

3 届出制度

立地適正化計画区域のうち、**居住誘導区域外**又は**都市機能誘導区域外**において以下の行為を行う場合には、都市再生特別措置法の規定に基づき、行為着手の30日以上前の届出が必要になります。

また、届出された行為が各誘導区域内における立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、立地を適正なものとするために、都市再生特別措置法に基づく勧告を行う場合があります。

■ 居住誘導区域外における届出の対象となる行為

開発行為	・3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ・1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
開発行為以外	・3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合

■ 都市機能誘導区域外における届出の対象となる行為

開発行為	・誘導施設*を有する建築物の建築を目的とする開発行為を行おうとする場合
開発行為以外	・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ・建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合
※ 誘導施設	・子育て支援施設：保育園、幼稚園、認定こども園、学童クラブ、子育て支援センター ・医療施設：一般病院、診療所（内科、外科、小児科） ・介護福祉施設：老人福祉センター、地域包括支援センター、障がい者基幹相談支援センター ・商業施設：大規模小売店舗



図 居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における届出制度のイメージ

五泉市立地適正化計画

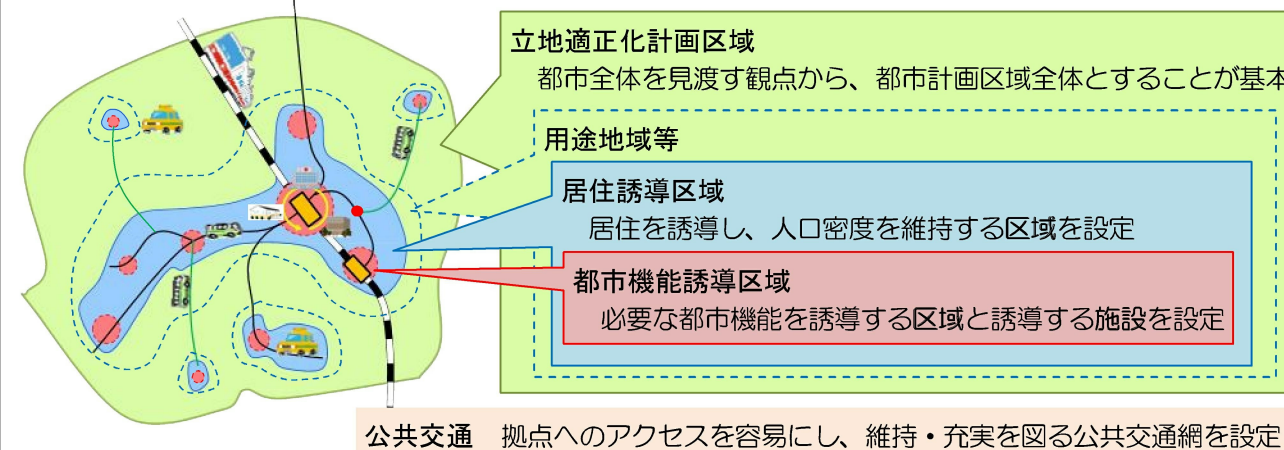
【概要版】

全国的に人口減少や少子高齢化が進行する中で、一定の人口密度に支えられてきた公共交通や医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの低下が懸念されています。

五泉市では、合併後の平成21年に新たな都市計画マスタープランを策定し、集約型都市構造によるコンパクトな都市づくりに取り組んできました。今後は立地適正化計画の策定により、コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携を図り、子どもから高齢者までが安心して快適に暮らせる「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」による持続可能な都市づくりを推進していきます。

■ 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、都市全体の観点から、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能増進施設と居住施設の立地誘導や、公共交通の充実等に関する方針を示す包括的なマスタープランです。



1 都市の現状と立地の適正化に関する課題

(1) 人口・市街地	・市街地における人口密度の維持 ・人口減少社会に対応した持続可能な都市の形成 など
(2) 都市機能施設	・利便性の高い市街地環境の維持 ・施設の集約化・複合化による生活サービス機能の維持・充実 など
(3) 都市構造・公共交通	・コンパクトな都市構造の維持 ・市街地と周辺地域のアクセス性の強化・充実 など
(4) 経済・財政	・財政負担の軽減と効率的・効果的な財政運営 ・拠点の魅力向上等による都市活力を維持 など
(5) 安心・安全	・市街地における防災性の向上 ・ソフト・ハード両面からの安心・安全な都市の形成 など

