

上野原市立地適正化計画 住民説明会



1. はじめに

■立地適正化計画の概要

- 立地適正化計画とは、急激な人口減少や高齢化の進展を踏まえ、コンパクトで持続可能なまちづくりを目指し、居住地や都市機能の適正な立地、公共交通の充実等に関する包括的な計画です。
- 立地適正化計画を策定することにより、人口が減少する地区や高齢化が進む地域においては、以下の基本的な考え方のもと、住民が地域公共交通により生活サービスに容易にアクセスできるコンパクトなまちづくりの推進を目指すこととなります。

- ①医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能を土地の中心拠点や生活拠点に集約し、これらの生活サービスが効率的に提供されるようにすること。
- ②その周辺や公共交通の沿道に居住を誘導し、居住者がこれらの生活サービスを利用できるようにするとともに、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すること。
- ③拠点へのアクセス及び拠点間のアクセスを確保するなど、公共交通の充実を図ること。

■立地適正化計画の概要

■立地適正化計画制度の背景(改正都市再生特別措置法)

我が国では、急激な人口減少と高齢化を背景に、多くの自治体において、高齢者や子育て世代まであらゆる世代が安心・快適に暮らせる生活環境を実現すること、また、財政面において持続可能な都市経営を行っていく事が大きな課題となっています。

しかし、これまでの成長・拡大型のまちづくりを前提としたインフラ整備や、許可・規制による都市計画手法では、効果的なまちづくりやこれらの課題に応えることが困難な状況となっています。

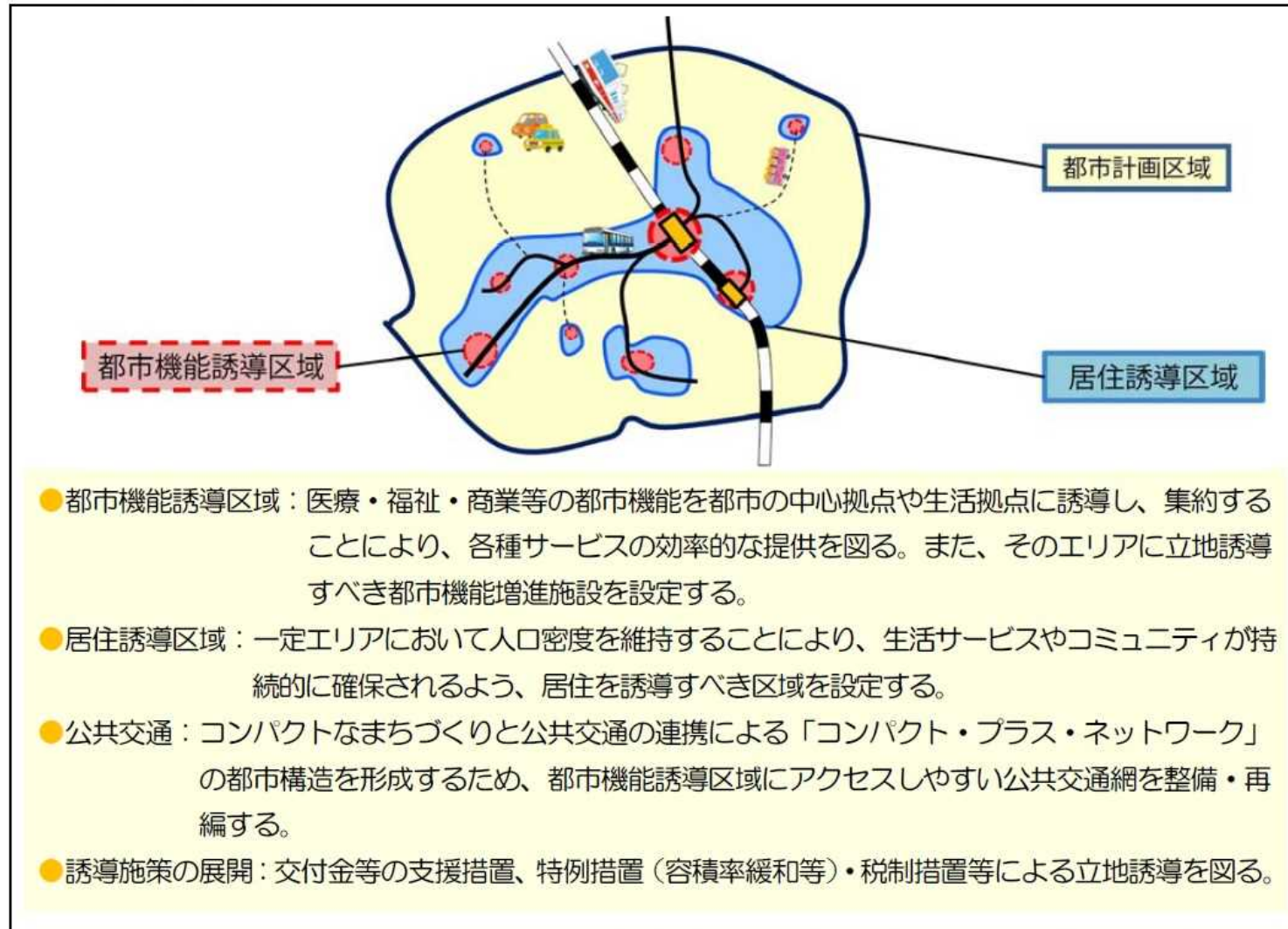
この課題に対応するためには、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者をはじめとする住民が安心して暮らすことのできるよう、地域公共交通と連携して、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の都市構造を形成していくことが重要です。

このような背景を踏まえ、国では、平成26年8月1日に都市再生特別措置法の一部を改正し、居住機能や医療・福祉・子育て・商業等の都市機能の立地及び公共交通の充実に関し、「市町村都市計画マスタープラン」高度化版として、「立地適正化計画制度」を創設しました。

今後、本制度の活用により、行政と住民や民間事業者が一体となり、コンパクトなまちづくりに取り組んで行くことが期待されています。

■立地適正化計画の概要

■国の示す立地適正化計画のイメージ



〔出典：立地適正化計画作成の手引き(国土交通省、平成 29 年4月)〕

立地適正化計画の概要

コンパクト・プラス・ネットワークのねらい

- 居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発展を通じて、
 - ・ 生活サービス機能維持や住民の健康増進など、**生活利便性の維持・向上**
 - ・ サービス産業の生産性向上による**地域経済の活性化**
 - ・ 行政サービスの効率化等による**行政コストの削減**
- などの**具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段**

都市が抱える課題

■都市が抱える課題

- 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

コンパクトシティ化による効果の例

■生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持・アクセス確保などの利用環境の向上
 - 高齢者の外出機会の増加、住民の健康増進
- ⇒ **高齢者や子育て世代が安心・快適に生活・活躍できる都市環境**

■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
- ⇒ **地域内での消費・投資の好循環の実現**

■行政コストの削減等

- 行政サービス、インフラの維持管理の効率化
 - 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**

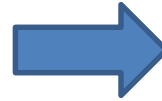
■地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効果的利用
 - CO2排出量の削減
- ⇒ **低炭素型の都市構造の実現**

■コンパクトシティをめぐる誤解

全ての人口を集約するの？

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。

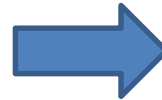


全ての人口の集約を図るものではありません。

例えば、農業従事者が農村部に居住することは当然(集約で一定エリアの人口密度を維持)

強制的な集約では？

居住者や住宅を強制的に短期間で移転させる。

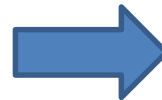


誘導による集約です。

インセンティブを講じながら、時間をかけながら居住の集約化を推進します。

地価水準の格差を生むのでは？

居住棟を集約する区域の内外で地価水準が大きく分かれ、格差が生じる。



急激な地価変動は生じません。

- ・誘導策による中長期的な取組みであり、急激な地価変動は見込まれません。
- ・まちなかの地価の維持・上昇に加え、都市全体の地価水準の底上げ等の波及効果が期待できます。

