

立地適正化計画の作成状況等について

コンパクトシティのための計画制度(立地適正化計画制度の創設)

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

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

- 整備に対する補助 **予算**
- 整備に対する民間都市開発機構の出資等 **予算**
- 外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 **税制**

○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**

○医療施設等の建替等のための容積率等の緩和

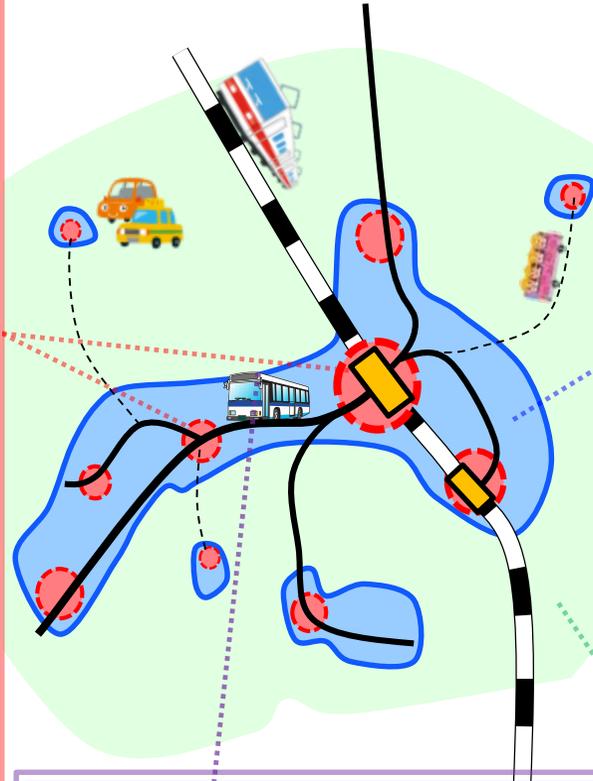
- 誘導施設について容積率等の緩和が可能

◆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
- 誘導したい機能の区域内での休廃止について、届出、市町村による働きかけ

◆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**



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
- 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

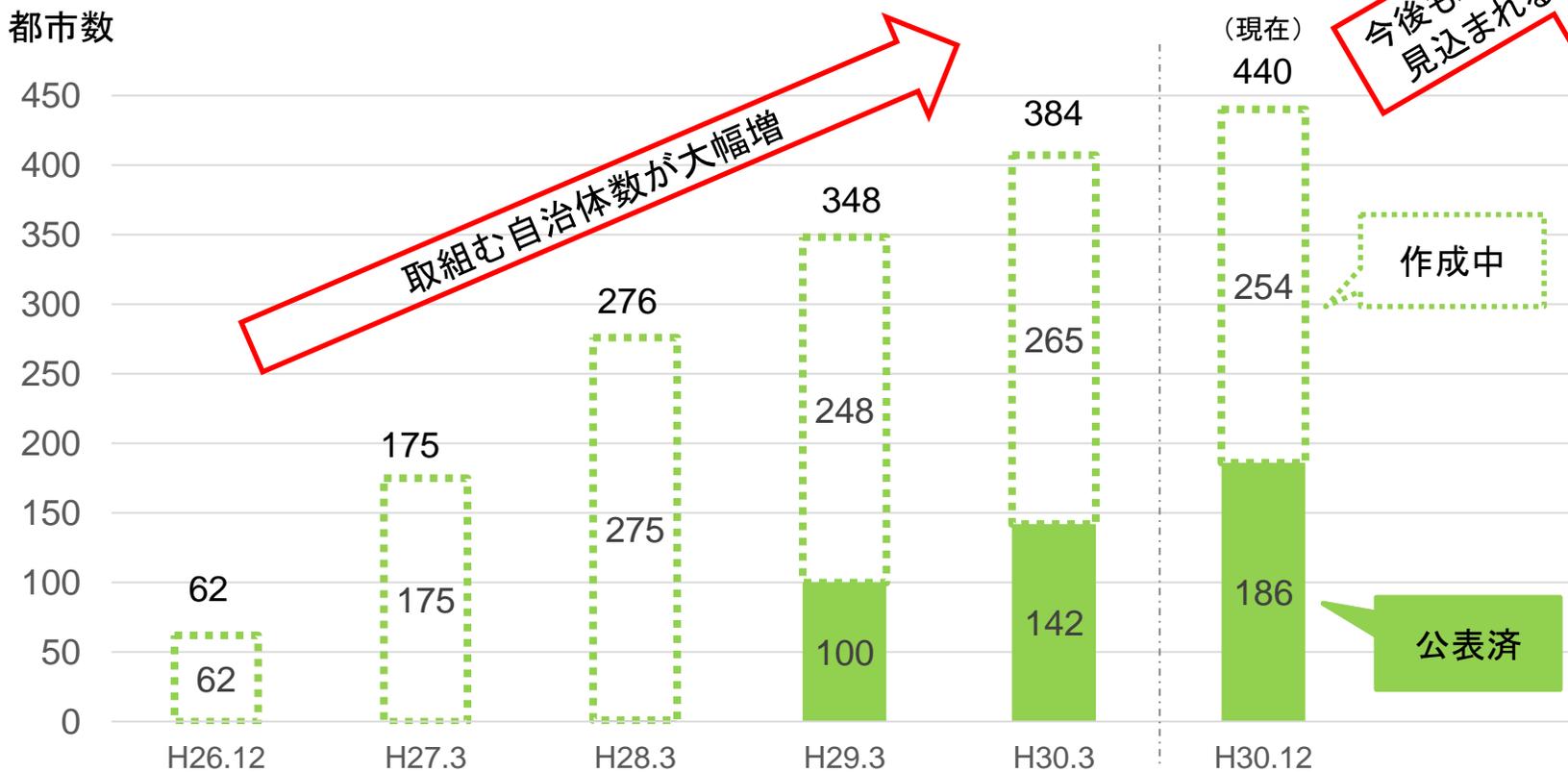
- 地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援(地域公共交通活性化再生法)
- 都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所や駅前広場等の公共交通施設の整備支援 **予算**

立地適正化計画作成市町村数の推移

- 「新経済・財政再生計画(平成30年12月)」等に位置付けられた目標(※)の達成に向け、堅調に推移。
 (※) 立地適正化計画を作成する市町村数:300市町村(平成32年末)

H30.12末時点

【立地適正化計画の作成に取り組む市町村数の推移】



1. 立地適正化計画の作成方針： 立地適正化計画の作成状況

- 440都市が立地適正化計画について具体的な取組を行っている。(平成30年12月31日時点)
- このうち、186都市が平成30年12月31日までに計画を作成・公表。

※平成30年12月31日までに作成・公表の都市(オレンジマーカー)

都市機能誘導区域、居住誘導区域ともに設定した市町村(赤字：154都市)、都市機能誘導区域のみ設定した市町村(青字：32都市)(平成30年12月31日時点)

北海道	栗原市 大崎市 柴田町 利府町	下妻市 常総市 常陸太田市 高萩市 笠間市 取手市	館林市 渋川市 藤岡市 吉岡町 明和町 邑楽町	東京都	黒部市 小矢部市 入善町	茅野市 塩尻市 佐久市 千曲市 安曇野市 富士見町	豊橋市 岡崎市 一宮市 瀬戸市 春日井市 豊川市 刈谷市 豊田市 安城市 蒲郡市 江南市 小牧市 東海市 知多市 尾張旭市 豊明市 田原市 弥富市 東郷町	京都府	大和高田市 大和郡山市 天理市 桜井市 五條市 葛城市 宇陀市 川西町 田原本町 王寺町	府中市 東広島市 廿日市市	福岡県	鹿児島県	
札幌市 函館市 旭川市 室蘭市 釧路市 美瑛市 士別市 名寄市 北広島市 石狩市 当別町 福島町 八雲町 長万部町 江差町 古平町 鷹栖町 東神楽町 芽室町	秋田県	牛久市 つくば市 ひたちなか市 守谷市 常陸大宮市 坂東市 かすみがうら市 つくばみらい市 小美玉市 大洗町 東上町 城里町 東海村 境町	埼玉県	相模原市 横須賀市 鎌倉市 藤沢市 小田原市 秦野市 厚木市 伊勢原市 海老名市 松田町	石川県	岐阜県	京都市 舞鶴市 亀岡市 長岡京市 八幡市 京田辺市 南丹市	和歌山県	山口県	北九州市 大牟田市 久留米市 直方市 飯塚市 田川市 八女市 行橋市 小郡市 宗像市 太宰府市 朝倉市 那珂川市 遠賀町	鹿児島市 薩摩川内市 曾於市 いちき串木野市 奄美市 始良市 徳之島町	鹿児島市 薩摩川内市 曾於市 いちき串木野市 奄美市 始良市 徳之島町	
青森県	福島県	栃木県	千葉県	富山県	新潟県	静岡県	三重県	大阪府	和歌山県	徳島県	佐賀県	熊本県	大分県
青森市 弘前市 八戸市 黒石市 五所川原市 十和川市 むつ市	福島市 会津若松市 郡山市 いわき市 白河市 須賀川市 喜多方市 二本松市 田村市 国見町 猪苗代町 矢吹町 新地町	宇都宮市 足利市 栃木市 佐野市 鹿沼市 日光市 小山市 真岡市 大田原市 那須塩原市 那須烏山市 下野市 茂木町 芳賀町	千葉市 船橋市 木更津市 松戸市 成田市 佐倉市 柏市 市原市 流山市 酒々井町 栄町	富山市 富山市 岡岡市 魚津市 氷見市	新潟市 長岡市 三条市 新発田市 小千谷市 見附市 燕市 糸魚川市 妙高市 五泉市 上越市 阿賀野市 魚沼市 南魚沼市 胎内市 田上町 湯沢町	静岡市 浜松市 沼津市 熱海市 三島市 伊東市 島田市 富士市 磐田市 焼津市 掛川市 藤枝市 袋井市 裾野市 湖西市 菊川市 伊豆の国市 牧之原市 函南町 清水町 長泉町 森町	津市 四日市市 伊勢市 松阪市 桑名市 亀山市 伊賀市 朝日町	大阪市 豊中市 池田市 吹田市 高槻市 守口市 枚方市 茨木市 八尾市 寝屋川市 河内長野市 大東市 和泉市 箕面市 門真市 高石市 東大阪市 阪南市	和歌山県	徳島県	佐賀県	熊本県	大分県
岩手県	茨城県	群馬県	長野県	富山県	新潟県	静岡県	三重県	大阪府	和歌山県	徳島県	佐賀県	熊本県	大分県
盛岡市 宮古市 大船渡市 花巻市 北上市 陸前高田市 二戸市 八幡平市 野田村	水戸市 日立市 土浦市 古河市 石岡市 龍ヶ崎	前橋市 高崎市 桐生市 伊勢崎市 太田市	長野市 松本市 上田市 岡谷市 飯田市 諏訪市 小諸市 駒ヶ根市 飯山市	富山市 富山市 岡岡市 魚津市 氷見市	新潟市 長岡市 三条市 新発田市 小千谷市 見附市 燕市 糸魚川市 妙高市 五泉市 上越市 阿賀野市 魚沼市 南魚沼市 胎内市 田上町 湯沢町	静岡市 浜松市 沼津市 熱海市 三島市 伊東市 島田市 富士市 磐田市 焼津市 掛川市 藤枝市 袋井市 裾野市 湖西市 菊川市 伊豆の国市 牧之原市 函南町 清水町 長泉町 森町	津市 四日市市 伊勢市 松阪市 桑名市 亀山市 伊賀市 朝日町	大阪市 豊中市 池田市 吹田市 高槻市 守口市 枚方市 茨木市 八尾市 寝屋川市 河内長野市 大東市 和泉市 箕面市 門真市 高石市 東大阪市 阪南市	和歌山県	徳島県	佐賀県	熊本県	大分県
宮城県	群馬県	長野県	富山県	新潟県	静岡県	三重県	大阪府	和歌山県	徳島県	佐賀県	熊本県	大分県	宮崎県
仙台市	伊勢崎市 太田市	前橋市 高崎市 桐生市 伊勢崎市 太田市	富山市 富山市 岡岡市 魚津市 氷見市	新潟市 長岡市 三条市 新発田市 小千谷市 見附市 燕市 糸魚川市 妙高市 五泉市 上越市 阿賀野市 魚沼市 南魚沼市 胎内市 田上町 湯沢町	静岡市 浜松市 沼津市 熱海市 三島市 伊東市 島田市 富士市 磐田市 焼津市 掛川市 藤枝市 袋井市 裾野市 湖西市 菊川市 伊豆の国市 牧之原市 函南町 清水町 長泉町 森町	津市 四日市市 伊勢市 松阪市 桑名市 亀山市 伊賀市 朝日町	大阪市 豊中市 池田市 吹田市 高槻市 守口市 枚方市 茨木市 八尾市 寝屋川市 河内長野市 大東市 和泉市 箕面市 門真市 高石市 東大阪市 阪南市	和歌山県	徳島県	佐賀県	熊本県	大分県	宮崎県
仙台市	伊勢崎市 太田市	前橋市 高崎市 桐生市 伊勢崎市 太田市	富山市 富山市 岡岡市 魚津市 氷見市	新潟市 長岡市 三条市 新発田市 小千谷市 見附市 燕市 糸魚川市 妙高市 五泉市 上越市 阿賀野市 魚沼市 南魚沼市 胎内市 田上町 湯沢町	静岡市 浜松市 沼津市 熱海市 三島市 伊東市 島田市 富士市 磐田市 焼津市 掛川市 藤枝市 袋井市 裾野市 湖西市 菊川市 伊豆の国市 牧之原市 函南町 清水町 長泉町 森町	津市 四日市市 伊勢市 松阪市 桑名市 亀山市 伊賀市 朝日町	大阪市 豊中市 池田市 吹田市 高槻市 守口市 枚方市 茨木市 八尾市 寝屋川市 河内長野市 大東市 和泉市 箕面市 門真市 高石市 東大阪市 阪南市	和歌山県	徳島県	佐賀県	熊本県	大分県	宮崎県

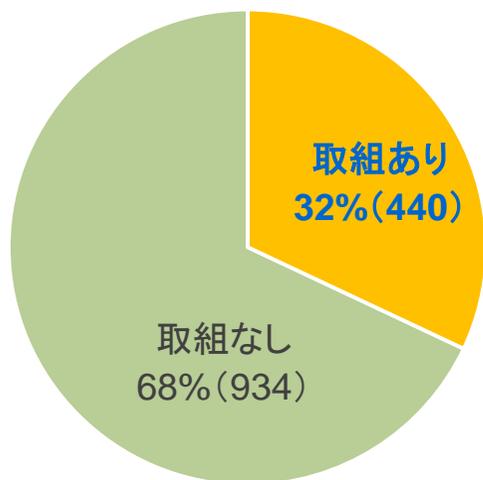
合計440都市

計画作成都市数の分析(都市規模別)

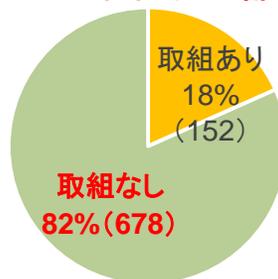
- 都市計画区域を有する1374都市のうち、440都市(約3割)が立地適正化計画を策定又は取組中。
- 20~50万人規模の自治体の4分の3が取り組んでいる一方で、10万人未満の中小規模の自治体の取組が遅れている。

H30.12末時点

【都市計画区域を有する都市】
(1374都市)



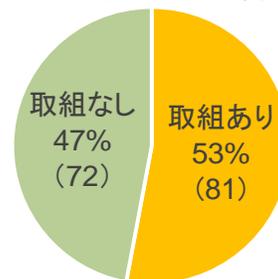
【5万人未満(830都市)】



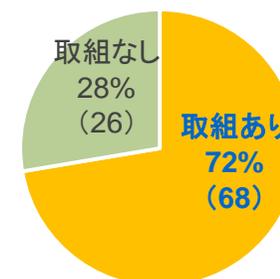
【5~10万人(262都市)】



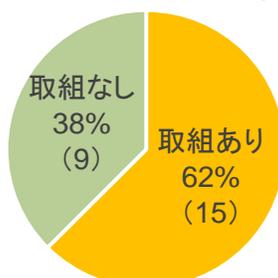
【10~20万人(153都市)】



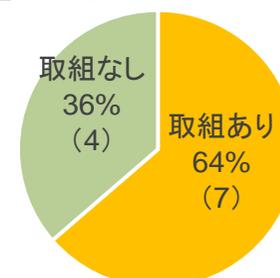
【20~50万人(94都市)】



【50~100万人(24都市)】



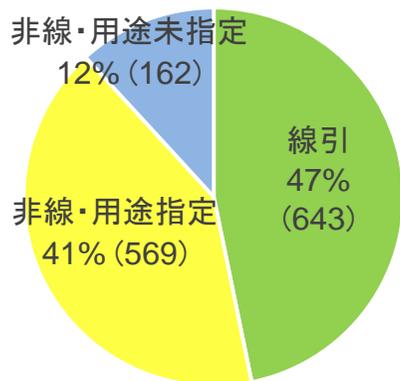
【100万人以上(11都市)】



計画作成都市数の分析(線引・非線引別)

