

---

# 立地適正化計画の策定について

---

## 第100回都市計画審議会説明会資料

令和7年2月7日（金）

鳥栖市都市整備課

# 1. 立地適正化計画制度の背景と目指す姿

## (1) 制度創設の背景（国土交通省資料抜粋）

### コンパクトなまちづくりが持つ施策効果

○密度の経済性の発揮を通じ、以下のような**多面的な施策効果が期待**される。併せて、特に昨今の社会課題から、**防災や公共交通軸の確保**といった点についても**施策効果の発揮が求められている**状況。

#### 都市が抱える課題

都市の状況

- 人口減少・高齢者の増加
- 拡散した市街地
- 頻発・激甚化する自然災害

#### ■ 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

#### ■ 都市部での甚大な災害発生

- 被害額の増加、都市機能の喪失

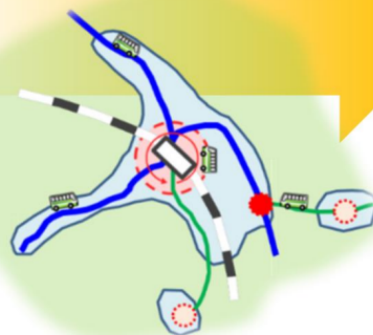
#### コンパクトシティ

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・アクセス確保などの利用環境の向上
  - 高齢者の外出機会の増加、住民の健康増進
- ➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活・活躍できる都市環境

##### 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
- ➡ 地域内での消費・投資の好循環の実現

##### 行政コストの削減等

- 行政サービス、インフラの維持管理の効率化
  - 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
- ➡ カーボンニュートラルな都市構造の実現

