第 5 章. 立地適正化計画

第 5 章. 立地適正化計画 5-1
第 1 節. 立地適正化計画とは 5-2
第 2 節. 立地適正化の基本方針 5-7
第 3 節. 居住誘導区域 5-11
第 4 節. 都市機能誘導区域・誘導施設 5-27
第 5 節. 誘導施策 5-32
第 6 節. 防災指針 5-41
第 7 節. 届出制度について 5-85
第 8 節. 目標値の設定 5-90

第1節. 立地適正化計画とは

1. 立地適正化計画の背景・目的

1-1. 立地適正化計画とは

- 立地適正化計画とは、都市再生特別措置法第 81 条に基づく「住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設及びその他都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地の適正化を図るための計画」です。
- 立地適正化計画においては、都市全体を見渡しながら居住や都市機能を誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策等を記載することとなります。

1-2. 背景

- 急速な人口減少が見込まれなかで、これまで郊外開発が進み拡大してきた市街地のままでは人口が減少し居住が低密度化すれば、一定の人口密度に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将来困難になりかねないという状況にあります。
- また、近年の水災害の頻発・激甚化等を受けて、防災・減災を主流にした安全・安心な社会づくりが強く求められています。
- 加えて、人口減少・高齢者の増加という人口動態の変化に加え、大都市、地方都市を問わず、社会資本の老朽化が急速に進展しており、厳しい財政制約の下で、老朽化への対応もあわせて求められています。

1-3. 目的

- 上記の背景から、今後のまちづくりにおいては、高齢者でも出歩きやすく健康・快適な生活を確保すること、子育て世代などの若年層にも魅力的なまちにすること、財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能とすること、低炭素型の都市構造を実現すること、さらには災害に強いまちづくりを推進することを目的とします。
- そこで、本市では、都市計画マスタープランの改定に合わせ、これらの目的を達成するためのまちづくりの方向性を定めるため、立地適正化計画を通じて本市のまちづくりのあり方について検討します。

2. 計画の位置付け

- 立地適正化計画とは、市町村が策定する都市計画マスタープランの一部とみなされるものです。そのため、福知山市都市計画マスタープランの一部とみなし、整合した取り組みを行います。

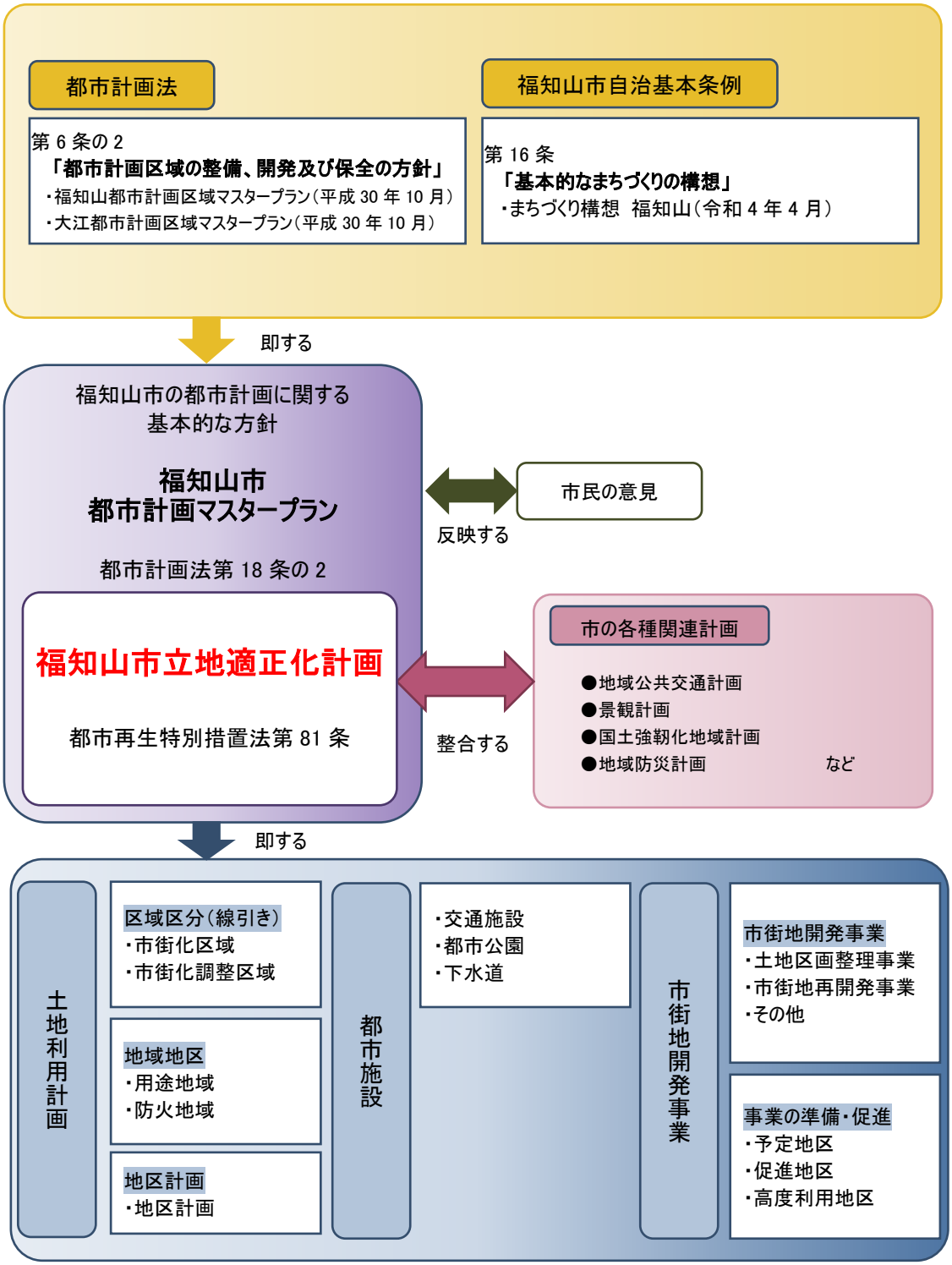


図 5-1　計画の位置付け

3. 目標年次

- 立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部とみなされるため、都市計画マスタープランと整合し、長期的な視点に立って、概ね 20 年後を展望しつつ、計画期間を令和 12 年（2030 年）までとしてまちづくりの目標や方向性を明らかにします。
- なお、都市計画基礎調査の結果や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて都市計画マスタープランの見直しを図るため、あわせて立地適正化計画の見直しを検討します。

目標年次は令和 12 年（2030 年）とします。

4. 立地適正化計画の対象区域

- 立地適正化計画の対象区域は都市計画区域内と定められており、本市は 2 つの都市計画区域（福知山都市計画区域、大江都市計画区域）を有しています。
- 第 11 版都市計画運用指針では、1 つの市町村内に複数の都市計画区域がある場合には、全ての都市計画区域を対象として立地適正化計画を作成することが基本となると示されている一方で、「ただし、土地利用の状況や日常生活圏等を勘案して、都市計画区域内の一部のみを計画区域としたり、住民への説明状況等に応じて段階的に計画区域を設定したりすることを否定するものではない」とあります。
- また、都市計画マスタープランで示されるように、福知山市全域の一体的なまちづくりの方向性と照らして、大江都市計画区域の見直しや、現在都市計画区域外となっている三和町域及び夜久野町域についての都市計画での位置づけについて検討しています。
- 加えて、福知山都市計画区域は用途地域が指定された線引き都市計画区域、大江都市計画区域は用途地域が指定されていない非線引き都市計画区域であり、異なる線引き制度を運用しています。
- そのため、大江都市計画区域については、今後の開発動向に加え、人口、産業、居住等を鑑み、都市計画区域のあり方について検討を行っている状況であり、これまでも用途地域の設定による土地利用の誘導が図られていないことから、立地適正化計画では福知山都市計画区域のみを対象とすることとします。なお、現在の福知山都市計画に定める事項（概要）は、福知山都市計画総括図（P5-6 参照）に示しています。
- なお、今後の都市計画区域の見直しなどに応じて、立地適正化計画の対象区域についても段階的な見直しを適宜行うこととします。

立地適正化計画の対象区域は「福知山都市計画区域」とします。

図 5-2　福知山市の都市計画区域

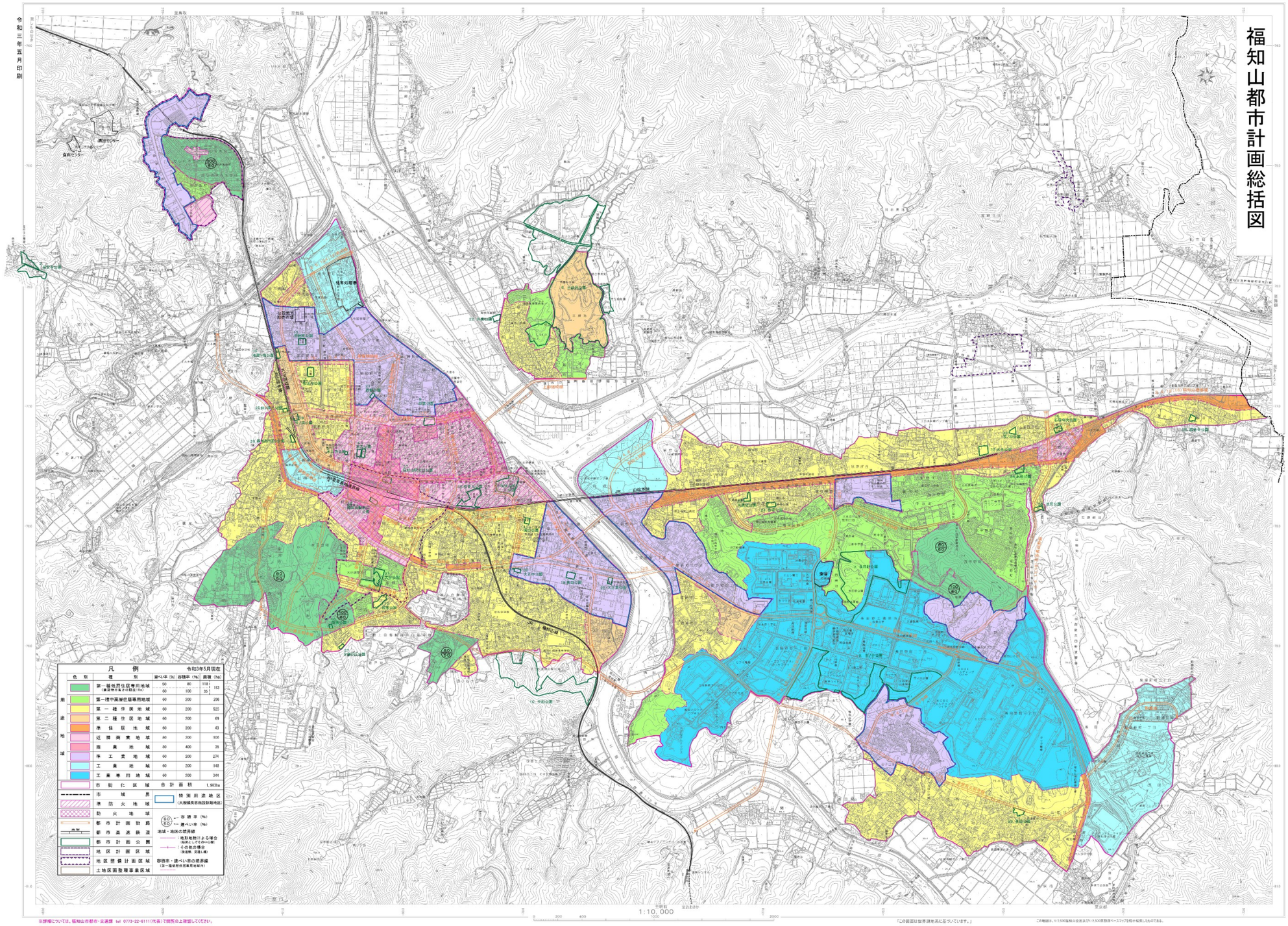


図 5-3 福知山都市計画総括図

第2節．立地適正化の基本方針

1. まちづくりの方針

- 都市計画マスタープランでは、以下のように、まちの将来像に加え、5 つの方向性が示されています。

安心して暮らせる、しなやかで強靭な都市（Resilient Fukuchiyama）

↓

①将来にわたる持続可能性が確保されたまち
②だれもが健やかにいきいきと暮らせる賑わいのあるまち
③次代を切り拓き未来を担うひとが活躍できるまち
④安全・安心を感じながら生活できるまち
⑤住み慣れた地域で共に支え合うまち

