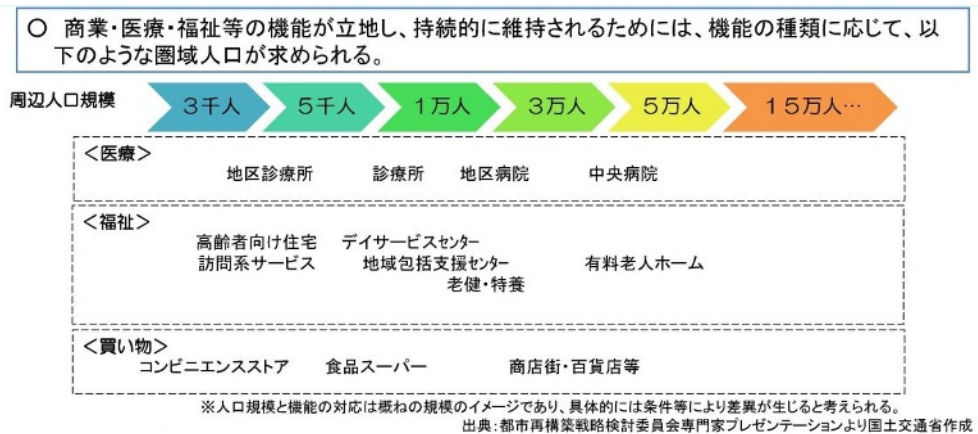


## 1 立地適正化計画の概要

(1) 高度成長期以降の都市化の進展により、市街地は大きく拡大し、同時にインフラの整備も面的に進められてきました。一方で、多くの地方都市では、これまで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おり、これまで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困難となる事態が想定されます。

また、公共施設・インフラの維持更新費用の増大や、固定資産税収の減少により地方公共団体の財政が圧迫されるなどの課題が懸念されています。



(2) このような都市の現状と将来の姿をふまえ、高齢者にとっても子育て世代にとっても安心できる快適な生活環境を実現すること、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の推進等が求められており、このためには、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通のネットワークを形成することの必要性が高まっています。

(3) このため、福祉・医療・商業等の生活サービス機能や居住を集約したコンパクトなまちづくりを目指す「都市再生特別措置法の一部を改正する法律」が平成26年8月に施行されました。

この法律により、市町村は居住機能や福祉・医療・商業等の都市施設の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランである「立地適正化計画」を都市計画区域内の区域を対象として作成することができるようになりました。

## 2 立地適正化計画の内容

### (1) 策定主体

立地適正化計画は、住民に最も身近で、まちづくりの中核的な担い手である市町村が作成します。また、複数の市町村で広域生活圈や経済圏が形成されている場合等には、これら複数の市町村が連携して立地適正化計画を作成することも重要です。

市町村が立地適正化計画を作成しようとするときは、あらかじめ公聴会の開催や、その他住民の意見を反映させるために必要な措置をとるとともに、市町村都市計画審議会の意見を聴く必要があります。

