

改正都市再生特別措置法等について

国土交通省 都市局 都市計画課

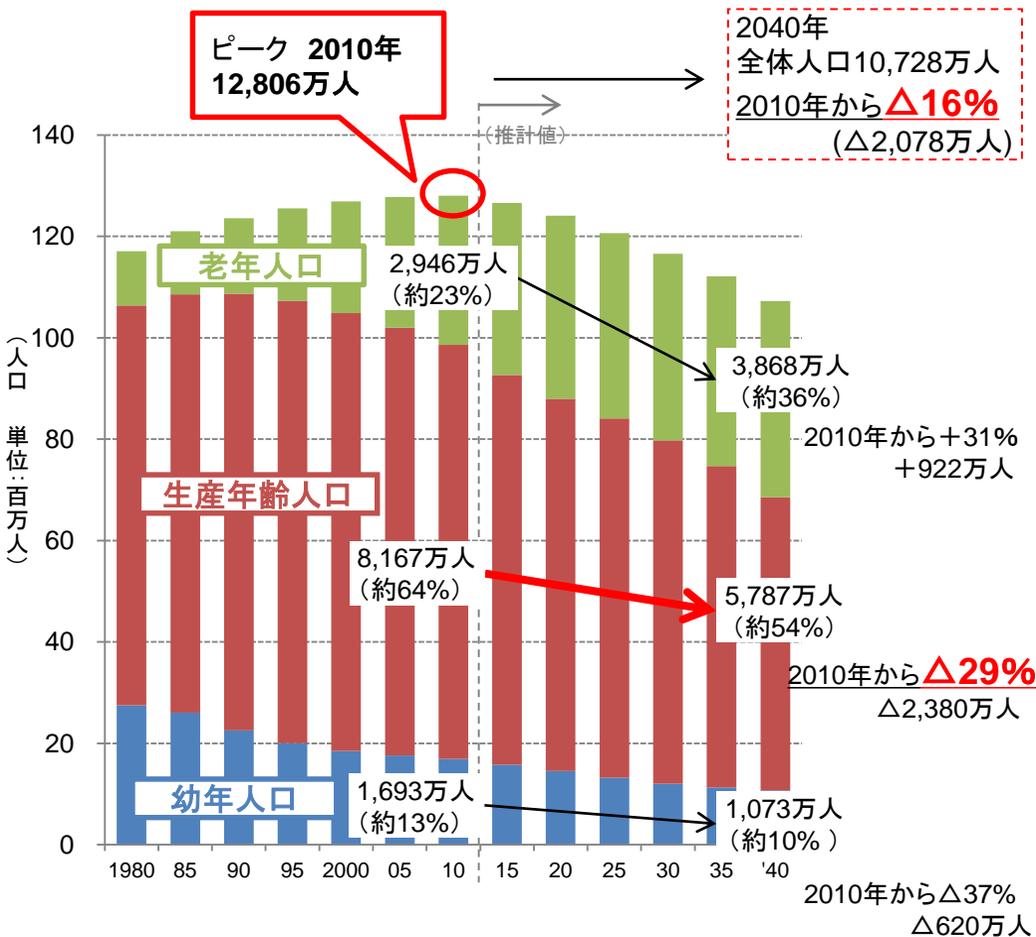
- 1 まちづくりの現状と課題**
- 2 改正都市再生特別措置法**
- 3 立地適正化計画の作成**
- 4 支援制度**

1 まちづくりの現状と課題

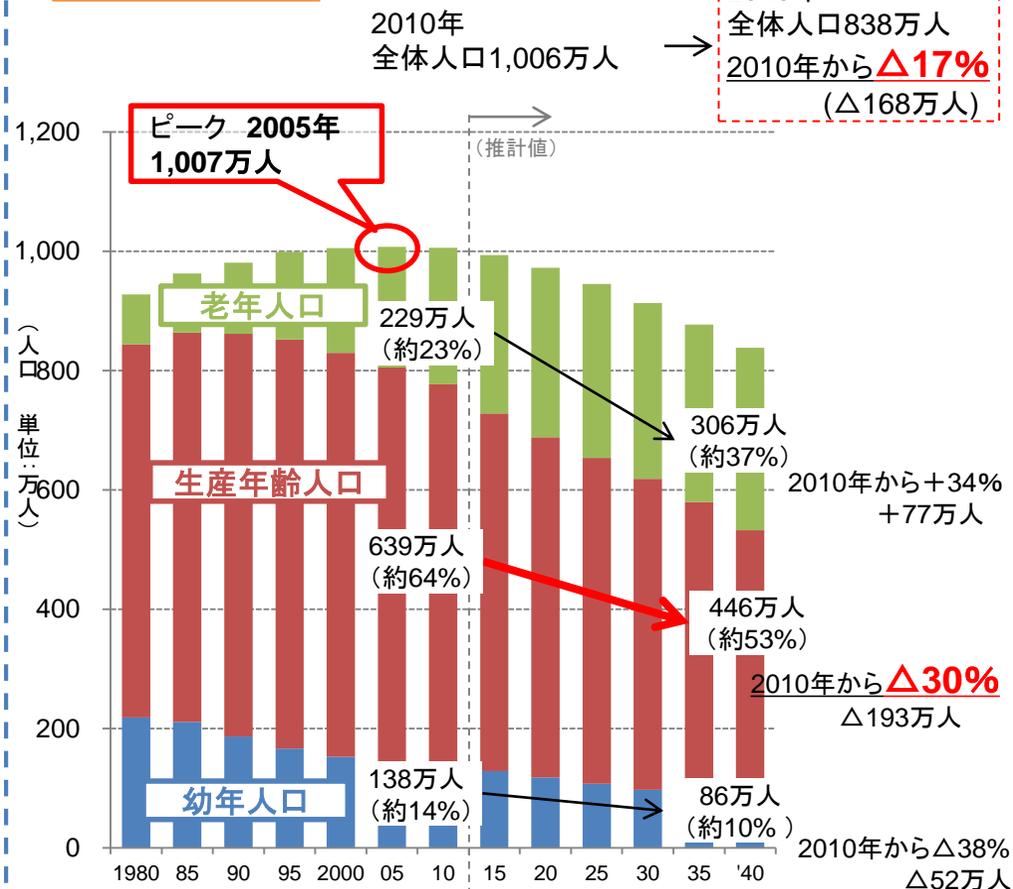
1.人口動態・・・全国・地方都市

- 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、15～64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)

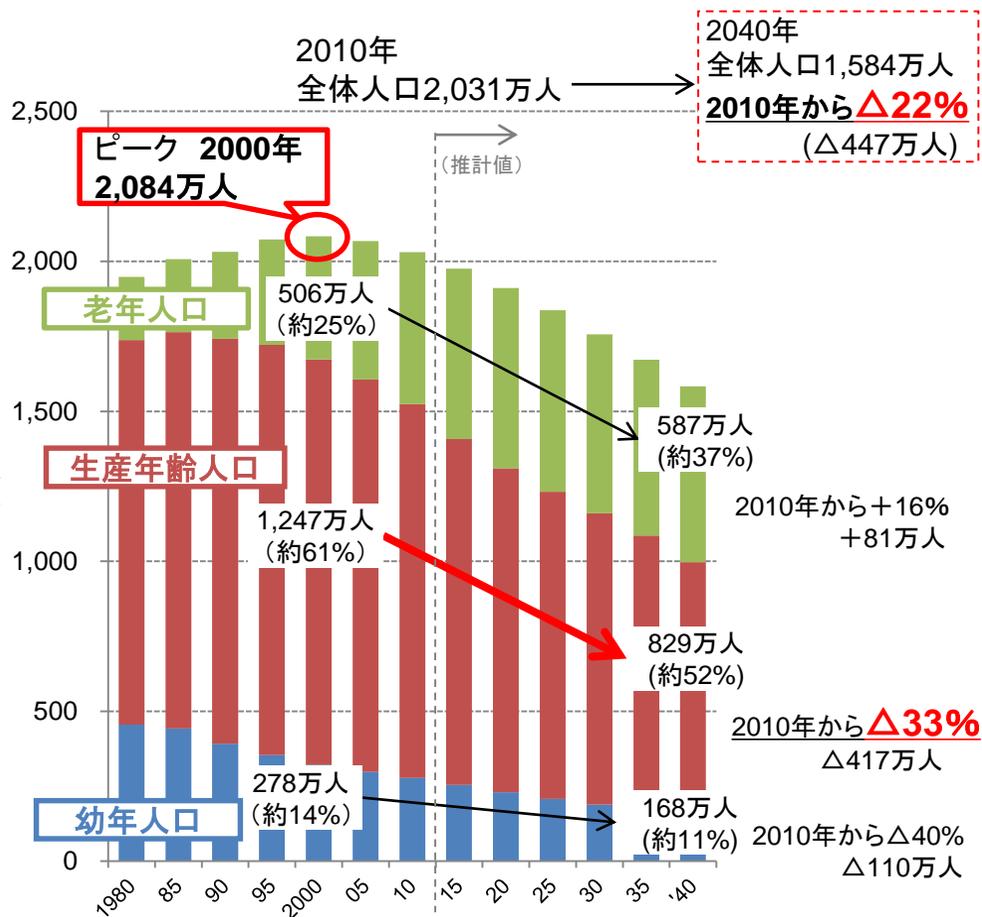


出典: 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)
(注)福島県は県全体での推計しか行われていないため、集計の対象外とした。

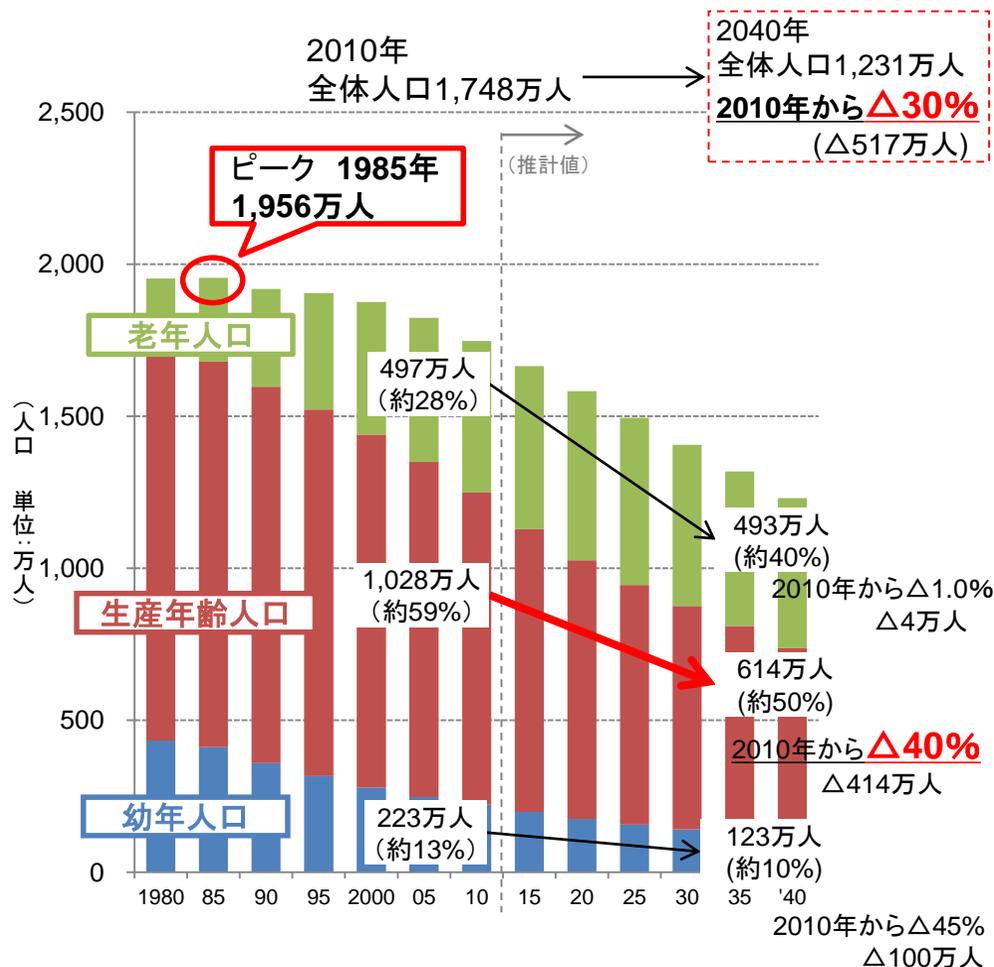
1.人口動態・・・地方都市

- 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、15～64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



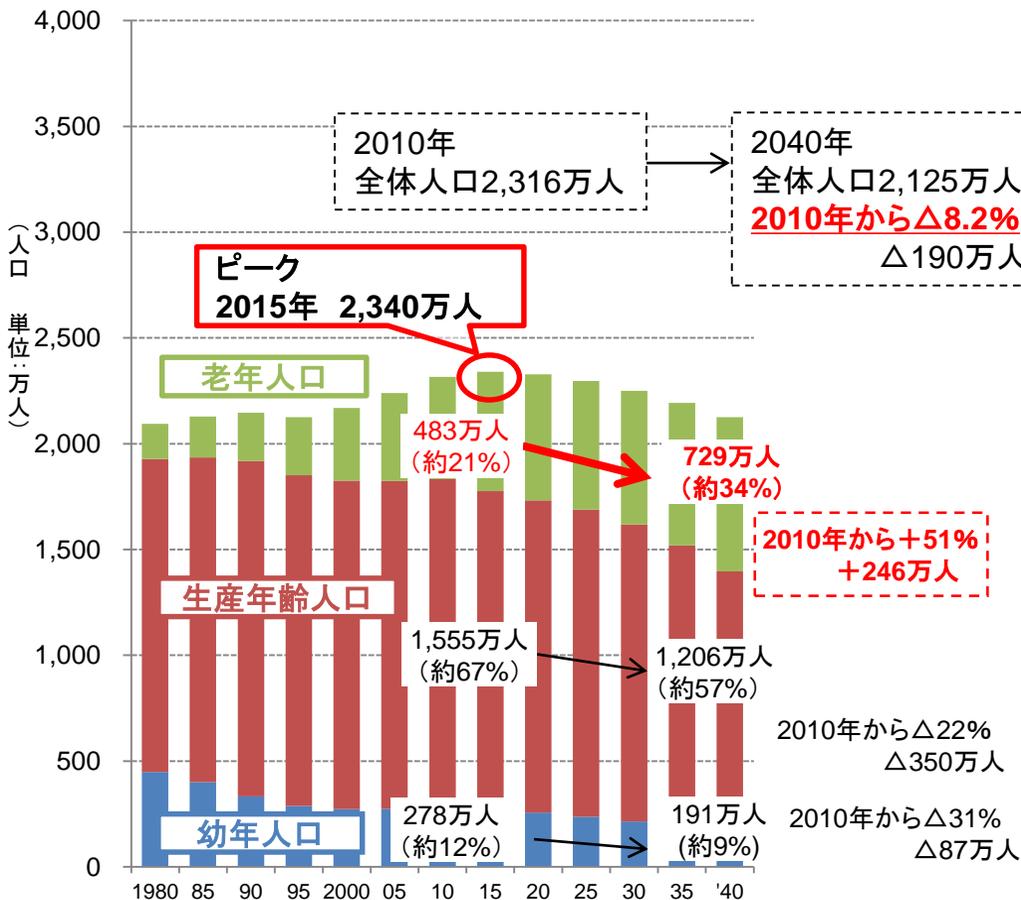
「人口10万人クラス」=三大都市圏、県庁所在都市を除く、人口5万人～15万人の市町村。
「人口5万人クラス」=三大都市圏、県庁所在都市を除く、人口5万人未満の市町村。

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。

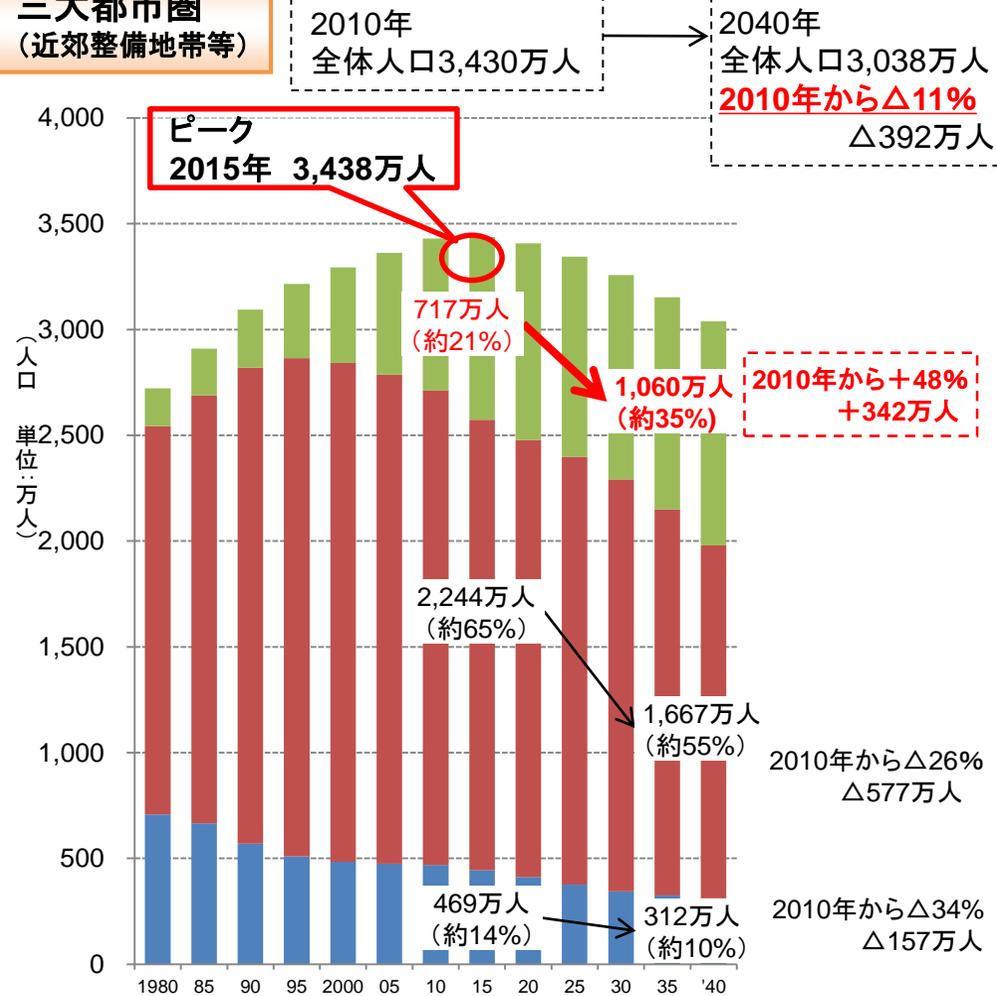
1.人口動態・・・大都市

- 大都市においては高齢者数の著しい増加が大きな課題。
- 三大都市圏の中心部(既成市街地等)で250万人増、近郊区(近郊整備地帯等)で340万人増。

三大都市圏
(既成市街地等)



三大都市圏
(近郊整備地帯等)



※「三大都市圏(既成市街地)」=首都圏・近畿圏・中部圏の既成市街地、都市整備区域。
「三大都市圏(近郊整備地域等)」=首都圏・近畿圏の近郊整備地域等。

2.コンパクトシティの位置づけ①

経済財政運営と改革の基本方針(平成26年6月24日閣議決定)

