

特集 2026 年 5 月成立の都市再生特別措置法等の一部を改正する法律について

令和 8 年法改正における立地適正化計画制度関連の改正事項について

国土交通省 都市局 都市計画課 課長補佐 三浦 賢
みうら けん

Ⅰ. はじめに

第 221 回国会（特別会）において「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」（令和 8 年法律第 23 号。以下「本改正法」という。）が成立し、令和 8（2026）年 5 月 27 日に公布された。本改正法は、一部の規定を除き、公布の日から 6 か月を超えない範囲内において政令で定める日から施行される。

本改正法は、都市の魅力及び活力の向上を通じて都市の再生を図るため、公共公益施設の整備及び管理に関する協定制、市町村が定める区域において地域固有の魅力の維持及び向上のために必要な措置を講ずる制度並びに都市機能誘導区域に誘導施設の維持に寄与する業務施設等の立地を誘導するための制度の創設、市町村都市再生協議会によるまちづくりの推進を図る活動に関する計画の作成及び当該活動に対する支援等の措置を講ずるとともに、景観計画に基づいて行う景観再生事業を創設し、併せて市街地再開発事業及び土地区画整理事業の施行者が所有者不明土地管理命令等を請求することができることとする等の措置を講ずるものである。本改正法により、都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）や都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）のほか、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）、都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）、景観法（平成 16 年法律第 110 号）、地域

における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成 20 年法律第 40 号）、都市開発資金の貸付に関する法律（昭和 41 年法律第 20 号）、広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律（平成 19 年法律第 52 号。以下「広域的地域活性化法」という。）等、多数の法律が改正されることとなる。

本改正法については、これまで主として地方公共団体の担当者に向けた説明会を全国 9 ブロックで開催したほか、いくつかの定期刊行物に都市局職員が改正内容を紹介する記事を寄稿する機会を得た¹。また、去る令和 8（2026）年 6 月には、土地総合研究所が主催する第 225 回定期講演会において、齋藤良太・都市計画課長が「コンパクト・プラス・ネットワークと令和時代の都市再生」と題して、本改正法をテーマに講演している²。

本改正法による各法律の改正事項は多岐にわたることもあり、本改正法の全体像の解説や各法律の改正事項の概要の紹介については、他の寄稿や講演等を参照していただくこととし、本稿は、掲題のとおり、都市計画とりわけ立地適正化計画にかかわる改正事項を中心に都市計画課所属の立案

¹ 例えば、窪田旭「「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」について」町村週報 第 3367 号 2026 年 7 月 27 日、2-6 面、国土交通省都市局都市計画課「法制改正紹介「都市再生特別措置法等の改正」」日本不動産学会誌 Vol. 40, No. 1（第 156 号），pp139-143（2026）など。

² 講演録が『土地総合研究第 34 巻第 3 号（2026 年夏号）』に収載されると聞いている。

担当者の立場から解説することとしたい。なお、本稿において、意見にわたる部分については、著者の個人的見解であることをあらかじめ申し添えておく。

Ⅱ. 法律改正の背景・検討過程

近年、地方部を中心に人口減少が進む中、仕事やまちなかの魅力の不足により、若者の地方離れが深刻化し、地方都市等においては、生活サービス機能の維持が一層困難となっている。また、災害に強い地域づくり、市街地整備事業における所有者不明土地対策等の課題にも対応することが求められている。こうした状況を踏まえ、地域に民間投資を呼び込み、各地で個性ある都市空間を実現していくため、地域の稼ぐ力を強化し、まちの魅力を磨き上げる対策を講じていく必要があることから、本改正法により所要の各種措置を講ずることとしたものである。