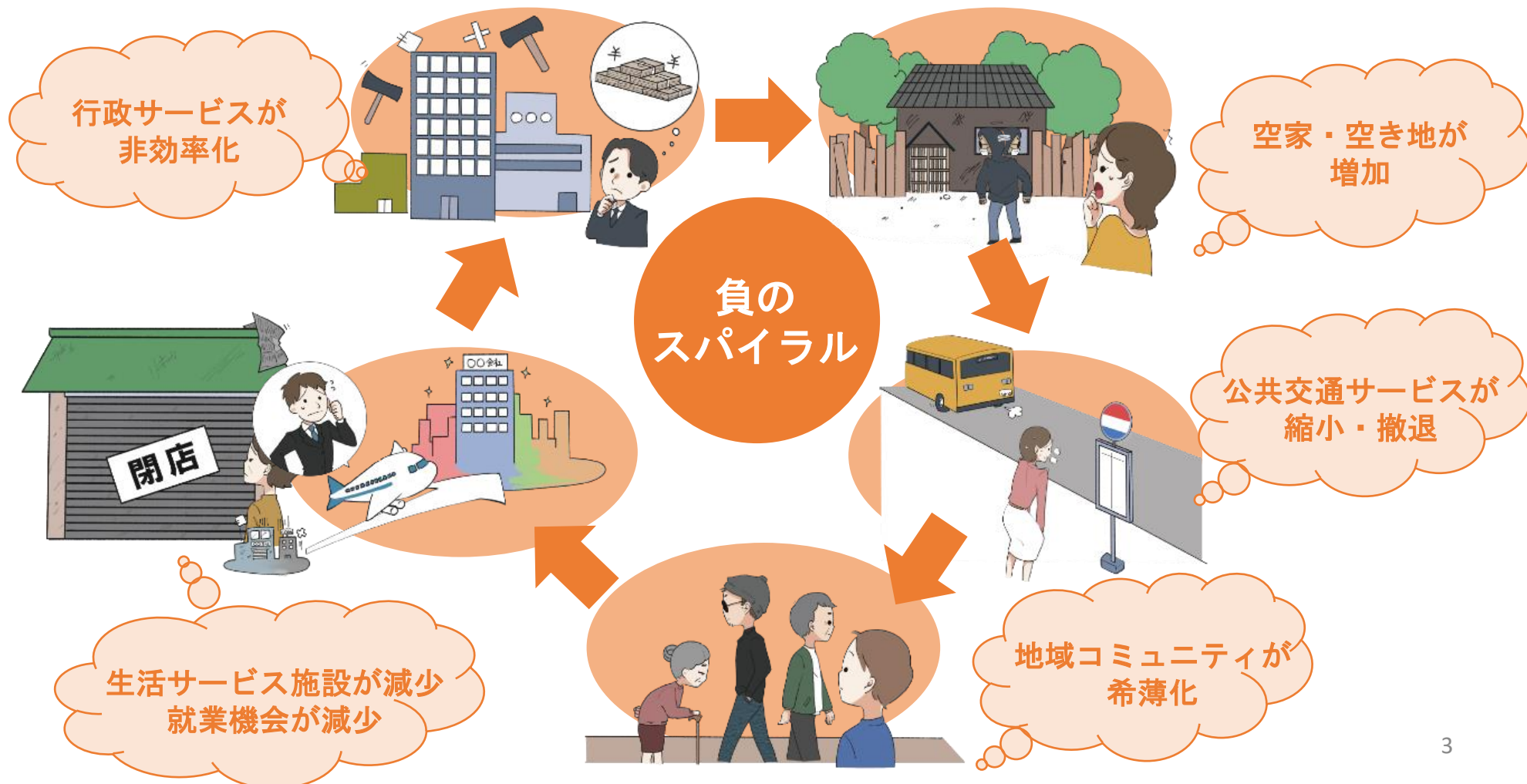
##### 居住地の安全性強化

- 災害リスクを踏まえた居住誘導、対策の実施
- ➡ 災害に強い防災まちづくりの実現

# 1. 立地適正化計画制度の背景と目指す姿

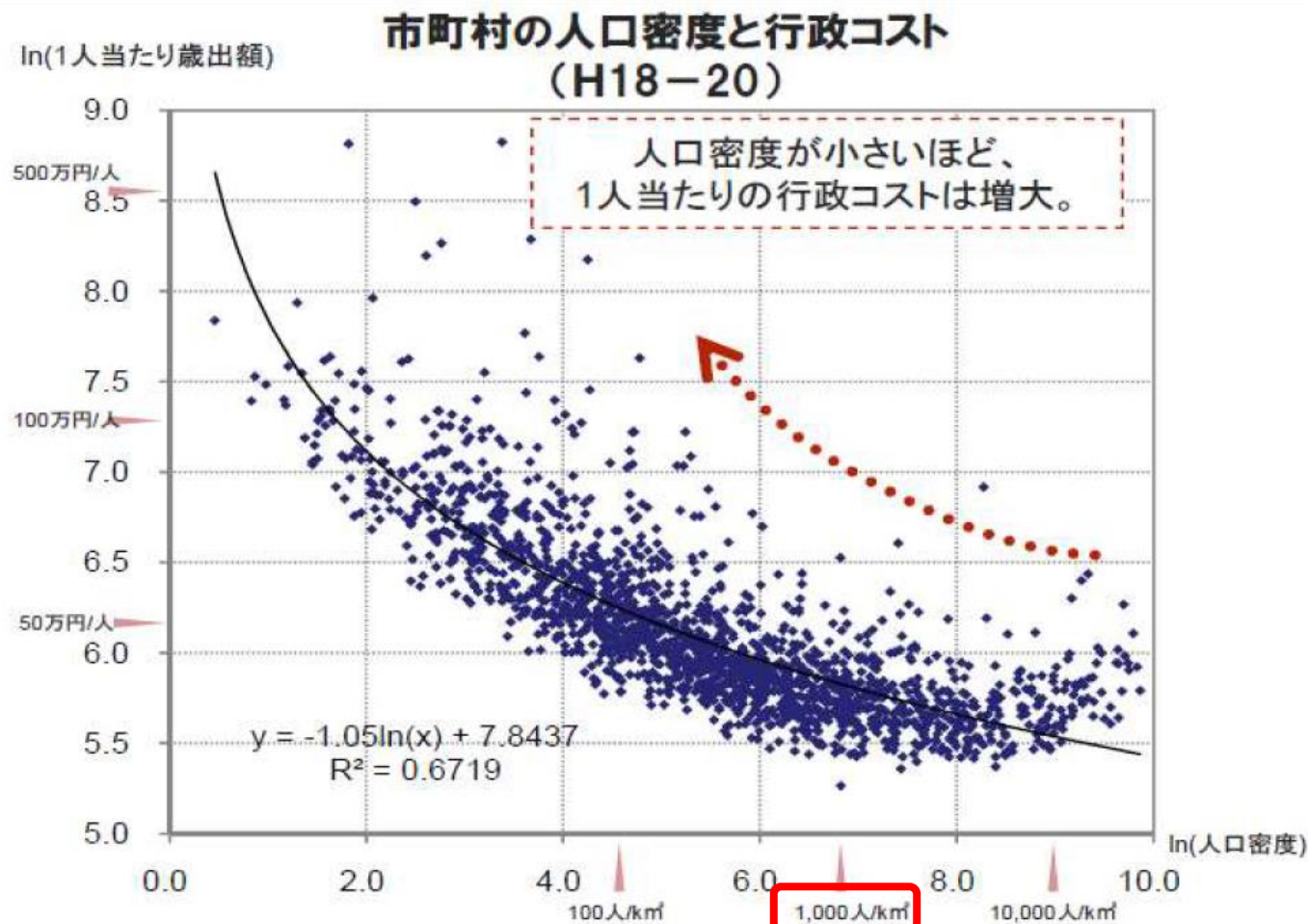
## (1) 制度創設の背景

様々な問題を引き起こし、どんどん住みにくくなってしまう



○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。





## 2. 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

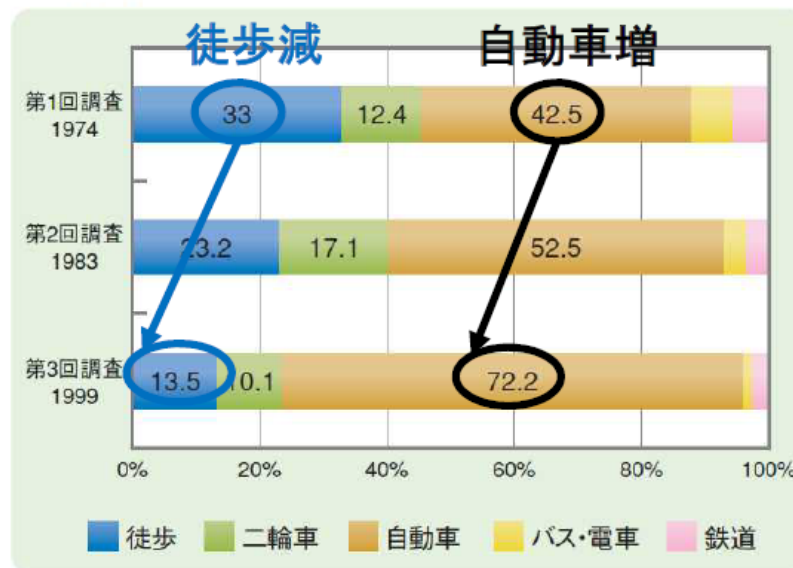
### (2)都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