(骨太の方針)

第2章 経済再生の進展と中長期の発展に向けた重点課題 3. 魅力ある地域づくり (都市再生等)

コンパクトシティ、スマートシティ等の形成に向けて、民間の資金やノウハウを活かし、都市機能の集約を含めた都市再生や地域公共交通網の再構築、中心市街地の活性化を推進するとともに、子育てしやすく高齢者の暮らしやすい住宅・まちづくり…(中略)…を推進する。

(長期的な観点からの取組)

また、地域の合意形成の下での都市機能の集約や地方中枢都市圏等の形成等を図り、行政サービスの集約と経済活動の活性化を実現する。その際、集約・統廃合等に伴う除却に係る諸コストを賄う地方債の積極活用を促すとともに、都市再生を妨げる障害を除去し、集約の取組を加速させる。

第3章 経済再生と財政健全化の好循環 2. 主な歳出分野における重点化・効率化の考え方

(選択と集中、優先順位の明確化)

… コンパクトシティ等による集約・活性化、インフラの維持管理・更新を効果的、効率的に実施する。地方は誘導方策や都市計画の見直しを含めた集約・活性化の取り組みを進める。新設するものについては、計画・設計段階から整備、維持管理、更新等に係るトータルコストの縮減に努める。…

日本再興戦略(平成26年6月24日閣議決定)～未来への挑戦～

(成長戦略)

5. 立地競争力の更なる強化 5-1. 都市の競争力の強化

(コンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成を推進)

都市の競争力の向上に関連して、都市再生特別措置法等及び地域公共交通活性化再生法の改正が本年5月に成立し、これらの法律に基づく立地適正化計画及び地域公共交通網形成計画を作成する地方公共団体を総合的に支援する体制を構築するとともに、本年4月に成立した中心市街地活性化法の改正法に基づく中心市街地活性化基本計画と連携させ、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成を推進しているところ。

6. 地域活性化・地域構造改革の実現／中堅企業・中小企業・小規模事業者の革新

(地域の経済構造改革)

…地域の合意形成の下での都市機能の集約や地方中枢都市圏等の形成等を図り、行政サービスの集約と経済活動の活性化を実現することが重要であり、長期的な観点からの地域経済構造に係る総合的なビジョンを示す必要がある。

2 .コンパクトシティの位置づけ②

社会保障制度改革国民会議(平成25年8月6日) ～確かな社会保障を将来世代に伝えるための道筋～

※社会保障制度改革推進法に基づき、内閣に設置

3 社会保障制度改革の方向性

(6)地域づくりとしての医療・介護・福祉・子育て

過度な病院頼みから抜け出し、QOLの維持・向上を目標として、住み慣れた地域で人生の最後まで、自分らしい暮らしを続けることができる仕組みとするためには、病院・病床や施設の持っている機能を、地域の生活の中で確保することが必要となる。すなわち、医療サービスや介護サービスだけでなく、住まいや移動、食事、見守りなど生活全般にわたる支援を併せて考える必要があり、このためには、コンパクトシティ化を図るなど住まいや移動等のハード面の整備や、サービスの有機的な連携といったソフト面の整備を含めた、人口減少社会における新しいまちづくりの問題として、医療・介護のサービス提供体制を考えていくことが不可欠である。

3. 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、

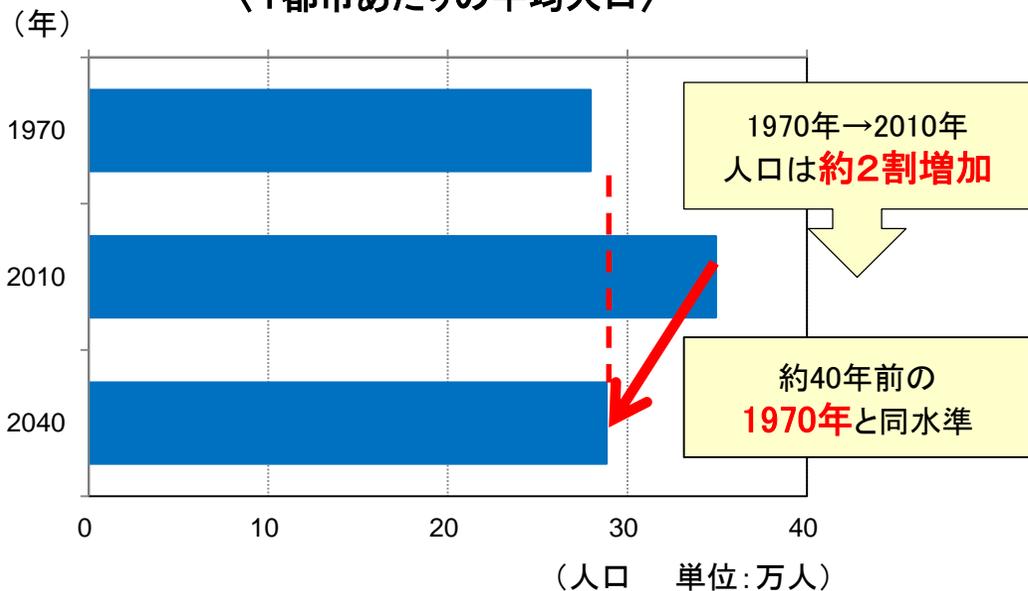
- ・急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
- ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
- ・厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。

○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)

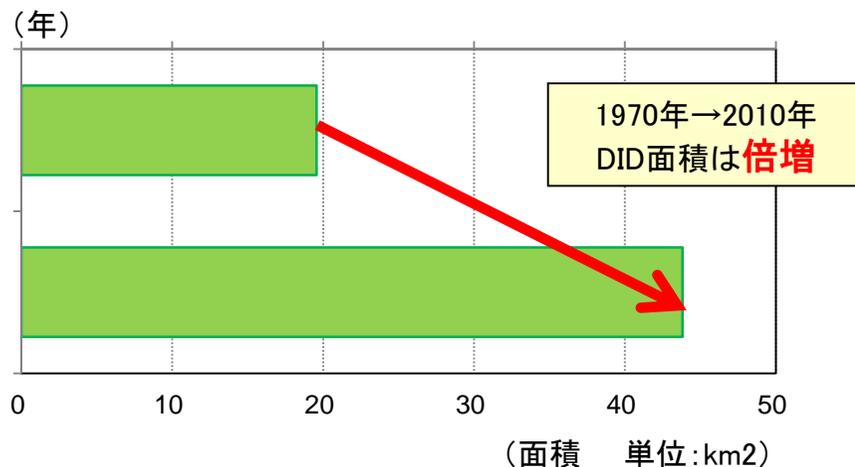
〈1都市あたりの平均人口〉



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)

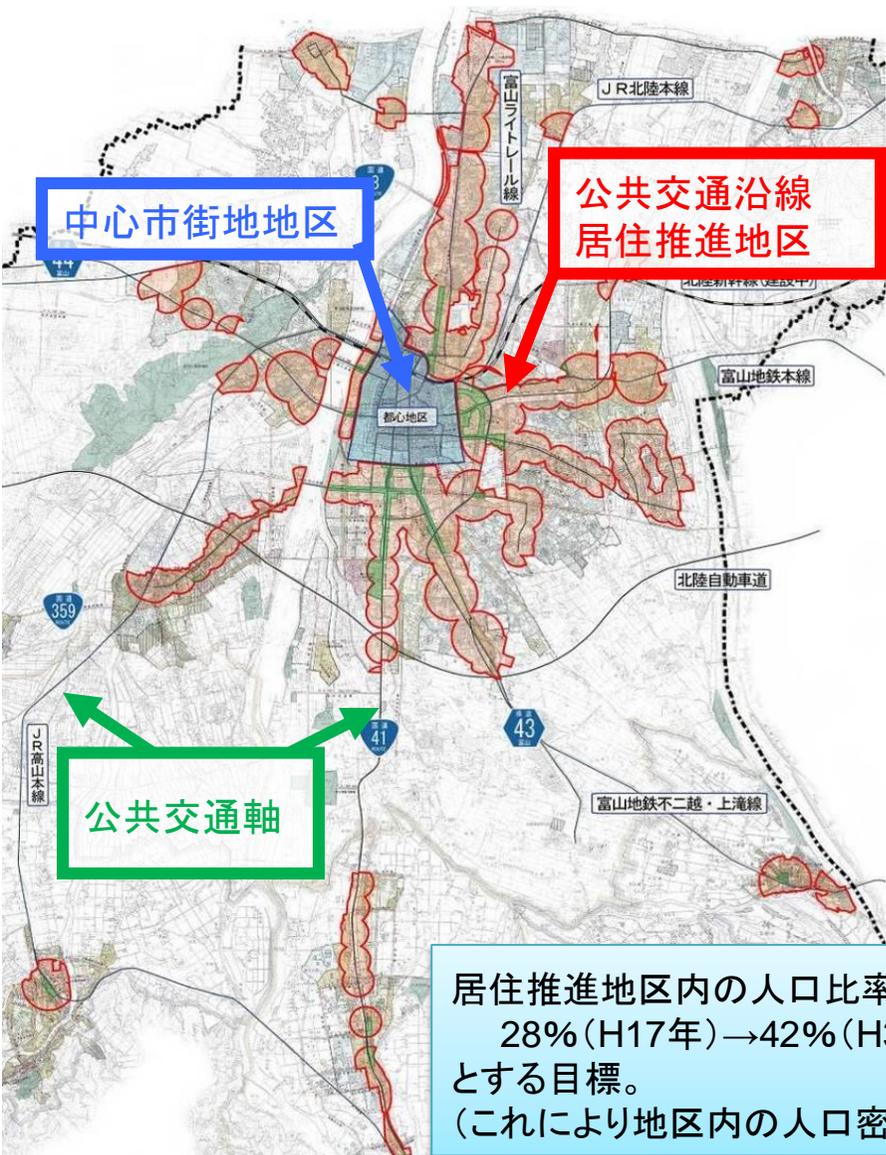
〈1都市あたりの平均DID面積〉



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)

(参考)先行自治体における取組 ～富山市～

○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



理念:

マスタープラン

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

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)

助成を受け建設された共同住宅



借上市営住宅

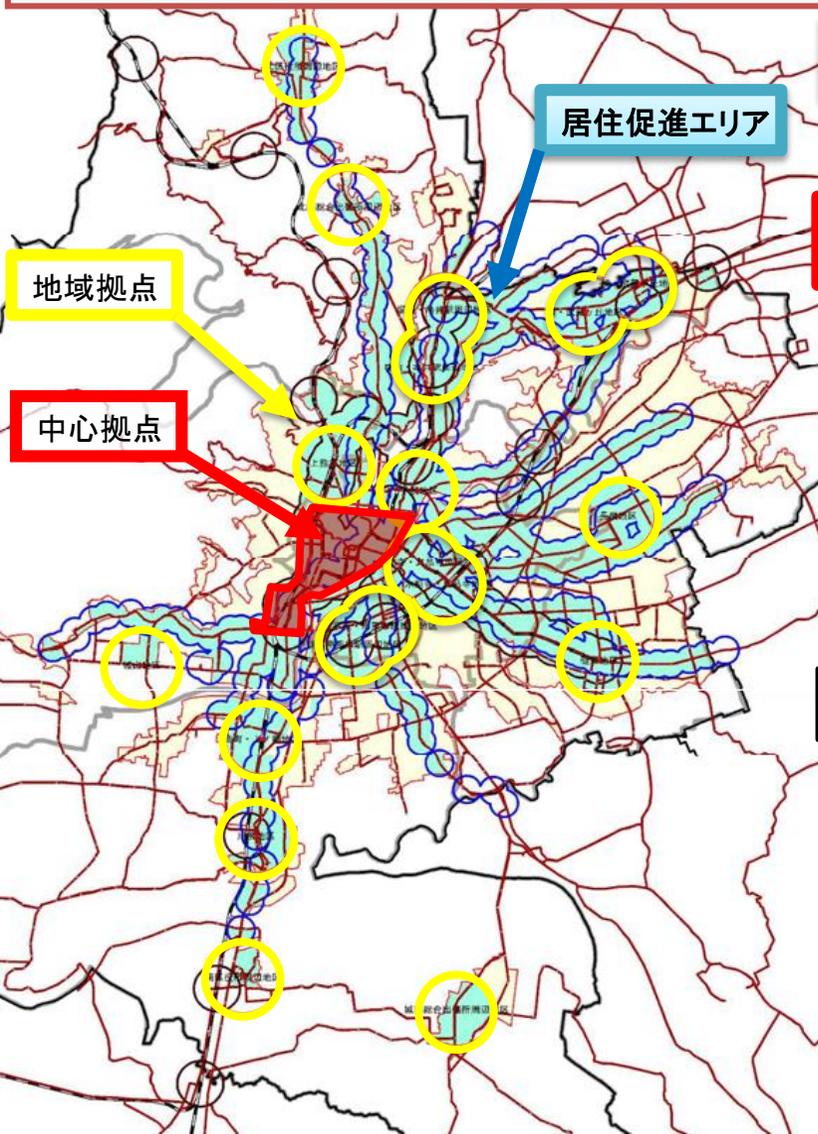


角川介護予防センター



(参考)先行自治体における取組 ～熊本市～

- 熊本市ではコンパクトシティを目指し、公共交通沿線に居住機能や都市機能集積を推進するため、都市マスタープランを策定(平成26年3月公表)。
- これにあわせて、公共交通ネットワークの強化、利用促進に向けた取り組みを行っている。



居住の誘導

- 公共交通の利便性が高い地域等への居住の誘導

拠点への都市機能集積と魅力の創出

- 公共交通と一体となったまちづくりの推進

- ・ 中心拠点においては、バスターミナル、商業、住宅、MICE施設等の複合施設を整備予定
- ・ 地域拠点においては、基幹公共交通とフィーダーバス路線との乗継ぎ施設の整備を検討中



拠点を繋ぐ公共交通ネットワークの充実

- 使いやすい公共交通により、中心拠点と地域拠点を結びつけ

- ・ 中心拠点と地域拠点を繋ぐバス路線再編(市がバス事業者5社と調整中)
- ・ 中心拠点へ向かう急行バスの導入検討
- ・ 市電の輸送力増強に向けた、新型車両の導入促進

バス停付近の団子運行



導入済み新型車両



3. 地方都市・・・政策の方向性①

多極ネットワーク型コンパクトシティ

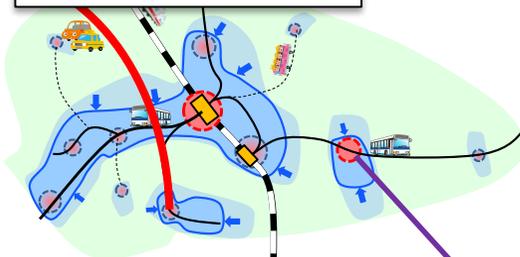
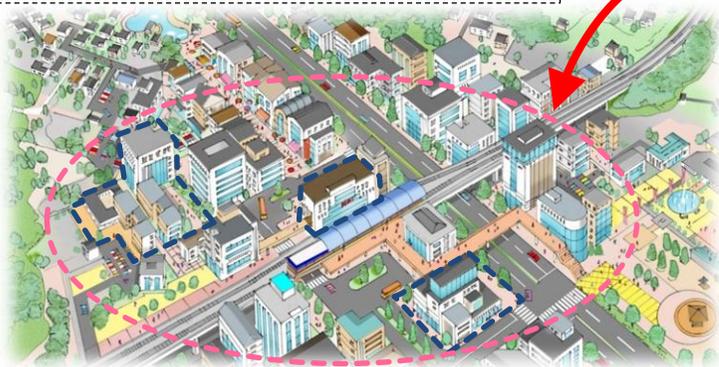
- 医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、
- 高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、
- 日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する

