

序章

立地適正化計画制度の概要

序章 立地適正化計画制度の概要

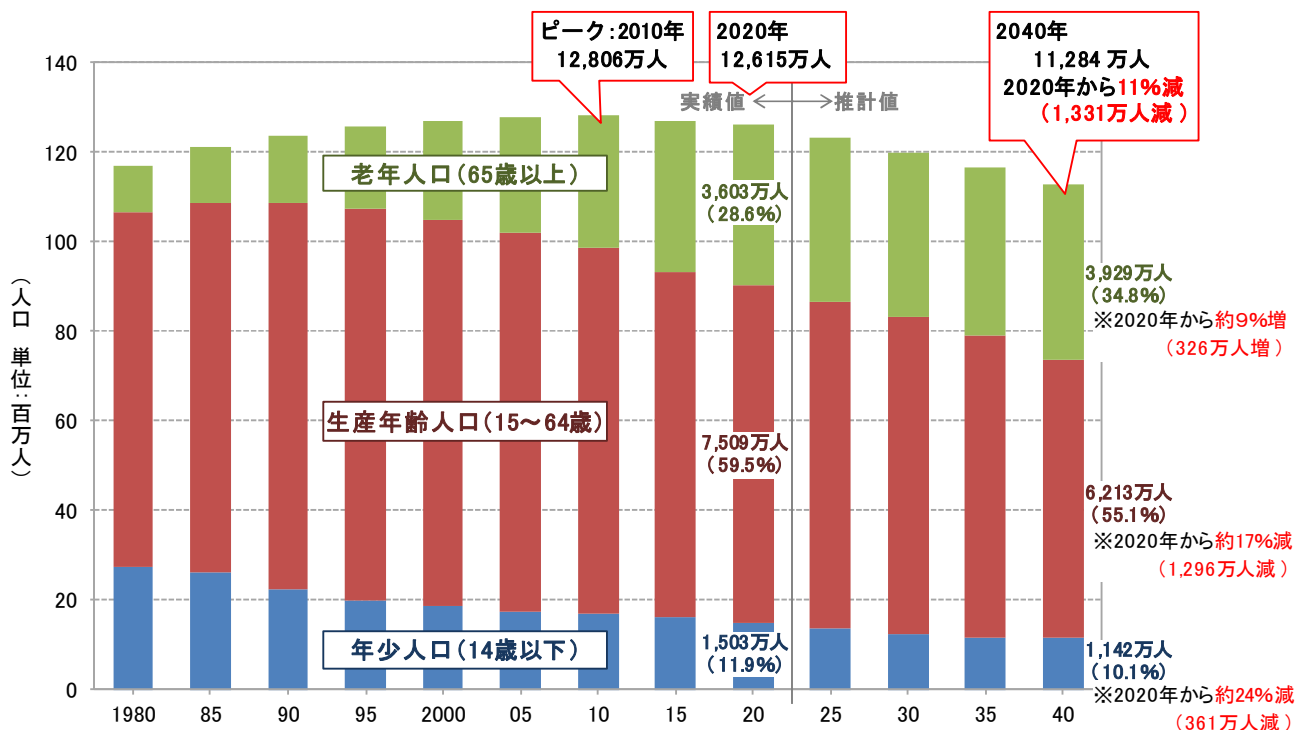
ポイント

- 行政と住民が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組むために都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」制度が創設されました。
- 立地適正化計画は、居住者を強制的に移転させるものではなく、時間をかけながら集約化を緩やかに推進していく計画です。
- 計画には、「立地適正化計画の区域」「立地の適正化に関する基本的方針」「都市機能誘導区域」「居住誘導区域」を記載します。

1 都市再生特別措置法改正の背景

日本の総人口は、2010 年をピークとして減少基調に入っており、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の推計によると、2020 年から 2040 年までの 20 年間に約 11%、約 1,331 万人の人口減少が見込まれています。また、この間、老年人口は約 9%増加する一方で、生産年齢人口は約 17%、年少人口は約 24%減少し、高齢化率は約 29%から約 35%へと上昇することが見込まれています。

