

中間とりまとめ(案) 参考資料

目次

2.	立地適正化計画の作成状況	33.	住宅地内における生活支援施設等の用途緩和二一ズの例（店舗）	65.	（参考）災害発生のおそれのある区域②
3.	計画作成都市数の分析（都市規模別）	34.	「フラット35」を活用した居住誘導の推進	66.	都市防災総合推進事業の概要
4.	作成時のデータ分析状況	35.	非集約エリアの住宅市街地の事例①	67.	まちなかや住宅地における逃げ場所の確保事例
5.	目標値の設定状況	36.	非集約エリアの住宅市街値の事例②	68.	土地利用状況を考慮した治水対策
6.	居住誘導区域の設定に関する基本的な考え方【「立地適正化計画作成の手引き」より抜粋】	37.	非集約エリアにおける空き地の管理と居住環境①	69.	河川防災ステーションの概要（避難場所としても活用）
7.	誘導区域の設定状況	38.	非集約エリアにおける空き地の管理と居住環境②	70.	災害時の応急的な退避場所の整備
8.	都市類型別に見た居住誘導区域設定の傾向①	39.	地方都市における生産緑地制度の活用	71.	決壊までの時間を少しでも引き延ばすための堤防構造の工夫
9.	都市類型別に見た居住誘導区域設定の傾向②	40.	都市計画法に基づく開発許可件数	72.	水害リスク情報の提供（洪水浸水想定）
10.	都市類型別に見た居住誘導区域設定の傾向③	41.	市街化調整区域での開発行為の推移	73.	水害リスクの提示イメージ
11.	居住誘導区域の設定率と人口密度の関係	42.	法第34条各号別開発許可件数・面積	74.	「都市構造の見える化」ツールの活用
12.	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	43.	都市計画法第34条第11号に基づく条例（11号条例）による開発	75.	災害リスク情報の「見える化」
13.	居住誘導区域における目標年での趨勢人口と目標人口との関係	44.	11号条例に基づく「にじみ出し的な開発」について	76.	ハザードエリアからの住み替え誘導に係る自治体二一ズについて
14.	誘導施設の設定状況	45.	11号条例の制定状況① にじみ出し的な開発	77.	中心市街地等における低未利用地の増加
15.	主要連携分野について	46.	11号条例の制定状況② にじみ出し的な開発に関する条例での規定例	78.	移転跡地の活用可能性①
16.	関連計画との一体的な作成の状況	47.	11号条例の制定状況③ 市街化区域に隣近接	79.	移転跡地の活用可能性②
17.	立地適正化計画制度における広域連携の事例（中播磨圏域）	48.	11号条例の制定状況④ 市街化区域と一体的な日常生活圏を構成	80.	開発許可におけるハザードエリアの取扱い①
18.	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）	49.	11号条例の制定状況⑤ 市街化区域と一体的な日常生活圏を構成	81.	開発許可におけるハザードエリアの取扱い②
19.	届出・勧告制度の活用状況	50.	11号条例の制定状況⑥ 連たんの判断基準	82.	通知を踏まえた災害の危険性の情報提供の状況
20.	特定用途誘導地区等の活用状況	51.	郊外部でなお進行する宅地化①	83.	自己居住用・自己業務用の開発の現状
21.	立地適正化計画への記載事例等	52.	郊外部でなお進行する宅地化②		
22.	居住誘導区域への人口集積の状況	53.	郊外部でなお進行する宅地化③		
23.	都市機能誘導区域への誘導施設の誘導状況	54.	U市における市街化調整区域の地区計画について		
24.	モデル都市（第一弾 H29年5月）の公表と周知	55.	平成30年7月豪雨による一般被害の概要		
25.	モデル都市（第二弾 H30年6月）の公表と周知	56.	平成30年7月豪雨による一般被害の特徴		
26.	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）	57.	居住誘導区域内におけるハザードエリアの取扱い状況		
27.	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）	58.	ヒアリング結果概要①		
28.	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（大東市）	59.	ヒアリング結果概要②		
29.	住民への効果的アプローチを行っている事例①	60.	【通知】立地適正化計画における災害の発生のおそれのある区域の取扱いについて①		
30.	住民への効果的アプローチを行っている事例②	61.	【通知】立地適正化計画における災害の発生のおそれのある区域の取扱いについて②		
31.	住宅地内における生活支援施設等の用途緩和二一ズの例（病院）	62.	（参考）居住誘導区域の設定におけるレッドゾーン等の取扱い①		
32.	住宅地内における生活支援施設等の容積率緩和二一ズの例（病院）	63.	（参考）居住誘導区域の設定におけるレッドゾーン等の取扱い②		
		64.	（参考）災害発生のおそれのある区域①		

- ※令和元年5月1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、居住誘導区域とともに設定した市町村（赤字：247都市）、都市機能誘導区域のみ設定した市町村（青字：3都市）（令和元年5月1日時点）

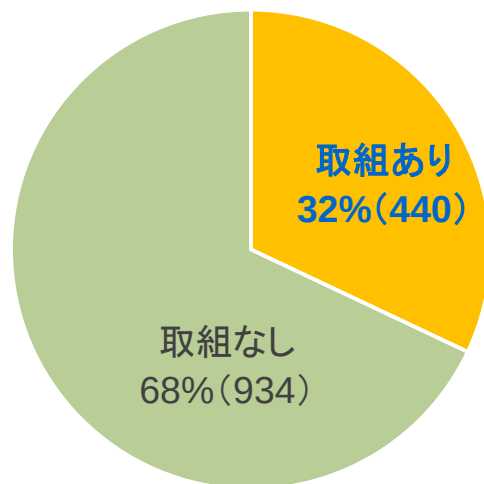
合計468都市 2

計画作成都市数分析(都市規模別)

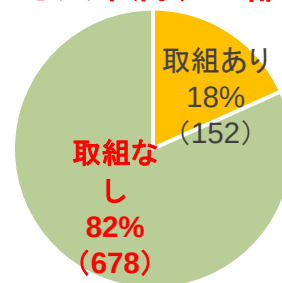
- 都市計画区域を有する1374都市のうち、440都市(約3割)が立地適正化計画を策定又は取組中。
- 20～50万人規模の自治体の4分の3が取り組んでいる一方で、10万人未満の中小規模の自治体の取組が遅れている。

H30.12末時点

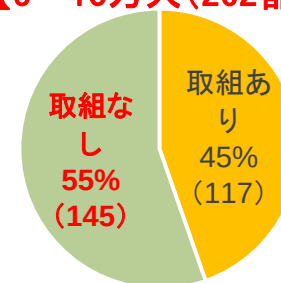
【都市計画区域を有する都市】
(1374都市)



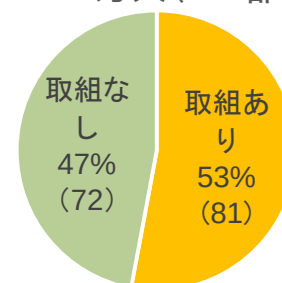
【5万人未満(830都市)】



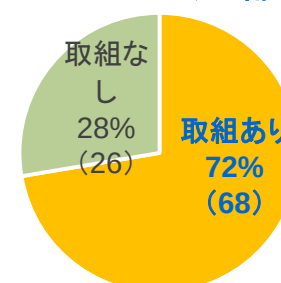
【5～10万人(262都市)】



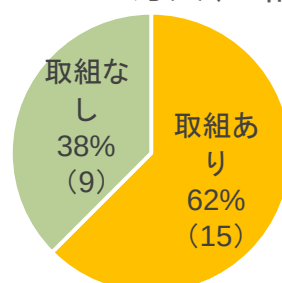
【10～20万人(153都市)】



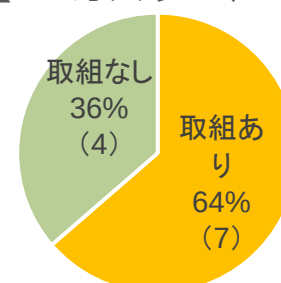
【20～50万人(94都市)】



【50～100万人(24都市)】



【100万人以上(11都市)】



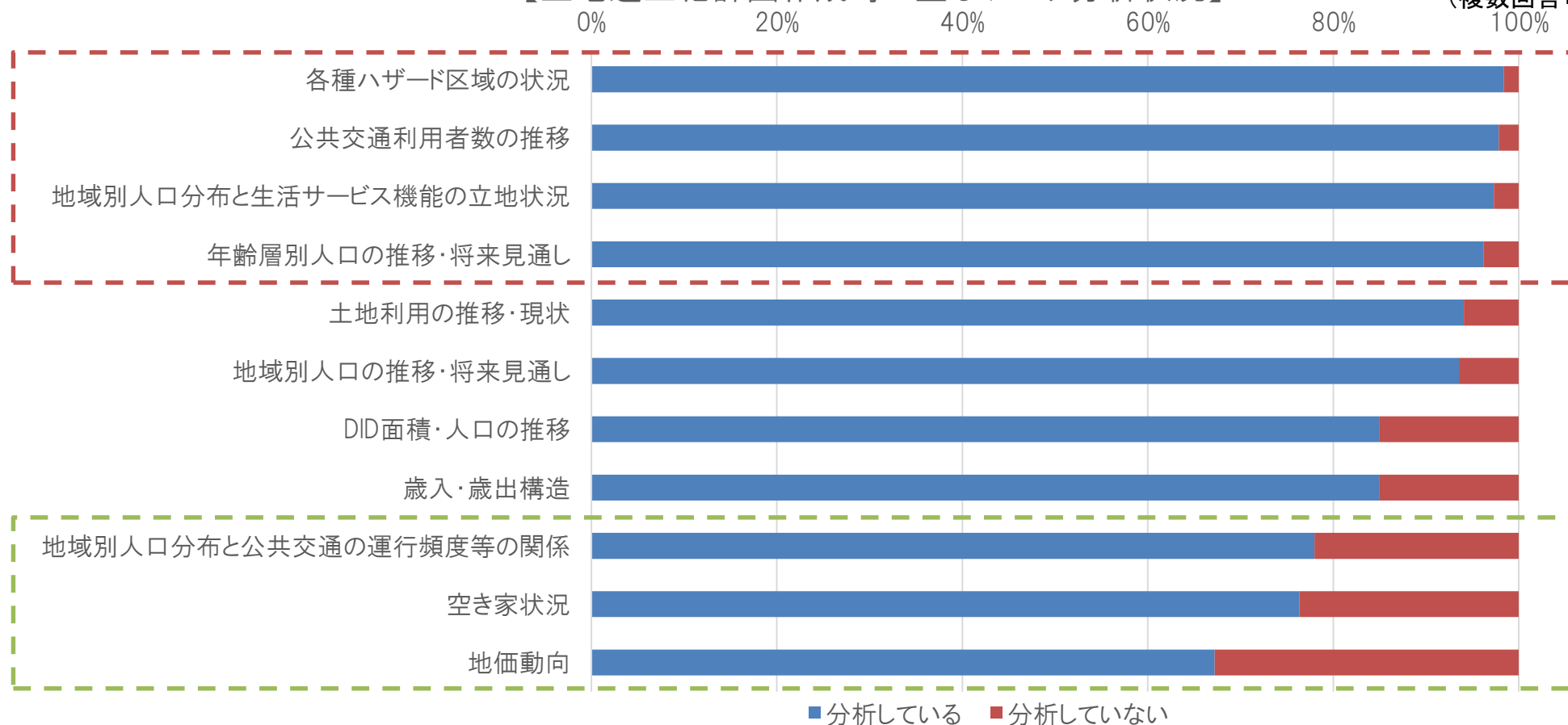
作成時のデータ分析状況

- 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】

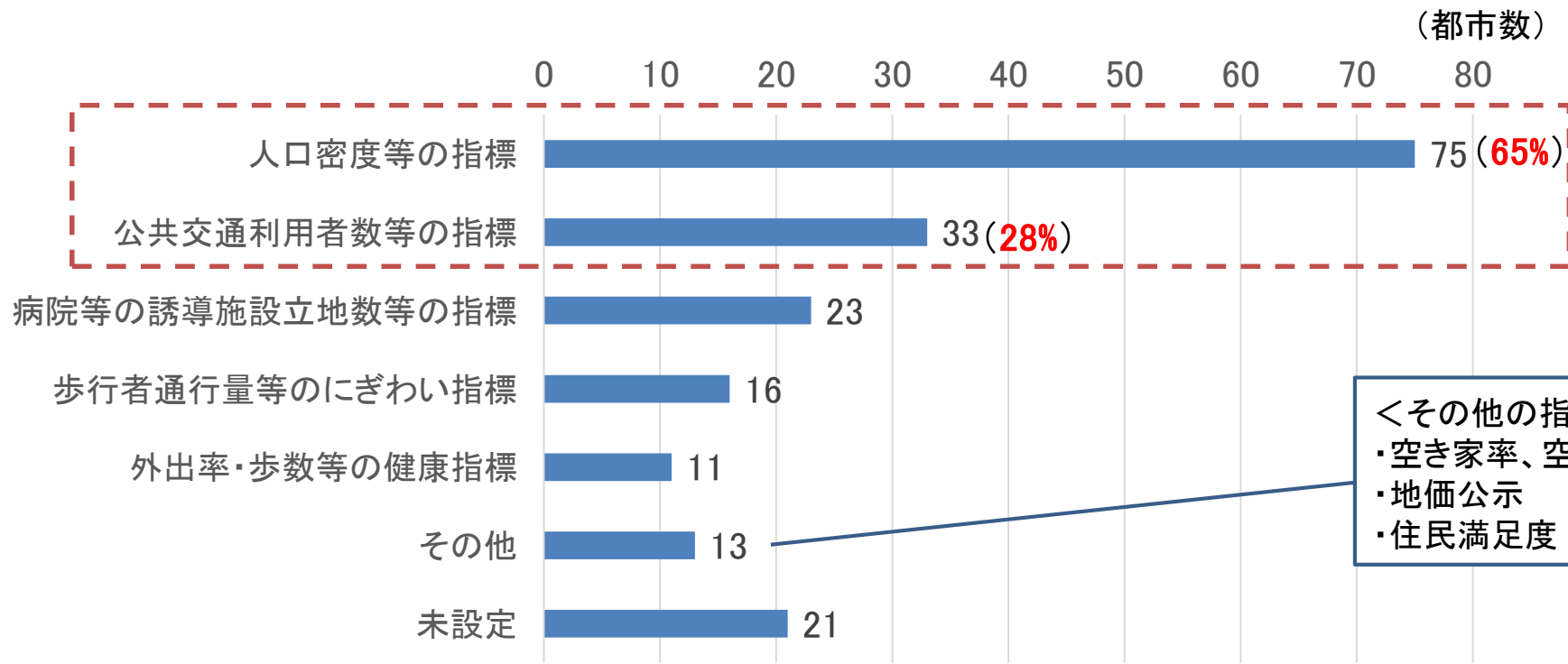


○ 立地適正化計画で定めている目標値(KPI)としては、人口密度等が最も多く(65%)、次いで公共交通利用者数等が多いが、両指数が本計画の基幹的な指数であることに鑑みると、十分とは言えない状況。

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

居住誘導区域の設定に関する基本的な考え方【「立地適正化計画作成の手引き」より抜粋】

○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

- ー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

- ー社会保障・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 P 84参照）、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

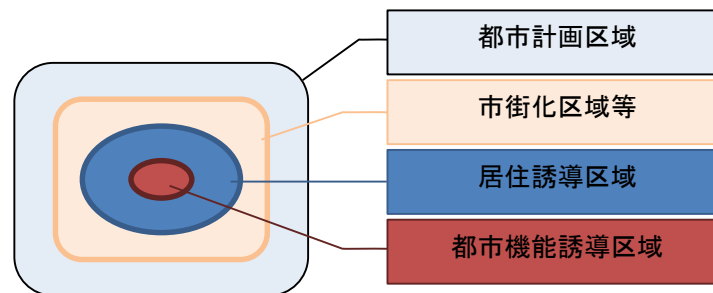
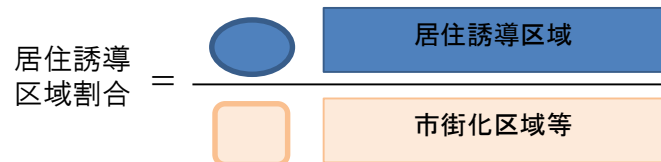
- ー土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

