

立地適正化計画とは

立地適正化計画では、これまで整備してきた中心市街地や公共交通など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、主に市街地（用途地域内）を対象として、都市機能の誘導を図る区域（都市機能誘導区域）と施設（誘導施設）、居住人口の誘導を図る区域（居住誘導区域）、及び具体的な誘導施策等を定めることとなっています。

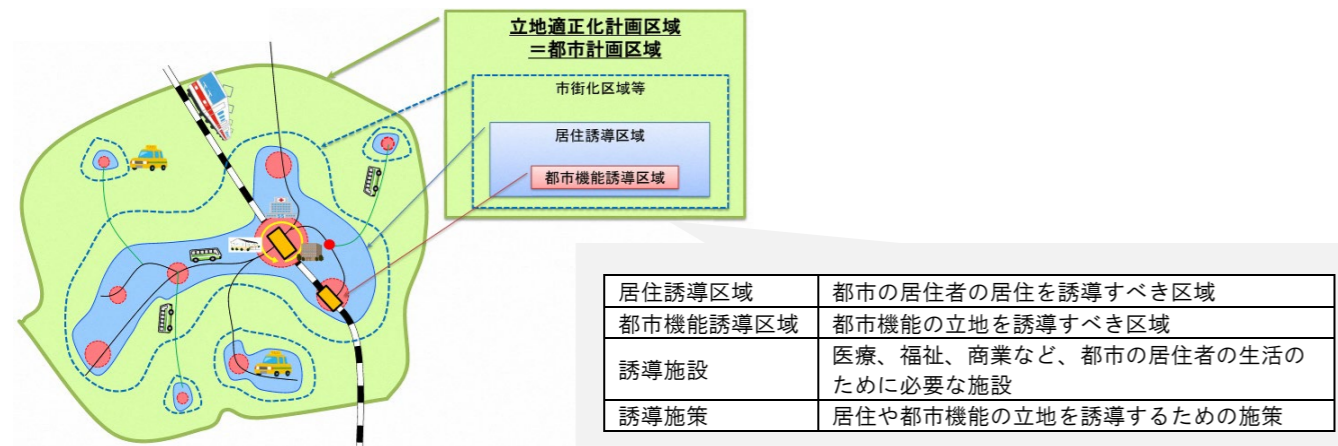


図 立地適正化計画のイメージ

立地適正化計画策定の目的

「おいらせ町立地適正化計画」は、災害に強い持続可能な都市づくり、健全かつバランスの取れた開発の誘導など、当町が従来から抱えている課題に加え、新たな土地利用規制の下で想定される課題にも対応できるよう、土地利用規制と一体的に都市機能及び居住の誘導を進めるための方策を示すために策定するものです。

立地適正化計画の位置づけ

立地適正化計画は、市町村の建設に関する基本構想、県が策定する都市計画区域マスタープランに即するとともに、関連する分野の計画とも整合性を図りつつ定めることとされています。

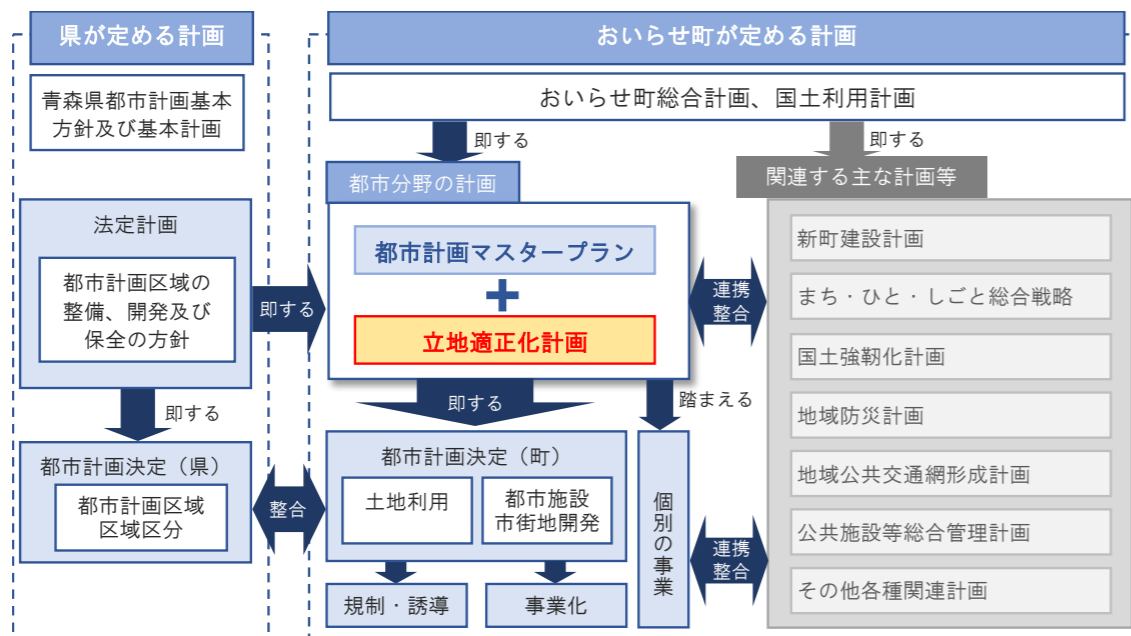


図 立地適正化計画の位置づけ

都市計画マスタープランの都市づくりの目標

立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部として位置づけられる計画であり、都市計画マスタープランで掲げる長期的な目標や将来像に向け、居住及び都市機能を具体的かつ着実に誘導するための計画です。

