

# 立地適正化計画の概要

令和3年8月4日(水)

建設部 都市計画課

# 目次

---

1. 立地適正化計画とは
2. 立地適正化計画制度の意義・役割
3. 地方都市における都市構造の考え方
4. 関連施策との連携

# 1. 立地適正化計画とは

## ■ 法律の概要

### 【立地適正化計画（都市再生特別措置法）】

持続可能なまちづくり（コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造）を推進するため、都市全体の観点から土地利用等の方針を定めるもの

- 平成26年の都市再生特別措置法改正により、市町村が「立地適正化計画」を作成できるようになった
- 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の位置づけ
- 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

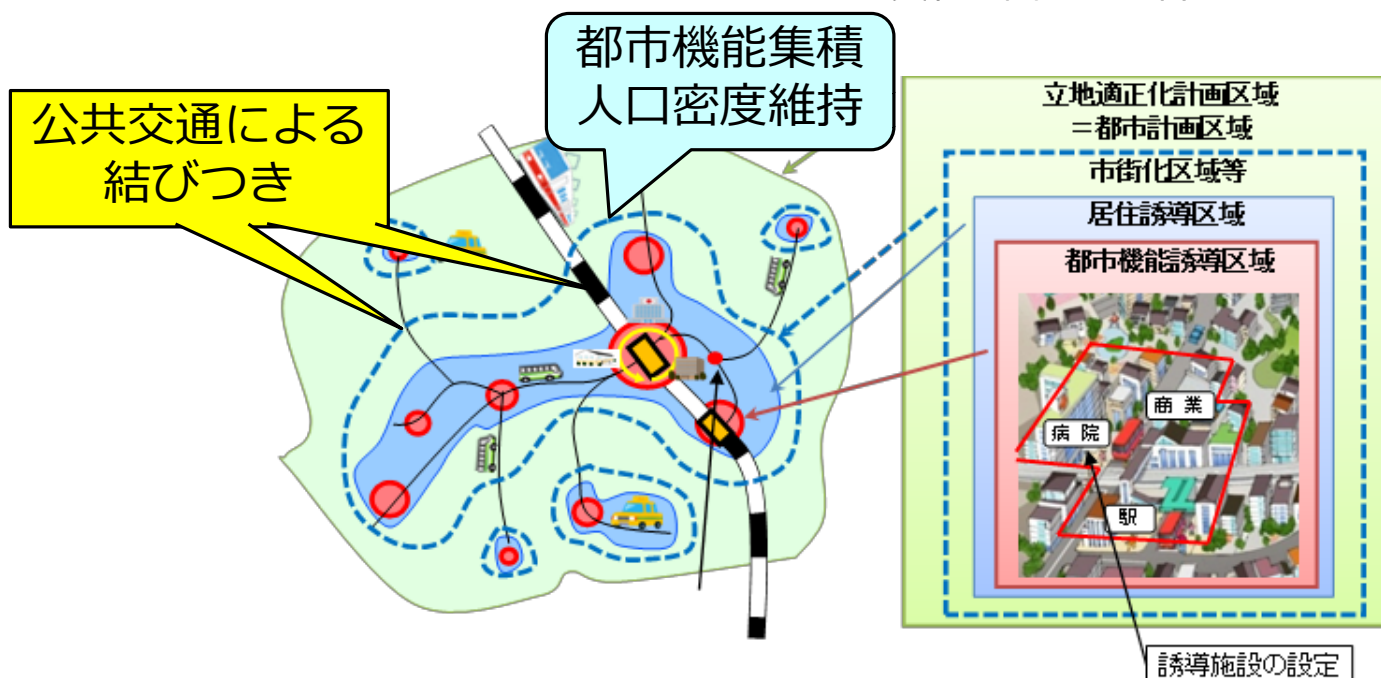
資料：国土交通省HP、立地適正化計画の手引き

# 1. 立地適正化計画とは

## ■ 主な記載事項

|        |  |
|--------|--|
| 誘導方針   | ・住宅及び都市機能施設の立地の適正化に関する基本的な方針                                   |
| 居住誘導   | ・居住誘導区域及び居住誘導区域に居住を誘導するための施策                                   |
| 都市機能誘導 | ・都市機能誘導区域及び誘導すべき施設、並びに当該施設の立地を誘導するための施策                        |
| 防災指針   | ・災害リスクの高い地域を居住誘導区域から原則除外し、居住誘導区域内に残存する災害リスクに対して防災・減災対策を行うための指針 |
| 目標値    | ・施策に対応した評価指標と目標値<br>(例：居住誘導区域の人口密度、公共交通の利用者数 等)                |

