

竹原市立地適正化計画の策定にあたって

1 立地適正化計画とは


都市再生特別措置法に基づき、人口減少社会において将来都市像を描き **公共施設のみならず住宅及び医療・福祉・商業等の施設も対象としてその誘導を図るための制度**である。

従来の都市計画法に基づく都市計画マスタープランによる土地利用計画に加え、**届出・勧告による緩やかなコントロール手法**と経済的なインセンティブを組み合わせることにより、**時間をかけながら一定の区域に誘導**していくことを目指すものである。

Point

- 都市の人口分布状況や生活サービス施設等（医療・福祉・商業等の諸機能）の立地状況を把握し、公共交通ネットワークと連携して**市民生活に利便性の高い区域**を明確にする。
- まちづくりに関わる様々な分野の関係施策と連携を図り、それらの**関係施策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重要である。

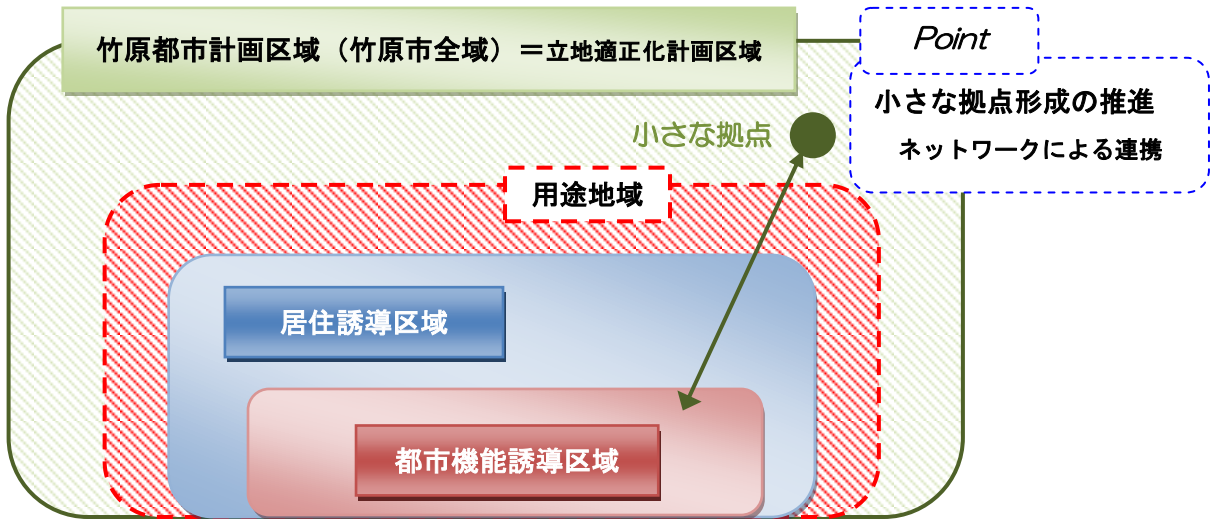
■都市マスタープランとの比較

| | 都市マスタープラン | 立地適正化計画 |
|-------|--|---|
| 法律 | 都市計画法 第18条の2 | 都市再生特別措置法 第81条 |
| 対象区域 | 竹原市全域 | 竹原都市計画区域（竹原市全域） |
| 計画期間 | 中長期 「都市計画の目標」としては、概ね20年後の都市の姿を展望 | 中長期 概ね20年後の都市の姿を展望するが概ね5年ごとに施策の実施状況について調査、分析、評価を行うことが望ましい。 |
| 性格 | まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示す。 | 緩やかな開発コントロール手法や魅力ある都市機能を誘導する区域と利便性の高い居住を誘導する区域の設定による具体的な都市像を目指すアクションプラン |
| 定めるもの | <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの理念や都市計画の目標 ・全体構想（目指すべき都市像とその実現のための主要課題、課題に対応した整備方針等） ・地域別構想（地域別のあるべき市街地像等、実施されるべき施策等） | 【必須事項】 <ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画の区域 ・立地の適正化に関する基本的な方針 ・居住誘導区域 ・都市機能誘導区域 ・誘導施設 ・誘導するための市が講ずべき施策 |
| その他 | 小さな拠点  立地適正化計画へ反映 | <ul style="list-style-type: none"> ・届出や勧告制度の活用 ・国からの支援措置の活用 |

