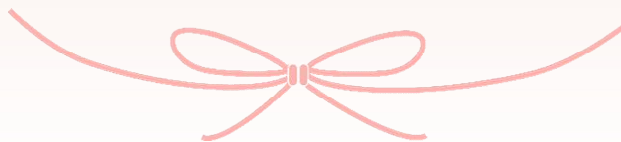


立地適正化計画制度について



都市計画制度の全体像

都市計画とは：都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画（都市計画法第4条）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）
市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）

決定権者：都道府県

作成者：市町村

即して定める

区域区分

決定権者：都道府県・指定都市

地域地区

【例：用途地域】

決定権者：主に市町村

都市施設

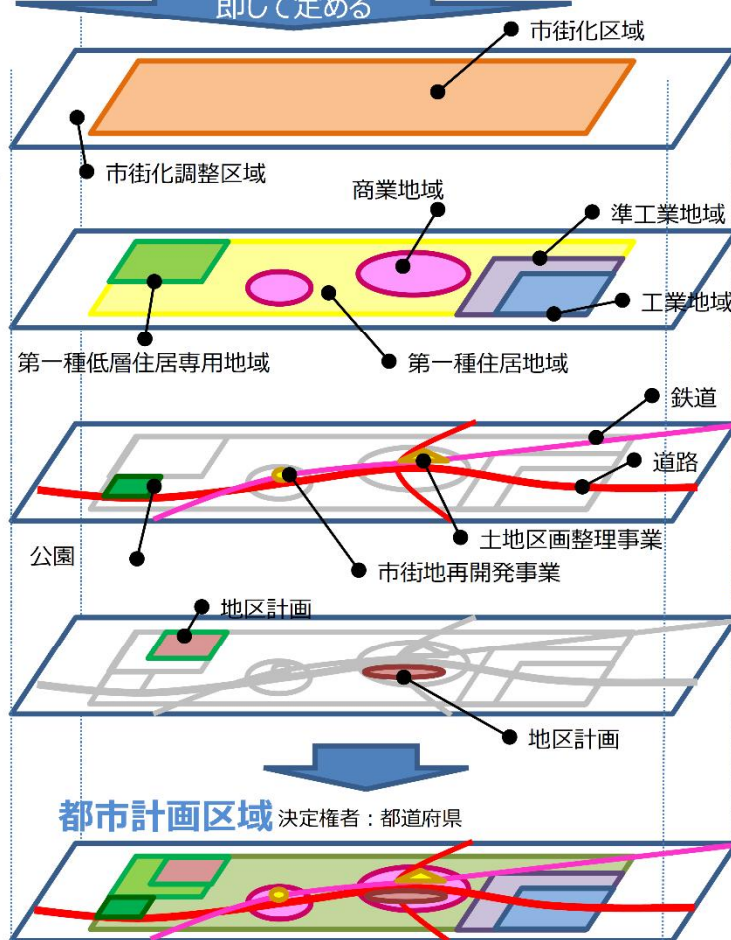
市街地開発事業

決定権者：都道府県・市町村

地区計画

決定権者：市町村

都市全体の 計画の見取り図



<都市計画に基づく規制手法>

開発許可制度
(都市計画法)

建築物の用途・形態
の制限等
(建築基準法等)

