資料No.3

令和６年度
第３回進市都市計画審議会
（立地適正化計画の策定について）

令和７年３月１９日
都市整備部都市計画課

立地適正化計画の概要と策定方針

１． 立地適正化計画の位置づけ、都市マスタープランとの比較等

２． 立地適正化計画の概要

３． 立地適正化計画の策定方針

１．立地適正化計画の位置づけ、
都市マスタープランとの比較等

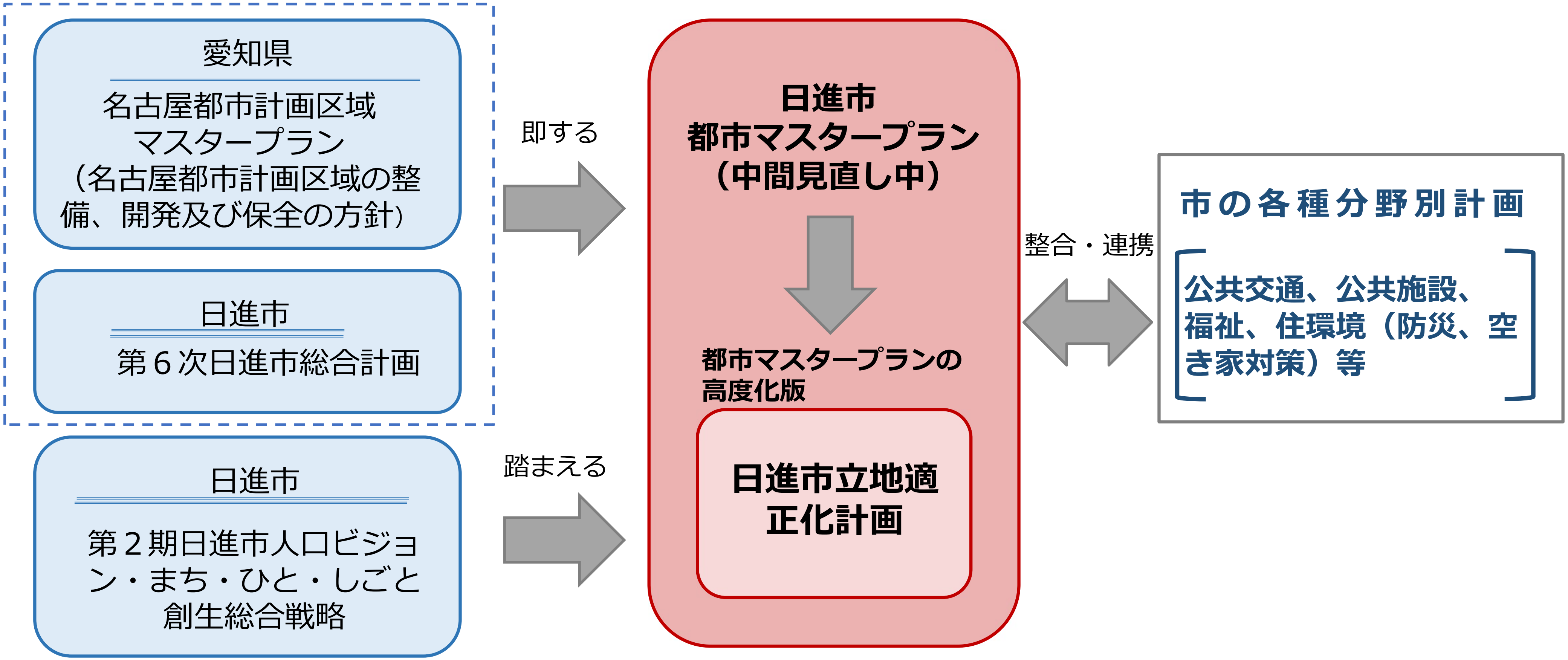
■立地適正化計画制度の背景

今後の都市づくりにおいては、人口減少・高齢社会を背景として安全で快適な生活環境の実現や財政面等において持続可能な都市経営を進めることが大きな課題です。こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるような都市構造（**『コンパクト・プラス・ネットワーク』**）が求められています。