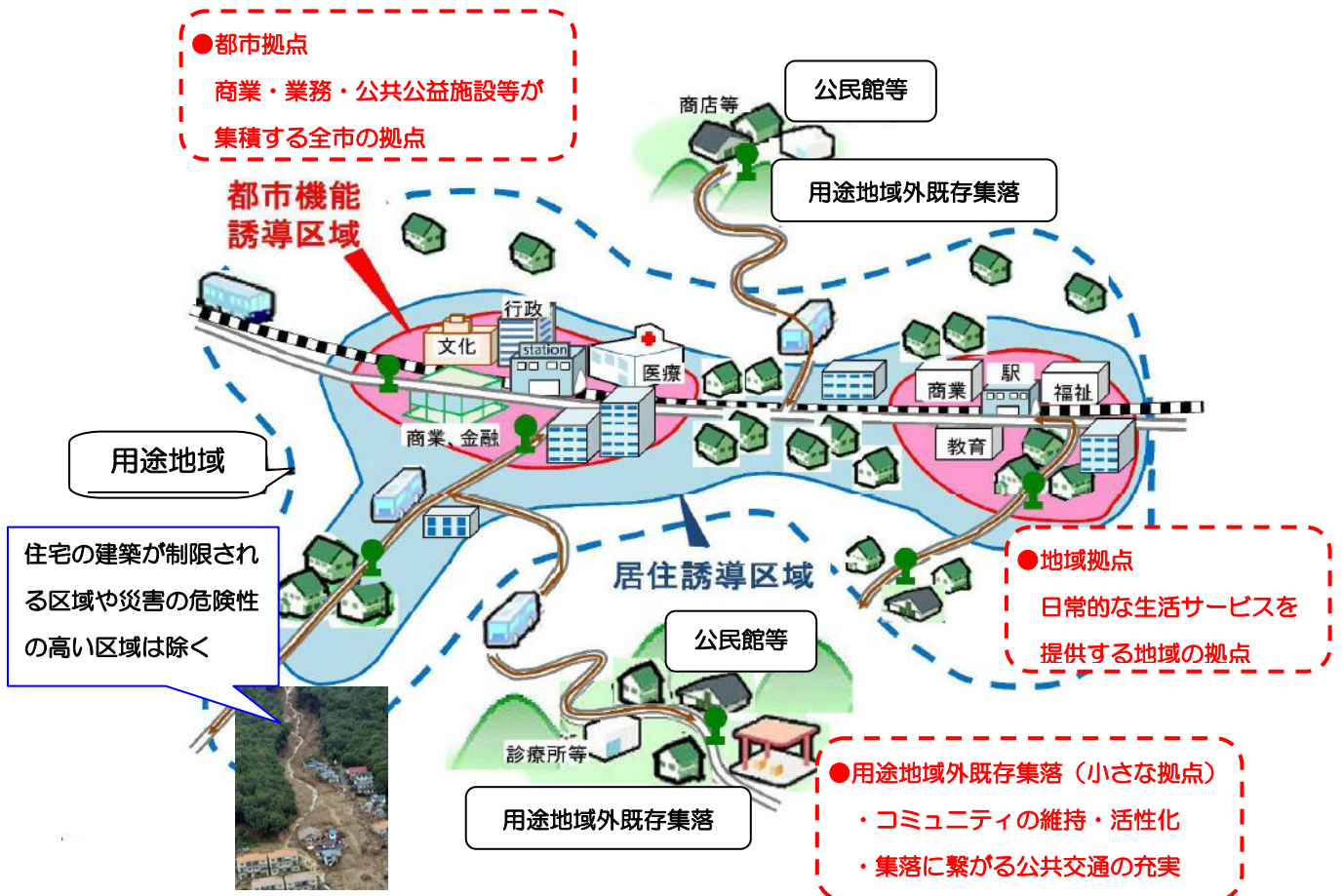
2 立地適正化計画の区域

都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となり、今後の将来人口減少を見据えて人口密度を維持していくことを目標とすることから、土地利用のゾーニングを示した用途地域内に居住誘導区域・都市機能誘導区域が包含されていなければならない。

