

立地適正化計画の作成・運用に係るQ & A

令和6年4月1日改訂

1. 立地適正化計画 全般について	1
2. 立地適正化計画の作成手続きについて	4
3. 立地適正化計画と他の計画との関係について	6
4. 誘導区域について	9
(1) 全体	
(2) 居住誘導区域	
(3) 都市機能誘導区域	
(4) 災害危険区域等の取扱について	
5. 区域設定のあり方等について	13
6. 誘導施設について	15
7. その他の区域・地区について	16
(1) 居住調整地域	
(2) 特定用途誘導地区	
8. 防災指針に係る記載事項等について	19
9. 都市のスポンジ化対策に係る記載事項等について	23
(1) 全体	
(2) 低未利用土地利用等指針・低未利用土地権利設定等促進計画	
(3) 立地誘導促進施設協定	
10. 立地適正化計画に関する事業について	26
11. 老朽化した都市計画施設の改修に関する事業の認可について	27
12. 目標値・評価について	30
13. 届出・勧告について	31
(1) 誘導施設の開発行為等に係る届出・勧告について	
(2) 誘導施設の休廃止に係る届出・勧告について	

1. 立地適正化計画 全般について

Q 1 : 立地適正化計画とは？

A : 立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。

Q 2 : 立地適正化計画の位置づけは？

A : 立地適正化計画は、市町村の都市計画に関する基本構想、都市計画区域マスタープランに即するとともに市町村マスタープランとの調和が保たれたものでなければなりません。また、立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市再生法第81条第2項第1号に示す住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針については、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部と見なされます。

⇒関連Q 1 4

Q 3 : 都市計画区域の一部のみを立地適正化計画の区域とすることはできますか？

A : 立地適正化計画の区域は、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ります。

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ります。

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、住民等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ありません。

Q 4 : 立地適正化計画を作成する上で、国や県とどのような協議が必要となりますか？

A : 市町村は、立地適正化計画の内容について都市計画区域マスタープランの記載との整合に関し整理・確認が必要となる場合など、立地適正化計画の内容を都市計画区域マスタープランに即したものとする観点から、必要に応じて都道府県の都市計画部局と協議することが望ましいと考えています。また、市町村が立地適正化計画を作成する場合には、「市町村都市再生協議会」を設置することができますが、これに都道府県や隣接市町村が参画することや、複数の市町村が共同で市町村都市再生協議会を設置することも考えられます。

また、国との協議は不要ですが、地方整備局等にワンストップ窓口を設けておりますので、必要に応じてご相談ください。特に補助制度等を活用する場合は、各種要件がありますので、ご相談頂くことをお勧めします。

Q 5 : 立地適正化計画は都市計画区域を対象として、また居住誘導区域や都市機能誘導区域は市街化区域を対象としていますが、都市計画区域外の生活拠点や市街化調整区域の生活拠点も、立地適正化計画に位置付けたいのですが可能でしょうか？

A : 法律に基づくものではない任意の事項として、都市計画区域外の生活拠点や市街化調整

区域の生活拠点を立地適正化計画に位置付けることは可能です。多様なライフスタイルを支えるまちづくりに向けては、郊外や農村集落等を含む地域全体に目配りした施策の実施や都市圏における複数市町村の連携が重要であり、都市圏全体のコンパクト化に資するこれらの拠点についても立地適正化計画と一体的に検討していくことが重要であると考えられます。

位置付けにあたっては、総合計画や市町村管理構想、地域管理構想等を活用してこれらの拠点の考え方を整理したり、都市圏を構成する複数市町村で、共同で作成する立地適正化計画や任意の広域的な立地適正化の方針にこれらの拠点を位置付けたりした上で、それらを踏まえて立地適正化計画を作成することが望ましいと考えられます。

Q 6 : 地方創生の施策（例えば「小さな拠点」の形成）との関係性について、教えてください。

A : まち・ひと・しごと創生総合戦略では、人口減少や高齢化の著しい中山間地域等において、安心して住み続けられる地域を守るため、地域住民の活動・交流拠点の強化や、生活サービス機能の集約・確保、集落生活圏内外の交通ネットワーク形成等による「小さな拠点」の形成が推進されています。

「小さな拠点」を形成するにあたり、（地域再生法に基づく地域再生計画の認定を受けた）市町村は、「地域再生土地利用計画」を作成し、集落生活圏の生活を維持するための土地利用等に関する事項を詳細かつ即地的に定めることができます。

都市部のみならず中山間地域等も含めた市町村全体のまちづくりを検討するにあたっては、総合計画等で全体像や拠点の考え方等を整理した上で、例えば、都市部は「立地適正化計画」、中山間地域等は「地域再生土地利用計画」、それらをつなぐ交通ネットワークは「地域公共交通計画」など、計画を組み合わせることで、より包括的かつ具体的な取り組みを進めることも考えられます。

Q 7 : 大都市で既に市街化されており、人口推計でもこれから数十年大幅な人口減が見込まれないような地域については、どのように立地適正化計画を作成すればよいのでしょうか？

A : 大都市で既に市街化されており、大幅な人口減少がすぐには見込まれない都市においても、人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来等の見通し等を踏まえながら、持続可能な都市構造の実現に向けて立地適正化計画を作成することが有効です。

総数としては人口減少がすぐには見込まれない場合でも、将来の人口推計を年齢階層別に分析すると、高齢化の進行など、都市を取り巻く状況の変化が予測される場合があります。また、年齢階層別の将来人口推計を地区ごとに把握してその地理的な分布を分析したり、進行中の基盤整備や開発の動向を把握したりすることで、ある地区では著しい高齢化が予測される一方、別の地区では若い世代の集中的な流入が見込まれるなど、都市内での人口動態の変化が予測される場合があります。こうした状況下では、総数としての人口減少が見込まれない場合でも、地区ごとに見ると、福祉施設や医療施設、子育て施設などの生活サービス機能が将来的に不足したり、公共交通の必要性がより高まったりする可能性があります。また、都市が抱える災害リスクの軽減という観点から、居住を誘導することが望ましくない区域が都市内に見い出される可能性もあります。

そのため、大都市で既に市街化されており、大幅な人口減少がすぐには見込まれない都市においても、まずは人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来等の見通し等を詳細に分析し、持続可能な都市構造の実現に向けた課題の把握・抽出を行うことが出発点となります。

Q 8 : 複数の市町村で連携して立地適正化計画を作成することは可能でしょうか？

A : 広域生活圏や経済圏が形成されている場合等には、複数の市町村が共同して立地適正化計画を作成することが可能です。これにより、当該圏域における都市機能（医療、福祉、商業等）を一定の役割分担のもとで整備・利用することができ、広域的な地域の活性化と効率的な施設を図ることや、同じ河川の流域に位置する場合には防災指針の検討等にあたり必要な防災・減災対策について連携して検討・推進を図ることが期待されます。

このほか、任意の取組みとして複数市町村が連携し、広域的な立地適正化の方針を作成した上で、当該方針に基づき、市町村毎に立地適正化計画を作成することも考えられます。

Q 9 : 1つの市のなかに複数の都市計画区域が存在する場合、同市は複数の計画の作成が必要でしょうか。複数の都市計画区域を包括した1つの計画作成となるのでしょうか？

A : 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ります。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立地適正化計画区域とするなど、住民への説明状況等に応じて段階的に立地適正化計画区域を設定することを否定するものではありません。

Q 10 : 人口が少ない都市において、立地適正化計画を作成することは有効でしょうか？

A : 立地適正化計画は、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランであり、居住機能や都市機能の誘導により生活利便性の向上や行政コストの削減などの効果が期待されるものです。特に、人口が少ない都市においては、今後人口が減少することで都市機能の維持が将来的に困難になることが予想されることから、人口密度の低下を一定程度抑制するという観点で立地適正化計画を作成することが有効であると考えます。

また、各市町村の行政区域の中でも市街化区域や用途地域においては、課題・目的に応じるために立地適正化計画を作成するとともに、それ以外の区域においては、小さな拠点の形成の取組を組み合わせて行うことにより、市域全体として人口減少に対応した計画にする、といった活用を図ることも考えられます。

