

市町村の都市計画に関する基本的な方針の作成の手引き

ver.1.1

令和元年 7 月

山形県県土整備部

はじめに

1 趣旨

この手引きは、都市計画区域を設定している市町のうち、比較的規模の小さい市町を対象に、担当職員の業務を支援する目的で作成したものです。

2 作成方針

都市計画行政以外の複数の事務を担当している職員の方が、「市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）」及び「立地適正化計画」の作成内容の全体像を概観できるよう、最初に「作成の流れ」「基礎知識」「事前確認」をできるだけ簡潔に記すこととしました。

「モデル都市計画マスタープラン」では、市町村マスタープラン及び立地適正化計画の必要最小限の構成項目に対して、例示を示す形で作成することとしました。

また、これらを作成する際に、お役に立つ情報と思われることを「tips」として記載することとしました。「tips」は、記載内容を考える際の補助みたいなものですから、市町村マスタープラン及び立地適正化計画の本文に記載するものではありません。

3 参考資料等

この手引きは、次の図書等を参考に作成しています。

- ・都市計画法令要覧（平成 31 年版）（都市計画法、都市計画運用指針、都市再生特別措置法 等）
- ・実務者のための新都市計画マニュアル I 【総合編】都市計画の意義と役割・マスタープラン
- ・立地適正化計画作成の手引き（国土交通省 平成 30 年 4 月 25 日改訂版）
- ・立地適正化計画の作成に係る Q&A（国土交通省 平成 30 年 7 月 17 日改訂版）
- ・国土のランドデザイン 2050（国土交通省 平成 26 年 7 月）

4 作図に使用したソフト及びデータ

この手引きに掲載した図は、次のソフトやデータを使って作図しています。Word の購入以外は、無償で利用できます。

- ・Word（図形機能・グラフ機能）
- ・国勢調査
- ・都市計画年報

- ・経済産業省・内閣官房「地域経済分析システム（RESAS）」
- ・福岡県、日本都市計画学会構造評価特別委員会、国立研究開発法人建築研究所「都市構造可視化計画」
- ・国土交通省「国土数値情報」データ
- ・QGIS
- ・今回は使用していませんが、上記の GIS のほかに総務省「jSTAT MAP（統計 GIS）」（無償）があります。

（注）「官民データ活用推進基本法」の制定により、オープンデータは 2 次利用しやすくなっていますが、2 次利用にあたっては「オープンデータ基本指針」「政府標準利用規約」「政府標準利用規約（第 2.0 版）の解説」を読み、適切に利用してください。特に注意を要するのは、第三者が著作権その他の権利を有するコンテンツ（ZENRIN、Google Earth 等）について、当該第三者から利用許諾を得る必要があることです。

5 Tips

市町村マスタープラン及び立地適正化計画を作成する際のヒントやコツを「Tips」として掲載したので、参考にしてください。

Tips この「手引き」の適用範囲

Tips 都市計画の「理念」について

Tips 将来推計人口の考え方

Tips 立地適正化計画の特徴

Tips 「居住誘導区域」に設定しない区域

Tips 「都市計画の目標」について

Tips 「目指すべき都市像」について

Tips 「4 章 全体構想」の組み立てについて

Tips 「5 章 地域別構想」の組み立てについて

Tips 都市機能誘導区域、居住誘導区域の設定手順

Tips 県内市町の人口密度

Tips 「立地適正化計画」と「市町村マスタープラン」との課題設定の違いについて

目次

手引きのもくじ

頁	
	Tips この「手引き」の適用範囲
02	作成の流れ 市町村の都市計画に関する基本的な方針の作成フロー
03	基礎知識 01 市町村マスタープランに関係する主な2つの計画
04	基礎知識 02 市町村マスタープラン等の体系
05	事前確認 01 市町村マスタープランの構成
06	事前確認 02 まちづくりの理念、都市計画の目標 Tips 都市計画の「理念」について
08	事前確認 03 全体構想 Tips 将来推計人口の考え方
10	事前確認 04 地域別構想
11	事前確認 05 立地適正化計画 Tips 立地適正化計画の特徴 Tips 「居住誘導区域」に設定しない区域
19	図表の作成 「市町村マスタープラン」及び「立地適正化計画」 で使う図表の作成例
28	モデルプラン 市町村の都市計画に関する基本的な方針（モデルプラン）

(M-1) モデル都市計画マスタープラン

手引きは、次の5部で構成しています。

- 「作成の流れ」
- 「基礎知識」
- 「事前確認」
- 「図表の作成」
- 「モデルプラン」

最初は、上から順番にひと通りお読みください。

市町村マスタープラン及び立地適正化計画は、都市計画区域を対象とすることから、この手引きもその区域に限定されます。しかし、まちづくりには観光施策や景観施策等のように、都市計画区域を超える施策があります。法は、法定事項以外の記述を規制はしていませんが、立地適正化計画の作成に係る Q&A に「当該法律に基づくものではない任意の事項として、都市計画区域外及び市街化調整区域における施策等を記載した部分を参考として添付するようなことは考えられます。」とあるように、法定事項と明確に区分して記述するのがよいでしょう。

また、郊外の集落や集落と市街地とのネットワーク形成に係るまちづくりについては、たとえば「小さな拠点」づくりに取り組み、市街地と郊外とが連携し、一体的なまちづくりを進めることも考えられます。

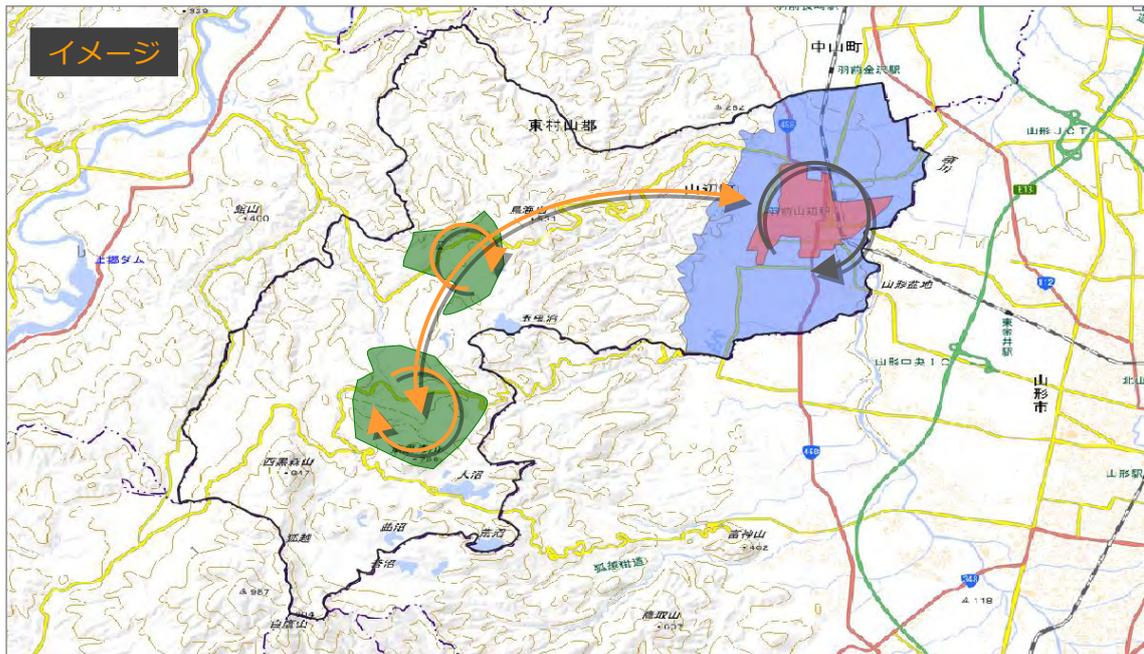
図は、都市計画区域と都市計画区域外とのまちづくり関係のイメージです。

都市計画区域外

たとえば、「小さな拠点」(まち・ひと・しごと創生総合戦略)

都市計画区域

「市町村マスタープラン」
「立地適正化計画」



凡例

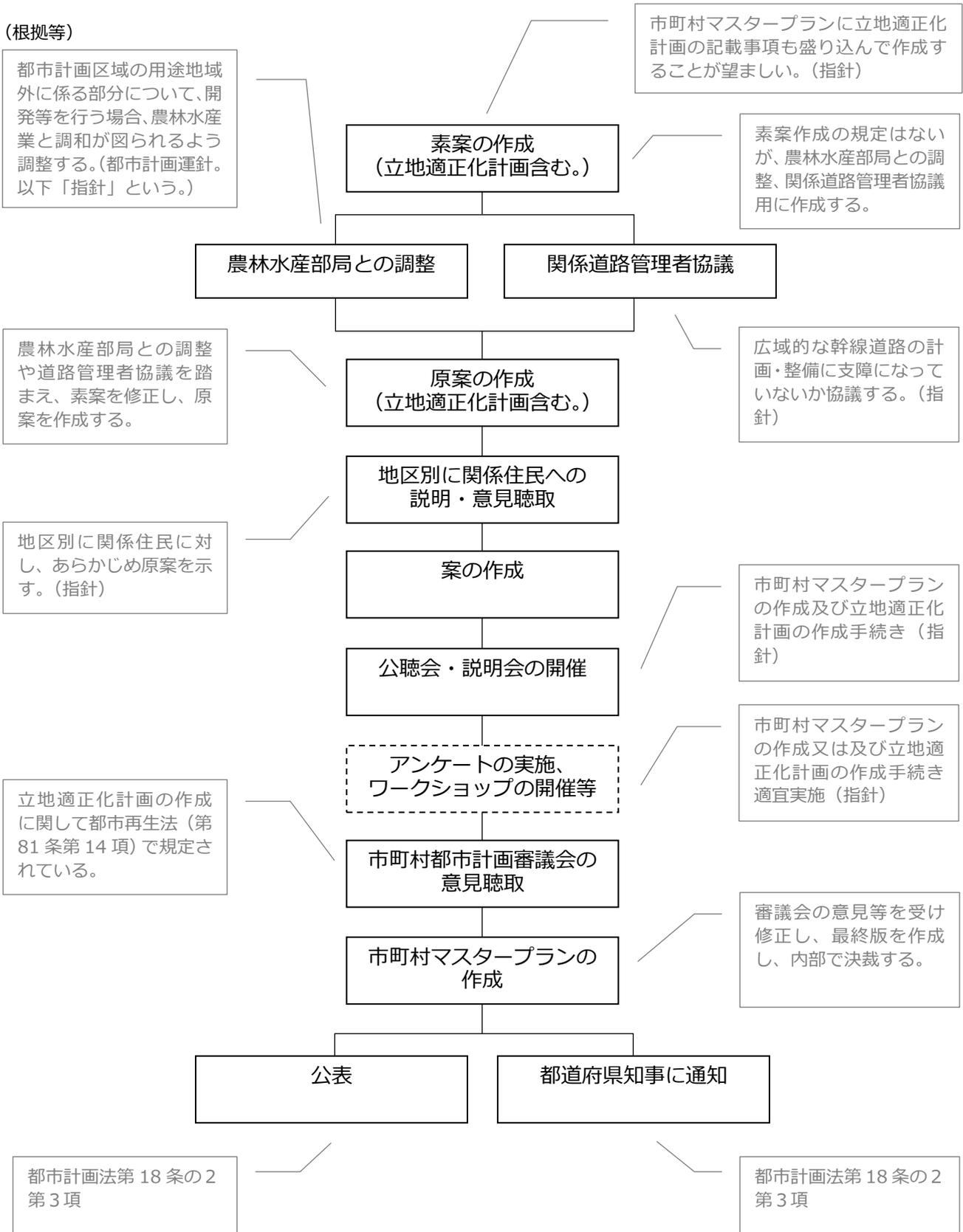
- : 行政区画
- : 市街化区域
- : 市街化調整区域
- + : 都市計画区域
- : 郊外の集落
- : 市街化区域又は用途地域内の公共交通ネットワーク
- : 集落生活圏内の公共交通
- : 集落生活圏内外の公共交通ネットワーク

行政区画、都市計画区域、市街化区域、市街化調整区域は、地理院標準地図、国土数値情報及び QGIS で作成しています。

作成の流れ

市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）の作成フロー

- ・市町村議会への報告やパブリックコメントの実施については、法で規定されていないため、各市町村の規定に従い、下記のフローに適宜追加してください。



基礎知識
01

市町村マスタープランに関係する主な2つの計画

- ・都市計画法に規定する都市計画
- ・都市再生特別措置法に規定する立地適正化計画

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための次の3つの計画のことをいいます。(都市計画法第4条)

・土地利用に関する計画

適正な土地の利用及び保全を図るため、地域地区(都市計画法第8条)を定めることができます。全部で18種類の地域地区があります。

主なものに、用途地域があります。用途地域は、建築基準法とあいまって、住居系、商業系、工業系の13種類に分け、用途制限と建築物の形態制限を定め、計画的な土地利用を計画することができます。用途地域は、市町村が決定することとなっています。

その他、建築物の高さの最高限度等を定める高度地区や、容積率・建蔽率の最高限度等を定める高度利用地区があります

・都市施設の整備に関する計画

都市施設には、道路、公園、下水道等があり、都市計画法第11条第1項に定められています。

・市街地開発事業に関する計画

市街地開発事業とは、土地区画整理事業、市街地再開発事業等があり、都市計画法第12条第1項に定められています。

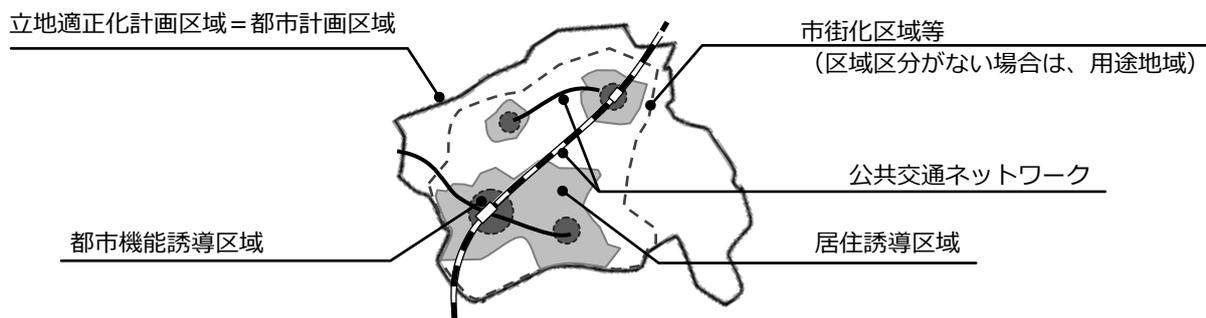
立地適正化計画とは、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画をいいます。(都市再生特別措置法第81条)

・立地適正化計画は、コンパクト・プラス・ネットワークを実現するためのツールです。

・居住誘導区域とは、生活の利便性の維持・向上のため、都市の居住者の居住を誘導し、一定の人口密度を確保する区域になります。

・都市機能増進施設とは、医療、福祉、商業等の生活サービスを誘導する施設のことをいいます。

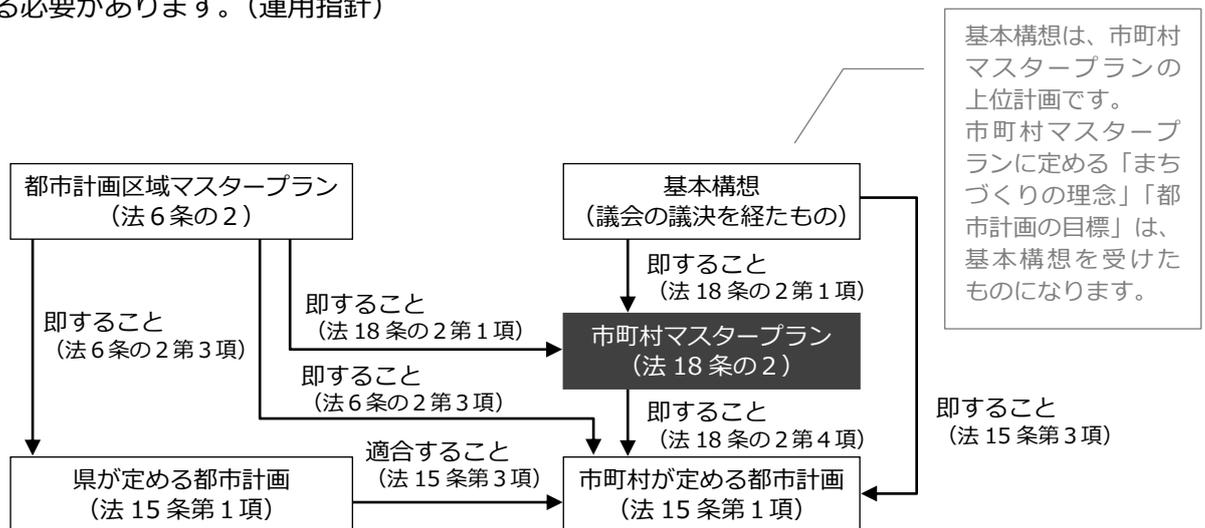
・都市機能誘導区域とは、都市機能増進施設の立地を誘導する区域になります。



基礎知識
02

市町村マスタープラン等の体系
(都市計画区域マスタープラン等との関係)

- ・市町村マスタープランは、県が作成する都市計画区域マスタープランに即することが必要です。
- ・また、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想にも即することが求められています。
- ・市町村が定めた都市計画が、都道府県が定めた都市計画に抵触するときは、その限りにおいて、都道府県が定めた都市計画が優先するものとしています。(都市計画法第15条第4項)
- ・市町村は、都市計画区域マスタープランの策定段階において、都市計画法第15条の2第1項に基づく申出を行うことにより、市町村マスタープランの内容を都市計画区域マスタープランに反映するよう努める必要があります。(運用指針)



「即す」については、『実務者のための新都市計画マニュアルⅠ【総合編】』に次のように記述されています。

- ・「即す」とは、計画間の上下関係とも解されるが、むしろ広域と地域という役割分担の中で互いに補完し合いながら、総合的・一体的な都市計画を実現していくものと考えらるべきであろう。
- ・「即す」ためには、少なくとも両者の計画内容が整合していて矛盾がないことが条件となり、都道府県と市町村の間で、意見聴取や案の申し出等の手続を通じて調整を図る必要がある。

- 1 まちづくりの理念
- 2 都市計画の目標
- 3 全体構想
 - (1) 目指すべき都市像
 - (2) その実現のための主要課題
 - (3) 課題に対応した整備方針
- 4 地域別構想
 - (1) あるべき市街地像等の地域像
 - (2) 実施されるべき施策
- 5 立地適正化計画
 - (1) 計画区域
 - (2) 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
 - (3) 都市の居住者の居住を誘導すべき区域
 - (4) 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
 - (5) 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域
 - (6) 立地を誘導すべき都市機能増進施設
 - (7) 必要な土地の確保、費用の補助その他の都市機能誘導区域に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
 - (8) 誘導施設の整備に関する事業
 - (9) 目標値の設定
 - (10) 届出制

立地適正化計画には、上記のほか、「駐車場配置適正化区域」「立地誘導促進施設に関する事項」「低未利用土地利用等指針等」「跡地等管理区域」について、記載することができます。

- ・まちづくりの理念や都市計画の目標は、市町村マスタープラン全体を方向づけるものであり、それに向かって努力することとなります。
- ・市町村の基本構想に理念や目標が掲げられている場合は、それを踏まえて都市計画の視点で定めるのがよいでしょう。
- ・都市計画の目標については、長期的な見通しをもって定められる都市計画の性質上、長期的な目標として耐えうるものにするのが望ましいとされています。都市計画区域マスタープラン及び立地適正化計画が、運用指針でおおむね 20 年後の都市の姿を展望することとしていることや、法第 18 条の 2 で市町村マスタープランは都市計画区域マスタープランに即したものでなければならないとされていることから、市町村マスタープランも目標年次を 20 年後に定めるのがよいでしょう。
- ・「まちづくりの理念」「都市計画の目標」「目指すべき都市像（全体構想に記載するもの）」には、それぞれ何を記述すればよいのかについては、法や運用指針には具体的な規定や記述はありません。これら 3 項目の記述内容の違いについて参考まで次に示します。

「まちづくりの理念」

理念には、目標や都市像を設定するときの基となる考え方を記述するとよいでしょう。まちづくりの取組みは多岐にわたるため、それらに対応できるよう抽象度の高い表現にするのがよいでしょう。

「都市計画の目標」

まちは人がいて成り立つことから、人々の生活をどのようにしたいのかについて記述するとよいでしょう。

「目指すべき都市像」

「像」について記述することから、上記の目標が達成されたときの土地利用や都市施設によって形成される都市の様相について記述するのがよいでしょう。

- ・まちづくりの理念に用いられるキーワード例

「安心」

災害の危険を心配しなくてもよいまち、安心して歩ける歩道がある道路、防犯のため夜間でも明かりが灯る道路、病院が近くにあるか、又は遠くてもアクセス道路が整備されているまち、働く場があり生活するための収入が得られるまちなど、安心は、生活する上で基調となるものと考えられます。不安な生活は、だれも望んでいないと思います。

「歴史」

どこのまちにも歴史はありますが、その歴史を感じることができる取組み、また、それを活用して交流人口を増やす取組みなどをまちづくりの一環として行うのであれば、「歴史」はキーワードになると思います。

「文化」

地域の風習やそこに住まう人々の振る舞いは、その地域の文化に根差したものであることがあります。それが形となって土地利用に表れることもあります。このようなことを計画に盛り込む場合は、「文化」がキーワードになると思います。

「交流」

人口減少時代において、にぎわいや地域の活力を生み出す手段として、交流人口の拡大を目標にする場合は、「交流」がキーワードになると思います。「交流」には、「観光」も含まれます。

「調和」

土地利用やまちづくりなど新たなものを創造する場合など、現状との調和を意識すべきことが明確な場合は、「調和」がキーワードになると思います。

「環境」

常に環境を意識したまちづくりを進める場合には、「環境」がキーワードになると思います。

「持続可能」

人口減少下においても、都市的な生活を維持することに特化したまちづくりを進める場合には、「持続可能」がキーワードになると思います。

Tips

都市計画の「理念」について

・都市計画法第2条に都市計画の理念が定められています。この基本理念は、「土地の合理的な利用」を基調とし、「農林漁業との健全な調和」「健康で文化的な都市生活」「機能的な都市活動」を、基本理念を支える概念として捉えることができるでしょう。まちづくりの理念を定める際の参考にしてください。

(都市計画の基本理念)

第2条 都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。

- ・全体構想は、「目指すべき都市像」「その実現のための主要課題」「課題に対応した整備方針」等で構成されます。
- ・全体構想は、一般的に文章と図面によって構成されます。
- ・都市像の図面は、都市の骨格的な姿を表現します。具体的には、都市の中で諸機能が集積し、中心的な役割を果たす「拠点」、都市の主要な動線であり諸機能が集積する「軸」、その他「主な土地利用」などを書き込み、都市像を表現するものが多いです。
- ・整備方針は、「土地利用の方針」「市街地整備の方針」「都市施設の方針」等、都市計画の分野別の整備方針によって、構成するものが多く見受けられます。
- ・整備方針は、道路、公園・緑地、河川、下水道などの都市施設の方針のほか、主要課題によっては、住宅、景観、防災、福祉、産業の方針を示すことも考えられます。
- ・主要課題には、「人口」が計画の基本となることから、人口減少、少子高齢化を課題として必ず取り上げるのがよいでしょう。図示するとわかりやすくなります。人口密度について、人口集中地区(DID)内、用途地域内、都市計画区域内毎にまとめると、後述の立地適正化計画の策定に役立ちます。GISも簡単に使えるようになったため、人口の分布の変化を見ることもできます。
- ・この手引きでは、国立社会保障・人口問題研究所が公表をしている将来推計人口の値を用いています。採用人口の将来推計値については、都市計画区域マスタープラン、市町村マスタープラン及び立地適正化計画の間で異なる場合があります。これについて、都市計画運用指針では、都市計画の一体性の観点からマスタープランは、同一の予測人口を前提とすべきであり、国立社会保障・人口問題研究所が公表をしている将来推計人口の値を採用する立地適正化計画の内容を踏まえ、マスタープランの見直しを行うことが望ましいとされています。
- ・その他の主要課題としては、「土地利用」「産業」「交通」「防災」「都市環境」「観光」「都市施設」等について、取り上げることが考えられます。

〔市町村マスタープランにおける考え方（都市計画運用指針）〕

市町村マスタープランの策定に当たって用いる将来の人口については、市町村マスタープランが即すべき市町村の建設に関する基本構想に示される将来の予測人口が、一般的には当該市町村における産業振興プロジェクト等の効果が十分に発揮されることを前提としたものである一方、都市計画区域マスタープランで用いられる将来の人口が、区域区分の判断の根拠として用いることから、一般的には現状の人口の動向に基づく抑制的なものであるため、両者の算出の方法及び結果が異なることがあり得る。都市計画の一体性の観点から、市町村マスタープランと都市計画区域マスタープランは、同一の予測人口を前提とすべきであり、両者に齟齬が生じる可能性がある場合には、都道府県と市町村との間で調整を図るべきである。ただし、市町村の建設に関する基本構想の対象期間、策定期間等との関係で、当分の間両者の予測人口を整合させることが困難な場合には、両者の調整が図られるまでの間の措置として、各々の予測人口の算出の前提及び算出方法を明らかにしたうえで、例えば想定される場合毎の数値としてこれらを示すことも考えられる。

〔立地適正化計画と都市計画区域マスタープランとの関係（都市計画運用指針）〕

立地適正化計画は、都市計画とも密接に関係するため、市町村の建設に関する基本構想及び都市計画区域マスタープランに即したものでなければならない（都市再生法第 81 条第 12 項）。なお、立地適正化計画の策定過程において用いる国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口の値は、都市計画区域マスタープランの策定過程において用いた同値と異なる場合も想定される。この場合、直ちに都市計画区域マスタープランの変更を行う必要はないが、都市計画区域マスタープランの見直し時までには、立地適正化計画の内容を踏まえたうえで、都市計画区域マスタープランについて必要な見直しを行うことが望ましい。特に線引き都市計画区域に係る上記見直しを行う際には、立地適正化計画の内容及び立地適正化計画作成後の市街地の動向等を踏まえて、居住に係る市街化区域面積を減少させる、目標年次において想定される人口密度を引き下げる等、的確な区域区分の見直しを行うことが望ましい。

〔立地適正化計画における考え方（立地適正化計画作成の手引き）〕

人口の将来見通しは、立地適正化計画の内容に大きな影響を及ぼすことから、国立社会保障・人口問題研究所が公表をしている将来推計人口の値を採用すべきであり、仮に市町村が独自の推計を行うとしても国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口の値を参酌すべきです。

- ・地域別構想は、「あるべき市街地像等の地域像」「実施されるべき施策」で構成されます。
- ・地域別構想の地域の設定は、地形等の自然条件、土地利用の状況、幹線道路等の交通軸、日常生活上の交流の範囲等を考慮し、各地域を描き、施策を位置付ける上で適切なまとまりのある範囲とするのが望ましいとされています。
- ・地域別構想においては、地域の特性に応じ誘導すべき建築物の用途・形態、地域の課題に応じ地域内に整備すべき諸施設、円滑な都市交通の確保、緑地空間の保全・創出、景観形成のため配慮すべき事項等の方針を明らかにすることが望ましいとされています。
- ・地域別構想は、全体構想を単純に切り分けたものでは地域別構想の存在意義が小さくなるため、全体構想では示せなかった方針の記述や図面の凡例区分をより詳細にするなど、全体構想との役割分担を図ることが望ましいとされています。
- ・地域別構想は、初めから必ずしも全ての地区について定め、又は定める内容を同水準とする必要はなく、当該地域の実情、住民の合意形成の熟度に応じて、順次段階的に作成することも考えられます。

- ・立地適正化計画制度は、平成 26 年の都市再生特別措置法の改正で創設されました。
- ・立地適正化計画は、市町村マスタープランの一部とみなすこととされています。(都市再生特別措置法第 82 条)
- ・この計画は、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねないことから、生活サービス機能や居住を集約・誘導しながら、それらと連携した持続可能な公共交通ネットワークを形成するコンパクト・プラス・ネットワークを実現するためのツールです。
- ・立地適正化計画で定める主なものは、次のとおりです。

主な項目	備考
計画の区域	<ul style="list-style-type: none"> ・法では「都市計画区域内の区域」と規定されていますが、「立地適正化計画の作成に係る Q&A」で、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となる旨の回答があります。 ・このことから、都市計画区域を立地適正化区域とします。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的な方針を決める前に、都市が抱える課題及び解決すべき課題を抽出する作業を行ってください。 ・課題は、次に掲げる項目について考えると、見えてくると思います。 <ul style="list-style-type: none"> 人口（総人口、高齢者人口、DID 人口 等） 土地利用（空き地・空き家の状況 等） 都市交通（交通行動の動向、公共交通網、サービス水準、利用者数の推移 等） 経済活動（事業所数、従業者数 等） 財政（歳入・歳出の推移、医療費・介護費の動向 等） 地価（平均地価 等） 災害（ハザード区域 等） 都市機能（公共施設、都市機能施設の配置 等） 都市施設（道路網、公園、下水道等の整備状況 等）

主な項目	備考
	<p>なお、将来推計人口は、国立社会保障・人口問題研究所が公表している値を採用すべきとされています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・課題を抽出したら、その課題を解決するために目指す方向性が、基本的な方針となります。 ・この基本方針は、ターゲットとも呼ばれ、効果的な施策を実施する戦略として、「誰を対象に」「何を実現するのか・変えるのか」というレベルまで、一定の人口密度の維持や、生活サービス機能の計画的配置、公共交通の充実のための施策の対象と目的を明確にすることが重要です。 ・ターゲットは、施策を実現するうえでの基本的な方向性を記載することが考えられます。 ・基本方針で定めたターゲットを実現するための施策がリンクすることになります。 ・ターゲットを決めたら、居住誘導区域、都市機能誘導区域の検討に先立って、将来においても持続可能な都市の骨格構造を抽出します。これは、中心拠点及び地域／生活拠点並びに将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する基幹的な公共交通軸等で構成されます。
都市の居住者の居住を誘導すべき区域	<ul style="list-style-type: none"> ・左記の区域の略称は、「居住誘導区域」です。 ・人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、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です。 ・持続的な日常生活サービス機能を確保するため、少なくとも現状の人口密度を維持できる区域とすることが望ましいと考えられます。 ・法第 88 条の規定により、居住誘導区域外で開発行為、住宅等の新築、建築物の改築、用途を住宅等に変更する場合に、届出制を適用しているため、計画書とは別に詳細な区域がわかる図面を用意しておく必要があります。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ターゲットを明確にした上で、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を具体的に構築していくことが重要です。 ・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、税制上の支援装置等を記載することができます。

主な項目	備考
	<ul style="list-style-type: none"> ・国の支援を受けて市町村が行う施策として、都市機能誘導区域へアクセスする道路整備等居住者の利便の用に供する施設の整備や公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上等が考えられます。 ・また、自治体の財政状況を鑑みながら、市町村が独自に講じる施策として、家賃補助、住宅購入費補助等の居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置なども考えられます。 ・現状、課題、ターゲット及びストーリーに整合が取られているか確認しましょう。
都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域	<ul style="list-style-type: none"> ・左記の区域の略称は、「都市機能誘導区域」です。 ・誘導施設を計画に位置づけない場合は、都市機能誘導区域は設定できません。 ・法第 108 条の規定により、立地適正化区域内において誘導施設を有する建築物の建築に係る開発行為、建築物の新築、改築、用途変更を行う場合（立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内において行う行為は除かれます。）について届出制を適用しているため、計画書とは別に詳細な区域がわかる図面を用意しておく必要があります。 ・法 108 条の 2 の規定により、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止、廃止する場合について、届出制を適用しているため、計画書とは別に詳細な区域がわかる図面を用意しておく必要があります。
立地を誘導すべき都市機能増進施設	<ul style="list-style-type: none"> ・左記の施設の略称は、「誘導施設」です。 ・計画には、誘導施設の●●市立病院などの個別名称は書き込まず、単に病院と記載します。 ・誘導施設のイメージ （行政機能）本庁舎、支所、福祉事務所、その他地方事務所／（介護福祉機能）総合福祉センター、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／（子育て機能）子育て総合支援センター、保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館／（商業機能）相当規模の商業集積、延床面積●●m²以上の食品スーパー）／（医療機能）病院、延床面積●●m²以上の診療

主な項目	備考
	所／（金融機能）銀行、信用金庫、郵便局／（教育・文化機能）文化ホール、図書館支所、社会教育センター
必要な土地の確保、費用の補助その他の都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導するための市町村が講ずべき施策に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施策の例としては、民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援策、市町村が保有する不動産の有効活用施策、民間事業者の活動のための環境整備・人材育成等です。
誘導施設の整備に関する事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ たとえば、都市再生整備計画事業などがあります。 ・ 県の事業等、当該市町村以外の者が実施する事業等を記載しようとするときは、あらかじめ、その者の同意を得る必要があります。

・ 立地適正化計画は、概ね5年ごとに施策の実施状況について、評価することが求められています。評価を行った場合は、その結果を市町村都市計画審議会に報告しなければならないことになっています（法第84条）。このため、目標を設定することになりますが、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定することが重要です。県内で既に定めた立地適正化計画では、次のような目標値が設定されています。

例示

基本方針	定量的な目標・効果	現況値	目標値
共通	居住誘導区域の人口密度	47.8 人/ha	40 人/ha を維持
魅力と機能を兼ね備えた、歩いて暮らせるまち	役場機能箇所数	3 箇所	徒歩圏内に集約
生活拠点と広域的な拠点への移動手段が確保されたまち	町営バス利用者数	10,500 人/年	現況水準を維持
住民を災害から守るまち	災害対策に対する満足度	31.2%	50%以上

例示

長期目標

	平成 22 年 (現状)	平成 52 年 (取組がない場合)	平成 52 年 (目標) (取組による効果)
中心住宅地の人口密度	43 人/ha	21 人/ha	33 人/ha

	平成 22 年 (現状)	平成 52 年 (目標)
若年層の地元定着率 (18 歳転出者の U ターン率)	35.6%	51.7%

短期目標

	平成 22 年 (現状)	平成 32 年 (目標)
公共交通の機関分担率 (鉄道・バス・ハイヤー)	2.4%	5.0%

	平成 28 年 (現状)	平成 33 年 (目標)
空き家棟数	2,806 棟	2,273 棟
空き家・狭隘道路等の一体的住環境整備の箇所数	5 箇所	29 箇所

		平成 28 年 (現状)		平成 38 年 (目標)	
誘導施設の 立地数	都市機能誘導区域	中心市街地	東部地区	中心市街地	東部地区
	①行政機能	5		5	
	②介護福祉機能	1		1	
	③子育て機能	1		3	1
	④商業機能	4		4	
	⑤保健医療機能	5		5	
	⑥金融機能	4		4	
	⑦教育・文化機能	10	2	10	3
(参考目標)ベンチャー企業及び研究教育施設			15		30

〔立地適正化計画とは〕

- ・立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定では、「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って、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地の適正化を図るための計画」と定義されています。

〔ターゲットとストーリー〕

- ・誘導施設は、医療・福祉・子育て支援等の自治体の施策に基づいたものであることが求められます。この施設と施策が「誰を対象に」、「何を実現するのか」、「何を变えるのか」を明確にすることが重要で、これがまちづくりの方針（ターゲット）になります。
- ・施策には、どのように施設を誘導するのか、それにより居住を誘導するのかといった内容が求められ、これが施策・誘導方針（ストーリー）になります。
- ・なお、誘導施設となる病院、診療所、コミュニティサロン、子育て支援センター、児童館、図書館、食品スーパー等は、都市再生特別措置法において、都市計画法の都市施設として都市計画決定することを求めているため、都市計画法上必要なもの以外は都市計画決定の必要はありません。

〔関係部局等々の連携〕

- ・ターゲットとストーリーの検討は、都市計画部局を超えて横断的に検討しなければ実現しないものがあるため、他部局との連携が重要になります。
- ・町で現在行われている既存の全課長が集まる定例幹部会議等を活用し、連携を図りながら計画を作り上げていく方法もあると思います。

様々な関係施策との連携イメージ



出典：国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」から転記

〔コンパクト・プラス・ネットワーク〕

- ・コンパクト・プラス・ネットワークの地域構造の意義は、「国土のグランドデザイン2050」（国土交通省 平成 26 年 7 月）に次のように記載されています。

「人口減少、高齢化、厳しい財政状況、エネルギー・環境等、我が国は様々な制約に直面している。今後ますます厳しくなっていくこれら制約下においても、国民の安全・安心を確保し、社会経済の活力を維持・増進していくためには、限られたインプットから、でき

るだけ多くのアウトプットを生み出すことが求められる。その鍵は、地域構造を「コンパクト」+「ネットワーク」という考え方でつくり上げ、国全体の「生産性」を高めていくことにある。(略)

① 質の高いサービスを効率的に提供する

人口減少下において、行政や医療・福祉、商業等、生活に必要な各種のサービスを維持し、効率的に提供していくためには、各種機能を一定のエリアに集約化(コンパクト化)することが不可欠であり、これにより各種サービスの効率性を確保することができる。しかし、コンパクト化だけでは、人口減少に起因する圏域・マーケットの縮小への対応が不十分となり、より高次の都市機能によるサービスが成立するために必要な人口規模を確保できなくなるおそれがある。このため、各地域をネットワーク化することにより、各種の都市機能に応じた圏域人口を確保していくことが必要である。

② 新たな価値を創造する

コンパクト+ネットワークにより、人・モノ・情報の交流・出会いが活発化し、高密度な交流が実現する。高密度な人・モノ・情報の交流は、イノベーションのきっかけとなり、新たな価値創造につながる。また、これは賑わいを創出することにもなり、地域の歴史・文化などを継承し、さらにそれを発展させていくことにも寄与する。(略)

コンパクト+ネットワークの考え方は、そのサービスの提供レベルに違いはあるものの、中山間地から大都市までのあらゆる地域に通じるものである。」

- ・「ネットワーク」の再構築については、上記の考え方に基き、居住又は誘導施設の立地を誘導するために講ずべき立地適正化計画の施策として、位置付けることが重要になります。

法では、「居住誘導区域」に設定しない区域を次のように定めています。

平成十四年法律第二十二号

都市再生特別措置法（抜粋）

平成三十年六月一日公布（平成三十年法律第三十八号）改正

第六章 立地適正化計画に係る特別の措置

第一節 立地適正化計画の作成等

（立地適正化計画）

第八十一条（略）

2～13（略）

14 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。

15～19（略）

平成十四年政令第百九十号

都市再生特別措置法施行令（抜粋）

平成三十年九月二十八日公布（平成三十年政令第二百八十号）改正

（居住誘導区域を定めない区域）

第二十四条 法第八十一条第十四項の政令で定める区域は、都市計画法施行令第八条第二項各号に掲げる土地の区域とする。

昭和四十四年政令第百五十八号

都市計画法施行令（抜粋）

平成二十九年十一月十五日公布（平成二十九年政令第二百八十号）改正

（都市計画基準）

第八条（略）

2 用途地域には、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

- 一 農業振興地域の整備に関する法律（昭和四十四年法律第五十八号）第八条第二項第一号に規定する農用地区域（第十六条の二第一号において単に「農用地区域」という。）又は農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）第五条第二項第一号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- 二 自然公園法第二十条第一項に規定する特別地域、森林法（昭和二十六年法律第二百四十九号）第二十五条又は第二十五条の二の規定により指定された保安林の区域その他これらに類する土地の区域として国土交通省令で定めるもの

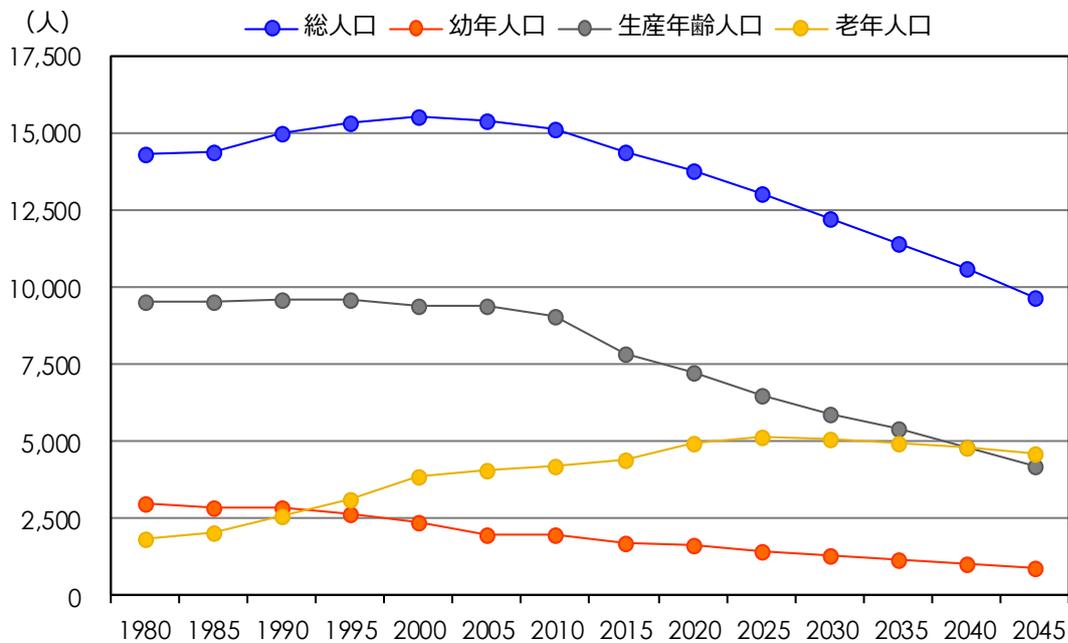
図表の作成

「市町村マスタープラン」及び「立地適正化計画」で使う図表の作成例

人口 年齢構成別（将来推計）人口推移

地域経済分析システム（RESAS）で、全国の市町村の（将来推計）人口が表示できます。さらに、データをダウンロードすることができますが、全国の市町村のデータが含まれています。下図のグラフは、特定の自治体のデータを抽出し、ワードのグラフ機能を使って作成したものです。

例示

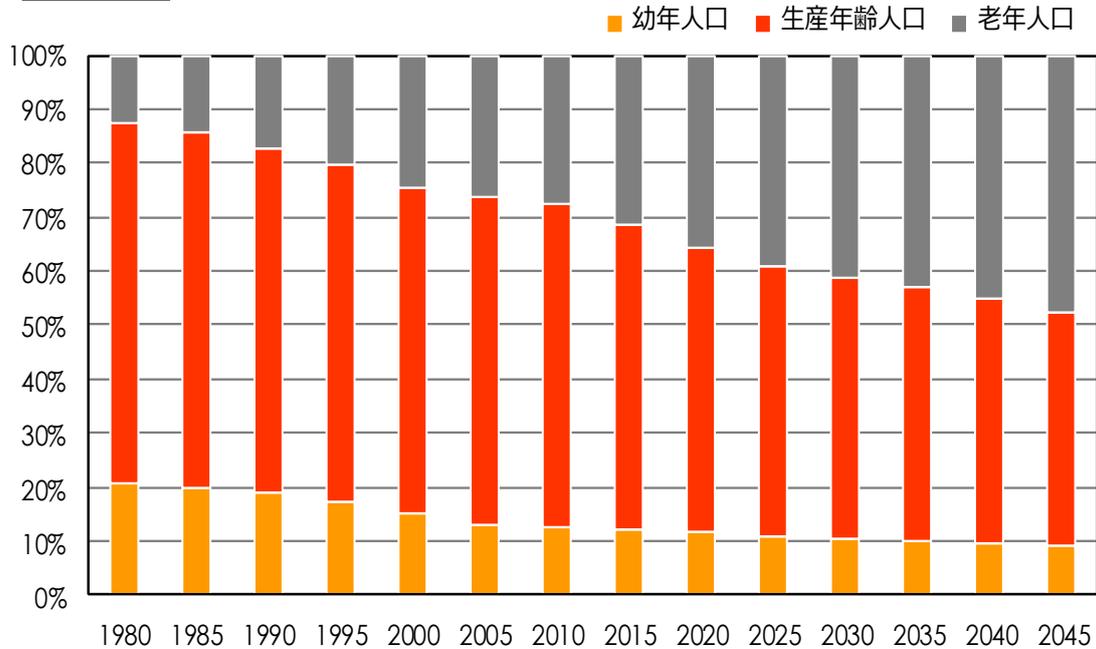


人口推移・将来推計人口

出典：経済産業省・内閣官房「地域経済分析システム（RESAS）」

少子高齢化を表現したグラフです。このグラフは、ワードのグラフ機能を使い、前ページのグラフをコピーした後、「データの選択」で総人口のデータを削除し、又はデータの範囲から除外して、「グラフの種類の変更」で「積み上げ縦棒」に変更して作成しています。

例示



人口構成割合

出典：経済産業省・内閣官房「地域経済分析システム (RESAS)」

人口

都市計画区域等の都市部の人口推移

市街化区域等の都市部に関する人口の推移は、都市計画年報のデータでまとめることができます。都市部と郊外の人口推移の分析に使えます。

例示

(単位 面積:ha 人口:千人 人口密度:人/ha)

		S60 1985	H2 1990	H7 1995	H12 2000	H17 2005	H22 2010	H27 2015
行政区域	面積	6,136	6,136	6,136	6,136	6,136	6,136	6,145
	人口	14.4	15.0	15.4	15.5	15.4	15.1	14.3
	人口密度	2.3	2.4	2.5	2.5	2.5	2.5	2.3
都市計画区域	面積	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320	1,320
	人口	12.6	12.6	13.7	13.7	13.7	14.3	13.6
	人口密度	9.5	9.5	10.4	10.4	10.4	10.8	10.3
市街化区域	面積	194	194	194	218	218	218	218
	人口	8.6	8.6	7.8	7.8	7.8	9.2	8.8
	人口密度	44.3	44.3	40.2	35.8	35.8	42.2	40.4
市街化調整区域	面積	1,126	1,126	1,126	1,126	1,102	1,102	1,102
	人口	5.3	5.8	6.1	6.0	5.6	5.7	5.1
	人口密度	4.7	5.2	5.4	5.3	5.1	5.2	4.6
DID	面積	130	120	160	179	179	170	179
	人口	5.4	5.0	6.3	7.1	7.1	6.9	6.9
	人口密度	41.5	41.7	39.4	39.7	39.7	40.6	38.5
都市計画区域外	面積	4,816	4,816	4,816	4,816	4,816	4,816	4,825
	人口	1.8	2.4	1.7	1.8	1.7	0.8	0.7
	人口密度	0.4	0.5	0.4	0.4	0.4	0.2	0.1

都市地域等の面積・人口・人口密度

出典：都市計画年報、国勢調査、国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」

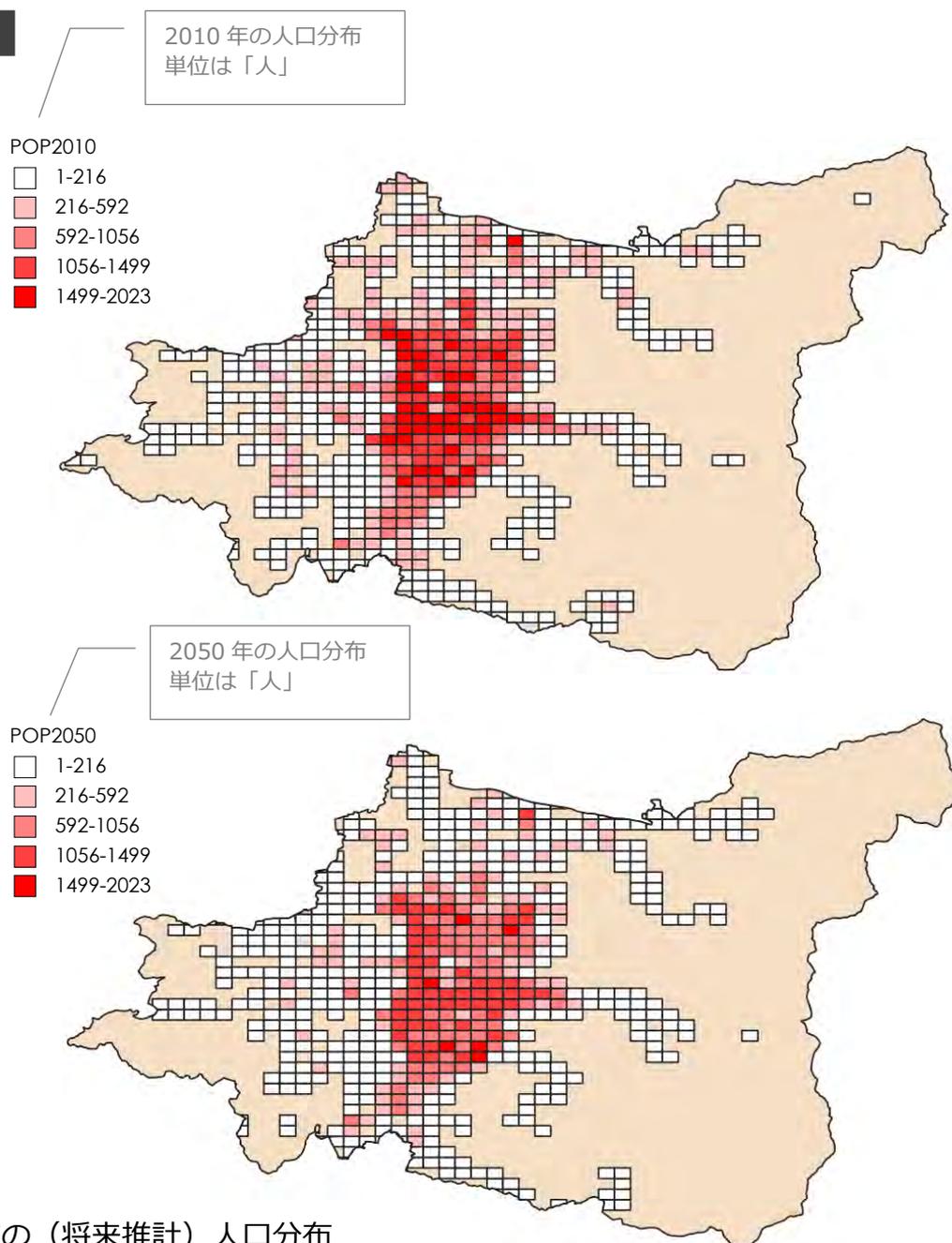
(注) 都市計画区域、市街化区域に関するデータは、国勢調査データ。DIDに関するデータは、国調又は現在データ。市街化調整区域は、現在データ(現在データの年月日 H27:H29.3.31、H22:H23.3.31、H17:H19.3.31 H12:H13.3.31、H7:H9.3.31、H2:H4.3.31、S60:H2.3.31)。行政区域面積は、国土地理院「全国都道府県市区町村別面積調」(昭和60年の面積は、昭和63年の面積を記載)。都市計画区域外データは、表中の行政区域データと都市計画区域データとの差

メッシュデータによる人口分布の推移は、立地適正化計画の居住誘導区域などの区域設定する際の根拠データとして使えます。

下図は、国土交通省「国土数値情報・行政区域データ・500mメッシュ別将来推計人口データ」をダウンロードし、QGIS（無償）で作成しています。2010年と2050年の山形市の人口分布を例示しましたが、他の年、他の市町村についても作成できます。

なお、500mメッシュ人口で1000人は、人口密度で40人/haとなります。メッシュ人口の色分けの数値を変化させることにより、持続可能な人口密度が見えてくると思います。

例示



山形市の(将来推計)人口分布

出典：国土交通省「国土数値情報・行政区域データ・500mメッシュ別将来推計人口データ」
QGISで作成

区域

行政区域、都市計画区域の表示

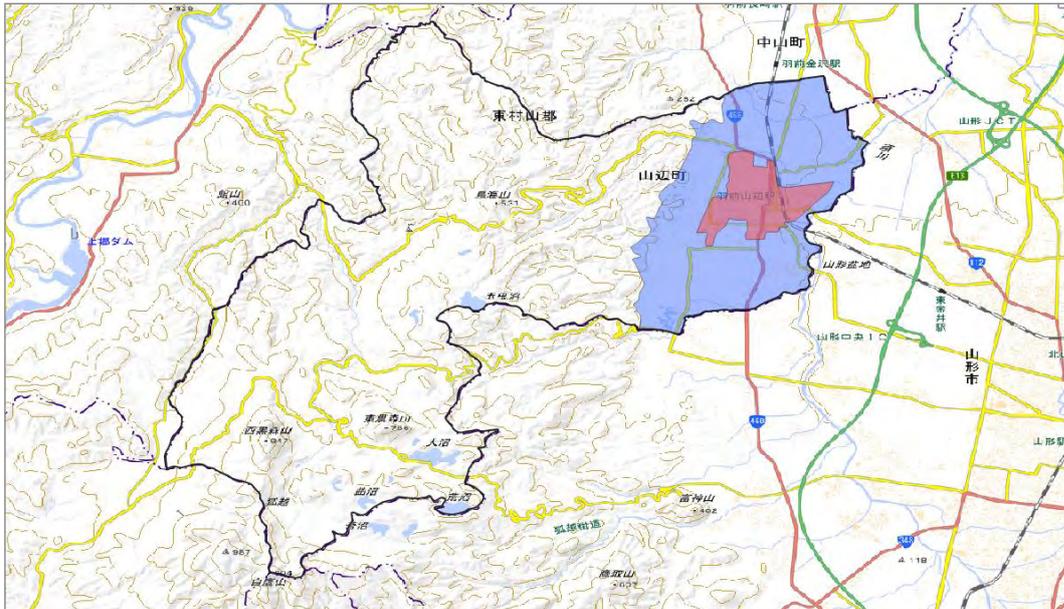
市町村マスタープラン若しくは立地適正化計画の対象区域又は用途地域の区域に係る図は、次のデータとソフトで作成できます。

- ・国土交通省「国土数値情報ダウンロードサービス」の「行政区域データ」「都市地域データ」
- ・QGIS
- ・国土地理院「地理院タイル（標準地図）」（他の地図でも可能）

ベースの地図の2次利用については、提供元の利用規約を守ってください。

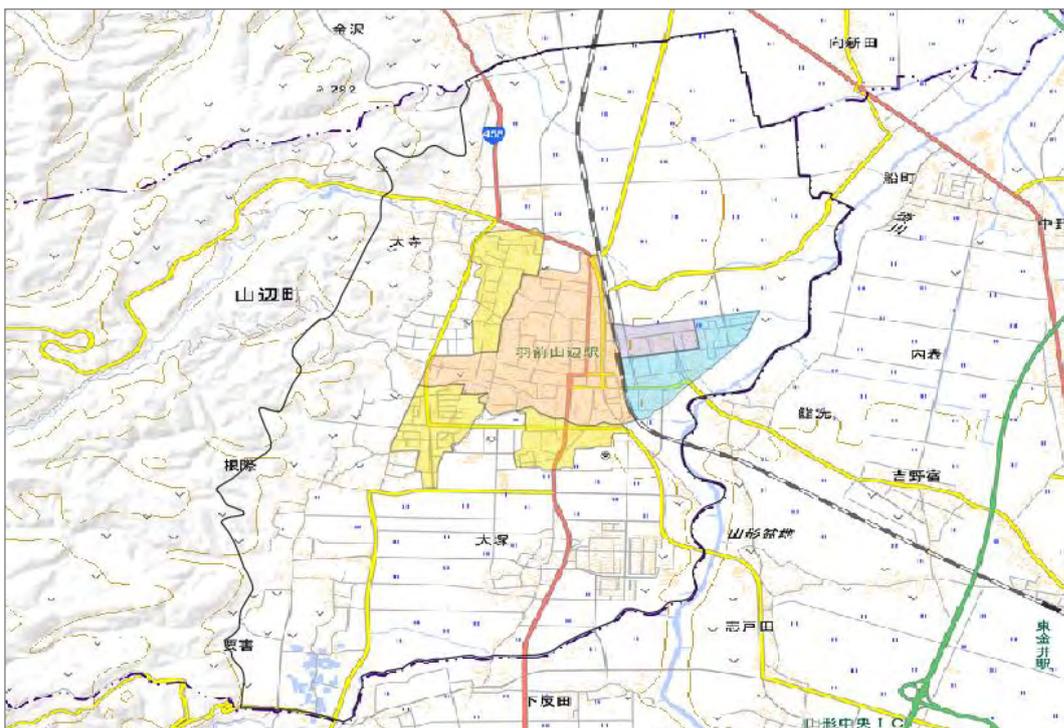
例示

（行政区域+都市計画区域+市街化区域+国土地理院「地理院タイル（標準地図）」）



例示

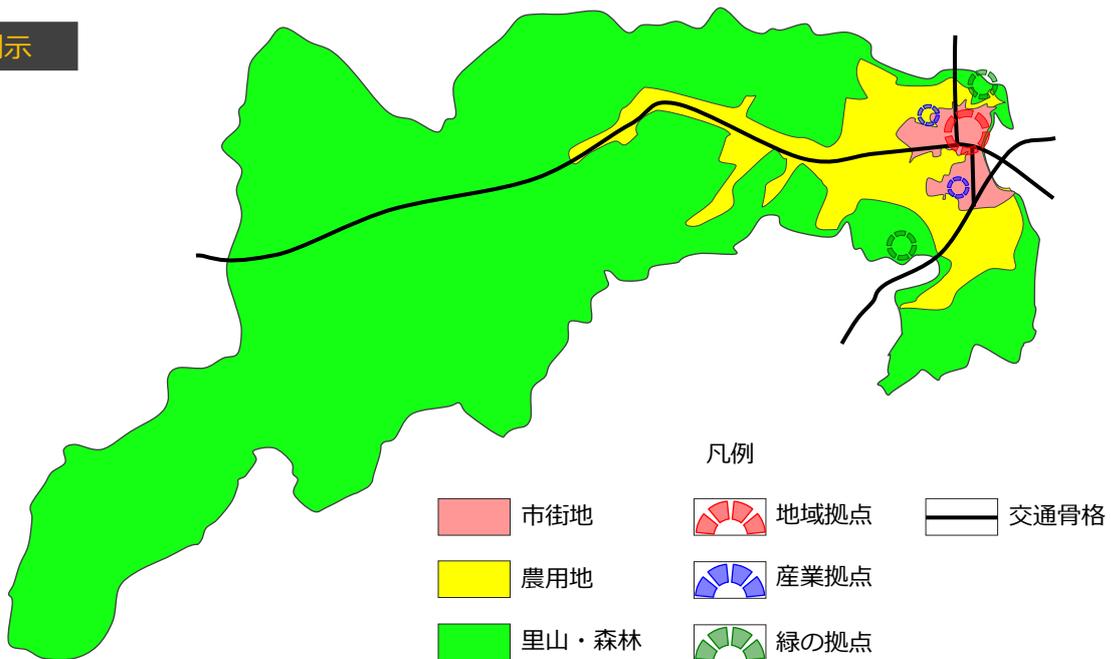
（都市計画区域+用途地域区分+国土地理院「地理院タイル（標準地図）」）



市街地、田園地域、樹林地の3重構造を強調するため、この図では都市計画区域を示していません。用途地域の範囲と大まかな農地とその他の3分類にしています。

この図は、Wordの図形機能で作図していますが、Illustratorなどの描画ソフトを使うと楽に作図できます。行政区域はQGISだと簡単に作図できます。

例示



都市構造図

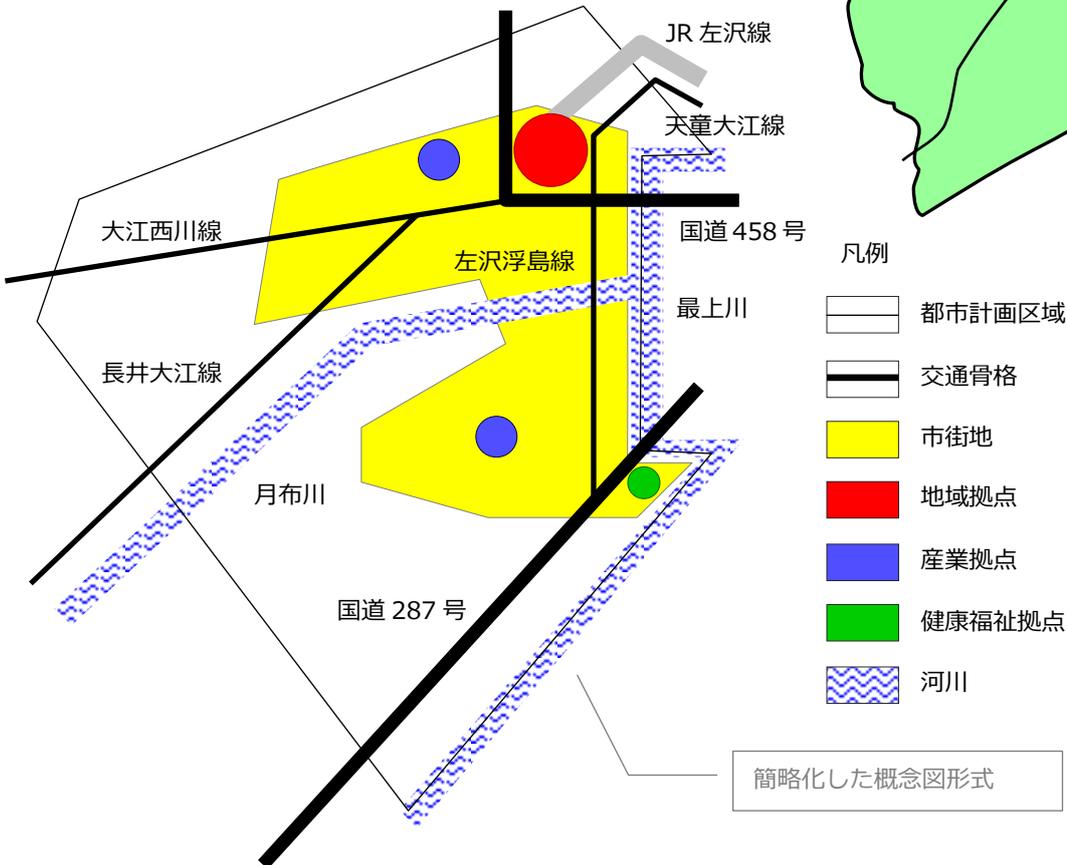
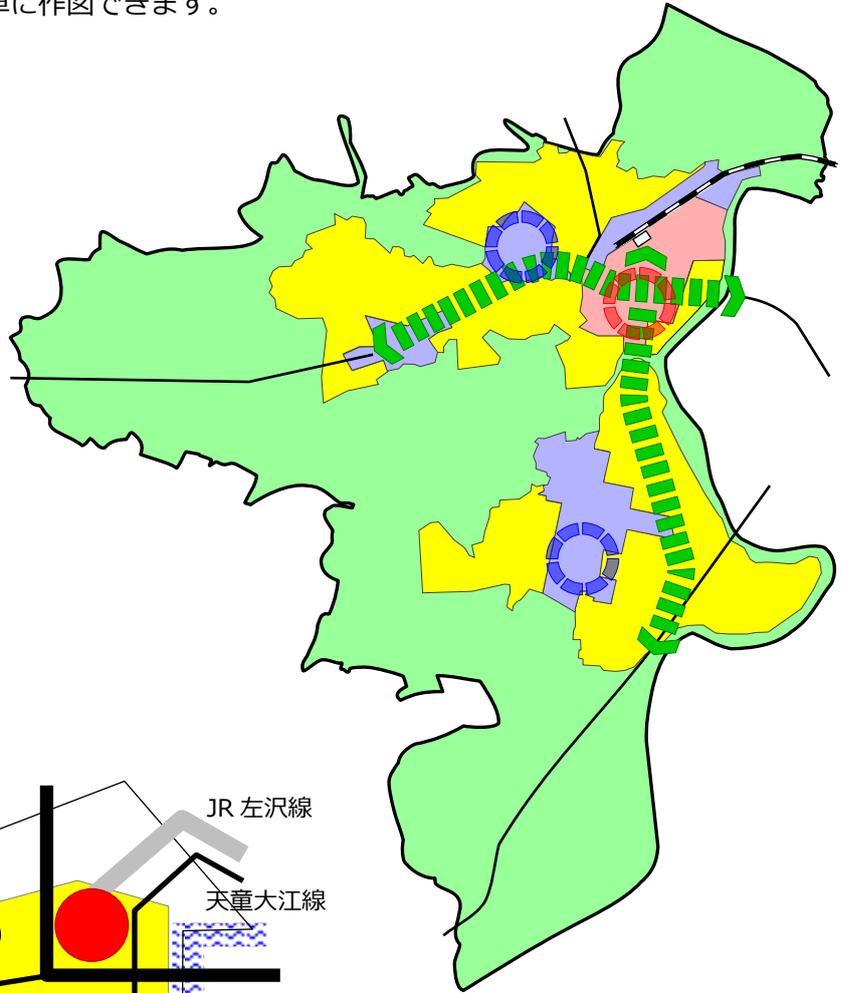
土地利用（用途区分）、拠点、軸で構造を表現

図面表現をどの程度詳細なものにするかについては、プランの方向性を重視する場合は概念図、柔軟な見直しを前提とする場合は詳細図にする選択が考えられますが、住民の合意形成を考えるとできるだけ具体的に表現するのがよいと思われます。

この図は、Word の図形機能で作図していますが、Illustrator などの描画ソフトを使うと楽に作図できます。行政区域は QGIS だと簡単に作図できます。

例示

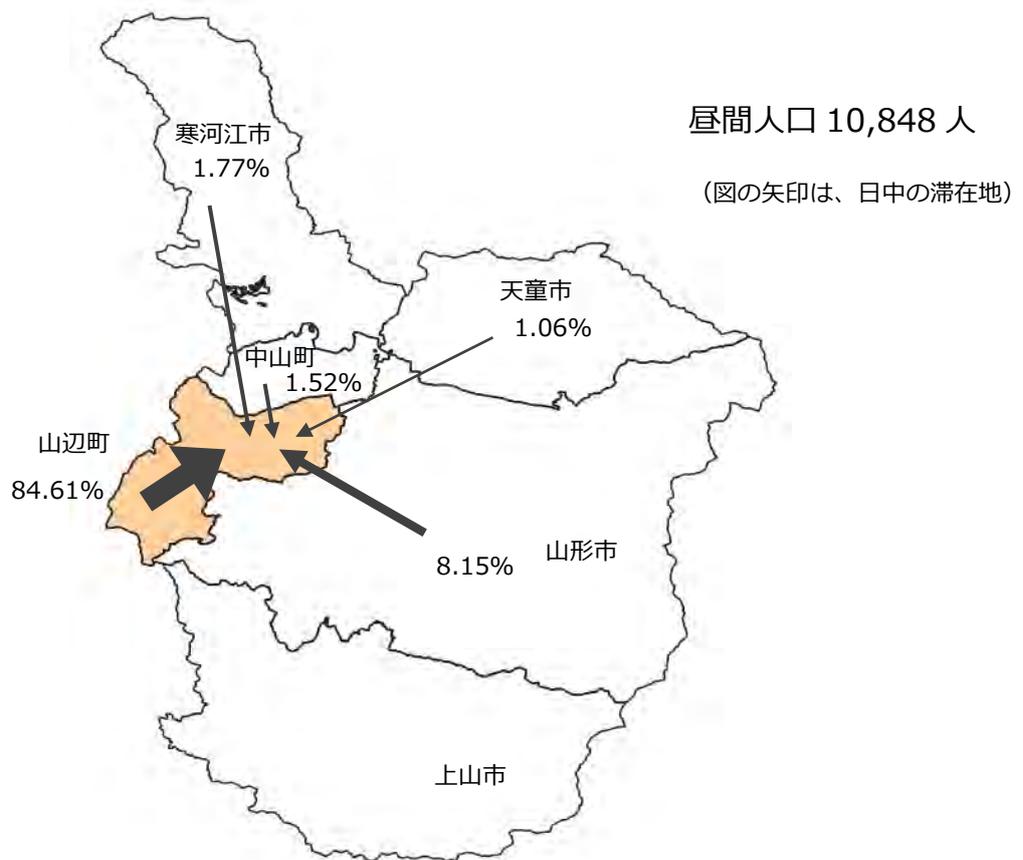
- 凡例
-  都市計画区域
 -  交通骨格
 -  商業系用途
 -  住居系用途
 -  工業系用途
 -  農地・森林
 -  地域拠点
 -  産業拠点
 -  都市骨格軸



通勤や通学による日常的な自治体間移動などのまちづくりに関するデータが、経済産業省・内閣官房の「地域経済分析システム（RESAS）」で閲覧できます。数値と円グラフで提供されていますので、その数値を使って、目的に合わせて、たとえば下図のように作図することにより、まちづくりの施策の根拠データとして使うことができます。

図示した行政区域は、国土数値情報と QGIS で作成したものです。その上にワードの図形機能で自治体名・移動割合（%）・矢印を描き込んで作図しています。

例示

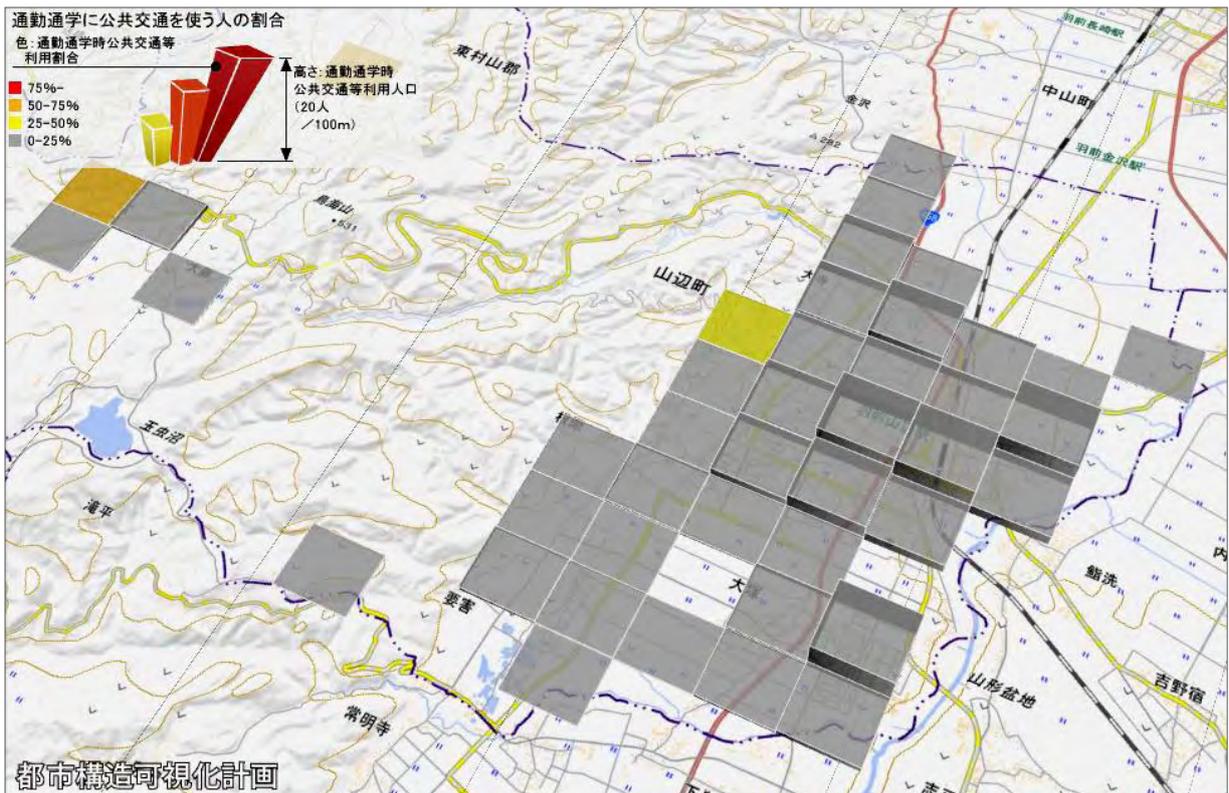


出典：経済産業省・内閣官房「地域経済分析システム（RESAS）（2015年国勢調査）」

昼間人口の地域別構成割合（上位5位のみ表示）

福岡県、日本都市計画学会構造評価特別委員会、国立研究開発法人建築研究所は、「都市構造可視化計画」では、下図のようにさまざまなまちづくり関係のグラフを提供しています。メニュー形式になっているため、独自にデータを加工することはできませんが、メニューは豊富にありますし、全国どこの市町村にも対応しているため、比較することも可能になっています。

例示



通勤通学に公共交通を使う人の割合

出典：都市構造可視化計画、国土地理院「地理院タイル（標準地図）」

都市構造可視化計画は、Google Earthで表示されますが、国土地理院標準地図をベース地図にすることもできます。国土地理院標準地図を使用する際は、ZENRINのコンテンツである道路等も削除するとよいでしょう。

- ・市町村の都市計画に関する基本的な方針、いわゆる市町村マスタープラン又は都市マスタープランとも呼ばれるものですが、このモデル都市計画マスタープランを次ページ以降に示します。これは最低限必要と思われる項目で構成しています。
- ・モデルプランは、その構成に沿って本文を各市町村の考え方に書き換えることで、市町村マスタープラン及び立地適正化計画の大まかな形が整うように作っています。統計データは実際のものを使っているため、それぞれの市町村のデータに置き換えてください。また、本文で **例示** と記している部分も、それぞれの市町村の考えに沿って書き換えて記述してください。
- ・なお、市町村マスタープランには、市町村の判断で、環境負荷の軽減、都市の防災性の向上、都市のバリアフリー化、良好な景観の保全・形成、集約型都市構造の実現等への都市計画としての対応についての考え方を、必要な関係部局と調整を図ったうえで記述できることになっています。必要に応じて、追加してください。

市の場合は、●●市。以下同じ。

●●町の都市計画に関する基本的な方針

(●●都市計画マスタープラン)

(立地適正化計画)

都市名

令和 年 月

● ● 町

目次

1	はじめに	(M-3)
2	まちづくりの理念	(M-4)
3	都市計画の目標	(M-5)
4	全体構想	(M-8)
	(1) 目指すべき都市像	(M-8)
	(2) 都市像を実現するための主要課題	(M-11)
	(3) 課題に対応した整備方針	(M-16)
5	地域別構想	(M-21)
	(1) 地域の設定	(M-21)
	(2) 地域別方針	(M-22)
	ア あるべき市街地像等の地域像	
	イ 実施されるべき施策	
6	立地適正化計画	(M-28)
	(1) 計画区域	(M-28)
	(2) 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	(M-29)
	(3) 都市の居住者の居住を誘導すべき区域	(M-34)
	(4) 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	(M-35)
	(5) 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域	(M-35)
	(6) 立地を誘導すべき都市機能増進施設	(M-36)
	(7) 必要な土地の確保、費用の補助その他の都市機能誘導区域に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	(M-43)
	(8) 誘導施設の整備に関する事業	(M-43)
	(9) 目標値の設定	(M-43)
	(10) 届出制	(M-46)

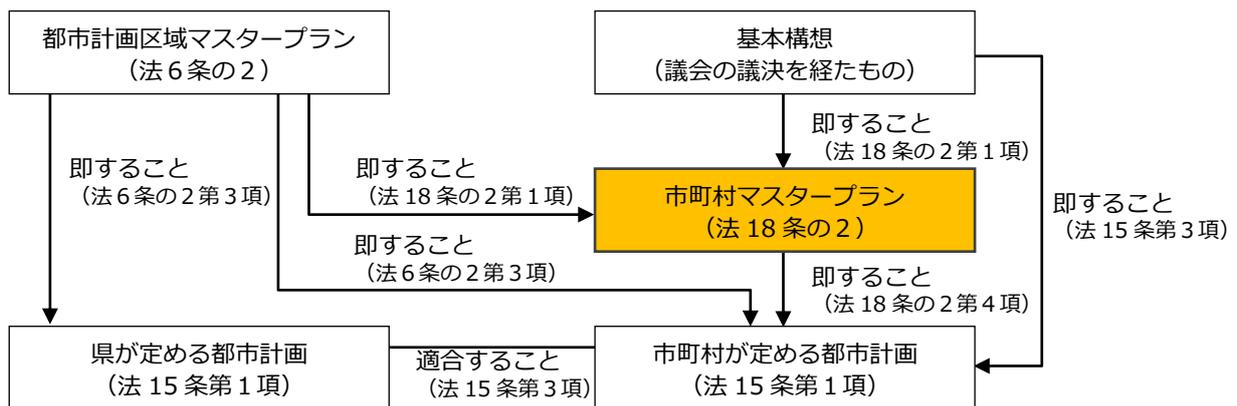
はじめに

都市計画区域名

●●都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 の「市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）」として、市町村の「基本構想」及び山形県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して策定するものです。

市町村マスタープランは、創意工夫の下に住民の意見を反映し、まちづくりの具体性のある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かくかつ総合的に定め、都市計画の方針として定められるものです。

●●都市計画マスタープランは、おおむね 20 年後の将来を見据えて作成しますが、社会情勢の変化等に対応するため、必要に応じて見直しを行っていきます。



市の場合は、「本市」。以下同じ。

これまで本町においては、都市計画の方針として町の基本構想である●●総合計画に沿って、まちづくりに取り組んできました。人口減少、少子高齢化の進行等により、社会環境は大きく変化してきています。今後、急激な人口減少が見込まれていることを踏まえ、都市のコンパクト・プラス・ネットワークの取り組みを進めるため、都市再生特別措置法による立地適正化計画も併せた都市計画マスタープランを新たに作成することとしました。

2 まちづくりの理念

●●町のまちづくりの方向性に沿った、今後の本町のまちづくりにおいて認識すべき根幹的な考え方を、まちづくりの基本理念とします。

例示

●●町のまちづくりの基本理念

「暮らしに安心と魅力を実感できるまちづくり」

例示

まちは、様々な年齢、職業の人々が住み、日々の生活が営まれる場所ですが、これまでの市街地の拡大や道路などの交通網の整備により、日々の生活圏は拡大してきています。このような中、まちの土地利用、人口、年齢構成、産業等は変化しつづけ、人口減少社会という大きな課題を抱えている現在の状況においても、安心して暮らせることはまちづくりの基本であり、まちの生活環境や周辺の自然環境を維持しながら、他地域との人と物の交流を活発にすることにより、表立って目立ちはしなくとも、あちらこちらに魅力を実感できるまちづくりを進めていきます。

このことを踏まえ、「暮らしに安心と魅力を実感できるまちづくり」を基本理念とします。

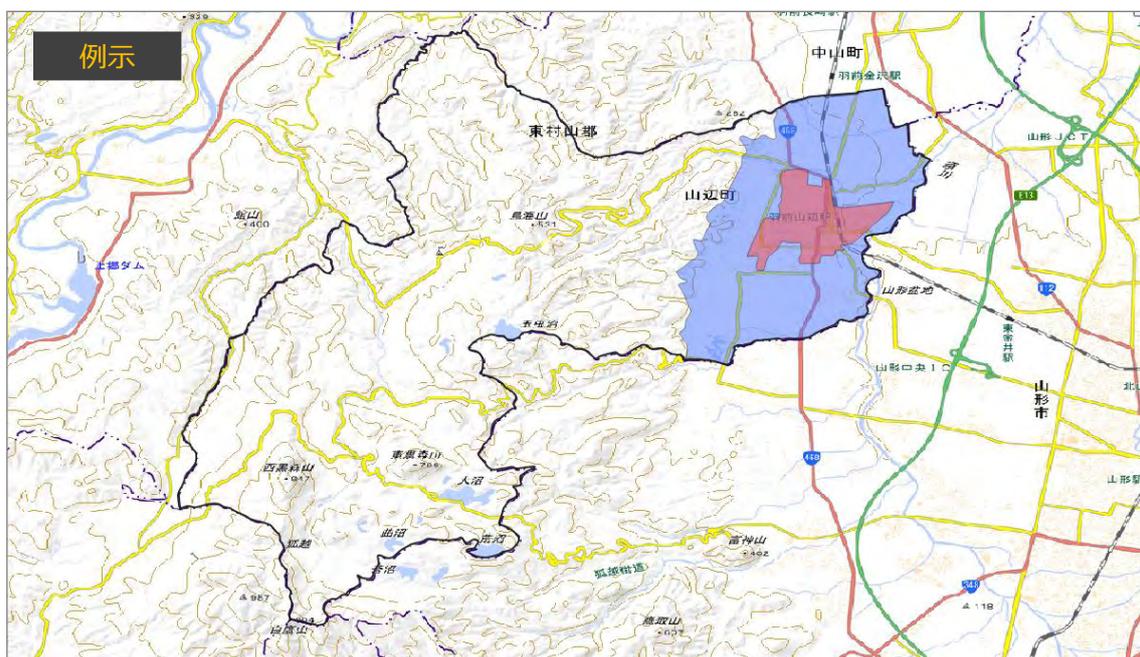
- ・各市町村独自の内容で記載してください。
- ・大切なことは、まちづくりの根幹的な考え方がわかるように記述することです。
- ・現行の市町村マスタープランに掲げた理念をベースに各市町村の総合計画を基に見直したり、都市計画区域内の新たなまちづくりの理念を追加したりすることも可能です。

3 都市計画の目標

(1) 対象範囲

●●都市計画マスタープランの対象区域は、●●町の都市計画区域（約●●ha）とします。

なお、都市環境を性格づける都市計画区域外の区域も関係する観光などの人の交流、里山などの自然景観などについても、マスタープランに記載することとします。



●●町都市計画区域

凡例

□ : 行政区域

■ + ■ : 都市計画区域

■ : 市街化区域

■ : 市街化調整区域

(2) 対象期間

●●都市計画区域を含む●●都市計画区域マスタープランに合わせ、国勢調査が行われた2015年を基準年とし、20年後の2035年を目標年次とします。

(3) 人口フレーム(将来人口)

基準年である2015年の本町全体の人口は次のとおりです。また、本町全体の将来におけるおおむねの人口の想定を次のとおりとします。

例示	2015年(基準年)	2035年
行政区域内人口(人)	11,363	8,564

(出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所推計)

(4) 都市計画の目標

例示

基本理念である「暮らしに安心と魅力を実感できるまちづくり」を踏まえ、「定住」「産業」「交流」の3つの視点から、まちづくりの目標を設定します。

目標1(定住)

誰もが安全・安心・快適に暮らせる「まち」

集中豪雨等に対する防災のハード対策やソフト対策により、災害発生時に一人暮らしの家庭においても安全性を高め、安心できる都市の形成を進めます。

また、近隣・遠方への就業や買い物のための快適な移動に必要な交通基盤の整備・維持管理並びに家族構成の変化や年齢に応じて戸建て・集合住宅の住み替えが容易に行えるような住環境整備を進めます。

目標2(産業)

●●産業を中心に産業と地域が支えあう活力ある「まち」

アンダーラインの部分を具体的に自分のまちの特長に置き換えると、固有の目標になります。

●●を背景に発展してきた●●業等の産業集積を活かし、地域が産業を支え、産業が地域を支える活力ある都市の形成を進めます。

また、本市(町)の高速交通網へのアクセスの立地優位性を有効に活用しつつ、新たな産業の創出と、既存産業が維持・発展するまちづくりを進めます。

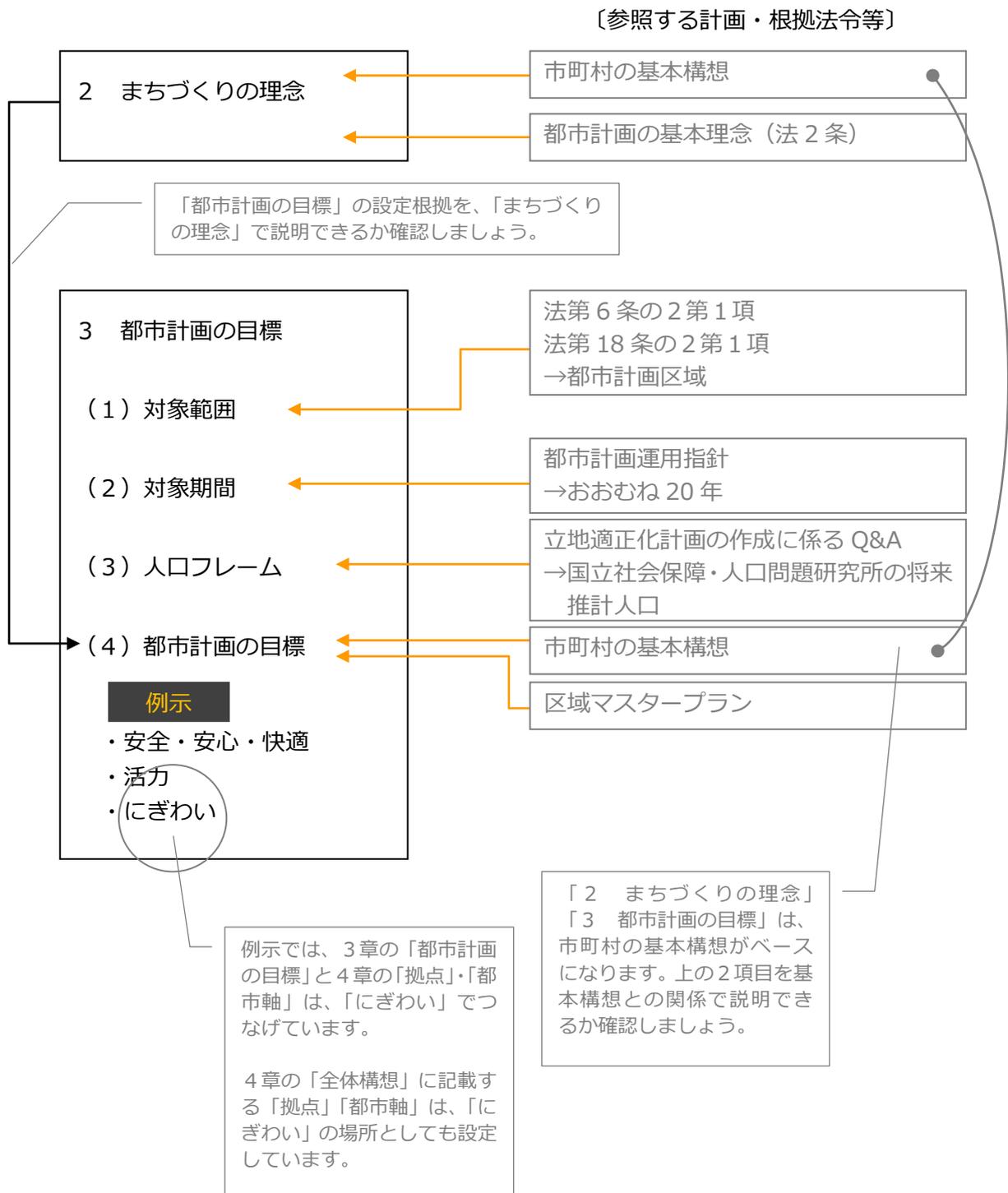
目標3(交流)

●●を活かした多様な交流によるにぎわい豊かな「まち」

まちの文化・歴史・風習・都市環境・自然環境の特長を情報発信するとともに、これらの特長を踏まえた施設整備やイベントの開催などハード・ソフトの両面からまちづくりの方向性に統一感を持たせ、他地域との違いを積み重ねるまちづくりを進め、来訪者の増加に努めます。

アンダーラインの部分を具体的に自分のまちの特長に置き換えると、固有の目標になります。

- ・住民や事業者などが自分のまちの目標であることを理解しやすい目標設定が重要です。都市計画の目標は、自分のまちが持つ特徴や課題が反映されたものであることが重要であり、他都市との違いを打ち出すことによって、まちの魅力が具体化されることを十分に認識されるものである必要があります。
- ・市町村マスタープラン 2 章・3 章の組み立て



4 全体構想

(1) 目指すべき都市像

目指すべき都市像は、基本理念に基づく目標の達成に向けて、目標年次の2035年までに目指す都市の骨格的な姿です。本町では、将来の骨格形成を考える上で、都市機能の配置の考え方である「拠点」、拠点と地域の連携の考え方である「軸」、拠点と軸の考え方を包括した「その他目指すべき都市像」に分け、目指すべき都市像をそれぞれ示します。

例示

ア 「拠点」の将来像

複数の土地利用のゾーンを例示していますが、これらを参考に選択するなどして、まちの特長を表す将来像を記載してください。

- ・居住誘導区域の●●拠点地区では人口の減少が止まり、おおむね横ばいで推移している。
- ・●●地区には、市役所（町役場）、教育文化施設、子育て支援施設、商業施設、公園が集積し、都市機能誘導区域として、人々が集まる中心拠点になっている。
- ・商業・業務ゾーンは、JR●●駅周辺と●●地区の中心拠点地区に位置づけ、充実と誘導が図られている。
- ・住宅ゾーンは、●●地区、●●地区及び●●地区を生活拠点と位置付け、居住誘導区域に指定され人口密度の安定が図られている。
- ・農業ゾーンは、用途地域を除いた都市計画区域とし、良好な営農環境が保全されている。
- ・工業ゾーンは、●●工業団地を産業拠点と位置付け、施設の立地が進み雇用の場が創出されている。また、●●インターチェンジ周辺も今後の産業拠点と位置付け、物流施設が整備され、物資の流通量が増加している。

例示

イ 「都市軸」の将来像

ネットワークとしての都市軸と目抜き通りとしての都市軸について、例示を参考に記述してください。

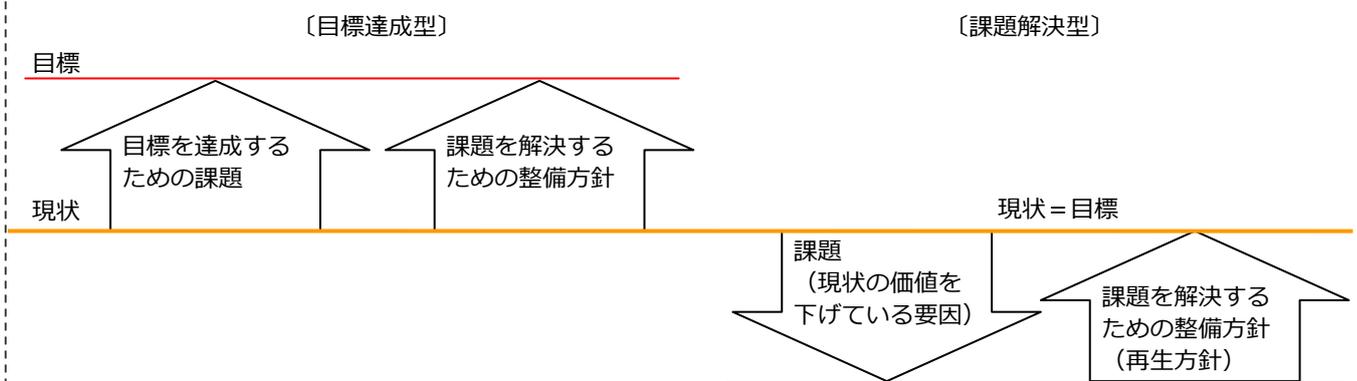
- ・JR●●線は、通学を主体とする広域的な公共交通機関として、利便性が確保されている。
- ・中心拠点と郊外の集落を結ぶ交通の骨格軸として、都市計画道路（番号）●●線（一般国道●●号）、都市計画道路（番号）●●線（主要地方道●●線）、都市計画道路（番号）●●線（市道●●線）、都市計画道路（番号）●●線（市道●●線）を位置付け、公共交通の主要路線、中心部への主要なアクセス道路、災害時の交通確保路線としての機能維持・強化が図られている。

- ・骨格軸のうち、都市計画道路（番号）●●線（一般国道●●号）及び都市計画道路（番号）●●●線（主要地方道●●線）については、災害時の緊急輸送道路の閉塞を防ぐため、無電柱化の取組みが行われている。
- ・都市計画道路（番号）●●線は、街路樹のある緑豊かで木陰のある広幅員歩道で、沿道には商店や公共施設が建ち並び、人々が集まり、まちの顔となる通りになっている。

ウ 「その他目指すべき都市像」

- ・市街地、田園、樹林地の景観の骨格が維持されている。
- ・●●地区は、地区計画などの活用により、緑豊かで美しい住宅地が形成されている。
- ・通学路に防犯カメラの設置が進み、登下校時の児童生徒の安全確保の取組みが進んでいる。
- ・旧●●街道は、他の自治体の●●街道などと連携し、観光ルートに組み込まれ、定期的に観光客が訪れるようになり、街道沿いは夏には特産物の●●を飾り、彩を与えるなど、季節毎に装いを変えている。

- 市町村マスタープランにおける「目指すべき都市像」の設定は、4章の「全体構想」の構成をみると、「目標達成型」の設定になっています。つまり、こういう都市にしたいという目指すべき都市像を最初に設定し、次に、設定した都市像を実現するための課題を抽出し、最後に課題に対応した整備方針を定める構成です。これに対し、「課題解決型」は、初めに現状の課題を抽出し、この課題を解決することが目標となり、最後に課題に対応した整備方針を定める構成です。「目標達成型」は、現状以上の目標を設定できますが、「課題解決型」は、現状における課題を解決することが目標となるため、現状を再生するレベルに留まる性格があります。図で表すと下図のようになります。



- 目指すべき都市像を「拠点」「都市軸」「その他」の3項目で示していますが、立地適正化計画との対応を考えると都市像や区域を設定しやすくなると思います。
- 「拠点」は、コンパクトシティの形成をけん引するエリアで、人を多く集める場所にする目標を持つエリアとなることから都市機能誘導区域又は居住誘導区域の設定につながります。また、住居系用途地域における「拠点」は、空家等対策計画の重点対象地区を居住誘導区域に設定することにより、まちづくり施策と連携を図ることができます。
- 「都市軸」は、ネットワークの都市部を形成するとともに、まちの目抜き通りにする区間を設定することになることから、人が集まり、にぎわう場所になります。各市町村でどこを目抜き通りにするのか設定することになります。人が集まり、にぎわうこの軸は、都市機能誘導区域の設定につながっていきます。
- 「拠点」の将来像、「都市軸」の将来像は、自分が暮らすまちを認識できるように、他のまちと差別化する内容を記述するよう心掛けてください。
- 当然ですが、目標達成型（市町村マスタープラン）の目標を達成するためには、課題解決型（立地適正化計画）の目標を達成することが前提となります。それぞれの方針を意識して区別しながら、将来都市像を達成する方針を実施していくことが重要だと思います。

(2) 都市像を実現するための主要課題

例示

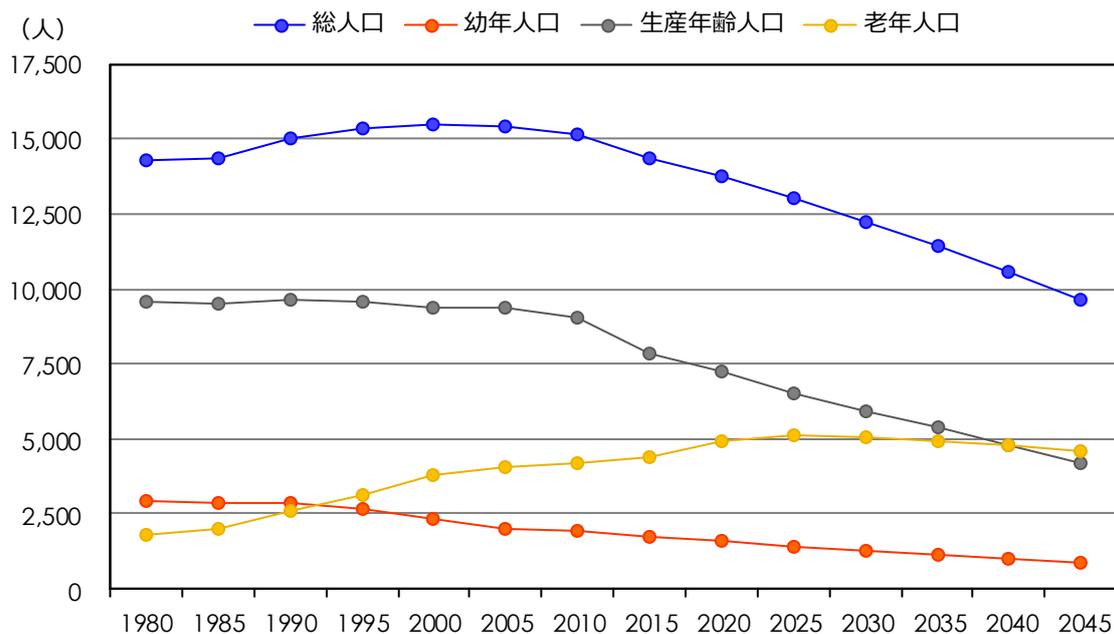
(1) の将来像を実現するための課題を記述してください。

ア 人口

- ・人口減少と高齢化が進み、2015年（基準年）に対する目標年の2035年の総人口は、2,900人余り、率にして約20%減少することが推計されています。総人口は減少するものの、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定し、文化的で機能的な都市生活が過ごせるよう都市中心部の人口密度を確保することが課題となっています。
- ・2000年までは人口が増加し、それに合わせるように世帯数も増加していましたが、その後、人口が減少してからも、世帯数は増加を続けています。住宅・土地統計調査が行われた2003年（平成15年）、2008年、2013年の住宅総数に占める空き家の割合は、それぞれ4.8%、4.7%、6.4%と横ばいから上昇に転じ、世帯数も増加しているが空き家も増加しています。2035年には2015年（基準年）の約80%まで人口が減少することが推計されているため、今後、空き家のさらなる増加が懸念されます。このことから、空家等対策計画の重点対象地区に設定し、観光施策と連携した民泊施設にリノベーションするなど、空き家を減らし人が住まうまちにすることが課題となっています。
- ・人口分布をみると、市街地中心部及び既存の住宅団地は、今後も人口をある程度維持できるものの、郊外では、人口メッシュが消える箇所もあり、郊外ほど人口減少の影響が大きいことが推計されています。郊外は重要な観光エリアになっていることから、人の手が入らないことによる環境悪化を防ぐことが課題となっています。

〔参考図〕

例示

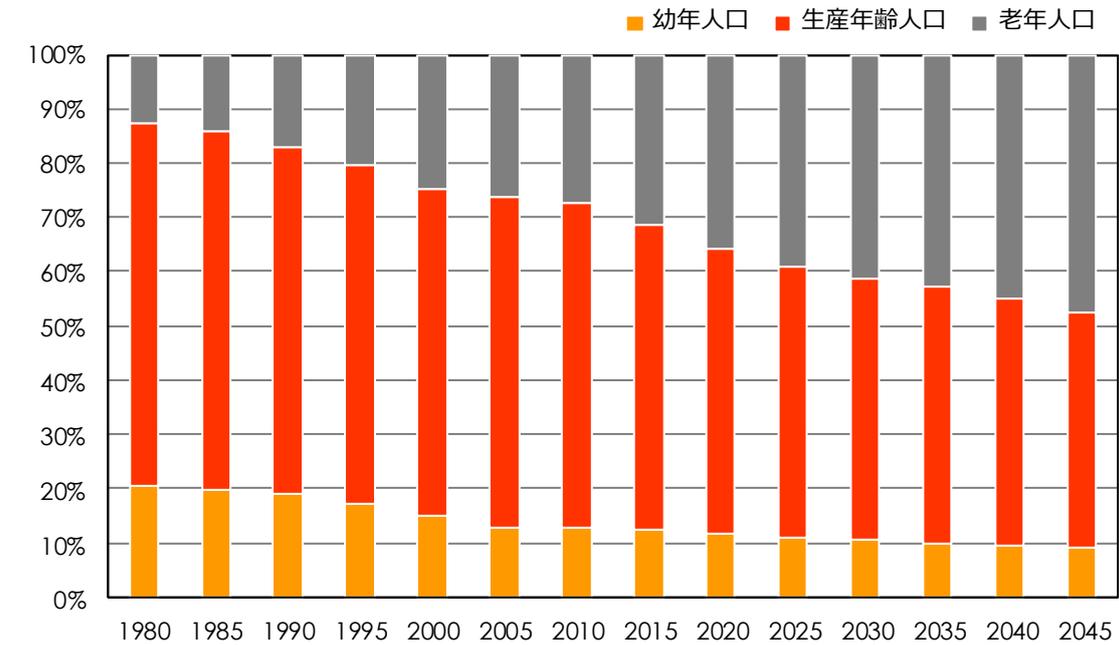


人口推移・将来推計人口

出典：経済産業省・内閣官房「地域経済分析システム (RESAS)」

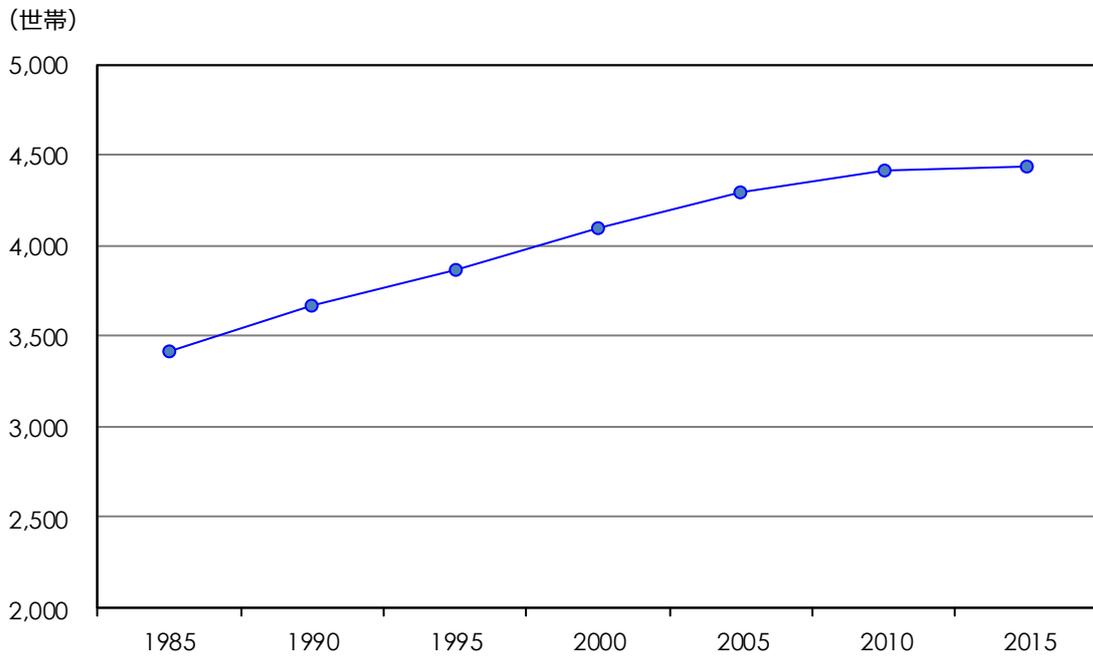
[参考図]

例示



人口構成割合

出典：経済産業省・内閣官房「地域経済分析システム (RESAS)」



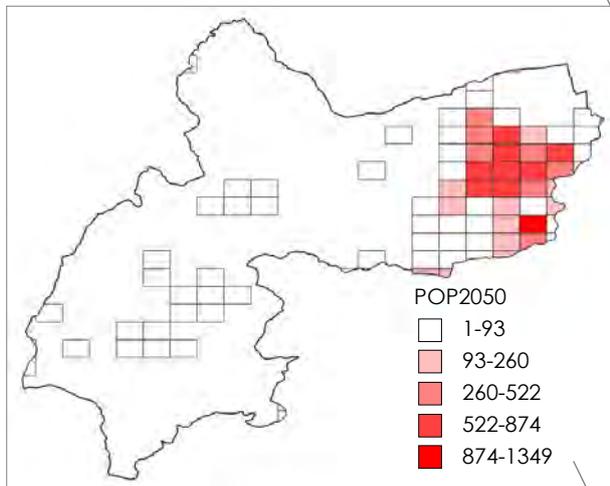
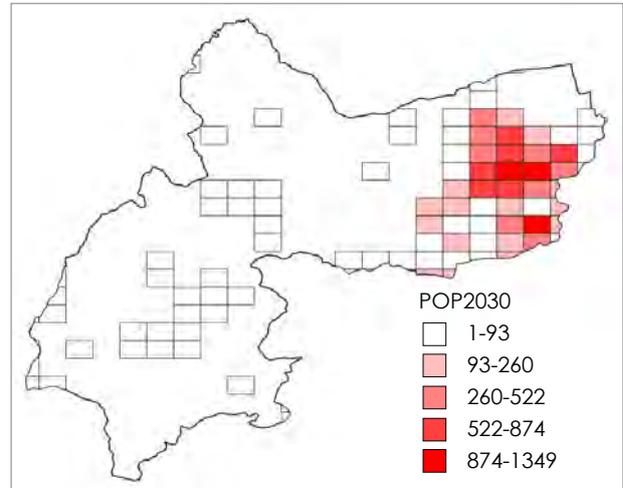
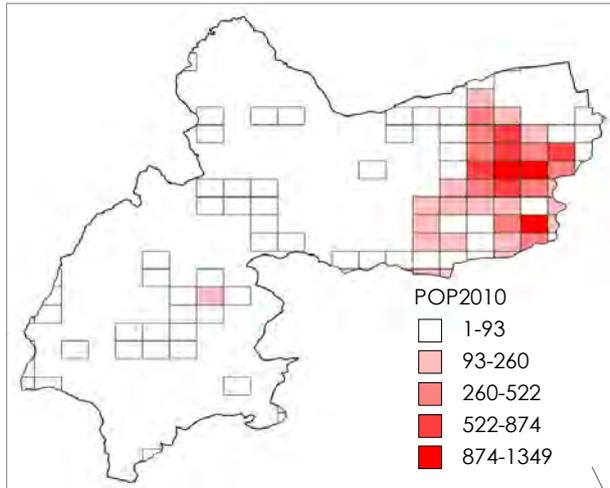
世帯数の推移

出典：総務省「国勢調査」

本文の背景や根拠となる図を参考図として掲載する。

[参考図]

例示



凡例の見方
pop = population (人口)
2050 = 2050年
数字の単位は「人」

人口分布・将来推計人口分布

出典：国土交通省「国土数値情報」

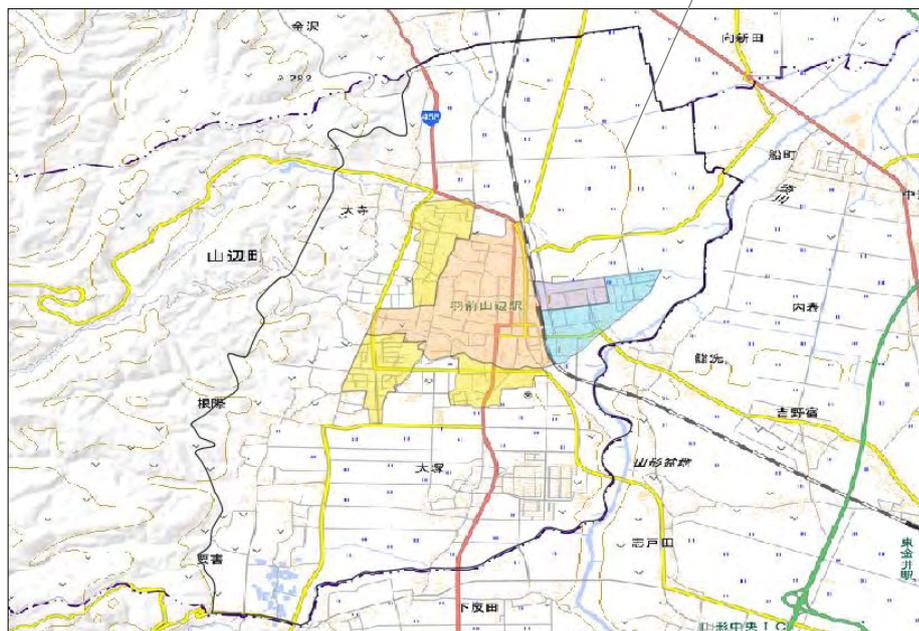
QGISでは、レイヤプロパティにより、凡例の数値等の変更が可能です。

例示

イ 土地利用

- ・市街化区域面積が 218ha と狭いこともあり、町役場、公民館、体育館、子育て支援施設、図書館、公園、商業施設は、市街化区域及び市街化調整区域に分散しています。
- ・市街化区域に商業系の用途地域はなく、住居系と工業系の4用途で構成していますが、大規模な住宅団地が市街化調整区域に開発されており、生活の拠点が郊外にも存在しています。
- ・市街化調整区域の農地については、耕作放棄地が散見されるようになっています。

[参考図]



地図にワードのテキストボックスや図形機能を使って追加してください。

- :役場
- :体育館
- :図書館
- :公民館
- :公園
- :子育て支援施設
- :住宅団地
- :工業団地

- 都市計画区域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準工業地域
- 工業地域

出典：国土地理院「地理院タイル（標準地図）」「数値地図（国土基本情報）」

例示

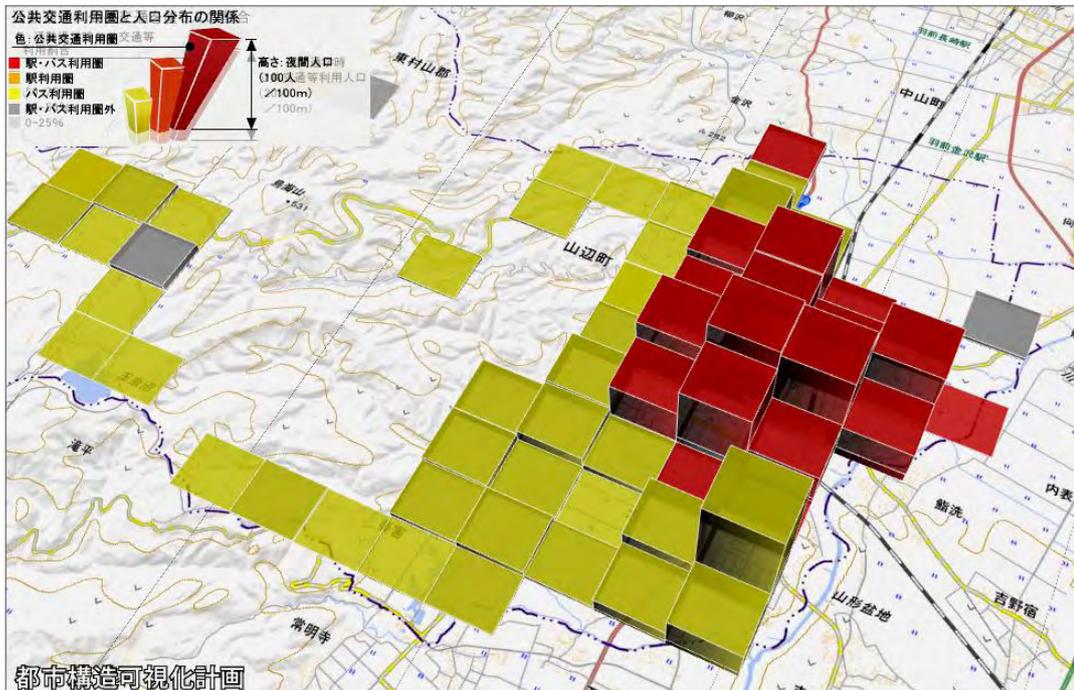
ウ 交通

- ・公共交通については、鉄道やバスなどの公共交通の利用圏内に高齢者人口が集中しているものの利用者は少ない状況です。
- ・町内にはコミュニティバスが運行され、利用需要に合わせて乗合方式で送迎するデマンドタクシーも運行されていますが、主要な移動手段は、自家用車であり、利用者数は年々減少しています。

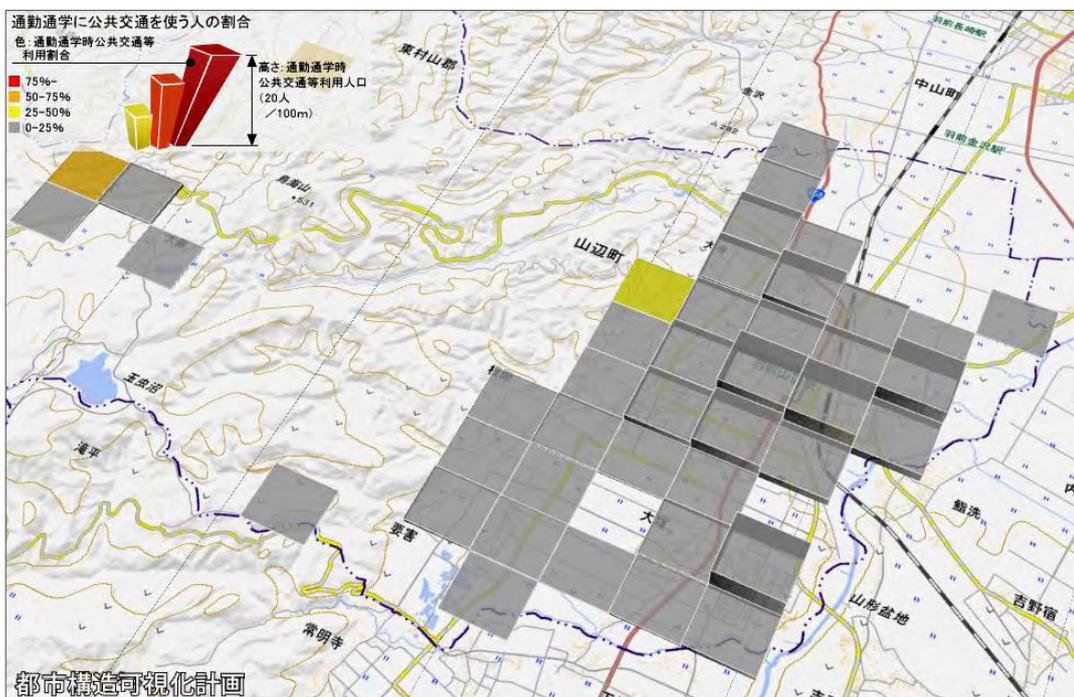
- 生活者のために、まちの中心部での移動、中心部と郊外のアクセスのための公共交通の利便性を向上させることが課題となっています。

〔参考図〕

例示



公共交通利用圏と人口分布の関係



通勤通学に公共交通を使う人の割合

出典：都市構造可視化計画、国土地理院「地理院タイル（標準地図）」

例示

エ 防災

- ・●●川及び●●川の氾濫した場合の浸水想定区域は、市街化調整区域に留まっているため、当該区域の住宅地における自主防災組織の強化が課題となっています。
- ・市街化区域においては、地震時に揺れやすい地域であり、耐震化対策が課題となっています。

例示

オ 都市環境

- ・市街化調整区域にある住宅団地に商業施設が不足しているため、都市的な生活環境が十分整っているとは言えません。当該団地は、市街化区域から離れているため、今後、高齢化が進展した場合のまちづくりが課題となります。
- ・●●から●●山を眺める本町を代表する眺望は、その前景となる市街化調整区域の農地が重要な景観要素になっていますが、耕作放棄地が点在し、景観の維持が課題となっています。
- ・観光資源となり得る●●の認知度が低く、他自治体に観光に来た観光バスが本町を多く通過するものの●●に立ち寄らないことが課題となっています。

例示

カ 都市施設

- ・観光による交流人口を増加させるため、広域的な幹線道路のうち●●地内の未改良区間の整備が課題となっています。
- ・本町の道路交通体系の骨格は、南北方向の一般国道●●号、東西方向の主要地方道●●線及びに JR●●線よって形成されている。都市計画道路は●●路線あり、幹線街路の整備率は●●%と県全体の整備率に比べてかなり低くなっています。

(3) 課題に対応した整備方針

例示

ア 人口

- ・将来人口の推計を踏まえ、立地適正化計画の居住誘導区域を市街化区域中心部に設定し、人口密度の確保を図ります。
- ・市街化調整区域に存する住宅団地において、将来的に人口が維持される推計がなされていることから、老年人口の増加に対応すべく、公共交通等のネットワークの整備に努めます。

例示

イ 土地利用

- ・中心拠点に医療・福祉・商業等の都市機能を集約することにより、市街地部において魅力あるコンパクトで歩いて暮らせるまちづくりを進めます。
- ・空き家、空き地などの未利用地を有効に活用しながら、都市機能や居住の市街地への誘導を図ります。

例示

ウ 交通

- ・町営バス事業の運行路線、新たなデマンド型乗合タクシーの運行等、利用者の利便性を向上させる見直し等の取組みを行い、公共交通等の利用拡大を図ります。
- ・地域公共交通網形成計画の策定に向けて、関係機関と調整、協議を進め、都市機能誘導区域及び居住誘導区域内並びにこれらの区域内外のアクセスの改善を図る交通体系の検討を行います。

例示

エ 防災

- ・台風や集中豪雨などによる市街地の浸水被害を防止・軽減するため、●●川沿川の●●地区において、総合治水対策を進めます。
- ・県の住宅施策と相まって、住民が住宅の耐震化を進めやすい環境整備を図ります。
- ・災害時に安全かつ迅速に避難することができるよう、人口の年齢構成の変化等に対応した防災拠点、避難場所、避難経路の適正な配置を検討します。
- ・住民協働による効率的で効果的な生活道路の除排雪体制を確立します。

例示

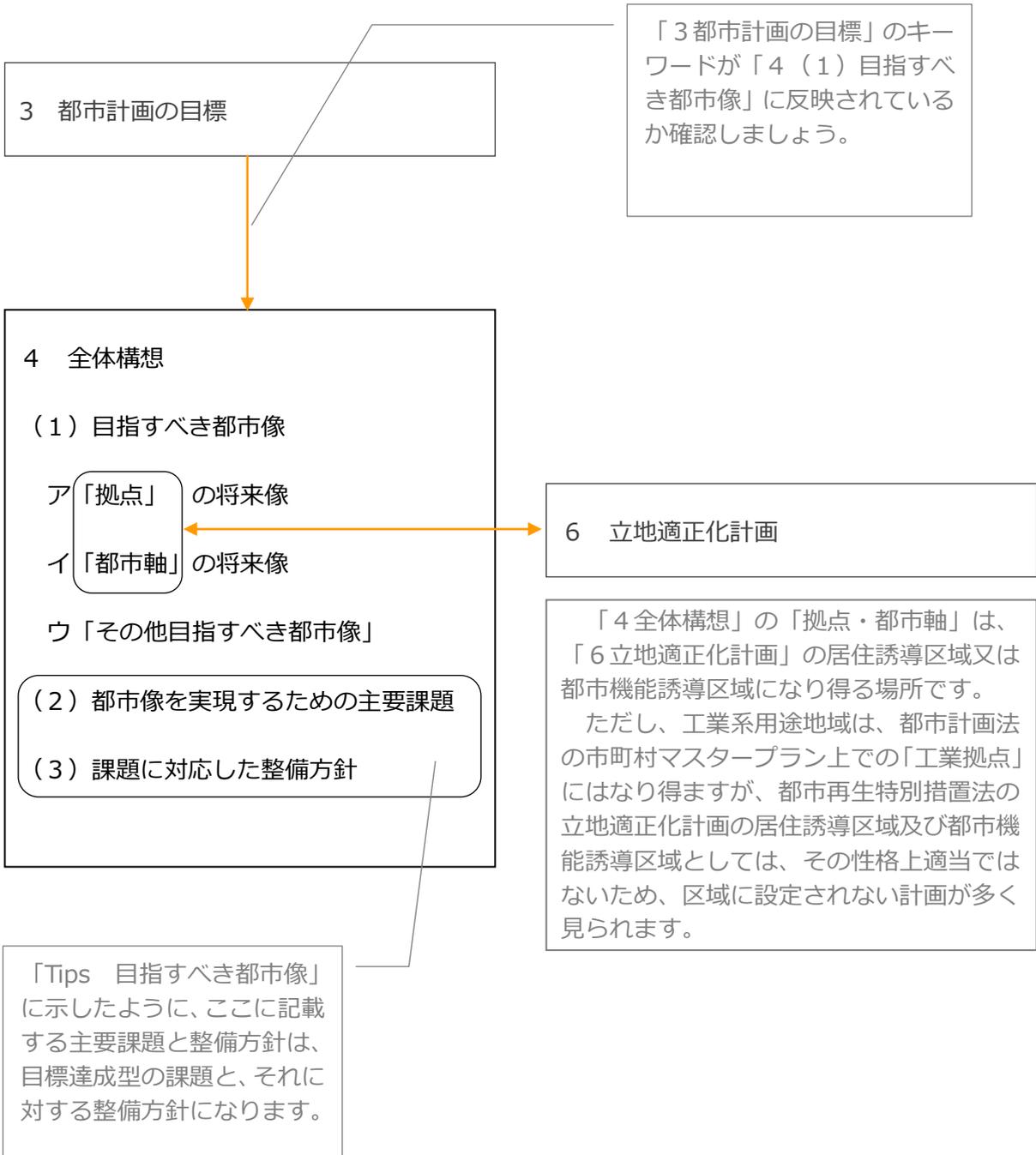
オ 都市環境

- ・市街化調整区域内の既存集落において、店舗等の生活利便施設が不足しているため、新たな市街化調整区域内での店舗等の開発行為案件が発生した場合は、当該既存集落内に開発許可制度の立地基準の範囲において立地を誘導します。
- ・都市のコントラストや自然景観の重要な景観構成要素である市街化区域周辺の良好な農地を保全するため、農林部局と連携して耕作放棄地の解消に向けた取組みを行います。
- ・●●の観光価値を●●によって高め、本町を通過する観光バスの観光商品を企画する会社に対し PR することにより、本町で停車してもらうよう努め、観光客に周辺を周遊してもらうよう努めます。

例示

カ 都市施設

- ・ 幹線街路のうち都市機能誘導区域内に位置する都市計画道路（番号）●●線は、本庁の目抜き通りになるため、早期の事業化に向けて、整備メニューを検討し、優先的に整備を行います。
- ・ 歩行者の安全を確保するため、通学路を中心として快適な歩行空間の確保が必要な区間については、都市計画事業メニューに限らず、整備を図ります。



〔参考図〕

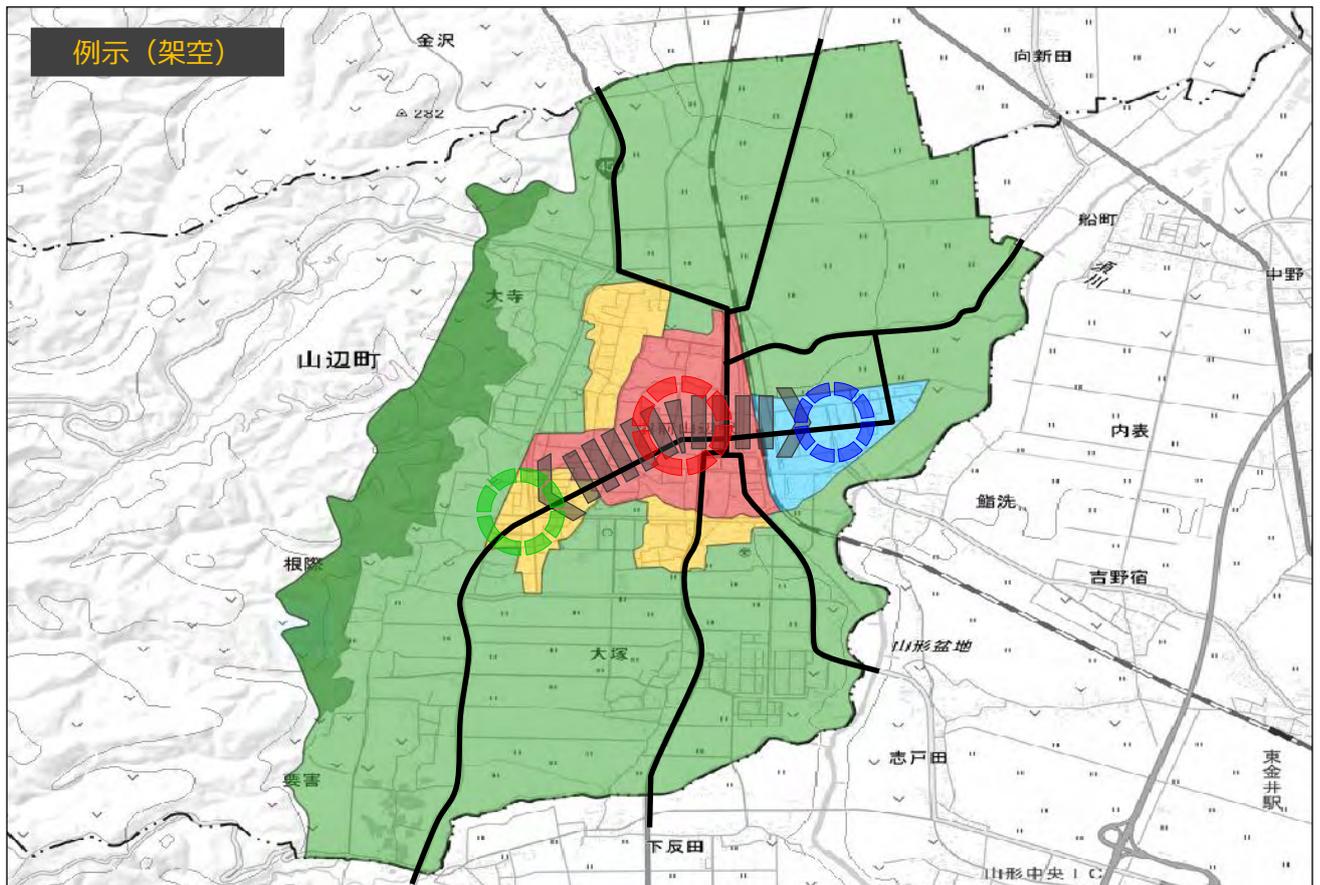
基本方針総括図

例示

都市骨格構造・土地利用構想・都市施設配置

都市計画区域内について、地域区分、拠点、都市骨格、土地利用、都市施設等を記載してください。

この図のベースは、着色部分を目立たせるため、地理院標準地図をグレースケールにしています。



凡例

市街地ゾーン

住宅ゾーン

工業ゾーン

農業ゾーン

自然環境保全ゾーン

幹線道路

JR

中心拠点

生活拠点

産業拠点

都市軸

5 地域別構想

(1) 地域の設定

地域別構想の地域の設定は、地形等の自然的条件、土地利用の状況、幹線道路等の交通軸、日常生活上の交流の範囲、区域区分等を考慮し、各地域像を描き施策を位置付ける上で適切なまとまりのある空間の範囲とすることが望ましいとされています。

例示

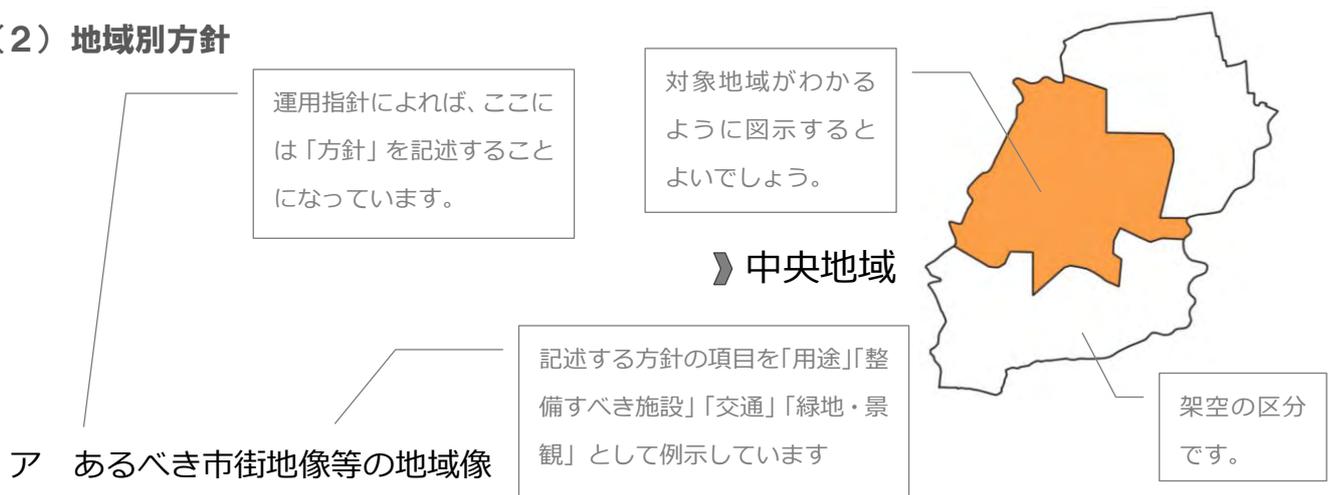
本町では、市町村合併等の歴史的背景、地形地物など地域のまとまりを考慮し、自治会区を基本単位として下記のとおり都市計画区域に3地域を設定します。

地域名	自治会区
中央地域	●●町、●●町1丁目～3丁目
東部地域	●●町、●●町4丁目～5丁目
南部地域	●●町、●●町

〔参考図〕



(2) 地域別方針



例示

- ・中央地域は、商業施設、業務施設が集積する中心拠点地区で、商業系と工業系の用途となっており、また、JR 駅やバス路線の起点となる駅前広場あり、交通網の観点からも人が集積しやすい地域特性を有していることから、今後もこの骨格を維持していくこととします。
- ・当該地域には、交通の利便性等を勘案し、役場等の行政機能・商業機能・医療機能・金融機能を有する施設を配置していくこととします。
- ・交通機能については、JR●●線、一般国道●●号及び(都)(番号)●●線を都市骨格に位置付け、駅前広場を JR、都市間バス、各地域を結ぶコミュニティバスの結節点とし、都市交通の利便性を向上させていくこととします。
- ・都市内の緑地空間を確保するため、●●緑道の樹木の維持管理をしっかり行い、快適な安らぎ空間を維持していくこととします。
- ・(都)(番号)●●線の沿道区域に地区計画等のデザインコードを定め、目抜き通りの風格を維持していくこととします。

イ 実施されるべき施策

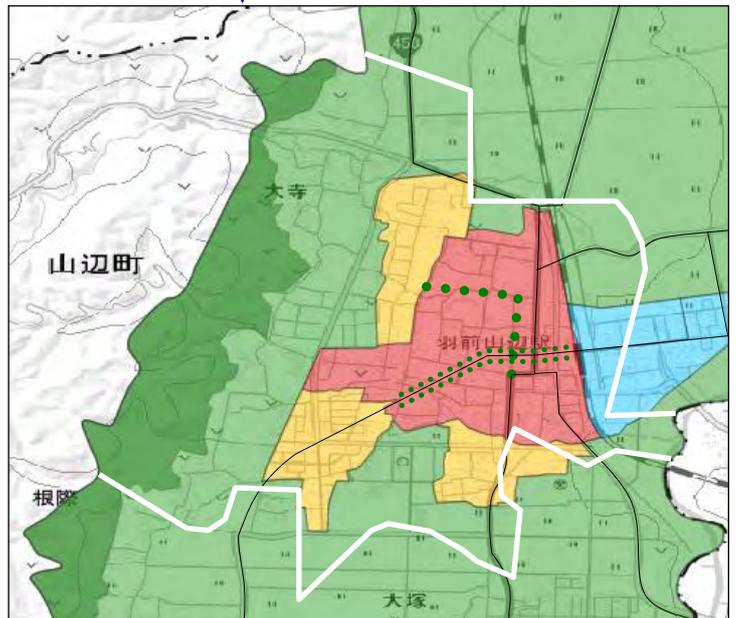
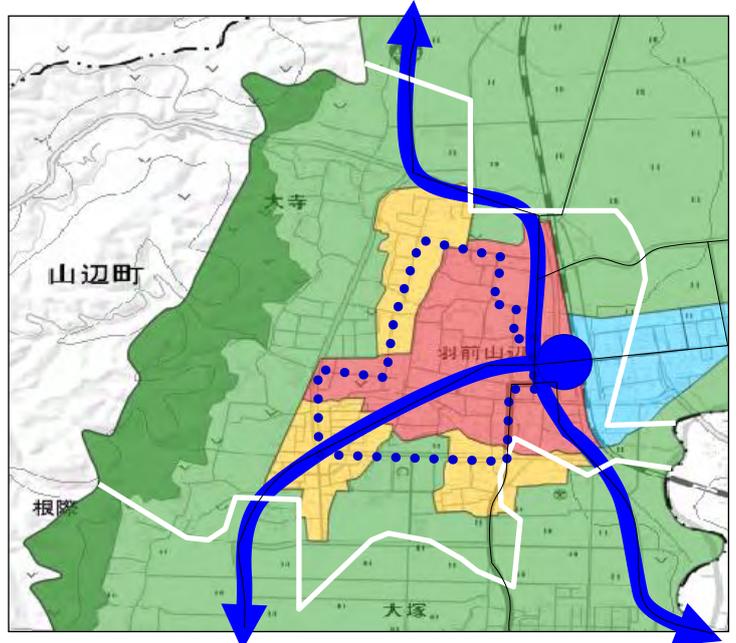
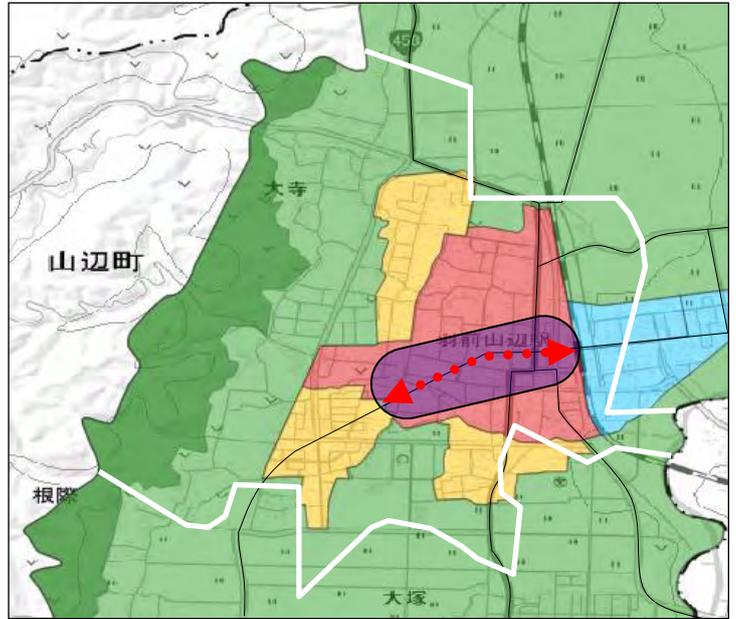
例示

- ・用途地域については、国勢調査毎に土地利用の変化を分析し、時代の流れなども考慮しながら適切な用途地域の設定の検討
- ・老朽化が進む町役場の建て替えについて、委員会を設置し検討作業に着手
- ・町内で生産される農産物の地産地消を進めるとともに、スーパーマーケットの代替施設となる産直施設を、市街化区域内の空き地を集約し当該地域に建設
- ・公共交通の利用拡大を図るため、交通機関とバス路線の見直しやプレミアムバス等の発行について、交通機関と協議を行い、バスによる移動の快適性の向上を図る。また、地域公共交通網形成計画の検討
- ・(都)(番号)●●線の沿道を対象とする地区計画等の策定に先立ち、地域住民とデザインコードについて話し合うワークショップの開催

〔参考図〕

地域別構想図
(中央地区)

例示



凡例

- 市街地ゾーン
- 住宅ゾーン
- 工業ゾーン
- 農業ゾーン
- 自然環境保全ゾーン
- 幹線道路
- JR
- 都市軸 (目抜き通り)
- 交通結節点
- バス路線 (都市間)
- バス路線 (地域内循環順)
- 緑道・並木道

》 東部地域



ア あるべき市街地像等の地域像

例示

- ・ 東部地域は、住居系の用途を中心とする地域で、人口減少と高齢化が他の地域に比べ顕著に表れているため、ICT を活用したコミュニティ等、多様又は多重のコミュニティの形成を進めていくこととします。
- ・ 役場から離れた地域であるため、高齢者が地域内で各種手続きが行えるよう、役場機能の一部を扱うスペースを既存公共施設内に配置していくこととします。
- ・ 通勤通学は自家用車への依存度が高いため、都市骨格を形成する幹線街路（都）（番号）●●線へのアクセスを向上させ、歩行者及び自動車交通の安全性を高めていくこととします。
- ・ 地域内の都市緑地空間を確保するため、街区公園（番号）●●公園の維持管理をしっかりと行うとともに、老年人口の増加を見込み、現在の遊具を健康遊具に切り替えるなど街区公園の活性化を図っていくこととします。

イ 実施されるべき施策

例示

- ・ 多様なコミュニティが溢れていることから、役場機能スペースにコミュニティに関するコンシェルジュの配置による地域住民の活動の活発化や、高齢化の進行に伴う、リタイアした人のプロボノ活動の支援
注 プロボノ（pro bono publico）：仕事を通じて培った知識、スキル、経験を生かした社会貢献活動。自分の市場価値を知るきっかけになるといわれています。
- ・ （都）（番号）●●線へのアクセス道路となる（都）（番号）●●線を、立地適正化計画に位置付け、都市再生整備計画事業による事業化
- ・ 公園遊具の点検に関する法に定められた技術基準に従い、年1回実施される定期点検結果を基に、更新が必要な遊具については、地域住民と話し合いながら健康遊具へ順次切り替え

》 地域別構想図（東部地区）省略

南部地域



ア あるべき市街地像等の地域像

例示

- ・南部地域は、工業系の用途を中心とする地域ではあるものの、面積的には、工場・倉庫よりも住宅・事務所・店舗が占める割合が大きくなっています。夜間人口と昼間人口との差は3,521人（2015年国勢調査）で町全体の人口の約24.5%を占め、町民の1/4が町外に通勤又は通学していることとなります。このため、南部地域では、働く場の確保と都市の特色を明確にするため、工場をはじめとする事業所の誘致を進めていくこととします。
- ・工場に出入りする大型車のアクセス性を向上させるため、幹線街路（都）（番号）●●線へのアクセスを向上させ、工業系用途地域に相応しい街路を整備していくこととします。
- ・すでに南部地域内には住宅地が形成されていることから、良好な住環境を確保する必要もあります。このため地区計画等を活用し、工場をはじめとする事業所敷地内の緑化を進め、住環境の向上のみならず、事業所としても良好な職場環境の形成を図っていくこととします。

イ 実施されるべき施策

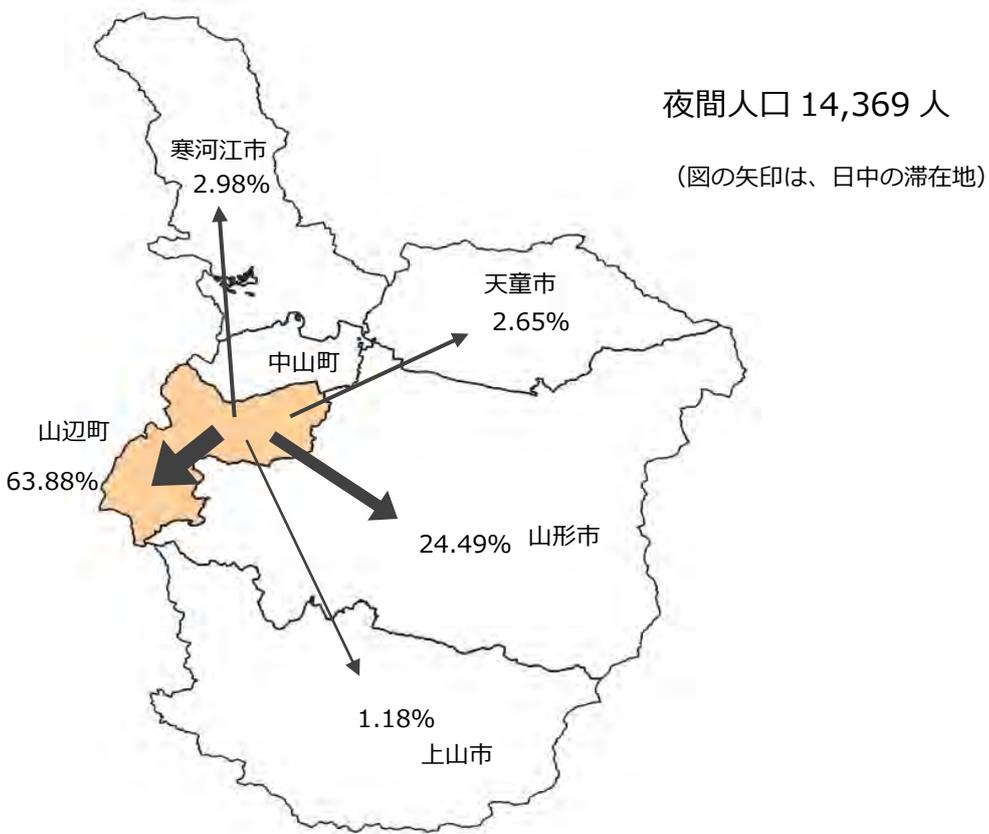
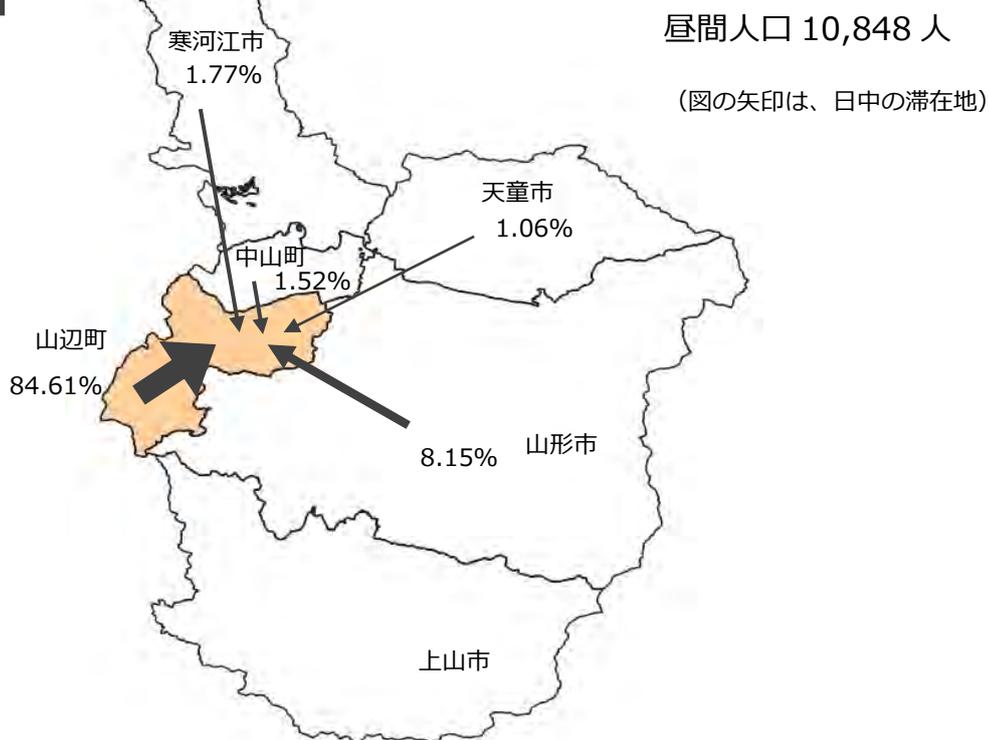
例示

- ・産業関係部局と連携しながら誘致を図るとともに、空き地の集約等による立地に適した用地の確保
- ・（都）（番号）●●線へのアクセス道路となる（都）（番号）●●線を、立地適正化計画に位置付け、都市再生整備計画事業による事業化
- ・南部地域内の工業系用途地域内を対象エリアとする緑化に特長を有する地区計画の策定

地域別構想図（南部地区）省略

〔参考図〕

例示



昼間人口、夜間人口の地域別構成割合（上位5位のみ表示）

出典：経済産業省・内閣官房「地域経済分析システム（RESAS）（2015年国勢調査）」

- ・地域別構想は、全体構想では示せなかった当該地域に固有の方針を記載することになります。(参照：「事前確認 04 地域別構想」)
- ・地域別構想に記載する事項を全体構想のそれと比較して見ます。

単一の地域内を対象とする事項について記載してください。

全地域又は複数の地域を対象とする事項について記載してください。

5 地域別構想

- (1) 地域の設定
- (2) 地域別方針
 - ア あるべき市街地像等の地域像
 - イ 実施されるべき施設

例えば緑道など、他の地域にないものは、当該地域の特長となりやすいです。1項目だけでもよいので記載するとよいでしょう。

4 全体構想

- (1) 目指すべき都市像
 - ア「拠点」の将来像
 - イ「都市軸」の将来像
 - ウ「その他目指すべき都市像」
- (2) 都市像を実現するための主要課題
- (3) 課題に対応した整備方針

6 立地適正化計画

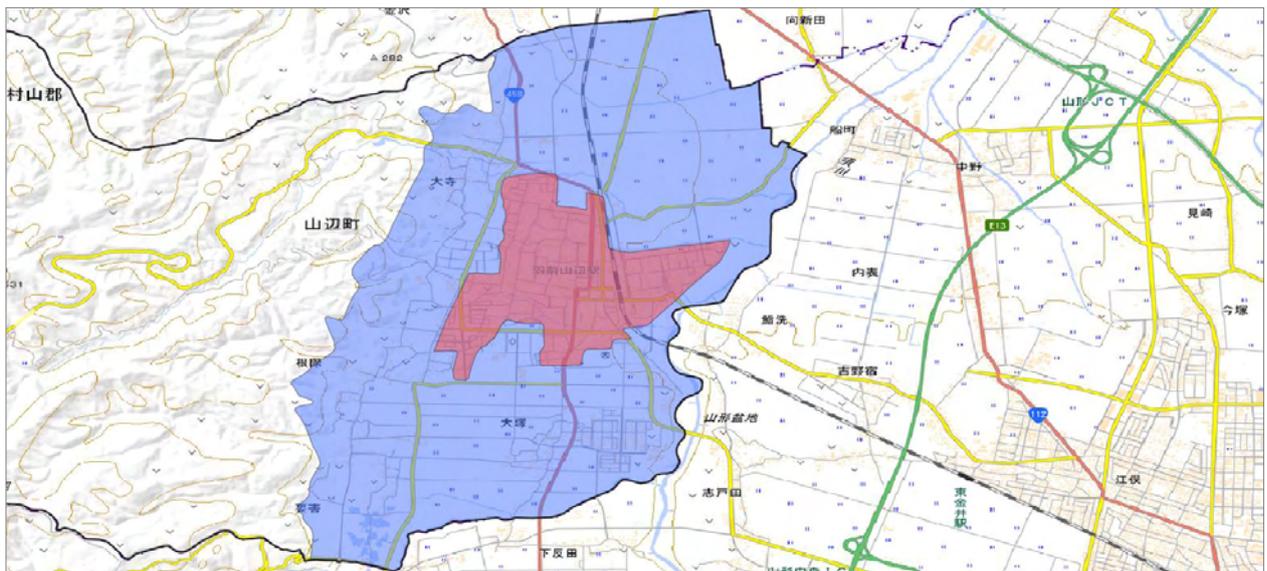
立地適正化計画とは、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等のサービスの提供が、人口減少を背景に将来困難になりかねないことから、生活サービス機能や居住を集約・誘導しながら、それらと連携した公共交通ネットワークを形成するコンパクト・プラス・ネットワークを実現するための計画です。

(1) 計画区域

立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、●●都市計画区域全体とします。

都市計画区域名

〔参考図〕 例示



計画区域 = 都市計画区域 (■ : 市街化区域 + ■ : 市街化調整区域)

(2) 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

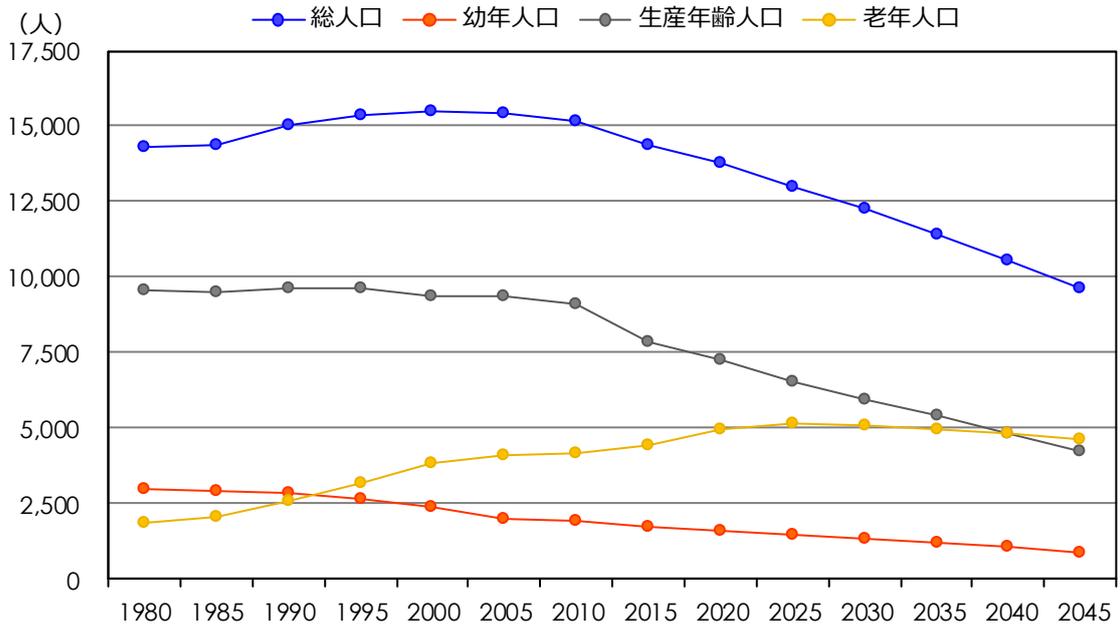
ア 本町が抱える課題及び解決すべき課題

例示

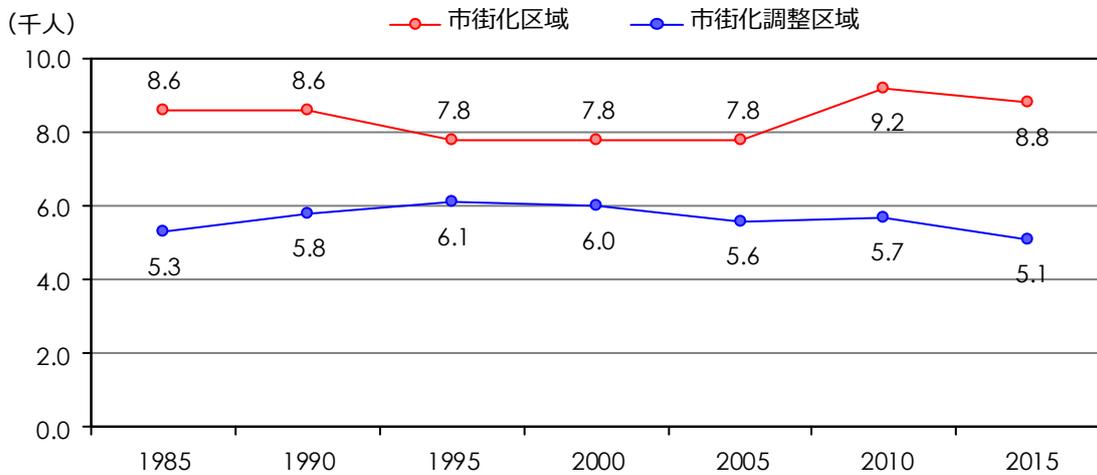
(ア) 人口

- ・ 行政区域で見た場合の人口についての課題は、4(2)アに記載したとおりです。
- ・ 区域区分毎の人口の推移は、市街化区域も市街化調整区域もほぼ横ばいです。総人口が増加した1990年から2005年ころは、市街化区域の人口が減少しましたが、市街化調整区域では増加しています。これは、市街化調整区域も大規模住宅団地が影響していると思われます。
- ・ 人口減少が進むと、現存する都市機能施設の規模が過大になるだけでなく、人口一人当たりの維持管理費用が増大するため、施設の集約等により都市機能を維持しながら複合施設化するなど、健全な都市運営の観点から適切な施設数と施設規模にどのように移行させていくかが大きな課題となります。

[参考図] 例示



人口推移・将来推計人口（再掲）



区域区分別人口の推移

出典：国勢調査、都市計画年報

例示

(イ) 土地利用

- ・ 主要な課題は、4(2)イに記載したとおりですが、その他に次のような課題があります。
- ・ 人口の分布は、第1種住居地域よりも、第2種住居地域及び工業系用途地域が多くなっています。また、市街化区域から離れている市街化調整区域内の住宅団地にも多く分布しています。
- ・ 用途区分の性質及び区域区分の性質にずれが生じており、今後の土地利用計画の課題になっています。

例示

(ウ) 都市交通

- ・ 主要な課題は、4(2)ウに記載したとおりですが、その他に次のような課題があります。
- ・ 通勤通学の「昼間人口・夜間人口の地域別構成割合」によれば、町内移動が約9,200人(10,848×84.61%、14,369×63.88%)で本町の総人口の約64%を占め、町内移動の割合が高くなっています(M-26 参考図参照)。しかし、公共交通利用者は少ないため(M-15 参考図参照)、利用率を高める交通施策が課題となります。

例示

(工) 経済活動

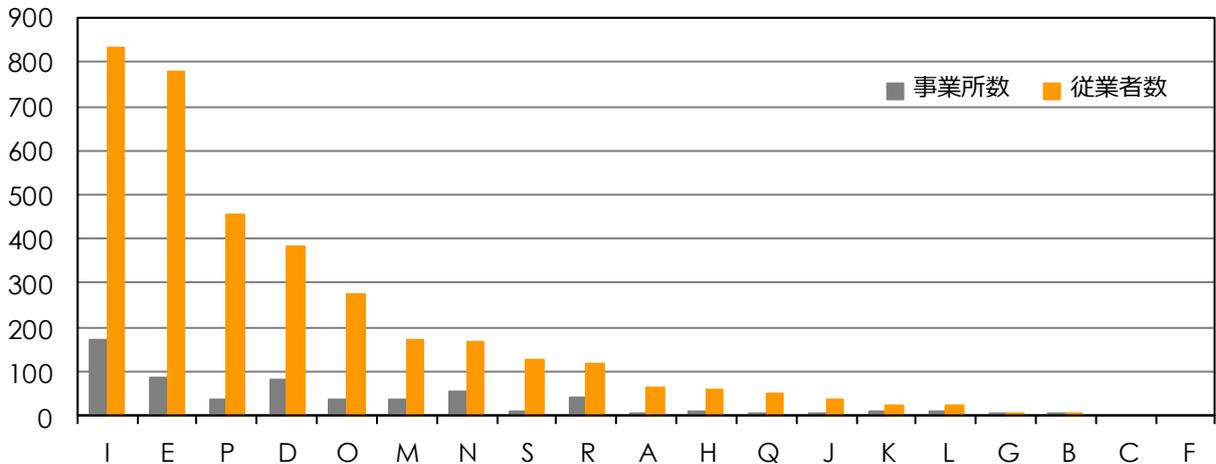
町内の企業の産業構造は次のとおりであり、●●が課題となっています。

〔参考図〕

産業大分類	事業所数	従業者数
A 農業, 林業	6	61
B 漁業	1	1
C 鉱業, 採石業, 砂利採取業	0	0
D 建設業	80	384
E 製造業	87	781
F 電気・ガス・熱供給・水道業	0	0
G 情報通信業	1	4
H 運輸業, 郵便業	7	57
I 卸売業, 小売業	171	835
J 金融業, 保険業	4	38
K 不動産業, 物品賃貸業	11	23
L 学術研究, 専門・技術サービス業	8	23
M 宿泊業, 飲食サービス業	35	170
N 生活関連サービス業, 娯楽業	52	165
O 教育, 学習支援業	34	276
P 医療, 福祉	34	454
Q 複合サービス事業	6	50
R サービス業（他に分類されないもの）	40	115
S 公務（他に分類されるものを除く）	9	124

出典：総務省「経済センサス-基礎調査（2009）」

事業所・人



例示

(オ) 災害

- ・防災に関する主要な課題は、4(2)工に記載したとおりですが、その他に次のような課題があります。
- ・浸水又は地震時の避難所の配置間隔が近いところで概ね●●mで、遠いところで概ね●●mです。高齢化社会を考えると、移動時間が最短になるよう、配置間隔又は移動手段の再構築が課題となります。

例示

(カ) 都市機能

- ・都市機能の設置状況は次のとおりであり、●●が課題となっています。

	市街化区域 (用途地域)	市街化調整区域 (用途白地地域)	都市計画区域外
行政機能	福祉事務所	役場	
介護福祉機能	総合福祉センター、在宅系介護施設	在宅系介護施設	
子育て機能	保育所、児童館	児童館	
商業機能	スーパーマーケット	コンビニ	コンビニ
医療機能	病院、診療所(2)	診療所	
金融機能	信用金庫、郵便局、ATM	ATM(コンビニ内)	郵便局
教育・文化機能	小学校、中学校、文化会館、図書館		小学校

出典：●●町調べ

例示

(キ) 都市施設

- ・都市施設の整備状況は次のとおりです。

都市施設		整備率又は整備箇所数
都市計画道路(幹線街路)		(番号)●●線外●路線、整備率●●%
公共下水道		計画延長●●m、整備率●●%
流域下水道		計画延長●●m、整備率●●%
都市公園	街区	●●箇所、計画面積●●ha、開設面積●●ha
	近隣	●●箇所、計画面積●●ha、開設面積●●ha
	運動	●●箇所、計画面積●●ha、開設面積●●ha

出典：●●町調べ

- ・都市施設は、概ね整備が完了していますが、下水道については老朽化が進んでおり、供用を持続可能なものにするため、施設の長寿命化、更新又は人口減少に伴う廃止について検討し、対応方針を決定することが課題となっています。

イ 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

例示

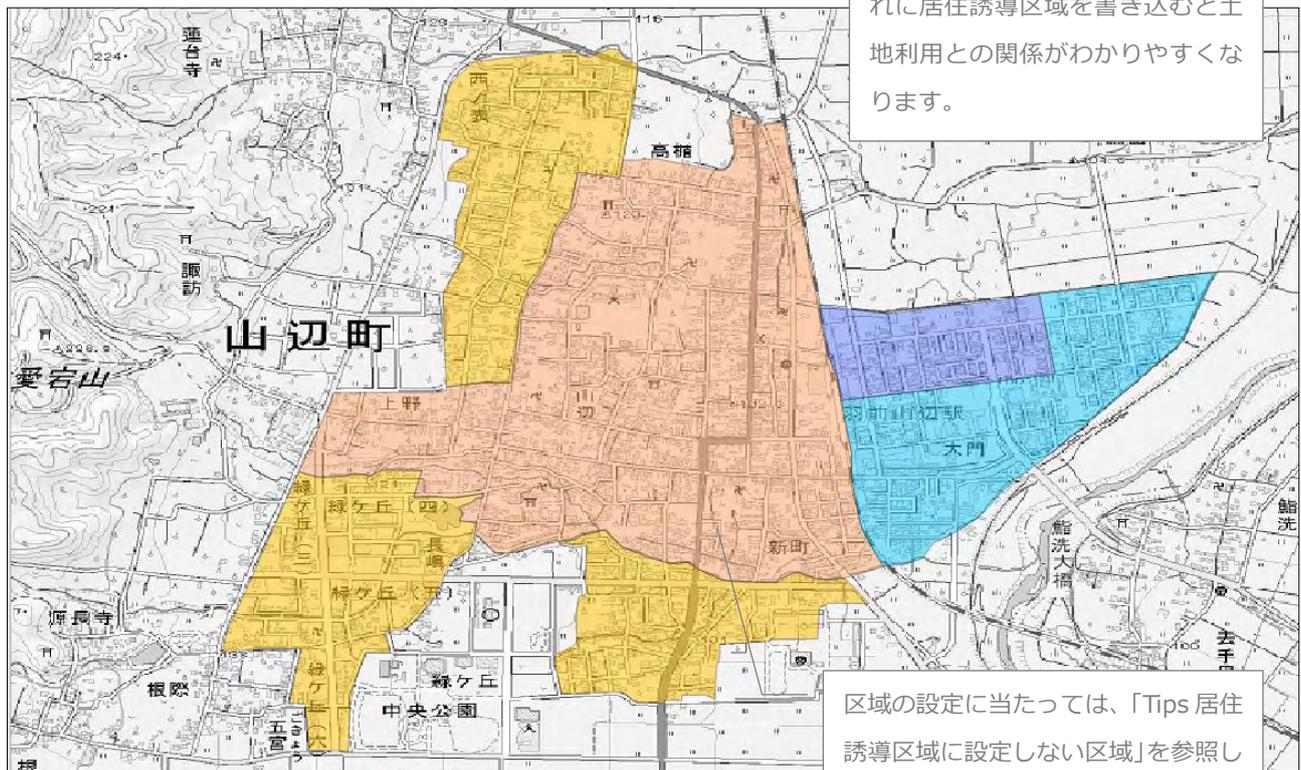
- ・市街化区域西部の住居系用途地域内の人口減少が推計されていることから、市街化調整区域内の大規模住宅団地からの居住の誘導を図り、人口密度を維持し、都市的空間を確保します。
- ・総人口の約 64%を占める通勤通学の町内移動者が、公共交通機関を利用しやすいようにバスルートや運行計画を見直し、公共交通機関の利用率を高めます。
- ・災害時の避難所の配置を見直し、高齢者のアクセス性を高めます。
- ・都市機能施設の建て替え等が必要となった場合は、独立した施設で更新するのではなく、既存の他の施設との複合施設化や、ICT を活用し、他の既存施設への機能を付加することにより、人口規模に見合った適正な規模に移行していきます。
- ・都市施設は、市街化区域内の整備、更新を最優先とし、市街化調整区域については、人口減少に伴い、不要となった区間については廃止することを基本とします。

(3) 都市の居住者の居住を誘導すべき区域

例示

将来推計人口（分布）及び立地適正化の基本的な方針等を踏まえ、居住誘導区域を下図の区域とします。

例示



(4) 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

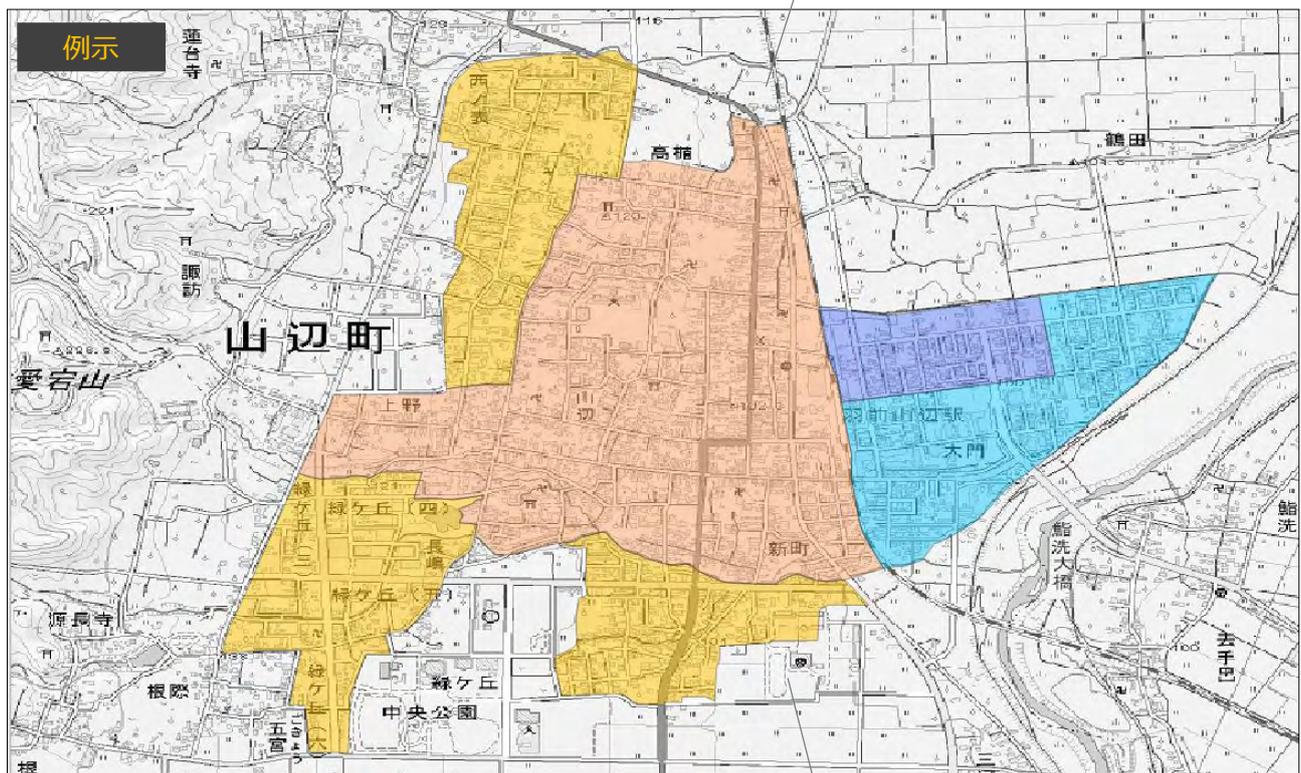
- ・ 居住誘導区域内の空き家の流通を促すため空き家バンクを設置します。
- ・ 空き家バンクにおける取引を活性化させるため、空き家バンク登録への助成制度として、空き家のリフォーム費用や片付け費用の上乗せ補助を行います。
- ・ 空き家の購入に対する補助を行います。
- ・ 空き家を活用して出店する事業者に対する補助を実施します。
- ・ バス路線と運行計画を見直し、町内の通勤通学で使いやすいシステムを構築します。

(5) 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域

例示

役場と交通の要所となる JR 駅とバスターミナルを結ぶルート近傍の都市機能施設を含む下図の区域を都市機能誘導区域に設定します。

都市機能誘導区域を書き込んでください。



この図は、用途地域を示したものです。必ずしも用途地域図をベースにする必要はありませんが、これに居住誘導区域を書き込むと土地利用との関係がわかりやすくなります。

(6) 立地を誘導すべき都市機能増進施設

例示

既存の都市機能施設に次の施設を設置し、誘導を図ります。施設の設定は、既存施設を活用した複合施設を基本として、人口減少に対応した都市生活の利便性の向上を図ります。

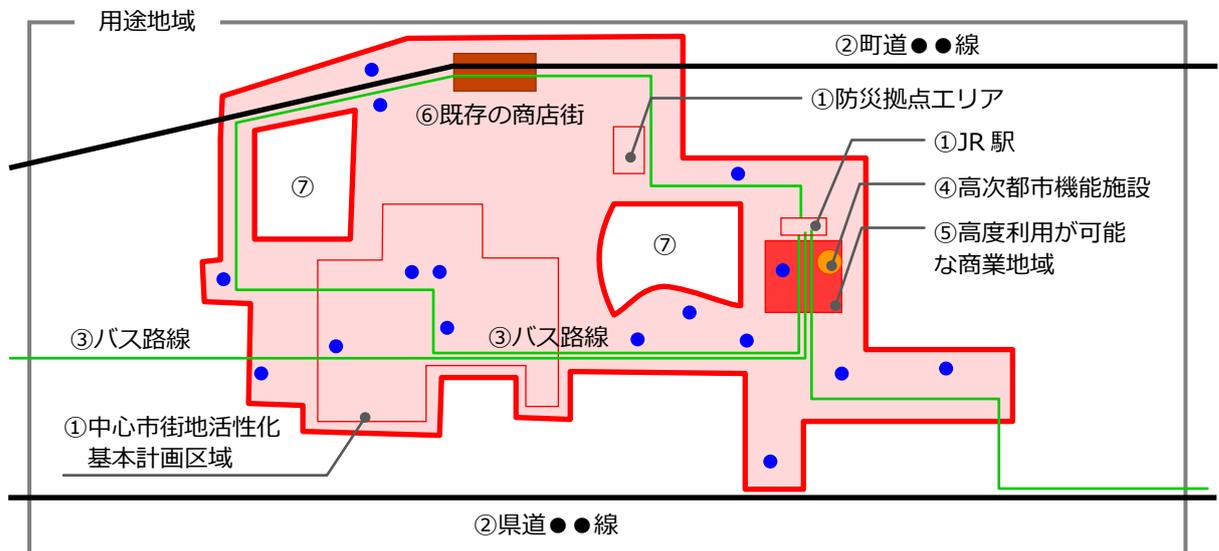
	誘導施設
行政機能	役場機能を有する小さなオフィスをスーパーマーケットに併設する。
介護福祉機能	既存の医療施設の一部を介護施設スペースにリノベーションし、高齢者の増加への対応と、家族の住まいの近傍に設置することによる家族の負担軽減を図る立地とする。
子育て機能	小学校、中学校の空き教室を活用して、児童館機能を付加する。
商業機能	地元の野菜等を販売する産直施設を新設します。
医療機能	—
金融機能	—
教育・文化機能	—

例示

(A市を参考)

STEP1 都市機能誘導区域の設定

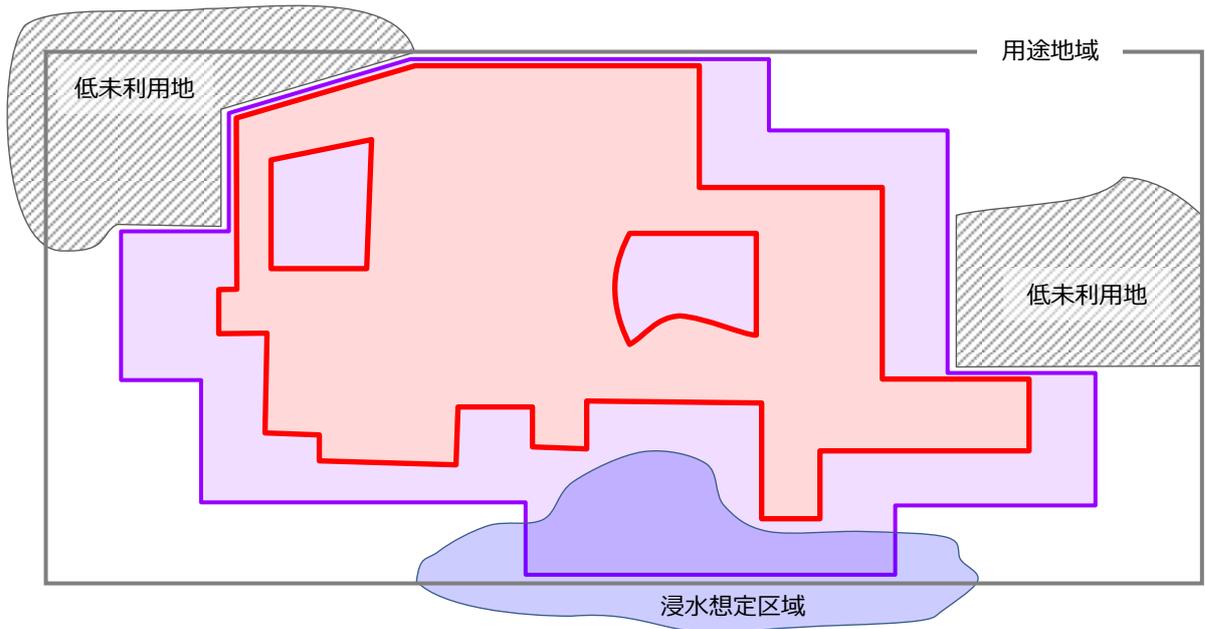
- ① 用途地域内の中心市街地活性化基本計画の区域、JR 駅及び防災拠点エリアを含むエリアを設定
- ② ①のエリアを含む概ねの外縁となる道路を設定
- ③ 基幹的なバス路線沿線（官民境界から 25mのエリアを設定）に都市機能（医療施設、福祉施設、商業施設、コンビニエンスストア、教育施設、子育て支援施設、公民館、郵便局、その他の公共施設）が立地するエリアを設定。バス路線沿線がなく、主要道路沿線にある場合も官民境界から 25mのエリアを設定
- ④ 高次都市機能施設（行政、教育、文化、情報、商業、交通、レジャーなど住民生活や企業の経済活動に対して、各種のサービスを提供する都市自体が持つ高いレベルの機能で、都市圏を越え広域的に影響力のある機能を持つ施設）を設定
- ⑤ 高度利用が可能な商業地域を設定
- ⑥ 既存の商店街を設定
- ⑦ ①～⑥に合致しないエリアを除く。



- 凡例
- バス路線
 - 都市機能（医療施設、福祉施設、商業施設、コンビニエンスストア、教育施設、子育て支援施設、公民館、郵便局、その他の公共施設）
 - 高次都市機能施設
 - 高度利用が可能な商業地域
 - 既存の商店街
 - 都市機能誘導区域（用途地域の約 30%）

STEP2 居住誘導区域の設定

- ① 都市機能誘導区域からの徒歩圏 500mを基本に設定
- ② 鉄道駅から 800m、バス停から 300mの公共交通徒歩圏を設定
- ③ 低未利用地を除いて設定
- ④ 土砂災害特別警戒区域を除いて設定
- ⑤ 土砂災害警戒区域及び浸水想定区域については、対策の状況及び災害時における避難体制の充実が図られている場合は、居住誘導区域に設定



- 凡例
- 居住誘導区域（用途地域の約 70%）
 - 都市機能誘導区域（用途地域の約 30%）

STEP1 都市機能増進施設(以下「誘導施設」という。)の考え方を整理する。

① 誘導施設とその誘導の考え方を整理する。

- ・市の中心地区については、高齢者が元気で暮らし続けることを支援する施設、市民の暮らしを豊かにする文化施設を誘導する。
- ・各地域拠点については、一定規模の生鮮食料品を扱う店舗の維持又は誘導を行い、地域拠点において備えることを目指す。
- ・学生が集うことが、地域の活性化につながり、魅力ある居住環境の形成・維持に寄与していることから、現在立地している既存の高等教育機関を維持する。
- ・都市機能誘導区域内やその周辺において、既に概ね充足している施設については、「誘導施設」に設定しないものとする。

充足している施設を「誘導施設」に設定した場合、立地適正化計画区域内において建築物を新築・改築・用途変更を行おうとする者は、市町村長へ届出することになり(都市再生特別措置法第108条第1項)、また、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止・廃止しようとする者も市町村長に届出することになる(同法第108条の2第1項)。

「届出制」は、最も軽い規制ではあるものの義務を課すことになるため、上記のように概ね充足している施設については「誘導施設」に設定しないこととする。(参考：住宅等の新築・改築・用途変更に係る届出は同法第88条第1項の規定による。)

- ・都市機能が都市機能誘導区域外に転出することで、都市構造や公共交通の維持などに影響を与える施設は「誘導施設」に位置付ける。

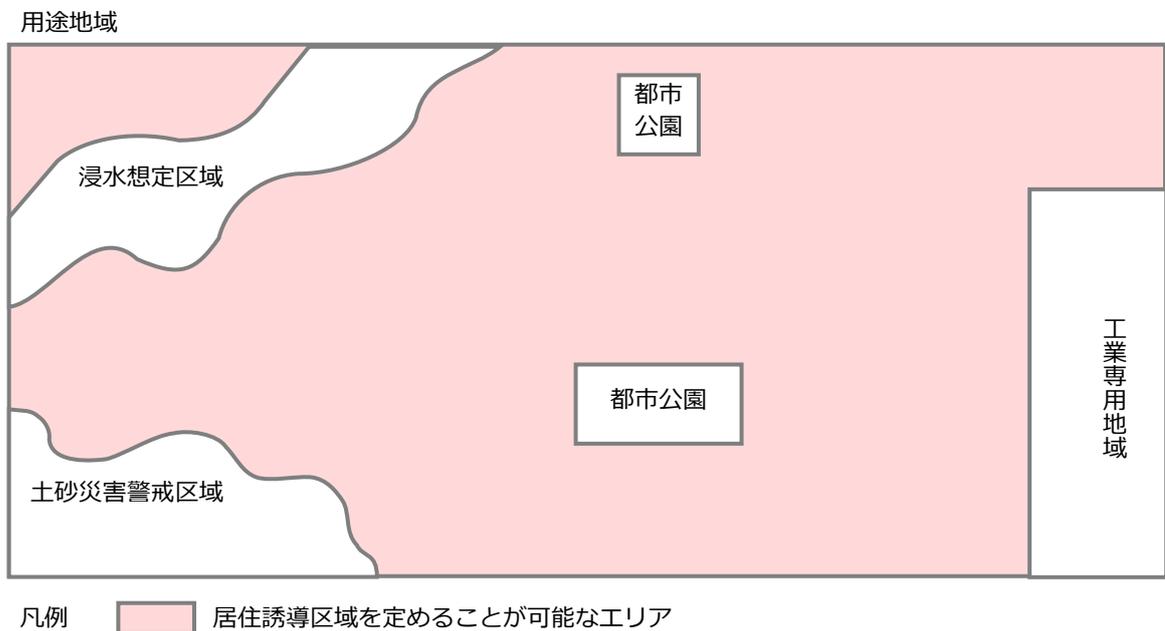
② 施設毎の考え方

- ・病院：救急医療機関は、中心市街地に1病院しかなく、市街地周辺部で充足しているとは言えないため、交通の利便性等を勘案し、救急指定病院を誘導施設として設定する。
- ・診療所：中心市街地に複数立地し、立地適正化計画区域内にも点在しているため、利便性がある程度確保されていることから、誘導施設に設定しない。
- ・高齢者福祉施設：高齢者福祉施設(訪問介護事務所、通所施設、入居施設)は、現在郊外にも点在しているが、家族のアクセス等の交通の利便性を考慮し、誘導施設に設定する。
- ・子育て支援施設：保育所や幼稚園をはじめとする子育て支援施設は、町内の主な集落に点在する形で立地しているが、今後の将来人口予測を勘案し、誘導施設に設定する。
- ・小中学校：小中学校の立地については、町がコントロールするため、誘導施設に設定しない。
- ・高等教育機関：高等学校の分校が中心市街地に1校立地している。1校でも学生が集うことで賑わいを感じられ、地域活動への参加を通して、地域活性化にも寄与していることから誘導施設に設定する。
- ・食料品スーパー：町内においては、町内全域的という意味で広域性をもつ生活の利便性向上につながる高次都市機能であるため、誘導施設に設定する。

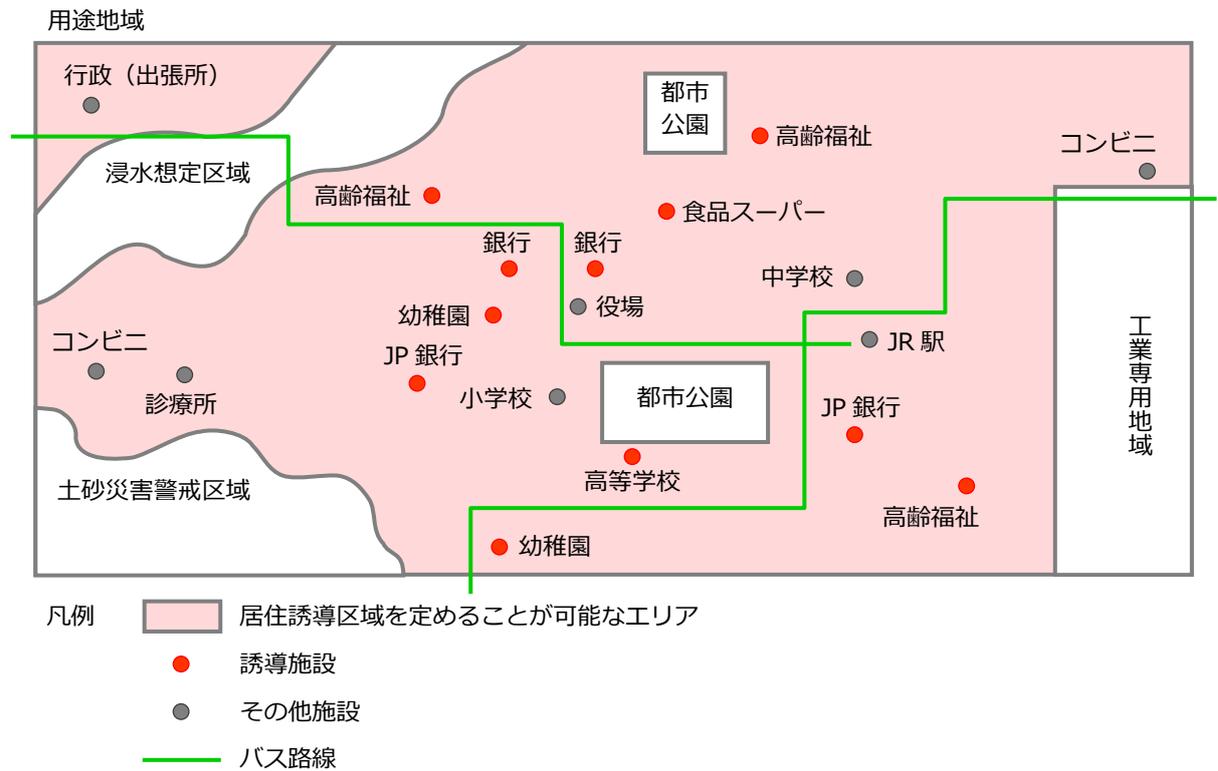
- ・金融機関（ATMのみの施設を除く。）：ゆうちょ銀行を含む銀行は、中心市街地に3店舗あり、居住者の生活を支える重要な機能であるため、誘導施設に設定する。
- ・コンビニエンスストア：コンビニエンスストアが有する機能は、食品販売、銀行、物流（宅配便）、事務（コピー機）など多岐にわたるため、町民の生活の利便性を考慮し、誘導施設に設定しない。
- ・行政施設：町役場、支所、出張所などの立地については、町がコントロールできるため誘導施設に設定しない。
- ・文化施設：大規模な文化施設はないが、地域の特性を発信する観光資源にもなる都市施設であり、まちに魅力をもたらす施設であることから、誘導施設に設定する。

STEP 2 都市機能誘導区域を設定する。

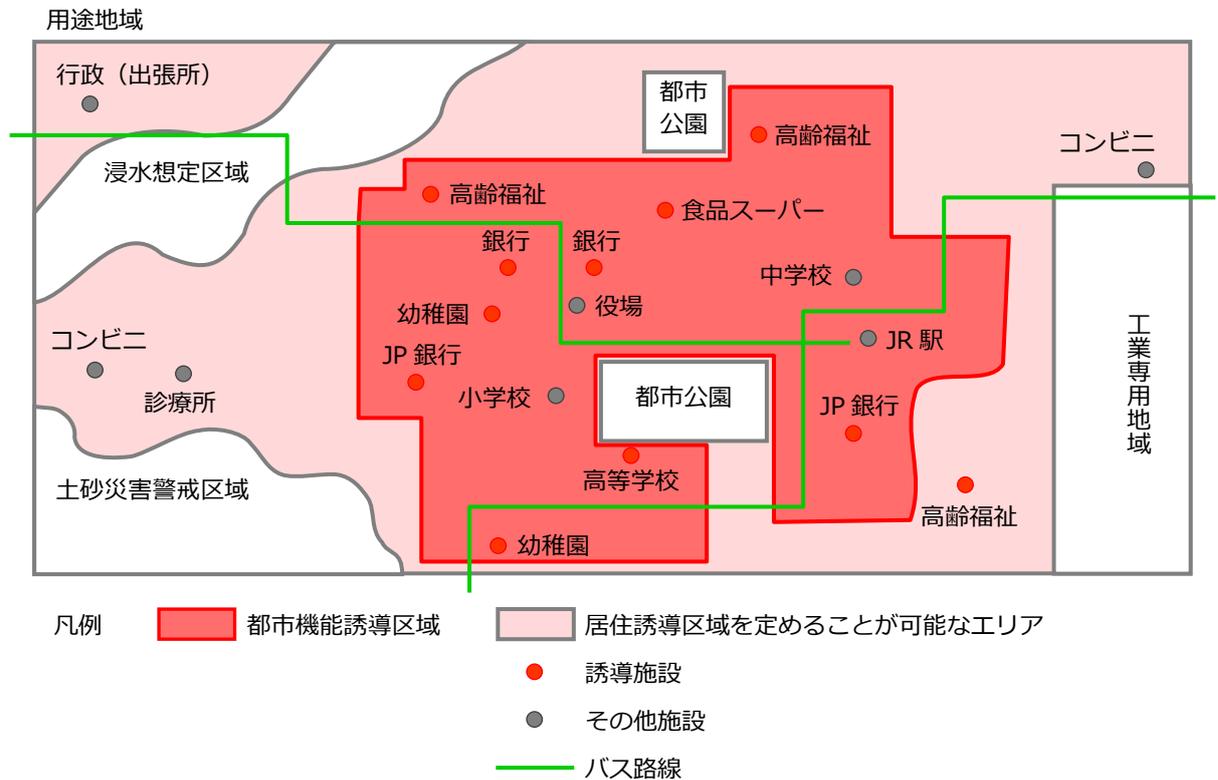
- ① 「都市機能誘導区域」は、居住誘導区域の中に定めることとなっていることから、はじめに「居住誘導区域を定めることができる区域」を設定する。区域の設定は、居住を誘導すべきではない次の区域を除いた用途地域内に設定する。
 - ・工業専用地域
 - ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、浸水の危険性がある区域（避難体制の充実が図られている区域を除く。）
 - ・都市公園



② STEP 1 ②で定めた誘導施設等を用途地域内の「居住誘導区域を定めることが可能なエリア」にプロットする。

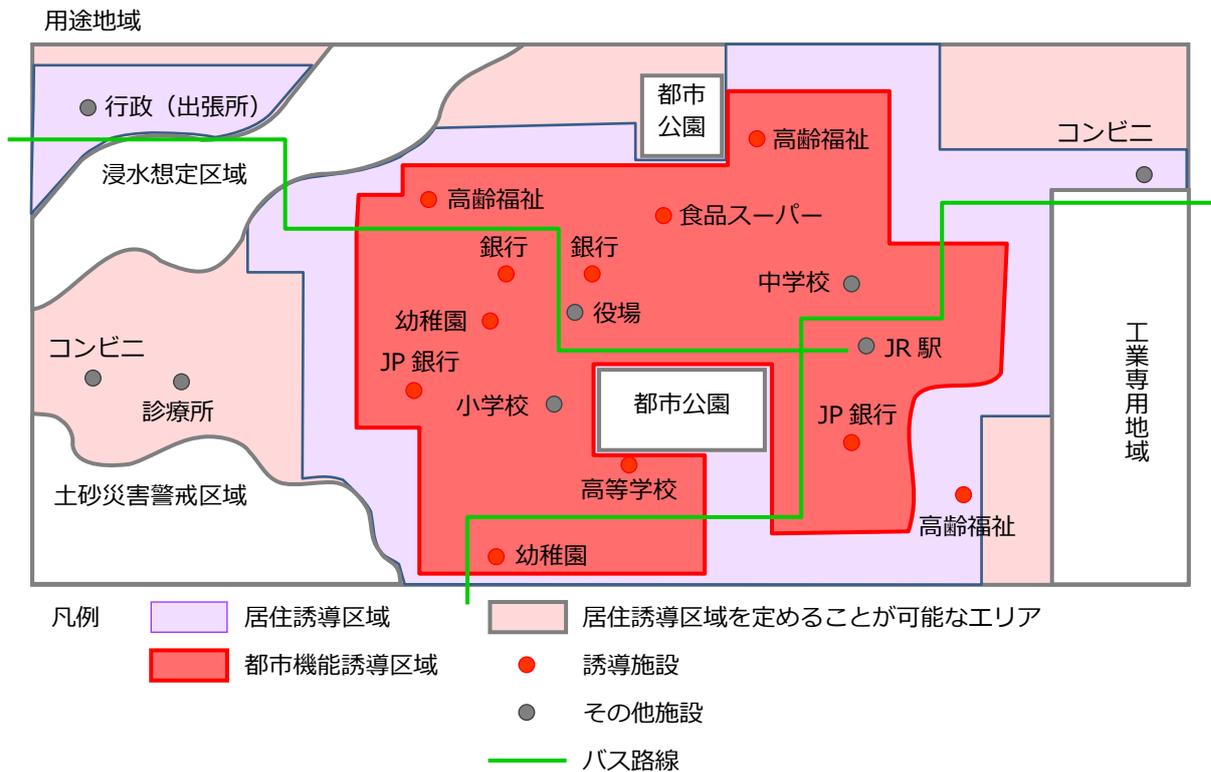


③ 都市機能誘導区域は、役場を中心に概ね半径 1 km 圏内とし、公共交通機関から概ね 100m の範囲内に設定する。



STEP3 居住誘導区域を設定する。

- ① 都市機能や地域コミュニティが持続的に確保されるよう、人口密度の維持を図るべき区域を「居住誘導区域」に設定する。この区域外に住むことができないという区域ではない。
- ② 都市機能誘導区域に歩いてアクセスしやすい区域として、概ね次の範囲を設定する。
 - ・都市機能誘導区域界から概ね 100m以内
 - ・バス路線のバス停から概ね 100m以内



(7) 必要な土地の確保、費用の補助その他の都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導するための市町村が講ずべき施策に関する事項

例示

- ・ 6 (2) に記載した事項のほか、次の施策を講じます。
- ・ 地域公共交通網形成計画の策定

(8) 誘導施設の整備に関する事業

例示

- ・ 都市再生整備計画事業
- ・ 都市環境維持・改善事業資金融資
- ・ 地域居住機能再生推進事業
- ・ 市民緑地等整備事業
- ・ ストック再生緑化事業
- ・ 公営住宅整備事業（公営住宅の非現地建替えの支援）
- ・ フラット 35 地域活性化型
- ・ 都市・地域交通戦略推進事業
- ・ 空き家再生等推進事業
- ・ 都市公園ストック再編事業 等

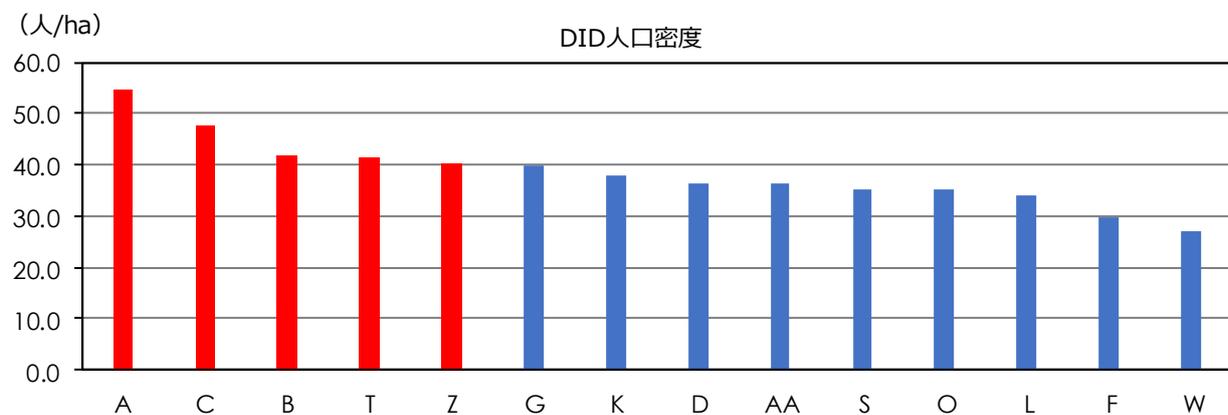
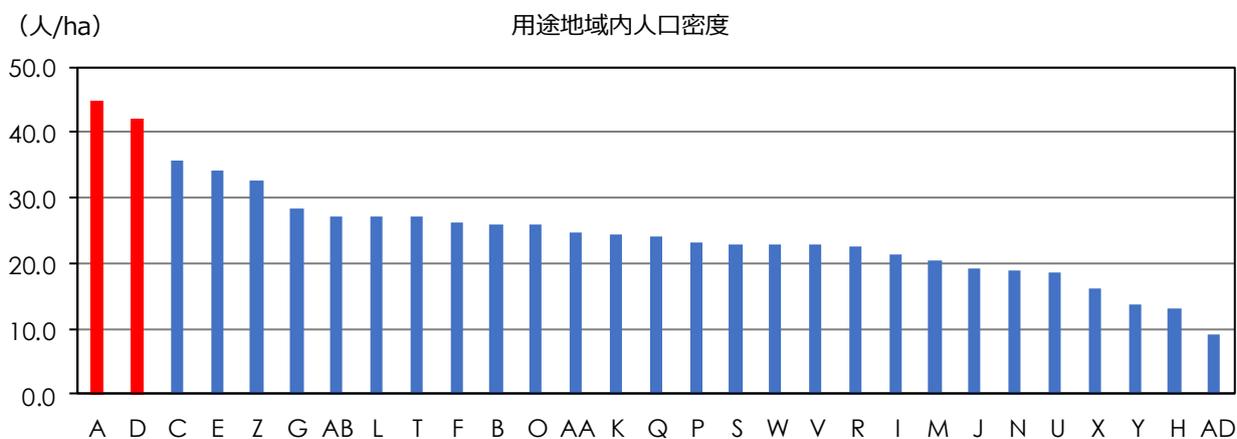
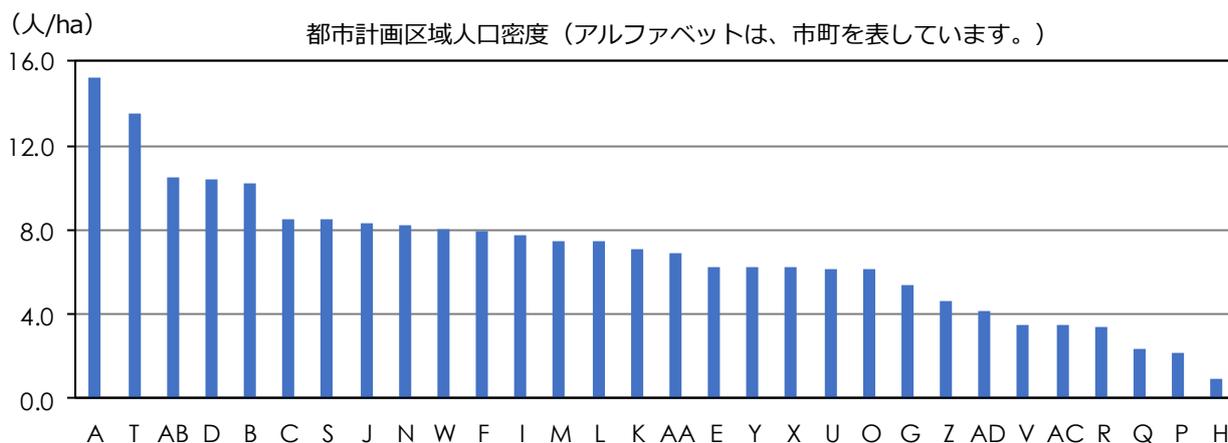
(9) 目標値の設定

立地適正化計画の目標は次のとおりとします。

例示

	現況	目標値
居住誘導区域の人口密度	2015（基準年）の人口密度 市街化区域 40.4 人/ha DID 38.5 人/ha	40 人/ha
職住近接者の割合	2015（基準年）の通勤・通学者 の町内移動者の割合 約 64%	概ね 70%

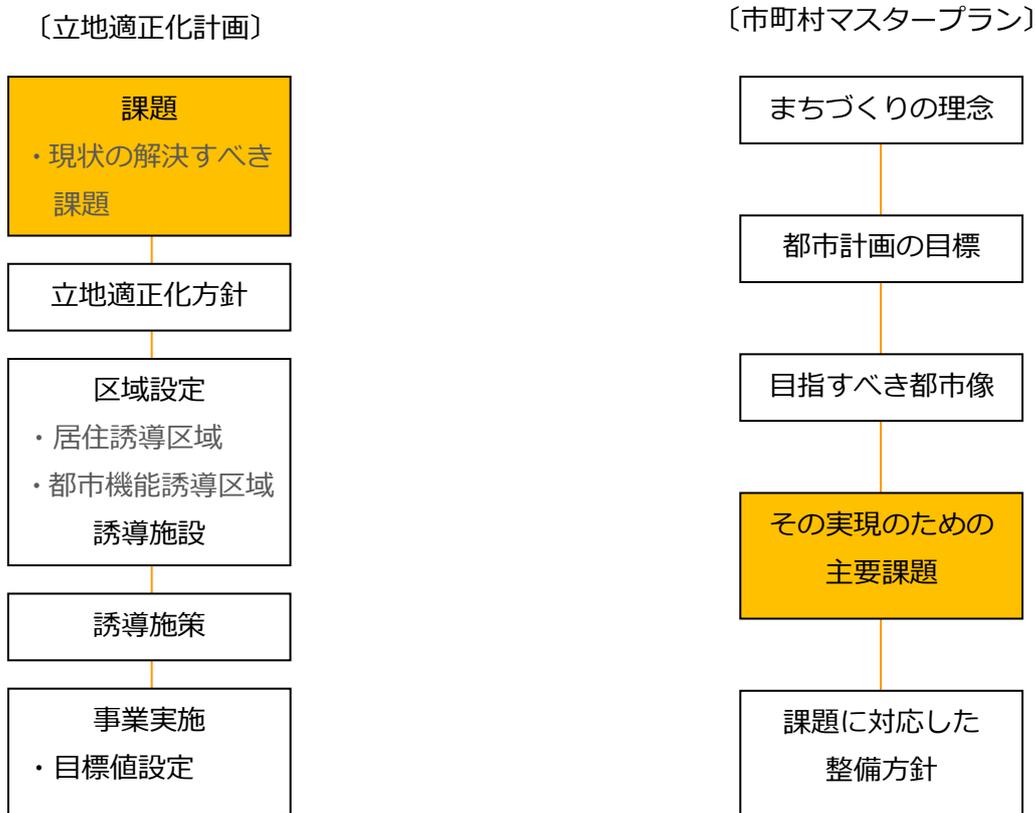
- ・都市計画法上の市街地の基準の1つである人口密度 40 人/ha が、都市的な生活を営む区域の目安になります。しかし、本県の場合、下図のグラフの赤で示すように 40 人/ha 以上の区域は少ないのが現状です。
- ・将来にわたり都市的な生活が営めるよう、用途地域内に 40 人/ha 以上を目指す区域として、居住誘導区域又は都市機能誘導区域を設定するのがよいと思います。
- ・現状からみて、40 人/ha の目標設定が現実的でない場合は、現状+10 人を目標とするコンパクトな誘導区域の設定を検討してみてください。



出典：山形県都市計画課調べ（平成 30 年 3 月 31 日現在）

- ・「Tips 目指すべき都市像について」に示したように市町村マスタープランの目標の設定は、「目標達成型」であるのに対し、立地適正化計画は、「課題解決型」といえます。
- ・立地適正化計画は、人口減少・少子高齢化に対応するための計画であり、課題に対応するための措置の性格を有します。また、当該計画の根拠法令が、都市再生特別措置法であることからわかるように、再生に主眼が置かれているため、都市計画マスタープランの構成とは異なります。
- ・「都市計画運用指針」によれば、市町村マスタープランは、土地利用、各種施設の整備の目標、生活像、産業構造、都市交通、自然的環境等に関する現況及び動向を勘案した将来ビジョンを明確化し、これらを踏まえた都市計画の方針として定められることが想定されています。一方、立地適正化計画は、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約し、これらのサービスが効率的に提供されるようにすること、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、居住者がこれらの生活サービスを利用できるようにするとともに、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより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にすること等について一体的に実施することが考えられています。また、立地適正化計画では、誘導施設として民間施設の立地にも焦点を当てた具体的な計画になっています。

立地適正化計画は、市町村マスタープランと調和が保たれたものでなければならない（都市再生特別措置法第81条第12項）とされていることから、両者の課題の設定方法に違いはあるかもしれませんが、これらの2つの課題も整合が図られていることが重要になります。



(10) 届出制

例示

居住誘導区域外で新築する場合、都市機能誘導区域内で誘導施設を廃止しようとする場合等に届出が必要な場合があります。

詳しくは、次の担当までお問い合わせください。

担当

山形県 ● ● 町 ● ● 課 ● ● 担当

電話 ● ● ● ● (● ●) ● ● ● ●

fax. ● ● ● ● (● ●) ● ● ● ●

email ● ● ● ● @ ● ● ● ●

届出制度に関する条文は、下記に掲載しておりますが、住民にとって、これらの条文を読んで対応するのはひと苦労です。

そこで、届出対象区域がどこで、対象行為が何か等について、法、施行規則、条例等を見なくてもわかるように、これらをまとめたリーフレットを作成したり、ホームページに掲載したりするとよいでしょう。

立地適正化計画に関して、法では、次のとおり届出を課しています。

平成十四年法律第二十二号

都市再生特別措置法（抜粋）

平成三十年六月一日公布（平成三十年法律第三十八号）改正

第二款 建築等の届出等

第八十八条 立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）であって住宅その他の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの（以下この条において「住宅等」という。）の建築の用に供する目的で行うもの（政令で定める戸数未滿の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模以上のものに限る。）又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為（当該政令で定める戸数未滿の住宅に係るものを除く。）を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
- 四 その他市町村の条例で定める行為

第一百八条 立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者（当該誘導施設の立地を誘導するものとして当

該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。)は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
- 四 その他市町村の条例で定める行為

2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

3 市町村長は、第一項又は前項の規定による届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができる。

4 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

第五款 休廃止の届出等

第八八条の二 立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止し、又は廃止しようとする者は、休止し、又は廃止しようとする日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

2 市町村長は、前項の規定による届出があった場合において、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、当該休止し、又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言又は勧告をすることができる。

平成十四年政令第九十号

都市再生特別措置法施行令（抜粋）

平成三十年九月二十八日公布（平成三十年政令第二百八十号）改正

（都市計画の決定等の提案をすることができる特定住宅整備事業の住宅の戸数の要件）

第二十五条 法第八十六条第一項の政令で定める戸数は、二十戸とする。

（建築等の届出の対象となる住宅の戸数等の要件）

第二十六条 法第八十八条第一項の政令で定める戸数は、三戸とする。

2 法第八十八条第一項の政令で定める規模は、〇・一ヘクタールとする。

（建築等の届出を要しない軽易な行為その他の行為）

第二十七条 法第八十八条第一項第一号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 住宅等で仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 前号の住宅等の新築
- 三 建築物を改築し、又はその用途を変更して第一号の住宅等とする行為
(建築等の届出を要しない都市計画事業の施行として行う行為に準ずる行為)

第二十八条 法第八十八条第一項第三号の政令で定める行為は、都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設（第三十六条において「都市計画施設」という。）を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為（都市計画事業の施行として行うものを除く。）とする。