

1 立地適正化計画とは

(原案・第1章 p2)

- ・「立地適正化計画」とは、平成26年の都市再生特別措置法等の一部改正に伴い創設された、住宅及び都市機能増進施設（誘導施設）の立地の適正化を図るための計画
- ・具体的には、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方を踏まえ、人口減少下においても持続可能で効率的なまちづくりを進めるため、市街化区域内に「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」、これら区域を結ぶ「基幹的公共交通軸」を定め、居住と医療・福祉・商業等の生活サービス施設等を長期間かけて、それぞれの区域にゆるやかに誘導し、人口密度を維持することにより、「生活利便性の向上」「地域経済の活性化」「行政コストの削減」「地球環境への負荷低減」などを図るもの。
- ・居住誘導区域等の区域外における住宅開発等の動きを把握することを目的として、計画に定められた居住誘導区域等の区域外で、一定以上の開発行為や建築行為を行う場合は、市長への届出が必要

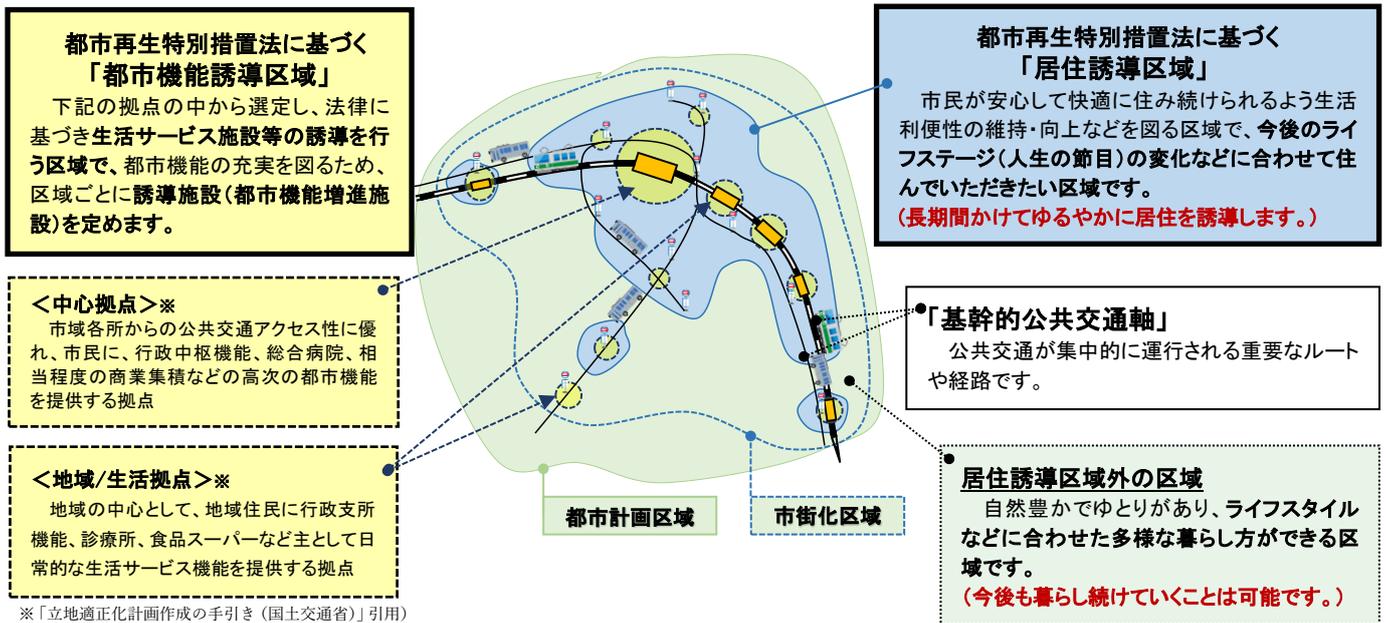


図 立地適正化計画のイメージ (小樽市作成)

