

第 1 章 立地適正化計画の策定にあたって

第 1 節 立地適正化計画策定の目的と背景

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。

こうした中、医療施設、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市民が公共交通によりこれらの生活利便施設にアクセスできる等、機能的で利便性の高い市街地の形成と活性化を図るため、福祉や交通等も含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクト・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です。

こうした状況を受けて、国においては、平成 26（2014）年に都市再生特別措置法（平成 14（2002）年法律第 22 号）を改正し、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度を創設しました。

本市においても、全国的な傾向と同様に、人口減少・少子高齢化の進行に伴う、市街地の低密度化や財政状況の悪化により、都市構造がより一層厳しい状況になることが推測されます。

こうしたことから、都市機能の集約と居住の誘導による機能的な都市の実現、公共交通ネットワークの形成による利便性の高い都市の実現、公共施設の集約・複合化や効果的配置による持続可能な都市の実現を目指し、都市再生特別措置法に基づく「相馬市立地適正化計画」を策定するものです。

都市再生特別措置法

（立地適正化計画）

第八十一条 市町村は、単独で又は共同して、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。）の立地の適正化を図るための計画（以下「**立地適正化計画**」という。）を作成することができる。

第2節 制度の概要

○立地適正化計画に記載する事項

立地適正化計画では、計画の区域を記載するほか、おおむね以下の事項について記載することとなっています。（都市再生特別措置法第81条第2項）

- 一 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針（令和2年一部改正）
- 二 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「**居住誘導区域**」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
- 三 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「**都市機能誘導区域**」という。）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「**誘導施設**」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項（次号に掲げるものを除く。）
- 四 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項
 - イ 誘導施設の整備に関する事業
 - ロ イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業
 - ハ イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業
- 五 居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針（以下この条において「**防災指針**」という。）に関する事項
- 六 第二号若しくは第三号の施策又は前号の事業等の推進に関連して必要な事項
- 七 前各号に掲げるもののほか、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

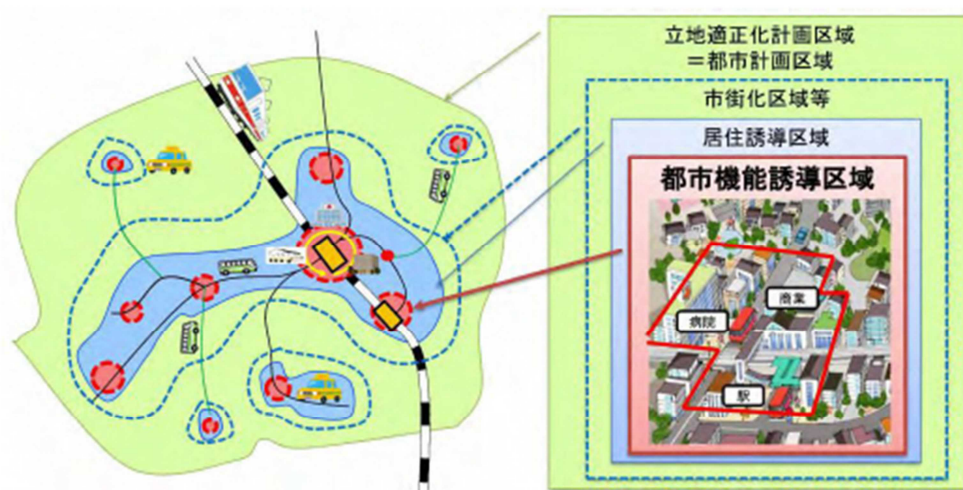


図 立地適正化計画のイメージ

※出典：国土交通省都市局都市計画課作成

図 1 立地適正化計画のイメージ

第 3 節 計画の位置づけ

持続可能で安全・安心して暮らせるまちづくりを進めていくためには、これまでの土地利用規制やインフラの整備等で都市をコントロールするだけではなく、都市の住民・企業の活動等にこれまで以上に着目し、量ではなく質の向上を図るために都市を「マネジメント」という新たな視点をもって取り組んでいく必要があります。

