

立地適正化計画について

1. 立地適正化計画の背景
2. 立地適正化計画とは
3. これまでの鳥取市の立地適正化計画策定に向けた取組
4. 鳥取市立地適正化計画の位置づけ
5. 立地適正化計画の検討の進め方

1. 立地適正化計画の背景

- 都市のコンパクト化は、縮退均衡を目指すものではなく、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、
 - ・ 生活サービス機能維持や住民の健康増進など、**生活利便性の維持・向上**
 - ・ サービス産業の生産性向上による**地域経済の活性化**（**地域の消費・投資の好循環の実現**）
 - ・ 行政サービスの効率化等による**行政コストの削減**
 - ・ 災害リスクを踏まえた居住等の誘導や防災対策の実施による**居住地の安全性強化**などの**具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段**。

都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

- **人口減少・高齢者の増加**
- **拡散した市街地**
- **頻発・激甚化する自然災害**

■ 都市の生活を支える機能の低下

- 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

■ 地域経済の衰退

- 地域の産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

■ 厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

■ 都市部での甚大な災害発生

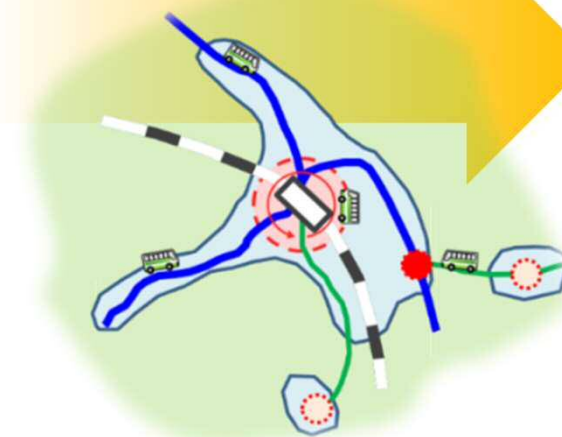
- 被害額の増加、都市機能の喪失

コンパクトシティ

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積

＋
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



中心拠点や生活拠点が
利便性の高い公共交通で結ばれた
多極ネットワーク型コンパクトシティ

コンパクトシティ化による効果の例

生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持・アクセス確保などの利用環境の向上
 - 高齢者の外出機会の増加、住民の健康増進
- ➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活・活躍できる都市環境

地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
 - 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ➡ 地域内での消費・投資の好循環の実現

行政コストの削減等

- 行政サービス、インフラの維持管理の効率化
 - 地価の維持・固定資産税収の確保
 - 健康増進による社会保障費の抑制
- ➡ 財政面でも持続可能な都市経営

地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効率的利用
 - CO2排出量の削減
- ➡ カーボンニュートラルな都市構造の実現

居住地の安全性強化

- 災害リスクを踏まえた居住誘導、対策の実施
- ➡ 災害に強い防災まちづくりの実現

2. 立地適正化計画とは

(つづき)

- 都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見渡しなが、**居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導**と、それと連携して、公共交通の改善と地域の輸送資源の総動員による**持続可能な移動手段の確保・充実**を推進。
- 必要な機能の誘導・集約に向けた市町村の取組を推進するため、**計画の作成・実施を予算措置等で支援**。

立地適正化計画（市町村が作成）

【改正都市再生特別措置法】（平成26年8月1日施行）

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと
当該エリアに誘導する施設を設定

拠点エリアへの
医療、福祉等の
都市機能の誘導

◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

- 誘導施設への税財政・金融上の支援
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率の緩和
- 公的不動産・低未利用地の有効活用

◆歩いて暮らせるまちづくり

- 歩行空間の整備支援

歩行空間や自転車利用
環境の整備

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- 誘導したい機能の区域外での立地について
届出、市町村による働きかけ
- 誘導したい機能の区域内での休廃止について
届出、市町村による働きかけ

居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持する
エリアを設定

公共交通沿線への居
住の誘導

◆区域内における居住環境の向上

- 住宅事業者による都市計画等の提案制度

◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- 一定規模以上の区域外での住宅開発について、
届出、市町村による働きかけ