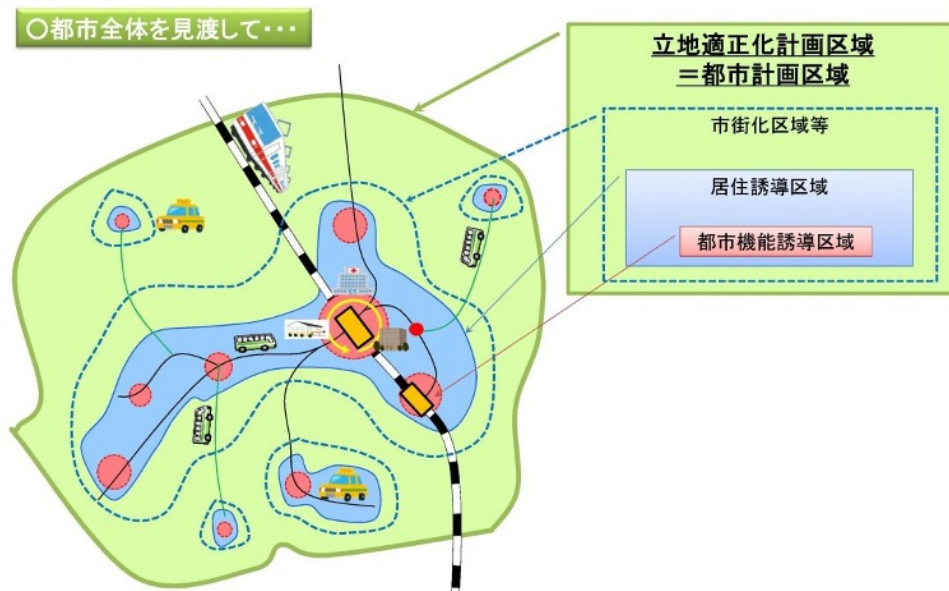
### (2) 記載内容

立地適正化計画は、都市全体を見渡しながらか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が記載されます。

この検討にあたっては、一つの将来像として、おおむね20年後の都市の姿を展望し、あわせてその先の将来も考慮することが必要です。

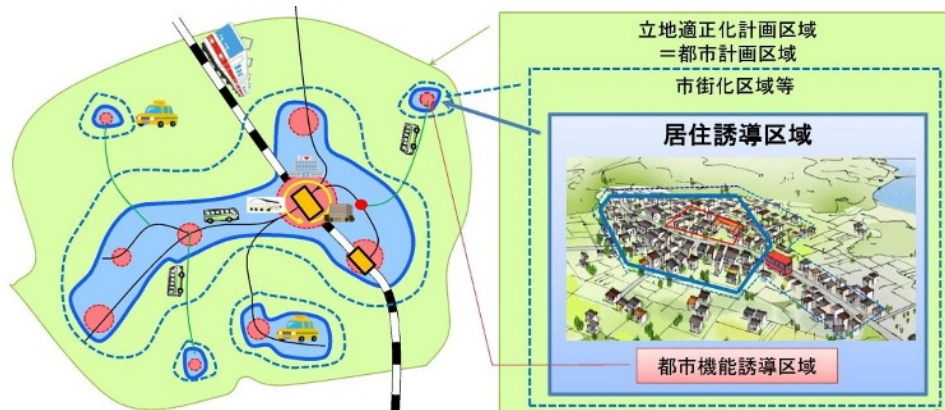
立地適正化計画には、まず立地適正化計画の区域が記載されるほか、様々な区域が記載されることとなります。各区域の基本的な考え方や、記載にあたって留意すべき事項は以下のとおりです。

#### (ア) 立地適正化計画の区域(都市再生特別措置法(以下略) § 81①)



区 域	都市計画区域内
区域設定の基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画区域全体を計画の区域</li> <li>・一つの市町村内に複数の都市計画区域がある場合は、全ての都市計画区域を対象として計画を策定</li> </ul>
留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用状況や日常生活圏等を勘案し、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も考えられる</li> </ul>

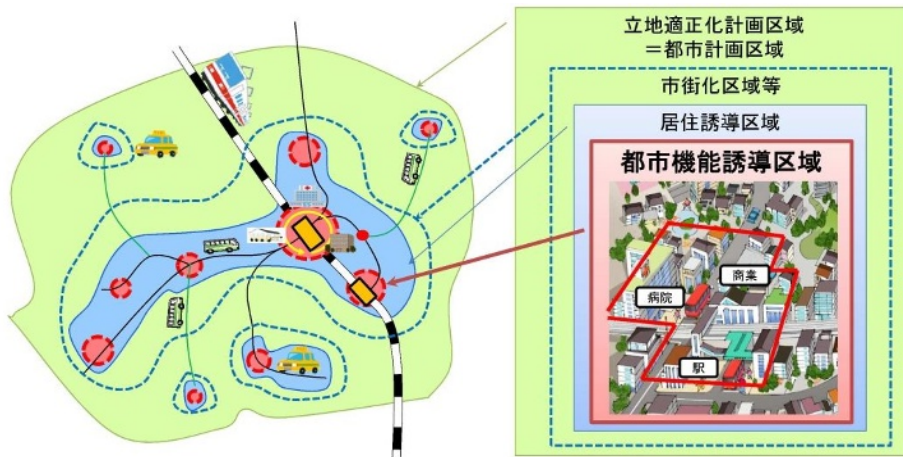
## (イ) 居住誘導区域(§81②2)



