

立地適正化計画の制度概要について

- Ⅰ 立地適正化計画制度の概要・・・・・・・・・・P2
- Ⅱ 立地適正化計画で定める内容・・・・・・・・・・P9
- Ⅲ 策定事例（埼玉県熊谷市）・・・・・・・・・・P15

【地方都市を巡る環境の変化】

- ◆人口減少や少子高齢化の進行、地域産業の停滞などによりまちの活力が低下
- ◆市街地の拡散により、低密度な市街地の増加
- ◆厳しい財政状況の中、公共施設の維持など行政運営に係る費用が増加
- ◆近年、頻発・激甚化している自然災害による被害の増加や都市機能の喪失

など



持続可能なまちづくりが必要

持続可能なまちづくりを進めるために・・・

コンパクトシティ

◆生活サービス機能と居住機能を 集約・誘導し人口を集積

- ・福祉・医療サービスなど生活サービス施設のまちなかへの計画的な配置や誘導



ネットワーク

◆まちづくりと連携した 公共交通ネットワークの再構築

- ・公共交通網を再編し、快適で安全な公共交通、公共交通施設の充実を推進

生活サービス機能の計画的配置

- ・福祉・医療施設等をまちなかで計画的に配置

多極ネットワーク型 コンパクトシティ

公共交通の充実

- ・交通網の再編、快適で安全な公共交通の構築、公共交通施設の充実を推進

人口密度の維持

- ・集落の歴史、人口の推移等を意識してまとまりのある居住を推進→利用圏人口

空き家

医療、福祉、商業等の生活サービス施設や住居がまとまって立地し、あるいは、高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通により医療、福祉、商業等の生活サービス施設にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが住まいなどの身近に存在する

『多極ネットワーク型コンパクトシティ』を目指す

コンパクトシティをめぐる誤解

一極集中

市町村内の、最も主要な拠点（大きなターミナル駅周辺等）1カ所に、全てを集約させる

全ての人口の集約

全ての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させることを目指す

強制的な集約

居住者（住宅）を強制的に短期間で移転させる

多極型

中心的な拠点だけではなく、旧町村の役場周辺などの生活拠点も含めた、多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す

全ての人口の集約を図るものでない

たとえば農業等の従事者が農村部に居住することは当然であり、全ての者の誘導を目指すものではない。（集約により一定エリアの人口密度を維持）

誘導による集約

インセンティブを講じながら、徐々に居住の集約化を推進

【都市再生特別措置法】

これまでは…「コンパクトシティ」は目標に留まり、
具体的な取組につながっていなかった



改正都市再生特別措置法 施行（平成26年8月）

- コンパクトシティ形成に向けた取組を推進することを目的として
『**立地適正化計画制度**』が創設される



改正都市再生特別措置法 施行（令和2年9月）

- 激甚化する災害を受け、『**防災指針**』が創設される

立地適正化計画の取組自治体

■907都市が立地適正化計画について、具体的な取組を実施
(令和7年3月31日現在)

