

『大都市圏でも策定が進む立地適正化計画』

2014年に改正された都市再生特別措置法に基づき、全国の各自治体(市町村)において、今後の人口減少・高齢化を見据え、住宅機能や医療、福祉、商業などの生活サービス機能を重点的に中心市街地や地域の生活拠点へ集約・誘導する「立地適正化計画」の策定がスタートしました。本稿では立地適正化計画の概要と最近の動向について解説いたします。

コンパクトシティをめざす立地適正化計画

立地適正化計画は、各市町村が人口密度の維持による都市機能の持続性を向上し、公共交通を含めた多極ネットワーク型「コンパクトシティ」の実現を目指す街づくりのマスタープランです。

国土交通省の調べでは2018年12月末時点で、全国440都市において、人口規模や都市の特性に応じた立地適正化計画に取り組んでおり、うち186都市が立地適正化計画を策定済みです。立地適正化計画は、人口減少が顕著な地方都市に限らず、名古屋市をはじめとする政令指定都市や三大都市圏においても策定する自治体がふえています(図表1参照)。

図表 1: 三大都市圏と政令指定都市における立地適正化計画の取り組み状況(2019年2月12日現在)

圏域	都府県	市町村
首都圏	東京都	八王子市、府中市、日野市、◎福生市
	神奈川県	相模原市、横須賀市、鎌倉市、◎藤沢市、○小田原市、秦野市、厚木市、◎大和市、伊勢原市、海老名市、松田町
	千葉県	△千葉市、船橋市、木更津市、◎松戸市、◎成田市、◎佐倉市、◎柏市、◎市原市、◎流山市、◎酒々井町、栄町
	埼玉県	さいたま市、◎川越市、秩父市、◎本庄市、○東松山市、◎春日部市、深谷市、草加市、戸田市、朝霞市、◎志木市、◎坂戸市、鶴ヶ島市、日高市、◎毛呂山町、◎越生町、小川町、◎鳩山町、上里町、◎寄居町
関西圏	大阪府	◎豊中市、△池田市、◎吹田市、◎高槻市、◎守口市、◎枚方市、茨木市、◎八尾市、◎寝屋川市、河内長野市、◎大東市、△和泉市、◎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、宝塚市、高砂市、◎朝来市、◎たつの市、◎福崎町、◎太子町
	京都府	京都市、◎舞鶴市、亀岡市、◎長岡京市、八幡市、京田辺市、△南丹市
	奈良県	奈良市、大和高田市、◎大和郡山市、◎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
名古屋圏	愛知県	◎名古屋市、◎豊橋市、○岡崎市、△一宮市、瀬戸市、◎春日井市、◎豊川市、◎刈谷市、◎豊田市、△安城市、△蒲郡市、江南市、◎小牧市、◎東海市、知多市、◎知立市、尾張旭市、豊明市、田原市、弥富市、△東郷町
その他(政令指定都市)		◎札幌市、仙台市、◎新潟市、○静岡市、△浜松市、岡山市、△広島市、◎北九州市、◎熊本市

出所 国土交通省の資料を基に三菱UFJ信託銀行が作成

注 ◎は都市機能誘導区域と居住誘導区域を設定した都市、○は都市機能誘導区域のみを設定した都市、△は作成中(素案は公開中)の都市、無印は具体的な取り組みを行っている都市、太字は人口30万人以上の都市

都市計画区域に居住誘導区域と都市機能誘導区域を定める

立地適正化計画は、都市計画区域内を対象に、**居住誘導区域**と**都市機能誘導区域**(原則として、居住誘導区域内に限る)を定めることになっています(図表 2 参照)。

