

持続可能なまちづくりに向けた 立地適正化計画について

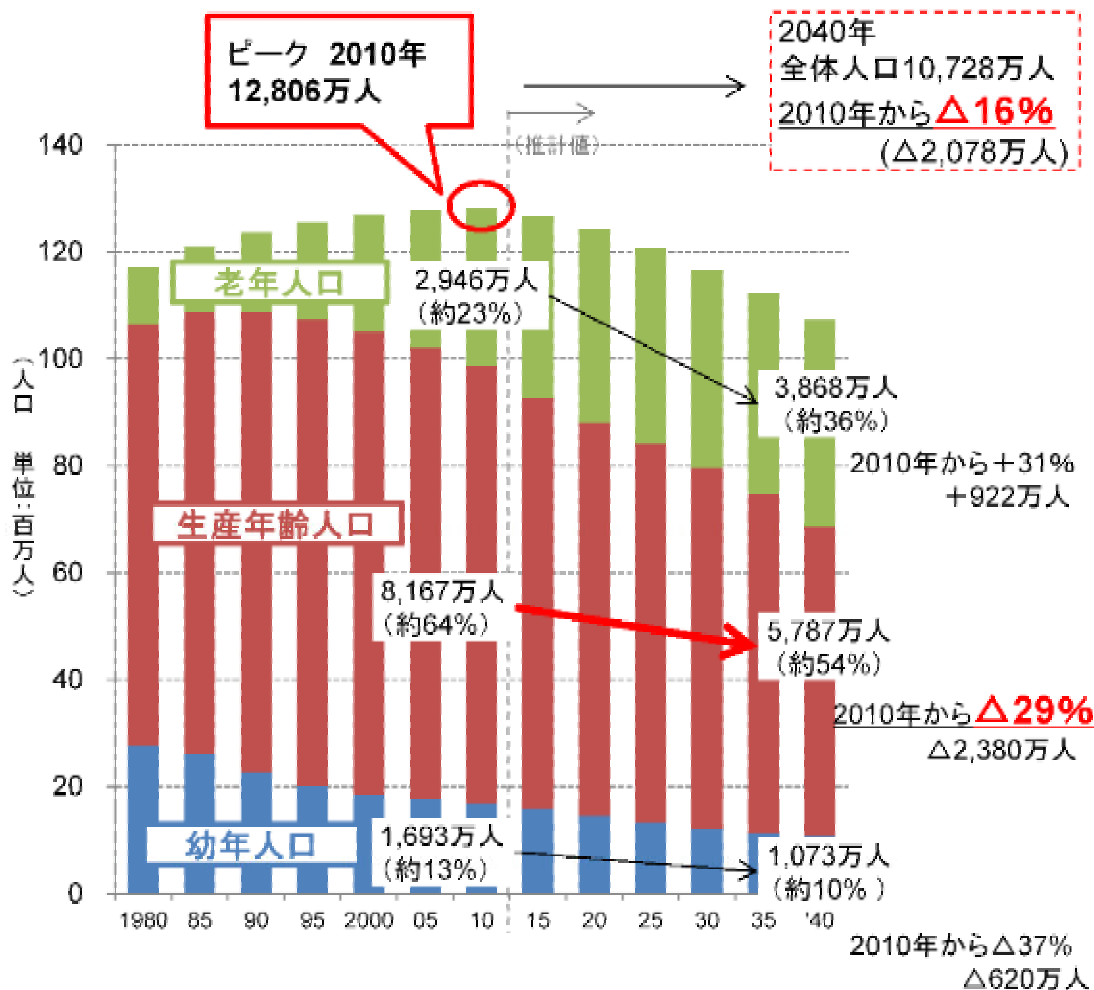
～コンパクト・プラス・ネットワークの推進～

中国地方整備局 建政部 都市・住宅整備課

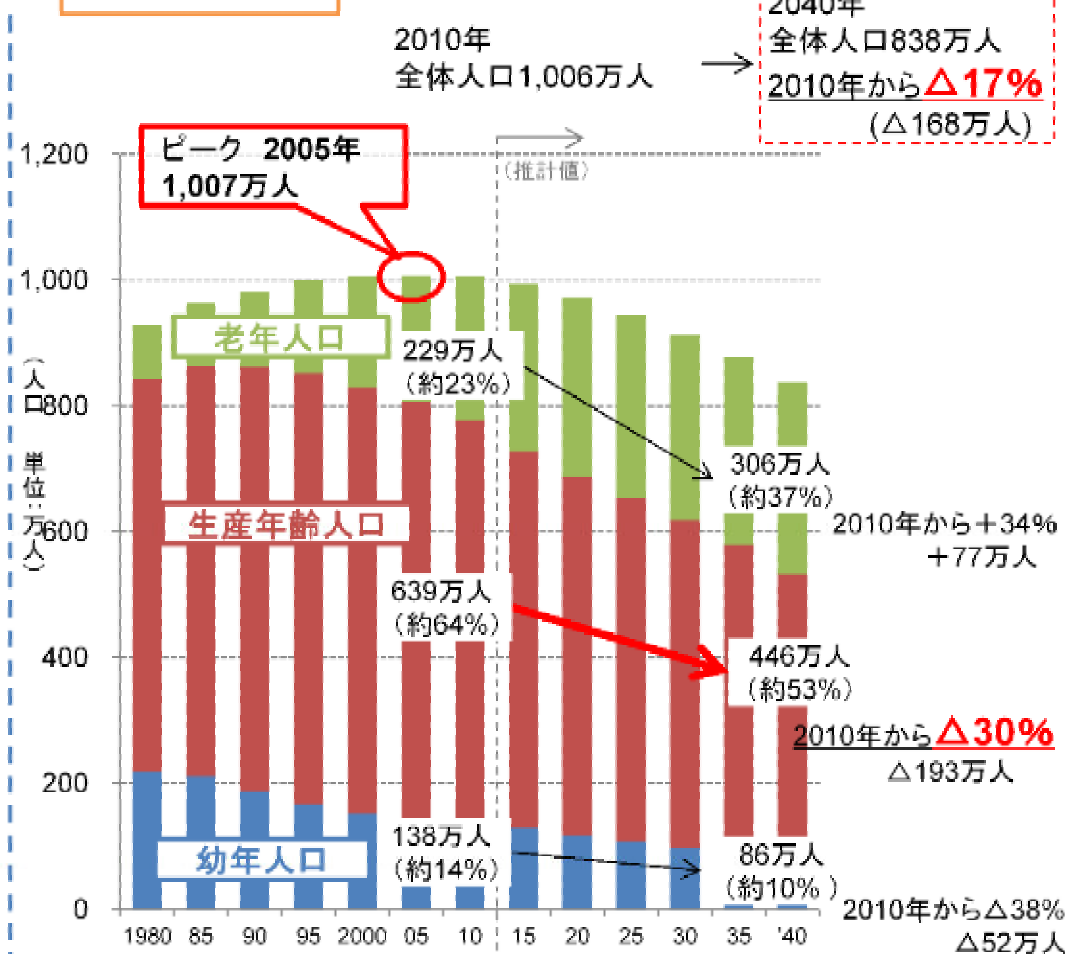
- 1. 都市を取り巻く現状と課題**
- 2. コンパクト・プラス・ネットワークの推進**
- 3. 立地適正化計画制度の創設**
- 4. 立地適正化計画の作成**

- 日本全体の人口は、今後30年間で約2割程度の厳しい人口減少が見込まれる。
- 老年人口の伸び率は鈍化する一方で、15～64歳人口は約3割程度減少すると見込まれる。

全国



県庁所在都市 (政令市除く)

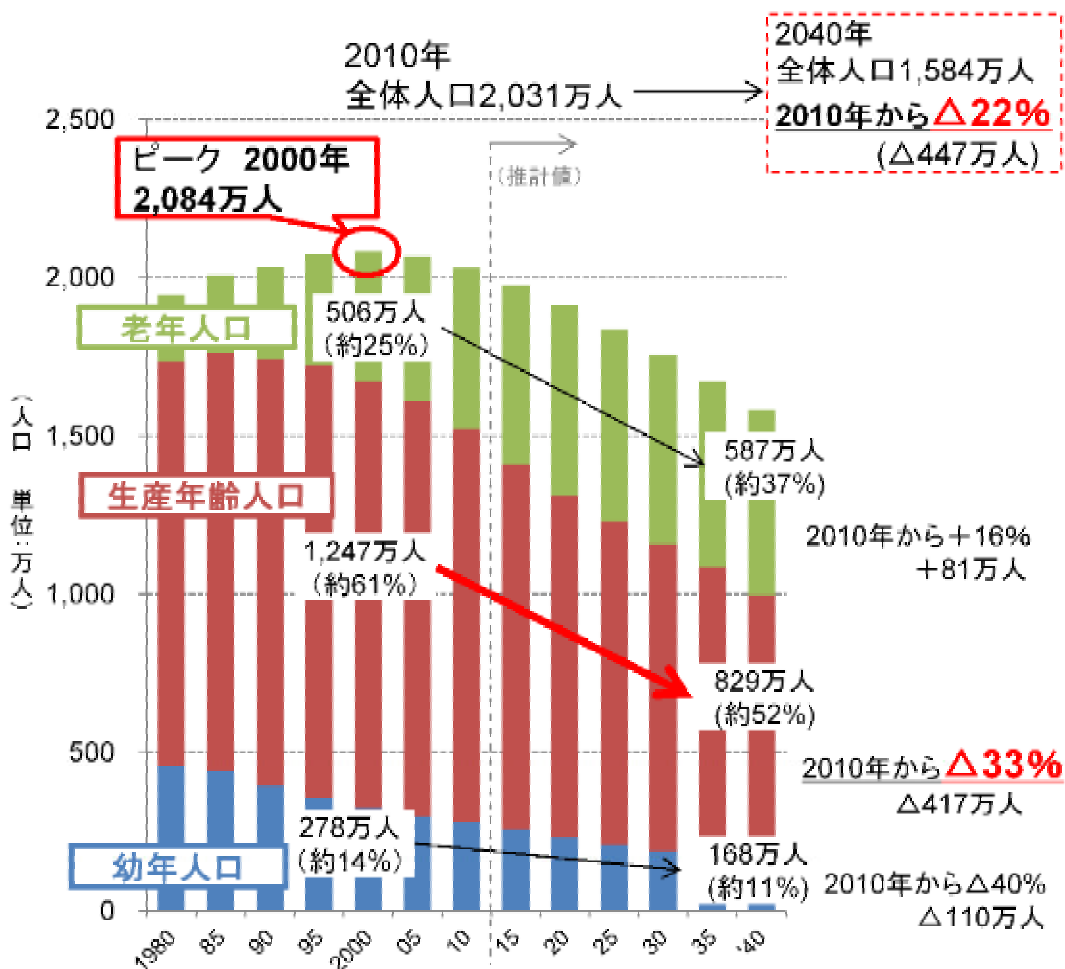


「県庁所在都市」=三大都市圏を除く、道県庁を有する市町村。

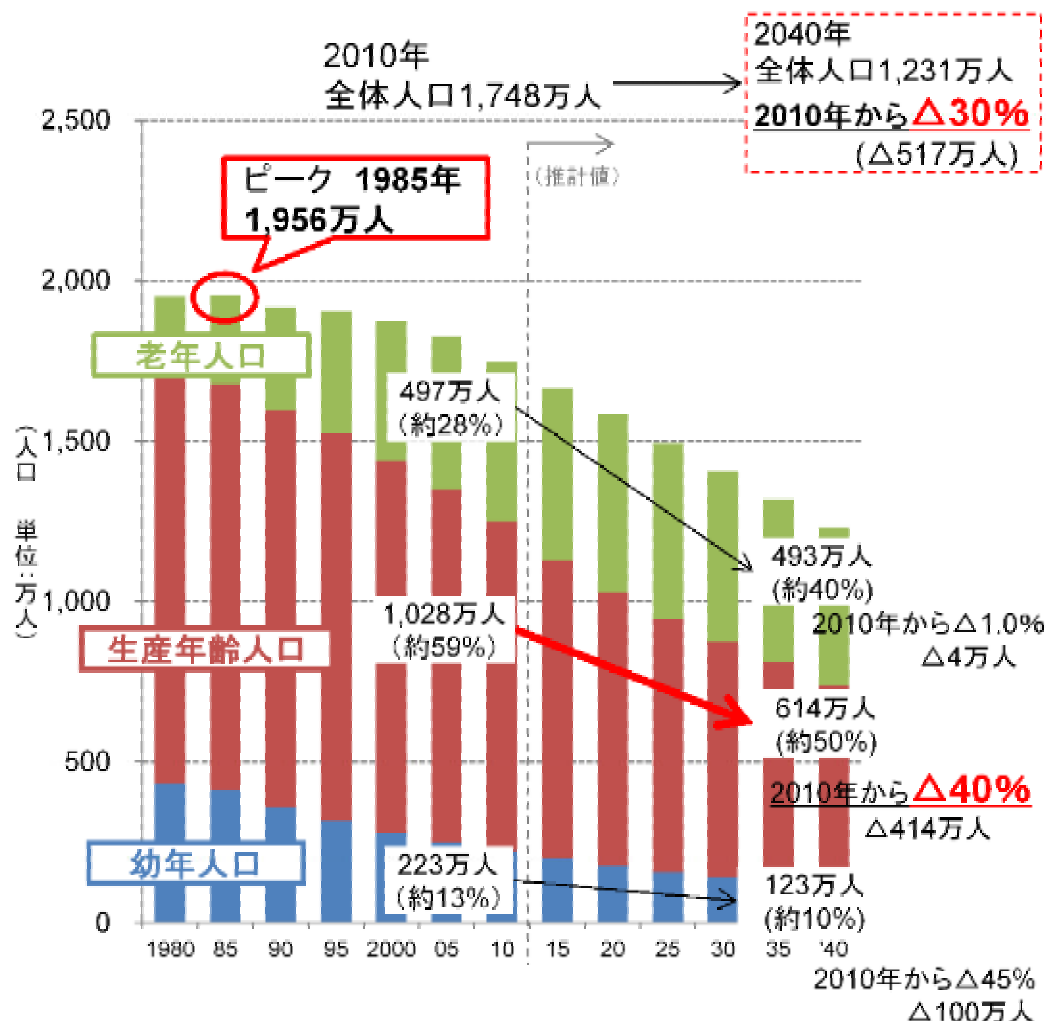
出典: 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)
(注)福島県は県全体での推計しか行われていないため、集計の対象外とした。

- 地方都市においては、今後30年間で2割から3割強の厳しい人口減少が見込まれる。
- 老年人口の伸び率は鈍化する一方で、15～64歳人口は3割から4割強減少すると見込まれる。

