

## ○都市再生特別措置法より抜粋

## (立地適正化計画)

第八十一条 市町村は、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設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であつて、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。）の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）を作成することができる。

2 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

一 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

二 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項

三 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」という。）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（以下「誘導施設」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項（次号に掲げるものを除く。）

四 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次に掲げる事業等に関する事項

イ 誘導施設の整備に関する事業

ロ イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業

ハ イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業

五 第二号若しくは第三号の施策又は前号の事業等の推進に関連して必要な事項

六 前各号に掲げるもののほか、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

3 前項第四号に掲げる事項には、市町村が実施する事業等に係るものを記載するほか、必要に応じ、当該市町村以外の者が実施する事業等に係るものを記載することができる。

4 市町村は、立地適正化計画に当該市町村以外の者が実施する事業等に係る事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、その者の同意を得なければならない。

5 第二項第五号に掲げる事項には、次に掲げる事項を記載することができる。

一 都市機能誘導区域内の区域であつて、歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図るべき区域（以下「駐車場配置適正化区域」という。）

二 前号の区域における路外駐車場（駐車場法（昭和三十二年法律第六号）第二条第二号に規定する路外駐車場をいう。第百六条第一項において同じ。）の配置及び規模の基準（同条において「路外駐車場配置等基準」という。）に関する事項

三 第一号の区域における駐車施設（駐車場法第二十条第一項に規定する駐車施設をいう。以下この号において同じ。）の機能を集約するために整備する駐車施設（第百七条において「集約駐車施設」という。）の位置及び規模に関する事項

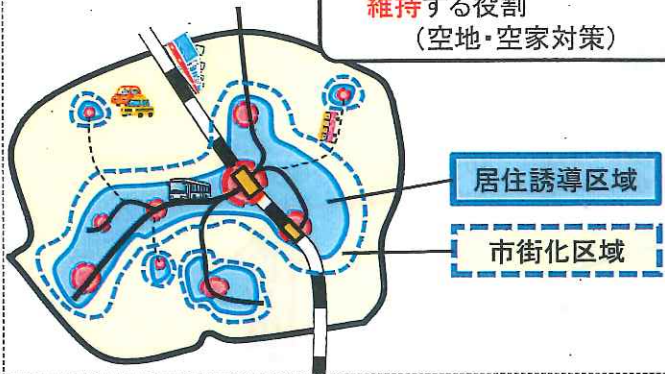
- 6 市町村は、立地適正化計画に前項各号に掲げる事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、都道府県公安委員会に協議しなければならない。
- 7 市町村は、立地適正化計画に第五項第三号に掲げる事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、都道府県知事（駐車場法第二十条第一項若しくは第二項又は第二十条の二第一項の規定に基づき条例を定めている都道府県の知事に限る。）に協議しなければならない。
- 8 第二項第五号に掲げる事項には、居住誘導区域外の区域のうち、住宅が相当数存在し、跡地（建築物の敷地であった土地で現に建築物が存しないものをいう。以下この項において同じ。）の面積が現に増加しつつある区域で、良好な生活環境の確保及び美観風致の維持のために当該区域内の跡地及び跡地に存する樹木（以下「跡地等」という。）の適正な管理が必要となると認められる区域（以下「跡地等管理区域」という。）並びに当該跡地等管理区域における跡地等の適正な管理を図るための指針（第一百条において「跡地等管理指針」という。）に関する事項を記載することができる。
- 9 立地適正化計画は、議会の議決を経て定められた市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即するとともに、同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 10 立地適正化計画は、都市の防災に関する機能の確保が図られるように配慮されたものでなければならない。
- 11 第二項第二号の居住誘導区域は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定めるものとし、都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域（以下「市街化調整区域」という。）、建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域（同条第二項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されているものに限る。）その他政令で定める区域については定めないものとする。
- 12 第二項第三号の都市機能誘導区域及び誘導施設は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めるものとする。
- 13 市町村は、立地適正化計画の作成に当たっては、第二項第二号及び第三号の施策並びに同項第四号の事業等において市町村の所有する土地又は建築物が有効に活用されることとなるよう努めるものとする。
- 14 市町村は、立地適正化計画を作成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（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、都道府県都市計画審議会。第八十四条において同じ。）の意見を聴かなければならない。
- 15 市町村は、立地適正化計画を作成したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に立地適正化計画の写しを送付しなければならない。
- 16 第二項から前項までの規定は、立地適正化計画の変更（第十四項の規定については、国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）について準用する。



