

立地適正化計画制度について

国土交通省 中国地方整備局
建政部 都市・住宅整備課
課長補佐 石川 啓貴

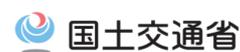


国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

1

本日本話する内容



国土交通省

1. 立地適正化計画制度創設の背景
2. 立地適正化計画の主な仕組み

2

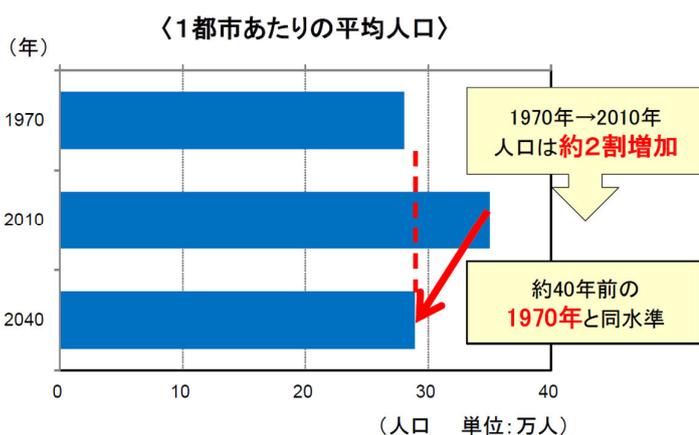
1. 立地適正化計画制度創設の背景

地方都市の現状と課題

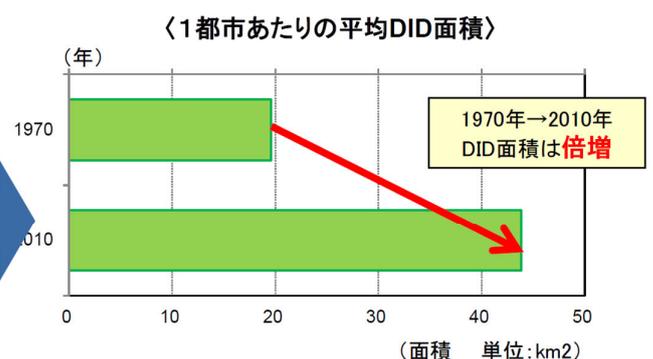
地方都市の現状と課題

- 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)



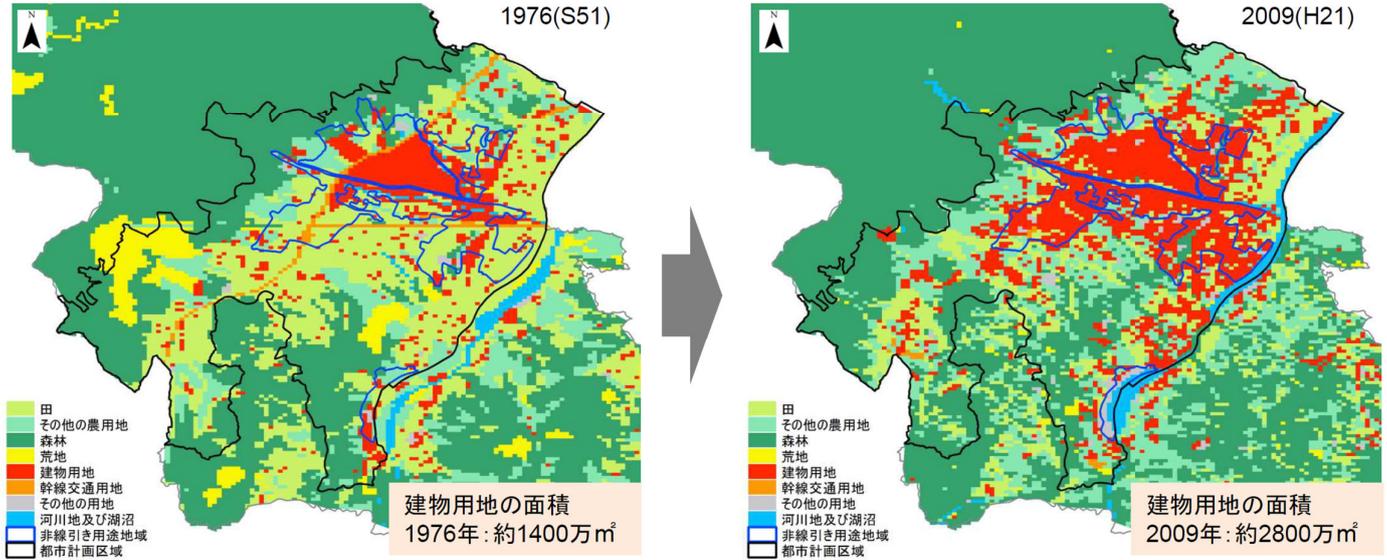
県庁所在地のDID面積の推移
(三大都市圏及び政令指定都市を除く)



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)

都市的土地利用の拡大と農地・緑地の減少

- 30年余りで建物用地面積が約2.0倍に拡大している。
- 飛び地的に建物用地化するなど、市街地が拡散している。
- 田が虫食い状に建物その他の用地に転用され、一団のまとまった農地が減少している。

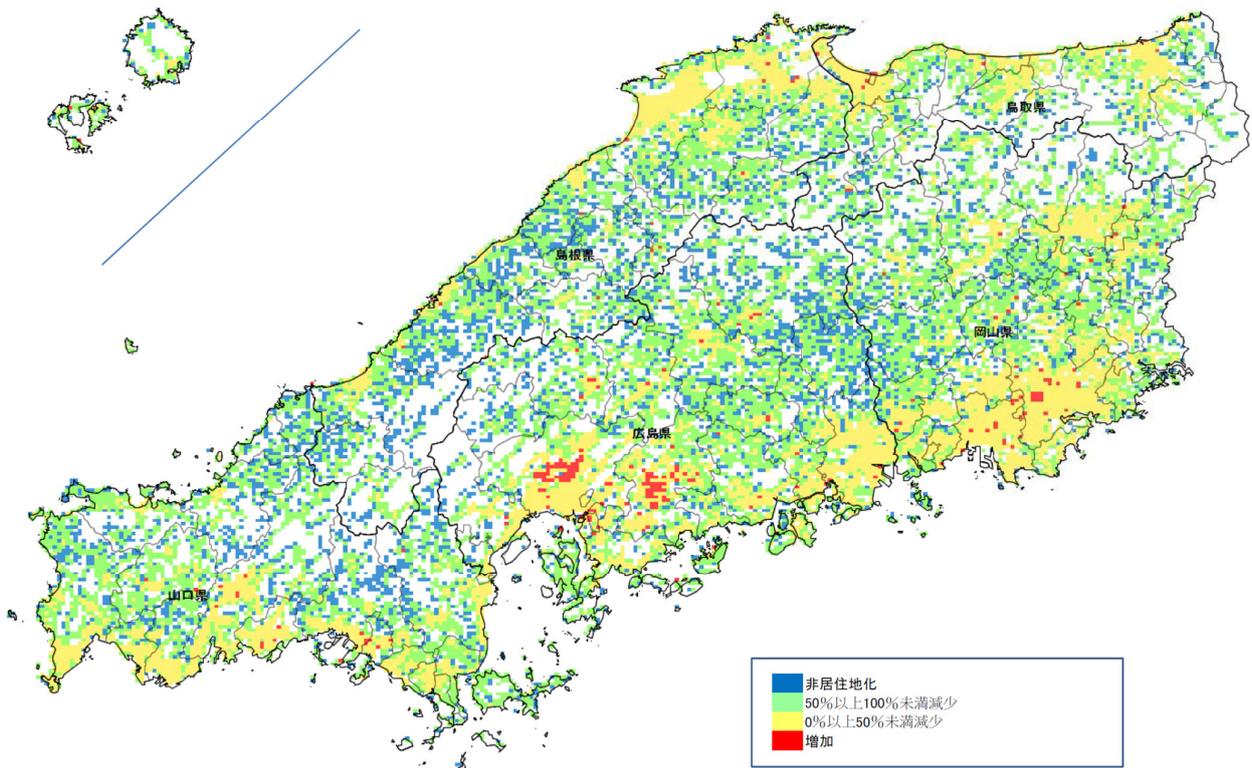


- 建物用地の拡大(約2倍増)とは異なり、1976年から2009年の人口はほぼ横ばい。
- また、将来人口は2010年から2040年で2割程度減少することが推計されている。

