

立地適正化計画の手引き【基本編】

(一部抜粋)

国土交通省 都市局 都市計画課

令和7年4月改訂

コンパクト・プラス・ネットワークと立地適正化計画の考え方

(1) コンパクト・プラス・ネットワークの考え方

我が国の都市は、人口の急激な減少や高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが求められています。また、CO₂排出量の抑制による地球環境への負荷の低減や、頻発化・激甚化する災害に対して地域の安全を確保することなども求められており、人口増加や強い開発需要に伴って生じる都市課題への対応等、都市計画が制度化された時代とは異なる課題に直面しています。例えば、多くの地方都市ではこれまで郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は急速な人口減少が見込まれます。拡散した市街地のままで人口が減少し居住が低密度化すれば、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（都市機能）は密度の経済性*が発揮されにくくなり、将来的にそれらサービスの提供が困難になりかねない状況にあります。また、大都市では、高齢者が急速に増加する中で医療・介護の需要が急増し、医療・福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなることが懸念されます。

人口が減少する中でも、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誘導しつつ、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、生活サービスへのアクセスを確保しながら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の持続性が高まると考えられます。また、高齢者が急増する大都市においては、在宅医療・介護も含めた地域包括ケアの考え方を踏まえ、既存ストックを活用しながら医療・福祉を住まいの身近に配置し、高齢化に対応した都市づくりを推進することが必要と考えられます。

このような背景から、生活サービス機能や居住の誘導と公共交通ネットワークの形成を連携して取り組む「コンパクト・プラス・ネットワーク」という考え方が生まれました。

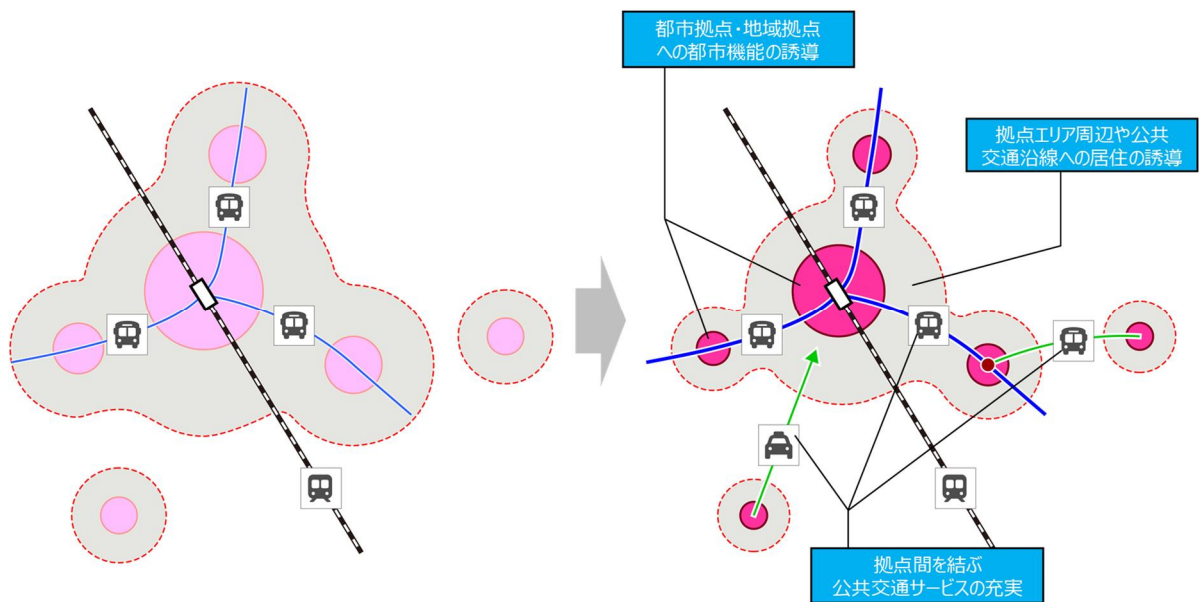
※密度の経済性

都市に人口が集積すれば、様々な産業が成立しやすくなり、多様な財・サービスが供給されることにもつながります。特に、サービス業では様々な産業が存在することで「規模の経済」や「範囲の経済」が働き、生産性も高まると考えられます。多くのサービスはモノとは異なり輸送や保管が困難であるため、たとえ従業員を多く確保しても利潤は利用者数により左右されます。したがって、サービス施設は、潜在的に多くの利用者を見込める人口密度が高い地域に立地することで生産性が高まり、新規の立地や存続の可能性が高くなると考えられます。また、行政サービスについては、人口密度が高い都市ほど一人あたりの歳出が低下するなど、効率的である傾向があります。

コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けては、都市全体の観点から、居住や都市機能の立地、公共交通の充実等に関し、公共施設の再編、国有財産の最適利用、医療・福祉、中心市街地活性化、空き家対策の推進等の都市政策に関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要です。

このような施策を具体的に推進するため、平成26年8月に都市再生特別措置法の改正により「立地適正化計画」が制度化されました。これは、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住や都市機能の誘導によりコンパクト・プラス・ネットワークの形成に向けた取組を推進しようとするものです。

■コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ



(2) コンパクト・プラス・ネットワークに期待される効果

コンパクト・プラス・ネットワークによるまちづくりは、例えば、以下のような効果が期待されます。

○サービス産業の生産性向上

…サービス産業は、その立地場所における需要（人口密度）が高いほど生産性が高くなる（付加価値額が高い）。

○行政コストの縮減、地価の維持・上昇

…コンパクトなまちでは、行政サービスが効率化されコストが縮減される。また、密度の高いまちほど地価が高く、上昇幅も大きい（下落幅が小さい）。

○健康の増進

…都市の人口密度が高いほど、歩行機会が多い。歩く習慣は、生活習慣病の予防、医療費の削減効果もみられる。

○環境負荷の低減

…都市の人口密度が高いほど、一人当たりの自動車交通によるCO₂排出量が少なくなる。

(3) 立地適正化計画の考え方（＝誘導による都市構造の再編）

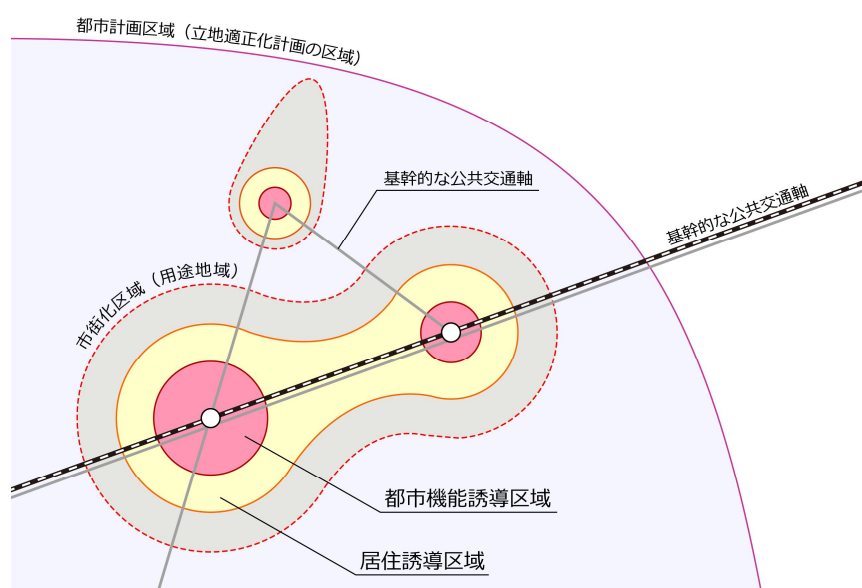
1) 基本的な考え方

これまでの都市計画においては、行政自らが都市インフラを計画・整備するとともに、人口の増加や強い開発需要を前提として土地利用規制によるコントロールを行ってきました。しかし、都市インフラの整備が進み医療・福祉・商業といった民間施設の立地に焦点が当たる中、また、人口が減少に転じ民間の投資意欲が弱くなる中では、将来の都市像を明示し、財政・金融・税制等の経済的なインセンティブにより、計画的な時間軸の中で誘導による都市構造の再編を図ることが重要となっています。

こうした背景のもと、都市全体を見渡しながら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・商業等の民間のサービス施設も対象に誘導を図るための制度として、立地適正化計画制度が創設されました。立地適正化計画においては、人口、土地利用や交通の現状及び将来の見通しを勘案しながら、都市計画区域の中でも特に居住を誘導して人口密度を一定以上に維持する居住誘導区域と都市機能の誘導を図る都市機能誘導区域を設定するとともに、その誘導のために講ずべき施策等を定めることとしています。立地適正化計画は、既存の土地利用規制に重ねる形で居住や都市機能を誘導する区域を即地的に定めることができ、また、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る役割も果たすことができるものであり、都市計画法に基づくこれまでの都市計画制度と組み合わせて、立地適正化計画を活用した誘導による都市構造の再編を図ることが重要です。

