

立地適正化計画の作成に係るQ & A

令和3年3月19日改訂

1. 立地適正化計画 全般について	1
2. 立地適正化計画の作成手続きについて	2
3. 誘導施設について	3
4. 誘導区域について	4
(1) 全体	
(2) 居住誘導区域	
(3) 都市機能誘導区域	
(4) 災害危険区域等の取扱について	
5. その他の区域・地区について	7
(1) 居住調整地域	
(2) 特定用途誘導地区	
6. 届出・勧告について	9
7. 目標値・効果について	11
8. 立地適正化計画と他の計画の関係について	12
9. 地方都市や大都市、小規模都市における立地適正化計画について	14
10. 区域設定のあり方について	16
(1) 市街化区域・用途地域との関係	
(2) 市街化調整区域との関係	
(3) 区域の絞込みについて	
11. 都市のスポンジ化対策に係る記載事項等について	18
(1) 全体	
(2) 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	
(3) 立地誘導促進施設協定	
(4) その他について	

1. 立地適正化計画 全般について

Q 1 : 立地適正化計画とは？

A : 立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。

Q 2 : 立地適正化計画の位置づけは？

A : 立地適正化計画は、市町村の都市計画に関する基本構想、都市計画区域マスタープランに即するとともに市町村マスタープランとの調和が保たれたものでなければなりません。

また、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見なされます。

Q 3 : 都市計画区域の一部のみを立地適正化計画の区域とすることはできますか？

A : 立地適正化計画の区域は、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ります。

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ります。

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、住民等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ありません。

Q 4 : 立地適正化計画を作成する上で、国や県とどのような協議が必要となりますか？

A : 市町村は、立地適正化計画の内容について都市計画区域マスタープランの記載との整合に関し整理・確認が必要となる場合など、立地適正化計画の内容を都市計画区域マスタープランに即したものとする観点から、必要に応じて都道府県の都市計画部局と協議することが望ましいと考えています。また、市町村が立地適正化計画を作成する場合には、「市町村都市再生協議会」を設置することができますが、これに都道府県や隣接市町村が参画することも考えられます。

また、国との協議は不要ですが、地方整備局等にワンストップ窓口を設けておりますので、必要に応じてご相談ください。

2. 立地適正化計画の作成手続きについて

Q5：立地適正化計画を公表した場合、その日から都市再生特別措置法第88条の届出義務等が生じるのでしょうか。また、周知期間を設けることはできますか。

A： 都市再生特別措置法第81条第15項の規定に基づき、立地適正化計画を公表した場合には、その公表日から同法第88条の届出義務等が生じることとなります。このため、立地適正化計画の公表後に、当該届出義務等に係る一定の周知期間を設けることはできません。立地適正化計画の案を周知する際に公表日を明確にするなど、公表前に十分な調整・周知をしておくことが必要となります。

Q6：立地適正化計画を変更する場合、どのような手続きが必要となるのでしょうか。また、「軽微な変更」とは何を指すのでしょうか。

A： 立地適正化計画を変更しようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催その他の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、市町村都市計画審議会の意見を聴かなければなりません。

一方、「軽微な変更」に該当する変更は、都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な事業等に関する事項の変更や、今般の都市のスポンジ化対策に係る低未利用土地権利設定等促進計画、立地誘導促進施設協定の対象区域を記載する場合など都市再生特別措置法第81条第2項第5号に掲げる事項の変更（同条第8項及び第10項に規定する事項に係る変更に限る。）とされており、公聴会の開催や都市計画審議会への意見聴取等の変更の手続きが不要となります。

なお、低未利用土地利用等指針を立地適正化計画に記載する場合には、当該指針が低未利用地の利用と管理に関する基本的な方針であること、当該指針に基づき土地所有者等に対して勧告等を行うことが可能とされていることから、その場合には「軽微な変更」に該当しないこととされています。

3. 誘導施設について

Q7：誘導施設として定めることが想定される施設は何ですか？

A： 誘導施設は、都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設と規定されており、具体的には、以下の施設が想定されます。また、都市機能立地支援事業等の交付対象となる誘導施設に限定されるものではなく、幅広く定めることが可能です。ただし、専ら都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設や、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しないオフィス（例えば、都市の居住者に商品やサービスを提供する機能を有しない事務所）等の施設は、誘導施設として想定していません。