資料：国土交通省HP、立地適正化計画の手引き



# 1. 立地適正化計画とは

## ■ 立地適正化計画の区域と定める内容

|        | 区域の概要   | 定める内容   |
|--------|---|---|
| 居住誘導   | 人口減少の中にあっても一定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 | <ul style="list-style-type: none"><li>○ 居住を誘導する区域</li><li>○ 居住を誘導するための施策<br/>(例：まちなか居住への助成、公共交通の確保 等)</li></ul>   |
| 都市機能誘導 | 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、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域         | <ul style="list-style-type: none"><li>○ 誘導施設：医療・福祉・商業等、都市機能誘導区域内に誘導したい機能</li><li>○ 誘導施設を誘導する区域</li><li>○ 誘導施設を誘導するための施策<br/>(例：誘導施設の整備に対する支援施策、公的不動産の提供や支援方針、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備 等)</li></ul> |

その他（任意事項）：誘導施設等の整備に関する事業、居住調整地域  
低未利用地の利用と管理のための指針、コモンズ空間の協定 等

## 2. 立地適正化計画制度の意義・役割

### ■ 立地適正化計画制度の意義・役割①

#### (1) 都市全体を見渡したマスタープラン

##### ○都市の機能とエリアの全体を見渡す

◇一部の機能だけではなく、様々な機能を見渡す

- ・居住
- ・医療・福祉・商業等の生活サービス施設
- ・公共交通

◇一部のエリアだけではなく、全域を見渡す

- ・まちなかの空地・空家と、人口分散(郊外部での住宅開発)を一体として検討

多様な関係者の参画が必要

##### ○市町村マスタープランの高度化版

立地適正化計画は市町村内の全域を見渡して、全ての機能を対象として立地を計画

→立地適正化計画は市町村マスタープランとみなされる

#### (2) 都市計画と民間施設誘導の融合

##### ○既存インフラを活かした民間施設の立地に焦点

【従来】都市計画法に基づくインフラ整備

既存インフラを活かした、医療・福祉・商業等の生活サービス施設の立地の適正化

##### ○民間施設へのコントロール手法の多様化

【従来】都市計画法に基づく土地利用規制

- ・誘導施設 → 誘導したい施設を設定
- ・都市機能誘導区域 → 区域外における届出・勧告
- ・特定用途誘導地区 → 容積率・用途規制の緩和

##### ○民間施設への支援

- ・誘導施設の整備に対する財政上の支援、民都機構による金融上の支援
- ・公的不動産を有効活用する場合の支援
- ・誘導施設の移転に係る税制上の支援 等

#### (3) 市町村の主体性と都道府県の広域調整

##### 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

##### ○都道府県の広域調整

都道府県が、

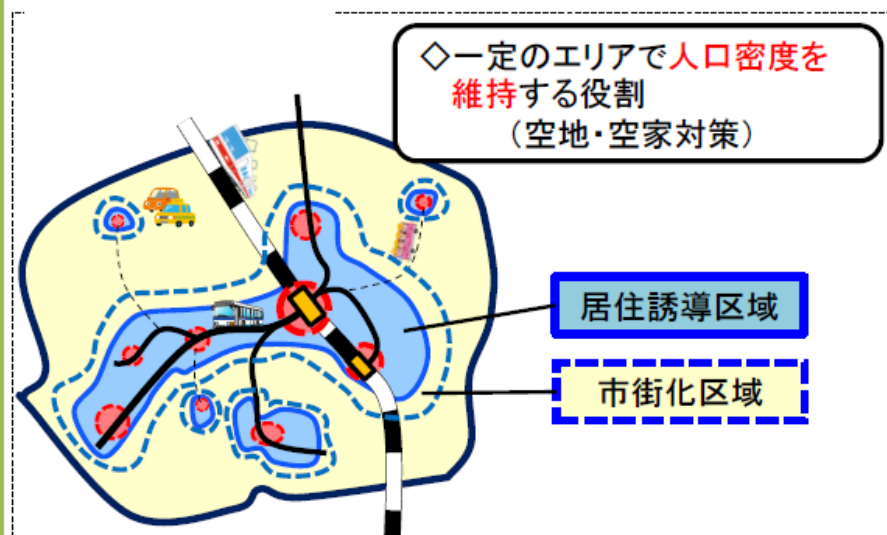
- ・広域都市計画区域内の市町村間の調整
  - ・異なる都市計画区域間の調整
- を実施。