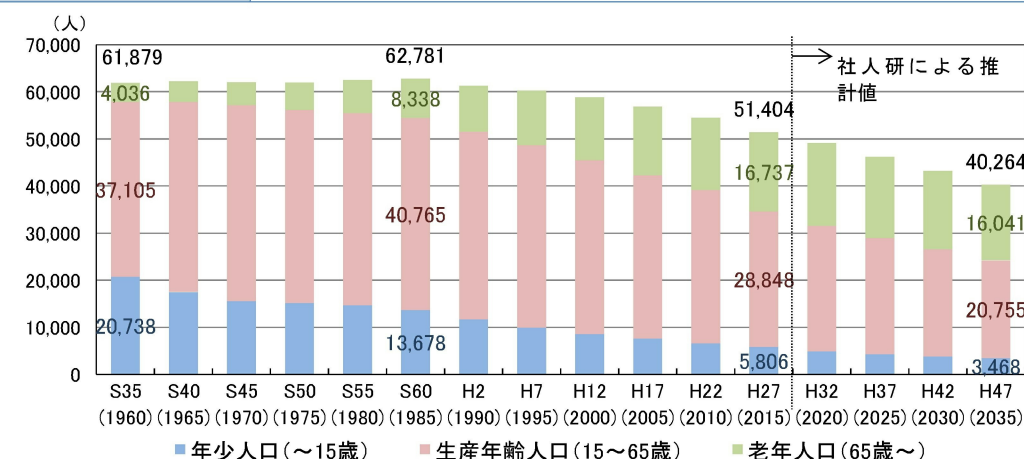


図 総人口と年齢3区分別人口の推移・推計

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

■ お問い合わせ 五泉市 都市整備課

959-1692 新潟県五泉市太田 1094 番地 1
TEL：0250-43-3911（代） FAX：0250-41-0006

(1)立地の適正化に関する基本的な方針

都市全体において人口減少や少子高齢化の進行が予想される中で、将来に渡って都市の活力を維持し、持続可能な都市づくりを進めていくためには、都市サービスを支える各種機能がまとまり、誰もが利用しやすいまちの形成が必要です。このため、これまでの人口増加や車社会を背景とした郊外拡散型の都市構造から、市街地集約型の都市構造に転換していくことが求められています。

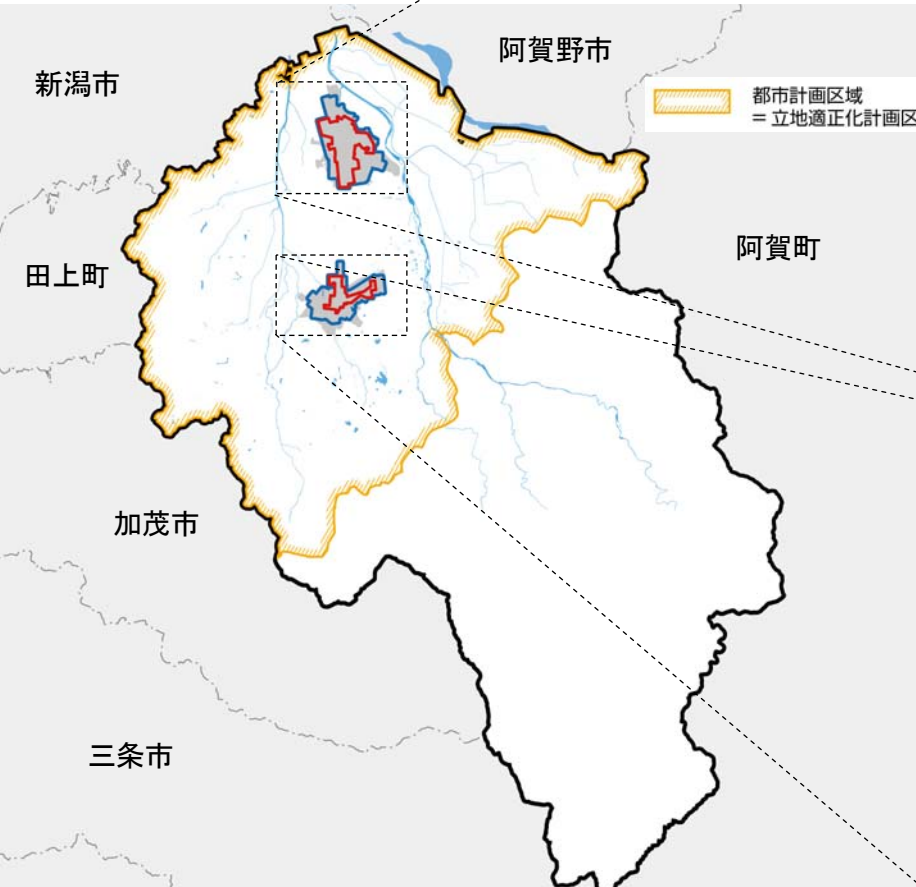
五泉市立地適正化計画では、人口減少社会を見据えた本市の都市づくりをさらに推し進めていくため、都市の状況に応じた居住や都市機能の立地誘導を行い、市街地の人口密度を維持していくとともに、周辺地域も含めた地域間の連携を強化し、人口減少の中にあっても持続可能なコンパクトな都市の形成を目指します。

