第１章
立地適正化計画の概要

１　計画の背景と目的
２　立地適正化計画の記載事項
３　計画の位置づけ
４　計画区域と目標年次
５　立地適正化計画の必要性

第１章　立地適正化計画の概要

１　計画の背景と目的

本市を含む多くの地方都市では、これまで人口増加に伴い郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は急速な人口減少が見込まれています。拡散した市街地のまま、人口が減少し居住が低密度化してしまうと、これまで一定の人口密度によって支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が困難になりかねないおそれがあります。

また、近年は水災害の頻発・激甚化等に対して、防災・減災を主流にした安全・安心な社会づくりが求められているとともに、高度経済成長期に集中的に整備されてきた社会資本の急速な老朽化への対応も求められています。

このような中、我が国では、将来にわたり持続可能な都市構造を実現するために、コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通ネットワークの形成が重要であると考えられており、平成 26（2014）年の都市再生特別措置法の一部改正において「立地適正化計画制度」が新たに創設され、居住機能や都市機能の誘導によるコンパクトシティの実現に向けた取り組みが推進されることとなりました。

本市においても、既に高齢化の進展がみられており、これまで増加傾向にあった人口も将来的に減少に転じると見込まれていることから、平成 29（2017）年に大村市立地適正化計画を策定し、持続可能でコンパクトなまちづくりを推進してきましたが、令和 2（2020）年 6 月の都市再生特別措置法改正によって、立地適正化計画の新たな記載事項として「防災指針」が位置づけられ、防災の観点により配慮したまちづくりが求められることとなりました。

また、本市においては、第 5 次大村市総合計画後期基本計画（令和 3 年 3 月）や大村市都市計画マスタープラン（令和 4 年 3 月）など、まちづくりに関わる計画が近年改訂されており、そうした上位・関連計画との整合も考慮することが求められています。

以上のような背景を踏まえ、今回、立地適正化計画の制度変更への対応や、新たな上位・関連計画との整合を図るべく、大村市立地適正化計画を見直し、大村市都市計画マスタープランに掲げる将来都市像や将来都市構造の実現等に向けて、より具体的な拠点やネットワークのあり方を明らかにし、本市の特性に合わせた都市機能と居住の適正な立地を促進することを目的として、大村市立地適正化計画の改訂を行いました。

２　立地適正化計画の記載事項

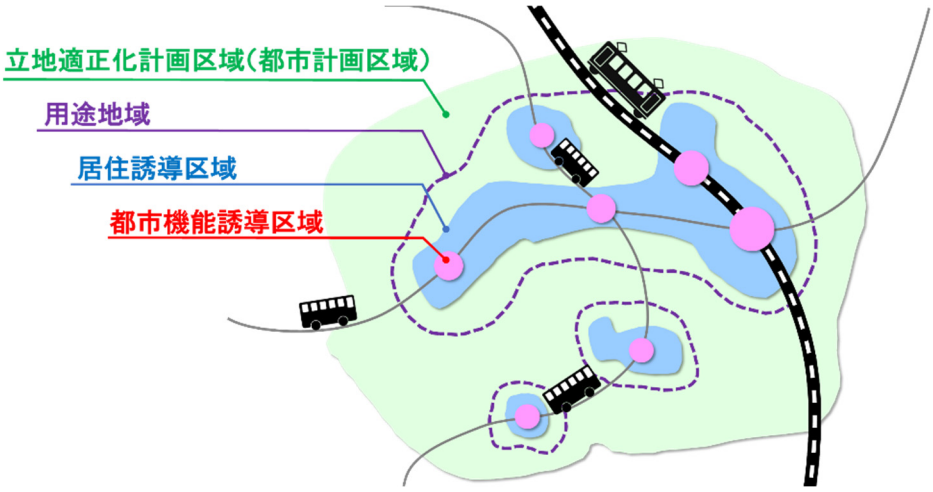
立地適正化計画は、将来的な人口減少や高齢化に対して持続可能な都市を実現するために、都市全体の観点から、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実を目指す包括的なマスタープランとして位置づけられる計画です。

持続可能で安全・安心に暮らせるまちづくりを進めるためには、これまでの土地利用規制等で都市をコントロールするだけではなく、市民や事業者等の活動にこれまで以上に着目し、量ではなく質の向上を図るために都市をマネジメントするという新たな視点をもって取り組んでいくことが重要となっています。

