

## 第 1 章 立地適正化計画の概要

## 1-1.立地適正化計画とは

現在の都市計画法は、昭和 43 年(1968 年)に制定されました。戦後の高度成長に伴う急激な都市化に対し、無秩序な都市の拡大を抑制するため、市町村の行政区域にとらわれず、地域の実態に即して「都市計画区域」を定めることとされました。

都市計画区域を住宅や店舗が立地できる「市街化区域」と市街化を抑制する「市街化調整区域」に区分する、いわゆる「線引き」制度も創設されました。市街化区域では、住環境の保護や、商業工業等の事業活動の利便性を強化する観点等から立地できる区域により建築物の用途が指定され、市街化調整区域では、建築物の立地を制限するため、開発許可制度が出来ました。

昭和 55 年(1980 年)、地区レベルでの施設の用途、形態や緑地を指定する「地区計画」制度が創設され、昭和 63 年(1988 年)には、再開発地区計画制度という規制緩和の制度が創設されました。平成4年(1992 年)には、用途地域の 12 種類への詳細化や市町村の都市計画に関する基本的な方針(市町村マスタープラン)が策定できるようになるなど都市計画法・建築基準法の一部改正が行われてきました。

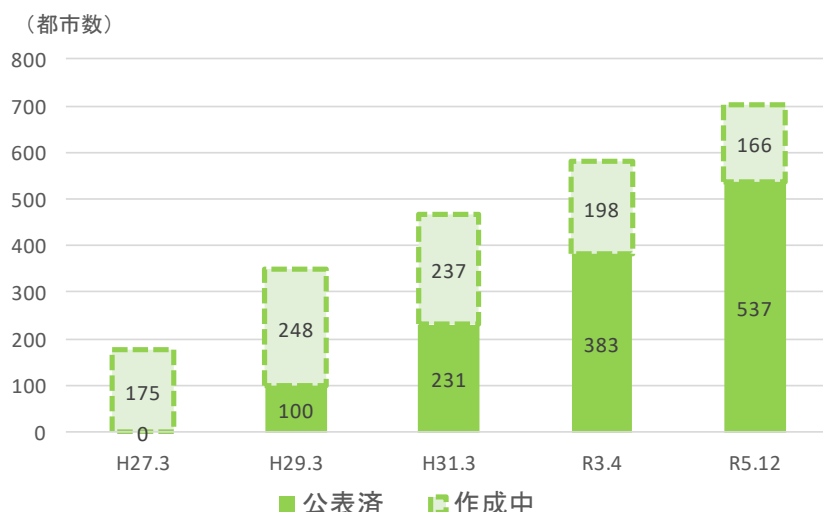
また、平成 14 年(2002 年)、都市の魅力の向上、産業の国際競争力を向上させる都市再生を的確に推進していくため、都市再生特別措置法が制定されました。

少子高齢化が進み、市街化区域の空洞化が全国的に顕著化しつつあるなか、持続的な都市構造への再構築を目指し、平成 26 年(2014 年)8 月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画が位置付けられました。

立地適正化計画は、原則市街化区域の中に、居住を誘導する区域を定め、その中に都市機能を誘導する区域を定めるなどとするものです。

立地適正化計画は、市町村が必要に応じて策定することとされており、国も強力に計画策定を進めています。令和5年12月31日時点で、県内 25 の市町、全国では537もの都市が公表を行っています。

立地適正化計画の作成に取り組む市町村数の推移



## 1-2.計画策定の背景・課題

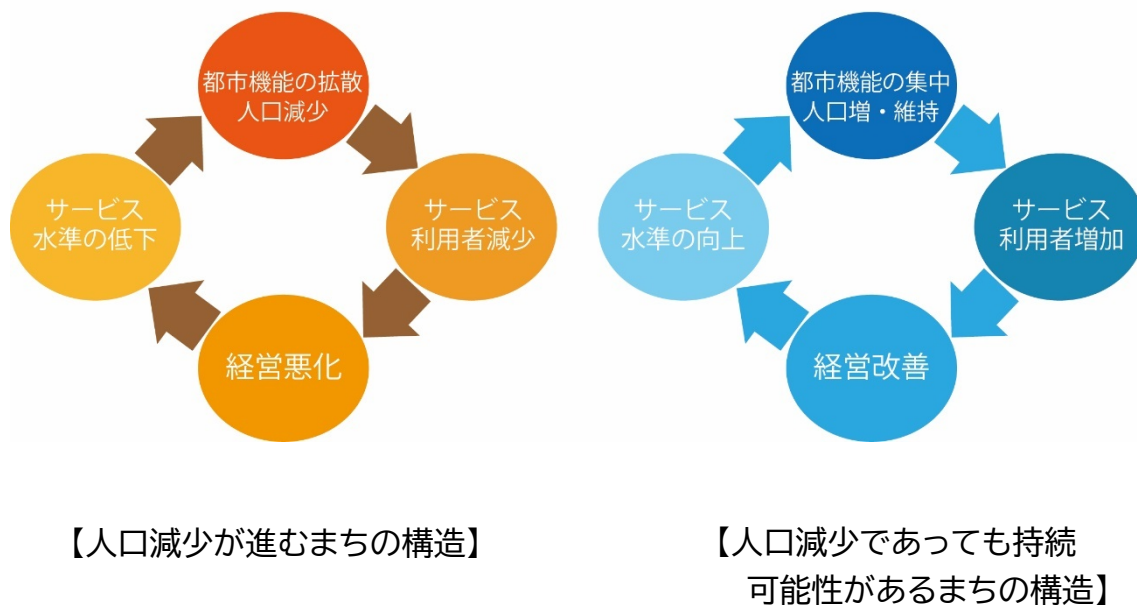
高度成長期には、人口の増加や経済の拡大を背景に、各地で新たな都市機能・生活サービスの増設、市街地の無秩序な拡大・拡散が見られました。