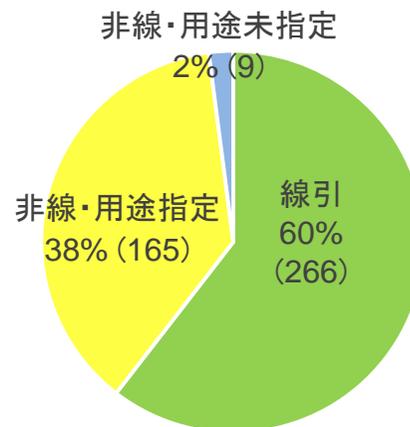
○ 線引き都市・非線引都市別では、取組数、取組割合ともに線引き都市の方が高い。

【都市計画区域を有する都市】
(1374都市)(線引・非線引)

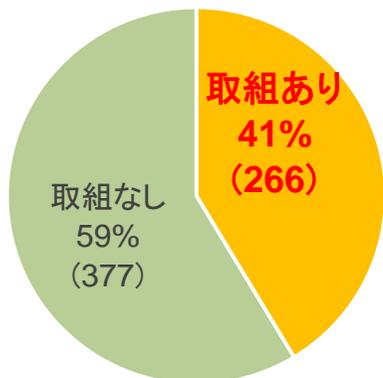


【取組都市(440都市)】
(線引・非線引)

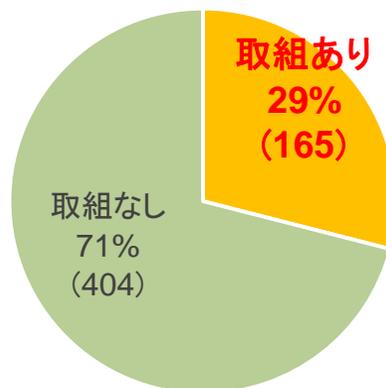
H30.12末時点



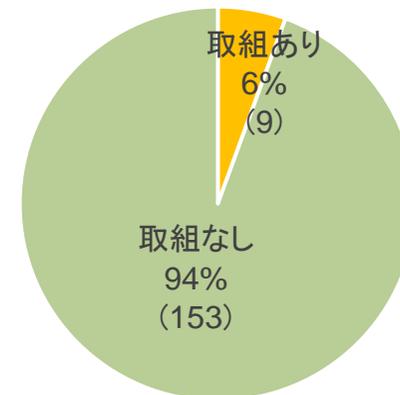
【線引 都市(643都市)】



【非線・用途指定 都市(569都市)】



【非線・用途未指定 都市(162都市)】



- 各都市が、立地適正化計画の作成の際に、重要と考える主要連携分野については、「地域公共交通」、「都市再生・中心市街地活性化」、「医療・福祉」、「子育て」が多い。

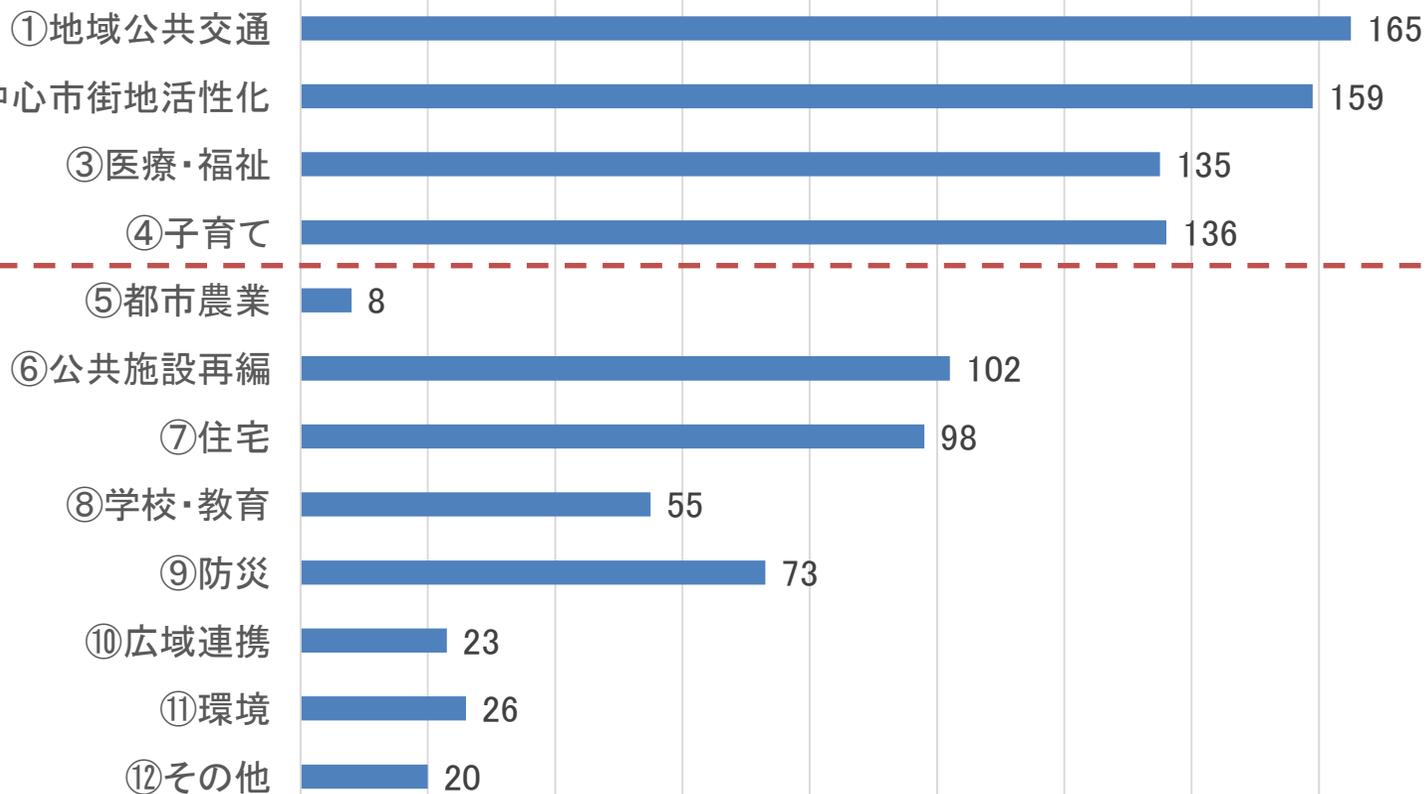
H30.12末時点

※186都市が対象
(複数回答可)

【立地適正化計画の作成の際に重要と考える主要連携分野】

(都市数)

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180



誘導施設の設定状況

- 立地適正化計画に位置づけられている誘導施設は、市役所等の行政、医療・福祉、商業、金融、学校、文化などとなっている。

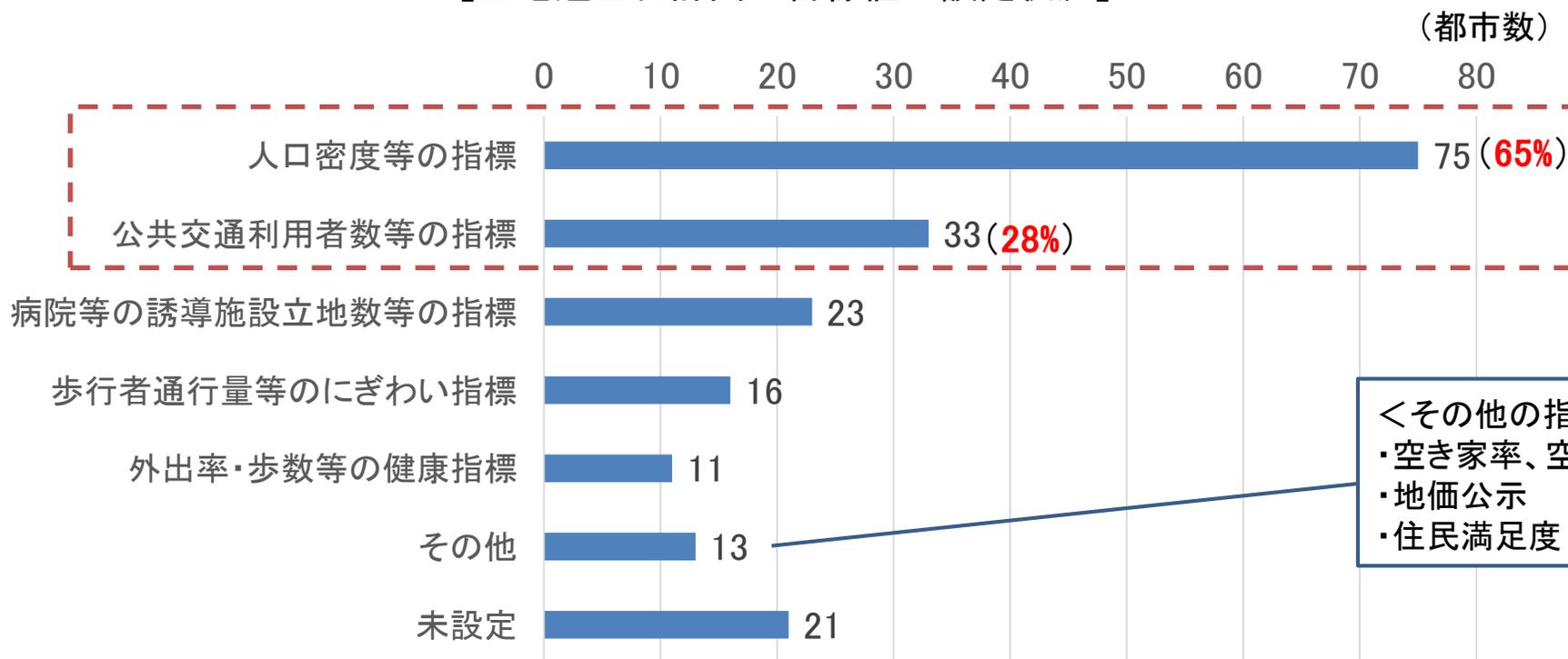
分類	誘導施設的具体例
行政機能を有する施設	市役所、支所、区役所、国・県機関、窓口機能
高齢者向け施設	高齢者福祉施設、通所系介護施設、社会福祉センター、地域包括支援センター
障がい者関連施設	障がい者福祉施設、障がい者相談支援センター
健康増進等施設	スポーツ施設、健康増進施設、体育館、総合運動場
子育て関連施設	子育て支援センター、保育園、保育所、認定こども園、送迎保育ステーション
商業施設	商業施設・スーパー・大規模商業施設(店舗面積〇m ² 以上)、百貨店
医療施設	診療所、総合病院、病院(〇床以上)、病院(内科・外科)、調剤薬局
金融施設	金融機関、銀行、信用金庫、銀行(ATM含む)
学校施設	小学校、中学校、高等学校、専修学校、大学
文化等施設	図書館、コミュニティーセンター、博物館、美術館、コンベンション施設

○ 立地適正化計画で定めている目標値(KPI)としては、人口密度等が最も多く(65%)、次いで公共交通利用者数等が多いが、両指数が本計画の基幹的な指数であることに鑑みると、十分とは言えない状況。

H29.12末時点

※116都市が対象
(複数回答可)

【立地適正化計画の目標値の設定状況】



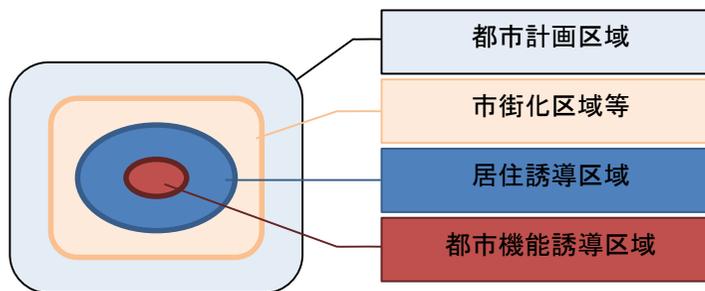
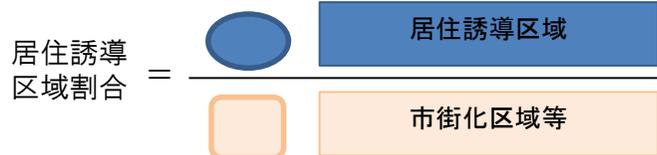
＜その他の指標の例＞
・空き家率、空き家数
・地価公示
・住民満足度

(注)KPI未設定の都市においては、
居住誘導区域の設定にあわせてKPI設定を検討中

誘導区域の設定状況

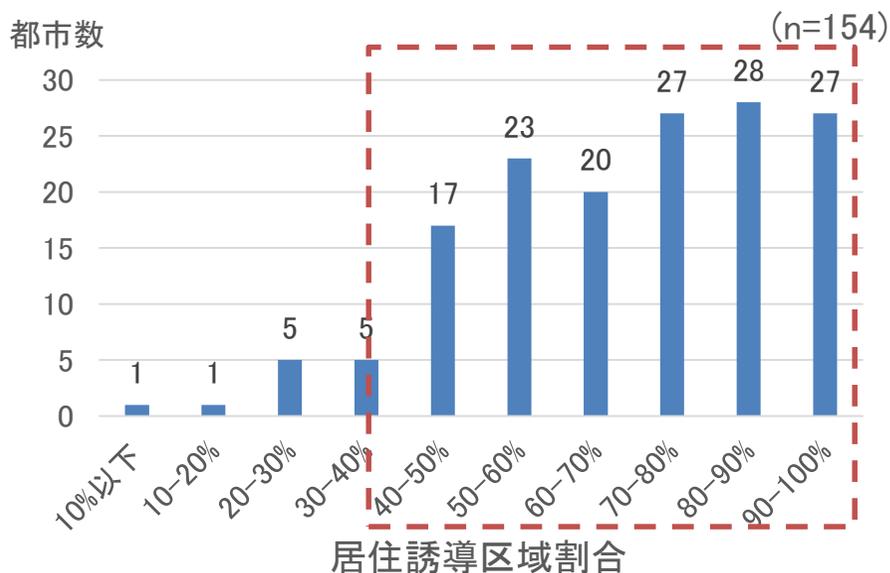
○ 居住誘導区域の設定率は、40%以上の都市が約9割。逆に、都市機能誘導区域の設定率については、40%以下の都市が約85%。

例：居住誘導区域の設定率のイメージ

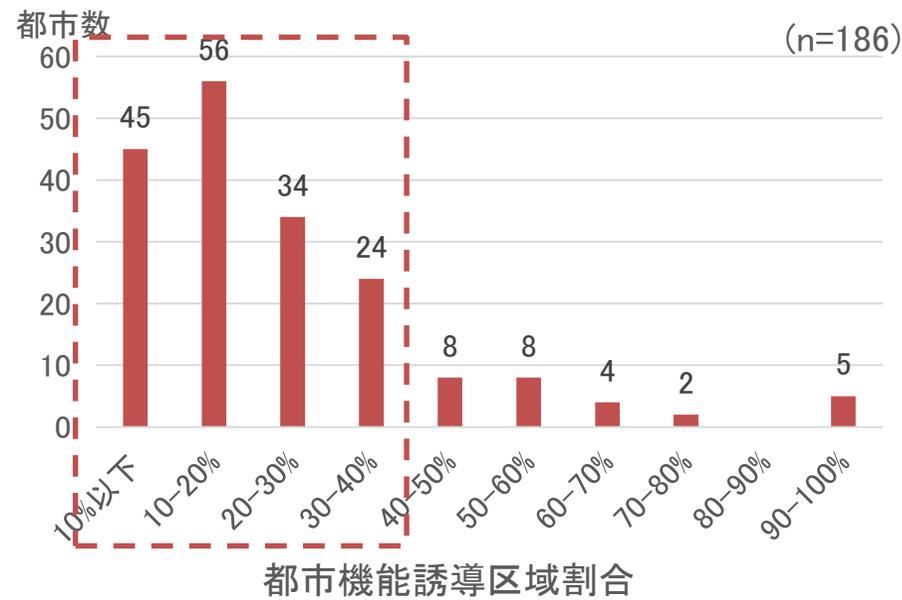


H30.12末時点

【居住誘導区域の設定率の分布状況】



【都市機能誘導区域の設定率の分布状況】



○居住誘導区域の検討

国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、以下の観点等から具体の区域を検討。

- ✓ 徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性
- ✓ 区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性
- ✓ 対象区域における災害等に対する安全性