(立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮)

## 2. 立地適正化計画制度の意義・役割

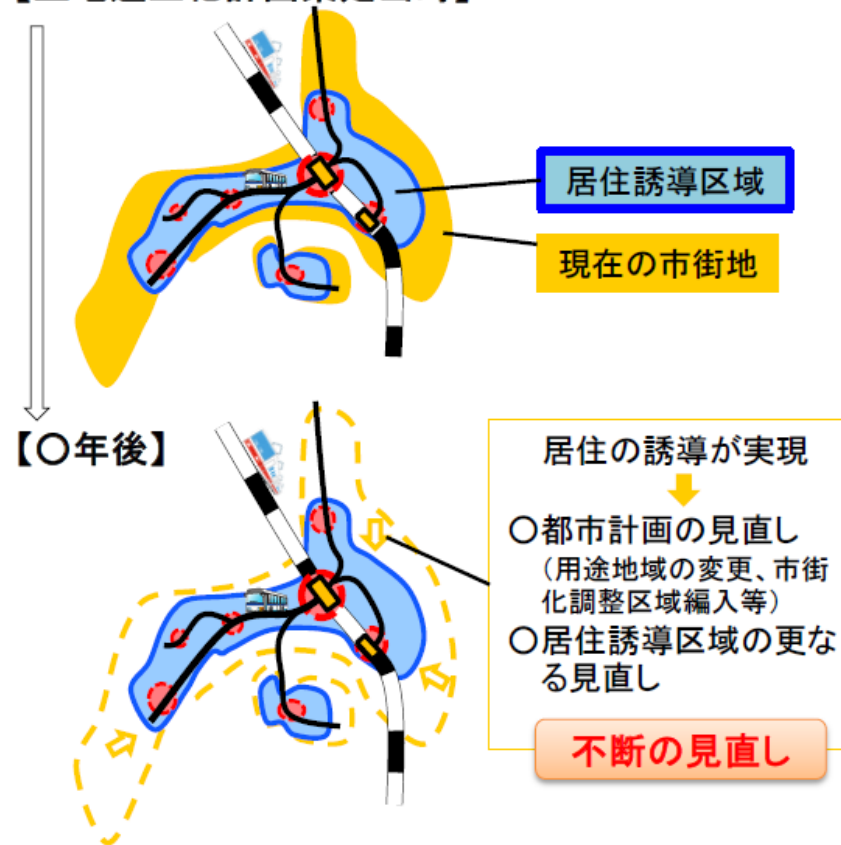
### ■ 立地適正化計画制度の意義・役割②

#### (4) 市街地空洞化防止のための新たな選択肢



#### (5) 時間軸をもったアクションプラン

##### 【立地適正化計画策定当時】



計画の達成状況の評価が重要  
(都市計画審議会も積極的に評価)