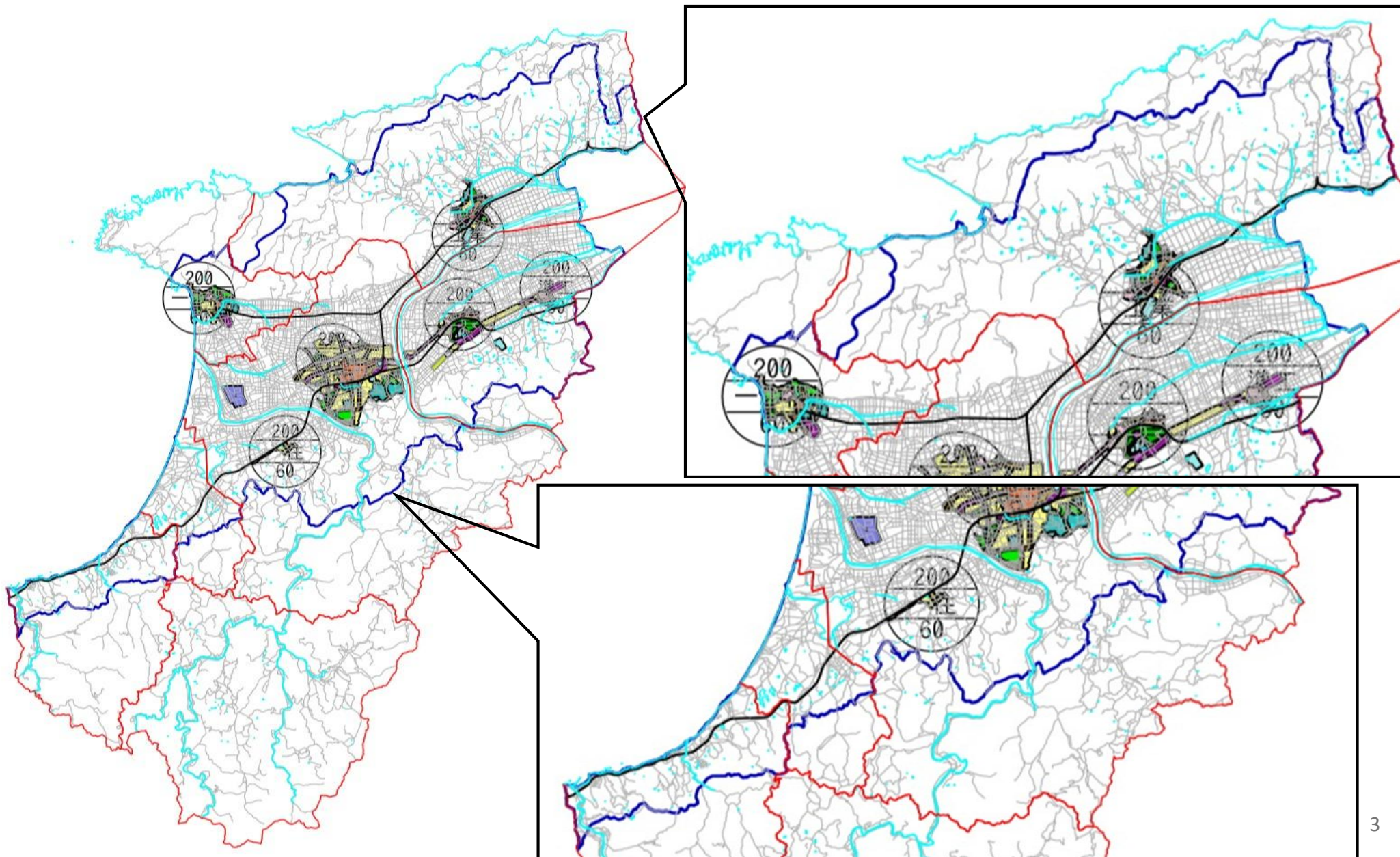
都市計画施設等の区
域内の建築制限等
(都市計画法)

建築行為等の届出
(都市計画法)
条例による建築物等
の制限
(建築基準法等)

立地適正化計画（都市再生特別措置法）
作成者：市町村

配慮して定める

(参考)出雲都市計画区域



都市計画の種類と内容(地域地区)

地域地区

【都市計画法第8条】

○概要

用途の適正な配分、都市の再生の拠点整備、良好な景観の形成等の目的に応じた土地利用を実現するために設定する地域又は地区（用途地域をはじめ、特別用途地区、高度地区、景観地区、臨港地区等、多数の種類がある。）

地域地区内における建築物その他の工作物に関する制限をかけることができる。【都市計画法第10条】

○決定権者

市町村（広域の見地から決定すべき地域地区又は特殊な地域地区については都道府県）

代表例：用途地域

住居、商業、工業等の用途を適正に配分して都市機能を維持増進し、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進するため、市町村が決定する地域地区。用途地域の都市計画の内容に応じて、建築基準法により建築物の用途、形態を制限。

