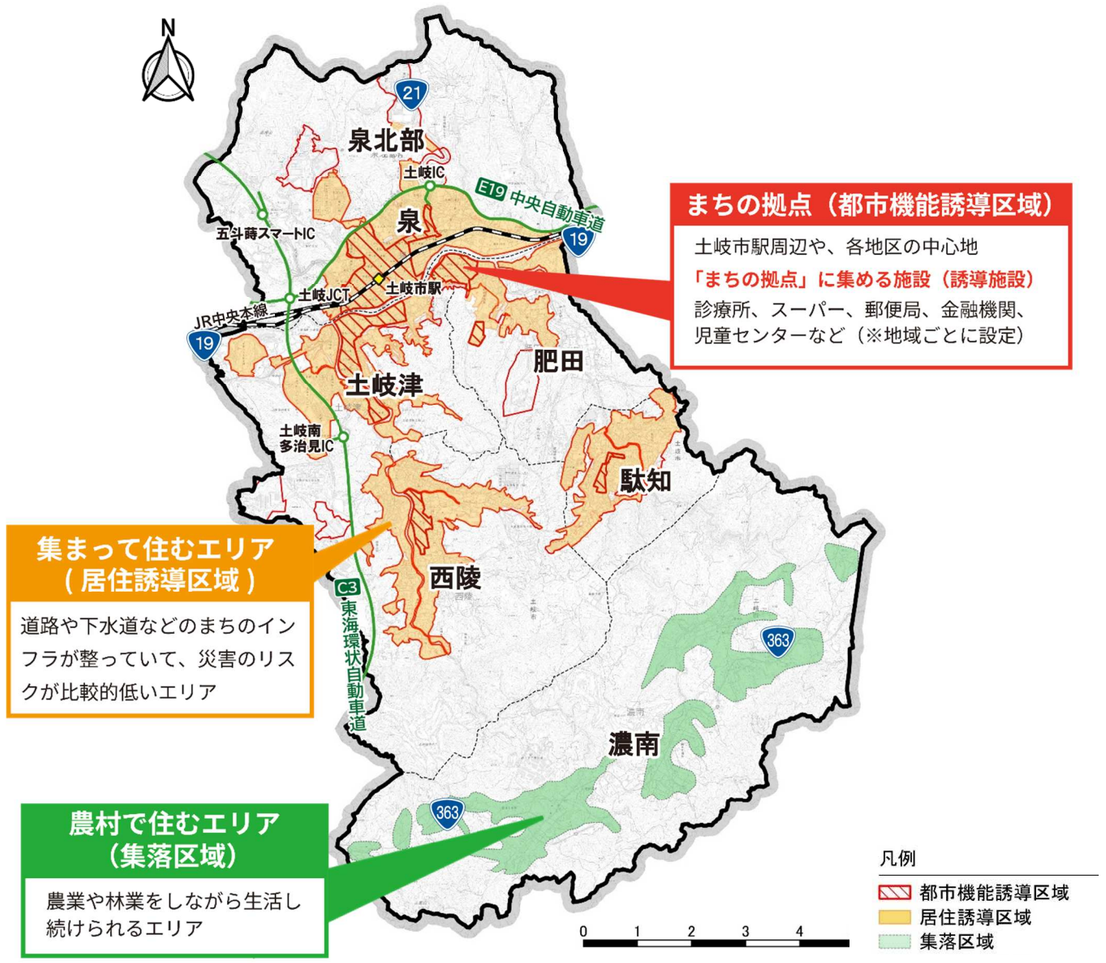
居住誘導区域とは、生活に必要な施設や公共交通を利用しやすくし、暮らしやすい環境を維持するため、居住を緩やかに誘導していく区域です。当該区域は、人口の集まり具合や公共交通の利便性、災害リスクなどを踏まえて設定します。

（2）.都市機能誘導区域（まちの拠点）

都市機能誘導区域とは、買い物や通院などに必要な施設を集め、便利で暮らしやすいまちを目指すための区域です。当該区域は、地域の特性や施設の立地状況、公共交通の利便性などを踏まえて設定します。

（3）.集落区域（農村で住むエリア）

集落区域とは、農業や林業を続けながら地域で安心して暮らし続けられるよう、今ある公共施設などを維持し、道路の整備などによって、日常生活の利便性と安全性を確保する区域です。当該区域は、都市計画マスタープランの農業地区を参考に設定します。