2. 立地適正化計画の作成手続きについて

Q 1 1 : 立地適正化計画を公表した場合、その日から都市再生特別措置法第 8 8 条、第 1 0 8 条及び第 1 0 8 条の 2 の届出義務が生じるのでしょうか？また、届出が必要な行為に着手する事業者が円滑に届け出ることができるよう、周知期間を設けることはできますか？

A : 都市再生特別措置法第 8 1 条第 2 3 項の規定に基づき立地適正化計画を公表した場合には、その公表日から同法第 8 8 条、第 1 0 8 条及び第 1 0 8 条の 2 第 1 項の規定に基づく届出義務が生じることとなります。このため、立地適正化計画の公表後に当該届出義務の規定を適用しないこととする猶予期間を設けることはできません。立地適正化計画の案を周知する際に、（届出義務が生じることとなる）計画の公表日を明確にするなど、公表前に十分な調整・周知をしておくことが必要となります。

Q 1 2 : 立地適正化計画を作成・変更する場合、どのような手続きが必要となるのでしょうか。また、「軽微な変更」とは何を指すのでしょうか？

A : 立地適正化計画を作成・変更しようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催その他の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、市町村都市計画審議会の意見を聴かなければなりません。

一方、「軽微な変更」に該当する変更は、都市再生特別措置法施行規則第 3 1 条において、

- ・居住誘導区域から災害レッドゾーン等の都市再生特別措置法第 8 1 条第 1 9 項に規定する区域を除外する場合における変更（都市再生特別措置法第 8 1 条第 2 項第 2 号に掲げる事項のうち左記の変更に限る。）
- ・都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な事業等に関する事項の変更（同条第 2 項第 4 号）
- ・防災指針に基づく取組の推進に関連して必要な事項、老朽化した都市計画施設の改修に関する事業に関する事項や都市のスポンジ化対策に係る低未利用土地権利設定等促進計画、立地誘導促進施設協定の対象区域を記載する場合等の変更（同条第 2 項第 6 号に掲げる事項のうち防災指針に基づく取組の推進に関連して必要な事項並びに同条第 9 項から第 1 3 項まで及び第 1 5 項に規定する事項に係る変更に限る。）

とされており、公聴会の開催や都市計画審議会への意見聴取等の変更の手続きが不要となります。

なお、低未利用土地利用等指針を立地適正化計画に記載する場合には、当該指針が低未利用地の利用と管理に関する基本的な方針であること、当該指針に基づき土地所有者等に対して勧告等を行うことが可能とされていることから、その場合には「軽微な変更」に該当しないこととされています。

Q 1 3 : 立地適正化計画の見直しの要否の判断の考え方や、計画の見直しをする際の留意点はありますか？

A : 都市再生特別措置法第 8 4 条第 1 項において、立地適正化計画を作成した場合には、概

ね5年ごとに計画に関する調査、分析及び評価を行うよう努め、必要がある場合には当該計画等を変更することとされており、動的な計画として運用すべきです。計画に定めた目標値の達成状況や、誘導施策等の効果の発現状況等について確認し、施策の効果が十分でない等計画の見直しが望ましいと判断される場合には、誘導施策の充実等のほか、状況に応じて誘導区域の変更を含めた計画全体の見直しを行うことも考えられ、計画変更に慎重になりすぎないことが重要です。ただし、立地適正化計画は概ね20年後の都市の姿を展望して作成するものであり、また居住や都市機能の誘導には一定の期間を要するものであることから、その基本的な方針や誘導区域が短期間に大幅に変更されることは、誘導による都市構造の再編に混乱を来す可能性があることに留意が必要です。

見直しの手続きに当たっては、当該市町村以外の者が実施する事業等について追加をする場合には都市再生特別措置法第81条第4項の既定に基づき同意が必要となることに留意するとともに、従前の計画の作成段階において内容に関しての調整や協議等を実施した関係部局がある場合には同様に調整等を図ることが望ましいと考えます。さらに、見直しの際にも適切に住民等の意見を反映させ、計画の内容を広く周知する観点から、従前の計画の作成段階で実施してきた手続きを踏まえて、公聴会等の開催、まちづくりの方向や内容等に関するアンケートの実施、ワークショップの開催などを地域の実情に応じて実施することが望ましいと考えます。

なお、施策の達成状況を評価する手法については「都市構造の評価に関するハンドブック」等を参照することが考えられます。また、新たなハザード情報の確認等により災害に対する都市のリスクが明らかになった場合や災害が発生した場合などには、適時適切に計画の見直しの検討を行うことが望ましいと考えます。

3. 立地適正化計画と他の計画の関係について

Q14: 立地適正化計画と市町村マスタープランとの役割分担をどのように考えればよいでしょうか？

A: 市町村マスタープランと立地適正化計画とは、それぞれ都市計画法、都市再生特別措置法という別の法律に基づくものではありませんが、いずれも、住民に最も身近な地方公共団体である市町村が、地域に密着した見地から、市町村の定める都市計画の方針を定めるものであり、住民に理解しやすい形で都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが要請されます。

その上で、都市計画法の都市計画は、規制を通じて都市全体の土地の利用を総合的・一体的観点から適正に配分することを確保するとともに、誘導策の基礎となるべきものである一方、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画は、都市全体を見渡しながら今後の都市像を描き、公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間の施設も対象としてその誘導を図るための制度となります。従来から、都市計画法に基づく都市計画と関連する諸制度により都市づくりが行われてきたところですが、立地適正化計画に定められた住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針は市町村マスタープランの一部とみなされるなど、立地適正化計画は都市計画法と一体的に機能させるべきものとして新たに創設されたところであり、立地適正化計画をはじめとする誘導策と都市計画法に基づく土地利用規制や開発許可を一体的に運用し、「広義の都市計画制度」による都市づくりを進めていくことが求められています。

市町村マスタープランは、市町村自らが定める都市計画の方針として、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かくかつ総合的に定めることが望ましく、例えば次に掲げる項目を含めることが考えられます。

- ・当該市町村のまちづくりの理念や都市計画の目標
- ・全体構想（目指すべき都市像とその実現のための主要課題、課題に対応した整備方針等）
- ・地域別構想（あるべき市街地像等の地域像、実施されるべき施策）

また、各市町村の判断で、各種の社会的課題（環境負荷の軽減、都市の防災性の向上・復興まちづくりの事前の準備、都市のバリアフリー化、良好な景観の保全・形成、集約型都市構造の実現等）への都市計画としての対応についての考え方を、必要な関係部局と調整を図ったうえで、記述することも考えられます。

一方、立地適正化計画は、都市全体を見渡しながら居住や都市機能を誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策等を記載するものであり、次に掲げる項目が主に含まれます。立地適正化計画を作成することで、届出・勧告や各種の支援措置等を活用した誘導策の実装が可能となります。

- ・立地適正化計画の区域
- ・住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- ・居住誘導区域（市町村が講じる施策を含む）
- ・都市機能誘導区域及び誘導施設（市町村が講じる施策を含む）

- ・誘導施設の立地を図るための事業等
- ・防災指針

上記を踏まえると、市町村マスタープランと立地適正化計画との双方を作成する場合においては、当該市町村のまちづくりの理念や都市計画の目標、全体構想や地域別構想、各種の社会的課題への都市計画としての対応などについては市町村マスタープランにおいて定め、立地適正化計画は、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画として、誘導区域や誘導施策、防災指針等を定めるという役割分担が考えられます。

なお、上述のように、立地適正化計画はマスタープランとしての性質を持つものであることから、立地適正化計画の一部（第81条第2項第1号の「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針」）については、市町村マスタープランの一部と見なされるものとなっており、例えば市町村マスタープランの改定時期を迎える場合には、市町村マスタープランに立地適正化計画の記載事項（特に居住や都市機能の誘導の方針）を盛り込んで、一体のものとして作成することが望ましいと考えております。