立地適正化計画制度は、これまで都市計画の中で明確には位置付けられてこなかった各種の都市機能に着目し、これらを都市計画の中に位置付け、居住を含めた都市の活動を「誘導」することで都市をコントロールする新たな仕組みの構築に取り組むものです。

立地適正化計画は、都市地域における土地利用の方向性を示すものとして、市の総合計画「相馬市マスタープラン 2017」及び県の「相馬地方都市計画区域マスタープラン」に即するとともに、市の「相馬市都市計画マスタープラン」との調和が保たれたものでなければならないとされています。

なお、立地適正化計画は、「相馬市都市計画マスタープラン」の一部とみなされ、立地適正化計画に位置づけられた具体的な施策に基づき、まちづくりをすすめることになります。(都市再生特別措置法第 82 条)

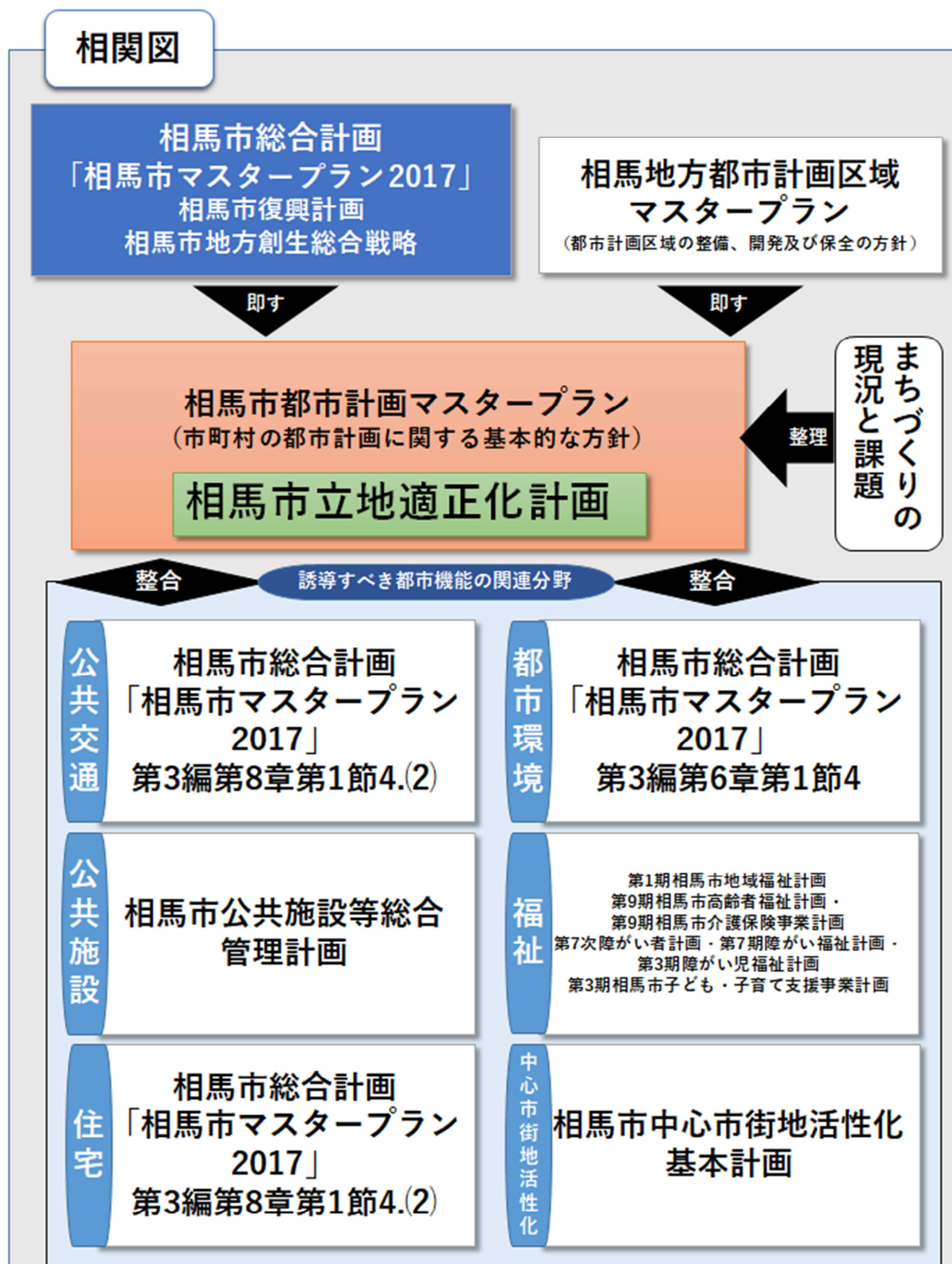


図2 計画の位置づけ

第4節 計画の対象区域