- 福知山市立地適正化計画では、上記の都市計画マスタープランに示された将来像と方向性を踏まえ、次のような方針を設定します。

新時代に繋げる安全で多様性と包摂性のある都市の実現

～都市拠点機能の充実と防災機能の強化による持続可能でゆとりのあるまちづくり～

- 「多様性と包摂性のある都市」とは、多様で高度な都市機能を有し、都市に住むすべての人々が安心して暮らせるまちづくりを目指すものです。
- 過度に狭い範囲に都市機能を集約した高密度な都市を構築することや、低密度なまちが広範囲に分布することを防ぎつつ、暮らしやすいゆとりのあるまちづくりを目指すこととします。

2. 目指すべき都市の骨格構造と誘導方針

2-1. 目指すべき都市の骨格構造

- 「まちづくりの方針」の実現に向けて、目指すべき都市の骨格構造を図 5-4 に示すとおり定めます。

福知山市版「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現

- 福知山市都市計画マスタープランで示した「将来構想図」に基づき、立地適正化計画の対象区域内における、都市の骨格構造を検討します。

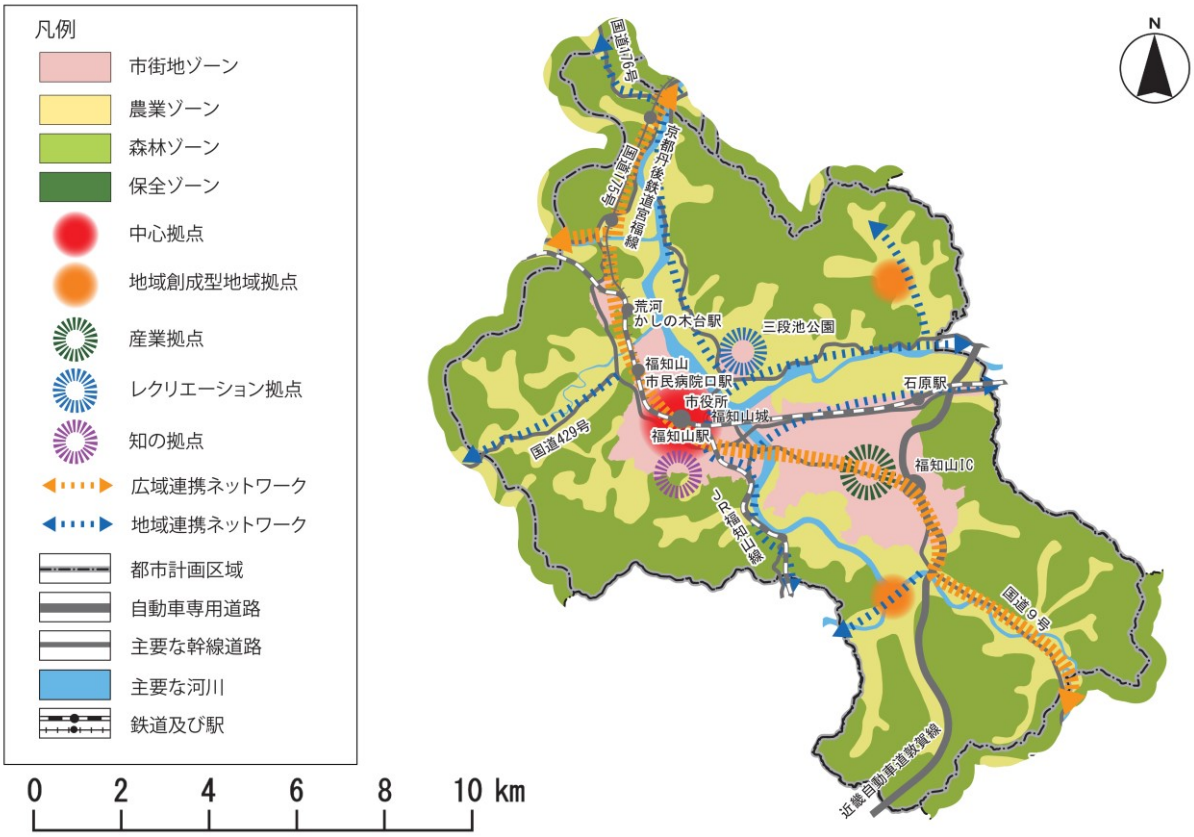


図 5-4　都市骨格構造図

（1）拠点

拠点名称	方針
中心拠点	● 北近畿地方の中核として、医療施設、社会福祉施設、教育・文化施設、商業施設等の高度な都市機能が集積する拠点とします。 ● 交通結節点としての機能整備を図ります。 ● 「居心地が良く歩きたくなるまちなか」づくりを推進します。
地域創生型地域拠点	● 福知山都市計画区域内の中核となる集落において、地域の特色となりうる施設や地域の交流施設などの機能が集積する拠点を目指します。

（2）公共交通ネットワーク

ネットワーク名	方針
地域連携ネットワーク	● 市内の各地区を結ぶ鉄道・バスのネットワークを「地域連携ネットワーク」と位置づけ、各事業者等と連携しながら、利用しやすい交通機関として環境整備や見直しを行います。

鉄道

民間バス

自主運行バス

2-2. 誘導方針

- 「まちづくりの方針」の実現に向け、上位・関連計画を踏まえ、下記の「誘導方針」を定めます。

【まちづくりの方針】

新時代に繋げる安全で多様性と包摂性のある都市の実現

～都市拠点機能の充実と防災機能の強化による持続可能でゆとりのあるまちづくり～

【誘導方針】

歩きたくなる賑わいのある市街地の創出
○都市機能の集積や歴史文化資源の活用により、人々が集う中心拠点である中心市街地の活性化を図ります。 ○中心市街地ならではの拠点性や利便性による魅力ある「まちなか居住」を促進します。 ○都市のスポンジ化を防止します。
多様な都市機能が暮らしを豊かにするまちの実現
○だれもが健康で快適にいきいきと豊かに暮らせる生活基盤の整ったまちづくりを目指します。 ○教育・保育の量と質の確保を図ります。 ○ユニバーサルデザインの普及を図ります。
災害に対する危機対応力の強化
○情報収集・伝達機能の強化を図るとともに避難・救援体制を充実させます。 ○関係機関、関係団体、近隣自治体などとの協力・連携体制を強化します。 ○あらゆる危機事象に迅速に対応できるよう、危機管理体制を強化します。
交通ネットワークの拠点機能の向上
○利用しやすい鉄道機能、バス交通を確保します。 ○道路ネットワークを充実させます。

第3節. 居住誘導区域

1. 居住誘導区域の考え方

- 居住誘導区域とは、「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が持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域」と定義されます。
- 立地適正化計画では、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案し、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう、居住誘導区域を設定します。
- なお、現に居住している場所が居住誘導区域に指定されなくても、住居の移転を強制することや新規の住宅建築を制限することはありません。また、今後の住宅建築動向や社会状況の変化に応じて、居住誘導区域は適切に変更します。

2. 居住誘導区域の設定

2-1. 居住誘導区域の設定方針

- 居住誘導区域の設定にあたっては、下記に示す要件を基準として設定します。

【居住誘導区域の設定要件】

1. **市街化区域であること**

　都市再生特別措置法上、居住誘導区域は市街化区域に限られるため、市街化区域内で居住誘導区域を設定します。

2. **将来的に一定の人口密度が維持される区域である見込みがあること**

　将来的に一定の人口密度が維持され、生活に必要となる機能の維持が期待できる区域は、周囲との一体性も鑑みて居住誘導区域に設定します。

3. **公共交通網利用可能圏であること**

　基幹交通軸、支線網により、鉄道駅まで 800m、バス停まで概ね 300m 圏内の区域を対象として、居住誘導区域を設定します。

4. **居住誘導区域に“ふさわしくない区域”でないこと**

　①都市計画法の用途地域の中で工業地域及び工業専用地域、②地区計画で居住誘導が認められない地域は、居住誘導区域として設定しません。

5. **法令等で居住を誘導すべき区域として不適切とされる地域（災害リスクの高い地域）でないこと**

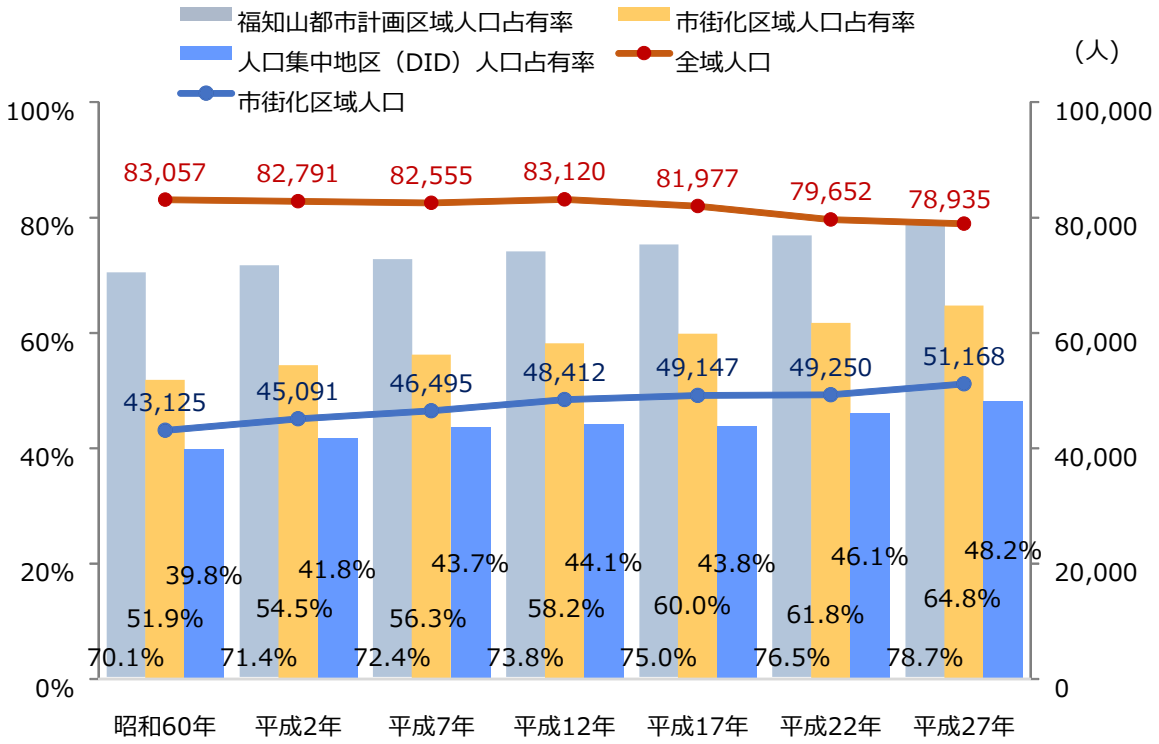
　①土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域、②地すべり等防止法に基づく地すべり防止区域、③急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域でないこと。

2-2. 人口分析

(1) 人口分布

① 市街化区域の人口占有率

- 本市の総人口のうち、市街化区域に居住する人口及び人口集中地区(DID)に居住する人口の割合は、図 5-5 のように推移しています。
- 本市の総人口は、平成 12 年(2000 年)の約 8 万 3000 人をピークに減少に転じており、年間約 200～300 人のペースで減少しています。
- 一方で、市街化区域人口は平成 12 年(2000 年)以降も増加しており、市街化区域人口が総人口に占める割合(市街化区域の人口占有率)は平成 27 年(2015 年)時点で約 64.8%と増加を続けています。
- 人口集中地区(DID)の人口占有率も同様に、一貫して増加を続けており、平成 27 年(2015 年)時点で約 48.2%と、総人口の約半数が人口集中地区(DID)に居住しています。