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・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等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や集会施設、スーパーマーケット等の店舗や銀行等のサービス業を営む商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所等の行政施設

Q8：ホテル等の宿泊施設を誘導施設に設定することは可能でしょうか。

A： 専ら都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化したホテル等の宿泊施設は、主に滞在者のための収益施設であり、都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設には当たらないため、誘導施設として想定していません。

Q9：誘導施設を設定する際の留意点がありますか。

A： 都市機能誘導区域外において誘導施設の建築等を行う場合には、市町村への届出が義務付けられていることから、届出を行う者に対し届出義務が生じるか否かを明確にする必要があります。したがって、誘導施設を定める際には、「病院等」「スーパー等」といった曖昧な表記をすべきではありません。また、小規模な施設を誘導施設の対象外にしたい場合に、「病床の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」というように、対象となる施設の詳細な規模について定めることも望ましいと考えます。

4. 誘導区域について

(1) 全体

Q10：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両方を定める必要がありますか？

A：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両方を定めることが必要です。また、両区域の設定は同時であることが基本となりますが、都市機能誘導区域の法律上の効果を早期に発揮させる必要性が高く、かつ、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などには、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ます。

ただし、都市機能誘導区域を先行して設定する場合でも、その後に設定する居住誘導区域と齟齬がないよう、居住誘導区域のエリアを見越した設定が求められるとともに、必要に応じて居住誘導区域の設定の際に都市機能誘導区域を変更する等の対応が考えられます。

Q11：都市機能誘導区域を、居住誘導区域の外側に設定することはできますか？

A：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、原則として、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です。

(2) 居住誘導区域について

Q12：居住誘導区域とは？

A：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に居住を誘導すべき区域です。

Q13：居住誘導区域を、市街化区域全域に設定することはできますか？

A：居住誘導区域は、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です。このため、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ありません。

また、人口等の将来見通しは、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(以下「社人研」)が公表している将来人口推計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、社人研の将来推計人口の値を参酌すべきであると考えています。

Q14：居住誘導区域の境界はどのように定める必要がありますか？

A：居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発等については、届出の対象となります。このため、住宅開発等が行われる場所が、居住誘導区域の内外どちらか判断できるように区域を定めてください。

Q 1 5 : 市街化調整区域に地区計画を定めた場合、そこに居住誘導区域を設定することはできますか？

A : 市街化調整区域内には、居住誘導区域を設定することはできません。

(3) 都市機能誘導区域について

Q 1 6 : 都市機能誘導区域とは？

A : 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す。

Q 1 7 : 都市機能誘導区域は、立地適正化区域内にいくつ定めることができますか？

A : 都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、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、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めてください。

Q 1 8 : 都市機能誘導区域の設定はどのようにすればよいでしょうか？

A : 運用指針にもあるように、「都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、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や、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を設定すること」が考えられます。

都市機能誘導区域は、各拠点地区における土地利用の実態や公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置を踏まえ、徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性等の観点から具体の区域を検討して頂きたいと考えています。

Q 1 9 : 都市機能増進施設を位置付けず都市機能誘導区域を定めることは可能でしょうか。

A : 立地適正化計画は、都市全体の構造を見渡しながらか、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導を図り、コンパクトなまちづくりを行うものです。

このため、都市再生特別措置法第81条第2項第3号において、立地適正化計画に記載する事項として、「都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（都市機能誘導区域）」及び「当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）」を規定しているところであり、都市機能誘導区域とともに誘導施設を定めることとしています。

したがって、誘導施設を位置付けていない都市機能誘導区域が仮に定められた場合、当該区域は、都市再生特別措置法で規定している「都市機能誘導区域」には該当しないものと解されます。

(4) 災害危険区域の取扱について

Q20：浸水想定区域を居住誘導区域に設定することは可能でしょうか。少しでも浸水想定区域が係っている場合、除外すべきでしょうか。

A： 運用指針において、水防法第14条第1項に規定する浸水想定区域や、特定都市河川浸水被害対策法第32条第2項に規定する都市浸水想定区域、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など（以下「浸水想定区域等」）については、「それぞれの区域の災害リスク、警戒避難態勢の整備状況、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」としています。

したがって、浸水想定区域については、避難態勢の整備状況、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見込み等を踏まえた上で、災害頻度が高い地域にコストをかけて将来的に居住を誘導していく合理性や、河川事業の進捗等を総合的に勘案し、居住誘導区域の設定を慎重に検討することが重要です。