区 域	立地適正化計画の区域内
区域設定の基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>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人口密度を維持し、居住を誘導すべき区域</li> <li>例えば・・・</li> <li>都市機能や居住が集積する都市の中心拠点や生活拠点並びにその周辺区域</li> <li>都市の中心・生活拠点に公共交通で比較的容易にアクセスでき、拠点到立地する都市機能利用圏と一体的である区域</li> <li>合併前の旧市町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域</li> </ul>
留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の市街化区域全体をそのまま区域としない</li> <li>原則として、新たな開発予定地は区域としない</li> <li>市町村の主要な中心部のみを区域とせず、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定める</li> </ul> <p>●以下の区域は、居住誘導区域に含まないこと</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市街化調整区域</li> <li>建築基準法に規定する災害危険区域で、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域</li> <li>農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域</li> <li>農地法に掲げる農地</li> <li>自然公園法に規定する特別地域</li> <li>森林法により指定された保安林の区域 など</li> </ul> <p>●以下の区域は、居住誘導区域に含めないものとするべきこと</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土砂災害特別警戒区域 ・津波災害特別警戒区域</li> <li>地すべり防止区域 ・急傾斜地崩壊危険区域 など</li> </ul> <p>●以下の区域は、慎重に判断を行うこと</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>工業専用地域や流通業務地区</li> <li>特別用途地区や地区計画内で住宅建築の制限区域 など</li> </ul>

施策について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域内の居住環境の向上や、公共交通の確保など、居住の誘導を図るため、財政上、金融上、税制上の支援措置などの記載が可能</li> <li>例えば・・・</li> <li>・都市機能誘導区域へアクセスする道路整備</li> <li>・バスの乗換施設整備 など</li> </ul>
--------	--

## (ウ) 都市機能誘導区域(§81②3)



区域	原則として、居住誘導区域内
区域設定の基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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で、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域</li> <li>例えば・・・</li> <li>・鉄道駅に近く、業務・商業が集積して、都市機能が一定程度充実している区域</li> <li>・周辺からの公共交通によるアクセス利便性が高い区域</li> </ul>
留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・誘導施設がない場合、都市機能誘導区域の設定はできない</li> <li>・区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲かつ徒歩や自転車で容易に移動できる範囲</li> <li>・市町村の中心部のみならず、合併前市町村の中心部や歴史的に集落拠点としての役割を担ってきた生活拠点など、地域の実情に応じて必要な数を定める</li> <li>・都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定されるものであり、都市機能とあわせ居住を誘導することが望ましい</li> <li>・居住誘導区域に先行して設定する場合も例外的にある</li> </ul>
施策について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域内に都市機能の誘導を図るため、財政上、金融上、税制上の支援措置などの記載が可能。また、施策を明示することにより、民間事業者がその中から活用可能な施策を選択することができるようになる。</li> <li>例えば・・・</li> <li>・誘導施設の整備や、施設に対する税制上の特例措置</li> <li>・民間事業者に対する誘導施設運営費用の支援施策 など</li> </ul>

