第2回

飯島町都市計画マスタープラン及び 立地適正化計画策定委員会 会議資料

令和7年4月25日 飯島町建設水道課

第2回策定委員会の位置づけ(令和7年4月時点)

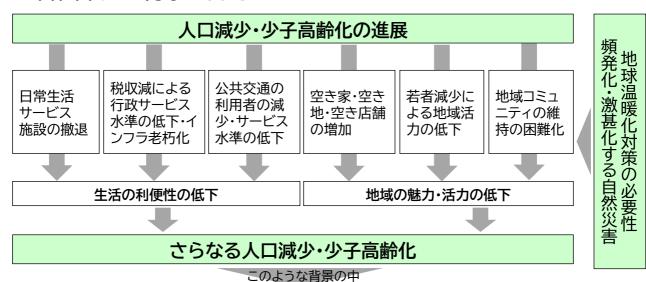
令和7年 第1回 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の概要(勉強会)、 1月30日 策定の進捗状況(住民アンケート・ワークショップ等) 【実施済】 令和7年 第2回 立地適正化計画 (前提条件の整理、まちづくりの方針、 4月25日 都市機能誘導区域·居住誘導区域) 6月頃 第3回 立地適正化計画 (誘導施策、防災指針)、 都市計画マスタープラン(全体構想、分野別の基本方針) 8月頃 第4回 立地適正化計画 (全体調整、数値目標)、 都市計画マスタープラン(地域別構想、計画実現化の方策) 10月頃 第5回 立地適正化計画(素案)、都市計画マスタープラン(素案) 11月頃 パブリックコメント・住民説明会 令和8年 計画策定·公表

