



## 資料 1

# 立地適正化計画に対する国の評価等の動向

平成29年度第2回西脇市都市計画審議会

Aug. 28, 2017



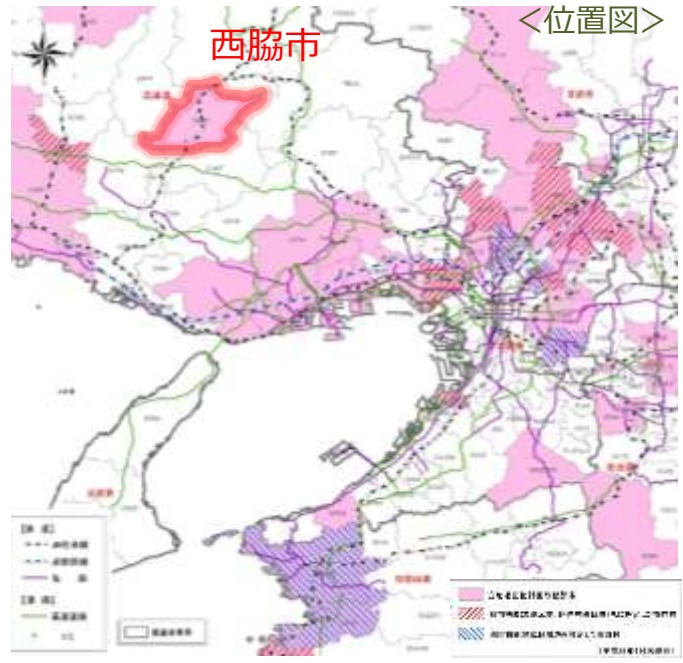
# ■ はじめに／立地適正化計画の作成状況

市町村が策定する「立地適正化計画」。  
 交付金等の重点配分等を鑑みると、計画を策定していること、ではなく、  
**“良い計画”**を策定していることが、今後より一層必要とされている。

- ✓ 348都市が立地適正化計画について具体的な取組を行っている。（平成29年3月31日時点）
- ✓ このうち、106都市が平成29年4月末までに計画を作成・公表。
- ➡ 制度創設時に国が設けたKPIは150都市。  
 平成28年度末は、経過措置として、先行して都市再生整備計画事業（都市再構築戦略事業）の適用を受けた市町の計画策定が多くみられた。  
 中には、明らかに事業のためだけの計画、というものもあり、今年度以降策定する計画に対し、国は一層の指導を行う方針。

※平成29年4月末までに作成・公表の都市（■）  
 都市機能誘導区域、居住誘導区域ともに設定した市町村（●：60都市）、都市機能誘導区域のみ設定した市町村（○：46都市）  
 （平成29年4月末時点）

