

日本における立地適正化計画 の意義とその目的

2017年10月24日

愛知大学 地域政策学部

駒木 伸比古(고마키 노부히코)

일본 입지적정화 계획의 의의와 그 목적

2017년 10월 24일

아이치대학 지역정책학부
고마키 노부히코

- 少子高齢化が進む日本における都市の今後のまちづくりにとって、以下の2点が課題となっている。
 - 高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現すること
 - 財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすること
- 福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直す『コンパクトシティ+ネットワーク』の考え方が重要視
 - 医療・福祉施設や商業施設、住居などを集約し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるようにする
- 都市再生特別措置法の改正により、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「立地適正化計画制度」が創設

- 저출산 고령화가 심각한 일본의 앞으로의 마을 만들기에서 다음 2가지가 문제가 되고 있다.
 - 고령자와 육아세대가 안심할 수 있는 건강하고 쾌적한 생활환경을 실현하는 것
 - 재정 및 경제면에서 지속 가능한 도시경영을 가능하게 하는 것
- 복지와 교통 등도 포함, 도시 전체 구조를 재검토 한『**콤팩트 시티+네트워크**』 사고방식이 중요시
 - 의료·복지시설과 상업시설, 주거 등을 집약해, 고령자를 시작으로 주민이 공공교통을 통해 이러한 생활 편의 시설 등에 접근할 수 있도록 한다.
- **도시재생특별조치법** 개정 에 의해, 행정과 주민, 민간사업자가 일체가 된 콤팩트 마을 만들기를 촉진하는『**입지적정화 계획제도**』가 창설

立地適正化計画の位置づけと目的

5

- 都市全体を見渡したマスタープラン
- 都市計画と公共交通の一体化
- 都市計画と民間施設誘導の融合
- 市町村の主体性と都道府県の広域調整
- 市街地空洞化防止のための選択肢

市町村ごとに「立地適正化区域」を設定し、
都市・居住機能の誘導を図る

입지적정화계획의 위상과 목적

- 도시전체를 바라본 마스터플랜
- 도시계획과 공공교통의 일체화
- 도시계획과 민간시설유도의 융합
- 시정촌의 주체성과 도도부현의 광역조정
- 시가지 공동화 방지를 위한 선택지

시정촌별로 「입지적정화구역」을 설정하고,
도시·거주기능의 유도를 도모

立地適正化計画策定のプロセス

7

- 市町村都市再生協議会の設置
- 立地適正化計画の検討
 - 立地適正化計画素案の作成
 - パブリックコメント・公聴会・ワークショップなどにより住民意見を聴取
 - 市町村都市計画審議会の意見を聴取
- 立地適正化計画の作成・公表
- 都道府県への送付
- 事業・施策の実施
- 計画の達成状況の評価
- 市町村都市計画審議会への報告
- 必要に応じて計画を見直し

입지적정화 계획책정 프로세스

8

- 시정촌 도시재생협의회 설치
- 입지적정화 계획 검토
 - 입지적정화 계획요소 작성
 - 퍼블릭코멘트(public comment)·공청회·워크숍 등을 통한 주민의견 청취
 - 시정촌 도시계획 심의회 의견청취
- 입지적정화 계획 작성·공표
- 도도부현으로 송부
- 사업·시책 실시
- 계획의 달성상황 평가
- 시정촌 도시계획 심의회에 보고
- 필요에 따라 계획 재검토