誘導区域の設定状況

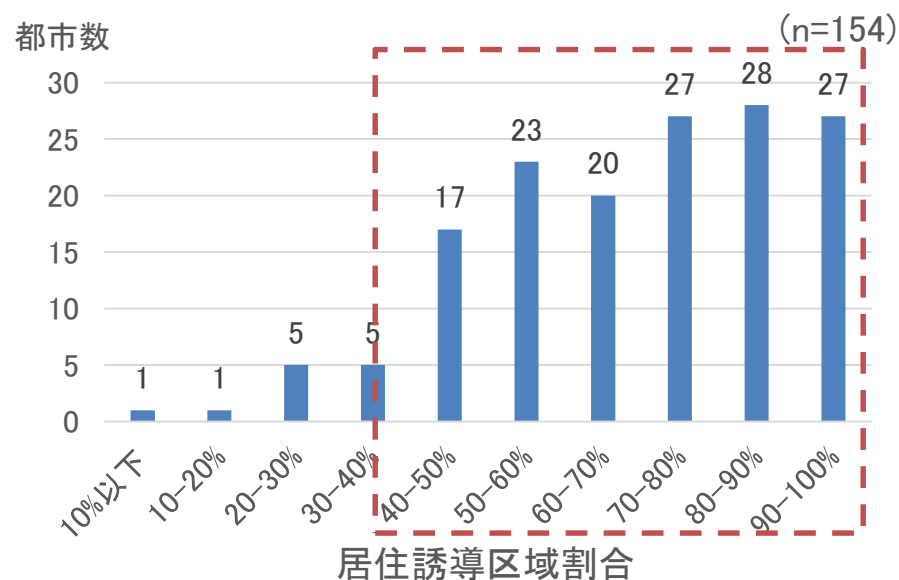
○ 居住誘導区域の設定率は、40%以上の都市が約9割。逆に、都市機能誘導区域の設定率については、40%以下の都市が約85%。

H30.12末時点

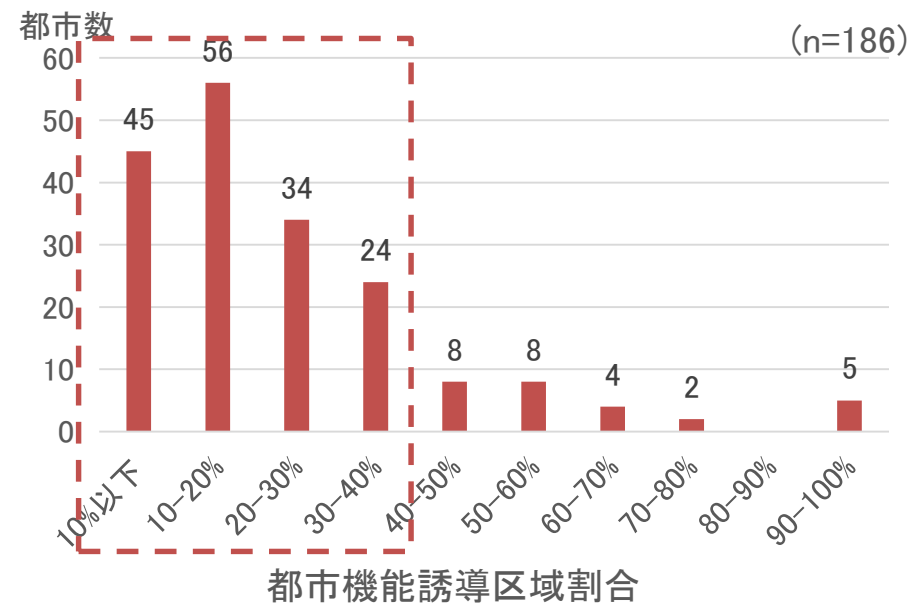
例：居住誘導区域の設定率のイメージ



【居住誘導区域の設定率の分布状況】



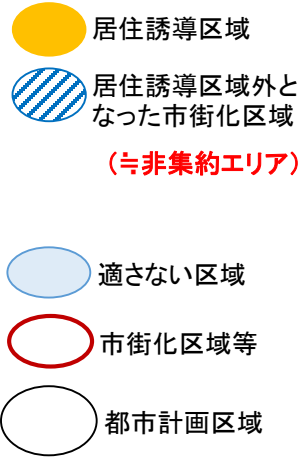
【都市機能誘導区域の設定率の分布状況】



○ 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。

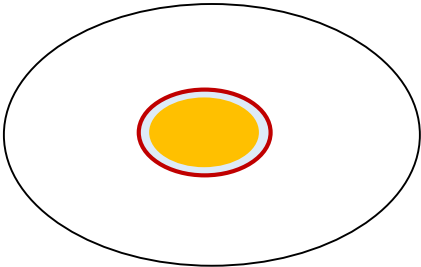
H30.5時点

【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

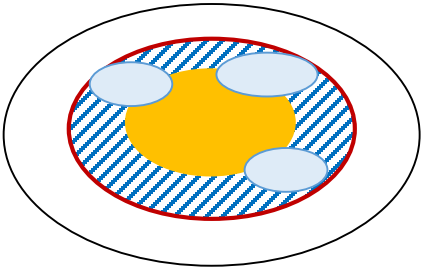
18都市



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

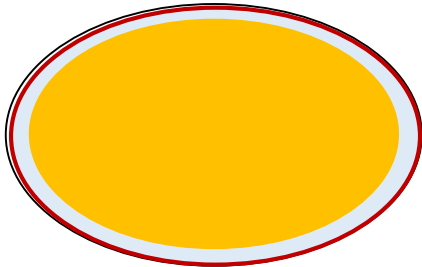
47都市



○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

〔4〕非線引き都市 47都市

- 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	
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		

33都市

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

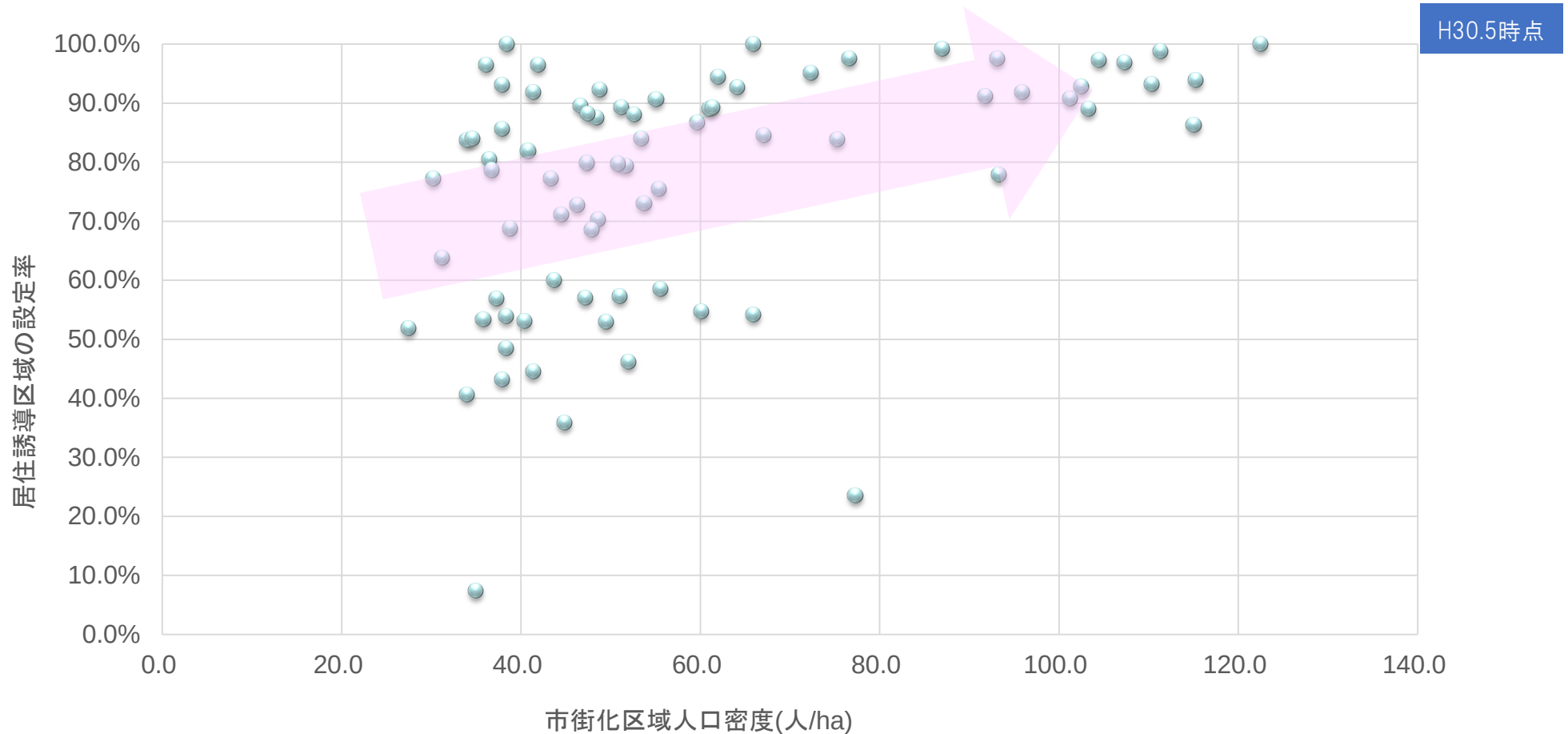
- 居住誘導区域の設定条件に該当する区域を積み上げて居住誘導区域を設定している33都市のうち、「公共交通の利便性」や「都市機能又は生活利便施設の集積状況」を条件とした都市が多い。
- 一方で、「基盤整備の有無」「人口密度」については条件としていない都市も多くみられる。

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	・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 ※一定の運行本数がある路線、拠点間を結ぶ幹線路線等	28/33
都市機能又は生活利便施設が集積する拠点	・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	・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	・将来の人口密度が一定以上※である区域 ※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	11/33
その他	・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

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。



※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)

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

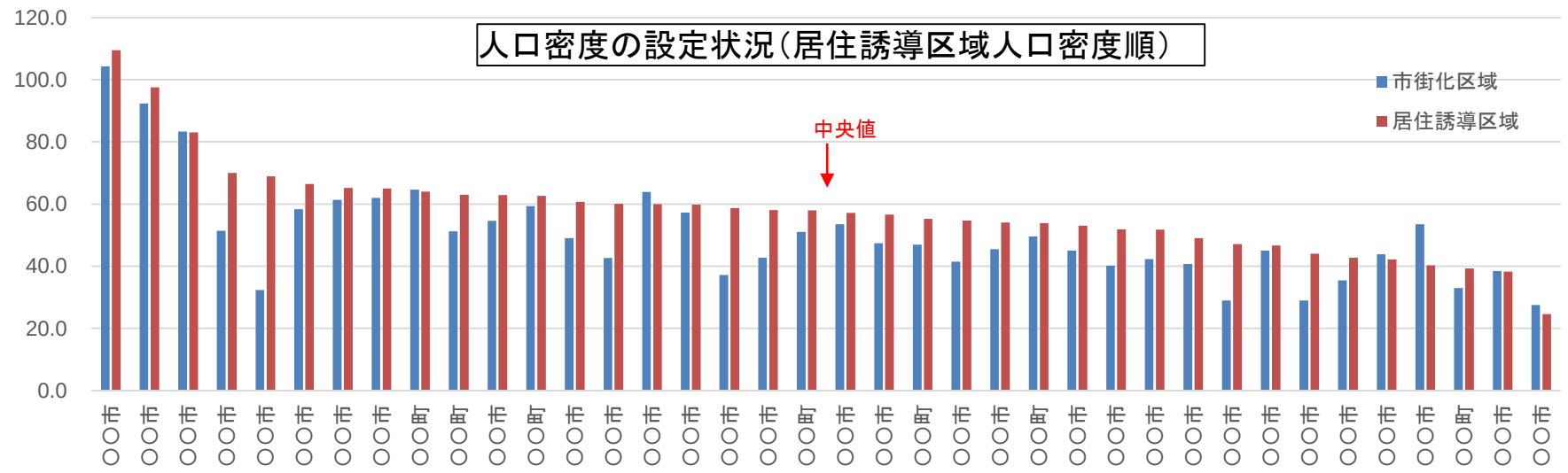
人口密度 (人／ha)	市街化 区域	居住誘 導区域	非集約 エリア (※3)
平均値	50.2	57.8	19.1
中央値	47.2	57.6	14.1

※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。

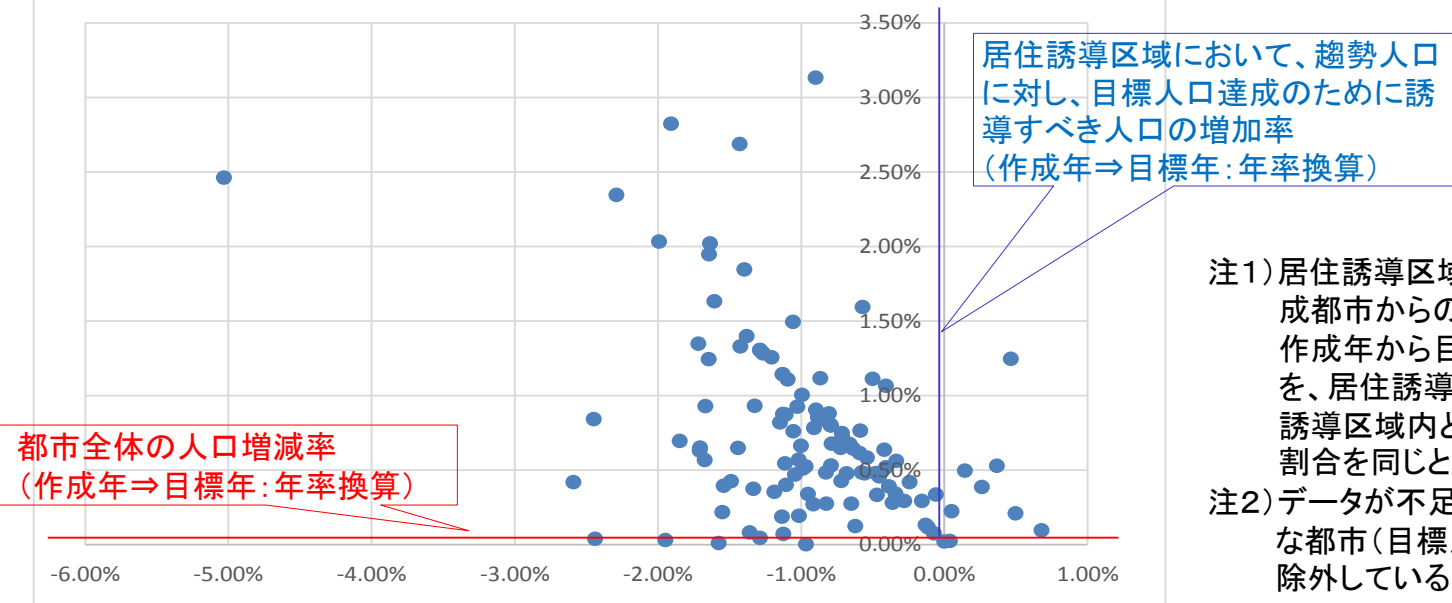
- ・市街化区域設定時：H12,H17,H22,H27国勢調査
- ・居住誘導区域設定時：H22,H27国勢調査



○ 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。

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】

H30.12末時点



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	-3.0%/年 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	+4.3%/年 20,000

X軸: イA→Cの増減率/(目標年度－策定年度)

Y軸: ロB→Cの増減率/(目標年度－策定年度)

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	誘導施設の具体例
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