図表 2: 立地適正化計画における誘導区域の設定と概要

区域区分		概要	備考
都市計画区域・立地適正化計画区域	市街化区域・非線引き都市計画区域	都市機能誘導区域 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 ※都市機能増進施設(誘導施設)を設定	容積率の緩和等を行う「特定用途誘導地区」の設定が可能 駐車場配置適正化区域の設定が可能
	居住誘導区域外	居住誘導区域 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	工業専用地域、大規模な災害の危険性が高い区域等は除かれる場合が多い
		都市機能誘導区域外において、 誘導施設の建築目的 で行う 開発行為、建築行為 は 30 日前までに市町村長へ 届出が必要 (後記図表 5 参照)	
		居住誘導区域外において、 住宅等の建築目的 で行う 一定規模以上の開発行為、建築行為 は 30 日前までに市町村長へ 届出が必要 (後記図表 5 参照)	
	市街化調整区域	居住調整区域 工場等の誘導は否定しないものの、住宅地化を抑制するために都市計画に定める地域地区。居住調整区域の設定は任意で、設定された例は少ない(ex.青森県むつ市)	住宅等の建築目的で行う一定規模以上の開発行為、建築行為は、市街化調整区域に準じた規制を適用
市街化調整区域		市街化を抑制する区域	開発行為、建築行為は厳しく制限されている

出所 国土交通省の資料を基に三菱UFJ信託銀行が作成

1. 市街化区域を「居住誘導区域」と「居住誘導区域外」に区分する

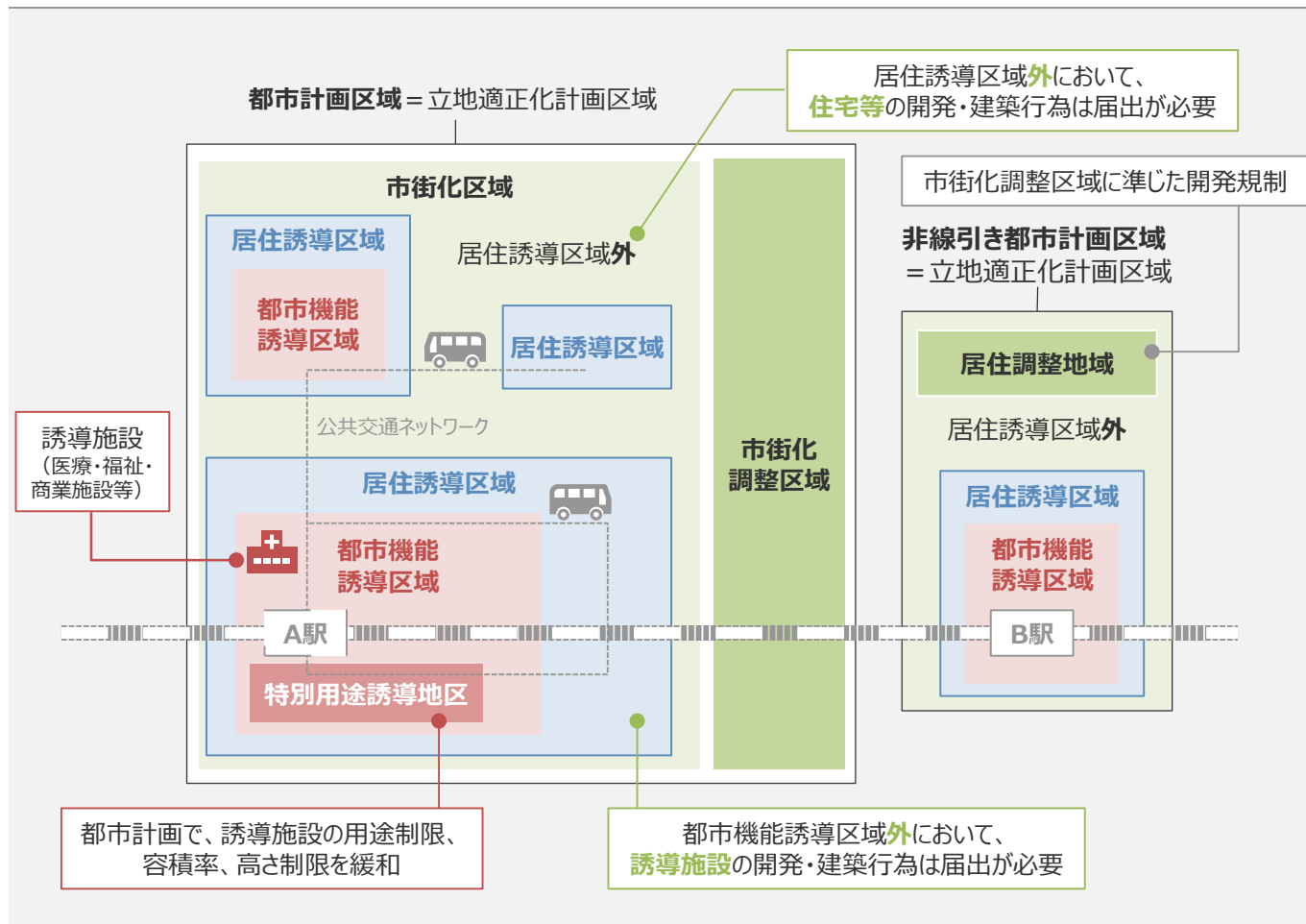
都市計画区域は、市街化区域と市街化調整区域とに線引きされていますが、立地適正化計画は市街化区域の中をさらに「居住誘導区域」と「居住誘導区域外」に区分するものです(市街化調整区域は居住誘導区域に含まれない)。また、市街化調整区域が設定されていない「非線引き都市計画区域」においても「居住誘導区域」を定めることは可能とされています(図表 3 参照)。