立地適正化計画区域について

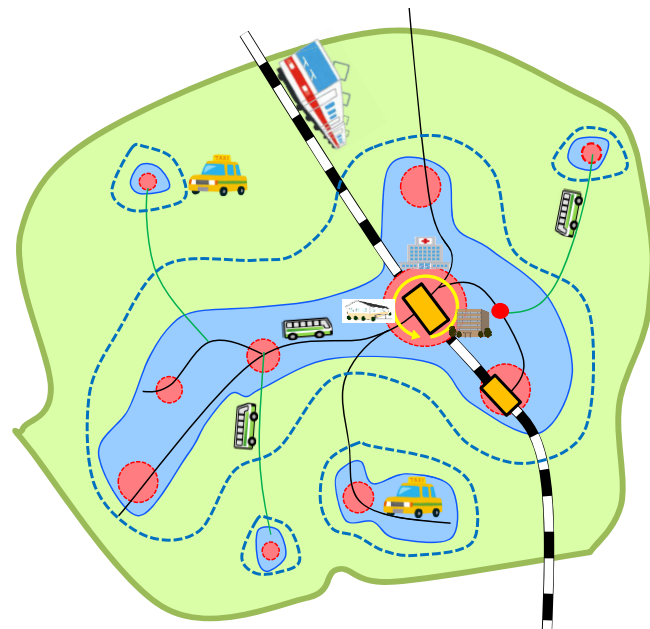
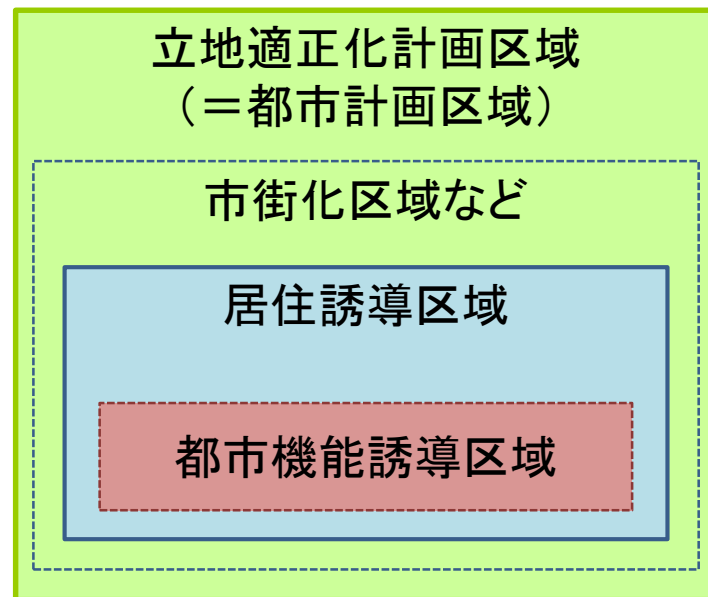
9

- 基本方針

- おおむね15～20年後の都市の姿を展望
- 現状の把握・分析に基づき課題を整理
- まちづくりの理念や目標, 目指すべき都市像を設定
- 一定の人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置および公共交通の充実

