
立地適正化計画の作成・更新に向けた 参考事例集

令和3年2月

国土交通省 北陸地方整備局

目 次

はじめに

1. 参考事例集の趣旨・目的	1 - 1
2. 構成	1 - 2

【基本編】立地適正化計画作成の必要性和効果

1. 北陸3県の都市構造の特徴・課題	2 - 1
2. コンパクトなまちづくりの必要性和効果	2 - 5

【計画検討編】立地適正化計画の更新・作成に向けたポイント

1. 立地適正化計画作成の流れ	3 - 1
2. 計画作成の各段階における課題・工夫	3 - 2
A 現況・課題の分析	3 - 3
B まちづくりの方針等の検討	3 - 8
C 誘導区域の検討	3 - 12
D 誘導施設の検討	3 - 17
E 誘導施策の検討	3 - 20
F 合意形成	3 - 23
G 防災指針の検討	3 - 25

【応用編】都市構造分析に基づく誘導区域等の設定

1. 基本的な考え方	4 - 1
2. 具体的な検討例	4 - 2
3. 立地適正化計画に係る予算・金融上の支援措置一覧	4 - 9

【参考資料】

参考1. ヒアリング調査結果	参考-1
参考2. 都市構造分析に関する簡易マニュアル	参考-7

はじめに

1. 参考事例集の趣旨・目的

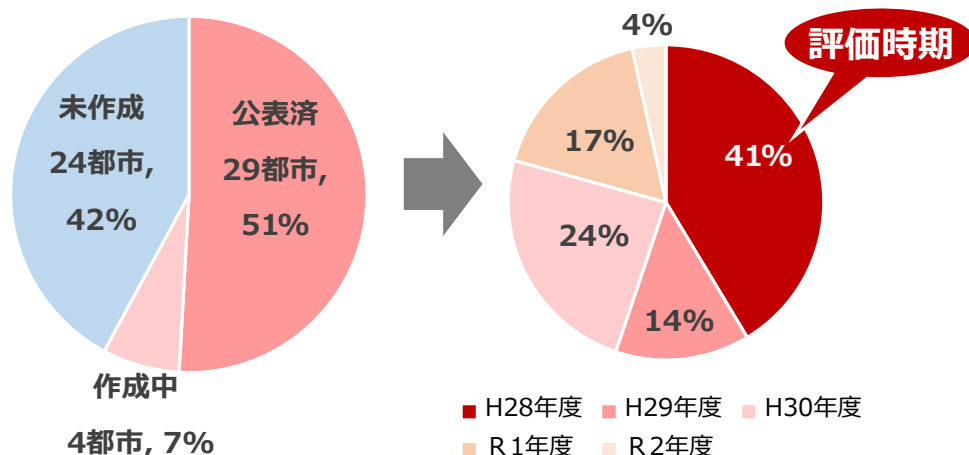
平成 26 年 8 月 1 日に都市再生特別措置法の一部改正により立地適正化計画制度が創設されてから 6 年が経過し、令和 2 年 12 月末時点で 559 都市が立地適正化計画の作成に取り組み、339 都市が公表に至るなど、立地適正化計画の裾野は着実に拡大しています。

北陸 3 県（新潟県、富山県、石川県）の立地適正化計画の作成状況をみると、都市計画区域を有する 57 都市のうち、公表済が 29 都市（51%）、作成中が 4 都市（7%）、未作成が 24 都市（42%）となっており、全国の公表済の割合（26%※）より高い状況です。

また、公表済の都市においては、令和 3 年度に計画作成後 5 年を迎える都市が約 4 割を占め、これらの都市では「施策の実施状況について調査、分析、評価を行うことが望ましい」と都市計画運用指針に記載されているように、今後計画の更新を検討することになります。

そこで、本参考事例集は、北陸 3 県の自治体に対するアンケート調査やヒアリング調査等を通じて、立地適正化計画作成の必要性と効果、作成時の課題と工夫等を把握し、これらの情報を共有することで、計画の作成・更新時に活用いただくことを念頭に整理したものです。

▼北陸 3 県の計画作成状況（左）と公表年度（右）



※全国の策定状況 26%（策定都市数 347/都市計画区域を有する市町村 1,352）

策定都市数：国土交通省 HP（R 2.12 月末）

都市計画区域を有する市町村数：都市計画現況調査（H31.3 月末）

▼調査概要

調査内容	対象都市	概要
① アンケート調査	57都市	都市計画区域を有する北陸 3 県の立地適正化計画の記載内容や作成意向を把握
公表済・作成中	33都市	・計画作成内容、作成時の課題・工夫、更新意向等 ・災害発生状況、防災対策の実施状況等
未作成	24都市	・まちづくりの課題と今後の方針、計画の作成意向 ・災害発生状況、防災対策の実施状況等
② ヒアリング調査	6 都市 (公表済)	計画作成時の課題・工夫、計画作成による効果などを詳しく把握

2. 構成

本書は、基本編、計画検討編、応用編の3部構成で構成しています。

北陸3県の身近な先進事例や、計画作成時に各都市で生じた課題やその解決のための工夫等を共有し、計画の作成・更新の際に参考にしてください。

【基本編】 立地適正化計画作成の必要性和効果

基本編では、北陸3県の都市構造の特徴やこれまでの都市構造の課題を整理し、コンパクトなまちづくりの必要性や効果を取りまとめました。

また、コンパクトなまちづくりを継続的に推進することにより得られる効果について、富山市や見附市の事例を通じて紹介しています。

【計画検討編】 立地適正化計画の更新・作成に向けたポイント

計画検討編では、アンケート調査やヒアリング調査等を基に、計画作成の各段階における課題を抽出し、それぞれの工夫点を「Point」として紹介しています。

各検討段階では、「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）」から基本的な考え方を整理した上で、北陸3県の各都市が工夫している内容について、図表を用いてわかりやすく紹介しています。

【応用編】 都市構造分析に基づく誘導区域等の設定

応用編では、立地適正化計画の作成において最も苦慮したという回答が多かった「誘導区域の検討」について、架空のモデル都市の都市構造分析に基づきながら、検討事例を紹介しています。

誘導区域の絞り込みや災害イエローゾーンの扱いなど、計画検討編での「Point」を参考にしながら、誘導区域の絞り込みや、誘導施策の検討も併せて行っています。

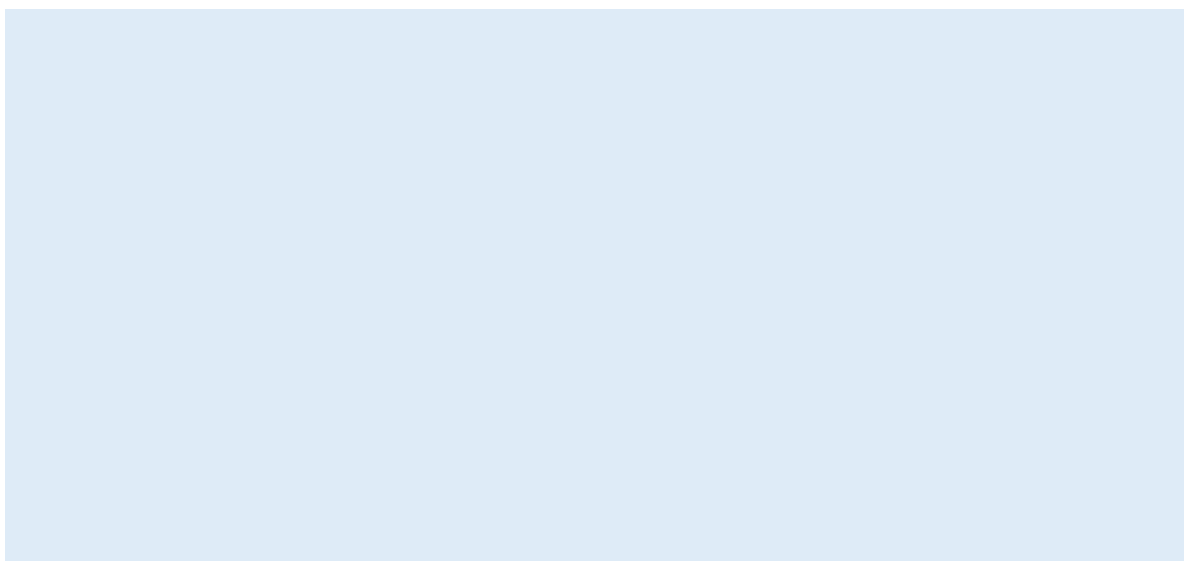
【参考資料】

コンパクトなまちづくりや防災まちづくりを実践する北陸3県の自治体を対象としたヒアリング調査の概要を掲載しています。

また、「都市構造分析に関する簡易マニュアル」として、GISを用いた都市構造分析（見える化）を行うための、データの収集方法や作成方法を掲載しました。

【基本編】

立地適正化計画作成の必要性和効果

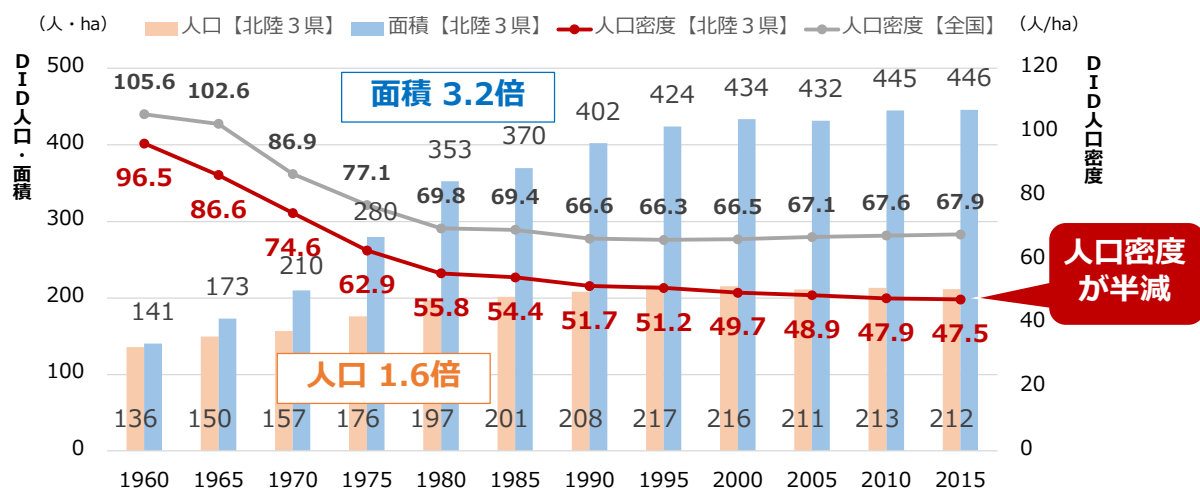


1. 北陸3県の都市構造の特徴・課題

(1) 低密な市街地の形成

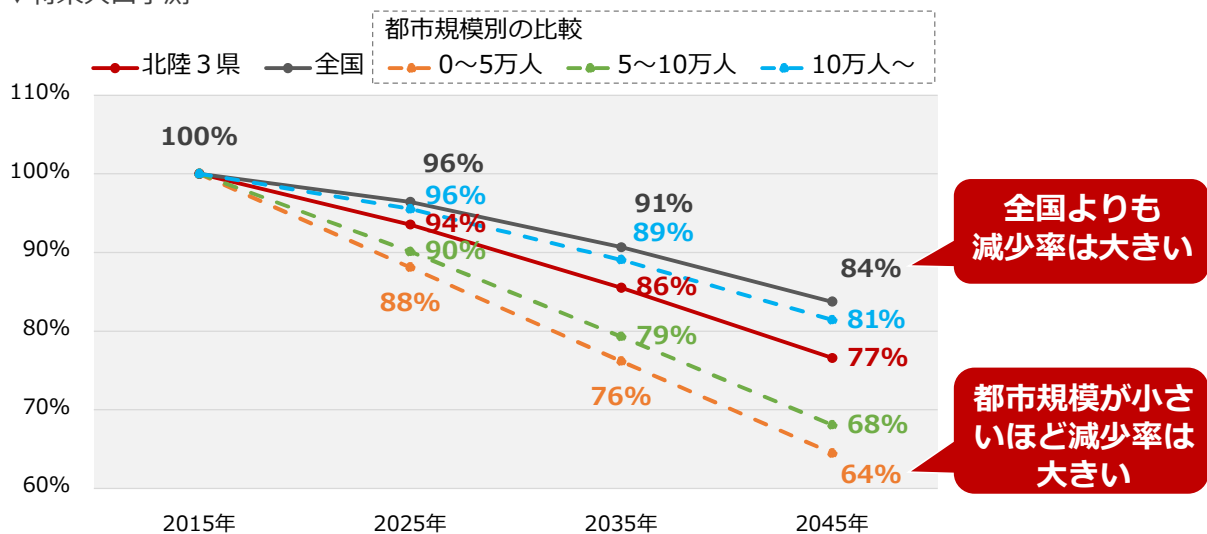
- 北陸3県の DID 人口・面積の推移（1960(S35)年～2015(H27)年）をみると、人口が 1.6 倍に増加する一方、面積は 3.2 倍に増加しており、人口密度は 96.5 人/ha から 47.5 人/ha に半減しています。
- 全国の DID 人口密度の推移をみると、1995（H7）年までは減少していましたが、その後は微増しており、全国と比べ北陸3県は低密な市街地が形成されています。
- 国立社会保障・人口問題研究所の予測によると、今後もさらに人口減少が進行し、特に人口規模が小さい都市ほど減少率の大きい傾向がみられ、将来人口に応じた適正な市街地規模への見直しが必要となっています。

▼DID 人口・面積・人口密度の変化



資料：国勢調査

▼将来人口予測



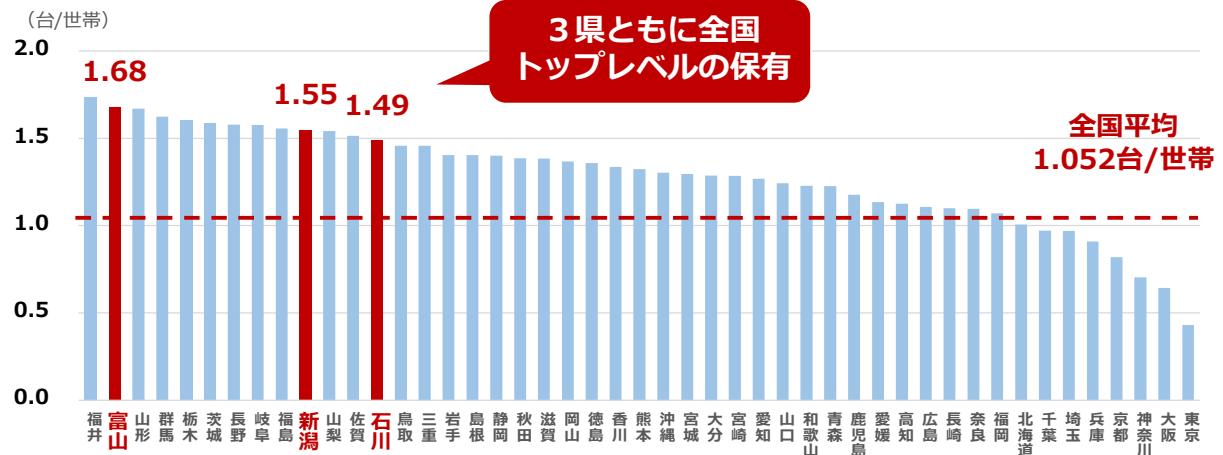
※北陸3県の64都市を人口規模別に3区分し、減少率の平均値を算出
(0～5万人:42都市、5～10万人:14都市、10万人～:8都市)

資料：国立社会保障・人口問題研究所

(2) 過度な自動車依存

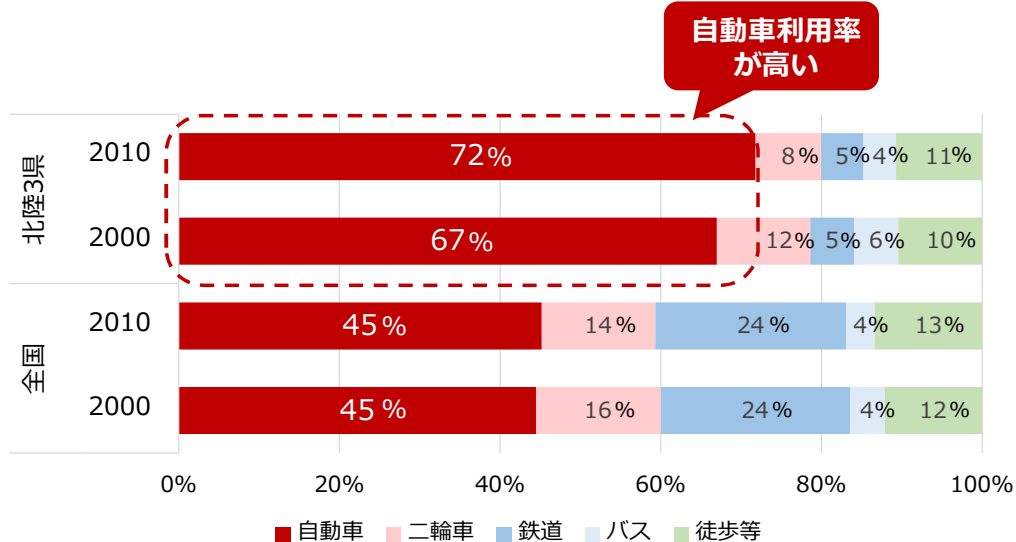
- 1世帯当たりの自家用自動車保有台数は、富山県が第2位（1.68台）、新潟県が第10位（1.55台）、石川県が第13位（1.49台）となっており、3県ともに全国トップクラスの保有台数となっています。
- また、通勤・通学時の交通手段分担率は、自動車の割合が72%（2010（H22））を占め、全国平均の45%を大きく上回っており、過度に自動車に依存した交通行動が定着しています。

▼ 1世帯当たりの自家用乗用車保有台数（H31.3）



資料：（一財）自動車検査登録情報協会 都道府県別の自家用乗用車の普及状況

▼ 交通手段分担率（通勤・通学）

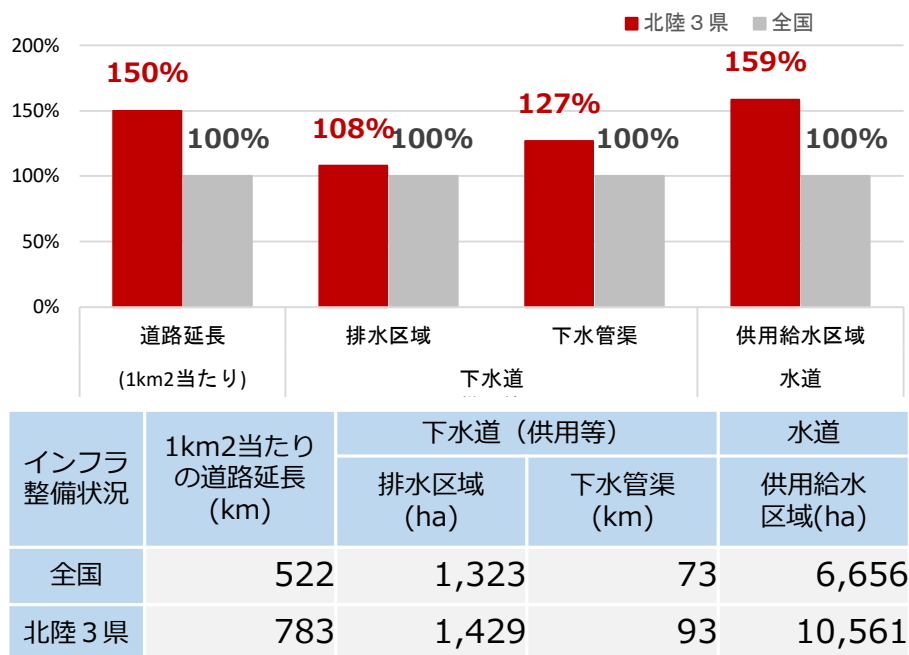


資料：国勢調査

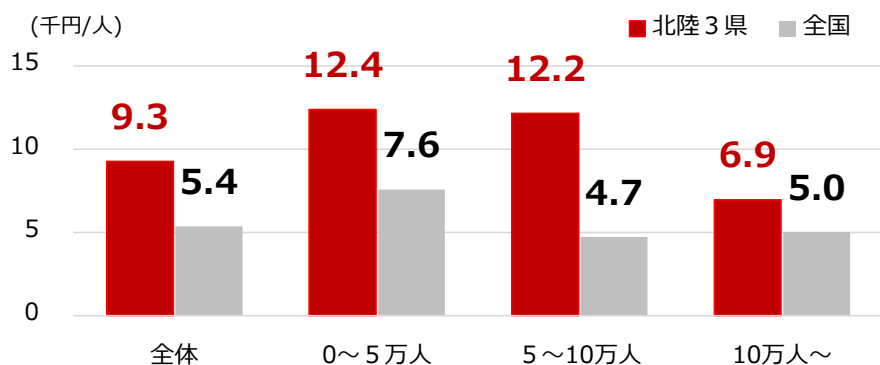
(3) 膨大なインフラの維持管理

- 1自治体当たりのインフラの整備状況では、道路延長（1km²当たり）、下水道の排水区域・管渠延長、水道の給水区域ともに、全国平均よりも充実（広範囲に整備）しています。
- 一方、1人当たりの維持補修費は、全国の5.4千円/人に対し、9.3千円/人と約1.7倍となっており、インフラの維持管理・更新の負担が大きく、将来にわたり持続的な都市経営が可能となる規模に見直す必要があります。

▼ 1自治体当たりのインフラ整備状況の比較



▼ 1人当たりの維持補修費



※地方公共団体が管理する施設等の維持に要する経費（全国では土木費が約7割を占める）

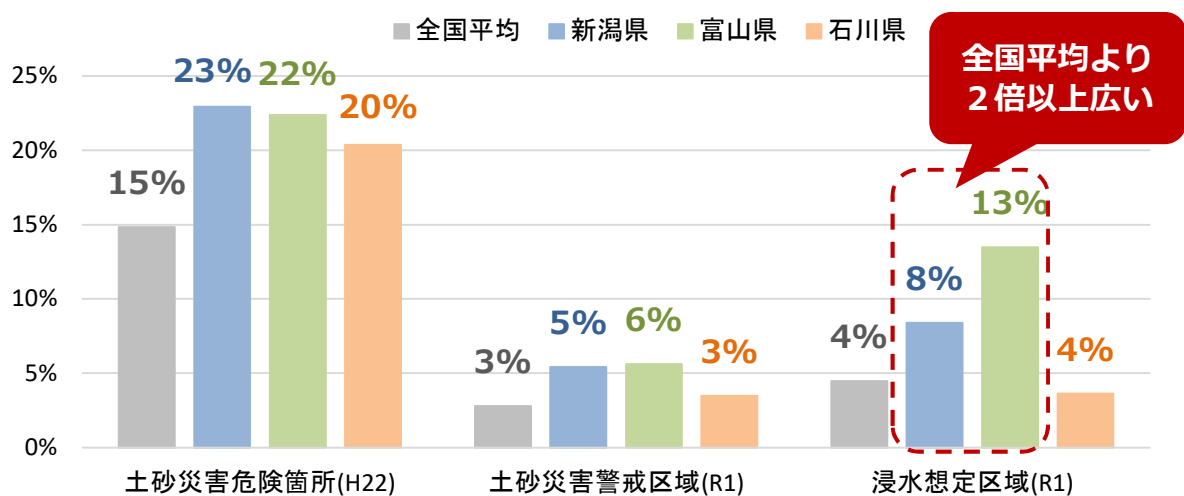
資料：都市モニタリングシート(H30)

(4) 災害リスクの高い地域特性

- 行政区域に占める災害ハザードエリアの面積割合は、土砂災害危険箇所※、土砂災害警戒区域、浸水想定区域ともに、全国平均に比べ大きくなっています。
- 特に、富山県・新潟県では土砂災害警戒区域・浸水想定区域の指定範囲が広いことから、安全な市街地の形成が求められます。

※土砂災害危険箇所：都道府県が指定する土砂災害危険箇所（土石流危険渓流、地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所）及び雪崩危険箇所の範囲

▼行政区域に占める災害ハザードエリアの面積割合



資料：都市モニタリングシート（H30）

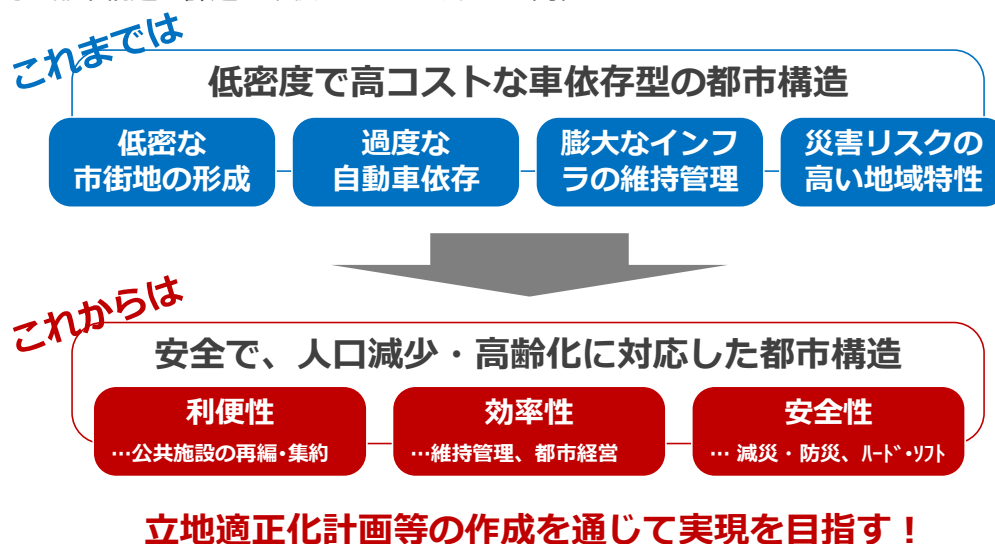
2. コンパクトなまちづくりの必要性と効果

(1) コンパクトなまちづくりの必要性

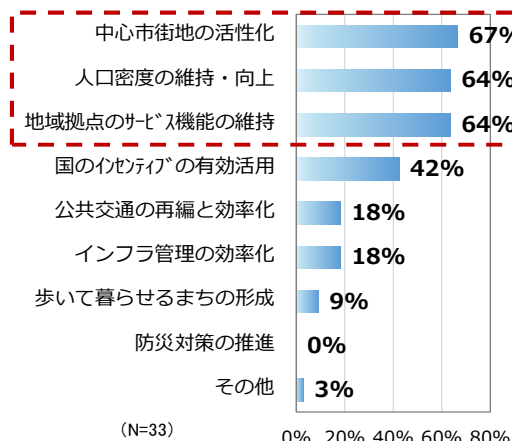
①これまでの都市構造の課題と今後のまちづくりの方向性

- 前述の通り、これまでは「低密度で高コストな車依存型の都市構造」が形成されてきましたが、これからは、利便性・効率性・安全性の向上を図り、「安全で、人口減少・高齢化に対応した都市構造」への転換が求められます。
- 公表済の都市では、「中心市街地の活性化」「人口密度の維持・充実」「地域拠点のサービス機能の維持」を目的として立地適正化計画を作成し、約8割の都市で「人口減少に応じたまちづくりの明確化」の効果・メリットがあったと回答しています。
- 上記理由についてヒアリング調査では、公共施設の再編など、人口減少に応じたまちづくりを具体的に検討する上で、居住誘導区域等のエリア設定が重要との回答があり、立地適正化計画の作成が今後のまちづくりを進める第一歩につながると考えられます。