10万人クラス都市



5万人クラス都市

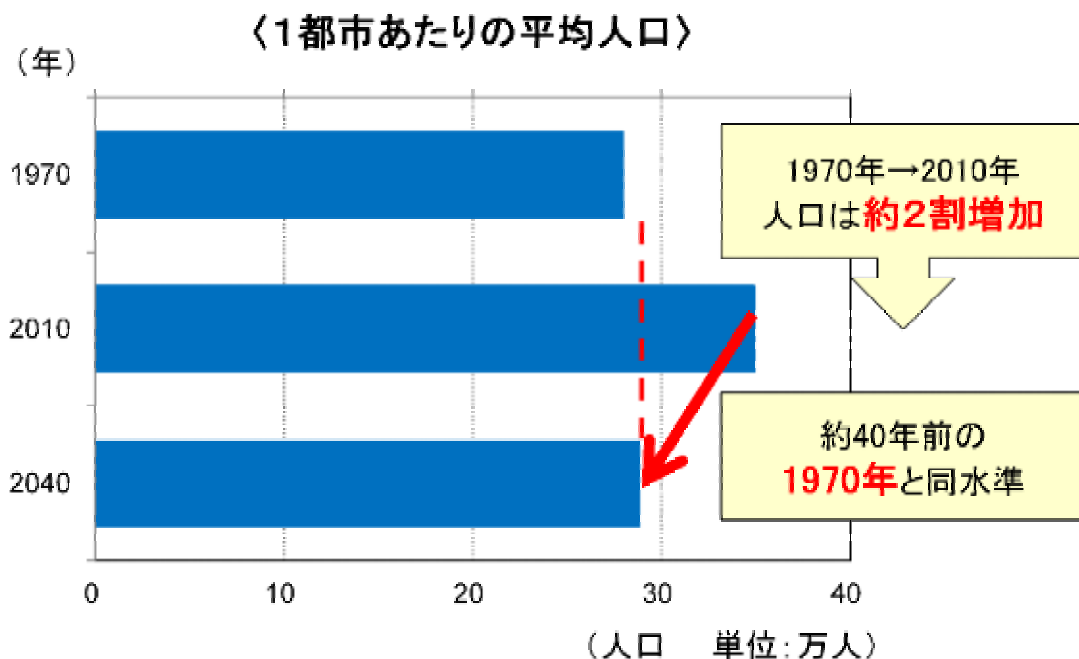


「人口10万人クラス」＝三大都市圏、県庁所在都市を除く、人口5万人～15万人の市町村。
「人口5万人クラス」＝三大都市圏、県庁所在都市を除く、人口5万人未満の市町村。

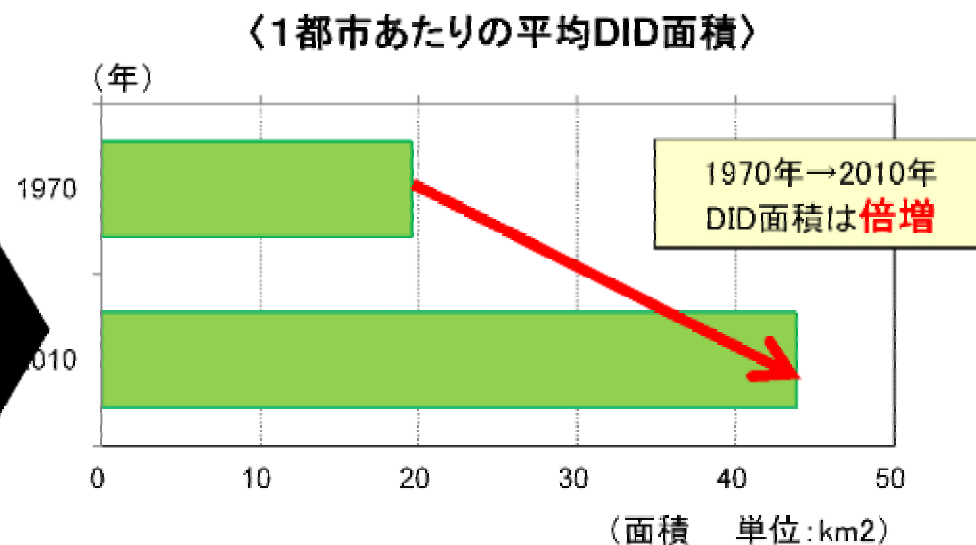
出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)
(注)福島県は県全体での推計しか行われていないため、集計の対象外とした。

- 多くの地方都市では、
 - ・急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
 - ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
 - ・厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。
- こうした状況下で、今後も都市を持続可能なものとしていくためには、都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、都市全体の観点からの取り組みを強力に推進する必要。

県庁所在地の人口の推移
(三大都市圏及び政令指定都市を除く)



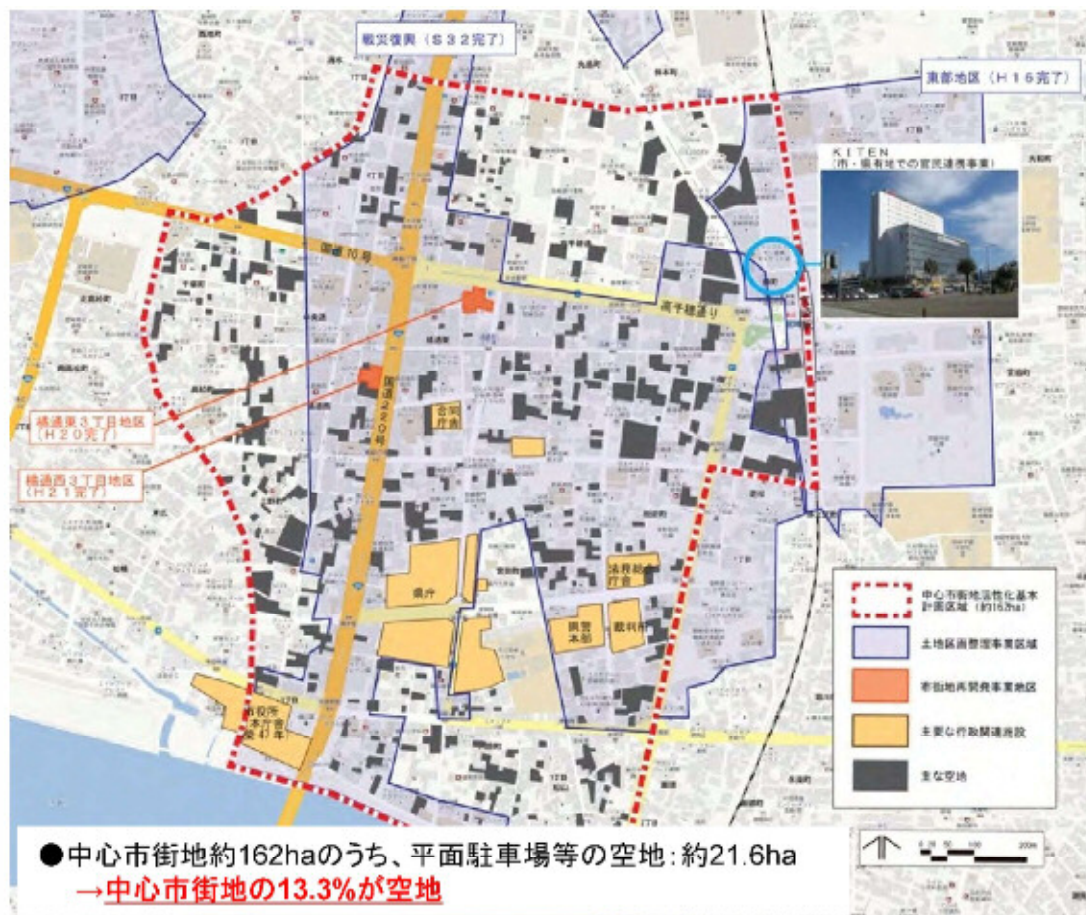
県庁所在地のDID面積の推移
(三大都市圏及び政令指定都市を除く)



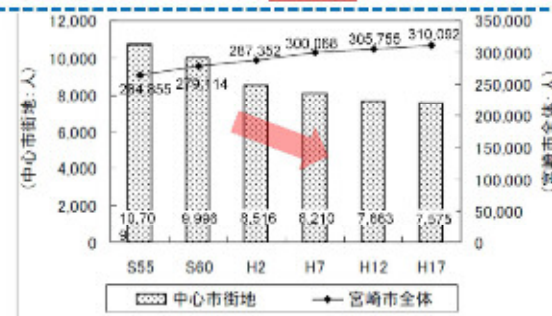
出典: 国勢調査
国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)

- 中心市街地の人口減少、商業の停滞等により **駐車場・空き家等の低未利用地が増加**。
このまま放置しておけば居住とそれを支える都市機能が維持できなくなるおそれ。

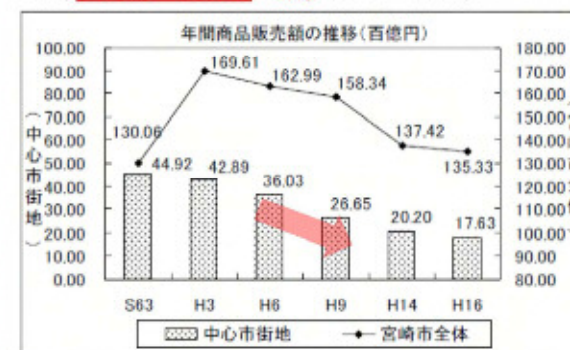
(宮崎市中心市街地の例)



●宮崎市全体の人口が17%増加する中で、中心市街地の人口は、**29%減**(S55→H17)



●年間商品販売額の中心市街地割合(中心/全体)は、**34.5%→13.0%に減少**(S63→H16)

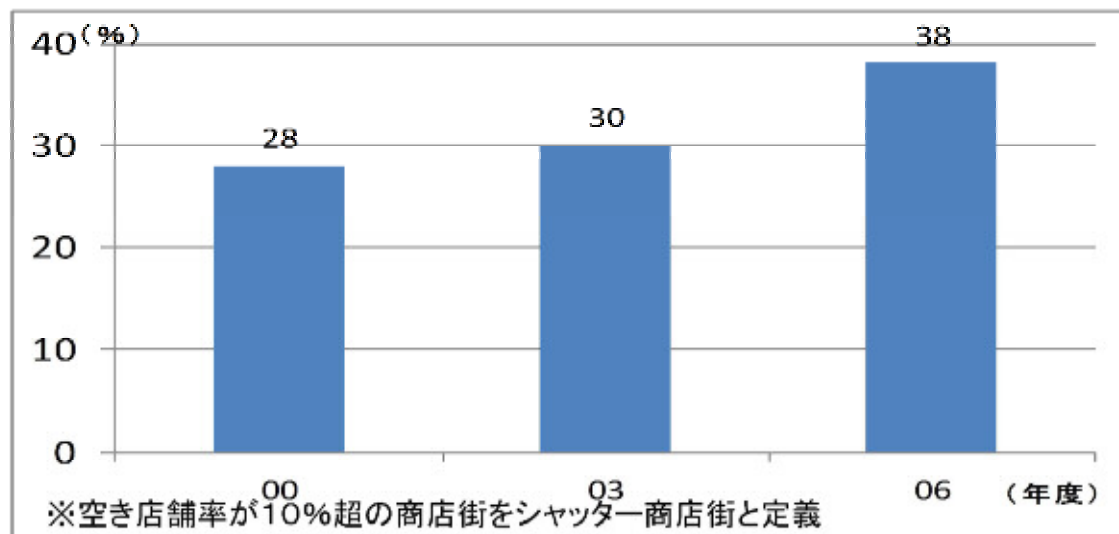


実数(百億円)	S63	H3	H6	H9	H14	H16
中心市街地	44.92	42.89	36.03	26.65	20.20	17.63
宮崎市全体	130.06	169.61	162.99	158.34	137.42	135.33
中心/全体	34.5%	25.3%	22.1%	16.8%	14.7%	13.0%

