

上越市

都市計画マスタープラン(実現化方策(案))

5章 実現化方策

～「実践」「協働」「展開」によりまちづくりを進めます～

1 計画の実現に向けた取組

(1) 基本的な考え方

～着実なまちづくりの「実践」～

将来都市像の実現に向けて、本都市計画マスタープランを活用し、着実にまちづくりを実践していきます。

- 土地利用や建築物等の規制・誘導などにかかわる事項の決定・変更にあたっては、本都市計画マスタープランの方針に沿って進めます。
- 各部門別計画づくりや具体のまちづくり施策の実施について、本都市計画マスタープランの方針に沿って進めます。
- 中心市街地の活性化、都市環境の形成、防災、観光振興など、分野横断的なまちづくりにおいては、本都市計画マスタープランの方針との整合を図り、関係者と調整・連携しながら進めます。

(2) 具体的な取組

- 将来都市像の実現に向けて、都市計画マスタープランを活用し、着実にまちづくりを実践していきます。
- 本都市計画マスタープランでは、人口減少・少子高齢化などの社会経済情勢変化に対応するため、都市計画が主体となる取組に加え、農業・観光など他分野が主体となり都市計画が支援しながら進める取組も含めて方針を定めています。
- 都市計画以外の分野が主体となる取組について、必要に応じて働きかけをし、庁内で連携しながら効果的・効率的にまちづくりを進めます。

市街地

市街地の取組1

土地利用の規制・誘導



(用途地域の見直し、地区計画等の見直し)



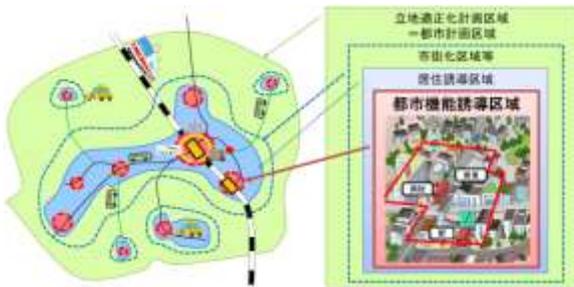
地区計画等を活用した地域づくりの例
(上源入・下源入地区計画区域内)

市街地の取組2

持続可能な都市構造の形成



(立地適正化計画の策定)



出典:国土交通省ホームページ

市街地の取組3

都市施設の決定・変更



(都市計画道路の見直し)

全域の取組

土地利用と公共交通との連携

(地域公共交通網形成計画の策定)

全域の取組

地域特性をいかした景観づくり

(上越市景観計画)

《景観アドバイザー制度の活用事例(上越市立東本町保育園)》



改修前



改修後

田園地域

田園地域の取組1

無秩序な開発の抑制



(都市計画区域の検討)

田園地域の取組2

農地の保全



大規模な優良農地
(津有南部第一地区)



中山間地域のほ場整備
(牧区棚田地区)

田園地域の取組3

暮らし続けられる集落づくり



(市街化調整区域の土地利用の適正化)
(集落の集束に対する検討)

田園地域の取組4

生活の利便性向上

(小さな拠点の検討)

小さな拠点のイメージ



出典:国土交通省国土政策局 実践編ガイドブック (H27.5.)

中山間地域

中山間地域の取組1

農地・森林の保全



田麦ぶなの森園(大島区田麦)



水源保護地域に
源を発する桑取川

中山間地域の取組2

暮らし続けられる集落づくり



(市街化調整区域の土地利用の適正化)
(集落の集束に対する検討)

中山間地域の取組3

生活の利便性向上

(小さな拠点の検討)

小さな拠点の事例:上越市安塚区



▲安塚コミュニティプラザでの活動風景

出典:国土交通省国土政策局ガイドブック (H27.3.)



景観セミナーの様子
(安塚区)



: 都市計画が主体となって進める取組

市街地の取組 1 土地利用の規制・誘導 ★ (用途地域の見直し、地区計画等の見直し)

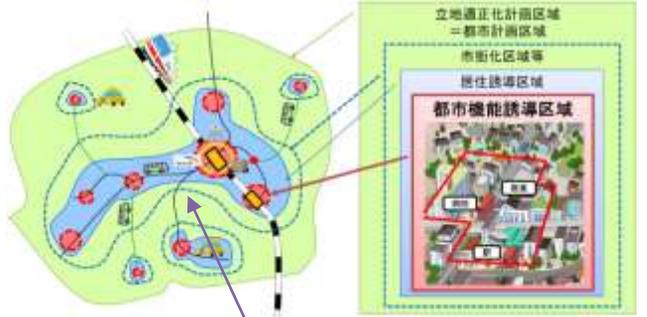
- 地域地区、地区計画等の見直しなど、土地利用や建築物等の適正な規制・誘導などに係る事項の決定または変更にあたっては、本都市計画マスタープランの方針に沿って進めます。
- 新たに生活環境の維持などに取り組む必要がある地域については、地区計画等の土地利用規制・誘導の取組を検討します。
- 社会経済情勢の変化や地域の実情を踏まえ、周辺環境に配慮しながら見直しを行います。



地区計画等を活用した地域づくりの例
(上源入・下源入地区計画区域内)

市街地の取組 2 持続可能な都市構造の形成 ★ (立地適正化計画の策定)

- 快適で充実した都市(生活)空間を形成し、各拠点が相互に連携した持続可能な都市構造の形成に向けて、立地適正化計画の策定や空き家対策などに取り組めます。
- 立地適正化計画の策定にあたっては、事業者、市民の意見を聞く場を設けるとともに、医療・福祉、産業、公共交通、農業、観光、防災など市内の各分野と連携を図り進めます。
- 検討にあたっては、居住や都市の生活を支える機能の誘導に加え、利用状況や地域の実情にあわせ効率化を図り、土地利用と地域交通の再編により連携しながら進めます。



◆公共交通を軸とするまちづくり
(公共交通については、具体的には上越市総合公共交通計画で検討)

図 立地適正化計画のイメージ

出典:国土交通省ホームページ

市街地の取組 3 都市施設の決定・変更 ★ (都市計画道路の見直し)

- 限られた財源の中で効果的・効率的なまちづくりを進めるため、既存ストックの活用の可能性、事業の緊急性・必要性を見極め、投資効果、波及効果などを検証し、都市施設の見直しを行い、計画・決定を行います。
- 長期にわたって未着手となっている都市計画道路は、その必要性や事業実現性を踏まえて、見直しを検討します。
- 検討にあたっては、交通機能の代替性や事業の実現可能性などの検証を行い、住民の合意形成などを踏まえて、慎重に進めます。

全域の取組 土地利用と公共交通との連携 (地域公共交通網形成計画の策定)

- 本都市計画マスタープランにおけるまちづくりの方針に基づき、土地利用と一体となった公共交通の再編について、事業者、市民の意向を踏まえ、関係分野と連携を図りながら検討します。

全域の取組 地域特性をいかした景観づくり ★ (上越市景観計画)

- 上越市らしい特色ある景観の形成・保全を図るため、上越市景観計画(平成21年策定)に基づく取組を推進します。また、地域ニーズの変化などを踏まえながら、必要に応じて本都市計画マスタープランに基づき、景観計画区域、景観づくり重点区域など計画の見直しを行い、より充実した景観づくりの実現を目指します。
- 上越市景観条例により景観づくり重点区域に指定している安塚区においては、今後も区域指定を維持し、地域に調和した美しい景観づくりを総合的、計画的に推進します。
- 景観に関する市民への情報提供・意識啓発や、色彩ガイドライン、景観アドバイザー制度の運用などにより、引き続き市民、専門家の方々と協働し、景観づくりに取り組めます。

◀景観アドバイザー制度の活用事例(上越市立東本町保育園)▶



施設の老朽化による再塗装のため、全面的に色彩変更した事例です。(増築部分除く)

上越市では、毎年市内の小中学校の耐震や大規模改造工事に合わせてアドバイスを実施しています。

田園地域の取組1 無秩序な開発の抑制 ★ (都市計画区域の検討)

- 主要地方道新井柿崎線、国道253号沿いは一定の生活機能が集積し、合併後の上越市東部における地域拠点と位置づけられる区域が連担するところであり、これまでの土地利用動向等を踏まえると、市内の東部に位置する平野部は法規制が弱く、今後も一定規模の都市的土地利用が図られることが予想されます。
 - 土地利用の適正な誘導と良好な農地等を保全する観点から、人口減少や少子高齢化など、現状及び将来の社会経済情勢の変化を踏まえた上越市のまちづくりを十分検討した上で、都市計画区域の指定について慎重に検討します。
- 上越市の都市計画区域のあり方に関する提言(平成25年5月)より

田園地域の取組2 農地の保全

- 農振法や農地法による土地利用規制に基づき、引き続き優良な農地を保全します。必要に応じて、関係分野と連携を図りながら、都市計画の面から支援を検討します。



田園地域の取組3 暮らし続けられる集落づくり ★ (市街化調整区域の土地利用の適正化)
(集落の集束に対する検討)

- 集落の機能低下や農業の担い手の減少、良好な営農、自然環境を保全しつつ地域の活力を維持するための1つの方策として、土地利用規制の適正化を図ります。
- 平成25年度より、市街化調整区域において新たな土地利用のルールを運用していますが、地域の方々と相談しながら、ルールの条例化などのよりよい運用方法を検討します。

田園地域の取組4 生活の利便性向上 (小さな拠点の検討)

- 担い手の育成や集落間の連携を図るため、地域ニーズを踏まえ、農林・地域振興分野など関係施策との連携により、生活の利便性向上に取り組めます。
- 田園地域、中山間地域における生活の利便性向上や集落コミュニティの維持・活性化を図るため、空き施設などの活用を図ることにより、歩いて動ける範囲での商店、診療所などの生活サービスや地域活動の場の確保、複数の集落と中心的なエリアをコミュニティバスで結ぶなどの支援を検討します。



小さな拠点のイメージ

出典：国土交通省国土政策局 実践編ガイドブック (H27.5.)

全域の取組 土地利用と公共交通との連携 (地域公共交通網形成計画の策定)

- 本都市計画マスタープランにおけるまちづくりの方針に基づき、土地利用と一体となった公共交通の再編について、事業者、市民の意向を踏まえ、関係分野と連携を図りながら検討します。

全域の取組 地域特性をいかした景観づくり ★ (上越市景観計画)

- 上越市らしい特色ある景観の形成・保全を図るため、上越市景観計画(平成21年策定)に基づく取組を推進します。また、地域ニーズの変化などを踏まえながら、必要に応じて本都市計画マスタープランに基づき、景観計画区域、景観づくり重点区域など計画の見直しを行い、より充実した景観づくりの実現を目指します。
- 景観に関する市民への情報提供・意識啓発や、色彩ガイドライン、景観アドバイザー制度の運用などにより、引き続き市民、専門家の方々と協働し、景観づくりに取り組めます。



景観情報誌「景観」
(平成26年度発行)

中山間地域の取組1 農地・森林の保全

- 森林法による森林の保全など関係法令による土地利用規制や、上越市水道水源条例に基づき、引き続き森林を保全します。必要に応じて、関係分野と連携しながら、都市計画の面から支援を検討します。
- 中山間地域振興条例に基づき産業の担い手の確保に取り組んでおり、必要に応じて都市計画の面からも支援を検討します。



田麦ぶなの森園
(大島区田麦)



水源保護地域に
源を発する桑取川

中山間地域の取組2 暮らし続けられる集落づくり★

(市街化調整区域の土地利用の適正化)
(集落の集束に対する検討)

- 人口減少・少子高齢化が進む集落において住民の日常生活に対する不安の解消を図るため、暮らしやすい環境や地域の活力、コミュニティの維持・向上の方策として、安全で安心して地域の人々が暮らせるような取り組みを検討します。
- 検討にあたっては長期的な視点を大切に、地域の方々と慎重に必要性・実現性を検討します。

中山間地域の取組3 生活の利便性向上 (小さな拠点の検討)

- 担い手の育成や集落間の連携を図るため、地域ニーズを踏まえ、農林・地域振興分野など関係施策との連携により、生活の利便性向上に取り組めます。
- 田園地域、中山間地域における生活の利便性向上や集落コミュニティの維持・活性化を図るため、空き施設などの活用を図ることにより、歩いて動ける範囲での商店、診療所などの生活サービスや地域活動の場の確保、複数の集落と中心的なエリアをコミュニティバスで結ぶなどの支援を検討します。

小さな拠点の事例：上越市安塚区



▲安塚コミュニティプラザでの活動風景
出典：国土交通省国土政策局ガイドブック (H27.3.)



小さな拠点のイメージ

出典：国土交通省国土政策局 実践編ガイドブック (H27.5.)