■立地適正化計画の区域設定イメージ



■立地適正化計画による将来都市構造イメージ



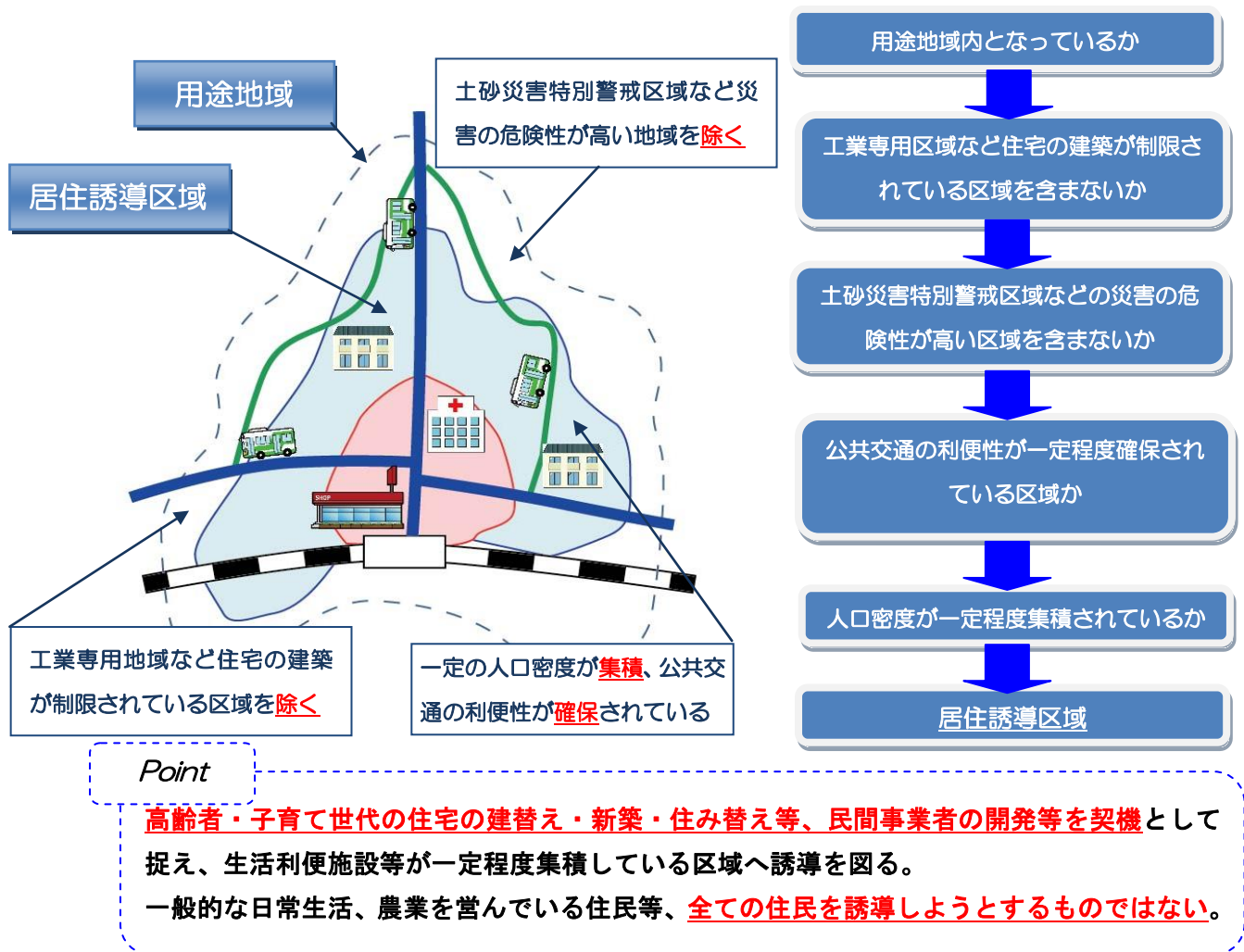
3 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域とは

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、居住を誘導すべき区域。

(2) 居住誘導区域の検討

都市全体における土地利用、交通や災害リスク等の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定める。



(3) 居住を誘導するために市が講ずる施策

立地適正化計画には、居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために必要な各種施策について記載することができる。