## (エ) 誘導施設(§81②3)

区 域	都市機能誘導区域内
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住者の共同の福祉や利便の向上を図る観点から、都市機能誘導区域ごとに設定する、立地を誘導すべき都市機能増進施設</li> <li>例えば・・・</li> <li>・病院、診療所等の医療施設</li> <li>・老人デイサービスセンター等の社会福祉施設</li> <li>・幼稚園、保育所等の子育て支援施設</li> <li>・図書館、博物館等の文化施設</li> <li>・スーパーマーケット等の商業施設</li> <li>・市役所支所等の行政施設</li> </ul> <p>※ 都市機能立地支援事業等の交付対象となる誘導施設に限定されるものではない</p>
留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合は、必要に応じて施設設定を見直す</li> <li>・誘導施設が都市機能誘導区域外に転出する恐れがある場合は、必要に応じて誘導施設として定める</li> <li>・施設の種類に応じ、県市町村の福祉部局、商業部局などとの調整を行う</li> </ul>

## (オ) 駐車場配置適正化区域(§81⑥1)

区 域	都市機能誘導区域内
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療、福祉、商業施設等の集積等に伴い、駐車場へ向かう自動車と歩行者との交錯を生じる恐れが高いエリアで、歩行者の移動上の利便性や安全性の向上のため、路外駐車場の配置適正化や附置義務駐車施設の集約化を図る区域</li> <li>・「路外駐車場配置等基準」(路外駐車場の配置及び規模の基準)を記載することが可能</li> <li>・「集約駐車施設」(駐車場配置適正化区域内の駐車施設の機能を集約するために整備する駐車施設)の位置及び規模に関する事項を記載することが可能</li> <li>・公安委員会との協議が必要</li> <li>・「集約駐車施設」に関する事項を記載する場合は、駐車場法に基づく条例を定めている知事と協議が必要</li> </ul>
留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「路外駐車場配置等基準」として、歩行者の回遊動線を阻害するような場所に駐車場の出入口を設置しない、道路から個々の駐車マスへの直接の出入庫がされないよう出入口の集約を行う等を定めることが考えられる</li> <li>・「集約駐車施設」に関する事項が記載されているときは、各建築物の敷地内への駐車施設の附置義務に代え、集約駐車施設への附置義務とする条例の制定が可能</li> <li>・「集約駐車施設」の位置及び規模については、駐車場配置適正化区域における交通施設の発生、集中状況や建築物の立地動向等を踏まえて設定することが考えられる</li> </ul>

## (カ) 立地誘導促進施設に関する事項（§81⑩）

区 域	居住誘導区域内または都市機能誘導区域内
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域</li> <li>・ 区域は、地域においてその整備又は管理が望まれる具体的な立地誘導促進施設及び立地誘導促進施設協定の締結を想定しつつ設定</li> <li>・ 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項については、広場、広告塔、並木など、その一体的な整備又は管理が必要と考えられる立地誘導促進施設の種類、位置、概要等について、必要に応じ定めることが考えられる</li> </ul>
留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域等については、当該区域内における土地利用の状況等の変化に応じ、柔軟にその内容を見直すことが望ましい</li> <li>・ これら区域等に関する立地適正化計画の記載内容の変更は、軽微な変更として扱う</li> </ul>