都市計画マスタープランでは「どのような都市を目指すのか」という視点から、立地適正化計画では「立地適正化によって何を変えていくのか」という視点からまちづくりの方針を定めます。

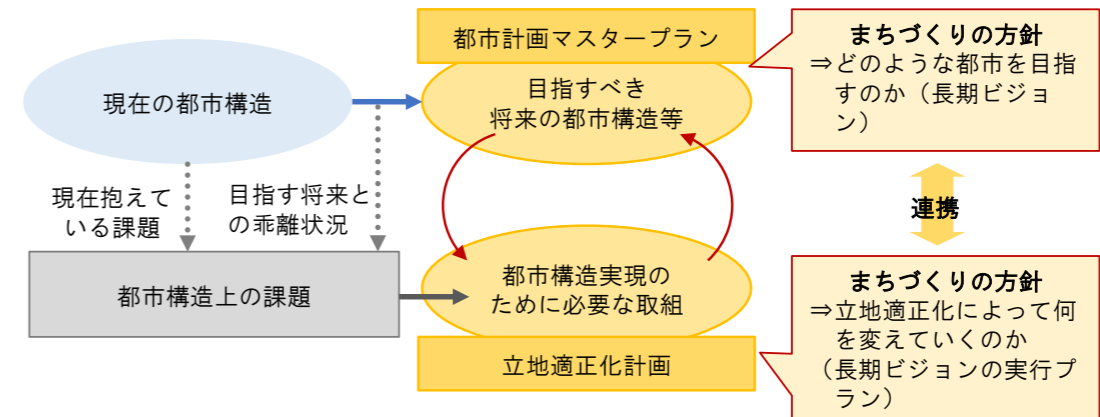


図 まちづくり方針お役割イメージ

拠点及び公共交通ネットワークの配置

立地適正化計画が目指す「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方を踏まえ、公共交通ネットワークの骨格構造を定めます。