立地適正化計画では、都市再生特別措置法の規定（第 81 条第 2 項）に基づき、区域や基本的な方針など、主に次に示す事項について定めることとなっています。

立地適正化計画の記載事項

記載事項		内容
立地適正化計画の区域	区域	都市計画区域内でなければならない
	基本的な方針	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
居住誘導区域	区域	都市の居住者の居住を誘導すべき区域
	施策	居住環境の向上、公共交通の確保、その他の居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
都市機能誘導区域	区域	都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域
	施策	立地を誘導すべき都市機能増進施設（＝誘導施設）及び誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
	事業	誘導施設の立地を図るために必要な事業等に関する事項
防災指針		居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針に関する事項



立地適正化計画の区域　（＝都市計画区域）
都市全体を見渡す観点から都市計画区域全体を区域とすることが基本

用途地域
まちづくりの将来像を見据え、市街地の大まかな土地利用の類型に応じた建築規制により、目指すべき市街地像の実現を図る地域

居住誘導区域
人口減少の中にあっても一定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が持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

都市機能誘導区域
居住誘導区域内において設定されるもので、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を図る区域

誘導施設
立地を誘導すべき都市機能増進施設（医療施設・福祉施設・商業施設など、都市の居住者の福祉や利便のために必要な施設で、都市機能の増進に寄与するもの）

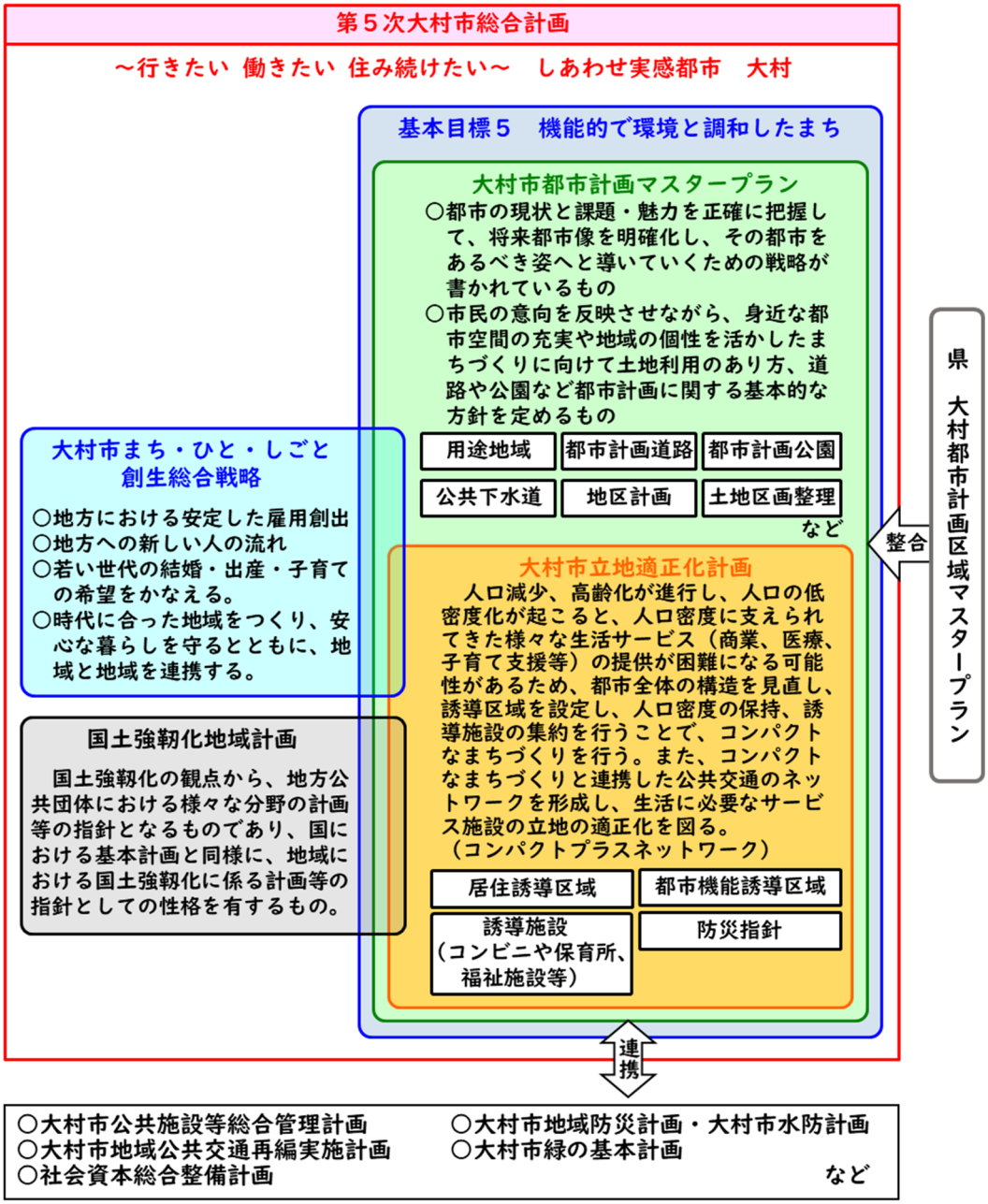
立地適正化計画のイメージ

３　計画の位置づけ

本計画は、都市再生特別措置法第 81 条の規定による「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」として定めるものです。

本計画は、「第 5 次大村市総合計画」や長崎県が策定する「都市計画区域マスタープラン」等の上位計画の内容に即するとともに、公共交通施策や住宅施策、医療・福祉施策、農業施策、防災・減災施策など、各種関連する計画と整合・連携が図られたものである必要があります。