主要連携分野について

○ 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。

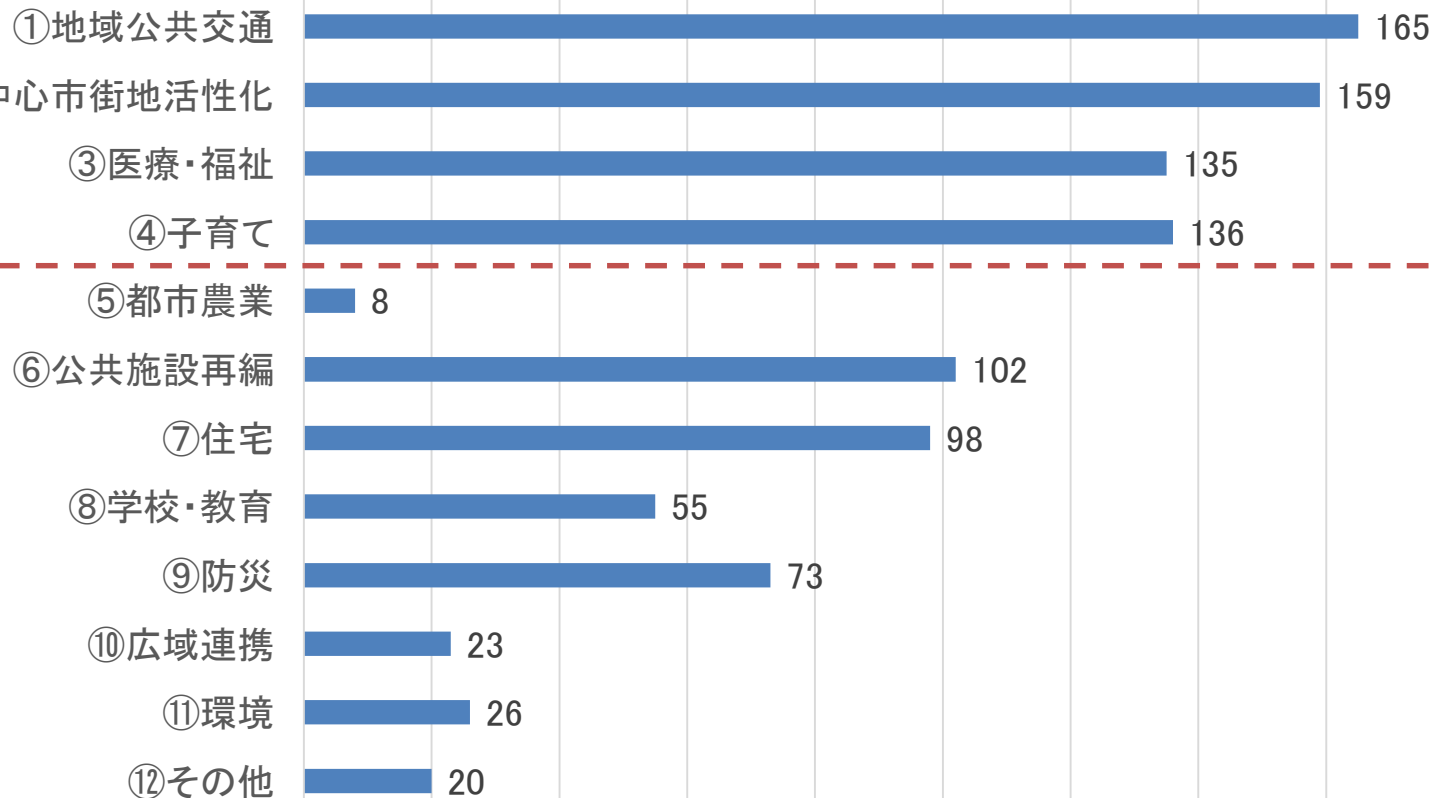
H30.12末時点

※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



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%)

【兵庫県姫路市・たつの市・太子町・福崎町】

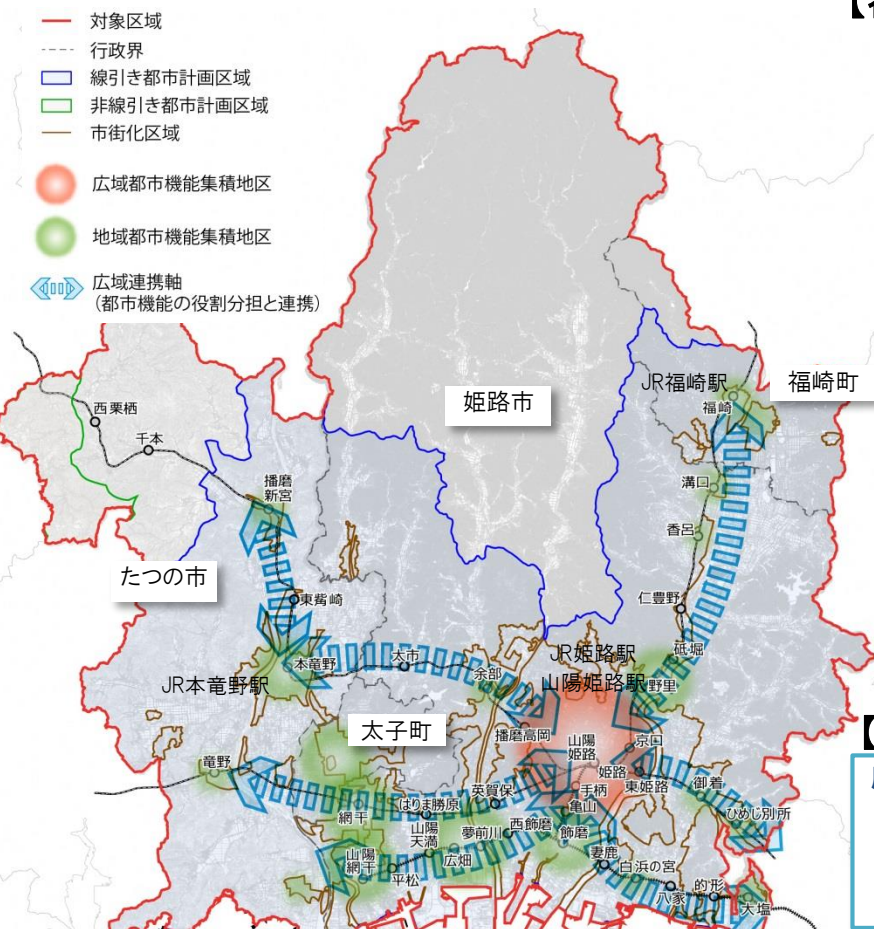
背景・課題

- ・人口減少・高齢化を背景に、鉄道路線を軸として沿線自治体が必要な都市機能を分担・連携することの必要性が増大。
- ・平成27年以降、沿線自治体や交通事業者からなる勉強会・協議会を設立し、各都市の役割分担や連携のあり方について検討。

2市2町による「中播磨圏域の立地適正化の方針」の策定

- ・平成29年3月、姫路市、たつの市、太子町、福崎町の2市2町（人口計67万人）により、広域的な立地適正化の方針を策定。
- ・広域的な都市機能の集積を図るべき地区を姫路駅周辺、その他の地域的な都市機能の集積を図るべき地区を各拠点に設定し、現状の施設立地状況を踏まえつつ、役割分担を整理。

【都市機能の役割分担と連携(都市機能集積地区の位置づけ)】



広域都市機能集積地区(姫路駅周辺)

姫路駅前に大規模店舗、医療系専門学校を誘致、民間病院と公営病院を統廃合等により、高度で多様な都市機能の強化を図るとともに、国際競争力の強化や県を代表する顔としてふさわしい風格のある都市空間の形成を図る。

地域都市機能集積地区

広域都市機能集積地区と連携しつつ、広域行政機関(国県機関)、高度医療施設、大規模商業施設等の高度な都市機能を役割分担し、維持・充実を図る。また、他の地区との距離を勘案した配置や、連携による相互補完についても考慮する。

姫路市(姫路駅周辺)

姫路市(飾磨駅、野里駅、網干駅、山陽網干駅、広畑駅・夢前川駅、はりま勝原駅等)
たつの市(本竜野駅・市役所周辺、竜野駅等)
太子町(役場周辺)
福崎町(福崎駅、役場周辺)

< 高次都市機能増進施設の設定及び役割分担 >

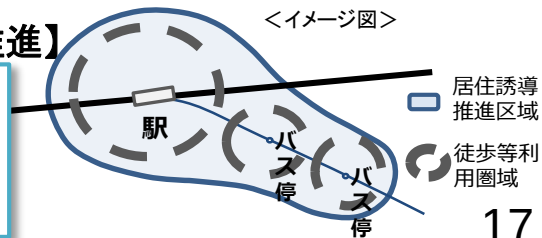
分野	高次都市機能	役割分担
医療機関	三次救急医療機関(救命救急センター)	姫路市
	二次救急医療機関	姫路市・たつの市
	大学	姫路市・福崎町
教育機関	短期大学	姫路市
	専修学校	姫路市
	高等学校	相互補完

分野	高次都市機能	役割分担
文化施設	図書館・美術館・博物館等	相互補完
スポーツ施設等	体育館	相互補完
	総合公園	姫路市・たつの市・太子町
主要コンベンション施設		姫路市
商業施設	百貨店、大型SC等	姫路市・たつの市

【公共交通利便性の高い区域への居住推進】

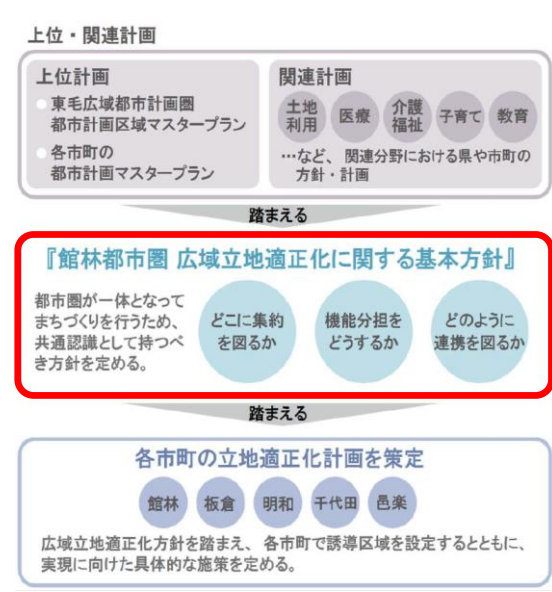
居住誘導推進区域

- ・鉄道路駅等周辺に集積する広域・地域都市機能の利便性を活かした居住の推進を図る区域を設定。
- ・鉄道路駅からの徒歩圏や、鉄道路駅にバス利用でアクセス可能な圏域を基本として区域を設定。

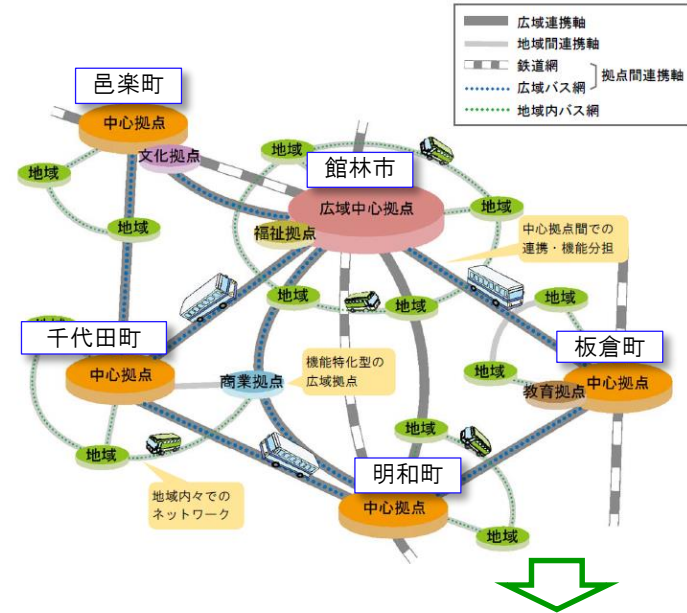


- 平成29年5月、群馬県館林市、板倉町、明和町、千代田町、邑楽町の1市4町(人口約14万人)により「**館林都市圏広域立地適正化に関する基本方針**」を策定
- 館林市中心部を都市圏の核となる「**広域中心拠点**」に位置づけ、その他の市町については、一定程度の都市機能が集積する地域を「**中心拠点**」に位置づけるなど、**都市圏全体の利便性を高めるため、機能分担等を整理。**

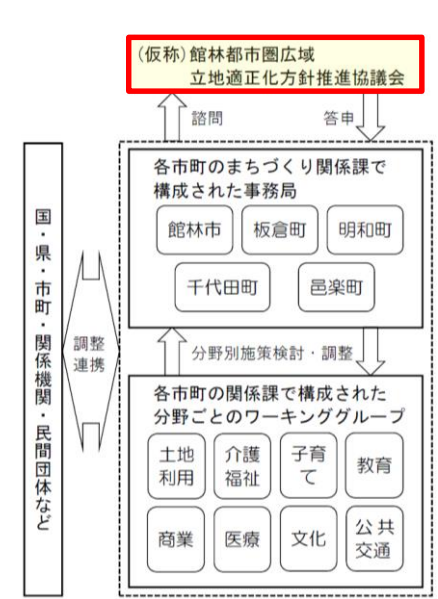
広域立地適正化に関する基本方針の位置づけ



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

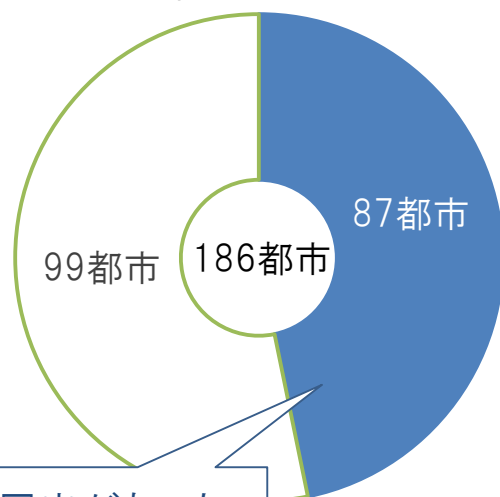
広域的な枠組みの中で、確保・維持すべき機能について整理

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

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＞

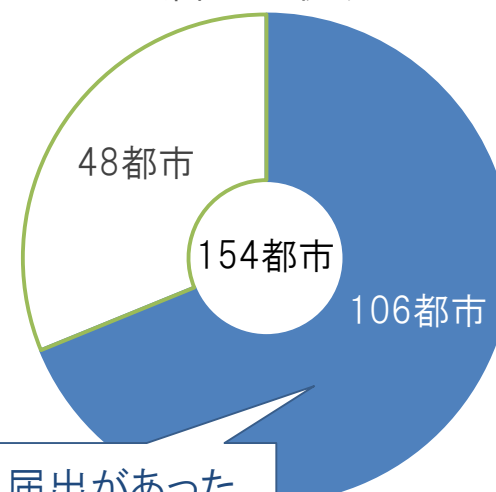
- ・立地適正化計画の概要、主旨等
- ・誘導区域に立地する場合の支援措置等

＜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

特定用途誘導地区等の活用状況

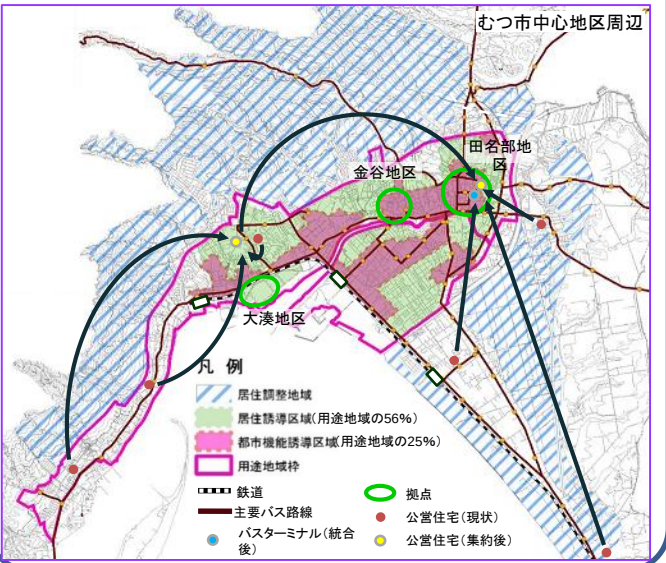
○ 居住調整地域、跡地等管理区域、駐車場配置適正化区域、特定用途誘導地区等の活用は少ない状況。

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。

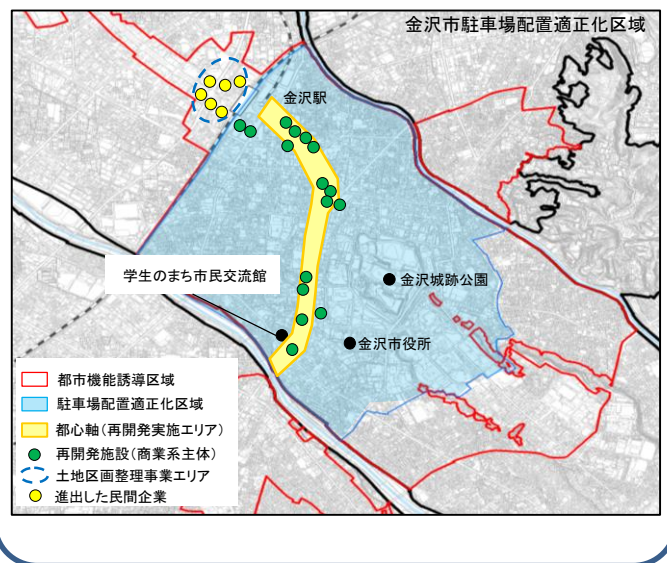


駐車場配置適正化区域(1都市)