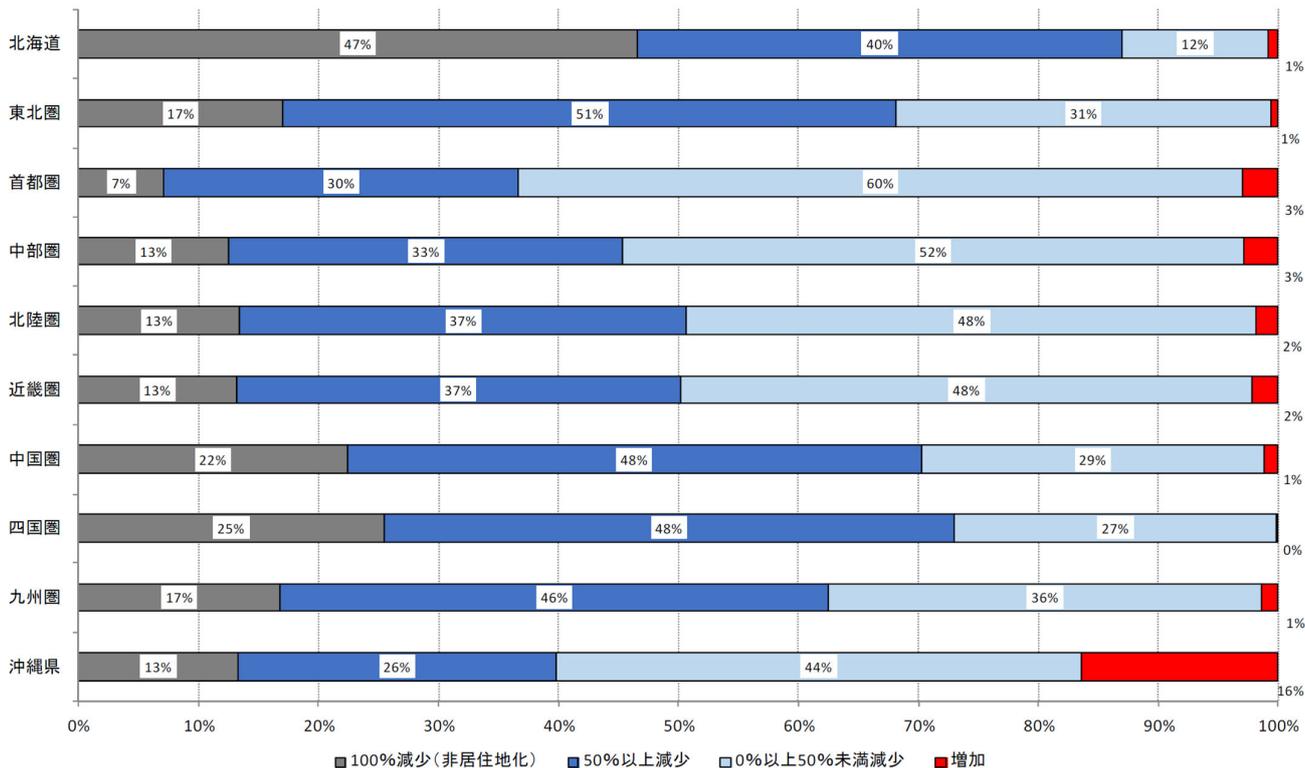
拡大した市街地で急激な人口減少が予想されており、人口密度の低下が懸念される。

中国地方における人口動態(1kmメッシュデータ)

【中国圏】2050年の人口増減状況(2010年との比較)



人口増減率(2010-2050年)別の地点数割合【総人口】(ブロック別)