このため、平成２６年に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、「立地適正化計画」制度が創設されました。

■計画の位置づけ

立地適正化計画は、都市マスタープランの高度化版として位置付けられ、総合計画等に即して作成した都市マスタープランの「まちづくりの理念と将来像」に準拠しつつ、各種計画と整合・連携しながら策定します。



■都市マスタープランと立地適正化計画の比較

立地適正化計画は、都市マスタープランの高度化版として位置付けられていますが、都市計画マスタープランとの比較は次のように整理できます。

項目	都市マスタープラン	立地適正化計画
計画の主な特徴	市町村の都市計画に関する基本的な方針を定め、将来の都市の方向性や目標を示すもの	コンパクトシティの実現と都市機能の集約を目的とし、医療・福祉・商業・居住施設の誘導や公共交通との連携を図るもの
記載事項	土地利用、都市施設、地域別構想など	居住誘導区域、都市機能誘導区域、防災指針など
法的根拠	都市計画法第18条の2	都市再生特別措置法第81条第1項
対象エリア	市町村全域または都市計画区域	都市計画区域

■都市マスタープランと立地適正化計画の比較（法的根拠）

■都市計画法第18条の2（都市マスタープランの根拠条文）

市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

２　市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

３　市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。

４　市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

■都市再生特別措置法第81条第1項（立地適正化計画の根拠条文）

市町村は、単独で又は共同して、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため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をいう。以下同じ。）の立地の適正化を図るための計画を作成することができる。

2．立地適正化計画の概要

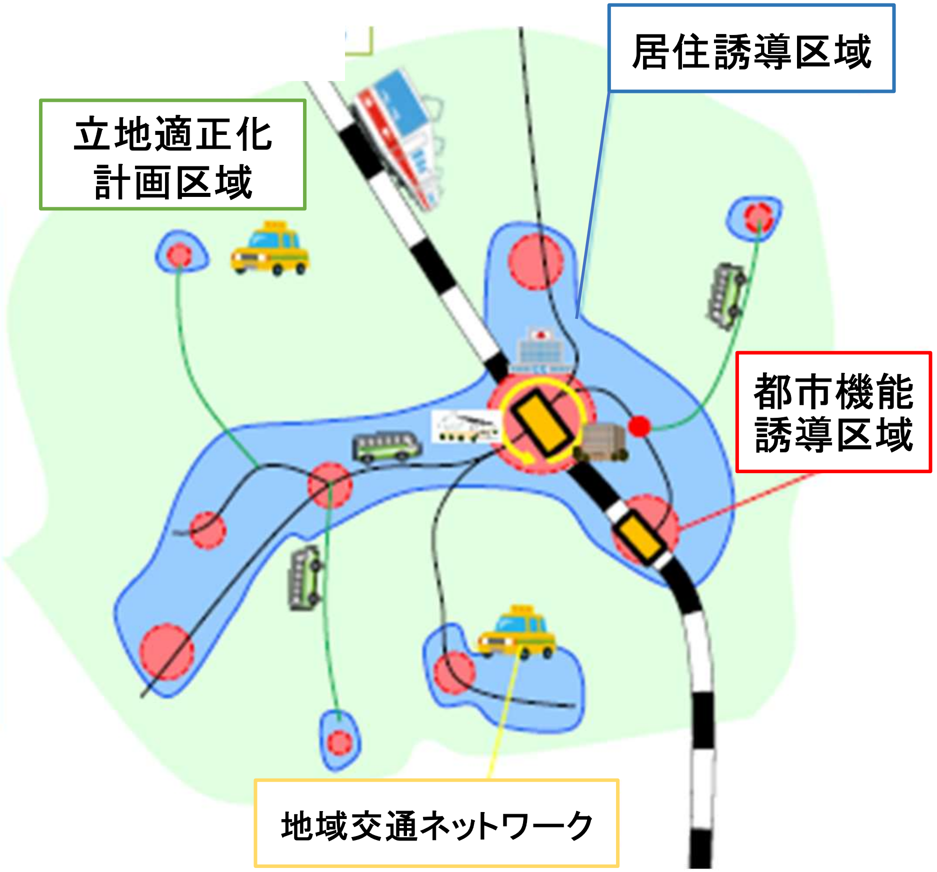
■都市全体を見渡したマスタープラン

居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する市町村マスタープランの高度化版です。

■コンパクトなまちづくり

居住や生活を支える都市機能の誘導と地域交通との連携により、コンパクトなまちづくりを進めるためのプランです。

居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定や誘導施設・誘導施策及び防災指針等を検討し、安全で暮らしやすい計画的なまちづくりを目指します。