#### 3)都市交通・・・市民の交通行動の動向

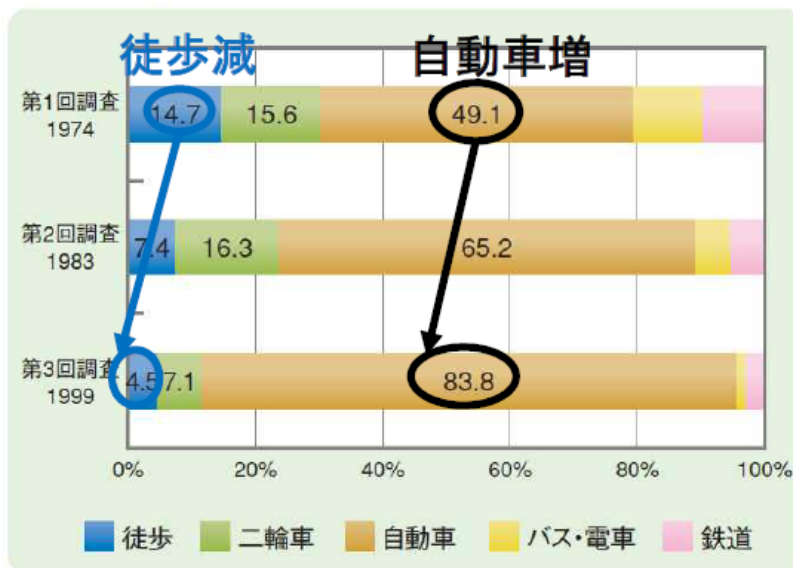
パーソントリップ調査などにより、市民の交通手段の推移を把握する。

#### 交通手段分担率の推移（富山市の例）

①全目的分担率



②通勤目的分担率



出典：富山市（H20.3）「都市マスタープラン」

#### 【分析により導かれる課題の例】

✓自動車の分担率が大きく増加している一方、徒歩、公共交通の分担率は減少。特に徒歩分担率の減少が顕著。公共交通の維持や運輸CO2の増大による地球温暖化、徒歩の減少による健康維持に懸念。

⇒高齢者等に着目した公共交通の利便性向上や健康増進の視点が重要。

## 2. 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

### (2)都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

#### 3)都市交通・・・公共交通の動向

✓公共交通機関の事業者からの情報提供等により公共交通利用者数やサービス水準を把握する。

##### 路線バス利用者数の推移（久留米市の例）

○路線バスの運行回数は、ほぼ横ばいにもかかわらず、利用者数が減少している。

（百人/日） （回/日）



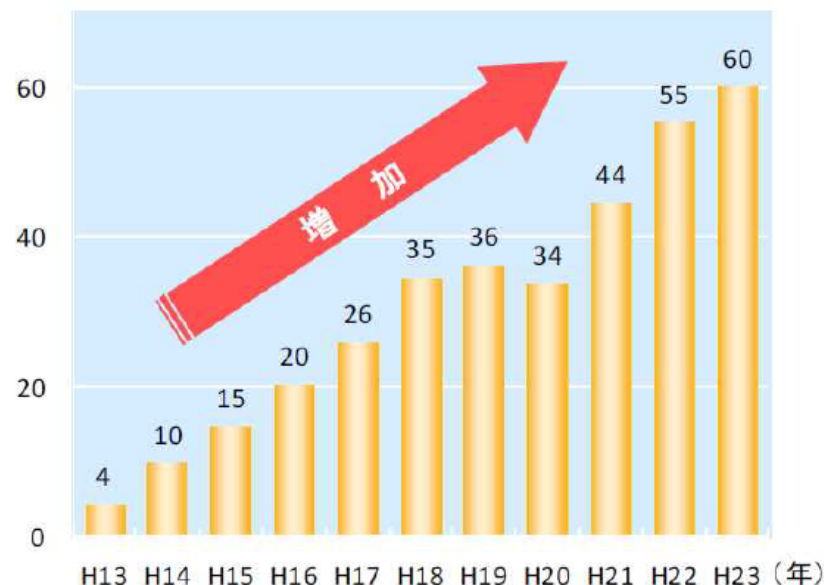
図 路線バス乗降客数と運行回数

出典：久留米市(H25.2)「都市交通マスタープラン」

##### 公共交通事業者への補助の推移（A市の例）

○公共交通事業者への補助金支出が年々増加傾向にある。

（百万円）



出典：A市「都市交通マスタープラン」

#### 【分析により導かれる課題の例】

- ✓公共交通利用者数は、減少傾向にあり、不採算路線からの撤退などサービス水準の低下が懸念。
- ✓公共交通事業者への補助金支出は年々増加傾向にあり、今後、厳しい財政状況に伴う補助金の減額等がある場合、サービス水準の低下や路線廃止などが懸念。