※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。)

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自治体は以下のとおり。

①低未利用土地権利設定等促進計画に関する事項:27都市

②立地誘導促進施設協定(コモンズ協定)に関する事項:27都市

H31.3末時点

【記載例】 ～岡崎市 立地適正化計画（H30.11.21）より抜粋～

①立地誘導促進施設協定に関する事項

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、潤いと憩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（H30.12.28）より抜粋～

②低未利用土地利用等指針に関する事項

③低未利用土地権利設定等促進計画に関する事項

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利用希望者とを行政がコーディネートすることなども今後検討します。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。

■低未利用土地利用等指針

②

種 別	指 針
利用指針	【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。 【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。
管理指針	【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。 【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。

■低未利用土地権利設定等促進事業区域など

③

項 目	内 容
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	促進すべき権利設定等の種類 ：地上権、賃借権、所有権など 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

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の占める割合が維持・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

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・横展開に取り組んでおり、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	重点テーマ	参考			
		都道府県	誘導区域の設定状況							
			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	
1-1	東北	弘前市	青森県	177,411	H29.3.31	・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	○	23%	○	69%
1-2	東北	鶴岡市	山形県	129,652	H29.4.1 H30.11.1 (変更)	・住宅（空き地・空き家対策） ・産業振興（ベンチャー）	○	8%	○	40%
1-3	北陸	見附市	新潟県	40,608	H29.3.31 (都市機能) H31.3.28 (居住)	・地域公共交通 ・医療・福祉	○	13%	○	68%
1-4	北陸	金沢市	石川県	465,699	H29.3.31	・地域公共交通 ・都市再生・中心市街地活性化	○	13%	○	43%
1-5	中部	岐阜市	岐阜県	406,735	H29.3.31	・地域公共交通 ・医療・福祉	○	16%	○	57%
1-6	近畿	大東市	大阪府	123,217	H30.1.31	・子育て ・公共施設再編 ・住宅	○	18%	○	89%
1-7	近畿	和歌山市	和歌山県	364,154	H29.3.1 (都市機能) H30.10.1 (居住)	・都市再生・中心市街地活性化 ・学校・教育	○	7%	○	67%
1-8	中国	周南市	山口県	144,842	H29.3.30 (都市機能) H31.2.1 (居住)	・都市再生・中心市街地活性化	○	6%	○	31%
1-9	九州	飯塚市	福岡県	129,146	H29.4.1	・都市再生・中心市街地活性化 ・医療・福祉	○	27%	○	51%
1-10	九州	熊本市	熊本県	740,822	H28.4.1	・地域公共交通 ・都市再生・中心市街地活性化	○	29%	○	55%

モデル都市(第二弾 H30年6月)の公表と周知

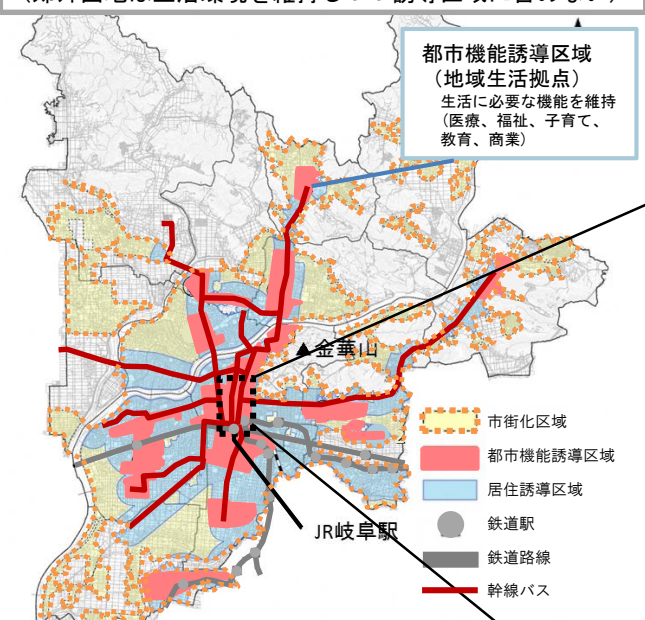
○ 第2弾として平成30年6月に11都市を選定・公表した。

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	重点テーマ	参考			
		都道府県	誘導区域の設定状況							
			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	
2-1	東北	むつ市	青森県	58,493	H29.2.20 R1.5.7(変更)	・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	○	25%	○	56%
2-2	関東	柏市	千葉県	413,954	H30.4.2	・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）	○	9%	○	80%
2-3	関東	松本市	長野県	243,293	H29.3.31 (都市機能) H31.3.31 (居住)	・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）	○	20%	○	50%
2-4	北陸	黒部市	富山県	40,991	H30.3.30	・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	○	17%	○	33%
2-5	中部	藤枝市	静岡県	143,605	H30.3.20	・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	○	11%	○	81%
2-6	近畿	大野市	福井県	33,109	H30.3.19	・中心市街地活性化 ・観光振興 ・公共施設再編 ・郊外開発抑制	○	28%	○	72%
2-7	近畿	枚方市	大阪府	404,152	H29.3.31	・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	○	21%	○	86%
2-8	中国	三原市	広島県	96,194	H29.12.25	・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%	○	50%
2-9	四国	高松市	香川県	420,748	H30.3.30	・都市再生・中心市街地活性化 ・地域公共交通	○	44%	○	91%
2-10	九州	北九州市	福岡県	961,286	H29.4.1	・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	○	7%	○	47%
2-11	九州	長崎市	長崎県	429,508	H30.8.1	・安全安心な居住の推進 ・観光振興	○	8%	○	63%

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)



都市機能誘導区域
(地域生活拠点)
生活に必要な機能を維持
(医療、福祉、子育て、
教育、商業)

市街化区域
都市機能誘導区域
居住誘導区域
鉄道駅
鉄道路線
幹線バス

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(R17)

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
(新築・購入:40万円~最大80万円/戸)

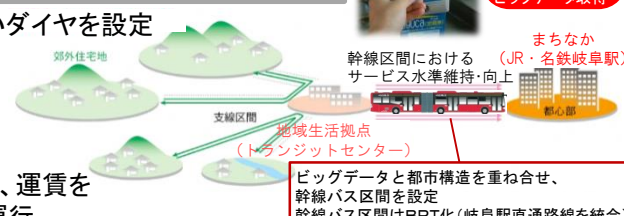


イメージ図

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



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

バス会社の協力によりICカード導入、ビッグデータ取得

まちなか(JR・名鉄岐阜駅)幹線区間におけるサービス水準維持・向上

地域生活拠点(トランジットセンター)

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)

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

福祉・医療等施設(3Fフロア)

福祉施設(特養等)

都市部の回遊性向上歩行者空間の確保

市街地再開発事業



柳ヶ瀬周辺地域

完成後統合

市街地再開発事業

完了 準備組合設立 組合設立 準備組合設立前 都市再生緊急整備地域

JR岐阜駅

バス年間利用者数

	万人	5年増減
H12	2,390	
H17	1,780	▲610 -26%
H22	1,800	+20 +1%
H27	1,730	▲70 -4%
R2	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

運転手不足に対応

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・ウォーキングMAP作成
○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%(R3)※2

医療費抑制
約27億円/年

※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 ※2 国民健康・栄養調査(2008~13年、2012除く)から国土交通省算出

※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 ※2 国民健康・栄養調査(2008~13年、2012除く)から国土交通省算出

28

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

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。

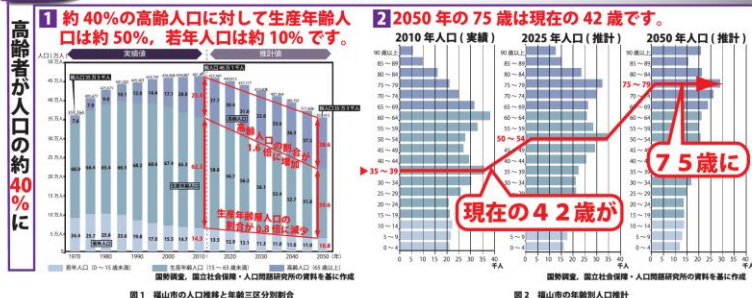
【事例】福山市立地適正化計画基本方針 ～地図で見るふくやまの現状と未来～

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)

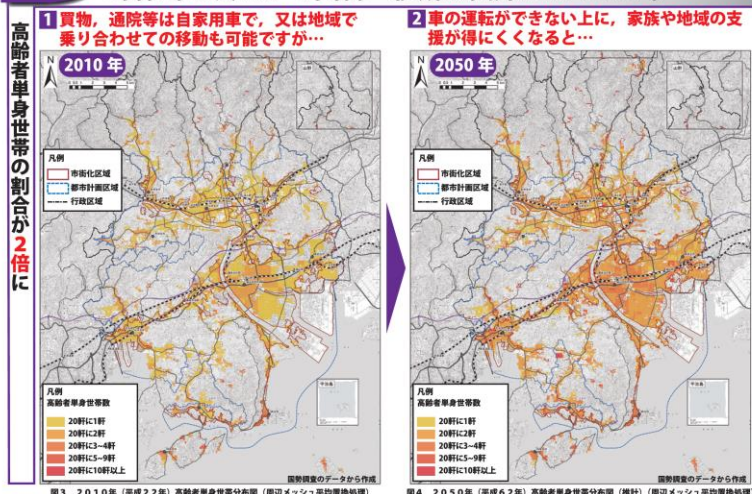
**例 2050年の75歳は
今、42歳のあなたです！！**

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させていただきたいと考えております。

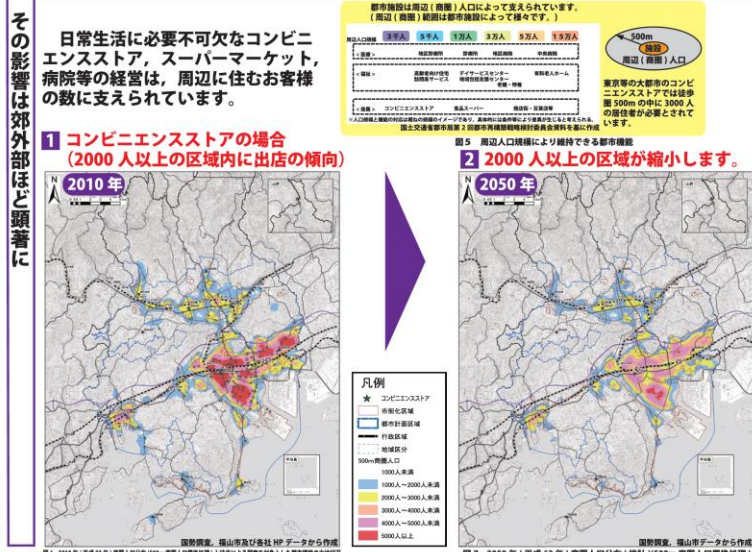
変化1 福山市でも高齢者が増加します。



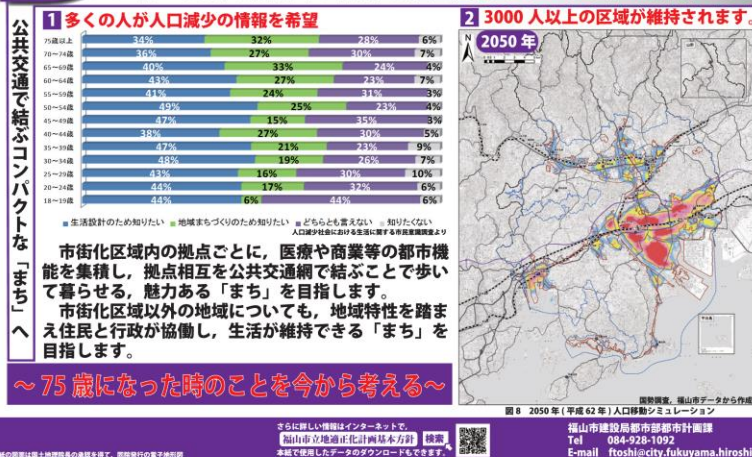
変化2 身体的な衰えから買物・移動が困難になります。



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。



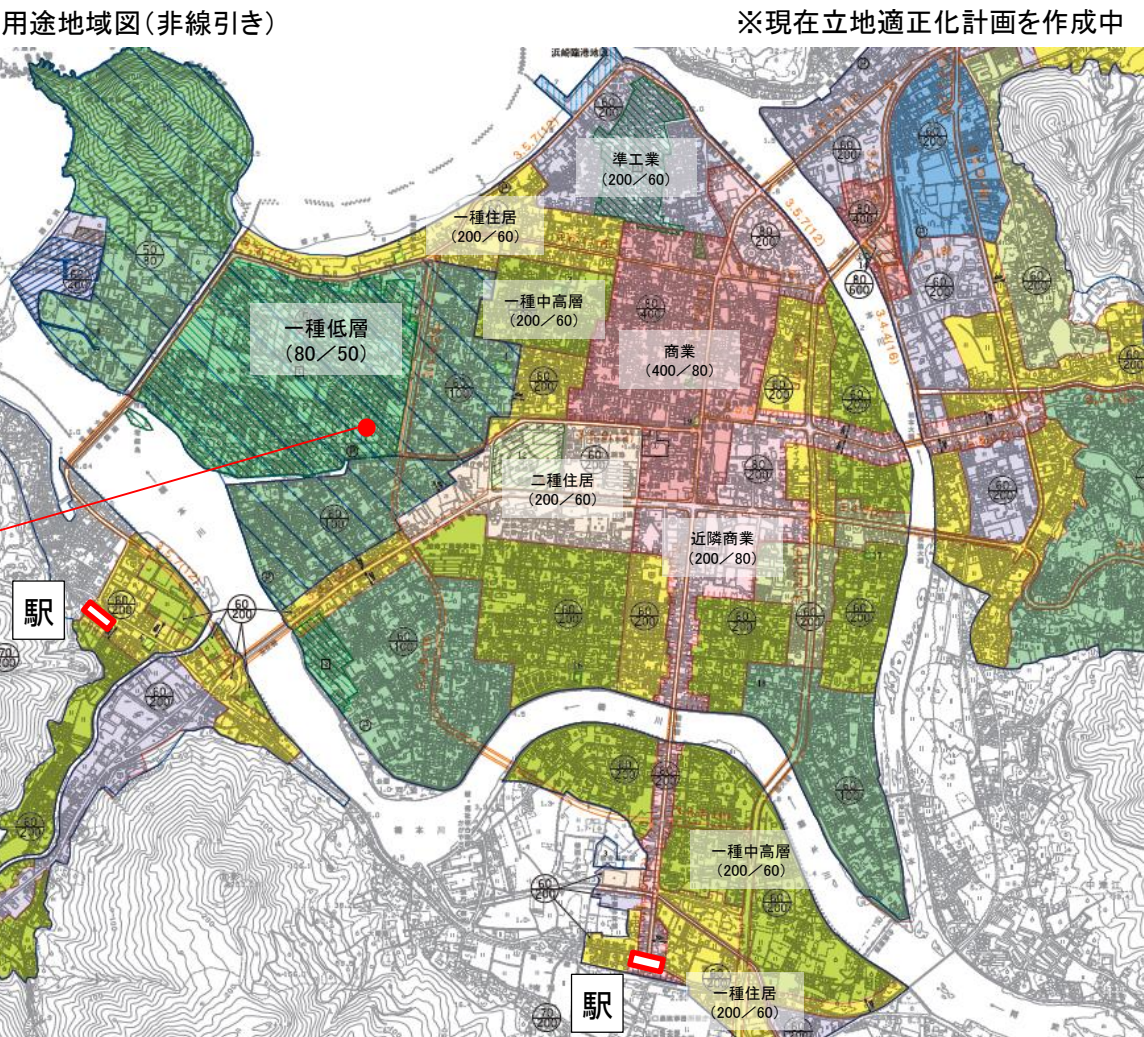
住宅地内における生活支援施設等の用途緩和ニーズの例(病院)

○ 第一種低層住居専用地域内の敷地で、病院の増築ニーズがあったが、当該地域では病院が立地できないなか、都市計画の見直しによらず、建築基準法第48条ただし書き許可により増築した事例

建物用途	病院(病床数:192床)
用途地域	第一種低層住居専用地域(80／50)
敷地面積	約8,765㎡
建物規模	延べ面積:約6,636㎡ (うち増築分約1,713㎡) 建築面積:約3,719㎡ (うち増築分約1,188㎡)