資料:国勢調査

図 5-5 人口占有率動態

② 市街化区域と DID 地区の重複

- 本市の市街化区域の面積は約 19.0km^2 で、平成 27 年（2015 年）の人口集中地区（DID）の面積は約 11.7km^2 です。
- 図 5-6 に示すように、人口集中地区（DID）は概ね市街化区域内にあり、図 5-7 に示すように市街化区域のうち約 61.7%に重複しています。また、この重複面積は一貫して増加する傾向にあり、区域区分制度が有効に機能し、市街地の拡大が適切に抑制されていると考えられます。

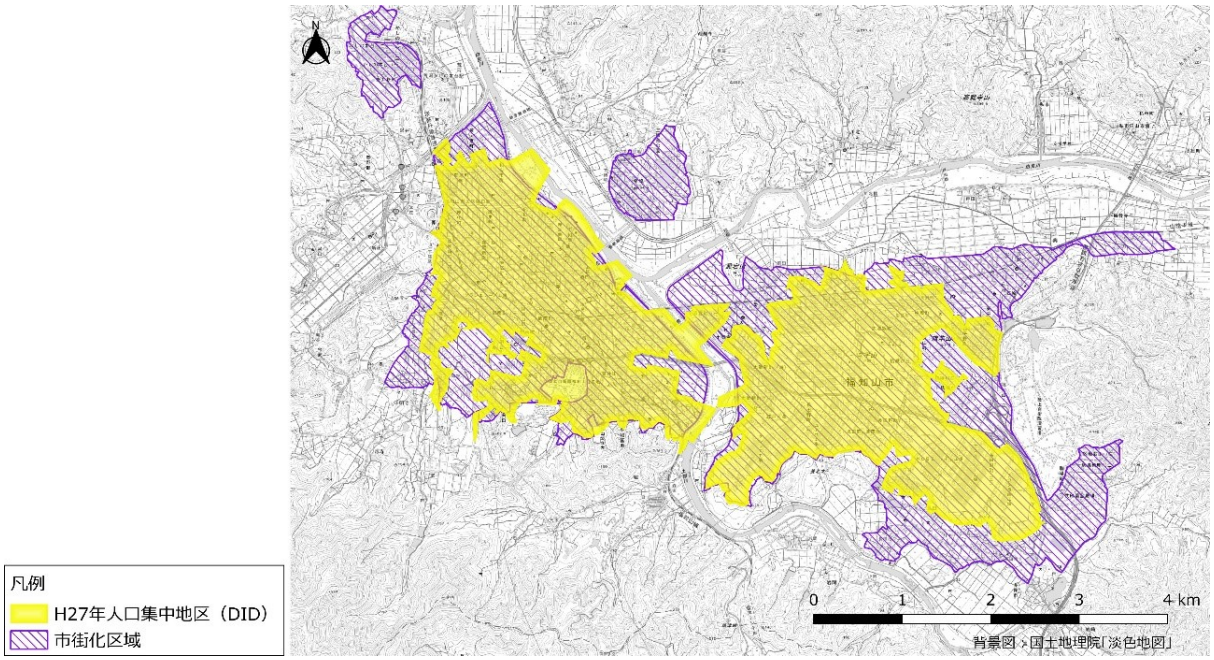
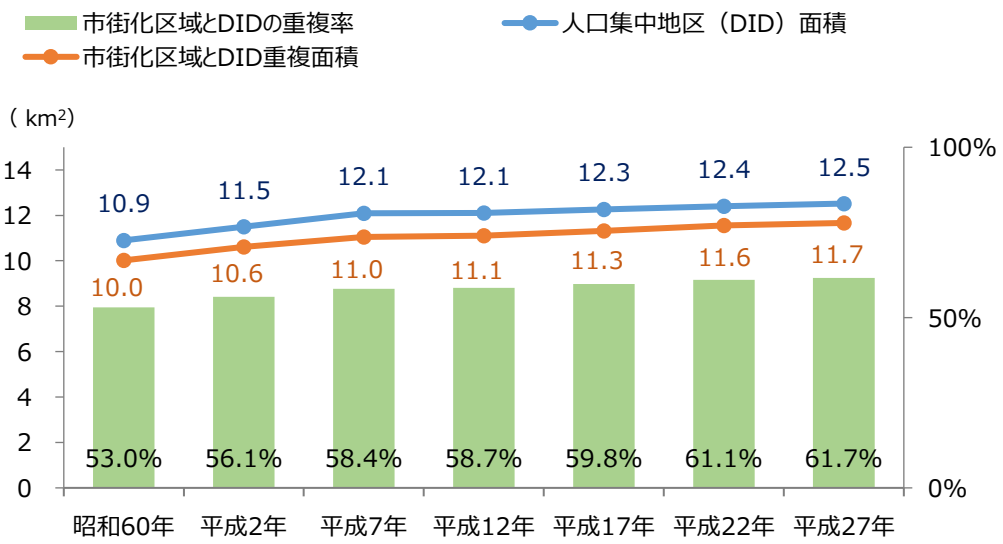


図 5-6　人口集中地区（DID）分布図（平成 27 年（2015 年））　　資料：国勢調査



資料：国勢調査

図 5-7　人口集中地区及び市街化区域の面積・重複率の推移

③　人口占有率の将来予測

- 社人研では、100m メッシュ（国土を 100m ごとの正方形で区切ったもの）単位での将来人口予測を公開しており、本市の区域ごとの人口割合は令和 27 年(2045 年)まで以下のように推移すると予測されます。
- 図 5-8 で示すように、市街化区域の人口は、令和 2 年（2020 年）をピークに減少に転じると予測されますが、市内総人口に対して緩やかに減少するため、市街化区域の人口占有率は増加を続けると予想されます。
- この傾向は福知山都市計画区域、人口集中地区（DID）の人口占有率においても同様であり、本市の人口が福知山都市計画区域内に集積される傾向が予測されます。

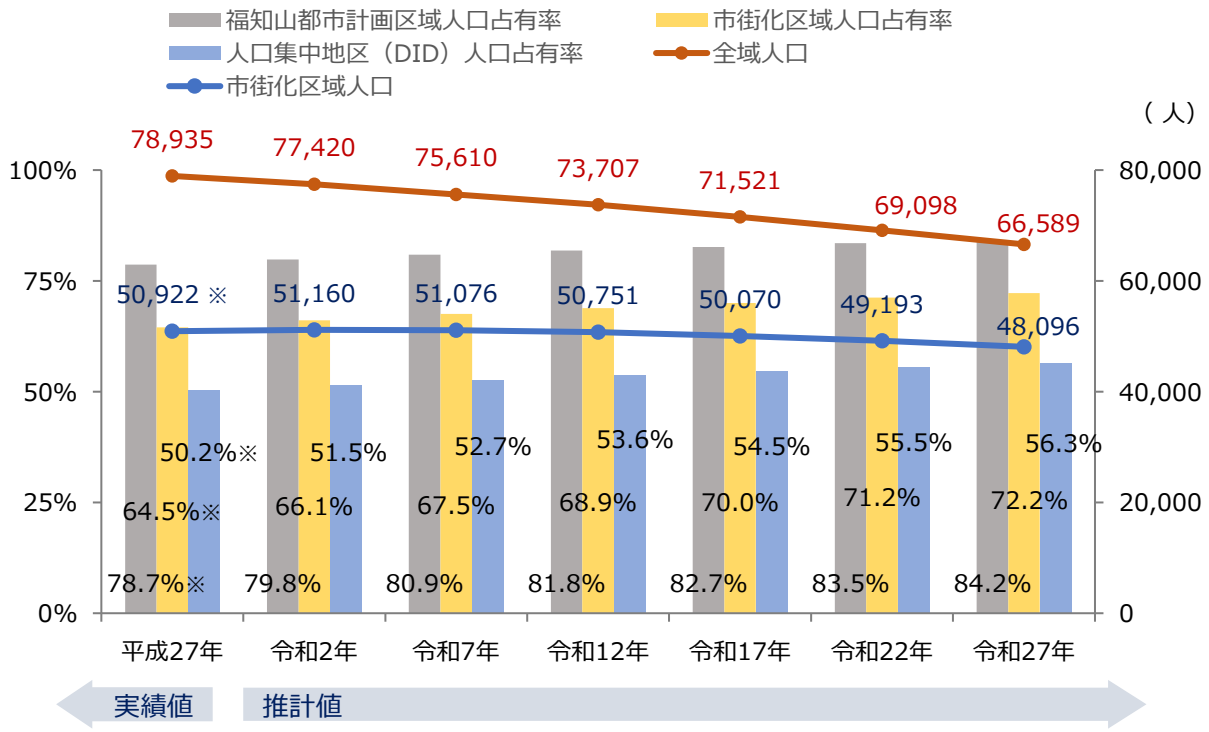


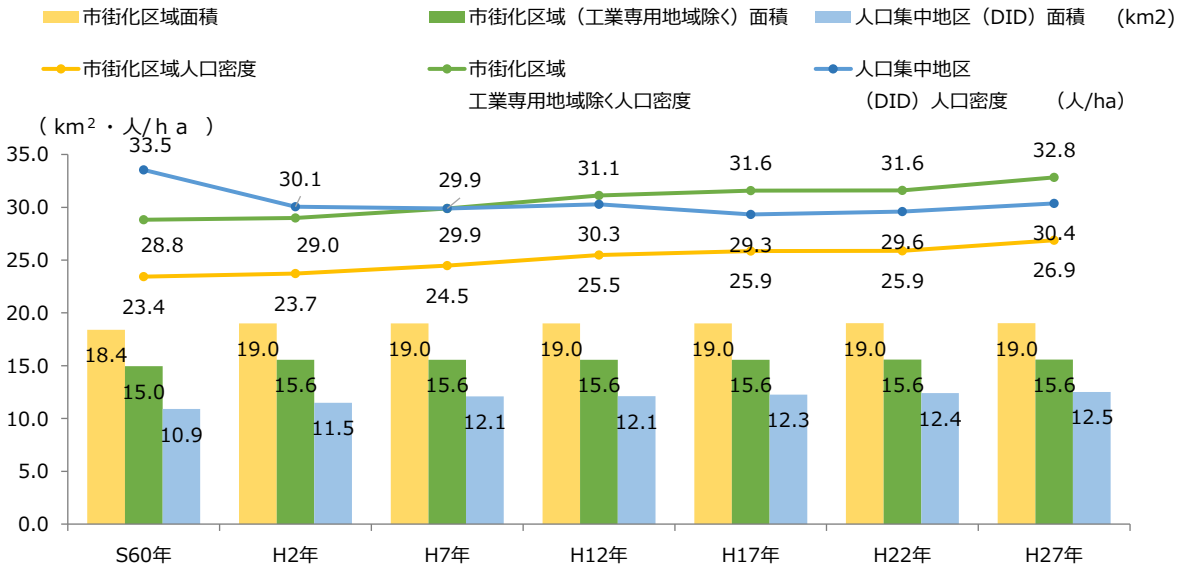
図 5-8　区域ごとの将来人口予測

※本図については、「将来人口・世帯予測ツール V2」（国土交通省国土技術政策総合研究所）を活用し、GIS を用いて対象区域に重なる範囲のメッシュ単位で数値を集計しています。そのため、必ずしも本図で示す平成 27 年の実績値は、他図で示す実績値と合致しません。

(2) 人口密度

① 人口密度の推移

- 本市では、昭和 56 年(1981 年)に区域区分を設定しました。その後、図 5-9 のとおり、昭和 60 年(1985 年)当時 28.8 人/ha であった市街化区域(工業専用地域を除く)の人口密度は一貫して増加しており、平成 27 年(2015 年)には 32.8 人/ha となっています。
- 人口集中地区(DID)の人口密度は、昭和 60 年(1985 年)から横ばいであり、約 30 人/ha を推移しています。



資料:国勢調査

図 5-9　人口密度の推移

②　人口密度の将来予測

- 図 5-10 で示した社人研による将来予測では、市街化区域及び人口集中地区（DID）における人口密度が示されており、これによれば、令和 7 年（2025 年）までは現在の人口密度と同程度で推移するものと予想されます。
- しかし、令和 12 年（2030 年）以降は減少傾向を示し、令和 27 年（2045 年）には、市街化区域（工業専用地域を除く）の人口密度は 30.9 人/ha まで減少すると予測されます。
- 一方で、この人口密度の推計値は、平成 12 年（2000 年）当時の人口密度の実績値（市街化区域（工業専用地域を除く）で 31.1 人/ha）と同程度であり、大幅な減少傾向を示すことはないと予想されています。

