

序章 はじめに

1 立地適正化計画策定の目的

本市では、昭和46年から「区域区分制度（線引き制度）」（市街化区域と市街化調整区域を区域区分するもの）を中心とした土地利用規制を行ってきました。そして、この線引きによって、本市では、優良農地や豊かな自然環境を保全しつつ、コンパクトな市街地を形成することができています。

しかし、今後人口減少・高齢化が進む中、本市が健全な都市経営を持続するには、人口規模に見合った今よりもコンパクトな都市構造へと見直していくことが必要となります。また、自動車を利用しない高齢者等でも住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、徒歩や公共交通で暮らせる選択肢を提供することが必要となります。

コンパクトシティは、衰退や縮小に向けたシナリオではなく、本市が将来にわたって選ばれるまちであり続けるための成長・成熟のシナリオです。このままではスポンジ状に低密度化が進んでしまうため、それを食い止め、現世代だけでなく次世代の住民にとっても暮らしやすいまちへと緩やかに再編していく取組みが必要になります。また、限られた財源や施設・サービスを効果的に配置し、ネットワークで結ぶことで、市街地内だけでなく農山村地域の暮らしも維持することを目指すものです。本市では、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの都市構造に向けて、本市の強みを活かしつつ弱みを克服していく都市再編シナリオを検討することとしました。

以上から、本市では次の3つの目的を実現するために「塩尻市立地適正化計画」を策定します。

計画策定の目的

- ① こどもや孫といった次世代の人たちにとっても住みやすい環境をつくる
- ② まちなかの便利な生活と農山村地域のゆとりのある生活を守る
- ③ 自動車を利用しない交通弱者にとっても暮らしやすい環境をつくる

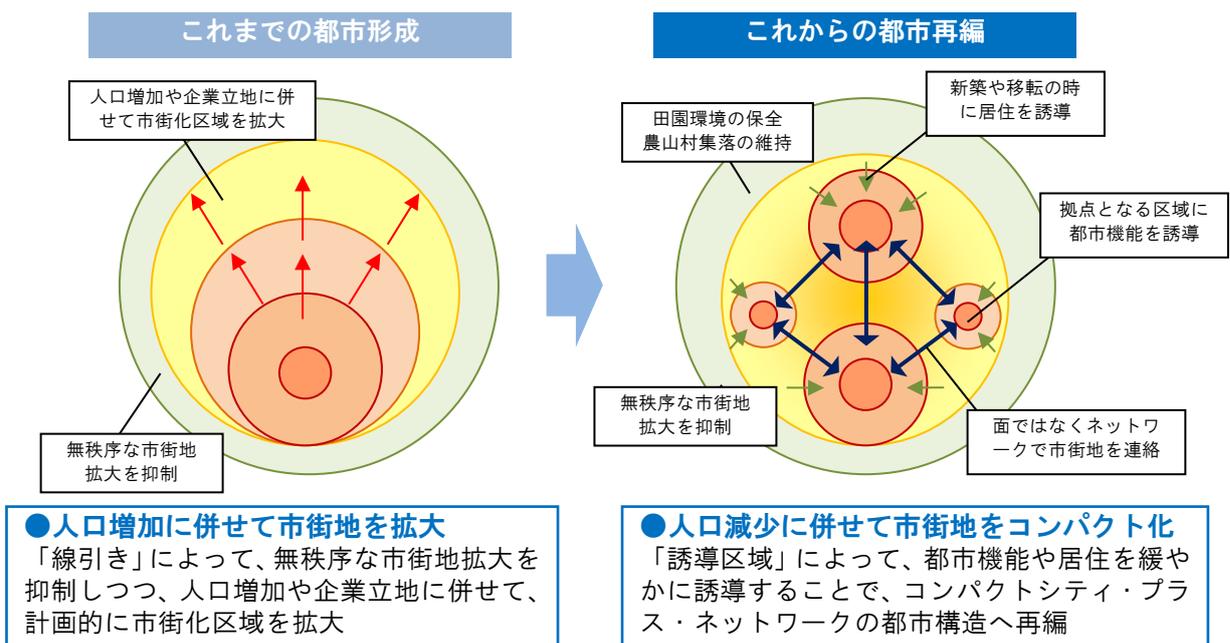


図0-1 これからの都市構造再編イメージ

2 立地適正化計画の制度概要

(1) 制度創設の背景（全国的な都市の現況と課題）

我が国における都市づくりは、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、同時に、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・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住民が公共交通を利用してこれら生活利便施設等にアクセスできる環境を維持するには、福祉や交通等も含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」を基本とする都市づくりを進めていくことが重要となっています。

また、公共施設や都市基盤施設等、行政が主体となった都市づくりが一定程度進んだ現在、これまで整備してきた既存ストックを活かしながら民間による開発や建築を計画的に誘導することが重要な課題となっています。しかし、従来の立地規制を中心とする土地利用制度だけではこうした民間開発を誘導することは困難であり、その受け皿となる区域をあらかじめ明示した上で様々なインセンティブによって緩やかに立地を誘導する仕組みが必要とされています。

このような背景の中、平成26年5月に都市再生特別措置法が改正され、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ことを目的とする「立地適正化計画制度」が創設されました。また、令和2年の法改正により、立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーン（土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域等）を原則除外し、居住誘導区域内で実施する防災対策を定める「防災指針」を追加することとされました。

(2) 立地適正化計画で定める内容

立地適正化計画は、これまで整備してきた中心市街地や公共交通等の既存ストックを有効に活用しながら、よりコンパクトで利便性と持続性の高いまちづくりを進めていくため、主に市街化区域を対象として、都市機能と居住人口の誘導を図る区域及び具体的な誘導施設と誘導施策等を明らかにするための計画です。