北海道	青森県	岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県	茨城県	栃木県	群馬県	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	新潟県	富山県	石川県	福井県	山梨県	長野県	岐阜県	静岡県	愛知県	三重県	滋賀県	京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県	徳島県	香川県	愛媛県	高知県	福岡県	佐賀県	熊本県	大分県	鹿児島県	沖縄県
釧路市 帯広市 旭川市 網走市 紋別市 稚内市 根室市 釧路市 帯広市 旭川市 網走市 紋別市 稚内市 根室市	青森市 八戸市 弘前市 五戸市 三好市 上野原市 黒石市 五戸市 十和田市 三好市 上野原市 黒石市 五戸市 十和田市	盛岡市 大館市 秋田県 大館市 秋田県 大館市 秋田県 大館市 秋田県 大館市 秋田県 大館市 秋田県 大館市	仙台市 仙台市 仙台市 仙台市 仙台市 仙台市 仙台市 仙台市 仙台市 仙台市 仙台市 仙台市 仙台市 仙台市	秋田県 大館市 秋田県 大館市 秋田県 大館市 秋田県 大館市 秋田県 大館市 秋田県 大館市 秋田県 大館市	山形県 山形市 山形市 山形市 山形市 山形市 山形市 山形市 山形市 山形市 山形市 山形市 山形市 山形市	福島県 福島市 福島市 福島市 福島市 福島市 福島市 福島市 福島市 福島市 福島市 福島市 福島市 福島市	茨城県 水戸市 水戸市 水戸市 水戸市 水戸市 水戸市 水戸市 水戸市 水戸市 水戸市 水戸市 水戸市 水戸市	栃木県 宇都宮市 宇都宮市 宇都宮市 宇都宮市 宇都宮市 宇都宮市 宇都宮市 宇都宮市 宇都宮市 宇都宮市 宇都宮市 宇都宮市 宇都宮市	群馬県 高崎市 高崎市 高崎市 高崎市 高崎市 高崎市 高崎市 高崎市 高崎市 高崎市 高崎市 高崎市 高崎市	埼玉県 さいたま市 さいたま市 さいたま市 さいたま市 さいたま市 さいたま市 さいたま市 さいたま市 さいたま市 さいたま市 さいたま市 さいたま市	千葉県 千葉市 千葉市 千葉市 千葉市 千葉市 千葉市 千葉市 千葉市 千葉市 千葉市 千葉市 千葉市	東京都 東京都 東京都 東京都 東京都 東京都 東京都 東京都 東京都 東京都 東京都 東京都 東京都	神奈川県 横浜市 横浜市 横浜市 横浜市 横浜市 横浜市 横浜市 横浜市 横浜市 横浜市 横浜市 横浜市	新潟県 新潟市 新潟市 新潟市 新潟市 新潟市 新潟市 新潟市 新潟市 新潟市 新潟市 新潟市 新潟市	富山県 富山市 富山市 富山市 富山市 富山市 富山市 富山市 富山市 富山市 富山市 富山市 富山市	石川県 金沢市 金沢市 金沢市 金沢市 金沢市 金沢市 金沢市 金沢市 金沢市 