さらに、気候変動の影響により頻発・激甚化する自然災害への対応として、災害リスクを踏まえた防災まちづくりの目標を設定し、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同時に図ることが重要です。立地適正化計画においては、こうした背景を踏まえ、都市の防災に関する機能の確保に関する指針（防災指針）についても定めることとしています。

■ 立地適正化計画制度のイメージ



2) 従来のまちづくり計画との違い

これまでのまちづくりでは、人口の増加や経済の成長・拡大を前提として、将来の都市像がある程度予測可能な状態の中で土地利用の規制や都市インフラの整備を進めてきました。しかし、多くの都市では今後も人口減少が進み、あるいは人口減少に転じる可能性が大きい中、持続可能で安全・安心して暮らせるまちづくりを進めるためには、これまでの土地利用規制等で都市をコントロールするだけでなく、これまで以上に住民・企業の活動等に着目し、量ではなく質の向上を図るために、都市を「マネジメント」という新たな視点をもって取り組んでいく必要があります。

また、誘導によるまちづくりによって、人口減少、財政事情の悪化等への対応といった「守り」の側面だけでなく、稼ぐ力の向上や健康寿命の延伸等といった都市の課題解決に対する「攻め」の対応も必要です。

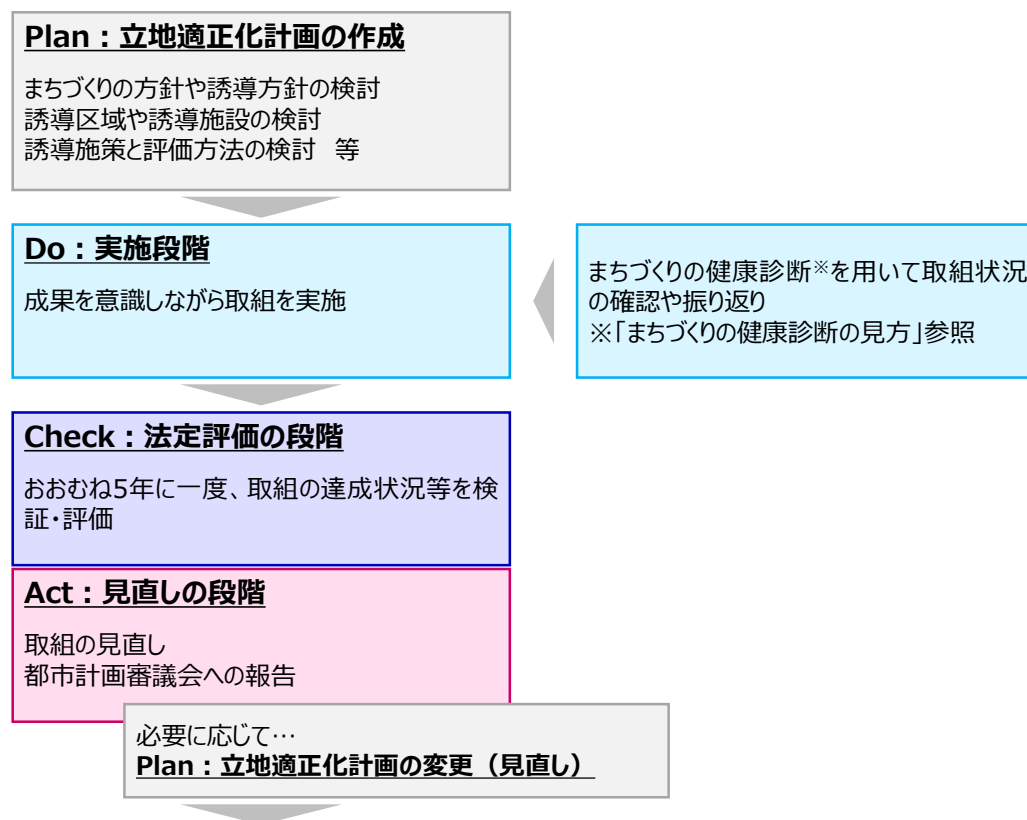
なお、このような視点にたてば、立地適正化計画を作成していない市町村では、これまでの都市計画においてコンパクトな市街化区域（用途地域）の設定がされていたことや、居住や都市機能が都市中心部に集中して立地している現状のみによって作成の必要性を判断するべきではなく、持続可能なまちづくりのための計画として作成の要否を検討していただくことが重要です。