立地適正化計画を作成した市町村においては、届出・勧告や各種の支援措置等を活用することが可能となります。このような措置を活用していただき積極的にコンパクトなまちづくりに向けて取り組みを進めていただきたいと思います。一方、立地適正化計画を作成できない場合においては、これらの各種措置が活用できなくなりますが、そのような場合であっても、市町村マスタープランを活用して、コンパクトなまちづくりに向けて都市機能の誘導や交通ネットワークの形成を図ることが重要です。このような取り組みを進めて、環境が整った段階で、当該マスタープランの内容を基に立地適正化計画を作成していくことが望ましいと考えられます。

Q15： 立地適正化計画と都市計画区域マスタープランとの関係、両計画の整合性を図るための見直しの時期等について、どのように考えればよいでしょうか？

A： 立地適正化計画は都市再生特別措置法第81条第17項の規定に基づき、都市計画区域マスタープランに即したものでなければならないこととなっています。市町村マスタープランと都市計画区域マスタープランが相互に調整を取りつつ作成されているように、立地適正化計画についても都市計画区域マスタープランと相互に調整を取りつつ作成することが考えられます。

Q16： 立地適正化計画と地域公共交通計画の関係、作成の時間軸はどう考えるべきでしょうか？

A： 地域公共交通計画は、当該地域の交通問題の解決などいろいろな側面を持っていて、作成時期については、各自治体の事情があると思われるため、必ずしも立地適正化計画と地域公共交通計画を同時に作成しなければいけないというものではありません。

ただし、法定の計画をいつ作成するかどうかは別にして、公共交通とまちづくりの大きな方針については、同時に考えていくことが重要です。公共交通再編と立地適正化の取り組みの方針を十分に検討した上で、それぞれの法定計画の作成の時期にあわせて、どちらかを先行的に計画作成するという事は十分に考えられます。

Q17: 立地適正化計画と低炭素まちづくり計画との関係性について

A: 立地適正化計画は、多極ネットワーク型コンパクトシティを推進するために、住宅及び医療施設、福祉施設、商業施設などの立地の適正化や公共交通の充実に関する取組などを定めるものであり、都市全体の観点から作成することが重要です。

一方、低炭素まちづくり計画は、都市のCO₂削減を目的として、都市機能の集約化やエネルギーの面的利用、建築物の低炭素化などの取組を定めるものであり、都市内の一部の地域のみを対象とすることも可能です。

4. 誘導区域について

(1) 全体

Q18: 準都市計画区域を立地適正化計画の区域の対象に含めることはできますか？

A: 準都市計画区域を立地適正化計画の区域の対象に含めることはできませんが、法律に基づくものではない任意の事項として、準都市計画区域における生活拠点を立地適正化計画に位置付けることは可能です。

Q19: 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両方を定める必要がありますか？

A: 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両方を定めることが基本となります。また、両区域の設定は同時であることが基本となりますが、都市機能誘導区域の法律上の効果を早期に発揮させる必要性が高く、かつ、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などには、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ます。

ただし、都市機能誘導区域を先行して設定する場合でも、その後に設定する居住誘導区域と齟齬がないよう、居住誘導区域のエリアを見越した設定が求められるとともに、必要に応じて居住誘導区域の設定の際に都市機能誘導区域を変更する等の対応が考えられます。

なお、都市機能誘導区域の設定が先行する場合、補助制度等が活用できなくなる場合がありますので、地方整備局等にご相談頂くことをお勧めします。

Q20: 居住誘導区域が設定されていないエリアに都市機能誘導区域を設定することはできますか？

A: 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定めることが基本となります。

ただし、都市の中心拠点等において特に商業等の都市機能の集積を図る必要から住宅の立地を制限している場合、既に商業等の居住以外の機能がまとまって立地している場合、地域の観光の拠点として都市機能を集中させるために居住の誘導を想定しない場合等には、居住誘導区域を設定しないことも考えられます。

(2) 居住誘導区域について

Q21: 居住誘導区域とは？

A: 市街化区域又は非線引き都市計画区域において、人口減少の中にあっても、一定の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に居住を誘導すべき区域です。

Q22: 居住誘導区域を、市街化区域全域に設定することはできますか？

A: 居住誘導区域は、人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通し等

を踏まえた適切な範囲に設定されるべきです。このため、一定の人口密度の維持あるいは低下の抑制を期待できる範囲を検討するとともに、工業系の土地利用が今後も継続してなされる見込みの区域や災害リスクが大きい区域については居住誘導区域に含めないなどの検討が必要です。

なお、人口の将来の見通しは、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(以下「社人研」)が公表している将来人口推計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、社人研の将来推計人口の値を参照すべきであると考えています。

Q 2 3 : 居住誘導区域の境界はどのように定める必要がありますか？

A : 居住誘導区域の境界設定について特段の規定はありませんが、区域内外で届出の要否が変わるため、例えば、地形、地物(字界や道路など)を参考に設定することが考えられます。

Q 2 4 : 市街化調整区域に地区計画を定めた場合、そこに居住誘導区域を設定することはできますか？

A : 市街化調整区域は、法令上、市街化を抑制すべき区域であり、地区計画の策定によってもその趣旨に変わりはないことから、市街化調整区域内には居住誘導区域を設定することはできないものとして、都市再生特別措置法第81条第19項のとおり規定されております。

(3) 都市機能誘導区域について

Q 2 5 : 都市機能誘導区域とは？

A : 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。

Q 2 6 : 都市機能誘導区域は、立地適正化区域内にいくつ定めることができますか？

A : 都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、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、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めてください。

Q 2 7 : 都市機能誘導区域の設定はどのようにすればよいでしょうか？

A : 運用指針にもあるように、「都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、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や、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を設定すること」が考えられます。

都市機能誘導区域は、各拠点地区における土地利用の実態や公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置を踏まえ、徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地

域としての一体性等の観点から具体的に区域を検討して頂きたいと考えています。

Q 2 8 : 都市機能増進施設を位置付けず都市機能誘導区域を定めることは可能でしょうか？

A : 立地適正化計画は、都市全体の構造を見渡しながら、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導を図り、コンパクトなまちづくりを行うものです。

このため、都市再生特別措置法第 8 1 条第 2 項第 3 号において、立地適正化計画に記載する事項として、「都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（都市機能誘導区域）」及び「当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）」を規定しているところであり、都市機能誘導区域とともに誘導施設を定めることとしています。

したがって、誘導施設を位置付けていない都市機能誘導区域が仮に定められた場合、当該区域は、都市再生特別措置法で規定している「都市機能誘導区域」には該当しないものと解されます。

Q 2 9 : 自市町村が単独で作成する立地適正化計画において、隣接する市町村域に都市機能誘導区域を設定することは可能でしょうか？

A : 隣接する市町村と共同せず、単独で立地適正化計画を作成する場合には、隣接する市町村域に都市機能誘導区域を設定することはできません。

(4) 災害危険区域等の取扱について

Q 3 0 : 浸水想定区域に居住誘導区域を設定することは可能でしょうか。少しでも浸水想定区域が係っている場合、除外すべきでしょうか？

A : 都市計画運用指針において、いわゆるイエローゾーンである土砂災害防止法第 7 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域、水防法第 1 5 条第 1 項第 4 号に規定する浸水想定区域、津波防災地域づくりに関する法律第 5 3 条第 1 項に規定する津波災害警戒区域等については、「それぞれの区域の災害リスク、警戒避難態勢の整備状況、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」としてあります。

したがって、浸水想定区域については、避難態勢の整備状況、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見込み等を踏まえた上で、災害頻度が高い地域にコストをかけて将来的に居住を誘導していく合理性や、河川事業の進捗等を総合的に勘案し、居住誘導区域の設定を慎重に検討することが重要です。

その上で、浸水想定区域に居住誘導区域の設定が必要な場合には、居住エリアの安全性を強化するための取組を位置づける防災指針において、ハード・ソフト対策の両面から、適切な防災・減災対策を定めることが求められます。

なお、いわゆる災害レッドゾーンのうち、災害危険区域（建築物の建築が禁止されているもの）、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域については、都市再生特別措置法第 8 1 条第 1 9 項の規定に基づき、居住誘導区