### (4) 市街地空洞化防止のための新たな選択肢

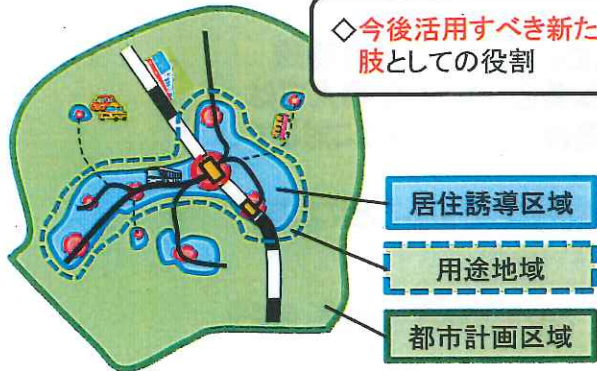
#### 【線引きの場合】

◇一定のエリアで**人口密度を維持**する役割  
(空地・空家対策)



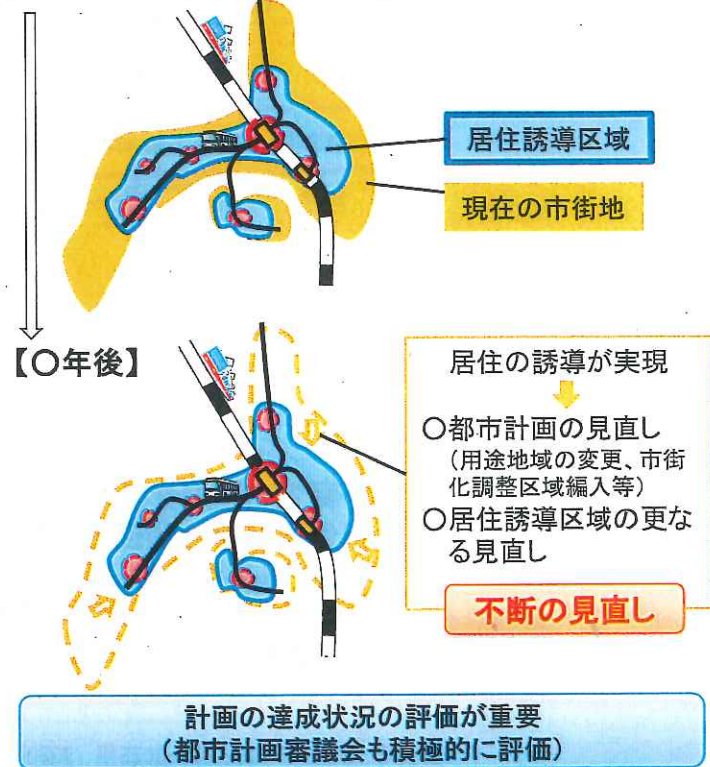
#### 【非線引きの場合】

◇今後活用すべき**新たな選択肢**としての役割



### (5) 時間軸をもったアクションプラン

#### 【立地適正化計画策定当時】



28

### (6) 都市計画と公共交通の一体化

#### 地域公共交通の再編

- ・コミュニティバス等によるフィーダー（支線）輸送
- ・乗換拠点の整備
- ・循環型の公共交通ネットワークの形成
- ・拠点間を結ぶ交通サービスを充実
- ・デマンド型乗合タクシー等の導入

#### コンパクトなまちづくり

#### 居住の誘導

#### 生活サービス（福祉・医療・商業等）の誘導

一体化

都市・地域交通戦略のバージョンアップ・法定化

地方整備局・運輸局のワンストップ窓口により、都市・交通の双方の相談に対応

### (7) 都市計画と公的不動産の連携

#### 【公的不動産(PRE)をめぐる市町村の取組】

- 市町村では、財政状況の悪化・公共施設の老朽化等を背景として、公的不動産の見直しを推進。
- ・情報の整理・一元化（公共施設白書）
  - ・公共施設のあり方の提示（公共施設等再編計画）等