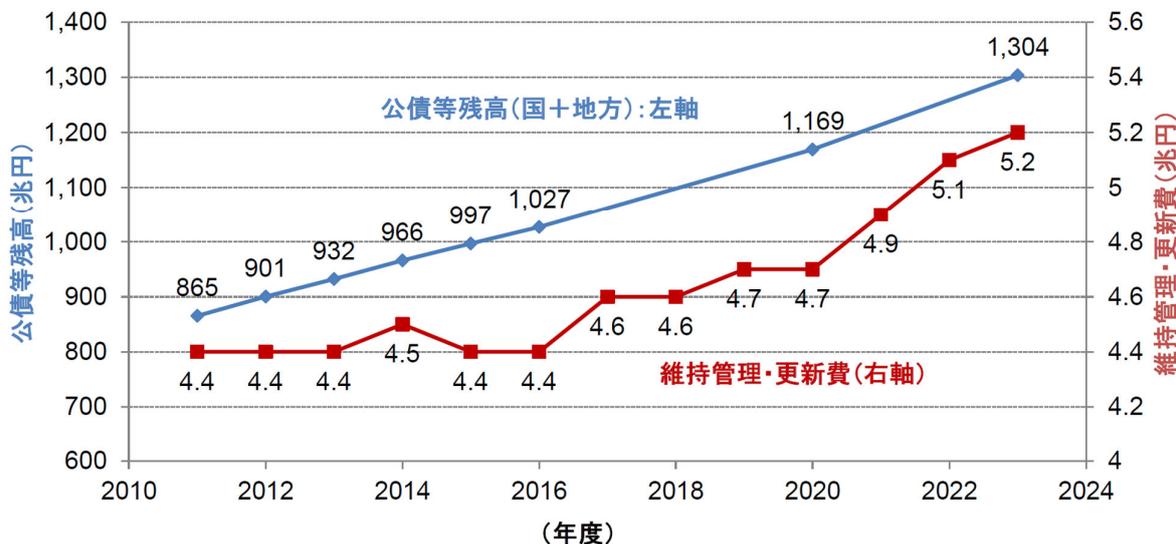


(備考)2010年の居住メッシュ(1km²毎・約18万地点)に対する割合。

財政状況の深刻化①

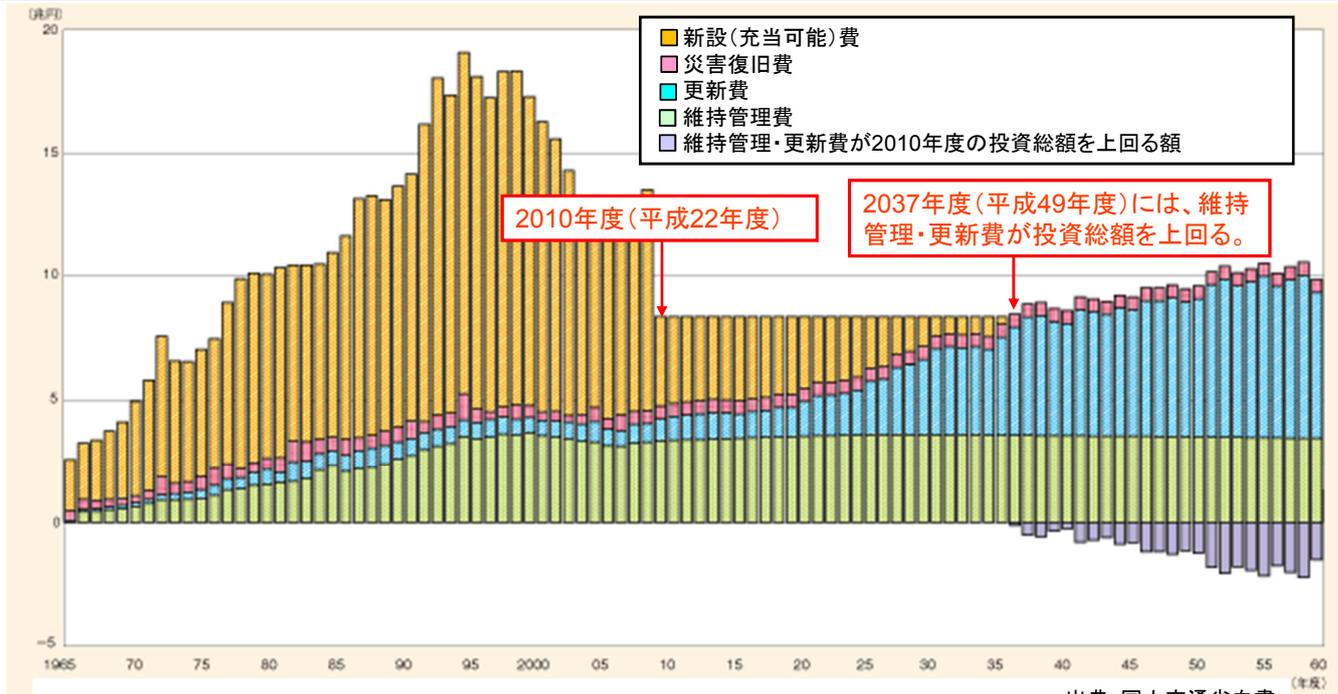
○生産年齢を中心とした我が国総人口の減少に伴い、歳入の減少が見込まれる一方、高齢化の進展等を背景とした社会保障費の増大等を要因に歳出の増大が見込まれるところであり、結果として、将来的に財政収支がさらに悪化することが懸念。

図 財政収支(国+地方)

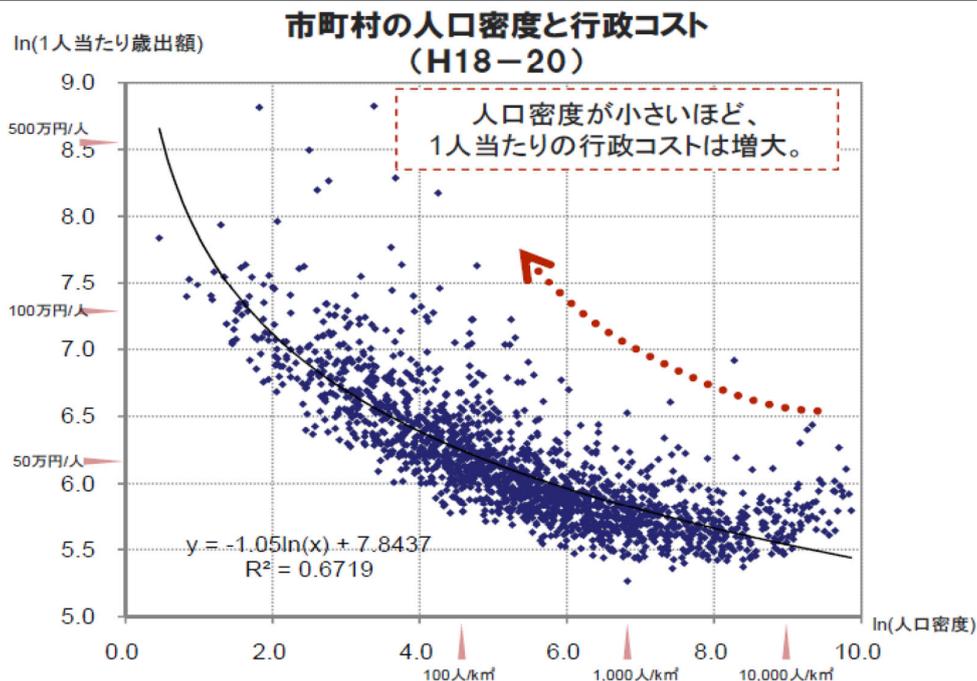


経済財政の中長期試算(H24.8 内閣府)、国土交通白書 より

○今後の投資総額の伸びが2010(平成22)年度以降対前年度比±0%で、維持管理・更新に従来どおりの費用の支出を継続すると仮定すると、2037年度(平成49年度)には維持管理・更新費が投資総額を上回る。2011年度(平成23年度)から2060年度(平成72年度)までの50年間に必要な更新費(約190兆円)のうち、約30兆円(全体必要額の約16%)の更新ができないと試算している。



○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。



【市民生活への影響】

①都市の生活を支える機能の低下

一定の人口密度(利用圏人口)に支えられた医療、福祉、商業、公共交通等の各種生活機能が、市街地人口密度の低下に伴い成立しなくなり、**都市生活を支える機能が低下**することが懸念されます。

②高齢者の外出機会の減少と健康状態の悪化

これまでと異なり生業や家業を持たずに社会から切り離され孤立した高齢者の増加が見込まれる中、公共交通など高齢者の移動を支える交通手段や、徒歩圏における生活機能の衰退等とも相まって、**高齢者の外出頻度や健康状態を維持するための徒歩行動などの身体活動量が減少し、結果として健康状態が悪化**することが懸念されます。

③空地、空家の発生等に伴う市街地の安全性の低下

人口減少に伴い、相続などを契機として**空き地、空き家がさらに増加**し、人口減少に伴う地域コミュニティの衰退とも相まって、防災上、防犯上の危険性が高まる**ことが懸念されます**。市街地の安全性、生活の安全性が低下することが懸念されます。

引用：都市構造の評価に関するハンドブック 11

【経済活動・財政への影響】

④地域経済・活力の衰退

医療、福祉、商業等の**生活サービス産業の衰退**が、関連産業の衰退や雇用機会の減少をもたらし、そのことが更なる消費活動の低下を招くなどの悪循環が生じ、**地域経済や地域活力が衰退**することが懸念されます。

⑤地方財政の逼迫化

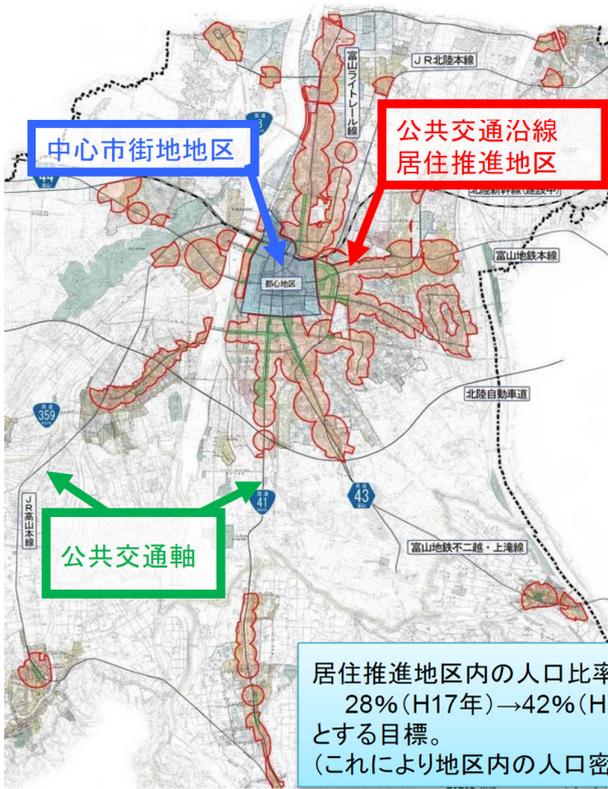
社会保障費や公共施設等の維持・管理・更新費など、**一人当たりの行政コストが増大する一方、住民税、固定資産税等の税収が減少**する事態が発生するなど、地方における財政状況が悪化することが懸念されます。