このように、全国的な少子高齢化の進展により、長年続いた人口増加が人口減少へと転換し、高齢者人口が急増していく中で、高齢者が安心して生活し活躍することができる社会、かつ、誰もが子どもを生み育てることのできる社会を構築することが大きな課題となっています。



資料：国立社会保障・人口問題研究所（令和5年4月）

図 日本の総人口の推移と今後の動向

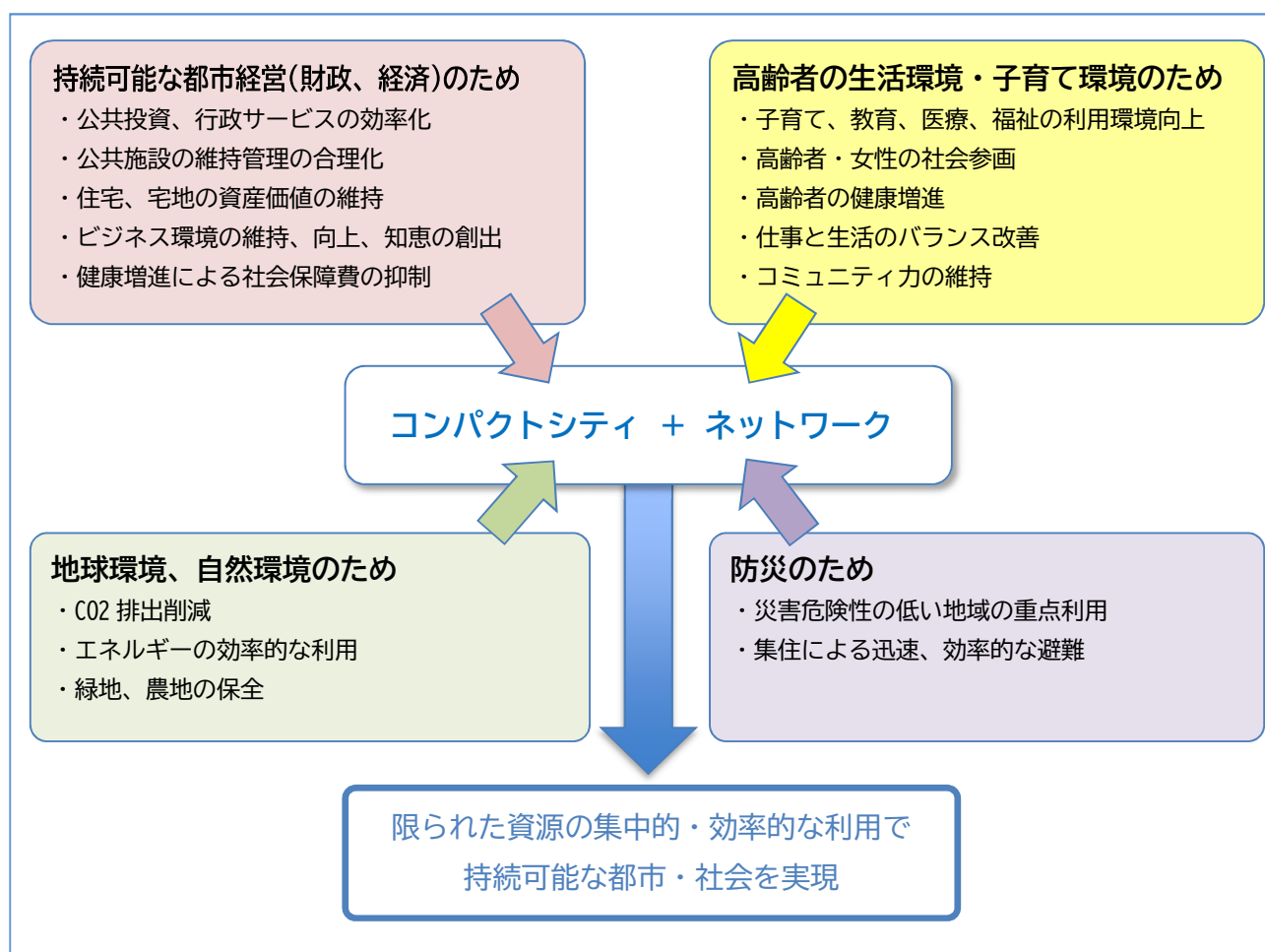
そこで、今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすること、低炭素型の都市構造を実現すること、災害から人命を守ること等を推進していくため、都市の基本的構造のあり方について見直しを行い、コンパクトな都市構造へと転換していくことが重要です。