⇒公共交通の再編と居住誘導の連携等によるサービス維持と利便性向上が重要。

## 2. 都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出について

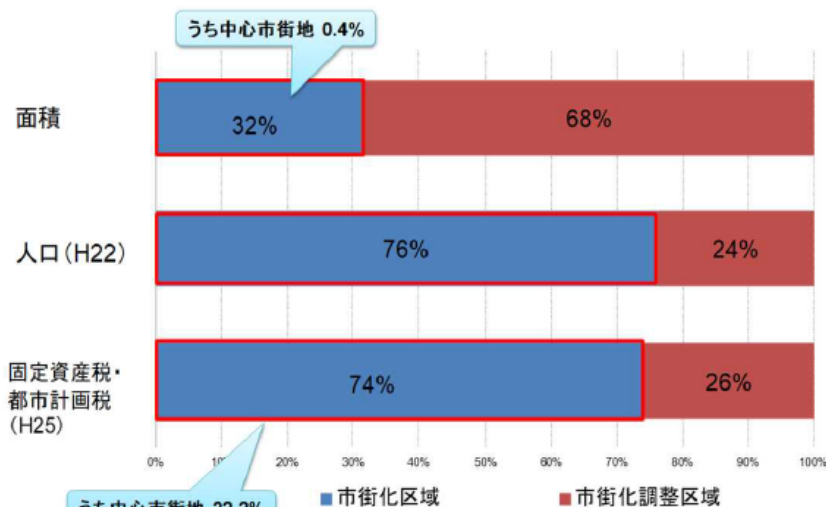
### (2)都市の現状及び将来見通しの都市全体（マクロ）での分析

#### 6)地価・・・地価の動向

✓エリアごとに地価の推移を過去～現在について整理・比較。また、エリアごとの傾向を明らかにする。

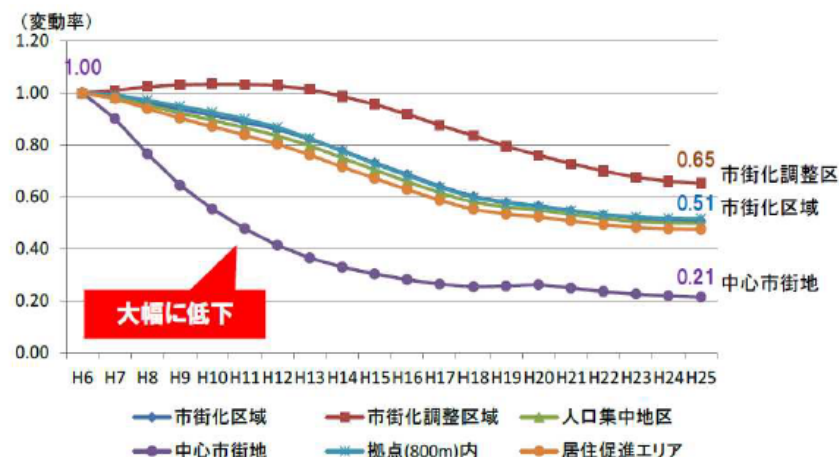
#### 都市区域ごとの人口、面積、 固定資産税+都市計画税の比率（富山市の例）

- 市街化区域、特に中心市街地では、面積が僅かながらも多くの税収があげられている。



#### 区域別の地価の推移（熊本市の例）

- 税収効率のよい中心市街地では、これまで地価が大きく減少してきた。
- 今後もこの傾向が続くと、税収の維持に影響が及ぶことが想定される。



注) H6～H25まで、データがそろっている地点データを対象とし、変動率は、H6を1.0とした指数の平均として算出している。  
資料) 地価公示、都道府県地価調査

#### 【分析により導かれる課題の例】

✓ 全体的に、近年は下げ止まり傾向が見られるが、長期的に下落傾向。特に中心市街地の下落率は顕著。地価低下による税収減のおそれ。

⇒ 居住や都市機能の集約化等による地価維持の視点が重要。

# 1. 立地適正化計画制度の背景と目指す姿

## (2) 立地適正化計画が目指すまちの姿

コンパクトシティ



ネットワーク

各地域の拠点周辺に生活サービス機能  
(医療・福祉、商業等) や住居を  
集約・誘導し、人口密度を維持

コンパクトシティと連動した  
拠点間をつなぐ公共交通網  
(バス、鉄道等) の再構築

住む場所、働く場所、  
食べる場所、学ぶ場所が  
歩けるような距離にある

近年は激甚化する  
災害への対応

公共交通が便利で  
利用しやすい



安心して快適に  
暮らせるまちへ



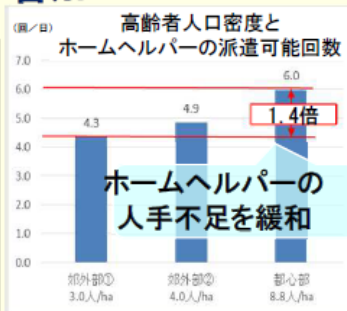
～コンパクトシティ形成による効果の例～

一定密度の集約型市街地に  
～サービス産業の生産性向上～

■ホームヘルパー1人当たりの  
サービス提供量が

○割増加

(イメージ)