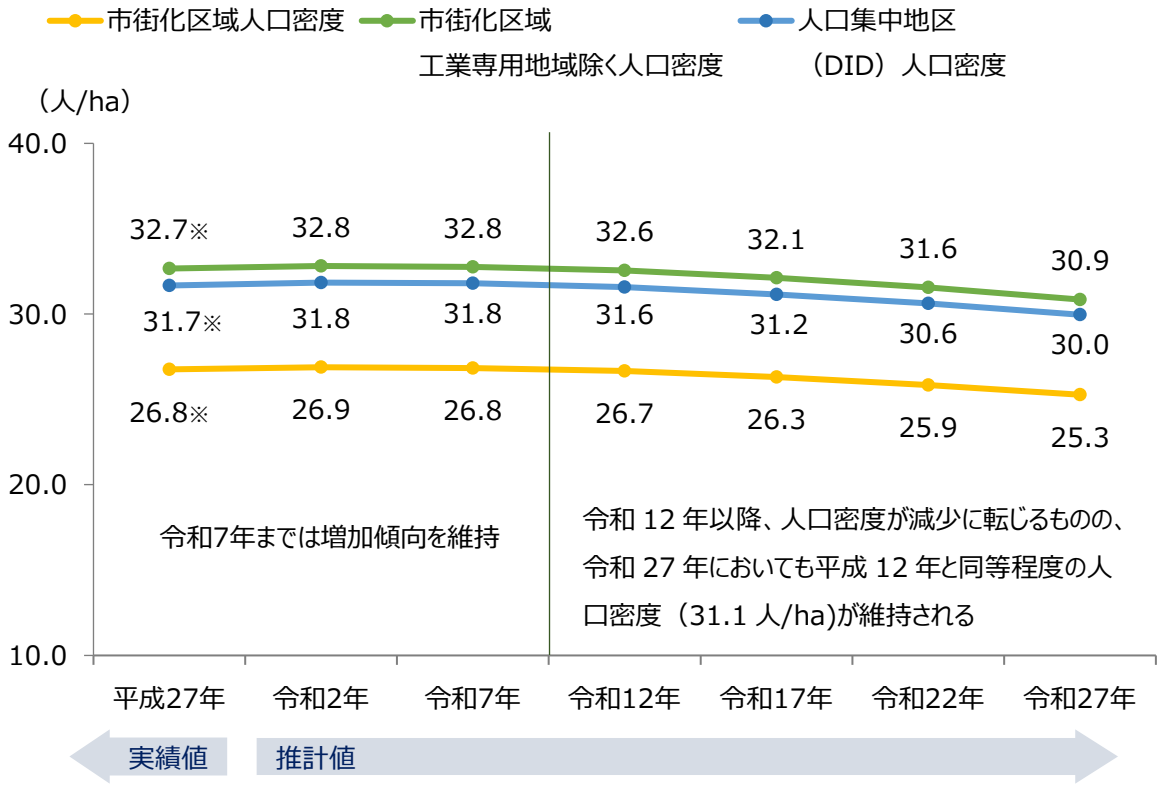


図 5-10　人口密度の将来予測

※本図から図 5-13 については、「将来人口・世帯予測ツール V2」(国土交通省国土技術政策総合研究所)を活用し、GIS を用いて対象区域に重なる範囲のメッシュ単位で数値を集計、図化しています。そのため、必ずしも本図で示す平成 27 年の実績値は、他図で示す実績値と合致しません。

(3) 人口密度の分布

①　人口密度の分布予測

- 本市の市街化区域周辺における、100mメッシュで整理した人口密度の分布は平成 27 年（2015 年）時、図 5-11 のようになっています。
- 社人研による予測では、令和 27 年（2045 年）には、図 5-12 で示す分布に変化すると見込まれます。

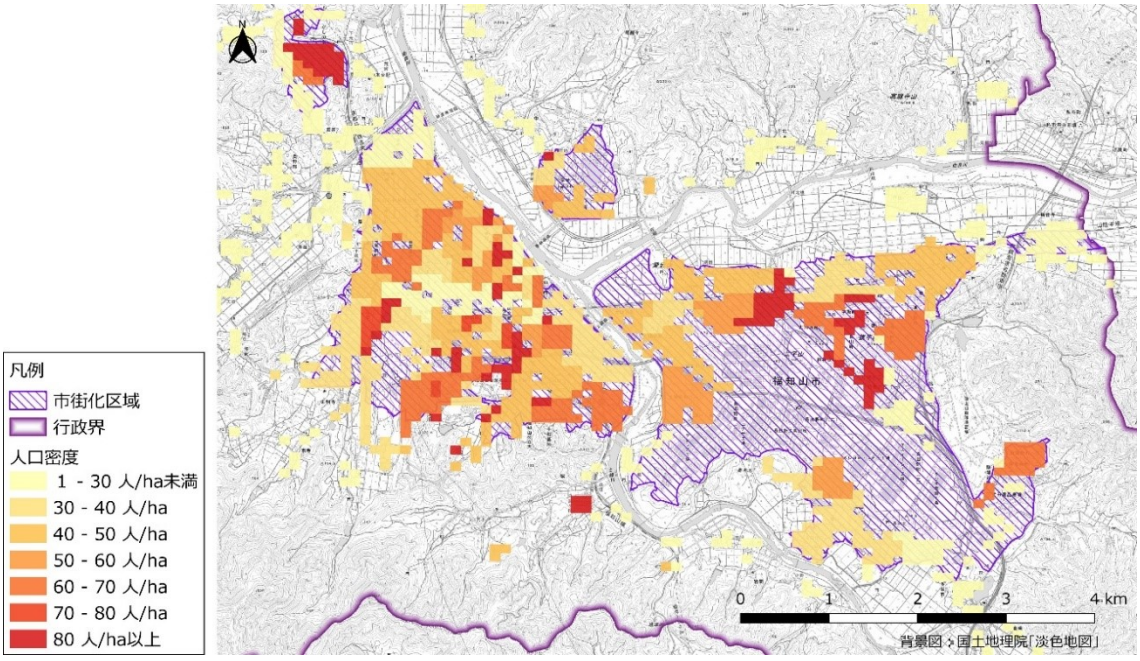


図 5-11　人口密度の分布（平成 27 年（2015 年））

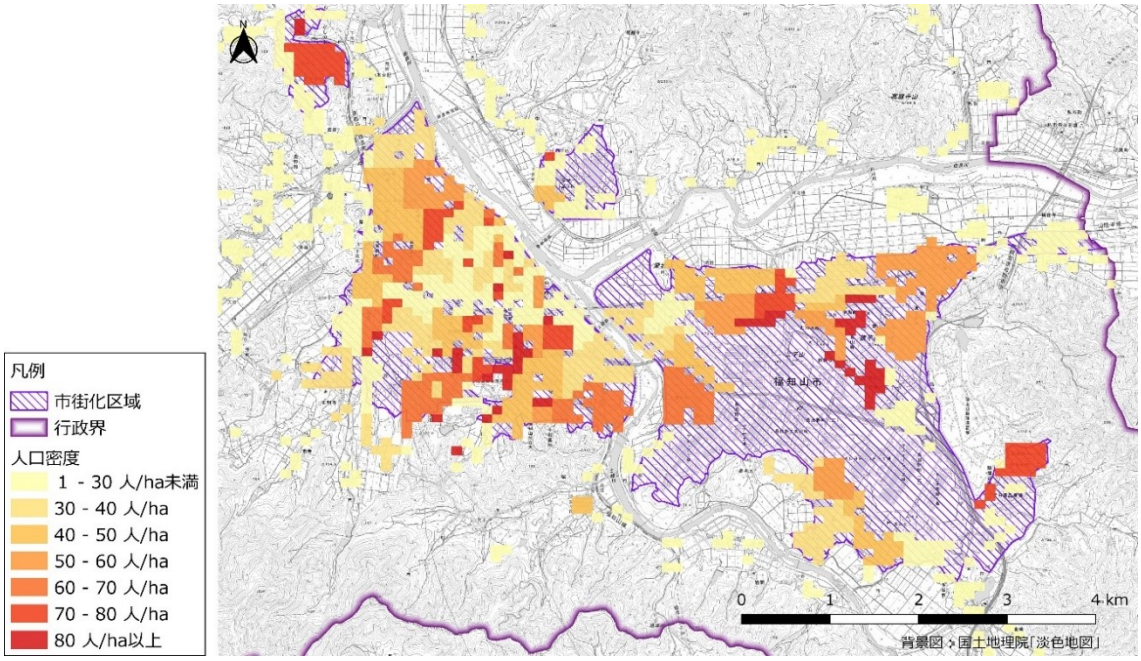


図 5-12　人口密度の将来予測（令和 27 年（2045 年））

②　人口密度分布の増減

- 図 5-11 及び 図 5-12 で示した、本市の人口密度の平成 27 年（2015 年）現在の分布と、令和 27 年（2045 年）の将来予測の変化率は図 5-13 のようになります。
- 福知山駅から福知山市役所にかけてのお城通り北側の地域や綾部市境付近の地域、音無瀬橋北側の地域で人口密度の低下が顕著に見られる一方で、福知山駅南側や石原駅周辺、長田野工業団地北側の地域で人口密度の増加がみられます。
- 全体的な傾向として、中心市街地に近い箇所においても減少傾向が顕著である一方、市街化区域の外縁部においては増加傾向がみられる箇所もあることがわかります。

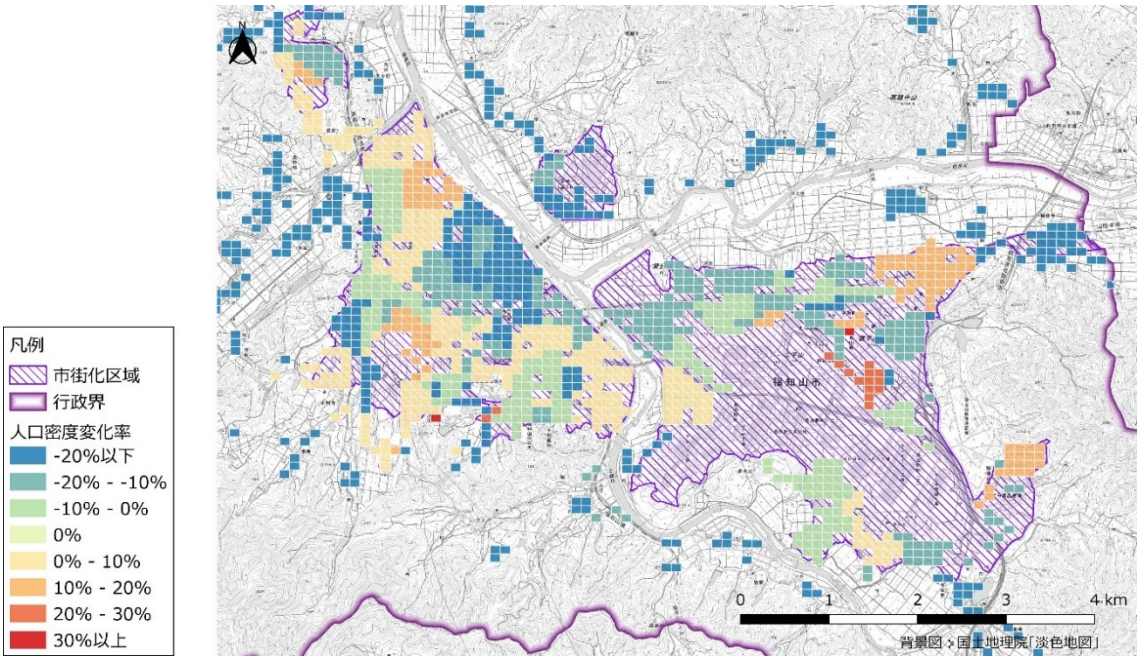


図 5-13　令和 27 年（2045 年）までの人口密度変化

2-3. 公共交通利用可能圏の分析

- 公共交通が利用できる範囲を検討する上で、鉄道駅やバス停等から「徒歩や自転車で容易に移動できる範囲」に位置しているか否かを整理します。
- 一般的な徒歩圏として鉄道駅は 800m、バス停は 300m と考えられています。この範囲は図 5-14 のとおりです。
- 市街化区域の西側は概ねカバーされています。一方で、東側の地域では、長田野工業団地周辺でカバーされていない地域がありますが、人口が分布している地域（P5-18 参照）は概ねカバーされています。