【環境への影響】

⑥エネルギー消費量／CO2排出量の増大

市街地の低密度化に伴い、さらなる**自動車依存度の上昇や生活サービス機能までのアクセス距離の長距離化**等が生じ、その結果、都市のCO2排出量増大が懸念されます。

○富山市においては都市マスタープランにおいて「コンパクトなまちづくり」を位置付け、これに基づき、中心市街地活性化や公共交通の活性化の取組を実施



居住推進地区内の人口比率を
28% (H17年) → 42% (H37年)
とする目標。
(これにより地区内の人口密度を維持)

マスタープラン
理念：
公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくり
・居住を推進する地区の設定、当該地域に住む人口の目標
・諸機能の集約を図る都心・地域生活拠点の設定
・公共交通軸の設定、公共交通の整備・維持方針 等

- LRTの整備と、乗継ぎ環境の向上
 - ・富山ライトレール線の駅にフィーダーバスを接続
- おでかけ定期券事業
 - ・市内各地から中心市街地への公共交通の利用料金を100円とする割引(市内在住65歳以上)
- 公共交通沿線への居住の推進
 - ・まちなかへの市営住宅の整備
 - ・まちなか居住への支援
 - ※共同:70万円/戸、戸建:30万円/戸 等
 - 公共交通沿線居住推進地区では平成24年より転入超過に転換
- 小学校跡地を活用し、介護予防施設を整備

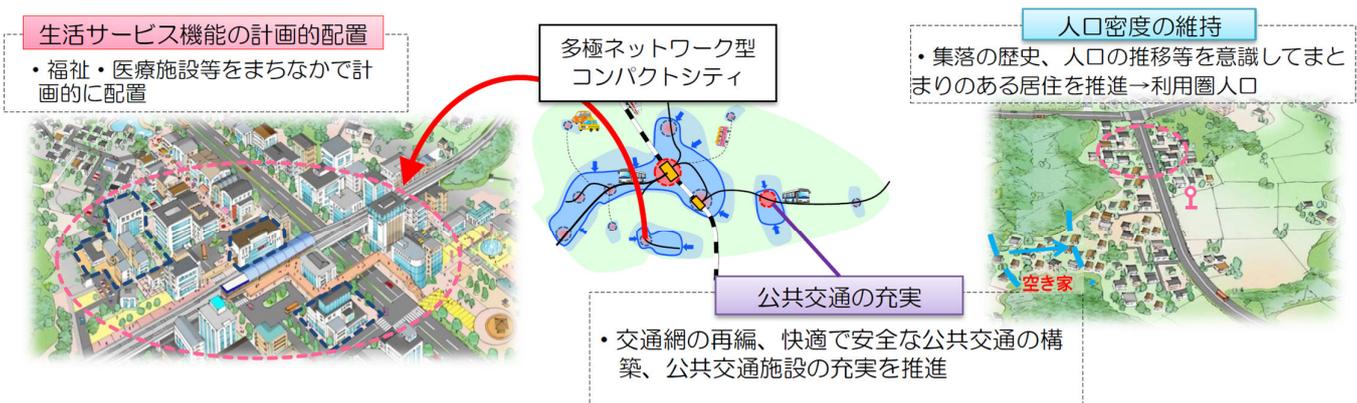


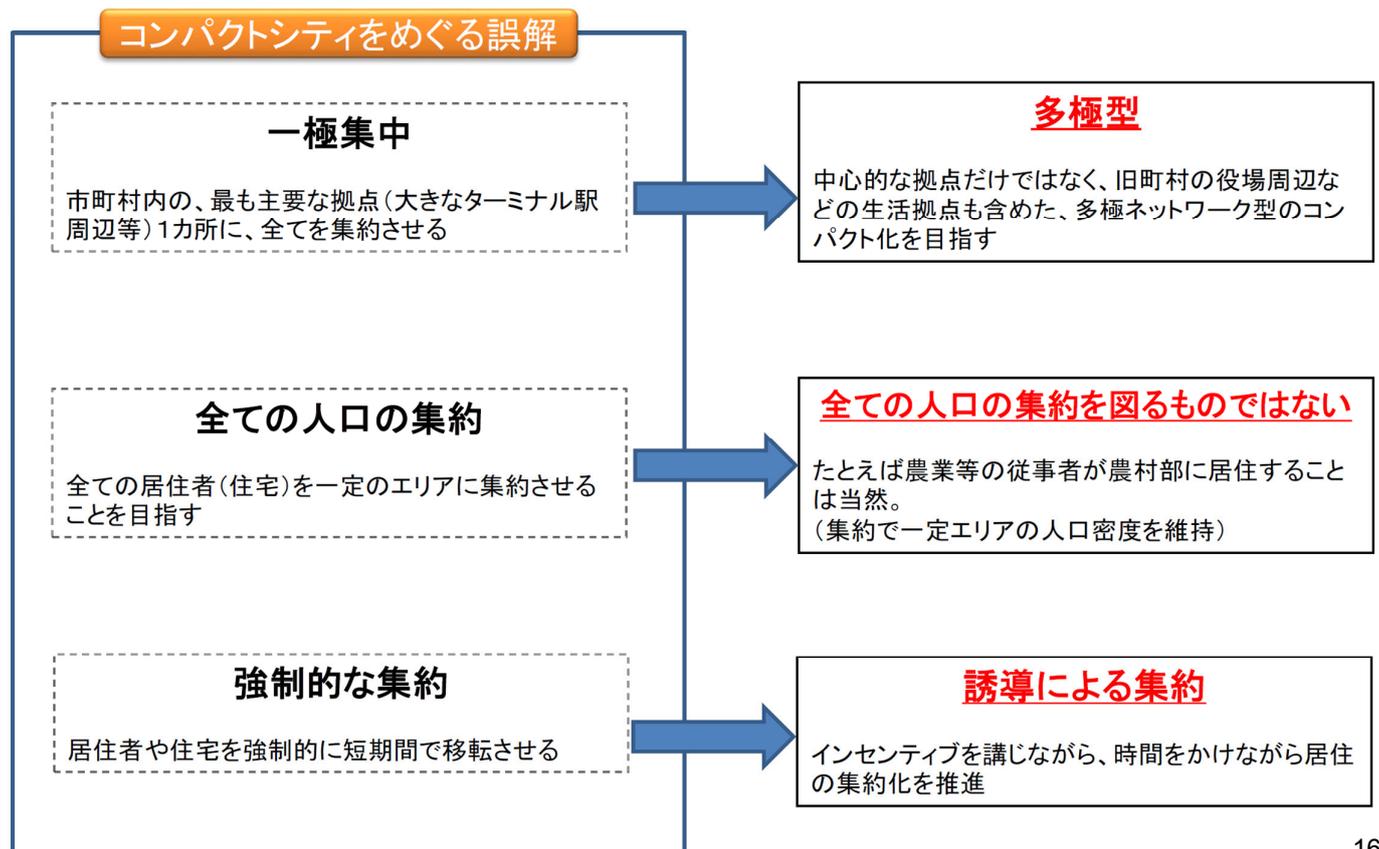
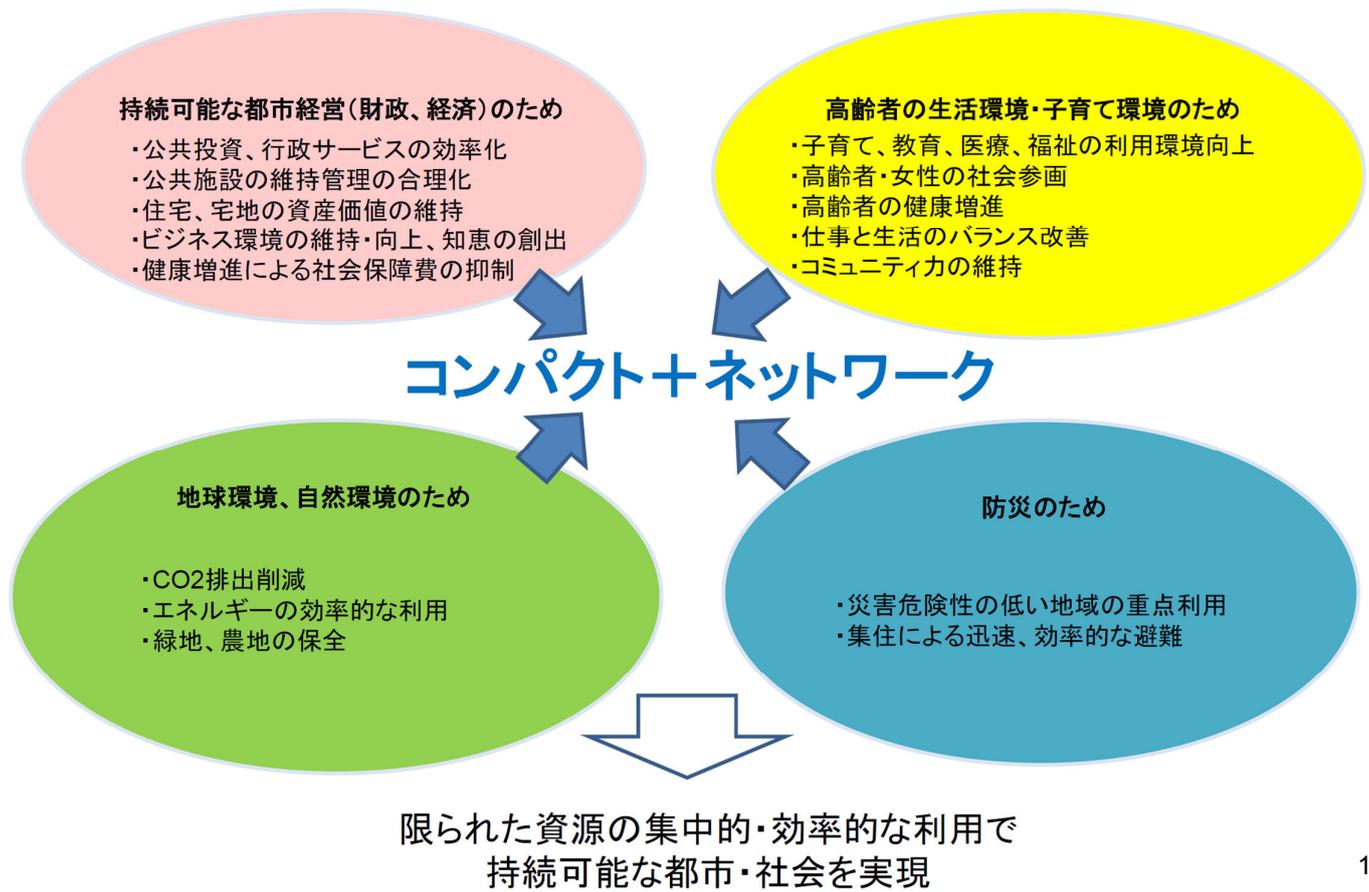
地方都市における政策の方向性