金沢市 金沢市 金沢市	福井県 福井市 福井市 福井市 福井市 福井市 福井市 福井市 福井市 福井市 福井市 福井市 福井市	山梨県 山梨市 山梨市 山梨市 山梨市 山梨市 山梨市 山梨市 山梨市 山梨市 山梨市 山梨市 山梨市	長野県 長野市 長野市 長野市 長野市 長野市 長野市 長野市 長野市 長野市 長野市 長野市 長野市	岐阜県 岐阜市 岐阜市 岐阜市 岐阜市 岐阜市 岐阜市 岐阜市 岐阜市 岐阜市 岐阜市 岐阜市 岐阜市	静岡県 静岡市 静岡市 静岡市 静岡市 静岡市 静岡市 静岡市 静岡市 静岡市 静岡市 静岡市 静岡市	愛知県 名古屋市 名古屋市 名古屋市 名古屋市 名古屋市 名古屋市 名古屋市 名古屋市 名古屋市 名古屋市 名古屋市 名古屋市	三重県 津市 津市 津市 津市 津市 津市 津市 津市 津市 津市 津市 津市	滋賀県 彦根市 彦根市 彦根市 彦根市 彦根市 彦根市 彦根市 彦根市 彦根市 彦根市 彦根市 彦根市	京都府 京都市 京都市 京都市 京都市 京都市 京都市 京都市 京都市 京都市 京都市 京都市 京都市	大阪府 大阪市 大阪市 大阪市 大阪市 大阪市 大阪市 大阪市 大阪市 大阪市 大阪市 大阪市 大阪市	兵庫県 神戸市 神戸市 神戸市 神戸市 神戸市 神戸市 神戸市 神戸市 神戸市 神戸市 神戸市 神戸市	奈良県 奈良市 奈良市 奈良市 奈良市 奈良市 奈良市 奈良市 奈良市 奈良市 奈良市 奈良市 奈良市	和歌山県 和歌山市 和歌山市 和歌山市 和歌山市 和歌山市 和歌山市 和歌山市 和歌山市 和歌山市 和歌山市 和歌山市 和歌山市	徳島県 徳島市 徳島市 徳島市 徳島市 徳島市 徳島市 徳島市 徳島市 徳島市 徳島市 徳島市 徳島市	香川県 高松市 高松市 高松市 高松市 高松市 高松市 高松市 高松市 高松市 高松市 高松市 高松市	愛媛県 松山市 松山市 松山市 松山市 松山市 松山市 松山市 松山市 松山市 松山市 松山市 松山市	高知県 高松市 高松市 高松市 高松市 高松市 高松市 高松市 高松市 高松市 高松市 高松市	福岡県 福岡市 福岡市 福岡市 福岡市 福岡市 福岡市 福岡市 福岡市 福岡市 福岡市 福岡市	佐賀県 佐賀市 佐賀市 佐賀市 佐賀市 佐賀市 佐賀市 佐賀市 佐賀市 佐賀市 佐賀市 佐賀市 佐賀市	熊本県 熊本市 熊本市 熊本市 熊本市 熊本市 熊本市 熊本市 熊本市 熊本市 熊本市 熊本市 熊本市	大分県 大分市 大分市 大分市 大分市 大分市 大分市 大分市 大分市 大分市 大分市 大分市 大分市	鹿児島県 鹿児島市 鹿児島市 鹿児島市 鹿児島市 鹿児島市 鹿児島市 鹿児島市 鹿児島市 鹿児島市 鹿児島市 鹿児島市 鹿児島市	沖縄県 那覇市 那覇市 那覇市 那覇市 那覇市 那覇市 那覇市 那覇市 那覇市 那覇市 那覇市 那覇市



