

# 序章 立地適正化計画について

## 1. 沼津市における立地適正化計画策定の背景と目的

本市においては、平成13年3月に沼津市都市計画マスタープラン\*を策定し、まちづくりの基本指針として活用するとともに、この内容に基づき、各種の取組を進めてきました。

その後、策定から約15年が経過するなかで、人口減少・少子高齢化の進展、新東名高速道路や東駿河湾環状線などの新たな基盤整備\*、東日本大震災等の大規模な地震災害の教訓を踏まえた自然災害への対応など、社会・経済状況をはじめとした本市のまちづくりを取り巻く環境が大きく変化してきたことから、これらに対応することが必要となってきました。

このため、本市では、平成28年度に第2次沼津市都市計画マスタープラン\*を策定し、20年後を見据えた、新たな将来都市構造\*やまちづくりの考え方を示しました。

今後の人口減少・少子高齢化のなかでも、市民の暮らしを守り、本市全体の活力を高めていくためには、多様な主体の連携・協力のもと、都市機能や居住の適正な誘導を図ることが必要であることから、沼津市立地適正化計画を策定します。

### ■ 沼津市立地適正化計画の策定と本市を取り巻く社会情勢の変化

平成13年3月 沼津市都市計画マスタープラン\*策定

《本市を取り巻く環境の大きな変化》

#### ○社会情勢の変化

・人口減少、少子高齢化 ・新たな交通基盤の整備 ・災害リスクの懸念 ・中心市街地の活力低下

#### ○沼津市都市計画マスタープラン\*策定以降の経緯

- ・平成17年4月 : 旧田方郡戸田村と合併
- ・平成23年3月 : 第4次沼津市総合計画\*策定
- ・平成26年8月 : 「都市再生特別措置法\*等の一部を改正する法律」の施行、立地適正化計画制度の創設
- ・平成26年11月 : 第4次沼津市総合計画\*の一部追加修正
- ・平成27年10月 : 沼津市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン\* 及び 総合戦略\*策定

平成28年度 第2次沼津市都市計画マスタープラン\*策定

平成29年度 沼津市立地適正化計画 都市機能誘導区域編の検討

平成30年度 沼津市立地適正化計画策定

計画に基づく各種施策の推進

## 2. 立地適正化計画とは

### (1) 立地適正化計画が制度化された背景

近年、我が国では急激な人口減少と少子高齢化が進展しています。このことにより、これまで一定の人口密度により維持されてきた、医療・福祉・商業等の生活サービス\*の提供が困難となることが想定されます。加えて、高度成長期に一齐に整備された公共施設は老朽化が進行していることから、今後は施設の維持管理費の増加も予想されます。

このような社会情勢から都市経営が困難になるなかで、持続可能な都市・社会を実現するためには、今まで以上に効率的かつ効果的なまちづくりを行う必要があります。

こうした背景から、平成 26 年に都市再生特別措置法\*が改正され、医療・福祉・商業等の生活サービス\*を提供する都市機能や居住機能を誘導するとともに、公共交通網の形成等によって「コンパクト+ネットワーク」のまちづくりを目指す『立地適正化計画制度』が創設されました。

### (2) 立地適正化計画制度の意義と役割

#### ① 都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導による、都市全域を見渡したマスタープランとして位置付けられる都市計画マスタープラン\*の高度化版です。

#### ② 都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、「コンパクト+ネットワーク」のまちづくりを進めます。

#### ③ 都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備\*や土地利用規制\*など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。

#### ④ 市街地空洞化\*防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化\*防止のための新たな選択肢として活用することが可能です。

#### ⑤ 時間軸を持ったアクションプラン\*

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸を持ったアクションプラン\*として運用することで効果的なまちづくりが可能になります。

#### ⑥ まちづくりへの公的不動産\*の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景として、公的不動産\*の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産\*を活用した民間機能の誘導を進めます。