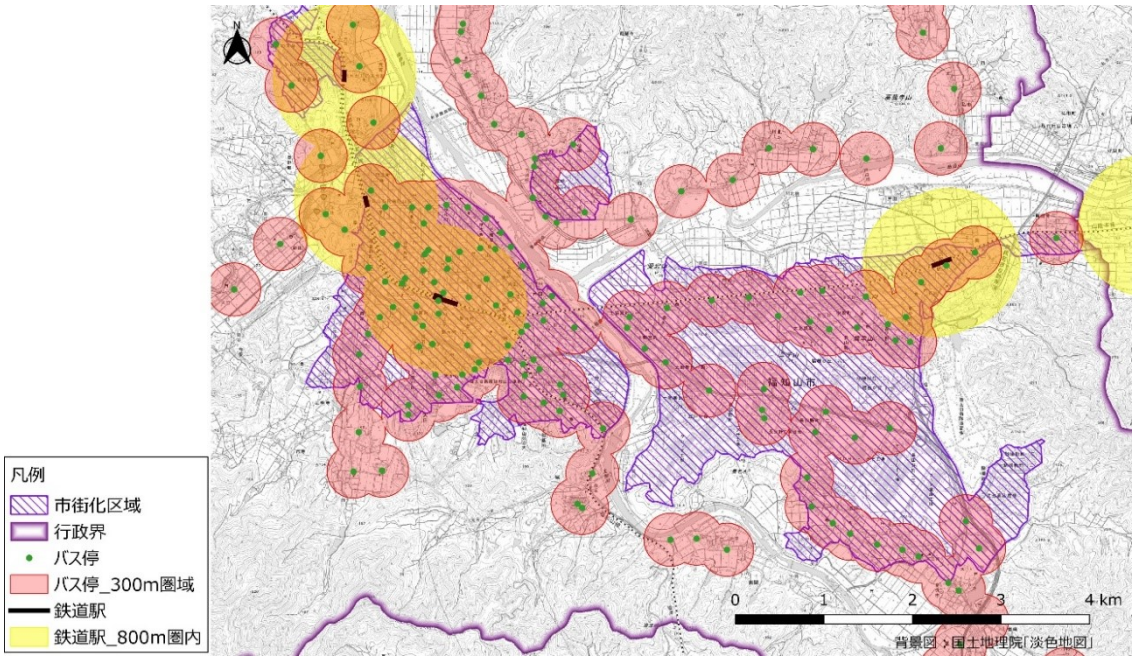


図 5-14　公共交通利用可能圏

資料：国土数値情報

※本図を含め本章における土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域は国土数値情報より取得し図化しています。

2-4. 居住誘導区域としてふさわしくない区域

- 図 5-15 のとおり、本市の市街化区域には 10 種の用途地域が指定されています。
- 工業地域は、住宅に供する建築物の建築が認められるものの、「主として工業の利便を増進するため定める地域」と定義されるため、居住誘導区域から除外します。
- 工業専用地域は、「工業の利便を増進するため定める地域」であり、住宅に供する建築物の建築が認められません。そのため、居住誘導区域から除外します。
- 地区計画は、「建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画」です。本市には 5 地区指定があり、このうち「かしの木台周辺地区計画」において、一部の地域で「一戸建専用住宅の立地」が規制されています。そのため、この範囲を居住誘導区域から除外します。

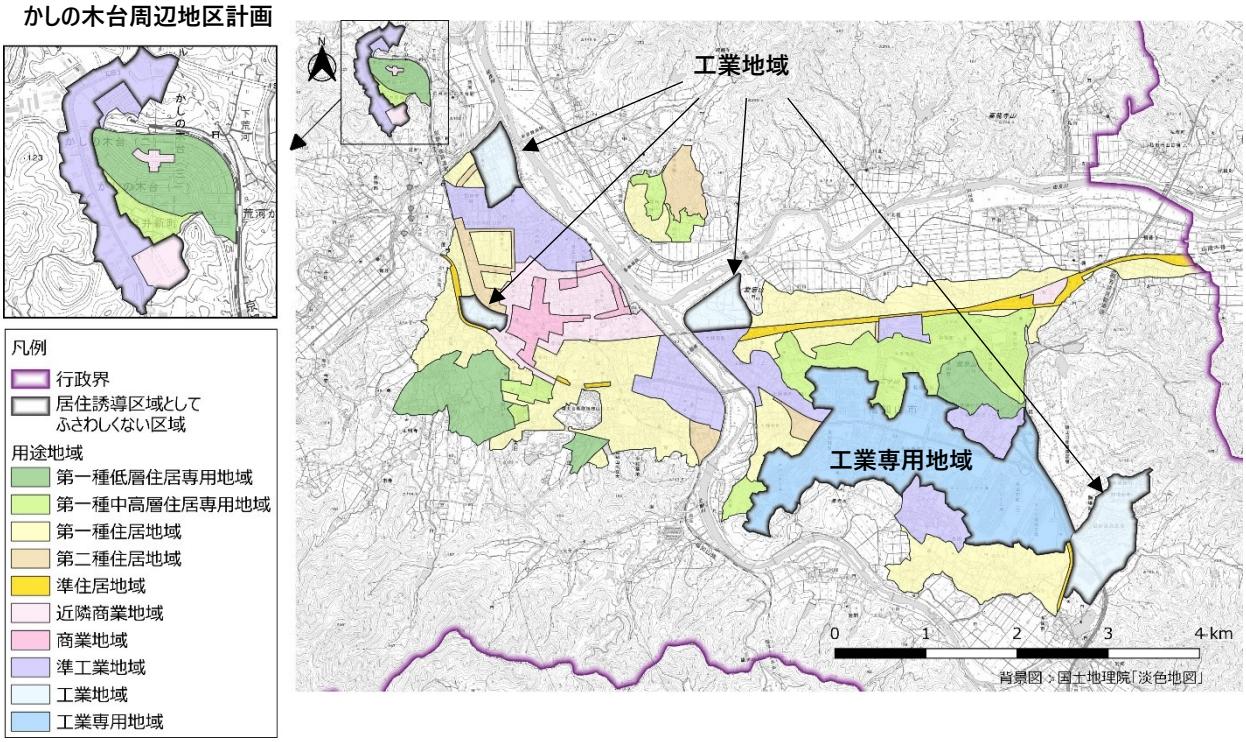


図 5-15　用途地域と居住誘導区域としてふさわしくない区域

2-5. 災害分析

(1) 土砂災害特別警戒区域

- 土砂災害特別警戒区域は、土砂災害防止法に基づき指定される区域で、「がけ崩れ等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ、住民等の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域」です。
- この区域は、居住を誘導する区域とすることが適切でないため、居住誘導区域から除外します。

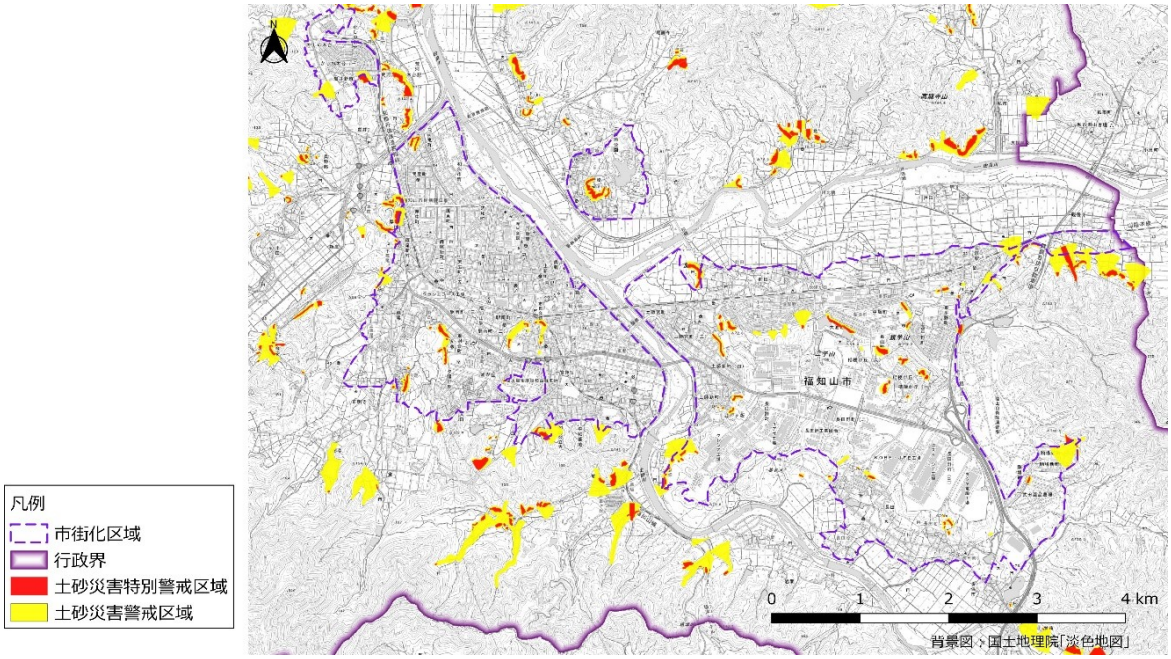


図 5-16　土砂災害特別警戒区域

(2) 地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域

- 地すべり防止区域は、地すべり等防止法に基づき指定される区域で、「地すべりによる被害を除去又は軽減するために、地すべり区域、およびこれに隣接する地域」を指定したものです。
- 急傾斜地崩壊危険区域は、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき指定される区域で、「台風や集中豪雨の際に発生する急傾斜地の崩壊（がけ崩れ）による災害から住民の生命を保護することを目的として、崩壊するおそれのある急傾斜地（傾斜度が 30 度以上の土地）で、その崩壊により危害が生ずるおそれのあるもの、およびこれに隣接する土地」を指定したものです。
- この区域は、居住を誘導する区域とすることが適切でないため、居住誘導区域から除外します。

3. 居住誘導区域の範囲

3-1. 人口分析による検討

- 人口分析により、本市の市街化区域は一定の人口規模を維持し、本市の人口が中心部に集積される傾向がわかりました。
- また、人口密度も令和 12 年（2030 年）以降、緩やかに減少すると予測される一方で、大幅な減少傾向となることはなく、令和 27 年（2045 年）時点でも平成 12 年（2000 年）当時と同様の値を示すと予測されています。
- 一方で、市街化区域内においても、人口が減少する地域と増加する地域で隔たりがあることが分かりましたが、人口の増加する場所が偏在するため、市街化区域の特定の場所に限って居住を誘導することは適切でないと考えられます。

3-2. 公共交通利用可能圏による検討

- 公共交通からの徒歩圏を分析したところ、長田野工業団地周辺部においては、公共交通がカバーされていない箇所があることがわかりました。
- その一方で、長田野工業団地を除く市街化区域は、居住誘導区域の検討において重要な公共交通が概ね徒歩圏にカバーされています。

3-3. 居住誘導区域としてふさわしくない区域による検討

- 用途地域として工業地域、工業専用地域に指定されている地域、地区計画で住宅の立地が規制されている地域については、居住誘導区域としてふさわしくないと考えられます。

3-4. 災害分析による検討

- 土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域に指定されている地域については、居住誘導区域から除外します。