○望ましい区域像

1)居住誘導区域

i)生活利便性が確保される区域

－都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

ii)生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

－社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ（本手引きP84参照）、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる。

iii)災害に対する安全性等が確保される区域

－土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

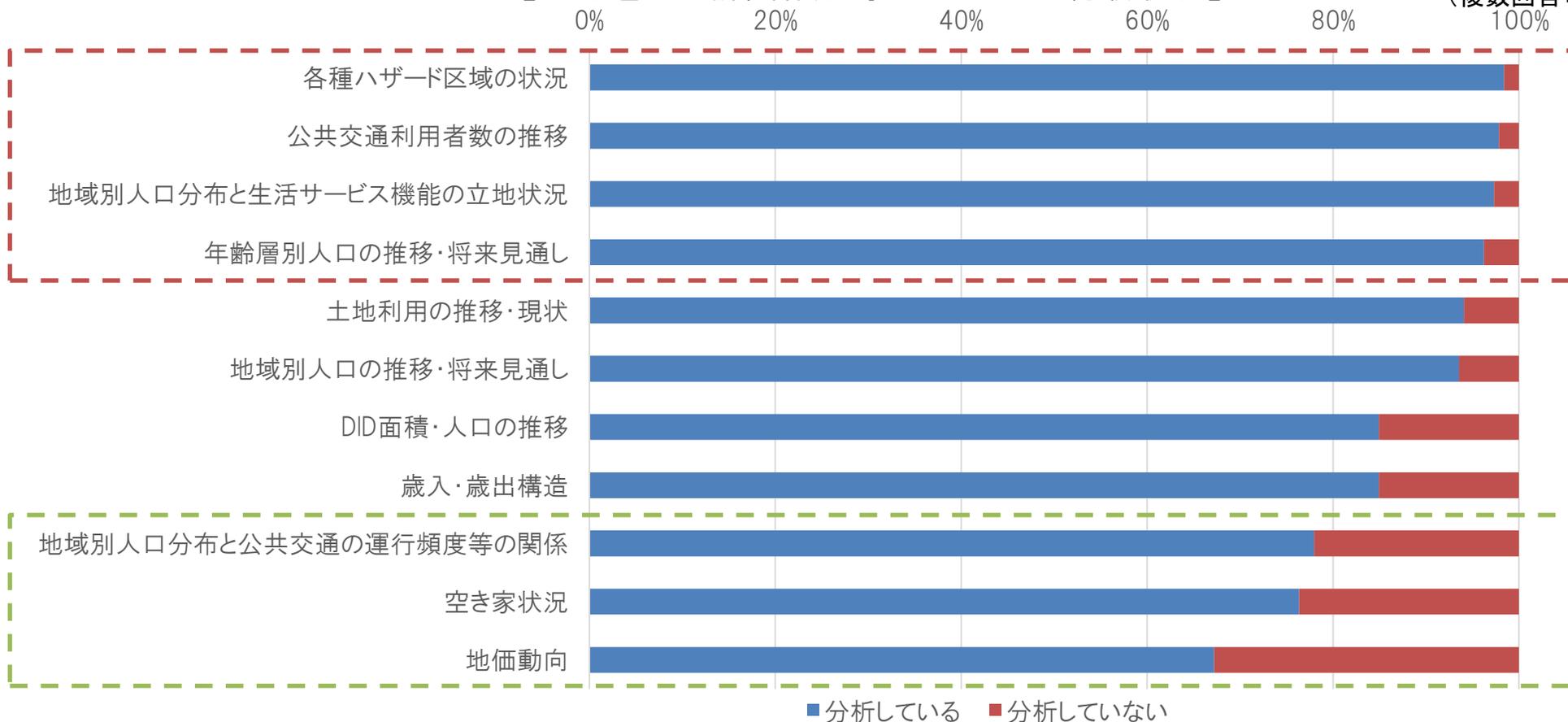
作成時のデータ分析状況

- 立地適正化計画の作成に当たり、特に分析が重要と考えられる項目のうち、「ハザード区域の状況」「公共交通の利用者数」「地域別人口分布と生活サービス機能の立地状況」「年齢層別人口の推移・将来見通し」「地域別人口の推移・将来見通し」などの項目はほとんどの都市で分析が行われている。一方で、「地域別人口分布と公共交通の運行頻度等の関係」や「空き家状況」「地価動向」については、分析を行っていない都市もみられる。

H30.12末時点

 ※186都市が対象
(複数回答可)

【立地適正化計画作成時の主なデータ分析状況】



■ 分析している ■ 分析していない

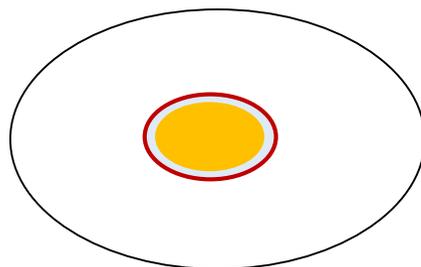
○ 居住誘導区域の設定の傾向としては、低密度等を背景として、市街化区域等と居住誘導区域面積に違いが大きい都市が多い(47都市)。一方で、市街地がコンパクトな都市や市街化が進んでいる都市については、違いがほとんど生じていない。

H30.5時点

【居住誘導区域を設定済の124都市の傾向】

〔1〕市街化区域が元々コンパクトで、居住誘導区域外となる市街化区域等がほとんど生じない都市

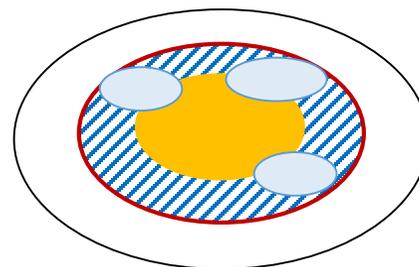
18都市



主に、地形条件から居住可能な平坦面が限られている都市

〔2〕市街化区域等面積と居住誘導区域面積の差が大きい都市

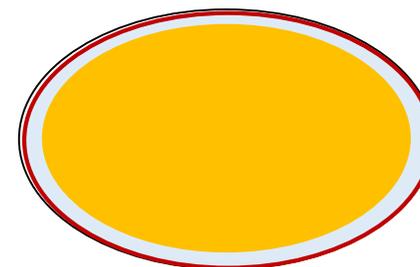
47都市



○市町村合併等を背景に人口密度の低い市街地を周縁部に抱えている都市
○地方都市の郊外部に位置し全体的に人口密度が低い都市など

〔3〕都市計画区域がすでにほぼ市街化しており、居住誘導区域外となる市街化区域等がほとんど生じない都市

12都市



主に、大都市圏の中心部に近く、比較的市域面積の小さい都市

- 居住誘導区域
- 居住誘導区域外となった市街化区域
(≒非集約エリア)
- 適さない区域
- 市街化区域等
- 都市計画区域

〔4〕非線引き都市 47都市

都市類型別に見た居住誘導区域設定の傾向③

- 居住誘導区域の主要な設定条件は、「公共交通の利便性」「都市機能又は生活利便施設の集積状況」「基盤整備の有無」「人口密度」となっている。
- 市街化区域等面積と居住誘導区域面積の差が大きい47都市のうち、設定条件に該当する区域を積み上げて居住誘導区域を設定している都市は33都市。

H30.5時点

【居住誘導区域】	【居住誘導区域外となった市街化区域等 (≒非集約エリア)】	適さない区域	
公共交通の利便性が高い地域 (鉄道またはバスの利用圏域)	公共交通の利便性が低い区域		33都市
都市機能または生活利便施設が 集積する拠点	都市機能または生活利便施設が 集積していない区域		
基盤が整備された区域 (土地区画整理事業、民間開発事業実施区域等)	基盤が整備されていない区域		
一定の人口密度が維持される区域	人口密度の低下が見込まれる区域		
市街化区域又は用途地域が設定されている区域			14都市

適さない区域の主な要件

- ・災害危険性の高い地域
- ・住宅建築に制限のある用途地域、地区計画区域
- ・まとまった非可住地(大学、大規模な都市公園、自衛隊駐屯地等) 等

都市類型別に見た居住誘導区域設定の傾向④

- 居住誘導区域の設定条件に該当する区域を積み上げて居住誘導区域を設定している33都市のうち、「公共交通の利便性」や「都市機能又は生活利便施設の集積状況」を条件とした都市が多い。
- 一方で、「基盤整備の有無」「人口密度」については条件としていない都市も多くみられる。

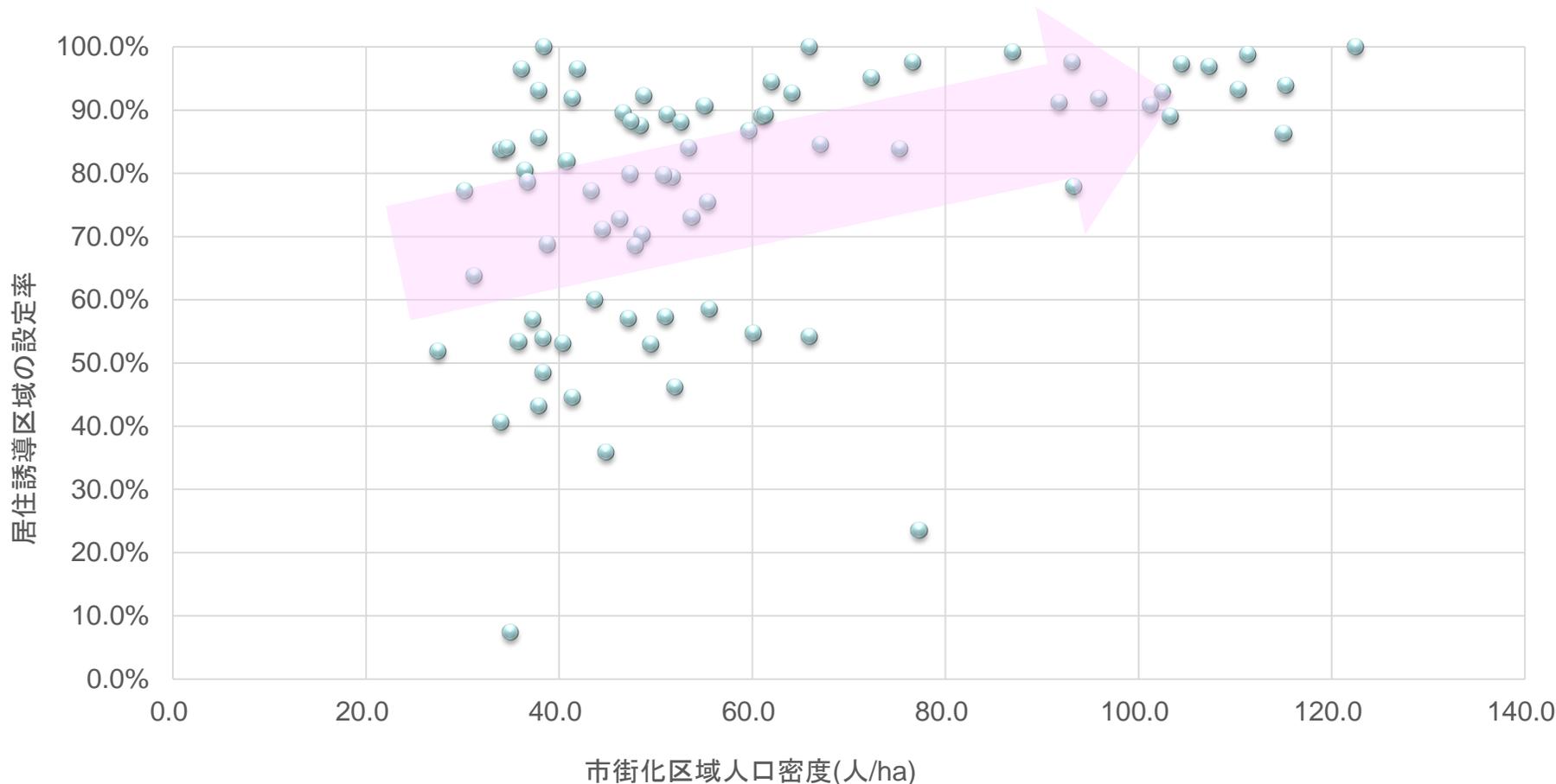
H30.5時点

居住誘導区域設定条件	具体的な内容例	条件とした都市数
公共交通の利便性が高い区域	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅から800m～1km圏内 ・主要バス路線※のバス停から300m～500m圏内 <small>※一定の運行本数がある路線、拠点間を結ぶ幹線路線等</small> 	28/33
都市機能又は生活利便施設が集積する拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域及びその徒歩圏内 ・地域の生活拠点となる区域（合併した旧市町村の中心部等） ・医療施設、福祉施設、商業施設等生活利便施設から一定の距離の範囲内 	21/33
基盤が整備された区域	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業施行区域 ・1～2ha以上の開発区域 ・（少数）公共下水道の整備区域 	11/33
一定の人口密度が維持される区域	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の人口密度が一定以上※である区域 <small>※DIDの基準となる40人/haの設定例が最も多く、地域独自の基準も一部にみられる</small> 	11/33
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・拠点に近接しているが人口減少が見込まれる区域 ・平坦面 ・歴史的な街並みが残る区域 等 	7/33

1.①居住誘導区域の設定方針：

居住誘導区域の設定率と人口密度の関係

- 居住誘導区域の設定率と人口密度には、緩やかな相関が認められるところ。
- 都市近郊の人口密度が高い(100人/ha以上)都市で居住誘導区域の設定率が高い傾向にある一方で、人口密度がやや低い(40人/ha未満)都市でも居住誘導区域の設定率が高くなっている都市もみられる。



H30.5時点

※1 対象都市は、市街化区域を有する都市で居住誘導区域を設定している都市
 (2018年5月現在で立地適正化計画を策定・公表している77都市)

※2 居住誘導区域の設定率 = 居住誘導区域面積 / (市街化区域面積 - 工業専用地域面積) (2018.5)

※3 人口密度 = 市街化区域内人口 / (市街化区域面積 - 工業専用地域面積) (2016都市計画年報)

1.①居住誘導区域の設定方針:

市街化区域内と居住誘導区域内の人口密度設定状況の比較

○ 市街化区域内人口密度と比較し、居住誘導区域における人口密度は高密、非集約エリアは低密度に設定されている傾向にある。

H30.12末時点

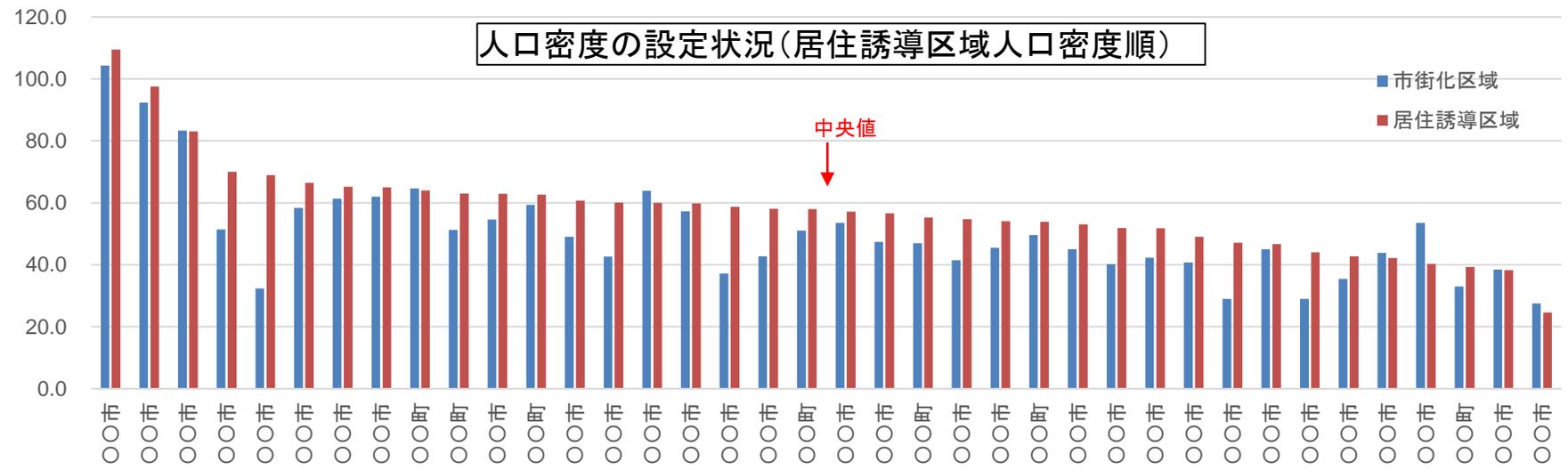
人口密度 (人/ha)	市街化 区域	居住誘 導区域	非集約 エリア (※3)
平均値	50.2	57.8	19.1
中央値	47.2	57.6	14.1