また、本計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画マスタープランの一部とみなされます。



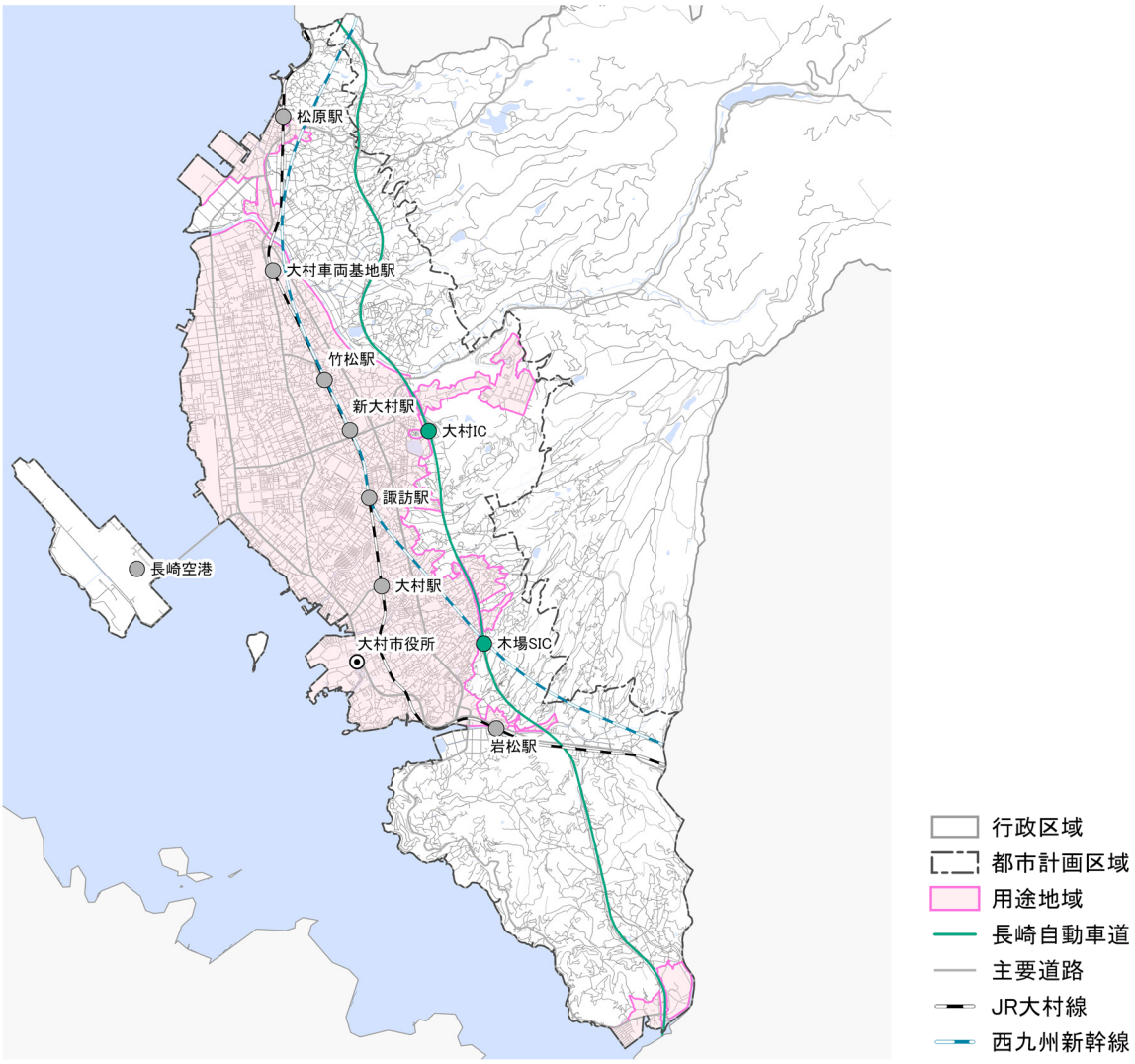
計画の位置づけ

4 計画区域と目標年次

4.1 計画区域

本計画の区域は、都市再生特別措置法（第 81 条第 1 項）において、都市計画区域内でなければならないとされており、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を計画区域とすることが基本とされています。

このため、本市においても大村市都市計画区域の全域を本計画の対象区域とします。



4.2 目標年次

本計画は、都市の姿を中長期的な視点で展望する計画であり、目標年次は令和 17（2035）年度と設定します。

集約型のまちづくりを進めるためには、人口密度を維持し、暮らしに必要な都市機能を確保することが必要であり、中長期的な視点に立って、計画的な時間軸の中で緩やかに居住や都市機能の維持・誘導を進めます。

本計画策定後は、概ね 5 年ごとに計画の効果や実効性を評価し、必要に応じて計画を見直すことで、動的な計画として運用を行います。

目標年次：令和 17（2035）年度
計画期間：平成 29（2017）年度　～　令和 17（2035）年度
（計画の見直し：令和 4（2022）年度）

５　立地適正化計画の必要性

５．１　人口減少時代への備え

全国では、多くの地方都市が人口減少時代に突入しており、本市においても将来的には人口が減少に転じることが予想されています。

人口減少は、社会情勢や市民生活において様々な影響をもたらすものであり、将来の人口規模に適応可能な市街地形成に向けて対策を講じていくことが必要になります。

５．２　税収の減少への対処

本市の歳入については、人口減少による市民税の減収や地価の下落による固定資産税の減収などが予想されます。今後は、高齢化の進展による社会保障関係費の増大や公共施設の老朽化に伴う維持管理費の増大などが見込まれるため、限られた財源の中でコンパクトなまちづくりを進め、効率的な都市経営を行っていく必要があります。

