

1. 立地適正化計画制度の意義と役割

◆立地適正化計画とは？

- 大野市立地適正化計画は、大野市都市マスタープランにおける将来都市像を基本としつつ、人口減少・超高齢社会下においても、**持続可能な「コンパクトなまちづくり」**に具体的に取り組んでいくための計画です。

◆計画策定の背景

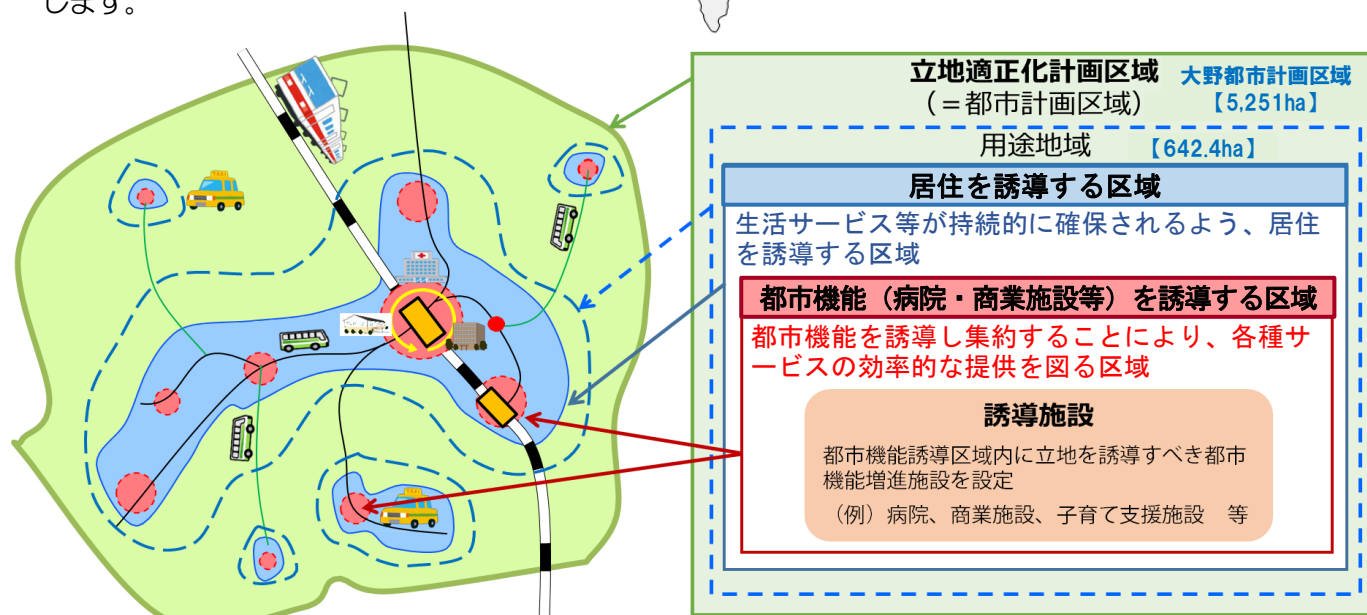
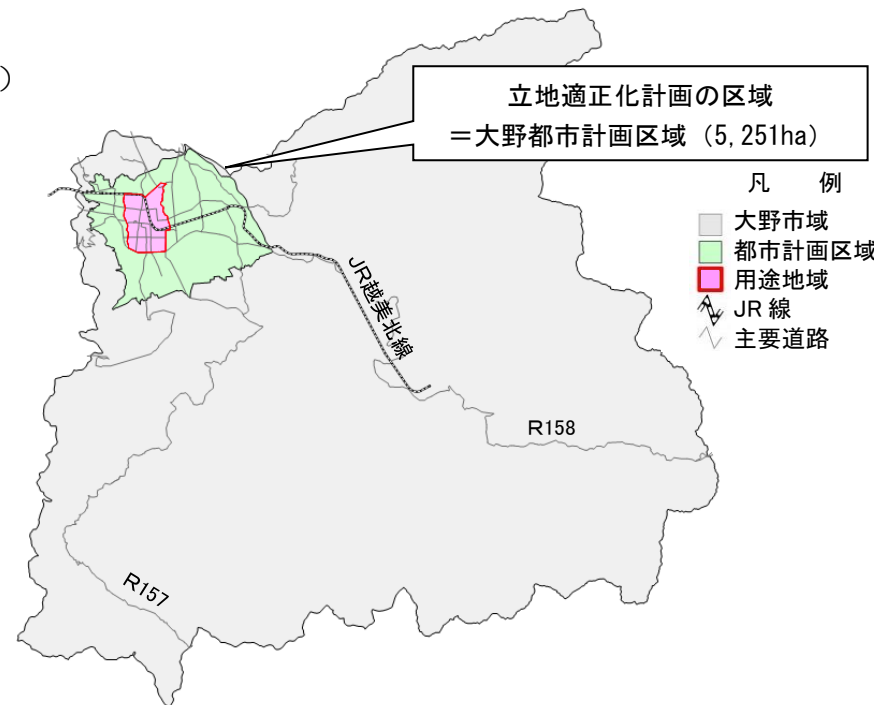
- 本市では、市街地の拡散が進んでおり、今後、急速な人口減少が見込まれる中、このままでは、一定の人口密度に支えられてきた生活サービスの提供が将来困難となり、現在の暮らしやすさが損なわれる恐れがあります。また、高度経済成長期に整備された道路や公共施設等、多くの社会資本の老朽化が進んでおり、厳しい財政制約の下で、これらへの対応も求められています。
- このため、**医療・福祉・子育て支援・商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする全ての住民が、公共交通により、これらの施設にアクセスできる『コンパクト・プラス・ネットワーク』のまちづくり**を推進します。

◆立地適正化計画に必ず定める事項

- 立地適正化計画の区域（＝都市計画区域）
- 立地の適正化に関する基本的な方針
- 都市機能誘導区域
- 誘導施設
- 防災指針
- 居住誘導区域
- 誘導施策