■このうち、636都市が計画を作成・公表

埼玉県内の取組自治体

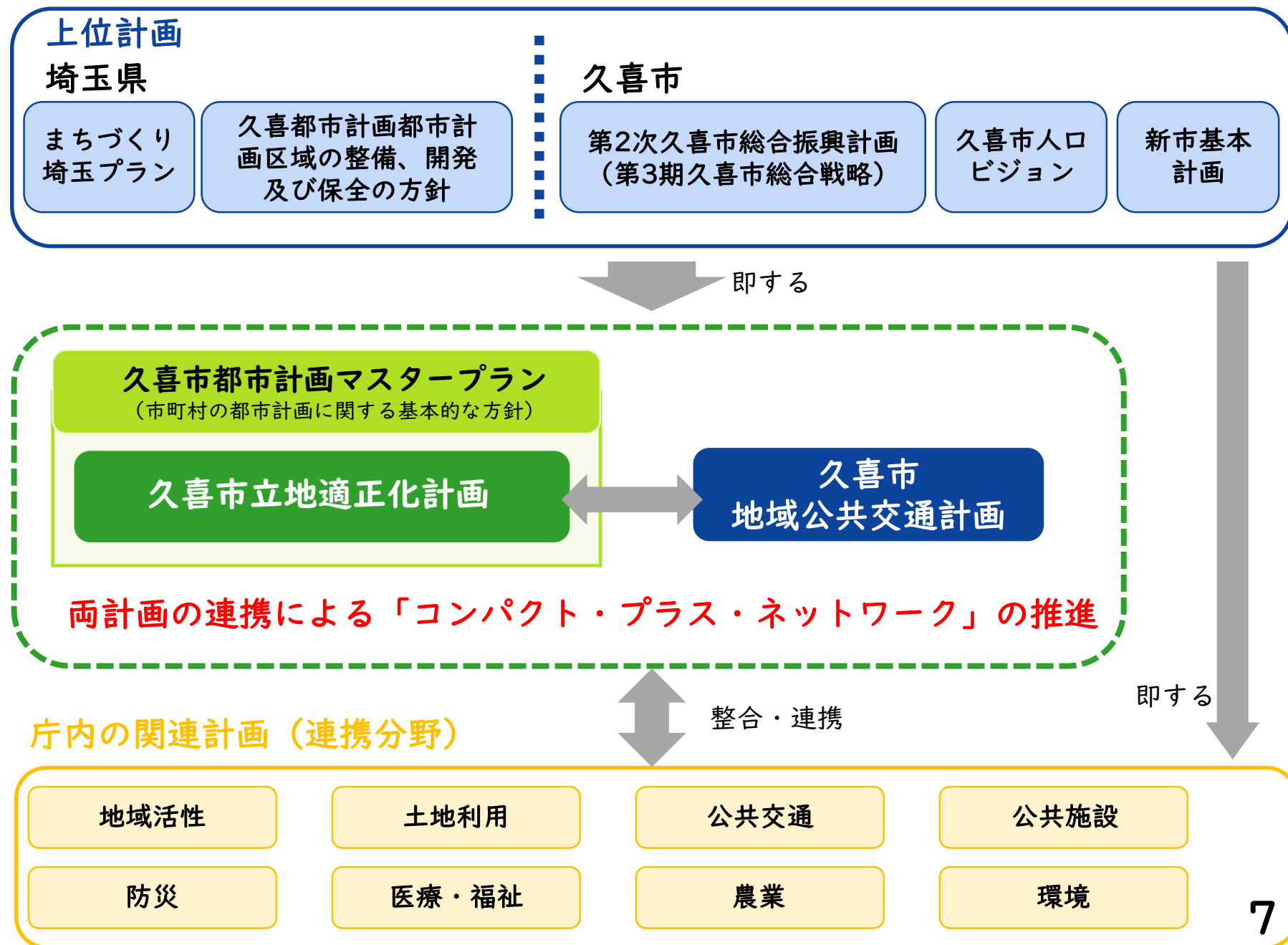
さいたま市	川越市	熊谷市	川口市	行田市	秩父市
所沢市	飯能市	本庄市	東松山市	春日部市	狭山市
羽生市	鴻巣市	深谷市	草加市	蕨市	戸田市
入間市	朝霞市	志木市	和光市	新座市	桶川市
北本市	八潮市	蓮田市	坂戸市	幸手市	鶴ヶ島市
日高市	ふじみ野市	白岡市	三芳町	毛呂山町	越生町
嵐山町	小川町	鳩山町	横瀬町	小鹿野町	美里町
神川町	上里町	寄居町	宮代町	杉戸町	松伏町

立地適正化計画を作成・公表済みの都市（青色）

防災指針を作成・公表の都市（赤文字）

立地適正化計画を作成中・作成予定の都市（色なし）

立地適正化計画の位置づけ



立地適正化計画の計画期間

- 概ね20年後の都市の姿を展望した上で策定
- 概ね5年毎に評価・検証を行うことを基本とし、今後の総合振興計画や関連計画の改定等と整合させながら、必要に応じて、計画変更（見直し）を行う
- 適切な見直しを促進する「まちづくりの健康診断」の結果に基づき、計画変更（見直し）を行うことも想定される

