

立地適正化計画について

令和8年8月5日(水)

「都市計画」の概要

都市計画とは・・・

「都市計画」の定義（都市計画法第4条による定義から）

「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土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画** のこと。

「都市計画」の目的

「都市計画」は、将来のまちの姿を見据えながら、住宅、商業施設、工場、道路、公園などの配置やルールを定めるものであり、**無秩序な開発を防ぎ、防災性や利便性を高めるとともに、快適で魅力あるまちをつくる**ことを目的とする。

「都市計画」による効果

計画的なまちづくりを進めることで、

- 商業、業務、居住機能の適切な配置
- 安全で円滑な交通環境の確保
- 公園や緑地などの良好な生活環境の形成
- 災害に強いまちづくりの推進
- 地域の魅力や資産価値の維持・向上

といった効果が期待される。

都市計画マスタープランとは・

「都市計画マスタープラン」は、都市計画法第18条の2に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のことであり、様々な都市計画の全体を包括する長期的かつ総合的な都市づくりの指針となるもの。

市の都市計画に関連する都市づくりは、都市計画マスタープランに即して行われる。

富士見市都市計画マスタープランの概要

策定年 令和3年（2021年）

目標期間 20年間（10年目に検証）

計画構成

序章 都市計画マスタープランの策定にあたって

第1章 全体構想

第1節 まちづくりの理念と都市計画の目標

第2節 分野別方針

第2章 地域別構想（7地域）

第3章 計画実現に向けて

- 1 土地利用の方針
- 2 住環境整備の方針
- 3 交通体系の方針
- 4 水と緑の方針
- 5 都市の防災の方針
- 6 景観形成の方針

都市計画の目標

目標1 生活環境が整った快適なまちづくり

目標2 魅力・活力が生まれる人が集まる拠点づくり

目標3 安全で円滑に利用できる交通環境づくり

目標4 環境にやさしい水と緑のまちづくり

目標5 災害に強い防災力の備わったまちづくり

富士見市都市計画マスタープランの概要

<土地利用>

- 市街化区域
- 市街化調整区域

(計画的な土地利用の推進)

- シティゾーン、水谷柳瀬川ゾーン
- 鶴馬・新河岸川ゾーン、
下南畑国道ゾーン

<拠点>

- 駅周辺拠点
- 広域商業拠点
- 産業拠点
- 行政・文化拠点
- 自然・交流拠点
- びん沼自然公園

<軸>

(道路交通軸)

