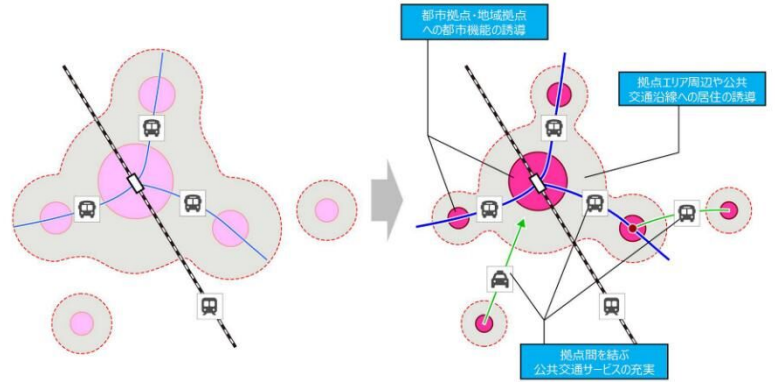


1. 立地適正化計画とは

- 居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡し、**持続可能な都市構造を目指す包括的な計画**です。
- 居住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』（右図：コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ）のまちづくりを推進する。



背景：本格的な人口減少・高齢社会が到来する中、円滑な都市活動の確保と良好な都市環境を維持するために、居住と経済活動の場として持続可能な都市（コンパクトシティ）の実現に向けて取り組まれていることを踏まえ、平成 26 年 8 月の都市再生特別措置法の改正により「立地適正化計画制度」が創設される

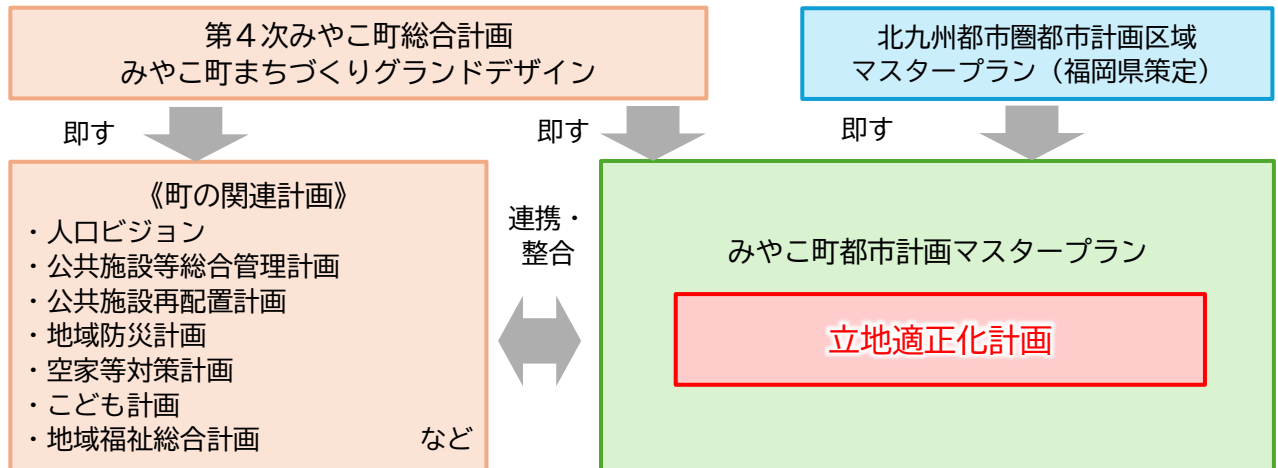
2. みやこ町における立地適正化計画の位置づけ

(1) 豊津地区で策定する背景

- ・立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条において、都市計画区域内の区域について作成することができます。そのため、**町内で都市計画区域の指定がある豊津地区を対象**として策定します。したがって、本計画に基づく**届出制度の対象地区も豊津地区のみ**となります。
- ・勝山地区、犀川地区は準都市計画区域に指定されていますが、準都市計画区域は立地適正化計画の区域の対象に含めることができません。両地区を都市計画区域に編入した際には、改めて立地適正化計画を策定することを想定しています。