■目標年次と計画対象区域

上野原市立地適正化計画の目標年次

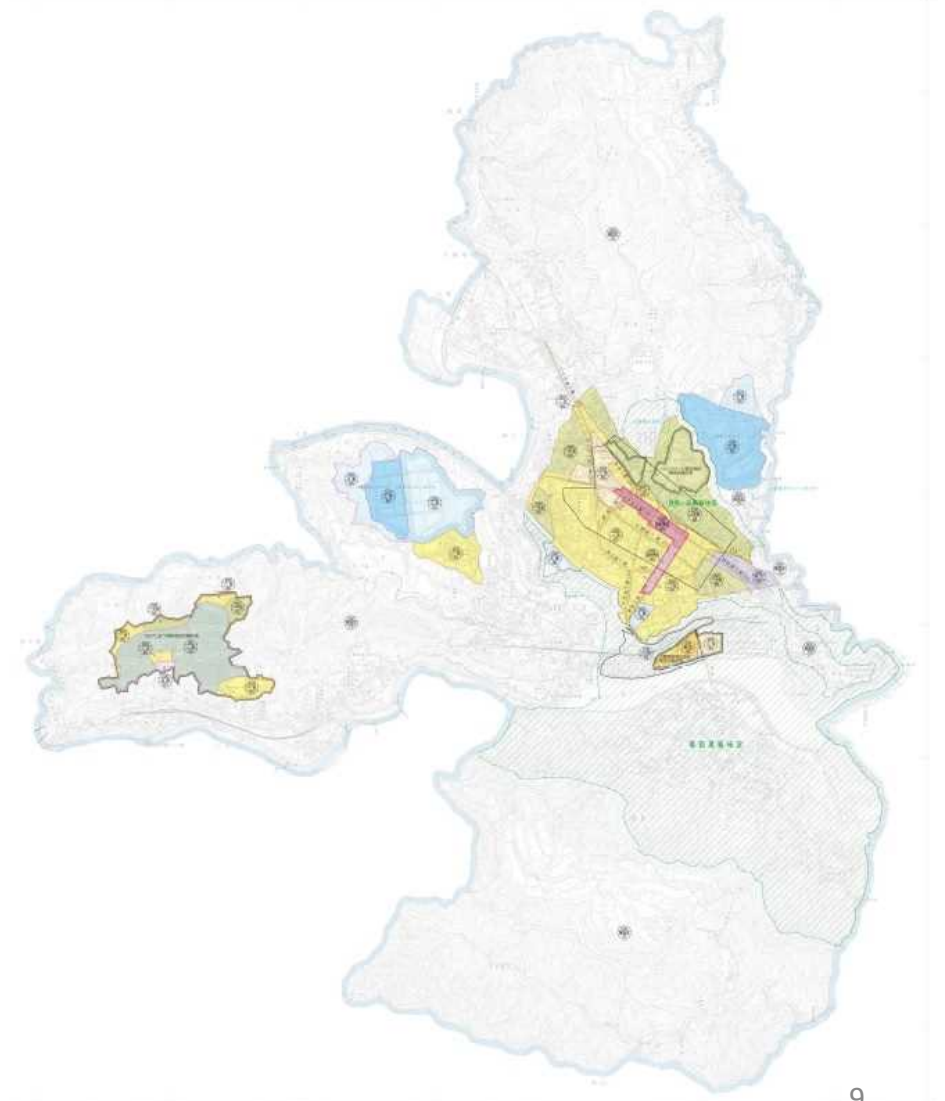
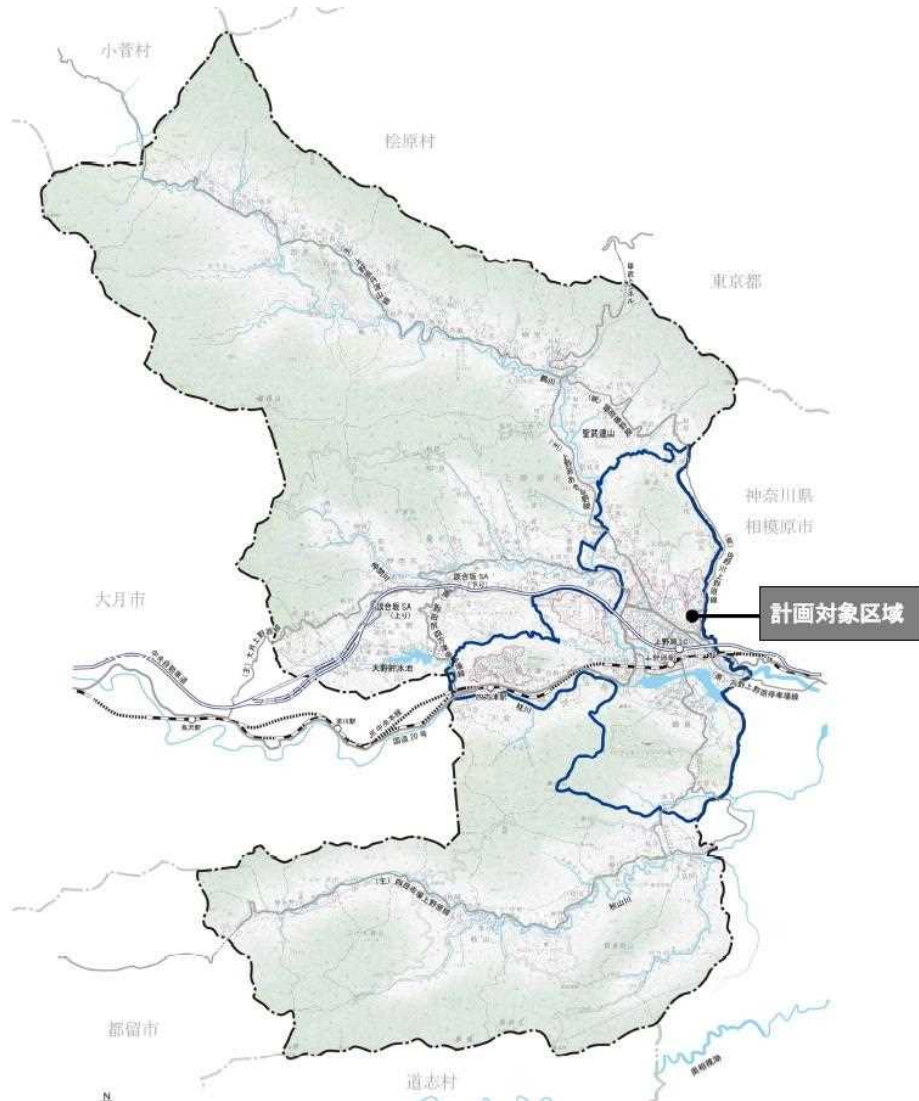
立地適正化計画は、概ね20年後の都市の姿を展望することを求められていることから、令和元年度（2019年）の計画策定から20年後の令和20年度（2038年）を目標年次に設定します。

また、概ね5年ごとに、本計画における施策や事業の実施状況、効果の検証等を検討することを基本とし、都市計画マスタープラン等の上位計画との整合を踏まえ、必要に応じて適切に見直しを行います。

目標年次：令和20年度（2038年）

■目標年次と計画対象区域

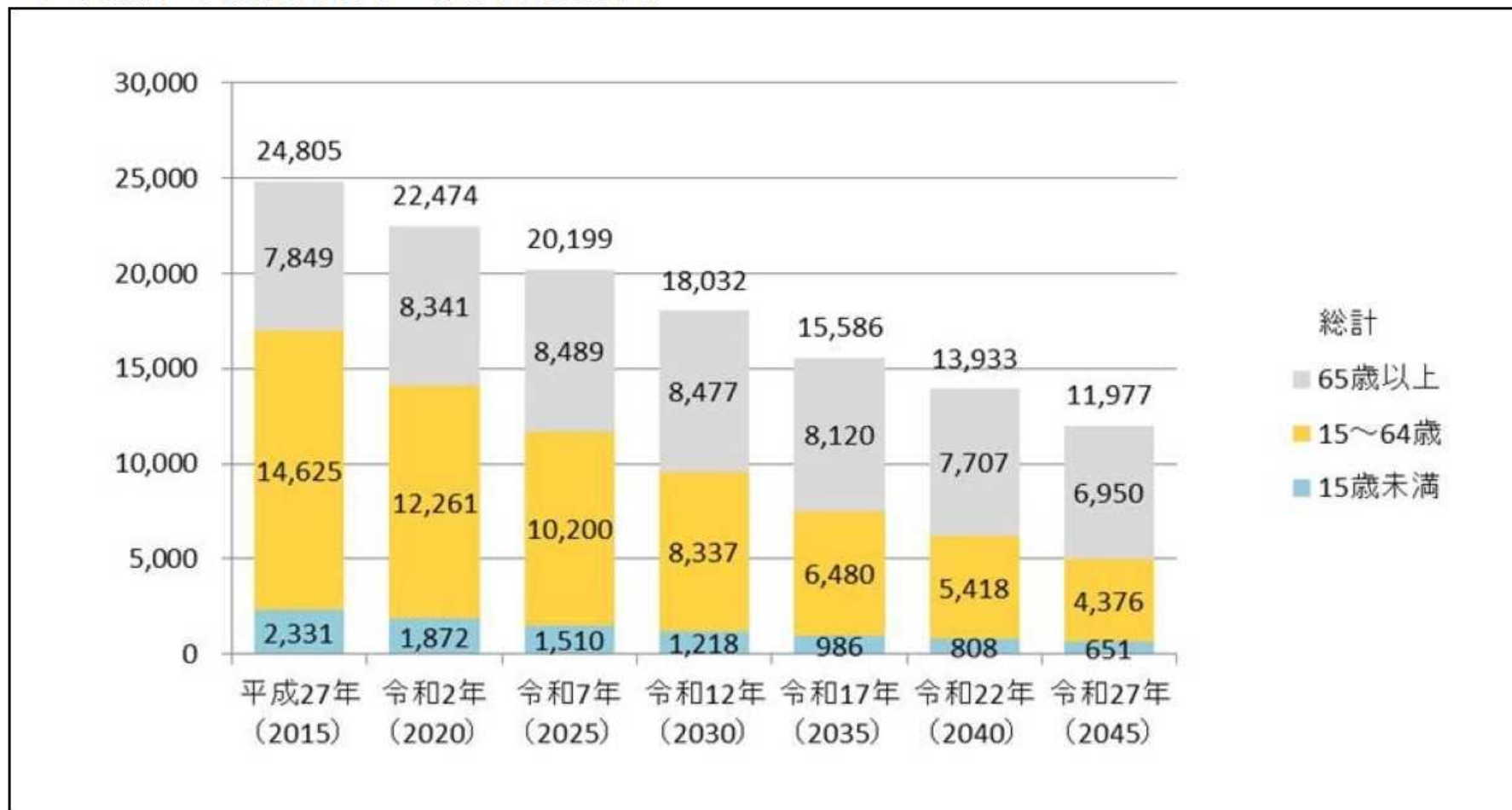
上野原市立地適正化計画の計画対象区域（都市計画区域）



2. 計画策定に向けた課題

立地適正化計画において解決すべき主要課題

上野原市の将来推計人口(社人研推計値)



[資料:国立社会保障・人口問題研究所資料(平成30年3月)]

■立地適正化計画において解決すべき主要課題

- 課題① 人口減少と少子高齢化の進行に歯止めをかけ、地域活力の低下を回避すること
- 課題② 市街地における適切な拠点機能の誘導・確立を図ること
- 課題③ 人口定着の促進と住民の豊かな暮らしを目的とした中心市街地の再生を図ること
- 課題④ 拠点連携を担う市街地交通網の確立と、超高齢化社会に対応する公共交通の充実を図ること
- 課題⑤ 災害に対する安全・安心を確保すること
- 課題⑥ 適切な行財政運営のコントロールに取り組み、持続可能な都市を構築すること

■立地適正化計画において解決すべき主要課題

人口減少による今後の課題

人口減少 → 令和22年人口 13,933人



人口密度の低下 → 上野原中心市街地の人口密度 20人/haを下回る。



都市機能の衰退 → 医療、福祉、商業施設が撤退
(民間施設などは、費用対効果が得られなければ撤退する。)