2 立地適正化計画で定める内容

1. 立地適正化計画の対象区域

⇒都市計画区域全体が対象

2. 立地適正化計画に関する基本的な方針

⇒まちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を示す

3. 都市機能誘導区域

4. 誘導施設

5. 居住誘導区域

6. 防災指針

⇒詳細は後述

7. 誘導施策

⇒都市機能や居住の誘導を図るために必要な施策を整理

8. 目標値の設定・評価方法

⇒施策等の達成状況と効果を評価・分析するための目標値を設定

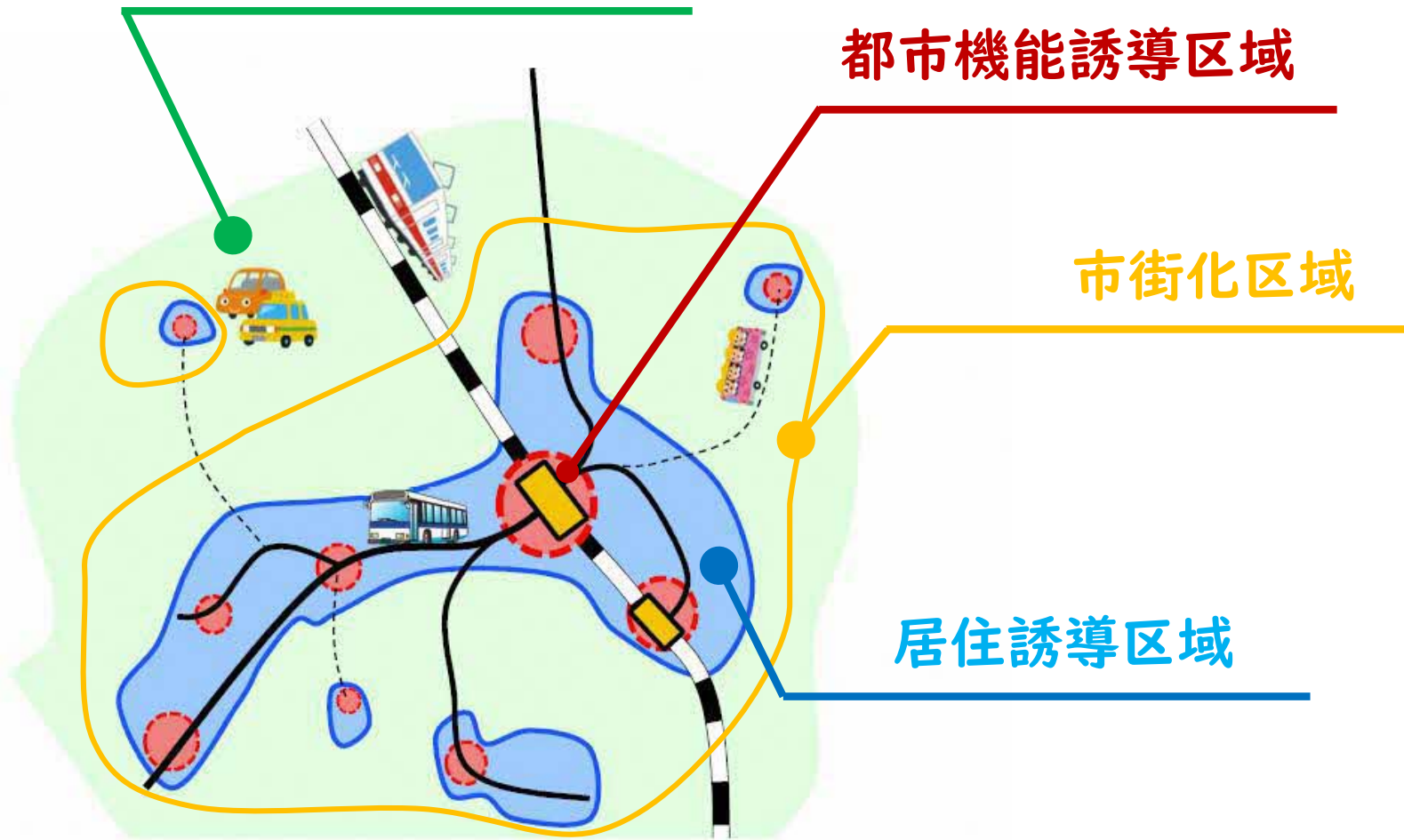
【各区域の関係性】

**立地適正化計画区域
(=都市計画区域)**