その上で、浸水想定区域に居住誘導区域の設定が必要な場合には、災害時の避難経路の記載やハザードマップの周知等を行うだけでなく、より高いレベルで避難の確実性・迅速性を向上させるための措置を講じるとともに、立地適正化計画内には、それらの措置や詳細を明示するなど、実効性を担保することが必要です。

5. その他の区域・地区について

(1) 居住調整地域について

Q 2 1 : 居住調整地域とは？

A : 居住調整地域は、人口減少・高齢化の進展という社会背景の中で、都市構造を集約化して都市の機能を維持していく必要性が高まっていることを踏まえ、今後工場等の誘導は否定しないものの、居住を誘導しないこととする区域において住宅地化を抑制するために定める地域地区です。

Q 2 2 : 居住調整地域は、必ず定める必要がありますか？

A : 居住調整地域の設定は任意事項です。

Q 2 3 : 居住調整地域は、どこに定められますか？

A : 線引き都市計画区域においては、市街化区域内であり、かつ居住誘導区域外の区域に定めることができます。非線引き都市計画区域の場合は、居住誘導区域外の区域に定めることができます。

Q 2 4 : 居住調整地域は、居住誘導区域外全域(市街化調整区域を除く。)に設定するものでしょうか。

A : 居住調整地域の具体的な区域の設定は、市町村が地域の実情に応じて行うものですが、居住調整地域が定められる場合については、例えば次のような場合であると考えられます。

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・区域区分が定められている都市計画区域から流出する形で非線引き都市計画区域において住宅地化が進んでいる場合において、区域区分が定められている都市計画区域に近接・隣接する非線引き都市計画区域における住宅地化を抑制することを目的として定める場合。

Q 2 5 居住調整地域内において、開発許可制度の対象となる行為はどのようなものでしょうか？

A : 居住調整地域内において、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が適用されます。また、立地基準の適合性も審査されます。

(特定開発行為)

※都市計画法第29条第1項第1号の規定は適用されません。

- ・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為。
- ・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1,000㎡以上のもの。
- ・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。

(特定建築等行為)

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合。
- ・ 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。
- ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合。

(2) 特定用途誘導地区について

Q 2 6 : 特定用途誘導地区とは？

A : 都市機能誘導区域内において、誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従来通りの規制を適用することにより、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区です。

Q 2 7 : 特定用途誘導地区の都市計画には何を定める必要がありますか？

A : 以下の事項を定める必要があります。

- ・ 都市計画法第8条第3項第1号及び第3号に掲げる事項
- ・ 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
→用途地域による指定容積にかかわらず、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）

Q 2 8 : 建築物の一部が誘導施設となる場合の容積率の算定方式はどのように定めればいいのでしょうか？

A : 例えば、高層住居誘導地区等における住宅の用途に係る容積率の最高限度の算出方法を参考に、誘導すべき用途に供する部分の床面積の建築物全体の床面積に対する割合に応じて、容積率の最高限度を緩和するよう定めることが想定されますが、地域の実情に応じ、これ以外の方法によることも考えられます。

6. 届出・勧告について

(1) 誘導施設の開発行為等に係る届出・勧告について

Q 2 9 : 居住誘導区域や都市機能誘導区域などの設定に伴う、届出義務などは、いつから発生しますか？また、周知期間を設けることはできますか。

A : 立地適正化計画を公表したときからです。このため、立地適正化計画の公表後に、当該届出義務等に係る一定の周知期間を設けることはできません。立地適正化計画の案を周知する際に公表日を明確にするなど、公表前に十分な調整・周知をしておくことが必要となります。

Q 3 0 : 居住誘導区域外において、届出の対象となる行為はどのようなものでしょうか？

A : 以下の開発行為と建築等行為です。

(開発行為)

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為。
- ・ 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1,000㎡以上のもの。
- ・ 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られたものの建築目的で行う開発行為。

(建築等行為)

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合。
- ・ 人の居住の用に供する建築物として条例で定められたものを新築しようとする場合。
- ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合。

Q 3 1 : 都市再生特別措置法第88条における、「その他人の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの（住宅等）」とはどのようなものを想定していますか？