多極ネットワーク型 コンパクトシティ



地域公共交通計画（市町村・都道府県が作成）

【改正地域公共交通活性化再生法】

（令和5年10月1日施行）

- ◆ まちづくりとの連携
- ◆ 地方公共団体を中心とした地域公共交通ネットワークの形成の促進

①地域公共交通利便増進実施計画

ダイヤ・運賃等の調整による公共交通サービスの改善

- 路線等の見直し
- 等間隔運行、定額制乗り放題運賃等のサービスを促進 等

②地域旅客運送サービス継続実施計画

- 路線バス等の維持が困難な場合に、地方公共団体が、関係者と協議の上、公募により代替する輸送サービス（コミュニティバス、デマンド交通、タクシー、自家用有償旅客運送、福祉輸送等）を導入

従来の公共交通機関に加え、地域の輸送資源の総動員による移動手段の維持・確保

立地適正化計画

地域公共交通計画

連携

好循環を実現

国土交通大臣の認定

関係法令の特例・予算支援の充実

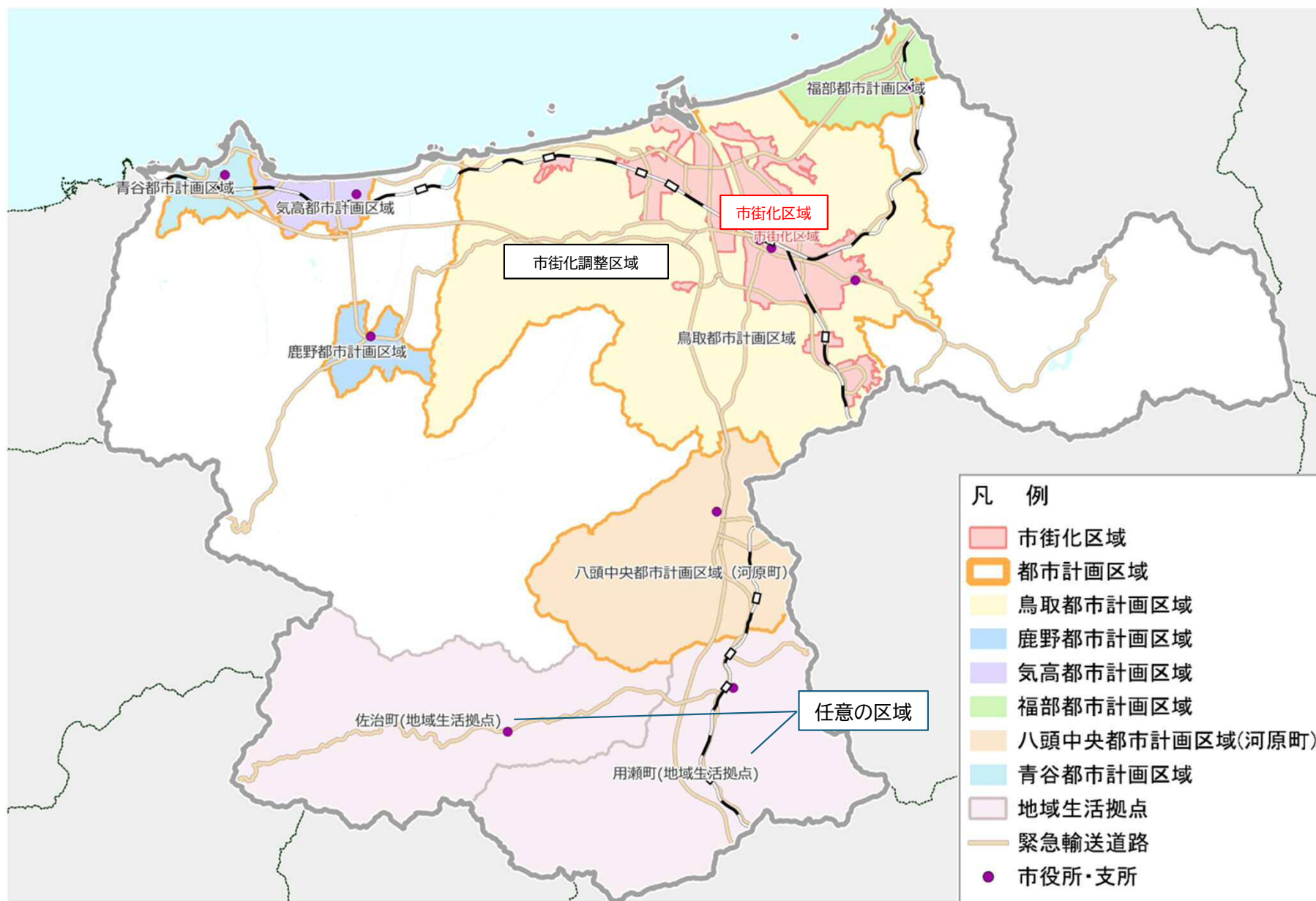
2. 立地適正化計画とは

- 立地適正化計画は、都市計画区域が指定されている市町村において、市街化区域（非線引き都市計画区域においては都市計画区域）の範囲に居住誘導区域と都市機能誘導区域、防災指針を定め、持続可能な都市構造への転換を推進する制度。
- 区域を定めるのみならず、様々な事業を位置づけることが可能。
- 関連する市街化区域外（都市計画区域外を含む）の将来像についても、幅広く記載が可能。



2. 立地適正化計画とは

鳥取市都市計画概要図



