



国土交通省

## お問い合わせ先

### 【問い合わせ窓口】

|          |                 |                    |
|----------|-----------------|--------------------|
| ○北海道開発局  | 事業振興部 都市住宅課     | TEL : 011-738-0234 |
| ○東北地方整備局 | 建政部 都市・住宅整備課    | TEL : 022-225-2016 |
| ○関東地方整備局 | 建政部 都市整備課       | TEL : 048-600-1907 |
| ○北陸地方整備局 | 建政部 都市・住宅整備課    | TEL : 025-280-8755 |
| ○中部地方整備局 | 建政部 都市整備課       | TEL : 052-953-8573 |
| ○近畿地方整備局 | 建政部 都市整備課       | TEL : 066-942-1081 |
| ○中国地方整備局 | 建政部 都市・住宅整備課    | TEL : 082-511-6194 |
| ○四国地方整備局 | 建政部 都市・住宅整備課    | TEL : 087-811-8315 |
| ○九州地方整備局 | 建政部 都市・住宅整備課    | TEL : 092-471-6331 |
| ○沖縄総合事務局 | 開発建設部建設産業・地方整備課 | TEL : 098-866-1910 |

### 【制度問い合わせ窓口】

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| ○国土交通省 都市局 都市計画課 | TEL : 03-5253-8111 (内線32694) |
|------------------|------------------------------|

※立地適正化計画と連携して地域公共交通の再編を検討する場合は、下記窓口へのお問い合わせも可能です。

○国土交通省 総合政策局 公共交通政策部 交通計画課  
TEL : 03-5253-8275

○北海道運輸局 企画観光部 交通企画課  
TEL : 011-290-2721

○近畿運輸局 企画観光部 交通企画課  
TEL : 06-6949-6409

○東北運輸局 企画観光部 交通企画課  
TEL : 022-791-7507

○中国運輸局 企画観光部 交通企画課  
TEL : 082-228-8701

○関東運輸局 企画観光部 交通企画課  
TEL : 045-211-7209

○四国運輸局 企画観光部 交通企画課  
TEL : 087-835-6356

○北陸信越運輸局 企画観光部 交通企画課  
TEL : 025-285-9151

○九州運輸局 企画観光部 交通企画課  
TEL : 092-472-2315

○中部運輸局 企画観光部 交通企画課  
TEL : 052-952-8006

○沖縄総合事務局 運輸部 企画室  
TEL : 098-866-1812

「都市再生特別措置法」に基づく  
立地適正化計画概要パンフレット

国土交通省  
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

平成26年8月1日時点版



## みんなで進める、コンパクトなまちづくり

～いつまでも暮らしやすいまちへ～

コンパクトシティ・プラス・ネットワーク



## 法改正の背景

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが、大きな課題です。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えを進めていくことが重要です。

都市再生特別措置法は、こうした背景を踏まえ、行政と住民や民間事業者が一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組んでいただくため、改正されました。