全域の取組 土地利用と公共交通との連携 (地域公共交通網形成計画の策定)

- 本都市計画マスタープランにおけるまちづくりの方針に基づき、土地利用と一体となった公共交通の再編について、事業者、市民の意向を踏まえ、関係分野と連携を図りながら検討します。

全域の取組 地域特性をいかした景観づくり★ (上越市景観計画)

- 上越市らしい特色ある景観の形成・保全を図るため、上越市景観計画(平成21年策定)に基づく取組を推進します。また、地域ニーズの変化などを踏まえながら、必要に応じて本都市計画マスタープランに基づき、景観計画区域、景観づくり重点区域など計画の見直しを行い、より充実した景観づくりの実現を目指します。
- 上越市景観条例により景観づくり重点区域に指定している安塚区においては、今後も区域指定を維持し、地域に調和した美しい景観づくりを総合的、計画的に推進します。
- 景観に関する市民への情報提供・意識啓発や、色彩ガイドライン、景観アドバイザー制度の運用などにより、引き続き市民、専門家の方々と協働し、景観づくりに取り組めます。



景観セミナーの様子(安塚区)

将来都市像の実現に向けて、都市計画マスタープランを活用し、着実にまちづくりを
実践していきます。

田園地域の取組1

無秩序な開発の抑制



(都市計画区域の検討)

田園地域の取組2

農地の保全

田園地域の取組3

暮らし続けられる集落づくり



(市街化調整区域の土地利用の適正化)

(集落の集束に対する検討)

田園地域の取組4

生活の利便性向上

(小さな拠点の検討)

市街地の取組1

土地利用の規制・誘導



(用途地域の見直し、地区計画等の見直し)

市街地の取組2

持続可能な都市構造の形成



(立地適正化計画の策定)

市街地の取組3

都市施設の決定・変更



(都市計画道路の見直し)



中山間地域の取組1

農地・森林の保全

中山間地域の取組2

暮らし続けられる集落づくり



(市街化調整区域の土地利用の適正化)

(集落の集束に対する検討)

中山間地域の取組3

生活の利便性向上

(小さな拠点の検討)



全域の取組

土地利用と公共交通との連携(地域公共交通網形成計画の策定)

全域の取組

地域特性をいかした景観づくり(上越市景観計画)



★: 都市計画が主体となって進める取組

2 計画の実現に向けた仕組み

(1) 市民・事業者・行政の『協働』によるまちづくり

～まちづくりの主体の「協働」～

- 将来都市像を実現するため、市民(NPOなどの市民団体を含む)や事業者、行政が、目指す将来都市像や課題を共有し、それぞれの役割に応じて協働しながら、まちづくりを進めます。
- 都市計画マスタープランを実現するためには、様々な分野の多岐にわたる施策と連携する必要があるため、庁内の横断的な連携を取りながら事業を推進します。



1) 市民参加の機会充実

- ・都市計画の決定・変更などの際に説明会、アンケート調査、ワークショップ、パブリックコメントなどを実施し、市民参加の機会の充実を図ります。
- ・道路や公園の維持管理をはじめとしたさまざまなまちづくり活動を支援します。

2) 情報発信と意識啓発

- ・広報紙、ホームページ、パンフレットなどを通じてまちづくりに関する情報発信と意識啓発に取り組みます。

3) 市民・事業者・NPO等へのまちづくり活動の支援

- ・NPO法人、地域コミュニティ団体、町内会、消防団などの各種団体のまちづくり活動を積極的に支援します。
- ・まちづくりに関する相談体制の維持・充実やまちづくり活動を支援するアドバイスや専門家の派遣などの取組を検討します。

4) 都市計画提案制度の活用

- ・都市計画の決定又は変更を地域自らが提案できる都市計画提案制度に関する情報提供や提案内容への助言などを行い、積極的に活用します。

5) 関係機関（国・県・周辺市町村）との連携・調整

- ・広域的な都市計画に影響を与える市町村間の調整事項については、本都市計画マスタープランに沿った考え方にに基づき、連携・調整を図ります。
- ・広域ネットワークや観光周遊活性化などにおいて、連携・協力を働きかけ、国・県・周辺市町村との役割分担のもと進めていきます。

6) 分野横断的な連携体制のもとでのまちづくり推進（庁内）

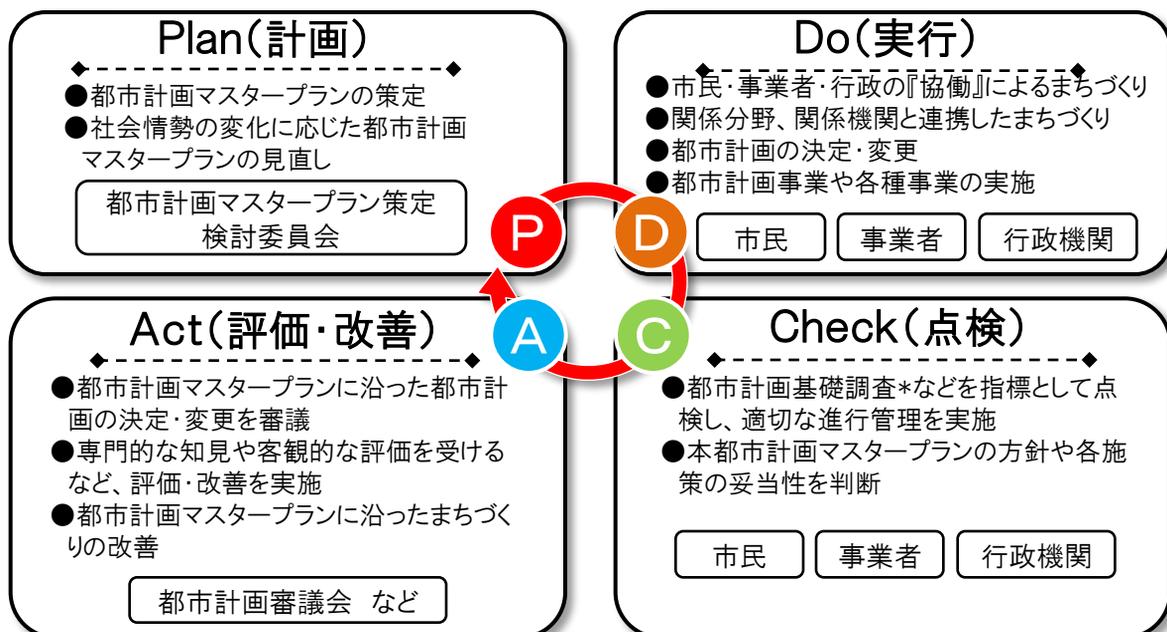
- ・庁内の分野横断的な連携体制の確立を図り、本都市計画マスタープランとの整合を図りながらまちづくりを推進します。

2 計画の実現に向けた仕組み

(2) 計画の進行管理と見直し

～より良いまちづくりの「展開」～

- 都市計画基礎調査*や国勢調査をはじめとした各種統計データを踏まえた点検により、まちづくりの過程を適切に進行管理し、社会経済情勢の変化などを踏まえて本都市計画マスタープランに基づくまちづくりの取組を客観的に評価します。
- 都市計画基礎調査の結果や総合計画と整合を図りながら、必要に応じて計画の見直しを行い、より良いまちづくりへと展開します。



1) 都市計画の決定・変更 Do(実行)

- ・市街化区域と市街化調整区域の区域区分、各種用途地域の指定など、土地利用や建築物等の適切な規制・誘導や具体的な都市整備事業の決定・変更にあたっては、本都市計画マスタープランの方針に沿って進めます。
- ・部門別計画の見直しや、まちづくりの各種事業の実施にあたっては、本都市計画マスタープランとの整合を図り、総合的・一体的にまちづくりを進めます。

2) 関係者との調整・連携 Do(実行)

- ・土地利用、道路、公園、公共交通、防災、環境、観光など、分野横断的なまちづくりにおいては、本都市計画マスタープランの方針との整合を図り、各分野の関係者と調整・連携しながら進めます。

3) まちづくりの過程の進行管理 Check(点検)

- ・都市計画基礎調査の結果や社会経済情勢の変化などを踏まえ、定期的に本都市計画マスタープランの方針や各施策の妥当性を判断し、まちづくりの過程を適切に進行管理します。

3) 都市計画マスタープランの見直しAct(評価・改善)

- ・点検・評価結果を踏まえ、総合計画と整合を図りながら、具体のまちづくり施策・事業などが本都市計画マスタープランで示す方針に沿って進んでいるかどうかを判断しつつ、必要に応じて計画の見直しを行います。
- ・見直しにあたっては、点検結果を広く市民に情報公開するとともに、計画目標年次の中間段階において、専門的な知見や客観的な評価を受ける場を設けるなど本都市計画マスタープランの見直し体制を整え、計画の改善を進めます。

立地適正化計画の策定について

立地適正化計画の策定について

.....

P1～P28

《参考》 国土交通省パンフレット

- ・『集約型都市構造の実現に向けて』
- ・みんなで進める、コンパクトなまちづくり

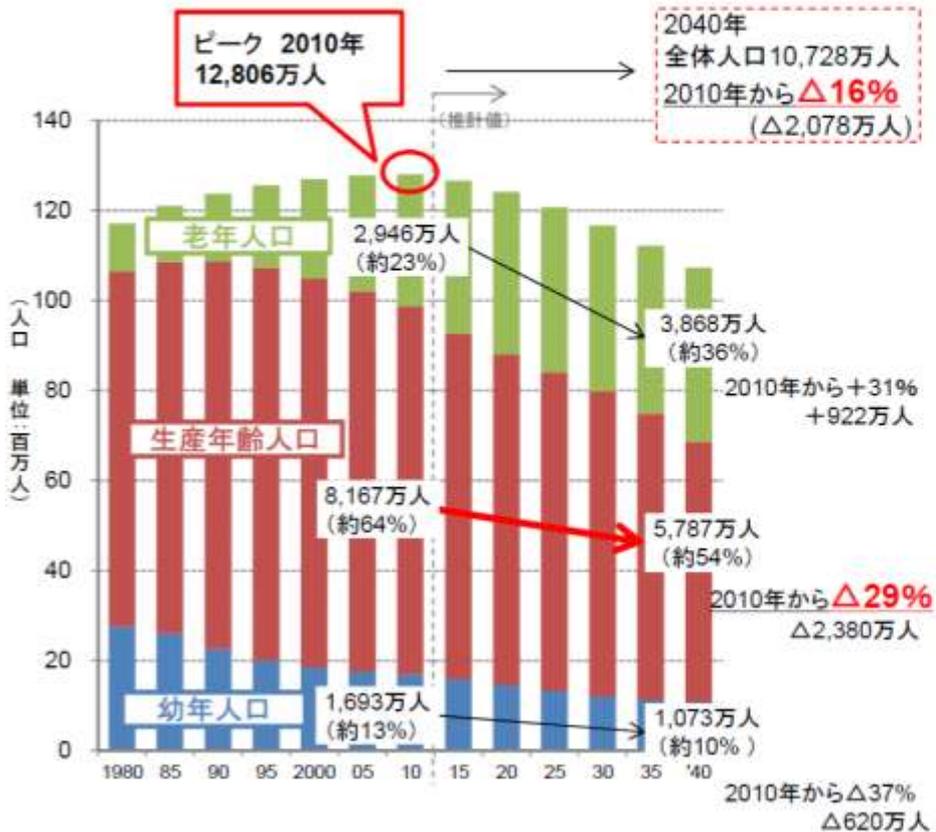
立地適正化計画の策定について

上越市都市計画審議会

全国・地方都市の現状と課題①

- 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。道庁庁を有する市町村。

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。

地方都市の現状と課題②

地方都市の現状と課題

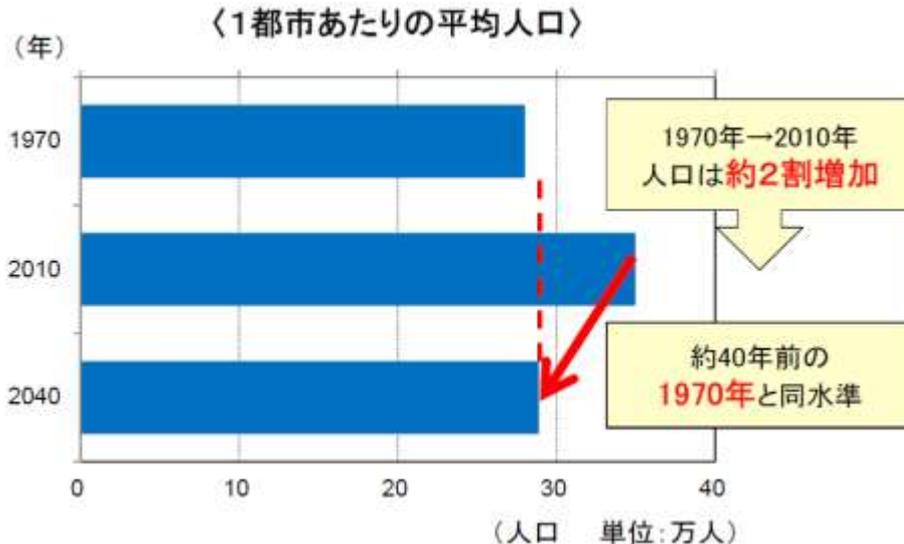
○多くの地方都市では、

- ・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。

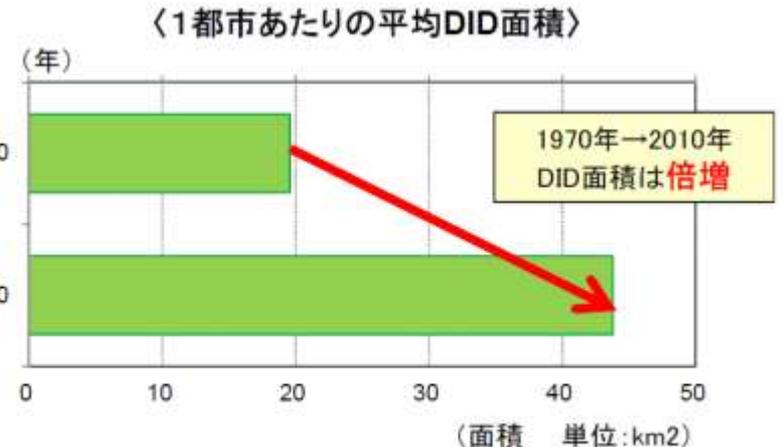
県庁所在地の人口の推移

(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)