「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指す。

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

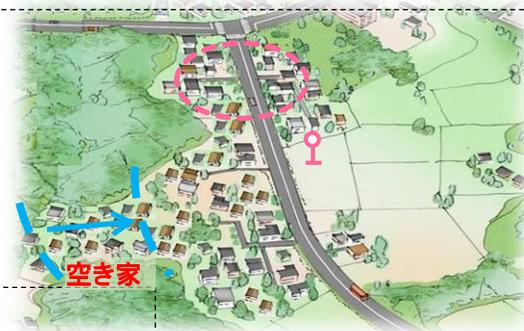


公共交通の充実

- ・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

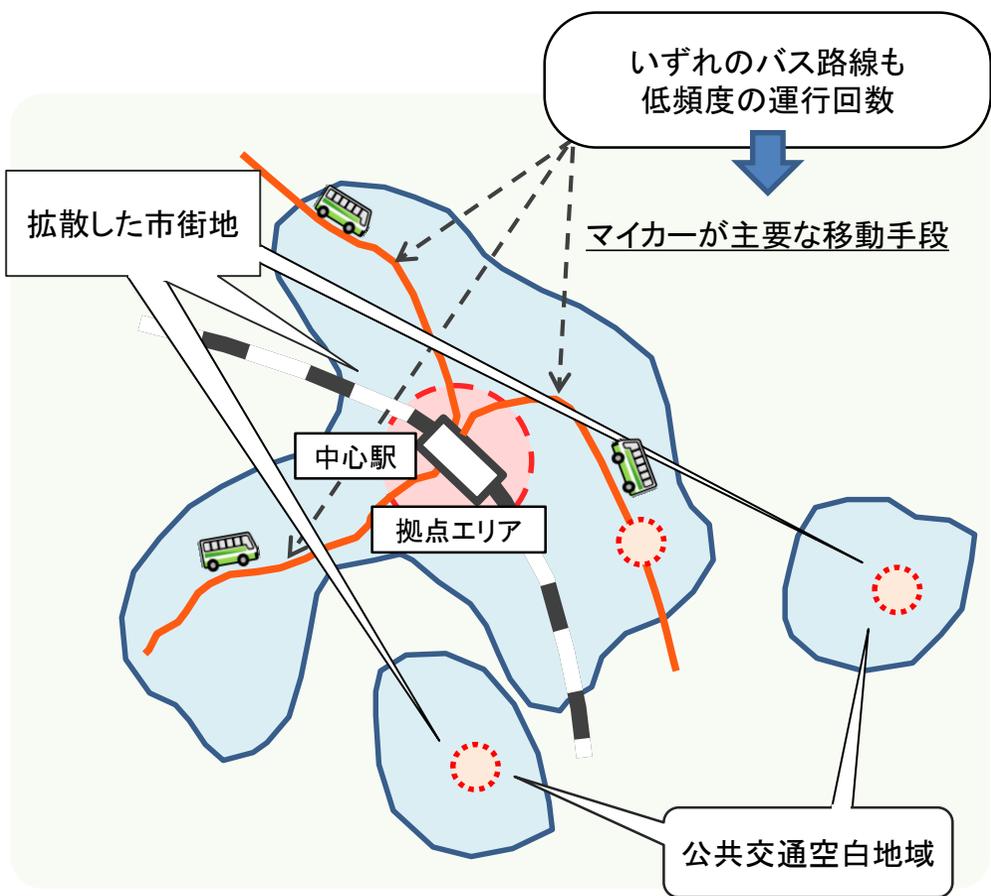


空き家

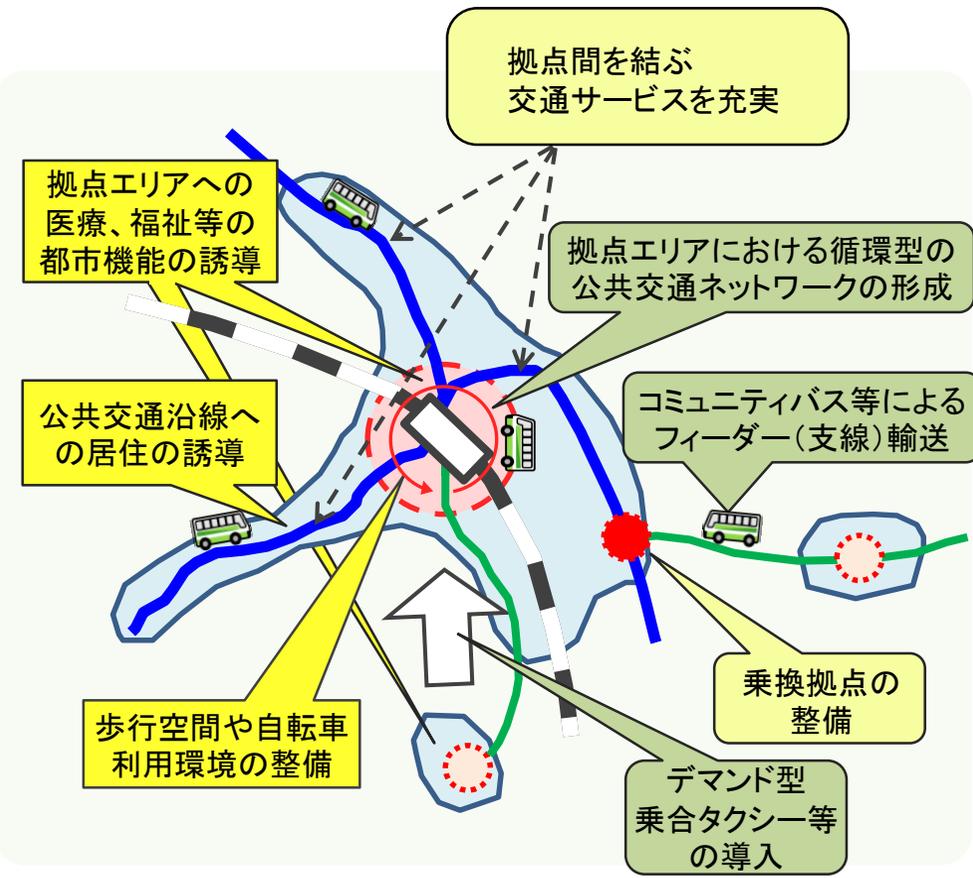
3. 地方都市・・・政策の方向性②

コンパクトシティ+ネットワーク

現状



これからの姿



3. 地方都市・・・政策の方向性③

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

4.大都市・・・現状と課題

大都市の現状と課題

○大都市では、

- ・郊外部を中心に高齢者（特に85歳以上の高齢者）が急速に増加する予測
- ・高齢者数の急増に伴い医療・介護の需要が急増し、医療・福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなる懸念

○こうした状況下では、在宅医療・介護を含めた地域包括ケアを実現するため、既存ストックを活用しながら医療・福祉機能の望ましい配置を推進する必要。

急増する高齢者

■大都市圏における高齢者人口の推移
(2010年→2040年)

		2010年	2040年	増加数	増加率
東京圏	65～74歳	414 万人	517 万人	103 万人	25%
	75～84歳	239 万人	333 万人	94 万人	39%
	85歳以上	79 万人	270 万人	190 万人	240%
名古屋圏	65～74歳	133 万人	150 万人	17 万人	12%
	75～84歳	84 万人	102 万人	18 万人	22%
	85歳以上	29 万人	84 万人	55 万人	191%
関西圏	65～74歳	233 万人	246 万人	12 万人	5%
	75～84歳	141 万人	166 万人	25 万人	18%
	85歳以上	48 万人	149 万人	101 万人	208%

* 東京圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

* 名古屋圏：愛知県、岐阜県、三重県

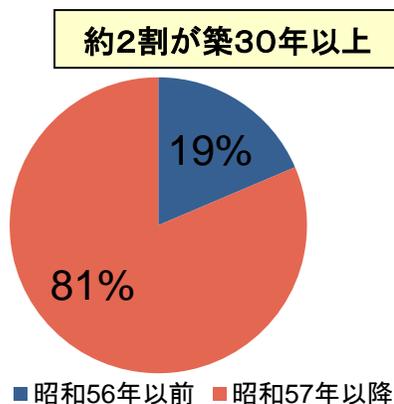
* 大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県

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）

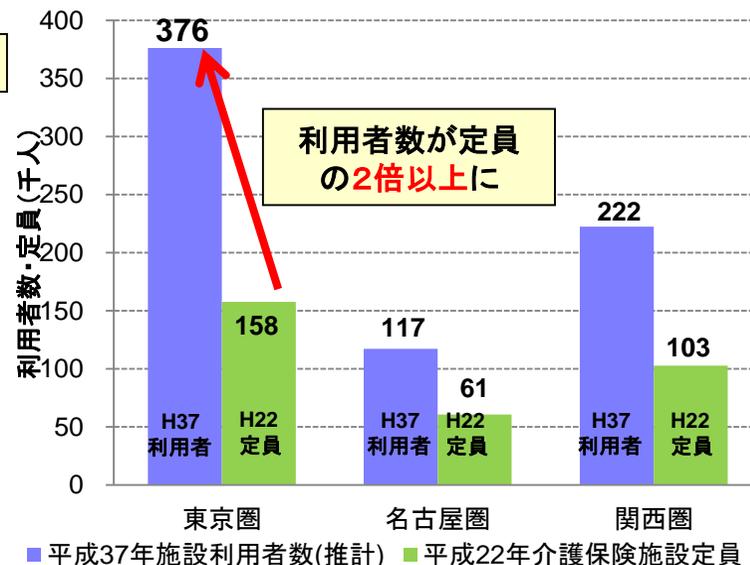
福祉施設の老朽化・不足

■竣工年別の福祉施設数
(東京都)



出典：東京都社会福祉協議会調査

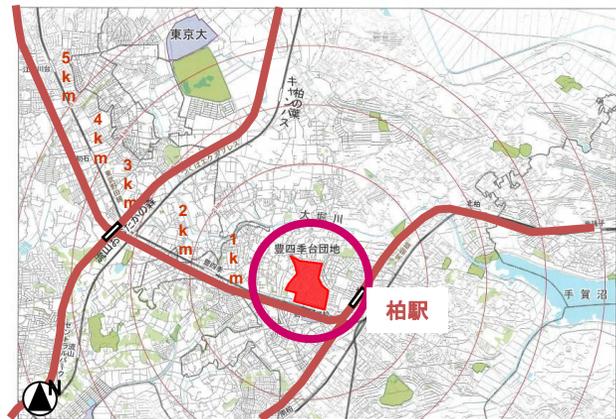
■平成37年の介護保険施設利用者数(推計)と施設定員数



出典：「平成24年度首都圏整備に関する年次報告」より作成

(参考)先行自治体における取組 ～柏市～

○柏市豊四季台地区では、柏市、東大(高齢社会総合研究機構)、UR都市機構が連携し、高齢者と子育て世帯の融合するまちづくりのため、在宅医療・福祉施設の導入や子育て支援施設の整備を実現。



施設の概要『柏こひつじ園』

- 特別養護老人ホーム (定員 90名)
- 併設ショートステイ (定員 10名)
- 認知症対応型共同生活介護 (定員 9名)
- 老人デイサービスセンター (定員 20名)

事業者: 社会福祉法人 小羊会
敷地面積: 約 3,000㎡
延床面積: 約 5,100㎡
規模: RC造 地上6階 地下階
開設時期: 平成23年10月予定

○ サービス付き高齢者向け住宅の整備
※24時間対応の在宅医療・看護・介護サービス



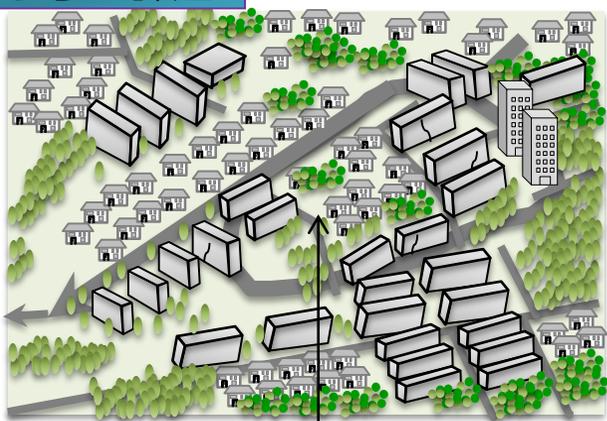
○UR賃貸住宅の建替え
事業前: 4,666戸→事業後: 2,100戸 (UR賃貸)、2,600戸 (民間分譲)



4. 大都市・・・政策の方向性

医療や介護など様々な生活支援サービスが日常生活圏域で適切に提供されるようなコンパクトなまちを目指す。

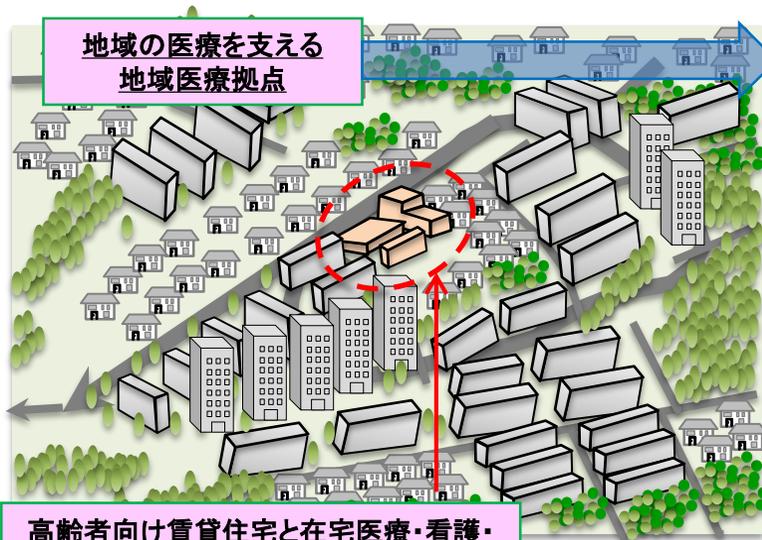
まちの課題



高齢化が進んでいるにもかかわらず、住宅の周辺に福祉・医療施設等がない

生活サービス機能の計画的配置

地域の医療を支える
地域医療拠点

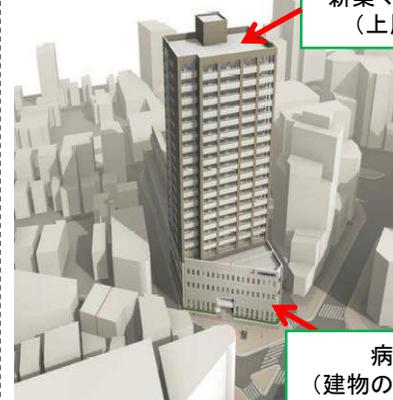


高齢者向け賃貸住宅と在宅医療・看護・介護サービスの拠点

周辺地域の住民も含め、在宅で医療、看護、介護サービスが受ける体制が整い、いつまでも在宅で安心して生活できる

・老朽化した福祉・医療施設の建て替えに当たって、高度利用が可能となるよう容積率を緩和

新築マンション
(上層部)

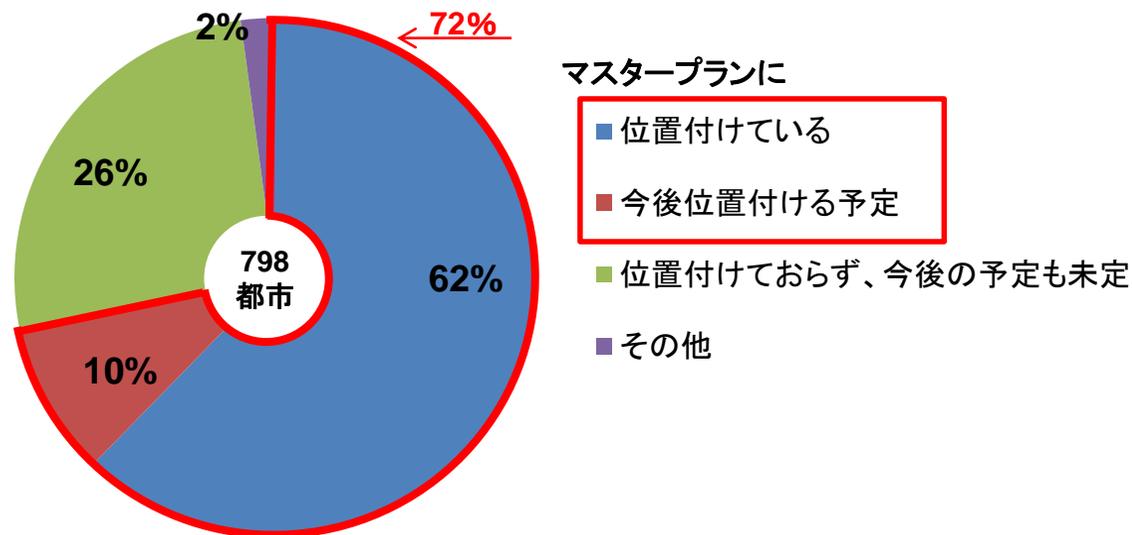


病院
(建物の下層部)

上層部を民間事業者がマンション開発することで、老朽化した病院の建て替え費用負担を極小化した事例

5.コンパクトシティの現状

○ 「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	

6 .なぜコンパクトシティか？

持続可能な都市経営(財政、経済)のため

- ・公共投資、行政サービスの効率化
- ・公共施設の維持管理の合理化
- ・住宅、宅地の資産価値の維持
- ・ビジネス環境の維持・向上、知恵の創出
- ・健康増進による社会保障費の抑制

高齢者の生活環境・子育て環境のため

- ・子育て、教育、医療、福祉の利用環境向上
- ・高齢者・女性の社会参画
- ・高齢者の健康増進
- ・仕事と生活のバランス改善
- ・コミュニティ力の維持

コンパクト+ネットワーク

地球環境、自然環境のため

- ・CO2排出削減
- ・エネルギーの効率的な利用
- ・緑地、農地の保全

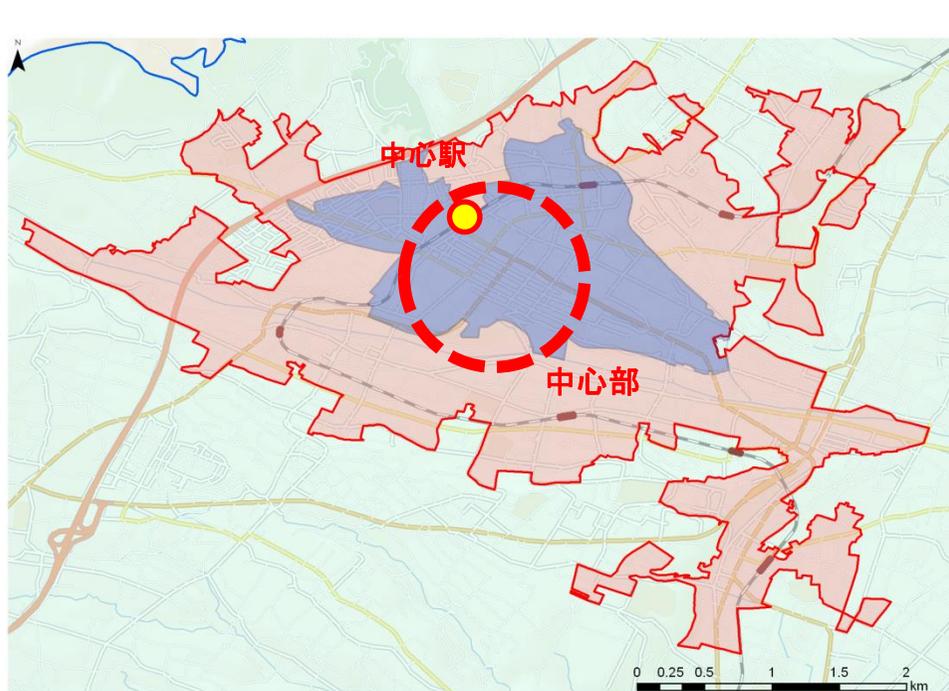
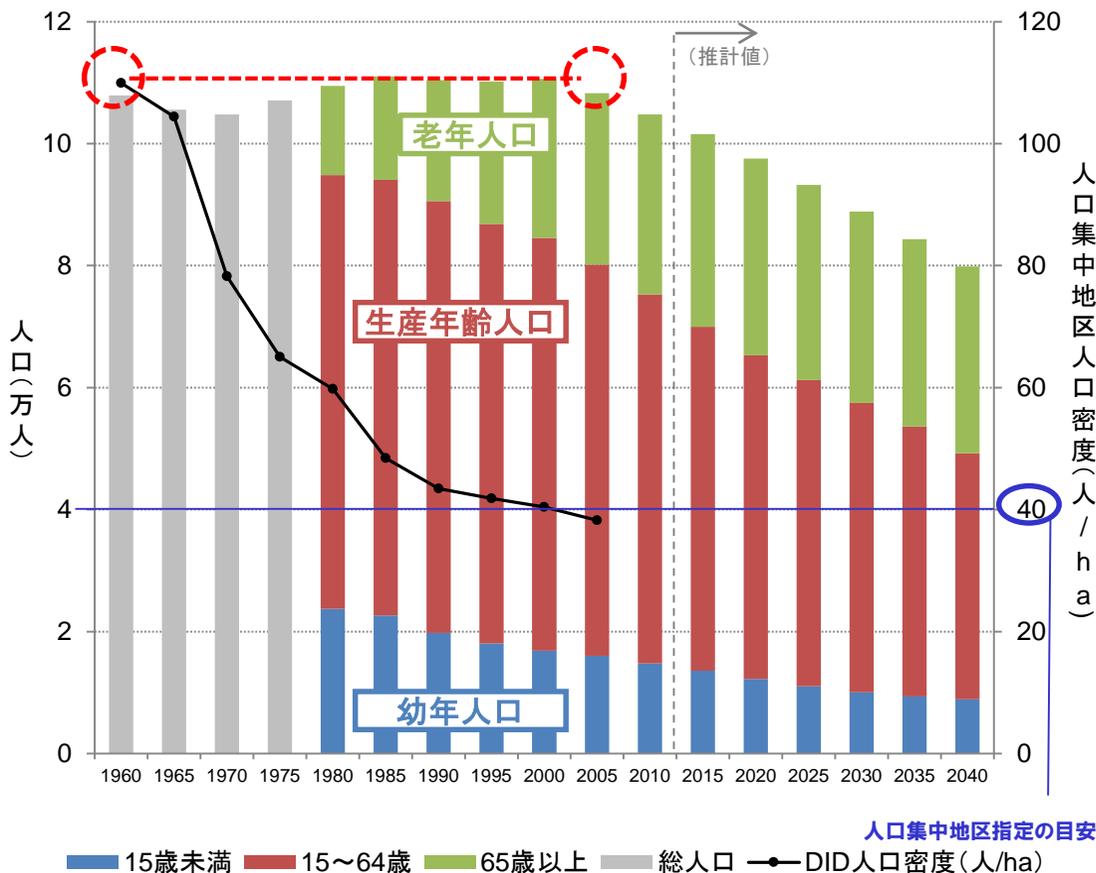
防災のため