- 核都市広域幹線道路
- 広域幹線道路
- 幹線道路

都市交流軸

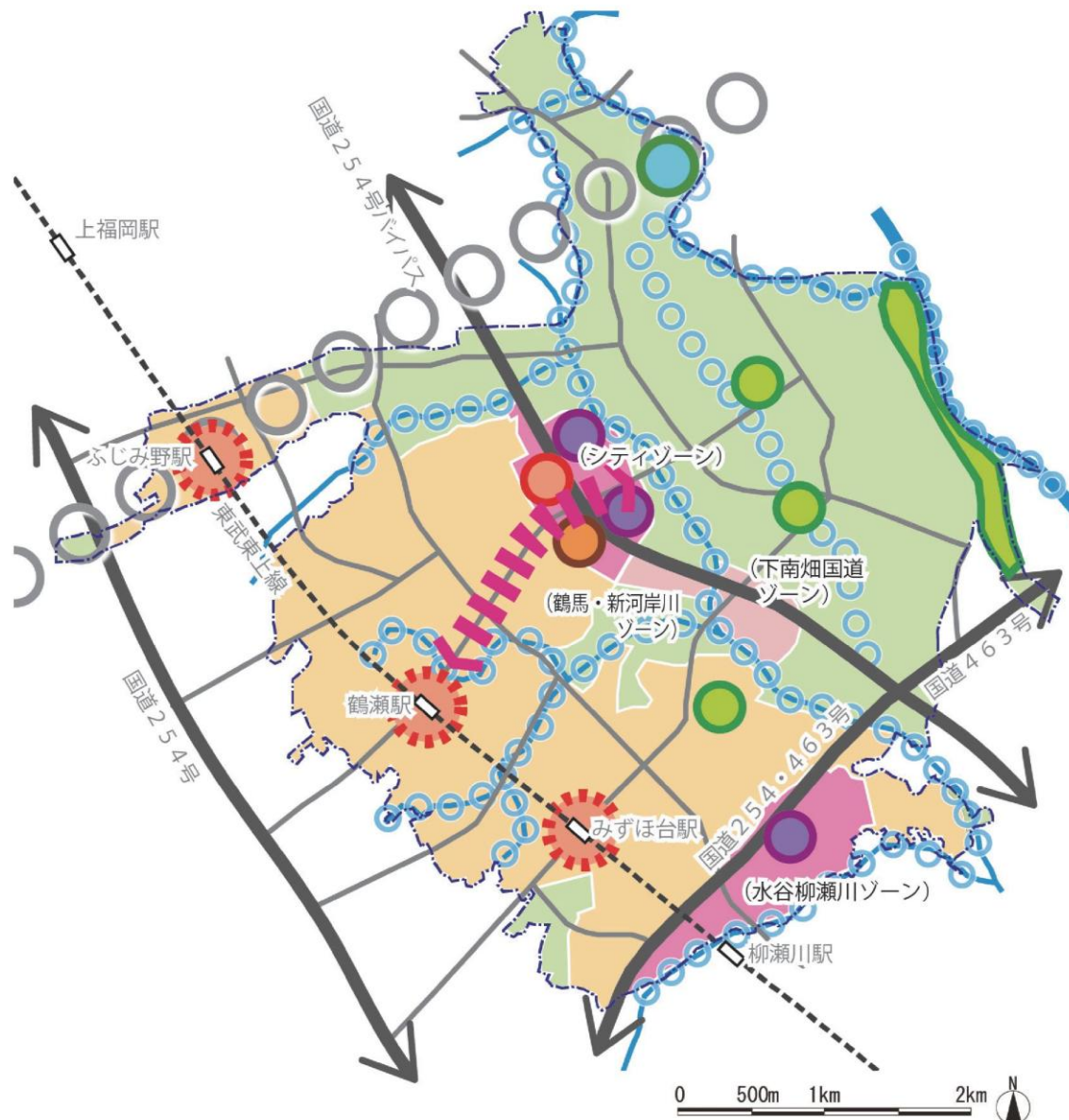
水と緑の軸

行政界(市域界)