(2) 計画の位置づけ

- ・平成 31 年 3 月に「みやこ町都市計画マスタープラン」を策定し、「まちづくり」の将来像に基づき、その実現に向けた取り組みを示しています。
- ・立地適正化計画は、都市計画マスタープランで掲げた「まちづくり」の将来像を踏まえつつ、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として、誘導区域や誘導施策、防災指針等を定めます。



(3) 計画期間

- ・計画期間は、おおむね 20 年とし、おおむね 5 年毎に評価を行い、見直し等を行うことで、動的な計画として運用します。

3. 立地適正化計画における基本的な方針

●上位計画での位置づけ（総合計画、都市計画マスタープラン、まちづくりグランドデザイン）

- ・旧3町の中心拠点を中心にしたコンパクト・プラス・ネットワークな都市構造

●まちづくり基本方針（全町）

方針1 各地区における拠点の形成

- ・3つの地区それぞれに暮らしに必要な機能や賑わいを創出する機能が集まる生活拠点を形成。

方針2 一定のエリアの人口密度の維持による暮らしに必要な機能の維持

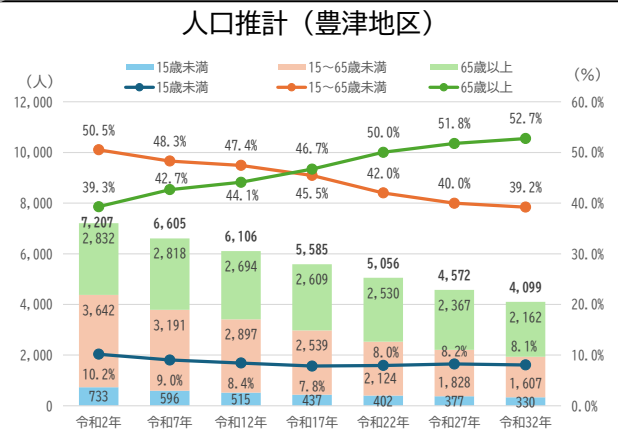
- ・各地区の生活拠点周辺を中心に、可能な限り人口密度を維持し、暮らしに必要な機能を維持。

方針3 ネットワークによる移動しやすい環境の形成

- ・生活拠点と周辺の集落をネットワークでつなげ、誰もが移動しやすい環境を形成。

●豊津地区の都市構造上の課題

- ・拠点性を高めつつ安心・安全にそして健康に生活できる環境を整えていく必要がある。
- ・今後の人口動向を見据えた適切な居住環境を整えていく必要がある。
- ・生活サービス機能が立地するエリアへのアクセスを確保していく必要がある。



