

6 届出制度について

居住誘導区域外又は都市機能誘導区域外において、以下の開発行為や建築行為を行う場合、**工事に着手する30日前までに、都市機能誘導区域内において、当該誘導施設を休止し又は廃止する場合は、休止し又は廃止する30日前までに、市長への届出が必要**となります。

○居住誘導区域外における届出

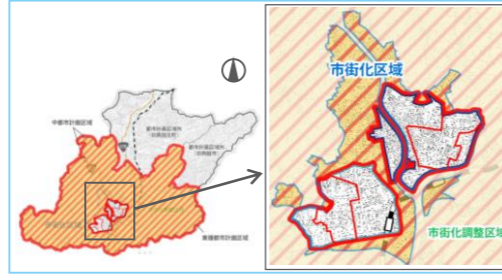
居住誘導区域外の区域（着色のエリア）で、以下に示す住宅の建築等を行う場合は届出が必要です。

(1) 開発行為の場合

- ・ 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

(2) 建築等行為の場合

- ・ 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3戸以上の住宅とする場合



○都市機能誘導区域外における届出

都市機能誘導区域外の区域で、以下に示す誘導施設の整備等を行う場合は届出が必要です。

(1) 開発行為の場合

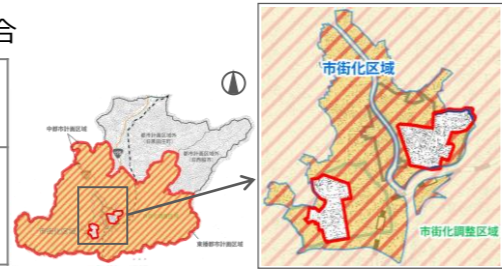
- ・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為

(2) 建築等行為の場合

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改装し、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

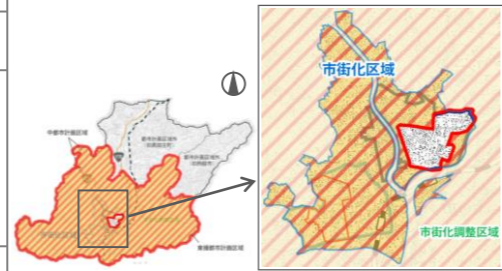
<ケース1> 着色のエリアで、以下の施設を整備する場合

交流施設	地域住民の相互交流を目的とし、地域活性化の拠点として文化・交流などの都市活動・コミュニティ活動を支える中核的な「市民交流施設」
教育施設Ⅰ	地域の産業振興に資する学校教育法第1条に規定する「大学」の「サテライト」、同法第124条に規定する「専修学校」又は教育に資する「研究機能（ラボラトリー）」を有する施設



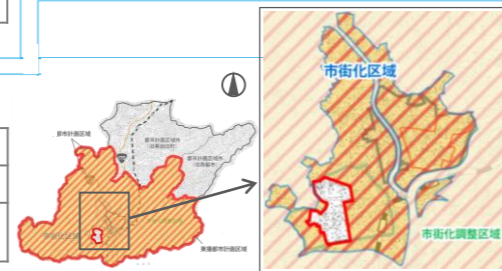
<ケース2> 着色のエリアで、以下の施設を整備する場合

行政施設	地方自治法第4条第1項に規定する「市役所本庁舎」
医療施設	医療法第1条の5第1項に規定する「病院」で複数診療科を備えた施設
福祉施設	介護保険法第115条の46第1項に規定する「地域包括支援センター」、同法第115条の45第2項第4号に規定する「在宅医療・介護連携支援」に関する相談窓口を有する施設及び障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第77条の2に規定する「基幹相談支援センター」
商業施設Ⅰ	運動等による「健康増進」を目的とした施設（150㎡以上）
商業施設Ⅱ	「日常買回り品」の購入が可能な大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する商業施設



<ケース3> 着色のエリアで、以下の施設を整備する場合

文化施設	図書館法第2条第1項に規定する「図書館」
子育て支援施設	児童福祉法第40条に規定する「児童厚生施設」
教育施設Ⅱ	学校教育法第1条に規定する「高等学校」、「中学校」、「小学校」