(出典:富山市資料を基に国土交通省作成)

公共交通を利用しやすいまちに  
～中心市街地の再興に～

■中心市街地の消費額を

○○億円増加

マイカー利用者と公共交通利用者の消費行動比較

|                      | マイカー   | 公共交通    |
|----------------------|--------|---------|
| 中心市街地での平均滞在時間(分/日)   | 113分   | 128分    |
| 来街時に2店舗以上立ち寄る人の割合    | 30%    | 47%     |
| 中心市街地での平均消費金額(円/日・人) | 9,207円 | 12,102円 |

(出典:富山市資料)

マイカー利用者は、まちなかでの滞在時間が短く、消費も少ない

高齢者一人ひとりが元気に  
～地方財政の健全化へ～

■必要となる医療費を

○○億円削減



(出典:筑波大学久野教授資料)

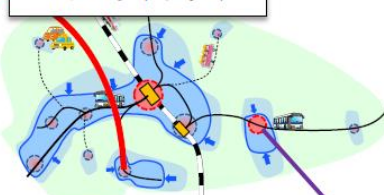
運動しない人は、運動する人より年間10万円も医療費が高い

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



### 3. 地方都市・・・政策の方向性③

#### コンパクトシティをめぐる誤解

##### 一極集中

市町村内の、最も主要な拠点（大きなターミナル駅周辺等）1カ所に、全てを集約させる

##### 多極型

中心的な拠点だけではなく、旧町村の役場周辺などの生活拠点も含めた、多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す

##### 全ての人口の集約

全ての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させることを目指す

##### 全ての人口の集約を図るものではない

たとえば農業等の従事者が農村部に居住することは当然。  
（集約で一定エリアの人口密度を維持）

##### 強制的な集約

居住者や住宅を強制的に短期間で移転させる

##### 誘導による集約

インセンティブを講じながら、時間をかけながら居住の集約化を推進

## 2. 周辺自治体における立地適正化の必要性

### (1) 他都市事例の紹介

人口約11.1万人(R7)  
→約11.0万人(R17)