立地適正化計画では、対象とする区域のほか、立地適正化計画の基本的な方針、そして、居住や都市機能を誘導する区域等について記載することとなっています。

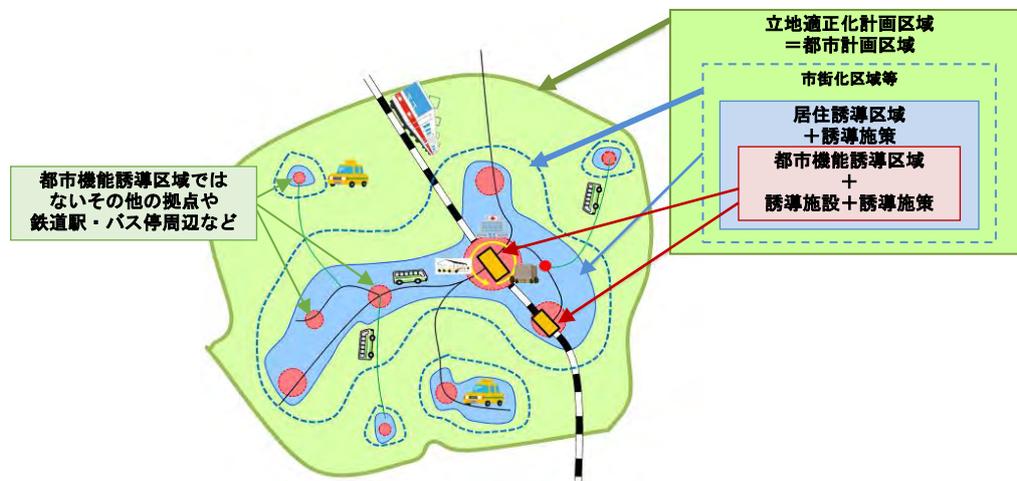


図 0-2 立地適正化計画で定める内容のイメージ

① 居住誘導区域 とは

「居住を誘導すべき区域」

人口が減少する中でも一定のエリア内の人口密度を維持することによって、生活サービス施設、公共交通、都市基盤施設を効率的に維持することを目的に定める区域です。

居住誘導区域は、市街化調整区域や工業専用地域のほか、災害危険性のある区域等を除いて定めることとされています。

② 都市機能誘導区域 とは

「都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域」

医療、福祉、商業等の都市機能を都市の拠点となるエリアに立地誘導することによって、これら生活サービス施設を効率的に利用することを目的として定める区域です。

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において定めることとされています。

③ 誘導施設（都市機能増進施設） とは

「医療施設、福祉施設、商業施設等、居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設」

都市機能誘導区域への立地を誘導する施設を計画に定めることで、国による税制・金融上の支援メニューも活用しながら、積極的かつ効果的な誘導を行うことを目的とするものです。

④ 誘導施策 とは

「居住又は都市機能の誘導を図るための施策」

国からの税制・金融上の特例措置、誘導施設の整備に対する支援のほか、市独自の支援施策を講じることで、誘導に対するインセンティブを与えるものです。

また、多様な分野との連携により、都市計画に係る施策に加え、医療、福祉、商業等の様々な分野が取り組む施策と連携を図りながら、総合的に誘導を図るものです。

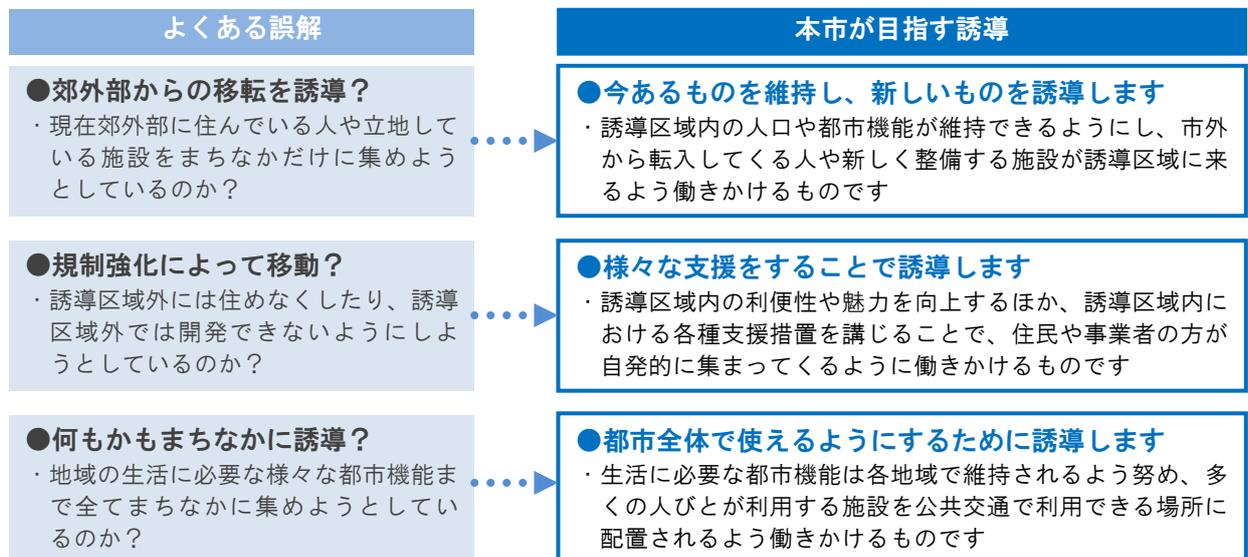


図 0-3 「誘導」の考え方

⑤ その他（届出制度について）

居住誘導区域外と都市機能誘導区域外で、次の行為を行う場合は、着手する30日前までに市への届出が義務付けられます。

届出をした建築又は開発が、誘導区域内での立地誘導を図る上で支障があると認められるとき、市は、協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行うことができます。

【居住誘導区域外で届出が必要となる開発行為・建築行為】

○開発行為

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・ 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

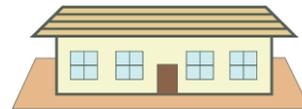
○建築行為

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

【3戸以上の住宅開発・建築行為】



【1,000㎡以上の開発行為】



居住誘導区域外でこれらの行為を行う場合、市へ届出が必要になります。

【都市機能誘導区域外で届出が必要となる建築行為・開発行為】

○開発行為

- ・ 誘導施設（※）を有する建築物の開発行為を行おうとする場合

○建築行為

- ・ 誘導施設（※）を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築して誘導施設（※）を有する建築物とする場合
- ・ 建築物の用途を変更して誘導施設（※）を有する建築物とする場合

【都市機能誘導区域内で届出が必要となる行為】

- ・ 都市機能誘導区域内の誘導施設（※）を休止、又は廃止しようとする場合

※届出の対象となる誘導施設は、法に基づいて定める誘導施設のみであり、市が独自に定める誘導施設（旅館・ホテル）は届出の対象にはなりません。

3 コンパクトなまちを目指す必要性

(1) このままだとどうなるのか

① 人口減少に伴う人口密度の低下

昭和45年頃の本市の人口が4万人程度であったことや、数千人程度の人口規模の町村でも自治体として成立していることを考えると、今後人口減少が進んだとしても、都市そのものが無くなるわけではありません。

今後問題となるのは、人口増大に併せて拡大してきた都市の広がりや施設量が、人口の減少に伴い過剰になっていくことであり、人口規模に見合わない市街地やインフラ、行政サービスが、現世代だけでなく次世代にとっても大きな負担となっていくことです。