多極ネットワーク型コンパクトシティ

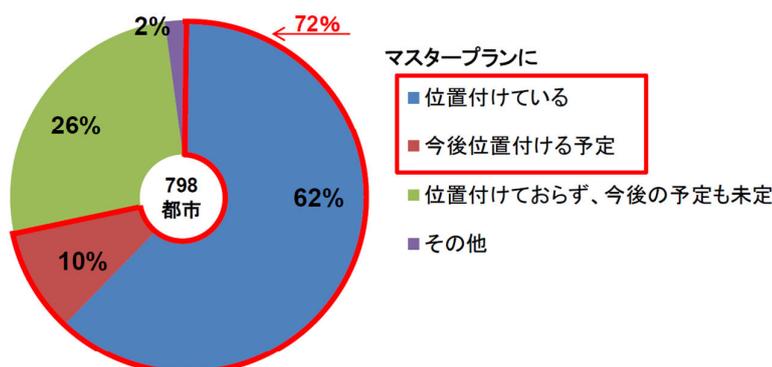
○医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、
○高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、
○日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する

「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指す。





○ 「コンパクト化」を位置付けている都市(政令市・市・区)の割合(H26年4月現在)



※平成の合併後未策定の場合は、合併前の旧市町村で策定したマスタープランも含む。
 ※新規策定予定のマスタープランのうち、コンパクト化等の文言がある程度決まっているものも含む。

○ 「コンパクト化」を位置付けている都市(政令市・市・区・町・村)の割合(H26年4月現在)

	政令市		市・区		町		村		合計	
	都市数	割合	都市数	割合	都市数	割合	都市数	割合	都市数	割合
位置付けている	18	95%	479	61%	140	36%	3	13%	640	53%
今後位置付ける予定	1	5%	76	10%	43	11%	1	4%	121	10%
位置付けておらず、今後の予定も未定	0	0%	207	27%	192	50%	19	83%	418	35%
その他	0	0%	17	2%	9	2%	0	0%	26	2%
	19		779		384		23		1205	

- コンパクトシティに関して、マスタープランに位置付けている都市は増加
- 多くの都市では、コンパクトシティという目標のみが示されるにとどまっているのが一般的
- 具体的な施策として何をどう取り組むのかについてまで策定している都市は少ないのが現状



- より具体的な施策とするため「立地適正化計画」を制度化
- 従来の都市計画法を中心とした土地利用の計画に加えて、**居住機能や都市機能の誘導**によりコンパクトシティに向けた取り組みを進めようとしているもの。

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 **税制**
- ・民都機構による出資等の対象化 **予算**
- ・交付金の対象に通所型福祉施設等を追加 **予算**

○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

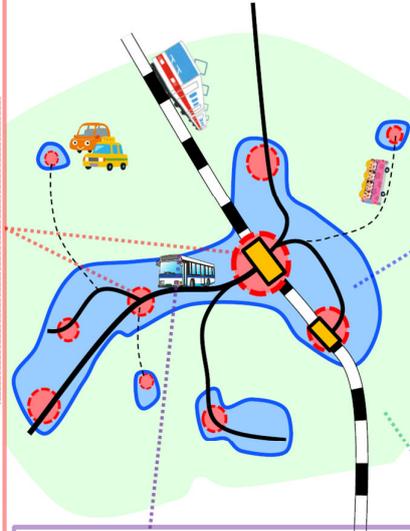
- ・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 **予算**

◆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 **予算**

◆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 **予算**
- ・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 **予算**

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・バス待合所や駅周辺広場等の公共交通施設整備支援 **予算**

※下線は法律に規定するもの 19

2. 立地適正化計画の主な仕組み

■立地適正化計画の策定主体

➢立地適正化計画は、住民に最も身近であり、まちづくりの中核的な担い手である市町村が作成します(東京都の特別区においては、区が作成)。

➢複数の市町村で広域生活圈や経済圏が形成されている場合等には、当該複数の市町村が連携して立地適正化計画を作成することも重要です。

■立地適正化計画制度の意義・役割

- (1) 都市全体を見渡したマスタープラン
- (2) 都市計画と民間施設誘導の融合
- (3) 市町村の主体性と都道府県の広域調整
- (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
- (6) 都市計画と公共交通の一体化
- (7) 都市計画と公的不動産の連携

