

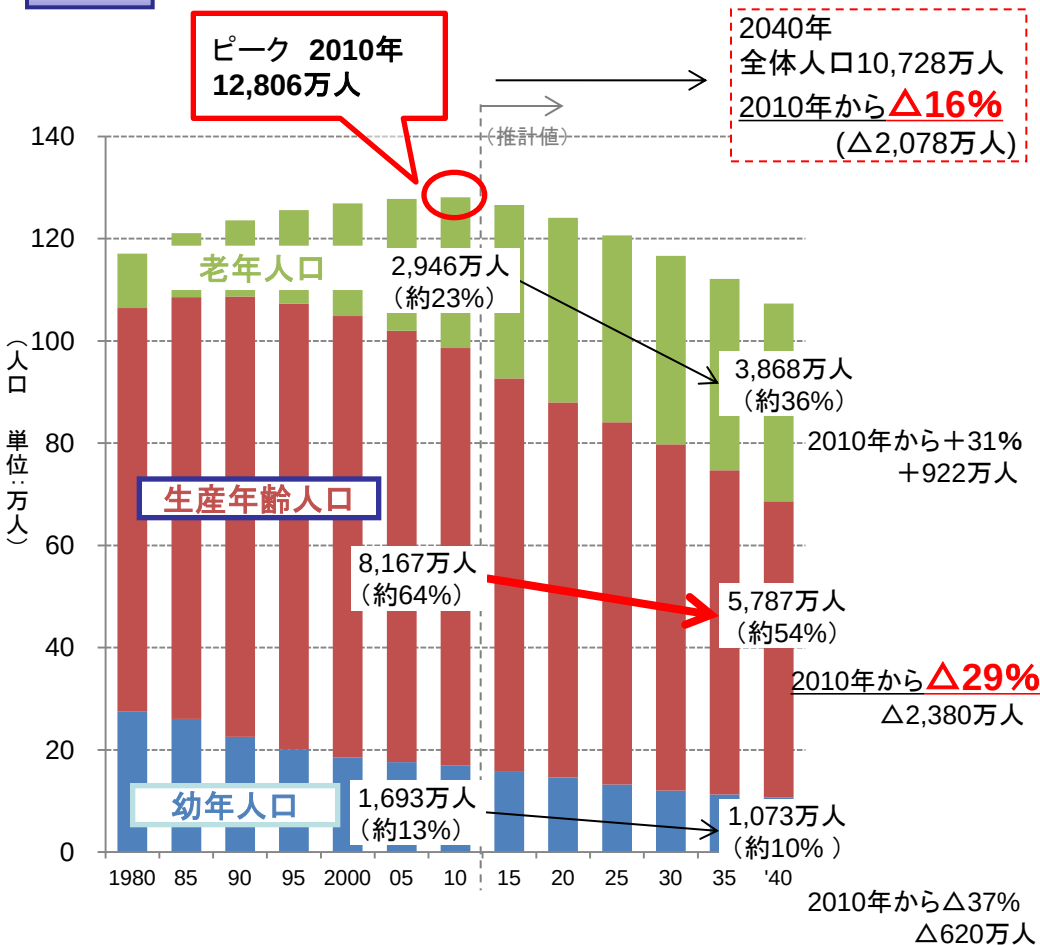
立地適正化計画について

国土交通省東北地方整備局
建政部 都市・住宅整備課長
小林 孝

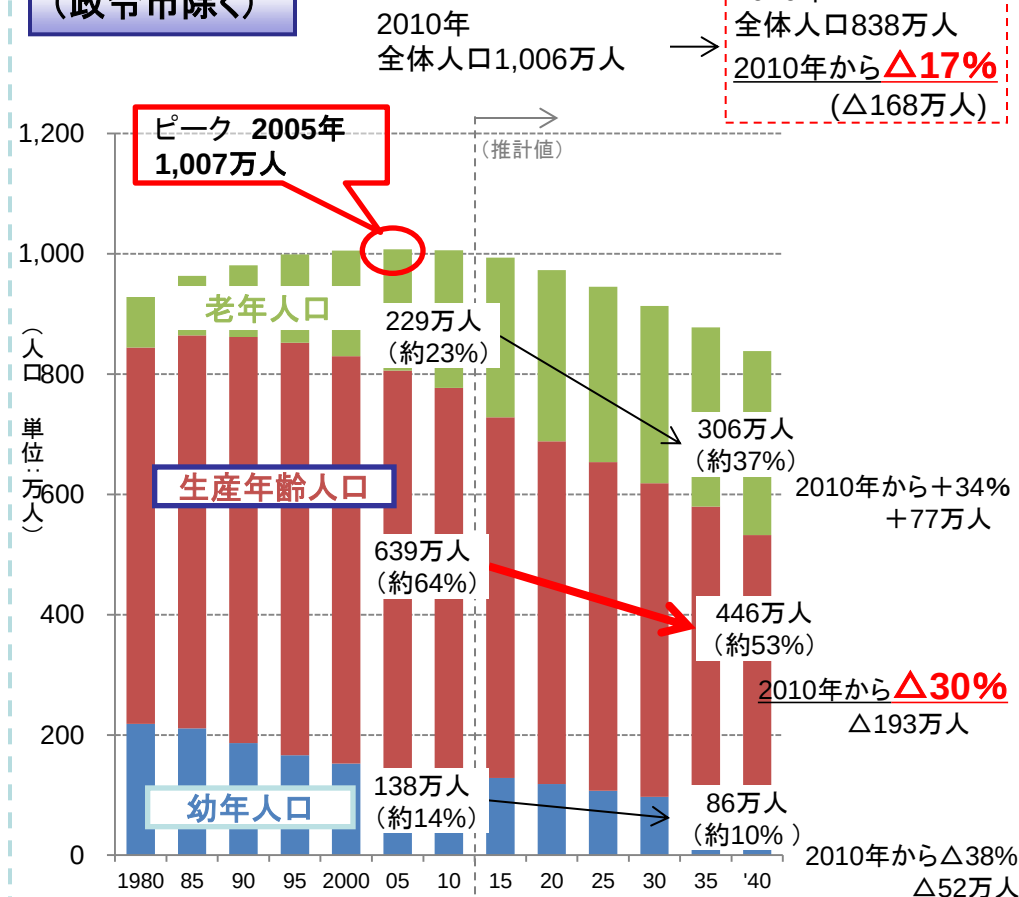
人口動態・・・全国・地方都市

- 日本全体の人口は、今後30年間で約2割程度の厳しい人口減少が見込まれる。
- 老年人口の伸び率は鈍化する一方で、15～65歳人口は約3割程度減少すると見込まれる。

全国



県庁所在都市
(政令市除く)

