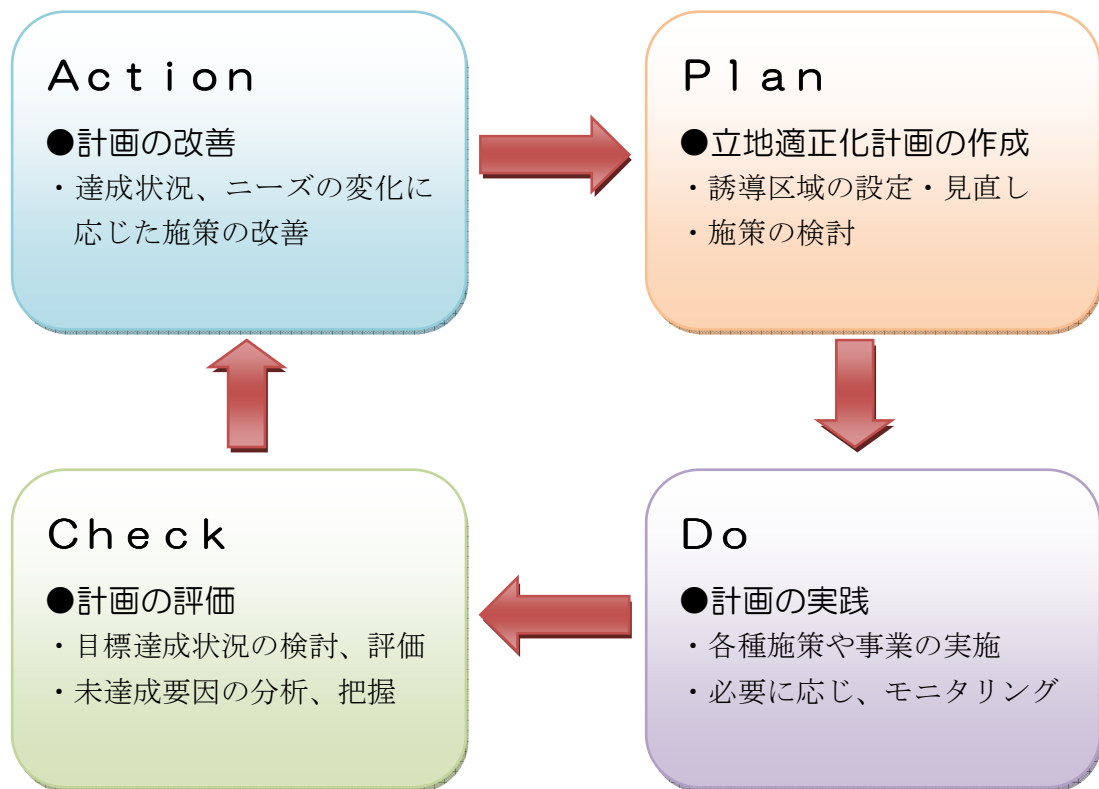


## 7. 進行管理

「藤枝市立地適正化計画」は、時間軸をもったアクションプランです。具体的な事業の進行管理は毎年行い、目標値や期待される効果は、おおむね5年ごとに行われる国勢調査や市民意向調査によって評価を行い、必要に応じて計画の内容や施策について見直し、都市計画審議会などに意見を求めてまいります。

また、社会経済状況の変化や上位関連計画の見直しなどにより、本計画の見直しが必要となった場合は、適切に見直しを行います。

### ■PDCAサイクル



## 参考1 用語集

### あ 行

#### ●IoT（アイオティ）

パソコン等だけでなく、様々な「モノ」がセンサーと無線通信を介してインターネットの一部を構成するもので、「モノのインターネット」（IoT:Internet of Things）と言われている。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、新たな付加価値を生み出す。

#### ●ICT（アイシーティー）

情報処理や通信に関する技術などの総称。地域社会においても、少子高齢化・医師不足・協働教育の実現・地域経済の活性化など、様々な課題に対応するために活用することが期待されている。

### か 行

#### ●開発行為

主として 建築物の建築などを目的とした土地の区画形質の変更をいう。

#### ●各種学校

学校教育に類する教育を行う施設。

#### ●基幹的公共交通

1日の運行本数が日30本以上の運行頻度（おおむねピーク時片道3本以上に相当）のある公共交通のこと。

#### ●既存ストック

市街地において、これまでに整備された道路・公園・下水道などのインフラ施設、又は学校・病院・住宅などの建築物。

#### ●急傾斜地崩壊危険区域

（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第2条）

崩壊する恐れのある急傾斜地（傾斜度が30度以上の土地）で、崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずる恐れのあるもの、およびこれに隣接する土地のうち、崩壊を助長・誘発する一定の行為を制限された区域。