1. 有識者会議における検討

本改正法は、令和6(2024)年から令和8(2026)年にかけて開催された複数の有識者会議における検討を踏まえて、立案されたものである。

1.1. 成熟社会の共感都市再生ビジョン

国土交通省都市局では、およそ四半世紀にわたる都市再生の取組³を振り返るとともに、中長期的な視点や地域文化を育む観点から、新しい時代の都市再生のあり方を検討するため、令和6(2024)年11月に「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」(以下単に「懇談会」という。)を設置した。懇談会においては、学識経験者、地方公共団体や質の高い都市開発に取り組む民間事業者等とともに、短期的な収益性や経済合理性だけではなく、中長期的な視点や地域文化を育む観点から、都市の個性と質や価値に着目し、都市再生が目指すべき方向性や取り組むべき施策について議論がなされ、その中間とりまとめとして、令和7(2025)年5月に『成熟社会の共感都市再生ビ

ジョン』を公表した⁴。これを踏まえ、個別の分野ごとにワーキンググループ等が設置され、それぞれ検討がなされ、令和8(2026)年1月から3月にかけて、とりまとめが行われた⁵。

1.2. 都市計画基本問題小委員会

社会資本整備審議会の都市計画・歴史的風土分科会の下に設置されている「都市計画基本問題小委員会」(以下「都計小委」という。)は、都市において現実が生じている、都市計画に起因し、又は関連する基本的かつ構造的な諸課題(=都市計画にかかる基本的な問題)について、その解決に向けて講ずべき施策の方向性を幅広く検討している。

今般、都計小委においては、1.1.の懇談会による『成熟社会の共感都市再生ビジョン』も踏まえて、今後の都市政策の方向性についての議論がなされ、その中間とりまとめとして、令和8(2026)年1月に『地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間をつくる「令和の都市(まち)リノベーション」の推進』(以下「都計小委中間とりまとめ」という。)を公表した⁶。

この都計小委中間とりまとめにおいては、民間投資の呼び込みにも繋がる①都市機能の「集積」や②地域固有の魅力による「個性」の活用により都市の魅力を高めること、③都市の適切な「マネジメント」によりまちの価値の維持・向上を図ること、④暮らしの安心に欠かせない災害への「安全性の向上・防災力の強化」を進めること等が重

⁴ https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000494.html

⁵ 都市における業務施設・集客施設の立地のあり方に関する分析・検討ワーキンググループ(令和7年6月設置、令和8年1月とりまとめ)、地域資源の保全と活用に向けた歴史まちづくりや景観行政に関するワーキンググループ(令和7年8月設置、令和8年2月とりまとめ)、官民所有のパブリックスペースの利活用・管理ワーキンググループ(令和7年5月設置、令和8年2月とりまとめ)、持続的なエリアマネジメントに必要な財源・人材ワーキンググループ(令和7年5月設置、令和8年2月とりまとめ)、都市におけるイノベーション創発のあり方に関する検討会(令和7年6月設置、令和8年3月とりまとめ)等である。

⁶ https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi01_hh_000098.html

³ 平成13(2001)年5月に内閣に都市再生本部が設置され、その翌年には都市再生特別措置法が制定された。

要であるとされ、今後の都市政策の方向性が提言されている。

1.3. 持続可能な都市構造の実現のための『立適+ (プラス)』

今般の立地適正化計画制度の改正に関しては、「立地適正化計画の実効性の向上に向けたあり方検討会」における議論も踏まえたものとなっていることを付言したい。同検討会は、コンパクト・プラス・ネットワークの取組を更に実効的なものとするために、立地適正化計画制度に求められる取組について検討することを目的として、令和5(2023)年12月に設置されたものである。この検討会においては、コンパクト・プラス・ネットワークの取組の裾野拡大に向けた方策の検討や、市町村による適切な計画の見直しを推進する「まちづくりの健康診断」について議論が重ねられ、令和6(2024)年10月に『持続可能な都市構造の実現のための『立適+ (プラス)』』をとりまとめている⁷。

2. 法律案の検討過程

上述紹介した各種の有識者会議における検討を見やりつつ、令和7(2025)年の夏ごろから都市局⁸を中心として本法律案の検討作業が本格的に進められ、秋から冬にかけては内閣法制局による審査が本格化することとなった。

例年であれば1月下旬に政府提出予定法案が公表される⁹が、今回は第220回国会(常会)が冒頭解散となったために公表されず、あらためて令和8(2026)年2月20日に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」を第221回国会(特別会)に提出する予定であることを公表した¹⁰。本法律案については予算関連法案、いわゆる「※法」