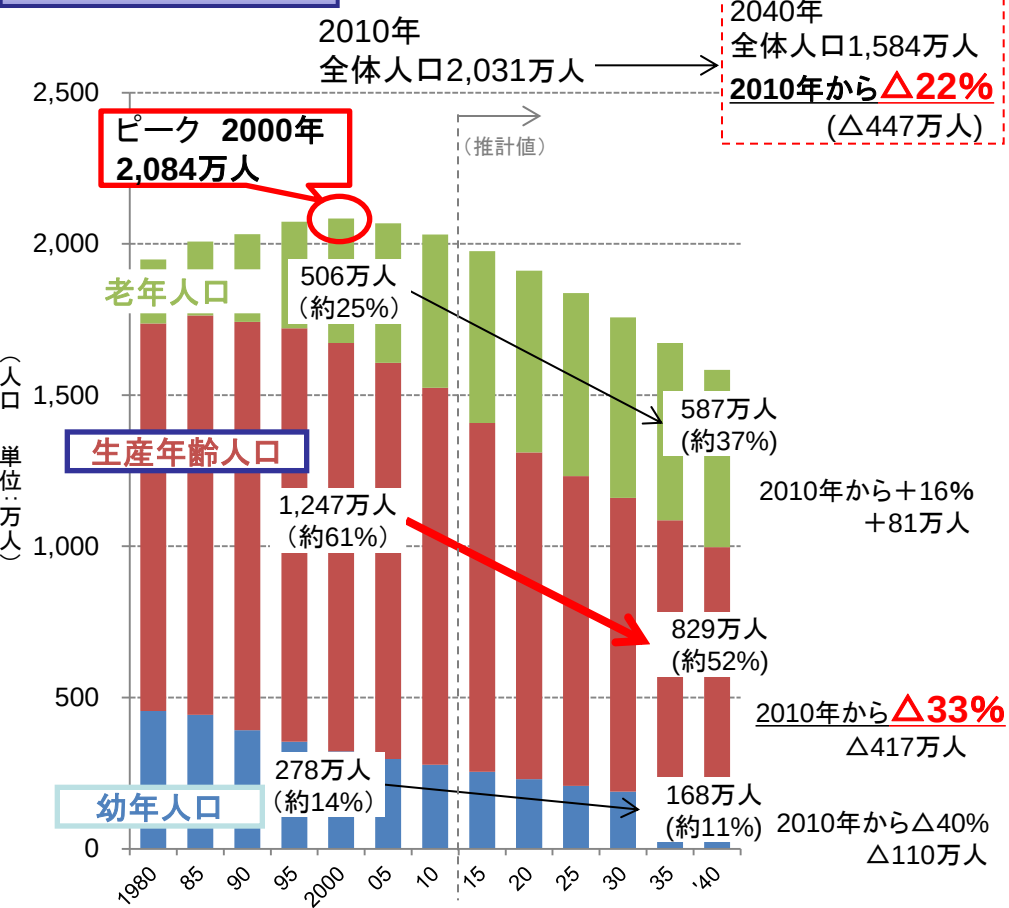


出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（平成25年3月推計）
 （注）福島県は県全体での推計しか行われていないため、集計の対象外とした。

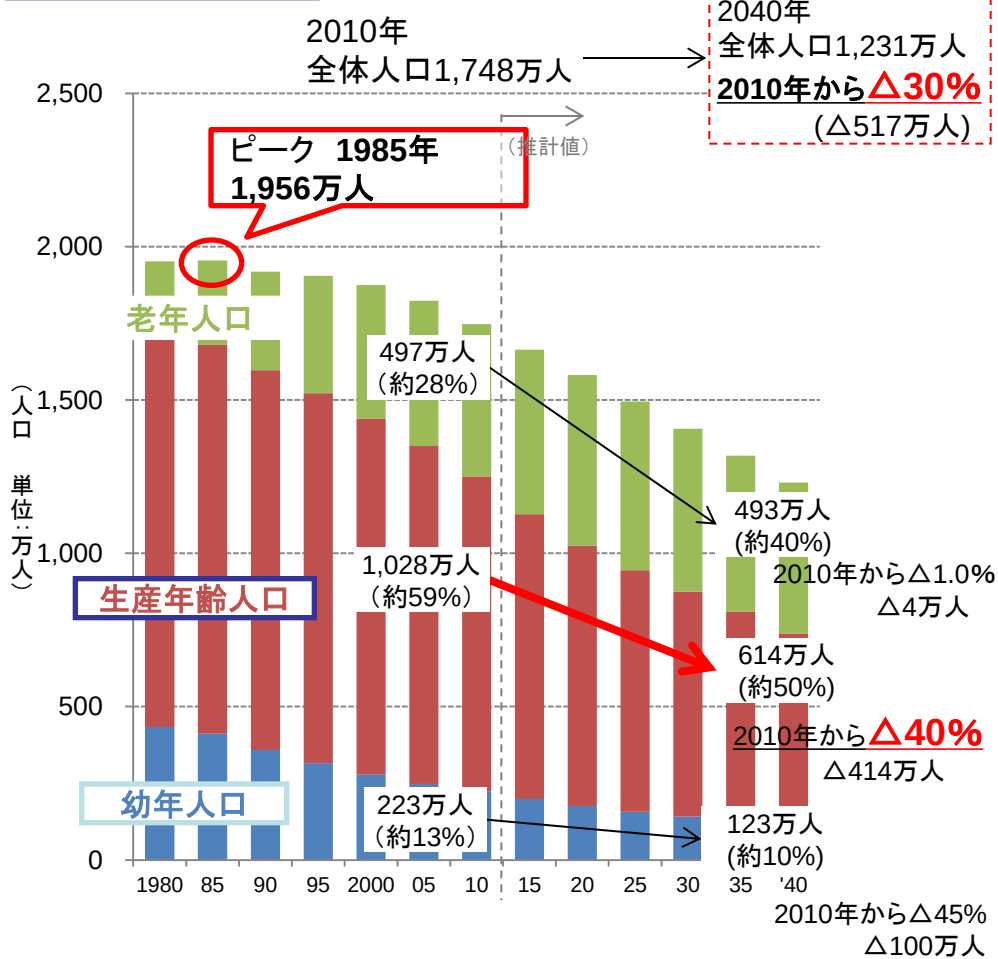
人口動態・・・地方都市

- 地方都市においては、今後30年間で2割から3割強の厳しい人口減少が見込まれる。
- 老年人口の伸び率は鈍化する一方で、15～65歳人口は3割から4割強減少すると見込まれる。

10万人クラス都市



5万人クラス都市



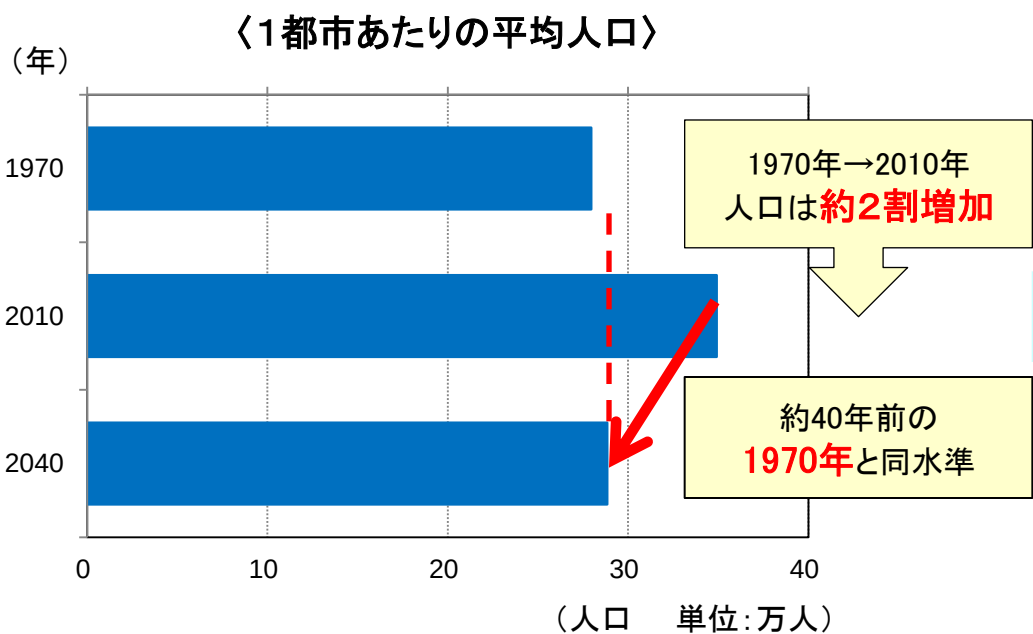
「人口10万人クラス」＝三大都市圏、県庁所在都市を除く、人口5万人～15万人の市町村。
「人口5万人クラス」＝三大都市圏、県庁所在都市を除く、人口5万人未満の市町村。

