1 －1　計画の背景と目的

本市では、人口減少と少子高齢化が進展し、公共施設の老朽化も進行しています。今後は経済活動の縮小や税収入の減少、医療費の増大等により、将来的に財政面で都市経営を持続することが困難になる可能性があります。また、市街地における人口減少や人口密度の低下により、医療・福祉・商業等の生活サービス機能や公共交通の維持が困難になることが懸念されます。

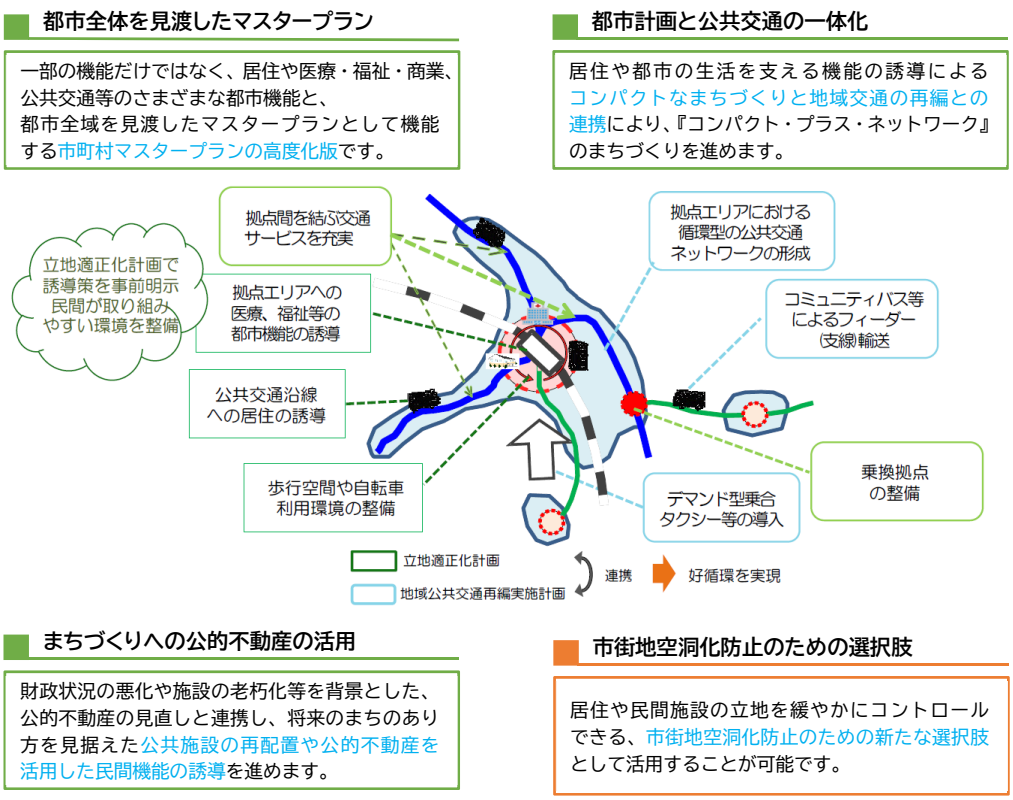
また、国では、平成 26 年（2014 年）に都市再生特別措置法を改正し、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度を創設しました。

本市においても、持続可能なまちづくりを推進するためには、同制度の「コンパクト・プラス・ネットワーク※」の考え方のもと、居住の誘導や医療・福祉・商業等の生活サービス機能の充実、公共交通等の再編により、都市全体の構造を見直し、集約とネットワーク化を図っていくことが重要となります。

このため、持続可能な都市構造への再構築を目指し、本市の特性に合わせたコンパクト・プラス・ネットワークの形成を推進するため、都市再生特別措置法第 81 条第１項の規定に基づき「匝瑳市立地適正化計画」（以下「本計画」という。）を策定するものです。

※コンパクト・プラス・ネットワーク：人口減少や少子高齢化に対応するため、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能を集約・誘導するとともに、まちづくりと連携した持続可能な地域公共交通ネットワークを形成する考え方のことをいいます。

■ 立地適正化計画制度の意義等のイメージ



［出典：「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレット　平成 26 年（2014 年）８月（国土交通省）］