## “良い計画”とは？（国交省）

- \* 立地適正化計画を作成することで何を変えて、何を実現しようとしているかが明確なこと
  - \* 目標達成により期待される効果が定量化されていること
- **明確なターゲットとストーリー、効果の定量化**

- ✓ 平成26年8月に制度創設され、平成27年4月には「立地適正化計画策定の手引き」が作成された。以降、平成28年4月、平成29年4月と2回の改訂が行われており、国の重視する項目が追加されている。
  - ➡今年度の改訂では、
    - \* 立地適正化計画は、都市計画マスタープランの高度版であるとともに、将来のめざすべき都市像を実現する「戦略」としての意味合いをもつもの
    - \* 様々な関係部局と連携を図り、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
    - \* 従来からの都市計画による立地：お任せpull型（12類型の用途地域から選択）  
立地適正化計画による立地：選んで誘導するpush型
- ✓ また、立地適正化計画はあくまで「課題解決のツールのひとつ」としている。

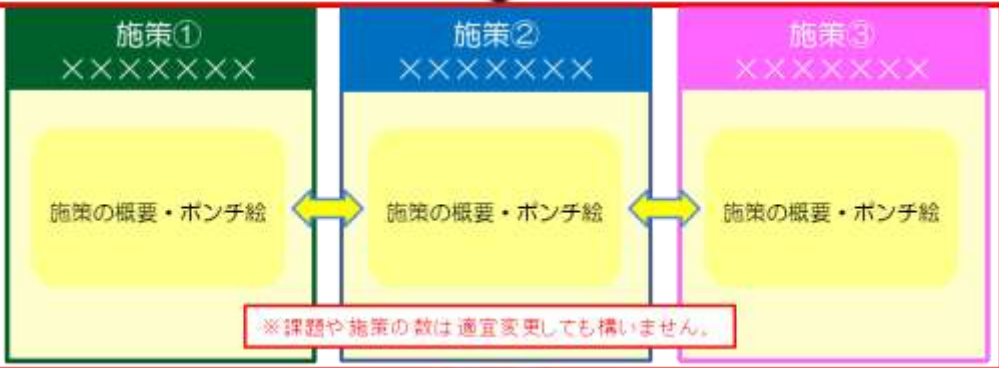
# ■ はじめに／良い計画とは？

<参考：国様式>

基礎 データ	○作成年度：【都市機能誘導区域】平成●●年 【居住誘導区域】平成●●年
	○人口：●●万人 【都市計画区域内】●●人 【市街化区域内or用途地域内】●●人 【市街化調整区域内or白地地域内】●●人
	○面積：●●km <sup>2</sup> 【都市計画区域内】●●ha 【市街化区域内or用途地域内】●●ha 【市街化調整区域内or白地地域内】●●ha
	○人口密度：●●人/km <sup>2</sup> 【都市計画区域内】●●人/ha 【市街化区域内or用途地域内】●●人/ha 【市街化調整区域内or白地地域内】●●人/ha



ターゲット (持続可能な都市としてどのような姿目指すのかを記載)



目標	定量的な目標値を設定する
効果	期待される効果を定量化する

目指すべき都市の骨格構想

例：交通結節点のうち既存の都市機能が比較的集約されている〇箇所を拠点とするとともに、バス網を再編し、拠点間を結ぶバス路線を増便・維持することにより基幹交通軸とする。

## 区域図

【設定した区域の面積比率】  
都市機能誘導区域/市街化区域60or用途地域:●●%  
居住誘導区域/市街化区域30or用途地域:●●%

- 市街化区域or用途地域の内、都市機能誘導区域や居住誘導区域はどこに設定されているか。各区域の役割は何か。
- 公共交通軸はどのように設定されているか。

**居住誘導区域 (△△地区)**

・区域設定の考え方

例：合併前の旧△△町エリアの居住地としての役割明確化

**都市機能誘導区域 (●●地区)**

・区域設定の考え方

・設定する誘導施設

例：市西側の拠点として商業機能を維持。  
【誘導施設】大型商業施設

**都市機能誘導区域 (▲▲地区)**

・区域設定の考え方

・設定する誘導施設

例：市全体の拠点として公共施設等を集積。駅から～m圏内を設定  
【誘導施設】商業施設、子育て施設

**居住誘導区域 (××地区)**

・区域設定の考え方

例：鉄道駅・バス停からの徒歩圏を考慮して設定。  
\*鉄道駅 (～～m圏内)  
バス停 (～～m圏内)



## ■ はじめに／良い計画とは？

## “良い計画”とは？（財務省）

→“市町のがんばり”を図る指標として

## “市街化区域に対する都市機能誘導区域の割合”で判断の傾向

- ✓ 平成29年5月の財政制度分科会では、新規投資の重点化・効率化の徹底～「コンパクト・プラス・ネットワーク」の支援等の重点化～が報告され、計画評価のひとつの指標として、『都市機能誘導区域面積の市街化区域等面積に対する割合』が明記。

## 反映状況①：新規投資の重点化・効率化の徹底 ～「コンパクト・プラス・ネットワーク」の支援等の重点化～

- コンパクト・プラス・ネットワークに対する支援について、関係省庁連携の下、医療・福祉政策との連携を確保するとともに、民間事業者の積極的活用等を促進する観点から、支援対象を重点化。
- さらに、重点化の対象である立地適正化計画に基づく取組について、国土交通省において、ピアレビュー（計画相互の比較検証）等を行い、地方公共団体に対して不断に計画の質の向上を求めていくべき。

## ピアレビューの視点

コンパクトシティの推進にあたっては、①誘導区域の重点化、②空きビル等の既存ストックの有効活用、③民間資金の最大限の活用、④医療・福祉施策との連携、⑤地価等の都市の機能を的確に測るKPIの設定が重要。

## 【事例1】岩手県花巻市

- ・都市機能誘導区域を市内の**一か所に限定**  
※誘導区域面積：76ha（市域の約0.08%、市街化区域等の約3%）
- ・当該区域内で**空きビル等の既存ストックを運動施設やレストラン等に活用した民間主導のリノベーションまちづくりを促進**
- ・花巻市保健福祉総合計画等と連携し、同区域に**医療・福祉施設を誘導**
- ・国は道路、広場等の周辺公共施設を重点支援