こうした問題を解消するには、人口の減少と併せて市街地もコンパクトにすることで適正な人口密度を維持することが重要とされています。逆に、人口減少が進む中で市街地をさらに拡大することは、人口密度の低下に拍車がかかり、将来直面する影響をさらに悪化させることにつながります。

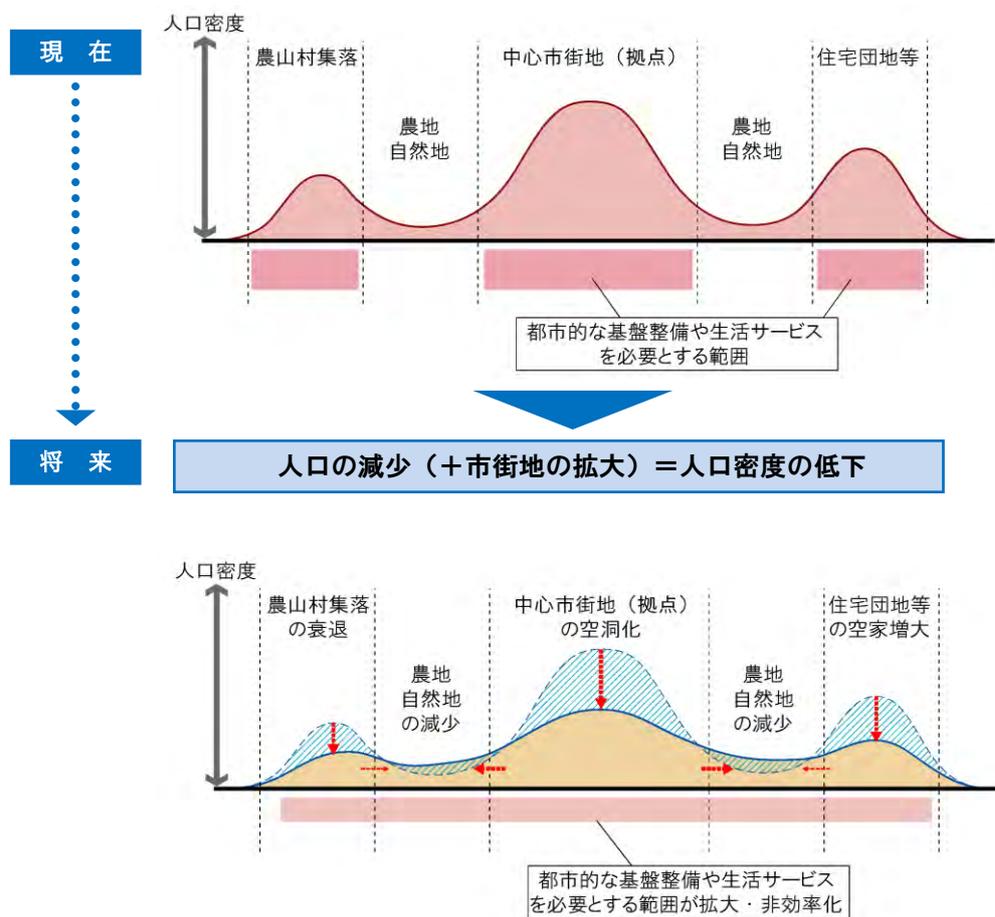


図0-4 市街地拡大と人口密度低下のイメージ

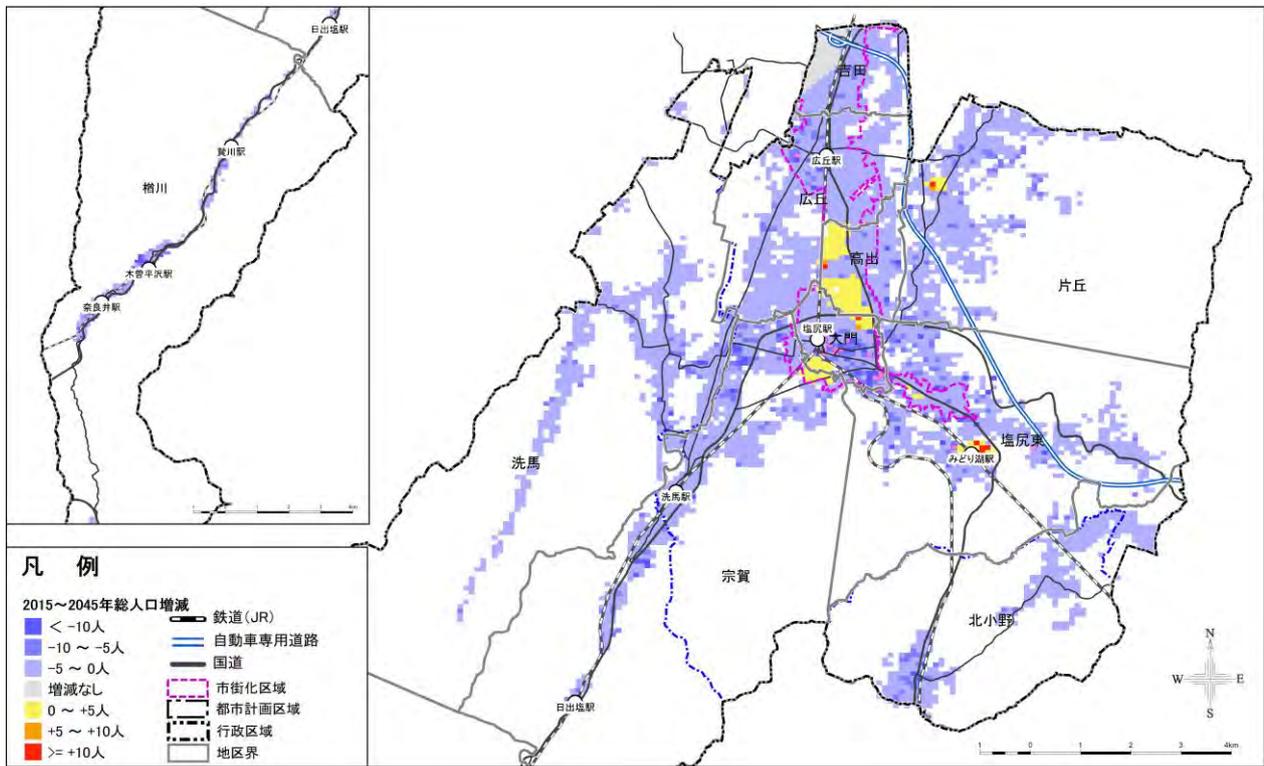


