

1

立 地 適 正 化 計 画 の 概 要

- ① 立地適正化計画制度とは
 - ② 町田市における立地適正化計画策定の目的
 - ③ 立地適正化計画策定におけるポイント
-

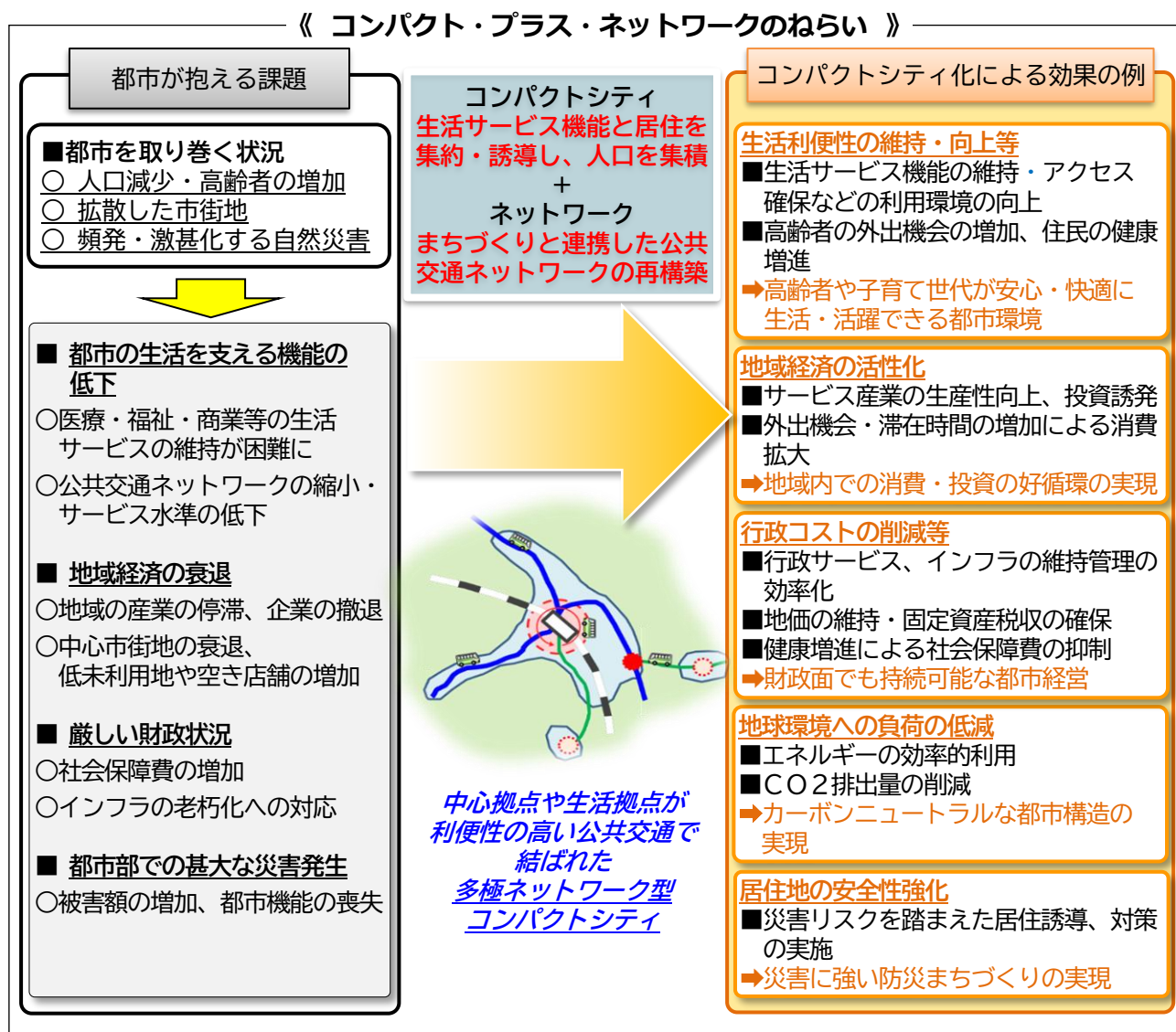
① 立地適正化計画制度とは

■ 立地適正化計画制度創設の背景

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・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。

このため、都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。



出典：国土交通省資料

■ 立地適正化計画制度に関する動向

全国的な人口減少や超高齢化の進行、市街地の拡散・低密度化などが課題となっている中、住民生活を支える施設・サービスや地域活力の維持が困難になる恐れがあることから、持続可能な都市への転換が必要とされています。