3) PDCA サイクルによる動的な運用

立地適正化計画は、都市の長期的な体質改善を目的として制度化されたものです。都市再生特別措置法では、市町村はおおむね5年ごとに立地適正化計画に基づく施策の実施状況や効果についての調査、分析及び評価を行うよう努める必要があるとされています。つまり、立地適正化計画は「作成して終わり」ではなく、施策の効果や実効性を不断に検証し、評価結果を踏まえ適切な見直しを行う動的な運用が求められる制度であり、適切にPDCAサイクルを回していく必要があります。

市町村は立地適正化計画の調査、分析及び評価を行ったとき、その結果を市町村都市計画審議会に報告する必要があります。一方、市町村都市計画審議会は、市町村に対して立地適正化計画の進捗状況について報告を求め、意見を述べる事が可能です。こうしたプロセスを通じて、透明性を確保しながら効果的で実効性の高い計画としていくことが重要です。

■ 立地適正化計画におけるPDCAサイクル



4) コンパクト・プラス・ネットワークをめぐる誤解

立地適正化計画を作成し、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めるにあたっては誤解も生じています。立地適正化計画では、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方を正しく理解した上で、将来を見据えた都市構造、その実現に向けた居住や都市機能の誘導施策を検討することが重要です。

■コンパクト・プラス・ネットワークをめぐる誤解と正しい認識

誤解	正しい認識
<p>× 縮退均衡</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 人口が減少する地方部の縮退均衡を目指す政策であり、地方経済がより衰退するのではないか。 	<p>◎ 「密度の経済」の発揮</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 生活利便性の維持・向上を図りつつ、サービス産業の生産性向上等を通じて地域経済の活性化を目指す。
<p>× 一極集中</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都市郊外部や農村部を切り捨て、都市の中心拠点（中心市街地やターミナル駅周辺等）の1箇所に全てを集約させる政策なのではないか。 	<p>◎ 多極型の都市構造</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 中心拠点だけでなく、旧町村の役場周辺等の生活拠点も含めた多極ネットワーク型の都市構造を目指す。
<p>× 全ての人口の集約</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 全ての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させる政策なのではないか。 	<p>◎ 全ての人口の集約を図るものではない</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 誘導により一定エリアで人口密度の維持を目指す。都市郊外部や農村部についても、それぞれの地域特性に応じた居住環境を確保する。 ● 例えば農業従事者が農村部に居住することは合理的（集約で一定エリアの人口密度を維持）。
<p>× 強制的な集約</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都市郊外部や農村部での居住を規制し、居住者（住宅）を強制的に移転させようとしているのではないか。 	<p>◎ 誘導による政策</p> <ul style="list-style-type: none"> ● インセンティブを講じ、時間をかけながら居住や都市機能の誘導を進める。
<p>× 地域格差を生む</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都市機能誘導区域外・居住誘導区域外は放置され、都市機能誘導区域・居住誘導区域の内外で地価水準が大きく分かれ、格差が生じるのではないか。 	<p>◎ 急激な変動は生じない</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 誘導策による中長期的な取組であり、急激な変動は見込まれない。 ● まちなかの地価の維持・上昇に加え、都市全体の地価水準の底上げ等の波及効果が期待される。
<p>× 都心部での再開発・高層マンションの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都心部の再開発や高層マンション建設を推進し、そこに住民を集約するための施策ではないか。 	<p>◎ 再開発・高層マンションを前提としたものではない</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都心部への人口の一極集中、土地利用の高度化を促すものではなく、都市全体の都市構造をバランス良く転換していく事が重要。

立地適正化計画の概要

(1) 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住や都市機能の誘導によりコンパクト・プラス・ネットワークの形成に向けた取組を推進しようとするものです。

(2) 立地適正化計画の作成主体と記載事項等

1) 作成主体

立地適正化計画は、住民に最も身近であり、都市計画の中核的な担い手である市町村（東京都の特別区においては区）が作成します。

市町村が作成主体となりますが、この際、複数の市町村が共同して作成することも可能です。例えば、複数の市町村で広域都市計画区域が構成されている場合や広域生活圈・経済圏が形成されている場合等には、当該市町村が共同・連携して立地適正化計画を作成することが望ましいといえます。

また、市町村が立地適正化計画を作成する場合には、「市町村都市再生協議会」を設置することができ、これに都道府県や隣接市町村が参画することや複数の市町村が共同で市町村都市再生協議会を設置することも考えられます。なお、「市町村都市再生協議会」によらずとも、既存の法定協議会や任意の協議会を活用することも可能です。

