

国の制度の概要

平成28年度第1回高松市コンパクト・エコシティ推進懇談会
平成28年8月29日

高松市市民政策局
コンパクト・エコシティ推進部
まちづくり企画課

1. 立地適正化計画の概要

(1) 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、

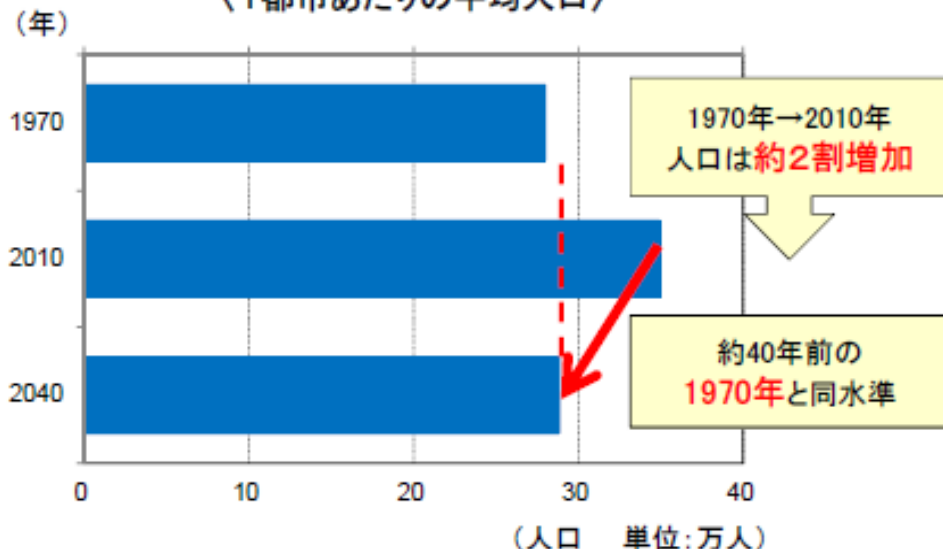
- ・急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
- ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
- ・厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。

○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)

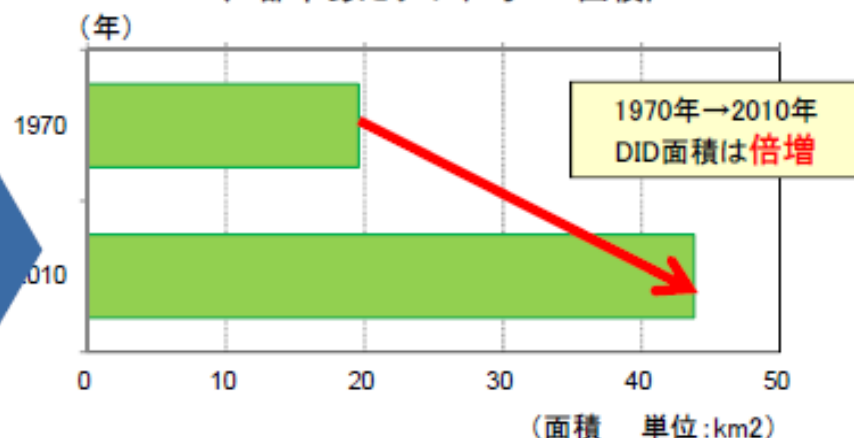
〈1都市あたりの平均人口〉



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)

〈1都市あたりの平均DID面積〉



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)

資料:国土交通省

1. 立地適正化計画の概要

(2) 政策の方向性(立地適正化計画によるまちづくりのイメージ)