このような状況を受けて、2014年の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画が法律に位置付けられ、行政と住民及び事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するための制度が創設されました。

また、居住及び都市機能の集約立地と公共交通の維持・充実を一体として進めるため2014年に地域公共交通活性化再生法が改正され、地域公共交通計画制度が併せて創設されました。

その後、2020年には、近年の水害・土砂災害の頻発・激甚化を受けて、立地適正化計画に水害・土砂災害に対する防災指針を定めることとなりました。

立地適正化計画制度の創設当初は、人口減少等が進行する地方都市を中心に立地適正化計画策定が進められましたが、近年では、首都圏の都市でも、将来的な人口減少局面や、水災害への備えとして、立地適正化計画策定に取り組む都市が増えてきています。

東京都は、町田市を含む環状第7号線外側の区市町村に、立地適正化計画策定などの取組を適切に進めるよう、「集約型の地域構造への再編に向けた指針（2022年3月改正）」において、目指すべき集約型の地域構造のあり方や、その実現に向けての検討に関する方針や支援策等を示しました。

また、都は「東京における地域公共交通の基本方針（2022年3月策定）」を策定し、まちづくりと交通政策の一体的な推進の取組として、集約型の地域構造への再編と地域公共交通政策との連携を目指し、区市町村の地域公共交通計画や立地適正化計画の策定の促進策について検討を進めていくとしています。

《 地域の状況に応じた立地適正化計画などの計画検討に当たっての判断基準 》

人口密度の動向、公共交通サービスの集積状況、高齢化の進展状況等を踏まえ、おおむね環状第7号線外側の地域において、集約型の地域構造への再編に向け取組を推進する。

「都市計画法施行規則で定める既成市街地の人口密度」や「都市計画運用指針で示される住宅用地の望ましい人口密度の考え方」を踏まえ、それぞれの地域における、おおむね20年後の2040年の推計による市街化区域の人口密度に応じた取組を、以下のとおり分類する。

地域分類 1	市街化区域の人口密度が 40人/ha未満の自治体	➤	・立地適正化計画を作成し、集約型の地域構造への再編に取り組むこととする。
地域分類 2	市街化区域の人口密度が 40人/ha以上80人/ha 未満の自治体	➤	・5年に1回実施される国勢調査の更新ごとに、都市の抱える課題について、客観的データに基づく分析評価により、都市構造の検証を行うこととする。 ・分析評価の結果に応じて、立地適正化計画などの作成について判断
地域分類 3	市街化区域の人口密度が 80人/ha以上100人/ha 未満の自治体	➤	・5年に1回実施される国勢調査の更新ごとに、都市の抱える課題について、客観的データに基づく分析評価により、都市構造の検証を行うことに努めることとする。 ・分析評価の結果に応じて、立地適正化計画などの作成について判断
・市街化区域の人口密度が100人/ha以上の自治体であっても、将来に備えて、都市の抱える課題について、客観的データに基づく分析評価により、都市構造の検証を行うことも考えられる。 ・分析評価の結果に応じ、高齢化の進展や空き家の増加への対応など、それぞれの地域特性を踏まえた取組を行う。			

