

鈴鹿市立地適正化計画と小委員会の位置づけ

1. 立地適正化計画とは

(1) 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、人口減少・少子高齢化の進行を見据え、居住と都市機能を一定のエリアに誘導し、持続可能な都市構造を形成するための計画です。

- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 誘導施策（届出制度・支援制度等）
- 防災指針（災害リスクへの対応方針）

都市マスタープランに基づき、その実現を具体化する実行計画として位置づけられる。

(2) なぜ今、立地適正化計画が必要なのか

- ・人口減少・少子高齢化の進行
- ・市街地の拡散と人口密度の低下
- ・公共交通・インフラ・公共施設の維持が困難に
- ・災害リスクの高い市街地の存在

これらの課題に対し、都市を「集約」し「再編」する視点から、将来にわたって持続可能な都市構造をつくる必要がある。

2. 小委員会設置の位置づけ

(1) 設置根拠

鈴鹿市立地適正化計画策定に向け、鈴鹿市都市計画審議会組織及び運営要領第 11 条第 1 項に基づき、鈴鹿市都市計画審議会小委員会（立地適正化計画策定検討）を設置。

令和 7 年 1 月 30 日開催の第 5 4 回鈴鹿市都市計画審議会において設置が承認された。

本省委員会は、国の立地適正化計画策定に関するガイドラインに示されている「協議会」に相当する役割を担うものとして位置づけている。

(2) 小委員会で取り扱う内容（想定）

- ・ 鈴鹿市の現状・課題の整理
- ・ 居住誘導・都市機能誘導の考え方
- ・ 防災、交通、公共施設、土地利用等の横断調整
- ・ 計画素案に対する検討・意見整理

(3) 作業期間

令和7年度、8年度、9年度で策定作業。

3. 第1回小委員会の到達点目標

(1) 第1回小委員会の役割

立地適正化計画の方向性を決めるためのスタート地点として

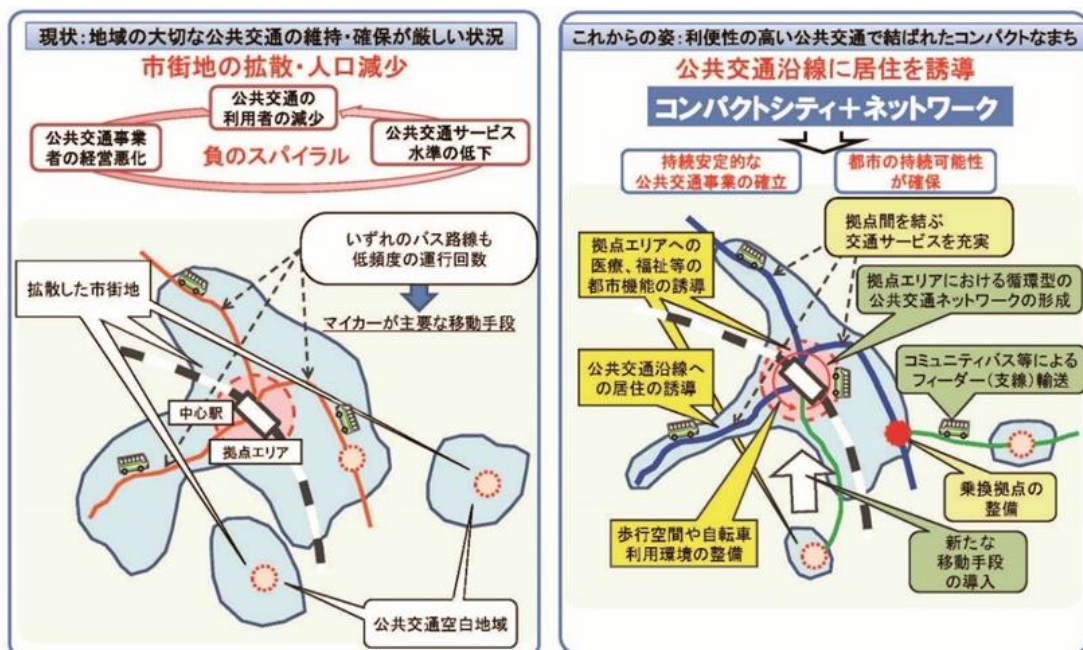
- ・ 立地適正化計画の制度と役割の共通理解
- ・ 鈴鹿市の現状と課題の共有
- ・ 今後検討すべき論点の確認