- ・災害危険性の低い地域の重点利用
- ・集住による迅速、効率的な避難

限られた資源の集中的・効率的な利用で
持続可能な都市・社会を実現

人口、及び人口集中地区の人口密度の動向

人口集中地区の区域図(1960年、2005年)

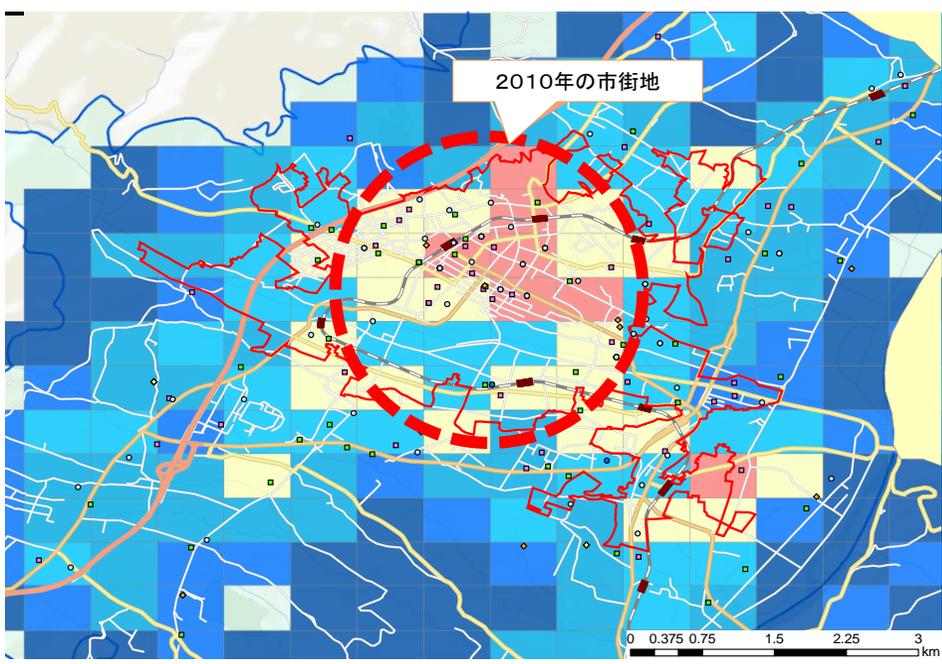


約4.0倍

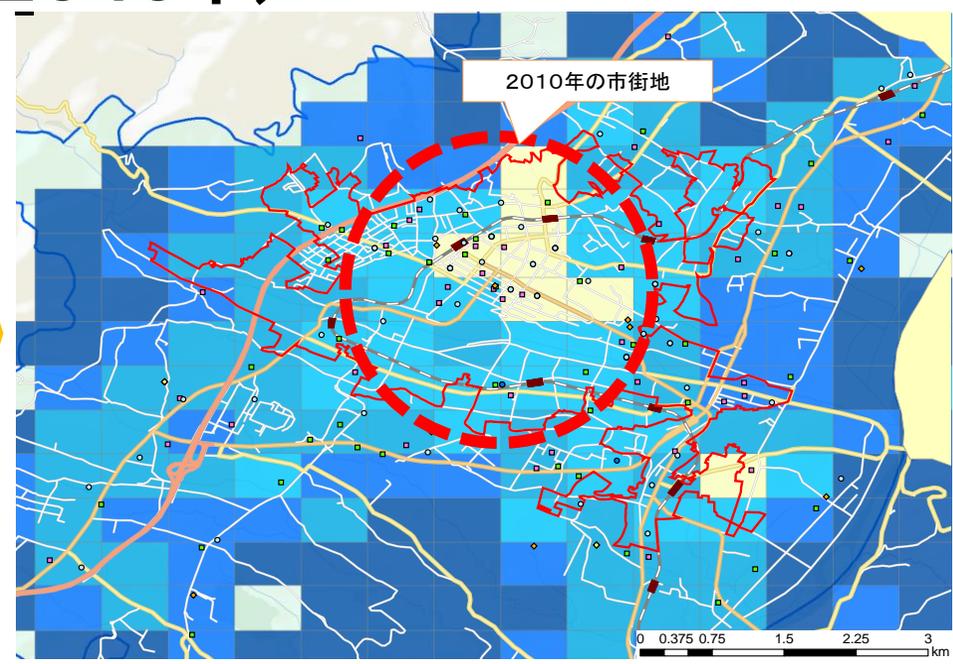
1960年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)
2005年

対策を講じない場合(試算)

① 現況の人口分布(2010年)



② 市全域で均等に人口が減少した場合(2040年)



<凡例>

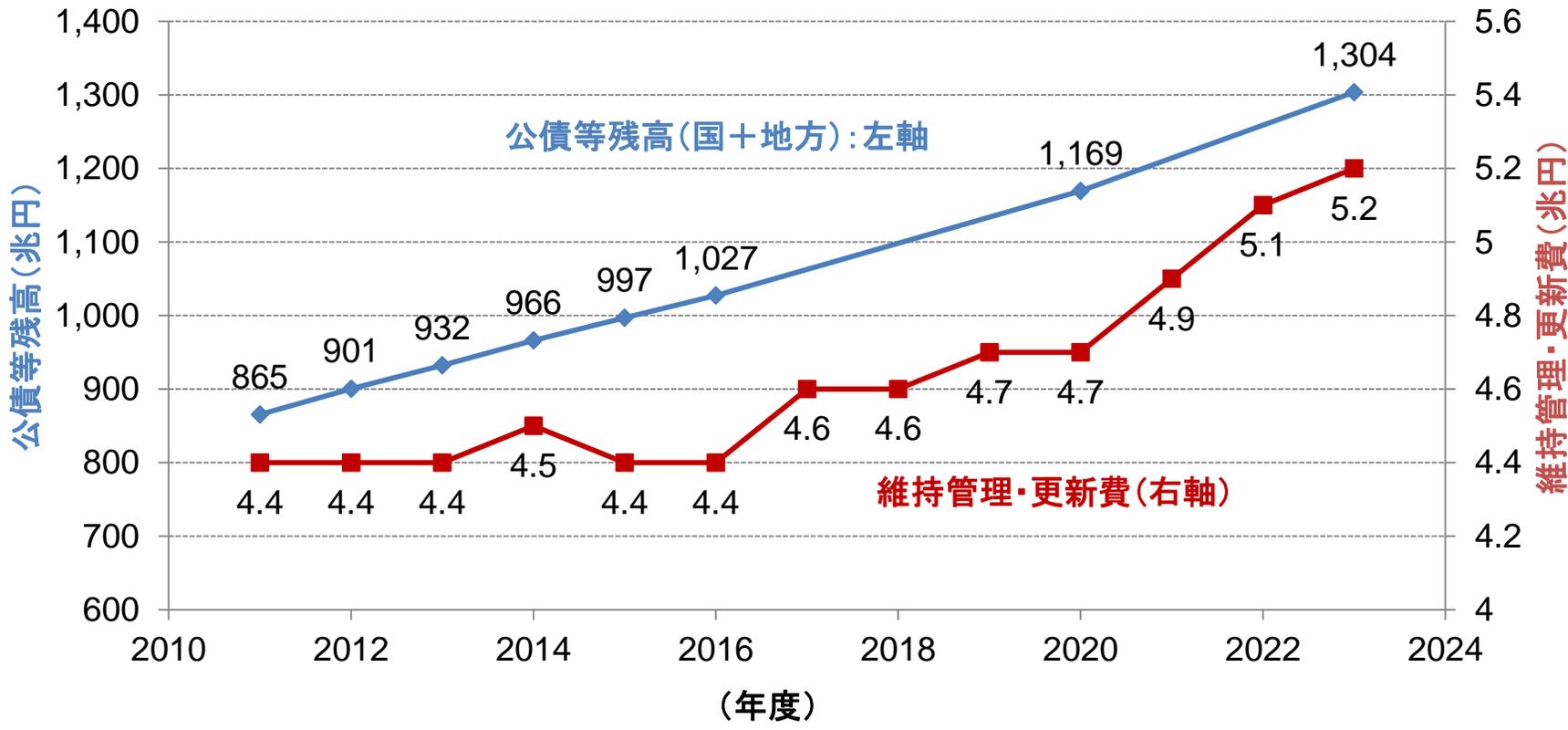
	人口集中地区		コンビニエンスストア
	5人/ha未満		スーパーマーケット
	5人/ha以上		病院
	10人/ha以上		診療所
	20人/ha以上		福祉施設(居宅・地域密着型)
	30人/ha以上		福祉施設(施設型)
	40人/ha以上		
	60人/ha以上		

各メッシュの人口減少率が均一と仮定した場合

※上記はあくまで仮定をおいて試算した結果であり、市の計画等を反映したものではない。 20

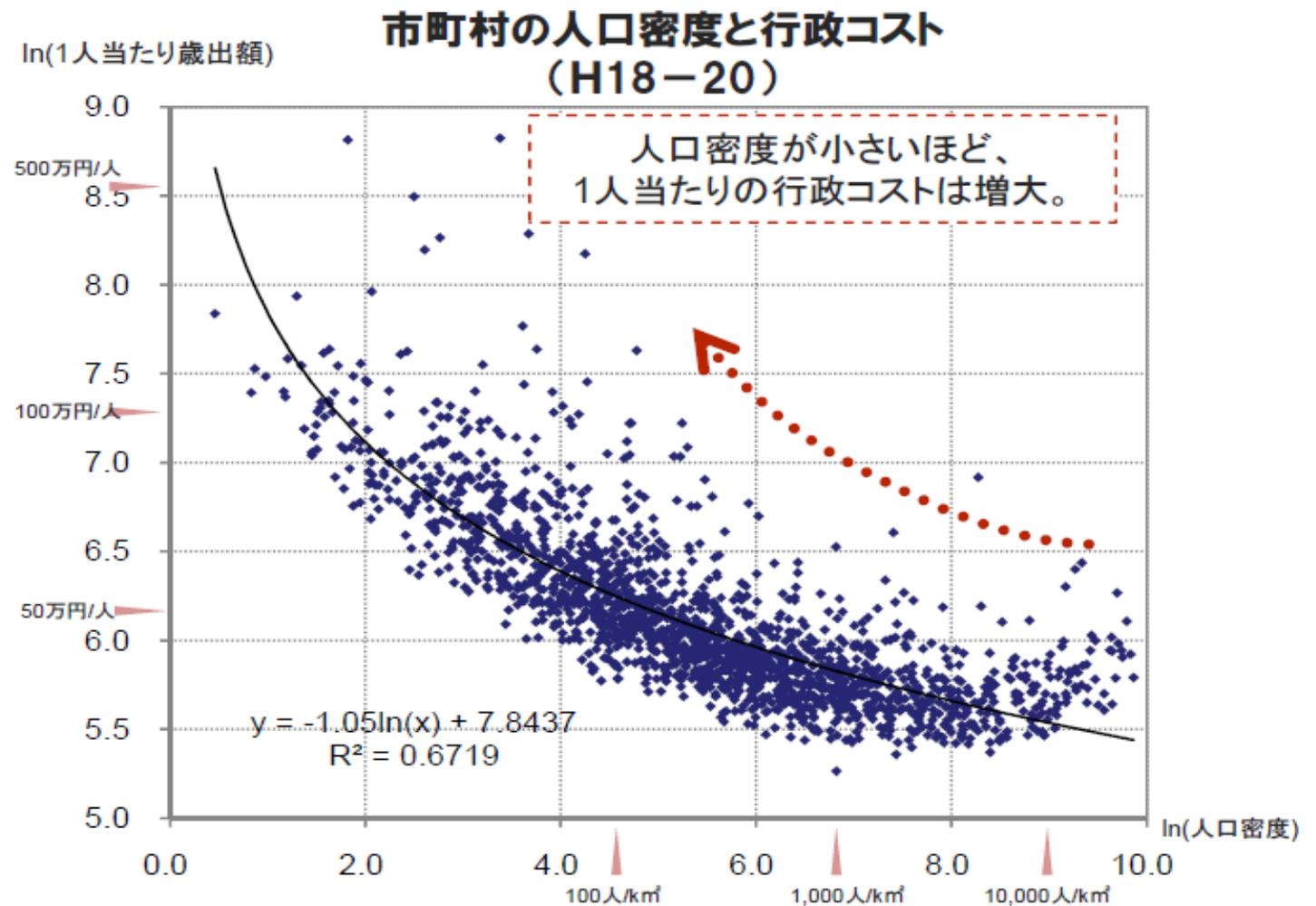
○生産年齢を中心とした我が国総人口の減少に伴い、歳入の減少が見込まれる一方、高齢化の進展等を背景とした社会保障費の増大等を要因に歳出の増大が見込まれるところであり、結果として、将来的に財政収支がさらに悪化することが懸念。

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

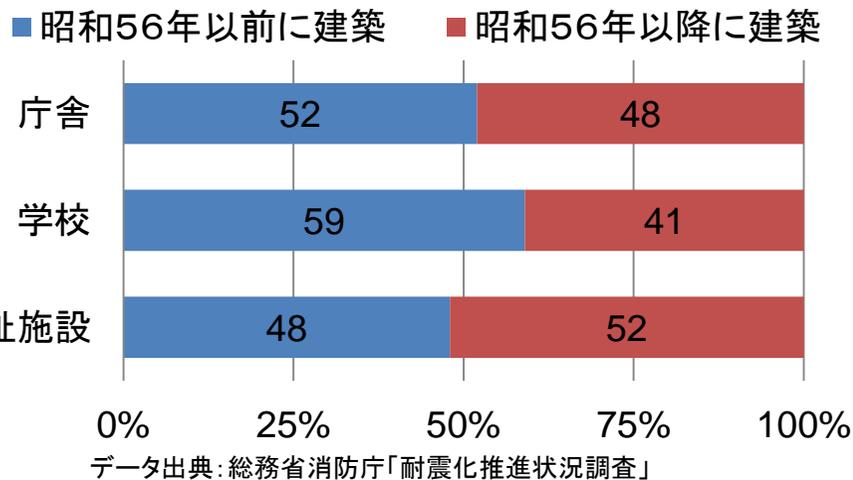
○人口密度と一人あたりの行政コスト(行政経費)との間には一定の関係。
⇒今後、財政状況がさらに厳しさを増すと見込まれる中、持続的な都市経営を維持するためには、人口密度を高め、行政の効率化を図ることが不可欠。



(参考)公的不動産をめぐる課題

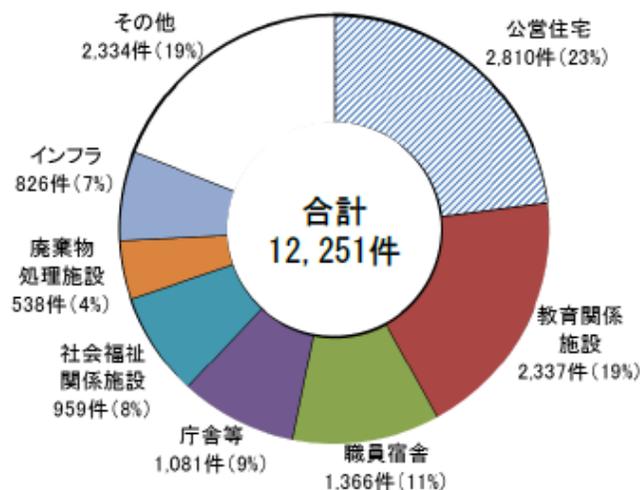
- 高度成長期等に整備した公共施設の老朽化が進展。
- 厳しい財政状況や人口減少等を背景として、更新せずに施設を撤去する意向が拡大。

公共施設の老朽化状況



解体撤去意向のある公共施設等

【施設分類別の件数（全国計）】



出典：総務省「公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果（平成25年12月）」

2 改正都市再生特別措置法

1. 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 **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

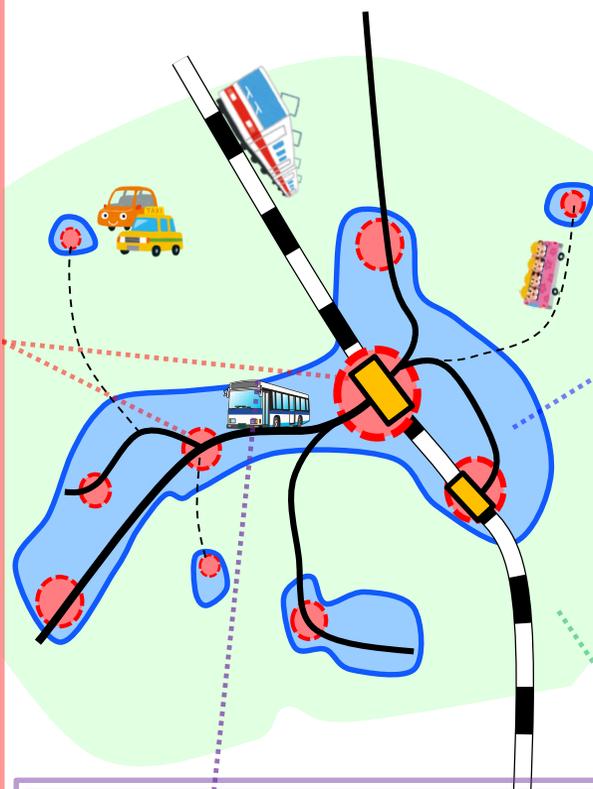
- 市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 **予算**

◆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的
- 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・バス待合所や駅前広場等の公共交通施設の整備支援 **予算**

■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

(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

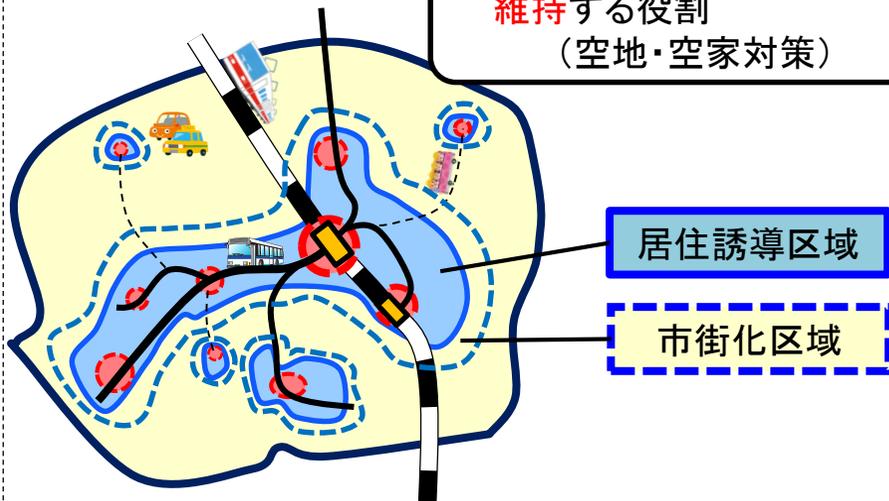
を実施。

(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)

