

# 第1章 立地適正化計画の概要

1. 立地適正化計画の目的と策定の背景
2. 立地適正化計画の概要
3. 東海村立地適正化計画
4. 計画の位置づけ

# 1. 立地適正化計画の目的と策定の背景

戦後の高度成長期における人口増、都市の膨張、モータリゼーションの進展などに伴う大規模なインフラ整備により、全国において生活基盤の拡充が進みました。

それから 50 余年が経過し、現在では人口減少・少子高齢化の急激な進展による税収の減少やこれまで拡散してきた市街地の低密度化、老朽化したインフラの維持更新などの課題に直面しており、将来、現状と同等の住民サービス（医療、福祉、商業、インフラ整備等）を提供することは困難になるものと考えられています。

こうした状況下において、国は平成 26 年に都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）を改正し、住民や民間事業者と行政が一体となり、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。

東海村（以下、「本村」という。）においては、これまで計画的にまちづくりを進め、JR 東海駅を中心にコンパクトな市街地を形成してきました。

一方、人口減少・少子高齢化の進行は本村においても問題であり、将来、医療や福祉、商業、地域公共交通※等、生活サービスの低下が懸念されます。

そこで、本村は、将来にわたり住民が安心して暮らしていくため、本村の特性を踏まえた「コンパクト・プラス・ネットワーク※」のまちづくりの推進を目的として、「東海村立地適正化計画」（以下、「本計画」という）を策定します。

## ※地域公共交通

本計画においては、「東海村地域公共交通計画」に示された、①公共交通（鉄道、バス、タクシー）、②公助交通（路線バス、コミュニティバス、乗合タクシー）

## ※コンパクト・プラス・ネットワーク

医療施設、福祉施設、商業施設、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自家用車に過度に頼ることなく、徒歩や自転車、地域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ような、日常生活に必要なサービスや行政サービスが身近に存在する都市構造

## 2. 立地適正化計画の概要

### 2-1 意義と役割

#### ◆都市全体を見渡したマスタープラン

居住機能や医療、福祉、商業、地域公共交通等のさまざまな都市機能と都市全域を見渡した、都市計画マスタープランの高度化版として機能する計画です。

#### ◆都市計画と地域公共交通の一体化

居住機能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「地域公共交通の再編」との連携により、「コンパクト・プラス・ネットワーク」に向けたまちづくりを進めるための計画です。

#### ◆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の規制など、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を可能とする計画です。

#### ◆市街地空洞化防止のための選択肢

住居や民間施設の立地を緩やかにコントロールし、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用できる計画です。

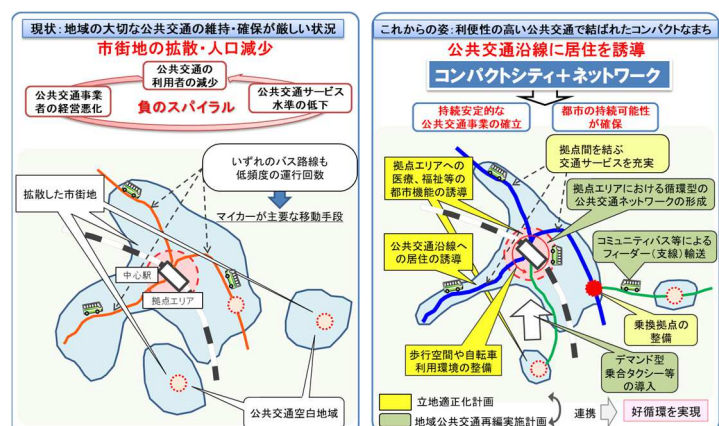
#### ◆時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして効果的なまちづくりを可能とする計画です。