A : 寄宿舍、有料老人ホーム、福祉ホーム等を想定しています。なお、サービス付き高齢者向け住宅は一般的には「人の居住の用に供する建築物」に該当するものと考えられますが、その設備、契約形態等によって取扱いが異なりますので、次のホームページをご参照ください。また、ホテル等の「宿泊」の用に供する施設は、「人の居住の用に供する建築物」に該当しないものと考えられます。
<http://www.satsuki-jutaku.jp/faq/278.html>

Q 3 2 : 居住誘導区域外における届出の対象となる行為について、部分的に届出対象外とすることはできますか？

A : 市町村の条例により、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。

Q 3 3 : 立地適正化計画の公表から30日間に着手する事業者等（例えば、4月1日に計画が公表され、4月15日に着手する場合）は、届出が不要となるのでしょうか。

A : 立地適正化計画が公表されてから30日以内に居住誘導区域等において開発・建築行為を行わなければならない場合については、公表前であっても、公聴会の開催等の手続きによって誘導区域等の設定に関し事業者を含め広く住民に周知されているものと考えられることから、当該行為

を行おうとする者に対して都市再生特別措置法第 88 条及び第 108 条に規定する届出に係る事項を確認することにより、公表後の立地適正化計画の遂行に支障がないよう対応することが望ましいと考えます。

Q 3 4 : 届出が必要な行為に着手する事業者が円滑に届け出ることができるよう、立地適正化計画の公表後に周知期間を設けることは可能でしょうか。

A : 都市再生特別措置法第 81 条第 15 項の規定に基づき、立地適正化計画を公表した場合には、その公表日から同法第 88 条及び第 108 条の届出義務等が生じることとなります。このため、立地適正化計画の公表後に、当該届出義務等に係る一定の周知期間を設けることはできません。立地適正化計画の案を周知する際に公表日を明確にするなど、公表前に十分な調整・周知をしておくことが必要となります。

Q 3 5 : 届出があった場合、区域内で実施するよう調整し、結果、調整ができない場合には「あっせん・勧告」する制度となっていますが、「あっせん・勧告」制度をどのように運用していくべきでしょうか？

A : 本制度は、規制ではなく、居住や都市機能の誘導を目指したものです。勧告についても、具体的な勧告基準を定めるなど、誘導に向けての積極的な働きかけを図るものとして運用を図るようにしてください。

(2) 誘導施設の休廃止に係る届出・勧告について

Q 3 6 : 平成 30 年度の法改正により、新たに「誘導施設に係る休廃止の届出制度」が創設されましたが、小規模な病院や商店も届出の対象となりますか。

A : 誘導施設として定めた業種について、規模要件を定めていない場合には、施設規模に関わらず、本制度の届出対象となります。

このような観点からも、誘導施設の設定に当たっては、対象となる施設の詳細（規模、種類等）について明確化することが重要です。

市町村においては、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の公布について」（平成 30 年 4 月 25 日国土交通省都市局都市計画課長通達）も参照し、管内の誘導施設運営者に対し、関係団体を通じる等により本制度の内容及び趣旨について周知を図り、適切に運用を図るようにしてください。

Q 3 7 : 誘導施設に係る休廃止の届出制度については、罰則があるのでしょうか？

A : 本制度は、市町村が都市機能誘導区域内に存する誘導施設の休廃止の動きを事前に把握することにより、撤退前に、他の事業者の誘致を始める等の取組ができるようにしようとするものであるため、これに違反した場合の罰則はありません。

7. 目標値・評価について

Q 3 8 : 居住誘導区域の人口密度を目標値で設定する際に、現状維持も難しい場合、現状よりも低い目標としてもよいのでしょうか？

A : 人口密度の目標を検討するに当たっては、検討している人口密度で地域に将来必要な都市機能が維持できるか検証することが不可欠です。検証において必要な人口密度の維持が困難な場合には、誘導区域の設定に立ち返って再検討する等の対応が必要であると考えます。

Q 3 9 : 施策の実施の状況の評価は、計画公表の5年後に行えばいいのでしょうか。

A : 概ね5年毎に施策の実施状況について、調査、分析及び評価を行うよう努めることとなつていますが、質の高い取組へと発展・継続させていくためには、誘導施策の効果の発現状況や目標値の達成状況について、毎年のトレンド等を適切に把握することが望ましいと考えます。また、施策の効果が十分でない場合には、再度、施策を含め計画全体を見直していく必要があります。