※国土交通省作成資料に加筆

■立地適正化計画の構成

○立地適正化に関する基本方針

　上位計画等を踏まえながら、居住誘導・都市機能誘導区域の設定や誘導施設等立地適正化に関する基本方針を設定

○居住誘導区域の検討

　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を検討

○都市機能誘導区域の検討

　鉄道駅の周辺等に商業・医療・福祉・文化等の多様な都市機能を誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図るとともに、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性を勘案しながら検討

○ 誘導施設・誘導施策の検討

　都市機能誘導区域内に誘導すべき施設や施策を検討するとともに、居住誘導区域に居住を誘導するための施策を検討

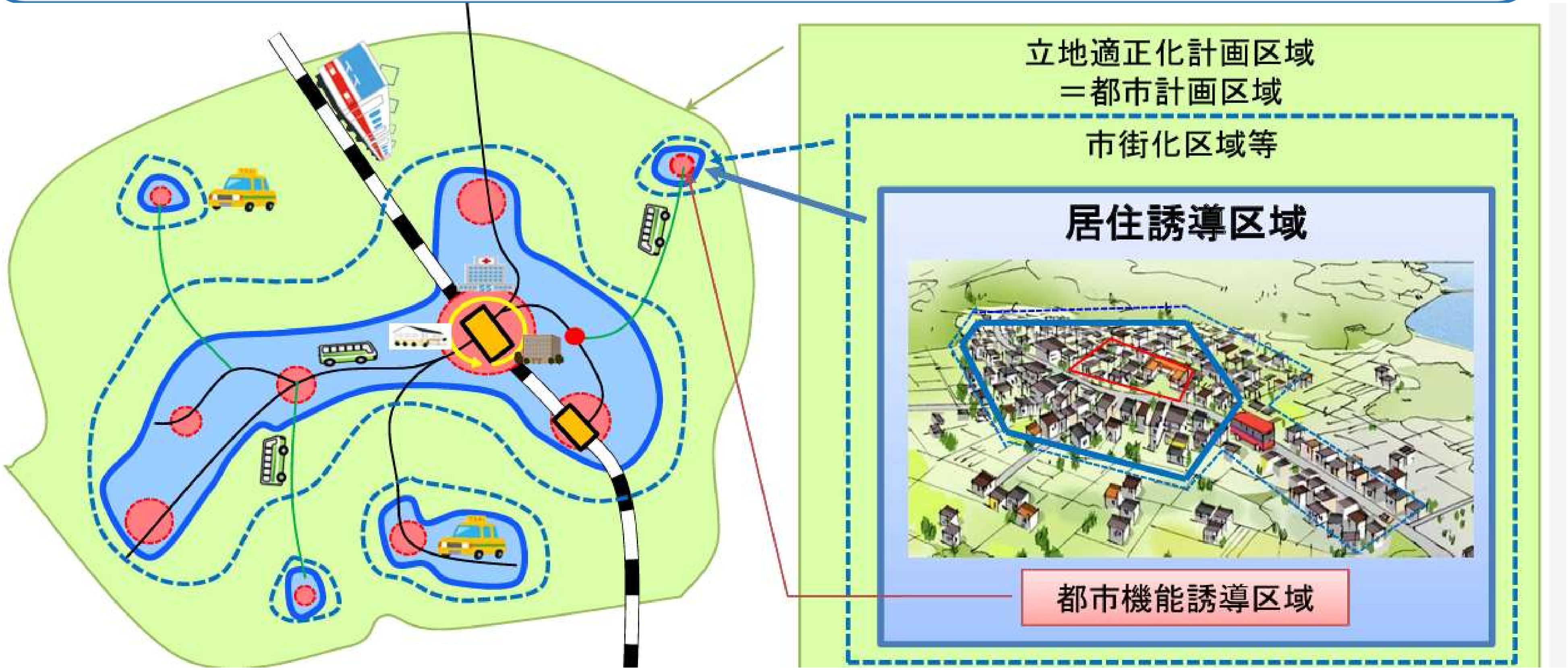
○防災指針の検討

　災害リスクを踏まえながら、都市防災に関する機能の確保のための基本方針を定めるとともに、安全安心でコンパクトなまちづくりに向けた取組を検討

■居住誘導区域の設定

○居住を誘導して人口密度を維持するエリアを設定

○都市拠点や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、都市拠点等に立地する都市機能の利用圏としての生活区域