□ : 法に基づく必須事項

<参考>「コンパクト・プラス・ネットワーク」とは

- ・国土交通省が推進する住宅や医療・福祉、商業施設などがまとまって立地し、高齢者を始めとする住民が徒歩や公共交通などによりこれらの施設等に容易に行き来できるまちづくりの考え方で、人口の減少と高齢化が急速に進む中、高齢者や子育て世代などにとって安心できる、健康で快適な生活環境を実現し、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とするための政策手段の一つです。

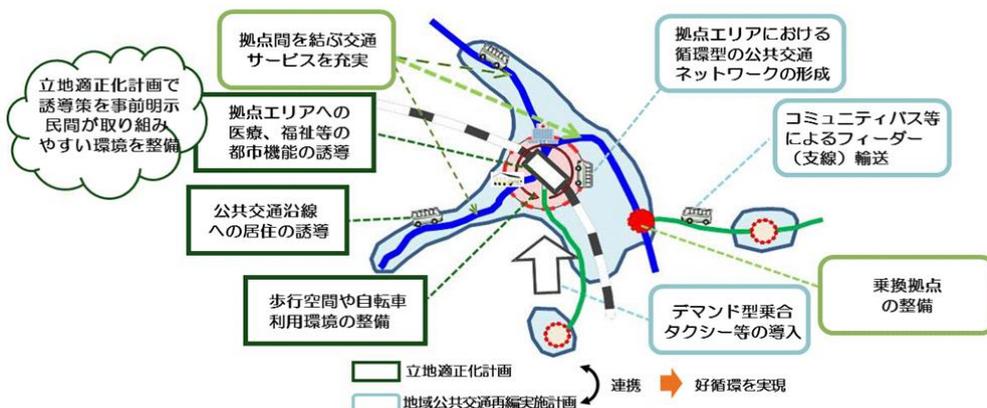


図 「コンパクト・プラス・ネットワーク」のイメージ (出典:国土交通省)

裏面に続きます。

2 計画の位置付け

(原案・第1章 p5)

・本市の最上位計画である総合計画や北海道の整備、開発及び保全の方針に即するとともに、計画が策定・公表されたときは、都市計画マスタープランの一部とみなされ、調和が保たれたものでなければならないとされている。

(都市再生特別措置法第81条、82条)

→これらの計画・方針では、国が推進する「コンパクト・プラス・ネットワーク」を踏まえた将来都市像を描いています。

・また、都市全体の観点から作成する居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランであることから、地域公共交通、公共施設再編、住宅、防災、医療・福祉、学校・教育など、多様な分野の計画・施策との連携を図りながら計画を推進するものとされている。(都市計画運用指針)

→本計画は、将来目指すべき都市構造と、その構造を実現するための取組などを示し、市の関連計画・施策等を行う上でのスキーム*となる計画で、将来、市民等が居住地を選択する際や事業者が投資する上での参考となるものです。

※「スキーム」とは
・目的達成のための具体的な行動や施策、方法等を体系的に示すもの

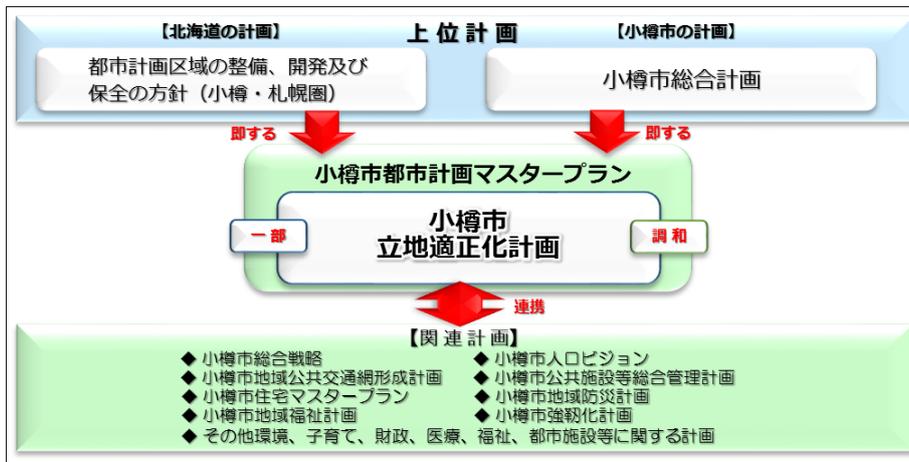


図 計画の位置付け

3 都市計画審議会への意見聴取の必要性と協議の視点

●都市計画マスタープランと調和*が保たれたものでなければならない。(法第81条第17項)