#### ○コンパクトシティと公的不動産の見直しの連携

- ◇将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置  
コンパクトシティと整合性をとりながら、
- ・公共施設を統廃合する
  - ・市町村の中心拠点や生活拠点では公共施設を維持・更新（・整備）する
- といった公共施設の再編を実施
- ◇公的不動産を活用した不足する民間機能の誘導  
既存ストックの活用や集客力の向上等の観点から、不要となった学校跡地等の公有地の活用や公共施設との合築により民間機能を整備

公共施設の再編に係る計画  
(公共施設等総合管理計画等)との連携

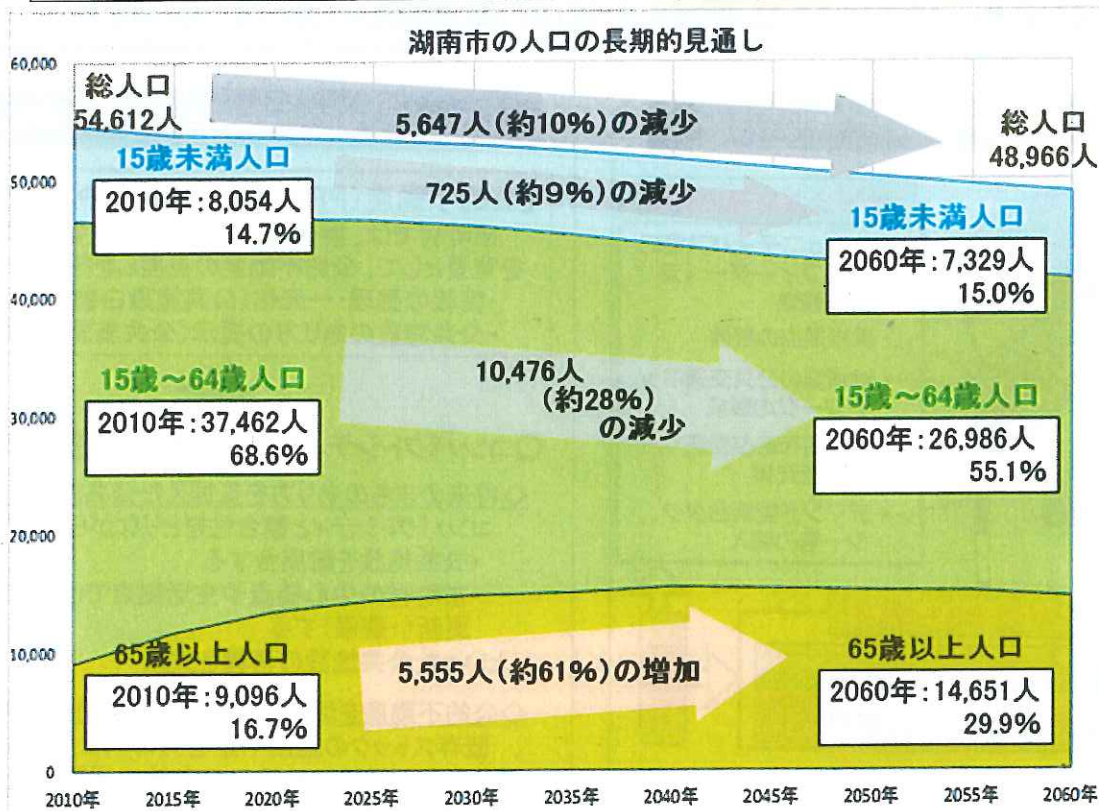


# 湖南省人口ビジョン(案)



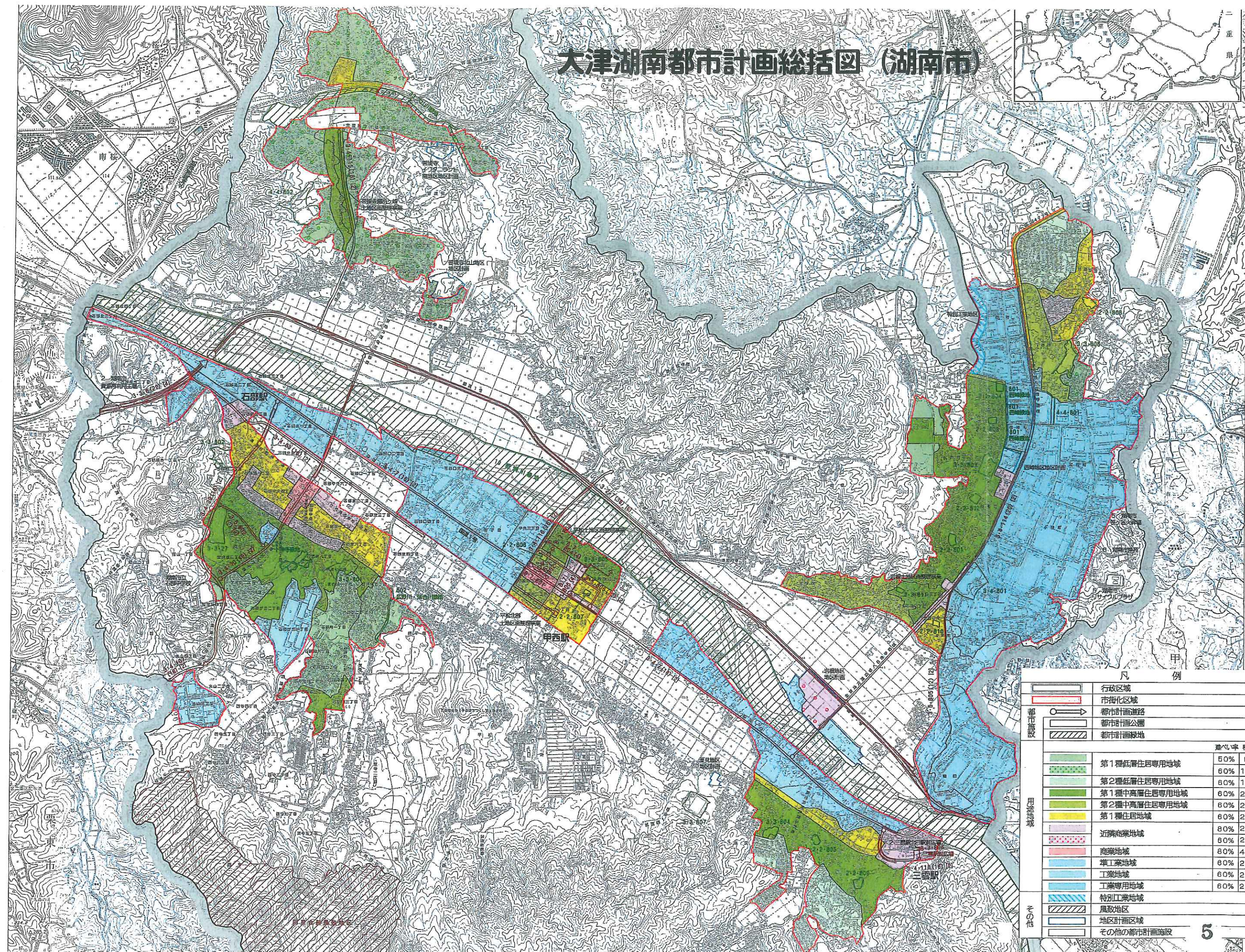
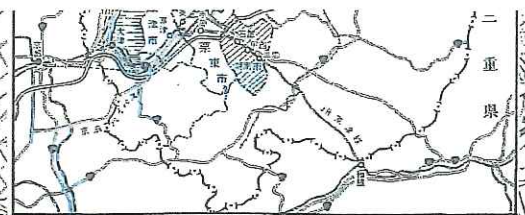
政策効果が顕れると、2060年の15歳未満の割合は、2010年水準を上回る。

## 湖南省人口ビジョン(案)による人口フレーム





# 大津湖南都市計画総括図 (湖南市)



凡 例

|      |       |        |        |        |
|------|-------|--------|--------|--------|
| 行政区画 | 市街化区域 | 都市計画道路 | 都市計画公園 | 都市計画緑地 |
| 都市施設 |       |        |        |        |
| 用途地域 |       |        |        |        |
| その他  |       |        |        |        |

|              | 建ぺ率 | 容積率  |
|--------------|-----|------|
| 第1種低層住居専用地域  | 50% | 60%  |
| 第2種低層住居専用地域  | 60% | 100% |
| 第1種中高層住居専用地域 | 60% | 150% |
| 第2種中高層住居専用地域 | 60% | 200% |
| 第1種住居地域      | 60% | 200% |
| 近隣商業地域       | 80% | 200% |
| 商業地域         | 80% | 400% |
| 準工業地域        | 80% | 200% |
| 工業地域         | 60% | 200% |
| 工業専用地域       | 60% | 200% |
| 特別工業地域       |     |      |
| 風致地区         |     |      |
| 地区計画区域       |     |      |
| その他の都市計画施設   |     |      |