都市機能を求めて遠方の病院やスーパーへ移動



高齢者や子育て世代にとって、利便性の保持ができない。



都内など都市機能が充実する場所へ転出



居住誘導と都市機能の誘導が必要



■中山間地域における課題解決（立地適正化計画区域外）

■小さな拠点の取り組みイメージ

集落生活圏

例：地域資源を活かした作物を栽培、道の駅で販売

例：コミュニティバス等により交通手段を確保

例：道の駅に直売所等を併設

例：集落の女性組織による6次産業化商品の開発

例：付加価値の高い農林水産物加工場

例：小学校の空きスペースや廃校舎を福祉施設等に活用

例：旧役場庁舎を公民館等に活用

例：撤退後のスーパーを集落コンビニ等に活用

集落

道の駅

小学校

郵便・ATM

診療所

ガソリンスタンド

スーパー

跡地

地域再生計画（地方公共団体作成、内閣総理大臣認定）において、地域住民と協議して、小さな拠点づくりの将来ビジョンを作成 【第5条第4項第5号、第6号】

I 複数の集落を含む生活圏（集落生活圏）の中に「地域再生拠点」を形成し、生活サービスを提供する施設を集約 法律

○市町村が地域再生土地利用計画に、集約する施設を設定 【第17条の7】

- ・生活サービス施設（診療所、保育所、公民館、商店、ガソリンスタンド等）
- ・就業機会を創出する施設（地場産品の加工・販売所、観光案内所等）

➤ 届出・勧告・あっせんにより、施設の立地誘導 【第17条の8】

➤ 農地転用許可・開発許可の特例 【第17条の10、第17条の12】

II 優良農地の保全・利用を図り、基幹産業である農林水産業を復興 法律

○市町村が、知事、農業関係者等と協議し、地域再生土地利用計画に、農用地等保全利用区域を設定 【第17条の7】

- 地域ブランド作物の栽培に係る助言等、必要な援助を実施
- 計画に即した農地利用を行わないおそれがある場合には勧告【第17条の9】

III 集落と地域再生拠点を結ぶネットワークを確保 法律

○市町村が、地域再生計画に、自家用有償旅客運送者が集落生活圏において行う事業を位置付け【第5条第4項第6号】

- 自家用車を用いて地域住民を運送する際に少量の貨物も運送可能に【第17条の13】

○集落生活圏内外のネットワークとの連携（バスの乗継拠点の整備等）【第17条の7】

IV 生活サービスを提供する担い手を確保 法律

ONPO法人、一般財団法人、株式会社等のほか、新たに社会福祉法人等の多様な主体が地域再生推進法人となることを可能に【第19条】

- 地域再生戦略交付金の直接の支援対象に

小さな拠点形成のための財政的支援

○各省予算事業を連携させて、総合的に財政支援

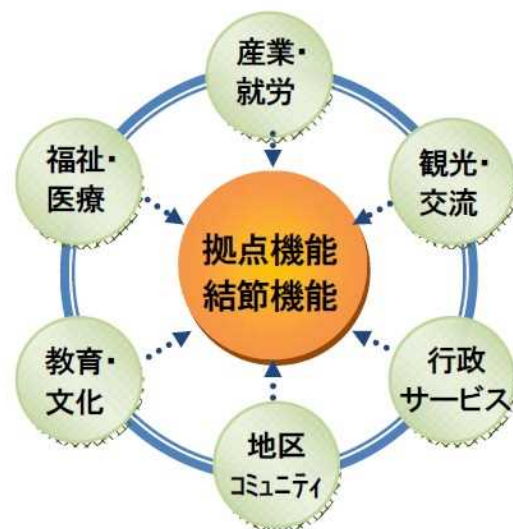
- 地方版総合戦略に関する施策の実施を明確な政策目標の下で支援
(地方創生先行型交付金【26年度補正予算1700億円】)
- 既存の補助金等の支援制度の“すき間”を埋めて効果を高める財政支援
(地域再生戦略交付金【26年度補正予算50億円、27年度予算70億円】)

〔出典：国における小さな拠点づくりの取り組み（内閣府地方創生推進室）〕

3. 基本的な方針

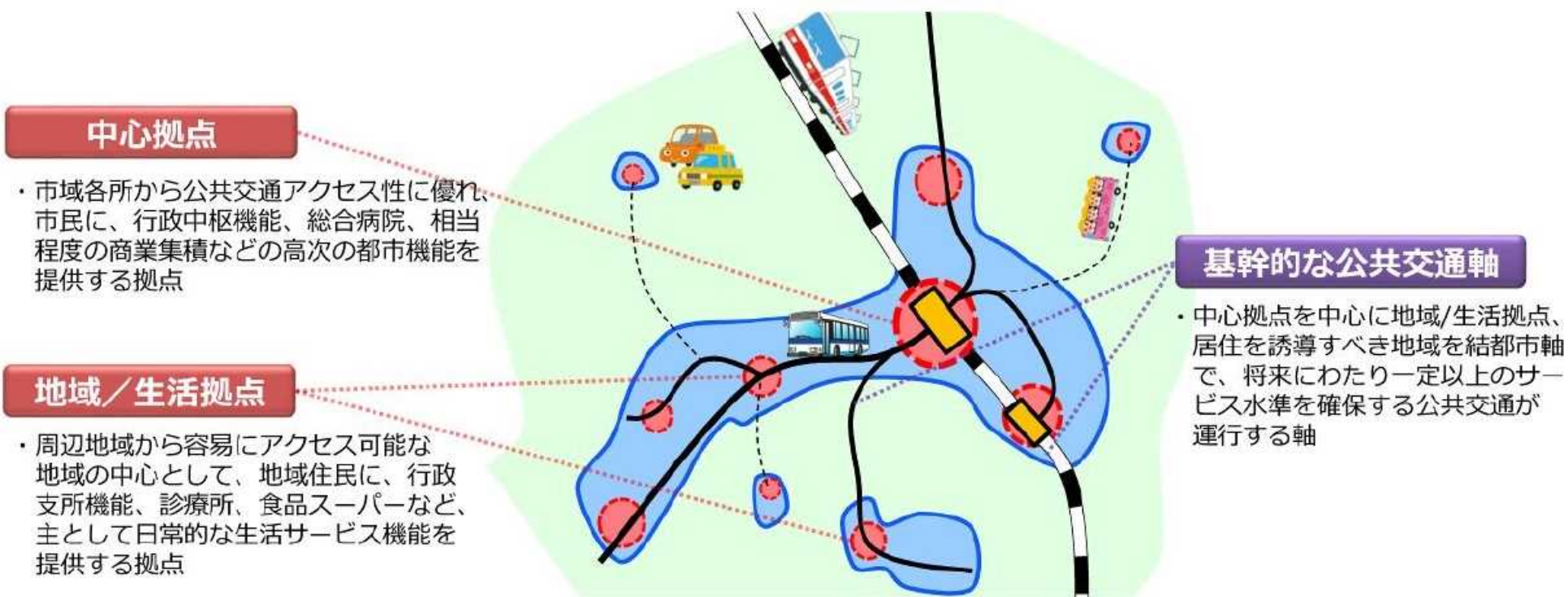
■まちづくりの方針

- 方針1 交流人口の拡大から波及するふるさと生活圏を創造するまちづくり
- 方針2 地域特性を活かした拠点の形成と相互に連携・効果を発揮するまちづくり
- 方針3 公共交通体系の確立と、交通結節機能の構築による歩いて暮らせる生活圏の形成
- 方針4 既存ストックを有効活用し、多世代が共生し住み続けることのできる居住環境づくり



■ 将来の都市構造

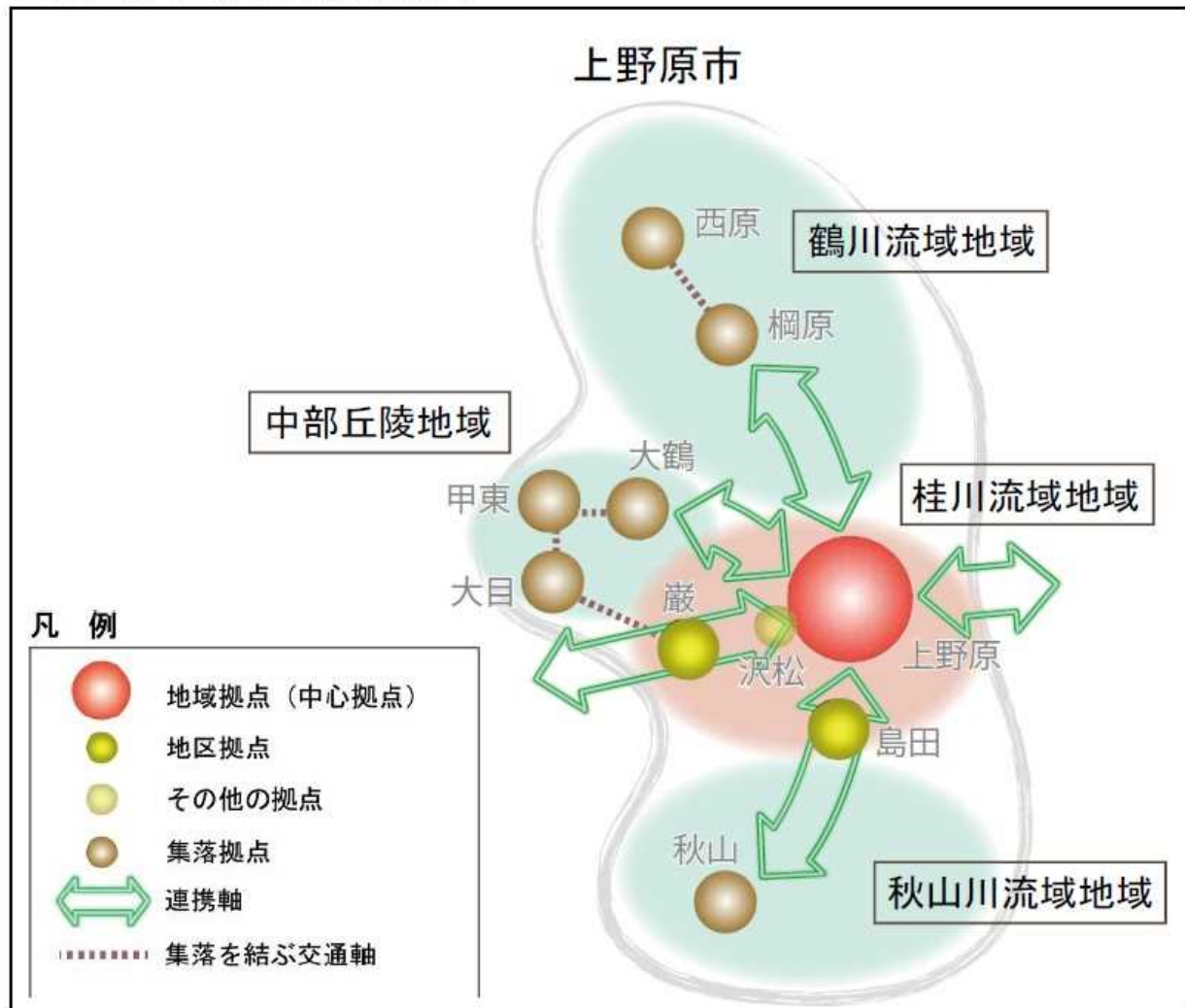
■ 目指すべき都市の骨格構造(主要拠点と基幹的な公共交通軸)のイメージ



(出典:「立地適正化計画作成の手引き」平成 30 年4月、国土交通省)

■ 将来の都市構造

■ 市全体の将来の都市構造



立地適正化計画は都市計画区域を計画対象区域とした制度ですが、まちづくり方針や都市構造の考え方に示したように、市全体に取り組みの効果が波及し、将来的には市全体の居住環境と活力のベースアップにつながるまちづくりを目指していきます。