◆計画期間

- 計画期間は、計画策定時 2018 年（平成 30 年）から概ね 20 年後の 2035 年（令和 17 年）とします。
- 検討に用いる国勢調査のデータは、2020 年（令和 2 年）を基準年とします。



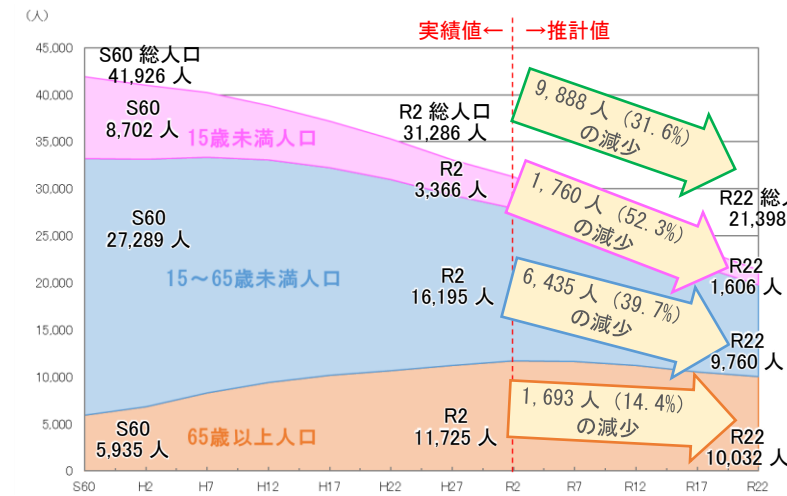
（※出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）P25）

立地適正化計画のイメージ

2. 今後想定される課題とまちづくりの方針

- 少子化・高齢化の進行により、令和 22 年の人口は令和 2 年の 68%程度まで減少すると推計。

- 人口が減少する一方、人口集中地区は約 60 年間で 2.5 倍に拡大し、市街地が拡散。
- この結果、人口集中地区の人口密度は 106 人/ha から 32 人/ha まで低下。