【出典】Google マップ



※現在立地適正化計画を作成中

【参考】用途規制の特例許可(建築基準法第48条ただし書き)により、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内で、病院が立地したのは、10年間(H18年度～H27年度)で**51件**

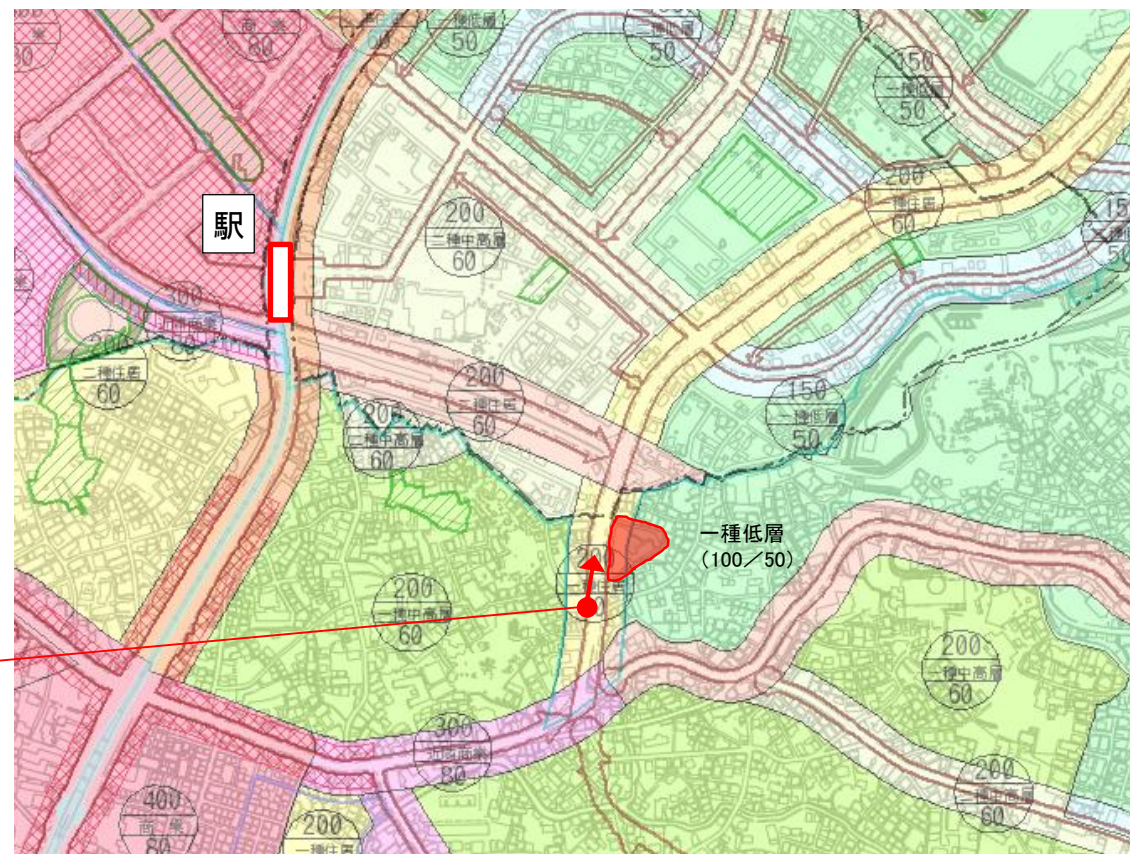
住宅地内における生活支援施設等の容積率緩和ニーズの例(病院)

- 第一種住居地域、第一種低層住居専用地域内の敷地で、病院の立地ニーズがあり、都市計画の見直しによらず、総合設計制度(建築基準法第59条の2)により、容積率を150%から190%に緩和した事例。

建物用途	病院(病床数:170床)
用途地域	第一種住居地域(200/60) 第一種低層住居専用地域(100/50)
敷地面積	約3,179㎡
建物規模	延べ面積:約7,455㎡、建築面積:約1,430㎡

用途地域図

※現在立地適正化計画を作成中



容積率を緩和した病院(右側)

【参考】

総合設計制度(建築基準法第59条の2)により、容積率が緩和された病院は、10年間(H18年度~H27年度)で**23件**

住宅地内における生活支援施設等の用途緩和ニーズの例(店舗)

○ 居住誘導区域内において、コンビニエンスストアの増築ニーズがあったが、当該地域では床面積が150㎡を超える店舗は立地できないなか、都市計画の見直しによらず、建築基準法第48条ただし書き許可により増築した事例等。

■ 第二種低層住居専用地域(一部、第一種低層住居専用地域を含む)内の敷地で、コンビニエンスストアの増築ニーズがあったが、第二種低層住居専用地域内では床面積が150㎡を超える店舗は立地できないため、建築基準法第48条ただし書き許可により増築した事例

用途地域	第二種低層住居専用地域(100/50)
建物用途	コンビニエンスストア
建物規模	約190㎡(増築後)



■ 第一種中高層住居専用地域内のグラウンド跡地で、ドラッグストアの立地ニーズがあったが、第一種中高層住居専用地域内では床面積が500㎡を超える店舗は立地できないため、建築を断念した事例

用途地域	第一種中高層住居専用地域(200/60)
建物用途	ドラッグストア
建物規模	500㎡超



※事例はいずれも立地適正化計画作成都市で、居住誘導区域内

■住宅金融支援機構の住宅ローン【フラット35】地域活性化型

地域活性化に関して積極的な取組みを行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、UIターンやコンパクトシティ化に資する住宅取得について、地方公共団体の財政的支援とあわせて【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度。



【取組事例（福岡県北九州市）】

背景・課題

- ・少子高齢化、人口減少問題は喫緊の最重要課題
 { 人口 976,846人(H22)→961,286人(H27) △15,560人：全国最多
 高齢化率 29.3%(H27) 政令第1位 }
- ・北九州市への定住・移住を強力に推進する事業をH28創設
- ・今後は生活利便性の高い区域への居住誘導によるコンパクトなまちづくりの推進が必要 (H29.4に北九州市立地適正化計画を公表)

住宅金融支援機構の「フラット35」と連携して、居住誘導区域内等への居住誘導を推進

- ・平成29年度から、市は、「住むなら北九州 定住・移住推進事業」に基づき、街なかへ定住・移住しようとする者に対する財政的支援を実施。
- ・当該事業の認定者のうち連携の要件を満たした者を対象に、住宅金融支援機構において、住宅ローン「フラット35」の金利を引き下げ。
- ・立地適正化計画に定める居住誘導区域等への定住・移住を要件とすることで、利便性の高い公共交通沿線等に居住を誘導。



市内の定住促進・市外からの移住推進

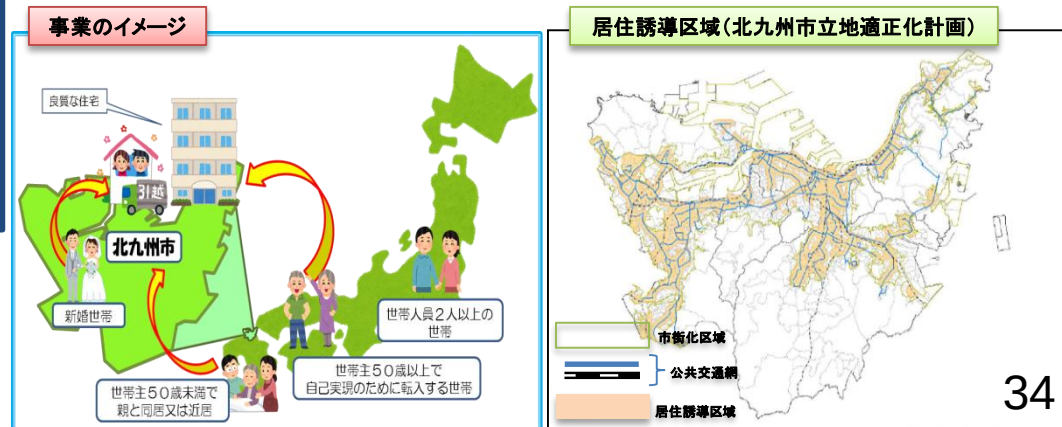
■北九州市の定住・移住に関する財政的支援

【住むなら北九州 定住・移住推進事業】(平成29年度創設)

定住・移住を強力に推進するため、一定要件を満たす街なか(※)の住宅を取得等する費用の一部を補助する事業。

⇒住宅取得費用に係る補助(最大50万円)

- ①市内に転入前又は転入後2年以内の2人以上の世帯等が、街なかの新築又は中古の住宅を購入する場合に補助 又は、
 - ②市内に居住し、市外へ勤務する39歳以下の新婚世帯が、結婚を機に街なかの住宅を取得する場合に補助
- ※街なか：居住誘導区域及び当該区域を含む町丁目のエリア



非集約エリアの住宅市街地の事例①

- 最寄り駅からバス10分(1~2本/hの運行)。停留所から500m程度。
- 第1種低層住居専用地域。
- 狭隘な道路等インフラ整備が十分でなく、管理状態も悪い箇所がある。
- 空き家、空き地が目立ってきており、空き地には雑草が繁茂。市営住宅も老朽化してきている。
- 一方で、新しい戸建てが散在。空き地を活用した菜園利用も見られる。

市街化区域の既存住宅市街地



損傷が進む空き家



雑草が繁茂する空き地



雑草が繁茂する空き地



老朽化した市営住宅



狭隘な道路



コミュニティ農園

非集約エリアの住宅市街地の事例②

- 最寄り駅からバス15分程度、バス停から1km程度。
- 第1種低層住居専用地域、第1種住居地域(都市計画道路沿道:一部未整備)。
- 基盤整備がなされておらず、道路は狭隘。
- 大半が農地のままであるが、栗畑、自家消費用栽培など、積極的な農業生産が見られないと思われるものも存在。
- 一部で10軒程度の規模のミニ開発やアパート建設がみられるが、全体としては住宅開発の見込みはない模様。

市街化区域の住宅市街地見込み地



貸地となっている土地



栗畑



新築アパート



耕耘がなされた農地



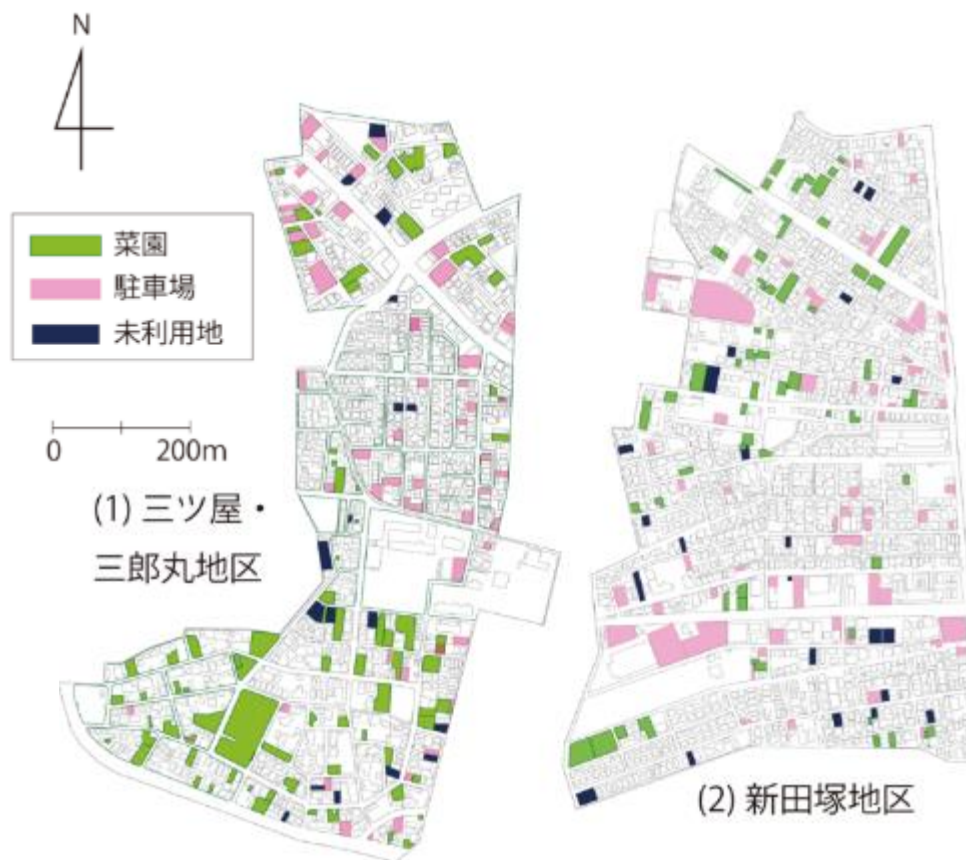
野菜栽培がなされている農地



ミニ開発による住宅地

非集約エリアにおける空き地の管理と居住環境①

○ 人口減少が進み、空き地が散在している住宅地において、空き地の菜園利用により、土地所有者の管理負担の軽減と、住民の生活の質の向上に寄与。



空き地所有者のメリット

- ・雑草の管理負担の軽減
- ・土地条件や利用状況により固定資産税評価額が減少する場合も



利用者のメリット

- ・体力向上、健康的な生活
- ・精神的な豊かさ・生きがい
- ・近隣交流の増加
- ・おいしく安全な野菜の収穫 等



空き地の菜園利用の例



区画を統合して畑をつくった例

福井市における空き地の土地管理状況

(出典) 原田陽子・椿翠 (2018): 福井市市街化区域における空き地の菜園利用の分布特性と利用実態—人口減少期における空き地の活用可能性に関する研究—. 都市計画論文集, 53(1), 1-10
 写真は原田陽子先生(福井大学)ご提供

非集約エリアにおける空き地の管理と居住環境②

○ 未分譲の区画が残る分譲宅地、空き地が発生した分譲宅地において、空いている隣接区画を庭としてセットで貸与したり、住民が自ら取得して区画統合したりすることで敷地を2戸1化することで、広々とした住環境形成を促進。

【事例】きららのくにみどりが丘（千葉県大網白里市）

- 約89haの開発面積に約2100区画を設けた郊外型住宅団地。
- 当初は通常サイズ1区画分を販売したものの、販売は不振。
- その後、1区画に住宅を建設し、隣接1区画分を庭として一体利用することを条件に無償貸与して計2区画分の敷地を利用できる形態の宅地を販売したところ好評を得たため、この方式の販売を拡大。



全体区画図



初期の供給区画（1区画分）

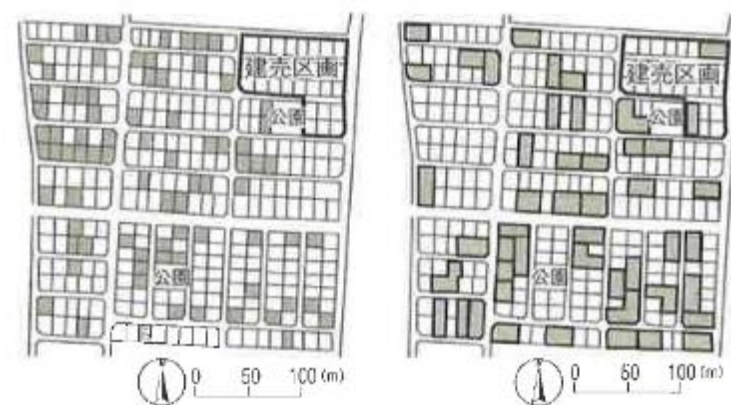


2区画利用の住宅

（出典）原田陽子・薬袋奈美子・菊地吉信「地方都市郊外戸建住宅地の居住の継続に関する研究」（一般社団法人土地総合研究所 土地関係研究者育成支援事業／土地関係研究推進事業 報告書）

【事例】福井県坂井市春江町A団地

- 坂井市春江町のA団地は、福井市中心部から北へ約20kmに位置し、福井市のベッドタウンとして1971年に開発。
- 子供や孫の居住地として購入したが居住が進まない、資産として購入したと思う価格で売れないなどの理由で、未利用状態の空き地が存在。
- 住民が自ら隣接区画を購入して、2世帯住宅への建て替え、庭や菜園、駐車場としての利用を行う例が増え、322区画中101区画で区画統合が行われている。