3月末

※計画策定の検討段階に応じて変更になる場合があります。

都市計画マスタープランと立地適正化計画策定の概要

■計画策定の背景と目的



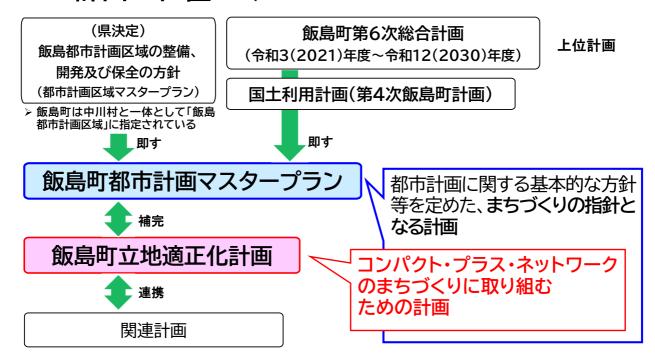
飯島町都市計画マスタープランの改定・飯島町立地適正化計画の策定

持続可能な都市構造の構築に向けて、まちづくりの長期的な方向を示し、 都市機能や居住の誘導、誘導施設、防災施策、公共交通が連携したまちづくりの方針

3

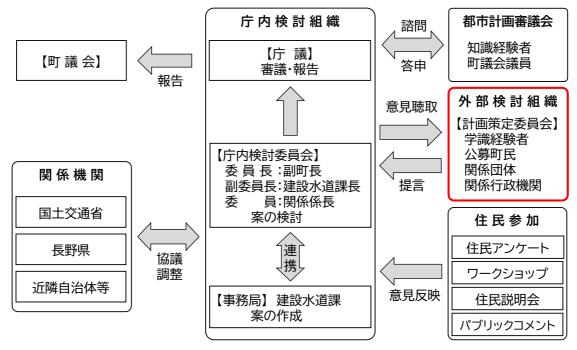
都市計画マスタープランと立地適正化計画の位置づけ

■ 計画の位置づけ



都市計画マスタープランと立地適正化計画の策定体制

■ 策定体制



※計画策定の検討段階に応じて変更になる場合があります。

5

都市計画マスタープランの概要

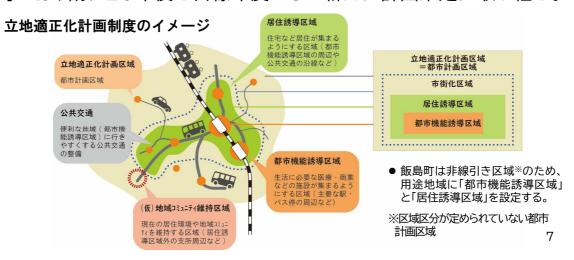
- 市町村の都市計画に関する基本的な方針 (都市計画法第18条の2)
- ✓ 概ね20年後のまちの姿を見据えて、まちづくりの目標やその実現に向けた土地利用の規制・誘導や道路・公園をはじめとした都市施設の整備を行う上で基本方針を示す計画。
- ✓ 町全体の総合的なまちづくり方針を定める「全体構想」と、地域別の きめ細やかなまちづくり方針を定める「地域別構想」等からなる。
- ✓ 町では、平成15年度に「飯島町都市計画マスタープラン」を策定し、その内容に基づき各種取り組みを進めてきたが、策定から20年が経過し人口減少・少子高齢化をはじめとする社会情勢の変化に対応したまちづくりが必要になっているため、計画の改定に取り組む。
- まちの将来像みんなでつくる自然豊かなふれあいのまち



○ 都市再生特別措置法第81条に規定

「市町村は、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を作成することができる。」(略)

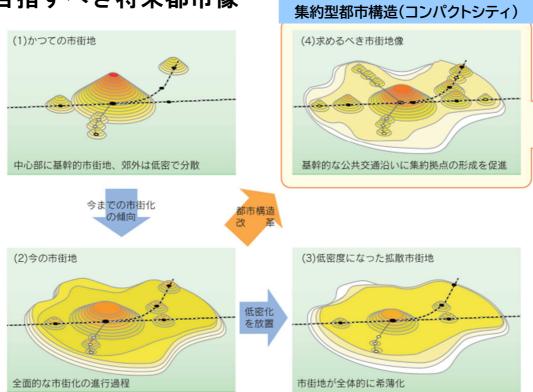
- 無秩序に拡大した都市を人口に見合う適正な都市規模とするため、行政・ 住民・民間事業者が一体となって、コンパクト・プラス・ネットワークのまち づくりに取組み、持続可能な地域社会を形成していくための計画
- O 町では、概ね20年後を目標年度として新たに計画策定に取り組む。



立地適正化計画の概要(前回資料再掲)

国土交通省資料を参考

○目指すべき将来都市像



飯島町立地適正化計画策定の必要性(前回資料再掲)

■ なぜ必要なのか

1.まちづくりの課題対策への施策となる

- まちづくりの課題への対策手法のひとつとしてコンパクト・プラス・ネットワークの 実現を目的とした立地適正化計画の策定は有効である。
- この計画は<u>行政の意思を示すための計画</u>であり、罰則等を含む規制を伴うものではないが、都市機能や居住の誘導を促すため一定規模の開発・建築等の行為に対して届出を求めることにより、誘導施策等の傾向をつかむことが可能となる。

2.国庫補助を得るために、策定が必須とされる計画

- 厳しい財政状況の中、国庫補助の活用無くては事業の実施に至ることが困難である。
- 一方、国庫補助の必須要件や補助率の嵩上げとして、立地適正化計画の策定を求められる場合がある。特に、社会資本整備総合交付金に関する補助金をより多く 受けるためには、策定後の運用を見据えた計画策定が必要となる。

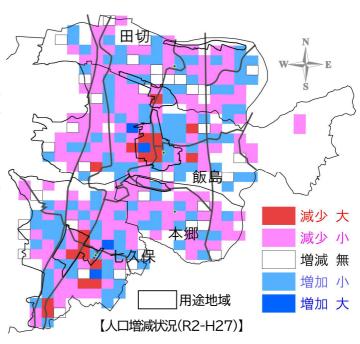
9

飯島町立地適正化計画策定の必要性(前回資料再掲)

■ 計画策定の方向性①

人口密度の維持

- ◆ 人口減少は特に用途地域内が顕著に表れている。
- 主に用途地域及び周辺地域に見られる医療、商業、福祉、行政等都市機能の集積地を核として、都市機能のさらなる誘導を図るとともに、これを核とした居住誘導により、市街地における適正な人口密度を維持する。