域に含めないこととなっておりますのでご留意下さい。また、災害危険区域（上記以外）と津波災害特別警戒区域については都市計画運用指針において居住誘導区域に原則として含めないことを求めています。

⇒関連Q 5 1

5. 区域設定のあり方等について

Q 3 1 : 居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定について、具体的にどのように検討したらよいでしょうか？

A : 区域設定の前提として、都市の現状と将来の見通しを検討したうえで、まちづくりの方針、具体的な取組みの方針を定め、それに沿った形で区域の設定を行うことが必要です。検討のポイントは、

1. 都市全体、地区別に人口分布、高齢化等の推移など、人口の現状と将来見通しについて分析、把握した上で、
2. 人口の分析結果と重ね合わせて
 - ①公共交通路線網の現状と将来見通し
 - ②主要な都市機能（公共、民間施設）の現状と将来見通し
 - ③災害上の危険性が懸念される区域（ハザード区域）等の現状

の事項を検討、分析し、現状、将来における課題を把握することが重要です。

なお、居住誘導区域は、客観的な将来人口推計値を見据え、適切な人口密度が確保される範囲で設定されることが必要です。区域内においてその人口密度を確保するために必要となる区域外から区域内への誘導人口が、区域内外の現在・将来の人口や社会移動の実態等に照らして、現実的な水準であるかなどの実現可能性を意識して検討することが必要です。

Q 3 2 : 居住誘導区域の設定について、具体的にどのような区域設定の基準で進めたらよいでしょうか？

A : Q 2 9 に記載の検討を行った上で、具体的に区域を設定される場合は、以下のような区域の設定が望ましいと考えています。

①生活利便性が確保される区域

都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

②生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる。

③災害に対する安全性等が確保される区域

土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない、居住に適した区域

上記のポイントに加え、インフラの維持管理コストの見通しやゴミ収集・除雪等の市民

サービスの実施状況など財政面での持続可能性や、緑地保全・緑化推進など、都市の抱える課題や目指す都市像に応じて必要な要素を勘案していくことが重要です。

Q 3 3 : 居住誘導区域を設定する場合、現在指定している用途地域との整合を考慮して検討することが必要でしょうか？また、居住誘導区域外に用途地域があることに対してどのように考えればよいでしょうか？

A : 人口減少が見込まれる都市においては、現在の市街化区域や用途地域をそのまま居住誘導区域とするべきではなく、都市の現状と将来の人口等の見通しを踏まえ、具体的な誘導の取組の方針を検討し、それに沿った形で区域を設定すべきと考えています。

特に、工業系用途が定められているような地域などで今後は居住の誘導を図るべきではないと判断されるような地域については、居住誘導区域に含めることは慎重に判断を行う必要があります。

なお、本制度は一定規模以上の開発行為を対象として誘導を図るものであり、個人の住宅を対象としているものではなく、実際に住宅の建築が想定される以上、居住誘導区域外における住居の環境の保護等のためにも、用途地域を指定する必要性はあると考えられます。

Q 3 4 : 全ての居住誘導区域の中に、都市機能誘導区域を定めなければいけないのでしょうか。

A : 全ての居住誘導区域の中に、都市機能誘導区域を定めなければならないものではありません。例えば、居住誘導区域を離れて2か所設定しても、公共交通で結ばれ他の区域の都市機能の利用が容易である場合などには、片方のみに都市機能誘導区域を設定する運用は可能です。

Q 3 5 : 非線引き白地において、誘導区域を定めることは可能でしょうか。

A : いわゆる非線引き白地地域において居住誘導区域を定めることは可能であり、その場合は実際の土地利用の状況を踏まえて、適切な範囲で行うことが必要です。この際、今後の人口減少の見込みや災害リスク等を考慮し、地域の将来像を実現していくために必要な土地利用のあり方について検討を行い、例えば、良好で安全な住環境の形成に向けて、居住誘導区域の設定とあわせ、住居系の用途地域、特定用途制限地域、地区計画等の土地利用規制の検討を行うこと等が考えられます。

また、近年頻発・激甚化する自然災害に対応するために、災害リスクを考慮した居住誘導区域の設定や防災指針の策定を用途地域等の設定に先行して行うことも考えられます。

6. 誘導施設について

Q 3 6 : 誘導施設として定めることが想定される施設は何ですか？

A : 誘導施設は、都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設と規定されており、具体的には、以下の施設が想定されます。また、都市構造再編集中支援事業等の補助対象となる誘導施設に限定されるものではなく、幅広く定めることが可能です。ただし、専ら都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設や、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与する機能を有しない事務所機能（例えば、専ら特定の法人や個人が継続的に業務を行う施設で都市の居住者の来訪を想定しないもの）等で占められる施設は、誘導施設として想定していません。

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・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等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や集会施設、スーパーマーケット等の店舗や銀行等のサービス業を営む商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所等の行政施設

Q 3 7 : ホテル等の宿泊施設を誘導施設に設定することは可能でしょうか。

A : 専ら都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化したホテル等の宿泊施設は、主に滞在者のための収益施設であり、都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設には当たらないため、誘導施設として想定していません。

Q 3 8 : 誘導施設を設定する際の留意点はありますか。

A : 都市機能誘導区域外において誘導施設の建築等を行う場合には、市町村への届出が義務付けられていることから、届出を行う者に対し届出義務が生じるか否かを明確にすることが重要です。したがって、誘導施設を定める際には、「病院等」「スーパー等」といった曖昧な表記をすべきではありません。また、小規模な施設を誘導施設の対象外にしたい場合に、「病床の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」というように、対象となる施設の詳細な規模について定めることも望ましいと考えます。

7. その他の区域・地区について

(1) 居住調整地域について

Q 3 9: 居住調整地域とは？

A: 居住調整地域は、人口減少・高齢化の進展という社会背景の中で、都市構造を集約化して都市の機能を維持していく必要性が高まっていることを踏まえ、今後工場等の誘導は否定しないものの、居住を誘導しないこととする区域において住宅地化を抑制するために定める地域地区です。

居住誘導区域の検討に際して行う災害リスク分析の結果から、著しいリスクがある地域が確認された場合には、居住誘導区域に含めないことと併せ、居住調整地域を定めることを検討することも考えられます。

Q 4 0: 居住調整地域は、必ず定める必要がありますか？

A: 居住調整地域の設定は任意事項です。

Q 4 1: 居住調整地域は、どこに定められますか？

A: 線引き都市計画区域においては、市街化区域内であり、かつ居住誘導区域外の区域に定めることができます。非線引き都市計画区域の場合は、居住誘導区域外の区域に定めることができます。

Q 4 2: 居住調整地域は、居住誘導区域外全域(市街化調整区域を除く。)に設定するものでしょうか？

A: 居住調整地域の具体的な区域の設定は、市町村が地域の実情に応じて行うものですが、居住調整地域が定められる場合については、例えば次のような場合であると考えられます。

- ・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について、今後居住が集積するのを防止し、将来的にインフラ投資を抑制することを目的として定める場合。
- ・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について、住宅地化されるのを抑制することを目的として定める場合。
- ・非線引き都市計画区域内で、都市の縁辺部の区域について、住宅開発を抑制し居住誘導区域内など都市の中心部の区域において住宅地化を進めることを目的として定める場合。
- ・区域区分が定められている都市計画区域から流出する形で非線引き都市計画区域において住宅地化が進んでいる場合において、区域区分が定められている都市計画区域に近接・隣接する非線引き都市計画区域における住宅地化を抑制することを目的として定める場合。
- ・区域区分を廃止した場合において、従前市街化調整区域であった区域等のうち、他法令による土地利用規制がなされていない土地の区域で、良好な環境の形成又は保持を図ることを目的として定める場合。

居住調整地域を居住誘導区域外の全体に指定するのではなく、地域を限定して指定することや、特定用途制限地域と組み合わせて指定し、住宅以外の用途もあわせて建築の制限をすることも考えられます。