## (キ) 低未利用土地利用等指針等（§81⑭）

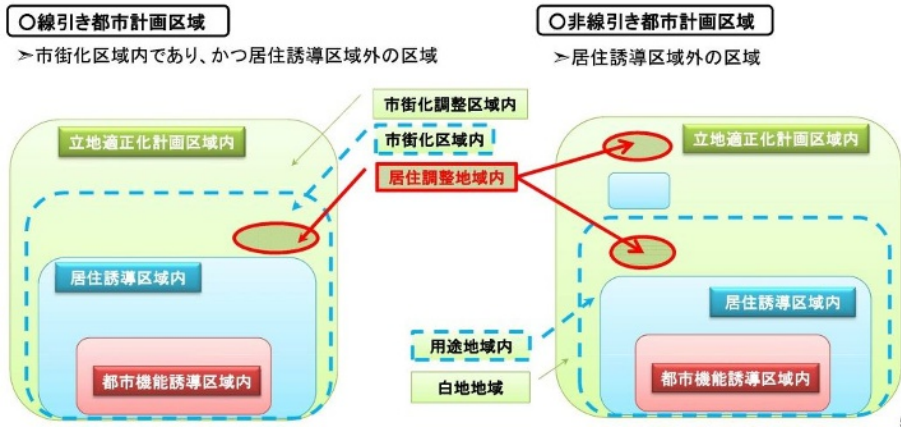
区 域	居住誘導区域内または都市機能誘導区域内
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 低未利用土地が相当程度存在する区域について定める</li> <li>・ 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項については、促進すべき権利設定等の種類、事業を通じて立地を誘導すべき誘導施設や住宅の種類等について、必要に応じて定める</li> <li>・ 誘導施設や住宅の立地誘導を図るために低未利用土地を有効に利用又は適正に管理する上での留意点や、適正な管理の水準等を定めることが想定される</li> <li>・ 管理については、望ましい管理方法を例示する等、可能な限り明示的な指針とすべき</li> </ul>
留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域等については、当該区域内における土地利用の状況等の変化に応じ、柔軟にその内容を見直すことが望ましい</li> <li>・ これら区域等に関する立地適正化計画の記載内容の変更は、軽微な変更として扱う</li> </ul>

## (ク) 跡地等管理区域（§81⑯）

区 域	居住誘導区域外
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「跡地」とは、建築物の敷地であった土地で現に建築物が存しないもの</li> <li>・ 居住誘導区域外の、空き地が増加しつつあるものの相当数の住宅が存在する既存住宅や住宅団地等で、跡地等の適正な管理を必要とする区域</li> <li>・ 「跡地等管理指針」(当該跡地等管理区域における跡地等の適正な管理を図るための指針)を記載可能</li> </ul>
留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 跡地等管理区域の設定にあたっては、現に存する跡地等が既存集落や住宅団地等の生活環境及び美観風致に影響する空間的範囲の広がりに加え、将来の跡地等の発生を考慮することが望ましい</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域全体を一の区域として設定することを想定したものではなく、既存集落等の特性や跡地等の発生状況等を踏まえ、必要に応じて複数の区域を設定することが可能</li> <li>・跡地等管理指針は、可能な限り明示的な指針とすべき</li> <li>・指針には、都市再生推進法人等と跡地等管理協定を結ぶことで、当該法人等による管理が可能になる旨を記載することが望ましい</li> </ul>
---

(ケ) 居住調整地域(§89/都市計画法§8①4の2)



区 域	区域区分あり → 市街化区域内かつ居住誘導区域外 (市街化調整区域には定められない) 区域区分なし → 居住誘導区域外 (用途地域内には定められる)
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後工場等の誘導は否定しないものの、居住を誘導せず、住宅地化を抑制する地域</li> <li>例えば・・・</li> <li>・過去に住宅地化を進めたが居住が集積せず、空地が散在しており、今後の居住集積を防止し、<u>インフラ投資を抑制する地域</u></li> <li>・工業系用途の定められた地域で、工場移転等で空地化が進展し、<u>住宅地化するのを防止する地域</u></li> <li>・<u>都市中心部の住宅地化を進めるため</u>、都市の縁辺部など住宅開発を抑制する地域など</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住調整地域を市街化調整区域とみなして開発許可制度が適用される</li> </ul>