【都市づくりの方向性】

- 多様な子育てニーズへの対応と地域の魅力を活かし安心して住み続けられるまち
- 快適な都市サービスを楽しむ歩いて楽しいまち
- 五泉市街地、村松市街地、周辺集落が連携したどこでも暮らしやすいまち

(2)立地適正化計画の区域

都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全域を立地適正化計画の区域とします。



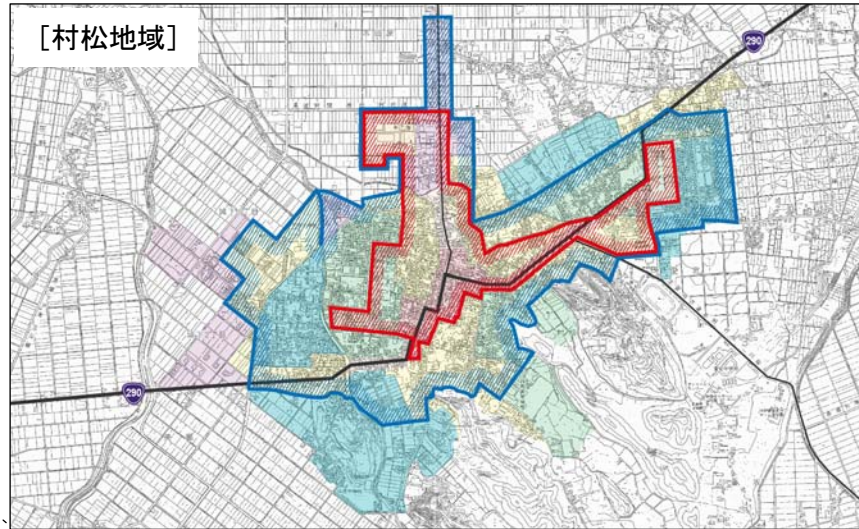
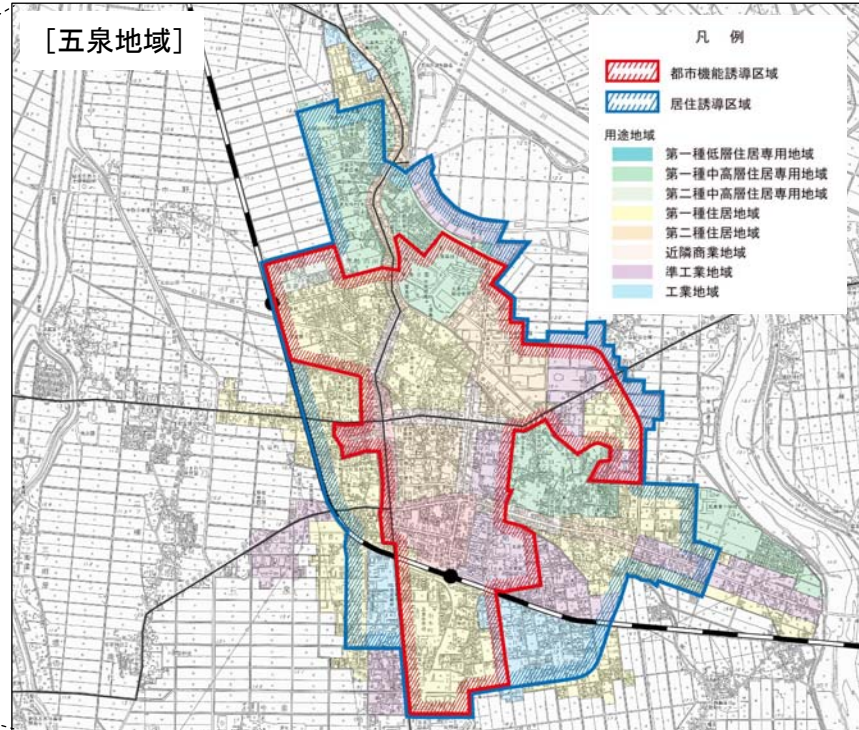
(3)居住誘導区域