3-5. 居住誘導区域の範囲

- 立地適正化計画の居住誘導区域は図 5-17 に示す範囲となり、面積は約 13.8 km^2（1,376ha）で、市街化区域の約 72.3%です。

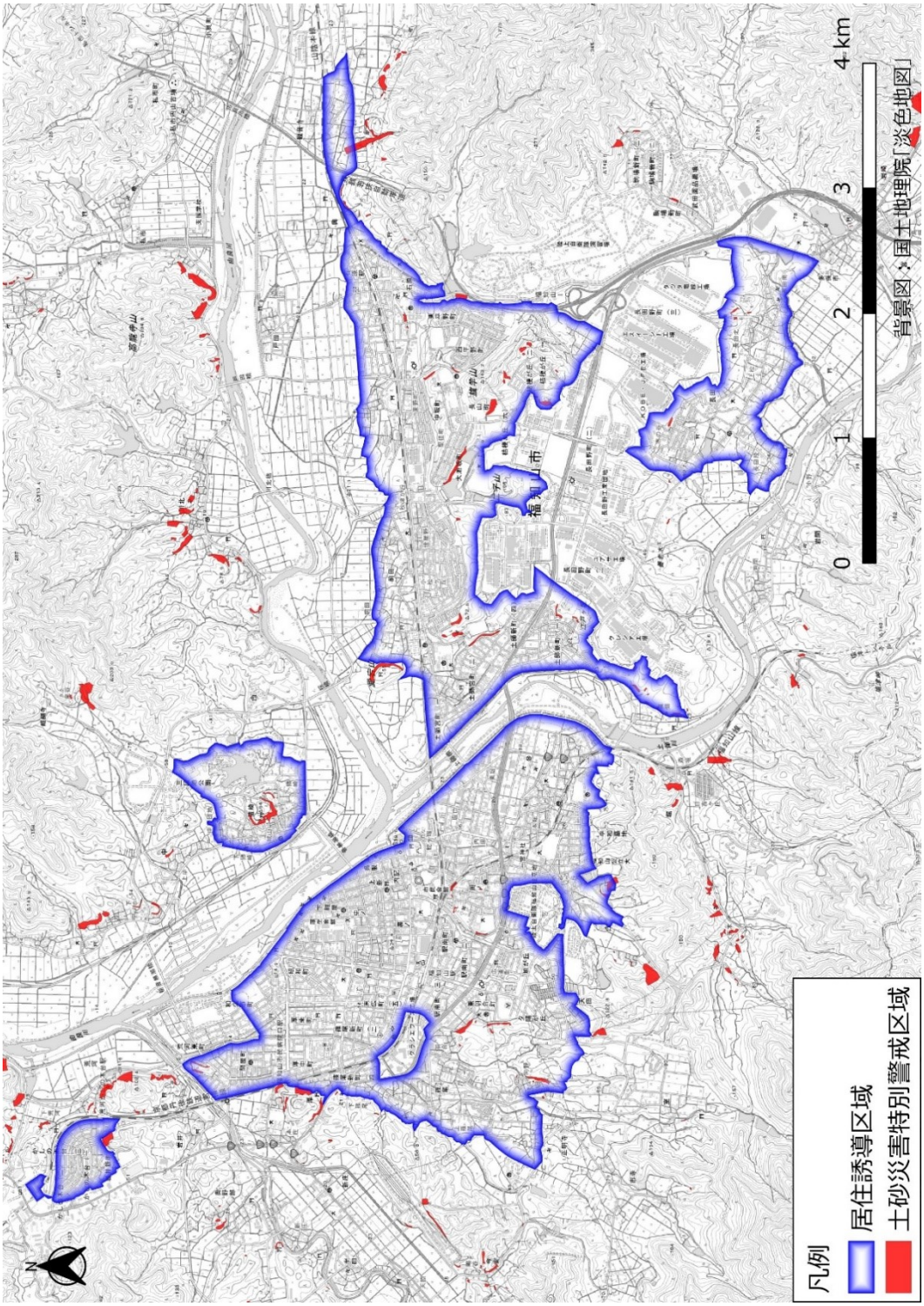


図 5-17　居住誘導区域

※なお、「地すべり防止区域」及び「急傾斜地崩壊危険区域」については、上図で該当箇所を示していませんが、居住誘導区域には含みません。

- なお、人口分析と公共交通利用可能圏の検討から、将来人口の減少がみられる地域と公共交通の利用が難しい地区があることが把握できました。
- そこで、これらの地域は居住誘導区域として含める一方で、「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が持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域」と定義される居住誘導区域とは異なり、必ずしも人口密度の維持を重要視しない、自然環境等との調和を図った居住誘導区域を目指します。
- これは本市における独自の定義として、「環境調和型居住誘導区域」と指定します。表 5-1 及び図 5-18 に示すとおり、居住誘導区域を、「（都市型）居住誘導区域」と「環境調和型居住誘導区域」に区分することとします。なお、いずれの区分であっても、都市再生特別措置法第 81 条に規定する「居住誘導区域」となります。

表 5-1　居住誘導区域の類型

居住誘導区域の類型	詳細
（都市型）居住誘導区域	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が持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域を目指します。
環境調和型居住誘導区域	上記の居住誘導区域と異なり、適度にゆとりのある市街地形成を目指す観点から、必ずしも当該区域における人口密度の維持を重要視しない、周辺の自然環境等との調和を図った居住誘導区域を目指します。

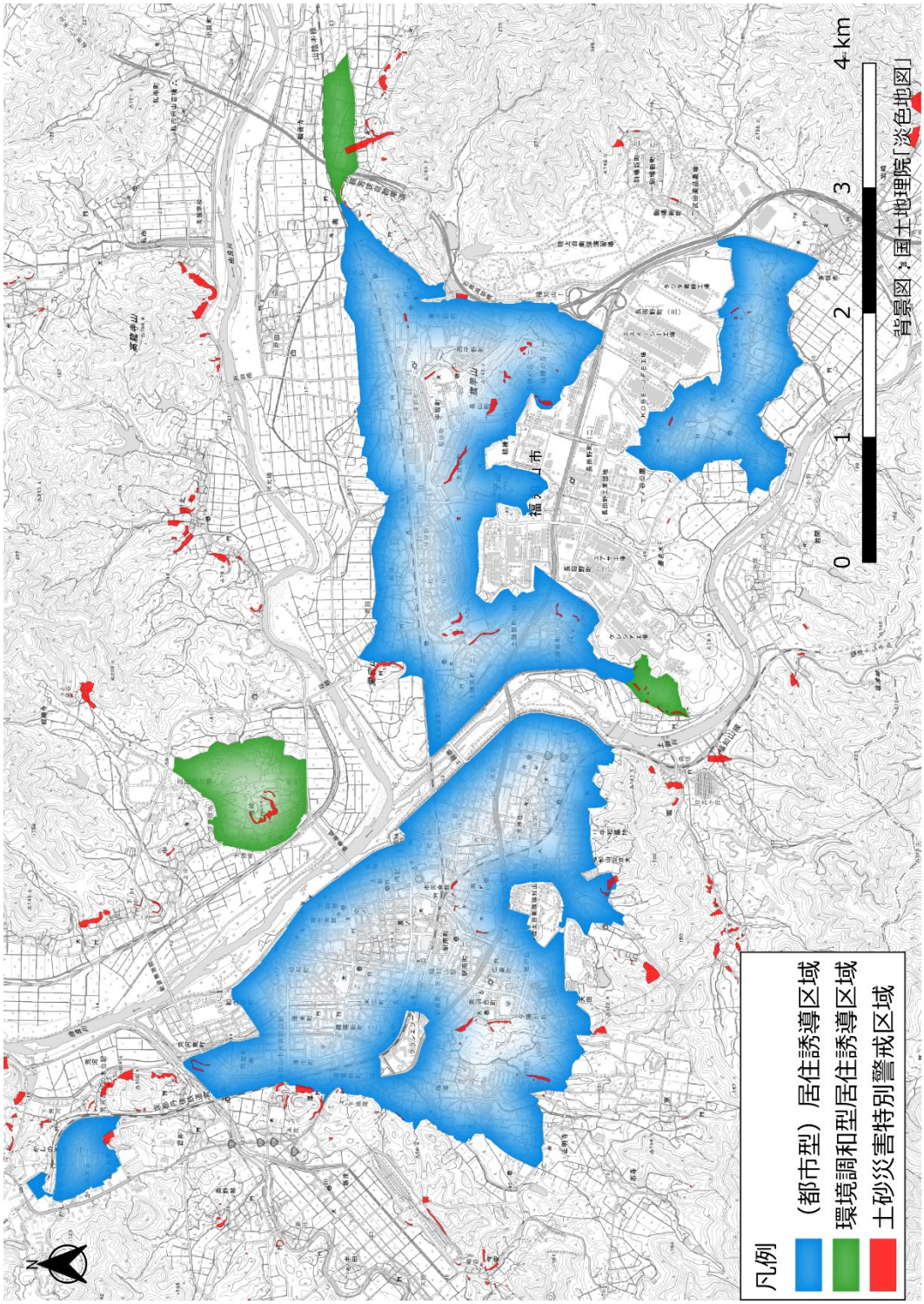


図 5-18　居住誘導区域類型区域

第4節. 都市機能誘導区域・誘導施設

1. 都市機能誘導区域・誘導施設の考え方

- 都市機能誘導区域は、「都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域」であり、誘導施設は「都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設」です。
- この都市機能誘導区域及び誘導施設は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めるものです。

2. 都市機能誘導区域の設定

2-1. 都市機能誘導区域の設定の考え方

- 都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、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等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられます。
- また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間を容易に移動できる範囲で定めることが考えられます。
- なお、鉄道駅やバス停等から「徒歩や自転車で容易に移動できる範囲」については、一般的な徒歩圏として鉄道駅は 800m、バス停は 300m と考えられます。

2-2. 都市機能誘導区域の設定方針

- 都市機能誘導区域の設定にあたっては、下記に示す要件を基準として設定します。

【都市機能誘導区域の設定要件】

1. **福知山駅、福知山市役所から半径 800m の範囲を基本に設定します。**
2. **用途地域の設定として、都市機能の集積が求められる商業地域、近隣商業地域を基本に設定します。**
3. **「福知山市中心市街地活性化基本計画（第 2 期計画）」（計画期間：平成 28 年(2016 年)4 月 1 日から令和 3 年(2021 年)3 月 31 日まで）の計画区域を引き継ぎます。**
4. **福知山市民病院を内包し、バス路線が集中する「けやき通り」及び「新広小路通り」のバス停から半径 300m の範囲を基本に設定します。**