### (3) 立地適正化計画に定める事項等

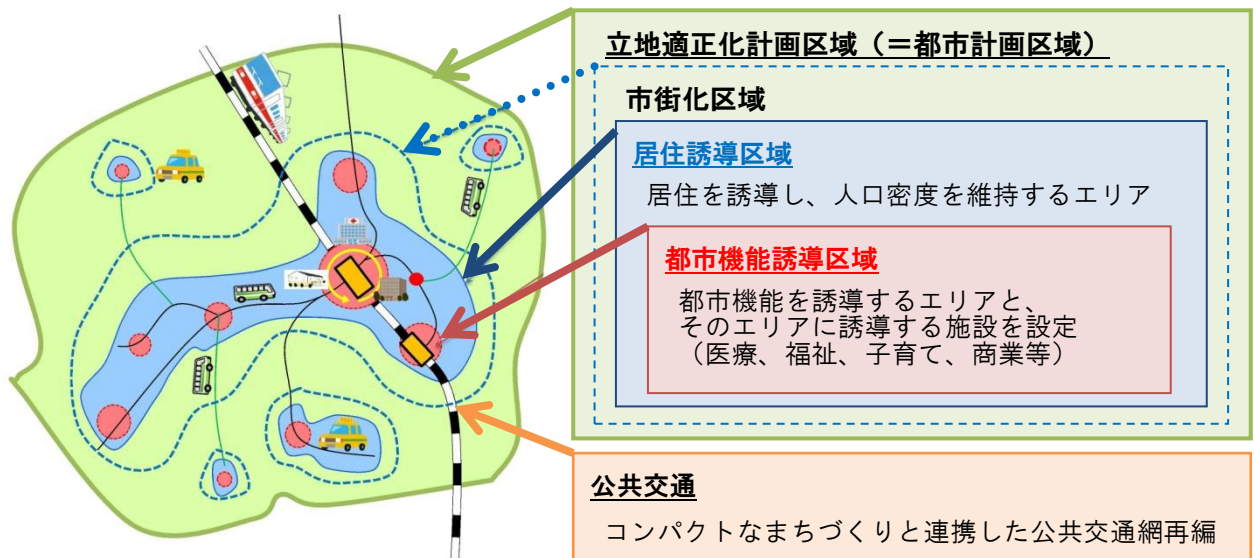
立地適正化計画には、区域を記載するほか、計画により実現を目指すべき将来の都市像<sup>\*</sup>を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定するなど、基本的な方針を記載します。

また、医療・福祉・商業等のサービスの効率的な提供を図るため、都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」や、一定のエリアにおいて人口密度を維持し、生活サービス<sup>\*</sup>やコミュニティの維持を図るために居住を誘導する「居住誘導区域」を位置付けます。

これらの区域に都市機能や居住を誘導するために、必要な施設・施策を併せて位置付けるほか、都市機能誘導区域外で誘導施設を建築する場合や、居住誘導区域外で一定規模以上の開発<sup>\*</sup>（3戸以上の新築等）を行う場合等に、市への事前の届出が義務付けられることとなります。

なお、立地適正化計画を策定することで、誘導施設の整備等にあたり、国による様々な支援措置や都市計画上の特例措置を活用することが可能となります。

#### ■ 立地適正化計画のイメージ



#### ■ 立地適正化計画の概要

##### ① 計画に定める事項

- ・ 立地適正化計画の対象区域
- ・ 立地の適正化に関する基本的な方針
- ・ 都市機能誘導区域
- ・ 誘導施設（都市機能誘導区域に誘導する施設）
- ・ 居住誘導区域
- ・ 都市機能、居住を誘導するための取組 等

##### ② 届出制度

- ・ 都市機能誘導区域外で誘導施設を建築する場合や、居住誘導区域外で一定規模以上の開発<sup>\*</sup>（3戸以上の新築等）を行う場合等に、市への事前の届出が義務づけられる