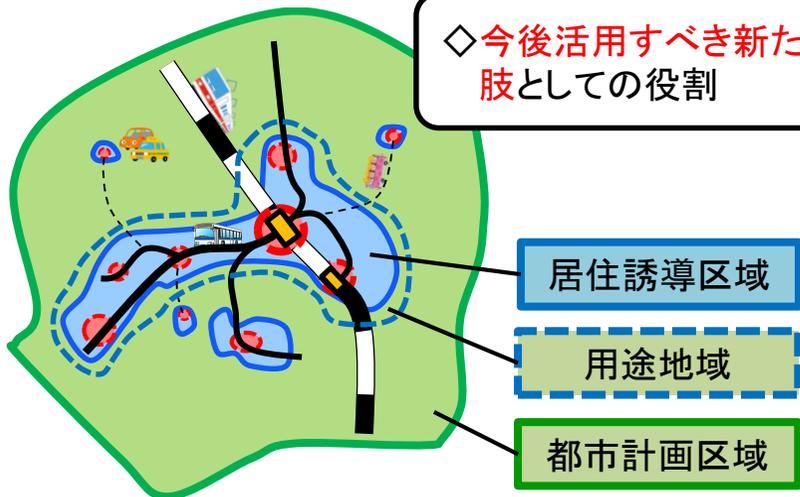


居住誘導区域

市街化区域

【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



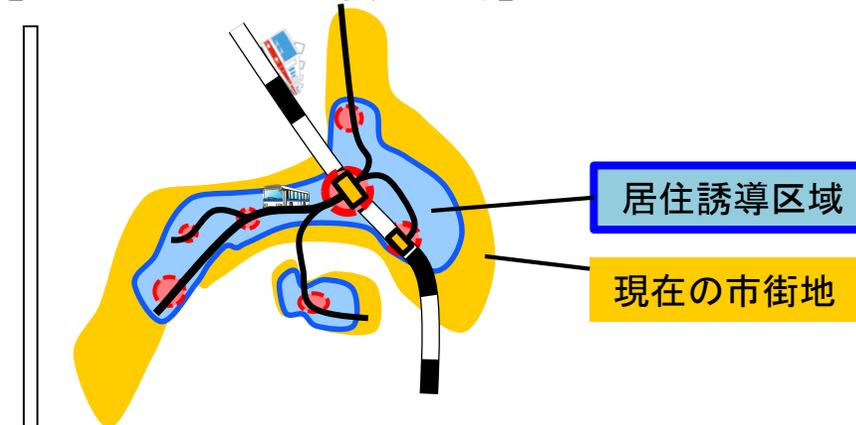
居住誘導区域

用途地域

都市計画区域

(5)時間軸をもったアクションプラン

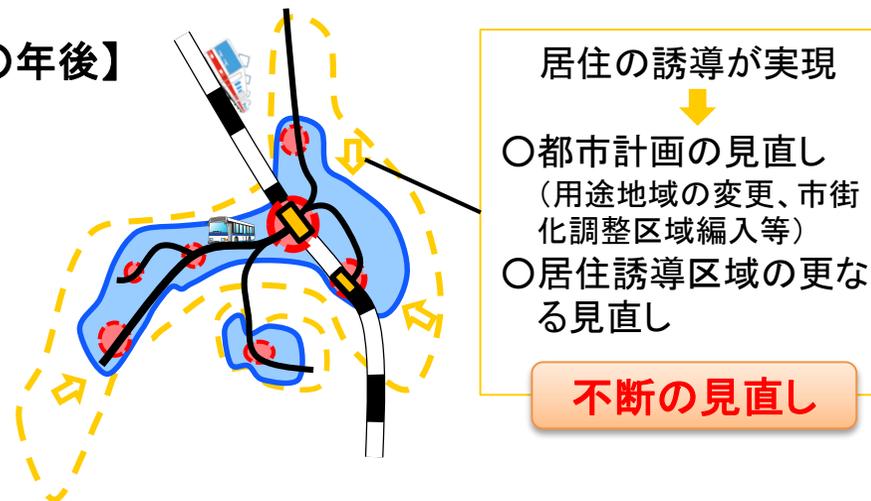
【立地適正化計画策定当時】



居住誘導区域

現在の市街地

【〇年後】



居住の誘導が実現

- 都市計画の見直し
(用途地域の変更、市街化調整区域編入等)
- 居住誘導区域の更なる見直し

不断の見直し

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

地域公共交通の再編

- ・コミュニティバス等によるフィーダー（支線）輸送
- ・乗換拠点の整備
- ・循環型の公共交通ネットワークの形成
- ・拠点間を結ぶ交通サービスを充実
- ・デマンド型乗合タクシー等の導入

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

一体化

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



○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

(参考)都市計画と公共交通の一体化

立地適正化計画(都市再生特別措置法)、地域公共交通網形成計画(地域公共交通活性化再生法)を活用して、地域におけるコンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成を推進するため、計画作成や事業実施等について、国土交通省が市町村等を総合的に支援。

都市と交通が連携して総合的なまちづくりを展開

- 本省内に都市と交通の合同プロジェクトチームを設置。
両制度を共同で運用し、意欲ある都市を支援。
本省・整備局・運輸局による現地支援も実施。

地域に身近な相談体制を構築

- 整備局(建政部)等・運輸局(企画観光部)にワンストップ窓口を設置。
計画策定や事業実施等の相談に地域に身近なワンストップ窓口で対応。

丁寧な情報提供とノウハウの蓄積・共有で取り組みやすい環境整備

- 制度の内容や活用方法等に関する説明会をブロック毎に開催。
- 先進自治体や学識経験者等の人材を紹介。
- 先行事例のノウハウを蓄積・情報共有し、取組みを広く展開。

1. 背景

- (1) 少子高齢化の進展や都市機能の郊外移転により、中心市街地における商機能の衰退や空き店舗、未利用地の増加に歯止めが掛からない状況。
- (2) このような状況の中、「日本再興戦略」において定められた「コンパクトシティの実現」に向け、国土交通省とも連携を図りつつ、民間投資の喚起を軸とする中心市街地活性化を図ることが有効。

2. 改正中活法の概要(平成26年7月3日施行)

- (1) 中心市街地への来訪者又は中心市街地の就業者若しくは小売業の売上高を相当程度増加させることを目指して行う事業を認定し、重点支援することで民間投資を喚起する制度を新たに創設する。
- (2) 中心市街地の活性化を進めるため、小売業の顧客の増加や小売事業者の経営の効率化を支援するソフト事業を認定する制度、オープンカフェ等の設置に際しての道路占用の許可の特例、それぞれの中心市街地において活動が認められる通訳案内士制度等を創設する。

3. 措置事項の概要

A. 重点支援



A. 重点支援(民間投資を喚起する新たな制度の創設)

- (1) 中心市街地における経済活力の向上を図るため、中心市街地への来訪者を増加させるなどの**効果が高い民間プロジェクトを認定する制度を新たに創設**する。
- (2) 当該認定事業計画に対する特例措置として、**①予算措置の拡充、②税制優遇措置(建物等の取得に対する割増償却制度等)の創設、③中小企業基盤整備機構による市町村を通じた無利子融資、④地元が望む大規模小売店舗の立地手続きの簡素化等**の措置を講ずる。

B. 裾野拡大



B. 裾野拡大(中心市街地活性化を図る新たな措置)

※**中心市街地活性化基本計画の認定要件を緩和**する。(基本方針の改定)

- (1) 小売業の顧客の増加や小売事業者の経営の効率化を図るソフト事業(イベント・研修を行う事業)を認定する制度を新たに創設し、資金調達を円滑化する等の支援を行う。
- (2) **道路占用の許可の特例措置、中心市街地において活動が認められる通訳案内士制度**といった規制の特例等の措置を講じる。(国交省と連携)

3 立地適正化計画の作成

1. 立地適正化計画の区域等①

1. 立地適正化計画

- 区域(§81①)
- 基本的な方針(§81②1)
- その他必要な事項(§81②6)

○区域マスタープラン及び市町村マスタープランとの調和(§81⑨)

(策定のプロセス)

市町村(§81①)

※市町村都市再生協議会(§117①)も活用

意見の反映 住民(公聴会等(§81⑭))

意見聴取 都市計画審議会(§81⑭)

策定・公表(§81⑮)

都道府県
※都市計画において配慮(§85)

国交大臣
※まち交”計画の提出みなし(§83②)

※誘導施設の整備内容等、軽微な変更については、手続きを省略できる(§81⑯)

2. 居住誘導区域

- 居住を誘導する区域(§81②2)
- 居住を誘導する市町村の施策(§81②2)
(例:まちなか居住への助成、公共交通の確保等)

- 建築等の届出等
→区域外における一定規模以上の住宅開発等の届出対象化(§88①)
→必要な勧告(§88③)
→土地の取得のあつせん等(§88④)

○都市計画の決定等の提案制度(§86、87)

3. 都市機能誘導区域

- 誘導施設(§81②3)
:医療、福祉、商業等の誘導したい機能
- 誘導施設を誘導する区域(§81②3)
- 誘導施設を誘導する市町村の施策(§81②3)
(例:誘導施設の整備に対する支援施策、公的不動産の提供や支援方針、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備等)

- 建築等の届出等
→区域外における誘導施設の整備に対して届出対象化(§108①)
→必要な勧告(§108③)
→土地の取得のあつせん等(§108④)

○民間誘導施設等整備事業計画等の認定(§95)

○土地区画整理法の特例(§105)
※照応の原則の適用除外

○駐車場法の特例等
※市町村の条例で定める一定規模以上の路外駐車場の届出対象化(§106①)
→必要な勧告(§106③)
→土地の取得のあつせん等(§106④)

○特定用途誘導地区(§109)
※用途規制・容積率の緩和

4. 誘導施設等の整備に関する事業(§81②4)

- 誘導施設の整備事業(§81②4イ)
- イに関連する公共公益施設等の整備事業等(§81②4ロ)

○誘導施設の整備に関する事業を記載した立地適正化計画を国土交通大臣に提出することで、都市再生整備計画が提出されたものと見なされる。(§83②)

5. 居住調整地域(§89)

※居住誘導区域外(市街化調整区域除く)で区域を定め、都市計画決定できる。(§89)
※居住調整地域を市街化調整区域とみなして、一定規模以上の住宅開発等を開発許可対象化(§90)

6. 跡地等管理区域(§81②8)/協定(§111)

※居住誘導区域外で区域と指針を定め、協定を締結できる。

1. 立地適正化計画の区域等②

■ 記載内容の考え方

- 居住の誘導は短時間で実現するものではなく、計画的な時間軸の中で進めていくべきである。このことから、一つの将来像として、おおむね20年後の都市の姿を展望することが考えられるが、あわせてその先の将来も考慮することが必要である。
- また、持続可能な都市経営を実現する観点からは、将来の人口の見通しとそれを踏まえた財政の見通しを立て、都市構造と財政支出の関係を精査することが望ましい。

■ 立地適正化計画の区域(§81①)【必須事項】

- 立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならないが、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となる。また、一つの市町村内に複数の都市計画区域がある場合には、全ての都市計画区域を対象として立地適正化計画を作成することが基本となる。ただし、土地利用の状況や日常生活圏等を勘案して、都市計画区域内の一部のみを計画区域としたり、住民への説明状況等に応じて段階的に計画区域を設定したりすることを否定するものではない。
- また、立地適正化計画には、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定めることが必要。

■ 立地の適正化に関する基本的な方針(§81②1)【必須事項】

- 立地適正化計画を策定する際は、当該市町村の現状の把握・分析を行い、課題を整理することが必要。
- その上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定することが必要。
- あわせて、その実現のための主要課題を整理し、一定の人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現するうえでの基本的な方向性を記載することが考えられる。

1. 立地適正化計画の区域等③

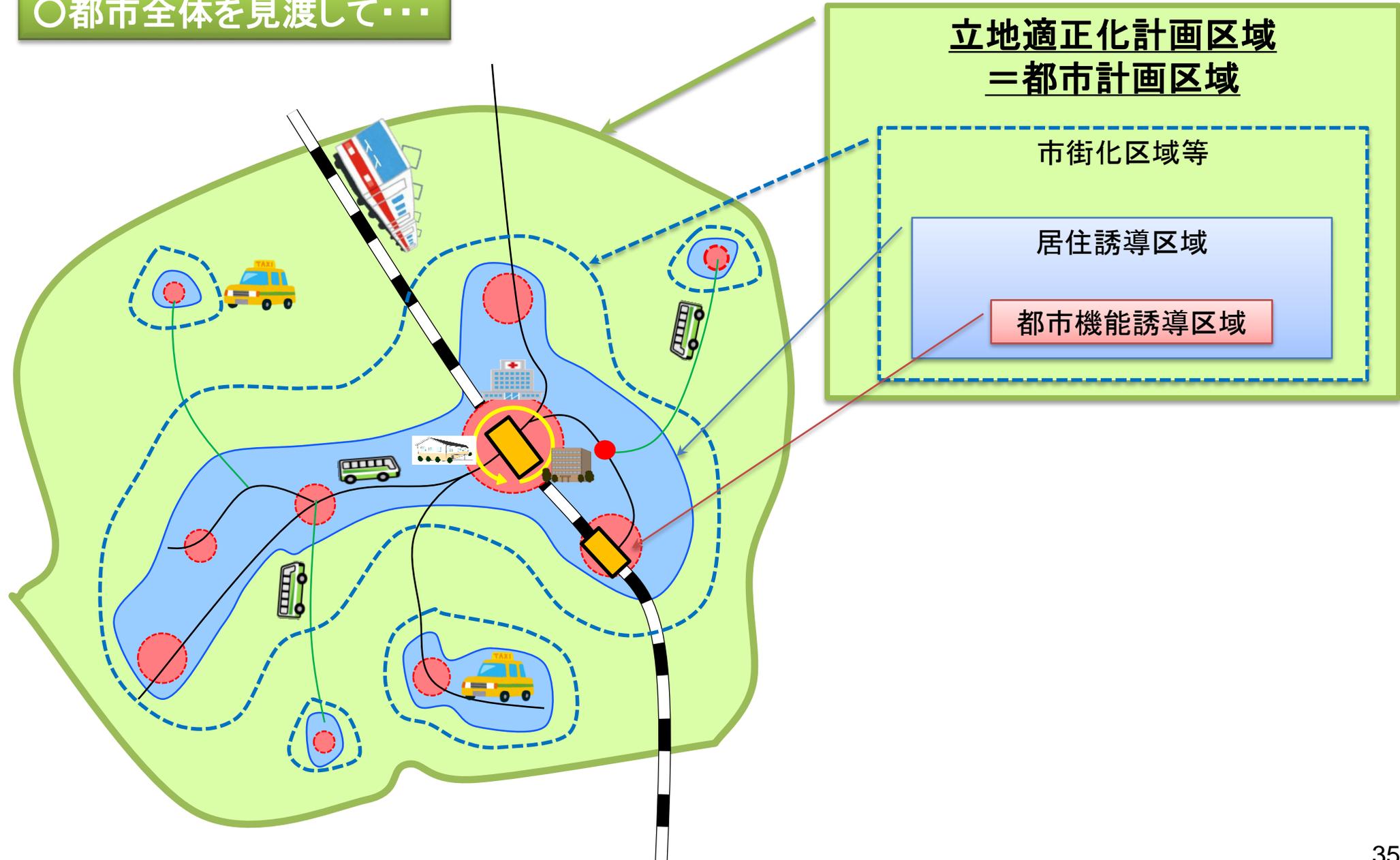
○都市全体を見渡して…

立地適正化計画区域
=都市計画区域

市街化区域等

居住誘導区域

都市機能誘導区域



2. 居住誘導区域

1. 立地適正化計画

- 区域(§81①)
- 基本的な方針(§81②1)
- その他必要な事項(§81②6)

○区域マスタープラン及び市町村マスタープランとの調和(§81⑨)

(策定のプロセス)

市町村(§81①)

※市町村都市再生協議会(§117①)も活用

意見の反映 住民(公聴会等(§81⑭))

意見聴取 都市計画審議会(§81⑭)

策定・公表
(§81⑮)

都道府県
※都市計画において配慮(§85)

国交大臣
※まち交”計画の提出みなし(§83②)

※誘導施設の整備内容等、軽微な変更については、手続きを省略できる(§81⑯)

2. 居住誘導区域

- 居住を誘導する区域(§81②2)
- 居住を誘導する市町村の施策(§81②2)
(例:まちなか居住への助成、公共交通の確保等)

- 建築等の届出等
→区域外における一定規模以上の住宅開発等の届出対象化(§88①)
→必要な勧告(§88③)
→土地の取得のあつせん等(§88④)

○都市計画の決定等の提案制度(§86、87)

3. 都市機能誘導区域

- 誘導施設(§81②3)
:医療、福祉、商業等の誘導したい機能
- 誘導施設を誘導する区域(§81②3)
- 誘導施設を誘導する市町村の施策(§81②3)
(例:誘導施設の整備に対する支援施策、公的不動産の提供や支援方針、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備等)

- 建築等の届出等
→区域外における誘導施設の整備に対して届出対象化(§108①)
→必要な勧告(§108③)
→土地の取得のあつせん等(§108④)

○民間誘導施設等整備事業計画等の認定(§95)

○土地区画整理法の特例(§105)
※照応の原則の適用除外

○駐車場法の特例等
※市町村の条例で定める一定規模以上の路外駐車場の届出対象化(§106①)
→必要な勧告(§106③)
→土地の取得のあつせん等(§106④)

○特定用途誘導地区(§109)
※用途規制・容積率の緩和

4. 誘導施設等の整備に関する事業(§81②4)

- 誘導施設の整備事業(§81②4イ)
- イに関連する公共公益施設等の整備事業等(§81②4ロ)

○誘導施設の整備に関する事業を記載した立地適正化計画を国土交通大臣に提出することで、都市再生整備計画が提出されたものと見なされる。(§83②)

5. 居住調整地域(§89)

※居住誘導区域外(市街化調整区域除く)で区域を定め、都市計画決定できる。(§89)
※居住調整地域を市街化調整区域とみなして、一定規模以上の住宅開発等を開発許可対象化(§90)

6. 跡地等管理区域(§81②8)/協定(§111)

※居住誘導区域外で区域と指針を定め、協定を締結できる。

2. 居住誘導区域・・・留意すべき事項

■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を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。

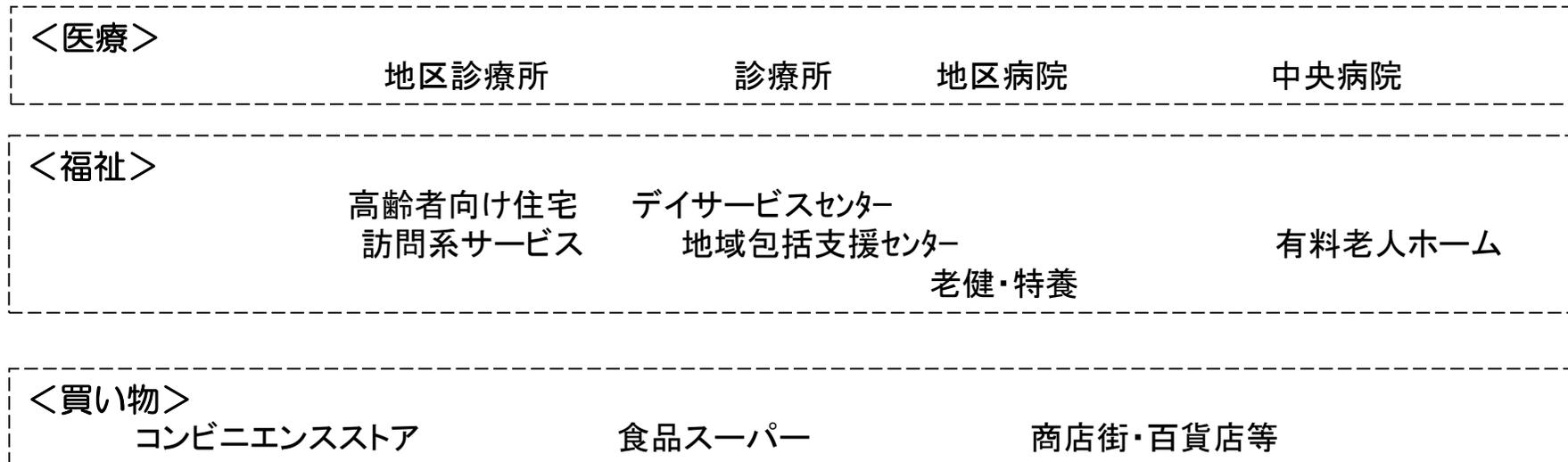
➤都市機能誘導区域へ誘導することが求められる医療、福祉、商業等の身近な生活に必要な都市機能は、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によってそれらが持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ、居住誘導区域を定めることが望ましい。