町田市該当

出典：集約型の地域構造への再編に向けた指針（2022年3月改定：東京都）抜粋

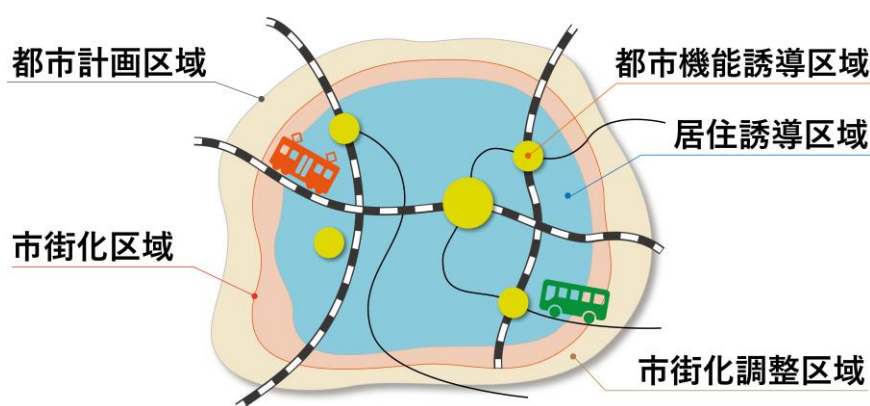
■ これまでのまちづくり計画との違い

これまでのまちづくりでは、人口の増加や経済の成長・拡大を前提として、将来の都市像がある程度予測可能な状態の中で土地利用の規制や都市インフラの整備を進めてきました。しかし、多くの都市では今後人口減少に転じる可能性が大きい中、持続可能で安全・安心して暮らせるまちづくりを進めるためには、これまでの土地利用規制等で都市をコントロールするだけでなく、これまで以上に都市の住民・企業の活動等に着眼し、量ではなく質の向上を図るために、都市を「マネジメント」という新たな視点をもって取り組んでいく必要があります。

■ 立地適正化計画に定める区域

立地適正化計画に定める区域は以下のとおりです。

《 立地適正化計画に定める区域 》



都市計画区域（=町田市全域）

市街化調整区域

市街化区域

居住誘導区域 | 計画に定める区域

人口密度を維持し、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

都市機能誘導区域 | 計画に定める区域

都市機能を中心拠点や生活拠点に誘導・集約し、サービスの効率的な提供を図る区域

誘導施設 | 計画に定める施設

地域の人口特性や必要な機能を検討し、立地を誘導すべき都市機能を増進する施設

② 町田市における立地適正化計画策定の目的

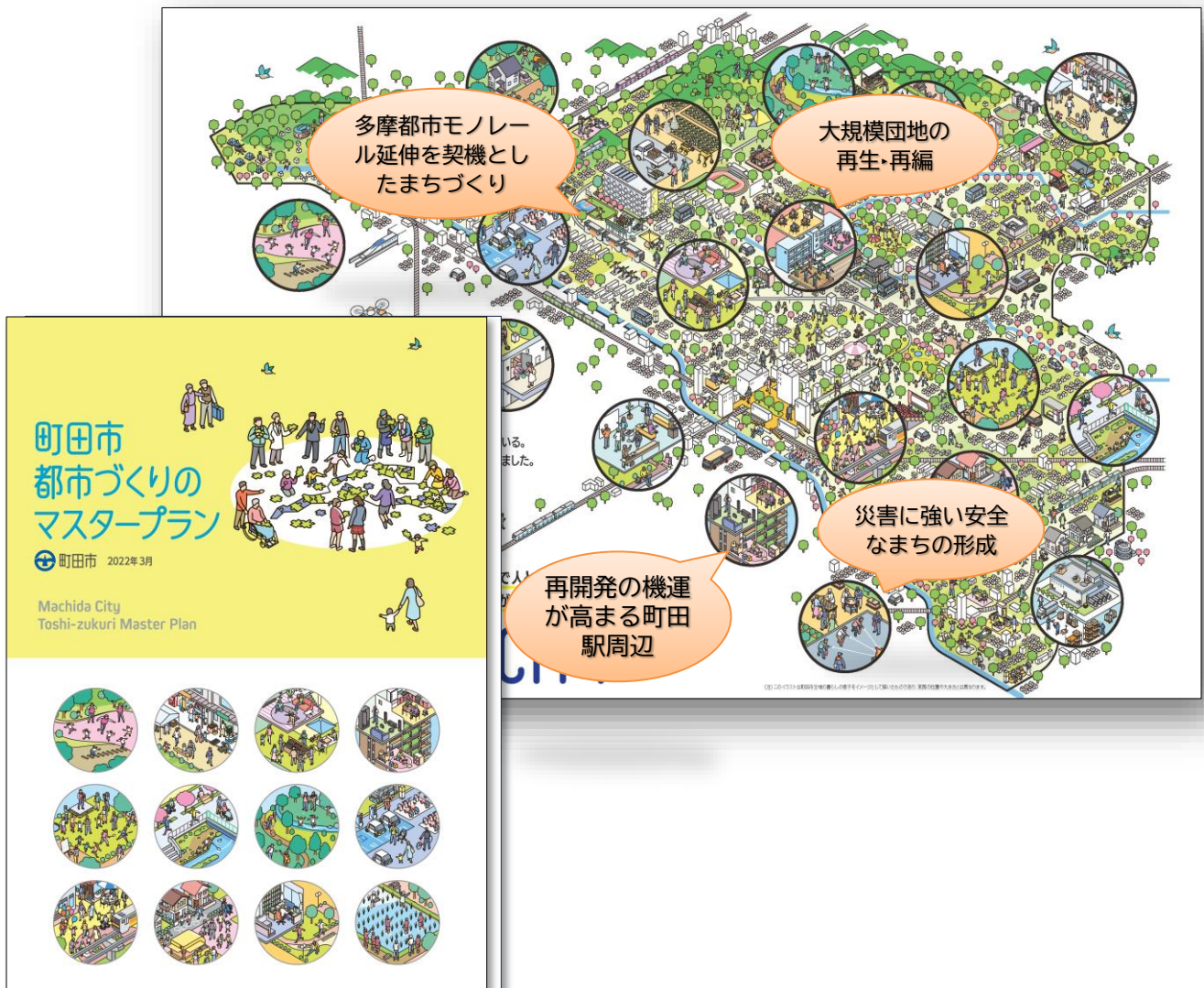
町田市では、2022年3月に策定した「町田市都市づくりのマスタープラン」に基づき、都市の持続的な発展や効率的な都市経営の観点から、現在のバランスの良い土地利用を維持・継承しつつ、地域の特性に合わせた多様な土地利用の誘導や、災害などのリスクや時代の変化に対応した安全・安心に暮らせる都市づくりを進めています。