鉄道駅

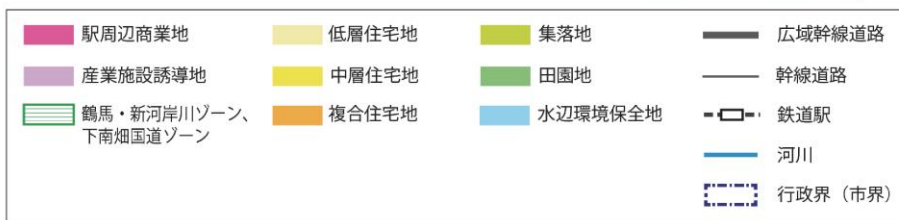
河川

都市構造図

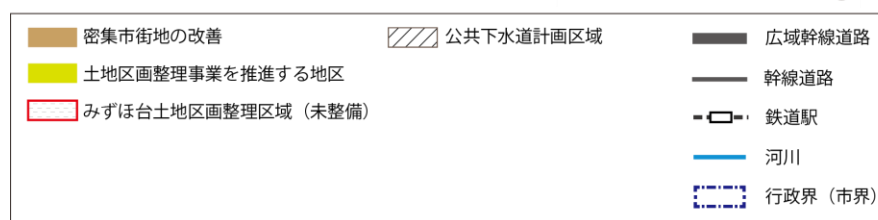


富士見市都市計画マスタープランの概要

土地利用の方針図

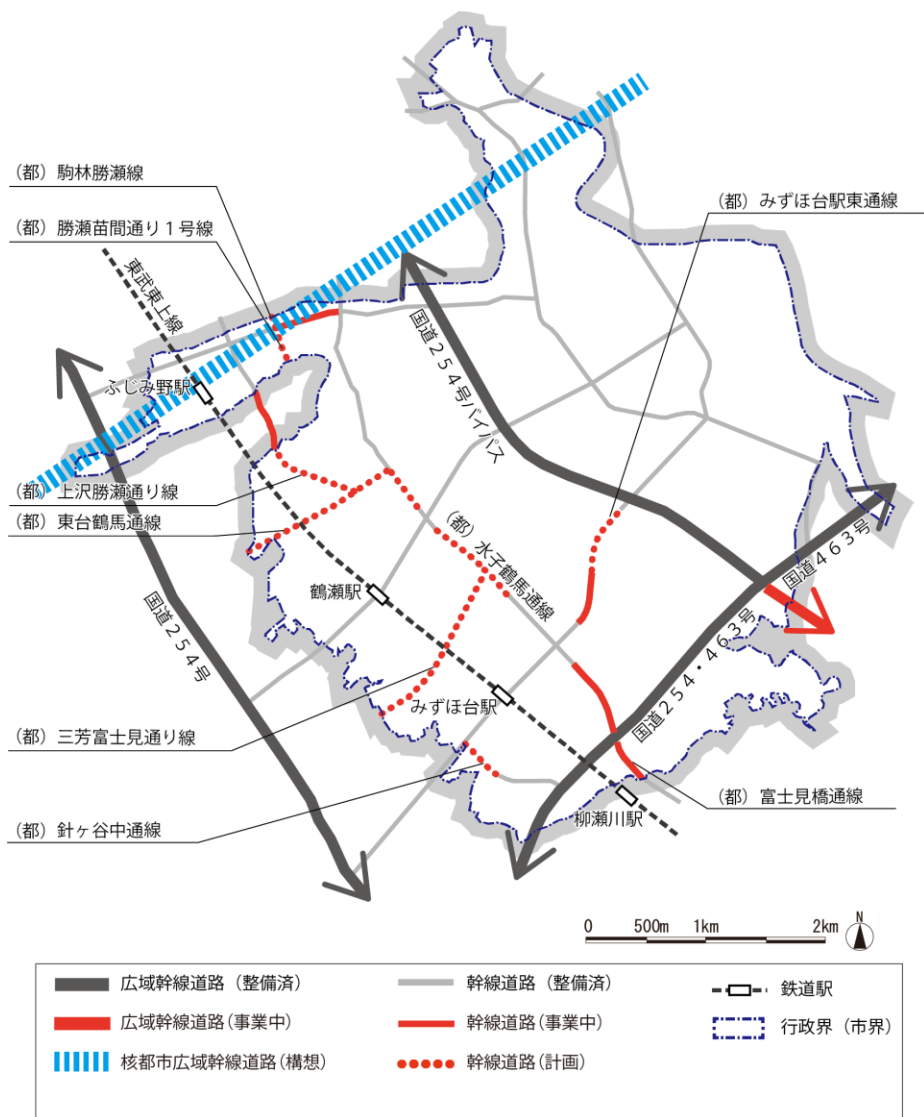


住環境整備の方針図



富士見市都市計画マスタープランの概要

交通体系の方針図



水と緑の方針図



富士見市都市計画マスタープランの概要

都市の防災の方針図



- | | | |
|--------------|--------|---------|
| 密集市街地の改善地区 | 緊急輸送道路 | 幹線道路 |
| 水害対策を進める地域 | 復旧優先道路 | 鉄道駅 |
| 土砂災害対策を進める地域 | | 河川 |
| | | 行政界（市界） |

景観形成の方針図



- | | | |
|----------|------------------|---------|
| 都市交流軸 | まちの玄関口にふさわしい景観形成 | 広域幹線道路 |
| 崖線 | 水辺環境保全地 | 幹線道路 |
| 河川沿いの遊歩道 | 農地 | 鉄道駅 |
| | 歴史資源 | 河川 |
| | | 行政界（市界） |