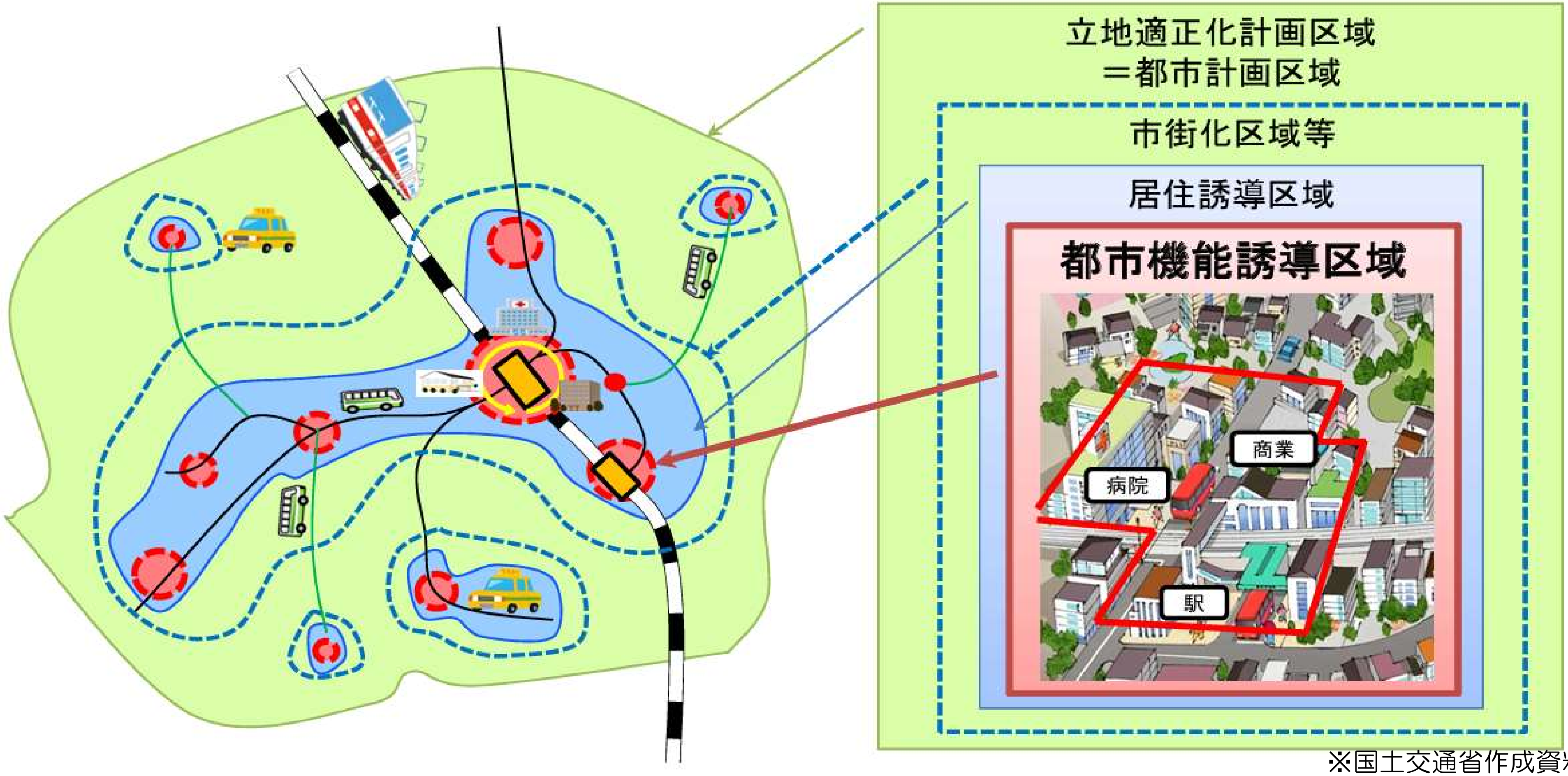


※国土交通省作成資料

■都市機能誘導区域の設定

○一定の生活サービス機能を誘導して居住利便性の維持・確保を図るエリアを設定

○鉄道駅周辺の多様な都市機能が集積する地域で、都市拠点となるべき区域



※国土交通省作成資料

■都市機能誘導区域内に定める都市機能・誘導施設

○誘導施設は都市機能誘導区域の役割に応じて次のようなものが設定できます。

○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ります。

【定める機能・施設の例】

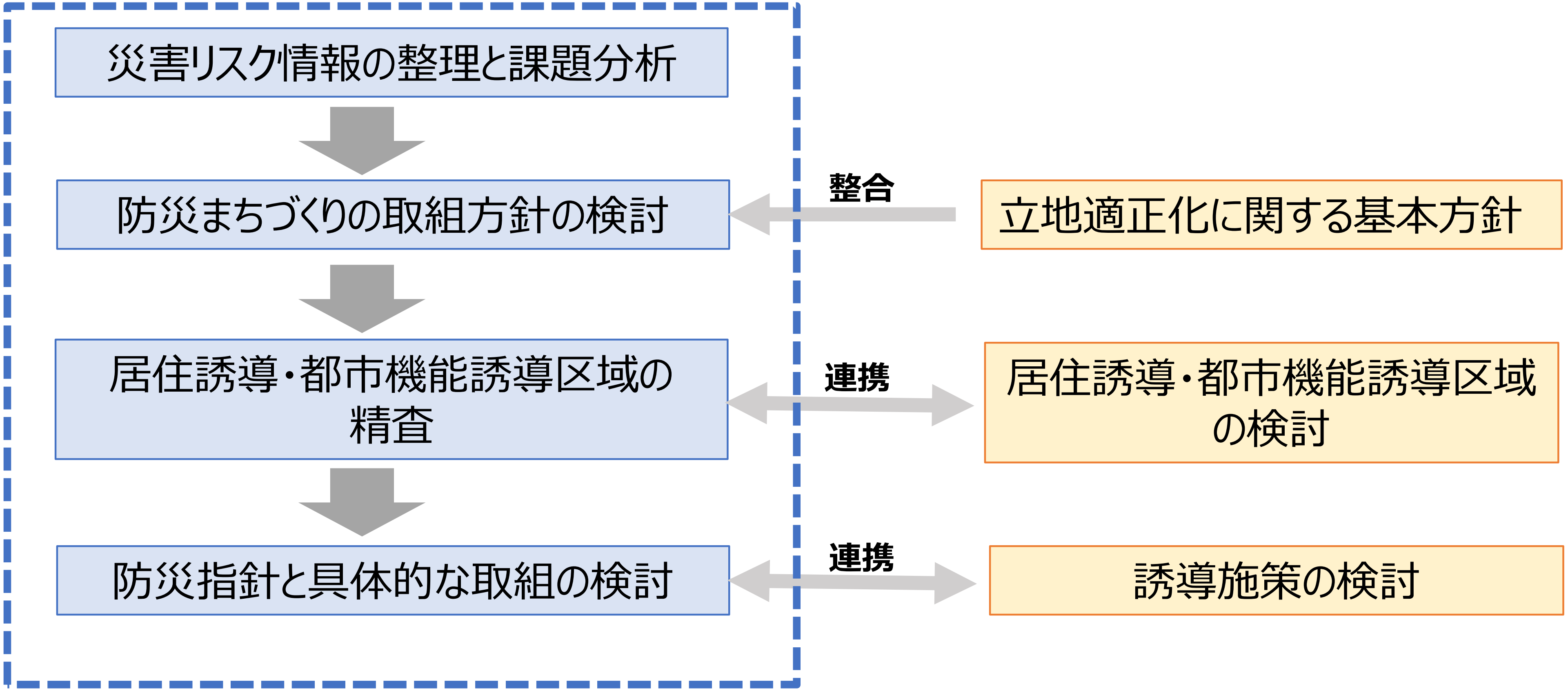
	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■中枢的な行政機能 **例. 本庁舎**	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 **例. 支所、福祉事務所など各地域事務所**
介護福祉機能	■市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 **例. 総合福祉センター**	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 **例. 地域包括支援ｾﾝﾀｰ、在宅系介護施設、ｺﾐｭﾆﾃｨｻﾛﾝ　等**
子育て機能	■市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導･相談の窓口や活動の拠点となる機能 **例. 子育て総合支援センター**	■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、児童ｸﾗﾌﾞ､子育て支援ｾﾝﾀｰ､児童館　等**
商業機能	■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**	■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○m2以上の食品スーパー**
医療機能	■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**	■日常的な診療を受けることができる機能 **例. 延床面積○m2以上の診療所**
金融機能	■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**	■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	■市民全体を対象とした教育文化ｻｰﾋﾞｽの拠点となる機能 **例. 文化ホール、中央図書館**	■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**

