

立地適正化計画作成の手引き

国土交通省 都市局
都市計画課

平成30年4月25日改訂

～はじめに～

- ①立地適正化計画について 3
- ②立地適正化計画の作成の流れ 7
- ③立地適正化計画の検討のポイント 9
 - 1. 関連する計画や他部局の施策等に関する整理について 1 1
 - 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 3
 - 3. まちづくりの方針（ターゲット）の検討について 6 3
 - 4. 目指すべき都市の骨格構造の検討について 6 5
 - 5. 課題解決のために必要な施策・誘導方針（ストーリー）の検討について 6 9
 - 6. 誘導施設・誘導区域等の検討について 7 3
 - 7. 誘導施策の検討について 8 9
 - 8. 定量的な目標値等の検討について 9 8
 - 9. 施策の達成状況に関する評価方法の検討について 1 0 3

4. 目指すべき都市の骨格構造の検討について

4. 目指すべき都市の骨格構造の検討について

○都市機能誘導区域、居住誘導区域の検討に先立ち、都市全体の観点から、目指すべきまちづくりの方針（ターゲット）を見据えながら、道路網等の都市施設、人口の集積状況、主要な公共交通路線、都市機能施設、公共施設の配置等をもとに、

- ・公共交通施設が集積し、主要な公共交通路線の結節点等として公共交通アクセス性の高く、人口や都市機能施設が集積している『**中心拠点、地域／生活拠点**』
- ・沿線に相当の人口集積があり、将来も一定の運行水準を維持すると見込まれる公共交通路線であって、各拠点地区をネットワークしている『**基幹的な公共交通軸**』等

の将来においても持続可能な都市の骨格構造を抽出することが重要です。

主要拠点と基幹的な公共交通軸

中心拠点

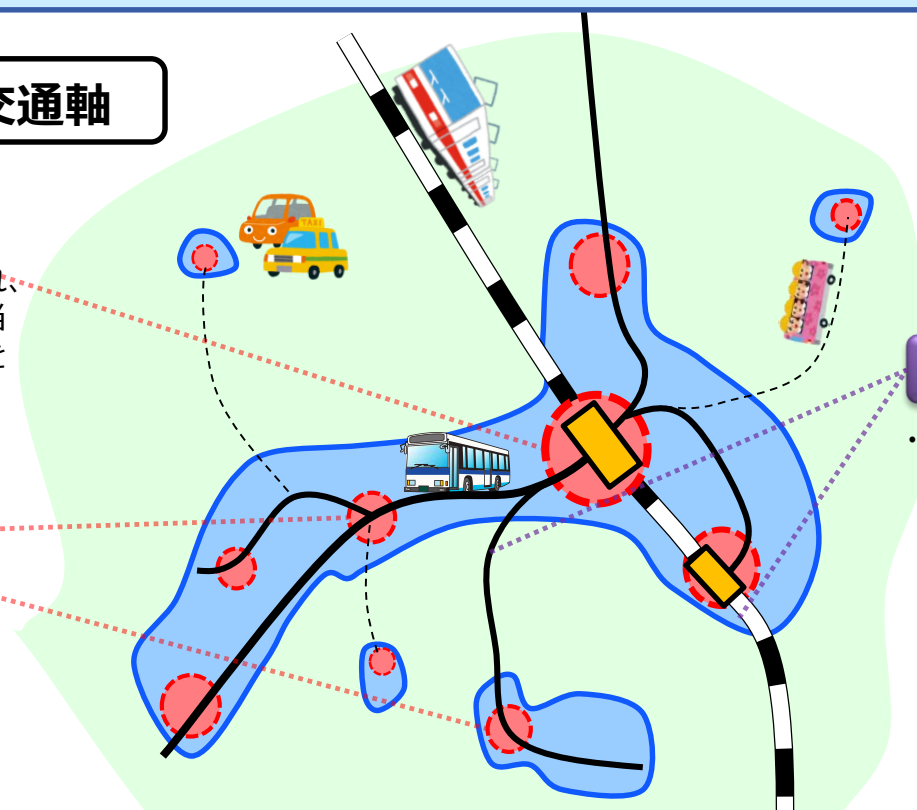
- ・市域各所から公共交通アクセス性に優れ、市民に、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点