春日市立地適正化計画（令和6年3月策定）

#### 【状況】

- ✓ 大きな人口減少は見込まれず、今後も人口が維持されていく
- ✓ 一方、生産年齢人口は緩やかに減少し、高齢化が進行する見込み



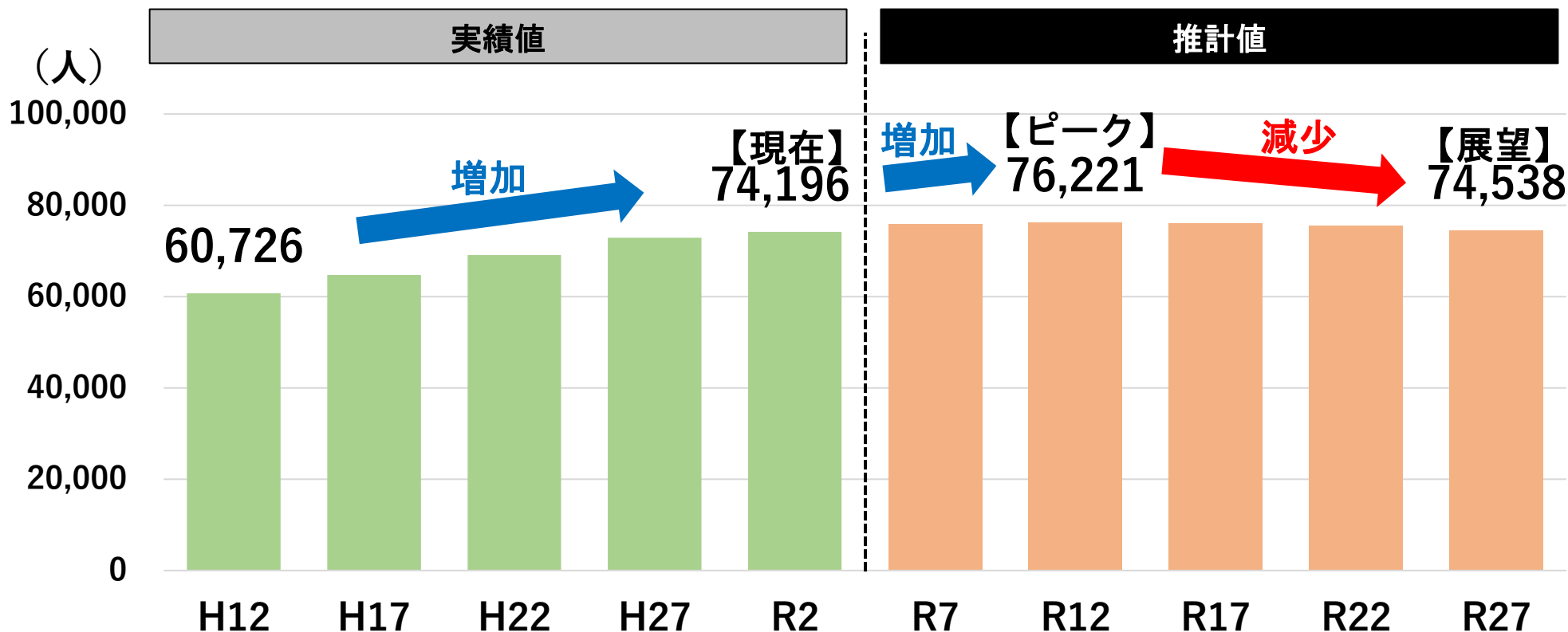
#### 【対応（数値目標の設定）】

- ✓ 人口密度の維持（居住誘導区域の人口維持を目標に設定）
- ✓ 歩いて暮らしやすい環境の形成→例①コミュニティバスの利用促進  
年間利用者 284,000人（令和元年）→320,000人（令和22年）  
例②都市機能誘導区域の機能強化  
誘導施設（医療・商業等を位置づけ）の新規立地4件  
(令和22年まで)

## 2. 周辺自治体における立地適正化の必要性

### (2) 鳥栖市の現状及び将来予測

✓ 増加傾向にあるものの、**R12年以降は人口減少**に転じると予測  
(出典：国立社会保障・人口問題研究所)