- 設定の考え方

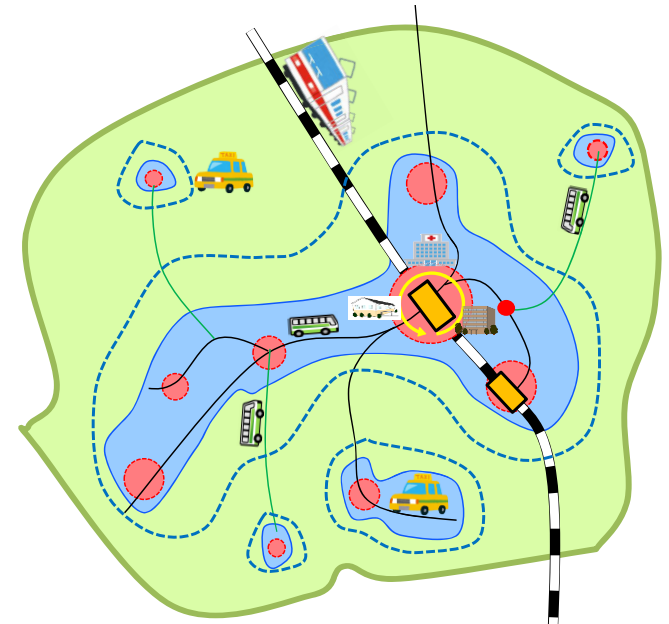
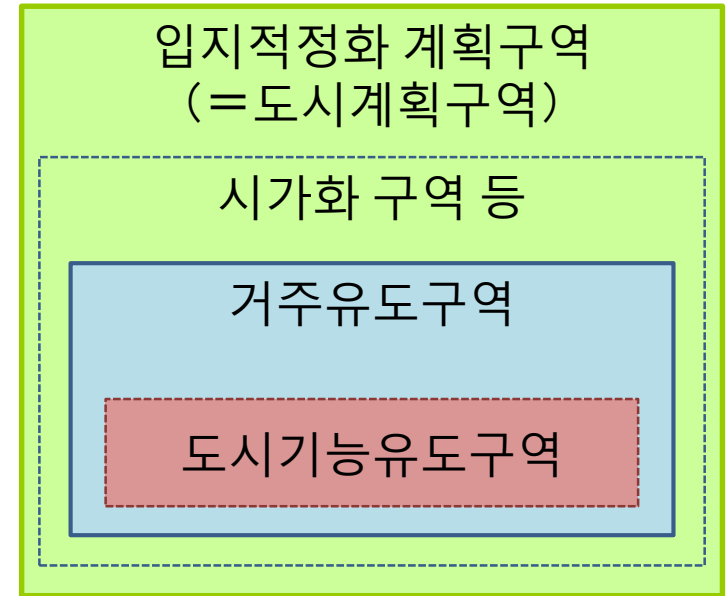
- 居住誘導については都市構造と財政支出の関係を精査
- 都市計画区域全体を立地適正化計画区域とすることが基本
- **居住誘導区域**と**都市機能誘導区域**を定める(居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定める)



입지적정화 계획구역에 대해

10

- 기본방침
 - 대략 15~20년 후의 도시모습을 전망
 - 현재파악·분석을 바탕으로 과제 정리
 - 마을만들기 이념과 목표, 지향해야 할 도시상을 설정
 - 일정한 인구밀도 유지와 생활서비스 기능의 계획적 배치 및 공공교통의 충실
- 설정에 대한 사고방식
 - 거주유도에 대해서는 도시구조와 재정지출의 관계를 정밀조사
 - 도시계획구역 전체를 입지적정화 계획구역으로 하는 것이 기본
 - **거주유도구역**과 **도시기능유도구역**을 정함(거주유도구역 안에 도시기능유도구역을 정함)



居住誘導区域について(1)

11

- 考え方

- 一定エリアにおいて人口密度の維持により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る
- 都市全体における人口や土地利用, 交通や財政の現状および将来の見通しのもとに都市経営が効率的に行われるように定める

- 設定方針

- 将来の人口等の見通しをふまえた適切な範囲
- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ, 都市の中心拠点および生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 都市機能や居住が一定程度集積している区域

거주유도구역에 대해(1)

12

- 사고방식

- 일정지역의 인구밀도 유지를 통한 생활서비스와 커뮤니티가 지속적으로 확보되도록 거주를 유도
- 도시전체 인구와 토지이용, 교통과 재정 현황 및 장래 전망을 바탕으로 도시경영이 효율적으로 이루어지도록 정함

- 설정방침

- 장래 인구 등의 전망을 고려한 적절한 범위
- 도시기능과 거주가 집적하고 있는 도시 중심거점 및 생활거점과 그 주변
- 도시 중심거점 및 생활거점에 공공교통으로 비교적 쉽게 접근할 수 있고, 도시 중심거점 및 생활거점에 입지하는 도시기능의 이용권(利用圈)으로서 일체적인 구역
- 도시기능과 거주가 일정하게 집적하고 있는 구역

居住誘導区域について(2)

13

- 市町村による施策

- 居住者の利便の用に供する施設の整備
- 公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上
- 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置
- 基幹的公共交通網サービス確保のための施策

- 届出・勧告

- 居住誘導区域外の区域において一定以上の規模の開発行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出を義務化(30日前まで)
- 支障が生じる場合には勧告を行うとともに、誘導区域内の土地取得をあっせん

거주유도구역에 대해(2)