地域／生活拠点

- ・周辺地域から容易にアクセス可能な地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点

基幹的な公共交通軸

- ・中心拠点を中心に地域/生活拠点、居住を誘導すべき地域を結都市軸で、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する公共交通が運行する軸



4. 目指すべき都市の骨格構造の検討について

(2) 拠点地区と基幹的な公共交通軸のイメージ

各拠点地区のイメージ

拠点類型	地区の特性	設定すべき場所の例	地区例
中心拠点	市域各所からの公共交通アクセス性に優れ、市民に、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点	▶ 特に人口が集積する地区 ▶ 各種の都市機能が集積する地区 ▶ サービス水準の高い基幹的な公共交通の結節点として市内各所から基幹的な公共交通等を介して容易にアクセス可能な地区 ▶ 各種の都市基盤が整備された地区	○ 中心市街地活性化基本計画の中心市街地 ○ 市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺 ○ 業務・商業機能等が集積している地区等
地域／生活拠点	地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点	▶ 周辺地域に比して人口の集積度合いが高い地区 ▶ 日常的な生活サービス施設等が集積する地区 ▶ 徒歩、自転車又は端末公共交通手段を介して、周辺地域から容易にアクセス可能な地区 ▶ 周辺地域に比して都市基盤の整備が進んでいる地区	○ 行政支所や地域の中心となる駅、バス停の周辺 ○ 近隣商業地域など小売機能等が一定程度集積している地区 ○ 合併町村の旧庁舎周辺地区等