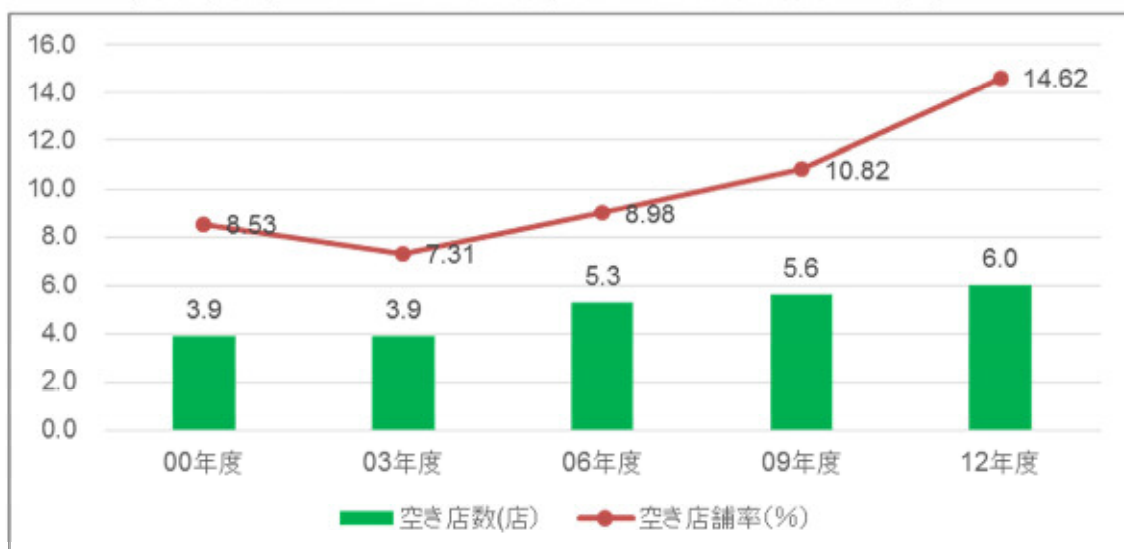
出典: 宮崎市中心市街地活性化基本計画

○ まちなかの商店街に空き店舗が増え、シャッター通り化。

シャッター商店街の推移

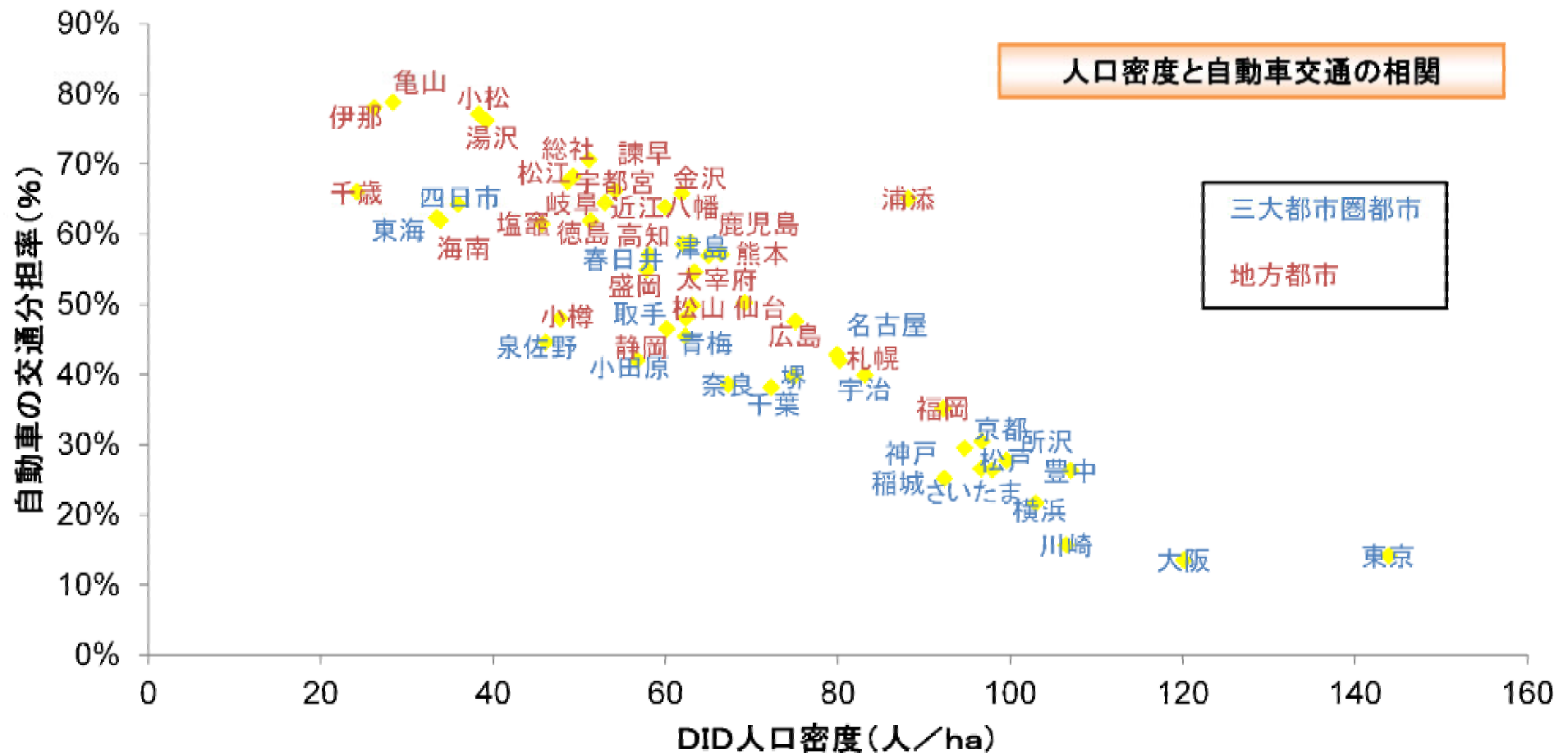


商店街あたりの空き店舗数及び空き店舗率の推移



※出典: 中小企業庁

- 我が国は、高度経済成長期における都市の著しい拡大により、特に地方都市を中心に市街地の人口密度が低下する一方、自動車利用が増加。
- 同程度の人口密度の都市を比較しても、三大都市圏より地方都市ほど自動車利用の傾向が高い。

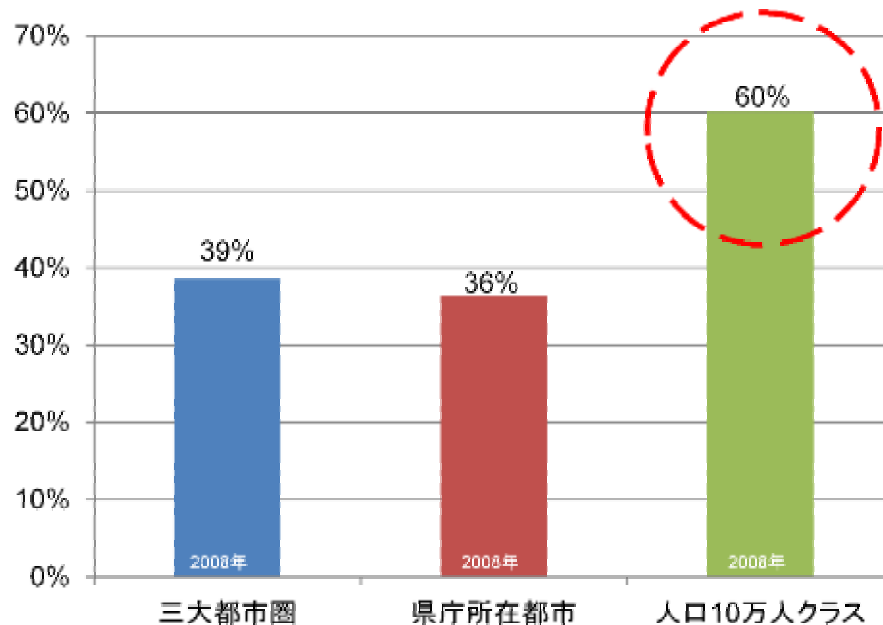


出典:平成22年都市交通特性調査(国土交通省)
 ※全国の都市の状況を把握するため、70市・60町村を抽出したデータより図化

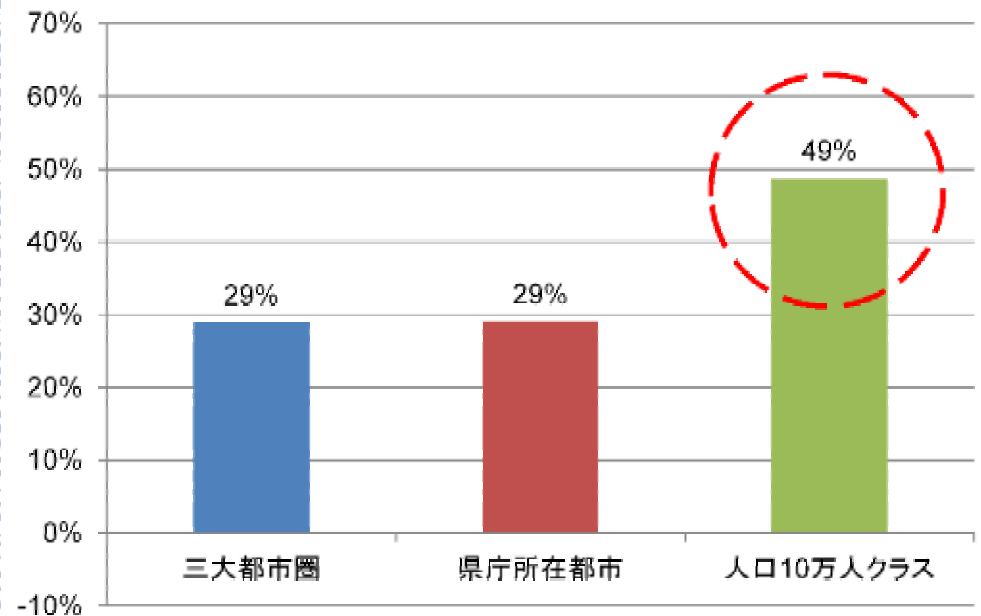
- 医療施設や食料品店等、身近に必要な生活サービスが自宅近傍で得られない『アクセス困難』世帯の割合は、地方小規模都市ほど高い。
- 車を運転できない高齢者が増加すれば生活サービス難民になる恐れ。

○ 都市サービスへの『アクセス困難』世帯の割合(500m以内に施設がない世帯割合)

◆医療施設



◆生鮮食料品店



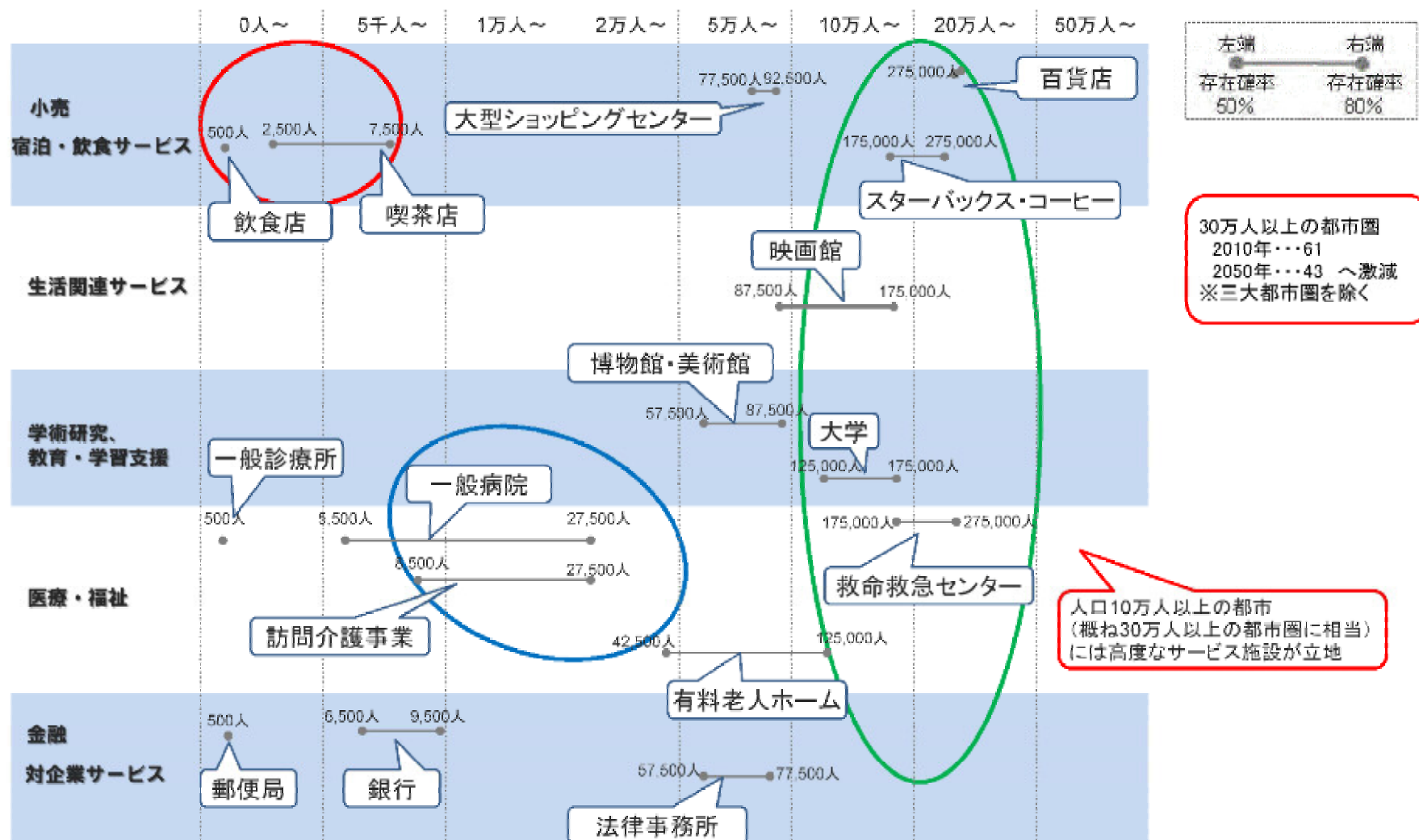
データ出典:「医療」は住宅・土地統計調査、
「食料品」は農林水産政策研究所

高次地方都市連合の形成 ~サービス提供機能と雇用の消失~

○一定の規模を維持できない都市圏ではサービス提供機能と雇用※が消失するおそれ。

※三大都市圏を除いた地方の雇用における第3次産業の比率は65%

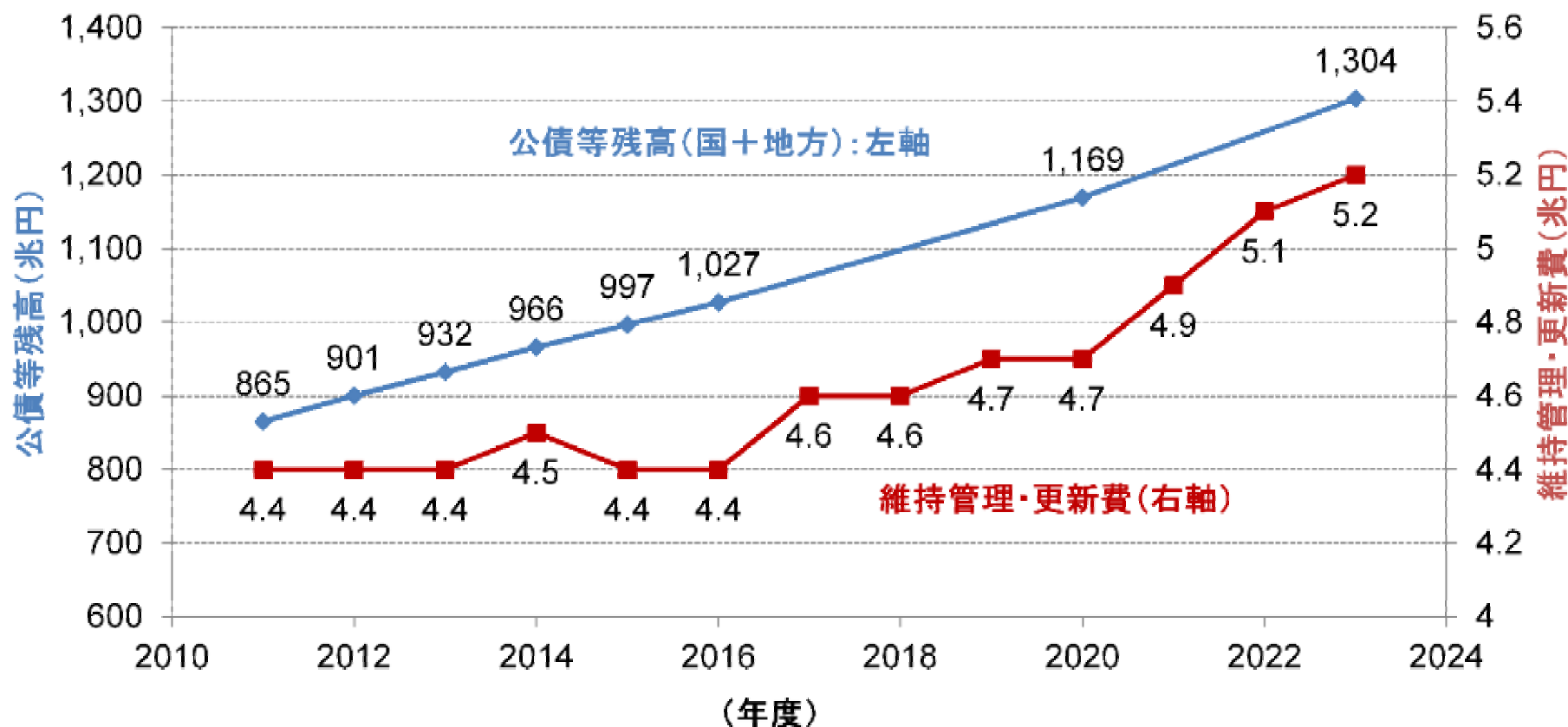
サービス施設の立地する確率が50%及び80%となる自治体の人口規模 (三大都市圏を除く)