事例 1) 居住環境の向上を図るための施策

土地区画整理事業、公園整備、空き家対策、歩道のバリアフリー等

事例 2) 拠点間を結ぶ公共交通の利便性向上を図るための施策

公共交通網のサービスレベルの確保、交通結節機能の強化、バス待合所・バス停の利便性向上等

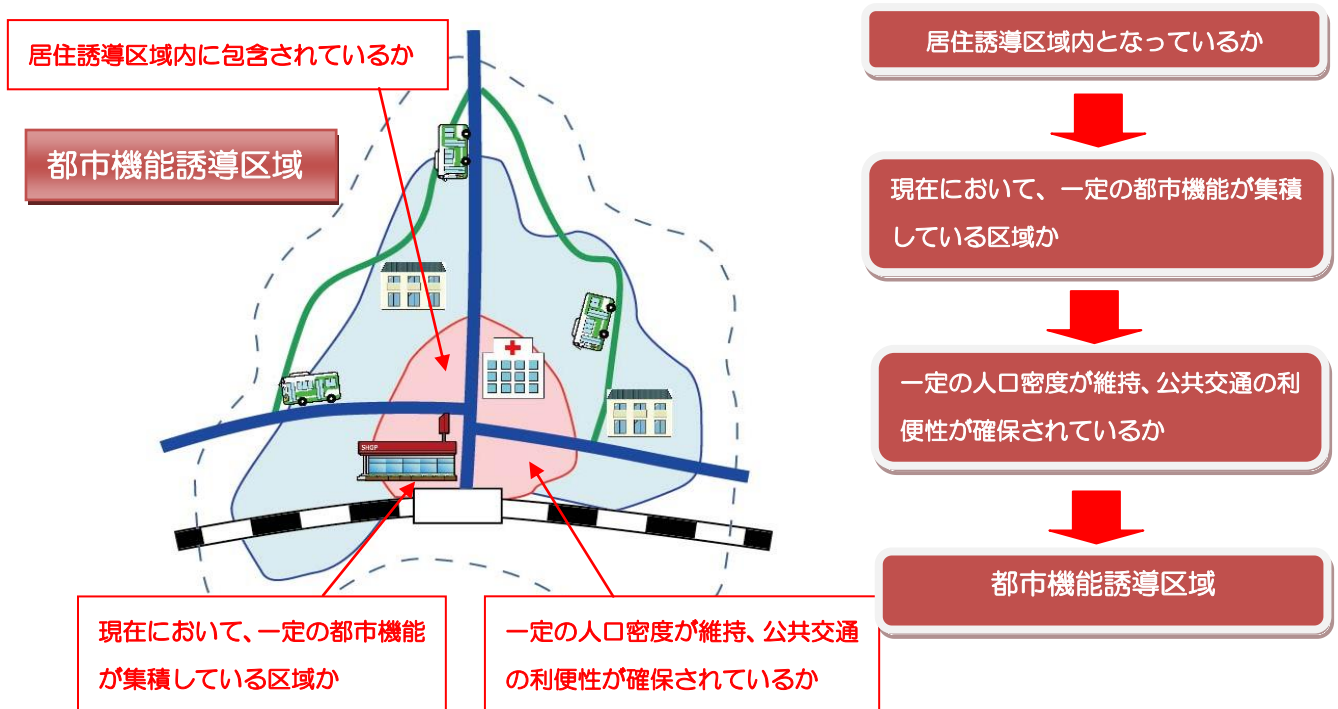
4 都市機能誘導区域と誘導施設

(1) 都市機能誘導区域とは

居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業・子育てなど**都市機能を拠点に誘導・集約あるいは維持**することにより、各種サービスの**効率的な提供が図られる区域**

(2) 都市機能誘導区域の検討

都市機能誘導区域は、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、**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、都市の拠点となる区域を設定することが考えられる。



(3) 誘導施設

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、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、**具体の整備計画のある施設を設定**することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における**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勧告**し、必要な施設を定めることが考えられる。