空地（左）と区画統合（右）の状況

（出典）原田陽子「空き地の複数区画利用と暫定利用の可能性」（日本建築学会編『縮小時代の土地利用計画』より）

地方都市における生産緑地制度の活用

- 立地適正化計画の実効性を高めるためには、居住誘導区域外の土地利用コントロールが必要であり、生産緑地制度は有効な手段。
- 一方、地方都市では、農業政策上、都市農地の重要性が認識されていないことや、調整区域の農家とのバランス等の観点から、制度の導入が進まない状況。
- 生産緑地の指定は、人口フレームから除外することが可能であり、インターチェンジ周辺開発等のミティゲーションとして活用しうる。

都市計画運用指針

(3) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

③ 市街化区域の規模

2) 市街化区域の規模の設定

b 目標年次において、次に掲げるような都市的土地利用が行われないと想定される土地の区域が市街地に含まれることとなる場合には、これを市街化区域の規模から除外することが望ましい。

ア 生産緑地地区その他の将来にわたり都市的土地利用が想定されない土地の区域

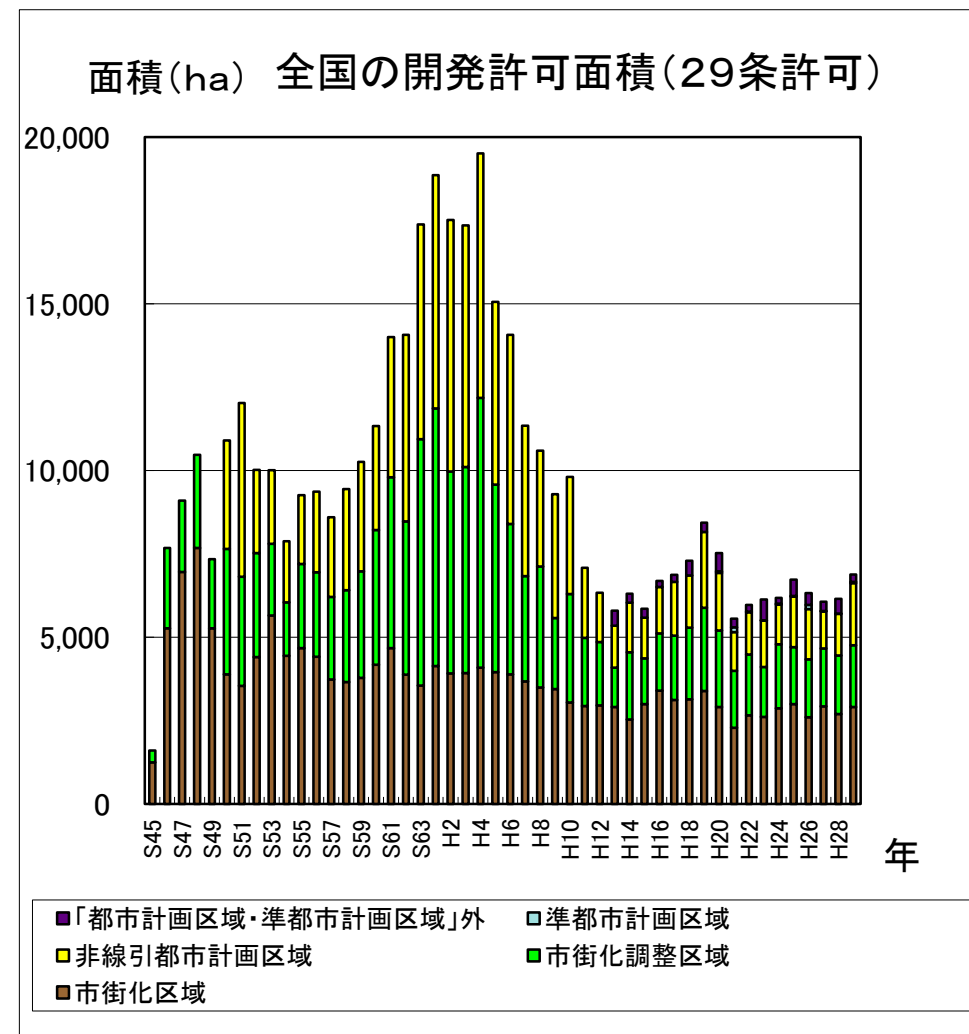
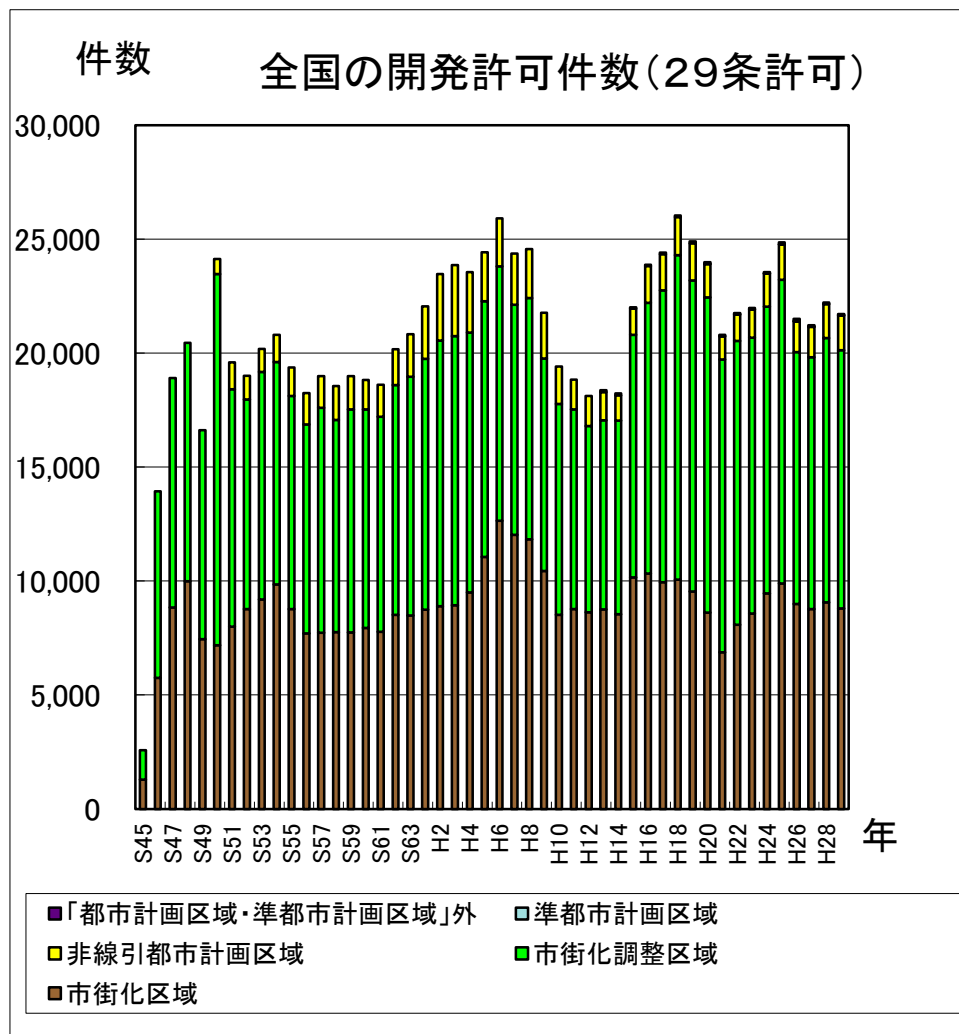
<生産緑地を導入している地方都市>

茨城県	常陸太田市、五霞町
長野県	長野市
石川県	金沢市
愛知県	大口町
京都府	大山崎町
大阪府	千早赤阪村
和歌山県	和歌山市
福岡県	福岡市
宮崎県	門川町

都市計画法に基づく開発許可件数

- 全国の開発許可件数は21,718件で面積は6,882ha(H29年度)
- 市街化区域の開発許可件数※は8,792件で全体の約40%、面積は2,910haで全体の約42%
- 市街化調整区域の開発許可件数は11,339件と全体の約52%、面積は1,851haで全体の約27%

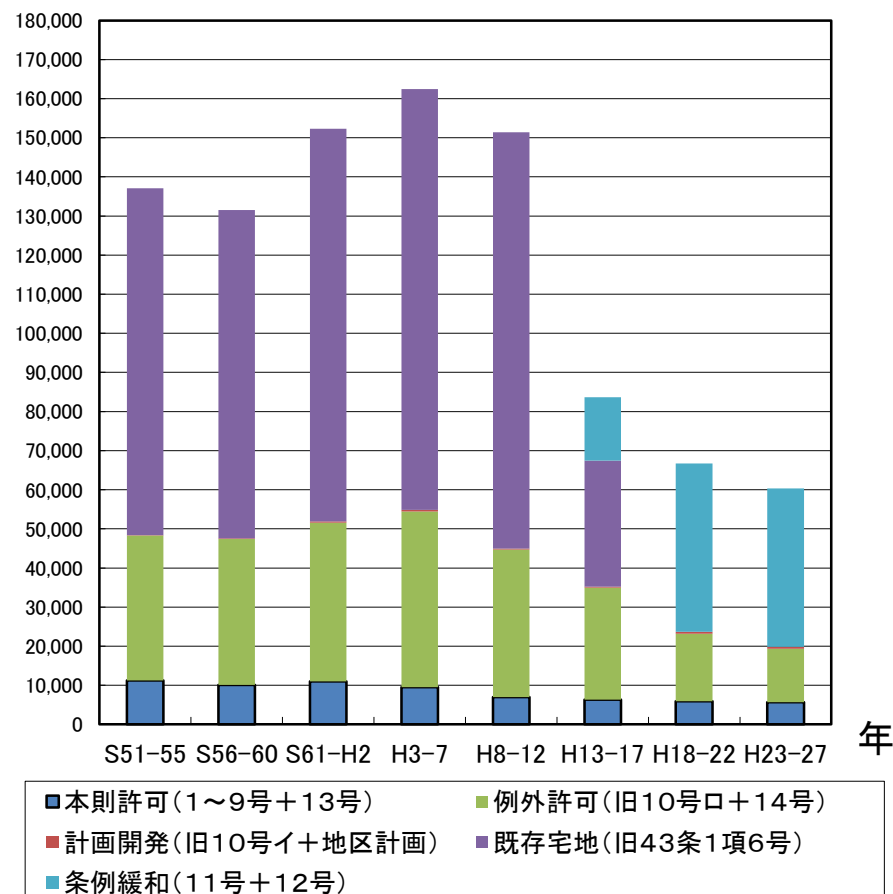
※市街化区域については1,000㎡以上
(三大都市圏は500㎡以上)が申請対象



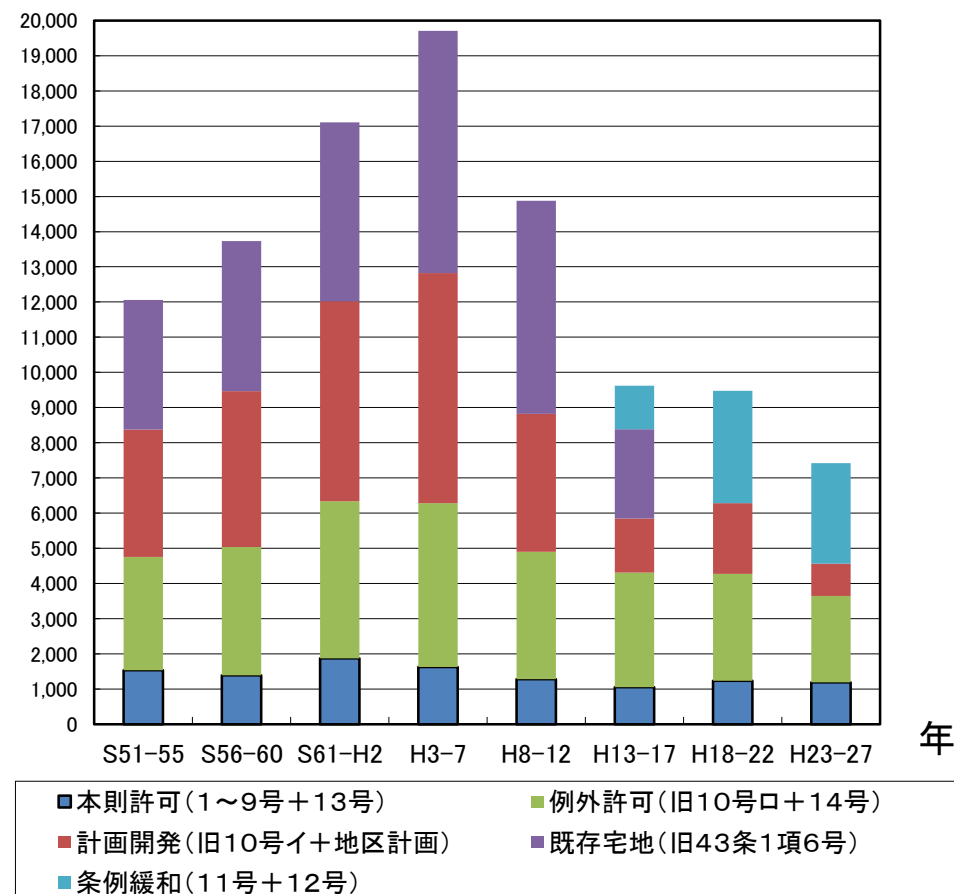
市街化調整区域での開発行為の推移

○ 法第34条1号から9号及び13号に定める「本則許可」に該当する許可実績はそれほど多くなく、「既存宅地(詳細後述)」や「条例緩和」の実績の割合が高い。

件数 市街化調整区域内の開発許可等の実績推移(件数)



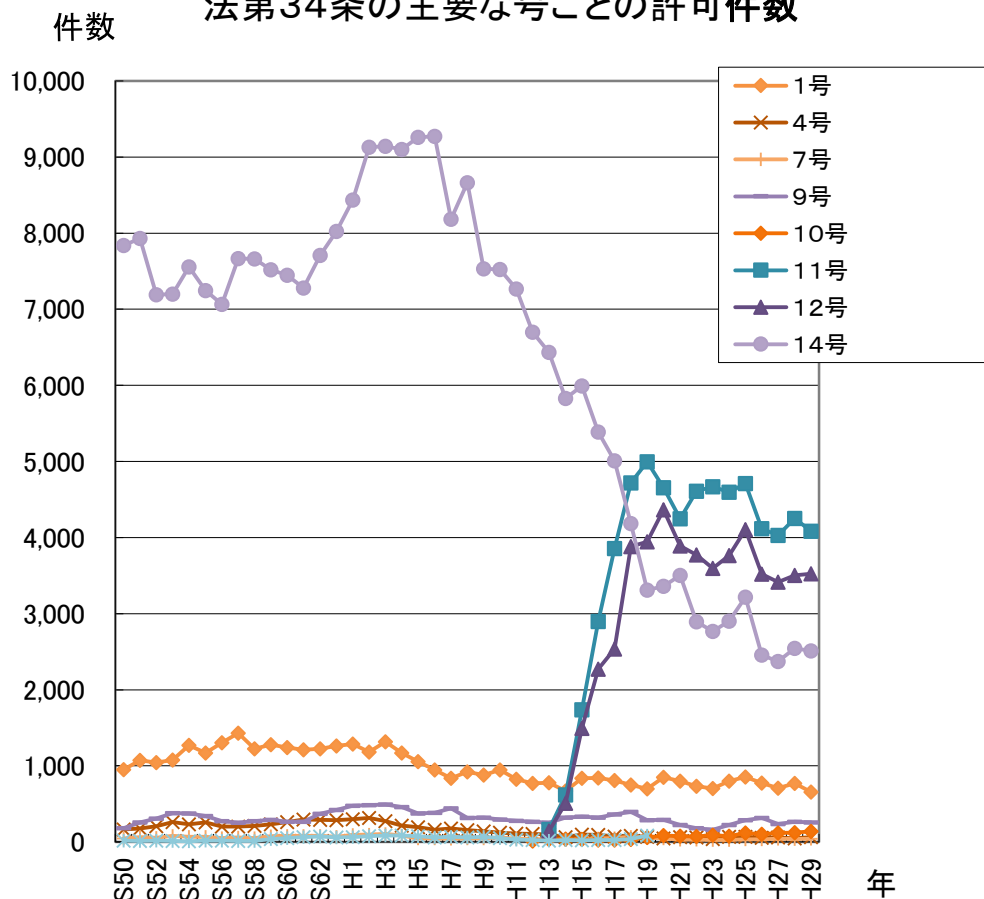
面積(ha) 市街化調整区域内の開発許可等の実績推移(面積)