※1 対象都市は、市街化区域を有する都市で居住誘導区域を設定している都市(平成30年12月末現在102都市)のうち、人口密度の算出手法が市街化区域と居住誘導区域、非集約エリアで同一であるもの(38都市)

- ・市街化区域は最新の定期見直し時のデータ
- ・居住誘導区域は、計画策定時の現況データ

※2 このため 市街化区域設定時と、居住誘導区域等設定時に使用した国勢調査データの時点には5年程度のずれがあるものが多い。

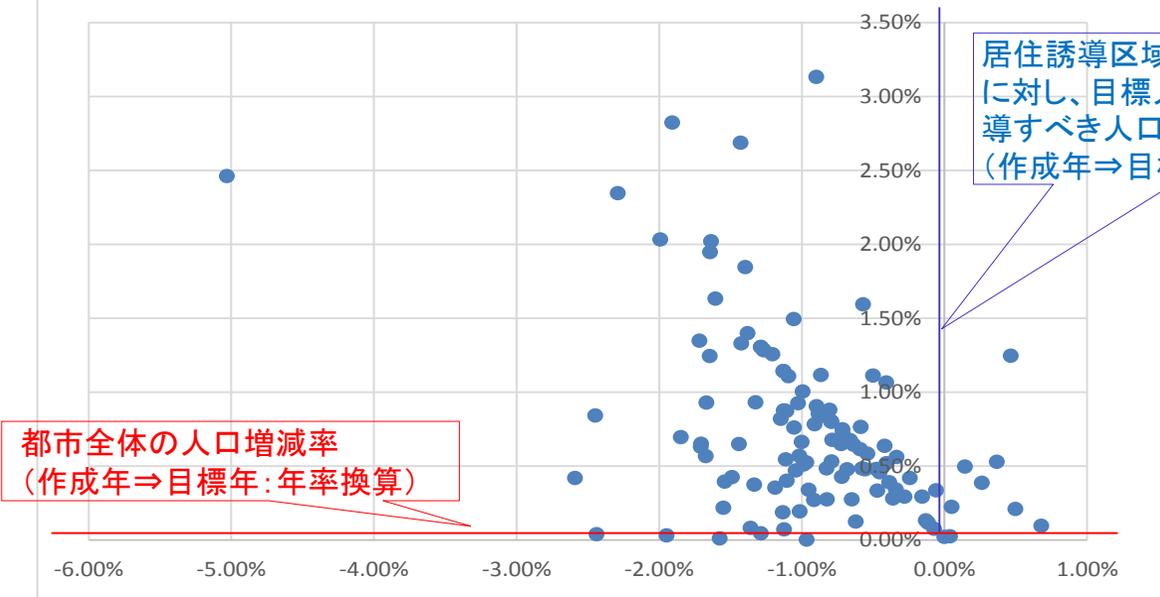
- ・市街化区域設定時: H12,H17,H22,H27国勢調査
- ・居住誘導区域設定時: H22,H27国勢調査



○ 趨勢人口に対し多少の背伸びをしている程度の目標設定をしている都市が一般的だが、過大な目標人口を設定している都市も一部みられる。

H30.12末時点

趨勢人口に対し、目標人口達成のために誘導すべき人口の増加率(年率換算)
【都市全体の人口増減率(年率換算)との対比】



居住誘導区域において、趨勢人口に対し、目標人口達成のために誘導すべき人口の増加率
(作成年⇒目標年:年率換算)

都市全体の人口増減率
(作成年⇒目標年:年率換算)

- 注1) 居住誘導区域内の目標年における目標人口は作成都市からの聞き取り。一方、趨勢人口は、計画作成年から目標年までの都市全体の人口増減率を、居住誘導区域の現況人口に乗じて推計(居住誘導区域内と居住誘導区域外の人口増減率の割合を同じと仮定して機械的に算出)。
- 注2) データが不足している都市、数値がイレギュラーな都市(目標人口より趨勢人口が大である等)は除外している(154都市が対象)。

【X軸・Y軸の設定イメージ】

	立適策定年度 (H30)	目標年度 (H39)	
	A現状人口	B趨勢人口	C目標人口
イ 都市全体	100,000	70,000	
ロ 居住誘導区域内	50,000	35,000	50,000
ハ 居住誘導区域外	50,000	35,000	20,000

X軸: $\frac{C-A}{B-A}$ (目標年度 - 策定年度)

Y軸: $\frac{C-B}{B-A}$ (目標年度 - 策定年度)

関連計画との一体的な作成の状況

- 立地適正化計画と都市計画マスタープランや地域公共交通網形成計画を同時期に作成・公表している都市は一定程度みられるが、緑の基本計画と同時期に作成・公表している都市は少ない傾向にある。

【立地適正化計画の作成・公表時期から前後1年以内に公表した計画】

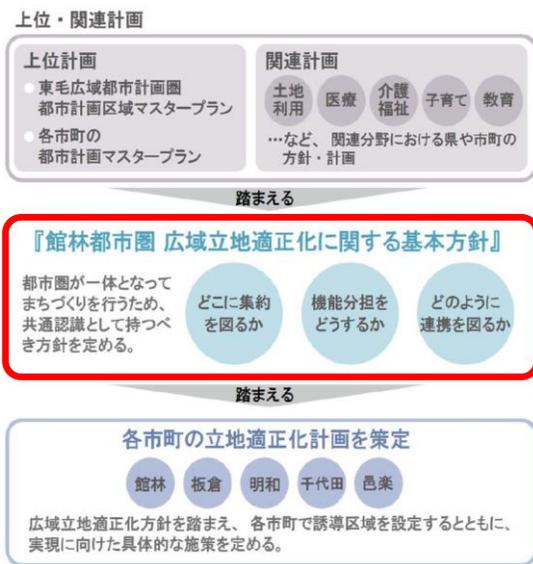
	都市計画 マスタープラン 公表 (H30.12.31時点)	地域公共交通 網形成計画 公表 (H30.12.31時点)	緑の基本計画 公表 (H29.3.31時点)
立地適正化計画 公表都市 186都市	51都市 (27.4%)	71都市 (38.2%)	13都市 (7.0%)
【参考】 186都市の 各計画の作成状況	作成済：185都市(99%) (検討中：1都市)	作成済：110都市(59%) (検討中：15都市)	作成済：144都市(77%)

各計画との組み合わせ	都市数
立適 + 都市計画MP + 網形成計画	21都市(11.3%)
立適 + 都市計画MP + 緑のMP	2都市(1%)
立適 + 網形成計画 + 緑のMP	4都市(2.2%)
立適 + 都市計画MP + 網形成計画 + 緑のMP	1都市(0.5%)

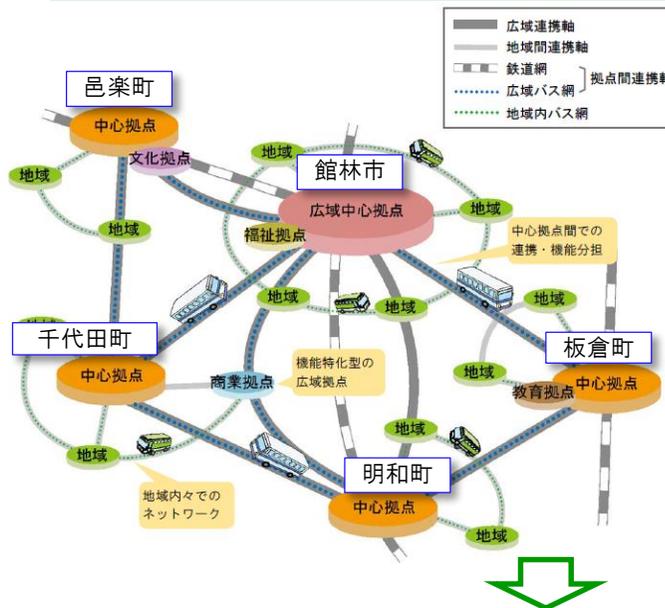
立地適正化計画制度における広域連携の事例(館林都市圏)

- 平成29年5月、群馬県館林市、板倉町、明和町、千代田町、邑楽町の1市4町(人口約14万人)により「**館林都市圏広域立地適正化に関する基本方針**」を策定
- 館林市中心部を都市圏の核となる「**広域中心拠点**」に位置づけ、その他の市町については、一定程度の都市機能が集積する地域を「**中心拠点**」に位置づけるなど、**都市圏全体の利便性を高めるため、機能分担等を整理。**

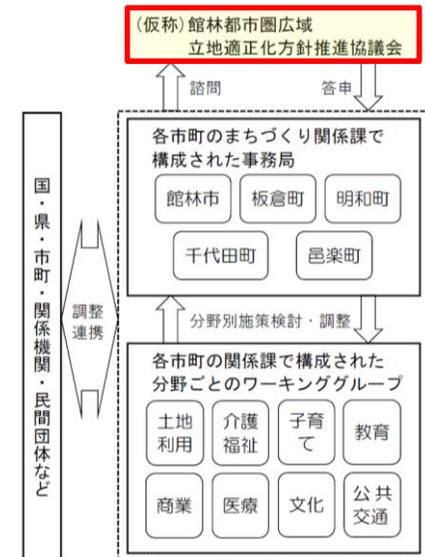
広域立地適正化に関する基本方針の位置づけ



目指すべき将来都市構造のイメージ



広域的な連携体制の構築



市街化調整区域における土地利用のあり方

- ・ 各市町において考え方が異なった場合は、規制がより緩和された地域に居住が集中し、人口の奪い合いになることが懸念
- ・ このため市街化調整区域においては、「**人口減少下における土地利用ガイドライン(平成28年3月:群馬県)**」の考え方にに基づき運用

広域的な枠組みの中で、確保・維持すべき機能について整理

介護福祉機能	子育て機能
教育機能(高校・大学)	商業機能
医療機能	文化機能
公共交通利用促進機能	

広域的な機能を有する施設の立地が見込まれる場合は、協議会の枠組みの中で、検討・調整を行う

居住誘導区域への人口集積の状況

- 平成28年度までに立地適正化計画を作成・公表した都市のうち、平成29年4月から平成30年4月にかけて、市町村の全人口に対して、居住誘導区域内の人口の占める割合が増加した都市は約7割。

(対象) 平成28年度までに立地適正化計画を作成・公表した都市のうち、平成29年度までに居住誘導区域を設定した都市 65都市を対象

(方法) 平成29年4月1日と平成30年4月1日の数値をもとに算出※

※立地適正化計画を公表した年度の翌年度4月1日を基準とし、その後の各年度の数値と比較

(結果)

増加した都市		減少した都市		合計
44 都市	69.8%	19 都市	30.2%	63都市*

*2016年度までに立地適正化計画を作成・公表した都市のうち、2017年度までに居住誘導区域を設定した都市は65都市あるが、このうち、データ未集計等が2都市あるため。

【参考】「新経済・財政再生計画(平成30年12月)」に位置付けられたKPI

- ・ 市町村の全人口に対して、居住誘導区域内に居住している人口の占める割合が増加している市町村数 : 評価対象都市の2/3

都市機能誘導区域への誘導施設の誘導状況

- 平成28年度までに立地適正化計画を作成・公表した都市のうち、平成29年4月から平成30年4月にかけて、市町村全域に存する誘導施設数に対して、都市機能誘導区域内における誘導施設が維持・増加した都市は約6割。

(対象) 平成28年度までに立地適正化計画を作成・公表した都市
 (=都市機能誘導区域を設定した都市) 100都市を対象

(方法) 平成29年4月1日と平成30年4月1日の数値をもとに算出※

※立地適正化計画を公表した年度の翌年度4月1日を基準とし、その後の各年度の数値と比較

(結果)

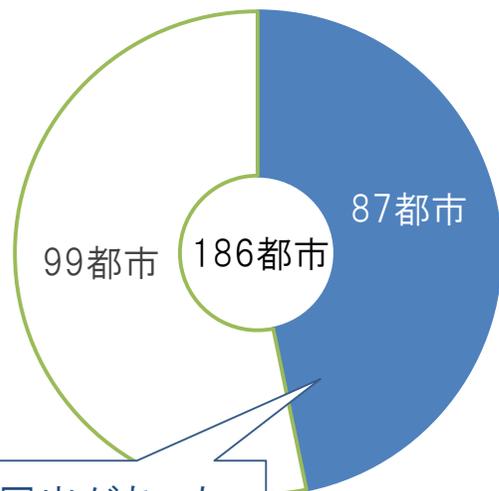
増加した都市		維持した都市		減少した都市		合計
28 都市	28.0%	35 都市	35.0%	37 都市	37.0%	100都市

【参考】「新経済・財政再生計画(平成30年12月)」に位置付けられたKPI

- ・ 立地適正化計画に位置付けられた誘導施設について、市町村全域に存する当該施設数に対して、都市機能誘導区域内に立地する当該施設数の占める割合が維持または増加している市町村数：評価対象都市の2/3

4. ①立地適正化計画の効果の把握：
届出・勧告制度の活用状況

都市機能誘導区域

 都市機能誘導区域における
届出の状況


■届出件数上位都市

鹿児島市	32件
水戸市	20件
岐阜市	15件
熊本市	14件
鶴岡市	13件

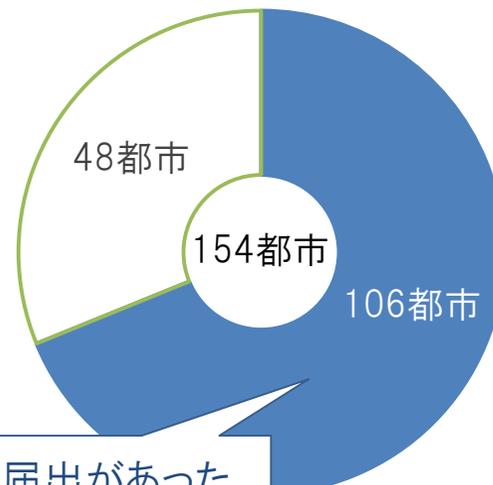
 届出があった
47%

 うち、
・情報提供・調整
を行った：25都市
・あつせん・勧告
を行った：0都市

■情報提供等の例

- 〈情報提供〉
 - ・立地適正化計画の概要、主旨等
 - ・誘導区域に立地する場合の支援措置等
- 〈調整等〉
 - ・誘導区域での開発・建築について検討要請

居住誘導区域

 居住誘導区域における
届出の状況


■届出件数上位都市

熊本市	281件
札幌市	232件
金沢市	211件
岐阜市	153件
高松市	131件

 届出があった
69%

 うち、
・情報提供・調整
を行った：29都市
・あつせん・勧告
を行った：1都市

■情報提供等の例

- 〈情報提供〉
 - ・立地適正化計画の概要、主旨等
 - ・売却検討中の市有財産情報
 - ・土砂災害警戒地区等の災害リスク

■勧告の例

- ・防災対策先導区域※における地階を居室利用する建築行為に対し是正するよう勧告
→地階の居室利用をとりやめ

4. ①立地適正化計画の効果の把握: 特定用途誘導地区等の活用状況

○ 居住調整地域、跡地等管理区域、駐車場配置適正化区域、特定用途誘導地区等の活用は少ない状況。

H30.12末時点

居住調整地域(1都市)

※検討中: 6都市

【青森県むつ市】

- ◆ 白地地域全域(14,209ha)に、「**特定用途制限地域**」を設定(H28.4) **99%**のエリアで、**床面積500㎡以上の店舗等の立地を禁止**。
- ◆ 用途地域周辺の特定用途制限地域で開発圧力のある地域(2,423ha)に、「**居住調整地域**」を設定(H30.4)区域内における一定規模以上の住宅開発は、**市街化調整区域と同様の開発許可制度が適用**。

駐車場配置適正化区域(1都市)