立地適正化計画の制度概要

「立地適正化計画」が必要となった背景

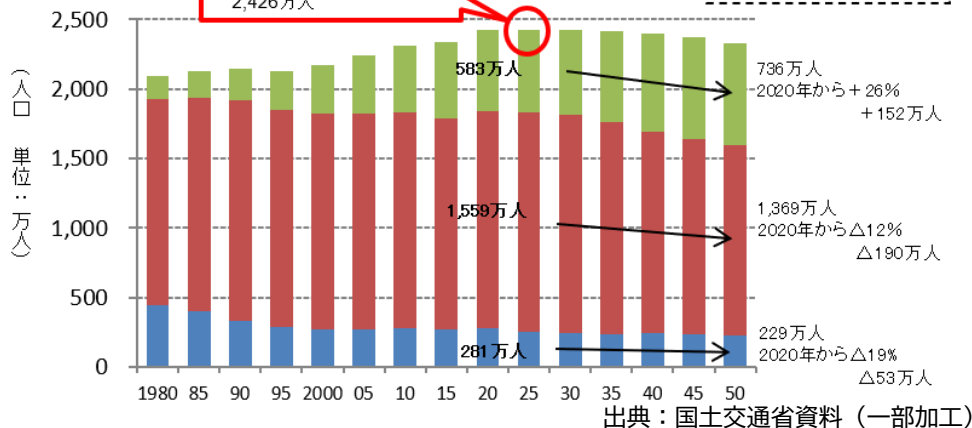
首都圏など三大都市圏でも人口減少・高齢化が進む時代が到来

三大都市圏（既成市街地）

ピーク 2025年（予測推移）
2,426万人

2020年
全体人口2,426万人

2050年
全体人口2,333万人
2020年から△4%
△90万人



富士見市の場合、2025年（113,455人）から2050年（107,330人）にかけて約5.4%減少と推計（出典：富士見市人口ビジョンR7.8）

交通事業者の不採算路線からの撤退等により、公共交通のサービスが大幅に低下する可能性

一般路線バス事業者

地域鉄道事業者

71%

29%

74%

26%

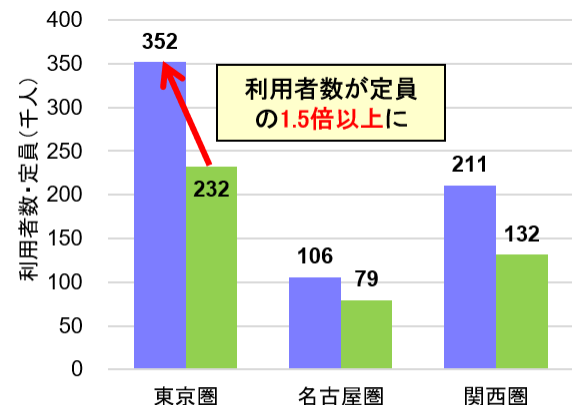
黒字
赤字

（保有車両30両以上の事業者（2013年度））

（2013年度）

出典：国土交通省資料（一部加工）

高齢者数の急増に伴い、医療・福祉サービスの提供が満足にできなくなる可能性

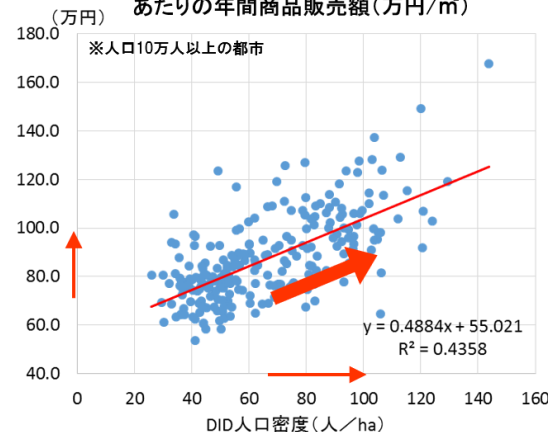


■ 令和17年施設利用者数（推計） ■ 令和2年介護保険施設定員

出典：国土交通省資料（一部加工）

市街地の人口密度が下がると小売業の販売額が低下する可能性

市街化区域等における小売業売場面積あたりの年間商品販売額（万円/㎡）



出典：国土交通省資料（一部加工）

「立地適正化計画」とは

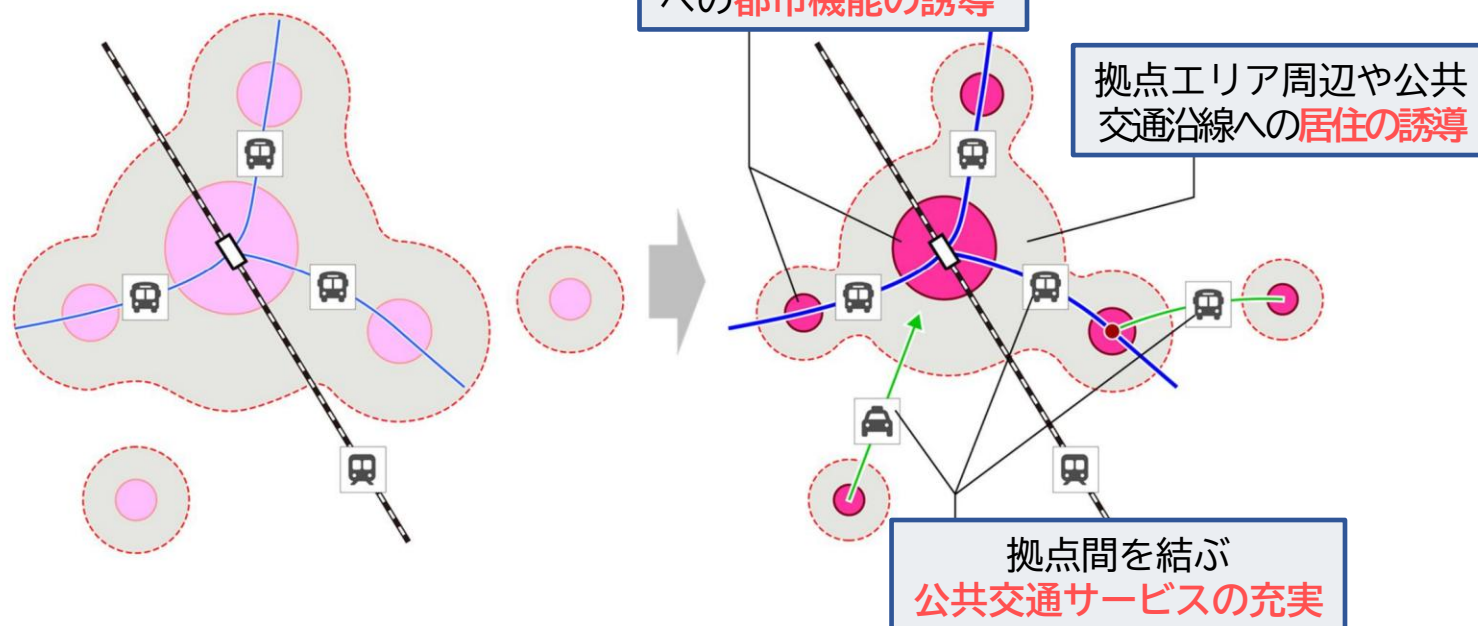
全国的な人口減少・少子高齢化が進む中、各種生活サービスを維持し、これら生活サービスへのアクセスを確保し続けるためには、**都市機能や居住の誘導と公共交通ネットワークの形成**を連携させた「**コンパクト・プラス・ネットワーク**」が重要。

都市機能や居住の誘導を図る区域を定め、誘導のための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。



「立地適正化計画」とは

【コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ】



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
× 縮退均衡	○ 「密度の経済」の発揮
× 一極集中	○ 多極型の都市構造を目指すもの
× 全ての人口の集約	○ 全ての人口の集約を図るものではない
× 強制的な集約	○ 誘導による政策
× 地域格差を生む	○ 急激な変動は生じない