相馬市都市計画マスタープランの対象区域は相馬市全域（19,779ha）としますが、立地適正化計画の対象区域は、都市計画区域全域（11,982ha）とします。



図3 都市計画マスタープラン対象区域（相馬市全域）

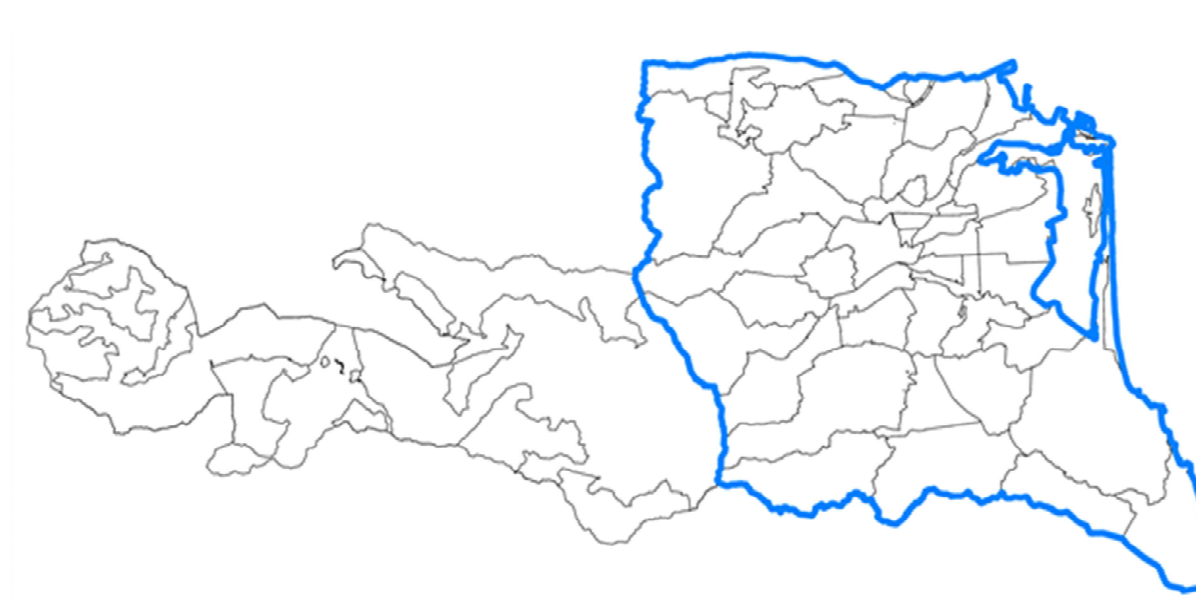


図4 立地適正化計画対象区域（都市計画区域全域）

第 5 節 計画期間

本計画は、中長期的な視点に立って取り組む必要があるとともに、本計画の内容は、「相馬市都市計画マスタープラン」と調和が保たれたものである必要があります。そのため、本計画の期間は、「相馬市都市計画マスタープラン」と同じく令和 7（2025）年から令和 27（2045）年までの概ね 20 年とします。

なお、本計画は、都市再生特別措置法の規定により概ね 5 年ごとに施策の実施状況についての調査、分析及び評価を行うよう努めるものとされていることから、目標値等の達成状況や社会情勢を踏まえ、適宜、見直すこととします。

計画期間：令和 7（2025）年から概ね 20 年先（2045 年頃）