と位置づけた¹¹。

同年3月10日に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」を閣議決定し、第221回国会(特別会)に提出した。閣法第22号である。この国会に国土交通省が提出した5つの法律案のうち2番目に提出されたことになる。なお、同日に「地域公共交通の活性化及び再生に関する法律の一部を改正する法律案」(閣法第23号)が提出されている¹²。

3. 国会における審議経過

本法律案は、令和8(2026)年4月22日の衆議院国土交通委員会及び同月23日の衆議院本会議において賛成多数で原案のとおり可決されたのち、同年5月19日の参議院国土交通委員会及び同月20日の参議院本会議においても賛成多数で原案のとおり可決され、成立し、同月27日に令和8年法律第23号として公布された。

Ⅲ. 総論

1. 本改正法の全体像

既に述べたとおり、地域に民間投資を呼び込み、各地で個性ある都市空間を実現していくため、地域の稼ぐ力を強化し、まちの魅力を磨き上げる対策を講じていく必要があることから、本改正法により所要の各種措置を講ずることとした。これを目的面から分類すると大きく4つに分かたれる。すなわち、①都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化、②地域の歴史・文化や景観・環境

⁷ https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi07_hh_000272.html

⁸ 特に都市計画課、まちづくり推進課、公園緑地・景観課及び市街地整備課の4課が中心となった。

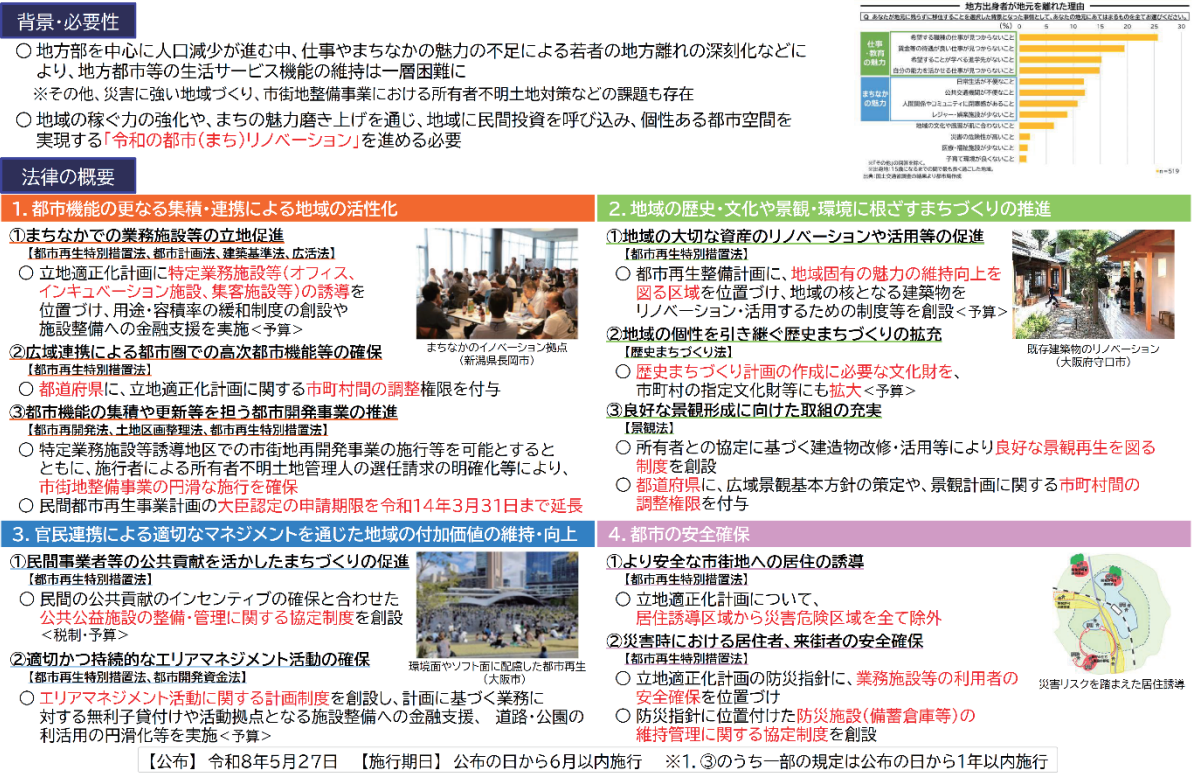
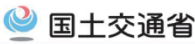
⁹ 内閣総務官室がとりまとめる「内閣提出予定法律案等件名・要旨調」が閣議で配布されるのに合わせ、国土交通省では提出予定法律案について報道発表している。