※人口集中地区とは
・国勢調査において
設定される人口密度が原則 40 人/ha 以上の区域が連担して人口 5,000 人以上となるエリア



人口減少、少子化・高齢化、市街地の拡散等がこのまま進むと…

今後想定される課題

- 生活サービス施設の撤退
- 公共交通路線の廃止
- 市税などの税収の減少
- 中心市街地の活力低下と地価の下落（税収減）

- 高齢化の進行による民生費等の増大（高齢化率は県内で 3 番目に高い）
- 高齢者人口分布の変化による福祉施設の不足

- 市街地の拡散による維持・管理の非効率化
- 公共施設やインフラの維持管理費の増大（公共施設の市民一人当たりの床面積は県内トップクラス）

人口減少・超高齢化社会下で想定される様々な課題に対して、都市の魅力失うことなく、誰もが安全・安心、健康、快適に暮らし続けることができる都市を構築するには

まちづくりの方針（ターゲット）

地域の活力を支える
現役世代
（特に子育て世代）
の定住・移住の促進

高齢者
の安全・安心・便利で
健康な暮らしの維持

公共施設
の再編・適正管理による
財政支出の抑制

課題解決のための必要な施策・誘導方策（ストーリー）

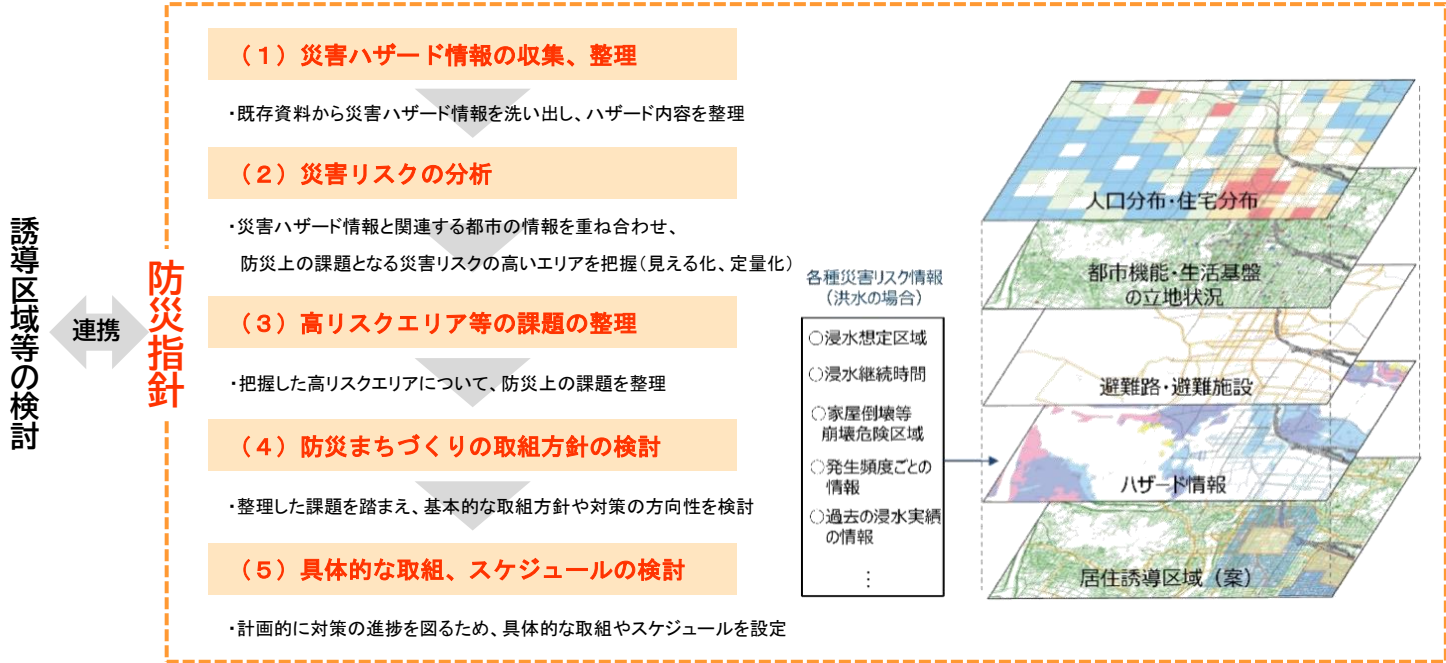


3. 防災指針

◆防災指針とは？

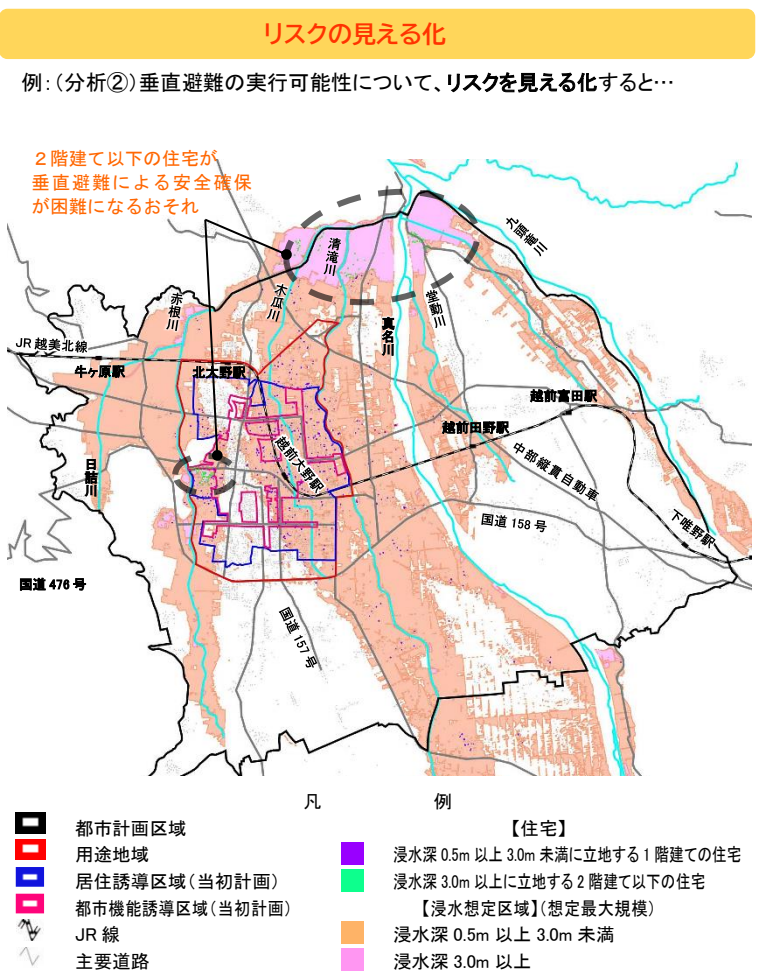
- ・防災指針とは、近年、頻発・激甚化する自然災害を踏まえ、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能確保を図るための指針です。

■策定の流れ



◆災害リスクの分析

	分析の視点	情報の重ね合わせ
洪水	(分析①) 水平避難の実行可能性	浸水想定区域(0.5m 以上) × 人口分布・高齢化率
	(分析②) 垂直避難の実行可能性	浸水想定区域(0.5m 以上) × 住宅分布・建物階数
	(分析③) 浸水継続による孤立の可能性	浸水継続時間(1 日以上) × 住宅・避難所・都市機能分布
	(分析④) 浸水による都市機能の機能停止・低下の可能性	浸水想定区域(0.5m 以上) × 避難所・都市機能分布
河川の氾濫	(分析⑤) 洪水による家屋倒壊の可能性	家屋倒壊等氾濫想定区域 × 住宅・避難所・都市機能分布
土砂災害	(分析⑥) 土砂災害による人的被害の可能性	土砂災害(特別)警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域 × 住宅・避難所・都市機能分布
	(分析⑦) 土砂災害による緊急輸送道路の機能停止の可能性	土砂災害(特別)警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域 × 緊急輸送道路
地震	(分析⑧) 大規模な地震による家屋倒壊の可能性	地震による揺れやすさ(震度) × 住宅分布・建築年
	(分析⑨) 大規模な地震による火災の延焼の可能性	地震による揺れやすさ(震度) × まちなかの商業地 老朽木造住宅等の割合



◆課題と取組方針

- ・災害リスク分析の結果から、本市における防災上の課題と取組方針を次のように設定します。



◆災害リスクを踏まえた居住誘導区域の設定方針

- ・居住誘導区域に含まない区域や慎重な判断が必要な区域について、次のように設定します。

レッドゾーン：

土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域は都市再生特別措置法の定めにより、居住誘導区域に含めない。

イエローゾーン：

【土砂災害警戒区域】

基本的には居住誘導区域には含めない。しかし、亀山の麓に現存する当該警戒区域については、重要なエリアであることや土砂災害に係る対策工事も概ね完了していることから除外対象にしない。