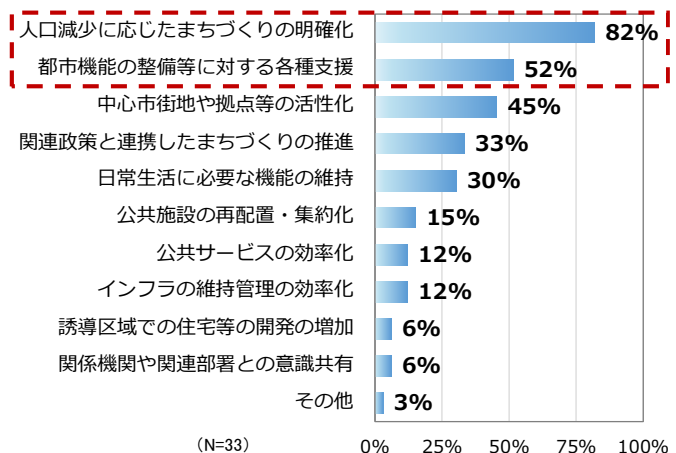
▼これまでの都市構造の課題と今後のまちづくりの方向性



▼計画作成のきっかけ・目的



▼計画作成の効果・メリット

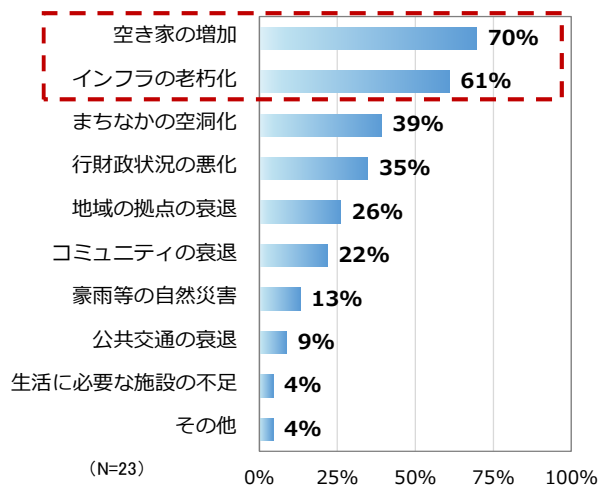


資料：令和2年度北陸3県アンケート調査（公表済・作成中都市）

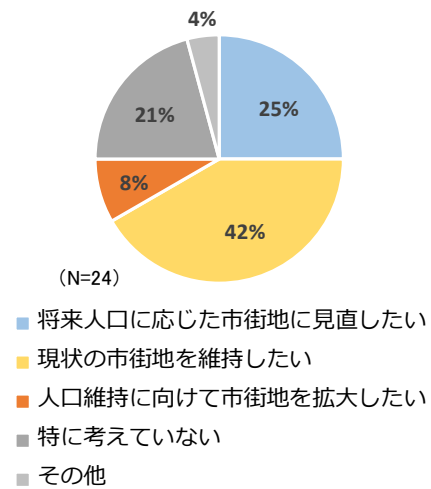
②未作成都市における課題

- 未作成都市における都市・住宅分野の課題では、「空き家の増加」「インフラの老朽化」などのほか、「まちなかの空洞化」「行財政状況の悪化」などがあげられています。
- また、今後の市街地のあり方では、「現状の市街地を維持したい」が約4割と最も多く、「将来人口に応じた市街地に見直したい」も約3割となっています。
- 今後は、大半の都市で人口減少がさらに進むと予測されており、コンパクトなまちづくりを通じた適正な市街地を形成し、都市・住宅分野の課題改善を図る必要があります。

▼都市・住宅分野における課題



▼今後の市街地のあり方



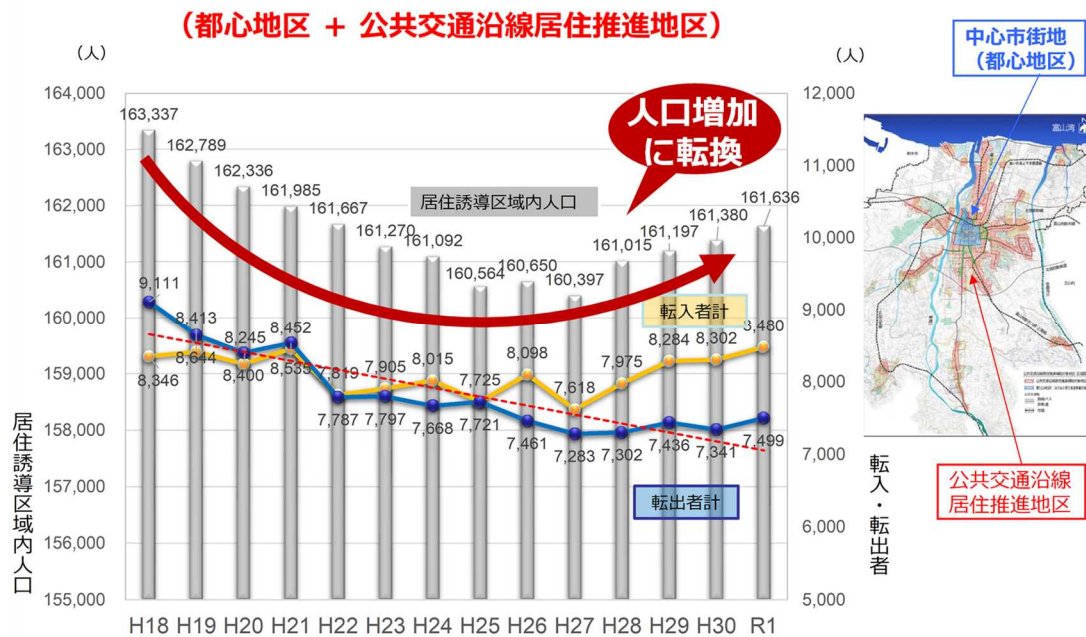
資料：令和2年度北陸3県アンケート調査（未作成都市）

(2) コンパクトなまちづくりによる効果

①富山市における効果【居住誘導区域への人口誘導】

- 富山市では、公共交通を軸としたコンパクトなまちづくりの推進に向け、公共交通の活性化、公共交通沿線地区への居住の推進、中心市街地の活性化を3本柱として、様々な施策を展開しています（2008（H20）年都市マスタープラン策定、2017（H29）年立地適正化計画策定）。
- 長期的な取り組みを展開することで、市全体の人口は減少傾向であるものの、居住誘導区域の人口は増加に転換しています。

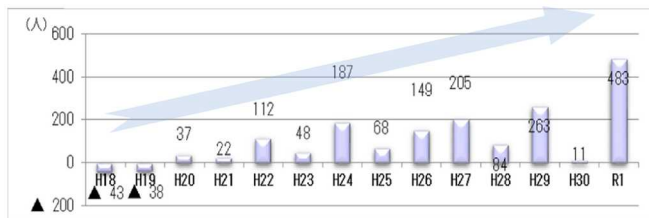
▼居住誘導区域の人口推移



▼居住誘導区域の社会増減の推移

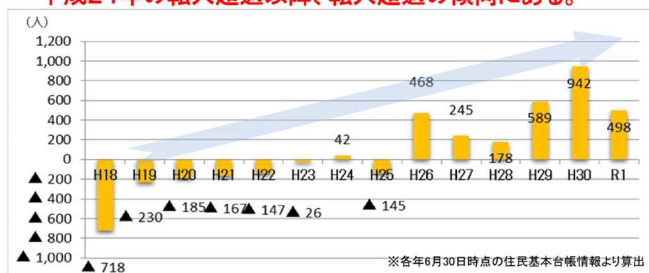
【中心市街地(都心地区)の社会増減(転入－転出)の推移】

- ・都心地区では、平成20年から転入超過を維持している。



【公共交通沿線居住推進地区の社会増減(転入－転出)の推移】

- ・平成24年の転入超過以降、転入超過の傾向にある。

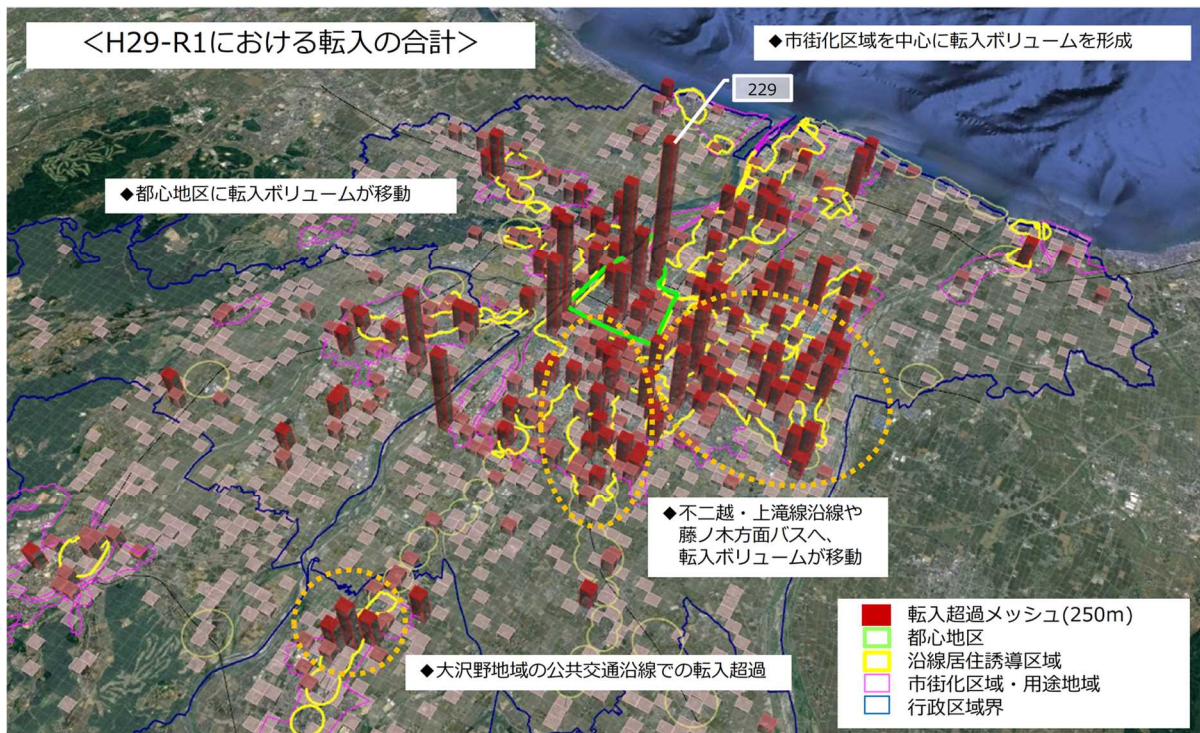
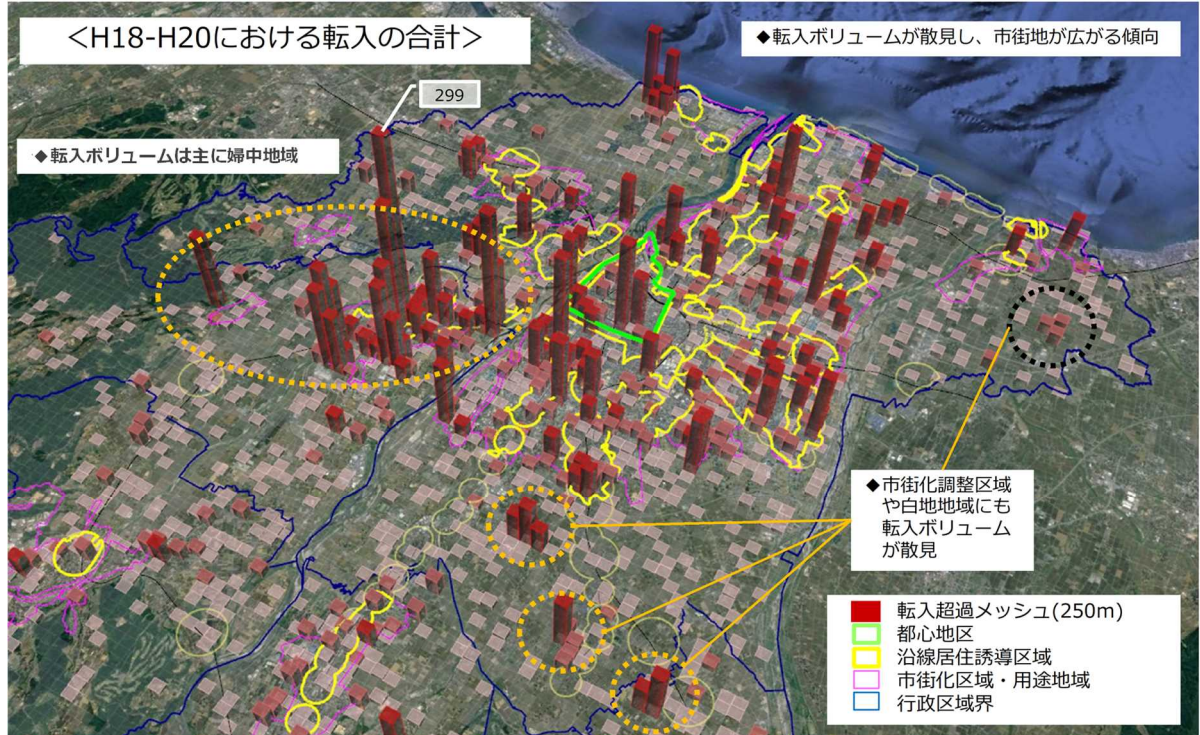


資料：富山市提供資料

①富山市における効果【居住誘導区域への人口誘導】

- 社会動態（転入人口）を詳細に分析した結果、10年前は居住誘導区域外（市街化調整区域を含む）において転入超過が散見されたものの、近年は市街化区域や居住誘導区域内において転入超過が顕著になるなど、人口誘導が着実に進んでいます。

▼社会動態（転入人口）の変化（上：H18-H20年の合計、下：H29-R1年の合計）



資料：富山市提供資料

①富山市における効果【中心市街地の活性化、都市経営の改善】

- 中心市街地の歩行者数の増加や空き店舗の減少など、中心市街地の活性化や賑わい創出の効果が得られています。
- 居住誘導区域への人口誘導や中心市街地の賑わい創出等により、地価は6年連続で上昇（富山県全体は平成5年以降28年連続下落）し、その結果、税収（固定資産税、都市計画税）が増加するなど、都市経営の改善にも効果が得られています。

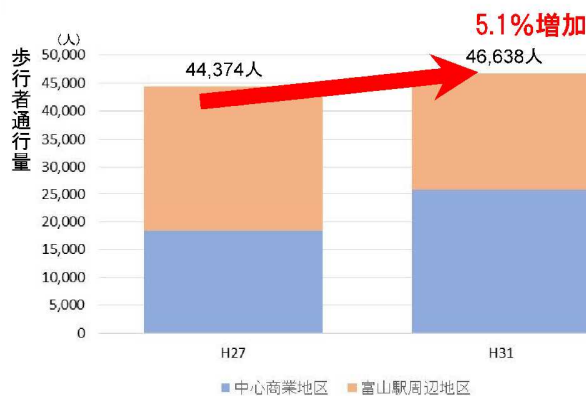
▼中心市街地の歩行者数や空き店舗の変化

■中心市街地の歩行者数が着実に増加
(H27→H31 5.1%増加)

■中心市街地の空き店舗が減少
(H24→H31 3.2ポイント減)



【中心市街地の歩行者通行量の推移】



観測地：中心商業地区5地点、富山駅周辺4地点合計 観測時期：各年度5,8,11,3月の日曜日

【空き店舗率の推移】



観測地：総曲輪、中央通り、西町商店街の全店舗を調査(富山市調査)

資料：富山市提供資料

▼税収（固定資産税・都市計画税）の変化

中心市街地

	固定資産税	都市計画税	合計
平成24年度	4,782,978	920,163	5,703,141
平成25年度	4,817,768	926,070	5,743,838
平成26年度	4,839,661	929,845	5,769,506
平成27年度	4,774,427	918,832	5,693,259
平成28年度	4,873,546	1,123,964	5,997,510
平成29年度	4,949,822	1,140,871	6,090,693
平成30年度	4,927,487	1,137,307	6,064,794
平成31年度	5,006,811	1,155,561	6,162,372
差し引き (H31-H24)	223,833	235,398	459,231
率(%) (H31/H24)	104.7%	125.6%	108.1%

市域全体

	固定資産税 (償却資産含む)	都市計画税	合計
平成24年度	28,728,653	3,165,910	31,894,563
平成25年度	29,003,963	3,198,231	32,202,194
平成26年度	29,317,127	3,244,354	32,561,481
平成27年度	29,069,634	3,203,402	32,273,036
平成28年度	30,048,113	3,913,318	33,961,431
平成29年度	31,012,591	3,981,281	34,993,872
平成30年度	31,056,581	3,961,534	35,018,115
平成31年度	31,537,809	4,033,186	35,570,995
差し引き (H31-H24)	2,809,156	867,276	3,676,432
率(%) (H31/H24)	109.8%	127.4%	111.5%

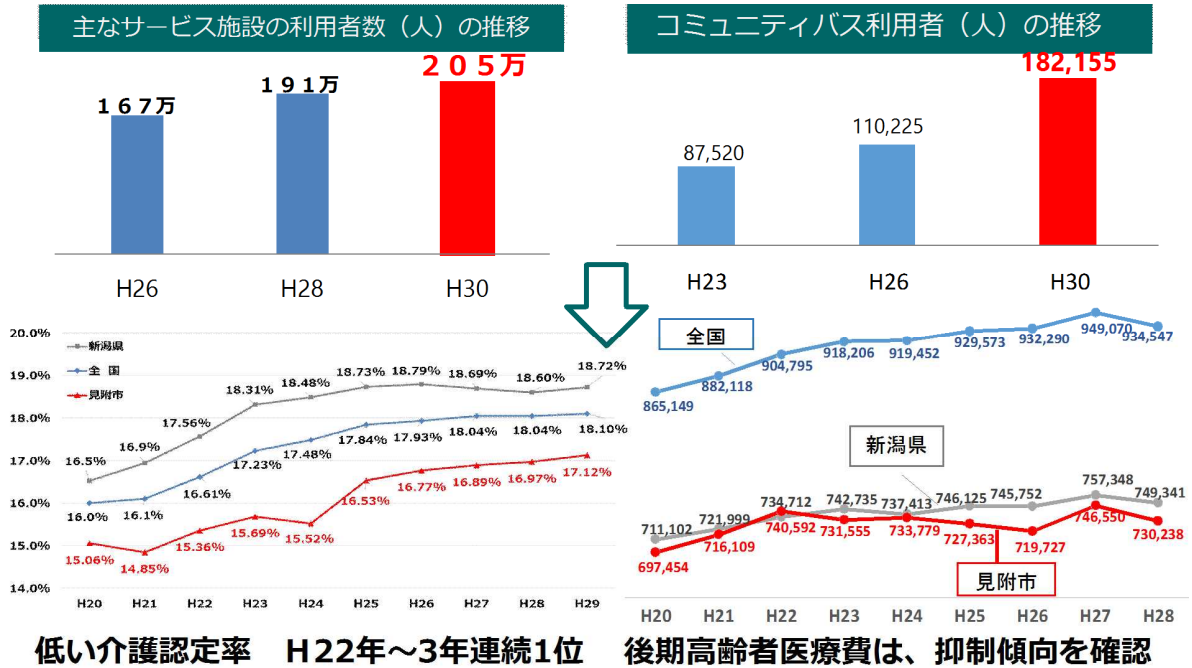
4月当初の課税標準額に税率を掛け算出した額(免税点未満や減免等を含む)

資料：富山市提供資料

②見附市における効果【高齢者の介護費用の削減】

- 見附市では「スマートウエルネスみつけ」の実現に向け、立地適正化計画（2017（H29）年策定）による都市機能や居住の誘導と公共交通施策を一体的に展開しています。
- まちなかへの都市機能の集積や歩きたくなる環境整備、公共交通の充実等により、高齢者の外出や歩く機会の増加が図られ、介護費用の削減などの効果が得られています。

▼高齢者の外出機会の増加による介護費用の削減



低い介護認定率 H22年～3年連続1位

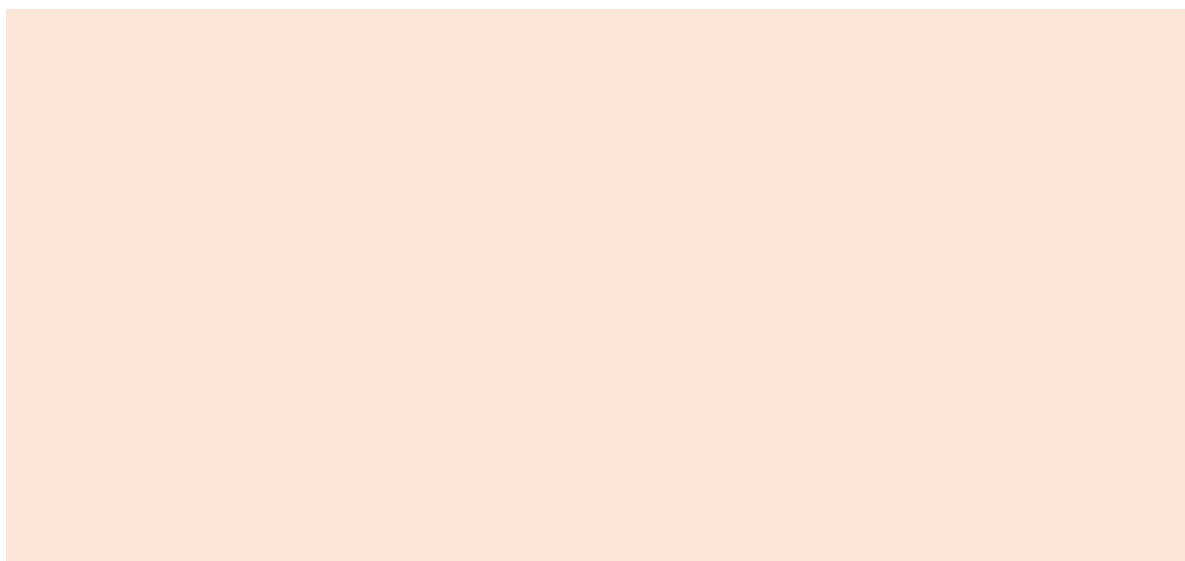
後期高齢者医療費は、抑制傾向を確認

高齢者の介護費用 **5.1 億円/年削減** H29.5 国交省試算

資料：見附市提供資料

【計画検討編】

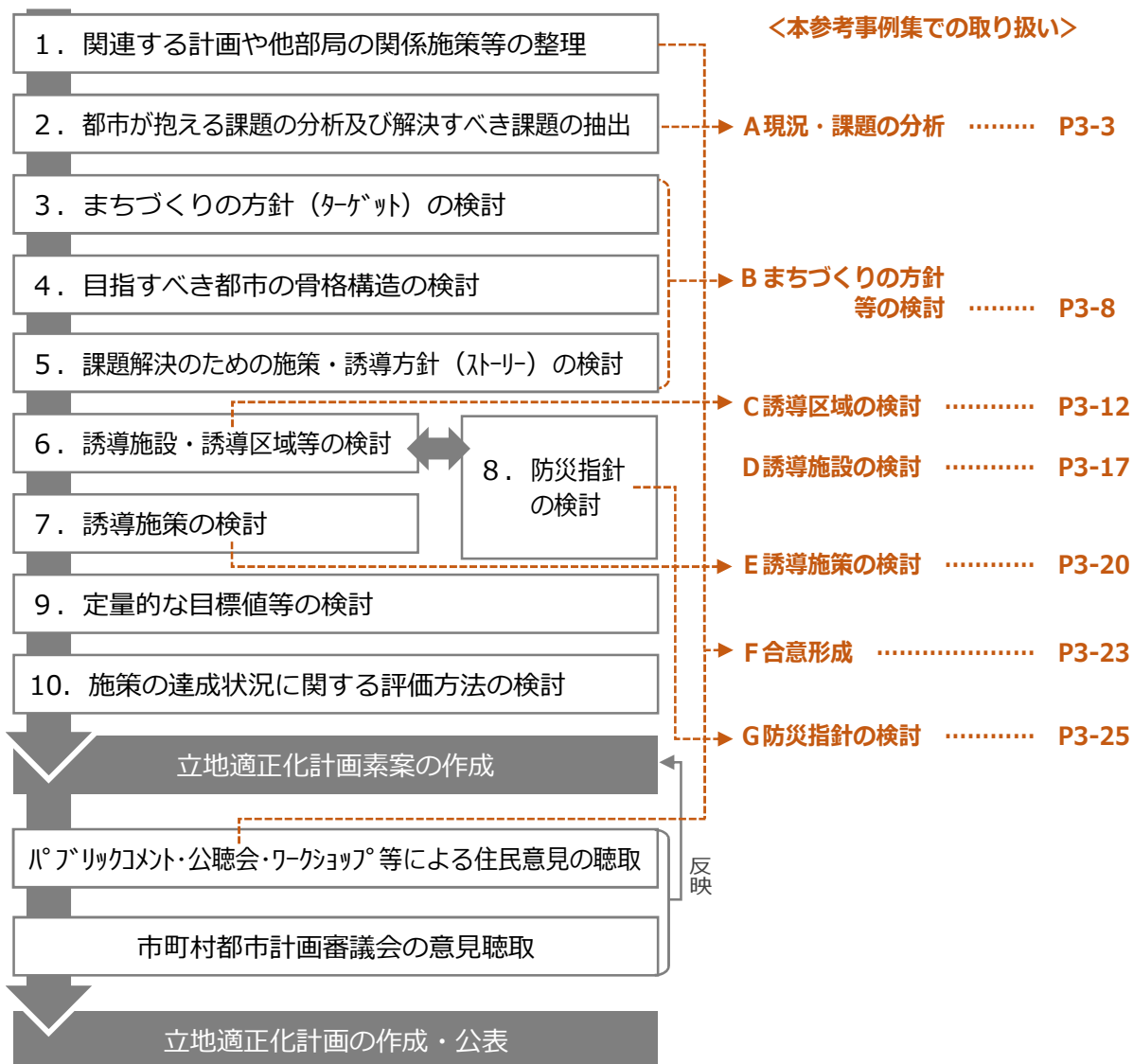
立地適正化計画の更新・作成に向けたポイント



1. 立地適正化計画作成の流れ

- 計画検討編では、「立地適正化計画作成の手引き（令和2年12月改訂）」で示される立地適正化計画の検討の進め方（下図参照）に沿って、北陸3県の都市が、どのような段階で課題を抱え、どのように工夫して計画作成に至ったか、そのポイントや事例を紹介します。

▼立地適正化計画の検討の進め方

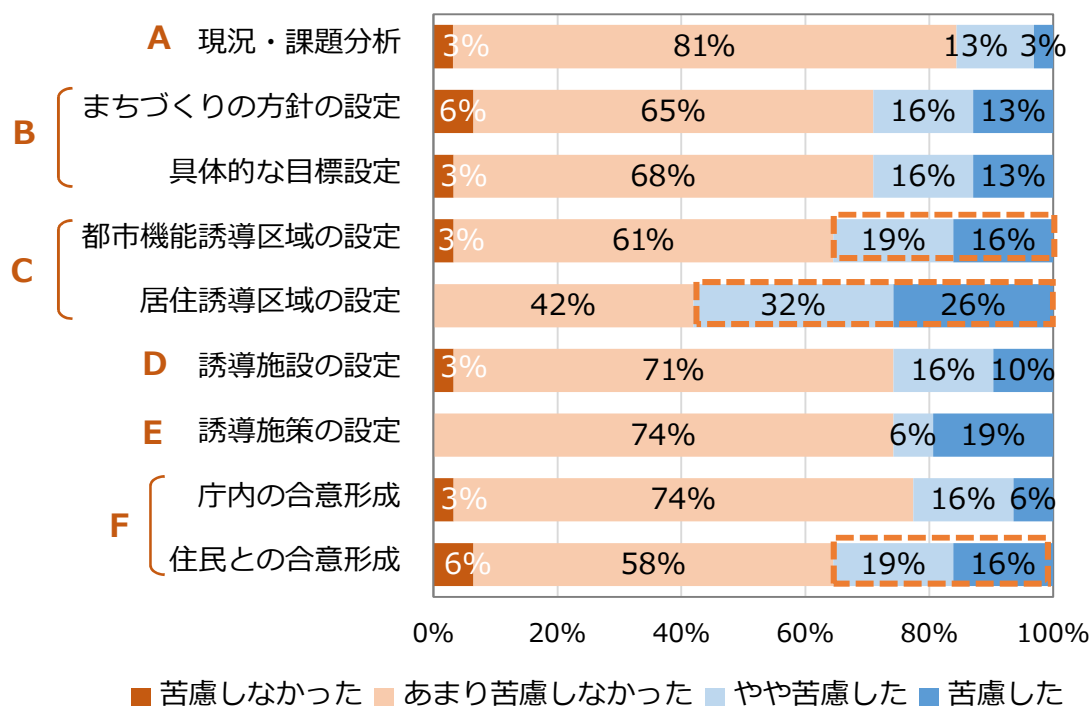


2. 計画作成の各段階における課題・工夫

(1) 公表済・作成中都市における計画作成時の課題

- 公表済・作成中の都市が、計画作成時に各段階で苦慮した程度をみると、「居住誘導区域の設定」が約6割、「都市機能誘導区域の設定」や「住民との合意形成」が約4割を占め、誘導区域の設定に関する内容が最も多くなっています。
- その他、都市の実情により各段階で課題が生じ、その解決に向けて様々な工夫がなされていることから、各段階で生じた課題と工夫を次項で具体的に紹介します。