具体的には、一定区域内の人口密度を維持するとともに、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、高齢者をはじめとする住民が公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいの身近に存在する「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すことが重要です。

この考え方にに基づきながら、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に取り組むために、平成 26 年度に都市再生特別措置法（以下「法」という。）が改正されました。

『コンパクトシティ+ネットワーク』がめざす都市構造

- 医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地する都市構造
- 高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく、公共交通により医療・福祉施設や商業施設にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが住まいなどの身近に存在する都市構造



資料：国土交通省説明会資料（平成 27 年 6 月 1 日時点版）

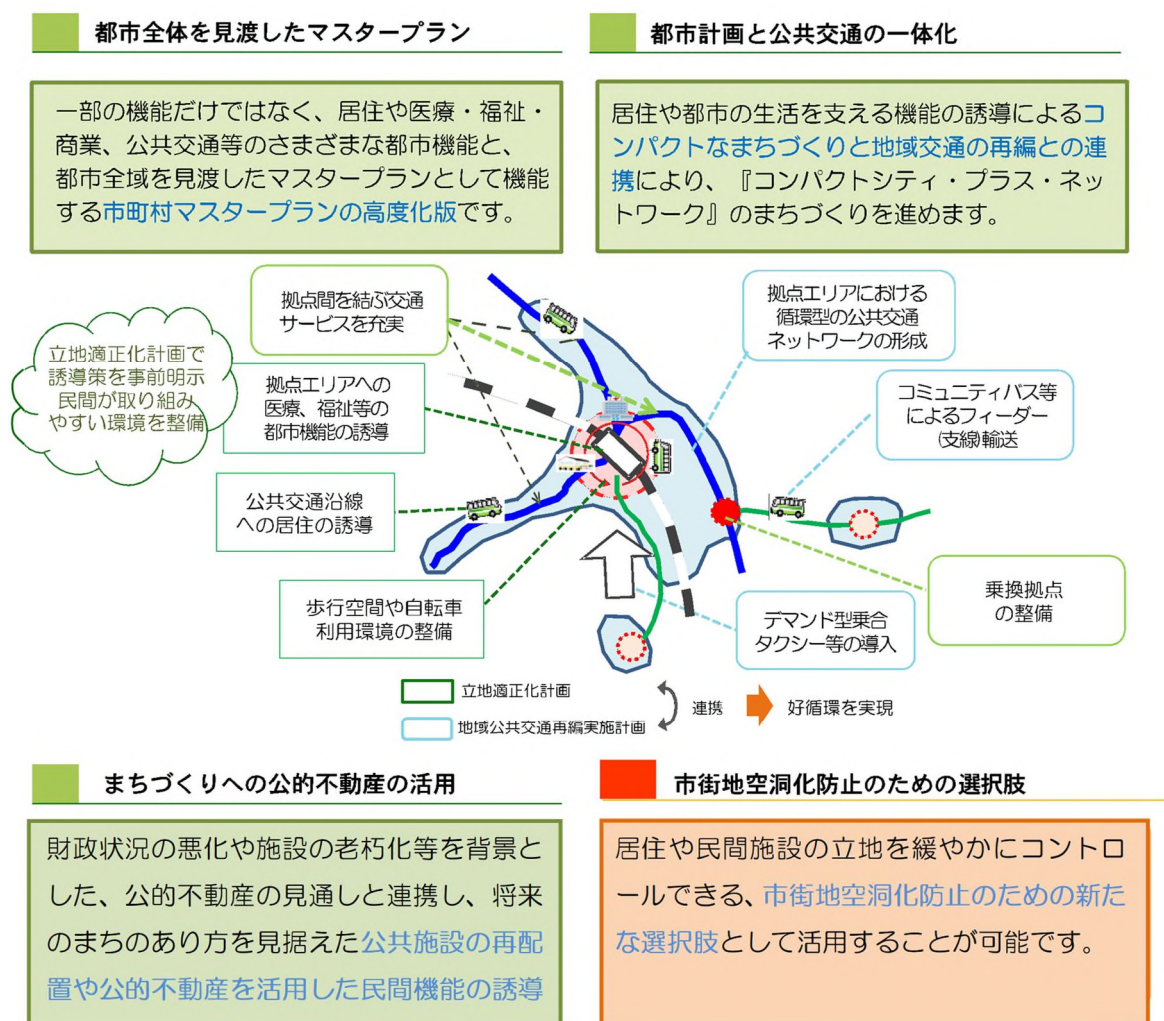
図 『コンパクトシティ+ネットワーク』のコンセプト

2 立地適正化計画制度とは

平成 26 年度の法改正により、「都市全体の観点から居住機能や福祉、医療、商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープラン」「民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり」として、市町村が「立地適正化計画」を策定できるものとされました。