●都市計画マスタープランの一部とみなされる。(法第82条)

●住民との合意形成を円滑化するとともに、計画の着実な実施を図る観点から、公正かつ専門的な第三者の意見を踏まえて立案していくことが重要 (都市計画運用指針・国土交通省)

※「調和」とは(資料:大辞泉)
・全体がほどよくつりあって、矛盾や衝突などがなく、まとまっていること。

市町村は、立地適正化計画を作成しようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催その他住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならない。(同法第81条第22項)

協議の主な視点 → 小樽市都市計画マスタープランとの「調和」が保たれたものとなっている。

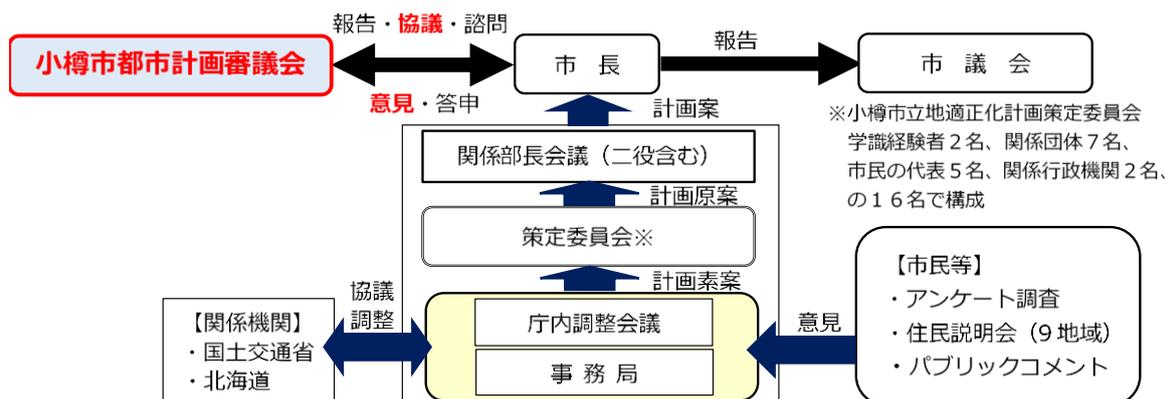


図 計画策定体制

4 計画策定に係るこれまで経過と今後のスケジュール（予定）

青字：都市計画審議会への意見聴取・住民意見反映措置

<令和3年度>

- ① 8月4日 第189回小樽市都市計画審議会
 ・報告事項 小樽市立地適正化計画の策定について
 10月22日 策定委員会（第1回）
 11月26日 策定委員会（第2回）

<令和4年度>

- 4月8日 策定委員会（第3回）
 9月13日 策定委員会（第4回）
 ② 10月14日 第194回 小樽市都市計画審議会
 ・協議事項 小樽市立地適正化計画基本方針骨子（案）について
 ……………（全市町内会に計画概要等回覧・骨子に係るパブリックコメント手続き）……………
 1月13日 策定委員会（第5回）
 ③ 2月1日 第195回 小樽市都市計画審議会
 ・報告事項 小樽市立地適正化計画基本方針骨子（案）について（パブコメ結果報告等）
 2月16日 「小樽市立地適正化計画基本方針骨子※」策定 ※ページ下段「検討の進め方」の1～5を取りまとめたもの