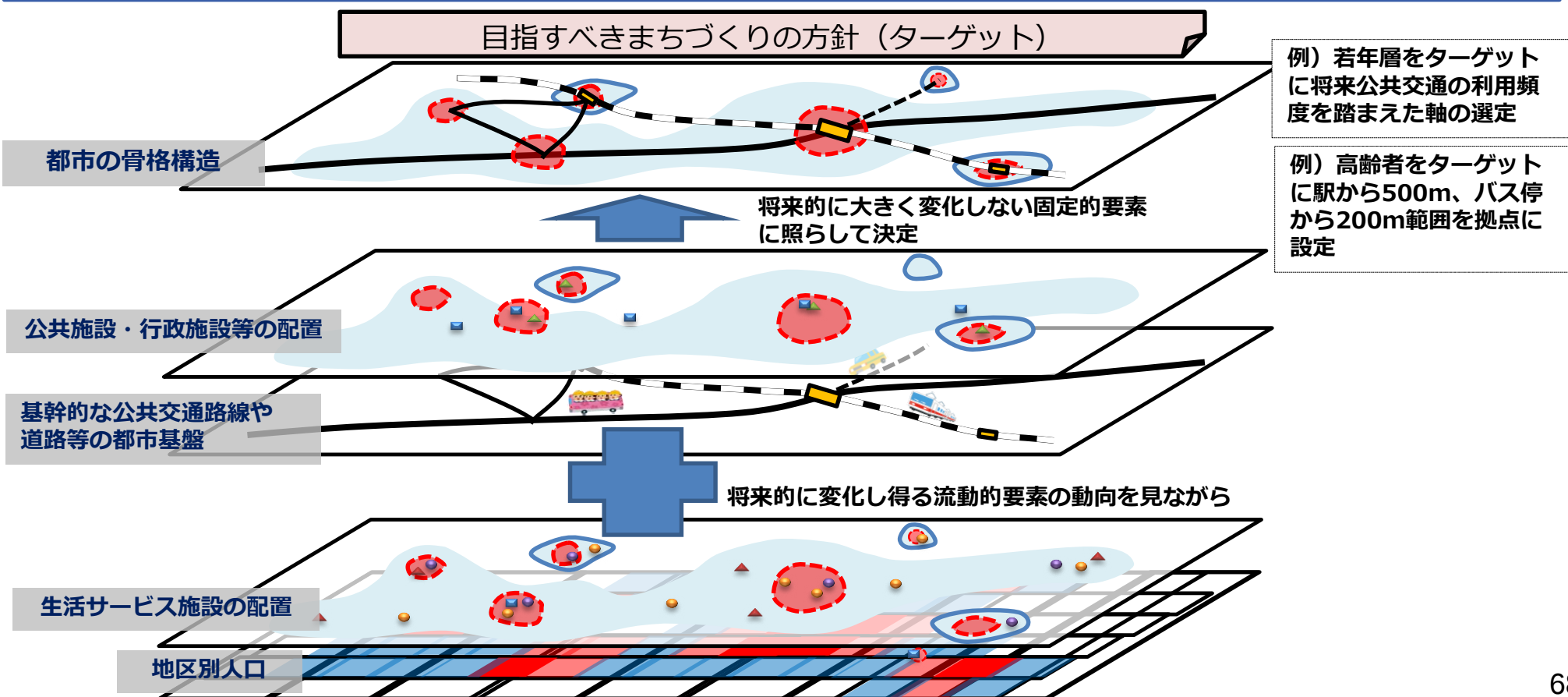
基幹的な公共交通軸のイメージ

	公共交通軸の特性	対象となる公共交通路線の考え方
基幹的な公共交通軸	中心拠点を中心に地域／生活拠点、居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する公共交通が運行する軸	▶ 一定以上のサービス水準を有する路線であり、一定の沿線人口密度があり、かつ公共交通政策でも主要路線として位置づけられるなど、サービス水準の持続性が確保されると見込まれる路線 ▶ 中心拠点と地域／生活拠点、各拠点と居住を誘導すべき地域とを結ぶ路線

4. 目指すべき都市の骨格構造の検討について

(3)都市の骨格構造の検討イメージ

- 持続可能な都市の骨格構造の抽出に際しては、生活サービス施設や地区別人口など将来的に変化しえる流動的要素の動向を見ながら、配置変更や廃止等が困難な施設等の将来的に大きく変化しない固定要素を照らし合わせて検討していくことが重要です。
- その際、骨格を構成するための諸要素（公共交通路線の選定や施設からの徒歩圏域の考え方等）については、目指すべきまちづくりの方針（ターゲット）に即して、誰にどのような行動を期待するか検討しながら定めていくことが肝要です。



5. 課題解決のために必要な施策・ 誘導方針（ストーリー）の検討について

5. 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討について

- ターゲットを明確にした上で、その実現に取り組むには、都市の骨格構造の検討を踏まえ、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を具体的に構築していくことが重要です。
- 例えば、「健康な高齢者を増やす」というターゲットの場合、高齢者が歩く・運動する仕掛け（公共交通利便の高い場所に高齢者の健康づくり施設を誘致、当該施設周辺での歩いて楽しい空間づくり、当該施設で高齢者が健康づくりに取り組むためのインセンティブ施策の実施）をつくること等が考えられます。
- これらを踏まえ、立地適正化計画もこれらの施策パッケージのツールの一つとして、都市計画部局と関係部局が連携して共有した課題解決に取り組むよう検討を進めることが重要です。**
- さらに、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）等のコンパクトシティ形成に向けた取組を、真に住民ニーズに即した持続可能な取組とするためには、**民間の多様なプレイヤーを巻き込むことが重要です。**民間の厳しい目で事業性を見極めつつ、知恵と工夫を活かしながら、身の丈にあった取組を進めることが重要です。