これまで都市の外延化に伴って郊外へ市街地が拡散する一方、既成市街地内に空き家、空き地がまばらに点在する「スポンジ化現象」が起り、中心市街地の空洞化による都市の活力が著しく低下するようになりました。**居住誘導区域**は、拡散した市街地を密度の濃い市街地に集約・誘導するもので、今後の人口動向の見通しを踏まえた居住環境を整備するため、生活サービス機能の提供や交通インフラ等の公共投資が重点的に行われる対象区域です。

大都市圏の近郊都市においては、居住誘導区域から除外される市街化区域は少ないものの、①工業専用地域など住宅建築を制限している区域、②ハザードマップで大規模な災害の危険性が高い区域～急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)、津波災害特別警戒区域などは居住誘導区域に含めないケースが一般的です。津波浸水想定区域、洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域(イエローゾーン)は、各自治体の特性や防災対策等の個別の実情によって温度差が見られ、居住誘導区域に含めている自治体も少なくありません。また、③大規模な公園、霊園、広大な大学キャンパス、生産緑地地区等、居住目的ではない緑地部分を除外する自治体も見られます。

立地適正化計画は**居住誘導区域外**における居住を制限するものではありませんが、居住誘導区域外において行う一定の**住宅建築目的**の開発行為、建築行為は**届出が必要です**(後記図表 5 参照)。

図表 3: 立地適正化計画の模式図



出所 国土交通省の資料を基に三菱UFJ信託銀行が作成

2. 都市機能誘導区域ごとに医療・福祉・商業等の誘導施設を定める

立地適正化計画では、さらに、居住誘導区域内において、中心拠点または地域の生活拠点となる区域を都市機能誘導区域として定めます。都市機能誘導区域には、医療、福祉、商業等の都市機能の利便増進に必要な誘導施設（都市機能増進施設）の立地を促進するための施策が定められ、誘導施設に係る財政、金融、税制上の支援策が講じられます。誘導施設は、各自治体の立地適正化計画に地域のニーズ等を反映して定められ、各々の都市機能誘導区域ごとに異なりますが、主な類型は図表4のとおりです。