¹⁰ 国土交通省大臣官房総務課「第221回国会(特別会)提出予定法律案について」を参照。https://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo04_hh_000150.html

¹¹ 本法律案に関連する予算として、令和8年度一般会計予算において、まちづくり推進活動資金(1,500万円)、民間都市開発推進資金(21億2,900万円の内数)、都市構造再編集事業(706億6,000万円の内数)、社会資本整備総合交付金(4,597億円の内数)を計上したほか、令和8年度財政投融资計画において、民間都市開発推進機構のメザニン支援業務として総額700億円の内数を計上した。

¹² 平成26年に立地適正化計画と地域公共交通計画という2つの計画制度が創設されたが、奇遇にも、両制度の創設に係る2つの法律案(都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(平成26年法律第39号)と地域公共交通の活性化及び再生に関する法律の一部を改正する法律(平成26年法律第41号))も同日(平成26年2月12日)に閣議決定されている。

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律



図表 1

に根ざすまちづくりの推進、③官民連携による適切なマネジメントを通じた地域の付加価値の維持・向上、④都市の安全確保、である。本法律案の概要資料（図表1）においても同様の整理をしているが、これは都計小委中間とりまとめの構成（第Ⅱ章1.2.参照）とも概ね符合している。

それぞれの概要を説明すれば、次の1.1.から1.4.までのとおりである。

1.1. 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

第一に、都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化を推進するため、立地適正化計画について、オフィス・インキュベーション施設・集客施設等（業務施設等）の誘導に関する事項を位置づけ、容積率制限の緩和等の誘導措置を講ずることができることとした。また、都市機能の集積や更新等を担う市街地整備事業の円滑な施行を確保するため、事業施行者が所有者不明土地管理人等の選任請求の主体と認められることを明確化するほか、地域の活性化に資する民間都市再生プロジェクトについて、国土交通大臣の認定を申請することができる期限を延長する等の措置を講ずることとした。

1.2. 地域の歴史・文化や景観・環境に根ざすまちづくりの推進

第二に、地域の歴史・文化や景観・環境に根ざすまちづくりを推進するため、都市再生整備計画に地域固有の魅力の維持向上を図る区域を定め、地域の核となる建築物を改修・活用するための制度を創設することとした。また、歴史的風致維持向上計画の作成に必要な文化財を市町村の指定文化財等にも拡大するほか、景観再生のため、景観整備推進法人等が所有者に代わり建造物の改修・活用等を行う制度の創設等の措置を講ずることとした。

1.3. 官民連携による適切なマネジメントを通じた地域の付加価値の維持・向上

第三に、官民連携による適切なマネジメントを通じた地域の付加価値の維持・向上を図るため、公共公益施設の整備・管理に関する協定制度を創

設し、民間事業者の積極的な公共貢献を引き出すとともに、一定の区域において、まちの維持・管理の活動を計画として見える化し、支援する制度の創設等の措置を講ずることとした。

1.4. 都市の安全確保

第四に、頻発化・激甚化する災害に対して急務となる都市の安全確保を進めるため、立地適正化計画について、居住誘導区域から災害危険区域の全域を除外するとともに、まちへの来訪者にも対応した防災施設整備のための防災指針の見直し等の措置を講ずることとした。