2) 計画期間

居住や都市機能の誘導は、計画的な時間軸の中で進めていくべきものです。そのため、立地適正化計画では、一つの将来像としておおむね20年後の都市の姿を展望することが考えられますが、その先の将来も考慮することが必要です。

また、立地適正化計画は、都市の体質をモニタリング及び評価し、状況に合わせて居住誘導区域及び都市機能誘導区域誘導区域、都市機能増進施設、誘導施策を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能になります。そのため、都市再生特別措置法第84条第1項において、立地適正化計画を作成した場合には、おおむね5年ごとに施策の実施状況について調査、分析及び評価に努め、必要がある場合は計画変更（見直し）を行うものとされています。

3) 立地適正化計画の区域

立地適正化計画の区域は都市計画区域内で設定しますが、立地適正化計画には都市計画区域外の事項も含めて記載することが可能です。

なお、一つの市町村内に複数の都市計画区域がある場合は、全ての都市計画区域を対象として立地適正化計画を作成することが基本となります。

4) 記載事項

立地適正化計画には、立地適正化計画の区域のほか、おおむね次の事項を記載することとなっています（都市再生特別措置法第81条第2項第1号から第7号）。

① 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

立地適正化計画を作成する際は、まず、都市の現状を分析・把握し、課題を整理することが必要となります。その上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定します。

② 居住誘導区域（市町村が講じる施策を含む）

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、都市機能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。

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、災害リスク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等の都市経営が効率的に行われるよう定めます。

③ 都市機能誘導区域及び誘導施設（市町村が講じる施策を含む）

都市機能誘導区域は、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（都市機能増進施設）の立地を誘導すべき区域です。

立地適正化計画では、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（誘導施設^{※1}）を定めます。これは、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに都市機能の誘導を図る仕組みです。

原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、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定めます。

④ 誘導施設の立地を図るための事業等

設定した誘導区域^{※2}へ居住や都市機能の誘導を図るため、必要な事業等を記載します。この際、誘導施設として設定した都市機能の整備、誘導のみならず、周辺の都市インフラの整備をはじめ、誘導のために必要となる公共交通や自転車の利用環境、歩行空間の整備等、誘導施設と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業を併せて記載することが考えられます。

※1 以降、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として設定する施設を「誘導施設」と称します。

※2 以降、居住誘導区域と都市機能誘導区域の区別が必要ない場合、両者を「誘導区域」と総称します。

⑤ 防災指針

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と合わせて立地適正化計画に定めま

す。

様々な災害のうち、洪水、雨水出水、津波、高潮による浸水エリアは広範囲に及び、既に市街地が形成されていることも多いことから、この範囲を全て居住誘導区域から除外することは現実的に困難であると想定されます。また、地震については、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域から除外することに限界があります。このため、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められます。

立地適正化計画においては、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、防災指針を定めるとともに、当該指針に基づく具体的な取組を位置づけることとなります。

⑥ ②・③の施策、④の事業等、⑤に基づく取組の推進に関する事項

立地適正化計画の作成によって、都市再生特別措置法に基づく居住や都市機能の誘導、良好な都市環境を創出するための各種制度が活用可能となります。

都市が抱える課題に応じてその導入を検討し、立地適正化計画に位置づけることができます。

⑦ その他、立地の適正化を図るために必要な事項

その他、任意の事項として、各種施策や取組を立地適正化計画に位置づけることができます。

(3) 立地適正化計画の作成による効果

立地適正化計画により誘導区域を設定すると、届出による把握や、勧告制度や経済的インセンティブによる緩やかな誘導の効果を得ることができます。

さらに、計画の作成には、政策提示効果や政策統合効果もあります。

1) 居住誘導区域の設定による効果

① 届出・勧告

立地適正化計画区域内において、居住誘導区域外で一定規模以上の住宅等の建築やそれを目的とした開発行為を行う場合は、市町村に届け出る義務が生じます。届出を受けた市町村は、必要に応じて立地の適正化を図る上で必要な勧告が可能です。

また、届出によって、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅等の建築や開発行為の動向が把握可能となります。

詳細については「運用編」を参照してください。

② 経済的インセンティブ

居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置等、経済的インセンティブを設定することができます。

2) 都市機能誘導区域の設定による効果

① 届出・勧告

立地適正化計画区域内において、都市機能誘導区域外で誘導施設の建築やそれを目的とした開発行為を行う場合は、市町村に届け出る義務が生じます。届出を受けた市町村は、必要に応じて立地適正化を図る上で必要な勧告が可能です。