# 3. 地方都市における都市構造の考え方

## ■ 地方都市の現状

- ⇒人口減少、少子高齢化による活力低下等
- ⇒都市経営の悪化、利便性の低下等様々な問題



## ■ 今後進めるべき都市の構造

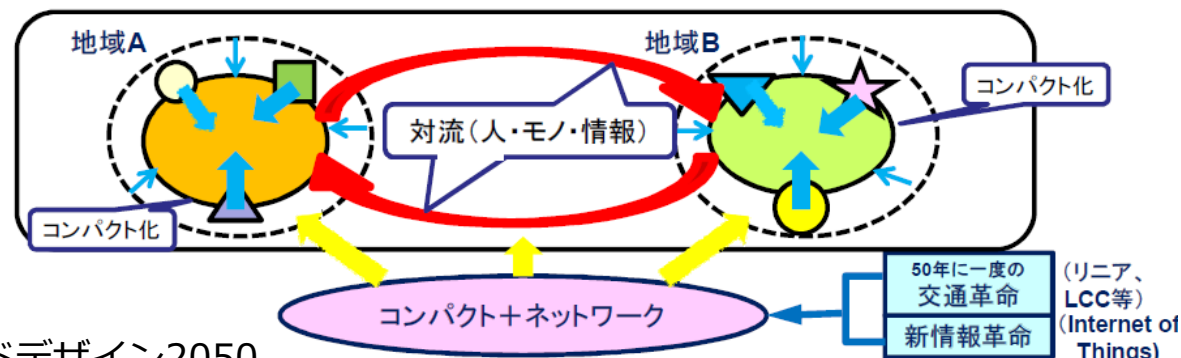
# 【コンパクト・プラス・ネットワーク】

### ① 質の高いサービスを効率的に提供

- ⇒人口減少下でも、各種サービスの効率的な提供ができるようコンパクトな市街地の形成が必要
- ⇒さらに、それらの市街地をネットワーク化することにより、圏域・マーケットの縮小に対応することが重要（圏域人口の確保）