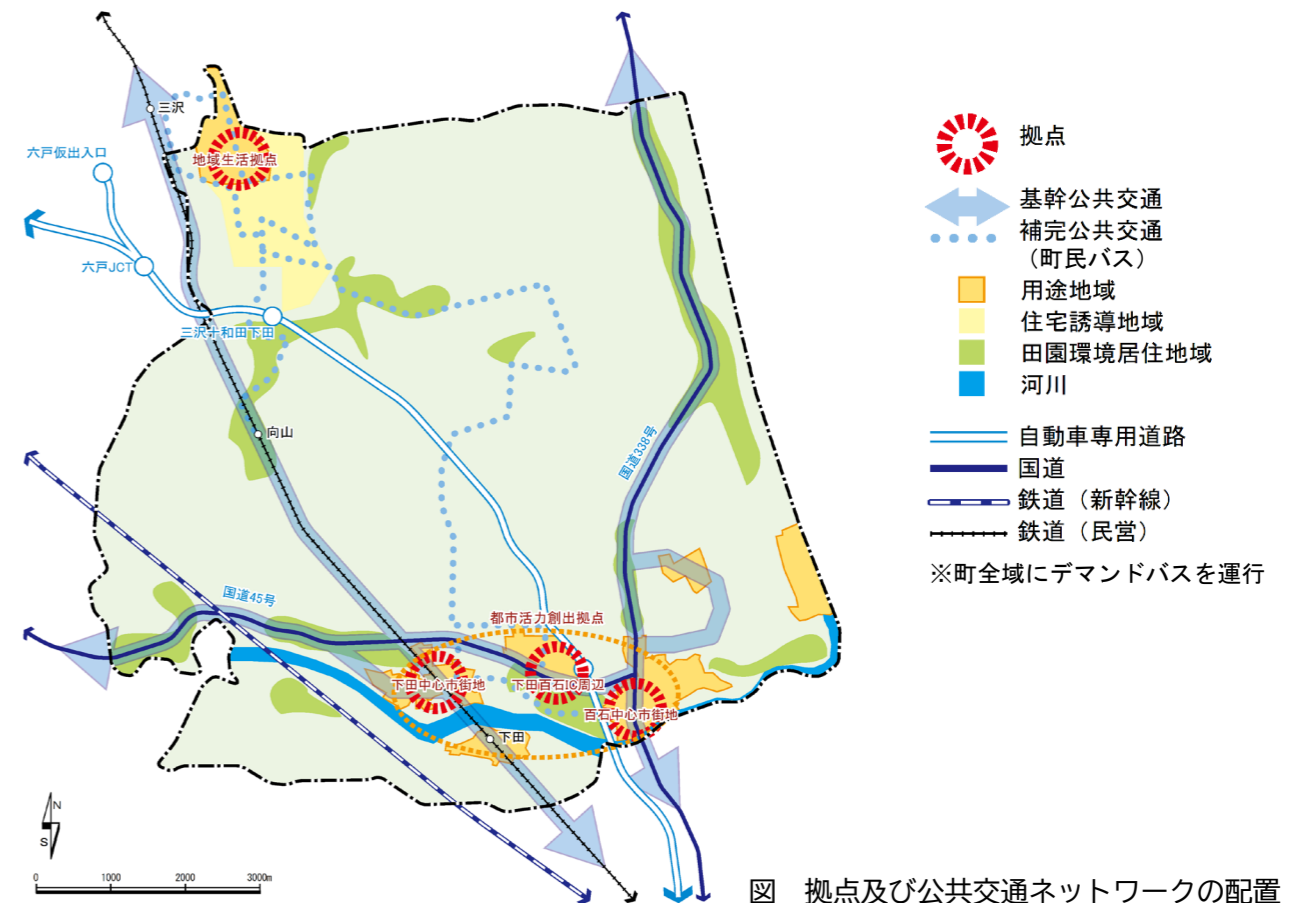


図 拠点及び公共交通ネットワークの配置

立地適正化計画におけるまちづくりの方針

これまでの当町における取組、そして現在当町が抱えている都市構造上の課題を踏まえ、立地適正化計画によって取り組むべきまちづくりの方針を次のように設定します。

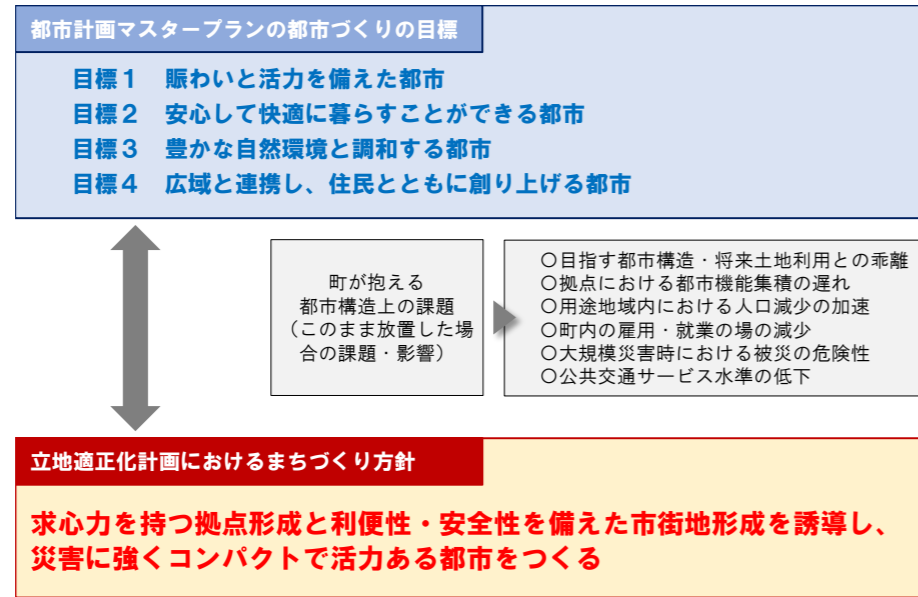


図 立地適正化計画におけるまちづくり方針

誘導区域候補抽出の考え方

当町の誘導区域は、法制度上誘導区域に含めることのできないエリアをあらかじめ除外した上で、現在の人口分布（人口密度）、都市機能・公共交通の集積状況（利便性評価）、災害リスクの分布状況をもとに候補地となるエリアを抽出します。