Q 4 3: 居住調整地域内において、開発許可制度の対象となる行為はどのようなものでしょうか？

A: 居住調整地域内において、以下の行為を行おうとする場合には、居住調整地域を市街化調整区域とみなして開発許可制度が適用されます。また、立地基準の適合性も審査されます。

(特定開発行為)

※都市計画法第29条第1項第1号の規定は適用されません。

- ・ 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㎡以上のもの。
- ・ 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。

(特定建築等行為)

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合。
- ・ 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。
- ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合。

(2) 特定用途誘導地区について

Q 4 4: 特定用途誘導地区とは？

A: 都市機能誘導区域内において、誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従来通りの規制を適用することにより、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区です。

Q 4 5: 特定用途誘導地区の都市計画には何を定める必要がありますか？

A: 以下の事項を定める必要があります。

- ・ 都市計画法第8条第3項第1号及び第3号に掲げる事項
- ・ 建築物等の誘導すべき用途

→市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和

- ・ 建築物等の全部又は一部を当該用途に供する建築物の容積率の最高限度

→用途地域による指定容積にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用

- ・ 建築物の高さの最高限度（市街地の環境を確保するために必要な場合のみ）

Q 4 6: 建築物の一部が誘導施設となる場合の容積率の算定方式はどのように定めればいいでしょうか？

A: 例えば、高層住居誘導地区等における住宅の用途に係る容積率の最高限度の算出方法を

参考に、誘導すべき用途に供する部分の床面積の建築物全体の床面積に対する割合に応じて、容積率の最高限度を緩和するよう定めることが想定されますが、地域の実情に応じ、これ以外の方法によることも考えられます。

8. 防災指針に係る記載事項等について

Q 4 7 : 防災指針について、立地適正化計画への記載は必須でしょうか？

A : 防災指針は、居住誘導区域や都市機能誘導区域と同様に「立地適正化計画におおむね記載する事項」であり、「居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地及び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」と位置づけられており、想定される災害を踏まえ、居住誘導区域等と併せて定めていただくことが基本となります。

防災指針制度の創設以前に立地適正化計画を作成・公表していた等により、防災指針が定められていない立地適正化計画については、昨今の自然災害の激甚化・頻発化の状況に鑑み、できるだけ早期に定めていただくことが望ましいと考えられます。立地適正化計画はおおむね5年毎に調査、分析、評価を行うことに努めるとされており、少なくともこの際には防災指針を定めて頂きたいと考えています。

Q 4 8 : 今後、同じ河川の流域に位置する市町村が連携して必要となる防災・減災対策について検討・推進を図ることとしていることから、その方向性が決まらなると防災指針も定められないと考えているが、どうしたらよいか？

A : 流域単位での防災・減災対策については、各流域で設置されている流域治水協議会等の場で検討がなされている場合があります。この場における取組の検討スケジュールと、個々の立地適正化計画の作成スケジュールは必ずしも一致しないと考えられるため、例えば複数の市町村と連携する取組が検討されている場合であつて、その方向性が定まっていない段階では、その時点で記載可能な居住誘導区域等内の災害リスクに対する防災・減災対策について定め、検討中のものについてはその状況を記載しておくことが考えられます。その後、将来的に方向性が定まった場合は、立地適正化計画の定期的な評価の段階で記載を充実させることや、防災指針に基づく取組の推進に関連して必要な事項として軽微な変更で随時変更することも考えられます。

Q 4 9 : 居住誘導区域に災害ハザードエリアを含んでいないが、防災指針に何を記載すべきでしょうか？

A : 居住誘導区域をどのように設定するかの検討において災害ハザードエリアを考慮している場合にはこの内容を記載したり、法律に基づく災害ハザードエリア以外に過去の浸水実績など居住の安全を確保する上で考慮すべき情報がある場合はこれに対する取組等を記載頂くことが考えられます。一般的に、地震被害への対応などを考慮しますと、何も災害のおそれがないという状況は考えづらいため、居住誘導区域等で必要となる防災・減災対策を記載いただくことが考えられます。

Q 5 0 : 地域防災計画や国土強靱化地域計画とのすみわけはどうなるのでしょうか？

A : 都市計画運用指針において、「防災指針の作成にあたっては、地域防災計画や国土強靱化地域計画など市町村の防災・減災対策に係る計画との内容の整合を図ることが重要である。」として、内容の整合が図られるべきものとの考え方を示しています。

地域防災計画等と整合を図った上で、防災指針は居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避・あるいは低減させるために必要な防災・減災対策を位置づけていただくこととなります。

Q 5 1 : 防災指針において考慮すべき災害の種別には指定があるのでしょうか？

A : 防災指針の検討において考慮すべき災害の種別には指定はなく、各々の地域について公表されている災害ハザード情報等を基に、想定される災害について適切にリスク分析を行い、必要な対策を位置づけることとなります。この際、公表されている情報のほか、過去の災害の記録等から必要な対策を検討することも考えられます。

また、例えば洪水に関する情報については、水防法に基づき公表される浸水想定区域が想定最大規模の降雨によるものと計画規模の降雨によるもののほか、中高頻度で生じる降雨による浸水想定情報が得られる場合などがあり、同一災害であっても複数の規模の情報を確認することも重要となります。

Q 5 2 : 市町村域の殆どが洪水浸水想定区域に含まれている場合などもあり、災害リスクを考慮して居住誘導区域を設定するにあたり、区域に含めて良い範囲について基準はあるのでしょうか？

A : Q 3 0のとおり、法令で居住誘導区域に含めないこととする災害レッドゾーンの区域は除外する必要がある一方、浸水想定区域や土砂災害警戒区域等の災害イエローゾーンについては、都市計画運用指針において居住誘導区域の設定に際して留意することを求めています。含めない事とする一律の基準はありません。

都市によって、その都市で想定される災害の種別や範囲、大きさ等の状況が異なることから、土地利用の状況等を踏まえた災害リスク分析を行った上で、防災部局等との協議の上、計画策定主体となる市町村において判断していただくこととなります。この際、国あるいは都道府県の河川管理者や砂防部局など防災対策を実施する市町村以外の者の意見を参考にすることも考えられます。市町村域の殆どが洪水浸水想定区域に含まれる場合には、水害リスクマップなど多段階での浸水想定を参照し、ハザードの発生確率をより詳細に考慮した上で、区域設定による対策とそれ以外の対策との使い分けを検討することも有効です。なお、浸水想定区域に居住誘導区域の設定が必要な場合には、防災指針において、ハード・ソフト対策の両面から、適切な防災・減災対策を定めることが求められます。

Q 5 3 : 立地適正化計画を公表した後に災害レッドゾーンが居住誘導区域に指定される場合はどのように対応すべきでしょうか？

A : 災害レッドゾーン等の法令で含めないこととされている区域を除外する場合の居住誘導区域の変更は、軽微な変更により立地適正化計画を変更できます。土砂災害特別警戒区域や浸水被害防止区域等の災害レッドゾーンの指定に当たっては、個別の法律の規定により市町村長の意見を聴取することとされており、この手続きがなされる際に指定に先立って情報を得ることなどにより、災害レッドゾーンの指定に関する情報を予め把握しておき、

その指定と併せて軽微な変更により立地適正化計画を変更できるよう準備・調整することが考えられます。

Q 5 4 : 立地適正化計画の公表後において、対策工事の実施等により災害レッドゾーンの指定が解除された箇所を居住誘導区域として設定する場合は「軽微な変更」に該当するのでしょうか？

A : 対策工事の実施等により災害レッドゾーンの指定が解除された箇所を居住誘導区域として設定する場合は、「軽微な変更」には該当しないため、都市再生特別措置法第81条第22項に基づく公聴会の開催や都市計画審議会への意見聴取等の手続きが必要となります。

Q 5 5 : 防災指針に関連した目標設定はどのように考えればよいのでしょうか？

A : 災害特性を踏まえた、都市における防災上の対応方針や将来像を設定するとともに、この実現に向けて防災指針に位置づけた取組の進捗に関するアウトプットの目標（例えば、避難施設の整備率や避難に関する計画の作成率など）とともに、これらの取組によりどのような防災上の効果が得られたかのアウトカム目標（洪水浸水想定区域内の居住人口の推移など）を設定することが考えられます。