▼公表済・作成中都市が計画作成の各段階で苦慮した程度



※上記のA～Fは次項以降で紹介する番号（G 防災指針を追加して紹介）

資料：令和2年度北陸3県アンケート調査（公表済・作成中都市）

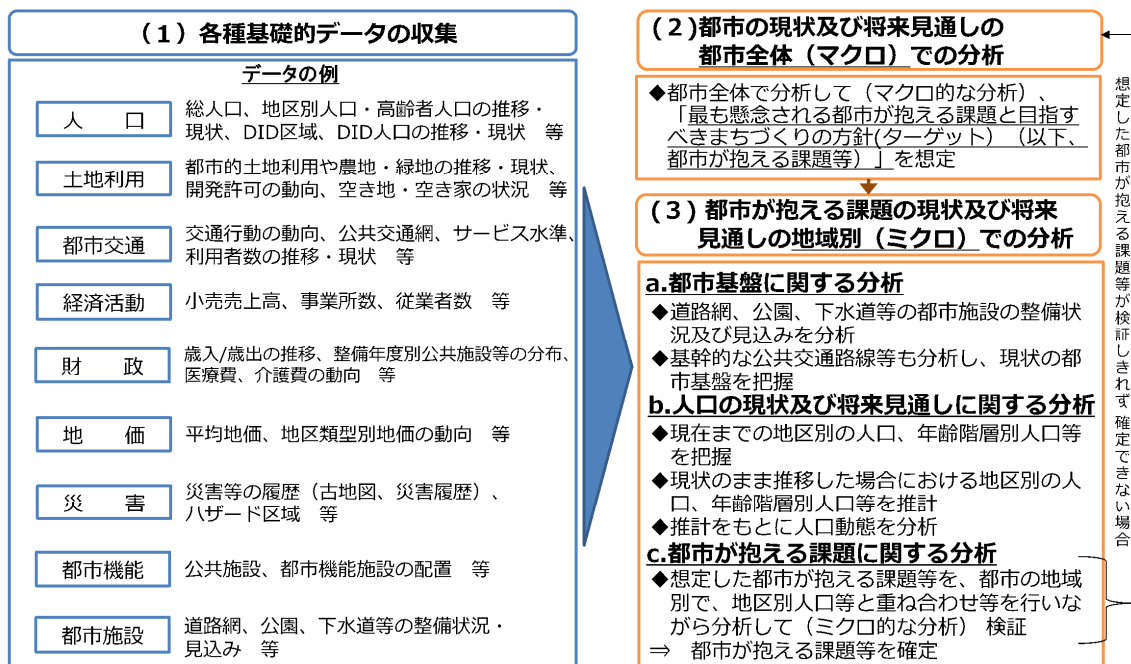
(2) 計画作成の各段階における課題・工夫

A 現況・課題の分析

■ 基本的な考え方（立地適正化計画作成の手引きより）

- 課題の抽出にあたっては、都市全体（マクロ的）で、人口や高齢化などの現況と推移、地域経済、財政状況、想定される災害の種別などを分析・把握した上で、各都市において最も懸念される課題を想定する必要があります。
- 想定される課題を踏まえ、都市の各地域を対象（ミクロ的）に、都市基盤や人口等の様々な現況と将来見通しを把握し、想定する課題（仮説立て）を検証することによって、最も懸念される課題とまちづくりの方針が確定することになります。

▼ 客観的データに基づく都市が抱える課題の分析の流れ



資料：立地適正化計画作成の手引き（令和2年12月改訂）

北陸3県における課題・工夫は？

■ 北陸3県における主な課題（アンケート・ヒアリング結果より）

- 現況・課題の分析では、「様々な分野のデータの収集・整理方法」「多岐にわたる課題の整理方法」などの課題があげられています。

■ 様々な分野のデータをどのように収集・整理するか？

- ・各分野で様々なデータがあり収集に時間を要した
- ・データ量が多く分析に苦慮した

Point 1

■ 多岐にわたる課題をどのように整理するか？

- ・課題が複雑すぎて、立地適正化計画で何を解決すべき課題なのか見極めるのに苦慮した

Point 2

■ 北陸 3 県における計画作成時の工夫（アンケート・ヒアリング結果より）

Point 1 様々な分野のデータをどのように収集・整理するか？

… 都市全体及び地域別のデータを庁内外から収集し、GIS 等を用いて効果的に分析

【現況分析に用いるデータと効果的な分析手法】

- 北陸 3 県における現況の分析では、主に下表の項目・データを用いて都市全体（マクロ的）な分析を行う都市が多くなっています。
- これらのデータを用いた効果的な分析方法としては、GIS を用いた空間的な分析や可視化、人口と施設や公共交通等を重ね合わせた分析、レーダーチャートを用いた類似都市との比較などがあげられています。

▼ 北陸 3 県の立地適正化計画の現況・課題分析において実施されている主な項目・データ

分野	項目	データの出典
概況	位置、自然、歴史、文化、観光など	郷土資料、作物統計、観光入込客数等
人口	人口・世帯の推移、将来推計、人口動態	国勢調査、住民基本台帳、県人口移動調査、人口推計（国立社会保障・人口問題研究所等）
	人口密度、人口分布、人口集中地区(DID)	国勢調査
	市街化区域・市街化調整区域の人口	国勢調査、都市計画年報、都市計画基礎調査
土地利用	土地利用の変遷	都市計画基礎調査、国土数値情報
	開発状況(住宅地、大規模開発)、低未利用地	都市計画基礎調査、国土数値情報、市町村所有データ
	空き家数(率)、空き地面積(率)	住宅・土地統計調査、市町村調査
都市交通	主要な交通網、公共交通利用圏域	国土数値情報、市町村所有データなど
	駅乗降客数、バス利用者数	事業者データ
	都市内交通の状況	都市交通特性調査
	代表交通手段、交通分担率	パーソントリップ調査、交通センサス
経済活動	事業所数、従業員数、年間商品販売額	経済センサス、商業統計
	製造品出荷額	工業統計調査
	産業大分類別就業者数の推移	国勢調査
	小売施設建築面積の分布	都市計画基礎調査
財政	歳入・歳出内訳の比較	市町村所有データ
	公共施設の維持管理費、更新費用	市町村所有データ
地価	地価公示、都道府県地価調査	国土交通省、都道府県
災害	土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域	国・県・市町村所有データ
	浸水想定区域	国・県・市町村所有データ
	災害発生履歴	市町村所有データ
都市機能	医療・福祉・教育等の施設分布および徒歩圏のカバー状況	国土数値情報、都市計画基礎調査、iタウンページ、市町村所有データなど
都市施設	都市計画道路、都市計画公園の整備状況	県・市町村所有データ
	下水道の整備状況	市町村所有データ

資料：令和 2 年北陸 3 県アンケート調査（公表・作成済都市）

■ 効果的な現況分析方法

- GIS を活用した分析・表示、データの可視化 ➡ P3-5 参照
- 人口データと施設や公共交通のデータを重ね合わせた分析 ➡ P3-5 参照
- レーダーチャートを用いた類似都市や都市内他地域との比較 ➡ P3-6 参照

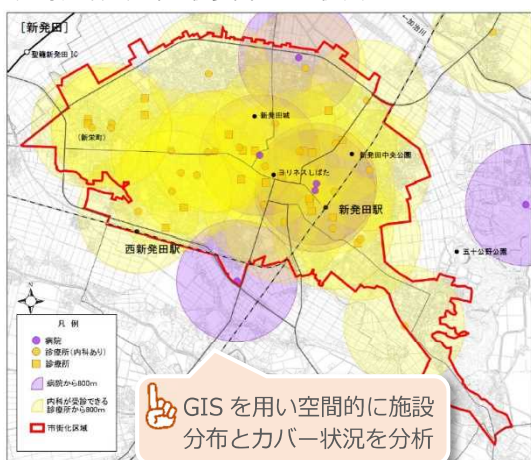
■北陸3県における計画作成時の工夫

【北陸3県における参考事例：GISを用いた分析、データの可視化】

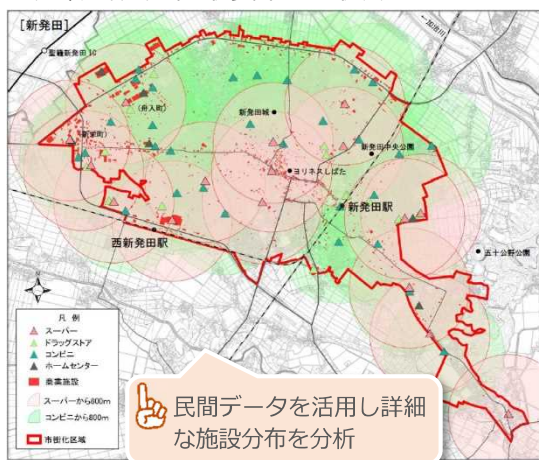
- 現況を的確に把握するため、公開されている各種データを整理するとともに、庁内の他部署が所有するデータや民間データなどの活用、GISを用いた分析やデータの可視化等を行うことで、詳細かつ分かりやすい現況分析を行う事例があります。

▼GISを用いた施設分布に関する分析事例【新発田市】

〔医療施設の分布と徒歩圏カバー状況〕



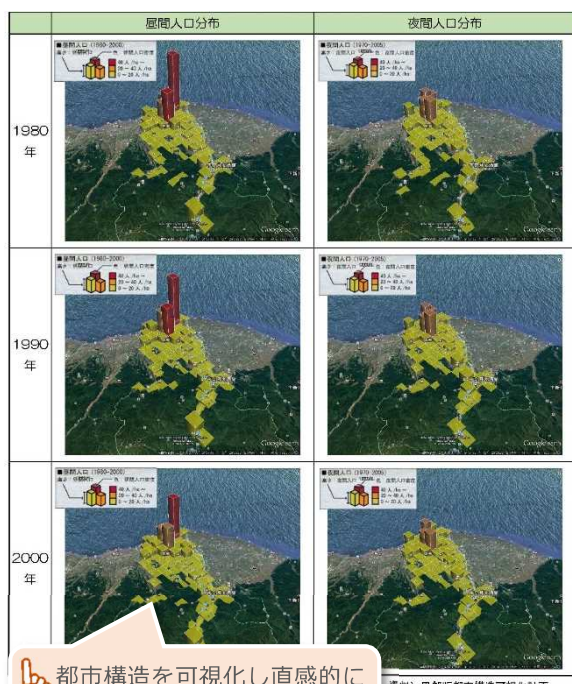
〔商業施設の分布と徒歩圏カバー状況〕



※医療施設は市HP・医師会HP、商業施設はiタウンページをもとに作成

資料：新発田市立地適正化計画

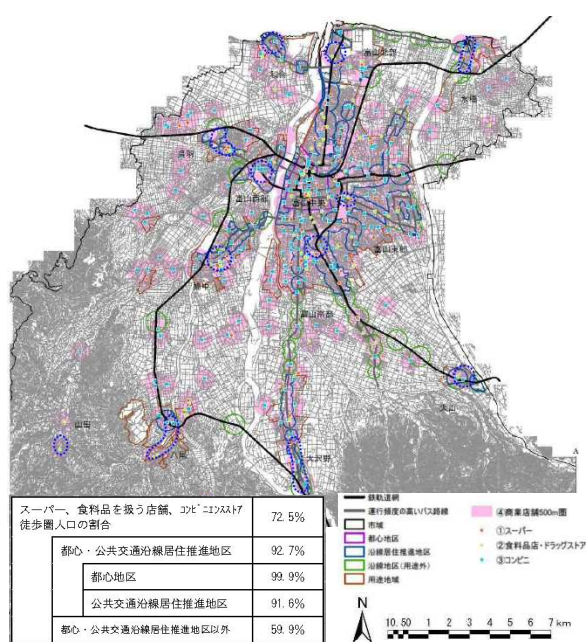
▼データの可視化事例【黒部市】



資料：黒部市都市構造可視化計画

資料：黒部市立地適正化計画

▼商業機能と徒歩圏人口の重ね合わせ【富山市】



人口と施設分布を重ね合わせて徒歩圏人口を分析

資料：富山市立地適正化計画

■北陸3県における計画作成時の工夫

【北陸3県における参考事例：地域別（ミクロ）の分析】

- 都市全体の分析だけでなく、地域ごとの人口や交通、健康・福祉等の多様なデータを用い、前述の分析をすることで、地域のより詳細な現況・課題を把握することができます。

▼多様なデータを活用した地域別（ミクロ）の分析事例【見附市】

【地域単位での移動手段の分析】

データ出典	移動性	
	通勤移動手段のグリーンモード率	公共交通徒歩圏人口カバー率
見附町西部地区	15.6%	89.5%
見附町東部地区	15.5%	77.8%
今町町部地区	10.9%	82.9%
葛巻地区	11.1%	61.4%
北谷北部地区	0.9%	80.0%
北谷南部地区	8.4%	71.7%
庄川平地区	5.6%	52.8%
新潟地区	6.9%	29.6%
今町田園地区	4.6%	17.5%
上北谷地区	4.4%	46.7%
見附第二小学校区	4.5%	47.7%

【通勤移動手段のグリーンモード率】

国勢調査の通勤移動手段で就業者のみを抽出したデータのうち、徒歩、自転車、鉄道・電車、乗合バス、勤め先・学校のバスを選択した人が総回答者数に占める割合とします。

【公共交通徒歩圏人口カバー率】

「都市構造の評価に関するハンドブック」を参考に、バス停から300m、鉄道駅から800mとします。なお、バス停は運行本数に関わらずすべてのバス停を対象とします。

← 評価が良い
← 評価が悪い

公表データを独自の視点で地域別に分析

【地域単位での高齢者の外出行動や交流行動の分析】

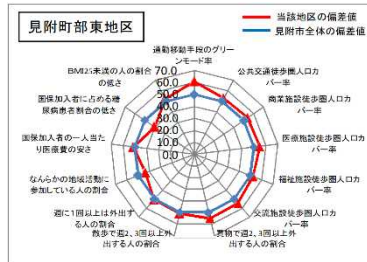
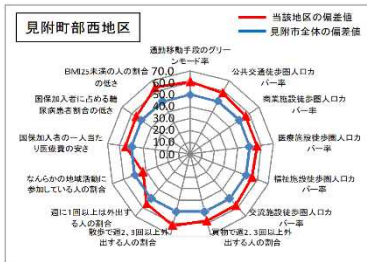
データ出典	外出行動		交流活動	
	買物で週2、3回以上外出する人の割合	散歩で週2、3回以上外出する人の割合	週に1回以上は外出する人の割合	なんらかの地域活動に参加している人の割合
見附町西部地区	68.9%	50.0%	90.3%	55.5%
見附町東部地区	66.2%	46.8%	88.4%	56.2%
今町町部地区	64.1%	47.1%	87.6%	58.1%
葛巻地区	60.0%	46.2%	89.3%	62.4%
北谷北部地区	60.9%	46.5%	90.5%	61.5%
北谷南部地区	48.3%	43.5%	87.5%	71.3%
庄川平地区	60.3%	44.3%	88.2%	57.7%
新潟地区	49.4%	39.9%	85.7%	77.0%
今町田園地区	44.3%	44.0%	81.1%	70.3%
上北谷地区	42.4%	44.1%	85.1%	71.1%
見附第二小学校区	37.2%	39.7%	78.2%	66.7%

← 評価が良い
← 評価が悪い

健康福祉部局の調査結果を活用し地域の状況を分析

【レーダーチャートを用いた地域別の課題把握】

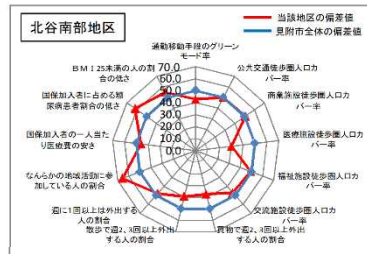
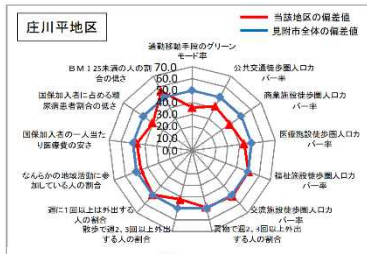
■大部分が市街化区域となる地区



＜課題の把握＞

- ・公共交通や施設の充実度が高く、高齢者の行動や健康医療の状況は比較的良好
- ・地域活動の参加割合が低い
- 交流の場の形成等による地域コミュニティの活性化させる仕組みが必要

■大部分が市街化調整区域となる地区



＜課題の把握＞

- ・公共交通や施設の充実度が低い
- 地域コミュニティと行政・企業等が連携し、持続可能で実情に見合った小さな拠点や移動サービス等の運営が望ましい

地域単位でレーダーチャートを用いて比較分析し、特徴・課題を明確化

資料：見附市立地適正化計画を基に作成

■北陸3県における計画作成時の工夫

Point2 多岐にわたる課題をどのように整理するか？

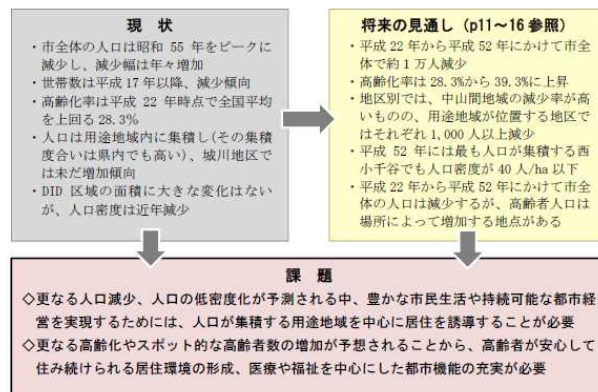
… 現況分析から得られた課題のうち最も懸念される（解決すべき）課題を抽出

【北陸3県の参考事例：現況・課題の整理方法】

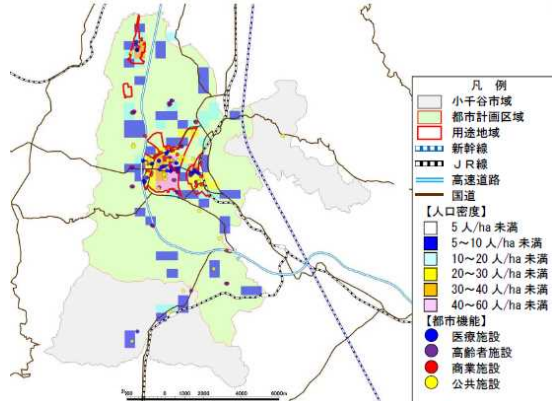
- 様々な現況分析や将来見通しを行った結果を整理し、各都市において最も懸念される課題を整理・抽出することが重要です。この課題を解決することが、まちづくりの方針を検討・設定する上で必要な視点になります。

▼個別分野の課題の整理【小千谷市】

(1) 人口動態からの課題



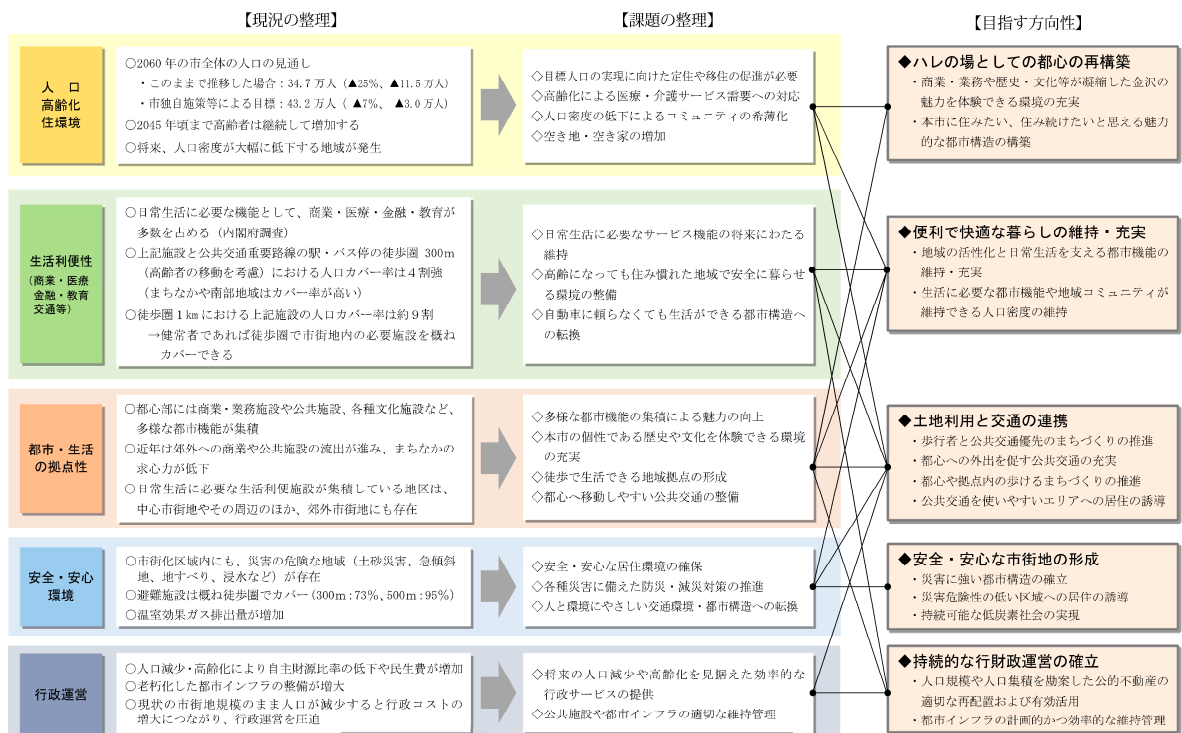
図一平成 22 年の人口密度と主要都市機能の分布の状況



資料：小千谷市立地適正化計画

👉 現況・将来見通しを踏まえ、都市の主要課題を明確化

▼都市構造全体の課題等の整理【金沢市】



👉 現況・課題・目指す方向性について関連性を示しながら包括的に整理

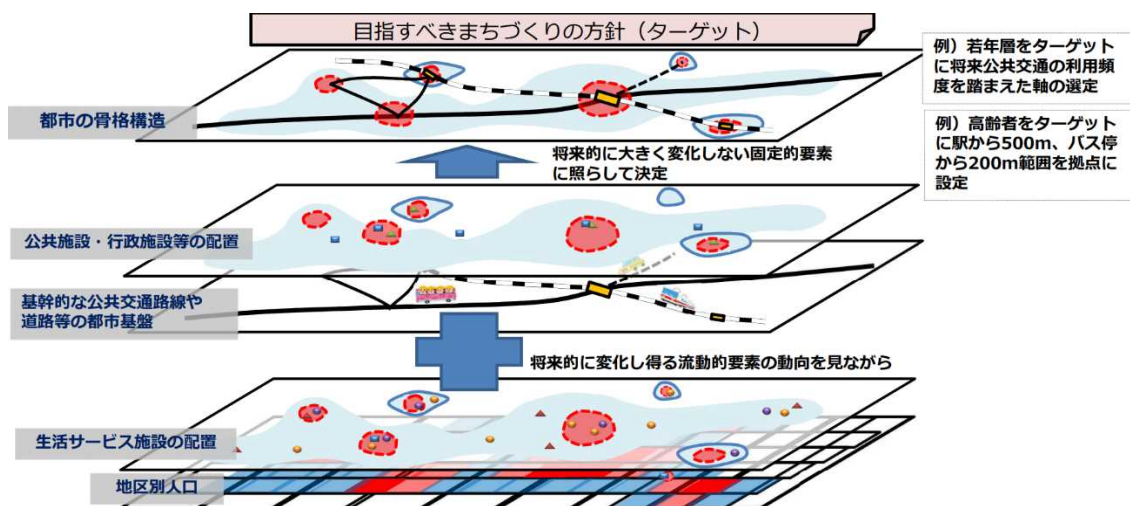
資料：金沢市立地適正化計画

B まちづくりの方針等の検討

■ 基本的な考え方（立地適正化計画作成の手引きより）

- 医療・福祉・子育て支援等の都市の活動に関して重要な機能を位置づけ誘導していくためには、これらの施策と立地適正化計画が一体となって解決すべき都市が抱える課題とまちづくりの方針（ターゲット）を設定・共有する必要があります。
- 立地適正化計画を作成することで、誰を対象に、何を実現するか・変えるかというレベルまで、対象と目的を明確化するように検討することが重要です。
- 都市全体の観点から、目指すべきまちづくりの方針を見据えながら、道路等の都市施設、人口の集積状況、主要な公共交通路線、都市機能施設の配置等をもとに、「中心拠点、地域/生活拠点」や「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。

▼ 都市の骨格構造の検討イメージ



資料：立地適正化計画作成の手引き（令和2年12月改訂）

北陸3県における課題・工夫は？

■ 北陸3県における主な課題（アンケート・ヒアリング結果より）

- まちづくりの方針等の設定では、「都市の課題を踏まえたまちづくりの方針の選定方法」「計画を評価する適切な目標指標の設定方法」などの課題があげられています。

■ 都市課題を踏まえまちづくり方針をどのように選定すればよい？

- ・ 課題からまちづくりの方針をどのように導けばよいか苦慮した
- ・ 特色ある都市独自の方針をどのような施策で実現すべきか苦慮した
- ・ どのような方針を定めればよいか選定が難しかった

Point 1

■ 北陸 3 県における計画作成時の工夫

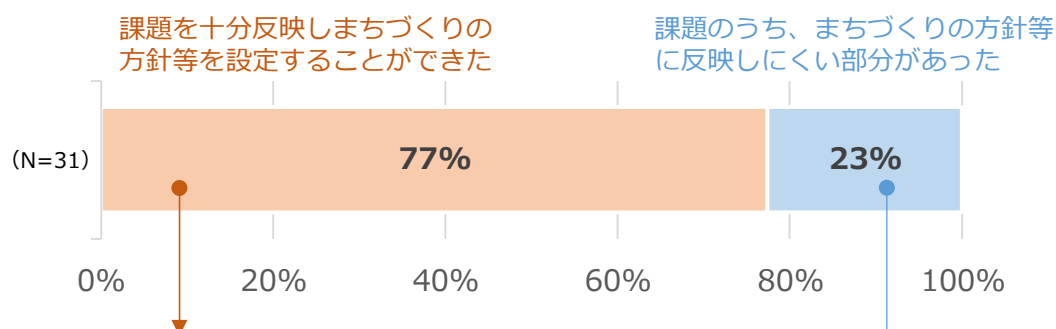
Point 1 都市課題を踏まえまちづくり方針をどのように選定すればよいか？

… 上位計画の方針や特に解決すべき課題に対応したまちづくりの方針を検討

【まちづくりの方針の検討における工夫等】

- まちづくりの方針の検討では、総合計画や都市マスタープラン等の上位計画の方針をより具体的に検討するパターン（将来像先行型）や、複数の都市課題の中でも特に解決すべき課題を明確化し、その課題への対応を検討するパターン（課題積上げ型）などがあり、既存のまちづくりの方針や都市課題を踏まえて検討することが効果的です。
- 一方、特に災害リスクへの対応などの防災対策をまちづくりの方針に反映しにくかったとの意見が多く、今後、防災指針の検討を踏まえてまちづくりの方針に反映していくことが重要です。