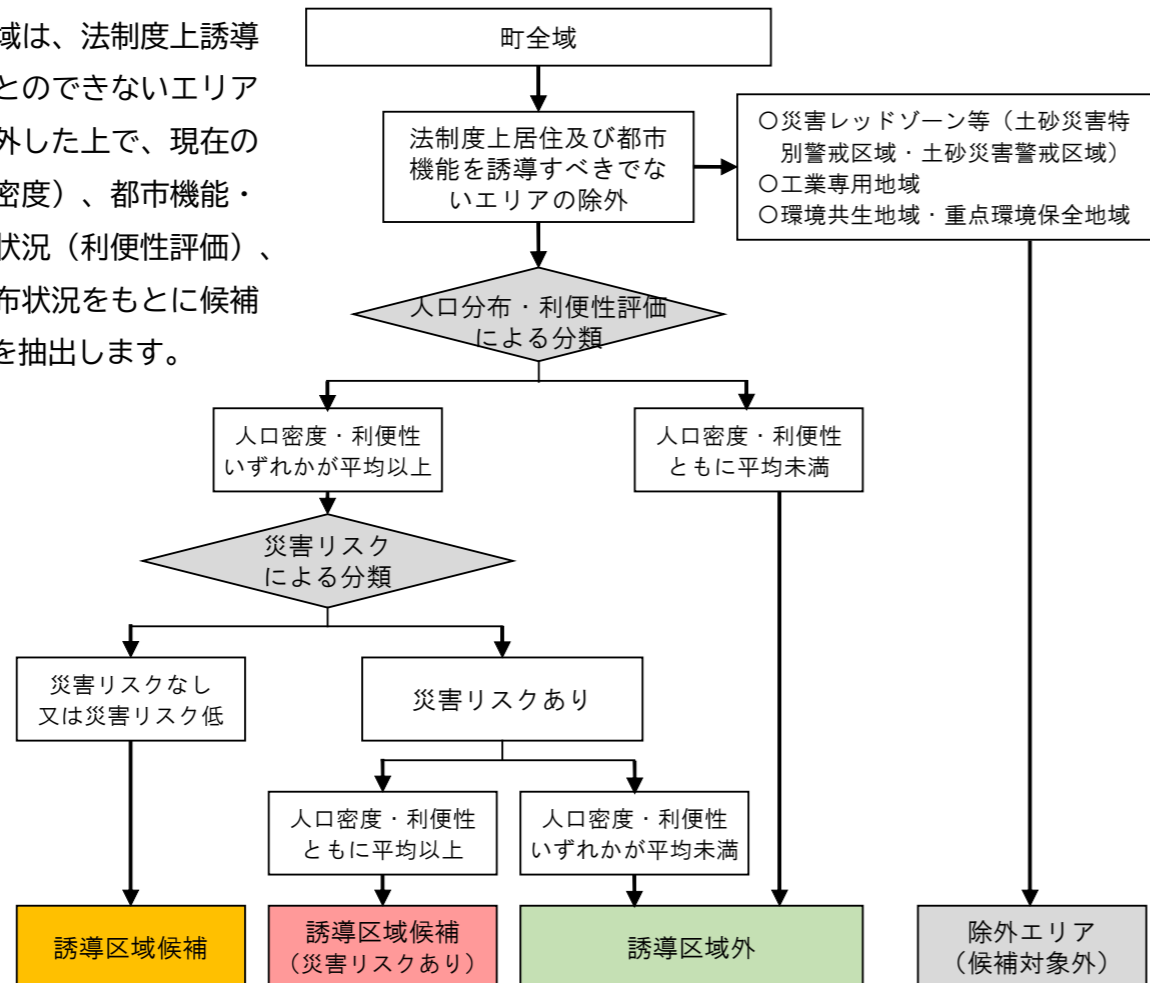


図 誘導区域候補の抽出フロー

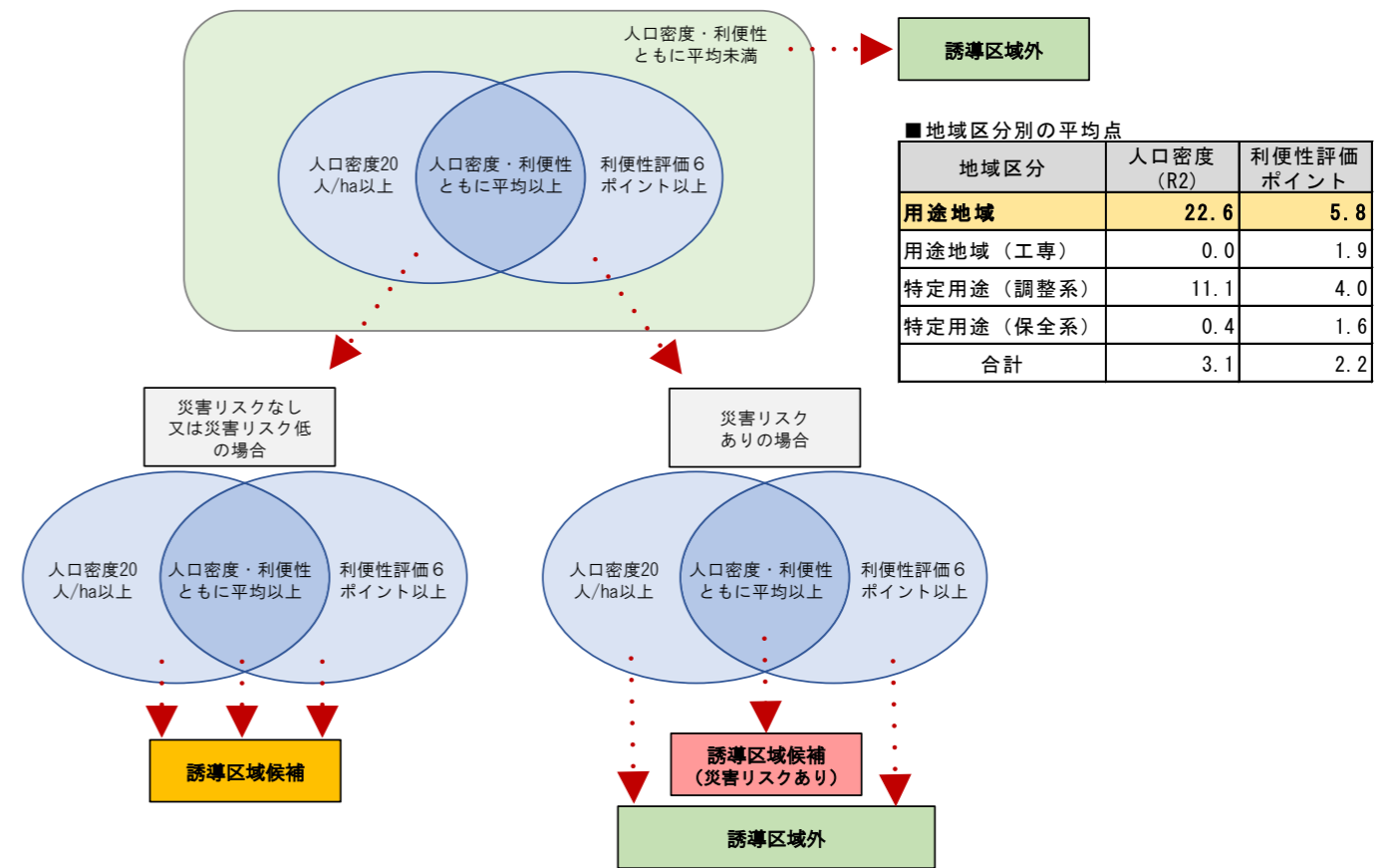


図 人口密度・利便性評価と災害リスクの関係

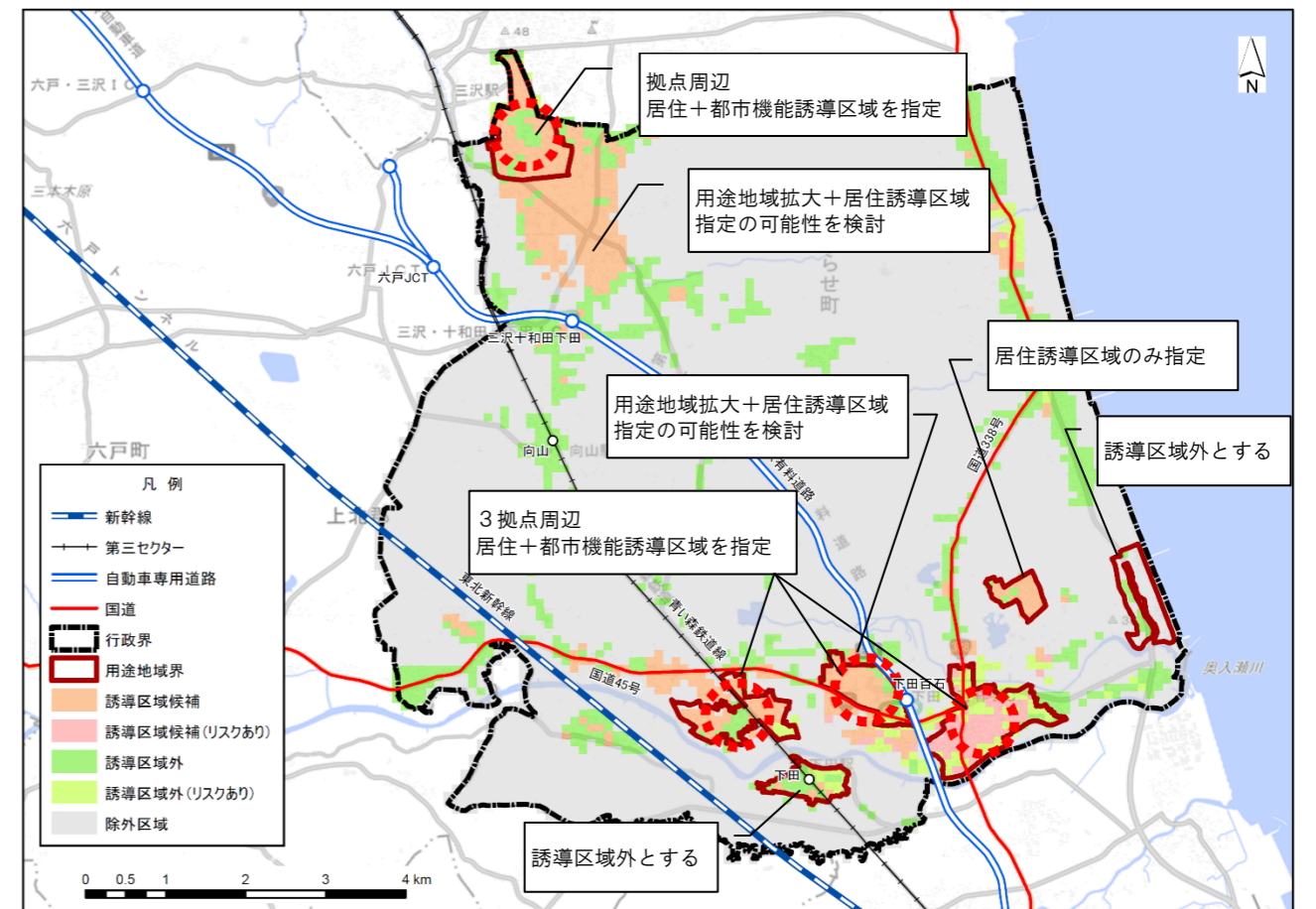


図 誘導区域候補の抽出結果

誘導区域

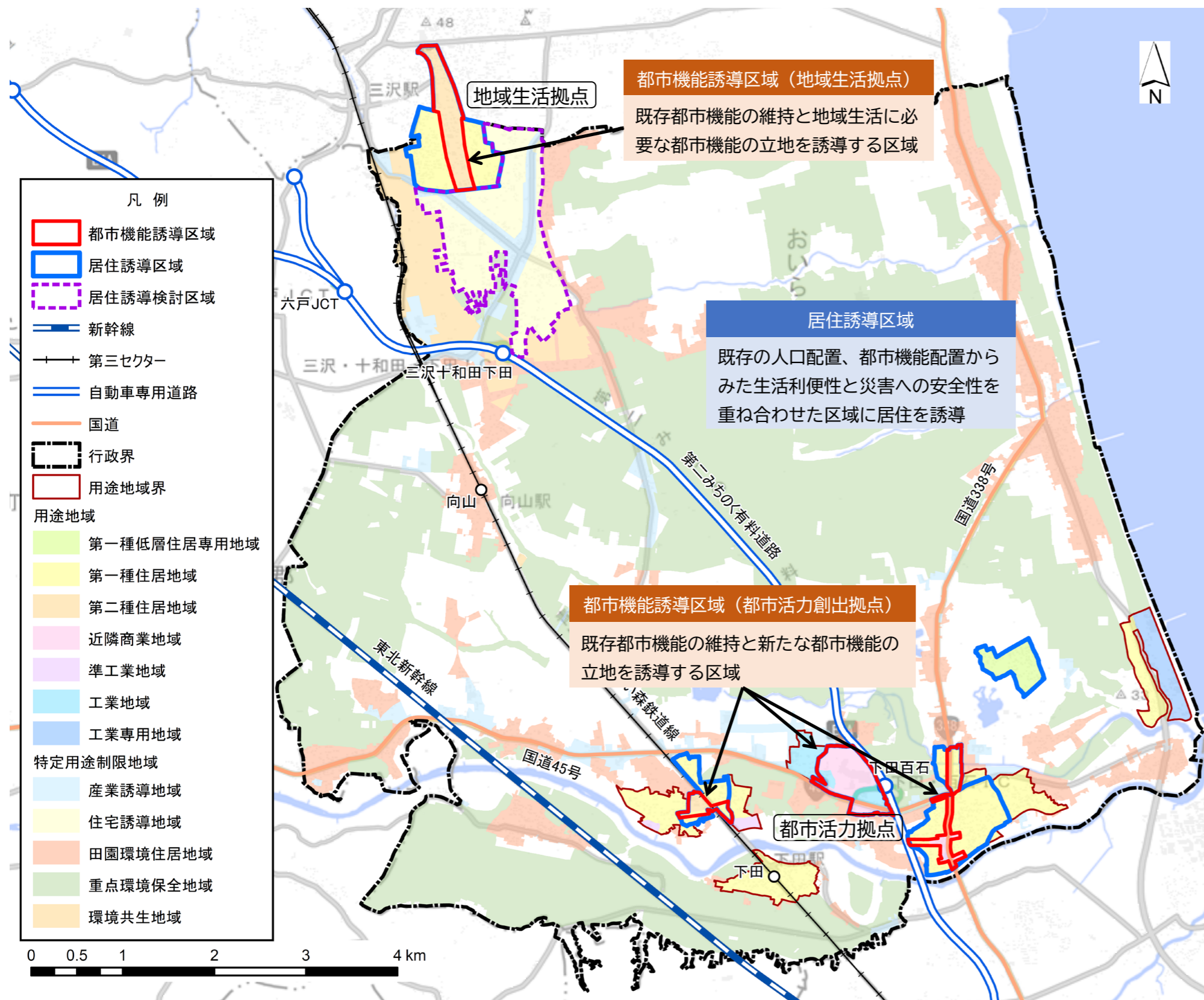


図 誘導区域

都市機能誘導区域

周辺都市に対しても求心力を持つ町の中核を形成するとともに、町全体からアクセスしやすい拠点を形成する観点から、旧2町の中心市街地及び下田百石ICを中心とする地域に配置した「都市活力創出拠点」における都市機能の維持及び誘導を進めます。

また、既に多くの人口が居住する下田北部地域の生活利便性を維持・向上する観点から、下田北部地域に配置した「地域生活拠点」における都市機能の維持及び誘導を進めます。

居住誘導区域

安全で快適な居住地として選ばれ続け、また住み続けてもらうために、居住地の生活利便性と災害リスクのバランスを考慮した居住誘導を進めるものとします。

また、万一災害が発生した場合でも人命の確保を図れることを前提とし、居住地には甚大な被害が生じないように災害ハザードエリアへの対応について防災指針や誘導施策と合わせて設定するものとします。

なお、下田北部地域の特定用途制限地域（住宅誘導地域）や、下田百石IC周辺地域の用途地域の北側の特定用途制限地域（産業誘導地域）は、今後の人口集積や都市機能の集積が期待できる区域であるため、居住誘導検討区域とします。

