

立地適正化計画制度の創設について

(1) 制度の趣旨・目的等

平成26年6月13日の都市計画法及び都市再生特別措置法の一部改正によって、広義の都市計画制度として「立地適正化計画」制度が創設されました。

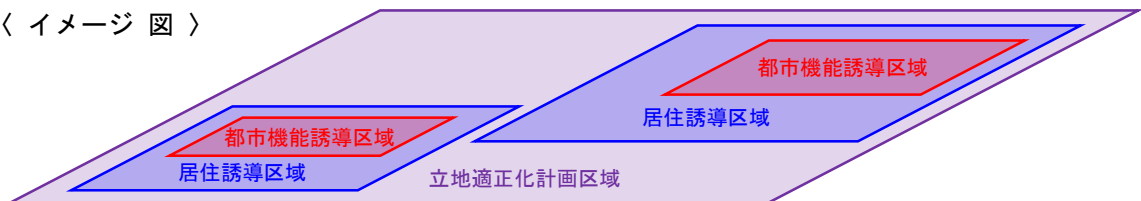
立地適正化計画は、公共交通施策や公共施設の維持・管理施策等と連携しつつ、届出・勧告制による“緩やかな立地コントロール”を通して、人口減少・少子高齢社会に対応した“多極ネットワーク型コンパクトシティ”の形成を図ろうとする制度です。

また、上記法改正によって、立地適正化計画を定め、当該計画区域のうち居住誘導区域外の区域（市街化調整区域を除く。）において居住調整地域に関する都市計画を定めた市町村については、開発許可関係事務の都道府県からの権限移譲を前提として、開発許可制度の一体的運用を確保する観点から、任意で開発審査会を置くことが可能となりました。

(2) 立地適正化計画の概要等

立地適正化計画は、都市計画区域内に立地適正化計画区域を設定し、当該計画区域内に居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定することとされています。なお、都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定することとされている（都市再生基本方針第5・2・カ）ほか、居住誘導区域は、市街化調整区域には設定しないこと（都市再生特別措置法第81条第11項）とされています。

〈イメージ図〉



立地適正化計画区域については、“緩やかな立地コントロール”を実現するための仕組みとして、下記のとおり届出・勧告制が導入されることとなります。

【立地適正化計画区域のうち居住誘導区域外の区域：凡例 ■】

次の①又は②の行為（以下「住宅地開発」という。）をしようとする者は、あらかじめ市長への届出をすることが必要となります。ただし、仮設建築物に係る行為、農林漁業を営む者の居住の用に供する目的で行う行為、災害時の応急措置として行う行為その他市町村の条例で定めた行為については、適用を除外されることとされています。（都市再生特別措置法第88条）

- ① 住宅その他の居住の用に供する建築物（以下「住宅等」という。）の建築の用に供する目的で行う開発行為で、3戸以上の住宅に係るもの又はその規模が千㎡以上であるもの
- ② 住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為で、3戸以上の住宅に係るもの

（※）いわゆるミニ開発や賃貸アパート、有料老人ホーム等を想定していると考えられます。

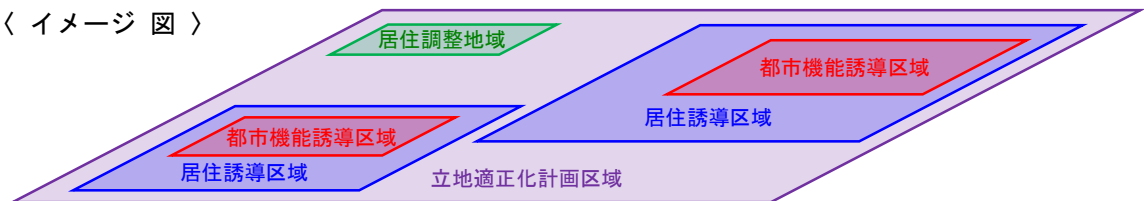
【立地適正化計画区域のうち都市機能誘導区域外の区域：凡例 ■ + ■】

都市機能増進施設（立地適正化計画において、都市機能誘導区域内に誘導すると定めた施設）を立地させようとする場合、あらかじめ市長への届出をすることが必要となります。

(3) 居住調整地域 及び 開発審査会の設置

立地適正化計画区域のうち居住誘導区域外の区域（市街化調整区域を除く。）においては、住宅地化を抑制すべき区域として、都市計画に居住調整地域を定めることができることとされました。（都市再生特別措置法第89条）

〈 イメージ 図 〉



居住調整地域は、工場等の立地を誘導し、住宅地開発を抑制しようとする場合等に定めるものとされており、居住調整地域内においては、住宅地開発に関して（※）許可制が導入されることとなり、開発許可基準（技術基準及び立地基準）の適用を受けることとなります。（都市再生特別措置法第90条）

（※）住宅地開発の規模要件（3戸以上の住宅に係るもの又は規模が千㎡以上のもの）に該当しないものは、許可制の対象とはなりません。【許可不要】

【 開発審査会の設置 】

従来、開発審査会は、都道府県又は特例市（法定人口20万人）以上の市しか設置することができませんでしたが、平成26年6月13日の都市計画法及び都市再生特別措置法の一部改正によって、立地適正化計画を定め、当該計画区域のうち居住誘導区域外の区域（市街化調整区域を除く。）において居住調整地域に関する都市計画を定めた市町村については、開発許可関係事務の都道府県からの権限移譲を前提（※）として、開発許可制度の一体的運用を確保する観点から、任意で開発審査会を置くことが可能となりました。（都市再生特別措置法第93条）

（※）開発審査会の設置は、開発許可関係事務の都道府県からの権限移譲が前提であり、権限移譲の手続きが整うことや、市の執行体制の確保が必要となります。【現時点で県と未調整】

(4) 線引き制度との関係

立地適正化計画と線引き制度との関係について、上記法改正を受けて平成26年8月1日に大幅に改訂された国の技術的助言「都市計画運用指針」においては、線引きの有無を検討する際、「区域区分（線引き）を廃止して立地適正化計画による誘導を活用する場合、区域区分（線引き）のみを利用する場合、区域区分（線引き）と上記誘導を組み合わせる場合などを慎重に比較した上で、その必要性について検討すべきである」とされたほか、線引きを廃止しようとする場合には「廃止とあわせて、都市機能の立地の適正化を図るために、立地適正化計画を策定すべきである」とされました。

（注）この資料は、桜川市都市計画審議会 区域区分制度評価・検証委員会の会議における参考資料として事務局が作成したものであり、他の研究・業務等に使用する際において内容の精度を保証するものではありません。