地方都市・・・現状と課題

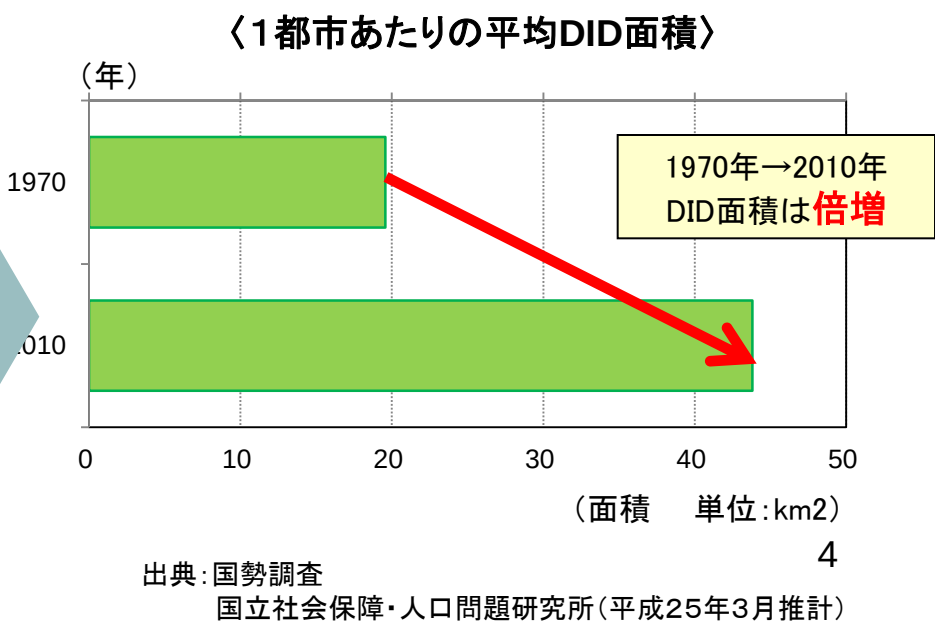
地方都市の現状と課題

- 多くの地方都市では、
 - ・急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
 - ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
 - ・厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。
- こうした状況下で、今後も都市を持続可能なものとしていくためには、都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、都市全体の観点からの取り組みを強力に推進する必要。

県庁所在地の人口の推移
(三大都市圏及び政令指定都市を除く)

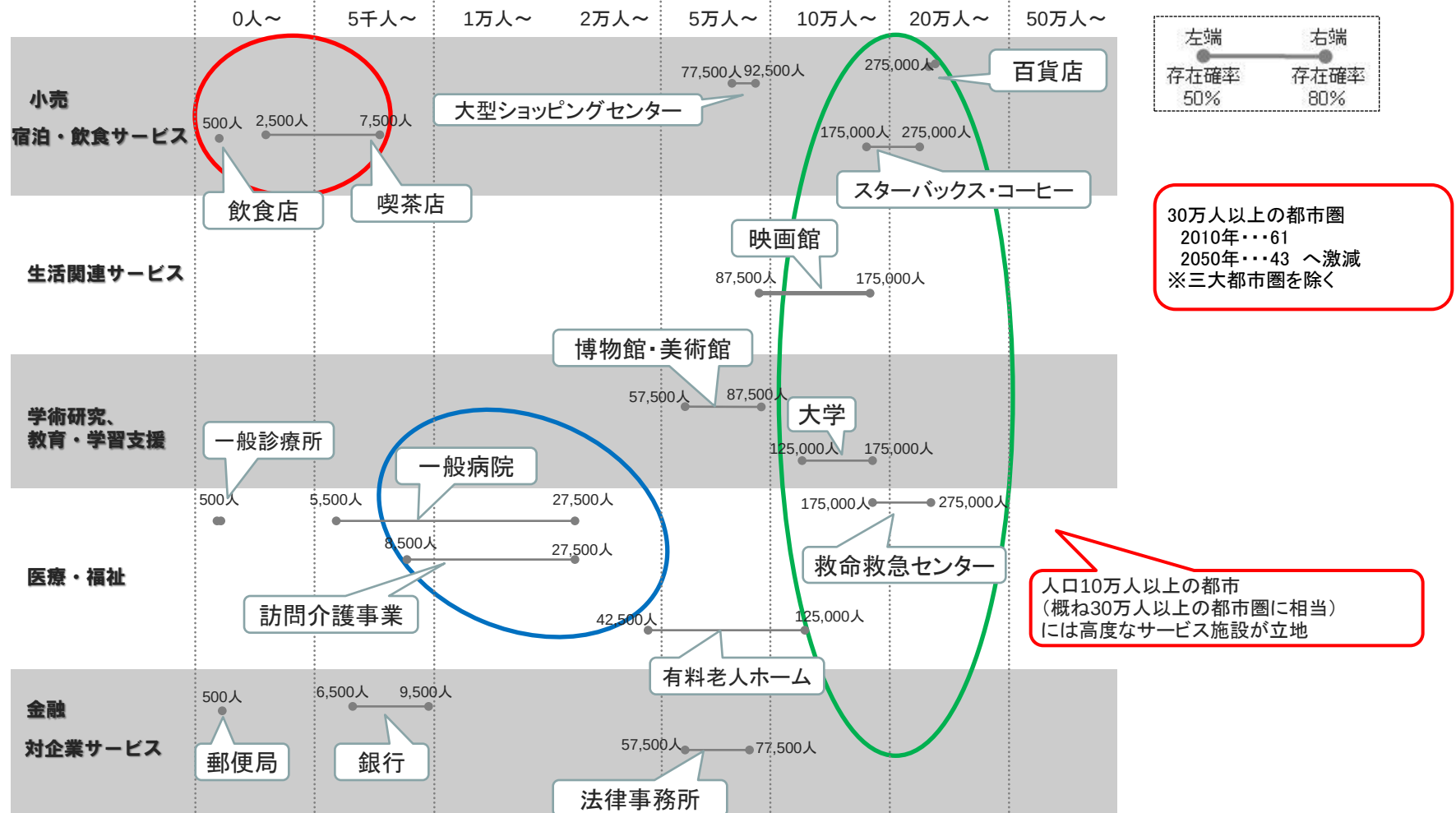


県庁所在地のDID面積の推移
(三大都市圏及び政令指定都市を除く)



○一定の規模を維持できない都市圏ではサービス提供機能と雇用※が消失するおそれ。
 ※三大都市圏を除いた地方の雇用に占める第3次産業の比率は65%

サービス施設の立地する確率が50%及び80%となる自治体の人口規模 (三大都市圏を除く)