### 医療施設

- 病院
- 診療所

### 福祉施設(高齢者)

- 介護施設

### 区域区分

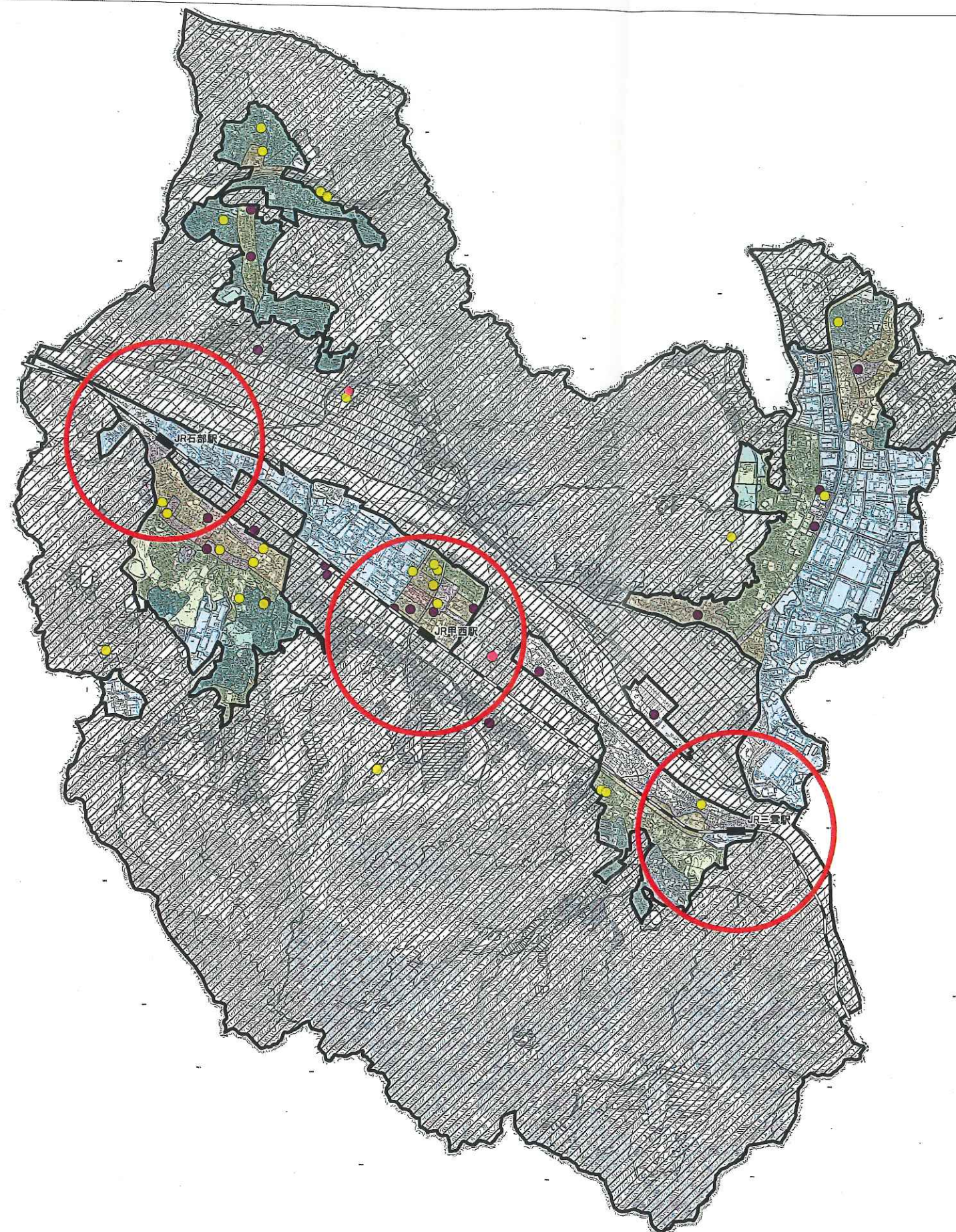
- 市街化区域
- 市街化調整区域

### 駅勢圏

- 駅勢圏(1km)