※例えば、駅前等の中心地を商業系、郊外等の住宅地を住居系とする等、土地利用に合わせた用途地域を指定する

第一種低層住居専用地域

第二種低層住居専用地域

第一種中高層住居専用地域

第二種中高層住居専用地域

第一種住居地域

第二種住居地域

準住居地域

田園住居地域

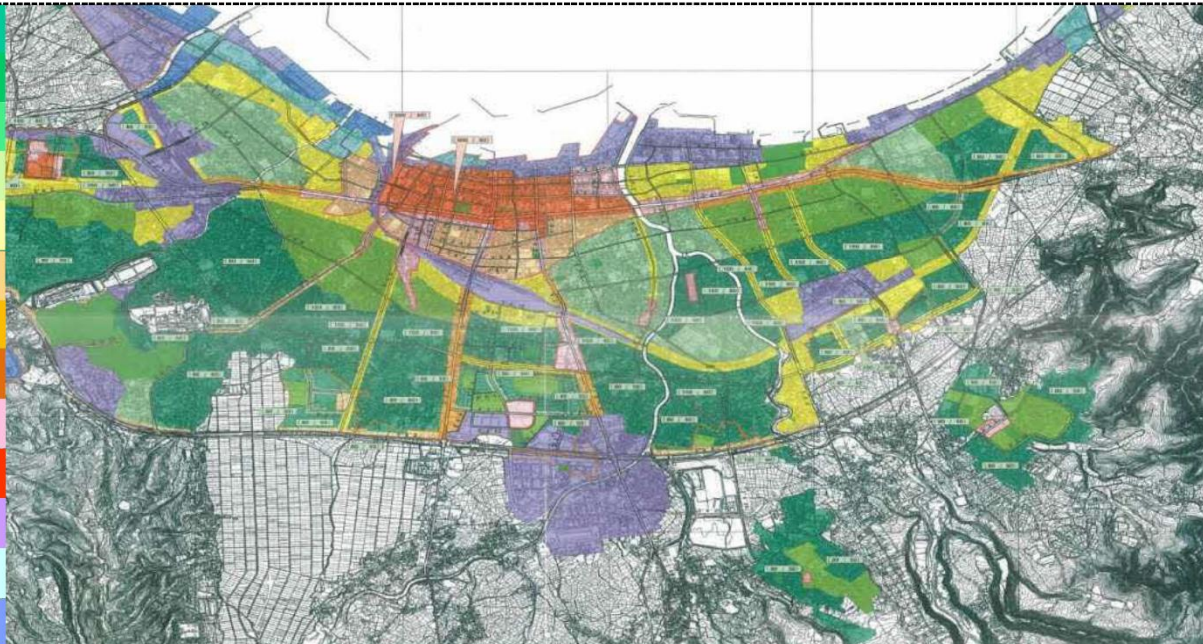
近隣商業地域

商業地域

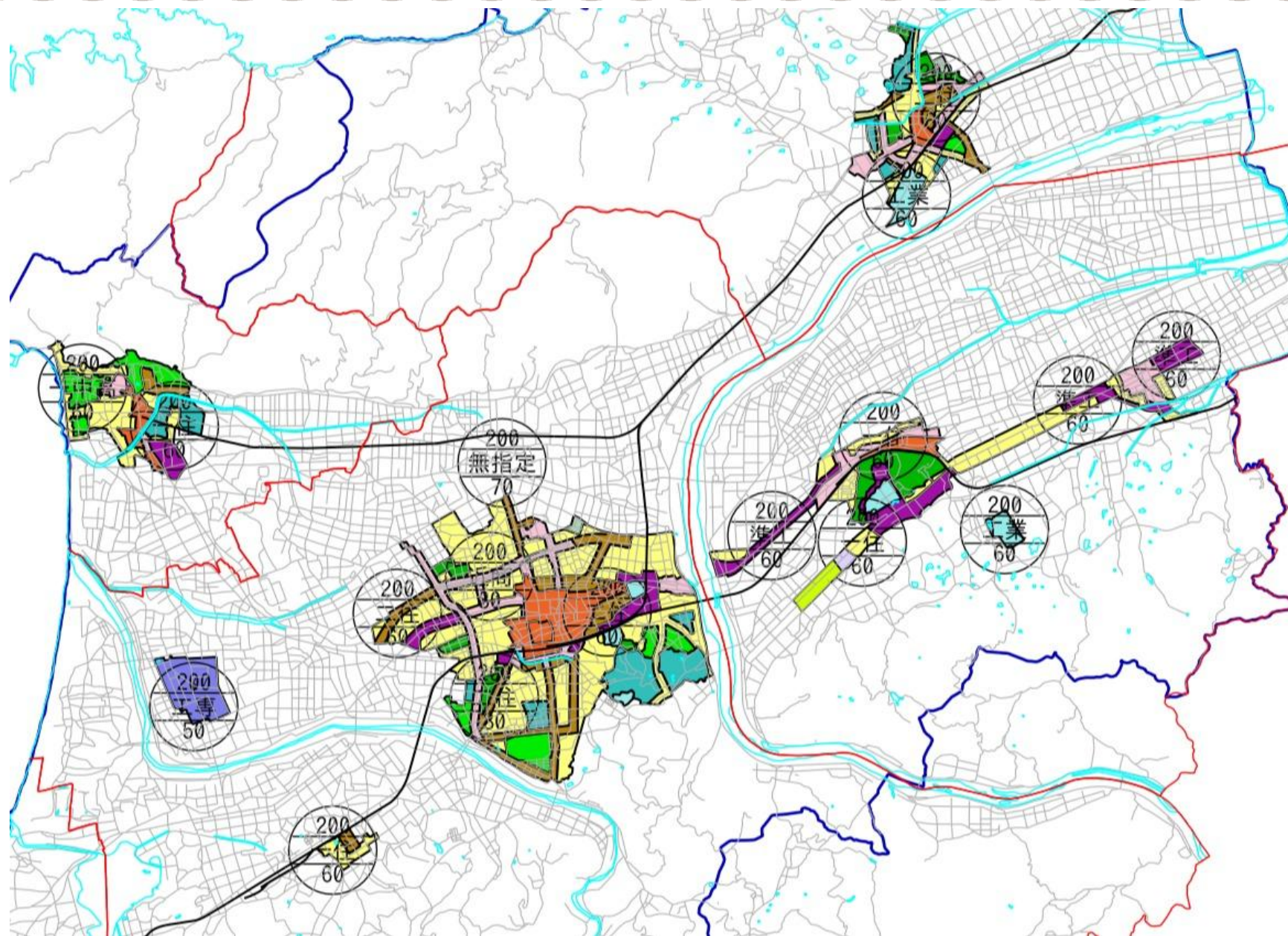
準工業地域

工業地域

工業専用地域



(参考)出雲市内の用途地域



コンパクト・プラス・ネットワークと立地適正化計画

コンパクト・プラス・ネットワークとは

- 人口減少や高齢化が進む中で、地域の活力を維持し、医療・福祉、商業などの生活機能を確保するために、地域公共交通と連携してコンパクトなまちづくりを進める考え方。
- 医療・福祉施設や商業施設等が集約された拠点同士が利便性の高い公共交通で結ばれた、高齢者や子育て世代が安心・快適に生活できる環境を整えることなどがねらい。

立地適正化計画とは

- 都市計画マスタープランに目標として掲げるコンパクトなまちづくりを実現化するための具体的な施策を示すもの。
- 居住機能や医療・福祉、商業、公共交通等の都市機能の集約を図るエリアを定め、ここに新たな開発や建築を誘導することでコンパクトシティ（コンパクト・プラス・ネットワーク）の実現を図る。
- 拠点とする誘導区域において人口密度の維持を図る一方で、郊外部や農村部においてもそれぞれの地域特性に応じた居住環境を維持することを目指す。

都市が抱える課題

- **都市の生活を支える機能の低下**
医療・福祉、商業等の機能維持が困難 等
- **地域経済の衰退**
中心市街地の衰退、空き店舗の増加 等
- **厳しい財政状況**
インフラの老朽化への対応 等
- **都市部での災害発生**
頻発化・激甚化する災害への対応

コンパクトシティ
+
ネットワーク

コンパクト・プラス・ネットワークの効果の例

- **生活利便性の維持・向上等**
生活サービス機能の維持・アクセス確保による利便性向上
- **地域経済の活性化**
サービス産業の生産性向上、消費拡大
- **行政コストの削減等**
行政サービス、インフラの維持管理の効率化
- **居住地の安全性強化**
災害リスクを踏まえた居住誘導、対策の実施

