

立地適正化計画制度の概要と 計画作成手続き等について

国土交通省 都市局
都市計画課
令和6年7月

立地適正化計画制度の概要について

立地適正化計画の背景

これまでの
 ○行政主導によるインフラ整備
 ○規制による開発圧力のコントロール
 から、
 これからの人口減少・高齢社会におけるまちづくりでは、

○既存ストック
 ○民間活力
 を活かした居住、都市機能の誘導
 へ

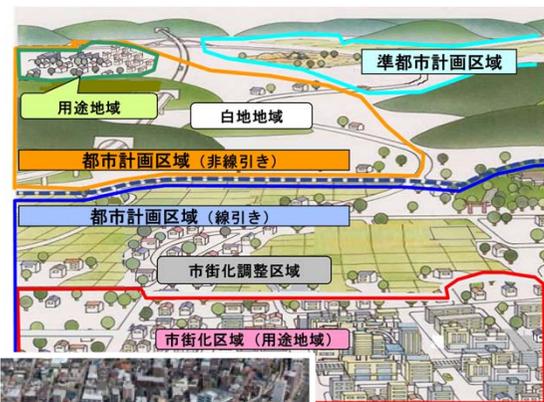
人口拡大期

社会状況

- ・増加する人口
- ・旺盛な開発需要

行政が行なう都市計画

- ・土地利用のコントロール
- ・都市施設（道路・公園等）の整備
- ・土地区画整理、市街地再開発 等



土地区画整理事業
 (八千代市 萱田地区)

市街地再開発事業
 (大田区 糀谷駅前地区)



人口減少期

社会状況

- ・人口減少・高齢者の増加
- ・拡散した市街地
- ・(地域によっては)新たな建築行為等の減少
- ・頻発・激甚化する自然災害

都市の課題

○都市の生活を支える機能の低下

- ・医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- ・公共交通ネットワークの縮小、サービス水準の低下

○地域経済の衰退

- ・地域の産業の停滞、企業の撤退
- ・中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

○厳しい財政状況

- ・社会保障費の増加
- ・インフラの老朽化への対応

○都市部での甚大な災害発生

- ・被害額の増加、都市機能の喪失

これからのまちづくり

これまでの都市計画による規制に併せて

- ・生活サービス機能と居住を誘導
- ・まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築 により、

中心拠点や生活拠点が
 利便性の高い公共交通で
 結ばれた都市構造への転換が必要

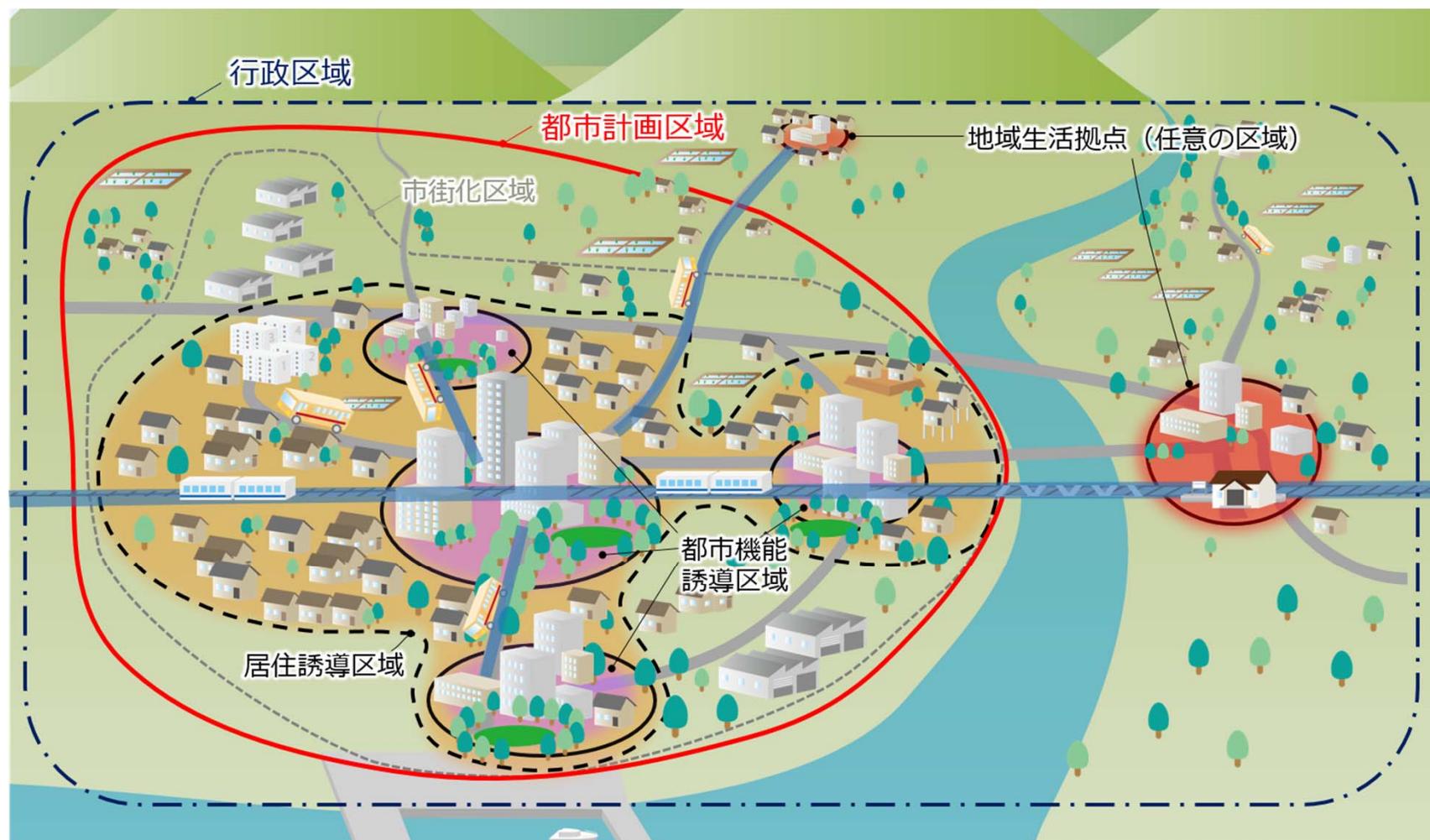
このためには…

将来の都市像を明示し、
 都市像に影響を与え得る
 開発等の動向把握（届出、勧告等）や
 財政・金融・税制等の経済的インセンティブにより、
 民間の活動や投資も含めた
 「誘導」を図ることが重要

⇒立地適正化計画制度の創設

立地適正化計画とは

- 立地適正化計画は、都市計画区域が指定されている市町村において、市街化区域（非線引き都市計画区域においては都市計画区域）の範囲に**居住誘導区域**と**都市機能誘導区域**、**防災指針**を定め、**持続可能な都市構造への転換**を推進する制度。
- 区域を定めるのみならず、**様々な事業を位置づける**ことが可能。
- 関連する市街化区域外（都市計画区域外を含む）の将来像についても、**幅広く記載が可能**。



立地適正化計画に定める事項

- 作成主体：市町村
 - ※**単独又は共同して作成**する任意計画

 - 計画事項（都市再生特別措置法第81条第2項に規定）
 - ① 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
 - ② **居住誘導区域**（市町村が講じる施策を含む）
 - ③ **都市機能誘導区域及び誘導施設**（市町村が講じる施策を含む）
 - ④ 誘導施設の立地を図るための事業等
 - ⑤ **防災指針** ← 令和2年法改正で新設
 - ⑥ ②～⑤に基づく取組の推進に関する事項
 - ⑦ その他、立地の適正化を図るために必要な事項
- ※上記の記載に基づく法的効果が適用される
（誘導区域外における居住や誘導施設の立地に関する届出等）

誘導区域の設定について

法令上の規定

運用上の考え方

居住誘導区域【都市再生特別措置法第81条第19項】

立地適正化計画の区域における

- 人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、
- 良好な居住環境が確保され、
- 公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定める。

また、

- 市街化調整区域
- 災害危険区域(住居の用に供する建築物の建築が禁止されているもの)
- 都市再生特別措置法施行令第30条で定める区域(※)については含まない。

(※) 農用地区域又は農地、災害レッドゾーンなど

【定めることが考えられる区域】

- ・中心拠点、生活拠点やその周辺区域
- ・中心拠点や生活拠点へ公共交通により比較定期容易にアクセス可能な区域
- ・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定集積している区域

【含まないこととすべき区域】

- ・津波災害特別警戒区域、災害危険区域（法律で除外を求めているものを除く）

【含まないことが考えられる区域】

- ・災害イエローゾーン（浸水想定区域、土砂災害警戒区域等）であって、対策等が取られず居住を誘導することが適当でないと判断される場合

【慎重に判断が必要な区域】

- ・工業専用地域、流通業務地区等
- ・特別用途地区等条例により住宅の建築が制限される区域など

【留意点】

- ・人口減少都市においてはいたずらに広く設定すべきではない
- ・原則、新たな開発予定地は設定すべきでない

都市機能誘導区域【都市再生特別措置法第81条第20項】

都市機能誘導区域及び誘導施設は、

- 人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、
- 適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、
- 住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定める。

- ・居住誘導区域内に重複して設定。ただし、商業等の都市機能の集積を図る必要から住宅の立地を制限している場合など例外はあり得る
- ・鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等市町村の主要な中心部や、合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点となっていた生活拠点など必要な数を設定
- ・一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ徒歩や自転車等により容易に移動できる範囲で設定

都市機能誘導区域と誘導施設

- 都市機能誘導区域には、**当該区域ごとに立地を誘導する都市機能増進施設（誘導施設）を位置づけ**。
- 位置づけられた誘導施設が区域外で立地する場合と、既に区域内にある施設が休廃止する場合に届出が必要となる。このため、**届出の基準を明確にするために施設の種別のほか規模も定める**こととなる。

【定める機能・施設の例】

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中枢的な行政機能 例. 本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇m²以上の食品スーパー
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積〇m²以上の診療所
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

※上記に限らず、都市機能増進施設（都市の居住者の共同の福祉又は利便の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）に該当するものは定めることができる

居住誘導区域と都市機能誘導区域の効果

居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

◆区域内における居住環境の向上

- 住宅事業者による都市計画等の提案制度

◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- 一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

- 誘導施設への税財政・金融上の支援
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率の緩和
- 公的不動産・低未利用地の有効活用

◆歩いて暮らせるまちづくり

- 歩行空間の整備支援

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- 誘導したい機能の区域外での立地について届出、市町村による働きかけ
- 誘導したい機能の区域内での休廃止について届出、市町村による働きかけ

【基本的な効果：届出・勧告制度】

- ① 居住誘導区域外において、一定規模（3戸or1,000m²）以上※の開発行為又は建築（新築のほか改築、用途変更を含む）を行う場合に要届出
 ※条例で個別に基準を設定することも可能
- ② 都市機能誘導区域外において、誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為又は建築（新築のほか改築、用途変更を含む）を行う場合に要届出
- ③ 都市機能誘導区域内における誘導施設を休止又は廃止する場合に要届出

⇒ 必要に応じ、市町村は届出した者に対して立地適正化を図る上で必要な勧告が可能
 （災害レッドゾーン内の①の届出について、勧告を行っても従わない場合は、この旨を公表することが可能）

当該手続きの他、予算補助等の誘導区域内に適用されるインセンティブにより緩やかにコントロールする仕組み

都市機能誘導区域【都市再生特別措置法第81条第20項】

- 駐車場の配置の適正化を図るべき区域と、路外駐車場の配置等基準や集約駐車施設を定め、駐車場法の特例
- 老朽化施設の改修に関する計画を定め、都市計画事業認可に関する都道府県の協議・同意により認可みなし
- 住宅や誘導施設の立地誘導を促進する施設の整備・管理について区域とともに定め、当該施設の整備・管理に係る協定の締結により、承継効を付与
- 防災指針に則し、浸水被害等の災害に対する措置が講じられた土地への移転に関する事項を定め、建物についての権利設定等に係る計画を市町村が作成・公表すると、当該権利設定がなされる効果を付与

居住誘導区域【都市再生特別措置法第81条第19項】

- 防災指針に則して宅地被害防止事業について定め、宅造法の特例により当該法の権限を市町村に付与
- 防災指針に則し、浸水被害の軽減等のための土地区画整理事業について、防災措置を講じて住宅を集約する区域（防災住宅建設区）を定め、当該区域への換地を申し出ることができる特例を付与

立地適正化計画の区域の中、かつ居住誘導区域外

- 居住誘導区域外の跡地の管理や緑地等の整備に関する事項を定め、土地所有者に代わり市町村等が管理等を実施できる効果を付与
- 居住誘導区域外において居住調整地域を定め、市街化調整区域みなしの開発許可制度を適用

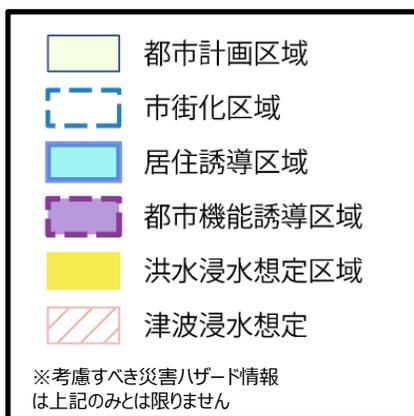
○その他、立地適正化計画を作成した自治体に対する予算支援制度等が存在 → 後述

防災指針

- 頻発・激甚化する自然災害への対応として、災害に強いまちづくりと併せて都市のコンパクト化を進めることが必要。
- 様々な災害のハザードエリアを誘導区域から全て除くことは現実的に困難。このため、誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、防災指針を定める。