【浸水想定区域】

防災指針に基づきハード・ソフト両面から対策を推進することを前提に、居住誘導区域の除外対象にしない。

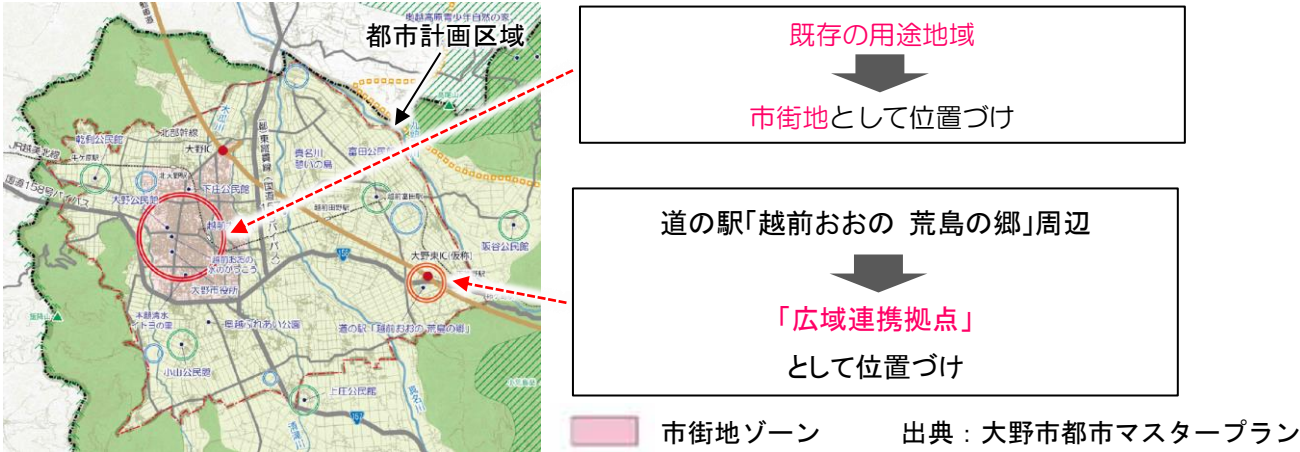
【家屋倒壊等氾濫想定区域】

近傍の堤防が決壊した場合に家屋が倒壊、流出する恐れがあり、屋外での退避が困難なことから、居住誘導区域に含めない。

4. 目指すべき都市の骨格構造

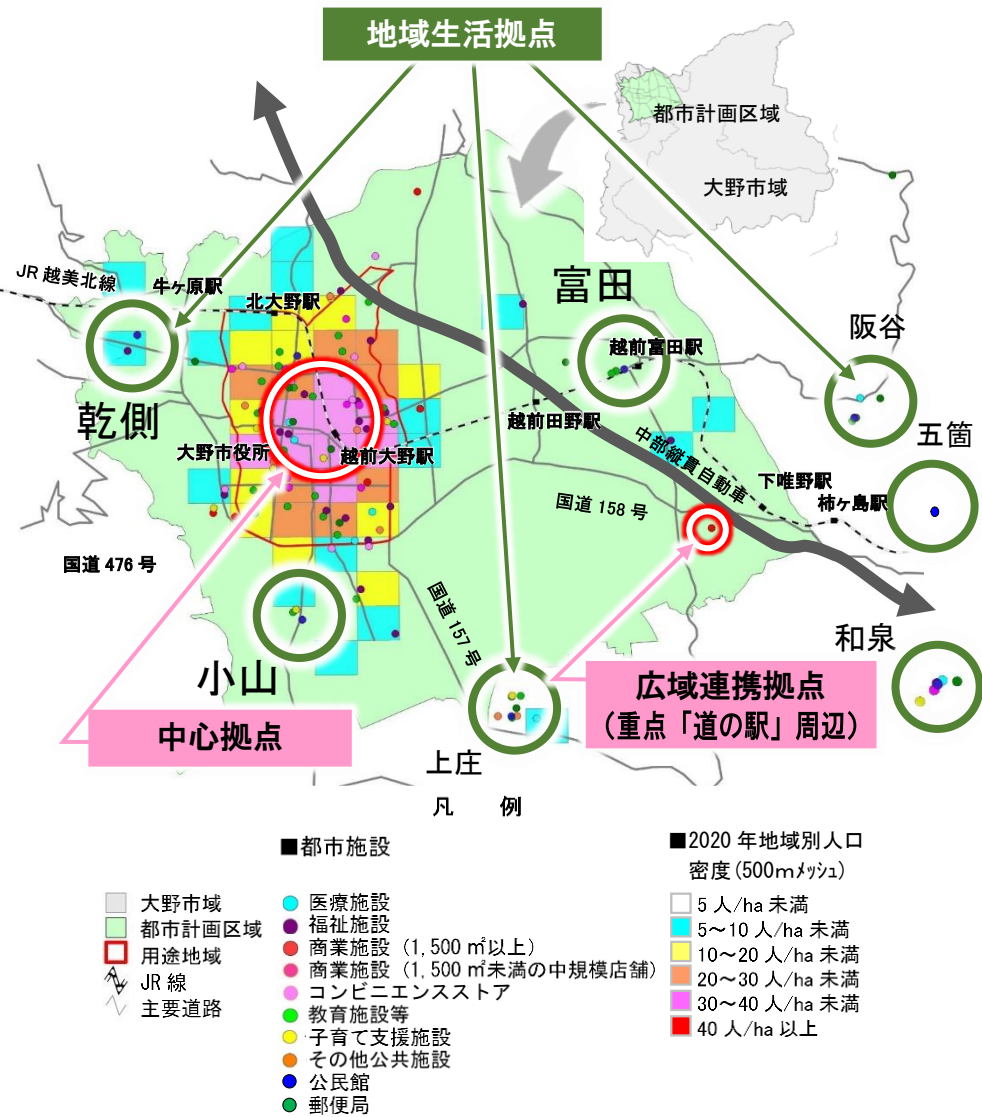
- 人口減少・超高齢社会に適應する都市づくりに向けて、日常生活に必要な不可欠な都市機能が集積する拠点を維持するとともに、公共交通の充実を図ることで、市民全体の暮らしやすさの維持を図る都市構造を目指します。