西脇市立地適正化計画（案）【概要版】

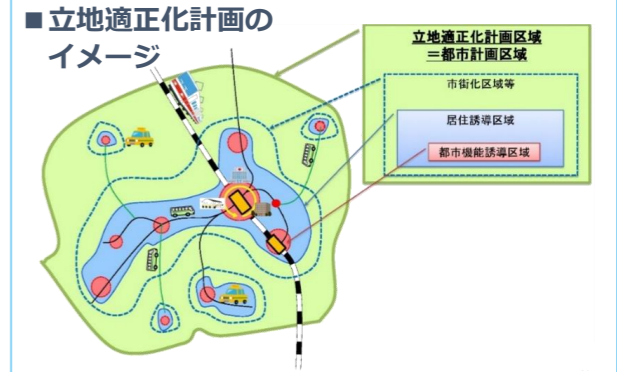
平成30(2018)年 11月



1 立地適正化計画とは

近年の全国的な人口減少と少子高齢化の進行を背景に、立地適正化計画は平成26(2014)年8月に施行された改正都市再生特別措置法に基づき創設された新しい制度です。

これまでの都市計画法等による土地利用規制とは異なり、行政・市民・事業者が一体となって、医療・福祉施設、商業施設等の都市機能や住宅地等が立地する市街地を、計画的に長い時間をかけて**緩やかに誘導**し、コンパクトで利便性の高いまちを目指していくものです。



2 西脇市立地適正化計画の概要

本計画は、西脇市都市計画マスタープランの高度化版です。

- 目標年次：平成52(2040)年度
- 対象範囲：都市計画区域

3 西脇市の人口動向

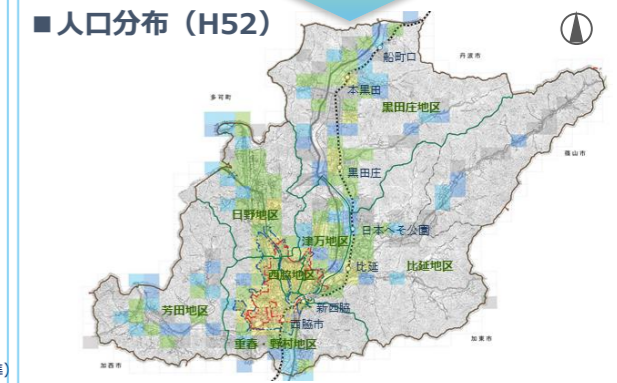
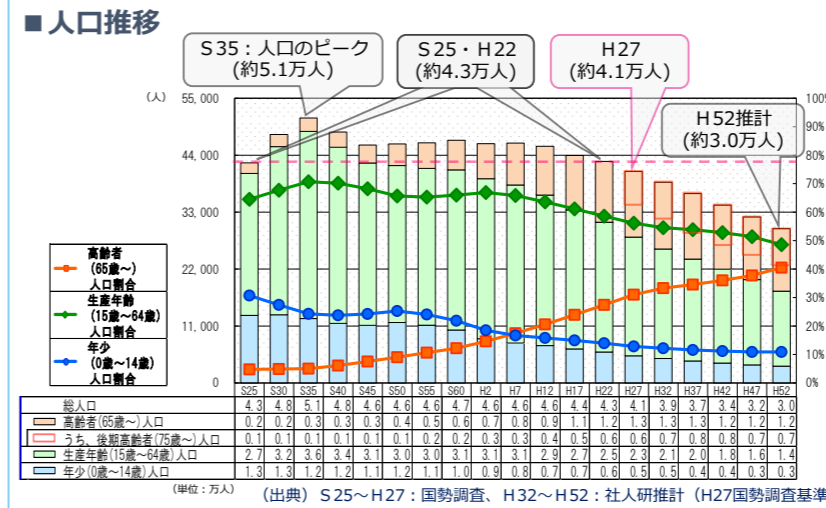
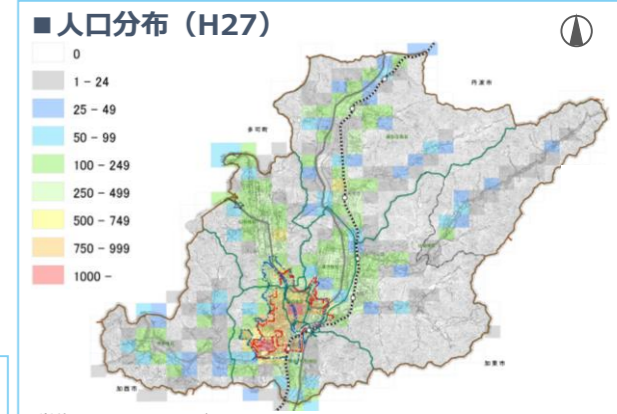
<現状>

- ・ 昭和35年の約5万人をピークに減少基調に入り、**平成22年の人口約4万3千人**は、昭和25年と同規模で、**平成27年の人口は、約4万1千人**です。
- ・ 全市域の約5%の市街化区域に、市内総人口の約半数（約2万人）が集積しています。
- ・ 転出超過数（約200人/年）の約半数が20～24歳であり、**進学・就職期の転出超過が顕著な状況**です。

<将来（社人研推計※）>

※H27国勢調査基準

- ・ **平成52年には、約3万人まで減少**の見込みです。
- ・ 平成52年までに**減少する総人口約1万1千人の過半は生産年齢人口**で、**約9千人減少**し、約1万4千人となる見込みです。
- ・ 高齢者はほぼ横ばい、後期高齢者は**微増の見込み**です。高齢者人口割合は約1割上昇し、平成52年には4割を超える見込みです。