また、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止又は廃止しようとする場合にも市町村に届け出る義務が生じます。届出を受けた市町村は、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、当該建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、当該建築物の存置等、必要な助言・勧告が可能です。

届出によって、都市機能誘導区域外における誘導施設の建築や開発行為の動向、都市機能誘導区域内における誘導施設の休止又は廃止の動向が把握可能となります。

詳細については「運用編」を参照してください。

② 経済的インセンティブ

民間事業者に対する誘導施設の運用費用の支援施策等、経済的インセンティブを設定することができます。

3) 政策提示効果

立地適正化計画の作成により、市町村のまちづくりに関する将来像の明確化が図られます。また、立地適正化計画は、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る役割を果たします。

4) 政策統合効果

防災指針に基づく取組をはじめ、持続可能な都市の実現に向けた市町村の取組を統合し、一体として進め、進捗を管理することができます。

5) 国からの支援

立地適正化計画に基づく取組に対して、国からの予算支援を受けられる場合があります。詳細については、国土交通省ウェブサイトに掲載されている「コンパクトシティの形成に関連する支援施策集」を参照してください。

(4) 都市計画と立地適正化計画の関係

目指す都市の将来像の実現は、単一の制度のみにより完成し得るものではなく、各都市計画制度の特性を活かしつつ、適切に制度を活用することが有効です。

例えば、都市インフラの整備が進む一方、人口減少が進むことで民間の投資意欲が弱くなる中では、将来の都市像を明示し、財政・金融・税制等の経済的なインセンティブにより、計画的な時間軸の中で誘導による都市構造の再編を図ることが重要となります。そのため、住宅及び都市機能のコントロール手法を多様化し、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という立地適正化計画制度を、区域区分や地域地区等の土地利用規制や都市計画施設の位置づけといった都市計画制度と併せて活用することが有効となります。

また、人口の減少に対応してコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進する観点においても、従来の都市計画による土地利用規制と立地適正化計画制度について、それぞれの特性を活かしながら活用することが有効となります。具体的には、区域区分を定めていない（非線引き都市計画区域の）市町村では、区域区分の導入という強力なコントロール手法、用途地域における特別用途地区又は用途地域の無指定地域（白地地域）における特定用途制限地域の設定等の土地利用規制に加えて、立地適正化計画を作成してインセンティブを講じるという緩やかなコントロール手法や居住調整地域の指定等による開発規制手法が選択可能となります。一方、区域区分を定めている（線引き都市計画区域の）市町村では、市街化区域から市街化調整区域への編入という強力なコントロール手法、用途地域における特別用途地区の設定等の土地利用規制に加えて、立地適正化計画を作成してインセンティブを講じるという緩やかなコントロール手法が選択可能となります。

このように、従来の都市計画制度と立地適正化計画制度を併用することで、コンパクト・プラス・ネットワークに基づく都市構造の実現を目指すことが重要です。

(5) 都市計画区域マスタープラン・市町村マスタープランとの関係

立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質をもつものであることから、都市計画法第18条の2に基づく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。）の一部とみなされます。また、立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、「市町村マスタープランの高度化版」としての意味合いをもちます。