○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



※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

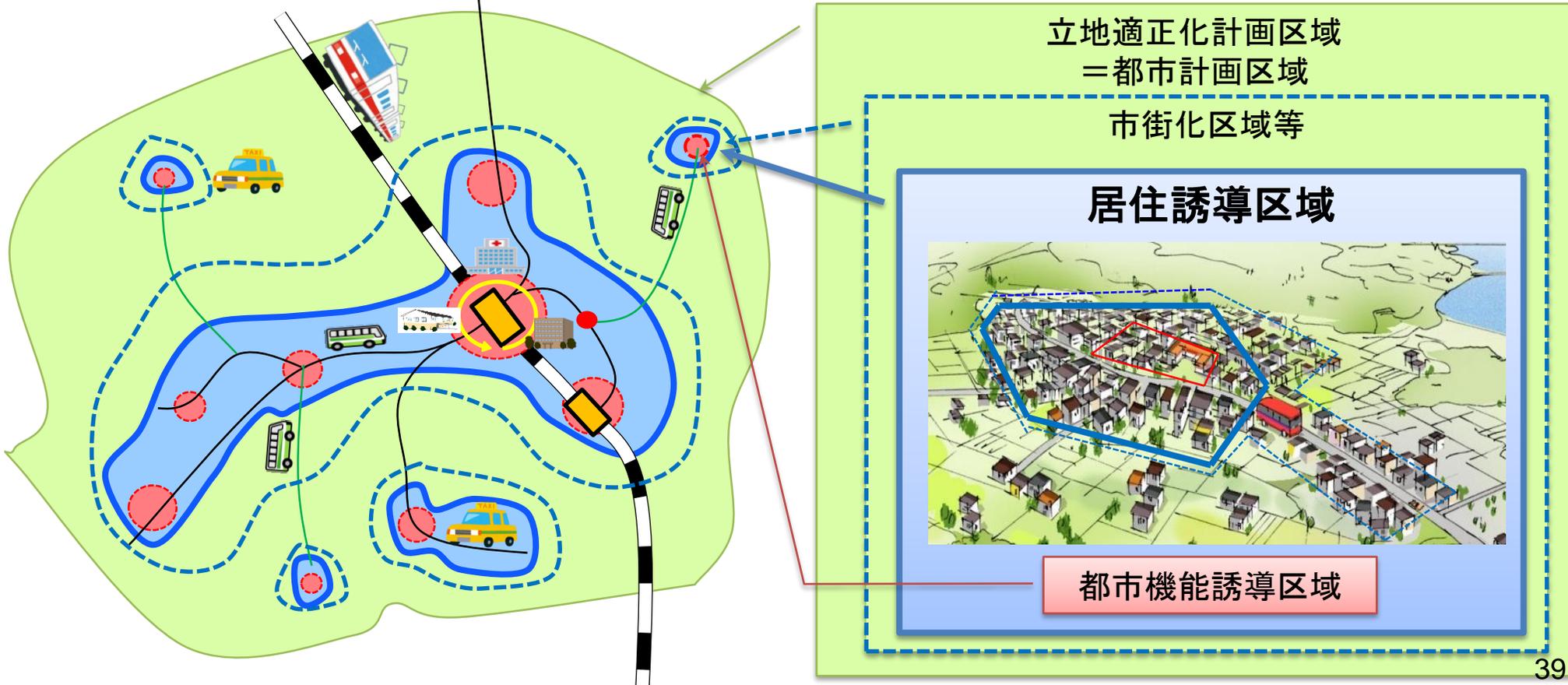
*ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模） ⇒周辺人口1～3万人

2. 居住誘導区域・・・区域の設定①

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。



2. 居住誘導区域…区域の設定②

③居住誘導区域に含まないこととされている区域(§81⑪)

➤ 市街化調整区域

➤ 建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域のうち、同条第二項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域

➤ 農業振興地域の整備に関する法律第八条第二項第一号に規定する農用地区域又は農地法第五条第二項第一号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域

➤ 自然公園法第二十条第一項に規定する特別地域

➤ 森林法第二十五条又は第二十五条の二の規定により指定された保安林の区域

➤ 自然環境保全法第十四条第一項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第二十五条第一項に規定する特別地区

➤ 森林法第三十条若しくは第三十条の二の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第四十一条の規定により指定された保安施設地区又は同法第四十四条において準用する同法第三十条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

2. 居住誘導区域・・・区域の設定③

④原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- 土砂災害特別警戒区域
- 津波災害特別警戒区域
- 災害危険区域(建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域のうち、同条第二項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く)
- 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

⑤原則として、災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第6条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
- 水防法(昭和24年法律第193号)第14条第1項に規定する浸水想定区域
- 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域
- 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

2. 居住誘導区域・・・区域の設定④

⑥ 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域

○法令や条例に基づく区域

- 都市計画法第八条第一項第一号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項十三号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- 都市計画法第八条第一項第二号に規定する特別用途地区、同法第十二条の四第一項第一号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域

○その他の区域

- 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
- 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

⑦ その他

- 大規模な地震、津波、集中豪雨、土砂災害等の自然災害に備え、災害に強く安全なまちとなるよう、ソフト・ハードの防災対策とあわせて検討・記載することが望ましい。例えば、居住誘導区域に災害の発生のおそれのある区域を含める場合には、当該区域のリスクを記載するとともに警戒避難体制の整備等の防災対策を検討・記載することが考えられる。
- 農業振興地域において、居住誘導区域を指定する際は、当該区域内における営農条件及び農村の生活環境向上のための計画及び事業に悪影響を及ぼさないよう、市町村の都市計画担当部局は、農業振興担当部局と協議することが望ましい。

2. 居住誘導区域・・・市町村が講ずる施策

⑧ 居住誘導区域内に居住を誘導するために市町村が講ずる施策(§81②2)

居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができる。

○国の支援を受けて市町村が行う施策

- 居住者の利便の用に供する施設の整備
例) 都市機能誘導区域へアクセスする道路整備 等
- 公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上 等 例) バスの乗換施設整備

○市町村が独自に講じる施策

- 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置
例) 家賃補助、住宅購入費補助 等
- 基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策 等
- 居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置

⑨ 規制的手法の活用

誘導的手法とあわせて、地域の実情に応じ、以下の手法により、居住誘導区域外における住宅の立地を規制する措置を講じることも考えられる。

その際、都市機能誘導区域に都市機能を誘導する観点から、居住誘導区域外における誘導施設の立地もあわせて規制することも考えられる。

- 用途地域において、**特別用途地区を設定**
- 非線引き都市計画区域のうち白地地域において、**特定用途制限地域を設定**
- **居住調整地域を設定**
- **開発許可制度を、居住誘導区域内へ居住を誘導するという届出制度の趣旨が反映されるように運用。**

さらに、これらの措置により居住の誘導がなされた際には、市街化区域を市街化調整区域に編入するよう区域区分を見直すことも考えられる。

2. 居住誘導区域・・・届出・勧告①

■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、寄宿舍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

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。

2. 居住誘導区域・・・届出・勧告②

■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つせん等を行うよう努めなければならない。

(都市再生法 § 88④)

3. 都市機能誘導区域

1. 立地適正化計画

- 区域(§81①)
- 基本的な方針(§81②1)
- その他必要な事項(§81②6)

○区域マスタープラン及び市町村マスタープランとの調和(§81⑨)

(策定のプロセス)

市町村(§81①)

※市町村都市再生協議会(§117①)も活用

意見の反映 住民(公聴会等(§81⑭))

意見聴取 都市計画審議会(§81⑭)

策定・公表
(§81⑮)

都道府県
※都市計画において配慮(§85)

国交大臣
※まち交”計画の提出みなし(§83②)

※誘導施設の整備内容等、軽微な変更については、手続きを省略できる(§81⑯)

2. 居住誘導区域

- 居住を誘導する区域(§81②2)
- 居住を誘導する市町村の施策(§81②2)
(例:まちなか居住への助成、公共交通の確保等)

- 建築等の届出等
→区域外における一定規模以上の住宅開発等の届出対象化(§88①)
→必要な勧告(§88③)
→土地の取得のあっせん等(§88④)

○都市計画の決定等の提案制度(§86、87)

3. 都市機能誘導区域

- 誘導施設(§81②3)
:医療、福祉、商業等の誘導したい機能
- 誘導施設を誘導する区域(§81②3)
- 誘導施設を誘導する市町村の施策(§81②3)
(例:誘導施設の整備に対する支援施策、公的不動産の提供や支援方針、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備等)

- 建築等の届出等
→区域外における誘導施設の整備に対して届出対象化(§108①)
→必要な勧告(§108③)
→土地の取得のあっせん等(§108④)

○民間誘導施設等整備事業計画等の認定(§95)

○土地区画整理法の特例(§105)
※照応の原則の適用除外

○駐車場法の特例等
※市町村の条例で定める一定規模以上の路外駐車場の届出対象化(§106①)
→必要な勧告(§106③)
→土地の取得のあっせん等(§106④)

○特定用途誘導地区(§109)
※用途規制・容積率の緩和

4. 誘導施設等の整備に関する事業(§81②4)

- 誘導施設の整備事業(§81②4イ)
- イに関連する公共公益施設等の整備事業等(§81②4ロ)

○誘導施設の整備に関する事業を記載した立地適正化計画を国土交通大臣に提出することで、都市再生整備計画が提出されたものと見なされる。(§83②)

5. 居住調整地域(§89)

※居住誘導区域外(市街化調整区域除く)で区域を定め、都市計画決定できる。(§89)
※居住調整地域を市街化調整区域とみなして、一定規模以上の住宅開発等を開発許可対象化(§90)

6. 跡地等管理区域(§81②8)/協定(§111)

※居住誘導区域外で区域と指針を定め、協定を締結できる。

3. 都市機能誘導区域・・・留意すべき事項

■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

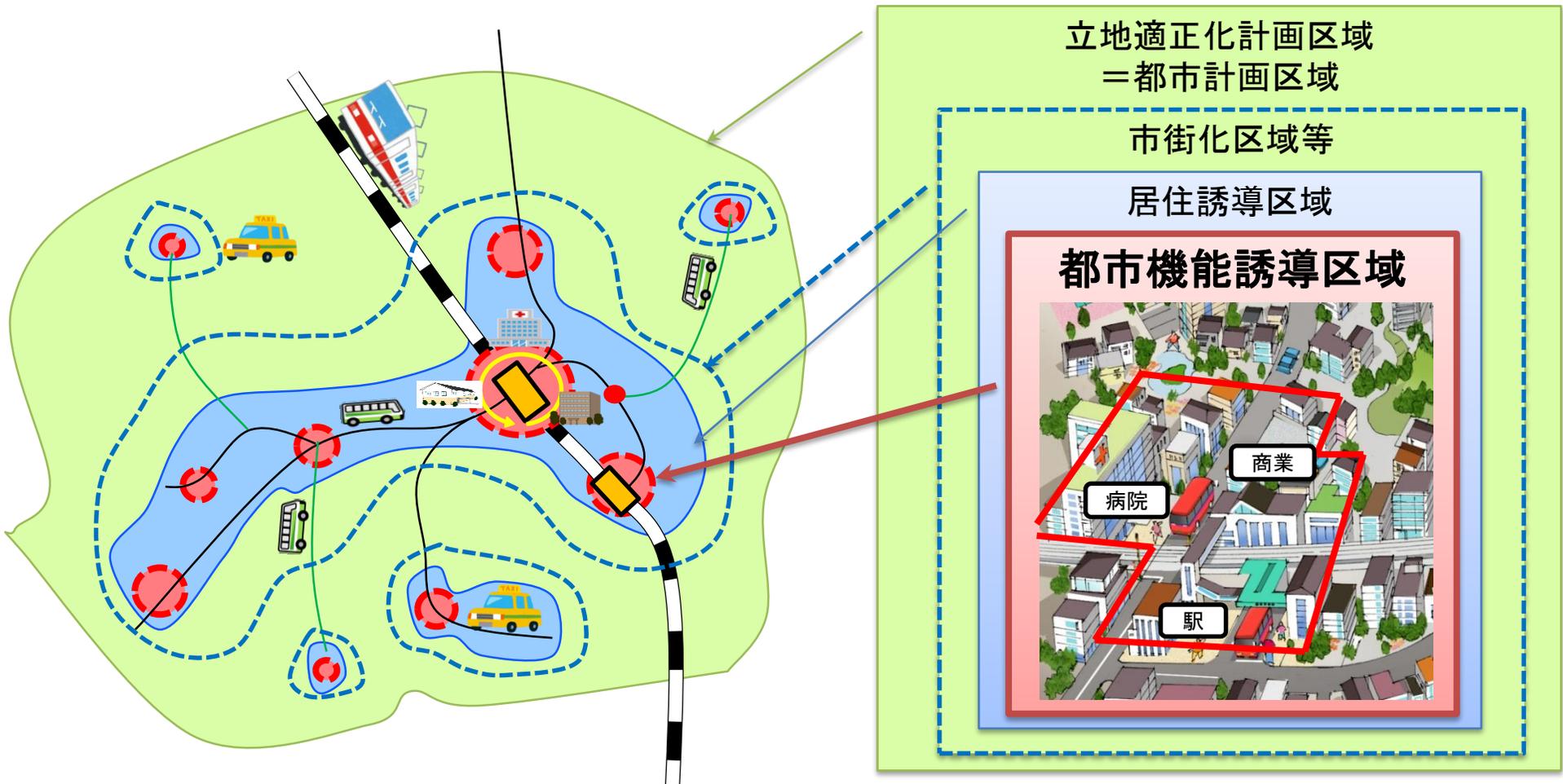
- 居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定が同時であることが基本となるが、居住誘導区域の設定において、住民への丁寧な説明等のために時間を要する場合には、都市機能誘導区域の設定が居住誘導区域の設定に先行することも例外的に認められる。

3. 都市機能誘導区域・・・区域の設定等①

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。



3. 都市機能誘導区域・・・区域の設定等②

③その他

- 農業振興地域において、都市機能誘導区域を指定する際は、当該区域内における営農条件及び農村の生活環境の向上のための計画及び事業に悪影響を及ぼさないよう、市町村の都市計画担当部局は、農業振興担当部局と協議することが望ましい。

④都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずる施策(§81②③)

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができる。また、以下のような施策を事前明示することにより、民間事業者がその中から活用可能な施策を選択することができるようになり、結果として、都市機能の誘導が図られることになる。

○国等が直接行う施策

- 誘導施設に対する税制上の特例措置
- 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

○国の支援を受けて市町村が行う施策

- 誘導施設の整備
- 歩行空間の整備
- 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策

○市町村が独自に講じる施策

- 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
- 市町村が保有する不動産の有効活用施策 等
例) 公有地の誘導施設整備への活用

⑤規制的手法の活用

誘導的手法とあわせて、地域の実情に応じ、以下の手法により、都市機能誘導区域外の都市機能の立地を規制する措置を講じることも考えられる。

- 用途地域において、特別用途地区を設定
- 非線引き都市計画区域のうち白地地域において、特定用途制限地域を設定
- 開発許可制度を、都市機能誘導区域内へ誘導施設の立地を誘導するという届出制度の趣旨が反映されるように運用。

さらに、これらの措置により都市機能の誘導がなされた際には、市街化区域を市街化調整区域に編入するよう区域区分を見直すことも考えられる。

3. 都市機能誘導区域・・・誘導施設

■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。

3. 都市機能誘導区域・・・届出・勧告①

■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。

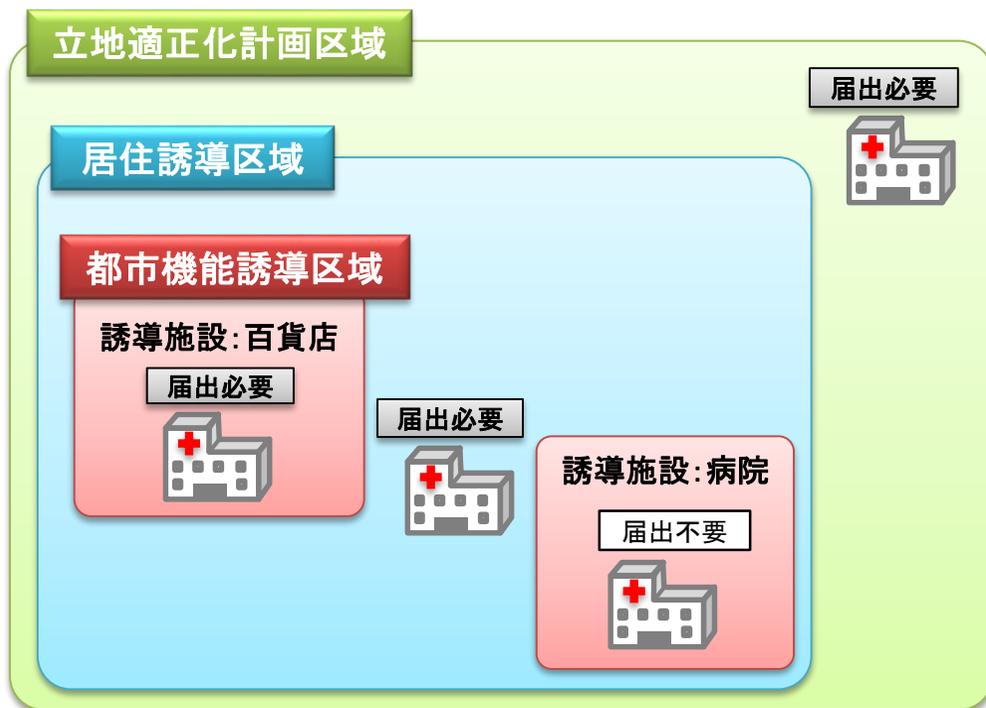
○開発行為以外

- 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。



3. 都市機能誘導区域・・・届出・勧告②

■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

勧 告

(都市再生法 § 108③)

勧告基準

○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)

3. 都市機能誘導区域・・・届出・勧告③

■届出を受けた場合の対応と開発許可に係る処分との調整

➤届出に係る開発行為が開発許可の適用対象ともなる場合においては、立地適正化計画関係部局と開発許可部局は密接に連携を取るべきである。

具体的には、誘導的手法と規制的手法が効果的に併用されるように、

原則として届出が開発許可申請に先行してなされることが望ましい。

➤また、特に、当該開発行為が、市街化区域又は非線引き都市計画区域で行われる場合には、都市機能誘導区域外の当該開発行為について、都市機能誘導区域を定めた趣旨が反映されるよう開発許可制度を運用することが望ましい。(居住誘導区域における運用も同様)