※国土交通省作成資料

■防災指針の検討

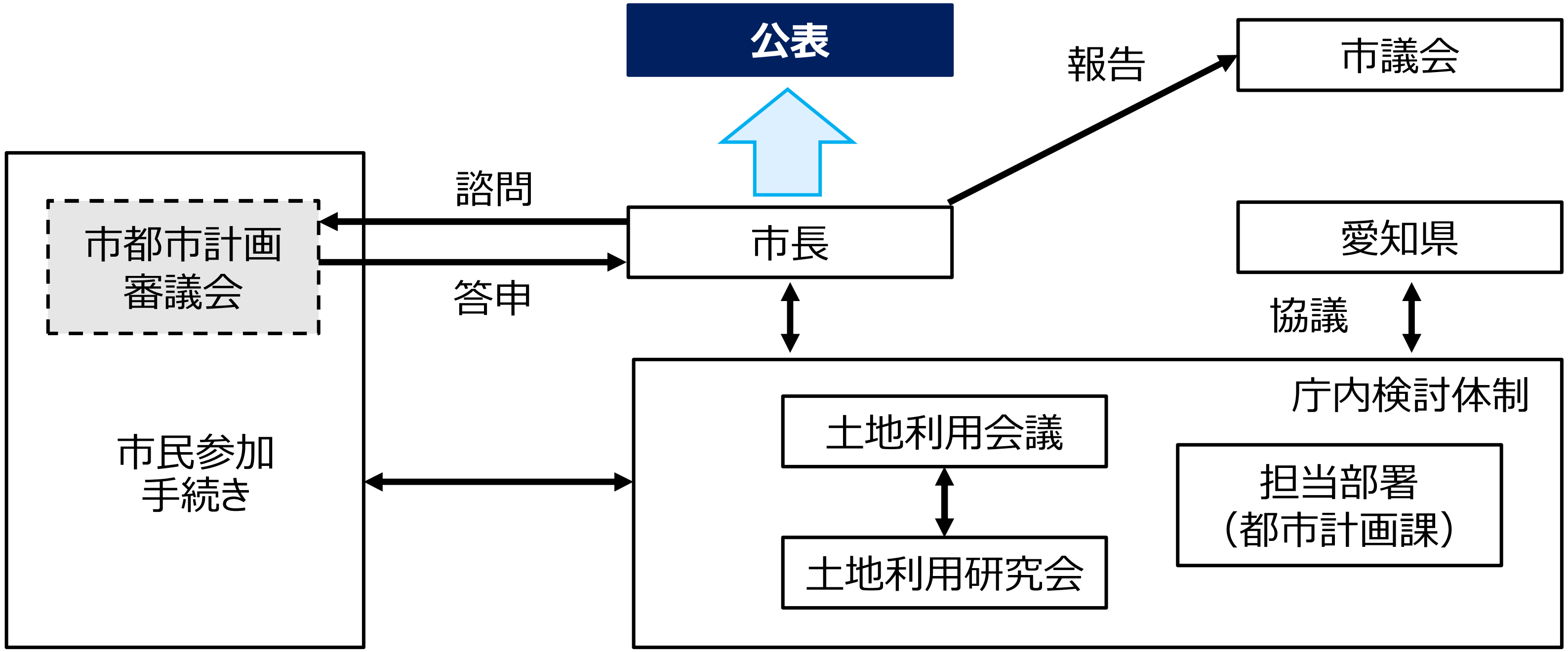
○都市のコンパクト化とともに災害に強いまちづくりを目指すため、災害リスクを踏まえたうえで、防災指針のあり方を検討する。