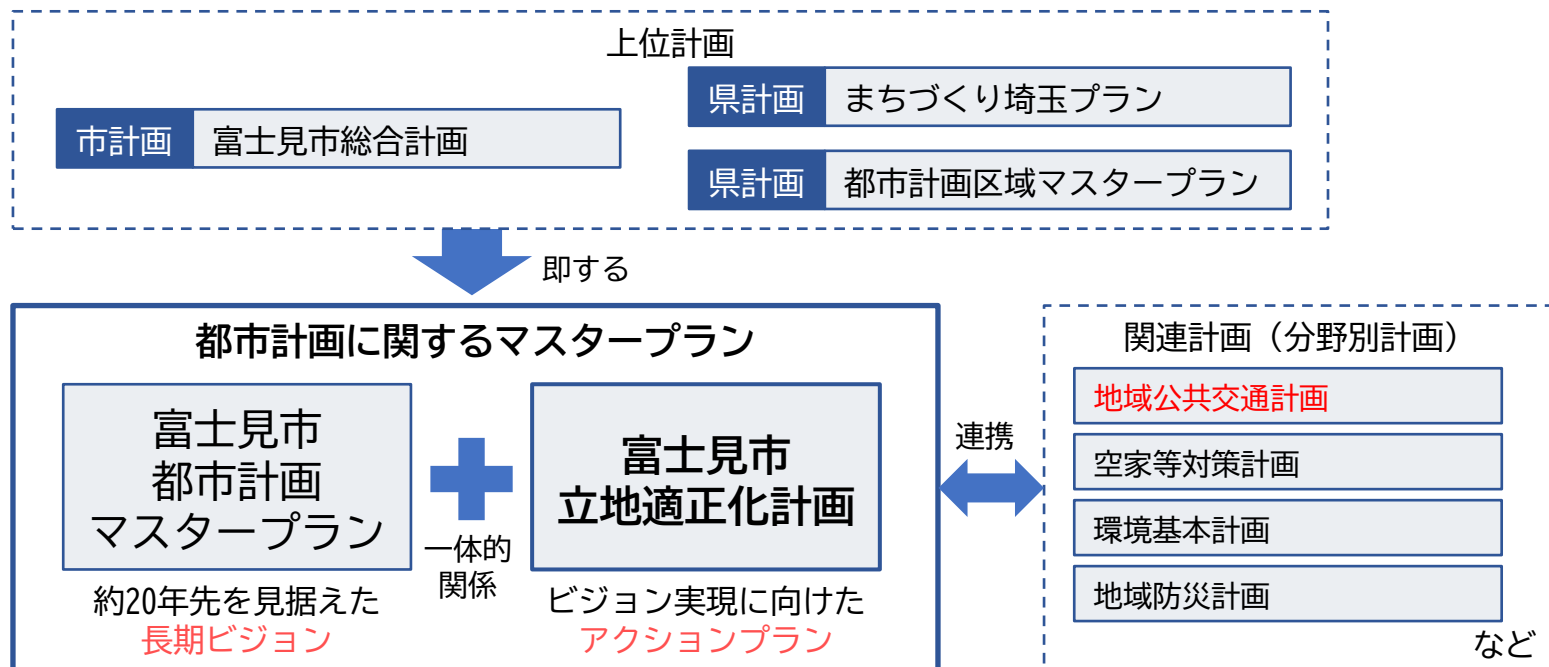
都市計画マスタープラン等の計画と関係

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ち、都市計画マスタープランの「一部」、都市計画マスタープランの「高度化版」とされる。

都市計画マスタープランは、約20年先を見据えた「**長期的なビジョン**」の役割を担い、立地適正化計画は、ビジョン実現に向けて、具体的な施策や目標を示す「**短中期的なアクションプラン**」の役割を担う。

立地適正化計画は「**コンパクト・プラス・ネットワーク**」の考え方に基づく都市構造の実現に向けて、**地域公共交通計画とは両輪の関係**で取組を推進する。

〔立地適正化計画の計画上の位置づけ〕



立地適正化計画の制度概要

〔計画期間〕

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る。

（概ね5年ごとに施策効果等の調査・分析・評価を行う。（PDCAサイクル））

〔計画対象区域〕

計画の対象区域は**都市計画区域内（富士見市は全域）**で設定。

居住誘導区域・都市機能誘導区域を定めることができるのは**市街化区域内のみ**。

（市街化調整区域には誘導区域を定めることができない）

〔立地適正化計画に記載する事項（都市再生特別措置法第81条第2項）〕

- ① 計画対象区域
- 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 **居住誘導区域**
- ④ **都市機能誘導区域**及び**誘導施設**
- ⑤ 誘導施設の立地を図るための事業等
- ⑥ **防災指針**
- ⑦ ③・④の施策、⑤の事業等、⑥に基づく取組の推進に関する事項
- ⑧ その他、立地の適正化を図るために必要な事項

〔その他〕

国土交通省が定める「**手引き**」に**準拠して計画を定める**ことが必要。

居住誘導区域（都市再生特別措置法第81条第2項第2号）

都市の居住者の居住を誘導すべき区域

居住誘導区域

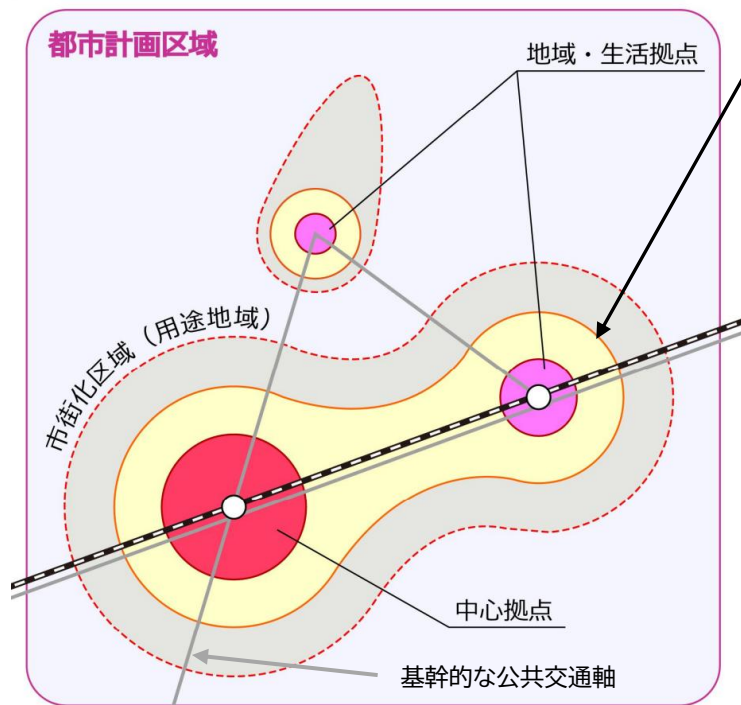
人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、**生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域**

