

## 参考：都市計画運用指針（抄）

### Ⅲ. 都市計画制度の運用にあたっての基本的考え方

#### Ⅲ－１. 都市計画の意義

（略）都市計画法の都市計画は、規制を通じて都市全体の土地の利用を総合的・一体的観点から適正に配分することを確保するとともに、誘導策の基礎となるべきものである。また、特に都市再生特別措置法（平成14年法律第22号。以下「都市再生法」という。）第81条の規定に基づく住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）は、都市全体を見渡しながら今後の都市像を描き公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間の施設も対象としてその誘導を図るための制度である。（略）

#### Ⅲ－２. 運用にあたっての基本的考え方

##### 3. 都市の将来像を実現するための適切な都市計画の選択

（略）人口が減少に転じる中で、民間の活動や投資を誘導するという観点が重要になる中では、都市の将来像の実現を図るため、居住、福祉・医療等の生活サービス施設等の諸機能が、都市内のどの地域に立地すべきかを検討し、明確にすることが重要である。このような観点から見ると、土地利用計画は、土地利用規制により望ましくない用途の建築物を規制する制度であり、特定の施設立地をインセンティブと連携しながら誘導することは難しいとともに、本来望ましくない用途の建築物が既存不適格により存置されることになるという課題を有する。また、都市施設は即地的に定めることが求められるなど、民間の生活サービス施設を一定の時間をかけて一定の広がりをもったエリアに誘導するツールとしては不十分である。このようなことを踏まえれば、住宅及び医療・福祉・商業等の民間施設のコントロール手法を多様化し、届出・勧告という緩やかなコントロール手法と経済的なインセンティブを組み合わせることにより、時間をかけながら一定の区域に誘導していくという立地適正化計画制度の活用が、あわせて重要なものとなる。（略）

### Ⅳ. 都市計画制度の運用のあり方

#### Ⅳ－１ 都市計画区域及びマスタープラン

##### Ⅳ－１－３. 立地適正化計画

###### 1. 基本的な考え方

###### （立地適正化計画制度の活用）

これまでの都市づくりにおいては、都市計画法に基づく都市計画を活用し、道路・下水道等の都市施設を行政自らが計画・整備するとともに、民間の強い開発需要をコントロールするために土地利用規制を措置してきた。しかし、都市インフラの整備が進み、（中略）医療・福祉・商業・住宅といった民間施設の立地に焦点が当てられ、また、人口が減少に転じ民間の投資意欲が弱くなる中では、将来の都市像を明示し、財政・金融・税制等の経済的インセンティブにより、計画的な時間軸

の中で、コンパクトシティに向けて誘導を図ることが重要となっている。立地適正化計画は、計画制度と財政・金融・税制等による支援措置とを結びつける役割を果たすものであり、このような観点から、都市計画法に基づく都市計画に加えて、いわば広義の都市計画制度である立地適正化計画を活用することが重要である。

### 3. 記載内容

#### (3) 居住誘導区域

##### ① 基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定の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定めるべきである

##### ③ 留意すべき事項

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るべきではなく、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。(略)

#### IV-1-3 立地適正化計画

#### 6. 他の計画との関係

立地適正化計画は、都市全体の観点から、居住機能や医療・福祉等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして作成するものである。したがって、下記のように、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求められる。

##### ⑥住生活

立地適正化計画は都市全体の観点から住宅の立地についても記載するものであり、住宅施策との連携を図ることが求められる。このため、都道府県住生活基本計画（住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第1項）等と連携を図ることにより、例えば、居住誘導区域と、同計画において定められた「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」の整合が図られるよう、連携を図ることが望ましい。