▼課題を踏まえたまちづくりの方針等の設定状況



■ 配慮・工夫した内容

- 総合計画や都市マスタープランなどの方針を踏まえ、より具体的なまちづくりの方針を設定した（歩いて暮らせるまち、公共交通を軸としたまち、都市のスマート化、公共施設の再編等）
➡ P3-10 参照
- 現況・課題を整理し、その解決策を十分検討し、まちづくりの方針等を設定した（移住・定住の促進、子育て世代や高齢者に配慮）
➡ P3-11 参照
- 将来都市構造の実現に向けた段階的な都市構造の変革イメージを示した ➡ P3-11 参照
- 立地適正化計画の趣旨・目的に沿ったストーリーを検討した

■ 反映しにくかった内容

- 災害リスクへの対応などの防災対策、公共施設の再編、公共交通の充実等について具体的な方針を示すことができなかった
➡ 「G 防災指針の検討」を参照
- 誘導区域外のまちづくりの方針やエリアの設定が難しかった
➡ 「C 誘導区域の検討」を参照

資料：令和2年北陸3県アンケート調査（公表・作成済都市）

■北陸3県における計画作成時の工夫

【北陸管内の参考事例：明確なまちづくり方針の設定】

- 総合計画や都市マスタープラン等で継続的に進められてきたまちづくりの方針を踏まえ、より具体的・戦略的に施策を展開するために立地適正化計画を作成しています。
(富山市：公共交通を軸としたコンパクトなまちづくり、見附市：スマートウエルネス みつけ)

▼明確なまちづくりの方針の設定事例

〔公共交通を軸としたコンパクトなまちづくり【富山市】〕

＜概念図＞ 富山市が目指すお団子と串の都市構造

- 串**：一定水準以上のサービスレベルの公共交通
お団子：串で結ばれた徒歩圏

＜実現するための3本柱＞

- ①公共交通の活性化
- ②公共交通沿線地区への居住推進
- ③中心市街地の活性化

コンパクトなまちづくりの必要性を120回以上の
タウンミーティングで市長が自ら市民に説明



都市マスタープランの一部として、これまでの施策をより具体的・戦略的に展開

資料：富山市提供資料

〔スマートウエルネス みつけ【見附市】〕



コンパクトシティ形成につながる 「スマートウエルネスみつけ」 の推進ポイント

- ①社会参加（外出）できる居場所をまちなかに会いたくなる人がいる出会いの場をまちなかに
- ②歩かされている快適な歩行空間の整備
- ③過度な車依存の脱却を可能とする
公共交通網の再整備
- ④立地適正化計画の推進

「スマートウエルネスみつけ」の実現に向けて都市構造のコンパクト化を目指し立地適正化計画の推進を位置づけ

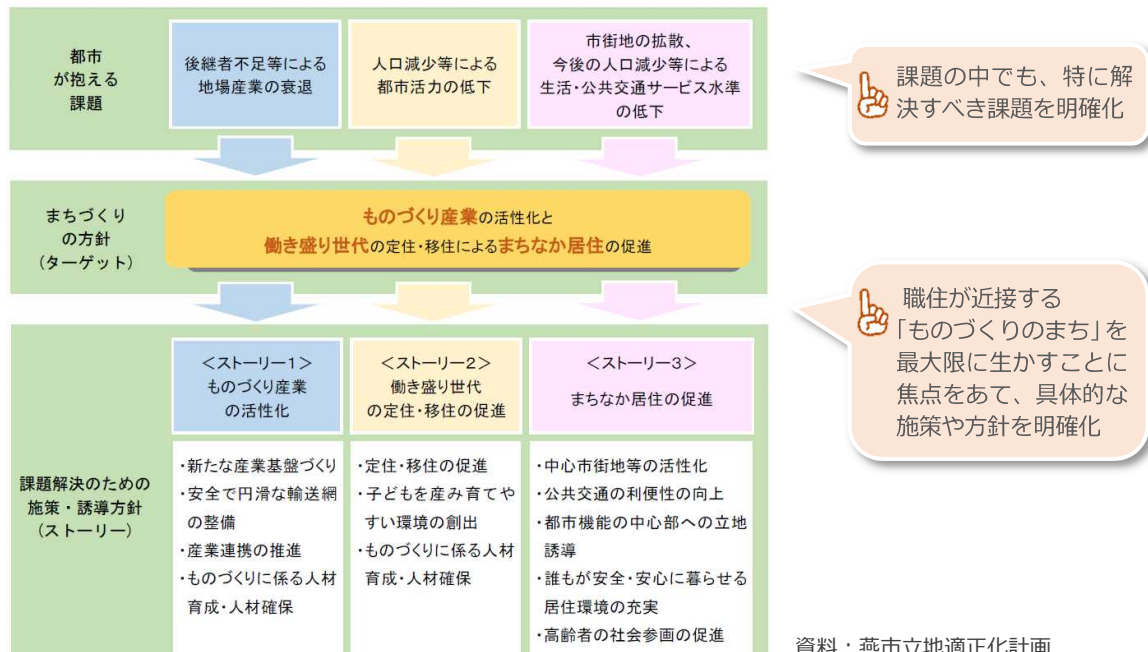
資料：見附市提供資料

■北陸3県における計画作成時の工夫

【北陸管内の参考事例：解決すべき課題の明確化、段階的な都市構造の移行イメージ】

- 様々な課題の中でも、これまでのまちづくり（上位関連計画）を踏まえ、特に解決すべき課題を抽出し、その解決に向けまちづくりの方針や施策等を明確に設定しています。
- 中長期的な視点で、都市構造の変化が暮らしにどのような影響を与えるか、時間軸をもって段階的に変化のイメージを示すなどの工夫がみられます。

▼課題を踏まえたまちづくりの方針や施策・誘導方針の設定事例【燕市】



▼中長期的な段階的な都市構造の変革をイメージ【高岡市】

	現在（2015年）	第1ステージ（～2035年） ＜本計画の目標年次＞	第2ステージ（～2060年） ＜「未来高岡」総合戦略（人口ビジョン）の計画年次＞
現状・推定	- 人口は微減 17.2万人 - 高齢化率は32%（2015年） - 低密度の市街地が広く分布 - 市街地などで空き家・空き地が目立つ	- 人口は13～15%減少 14.7～15.0万人 - 高齢化率は35～38%に上昇 - 市街地の規模は大きく変化しないと想定 - 全域でスポンジ状に空き家・空き地が増加 - 中心エリアや周辺市街地エリアの拠点やその周辺への居住や都市機能の維持・誘導	- 人口は27%減少 12.5万人[※] - 高齢化率は32%※ - 全域でスポンジ状の空き家・空き地化が更に進行 ※人口、高齢化率は総合戦略の目標値 - 市全体の都市構造の再編による集約都市形成の推進
方向性	居住や都市機能を維持・誘導する区域の設定	- 都市機能や居住の維持・誘導により緩やかに集積 - 徒歩や公共交通で暮らすライフスタイルの浸透 - 空き家・空き地の適正な管理・利活用	- 徐々に市街地がコンパクト化 - 空いた土地の有効活用
目指す状態	- 市街地を拡大しない方向性の共有 「コンパクト・アウト」・「ネットワーク」のまちづくりの推進	- 都市機能や居住の維持・誘導により緩やかに集積 - 徒歩や公共交通で暮らすライフスタイルの浸透 - 空き家・空き地の適正な管理・利活用	- 徐々に市街地がコンパクト化 - 空いた土地の有効活用
土地利用と交通に関する主な取組	- 居住及び都市機能の誘導区域の設定 - 各市街地における都市機能の強化 - 歩けるまちづくりの推進と都市・都市交通軸の強化 - 市街地を拡大しない方向性の共有	- 居住誘導区域内の居住人口の維持・誘導 - 都市機能誘導区域における都市機能の集積 - 高次都市機能、身近な生活サービス機能の集積 - 魅力的な店舗や人と人がつながる交流の場の創出 - 中心市街地や地域の拠点などのリニューアル（老朽建築物等の建替え・更新、町家の保全・活用） - 公共施設の再編、空き家・空き地の有効活用 - 公共交通の再編 - 市街地の拡大抑制及び既存農地の保全・活用	- 各市街地における一定の居住人口の維持、都市機能誘導区域における都市機能の集積・維持（高次都市機能、身近な生活サービス機能） - 中心市街地や地域の拠点等の更なる魅力の向上（郊外の公共施設の再配置） - 公共交通や徒歩・自転車を中心とした交通体系確立 - 誘導区域以外の市街地の再編 - 施設や基盤のリニューアル - 人口動向を勘案した計画的な市街地再編の検討
取組による段階的な都市構造の変革イメージ			

段階的に都市がどのように変化するかを示したうえで、目指す都市構造をイメージ図とともに表示

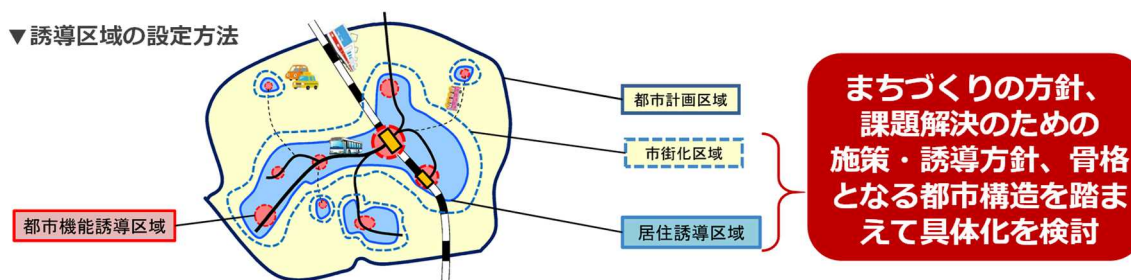
資料：高岡市立地適正化計画

C 誘導区域の検討

■ 基本的な考え方（立地適正化計画作成の手引きより）

- 誘導区域等の検討は、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。まちづくりの方針等によってその大きさは異なります。
- 居住誘導区域の具体化には、将来推計人口を基に、拠点へのアクセス性、生活サービス施設の持続性、災害等に対する安全性の観点から適切に設定する必要があります。

▼ 誘導区域の設定方法



■ 誘導区域等の検討：望ましい区域像 居住誘導区域（立地適正化計画作成の手引きより）

① 生活利便性が確保される区域

… 都市機能誘導区域に徒歩、自転車、端末交通等で容易にアクセスできる区域、公共交通軸の駅・バス停の徒歩・自転車利用圏の区域

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

… 将来推計人口等をベースに、区域内で少なくとも現状の人口密度を維持することを基本に、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

③ 災害に対するリスクが低いあるいは今後低減が見込まれる区域

… 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の少ない区域、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該当しない区域

資料：「立地適正化計画作成の手引き（令和2年12月改訂）」を基に作成

北陸3県における課題・工夫は？

■ 北陸3県における主な課題（アンケート・ヒアリング結果より）

- 誘導区域等の検討では、「災害イエローゾーンの扱い」「誘導区域外の対応」などの意見が多いほか、「誘導区域の絞り込み」などの課題があげられています。

■ 誘導区域をどのように絞り込めばよい？

- ・ 将来の人口減少を踏まえた区域の設定に苦慮した
- ・ 交通ネットワーク（駅の位置）と人口動態が乖離しており苦慮した
- ・ 市街地が点在したり、用途地域外に人口集中地区や都市機能が分布しており設定に苦慮した

Point1

■ 災害イエローゾーンをどのように扱えばよい？

- ・ 市街地の多くが洪水浸水想定区域に含まれるため誘導区域の設定に苦慮した
- ・ 誘導区域から除外すべき区域の検討と土砂イエローを外さない理由づけに苦慮した
- ・ 港を中心とした既存の居住区域が浸水想定区域に含まれ、誘導区域の設定に苦慮した

Point2

■ 誘導区域外への対応（住民等感情への配慮）をどうすればよい？

- ・ 既存の居住地が誘導区域外となることや地価の変動、中心市街地をはじめ誘導区域内との不公平感など、地域住民の理解を得ることに苦慮した

Point3

■北陸3県における計画作成時の工夫

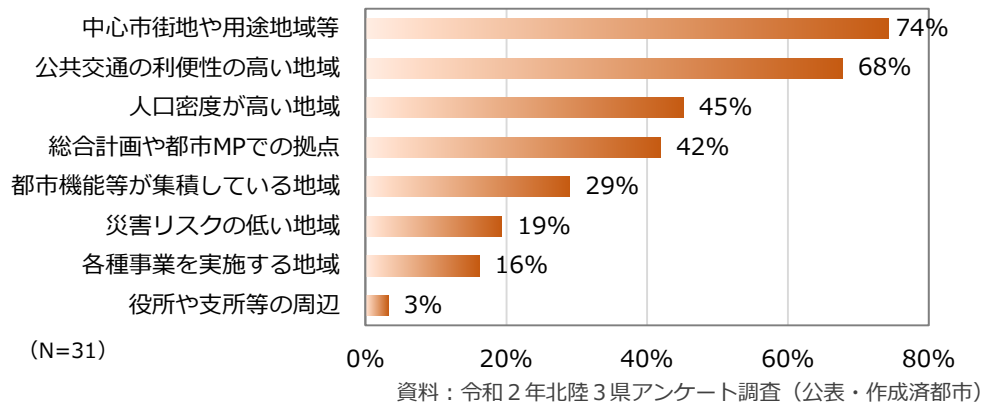
Point1 誘導区域をどのように絞り込めばよい？

… まちづくりの方針等を踏まえ、誘導すべき区域を抽出・選定

【誘導区域の設定において重視した内容】

- 誘導区域の設定において重視した内容として、「中心市街地や用途地域等」「公共交通の利便性の高い地域」を基本としながら、「人口密度の高い地域」や「総合計画や都市MPでの拠点」等を踏まえて設定することが多くなっています。
- まちづくりの方針や目指すべき都市の骨格構造等を踏まえ、各都市において居住や都市機能を誘導すべき区域の条件（アクセス性、持続性、安全性）を整理し、わかりやすくフローとして示すなどの工夫がみられます。

▼誘導区域を設定する際に重視した内容



▼誘導区域の設定事例【上越市】



■北陸3県における計画作成時の工夫

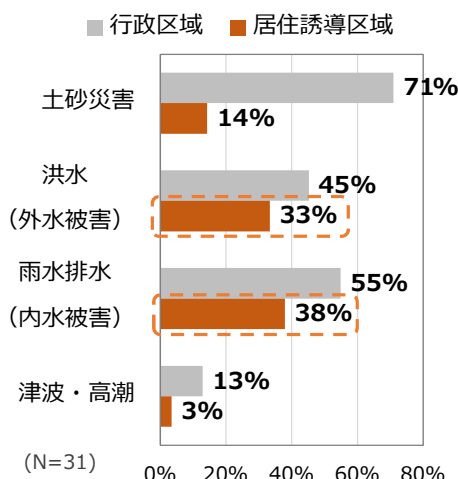
Point2 災害イエローゾーンをどのように扱えばよいのか？

… 災害リスクを把握し、ハード・ソフトの対策を考慮した区域指定

【過去の災害発生状況と誘導区域の判断結果】

- 過去20年間に於いて、行政区域内で災害が発生した都市が約7割、居住誘導区域で災害が発生した都市が約4割を占めており、特に居住誘導区域では浸水被害（洪水、雨水排水）が生じています。
- 災害イエローゾーンを居住誘導区域に含む・含まないの判断は、各都市の実情に応じて異なりますが、「浸水想定区域」については全ての都市で「居住誘導区域に含む」と判断されています（一部の浸水想定区域を除外する都市はある）。
- 災害イエローゾーンではリスクが存在することから、誘導区域に含む・含まないの判断を含め、減災・防災対策の実施が重要と考えられます。

▼災害の発生状況（公表済都市）



資料：令和2年度北陸3県アンケート調査
(公表済・作成中都市)

▼北陸3県における近年発生した主な水害

発生年	水害名	死者・不明者	家屋等の被害
1998 (H10)	8.4水害 (新潟・下越集中豪雨災害)	1人	家屋全壊3 浸水：床上2,200、床下2,500
2004 (H16)	7.13新潟豪雨 (信濃川、阿賀野川流域)	16人	家屋全壊70、半壊5,354 浸水：床上2,149、床下6,208
2008 (H20)	H16台風23号 (富山県 内水反乱)	0人	浸水：床上25、床下141
2011 (H23)	H20浅野川水害 (石川県金沢市)	0人	家屋全壊2、半壊8 浸水：床上507、床下1,476
2011 (H23)	H23新潟・福島豪雨 (信濃川、阿賀野川流域)	6人	家屋全壊46、半壊442 浸水：床上1,519、床下6,904
2013 (H25)	H25.7月前線豪雨	0人	浸水：床上1、床下28
2018 (H30)	H30年7月豪雨 (富山県、石川県)	0人	家屋一部破損1 浸水：床下12
2018 (H30)	H30台風21号 (新潟県、富山県、石川県)	0人	家屋一部破損54 浸水：床下1
2019 (R1)	R1台風19号 (新潟県)	0人	家屋全壊3、半壊7 浸水：床上25、床下277

資料：北陸地方整備局「北陸の川づくり」等

▼浸水想定区域を居住誘導区域に含む/含まないの判断結果

■都市計画運用指針（災害イエローゾーンに関する記載）

災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害の防止・軽減のための施設整備状況等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当では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

北陸3県の都市では、
居住誘導区域に
浸水想定区域を含む
都市が大半を占める

■居住誘導区域から一部除外する事例

- ・ 浸水対策の予定がない浸水想定区域全域
- ・ 家屋倒壊等浸水想定区域
- ・ 想定浸水深が一定以上の区域（1m以上、3m以上等）

■居住誘導区域に含む理由

- ・ 既に市街地が形成され、住宅や都市機能が集積する区域を広く含んでいる
- ・ 法令等による住宅建築等の制限がない
- ・ 浸水深が浅く、リスクは低い
- ・ ハード・ソフト対策が十分に実施済み

※公表・作成済の29都市の立地適正化計画を基に分類した

■北陸3県における計画作成時の工夫

【北陸3県における参考事例：浸水想定区域の扱い】

- 洪水浸水想定区域を居住誘導区域から除外する事例では、家屋倒壊等氾濫想定区域の除外（上越市、見附市）や、浸水想定区域のうち想定浸水深の深い地域の除外（金沢市、小松市、加賀市）、浸水対策が予定されていない区域の除外（魚津市、羽咋市）など、各都市の災害リスクを踏まえ検討されています。

▼居住誘導区域から浸水想定区域（家屋倒壊等氾濫想定区域）を除外する事例

【上越市】

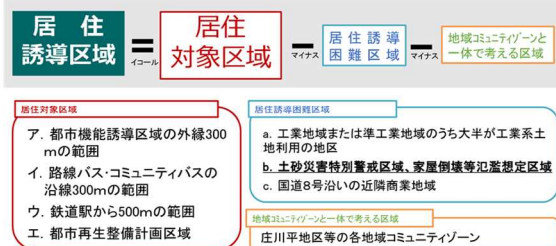


資料：上越市立地適正化計画

【見附市】

見附市の居住誘導区域設定の考え方

市街地内において、新たに居住する場合や将来に住み替えを考える際に、歩いて暮らすことが可能で安心して居住することが可能な区域の目安として居住誘導区域を設定。
※生命への危険性の高いハザードエリアは誘導区域から除外。



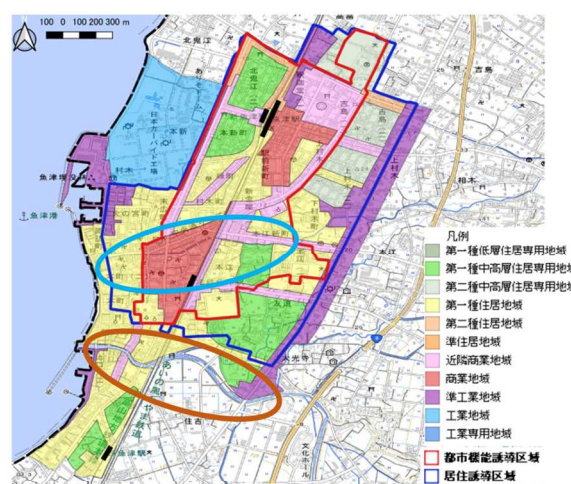
土砂災害特別警戒区域や、家屋倒壊等氾濫想定区域を除外

資料：見附市立地適正化計画

▼居住誘導区域から浸水想定区域を除外する事例【魚津市】



鴨川流域は放水路の整備により区域に含んでいるが、角川の浸水想定区域及び津波浸水想定区域を全て除外している



資料：魚津市立地適正化計画

■北陸3県における計画作成時の工夫

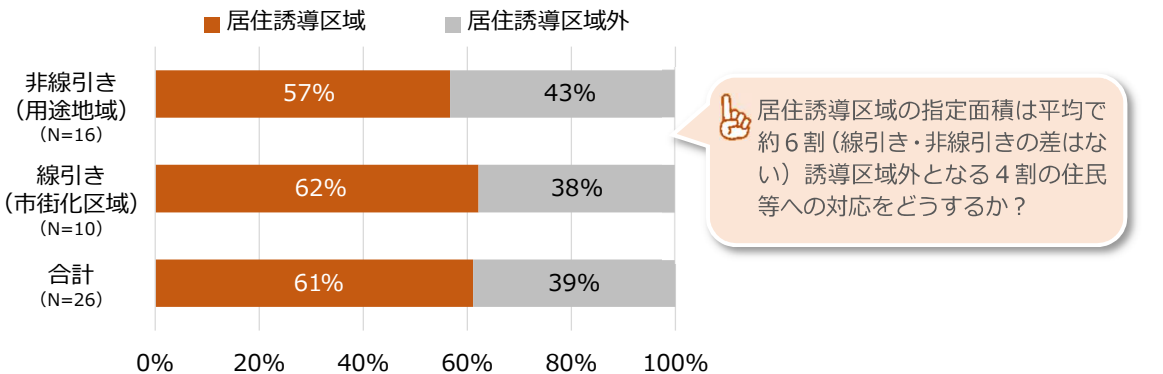
Point3 誘導区域外への対応をどうすればよいか？

… 住民への丁寧な説明や誘導区域外のまちづくりの方針の明確化

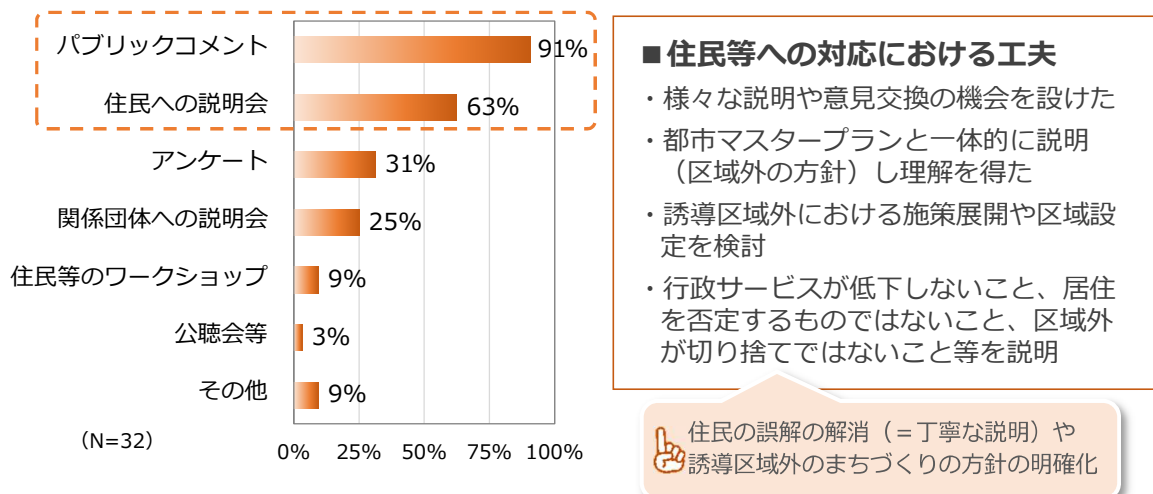
【誘導区域の指定割合と住民等の意見反映方法】

- 北陸3県の市街化区域・用途地域に占める居住誘導区域の指定面積割合は、平均で約6割となっています。そのため、居住誘導区域外となる残りの4割や用途地域外・市街化調整区域の住民等への対応に苦慮するとの回答が多くなっています。
- 公表済・作成中の都市における住民等の意見反映方法では、「パブリックコメント」や「住民への説明会」を行うことが多く、こういった住民への丁寧な説明や、誘導区域外におけるまちづくりの方針や具体的な施策を検討するなどの工夫を実施しながら、住民等との合意形成を図っています。

▼北陸3県の居住誘導区域の指定状況（用途地域/市街化区域内の指定面積割合）



▼住民等の意見反映方法



D 誘導施設の検討

■ 基本的な考え方（立地適正化計画作成の手引きより）

- 誘導施設の検討にあたっては、ターゲットや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。既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後も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。
- 誘導施設の設定は、都市の規模や後背圏の人口規模、交通利便性や地域の特性等により、どのような機能が必要であるかはそれぞれの都市において検討が必要です。
- 留意点として、都市機能誘導区域には誘導施設の設定が条件であること、届け出対象を明確化するために施設の詳細（規模、種類等）を記載すること等があります。

▼ 地方中核都市における拠点類型ごとにおいて想定される誘導施設のイメージ

	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、ミニデイケア等
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m ² 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施設の拠点となる機能 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

資料：立地適正化計画作成の手引き（令和2年12月改訂）

北陸3県における課題・工夫は？

■ 北陸3県における主な課題（アンケート・ヒアリング結果より）

- 誘導施設の検討では、「誘導区域外に立地する施設と誘導施設の区分」「都市機能誘導区域外の住民の理解」などの課題があげられています。

■ 誘導施設をどのように設定すればよい？

- ・ 既に誘導区域外に立地している施設等と誘導施設との区分に苦慮した
- ・ 個人経営の商業施設や医療施設等の位置づけに苦慮した
- ・ 都市の特色のある施設設定に苦慮した
- ・ 都市機能誘導区域外の地域住民の理解を得ることに苦慮した

Point 1

■ 北陸 3 県における計画作成時の工夫

Point 1 誘導施設をどのように設定すればよいか？

… 既存施設の分布やまちづくりの方針の実現に向けて必要な施設の抽出

【誘導施設の種類と設定時の工夫】

- 北陸 3 県の誘導施設の設定内容は、様々な機能・施設が位置づけられていますが、特に、文化機能（図書館）や子育て機能（子育て支援施設、保育所・幼稚園・認定こども園）、健康・福祉機能（健康・福祉拠点施設・地域包括支援センター）、商業機能（大規模小売店舗）、医療機能（総合病院・病院）が多くなっています。
- 商業施設等の民間施設を誘導施設に設定する場合は、面積要件（1,000 m²以上等）を加えることで、既存施設との区分を行うなどの工夫がされています。

▼北陸 3 県の立地適正化計画で位置付けられている誘導施設

機能	施設	指定数（割合）	
行政	市役所、支所、国県等の機関等	12	41%
健康・福祉	健康・福祉拠点施設・地域包括支援センター	17	59%
	高齢者福祉施設等	10	34%
	障害者福祉施設等	5	17%
	高齢者向け住宅	8	28%
子育て	保育所・幼稚園・認定こども園	16	55%
	子育て支援施設	19	66%
商業	複合商業施設（10,000m ² 以上）	4	14%
	大規模小売店舗（1,000～10,000m²）	16	55%
	店舗・コンビニエンスストア等（面積要件なし）	12	41%
	その他（コワーキングスペース、空き店舗活用等）	4	14%
医療	総合病院・病院	15	52%
	診療所	12	41%
	その他（調剤薬局、医療センター等）	5	17%
金融	銀行、信用金庫、郵便局等	9	31%
教育	小学校・中学校	10	34%
	高校	6	21%
	大学・専門学校等	9	31%
	その他（教育委員会、人材育成施設等）	4	14%
歴史・文化・スポーツ	図書館	22	76%
	美術館、博物館、文化施設	14	48%
	生涯学習センター等	6	21%
	運動場・体育館	7	24%
交流	コンベンション施設・大規模ホール施設等	7	24%
	公民館・地域交流センター等	12	41%
	その他（公園等）	4	14%
公表済み都市		29	100%