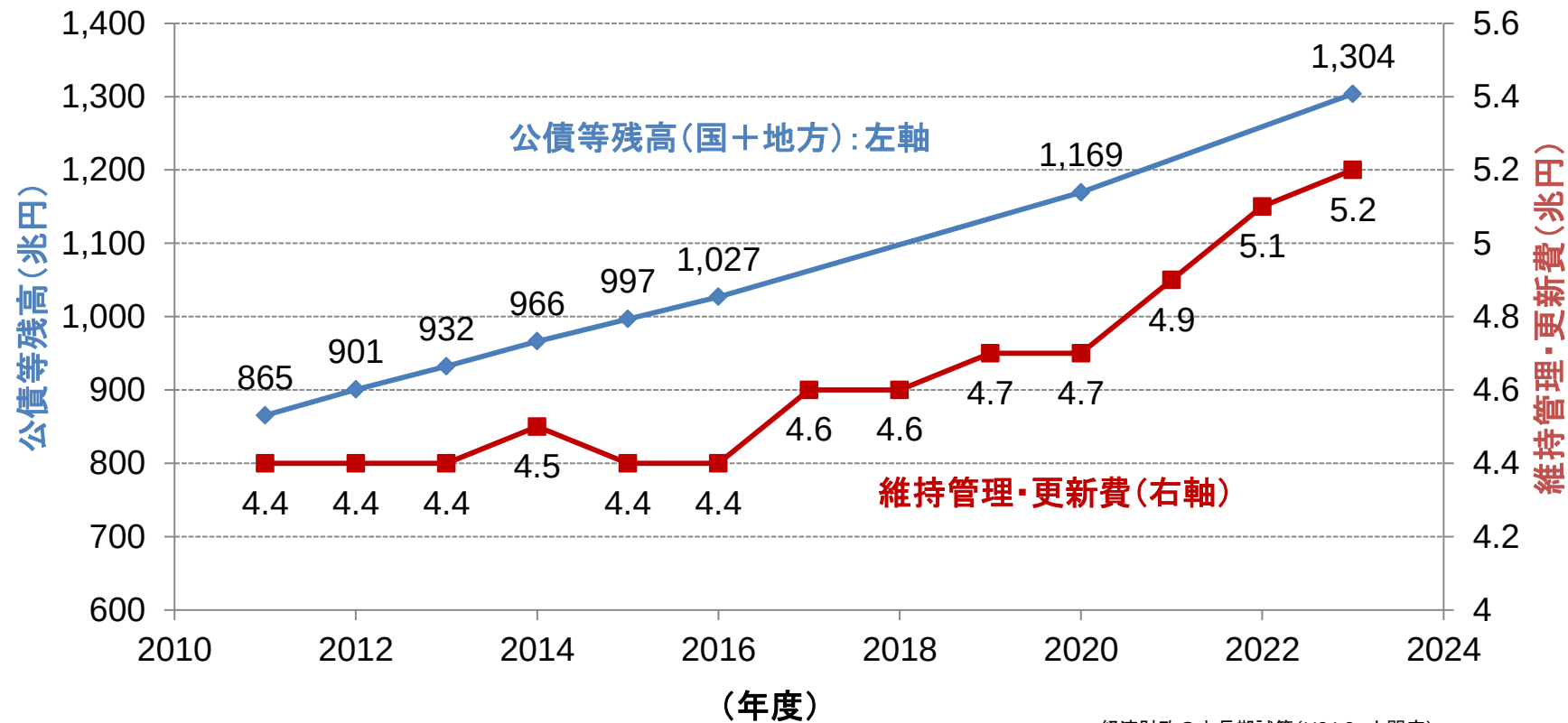


(出典) 各種資料をもとに国土交通省国土政策局作成

わが国の社会状況～財政状況の深刻化①

・生産年齢を中心とした我が国総人口の減少に伴い、歳入の減少が見込まれる一方、高齢化の進展等を背景とした社会保障費の増大等を要因に歳出の増大が見込まれるところであり、結果として、将来的に財政収支がさらに悪化することが懸念。

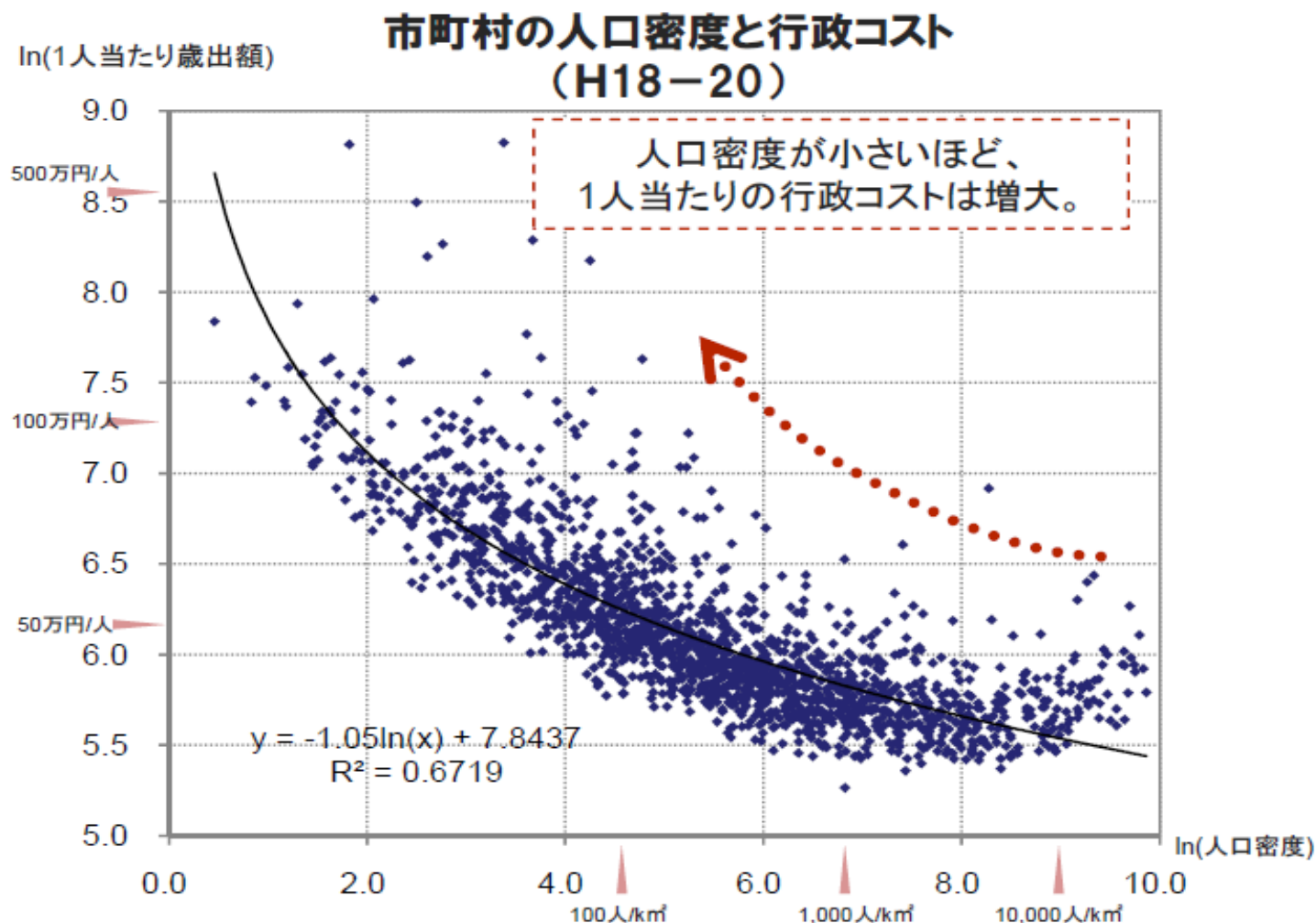
図 財政収支(国+地方)



経済財政の中長期試算(H24.8 内閣府)、
国土交通白書 より

わが国の社会状況～財政状況の深刻化②

- ・人口密度と一人あたりの行政コスト(行政経費)との間には一定の関係。
⇒今後、財政状況がさらに厳しさを増すと見込まれる中、持続的な都市経営を維持するためには、人口密度を高め、行政の効率化を図ることが不可欠。