例えば、公共施設の適切な管理等を図るため、開発行為を行おうとする者と公共施設の設置・管理に関する協定の締結を求めること等が考えられる。

4. 居住調整地域・跡地等管理区域

1. 立地適正化計画

- 区域(§81①)
- 基本的な方針(§81②1)
- その他必要な事項(§81②6)

- 区域マスタープラン及び市町村マスタープランとの調和(§81⑨)

(策定のプロセス)

市町村(§81①)

※市町村都市再生協議会(§117①)も活用

意見の反映 住民(公聴会等(§81⑭))

意見聴取 都市計画審議会(§81⑭)

策定・公表
(§81⑮)

都道府県

※都市計画において配慮(§85)

国交大臣

※まち交”計画の提出みなし(§83②)

※誘導施設の整備内容等、軽微な変更については、手続きを省略できる(§81⑯)

2. 居住誘導区域

- 居住を誘導する区域(§81②2)
- 居住を誘導する市町村の施策(§81②2)
(例:まちなか居住への助成、公共交通の確保等)

- 建築等の届出等
→区域外における一定規模以上の住宅開発等の届出対象化(§88①)
→必要な勧告(§88③)
→土地の取得のあつせん等(§88④)

- 都市計画の決定等の提案制度(§86、87)

3. 都市機能誘導区域

- 誘導施設(§81②3)
:医療、福祉、商業等の誘導したい機能
- 誘導施設を誘導する区域(§81②3)
- 誘導施設を誘導する市町村の施策(§81②3)
(例:誘導施設の整備に対する支援施策、公的不動産の提供や支援方針、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備等)

- 建築等の届出等
→区域外における誘導施設の整備に対して届出対象化(§108①)
→必要な勧告(§108③)
→土地の取得のあつせん等(§108④)

- 民間誘導施設等整備事業計画等の認定(§95)

- 土地区画整理法の特例(§105)
※照応の原則の適用除外

- 駐車場法の特例等
※市町村の条例で定める一定規模以上の路外駐車場の届出対象化(§106①)
→必要な勧告(§106③)
→土地の取得のあつせん等(§106④)

- 特定用途誘導地区(§109)
※用途規制・容積率の緩和

4. 誘導施設等の整備に関する事業(§81②4)

- 誘導施設の整備事業(§81②4イ)
- イに関連する公共公益施設等の整備事業等(§81②4ロ)

- 誘導施設の整備に関する事業を記載した立地適正化計画を国土交通大臣に提出することで、都市再生整備計画が提出されたものと見なされる。(§83②)

5. 居住調整地域(§89)

- ※居住誘導区域外(市街化調整区域除く)で区域を定め、都市計画決定できる。(§89)
- ※居住調整地域を市街化調整区域とみなして、一定規模以上の住宅開発等を開発許可対象化(§90)

6. 跡地等管理区域(§81②8)／協定(§111)

- ※居住誘導区域外で区域と指針を定め、協定を締結できる。

4. 居住調整地域

■ 居住調整地域 (§ 89) 【任意事項】

➢ 住宅地化を抑制するために定める地域地区である。

➢ 市街化調整区域には定めることができない。

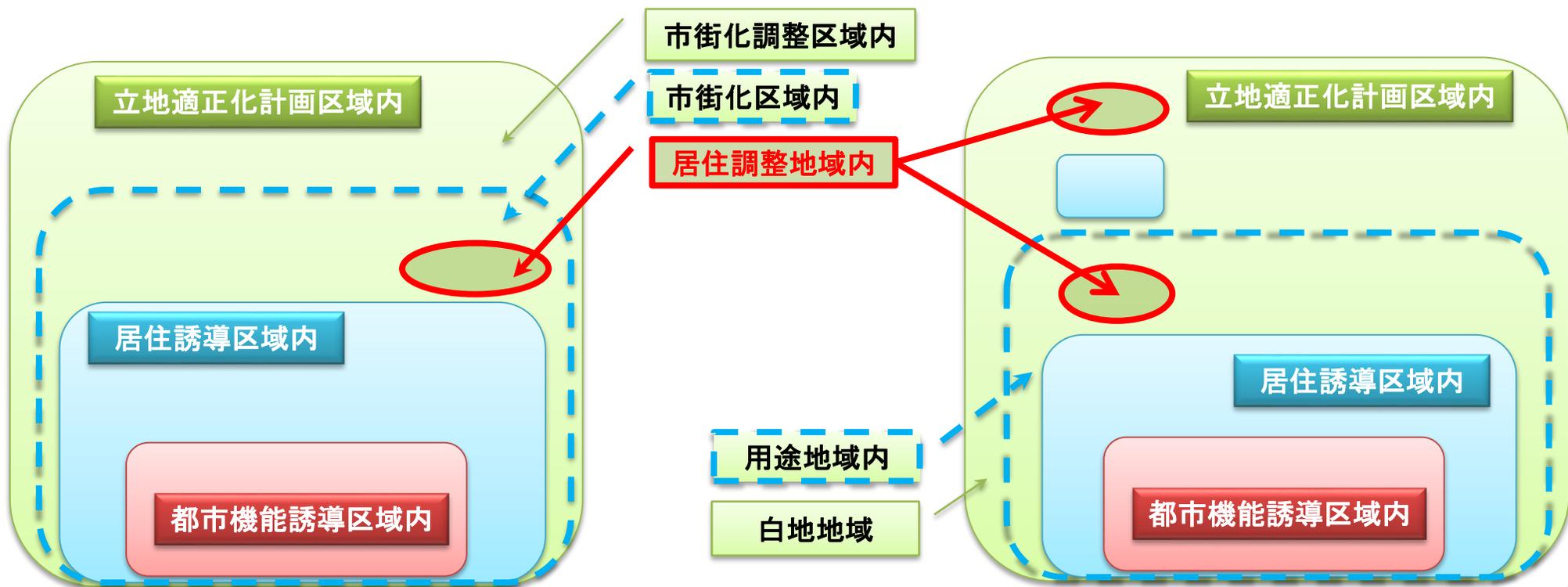
※ 居住調整地域を定めることによって、立地適正化計画を実効力のあるものとしていくことが期待される。

○ 線引き都市計画区域

➢ 市街化区域内であり、かつ居住誘導区域外の区域

○ 非線引き都市計画区域

➢ 居住誘導区域外の区域



4. 居住調整地域・・・定める目的

■何を目的として居住調整地域を定めるか？

○インフラ投資を抑制

- 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域について、今後居住が集積するのを防止し、将来的にインフラ投資を抑制することを目的として定める場合。

○住宅地化を抑制

- 工業系用途が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域について、住宅地化されるのを抑制することを目的として定める場合。

○都市の中心部の区域において住宅地化を促進

- 非線引き都市計画区域内で、都市の縁辺部の区域について、住宅開発を抑制し居住誘導区域内など都市の中心部の区域において住宅地化を進めることを目的として定める場合 等

4. 居住調整地域・・・開発許可制度の適用

■ 開発許可制度の適用 (§ 90)

区域内において、以下の行為を行おうとする場合には、居住調整地域を市街化調整区域とみなして開発許可制度(立地基準の適合性も審査される)が適用される。

○ 特定開発行為

※都市計画法第29条第1項第1号の規定は適用しない。

- 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、寄宿舍や有料老人ホーム等)

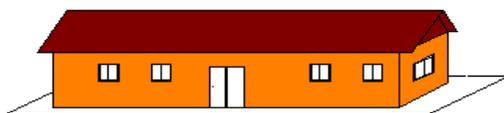
①の例示
3戸の開発行為

許可



②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為

許可



800㎡
2戸の開発行為

許可不要



○ 特定建築等行為

- 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

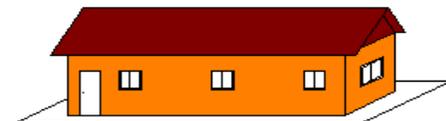
①の例示
3戸の建築行為

許可



1戸の建築行為

許可不要



4. 居住調整地域・・・開発許可制度と届出制度の関係

■適用される許可基準（届出及び開発許可の対象となる特定開発行為の場合）

居住誘導区域外				
市街化区域		非線引き都計区域		市街化調整区域
非居住調整地域	居住調整地域	非居住調整地域	居住調整地域	—
1000㎡以上で、 1戸以上の住宅	1000㎡以上で、 1戸又は2戸の住宅	3000㎡以上で、 1戸以上の住宅	1000㎡以上で、 1戸又は2戸の住宅	1000㎡以上で、 1戸又は2戸の住宅
	0㎡以上で、 3戸以上の住宅		0㎡以上で、 3戸以上の住宅	0㎡以上で、 3戸以上の住宅
1000㎡以上で、 届出対象として条例で 指定された建築物	0㎡以上で、 届出対象として条例で 指定された建築物	3000㎡以上で、 届出対象として条例で 指定された建築物	0㎡以上で、 届出対象として条例で 指定された建築物	0㎡以上で、 届出対象として条例で 指定された建築物

適用される許可基準は技術基準及び立地基準

適用される許可基準は技術基準のみ

届出を受けた場合の対応と開発許可に係る処分との調整

- 居住調整地域において届出制と開発許可の双方が適用される場合には、届出への対応と開発許可に係る処分との間で齟齬を来すことのないよう、届出を受ける市町村が開発許可を行うことが望ましい。そのため、特段の事情のない限り、都道府県は居住調整地域を定めた市町村に対して、都市再生法第93条の手続により、開発許可権限を移譲すべきであると考えられる。
- 市町村が居住調整地域を定めていない場合でも、都道府県は立地適正化計画を作成した市町村に対して、地方自治法に基づき開発許可に関する事務処理委任を行うことを検討することも考えられる。
- 届出制と開発許可の双方が適用される場合は、届出が開発許可申請に先行してなされることが望ましい。
- 立地適正化計画を尊重するため、居住誘導区域外の届出に対する勧告基準を参照して、市街化調整区域や居住調整地域における開発許可基準を適宜改めることも考えられる。

4. 跡地等管理区域

■ 跡地等管理区域(§ 81⑧)【任意事項】

➤ 空き地が増加しつつあるものの相当数の住宅が存在する既存集落や住宅団地等において、跡地等における雑草の繁茂、樹木の枯損等を防止し、良好な生活環境の確保や美観風致の維持を図ることを目的として、跡地等の適正な管理を必要とする区域及び跡地等の管理に係る指針を定めることができる(居住誘導区域には定めることができない)。

① 具体的な区域の設定に当たって留意すべき事項

➤ 現に存する跡地等が既存集落や住宅団地等の生活環境及び美観風致に影響する空間的範囲の広がりに加え、将来の跡地等の発生を考慮することが望ましい。

➤ 居住誘導区域外の区域全体を一の区域として設定することを想定したものではなく、既存集落等の特性や跡地等の発生状況等を踏まえ、必要に応じて複数の区域を設定することができる。

○ 線引き都市計画区域

立地適正化計画区域内

居住誘導区域内

都市機能誘導区域内

市街化調整区域内

市街化区域内

居住調整地域内

跡地等管理区域

用途地域内

白地地域

○ 非線引き都市計画区域

立地適正化計画区域内

居住誘導区域内

都市機能誘導区域内

4. 跡地等管理区域・・・跡地等管理協定

②跡地等管理指針(§81⑧)について

(指針に記載することが想定される内容)

- 跡地等を適正に管理する上での留意点
 - ・病害虫が発生することがないように適切に除草等を行う旨
 - ・除木の枯損が発生した場合に伐採を行う旨 等
- 適正な管理水準 等



雑草の繁茂



廃材の堆積

- 本指針に基づき所有者等に対して適正な管理を求める勧告を行うため、望ましい管理方法を例示する等、可能な限り明示的な指針とすべきである。
- 市町村は、指針に即して跡地等の適正な管理が行われるよう、跡地等の所有者等に対し、樹木の管理や資材を堆積する際の安全確保に必要な措置等についての指導や助言などを行う。(§110①)
- 市町村長は、跡地等管理区域において、所有者等が跡地等管理指針に定められた適正な管理を行わず、跡地等が周辺の良い生活環境の確保や美観風致の維持に著しい支障を及ぼしている場合には、当該所有者等に対し、跡地等管理指針に基づく適正な管理が行われるよう勧告することができる。(§110②)

③跡地等管理協定(§111)について

- 市町村又は都市再生推進法人等は、跡地等管理区域内で跡地の所有者等と管理協定を締結して、当該跡地等の管理を行うことができる。
(都市再生推進法人等が当該協定を締結するときは市町村長の認定が必要)。



雑草の草刈、中低木の剪定

5. 策定プロセス

1. 立地適正化計画

- 区域(§81①)
- 基本的な方針(§81②1)
- その他必要な事項(§81②6)

- 区域マスタープラン及び市町村マスタープランとの調和(§81⑨)

(策定のプロセス)

市町村(§81①)

※市町村都市再生協議会(§117①)も活用

←意見の反映 住民(公聴会等(§81⑭))

←意見聴取 都市計画審議会(§81⑭)

策定・公表
(§81⑮)

都道府県
※都市計画において配慮(§85)

国交大臣
※まち交”計画の提出みなし(§83②)

※誘導施設の整備内容等、軽微な変更については、手続きを省略できる(§81⑯)

2. 居住誘導区域

- 居住を誘導する区域(§81②2)
- 居住を誘導する市町村の施策(§81②2)
(例:まちなか居住への助成、公共交通の確保等)

- 建築等の届出等
→区域外における一定規模以上の住宅開発等の届出対象化(§88①)
→必要な勧告(§88③)
→土地の取得のあっせん等(§88④)

- 都市計画の決定等の提案制度(§86、87)

3. 都市機能誘導区域

- 誘導施設(§81②3)
:医療、福祉、商業等の誘導したい機能
- 誘導施設を誘導する区域(§81②3)
- 誘導施設を誘導する市町村の施策(§81②3)
(例:誘導施設の整備に対する支援施策、公的不動産の提供や支援方針、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備等)

- 建築等の届出等
→区域外における誘導施設の整備に対して届出対象化(§108①)
→必要な勧告(§108③)
→土地の取得のあっせん等(§108④)

- 民間誘導施設等整備事業計画等の認定(§95)

- 土地区画整理法の特例(§105)
※照応の原則の適用除外

- 駐車場法の特例等
※市町村の条例で定める一定規模以上の路外駐車場の届出対象化(§106①)
→必要な勧告(§106③)
→土地の取得のあっせん等(§106④)

- 特定用途誘導地区(§109)
※用途規制・容積率の緩和

4. 誘導施設等の整備に関する事業(§81②4)

- 誘導施設の整備事業(§81②4イ)
- イに関連する公共公益施設等の整備事業等(§81②4ロ)

- 誘導施設の整備に関する事業を記載した立地適正化計画を国土交通大臣に提出することで、都市再生整備計画が提出されたものと見なされる。(§83②)

5. 居住調整地域(§89)

- ※居住誘導区域外(市街化調整区域除く)で区域を定め、都市計画決定できる。(§89)
- ※居住調整地域を市街化調整区域とみなして、一定規模以上の住宅開発等を開発許可対象化(§90)

跡地等管理区域(§81②8)／協定(§111)

- ※居住誘導区域外で区域と指針を定め、協定を締結できる。

5. 策定プロセス・・・市町村都市再生協議会など

○立地適正化計画の作成・実施に当たっては、多様な関係者による活発な議論を交わすとともに、相互に連携し、それぞれが主体的に取り組むことが重要である。

○このため、計画の策定・実施に当たっての協議や計画の実施に係る連絡調整等の場として、「市町村都市再生協議会」を設置することができる。関連する既存の協議会がある場合には、それらを束ねて兼用することや、それぞれの構成員の相互乗り入れ等が考えられる。

協議会の構成員

①市町村都市再生協議会を組織できる者

➤市町村

(都市計画、公共交通、医療・福祉、商業担当等)

※まちづくりの主要な担い手として個別法に基づき

市町村が指定した法人等

- 都市再生推進法人
- 中心市街地整備推進機構
- 景観整備機構
- 歴史的風致維持向上支援法人
- 上記(市町村除く)に掲げる者に準ずるNPO法人等



② ①で挙げた者が必要に応じて協議会に加えることができる者

※当該市町村よりも広域で活動を行う者

- 関係都道府県
- UR(独立行政法人都市再生機構)
- 地方住宅供給公社
- MINTO機構
- 都市再生整備計画の区域内における都市開発事業や立地適正化計画区域内における誘導施設整備等を行う民間事業者
- その他まちづくりの推進を図る活動を行う者(商工会、福祉・医療関係者、住民等)といった市町村における都市再生に関係する幅広い関係者。

5. 策定プロセス・・・都市再生推進法人の拡充

- 都市再生に資する施設整備のほか、施設管理等を行う主体として都市再生整備推進法人が存在。
- 都市再生法改正(平成26年)により、立地適正化計画制度を踏まえた業務を追加。
- 名称を、「都市再生整備推進法人」から「都市再生推進法人」に改称
- 都市再生法に基づく協定制度も併せて活用することで、これまで以上にきめ細やかな施策展開が可能に。

現行業務

施設整備関係

- 都市開発事業者へのソフト支援
- 公共施設整備事業への参加・施行
- 駐車場・駐輪場整備事業への参加・施行

施設管理等関係

- 上記事業に有効利用できる土地の管理・譲渡
- 公共施設・駐車場・駐輪場の管理
- 都市利便増進協定(※)に基づく都市利便施設の一体的な整備・管理
- 都市再生に資する調査研究、普及啓発

※都市利便増進協定

土地所有者等とともに締結する、オープンカフェ、広告塔などの都市利便施設の日常管理・運営等に関する協定

改正による追加業務

施設整備関係

- 居住誘導区域における住宅と公共施設の一体的整備に係るソフト支援、参加・施行
- 都市機能誘導区域における誘導施設の整備に係るソフト支援、参加・施行

施設管理等関係

- 上記事業に有効利用できる土地の管理・譲渡
- 跡地等管理協定(※)に基づく跡地等管理
- 空きビル情報のデータベース化等の都市再生に資する情報の収集・整理・提供

※跡地等管理協定

市町村や都市再生推進法人等が、跡地等の所有者等に代わって当該跡地等を管理することを約する新たな協定制度。



6. 特例制度

1. 立地適正化計画

- 区域(§81①)
- 基本的な方針(§81②1)
- その他必要な事項(§81②6)

※区域マスタープラン及び市町村マスタープランとの調和(§81⑨)

(策定のプロセス)

市町村(§81①)

※市町村都市再生協議会(§117①)も活用

意見の反映 ← 住民(公聴会等(§81⑭))

意見聴取 ← 都市計画審議会(§81⑭)

策定・公表
(§81⑮)

都道府県
※都市計画において配慮(§85)

国交大臣
※まち交”計画の提出みなし(§83②)

※誘導施設の整備内容等、軽微な変更については、手続きを省略できる(§81⑯)

2. 居住誘導区域

- 居住を誘導する区域(§81②2)
- 居住を誘導する市町村の施策(§81②2)
(例:まちなか居住への助成、公共交通の確保等)

- 建築等の届出等
→区域外における一定規模以上の住宅開発等の届出対象化(§88①)
→必要な勧告(§88③)
→土地の取得のあつせん等(§88④)

○都市計画の決定等の提案制度(§86、87)