### 用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域



1:50000



# 福祉施設(子育て)

- 保育園
- 学童保育所

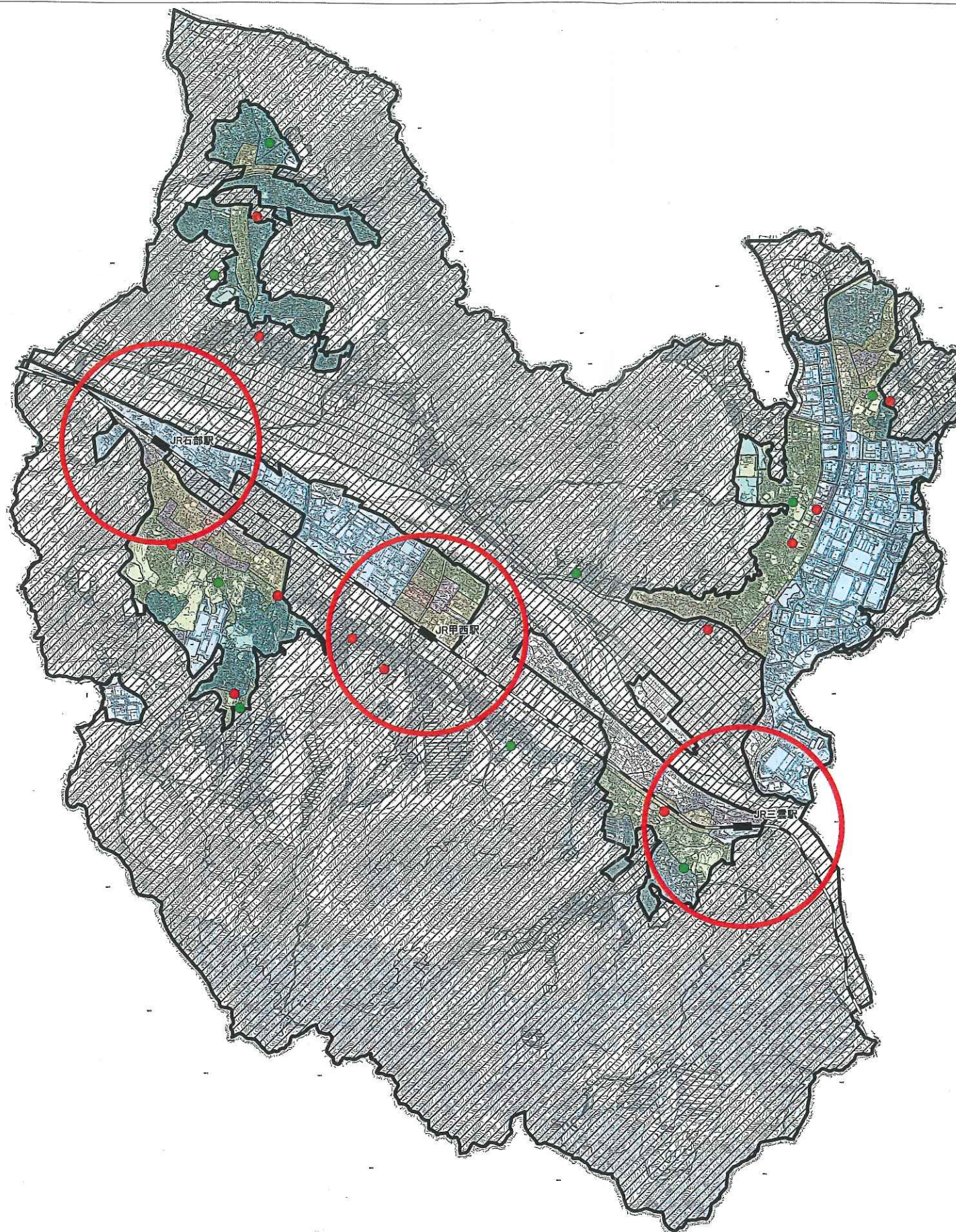


## 区域区分

- 市街化区域
- 市街化調整区域

## 駅勢圏

- 駅勢圏(1km)