立地適正化計画制度の意義・役割

(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

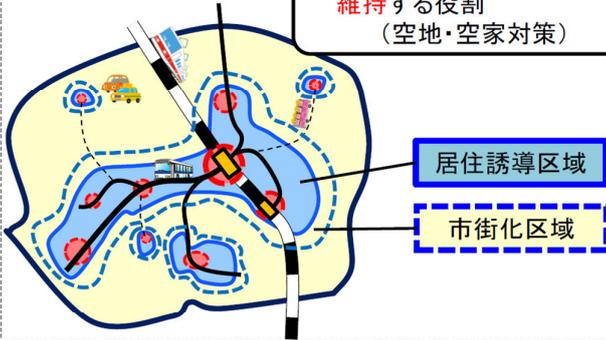
を実施。

(立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮)

(4) 市街地空洞化防止のための新たな選択肢

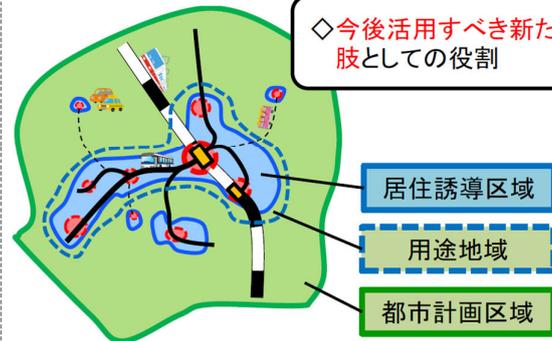
【線引きの場合】

◇一定のエリアで人口密度を維持する役割
(空地・空家対策)



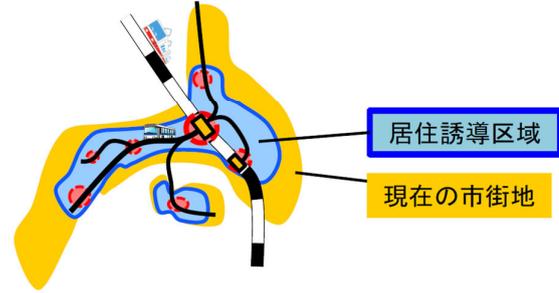
【非線引きの場合】

◇今後活用すべき新たな選択肢としての役割



(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】

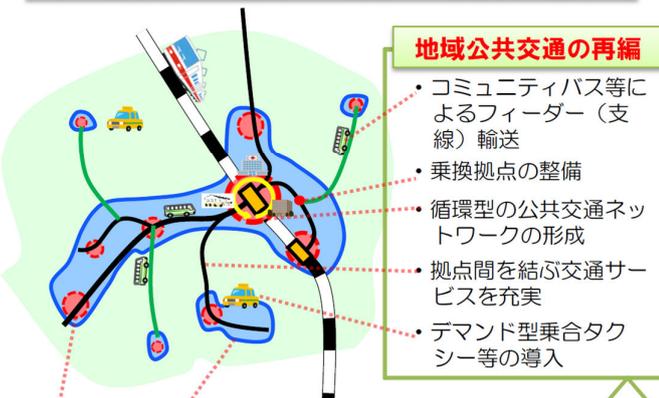


【〇年後】



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)

(6) 都市計画と公共交通の一体化



コンパクトなまちづくり

居住の誘導

生活サービス(福祉・医療・商業等)の誘導

都市・地域交通戦略のバージョンアップ・法定化

地方整備局・運輸局のワンストップ窓口により、都市・交通の双方の相談に対応

(7) 都市計画と公的不動産の連携

【公的不動産(PRE)をめぐる市町村の取組】

市町村では、財政状況の悪化・公共施設の老朽化等を背景として、公的不動産の見直しを推進。
 ・情報の整理・一元化(公共施設白書)
 ・公共施設のあり方の提示(公共施設等再編計画)等

〇コンパクトシティと公的不動産の見直しの連携

◇将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置

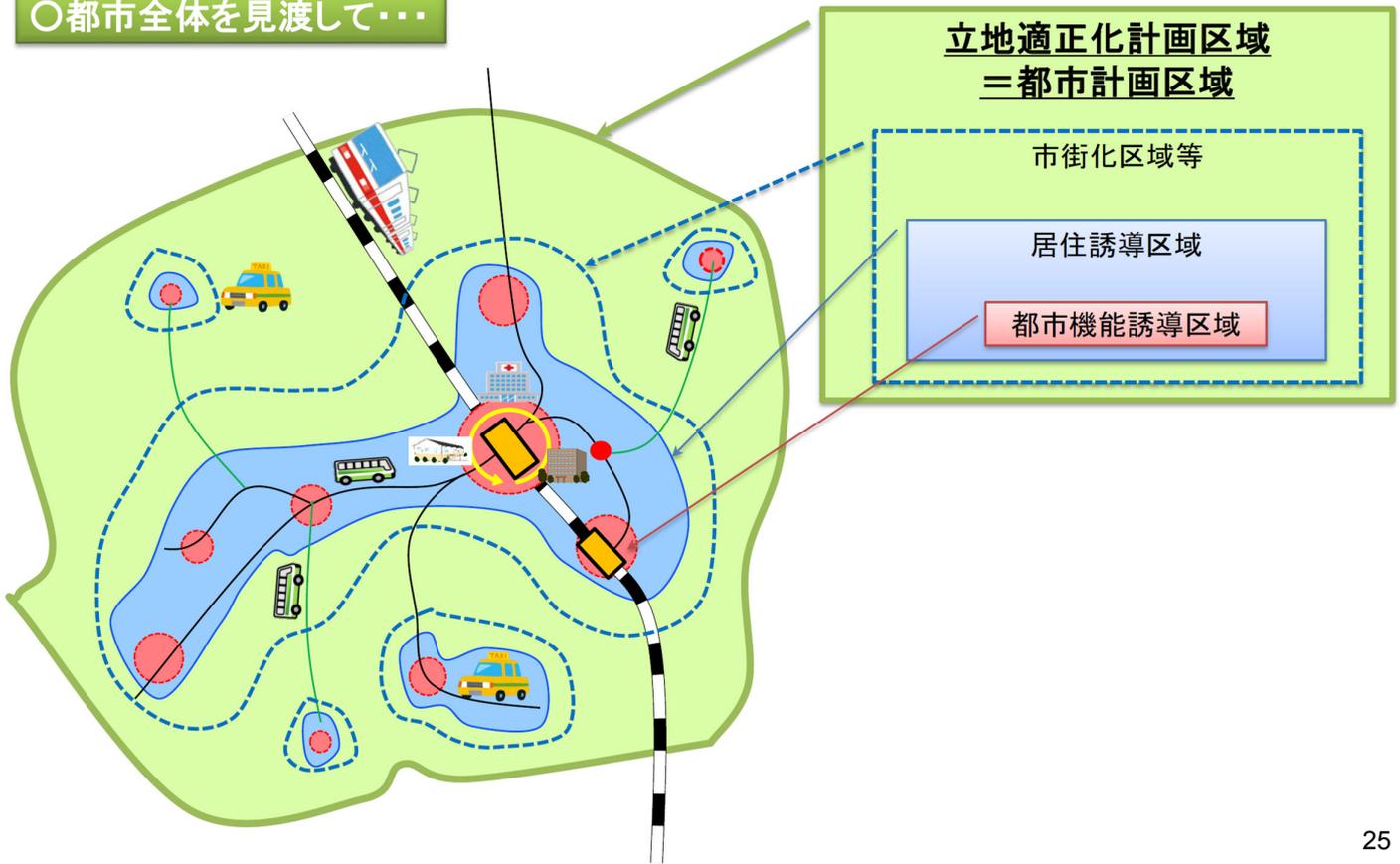
コンパクトシティと整合性をとりながら、
 ・公共施設を統廃合する
 ・市町村の中心拠点や生活拠点では公共施設を維持・更新(・整備)する
 といった公共施設の再編を実施