政策の方向性①

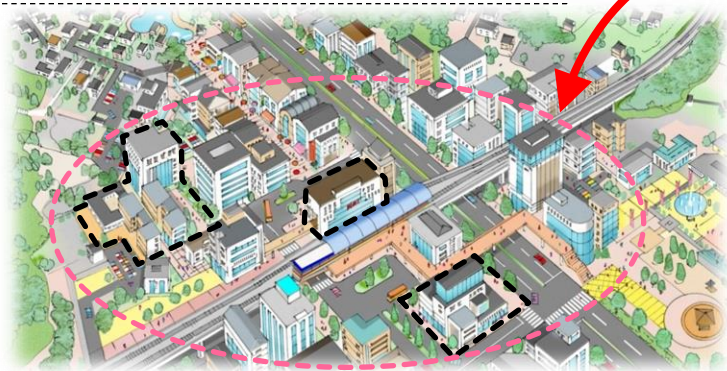
コンパクト＋ネットワーク

- 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などの身近に存在する

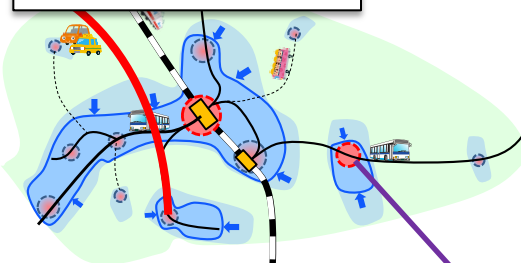
「**多極ネットワーク型コンパクトシティ**」を目指す。

生活サービス機能の計画的配置

- ・福祉・医療施設等をまちなかで計画的に配置



多極ネットワーク型コンパクトシティ

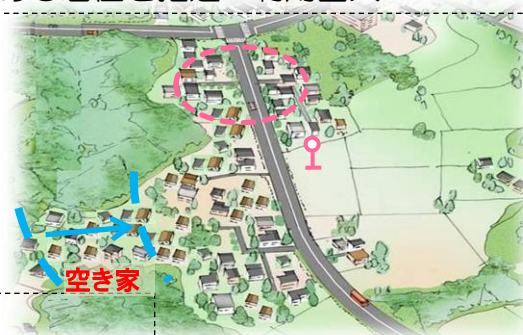


公共交通の充実

- ・交通網の再編、快適で安全な公共交通の構築、公共交通施設の充実を推進

人口密度の維持

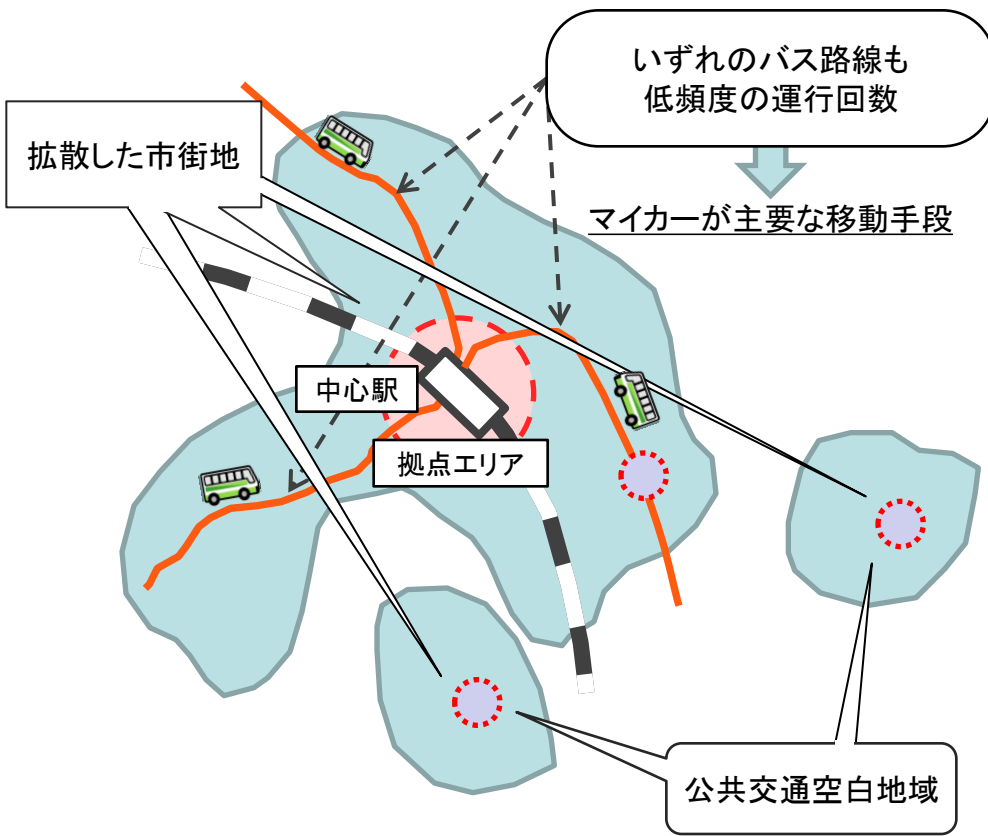
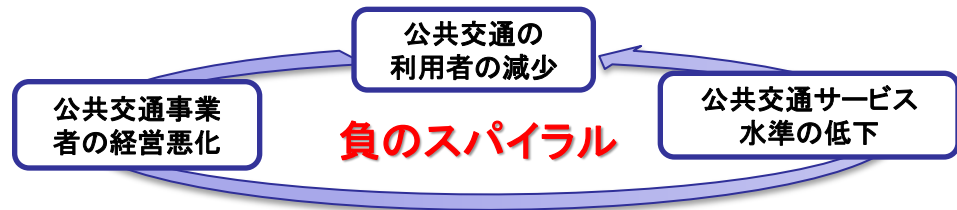
- ・集落の歴史、人口の推移等を意識してまとまりのある居住を推進→利用圏人口



政策の方向性②

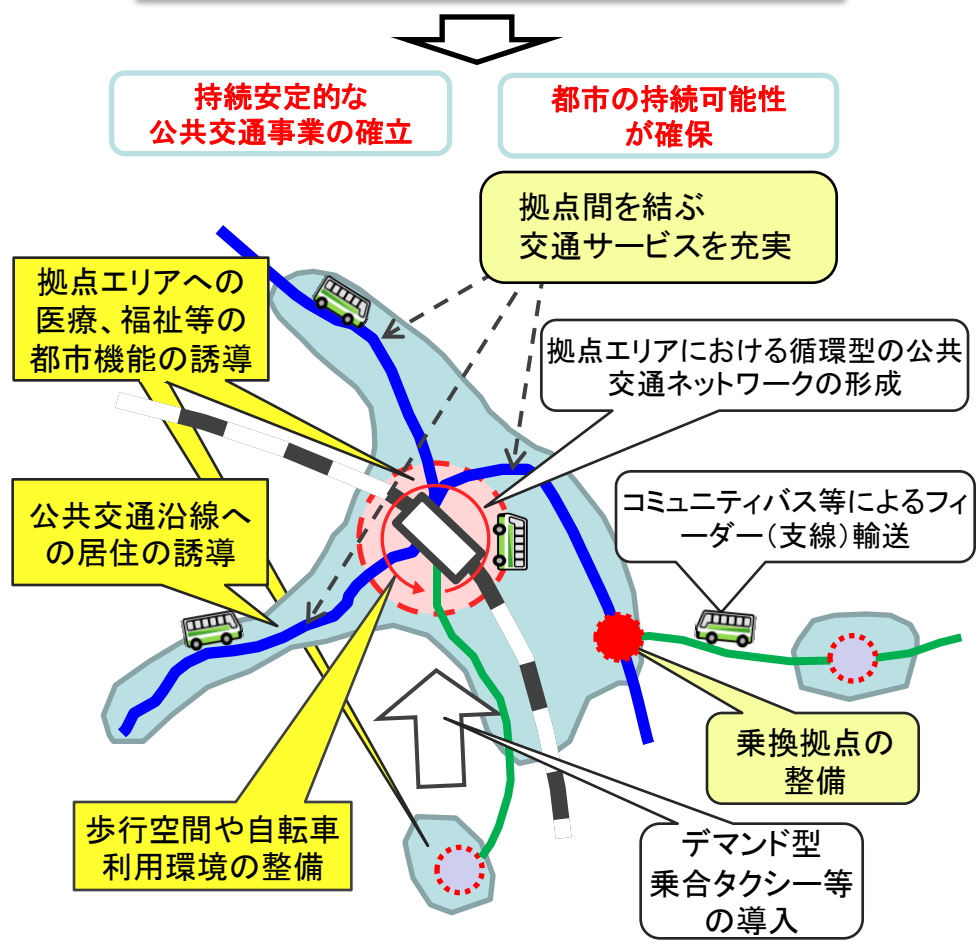
現状：地域の大切な公共交通の維持・確保が厳しい状況

市街地の拡散・人口減少



これからの姿：利便性の高い公共交通で結ばれたコンパクトなまち

コンパクト+ネットワーク



都市再生特別措置法等の改正（概要）

背景

・地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

法律の概要

●立地適正化計画（市町村）

- ・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を作成
- ・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（多極ネットワーク型コンパクトシティ）