◆上位計画における市街地等の位置づけ



◆拠点の考え方

- 上位計画における位置づけや、市街地・既存集落の実態、現状及び将来の人口集積、都市機能の立地状況等を踏まえ、各拠点を次のように設定します。



◆居住の誘導方針

○中心拠点における生活サービス機能の維持・充実と公共交通の利便性向上を図ることで、居住環境の魅力を向上させながら、支援等も含め「ゆるやかな誘導」を基本として居住の誘導を図ります。全ての人口を集積するものではありません。

○公共交通等の充実により、中心拠点と広域連携拠点、地域生活拠点とのネットワークを向上させ、伝統文化や豊かな自然と共存する既存集落のコミュニティを維持します。

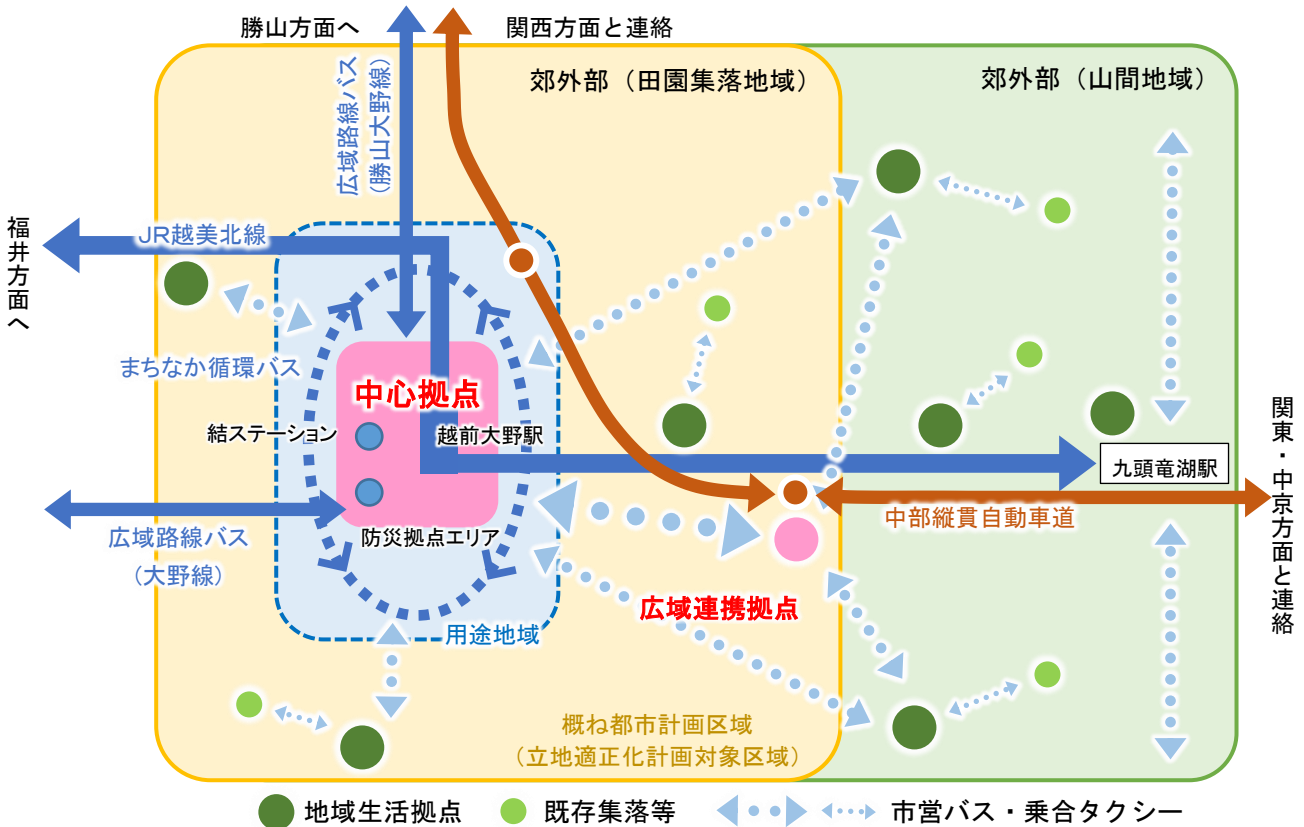
○市街地の拡大を抑制し、大野市総合戦略等との整合をとりながら、市外への人口流出の抑制、市外からの移住を促進し、持続可能なコミュニティの形成を図ります。

◆都市の骨格構造

- 各拠点の位置づけや公共交通ネットワークの状況を踏まえ、都市の骨格構造を次のように設定します。

拠 点	中心拠点 ：市内各所からのアクセスに優れ、生活サービスの他、高次の都市機能を提供する拠点 具体的には『用途地域内の中心部』：越前大野駅や結ステーション、防災拠点エリア周辺等を中心に、生活サービスや高次の都市機能が集積する区域
	広域連携拠点 ：地域振興、産業振興の鍵を握る中部縦貫自動車道整備の効果を波及させ、ネットワークの核となる拠点 具体的には『荒島IC周辺』：重点道の駅を核として、地域間交流やネットワーク、広域防災の拠点、地域観光、地域移住等に係る情報発信を包括する区域
	地域生活拠点 ：都市計画区域内外に点在する既存集落の中心となる拠点 具体的には『公民館や教育施設等が集積する歴史ある生活の拠点』：乾側、小山、富田、上庄、阪谷、五箇、和泉の歴史ある生活の拠点を形成する区域
公 共 交 通 軸	基幹的な公共交通軸 ：周辺市町や和泉地区と連絡する公共交通網 具体的には『鉄道・路線バス等』：JR越美北線、広域路線バス、市内路線バス、まちなか循環バス
	補助的な公共交通網 ：中心拠点や広域連携拠点、地域生活拠点、既存集落等を連絡する公共交通 具体的には『市営バス・乗合タクシー』：市営バス・乗合タクシー、多様な主体による移動手段

