

令和6年4月19日

浅口市長 栗山 康彦 様

浅口市都市計画審議会
会長 橋本 成仁

浅口市における立地適正化計画のあり方について（答申）

令和5年9月8日付け浅まち第124号で本審議会に諮問された標記のことについて、
下記のとおり答申します。

記

- 1 立地適正化計画策定の必要性
- 2 望ましい立地適正化計画の方向性
- 3 報告書

はじめに

近年、都市をとりまく状況は、人口減少・少子高齢化の進行、社会経済の状況から財政的に厳しい制約や頻発する自然災害への対応など社会経済の基礎に影響を及ぼす変化が生じており、都市計画においても、これら変化に伴う諸課題への適切な対応が求められている。

こうした社会情勢の変化のなかで、浅口市においても安全安心で持続可能なまちづくりへの対応が課題となっていると考える。この課題に対する都市的手法として都市再生特別措置法が改正され立地適正化計画制度が創設されていることから、浅口市における立地適正化計画のあり方の検討を、令和5年9月8日付け浅まち第124号にて諮問されたところである。

浅口市都市計画審議会は、本諮問を受け令和5年10月2日から令和6年3月27日まで3回に渡り、地域・社会の構造変化や土地利用の状況等を踏まえ、市の総合計画や都市計画マスタープランをより具現化し、安全・安心に暮らせる土地利用等を誘導した持続可能なまちのあり方を検討した。また、市民の意向を把握するため、アンケート調査を実施し多くの御回答をいただいた。

本答申は、これらの過程を経て検討した事項の要旨について取りまとめたものである。なお、その詳細については、報告書において明らかにしているところである。

1 立地適正化計画策定の必要性

全国的に人口減少が進み、少子・高齢化は社会的な問題として取り上げられており、人口密度の低下は、市街地の空洞化を招き、地域の活力低下や空き家の増加、従来からの都市機能（医療・子育て支援・教育文化・福祉・商業）や生活サービスの低下を招くと予想される。

浅口市においても人口減少・少子高齢化は課題となっており、令和32（2050）年まで一貫して人口が減少し、老年人口割合は増加していくと予測される。今後も進行すると予測される人口減少に対応するためには、拠点の魅力や活力を高めるとともに、良質な住環境の創出等により、誰にとっても暮らしやすい持続可能な都市構造への変革が求められる。

人口減少下の社会においては、こうした問題に対応し、生活利便性や地域の活力を維持していく必要があることから、国では平成26（2014）年に「都市再生特別措置法の一部を改正する法律」を施行し、「立地適正化計画制度」を創設。また、全国各地で水害をはじめとした大規模な自然災害が発生している状況を受けて、令和2（2020）年の法改正では、立地適正化計画に防災指針を定めた。

浅口市の災害ハザード情報では、市街地部を含めた市内各地において津波や河川氾濫による浸水が想定されており、近年では平成28（2016）年と平成30（2018）年に床上・床下浸水被害が発生している。また、令和5（2023）年に実施した市民意向調査の結果においても、人口減少や少子高齢化の進行による日常生活への影響や、自然災害への不安が強く表れている。

こうした背景から、誰もが安全・安心・快適に暮らせる持続可能なまちづくりを進めるため、浅口市においても、立地適正化計画を策定すべきである。

2 望ましい立地適正化計画の方向性

(1) 基本的事項

浅口市の立地適正化計画の策定において、対象区域は市域全体とし、計画の期間は浅口市都市計画マスタープランの目標年次である令和19（2037）年と合わせることが望ましい。

誰もが安全・快適に暮らせる持続可能なまちづくりを実現させていくため、長期的な視点から「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進していくべきであり、マスタープランの目指す将来都市像である市域一体的で活力と魅力のある都市づくり実現に向け、安全な居住の確保、一定の人口密度の維持、生活サービス機能の誘導、公共交通の充実したまちを、立地適正化計画の目指すべき将来像とすることが望ましい。また、都市構造の構成要素としては、マスタープランで主要拠点に位置づけられている、JR金光駅周辺、JR鴨方駅周辺、寄島総合支所周辺を中心拠点とし、これらを相互に結ぶ連携軸を位置づけるべきである。