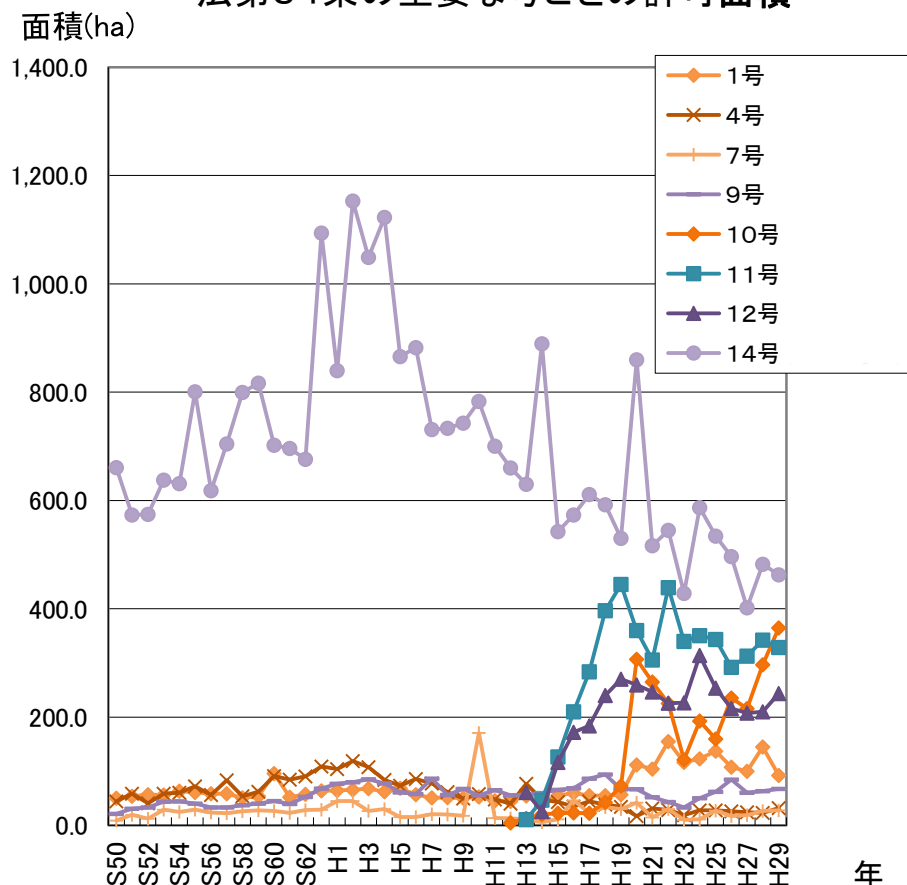
法第34条各号別開発許可件数・面積

- 法第34条各号別では11号に基づく許可件数(4,084件)が最も多く全体の許可件数の36%を占めている。
- 一方、面積は個別審査である14号(463ha)が最も多く全体の28%を占める。 ※いずれもH29年度

法第34条の主要な号ごとの許可件数



法第34条の主要な号ごとの許可面積



○ 都市計画法第34条第11号は、以下の全ての要件を満たす地域であって、条例で指定した地域において、指定した用途に係る開発行為を市街化調整区域で許容している(通称「11号条例」)。

- ・市街化区域に隣接、近接している地域
- ・市街化区域と一体的日常生活圏を構成している地域
- ・おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域



既に相当程度公共施設が整備されていることが想定され、また隣接、近接する市街化区域の公共施設の利用も可能であるため、開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされず、スプロール対策上支障がないとの考え。

※ 災害発生の恐れのあるエリア、優良な集団農地等は対象区域から除外することとなっている(都市計画法施行令第29条の8)。

【11号条例制定の経緯】

11号条例制定前は、既存宅地であることが確認された区域で一定の条件を全て満たすものは建築許可不要(通称「既存宅地確認制度」)であった。



不調和な建築物が建築されるなど無秩序な市街化の原因となっていたため、平成12年の法改正により、許可要件を条例で定め許可に係らしめることとなった。

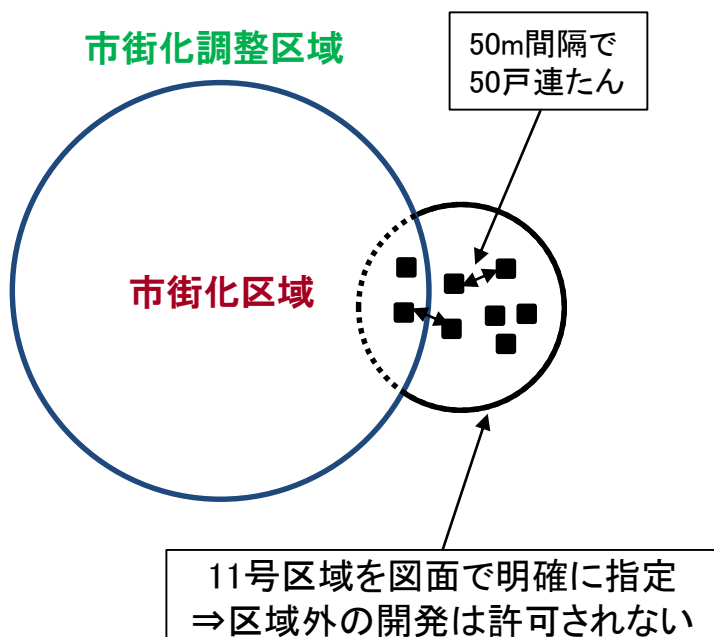
11号条例に基づく「にじみ出し的な開発」について

○ 11号条例の対象区域を市街化調整区域内で広範囲に設定していることで、にじみ出し的な開発が進み、スプロールが進行してしまう場合がある。

「にじみ出し的な開発」とは？

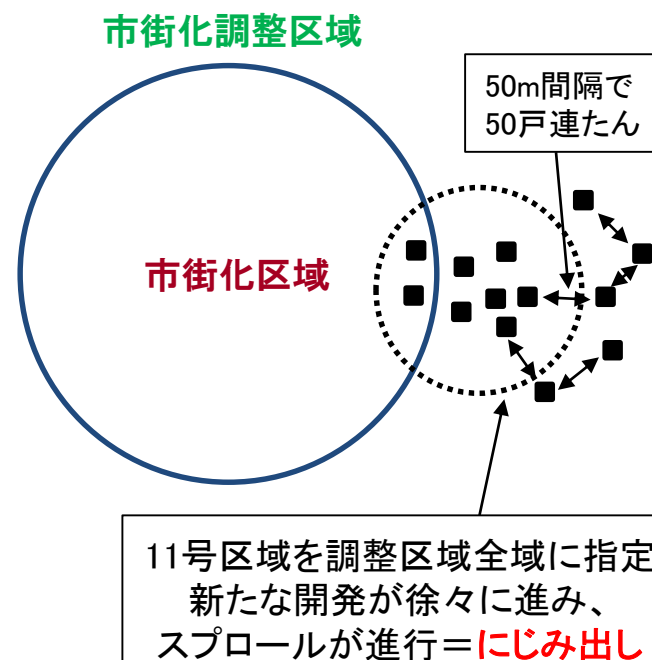
にじみ出し無し

(例) 市街化調整区域内の一定区域を11号区域として指定
連たん数50戸、連たん距離50mを満たすものを許可



にじみ出し有り

(例) 市街化調整区域全体または広域を11号区域として指定
連たん数50戸、連たん距離50mを満たすものを許可



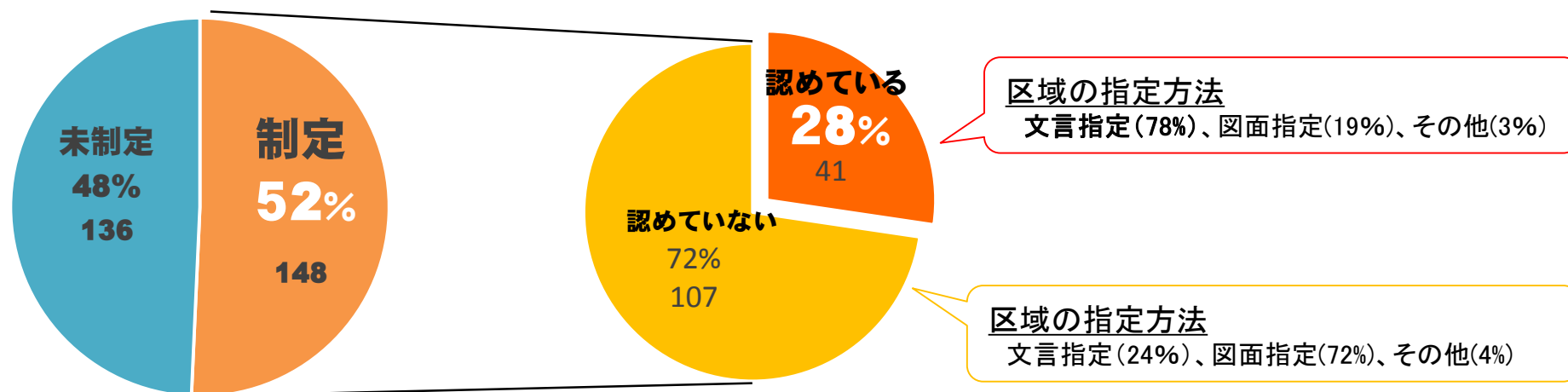
11号条例の制定状況① にじみ出し的な開発

- 市街化調整区域を有する自治体の約半数が11号条例を制定。
そのうち3割弱がにじみ出し的な開発を認めており、市街化調整区域におけるスプロールが懸念される。

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県等の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

法第34条第11号に基づく条例の制定

にじみ出し的な開発について



11号条例の制定が可能な開発許可権者（都道府県、指定都市、中核市、特例市、全部処理市町村のうち、市街化調整区域を有する自治体に対し、アンケート調査を実施。そのうち、回答いただいた284市町村について集計したもの。（平成30年4月末時点の状況）

○ 文言指定の場合

第●条 法第34条第11号の対象となる区域は、市街化調整区域のうち、次のいずれかに該当する土地の区域とする。

- a 敷地間の距離が50メートルを超えない距離に位置している建築物(市街化区域に存するものを含む。)が50以上連たんしている土地の区域
- b 前号に規定する土地の区域の境界線から最短距離が50メートル以内の土地の区域

→ 区域を図面指定していないため、にじみ出し的な開発でスプロールが懸念される

○ 図面指定の場合

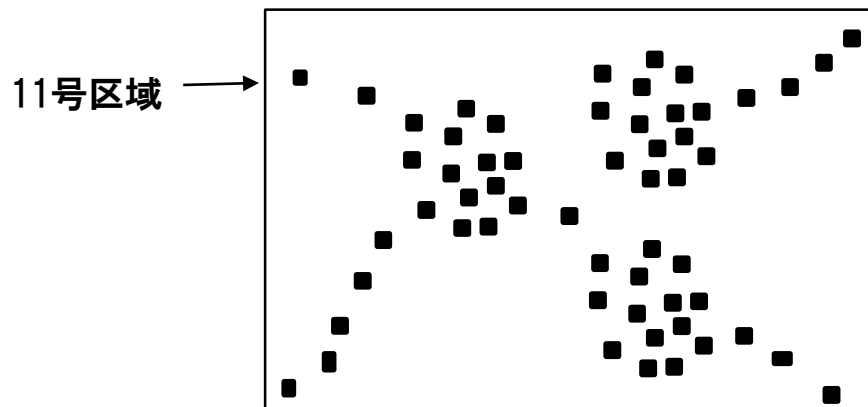
第△条 法第34条11号の条例で指定する土地の区域は市長が条例で指定する区域内における開発行為等であつて以下に掲げる要件のいずれにも該当するものであること

- a 敷地間の距離が50メートルを超えない距離に位置している建築物(市街化区域に存するものを含む。)が50以上連たんしている土地の区域
- b 市長が別図で指定する土地の区域

図面指定しているが、
区域の指定が広範囲

→ 区域の指定が広範囲で、スプロールが懸念される

<別図イメージ>



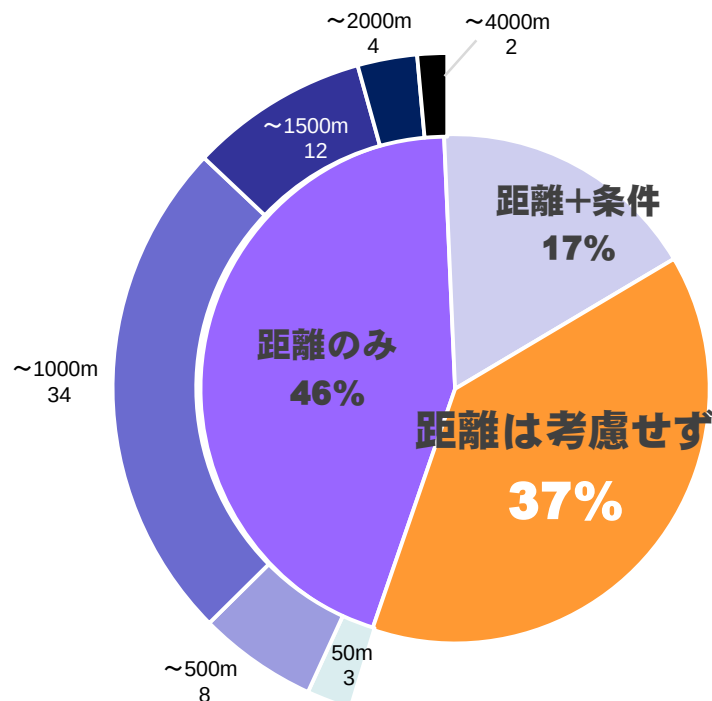
※おおむね50戸以上の建築物が連たんしている地域を指定することとされているが、自治体により地域の捉え方に差異があるため、広範囲に指定される場合がある。

11号条例の制定状況③ 市街化区域に隣近接

- 「市街化区域に隣接・近接」の要件として、何らかの形で距離を考慮している自治体は過半数。
一方、距離を考慮していない自治体の一部は市街化調整区域全域を11号条例の対象区域としている。

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県等の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

市街化区域に隣接・近接の判断基準



「距離+条件」の例

- ・市街化区域からの距離が1,000m以内で、宅地化率が40%以上であること

「距離は考慮せず」の場合の指定方法

※全52自治体のうちコメントで回答が多かったものを記載

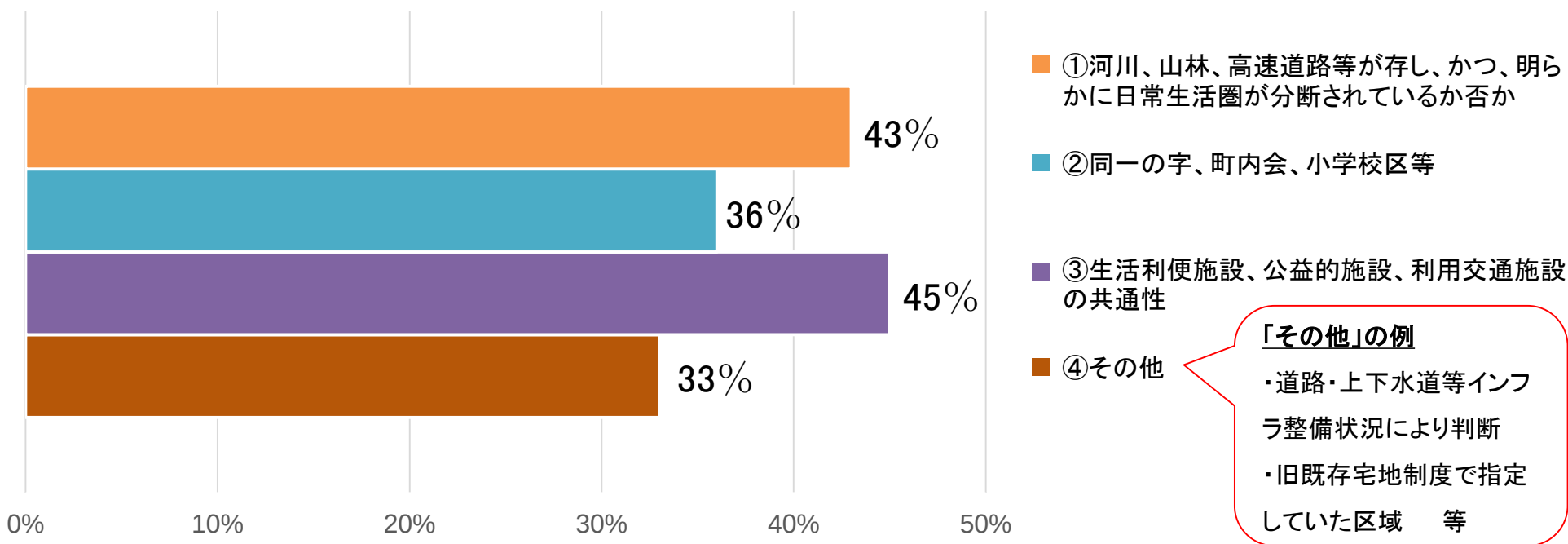
- ・市街化調整区域全域もしくは大部分が市街化区域と近接していると判断している(20)
- ・旧町役場前など既存の集落地域を指定している(7)
- ・道路、下水等の公共施設の整備がなされている地域(5)