(出典) 各種資料をもとに国土交通省国土政策局作成

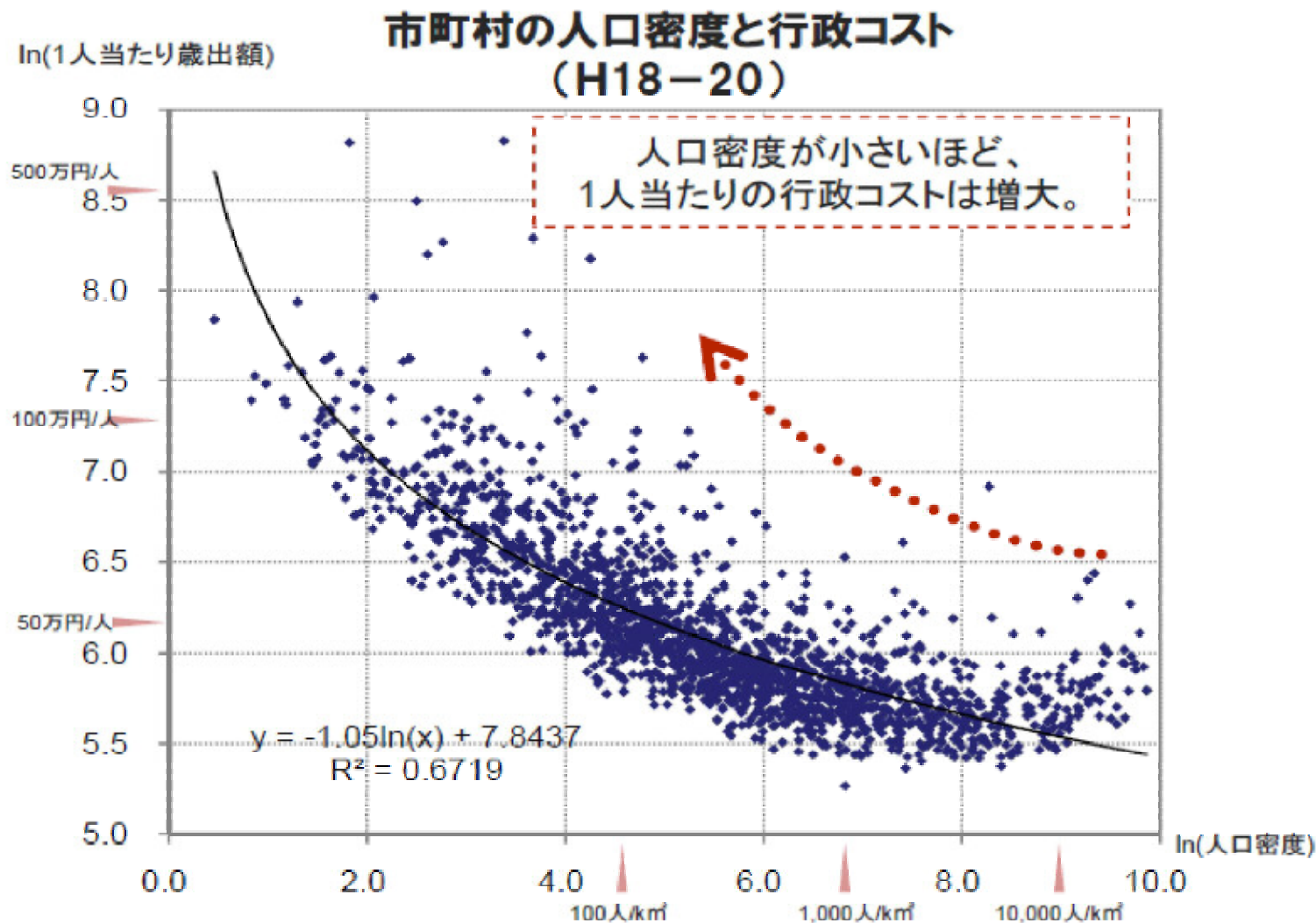
○生産年齢を中心とした我が国総人口の減少に伴い、歳入の減少が見込まれる一方、高齢化の進展等を背景とした社会保障費の増大等を要因に歳出の増大が見込まれるところであり、結果として、将来的に財政収支がさらに悪化することが懸念。

図 財政収支(国+地方)



出典:経済財政の中長期試算(H24.8 内閣府)、国土交通白書 より

○人口密度と一人あたりの行政コスト（行政経費）との間には一定の関係。
⇒今後、財政状況がさらに厳しさを増すと見込まれる中、持続的な都市経営を維持するためには、人口密度を高め、行政の効率化を図ることが不可欠。



出典:国土審議会 第3回長期展望委員会資料

1. 都市を取り巻く現状と課題
2. コンパクト・プラス・ネットワークの推進
3. 立地適正化計画制度の創設
4. 立地適正化計画の作成

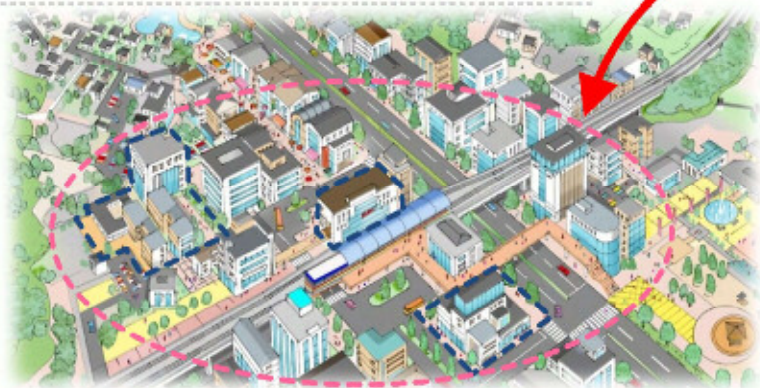
多極ネットワーク型コンパクトシティ

- 医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、
- 高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、
- 日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する

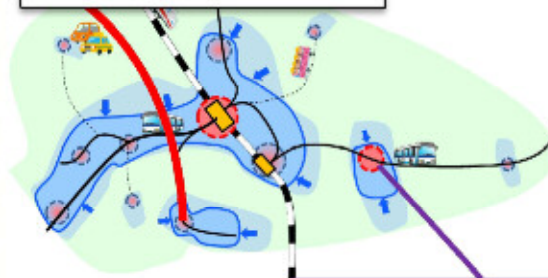
「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指す。

生活サービス機能の計画的配置

- ・福祉・医療施設等をまちなかで計画的に配置



多極ネットワーク型コンパクトシティ



公共交通の充実

- ・交通網の再編、快適で安全な公共交通の構築、公共交通施設の充実を推進

人口密度の維持

- ・集落の歴史、人口の推移等を意識してまとまりのある居住を推進→利用圏人口



○コンパクト・プラス・ネットワークは、経済成長、財政健全化、地方創生、社会資本整備の重点化など、**多様な重要政策課題への処方箋**として、**政府の各種方針に位置付け**られている。

『日本再興戦略 2016』(成長戦略)

(平成28年6月2日閣議決定)

第二 具体的施策／I 新たな有望成長市場の創出、ローカルアベノミクスの深化等／11. 都市の競争力の向上と産業インフラ機能強化
我が国の国際競争力を強化し、経済成長を促進するため、…コンパクトシティ・プラス・ネットワークの取組を進め、民間投資の喚起や生産性向上等のインフラのストック効果が最大限発揮される取組を進める。…

『まち・ひと・しごと創生総合戦略

(2015改訂版)』(平成27年12月24日閣議決定)

<基本目標④> 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する

…地域の特性に即し、コンパクトなまちづくりと、これと連携した交通ネットワークの形成を基礎とした多層的な地域構造を構築し、日常生活サービスや高次都市機能等を持続的に提供できる活力ある地域を形成する。

具体的には、立地適正化計画の活用により、都市の中心拠点や生活拠点に生活サービス機能の誘導を図るとともに、その周辺や公共交通沿線に居住の誘導を図る。…

『国土形成計画(全国計画)』(平成27年8月14日閣議決定)

第1節 対流の促進とコンパクト+ネットワークの構築／(3)コンパクトシティの形成

…都市機能を存続させるためには、その集約によってサービスの持続的な提供に必要な圏域人口を確保することが必要である。また、高密度に集約することによって新たな地域の魅力を創出するため、都市機能の集約等を進める都市のコンパクト化と、公共交通網の再構築を始めとするネットワークの構築による「コンパクトシティ」の形成を目指す。

… コンパクトシティの形成を図るため、立地適正化計画制度の利用を促進…

『経済財政運営と改革の基本方針2016』(骨太方針)

(平成28年6月2日閣議決定)

第2章 成長と分配の好循環の実現 2. 成長戦略の加速等 (5)防災・国土強靱化、成長力を強化する公的投資への重点化

①社会資本整備の重点化と生産性革命 社会資本整備については…コンパクト・プラス・ネットワーク…などの成長力を強化する分野に重点化…

④都市の活力の向上等 都市の活力を高め、にぎわいを創出するため、都市計画と他の政策分野(産業振興、子育て支援、高齢化対応、物流、防災等)との横断的連携を強化し、コンパクト・プラス・ネットワークの形成…を進める。…

第3章 経済・財政一体改革の推進 5. 主要分野毎の改革の取組 (2)社会資本整備等 本格的な人口減少を迎える中であっても、我が国経済社会の活力と魅力を維持・向上させるために、持続可能な都市構造の実現を図る…ことが重要である。そのためには、都市における土地利用の基本的な制度の在り方についても検討を進めていくとともに、コンパクト・プラス・ネットワークの形成と公的ストックの適正化を図ることにより、人口減少の中であっても効率的・効果的な公共サービスを確保するとともに、都市・地域の活力を高めていく。…

『健康・医療戦略』(平成26年7月22日閣議決定)

2. 各論 (2)健康・医療に関する新産業創出及び国際展開の促進等に関する施策 4)その他健康長寿社会の形成に資する施策 …立地適正化計画…を作成する地方公共団体を総合的に支援する体制を構築し、医療、福祉等の都市機能の集約と公共交通沿線等への居住によるコンパクトなまちづくりを推進…

社会資本整備

『第4次社会資本整備重点計画』

(平成27年9月18日閣議決定)

2. 機能性・生産性を高める戦略的インフラマネジメントの構築

③ 経済と財政双方の一体的な再生に資する社会資本整備への重点化

…人口減少に伴う地方の疲弊に対して、「コンパクト+ネットワーク」を基本とした持続可能な地域構造を構築するための社会資本整備は、地域の生活の質の向上をもたらすとともに、…サービスの生産性を向上させ、地域経済の好循環を生み出す投資となる。…

経済成長

経済・財政改革

地方創生

コンパクトシティ + ネットワーク

健康長寿
社会の実現

国土づくり

コンパクト・プラス・ネットワークのねらい

○都市のコンパクト化は、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、**住民の生活利便性の維持・向上**、サービス産業の生産性向上による**地域経済の活性化**、行政サービスの効率化等による**行政コストの削減**などの**具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段**。

都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

- **人口減少・高齢者の増加**
- **拡散した市街地**



■ 都市の生活を支える機能の低下

- 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

■ 地域経済の衰退

- 地域の産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

■ 厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

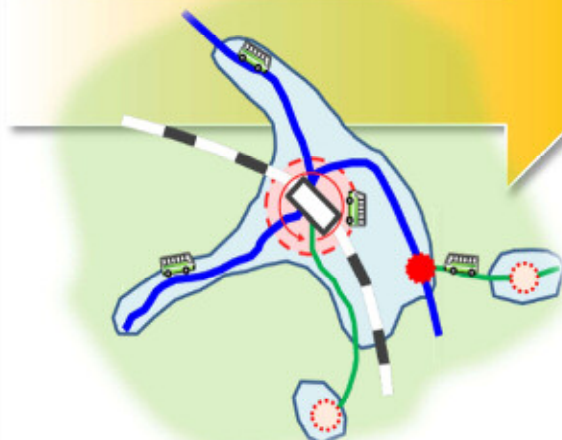
コンパクトシティ

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積

+

ネットワーク

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築



中心拠点や生活拠点が利便性の高い公共交通で結ばれた多極ネットワーク型コンパクトシティ

コンパクトシティ化による効果の例

生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持
- 生活サービス施設へのアクセス確保など利用環境の向上
- 高齢者の社会参画
- ➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活できる都市環境

地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
- 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ➡ ビジネス環境の維持・向上により地域の「稼ぐ力」に寄与

行政コストの削減等

- インフラの維持管理の合理化
- 行政サービスの効率化
- 地価の維持・固定資産税収の確保
- 健康増進による社会保障費の抑制
- ➡ 財政面でも持続可能な都市経営

地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効率的利用
- CO2排出量の削減
- ➡ 低炭素型の都市構造の実現

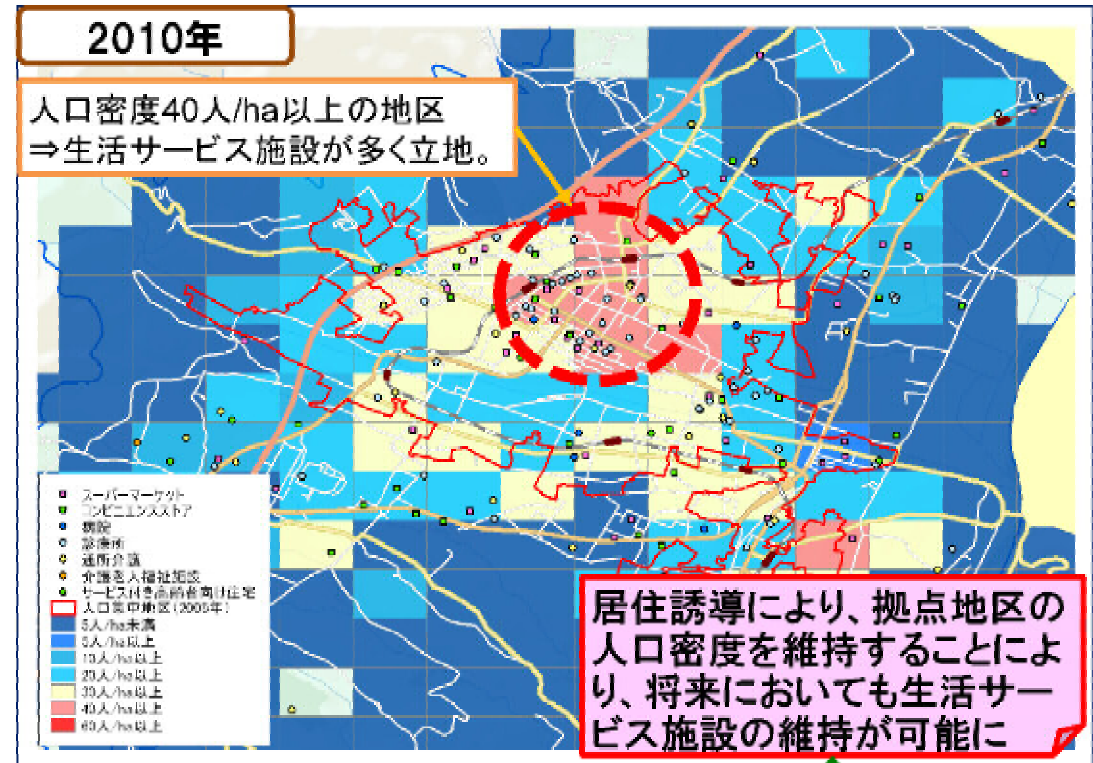
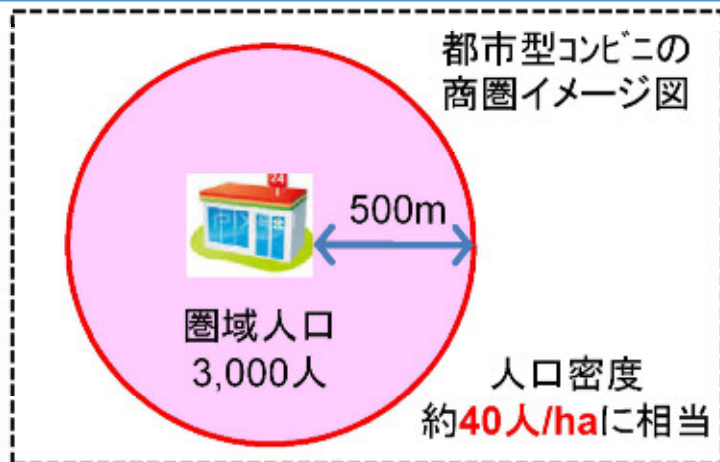
コンパクトシティ化の効果①…生活サービスの維持