現状: 地域の大切な公共交通の維持・確保が厳しい状況

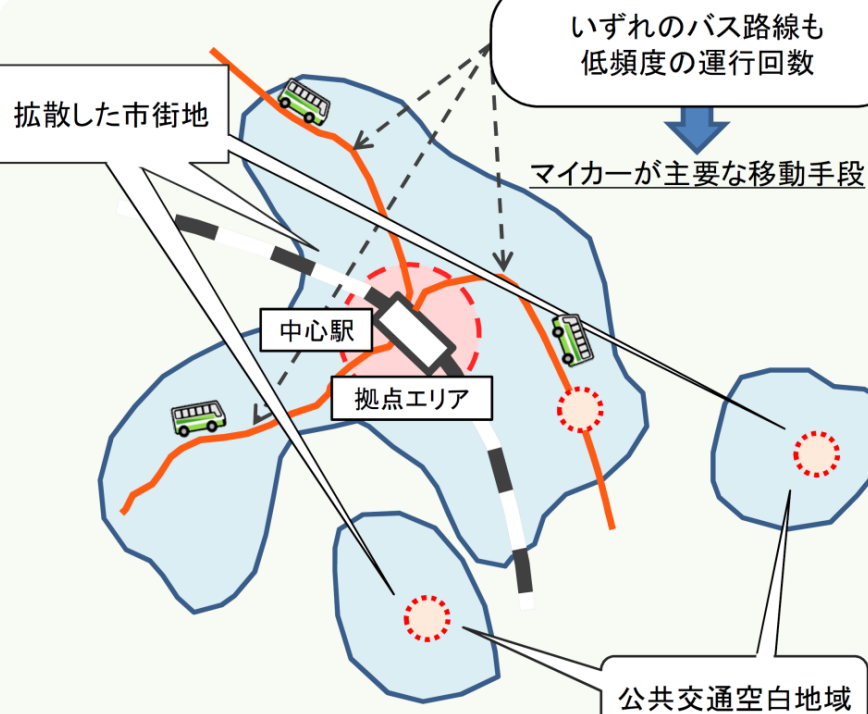
市街地の拡散・人口減少

公共交通の
利用者の減少

公共交通事業者
の経営悪化

負のスパイラル

公共交通サービス
水準の低下



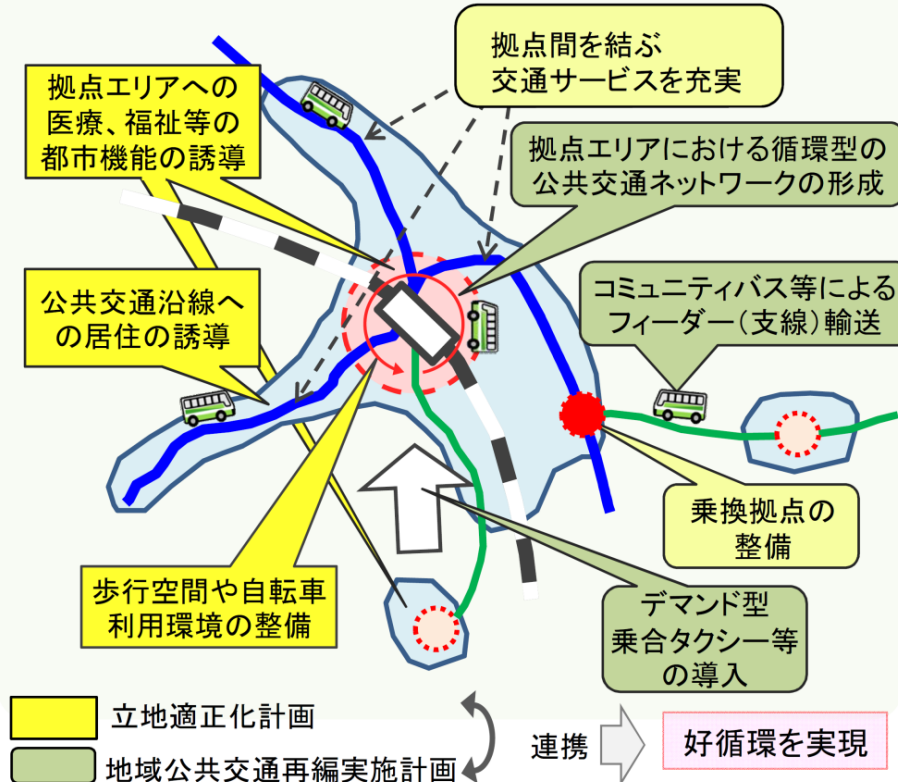
これからの姿: 利便性の高い公共交通で結ばれたコンパクトなまち

公共交通沿線に居住を誘導

コンパクトシティ+ネットワーク

持続安定的な
公共交通事業の確立

都市の持続可能性
が確保



1. 立地適正化計画の概要

(2) 政策の方向性(コンパクトシティ・プラス・ネットワークに向けた制度)

- 平成26年に改正した都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見渡しなが、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導と、それと連携した持続可能な地域公共交通ネットワークの形成を推進。
- 必要な機能の誘導・集約に向けた市町村の取組を推進するため、計画の作成・実施を予算措置等で支援。

立地適正化計画（市町村が作成）

【改正都市再生特別措置法】(平成26年8月1日施行)

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

拠点エリアへの医療、福祉等の都市機能の誘導

◆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

歩行空間や自転車利用環境の整備

◆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

公共交通沿線への居住の誘導

◆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

地域公共交通網形成計画

【改正地域公共交通活性化再生法】(平成26年11月20日施行)

- 地方公共団体が中心となり作成
- まちづくりとの連携
- 地域全体を見渡した面的な公共交通ネットワークの再構築

地域公共交通再編実施計画

(地方公共団体が事業者等の同意の下作成)