＜防災指針の検討フロー＞



３．立地適正化計画の策定方針

■計画策定の検討体制



※都市計画審議会
- 市議会議員　３名
- 学識経験者　５名
- 行政関係機関職員　１名
- 市民公募　２名
- 臨時委員　４名
- オブザーバー（県職員）　１名

※土地利用会議
- 副市長（会長）
- 総合政策部長
- 総合政策部調整監
- 総務部長
- 総務部参事
- 生活安全部長
- 福祉部長
- 健康こども部長
- 都市整備部長
- 都市整備部参事
- 産業政策部長
- 産業政策部参事
- 生涯学習部長
- 学校教育部長
- 技監
- 企画政策課長
- 防災交通課長
- 環境課長
- 都市計画課長
- 道路建設課長
- 土木監理課長
- 区画整理課長
- 下水道課長
- 産業振興課長
- 基幹施設整備課長
- 農政課長

※土地利用研究会
- 企画政策課
- 財務政策課
- 防災交通課
- 環境課
- 地域福祉課
- 子育て支援課
- 都市計画課
- 道路建設課
- 土木管理課
- 区画整理課
- 下水道課
- 産業振興課
- 基幹施設整備課
- 農政課
- 学校教育課

■計画策定のスケジュール

	令和６年度				令和７年度					
	8	10	12	2	4	6	8	10	12	2
○上位関連計画等に関する整理 ○現況及び将来の見通しにおける都市が抱える課題分析 ○都市拠点の検討	●	●	●	●						
○まちづくりの基本方針と誘導方針の検討 ○誘導施設・誘導区域等の検討 ○誘導施策の検討					●	●	●			
○防災指針の検討							●	●		
○目標値の設定及び期待される効果の検討 ○施策の達成状況に関する評価手法の検討							●	●		
○立地適正化計画の作成									●	●
○パブリックコメント									●	
○都市計画審議会				★		★	★	★	★	★
○市民参加手続き		●			●					
○公表										★

■都市構造と都市拠点

現都市マスタープラン（中間見直し中）では市民の生活を支える地域生活拠点として主に鉄道駅周辺が位置付けられており、この拠点づくりの方針に則して、立地適正化計画では次のような考え方で都市拠点のまちづくりを検討します。