※今後検討すべき公共交通軸（高速バス、シャトルバス）



5. 誘導区域等の設定（誘導区域、居住維持区域の設定）

・目指すべき都市の骨格構造の実現に向けて、都市機能誘導区域や居住誘導区域を次のように設定します。

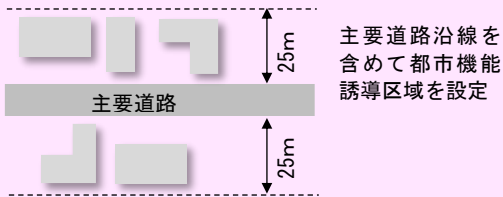
【都市機能誘導区域の設定方針】

居住誘導区域内において、医療・福祉・商業等の都市機能を集約する区域

- 1. 中心市街地の区域を包含し、越前大野駅や結ステーション、防災拠点エリア等を中心とした、県道皿谷大野線からこぶし通りのエリアを基本に設定
- 2. 大野市における都市機能立地の特性を踏まえ、基幹的な公共交通軸（バス路線）沿線に都市機能が立地するエリアを基本に設定
- 3. 上記1及び2のエリアに近接する高次都市機能施設や集約・再編等の具体的計画がある公共施設のエリアを含み設定
- 4. 容積率が高く、多様な業態による土地の高度利用が可能な商業地域を含み設定

【設定方針を踏まえた具体的な区域設定に係る考え方】

- 1. よりコンパクトで利便性の高い生活環境の維持・改善に向けて、設定方針に合致しないエリアは、極力区域に含まない。
- 2. 既存の商店街は都市機能誘導区域に含む。
- 3. 公共交通軸（バス路線）の沿線については、幹線道路沿線における用途地域指定の状況や既存の都市機能の立地状況等を踏まえ、官民境界から25mのエリアで設定する。



【誘導施設（都市機能誘導区域内に維持・確保すべき施設）の設定】

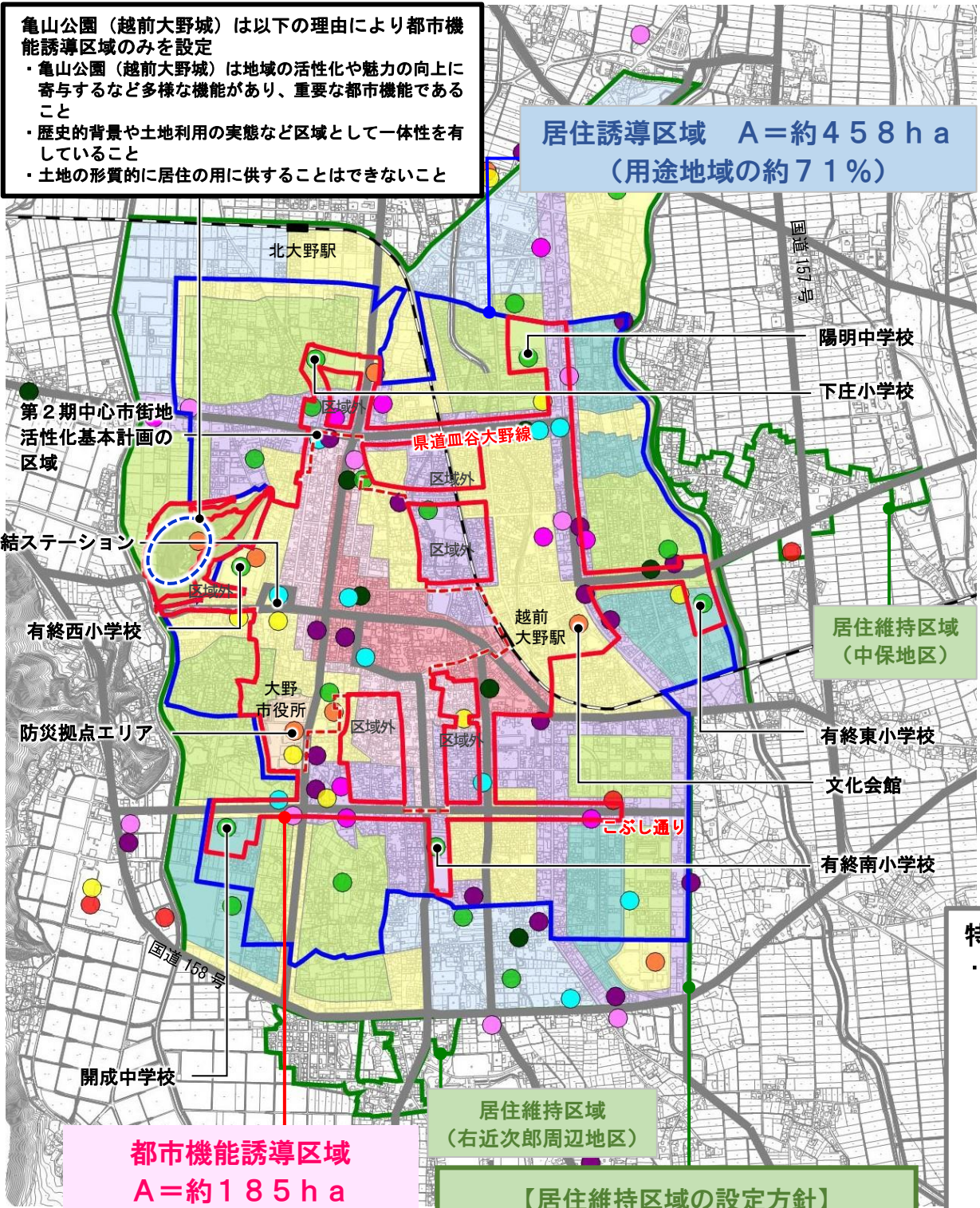
・施設の充足度や施設整備に係る政策的な位置づけ等を踏まえ、都市機能誘導区域に立地することが望ましい都市機能を次のように設定します。