図 0-5 2015年から2045年 総人口の増減数

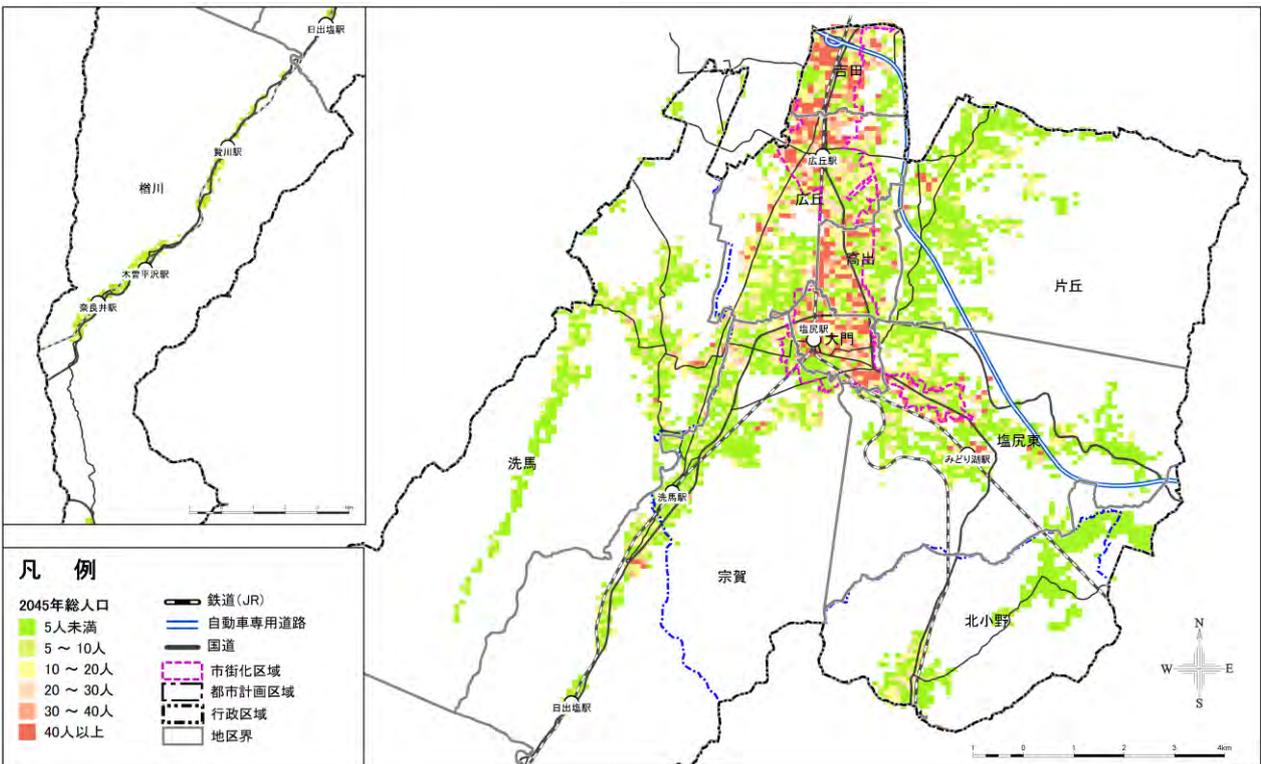
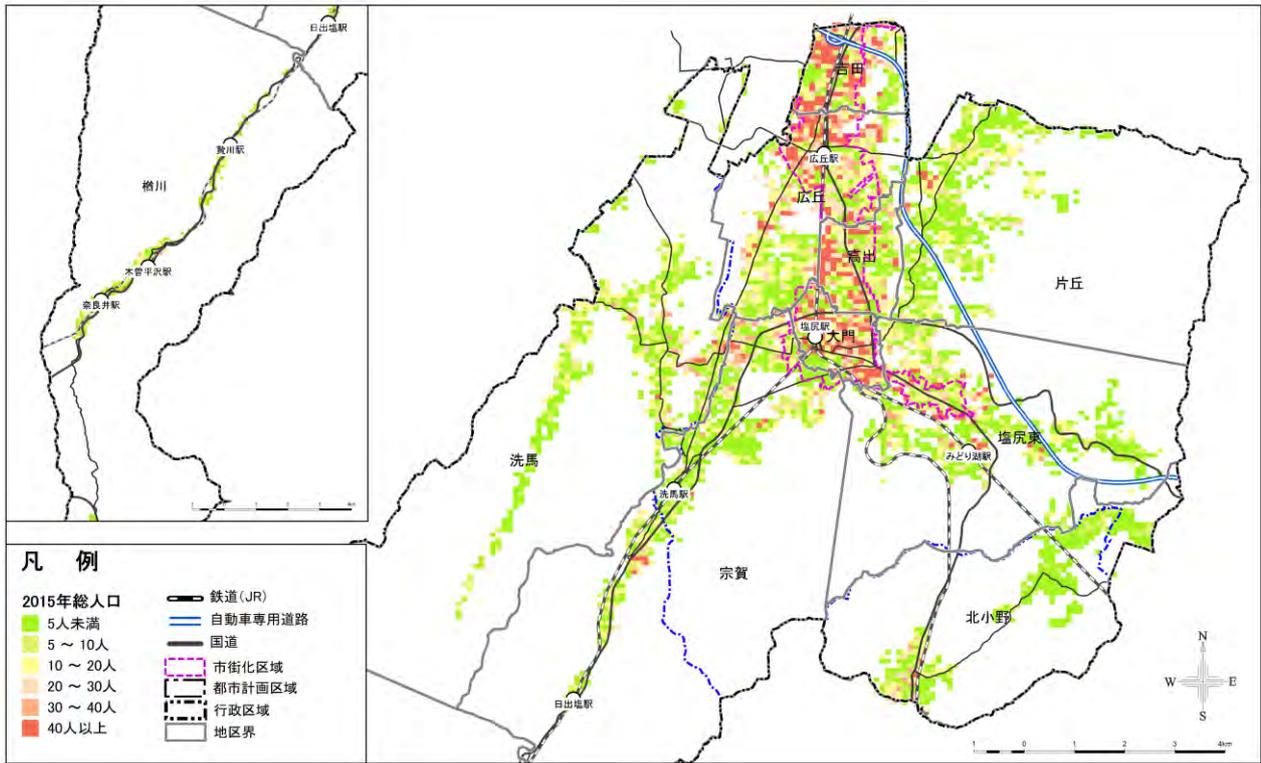


図0-6 将来の人口密度分布（上2015年：下2045年）

② 人口密度低下に伴う暮らしへの影響

広がった市街地を抱えたまま人口が減少することになると、市街地の低密度化により市民の日常生活を支える都市機能の維持が困難となり、都市の衰退が進行してしまうおそれがあります。

