

# 都市計画マスタープランと 立地適正化計画の概要

---

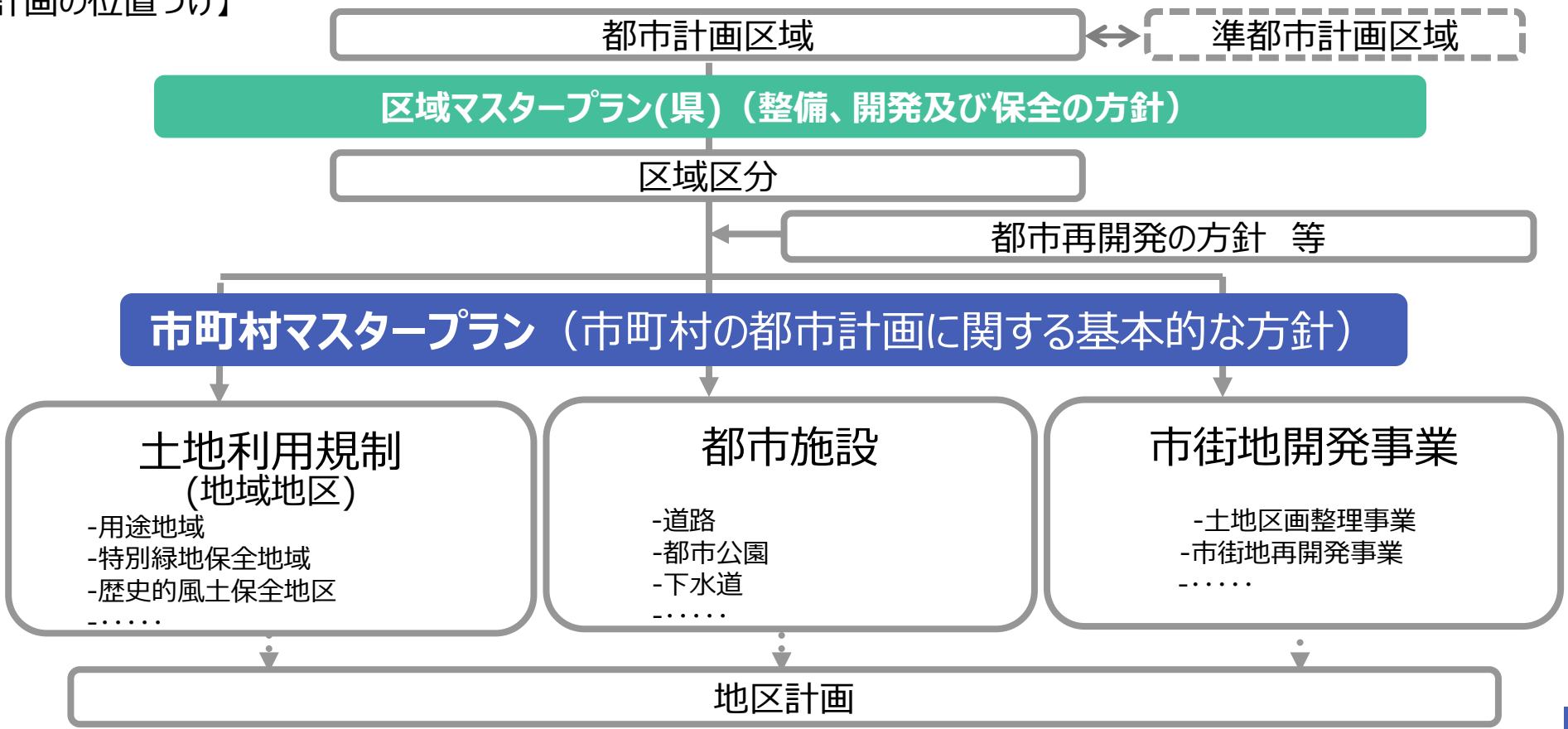
2022年3月25日

安芸高田市 企画振興部 政策企画課

# 1. 都市計画マスタープランとは

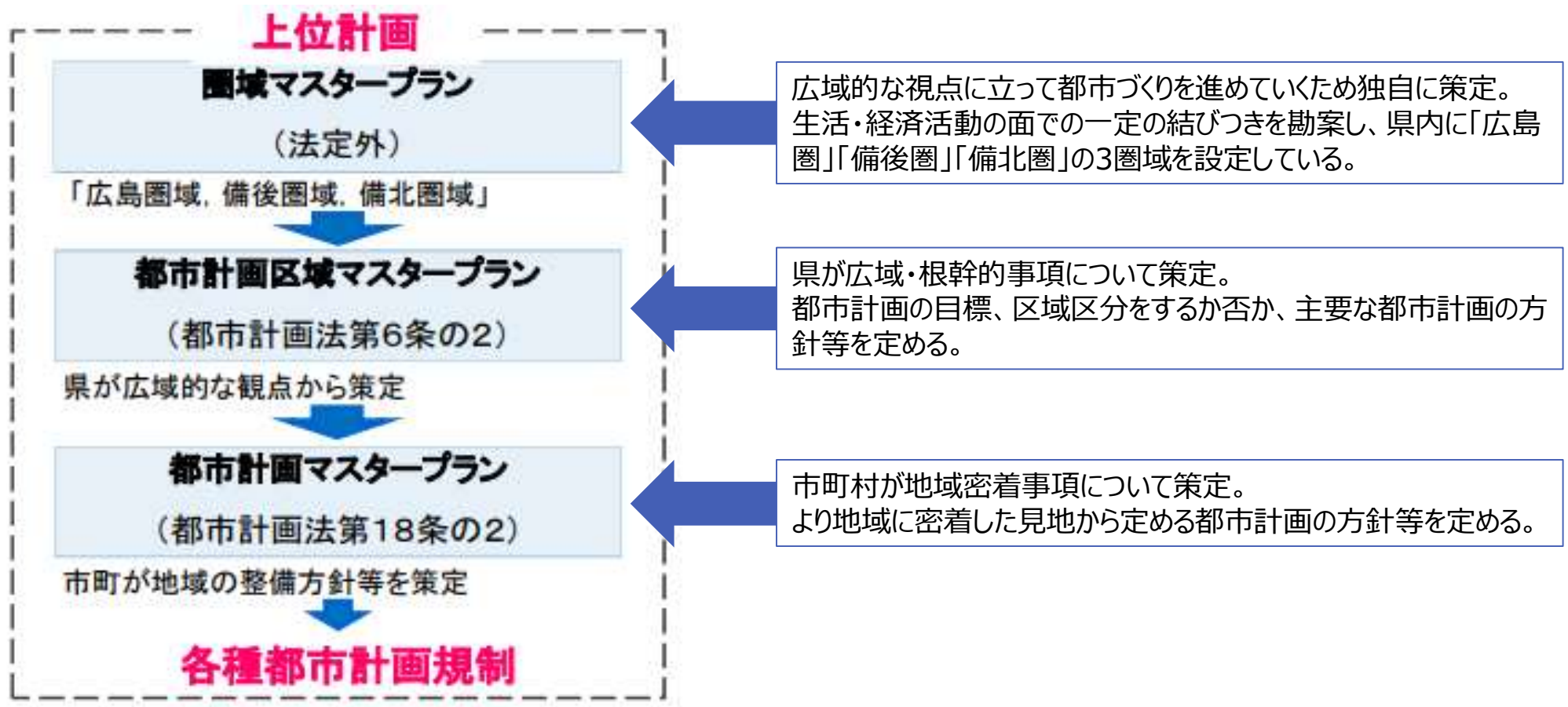
- 都市計画における「マスタープラン」には、「整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）と、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（都市計画マスタープラン／市町村マスタープラン）の2種類があります。
- 都市計画区域マスタープランは、県が策定するマスタープランであり、**都市計画区域を一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するための基本的な方針を示す計画**で、個別の都市計画はこれに即して決定されます。
- 都市計画マスタープラン（市町村マスタープラン）は、都市づくりの将来像をはじめ、土地利用の規制・誘導や都市施設整備、地域ごとの整備などの方向性を示す、**市町村の都市計画の根幹となる計画**です。