2-3. 都市機能誘導区域の範囲

- 都市機能誘導区域の設定方針から、図 5-19 のとおり都市機能誘導区域を設定します。

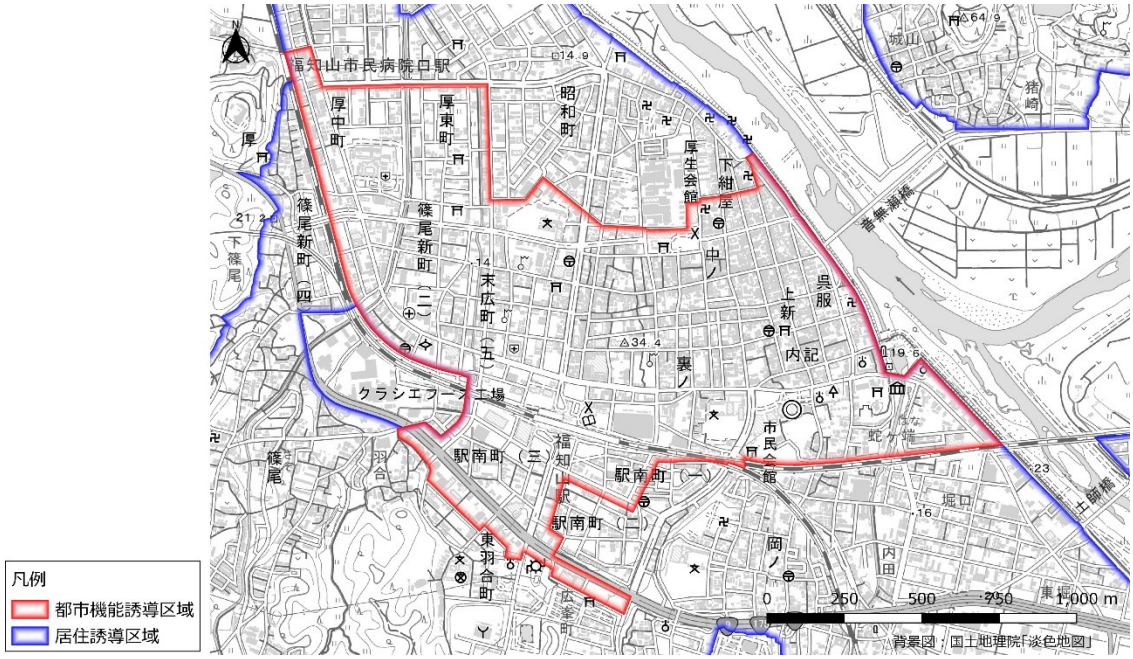


図 5-19　都市機能誘導区域

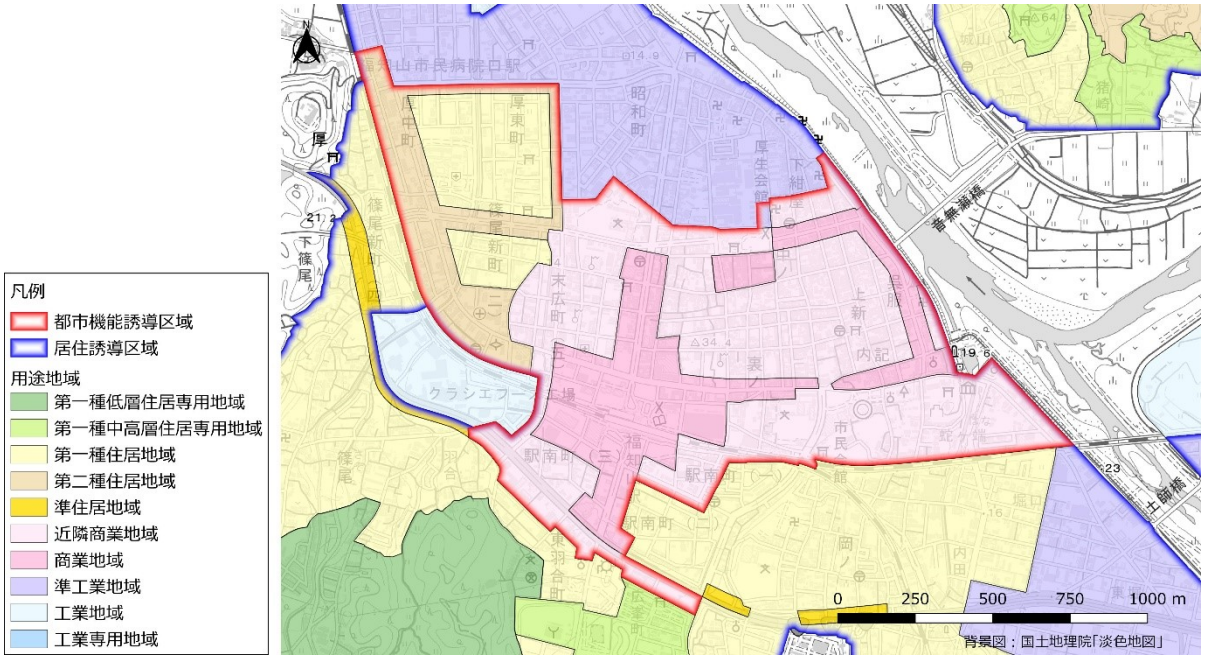


図 5-20　都市機能誘導区域（用途地域との重ね合わせ）

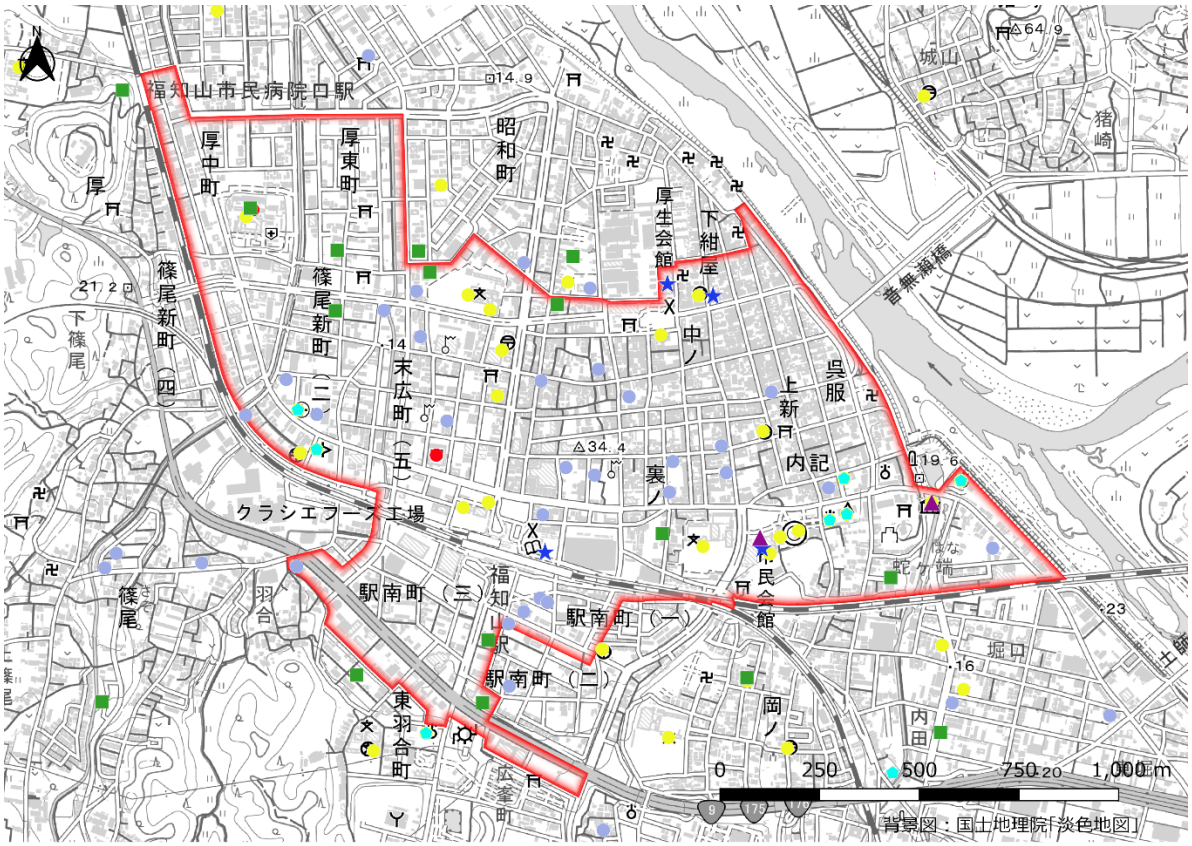
3. 誘導施設

3-1. 誘導施設とする施設

- 誘導施設とは、「都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設」であり、以下の施設が想定されています。

1. 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居住介護事業所、地域包括支援センター、その他の高齢化の中で必要性の高まる施設。
2. 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幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設。
3. 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設。
4. 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。

- 現在、都市機能誘導区域内には、図 5-21 のとおり誘導施設となる都市施設等が分布しています。



凡例

- 都市機能誘導区域
- ▲ 文化施設　資料：国土数値情報 文化施設データ（データ時点：H25 年）
- ■ 社会福祉施設　資料：国土数値情報 福祉施設データ（データ時点：H27 年）
- ● 病院　資料：国土数値情報 医療機関データ（データ時点：H26 年）
- ● 診療所　資料：国土数値情報 医療機関データ（データ時点：H26 年）
- 官公庁等公共施設　資料：国土数値情報 国・都道府県の機関データ（データ時点：H25 年）
- ● 公共施設　資料：国土数値情報 公共施設データ（データ時点：H18 年）
- ★ 集客施設（公民館含む）　資料：国土数値情報 集客施設データ（データ時点：H27 年）

図 5-21　都市機能誘導区域の誘導施設

3-2. 誘導施設の設定

- 立地適正化計画の誘導方針を踏まえ、都市機能誘導区域に設定する誘導施設は表 5-2 のとおりとします。
- これら施設については、都市機能誘導区域内において、適切に維持・誘導を図ります。

表 5-2 誘導施設一覧

都市機能増進施設		施設詳細
医療施設	病院	■医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院
	診療所	■医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める診療所
介護・福祉施設	保健福祉センター	■地域保健法第 18 条第 2 項に定める施設 ■福知山市保健福祉センター条例第 1 条に定める施設
	通所等を主目的とする施設	■社会福祉法等に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設
子育て支援施設 教育施設	地域子育て支援拠点施設	■児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に定める「地域子育て支援拠点事業」に基づく施設 ■福知山市地域子育て支援拠点施設条例第 2 条に定める施設
	児童発達支援施設	■福知山市児童発達支援施設条例第 2 条に定める施設
	保育所	■児童福祉法第 39 条第 1 項に定める保育所
	幼稚園	■学校教育法第 1 条に定める幼稚園
	認定こども園	■就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 6 項に定める認定こども園
	小規模保育事業を行う施設	■児童福祉法第 6 条の 3 第 10 項に定める小規模保育事業を行う施設
	家庭的保育事業を行う施設	■児童福祉法第 6 条の 3 第 9 項に定める家庭的保育事業を行う施設
	事業所内保育事業を行う施設	■児童福祉法第 6 条の 3 第 12 項に定める事業所内保育事業を行う施設
	大学・専修学校	■学校教育法第 1 条に定める大学、高等専門学校 ■同法第 124 条に定める専修学校
教育・文化施設	図書館 公民館 博物館 地域交流センター 等	■図書館法第 2 条第 1 項に定める図書館 ■同法第 20 条に定める図書館同種施設 ■社会教育法第 20 条に定める公民館 ■博物館法第 2 条第 1 項及び第 29 条に定める博物館 ■市民交流プラザふくちやま条例第 1 条に定める施設 ■福知山市厚生会館条例第 1 条に定める施設 ■その他市条例で定める施設
商業施設	相当規模のスーパーマーケット等	■住民の日常生活に必要な食料品や日用品を販売する売り場面積 500 ㎡を超える店舗
行政施設	市役所、 国及び府の出先機関　等	■地方自治法第 4 条第 1 項に定める事務所 ■その他中枢的な行政機能

第5節．誘導施策

1. 誘導施策と取り組み

1-1. 誘導施策

居住誘導区域に居住を誘導するために講じる施策及び都市機能誘導区域に都市機能を誘導するために講じる施策を誘導施策と位置付けます。P5-10 で示す誘導方針に基づく主な取り組みを以下に示します。

誘導方針１．歩きたくなる賑わいのある市街地の創出	
基本的な方向	主な取り組み
○都市機能の集積や歴史文化資源の活用により、人々が集う中心拠点である中心市街地の活性を図ります。	○ウォーカブルなまちづくりの推進（後述） ○「福知山まちづくりファンド」等、民間のまちづくり活動との連携を通じた中心市街地の活性化 ○集約都市形成支援事業等の活用 ○「福知山市景観計画」に基づく景観形成
○中心市街地ならではの拠点性や利便性による魅力ある「まちなか居住」を促進します。	○まちなか循環路線バスの利用促進による利便性の確保
○都市のスポンジ化を防止します。	○市街地開発事業等の実施検討 ○低・未利用地の集約と再編の検討 ○中心市街地における空き店舗・空き家・未利用地の有効活用

福知山城からの市街地の眺め

ききょう通り

広小路通り

誘導方針２．多様な都市機能が暮らしを豊かにするまちの実現	
基本的な方向	主な取り組み
○だれもが健康で快適にいきいきと豊かに暮らせる生活基盤の整ったまちづくりを目指します。	○地域医療体制、救急医療体制の充実 ○高齢者や女性、障害のある人それぞれに応じた就労環境や労働条件の改善に向けた啓発の推進
○教育・保育の量と質の確保を図ります。	○保育ニーズに対応した延長保育、一時預り保育、障害児保育、病児保育、地域子育て支援事業などの充実 ○知の拠点を中心とした高等教育環境の整備
○ユニバーサルデザインの普及を図ります。	○公共施設におけるユニバーサル化の推進