拠点エリアにおける循環型の公共交通ネットワークの形成

コミュニティバス等によるフィーダー（支線）輸送

デマンド型乗合タクシー等の導入

多極ネットワーク型コンパクトシティ

拠点間を結ぶ交通サービスを充実

乗換拠点の整備

立地適正化計画

地域公共交通再編実施計画

連携

好循環を実現

国土交通大臣の認定

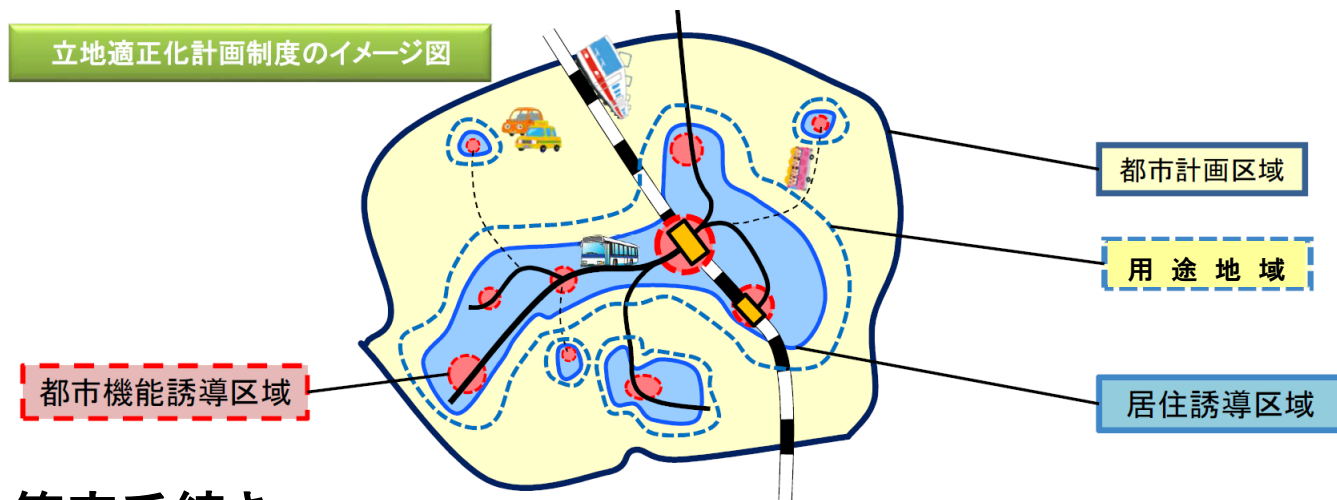
関係法令の特例・予算支援の充実

→加えて、地域公共交通ネットワークの再構築を図る事業への出資等の制度を創設するための地域公共交通活性化再生法等の一部改正法が本年5月に成立

1. 立地適正化計画の概要

(3) 立地適正化計画に記載すべき事項

- 立地適正化計画の「区域」
- まちづくりの理念や目標、目指すべき都市像等、立地の適正化に関する「基本的な方針」
- 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）
- 都市機能誘導区域と誘導施設（生活サービスを誘導するエリアとエリア毎に「誘導施設」を設定）
- 公共交通等に関する事項
- その他必要な事項



(4) 立地適正化計画の策定手続き

- 多様な関係者から構成される協議会の活用
- 公聴会、都市計画審議会の手続

1. 立地適正化計画の概要

(5) 計画策定により活用できる制度(都市機能立地支援事業)

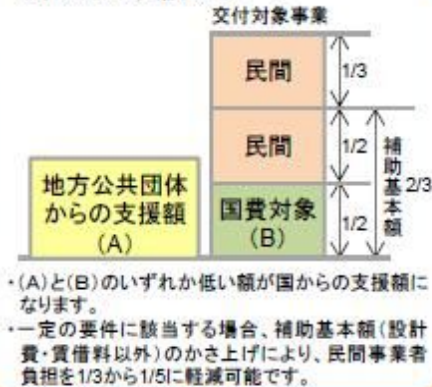
○生活に必要な都市機能(医療・社会福祉・教育文化・商業)を都市機能誘導区域内へ誘導するため、都市機能整備を実施する民間事業者に対し、国から直接支援。(補助率1/2)

○地方公共団体からの支援額については、民間事業者に対する公有地等賃料の減免額や固定資産税等の減免額等を計上することが可能。

○「①低・未利用地の活用」「②複数の敷地の集約・整序」「③既存ストックの活用」「④都市機能の複合整備」を行う事業については、交付対象事業費のかさ上げを行い、民間負担を軽減。

○地域特性に応じた支援タイプの整理
(人口密度維持タイプ、高齢社会対応タイプの創設)