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

・外から内(まちなか)への移転に係る買換特例

・民都機構による出資等の対象化

・交付金の対象に通所型福祉施設等を追加

○福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和

・市町村が誘導用途について容積率等を緩和することが可能

○公的不動産・低未利用地の有効活用

・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援

◆歩いて暮らせるまちづくり

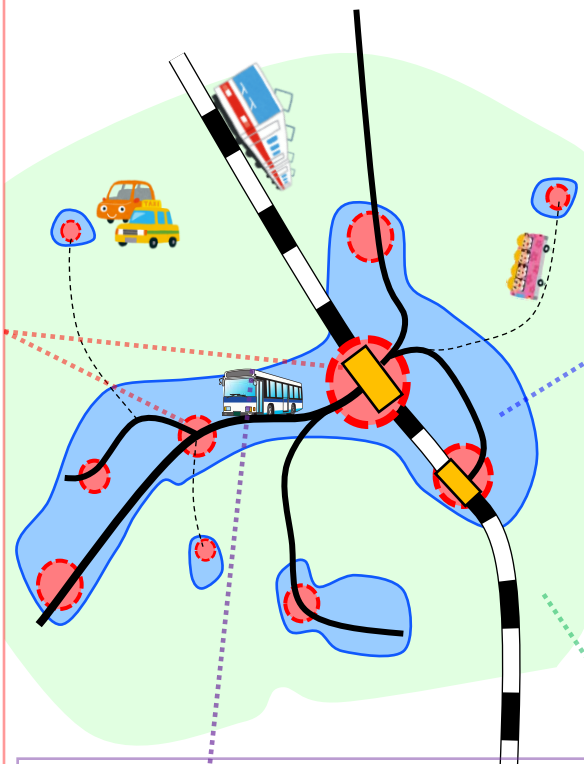
・附置義務駐車場の集約化も可能

・歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ

・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



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

・公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助

・住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度（例：低層住居専用地域への用途変更）

◆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

・市町村の判断で開発許可対象とすることも可能

◆区域外の住宅等跡地の管理・活用

・不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ

・都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制度

・協定を締結した跡地の適正管理を支援

公共交通 維持・充実を図る公共交通網を設定

◆公共交通を軸とするまちづくり

・地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援（地域公共交通活性化再生法）

・都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所や駅前広場の公共交通施設の整備支援

立地適正化計画の作成について具体的な取組を行っている都市

○347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14日までに計画を作成・公表。

※平成29年4月14日までに作成・公表の都市(オレンジマーカー)

都市機能誘導区域、居住誘導区域ともに設定した市町村(赤字: 60都市)、都市機能誘導区域のみ設定した市町村(青字: 46都市)

(平成29年5月10日時点)

北海道 札幌市 函館市 旭川市 室蘭市 釧路市 士別市 北広島市 石狩市 福島町 八雲町 鷹栖町 東神楽町 芽室町	長井市 中山町 福島県 福島市 郡山市 いわき市 須賀川市 喜多方市 二本松市 国見町 猪苗代町 矢吹町 新地町	群馬県 前橋市 高崎市 桐生市 伊勢崎市 太田市 館林市 渋川市 藤岡市 吉岡町 明和町 邑楽町 埼玉県 さいたま市 川越市 本庄市 東松山市 春日部市 深谷市 戸田市 志木市 板戸市 日高市 毛呂山町 越生町 小川町 鳩山町 上里町 寄居町	東京都 八王子市 府中市 日野市 福生市 神奈川県 相模原市 横須賀市 藤沢市 小田原市 茅野市 大和市 伊勢原市 海老名市 新潟県 新潟市 長岡市 三条市 新発田市 小千谷市 見附市 燕市 糸魚川市 五泉市 上越市 魚沼市 南魚沼市 船内市 田上町 湯沢町	小松市 輪島市 加賀市 白山市 野々市市 福井県 福井市 敦賀市 小浜市 大野市 勝山市 鯖江市 あわら市 越前町 美浜町 高浜町 山梨県 甲府市 山梨市 大月市 笛吹市 上野原市 長野県 長野市 松本市 上田市 岡谷市 諏訪市 小諸市 駒ヶ根市 茅野市 塩尻市 佐久市 千曲市 安曇野市	多治見市 関市 瑞浪市 大野町 静岡県 静岡市 浜松市 沼津市 熱海市 三島市 富士市 磐田市 焼津市 掛川市 藤枝市 袋井市 裾野市 菊川市 伊豆の国市 牧之原市 函南町 長泉町 森町 愛知県 名古屋市長 豊橋市長 岡崎市長 瀬戸市長 春日井市長 豊川市長 刈谷市長 豊田市長 安城市長 蒲郡市長 江南市長 小牧市長 東海市 知立市長 東郷町	三重県 津市 四日市市 伊勢市 松阪市 桑名市 亀山市 伊賀市 朝日町 滋賀県 大津市 彦根市 草津市 守山市 栗東市 甲賀市 野洲市 湖南市 東近江市 京都府 舞鶴市 亀岡市 長岡京市 京田辺市 南丹市 大阪府 豊中市 吹田市 高槻市 守口市 枚方市 茨木市 寝屋川市 河内長野市 大東市 箕面市 門真市	高石市 東大阪市 阪南市 兵庫県 神戸市 姫路市 尼崎市 西宮市 西脇市 高砂市 朝来市 たつの市 福崎町 太子町 奈良県 大和高田市 大和郡山市 天理市 桜井市 五條市 葛城市 宇陀市 川西町 田原本町 王寺町 和歌山県 和歌山市 海南市 有田市 新宮市 湯浅町 鳥取県 鳥取市 島根県 松江市 大田市 津江市 岡山市	倉敷市 津山市 総社市 高梁市 赤磐市 広島県 広島市 呉市 竹原市 三原市 福山市 府中市 東広島市 廿日市市 山口県 下関市 宇部市 山口市 萩市 岩国市 光市 美祿市 柳井市 徳島県 徳島市 阿南市 香川県 高松市 丸亀市 坂出市 多度津町 愛媛県 松山市 宇和島市 八幡浜市 新居浜市 西条市 大洲市	伊予市 四国中央市 西予市 久万高原町 高知県 高知市 南国市 土佐市 須崎町 福岡県 北九州市 大牟田市 久留米市 直方市 飯塚市 田川市 行橋市 宗像市 太宰府市 朝倉市 那珂川市 遠賀町 佐賀県 小城市 嬉野市 長崎県 長崎市 大村市 熊本県 熊本市 荒尾市 菊池市 大分県 大分市 竹田市 杵築市 宮崎県 都城市	鹿児島県 鹿児島市 薩摩川内市 姶良市 沖縄県 那覇市
---	--	---	---	--	---	---	---	---	---	--

合計347都市

誘導区域等・誘導施設の検討

(参考) 届出・勧告制度・・・居住誘導区域

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) **重要事項説明(宅地建物取引業法)** 宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要
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、寄宿舍や有料老人ホーム等)

- 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、寄宿舍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

○「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。

■届出の時期(§ 88②) **重要事項説明(宅地建物取引業法)** 宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要
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) 12

誘導区域等・誘導施設の検討

(参考) 届出・勧告制度・・・都市機能誘導区域

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) **重要事項説明(宅地建物取引業法)** 宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要

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

○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。

■届出の時期(§108②) **重要事項説明(宅地建物取引業法)** 宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要