1 －２　計画で定める事項等

都市再生特別措置法のほか、国土交通省の「立地適正化計画の手引き」及び「都市計画運用指針」においては、立地適正化計画には、以下の事項を定めることとされています。

■ 立地適正化計画の記載事項等

記載事項	考え方等
1　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することが基本となります。また、下記３の居住誘導区域及び下記４の都市機能誘導区域は、立地適正化計画の区域内でないと定めることができません。
2　住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針	中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定します。また、一定の人口密度の維持や安全な居住の確保、生活サービス施設の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現する上での基本的な方向性を記載します。
3　居住誘導区域(居住者の居住を誘導すべき区域)	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することにより、生活サービスやコミュニティを維持するため居住を誘導すべき区域です。また、併せて、居住を誘導するために必要な施策に関する事項を定めます。
4　都市機能誘導区域(都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域)・誘導施設(立地を誘導すべき都市機能増進施設)	都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に設定され、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し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が図られるよう定める区域です。 また、都市の居住者の共同の福祉や利便の向上を図るため必要な施設を誘導施設として都市機能誘導区域ごとに定めるとともに、各都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために必要な施策に関する事項を定めます。
5　防災指針	居住や誘導施設の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、当該指針に基づく取組と併せて定めます。

※ 立地適正化計画には、上記事項のほか、必要に応じて、「居住調整地域」等の記載が可能です。

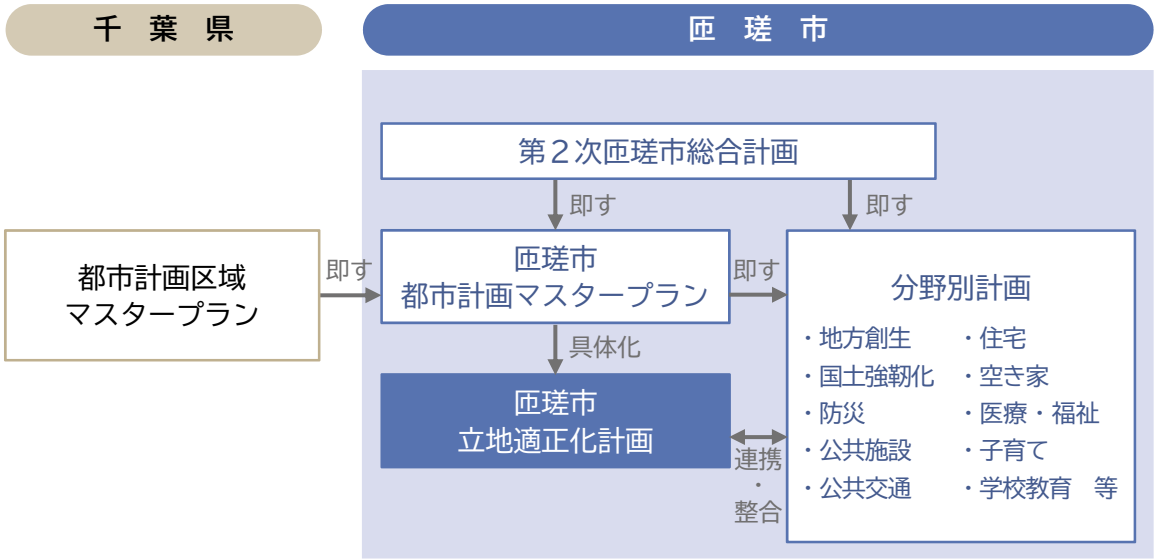
立地適正化計画は、居住誘導区域外に居住することや都市機能誘導区域外への誘導施設の立地を規制することを目的とした計画ではありません。居住誘導区域内への居住や都市機能誘導区域内への誘導施設の誘導に関して、生活や事業を経営するための良好な環境や、インセンティブとなる誘導施策を定め、推進することにより、時間をかけながら緩やかに誘導を進めようとするものです。

1 －３　計画の位置づけ

本計画は、上位計画である千葉県の「都市計画区域マスタープラン」や、本市の「第２次匝瑳市総合計画」、「匝瑳市都市計画マスタープラン」に即した計画とします。

また、本市の分野別計画である「第２次匝瑳市まち・ひと・しごと創生総合戦略」や「匝瑳市国土強靭化地域計画」、「匝瑳市地域公共交通計画」等との連携・整合を図ります。

■ 計画の位置づけ



1 －４　計画の期間

国においては、立地適正化計画は、概ね 20 年後の都市の姿を展望することとしていることから、本計画の計画期間を、令和７年度（2025 年度）から令和 26 年度（2044 年度）までの 20 年間とします。