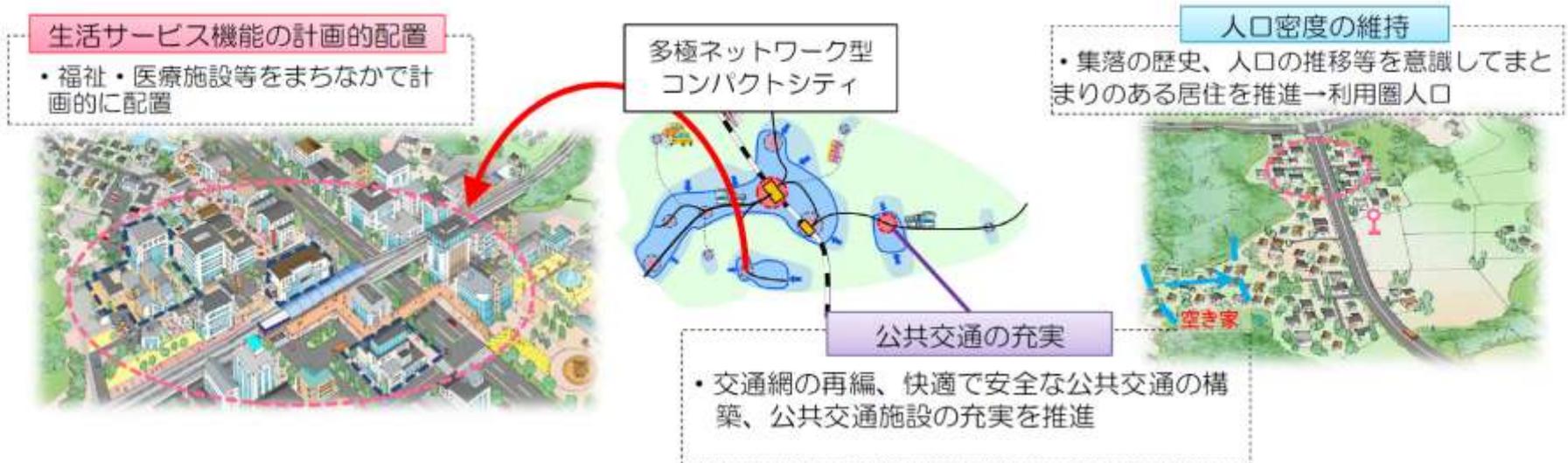
出典:国勢調査
国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)

地方都市政策の方向性①

多極ネットワーク型コンパクトシティ

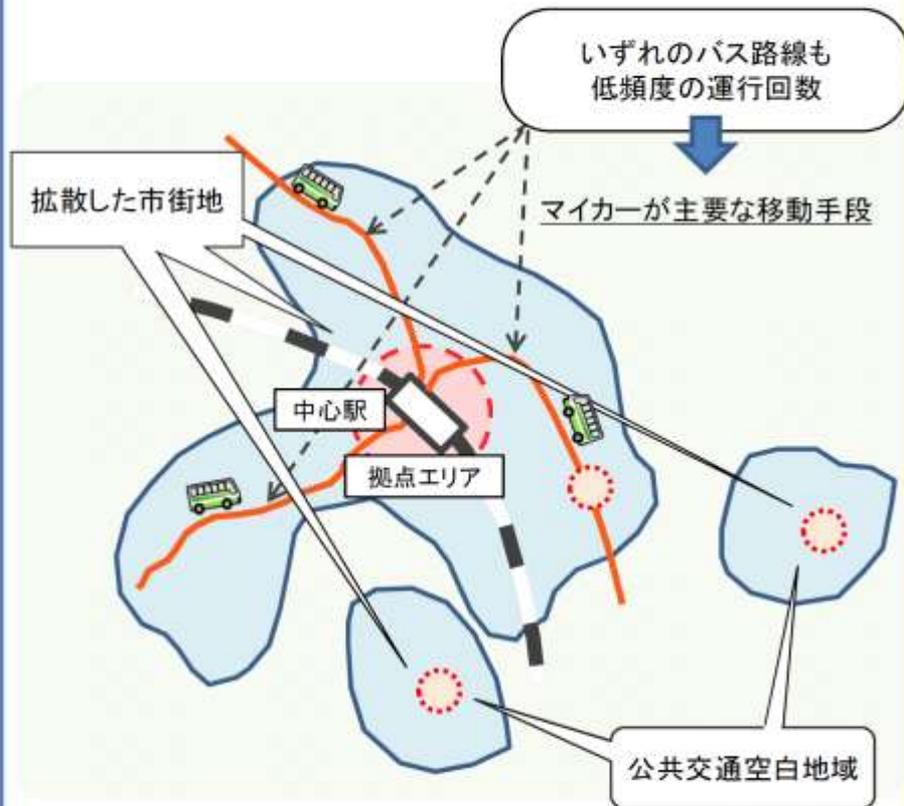
- 医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、
- 高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、
- 日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する

「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指す。

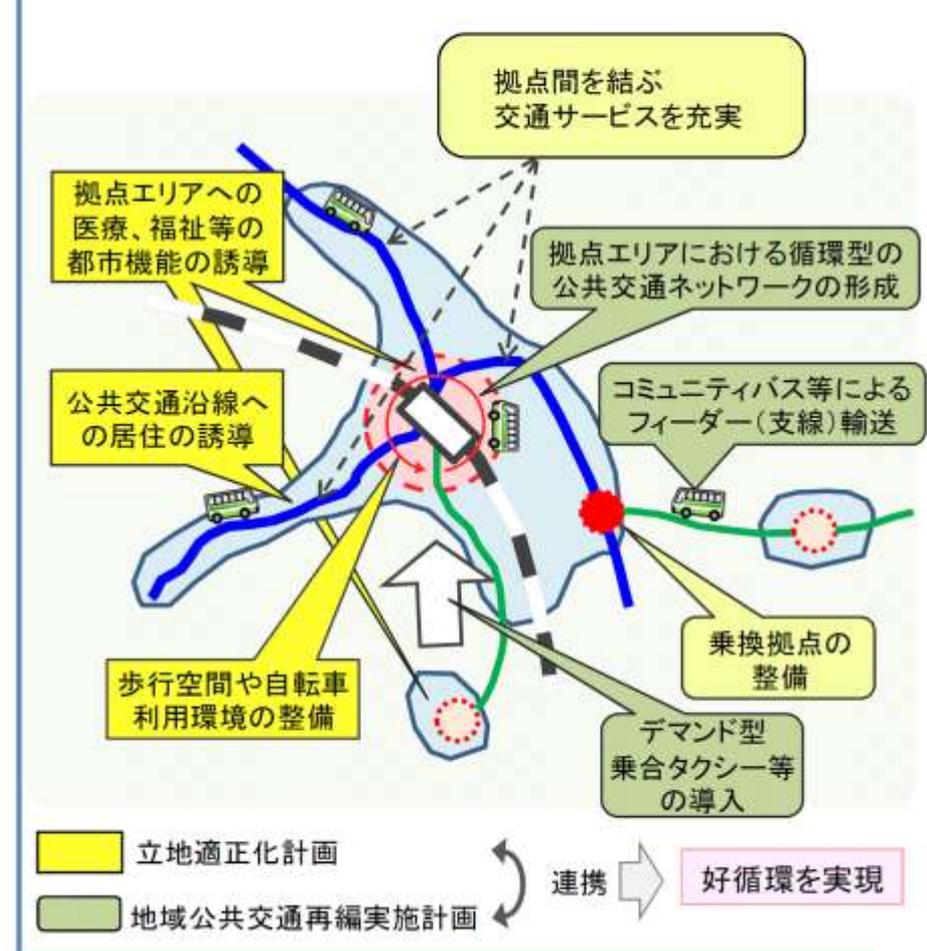


地方都市政策の方向性②

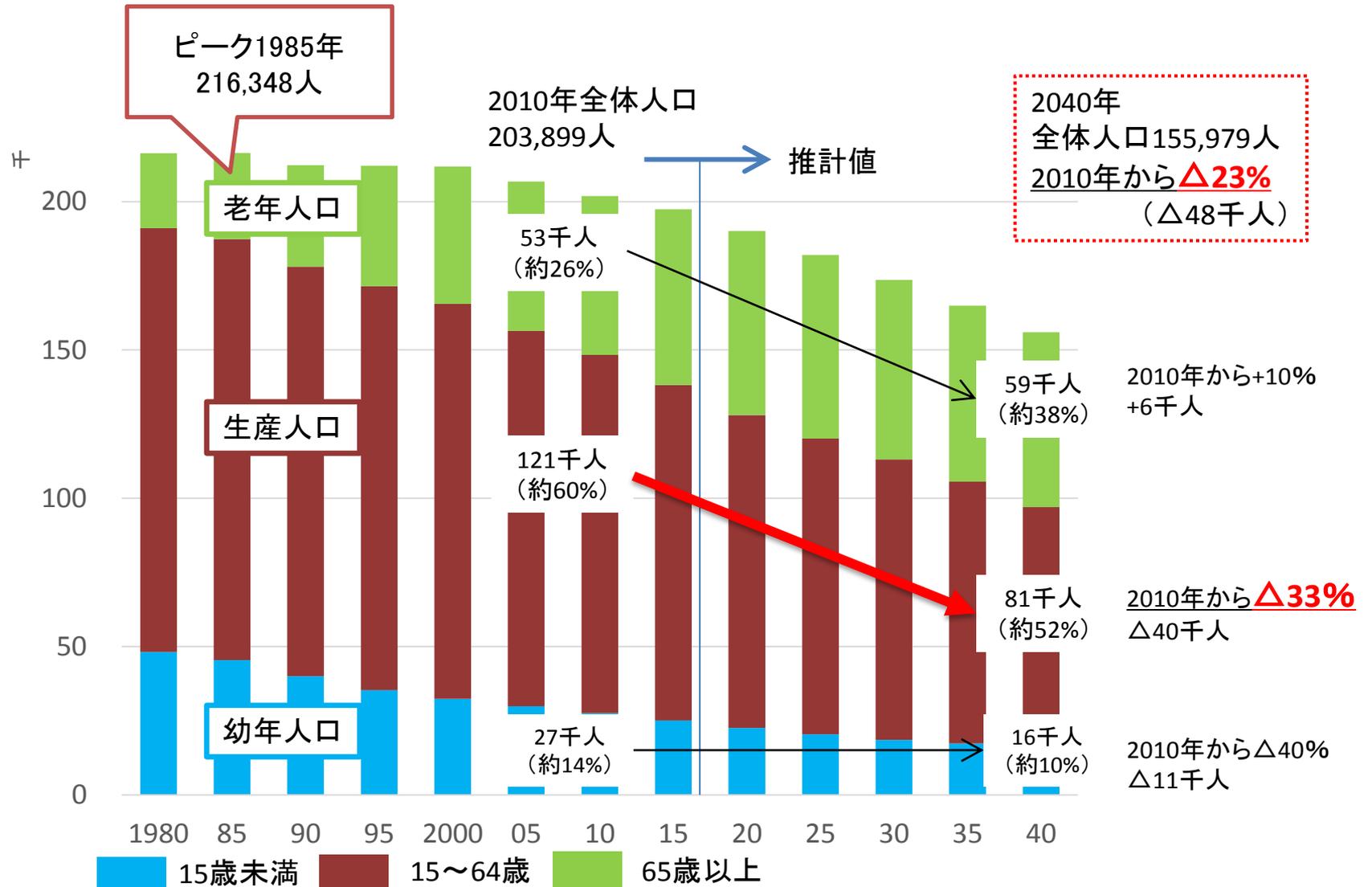
現状



これからの姿



上越市の現状と課題①

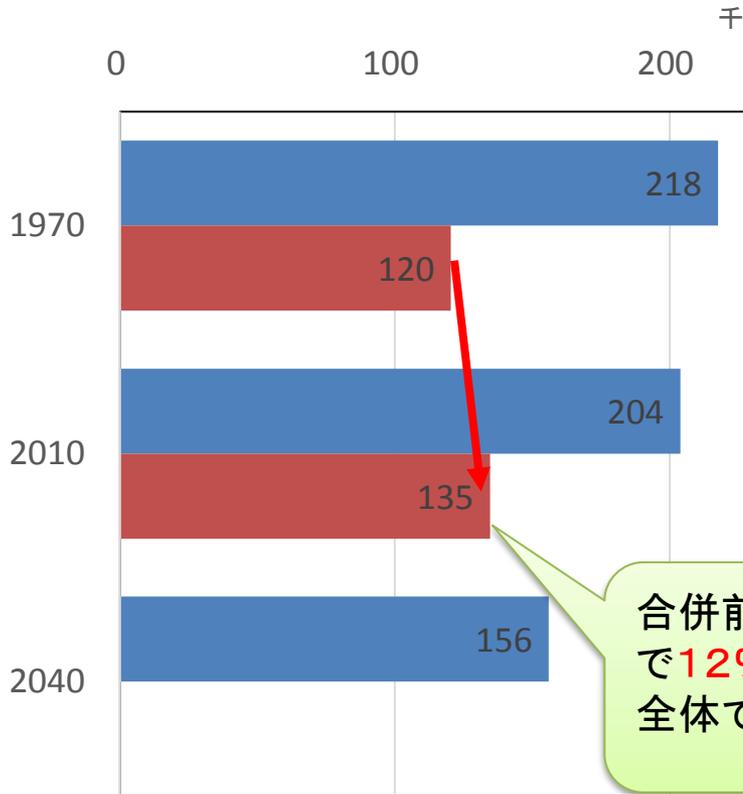


出典: 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)

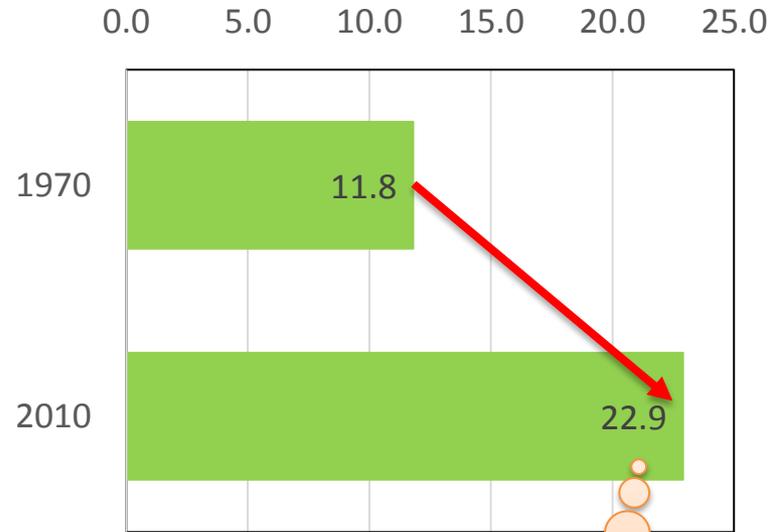
上越市全体でも人口減少、高齢化、少子化が同時進行

上越市の現状と課題②

人口の推移(千人)