#### ●工業地域

都市計画法による用途地域の1つで、主として工業の利便を増進するための地域。あらゆる工場のほか住居や店舗も建てられるが、学校、病院、ホテルなどは建てられない地域。

#### ●工業専用地域

都市計画法による用途地域の1つで、工業の業務の利便の増進を図る地域。住居の建築はできない地域。

#### ●高齢化率

65歳以上の高齢者人口（老年人口）が総人口に占める割合。

#### ●コンパクトシティ

都市の中心部に様々な都市機能を集約し、人口密度を維持することにより、持続可能な都市を目指す。

#### ●コミュニティ

地域共同体又は地域共同社会。共同生活が行われる一定の地域社会

#### ●交通結節点

鉄道の乗継駅、道路のインターチェンジ、自動車から徒歩やその他の交通機関に乗り換えるための停車・駐車施設、鉄道とバス、バスからバスなどの乗り換えが行われ

る駅前広場のように交通動線が集中的に結節する箇所。

#### ●国勢調査

我が国に住んでいるすべての人を対象とする統計調査で5年ごとに実施。都市計画や各種の基本計画・開発計画など行政施策の策定に当たって、人口、世帯など、基礎資料として提供する役割を担っている。

#### ●国立社会保障・人口問題研究所

厚生労働省に所属する国立の研究機関で、人口や世帯の動向を捉えるとともに、内外の社会保障政策や制度についての研究を行う機関。

#### ●コミュニティバス

地域住民の利便性向上等のため一定地域内を運行するバスで、車両使用、運賃、ダイヤ、バス停位置等を工夫したバスサービス。

#### ●地域子育て支援センター

小さな子どもが、親と一緒に遊んだり、情報交換や仲間作りができるほか、子育ての悩み相談、育児講座を行っている施設。

## さ 行

#### ●災害危険区域

(建築基準法第39条)

災害に備え、住宅や福祉施設などの居住用建築物の新築・増改築を制限する区域。

#### ●市街化区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域。具体的には、すでに市街地を形成し

ている区域と、おおむね10年以内に優先的、計画的に市街地を図るべき区域。

#### ●市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。原則として用途地域を定めないこととされ、基本的に開発行為は制限される。

#### ●小規模多機能施設

介護が必要となった高齢者が、住み慣れた家・地域での生活を継続することができるように、利用者の状態や必要に応じて、「通い」を中心に「泊まり」「訪問」の3サービスを組み合わせて提供する在宅介護サービス。

#### ●地すべり防止区域

(地すべり等防止法第3条7項)

地すべりのおそれが極めて大きい地域及びこれらに隣接する地域のうち、地すべりを助長・誘発する一定の行為を制限された区域。

#### ●準工業地域

用途地域のうち、主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進するため定める地域。なお、住宅や商店など多様な用途の建物が建てられる。

#### ●浸水想定区域

(水防法第14条)

降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域。

#### ●人口集中地区(D I D)

人口密度が4,000人/km<sup>2</sup>以上の地区が互いに隣接し、それらの人口の合計が5,000人以上となる地区。

### ●スプロール化

都心への人口集中や地価高騰により、地価の安い郊外で無秩序に住宅化が進み、虫食い状態になる現象。

### ●生活利便施設・生活サービス施設

居住地の周辺に立地する日常生活を送る上で必要な施設のこと。医療・福祉・子育て支援・商業などに係る施設。

### ●生産年齢人口

人口統計で、生産活動の中心となる 15 歳以上 65 歳未満の人口。

### ●専修学校

専修学校は、職業若しくは实际生活に必要な能力を育成し、又は教養の向上を図ることを目的として組織的な教育を行う施設。

## た 行

### ●地域包括支援センター

地域の高齢者の総合相談、介護予防の必要な援助などを行い、高齢者の保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的とし、地域包括ケアシステムの実現に向けた中核的な機関。