## 【事例2】石川県金沢市

- ・新幹線の開業に併せ、駅前<sup>の</sup>区画整理地を含む民間都市開発のポテンシャルの高いエリアを誘導区域に設定（民間投資規模：約450億円※）  
※公表されている建築投資額を基に推計
- ・これに伴い、民間投資が活発化し、駅周辺では企業の新規開設や郊外からの移転が進展。  
◇地価 21年度：270千円/㎡ → 27年度：284千円/㎡  
※金沢駅周辺500mにおける都市機能誘導区域内の地価公示の平均  
◇成約賃料 21年度：約9,000円/坪 → 27年度：約9,800円/坪  
◇空室率 21年度：約26% → 27年度：約11%
- ・国は駅前広場、土地区画整理事業等の基盤整備を重点支援

## 立地適正化計画における都市機能誘導区域の設定状況

都市機能誘導区域面積の市街化区域等面積に対する割合

面積割合	都市数
70～90%	2( 0)
50～70%	9( 4)
30～50%	22( 5)
10～30%	43(12)
～10%	29( 7)
合計	105(28)

（平成29年4月3日時点 作成・公表都市）  
※（ ）内は三大都市圏の都市数

## ■ はじめに／区域設定によって、何がかわるのか

### 居住誘導区域

- ・平成31年度以降、都市再生整備計画事業の対象区域（計画未作成の場合、駅1km圏等のみ）
- ・都市機能誘導区域内の誘導施設の整備の際のように、国の支援メニューは皆無
- ・区域外の場合は届出義務が発生（ただし、一定規模以上の開発及び建築等行為）

#### ■届出制の目的

届出制は、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の制度。

#### ■届出の対象となる行為（§88①）

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には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

##### ○開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1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
- 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）

①の例示

3戸の開発行為



②の例示

1,300㎡

1戸の開発行為



800㎡

2戸の開発行為



##### ○建築等行為

- ①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 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）
- 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

①の例示

3戸の建築行為



1戸の建築行為



○「住宅」の定義については、建築基準法における住宅の取扱いを参考にすることが考えられる。

○都市再生特別措置法第88条第1項第4号に規定する条例を定めることによって、例えば同一の土地での建替え等の一定の行為について届出対象外とすることも可能。



## ■ はじめに／区域設定によって、何がかわるのか

### 都市機能誘導区域

- ・ 区域内に誘導施設と位置付けられた施設整備の際に、補助(交付金)対象施設であれば、都市再生整備計画を策定し、国の支援を受けられる
- ・ 区域外の場合は届出義務が発生

#### ■届出制の目的

届出制は、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の制度。

#### ■届出の対象となる行為(§108①)

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には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

##### ○開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。

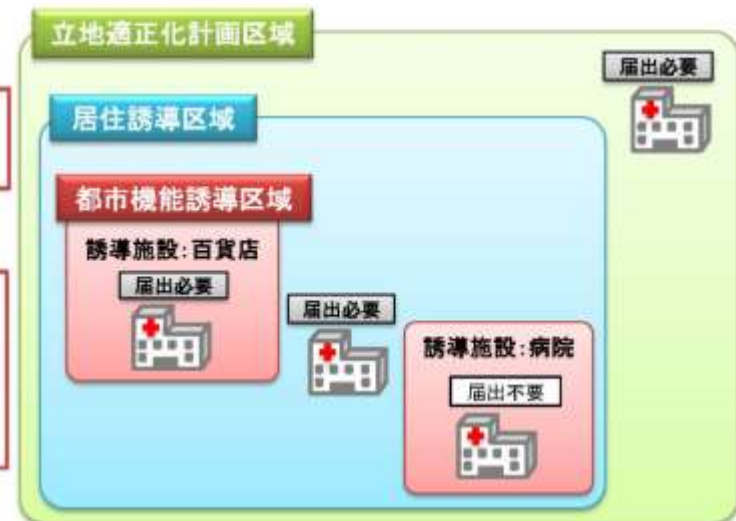
##### ○開発行為以外

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- 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