コンパクトなまちづくり、はじめてみませんか？

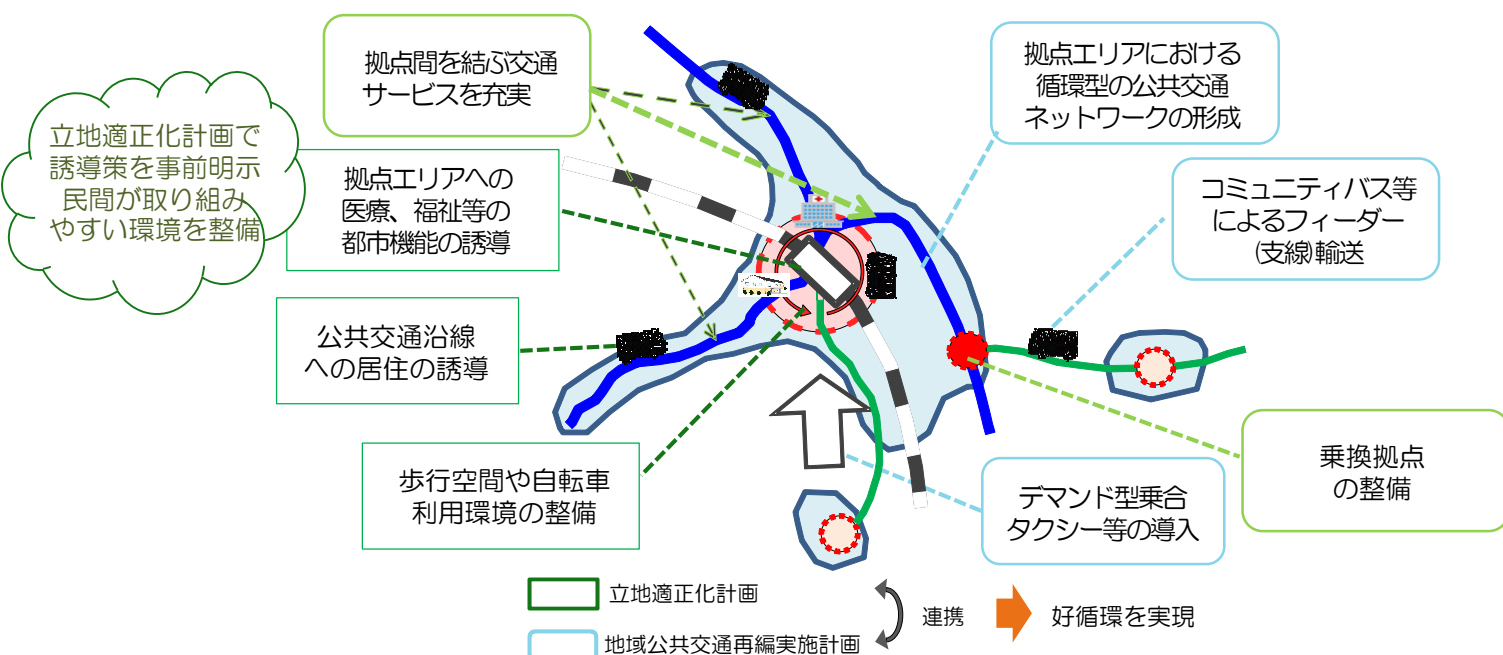
## 立地適正化計画制度の意義と役割

### 都市全体を見渡したマスタープラン

一部の機能だけではなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する**市町村マスタープランの高度化版**です。

### 都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導による**コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携**により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。



### まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた**公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導**を進めます。

### 市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、**市街地空洞化防止のための新たな選択肢**として活用することが可能です。

※公的不動産(PRE)：市町村が所有する公共施設や公有地等

## 都市再生特別措置法に関する支援措置

### 都市機能誘導区域

#### 都市機能立地支援事業

立地適正化計画に記載された、公的不動産の活用等と合わせて民間事業者が行う、誘導施設の整備等に対して、国から直接補助を行う。

#### 都市再構築戦略事業（交付金）

立地適正化計画に位置付けられた、中心拠点・生活拠点の形成に資する誘導施設の整備等に対して国が支援。

#### 優良建築物等整備事業（交付金）

都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合、誘導施設の整備、土地利用の共同化、高度化等を行う優良建築物等の整備に対して国が支援。

#### 市街地再開発事業・防災街区整備事業（交付金）

都市機能誘導区域において一定の要件を満たすものについて、交付対象額の嵩上げ等により支援を強化。

#### 都市再生区画整理事業（交付金）

都市機能誘導重点地区を重点地区に追加するとともに、誘導施設が立地する場合、交付限度額に道路用地費を全額算入。

#### 民間まちづくり活動促進・普及啓発事業

都市機能誘導区域における、快適な都市空間の形成・維持等に資する都市利便増進協定等に基づく施設整備等を含む社会実験等を支援。

#### スマートウェルネス住宅等推進事業

都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合、居住の安定確保と健康維持増進に関する取組みが行われる住宅団地等における生活支援・交流施設整備の支援を強化等。

#### 都市再生事業等（独立行政法人都市再生機構）

都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合等において、計画策定コーディネートの実施、政府出資金を活用した事業用地の先行取得、市街地再開発事業等の施行等により支援。

（金融支援）

#### まち再生出資（民間都市開発推進機構）

都市機能誘導区域内において行われる誘導施設又は当該誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設（寄与施設）を整備する民間都市開発事業に対して出資。【総事業費の50%又は公共施設等+誘導施設の整備費又は資本の50%のうち最も少ない額】

### 居住誘導区域

#### 集約促進景観・歴史的風致形成促進事業

居住誘導区域又は都市機能誘導区域内における、一定の要件を満たす景観・歴史的風致形成に資する事業に対して国が支援。

#### ストック再生緑化事業（交付金）

居住誘導区域内の既存の公共公益施設又は民間建築物（公開性を有するものに限る）及びその敷地内で整備される一定の要件を満たす緑化施設の整備に対して国が支援。

#### 公営住宅整備事業（交付金）

公営住宅を除去し、居住誘導区域内に再建等する場合の除却費等を支援対象に追加。

#### 空き家再生等推進事業（交付金）

老朽化の著しい住宅が存在する地区における不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却の支援対象に居住誘導区域外を追加。