町田市の人口は、全国的な減少傾向とは異なり2022年からほぼ横ばいで推移していますが、今後の動向を見ると、減少幅は年を経るごとに拡大すると予想されています。

今後も持続可能な都市であるために、多世代の定住を促進し、コミュニティ機能を維持することが求められます。

また、さまざまな技術が進化し、働き方、学び方、買い物や移動の方法など、まちでの暮らし方の変化によって、住まい周辺や拠点に求められる都市機能が変化してきていることから、既存の都市機能を維持しつつ、社会ニーズに応じた新たな機能を導入するなど、更なる利便性の向上が求められています。

そこで、具体的な検討が始まった町田駅周辺の再開発、大規模団地の再生に向けた取組、延伸への期待が高まっている多摩都市モノレール沿線のまちづくりを、人々のまちでの過ごし方や時間の使い方の変化に対応した都市に更新する、まさに都市機能を向上させるチャンスと捉え、多世代が暮らす魅力あるまちづくり、市民の多様なニーズやライフスタイルを的確に捉えたまちづくりを推進するため、「立地適正化計画」を策定することとしました。



③ 立地適正化計画策定におけるポイント

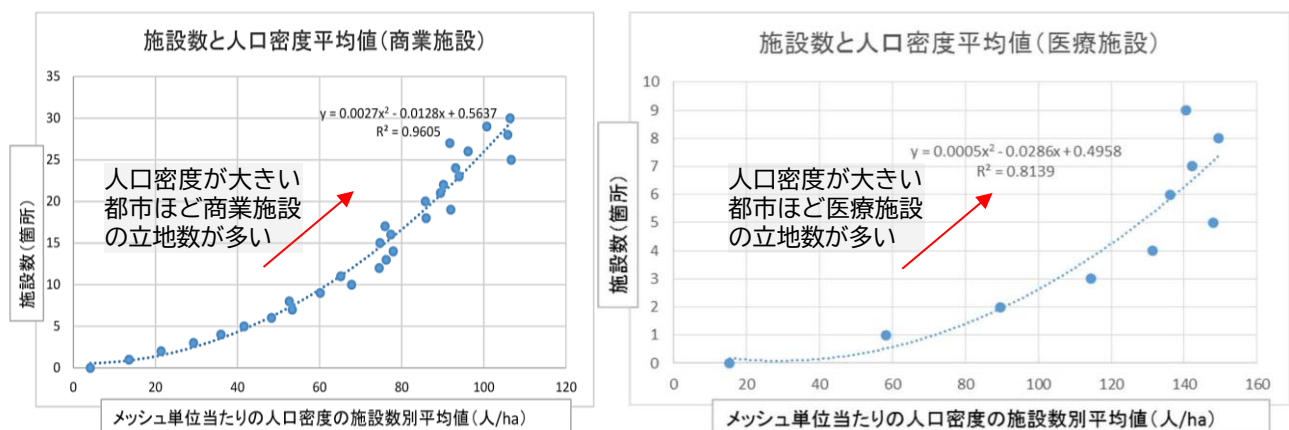
■ 立地適正化計画の対象となる「居住」と「誘導区域」

立地適正化計画は、「住宅（居住）」の立地を誘導することを計画の主な対象としています。人口密度を維持し、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を「居住誘導区域」として設定することと、併せて、居住環境を向上させる機能の充実など、居住誘導のための施策を検討することとされています。