想定される誘導施設（例）

- ・複合施設
図書館、市民館、児童館、市民活動施設（会議、研修施設）
- ・子ども園
- ・民間事業者が整備主体となる都市施設（商業施設）

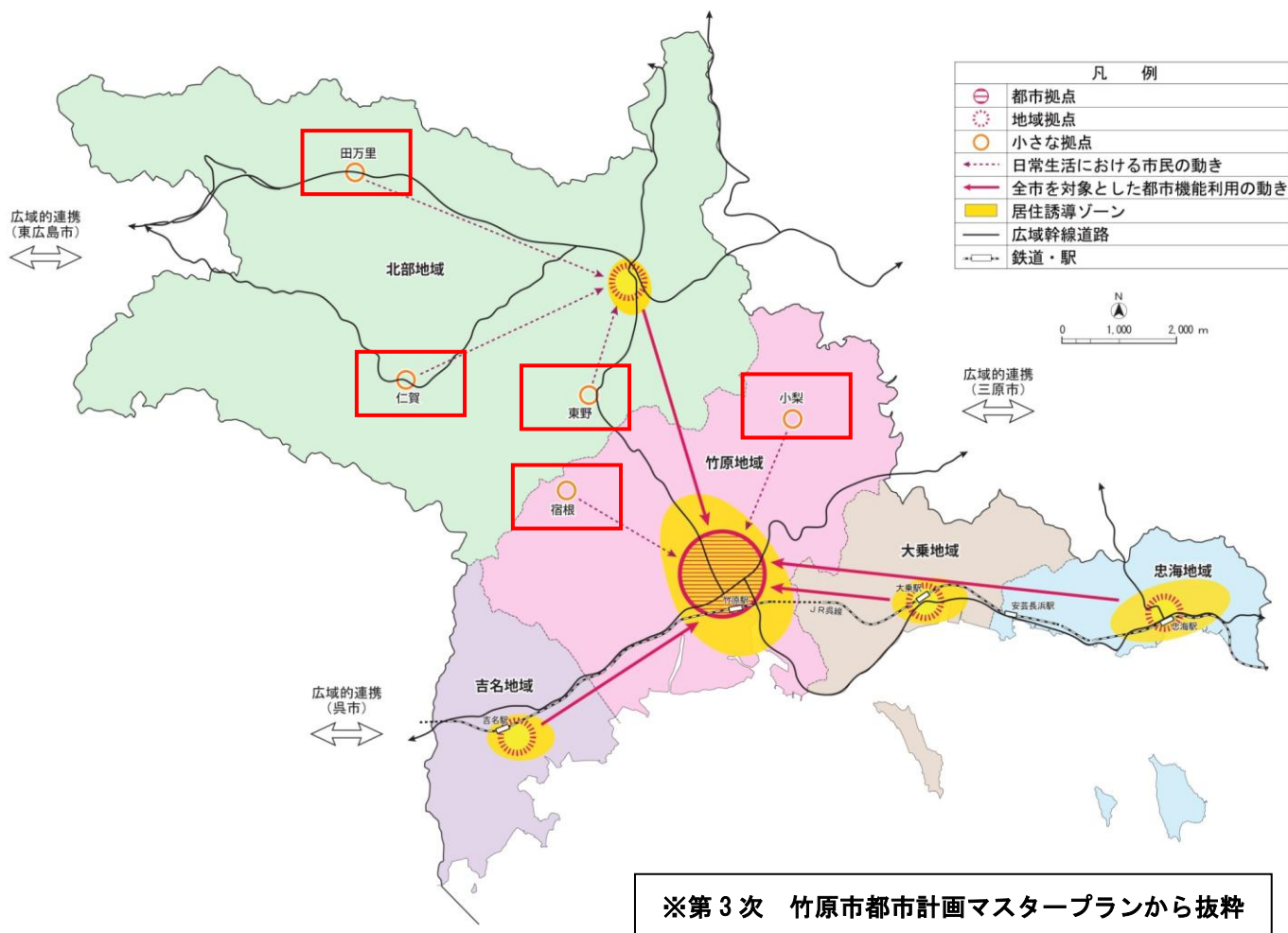
(4) 都市機能誘導区域内に誘導施設を誘導するために市が講ずる施策

国の支援を受けて市が行う施策としては、**都市再生整備計画（都市再構築戦略事業）を活用した施設整備**や、公共施設の再編や公有地の誘導施設整備への活用など、**市が保有する不動産（公的不動産）の有効活用施策**が考えられる。

5 小さな拠点

(1) 小さな拠点とは

都市拠点や地域拠点から離れた地区のうち、**旧小学校区エリアなどの基礎的な生活圏の中心地**としての役割を果たしている区域を小さな拠点としており、地区の実情に応じて、集会機能、移動支援、買い物支援などの**生活サービス機能の維持、充実**を通じて、**コミュニティの維持**を図ることが重要である。



Point

周辺地域は市役所出張所や公民館及び小学校跡地等を、**地域コミュニティを維持するための拠点形成を推進し**、市中心部や各拠点間を結ぶ公共交通等の充実により生活サービス施設へのアクセス性の向上等を進めることにより、**市域全体の市民サービスを維持するもの**と考える。

6 届出制度について（※国土交通省説明資料より抜粋）

（1）居住誘導区域

■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

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 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
- 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

- ① 3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

不要



- 「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。

44

■届出の時期（§ 88②）

開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

■届出に対する対応

○居住誘導区域内への居住の誘導の妨げとはならないと判断した場合

➢届出をした者に対して、必要な場合には当該区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられる。

○居住誘導区域内への居住の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合

- 開発行為等の規模を縮小するよう調整。
- 当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち、別の区域において行うよう調整。
- 居住誘導区域内において行うように調整。
- 開発行為等自体を中止するよう調整。 等

不調

- 届出をした者に対して、
 - ・開発規模の縮小
 - ・居住誘導区域内への立地 等

勧告

（都市再生法 § 88③）

勧告基準

例えば、居住誘導区域から離れた地域で住宅開発を行おうとする場合

○必要な場合には、居住誘導区域内の土地の取得についてあっせん等を行うよう努めなければならない。

（都市再生法 § 88④）

(2) 都市機能誘導区域

■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。

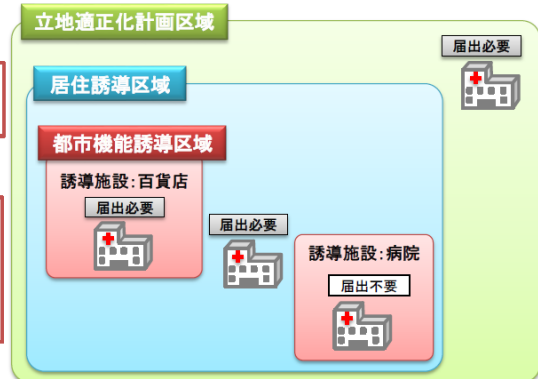
○開発行為

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。

51

■届出の時期(§ 108②)