福知山市休日急患診療所

市立福知山市民病院

福知山公立大学

誘導方針３．災害に対する危機対応力の強化

基本的な方向	主な取り組み
○情報収集・伝達機能の強化を図るとともに避難・救援体制を充実させます。	○防災アプリの登録促進 ○地域版防災マップ（マイタイムライン）の作成
○関係機関、関係団体、近隣自治体などとの協力・連携体制を強化します。	○緊急車両の移動経路確保に向けた取り組みの継続実施
○あらゆる危機事象に迅速に対応できるよう、危機管理体制を強化します。	○地域特性に応じた避難所の配置や運営マニュアルの見直しの実施 ○自主防災組織の結成率の向上に向けた取り組み ○避難機能を有する施設整備の検討

地域版防災マップ（マイタイムライン）のイメージ

防災アプリのイメージ

第 1 次緊急輸送道路
（国道 9 号）

避難所の例
（市民交流プラザ）

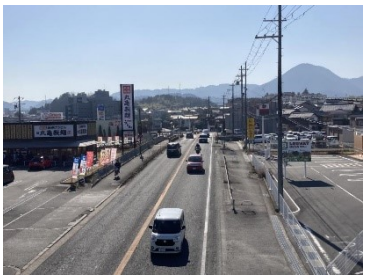
昭和 28 年台風 13 号
浸水位標識

誘導方針４．交通ネットワークの拠点機能の向上	
基本的な方向	主な取り組み
○利用しやすい鉄道機能、バス交通を確保します。	○地域ごとの利用実態とニーズに応じた運行形態や路線ダイヤの継続的な検証、見直し
○道路ネットワークを充実させます。	○幹線ネットワークの整備促進 ○幹線道路へのアクセスや広域交通の市街地への誘導など道路網の整備促進

JR 山陰本線

まちなか循環路線バスと都市間バス

国道 9 号の 2 車線区間
（4 車線化の促進）



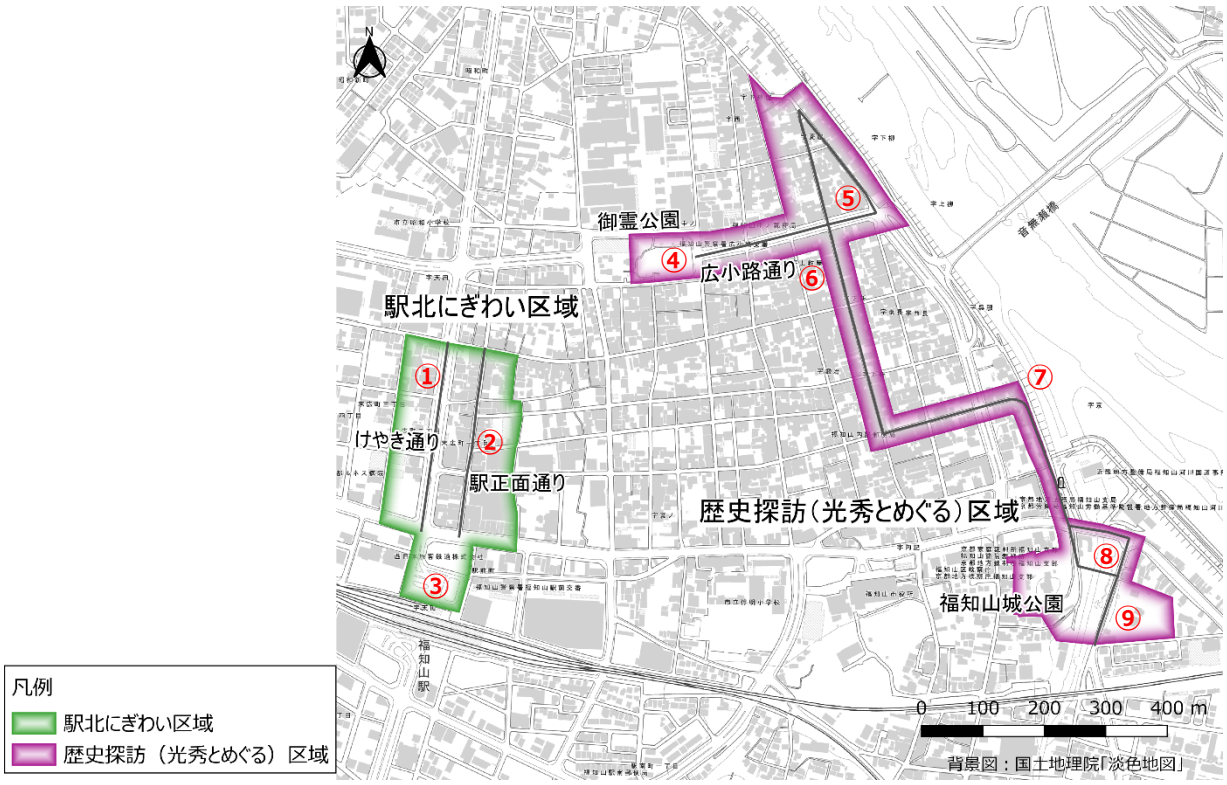
1-2. 誘導施策の取り組み

（1）ウォーカブルなまちづくりの推進

- 誘導方針 1 に示した「歩きたくなる賑わいのある市街地の創出」に向け、滞在快適性等向上区域を設定し、ウォーカブルなまちづくりを推進します。
- ウォーカビリティを高める都市空間を創出することで、市民および市を訪れる人々の歩行、身体活動を促進し、健康的な生活を促進します。
- 滞在快適性等向上区域を設定する範囲は、図 5-22 のとおりです。

本市における民間主体の取り組み事例

資料：国土交通省



①	②	③
④	⑤	⑥
⑦	⑧	⑨

図 5-22　滞在快適性等向上区域の設定

2. 成果指標・目標

成果指標	現況 （令和 2 年度）	目標 （令和 12 年度）	関連する 誘導方針
■　都市機能誘導区域内における低・未利用地の集約と再編による面積の縮小	8.18ha （平成 27 年度都市計画基礎調査に基づく「低・未利用地」の面積）	0.46ha 分の 低・未利用地解消 （全体の約 5.6%） （前述の「滞在快適性等向上区域」内に所在する低・未利用地相当分）	1
■　誘導施設の適切な維持	—	都市再生特別措置法第 108 条の 2 に基づく誘導施設の休廃止の届出数が新設される誘導施設数を上回らない （施設集約等を除き、都市機能誘導区域内の誘導施設数が減少しない）	1，2
■　都市計画道路の整備率	73.6%	76.0% （篠尾線、福知山綾部線の一部の整備が完了する）	4

- 誘導方針 3 に係る成果指標は、「防災指針」にて後述します。

3. 誘導を促進する支援制度

- 立地適正化計画に関しては、国において様々な支援措置が創設されています。立地適正化計画において目指すべき方向性に応じて、これら支援制度の積極的な活用を図るとともに、本市においても既存の支援制度の活用や、新たな支援制度の創設を検討し、望ましい市の将来都市像の実現を進めます。

表 5-3　居住誘導区域内における支援制度

事業名	事業内容
市民緑地等整備事業	○低・未利用地を公開性のある緑地とする取り組みを支援する制度
都市構造再編集中支援事業	○公共公益施設の誘導、整備、防災力強化の取り組みを支援する制度
都市再生区画整理事業	○都市基盤が脆弱で整備の必要な既成市街地の再生・低未利用地の集約化による誘導施設の整備推進のための区画整理事業を支援する制度
宅地耐震化推進事業	○滑動崩落や液状化による宅地の被害を軽減するための対策工事等を支援する制度
防災・省エネまちづくり緊急促進事業	○防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な施策に対応した質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業を支援する制度
住宅市街地総合整備事業 (住宅団地ストック活用型)	○急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地について、地域のまちづくり活動等、若年世帯の住み替えを促進するリフォーム等を支援する制度

表 5-4　都市機能誘導区域内における支援制度

事業名	事業内容
集約都市形成支援事業 （コンパクトシティ形成支援事業）	○施設移転時の旧建物除却、緑地整備等の支援制度 ○建築物の跡地等の適正管理に必要な経費に対する支援制度
都市構造再編集中支援事業	表 5-3 参照
都市再生区画整理事業	表 5-3 参照
防災街区整備事業	○密集市街地の改善のため、老朽化した建築物の除却、防災機能を備えた建築物及び公共施設の整備を支援する制度
防災・省エネまちづくり緊急促進事業	表 5-3 参照
優良建築物等整備事業	○土地利用の共同化・高度等に寄与する優良建築物等の整備を支援する制度
住宅市街地総合整備事業 (拠点開発型)	○快適な居住環境の創出、都市機能の更新、まちなか居住の推進等を図るために、住宅や公共施設の整備を総合的に支援する制度
バリアフリー環境整備促進事業	○高齢者等の快適かつ安全な移動を確保するための施設の整備、高齢者の利用に配慮した建築物の整備を支援する制度
特定地域都市浸水被害対策事業	○下水道法による浸水被害対策区域において、地方公共団体における下水道施設の整備、民間事業者による貯留施設の整備を支援する制度

表 5-5 その他関連する支援制度

事業名	事業内容
都市再生整備計画事業	○市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援する制度
駐車場法の特例制度	○市町村が立地適正化計画に「駐車場の配置適正区域」、「路外駐車配置等基準」及び「集約駐車施設の位置・規模」を記載することにより、駐車場法の特例制度の適用が可能となる制度
まちなかウォーカブル推進事業 （社会資本整備総合交付金／補助金）	○車中心から人中心の空間に転換するまちなかの歩ける範囲の区域において、街路の広場化や公共空間の芝生化、沿道施設の 1 階部分の開放など、既存ストックの修復・利活用に関する取り組みを重点的・一体的に支援する制度
ウォーカブル推進税制 （固定資産税・都市計画税の軽減）	○「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成を目指す区域（滞在快適性等向上区域）において、民間事業者等（土地所有者等）が、市町村による道路、公園等の公共施設の整備等と併せて民地のオープンスペース化や建物低層部のオープン化を行った場合に、固定資産税・都市計画税の軽減措置を講じる制度
官民連携まちなか再生推進事業 （補助金）	○官民の様々な人材が集積するエリアプラットフォームの構築やエリアの将来像を明確にした未来ビジョンの策定、ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取り組みを総合的に支援し、多様な人材の集積や投資を惹きつける都市の魅力・国際競争力の強化を図る制度
まちなか公共空間等活用支援事業	○都市再生推進法人がベンチの設置や植栽等（カフェ等も併せて整備）により交流・滞在空間を充実化する事業に対する低利貸付制度
都市再生整備計画事業 （歴史まちづくりの推進）	○地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図る制度
市街地再開発事業	○土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、敷地の統合、不燃共同建築物の建築及び公共施設の整備を行う制度
まち再生出資業務	○立地適正化計画等の区域内において、国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業に対し、民間都市開発推進機構を通じて、立ち上げ支援を行う制度
都市再生コーディネート	○立地適正化計画制度によるコンパクトなまちづくりの推進に向けた都市機能誘導の促進のため、都市再生機構が、都市機能の立地に至るまでのコーディネート等を実施する制度
まちなか再生・まちなか居住推進のための環境整備の推進	○都市再生機構において、まちの拠点となる区域での土地の集約化等権利調整を伴う事業を行うことにより、まちなか再生やまちなか居住の用に供する敷地の整備及び公益施設等の施設整備を促進する制度
立地誘導促進施設協定に係る課税標準の特例措置	○低未利用土地等を活用した、地域利便の確保・維持に資する施設の整備を促進するため、地権者が全員合意により、当該施設の整備・管理を地方公共団体に代わり自ら行う新たな協定制度 ○協定の目的となる土地、償却資産に係る固定資産税、都市計画税について課税標準を軽減する制度
低未利用土地権利設定等促進計画に係る特例措置	○市町村が、地域内に散在する低未利用土地の利用意向を捉えて、関係地権者等の合意を得ながら、計画を策定し、必要な利用権の設定等を促進する制度
都市防災総合推進事業	○避難地・避難路等の公共施設整備や地区緊急避難施設の整備、避難地・避難路周辺の建築物の不燃化、木造老朽建築物の除却及び住民の防災に対する意識の向上等を推進し、防災上危険な市街地における地区レベルの防災性の向上を図る取り組みを支援する制度