

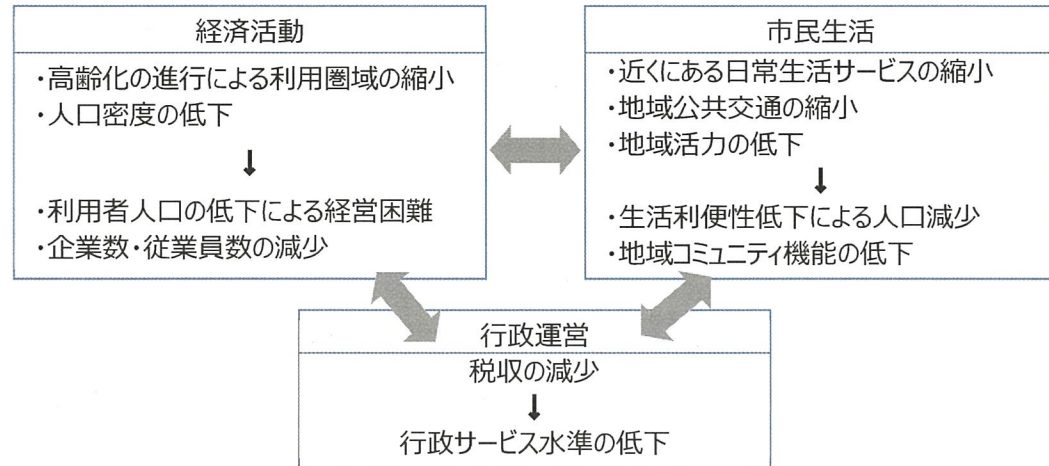
岸和田市立地適正化計画の策定について

1. 策定の背景

(1) 将来人口の方向性

令和16年の推計値で約166,000人と厳しい人口減少が予想されるなか、将来のまちの活力や生活利便性を維持・確保するため、子育て環境や住環境の充実、産業の振興など総合計画に定める施策を実施することにより、子育て世代の転出抑制・転入増加を図り、人口減少のスピードを緩やかにすることをめざします。

(2) 人口減少・超高齢社会がまち・生活に及ぼす影響



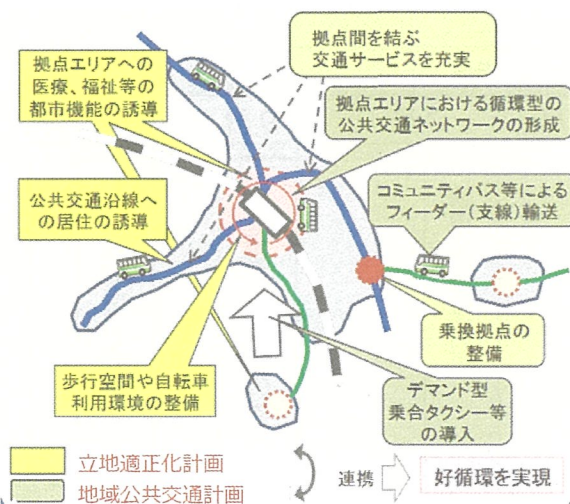
2. 立地適正化計画とは

これまで、都市計画マスタープランのもと、道路・公園・下水道等の計画や用途地域・地区計画等によって立地できる建築物の用途を都市計画制度によって定め、インフラ施設の整備と土地利用の規制・誘導を行ってきました。