図表 4: 主な誘導施設（都市機能増進施設）の類型

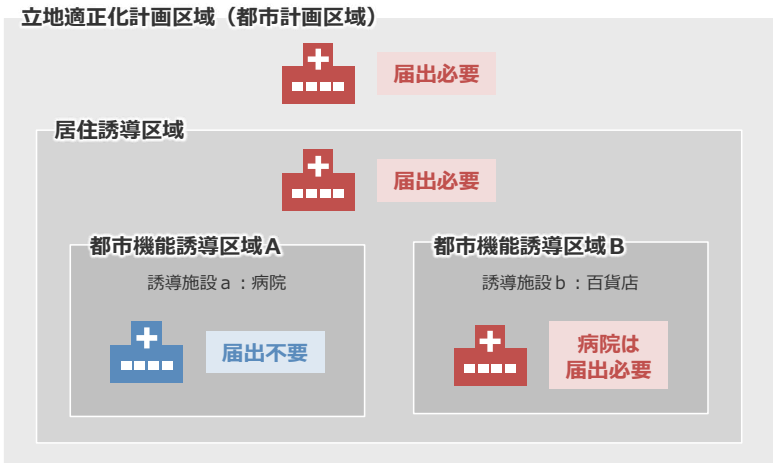
分類	主な誘導施設の例示
医療施設	病院、診療所
社会福祉施設	老人デイサービスセンター、小規模多機能型居住介護施設、地域包括支援センター
子育て支援施設、教育施設	幼稚園、保育所、児童館、小学校、大学
文化施設、集会施設	図書館、博物館、市民会館、多目的ホール
商業施設、利便施設	スーパーマーケット、銀行、郵便局
行政施設	市役所（支所）

出所 国土交通省の資料を基に三菱UFJ信託銀行が作成

注 施設の規模について床面積要件を定めている場合あり（自治体によって異なる）

ホテル等の宿泊施設は、都市再生特別措置法では誘導施設に含まれていないが、名古屋市のように独自にハイグレードホテルを誘導施設として定めている自治体もある。

図表 5: 立地適正化計画の策定に伴い、届出が必要な開発・建築行為等

届出項目	対象区域	届出が必要な行為（30 日前までに市町村長へ届出）	
		開発行為	建築等行為
住宅等に関する届出 （都市再生特別措置法第 88 条） （注）	居住誘導区域外	・ 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 m² 以上の場合 ・ 住宅以外で、人の居住用の建築物として条例で定める建築目的で行う開発行為（市町村によって異なる）	・ 3 戸以上の住宅の新築 ・ 建築物を改築または用途変更して 3 戸以上の住宅とする場合 ・ 住宅以外で、人の居住用の建築物として条例で定められたものを建築する場合（市町村によって異なる）
		● 届出が必要な 3 戸以上の例示  ※ 住宅には共同住宅、長屋住宅を含み、建物の棟数ではなく住戸数で算定。 ※ 住宅以外の居住用の建築物とは寄宿舍、有料老人ホーム等（ホテルは含まれない）	
誘導施設に関する届出 （都市再生特別措置法第 108 条） （注）	都市機能誘導区域以外の区域等	誘導施設を有する建築目的の開発行為	・ 誘導施設を有する建築物の新築 ・ 建築物を改築または用途変更し、誘導施設を有する建築物とする場合
		● 誘導施設として病院を建築する場合の届出の例示  ※ 各都市機能誘導区域ごとに設定された誘導施設が異なるため、都市機能誘導区域 A で設定している誘導施設 a が、都市機能誘導区域 B では誘導施設として設定されていない場合、都市機能誘導区域 B において誘導施設 a を設置するときは届出が必要になる。	
誘導施設の休止に 関する届出	都市機能誘導区域内	既存の誘導施設の休止または廃止は、休廃止の 30 日前までに市町村へ届出が必要。 市町村長は、当該誘導施設を有する建築物を有効活用する必要がある場合は、当該建築物の存置その他必要な助言又は勧告をすることができる。（都市再生特別措置法第 108 条の 2）	

出所 国土交通省の資料を基に三菱 UFJ 信託銀行が作成

注 市町村長は、住宅等や誘導施設に関する届出事項について、住宅等や誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができる。

このように、立地適正化計画は、緩やかな時間軸の中で、土地利用の誘導を図っていくものであり、ご所有地が将来的な環境変化によって影響を受けることが考えられますので、特に誘導区域内か外かを各自治体の Web サイト等でご確認されることをお奨めします。

※ このレポートは立地適正化計画の一般的な概要を説明したもので、具体的な内容や届出の対象は市町村によって異なる場合があります。個々の事案の適用の有無については、各市町村へご照会ください。

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。

ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。

弊社はいかなる場合においても、本資料を提供したお客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。

本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。

上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。