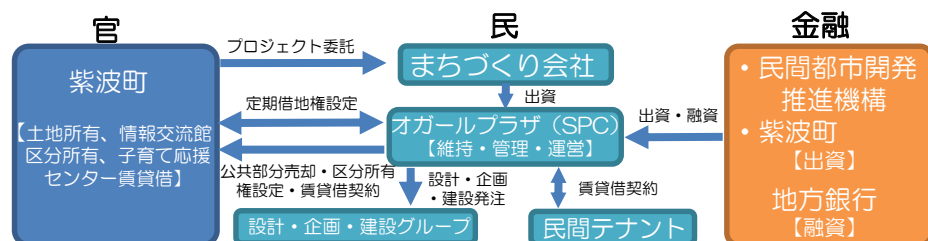
〈紫波町の事例〉

駅前の低未利用遊休地において、官民複合施設を含めた一体的整備を実施するにあたって、

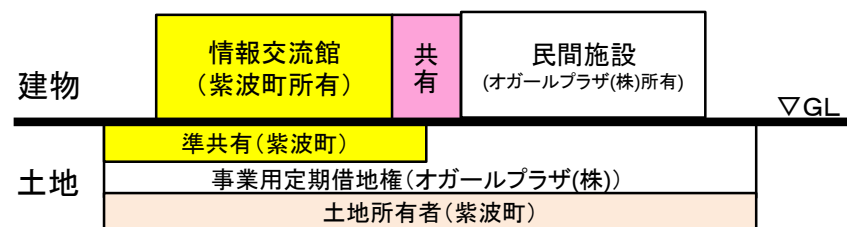
- 民間金融機関による厳しい事業審査、プロジェクトファイナンス
- 着工前にテナント需要を把握・確認し、優良なテナントを先付け
- 適正規模による建設費・維持の抑制
- 行政は公共公益施設の整備に重点

等を実施したことにより、開発後、固定資産税など財政収入増を実現するとともに、年間来訪者は目標30万人に対し、約80万人（H26）を記録している。

事業体制 町・民間事業者・銀行等による体制を構築し、関係者間で複合施設の事業性を精査



権利関係 町所有の土地に定期借地権を設定し、民間事業者（SPC）が複合施設を整備。施設整備後、町に公共部分を売却



5. 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討について

〈取組事例1〉A市

都市が
抱える
課題

・合併により類似・重複した公共施設を多く保有
・公共施設の老朽化等に伴う維持管理・更新費の増大
⇒公共施設の見直しや維持管理コストの適正化が必要

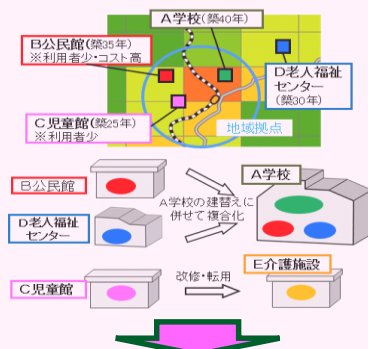
・合併後の拠点の役割と公共交通ネットワークの不整合
⇒公共交通ネットワークの見直しが必要

まちづくり
の方針
(ターゲット)