【計画の位置づけ】



# 1. 都市計画マスタープランとは

- 都市計画区域マスタープランは広域・根幹的事項を定めた計画である一方、都市計画マスタープラン（市町村マスタープラン）はより地域に密着した都市計画の方針を定める計画であり、**両者が適切な連携・役割分担を行うこと**で、健康で文化的な都市生活の実現や、機能的な都市活動の確保につながると考えられます。
- また、これらの計画に加え、広島県では独自に「圏域マスタープラン」を策定しており、本市は広島圏域に含まれます。
- 本市では、平成16年の6町合併以降、**都市計画マスタープラン（市町村マスタープラン）が策定されていません。**



# 2. 都市計画マスタープラン策定の必要性

○本市では、平成16年の6町合併からの17年間で、**6町すべての区域で人口減少**が生じており、中には**3割以上人口が減少している地域も存在**しているほか、**6町中2町では世帯数が減少**しています。

○美土里町

人口27.3%減  
 世帯数5.2%減

○吉田町

人口10.0%減  
 世帯数12.6%増

○八千代町

人口16.6%減  
 世帯数9.6%増

○高宮町

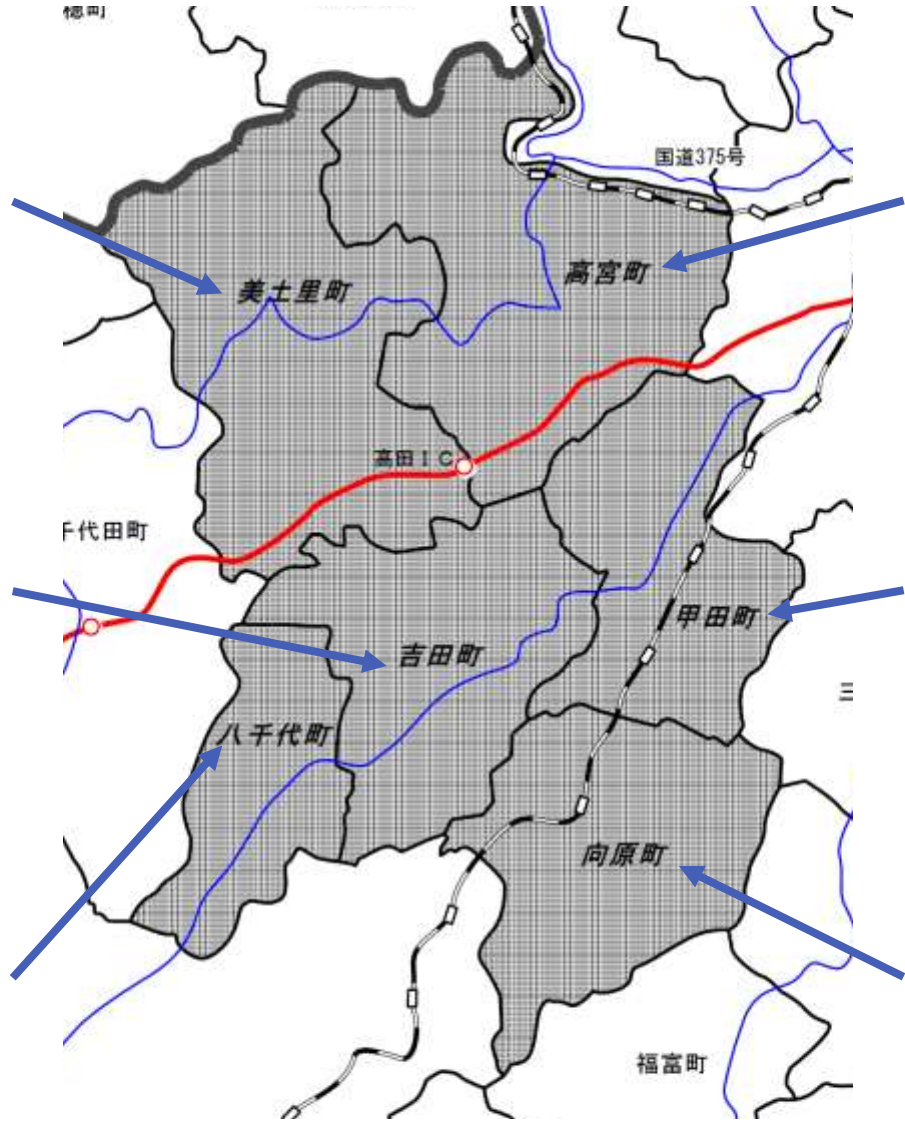
人口31.5%減  
 世帯数11.8%減

○甲田町

人口17.8%減  
 世帯数6.6%増

○向原町

人口23.1%減  
 世帯数5.9%増