DID面積(km²)



■ 上越市全体 ■ 合併前上越市

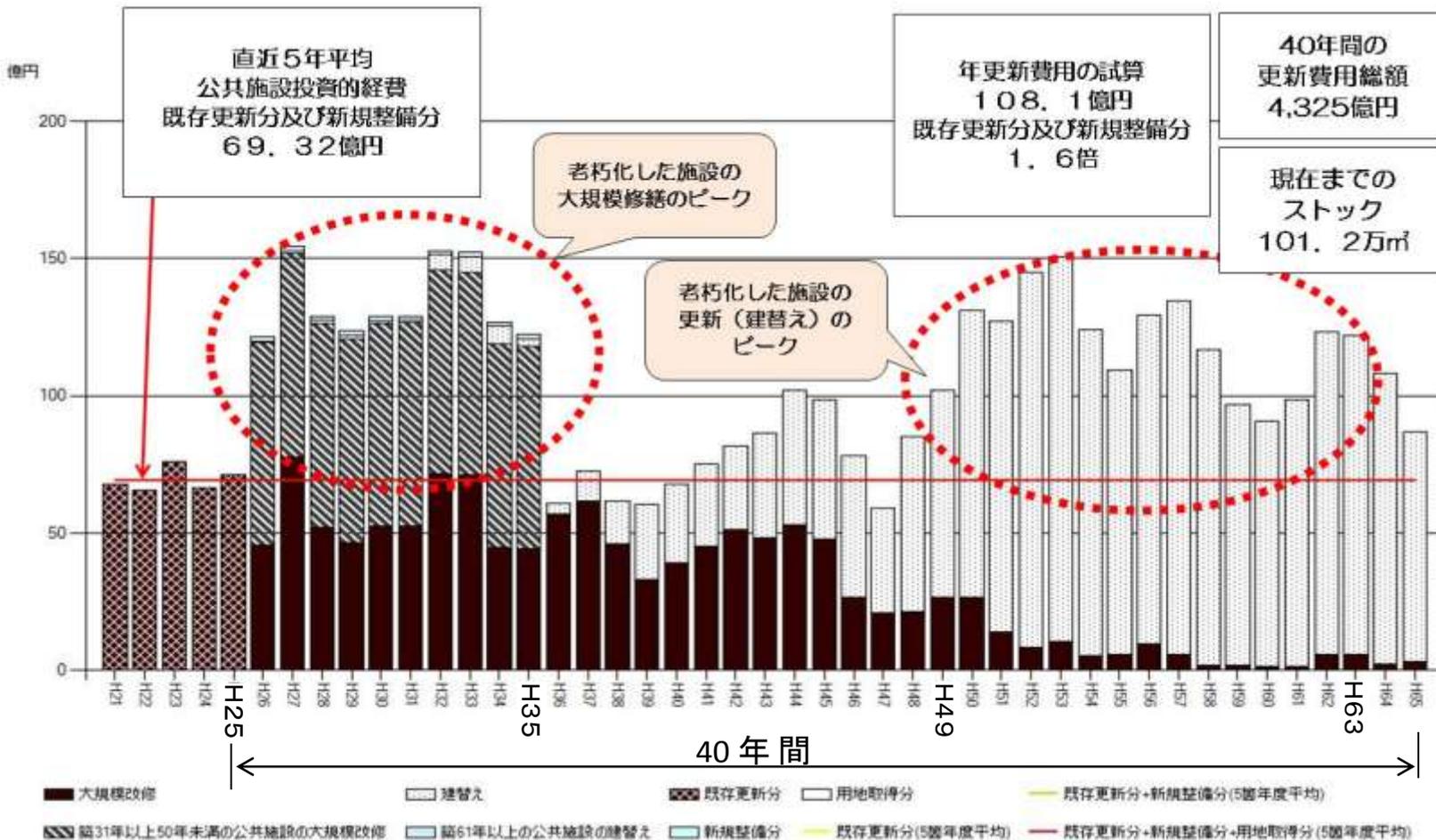
出典: 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)

人口が増えない中で都市の面積が倍増しており、低密度な市街化が進行している

上越市の現状と課題③

公共施設の維持・更新費用の試算

※市が所有する施設をそのまま維持した場合の試算



出典:上越市 公の施設の再配置計画

維持管理費の増大・老朽化の進行により全ての公共施設を維持していくことは困難

上越市の現状と課題④



※都市基盤の維持管理費：道路維持費、橋梁維持費、除雪費、公園管理費、河川管理費の合計

出典：上越市都市計画マスタープラン案

- 道路や公園などの都市基盤の維持管理費は増加傾向
- 人口減少・少子高齢化が進む中、現在の都市基盤を維持していく場合、市民1人あたりの負担額は増加

都市基盤の整備についても見直しが必要

上越市の目指すべき都市像①

すこやかなまち ～人と地域が輝く上越～

《将来都市像実現のための都市構造》

快適で充実した都市(生活)空間を形成し、各拠点が相互に連携した持続可能な都市構造

快適で充実した都市(生活)空間を形成

・将来にわたり、市民が安全・安心に、快適で充実した暮らしを営めるよう、生活サービス施設や交流の場が確保された都市(生活)空間を形成します。

⇒『**ゆとりのある土地利用**』

⇒『**暮らしを支える拠点**』の構築

各拠点が相互に連携

・都市・生活機能を拠点と拠点、拠点と地区内の集落間で補いあいます。

・広域交通網の充実により、市内外の交流を促し、市全域に波及させます。

⇒**人や物の移動を支える**

『**交通ネットワーク**』

持続可能な都市構造

将来にわたり、市民が快適で充実した暮らしを続けられるまちの構造

上越市の目指すべき都市像②

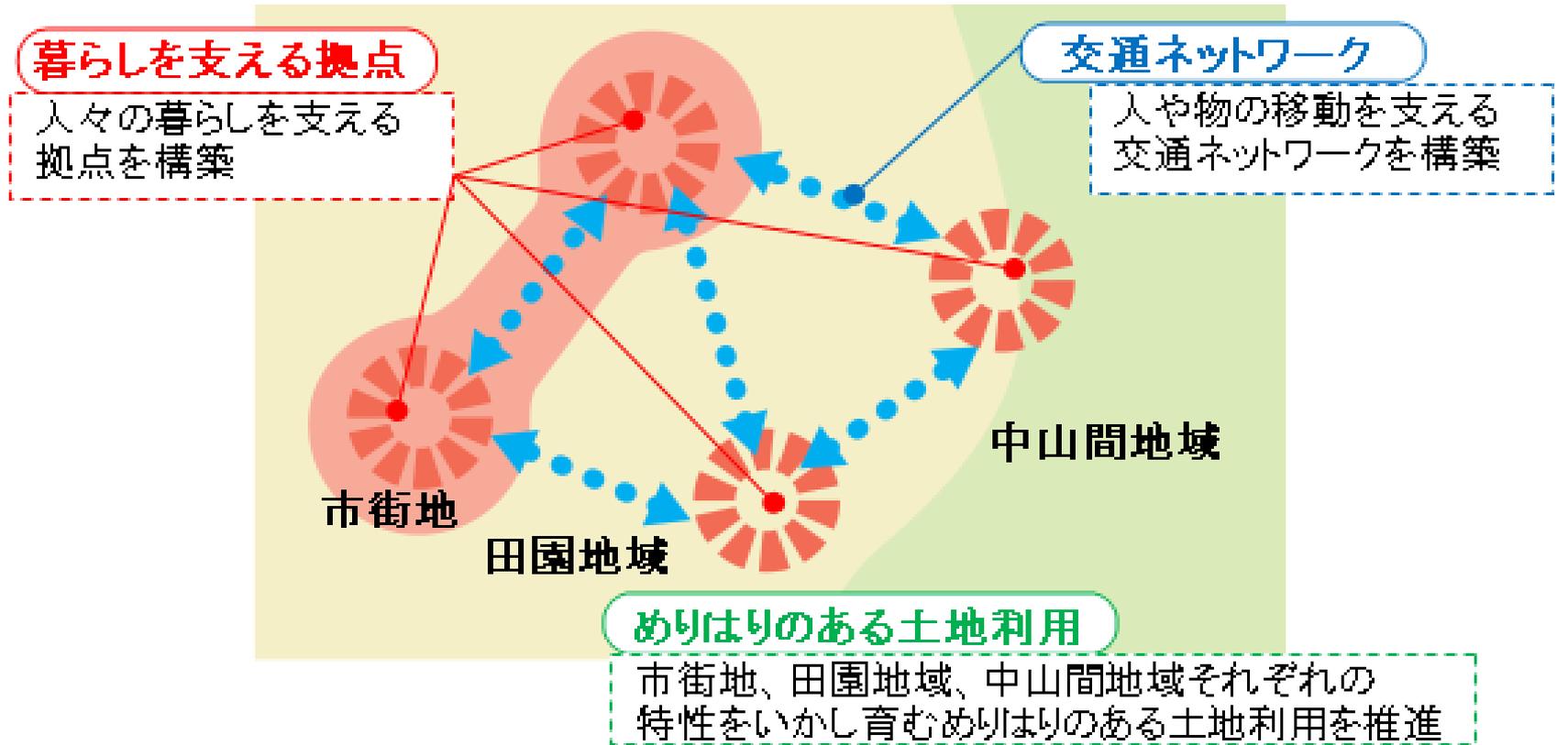


図 都市構造のイメージ

出典:上越市都市計画マスタープラン案

立地適正化計画

目指すべき都市像
の具現化!!

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の概要

背景

- 地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

法律の概要

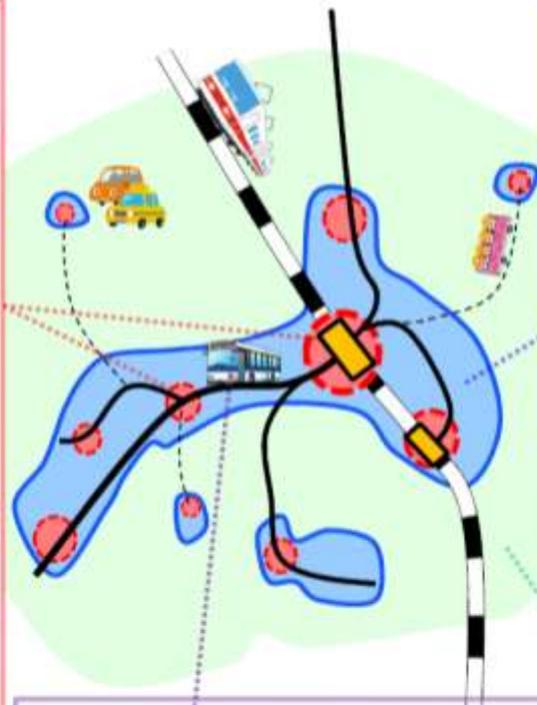
●立地適正化計画（市町村）

- 都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランを作成
- 民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり（多極ネットワーク型コンパクトシティ）

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

- ◆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
 - ・外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 **税制**
 - ・民都機構による出資等の対象化 **予算**
 - ・交付金の対象に通所型福祉施設等を追加 **予算**
 - 福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
 - ・市町村が誘導用途について容積率等を緩和することが可能
 - 公的不動産・低未利用地の有効活用
 - ・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 **予算**
- ◆歩いて暮らせるまちづくり
 - ・附置義務駐車場の集約化も可能
 - ・歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
 - ・歩行空間の整備支援 **予算**
- ◆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

- ◆区域内における居住環境の向上
 - ・区域外の公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助 **予算**
 - ・住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度（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
 - ・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
 - ・市町村の判断で開発許可対象とすることも可能
- ◆区域外の住宅等跡地の管理・活用
 - ・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
 - ・協定を締結した跡地の適正管理を支援 **予算**

公共交通

維持・充実を図る公共交通網を設定

- ◆公共交通を軸とするまちづくり
 - ・地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援（地域公共交通活性化再生法）
 - ・都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所・駅前広場の公共交通施設整備支援 **予算**

※下線は法律に規定するもの

立地適正化計画とは

1. 都市全体を見渡したマスタープラン

- 立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる**市町村マスタープランの高度化版**です。

2. 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。

3. 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正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。

4. 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、**立地適正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。