2. 立地適正化計画とは

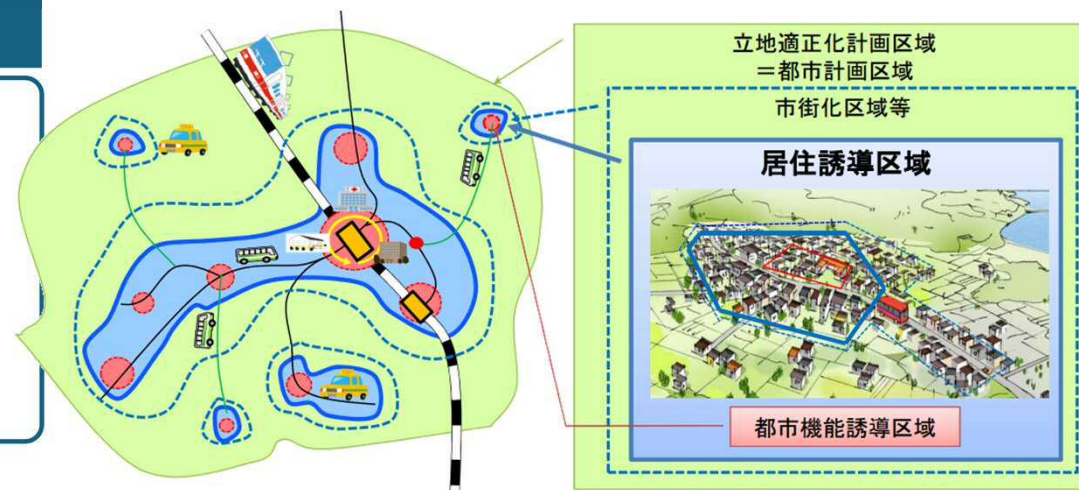
居住誘導区域

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

居住誘導区域に含まないこととされている区域

- 市街化調整区域
- 建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域のうち、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区域
- 農業振興地域の整備に関する法律第八条第二項第一号に規定する農用区域又は農地法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
- 自然公園法第二十条第一項に規定する特別地域
- 森林法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
- 自然環境保全法第十四条第一項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第二十五条第一項に規定する特別地区
- 森林法第三十条若しくは第三十条の二の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第四十一条の規定により指定された保安施設地区又は同法第四十四条において準用する同法第三十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