【望ましい区域像】

- ・生活利便性が確保される区域
- ・都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域
- ・災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

【設定による効果】

- ・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**
- ・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可能



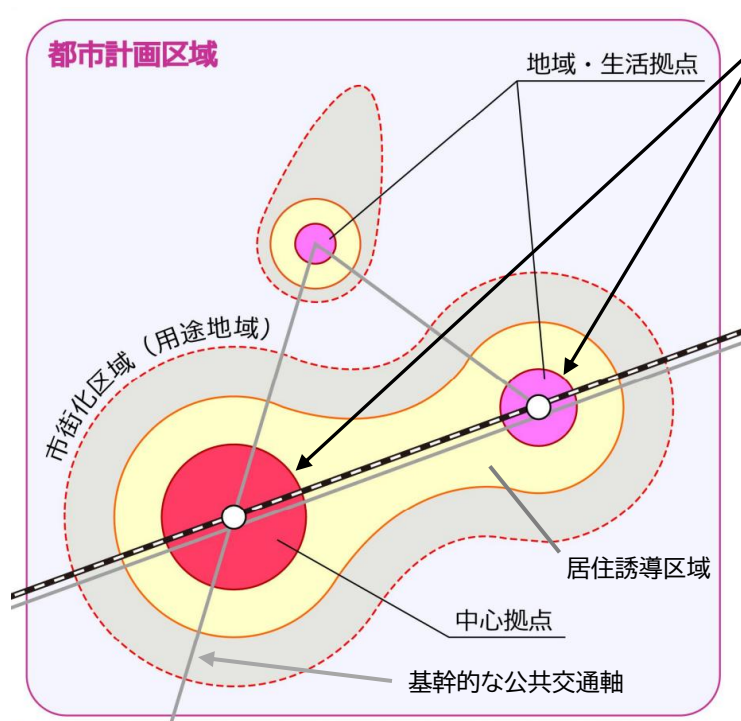
出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年）
（一部加工）

立地適正化計画の制度概要

都市機能誘導区域（都市再生特別措置法第81条第2項第3号）

都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域

都市機能増進施設（誘導施設）・・・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。



出典：立地適正化計画の手引き【基本編】（令和7年）
（一部加工）

■ ■ 都市機能誘導区域

原則として**居住誘導区域内に設定**し、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で**各種サービスの効率的な提供**を図る区域

[望ましい区域像]

- ・ 主要駅や役所等が位置する中心拠点の周辺の区域
- ・ 中心拠点と交通網で結ばれた地域・生活拠点の周辺の区域

[設定によるメリット]

- ・ 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**
- ・ 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可能

立地適正化計画の制度概要

特定用途誘導地区

(都市再生特別措置法第109条第1項)

都市機能誘導区域内に「特定用途誘導地区」を定めることにより、**誘導施設を有する建築物の容積率や用途制限を緩和**することが可能。

- ・ 容積率の最高限度
- ・ 用途地域による用途制限
- ・ 建築物の高さの最高限度

居住環境向上用途誘導地区

(都市再生特別措置法第94条の2)

居住誘導区域内に「居住環境向上用途誘導地区」を定めることにより、病院や店舗等の**日常生活に必要な施設（居住環境向上施設）の容積率や用途制限を緩和**することが可能。

- ・ 容積率・建ぺい率の最高限度
- ・ 用途地域による用途制限
- ・ 建築物の高さの最高限度

都市機能誘導区域内
(第1種住居地域 建ぺい率60% 容積率200%)

- ・ 指定容積率200%なので、病院が必要とする床面積を確保できない



特定用途誘導地区を設定することにより・・・

特定用途誘導地区内

病院に限りて容積率の最高限度400%まで緩和

→例えば

2階建てではなく
4階建てで建築が可能



居住誘導区域内

(第1種低層住居専用地域 建ぺい率50% 容積率100%)

- ・ 一定規模以上の店舗や事務所は建築できない
- ・ 指定容積率100%なので戸建低層住宅しか建築ができない



居住環境向上用途誘導地区を設定することにより・・・

居住環境向上用途誘導地区内

スーパー等に限って用途制限と容積率の最高限度を200%に緩和

→例えば

1階がスーパー、2階がコワーキングスペース、3階が住居の建築が可能



[設定によるメリット]

- ・ 誘導区域内の全ての容積率や用途制限を緩和するのではなく、あらかじめ定めた誘導施設や居住環境向上施設のみに限定して容積率や用途制限を緩和することが可能。

防災指針（都市再生特別措置法第81条第2項第5号）

居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針

防災指針の検討

災害リスク分析と防災まちづくりに
向けた課題の抽出

防災まちづくりの将来像、取組方針
の検討

居住誘導区域・都市機能誘導区域の
精査・変更

防災指針と具体的な取組の検討

スケジュールの検討

〔災害リスク分析〕

【一般的に対象とする災害ハザード】

- ・ 洪水
- ・ 雨水出水（内水）
- ・ 土砂災害
- ・ 津波・高潮
- ・ 大規模盛土造成地の滑動崩落、液状化



【富士見市で考慮する災害危険性】

- ・ 住宅密集地（地震火災等）



〔取組方針の例〕

- ・ 災害ハザードエリアにおける立地規制、建築規制（災害リスクの回避）
- ・ 災害ハザードエリアからの移転促進、災害ハザードエリアを居住誘導区域、都市機能誘導区域から除外することによる立地誘導（災害リスクの回避）
- ・ 居住誘導区域等における安全を確保するためのハード、ソフトの防災・減災対策（災害リスクの低減）