14

- 시정촌의 시책

- 거주자 편의를 위해 제공하는 시설의 정비
- 공공교통 확보를 도모하기 위해 교통결절기능의 강화·향상
- 거주유도구역 안의 주택 입지에 대한 지원조치
- 기간(基幹)공공교통망 서비스 확보를 위한 시책

- 신고·권고

- 거주유도구역 외 구역에서 일정 이상 규모의 개발행위를 행하고자 하는 경우에는, 원칙적으로 시정촌 장에 신고를 의무화(30일전까지)
- 지장(支障)이 생길 경우에는 권고를 실시함과 동시에 유도구역내의 토지취득을 알선

都市機能誘導区域について(1)

15

- 考え方

- 医療・福祉・商業などの都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することで、各種サービスの効率的提供を図る
- 都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導
- 人口密度の維持による都市機能の持続性の向上

- 設定方針

- 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域など、都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域
- 都市の拠点となるべき区域
- 徒歩や自転車等により容易に移動できる範囲
- 居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定
- 地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定める

도시기능유도구역에 대해(1)

16

- 사고방식

- 의료·복지·상업 등의 도시기능을 도시중심거점 또는 생활거점에 유도·집약함으로써, 각종 서비스의 효율적 제공을 도모
- 도시기능 충족을 통한 거주유도구역으로 거주 유도
- 인구밀도 유지를 통한 도시기능의 지속성 향상

- 설정방침

- 철도 역 주변, 업무 및 상업시설 등이 집적한 지역 등, 도시기능이 일정 정도 충실한 구역
- 주변의 공공교통에 의해 접근 편리성이 높은 구역
- 도시거점이 될 만한 구역
- 도보나 자전거 등에 의해 용이하게 이동 할 수 있는 범위
- 거주유도구역 안에 도시기능유도구역을 설정
- 지역의 실정과 시가지형성에 따라 필요한 수를 정함

都市機能誘導区域について(2)

17

- 市町村による施策

- 誘導施設に対する税制上の特例措置
- 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置
- 誘導施設, 歩行空間の整備
- 民間事業者による誘導施設の整備・運営への支援
- 市町村が保有する不動産の有効活用施策など

- 届出・勧告

- 都市機能誘導区域外の区域で誘導施設を対象に開発行為を行おうとする場合には, 原則として市町村長への届出を義務化(30日前まで)
- 支障が生じる場合には勧告を行うとともに, 都市機能誘導区域内の公有地の提供や土地の取得をあっせん

도시기능유도구역에 대해(2)

18

- 시정촌에 의한 시책
 - 유도시설에 대한 세제상의 특례조치
 - 민간도시 개발추진기구를 통한 금융상의 지원조치
 - 유도시설, 보행공간의 정비
 - 민간사업자에 의한 유도시설의 정비·운영 지원
 - 시정촌이 보유한 부동산의 유효활용시책 등
- 신고·권고
 - 도시기능유도구역 외 구역에서 유도시설을 대상으로 개발행위를 행하고자 하는 경우에는, 원칙적으로 시정촌 장에 신고를 위무화(30일전까지)
 - 지장(支障)이 생길 경우에는 권고를 실시함과 동시에, 도시기능유도구역내의 공유지 제공이나 토지의 취득을 알선

※ 誘導施設とは

- 都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき，居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設
- 区域および都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計，施設の充足状況や配置
- 誘導施設がない場合には都市機能誘導区域は設定できない
 - 高齢化の中で必要性の高まる施設（病院・診療所，老人デイサービスセンター，地域包括支援センターなど）
 - 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる施設（幼稚園や保育所，小学校など）
 - 集客力がありまちの賑わいを生み出す施設（図書館，博物館，スーパーマーケット，コンビニエンスストアなど）
 - 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