(2) 誘導区域

ア 居住誘導区域

居住誘導区域の設定にあたっては、国の指針に沿うものとし、次の項目を考慮して検討されたい。

(ア) 災害ハザードエリア等における居住誘導区域の設定

a 土砂災害

土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）及び土砂災害警戒区域（イエローゾーン）は、国の指針により、居住誘導区域から除外すべきである。

b 津波

過去の津波被害に関する調査の結果から、木造建築物が全壊する割合が高いとされる、浸水深が2.0m以上のエリアについて、居住誘導区域からは除外すべきである。

浸水深2.0m未満のエリアへの居住にあたっては、津波に対応した避難場所までの徒歩による移動時間等も考慮し、区域を検討されたい。

c 洪水

立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局作成）により、家屋等の2階部分まで浸水し、垂直避難が困難となる浸水深3.0m以上のエリアについて、居住誘導区域からは除外すべきである。

d その他災害

ため池の決壊や高潮により浸水が想定される区域や、地震の発生に伴い液状化現象が発生する可能性が高い区域などを居住誘導区域に含めることについては、浅口市地域防災計画等に基づく各種防災対策、国・県・市の防災担当部署と連携した安全確保対策等を勘案して検討されたい。

(イ) 中心となる拠点から考える居住誘導区域の設定

都市機能や居住が集積しており、浅口市の各地域の将来の人口動向を見据え、市街地としての適切な人口密度の確保が見込まれる、J R 金光駅周辺、J R 鴨方駅周辺、寄島総合支所周辺を中心に設定することが望ましい。

(ウ) 人口密度から考える居住誘導区域の設定

市内の既成市街地（金光町内用途地域内）の人口密度は、令和 2（2020）年時点で約 27 人／ha となっているものの、令和 27（2045）年の推計（出典：国土技術政策総合研究所）では、約 16 人／ha まで減少するとされている。都市機能を維持するためには、居住の誘導により人口密度を増加させる必要があることから、居住誘導区域の人口密度設定基準値を 30 人／ha とすることが望ましい。

イ 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域の設定にあたっては、国の指針に沿うものとし、次の項目を考慮して検討されたい。

(ア) 都市機能施設の分類

都市機能となる施設は、各々の施設の立地特性や規模、提供するサービス内容・利用形態等により、主要な鉄道駅周辺や商業集積地等にまとまって立地する「拠点立地型の施設」と、生活に身近なエリアに点在して立地する「分散立地型の施設」の大きく 2 つに分類することが望ましい。

(イ) 誘導施設の設定

誘導施設を設定するにあたっては、各拠点における生活圏の人口規模や既存施設の立地状況、今後の施設立地の可能性等を踏まえ、都市機能の増進効果が高い施設を位置づけることを基本的な考え方とされたい。

「拠点立地型の施設」については、都市機能誘導区域に立地することで多くの人が集まり、都市機能増進効果が最大限に発揮できることから、施設の規模等を勘案し、分類のうえ、誘導施設とすることが望ましい。

「分散立地型の施設」については、日常生活圏単位に分散して立地することで利用しやすい環境が形成されることから、誘導施設に位置づけないことが望ましい。

(ウ) 都市機能誘導区域の設定基準

J R 金光駅周辺、J R 鴨方駅周辺、寄島総合支所周辺と、これらを相互に結ぶ連携軸の沿道で都市機能が一定程度充実している区域を考慮のうえ、各拠点の中心からおおむね 800 m の圏域及び拠点間を結ぶ連携軸からおおむね 500 m の圏域において、施設の立地状況や土地利用など、それぞれの現状及び将来見通しを勘案して設定することが望ましい。

(3) 実現に向けた施策等

立地適正化計画の推進に向けて、居住誘導区域・都市機能誘導区域等の基本的な考え方

や設定方針を踏まえ、区域の特性に応じた施策を検討すべきである。

また、居住や都市機能の立地の適正化に加え、持続可能な公共交通網の形成や居住誘導区域外となるエリアへの対応などの推進施策を展開していくことが望ましい。

ア 居住の立地の適正化に関する施策

居住の誘導にあたっては、自然災害のリスクに適切に対応しながら、居住環境を向上させるため、次の事項の取組や施策を検討されたい。

また、複数の取組や施策を組み合わせ、緩やかに居住の誘導を進めながら、人口密度を維持することで、暮らしを支える生活サービス機能の維持や新たな立地を図ることが望ましい。