■年少人口 ■生産年齢人口 ■高齢人口

出典：住民基本台帳



## 2. 都市計画マスタープラン策定の必要性

○また、本市の都市計画上の課題として、人口集積に対応した基盤整備、都市計画区域外への人口流出、商店街の衰退、工業用地の飽和など、様々な内容が挙げられます。

【本市の都市計画上の課題（吉田町中心部周辺での例）】



▲接道要件を満たせず、建物を建設できない  
(吉田町吉田周辺)



▲シャッターの閉じた店舗  
(吉田町商店街)



▲工業系用途地域に余剰がない  
(吉田町吉田周辺)



▲都市計画区域外における宅地開発  
(吉田町可愛地区周辺)

## 2. 都市計画マスタープラン策定の必要性

- 都市計画を行わないと、土地利用規制が撤廃され、**住環境の悪化や利便性の低下、無秩序な開発**が起こる可能性があるといった課題があります。
- また、昭和55年に本市で都市計画制度が導入されて以降、人口減少が進み、空き家が増加し、商店街はシャッター街化が進むなどの課題が山積する中で、合併から15年以上が経過し、新市建設計画に替わる**本市全体の新たなまちづくりのビジョンの提示**が求められています。
- このようなまちづくりのビジョンは、都市計画区域の範囲内外に関わらず、市全体として示す必要があることから、**本市全域を対象として、まちづくりの方向性を示す「安芸高田市都市計画マスタープラン」**を策定することが必要です。