※検討中: 10都市

【石川県金沢市】

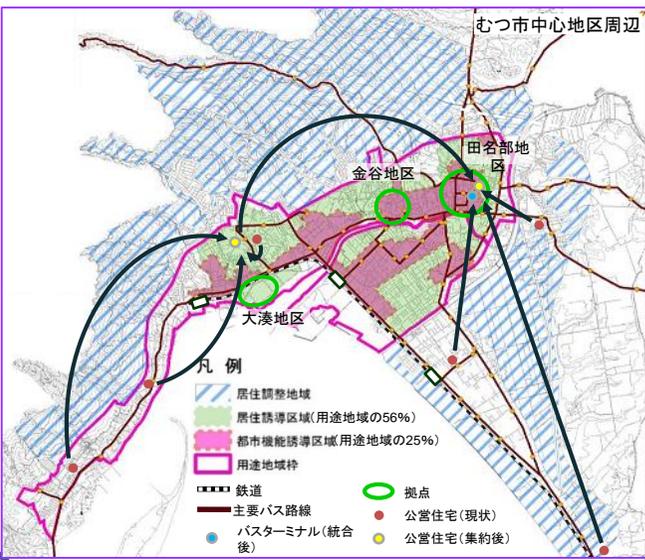
- ◆ 立地適正化計画でまちなか駐車場区域(※)を「**駐車場配置適正化区域**」に位置づけ
※まちなか駐車場区域:「金沢市における駐車場の適正な配置に関する条例」で定める区域)
- ◆ 条例により、まちなか駐車場区域内での**駐車場(50㎡以上)の新設・増築や営業方法等**を変更する場合の届出を設定

特定用途誘導地区(2都市)

※検討中: 9都市

【京都府長岡京市】

- ◆ 質の高い医療サービスの提供に向けた病院施設の充実を図るために、「**地域医療支援病院**」に限定して建築物の容積率の最高限度を**250%**とする「**特定用途誘導地区**」を都市計画に位置づけ



地区面積	約1.5ha
建築物等の誘導すべき用途	病院 (医療法第4条に定める地域医療支援病院に限る)
建築物等の全部又は一部を当該用途に供する建築物の容積率の最高限度	(20+5R) / 10 (この式においてRは、建築物の延べ面積に対する誘導用途の占める割合を表すものとする。)

※跡地等管理区域の活用実績はなし(検討中: 4都市) 24

4. ①立地適正化計画の効果の把握： 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

背景・必要性

人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール
⇒ 人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない

→ 都市のスポンジ化※ → コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な支障

※都市のスポンジ化：都市の内部で空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生する現象

- 空き地（個人所有の宅地等に限り）は約44%増（約681km²→約981km²：大阪府の面積の約半分）（2003年→2013年）
- 空き家は約50%増（約212万戸→約318万戸：ほぼ愛知県全体の世帯数）（2003年→2013年）

- ・生活利便性の低下
- ・治安・景観の悪化
- ・地域の魅力（地域バリュー）の低下

⇒ スポンジ化が一層進行する悪循環

要因と対策のコンセプト

- ・地権者の利用動機の乏しさ
→低未利用地のまま放置
- ・「小さく」「散在する」低未利用地の使い勝手の悪さ



行政から能動的に働きかけ、コーディネートと集約により土地を利用（所有と利用の分離）

地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間を創出（まずは使う）

官民連携で都市機能をマネジメント

「経済財政運営と改革の基本方針2017」、「未来投資戦略2017」、「新しい経済政策パッケージ」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

法律の概要

都市のスポンジ化対策（都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に）

コーディネート・土地の集約

○「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設

- 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、**所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成**

※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能



○都市再生推進法人（まちづくり団体等）の業務に、低未利用地の一時保有等を追加

○土地区画整理事業の集約換地の特例

- 低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保

○市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

身の回りの公共空間の創出

○「立地誘導促進施設協定」制度の創設

- 交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設（コモンズ）についての地権者による協定（承継効付）

※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ



○「都市計画協力団体」制度の創設

- 都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定（身の回りの都市計画の提案が可能に）

都市機能のマネジメント

○「都市施設等整備協定」制度の創設

- 民間が整備すべき都市計画に定められた施設（アクセス通路等）を確実に整備・維持

○誘導すべき施設（商業施設、医療施設等）の休廃止届出制度の創設

- 市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

4. ①立地適正化計画の効果の把握： 立地適正化計画への記載事例等

○ 立地適正化計画に都市のスポンジ化対策に関する必要事項を記載した事例は以下のとおり。

- ・愛知県岡崎市【H30.11.21】
立地誘導促進施設協定(コモンズ協定)に関する事項を軽微な変更により記載
- ・兵庫県西脇市【H30.12.28】
低未利用土地利用等指針・低未利用土地権利設定等促進計画に関する事項を、立地適正化計画公表時に合わせて記載

【記載例】 ～岡崎市 立地適正化計画より抜粋～
①立地誘導促進施設協定

① 1号都市機能誘導区域（東岡崎駅周辺）

東岡崎駅周辺は、都市計画マスタープラン 2010 において「魅力と活力にあふれる中心市街地の再生や歩いて楽しめるまちなか空間づくり、水と歴史性豊かな美しい景観の創造に努める等、西三河地域の広域拠点にふさわしい多様な都市機能が集積した潤いのある都心づくりを目指します」との目標を掲げています。また、地域別構想における都心ゾーンまちづくり構想の中で、「全市的な公共施設を集約し、商業・業務機能に加えて文化・交流機能といった多様な都市機能を集積させる」とともに、「二十七曲り、乙川等の親水空間といった岡崎を印象付ける地域資源の活用や緑化を推進し、潤いと想いのある魅力的な都心づくりを進めます」としています。

このような方針に基づき、東岡崎駅周辺では「乙川の水辺空間と歴史文化遺産を活かした観光産業都市の創造」を大目標として掲げる乙川リバーフロント地区整備計画が進められています。この計画は「①水辺空間を活かした、安全で安心して、歩き、楽しめる場の創造」、「②交通結節点との連携強化による中心市街地への新たな交流・にぎわいの創造」、「③岡崎の歴史文化を活かした魅力の継承と創造」を目標に定め、「かわまちづくり」・「歴史まちづくり」・「リノベーションまちづくり」を推進しています。

① また、交流とにぎわい創造のため、1号都市機能誘導区域（東岡崎駅周辺）を立地誘導促進施設協定の対象とします。一団の敷地の土地所有者等の全員合意により、広場・緑地・通路等、居住者、来訪者又は滞在者の利便の促進に寄与する施設（立地誘導促進施設）の整備、管理が図られるよう支援します。

東岡崎駅周辺における都市機能増進施設の分布状況を整理すると、広域機能、中域生活機能、狭域機能のいずれかに該当する施設が立地しています。ただし、子育て支援施設については、広域機能である総合子育て支援センターが区域内に立地しているものの、区域の外縁部への立地となっています。

これら上位計画の位置づけや都市機能増進施設の分布状況等を踏まえ、都市機能の誘導方針を以下のように設定します。

都市機能の誘導方針（東岡崎駅周辺）

歴史文化を活かした魅力の継承と創造、新たな交流とにぎわいの創造に向け、**広域からの集客力向上**や乙川の水辺空間を活かした**交流・にぎわい**に資する**教育機能、商業機能**や文化・交流機能等の集積を高めるとともに、**子育て支援機能**について誘導を図ります。

～西脇市 立地適正化計画より抜粋～ ※H30.12.31時点
②低未利用土地利用等指針
③低未利用土地権利設定等促進計画

4) 低未利用地の有効活用と適正管理のための指針

本来、適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、有効に利用されていない空き地、空き家、空き店舗、工場跡地などの未利用地や、周辺の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い駐車場などの低利用地は、適切な管理を促すだけでなく、有効利用を促すことが必要です。

本市では、市内全域の全ての空き家などを対象として、活用及び除却への支援や適正管理についての施策を「西脇市空家等対策計画」で定めているところです。これらの取組を踏まえ、特に居住誘導区域内では適切な管理を促します。また、複数の土地の利用権などの交換・集約、区画再編を通じて、低未利用地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用地の地権者などと利用希望者などを行政がコーディネートすることも今後検討します。都市機能誘導区域内では、管理だけでなく都市機能誘導区域にふさわしい利用についても促します。

そこで、低未利用地の有効活用と適正管理のための指針などを次のように定めます。

種別	指針
② 利用指針	<p>【都市機能誘導区域内】 オープンカフェや広場など、商業施設、医療施設などの利用者の利便を高める施設としての利用を推奨すること。</p> <p>【居住誘導区域内】 リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合などによる利用を推奨すること。</p>
管理指針	<p>【空き家】 定期的な空気の入れ換えなどの適切な清掃を行うこと。</p> <p>【空き地等】 雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄などを予防するため、柵の設置などによる適切な措置を講じ、適切な管理を行うこと。</p>

■低未利用土地権利設定等促進事業区域など

項目	内容
③ 低未利用土地権利設定等促進事業区域	居住誘導区域
低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項	<p>促進すべき権利設定等の種類 ：地上げ、賃借権、所有権など</p> <p>立地を誘導すべき誘導施設など ：都市機能誘導区域における誘導施設 居住誘導区域における住宅など</p>

4. ②関連施策と組み合わせた総合的なまちづくりとしての打出し: モデル都市(第一弾 H29年5月)の公表と周知

○ 立地適正化計画を作成し、コンパクトなまちづくりを行っているモデル的な都市の形成・横展開に取り組み、第1弾として平成29年5月に10都市を選定・公表した。

番号	ブロック	市区町村名		人口 (H27国調)	立地適正化計画公表日	誘導区域の設定状況				重点テーマ	
		都道府県				都市機能	市街化区域等の面積に占める割合		居住		市街化区域等の面積に占める割合
①	東北	弘前市	青森県	177,411	H29.3.31	○	23%	○	69%	<ul style="list-style-type: none"> ・雪対策 ・地域公共交通 ・都市再生・中心市街地活性化 ・PRE活用・PFI 	
②	東北	鶴岡市	山形県	129,652	H29.4.1	○	8%	○	40%	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅(空き地・空き家対策) ・産業振興(ベンチャー) 	
③	北陸	見附市	新潟県	40,608	H29.3.31	○	13%	×	未確定	<ul style="list-style-type: none"> ・地域公共交通 ・医療・福祉 	
④	北陸	金沢市	石川県	465,699	H29.3.31	○	13%	○	43%	<ul style="list-style-type: none"> ・地域公共交通 ・都市再生・中心市街地活性化 	
⑤	中部	岐阜市	岐阜県	406,735	H29.3.31	○	16%	○	57%	<ul style="list-style-type: none"> ・地域公共交通 ・医療・福祉 	
⑥	近畿	大東市	大阪府	123,217	H30.1.31	○	18%	○	89%	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て ・公共施設再編 ・住宅 	
⑦	近畿	和歌山市	和歌山県	364,154	H29.3.1	○	7%	○	67%	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生・中心市街地活性化 ・学校・教育 	
⑧	中国	周南市	山口県	144,842	H29.3.30	○	6%	○	31%	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生・中心市街地活性化 	
⑨	九州	飯塚市	福岡県	129,146	H29.4.1	○	27%	○	51%	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生・中心市街地活性化 ・医療・福祉 	
⑩	九州	熊本市	熊本県	740,822	H28.4.1	○	29%	○	55%	<ul style="list-style-type: none"> ・地域公共交通 ・都市再生・中心市街地活性化 	

4. ②関連施策と組み合わせた総合的なまちづくりとしての打出し：
モデル都市(第二弾 H30年6月)の公表と周知

○ 第2弾として平成30年6月に11都市を選定・公表した。

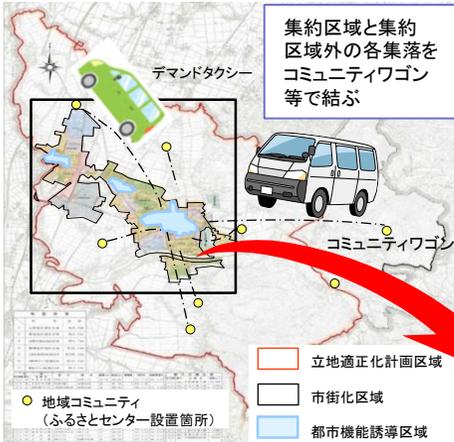
番号	ブロック	市区町村名		人口 (H27国調)	立地適正化計画公表日	誘導区域の設定状況				重点テーマ	
		都道府県				都市機能	市街化区域等の面積に占める割合		居住		市街化区域等の面積に占める割合
①	東北	むつ市	青森県	58,493	H29.2.20	○	25%	○	56%	<ul style="list-style-type: none"> 誘導区域外の開発抑制 公園を核にした賑わい（P-PFI等活用） 公益施設集約 	
②	関東	柏市	千葉県	413,954	H30.4.2	○	9%	○	80%	<ul style="list-style-type: none"> 地域コミュニティの活動の場創出（空き地・空き家の活用） 地域公共交通（多極分散ネットワーク） 	
③	関東	松本市	長野県	243,293	H29.3.31	○	20%	×	未確定	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設再編 回遊性確保（駐車場配置適正化） まちのにぎわい創出（民間連携） 	
④	北陸	黒部市	富山県	40,991	H30.3.30	○	17%	○	33%	<ul style="list-style-type: none"> まちなかへの居住誘導及び交通利便性向上（民間連携） 公共施設集約 	
⑤	中部	藤枝市	静岡県	143,605	H30.3.20	○	11%	○	81%	<ul style="list-style-type: none"> PRE活用 まちなか居住の促進 中心市街地活性化 地域公共交通 	
⑥	近畿	大野市	福井県	33,109	H30.3.19	○	28%	○	72%	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地活性化 観光振興 公共施設再編 郊外開発抑制 	
⑦	近畿	枚方市	大阪府	404,152	H29.3.31	○	21%	○	86%	<ul style="list-style-type: none"> 国公有地の最適利用 公共施設再編 鉄道事業者との連携による駅周辺整備 	
⑧	中国	三原市	広島県	96,194	H29.12.25	○	9%	○	50%	<ul style="list-style-type: none"> にぎわい交流拠点の整備（PPP活用） 公共施設再編 空き家活用 	
⑨	四国	高松市	香川県	420,748	H30.3.30	○	44%	○	91%	<ul style="list-style-type: none"> 都市再生・中心市街地活性化 地域公共交通 	
⑩	九州	北九州市	福岡県	961,286	H29.4.1	○	7%	○	47%	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設再編 環境（スマートシティ） 民間ストック活用（民間連携） 定住・移住促進 	
⑪	九州	長崎市	長崎県	429,508	H30.8.1	○	8%	○	63%	<ul style="list-style-type: none"> 安全安心な居住の推進 観光振興 	

4. ②関連施策と組み合わせた総合的なまちづくりとしての打出し:

立地適正化計画を土台に各種まちづくりを総合的に展開している事例(見附市)

「スマートウェルネスみつけ」の実現 ~都市部と村部が持続する歩いて暮らせる健幸都市~

<見附市立地適正化計画図>

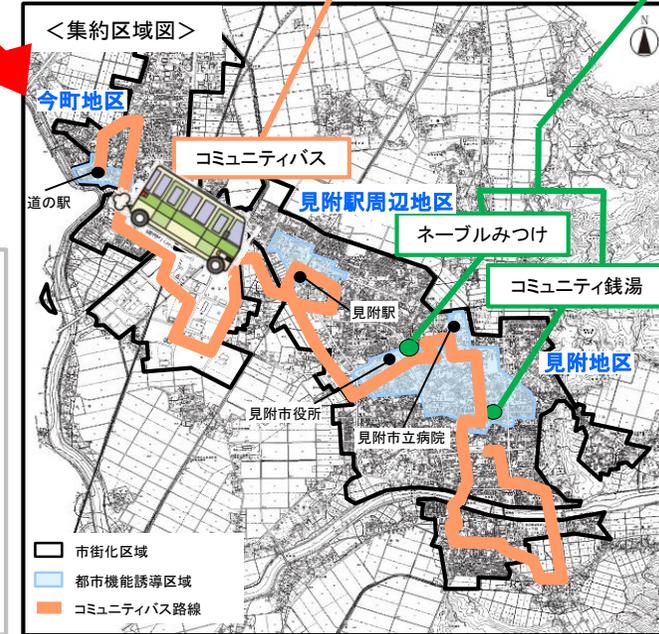


※居住誘導区域は平成30年度に設定予定

<集約区域内>

交通 バスで拠点を連結

- 市役所等の都市機能が集積する見附地区と他の地区をコミュニティバスで結び、回遊性を向上。運行間隔を**25分短縮**(45分(H26)→20分(H32))
- ▶コミュニティバスの年間利用者数を約**63%増加**(12万人(H27)→20万人(H32))