具体的には、空き地や空き家が多くなり人口密度が低くなった市街地では、商業や医療等の民間施設の撤退、バス等の公共交通サービスの低下、道路や下水道等のインフラの維持更新の遅れが生じるなど、今よりも暮らしにくい生活環境に悪化していきます。

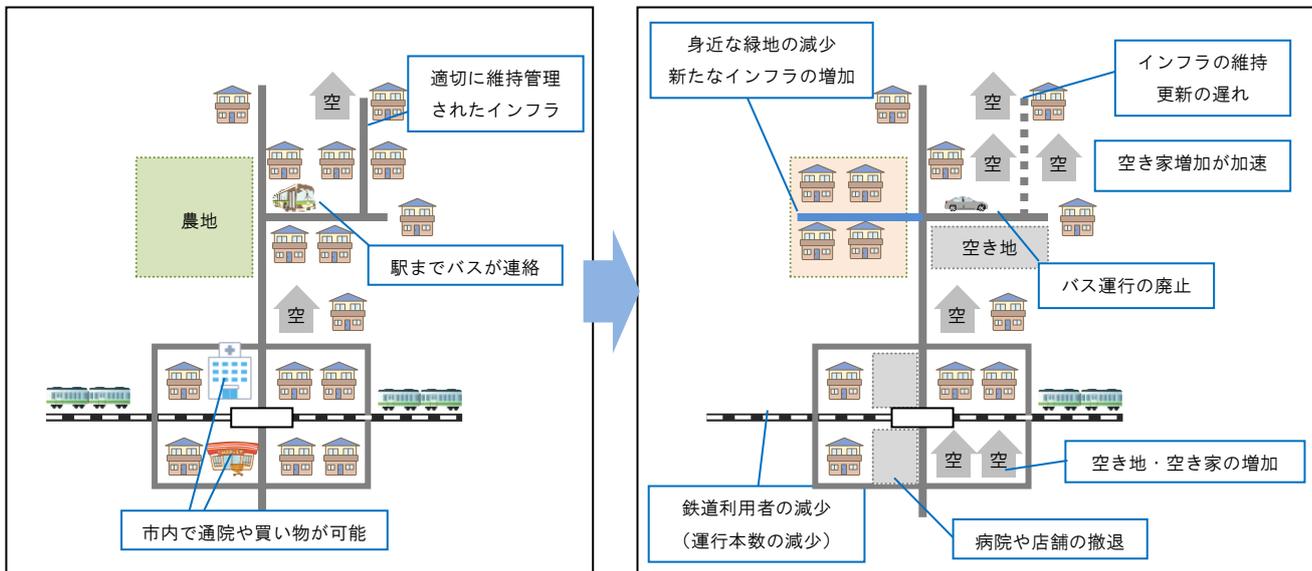
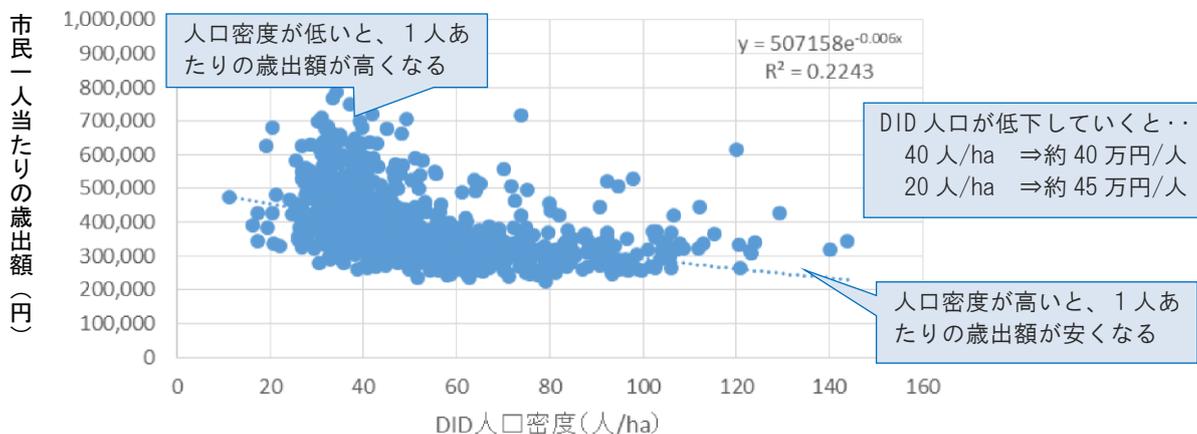


図 0-7 人口密度低下に伴う暮らしへの影響



(出典：都市構造の評価に関するハンドブック)

図 0-8 DID 人口密度と市民一人当たり歳出額の関係

③ 暮らしの悪化をもたらす都市活力の低下

暮らしが不便になり、財政も悪化してしまうと、住民や企業から選ばれないまちになってしまいます。それにより、新たな転入者や企業進出が減少するだけでなく、住民や企業が市外へと転出してしまい、人口減少にさらに拍車がかかります。

また、こうした地域経済・地域産業の衰退が進むと、税収の減少による財政不足が、インフラ維持や行政サービスの悪化につながり、都市活力が低下していく悪循環に陥るおそれがあります。