### ② 新たな価値創造

- ⇒コンパクト・プラス・ネットワークにより、人・モノ・情報の高密度な交流の実現、賑わいの形成





### 3. 地方都市における都市構造の考え方

#### ■コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造の実現により各分野で期待される効果

持続可能な都市経営(財政、経済)のため

- ・ 公共投資、行政サービスの効率化
- ・ 公共施設の維持管理の合理化
- ・ 住宅、宅地の資産価値の維持
- ・ 健康増進による社会保障費の抑制

高齢者の生活環境・子育て環境のため

- ・ 子育て、教育、医療、福祉の利用環境向上
- ・ 高齢者、女性の社会参画
- ・ 高齢者の健康増進
- ・ コミュニティ力の維持

コンパクト・プラス・ネットワーク

地球環境、自然環境のため

- ・ CO2排出削減
- ・ エネルギーの効率的な利用
- ・ 緑地、農地の保全

防災のため

- ・ 災害危険性の低い地域の重点利用
- ・ 集住による迅速、効率的な避難

限られた資源の集中的・効率的な利用で持続可能な都市・社会を実現

実現に向けて、アクションプランとなる立地適正化計画を策定する

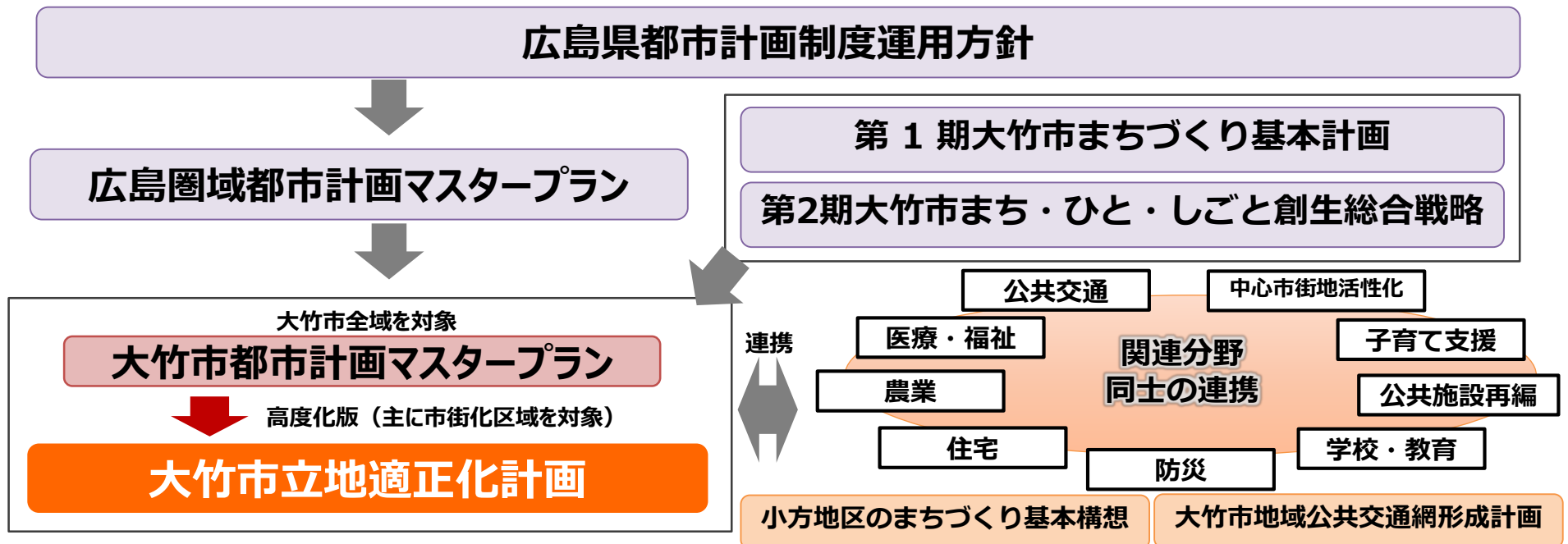
# 4. 関連施策との連携

## ■大竹市における計画の位置づけ

- 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みなされる（都市再生法第82条）

### ◎目的

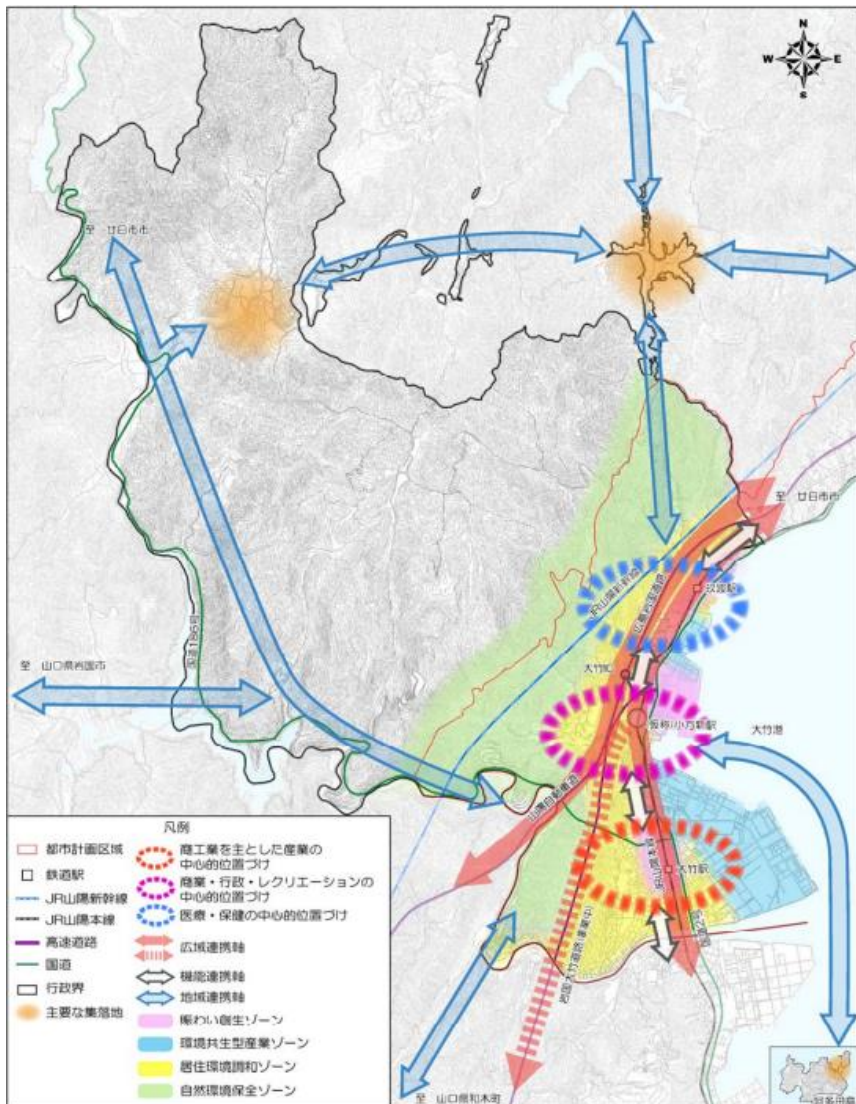
- 概ね20年後の本市の目指すべき姿を具体的に検討し、持続可能な都市構造への転換を図る
- 中心市街地活性化、公共施設再編と合わせた集約化・複合化など、各種取組と誘導施策の整合を図り、効率的に進める