(2) 第1回小委員会で目指す到達点

第1回小委員会において、次の3点について、「方向性の大枠について合意を得る」ことを到達点とします。

- ① 鈴鹿市において、なぜ立地適正化計画が必要なのか。
- ② 課題整理は現時点の認識として妥当か
- ③ 今後検討すべき「主要論点」はこれでよいか

※具体的な区域設定や施策内容の決定は、第2回以降で段階的に検討していきます。



論点一覧

【論点一覧の運用について】

★：第1回小委員会で方向性確認（主要論点）

◎：第2回以降で詳細検討

居住

- ★1-1 居住誘導区域をどの範囲に設定するか
- ★1-2 居住誘導区域外の居住をどのように支えていくのか
- ◎1-3 居住誘導区域内の居住密度・誘導水準をどう考えるか
- ◎1-4 空き家・空地対策を居住誘導とどう連動させるか
- ◎1-5 若年・子育て・高齢者それぞれに対する誘導施策の考え方
- ◎1-6 市街化調整区域における居住の例外的取扱いの整理
(都市マスタープランとの整合)

都市機能

- ★2-1 都市機能誘導区域をどの拠点に設定するか
- ★2-2 誘導施設の対象と民間施設誘導の方針
- ◎2-3 誘導施設の優先順位（医療・商業・子育て・行政等）を
どう位置づける
- ◎2-4 既存立地施設をどう位置づけるか
- ◎2-5 誘導施策の具体手法（補助・規制・協定）
- ◎2-6 民間投資をどう呼び込むか（インセンティブ）

交通

- ★3-1 公共交通の核と誘導区域の関係
- ★3-2 公共交通の維持・再編と移動手段の確保
- ◎3-3 交通空白地への対応方針
- ◎3-4 デマンド交通・ライドシェアの制度的位置づけ
- ◎3-5 自動車依存構造の将来的な転換目標（数値イメージ）
- ◎3-6 通勤・通学・買い物等の移動実態をどう反映させるか

防災

- ★4-1 災害リスク区域を誘導区域設定にどう反映させるか
- ★4-2 誘導区域内に残るリスクへの対応方針
- ◎4-3 防災指針に何をどこまで書き込むのか
- ◎4-4 レッドゾーン内既存市街地の扱い（移転・耐水化等）
- ◎4-5 避難施設・防災拠点と都市機能誘導区域の関係
- ◎4-6 国・県の防災施策との整合、補助制度活用

公共施設・土地利用

- ★5-1 公共施設再編と誘導区域の関係
- ★5-2 土地利用誘導の基本的な考え方
- ◎5-3 個別施設の再配置方針
- ◎5-4 複合化・集約化を立地適正化計画にどう位置づけるか
- ◎5-5 未利用地・工場跡地・低未利用地の活用方針
- ◎5-6 民間開発と公共施設整備の連動の仕組み