#### ◆まちづくりへの公的不動産の活用

公共公益施設の老朽化等を背景に、将来のまちのあり方を見据えた公共公益施設の再配置や、公的不動産を活用した民間機能を誘導するための計画です。

【立地適正化計画によるまちづくりのイメージ】

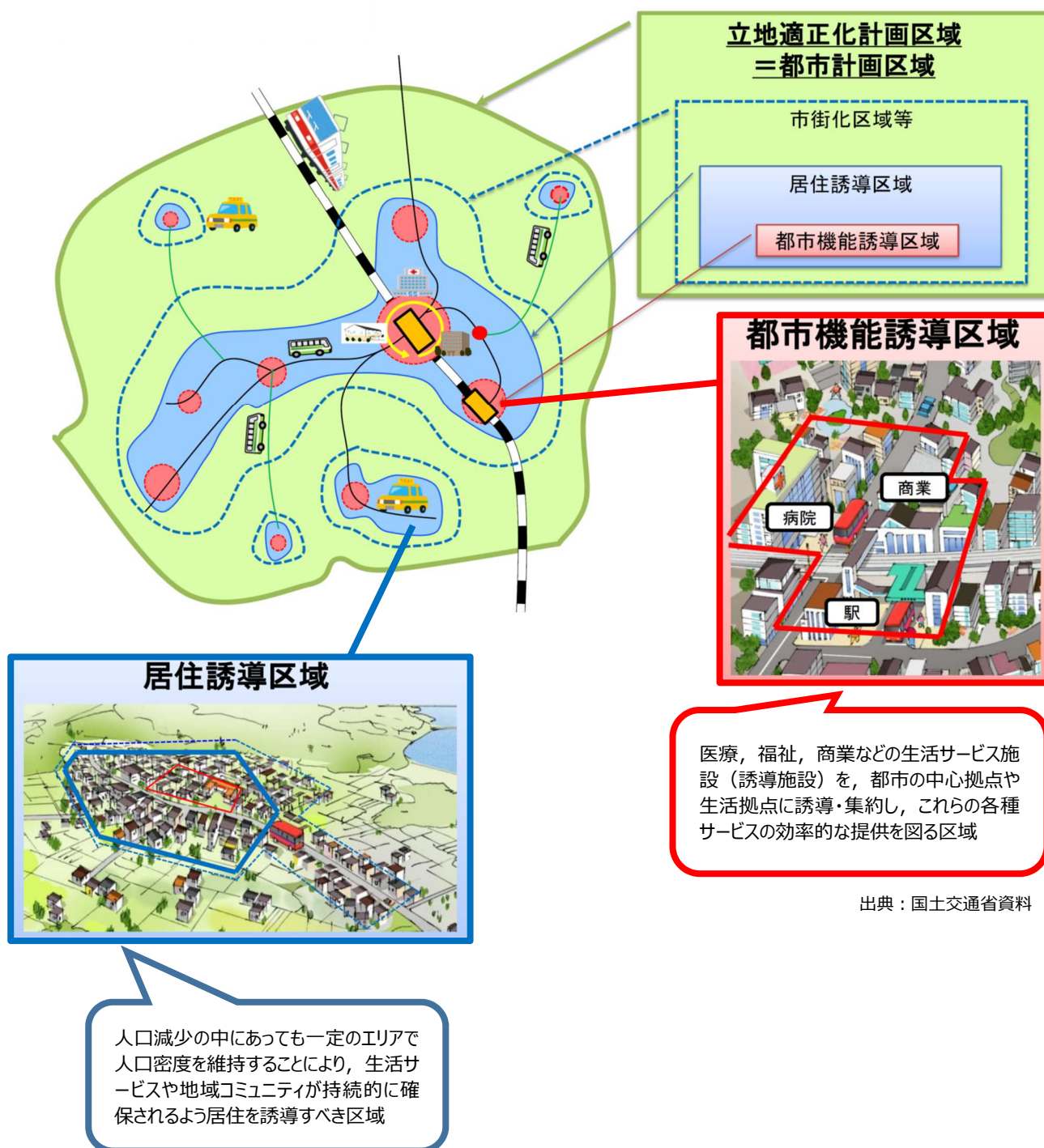


出典：国土交通省資料

## 2-2 立地適正化計画で定める事項

○立地適正化計画は、将来の都市の姿を展望して、計画の対象区域や立地の適正化に関する基本的な方針、都市機能誘導区域、居住誘導区域、誘導施設等について定めます。（都市再生特別措置法第81条第2項）

### 【立地適正化計画のイメージ】



### 3. 東海村立地適正化計画

立地適正化計画の対象区域は、都市全体を見渡す観点から都市計画区域全体とすることが基本とされているため、本計画の対象区域は都市計画区域である本村全域とし、計画期間は20年後の将来像を展望し、令和22年度までとします。

また、令和2年の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に定めることとなった防災指針については、都市拠点であるJR東海駅東口周辺再整備等の進展に向け、計画を早期に公表する必要があることから、現時点においては定めておりません。

なお、本計画は、今後の社会情勢や上位・関連計画の見直しなどにより、おおむね5年ごとに見直しを行いますので、防災指針は次回の見直しの際、定めることとします。

### 4. 計画の位置づけ

立地適正化計画は、都市全体を俯瞰し、居住機能や医療、商業などの都市機能の立地、地域公共交通に関する包括的なマスタープランとして策定し、都市計画マスタープランの一部とみなされるものです。

本計画においても、上位計画である「東海村第6次総合計画」や「水戸・勝田都市計画区域マスタープラン」等との整合を図りつつ、コンパクトシティの形成を推進するため、医療、福祉、公共公益施設、地域公共交通の再編など、まちづくりに関連するさまざまな施策と連携し、総合的な取組みを進めます。

#### 【計画の位置づけ】