拠点への公共施設の集約・再編と余剰資産の民間による活用

公共施設の拠点への集約・再編

- 拠点への類似・重複した公共施設の集約・再編
- 不要な公共施設をニーズが高い介護施設等に転用
- PPP/PFIで公共施設の整備・運営を効率化

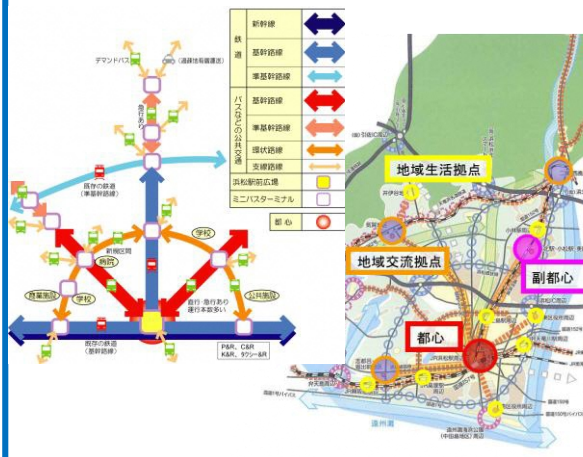


平成●●年度公共施設等総合管理計画の作成の際に、立地適正化計画との連携を明記し、更なる公共施設の集約を促進

合併後の拠点とネットワークにあわせた公共交通の再編

効率的な拠点間の移動を確保

基幹・準基幹・環状路線は拠点間移動、
支線路線は地域内移動の足として確保



余剰資産の活用による社会ニーズへの対応

- 余剰資産を活用し、地域に不足する機能・サービスを民間活力により導入

⇒旧町村の活性化にも寄与

教育

【旧町役場庁舎】
外国人学習支援センター・
外国人学校に転用

「小さな拠点」 生活サービス維持

【旧町役場】
【協働センター】
金融機関、郵便局、民間保険会社、デマンドバス発着所等に貸付

移住 促進

【旧教職員住宅】
都会からの移住希望者向けの「お試し住宅」
として地域のNPO法人等に貸付

- 地域のまちづくり会社が都心空き店舗のリノベーションにより、交流施設を整備し、まちなかでの人々の交流を促進

立地適正化計画との連携で
都市機能を誘導

課題解決のための
必要な施策・
誘導方針
(ストーリー)

5. 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討について

〈取組事例2〉B市

都市が
抱える
課題

○ 高齢化による社会保障費の増加
→ 高齢化率が市域全体で〇〇%となっており、
社会保障費ともに増加傾向となっている状態

○ 村部集落地域の衰退（少子高齢化）
→ 集落のコミュニティが衰退するとともに、集落に
残された既存インフラの有効活用が困難な状態

まちづくり
の方針
（ターゲット）

都市部と村部が持続できる歩いて暮らせる健康なまちづくり

○ 都市部への集約と健幸まちづくり

- ・拠点への交流・活動機能の集約化
- ・中心市街地の空き店舗への出店促進
- ・歩きたくなる空間（公園・道路等）の整備
- ・健康運動教室の実施
- ・市民が企画・運営する生きがい仲間づくり