※公表・作成済の 29 都市の立地適正化計画を基に分類した

■ 設定時の工夫

- 都市機能誘導区域の役割や特性に応じて施設を絞り込んだ
- 施設の種類や面積要件を設定し既存施設と区分した

■北陸3県における計画作成時の工夫

【北陸3県における参考事例：誘導施設の設定方法】

- 誘導施設の設定の際には、既存の施設立地を分析したうえで、まちづくりの目標や方針の実現に向けて必要な施設か、都市機能誘導区域に誘導すべきかなどを検討することで、都市の特徴に応じた誘導施設の設定につながります。

▼誘導施設の設定事例【田上町】

〔誘導施設の設定方針〕

都市機能誘導区域に誘導する施設の設定に関しては、3-2で示した「目標1. 町民の生活の質が向上する環境づくり」などを参考に、町内で不足する機能や将来のまちづくりに必要となる施設を検討し、設定します。

なお、設定に関しては、以下の視点に基づき検討します。

【設定施設】

- 視点1. 町内で不足する施設
- 視点2. まちづくりの目標や方針の実現のために必要な施設
- 視点3. 都市機能誘導区域のみに立地する既存施設
- 視点4. 都市機能誘導区域内に立地すべき施設

↑ 誘導施設設定の基準を明確化

〔誘導施設の抽出（一部抜粋）〕

分 類	施 設	都市機能誘導区域内での現立地状況	視点1～4との関連			
			視点1	視点2	視点3	視点4
医療施設	病院	×	●			×
	診療所(内科・小児科)	×	●	●		●
介護福祉施設	介護老人福祉施設 デイサービスセンター 特別養護老人ホーム等	×				×
社会福祉施設	元気な高齢者の通所施設 ・田上町コミュニティデイホーム	○		●		●
	元気な高齢者福祉施設 ・サービス付き高齢者向け住宅	×		●		●
	相談対応施設 ・地域包括支援センター ・保健福祉センター	○		●	●	×
	障害者支援施設 ・田上町障がい者支援センター等	○				×

↑ 基準を踏まえ総合的に評価して設定

〔誘導施設の抽出結果（一部抜粋）〕

分 類	施 設	定 義
医療施設	診療所(内科・小児科)	・医療法第1条の5第2項(内科及び小児科に限定)
社会福祉施設	サービス付き高齢者向け住宅	・高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条
	田上町コミュニティデイホーム	・田上町住民主体型通所サービス施設設置及び管理等に関する条例

資料：田上町立地適正化計画

E 誘導施策の検討

■ 基本的な考え方（立地適正化計画作成の手引きより）

- 居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保など、居住の誘導を図るため、また、都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るため、財政上、金融上、税制上の支援措置など、幅広く検討する必要があります。
- 民間まちづくり活動の担い手に対する環境整備・人材育成や、住宅金融支援機構と連携した財政的支援、低未利用地の利用と管理に向けた制度（低未利用地土地権利設定等促進計画、立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定））など、立地適正化計画の具体化に向けて各種制度の活用も検討することが重要です。

▼居住および都市機能（誘導施設）の立地を誘導するために市町村が講ずる施策

○居住誘導区域内に居住を誘導するために市町村が講ずる施策（都市再生特別措置法§81②2）

居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができる。

○国の支援を受けて市町村が行う施策

- 居住者の利便の用に供する施設の整備
例）都市機能誘導区域へアクセスする道路整備 等
- 公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上 等 例）バスの乗換施設整備

○市町村が独自に講じる施策

- 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置
例）家賃補助、住宅購入費補助 等
- 基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策 等
- 居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置
- 都市のスポンジ化対策のための制度活用

○都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずる施策（都市再生特別措置法§81②3）

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができる。また、民間による都市機能の立地を誘導するには、官民の役割分担や民間事業者が活用可能な施策など投資の判断材料を事前明示することが重要である。

○国等が直接行う施策

- 誘導施設に対する税制上の特例措置
- 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

○国の支援を受けて市町村が行う施策

- 誘導施設の整備
- 歩行空間の整備
- 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策

○市町村が独自に講じる施策

- 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
- 市町村が保有する不動産の有効活用施策 等
例）公有地の誘導施設整備への活用
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
- 民間事業者の活動のための環境整備・人材育成
- 金融機関との連携による支援
- 都市のスポンジ化対策のための制度活用

資料：立地適正化計画作成の手引き（令和2年12月改訂）

北陸3県における課題・工夫は？

■ 北陸3県における主な課題（アンケート・ヒアリング結果より）

- 誘導施策の検討では、「施策展開の方向性の選定」「各分野の施策検討や庁内調整」などの課題があげられています。

■ まちづくりの方針の具体化に向けどのような施策を展開すればよい？

- ・ どのような施策を展開すればよいか方向性の選定に時間を要した
- ・ 各分野の施策の検討や洗い出しに苦慮した
- ・ 施策展開に関する庁内の合意形成に苦慮した

Point 1

■北陸3県における計画作成時の工夫

Point 1 まちづくりの方針の具体化に向けどのような施策を展開すればよいか

… **居住や都市機能だけでなく、関係部局と連携した幅広い施策を展開**

【北陸3県における参考事例：居住誘導施策】

- 誘導施策の内容をみると、居住や都市機能に直接関係する誘導施策だけでなく、公共交通、防災、都市基盤、産業など、幅広い施策を位置づける都市が多くなっています。
- 居住誘導施策では、誘導区域内の住宅新築・購入等への支援や、空き家等の既存ストック・低未利用地の活用に対する支援、居住環境の向上に向けた環境整備等がみられます。

▼居住誘導施策の事例

〔まちなか・公共交通沿線居住推進事業【富山市】〕

まちなか居住推進事業

建設事業者向けの支援

- ① 共同住宅の建設費への補助【50万円/戸】
- ② 地域優良賃貸住宅の建設費への補助【120万円/戸】
- ③ 業務・商業ビルから共同住宅への改修費補助【50万円/戸】
- ④ 共同住宅に設置する店舗、医療、福祉施設等の整備費用への補助【2万円/㎡】
- ⑤ ディスポーザー排水処理システム整備費用への補助【5万円/戸】
- ⑥ 宅地整備への補助【70万円/区画】

市民向けの支援

- ① 戸建て住宅または共同住宅の購入費等の借入金に対する補助【50万円/戸】
- ② 都心地区への転居による家賃補助【1万円/月(3年間)】
- ③ リフォーム補助【30万円/戸】

公共交通沿線居住推進事業

建設事業者向けの支援

- ① 共同住宅の建設費への補助【35万円/戸】
- ② 地域優良賃貸住宅の建設補助【70万円/戸】
- ③ 宅地整備に対する補助【50万円/区画】

市民向けの支援

- ① 戸建て住宅・分譲住宅の建設・取得に対する補助【30万円/戸】
・区域外からの転入の場合は上乗せ補助【+10万円/戸】
・高齢者と同居等する場合は上乗せ補助【+10万円/戸】
- ② 公共交通沿線地区への転居による家賃補助【1万円/月(3年間・ひとり親家庭のみ)】

 都心地区（まちなか）や公共交通沿線居住推進地区への居住を推進するため、良質な住宅や宅地を供給する事業者、住宅の新築・購入、賃借して居住する市民に対して助成を実施

資料：富山市提供資料

〔居住誘導のための施策（既存ストック活用）【輪島市】〕



資料：輪島市提供資料

■北陸3県における計画作成時の工夫

【北陸3県における参考事例：都市機能誘導施策】

- 都市機能誘導施策では、民間事業者を含めた誘導施設の整備や公共施設の整備・再編、駅や駅周辺等の整備、都市公園の整備・機能再編などのハード整備のほか、空き店舗の活用やリノベーションまちづくりなど様々なソフト施策が位置づけられています。

▼都市機能誘導施策の事例

〔中心市街地における都市機能の再集積【長岡市】〕



商業・業務、文化・交流、行政サービスなど、多様な都市機能を提供する「まちなか型公共サービス」を展開
市役所機能のまちなか移転、連鎖的な市街地再開発事業やマンション供給が全国的にも注目されている

資料：長岡市提供資料

〔人の交流拠点・外出の目的地となる都市機能を中心市街地に集約【見附市】〕



 外出したくなる魅力的な施設を都市機能が集積する3地区に整備・集約
地区内で利便性の高いコミュニティバスを走らせ市民の足も確保し、自家用
車に頼らず、歩いて移動できるようにすることで、人との交流や歩数が増加

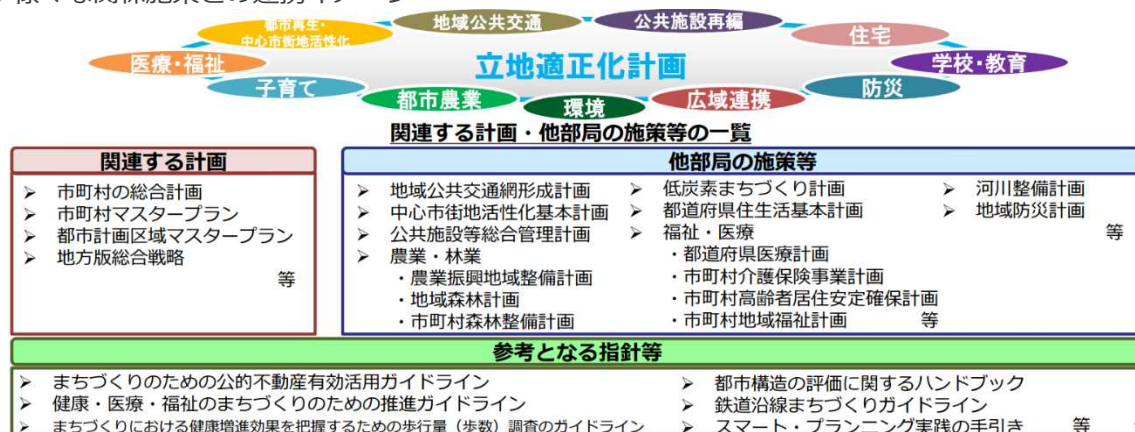
資料：見附市提供資料

F 合意形成

■ 基本的な考え方（立地適正化計画作成の手引きより）

- コンパクトなまちづくりに向けた取り組みは、公共交通の充実、防災、公共施設の再編、国有財産の最適利用、医療・福祉、中心市街地活性化等のまちづくりにかかわる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策・計画との整合性や総合効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要です。
- 他の担当部局等だけでなく、誘導施設を整備する民間事業者、交通事業者等の様々な関係者が参画する協議会を設置するなど、都市計画部局と他部局等が連携して、都市が抱える課題・ターゲットを共有して、解決に取り組んでいくことが重要です。

▼ 様々な関係施策との連携イメージ



資料：立地適正化計画作成の手引き（令和2年12月改訂）

北陸3県における課題・工夫は？

■ 北陸3県における主な課題（アンケート・ヒアリング結果より）

- 合意形成では、「他部局の計画・施策との整合性の確保」「立地適正化計画の必要性の理解」などの課題があげられています。

※ 住民との合意形成に関する課題は、大半が「誘導区域外となる住民の理解」であるため、「C 誘導区域の検討」を参照ください。

■ 他部局の計画・施策との整合性をどのように確保するか？

- ・ 立地適正化計画の必要性の理解を得ることに苦慮した
- ・ 総合計画等の上位関連計画や政策との整合を図ることに苦慮した
- ・ 他部局で実施している事業やまちづくりとの整合に苦慮した

Point 1

■ 北陸 3 県における計画作成時の工夫

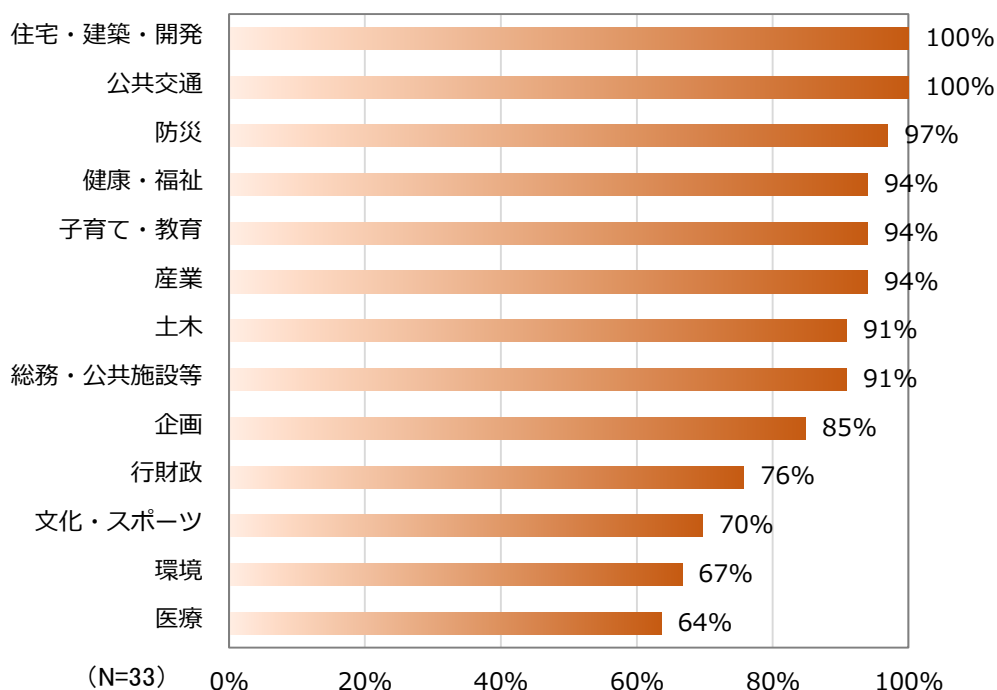
Point 1 他部局の計画・施策との整合性をどのように確保するか？

… 検討段階から広く関連部署と協議・調整を実施

【庁内での協議・調整の実態と工夫】

- 計画作成時における協議・調整を行った部局は、「住宅・建築・開発」や「交通（公共交通等）」をはじめ、「防災」「健康・福祉」「子育て・教育」「産業」「土木」「総務」「企画」はいずれの都市でも基本となっています。
- 協議・調整の工夫としては、プロジェクトチームを組織し検討段階から協議・調整したり、立地適正化計画の趣旨・役割等を庁内にも十分説明することなどがあげられています。

▼計画作成時の庁内における協議・調整を行った部署



資料：令和 2 年北陸 3 県アンケート調査（公表・作成済都市）

■ 協議・調整時の工夫

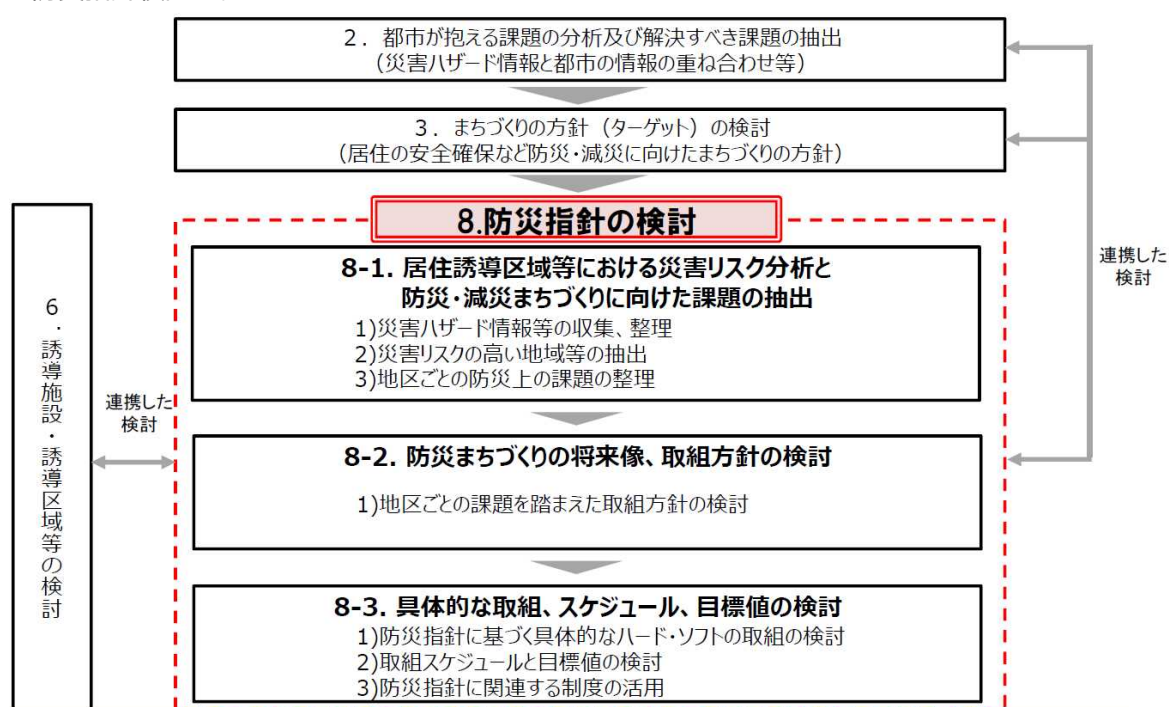
- 関係部署を含めたプロジェクトチームを組織し、検討段階から協議・調整した
- 立地適正化計画の趣旨（規制ではなく誘導、現在の居住を否定しない等）を説明するとともに、誘導区域外の取り組み（空き家対策等）も併せて検討した
- 立地適正化計画は、市街地に限定したまちづくりを進めていく手段であることなどを説明し理解を得た

G 防災指針の検討

■ 基本的な考え方（立地適正化計画作成の手引きより）

- 自然災害による被害の抑制・軽減を図るために、災害リスクの評価に基づく都市計画の策定や市街地整備を進めていくことが重要です。
- 気候変動の影響により、水災害のさらなる頻発化・激甚化も懸念されていることも踏まえ、都市計画部局と治水・防災部局、関係する河川、下水道、海岸、砂防の管理者等が連携して取り組みを進めることが重要です。
- 防災指針の検討に当たっては、①災害リスクの分析・抽出、②リスク分析を踏まえた誘導区域の設定（見直し）、③誘導区域における防災・減災対策の取組方針および地区ごとの課題への対応の検討を行うことが必要です。

▼ 防災指針検討のフロー



資料：立地適正化計画作成の手引き（令和2年12月改訂）

北陸3県の課題・工夫は？

■ 北陸3県における主な課題（アンケート・ヒアリング結果より）

- 防災指針の検討では、「災害リスクの評価方法」「災害リスクの高い地域の抽出方法」などの課題があげられています。

■ 災害リスクの評価方法やリスクの高い地域の抽出をどのように行うのか？

- ・ 災害リスクの定量的な評価はどのように行うのか
- ・ 災害リスクの高い地域の抽出はどのように行うのか
- ・ ハザードマップに掲載されている以外の情報はどこから入手したらよいか
- ・ 災害ハザード情報が多岐にわたり収集が難しい

Point 1

■北陸3県の防災まちづくり

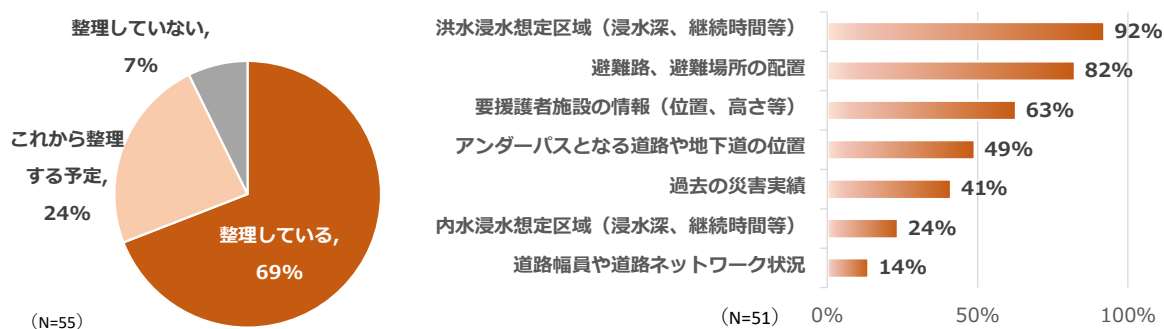
Point 1 災害リスクの評価方法やリスクの高い地域の抽出をどのように行うのか？

… **ハザード情報を網羅的に収集し、ハザードの種類に応じた分析を実施**

【北陸3県の浸水想定等の情報整理状況、各種災害の対策実施状況】

- 北陸3県では、多くの都市で「洪水浸水想定区域」や「避難路・避難場所の配置」などの情報を整理していますが、「内水浸水想定区域」や「過去の災害実績」等の情報は未整備の都市が多くなっています。
- 土砂災害や浸水などの災害ハザードエリアでの対策は、ハード・ソフト両面から取り組みは行われており、特に「リスク情報の提示」「自助・共助体制の確保」などのソフト面での取り組みが多くなっています。

▼洪水ハザードマップや避難場所等の情報の整理状況



資料：令和2年北陸3県アンケート調査（公表・作成済都市、未作成都市の合計）

▼災害ハザードエリアでの対策の実施状況（上位5位の取り組み）

土砂災害 (N=38)	洪水(外水被害) (N=38)	雨水排水(内水被害) (N=26)
リスク情報の提示 61%	リスク情報の提示 66%	内水対策 62%
土砂災害対策(法面对策、砂防施設整備) 58%	自助・共助体制の確保 50%	リスク情報の提示 46%
自助・共助体制の確保 47%	河川整備 47%	下水道整備 35%
地区ごとの避難計画等 42%	地区ごとの避難計画等 39%	排水ポンプ整備 35%
避難路・避難場所の整備 26%	避難路・避難場所の整備 32%	自助・共助体制の確保 35%

資料：令和2年北陸3県アンケート調査（公表・作成済都市、未作成都市の合計）

■北陸3県における工夫（災害リスク分析）

【北陸3県の参考事例：各種災害ハザードの状況把握】

- 北陸3県は全国的にみて災害リスクの高い地域特性があり、防災指針の検討に当たっては、正確にリスクを把握することが重要です。洪水や雨水出水（内水）、高潮、津波、土砂災害などの水災害だけでなく各種ハザード情報を網羅的に収集し、どの地域に、どのような被害が生じる可能性があるか、詳細に把握する必要があります。

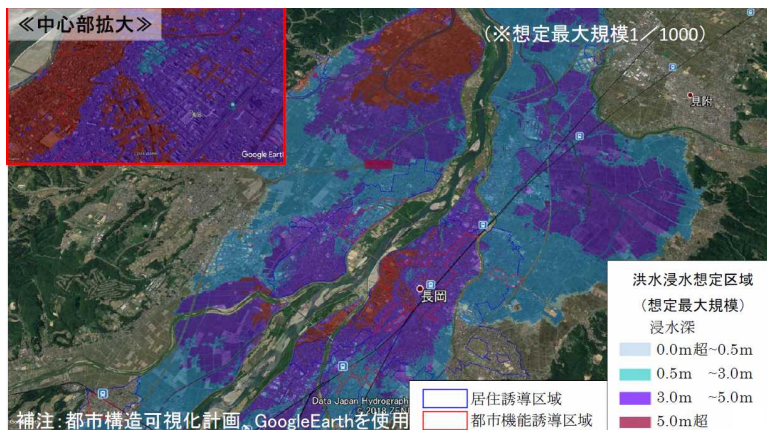
▼各種災害ハザードの状況把握【長岡市】

〔土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域〕



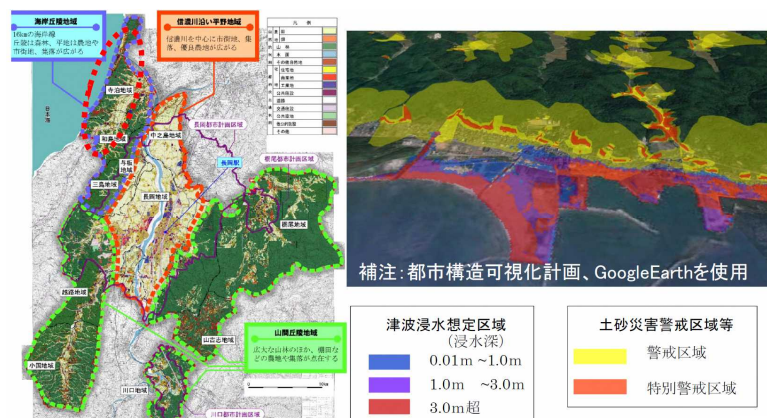
- 新潟県内で土砂災害警戒区域等の指定箇所が最も多い。
- 栃尾・与板・川口地域では、居住誘導区域の一部において、土砂災害警戒区域等が指定されている。

〔洪水浸水想定区域〕



- 大部分の市街地において、2m以上の浸水が見込まれている。JR 長岡駅周辺の浸水深は3mを超えている。
- 地勢上、立地適正化計画においても、居住誘導区域に含まざるを得ない状況。このため防災・減災対策をしっかりと進めていく必要がある。

〔津波浸水想定区域〕



- 寺泊地域の海岸部では、3mを超える津波と土砂災害のリスクを抱えている。
- 魚の市場通りや海水浴場などの観光資源が多い地域であり、居住者はもとより、観光客の避難経路等の確保・周知が必要。

（資料：長岡市提供）

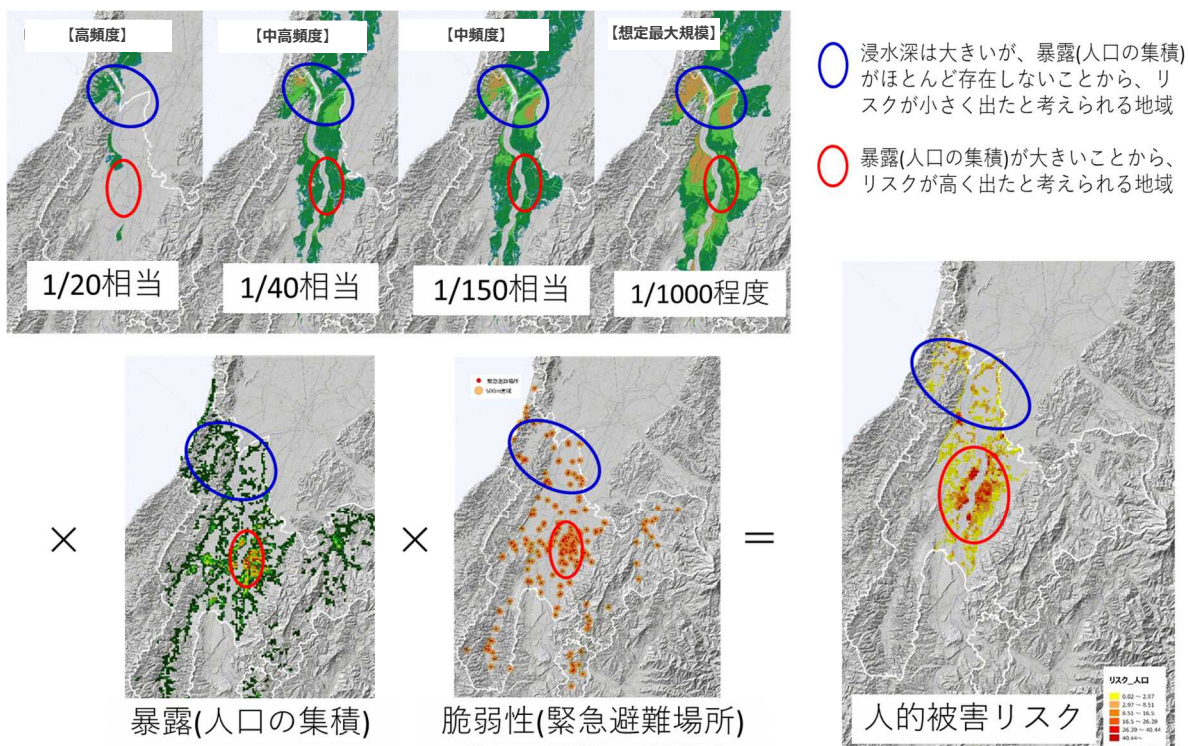
■北陸3県における工夫（災害リスク分析）

【北陸3県の参考事例：詳細なリスク分析】

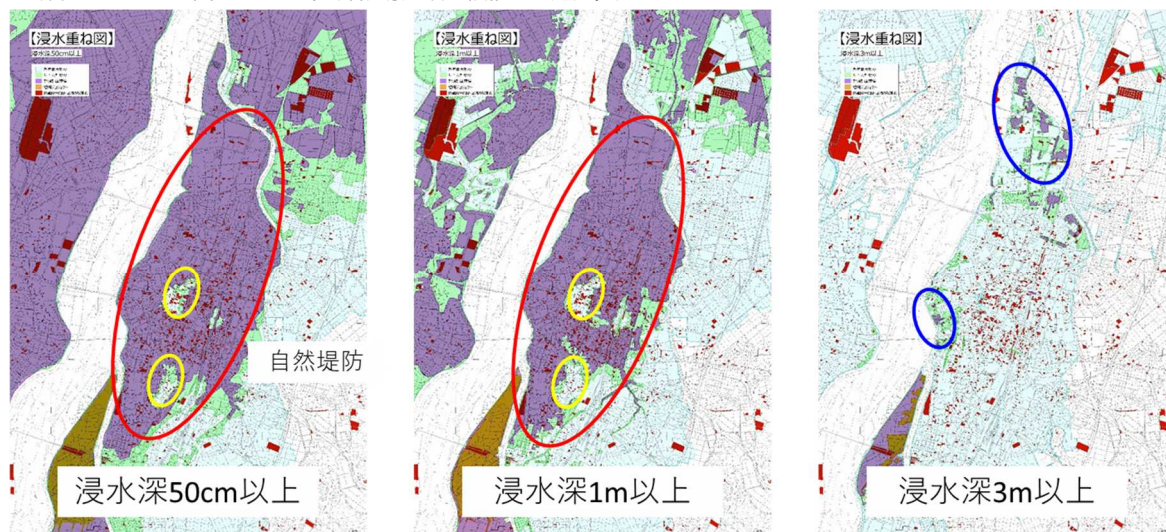
- 水害リスクについては降雨規模によって被害が大きく異なることから、多段階の降雨規模における被害想定や避難方法などを分析し、対策を検討する必要があります。