# 4. 関連施策との連携

## ■大竹市都市計画マスタープラン

大竹市の将来構造図



令和元年に策定された都市計画マスタープランでは、**大竹駅を中心としたエリア、市役所周辺エリア、玖波駅周辺エリア**を拠点とし、それらをネットワークでつなぐこととしている

| 位置づけ              | エリア          | 考え方   |
|-------------------|--------------|---|
| 商工業を主とした産業の中心     | 大竹駅を中心としたエリア | <ul style="list-style-type: none"> <li>大規模な工場が集積するとともに、多くの商業・業務機能を有し、各種公共公益施設も多く立地</li> <li>近隣市町からの通勤、通学、商店利用者が多い</li> </ul>                                    |
| 商業・行政・レクリエーションの中心 | 市役所周辺エリア     | <ul style="list-style-type: none"> <li>晴海臨海地区は市民の集いの場</li> <li>JR 山陽本線の小方新駅の建設構想、小方地区のまちづくり基本構想を策定</li> <li>大竹インターチェンジ、一般国道 2 号岩国大竹道路の建設による広域連携機能の強化</li> </ul> |
| 医療・保健の中心          | 玖波駅周辺エリア     | <ul style="list-style-type: none"> <li>国立病院機構「広島西医療センター」を有するなど、医療や保健についての機能が備わっている</li> </ul>   |

市街化区域部分の将来構造の実現を目指すため、**立地適正化計画**を定める

## 4. 関連施策との連携

### ■ 立地適正化計画

- ✓ 将来都市像の実現を図るためには、都市機能や居住の**適正な土地利用を誘導**することが必要
- ✓ それぞれの地域が有する機能を強化し、無秩序な市街化の広がりを抑制するために、用途に応じた割り当て(**用途地域**の設定)が重要となる

### ■ 用途地域

都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの**種類に区分し、立地を定めること**  
用途地域が指定されている地域においては、**建築物の用途の制限**とあわせて、**建築物の建て方のルール**が定められており、**土地利用に応じた環境の確保**が図られる

