

第 1 章

立地適正化計画とは

1. 背景
2. 立地適正化計画とは

第 1 章 立地適正化計画とは

1. 背景

多くの地方都市では、これまで人口増加を背景として郊外開発が進み、市街地が拡大してきました。しかしながら、今後、人口の急激な減少と高齢化が見込まれており、拡大した市街地のまま人口減少が進むと、一定の人口集積によって支えられてきた医療や商業等の生活サービスの提供や持続可能な都市経営が困難となるのが想定されます。このことから、今後のまちづくりにおいて、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営をすることが大きな課題となっています。

こうした中、医療・福祉施設、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住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通などを含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要であることが国で示されました。

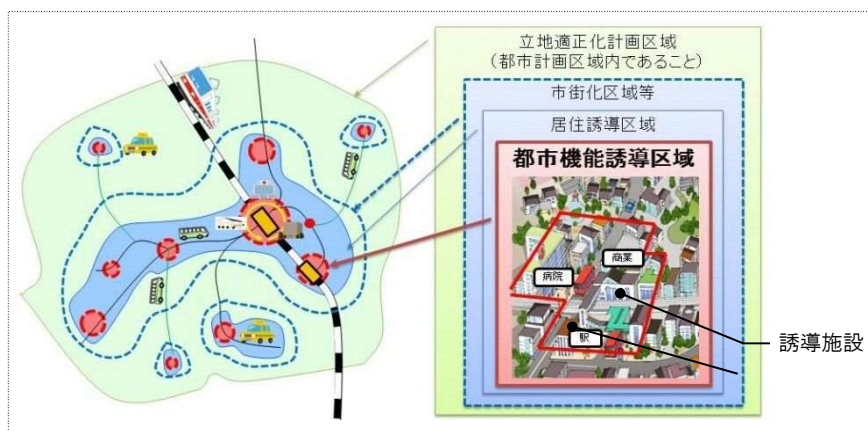
このような背景から、2014年（H26）8月に「都市再生特別措置法」の一部を改正する法律が施行され、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。市町村は、同法第81条1項の規定及び都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のための必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地の適正化を図るため、「立地適正化計画」を作成することができるようになりました。

2. 立地適正化計画とは

(1) 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。市町村の建設に関する基本構想、都市計画区域マスタープランに即するとともに市町村マスタープランとの調和を保つ必要があります。また、立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部と見なされます。

立地適正化計画の内容は、駅等を中心とした徒歩圏に「居住を誘導するエリア（居住誘導区域）」を定めて、人口密度を維持・確保することでコンパクト化を促し、「都市機能を誘導するエリア（都市機能誘導区域）」「誘導する都市施設（誘導施設）」を定めて生活サービス機能等の都市機能を計画的に誘導するものです。



国土交通省が示す立地適正化計画で設定する区域のイメージ

(2) 立地適正化計画に記載する事項

立地適正化計画に記載する事項は、以下のとおりとされています。

【必須事項】

- ・ 立地適正化計画の区域
- ・ 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- ・ 居住誘導区域と居住を誘導する施策
- ・ 都市機能誘導区域と誘導施設および誘導施設を誘導する施策
- ・ 都市の防災に関する機能の確保に関する指針（防災指針）

【任意事項】

- ・ その他、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項（特定用途誘導地区、居住調整地域、駐車場配置適正化区域、低未利用土地利用等指針 等）

1) 区域設定の原則

立地適正化計画の制度では、各種区域等は以下の原則に沿って設定することとされています。

①立地適正化計画の区域

立地適正化計画の区域は、「都市計画区域内の区域」が対象となります。

また、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体とすることが基本となります。

②基本的な方針

計画により実現を目指すべき将来の都市像を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるように、定量的な目標を設定する必要があります。

③居住誘導区域

市街化調整区域及び災害危険区域等を除いて定めるものとされています。

④都市機能誘導区域

居住誘導区域内に定めるものとされています。

⑤誘導施設

都市機能誘導区域ごとに誘導を行う都市施設を設定することが必須となっています。

誘導施設は、都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設と制度上定義されており、医療施設、社会福祉施設、子育て支援施設、教育施設、文化施設、商業施設、行政施設などを設定することとされています。

(3) 立地適正化計画の特徴






1) 都市全体を見渡したマスタープラン

一部の機能だけでなく、居住や医療・福祉・商業などの日常生活に必要なサービス機能、公共交通などのさまざまな都市機能と都市全域を見渡して検討、策定するものです。

2) 都市計画との融合





これまでの都市計画法に基づく、土地利用規制に加えて、居住や都市機能を誘導する区域を定めて誘導することで、日常生活に必要なサービス機能を維持するための一定規模以上の人口密度や施設を維持・確保するものです。