○ 都市部と村部との交流・住み替え

- ・拠点間交通等の改善（コミュニティワゴン運行）
- ・空き家の活用促進（空き家調査・空き家バンク等）

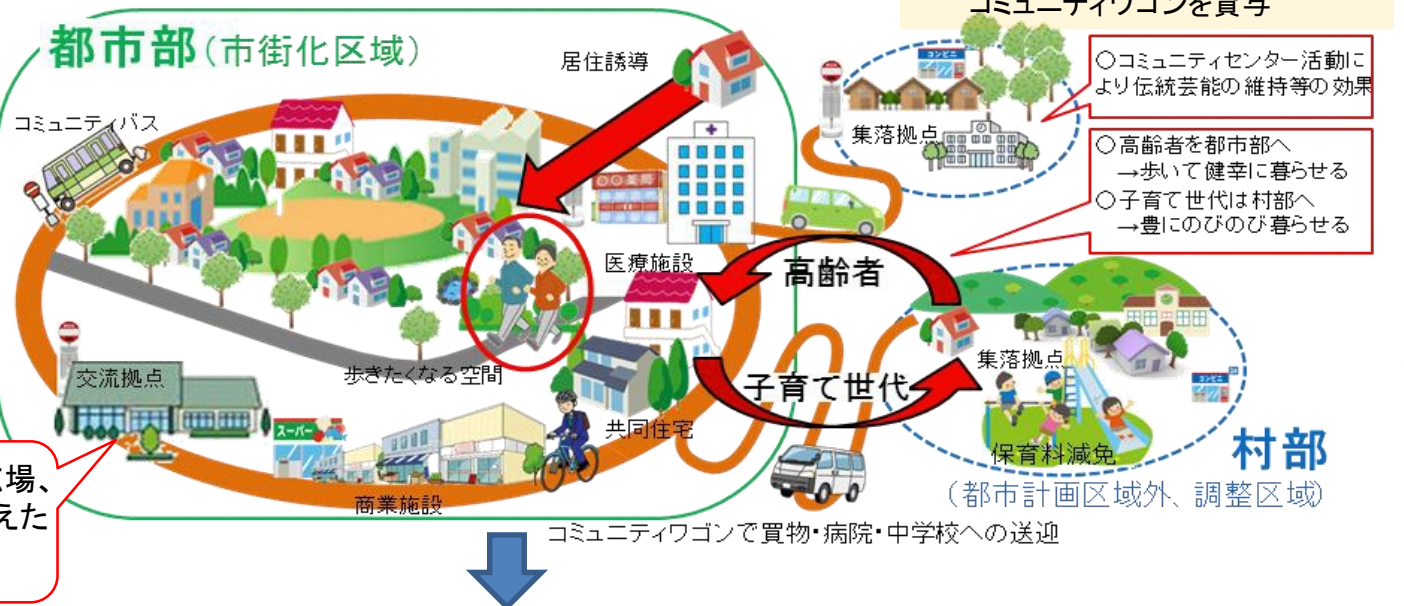
○ 持続可能な集落地域づくり

- ・集落生活圏の拠点（集落拠点）設定
- ・コミュニティセンターを設置し、コミュニティワゴンを貸与

課題解決のための
必要な施策・
誘導方針
（ストーリー）

コンパクトシティ
+α

健康づくりセンター、多目的広場、
子育て支援センターなどを備えた
市民活動・交流の場の拠点



公共交通沿線等の交通利便性の高い市街地に居住を誘導

6. 誘導施設・誘導区域等の検討について

6. 誘導施設・誘導区域等の検討について

【誘導施設の検討について】

- 誘導施設の検討にあたっては、ターゲット、ストーリーの内容を踏まえた上で、その施設が都市機能誘導区域外に立地した場合には、今後のまちづくりに影響を与える等の観点から設定することが重要です。
- また、既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後に必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐために誘導施設として定めることも考えられます。

〈留意点〉・誘導施設名に個別名称を書き込むべきではない。 ※例：〇〇市立博物館

- ・届け出対象を明確化するために施設の詳細（規模、種類等）を記載すること。 ※建築基準法の別表を参考にするとも考えられる。
- ・誘導施設を位置づけていない都市機能誘導区域が仮に定められた場合、当該区域は法律で規定している「都市機能誘導区域」に該当しない。

※中心拠点、地域拠点に必要な機能は、都市の規模、後背圏の人口規模、交通利便性や地域特性等により様々であり、いかなる機能が必要であるかについては、それぞれの都市において検討が必要であるが、参考までに、地方中核都市クラスの都市において、拠点類型毎において想定される各種の機能についてイメージを提示する。

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■ 中枢的な行政機能 例. 本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇m²以上の食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積〇m²以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

【誘導施設の検討について】

○よりきめ細やかな施設配置等を検討するに当たっては、個人単位の行動データをもとに「人の動きをシミュレーション」し、「施策実施の効果を予測」した上で、施設配置や空間形成、交通施策を検討する計画手法である「**スマート・プランニング**」が有効です。