### 都市計画あり



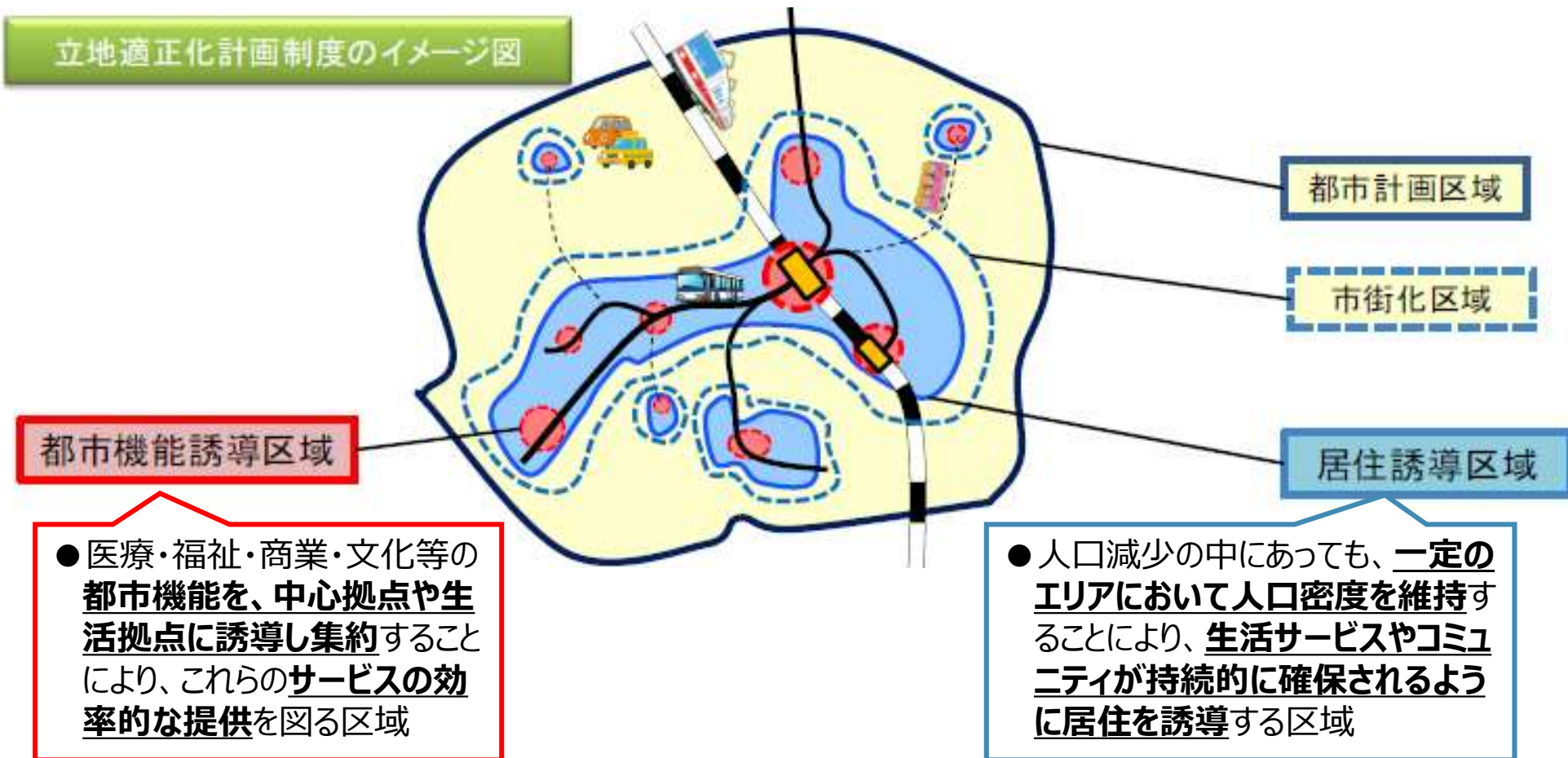
### 都市計画なし





### 3. 立地適正化計画とは

- 立地適正化計画とは、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進するために策定する計画であり、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され制度化されました。
- 制度上、**対象区域は都市計画区域内**に限定されており、生活に必要な商業・医療などの都市機能や、居住機能を誘導する区域を定め、誘導方法等を位置づけることで、人口密度を維持するための方針を定めます。



# 3. 立地適正化計画とは

○立地適正化計画を通して目指す「コンパクトシティ」とは、強制的な一極集中などを目指すものではなく、**持続可能なまちづくりのために、長期的な誘導により適切な拠点規模の維持を目指す**ものです。

## コンパクトシティをめぐる誤解

### 一極集中

郊外を切り捨て、市町村内の最も主要な拠点（大きなターミナル駅周辺等）1カ所に、全てを集約させる



### 多極型の都市構造

中心的な拠点だけではなく、旧町村の役場周辺などの生活拠点も含めた、多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す