分類	都市機能
行政機能	・市役所本庁舎 ・健康福祉センター、税務署、裁判所、ハローワーク
介護福祉機能	・地域包括支援センター ・サービス付き高齢者向け住宅 ・高齢者福祉施設（通所系、訪問系、小規模多機能施設）
子育て支援機能	・地域子育て支援センター ・児童デイサービスセンター ・子育て世代活躍支援センター（例：屋内型こどもの遊び場） ・保育所、幼稚園、認定こども園、放課後児童クラブ、放課後等デイサービス
商業機能	・大規模小売店舗（店舗面積が1,000㎡を超えるもの）のうち各種商品小売業、飲食料品小売業に該当する店舗
医療機能	・病院（（医療法第1条の5）20床以上の入院施設を持つ医療機関） ・休日急患診療所
金融機能	・銀行、信用金庫、地域を総括する郵便局やJ A本所
文化機能	・文化会館、図書館、博物館、生涯学習センター

赤文字：誘導施設

亀山公園（越前大野城）は以下の理由により都市機能誘導区域のみを設定

- ・亀山公園（越前大野城）は地域の活性化や魅力の向上に寄与するなど多様な機能があり、重要な都市機能であること
- ・歴史的背景や土地利用の実態など区域として一体性を有していること
- ・土地の形質的に居住の用に供することはできないこと



都市機能誘導区域
A＝約185ha
（用途地域の約2.9％）

- 医療施設
- 福祉施設
- 商業施設（1,500㎡以上）
- 商業施設（1,500㎡未満の中規模店舗）
- コンビニエンスストア
- 教育施設等
- 子育て支援施設
- その他公共施設
- 公民館
- 郵便局

居住誘導区域 A＝約458ha
（用途地域の約7.1％）

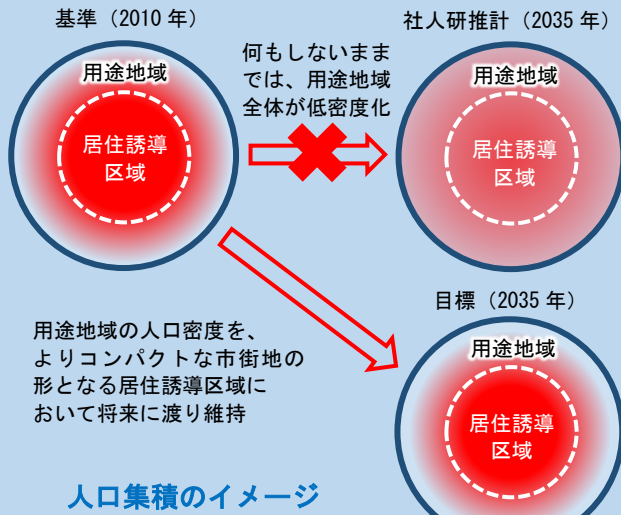
【居住維持区域の設定方針】

- 1. 自転車や自家用車での移動が主体となるものの、都市基盤が既に整っているため、良好な居住環境を維持すべき用途地域内の居住誘導区域外のエリアを設定
- 2. 用途地域の隣接部で、都市基盤が整い、公共施設等が立地するなど用途地域と一体をなし市街地を形成しているエリア（中保地区、右近次郎周辺地区）を設定

【居住誘導区域の設定方針】

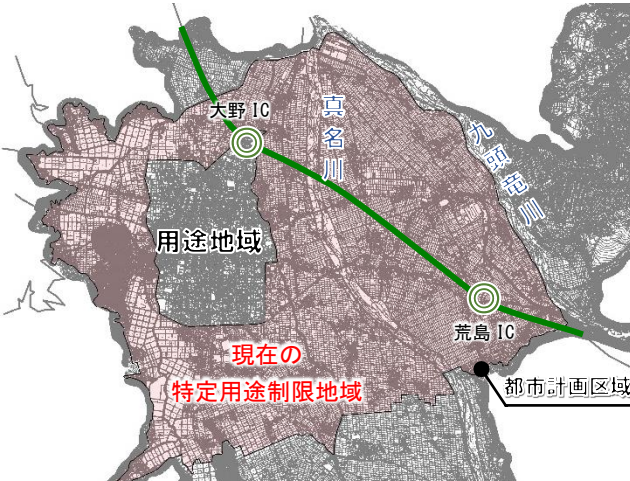
人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持する区域

- 1. 都市機能誘導区域からの高齢者徒歩圏（500m）を基本に、公共交通の利便性に優れ、将来においても一定の人口集積が必要なエリアを設定
- 2. 新たなインフラ整備や公共投資の必要性が低い既存の市街地を中心に設定
- 3. 工業地域を含まずにエリアを設定



特定用途制限地域

・立地適正化計画に基づくコンパクトな都市の形成に向けた誘導施策の一環として、引き続き特定用途制限地域における大規模集客施設の建築行為を制限するとともに、制限の対象とする用途の見直しなどを検討します。



特定用途制限地域では、市街地を拡散させる恐れのある床面積3000㎡を超える店舗や飲食店等の建築を規制しています。

6. 誘導施策

◆届出・勧告制度

- ・居住誘導区域外で一定規模以上の住宅開発等を行う場合、または都市機能誘導区域外で誘導施設に係る開発行為や建築行為を行う場合には、着手する 30 日前までに市長への届出が必要になります。
- ・また、都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合についても、誘導施設を休廃止する 30 日前までに市長への届出が必要です。

■居住誘導区域に係る届出・勧告

【開発行為(※1)】

① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為

② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めるものの建築目的で行う開発行為(例 社員寮や有料老人ホームなど)

【建築等行為(※2)】

① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合

② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合(例 社員寮や有料老人ホームなど)

③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示
3戸の開発行為

②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為

800㎡
2戸の開発行為

届

届

不要

■都市機能誘導区域に係る届出・勧告

ア) 都市機能誘導区域外で行う誘導施設の整備

- 【開発行為】
- ・誘導施設を有する建築物の建築目的の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