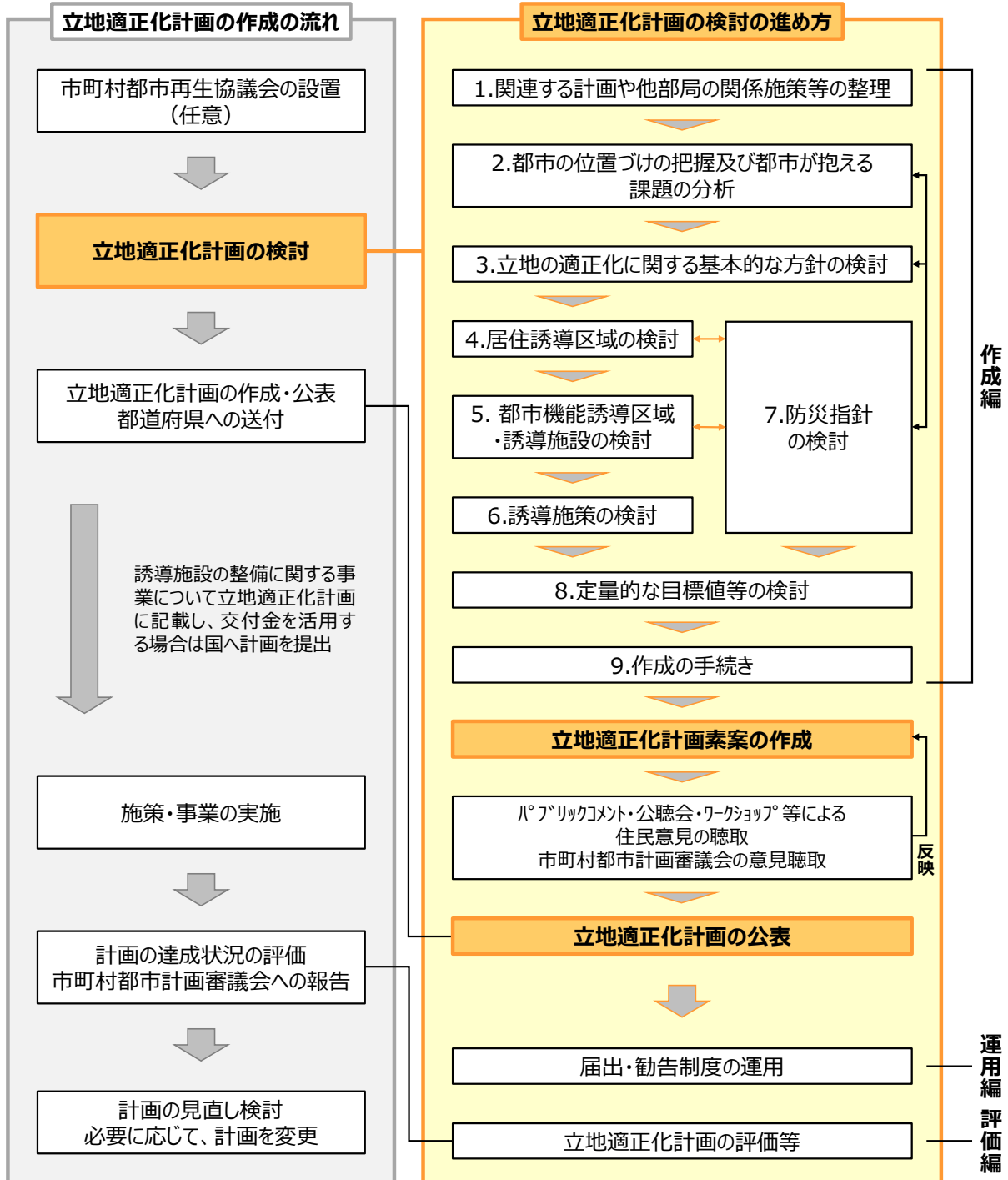
そのため、市町村マスタープランの改定の時期を迎えているような場合は、市町村マスタープランに立地適正化計画の内容を盛り込んで一体のものとして作成することも考えられます。また、都市再生特別措置法第81条第22項に定める住民合意プロセス等の所定の手続きを経た立地適正化計画を既存の市町村マスタープランに追加して一体のものとすることも可能です。

また、立地適正化計画は、都市計画とも密接に関係することから、都市計画法第6条の2に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「都市計画区域マスタープラン」という。）に即するとともに、市町村マスタープランとの調和が保たれたものとして作成する必要があります。

(6) 立地適正化計画の検討のポイント

立地適正化計画作成の流れ及び検討の進め方は、おおむね以下のとおりです。

■ 立地適正化計画の作成の流れ・検討の進め方



1) 作成プロセス

立地適正化計画の作成にあたっては、具体的な誘導区域等の設定に係る検討に先立ち、客観的データに基づきながら都市が抱える課題を分析することが必要です。この際、関連する計画や他部局の関係施策を整理するとともに、関係施策と立地適正化計画が一体となって解決すべき共通の課題を抽出することが重要です。

こうした課題の分析、抽出を踏まえ、立地の適正化に関する基本的な方針として、まちづくりの方針（ターゲット）や目指すべき都市の骨格構造を検討します。これに基づき、誘導区域や誘導施設を設定し、居住や都市機能の誘導を図るための施策を検討します。

また、立地適正化計画の作成過程においては、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、市町村都市計画審議会（市町村都市計画審議会が置かれていない場合は都道府県都市計画審議会）の意見を聴く必要があります。住民の意見を反映させるために必要な措置としては、公聴会や意見交換会、ワークショップ、パブリックコメント等が考えられます。