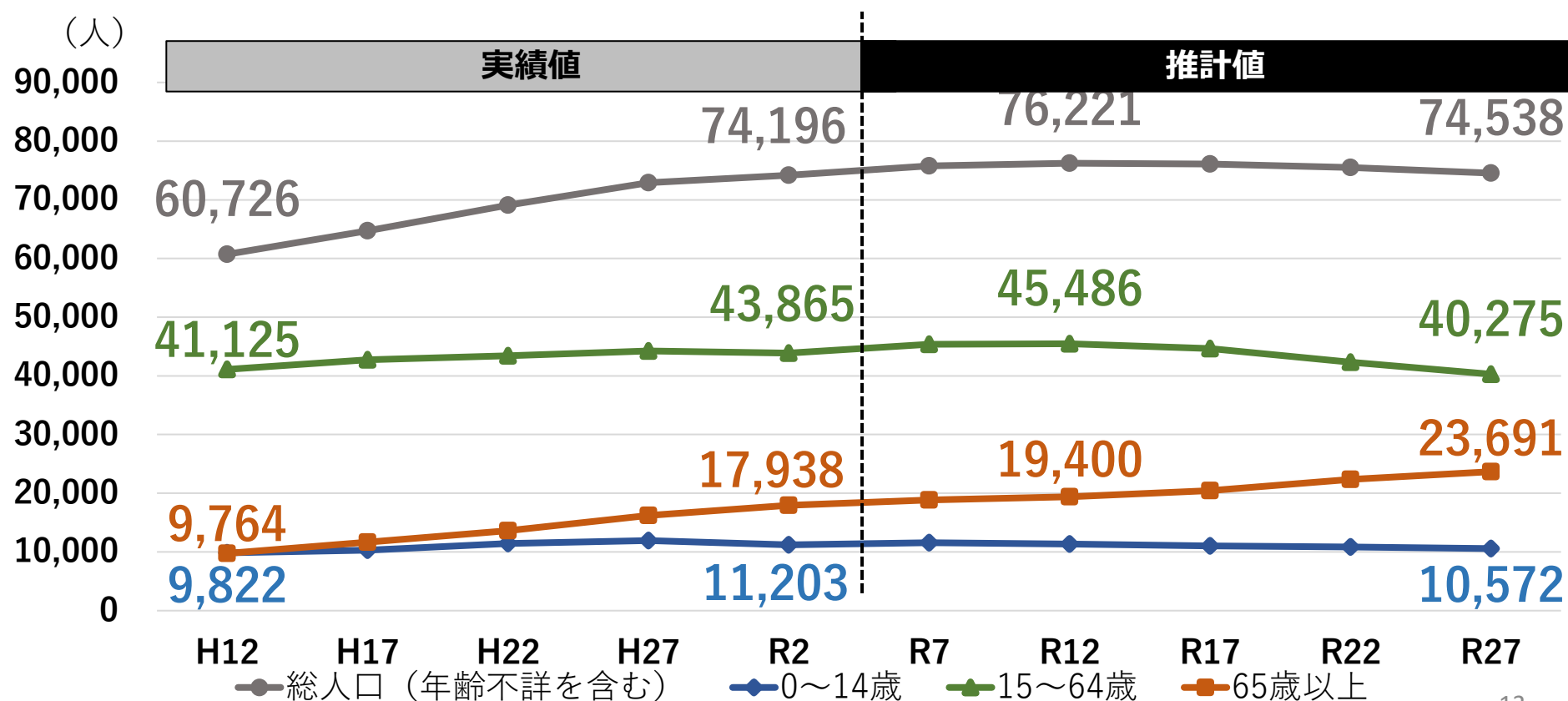




## 2. 周辺自治体における立地適正化の必要性

### (2) 鳥栖市の現状及び将来予測

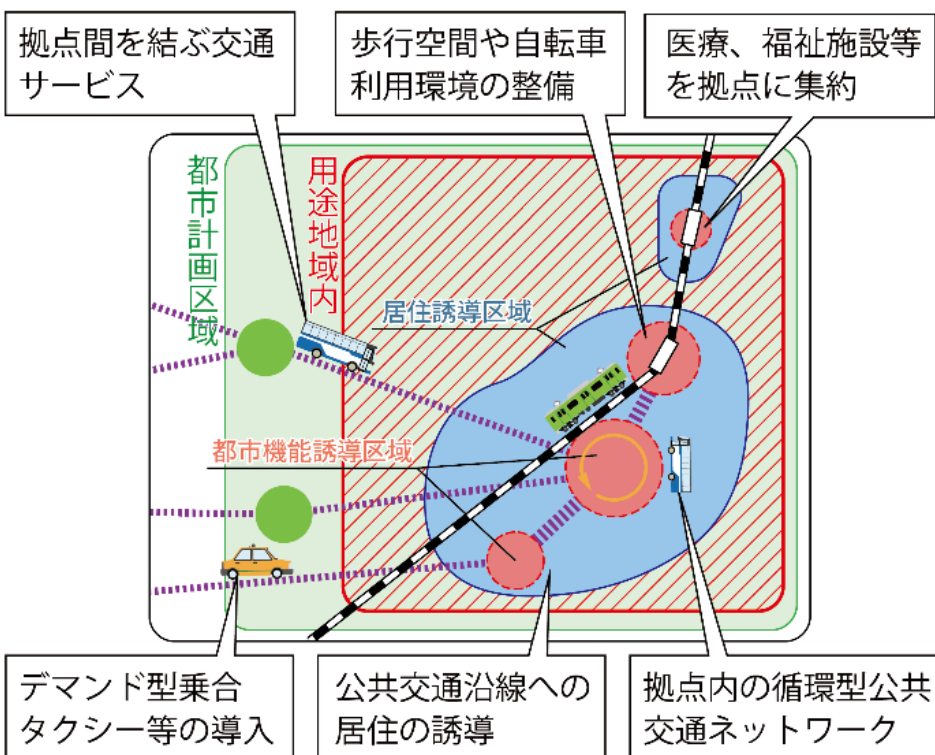
- ✓ 年少人口 : H27年をピークに**減少傾向に転じる可能性**
- ✓ 生産年齢人口 : R12年をピークに**減少傾向に転じる可能性**
- ✓ 老年人口 : H12年以降**増加傾向が続く可能性**



# 3. 立地適正化計画制度の内容

## (1) 制度の概要

- ✓ 居住や都市機能（医療・福祉・商業等）の誘導、公共交通の充実等によって持続可能なまちづくりを目指す**都市再生特別措置法に基づく計画**
- ✓ 全国的に進む人口減少と少子高齢化の進展を背景に、今後も安心して快適な生活環境の実現、**財政面における持続可能な都市経営**等を可能とするために創設された制度



### 居住誘導区域

一定のエリアで人口密度を維持し、**日常生活サービス等が持続的に確保**されるよう居住の誘導を図る区域。

### 都市機能誘導区域

**公共施設等、維持・誘導する施設を設定**し、日常生活サービスの効率的な提供を図る区域。

### 地域公共交通

維持・充実を図る公共交通網を設定。  
(地域公共交通計画で位置づけ)

### 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 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

#### 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う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

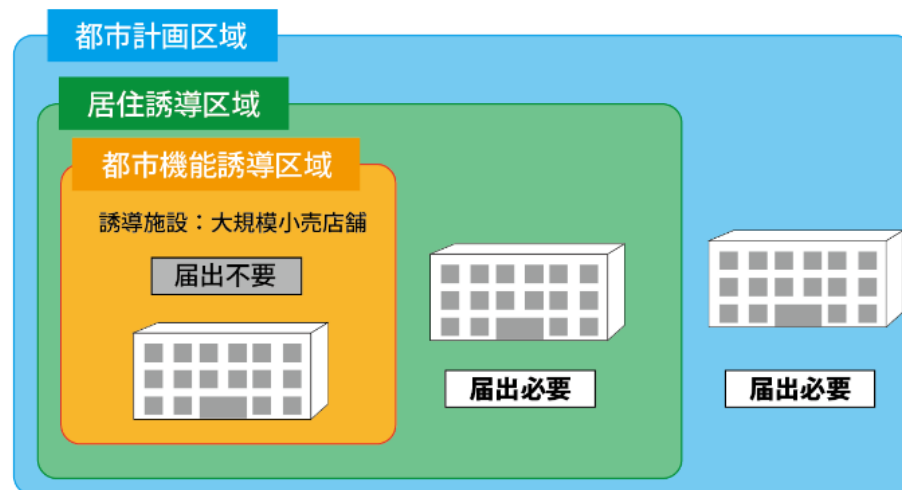
- 誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局と調整を図った上で設定することが望ましい。  
例えば、医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となるなど、都道府県と調整することが必要となる場合があることにも留意が必要である。

### 3. 立地適正化計画制度の内容

#### (2) 計画策定により生じる義務（届出制度）

#### 【都市機能誘導区域外における事前届出】

都市機能誘導区域外で誘導施設を有する、以下に示す建築物の建築行為又は開発行為を行おうとする場合は、市長への届出が必要



|        |                                                                                         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 開発行為   | ・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とした開発行為を行おうとする場合                                                     |
| 開発行為以外 | ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合<br>・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合<br>・ 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…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（医療、福祉、商業施設等）