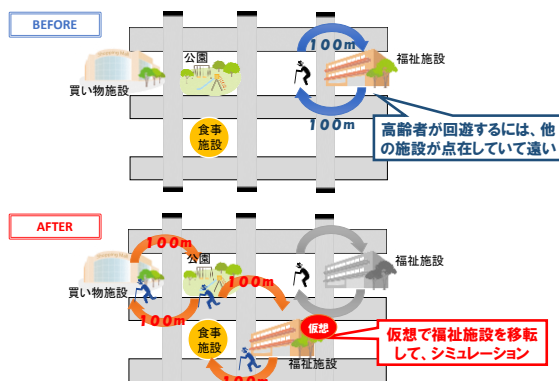
< 徒来 >

人口分布や施設立地状況などのデータ
による「静的な分析」に基づき施設立地
を検討



*メッシュ内のどこが最適化までは特定できない

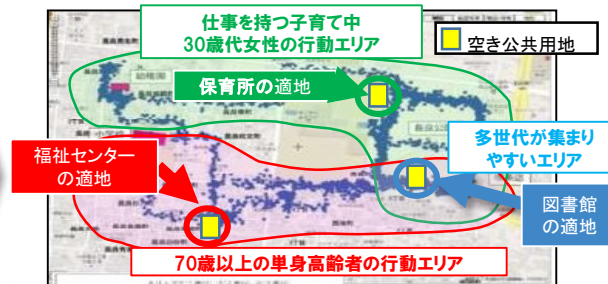
高齢者が健康のためにも歩いて暮らせるように、
一度に歩ける 距離を考慮して福祉施設の最
適配置を検討したい



<スマート・プランニング>

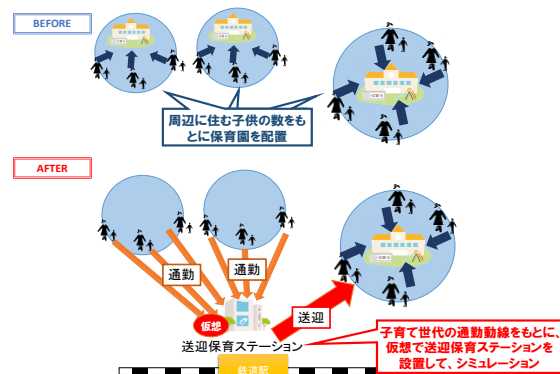


個人単位の移動を把握できるビッグデータによる「動的な分析」に基づき施設立地を検討



*人の属性ごとの行動データをもとに、利用者の利便性や事業者の事業活動を同時に最適化する施設立地を可能にする

仕事と子育てが両立するまちづくりのために、保育園の最適立地を検討したい



スマート・プランニング実践の手引き(案)
～個人単位の行動データに基づく新たなまちづくり～

平成 29 年 7 月

国土交通省都市局
都市計画課都市計画調査室

「スマート・プランニング実践の手引き（案）」（H29.7公表）
http://www.mlit.go.jp/toshi/tosiko/toshi_tosiko_fr_000023.html

↑ [詳細はこちら](#)

6. 誘導施設・誘導区域等の検討について

- 誘導施設や都市機能誘導区域、居住誘導区域等の検討については、**まちづくりの方針（ターゲット）、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）、骨格となる都市構造、誘導施設の最適立地の範囲に沿って検討する必要があります。**
- ターゲットやストーリーによって、**誘導施設の種類や規模、都市機能誘導区域や居住誘導区域等の大きさなども変わってくることに留意する必要があります。**

【誘導区域等の検討について】

（1）基本的な考え方

○都市機能誘導区域の検討

各拠点地区における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤（基幹的な公共交通路線、道路等）、公共施設、行政施設等の配置を踏まえ、**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**具体の区域を検討。

○居住誘導区域の検討

国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、以下の観点等から具体の区域を検討。

- ✓ 徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性
- ✓ 区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性
- ✓ 対象区域における災害等に対する安全性

○居住誘導区域外の検討

居住誘導区域の外側において、住宅地化を抑制する必要がある場合には居住調整地域を設定することが可能であるとともに、跡地が増加しつつありこれらの適正な管理を図ることが必要な場合には跡地等管理区域を設定することができることから、都市計画手法（特定用途制限地域、田園住居地域等）の活用に合わせて、必要に応じて検討。

6. 誘導施設・誘導区域等の検討について

○公共交通軸等の検討

都市機能・居住の誘導のために講ずべき公共交通の確保等の施策を検討するとともに、将来の公共交通利用者数の推計や、財政状況等を踏まえて、交通事業者等の関係者と連携のもと、公共交通、徒歩、自転車等に関する交通施設の整備等について総合的に検討。

(2) 望ましい区域像

1) 居住誘導区域

i) 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

ii) 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（本手引き P 84 参照）、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。

iii) 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区域

2) 都市機能誘導区域

－各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域