5. 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。

6. 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。

7. まちづくりへの公的不動産の活用

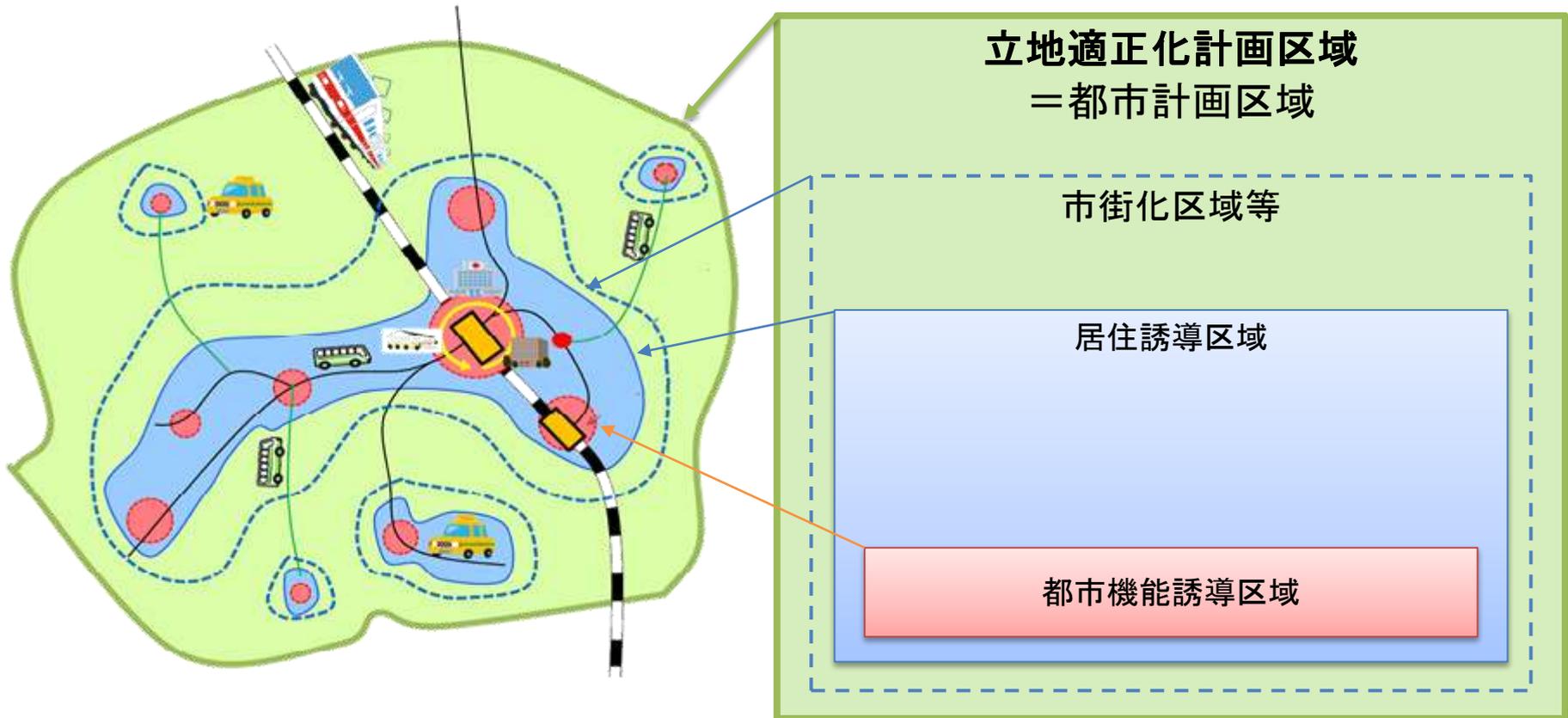
- 財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景として、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた**公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導**を進めます。

立地適正化計画の作成

立地適正化計画の区域

【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必要があります。

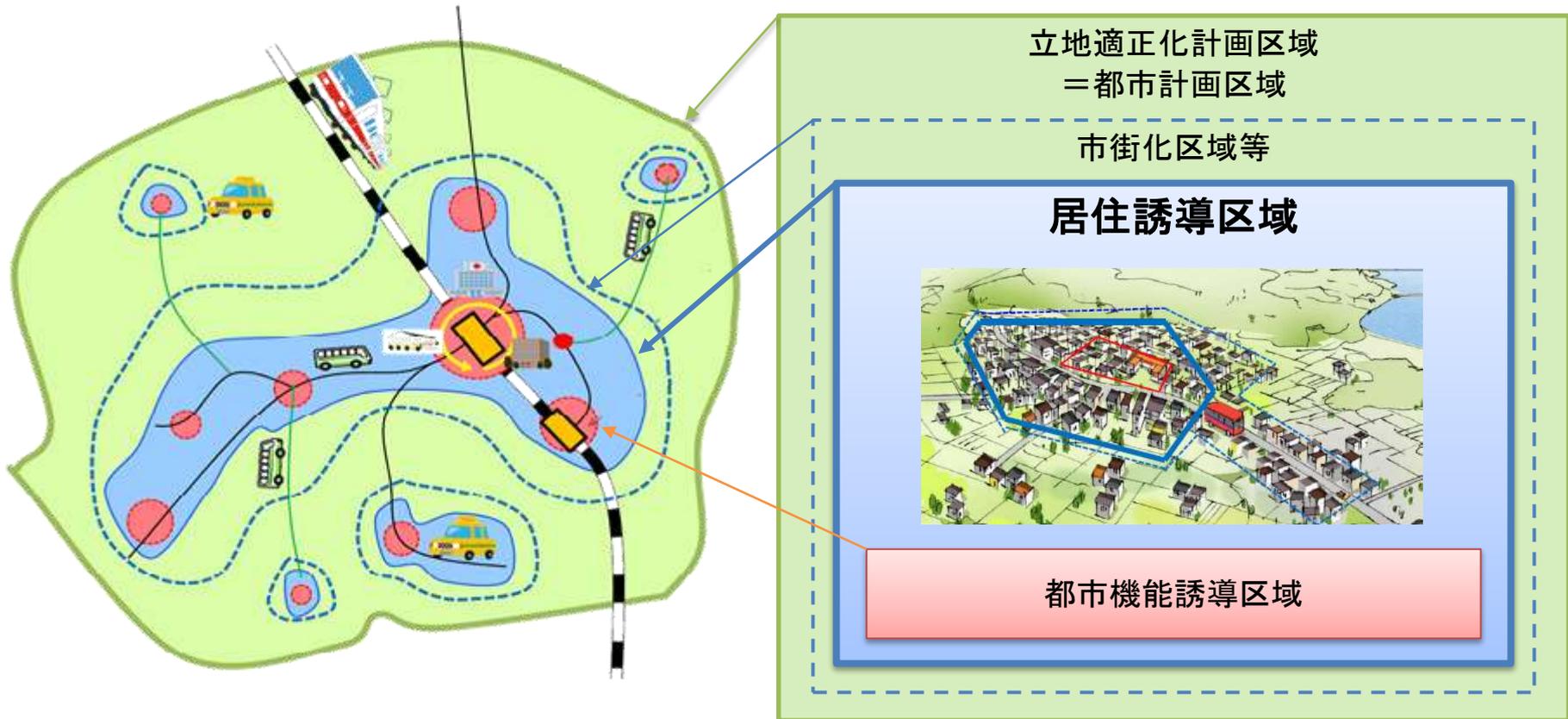


立地適正化計画の作成

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。

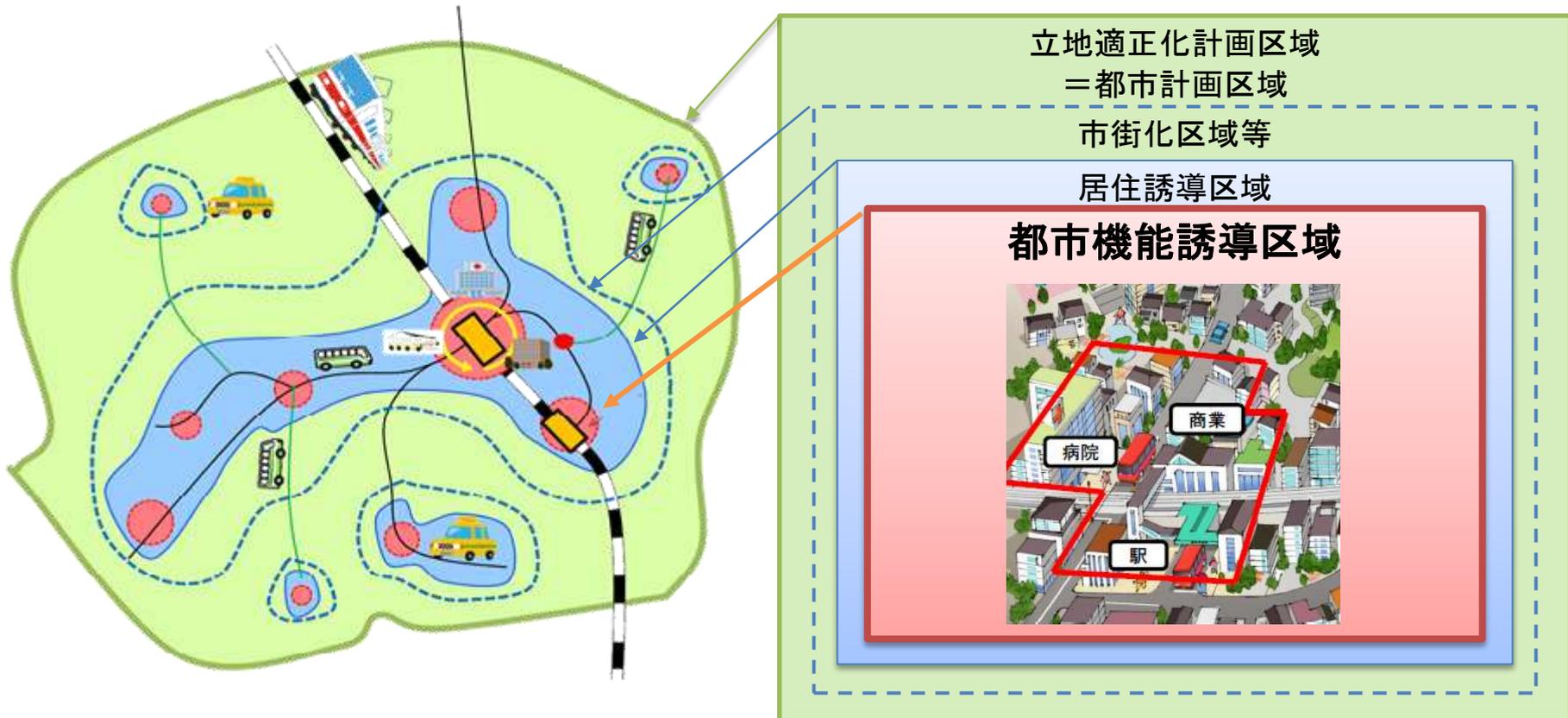


立地適正化計画の作成

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。



立地適正化計画の作成

都市機能誘導区域「誘導施設」

●誘導施設の設定

- ・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※
- ・当該区域及び都市全体における現在の年齢別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。

※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。

●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
 - スーパーマーケット等
- ・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

立地適正化計画の作成

居住誘導区域の届出・特例措置等

●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

●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などを、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

【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る。

【届出の時期】

・開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

○開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 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、寄宿舎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

- ①3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、寄宿舎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



立地適正化計画の作成

都市機能誘導区域の届出・特例措置等

●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。

●区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

・誘導施設区域外での立地について、市町村へ事前届出・勧告対象に

【届出の対象となる行為】

・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つけられている。

【届出の時期】

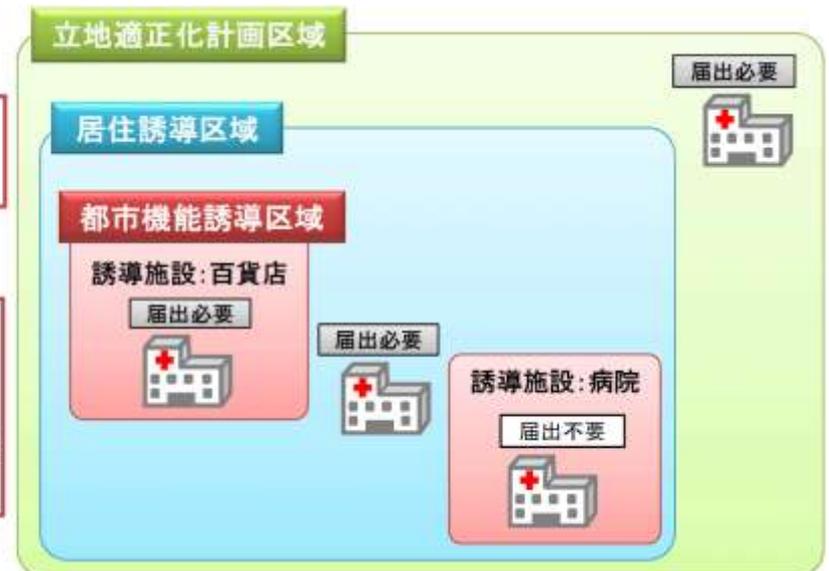
・開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