そのため、本計画では上野原市都市計画マスタープランで示した将来都市構造を基本に、市街地とその他の地域が連携した、ふるさと生活圏の構築イメージを示します。

4. 居住誘導区域

■ 居住誘導区域の設定

■ 居住誘導区域を定めることが考えられる区域(都市計画運用指針)

(ア) 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域

(イ) 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、

都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

(ウ) 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

■ 居住誘導区域の設定方針

- 「将来にわたっても一定の人口密度を維持する必要があるエリア」かつ「多様な生活サービス機能が集積し公共交通によりアクセス可能なエリア」である既成市街地を基本に居住誘導区域を設定します。
- 既存の人口集積と既存インフラを有効活用するものとし、これまで居住地としてインフラ投資が行われてきた用途地域を対象とします。

■ 居住誘導区域の設定

■ 居住誘導区域設定の手順

① 用途地域を対象に検討

～都市基盤整備等の投資区域 → 既存インフラの最大限の有効活用～

- ・上野原市都市計画マスタープランにおける土地利用の位置づけを踏まえる
- ・基盤整備が行われている区域(土地区画整理事業・一段の宅地開発・公共下水道区域等)

居住誘導区域に含む区域

② 一定の人口密度を維持し将来にわたって維持される必要がある区域

- ・将来的にも一定の人口密度の維持を目指す区域
- ・駅周辺整備や土地区画整理事業、地区計画の指定による複合市街地の形成、ゆとりある居住地の形成により、今後人口増が見込まれる区域

③ 多様な生活サービス機能が集積し、公共交通によりアクセス可能な区域

- ・商業、医療、福祉、子育て等の多様な生活サービス施設が集積し、拠点性を有する区域及びその周辺に住宅等が連担し人口密度の維持を図る区域
- ・主要施策、生活サービス施設の徒歩利用圏域(半径800m圏域、500m圏域等)
- ・都市拠点、地域拠点及び生活拠点に、公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、これらの拠点に立地する機能の利用圏として一体的である区域(鉄道駅から半径800m、またはバス停留所から300m)

■ 居住誘導区域の設定



④ 上記対象区域から次の区域を除く

居住誘導区域に含まない区域

● 法令や規定による要件

- ・ 農業振興地域
- ・ 土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の災害ハザードエリア
- ・ 工業専用地域、工業地域
- ・ 将来的に居住地として転用される可能性の低い地域（墓苑や境内地等の非可住地）



● 上野原市における設定除外の要件

- ・ 市街地内の農地・空地が多く残る区域、市街地縁辺部の崖地（斜面樹林地）
- ・ 地形的に独立した規模の大きい公共施設用地（処理場や学校施設、墓地等）

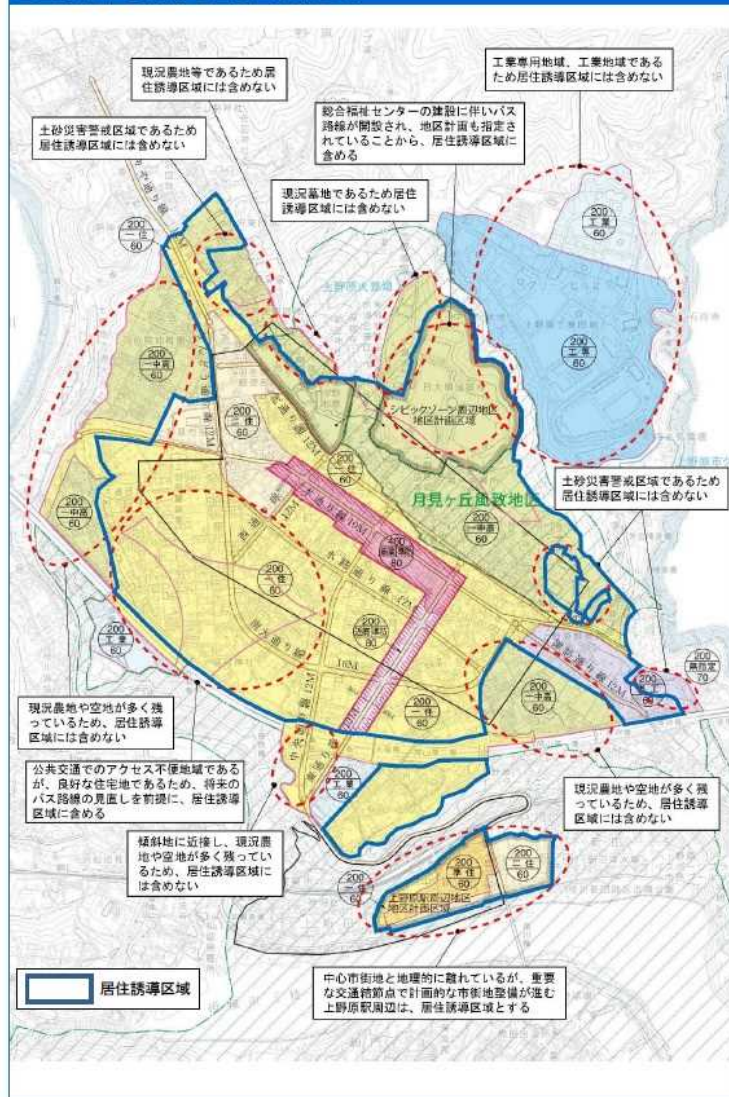


居住誘導区域の設定：

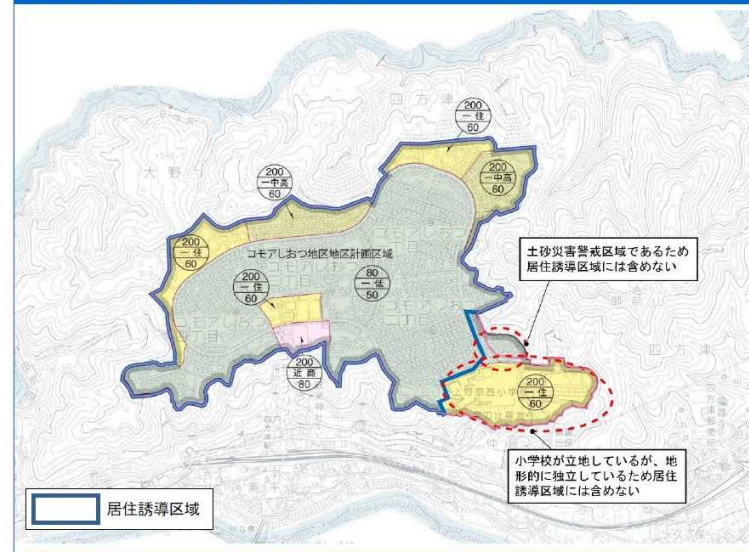
- 上野原中心拠点地区居住誘導区域
- コモアしおつ地区居住誘導区域

■ 居住誘導区域の設定

■ 上野原中心拠点地区居住誘導区域



■ コモアしおつ地区居住誘導区域



■ 居住誘導区域の設定

■ 居住誘導区域設定の位置づけ

上野原中心拠点地区居住誘導区域

〈上野原中心市街地〉

- 都市機能の維持・更新と集約強化、都市計画道路の見直しと併せた市街地内道路交通体系の確立と安全な歩行空間の確保、災害安全性の向上に向けた狭あい道路の改善、中心商店街の再興、空き家・空き店舗対策と低未利用地の解消、公共交通の機能強化、上野原駅や周辺地域へのアクセス強化、良好なまちなみの形成等が求められています。
- 現在の人口密度を維持するとともに、多くの市民が行政・商業・医療・福祉等の生活サービスを受けることができる中核的な都市機能の維持と公共交通の利便性を強化し、多様で豊かな暮らしを営むことを可能とする、市全体の居住利便性を高める先導的な役割を果たす区域として設定します。

〈上野原駅周辺〉

- 本市の顔となる駅前広場の形成、公共交通の充実と併せた中心市街地や周辺地域とのアクセス強化、良好な環境と調和する計画的な宅地化誘導など、交通結節点である駅を中心としたコンパクトな機能集積と多様な都市機能の導入による拠点機能の強化等が求められています。
- 上野原駅周辺の基盤整備を契機として、本市の玄関口にふさわしい、新たな活力と賑わいの創出、中心市街地と連携した交流人口の拡大、効果的な居住誘導に取り組む区域として設定します。

コモアしおつ地区居住誘導区域

- 生活利便施設等は一定程度充実していますが、今後訪れる顕著な高齢化に対応するため、不足する機能の適切な誘導、四方津駅周辺地区の一体的・連続的なバリアフリー整備、都市機能が集中する中心市街地とのネットワークの強化など、住み続けられる居住環境の維持が求められています。
- 今後しばらくは一定の人口密度を維持しますが、顕著な高齢化対策が必要な区域であり、将来を見すえ、上野原中心市街地等との機能分担や不足する必要不可欠な機能誘導を図り、多世代交流を可能とする良好な定住環境を維持する居住誘導区域として設定します。

■ 居住誘導に向けた届出制度

■ 居住誘導に向けた届出制度

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールするため、立地適正化計画において定められた居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発等を行う場合には、都市再生特別措置法に基づき次のような届出が必要となります。

(1) 事前届出の概要

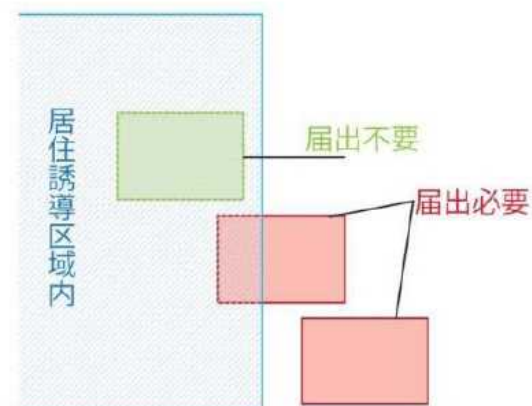
居住誘導区域外において、一定規模以上の開発行為または建築等行為を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第88条第1項）

また、一体的な建築行為または開発行為が行われる土地であって、居住誘導区域と居住誘導区域外を含む場合は、届出が必要となります。

なお、この届出は、一定規模以上の開発行為または建築等行為の動きを把握するための「届出対象」となるもので、対象となる行為を規制するものではありません。

しかし、事前の届出という行為が求められることにより、行政による、より居住に適したエリアへの開発誘導を行うことが可能となります。市の対応としては、当該開発行為が居住誘導に対し何らかの支障をきたすと判断される場合は、開発行為自体の中止、居住誘導区域内での開発、開発行為の規模縮小などの調整を行うことができます。調整が困難な場合は、届出者に対して、開発規模の縮小や居住誘導区域内への立地等について勧告を行うことができます。