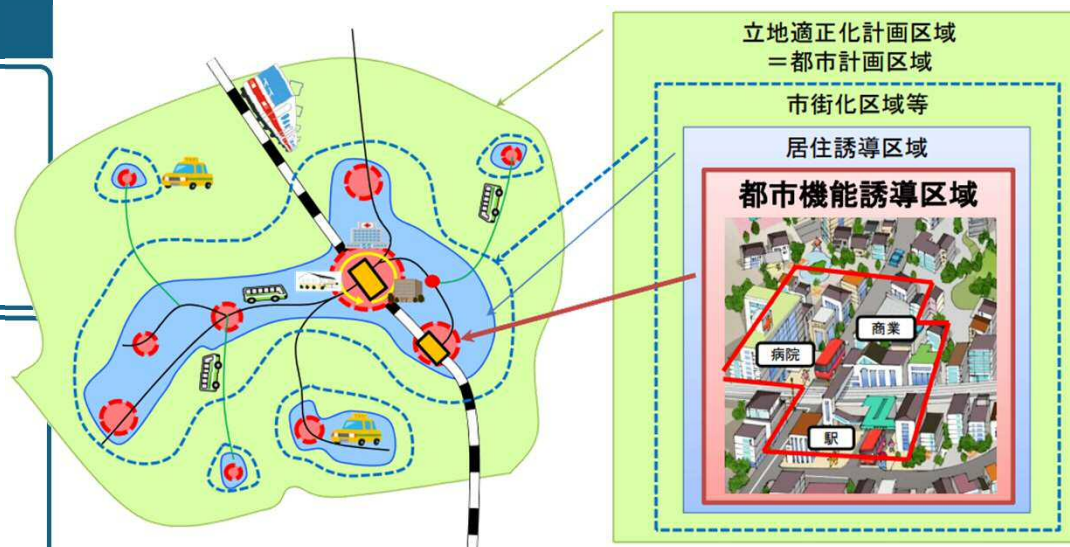
都市機能誘導区域

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

誘導施設として定めることが想定される施設

- 高齢化の中で必要性の高まる
病院・診療所、老人デイサービスセンター、地域包括支援センター 等
- 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、小学校 等
- 集客力がありまちの賑わいを生み出す
図書館、博物館 等 スーパーマーケット 等
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設



2. 立地適正化計画とは

【参 考】 立地適正化計画に基づく取組に対し受けられる事業例

都市構造再編集集中支援事業

○「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う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、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体：地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等

国費率：1/2(都市機能誘導区域内等、地域生活拠点内)、45%(居住誘導区域内等) ※基幹事業「こどもまんなかまちづくり事業」の国費率：1/2

対象事業

＜市町村、市町村都市再生協議会＞

○都市再生整備計画※に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージで支援。

※市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画

【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設、賑わい・交流創出施設等）、都市機能誘導区域内の誘導施設※・基幹的誘導施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもまんなかまちづくり事業 等

【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（提案に基づく事業）

【居住誘導促進事業】

住居移転支援、元地の適正管理 等

＜民間事業者等＞、＜都道府県等（複数市町村が広域的な誘導施設の立地方針を定めた場合に限る。）＞

○都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設※及び

基幹的誘導施設（広域で利用される誘導施設）の整備

－民間事業者に対する支援については、市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援を行う事業であることを要件とし、事業主体に対する市町村の支援額と補助基本額（補助対象事業費の2/3）に国費率を乗じて得られた額のいずれか低い額を補助金の額とする。

※地域生活拠点内では、一部の基幹事業を除く。

※誘導施設については、三大都市圏域の政令市・特別区における事業は支援対象外だが、広域連携を行った場合は政令市を支援対象とする。

施行地区

○立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」

○立地適正化計画に位置付けられた「地域生活拠点（都市計画区域外。都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分）※」

－ただし、都市計画運用指針に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害レッドゾーンを含めている市町村、市街化調整区域で都市計画法第34条第11号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村は対象外

※立地適正化計画と整合した市町村管理構想・地域管理構想において、地域生活拠点として位置付けられた区域を含む。

○その他、以下の地区においても実施可能

・立地適正化計画に基づいて誘導施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等

・都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する区域において水辺まちづくり計画がある場合、計画に位置付けられている事業

・市街化区域等内の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している場合、緑地等の整備

・①居住誘導区域面積が市街化区域等面積の1/2以下の市町村の居住誘導区域外、②防災指針に即した災害リスクの高い地域であって居住誘導区域外、③市街化区域を市街化調整区域に編入した当該区域、から居住誘導区域への居住の誘導を促進するために必要な事業

市町村が立地適正化計画を作成・公表

まちづくりの方針、都市機能誘導区域・居住誘導区域等を設定



まちづくりに必要な事業を都市再生整備計画に位置づけ

市町村が都市再生整備計画を作成・公表

都市構造再編集集中支援事業による支援



3. これまでの鳥取市の立地適正化計画策定に向けた取組

(1) 鳥取市における立地適正化計画策定の必要性

○背景

鳥取市では、人口減少・高齢化が進展する中でも利便性の高い市民生活の持続的確保や安心して住み続けられる地域づくりを実現するため、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を都市の将来像に掲げた「鳥取市都市計画マスタープラン（平成29年3月）」を改定し、各種施策を計画的に進めている。