## (3) 届出・勧告制度

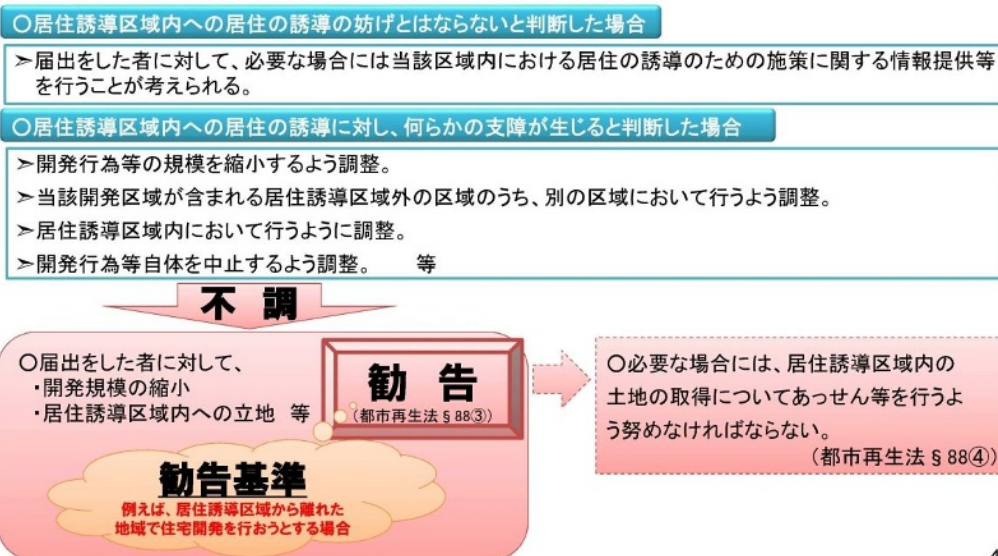
市町村が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するため、あるいは、市町村が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するため、都市再生特別措置法には届出・勧告制度が設けられています。

## (ア) 居住誘導区域

- a 居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合は、原則として市町村長への届出が義務づけられています。



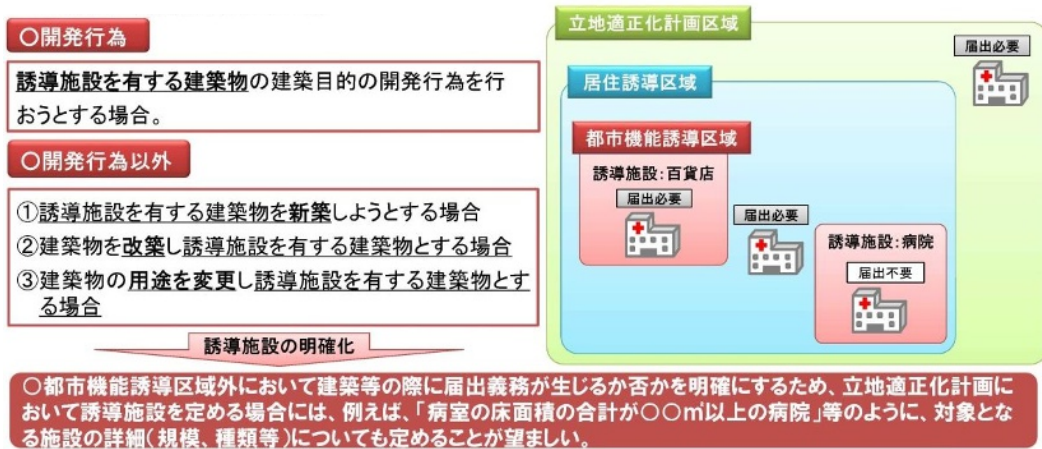
- b 開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされており、届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地誘導を図る上で支障がある場合は、必要な勧告をすることができます。届出に対する対応は、以下のとおりです。