8. 立地適正化計画と他の計画の関係について

Q 4 0 : 立地適正化計画は市町村都市計画マスタープランの高度化版、市町村マスタープランとみなされる、とありますが、両計画の役割分担をどのように考えればよいでしょうか？

A : 市町村マスタープランと立地適正化計画はそれぞれ独立したものではありませんが、立地適正化計画はマスタープランとしての性格を持つものであることから、立地適正化計画の一部（81条第2項第1号の「立地の適正化に関する基本的な方針」）については、市町村マスタープランと見なされるものとなっています。このため、市町村マスタープランの改定時期を迎えているような場合は、市町村マスタープランに立地適正化計画の内容（特に、居住や都市機能の誘導の方針）を盛り込んで作成することが望ましいと考えております。

立地適正化計画を作成した市町村においては、届出・勧告や各種の支援措置等を活用することが可能となります。このような措置を活用していただき積極的にコンパクトなまちづくりに向けて取り組みを進めていただきたいと思います。

一方で、事情があって立地適正化計画を作成できない場合においては、これらの各種措置が活用できなくなりますが、そのような場合であっても、市町村マスタープランを活用して、コンパクトなまちづくりに向けて都市機能の誘導や交通ネットワークの形成を図ることが重要です。このような取り組みを進めて、各種措置を活用できる環境が整った段階で、このマスタープランの内容をもとに立地適正化計画として作成していくこと望ましいと考えられます。

Q 4 1 : 立地適正化計画と都市計画区域マスタープランとの関係、整合性を図るための見直しの時期等について、どのように考えればよいでしょうか？

A : 立地適正化計画は都市計画区域マスタープランに即して作成される必要があるが、これは従来の市町村マスタープランと都市計画区域マスタープランの関係と同じです。

現在でも、両計画の作成時期は異なっていますが、相互に調整を取りつつ作成されているものであり、立地適正化計画も同様とさせていただいて結構です。

Q 4 2 : 立地適正化計画と地域公共交通網形成計画の関係、作成の時間軸はどう考えるべきでしょうか？

A : 地域公共交通網形成計画は、当該地域の交通問題の解決などいろいろな側面を持っていて、作成時期については、各自治体の事情があると思われるため、必ずしも立地適正化計画と地域公共交通網形成計画を同時に作成しなければいけないというものではありません。

ただし、法定の計画をいつ作成するかどうかは別にして、公共交通とまちづくりの大きな方針については、同時に考えていくことが必要です。公共交通再編と立地適正化の取り組みの方針を十分に検討した上で、それぞれの法定計画の作成の時期にあわせて、どちらかを先行的に計画作成するということは十分に考えられます。

Q 4 3 : 立地適正化計画と低炭素まちづくり計画との関係性について

A : 立地適正化計画は、多極ネットワーク型コンパクトシティを推進するために、住宅及び医療施設、福祉施設、商業施設などの立地の適正化や公共交通の充実に関する取組などを定めるものであり、都市全体の観点から作成する必要があります。

一方、低炭素まちづくり計画は、都市のCO₂削減を目的として、都市機能の集約化やエネルギーの面的利用、建築物の低炭素化などの取組を定めるものであり、都市内の一部の地域のみを対象とすることも可能です。

9. 地方都市や大都市、人口が少ない都市等における立地適正化計画について

Q 4 4 : 立地適正化計画は都市計画区域を対象として、また居住誘導区域や都市機能誘導区域は市街化区域を対象としていますが、都市計画区域外の生活拠点や市街化調整区域の生活拠点も、立地適正化計画に位置付けたいのですが可能でしょうか？

A : 郊外や農村集落等の維持についても重要な観点であり、立地適正化計画と一体的に、これらの拠点についても検討していくことが重要であると考えられます。

立地適正化計画は都市計画区域内について作成するとされております。従って都市計画区域外については、市町村マスタープラン等を活用してこれらの拠点の考え方を整理し、これを踏まえて立地適正化計画を作成することが望ましいと考えられます。

なお、当該法律に基づくものではない任意の事項として、都市計画区域外及び市街化調整区域における施策等を記載した部分を参考として添付するようなことは考えられます。

Q 4 5 : 地方創生の施策（例えば「小さな拠点」の形成）との関係性について、教えてください。

A : まち・ひと・しごと創生総合戦略では、人口減少や高齢化の著しい中山間地域等において、安心して住み続けられる地域を守るため、地域住民の活動・交流拠点の強化や、生活サービス機能の集約・確保、集落生活圏内外の交通ネットワーク形成等による「小さな拠点」の形成が推進されています。