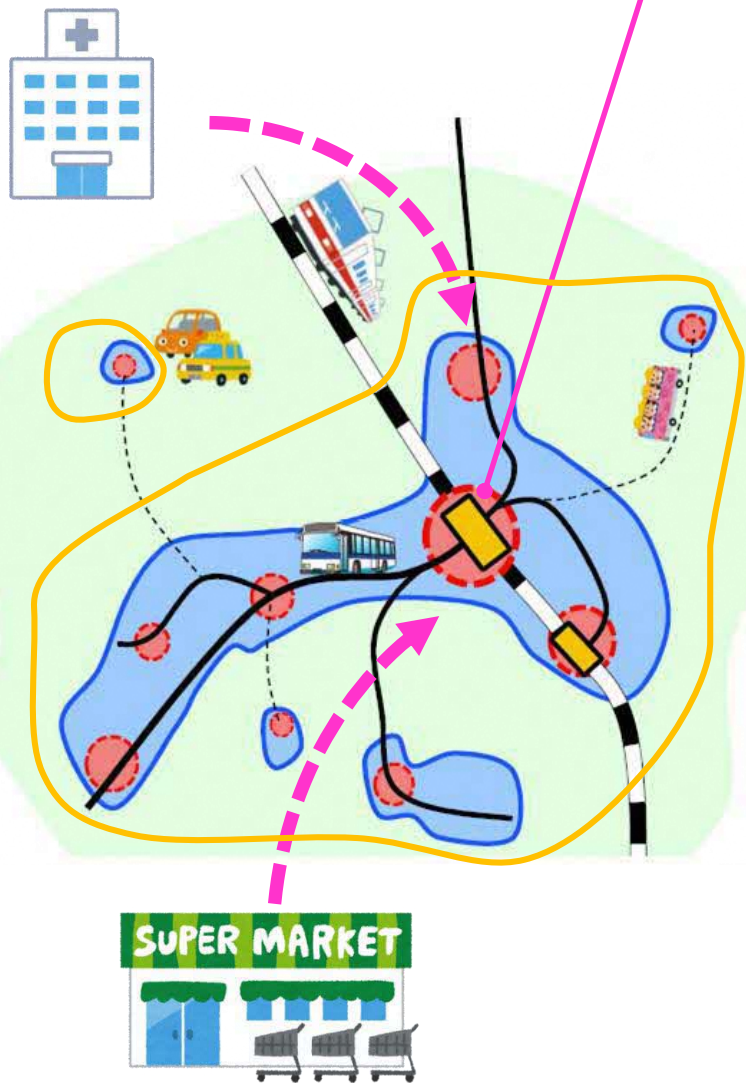
都市機能誘導区域

市街化区域

居住誘導区域



【都市機能誘導区域】



都市機能誘導区域

- 都市機能（福祉・医療・商業等）を拠点に誘導・集約し、サービスの効率的な提供を図る区域
- 居住誘導区域内に設定
- 各拠点等、複数の箇所に設定出来る

都市機能誘導区域外
での誘導施設の整備 ➡ 届出必要

都市機能誘導区域内
での誘導施設の
休廃止 ➡ 届出必要

【誘導施設】

- 都市機能誘導区域ごとに、各拠点の特性を踏まえ、立地を誘導すべき機能を検討し、『誘導施設』を設定
- 誘導施設の設定がない場合、都市機能誘導区域は設定できない

病 院



スーパ－



図書館



銀 行

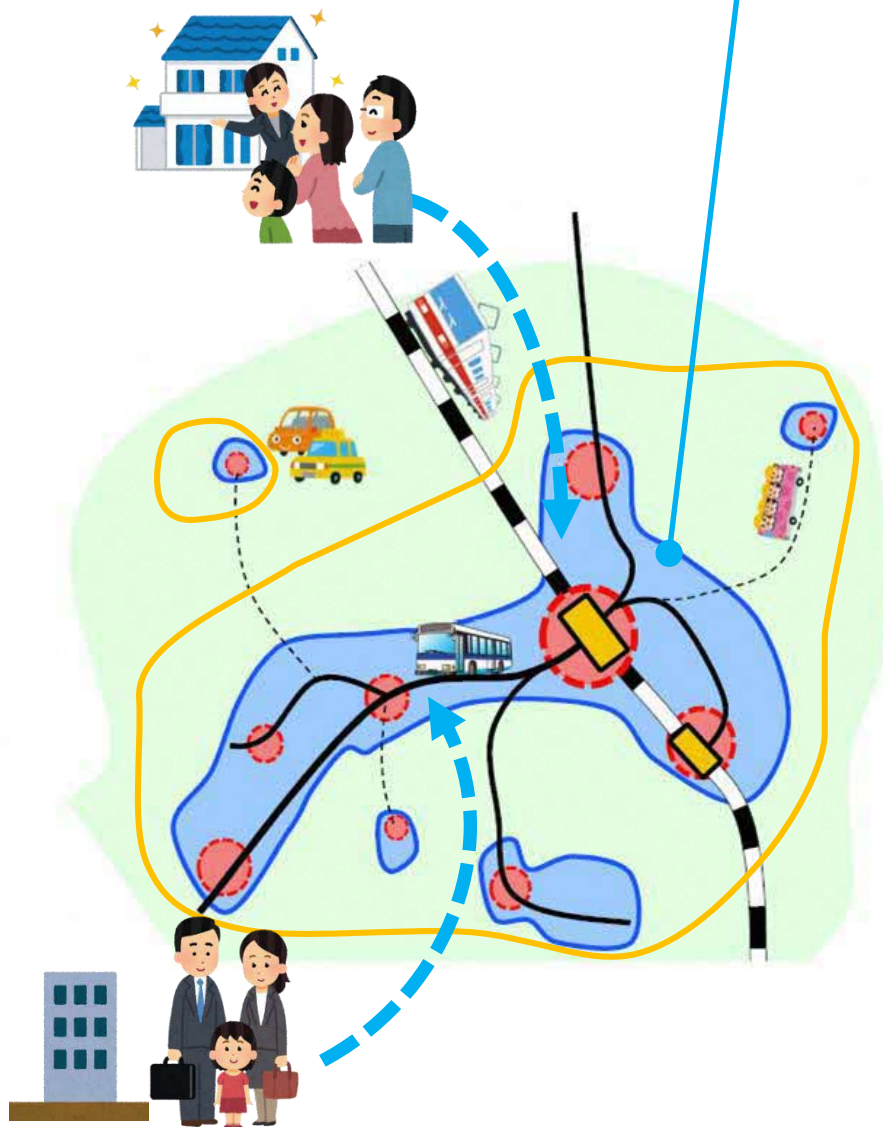


幼稚園



など

【居住誘導区域】



居住誘導区域

- 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
- 市街化区域内に設定

居住誘導区域外

での一定規模以上の住宅開発等
(3戸以上の住宅建築など) ➡ 届出必要

【防災指針】

- 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、令和2年9月に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が施行され、立地適正化計画を強化

(居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外、防災指針の作成)