全国的に人口減少に転じ、民間の投資意欲が弱まるなかで計画と支援制度と結び付けた誘導の必要性が生じ、平成26年に都市再生特別措置法が改正され創設された制度です。

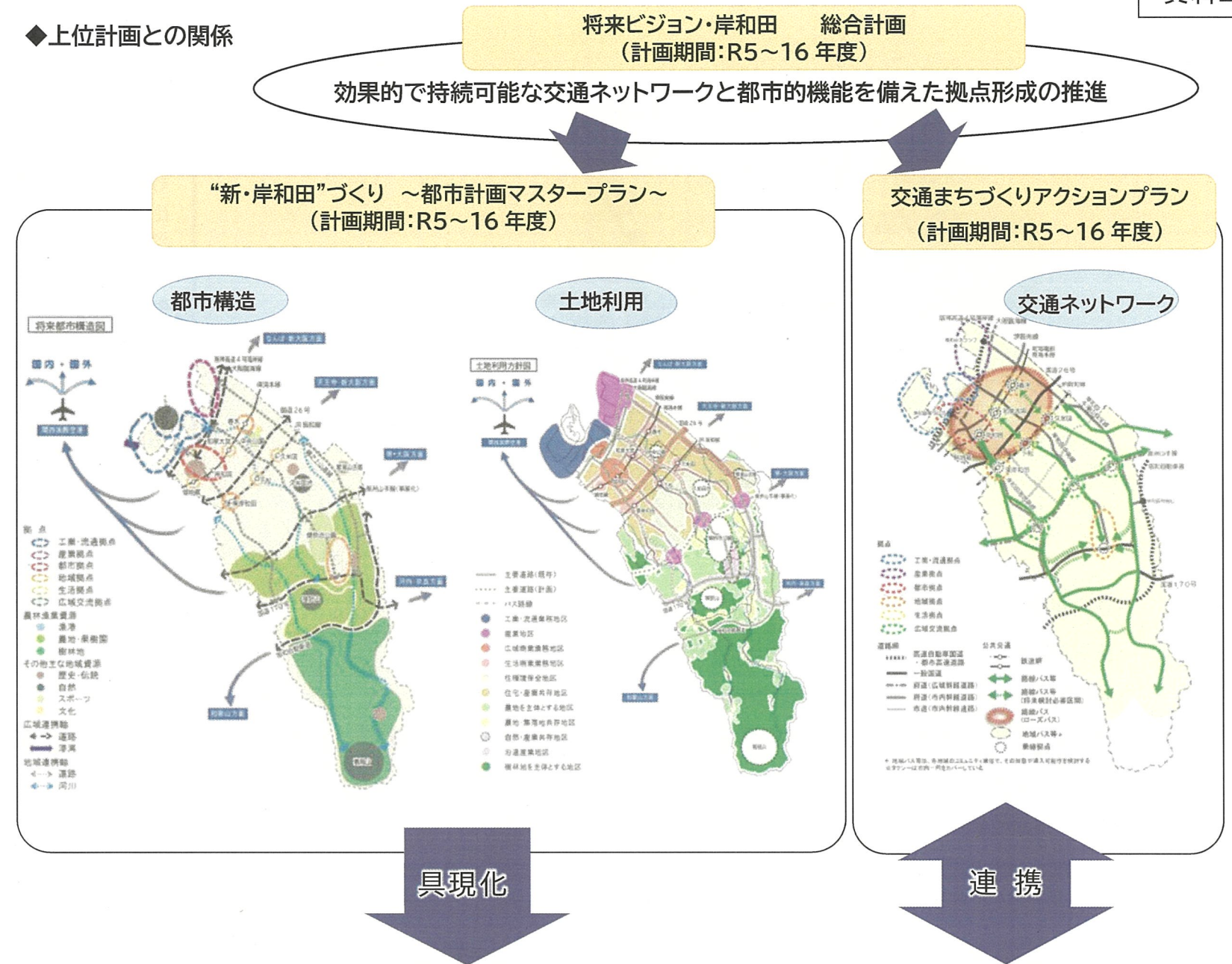
3. 立地適正化計画策定の視点

人口減少・超高齢社会を迎えるなか、岸和田市では当該制度を活用し、上位計画をうけて医療・福祉、商業などの施設等が拠点や交通利便性の高い公共交通沿線にまわって立地し、市民が徒歩や公共交通により、これらの都市機能に容易にアクセスできるなど、誰もが移動しやすく暮らしやすいまちづくりを推進します。



- ▶土地利用と公共交通の連携強化
 - ・交通結節点周辺に都市機能が集積した拠点を形成
 - ・拠点へのアクセス性向上
- ▶まちづくりへの公的不動産の活用
 - ・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
 - ・インフラ施設の維持・更新
- ▶市街地の空洞化防止
 - ・居住や民間施設の立地を緩やかにコントロール
- ▶防災・減災まちづくり
 - ・災害リスクの高い地域における開発等の抑制や対策誘導

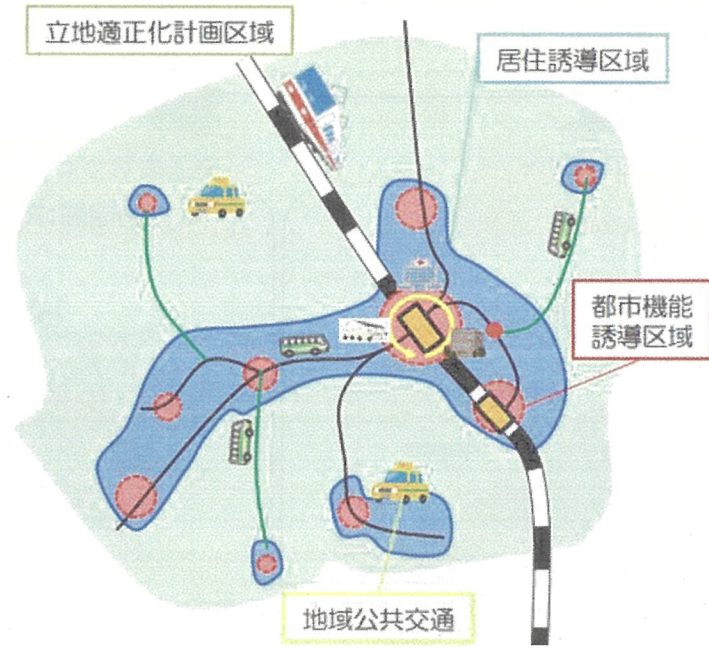
◆上位計画との関係



広域連携型都市構造を実現するネットワークの整備と拠点の形成を図る



4. 立地適正化計画に定めるべき事項（都市再生特別措置法第 81 条）



- ・立地適正化計画の区域^{※1}
- ・住宅及び都市機能誘導施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- ・居住誘導区域^{※2}及び居住を誘導するための施策
- ・都市機能誘導区域^{※3}及び誘導すべき施設並びに当該施設の立地を誘導するための施策
- ・防災指針