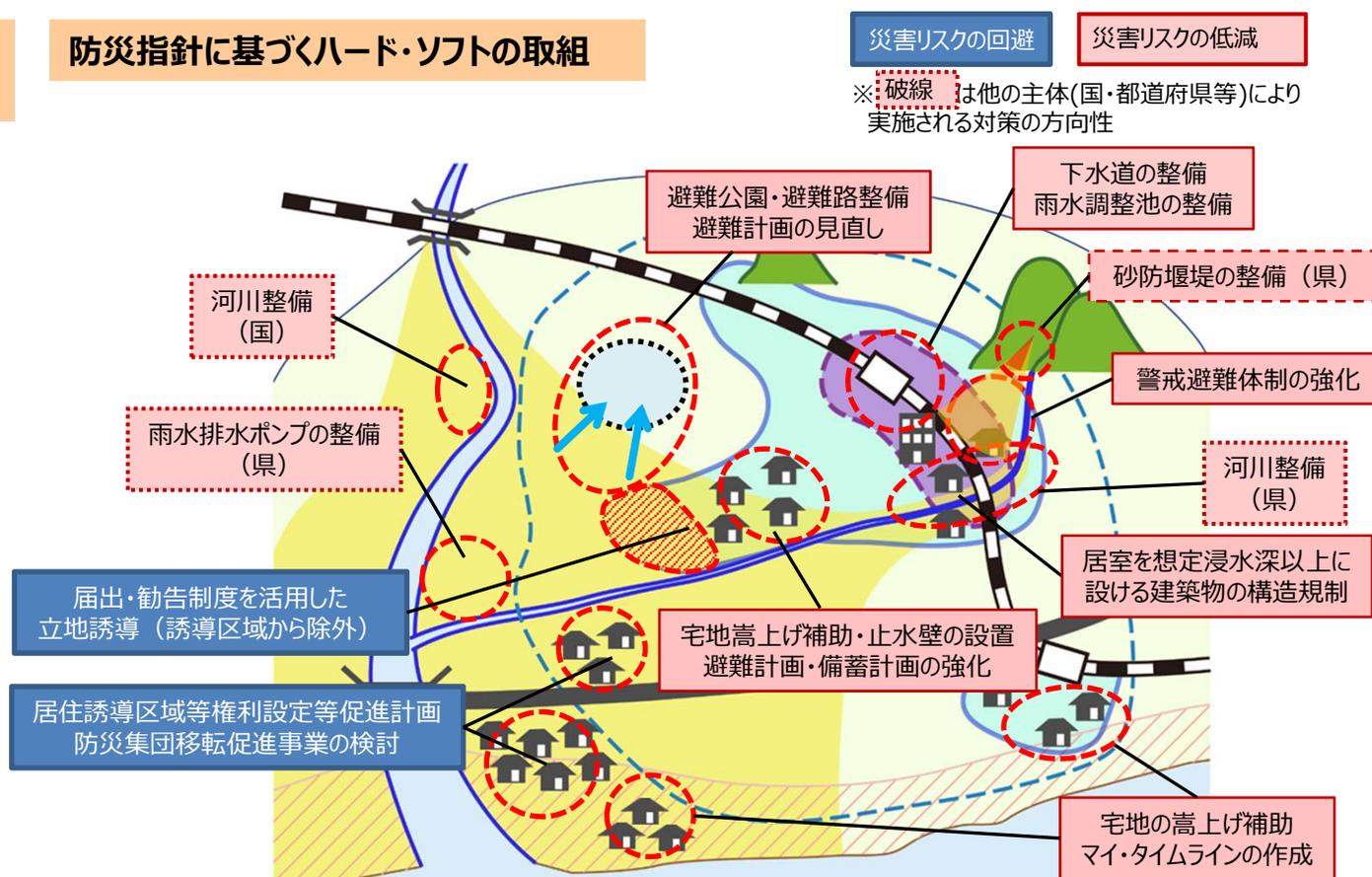
■ 水災害に対する防災指針の例

災害リスクと都市計画情報の重ね合わせ



防災まちづくりの将来像・目標と取組方針の設定

防災指針に基づくハード・ソフトの取組



※具体的な取組の検討と併せて誘導区域の範囲も検討することが考えられる

立地適正化計画で期待される政策間連携と想定される効果

都市再生・中心市街地活性化

- 日常生活に必要な都市機能の誘導の促進
- 公的不動産の活用、リノベーションの推進
- 中心市街地の商業の活性化等

医療・福祉・子育て

- 地域医療・地域包括ケアシステムとの連携
- まちづくりと整合する介護施設等の整備の推進
- 学校・保育施設を拠点とした子育てしやすいまちづくりの推進

地域公共交通

- 持続可能な地域公共交通ネットワークの形成

公共施設再編

- まちづくりと公共施設再編の連携促進
- 国公有財産の最適利用の推進
- 公共施設再編における官民連携の推進

住宅

- 空き家の活用・除却に係る取組の促進
- 中古住宅・リフォーム市場活性化による住み替え円滑化
- スマートウェルネス住宅の実現／サービス付き高齢者向け住宅の適切な立地の促進

防災

- きめ細かな災害リスク情報の提供

環境・脱炭素

- 環境まちづくりの推進

デジタル

- デジタル田園都市国家構想との連携
- スマートシティの推進

広域連携

- 鉄道沿線まちづくりの推進
- 連携中枢都市圏構想の推進

都市農業

- 都市と緑・農が共生するまちづくりの推進

様々な施策をどの地区でどのように行なうか、立地適正化計画に記載し、まちづくりと連携した取組を実施

生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持
 - 生活サービス施設へのアクセス確保など利用環境の向上
 - 高齢者の社会参画
- ➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活できる都市環境

地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
 - 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ➡ ビジネス環境の維持・向上により地域の「稼ぐ力」に寄与

行政コストの削減等

- インフラの維持管理の合理化
 - 行政サービスの効率化
 - 地価の維持・固定資産税収の確保
 - 健康増進による社会保障費の抑制
- ➡ 財政面でも持続可能な都市経営

地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効率的利用
 - CO₂排出量の削減
- ➡ 低炭素型の都市構造の実現

居住地の安全性強化

- 災害リスクを踏まえた居住誘導、対策の実施
- ➡ 災害に強い防災まちづくりの実現

立地適正化計画に対するよくある誤解

縮退均衡

人口が減少する地方部の縮退均衡を目指す政策であり、地方経済がより衰退するのではないか？

一極集中

都市郊外部や農村部を切り捨て、都市の中心拠点（中心市街地やターミナル駅周辺等）の1箇所に全てを集約させる政策なのではないか？

全ての人口の集約

全ての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させる政策なのではないか？

強制的な集約

都市郊外部や農村部での居住を規制し、居住者（住宅）を強制的に移転させようとしているのではないか？

地域格差を生む

誘導区域外は放置され、居住誘導区域の内外で地価水準が大きく分かれ、格差が生じる。

再開発・タワマンの乱造

駅前や中心部の再開発やタワマン建設を推進し、そこに既成市街地の住民を集約しようとしているのではないか。

「密度の経済」の発揮

生活利便性の維持・向上を図りつつ、サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化を目指す。

多極型の都市構造

中心拠点だけではなく、旧町村の役場周辺等の生活拠点も含めた多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す。

全ての人口の集約を図るものではない

誘導により一定エリアで人口密度の維持を目指す。都市郊外部や農村部についても、それぞれの地域特性に応じた居住環境を確保する。

誘導による政策

インセンティブを講じ、時間をかけながら居住や都市機能の誘導を進める。

急激な変動は生じない

誘導策による中長期的な取組であり、急激な変動は見込まれない。まちなかの地価の維持・上昇に加え、都市全体の地価水準の底上げ等の波及効果が期待される。

再開発・タワマンを前提としたものではない

再開発・タワマンを推奨して居住を強制的に集約するものではなく、地域特性に応じた居住環境を確保する。

居住誘導区域の考え方

- 一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、都市機能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。
- 居住誘導区域の設定にあたっては、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ検討。
- 人口減少が見込まれる都市や既に人口減少が進む都市においては、居住誘導区域をいたずらに広く設定するべきではない。また、法令によって居住誘導区域を定めないこととされている区域の有無を把握し、適切に対応することも必要。

基本的な考え方

都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるように定める

望ましい区域像

①生活利便性が確保される区域

・都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・端末交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

②都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

・医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内
・国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

③災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

・土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

居住誘導区域に含めない区域

・市街化調整区域
・災害レッドゾーン 等 （詳細は手引きを参照）

居住誘導区域の留意点

市町村独自の区域設定

居住誘導区域外において市町村が任意に独自の区域を設定し、当該区域の方針等を定めることは可能です。

独自の区域としては、例えば、市街化区域内で居住誘導区域外の区域であっても、持続可能な地域づくりのために生活利便性や交通利便性を確保することが必要だと判断する区域等が考えられます。

一方、居住誘導区域を広く設定しつつも、居住誘導区域内に独自の区域を設定するなど、どこに居住を誘導したいのかが不明瞭で、戦略的な誘導区域の設定を妨げるような独自の区域設定は望ましくありません。

現実的に誘導可能な人口の検証

居住誘導区域は、少なくとも現状の人口密度が確保されるなど、将来の人口等の見通し（基本的には国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口）を踏まえた適切な範囲に設定されるべきものです。

そのため、居住誘導区域内の人口密度を維持すると仮定した場合に、目標年度までに区域外から区域内にどれだけの人口の誘導が必要で、その人口が目標年度における区域外人口の何割にあたるのかなど、現実的に誘導可能かどうかの検証が必要です。

目指すべき都市像との整合の確認

「まちづくりの方針（ターゲット）」「目指すべき都市の骨格構造」の実現に向けて必要な範囲を「居住誘導区域」として設定し、設定した「居住誘導区域」に居住を誘導し、地域のコミュニティを持続するための「誘導施策」が明確となっているという一貫性が重要。

居住誘導区域外への対応

居住誘導区域外のエリアについても将来像を構築し、住民との価値観・ビジョンの共有を図るよう努める必要があります。

GIS（地理情報システム）データの整備

区域のGISデータを整備し、オープンデータ化していくことが望ましいです。

なお、国の補助制度であるコンパクトシティ形成支援事業を活用した場合は、国へのGISデータの提出と公開を必須

都市機能誘導区域・誘導施設の考え方

- 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定。
- 誘導施設は、将来の人口推計や施設の充足状況等を勘案し、都市機能誘導区域ごとに必要な施設を定める。

基本的な考え方

- ・都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定し、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が図られるように定めます
- ・誘導施設は、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設定するものであり、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めます

望ましい区域像

- ・各拠点地区の中心となる鉄道駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域
- ・主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していた地区等、従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

都市機能誘導区域・誘導施設の留意点

居住誘導区域との関係

都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定することが基本となります。ただし、以下のような場合は、居住誘導区域の外側に都市機能誘導区域を設定することも考えられます。

- ・都市の中心拠点等において、特に商業等の都市機能の集積を図る必要から住宅の立地を制限している場合
- ・既に商業等の居住以外の機能がまとまって立地している場合
- ・地域の観光拠点として都市機能を集中させるため、居住の誘導を想定しない場合 等

多極・多層的な都市機能誘導区域の設定

都市内に複数の拠点が形成されているなどの場合、都市機能誘導区域もそれぞれの拠点に応じて複数箇所の設定が可能です。

中心拠点と地域・生活拠点等、複数の区域を設定する際には、同一用途の誘導施設に詳細な種別や規模による軽重をつけ、届出対象に差をつけることも考えられます。

都市計画区域外の生活拠点や市街化調整区域の生活拠点の位置づけ

郊外や農村集落等の維持についても重要な観点であり、立地適正化計画と一体的に、これらの拠点についても検討していくことが重要であると考えられます。そのため、法律に基づくものではない任意の事項として、都市計画区域外及び市街化調整区域における施策等を記載した部分を参考として記載することが考えられます

誘導施設の対象、定義の明確

幅広く定めることが可能です。ただし、専ら都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しないオフィス等の施設は、誘導施設として想定していません。また、誘導施設の設定にあたっては、個別名称を書き込むべきでない。

届出の対象となるか否かを明確にするため、例えば、「医療法第1条の5第1項に定める病院」「延床面積3,000m²以上の食品スーパー」等のように、対象となる施設の詳細（根拠法令、規模、種類等）を定めることが重要。

目指すべき都市像との整合の確認

「まちづくりの方針（ターゲット）」「目指すべき都市の骨格構造」の実現に向けて、居住誘導区域の生活を支える範囲を「都市機能誘導区域」、必要な都市機能を「誘導施設」として設定した上で「誘導施策」が明確となっているという一貫性が重要。

GIS（地理情報システム）データの整備

区域のGISデータを整備し、オープンデータ化していくことが望ましいです。

なお、国の補助制度であるコンパクトシティ形成支援事業を活用した場合は、国へのGISデータの提出と公開を必須

誘導施策

- 居住誘導区域、都市機能誘導区域への居住や都市機能の誘導を図るため、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載
- 立地適正化計画が誘導による政策であることから、**誘導施策は非常に重要。**

居住の誘導のための施策例

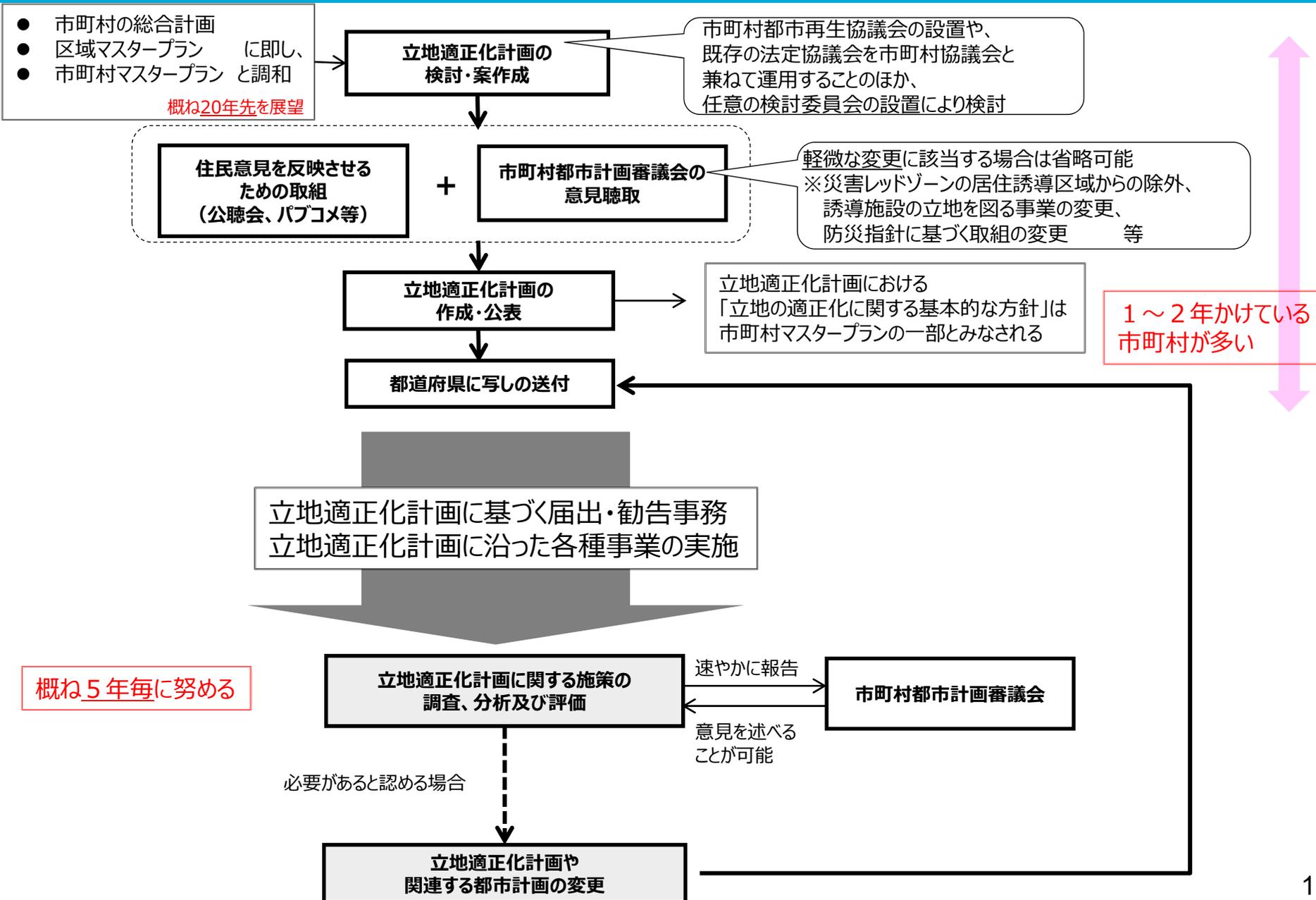
- ①国の支援を受けて市町村が行う施策
 - ・居住者の利便の用に供する施設の整備
例) 都市機能誘導区域へアクセスする道路整備 等
 - ・立地適正化計画等に都市の骨格となる基幹的な公共交通軸として具体的かつ即地的に位置づけられている公共交通に関する施設の整備
例) 鉄道・LRT・BRT等の走行空間 等
 - ・公共交通の利便性の確保を図るため交通結節機能の強化・向上
例) バスの乗換施設整備 等
 - ・居住誘導区域外から居住誘導区域内へ移転する者への補助
- ②市町村が独自に講じる施策
 - ・居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置
例) 家賃補助、住宅購入費補助 等
 - ・基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策
例) バスの運行水準、ルートの見直し 等
 - ・居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクを分かりやすく提示するなど、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置
 - ・都市のスポンジ化対策のための制度活用