主要論点

	居住
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> ・市内では人口減少が進行しており、市街地の低密度化が進み、都市基盤の維持が課題となっている。 ・市街化区域内においても、人口密度や居住の実態にばらつきが見られ、空き家・低未利用地の増加が懸念される。 ・一方で、市街化調整区域を含め、郊外部への住宅立地も引き続き見られ、居住の拡散傾向が続いている。 ・高齢化の進行により、医療・福祉・商業等の生活サービスへのアクセス確保が重要な課題となっている。 ・浸水想定区域等の災害リスクを有する地域における居住の在り方について整理が必要となっている。
論点	<ol style="list-style-type: none"> ① 居住誘導区域をどの範囲に設定するか <ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域を基本とするのか ・工業専用地域など居住に適さない区域の扱い ・災害リスクの高い区域の位置づけ ② 居住誘導区域外の居住をどのように支えていくのか <ul style="list-style-type: none"> ・誘導区域外に居住する市民の生活利便性の確保 ・移動手段や生活サービス確保との関係 ・市街化調整区域における居住の考え方との関係
方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域については、原則として市街化区域の中から設定する方向で検討する。 ・工業専用地域など居住の実態や適性が認められない区域については、除外する方向で検討する。 ・災害リスクの高い区域については、防災の観点から慎重に扱うものとし、防災分野の整理と連動して検討する。 ・居住誘導区域外については、直ちに居住を制限するものではなく、引き続き生活が維持できるよう、交通施設や生活サービス施策と連携しながら支援のあり方を整理する方向で検討する。 ・市街化調整区域における居住の考え方については、上位計画である都市マスタープランの方針を踏襲する方向で整理する。

	都市機能
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> ・市内には鉄道駅周辺、旧来の中心市街地、大規模商業施設周辺など複数の拠点が分散して形成されている。 ・生活サービス施設（商業、医療、福祉、金融等）は一定程度立地しているが、拠点ごとの機能集積の度合いや役割が不明確となっている。 ・自動車依存型の立地が進み、徒歩や公共交通で日常生活が完結しにくいエリアが拡大している。 ・今後の人口減少により、都市機能の維持が困難となるエリアの発生が懸念される。 ・民間施設の立地は市場原理に大きく左右され、誘導の考え方が必ずしも明確ではない。
論点	<ul style="list-style-type: none"> ① 機能誘導区域をどの拠点到設定するか。 <ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅周辺を基本とするのか ・既存の商業集積地をどこまで含めるのか ・拠点の階層（中心拠点・地域拠点等）をどう整理するのか ② 誘導施設の対象と民間施設誘導の方針 <ul style="list-style-type: none"> ・誘導施設の対象をどこまで設定するのか ・緩やかな誘導とするのか、補助制度等と連動させるのか ・計画による誘導と市場原理との関係をどう整理するのか
方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域については、鉄道駅周辺や既存の都市機能が集積している拠点を基本として設定する方向で検討する。 ・具体的な拠点の範囲や階層構造については、市の既存計画や現況の都市機能集積状況を踏まえ今後の検討の中で整理する。 ・誘導施設及び民間施設の誘導方針については、過度な規制や強制とならないよう配慮しつつ、行政としての基本的な考え方を計画に位置付ける方向で検討する。 ・補助制度や他施策との連携を含め、実効性のある誘導の在り方について今後整理する。

	交通
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日常の移動は自動車依存度が高い構造となっており、公共交通の利用は限定的である。 ・ 鉄道・路線バスなど基幹公共交通は利用者減少により維持が課題。 ・ 高齢化の進行により、自家用車を運転できない層の移動手段の確保が重要な課題となっている。 ・ デマンド交通等の新たな移動サービスが導入されつつあるが、都市構造や誘導施策との関係整理は今後の課題である。 ・ 居住・都市機能の集約と交通の関係について、都市構造としての整理が十分でない。
論点	<ul style="list-style-type: none"> ① 公共交通の核（駅・主要停留所）と、居住・都市機能誘導区域の関係をどう整理するのか。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄道駅・主要停留所を誘導の軸とする考え方 ・ 公共交通利便性と都市機能・居住の集約の関係性 ・ 自動車依存型からの転換をどこまで想定するのか ② 公共交通の維持・再編と移動手段の確保をどう整理するのか。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 路線バス・鉄道の維持・効率化との関係 ・ デマンド交通・ライドシェア等の位置づけ ・ 誘導区域外を含めた移動手段確保の考え方
方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄道駅や主要バス停などの公共交通の核を踏まえて、居住誘導区域および都市機能誘導区域との関係を整理する方向で検討する。 ・ 公共交通の維持・再編については、鈴鹿市地域公共交通計画との役割分担を踏まえつつ、立地適正化計画では都市構造との関係性を中心に位置づける方向で検討する。 ・ デマンド交通等については、既存公共交通を補完する移動手段として、誘導区域外も含めた移動手段確保の観点から整理する方向で検討する。 ・ 自動車依存からの転換については、市民生活の実態を踏まえながら、徒歩・公共交通の利用を促進する都市構造を目指す方向で検討する。