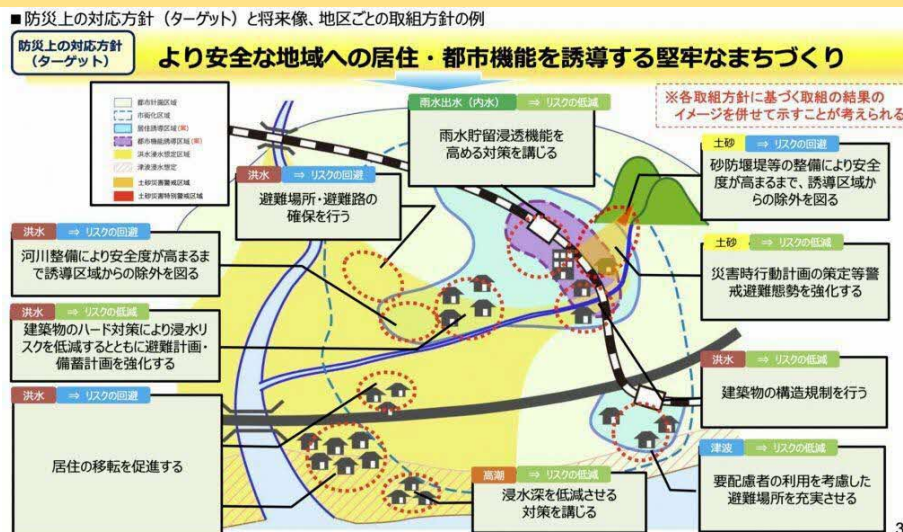
- 「防災指針」とは居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる防災対策等を定めるもの

防災指針の内容

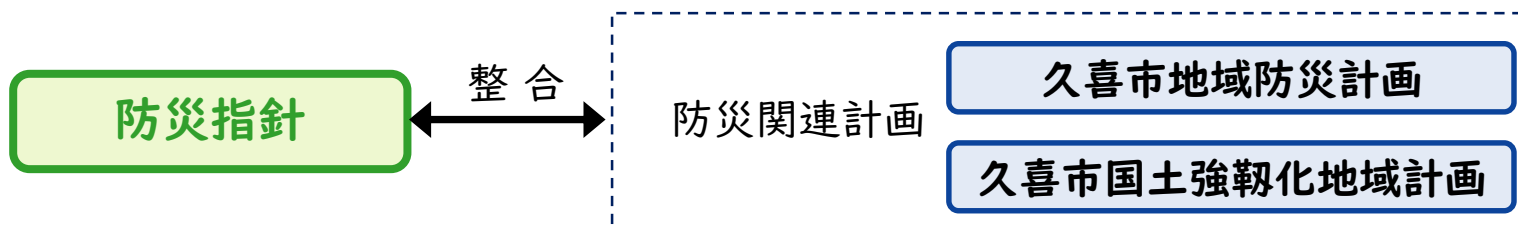
- 災害ハザード情報の収集・整理
- 災害リスクの高い地域の抽出、定量的評価
- 防災上の課題整理
- 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討（右図参照）
- 具体的な取組み、スケジュールの検討
- 目標値の検討