５．３　懸念される将来の市民生活への影響

人口減少や高齢化などの社会情勢の変化に対応することなく、そのままの状態でまちづくりを進めると、将来の市民生活において様々な影響が生じてきます。

生活利便施設の減少

利用者の減少により、**身近な商店が閉店するなど、生活が不便**になる恐れがあります。

公共交通の縮小・撤退

公共交通利用者の減少により、**公共交通サービスが低下し、外出する機会が減少**する恐れがあります。

就業機会の減少

企業などの減少により、**若者の働く場所が少なくなる**恐れがあります。

地域コミュニティの希薄化

地域活動の担い手がいなくなったり、１人暮らしのお年寄りや見知らぬ人が増えるなど、**地域のつながりが弱くなる**恐れがあります。

空家・空地の増加

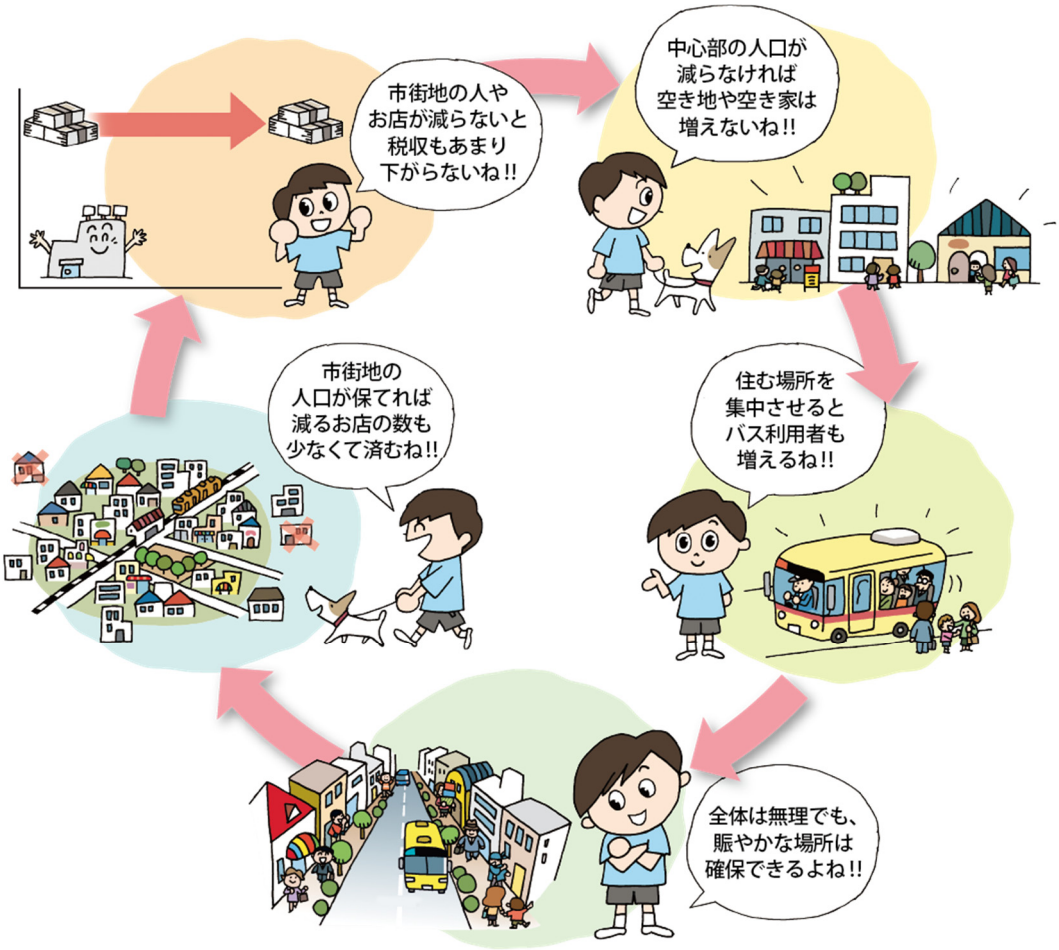
空家や空地が増え、**居住環境や景観が悪化**する恐れがあります。

5．4　集約型都市構造への取組みによる市民生活の変化

集約型都市構造とは、都市内の中心市街地や交通結節点の周辺に医療、福祉、介護、教育・文化施設等、生活に必要な都市機能を集積し、公共交通の利便性を高めることや、賑わい・交流機会を確保することで、効率的で利便性の高い都市を形成するまちづくりです。

これにより、都市内のどの地域からでもサービスの享受が可能となり、徒歩・自転車、公共交通を中心とした「歩いて暮らせるまちづくり」の推進や、集積のメリットを活かしたエネルギーの高効率化等により、環境負荷低減の効果も期待できます。

また、市民生活において以下のような良い循環効果が期待できます。



5．5　今後のまちづくりに必要な対策

本市では、将来において人口減少・高齢化が進んだ場合でも、現在の市街地を維持していくことができるよう、以下の２つの取組みによって早めの準備を進めます。

立地適正化計画 地域公共交通網形成計画	第５次大村市総合計画 まち・ひと・しごと創生総合戦略 大村市人口ビジョン通網形成計画
集約型都市構造への取組み ・人口減少や高齢化が進んだ場合においても、できる限り商店やサービス店などの生活利便施設を維持して、市民の生活利便を確保 ・効率的な市街地形成を誘導して、都市基盤などを維持する費用を軽減	**産業振興･人口対策･市民生活** ・産業振興や定住促進、市の更なる発展と将来にわたって活力ある地域社会を構築することで将来の人口減少・高齢化をできる限り抑制 ・大村市人口ビジョンで示す目標人口の達成を目指し施策を展開

より良い将来都市像の実現