◇公的不動産を活用した不足する民間機能の誘導

既存ストックの活用や集客力の向上等の観点から、不要となった学校跡地等の公有地の活用や公共施設との合築により民間機能を整備

公共施設の再編に係る計画
(公共施設等総合管理計画等)との連携

○都市全体を見渡して…



居住誘導区域について

■居住誘導区域(§81②2)【必須事項】

居住誘導区域は、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である。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政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などの都市経営が効率的に行われるように定めるべきである。

①具体的な区域の設定に当たって留意すべき事項

○適切な範囲

居住誘導区域が将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定されるべきことは言うまでもない。

- 例えば、今後、人口減少が見込まれる都市においては、現在の市街化区域全域をそのまま居住誘導区域として設定すべきではない。
- また、原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない。

➢ なお、人口等の将来の見通しは、立地適正化計画の内容に大きな影響を及ぼすことから、国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来推計人口の値を採用すべきであり、仮に市町村が独自の推計を行うとしても国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口の値を参酌すべきである。

➢ 都市機能誘導区域へ誘導することが求められる医療、福祉、商業等の身近な生活に必要な都市機能は、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によってそれらが持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ、居住誘導区域を定めることが望ましい。

○農地の保全

➢ 市街地の周辺の農地のうち、生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、市民農園その他の都市農業振興策等との連携等により、その保全を図ることが望ましい。

○ 商業・医療・福祉等の機能が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、以下のような圏域人口が求められる。

周辺人口規模



<医療>	地区診療所	診療所	地区病院	中央病院
<福祉>	高齢者向け住宅 訪問系サービス	デイサービスセンター 地域包括支援センター	老健・特養	有料老人ホーム
<買い物>	コンビニエンスストア	食品スーパー	商店街・百貨店等	

※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

出典:都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圈と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々

*コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圈:半径500メートル、周辺人口:3,000人、流動客

その他の地域⇒商圈:半径2~3キロメートル(幹線道路沿いに立地)、周辺人口:3000人~4000人、流動客

*食品スーパー(2,000~3,000㎡規模) ⇒周辺人口1~3万人

*ドラッグストア(1,000~1,500㎡規模) ⇒周辺人口1~3万人

国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会

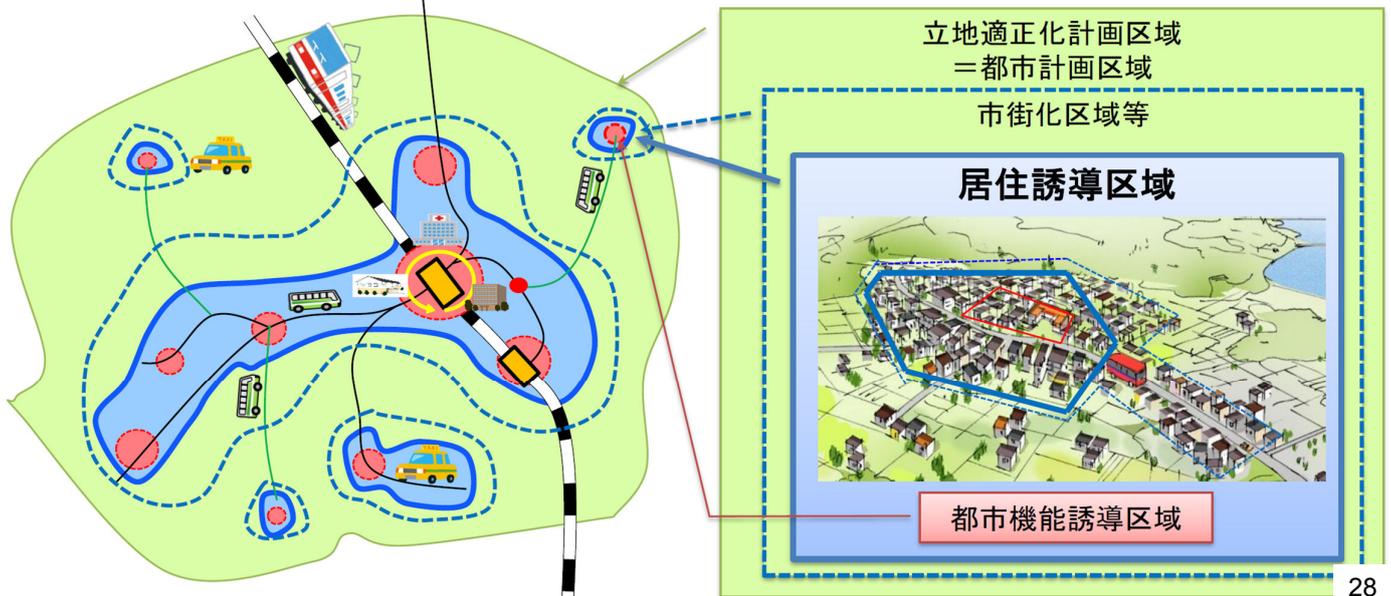
有限会社 リティルウォーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋 27

居住誘導区域について

②居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- > 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺区域
- > 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- > 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

※居住誘導区域を設定することにより、例えば届出義務が課される等の措置が講じられることとなることから、区域の設定に当たっては、その境界を明確にし、届出の必要の有無が明らかになるようにしなくてはならない。



■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。

■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せせん等を行うよう努めなければならない。

(都市再生法 § 88④)

■都市機能誘導区域(§81②3)【必須事項】

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ある。

①具体的な区域の設定に当たって留意すべき事項

○居住誘導区域との関係

- > 都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、
- > 人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、

住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、**居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定**することとなる。

- > このように、都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定されるものであり、都市機能誘導区域に医療・福祉・商業等の都市機能とあわせて居住を誘導することが望ましい。

○区域の数

- > 市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、**地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。**

○区域の範囲

- > 区域の規模は、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それらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。**