1.5. 本改正法の施行について

本改正法は、土地区画整理法及び都市再開発法の改正に係る改正規定を除いて、公布の日から6か月を超えない範囲内において政令で定める日から施行される。土地区画整理法及び都市再開発法の改正に係る改正規定は、公布の日から1年を超えない範囲内において政令で定める日から施行される。

2. 改正方式について

このように多岐にわたる内容を措置することとしたので、本改正法では9本の法律を本則改正することとなった。このような方式で改正することが適当であるとの結論に至るまでには相応の議論を重ねた。そこで本論に入る前に、1つの改正法案により複数の法律を改正する方式、いわゆる束ね法について紹介したい。

政府提出法案に関しては、一般に、①法案に盛り込まれた政策が統一的なものであり、その結果として法案の趣旨・目的が一つであると認められるとき、あるいは②内容的に法案の条項が相互に関連して一つの体系を形作っていると認められるときは、2つ以上の法律の改正を1つの改正法案として提案することがある¹³とされている。

このうち法案の趣旨・目的の同一性（①）は字義通りの意味であるが、いまひとつの条文の牽連

¹³ 政府における考え方については「参議院議員吉川沙織君提出束ね法案及び新規制定の法律案に関する第三回質問に対する答弁書」（令和5年4月28日内閣参質211第49号）等において示されている。

性(②)については少し法制技術的な論点であるから、ごく簡単に紹介するため、具体例を挙げてみると、例えば、本改正法においては、都市再生特別措置法に第108条の4を新設し、都市機能誘導区域に誘導すべき特定業務施設等について容積率や用途制限の緩和等をする「特定業務施設等誘導地区」を都市計画に定めることができることとしたが、これと併せて、都市計画法第8条を改正して、地域地区に「特定業務施設等誘導地区」を追加し、さらに、建築基準法第52条を改正し、及び同法に第60条の4を新設して、「特定業務施設等誘導地区」における容積率・用途の制限に関する基準を追加した。あるいは、市街地再開発法第2条の2を改正して、市街地再開発事業の施行区域に「特定業務施設等誘導地区」の区域を追加した。このようなときには、それぞれの条項が相互に関連して一つの体系を形成していると認められることとなり、要すれば1つの改正法案の本則において複数の法律を改正することとなる。こうした方式は、ある法律の改正に伴って必然的に他の法律の改正をするべき場合に一部改正法の附則において当該他の法律の改正をすることとは全く異なるものである。

さて、本改正法についてみると、これは全体にわたり、地域に民間投資を呼び込み、各地で個性ある都市空間を実現していくためのものであることから、その趣旨・目的が一つであると認められ(①)、また、都市再生特別措置法の改正条項と他の8法の改正条項それぞれとの間に条項相互の牽連性が認められる(②)ことから、9本の法律を1つの改正法により改正する方式を採用することとなった。ちなみに、この9本の法律の改正に伴って必然的に改正せざるを得なかった法律が更に12本あり、これらがの改正は本改正法の附則第7条から第17条までにおいて措置されている。

3. 本稿で説明する改正事項について

以下本稿では、本改正法の改正事項のうち都市計画にかかわりの深いものに限って紹介する。具体的には、都市再生特別措置法に基本理念規定を創設したこと(第IV章)、立地適正化計画制度に

特定業務施設等の誘導を位置づけたこと(第V章)、立地適正化計画に係る都道府県の役割・権限を明確化したこと(第VI章)について解説する。なお、特に断りのない限り、以下本稿で示す条文番号は、本改正法による改正後の規定のものを指す。また、引用した条文のうち傍線の部分は本改正法により改正される部分である。

IV. 都市再生の基本理念とコンパクト・クラス・ネットワーク

1. 基本理念の創設

1.1. 都市再生特別措置法第1条の2

本条は、都市の再生を行うに当たっての基本理念を規定したものである。本改正法により新設された。

(基本理念)

