

立地適正化計画

地方都市では、拡散した市街地で急激な人口減少や高齢化の進展により、健康で快適な生活や持続可能な都市経営の確保が重要な課題となっています。

このため市町村は、都市全体の構造を見渡しなが、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の誘導と、それと連携して、公共交通の改善と地域の輸送資源の総動員による持続可能な移手段の確保・充実を推進し、「コンパクト・プラス・ネットワーク型」の都市構造の実現を図るため立地適正化計画を作成することができます。（都市再生特別措置法第81条）

立地適正化計画は、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。

これまでの都市計画では、行政主導によるインフラ整備や規制による開発圧力のコントロールを行ってきましたが、それに加えて民間施設の立地に焦点をあて、インセンティブ措置による誘導を推進することが目的となっています。

また、令和2年改正の都市再生特別措置法で、防災の観点を取り入れたまちづくりを加速化させるため、立地適正化計画の記載事項として、新たに、居住誘導区域内の防災対策を記載する「防災指針」が位置づけられ、コンパクトシティの取組における防災の主流化を推進することとなっています。

■立地適正化計画に記載する主な事項

計画区域

- ・都市計画区域全体を立地適正化計画の区域にするのが基本

基本方針

- ・目指すべき将来像を示すとともに、定量的な目標を設定

都市機能誘導区域

- ・医療・福祉・商業等の都市機能を集約し、各種サービスの効率的な提供を図る区域
- ・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（病院、学校、図書館、スーパーマーケット等）を設定

居住誘導区域

- ・人口減少下においても一定エリアで人口を維持し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
- ・市街化調整区域や農用地区域など、都市的土地利用を図るべきでない区域及び災害リスクの高い区域については区域から除外

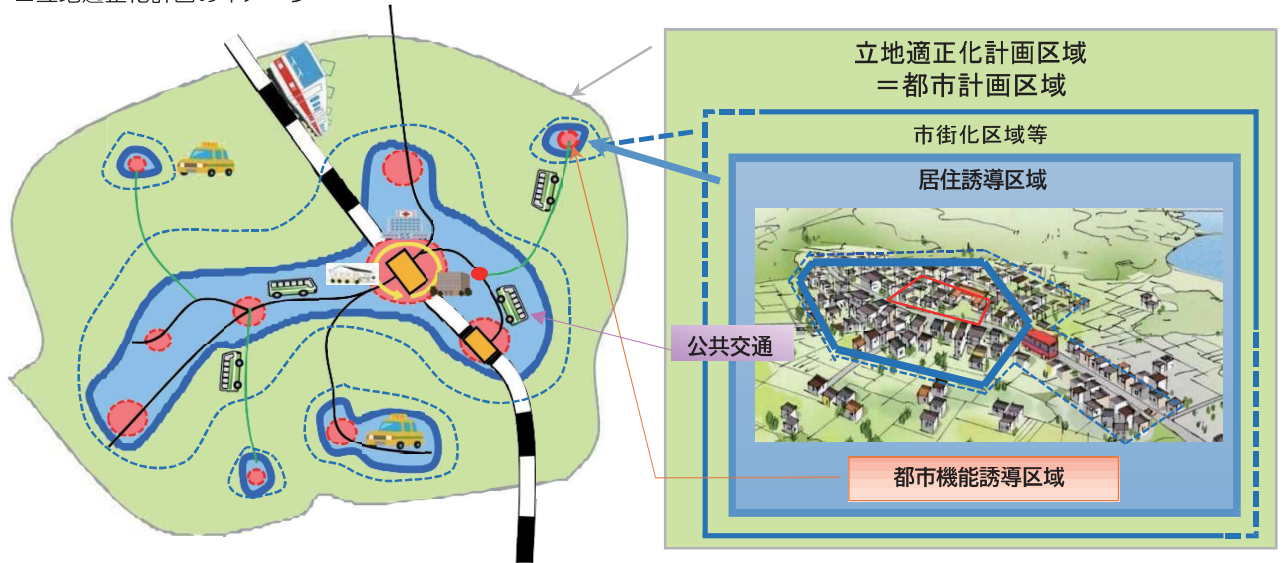
防災指針

- ・住宅や誘導施設の立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針
- ・都市の災害リスクの「見える化」を行った上で、防災まちづくりの将来像や目標等を明確にし、ハード・ソフト両面からの安全確保の対策を位置付け

誘導施策

- ・居住誘導区域もしくは都市機能誘導区域へ誘導するための事業や規制緩和、防災指針に基づく取組などの施策を明示（例）
 - ・居住環境向上施設（病院、店舗その他の都市の居住者の日常生活に必要な施設）の立地誘導施策
 - ・駐車場配置適正区域（歩行者の移動場の利便性や安全性向上のため駐車場の配置の適正化を図る区域）
 - ・老朽化した都市計画施設の改修に関する事業
 - ・防災指針に即した宅地における地盤の滑動、崩落又は液状化による被害の防止を促進する事業
 - ・防災指針に即した土地区画整理事業
 - ・居住誘導区域等権利設定等促進事業区域（移転を促進するために、防災指針に即した土地及び当該土地に存する建物についての権利設定等を促進する必要がある区域）
 - ・低未利用地の利用及び管理に関する指針
 - ・跡地等管理区域（空き地が増加しつつある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）

■立地適正化計画のイメージ



■届出の対象となる行為

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられています。

○開発行為	○建築等行為
<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のも</p> <p>③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 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p>	<p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>②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 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p>
<p>①の例示 3戸の開発行為 </p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 </p> <p>800㎡ 2戸の開発行為 </p>	<p>①の例示 3戸の建築行為 </p> <p>1戸の建築行為 </p>

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられています。また、支障がある場合は勧告をすることもあります。

○開発行為	立地適正化計画区域
<p>誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。</p>	<p>居住誘導区域 </p> <p>都市機能誘導区域</p> <p>誘導施設:百貨店 </p> <p>誘導施設:病院 </p>
<p>○開発行為以外</p> <p>①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</p> <p>②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合</p> <p>③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合</p>	