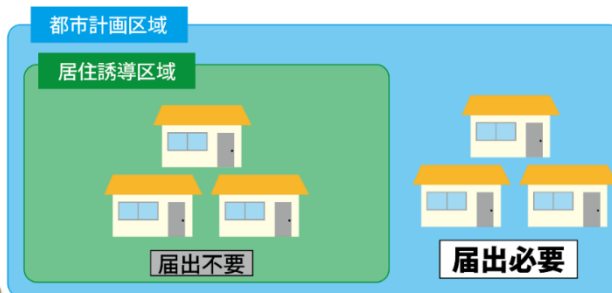


# 3. 立地適正化計画制度の内容

## (2) 計画策定により生じる義務（届出制度）

### 【居住誘導区域外における事前届出】

居住誘導区域外において、以下のような一定規模以上の住宅開発を行おうとする場合には、市長への届出が必要



#### ○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



### 3. 立地適正化計画制度の内容

#### (2) 計画策定により生じる義務（届出制度）

##### 【誘導施設の**休廃止**に係る届出】

- ✓ 都市機能誘導区域**内**において、当該都市機能誘導区域に係る**誘導施設を休止または廃止**しようとする場合には、**市長への届出**が必要



### 3. 立地適正化計画制度の内容

#### (3) 計画策定によるメリット（支援措置）

##### 【主な支援措置（地方公共団体向け）】

##### 都市・地域交通戦略推進事業

都市構造の再構築を進めるため、立地適正化計画に位置づけられた**公共交通等の整備**について重点的に支援。

○対象区域：立地適正化計画区域内    ○補助率：**1/2**等（直接）、**1/3**（間接）

##### 都市公園ストック再編事業

地域のニーズを踏まえた新たな利活用や都市の集約化に対応し、地方公共団体における**都市公園の機能や配置の再編**を図る。

○対象区域：立地適正化計画策定都市    ○補助率：**1/2**（直接）

##### 公共施設等の適正管理に係る地方財政措置 （公共施設等適正管理推進事業）

[1] 個別施設計画に位置付けられた**公共施設等の集約化・複合化事業**

[2] 立地適正化計画に基づく地方単独事業等に対し、**元利金の償還に対し地方交付税措置のある地方債措置等**

（公共施設等総合管理計画に基づき実施される事業に限る）

# 3. 立地適正化計画制度の内容

## (3) 計画策定によるメリット（支援措置）

### 【主な支援措置】

立地適正化計画の策定



財政・金融上の支援措置

## 都市構造再編集中支援事業（民間事業者も対象）

「立地適正化計画」に基づき、都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組み等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で、強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業

○補助率：**50%**（都市機能誘導区域内）、  
**45%**（居住誘導区域内）

### 主な補助対象事業（例）

道路、公園、河川、広場、駐車場、地域防災施設、子育て支援センター、交通センター、市街地再開発事業、街並み環境整備事業、公営住宅整備、バリアフリー環境整備など





# 3. 立地適正化計画制度の内容

## (3) 計画策定によるメリット（支援措置）

### 【主な支援措置（民間事業者が対象）】

#### まち再生出資

市町村が定める都市再生整備計画の区域等において行われる優良な民間都市開発事業に対して、民都機構が出資を行うことで事業の立上げを支援。

○対象区域：原則都市機能誘導区域（都市再生整備計画の区域）

○支援限度額：総事業費の50%、資本の50%、公共施設等の整備費のうち最も少ない額

○その他要件：竣工後10年以内に配当を行うことが確実と見込まれること

#### 具体例

##### オガールブラザ整備事業（岩手県紫波町）

###### ○支援内容

(1)支援先 オガールブラザ株式会社

(2)出資額 0.6億円

###### ○事業内容

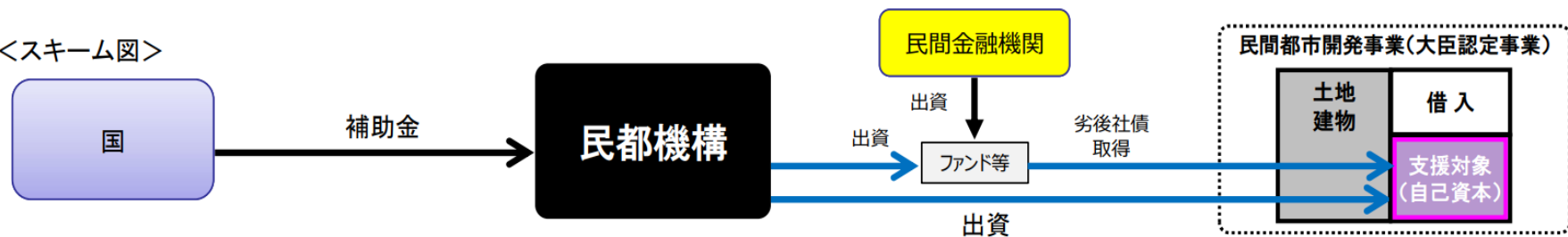
(1)規模 地上2階建

(2)用途 図書館、物販・飲食施設、子育て支援センター、事務所

(3)工期 2011年9月～2012年6月



#### <スキーム図>



# 4. 庁内策定体制の整備