都市計画法では、開発許可制度により、地域に応じた一定の「制限」をかけることにより、スプロール化現象の進行を防いできました。

しかし、近年では深刻な少子高齢化、人口減少が進行しており、今後もこの傾向が続くと予想されています。

人口減少により、都市機能・生活サービスの利用者も減少することとなります。これにより、経営環境が厳しくなり、生活サービス水準の低下に繋がります。今まで営業していた店舗の維持等もできなくなります。結果として、地域の魅力が低下し、さらなる人口減少につながるという、負のスパイラルが起こる可能性が出てきます。ヒト・モノ・サービスがともに減少する「低密度化」となります。

立地適正化計画による「都市機能集中」による理想のスパイラル



本町においても、人口減少が進んでおり、空き店舗・空家問題等、目に見える形で、都市の低密度化が進行しています。

この問題に対応するため、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、モノ・サービスの密度を高め、公共交通等により、これらへのアクセスを確保する、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考え方に基づいて、持続可能なまちづくりを進めていくことが求められています。

人口減少により想定される負のスパイラルから脱却する流れを構築する必要があります。



【低密度化が進み廃れたまちのイメージ】



【にぎわいがあるまちのイメージ】

### 1-3.計画の位置づけ

自治体が目指すべき将来像の実現に向け、まちづくりを総合的かつ計画的に推進するために策定する最上位計画として、「総合振興計画」があります。

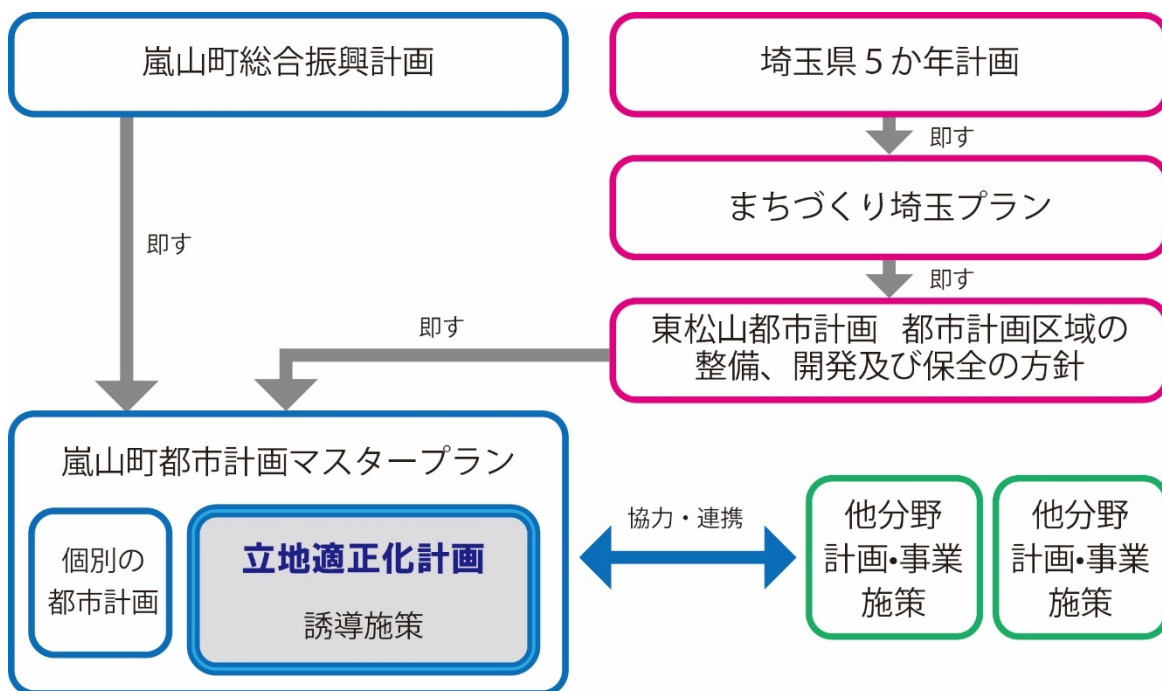
本町においては、昭和49年に「第1次嵐山町総合振興計画」を策定し、地方自治法の位置づけがなくなった後も随時改訂を重ね、令和3年6月に「第6次嵐山町総合振興計画」を策定しました。

都市計画の分野においては、嵐山町総合振興計画及び県が作成する広域の都市計画マスタープランに即して、平成15年に「嵐山町都市計画マスタープラン」を策定し、令和3年6月に「第2次嵐山町都市計画マスタープラン」を策定しています。

県が策定する東松山都市計画（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）及び本町が策定した第2次嵐山町都市計画マスタープランにおいても持続可能なまちづくりを進めるためコンパクトなまちの実現が位置づけられています。

立地適正化計画では、コンパクト・プラス・ネットワークの考えのもと、その実現のために、「どのような都市機能を市街地に誘導するのか」、「誘導する区域は町内のどこにするのが良いのか」「そのためにどのような施策・事業が必要か」等を具体的に定めます。

立地適正化計画の位置付け



#### 1-4.他分野計画・施策との関係

都市計画マスタープランの一部である本立地適正化計画は、上位計画に即し、交通に関する計画などの主な関連計画と協力・連携を図ります。