##### ③ 計画策定による支援措置

- ・ 計画策定により、国による様々な支援措置や、都市計画上の特例措置を活用可能

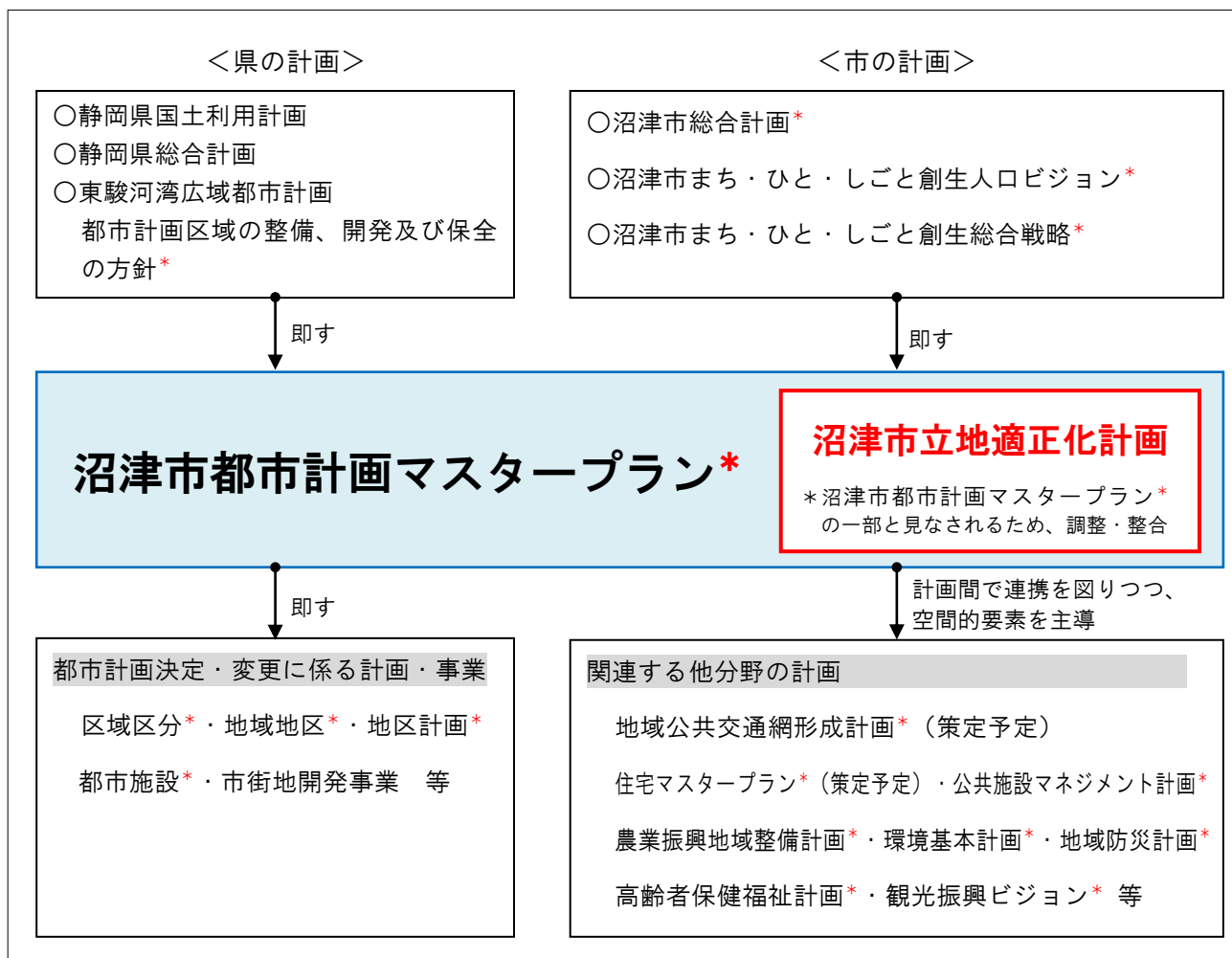
### 3. 沼津市立地適正化計画の位置付け

#### (1) 上位・関連計画との関係

「沼津市立地適正化計画」は、「沼津市総合計画<sup>\*</sup>」や「東駿河湾広域都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針<sup>\*</sup>」等の上位計画に即し、「沼津市都市計画マスタープラン<sup>\*</sup>」の一部として、将来の目指すべき都市像<sup>\*</sup>の実現を図るための計画です。