防災指針は居住誘導に当たって必要となる取組等を定める観点から、特に、災害リスクを踏まえた居住人口等の定量的な目標設定を行うことが重要であり、このような目標を定めて取組を推進していくことが必要と考えます。

Q 5 6 : 災害リスク分析を踏まえて様々な対策が考えられますが、特に予算が必要となる事項については現時点で明記することが難しく、どのように対応すべきでしょうか？

A : 引き続き取組内容の検討が必要、他部局との調整が必要といった状況から、将来的に実施することの確度が高まっていない取組であっても、市民の方々の不安払拭等の観点からは、災害リスクの大きさに応じて、取組の方向性を示すことや、引き続き検討が必要である旨を併記するなどし、検討の結果考えられた取組はできる限り積極的に記載することが望ましいと考えます。

将来的に取組の具体化がなされた場合、取組実施の確度が高まった場合は、立地適正化計画の定期的な評価の段階で記載を充実させることや、防災指針に基づく取組の推進に関連して必要な事項として軽微な変更で随時変更することも考えられます。

Q 5 7 : 市町村以外の者が実施する防災対策も防災指針に記載することは可能でしょうか？

A : 国や都道府県が主体となる、河川管理者が実施する河川整備や砂防部局が実施する砂防施設の整備など、当該都市で想定される災害の防止・軽減に資する取組については、防災指針の検討時点で実施予定を確認し、記載することの調整を経て、市町村が実施する防災・減災の取組と併せて実施主体を明確にして記載することが望ましいと考えます。各主体が連携して防災・減災対策に取り組む観点からも、防災指針の検討段階から関係する部局と連携体制を構築することが有用です。

Q 5 8 : 防災指針の検討範囲として居住誘導区域外も含めてよいのでしょうか？

A : 防災指針は基本的に居住誘導区域や都市機能誘導区域における防災・減災対策を位置付けることとなりますが、居住誘導区域外に現に生活している居住者の安全を確保するための取組についても、併せて検討することが必要になることが考えられます。例えば、避難路・避難場所の整備をする場合に居住誘導区域外の居住者の利用も考慮して位置・規模を検討する場合や、居住誘導区域外の災害リスクの高いエリアから居住誘導区域への誘導・移転を検討する場合などには、併せて防災指針に記載することが考えられます。

Q 5 9 : 防災都市づくり計画策定指針に基づき作成する「防災都市づくり計画」と防災指針の関係はどのように考えるのでしょうか？

A : 「防災都市づくり計画」の対象範囲は特に限定されておらず、「防災指針」は主として居住誘導区域内の防災に関する内容を位置付けるものとなっております。防災都市づくり計画を先に作成している場合、一定の地域における防災対策の考え方については既に整理されていることと考えられますので、防災指針については、追加的に必要と考えられる災害リスクの分析を行い、その結果を踏まえて居住誘導区域内に関する防災・減災対策を記載することが考えられます。

この場合、例えば、防災都市づくり計画では市町村全域の対策を位置づけ、防災指針では防災都市づくり計画に位置づけた取組のうち居住誘導区域における対策を位置付けるといったように、適宜記載内容を相互に参照するなど、連携した計画内容とすることが望ましいと考えます。

Q 6 0 : 防災指針において、例えば居住誘導区域内のイエローゾーンにおける誘導すべき住宅の用途や規模、構造等を規定することで、制限することは可能でしょうか？

A : 防災指針に基づく規制の制度はありませんが、防災指針の検討に際して実施する災害リスク分析の結果等により、誘導すべき住宅の用途や規模、構造等を規定する必要があると判断される場合に市町村の判断で制限をかける方法として、災害危険区域を指定することや地区計画において居室の床面の高さの最低限度や敷地の地盤面の高さの最低限度等の建築規制等を定めることで防災性の向上を図ることが考えられます。防災指針にはこのような規制手法を適用する旨を取組として記載しておくことが考えられます。

9. 都市のスポンジ化対策に係る記載事項等について

(1) 全体

Q 6 1: 既に立地適正化計画を公表している市町村にあっては、今般の都市のスポンジ化対策に係る新たな制度に関する事項を立地適正化計画に記載しようとする場合には、立地適正化計画の変更の手続きが必要となるのでしょうか？

A: 低未利用土地権利設定等促進計画や立地誘導促進施設協定の対象区域を記載する場合など、都市再生特別措置法第8条第2項第6号に掲げる事項の変更（防災指針に基づく取組の推進に関連して必要な事項並びに同条第9項から第13条まで及び第15項に規定する事項に係る変更に限る。）は、「軽微な変更」として扱われることとされているため、公聴会の開催や都市計画審議会への意見聴取等の変更の手続きが不要となります。これらの措置を立地適正化計画に積極的に記載いただき、制度普及に努めていただきたいと思います。

一方、低未利用土地利用等指針を立地適正化計画に記載する場合には、当該指針が低未利用地の利用と管理に関する基本的な方針であること、当該指針に基づき土地所有者等に対して勧告等を行うことが可能とされていることから、その場合には「軽微な変更」に該当しないこととされています。

(2) 低未利用土地利用等指針・低未利用土地権利設定等促進計画

Q 6 2: 低未利用土地利用等指針には、どのような内容を記載すればいいのでしょうか？

A: 低未利用土地利用等指針には、誘導施設や住宅の立地誘導を図るために低未利用土地を有効に利用し、又は適正に管理する上での留意点や、適正な管理の水準等を定めることが想定されます。個々の地区の現状や予見される問題に応じて定められるものであり、例えば、以下のような内容を定めることが考えられます。

(例)

○利用

- ・公園が不足している地区において、空き地を広場・緑地として利用することを推奨すること
- ・高齢化が進む地区において、空き家を集会施設・交流施設として利用することを推奨すること
- ・賑わいが失われつつある中心地区において、空き地等を交流広場として利用することを推奨すること

○管理

- ・病害虫の発生を予防するため定期的な除草等を行うこと
- ・みだりに不法投棄が行われないよう柵等を設置すること

なお、市町村長は、都市機能誘導区域又は居住誘導区域内の低未利用土地の所有者等がこの指針に即した管理を行わない場合に、勧告を行うことができることとされていることから、管理については、望ましい管理方法を例示するなど、可能な限り明示的な内容とすべきです。

Q 6 3 : 低未利用土地権利設定等促進計画を作成しようとする場合、立地適正化計画には何を定める必要があるのでしょうか？

A : 低未利用土地権利設定等促進計画を作成しようとする場合には、立地適正化計画に、低未利用土地利用等指針に関する事項を定めた上で、低未利用土地権利設定等促進事業を行う必要があると認められる区域（低未利用土地権利設定等促進事業区域）と当該事業に関する事項を定めることが必要です。

低未利用土地権利設定等促進事業区域については、例えば、中心市街地の全域にわたって低未利用土地が広がっているような場合には、その全域を区域として定めることも考えられます。一方、大規模商業施設の撤退などにより、狭い範囲のエリアで集中的に低未利用土地が存在しているような場合には、当該エリアに限って区域を定めることも考えられます。

また、低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項については、促進すべき権利設定等の種類、事業を通じて立地を誘導すべき誘導施設や住宅の種類等について、必要に応じ定めることが考えられます。

Q 6 4 : 都市再生法第81条第15項の「低未利用土地が相当程度存在する区域」とは、どのように判定すればいいのでしょうか？

A : 低未利用土地が一定の区域内に相当程度存在するか否かは、低未利用土地の規模、分布、当該区域に占める割合等を勘案して、個別に判断されるものです。例えば、中心市街地の全域にわたって低未利用土地が広がっているような場合には、その全域を区域として指定することも考えられます。一方、大規模商業施設の撤退などにより、狭い範囲のエリアで集中的に低未利用土地が存在しているような場合には、当該エリアに限って区域を指定することも考えられます。