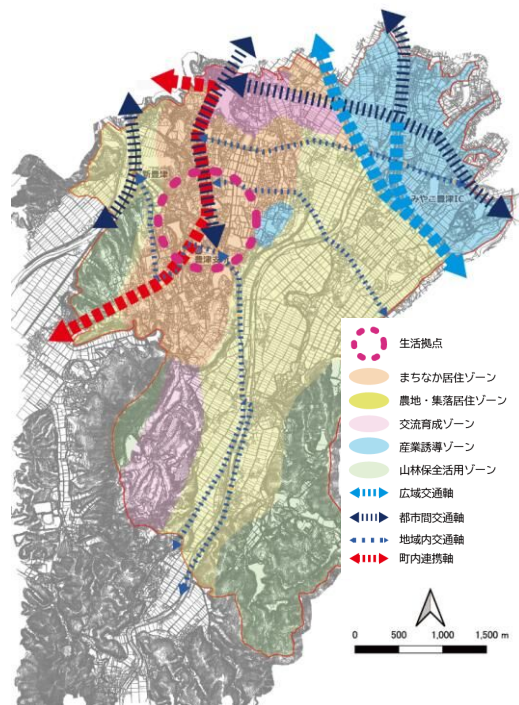
●まちづくり基本方針（豊津地区）

まちづくりの基本的な考え方（ターゲット）

いつまでも安心・安全に暮らし続けられるまちを実現する

誘導方針（ストーリー）

- 1：生活拠点を中心に、歴史文化に触れながらいつまでも健康で歩いて楽しい暮らしが実現できるまちづくり
 - ・日々の暮らしを通して健康に生活できるように、生活サービス機能が集積している地区において、歴史文化に触れながら歩いて楽しむことができる回遊性の高いまちをつくる。
- 2：生活サービス機能が保たれ、多様な世代が暮らしやすい居住環境が整ったまちづくり
 - ・若者やファミリー層、高齢者まで多様な人々が暮らしにくために必要な生活サービス機能があり、安心・安全に過ごすことができるまちをつくる。
- 3：誰もが移動しやすい環境が整ったまちづくり
 - ・生活サービス機能が集積している地区に、各居住地から誰もが容易にアクセスできる移動環境が維持されるまちをつくる。



4. 居住誘導区域・都市機能誘導区域

●居住誘導

<居住誘導の考え方>

- ・既存市街地の周辺に広がる集落の維持を図りつつ、都市機能を維持していくためには、集落から生活拠点周辺への移住を強制するのではなく、既存市街地に新たな居住の誘導（移住等）を進めることが必要。
- ・生活利便機能やコミュニティが持続的に維持できるように、既存市街地に居住の誘導を図る。