▼浸水被害に重点を置いた詳細なリスク分析【長岡市×信濃川河川事務所】

〔信濃川本川の水害リスクの評価〕



〔浸水重ね合わせ図×空き地（避難誘導施設の候補地の選定）〕



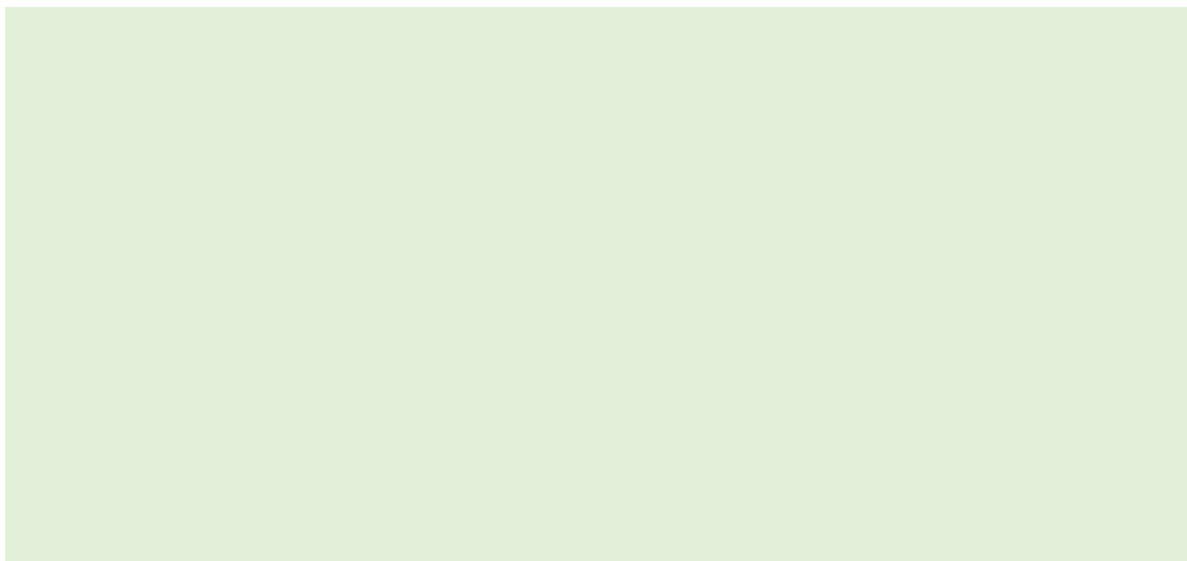
■早期避難および財産避難の重要性

- ・ 浸水深 3m 以上の確率規模を比較すると、図中の青線付近の蔵王地区（大規模工場などが立地・集積）、信濃川河川事務所付近でリスクが高い地域が存在（大規模被害リスクの高い地域）
- ・ 図中黄線付近の市街地中心部に、自然堤防上の空き地が存在（相対的にリスクの低い地域、避難先としての検討）

資料：長岡市、信濃川河川事務所提供

【応用編】

都市構造分析に基づく誘導区域等の設定



1. 基本的な考え方

- 応用編では、立地適正化計画の作成において最も苦慮したとの回答が多かった「誘導区域の検討」について、都市構造分析に基づく課題抽出や誘導施策の検討もあわせて行う検討例を示します。
- 検討フローは、「立地適正化計画作成の手引き」や北陸3県の事例を踏まえて例示していますが、設定条件やSTEPの順番などについては、都市の現況・課題やまちづくりの方針等に応じて設定する必要があります。

▼都市構造分析に基づく誘導区域等の検討フロー（例）

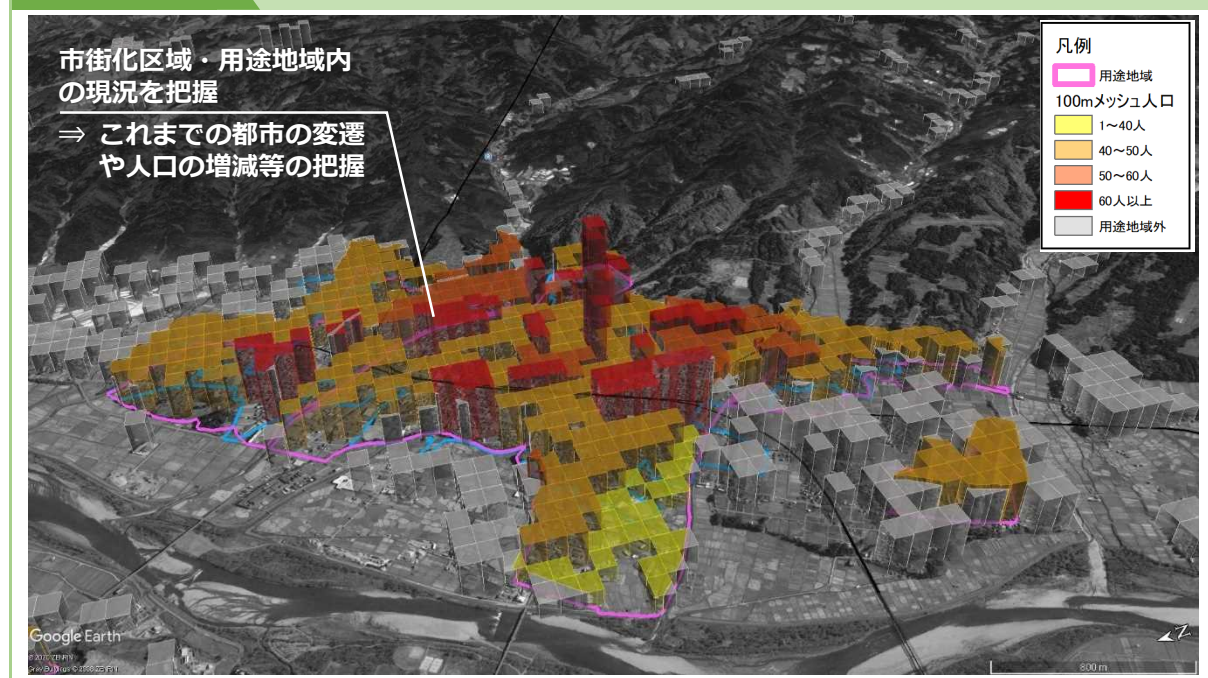


2. 具体的な検討例

- 前述の検討フローを踏まえ、都市構造分析による課題抽出を行いながら、誘導区域の絞り込みや課題解決に向けて検討すべき施策等の検討例を示します。
- なお、各STEPの分析に関するデータの収集・作成方法は参考資料を参照ください。

※以下は架空のモデル都市における検討例を示します

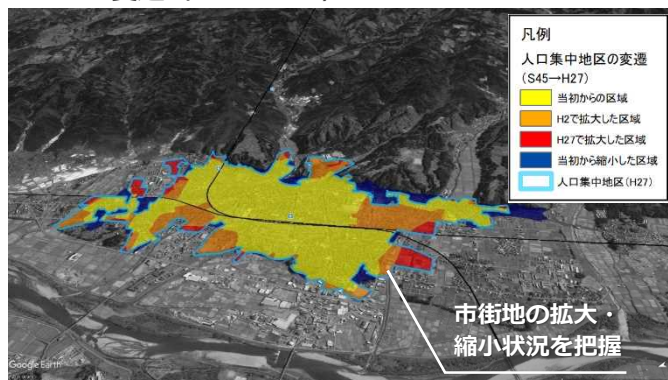
【STEP1】 市街化区域・用途地域を基本



【分析の視点と課題抽出例】

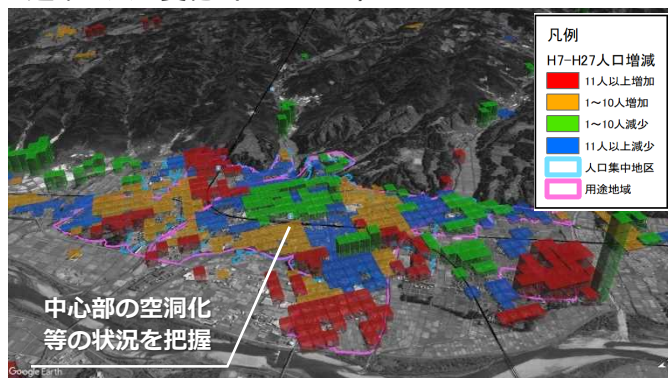
- これまでの都市の変遷：DID の面積や人口の変化を把握
→人口に大きな変化が無いにも係わらず DID が拡大しており、市街地の低密化が進行

▼DID の変遷（S45～H27）



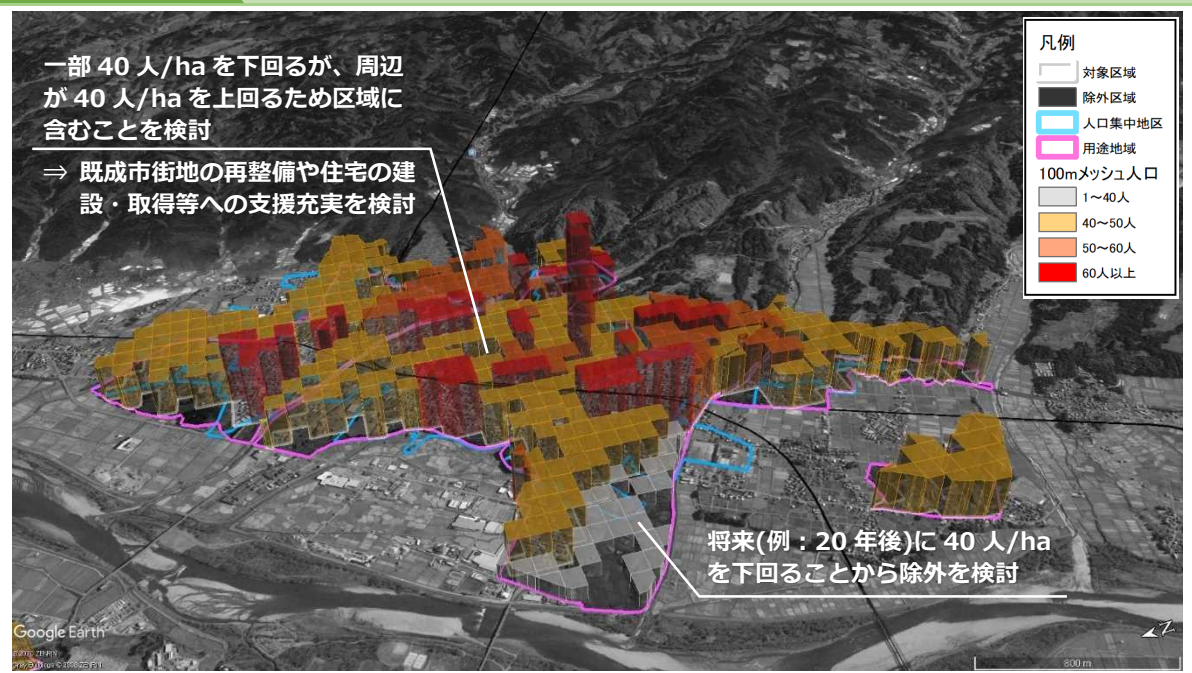
- これまでの人口増減：総人口や年齢別人口の分布・推移を把握
→中心部ほど人口減少や高齢化が進んでおり、中心部の空洞化が進行

▼近年の人口変化（H7～H27）



【STEP2】

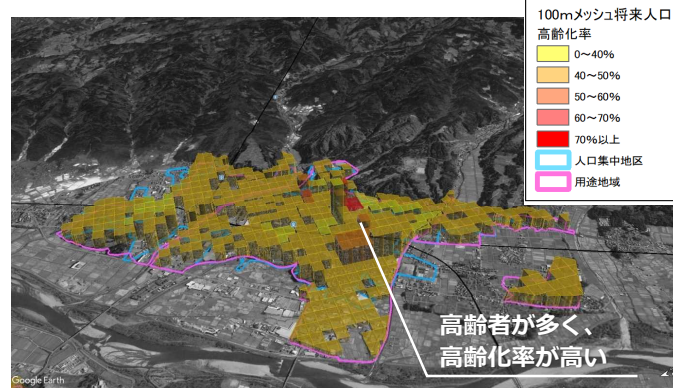
人口密度が将来にわたり維持される区域を抽出



【分析の視点と課題抽出例】

- 人口の現況・将来の見通し：
 - 人口密度の推移、高齢者数の増減等を分析
 - 現況の人口密度が 40 人/ha を上回る区域が消滅し、生活サービス機能の維持が懸念
 - 高齢化率がさらに上昇し、地域コミュニティの活力低下が懸念

▼ 高齢者人口・高齢化率の分布

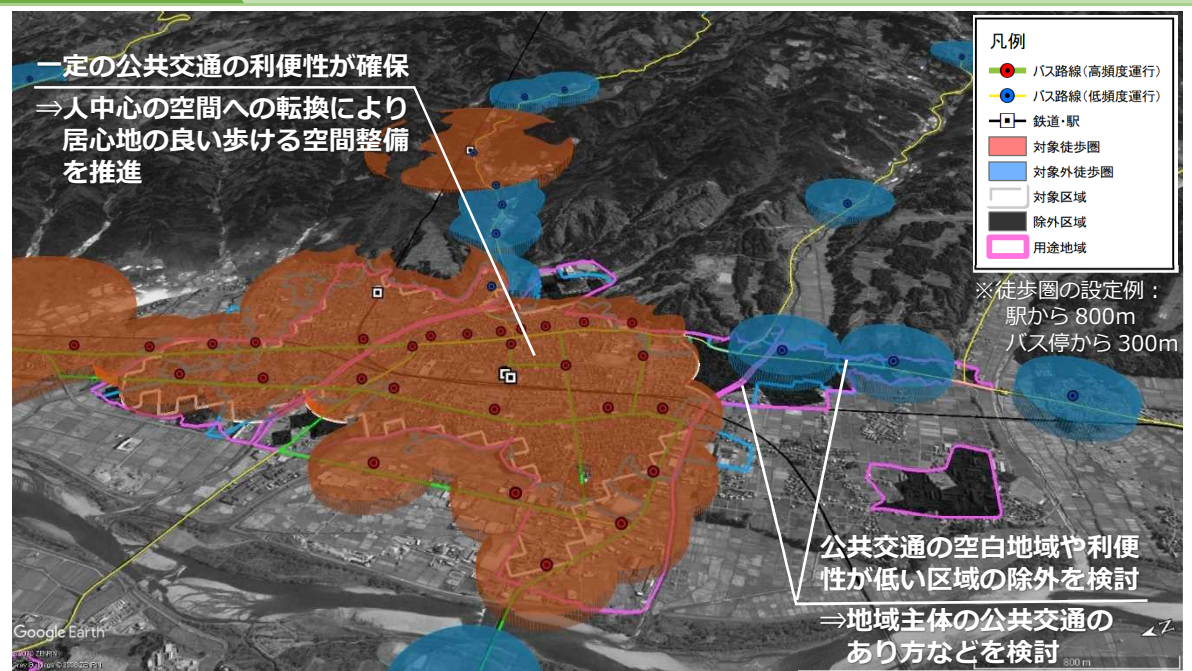


【課題解決に向けた施策検討の視点】

- 既成市街地の良質な住宅供給や公共施設整備
 - …【事業例】住宅市街地総合整備事業、都市再生区画整理事業、市街地再開発事業
優良建築物等整備事業
 - 老朽化する住宅団地の再生
 - …【事業例】地域住宅団地再生事業、地域居住機能再生推進事業、公営住宅整備事業
 - 住宅の建設・取得に対する財政的支援や中古住宅・リフォーム市場の活性化
 - …【事業例】フラット 35 地域活性化型、各都市の独自施策（居住誘導区域内での住宅取得補助、家賃補助等）
 - 高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯向け住宅の整備
 - …【事業例】スマートウェルネス住宅等推進事業
- など

【STEP3】

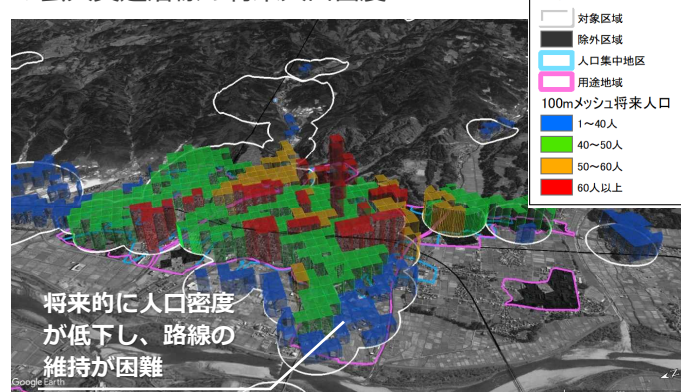
徒歩・自転車や公共交通でアクセスしやすい区域を抽出



【分析の視点と課題抽出例】

- 公共交通の利便性：
公共交通のサービスレベル（運行便数等）、人口密度を分析
→市街地でも公共交通のサービスレベルが低い区域や公共交通空白地域が存在
→将来的に人口密度が低下し、公共交通のサービスレベルの維持や存続自体が懸念

▼公共交通沿線の将来人口密度

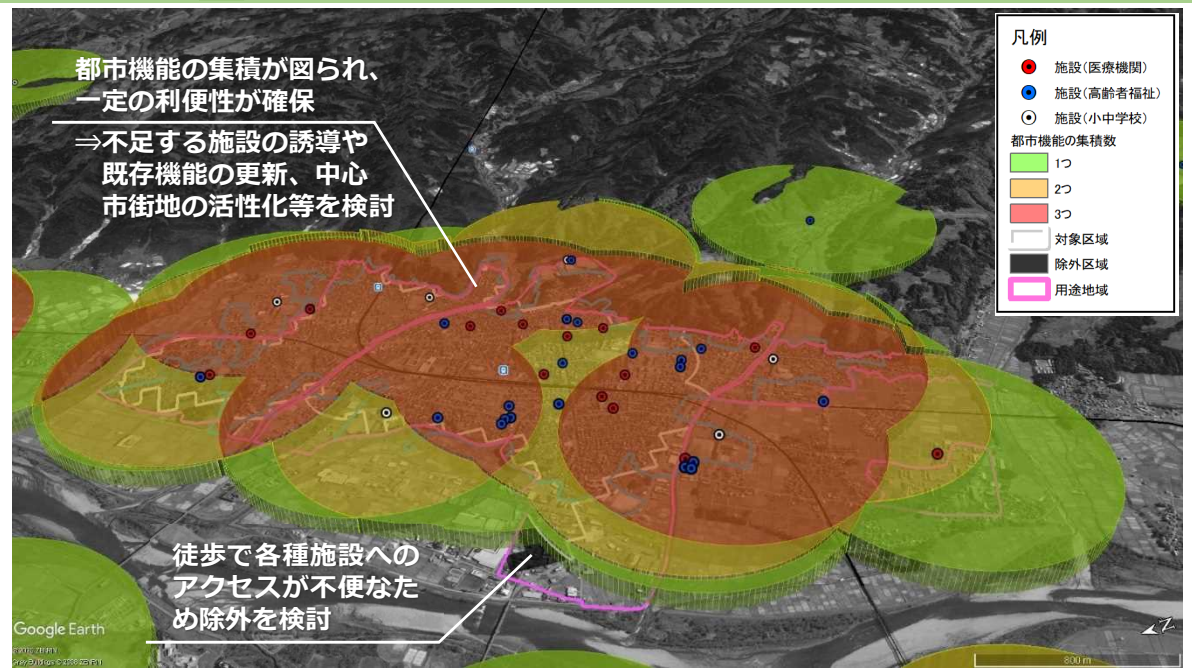


【課題解決に向けた施策検討の視点】

- 徒歩、自転車、自動車、公共交通等の多様な交通モードの連携、交通体系の構築
…【事業例】都市・地域交通戦略推進事業
- 居住誘導とあわせた公共交通の再編や利便性の向上
…【事業例】地域公共交通確保維持改善事業、日本版 MaaS 推進・支援事業、街路事業
- 車中心から人中心の空間への転換による居心地の良い歩ける空間整備の推進
…【事業例】まちなかウォークアブル推進事業、まちなか公共空間等活用支援事業、税制特例
バリアフリー環境整備促進事業、駐車場配置適正化区域（駐車場法の特例制度）

など

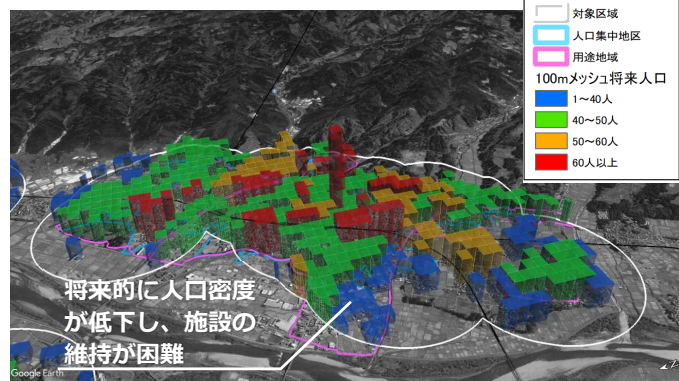
【STEP4】 都市機能が集積し、利便性が高い区域を抽出



【分析の視点と課題抽出例】

- 生活サービス施設の利便性・持続可能性：
医療・福祉・商業等の施設、人口密度を分析
→生活サービス施設周辺の人口密度が減少し、これらの施設が撤退することで、徒歩でアクセスできない地域の増大が懸念

▼医療施設の分布と将来人口密度



【課題解決に向けた施策検討の視点】

- 都市機能の誘導・更新、公共施設の再編
…【事業例】都市構造再編集集中支援事業、都市再生整備計画事業、市街地再開発事業
優良建築物等整備事業
 - 公共施設、公共空間の利活用
…【事業例】まちなか公共空間等活用支援事業、集約都市形成支援事業
都市公園ストック再編事業
 - 中心市街地の活性化等への支援
…【事業例】地域再生エリアマネジメント負担金制度、商店街活性化促進事業
 - 日常生活に必要な施設の誘導に向けた規制緩和
…【事業例】居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区
- など

【STEP5】

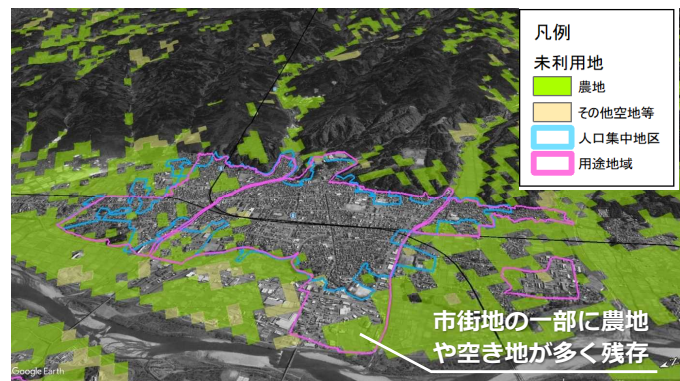
住宅等の開発が見込まれない区域を除外



【分析の視点と課題抽出例】

- 住宅等の開発制限状況：
用途地域や地区計画等の指定区域、大規模未利用地等を分析
→住宅の建築が制限される区域（工業専用地域等）や、まとまりのある都市農地や宅地化が進まず空き地が散在している区域等は誘導区域からの除外を検討

▼都市農地や未利用地の分布



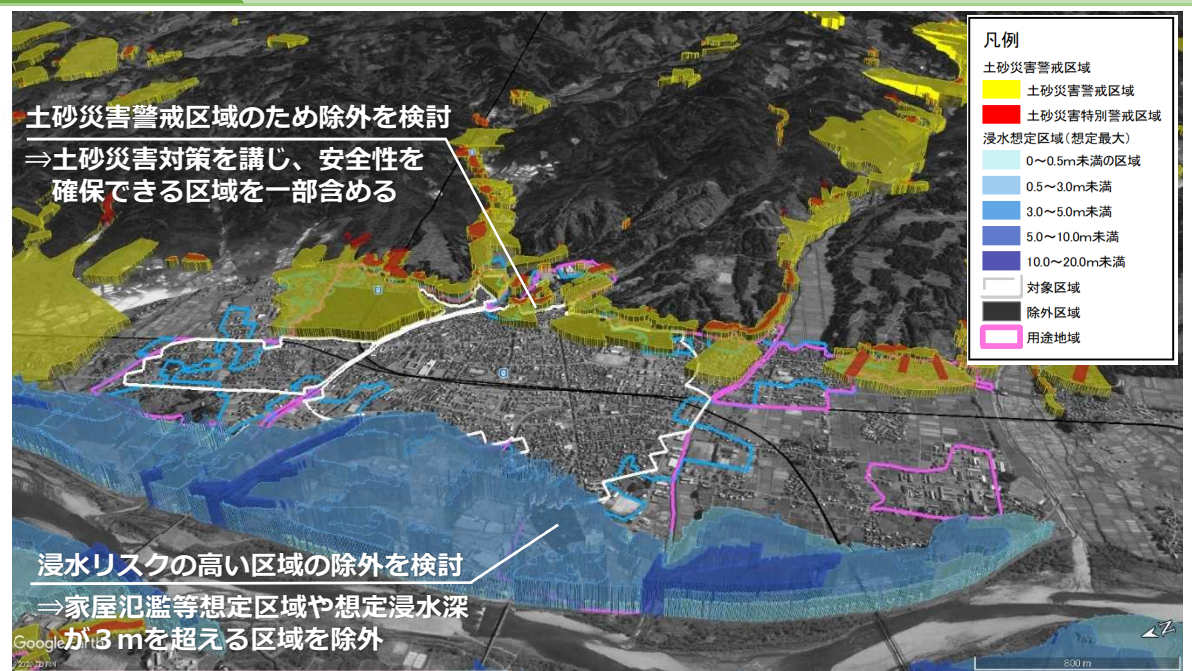
【課題解決に向けた施策検討の視点】

- 空き家・空き地の利活用等の低未利用地対策の充実
…【事業例】空き家対策総合支援事業、低未利用土地権利設定等促進計画、立地誘導促進協定（コモンズ協定）、各都市の独自施策（空き家調査、空き家バンク、利用促進に向けた普及啓発等）
- 都市農地や緑地の保全・活用
…【事業例】市民農園等整備事業、市民緑地等整備事業
グリーンインフラ活用型都市構築支援事業