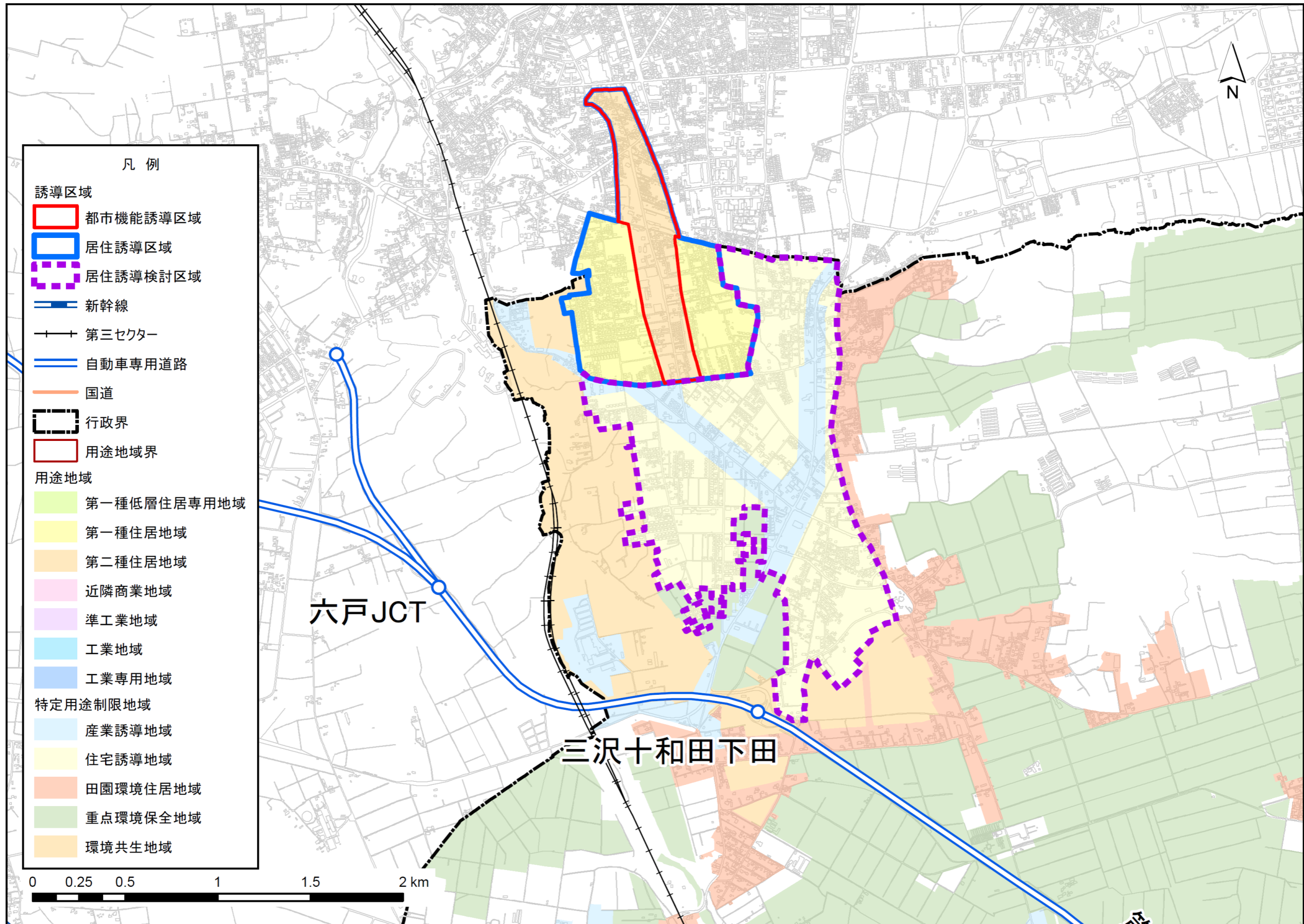
誘導施設

誘導施設は、居住者の利便性や福祉の向上を図るために必要な施設であり、人口減少・高齢化のさらなる進行が想定されるなかにもあっても保有すべき機能として設定し、機能誘導区域へ立地を誘導します。

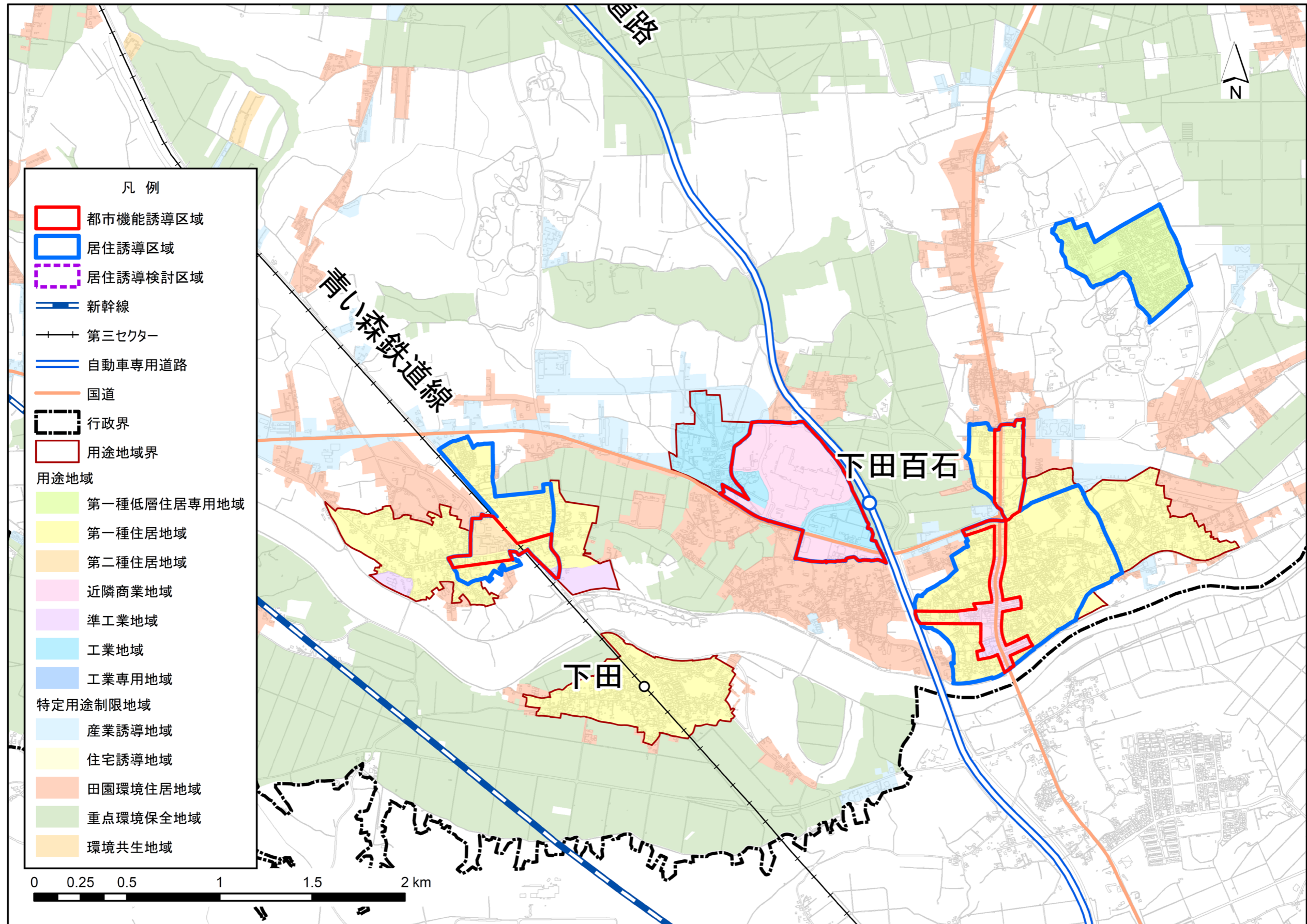
- ・行政機能（本庁舎・分庁舎）
- ・集会施設（町民交流センター）
- ・医療施設（病院・診療所）
- ・商業施設（売場面積1,000㎡以上の大型小売店舗）
- ・金融施設
- ・教育機関（高校、小学校、中学校）
- ・高齢者福祉施設（通所介護施設）