ポイント：居住誘導区域内の人口密度を確保することによる生活サービス施設の持続性

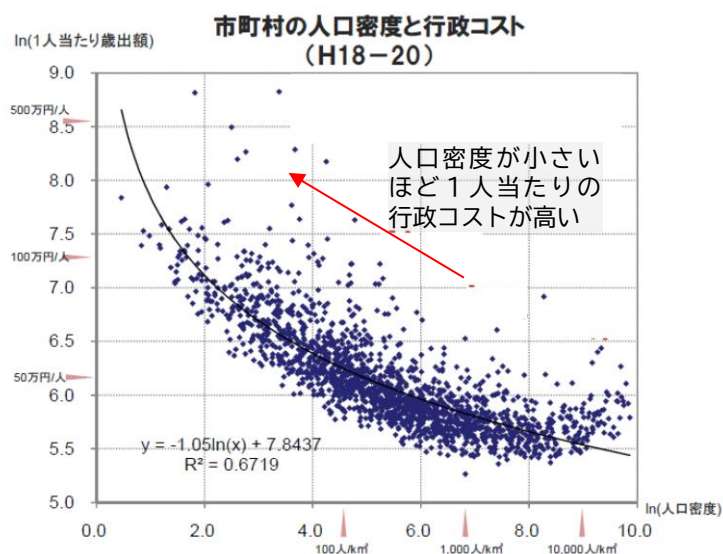
生活サービス施設と周辺人口には相関関係があります。周辺の人口密度が低下すると施設利用者が減少し、その度合いに応じて施設の移転・撤退などが進行することが懸念されます。また、人口密度が低下すると、住民一人あたりの行政運営にかかるコストも増大します。このような負のスパイラルに陥らないためにも、居住誘導区域内の人口密度を一定水準以上維持し、市街地の持続性を確保することが求められます。

《 都市機能と人口密度の関係 》



出典：都市構造の評価に関するハンドブック（2018年：国土交通省）

《 行政コストと人口密度の関係 》



出典：都市構造の評価に関するハンドブック（2018年：国土交通省）

■ 立地適正化計画の対象となる「都市機能」と「誘導区域」

立地適正化計画では、医療・福祉・商業その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設の立地を誘導することを計画の対象としています。これら施設のうち、「都市機能誘導区域」に誘導すべきものを「誘導施設」として設定することとされており、以下に示すような施設を幅広く定めることが可能ですが、居住者以外の宿泊のみに特化した宿泊施設や、居住者に商品やサービスを提供する機能を有しない事務所等の施設は想定されていません。

また、「都市機能誘導区域」は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲に設定することとされています。

《 各種機能のイメージ 》

機能	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、福祉事務所等の各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の住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	■ 市町村全域の住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等、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●m ² 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）を受けられることができる機能 例. 病院	■ 日常的な診療を受けられることができる機能 例. 延床面積●m ² 以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資等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	■ 住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

出典：立地適正化計画の手引き（2024年：国土交通省）

ポイント：都市機能の最適化に向けた民間と公共の役割分担

民間投資により都市機能の最適化が図られるためには、市場原理の活用と都市計画などの公共関与のバランスが重要となります。日常利用する小中規模の商業・医療・利便施設などは、利用者のニーズ変化によりサービスの内容や供給量が最適化していく市場原理のバランス効果が強く働きます。一方で、非日常の大規模な施設や特別な用途の施設は、基盤整備や都市計画変更及び財政支援などの一定の公共関与が求められます。

ポイント：徒歩圏を考慮した誘導区域設定

都市機能誘導区域等の検討にあたっては、駅やバス停留所及び各種都市機能からの徒歩圏の考え方が重要となります。特に、高齢者や身体の不自由な方等の利用も視野に入れる必要があり、以下のよう考え方が整理されています。

《 徒歩圏 》

① 半径1000m圏域	一般的な地域包括ケアシステムの日常生活圏域
② 半径 800m圏域	一般的な駅を中心とした歩ける範囲
③ 半径 500m圏域	一般的な高齢者が歩ける範囲
④ 半径 300m圏域	一般的なバス停留所を中心とした歩ける範囲 高齢者の一般的な歩行速度60m/分で5分の距離

出典：都市構造の評価に関するハンドブック（2018年：国土交通省）