■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

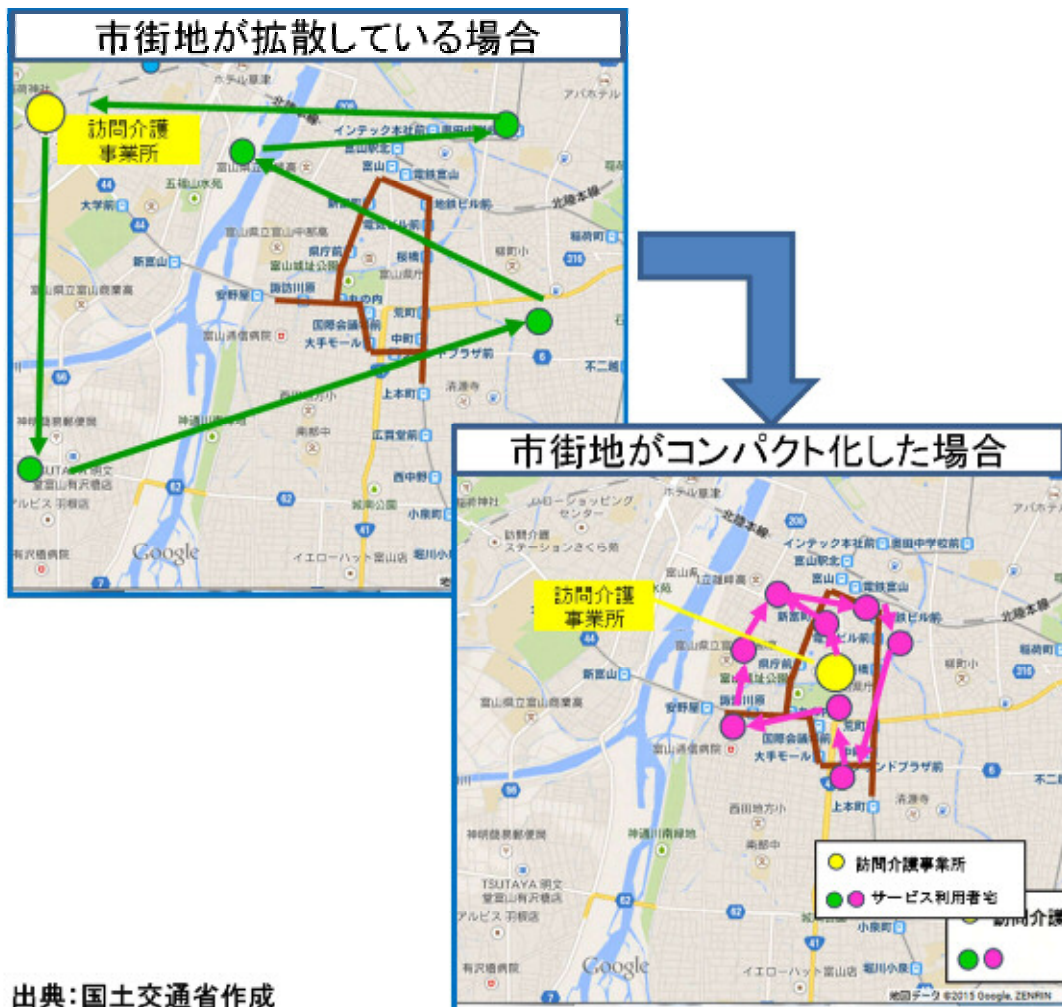


仮にコンパクトシティ化に取り組まず、全市均等に人口が減少すると



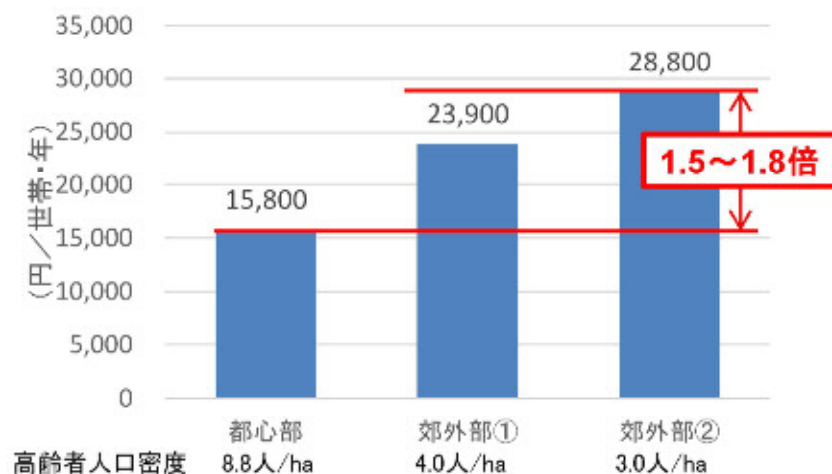
○訪問介護は、移動に時間とコストを要するため、生産性が低く、収益率も低いとされている。
 ○コンパクトシティ化により、まちなかへの人口の集積と介護事業所の立地が進むことで、時間あたりのサービス提供件数が増加するとともに、移動に伴うコストが減少し、訪問介護におけるサービス提供の効率性が上昇。
 ⇒ 事業者の生産性の向上により収益が拡大し、介護サービス従事者の賃金上昇にもつながる。

<訪問介護の生産性の向上イメージ>



担当地区の高齢者人口密度とホームペ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6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**。

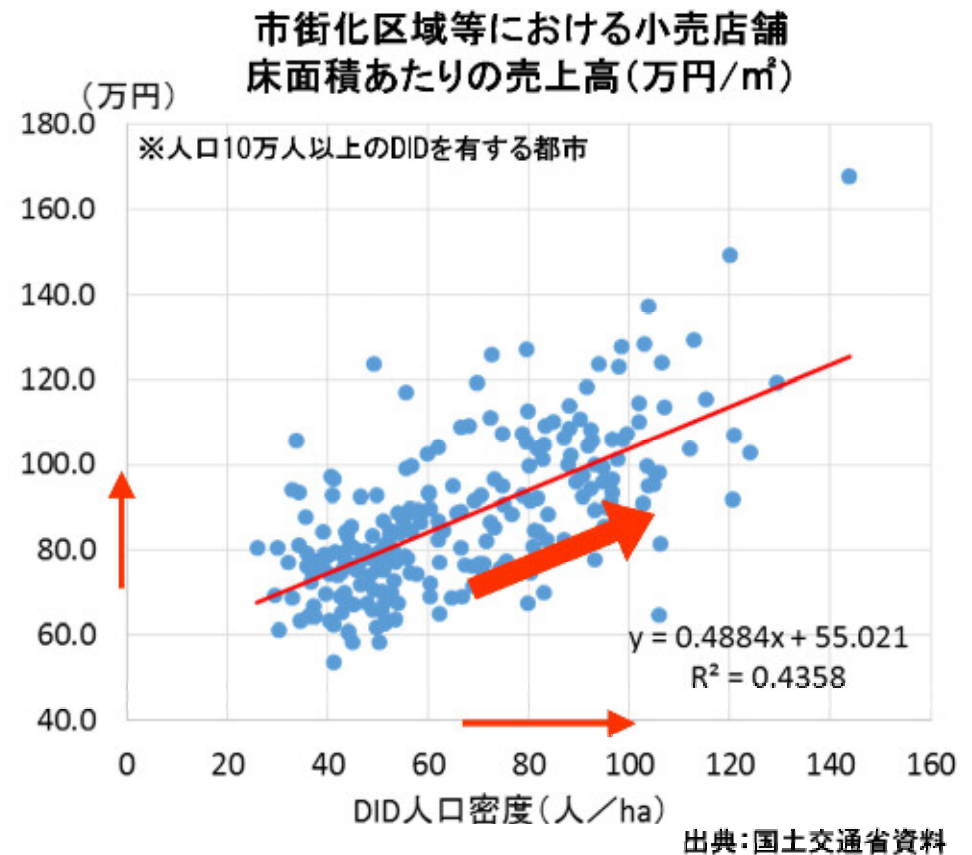
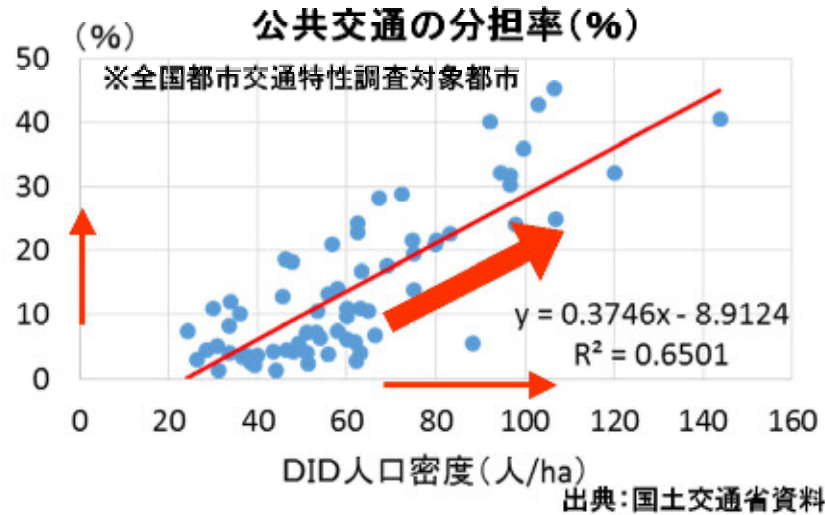


出典：国土交通省作成

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③…サービス産業の売上増加

- 市街地の集約化に伴い、買い物等で街なか集まる人口が増大するとともに徒歩や公共交通を利用して日常生活を営む市民が増大。
 - この結果、より多くの方がより長い時間街なか滞在することとなり、市民の消費活動が活発化。
- ⇒ コンパクトシティ化により、拠点となる地区周辺の人口集積を高めることにより、当該拠点地区における商業等の売上が向上し、地域経済が活性化。



富山市中心市街地を訪問する市民の状況(休日)

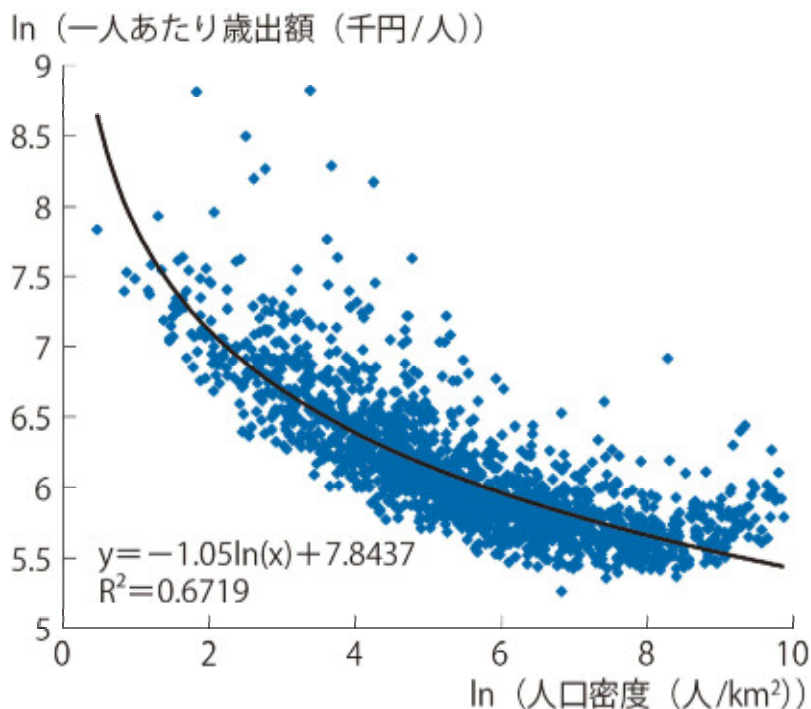
	自動車	市内電車 環状線
中心市街地での平均 滞在時間(分/日)	113分	128分
中心市街地での平均 消費金額(円/日・人)	9,207円	12,102円
来街時に2店舗以上立 ち寄る人の割合	30%	47%

出典:富山市資料を基に国土交通省作成

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

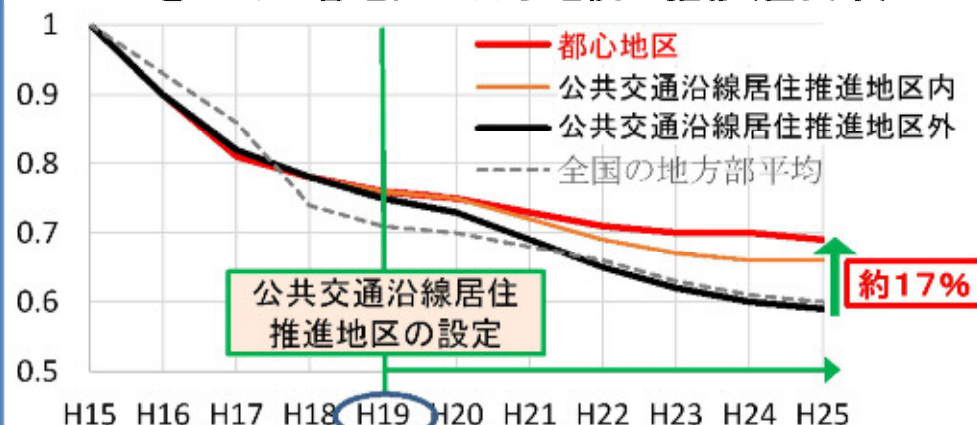
地価の維持効果(固定資産税確保効果)

◎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。

【地価の維持効果の一例(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**約17%**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)