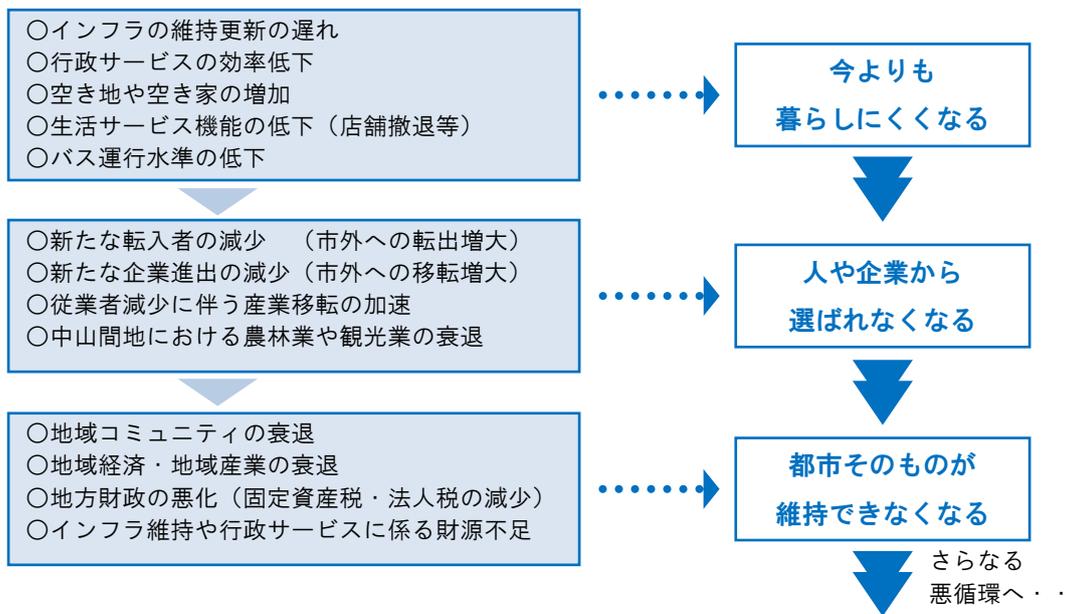
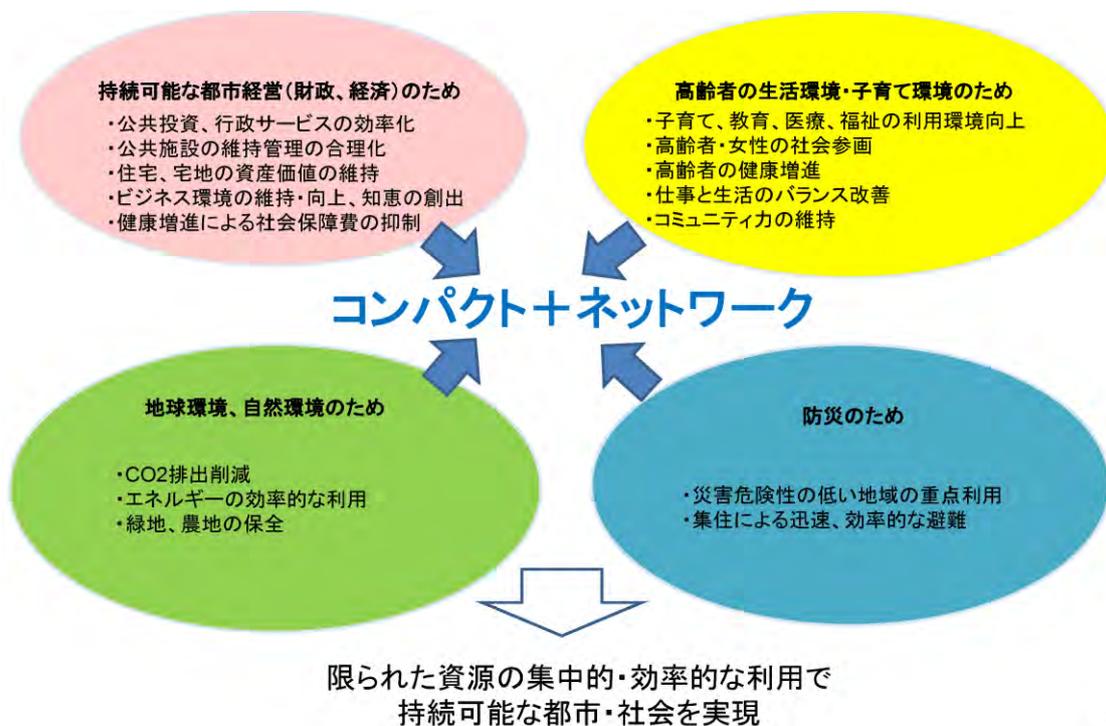


図 0-9 都市活力低下の悪循環のイメージ

（２）コンパクトシティ・プラス・ネットワークに期待される効果

「コンパクトシティ」という考え方は、近年新たに提唱されたものではなく、急激な都市化が進む時代から提唱されてきたものです。具体的には、郊外部への開発拡大の抑制と併せて中心市街地の活性化を図ることで、効率的かつ持続可能な都市を目指す、という考え方です。また、「コンパクトシティ」と各拠点交通「プラス・ネットワーク」で結ぶことで、次のような効果が期待されています。



（出典：国土交通省資料）

図 0-10 コンパクトシティ・プラス・ネットワークに期待されている効果

4 計画の概要と位置づけ

(1) 計画の位置づけ

立地適正化計画は、都市全体を対象として長期的な方針を示すマスタープランであり、市町村の都市計画マスタープラン（都市計画法第18条の2）の一部とみなされる計画です。

立地適正化計画は、塩尻市都市計画マスタープランと同様に、第六次塩尻市総合計画を上位計画とし、公共交通や公共施設等の関連計画、さらに県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画法第6条の2）とも整合を図りながら定める計画です。