#### 市民緑地等整備事業（交付金）

低・未利用地における外部不経済の発生を防ぐとともに、地域の魅力向上を図るため、居住誘導区域内における市民緑地を整備する際の対象要件を緩和。

#### 市民農園整備事業（交付金）

居住誘導区域内外（都市機能誘導区域を除く）において、生産緑地の買取り申出に基づき農地を買取り、都市公園として市民農園を整備する際の対象要件を緩和。

### 立地適正化計画区域

#### 都市・地域交通戦略推進事業

都市構造の再構築に取り組む都市における公共交通の利用環境の充実を重点的に支援し、歩行空間の整備等を新たに補助対象とする等、公共交通等への支援を強化。

#### 集約都市形成支援事業（コンパクトシティ形成支援事業）

立地適正化計画等の策定、都市の誘導施設の移転に際した旧建物の除却・緑地等整備を支援。

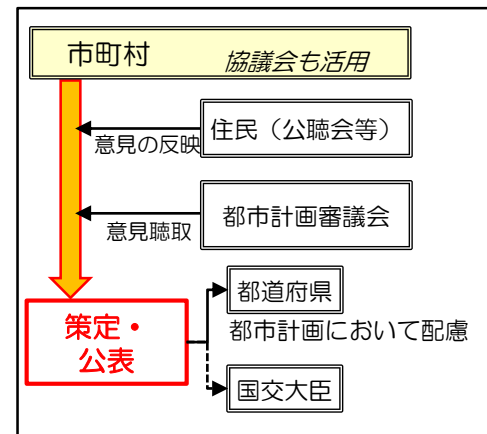
## 立地適性化計画の策定手続き

立地適性化計画の策定にあたっては、市町村や民間事業者、住民代表などの地域の関係者が活発な議論を交わすと共に、相互に連携し、それぞれが主体的に取り組むことが重要です。

このため、計画の策定に当たっての協議や計画の実施に係る連絡調整の場として、「市町村都市再生協議会」を設置することができます。

また、計画策定に当たっては、公聴会の開催など住民意見を汲み取ったうえで、都市計画審議会の意見を聴くこととされております。

なお、市町村の内部においても、都市部局だけではなく、医療・福祉、産業、公共交通、農業、観光、防災、土木等を担当する他部局と十分な連携や共同での検討を行うことが大切です。



## これまでの制度との違い

改正都市再生特別措置法では、初めて「コンパクトなまちづくり」と「公共交通によるネットワーク」の連携を具体的に措置しました。

また、「コンパクトなまちづくり」を進めるためには、居住や福祉などの民間の施設や活動が重要であることから、都市全体を見渡しながらかその誘導を図ることに、初めて焦点を当てています。

改正都市再生特別措置法に基づく

# 立地適性化計画

## 特例措置・税制措置

### 都市機能誘導区域

#### 特定用途誘導地区

福祉・医療施設等の建替等に際し、市町村は、容積率や用途制限を緩和する特定用途誘導地区の設定が可能に。

#### 駐車場配置適正化区域

- 附置義務駐車施設の集約化が可能に。
- 歩行者の利便・安全確保のため、一定規模以上の駐車場の設置について、市町村長への事前届出・勧告の対象に。

#### 区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

誘導施設の区域外での立地について、市町村への事前届出・勧告対象に

### 居住誘導区域

#### 都市計画等の提案の特例

住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度の導入（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