開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

■届出に対する対応

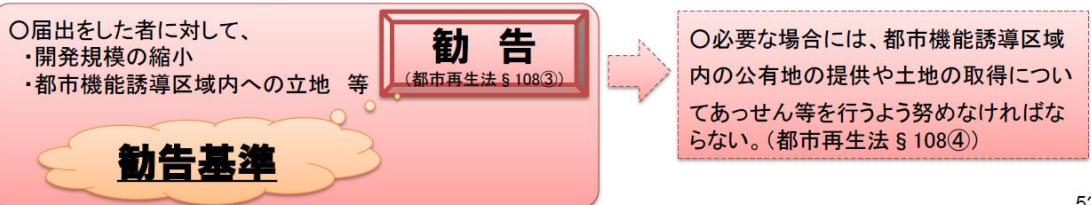
○都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の妨げとはならないと判断した場合

➢届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられる。

○届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合

- 開発行為等の規模を縮小するよう調整。
- 都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整。
- 開発行為等自体を中止するよう調整。 等

不調



52

7 コンパクトシティ化の効果（図・表は国交省説明資料から抜粋）

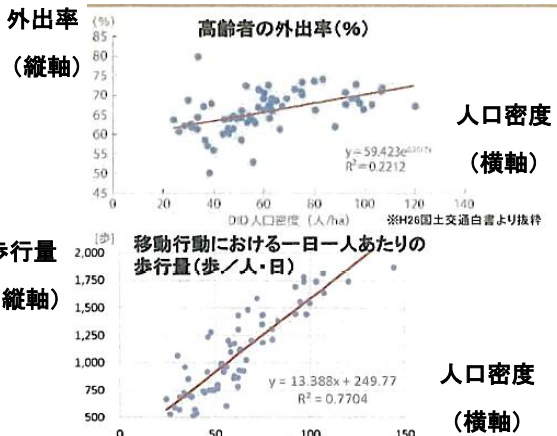
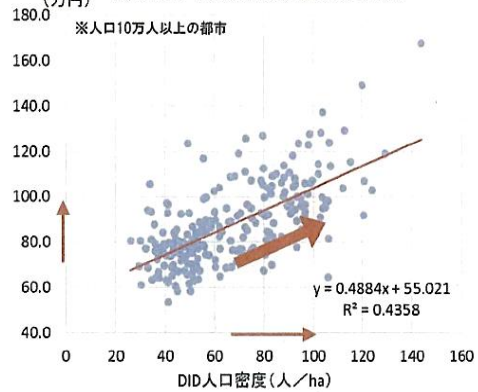
| 各分野 | 関連性やメリット |
|---------------------------------------|--|
| <p>●経済・財政分野</p> | <p>居住誘導区域を設定し、市街地が集約化されることにより、公共施設やインフラの維持・管理業務やゴミ収集等の行政サービスの効率化が図られ、効率的・持続的な財政運営が期待される。</p> |
| <p>●商業分野</p> | <p>居住の誘導により、商業施設周辺に一定規模の人口密度が維持されることにより、商業施設の維持に繋がる。加えて、まちなかへ居住する住民のみならず、周辺地域へ居住する住民に対しても、将来に渡り必要な生活サービスを提供することが期待される。</p> |
| <p>●健康・医療 ・福祉分野</p> | <p>居住の誘導により、福祉・医療・子育て支援等の都市施設の周辺に、一定規模の人口密度が維持されることにより、高齢者等に対して効率的な福祉・医療サービス等を維持することが可能となる。ホームヘルパーの移動負担軽減によるサービス提供量の効率化・雇用対策やまちなかにおける外出機会、歩行機会が創出され住民の健康増進が期待される。</p> |

富山市中心市街地を訪問する市民の状況(休日)

| | 自動車 | 市内電車 環状線 |
|----------------------|--------|-------------|
| 中心市街地での平均滞在時間(分/日) | 113分 | 128分 |
| 来街時に2店舗以上立ち寄る人の割合 | 30% | 47% |
| 中心市街地での平均消費金額(円/日・人) | 9,207円 | 12,102円 |

出典:富山市資料を基に国土交通省作成

市街化区域等における小売業売場面積あたりの年間商品販売額(万円/㎡)