○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うおとす場合。

○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



立地適正化計画の作成【上越市の取組】

上越市都市計画マスタープラン案
将来都市構造：快適で充実した都市(生活)空間を形成し、各拠点が相互に連携した持続可能な都市構造

上越市総合公共交通計画
(平成27年4月策定)
【根拠法令】地域公共交通活性化及び再生に関する法律

地域公共交通再編実施計画(平成27年度策定予定)など

連携

立地適正化計画
平成27年度以降策定予定
【根拠法令】都市再生特別措置法

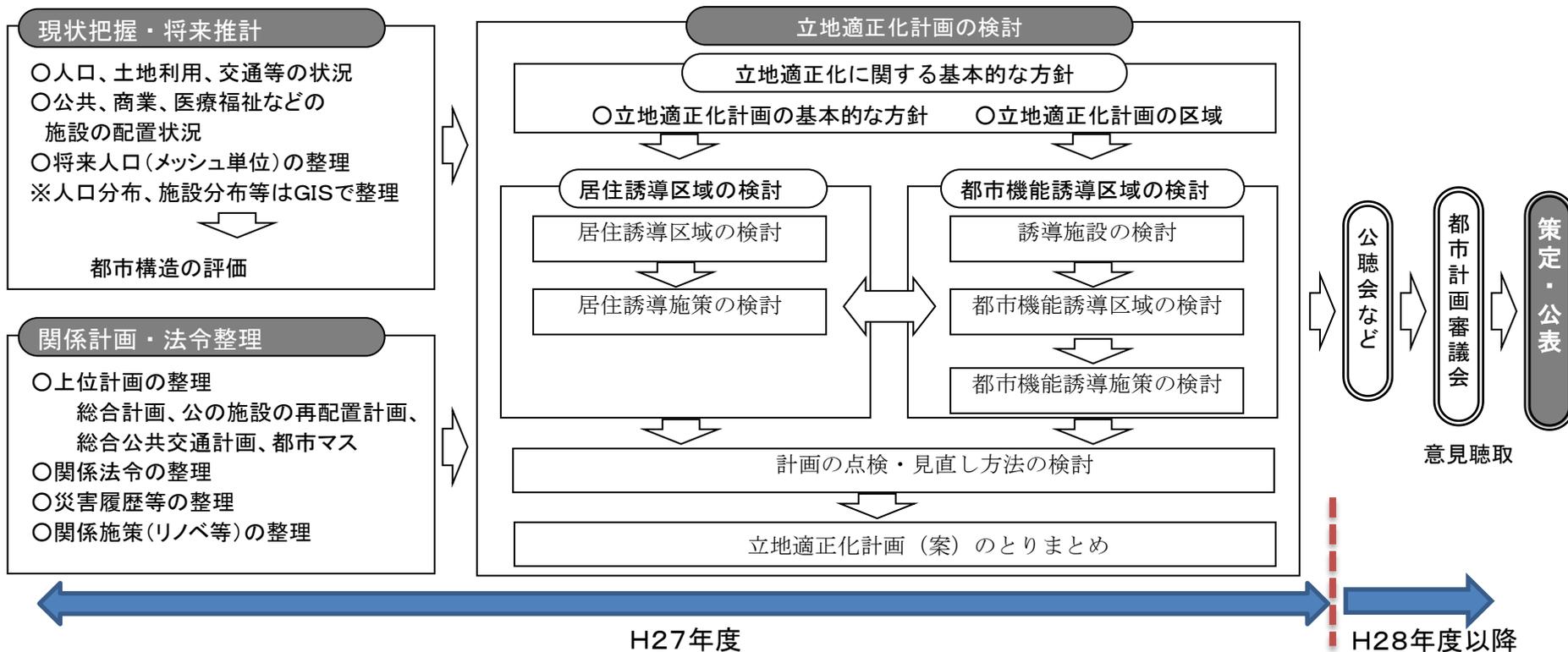
上越市中心市街地活性化基本計画
(高田地区、直江津地区)

出典：上越市都市計画マスタープラン案

都市計画マスタープランに掲げる将来都市構造の具現化を図るため、**立地適正化計画を策定**に平成27年度より着手する。

立地適正化計画の作成【上越市の取組】

作成スケジュール(予定)



1. 策定方針

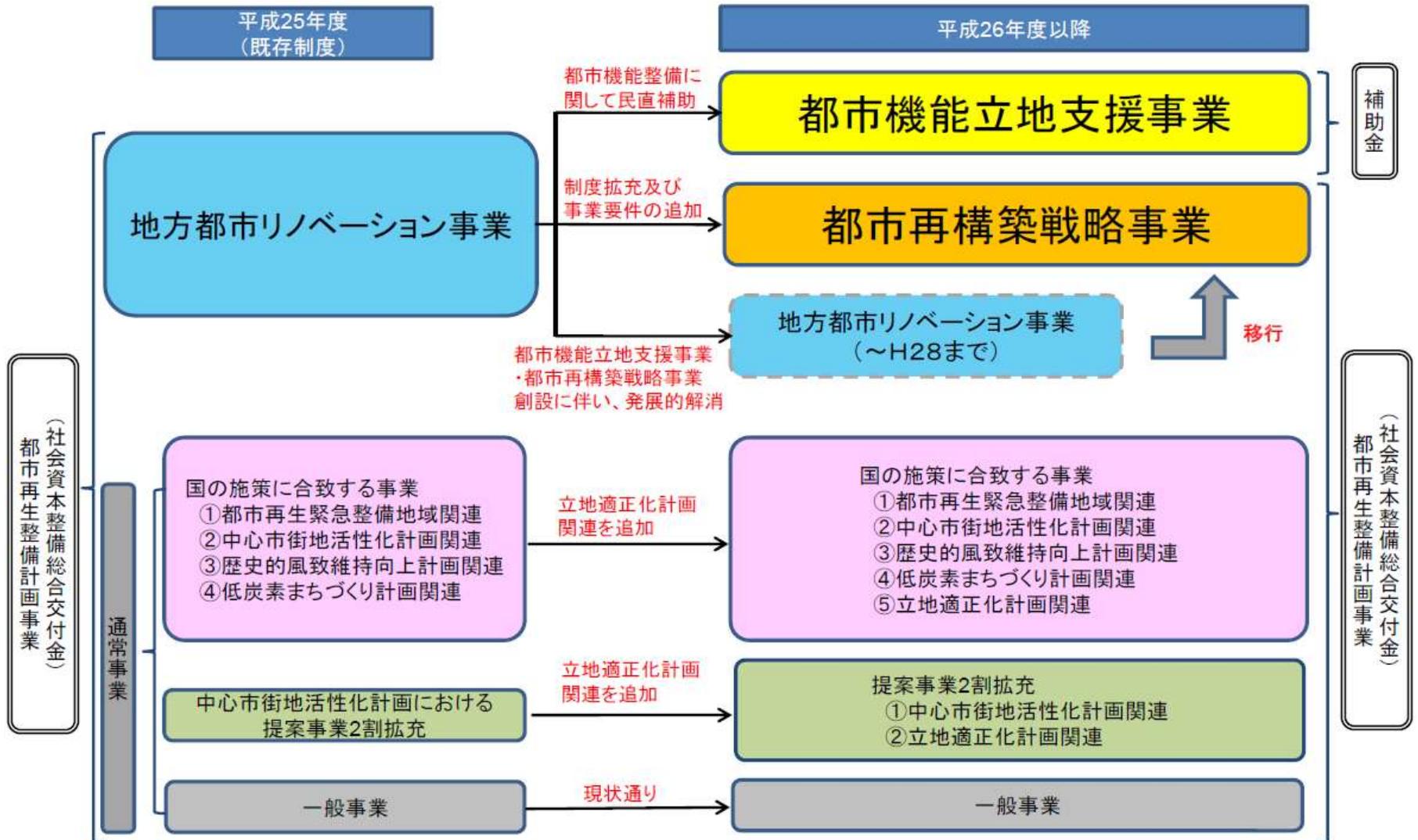
都市計画マスタープランに掲げる将来都市構造「快適で充実した都市(生活)空間を形成し、各拠点が相互に連携した持続可能な都市構造」の具現化を図るため、上越市の人口規模に見合った効率的な都市基盤の整備や都市機能の誘導、居住を誘導する区域を定めるための「立地適正化計画」を策定する。

2. 計画対象区域

上越都市計画区域

＜参考＞立地適正化計画に関する
国の補助制度等

都市再生整備計画事業の枠組み



都市機能立地支援事業の概要

○生活に必要な都市機能(医療・社会福祉・教育文化・商業)を都市機能誘導区域内へ誘導するため、都市機能整備を実施する民間事業者に対し、国から直接支援。(補助率1/2)

○地方公共団体からの支援額については、民間事業者に対する公有地等賃料の減免額や固定資産税等の減免額等を計上することが可能。

○「①低・未利用地の活用」「②複数の敷地の集約・整序」「③既存ストックの活用」「④都市機能の複合整備」を行う事業については、交付対象事業費のかさ上げを行い、民間負担を軽減。

○地域特性に応じた支援タイプの整理
(人口密度維持タイプ、高齢社会対応タイプの創設)

○国からの支援のイメージ



・(A)と(B)のいずれか低い額が国からの支援額になります。
・一定の要件に該当する場合、補助基本額(設計費・賃借料以外)のかさ上げにより、民間事業者負担を1/3から1/5に軽減可能です。

○交付対象事業範囲

・新設及び空きビル等既存建築物を活用した都市機能整備に要する費用



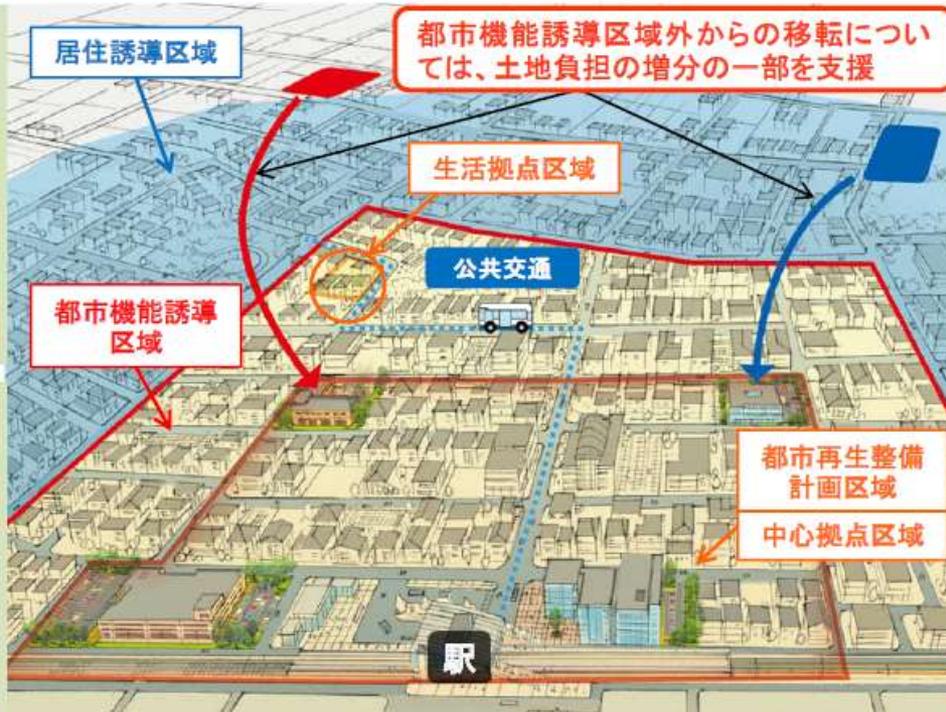
※1:23%相当に限る

※2:緑地、広場、通路等の公共の用に供する敷地に相当する部分に限る

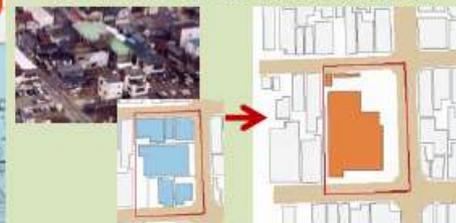
①低・未利用地を活用し、土地を有効利用することにより、生活に必要な都市機能を整備



③既存ストックの有効活用を図るため、コンバージョンにより、生活に必要な都市機能を整備



②複数の敷地の集約・整序を行い、土地を有効利用し、生活に必要な都市機能を整備



④中心拠点の核の形成に向けて、生活に必要な都市機能を複合整備



都市再構築戦略事業の概要

必要な都市機能を誘導するための都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画を作成

都市再構築戦略事業

○事業の特徴

- 生活に必要な都市機能(医療・社会福祉・教育文化・商業)を都市機能立地区域内へ誘導するため、社会資本整備総合交付金により整備を支援。
- 交付率をかさ上げて支援。(交付率40%→50%)
- 民間事業者が事業主体で間接交付を行う場合「①低・未利用地の活用」「②複数の敷地の集約・整序」「③既存ストックの活用」「④都市機能の複合整備」を行う事業については、交付対象事業費のかさ上げを行い、民間負担を軽減。

○事業の構成

- 中心拠点区域内における誘導施設の整備事業。
(必須)
(中心拠点誘導施設:医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、商業施設)
- 生活拠点区域内における誘導施設の整備事業。
- 中心拠点区域内又は生活拠点区域内において、事業を推進するため(1)又は(2)の事業と一体的に実施する都市再生整備計画事業のその他の交付対象事業。
(道路、公園、地域交流センター等)

○交付対象事業範囲

・新設及び空きビル等既存建築物を活用した都市機能整備に要する費用



※1: 民間の場合は23%相当に限る

※2: 民間の場合は緑地、広場、通路等の公共の用に供する敷地に相当する部分に限る

○事業イメージ

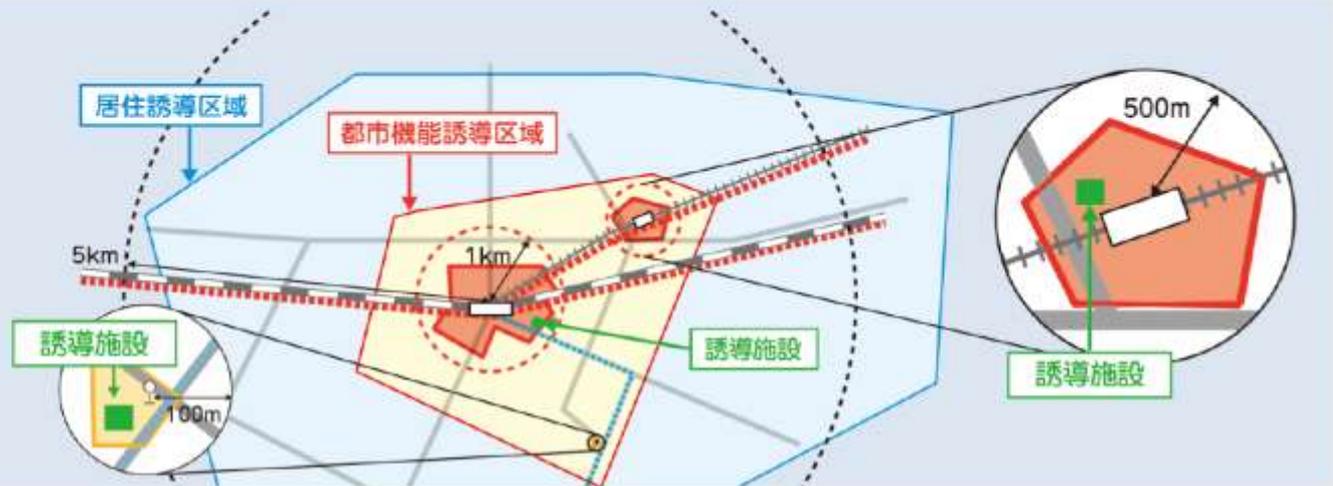


対象となる区域

都市全体の公的不動産の活用方針を記載した立地適正化計画に位置づけられた都市機能誘導区域内で、かつ都市再生整備計画区域内。

区域要件

- ピーク時片道3本以上の公共交通
- 公共交通
- 都市再生整備計画区域
- 中心拠点区域 (DID地区・公共交通圏・公共用地率15%以上)
- 生活拠点区域



「都市機能立地支援事業」「都市再構築戦略事業」の活用にあたって設定する区域 「中心拠点区域」(設定は必須)