(ア) 災害リスクに対応した安全・安心な居住環境の形成

立地適正化計画で定める「防災指針」を踏まえた都市の防災機能の強化や地域防災力の強化に向けた取組を推進されたい。

(イ) 居住環境の向上

居住誘導区域の生活環境を向上させていくため、暮らしを支える身近な生活サービス機能の充実や、空き地・空き家対策等により土地利用を促進するなど、様々な分野において、市民、民間事業者等との連携・協力のもと、安全・安心・快適な居住環境の実現を図られたい。

(ウ) 既存住宅等の積極的な活用

居住誘導区域内の活用可能な空き家等への住み替えを促進するため、補助制度の活用等により、既存住宅の積極的な活用について検討されたい。

イ 都市機能の立地の適正化に関する施策

都市機能の誘導にあたっては、都市機能誘導区域内の安全性や魅力、地域としての価値を高める効果が期待される施設を誘導するための支援を講じるなど、誘導施設を効率的に誘導していくため、次の事項の施策を検討されたい。

また、それぞれの地域の特性を生かしながら、都市機能の集積強化や、低未利用地の利用促進など、魅力的な都市機能誘導区域の実現を図ることが望ましい。

(ア) 拠点の機能強化

立地適正化計画で定める「防災指針」を踏まえ、安全・安心の確保を念頭に置き推進されたい。

また、民間事業者による都市機能の整備を促進するため、都市機能の整備等に関する国等の支援制度の周知・活用や、市独自の支援も検討されたい。

(イ) 都市機能誘導と連携した公共交通利用環境の向上

拠点間相互の連携強化や居住地から拠点までの公共交通の利便性の向上に向け、公共交通ネットワークの強化を図られたい。

(ウ) 都市の低密度化対策

都市の低密度化対策として、都市機能誘導区域内の低未利用地（空き地・空き家・空き

店舗等)の適切な管理や集約等による利用の促進を図るための方策について検討されたい。

(エ) 公共施設の適正配置

財政負担の軽減・平準化、公共施設等の最適な配置の実現に向け、コンパクトなまちづくりの取組と連携し、総合的なマネジメントを進められたい。

ウ 誘導区域外のエリアに関する施策

都市再生特別措置法に基づく届出等を活用し、居住誘導区域への緩やかな誘導を図るべきである。また、居住誘導区域や都市機能誘導区域までの移動手段(交通サービス)の維持・確保や空き家対策など、良好な生活環境を兼ね備えた居住を維持するための施策を検討されたい。

(4) 防災指針

洪水、津波等による浸水エリアは市街地部の広範囲におよぶことから、浸水エリアの全てを居住誘導区域から除くことは現実的に困難である。

また、地震については、建物の倒壊や液状化現象など、影響の範囲や程度をあらかじめ想定し、居住誘導区域から除外することにも限界がある。

このため、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避、あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を「防災指針」に定め、関連機関等と連携し、ハード・ソフト両面から、防災対策を図るべきである。

ア 地震

地震は、地震動そのもので命を落とすことは少なく、建物の倒壊などの二次的要因により死傷する災害であり、耐震化等の予防措置や自助、共助の取組強化による住民の適切な避難行動の促進等により、被害を減少させることが重要である。

イ 津波

津波への対応は、住民避難を中心に市民一人ひとりが迅速かつ主体的に避難行動がとれるよう、自助、共助の取組を強化するほか、重要施設の耐浪化や、施設配置の見直し、土地利用規制等、長い時間を必要とする対策を含めて、取組を検討すべきである。

ウ 洪水

洪水への対応は、県及び関係市町と連携した流域治水対策等に加え、防災意識の向上や警戒避難体制の整備・強化などの対策を柔軟に組み合わせた、総合的な対策を地域の状況に応じて取り組むことを検討すべきである。

エ 土砂災害

行政、市民、民間事業者等が土砂災害の危険性など災害に関する情報を共有、連携し、対策するとともに、住民の日常的な防災意識の向上を図るための取組を検討すべきである。