(3) 立地誘導促進施設協定

Q 6 5 : 立地誘導促進施設協定を活用する場合には、低未利用土地利用等指針を立地適正化計画に定める必要があるのでしょうか？

A : 立地誘導促進施設協定を活用する場合には、低未利用土地利用等指針を立地適正化計画に定める必要はありません。ただし、Q 6 6に記載の通り、立地適正化計画に定める事項がありますので、御注意下さい。

Q 6 6 : 地域住民が立地誘導促進施設協定を作成しようとする場合、市町村は、立地適正化計画に何を定める必要があるのでしょうか？

A : 協定に係る立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域と当該施設の一体的な整備又は管理に関する事項を記載する必要があります。

当該施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域については、居住誘導区域や都市機能誘導区域の全域を指定することや、狭い範囲のエリア等に限って区域を指定することも考えられます。

また、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項については、広場、広告

塔、並木など、その一体的な整備又は管理が必要と考えられる立地誘導促進施設の種類、位置、概要等について、必要に応じ定めることが考えられます。

10. 立地適正化計画に関する事業について

Q67: 立地適正化計画で示したまちの姿を実現するために、どのような国の予算制度がありますか？

A: 立地適正化計画に基づくまちづくりを推進する事業として、「都市構造再編集中支援事業」があります。この事業は、人口・世帯減少の本格化、自然災害の頻発・激甚化など、経済社会情勢の大きな変化に直面するなか、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図る必要があることから、市街地の拡散や災害ハザードエリアへの立地を抑制した上で、都市の限られた資源を効果的・効率的に活用し、期間と区域を定めた一体的・集中的なまちづくりを推進するため、立地適正化計画に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う一定期間内の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、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し、集中的な支援を行うことを目的とする事業です。

その他、立地適正化計画で示したまちの姿の実現に資する取組を支援する各種制度については、国土交通省都市局市街地整備課をはじめ、以下のURLをご参考に事業所管部局にお問い合わせください。

コンパクトシティの形成に関連する支援施策集:

https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000032.html

Q68: 立地適正化計画を作成するにあたって、事業との関係で留意すべき点がありますか？

A: 都市構造再編集中支援事業を実施するためには、立地適正化計画が以下の条件を満たす必要があります。

- ・都市機能誘導区域と居住誘導区域を定めている。
- ・原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域を都市計画運用指針に反して居住誘導区域に含めていない。

また、(都市機能誘導区域の面積) / (①市街化区域又は②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の面積) \geq 50%の場合、都市機能誘導区域における国費率50%から45%となります。

Q69: 都市構造再編集中支援事業で実施する事業は全て立地適正化計画に書き込む必要がありますか？

A: 都市構造再編集中支援事業を活用する事業は、立地適正化計画の目標に適合するものである必要はありますが、事業名が立地適正化計画に記載されている必要はありません。

Q70: 防災指針の作成にあたって、事業との関係で留意すべき点がありますか？

A: 都市構造再編集中支援事業による誘導施設整備（既存建造物活用事業による誘導施設整備を含む）において、防災指針に即した事業に限った嵩上げ・特例措置があります。また、居住誘導促進事業を実施するためには、災害リスクを踏まえた居住人口等、定量的な目標設定を行っていること又は確実にを行う見込みであることが条件になります。

11. 立地適正化計画に基づく老朽化した都市計画施設の改修に関する事業の認可について

Q71: 居住誘導区域内の住宅または都市機能誘導区域内の誘導施設の立地の誘導の促進に資するものであれば、これらの区域外の都市計画施設でも適用が可能でしょうか？

A: 都市再生特別措置法第81条第9項においては都市計画施設が立地する区域についての定めはなく、老朽化した都市計画施設の改修に関する事業が住宅や誘導施設の立地の誘導に資すると判断されるものであれば、当該施設の改修に関する事業に関する事項及び当該改修事業の実施に係る都市計画事業の認可に関する事項を記載することが考えられます。

Q72: 都市計画に定めた施設であるが、当初整備においては事業認可を受けずに整備した施設も、改修事業を立地適正化計画に位置付ければ本制度を活用できるでしょうか？

A: 都市計画事業認可を受けずに整備された都市計画施設についても、立地適正化計画に老朽化した都市計画施設の改修に関する事業を記載し、都道府県知事に協議・同意の上、公表した場合、都市計画事業認可があったものとみなされます。

Q73: 市街地再開発事業で整備した公共公益施設（市町村専用部分）の改修について、本制度を活用して都市計画税を充当することはできるでしょうか？

A: 老朽化した都市計画施設の改修に関する事業に関する事項について、当該事業の実施に係る都市計画事業に関する事項を都道府県の同意を得て記載した立地適正化計画を公表することにより、当該都市計画施設の改修については都市計画事業認可がなされたものとみなされ、本事業に都市計画税を充当することが可能となります。

Q74: 都市計画変更を伴う改修事業も位置づけることが出来るでしょうか？

A: 都市再生特別措置法第81条第9項に規定される事業の範囲の中で可能です。

Q75: 「改修」の定義や基準はありますか？

A: 「改修」について、国として明確な定義や基準を設けてはいませんが、都市計画運用指針において、都市計画施設の「整備」とは、既存の都市施設のバリアフリー化や老朽化対策、耐震補強対策、例えば歩道幅員の見直し等の施設配置の変更等のために改修や更新を実施することも含まれる一方、保守・点検、清掃等のみを行う場合は含まれない旨、記載しておりますので、参考にしてください。

Q76: 事業認可の効力が発揮されるのは、立地適正化計画の公表日あるいは事業認可の告示日のいずれでしょうか？

A: 都市再生特別措置法第109条の3に基づき、立地適正化計画が公表されたとき、事業認可があったものとみなします。その上で、都市計画法第65条に基づく建築等の制限等、告示があったあとに法的効果が発生するものとして都市計画法に定められているものについては、告示があったあとに効果が発生します。

Q77: 事業認可期間は告示日からとなりますが、立地適正化計画に記載する事業期間は公表年度か

らとしなければならないでしょうか？数年後から施行開始する都市計画施設の改修に関する事業を立地適正化計画に記載したい場合は、その都度変更して追記する必要があるでしょうか？

A： 認可に関する事項として立地適正化計画に記載する事業施行期間は、「立地適正化計画の公表の日」とすることや、ある特定の年月日とすることが考えられます。

都市再生特別措置法第81条第9項の事項として記載する事業については、立地適正化計画の対象期間内の、将来予定する事業について記載することも考えられます。この際、同法第109条の2の規定により都市計画事業の認可に関する事項を記載するかどうかについては任意となり、将来の事業については、まず第81条第9項の記載だけ行っておき、第109条の2に基づく同意協議は事業の確度が高まり次第追って行うことも考えられます。この場合、第81条第9項の記載事項に第109条の2に基づく同意を得ている旨を記載する等の立地適正化計画の変更は、軽微な変更で対応することが可能です。

Q 7 8： 都市計画事業認可があったものとみなされた事業の都市計画法第62条の告示はどうなりますか？

A： 立地適正化計画に基づく事業認可みなしは、都市再生特別措置法第109条の3に規定されているとおり、都市計画法第59条第1項の認可があったものとみなすものであり、同法第62条に定められた認可等の告示については、別途、都市計画法に基づく手続が必要となります。

Q 7 9： 都市再生特別措置法第109条の2第1項及び第2項の規定に基づき、あらかじめ都道府県知事に協議し、その同意を得て、改修事業の実施に係る都市計画事業の認可に関する事項を記載した立地適正化計画を公表することで都市計画事業の認可があったものとみなされた場合に、都道府県知事が実施する都市計画法（昭和43年法律第100号）第62条第1項の告示、国土交通大臣・関係市町村長への、同法第60条第3項第1号及び第2号に掲げる図書の写しの送付について手続きはどのようにとればよいでしょうか？

A： 都市計画法第59条の都市計画事業の認可又は承認をした時と同様の手続きです。

Q 8 0： 事業期間等に変更が生じた場合、事業認可の変更手続きはどのようになりますか？都道府県知事の同意を得て立地適正化計画の認可に関する事項を変更し、公表した場合、都市計画法第63条の第1項の規定による事業計画の変更認可告示ができるのでしょうか？