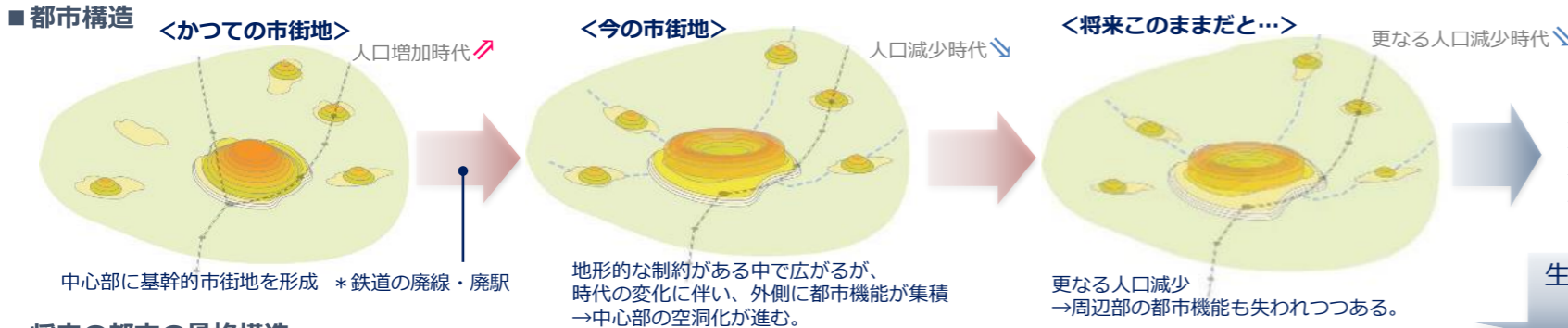


4 西脇市が抱える課題、課題解決に向けた立地の適正化に関する基本的な方針、誘導施策及び目標と効果

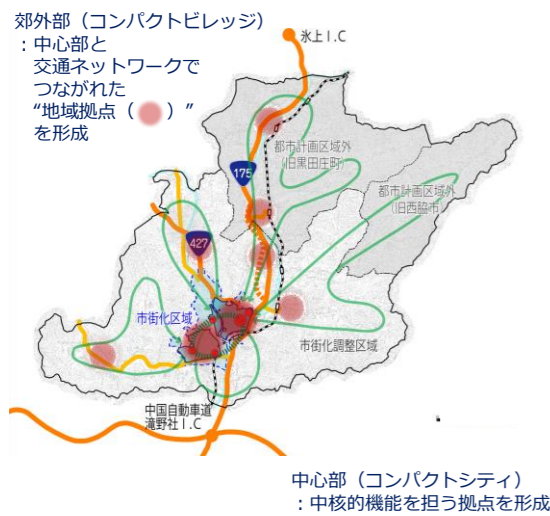
人口減少による密度の低下は、暮らしに必要なサービス施設の撤退を招きかねませんが、本市は既に人口減少局面に入っており、「都市機能、拠点施設の欠如」が発現しています。また、これらに起因して、「まちなか（中心市街地）のスポンジ化」も進行しており、まちなかの魅力低下を招いています。

人口が現在の約4分の3に減少するおおよそ20年後、このまま現状すう勢で推移すると、生活サービス機能が低下するなど、本市の「暮らしやすさ」が損なわれることが懸念されます。将来にわたって持続可能なまちを支えていくには、持続可能な都市経営が求められますが、収入減少・支出増加と厳しい状況が見込まれています。