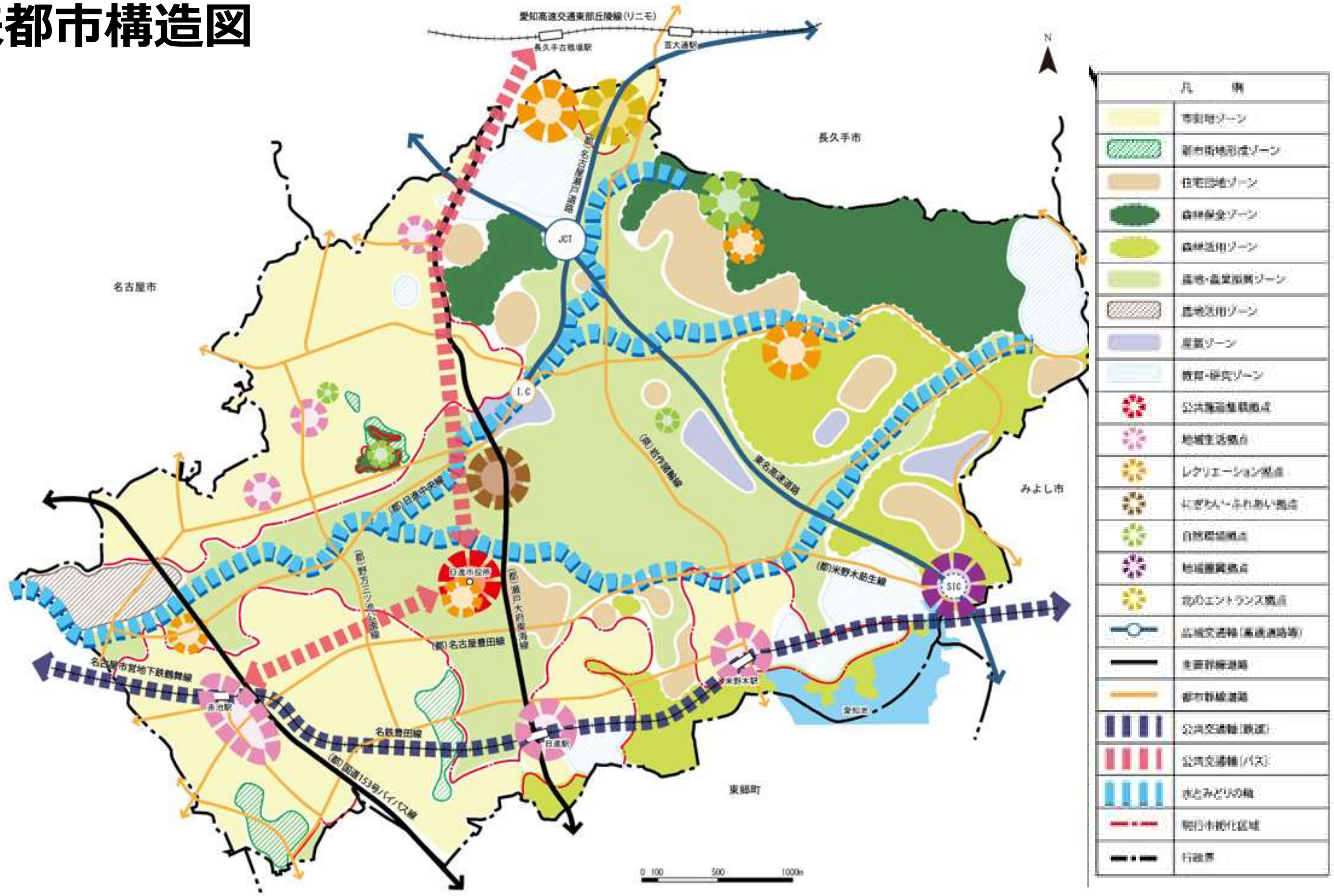
■立地適正化計画における都市拠点の考え方

立地適正化計画の策定に際し、**赤池駅、日進駅、米野木駅の３駅周辺を重要な都市拠点として進めていきたいと考えています。**注）これら地域では**医療、福祉、商業など多様な都市機能の集積を促進**し、**居住エリアとのネットワーク化を図りながら、住民の生活利便の向上に資するまちづくりを目指します。**特に、赤池駅は隣接市町からの利用が多く、広域交流機能のポテンシャルも高いことから、赤池駅周辺は本市の玄関口としての役割を担う拠点として位置付けられます。**赤池駅周辺では市街地再開発事業を推進し、都市機能の集積を進め、本市の玄関口にふさわしい都市拠点づくりを目指します。**

■都市構造と都市拠点（注釈）

注）現都市マスタープランでは『鉄道駅である赤池駅、日進駅、米野木駅周辺等の既存商業地を地域生活拠点と位置づけ、周辺に立地する中高層住宅と一体となってコンパクトにまとまった生活圏の構築を目指し、最寄りの商業施設をはじめ日常的な生活利便施設等の維持・形成を図ります』とされています。

将来都市構造図



※都市マスタープランより