4 誘導施策

都市機能誘導区域における都市機能の維持・誘導、居住誘導区域における人口の誘導及び公共交通の利便性向上を図るため、各種誘導施策を推進します。

(1).関連計画に位置付けられている施策

区分	施策	施策の内容
◆都市機能誘導区域 都市機能を維持・誘導するための施策	1-1 文化財保存活用拠点(仮称)整備事業	老朽化した土岐市美濃陶磁歴史館を文化財保存活用拠点として建て替え、「美濃焼」と「土岐市の歴史・文化」を発信するとともに、多様な活動者とのつながりや市域のにぎわい創出の基点となる施設を整備していきます。
	1-2 認定こども園整備事業	就学前の子どもが保護者の就労等の状況に関わらず、希望する施設を利用できるようにします。また、施設整備により安全・安心な保育・教育環境を提供できるようにします。
◆居住誘導区域 居住を誘導するための施策	2-1 道路・橋梁整備事業	道路ストック総点検や橋梁長寿命化修繕計画に基づき、劣化、老朽化した道路施設、橋梁を計画的に整備します。
	2-2 土地区画整理事業等の計画的な推進及び事業実施済み地区の円滑な市街化の推進	土地区画整理事業を計画的に進めるとともに、既に実施済みの地区における市街化を促進します。
	2-3 地区計画等による市街地形成の誘導	地区計画や建築協定、緑化協定等の活用による良好な市街地形成を促進します。
	2-4 空き家バンク活用事業	空き家等の物件の売却・賃貸を希望する所有者と、空き家等の物件の購入・賃借を希望される利用者を市ホームページ等で結びつけます。また、空き家バンクを利用して賃貸借契約により空き家を賃借することが決定した方、売買契約により新たに空き家の所有者になった方にリフォーム費用の一部を補助します。
	2-5 公園施設安全・安心対策事業	公園施設長寿命化計画を基に公園遊具等の適切な維持管理と更新を行い、都市公園への来園者に対する安全と安らぎを提供する快適な空間としての機能を確保します。
公共交通の利便性向上のための施策	3-1 地域公共交通対策事業	本市に求められる移動ニーズに対応した公共交通ネットワークを構築し、公共交通の再編を行います。
	3-2 新たな移動手段の検討・提供	各拠点内や他の拠点・エリアへの移動を楽しむことができるよう、子どもから高齢者まで安心・快適に利用できる新たな移動手段の検討及びその提供を推進します。

(2).今後検討が必要な施策

区分	施策	施策の内容
◆都市機能誘導区域 都市機能を維持・誘導するための施策	4-1 誘導施設の整備・運営費用の支援	都市機能誘導区域への誘導施設の立地を促すため、誘導施設の整備・運用・維持管理に対する補助・助成制度の導入を検討します。
	4-2 市が保有する不動産の有効活用	市が保有する不動産について、遊休地や未利用施設の活用方法を検討し、有効活用を検討します。
	4-3 文化財保存活用拠点(仮称)周辺施設の整備	文化財保存活用拠点(仮称)の建設に伴い、周辺施設の整備を検討します。
	4-4 土岐市駅周辺のまちづくりの推進	土岐市駅周辺(文化財保存活用拠点(仮称)から市役所まで)において、居住環境の向上や市民活動の活性化、拠点(居場所)の整備、低未利用地の利活用、快適な歩行者空間をはじめとした生活動線の整備などのハード対策・ソフト対策を検討します。
	4-5 空き店舗の活用の支援措置	都市機能誘導区域内の賑わいや活力を取り戻すため、空き店舗の活用支援措置を検討します。
	4-6 公共施設の適正配置	誘導施設に位置付けられた公共施設は維持に努め、それ以外の公共施設は「土岐市公共施設等総合管理計画」に基づいて適正に配置します。
◆居住誘導区域 居住を誘導するための施策	5-1 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置	居住誘導区域内への住宅立地を促進するため、住宅整備に関わる各種支援措置を検討します。
	5-2 子育て世代の住宅取得支援措置	居住誘導区域内で子育て世代が住宅(新築・中古)を取得する際の支援措置を検討します。
	5-3 空家対策支援措置(除却・活用等)	居住誘導区域内の利用可能な空家については利活用を促進し、利用不可能な空家については除却を促進するなど、住環境の確保や定住促進による地域の活性化措置を検討します。
	5-4 用途地域等の見直し	土地利用の状況や変化等を踏まえ、人口減少や人口誘導の状況に応じ、土岐都市計画区域マスタープラン(区域マス)、土岐市都市計画マスタープラン(都市マス)との整合を図りながら用途地域等の見直しを検討します。

5 防災指針における具体的な取組

本市では、洪水や土砂災害、地震などによる人的・建物被害が想定されることから、災害リスクの回避・低減に向けて、防災・減災対策を計画的に進めます。具体的な取組を以下に示します。