※ 유도시설이란

20

- 거주자 공동의 복지와 편리성 향상을 도모하기 위해, 도시기능유도구역별로 입지를 유도해야 하는 필요 시설
- 구역 및 도시전체에서 현재의 연령별 인구 구성과 장래 인구 추계, 시설의 충족상황과 배치
- 유도시설이 없는 경우에는 도시기능유도구역은 설정할 수 없음
 - 고령화가 진행되면서 필요성이 높아진 시설(병원·진료소, 노인 데이 서비스센터, 지역포괄지원센터 등)
 - 육아세대가 거주장소(주거지)를 결정할 때 중요한 요소가 되는 시설(유치원과 보육원, 초등학교)
 - 집객력(集客力)이 있어 마을의 활기를 불어넣는 시설(도서관, 박물관, 슈퍼마켓, 편의점 등)
 - 행정서비스의 창구기능을 가진 시청 출장소 등의 행정시설

- 住民への説明

- 地区別に行行政コストや固定資産税収等の状況を分析して住民に示すなど、地域の現状を見据えた議論がなされるようにする
- GISを活用して可能な限り小さな単位で人口の現況や推移、生活サービス施設の分布、地価などの多様なデータを地図上で可視化する

- 目標値の設定

- 居住誘導区域内外における人口密度
- 生活利便性、健康福祉、行政運営の観点による指標

- 他の計画との関連性

- 市町村・都市計画域マスタープランとの整合性
- 公共交通施策、商業施策、住宅施策、医療・福祉施策、農業施策など多様な分野の計画との連携

- 주민대상 설명

- 지구별로 행정비용 또는 고정자산세수 등의 상황을 분석해 주민에게 제시하는 등, 지역의 현황을 고려한 논의가 이뤄지도록 한다
- GIS를 활용해 가능한 작은 단위로, 인구의 현황 또는 추이, 생활 서비스 시설의 분포, 지가(地價) 등의 다양한 데이터를 지도상에 가시화 한다.

- 목표치 설정

- 거주유도구역내외의 인구밀도
- 생활편의성, 건강복지, 행정운영의 관점에 의한 지표

- 다른 계획과의 관련성

- 시정촌·도시계획권 마스터플랜과의 정합성
- 공공교통시책, 상업시책, 주택시책, 의료·복지시책, 농업시책 등 다양한 분야의 계획과의 연계

- 都市ごとに計画に対する考え方や内容が異なるなかで、課題が共通認識されておらず、個性がみられない市町村もある
 - 実際にコンパクトなまちづくりに資するような誘導施設の設定となっているかどうか
- 区域設定の際に住民合意形成が可能かどうか
- 区域外の開発に対して実際に勧告が行われるかどうか、勧告がされた場合の実効性はあるかどうか

- 도시별로 계획에 대한 사고방식이나 내용이 다른 가운데, 과제가 공통인식 되지 않고, 개성이 보이지 않는 시정촌도 있다
 - 실제로 콤팩트 마을 만들기에 이바지하는 유도시설의 설정이 되어 있는지 아닌지
- 구역을 설정할 때에 주민합의형성이 가능한지 아닌지
- 구역 외 개발에 대해 실제로 권고가 이루어지는지 아닌지, 권고된 경우 실효성은 있는지 아닌지

- 国土交通省(2015):改正都市再生特別措置法等について.
<http://www.mlit.go.jp/common/001091253.pdf>
- 三田村喜巳男(2017):立地適正化計画の推進にあたっての課題—策定に従事する現場の声から垣間見える地方都市の悩みと実情. 不動産研究, 59(3):33-42.
- 吉田英一(2016):「立地適正化計画」の作成状況について. Research Memo.
http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/research_38.pdf

- 국토교통성(2015): 개정도시재생특별조치법 등에 대해서.
<http://www.mlit.go.jp/common/001091253.pdf>
- 미타무라키미오(三田村喜巳男)(2017): 입지적정화계획의 추진과제—책정에 종사하는 현장의 목소리에서 엿볼 수 있는 지방도시의 고민과 실정. 부동산 연구, 59(3): 33-42.
- 요시다 에이치(吉田英一)(2016): 「입지적정화계획」의 작성상황에 대해서. Research Memo.
http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/research_38.pdf