誘導施設の誘導のための施策例

- ①国等が直接行う施策
 - ・誘導施設に対する税制上の特例措置
 - ・民間都市開発推進機構による金融上の支援措置
- ②国の支援を受けて市町村が行う施策
 - ・誘導施設の整備
 - ・歩行者空間の整備
 - ・民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策
- ③市町村が独自に講じる施策
 - ・民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
 - ・市町村が保有する不動産の有効活用施策
 - ・医療・福祉施設等の建替等のための容積率等の緩和
 - ・民間事業者の活動のための環境整備・人材育成
 - ・金融機関との連携による支援
 - ・都市のスポンジ化対策のための制度活用

立地適正化計画の作成に向けて

立地適正化計画のフロー



立地適正化計画作成にあたってのアイデア

- 立地適正化計画の作成を効率的に実施するためには、**都市計画マスタープラン等の他計画と一体的に見直すなどといった工夫も可能。**
- また、計画作成にあたっての前提となる**データ収集・分析を効率的に実施することも有効。**

市町村マスタープランと一体の計画として作成

- 市町村マスタープランの改定時期を迎えているような場合は、**市町村マスタープランに立地適正化計画の内容を盛り込んで一体のものとして作成**することも考えられます。

岩手県北上市(令和4年3月)

既存の都市計画マスタープラン(全体構想、地域別構想)に、立地適正化計画を追加し策定。

- 構成
- 第1部 全体構想
- 第2部 立地適正化計画
- 第3部 地域構想

3D都市モデルの整備と連携して作成

- 3D都市モデルの整備と合わせて、現況の調査把握を行い、計画作成の根拠として活用することが考えられる。
- また、3D都市モデルによる可視化により、住民の理解も容易になることが期待。
- 3D都市モデルの整備にあたっては国の補助を活用することも可能。



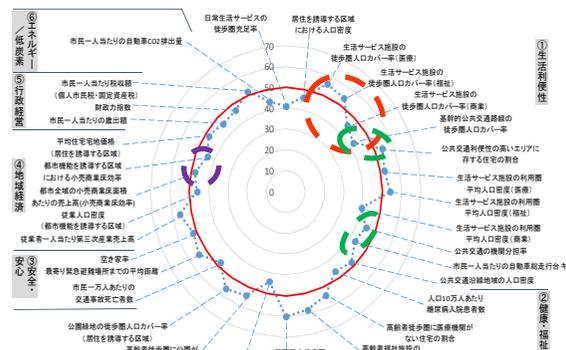
他の計画と連携して作成

- 立地適正化計画と関わりの深い計画を連携して作成することで、より効率的で効果的な計画を作成している事例があります。

- ・地域公共交通計画と連携
- ・緑の基本計画と連携
- ・住生活基本計画と連携

「都市構造の評価に関するハンドブック」による評価

- 都市の現状について、下図のようなレーダーチャートで整理し、類似規模都市平均値との比較などの相互比較も有効。また、地区別将来人口の入力により、将来、現状のまま推移した場合(BAU)の状況も評価可能。



広域連携により作成

- 立地適正化計画は、複数の自治体が共同でひとつの計画を作成することも可能。
- また、複数自治体(都市計画を持たない自治体含む)で広域方針を策定し、これに基づいてそれぞれの自治体が立地適正化計画の作成や取り組みを行うことも可能。
⇒ **広域的な立地適正化の方針**

○広域的な立地適正化の方針を作成している都市圏

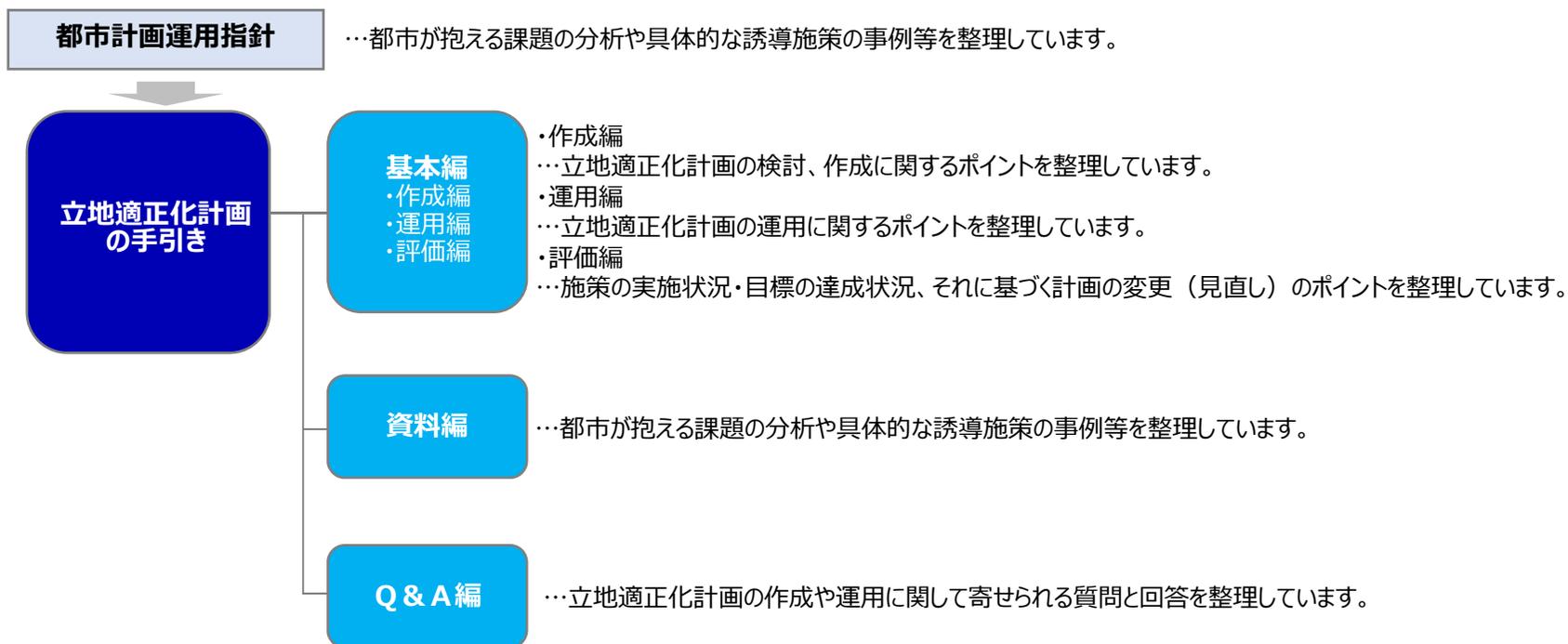
- 館林都市圏 (群馬県館林市、板倉町、明和町、千代田町、邑楽町)
- 燕三条圏域 (新潟県三条市、燕市)
- 泉北地域 (大阪府堺市、泉大津市、和泉市、高石市、忠岡町)
- 中播磨圏域 (兵庫県姫路市、たつの市、太子町、福崎町)
- 柳井広域都市圏 (山口県柳井市、田布施町、平生町)

事業評価と連携して評価

- 都市構造再編集中支援事業など、立地適正化計画に基づく事業の事業評価と連携して評価を行うことも考えられる。

参考とすべき資料

立地適正化計画について



支援制度全体について

「コンパクトシティの形成に関連する支援施策集」
※https://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network.html

事例について

「モデル都市」
※https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000039.html

都市構造再編集集中支援事業について

「都市再生整備計画関連事業ハンドブック（案）」

立地適正化計画の作成・変更における相談の目安

○ これまで立地適正化計画を作成・変更する上で、**国との協議は不要だが、地方整備局等にワンストップ窓口を設けており、必要に応じて相談**、と方針を示してきたところ、「必要に応じ」について国の見解を以下の通りお示しますので、ご参考ください

新規作成の場合

新規の計画作成にあたっては、以下のタイミングを目安に相談することをご検討下さい

- [複数市町村での共同策定や広域立地適正化の方針の策定に向けた具体的検討を開始しようとする場合](#)
- [現状分析を踏まえたまちづくりのターゲットおよび達成すべき目標（目標値）の素案を作成した場合](#)
- [誘導区域や誘導施設、誘導施策に係る素案を作成した場合](#)
- [防災指針の素案を作成した場合](#)
- [住民意見の聴取や都市計画審議会の意見聴取後であって上記の事項に係る変更がある場合](#)

計画変更の場合

計画変更にあたっては、以下の場合を目安に相談することをご検討ください

なお、相談を行う場合は、検討や策定にあたり手戻りが生じないように、なるべく早い段階で相談することをご検討下さい。

- [おおむね5年ごとに実施する評価、分析の結果を踏まえて、計画変更の要否の方針が定まった場合](#)
- [都再法施行規則に定める「軽微な変更」に該当しない変更を行う場合](#)
 - [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の変更](#)
 - [居住誘導区域、都市機能誘導区域の変更](#) など
- [都市の骨格となる基幹的な公共交通軸を新たに位置づける場合](#)
- [目標値・指標の抜本的変更、追加を行う場合](#)

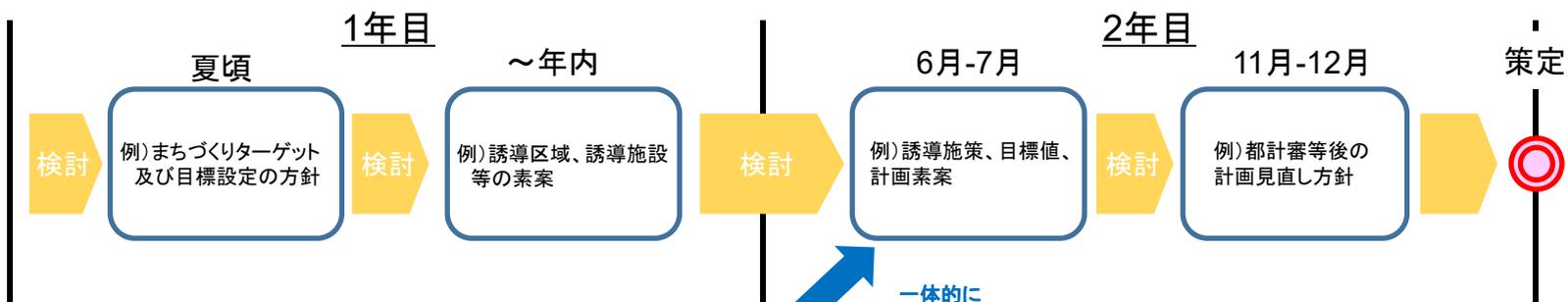
※上記に限らず、必要に応じてご相談ください。

立地適正化計画の作成・変更における相談の時期の目安について

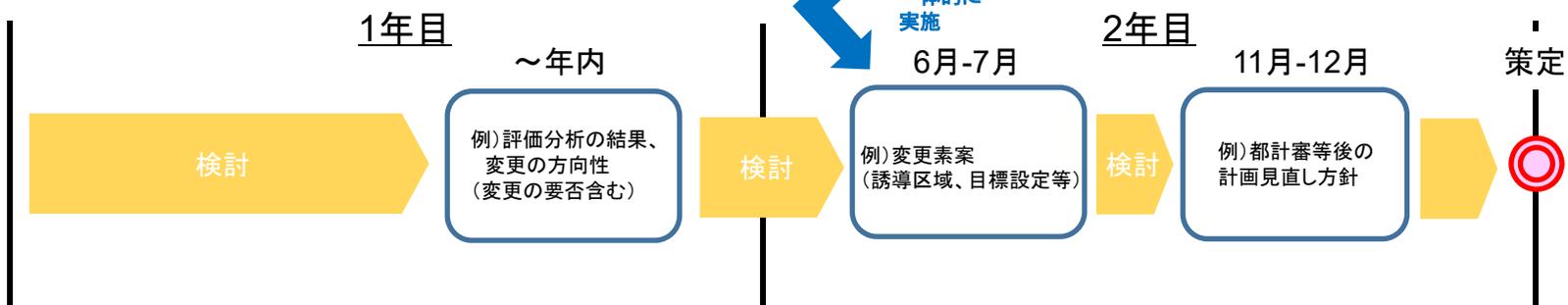
- 立地適正化計画の作成・変更は随時行うことが可能ですが、年度末や年度初めに作成・変更を予定している場合、一般的な計画の作成・変更の流れから、下記のような時期にご相談頂くことを想定しております。
- また、都市構造再編集中支援事業等に係る都市再生整備計画の新規策定、変更に係る立地適正化計画の作成・変更の相談を国にする場合には、都市再生整備計画の新規策定、変更に係る集中相談期間に合わせてご相談頂くことで、効率的に回答が可能な場合がありますので、ご検討願います。
- 事前相談にあたっては、相談様式例を活用頂ければ幸いです（それ以外の資料にてご相談して頂くことも勿論可能です）。

新規策定の場合(例)

※相談の要否及び相談の時期は、市町村の判断によるものとし、毎回相談する必要はありません
 ※都市再生整備計画の変更等に係る集中相談と必ずしも同時に行う必要はありません



変更の場合(例)



一体的に実施
 都市再生整備計画に係る集中相談
 第一回
 第二回

立地適正化計画に関する最近の動向

立地適正化計画の作成状況

○703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。(令和5年12月31日時点)

○このうち、537都市が計画を作成・公表 ※令和6年能登半島地震にかかる災害救助法の適用がなされた市町村の一部は令和5年7月31日時点の情報に基づき集計

令和5年12月31日までに立地適正化計画を作成・公表の都市(黒字:537都市)。うち、防災指針を作成・公表の都市(黒太字◎:218都市)。
都市機能誘導区域のみ設定した市町村(斜字:3都市)

北海道	青森市	山形市◎	つくば市	吉岡町	千葉県	柏崎市◎	山梨県	三島市	弥富市	吹田市◎	川西町	府中町	南国市◎	宇城市◎
札幌市	弘前市	米沢市	ひたちなか市◎	明和町	新井市◎	米沢市	甲府市	伊東市◎	長久手市	泉大津市◎	田原本町	熊野町	土佐市	益城町◎
函館市	八戸市	鶴岡市	鹿嶋市	千代田町	銚子市	小千谷市	山梨市	島田市◎	東郷町	高槻市◎	王寺町	北広島町	須崎市	大分県
小樽市	黒石市	酒田市	守谷市	大泉町	船橋市	十日町市	大月市◎	富士市	東浦町◎	貝塚市◎	和歌山県	世羅町	四万十市	大分市
旭川市	五所川原市	新庄市	常陸大宮市	邑楽町	木更津市◎	見附市	甲斐市	磐田市	三重県	守口市	和歌山県	山口県	いの町◎	別府市
室蘭市	十和田市	寒河江市	那珂市◎	埼玉県	松戸市	燕市	上野原市	津波市	津市	枚方市◎	和歌山市	山口県	中津市◎	佐伯市
釧路市	むつ市◎	上山市◎	坂東市	さいたま市	成田市◎	糸魚川市	甲州市	掛川市	四日市市	茨木市	海南市	下関市	北九州市	津久見市◎
北見市	つがる市	村山市	かすみがうら市	川越市	妙高市	五泉市	長野県	藤枝市	伊勢市◎	八尾市◎	宇野市	山口市	大牟田市	臼杵市
夕張市◎	平川市	長井市	神栖市◎	熊谷市◎	習志野市◎	五泉市	長野市◎	袋井市	松阪市	富田林市◎	新宮市	秋市	久留米市◎	津久見市◎
若見沢市	田舎館村◎	天童市	つくばみらい市	行田市	柏市◎	上越市	松本市	下田市	桑名市	榎川市	飯塚市	下松市	直方市	竹田市◎
網走市◎	野辺地町◎	東根市	小美玉市	秩父市◎	市原市◎	阿賀野市◎	上田市	河内長野市◎	名張市	鳥取市	飯塚市	府中市	豊後高田市	杵築市
苫小牧市◎	七戸町◎	尾花沢市◎	南陽市◎	所沢市	流山市	魚沼市	岡谷市	鳥取市	亀山市	大東市◎	和泉市	下松市	田川市	宇佐市◎
稚内市	おいらせ町◎	南陽市◎	茨城町◎	本庄市◎	君津市	南魚沼市	飯田市	伊豆市	鳥羽市	和泉市	箕面市	岩国市	柳川市	宇佐市◎
美唄市	五戸町◎	中山町	大洗町	東松山市	東松山市	胎内市	東松山市	川口市	熊野市	箕面市	島根県	岩国市	北九州市	豊後高田市
芦別市◎	階上町◎	大石町◎	大洗町	春日部市◎	酒々井町	田上町	須坂市	伊豆の国市	志摩市	門真市◎	島根県	柳井市◎	筑後市	国東市◎
江別市	若手県	大石町◎	東海村	狭山市	茨城町◎	茨城町◎	小諸市	牧之原市	伊賀市◎	捷達市	徳島県	美祿市	行橋市	玖珠町
士別市	盛岡市◎	真室川町	羽生市	芝山町	茨城町◎	茨城町◎	伊南町	西宮町	伊南町	高石市◎	徳島県	美祿市	小郡市	玖珠町
名寄市	宮古市	高島町◎	鴻巣市	長生村	茨城町◎	茨城町◎	駒ヶ根市	清水町◎	多気町	東大阪市◎	徳島県	柳井市◎	春日市	宮崎県
三笠市◎	大船渡市	川西町	境町	東京都	草加市◎	草加市◎	安曇野市◎	長森町	滋賀県	大津市	徳島県	柳井市◎	宗像市	宮崎県
千歳市◎	花巻市◎	白鷹町◎	栃木県	八王子市	宇都宮市◎	宇都宮市◎	豊橋市◎	長浜市	大津市	愛知県	徳島県	柳井市◎	大宰府市	宮崎県
滝川市◎	北上市◎	福島市	宇都宮市◎	三鷹市	足利市◎	足利市◎	岡崎市	近江八幡市◎	愛知県	名古屋市◎	徳島県	柳井市◎	吉野川市◎	宮崎県
歌志内市◎	二戸市◎	福島市	足利市◎	調布市◎	戸田市	黒部市	飯山市◎	豊橋市◎	愛知県	名古屋市◎	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
深川市	八幡平市	会津若松市◎	栃木市	町田市	入間市	小矢部市	福山県	長浜市	兵庫県	神戸市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
富良野市◎	奥州市	郡山市◎	佐野市◎	朝霞市◎	朝霞市◎	朝霞市◎	福山県	津山市	兵庫県	姫路市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
登別市◎	磐石市◎	いわき市	日光市	志木市	志木市	志木市	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
北広島市	紫波町	白河市◎	日光市	志木市	志木市	志木市	福山県	守山市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
石狩市	山田町	須賀川市◎	小山町	新座市	新座市	新座市	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
当別町	野田村	喜多方市	真岡市	瑞穂町	瑞穂町	瑞穂町	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
福島町	宮城県	二本松市	大田原市	久喜市	久喜市	久喜市	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
七飯町◎	仙台市◎	田村市◎	矢板市◎	八潮市	八潮市	八潮市	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
八雲町	石巻市	国見町	那須塩原市	蓮田市◎	蓮田市◎	蓮田市◎	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
長万部町◎	気仙沼市	大玉村	さくら市	坂戸市	坂戸市	坂戸市	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
江差町	白石市	猪苗代町	那須烏山市	幸手市	幸手市	幸手市	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
俱知安町	登米市◎	矢吹町	鶴ヶ島市	日高市	日高市	日高市	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
岩内町	栗原市◎	小野町	益子町◎	白ひび野市	白ひび野市	白ひび野市	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
古平町	富谷市◎	茂木町	芳賀町	白岡市◎	白岡市◎	白岡市◎	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
余市町	大崎市◎	茨城県	茨城県	群馬県	群馬県	群馬県	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
南幌町◎	柴田町◎	水戸市	水戸市	前橋市	前橋市	前橋市	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
栗山町◎	山元町	土浦市	土浦市	高崎市	高崎市	高崎市	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
鷹栖町	女川町	古河市	古河市	石岡市	石岡市	石岡市	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
東神楽町◎	秋田県	石岡市	石岡市	結城市◎	結城市◎	結城市◎	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
斜里町	秋田市	結城市◎	結城市◎	龍ヶ崎町	龍ヶ崎町	龍ヶ崎町	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
白老町	能代市◎	龍ヶ崎町	龍ヶ崎町	下妻市	下妻市	下妻市	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
厚真町◎	横手市◎	下妻市	下妻市	常総市◎	常総市◎	常総市◎	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
安平町	大館市	常総市◎	常総市◎	常陸太田市	常陸太田市	常陸太田市	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
むかわ町	湯沢市	常陸太田市	常陸太田市	高萩市◎	高萩市◎	高萩市◎	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
新得町◎	由利本荘市	高萩市◎	高萩市◎	笠間町	笠間町	笠間町	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
芽室町	大仏町	笠間町	笠間町	取手市	取手市	取手市	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
弟子屈町◎	小大町	取手市	取手市	みどり市	みどり市	みどり市	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県
青森県	山形県	山形県	山形県	山形県	山形県	山形県	福山県	栗東市	兵庫県	津山市	徳島県	柳井市◎	那珂川市◎	宮崎県

凡例

- 市 立地適正化計画を作成・公表済み
- ◎市◎ 防災指針を含む立地適正化計画を作成・公表済み
- 市 立地適正化計画を作成中・作成予定

合計
703都市

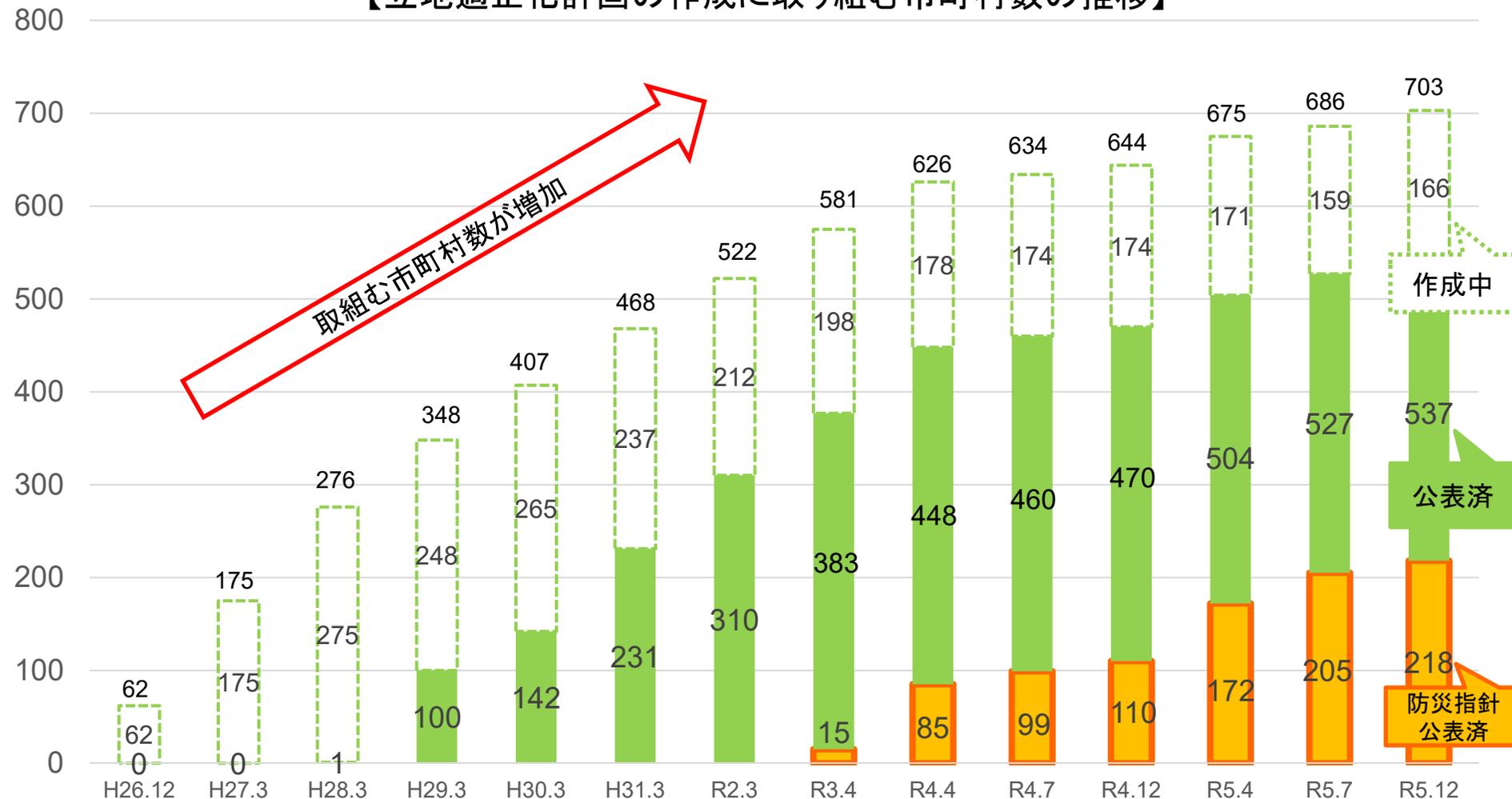
立地適正化計画作成市町村数の推移

○703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。(令和5年12月31日時点)
 ○このうち、537都市が計画を作成・公表(うち、218都市が防災指針を記載し、公表済み)。

※令和6年能登半島地震にかかる災害救助法の適用がなされた市町村の一部は令和5年7月31日時点の情報に基づき集計

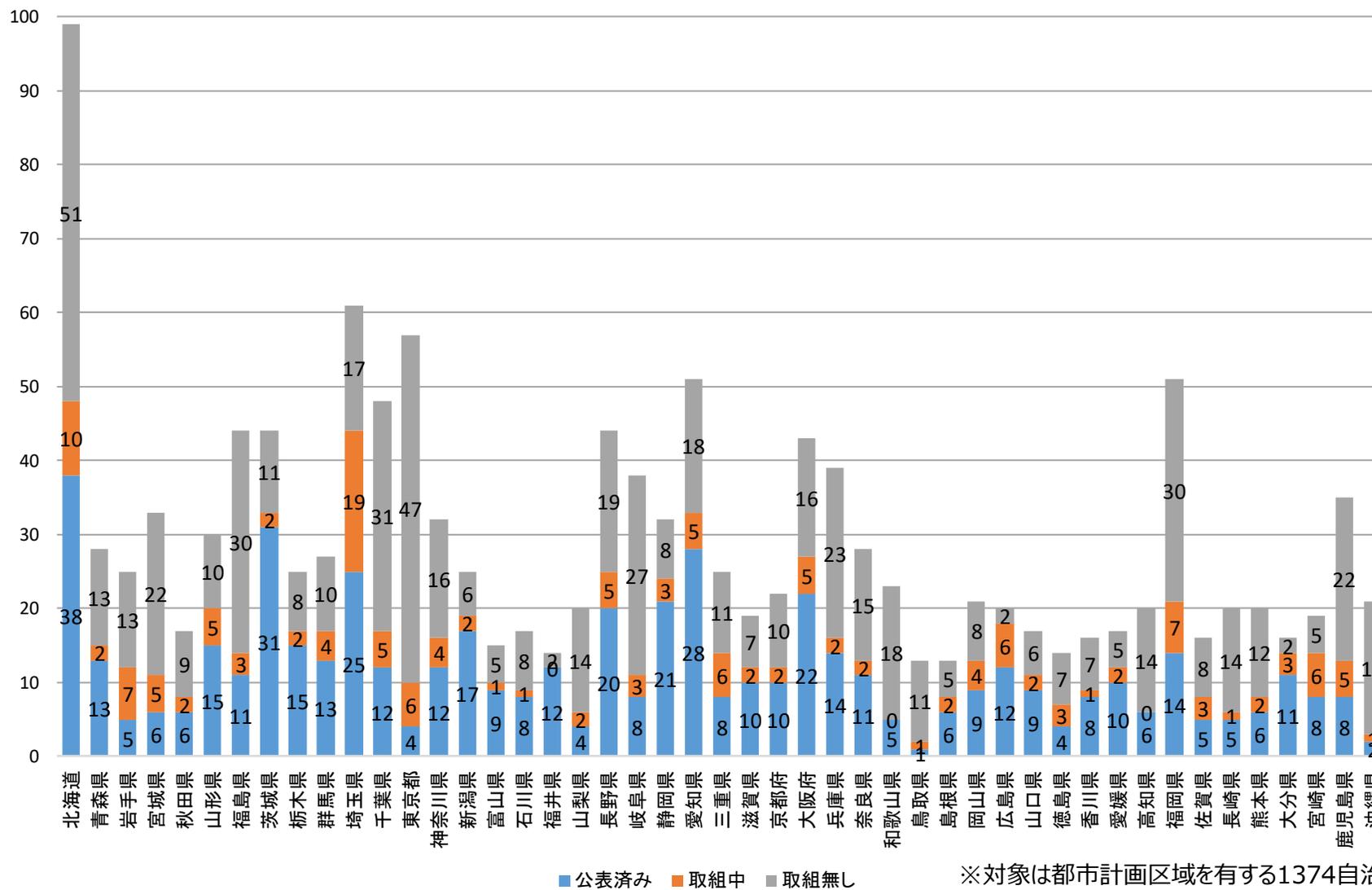
都市数

【立地適正化計画の作成に取り組む市町村数の推移】



(参考) 都道府県別の立地適正化計画の取組状況

(自治体数)



※対象は都市計画区域を有する1374自治体

都道府県別立地適正化計画の取組状況

令和5年12月末時点

居住誘導の集約に係るKPIの進捗状況

○評価対象都市のうち、市町村の全人口に対して、居住誘導区域内に居住している人口の占める割合が増加している市町村数は、評価対象都市の **63.9%**。

(評価対象) R3年度までに立地適正化計画を作成・公表した都市のうち、居住誘導区域を設定した都市 429都市を対象

(評価方法) 評価基準日とR5年4月1日の数値をもとに算出※

※立地適正化計画を公表した年度の翌年度4月1日を基準とし、その後の各年度の数値と比較

(結果) 評価対象都市429都市のうち、増加した都市は274都市 (**63.9%**)

評価時点	増加した都市 <small>※維持した15都市を含む</small>		減少した都市		合計
	都市数	割合	都市数	割合	
R5.4.1	274 都市	63.9%	155 都市	36.1%	429都市

「減少した都市」のうち13都市は、居住誘導区域内人口は増加・維持

(参考)

R4.4.1	251 都市	66.1%	129 都市	33.9%	380都市
--------	--------	-------	--------	-------	-------

誘導施設の集約に係るKPIの進捗状況

○評価対象都市のうち、市町村全域に存する当該施設数に対して、都市機能誘導区域内に立地する当該施設数の占める割合が維持又は増加している市町村数は、評価対象都市の63.6%。

(評価対象) R3年度までに立地適正化計画を作成・公表した都市
(=都市機能誘導区域を設定した都市) 431都市を対象

(評価方法) 評価基準日とR5年4月1日の数値をもとに算出※

※立地適正化計画を公表した年度の翌年度4月1日を基準とし、その後の各年度の数値と比較

(結果) 評価対象都市431都市のうち、維持又は増加した都市は274都市 (63.6%)

評価時点	増加した都市		維持した都市		減少した都市		合計
R5.4.1	149 都市	34.6%	125 都市	29.0%	157 都市	36.4%	431都市

減少した都市のうち
57都市は、都市機能誘導区域内施設数は増加・維持

(参考)

R4.4.1	138 都市	36.0%	122 都市	31.9%	123 都市	32.1%	383都市
--------	--------	-------	--------	-------	--------	-------	-------

社総交・防安交の配分と立地適正化計画の連携について

- 今後の社会資本整備にあたっては、今後我が国の人口が減少する可能性が大きい中で、持続可能で安全・安心して暮らせる都市構造への転換と連携して進めることが必要。
- 立地適正化計画制度の創設から約10年が経過し、都市計画区域を有する市区町村のうち、立地適正化計画を作成または作成に向けた具体的な取組を開始している市区町村は、約半数に達したものの、こうした取組に未着手の自治体もあるところ。
- 今般、より一層の立地適正化計画の作成及び同計画と連携した社会資本整備を推進すべく「重点配分方針」を見直し。

基本的考え方

立地適正化計画を作成・公表しておらず、具体的な取組を開始・公表していない市区町村

が交付対象である

要素事業

は、重点配分を行わない

具体的には

具体的には

都市計画区域を有する市区町村で、下のどちらにもあてはまらない

- ・立地適正化計画を作成・公表済み
- ・立地適正化計画の作成に向けた具体的な取組を開始、公表している

例外市区町村

- ・市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持
- ・都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下等（非線引き都市は対象外）
- ・都市計画区域を有しない

今後必要に応じて見直しを実施

R6年度

社会資本整備総合交付金
防災・安全交付金の以下の基幹事業

- ・都市再生整備計画事業 ・都市公園・緑地等事業 ・市街地整備事業

例外事業

- ・都道府県等（一部事務組合および広域連合を含む）が交付対象である事業

R7年度

社会資本整備総合交付金
防災・安全交付金の原則全ての基幹事業

例外事業

- ・都道府県等（一部事務組合および広域連合を含む）が交付対象である事業
- ・道路(社)：道の駅の機能強化
ただし、対象施策のうち、「防災道の駅」の機能強化に関する事業に限る。
- ・道路(防)：国土強靱化地域計画に基づく事業
子供の移動経路等の生活空間における交通安全対策
- ・河川(防)：浸水対策重点地域緊急事業に位置付けられ実施する事業

立地適正化計画 ご相談参考様式

【注】なお、ご相談の際に当様式を用いることを強制するものではなく、必要に応じて任意の資料を用いることも可能

〇〇県〇〇市 立地適正化計画 相談概要

担当部局：都市整備部都市計画課 担当者名：小林 連絡先：kobayashi@city.xxx.jp

担当コンサル：国土交通コンサル都市政策部門 担当者名：柳田 連絡先：yanagitai@xxx.jp

現在の検討フェーズ

- ✓ 〇〇年に策定し、〇〇年に改定した〇〇市立地適正化計画について、都市再生特別措置法第84条1項に基づく調査、分析及び評価を実施しており、これを踏まえた同計画の改定を〇〇年に予定。
- ✓ 同計画について人口分布、公共交通網、施設立地動向の観点から、同計画策定時に設定した中間目標値と比較する形で評価を完了したところ。
- ✓ 現在、目指すべき都市の骨格構造の見直しについて検討している段階。

**現在実施している検討のゴール（出口）と
相談時点のフェーズを記載してください**

検討フロー

**全体の検討フローを図で示し、
相談時点を明示してください**

直面している課題

1. 評価の結果、当初計画通りに居住が誘導されていないことが判明した。
2. 評価の結果、公共交通網が計画通りに確保されていないことが判明した。
3. 評価を踏まえ、立地適正化計画の改定に際して、目指すべき都市構造を見直す必要か判断に迷っている。
4. ○○
5. ○○
6. ○○

現在直面している課題を記載してください

相談事項

1. 居住誘導の成果について、把握手法や解釈に不足がないか確認したい。
2. 公共交通網の状況把握について、把握手法や解釈に不足がないか確認したい。
3. 立地適正化計画の改定に際して、目指すべき都市構造を見直す必要があるかどうか、技術的観点から意見を聞きたい。
4. ○○
5. ○○
6. ○○

**相談したい事項を記載してください
その際、左の課題が解決されるように
相談事項を設定してください**

相談のゴール

1. 居住誘導の成果について、把握方法や解釈に不足がないか確認する。
2. 公共交通網の状況把握について、把握手法や解釈に不足がないか確認する。
3. 目指すべき都市構造を見直す必要があるかどうかの判断に際して考慮すべき要素、参考となる指標、参考となる他都市の事例について情報を得て、今後の検討方針を想定できる状態とする。
4. ○○
5. ○○
6. ○○

**相談で得たい成果を
明確に設定してください**

相談の結果

- 居住誘導の成果について、把握方法や解釈に不足がないか確認できた。
- 公共交通網の状況把握について、把握手法や解釈に不足がないか確認できた。
- 目指すべき都市構造を見直す必要があるかどうかの判断に際して考慮すべき要素、参考となる指標、参考となる他都市の事例について情報を得られた。今後の検討方針を概ね想定できるようになった。
- ○○
- ○○
- ○○

**相談で得たい成果を
得られたか確認する際にご使用ください**

〇〇県〇〇市 立地適正化計画 相談事項の詳細：③都市構造の見直しについて

前項三番目の相談事項を例とした記載例
相談事項の数に応じて
ページを追加・作成してください

相談事項（再掲）

- ✓ 立地適正化計画の改定に際し、目指すべき都市構造を見直す必要があるかどうか、技術的観点から意見を聞きたい。

相談のゴール（再掲）

- ✓ 目指すべき都市構造を見直す必要があるかどうかの判断に際して考慮すべき要素、参考となる指標、参考となる他都市の事例について情報を得て、今後の検討方針を想定できる状態とする。

相談事項についてこれまで実施した情報整理、分析・結果・考察

- ✓ 居住の誘導状況について、居住誘導区域内外の人口密度や分布状況を計画策定時と現在とで比較し、定量的に分析した。結果として、居住誘導区域内で人口密度が低下している一方、居住誘導区域外で人口密度が上昇しており、居住誘導が計画通りに進んでいないことが判明した。要因としては、居住誘導区域外における市域外からの転入増が考えられる。
- ✓ 地域公共交通網の状況について、利用圏人口割合・公共交通利用者数・サービスレベル（運行頻度等）を計画策定時と現在で比較した。結果として、サービスレベルは微減で維持されているものの、公共交通利用者数・利用圏人口割合が低下していることが判明した。要因として、地域公共交通の利用圏内での人口減と圏外での人口増が考えられる。
- ✓ 上記を踏まえ、現行の立地適正化計画を分析したところ、地域公共交通網が具体的に・即地的に位置づけられておらず、居住誘導区域の一部が地域公共交通とは離れた箇所に設定されていること、またその周辺での居住が増加していることが判明した。

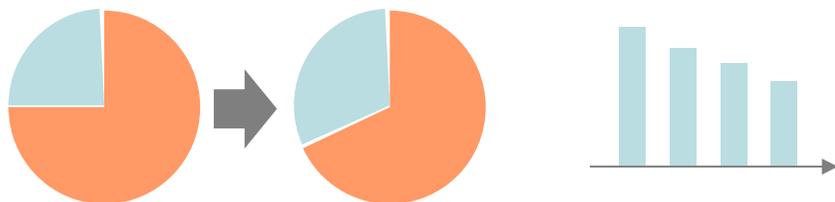
これまでの分析や情報整理を踏まえ、現在悩んでいること

- ✓ これまでの分析を踏まえ、立地適正化計画の見直しが必要と考えている。
- ✓ 目指すべき都市構造を見直す必要があるかどうか、あるいは目指すべき都市構造は見直しはせず、誘導区域の見直し等で対応するかについて、判断に迷っている。

具体的には、以下のとおり。

- ✓ 本市は郊外部にもゆとりのある魅力的な住宅地が整備されてきた。そうした住宅地は必ずしも地域公共交通機関の利用圏に含まれないが、近隣には商業施設も立地しており、自家用車での生活には困らない。
- ✓ 昨今、二拠点居住やテレワーク等、新たなライフスタイルの普及により、本市の郊外部のストックに着目があつまっているところ。市としては、この機会を活かして定住人口・交流人口を呼び込みたいと考えている。
- ✓ 一方で、地域公共交通の確保の観点からは、地域公共交通の利用者数を一定に維持したいと考えており、そのためには利用圏人口の維持が必要と考えているが、利用圏への居住誘導が思うように進んでいない。
- ✓ 現行の立地適正化計画では、居住誘導と地域公共交通の確保とを一体的に進めることとしているが、本市の状況や強みを改めて分析すると、地域公共交通のみを軸とした都市構造では、本市の実情に即しておらず、本市の強みを最大限に活かしたまちづくりが難しいのではないかと考えている。一方で、高齢化等による移手段の変容を見越すと、交通空白への対策として、地域公共交通の確保も引き続き実現したいとの考えであり、両者を両立する都市構造を実現したいと考えている。
- ✓ 目指すべき都市構造を見直す必要があるかどうかの判断に際し、考慮すべき要素や参考となる指標、他都市の事例があれば情報がほしい。
- ✓ また、どのような考え方で検討を進めたらよいか、ディスカッションを行いたい。

図版等



相談事項の詳細を記載してください

〇〇県〇〇市 立地適正化計画の概要①

線引 初2019.3 ②2021.6 ③R2023.4予定
変更:R3.3

貴市の持つ強みを記載してください

都市が持つ強み

- ✓ 医療・福祉・子育て支援・商業などの都市機能が拠点に立地しており、それらのサービスレベルを維持できれば、必要な都市機能は充足できる。
- ✓ 郊外部を中心に、ゆとりのある良好な空間と空き家が存在しており、近年、二拠点居住の需要による転入が見られるようになってきた。
- ✓ 中心市街地に良好な景観を有する歴史的まちなみが存在。近年、観光資源として注目が集まっており、リノベーション等による新規店舗の開業が見られるなど、活性化している。

貴市の持つ課題を記載してください

都市が抱える課題

- ✓ 市域全体で人口減少の見込みであり、税収減や空き地・空き家の増加による環境悪化が見込まれる。
- ✓ 自家用車の利用を想定した宅地開発を進めてきたため、公共交通の利便性が必ずしも高い都市構造とは言えない中で、高齢化による移動手段の変容等により、交通空白の課題が顕著になってきている。
- ✓ 市域の人口密度が低下しており、一人あたりの都市管理コストが膨らんでおり、持続的な都市経営の実現に向けて、効率的な都市構造への転換が必要となっている。
- ✓ 市域の一部に浸水深の大きい浸水想定区域が存在し、治水事業の完了やより安全なエリアへの居住誘導、リスクコミュニケーションによる避難促進など、ハード・ソフト対策一体での災害リスクの軽減が必要。

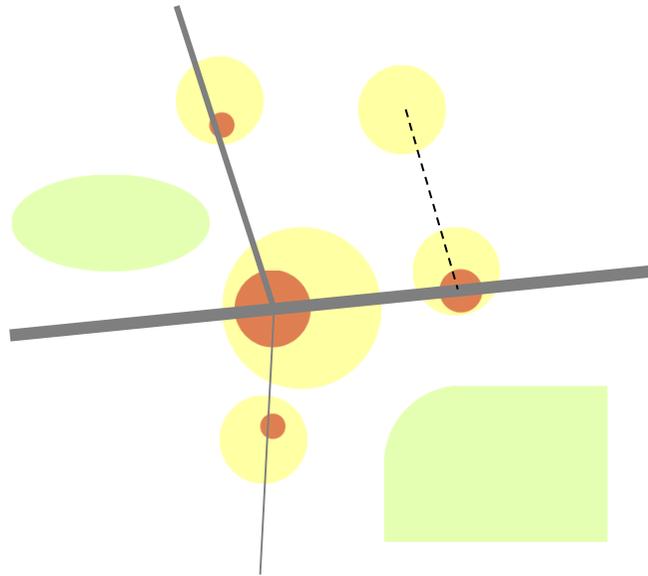
履歴を記載(初は初回策定、①は第1回変更)

まちづくりの方針

- ①まちなかの拠点性を活かした、歩いて暮らしやすいまちづくり。
- ②より安全な地域への居住・都市機能を誘導する堅牢なまちづくり。

立地適正化計画で目指すまちづくりの方針を記載してください

目指す都市構造



立地適正化計画で目指している都市構造の図を貼り付けてください

基礎データ

- A:都市計画区域面積：〇〇ha
- B:市街化区域面積又は用途地域面積：〇〇ha
(C:Bから工業地域及び工業専用地域を除いた面積：〇〇ha)
- D:都市機能誘導区域面積：〇〇ha (〇箇所)
- E:居住誘導区域面積：〇〇ha
- F:独自の地域：〇箇所
- G：(都市再生整備計画関連事業を活用する) 地域生活拠点：〇箇所

$$D \div B = \text{〇〇}\%$$

$$(D \div C = \text{〇〇}\%)$$

$$E \div B = \text{〇〇}\%$$

$$(E \div C = \text{〇〇}\%)$$

誘導施設

機能	施設
商業	スーパー
金融	銀行
医療	〇〇
教育	〇〇

機能	施設
子育て支援	〇〇
福祉	〇〇
行政	〇〇
...	...

	居住誘導区域人口(人)	居住誘導区域人口密度(人/ha)	市街化区域又は用途地域人口(人)	市街化区域又は用途地域人口密度(人/ha)	都市計画区域人口(人)	都市計画区域人口密度(人/ha)	市町村全体人口(人)	市町村全体人口密度(人/ha)
現況(20XX.X)	57,352	42.1						
KPIを達成した場合の想定(20XX)	50,000	40.0						
社人研推計(20XX)								

基礎データを記載してください

〇〇県〇〇市 立地適正化計画の概要②

居住誘導区域の設定の考え方

- ✓ 市街化区域のうち、非住居系の用途地域や災害レッドゾーンを除いた区域を抽出。
- ✓ 上記のうち、公共交通の利用圏を抽出。
- ✓ 上記のうち、面積が〇ha以上の区域を抽出して居住誘導区域を設定。

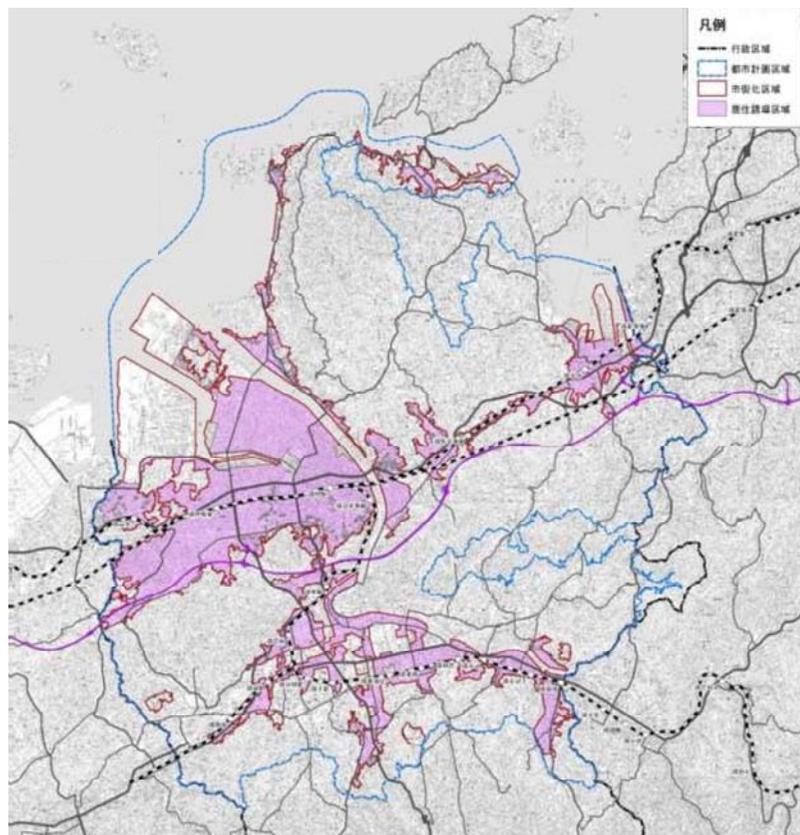
居住誘導区域の設定の考え方を記載してください

都市機能誘導区域の設定

- ✓ 居住誘導区域内で〇m商圏人口〇人以上の区域を抽出。
- ✓ 上記のうち一定の用途地域（商業地域、近隣商業地域、…）について抽出。
- ✓ 上記で抽出された区域について、商圏人口によりレベルを分けて都市機能誘導区域を設定。

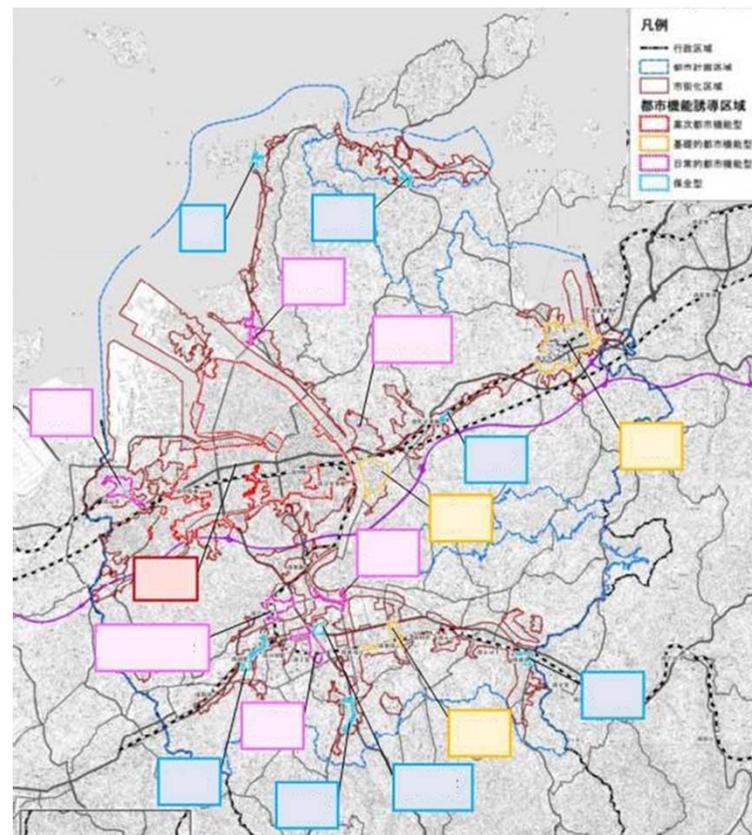
都市機能誘導区域の設定の考え方を記載してください

居住誘導区域図



居住誘導区域のエリア図を貼り付けてください

都市機能誘導区域図



都市機能誘導区域のエリア図を貼り付けてください

〇〇県〇〇市 立地適正化計画の概要③

立地適正化計画で定めるKPI

分野	指標	基準	目標
生活利便性	居住誘導区域における人口密度	〇〇年 〇人/km2	〇〇年 〇人/km2
生活利便性	公共交通の乗車者数	〇〇年 〇〇〇〇	〇〇年 〇〇〇〇
健康・福祉	高齢者の歩行量の増加	〇〇年 〇〇〇〇	〇〇年 〇〇〇〇
健康・福祉	地域コミュニティ組織設置率の増加	〇〇年 〇〇〇〇	〇〇年 〇〇〇〇
安全・安心	防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合	〇〇年 〇〇〇〇	〇〇年 〇〇〇〇
地域経済	従業人口密度	〇〇年 〇〇〇〇	〇〇年 〇〇〇〇
行政運営	市民一人当たりの行政コスト	〇〇年 〇〇〇〇	〇〇年 〇〇〇〇
低炭素	市民一人当たりの自動車CO2排出量	〇〇年 〇〇〇〇	〇〇年 〇〇〇〇
...			

立地適正化計画で定めている
KPIを記載してください

KPIの達成状況

相談時点	評価
〇人/km2	目標達成に向け順調に推移している
〇〇〇〇	目標達成に向け課題が生じている
〇〇〇〇	〇〇〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇
〇〇〇〇	〇〇〇〇

相談時点での達成状況
について記載してください

〇〇県〇〇市 立地適正化計画の概要④

防災指針の考え方について 記載してください

防災指針の考え方
 (参考情報⇒地域防災計画：〇〇計画(20XX.X.X))
<考慮する災害>
 ✓ 考慮する災害は河川の氾濫による洪水、津波、地震、〇〇。
<リスク分析と課題>
 ✓ 居住誘導区域では、〇〇のリスクが高いエリアが存在し、〇〇が必要。
 ✓ 〇〇では、〇〇のリスクが高いエリアが存在し、〇〇が必要。
<防災まちづくりの方針>
 ✓ 〇〇災害に対しては、〇〇を目指し、〇〇を中心とした取組を位置づけ。
 ✓ 〇〇災害に対しては、〇〇を目指し、〇〇を中心とした取組を位置づけ。
<防災まちづくりに向けた取組>

対象とする災害	取組内容	実施主体
水災害	水害ハザードエリアにおける開発抑制	市
水災害	都市計画制度を活用した浸水対策促進	市・市民・事業者
水災害	ハザード情報を活用した水災害リスクの周知	市
土砂災害	〇〇	〇〇
地震	〇〇	〇〇
地震	〇〇	〇〇
...		

その他の分野における主な取組について 記載してください

脱炭素・健康医療福祉・緑地農業・子育て・住まいづくり・PRE有効活用などの取組
 ✓ 廃校舎を活用し、若年層向けの交流拠点を整備(子育て)
 ✓ 健康づくり活動へのポイント制度の導入(健康医療福祉)
 ✓ 未活用の歴史的建築物をPFI事業によるリノベーションにより美術館として活用(PRE)
 ✓ 市民、専門家、大学などによるワークショップなど、民間主体のまちづくりを実施(担い手育成)

公共交通との連携の考え方について 記載してください

公共交通との連携の考え方
 (参考情報⇒地域公共交通計画：〇〇計画(20XX.X.X))
【注】即地的、具体的な位置づけについて、できるだけ検討することが望ましい
<考慮する公共交通>
 ✓ 考慮する公共交通は鉄道、路面電車、バス、〇〇。
<公共交通の現状と課題>
<公共交通の方針>
 ✓ 市街地部では、公共交通の利用を促進するため、基幹公共交通軸を形成し、公共交通を主体とした交通体系に転換する。
 ✓ 周辺部では、自動車交通と公共交通とが共存する効率的な交通体系を構築する。
 ✓ 〇〇〇〇
<公共交通との連携の方針>
 ✓ 都市機能誘導区域の周辺や公共交通沿線に居住を促進することで、公共交通と一体となったまちづくりにより、生活サービスの持続性を向上、日常生活の利便性を確保。
<具体的な取組>
 ✓ 利便性の高い公共交通沿線や市内の拠点周辺(半径〇m圏)に居住を誘導
 ✓ 各地域の特徴に応じた骨格となる基幹軸の形成やバス幹線の重複路線の再編による効率化

広域連携の考え方について 記載してください

広域連携の考え方
 ✓ 近隣の複数市区町村(〇〇市、〇〇市、〇〇市)からなる圏域を想定し、現状の施設立地状況を踏まえつつ、役割分担を整理
 ✓ 整理した方針に基づき、各自治体で立地適正化計画を策定

〇〇県〇〇市 立地適正化計画の概要⑤

居住誘導にむけた施策

- ✓ 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置として家賃補助を実施
⇒〇〇に対して〇〇を上限に〇〇
- ✓ 居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域について、災害リスクをわかりやすく提示するなど、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置
⇒〇〇を対象に〇〇を設置
- ✓ 〇〇〇〇
- ✓ 〇〇〇〇

居住誘導にむけた施策を
記載してください

都市機能誘導にむけた施策

- ✓ 民間事業者に対する誘導施設の運用費用の支援施策として〇〇を実施
⇒〇〇〇〇
- ✓ 福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
⇒〇〇〇〇
- ✓ 〇〇〇〇
- ✓ 〇〇〇〇

都市機能誘導にむけた施策を
記載してください

届出勧告の運用

<届出・勧告基準>

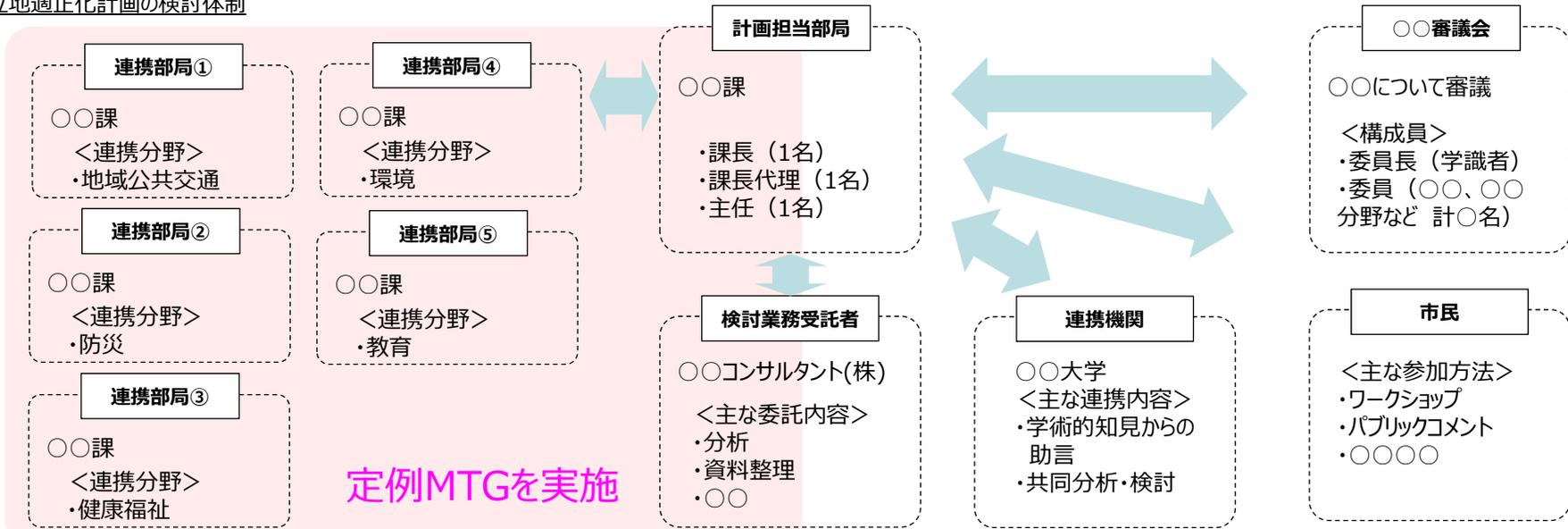
- ✓ 居住誘導区域内への立地誘導を図る上で支障があると認められる場合
- ✓ 都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認められる場合

<届出・勧告実績>

- ✓ 居住誘導区域外における届出：〇件 ⇒ 勧告：〇件
- ✓ 都市機能誘導区域外における届出：〇件 ⇒ 勧告：〇件
- ✓ 都市機能誘導区域内における届出：〇件 ⇒ 助言・勧告：〇件

届出・勧告の運用状況を
記載してください

立地適正化計画の検討体制



立地適正化計画の検討体制を
記載してください

〇〇県〇〇市 立地適正化計画 調査、分析及び評価の状況

都市再生特別措置法第84条1項に基づく調査、分析及び評価の状況

<評価実施時期> 20XX.X~X

<評価の体制>

✓ 評価のために〇〇からなる〇〇委員会を設置。

✓ その他学識経験者として〇〇にも意見聴取。

<定量的な評価：分野、指標、評価>

調査、分析及び評価を実施している場合は記載してください

分野	指標	基準	目標	相談時点	評価
生活利便性	居住誘導区域における人口密度	〇〇年 〇人/km2	〇〇年 〇人/km2	〇人/km2	目標達成に向け順調に推移している。居住誘導区域外の一部でも人口密度の上昇が見られる。
生活利便性	日常生活サービス施設の徒歩圏における平均人口密度	〇〇年 〇〇〇〇	〇〇年 〇〇〇〇	〇〇〇〇	目標達成に向け課題が生じている。
生活利便性	公共交通機関の分担率	〇〇年 〇〇〇〇	〇〇年 〇〇〇〇	〇〇〇〇	地域公共交通の分担率がやや減少傾向にあり、トリップ別分析によれば買い物目的での分担率が特に減少している。
健康・福祉	保育所の徒歩圏に居住する幼児人口の総幼児人口に占める割合	〇〇年 〇〇〇〇	〇〇年 〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇
安全・安心	防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合	〇〇年 〇〇〇〇	〇〇年 〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇
行政運営	市民一人当たりの行政コスト	〇〇年 〇〇〇〇	〇〇年 〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇
低炭素	市民一人当たりの自動車CO2排出量	〇〇年 〇〇〇〇	〇〇年 〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇
...					

<定性的な評価：情勢の変化やまちの状況など>

✓ 市が実施する『まちの生活満足度調査』によると、「満足」と回答した住民の割合が増加。(〇〇% (〇〇年) ⇒ 〇〇% (〇〇年))

✓ 立地適正化計画作成当初と比較して、二拠点居住の需要による転入が増加傾向にあり、居住誘導区域外の一部でも人口増が見られる。

✓ 立地適正化計画の中で地域公共交通の具体的・即地的な不足しており、地域公共交通と誘導区域設定との連携が上手く図られていない可能性がある。

✓ 〇〇〇〇

<評価を踏まえた同計画の見直しの方針>

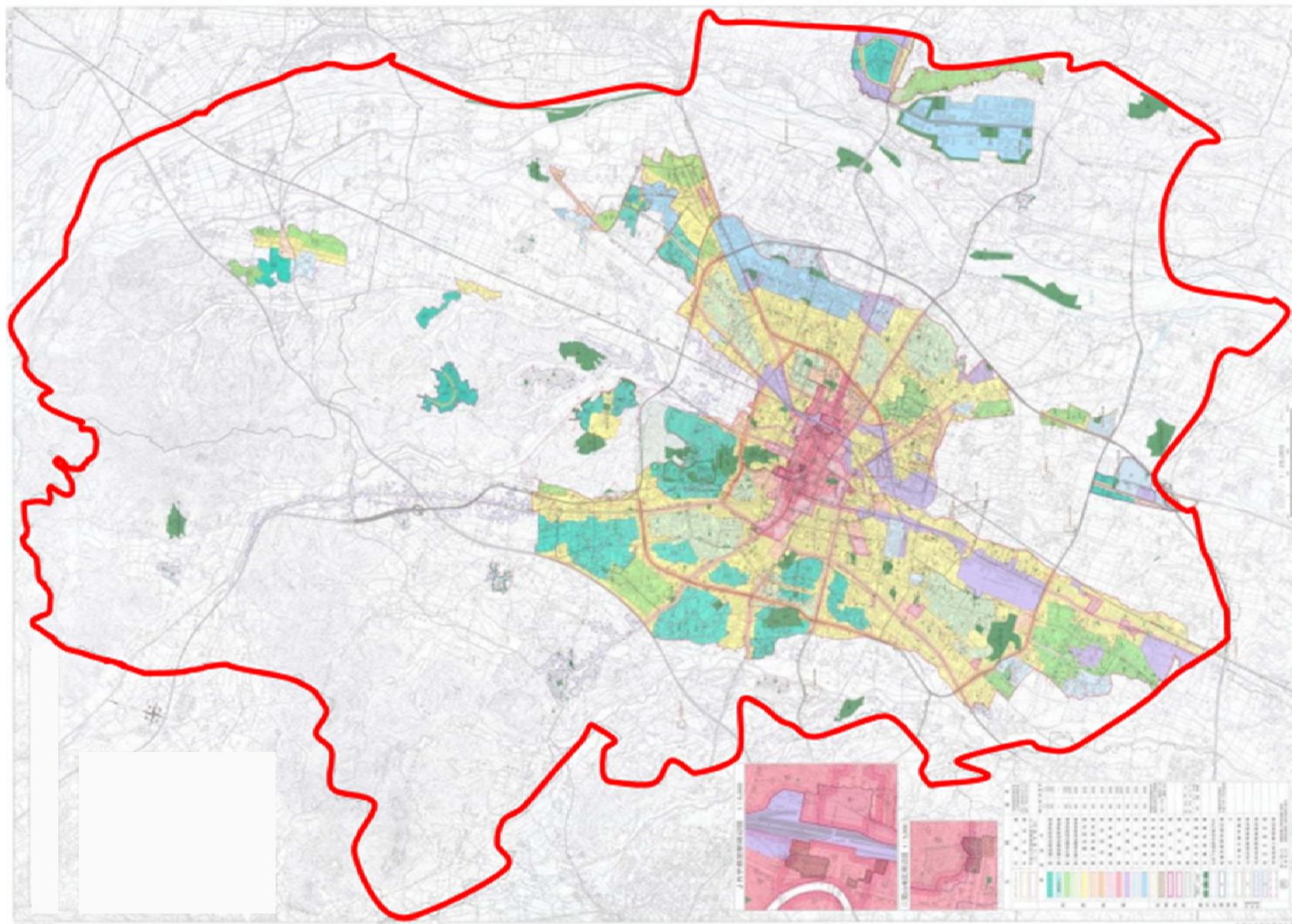
✓ 生活満足度が上昇していることから、まちが持つ強みを改めて分析し、長所をさらに伸ばすことを目指して、まちづくりの方針を見直す。

✓ 居住誘導区域の設定について、二拠点居住やテレワークなど新たなライフスタイルによる需要も踏まえ、転入者の積極的な呼び込みと効率的な都市経営とを両立しつつ見直しを行う。

✓ 地域公共交通軸を具体的・即地的に位置づける見直しを行うとともに、改めて誘導施設の立地分析を行い、都市機能誘導区域の見直しも一体的に行う。また、勧告基準の設定など、誘導区域の実効性をさらに高める工夫を追加する。