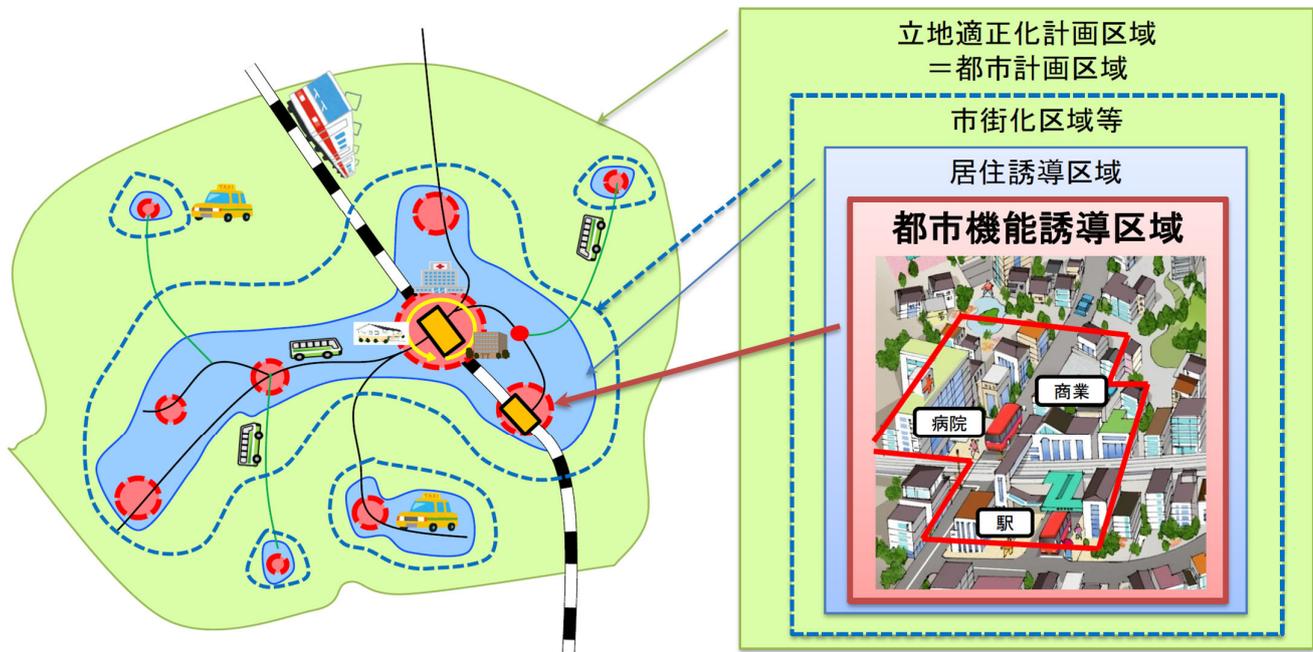
○段階的な区域の設定

- > 居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定が同時であることが基本となるが、居住誘導区域の設定において、住民への丁寧な説明等のために時間を要する場合には、**都市機能誘導区域の設定が居住誘導区域の設定に先行することも例外的に認められる。**

②都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

- > 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
- > 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

※都市機能誘導区域を設定することにより、例えば届出義務が課される等の措置が講じられることとなることから、区域の設定に当たっては、その境界を明確にし、届出の必要の有無が明らかになるようにしなくてはならない。



■誘導施設(§81②3)の設定【必須事項】

- 誘導施設とは、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***である。
- 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、必要な施設を定めることが望ましい。

誘導施設が無い場合には、都市機能誘導区域は設定できません。

※都市機能増進施設とは、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である。

①誘導施設として定めることが想定される施設

- 高齢化の中で必要性の高まる・・・病院・診療所、老人デイサービスセンター、地域包括支援センター 等
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる・・・幼稚園や保育所、小学校 等
- 集客力がありまちの賑わいを生み出す・・・図書館、博物館 等
・・・スーパーマーケット 等
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

②留意すべき事項

○誘導施設の充足

- 誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。
- また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまふ恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられる。

○関係部局との調整

- 誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局と調整を図った上で設定することが望ましい。例えば、医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となるなど、都道府県と調整することが必要となる場合があることにも留意が必要である。

■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。

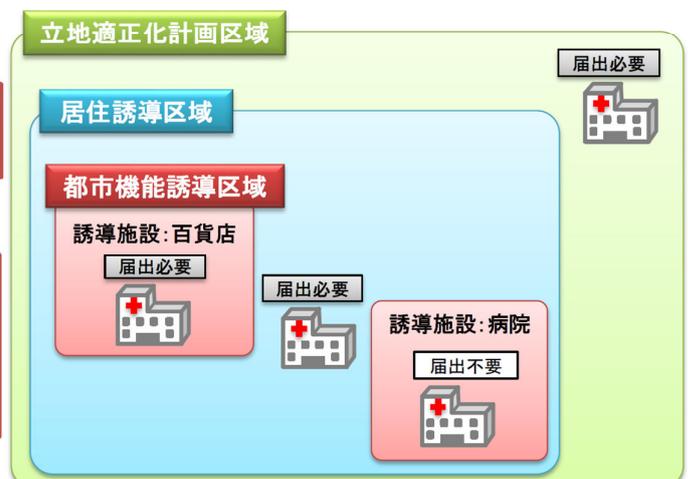
○開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行うおうとする場合。

○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。

■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

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

勸告基準

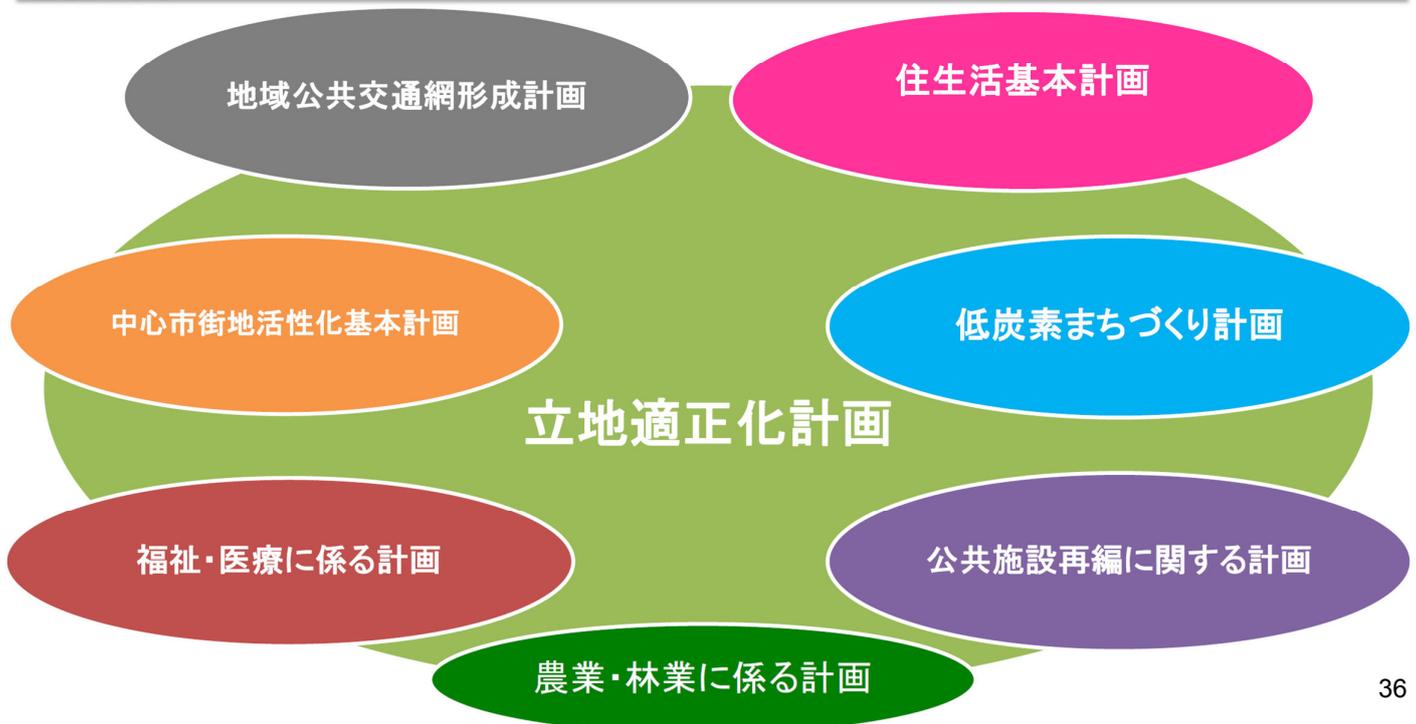
勸 告

(都市再生法 § 108③)

○必要な場合には、都市機能誘導区域内の公有地の提供や土地の取得についてあつせん等を行うよう努めなければならない。(都市再生法 § 108④)

他の計画との関係

立地適正化計画の作成にあたっては、公共交通施策、商業施策、住宅施策、医療・福祉施策、農業施策など多様な分野の計画との連携が必要です。また、立地適正化計画は様々な行政分野にまたがるものであり、福祉・医療、保健、商業、農業、公共交通、防災、土木等の部署横断的な検討が必要です。



ご静聴ありがとうございました。