本市の持続可能性を確保するため、居住及び都市機能の立地の適正化の観点で、都市の再構築を図っていきます。

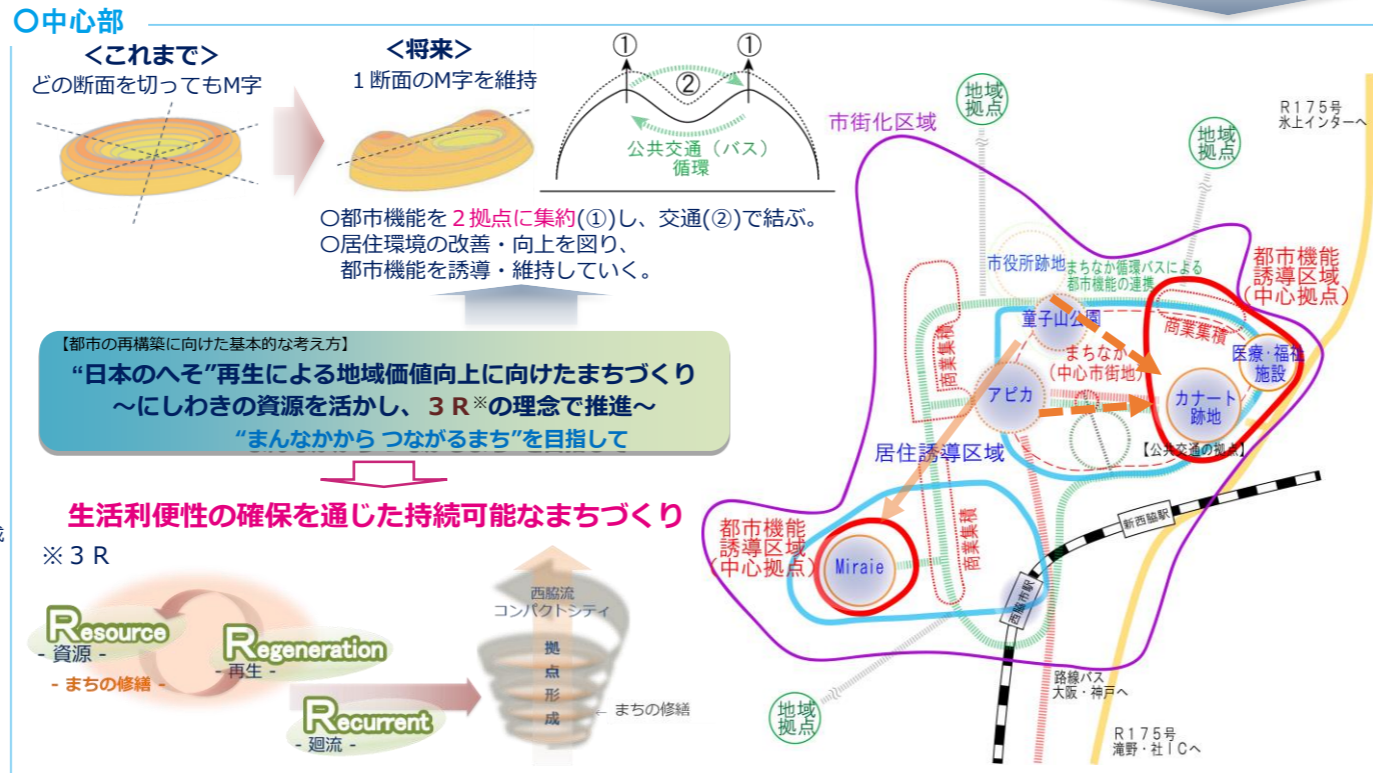


■ 将来の都市の骨格構造



～コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり～

中心部・郊外部の各地域で全てのサービスを満たすのではなく、中心部と郊外部を公共交通によってつなぐことにより、持続可能な都市の実現を目指します。



■ 課題解決のための方向性、施策

<誘導方針>

- 交流や新たな価値を創造するまちの顔となる拠点づくり
- 高齢であっても生活しやすい、歩いて暮らせる健康増進のまちづくり
- 子育て環境が充実した“暮らし魅力”の高いまちづくり

<施策>

- 都市機能**
 - 公共施設の複合化による都市機能を拠点エリアへ集約整備
- 空き家等**
 - 空き家・空き店舗の活用
 - 空き家・空き地等取引の仲介
 - 低未利用地の有効活用
- 交通**
 - 利便性の高い公共交通網の形成
 - 歩行空間の整備
 - 道路の整備
- 健康**
 - 公共空間の創出
 - 若者向けの学び場、人材育成場の創出
- その他**
 - 国の支援の活用

■ 目標と効果

※目標値は、本計画の目標年度(H52)

<目標>	人口密度（居住誘導区域内：維持） 32.1人/ha(H27) → 32.1人/ha	空き家（解消） 7戸/年(H29) → 10戸/年
	固定資産税評価額（宅地） （都市機能誘導区域内：維持） 19,100円/m ² (H30) → 19,100円/m ²	健康づくりの活動・取組（向上） 46.2%(H29) → 60%
	（居住誘導区域内：低下の抑制） 19,100円/m ² (H30) → 15,300円/m ²	歩行量（歩数）（向上） H30調査値(H30) → +1,500歩
	公共交通の利用者（増加） 18,090人/年(H29) → 23,000人/年	後期高齢者の要支援・要介護の認定率（低下） 32.9%(H28) → 31.5%
<効果>	収入減少の抑制 市税収入の減少の抑制 ：約7億円	支出増加の抑制 介護保険給付費の抑制：約5億円※ 医療費増加の抑制（認定率の減少）：約10億円※ （歩行量の増加）：約56億円※

※総額であり市負担額はではありません。

持続可能な都市経営

5 居住誘導区域、都市機能誘導区域及び誘導施設

歩いて暮らせるコンパクトな中心市街地の再生に向け、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を設定することで、各エリアへの都市機能の計画的な維持・誘導を図ります。