歩く高齢者数を増加

<集約区域外>

地域 自治権を住民に

- 地域コミュニティ組織(11地区)において用途を地域に委ねた自由度の高い交付金により地域づくりを支援。
- コミュニティワゴンを貸与し、都市部と村部を結ぶ。



拠点 まちなかへ都市機能を集積

- 空き商業施設を改修し、市民の交流拠点として、健康運動教室、物産コーナー、子育て支援等の機能を集積。
- ▶年間利用者数**50万人**。

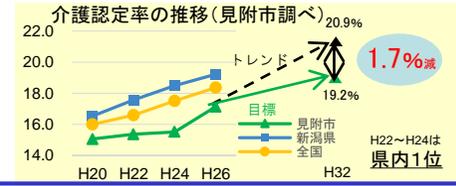


- まちなかにコミュニティ銭湯を整備。
- ▶年間利用者数**24万人**。

高齢者の外出機会を増加

健康 歩きたくなるまちなか

- 全国初の「歩こう条例」「健幸基本条例」の施行
- 健幸ウォーキングロードなど歩ける環境の整備
- 健幸ポイント制度*の導入
*歩数や運動教室への参加等によりポイントが貯まり、地域商品券等と交換可能
- 健幸クラウドを活用した施策の実証的検証



(株)つくばウェルネスリサーチと連携

期待される効果

高齢者の介護費用を**5.1億円/年(※)**削減

※ 見附市の介護認定率の目標値及び「平成27年度 介護認定給付費等実態調査(厚生労働省)」に基づく一人あたり介護費用190.9千円/月より国土交通省が試算

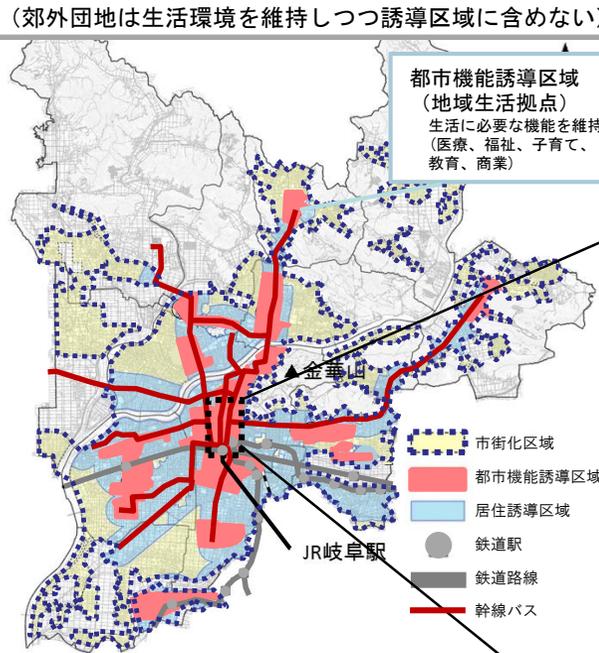
4. ②関連施策と組み合わせた総合的なまちづくりとしての打出し:

立地適正化計画を土台に各種まちづくりを総合的に展開している事例(岐阜市)

居住

幹線バス路線沿線への居住誘導

公共交通の便利な地域を居住誘導区域に設定
(市街化区域の57%)
(郊外団地は生活環境を維持しつつ誘導区域に含めない)



居住誘導区域へ3.3万人誘導(区域外人口の約20%)

居住誘導区域の人口密度を維持
51.2人/ha(H27)→51.2人/ha(H47)

まちなかへの居住誘導

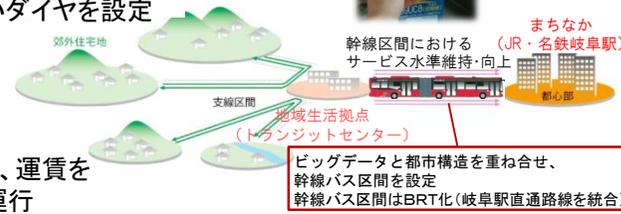
- まちなか2地域の5プロジェクトで約1100戸供給(予定含む)。更に4プロジェクトも検討中。
- まちなか居住を支援(取得:上限50万円/戸 賃貸:上限24万円/年)



交通

ビッグデータや地域住民の意見を反映させた、生産性の高い持続可能な地域公共交通の再構築

- ビッグデータで乗車率の高いダイヤを設定
- 乗継拠点の整備と併せて路線分割を行い、幹線と支線を役割分担(岐阜駅のハブ化も実施)
- 地域住民が、ルート、ダイヤ、運賃を決定するコミュニティバスを運行



バス会社の協力によりICカード導入、ビッグデータ取得

ビッグデータと都市構造を重ね合わせ、幹線バス区間を設定
幹線バス区間はBRT化(岐阜駅直通路線を統合)

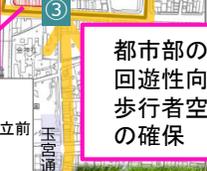
沿線人口の増加によりバス利用者増加

バスの利便性向上により沿線人口増加

岐阜市柳ヶ瀬健康ステーション(健康チェック、健康づくり教室、健康相談等)

健康・運動施設(健康増進、健康相談)

福祉・医療等施設(3Fフロア)



まちなかへのバス・徒歩のアクセシビリティ向上

歩いて暮らせるまちなか居住者の増加

	万人	5年増減	
H12	2,390		
H17	1,780	▲610	-26%
H22	1,800	+20	+1%
H27	1,730	▲70	-4%
H32	1,900	+170	+10% <目標>

全国平均: 2%減 (H17→H25)

バス利用者増・運行の効率化により乗車効率約2割向上

健康

まちなかへ出かける仕掛けづくり

- 市街地再開発と合わせて、まちなかに健康・運動施設(トレーニング施設等)を整備
- 中心市街地空き店舗を活用した健康ステーション
- 歩車分離、ウォーキングコースの案内、トイレ整備
- 健康づくり活動へのポイント制度を導入
- 住民参加型の健康づくり運動(各地域で実施)

自治会の協力でウォーキングイベント実施

成人に占める8000歩/日歩く人の割合が増加

26.7%(H28)→50%(H33)※2
全国平均=32.4% ※3

医療費抑制 ※1
約27億円/年

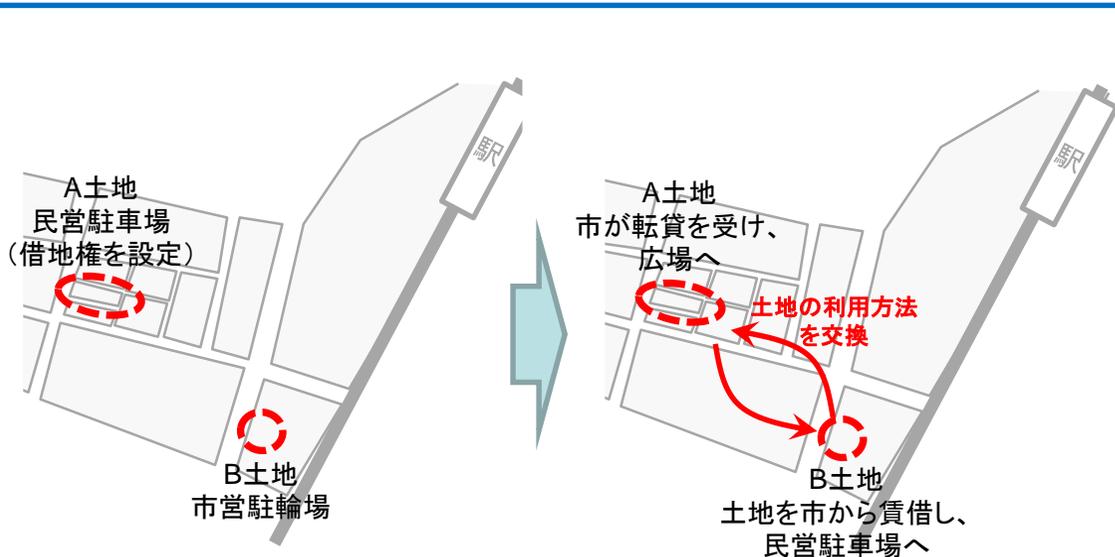
※2 第三次ぎふ市民健康基本計画より引用
20歳以上の岐阜市民7.9万人(歩行数4000歩以上~8000歩未満)が8000歩、歩くよう(歩行数平均1300歩増加)になれば達成

※1 岐阜市の設定する各計画の目標が達成された場合を仮定して国土交通省試算 ※3 国民健康・栄養調査(2008~13年、2012除く)から国土交通省算出

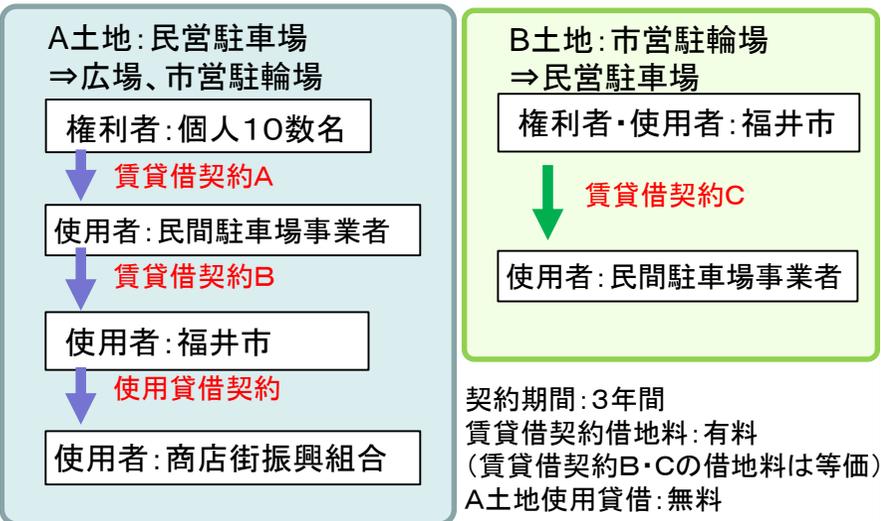
4. ②関連施策と組み合わせた総合的なまちづくりとしての打出し：

都市のスポンジ化対策(低未利用土地権利設定等促進計画)に関する先行事例

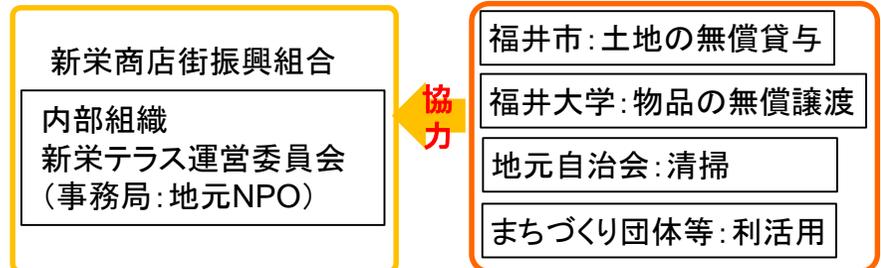
- 商店街地区の賑わい創出に向けて、地区内の民営駐車場と地区外に市が所有・運営する駐輪場との利用権を交換(相互に賃貸借契約を締結)し、当該民営駐車場の低未利用土地を広場化。
- 当該広場の運営について、福井大学と福井市による社会実験を経て、2016年より新栄商店街の商店主が主体となって運営を開始。



○事業スキーム



○事業推進体制



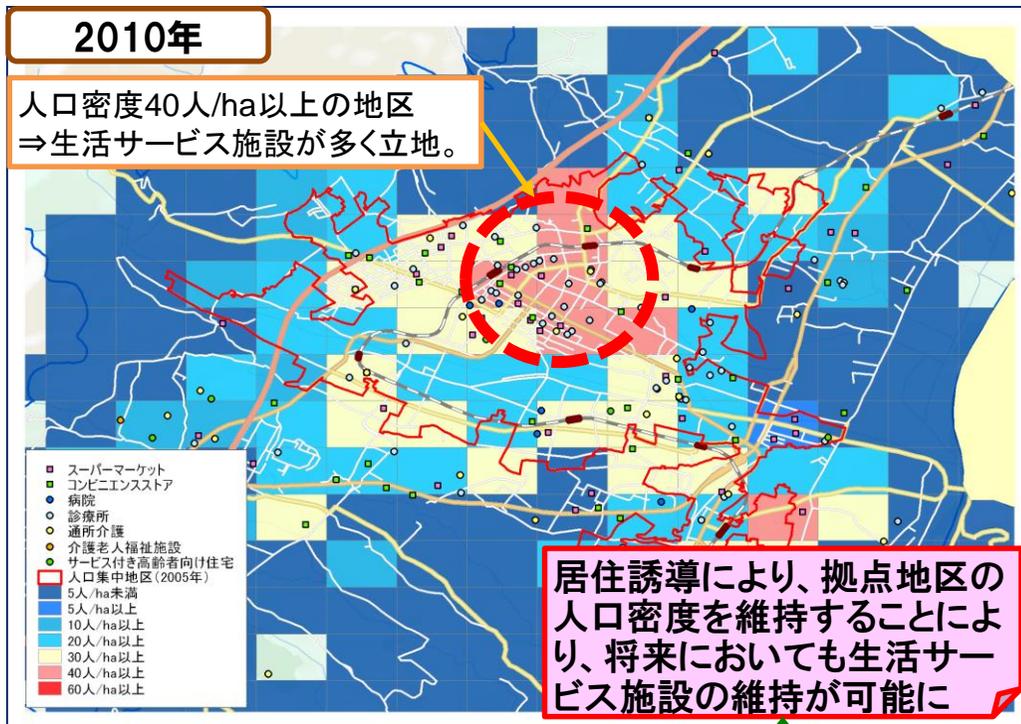
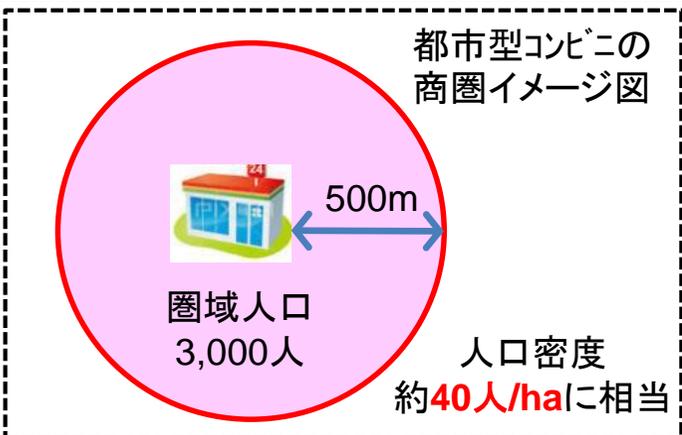
コンパクトシティ化の効果①…生活サービスの維持

- 医療、商業等の生活サービス施設や公共交通の維持には、一定の人口集積が不可欠。
- 薄く広がった市街地を抱えたまま、今後、全市的に人口が減少すると、これらサービスの維持ができなくなり、日常生活を営むことが困難となり、地域経済が衰退するおそれ。

⇒コンパクトシティ化により、居住を公共交通沿線や日常生活の拠点に緩やかに誘導し、人口集積を維持・増加させ居住と生活サービス施設との距離を短縮することにより、生活サービス施設の立地と経営を支え、市民の生活利便性を維持。