## 用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

1:50000





### 公共施設等

- 湖南市役所
- 消防
- 警察
- 郵便

### 学校

- 小学校
- 中学校
- 高校

### 文化施設

- 文化施設

### 区域区分

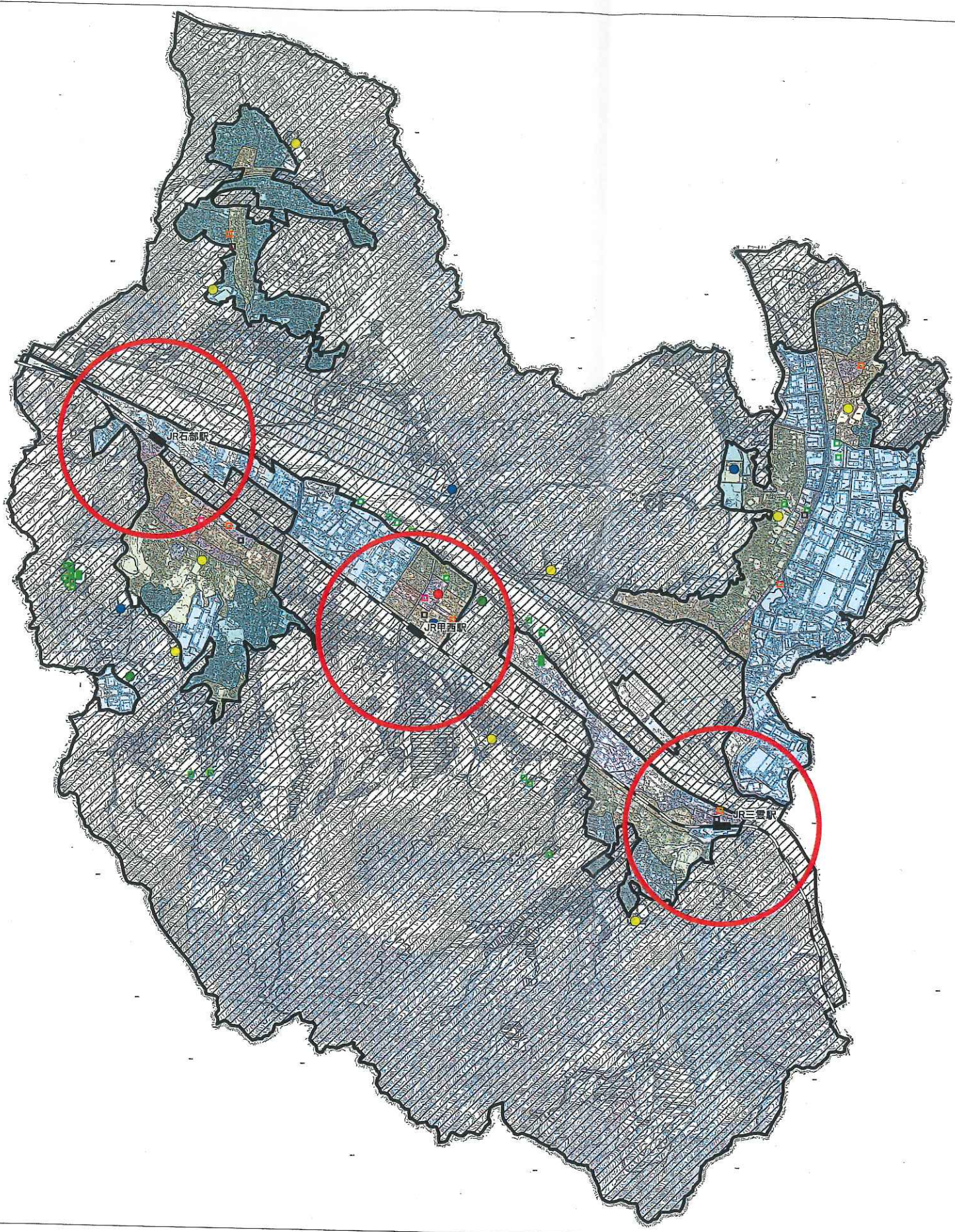
- 市街化区域
- 市街化調整区域

### 駅勢圏

- 駅勢圏(1km)