立地適正化計画により期待される効果

居住誘導区域の 設定による効果



- 一定規模以上の住宅等の建築・開発（区域外）に対する届出義務（市町村からの勧告可能）
- 居住者に対する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）

都市機能誘導区域の 設定による効果



- 誘導施設の建築・開発（区域外）、誘導施設の休止・廃止（区域内）に対する届出義務（市町村からの勧告可能）
- 民間事業者に対する経済的インセンティブ（誘導施設の運用費用の支援施策等）

政策提示効果



- まちづくりに関する将来像の明確化
- 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

政策統合効果



- 持続可能な都市の実現に向けた市町村の取組の統合
- 政策・施策の一体的な進捗管理

国からの支援



- 計画に基づく取組に対する国からの予算支援
都市構造再編集中支援事業；誘導施設整備、防災力強化、居住環境改善 等
都市再生整備計画事業 ；インフラ、公共施設などの整備 等
その他個別事業に対する上乗せ支援（補助率嵩上げ、対象拡大など）

制度創設以降の変更履歴

制度創設当初は、人口密度の維持、市街地内の低未利用地対策を重視。
その後、大規模災害の教訓から、居住誘導区域の安全性を重視するように制度改正。

〔制度創設と改正の概要〕

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
令和8年 施行予定 (R8.5月公布) ※施行期日は公布の日から6カ月以内 (一部を除く)	- 業務施設の立地促進 - 高次都市機能に関する広域連携の強化	都市再生特別措置法の改正により以下が見直し ・ 立地適正化計画に特定業務施設等（オフィス、集客施設等）の誘導の位置づけが可能 ・ 都道府県に、立地適正化計画に関する市町村間の調整権限を付与

富士見市における 立地適正化計画策定について

計画策定の前提となる富士見市の概要

1. 市街化区域が市域の半分以上のコンパクトな既成市街地

- ・市街化区域面積は市域全体の42.9%、また、市街化区域内に人口の約9割が居住
- ・土地区画整理事業による宅地供給もあり、人口密度の高い市街地が形成（市街化区域内人口密度：129.7人/ha（令和2年時点））
- ・高度経済成長期に開発された市街地では空き家が増加

2. 人口減少と超高齢社会が進む時代の到来

- ・若い世代の流入により人口増加が続いていたが、令和7年以降は人口減少の見通し
- ・ファミリー世帯の高齢化に伴い、他都市同様に少子高齢化が進む見通し
- ・市内では、今後も人口増加が見込まれる地域と、人口減少が進んでいる地域が混在

3. 鉄道・バスを中心とした地域公共交通ネットワークの形成と、 鉄道駅周辺の賑わいの創出

- ・鉄道・民間路線バス・市内循環バス・タクシーの公共交通で概ね市内全域を対応
- ・都心方面、さらに横浜方面へと通勤通学できる利便性から多くの人々が鉄道駅を利用
- ・幹線道路沿道の商業施設立地が進む一方で、鉄道駅周辺の商店会の解散や活動が困難

4. 市街地を取り巻く様々な災害リスク

- ・荒川の氾濫による浸水が広範囲（市域東側一帯）に及ぶ可能性
- ・木造家屋が密集する市街地では、地震発生時には建物倒壊や延焼火災の発生が懸念

計画の基本的方向性（案）について

充実した日々

総合計画・都市計画マスタープランにおける
理想の未来又はまちづくりの理念
(本市のまちづくりの根幹的な考え方)



実現していくための都市計画
の目標として・・・

【都市計画マスタープラン】

- 目標1. 生活環境が整った快適なまちづくり
- 目標2. 魅力・活力が生まれる人が集まる拠点づくり
- 目標3. 安全で円滑に利用できる交通環境づくり
- 目標4. 環境にやさしい水と緑のまちづくり
- 目標5. 災害に強い防災力の備わったまちづくり

人口減少等の社会情勢やいつ起こるか分からない災害を想定しつつ
人々が「充実した日々」を続けられるための

持続可能な都市構造を構築する (コンパクト・プラス・ネットワーク)



本市の立地適正化計画の基本的方向性（案）

快適性と利便性を
備えた住環境の形成

魅力・活力を生む
拠点形成の実現

拠点を結ぶ交通
ネットワークの形成

災害に強く被害を軽減
する都市構造の形成

委員のご経験から気付くこと、感じること

● 駅周辺や地域・生活拠点について

- ・ 例) 現在は駅周辺にはある機能だが、減ってきたら困る機能
- ・ 例) 現在は駅前にはない機能だが、今後誘導すべき機能
- ・ 例) 市民の方が～の施設がなくて困っているという話を聞いたことがある
などの意見・要望（できれば駅ごとに）

● 市街地の人口維持について

- ・ 例) 空き地・空き家を活用した転入者受入のための住宅供給
- ・ 例) 若い世代や高齢の世代が快適に暮らすための生活環境
- ・ 例) 富士見市を選んでもらうための魅力や個性の向上 など

● 基幹的な公共交通ネットワークについて

- ・ 例) 市内外の結びつきや拠点間の市内回遊性の向上
- ・ 例) 拠点間（駅周辺・市内各拠点）を結び、人の流れを生み出す相乗効果
- ・ 例) 基幹的な公共交通軸沿いにおける商業施設、医療施設、生活利便施設等の立地 など