- 区域外での住宅建築等を、事前届出・勧告の対象に
- 居住調整地域を設定し、開発許可の対象とすることも可能に

#### 跡地等管理区域・跡地等管理協定制

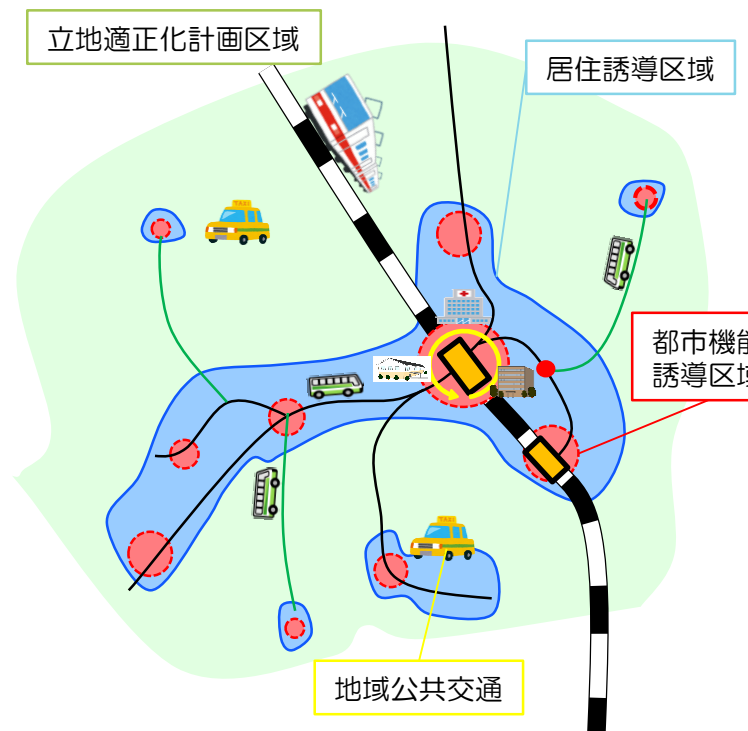
- 不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ。
- 都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制。
- 居住誘導区域には定めることができない。

### 税制措置

- 都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例 …… 80%課税繰り延べ
- 誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買換特例 …… 軽減税率、居住用資産の100%課税繰り延べ
- 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例 …… 軽減税率、1,500万円特別控除
- 誘導施設とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税及び都市計画税の特例措置 …… 5年間4/5に軽減

## 都市計画と民間施設誘導の融合

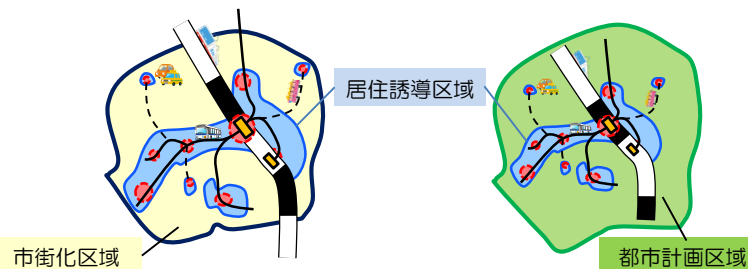
民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適性化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。



居住の誘導を図り一定の人口密度の維持を図ることが可能に。

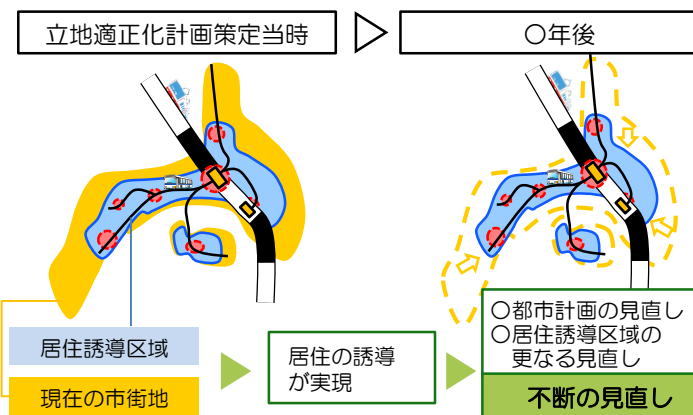
線引きの場合

非線引きの場合



## 時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能になります。



## 市町村の主体性と都道府県の広域調整

計画の実現には、隣接市町村との協調・連携が重要です。都道府県は、立地適性化計画を作成している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図ることが期待されます。

### 立地適性化計画

市町村がまちづくりの担い手として作成

### 都市計画区域マスタープラン

都道府県が広域的観点から作成



# 立地適正化計画の策定

## 立地適正化計画の区域等

立地適正化計画には、区域を記載する他、基本的な方針、その他必要な事項を記載するものとします。

### 【区域】（必須事項）

- 立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならず、都市計画区域全体とすることが基本となります。
- また、立地適正化計画区域内に、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めると共に、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要です。

### 【基本的な方針】（必須事項）

- 計画により実現を目指すべき将来の都市像を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定することが望ましいです。

## 都市機能誘導区域

### ○区域の設定（必須事項）

- 都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

### ○誘導施設（必須事項）

- 誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設※です。  
※ 居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