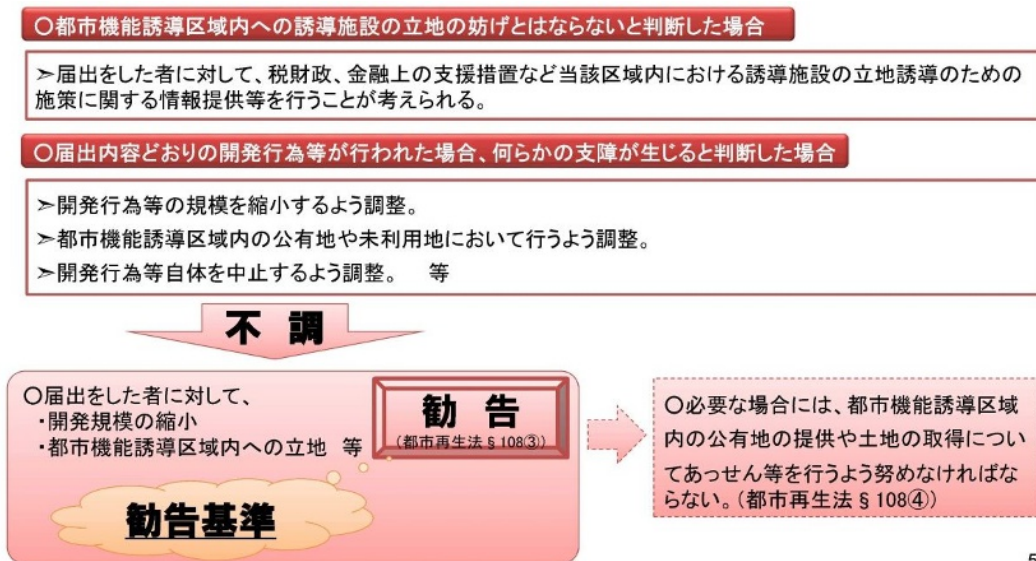


## (イ) 都市機能誘導区域

- a 都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合は、原則として市町村長への届出が義務づけられています。



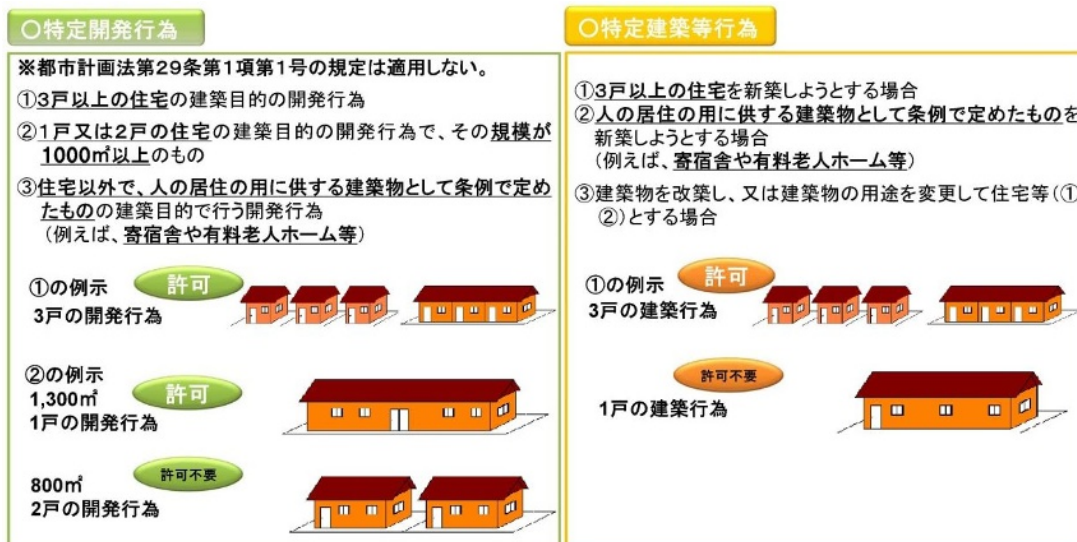
- b 開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされており、届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地誘導を図る上で支障がある場合は、必要な勧告をすることができます。届出に対する対応は、以下のとおりです。



52

## (4) 開発許可制度の適用

- ア 居住調整地域の区域内において、以下の行為を行おうとする場合は、居住調整地域を市街化調整区域とみなして開発許可制度が適用されます。この場合、都市計画法第29条及び政令に定める許可を要する開発行為の規模(市街化区域は1,000㎡以上、区域区分を定めない都市計画区域は3,000㎡以上)は適用されず、以下のとおりとなります。



イ 居住調整地域において、「届出制」と「開発許可」の双方が適用される場合、届出を受ける市町村が開発許可を行うことが望ましいとされています(届出への対応と、開発許可に係る処分との間で齟齬を来すことのないよう)。