防災まちづくりの将来像、取組方針イメージ

（立地適正化計画の手引き（国土交通省）より）



「防災指針」と防災関連計画



3 策定事例（埼玉県熊谷市）

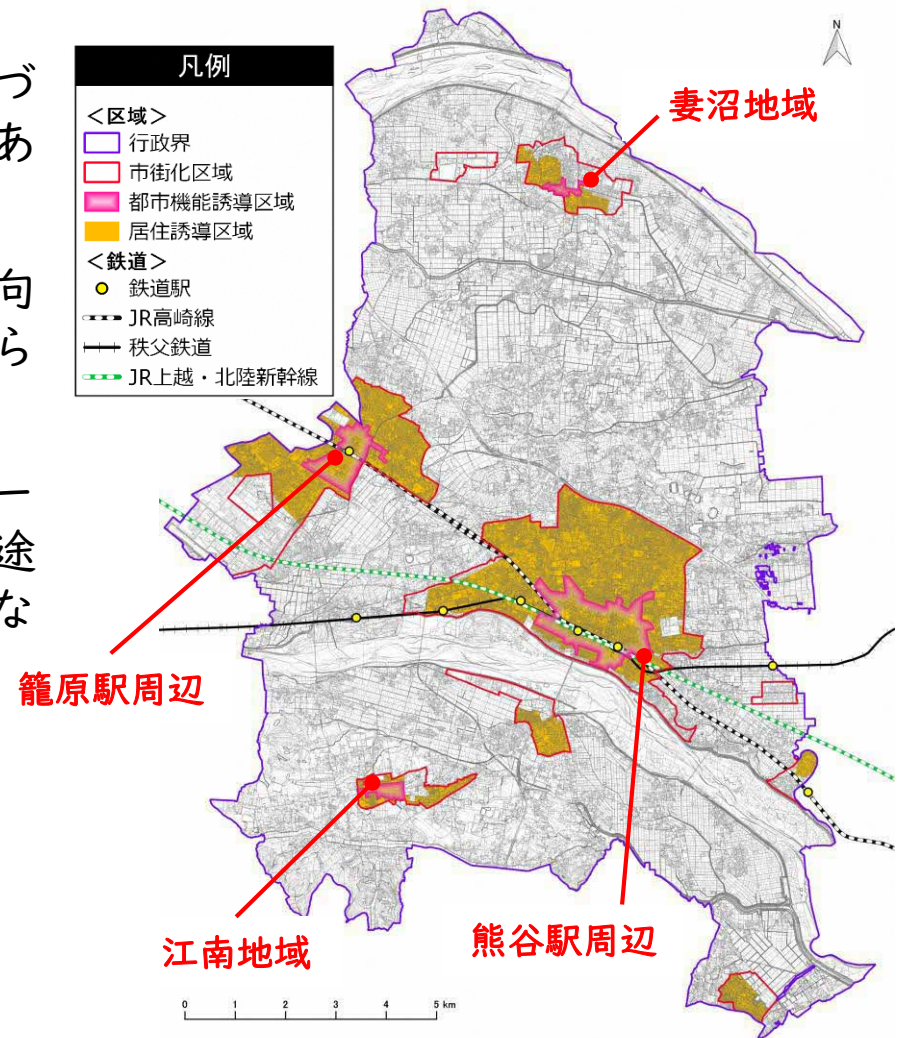
計画の特徴：都市機能誘導区域

- 都市計画マスタープランにおいて位置づけがある拠点のうち、市街化区域内にある拠点で都市機能誘導区域を設定
- 都市拠点では都市の魅力やにぎわいの向上、地域拠点では住み慣れた地域で暮らし続けられる住環境の形成を目指す
- 具体の区域は、鉄道駅等の徒歩圏をベースとして、商業施設等の立地状況、用途地域の指定状況、他計画等の事業区域などを踏まえ設定

【都市機能誘導区域の設定箇所】

拠点区分	拠点名称
都市拠点	熊谷駅周辺
副都市拠点	籠原駅周辺
地域拠点	妻沼地域 江南地域

【都市機能誘導区域】



計画の特徴：誘導施設

- 各拠点に求められる都市機能施設の方向性を整理
- 市内に立地している都市機能施設を基本として、誘導施設候補を整理
- 施設特性を踏まえ、誘導施設候補を「拠点集積型施設」「準拠点集積型施設」「地域型施設」に分類
- 「拠点集積型施設」と「準拠点集積型施設」を誘導施設として、拠点区分に応じて各都市機能誘導区域へ設定

凡例

- ：誘導施設に設定
- －：誘導施設の設定なし

【誘導施設の設定】

機能	施設名称	都市拠点	副都市拠点	地域拠点	
		熊谷駅周辺	籠原駅周辺	妻沼地域	江南地域
行政	市役所	●	－	－	－
	行政センター・出張所	－	●	●	●
子育て	保育所	●	●	－	－
	認定こども園	●	●	－	－
	地域型保育施設	●	●	－	－
	子育て支援関連施設	●	●	－	－
商業	百貨店	●	－	－	－
	大規模小売店舗	●	●	－	－
	スーパーマーケット	●	●	●	●
医療	病院	●	●	●	●
	診療所（休日夜間急患）	●	－	－	－
金融	銀行・信用金庫・労働金庫・信用組合	●	●	●	●
文化	文化ホール	公共施設等総合管理計画に基づく取組と連携を図る			
	図書館・図書室	●	●	●	●
	アリーナ	●	－	－	－
	（仮称）北部地域振興交流拠点	●	－	－	－
教育	専修学校	●	●	－	－