「小さな拠点」を形成するにあたり、(地域再生法に基づく地域再生計画の認定を受けた)市町村は、「地域再生土地利用計画」を作成し、集落生活圏の生活を維持するための土地利用等に関する事項を詳細かつ即地的に定めることができます。

都市部のみならず中山間地域等も含めた市町村全体のまちづくりを検討するにあたっては、市町村マスタープラン等で全体像や拠点の考え方等を整理した上で、例えば、都市部は「立地適正化計画」、中山間地域等は「地域再生土地利用計画」、それらをつなぐ交通ネットワークは「地域公共交通網形成計画」など、計画を組み合わせることで、より包括的かつ具体的な取り組みを進めることも考えられます。

Q 4 6 : 大都市で既に市街化されており、人口推計でもこれから数十年大幅な人口減が見込まれないような地域については、どのように立地適正化計画を作成すればよいでしょうか？市街化区域全体を居住誘導区域にしてもよいでしょうか？

A : 人口増加が見込まれる都市であっても、災害の発生のおそれのある区域については、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等に基づく区域指定の状況等によって、原則として居住誘導区域に含まないこととすべきである場合等があることに留意が必要です。

災害の発生のおそれがある区域以外については、市域全体で見れば人口が増加する又は人口減少が緩やかであっても、地区ごとに詳細に分析すれば、人口減少、高齢化等の状況も様々で、課題の多い地区もあると考えられます。そのような地区について、どのように都市の機能や居住の誘導を図るのか、という視点が必要です。

例えば、郊外の住宅団地において高齢化・人口減少が進み、自動車が利用できないような高齢

者が増加するような地区がある一方で、駅周辺の工場跡地のマンションにおいて人口増加が著しい地区があるような場合においては、郊外の住宅地への若い世代の誘導、駅周辺のバリアフリー化された地域への高齢者の誘導といった措置を検討することが考えられます。このような形で、居住や都市機能の誘導の方向性を詳細に検討していくことにより、その後の具体的な区域設定の検討に繋がるものと考えます。

特に、大都市においても、人口が減少し空き家が多く発生している地域があり、当該地域が今後も居住を誘導していくべき地域である場合には、どのように居住の誘導を実現していくかは大きな問題です。また、大都市においては、今後、高齢者が急速に増加します。これを踏まえると、医療や介護など様々な生活サービスを計画的に配置し、日常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ことが必要であり、そのためには、地域包括ケアシステムとの連携した都市機能の配置が重要です。

Q 4 7 : 複数の市町村で連携して立地適正化計画を作成することは可能でしょうか？

A : 立地適正化計画は、一つの市町村で作成されるものですが、広域生活圈や経済圏が形成されている場合等には、複数の市町村が連携してそれぞれの計画を作成することにより、当該圏域における都市機能（医療、福祉、商業等）を一定の役割分担のもとで整備・利用することができ、広域的な地域の活性化と効率的な施設を図ることができます。

このためには広域的な立地適正化の方針を作成した上で、これを踏まえて各市町村の立地適正化計画を連携して作成することが望ましいと考えられます。

なお、当該法律に基づくものではない任意の事項として、このような広域的な立地適正化の方針等を記載した部分を参考として添付するようなことは考えられます。

Q 4 8 : 1つの市のなかに複数の都市計画区域が存在する場合、同市は複数の計画の作成が必要でしょうか。複数の都市計画区域を包括した1つの計画作成となるのでしょうか？

A : 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ります。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立地適正化計画区域とするなど、住民への説明状況等に応じて段階的に立地適正化計画区域を設定することを否定するものではありません。

Q 4 9 : 人口が少ない都市において、立地適正化計画を作成することは有効でしょうか。

A : 立地適正化計画は、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランであり、居住機能や都市機能の誘導により生活利便性の向上や行政コストの削減などの効果が期待されるものです。特に、人口が少ない都市においては、今後人口が減少することで都市機能の維持が将来的に困難になることが予想されることから、人口密度を維持するという観点で立地適正化計画を作成することが有効であると考えます。

また、各市町村の行政区域の中でも市街化区域や用途地域においては、課題・目的に応じるために立地適正化計画を作成するとともに、それ以外の区域においては、小さな拠点の形成の取組を組み合わせて行うことにより、市域全体として人口減少に対応した計画にする、といった活用を図ることも考えられます。