#### 用途地域が定められていないと…

種類の異なる土地利用が混ざり、互いの生活環境や業務の利便が悪い



#### 用途地域が定められると…

似た種類の土地利用が集まることで、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができる



# 4. 関連施策との連携

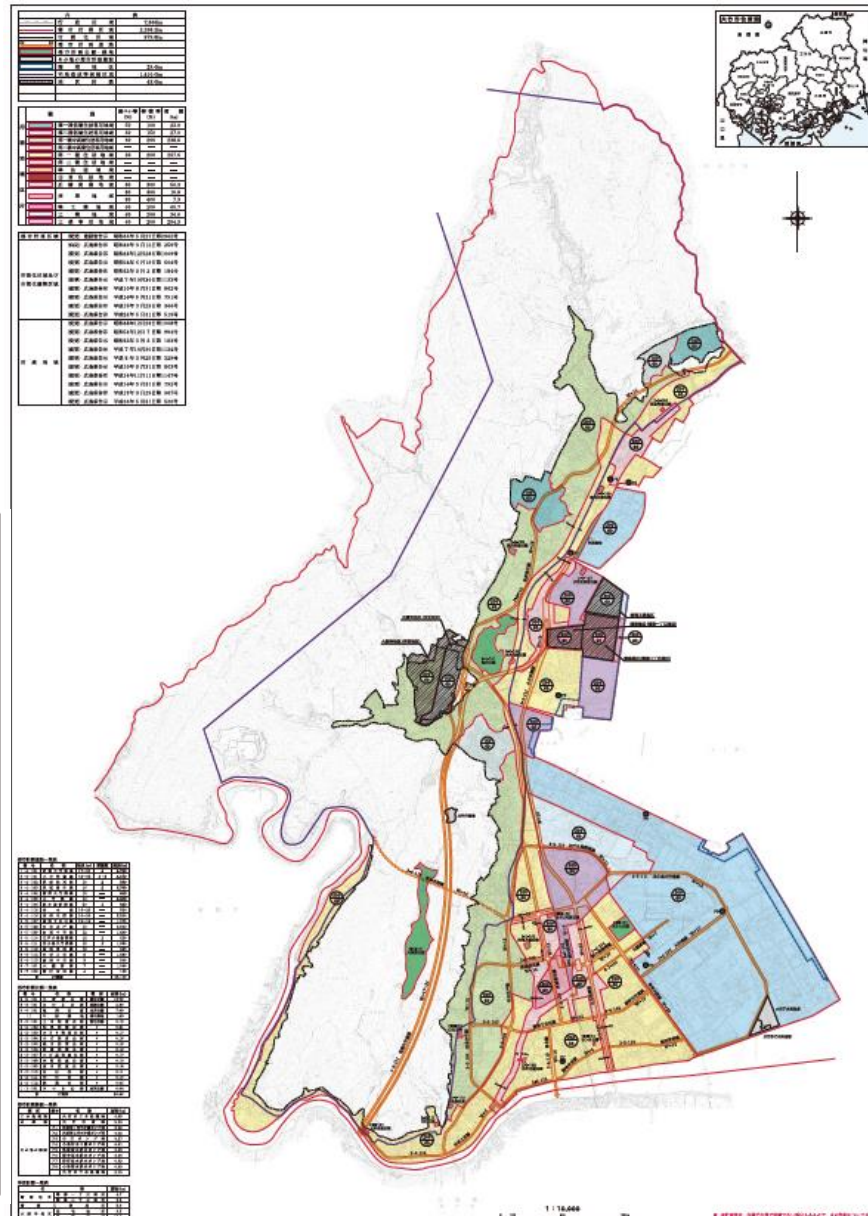
## ■ 用途地域

大竹市ではすでに用途地域が定められており、住宅地、商業地、工業地などの土地利用区分がなされている



**既存の用途地域図をもとに、立地適正化計画の誘導方針を立てる必要がある**

大竹市の用途地域図



住宅地

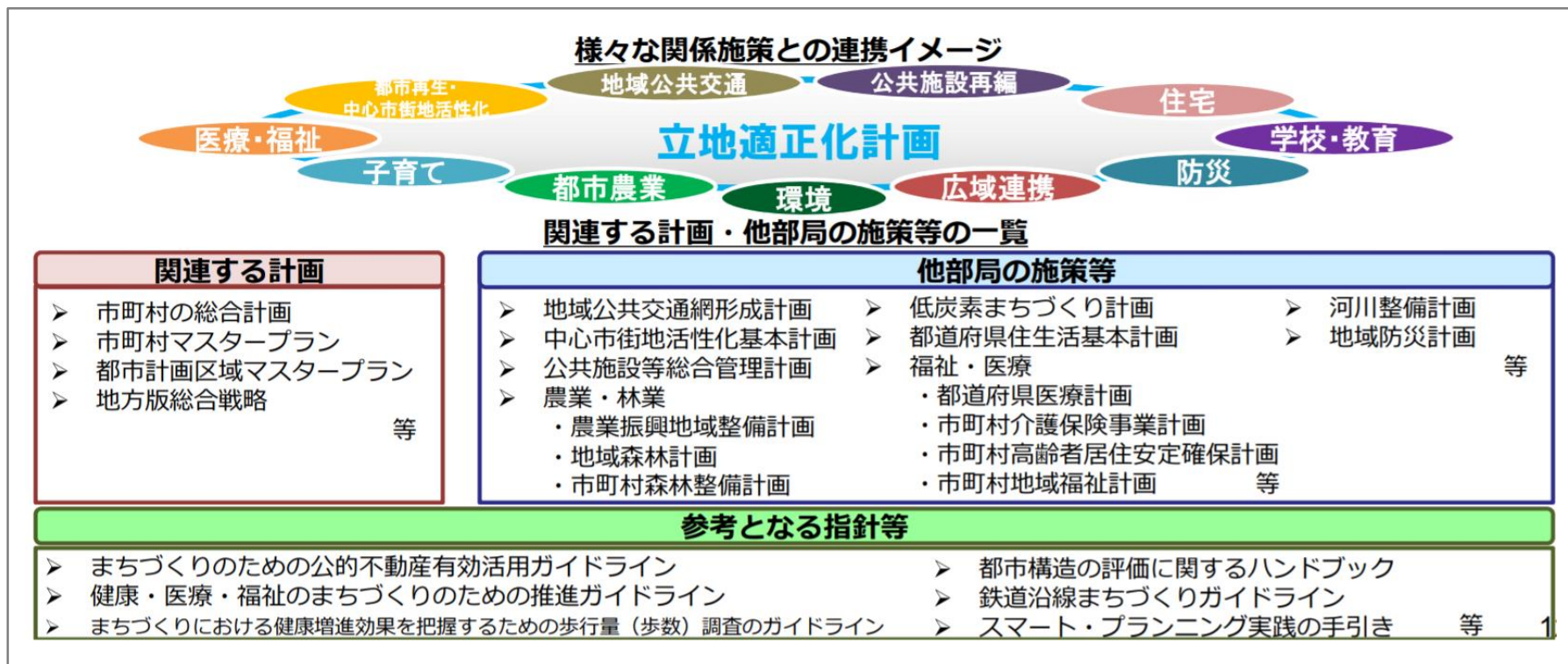
商業地

工業地

| 用途地域        |         | 種 別          | 建べい率 (%)    | 容 積 率 (%) | 面 積 (ha) |      |
|-------------|---------|--------------|-------------|-----------|----------|------|
| 分 区         | 用 途 地 域 | 第一種低層住居専用地域  | 50          | 100       | 23.0     |      |
|             |         | 第二種低層住居専用地域  | 60          | 150       | 27.0     |      |
|             | 地 域     | 第一種中高層住居専用地域 | 60          | 200       | 238.8    |      |
|             |         | 第二種中高層住居専用地域 | —           | —         | —        |      |
|             | 地 域     | 第一種住居地域      | 60          | 200       | 267.6    |      |
|             |         | 第二種住居地域      | —           | —         | —        |      |