必要な都市機能を誘導し、まちの活力の維持・増進や、持続可能な都市構造の再構築を積極的に図る拠点区域

- ・人口集中地区(DID)(今後、直近の国勢調査の結果に基づく人口集中地区と見込まれる区域も含む)
- ・鉄道・地下鉄駅から半径1kmの範囲内、又はバス・軌道の停留所・停車場から半径500mの範囲内(いずれもピーク時運行本数が片道3本以上を満たすもの)
- ・公共用地率15%以上(今後、公共用地率が15%以上となることが確実である地域も含む)

「生活拠点区域」(設定は任意)

中心拠点区域の都市機能を公共交通により活用可能な区域で、公共交通の利用促進にもつなげる拠点区域

- ・中心拠点区域に接続するバス・鉄軌道の停留所・停車場等の半径100m圏内
- ・中心拠点区域の中心部から半径5kmの範囲内
- ・市街化区域内、又は区域区分が定められていない都市計画区域において設定される用途地域内

ただし、生活拠点区域は、中心拠点区域を設定している場合に限り、区域設定ができるものとする

対象となる誘導施設

中心拠点区域における誘導施設

対象施設	施設名	法的位置づけ
1)医療施設	特定機能病院	医療法第1条の5
	地域医療支援病院	
	病院	
	診療所	
	調剤薬局	医療法第1条の2
2)社会福祉施設	「社会福祉法」「老人福祉法」「身体障害者福祉法」「知的障害者福祉法」「生活保護法」「高齢者の医療の確保に関する法律」「地域における公的介護施設等の計画的な整備等の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び寡婦福祉法」「母子保健法」「障害者総合支援法」に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設	
3)教育文化施設	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条
	幼稚園	学校教育法第1条
	小学校	
	中学校	

対象施設	施設名	法的位置づけ
3)教育文化施設	高等学校	学校教育法第1条
	中等教育学校	
	特別支援学校	
	大学	
	高等専門学校	学校教育法第124条
	専修学校	
	各種学校	学校教育法第134条
	図書館	図書館法第2条第1項
博物館・美術館	博物館法第2条第1項	
博物館相当施設	博物館法第29条	
4)商業施設	以下の要件を満たす施設 <ul style="list-style-type: none"> ・周辺に同種施設がないこと ・市町村が必要と判断したこと ・多数の者が出入りし利用することが想定されること (風営法第2条各項に規定する施設でないこと)	

税制上の支援制度

税制措置の概要

《都市機能の外から内(まちなか)への移転を誘導するための税制》

- 都市機能を誘導すべき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

《都市機能を誘導する事業を促進するための税制》

(敷地の集約化など用地確保の促進)

- 誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例

① 居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合
買換特例 所得税 100%

② 居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合の所得税(個人住民税)の軽減税率
原則: 15% (5%) → 6,000万円以下 10%(4%)

③ 長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合
・所得税(個人住民税): 軽減税率 原則 15%(5%) → 2,000万円以下 10%(4%)
・法人税: 5%重課 → 5%重課の適用除外

- 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例

① 長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合 上記③に同じ

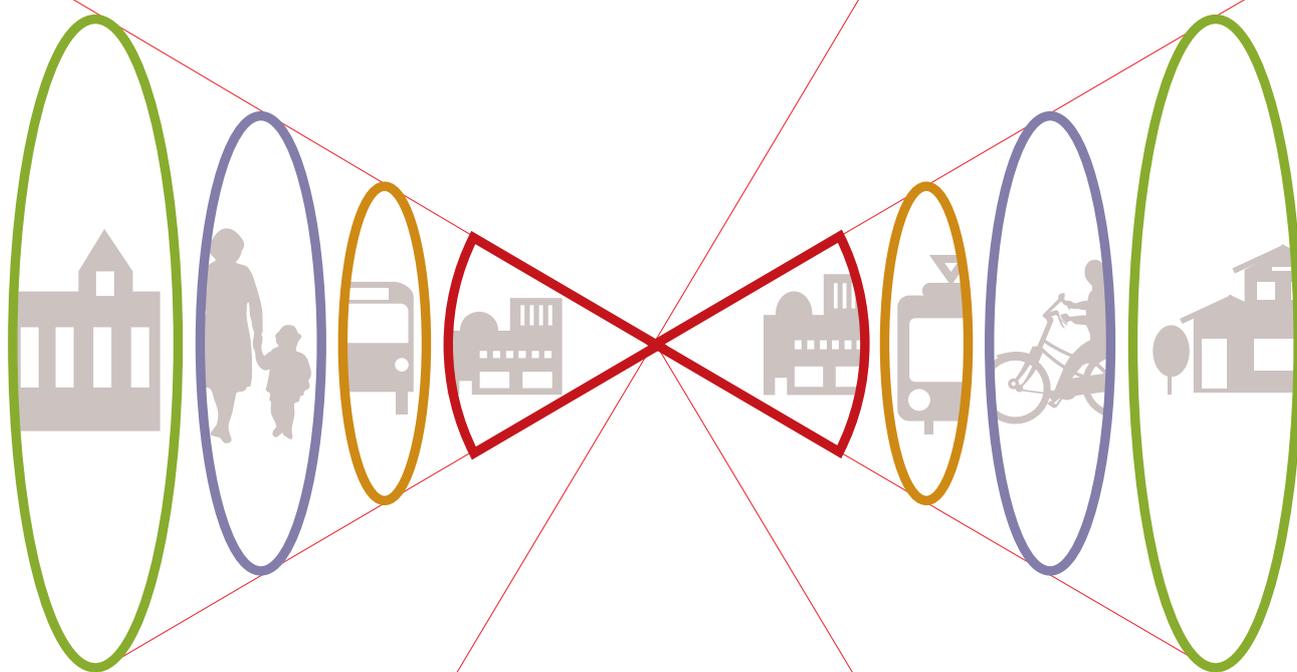
② 当該法人の行う都市機能の整備等のために土地等を譲渡する場合 1,500万円特別控除

(保有コストの軽減)

- 都市機能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等の課税標準の特例
(5年間4/5に軽減)

『集約型都市構造の実現に向けて』

都市交通施策と市街地整備施策の戦略的展開



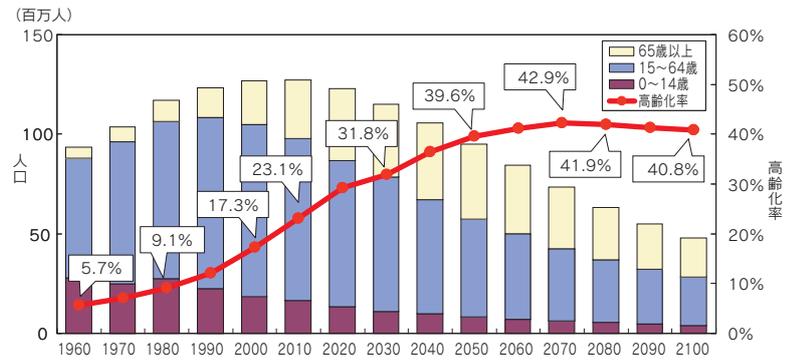
1

経済社会情勢の変化と都市を取り巻く課題

(1) 経済社会情勢の変化

● 少子・超高齢社会の到来

本格化する少子・超高齢社会において、日常の買物や通院に際して、自家用車の運転ができなくなることにより、不自由な生活を強いられる高齢者等が増大。

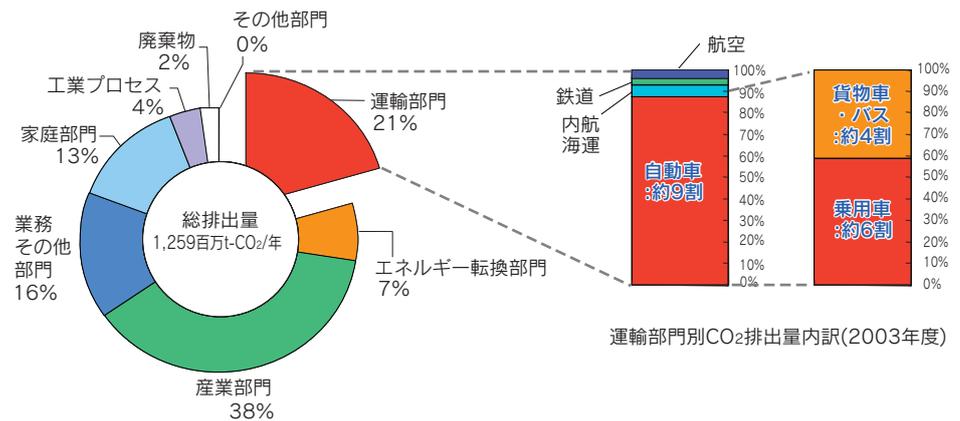


資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（2006年12月推計）
 -日本の将来推計人口（～2055年、中位推計）、参考推計（超長期推計）（2056年～）

● 環境負荷の高まり

都市機能が拡散、散在することで、自動車利用の一層の高まりや移動距離の増大等によりCO₂排出量が増加し、環境への負荷をより高めることが懸念。

■ CO₂ 総排出量は、運輸部門が全体の21%。うち9割が自動車からの排出



部門別CO₂排出量内訳(2003年度) 出典：温室効果ガスインベントリオフィス (GIO) 資料より作成

● 中心市街地の一層の衰退

広域的な都市機能の拡散は、中心市街地の一層の衰退を招くばかりか、「まち」の質の低下と防災、防犯、子育て環境等、多様な問題が増大。

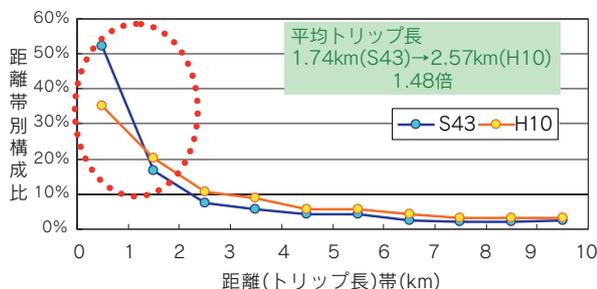
● 都市財政の圧迫

市街地の更なる外延化は、都市施設の維持管理、福祉サービス等の行政コストの増大を招く恐れ。

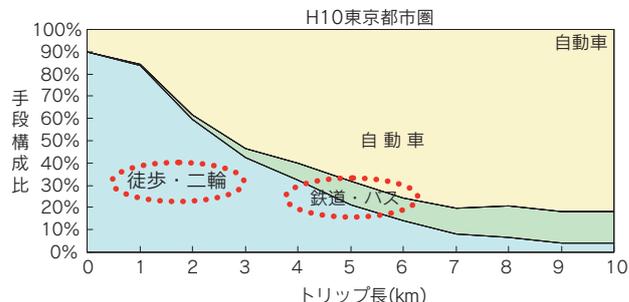
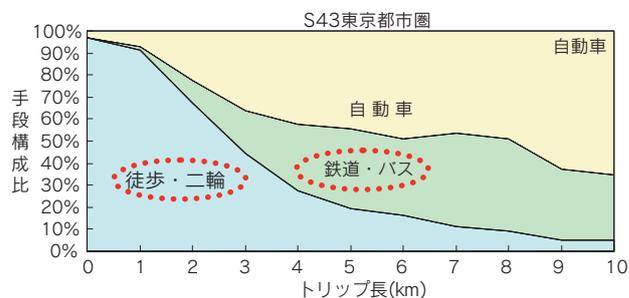
●公共交通の地位低下

モータリゼーションの進展は、日常生活における自家用車の依存を高め、利用者の大幅な減少に伴う公共交通機関の減便や廃止が進み、市民の足としての公共交通の地位は大幅に低下。

■自動車の利便性向上と移動距離の増大が、都市内交通における徒歩、二輪利用を減少させ自動車の利用を拡大



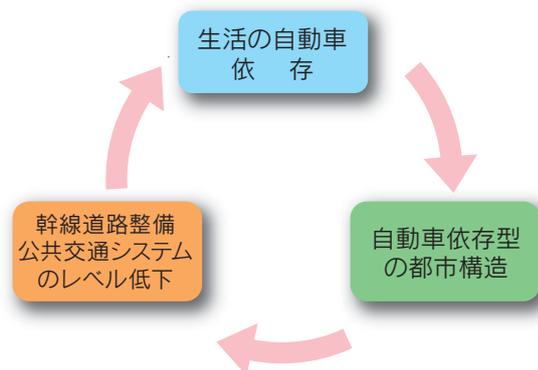
資料：東京都市圏パーソントリップ調査データ
(トリップ時間をもとに平均的な速度で距離に換算)