計画の推進に際しては、都市計画の分野だけでなく、他分野との連携や整合を図ります。

#### ■ 沼津市立地適正化計画の位置付け



## (2) 計画の対象区域と目標年次

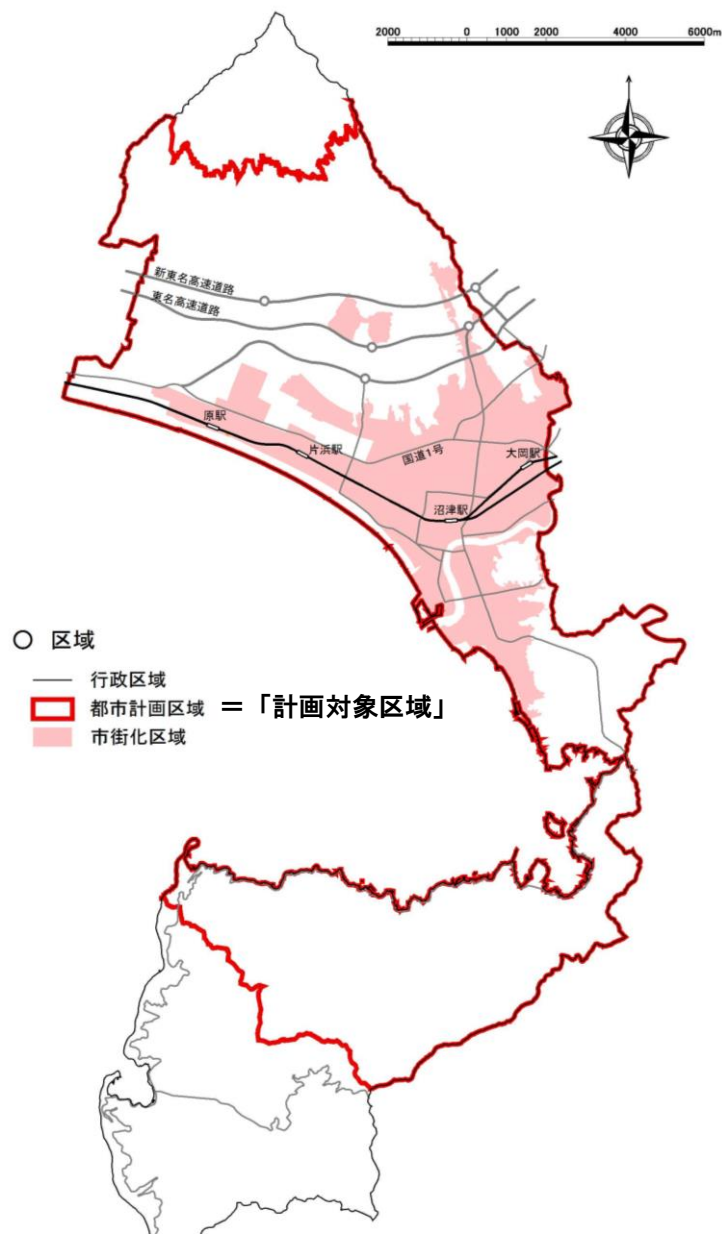
### ① 対象区域

沼津市立地適正化計画（以下「立地適正化計画」）は、都市再生特別措置法\*に基づき、都市計画区域\*全域を対象とします。ただし、計画による効果や影響については、都市計画区域\*外にも配慮します。

### ② 目標年次

目標年次は、第2次沼津市都市計画マスタープラン\*（以下「都市計画マスタープラン\*」）と同じ平成48年（2036年）とします。ただし、概ね5年ごとに計画の進捗状況を把握・検証するとともに、今後の社会情勢の変化や各種計画の変更等に対応するため、必要に応じて見直しを行います。