立地適正化計画は、計画制度と支援制度を結びつける役割を果たすものであり、このような観点から、都市計画法に基づく都市計画に加えて、いわば広義の都市計画制度として活用されるものです。

立地適正化計画制度の意義、役割は下図のようにあらわされます。



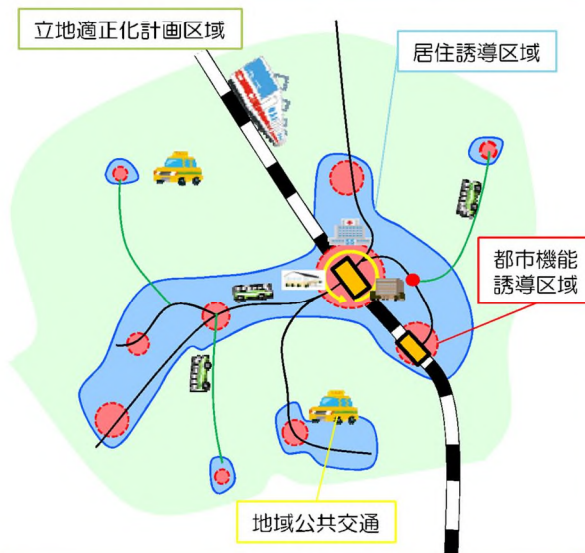
※公的不動産(PRE)：市町村が所有する公共施設や公有地等

資料：国土交通省「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレット

図 立地適正化計画制度の意義・役割①

都市計画と民間施設誘導の融合

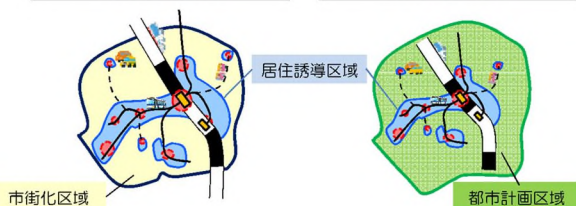
民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。



居住の誘導を図り一定の人口密度の維持を図ることが可能に。

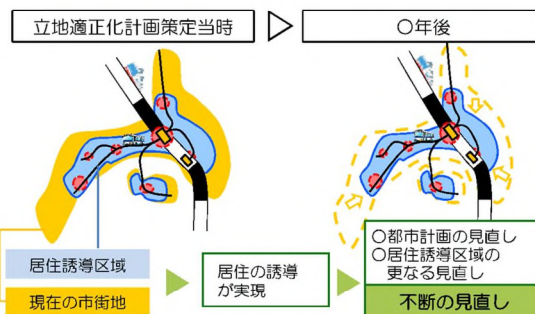
線引きの場合

非線引きの場合



時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、**時間軸をもったアクションプラン**として運用することで効果的なまちづくりが可能になります。



市町村の主体性と都道府県の広域調整

計画の実現には、隣接市町村との協調・連携が重要です。**都道府県は、立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図ることが期待されます。**