10. 区域設定のあり方等について

Q50：居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定について、具体的にどのように検討したらよいでしょうか？

A： 区域設定の前提として、都市の現状と将来の見通しを検討したうえで、まちづくりの方針、具体的な取組みの方針を定め、それに沿った形で区域の設定を行うことが必要です。検討のポイントは、

1. 都市全体、地区別に人口分布、高齢化等の推移など、人口の現状と将来見通しについて分析、把握した上で、
2. 人口の分析結果と重ね合わせて
 - ①公共交通路線網の現状と将来見通し
 - ②主要な都市機能（公共、民間施設）の現状と将来見通し
 - ③災害上の危険性が懸念される区域（ハザード区域）等の現状

の事項を検討、分析し、現状、将来における課題を把握することが重要です。

なお、居住誘導区域は、客観的な将来人口推計値を見据え、適切な人口密度が確保される範囲で設定されることが必要です。区域内においてその人口密度を確保するために必要となる区域外から区域内への誘導人口が、区域内外の現在・将来の人口や社会移動の実態等に照らして、現実的な水準であるかなどの実現可能性を意識して検討することが必要です。

Q51：居住誘導区域の設定について、具体的にどのような区域設定の基準で進めたらよいでしょうか？

A： Q50に記載の検討を行った上で、具体的に区域を設定される場合は、以下のような区域の設定が望ましいと考えています。

- ① 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、公共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
- ② 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、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。
- ③ 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、居住に適した区域

Q 5 2 : 居住誘導区域を設定する場合、現在指定している用途地域との整合を考慮して検討することが必要でしょうか？また、居住誘導区域外に用途地域があることに対してどのように考えればよいでしょうか？

A : 人口減少が見込まれる都市においては、現在の市街化区域や用途地域をそのまま居住誘導区域とするべきではなく、都市の現状と将来の人口等の見通しを踏まえ、具体的な誘導の取組の方針を検討し、それに沿った形で区域を設定すべきと考えています。

特に、工業系用途が定められているような地域や、空地等が散在している住宅地などで今後は居住の誘導を図るべきではないと判断されるような地域については、居住誘導区域に含めることは慎重に判断を行う必要があります。

なお、本制度は一定規模以上の開発行為を対象として誘導を図るものであり、個人の住宅を対象としているものではなく、実際に住宅の建築が想定される以上、居住誘導区域外における住居の環境の保護等のためにも、用途地域を指定する必要性はあると考えられます。

Q 5 3 : 全ての居住誘導区域の中に、都市機能誘導区域を定めなければいけないのでしょうか。

A : 全ての居住誘導区域の中に、都市機能誘導区域を定めなければならないものではありません。例えば、居住誘導区域を離れて2か所設定しても、公共交通で結ばれ他の区域の都市機能の利用が容易である場合などには、片方のみに都市機能誘導区域を設定する運用は可能です。

Q 5 4 : 非線引き白地において、誘導区域を定めることは可能でしょうか。

A : いわゆる非線引き白地地域において居住誘導区域を定めることは可能であり、その場合は実際の土地利用の状況を踏まえて、適切な範囲で行うことが必要です。この際、今後の人口減少の見込みや災害リスク等を考慮し、地域の将来像を実現していくために必要な土地利用のあり方について検討を行い、例えば、良好で安全な住環境の形成に向けて、居住誘導区域の設定とあわせ、住居系の用途地域、特定用途制限地域、地区計画等の土地利用規制の検討を行うこと等が考えられます。

また、近年頻発・激甚化する自然災害に対応するために、災害リスクを考慮した居住誘導区域の設定や防災指針の策定を用途地域等の設定に先行して行うことも考えられます。

1 1. 都市のスポンジ化対策に係る記載事項等について

(1) 全体

Q 5 5 : 既に立地適正化計画を公表している市町村にあっては、今般の都市のスポンジ化対策に係る新たな制度に関する事項を立地適正化計画に記載しようとする場合には、立地適正化計画の変更の継続が必要となるのでしょうか。