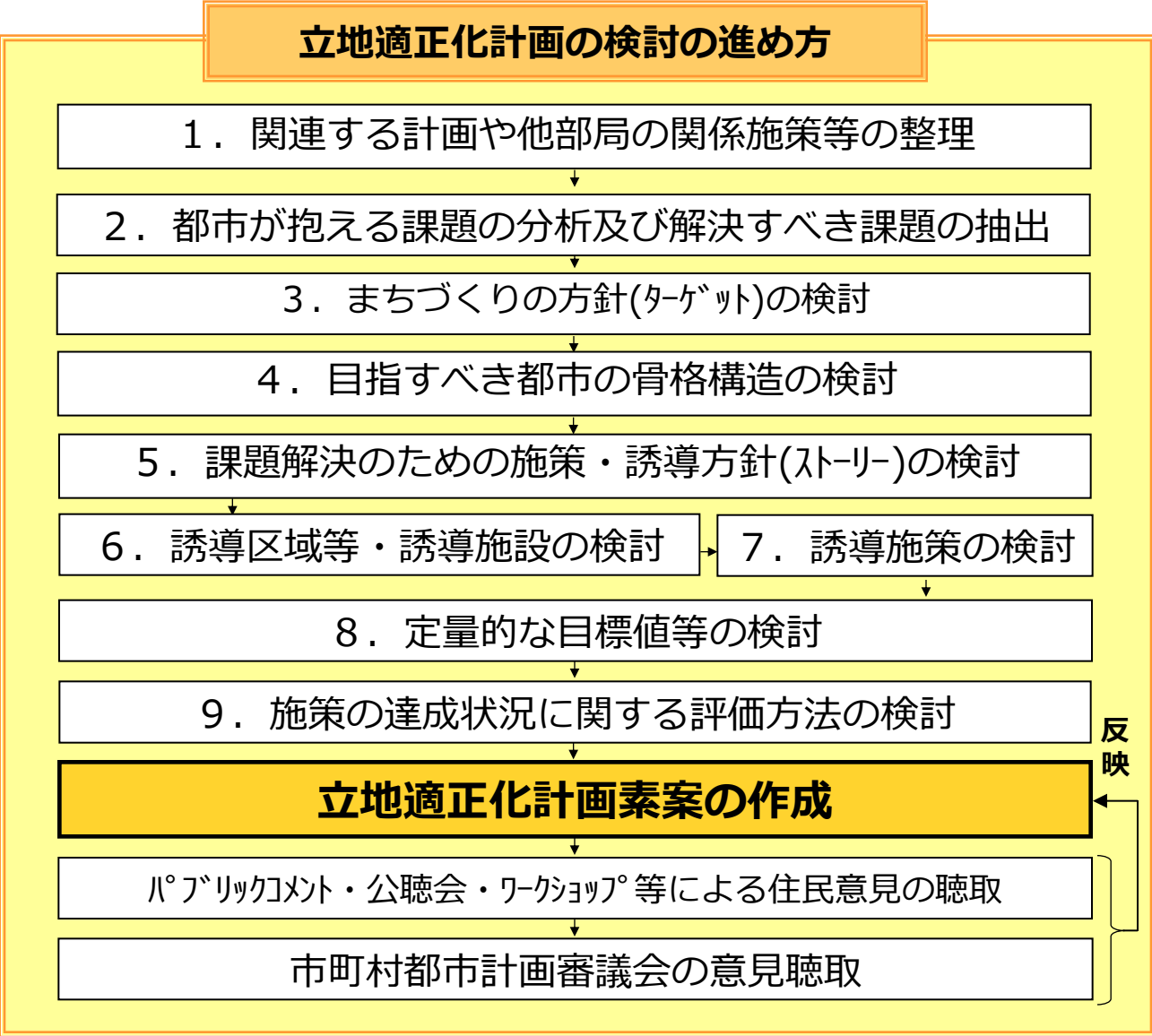
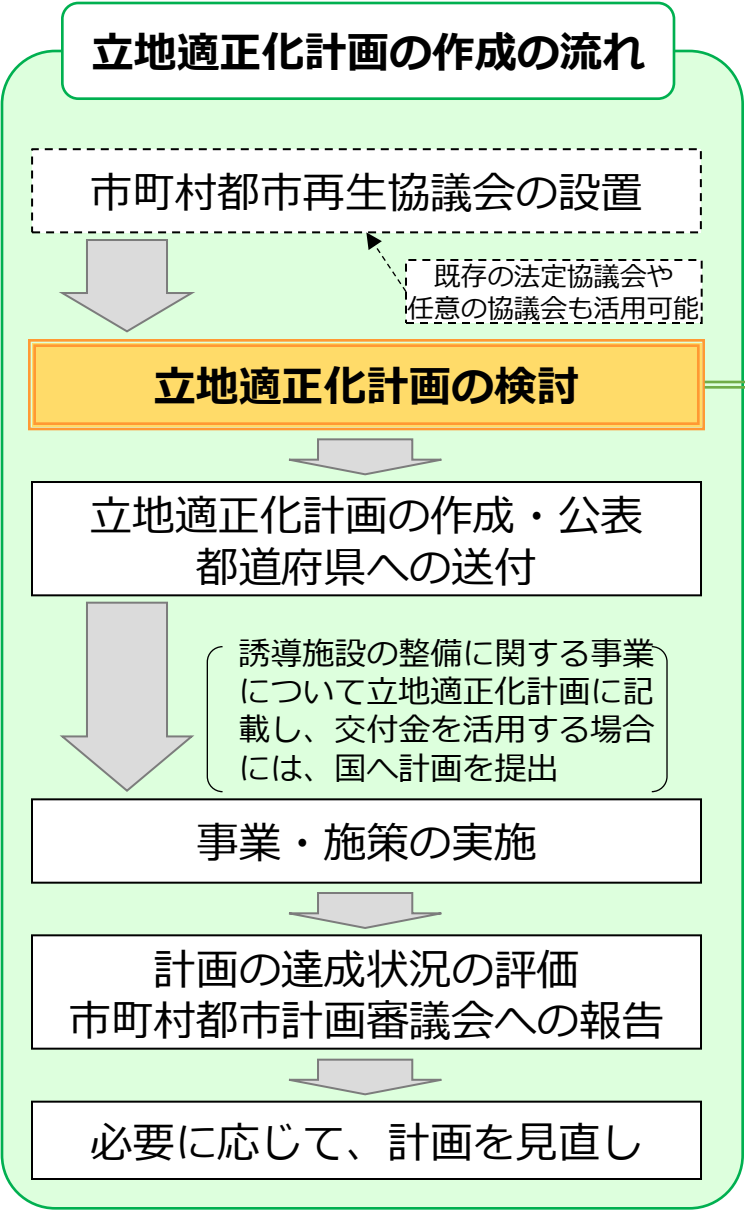
開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

■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。
等



立地適正化計画の作成の流れ



多い年は**20億円**に及ぶ**除雪費用**。
冬の「**市民の足**」である公共交通も
厳しい経営状況に。

小さく集約化された市街地を維持。
すでに主な都市機能は中心地区に集積。

- ・半径2.5kmの市街地。**約50人/ha**と、10万人台の都市では高い人口密度
- ・都市機能誘導区域に**7割の都市機能**が集積 ※誘導施設の用途のもの

中心地区での機能集積構造の継続や、賑わいの維持のためには、「**まちを使い倒す**」
徹底した**既存ストックの活用**が鍵に。

雪に強く交通が便利なエリアに居住を誘導。

居住誘導区域等に融雪施設を重点化。
除雪もGPSで効率化。

- ・居住誘導区域・都市機能誘導区域は、融雪施設整備の重点地区に設定
- ・GPSの活用で、除雪車の動きを把握し、除雪作業を大幅に効率化



除雪費用を**現在12億円から**
約1.7億円(H47)の削減※

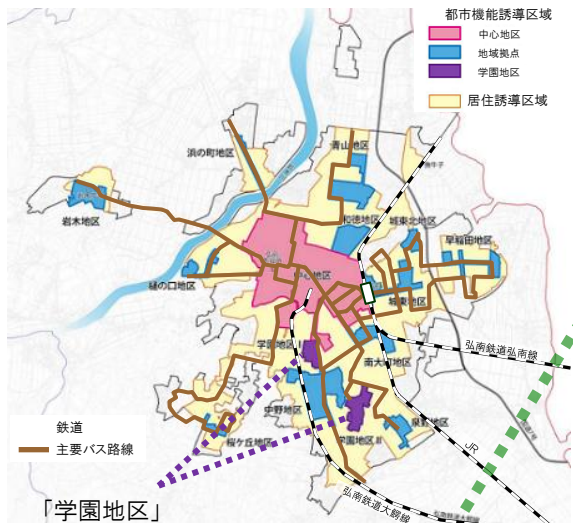
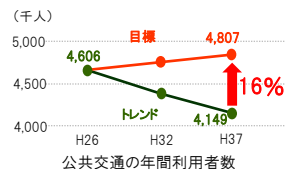
- ・中心地区では、地区計画により1階をセットバック。連続した「こみせ」(伝統的アーケード)を形成