例えば都市型コンビニエンスストアの場合、
 商圈距離：500m 商圈人口：3,000人が標準といわれている。

⇒これを人口密度に換算すると、約**40人/ha**
 (出所)「すぐ応用できる商圈と売上高予測」市原実著、同友館



仮にコンパクトシティ化に取り組まず、全市均等に人口が減少すると

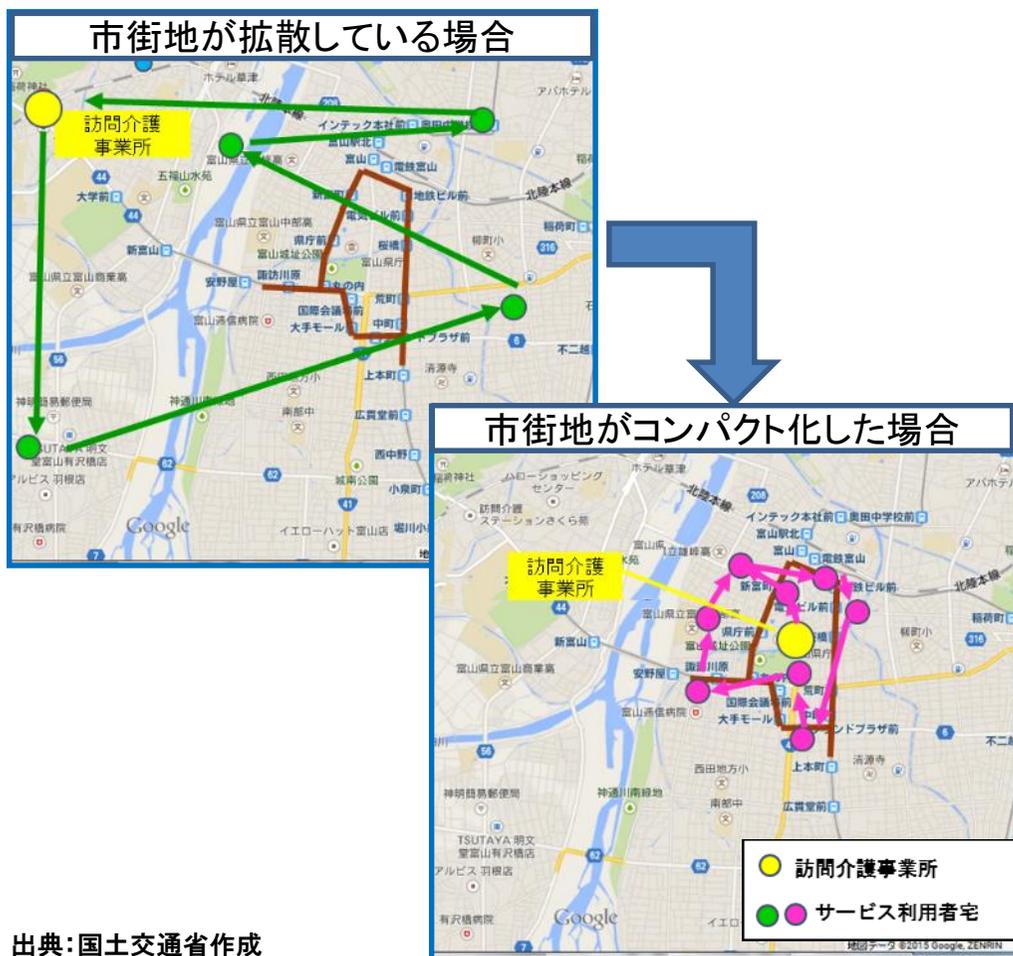


施設の立地を支える商圈人口等が大きく減少し、全市的に生活サービス施設の存続が困難に

コンパクトシティ化の効果②…サービス産業の生産性の向上(訪問介護)

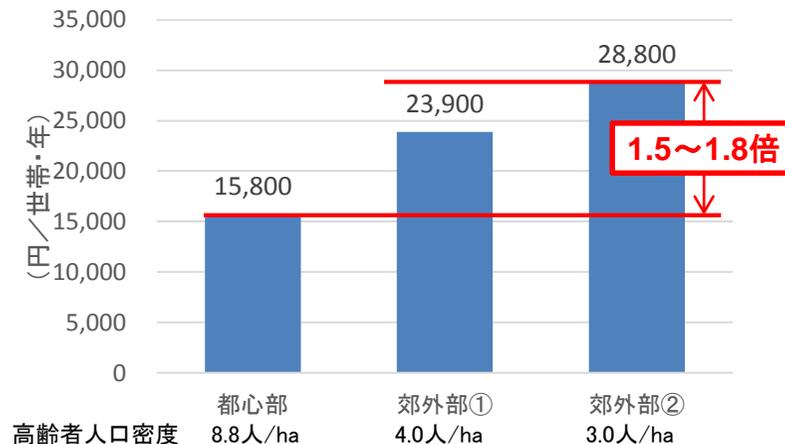
- 訪問介護は、移動に時間とコストを要するため、生産性が低く、収益率も低いとされている。
- コンパクトシティ化により、まちなかへの人口の集積と介護事業所の立地が進むことで、時間あたりのサービス提供件数が増加するとともに、移動に伴うコストが減少。
⇒ 訪問介護におけるサービス提供の効率性が上昇し、事業者の生産性が向上。

<訪問介護の生産性の向上イメージ>



高齢者人口密度とホームヘルパーの年間移動費用 (円/派遣世帯あたり(年間))

- 富山市では、市の社会福祉協議会が運営する訪問介護施設について、平成15年5月から7月の実績をもとにヘルパー派遣にかかる年間移動費用を推計。
- 派遣先の人口密度が高いほど移動費用が軽減する傾向にあり、都心部の施設と郊外部の施設との差は**1.5~1.8倍**。

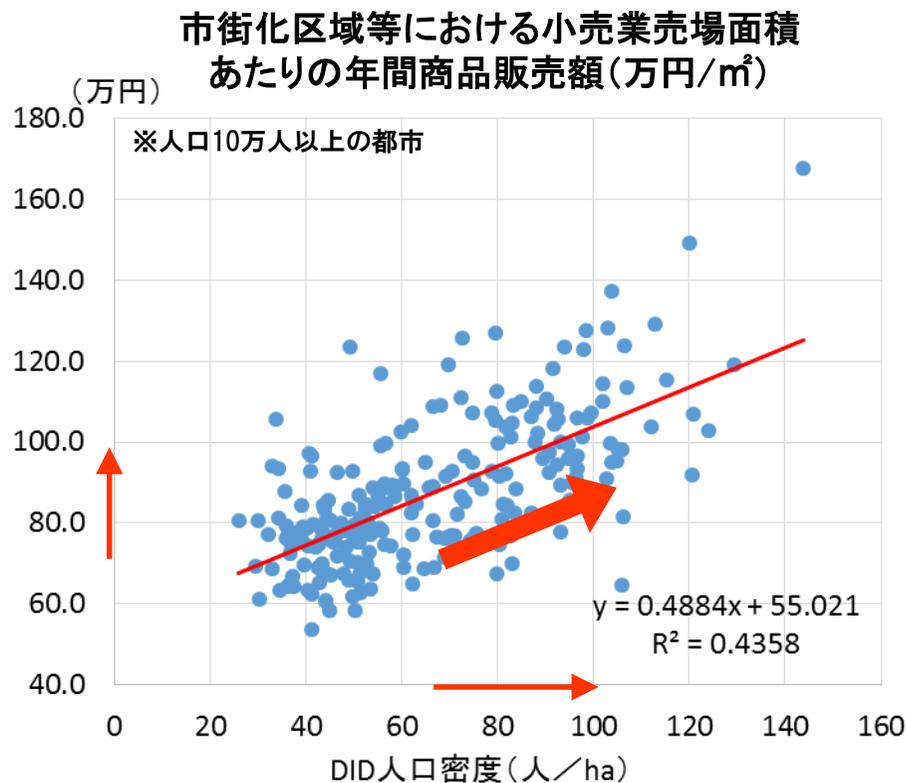
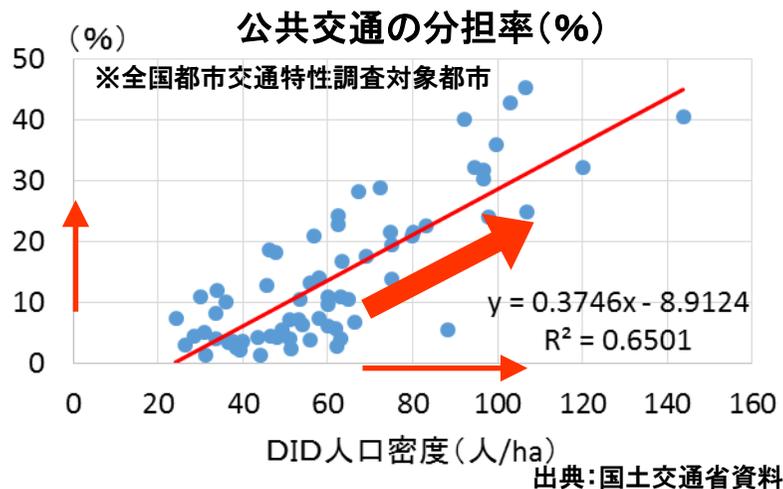


コンパクトシティ化の効果③…サービス産業の生産性の向上(小売商業)

○ 市街地の集約化に伴い、買い物等でまちなかに集まる人口が増大するとともに、徒歩や公共交通を利用する市民も増大。

⇒ より多くの人により長い時間まちなかに滞在し、市民の消費活動が拡大。

⇒ 床面積あたりの販売効率が向上。



富山市中心市街地を訪問する市民の状況(休日)

	自動車	市内電車 環状線
中心市街地での平均滞在時間(分/日)	113分	128分
来街時に2店舗以上立ち寄る人の割合	30%	47%
中心市街地での平均消費金額(円/日・人)	9,207円	12,102円

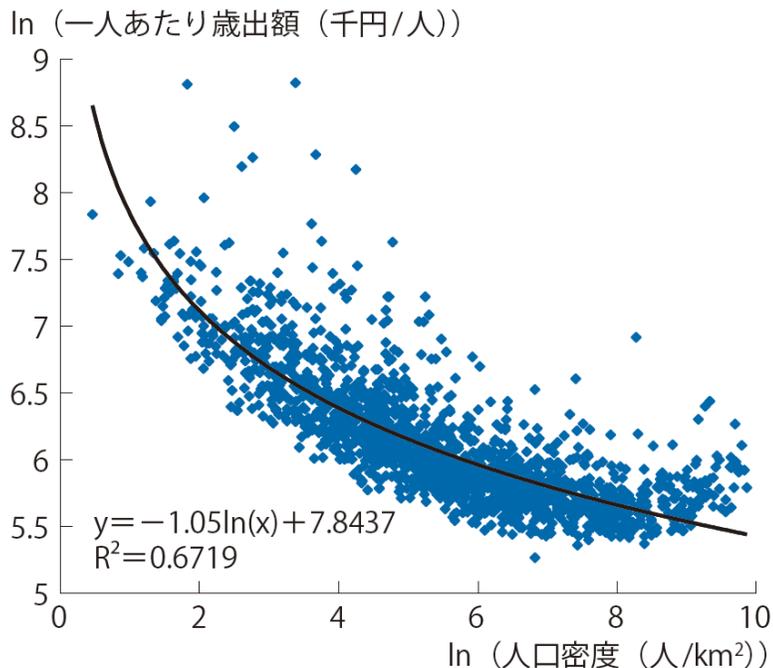
出典:富山市資料を基に国土交通省作成

コンパクトシティ化の効果④…行政コストの縮減と固定資産税の維持

行政コストの削減効果

- 市街地が集約化するほど、公共施設やインフラの維持・管理業務やゴミ収集等の行政サービスが効率化。
- ⇒コンパクトシティ化により、行政サービスの効率化が図られ、市民一人あたりの行政経費が縮減。

人口密度と
1人当たり財政支出(普通会計歳出額)との関係



(注) 行政コストは、総務省「市町村別決算状況調」をもとに、2006年度から2008年度の3年間の平均値を算出したもの。

資料) 国土交通省「国土の長期展望とりまとめ」

出典:H26国土交通白書

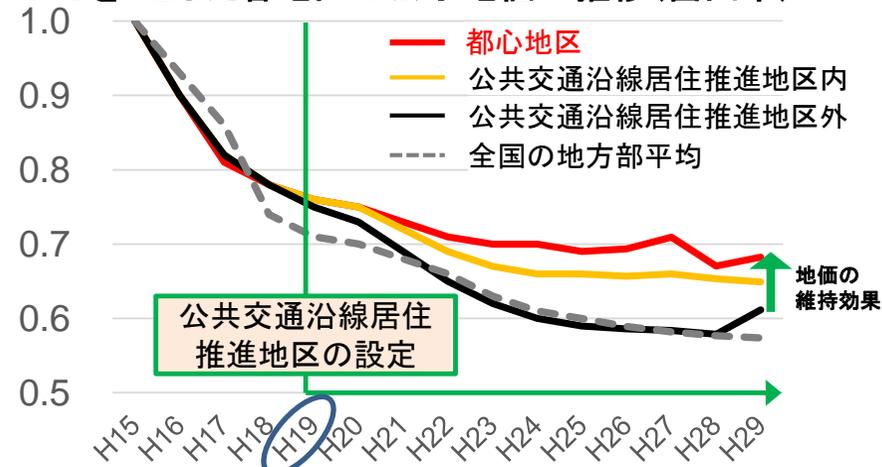
地価の維持効果(固定資産税確保効果)

- 固定資産税の多くは”まちなか”から徴収。他方、これまでは、”まちなか”も郊外と同様に地価が下落。
- ⇒コンパクトシティ化により、“まちなか”の土地利用が増進し、地価が維持され固定資産税収が確保。

【地価の維持効果の例(富山市)】

公共交通沿線居住推進地区外と比較して
中心市街地で**10~20%程度**の地価の維持効果

H15を1とした各地区の公示地価の推移(富山市)



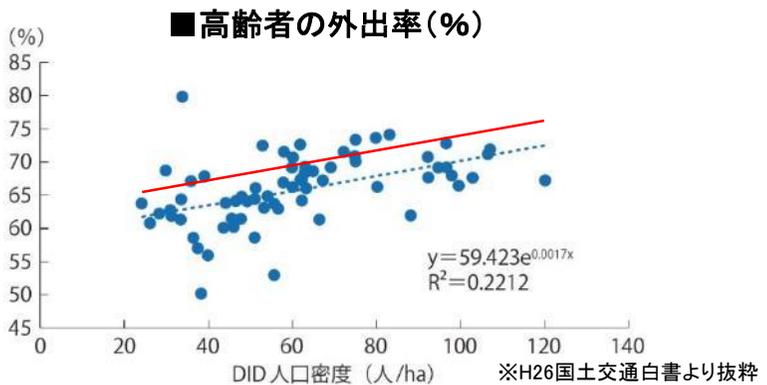
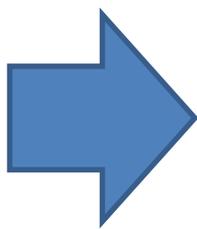
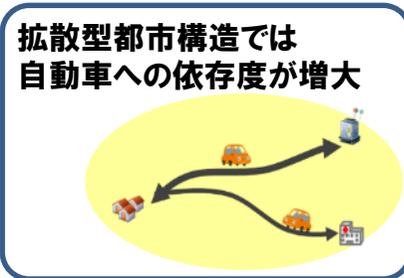
固定資産税と都市計画税の地区別徴収額(H30当初)

地区類型	面積比	税収比
市街化区域	5.8%	75.2%
うち 都心地区	0.4%	22.4%
上記以外	94.2%	24.8%

出典:富山市資料をもとに国土交通省作成

5. 地方自治体(首長・職員)や住民への働きかけ強化:
コンパクトシティ化の効果⑤…健康の増進

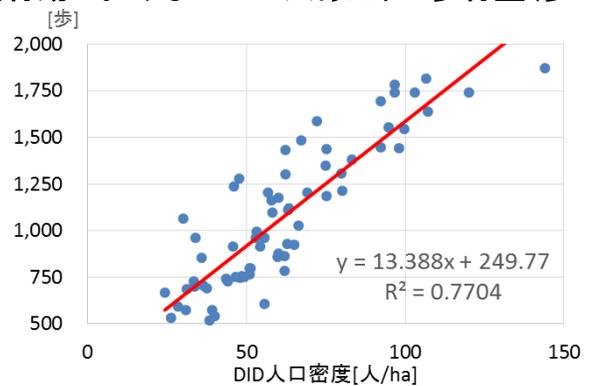
○ 都市が集約化され、居住地と拠点地区が近接するほど徒歩や公共交通を利用して日常生活を営む市民が増加。
⇒コンパクトシティ化により、高齢者の外出機会、市民の歩行量が増加し、健康な市民の増加や医療費の抑制が見込まれる。



■ 見附市運動経験者一人あたりの医療費の推移

□見附市で行われている大規模健康づくり事業では、**継続的に運動を実施する高齢者群は、実施しない群と比較して年間約10万円医療費が少ない**という結果。

■ 移動行動における一日一人あたりの歩行量(歩/人・日)



※1 参加者228人中4か年継続で国民健康保険の被保険者であった者
※2 運動群と比較のために性別・生年および総医療費を合わせ、国民健康保険4か年継続加入者から50倍の人数を抽出