第一条の二 都市の再生は、都市が我が国の活力の源泉であり、安全かつ安心で豊かな国民生活の実現に重要な役割を果たすものであること、及びその再生が地域社会の諸課題を解決する上で極めて重要であることに鑑み、都市機能の集約を推進することが都市の持続可能性を確保するために効果的であるとの基本的認識の下に、都市の脱炭素化の推進等による環境への負荷の低減、自然的環境の有する多面的機能の発揮及び自立的で個性豊かな地域社会の形成に配慮しつつ、多様な主体が相互に連携及び協力をしながら、都市開発事業、公共公益施設の整備及び管理並びにまちづくりの推進を図る活動等を効果的に実施し、併せて都市の防災に関する機能を確保することにより、都市の魅力及び国際競争力の向上と快適で質の高い生活環境の創出を図ることを旨として、行わなければならない。

1.2. 新設した趣旨

都市再生特別措置法は、都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上(＝都市の再生)を図り、併せて都市の防災に関する機能を確保するため、各種の措置を講じ、もって社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の

向上に寄与すること(都市再生特別措置法第1条)を目的としている。しかしながら、改正前の同法には、都市の再生を行うに当たって踏まえるべき理念などは特に規定されていなかった。

都市再生特別措置法の制定以降も人口減少・高齢化や成熟社会への移行が進展するなど都市を取りまく社会経済情勢は大きく変化しているが、そうした中であっても、引き続き、都市の再生を図るためには、これまで以上に都市に関係する様々な主体が相互に連携及び協力することが重要となる。そこで、都市に関わる全ての者が、都市の再生を行うに当たって踏まえるべき理念について、いわば心構えとして共有できるよう、新たに基本理念に係る規定を創設することとした。

なお、都市再生基本方針(都市再生特別措置法第14条第1項)との関係について付言すれば、都市再生基本方針は、政府が重点的に実施すべき施策に関する基本的な方針等について定めるものであり、たしかに地域整備方針(同法第15条第1項)は都市再生基本方針に即して、都市再生整備計画(同法第46条第1項)、立地適正化計画(同法第81条第1項)等は都市再生基本方針に基づき、それぞれ定められることとされているが、要するにあくまでも行政主体がよるべき方針に過ぎない。したがって、各地域において都市再生に資する取組を任意で進めている民間事業者や住民等は、必ずしも都市再生基本方針の射程に含まれていなかったのである。

2. 都市再生とコンパクト・プラス・ネットワーク

2.1. 立地適正化計画と都市再生との関係

都市再生特別措置法第1条に明らかにされているように、同法において立地適正化計画制度が措置されているのは、社会経済情勢の変化に対応した「都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上」すなわち「都市の再生」を図り、併せて都市の防災に関する機能を確保するためである。立地適正化計画に基づいて住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図ることが、どうして都市の再生に必要なのかという機序については、法制上には必ずしも明らかにされていないが、都市再生基本方

針において明らかにされている。すなわち、都市の再生に当たっては都市の基本的構造の在り方をコンパクトなものに転換していくという視点が重要なものであり、それゆえに同法において、都市の再生を図り、併せて都市の防災に関する機能を確保するための措置として、立地適正化計画制度が措置されているという関係にある。

2.2. 基本理念におけるコンパクト・プラス・ネットワークの位置付け

基本理念において、都市の再生は「都市機能の集約を推進することが都市の持続可能性を確保するために効果的であるとの基本的認識の下に」行われなければならないものとされた。これは、人口動態の変化、防災の主流化、脱炭素化の要請、社会資本の老朽化等の状況を踏まえつつ、持続可能な都市経営を可能とするためには都市の基本的構造の在り方について見直しを行い、コンパクトな都市構造へと転換していくことが重要であり、このことを基本的な認識として共有しながら都市再生を進めるべきであることを規定するものである。

「都市機能の集約の推進」とは、端的には、いわゆるコンパクトな都市構造へと転換することを意味している。ここで「都市機能」とは、立地適正化計画制度における誘導施設(都市機能誘導施設)を指すのではなくて、より一般用語的な意味における都市機能のことであり、すなわち居住、生産、商業等の都市を構成する諸機能のことを指している¹⁴。