アンケート調査に回答いただいた284市町村のうち、11号条例を制定しており、かつ「市街化区域に隣接し、又は近接し」の判断について回答があった139市町村について集計したもの。（平成30年4月末時点の状況）

11号条例の制定状況④ 市街化区域と一体的な日常生活圏を構成

○「市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している」の要件として、①～③を運用指針に示しているが、要件化している自治体において36%～45%となっており、突出して多く要件化されているものはない。

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県等の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

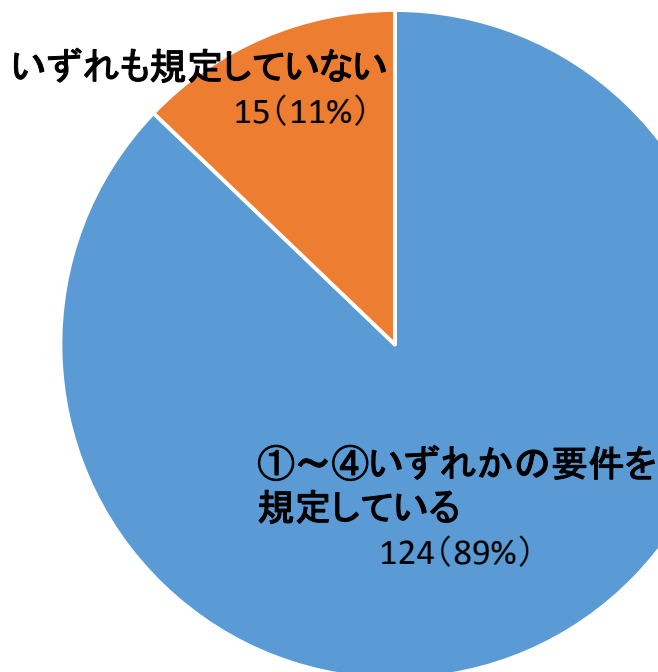


アンケート調査に回答いただいた284市町村のうち、11号条例を制定しており、かつ「自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域」の判断について要件化していると回答があった124市町村について集計したもの。（平成30年4月末時点の状況）

○ 条例を制定している自治体のうち89%の自治体が①～④いずれかを要件化している。
要件化していない自治体の一部では条文の要件を特に考慮していない。

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県等の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

市街化区域と一体的な日常生活圏を構成の判断基準



【運用指針で定める要件】

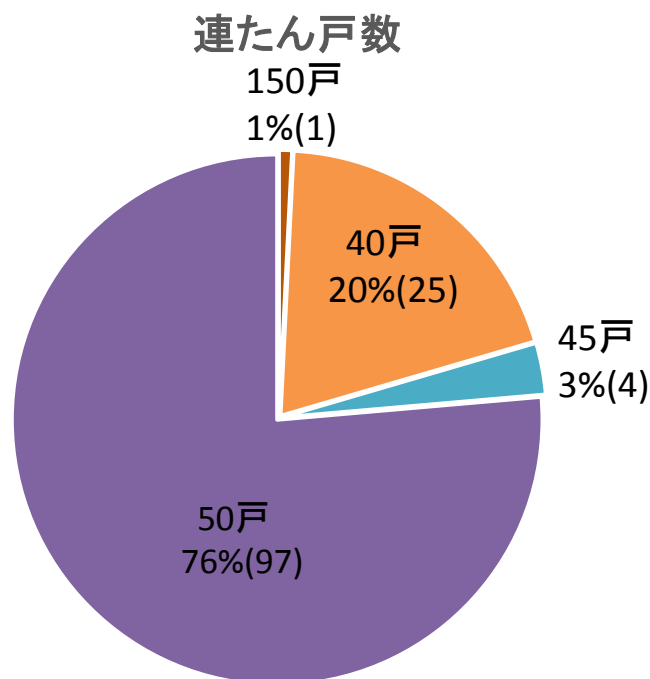
- ①河川、山林、高速道路等が存し、明らかに日常生活圏が分断されているか否か
- ②同一の字、町内会、小学校区等
- ③生活利便施設、公益的施設、利用交通施設の共通性
- ④その他

アンケート調査に回答いただいた284市町村のうち、11号条例を制定しており、かつ「自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域」の判断について回答があった139市町村について集計したもの。（平成30年4月末時点の状況）

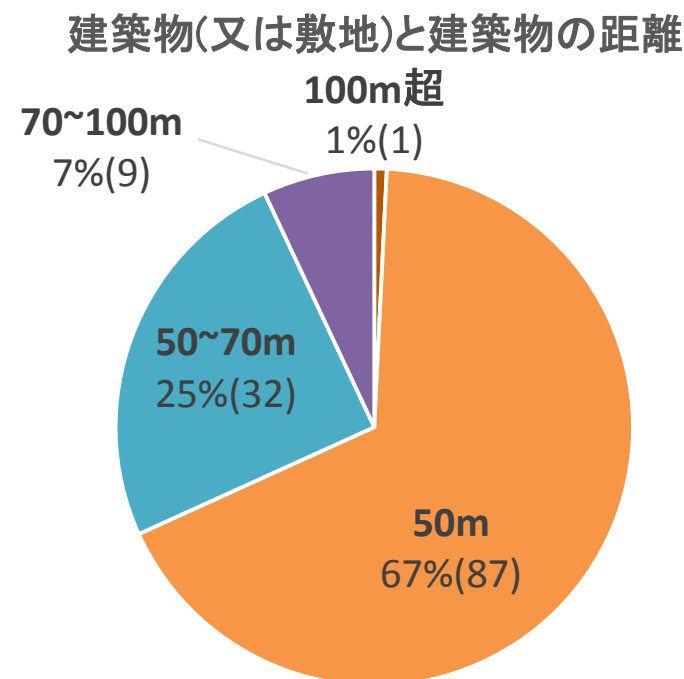
11号条例の制定状況⑥ 連たんの判断基準

○ 連たん戸数については、条文を踏まえ、50戸を要件としている自治体が多い。また、連たんを判断する距離は50mとしている自治体が多い。

市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県等の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの



※戸数を定めていない市町村(21)は除く



※距離要件を定めていない市町村(19)は除く

アンケート調査に回答いただいた284市町村のうち、11号条例を制定している148市町村について集計したもの。（平成30年4月末時点の状況）

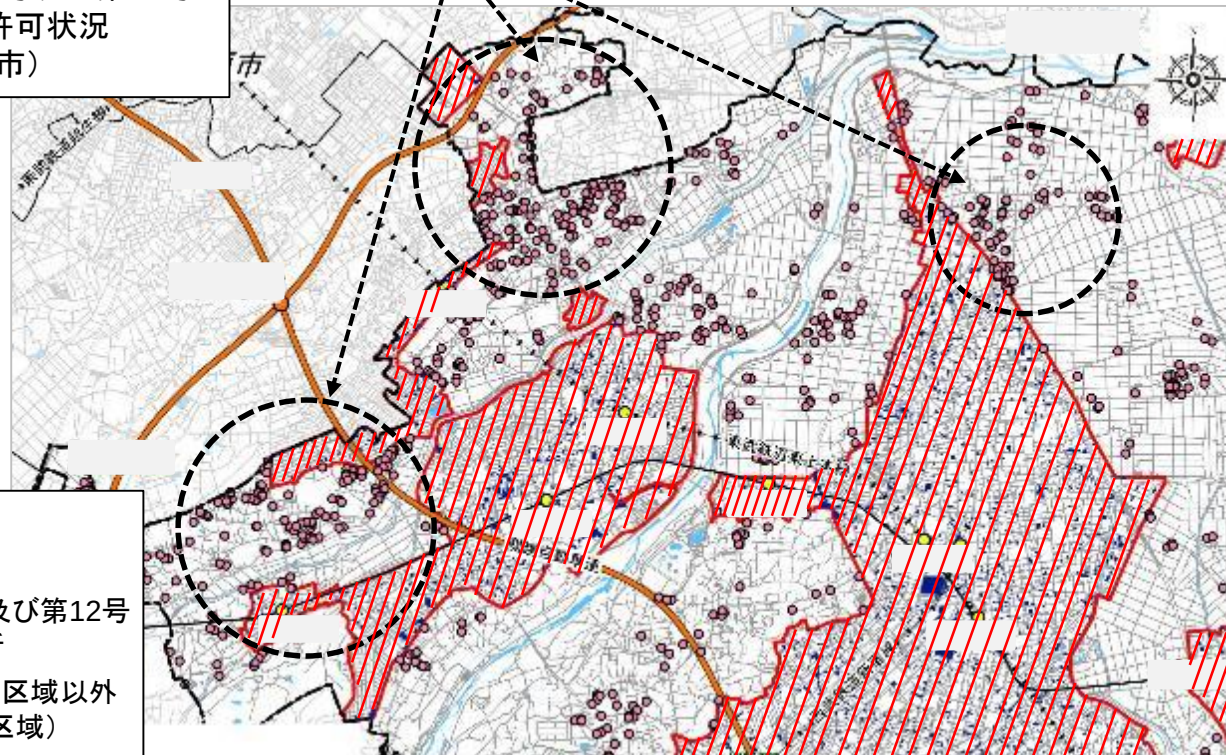
<K市の事例>

- K市ではH18年に条例が施行されたが、対象区域を地理的に限定せず、一定の要件を満たせば調整区域の地域で開発可能とした。この結果、調整区域での開発許可件数は2倍以上に増加し、スプロール化が進行したことから、H23年に条例は廃止された。
- なお、条例適用期間中、転入者の増加は見られたものの、市内及び近隣市町からの流入が全体の7割を占め、広域的な観点からの人口増加の効果は限定的であったといえる。

法第34条第11号及び第12号
の開発許可状況
(K市)

市街化調整区域内でのスプロールが進行

- 凡 例
-  市街化区域
 -  法34条第11号及び第12号の開発許可箇所
 -  行政界(市街化区域以外
は市街化調整区域)

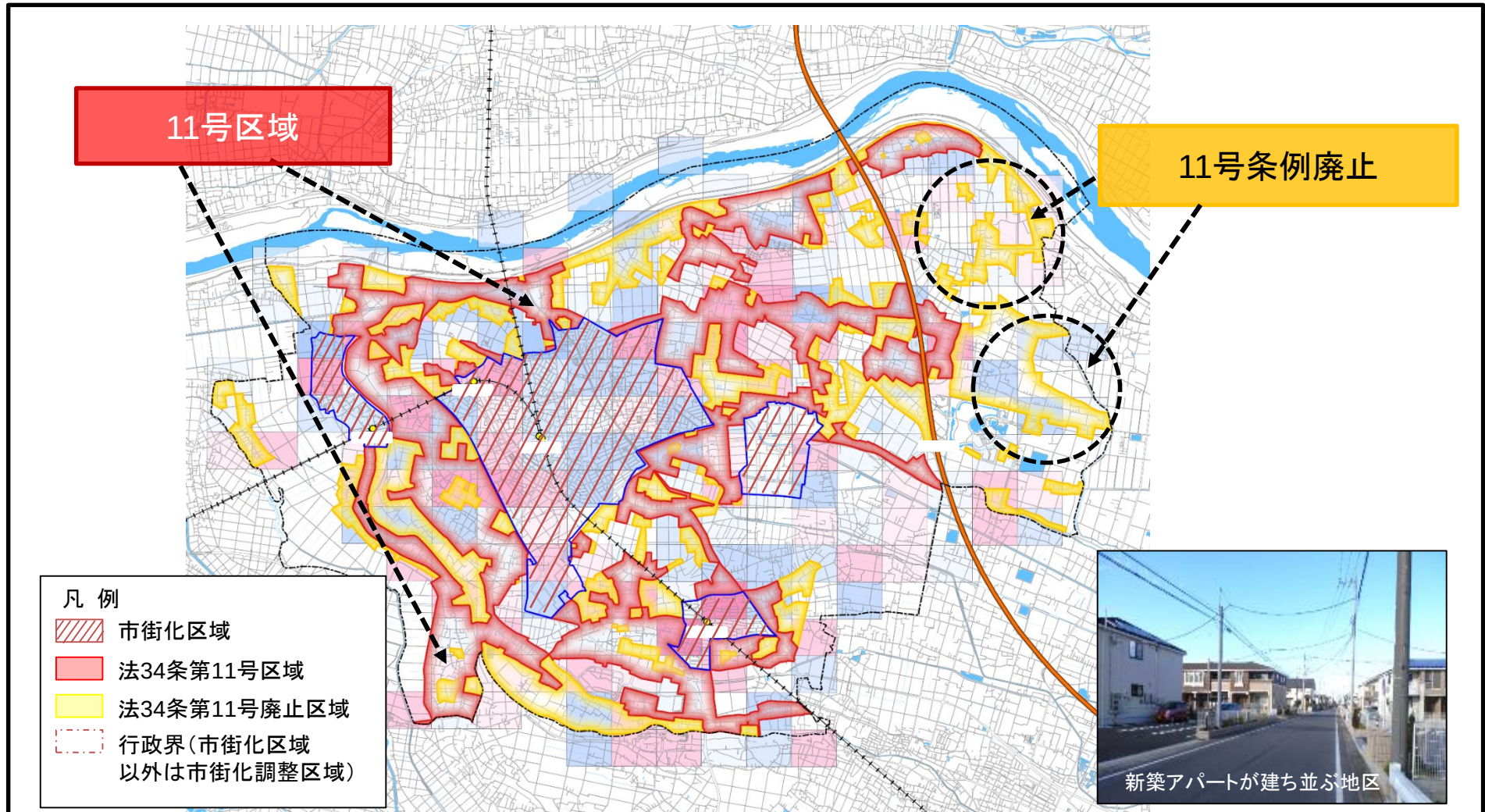


※一定の条件を満たせば、市街化調整区域内全域で11号に基づく開発行為等が可能

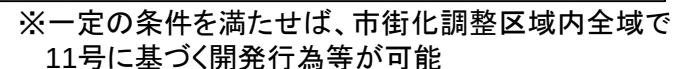
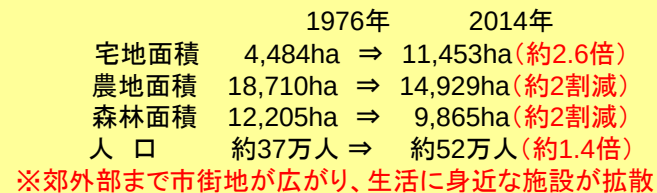
郊外部でなお進行する宅地化②

＜H市の事例＞

- H市では市街化調整区域のうち、11号条例の対象区域として2,465ha(約48%)を指定(H15)した(H22に1,201haに縮小)。
- 開発許可事案(専用住宅、分譲住宅、アパート等)のほとんどが11号条例区域内で行われる一方、市街化区域内では人口減少するエリアが多くなっている。



11号条例を廃止し、市街化調整区域では地域拠点等に限って地区計画制度を活用し計画的な居住地の形成を図る



＜U市における新たな地区計画制度＞

- 市街化調整区域内の地域拠点、小学校周辺に限定し地区計画が策定可能
- 従来の地区計画の最低面積要件を10,000㎡以上としていたところを5,000㎡まで緩和
- 地域が主体の地区計画の策定が円滑に進むよう、アドバイザー派遣等の支援を実施

地域拠点内

地区計画制度*1の拡充

- ・計画的に道路や宅地等を整備する手法である「地区計画制度」を使いやすくし、住宅や店舗等を地域拠点に誘導しやすい環境を形成

開発許可基準の見直し

- ・店舗等の床面積の緩和

地域拠点や既存集落等

地域のまちづくりを支援

- ・地域が主体となって行う地区計画制度の活用などに対して、専門家(アドバイザー)を派遣し支援

市街化調整区域全体

営農環境の保全

- ・農地等の自然環境保全の観点から、無秩序に集落等から外に拡がる住宅開発を抑制
- ・農業従事者の居住環境の維持や農業生産基盤の保全に向け、分家住宅等を維持していく



(出典:U市ホームページ掲載資料より国土交通省で作成)