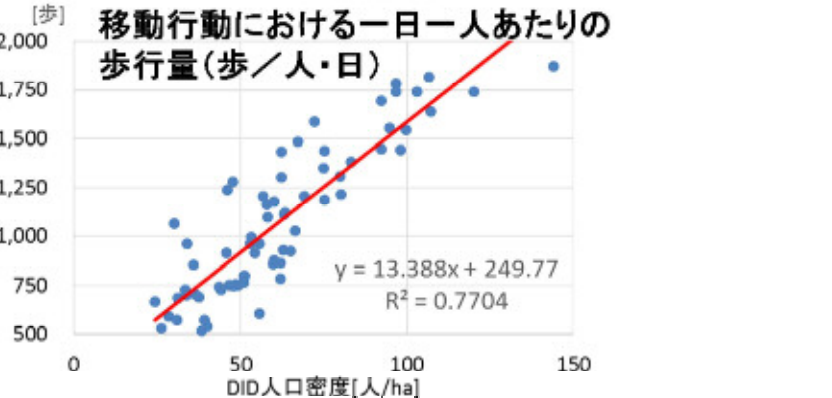
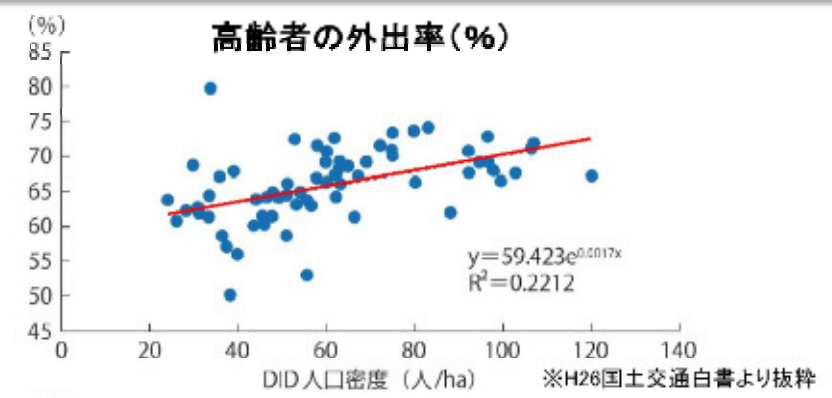
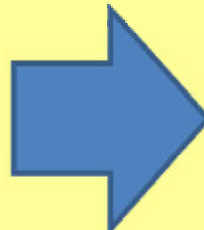


固定資産税と都市計画税の地区別徴収額(H25当初)

地区類型	面積比	税収比
市街化区域	5.8%	74.0%
うち 都心地区	0.4%	22.2%
上記以外	94.2%	26.0%

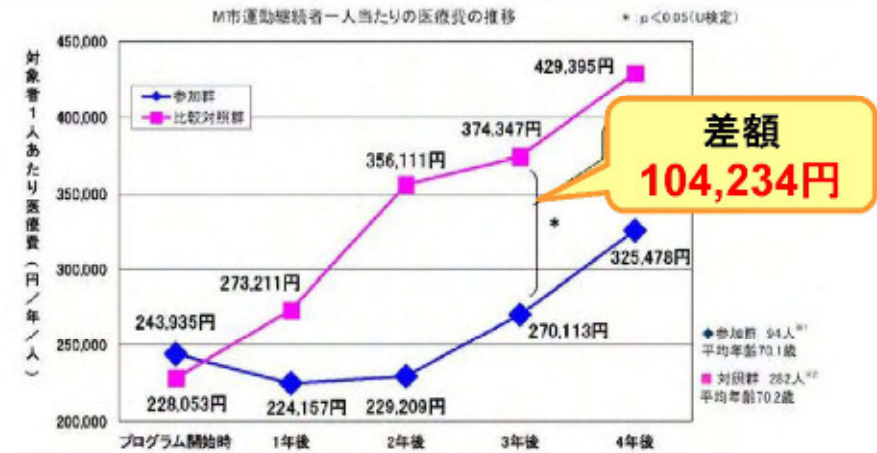
出典: 富山市資料をもとに国土交通省作成

◎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。



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

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

1. 都市を取り巻く現状と課題
2. コンパクト・プラス・ネットワークの推進
3. 立地適正化計画制度の創設
4. 立地適正化計画の作成

- 平成26年に改正した都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見渡しなが、**居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導**と、それと連携した**持続可能な地域公共交通ネットワークの形成**を推進。
- 必要な機能の誘導・集約に向けた市町村の取組を推進するため、**計画の作成・実施を予算措置等で支援**。

立地適正化計画 (市町村が作成) 【改正都市再生特別措置法】(平成26年8月1日施行)

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

拠点エリアへの医療、福祉等の都市機能の誘導

- ◆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
 - 福祉・医療施設等の建替等のための容積率の緩和
 - 公的不動産・低未利用地の有効活用

- ◆歩いて暮らせるまちづくり
 - 歩行空間の整備支援

- ◆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

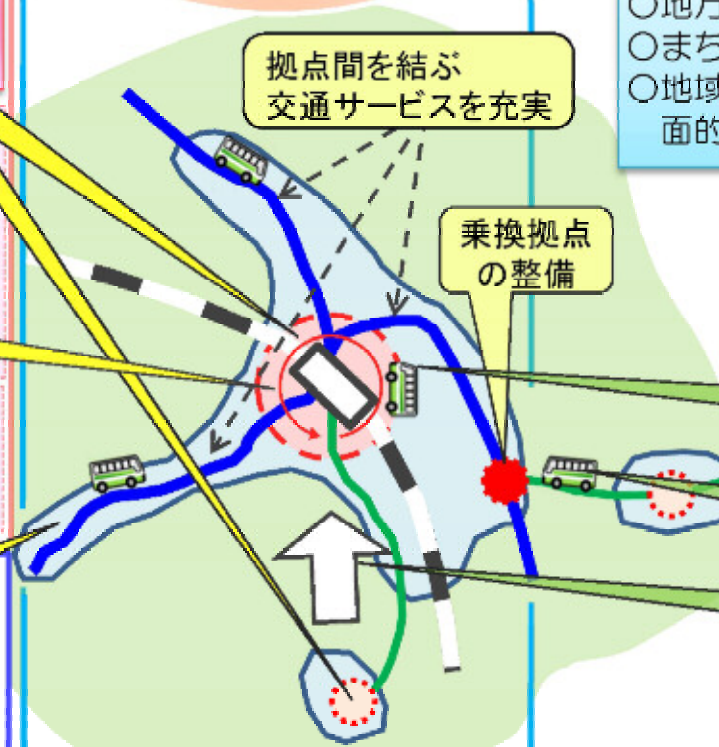
居住誘導区域
居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

公共交通沿線への居住の誘導

- ◆区域内における居住環境の向上
 - 住宅事業者による都市計画等の提案制度

- ◆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

多極ネットワーク型
コンパクトシティ



地域公共交通網形成計画 【改正地域公共交通活性化再生法】 (平成26年11月20日施行)

- 地方公共団体が中心となり作成
- まちづくりとの連携
- 地域全体を見渡した面的な公共交通ネットワークの再構築

地域公共交通再編実施計画 (地方公共団体が事業者等の同意の下作成)

- 拠点エリアにおける循環型の公共交通ネットワークの形成
- コミュニティバス等によるフィーダー(支線)輸送
- デマンド型乗合タクシー等の導入

立地適正化計画
地域公共交通再編実施計画

連携

好循環を実現

国土交通大臣の認定

関係法令の特例・予算支援の充実
→加えて、地域公共交通ネットワークの再構築を図る事業への出資等の制度を創設するため、平成27年8月に地域公共交通活性化再生法等を改正

- コンパクトシティ形成に向けた取組は、都市全体の観点から、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実等に関し、公共施設の再編、国公有財産の最適利用、医療・福祉、中心市街地活性化、空き家対策の推進等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要です。
- 関係施策との連携を図るためには、都市計画部局と関係施策の担当部局等のまちづくりの主要な担い手のほか、誘導施設を整備する民間事業者や関係団体、公共交通に係る交通事業者、住民代表等の様々な関係者が参画する協議会を設置するなど、都市計画部局と医療・福祉・子育て支援・商業等の担当部局等が連携して、共有した都市が抱える課題の解決に取り組んでいくことが重要です。



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10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	復興庁	総務省	財務省	金融庁	環境省
文部科学省	厚生労働省	農林水産省	経済産業省		

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

立地適正化計画の作成状況

○348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29年3月31日時点)
 ○このうち、106都市が平成29年4月末までに計画を作成・公表。

※平成29年4月末までに作成・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: 60都市)、都市機能誘導区域のみ設定した市町村(青字: 46都市)

(平成29年4月末時点)

北海道 札幌市 函館市 旭川市 室蘭市 釧路市 上川市 北広島市 石狩市 釧路市 八雲町 鷹栖町 東津軽町 寿町	長井市 中山町 福島県 福島市 郡山市 いわき市 須賀川市 喜多方市 二本松市 国見町 猪苗代町 矢吹町 新地町 茨城県 水戸市 日立市 土浦市 古河市 石岡市 館林市 下妻市 高萩市 取手市 牛久市 つくば市 坂東市 小美玉市 大洗町 城里町 霞町	群馬県 前橋市 高崎市 桐生市 伊勢崎市 太田市 館林市 渋川市 藤岡市 吉岡町 明和町 邑楽町 埼玉県 さいたま市 川越市 本庄市 東松山市 春日部市 深谷市 戸田市 志木市 坂戸市 日高市 毛呂山町 越生町 小川町 鳩山町 上里町 寄居町	東京都 八王子市 府中市 日野市 福生市 神奈川県 相模原市 横浜須賀野市 藤沢市 小田原市 秦野市 大和市 伊勢原市 海老名市 新潟県 新潟市 長岡市 三条市 新潟市 小千谷市 見附市 燕市 糸魚川市 五泉市 上越市 魚沼市 南魚沼市 胎内市 田上町 湯沢町	小松市 輪島市 加賀市 白山市 野々市市 福井県 福井市 敦賀市 小浜市 大野市 勝山市 鯖江市 あわら市 越前市 越前町 美浜町 高浜町 山梨県 甲府市 山梨市 大月市 笛吹市 上野原市 長野県 長野市 松本市 上田市 岡谷市 諏訪市 小諸市 駒ヶ根市 茅野市 塩尻市 佐久市 千曲市 安曇野市 岐阜県 岐阜市 大垣市	多治見市 関市 瑞浪市 大野町 静岡県 静岡市 浜松市 沼津市 熱海市 三島市 富士市 磐田市 焼津市 緑川市 藤枝市 袋井市 森野市 菊川市 伊豆の国市 牧之原市 函南町 長泉町 森町 愛知県 名古屋市 豊橋市 岡崎市 瀬戸市 春日井市 豊川市 刈谷市 豊田市 安城市 津島市 江南市 小牧市 東海市 知立市 東郷町	三重県 津市 四日市市 伊勢市 松阪市 桑名市 名張市 鳥羽市 伊賀市 朝日町 滋賀県 大津市 彦根市 草津市 守山市 栗東市 豊原市 野洲市 湖南市 東近江市 京都府 舞鶴市 亀岡市 長岡京市 京田辺市 南丹市 大阪府 豊中市 吹田市 高槻市 豊川市 守口市 枚方市 茨木市 寝屋川市 河内長野市 大東市 箕面市 門真市	高石市 東大阪市 阪南市 兵庫県 神戸市 姫路市 尼崎市 西宮市 西脇市 高砂市 朝来市 たつの市 福崎町 太子町 奈良県 大和郡高市 大和郡山田 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 和歌山県 和歌山市 海南市 有田市 新宮市 湯浅町	会津市 津山市 津佐市 高梁市 赤松市 広島県 広島市 呉市 竹原市 三原市 福山市 府中市 東広島市 北広島市 山口県 下関市 宇部市 山口市 萩市 岩国市 光市 美祿市 柳井市 周南市	伊予市 西国中央市 西予市 久万高原町 高知県 高知市 西国市 土佐市 須崎市 福岡県 北九州市 大牟田市 久留米市 直方市 飯塚市 田川市 行橋市 小都市 宗像市 太宰府市 朝倉市 那珂川市 遠賀町 佐賀県 小城市 糟野市 長崎県 長崎市 大村市 熊本県 熊本市 荒尾市 菊池市 大分県 大分市 竹田市 杵築市 宮崎県 都城市	鹿児島県 鹿児島市 薩摩川内市 姪良市 沖縄県 那覇市
--	---	---	--	---	--	---	--	---	--	--

合計348都市

中国地方立地適正化作成状況(H29.4.1現在)

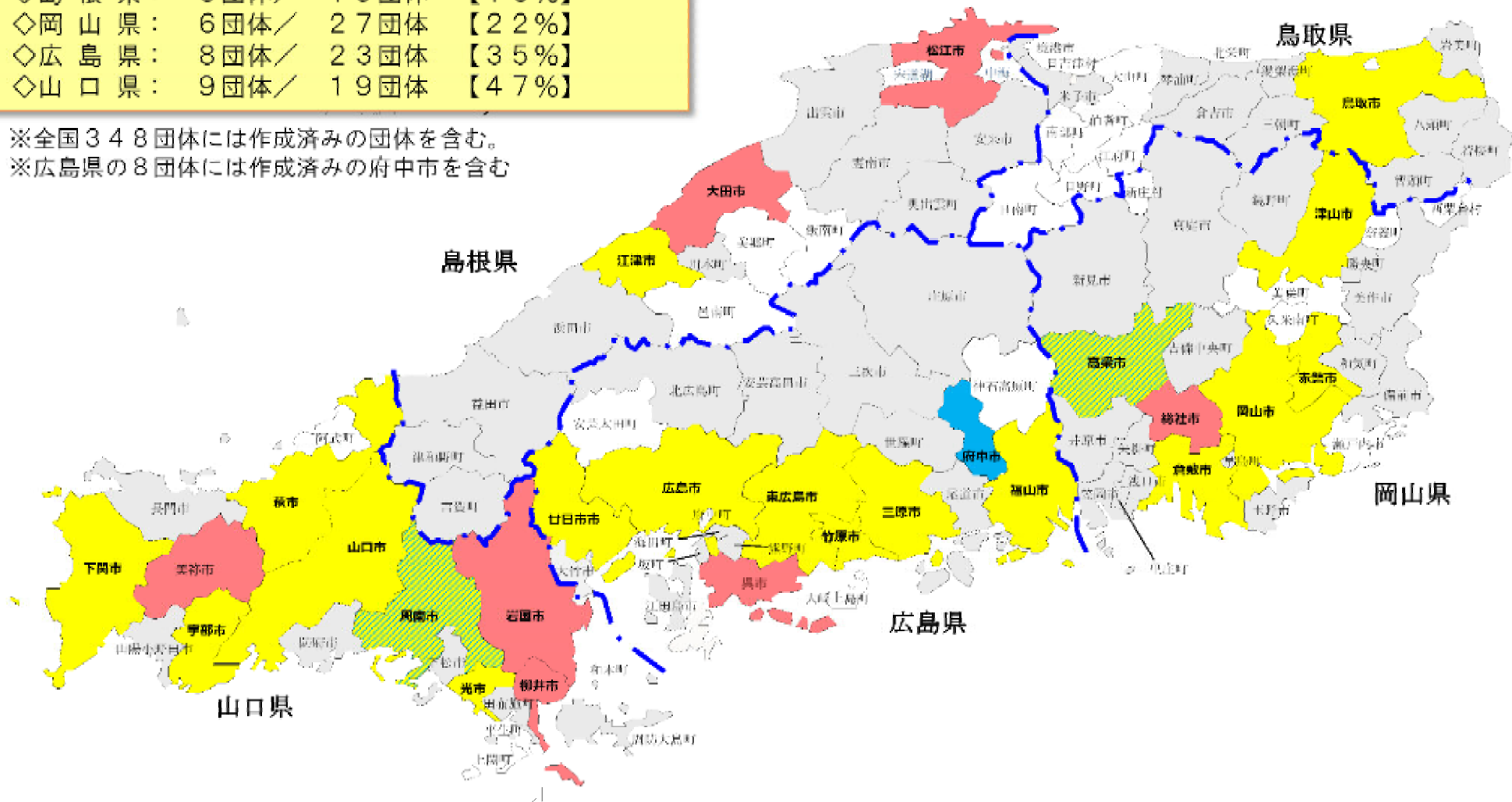
立地適正化計画に取り組んでいる自治体数及び全市町村数に対する割合

◆全 国	： 348団体 / 1,718団体	【 20%】
◆地 整管内	： 27団体 / 107団体	【 25%】
◇鳥 取 県	： 1団体 / 19団体	【 5%】
◇島 根 県	： 3団体 / 19団体	【 16%】
◇岡 山 県	： 6団体 / 27団体	【 22%】
◇広 島 県	： 8団体 / 23団体	【 35%】
◇山 口 県	： 9団体 / 19団体	【 47%】