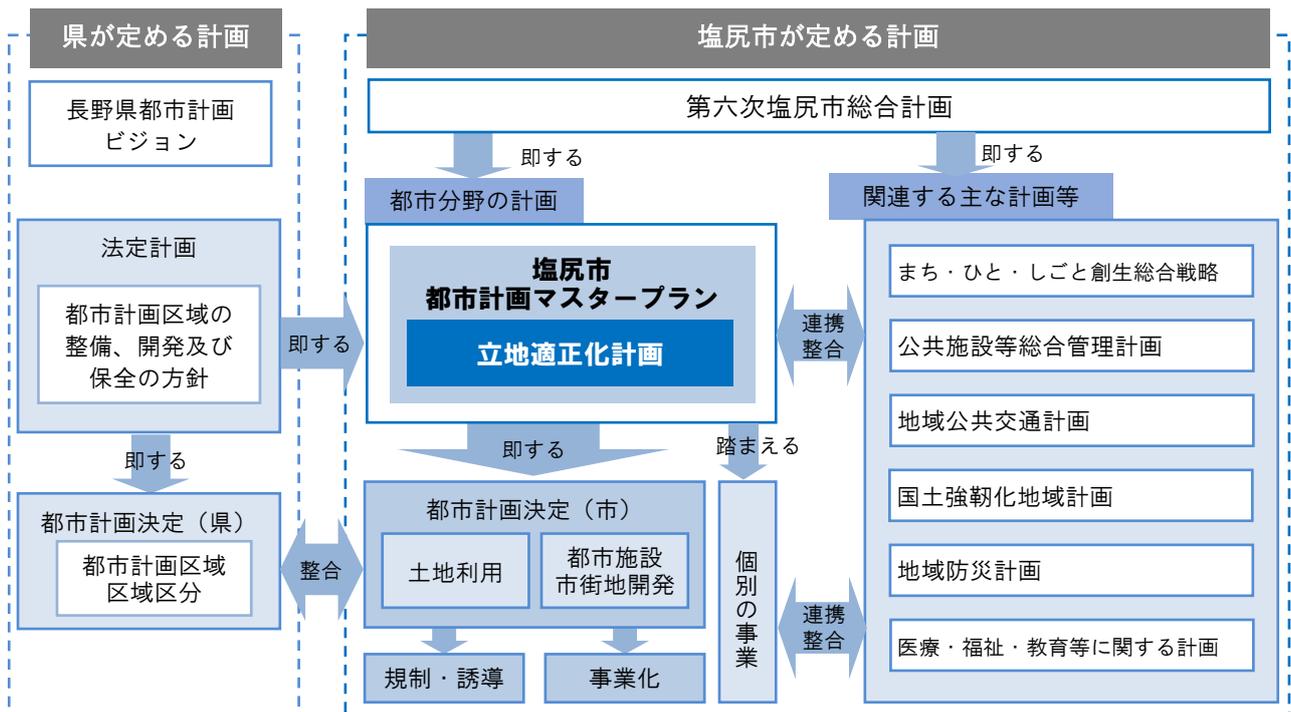


図 0-11 計画体系上の位置づけ

(2) 計画の概要

① 目標年次

本計画の目標年次は、令和5年を基準年として、おおむね20年後の令和25年（2043年）とします。

② 計画対象区域

本計画の対象区域は「都市計画区域全域」とします。ただし、居住や都市機能の誘導及び公共交通に関する考え方や施策については、市全域を対象として検討します。

③ 計画の構成

本計画は、「序章 はじめに」、「第1章 塩尻市の現況と課題」、「第2章 立地適正化計画の基本的な方針」、「第3章 誘導区域の設定」、「第4章 防災指針」、「第5章 目標値と評価方法」の6章で構成します。