など

【STEP6】

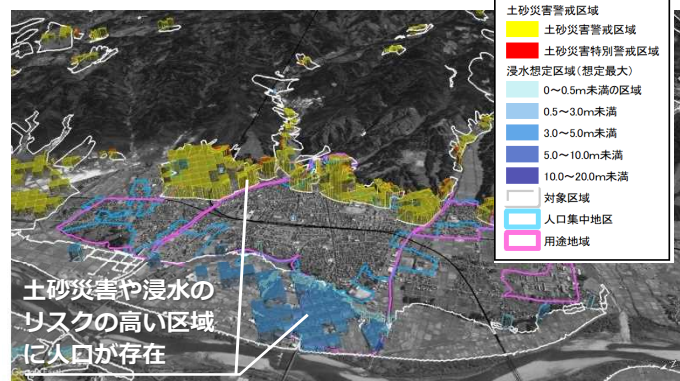
災害の危険性の高い区域を除外



【分析の視点と課題抽出例】

- 災害等に対する安全性：
様々な災害リスク、人口・施設の分布を分析
→災害リスクが残存するエリアに住居や重要施設が位置し、市民生活の安全性が懸念
(誘導区域からの除外や移転、ハード・ソフト対策の検討が必要)

▼災害の危険性の高い区域の人口分布



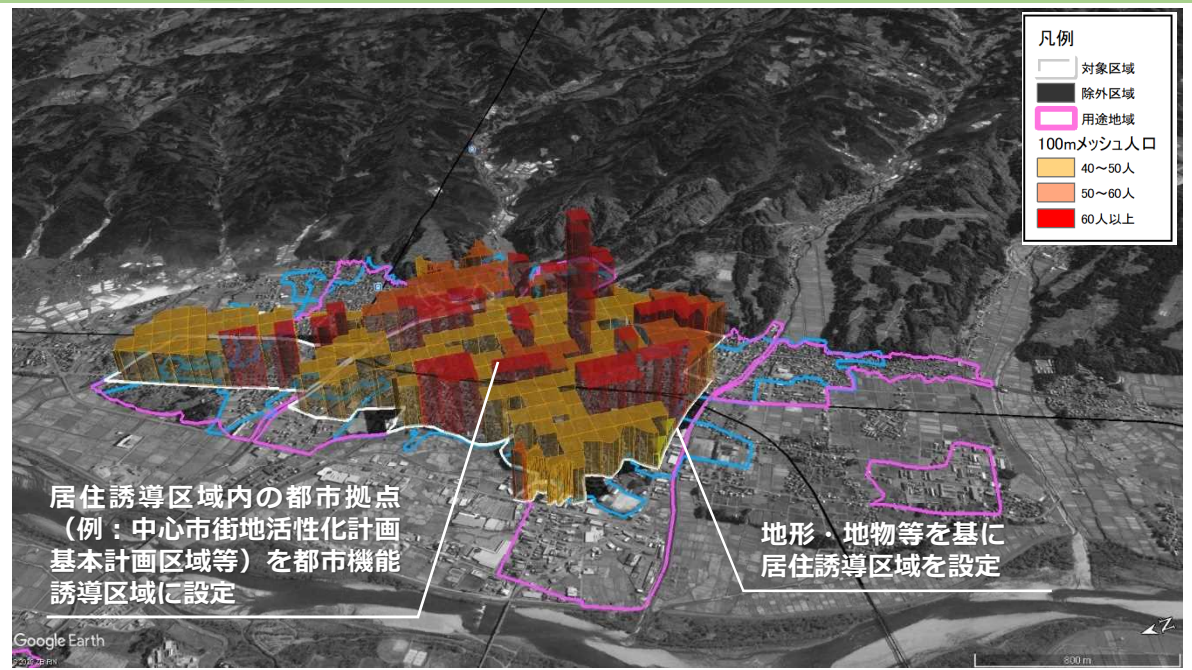
【課題解決に向けた施策検討の視点】

- 災害リスクの分析・評価等による防災指針の作成、誘導区域からの除外
…【事業例】集約都市形成支援事業（コンパクトシティ形成支援事業）
- 避難所・避難施設の整備や建築物の不燃化・耐震化等の整備による防災性向上
…【事業例】防災街区整備事業、都市再生区画整理事業、都市防災総合推進事業、防災・省エネまちづくり緊急促進事業、宅地耐震化推進事業
- 居住誘導区域外の災害ハザードエリアから居住誘導区域内への移転
…【事業例】防災集団移転促進事業
- 各種ハザードマップを通じた情報提供や防災行動計画等の作成
…【事業例】防災・安全交付金対策促進事業、各都市の独自施策（自治体ホームページ、SNS、ラジオ等を用いた情報提供、地域単位の防災体制の強化、避難訓練、防災教育等）

など

【STEP7】

誘導区域を決定



【計画の具体化に向けた視点】

- 施策の効果が発揮されているか適切に評価する指標・目標値の設定
…【事業例】集約都市形成支援事業（コンパクトシティ形成支援事業）
- 計画の実現に向けた環境整備や人材育成
…【事業例】官民連携まちなか再生推進事業、都市再生コーディネート等推進事業
都市環境維持・改善事業資金融資
- 誘導区域外における都市機能・住宅の立地適正化や空き地等適正な維持管理
…【事業例】居住調整地域、開発許可条例の見直し、
跡地等管理等区域・跡地等管理等指針・跡地等管理協定

など

3. 立地適正化計画に係る予算・金融上の支援措置一覧

(1) 計画策定に関する支援措置

【予算措置】

事業名	事業概要	補助率	
集約都市形成支援事業 (コンパクトシティ形成支援事業)	立地適正化計画の作成を支援することにより、都市の中心拠点や生活拠点に生活サービス機能の誘導を図るとともに、その周辺や公共交通沿線に居住の誘導を図る	直接	1/2 又は 定額補助 (上限 550 万円)

(2) 都市機能誘導区域内で活用可能又は嵩上げ等のある支援措置

【予算措置】

事業名		事業概要	対象区域内の補助率	
集約都市形成支援事業 (コンパクトシティ形成支援事業)		都市の集約化等に関する計画策定支援、都市のコアとなる施設の移転に際した旧建物の除却・緑地等整備を支援し、都市機能の移転促進を図る	直接 (間接)	1/2 (1/3)
都市構造再編集集中支援事業		市町村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、防災力強化の取組等に対し集中的な支援を行い、持続可能で強靱な都市構造へ再編を図る	直接	1/2 (都市機能誘導区域内) 45% (居住誘導区域等内)
都市再生区画整理事業		防災上危険な密集市街地等の都市基盤が脆弱で整備の必要な既成市街地の再生・整備による都市機能更新、低未利用地が散在する既成市街地における低未利用地の集約化による誘導施設の整備等を推進するため施行する土地区画整理事業等の支援を行う	直接 (間接)	1/2 (1/3)
市街地再開発事業		土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、敷地の統合、不燃共同建築物の建築及び公共施設の整備を行う	直接 間接	1/3
防災街区整備事業		密集市街地の改善整備を図るため、老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う	直接 間接	1/3
防災・省エネまちづくり 緊急促進事業		防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対して、国が特別の助成を行う	直接	3%・5%・7%
優良建築物等整備事業		市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業に対する支援を行う	直接 (間接)	1/2 (1/3)
住宅市街地 総合整備 事業	拠点開発型	既成市街地における快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を図るため、住宅や公共施設の整備等を総合的に行う事業に対する支援を行う	直接 (間接)	1/2 等 (1/3)
	都市再生住宅等 整備事業	住宅市街地総合整備事業等の実施に伴って住宅等を失う住宅等困窮者に対する住宅等の整備を行う事業に対する支援を行う	直接 (間接)	1/2 等 (1/3 等)
	住宅団地 ストック活用型	急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地について、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を行う事業に対する支援を行う	直接 (間接)	1/3 等 (1/3)
バリアフリー環境整備 促進事業		高齢者等の社会参加を促進するため、市街地における快適かつ安全な移動を確保するための施設の整備、高齢者等の利用に配慮した建築物の整備等を促進する	直接 間接	1/3
スマートウェルネス住宅等 推進事業		「サービス付き高齢者向け住宅」に併設される高齢者生活支援施設の供給促進のため、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業については補助限度額の引き上げ等を行う	間接	1/10 1/3

事業名	事業概要	対象区域内の補助率	
官民連携まちなか再生推進事業	官民連携によるエリアプラットフォームの形成や未来ビジョンの策定のほか、自立自走型システムの構築に向けた国内外へのシティプロモーションや社会実験等に要する経費を支援する	直接	1/2
都市再生コーディネート等推進事業 (都市再生機構による支援)	都市再生機構において、土地区画整理事業や防災公園街区整備事業等の手法により低未利用地の有効利用や都市の防災性の向上を図るべき地区等において、計画策定、事業化に向けたコーディネート等を行う	直接	1/2 等
特定地域都市浸水被害対策事業	浸水被害の防止を図ることを目的に、地方公共団体による下水道施設の整備、民間事業者等による雨水貯留施設等の整備に係る費用の補助を行う	直接	1/2 等

【金融措置】

事業名		事業概要	補助率	
まち再生出資 (民都機構による支援)		立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内における都市開発事業であって、国土交通大臣認定を受けた事業に対し、民都機構が出資を実施する	—	—
共同型都市再構築 (民都機構による支援)		地域の生活に必要な都市機能の増進又は都市の環境・防災性能の向上に資する民間都市開発事業の立ち上げを支援するため、民都機構が施行費用の一部を負担し、民間事業者と共同施行し、取得した不動産を長期割賦弁済又は一括弁済条件で譲渡する	—	—
都市環境維持・改善事業資金融資		エリアマネジメント事業を行う都市再生推進法人又はまちづくり法人に貸付を行う、地方公共団体に対する無利子貸付制度	—	—
都市・居住環境整備推進資金 (都市再生機構出資金)	まちなか再生・まちなか居住推進型	都市再生機構において、まちなか再生やまちなか居住の用に供する敷地の整備及び公益施設等の施設整備を促進するため、土地の集約化等権利調整を伴う事業を行う	—	—
	都市機能更新型	都市再生機構において、都市機能の更新を促進するため、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の事業を行う	—	—
	居住整備型	四大都市圏等の既成市街地において、大規模工場跡地等の用地先行取得や良質な賃貸住宅の供給支援等により、都市再生に必要な市街地住宅の整備を推進するとともに、リニューアル、建替等を複合的に活用したストックの再生や、地域施策と連動したストックの有効活用を行う	—	—

(3) 居住誘導区域内等で活用可能又は高上げ等のある支援措置

【予算措置】

事業名	事業概要	補助率	
市民緑地等整備事業	地方公共団体等が市民緑地契約等に基づく施設整備を行うことで、低・未利用地における外部不経済の発生を防ぐとともに、地域の魅力向上を図るため、低・未利用地を公開性のある緑地とするための取組に対して支援を行う	直接 (間接)	1/2 (1/3)
都市構造再編集中支援事業 ※再掲	市町村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、防災力強化の取組等に対し集中的な支援を行い、持続可能で強靱な都市構造へ再編を図る	直接	1/2 (都市機能誘導区域内) 45% (居住誘導区域等内)
都市再生区画整理事業 ※再掲	防災上危険な密集市街地等の都市基盤が脆弱で整備の必要な既成市街地の再生・整備による都市機能更新、低未利用地が散在する既成市街地における低未利用地の集約化による誘導施設の整備等を推進するため施行する土地区画整理事業等の支援を行う	直接 (間接)	1/2 (1/3)

事業名	事業概要	補助率	
宅地耐震化推進事業	大地震時等における滑動崩落や液状化による宅地の被害を軽減するため、変動予測調査を行い住民への情報提供等を図るとともに、対策工事等に要する費用について支援する	直接	1/2
防災・省エネまちづくり 緊急促進事業 ※再掲	防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対して、国が特別の助成を行う	直接	3%・5%・7%
公営住宅整備事業 (非現地建替えの支援)	公営住宅を除却し、居住誘導区域内に再建等する場合、除却費等に対する補助を行う	直接	原則 50%等
市民農園等整備事業	居住誘導区域外や、居住誘導区域内において市民農園整備の交付対象事業要件の緩和を行う	直接	1/2 (施設) 1/3 (用地)
地域居住機能再生推進事業	居住機能の集約化等とあわせた子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、居住機能再生の取組みを総合的に支援する	直接	1/2 等
住宅市街地総合整備事業 (住宅団地ストック活用型) ※再掲	急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地について、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等を行う事業に対する支援を行う	直接 (間接)	1/3 等 (1/3)

【金融措置】

事業名	事業概要	補助率	
フラット35地域活性化型 (住宅金融支援機構による支援)	地方公共団体による住宅の建設・取得に対する財政的支援とあわせ、フラット35の金利を引き下げる	—	—

(4) 立地適正化計画区域内で活用可能な支援措置

【予算措置】

事業名	事業概要	補助率	
都市・地域交通戦略推進事業	立地適正化計画に位置づけられた公共交通等の整備について重点的に支援を行う	直接 (間接)	1/2 等 (1/3)
都市・地域交通戦略推進事業 (補助金)	地域公共交通の活性化及び再生に関する法律等に基づく協議会等に対して、立地適正化計画に位置づけられた公共交通等の整備について重点的に支援を行う	直接	1/2 等

(5) 立地適正化計画を策定する都市において活用可能な支援措置

【予算措置】

事業名	事業概要	補助率	
都市公園ストック再編事業	地域ニーズを踏まえた利活用や都市の集約化に対応し、地方公共団体における都市公園の機能や配置の再編を図る	直接	1/2

(6) 立地適正化計画に関連する地方財政措置

【地方財政措置】

事業名	事業概要	措置内容	措置期間
公共施設等の適正管理に係る地方財政措置 (公共施設等適正管理推進事業債)	公共施設等総合管理計画に基づき実施される事業であって、①個別施設計画に位置付けられた公共施設等の集約化・複合化事業、②立地適正化計画に基づく地方単独事業等に対し、元利金の償還に対し地方交付税措置のある地方債措置等を講じる	①充当率 90%、 交付税算入率 50% ②充当率 90%、 交付税算入率 30% (～50%) 等	①、②平成29年度から令和3年度まで(5年間)等

【参考資料】

参考 1. ヒアリング調査結果

参考 2. 都市構造分析に関する簡易マニュアル

参考 1. ヒアリング調査結果

1) 長岡市

- H22 年からコンパクトなまちづくりに取り組んでおり、立地適正化計画ではコンパクトを意識しつつ各拠点を「つなぐ」ことを明記した。
- 地勢上、ハザードエリアを含めた誘導区域の設定になるため、様々な降水確率規模で洪水浸水想定区域の検討を行ない、参考とした。

(1) 立地適正化計画について

①きっかけ・目的	・ H15 年に県が「21 世紀都市政策ビジョン」を策定。本市でも H22 年にビジョンに沿った都市マスを策定し、コンパクトなまちづくりに取り組む。 ・ 人口減少（人口密度の低下）と超高齢社会への対応、また中心市街地への都市機能の再集積をきっかけとして、立地適正化計画を策定。
②効果的な現況分析につながったデータや分析方法	・ 都市計画基礎調査のほか、低未利用地調査や中活の回遊性実態調査を活用した。今後は、市民に分かりやすく示せるよう G I S や 3 D 可視化データも使用予定。 ・ 今後は都市のスポンジ化（低密度化）の実態把握が必要と考えており、低未利用地・空き家調査を都市計画基礎調査の項目に含めてほしい。
③現況・課題の整理とまちづくりの方針等の設定状況	・ コンパクトを意識し、長岡市中心部の各「拠点」と合併地域の「拠点」とを「つなぐ」ことを明記した（都市計画区域外の考え方も示すため、同時期に都市マスを改定）。 ・ 居住誘導策の検討に当たっては、市内の地域コミュニティは守り、市外から転入する方を「まちなか居住区域」に誘導することを基本方針とした。今後、新たな居住誘導策について検討を進める予定である。
④市街地のあり方と誘導区域の設定	・ 「居住誘導区域」という言葉が市民に誤解を与えたため、「まちなか居住区域」と言い換えるとともに、誘導区域外の市民にも配慮し、独自に「郊外居住区域」を設定した。 ・ 信濃川水系の河川が市街地内を広範囲にわたって流下しているため、その浸水想定区域を各誘導区域から除外することは困難であった。どこまで居住誘導区域としての安全性を許容できるかを検討するにあたり、1/1000、1/150、1/30 などの降水確率規模ごとに確認しながら区域を設定。今後、「水災害対策とまちづくりとの連携のあり方」と整合を図る予定である。
⑤作成による効果・メリット	・ 連鎖的な市街地再開発事業や定住促進事業等により、中心市街地において複数のマンション開発が進行している（全て完売）。

(2) 防災まちづくりについて

①災害の発生状況	・ H16 年の地震及び水害を契機に、災害に強い都市づくりを進めている。近年は浸水被害が頻繁しており、市民は水害への関心が高い。
②対策の実施・検討状況	・ 中越防災推進機構や防災安全大学の卒業生で組織する防災安全士会が結成されるなど、市民の防災意識は高く、様々な取り組みを進めている。
③災害情報などを踏まえた課題の整理状況	・ 重要河川は国・県が管理しているため連携・情報共有が必要。また、グリーンインフラの活用（田んぼダム等）に当たっては農政部局との連携が必要である。

2) 新発田市

- 医療施設や商業施設など民間施設については民間データを活用し、GISを用いて空間的に施設分布とカバー状況を分析している。
- 人口維持のために若い世代に選ばれるまちを目指し、中心市街地に子育て支援施設や図書館などの都市機能の集積を積極的に行っている。
- 同時期に都市マスを改定したため、住民説明やデータの共有といった点で効率化を図ることができた。

(1) 立地適正化計画について

①きっかけ・目的	・ H25 年度で、補助率 1 / 2 の社会資本整備総合交付金地方都市リノベーション事業が終了することもあり、都市機能の整備等に対する各種支援をうけるため、立地適正計画を策定した。 ・ 都市マスの改定時期と重なったため、整合を図りながら策定した。
②各段階の苦慮した程度と解決方法	・ 都市マス（都市計画）と立地適正化計画（企画）で担当課が違ったため、調整に苦慮したが、同時期に策定することで同じデータを使用できた。 ・ 交流人口や都市機能を充実させるために目標指標を示したが、指標が何を示しているのかを説明するのに苦慮した。当初に目標指標を設定してから計画づくりを進める方が良いと感じた。
③現況・課題の整理とまちづくりの方針等の設定状況	・ エリアの人口維持のためには、若い世代に選ばれるまちを目指す必要があり、計画におけるターゲットを子育て世代として設定した。 ・ 現状の用途地域は計画的に広げてきた経緯もあり、国土交通省と協議し、市街化区域全域を居住誘導区域に設定した。 ・ ハザードエリアについては、急傾斜地対策も進んでいたため、対策済み区域は誘導区域に入れている。
④市街地のあり方と誘導区域の設定	・ 市街化区域外に対して厳しくするような誘導施策はなく、既存集落の維持を目的として緩和している。
⑤居住誘導区域外のまちづくりの方針や取り組みの検討	・ 同時期に策定した都市マスで区域外の方角性を示していることから、立地適正化計画ではあまり言及していない。
⑥作成による効果・メリット	・ 中心市街地に各種都市機能（アイネス、イクネス、ヨリネス等）を積極的に誘導することにより、人口減少は鈍化している。
⑦住民等への説明の概要と課題・工夫	・ 住民に対し、都市マスの地域別説明会に合わせて立地適正化計画の説明を行ったため、立地適正化計画だけで説明会や公聴会は実施していない。

(2) 防災まちづくりについて

①災害の発生状況	・ 市街地に浸水被害はあったが、H10 年代の排水対策（排水機場・排水路の整備）の後は少なくなっている。県で河川を整備し、内水対策は下水等で整備しており、人的被害はない。 ・ 7 月末豪雨による浸水被害があり、総合的に対策に取り組んでいる。
----------	---

3) 小千谷市

- 各種データの現況と将来の見通しを踏まえ、人口減少や高齢化等の主要課題を明確化した上で、中心市街地の活力創出に向けた都市機能の集積を進めている。
- 居住誘導区域外では、都市マスの地域別構想と連携し、地域ごとに特色のあるまちづくりを進めることとしている。

(1) 立地適正化計画について

①きっかけ・目的	・用途地域を中心にコンパクトなまちづくりが行ってきたが、人口減少、少子高齢化に伴う活力の低下、人口密度の低下等の課題があった。 ・中心市街地の活力の再創出を図るため、中心市街地の病院跡地に新たに市立図書館を核とした拠点誘導施設の整備など、都市機能や人口の集積を行うために立地適正化計画を策定した。
②各段階の苦慮した程度と解決方法	・議会から、誘導区域の設定範囲の考え方や誘導施策などの扱いについて様々な意見があり、対応に苦労した。
③市街地のあり方と誘導区域の設定	・地域コミュニティエリアは、小学校やバス停、駅が近い所に来てもらい、そこから公共交通でネットワークということをイメージしている。 ・居住誘導区域から土砂災害のレッドゾーン、イエローゾーン、浸水想定区域のうちリスクの高い区域（信濃川の浸水想定区域のうち浸水深5m以上）を除外することを検討している。
④居住誘導区域外のまちづくりの方針や取り組みの検討	・郊外部のまちづくり方針も位置づけているが、具体的な内容は都市マスで地域ごとに特色のあるまちづくりを進めることとしている。
⑤庁内体制	・庁内幹事会を2年間で5回、検討委員会を2年間で4回開催している。
⑥住民等への説明の概要と課題・工夫	・都市マスの地域区分（4地域）ごとに1回説明会を開催するとともに、事業者向けに1回開催した。都市計画に関する市民の関心度は高くない。

(2) 防災まちづくりについて

①災害の発生状況・対策の実施状況	・H16年の東日本大震災から市民意識は高まったと思われる。 ・東日本大震災を契機に自主防災組織（町内会の単位で組織）の組織化が進み、H24年に100%になった。新潟県による用具購入等の補助制度が追い風になったと考えられる。 ・ハザードマップで浸水するおそれがある3町内会に対し、ハザードマップの見方などの講習会を実施している。 ・緊急時に、割込み放送が出来るシステムのラジオを全戸配布している。
②災害情報などを踏まえた課題の整理状況	・危機管理課で整理し、庁内で共有している。

4) 見附市

- 「スマートウエルネスみつけ」の実現に向けた各種施策を展開しており、これまでに介護認定率や後期高齢者医療費の抑制等の効果が得られている。この方針をより具体的に・戦略的に施策を展開するため立地適正化計画を作成した。
- 3つの市街地を中心に居住誘導区域を設定するとともに、郊外集落も地域コミュニティゾーンとして居住誘導区域と同じ位置づけを行った。
- H16年、H23年に豪雨による水害を受け、ハード・ソフト対策など、様々な防災・減災対策を行っており、政策の中でも特に力を入れて進めている。

(1) 立地適正化計画について

①きっかけ・目的	・立地適正化計画作成以前より、市全体で歩いて暮らせるまちづくりをコンセプトとしてコンパクトシティの形成と誘導に取り組んできた。
②各段階の苦慮した程度と解決方法	・3つの市街地を中心に居住誘導区域を設定したが、郊外集落も重要なコミュニティであることから、農振区域との兼ね合いを含め、地域コミュニティゾーンとして居住誘導区域と同じ位置づけの独自区域を設定している。
③効果的な現況分析につながったデータや分析方法	・健康運動教室や食生活などについて分析を行い、地区ごとの特性や課題を把握した。
④作成による効果・メリット	・第5次総合計画からスマートウエルネスを推進しており、立地適正化計画により施策がさらに明確になった。 ・全国に比べ低い介護認定率、後期高齢者医療費の抑制などの効果が得られている。
⑤居住誘導区域外のまちづくりの方針や取り組みの検討	・居住誘導区域と同様に居住誘導をはかるエリアを設けることとし、市独自に地域コミュニティゾーンを設定している。
⑥庁内体制	・庁内WGを2～3ヶ月に一度開催し情報共有した。
⑦住民等への説明の概要と課題・工夫	・地域コミュニティごとに説明会を開催した。

(2) 防災まちづくりについて

①災害の発生状況	・近年は大規模な風水害は発生していないが、毎年、出水期や台風発生時期を中心として集中豪雨による市内道路の冠水等が発生している。
②対策の実施・検討状況	・H16年、H23年に豪雨による水害を受け、ハード・ソフト対策など、様々な防災・減災対策を行い、市政の中でも特に力を入れている。 ・災害が予想される地域での連絡網整備や避難インフルエンサーの養成により、未然に人的被害を軽減することを期待している。 ・今後は有事の際に避難所における避難活動等に協力してもらえる人を育成していくことが課題である。
③住民の避難対策及び避難場所の浸水状況と対応策	・家屋倒壊等氾濫想定区域を居住誘導区域から除外したが、市内市街地（居住誘導区域）の大半が浸水区域となっているため、その取扱いをどのように考えたらいかがが課題である。

5) 富山市

- 10 年以上前からコンパクト政策に取り組んできており、長期的な取り組みの展開により、居住誘導区域の人口増加や中心市街地の賑わい創出、地価の上昇による税収増加などの効果が得られている。
- 市独自の都市機能誘導区域を設定し、届出対象施設を明確化するとともに、市独自の補助制度を作り、拠点への都市機能の誘導を図っている。

(1) 立地適正化計画について

①きっかけ・目的	・ H20 年の都市マスタープランから公共交通を軸としたコンパクトなまちづくりに取り組んでいる。
②各段階の苦慮した程度と解決方法	・ 都市機能誘導区域と居住誘導区域を同じ区域としているが、誘導施設の届出をできるだけ少なくするため、法で規定する都市機能誘導区域と市独自の都市機能誘導区域に区分した。 ・ 郊外部で商業施設等を建てる際には、届出を不要とした。
③効果的な現況分析につながったデータや分析方法	・ 毎年、GIS のデータや住民基本台帳のデータで人の移動について分析しているほか、施設の周辺人口や高齢者のデータなども分析している。
④作成による効果・メリット	・ コンパクトシティ政策を始めて約 10 年が経ったが、ようやく市民に浸透してきたように感じる。 ・ H28 年に東富山駅地区と呉羽駅地区を市街化区域に編入し、住居系の開発が行われたことも影響し、公共交通沿線における居住人口がさらに増加した。(H17 年：約 28%→R 1 年：38.8%) ・ 誘導施設のうち、商業施設が不足する地域には、新規出店する事業者に施設整備に対する補助制度を創設した結果、コンビニが初出店した。
⑤庁内体制	・ 庁内策定会議を 2 回、検討委員会を 3 回、都市計画審議会に中間報告と意見聴取をしている。
⑥住民等への説明の概要と課題・工夫	・ 都市マス策定時にパブコメと住民説明会をしていたため、立地適正化計画の作成にあたってはパブコメのみ実施した。

(2) 防災まちづくりについて

①災害の発生状況	・ 内水被害については、H16 年に浸水被害があったが、それ以降に大きな被害はない。松川貯留施設ができたことで、脆弱さはある程度解消された。
②対策の実施・検討状況	・ 災害イエローゾーンについては、居住誘導区域から除外せず、ハード・ソフト対策を講じることとしている。 ・ ハザードマップを配布し、説明会を行っているが、避難所の収容人数に限りがあるため、早期の広域避難の啓発を行っている。
③災害情報などを踏まえた課題の整理状況	・ 河川課や防災対策課でデータを整理・蓄積しているが、データによって蓄積の程度は異なっている。 ・ 道路の冠水状況は市民からの情報ベースで把握している。

6) 輪島市

- 空き家等の購入・改修や危険な空き家等の取壊しに加え、居住誘導区域内の新築に対する助成制度を創設するなど、誘導施策の充実を図っている。
- 過去の災害実績から、防災まちづくりはハードとソフトの2本柱で進めているが、防災士の育成、市民の自主防災活動に支援するなど、ソフト事業に重きを置いている。