3. 都市機能誘導区域

- 誘導施設(§81②3)
:医療、福祉、商業等の誘導したい機能
- 誘導施設を誘導する区域(§81②3)
- 誘導施設を誘導する市町村の施策(§81②3)
(例:誘導施設の整備に対する支援施策、公的不動産の提供や支援方針、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備等)

- 建築等の届出等
→区域外における誘導施設の整備に対して届出対象化(§108①)
→必要な勧告(§108③)
→土地の取得のあつせん等(§108④)

○民間誘導施設等整備事業計画等の認定(§95)

○土地区画整理法の特例(§105)
※照応の原則の適用除外

○駐車場法の特例等
※市町村の条例で定める一定規模以上の路外駐車場の届出対象化(§106①)
→必要な勧告(§106③)
→土地の取得のあつせん等(§106④)

○特定用途誘導地区(§109)
※用途規制・容積率の緩和

4. 誘導施設等の整備に関する事業(§81②4)

- 誘導施設の整備事業(§81②4イ)
- イに関連する公共公益施設等の整備事業等(§81②4ロ)

○誘導施設の整備に関する事業を記載した立地適正化計画を国土交通大臣に提出することで、都市再生整備計画が提出されたものと見なされる。(§83②)

5. 居住調整地域(§89)

※居住誘導区域外(市街化調整区域除く)で区域を定め、都市計画決定できる。(§89)
※居住調整地域を市街化調整区域とみなして、一定規模以上の住宅開発等を開発許可対象化(§90)

跡地等管理区域(§81②8)／協定(§111)

※居住誘導区域外で区域と指針を定め、協定を締結できる。

6. 特例制度・・・提案制度

居住誘導区域内において、20戸以上の住宅整備に関する事業を行おうとする者は、都市計画(§ 86)又は景観計画(§ 87)について、住宅地の良好な環境・景観を保全するための提案を行うことができる。

改正後の提案制度

現行の提案制度に以下の制度を新設

主体

居住誘導区域内において、
20戸以上の住宅の整備に関する事業を行おうとする者

提案先

- ・都市計画決定権者(都市計画関係)
- ・景観行政団体(景観関係)

提案内容

当該事業を行うために必要な以下の事項

【都市計画関係】

- ・用途地域又は高度利用地区に関する都市計画
- ・市街地再開発事業、土地区画整理事業に関する都市計画
- ・地区計画に関する都市計画
- ・その他政令で定める都市計画

の決定又は変更

【景観関係】

- ・景観計画の策定又は変更

民間事業者による景観計画の策定提案事例 (景観法)

【かずさの杜 ちはら台(市原市)】



○計画概要

<届出対象行為>

- ・建築物の新築、増築、改築又は大規模な外観の変更
- ・鉄柱、コンクリート柱、鉄塔、擁壁、煙突の建設等
- ・垣柵(生垣を含む)、門柱その他これに類するものの建設等

<景観形成方針>

- ・戸建住宅地に特化したまちなみづくり
- ・丘陵地に馴染んだ景観の形成
- ・地域の景観資源としての育成
- ・緑豊かな景観形成の推進

6. 特例制度・・・駐車場の特例

立地適正化計画(市町村が策定)

○駐車場配置適正化区域(都市機能誘導区域内)・・・§81⑤1

歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図るべき区域

○路外駐車場配置等基準・・・§81⑤2

路外駐車場の配置及び規模の基準

(例)・幹線道路からの出入りを行わないこと

- ・店舗の連続性が確保されること
- ・周辺の駐車需要を大きく上回る規模でないこと

○集約駐車施設の位置及び規模・・・§81⑤3

集約駐車施設の位置及び規模に関する事項

<路外駐車場>

特定路外駐車場

(条例で定める一定規模以上の路外駐車場)

○市町村長への届出・・・§106①

- ・特定路外駐車場を設置しようとする者
- ・設置に着手する30日前までに届出

○勧告・・・§106③

- ・届出の内容が基準に適合しない場合
- ・市町村長は設置者に対して必要に応じて勧告(出入口の設置箇所・構造の変更、誘導員の配置等)

<附置義務駐車施設>

集約駐車施設

○附置義務駐車施設の集約化・・・§107

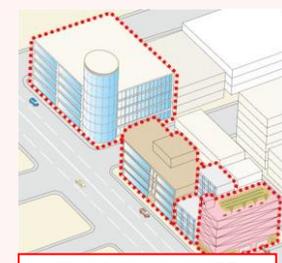
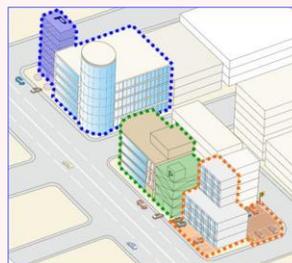
条例により集約駐車施設等への駐車施設の設置を義務づけ

駐車場法
(現行)

駐車場法の特例

条例に基づき当該建築物の敷地内に駐車施設を設置

- 3パターンの条例が制定可能に。
- ①集約駐車施設内に設置させる
 - ②建築物の敷地内に設置させる
 - ③①か②のどちらかに設置させる



集約駐車施設

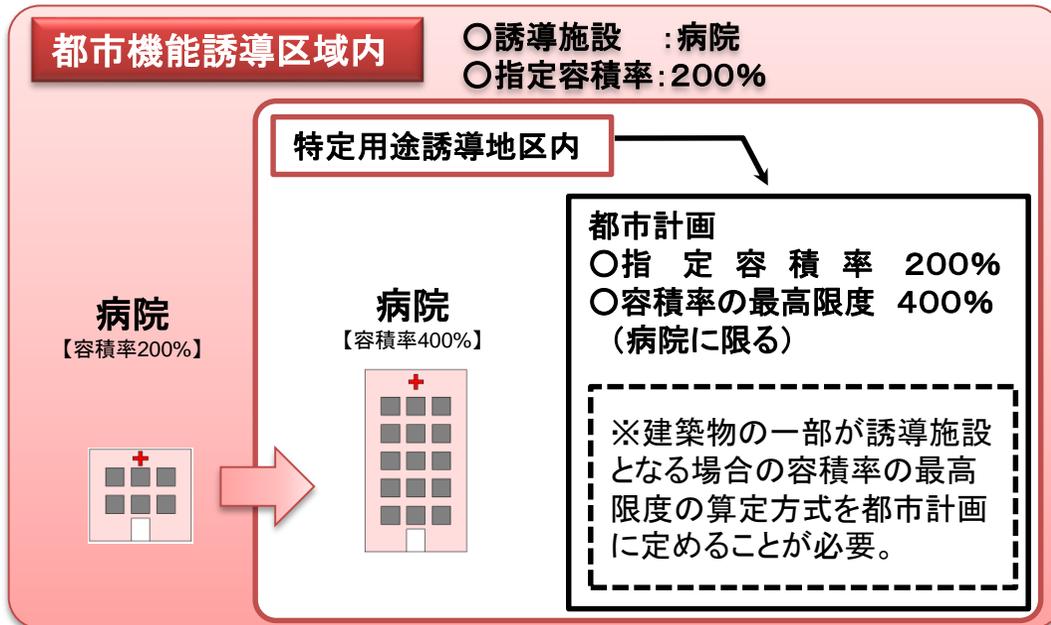
6. 特例制度・・・特定用途誘導地区

○都市機能誘導区域内で、都市計画に、特定用途誘導地区(§ 109)を定めることにより、**誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和**。

○例えば、老朽化した医療施設等の**建替え、増築や新築**の際に本制度を活用することが想定される。

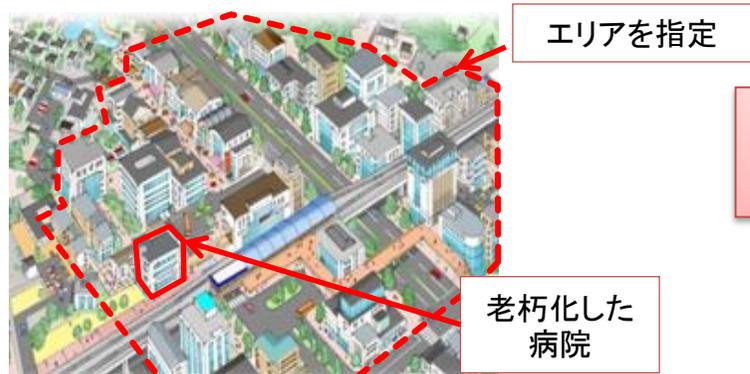
特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

- その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
 - 用途地域による指定容積率にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用
- 建築物等の誘導すべき用途
 - 市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和
- 建築物の高さの最高限度
(市街地の環境を確保するために必要な場合のみ)
 - 地区内のすべての建築物について、高さ制限を適用



容積率規制や用途規制の緩和

[例: 誘導施設として病院を定めた場合]



エリアを指定して、病院用途に限定して容積率を緩和

[例: 容積率200%のところを病院に限定して400%に] 容積率緩和により、近接地において、床面積を増大して、総合病院を整備



※複合施設とすることも可能

7. その他

■ 区域設定にかかる住民等への説明

- 地区別に公共施設やインフラ等の一人当たり行政コストや固定資産税収等の状況を分析して住民に示すなど、地域の現状を見据えた議論がなされるようにすべきである。
- その際、分かりやすい形で情報提供するため、**GISを活用**して、可能な限り小さな単位で人口の現況や推移、学校や病院等の生活サービス施設の分布、固定資産税の算出の基礎となる地価等の**多様なデータを地図上で見える化**することが望ましい。

■ 目標

- 立地適正化計画の必要性や妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する観点から、同計画の遂行により実現しようとする目標値を設定することが必要である。
 - ⇒ 目標値としては、**居住誘導区域内の人口密度(人/ha)**などが考えられる
- その他、生活利便性、健康福祉、行政運営の観点から、目標値を設定。
 - ⇒ 居住誘導区域内における**公共交通利用者数**などを指標として設定

■ 評価(§ 84)

- **おおむね5年毎に**、計画に記載された施策・事業の実施状況について**調査、分析及び評価を行い**、**計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討することが望ましい**。このような市町村による評価に加えて、**市町村都市計画審議会が、公正かつ専門的な第三者としての立場から評価を行うことも重要**である。
- また、その結果や市町村都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に**立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましい**。

8. 他の計画との関係①

■都市計画に関する他の計画との関係

○市町村マスタープラン

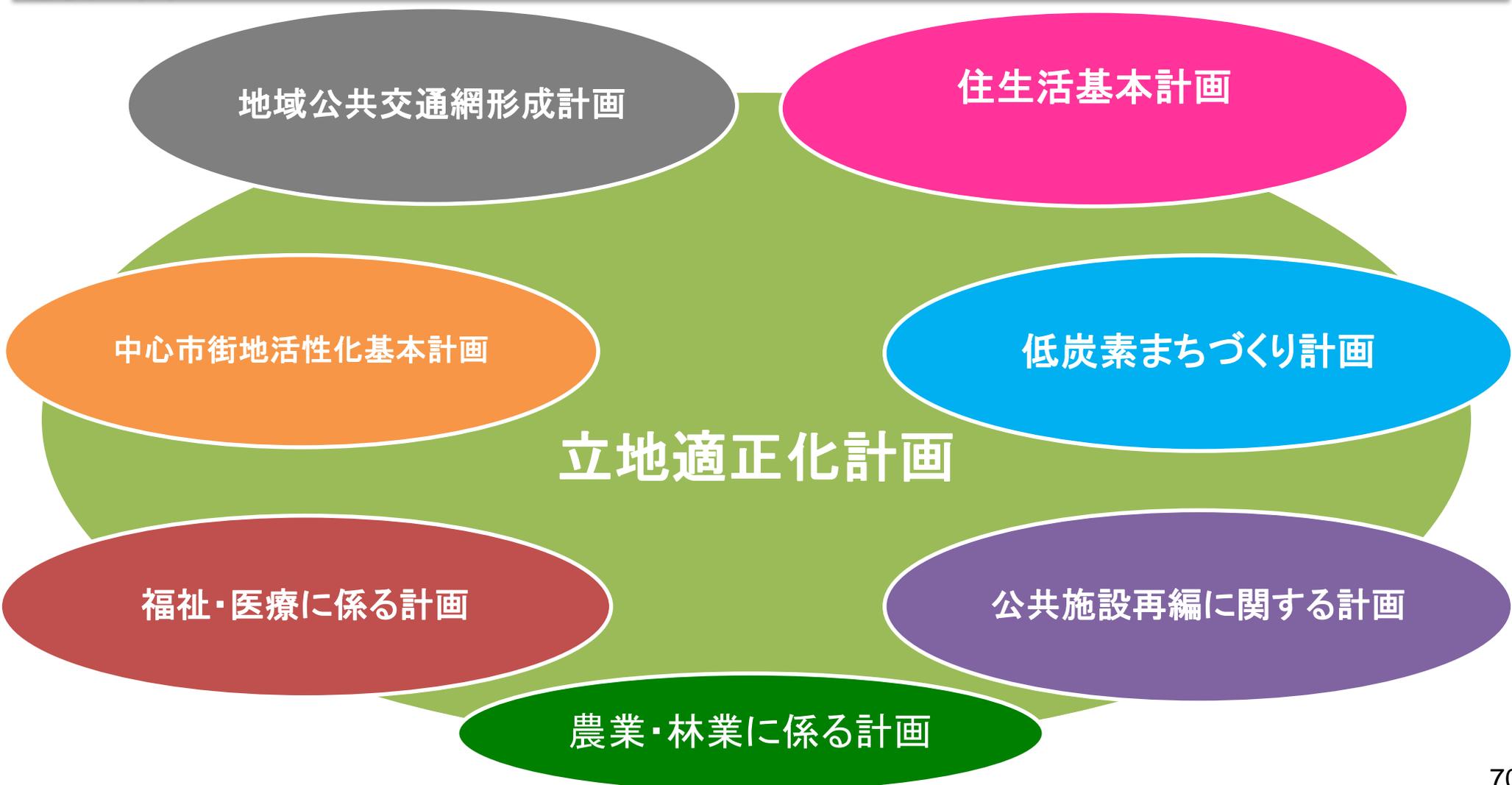
- 立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部としてみなされる。(§ 82)
- このため、市町村マスタープランを新たに作成しようとしている場合や、改訂時期を迎えている場合には、市町村マスタープランに立地適正化計画の記載事項を盛り込んで作成することが望ましい。
また、市町村マスタープランの改訂時期にない場合に、既存の市町村マスタープランに、立地適正化計画の計画事項を追加することにより、立地適正化計画を作成することも可能である。

○都市計画区域マスタープラン

- 立地適正化計画は、都市計画とも密接に関係するため、市町村の建設に関する基本構想及び都市計画区域マスタープランに即したものでなければならない。(§ 81⑨)
- 立地適正化計画の策定過程において用いる国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口の値は、都市計画区域マスタープランの策定過程において用いた同値と異なる場合も想定される。
⇒この場合、直ちに都市計画区域マスタープランの変更を行う必要はないが、都市計画区域マスタープランの見直し時までには、立地適正化計画の内容を踏まえたうえで、都市計画区域マスタープランについて必要な見直しを行うことが望ましい。

8. 他の計画との関係②

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。



4 支援制度

1. 財政・金融上の支援制度

都市機能立地支援事業

H27予算
40億円

○支援対象

- ・民間事業者の整備する都市機能誘導区域内の一定の誘導施設
(医療、社会福祉、教育文化、商業)
※三大都市圏の政令市、特別区においては高齢者交流施設
- ・複数市町村で連携して立地適正化計画作成の場合、支援を拡充

○支援方法

- ・市町村は公的不動産の賃貸料減免等による支援
- ・国は民間事業者に対する直接支援

○支援率

- ・低未利用地、既存ストック活用等の場合 国2/5 地方2/5相当 民間1/5
(三大都市圏の政令市、特別区を除く)
- ・その他の場合 国1/3 地方1/3相当 民間1/3

民都機構による金融支援

H27予算
50億円

○支援対象

都市機能誘導区域内の誘導施設

○支援方法

出資又は事業への参加

○支援限度額※

公共施設等+誘導施設の整備費
(通路、緑地、広場等)

※ただし、総事業費の50% (出資の場合は、総事業費又は資本の50%)
のいずれか少ない額

社会資本整備総合交付金 (都市機能誘導関係)

H27予算
9,018億円の内数

○支援対象

- ・都市機能誘導区域内の一定の誘導施設
(医療、社会福祉、教育文化、商業)
※三大都市圏の政令市、特別区においては高齢者交流施設
- ・複数市町村で連携して立地適正化計画作成の場合、支援を拡充

○支援率

- ・低未利用地、既存ストック活用等の場合 国2/5 地方2/5 民間1/5
(三大都市圏の政令市、特別区を除く)
- ・その他の場合 国1/3 地方1/3 民間1/3
- ・公共施行の場合 国1/2 地方1/2

社会資本整備総合交付金 (公共交通施設関係)

H27予算
9,018億円の内数

○支援対象

- ・生活に必要な機能へのアクセスや立地誘導を支える公共交通施設
(LRT、駅前広場、バス乗り換えターミナル・待合所等)
- ・複数市町村を結ぶ公共交通への支援を拡充
- ・バス利用促進に係る駐輪場、駐車場への支援を拡充

○支援率

- ・居住誘導区域内等 国1/2 地方1/2
- ・その他の場合 国1/3 地方2/3

2. 財政・金融上の支援制度(イメージ)

居住誘導区域	通常は…	誘導区域では…	
都市・地域交通戦略事業 補助率	1/3	1/2	(都市機能誘導区域内も1/2)
都市機能誘導区域			さらに、位置付けがあれば… 都市機能立地支援事業(新規) 補助率50% 国が民間に直接補助 自治体は賃料や税減免等で負担
まちづくり交付金 補助率	通常は… 40%	誘導区域では… 45%	(都市再興戦略事業) → 50% + 補助対象も拡充
都市再生区画整理事業 補助率	1/3	1/2	→ 1/2
道路用地費算入率	2/3		→ 100%
市街地再開発事業 面積要件 (都市)	1.0ha	0.5ha	→ 0.2ha
(住宅)	0.5ha	0.5ha	→ 0.1ha
補助対象額		×1.2倍	→ ×1.35倍
民都機構 (出資)面積要件	0.2ha	0.1ha	→ 500㎡
(共同型)延床面積	2000㎡	1000㎡	→ 制限なし + 支援限度額も拡充
UR都市機構(再開発・土地有効利用事業等) 施行区域	一定の要件	対象区域	→ 対象区域 + 出資金充当(充当率嵩上げ)

3. 税制上の支援制度

税制措置の概要

《都市機能の外から内(まちなか)への移転を誘導するための税制》

- 都市機能を誘導すべき区域の外から内への事業用資産の買換特例
80%課税繰り延べ

《都市機能を誘導する事業を促進するための税制》 (敷地の集約化など用地確保の促進)

- 誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例

① 居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合
買換特例 所得税 100%

② 居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合の所得税(個人住民税)の軽減税率
原則: 15%(5%) → 6,000万円以下 10%(4%)

③ 長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合
・ 所得税(個人住民税): 軽減税率 原則 15%(5%) → 2,000万円以下 10%(4%)
・ 法人税: 5%重課 → 5%重課の適用除外

- 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例

① 長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合 上記③に同じ

② 当該法人の行う都市機能の整備等のために土地等を譲渡する場合 1,500万円特別控除

(保有コストの軽減)

- 都市機能とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の課税標準の特例
(5年間4/5に軽減)