施策分野	施策項目	対策の分類 ソフト	対策の分類 ハード	施策分野	施策項目	対策の分類 ソフト	対策の分類 ハード
国土保全	総合的な土砂災害対策	●	●	行政機能	受援体制・広域連携の推進	●	
	洪水・内水・土砂災害・ため池ハザードマップ更新事業	●		リスクコミュニケーション／防災教育・人材育成	地域コミュニティ活動支援事業	●	
	民間開発事業における雨水流出対策の推進	●			地域防災力向上事業	●	
農林水産	災害に強い森林づくり・森林機能の強化		●		防災教育の推進	●	
都市・住宅/土地利用	木造住宅無料耐震事業	●			避難行動者要支援事業	●	
	木造住宅耐震補強工事補助事業		●		防災人材の育成	●	
	建築物耐震診断補助事業	●			救出救助に係る連携体制の強化	●	
	耐震診断義務化建築物耐震化促進事業		●		防災意識向上のための啓発	●	
	大規模盛土造成地耐震化事業	●			住民等への情報伝達の強化	●	●
	市街地整備の促進		●	官民連携	支援物資の供給等に係る防災拠点機能の強化	●	
ライフライン	上下水道管路・施設の地震・浸水害対策、老朽化対策		●	メンテナンス・老朽化対策	道路ストック総点検及び修繕事業		●
行政機能	災害対策用資機材の確保・充実		●		舗装整備事業		●
	非常用物資の備蓄促進		●		橋梁整備事業		●
	業務継続体制の整備	●			河川構造物等の適切な維持管理		●
	庁舎等の防災拠点機能の確保	●	●		総合的な治水対策	●	●

6 立地適正化計画をめぐる誤解と正しい考え方

コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めるにあたっては、「1 か所に集める」「強制的に移転させる」といった誤解が生じることがあります。本計画は、人口や都市機能を 1 か所に集めるものではなく、まちなかの中心部だけでなく、地域の身近な拠点も大切にし、それぞれを公共交通などでつなぐことで、暮らしやすいまちづくりを目指します。また、無理に住む場所を変えることを求めるものではなく、住みやすさや利便性を高めながら、時間をかけて居住や都市機能の集約を進めます。

コンパクトシティをめぐる誤解	立地適正化計画の正しい考え方
×1 か所に集める 都市の中心部 1 か所にすべてを集め、郊外や農村部を切り捨てる	**◎いくつかの拠点に集める** まちなかの中心部だけでなく、地域の身近な拠点も大切にし、それぞれを交通でつなぐまちを目指す
×すべての人を集める すべての人を決められたエリアに集める	**◎すべての人を集めるわけではない** まちなかなどに住む人を増やしながら、郊外や農村部でも、それぞれの地域に合った暮らしを続けられる環境を守る
×強制的に移転させる 郊外や農村部に住む人に、特定のエリアへの移転を求める	**◎強制的に移転させるものではない** 住みやすさや利便性を高めながら、時間をかけて居住や都市機能の集約を進める
×地域格差を生む 住む場所によって地価に大きな差が生まれ、地域間の格差が広がる	**◎まち全体の暮らしやすさを高める** まちなかの利便性を高めるとともに、地域の魅力を守り、まち全体の暮らしやすさや価値の向上を目指す

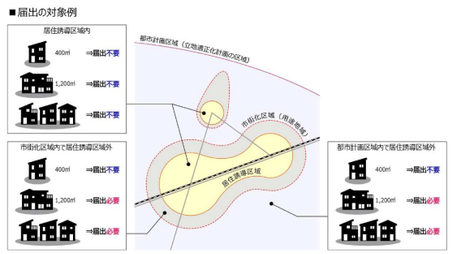
7 届出制度

都市再生特別措置法に基づき、都市機能誘導区域内外と居住誘導区域外において届出制度を運用します。届出の対象となる行為は、以下の通りです。

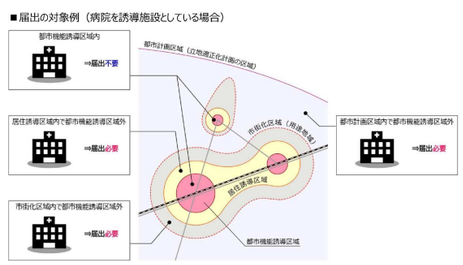
居住誘導区域外	
開発行為	建築等行為
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）	① 同時に3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等） ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

都市機能誘導区域外	
開発行為	建築等行為
・ 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	・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ・ 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
都市機能誘導区域内	
・ 都市機能誘導区域内で誘導施設（機能）を休止または廃止しようとする場合	

■届出の対象例



■届出の対象例（病院を誘導施設としている場合）



出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（国土交通省）