計画の特徴：居住誘導区域

- 良好な住環境（都市基盤）の活用、生活利便性が高い地域への居住誘導、将来も多くの居住者が見込まれている地域の暮らしを守ることを目的として、居住誘導区域を設定
- 具体の区域は、以下の要素を踏まえて設定

【居住誘導区域から除外すべき区域】

①災害危険性

- ・家屋倒壊等氾濫想定区域
- ・洪水浸水想定区域(想定最大規模浸水深3m以上)

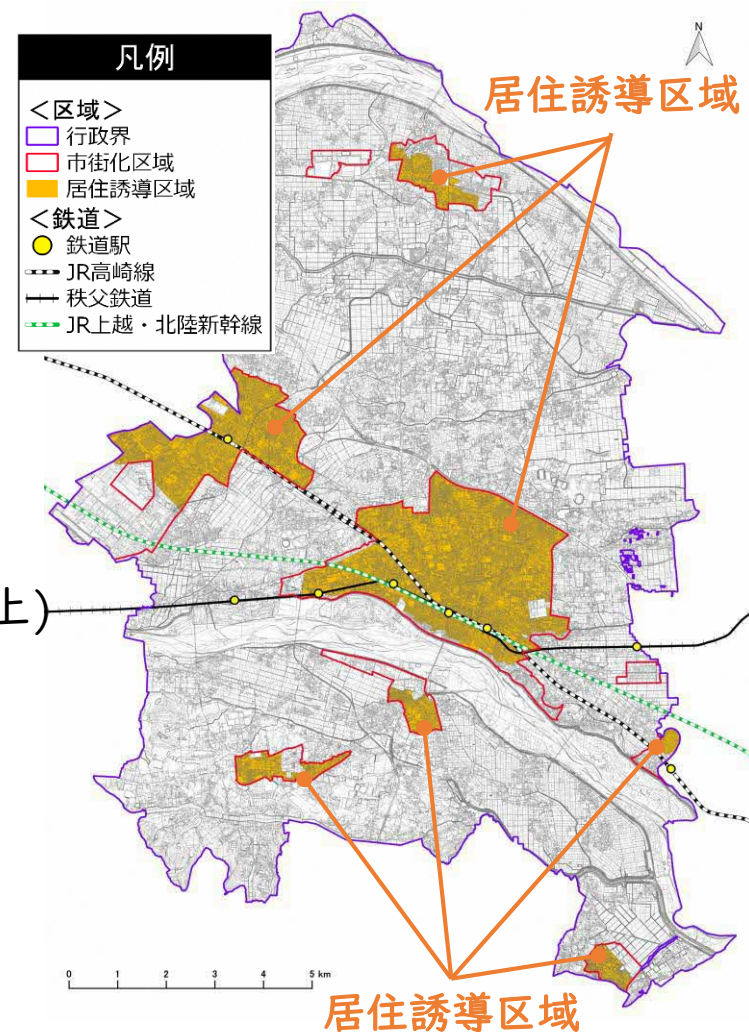
②工業系土地利用

※土砂災害特別警戒区域など、法に基づき除外する区域も除外

【居住誘導区域に適した区域】

- ①都市基盤活用 ②生活利便性 ③人口集積

【居住誘導区域】



計画の特徴：防災指針

- 洪水（外水・内水）、土砂災害、地震（揺れやすさ・液状化等）、大規模盛土造成地を踏まえ、防災指針を作成
- 災害リスクを踏まえ、家屋倒壊等氾濫想定区域、洪水浸水想定区域(想定最大規模浸水深3m以上)を居住誘導区域から除外
※P17で示した災害危険性の区域
- 地区ごとの防災上の課題、災害リスクの低減・回避に必要な取組方針は、都市計画マスタープランの地域区分単位で整理

【災害リスクの低減・回避に必要な取組方針】