イ) 都市機能誘導区域内で行う誘導施設の休廃止

※1 開発行為とは、建築物の整備にあたって宅地造成(道路や水路の整備など)等を伴うもの

※2 建築等行為とは、建築物を新築、増築、改築、又は移転するもの

◆誘導施策

- ・まちづくりの方針を踏まえ、立地適正化計画に係る上位・関連計画に位置づけられた施策等を着実に実行し、居住及び都市機能の誘導を促進します。以下は、主な施策。

目標 1. 住み慣れた地域で住み続けられる公共交通が充実したまちづくり
具体的施策
・広域路線バス運行への支援による広域的な移動手段の確保
・市内公共交通(まちなか循環バス、乗合タクシー、市営バス)の最適化による交通サービスの維持
・さまざまな分野との連携(共創)や新技術で移動を確保

目標 2. 市民が住み続けたいと思い、来訪者が住んでみたいと思うまちづくり
具体的施策
・大野市富田産業団地への企業誘致
・国時団地の活用
・国道 158 号、都市計画道路東縦貫線、都市計画道路中保中野大橋線の整備
・教育・保育施設の適正配置の推進
・移住・定住の促進
・雪や災害に強いまちづくりの推進(防災指針)

目標 3. 中部縦貫自動車道の整備効果を最大限生かしたまちづくり
具体的施策
・中部縦貫自動車道の整備
・道の駅「越前おおの 荒島の郷」を核とした観光や産業の活性化につなげる取り組み

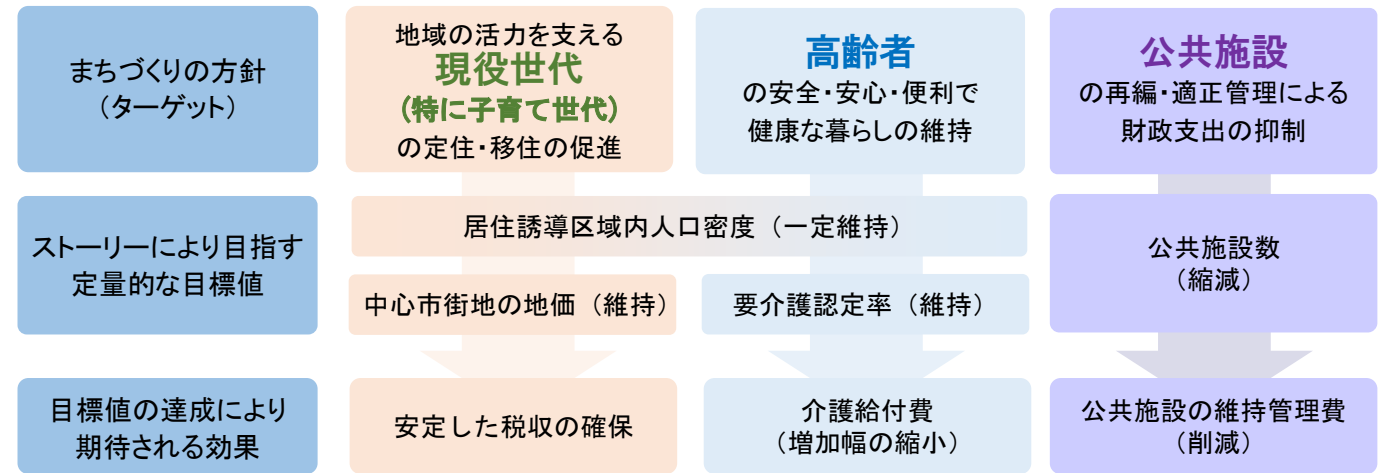
目標 4. 暮らしに必要な様々な機能等が集まり、歩いて暮らせる健康なまちづくり
具体的施策
・亀山公園の園路の改修や公園施設整備等
・自転車利用環境の整備
・安全に通行できる歩行空間の確保
・まちなかの空き店舗等への新規出店を支援

目標 5. 人、歴史、文化、伝統、自然環境、食等の資源を活用した交流のあるまちづくり
具体的施策
・文化の創造・振興の活動の場の確保
・COCONOアートプレイスの活用
・文化施設の適正な維持管理と利活用
・商店街の振興

目標 6. 公共施設の適正配置と計画的な管理・活用による効率的なまちづくり
具体的施策
・既存市営住宅の長寿命化に向けた改善
・小中学校の再編に伴う校舎等の利活用
・公共施設等総合管理計画の着実な実行

7. 目標値の設定

- ・まちづくりの理念やターゲット、目標等を踏まえ、本計画に基づくまちづくりの効果を客観的に評価する定量的指標(目標値)を次のように設定します。



目標指標 1	従前値	推計値	目標値
居住誘導区域内人口密度	31.3 人/ha (2020 年) 国勢調査	23.8 人/ha (2035 年) 何も対策をしなかった 場合の推計値	29.2 人/ha (2035 年) 立地適正化計画に基づく誘導施策等により、2010 年時点の用途地域と同等の人口密度を維持

目標指標 1-1	従前値	推計値	目標値
中心市街地の地価	22,000 円/㎡ (2024 年) 地価公示価格	14,200 円/㎡ (2035 年) 市独自推計値	20,000 円/㎡ (2035 年) 現状推移より抑制

目標指標 1-2	従前値	現目標値	次期目標値
要介護認定率	18.7% (2023 年) 2023 年度実績値	22.1% (2040 年) 8 期計画 2040 年推計値	20.5% (2040 年) 9 期計画 2040 年推計値

目標指標 2	従前値	目標値
公共施設数	303 施設 (2022 年)	283 施設 (2031 年) 大野市公共施設再編計画の目標値を継承

効果指標	目標の達成により期待される効果
公共施設の維持管理経費削減額	15 年間(2017 年から 2031 年)の削減累計額 761 百万円 大野市公共施設等総合管理計画の目標値を継承