(1) 立地適正化計画について

①きっかけ・目的	・平地が少ない日本海に面する港町として発展してきたことから、元々コンパクトな市街地が形成されている。 ・市街地では低未利用地が少なく、新たに住宅を建設する土地を郊外に求めるなど、市街地の空洞化が進んでいたため、空き家等の既存ストックを活用し、市街地の人口密度及び生活サービス水準の維持を図ることを主な目的としている。
②各段階の苦慮した程度と解決方法	・施設整備事業中の区域と誘導区域の整合を図るために、白地地域の一部について都市機能誘導区域のみ設定（居住誘導区域なし）した。
③効果的な現況分析につながったデータや分析方法	・今後は、GISや航空写真の地図上で区域や誘導施設などをわかりやすく表示（3D可視化）した分析方法を検討したい。
④市街地のあり方と誘導区域の設定	・浸水想定区域等を外すと市街地の大部分が居住誘導区域に設定できなくなり、かつ、特に人口密度が高いエリアが外れることになるため、市民合意が得られないと判断し、避難誘導施策を講じることで区域に設定した。
⑤作成による効果・メリット	・空き家等の購入・改修や危険な空き家等の取壊しに加え、居住誘導区域内の新築に対して助成を行う制度を創設し、空き家等の処分が進むとともに、住宅の新築需要が高まった。
⑥庁内体制	・庁内WGを2回、策定委員会を2回行った。
⑦住民等への説明の概要と課題・工夫	・市の総合計画及び都市マスで説明している方針や施策を踏襲しているため、住民への説明開等は開催せず、パブリックコメントによる意見公募とした。

(2) 防災まちづくりについて

①災害の発生状況	・台風による被害（年1～2回）、大雨による被害（年5回程度）、地震による被害（数年に1回）があり、災害リスクの高い地域はこれまでの実績により概ね把握できている。 ・H19年の能登半島地震以降、防災・減災に対する市民意識が高まり、住宅の耐震化や空き家の解体（年間10数件）に対する補助件数は県内でも上位で推移するなど、ハード・ソフト両面から防災まちづくりを進めている。
②住民の避難対策及び避難場所の浸水状況と対応策	・避難路等の整備のほか、民間施設の津波避難ビル指定や市の総合防災訓練に合わせ地区単位の避難訓練を共同の実施、地区単位の防災まちづくり活動の支援などがある。

参考 2. 都市構造分析に関する簡易マニュアル

1) 概要

- 立地適正化計画作成の第一歩は都市の現況・課題分析であり、人口や都市機能等の分析をわかりやすく行うことで、庁内や住民等と都市課題を共有しやすくなります。
- 本稿では GIS を用いた都市構造分析（見える化）を行うための、データの収集方法や作成方法を簡易マニュアルとして掲載しています。

※GIS が使用できない場合は、下記の「都市構造分析を行う際に参考となる主なガイドライン・分析ツール」を参照ください。

▼分析項目と分析に用いるデータの出典

項目	分析内容	出典（R2.12 月末時点）
(1)人口	①現況人口の分布	国土交通省 国土技術政策総合研究所 G 空間情報センター「将来人口・世帯予測ツール V2（H27 国調対応版）」 ・ 100m メッシュ 現況・将来人口
	②将来人口の分布	
	③人口増減	
(2)都市機能	①医療施設の分布と徒歩圏カバー率	国土数値情報 ・ 医療機関（H26） ・ 福祉施設（H27） ・ 学校（H25）
	②福祉施設の分布と徒歩圏カバー率	
	③教育施設の分布と徒歩圏カバー率	
(3)交通	①駅・バス停の分布と徒歩圏カバー率	国土数値情報 ・ 鉄道（R1） ・ バス停（H22）
(4)防災	①災害ハザードエリアの指定状況	国土数値情報 ・ 土砂災害警戒区域（R1） ・ 洪水浸水想定区域（R2） ・ 避難施設（H24）
	②土砂災害警戒区域と人口分布	
	③浸水想定区域と人口分布	
	④避難施設の分布と徒歩圏カバー率	
基本データ	○都市計画に関する各種区域	国土数値情報 ・ 都市計画区域・市街化区域・市街化調整区域（H30）、用途地域（R1） ・ DID（S45、H27）

※その他、自治体や国土交通省のオープンデータも活用可能

▼都市構造分析を行う際に参考となる主なガイドライン・分析ツール

資料名	作成者	URL
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	https://www.mlit.go.jp/toshi/tosiko/toshi_tosiko_tk_000004.html
都市構造の評価に関するハンドブック	国土交通省都市局都市計画課	https://www.mlit.go.jp/toshi/tosiko/toshi_tosiko_tk_000004.html
都市モニタリングシート	国土交通省都市局都市計画課	https://www.mlit.go.jp/toshi/tosiko/toshi_tosiko_tk_000035.html
都市構造可視化計画 Web サイト	福岡県、国立研究開発法人建築研究所、日本都市計画学会都市構造評価特別委員会	https://mieruka.city/

※その他、ガイドライン、参考分析ツールリストについては下記の URL を参照

https://www.mlit.go.jp/toshi/tosiko/toshi_tosiko_tk_000032.html

2) 都市構造分析におけるデータの収集・作成方法

(1) 人口

①現況人口の分布

収集方法	収集項目	①100mメッシュポリゴンデータ ②100mメッシュ現況人口データ
	収集範囲	行政区域
	収集単位	都道府県別
	収集方法	①国土数値情報「都市地域土地利用細分メッシュデータ（2016年）」 ②G空間情報センター「将来人口・世帯予測ツールV2（H27国調対応版）」（※ダウンロードには無料ユーザー登録が必要）
	留意事項	・G空間情報センターのデータは一部加工処理が必要。5歳階級別人口も算出可能であり、年齢3区分（0-14歳、15-64歳、65歳以上）を使う場合は合計する必要がある。
データ作成方法		・「将来人口・世帯予測ツールV2（H27国調対応版）」で小地域別人口から100mメッシュ人口データへの変換処理が必要。 ・100mメッシュ単位のデータから、現況人口の区分に応じて色分けするとともに、都市計画区域や市街化区域、行政区域等を合わせて表示して図面を作成する。

アウトプットイメージ



②将来人口の分布

収集方法	収集項目	①100mメッシュポリゴンデータ ②100mメッシュ将来人口データ
	収集範囲	行政区域
	収集単位	都道府県別
	収集方法	①国土数値情報「都市地域土地利用細分メッシュデータ（2016年）」 ②G空間情報センター「将来人口・世帯予測ツールV2（H27国調対応版）」（※ダウンロードには無料ユーザー登録が必要）
	留意事項	・G空間情報センターのデータは一部加工処理が必要。5歳階級別人口も算出可能であり、年齢3区分（0-14歳、15-64歳、65歳以上）を使う場合は合計する必要がある。将来推計は2015年を基準として5年間隔で2045年まで推計可能。
データ作成方法		・将来人口推計値は「コーホート要因法（小地域毎のパラメータ、全小地域で平均したパラメータ）」「コーホート要因法（小地域毎のパラメータ、社人研のパラメータ）」の4種類から選択して算出する。 ・100mメッシュ単位のデータから、将来人口の区分に応じて色分けするとともに、都市計画区域や市街化区域、行政区域等を合わせて表示して図面を作成する。

アウトプットイメージ



③人口増減

収集方法	収集項目	①100mメッシュポリゴンデータ ②100mメッシュ現況、将来人口データ
	収集範囲	行政区域
	収集単位	都道府県別
	収集方法	①国土数値情報「都市地域土地利用細分メッシュデータ（2016年）」 ②G空間情報センター「将来人口・世帯予測ツールV2（H27国調対応版）」（※ダウンロードには無料ユーザー登録が必要）
	留意事項	・G空間情報センターのデータは一部加工処理が必要。5歳階級別人口も算出可能であり、年齢3区分（0-14歳、15-64歳、65歳以上）を使う場合は合計する必要がある。将来推計は2015年を基準として5年間隔で2045年まで推計可能。
データ作成方法		・将来人口推計値は「コーホート要因法（小地域毎のパラメータ、全小地域で平均したパラメータ）」「コーホート要因法（小地域毎のパラメータ、社人研のパラメータ）」の4種類から選択して算出する。 ・100mメッシュ単位のデータから、人口増減の区分に応じて色分けするとともに、都市計画区域や市街化区域、行政区域等を合わせて表示して図面を作成する。

アウトプットイメージ

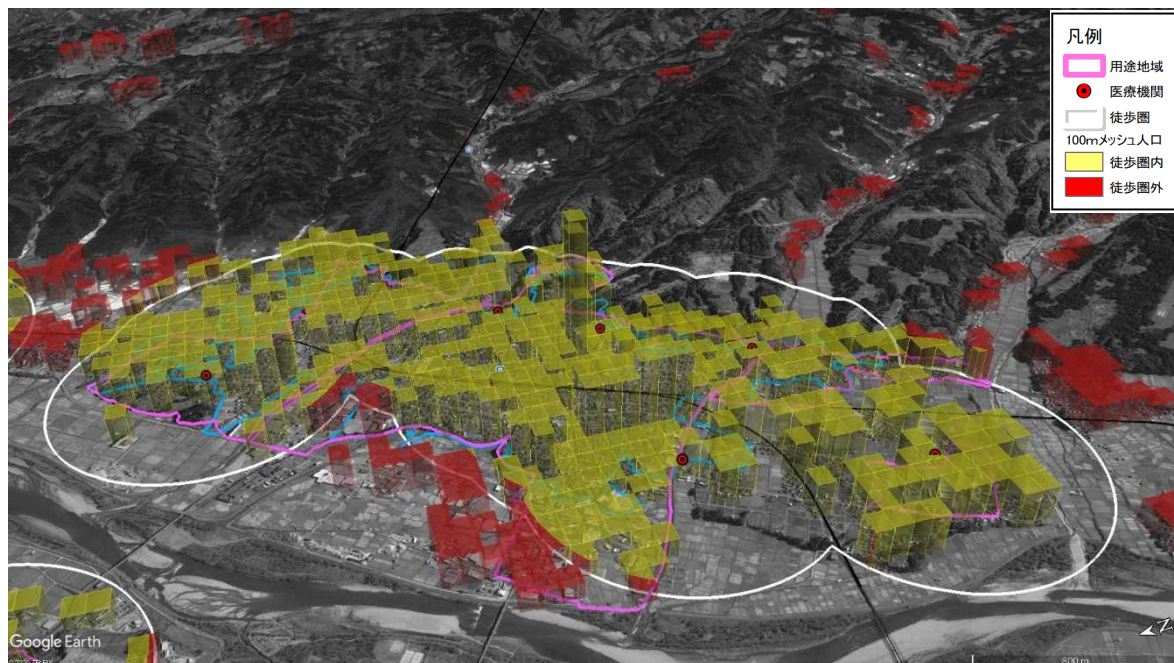


（２）都市機能

①医療施設の分布と徒歩圏カバー率

収集方法	収集項目	医療施設（内科、外科）の位置データ
	収集範囲	行政区域
	収集単位	都道府県別
	収集方法	国土数値情報「医療機関データ（2014年）」
	留意事項	・医療施設データには「歯科」や「眼科」なども含まれているため、除外する必要がある。 ・自治体によってはオープンデータが整備されており、より新しいデータが公開されている場合もある。
データ作成方法		・医療施設の位置データから徒歩圏（800m）のバッファデータを作成する。 ・徒歩圏で100mメッシュ人口データを分割し、人口を集計する。 ・上記データと都市計画区域や市街化区域、行政区域等を合わせて表示して図面を作成する。

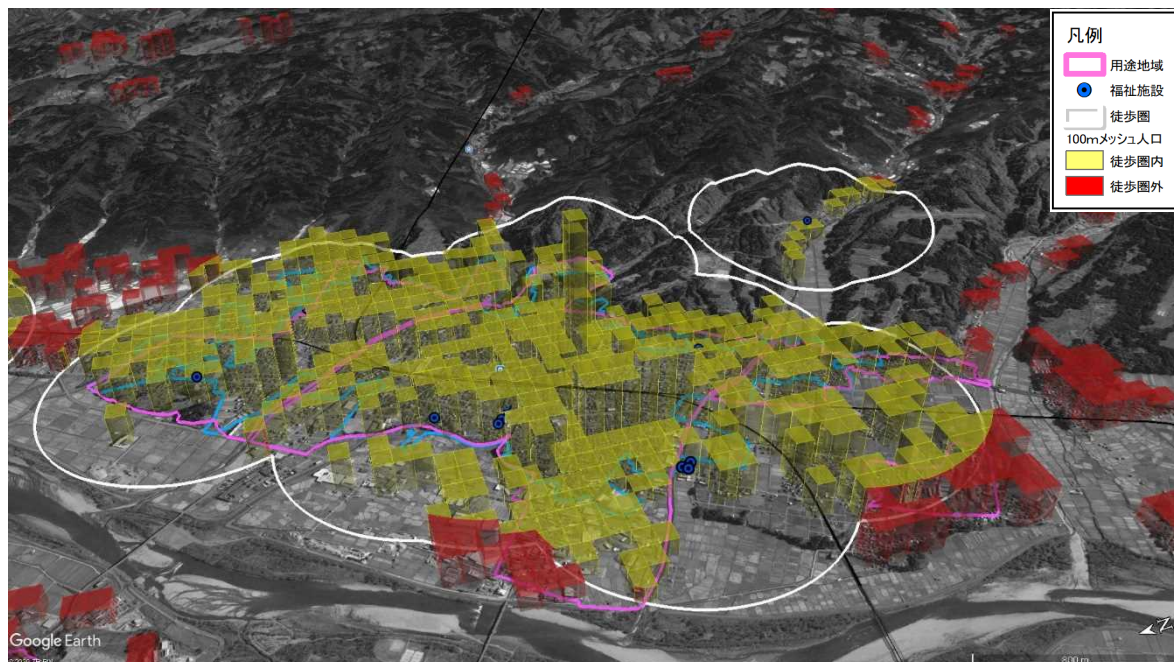
アウトプットイメージ



②福祉施設の分布と徒歩圏カバー率

収集方法	収集項目	高齢者福祉施設の位置データ
	収集範囲	行政区域
	収集単位	都道府県別
	収集方法	国土数値情報「福祉施設データ（2015年）」
	留意事項	- 福祉施設データの中には児童福祉施設なども含まれているため、除外する必要がある。 - 自治体によってはオープンデータが整備されており、より新しいデータが公開されている場合もある。
データ作成方法		- 福祉施設の位置データから徒歩圏（800m）のバッファデータを作成する。 - 徒歩圏で100mメッシュ人口データを分割し、人口を集計する。 - 上記データと都市計画区域や市街化区域、行政区域等を合わせて表示して図面を作成する。

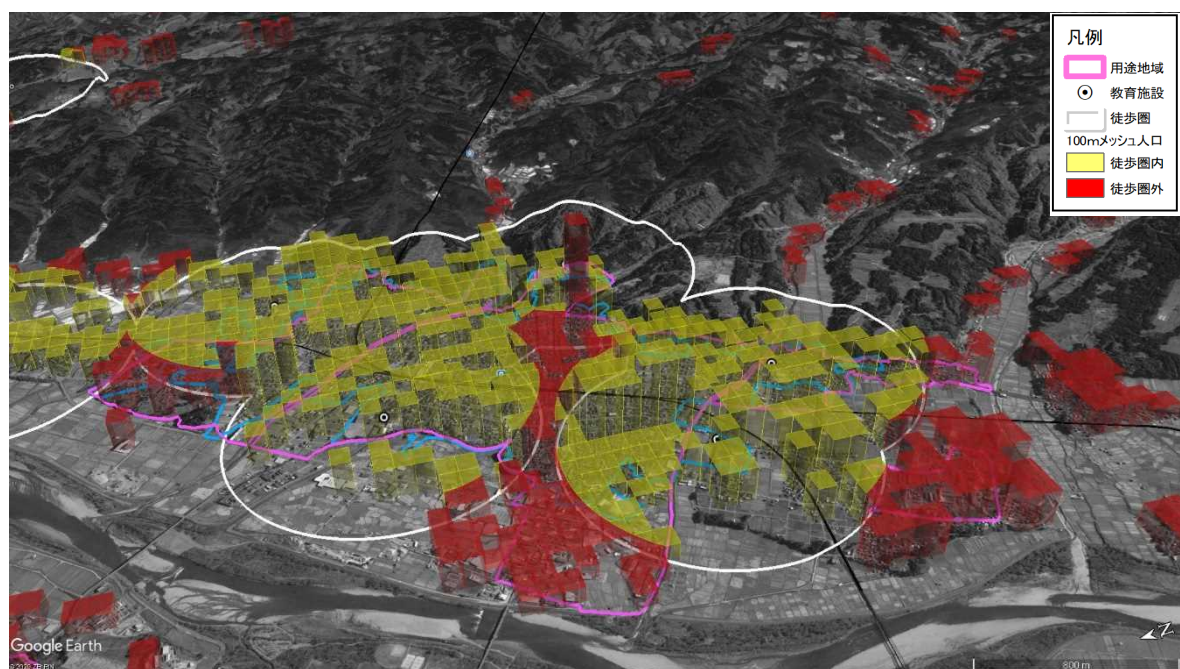
アウトプットイメージ



③教育施設の分布と徒歩圏カバー率

収集方法	収集項目	小・中学校の位置データ
	収集範囲	行政区域
	収集単位	都道府県別
	収集方法	国土数値情報「小学校区データ（2016年）」、「中学校区データ（2016年）」
	留意事項	・自治体によってはオープンデータが整備されており、より新しいデータが公開されている場合もある。
データ作成方法		・教育施設の位置データから徒歩圏（800m）のバッファデータを作成する。 ・徒歩圏で100mメッシュ人口データを分割し、人口を集計する。 ・上記データと都市計画区域や市街化区域、行政区域等を合わせて表示して図面を作成する。

アウトプットイメージ



(3) 交通

① 駅・バス停の分布と徒歩圏カバー率

収集方法	収集項目	駅、バス停の位置データ
	収集範囲	行政区域
	収集単位	都道府県別
	収集方法	国土数値情報「鉄道データ（2019 年）」、「バス停留所データ（2010 年）」
	留意事項	・自治体によってはバスデータを「標準的なバス情報フォーマット（GTFS-JP）」でオープンデータが整備されており、それらを活用可能。
データ作成方法		・駅から徒歩圏（800m）、バス停から徒歩圏（300m）のバッファデータを作成する。 ・徒歩圏で 100m メッシュ人口データを分割し、人口を集計する。 ・上記データと都市計画区域や市街化区域、行政区域等を合わせて表示して図面を作成する。

アウトプットイメージ

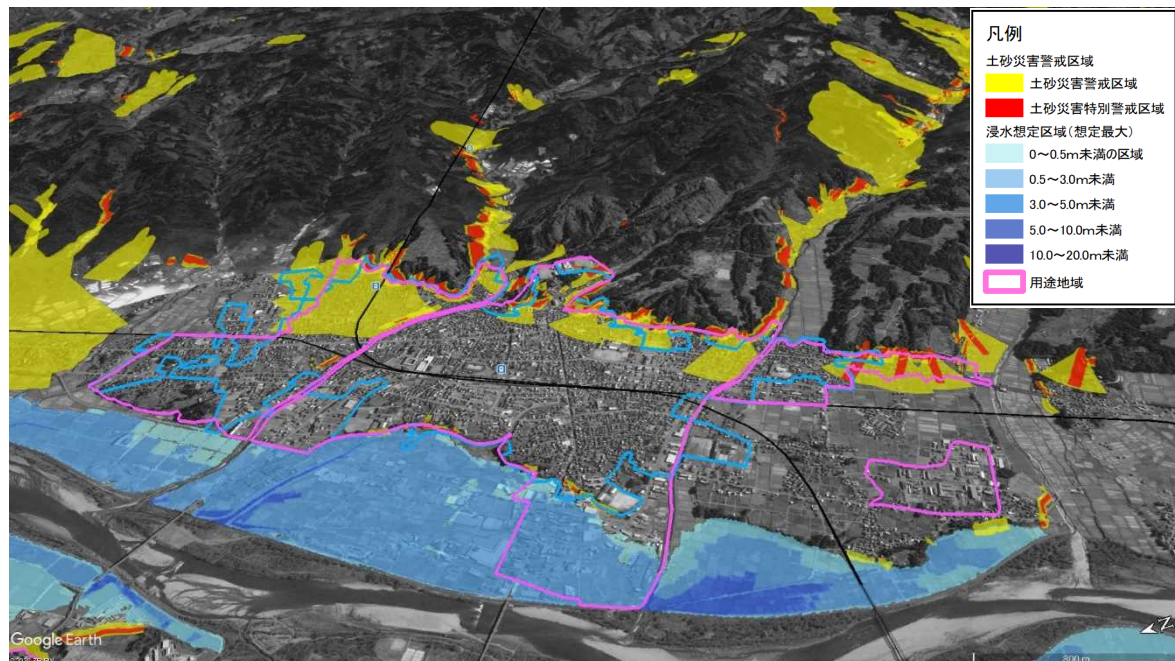


(4) 防災

①ハザードエリアの指定状況

収集方法	収集項目	①土砂災害警戒区域データ ②洪水浸水想定区域データ
	収集範囲	行政区域
	収集単位	①都道府県別 ②河川別
	収集方法	①国土数値情報「土砂災害警戒区域データ（2019 年）」 ②国土数値情報「洪水浸水想定区域データ（2020 年）」
	留意事項	①土砂災害警戒区域データには「土砂災害警戒区域」、「土砂災害特別警戒区域」のデータが含まれている。 ②洪水浸水想定区域データには「計画規模」、「想定最大規模」、「浸水継続時間」、「家屋倒壊等氾濫想定区域」のデータが含まれている。
データ作成方法		・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域の色分けする。 ・洪水浸水想定区域は浸水深のランクで色分けする。 ・上記データと都市計画区域や市街化区域、行政区域等を合わせて表示して図面を作成する。

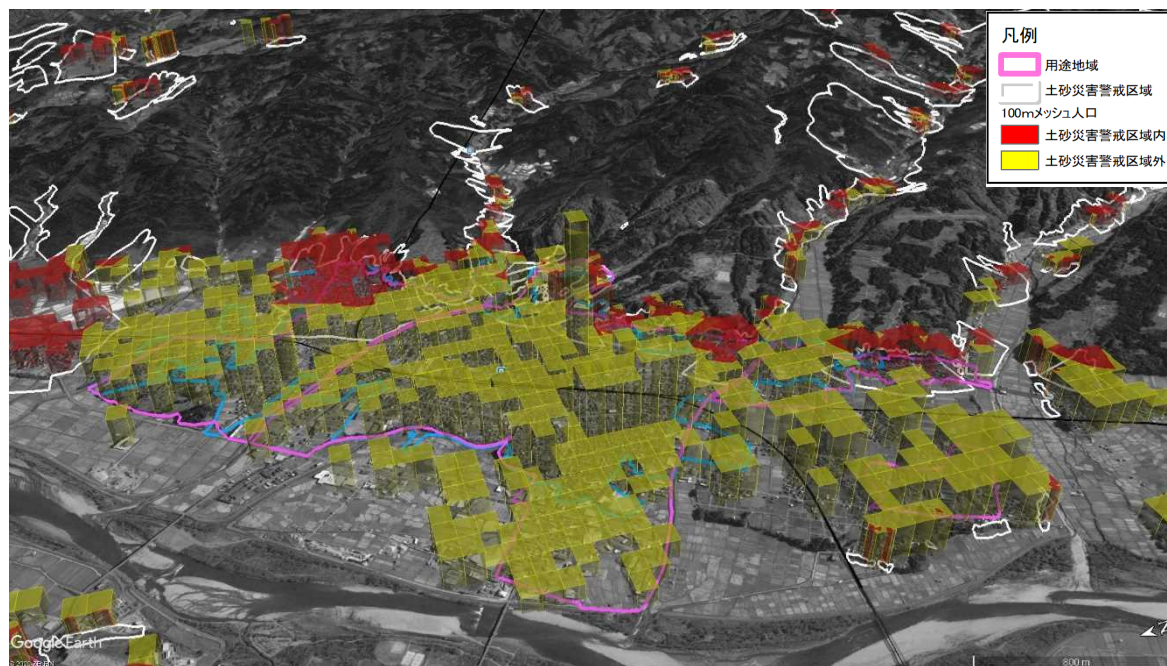
アウトプットイメージ



②土砂災害警戒区域と人口分布

収集方法	収集項目	土砂災害（特別）警戒区域データ
	収集範囲	行政区域
	収集単位	都道府県別
	収集方法	国土数値情報「土砂災害警戒区域データ（2019 年）」
	留意事項	・土砂災害警戒区域データには「土砂災害警戒区域」、「土砂災害特別警戒区域」のデータが含まれている
データ作成方法		・土砂災害警戒区域で 100mメッシュ人口データを分割する。 ・上記データと都市計画区域や市街化区域、行政区域等を合わせて表示して図面を作成する。

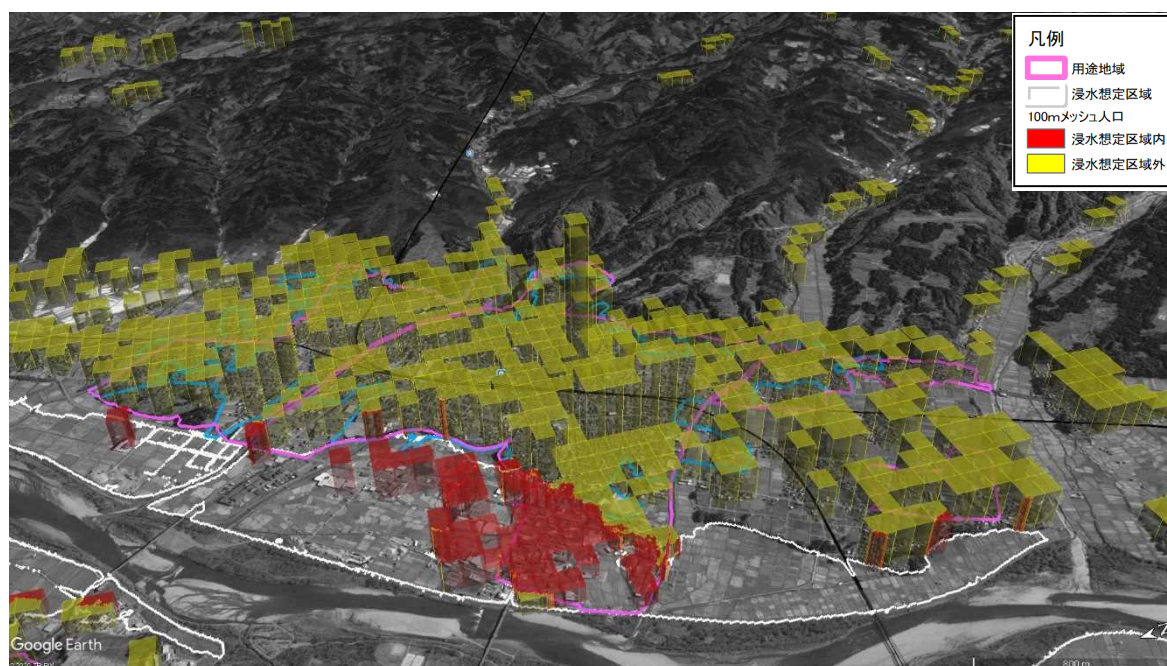
アウトプットイメージ



③浸水想定区域と人口分布

収集方法	収集項目	浸水想定区域データ
	収集範囲	行政区域
	収集単位	河川別
	収集方法	国土数値情報「洪水浸水想定区域データ（2020 年）」
	留意事項	・洪水浸水想定区域データには「計画規模」、「想定最大規模」、「浸水継続時間」、「家屋倒壊等氾濫想定区域」のデータが含まれている。 ・河川は、国が管理するものと都道府県が管理するものがある。
データ作成方法		・浸水想定区域で 100mメッシュ人口データを分割する。 ・上記データと都市計画区域や市街化区域、行政区域等を合わせて表示して図面を作成する。

アウトプットイメージ



④避難施設の分布と徒歩圏カバー率

収集方法	収集項目	避難施設の位置データ
	収集範囲	行政区域
	収集単位	都道府県別
	収集方法	国土数値情報「避難施設データ（2012年）」
	留意事項	・自治体によってはオープンデータが整備されており、より新しいデータが公開されている場合もある。
データ作成方法		・避難施設の位置データから徒歩圏（800m）のバッファデータを作成する。 ・徒歩圏で100mメッシュ人口データを分割し、人口を集計する。 ・上記データと都市計画区域や市街化区域、行政区域等を合わせて表示して図面を作成する。

アウトプットイメージ



立地適正化計画の作成・更新に向けた参考事例集
(令和3年2月)

発行者 国土交通省 北陸地方整備局
建政部 都市・住宅整備課

編集者 株式会社 日本海コンサルタント