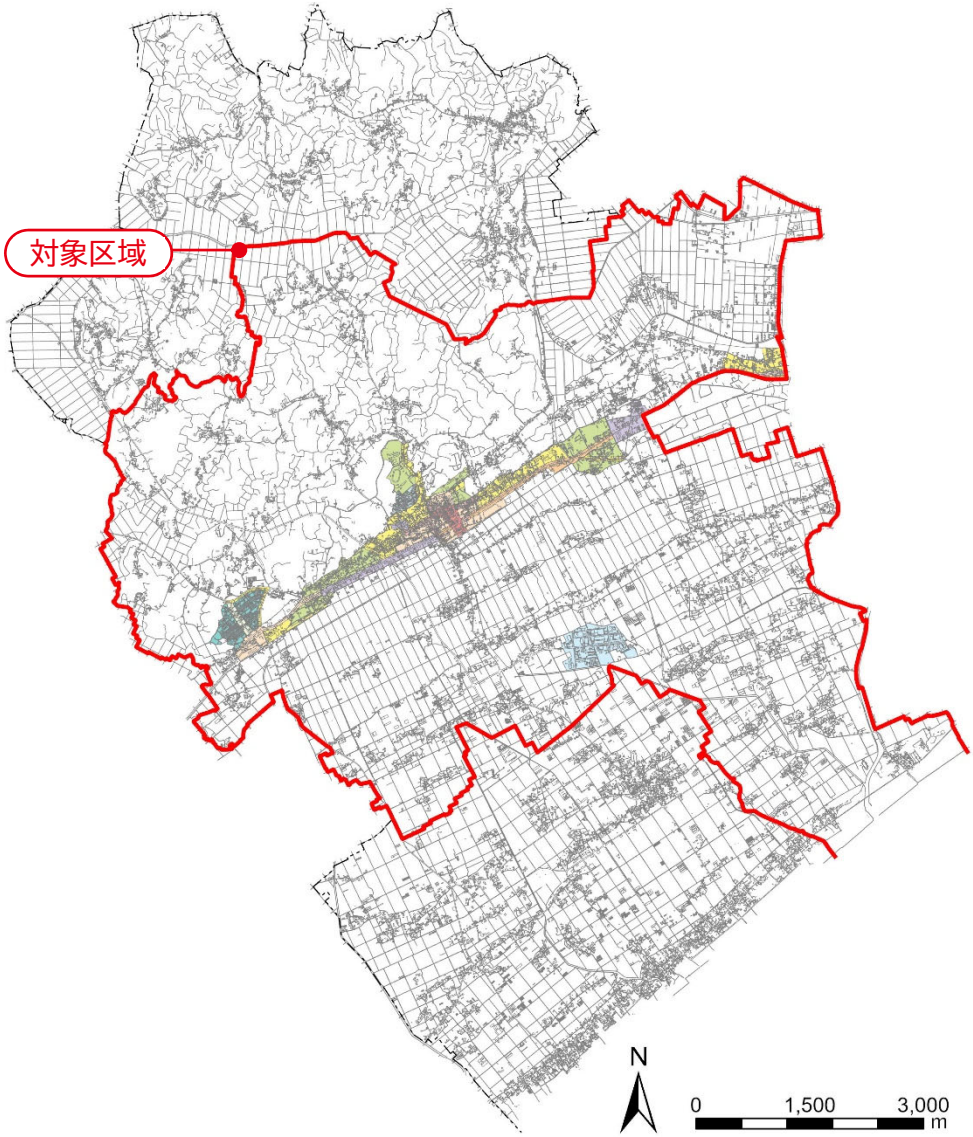
また、概ね５年ごとに施策の実施状況について、調査、分析及び評価を行うとともに、今後の社会情勢の変化や総合計画、都市計画マスタープラン等との整合を図るため、必要に応じて本計画の見直し・変更を行うものとします。

■ 計画の期間

1 －5　計画の対象区域

本計画の対象区域は、都市再生特別措置法に基づき、本市の都市計画区域（八日市場都市計画区域の全域）とします。

なお、本計画における防災指針は、市全域を対象区域とします。

また、立地適正化計画区域外においても、匝瑳市都市計画マスタープランに位置づけられている将来都市構造に基づき、「ゾーン」、「拠点」、「軸」の形成を図ります。

■ 計画の対象区域