※ 1：都市計画区域内の区域に設定
 ※ 2：市街化区域内の区域に設定
 ※ 3：居住誘導区域内の区域に設定

6. 計画策定の進め方

立地適正化計画は都市機能の集積や居住環境を誘導するものであり、公共交通等の分野と都市機能として不可欠な商業・福祉などの幅広い分野で構成される関係組織と協議・意見聴取を行いながら進めます。

組織	協議・意見聴取の視点
庁内検討組織	専門委員会『モビリティサービス・クロスセクター・ミーティング』において、これまでの移動手段の持続的な確保の実現の視点に加え、公共交通等と連携した土地利用や都市施設の配置誘導の視点
岸和田市 地域公共交通協議会	交通施設の整備、移動手段の利便性向上などの交通施策を効果的に推進するため、総合的かつ戦略的な交通まちづくりアクションプランの策定に関する意見聴取及び進捗管理に関する連絡調整を目的とし、立地適正化計画によるまちづくりとの連携の視点
岸和田市 都市計画審議会	都市再生特別措置法第 81 条 22 項による意見聴取 (策定状況を適宜報告)

5. 主な活用可能な制度(概要)

居住誘導区域

区域外の居住を緩やかに抑制
 市街地の空洞化を防止し、都市機能施設の利用圏域人口の維持・向上を目的に、居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するため、区域外での住宅開発等[※]を、届出・勧告の対象に
 ※ 3 戸以上又は敷地面積 1000 m²以上の住宅の建築を目的とする開発及び建築行為

【制度例】
 その他制度を含め、岸和田市にあった制度を調査・検討

居住環境向上用途誘導地区

区域内の居住環境の維持・向上を図ることを目的に、日常生活に必要な施設に限定して容積率を緩和することができる「居住環境向上用途誘導地区」を都市計画に定めることが可能に

都市計画施設の改修に都市計画税充当

住宅の立地促進方策として、立地適正化計画に記載された老朽化した都市計画施設の改修事業に、都市計画税の充当が可能に（知事同意必要）

防災指針

● 災害リスクを踏まえた、居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定

【制度例】
 その他制度を含め、岸和田市にあった制度を調査・検討

都市構造再編集中支援事業（補助金）

- ・民間事業者において、災害ハザードエリアから都市機能誘導区域内に移転する場合、誘導施設整備に係る補助対象事業費を 1.2 倍にかさ上げ
- ・民間事業者に対する補助率：国 2/5、市 2/5、民 1/5

都市機能誘導区域

区域内での誘導施設の休止・廃止を緩やかに抑制
 都市機能が集積した拠点の形成を目的に、既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けた協議の機会を設けるため、都市機能誘導区域内での誘導施設の休止・廃止を、届出・勧告の対象に

区域外の誘導施設立地を緩やかに抑制
 都市機能が集積した拠点の形成を目的に、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するため、区域外での誘導施設の立地を、届出・助言・勧告の対象に

【制度例】
 その他制度を含め、岸和田市にあった制度を調査・検討

特定用途誘導地区

都市機能が集積した拠点を形成するため、誘導施設に限定して容積率を緩和することができる「特定用途誘導地区」を都市計画に定めることが可能に

都市計画施設の改修に都市計画税充当

誘導施設の立地促進方策として、立地適正化計画に記載された老朽化した都市計画施設の改修事業に、都市計画税の充当が可能に（知事同意必要）

都市構造再編集中支援事業（補助金）

- ・「立地適正化計画」に基づく事業に対して集中的な支援を行う補助制度
- ・対象事業：誘導施設、道路、公園等
- ・市事業に対する補助率：国 45～50%、市 55～50%
 民間事業者に対する補助率：国 1/3、市 1/3、民 1/3
 参考）都市再生整備計画事業交付率 40%

7. 計画策定の流れ(案)

	令和 4 年度					令和 5 年度					令和 6 年度				
	4月	7月	9月	12月	3月	4月	7月	9月	12月	3月	4月	7月	9月	12月	3月
将来にシミュレーション・岸和田(総合計画)策定															
交通まちづくりアクションプラン(改定)															
新・岸和田「まちづくり」都市マスタープラン(改定)															
まちづくりの方針 目指すべきまちの構造 課題解決のための方針 の整理															
防災指針・誘導施設・誘導区域 の設定															
誘導施策の検討															
立地適正化計画の素案策定															
パブリックコメント															
立地適正化計画策定															