● 災害リスクが高いエリアの安全性向上について

（洪水、雨水（内水）、土砂災害等 + 密集市街地（地震火災等）

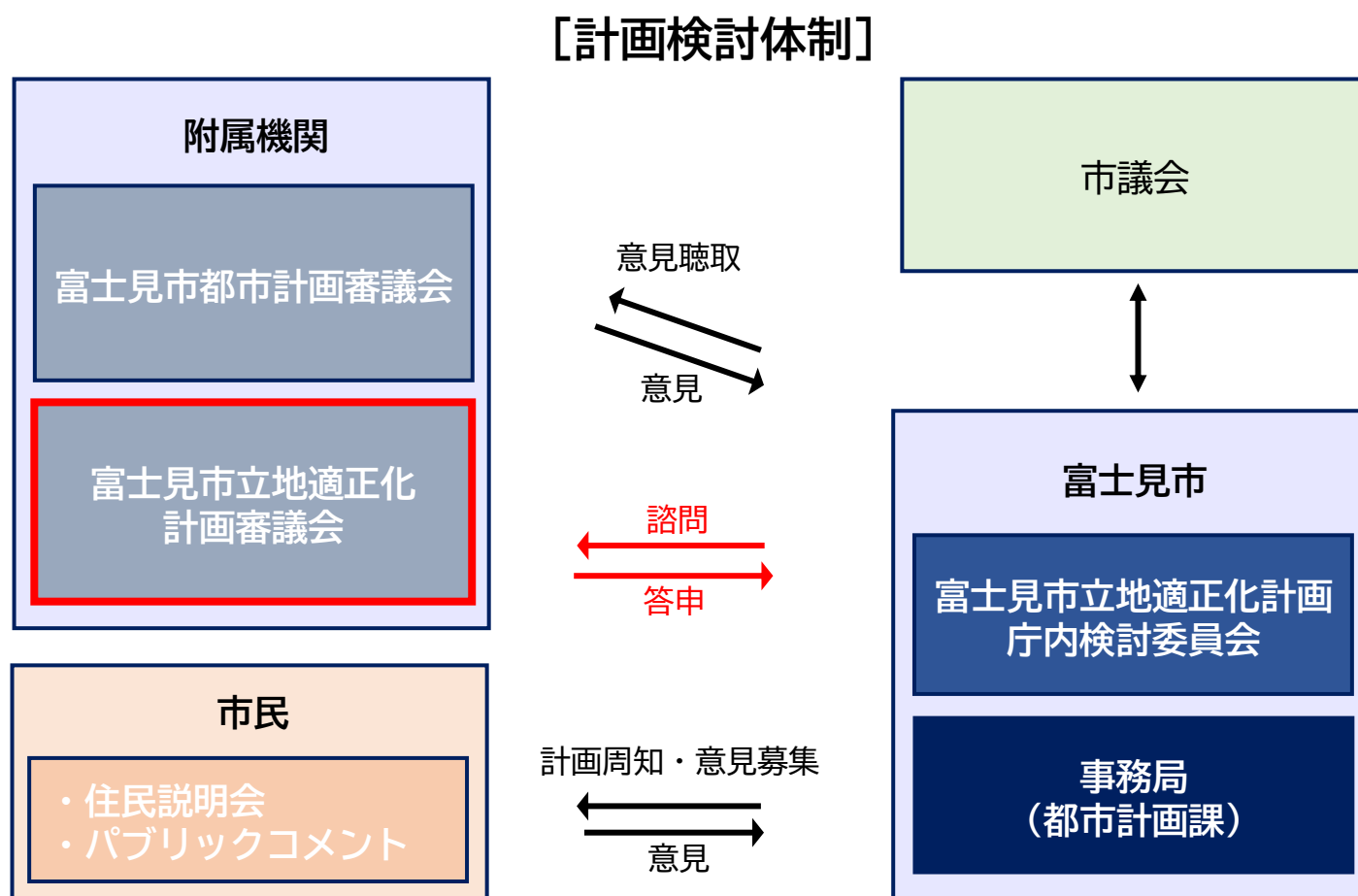
- ・ 例) 開発や建築の抑制（災害リスクが高い場所から安全な場所への居住の誘導）
- ・ 例) 既存建築物の防災性向上（古い住宅の耐震化や不燃化（壁や開口部）等）
- ・ 例) 地区の防災力の向上（災害に関する情報発信、防災訓練、避難路の整備） など

検討体制・検討スケジュール

富士見市立地適正化計画の検討体制

計画策定にあたり、計画の具体的内容を検討するために以下の検討組織を設置。

- 学識経験者や市民・関係団体等から構成する「富士見市立地適正化計画審議会」
●庁内関係課職員から構成される「富士見市立地適正化計画庁内検討委員会」
検討経緯及び計画案は「富士見市都市計画審議会」に報告及び意見聴取。



令和8年度の検討スケジュール

令和8年度は、3回の審議会開催を予定。

第2回審議会の開催は11月を予定。

〔検討スケジュール（R8年度）〕

業務項目	令和8年度										
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
上位・関連計画の整理、本市の現状分析と課題の整理											
まちづくりの方針と目指すべき骨格構造の検討											
課題解決のための施策・誘導方針、誘導区域の検討											
庁内検討委員会			8/19 ①			②			③		
立地適正化計画審議会			8/5 ①			②			③		
都市計画審議会						①			②		