	防災
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> ・市内には、浸水想定区域や土砂災害警戒区域などの災害リスクを有する区域が広く存在している。 ・市街化区域や鉄道駅周辺など、都市機能や人口が集積している区域と災害リスクが重複している箇所がある。 ・近年の気候変動の影響により、想定を超える豪雨や台風被害の発生リスクが高まっている。 ・高齢化の進行により、災害時に自力非難が困難となる要配慮者の増加が見込まれる。 ・都市の集約を進める一方で、安全性の確保と居住・都市機能誘導との両立が重要な課題となっている。
論点	<ul style="list-style-type: none"> ① 災害リスクの高い区域を居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定にどのように反映させるか <ul style="list-style-type: none"> ・浸水想定区域や土砂災害警戒区域の扱い ・居住誘導区域・都市機能誘導区域からの原則除外の考え方 ・既存市街地との整理の仕方 ② 誘導区域内に残るリスクへの対策方針 <ul style="list-style-type: none"> ・建築・立地時のハード対策 ・避難対策や情報伝達などのソフト対策 ・個別計画（地域防災計画等）との役割分担
方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定にあたっては、浸水想定区域や土砂災害警戒区域などの災害リスクを十分に踏まえた区域設定を基本とする方向で検討する。 ・災害リスクが高い区域については、原則として誘導区域から除外する考え方を基本としつつ、都市構造上やむを得ず誘導区域に含まれる場合には、防災指針により必要な対策を講じる方向で検討する。 ・防災指針については、建築時の安全対策、避難対策、関係計画との連携等を含め、実効性のある内容となるよう今後整理する方向で検討する。 ・地域防災計画やハザードマップ等の既存計画との整合を図り、都市の集約と安全性の確保の両立を図る方向で検討する。

	公共施設・土地利用
現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> ・市内には、庁舎、学校、文化施設、体育施設など多様な公共施設が広範囲に分布立地している。 ・多くの公共施設が高度経済成長期に整備され、老朽化が進行している。 ・人口減少・少子高齢化の進行により、将来の施設利用需要は減少・変化が見込まれる一方で、維持管理・更新費用の増大が懸念される。 ・一部の公共施設は居住誘導区域や都市機能誘導区域との位置関係が必ずしも整理されていない。 ・土地利用については、都市マスタープラン等により基本方針は示されているが、立地適正化計画との関係整理は今後の課題。
論点	<ul style="list-style-type: none"> ① 公共施設の再編・配置と居住・都市機能誘導区域との関係をどう整理するのか <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設を誘導区域にどの程度集約していくのか ・既存施設の更新・複合化・統廃合との関係 ・生活利便性確保の観点からの配置の考え方 ② 土地利用の誘導方針を都市マスタープラン等との関係の中で、立地適正化計画にどう位置づけるか <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域等の土地利用方針との整合 ・居住・都市機能の集約と土地利用規制・誘導の関係 ・開発動向と計画誘導の関係の整理
方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の配置については、居住誘導区域及び都市機能誘導区域との関係を意識し、生活利便性の確保や複合化の観点を踏まえて整理する方向で検討する。 ・施設の更新・再編については、公共施設等総合管理計画等の個別計画との役割分担を踏まえ、立地適正化計画では都市構造との関係性を中心に位置づける方向で検討する。 ・土地利用の誘導については、都市マスタープラン等の上位・関連計画との整合を基本としつつ、居住・都市機能の集約を支える視点で整理する方向で検討する。 ・開発動向や民間活力との関係も踏まえ、実効性のある土地利用誘導の在り方について今後検討する。

□ 鈴鹿市立地適正化計画策定業務フロー(案)