しかしながら、今後更なる人口減少による低密度化の進展が見込まれること、頻発化・激甚化する自然災害に対して地域の安全確保への対応が必要となった。

○目的及び効果

「鳥取市立地適正化計画」を策定することで、人口が減少する中でも、医療・福祉・子育て支援等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導しつつ、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導すること、さらに災害リスクを踏まえた防災まちづくりの目標を設定することで、人口密度を維持し生活サービスやコミュニティの持続性を高めることが期待できる。



「鳥取市立地適正化計画」策定を開始（令和7年度～令和8年度）

「鳥取市立地適正化計画」に都市機能誘導区域及び居住誘導区域、並びに防災指針を定めることで、災害に強いまちづくりとコンパクト・プラス・ネットワークの実現を図るために策定するもの。

3. これまでの鳥取市の立地適正化計画策定に向けた取組

(2) これまでの経緯

年月日	内容	備考
平成26年8月	立地適正化計画制度の創設	国
平成27年度～	鳥取市都市計画マスタープランの改定開始 鳥取市立地適正化計画策定開始 平成28年3月 鳥取市都市計画マスタープラン（素案）作成 鳥取市立地適正化計画（素案）作成 平成28年4～5月 上記計画素案のパブリックコメント実施 都市計画審議会、自治会長会、地区公民館長会で説明を実施 鳥取市立地適正化計画策定を一時保留※	鳥取市
平成29年3月	鳥取市都市計画マスタープラン策定・公表	鳥取市
平成30年7月	都市のスポンジ化対策関連制度の創設	国
令和2年9月	防災指針の創設	国
令和3年10月	居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外	国
令和7年4月	鳥取市立地適正化計画の作成を開始	鳥取市
令和9年3月	鳥取市立地適正化計画策定（予定）	鳥取市

※立地適正化計画策定を一時保留となった要因

- 立適と都市マスとの同時策定は理解しにくく、段階的に計画を策定するほうが、より市民に受け入れられやすいとの判断
（都市マスでは、市域全体の均衡ある発展のための理念等が示されているのに対し、立適計画では市街化区域だけを対象として都市機能や居住の促進を図る内容のため）

4. 鳥取市立地適正化計画の位置づけ

・鳥取市立地適正化計画は都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定に基づいて策定し、「鳥取市都市計画マスタープラン」の高度化版として位置づける。策定・運用に当たっては、鳥取県や本市の上位計画・関連計画との整合・連携を図るものとする。

都市再生特別措置法第81条第1項：

市町村は、単独で又は共同して、都市計画法第4条第2項に規定する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の立地の適正化を図るための計画を作成することができる。

鳥取県

鳥取都市計画区域
福部都市計画区域
八頭中央都市計画区域
気高都市計画区域
鹿野都市計画区域
青谷都市計画区域
都市計画区域マスタープラン
(整備、開発及び保全の方針)

鳥取市

第11次鳥取市総合計画
(基本構想・基本計画)

整合
・調和

鳥取市国土強靱化地域計画

第3期鳥取市創生総合戦略

整合
・調和

整合

整合

鳥取市都市計画マスタープラン

鳥取市立地適正化計画

高度化版

整合・連携

整合・連携

関連個別計画

地域住宅計画／地域防災計画／緑の基本計画
／中心市街地活性化基本計画／景観計画
／公共施設等総合管理計画／環境基本計画 など

鳥取県東部地域公共交通計画

鳥取市生活交通創生ビジョン

5. 立地適正化計画の検討の進め方

立地適正化計画の検討の進め方

第1回委員会での議事内容

- ※1 「7-1. 災害リスク分析と防災まちづくりに向けた課題の抽出」「7-2. 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討」は、「2. 都市の位置づけの把握及び都市が抱える課題の分析」「3. 立地の適正化に関する基本的な方針の検討」と整合を図りながら検討することが必要。
- ※2 「4. 居住誘導区域の検討」「5. 都市機能誘導区域・誘導施設の検討」の結果については、リスク分析の結果を踏まえて精査が必要。また、既に居住誘導区域・都市機能誘導区域を設定・公表している場合は、リスク分析の結果を踏まえ、必要に応じて区域を見直す（災害リスクの高いエリアを除外する、又は災害リスクが低減・解消されたエリアを編入する）ことも考えられる。