### 全ての人口の集約

全ての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させることを目指す



### 全ての人口の集約を図るものではない

例えば農業従事者が農村部に居住することは当然（集約で一定エリアの人口密度を維持）

### 強制的な集約

居住者や住宅を強制的に短期間で移転させる



### 誘導による集約

インセンティブを講じながら、時間をかけながら居住の集約化を推進

### 地価水準の格差を生む

居住等を集約する区域の内外で地価水準が大きく分かれ、格差が生じる



### 急激な地価変動は生じない

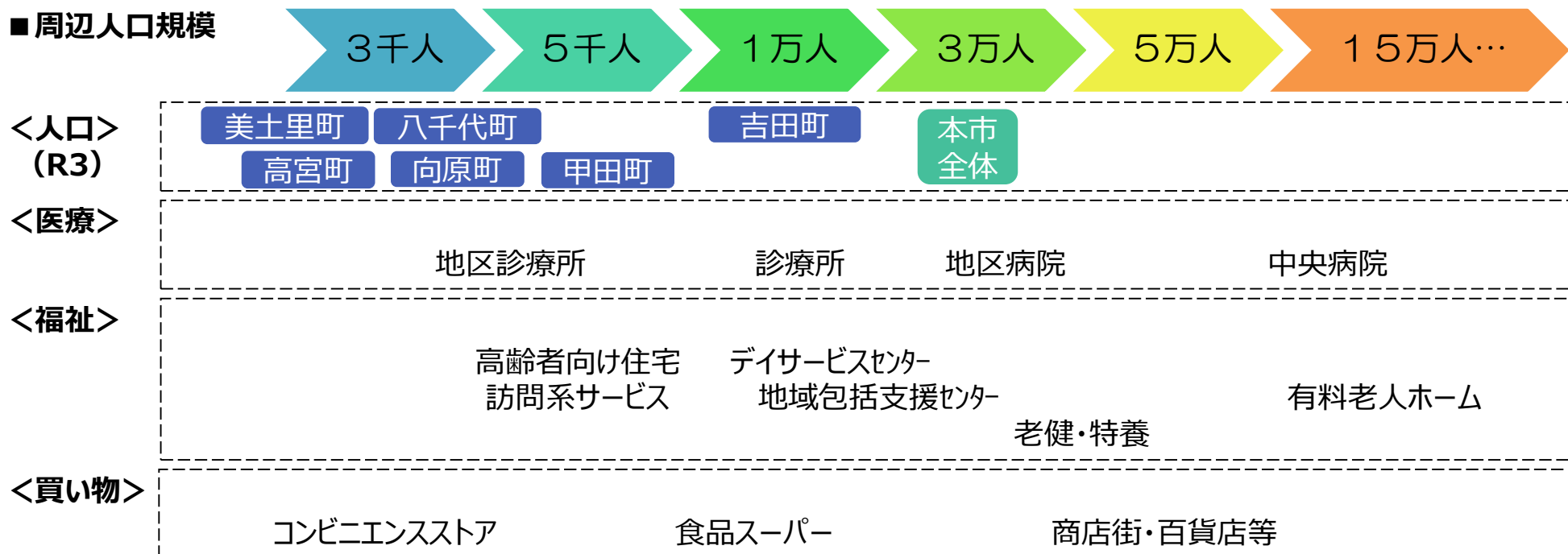
- ・誘導策による中長期的な取組であり、急激な地価変動は見込まれない
- ・まちなかの地価の維持・上昇に加え、都市全体の地価水準の底上げ等の波及効果を期待



# 4. 立地適正化計画策定の必要性

○人口が少なくなると、スーパー、病院などの施設や、バス、鉄道といった公共交通の利用者が少なくなり、これらの施設・公共交通を維持できずに地域からなくなっていくことが予測されています。

## ■周辺人口規模



※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

## ■商業施設の商圈と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々

\*コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域⇒商圈：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

\*食品スーパー（2,000～3,000㎡規模） ⇒周辺人口1～3万人

\*ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模） ⇒周辺人口1～3万人

参考) 国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会  
有限会社 リティルウォーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋

# 4. 立地適正化計画策定の必要性

- 生活サービスを効率的に提供し、本市全体として持続可能なまちづくりを行うためには、「コンパクトなまちづくり」により拠点となる地域の人口密度を維持し、「公共交通ネットワーク」でそれらを繋ぐことが必要になります。
- そのため、都市計画マスタープランに加えて、コンパクトなまちづくりの実現に向けた方針を定める「安芸高田市立地適正化計画」を策定することが必要です。



## ① コンパクトなまちづくりの実現

- 市内に拠点となる地区を形成し、商業や医療、福祉といった生活に必要な機能を拠点へ誘導し、コンパクトなまちづくりを行う

生活に必要な機能を集めることで、  
利便性の高いまちに！

## ② 公共交通ネットワークによる連携

- コンパクトな市街地を、電車やバスなどの公共交通ネットワークでつなぐ

車が運転できなくなっても他の地域に  
行きやすく便利で交流のあるまちに！