A： 再度、都市再生特別措置法の規定を用いて、都道府県知事の同意を得て、変更した認可に関する事項を立地適正化計画に記載・公表し、都市計画法第59条第1項の認可があったものとみなして事業施行期間を変更した事業計画とすることが考えられます。あるいは、都市計画法第63条の規定を適用して事業計画の変更をすることも考えられます。

Q 8 1： 公表後に記載した改修事業に変更があった場合、再度都道府県と協議し同意を得た上で市町村が計画策定・公表する必要があると考えていますが、記載した事業内容に変更があったときはどのように想定されていますか？

A : 都市計画施設の改修に関する事業に関する立地適正化計画の変更にあたっては、都道府県と協議し同意を得た上で、市町村が立地適正化計画に記載して公表することとなりますが、当該事項に関する変更は、軽微な変更となるため、都市計画審議会の意見聴取手続等は必要ありません。

※都市再生特別措置法第81条第24項及び同条第22項をご参照ください。

Q 8 2 : 改修事業に関する立地適正化計画の記載事項の変更は「軽微な変更」となりますが、変更前の計画に当該事項に関する記載が全くなくても軽微な変更になるのでしょうか？

A : 都市再生特別措置法施行規則第31条において軽微な変更とされる都市再生特別措置法第81条第2項第6号に掲げる事項の変更には、同法第81条第9項に規定する事項を追加することも含まれるものと考えます。

なお、軽微な変更については、同法同条第24項で規定されるとおり、同法同条第22項に規定される公聴会の開催や都市計画審議会への意見聴取の手続きは必要としませんが、同法第109条の2第1項に規定する認可に関する事項を記載しようとする場合は、同法同条第2項に規定する都道府県知事への協議・同意等の手続きは必要です。

12. 目標値・評価について

Q83: 居住誘導区域の人口密度を目標値で設定する際に、現状維持も難しい場合、現状よりも低い目標としてもよいのでしょうか？

A: 人口密度の目標を検討するに当たっては、検討している人口密度で地域に将来必要な都市機能が維持できるか検証することが不可欠です。検証において必要な人口密度の維持が困難な場合には、誘導区域の設定に立ち返って再検討する等の対応が必要であると考えます。

Q84: 施策の実施の状況の評価は、計画公表の5年後に行えばいいのでしょうか？

A: 概ね5年毎に施策の実施状況について、調査、分析及び評価を行うよう努めることとなっていますが、質の高い取組へと発展・継続させていくためには、誘導施策の効果の発現状況や目標値の達成状況について、毎年のトレンド等を適切に把握することが望ましいと考えます。また、施策の効果が十分でない場合には、再度、施策を含め計画全体を見直ししていくことが必要であると考えます。

13. 届出・勧告について

(1) 誘導施設の開発行為等に係る届出・勧告について

Q 8 5 立地適正化計画を公表した場合、その日から都市再生特別措置法第88条、第108条及び(再掲)：第108条の2の届出義務等が生じるのでしょうか？また、届出が必要な行為に着手する事業者が円滑に届け出ることができるよう、周知期間を設けることはできますか？

A： 都市再生特別措置法第81条第23項の規定に基づき立地適正化計画を公表した場合には、その公表日から同法第88条、第108条及び第108条の2の届出義務等が生じることとなります。このため、立地適正化計画の公表後に、当該届出義務等に係る一定の周知期間を設けることはできません。立地適正化計画の案を周知する際に公表日を明確にするなど、公表前に十分な調整・周知をしておくことが必要となります。

Q 8 6： 居住誘導区域外において、届出の対象となる行為はどのようなものでしょうか？

A： 以下の開発行為と建築等行為です。

(開発行為)

- ・ 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㎡以上のもの。
- ・ 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られたものの建築目的で行う開発行為。

(建築等行為)

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合。
- ・ 人の居住の用に供する建築物として条例で定められたものを新築しようとする場合。
- ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合。

Q 8 7： 居住誘導区域外の土地において、届出の対象となる開発行為を行った者が、当該土地において届出の対象となる建築等行為を実施する場合でも、開発行為と建築等行為のそれぞれについて届出は必要ですか？

A： 開発行為と建築等行為はそれぞれ独立した行為となりますので、それぞれの行為について届出が必要になります。

Q 8 8： 一の住宅開発等が居住誘導区域内外にまたがる場合、届出の対象はどのように判断すればよいですか？

A： 届出制度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ことを制度の目的とし、その手続きを規定する都市再生特別措置法第88条第1項においては「立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、」としており、区域外の部分について見た場合に届出要件を満たすか否かで判断をすることとなります。

Q 8 9： 誘導施設が都市機能誘導区域内外にまたがる場合、建築等の届出の対象はどのように判断すればよいですか？

A： 都市再生特別措置法第108条第1項においては「当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く」としており、新築若しくは改築又は用途変更された建築物のうち都市機能誘導区域外に存する部分について、誘導施設としての要件を満たすか否かで判断をすることとなります。

Q90： 都市再生特別措置法第88条における、「その他人の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの」とはどのようなものを想定していますか？

A： 寄宿舍、有料老人ホーム、福祉ホーム等を想定しています。なお、サービス付き高齢者向け住宅は一般的には「人の居住の用に供する建築物」に該当するものと考えられますが、その設備、契約形態等によって取扱いが異なりますので、次のホームページをご参照ください。また、ホテル等の「宿泊」の用に供する施設は、「人の居住の用に供する建築物」に該当しないものと考えられます。

<http://www.satsuki-jutaku.jp/faq/278.html>

Q91： 居住誘導区域外における届出の対象となる行為について、部分的に届出対象外とすることはできますか？

A： 市町村の条例により、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。

Q92： 都市再生特別措置法施行規則第35条第2項各号及び同規則第52条第2項各号に定める建築等の届出に添付する図書の縮尺について、緩和することは可能ですか？

A： 法令に緩和規定は定められておらず、緩和することはできません。

Q93： 立地適正化計画の公表から30日間に着手する事業者等（例えば、4月1日に計画が公表され、4月15日に着手する場合）は、届出が不要となるのでしょうか？

A： 立地適正化計画が公表されてから30日以内に居住誘導区域等において開発・建築行為を行わなければならない場合については、公表前であっても、公聴会の開催等の手続きによって誘導区域等の設定に関し事業者を含め広く住民に周知されているものと考えられることから、当該行為を行おうとする者に対して都市再生特別措置法第88条及び第108条に規定する届出に係る事項を確認することにより、公表後の立地適正化計画の遂行に支障がないよう対応することが望ましいと考えます。

Q94： 開発行為、建築等行為について届出があった場合、区域内で実施するよう調整し、結果、調整ができない場合には「勧告」する制度となっていますが、「勧告」制度をどのように運用していくべきでしょうか？

A： 本制度は、規制ではなく、居住や都市機能の誘導を目指したものです。勧告についても、具体的な勧告基準を定めるなど、誘導に向けての積極的な働きかけを図るものとして運用を図るようにしてください。

(2) 誘導施設の休廃止に係る届出・勧告について

Q 9 5 : 平成30年度の法改正により、新たに「誘導施設に係る休廃止の届出制度」が創設されましたが、小規模な病院や商店も届出の対象となりますか？

A : 誘導施設として定めた業種について、規模要件を定めていない場合には、施設規模に関わらず、本制度の届出対象となります。

このような観点からも、誘導施設の設定に当たっては、対象となる施設の詳細（規模、種類等）について明確化することが重要です。

市町村においては、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の公布について」（平成30年4月25日国土交通省都市局都市計画課長通達）も参照し、管内の誘導施設運営者に対し、関係団体を通じる等により本制度の内容及び趣旨について周知を図り、適切に運用を図るようにしてください。

Q 9 6 : 誘導施設に係る休廃止の届出制度については、罰則があるのでしょうか？

A : 本制度は、市町村が都市機能誘導区域内に存する誘導施設の休廃止の動きを事前に把握することにより、撤退前に、他の事業者の誘致を始める等の取組ができるようにしようとするものであるため、これに違反した場合の罰則はありません。