### ●地区計画

地区レベルのまちづくりを計画する制度。建築物の用途・形態などに関する規制を定めることができる。

### ●中心市街地

商業施設などの都市機能が相当程度集積し、経済活動や都市活動で市町村の中心としての役割を果たしている市街地。

### ●中心市街地活性化基本計画

中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するための計画。

### ●都市計画運用指針

都市計画制度の運用に当たっての基本的な考え方や、都市計画制度、手続きの運用のあり方、個別政策課題への対応について、国が地方公共団体に対して示した指針。

### ●都市再生特別措置法

急速な情報化、国際化、少子高齢化などの社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上などを目的に平成 14 年に制定された法律。その後、平成 26 年の改正により、立地適正化計画の策定が可能となった。

### ●都市計画区域

都市計画法その他の関連法令の適用を受けるべき土地の区域。具体的には市町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現況・推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域を指定する。

### ●都市基盤

道路、鉄道、河川、公園、その他の公共施設などの都市施設のこと。

### ●都市機能

都市における居住や生産活動などを支えるための各種の機能のことで、例えば、市役所などの行政機能、スーパーマーケットなどの商業機能、病院などの医療機能、老人デイサービスセンターなどの介護福祉機能などの都市的な機能のこと。

### ●都市構造

土地利用、交通体系などの状況を踏まえ、市域全体の特徴や骨格を空間的かつ概念的に表し、都市の姿を分かりやすく描いたもの。

### ●徒歩圏

鉄道駅やバス停、生活利便施設などを徒歩で利用できる範囲を示すもの。

### ●土砂災害警戒区域

(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第6条1項)

急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、住民などの生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域。

### ●土砂災害特別警戒区域

(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条1項)

急傾斜地の崩壊などが発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民などの生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域。

### ●届出制度

土地の区画形質の変更、建築物の建築、木の伐採などを行うに当たって、事前に届出を必要とする制度。

## な 行

### ●認定こども園

就学前の子どもを対象とした保育・教育施設のうち、一定の基準を満たすとして認定を受けたもので、保育所と幼稚園の機能

や特長が一体化した施設。

### ●乗合タクシー (バス停型乗合タクシー)

一般のタクシー車両を使用して路線バスのように時刻表が決まっていますが、予約の入った便のみ運行し、乗合で利用する公共交通。

## は 行

### ●発達支援センター

障害を持つ児童を日々保護者の下から通わせて、日常生活における基本的動作の指導、独立自活に必要な知識技能の付与又は集団生活への適応のための訓練及び治療を目的とする施設。また、子ども・若者育成支援に関する相談に応じ、情報の提供及び助言を行う拠点。

### ●非可住地

水面や山林、工業地など居住することのできない土地のこと。

## ま 行

### ●まちなか居住

中心市街地など、利便性の高いエリアに居住すること。

### ●モータリゼーション

人々の利用する交通機関の中で、自動車利用が普及した状態。

### ●密集市街地

老朽化した木造建築物が密集し、かつ道路や公園などの公共施設が十分に整備さ

れていないため、火災・地震が発生した際に延焼防止・避難に必要な機能が確保されていない状況にある市街地。

## や 行

- U I J ターン（ユーアイジェイターン）  
Uターン、Iターン、Jターンのこと。  
Uターン：生まれ育った故郷から、進学・就職等を機に都会へ移住し、再び生まれ故郷に戻ってくること。  
Iターン：都心部で生まれ育った人が、地方の企業に転職し移住すること、又は直線的に都会から地方へ転居すること。  
Jターン：生まれ育った故郷から進学・就職等を機に都会へ移住した後、故郷に近い地方都市に移住すること。

- 用途地域  
都市計画における最も基本的な土地利用誘導のための制度。土地の効率的な利用、居住環境の保全などを目的として、建築物の用途や容積などを制限することができる。

## ら 行

- ライフスタイル  
個人や集団の生き方。単なる生活様式を超えてその人の独自性を示す際に用いられる。
- ライドシェア  
乗用車の相乗りの需要をマッチングさせるソーシャルサービスの総称。

- 老人福祉センター  
無料又は低額な料金で、老人に関する各種の相談に応ずるとともに、老人に対して、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与することを目的とする施設。
- 老人デイサービスセンター  
日常生活を営むのに支障のある高齢者に対し、入浴、食事の提供、機能訓練、介護の方法や生活などに関する相談および助言、健康診査などのさまざまなサービスを日帰りで提供することを目的とする施設。