<居住誘導区域の設定方針>

- ① インフラの整った市街地（既存市街地）に居住を誘導
- ② 災害リスクが高く、今後も低減が見込まれない地域には居住を誘導しない

●都市機能誘導

<都市機能誘導の考え方>

- ・生活拠点に一定の都市機能が集積し、交通結節点にもなっている。
- ・歩いて楽しく、時を過ごしたくなる生活拠点の形成に向けて都市機能の誘導を図る。

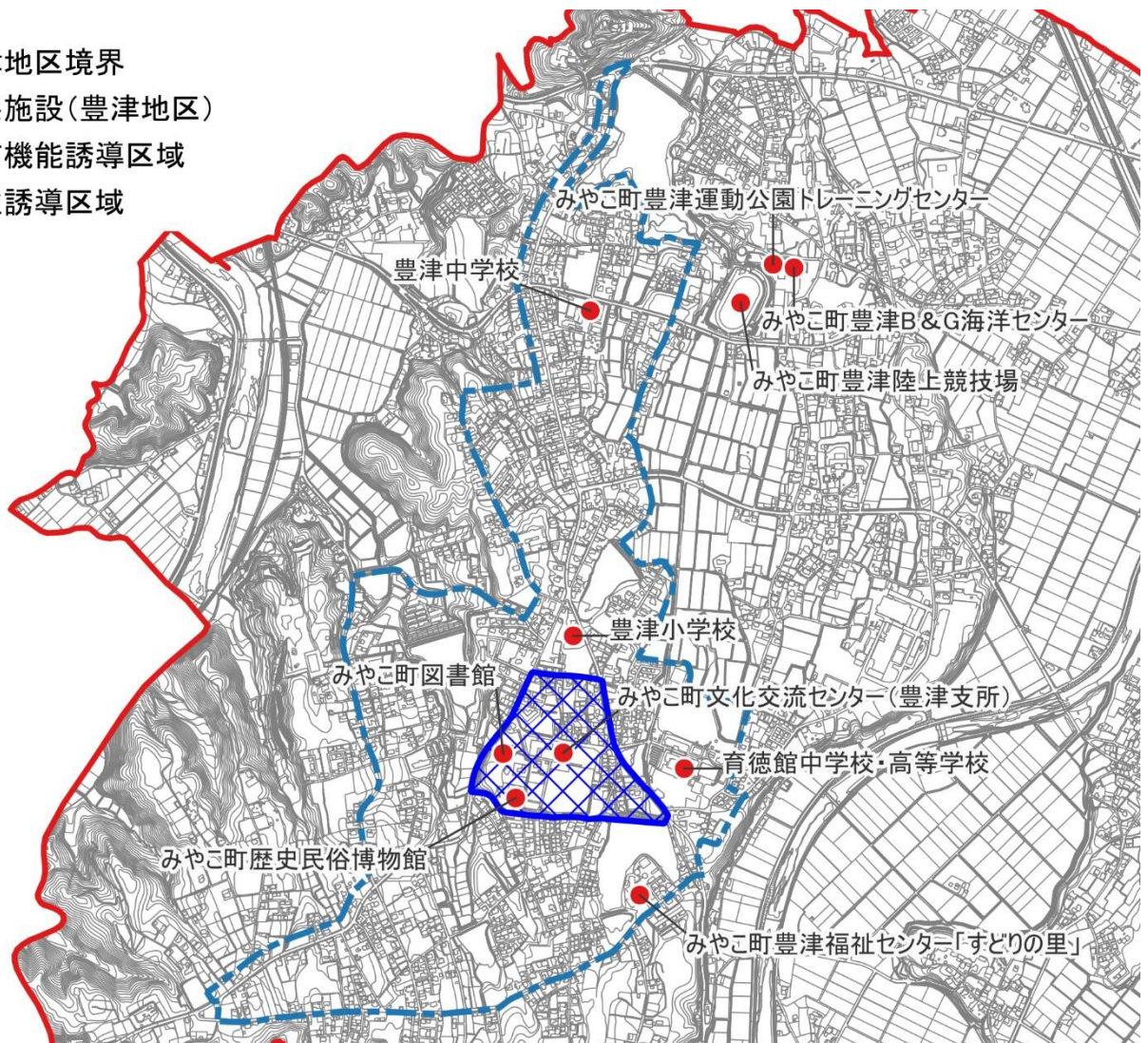
<都市機能誘導の方針>

- ① 豊津地区の生活拠点に都市機能を誘導
- ② 歴史を今に伝える貴重な資源や誇りと愛着をベースとした個性を強く感じる豊津地区の実現につながる誘導施設の設定

●居住誘導区域・都市機能誘導区域

居住誘導及び都市機能誘導の基本的な考え方や方針を踏まえ、豊津地区の居住誘導区域及び都市機能誘導区域を次のとおり設定します。ただし、農振農用地は除外します。

- 豊津地区境界
- 公共施設（豊津地区）
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域



5. 誘導施策

コンパクト・プラス・ネットワークな都市構造の実現に向け、都市再生特別措置法に基づく届出制度を適正に運用し、立地誘導の実効性を確保します。

また、本計画で掲げた方針（ターゲット）及び誘導方針（ストーリー）に基づく誘導施策を着実に推進するため、国の支援による施策を積極的に活用するとともに、PPP・PFI等の手法による民間投資を促進する仕組みづくりや民間資金の活用を検討します。

これらの取組により、公共投資の重点化の方向性を明確にするとともに、公民連携による実効性のある持続可能な都市構造の形成を図ります。

立地適正化計画の方針 (ターゲット)	誘導方針 (ストーリー)	誘導施策の方向性
いつまでも 安心・安全に暮らし 続けられるまちを 実現する	生活拠点を中心に、歴史文化に触れながらいつまでも健康で歩いて楽しい暮らしが実現できるまちづくり	(1) 便利で多様なライフスタイルに対応した生活拠点の形成 (2) 歩いて楽しい空間の形成
	生活サービス機能が保たれ、多様な世代が暮らしやすい居住環境が整ったまちづくり	(3) 地域特性や居住ニーズに対応した良好な住環境の形成 (4) 安全・安心な市街地の形成
	誰もが移動しやすい環境が整ったまちづくり	(5) 交通結節点の機能強化 (6) 公共交通の利用促進

6. 届出制度

本計画に基づく届出制度の対象地区は豊津地区のみとなります。

居住誘導区域外で以下の行為を行う場合には、住宅開発等の動向把握のため、その行為に着手する30日前までに町長への届出が必要です。また、届出があった際に町長は、住宅等の立地を適正なものとするための勧告や、土地の取得についてのあっせん等を行うことができます。

【届出対象となる行為】

開発行為	・3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ・3戸未満の住宅の建築を目的とする1,000㎡以上の開発行為
建築等行為	・3戸以上の住宅を新築する場合 ・建築物の改築や用途変更により3戸以上の住宅とする場合

住宅の戸数	開発行為		建築等行為
	1,000㎡以上	1,000㎡未満	
1～2戸	必要	不要	不要
3戸以上	必要	必要	必要