公共交通沿線に居住を誘導。
「市民の足」の確保と、経営改善を同時に実現。

- ・居住誘導区域は、根幹的な公共交通の沿線に設定
- ・中心部を走る「100円バス」の黒字経営の強みを生かしつつ、地域公共交通再編実施計画で、さらに使いやすい公共交通網へ
- ・都市機能誘導区域「学園地区」では、高等教育機関を誘導

冬期に公共交通を利用する学生を
54%(H19)から66%(H37)に

これらの取組により
公共交通の年間収益を
1.3億円増益(H37・対トレンド)※



「学園地区」
高等教育機関を誘導。



冬期でも便利な居住誘導区域の人口を
7.5万人(H47・トレンド)から9.3万人(H47)へ
25%の増加

中心地区の都市機能を
リノベーションで充実。

公的不動産(PRE)を賢く活用。
「日本ファシリティマネジメント大賞」も受賞。

- ・文化財である市庁舎は、建替え・移転でなく、現地でのリノベーションで長寿命化

通常の建替え(71.9億円)と比較して
17.4億円の削減※



- ・未公開の市有の登録有形文化財にスターボックスを誘導。**全国初**の試み

- ・再開発ビル「ヒロロ」には、子育て・交流・健康関連の公共施設を集約。経営は民間法人に任せ、**年50万人**の集客

未活用の赤レンガ倉庫。
PFIリノベーションで美術館を誘導。

- ・PFI事業により、美術館を含む芸術文化施設を整備予定(遊休施設から美術館へのPFIは、**全国初**)



通常の事業手法(29.7億円)と比較して**2.3億円の削減**

克雪も交通も。多様な活動を行う市民の力。

- ・社会福祉協議会等では、除雪、雪下ろしのボランティア派遣を実施
- ・市は、市民税の1%を市民活動への助成費に



弘前大学の学生中心のワークショップで、弘南鉄道大鰐線の利用促進策を検討・提案し、利用者増を実現



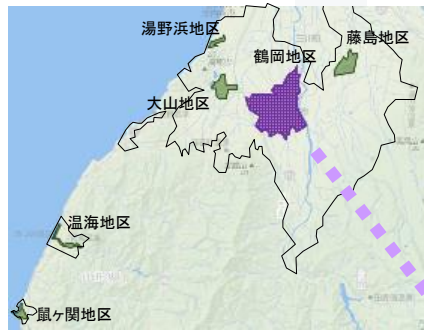
約1kmの土手町商店街
の空き店舗は**約8%**
(H20年度から**半減**)

若手中心のまちづくり会社によるリノベーションプロジェクト等も



— 中心地区の歩行者通行量を **1.9万人(H32・トレンド)から2.3万人(H32)へ** ※ —

山形県鶴岡市:人口約12.9万人(H27)→約10.5万人(H52)



ベンチャー企業の萌芽

- ・慶応大学先端生命科学研究所を誘致(H13)
- ・当大学と連携した若者によるベンチャー企業が萌芽(スパイバー社、ヤマガタデザイン社 等)
- ・市も、慶応大学と連携し、ベンチャー支援のための「レンタル・ラボ」を整備(H18)

若年層に魅力のある「働く場所」づくり。 ベンチャーを育む環境へ強力に誘導。

- ・「サイエンスパーク」を都市機能誘導区域に。研究教育施設を誘導
- ・地域デベロッパーが、グローバル対応を意識したクリエイティブな起業家向けの交流・滞在施設を整備中



サイエンスパークヴァレージ(仮称)

ベンチャーを育む研究教育施設を 10年(～H37)で30施設に倍増

ベンチャー事業者の活力をまちづくりへ

活力あるベンチャー事業者、地域デベロッパー、不動産事業者、リノベーター等で「コンソーシアム」を結成。
誘導区域内での若年層のニーズに合った居住空間の提供や、都市機能の誘導に参画

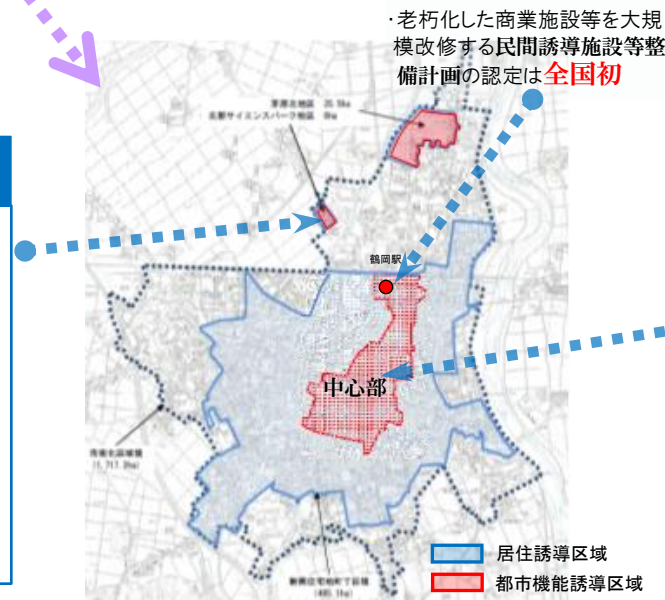
極めて稀な「線引き」導入(H16) 開発動向は郊外部から市街地へシフト。

郊外部の開発許可面積が激減 **2.8ha/年 → 0.9ha/年**
市街化区域の人口割合も増加 **52% → 60%**

※線引きの導入は市町村合併に伴うものを除くと2例のみ。開発の比較は、3000㎡以上を対象に、H11～15とH16～20で比較。人口割合は、H17とH27で比較

将来を見据え、広大な市域から拠点を絞込み

- ・周辺の町村との合併に伴い、線引きを導入するも、市街化区域の人口密度は36人/ha(H25)と徐々に減少
- ・居住誘導区域、都市機能誘導区域を、6つの市街化区域のうち、**鶴岡市街地(旧鶴岡市)のみ**に設定(市街化区域の**4割**)



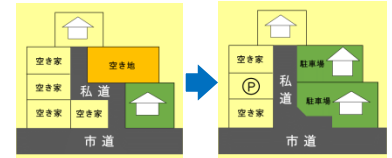
・老朽化した商業施設等を大規模改修する民間誘導施設等整備計画の認定は**全国初**

中心部には、すでに主な都市機能は集積しているが、
若年層を中心に縁辺部へ流出し、ドーナツ化現象に。
城下町の町割から**宅地・道路が狭く、
空き家・空き地(負の資産)**を生む構造

「負の資産」も賢く生かして、居住を再集約。

「ランドバンク事業」で良好な基盤の住環境に。

- ・NPOが、「ランドバンク事業」(空き家・空き地の寄付を受け、周辺道路と周辺宅地の拡張種地とする)をH25から実施。小規模・連鎖的に土地利用を進め、「都市のスポンジ化」に的確に対応
- ・居住誘導区域外からの住宅開発の届出をとらえ、区域内の物件をあっせん。



現在1,075棟の空き家(居住誘導区域内)が

5年で約150棟(13%)減少

基盤の整った防災性・利便性の高い市街地に

高さ規制の見直しで、市街地の更新に。 古くからの路地裏等を生かした空間づくりも。

- ・景観形成のための高度地区規制を柔軟化。景観に配慮した中高層住宅を誘導し、新たな居住ニーズに対応
- ・中心部の路地や蔵を生かし、街区の内側に「ナカニワ広場」を配する住宅街区に再編。若年層にも魅力ある居住空間を提供
- ・まちづくり会社が、倉庫跡を映画館「鶴岡 まちなかキネマ」にリノベーション



約300戸の住宅の増加*で市街地の更新に

中心部の人口を

約6,400人(H52・トレンド)から約9,800人(H52)へ*

○若年層の「働く場所」と「住む場所」をつくり、

地元に定着する若年層を **1.0千人(H52・トレンド)から1.6千人(H52)へ***

※地元定着率(18歳転出者のUターン率)を35.6%(H22)から51.7%(H52)へ
※人数はH48～52の5年間