※全国348団体には作成済みの団体を含む。
 ※広島県の8団体には作成済みの府中市を含む

立地適正化計画策定意向 H29.4.1現在

	作成済み
	作成中(都市機能誘導区域のみ公表)
	作成中
	作成の方向で検討中
	都市計画区域無し



1. 都市を取り巻く現状と課題
2. コンパクト・プラス・ネットワークの推進
3. 立地適正化計画制度の創設
4. 立地適正化計画の作成

1. 立地適正化計画

- 区域(§81①)
- 基本的な方針(§81②1)
- その他必要な事項(§81②6)

- 区域マスタープラン及び市町村マスタープランとの調和(§81⑨)

(策定のプロセス)

市町村(§81①)

※市町村都市再生協議会(§117①)も活用

意見の反映 住民(公聴会等(§81⑭))

意見聴取 都市計画審議会(§81⑭)

策定・公表(§81⑯)

都道府県
※都市計画において配慮(§85)

国交大臣
※まち交”計画の提出みなし(§83②)

※誘導施設の整備内容等、軽微な変更については、手続きを省略できる(§81⑰)

2. 居住誘導区域

- 居住を誘導する区域(§81②2)
- 居住を誘導する市町村の施策(§81②2)
(例:まちなか居住への助成、公共交通の確保等)

- 建築等の届出等
→区域外における一定規模以上の住宅開発等の届出対象化(§88①)
→必要な勧告(§88③)
→土地の取得のあっせん等(§88④)

- 都市計画の決定等の提案制度(§86、87)

3. 都市機能誘導区域

- 誘導施設(§81②3)
:医療、福祉、商業等の誘導したい機能
- 誘導施設を誘導する区域(§81②3)
- 誘導施設を誘導する市町村の施策(§81②3)
(例:誘導施設の整備に対する支援施策、公的不動産の提供や支援方針、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備等)

- 建築等の届出等
→区域外における誘導施設の整備に対して届出対象化(§108①)
→必要な勧告(§108③)
→土地の取得のあっせん等(§108④)

- 民間誘導施設等整備事業計画等の認定(§95)

- 土地区画整理法の特例(§105)
※照応の原則の適用除外

- 駐車場法の特例等
※市町村の条例で定める一定規模以上の路外駐車場の届出対象化(§106①)
→必要な勧告(§106③)
→土地の取得のあっせん等(§106④)

- 特定用途誘導地区(§109)
※用途規制・容積率の緩和

4. 誘導施設等の整備に関する事業(§81②4)

- 誘導施設の整備事業(§81②4イ)
- イに関連する公共公益施設等の整備事業等(§81②4ロ)

- 誘導施設の整備に関する事業を記載した立地適正化計画を国土交通大臣に提出することで、都市再生整備計画が提出されたものと見なされる。(§83②)

5. 居住調整地域(§89)

※居住誘導区域外(市街化調整区域除く)で区域を定め、都市計画決定できる。(§89)
※居住調整地域を市街化調整区域とみなして、一定規模以上の住宅開発等を開発許可対象化(§90)

6. 跡地等管理区域(§81②8)／協定(§111)

※居住誘導区域外で区域と指針を定め、協定を締結できる。

1. 立地適正化計画の区域等①

■ 記載内容の考え方

- 居住の誘導は短時間で実現するものではなく、計画的な時間軸の中で進めていくべきである。このことから、一つの将来像として、おおむね20年後の都市の姿を展望することが考えられるが、あわせてその先の将来も考慮することが必要である。
- また、持続可能な都市経営を実現する観点からは、将来の人口の見通しとそれを踏まえた財政の見通しを立て、都市構造と財政支出の関係を精査することが望ましい。

■ 立地適正化計画の区域(§81①)【必須事項】

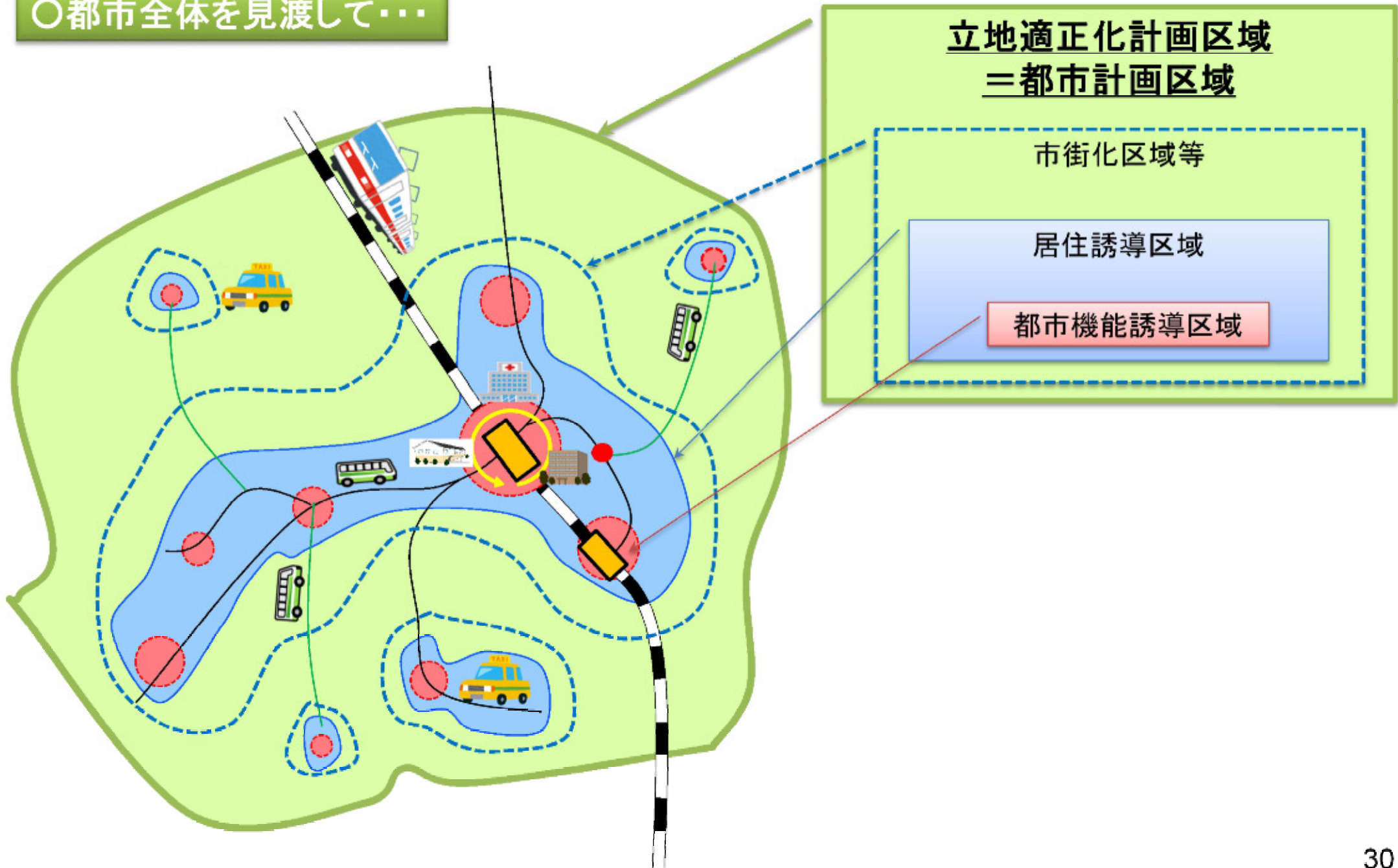
- 立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならないが、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となる。また、一つの市町村内に複数の都市計画区域がある場合には、全ての都市計画区域を対象として立地適正化計画を作成することが基本となる。ただし、土地利用の状況や日常生活圏等を勘案して、都市計画区域内の一部のみを計画区域としたり、住民への説明状況等に応じて段階的に計画区域を設定したりすることを否定するものではない。
- また、立地適正化計画には、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要。

■ 立地の適正化に関する基本的な方針(§81②1)【必須事項】

- 立地適正化計画を策定する際は、当該市町村の現状の把握・分析を行い、課題を整理することが必要。
- その上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定することが必要。
- あわせて、その実現のための主要課題を整理し、一定の人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現するうえでの基本的な方向性を記載することが考えられる。

1. 立地適正化計画の区域等②

○都市全体を見渡して...



2. 居住誘導区域・・・留意すべき事項

■居住誘導区域(§81②2)【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ある。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるように定めるべきである。

①具体的な区域の設定に当たって留意すべき事項

○適切な範囲

居住誘導区域が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ことは言うまでもない。

➤例えば、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べきではない。

また、原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない。

➤なお、人口等の将来の見通しは、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・人口問題研究所が公表をしている将来推計人口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国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口の値を参酌すべきである。

➤都市機能誘導区域へ誘導することが求められる医療、福祉、商業等の身近な生活に必要な都市機能は、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によってそれらが持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ、居住誘導区域を定めることが望ましい。

○農地の保全

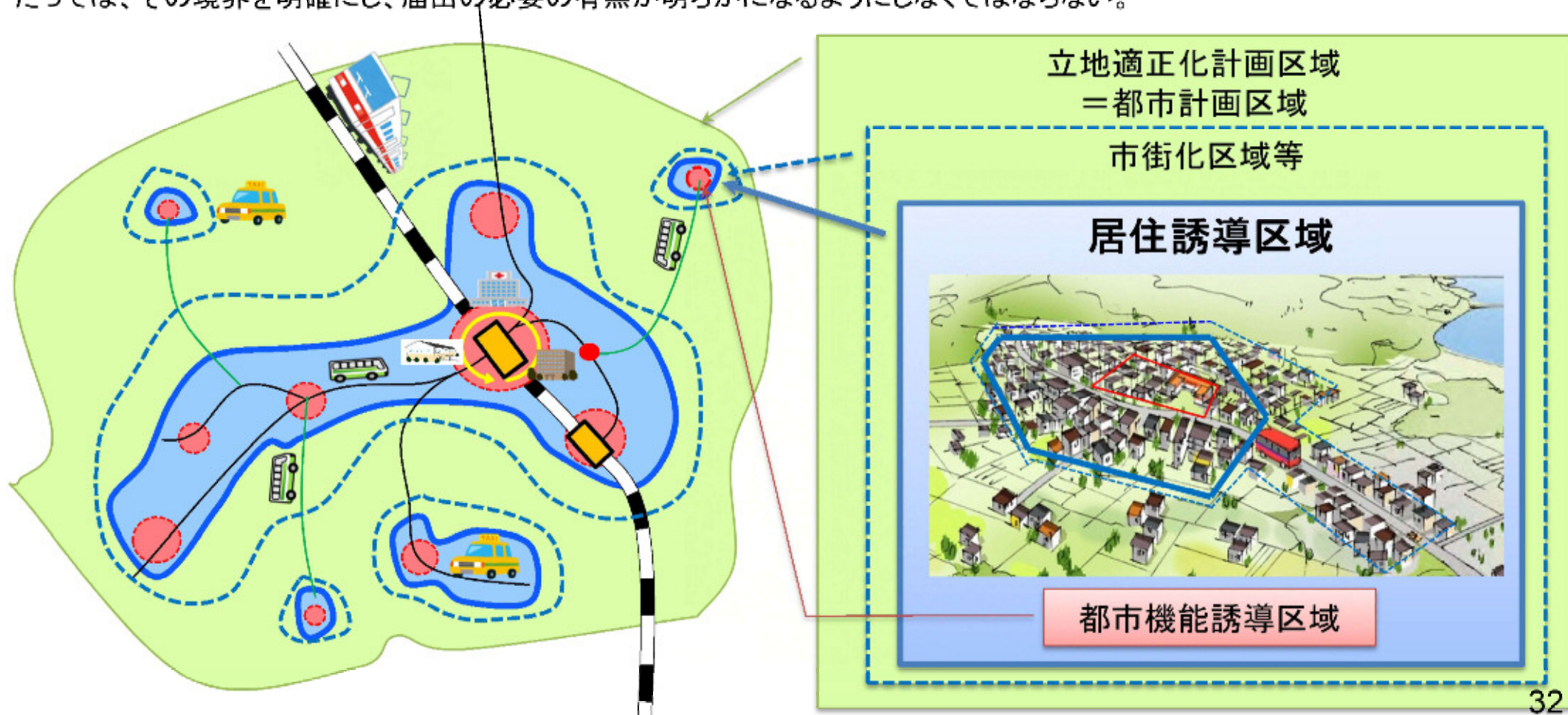
➤市街地の周辺の農地のうち、生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、市民農園その他の都市農業振興策等との連携等により、その保全を図ることが望ましい。

2. 居住誘導区域・・・区域の設定①

②居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

※居住誘導区域を設定することにより、例えば届出義務が課される等の措置が講じられることとなることから、区域の設定に当たっては、その境界を明確にし、届出の必要の有無が明らかになるようにしなくてはならない。



2. 居住誘導区域・・・区域の設定②

③居住誘導区域に含まないこととされている区域(§ 81⑪)

➤ 市街化調整区域

➤ 建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域のうち、同条第二項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域

➤ 農業振興地域の整備に関する法律第八条第二項第一号に規定する農用地区域又は農地法第五条第二項第一号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域

➤ 自然公園法第二十条第一項に規定する特別地域

➤ 森林法第二十五条又は第二十五条の二の規定により指定された保安林の区域

➤ 自然環境保全法第十四条第一項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第二十五条第一項に規定する特別地区

➤ 森林法第三十条若しくは第三十条の二の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第四十一条の規定により指定された保安施設地区又は同法第四十四条において準用する同法第三十条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

2. 居住誘導区域・・・区域の設定③

④原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- 土砂災害特別警戒区域
- 津波災害特別警戒区域
- 災害危険区域(建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域のうち、同条第二項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く)
- 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