### 用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域



1:50000





### 商業施設

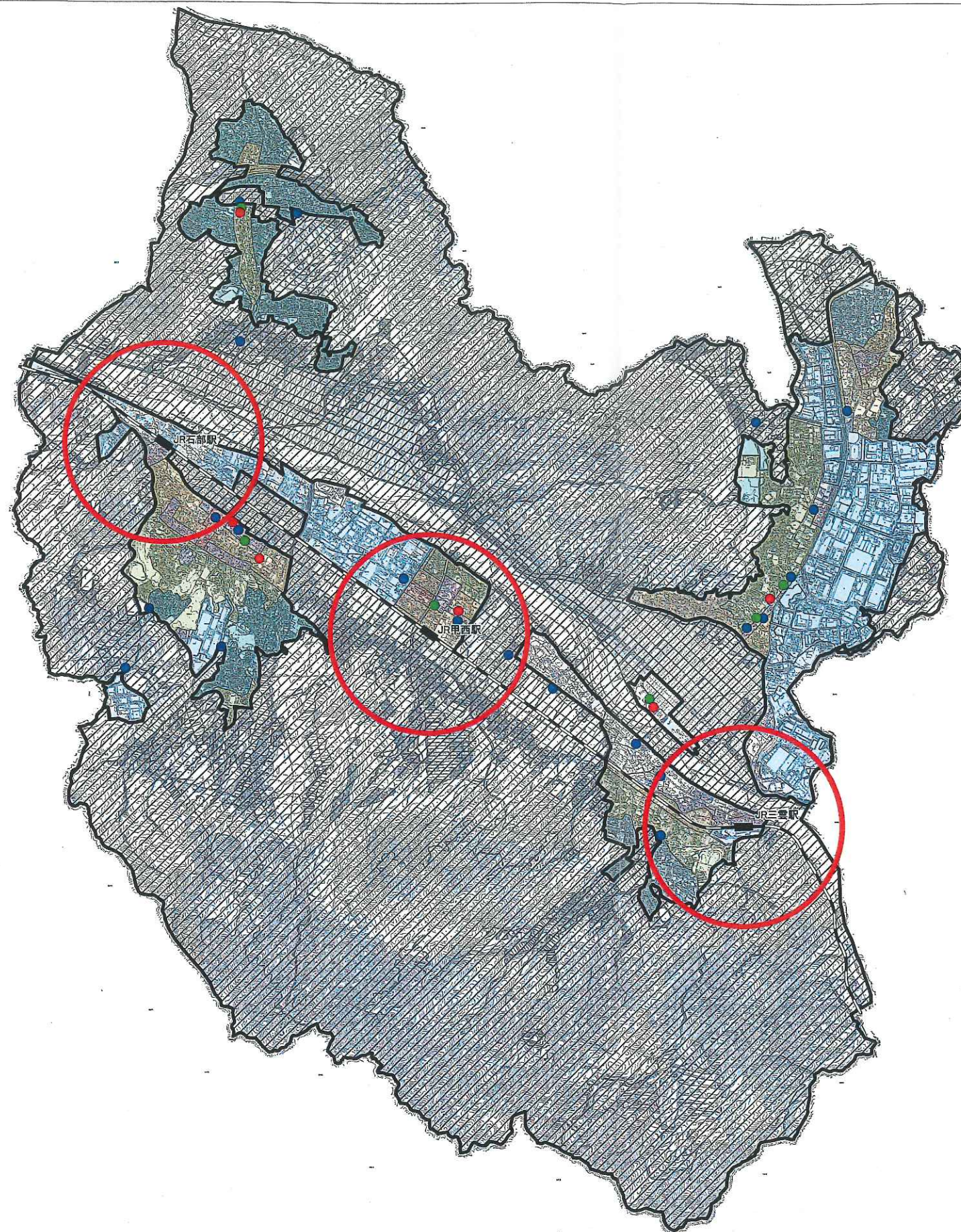
- スーパーマーケット
- ドラッグストア
- コンビニエンスストア

### 区域区分

- 市街化区域
- 市街化調整区域

### 駅勢圏

- 駅勢圏(半径1km)



### 用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

1:50000