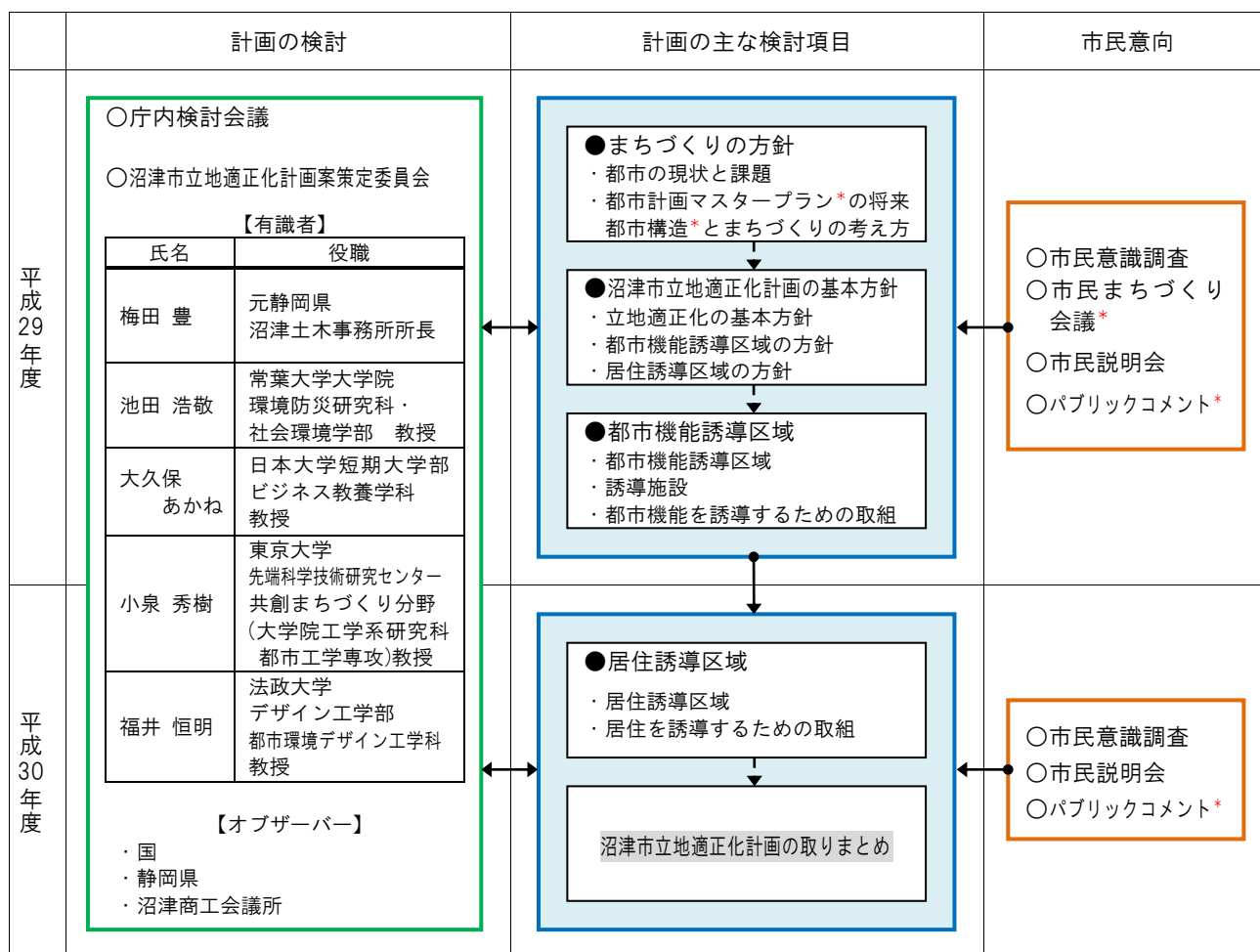
### ■ 計画の対象区域



## 4. 計画検討のプロセス、検討体制

立地適正化計画の策定にあたっては、庁内関係各課で取りまとめた案を、有識者等で構成する「沼津市立地適正化計画案策定委員会」で検討いただくとともに、市民まちづくり会議\*やパブリックコメント\*により市民意向の収集・反映を行いました。

### ■ 沼津市立地適正化計画の検討手順、検討体制



### ■ 沼津市立地適正化計画案策定委員会、市民説明会の様子