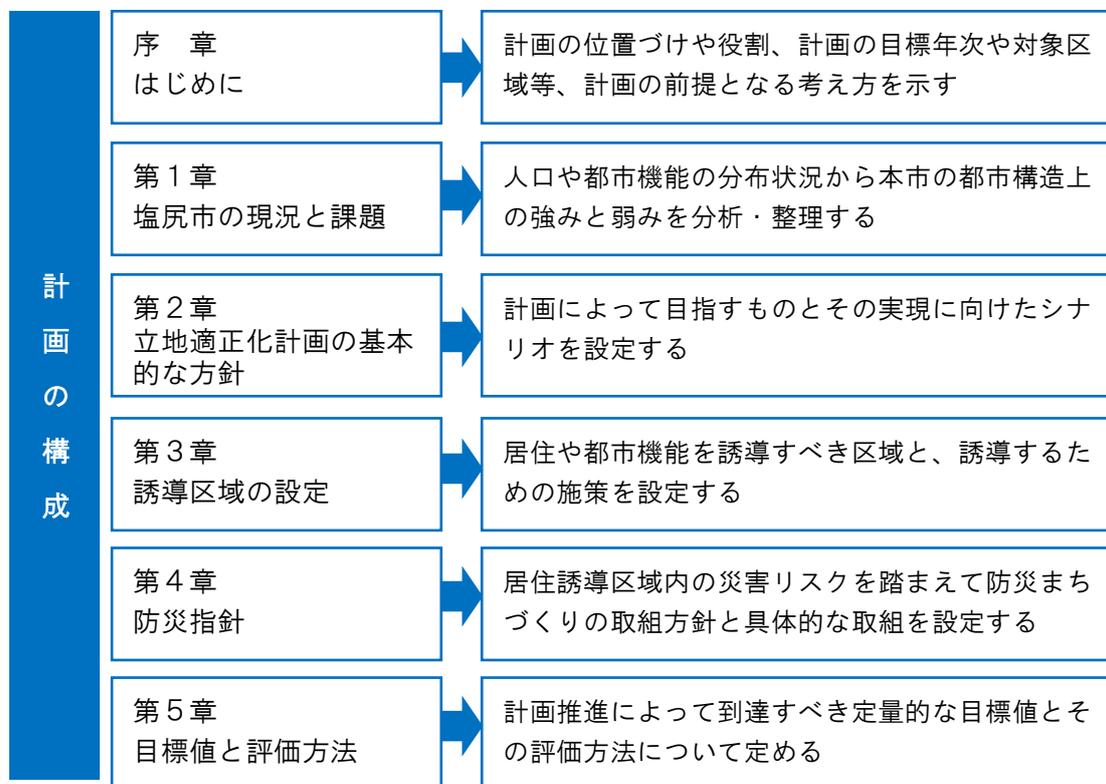


図 0-12 計画の構成

5 上位計画におけるまちづくりの方向性

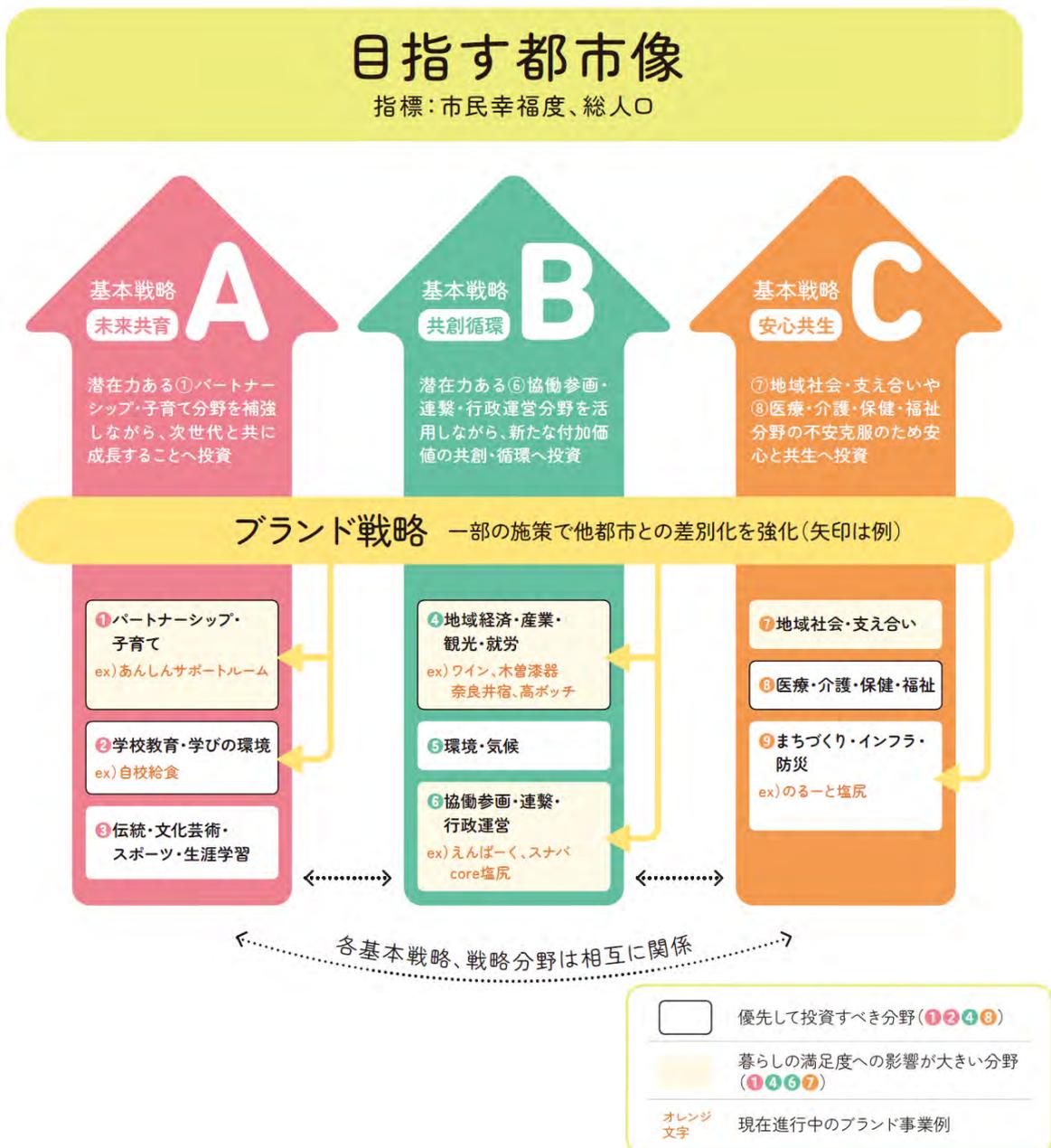
(1) 第六次塩尻市総合計画

「第六次塩尻市総合計画」では、本市が目指す都市像を「多彩な暮らし、叶えるまち。一田園都市しおじりー」と掲げ、その実現を目指すために3本の基本戦略を設定しています。

■ 都市像

多彩な暮らし、叶えるまち。
一田園都市しおじりー

■ 基本戦略



(2) 塩尻市都市計画マスタープラン

「塩尻市都市計画マスタープラン」は、本市が目指す将来都市構造とその実現に向けた整備方針を掲げた計画であり、立地適正化計画は、個別具体の開発や建築等を誘導する視点からその実現を目指すための計画です。

都市計画マスタープランでは、次図のような将来都市構造を示しており、中心拠点・北部地域拠点といった都市拠点のほかに、農山村の生活拠点、工業拠点等の拠点を配置し、これら拠点間を結ぶ連携軸を設定しています。

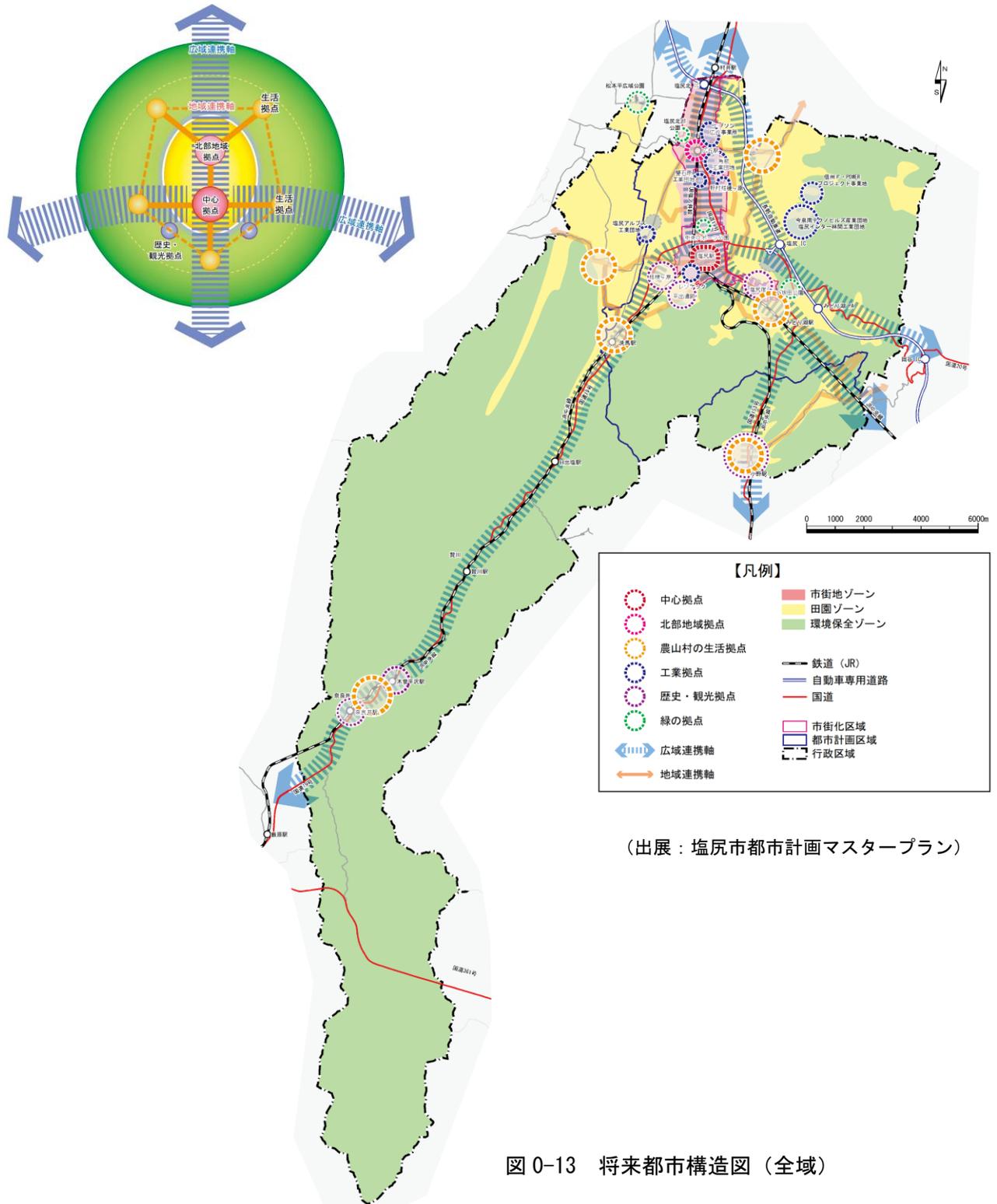


図 0-13 将来都市構造図 (全域)