立地適正化計画に対するよくある誤解

縮退均衡

人口が減少する地方部の縮退均衡を目指す政策であり、地方経済がより衰退するのではないか？

一極集中

都市郊外部や農村部を切り捨て、都市の中心拠点（中心市街地やターミナル駅周辺等）の1箇所に全てを集約させる政策なのではないか？

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政策なのではないか？

強制的な集約

都市郊外部や農村部での居住を規制し、居住者（住宅）を強制的に移転させようとしているのではないか？

地域格差を生む

誘導区域外は放置され、居住誘導区域の内外で地価水準が大きく分かれ、格差が生じる。

再開発・タワマンの乱造

駅前や中心部の再開発やタワマン建設を推進し、そこに既成市街地の住民を集約しようとしているのではないか。

「密度の経済」の発揮

生活利便性の維持・向上を図りつつ、サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化を目指す。

多極型の都市構造

中心拠点だけではなく、旧町村の役場周辺等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。

全ての人口の集約を図るものではない

誘導により一定エリアで人口密度の維持を目指すのが、都市郊外部や農村部についても、それぞれの地域特性に応じた居住環境を確保する。

誘導による政策

インセンティブを講じ、時間をかけながら居住や都市機能の誘導を進める。

急激な変動は生じない

誘導策による中長期的な取組であり、急激な変動は見込まれない。まちなかの地価の維持・上昇に加え、都市全体の地価水準の底上げ等の波及効果が期待される。

再開発・タワマンを前提としたものではない

再開発・タワマンを推奨して居住を強制的に集約するものではなく、地域特性に応じた居住環境を確保する。

居住誘導区域

- 人口や土地利用の状況、法規制等から、**居住の誘導を図る区域**を定める。
- 災害リスクの高い区域等は誘導区域から除外する。

都市機能誘導区域、誘導施設

- 人口や都市機能の集積状況、法規制等から、**都市機能を誘導する区域**を定める。
- 都市機能誘導区域に**集積が必要な施設**を設定する。（行政、医療・福祉、商業施設等）

誘導施策

- 居住誘導や都市機能の誘導を図るための具体的な施策を定める。
（遊休公有地の利活用、子育て世代の住宅取得支援、市営住宅のバリアフリー化、空き家対策など）

防災指針

- 災害リスクを抽出し、**都市防災のためのハード、ソフト両面の取組**を定める。
- 誘導区域の設定や災害リスク回避のための施策に反映する。

- **届出・勧告制度**や**国の財政・金融支援**の活用により、居住や都市機能を緩やかに誘導

届出・勧告制度

- 次の場合は、市に**届出が必要**となる。
 - ① 居住誘導区域外において、一定規模以上（3戸or1,000㎡）の開発行為を行う場合。
 - ② 都市機能誘導区域外において、誘導施設を建築等しようとする場合。
 - ③ 都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止する場合。
- 市は、届出した者に対して立地適正化を図るうえで**必要な勧告が可能**。

立地適正化計画の区域
(都市計画区域内に定める)