#### 誘導施設の明確化

○都市機能誘導区域外において建築等の際に届出義務が生じるか否かを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細(規模、種類等)についても定めることが望ましい。

○都市再生特別措置法第108条第1項第4号に規定する条例を定めることにより、例えば同一の土地での建替え等の一定の行為について届出対象外とすることも可能です。





## ■ はじめに／まとめ

- ・ 人口減少に合わせて、関係部署における事業や計画などによる、インフラ整備や線引き以外で、どのように人をコントロールするのかを示すこと。
- ・ 福祉や教育など、これまでまちづくりに関わってこなかったものを活用し、引っ越し行動を起こさせる、生活行動を変える方向に向かわれること。
- ・ 解決したい課題を明確にして、誰のために、どのように、どんな施設を、何処に立地するのかを考えること。
- ・ その効果が分かるように定量的に示すこと。
- ・ 部局間で課題、ターゲットを共通すること。
- ・ 計画策定（区域設定）に当たり、足し算型と引き算型がある。
- ・ 計画はいつでも変更可能。具体的になれば追加等すること。
- ・ 誘導区域の設定において、課題解決の内容等をレイヤーに複数設定可能。

これらより、まちの課題に対し、  
誰に対し（対象者等）、  
どのように（施策、事業、施設等）、  
どうなるのか（成果、効果）を定量的に示すこと（目標・成果の指標等）  
が必要で、対応する課題や施策等によりどう変わるのか（変えるのか）を示していく。

## ■ 区域設定の考え方

### ● 立地適正化計画に定める区域等

#### ○ 国の考え方

立地適正化計画では、法定区域として**居住誘導区域**および**都市機能誘導区域**を定めることが必要。

- ・ 居住誘導区域は、人口減少の中にあっても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、居住を誘導する区域。
- ・ 都市機能誘導区域は、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で、居住誘導区域の中に設定。
- ・ また、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設※を**誘導施設**として定める。

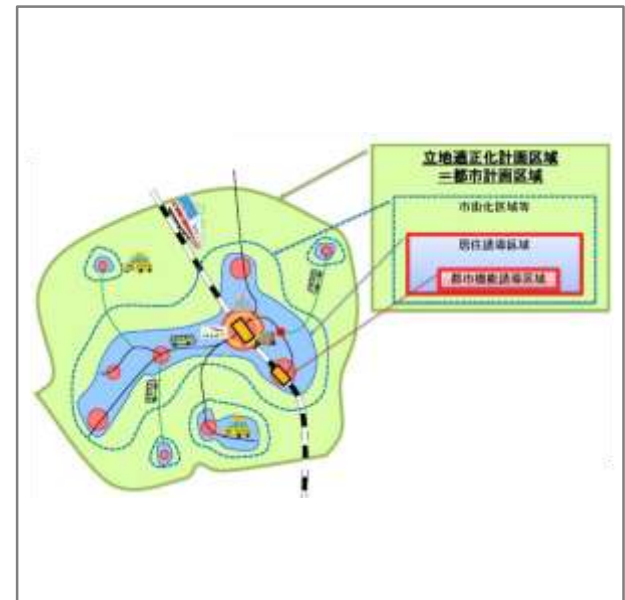
※都市機能増進施設：居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

#### ※ 国の基準

##### 【居住誘導区域に含まないこととされている区域等】

- ・ 居住誘導区域に含まないこととされている区域：市街化調整区域 等
- ・ 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域：**土砂災害特別警戒区域** 等
- ・ 災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、または軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域：**土砂災害警戒区域、浸水想定区域** 等
- ・ 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行なうことが望ましい区域：
  - \* 工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
  - \* 特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
  - \* 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
  - \* **工業系用途地域**が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

#### ▼ 居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定イメージ



(「都市計画運用指針」より)

(「国土交通省 資料」より)