見附市運動継続者:(株)つくばウェルネスリサーチがサポートする見附市運動教室への継続参加者

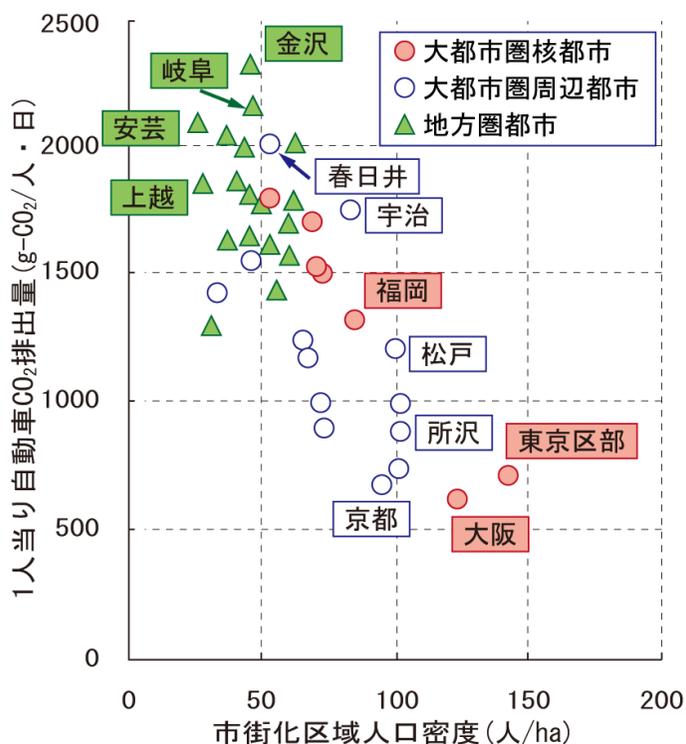
出典: つくばウェルネスリサーチ、e-wellnessシステムによる医療費抑制効果

出典: H22全国都市交通特性調査データ、「健康増進のための歩行量実態調査とその行動群別特性分析への応用(筑波大学谷口教授ほか)」をもとに国土交通省作成
※H22全国都市交通特性調査対象都市のうちDIDを有する69都市の20歳以上の移動データをもとに分析

5. 地方自治体(首長・職員)や住民への働きかけ強化: コンパクトシティ化の効果⑥…環境負荷の低減

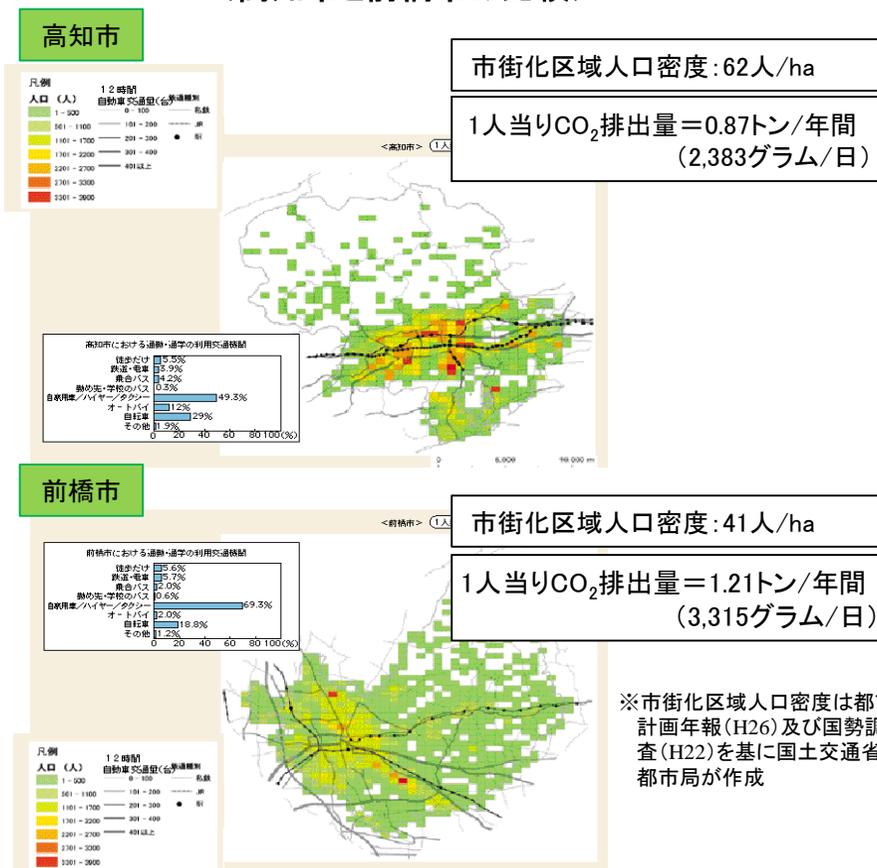
- 都市の人口密度が高いほど、自動車交通によるCO₂排出量が少なくなる傾向が見られる。
- 人口・面積が同規模の高知市と前橋市を比較すると、都市構造にまとまりがあり、自動車交通への依存度が低い高知市の方がCO₂排出量が少ない。

<都市の人口密度と自動車のCO₂排出量>



出典: 谷口守: 都市構造から見た自動車CO₂排出量の時系列分析、都市計画論文集 No.43-3、2008年10月

<高知市と前橋市の比較>



※市街化区域人口密度は都市計画年報(H26)及び国勢調査(H22)を基に国土交通省都市局が作成

注: 1人当たりCO₂は、運輸旅客部門のみ

資料: 総務省『平成12年度国勢調査地域メッシュ統計』、2005財団法人日本デジタル道路地図協会、国土地理院『数値地図25000(空間データ基盤)』より環境省作成

出典: 平成18年版環境白書より抜粋

5. 地方自治体(首長・職員)や住民への働きかけ強化:

コンパクトシティ形成支援チームによる省庁横断的な支援

- コンパクトシティの推進に当たっては、医療・福祉、地域公共交通、公共施設再編、中心市街地活性化などのまちづくりと密接に関係する様々な施策と連携し、整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的な取組として進めていくことが重要。
- このため、まちづくりの主体である市町村において施策間連携による効果的な計画が作成されるよう、関係府省庁で構成する「コンパクトシティ形成支援チーム」を通じ、市町村の取組を省庁横断的に支援。

(施策連携イメージ)



コンパクトシティ形成支援チーム (H27.3設置)

国土交通省〔事務局〕

『まち・ひと・しごと創生総合戦略』
(H26.12.27閣議決定)に基づき設置

- | | | | | |
|----------|-------|-------|-------|-----|
| 内閣官房／内閣府 | 復興庁 | 総務省 | 財務省 | 金融庁 |
| 文部科学省 | 厚生労働省 | 農林水産省 | 経済産業省 | 環境省 |

府省庁横断的な支援

コンパクトシティ化に
取り組む市町村

(支援チームの主な取組)

現場ニーズに即した支援施策の充実

○市町村との意見交換会等を通じ、**施策連携に係る課題・ニーズを把握**

○関係府省庁において**関係施策が連携した支援施策**を具体的に検討し、**制度改正・予算要求等**に反映

➡ “横串”の視点での
施策間連携を促進

モデル都市の形成・横展開

○他の市町村のモデルとなる都市の計画作成を**関係府省庁が連携して重点的にコンサルティング**

○人口規模やまちづくりの重点テーマ別に**類型化し、横展開**

➡ 具体的な効果・事例を
目に見える形で提示

取組成果の「見える化」

○コンパクトシティ化に係る**評価指標**(経済財政面・健康面など)を**開発・提供**し、市町村における**目標設定等**を支援

○市町村の取組の進捗や課題を**関係府省庁が継続的にモニタリング・検証**

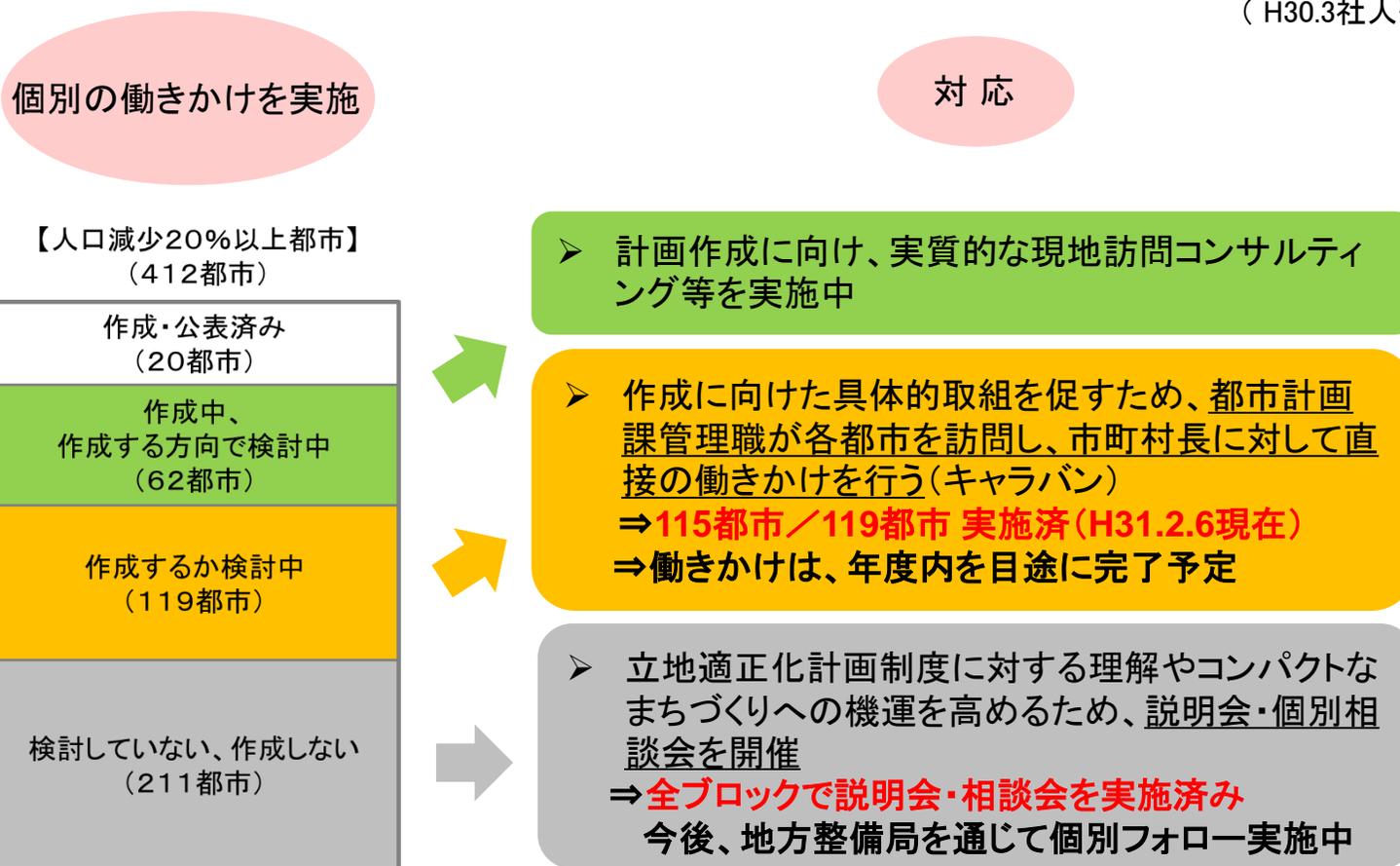
➡ コンパクトシティの
取組の実効性を確保

○ 経済財政諮問会議における指摘を踏まえ、各都市の立地適正化計画作成の意向を確認し、意向に即して個別の働きかけを実施。

○対象都市

都市計画区域を有する市区町村(1374)のうち、2015年から2030年の15年間で、人口が20%以上減少する見込みの412都市

(H30.3社人研人口推計)



住民への効果的アプローチを行っている事例①

- 地方自治体から住民への立地適正化計画の作成に当たってのアプローチ方法として、住民参加型のワークショップや、パネル展示を行うオープンハウス等を実施している例がある。

H30.3末時点

 ※407都市が対象
(複数回答可)

住民へのアプローチ手法	都市数
①住民アンケート	153
②住民説明会	294
③公聴会	46
④ワークショップ	56
⑤住民代表が参加する協議会	158
⑥パブリックコメント	385
⑦その他	39

- その他の主な意見 ※多い順
- オープンハウス(パネル展示)
 - 市民フォーラム
 - シンポジウム

5. 地方自治体(首長・職員)や住民への働きかけ強化:
住民への効果的アプローチを行っている事例②

○ 福山市では、立地適正化計画の基本方針を打ち出し、将来の市街地像を示す等の市民に訴えかけるような効果的なPRを実施している。

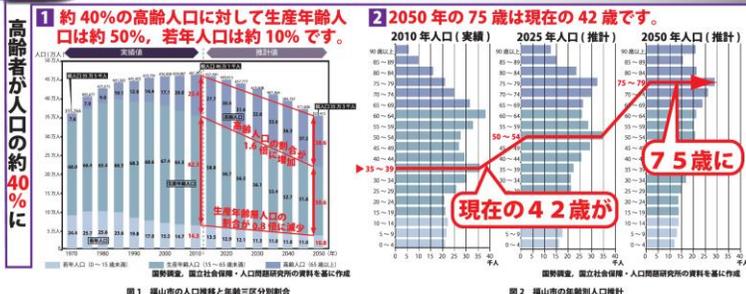
【事例】福山市立地適正化計画基本方針 ～地図で見るふくやまの現状と未来～

地図で見るふくやまの現状と未来 (福山市立地適正化計画基本方針より)

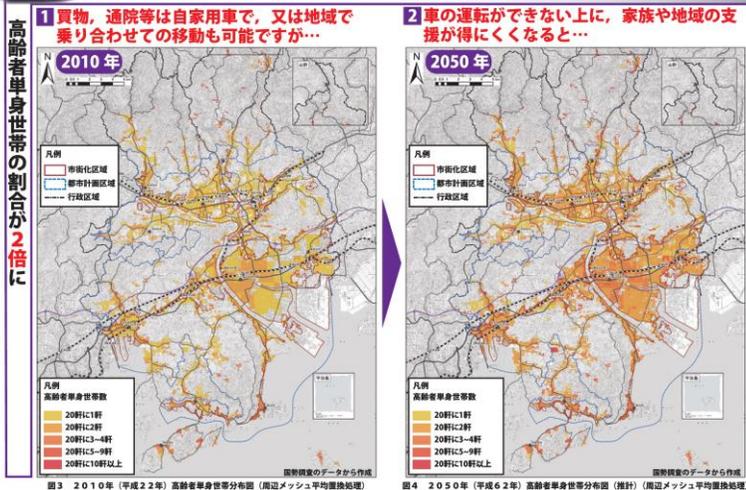
例え **2050年の75歳は**
今、42歳のあなたです!!

少子化、高齢化に加え大都市圏への若年層の流出により、福山市の人口は急激に減少し、2050年には、一人の現役世代が一人の高齢者を支えることになると想定されます。その影響は、お住まいの地域ごとで大きく異なるため、将来の状況を地図で知っていただき、今後の生活設計の参考にしていただきたいと思います。

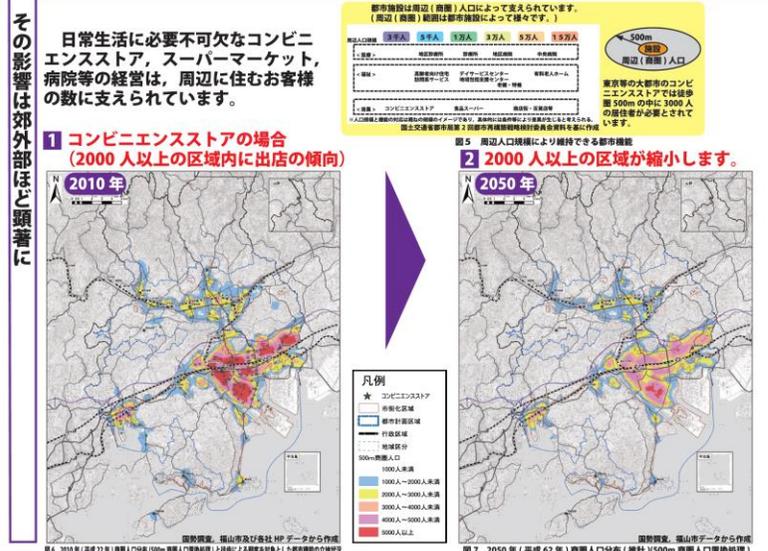
変化1 福山市でも高齢者が増加します。



変化2 身体的な衰えから買物・移動が困難になります。



変化3 身近にある商店等にも影響が出ます。



変化4 生活に必要な施設等が維持された魅力ある「まち」を目指します。