<令和5年度>

- 10月31日 策定委員会（第6回）
 2月14日 策定委員会（第7回）

<令和6年度>

- 7月12日 策定委員会（第8回）
 10月29日 策定委員会（第9回）
 ④ 11月11日 第200回 小樽市都市計画審議会
 （本日） ・協議事項 小樽市立地適正化計画（原案）について
 ……………（住民説明会及びパブリックコメント）……………以下予定…
 1月下旬 第201回 小樽市都市計画審議会（諮問事項：小樽都市計画 道路の変更）
 2月上旬 策定委員会（第10回）
 ⑤ 2月中旬 第202回 小樽市都市計画審議会
 ・諮問事項 小樽市立地適正化計画（案）について
 3月 「小樽市立地適正化計画」の策定



図 立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）抜粋

<参考> これまでの都市計画審議会における主な御意見

①第189回都市計画審議会 報告事項:小樽市立地適正化計画の策定について

▼居住誘導区域等の設定方法（どこに設定しようとしているか、地域別人口密度を考慮するかなど）

【事務局】・国の手引きの考え方を踏まえながら、策定委員会で検討・設定

▼「緩やかに」と言うが、どの程度の時間軸を想定した計画なのか

【事務局】

- ・令和47年（45年後）には約3万2千人まで減少するものと予測されており、概ね40～50年先を見据えた計画と考えている。

②第194回都市計画審議会 協議事項:小樽市立地適正化計画 基本方針骨子（案）について

▼塩谷地区や蘭島地区は、並行在来線が今後廃止になる予定であり、コンビニエンスストアしか残っていない状況 将来を見据えた時に、生活拠点として設定するのは疑問

【事務局】

- ・令和4年3月に鉄道を廃止し、バス転換することが沿線自治体との合意の中で決定され、蘭島・塩谷と小樽駅間はバスに転換するというので、地域住民の足は確保することとなっている。
交通ネットワーク（交通網）を確保するということを前提として、検討した中で、生活拠点として設定した。

▼居住調整区域※は設定するのか。

※居住調整区域とは：都市再生を図るため、住宅地化を抑制すべき区域として都市計画で定められる地域
都市計画法に基づく地域地区の一つで、「都市再生特別措置法」に基づく制度

【事務局】

- ・今回策定する計画は、概ね20年先を目標としたものであり、居住調整区域の設定は考えていない。
ただし、40、50年先には同区域の設定も想定される。

▼人口の推移のグラフを見てしまうと、将来を悲観して更に人口が減ってしまうのではないかと、人口を増やすつもりはあるのかと思ってしまう。

【事務局】

- ・第7次小樽市総合計画では、子育て世代や定住・移住に関する施策などの人口減少対策を進める「人口減少への挑戦」と、立地適正化計画の策定などを進める「将来人口への適応」の2つの方向性を示し、両輪で人口対策を進めていくこととしている。

▼今後、山坂が険しい地域に住まわれている方の高齢化が進み、除雪や買い物が大変になる。

今時点ではよいかもしれないが、空き家対策なども含め、こうした社会の変化に対応して計画の見直しをするのか。

【事務局等】

- ・数年ごとに見直しを行って行きたいと考えている。
- ・立地適正化計画は、土地やまちの使い方を議論していくものであり、強制的ではなく、市の施策や民間企業などが投資等をする際の参考にしていただきながら長期的な時間軸の中で実現していこうとするものである。
除雪や買い物、空き家対策などの短期的な諸問題については、別途、除雪対策等の個別の計画・施策で対応していくものとする。

③第195回都市計画審議会 報告事項:小樽市立地適正化計画 基本方針骨子（案）について

▼跡地の対応など、居住誘導区域の区域外について、市はどのようなイメージを持っているか。

【事務局等】

- ・区域外の対応については、他都市においても、一番の課題となっているところであり、土地所有者と市が協定を結ぶ跡地管理協定等の国の制度の活用などが考えられ、将来的には市街化調整区域とすることも想定される。
- ・区域外については、長期的な時間軸の中では、行政サービスが継続するなど、継続的に住むことが可能な仕組みを検討するとともに、段階的に、新規の住宅建設が進まないようにしつつも、住み続けることはできるということにしないと、不安を与えたままの計画になってしまう。居住誘導区域と都市機能誘導区域だけにしか行政サービスを投入しないというような誤解を与えないようにして行かないといけないと考える。