2) 立地適正化計画の検討のポイント

立地適正化計画の作成にあたっては、以下の5つの検討が重要です。

① まちづくりの方針（ターゲット）の検討

→どのようなまちを目指すのか。

② 目指すべき都市の骨格構造の検討

→どこを都市の骨格にするのか。どこに、どのような機能を誘導するのか。

③ 誘導区域等、誘導施設の検討

→具体的な施設、区域をどう設定するのか。

④ 具体的誘導施策の検討

→都市が抱える課題をどのような手段で解決するのか。施設を誘導するために、どのような施策を具体的に講じるのか。

⑤ 定量的な目標値の検討

→誘導施策の効果を客観的かつ定量的に検証・評価し、適切に見直しながら計画を運用していくために、どのような評価指標及びその目標値を設定するのか。

ややもすれば、「まちづくりの方針（ターゲット）」、「目指すべき都市の骨格構造」の検討がなされないままに「誘導区域等の検討」に囚われがちですが、立地適正化計画は目指すべき将来の都市像を実現するための戦略であることに立ち返り、まずはゴールとなる将来の都市像を検討することが重要です。

具体的には、関連する計画や他部局の関係施策等を整理した上で、客観的なデータに基づいて都市の現状と将来を展望し、

- 住民の生活や経済活動を支える上で都市がどのような課題を抱えているのか
- 持続可能な都市として長期的にどのような姿を目指すのか、その上でおおむね20年後まで

にどのような姿を目指すのか

を分析・検討し、そのために解決すべき課題を抽出することで、居住や都市機能を誘導すべき区域や必要となる機能を適切に検討することが可能となります。

さらに、目指すべき将来の都市像を実現するためには、居住や都市機能を誘導する具体的な施策を位置づけ、実行していく必要があります。この際、誘導施策の効果を評価するための指標及びその目標値を設定し、定期的に評価、見直しを行うことで、計画の実効性を高めていくことが可能となります。

3) 計画の公表、届出・勧告の運用

作成した立地適正化計画は、遅滞なく公表するとともに、都道府県に計画の写しを送付する必要があります。

立地適正化計画は、公表時点から届出・勧告の運用が始まるため、計画案を周知する際に公表日を明確にするなど、公表前に十分な調整・周知をしておくことが必要です。立地適正化計画の公表後に、届出・勧告に係る一定の周知期間を設けることはできないことにご注意ください。

4) 計画の評価、適時適切な見直し

都市計画及び立地適正化計画は、社会経済状況の変化に対応した変更が予定されている制度であり、立地適正化計画は、都市再生特別措置法第84条第1項において、おおむね5年ごとに施策の実施状況について調査、分析及び評価に努め、必要がある場合は計画変更（見直し）を行うものとされています。

そのため、計画期間内であっても、都市計画法第6条第1項に規定する都市計画に関する基礎調査（都市計画基礎調査）の結果や社会経済状況の変化を踏まえて、適時適切な見直しが必要です。また、必要に応じて、立地適正化計画の見直しに加えて関連する都市計画の変更にも結びつけていくことが重要です。

しかし、立地適正化計画を作成してから5年程度が経過しても評価を実施していない、評価をしても変更をしていないケースが一定数存在しています。これは、立地適正化計画の作成や評価に要するデータの整備に時間や費用等がかかることが要因の一つであると考えられます。こうしたことから、国においては、市町村における評価・見直しの負担を軽減するためのツールとして「まちづくりの健康診断」を用意しています。こうしたツールも活用しながら、不断の評価・見直しによって実効性の高い計画としていくことが望まれます（〈評価編〉「4. 立地適正化計画の見直しに係る“まちづくりの健康診断”の活用」を参照）。

なお、立地適正化計画の見直しに関して、都市再生特別措置法施行規則第31条において、「軽微な変更」に該当する変更は、公聴会の開催や都市計画審議会への意見聴取等の変更の手続きが不要となります。

(7) 立地適正化計画に対する国の支援

立地適正化計画の作成・見直しにあたっては、国の補助制度を活用できる場合があります。詳細については、「コンパクトシティの形成に関連する支援施策集」を参照してください。

(8) 制度変更履歴

立地適正化計画制度は、平成26年8月の創設以降、以下のように制度変更がされています。

■ 制度変更履歴

時期	変更事項	概要
平成26年8月	立地適正化計画制度の創設	都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画制度を創設
平成30年7月	都市のスポンジ化対策関連制度の創設	都市再生特別措置法の改正により、都市のスポンジ化対策として以下の制度を創設 ・低未利用土地権利設定等促進計画 ・立地誘導促進施設協定 ・誘導施設の休廃止届出
令和2年9月	防災指針の創設	都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に定める事項として防災指針を追加
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	都市再生特別措置法の改正により、災害レッドゾーンについては原則として居住誘導区域から除外