## 参考2 法令や参考とした指針等の抜粋

### 【立地適正化計画の背景と概要】

[第8版 都市計画運用指針（平成27年1月 国土交通省）]

- ・都市再生特別措置法（平成14年法律第22号。以下「都市再生法」という。）第81条の規定に基づく住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）は、都市全体を見渡しながら今後の都市像を描き公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間の施設も対象としてその誘導を図るための制度である。従来から、都市計画法に基づく都市計画と関連する諸制度により、都市づくりが行われてきたところであるが、立地適正化計画は法18条の2の規定に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）とみなされるなど都市計画法と一体的に機能させるべきものとして新たに創設された。
- ・立地適正化計画の検討に当たっては、一つの将来像として、おおむね20年後の都市の姿を展望することが考えられるが、あわせてその先の将来も考慮することが必要である。また、おおむね5年ごとに評価を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましく、動的な計画として運用すべきである。

[都市再生特別措置法 第81条第1項]

市町村は、都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。）の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）を作成することができる。

## 【居住誘導区域の位置づけと考え方】

[都市再生特別措置法（最終改正：平成 28 年 6 月 7 日法律第 72 号）]

### 第 81 条

11 項 居住誘導区域は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定めるものとし、都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域（以下「市街化調整区域」という。）、建築基準法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域（同条第 2 項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されているものに限る。）その他政令で定める区域については定めないものとする。

[第 8 版 都市計画運用指針（平成 27 年 1 月 国土交通省）]

### ●居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効果的に行われるよう定めるべきである。

### ●居住誘導区域を定めることが考えられる区域

居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。

ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域

イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

ウ 合併前の旧町村の中心等、都市機能や居住が一定程度集積している区域



[立地適正化計画の作成に係るQ&A（平成28年2月8日一部改正 国土交通省）] より抜粋

Q35：居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定について、具体的にどのように検討したらよいか教えてください？

A：区域設定の前提として、都市の現状と将来の見通しを検討したうえで、まちづくりの方針、具体的な取り組みの方針を定め、それに沿った形で区域の設定を行うことが必要です。検討のポイントは、

1. 都市全体、地区別に人口分布、高齢化等の推移など、人口の現状と将来見通しについて分析、把握した上で、
2. 人口の分析結果と重ね合わせて
  - ①公共交通路線網の現状と将来見通し
  - ②主要な都市機能（公共、民間施設）の現状と将来見通し
  - ③災害上の危険性が懸念される区域（ハザード区域）等の現状

の事項を検討、分析し、現状、将来における課題を把握することが重要です。

なお、居住誘導区域は、客観的な将来人口推計値を見据え、適切な人口密度が確保される範囲で設定されることが必要です。区域内においてその人口密度を確保するために必要となる区域外から区域内への誘導人口が、区域内外の現在・将来の人口や社会移動の実態等に照らして、現実的な水準であるかなどの実現可能性を意識して検討することが必要です。

Q36：居住誘導区域の設定について、具体的にどのような区域設定の基準で進めたらよいか？

A：上記の①の検討を行った上で、具体的に区域を設定される場合は、以下のような区域の設定が望ましいと考えています。

① 生活利便性が確保される区域

－都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

② 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

－社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる。

③ 災害に対する安全性等が確保される区域

－土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない、居住に適した区域

## 【居住誘導区域に含まない区域】

[第8版 都市計画運用指針（平成27年1月 国土交通省）]

○原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- ・土砂災害特別警戒区域
- ・津波災害特別警戒区域
- ・災害危険区域（建築基準法第39条第一項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く）
- ・地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

○それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第6条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- ・津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
- ・水防法（昭和24年法律第193号）第14条第1項に規定する浸水想定区域
- ・特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域
- ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

## 【都市機能誘導区域の考え方】

[第8版 都市計画運用指針（平成27年1月 国土交通省）]

### IV-1-3 立地適正化計画 （4）都市機能誘導区域

#### ①基本的な考え方

原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

[第8版 都市計画運用指針（平成27年1月 国土交通省）]

- ・原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。
- ・都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。



## 藤枝市立地適正化計画

発効日 2018（平成30）年3月

発行 藤枝市役所

編集 都市建設部 都市政策課

〒426-8722 藤枝市岡出山一丁目11番1号

電話 054-643-3373

Email: [toshiseisaku@city.fujieda.lg.jp](mailto:toshiseisaku@city.fujieda.lg.jp)