①②

居住誘導区域

②

都市機能誘導区域

③

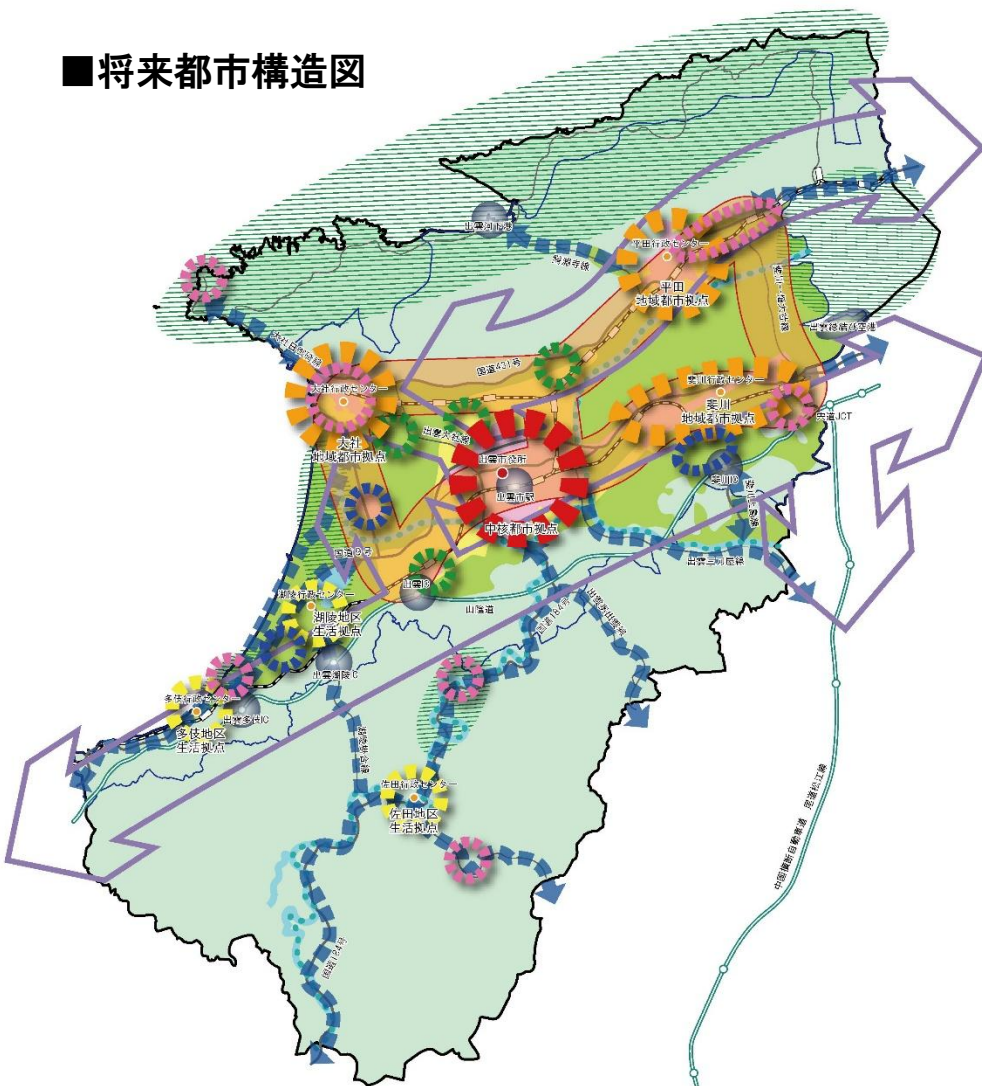
国の支援策の活用

- 立地適正化計画を作成・公表することを条件とした**国の財政・金融支援制度の活用**が可能
例：道路、公園、河川、下水道等の公共公益施設の整備に対する財政支援
居住誘導区域内に移住する際に、住宅を取得する場合の金融支援

出雲市都市計画マスタープランにおける将来都市構造図

- ✓ 既に**都市機能等が集積している土地利用の核となる場所を拠点と位置付け**、それらを**都市の骨格（軸）**でつなぐことでコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進。

■将来都市構造図



	拠点	役割
	中核都市拠点	広域的な都市拠点として、高次都市機能が集積し、発展の中核となる市街地。
	地域都市拠点	中核都市拠点に次ぐ拠点として、都市機能がコンパクトに集積し、地域の発展を支える市街地。
	地域生活拠点	市民の生活を支える拠点として、地域特性を生かした都市づくりを進める場所。
	観光交流拠点	観光都市づくりの核となり、豊かな自然環境、歴史的・文化的な特性に触れることができる場所。
	工業拠点	工業集積地として、進出企業の誘致、生産・流通機能の強化や操業環境の維持を図る場所。
	健康交流拠点	スポーツ・交流、防災機能や健康増進・福祉の向上を図る場所。

骨格（軸）	役割
 広域連携軸	周辺都市との広域的な連携を担い、本市の発展を支える軸。
 都市間連携軸	本市の主要な拠点となる場所を連携し、地域の発展や市民の日常生活を支える軸。
 地域間連携軸	都市間連携軸と各拠点を連携し、市民の日常生活を支える軸。
 グリーンインフラ軸	良好な河川景観を保全するとともに、水とふれあえる親水空間の創出による、生活のうまいや人々の憩い・交流を促す軸。