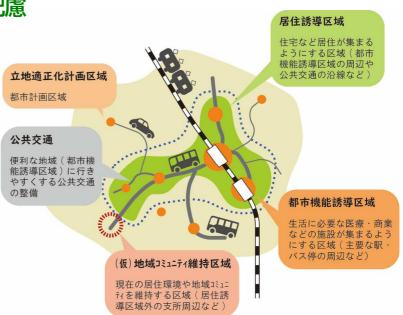


飯島町立地適正化計画策定の必要性(前回資料再掲)

■ 計画策定の方向性②

地域コミュニティ維持への配慮

- 誘導区域外の地域では、地域 住民が誘導区域から外れた疎 外感などが生まれる可能性が ある。誘導区域に指定しない理 由について客観的な根拠を示 すことにより、住民に理解を得 られる区域設定を行う。
- また、地域コミュニティの維持 に配慮した町独自の任意拠点 を設定する。



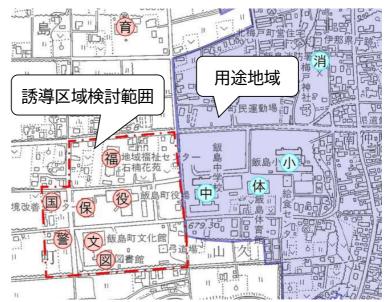
11

飯島町立地適正化計画策定の必要性(前回資料再掲)

■ 計画策定の方向性3

用途地域の指定のない区域への誘導区域の設定

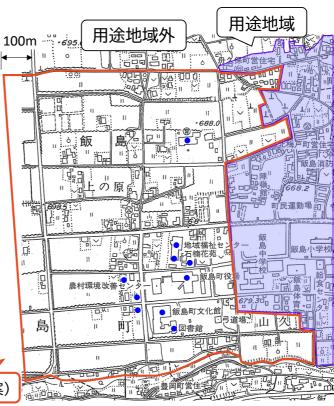
- 策定マニュアルでは、誘導区域 の設定は原則として用途地域 内に限られている。
- 例えば飯島町役場周辺は用途 地域外であるものの、公共施 設等多くの都市機能が集積し ており、その範囲は誘導区域へ 含めることが妥当と考える。
- そこで、都市計画地域地区の 手法を用いることにより、用途 地域内に限らない町に最も適 した誘導区域を設定する。



特定用途制限地域の設定

○特定用途制限地域とは

- 用途地域が定められていない 土地の区域内において、その 良好な環境の形成又は保持の ため、地域の特性に応じて合 理的な土地利用が行われるよ う、<u>制限すべき特定の建築物</u> 等の用途の概要を定める地域。
- 特定の用途の建物を制限する ことが可能であり、また、制限 内容は町の条例で定めること ができることから、柔軟な運用 が可能であり、中心拠点にふ さわしい適正な土地利用を誘 導していく。 特定用途制限地域(案)



13

飯島町立地適正化計画策定の必要性(前回資料再掲)

■ 計画策定の方向性4~6

安全・安心して暮らし続けられるまちづくりの推進

- 防災指針の策定に際しては、関係機関と連携した総合的な対応に基づいて策定する。想定される災害の種類や程度によっては、計画期間にすべてを解決することが難しい場合も想定される。時間軸を十分に意識しつつ事前防災の観点も含め、災害リスクの低減を図る計画とする。
- さらに、都市機能誘導区域や居住誘導区域以外の区域にも同様にある災害リスクへの対応を行い、全町的な取り組みとして位置づける。

定量的な数値目標の設定

● 計画に実効性を持たせ町民からも達成状況が分かりやすい計画とするため、定量的な数値目標を設定する。

町民意向の十分な反映とアカウンタビリティ(説明責任)の実施

● 住民アンケート調査、ワークショップ、地元説明会などの実施により地域住民の意向の反映及びアカウンタビリティを果たす。