立地適正化計画

市町村がまちづくりの担い手として作成

都市計画区域マスタープラン

都道府県が広域的観点から作成

資料：国土交通省「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレット

図 立地適正化計画制度の意義・役割②

なお、立地適正化計画は上図のように、最も主要な拠点1カ所に全てを集約させる一極集中ではなく、地域の生活拠点も含めた多極ネットワーク型の都市構造へ誘導を図るものです。この多極ネットワーク型の都市構造への誘導として居住誘導区域外で開発や新築を行う場合に届出の義務が生じることになりますが、届出の対象となるのは個人の住宅建設等ではなく、集合住宅等一定規模以上の建設等の行為です。このように立地適正化計画は、居住者や住宅を強制的に短期間で移転させるものではなく、時間をかけながら居住の集約化を緩やかに推進していくための計画です。

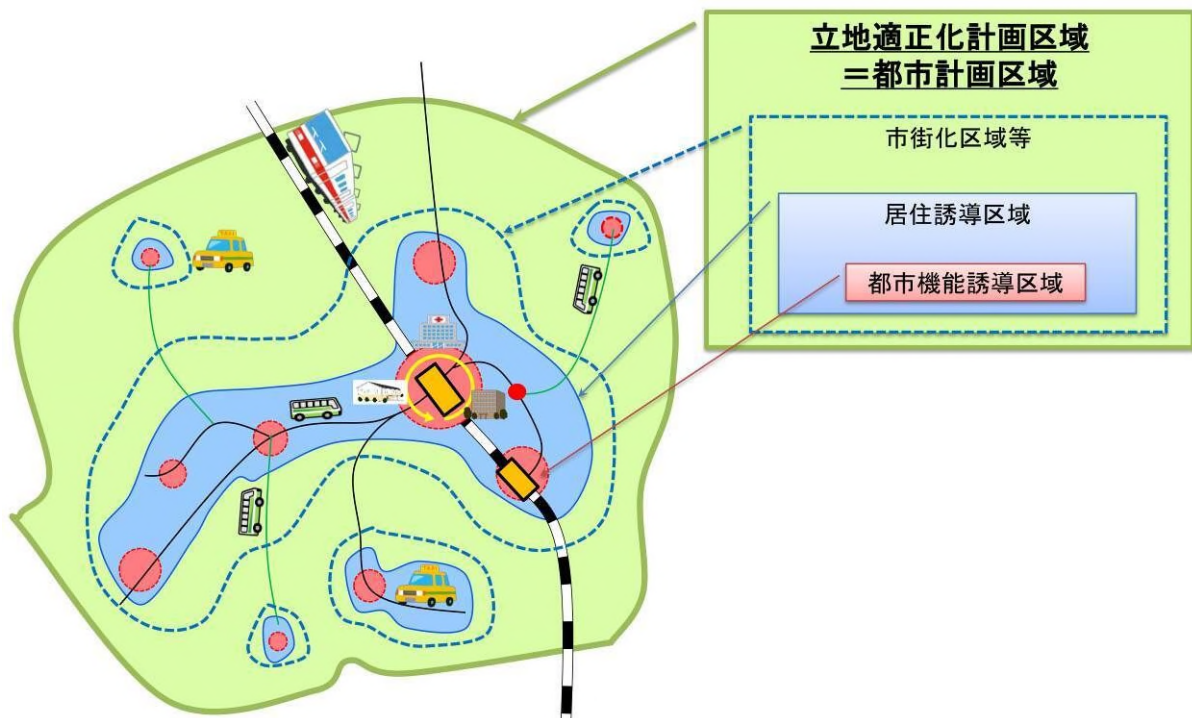
3 立地適正化計画のイメージ

市町村は、都市計画区域内において、立地適正化計画を作成することができるとされています。立地適正化計画を策定することにより、人口が減少する地方都市においては、

- ・医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約し、これらの生活サービスが効率的に提供されるようにすること
- ・その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、居住者がこれらの生活サービスを利用できるようにするとともに、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にすること
- ・拠点へのアクセス及び拠点間のアクセスを公共交通等の充実を図ることで確保し、公共交通により、日常生活に必要なサービスが住民の身近に存在する多極ネットワーク型のコンパクトシティの推進を目指すとしています。