A : 低未利用土地権利設定等促進計画や立地誘導促進施設協定の対象区域を記載する場合など、都市再生特別措置法第 8 1 条第 2 項第 5 号に掲げる事項の変更（同条第 8 項及び第 1 0 項に規定する事項に係る変更に限る。）は、「軽微な変更」として扱われることとされているため、公聴会の開催や都市計画審議会への意見聴取等の変更の手続きが不要となります。これらの措置を立地適正化計画に積極的に記載いただき、制度普及に努めていただきたいと思います。

一方、低未利用土地利用等指針を立地適正化計画に記載する場合には、当該指針が低未利用地の利用と管理に関する基本的な方針であること、当該指針に基づき土地所有者等に対して勧告等を行うことが可能とされていることから、その場合には「軽微な変更」に該当しないこととされています。

(2) 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

Q 5 6 : 低未利用土地利用等指針には、どのような内容を記載すればいいのでしょうか。

A : 低未利用土地利用等指針には、誘導施設や住宅の立地誘導を図るために低未利用土地を有効に利用し、又は適正に管理する上での留意点や、適正な管理の水準等を定めることが想定されます。個々の地区の現状や予見される問題に応じて定められるものであり、例えば、以下のような内容を定めることが考えられます。

(例)

○利用

- ・公園が不足している地区において、空き地を広場・緑地として利用することを推奨すること
- ・高齢化が進む地区において、空き家を集会施設・交流施設として利用することを推奨すること
- ・賑わいが失われつつある中心地区において、空き地等を交流広場として利用することを推奨すること

○管理

- ・病虫害の発生を予防するため定期的な除草等を行うこと
- ・みだりに不法投棄が行われないよう柵等を設置すること

なお、市町村長は、都市機能誘導区域又は居住誘導区域内の低未利用土地の所有者等がこの指針に即した管理を行わない場合に、勧告を行うことができることとされていることから、管理については、望ましい管理方法を例示するなど、可能な限り明示的な内容とすべきです。

Q 5 7 : 低未利用土地権利設定等促進計画を作成しようとする場合、立地適正化計画には何を定める必要があるのでしょうか。

A : 低未利用土地権利設定等促進計画を作成しようとする場合には、立地適正化計画に、低未利用土地利用等指針に関する事項を定めた上で、低未利用土地権利設定等促進事業を行う必要があると認

められる区域（低未利用土地権利設定等促進事業区域）と当該事業に関する事項を定めることが必要です。

低未利用土地権利設定等促進事業区域については、例えば、中心市街地の全域にわたって低未利用土地が広がっているような場合には、その全域を区域として定めることも考えられます。一方、大規模商業施設の撤退などにより、狭い範囲のエリアで集中的に低未利用土地が存在しているような場合には、当該エリアに限って区域を定めることも考えられます。

また、低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項については、促進すべき権利設定等の種類、事業を通じて立地を誘導すべき誘導施設や住宅の種類等について、必要に応じ定めることが考えられます。

Q 5 8 : 都市再生法第 81 条第 10 項の「低未利用土地が相当程度存在する区域」とは、どのように判定すればいいのでしょうか。

A : 低未利用土地が一定の区域内に相当程度存在するか否かは、低未利用土地の規模、分布、当該区域に占める割合等を勘案して、個別に判断されるものです。例えば、中心市街地の全域にわたって低未利用土地が広がっているような場合には、その全域を区域として指定することも考えられます。一方、大規模商業施設の撤退などにより、狭い範囲のエリアで集中的に低未利用土地が存在しているような場合には、当該エリアに限って区域を指定することも考えられます。

(3) 立地誘導促進施設協定

Q 5 9 : 立地誘導促進施設協定を活用する場合には、低未利用土地利用等指針を立地適正化計画に定める必要があるのでしょうか。

A : 立地誘導促進施設協定を活用する場合には、低未利用土地利用等指針を立地適正化計画に定める必要はありません。ただし、Q 6 0 に記載の通り、立地適正化計画に定める事項がありますので、御注意下さい。

Q 6 0 : 地域住民が立地誘導促進施設協定を作成しようとする場合、市町村は、立地適正化計画に何を定める必要があるのでしょうか。

A : 協定に係る立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域と当該施設の一体的な整備又は管理に関する事項を記載する必要があります。

当該施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域については、居住誘導区域や都市機能誘導区域の全域を指定することや、狭い範囲のエリア等に限って区域を指定することも考えられます。

また、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項については、広場、広告塔、並木など、その一体的な整備又は管理が必要と考えられる立地誘導促進施設の種類、位置、概要等について、必要に応じ定めることが考えられます。