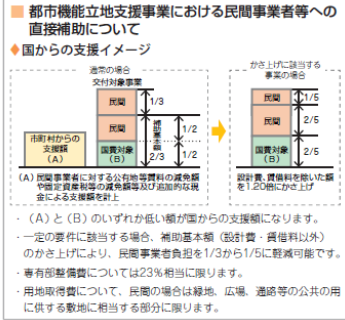
出典:H22全国都市交通特性調査データ、「健康増進のための歩行量実態調査とその行動群別特性分析への応用(筑波大学谷口教授ほか)」をもとに国土交通省作成
※H22全国都市交通特性調査対象都市のうちDIDを有する69都市の20歳以上の移動データをもとに分析

| | |
|----------------|--|
| <p>●公共交通分野</p> | <p>居住誘導区域が鉄道・バス等の公共交通機関の利用圏域に包含されることにより、各公共交通機関の<u>利用圏域内人口が増加</u>し、<u>公共交通利用者数の増加</u>が期待され、<u>将来的に渡り持続可能な公共交通利用</u>へ繋がる。</p> |
| <p>●公共投資分野</p> | <p>公共下水道事業と連携することにより、良好な居住環境整備が図られ、<u>居住選択のインセンティブ</u>となる。また、厳しい財政状況下において、<u>事業の選択と集中</u>による<u>効率的・効果的な事業効果</u>を発揮することが期待される。</p> |
| <p>●防災分野</p> | <p>居住を誘導する区域は<u>災害リスク低減の視点が必要</u>であることから、ハザードマップや土砂法に基づく各種調査結果と連携することが重要である。居住誘導区域の設定に災害リスクの視点を加えることにより、<u>住民の災害リスク低減や防災意識の向上</u>に繋がる。</p> |