■ 届出対象のエリア



■ 居住誘導に向けた届出制度

(2) 届出の対象となる行為

居住誘導区域外においては、次のような行為を行う場合、届出が必要となります。

開発行為	■届出の対象となる開発行為(例)
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	①の例示 3戸の開発行為  
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	②の例示 1,000㎡ 1戸の開発行為  
	800㎡ 2戸の開発行為  

建築等行為	■届出の対象となる建築等行為(例)
① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合	①の例示 3戸の建築行為  
② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合	1戸の建築行為  

■ 居住誘導に向けた届出制度

届出の対象となる行為

開 発 行 為	建 築 等 行 為
<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合

提出書類

開 発 行 為	建 築 等 行 為
<ul style="list-style-type: none"> ○ 開発行為に関する届出書 ○ 添付書類 <ul style="list-style-type: none"> ・ 案内図 ・ 現況図(当該地及び周辺の公共施設を表示する図面) ・ 設計図 ・ その他参考となる図書等 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築等行為に関する届出書 ○ 添付書類 <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物等の位置図 ・ 建築物等の平面図、立面図 ・ その他参考となる図書等

5. 都市機能誘導区域と施設

■ 都市機能誘導区域の設定

■ 都市機能誘導区域として定めることが考えられる区域

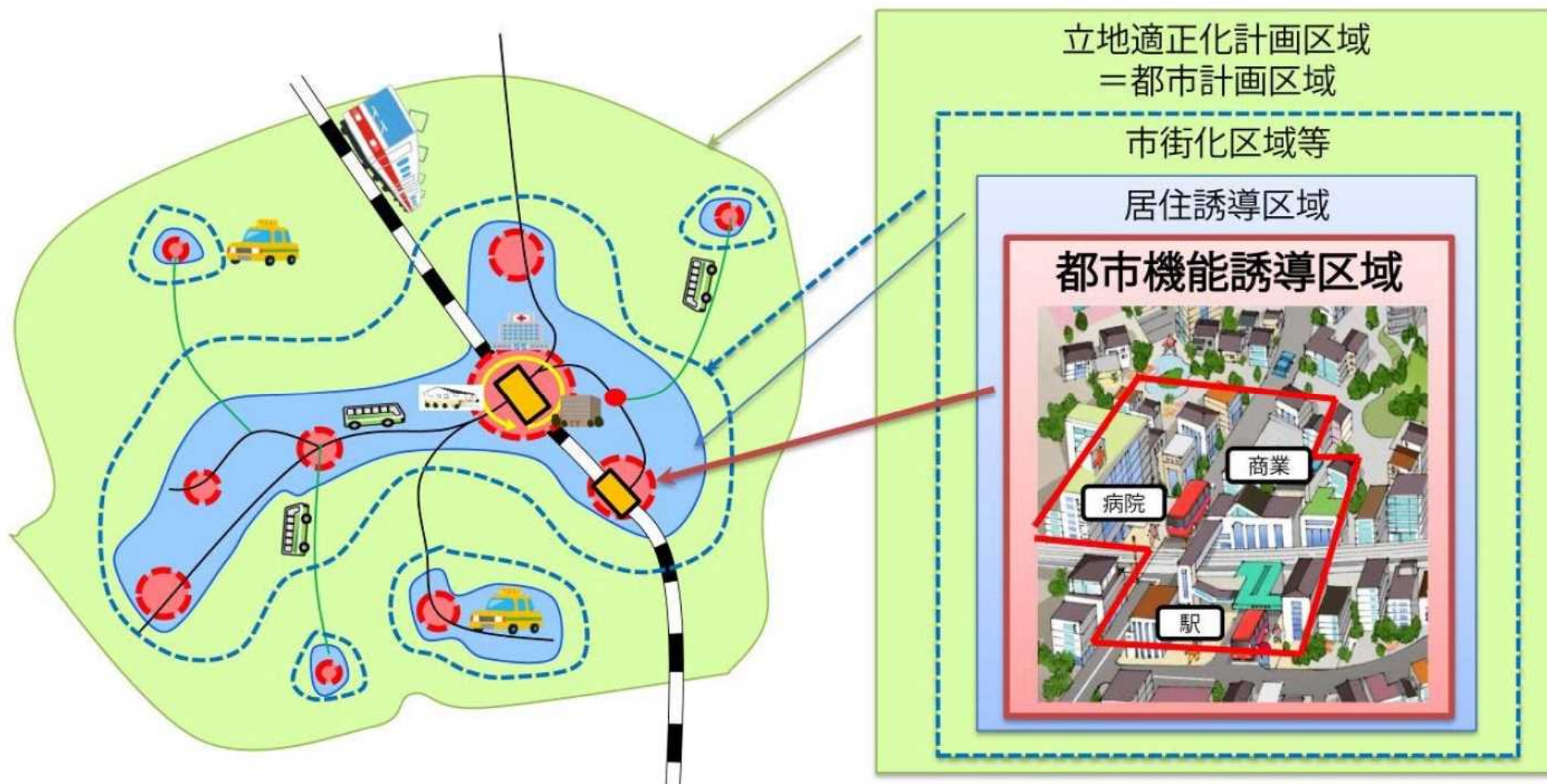
- (ア) 鉄道駅に近い業務・商業など都市機能が集積する区域
- (イ) 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高く、都市の拠点にふさわしい区域
- (ウ) 一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車で施設間を容易に移動できる範囲の区域

■ 都市機能誘導区域として定めることが考えられる区域

- 既存インフラ・ストックの有効活用を図るエリア
- 開発のポテンシャルが高いエリア
- 交通結節機能と地域公共交通ネットワークの連続性を考慮したエリア
- 関連事業の状況から、効率的な機能誘導が可能なエリア(シビックゾーン〔上野原市総合福祉センター周辺〕、上野原市バリアフリー基本構想の重点整備地区〔上野原駅周辺、四方津駅周辺〕など)
- 住民の多様な生活サービスのニーズに応える商業・業務施設、医療施設等の誘導を可能とするエリア

■ 都市機能誘導区域の設定

■ 都市機能誘導区域のイメージ図



〔出典：都市再生特別措置法について(国土交通省、平成 27 年6月)〕

■ 都市機能誘導区域の設定

■ 都市機能誘導区域設定の手順

● 原則として居住誘導区域内であり、拠点の役割を考慮

● 上位計画及び関連計画における位置づけ等を考慮

- 山梨県都市計画区域マスタープラン - 上野原市都市計画 マスタープラン - (H23.3)
- 上野原市都市計画マスタープラン(H26.10) - 上野原地域拠点エリア - など
- 上野原駅周辺整備基本計画(H23.3)
- 上野原市地域公共交通網形成計画(H30.3)
- 上野原市バリアフリー基本構想(H27.3) - 重点整備地区 - など



■ 都市機能誘導区域の設定

● 上野原市において都市機能を誘導すべきエリアの確定

- 拠点機能を考慮(集約ネットワーク型都市を先導する地域拠点、地域拠点と連携・補完しあう地域生活圏の核となる地区拠点)
- 日常生活サービス施設(公共施設、福祉施設、医療施設、商業施設など)が立地・集積し、さらなる都市機能の集積や機能維持を図っていく区域
- 公共交通ネットワークの形成に寄与する区域、交通結節点として機能強化が必要な区域
- 公共交通利用の連続性と「公共交通＋徒歩」による円滑な移動、回遊性確保が可能な区域(駅利用圏域800m圏内またはバス停利用圏300m圏内、デマンドタクシー活用)
- コモアしおつ地区については、今後、顕著な高齢化に対応し、駅を含む生活圏・利用圏域の一体性を検討



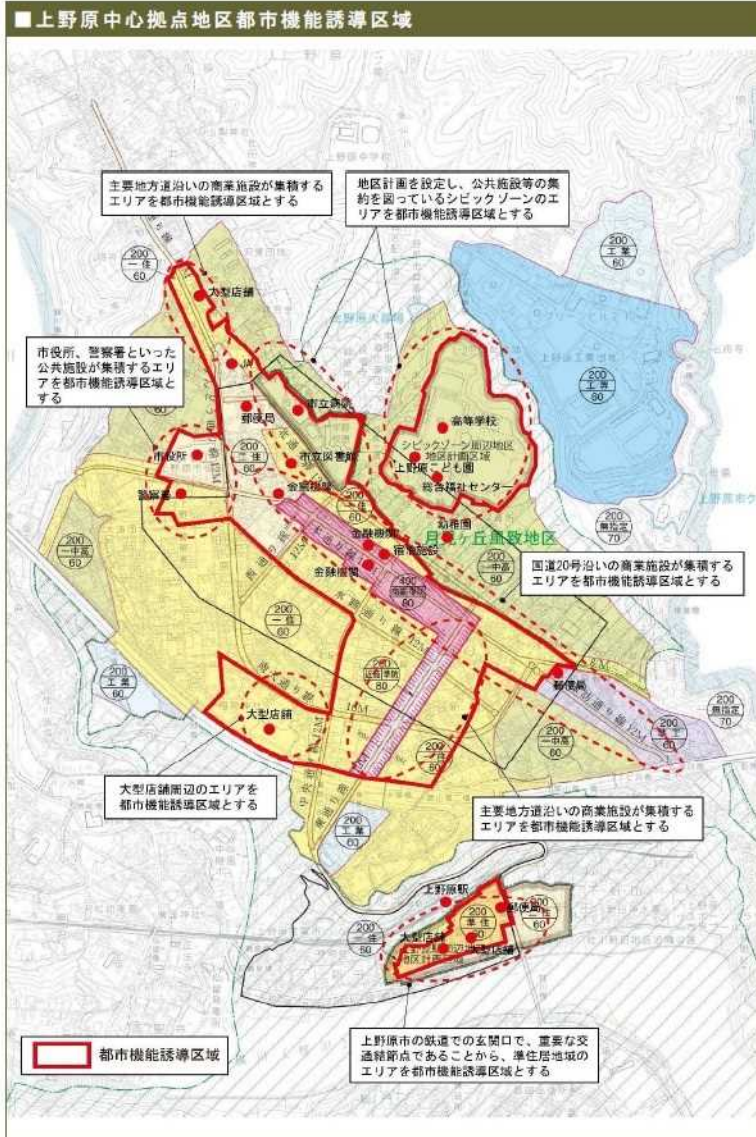
● その他、地域の実情など

- 市街化状況及び基盤整備の状況、土地利用などを考慮
- 道路や町丁目界などの地形地物による区域設定
- 災害ハザードエリアにおける災害リスクを総合的に判断し、防災対策の強化に十分留意する。

都市機能誘導区域の設定:

- 上野原中心拠点地区都市機能誘導区域
- コモアしおつ地区都市機能誘導区域

■ 都市機能誘導区域の設定



■ 都市機能誘導区域の設定

■ 都市機能誘導区域設定の位置づけ

上野原中心拠点地区都市機能誘導区域

〈上野原中心市街地〉

○市全体の居住利便性を高める先導的な役割を果たす区域であり、既存ストックを活用し、本市の中心市街地として、中枢的な都市機能の維持・誘導を図る区域として設定します。

〈上野原駅周辺〉

○都市基盤整備と併せ、中心市街地と連続的に移動利便性を高める公共交通の結節機能を強化し、都市の玄関口にふさわしい、賑わい・交流機能の集積と居住利便性の向上を図る区域として設定します。

コモアしおつ地区都市機能誘導区域

○良好な住宅市街地環境を維持する区域であり、中心市街地との連携・機能分担により、高齢者福祉機能をはじめ、必要不可欠な生活サービス機能の集積・誘導を図る区域として設定します。

■ 都市機能誘導に向けた届出制度

■ 都市機能誘導に向けた届出制度

本計画に基づき、都市機能誘導区域外の区域において誘導施設の整備を行おうとする場合には、都市再生特別措置法に基づき次のような届出が必要となります。

事前届出の概要

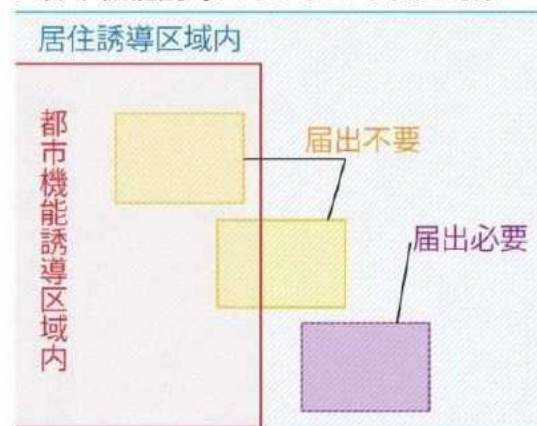
都市機能誘導区域外において、誘導施設を有する建築物の建築行為または開発行為を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第108条第1項）

また、一体的な建築行為または開発行為が行われる土地であって、都市機能誘導区域と居住誘導区域を含む場合は、都市機能誘導区域に含めるので、届出は必要ありません。

なお、この届出は、誘導施設を有する建築物の建築行為または開発行為の動きを把握し、調整するためのもので、対象となる行為を規制するものではありません。

届出に対する市の対応としては、当該行為が何らかの支障をきたすと判断した場合は、開発行為等自体の中止、開発行為等の規模の縮小、都市機能誘導区域内の公共用地や未利用地での開発行為等などの実施について調整し、調整が不調に終わった場合には、届出者に対して、開発規模の縮小や都市機能誘導区域内への立地等について勧告を行います。なお、勧告を行う必要がある場合には、都市機能誘導区域内の公共用地や土地の取得について市が斡旋を行うよう努めなければならないとされています（都市再生特別措置法第108条第4項）。

■ 都市機能誘導区域における届出対象



■ 都市機能誘導に向けた届出制度

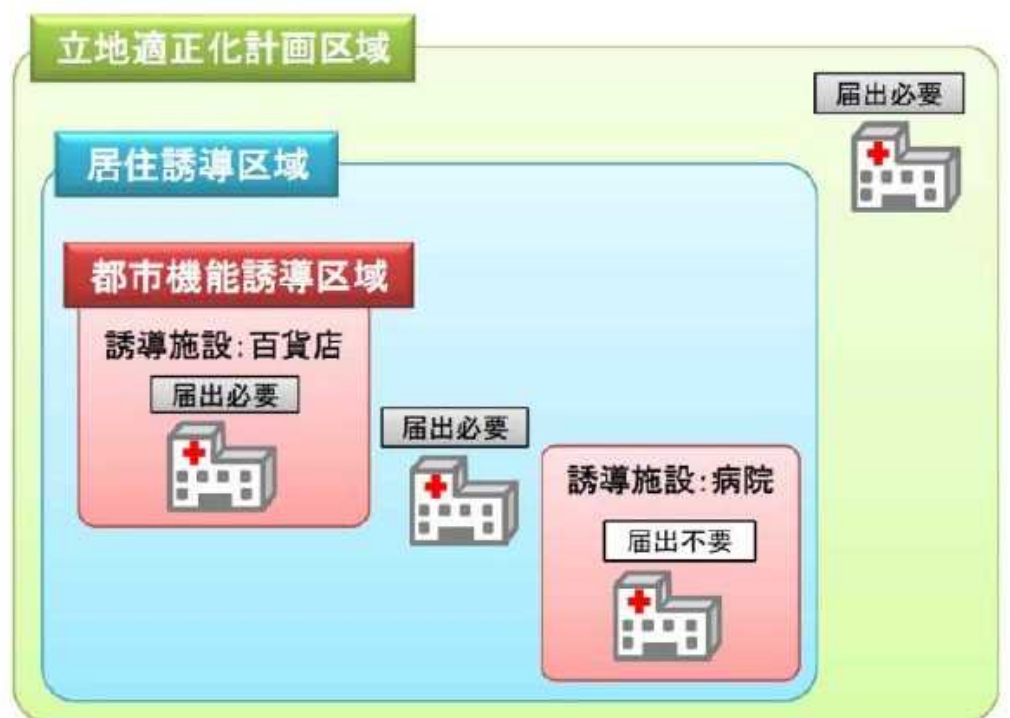
■ 都市機能誘導施設の届出のイメージ

開発行為

- 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

建築等行為

- 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



[出典:立地適正化計画作成の手引き(国土交通省、平成28年4月11日)]

■ 都市機能誘導に向けた届出制度

届出対象となる施設

誘導施設

通所・居宅型介護施設、保育園、認定こども園、幼稚園、商業施設、病院、診療所、金融機関、大学、専門学校、集会施設 等

提出書類

開発行為	建築等行為
<ul style="list-style-type: none">○ 開発行為等に関する届出書○ 添付書類<ul style="list-style-type: none">・案内図・現況図(当該地及び周辺の公共施設を表示する図面)・設計図・その他参考となる図書等	<ul style="list-style-type: none">○ 建築等行為に関する届出書○ 添付書類<ul style="list-style-type: none">・建築物等の位置図・建築物等の平面図、立面図・その他参考となる図書等

■ 都市機能誘導施設の設定

■ 都市機能誘導施設の基本的な考え方

都市機能誘導施設は、都市計画運用指針に「都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設」と位置づけられ、当該区域及び都市全体における施設の充足状況や配置などを勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

また、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るという観点から、該当施設として定めることが考えられる施設として、次の施設を示しています。

● 都市機能誘導施設として定めることが考えられる施設

- ア) 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- イ) 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ウ) 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や集会施設、スーパーマーケット等の店舗や銀行等のサービス等を営む商業施設
- エ) 行政サービスの窓口機能を有する市役所・支所等の行政機関施設 など

立地適正化計画作成の手引きでは、都市機能誘導施設は次のように示されており、一般的には、中心拠点(本市の地域拠点)に配慮すべき都市レベルの施設として、本庁舎や総合福祉センター、子育て総合支援センター、商業の集積、病院などがあげられています。また、地域・生活拠点(本市の地区拠点)の生活圏レベルの施設としては、支所、保育所、スーパー、診療所などがあげられています。

■ 都市機能誘導施設の設定

■ 都市機能誘導施設として定めることが考えられる施設

都市機能	中心拠点	地域拠点／生活拠点
行政機能	■ 中枢的な行政機能	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等
介護福祉機能	■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能
子育て機能	■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能
医療機能	■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能	■ 日常的な診療を受けることができる機能
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能
教育・文化機能	■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能

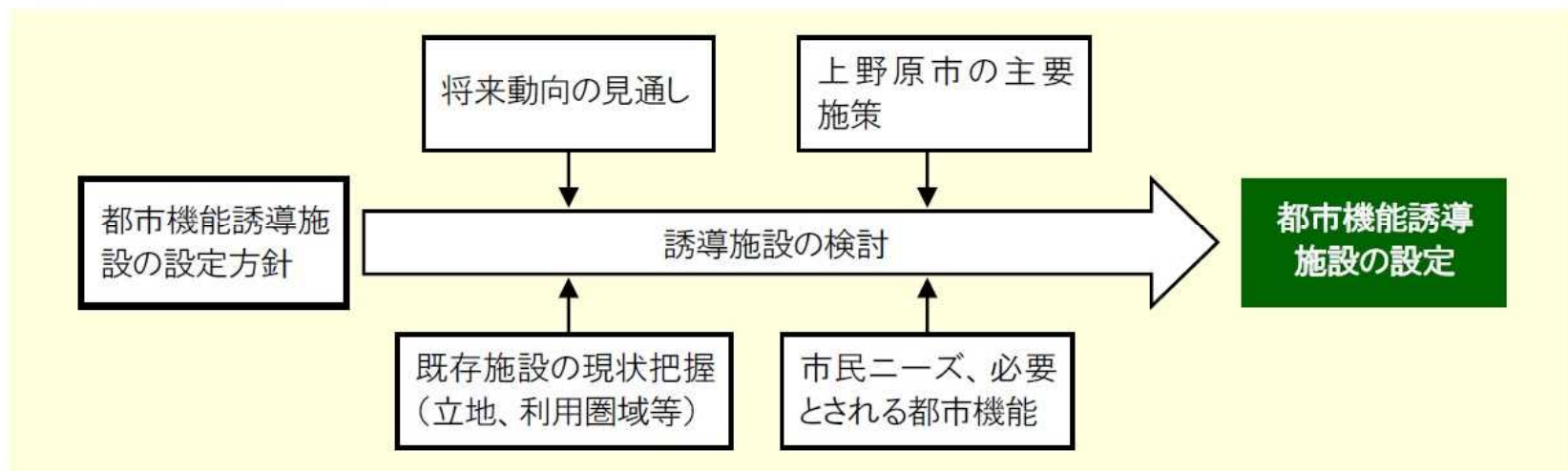
[資料: 立地適正化計画作成の手引き(国土交通省、H29.4)]

■ 都市機能誘導施設の設定

■ 都市機能誘導施設の設定方針

都市機能誘導施設は、各区域における機能誘導の必要性や現在の施設の充足状況等を踏まえ、次に示す設定手順を踏まえ検討を行います。なお、市域や誘導区域を超えて連携を図る施設については、その特性を考慮しながら誘導施設の設定を検討します。

■ 都市機能誘導施設の設定手順



都市機能誘導施設の基本的な考え方を踏まえ、本市においては、行政施設、社会福祉施設、子育て支援施設、教育文化施設、医療施設、商業施設の6種を、利便性の高い市街地形成に必要な都市機能誘導施設として設定します。併せて、次の施設を、各誘導区域において都市機能の種類ごとに1施設以上立地することを目標とします。