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように、居住を誘導すべき区域です。

本市における居住誘導区域は、市内外からの移住・定住の受け皿として、生活サービス機能の立地や公共交通によるアクセス性などの面から特に利便性が高く、将来に渡って人口密度を維持していく範囲とし、既存の用途地域内に設定します。

■ 居住誘導区域設定の視点

- ・人口及び市街地規模の将来見通し
- ・市街地の居住状況と生活サービス
→人口分布生活サービス施設、公共交通、アクセス性 など
- ・居住に適さない区域の検討
→災害危険箇所、法・条例等による建築制限、農地・自然 など



(4)都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導・集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

本市における都市機能誘導区域は、都市計画マスタープランで位置付けている五泉及び村松の中心拠点を基本とし、都市機能の集積による効率的・効果的なサービス提供を図っていく範囲に設定します。

■ 都市機能誘導の考え方

- ・将来的に住替え意向のある若い世代等が、居住場所を選択する要件となるような施設を誘導施設として位置付け、それらの立地誘導を図る
- ・上記と併せて、多様な都市機能の複合化や連携による拠点性の強化を図る
- ・誘導施設の立地誘導とともに、公共交通の強化・充実のための施策を実施する

【誘導施設（五泉・村松共通）】

- ・子育て支援施設
- ・介護福祉施設
- ・医療施設
- ・商業施設

(5)誘導施策

[居住を誘導するために講ずる施策]

- 住宅等の立地誘導に関する取り組み
- 空き家等の活用に関する取り組み
- 居住環境や地域コミュニティの向上に関する取り組み

[都市機能を誘導するために講ずる施策]

- 民間事業者による誘導施設の立地誘導に関する取り組み
- 公共施設の整備・再編・複合機能化に関する取り組み
- 公有地・公共施設の有効活用に関する取り組み
- 拠点（都市機能誘導区域）の環境整備に関する取り組み

[各区域共通の施策]

- 公共交通の充実に関する取り組み
- 都市計画等の関連制度の活用に関する取り組み
- 届出制度による施設立地の適正化
- 国等の支援を受けて行う取り組み

(6)計画の目標値

対象	評価項目		現状値	目標値 (H48)
居住誘導区域	居住誘導区域内の人口密度 (人/ha)		34.3	40.0
都市機能誘導区域	誘導施設充足率	面積カバー率	子育て支援施設 72.1%	95%
			医療施設 94.2%	95%
			商業施設 75.6%	95%
	人口カバー率		子育て支援施設 24.5%	30%
			医療施設 31.7%	30%
			商業施設 24.9%	30%
公共交通	公共交通利用者数 (人)		171,051 (H27)	現状維持

図 立地適正化計画区域、居住誘導区域、都市機能誘導区域の範囲