7 国の支援

誘導施設整備に係る支援措置

| 事業名 | 事業概要 | 所管 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|------------|--------|---------|--------|----------|----------|--------|-------------------------|----------|-----|----------|-----------|--|--|--------|--|-----------|-----|----------|-----|-----|-----------|--------|----------|------|--------|--------|----|--------|------|------------|---------|------|------------|-----|---------|-------------|---------------------|--|--|--------------------|
| A. 集約都市形成支援事業 (コンパクトシティ形成支援事業) ※対象施設・区域について要件あり | 「まちづくりのための公的不動産有効活用ガイドライン」に基づき作成される PRE 活用計画について、計画策定費を補助 【補助率 1/2】 | 国土交通省都市局 都市計画課 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B. 都市機能立地支援事業 ※対象施設・区域について要件あり | 人口減少・高齢社会に対応した持続可能な都市構造への再構築を図るため、地域に必要な都市機能（医療・福祉）等の整備する民間事業者に対して支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進する。 【補助率 1/2 等】  <p>都市機能立地支援事業における民間事業者等への直接補助について</p> <p>◆国からの支援イメージ</p> <p>都市の場 交付対象事業</p> <p>市町村からの支援額 (A)</p> <p>民間事業者 (B)</p> <p>補助率 1/3</p> <p>補助率 1/2</p> <p>補助率 2/3</p> <p>補助率 1/2</p> <p>が水上げに該当する事業の場合</p> <p>民間 1/5</p> <p>民間 2/5</p> <p>民間 2/5</p> <p>民間 2/5</p> <p>(A) 民間事業者に対する公的資産の減価償却や特定資産取得等の減価償却及び追加的増減による支援額を計上</p> <p>設計費、賃借料を低い額を1/20に引き上げ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(A)と(B)のいずれか低い額が国からの支援額になります。 ・一定の要件に該当する場合、補助基本額(設計費・賃借料以外)のかき上げにより、民間事業者負担を1/3から1/5に軽減可能です。 ・専有部整備費については23%相当に限ります。 ・用地取得費について、民間の場合は緑地、広場、道路等の公共の用に供する敷地に相当する部分に限ります。 | 国土交通省 都市局市街地整備課 住宅局市街地建築課 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C. 都市再生整備計画事業 (都市再構築戦略事業) ※対象施設・区域について要件あり | 人口減少・高齢社会に対応した持続可能な都市構造への再構築を図るため、地域に必要な都市機能（医療・福祉）等の整備について支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進する。 【補助率 1/2 等】 <p>◆中心拠点誘導施設</p> <p>・中心拠点区域内において整備する次の施設が対象になります。</p> <table border="1" data-bbox="630 1429 1101 2020"> <thead> <tr> <th>対象施設</th> <th>施設名</th> <th>法的位置づけ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">1) 医療施設</td> <td>特定機能病院</td> <td>医療法第4条の2</td> </tr> <tr> <td>地域医療支援病院</td> <td>医療法第4条</td> </tr> <tr> <td>病院(特定機能病院及び地域医療支援病院を除く)</td> <td>医療法第1条の5</td> </tr> <tr> <td>診療所</td> <td>医療法第1条の2</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2) 社会福祉施設</td> <td>「社会福祉法」「老人福祉法」「身体障害者福祉法」「知的障害者福祉法」「生活保護法」「高齢者の医療の確保に関する法律」「地域における医療及び介護の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び父子並びに寡婦福祉法」「母子保健法」「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律」に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設</td> <td></td> </tr> <tr> <td>認定こども園</td> <td>就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条6項</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">3) 教育文化施設</td> <td>幼稚園</td> <td rowspan="3">学校教育法第1条</td> </tr> <tr> <td>小学校</td> </tr> <tr> <td>中学校</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">3) 教育文化施設</td> <td>義務教育学校</td> <td rowspan="7">学校教育法第1条</td> </tr> <tr> <td>高等学校</td> </tr> <tr> <td>中等教育学校</td> </tr> <tr> <td>特別支援学校</td> </tr> <tr> <td>大学</td> </tr> <tr> <td>高等専門学校</td> </tr> <tr> <td>専修学校</td> <td>学校教育法第124条</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">4) 商業施設</td> <td>各種学校</td> <td>学校教育法第134条</td> </tr> <tr> <td>図書館</td> <td>図書館法第2条</td> </tr> <tr> <td>博物館・博物館相当施設</td> <td>博物館法第2条第1項、博物館法第29条</td> </tr> <tr> <td>以下の要件を満たす施設 ・周辺に同種施設がないこと ・市町村が処筆と判断したこと ・多数の者が出入りし利用することが想定されること(風俗法第2条各項に規定する施設でないこと)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 対象施設 | 施設名 | 法的位置づけ | 1) 医療施設 | 特定機能病院 | 医療法第4条の2 | 地域医療支援病院 | 医療法第4条 | 病院(特定機能病院及び地域医療支援病院を除く) | 医療法第1条の5 | 診療所 | 医療法第1条の2 | 2) 社会福祉施設 | 「社会福祉法」「老人福祉法」「身体障害者福祉法」「知的障害者福祉法」「生活保護法」「高齢者の医療の確保に関する法律」「地域における医療及び介護の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び父子並びに寡婦福祉法」「母子保健法」「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律」に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設 | | 認定こども園 | 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条6項 | 3) 教育文化施設 | 幼稚園 | 学校教育法第1条 | 小学校 | 中学校 | 3) 教育文化施設 | 義務教育学校 | 学校教育法第1条 | 高等学校 | 中等教育学校 | 特別支援学校 | 大学 | 高等専門学校 | 専修学校 | 学校教育法第124条 | 4) 商業施設 | 各種学校 | 学校教育法第134条 | 図書館 | 図書館法第2条 | 博物館・博物館相当施設 | 博物館法第2条第1項、博物館法第29条 | 以下の要件を満たす施設 ・周辺に同種施設がないこと ・市町村が処筆と判断したこと ・多数の者が出入りし利用することが想定されること(風俗法第2条各項に規定する施設でないこと) | | 国土交通省 都市局市街地整備課 |
| 対象施設 | 施設名 | 法的位置づけ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1) 医療施設 | 特定機能病院 | 医療法第4条の2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地域医療支援病院 | 医療法第4条 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 病院(特定機能病院及び地域医療支援病院を除く) | 医療法第1条の5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 診療所 | 医療法第1条の2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2) 社会福祉施設 | 「社会福祉法」「老人福祉法」「身体障害者福祉法」「知的障害者福祉法」「生活保護法」「高齢者の医療の確保に関する法律」「地域における医療及び介護の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び父子並びに寡婦福祉法」「母子保健法」「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律」に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 認定こども園 | 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条6項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3) 教育文化施設 | 幼稚園 | 学校教育法第1条 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 小学校 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 中学校 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3) 教育文化施設 | 義務教育学校 | 学校教育法第1条 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 高等学校 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 中等教育学校 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 特別支援学校 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 大学 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 高等専門学校 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 専修学校 | | 学校教育法第124条 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4) 商業施設 | 各種学校 | 学校教育法第134条 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 図書館 | 図書館法第2条 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 博物館・博物館相当施設 | 博物館法第2条第1項、博物館法第29条 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 以下の要件を満たす施設 ・周辺に同種施設がないこと ・市町村が処筆と判断したこと ・多数の者が出入りし利用することが想定されること(風俗法第2条各項に規定する施設でないこと) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |