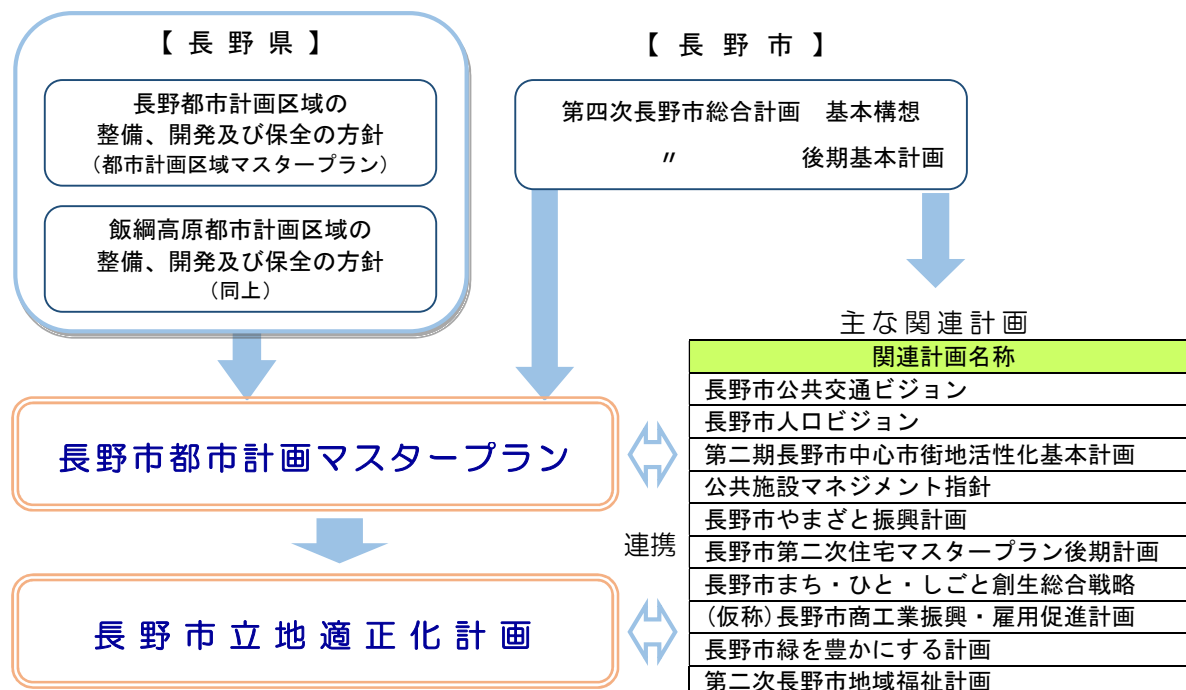


長野市立地適正化計画の策定にあたって

1 立地適正化計画の位置づけと都市計画マスタープランとの役割分担

立地適正化計画制度は、都市再生特別措置法に基づき、都市全体を見渡しながらか今後の都市像を描き公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間の施設も対象としてその誘導を図るための制度である。また、都市計画と公共交通の一体化により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを実現するために講ずるべき施策を盛り込んだ包括的な計画である。人口が減少に転じる中で、居住、福祉・医療等の生活サービス施設等の諸機能が、都市内のどの地域に立地することが市民生活に有益であるかを検討し、明確にすることが重要である。

従来の都市計画法に基づく都市計画マスタープランによる土地利用計画に加え、立地適正化計画制度を活用することにより、届出・勧告という緩やかなコントロール手法と経済的なインセンティブを組み合わせることにより、時間をかけながら一定の区域に誘導していくことを目指すものである。



■ 上位計画との関係

■ 上位計画との比較

	都市計画区域マスタープラン	都市計画マスタープラン	立地適正化計画
名称	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	市町村の都市計画に関する基本的な方針	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
法律	都市計画法第6条の2	都市計画法18条の2	都市再生特別措置法第81条
対象区域 (長野市の場合)	長野都市計画区域 飯綱高原都市計画区域	長野市全域	長野都市計画区域(主に市街化区域)
計画期間	中長期 「都市計画の目標」としては、おおむね20年後の都市の姿を展望		おおむね5年ごとに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
(長野市の場合)	長野：H24-H37(14年) 飯綱：H28-H42(15年)	H29-H48(20年) 中間目標：H29-H38(10年)	検討中
性格	広域的観点から、保全すべき緑地の配置や都市計画の基本的な方針を定める(代表例：区域区分の設定)	まちづくりの具体性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(代表例：土地利用の方針)	緩やかな開発コントロール手法とインセンティブにより従来の都市計画制度と財政・金融・税制等による支援措置とを結びつけ、具体的な都市像の実現を目指すアクションプラン
定めるものの例	<ul style="list-style-type: none"> 当該区域の広域的な位置付けを踏まえた上での、都市計画の目標(都市づくりの基本理念、地域毎の市街地像) 区域区分の決定の有無 主要な都市計画の決定の方針(土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業、自然的環境の整備又は保全) 	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりの理念や都市計画の目標 全体構想(目指すべき都市像とその実現のための主要課題、課題に対応した整備方針等) 地域別構想(あるべき市街地像等の地域像、実施されるべき施策) 	【必須事項】 <ul style="list-style-type: none"> 立地適正化計画の区域 立地の適正化に関する基本的な方針 居住誘導区域 都市機能誘導区域 誘導施設 【必要に応じて設定】 <ul style="list-style-type: none"> 駐車場配置適正化区域 跡地等管理区域 公共交通等に関する事項
備考	マスタープランの対象期間は相当長期間となることから、マスタープランに詳細な計画内容を記述するには限界がある。		届出・勧告や各種の支援措置等を活用することが可能となる。 特例措置 支援措置、税制措置

「第8版 都市計画運用指針(平成27年1月策定、同年6月・12月・平成28年4月一部改訂)」等より作成

2 立地適正化計画と都市計画マスタープランの関係

立地適正化計画における必須策定事項について、改定作業中の**長野市都市計画マスタープラン**での**示され方や関係性**を整理する。各事項の概要や検討の方向性については、本資料p.9「3 立地適正化計画の区域」以降にて説明する。

(1) 立地適正化計画の区域

【区域】（必須事項）

- 立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならず、都市計画区域全体とすることが基本となります。
- また、立地適正化計画区域内に、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めると共に、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要です。

立地適正化計画のパフレット（国交省）より引用

長野市都市計画マスタープラン中間報告（案）（平成28年3月）p.3及びp.7掲載図との関係

■ 都市計画マスタープランの対象区域（長野市全域）



■ 立地適正化計画の対象区域

※飯綱高原都市計画区域については、自然環境の保全と秩序ある高原生活圏の形成を目的とする区域であり、都市機能や居住の集積を求めない区域であることから立地適正化計画の策定は行わない。



(2) 居住誘導区域のイメージ

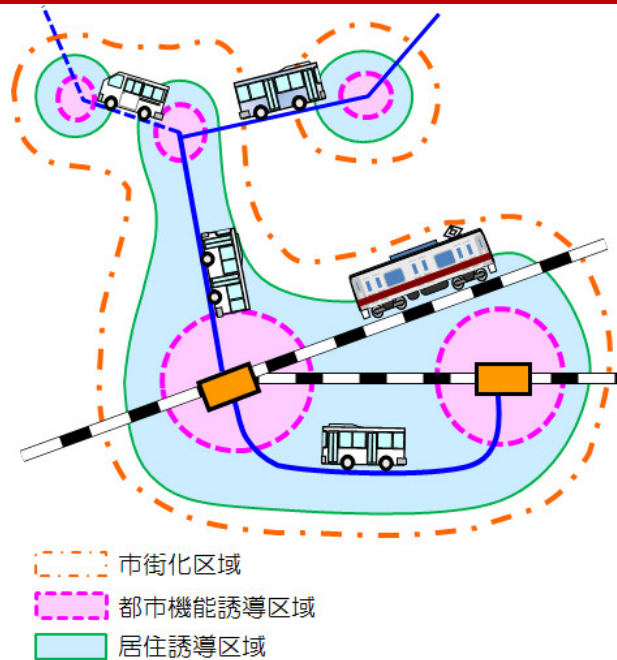
居住誘導区域

○区域の設定（必須事項）

- ・居住誘導区域は、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。

立地適正化計画のパフレット（国交省）より引用

長野市都市計画マスタープラン中間報告（案）（平成28年3月）p.4及びp.35掲載図との関係



■ 立地適正化計画の策定イメージ

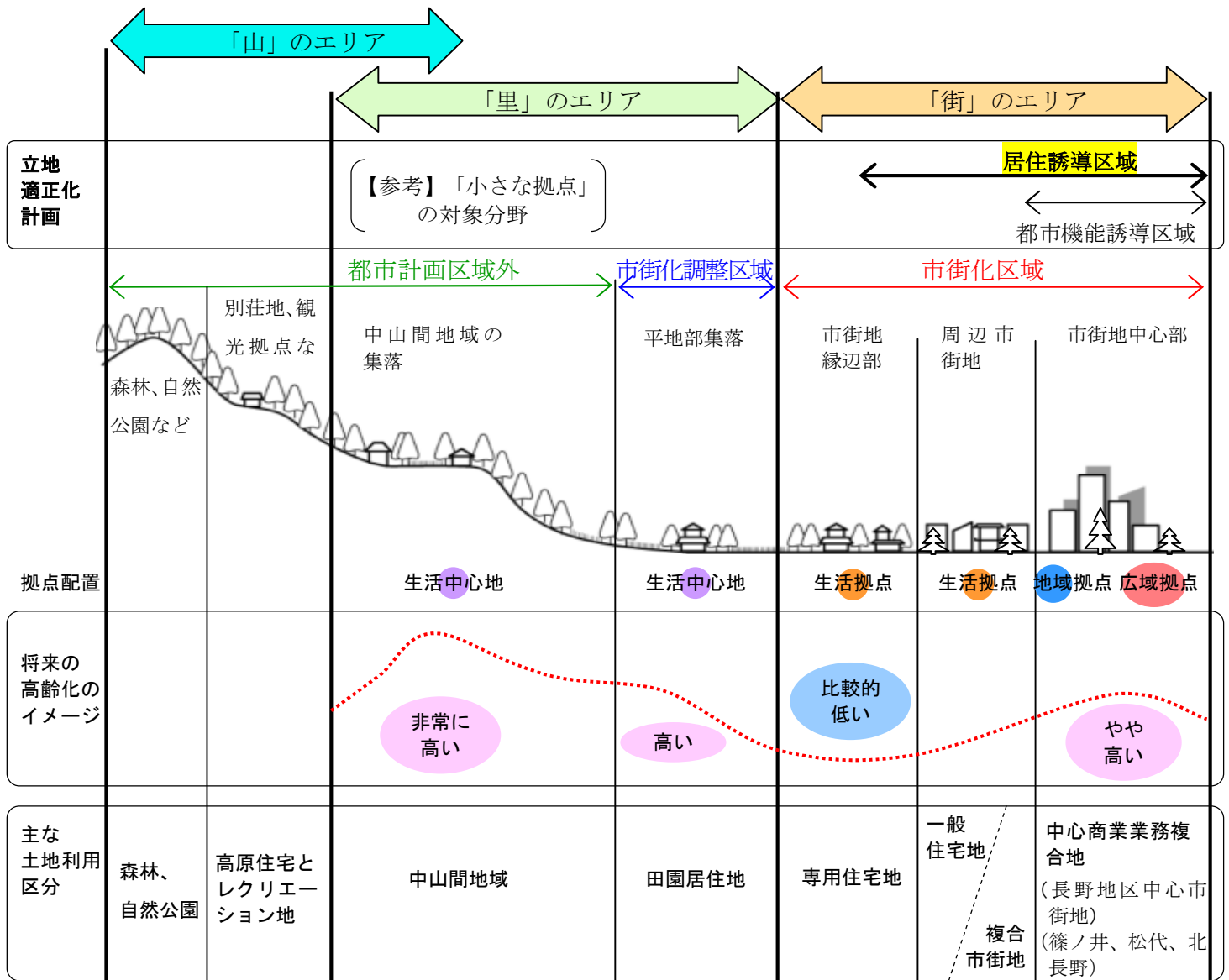


立地適正化計画の居住誘導区域：

将来の人口減少に備え、生活サービス施設が徒歩圏内にあり、市民が安心して生活を送れる区域として居住を誘導するエリア

（都市機能を誘導すべき広域拠点、地域拠点や生活拠点を含むエリア）

■ 都市計画マスタープランの拠点の形成による集約型都市構造のイメージ図



■ 都市計画マスタープランの土地利用区分のイメージ図

⇒詳細はp. 10以降を参照

(3) 都市機能誘導区域のイメージ

都市機能誘導区域

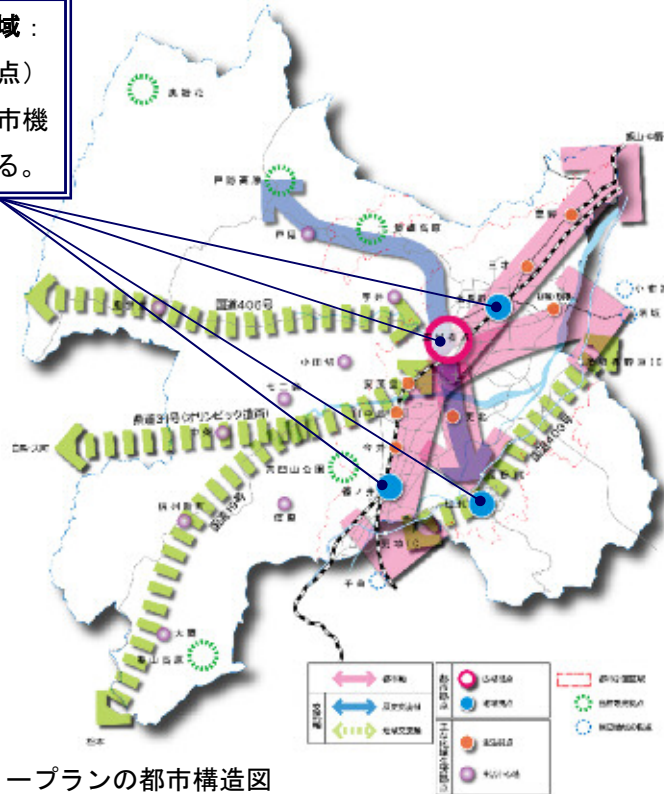
○区域の設定（必須事項）

- 都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

立地適正化計画のパフレット（国交省）より引用

長野市都市マス中間報告（案）（平成28年3月）p. 30表での位置づけ及びp. 32掲載図との関係

立地適正化計画の都市機能誘導区域：
「都市拠点」（広域拠点・地域拠点）
は、立地適正化計画における「都市機能誘導区域」に相当するものとする。



■ 都市計画マスタープランの都市構造図

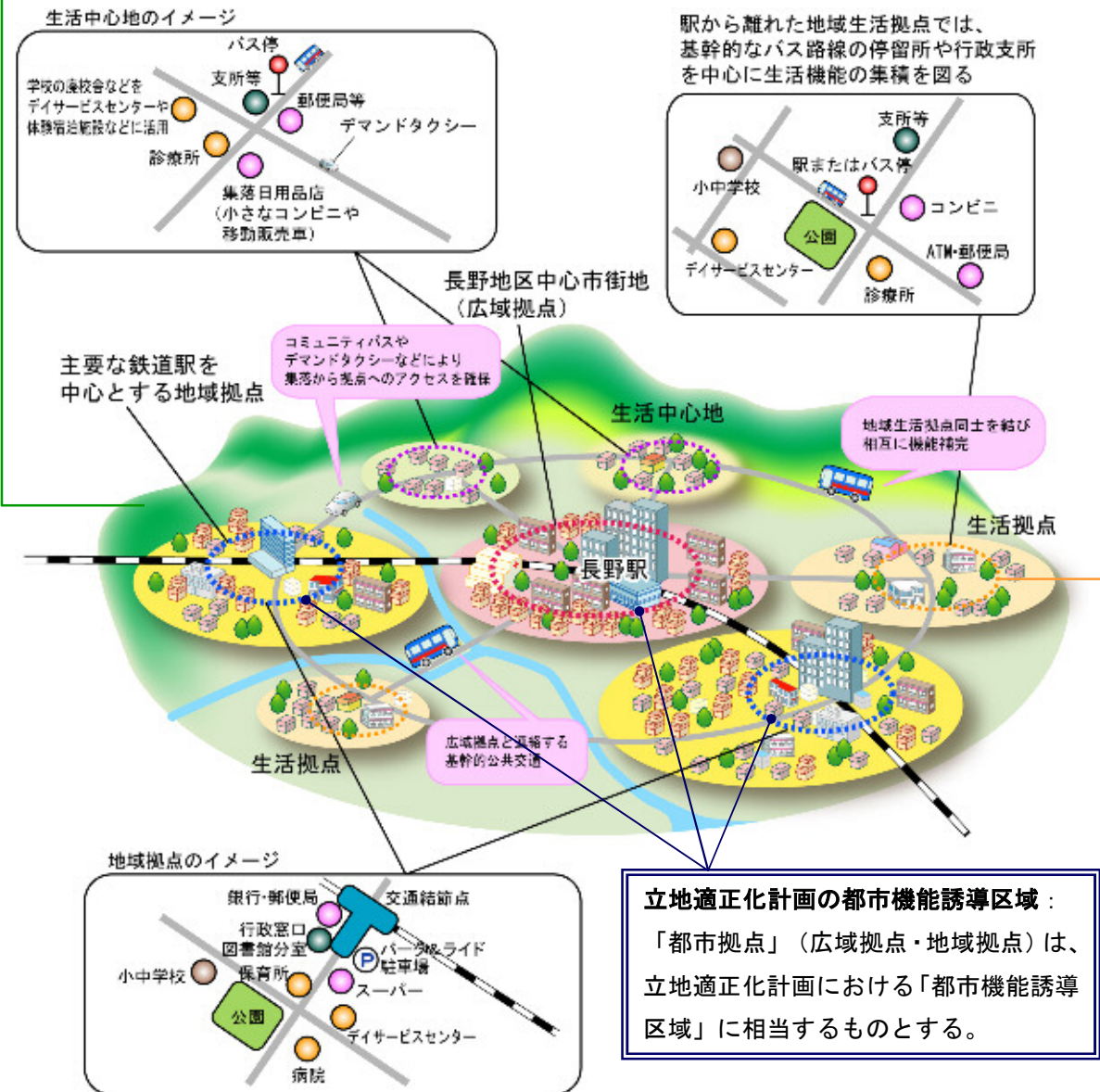
■ 拠点の分類と機能（機能集積、利用イメージ）

分類		集積する機能や拠点の利用イメージ
都市拠点	広域拠点	<ul style="list-style-type: none"> 長野地区中心市街地を中心とした高次の広域的都市機能（市や長野県に唯一もしくは、北信エリアなど広域生活圏に一つあるような機能）の集積する拠点。 鉄道やバスを利用し、市内全域及び近隣市町村からアクセスされる。
	地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> 市内のいくつかの地区の中心となり、広域拠点に次ぐ都市機能が集積する拠点。 地域の自然・歴史・文化を活かした生活と交流のための都市機能が集積する。 日常生活に必要な買い物やサービスを受けるためには、中心市街地（広域拠点）まで行かなくても事足りる。
地域生活拠点	生活拠点（市街化区域内）	<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点のような集積はないが、市街地における地域の「生活の質」を高め、生活と密着したサービスを提供する都市機能の集積・維持する地域の中心地。
	生活中心地（市街化調整区域 都市計画区域外）	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的に形成されてきた平地部や中山間地域の集落の中心地区（中山間地域等の小さな拠点など）。 生活と密着した地域コミュニティの核

※「都市拠点」は、立地適正化計画における「都市機能誘導区域」に相当するものとする。

- ・市街化調整区域や中山間地域については、「小さな拠点」形成を推進する。
- ・「小さな拠点」形成は、現在の生活中心を維持し、お互いに連携を強化することを目指す。

- ・都市拠点などと生活拠点を連絡する道路ネットワーク形成に必要な道路整備を図るとともに、バス等の公共交通アクセスの強化を進める。
- ・用途地域制度など、既存の土地利用誘導により居住機能の集約立地を目指す。



■ 都市計画マスタープランの拠点の形成による集約型都市構造のイメージ図

⇒詳細はp.18以降を参照

(4) 誘導施設のイメージ

○誘導施設（必須事項）

- ・誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設※です。
※ 居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために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。

立地適正化計画のパフレット（国交省）より引用

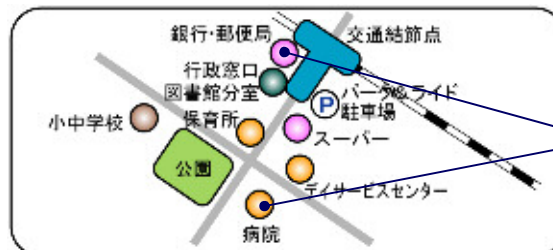
【都市計画マスタープランにおける都市拠点の記述より抜粋】

●広域拠点（長野地区中心市街地）

- ・広域拠点は、長野駅～善光寺を中心とした中心市街地を本市及び北信地域の「広域総合拠点」として、ここでしか手に入らないような商品やサービスが提供される**商業・娯楽機能、市役所・県庁や国の機関などの行政機能、金融機関や企業の本支店などの事務所機能等の多様で高次の都市機能**が集積する拠点である。
- ・長野地区中心市街地では、中央通りやその周辺地で歩行者優先の交通環境整備や市街地整備を進め、**商業集積等を促進**すると同時に、**官公庁や本社機能などの中枢的な業務・サービス機能といった高次都市機能**の集積を図る。
- ・歩いて暮らせる生活圏の形成や、活力と魅力を備えた中心市街地の形成のため、まちなか居住の促進や周辺地域との公共交通の結節性を高める。

●地域拠点（篠ノ井、松代、北長野）

- ・歴史的に地域の中心として諸機能が集積してきた、篠ノ井、松代や、交通結節点でもあり駅前再開発事業により集積が高い北長野周辺は、「地域拠点」として、**広域拠点に次ぐ都市機能**を分担できるよう、土地利用や都市機能の誘導を図る。
- ・地域拠点では、すでに整備されている駅前広場等の都市基盤を活かし、周辺地域の**生活や業務関連施設**の立地促進を図る。
- ・人が集まることによる拠点性を高めるため、周辺に広がる住宅地から駅前などへのバスや車でのアクセスを強化し、パーク・アンド・ライドによる公共交通への乗り換えの拠点とする。



■ 都市計画マスタープランの地域拠点の機能集積イメージ

⇒詳細はp. 22以降を参照

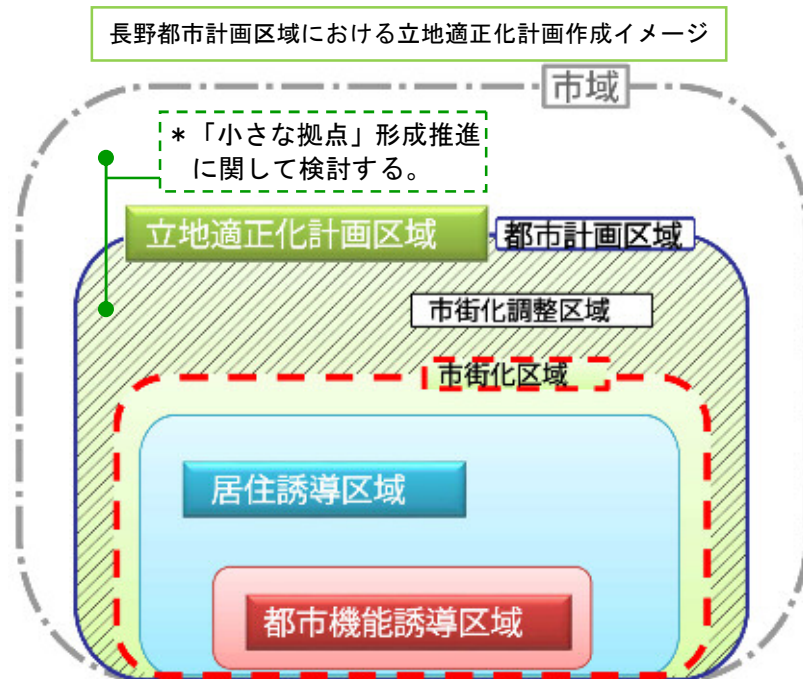
3 立地適正化計画の区域

立地適正化計画の区域は、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」によるまちづくりを目指す範囲を示し、今後検討する居住誘導区域や都市機能誘導区域等は、この区域内でないと定めることができない。

立地適正化計画の区域は都市計画区域内でなければならないが、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。

長野市内には、長野都市計画区域及び飯綱高原都市計画区域の2つの区域が指定されているが、飯綱高原都市計画区域については、自然環境の保全と秩序ある高原生活圏の形成を目的とする区域であり、都市機能や居住の集積を求めない区域であることから、立地適正化計画の策定は行わない。

○長野市にて立地適正化計画の区域を設定する場合



4 居住誘導区域の検討

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、都市再生特別措置法第81条第2項第2号に定める「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」で、下記AのエリアからBのエリア（必要に応じてB'やB"のエリア）を除いて定めるものとされている。

<p style="text-align: center;">A</p> <p>居住誘導区域を定めることが考えられる区域</p>	<p>都市計画区域内で</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域 ・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域 ・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域
<p>（：上記Aのエリアから下記B（必要に応じてB' やB"）のエリアを除いて定める）</p> <p>＜灰色…長野市においては、市街化区域内では検討の必要がないもの＞</p>	
<p style="text-align: center;">B</p> <p>居住誘導区域に含まないこととされている区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域*₁ ・災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域*₂ ・農用地区域又は農地若しくは採草放牧地の区域*₃ ・保安林、保安林予定森林の区域、保安施設地区若しくは保安施設地区に予定された地区*₄
<p style="text-align: center;">B'</p> <p>原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害特別警戒区域 ・（B以外の）災害危険区域 ・急傾斜地崩壊危険区域 ・津波災害特別警戒区域 ・地すべり防止区域 <p>≪区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況等から判断する区域≫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害警戒区域 ・津波災害警戒区域 ・浸水想定区域 ・都市浸水想定区域 ・各調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域
<p style="text-align: center;">B"</p> <p>居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域のうち工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域 ・特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域 ・過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域 ・工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

「第8版 都市計画運用指針（平成27年1月策定、同年6月・12月・平成28年4月一部改訂）」より作成

- *1：都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域。市街化調整区域は、市街化を抑制すべきとされる区域
- *2：建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2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区域
- *3：農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- *4：自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

都市計画運用指針によると、居住誘導区域は、人口減少の中にあっても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、居住を誘導すべき区域である。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきとされている。

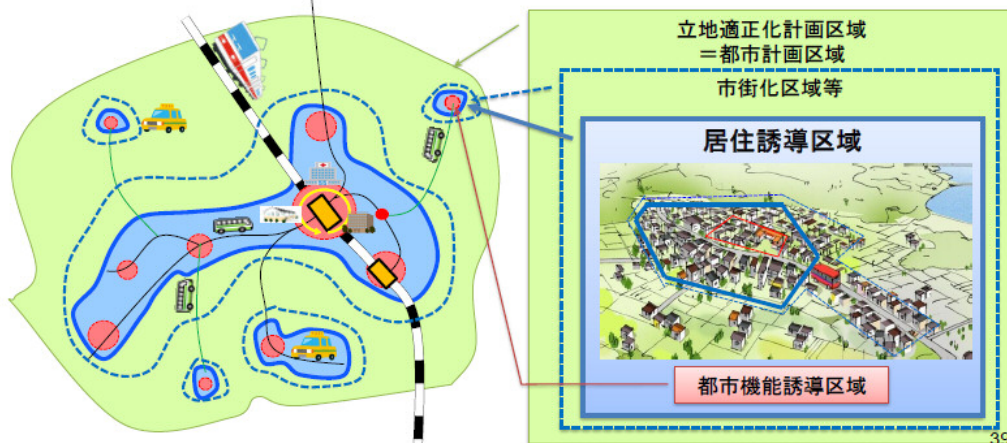
2. 居住誘導区域・・・区域の設定①



②居住誘導区域を定めることが考えられる区域

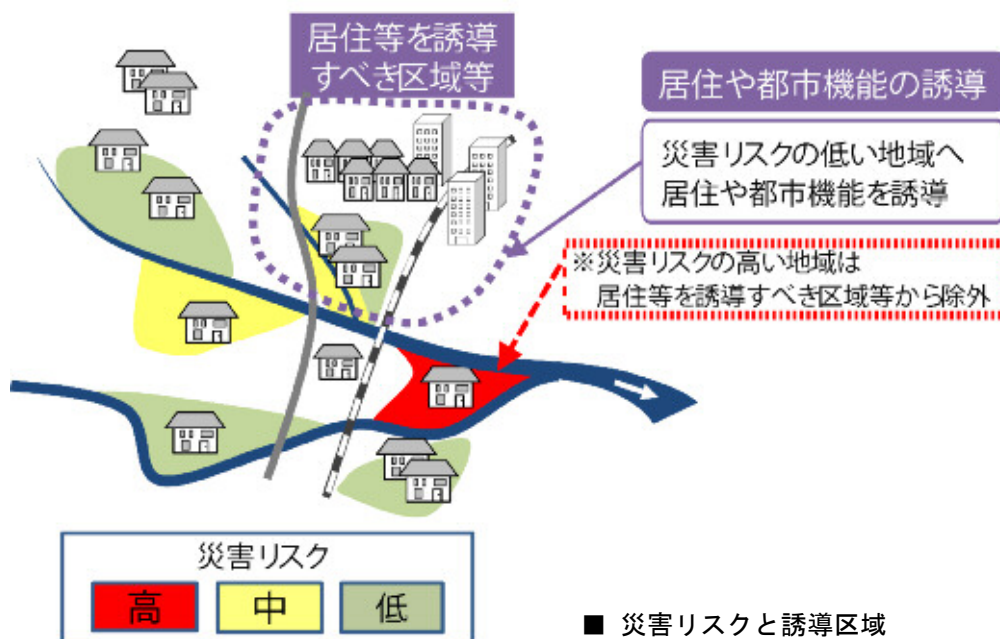
- > 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺区域
- > 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- > 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

※居住誘導区域を設定することにより、例えば届出義務が課される等の措置が講じられることとなることから、区域の設定に当たっては、その境界を明確にし、届出の必要の有無が明らかになるようにしなくてはならない。



■ 居住誘導区域の設定

出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省、平成27年6月）



■ 災害リスクと誘導区域

立地適正化計画作成の手引き（国土交通省、平成28年4月11日版）をもとに作成

(2) 居住誘導区域を設定した場合の届出について

届出は、市町村が居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するための制度であり、都市計画運用指針によると、居住誘導区域外の区域で行われる開発行為のうち、以下の場合原則として市町村長への届出が義務付けられている（都市再生法第88条第1項）。

[届出の対象]

○開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの

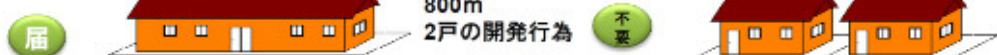
①の例示

3戸の開発行為



②の例示

1,300㎡
1戸の開発行為



[開発行為の場合の届出]

居住誘導区域外でこれらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日などについて市長への届出が必要となる。

[届出書類]

届出者の住所・氏名等

開発行為の概要（開発区域に含まれる地域の名称（住所）、開発区域の面積、住宅等の用途、工事の着手予定年月日、工事の完了予定年月日、その他必要な事項）

（添付書類）

- ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺1/1,000以上）
- ・設計図（縮尺1/100以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図面

○建築等行為

※居住誘導区域外において、上記①を新築しようとする場合、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする場合にも、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

3戸の建築行為



1戸の建築行為



[建築等行為の場合の届出]

居住誘導区域外でこれらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日などについて市長への届出が必要となる。

[届出書類]

届出者の住所・氏名等

住宅等を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積、新築しようとする住宅等又は改築若しくは用途の変更後の住宅等の用途、改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途、その他必要な事項

（添付書類）

- ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺1/100以上）
- ・住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺1/50以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図面

図出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省、平成27年6月）

【参考】 開発許可制度との比較

これまでも、開発許可制度として、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分を担保し、良好かつ安全な市街地の形成と無秩序な市街化の防止を目的とした都市計画法上の制度があり、一定規模の開発行為※₁について開発許可対象となっていた。しかし、市街化調整区域以外では審査されるのは技術基準※₂への適合のみであり、立地基準※₃への適合化は審査されないため、市街化区域内において住宅地を更なるコンパクト化に誘導することが難しいとされている。

■規制対象規模

都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	1,000㎡以上の開発行為	技術基準適用	立地基準適用
		市街化調整区域	原則として全ての開発行為		
	非線引き都市計画区域		3,000㎡以上の開発行為		
都市計画区域及び準都市計画区域外			1ha以上の開発行為		

国土交通省HP「開発許可制度の概要」より作成

- ※1開発行為とは、主として、(1)建築物の建築、(2)第1種特定工作物（コンクリートプラント等）の建設、(3)第2種特定工作物（ゴルフコース、1ha以上の墓園等）の建設を目的とした「土地の区画形質の変更」をいう
- ※2技術基準とは、道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準。（地方公共団体の条例で、一定の強化又は緩和、最低敷地規模に関する制限の付加が可能。）
- ※3立地基準（市街化調整区域にのみ適用される）とは、市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格から、許可できる開発行為の類型を限定している。市街化調整区域のうち、開発許可を受けた土地以外の土地においては、開発許可権者の許可を受けなければ一定の建築行為をしてはならない。

開発許可申請（長野県HPより一般的な例）

「基本計画の構想、開発計画の立案」、「公共施設の管理者との同意・協議（都市計画法第32条）」を経て、以下の事項を記載した申請書及び添付図書により、開発許可の申請を行う。

- ・開発区域の位置、区域
- ・予定建築物の用途、規模
- ・公共施設管理者の同意書
- ・関係権利者の同意書

※規模等により必要な書類が異なる。

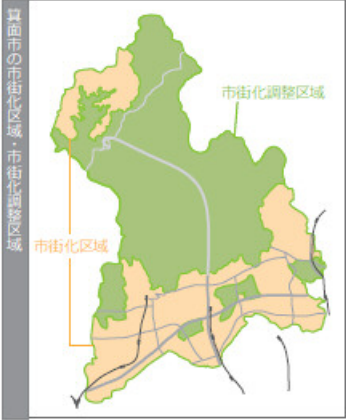
(3) 先行実施自治体の居住誘導区域設定事例

平成28年4月時点で、すでに立地適正化計画を策定している自治体の、居住誘導区域等の設定方法について参考のため以下より整理する。

① 大阪府箕面市（平成28年2月15日公表）

居住誘導区域

居住誘導区域は、法令により、市街化調整区域や災害危険区域（住宅の建築が禁止されているもの）、保安林の区域などに設定することができません。そのため、これらを除いたエリアの中で、居住誘導区域を設定します。




箕面市の市街化区域・市街化調整区域

市街化調整区域

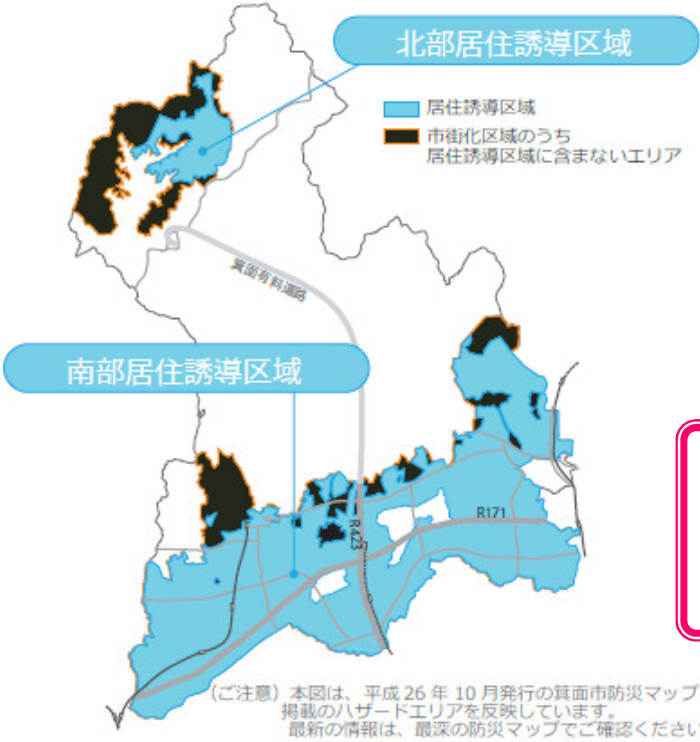
市街化区域

■ 検討の4つの視点

箕面市では、居住誘導区域の検討を4つの視点で行いました。それぞれの視点と、居住誘導区域に含まないこととしたエリアは下図のとおりです。

土砂災害ハザードエリア (土砂災害警戒区域 -イエローゾーン-など)	地区計画により 住宅の建築が規制 されているエリア
	
連担する生産緑地や 山なみ景観保全地区など	20年後の 人口密度が低い エリアのうち、 <u>居住誘導になじまないエリア</u>

■ 居住誘導区域イメージ図



北部居住誘導区域

南部居住誘導区域

■ 居住誘導区域
■ 市街化区域のうち
居住誘導区域に含まないエリア

⇒市街化区域から
災害区域等を除
いて設定する
パターン

(ご注意) 本図は、平成26年10月発行の箕面市防災マップ掲載のハザードエリアを反映しています。最新の情報は、最新の防災マップでご確認ください。

出典：箕面市立地適正化計画の概要版

14

② 熊本県熊本市（平成28年4月1日公表）

5. 居住誘導区域

居住誘導区域は、人口減少下においても、商業・医療等の日常生活サービス機能や公共交通が持続的に維持されるよう、一定のエリアに人口密度を維持する区域です。

■居住誘導区域の考え方

第2次熊本市都市マスタープラン地域別構想に基づき、「居住促進エリア」の考え方を基本として区域を設定します。ただし、市街化調整区域、工業地域、災害リスクが高い地域等を除く区域とします。

◆居住促進エリア（第2次熊本市都市マスタープラン）

■ 中心市街地及び地域拠点（都市機能誘導区域）

○中心市街地 →約 415ha ○地域拠点 →概ね 800m圏*

■ 公共交通軸沿線

○全ての鉄軌道（JR、市電、熊本電鉄）→ 輸送力、速達性、定時性、広域性に優れた公共交通
○運行本数 75本/日以上バス路線→ 運行頻度が高い公共交通

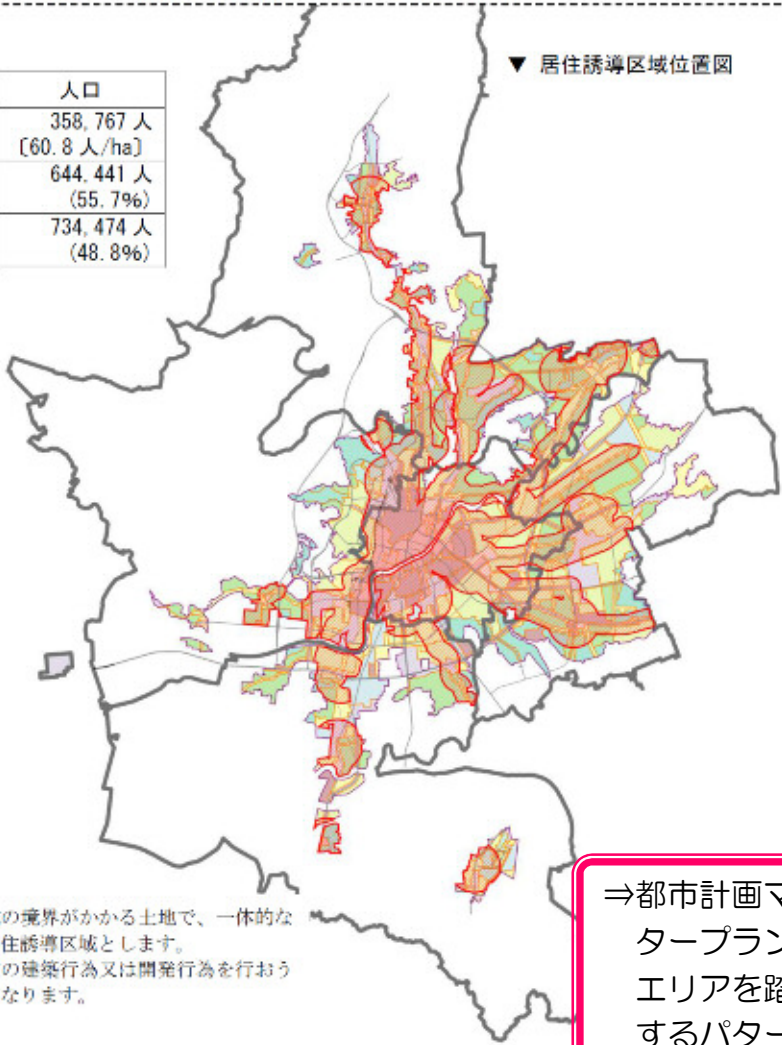
■ 居住促進エリアの設定

○鉄道駅・市電電停 ⇒ 概ね半径 500m 圏 ○バス停 ⇒ 概ね半径 300m 圏


※市街化区域内を基本とし、工業地域及び工業専用地域は除き、地形・地物を考慮する

	面積	人口
居住誘導区域 〔人口密度〕	5,904ha	358,767人 〔60.8人/ha〕
市街化区域面積と 人口（割合）	10,795ha (54.7%)	644,441人 (55.7%)
市域面積と人口 (割合)	39,032ha (15.1%)	734,474人 (48.8%)

※H22 国勢調査データベース
※居住誘導区域人口は、H22 国勢調査
500m 人口メッシュを基に、メッシュ
重心が都市機能誘導区域に含まれる
メッシュを対象に集計



▼ 居住誘導区域位置図

 居住誘導区域

※市街化区域内において、居住誘導区域の境界がかかる土地で、一体的な建築行為又は開発行為を行う土地は居住誘導区域とします。
※居住誘導区域外で一定規模以上の住宅の建築行為又は開発行為を行うとする場合には、市への届出が必要となります。

⇒都市計画マスタープランのエリアを踏襲するパターン

出典：熊本市立地適正化計画【概要版】

③ 北海道札幌市（平成28年3月策定）

✓居住誘導の基本的な考え方のまとめ

【複合型高度利用市街地】

- 全体的に居住地としてのニーズが高い一方、将来人口推計では、地下鉄駅周辺でも人口減少が見込まれており、将来的な都市機能の低下やそれに伴う後背圏の利便性の低下が懸念されます。
- 土地利用状況から、複合型高度利用市街地内にも、共同住宅など集合型の居住機能を新たに誘導するための敷地確保は可能な状況であると考えられます。

複合型高度利用市街地の区域を基本として、**集合型居住誘導区域**を設定します。
この区域では、人口分布の偏在を是正しつつ、人口密度の維持・増加を図るため、土地の高度利用を基本とした集合型の居住機能が集積することを目指します。

（※ただし、災害の危険性が高い地域など、集合型の居住機能の集積になじまない地域は区域に含めないこととします。）

（※区域内の居住機能の全てを集合型にすることを目指すものではありません。）

【郊外住宅地の一部】

- 20年後も人口密度は概ね維持されますが、一部の地域では、人口減少スピードが速まることが想定され、地域コミュニティの衰退や利便性の低下などが懸念されます。

開発時期の古い郊外住宅地の一部において、人口減少が進む中でも、生活利便性・交通利便性を確保しつつ、持続的な地域コミュニティの形成を目指すこととし、市独自の区域として持続可能な居住環境形成エリアとして設定します。

具体的な区域としては、平成32年（2020年）から平成42年（2030年）の間に人口減少が推計される地域のうち、それまで増加傾向にあった老年人口が横ばいに転じることが推計される地域（今後、より速い速度で人口減少が進むことが懸念される地域）に設定し、良好な環境を備える郊外での暮らしを支えるため、多様な世代の流入を促すとともに、地域の課題解決を図る総合的な取組を進めます。

⇒市独自の区域
を設定する
パターン

6 各区域及び誘導施設の設定

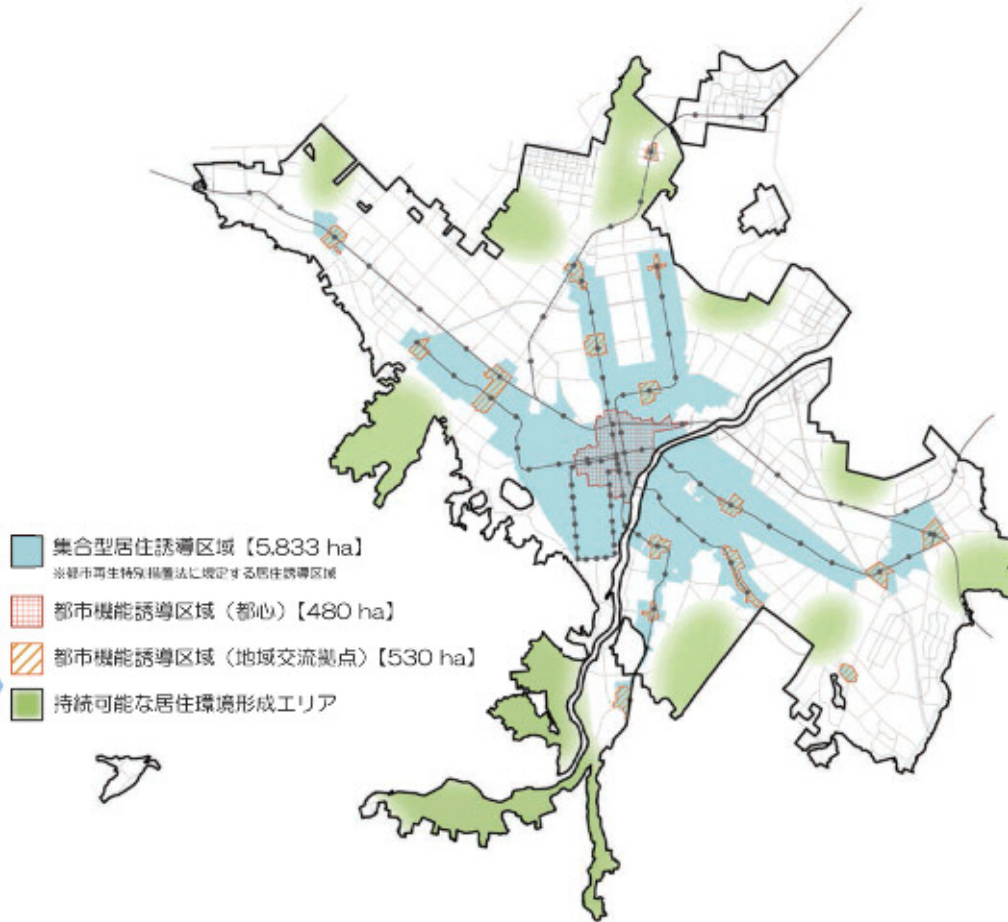


図 6-1 各区域の範囲

◆各誘導区域の設定方法について

各誘導区域の設定に当たっては、現在の土地利用状況や地下鉄駅等からの近接性のほか、用途地域や高度地区の指定状況なども勘案した上で設定した。

<集合型居住誘導区域>

- 複合型高度利用市街地の範囲を基本として、道路・河川等の地形地物や、用途地域・高度地区等の土地利用制限の境界などに合わせて区域を画定した。
- 工業地域（都市再生緊急整備地域^{※40}以外）や土砂災害警戒区域などは、集合型居住誘導区域には含まれていない。

<都市機能誘導区域（都心）>

- 都心まちづくり計画^{※41}に定める都心の範囲や、都市再生緊急整備地域、用途地域等の境界などに合わせて区域を画定した。

<都市機能誘導区域（地域交流拠点）>

- 地下鉄駅等からの近接性や、土地利用の連続性を踏まえつつ、用途地域・高度地区等の土地利用制限の境界や、土地利用構想等の計画策定エリアなどに合わせて区域を画定した。

◆各誘導区域の面積について

市街化区域・集合型居住誘導区域・都市機能誘導区域の面積の関係は以下のとおり。

	面積	市街化区域 に占める割合	集合型居住誘導区域 に占める割合
市街化区域	25,017 ha	—	—
集合型居住誘導区域	5,833 ha	約 23.3 %	—
都市機能誘導区域（合計）	1,010 ha	約 4.0 %	約 17.3 %
（都心）	480 ha	約 1.9 %	約 8.2 %
（地域交流拠点）	530 ha	約 2.1 %	約 9.1 %

(H28.3時点)

出典：2016札幌市立地適正化計画（平成28年3月）

5 都市機能誘導区域と誘導施設の検討

ここでは、都市施設を誘導する区域と、誘導すべき都市施設を検討するにあたっての前提を整理する。

(1) 都市機能誘導区域の検討

① 都市機能誘導区域とは

都市計画運用指針によると、都市機能誘導区域とは、都市再生特別措置法第81条第2項第3号に定める「都市施設の立地を誘導すべき区域」で、居住誘導区域内に定めるものとされている。医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や徒歩圏に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるように設定する区域である。

3. 都市機能誘導区域…区域の設定等① 国土交通省

②都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

- > 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- > 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等
- > 都市の拠点となるべき区域

※都市機能誘導区域を設定することにより、例えば届出義務が課される等の措置が講じられることとなることから、区域の設定に当たっては、その境界を明確にし、届出の必要の有無が明らかになるようにしなくてはならない。

48

3. 都市機能誘導区域…留意すべき事項 国土交通省

■都市機能誘導区域(§81②3)【必須事項】

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域である。

①具体的な区域の設定に当たって留意すべき事項

- 居住誘導区域との関係**
 - > 都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、
 - > 人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定することとなる。
 - > このように、都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定されるものであり、都市機能誘導区域に医療・福祉・商業等の都市機能とあわせて居住を誘導することが望ましい。
- 区域の数**
 - > 市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。
- 区域の範囲**
 - > 区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。
- 段階的な区域の設定**
 - > 居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定が同時であることが基本となるが、居住誘導区域の設定において、住民への丁寧な説明等のために時間を要する場合には、都市機能誘導区域の設定が居住誘導区域の設定に先行することも例外的に認められる。

7

■ 都市機能誘導区域の設定

出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省、平成27年6月）

② 都市機能誘導区域を設定した場合の届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外において行う開発行為のうち、以下の場合原則として市町村長への届出が義務付けられている（都市再生法第108条第1項）。

[届出の対象]

○開発行為

○ 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目的の開発行為

○開発行為以外

①立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物を**新築**しようとする場合

②建築物を**改築**し当該誘導施設を有する建築物とする場合

③建築物の**用途を変更**して当該誘導施設を有する建築物とする場合

[開発行為の場合の届出]

都市機能誘導区域外でこれらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日などについて市長への届出が必要となる。

[届出書類]
届出者の住所・氏名等
開発行為の概要（開発区域に含まれる地域の名称（住所）、開発区域の面積、建築物の用途、工事の着手予定年月日、工事の完了予定年月日、その他必要な事項）
（添付書類）
・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺1/1,000以上）
・設計図（縮尺1/100以上）
・その他参考となるべき事項を記載した図面

[開発行為以外の場合の届出]

都市機能誘導区域外でこれらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日などについて市長への届出が必要となる。

[届出書類]
届出者の住所・氏名等
開発行為の概要（建築物を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積、新築しようとする建築物又は改築若しくは用途の変更後の建築物の用途、改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途、その他必要な事項）
（添付書類）
・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺1/100以上）
・建築物の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺1/50以上）
・その他参考となるべき事項を記載した図面

図出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省、平成27年6月）

都市機能誘導区域外において建築等の際に届出義務が生じるか否かを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細（規模、種類等）についても定めることが望ましいと都市計画運用指針等に記載されている。

③ 都市機能誘導区域設定の検討

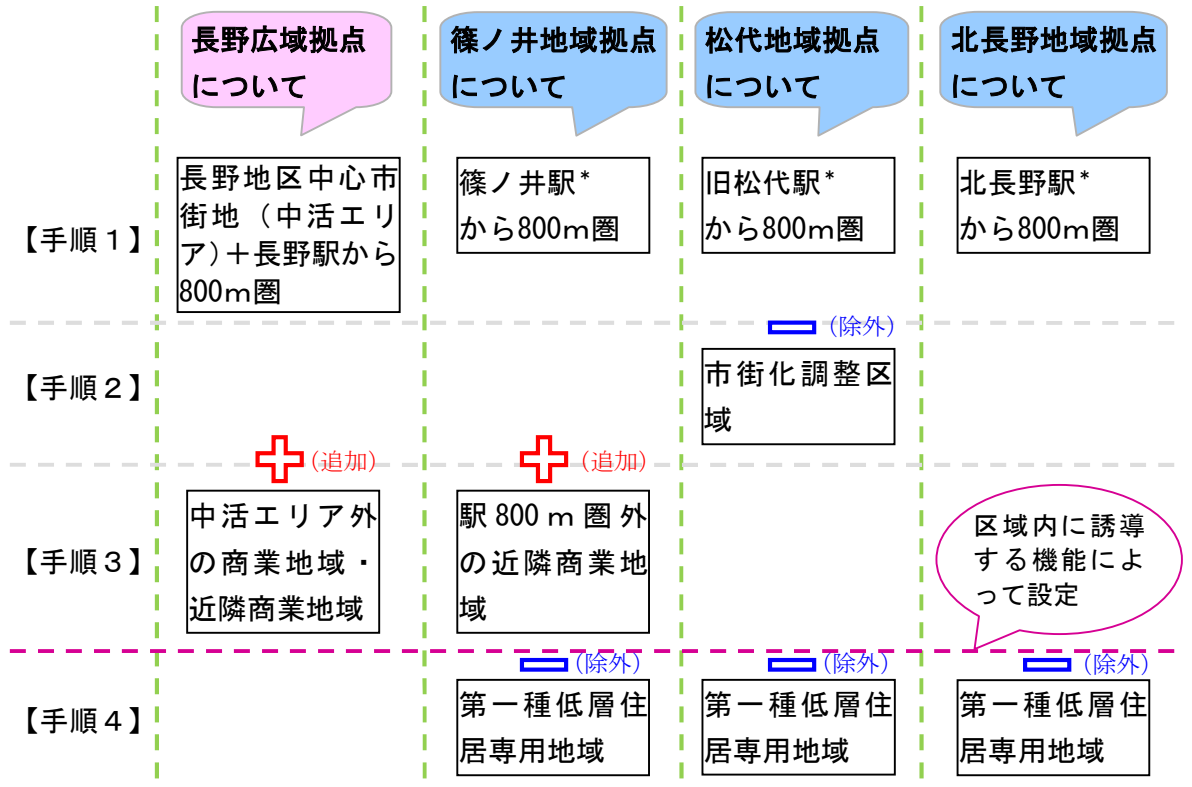
長野市都市計画マスタープランでは、『「都市拠点」は、立地適正化計画における「都市機能誘導区域」に相当するものとする。』と定めたことから、都市拠点である「広域拠点」及び「地域拠点」を都市機能誘導区域の候補とする。

誘導すべき都市機能の立地可否の観点から、除くべきまたは追加すべき地域を下記のように整理し、都市機能誘導区域の設定一例を示す。

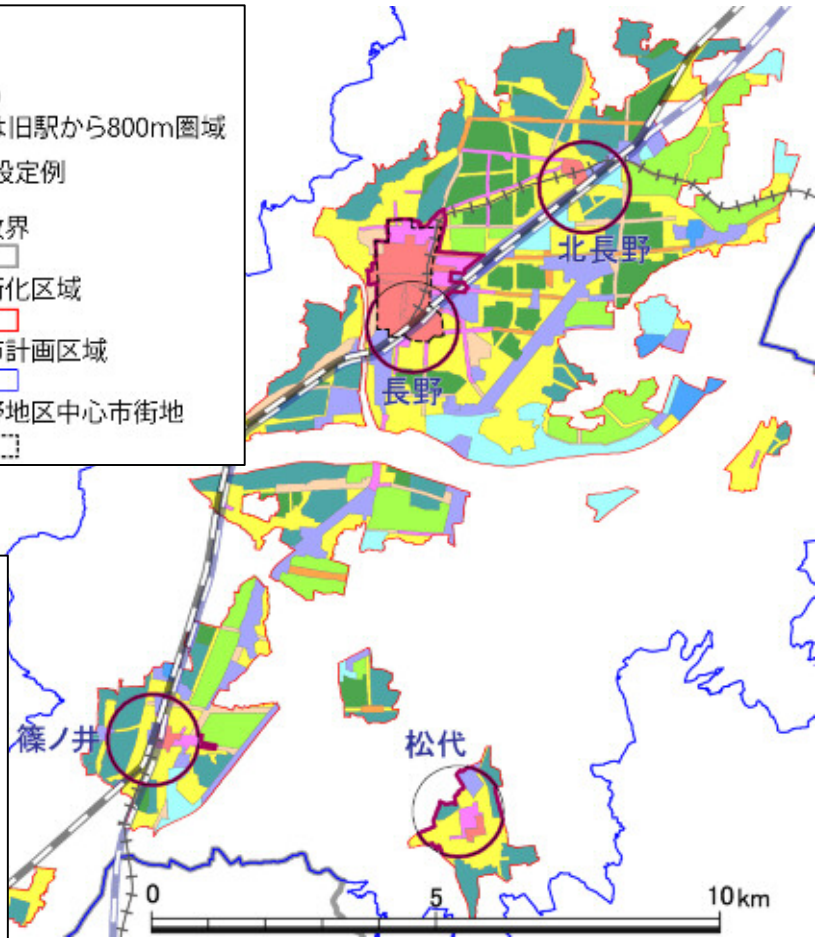
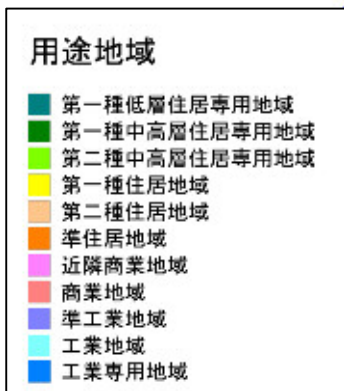
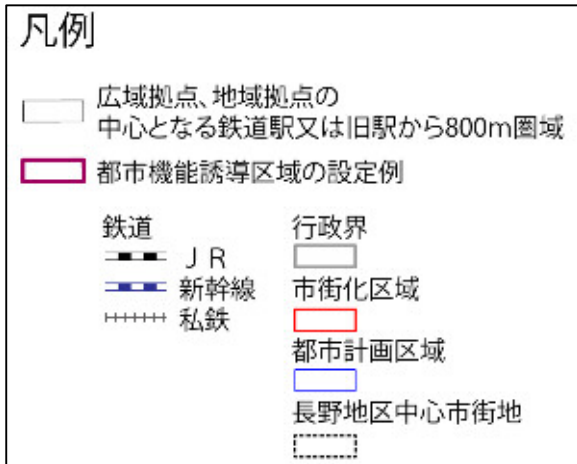
■ 区域設定の考え方案

【手順1】	長野広域拠点については、長野地区中心市街地※に長野駅から徒歩圏として800m圏域を加えた範囲をベースとし、篠ノ井、松代、北長野地域拠点については、拠点中心（駅または旧駅）から同じく800m圏域をベースとする。
【手順2】	市街化調整区域は対象外なので除く。
【手順3】	商業地域又は近隣商業地域については、拠点圏域外であっても追加する。
【手順4】	誘導すべき都市施設の検討結果次第で除外すべき用途地域を除く。（例：第一種低層住居専用地域）※拠点毎に必要な都市機能や地域の特色が違うことから、それぞれの役割・機能分担を検証し、区域の設定範囲や区域に必要な誘導すべき都市施設の設定を行う。

※長野市中心市街地活性化基本計画にて位置づけられた中心市街地（中活エリア）、区域及び設定根拠については次頁を参照。



*拠点圏域の中心は、駅ではなく市街地の中心として適当な場所（例えば支所等）に設定することも考えられる。



■ 都市機能誘導区域の設定例と用途地域（手順4を行わない場合）

【参考】長野市中心市街地区域

中心市街地の区域は、より効率的・効果的に活性化を図るため、以下の4つの視点から、一期基本計画の区域と同じ、準工業地域並びにJR長野駅東口側の住居系地域を外した区域（長野市第1～第5・芹田・三輪地区の各一部）の200haとする。

- ① 商業・業務機能などの都市機能が集積している区域
- ② 都市計画として商業・業務機能の集積や土地の高度利用を誘導すべき区域
- ③ 歴史的に中心的な市街地が形成されてきたエリアや、集客や観光、居住などの観点から中心的な商業・業務地と一体的なまちづくりや活性化が必要なエリアを含む区域
- ④ 中心市街地活性化の諸施策・事業を総合的かつ一体的に実施することが可能な区域

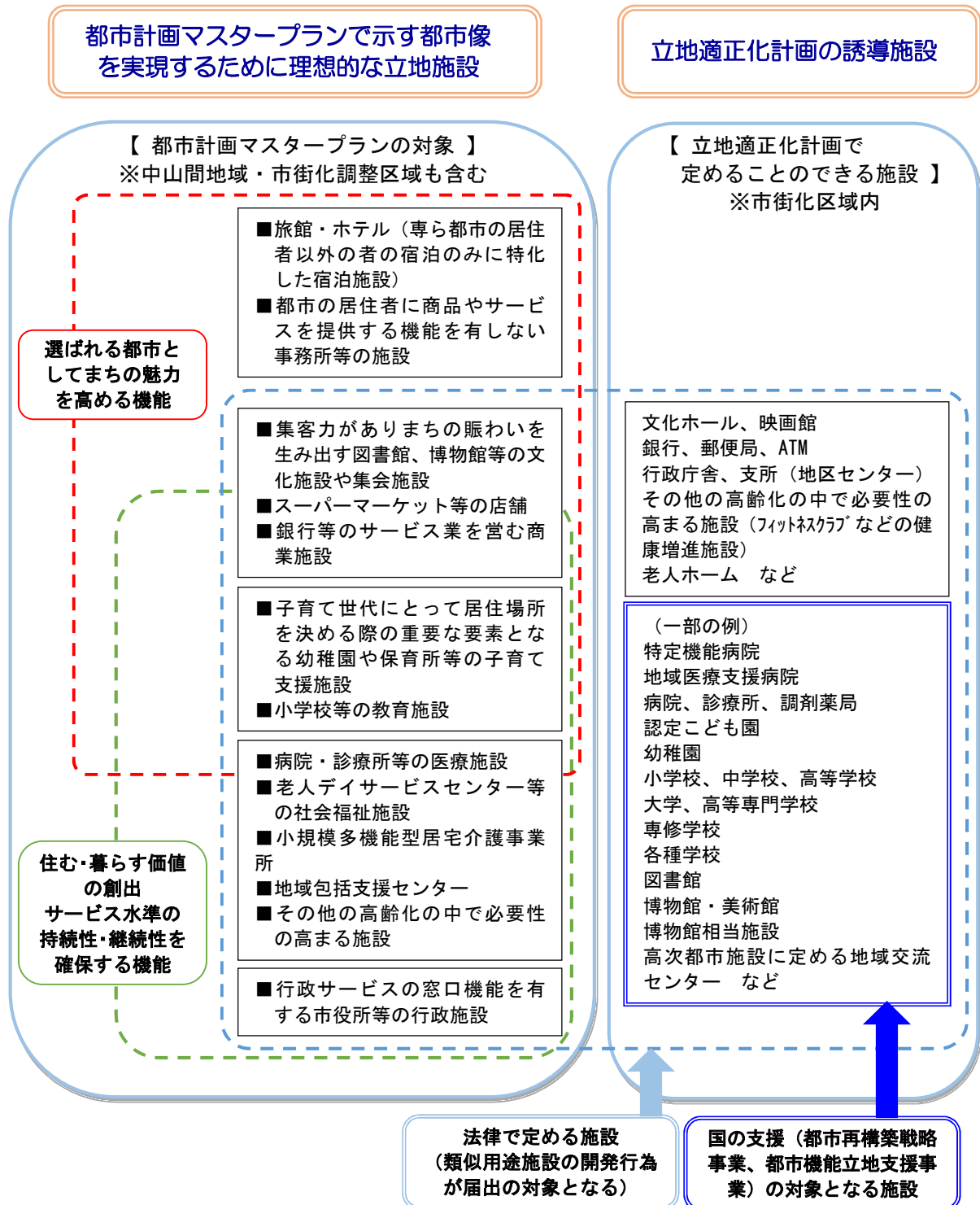


出典：第二期長野市中心市街地活性化基本計画（平成24年4月策定、平成28年3月15日最終変更）

(2) 誘導施設の検討

① 誘導施設の考え方の整理

法律に基づき立地適正化計画のなかで位置づけるべき誘導施設と、望ましい都市の姿として誘導すべき施設の違いについて以下のように整理する。



② 誘導施設の考え方

拠点に必要と考えられる都市機能は、地区の規模、後背圏の人口規模、交通利便性や地域の特性等により異なるため、各拠点における役割・機能分担に応じて、その都市機能を高めるために必要と考えられる都市施設を検討する。

1) 誘導が必要な都市機能の抽出

都市再生特別措置法では、都市機能増進施設は「医療施設、福祉施設、商業施設、その他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」と定義されている。

具体的な都市機能及び施設については、「都市計画運用指針」「立地適正化計画の作成に係るQ&A」において示されており、「立地適正化計画作成の手引き」においても、参考資料として必要な都市機能が示されている。

これらの資料を参考に、本市の目指す各地域における将来像の実現に必要な都市機能について整理し、誘導が必要な都市機能を抽出する。

2) 立地適正化計画作成の手引き等で示されている施設

「立地適正化計画の作成に係るQ&A」にて、誘導施設として想定される施設は以下のとおりとなっている。

誘導施設は、都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設と規定されており、具体的には、以下の施設が想定されます。また、都市機能立地支援事業等の交付対象となる誘導施設に限定されるのではなく、幅広く定めることが可能です。ただし、専ら都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設や、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しないオフィス（例えば、都市の居住者に商品やサービスを提供する機能を有しない事務所）等の施設は、誘導施設として想定していません。

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や集会施設、スーパーマーケット等の店舗や銀行等のサービス業を営む商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所等の行政施設

出典：立地適正化計画の作成に係るQ&A（平成28年2月8日一部改正）（国土交通省）

「立地適正化計画作成の手引き」では、拠点類型毎において想定される都市機能のイメージが下図のとおり提示されている。

■ 中心拠点と地域/生活拠点に必要な機能

(参考) 中心拠点 と 地域/生活拠点



※中心拠点、地域拠点に必要な機能は、都市の規模、後背圏の人口規模、交通利便性や地域の特性等により様々であり、いかなる機能が必要であるかについては、それぞれの都市において検討が必要であるが、参考までに、地方中核都市クラスの都市において、拠点類型毎において想定される各種の機能についてイメージを提示する。

	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中核的な行政機能 例. 本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 コミュニティサロン 等
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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、放課後児童クラブ* 子育て支援センター、児童館 等
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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. 食品スーパー、コンビニ
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 診療所
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局、ATM
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市民全体を対象とした教育文化がゼルの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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

47

出典：立地適正化計画作成の手引き(案)(平成27年4月、国土交通省)



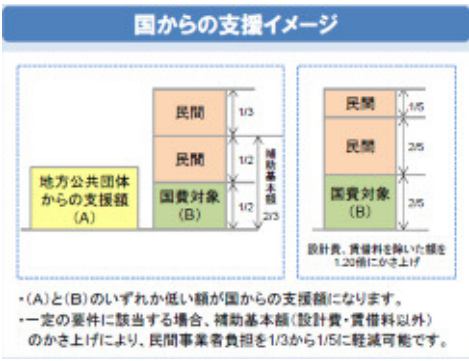
※上記は国交省の考える参考イメージである。

表内の「中心拠点」、「地域拠点」、「生活拠点」などの言葉の定義については、長野市都市計画マスタープランと異なる点を留意する。

3) 誘導施設整備に関わる支援措置

都市機能誘導区域を設定した場合にさまざまな国の支援措置があるが、そのなかで、誘導施設の設定に関わる予算上の支援措置を以下に整理する。(その他の、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についてはp. 29【参考】を参照)

[予算措置]

事業名	事業概要	対象区域
A. 集約都市形成支援事業 (コンパクトシティ形成支援事業) ⇒対象施設はp.27参照	都市機能の集約地域への立地誘導のため、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<u>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。</u>	都市機能誘導区域内
B. 都市機能立地支援事業 ⇒対象施設はp.26参照	人口減少・高齢社会に対応した持続可能な都市構造への再構築を図るため、公的不動産の有効活用等により <u>都市機能(医療・福祉・商業等)を整備する民間事業者等に対して支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進する。</u> 	都市機能誘導区域内 + 都市再生整備計画区域内(※)
都市再生整備計画事業	都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす事業について、国費率の嵩上げ等を行い、都市の再構築に向けた取り組みを促進する。	都市機能誘導区域内 + 都市再生整備計画区域内(※)
C. 都市再構築戦略事業 ⇒対象施設はp.26参照	人口減少・高齢社会に対応した持続可能な都市構造への再構築を図るため、地域に必要な <u>都市機能(医療・福祉・商業等)等の整備について支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進する。</u>	都市機能誘導区域内 + 都市再生整備計画区域内(※)

※区域について別途要件あり

出典：国土交通省HP「立地適正化計画に係る予算・金融上の支援措置」より抜粋

4) B.「都市機能立地支援事業」及びC.「都市再構築戦略事業」で位置づけられた誘導施設

都市機能（医療・福祉・商業等）の整備について国が支援する制度のうち、「都市機能立地支援事業」及び「都市再構築戦略事業」では、誘導都市施設として下表のように位置づけられている。

制度の概要				
都市機能立地支援事業 【民間補助】	公的不動産の有効活用等により、生活に必要な都市機能「誘導施設」を民間事業者が整備する際に、市町村による支援に加え、 <u>国が民間事業者に対して直接支援する個別補助事業</u>			
都市再構築戦略事業 【交付金】	「立地適正化計画」を作成した上で、生活に必要な都市機能を整備することにより、都市構造の再構築を図ることを目的とした事業			
交付対象となる誘導施設				
拠点	対象施設	施設名	法的位置づけ	
中心 拠点 誘導 施設	1) 医療施設	特定機能病院	医療法第1条の5	
		地域医療支援病院		
		病院		
		診療所		
		調剤薬局	医療法第1条の2	
	2) 社会福祉施設	「社会福祉法」「老人福祉法」「身体障害者福祉法」「知的障害者福祉法」「生活保護法」「高齢者の医療の確保に関する法律」「地域における公的介護施設等の計画的な整備等の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び寡婦福祉法」「母子保健法」「障害者総合支援法」に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設		
	3) 教育文化施設	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条	
		幼稚園	学校教育法第1条	
		小学校		
		中学校		
		高等学校		
		中等教育学校		
		特別支援学校		
		大学		
		高等専門学校		
		専修学校		学校教育法第124条
各種学校	学校教育法第134条			
図書館	図書館法第2条第1項			
博物館・美術館	博物館法第2条第1項			
博物館相当施設	博物館法第29条			
4) 商業施設	以下の要件を満たす施設 ・周辺に同種施設がないこと ・市町村が必要と判断したこと ・多数の者が出入りし利用することが想定されること (風営法第2条各項に規定する施設でないこと)			
徒歩 圏 誘導 施設	1) 医療施設	病院	医療法第1条の5	
		診療所		
		調剤薬局	医療法第1条の2	
	2) 商業施設	以下の要件を満たす施設 ・周辺に同種施設がないこと ・市町村が必要と判断したこと ・多数の者が出入りし利用することが想定されること (風営法第2条各項に規定する施設でないこと)		
		3) 地域交流センター	高次都市施設に定める地域交流センター	

国土交通省「都市機能立地支援事業等の活用に係る説明会資料」他より作成

5) A. 「集約都市（コンパクトシティ）形成支援事業」で位置づけられた誘導施設

都市機能（医療・福祉・教育文化施設等）の集約地域への移転や、移転跡地の都市的土地利用からの転換を促進する支援制度である、「集約都市（コンパクトシティ）形成支援事業」では、誘導施設として下記のように位置づけられている。

[支援の概要]

<ul style="list-style-type: none"> ・郊外部に立地する誘導施設で、都市機能誘導区域への移転後に延べ面積が1,000㎡以上となる場合について、<u>旧建物の除却</u>、<u>移転跡地の緑地等整備</u>、緑地等管理のための専門家派遣等に要する経費（地方公共団体、民間事業者等） ・跡地等の適正管理に係る方策を検討するための調査検討経費
--

[誘導施設]

<p>立地適正化計画に定められる都市再生法第81条第2項第3号に規定する誘導施設のうち、次に掲げるものをいう。</p>	
イ 医療施設	<ul style="list-style-type: none"> ① 医療法第1条の5に定める特定機能病院、地域医療支援病院、その他の病院又は診療所 ② 医療法第1条の2に定める調剤を実施する薬局
ロ 社会福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> ① 老人福祉法第20条の7に定める老人福祉センター ② 老人福祉法第20条の7の2に定める老人介護支援センター ③ 老人福祉法第20条の2の2に定める老人デイサービスセンター ④ 介護保険法第115条の46に定める地域包括支援センター ⑤ 障害者自立支援法第5条第12項に定める障害者支援施設 ⑥ 母子及び寡婦福祉法第39条に定める母子福祉センター ⑦ 児童福祉法第39条に定める保育所 ⑧ 児童福祉法第59条の2に定める認可外保育施設 <p>上記のほか、社会福祉法、老人福祉法、身体障害者福祉法、知的障害者福祉法、生活保護法、高齢者の医療の確保に関する法律、地域における公的介護施設等の計画的な整備等の促進に関する法律、介護保険法、児童福祉法、母子及び寡婦福祉法、母子保健法又は障害者総合支援法に定める施設又は事業の用に供する施設のうち通所等を目的とするもの</p>
ハ 教育文化施設	<ul style="list-style-type: none"> ① 学校教育法第1条に定める幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学又は高等専門学校 ② 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条に定める認定こども園 ③ 図書館法第2条第1項に定める図書館 ④ 博物館法第2条第1項に定める博物館又は美術館 <p>上記のほか、学校教育法第124条に定める専修学校、同法第134条に定める各種学校又は博物館法第条に定める博物館相当施設</p>
ニ 商業施設	<p>多数の者が出入りし、利用することが想定される施設で、市町村が必要と判断した商業施設（ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条各項に規定する施設を営業するものを除く。）</p>

国土交通省「集約都市形成支援事業制度要綱」他より作成

【参考】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

都市機能誘導区域を設定した場合に以下のような国などの支援措置がある。

[予算措置]	
【再掲】都市機能立地支援事業	立地適正化計画に記載された、公的不動産の活用等と合わせて民間事業者が行う、誘導施設の整備等に対して、国から直接補助を行う。
【再掲】都市再構築戦略事業（交付金）	立地適正化計画に位置付けられた、中心拠点・生活拠点の形成に資する誘導施設の整備等に対して国が支援。
優良建築物等整備事業（交付金）	都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合、誘導施設の整備、土地利用の共同化、高度化等を行う優良建築物等の整備に対して国が支援。
市街地再開発事業・防災街区整備事業（交付金）	都市機能誘導区域において一定の要件を満たすものについて、交付対象額の嵩上げ等により支援を強化。
<p>交付対象額：</p> <p>通常（事業者負担3割強）</p> <p>支援イメージ</p> <p>都市機能誘導区域内で公共交通要件を満たす事業</p> <p>係数：1.20（事業者負担2割）</p> <p>※事業費の嵩上げ対象は、土地整備費及び共同施設整備費のみ</p> <p>係数：1.35（事業者負担1割）</p> <p>都市機能誘導区域内で3要件を満たす、立地適正化計画に基づく事業</p>	
都市再生区画整理事業（交付金）	都市機能誘導重点地区を重点地区に追加するとともに、誘導施設が立地する場合、交付限度額に道路用地費を全額算入。
<p>●拡充制度のイメージ</p> <p>都市機能誘導区域に関する拡充</p> <p>①都市機能誘導区域内の事業を重点地区に追加（交付率1/3→1/2）</p> <p>②地権者の意向をまとめて民間の同業旅行者が事業を実施</p> <p>③誘導施設を整備する場合、道路用地費を全額算入（公共用地率15%以上）</p> <p>④地権者本人による事業を実施</p> <p>密集市街地に関する用地費限度額の拡充</p> <p>※以下の想定ケースの場合の例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全市街地形成重点地区（交付率1/2） ・公共用地率：従前10%→従後30% <p>従前：公共用地増分の用地費（15%を超える部分の2/3）</p> <p>従後：公共用地増分の用地費（増分全額の用地費）</p>	
民間まちづくり活動促進・普及啓発事業	都市機能誘導区域における、快適な都市空間の形成・維持等に資する都市利便増進協定等に基づく施設整備等を含む社会実験等を支援。
スマートウェルネス住宅等推進事業	都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合、居住の安定確保と健康維持増進に関する取り組みが行われる住宅団地等における生活支援・交流施設整備の支援を強化等。
都市再生事業等（独立行政法人都市再生機構）	都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合等において、計画策定コーディネートの実施、政府出資金を活用した事業用地の先行取得、市街地再開発事業等の施行等により支援。
[金融支援]	
まち再生出資（民間都市開発推進機構）	都市機能誘導区域内において行われる誘導施設又は当該誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設（寄与施設）を整備する民間都市開発事業に対して出資。【総事業費の50%又は公共施設等+誘導施設の整備費又は資本の50%のうち最も少ない額】

立地適正化計画のパフレット（国交省）をもとに作成

財政・金融上の支援制度イメージ

都市機能誘導区域		さらに、位置付けがあれば…
まちづくり交付金 補助率	通常は… 40% → 誘導区域では… 45%	都市機能立地支援事業(新規) 補助率50% 国が民間に直接補助 自治体は賃料や税減免等で負担 (都市再興戦略事業) 50% + 補助対象も拡充
都市再生区画整理事業 補助率 道路用地費算入率	1/3 → 1/2 2/3 → 100%	1/2 100%
市街地再開発事業 面積要件 (都市) (住宅) 補助対象額	1.0ha → 0.5ha 0.5ha → 0.5ha → ×1.2倍	0.2ha 0.1ha → ×1.35倍
民都機構 (出資)面積要件 (共同型)延床面積	0.2ha → 0.1ha 2000㎡ → 1000㎡	500㎡ 制限なし + 支援限度額も拡充
UR都市機構(再開発・土地有効利用事業等) 施行区域	一定の要件 → 対象区域 + 出資金充当	対象区域 + 出資金充当(充当率嵩上げ)

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省、平成28年4月11日版）

また、都市機能誘導区域を設定した場合に以下のような税制特例措置がある。

税制措置の概要

《都市機能の外から内(まちなか)への移転を誘導するための税制》

- 都市機能を誘導すべき区域の外から内への事業用資産の買換特例
80%課税繰り延べ

《都市機能を誘導する事業を促進するための税制》
(敷地の集約化など用地確保の促進)

- 誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例
 - ①居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合
買換特例 所得税 100%
 - ②居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合の所得税(個人住民税)の軽減税率
原則: 15%(5%) → 6,000万円以下 10%(4%)
 - ③長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合
・所得税(個人住民税): 軽減税率 原則 15%(5%) → 2,000万円以下 10%(4%)
・法人税: 5%重課 → 5%重課の適用除外
- 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例
 - ①長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合 上記③に同じ
 - ②当該法人の行う都市機能の整備等のために土地等を譲渡する場合 1,500万円特別控除
(保有コストの軽減)
- 都市機能とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の課税標準の特例
(5年間4/5に軽減)

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省、平成28年4月11日版）