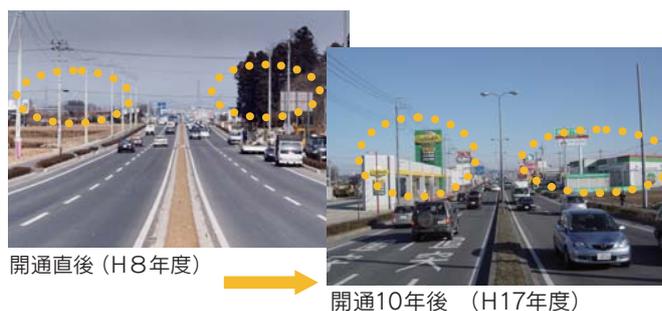
●モータリゼーション・スパイラル

交通需要の高まりにあわせ、郊外に幹線道路を整備した結果、大規模商業施設等が立地し自動車依存型の都市構造に変容。新たな交通需要の発生が更なる幹線道路整備の必要性を高め、道路整備による利便性向上が自動車依存を高めていくというモータリゼーション・スパイラルが発生。

■モータリゼーション・スパイラルのイメージ



■沿道開発状況の変化

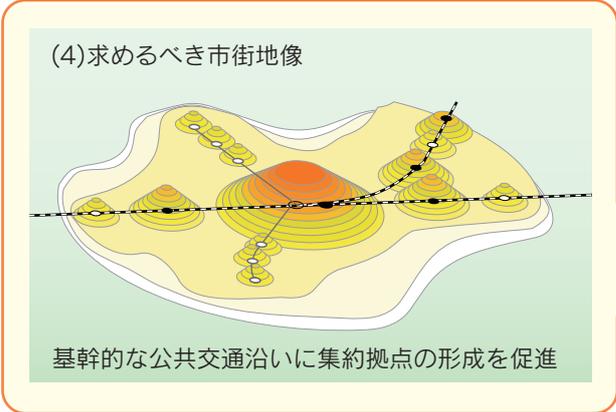
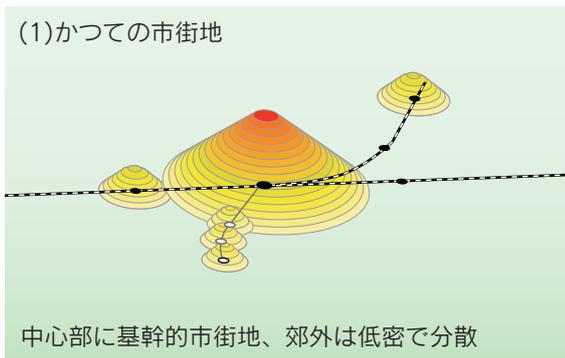


(2) 拡散型から集約型都市構造への再編の必要性

各都市における市街地は公共交通沿線に形成されてきたが、高度成長期以降の急激なモータリゼーションの進展とともに、市街地が外延化し市街地密度が低下。

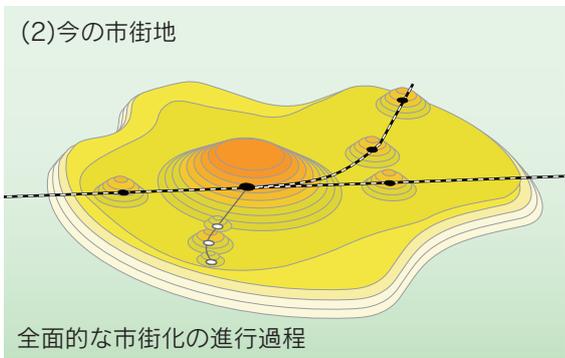
今後は、少子・超高齢社会に対応した「歩いて暮らせるコンパクトな集約型都市構造」への再編が不可欠。

今後、望まれる拡散型から集約型都市構造への再編イメージ

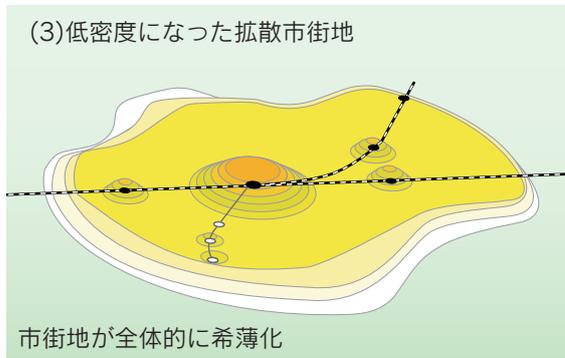


今までの市街化の傾向

都市構造改革



低密化を放置



富山市が目指す「コンパクトなまちづくり」
—公共交通を軸とした将来都市構造(模式図)—



富山市資料より

2 集約型都市構造のあり方

(1) 集約型都市構造に基づく都市像の実現

- 都市内の幹線道路や公共交通の整備状況、都市機能の集積状況など各都市の特性に応じて、集約型都市構造へ転換。
- 集約拠点相互を鉄軌道系やサービス水準の高い基幹的なバス網等の公共交通機関により連絡するとともに、都市圏内のその他地域からの集約拠点へのアクセスを可能な限り公共交通により確保。
- 集約拠点については、必要に応じて市街地の整備を行うことにより、居住、交流等の各種機能を集積し、「歩いて暮らせる環境」を実現。
- その他の地域においては、市街化を抑制するとともに、また郊外部等の空洞化する市街地については、生活環境が極端に悪化することがないように低密度化を誘導。
- CO₂排出量やエネルギー消費量が少ない環境負荷低減型の都市活動を実現。

(2) 公共交通沿いの集約拠点に諸機能が集約して、歩いて暮らせる環境



集約拠点においては、高齢者をはじめとする住民が自家用車に頼ることなく生活できる環境を創出。

生活に必要な諸機能が備わっていることを基本とし、徒歩、自転車で安全、快適にアクセスできることが理想。



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 : 092-471-6355 (内線6165)
○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32685)
------------------	------------------------------

※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』の考えで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？

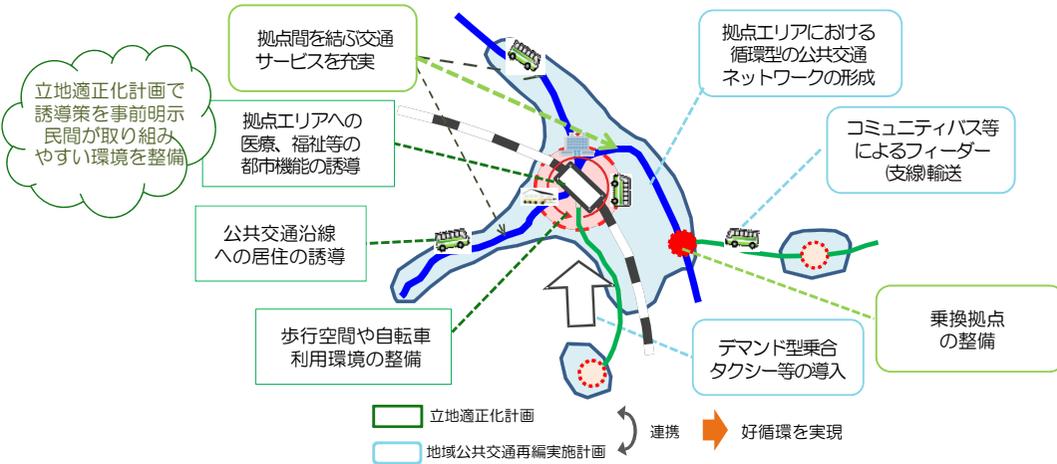
立地適正化計画制度の意義と役割

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。

※公的不動産(PRE)：市町村が所有する公共施設や公有地等

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。

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）

居住誘導区域外の公営住宅を除去し、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新たに追加。

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）

居住誘導区域外において、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。

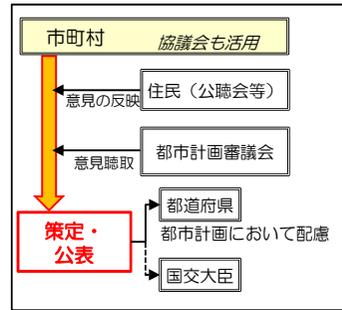
立地適性化計画の策定手続き

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います。

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。



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。

駐車場立地適性化区域

- 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・跡地等管理協定制度

- 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度。
- 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

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。

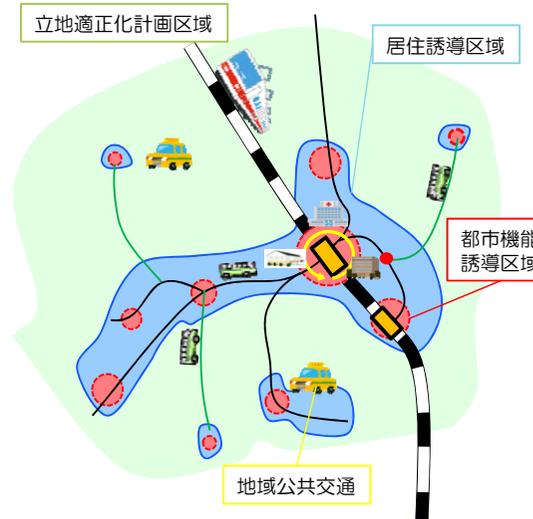
また、「コンパクトなまちづくり」を進めるためには、居住や福祉などの民間の施設や活動が重要であることから、都市全体を見渡ししながらその誘導を図ることに、初めて焦点を当てています。

改正都市再生特別措置法に基づく

立地適性化計画

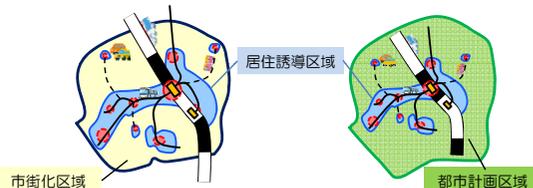
都市計画と民間施設誘導の融合

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。



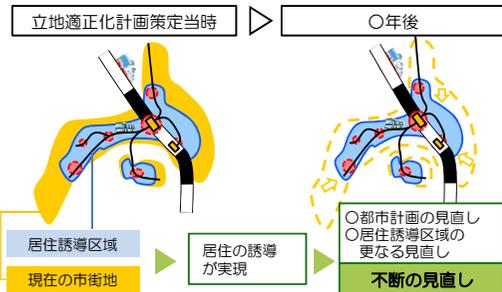
居住の誘導を図り一定の人口密度の維持を図ることが可能に。

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。

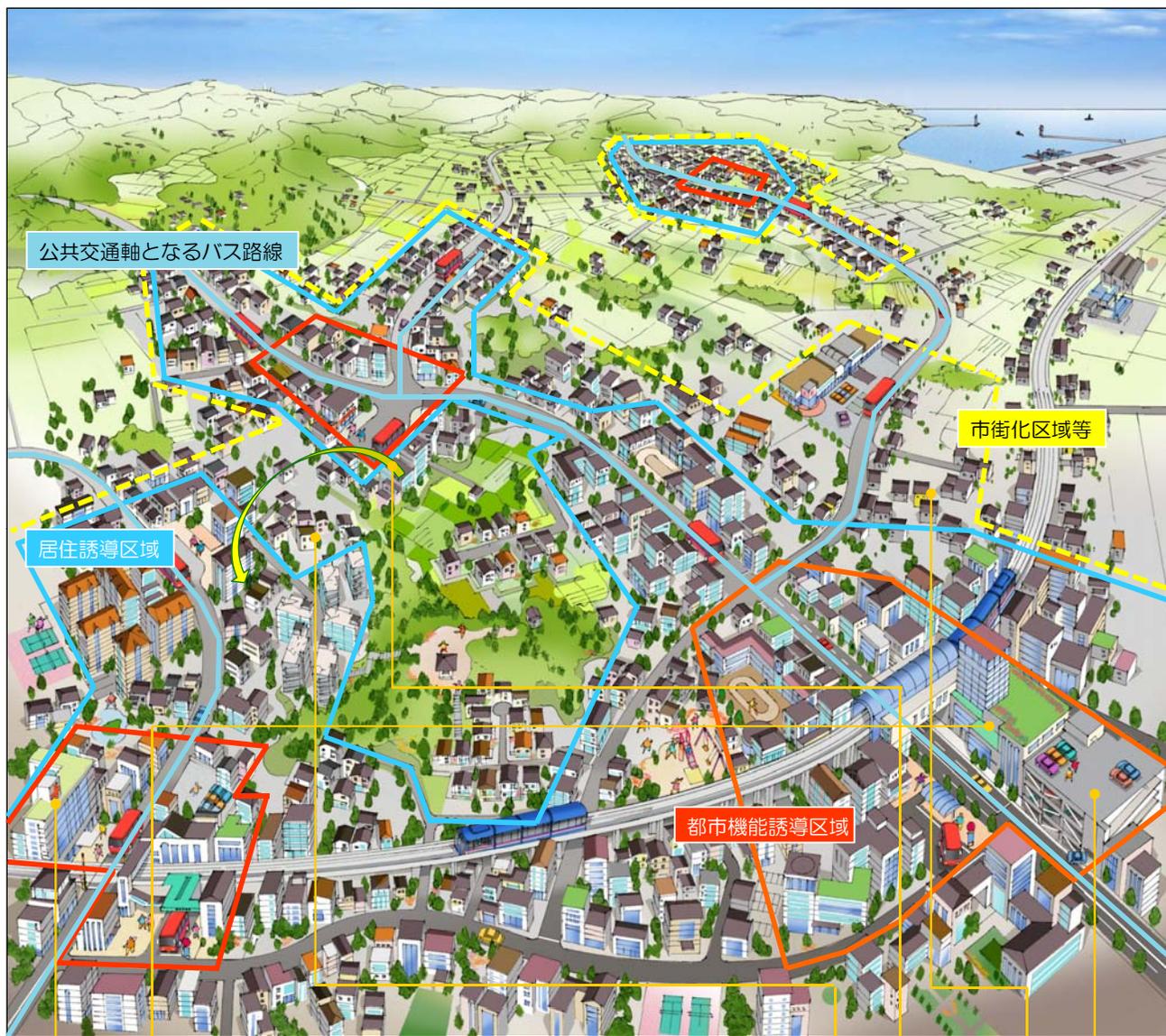
駐車場配置適正化区域

○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

駐車場立地適正化区域

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