|             |         | 準住居地域        | —           | —         | —        |      |
|             | 区 分     | 田園住居地域       | —           | —         | —        |      |
|             |         | 近 隣 商 業 地 域  | 近 隣 商 業 地 域 | 80        | 300      | 50.3 |
|             |         |              | 商 業 地 域     | 80        | 300      | 16.8 |
|             | 区 分     | 準 工 業 地 域    | 準 工 業 地 域   | 80        | 400      | 7.3  |
|             |         |              | 工 業 地 域     | 60        | 200      | 60.7 |
| 工 業 専 用 地 域 |         | 60           | 200         | 34.0      |          |      |
|             |         | 工 業 専 用 地 域  | 60          | 200       | 254.3    |      |

# 4. 関連施策との連携

- 人口減少・少子高齢化が進行する中、安心・健康で快適な生活環境を実現し、また持続可能な都市経営を可能とするためには、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方の元で各分野が連携してまちづくりを進めていくことが重要である。
- 具体的には、公共交通の充実、公共施設の再編、国公有財産の最適利用、医療・福祉、中心市街地活性化等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策・計画との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要。
- 特に、誘導施設や誘導施策の設定に当たっては各分野の施設の立地の動向や方向性の共有を十分に行うことが必要。



図：関係施策との連携イメージ

# 4. 関連施策との連携