■ 都市機能誘導施設の設定

■ 都市機能誘導の対象となる施設と選定内容

○ 行政施設

⇒ 中枢的な行政機能や行政窓口サービスの向上を図る市民に必要不可欠な施設の誘導

○ 社会福祉施設

⇒ 急速な高齢化による需要の増加に対応し、高齢者を中心とした健康増進や市民の日常生活をサポートする一定のニーズに応える福祉施設の誘導

○ 子育て支援施設

⇒ 少子化による人口減少に対応し、子育てに必要なサービス機能と併せ、多世代が共生するまちなか居住の促進や子育て世帯、若年層の居住促進につながる支援施設の誘導

○ 教育文化施設等

⇒ 交流人口の拡大に寄与し、市民のみならず来訪者との交流促進や、地域の活性化拠点として文化・交流等のコミュニティ活動を支える施設の誘導

○ 医療施設

⇒ 若年層から高齢者まで多くの世代の健康な暮らしに必要な施設であることから、現在の立地の維持と継続的な施設の充実・誘導を図る(市内は産婦人科がないことから、小児科医院も含めた立地誘導が必要)

○ 商業施設

⇒ まちなか居住を促進するとともに、賑わいの創出と生活利便性の向上など、日常生活に必要な不可欠な施設であり、現在の立地の維持と多様なニーズを想定した適切な施設の誘導

注) * 金融施設については、一部機能(ATM)は公共施設や商業施設、医療施設等にも設置されていることから、誘導施設には含めないこととする。

■ 居住誘導及び都市機能誘導に向けた主要施策

■ 市街地内道路網の再編・整備と、安全な移動空間を確保した生活圏の形成

- 集約型都市構造の構築においては、その基盤となる市街地内道路網の整序に向け、必要性の高い幹線道路の整備推進と都市計画道路の見直し・再編を図る。
- 「まちの拠点(賑わい拠点・暮らしの拠点)」となるエリア周辺においては、国道 20 号を始めとした幹線道路の安全な歩行空間の整備により、歩いて暮らせる生活圏を形成する。
- 市街地内居住の防災性の向上と、安全な移動空間の確保に向けた狭あい道路の改善に取り組む。

■ 公共交通体系の再編・強化、円滑な移動ネットワークの再構築

- 「公共交通＋徒歩」を前提に、駅から半径 800m 圏域、路線バス停留所から 300m 圏域を徒歩圏域とし、駅を中心とした交通拠点と居住地、都市施設を徒歩圏域で連続的に結ぶ循環バスの導入により、区域全域の面的で回遊性ある公共交通ネットワークの再構築を図る。
- 公共交通への大きな転換を見据え、循環バスと生活交通である路線バス、デマンドタクシーの役割分担と相互補完による連携を強化し、誘導区域及び周辺地域の円滑な移動ネットワーク化を図る。

■ 2つの誘導区域が連携するネットワーク型コンパクトシティの形成

- 既に一定の都市機能が集約されている上野原中心市街地と新たな市街地整備が進む上野原駅周辺、今後顕著な高齢化が懸念されるコモアしおつ地区の各々の地域特性を重視し、関連部署との連携により、必要不可欠な都市機能と適切な機能分担の相互補完により“ネットワーク型コンパクトシティ”の形成を図る。また、この効果により、全市的な活力のベースアップを図っていく。

■ 既存ストックや資源の好循環を促す、都市の魅力・ブランディングの再構築

- これまで培った既存ストックや資源の効果的な活用と「あるものを活かす」投資効果を前提とし、国道 20 号沿道の活性化や、未利用地や空き家、空き店舗等を有効活用した定住・居住、賑わい・交流を促す機能誘導に取り組み、その効果が好循環する都市の魅力・ブランディングの再構築を図る。

■ 立地適正化計画に関する支援制度など

■ 国等が直接行う施策

税制上の特例措置

● 都市機能の外から内(まちなか)への移転を誘導するための税制	
○ 都市機能を誘導すべき区域の外から内への事業用資産の買換特例 80%課税を繰り延べ	
● 都市機能を誘導する事業を促進するための税制	
● 敷地の集約化など 用地確保の推進	○ 誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例 ① 居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合 ・ 買換特例 所得税100%繰り延べ ② 居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合の所得税、 個人住民税の軽減税率 ・ 所得税原則15%を6,000万円以下の場合10%に軽減 ・ 個人住民税5%を6,000万円以下の場合4%に軽減 ほか

金融上の支援措置

● まち再生出資による金融支援	
○ 都市機能誘導区域において行われる誘導施設または当該施設の利用者の利便の増進に寄与する施設(寄与施設)を整備する民間都市開発事業に対して出資 ・ 総事業費の50%または公共施設+誘導施設の整備費または資本の50%のうち最も少ない額	

■ 立地適正化計画に関する支援制度など

■ 国の支援を受けて行う施策

国の主な支援制度

● 都市機能立地支援事業

○ 支援対象

- ・民間事業者の整備する都市機能誘導区域内の一定の誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、商業)

○ 支援方法

- ・市町村は公的不動産の賃貸料減免等による支援
- ・国は民間事業者に対する直接支援

○ 支援率

- ・低未利用地、既存ストック活用等の場合:国2/5 地方2/5 相当 民間1/5
- ・その他の場合:国1/3 地方1/3 相当 民間1/3

● 社会資本整備総合交付金(都市機能誘導関連)

○ 支援対象

- ・都市機能誘導区域内の一定の誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、商業)

○ 支援率

- ・低未利用地、既存ストック活用等の場合:国2/5 地方2/5 民間1/5
- ・その他の場合:国1/3 地方1/3 民間1/3
- ・公共施行の場合(都市再構築戦略事業):国1/2 地方1/2

● 社会資本整備総合交付金(公共交通施設関連)

○ 支援対象

- ・生活に必要な機能へのアクセスや立地誘導を支える公共交通施設(LRT、駅前広場、バス乗換ターミナル・待合所等)
- ・複数市町村を結ぶ公共交通への支援を拡充
- ・バス利用促進に係る駐輪場、駐車場への支援を拡充

○ 支援率

- ・居住誘導区域内等:国1/2 地方1/2
- ・その他の場合:国1/3 地方2/3

■上野原市が講じる先導的な取り組み

■重点的に取り組む施策

1. 道路網の再編整備

■国道20号の改善・整備

- ・地域を交えた勉強会の開催と整備方針の検討
- ・冠水等の解消に向けた整備【新規】
- ・新町交差点及び新町二丁目交差点の改良【新規】
- ・安全な歩行者空間の確保【新規】

■都市計画道路の見直し・再編

- ・都市計画道路の見直し検討

2. 公共交通ネットワークの機能強化

■市内循環バスの充実強化

- ・実証実験の継続(令和元年10月より実施)
- ・利用状況の分析と路線の見直し強化【新規】

■デマンドタクシーの機能強化

- ・運行本数の増加や土日運行の検討【新規】
(平日運行に関しては平成23年10月より実証実験開始
平成25年10月より運行開始)
- ・路線バスへの乗り継ぎのための待合環境の整備【新規】

■四方津駅周辺のバリアフリー整備の推進

- ・昇降施設棟や連絡通路等の設置
- ・駅前の国道20号の歩道の整備
- ・四方津駅構内のバリアフリー化の促進



3. 空き家・空き店舗の活用による多世代共生型居住の促進

■空き家・空き店舗対策の推進

- ・移住者住宅取得等補助事業や空き家バンクリフォーム補助事業の実施
- ・居住誘導区域における空き家等の活用や撤去に対する助成など「空き家再生等推進事業」の活用検討【新規】
(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)
- ・地域経済の活性化を目的とした「空き家店舗活用支援(補助)制度」の検討【新規】
- ・大学の立地を活かす若者等の就業・定住促進に向けた施策の検討【新規】
- ・空き家・空き店舗の活用(チャレンジショップ、サテライトオフィス、芸術家の活動の場、日常の地域コミュニティ交流の場、空き店舗のシェア、都市に近接した田舎を活かすふるさと体験のゲストハウスなど)【新規】
- ・空き家バンクや空き店舗バンク等によるマッチング情報の充実





「道路網の再編整備」、「公共交通ネットワークの機能強化」により、市街地の利便性の向上を図り、その波及効果により、空き家・空き店舗の活用につなげていきます。

■ 計画の進行管理

■ 先導的な取組みの段階プログラム

先導的な取組み	短期(概ね5年以内)	中期(概ね10年以内)	長期(概ね20年以内)
1. 道路網の再編整備			
<ul style="list-style-type: none"> ● 国道20号の改善・整備 <ul style="list-style-type: none"> ・国道20号の整備方針の検討 ・交差点の改良 (第1期:新町交差点) (第2期:新町二丁目交差点) ・国道20号の整備 ● 都市計画道路の見直し・再編 <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路の見直し検討 			
	→		
	→		
	→		→
	→		
	→		

■ 計画の進行管理

先導的な取組み	短期(概ね5年以内)	中期(概ね10年以内)	長期(概ね20年以内)
2. 公共交通ネットワークの機能強化			
<ul style="list-style-type: none"> ● 市内循環バスの充実・強化 ● デマンドタクシーの機能強化 ● 四方津駅周辺のバリアフリー整備の推進 	  		
3. 空き家・空き店舗の活用による多世代共生居住の促進			
<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家・空き店舗対策の推進 ・ 補助制度等の充実 			

■ 計画の評価

目標指標の設定

本計画に位置づけた都市機能誘導・居住誘導を実現するための施策の展開により、期待される効果と達成に向けた分析・評価を行い、次のような定量的な目標を設定します。

【居住に関する目標】

● 目標指標1:「人口密度の維持」

都市機能誘導施策の充実と居住誘導の効果により、居住誘導区域内の人口密度の維持を指標とします。

■ 目標指標1

計測対象区域 (居住誘導区域名)	面積 (ha)	平成27年(2015年)		令和20年(2038年)			
		実績値		社人研推計値 に基づく人口		誘導施策実施後 の将来目標値	
		地区内 人口(人)	人口密度 (人/ha)	地区内 人口(人)	人口密度 (人/ha)	地区内 人口(人)	人口密度 (人/ha)
上野原中心拠点地区 (上野原中心市街地)	136.76	3,535	25.85	1,771	12.95	2,750	20.10
上野原中心拠点地区 (上野原駅周辺)	8.08	192	23.76	116	14.36	200	24.75
コモアしおつ地区	49.22	3,201	65.03	3,378	68.63	3,380	68.67
計	194.06	6,928	35.70	5,265	27.13	6,330	32.62