## 居住誘導区域

### ○区域の設定（必須事項）

- 居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

## 跡地等管理区域

### ○区域の設定（任意事項）

- 空き地が増加しつつあるが、相当数の住宅が存在する既存集落や住宅団地等において、跡地等の適正な管理を必要とする区域です。

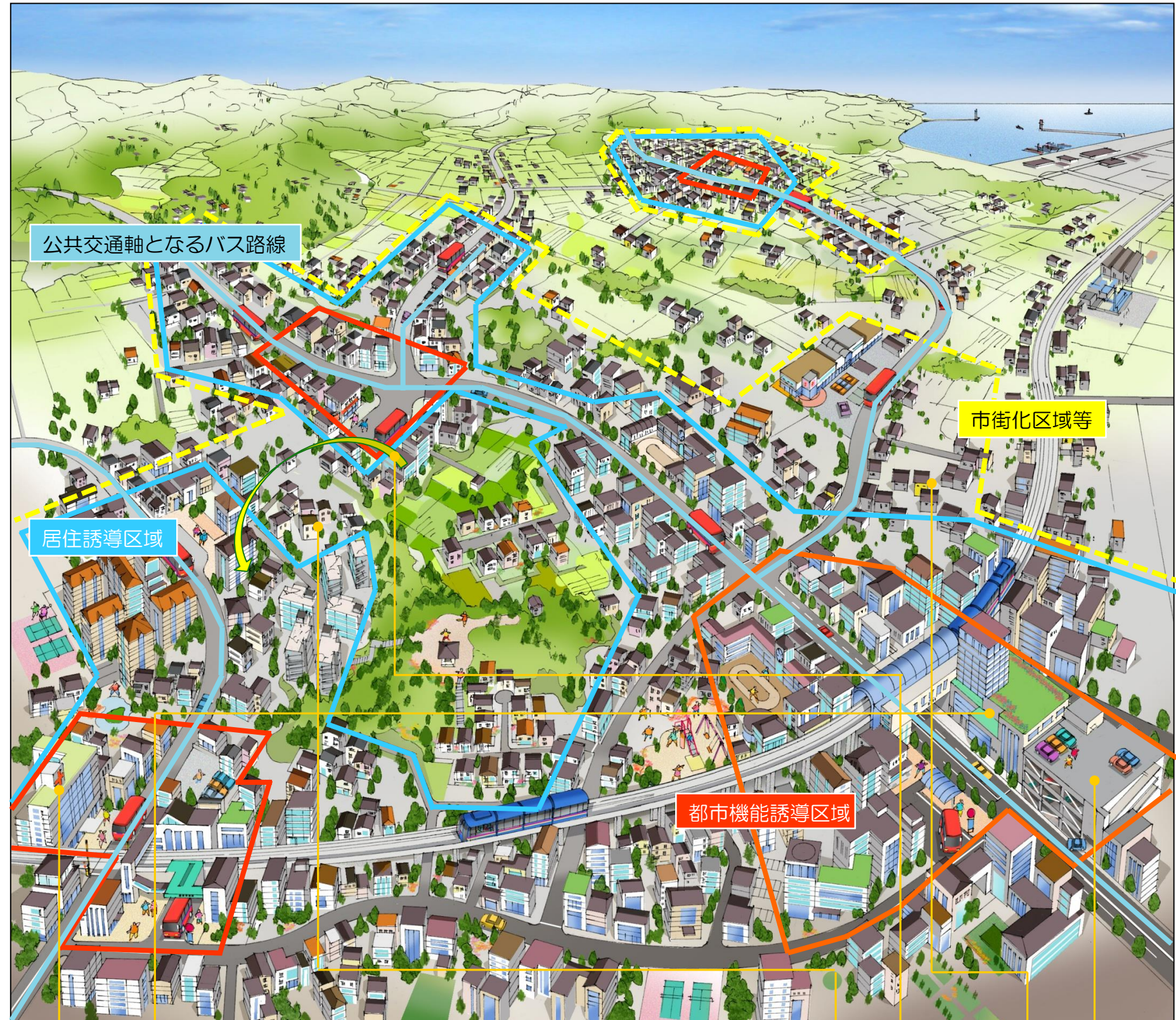
## 駐車場配置適正化区域

### ○区域の設定（任意事項）

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

### 特例措置

### 支援措置・税制措置



特定用途誘導地区

駐車場配置適正化区域

区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

都市計画等の提案の特例

跡地等管理区域・跡地等管理協定制度

区域外の居住の緩やかなコントロール

都市機能立地支援事業

都市再構築戦略事業

まち再生出資

集約促進景観・歴史的風致形成促進事業

公営住宅整備事業

空き家再生等推進事業

### 都市機能誘導区域関連

### 居住誘導区域関連