○国からの支援のイメージ



○交付対象事業範囲

・新設及び空きビル等既存建築物を活用した都市機能整備に要する費用



※1: 23%相当に限る

※2: 緑地、広場、通路等の公共の用に供する敷地に相当する部分に限る

①低・未利用地を活用し、土地を有効利用することにより、生活に必要な都市機能を整備



まちなかに低・未利用地が存在
低・未利用地を活用し、教育施設を整備

③既存ストックの有効活用を図るため、コンバージョンにより、生活に必要な都市機能を整備



核テナントが撤退し、空きフロアが存在
既存ストックを活用し、子育て支援施設や社会福祉施設等を整備



都市機能誘導区域外からの移転については、土地負担の増分の一部を支援

生活拠点区域

公共交通

都市機能誘導区域

都市再生整備計画区域

中心拠点区域

駅

②複数の敷地の集約・整序を行い、土地を有効利用し、生活に必要な都市機能を整備



細分化された敷地に建築物が立地
敷地を集約し、医療施設を整備

④中心拠点の核の形成に向けて、生活に必要な都市機能を複合整備



民間事業者がスーパー、公共が図書館を整備し、官民連携して都市機能を確保

1. 立地適正化計画の概要

(6) 計画策定後に必要となる制度(居住誘導地域外での行為に係る届出・勧告)

■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



○「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。

1. 立地適正化計画の概要

(7) 計画策定後に必要となる制度(都市機能誘導地域外での行為に係る届出・勧告)

■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。

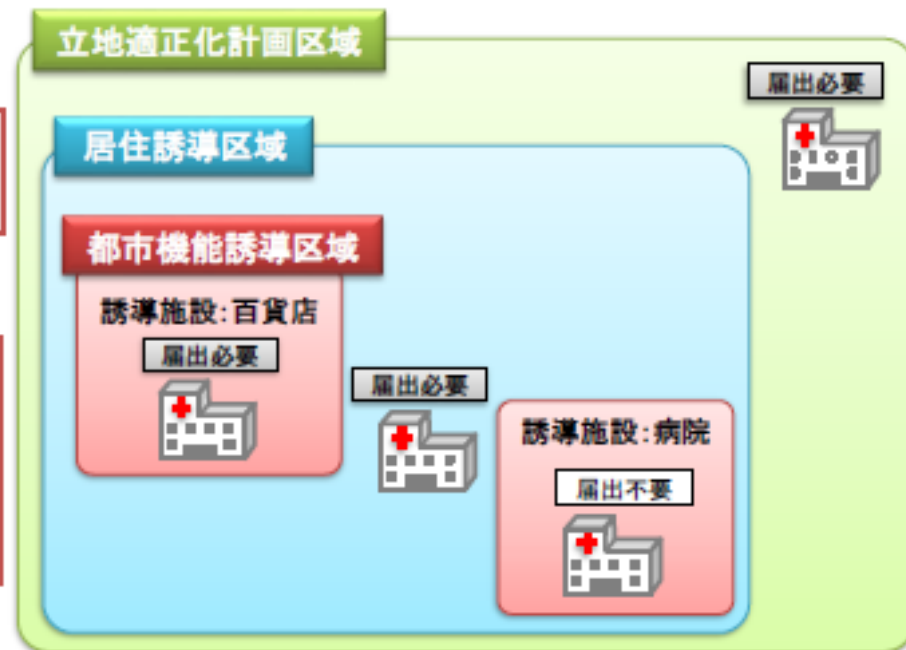
○開発行為以外

- 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。



1. 立地適正化計画の概要

(8) 届出・勧告制度の詳細について(居住誘導区域・都市機能誘導区域)

■届出の時期

○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。

■届出の対応

○居住誘導区域 ⇒ 届出をした者に対して、必要な場合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。

○都市機能誘導区域 ⇒ 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

○誘導区域内において行うよう調整

○開発行為等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

・区域内への立地

等

勧告基準

勧告

○必要な場合には、

・居住誘導区域⇒居住誘導区域内の土地の取得について

・都市機能誘導区域⇒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。

1. 立地適正化計画の概要

(9)コンパクトシティによくある誤解

コンパクトシティをめぐる誤解

一極集中

市町村内の、最も主要な拠点(大きなターミナル駅周辺等)1カ所に、全てを集約させる

多極型

中心的な拠点だけではなく、旧町村の役場周辺など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

全ての居住者(住宅)を一定のエリアに集約させることを目指す

全ての人口の集約を図るものではない

たとえば農業等の従事者が農村部に居住することは当然。
(集約で一定エリアの人口密度を維持)

強制的な集約

居住者や住宅を強制的に短期間で移転させる

誘導による集約

インセンティブを講じながら、時間をかけながら居住の集約化を推進