一方、高齢者が急増する大都市においては、在宅医療・介護も含めた地域包括ケアの考え方を踏まえ、既存ストックを活用しながら医療・福祉を住まいの身近に配置し、高齢化に対応した都市づくりの推進を目指すとしています。

立地適正化計画の大まかなイメージは、次図のとおりで、市街化区域の内に住民の居住を誘導する「居住誘導区域」、さらにその内に生活サービス施設等を誘導する「都市機能誘導区域」を定め、都市機能誘導区域には、その区域に誘導する施設を定めます。



資料：国土交通省説明会資料（平成 27 年 6 月 1 日時点版）

図 立地適正化計画のイメージ

4 立地適正化計画の位置づけ

立地適正化計画は、市町村の総合計画、都道府県の都市計画区域マスタープランに即するとともに、市町村の都市計画マスタープランとの調和が保たれ、かつ、都市の防災に関する機能の確保が図られるよう配慮が必要です。

また、立地適正化計画は、公共交通施策、商業施策、住宅施策、医療・福祉施策、農業施策など多様な分野の計画との連携を図ります。

法定事項が記載された立地適正化計画が公表されたときは、市町村の都市計画マスタープランの一部とみなされます。

なお、本市における具体的な上位・関連計画との関係、立地適正化計画の位置づけについては、「第2章 上位・関連計画の整理」にて示しています。

5 立地適正化計画で記載する事項

立地適正化計画には、以下に掲げる事項を記載します。

事項	内容
(1) 立地適正化計画の区域 ⇒第1章	・立地適正化計画の区域は、都市計画区域全体とすることが基本となります。 ・立地適正化計画の区域内に居住誘導区域と都市機能誘導区域を定めます。なお、都市機能誘導区域は居住誘導区域内に定めます。
(2) 立地の適正化に関する基本的な方針 ⇒第4章	・中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定します。 ・一定の人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現する上での基本的な方向性を記載します。
(3) 居住誘導区域 ⇒第5章	・区域 ・誘導施策 ・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定めます。 ・区域とあわせて、居住を誘導するために市町村が講ずる施策を定めます。
(4) 都市機能誘導区域 ⇒第6章	・区域 ・誘導施設 ・誘導施策 ・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により、各種サービスの効率的な提供を図る区域を定めます。 ・区域とあわせて、立地を誘導すべき都市機能増進施設やその立地を誘導するために市町村が講ずる施策、必要な事業等を定めます。
(5) 防災指針 ⇒第7章	・防災・減災を考慮したまちづくりを進めていくため、立地適正化計画に「防災指針」を定めます。 ・防災指針では、災害リスクを把握・分析した上で、居住誘導区域内における防災・減災対策を定めます。

また、上記の他、必要に応じ以下の事項について立地適正化計画に記載することができます。

事項	内容
(1) 都市機能増進施設の立地を図るために必要な事業	・都市機能誘導区域に都市機能増進施設の立地を図るために必要な事業で、市町村以外の者が実施する事業を定めることができます。
(2) 駐車場配置適正化区域	・歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のため駐車場の配置の適正化を図る区域です。
(3) 跡地等管理区域	・空き地が増加しつつあるが、相当数の住宅が存在する既存集落や住宅団地等において跡地等の適正な管理を必要とする区域です。
(4) 居住調整区域	・市街化調整区域を除く立地適正化計画の区域のうち、居住誘導区域外の区域で住宅地化を抑制すべき区域です。
(5) 特定用途誘導地区	・誘導施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域で、誘導すべき用途、容積率の最高限度、建築物の高さの最高限度を定めることができます。
(6) 立地誘導促進施設協定	・身の回りの公共空間の創出を図るため、交流広場等の地域コミュニティが共同で整備・管理する施設についての協定制度です。
(7) 低未利用土地権利設定等促進計画	・低未利用地の集約等による利用の促進を図るため、複数の土地や建物に一括して利用検討を設定する制度です。