ウ このため、居住調整地域を定めた市は知事と協議のうえ、町村は知事の同意を得たうえで、知事に代わり都市計画法第3章第1節の規定に基づく「開発許可関係事務」を処理することができます(都市再生特別措置法第93条)

エ なお、「届出制」と「開発許可」の双方が適用される場合は、届出が開発許可申請に先行してなされることが望ましいとされています。

#### (5) 公共交通等との関係

ア 多極ネットワーク型のコンパクトシティ推進のため、居住誘導区域内に居住する人々の都市機能への交通アクセスを確保する必要があります。このため、交通事業者など関係者と連携のもと、公共交通、徒歩、自転車等に関する交通施設の整備等について総合的に検討し、居住の誘導のために講ずべき公共交通の確保の施策を立地適正化計画に記載することが望ましいとしています。

イ 公共交通等に関する事項を計画に記載するにあたって、留意すべき点は以下のとおりです。

(ア) 基幹的な公共交通軸の形成、定時性の向上、運行の多頻度化などのサービスの充実のほか、居住誘導区域内における公共交通軸へのアクセスの確保、都市機能誘導区域内における公共交通軸から都市機能へのアクセスの確保のための施策を総合的に検討する。

(イ) 交通結節点については、乗換利便性やバリアフリー等に配慮する。

(ウ) 徒歩、自転車、公共交通等を組み合わせ、最適な交通手段の利用を促す取り組みについて検討する。

(エ) 一定水準以上のサービス(頻度、速達性等)で運行する路線等を基幹的な公共交通の軸として設定する

(オ) 地域公共交通の活性化及び再生に関する法律の枠組みを活用する。

### (6) 策定手続き

- ア 立地適正化計画の作成・実施に関する事項を議論する場として、都市再生法に基づき「市町村都市再生協議会」を設置することができます。
- イ 市町村協議会の運営にあたっては、既存の法定協議会（例えば、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に基づく協議会や、中心市街地の活性化に関する法律に基づく協議会など）を束ねてそれぞれを兼ねるものとすることや、それぞれの構成員の相互乗り入れ等が考えられます。
- ウ 計画の策定にあたっては、住民参加の機会を設けることが重要です。住民意見を反映させるための措置として、公聴会の開催、まちづくりの方向や内容等に関するアンケートの実施、ワークショップの開催等地域の实情に応じて実施することが望ましいとしています。
- エ 住民の意見とともに、公正かつ専門的な第三者の意見を踏まえて立案する観点から、市町村都市計画審議会の意見を聴くこととしています。

## 3 立地適正化計画の見直しについて

立地適正化計画を動的な計画として運用するために、おおむね5年ごとに、計画に記載された施策や事業の実施状況について調査、分析及び評価を行って、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討することが望ましいとされています。

（都市再生特別措置法第84条）

「市町村は、立地適正化計画を作成した場合においては、おおむね5年ごとに、当該立地適正化計画の区域における住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努めるとともに、必要があると認めるときは、立地適正化計画及びこれに関連する都市計画を変更するものとする」

- (1) 計画の必要性や妥当性を、住民等に対し客観的かつ定量的に示すため、計画策定の際は生活利便性、健康福祉、行政運営などの観点から、計画を進めることにより実現しようとする目標値（例えば居住誘導区域内の人口密度等）を設定して、計画評価にあたり、目標値の達成状況等をあわせて評価、分析することが考えられます。
- (2) 市町村は、おおむね5年ごとの評価を行った場合は、速やかにその結果を市町村都市計画審議会に報告します。
- (3) 調査、分析及び評価の結果や、市町村都市計画審議会における意見を踏まえ、必要があれば立地適正化計画や関連する都市計画の見直しを行うものとされています。
- (4) 市町村都市計画審議会は、立地適正化計画の進捗状況について市町村に報告を求めることが可能となっており、公正かつ専門的な第三者としての立場から、主体的に計画の評価を行い、市町村に対して計画の見直し等について意見を提出することが求められています。