※___は都市活力拠点のみで指定

誘導区域（北部地区）



誘導区域（南部地区）



届出制度

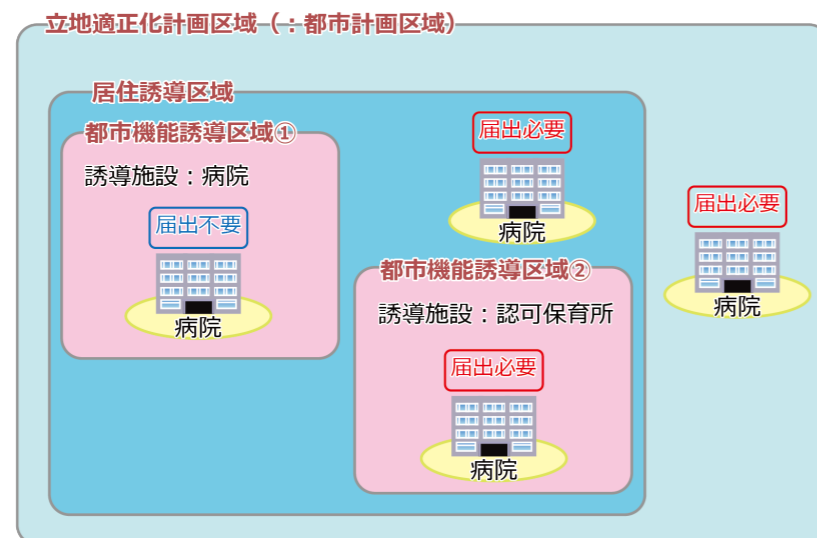
居住誘導区域外や都市機能誘導区域外において、一定規模以上の開発行為や建築等行為を行う場合、又は都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止を行う場合に、事前に届出が義務付けられています。

当町では、この届出制度の運用により、誘導区域外における建築物等の開発及び建築等行為の動向を把握するとともに、届出者に対して誘導区域内での誘導施策に関する情報提供等を行うなど、誘導を図ります。

都市機能誘導区域外における届出

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を整備する場合には、原則として、町長への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第108条第1項）

区分	行為の内容
開発行為	① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合
建築等行為	① 誘導施設を有する建築物を新築する場合 ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③ 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



居住誘導区域外における届出

居住誘導区域外の区域で、一定規模以上の住宅開発等を行う場合には、原則として、町長への届出が義務付けられます。（都市再生特別措置法第88条第1項）

都市機能誘導区域内における届出

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止する場合には、町長への届出が義務付けられます。（都市再生特別措置法第108条の2第1項）

区分	行為の内容
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ① 3戸以上の住宅（共同住宅を含む）の建築目的の開発行為を行う場合 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000㎡以上の規模となる開発行為を行う場合 ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（寄宿舎や有料老人ホーム等） <p>①の例示 ：3戸の建築行為 届出必要 </p> <p>：1戸の建築行為 届出不要 </p>
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> ① 3戸以上の住宅を新築する場合 ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築する場合（寄宿舎や老人ホーム等） ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合 <p>①の例示 ：3戸の開発行為 届出必要 </p> <p>②の例示 ：1,300㎡ 1戸の開発行為 届出必要 </p> <p>②の例示 ：800㎡ 2戸の開発行為 届出不要 </p>