都市機能誘導区域外における誘導施設や居住誘導区域外における一定規模以上の住宅を建築する際には、都市再生特別措置法（第 88 条又は第 108 条の規定）に基づき、着手する日の 30 日前までに、市町村長への届出が必要となります。

○開発行為	○建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>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 1000㎡以上のもの</p> <p>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たものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>①の例示 3戸の開発行為  届</p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届</p> <p>800㎡ 2戸の開発行為  不要</p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>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 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>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</p> <p>①の例示 3戸の建築行為  届</p> <p>1戸の建築行為  不要</p>

居住誘導区域外において届出の対象となる行為

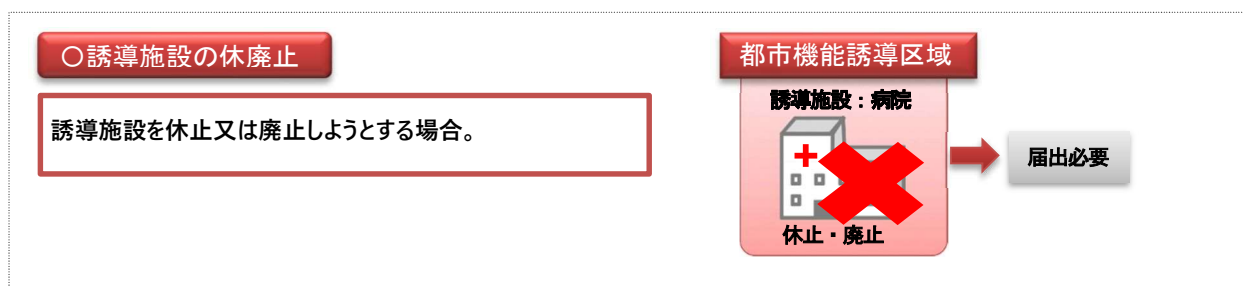
出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）

○開発行為	立地適正化計画区域
<p>誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合。</p>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px;"> <p style="text-align: right;">届出必要 </p> <p>居住誘導区域</p> <p>都市機能誘導区域</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #ffe0b2;"> <p>誘導施設: 百貨店</p> <p>届出必要 </p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #ffe0b2;"> <p>届出必要 </p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #ffe0b2;"> <p>誘導施設: 病院</p> <p>届出不要 </p> </div> </div> </div>
<p>○開発行為以外</p> <p>① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</p> <p>② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合</p> <p>③ 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</p>	

都市機能誘導区域外において届出の対象となる行為

出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）

都市機能誘導区域において、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、都市再生特別措置法（第108条の2の規定）に基づき、休止又は廃止する日の30日前までに、市町村長への届出が必要となります。



都市機能誘導区域において届出の対象となる行為

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）

3) まちづくりと公共交通の一体化

自動車を自由に使うことができない人でも円滑に都市機能を利用できるよう、「地域公共交通計画^{※1}」と連携し、コンパクトなまちづくりと公共交通を一体的に考え策定するものです。

※1：地域公共交通計画とは、地域の移動手段を確保するために、住民などの移動ニーズにきめ細かく対応できる立場にある地方公共団体が中心となって、交通事業者等や住民などの地域の関係者と協議しながら策定するマスタープラン（ビジョン+事業体系を記載するもの）です。

4) 時間軸をもった動的な計画

長期的なまちづくりの基本方針を示す市町村マスタープランは、計画期間が概ね20年となっていますが、立地適正化計画は、計画期間が概ね10年であり、かつ概ね5年ごとに見直すこととされています。そうしたことから、都市計画の見直しや公共交通の再編、計画・施策の進捗状況などにあわせて見直しを行うなど、柔軟な対応が可能です。

5) まちづくりへの公的不動産等の活用

厳しい財政環境や公共施設の老朽化等を背景とした、公共施設見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を進めることができます。

6) 策定による国からの支援措置等の活用

本計画を策定することで、必要な都市機能を維持・誘導するための支援制度を国から受けられるようになります。

国からの支援制度には、「都市構造再編集集中支援事業（個別補助）」「集約都市形成支援事業（個別補助）」等のほか、国からの交付金等の拡充や、民間事業者に対する直接的な支援など、誘導施設を都市機能誘導区域内に維持・誘導するためのメニューが設定されています。