⑤原則として、災害リスク、警戒避難体制の整備状況、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の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は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区域

- 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第6条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
- 水防法(昭和24年法律第193号)第14条第1項に規定する浸水想定区域
- 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域
- 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第4条第1項に規定する基礎調査、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及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

2. 居住誘導区域・・・区域の設定④

⑥ 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域

○法令や条例に基づく区域

- 都市計画法第八条第一項第一号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項十三号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- 都市計画法第八条第一項第二号に規定する特別用途地区、同法第十二条の四第一項第一号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域

○その他の区域

- 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であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
- 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であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

⑦ その他

- 大規模な地震、津波、集中豪雨、土砂災害等の自然災害に備え、災害に強く安全なまちとなるよう、ソフト・ハードの防災対策とあわせて検討・記載することが望ましい。例えば、居住誘導区域に災害の発生のおそれのある区域を含める場合には、当該区域のリスクを記載するとともに警戒避難体制の整備等の防災対策を検討・記載することが考えられる。
- 農業振興地域において、居住誘導区域を指定する際は、当該区域内における営農条件及び農村の生活環境向上のための計画及び事業に悪影響を及ぼさないよう、市町村の都市計画担当部局は、農業振興担当部局と協議することが望ましい。

2. 居住誘導区域・・・届出・勧告

■届出制の目的

届出制は、市町村が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度。

■届出の対象となる行為(§88①)

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る。

○開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 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1000㎡以上のもの
- 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、寄宿舍や有料老人ホーム等)

①の例示

3戸の開発行為



②の例示

1,300㎡
1戸の開発行為



800㎡
2戸の開発行為



○建築等行為

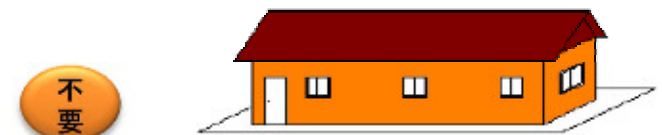
- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示

3戸の建築行為



1戸の建築行為



○「住宅」の定義については、建築基準法における住宅の取扱いを参考にすることが考えられる。

○都市再生特別措置法第88条第1項第4号に規定する条例を定めることによって、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。

3. 都市機能誘導区域・・・留意すべき事項

■都市機能誘導区域(§81②3)【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ある。

①具体的な区域の設定に当たって留意すべき事項

○居住誘導区域との関係

- 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、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定することとなる。

- このように、都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定されるものであり、都市機能誘導区域に医療・福祉・商業等の都市機能とあわせて居住を誘導することが望ましい。

○区域の数

- 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、それぞれの区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。

○区域の範囲

- 区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

○段階的な区域の設定

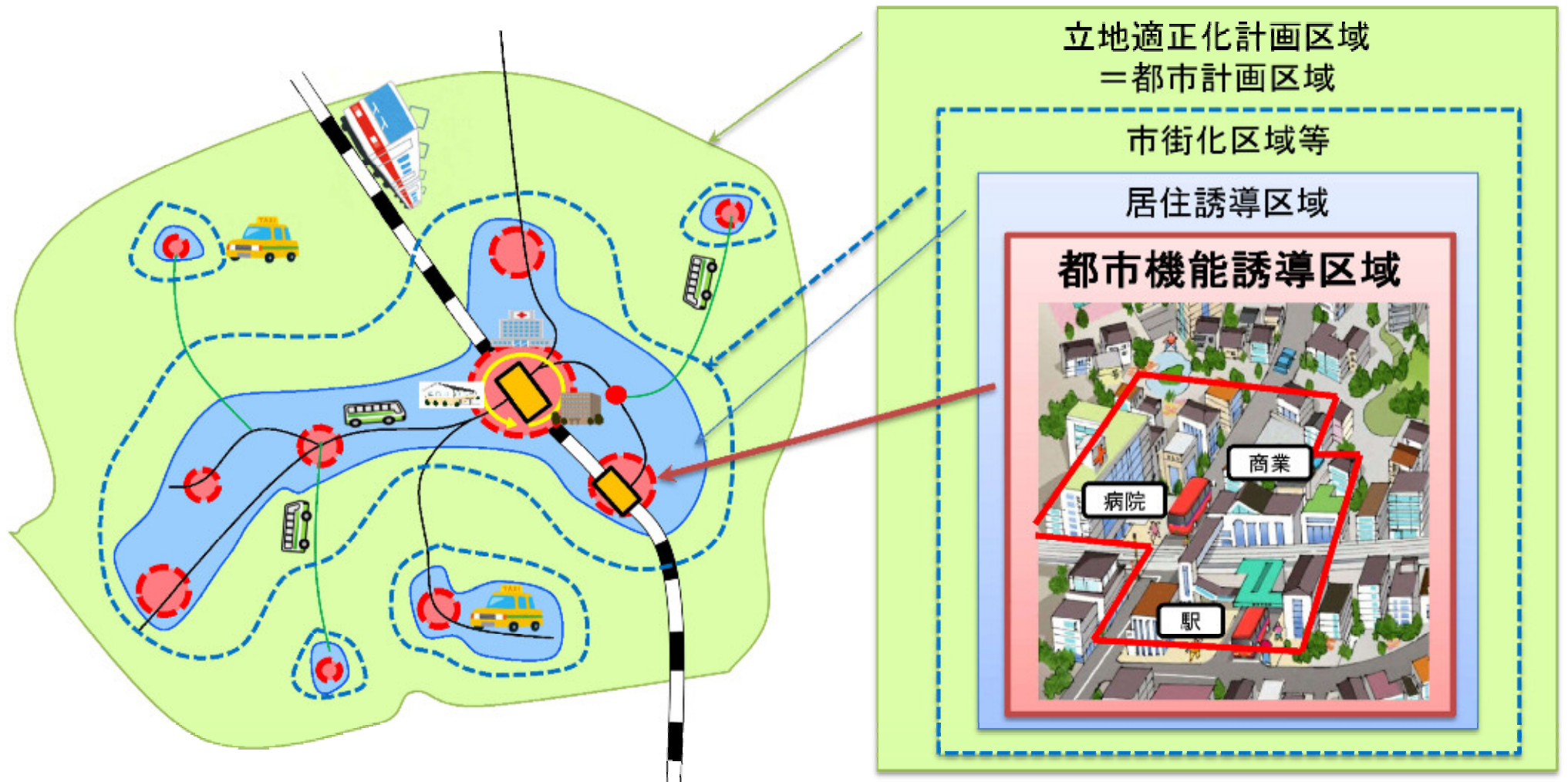
- 居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定が同時であることが基本となるが、居住誘導区域の設定において、住民への丁寧な説明等のために時間を要する場合には、都市機能誘導区域の設定が居住誘導区域の設定に先行することも例外的に認められる。

3. 都市機能誘導区域・・・区域の設定等

②都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

- 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
- 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

※都市機能誘導区域を設定することにより、例えば届出義務が課される等の措置が講じられることとなることから、区域の設定に当たっては、その境界を明確にし、届出の必要の有無が明らかになるようにしなくてはならない。



3. 都市機能誘導区域・・・誘導施設

■誘導施設(§81②3)の設定【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※である。
- 当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

誘導施設が無い場合には、都市機能誘導区域は設定できません。

※都市機能増進施設とは、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である。

①誘導施設として定めることが想定される施設

- 高齢化の中で必要性の高まる・・・病院・診療所、老人デイサービスセンター、地域包括支援センター 等
- 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、小学校、子育て支援施設 等
- 集客力がありまちの賑わいを生み出す・・・図書館、博物館 等
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

②留意すべき事項

○誘導施設の充足

- 誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。
- また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまふ恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられる。

○関係部局との調整

- 誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局と調整を図った上で設定することが望ましい。例えば、医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となるなど、都道府県と調整することが必要となる場合があることにも留意が必要である。

3. 都市機能誘導区域・・・届出・勧告

■届出制の目的

届出制は、市町村が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度。

■届出の対象となる行為(§ 108①)

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る。

○開発行為

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。

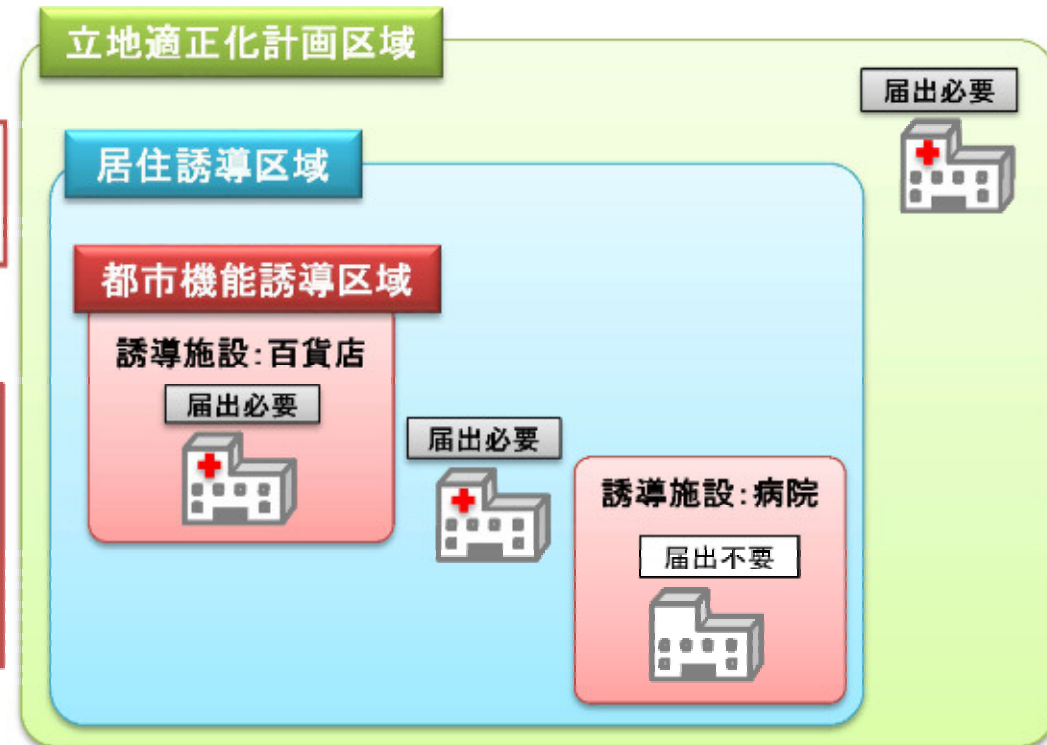
○開発行為以外

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- 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

誘導施設の明確化

○都市機能誘導区域外において建築等の際に届出義務が生じるか否かを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細(規模、種類等)についても定めることが望ましい。

○都市再生特別措置法第108条第1項第4号に規定する条例を定めることにより、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。



4. 定量的な目標設定、期待される効果の定量化

- 「持続可能な都市としてどのような姿を目指すのか、定量的な目標値を定め、それにより期待される効果を定量化すること」は、ターゲットを明確にし、ストーリーにより目指す目標及び、その目標の達成により期待される効果を定量化することです。
- 例えば、ストーリーにより目指す目標を「居住誘導区域内の人口密度」とする場合、立地適正化計画で目指す都市の姿が明らかであることはもちろんのこと、「居住誘導区域の人口密度」の目標達成により期待される効果を明らかにすることが重要です。

〈取組事例 1〉

- 公共施設の延べ床面積の縮減
- 公共交通利用者数の増加
- 公共資産を活用した民間事業者のサービス提供

- 公共施設の維持管理費の削減
- 生活利便性の維持・向上
- 民間投資の拡大

〈取組事例 2〉

- 高齢者の歩行量の増加
- 地域コミュニティ組織設置率の増加
- 高齢者の社会参画機会の増加

- 健康寿命の延伸
- 健康増進による社会保障費の抑制

定量化

(※2) 定量的な目標の設定

- 公共施設の延べ床面積の縮減
現在 →○○年後→○○年後
(●●m²→●●m²→●●m²)
- 公共交通利用者数の増加
現在 →○○年後 →○○年後
(●千人/年→●●千人/年→●●千人/年)
- 公共資産を活用した民間事業者のサービス提供
現在 →○○年後→○○年後
(●施設→●施設→●施設)

- 高齢者の歩行量の増加
現在 →○○年後 →○○年後
(●千歩/日→●千歩/日→●千歩/日)
- 地域コミュニティ組織設置率の増加
現在 →○○年後→○○年後
(●●%→●●%→●●%)
- 高齢者の社会参画機会の増加
現在 →○○年後→○○年後
(●●%→●●%→●●%)

(※3) 期待される効果を定量化

- 公共施設の維持管理費の削減
(維持管理費 ○億円/年の縮減)
- 生活利便性の維持・向上(公共交通サービスの維持)
(経営改善 ○億円/年の改善)
- 民間投資の拡大
(民間投資 計○億円の投資)

- 健康寿命の延伸
(平均健康寿命 ○歳増加)
- 健康増進による社会保障費の抑制等
(医療費 ○億円/年の抑制)
(介護認定率の維持(現状推移より減少))

※) 目標達成により期待される効果の定量化には、金額換算だけではなく、CO₂の削減量や訪問医療・介護サービスの効率化なども考えられます。
 ※) なお、取組事例1, 2は「立地適正化計画作成の手引き(平成28年4月11日改訂)」の事例を参考としたものであり、あくまで一例ですので、目標や効果については、各都市の実情を踏まえ検討を行って下さい。

(1) 計画作成費等補助

(コンパクトシティ形成支援事業)

- ・立地適正化計画の作成、地域住民等の合意形成に必要な専門家派遣等の費用を補助
- ・居住誘導区域外から都市機能誘導区域内に一定の誘導施設が移転する際の当該施設の除却、跡地整備を補助

(補助率: 国1/3~1/2)

(2) 誘導施設の整備に対する補助・金融・税制支援

① 補助 (都市機能立地支援事業、社会資本整備総合交付金)

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、子育て支援)の整備に対する補助(補助率: 国1/3~1/2)

※三大都市圏の政令市、特別区においては高齢者交流施設

※市町村が公的不動産の賃貸料減免等をした場合、国から民間事業者への直接支援も可能

② 金融 (民間都市開発推進機構)

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設の整備に対する出資等

③ 税制

- ・都市機能誘導区域の外から内への誘導施設移転に係る事業用資産の買換え特例
- ・誘導施設用地を提供した者に対する所得税等の軽減
- ・都市機能と併せて整備される都市利便施設等に係る固定資産税の軽減等

(3) 公共交通ネットワークの整備に対する補助

(社会資本整備総合交付金)

- ・生活に必要な機能へのアクセスや立地誘導を支える公共交通施設(LRT、駅前広場、バス乗換えターミナル・待合所等)に対する補助

(補助率: 国1/3~1/2)

(4) 誘導施設の整備に対する容積率の特例

- ・都市計画(特定用途誘導地区)に誘導施設として一定の用途を定めた場合、その用途に限定して容積率を緩和できる

[例: 誘導施設として病院を定めた場合]



エリアを指定して、病院用途に限定して容積率を緩和

※複合施設とすることも可能

[例: 容積率200%のところを病院に限定して400%に]

老朽化した病院を建て替え