■ 計画の評価

● 目標指標2:「空き家の活用」

各種誘導施策の実施により、活用が図られた空き家戸数を指標とします。

■ 目標指標2

計測対象区域 (居住誘導区域名)	平成26年(2014年)	令和20年(2038年)
	利用可能な空き家戸数 の実測値(戸)	活用が図られた空き家戸数の 将来目標値(戸)
上野原中心拠点地区(上野原中心市街地)	114	57
上野原中心拠点地区(上野原駅周辺)	4	2
コモアしおつ地区	34	17
計	152	76

都市機能に関する目標

● 目標指標3:「公共交通に関する市民満足度の向上」

公共交通サービスの再編。強化により、公共交通に関する市民の満足度が高まることを指標とします。

計測対象区域	平成26年(2014年)	令和20年(2038年)
	基準値	将来目標値
市全域	15.7%	16.5%

※「上野原市地域福祉計画」策定に向けたアンケート調査(H28.7)における「公共交通機関の便利さと満足度」に設問において、「満足している」、「やや満足している」と回答した市民の割合を基準値とします。

■ 計画の進行管理

■ 計画の進行管理と見直し

本計画は、長期的な視点に立ち、継続的に取り組むアクションプランとしての性格があることから、都市計画運用指針において、概ね5年ごとに評価を行うものとされています。

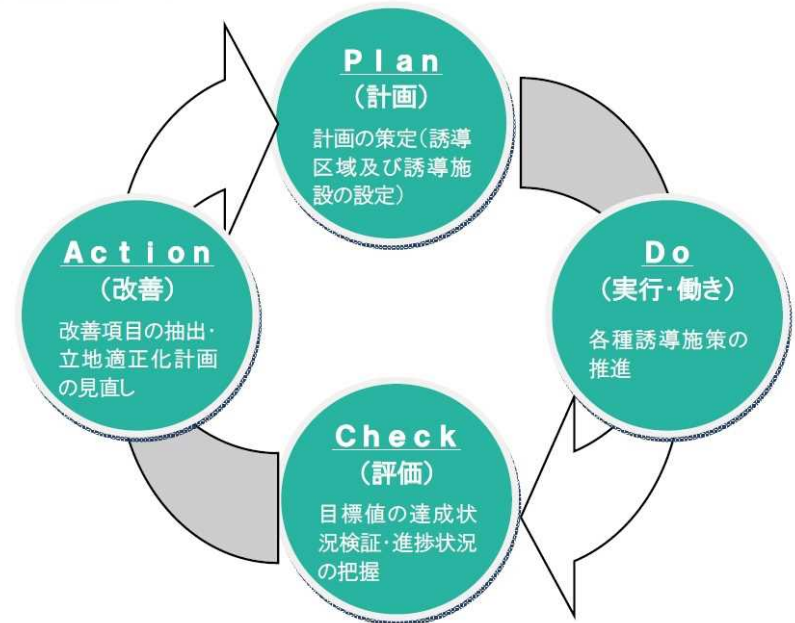
本市においても、本計画の期間内において施策の進捗状況や社会経済動向の変化を的確にとらえ、国や県、市の上位計画や関連計画の見直し等との整合を図りつつ、概ね5年ごとに計画の進捗や評価指標の状況について精査、検証を行います。また、検証結果を含めた計画推進の過程においては、市を取り巻く動向や市が抱える課題、市民ニーズの変化に応じ、適宜柔軟な見直しを検討していきます。

具体的には、下記に示すPDCAサイクルの考え方に基づき、適切な進行管理を行いつつ、目標の達成を目指していきます。

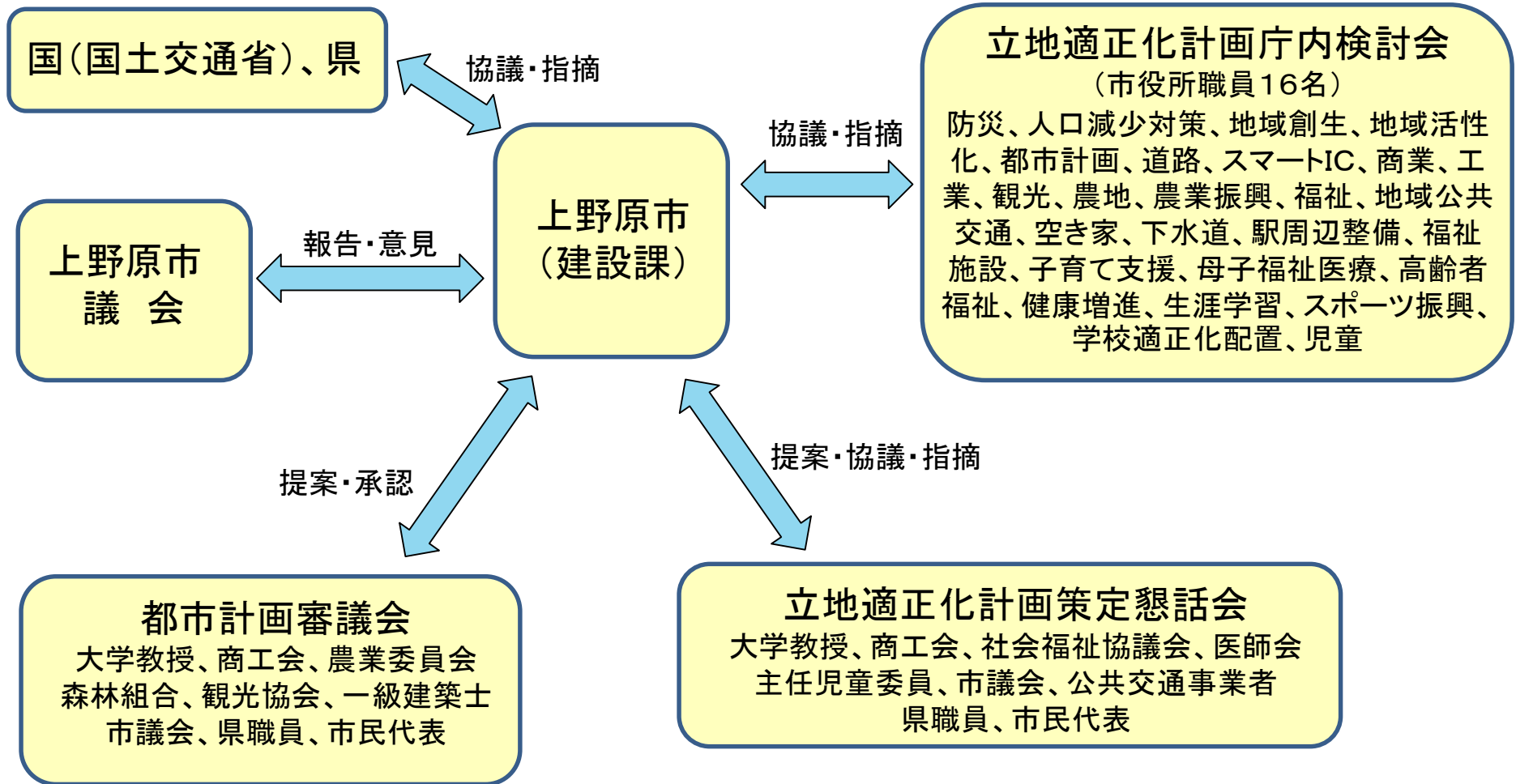
■ 計画の進行管理と見直しの方法

- 定期的に施策・事業の実施状況について確認を行うとともに、概ね5年を1つのサイクルとして評価指標の効果を精査、検証します。また必要に応じ、立地適正化計画の改定を行います。
- 公正かつ専門的な第三者としての立場から評価を行うことも重要であるとされていることから、担当課による所管事業の進捗管理を行うとともに、適宜、上野原市都市計画審議会等への報告を行います。

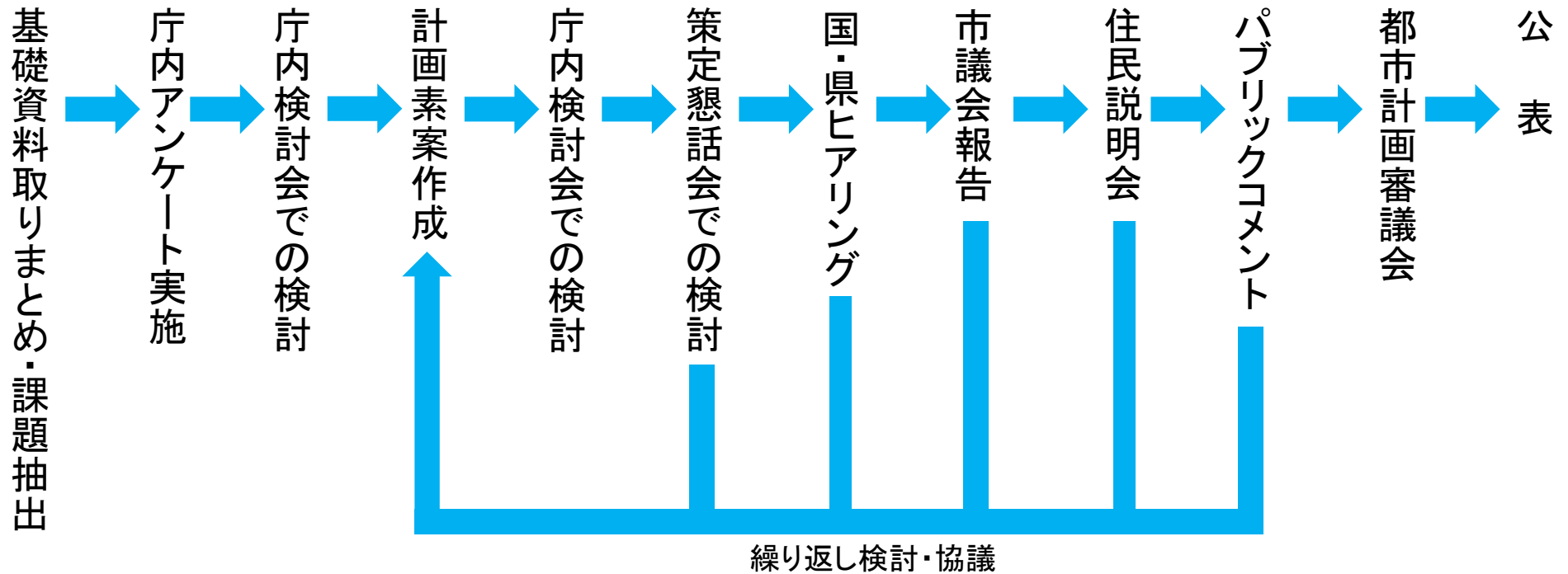
■ PDCAサイクルのイメージ



■ 立地適正化計画策定体制について



■立地適正化計画策定体制について



※その他、随時庁内幹部会議(庁議・課長会議)への説明を実施

ご清聴ありがとうございました。