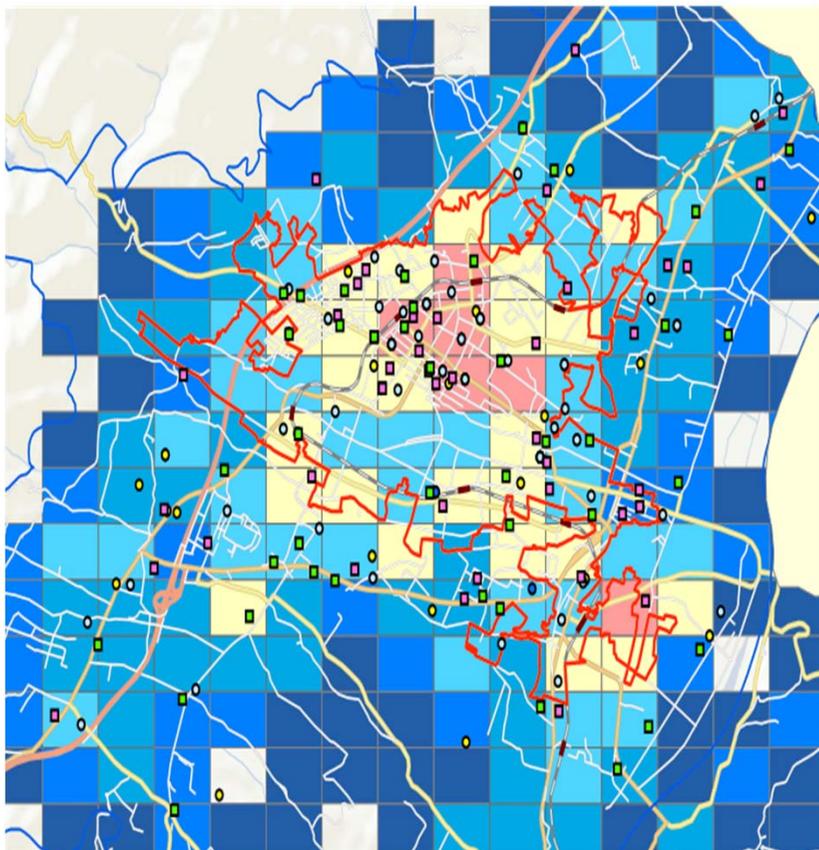
✓ 〇〇〇〇

〇〇県〇〇市 基礎資料：都市計画図

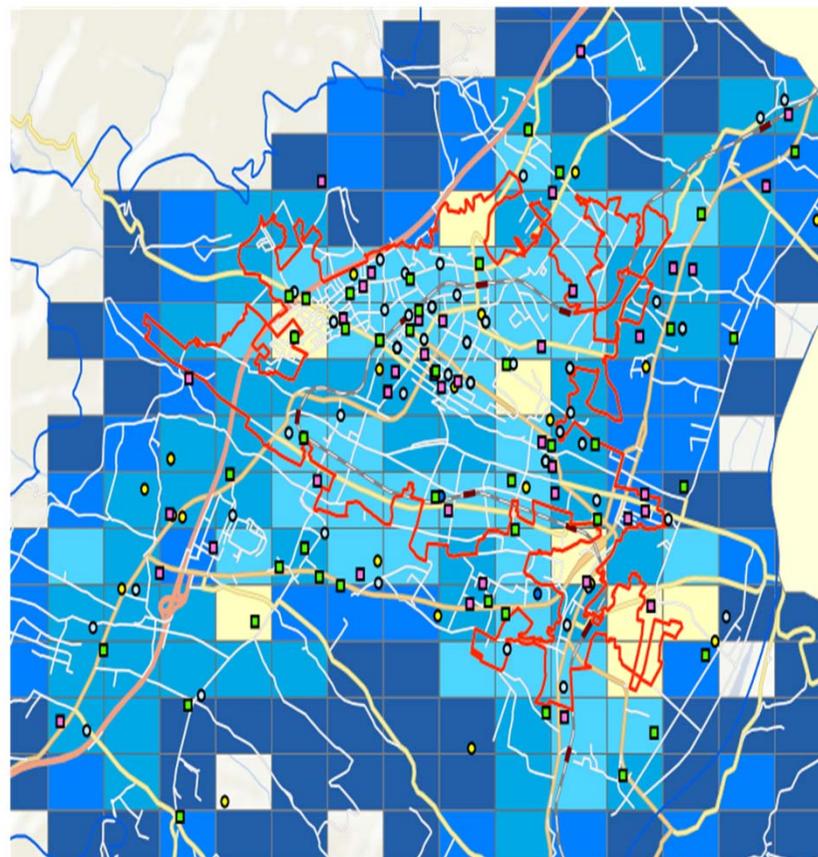


〇〇県〇〇市 基礎資料：人口分布

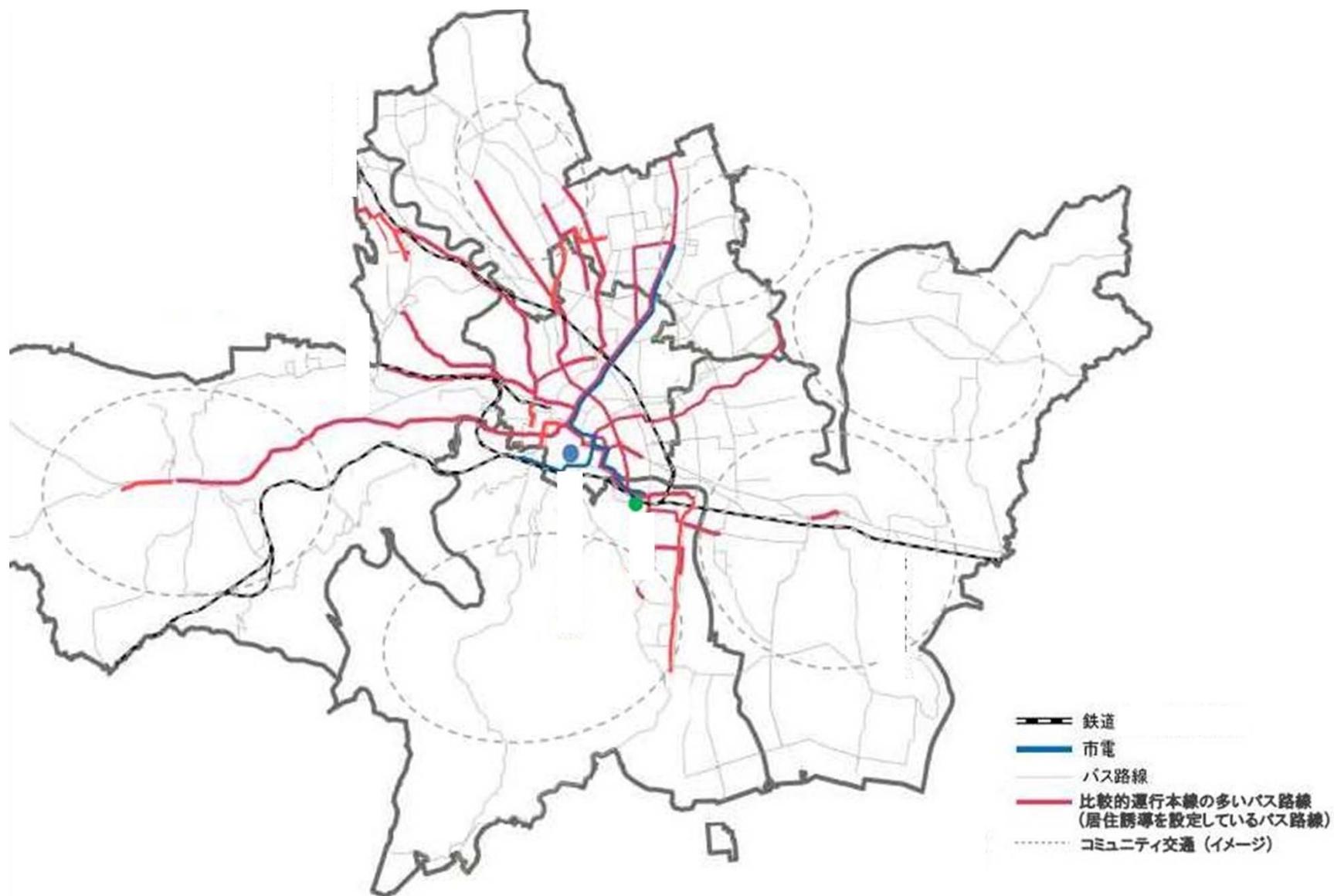
現在



将来推計（社人研）



〇〇県〇〇市 基礎資料：公共交通ネットワーク



〇〇県〇〇市 基礎資料：災害ハザード

図 洪水浸水想定区域（浸水深）×東日本台風浸水範囲×誘導区域等（市全域）

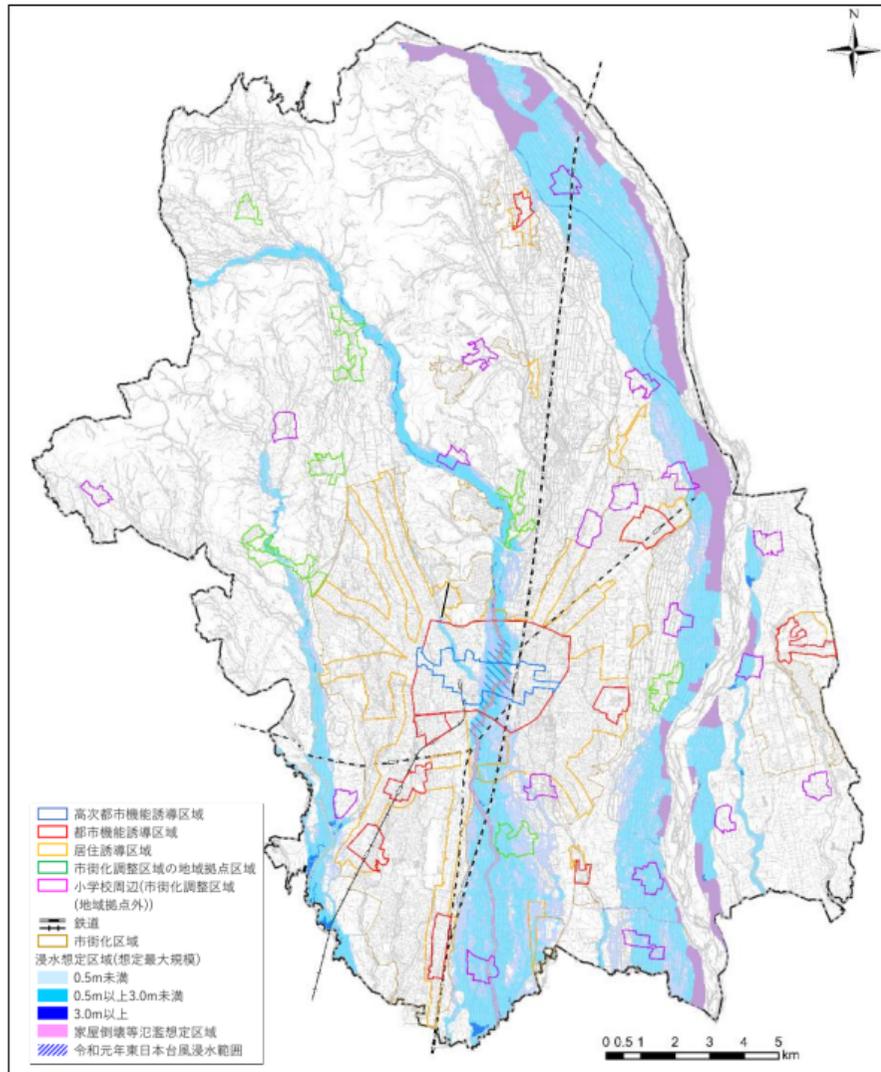
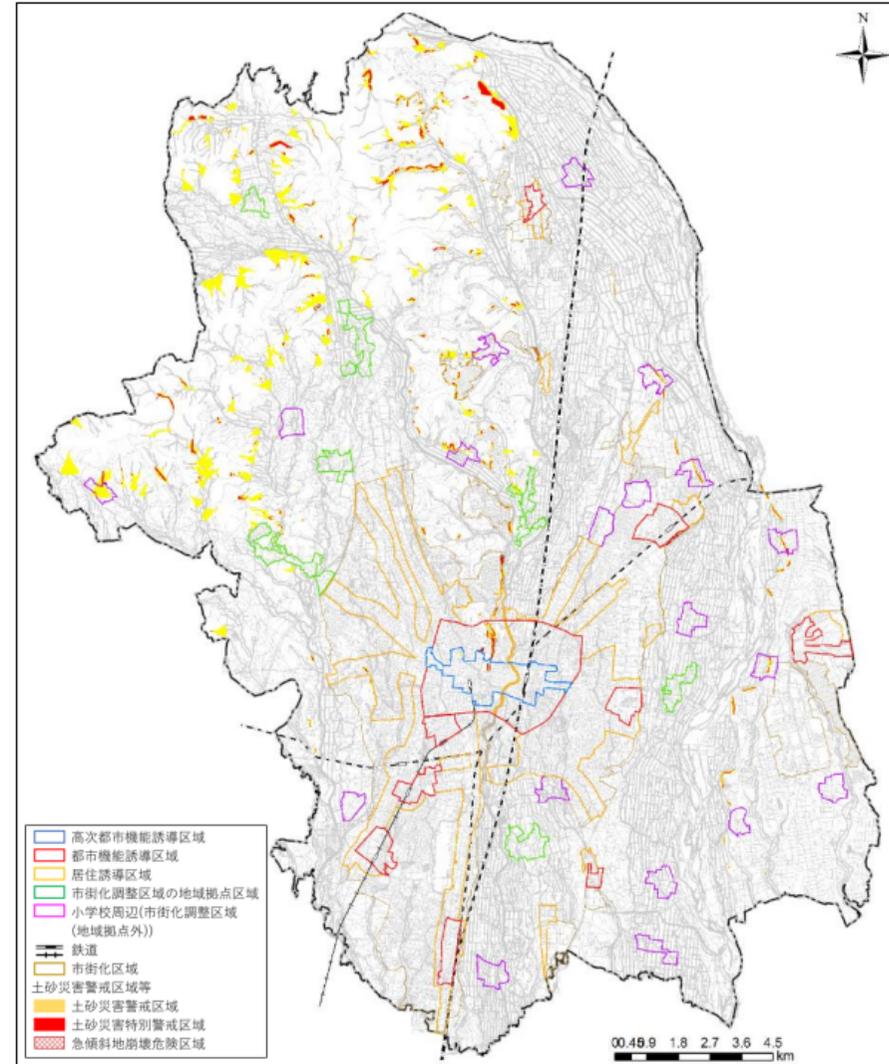
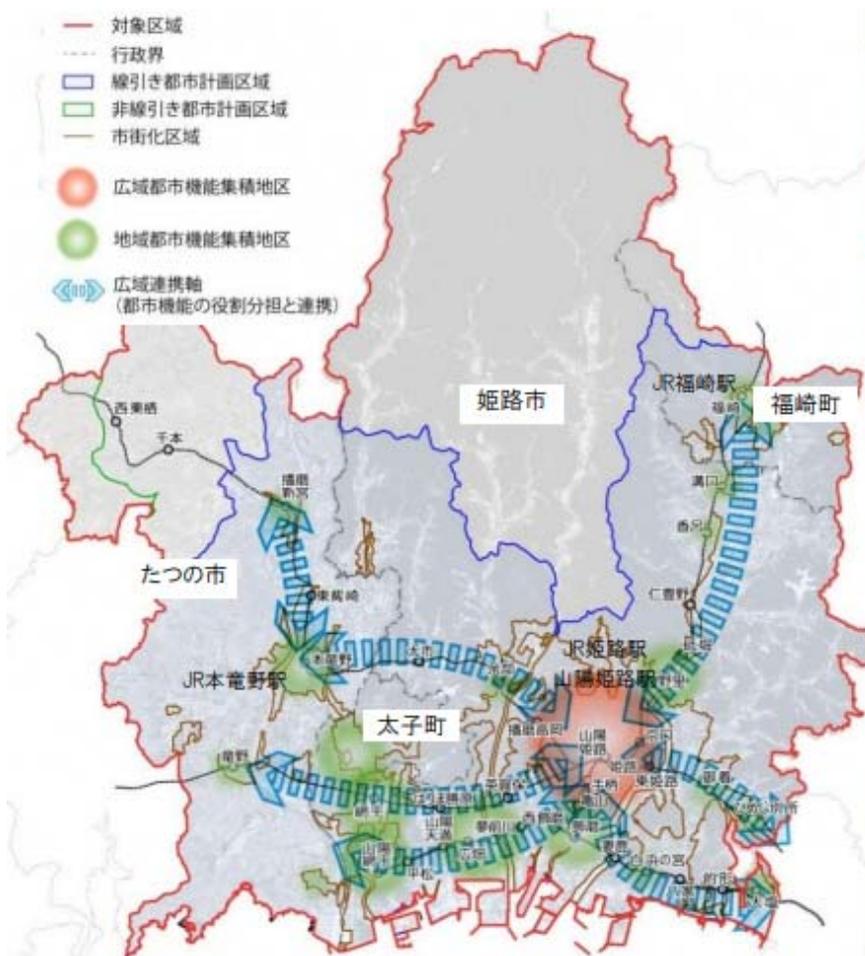


図 土砂災害×誘導区域



〇〇県〇〇市 隣接自治体との関係性



役割分担 【都市機能の役割分担と連携(都市機能集積地区の位置づけ)】

広域都市機能集積地区 (姫路駅周辺)
 姫路駅前に大規模店舗、医療系専門学校を誘致、民間病院と公営病院を統廃合等により、高度で多様な都市機能の強化を図るとともに、国際競争力の強化や県を代表する顔としてふさわしい風格のある都市空間の形成を図る。

姫路市 (姫路駅周辺)

地域都市機能集積地区
 広域都市機能集積地区と連携しつつ、広域行政機関 (国県機関)、高度医療施設、大規模商業施設等の高度な都市機能を役割分担し、維持・充実に図る。
 また、他の地区との距離を勘案した配置や、連携による相互補充についても考慮する。

姫路市 (飾磨駅、野里駅、網干駅、山陽網干駅、広畑駅、夢前川駅、はりま勝原駅 等)
 たつの市 (本竜野駅・市役所周辺、竜野駅 等)
 太子町 (役場周辺)
 福崎町 (福崎駅、役場周辺)

<高次都市機能増進施設の設定及び役割分担>

分野	高次都市機能	役割分担
医療機関	三次救急医療機関 (救命救急センター)	姫路市
	二次救急医療機関	姫路市・たつの市
教育機関	大学	姫路市・福崎町
	短期大学 専修学校	姫路市 姫路市
スポーツ施設等	総合公園	姫路市・たつの市・太子町
主要コンベンション施設		姫路市
商業施設	百貨店、大型SC等	姫路市・たつの市

●周辺都市との公共交通施策の連携

福崎町地域公共交通網形成計画
 姫路市と連携し、公共交通空白地で新たなバス路線を運行することで、福崎町、姫路市の双方にある移動・通勤等需要や、潜在的な利用者の創出を図る。

○**広域での地域公共交通網形成計画**
 令和2年度の姫路市地域公共交通網形成計画の改訂にあわせて、2市2町での広域的な交通の方針の作成に向けて調整中。