「都市の持続可能性の確保」とは、単に財政面・経済面における持続可能性を確保することのみをいうのではなく、多様な世代が安心して健康で快適な生活居住環境が実現できることや、都市の構造を脱炭素に資するものにすること、あるいは災害に強いレジリエントなものにすること等を含むものと考えている。「持続可能な開発目標」(SDGs)の目標11(住み続けられるまちづくりを)に「包

¹⁴ 都市計画法第13条第1項第7号や都市の低炭素化の促進に関する法律(平成24年法律第84号)第4条第2項における「都市機能」の用語法を参照されたい。

摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する」と掲げられているが、ここで目指すこととされている内容と、本条にいう「都市の持続可能性の確保」が意味する内容とは非常に近いものであろう。

3. 基本理念の創設の意義

これまでに、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりは、どのような位置付けであったのか。都市再生基本方針においては「都市の基本的構造の在り方について見直しを行い、コンパクトな都市構造へと転換していくことが重要である。」とされている。また、都市計画運用指針（平成12年12月28日付け建設省都計発第92号建設省都市局長通知）においても「都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通のネットワークを形成することが重要である。」と示してきた。すなわち、基本理念の創設に際して新しいコンセプトが提示されたわけではなく、これまで繰り返し示してきたコンセプトが、この機会に都市再生特別措置法に明示されたということである。

基本理念の規定が創設されたことにより、都市に関わる全ての者が「都市再生の心構え」を共有できるようになった。また、立地適正化計画制度についていえば、立地適正化計画制度と都市再生との関係が同法上も明確となったように思われる。

V. 特定業務施設等の誘導によるコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり

1. 特定業務施設等の誘導に関連する改正事項の全体像

立地適正化計画は、都市計画法第18条の2の規定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。）と一体となって将来の都市像を明示し、届出制等の緩やかな規制と、財政・金融・税制等の経済的インセンティブとにより、計画的な時間軸の中で、コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けて住宅や民間施設を含む都市機能の立地誘導を図るために、計画制度と経済的インセンティブとなる

支援措置を結びつける役割を果たすものである。都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成26年法律第39号）による都市再生特別措置法の改正により創設された。

立地適正化計画制度の創設以降も、都市をとりまく社会経済情勢の変化は進展し続けている。とりわけ、立地誘導により都市の密度を維持する必要性の高い地方部を中心として人口減少が急速に進む中で、仕事やまちなかの魅力の不足により若者の地方離れは深刻化しており、地方都市の生活サービス機能の維持が一層困難な局面に差し掛かっている。都計小委中間とりまとめにおいては、立地適正化計画制度がこうした状況に対応するためには、その本来的な制度趣旨・目的を踏まえながら、①居住者の生活利便性の向上、②都市機能の持続可能性の向上、③地域の稼ぐ力と賑わいの創出を図ることによって、地域活力を高めていくことが必要となるのであって、この観点から業務機能をはじめとする様々な都市機能の集積の促進に資する取組を進めることにより、時代の要請に応じたコンパクト・プラス・ネットワークの深化・発展を図ることが重要だとされた。

こうした都計小委中間とりまとめの提言等を踏まえて、立地適正化計画制度について、若者の働く場であるオフィスや地場産業の工場・工房、若者の起業やイノベーション等を促進するようなコワーキングスペースやインキュベーション施設、人々をまちに呼び込む核となるホテルやスタジアム・アリーナ等を「特定業務施設等」と位置づけ、まちなかへその誘導を図るための制度を創設した。具体的には、立地適正化計画の記載事項として新たに特定業務施設等に関する事項を追加し（後述2.）、当該事項を記載した場合における防災指針の内容を見直したうえで（後述3.）、特定業務施設等の誘導のための措置として、都市計画に新たな地域地区「特定業務施設等誘導地区」を設けるとともに（後述4.）、民間都市開発推進機構が特定業務施設等の整備に対する金融支援を行うことができることとした（後述5.）。また、都市計画に新たな地域地区を追加することに伴って都市計

画法（後述 4.3.）と建築基準法（後述 4.4.）について所要の改正をしたほか、特定業務施設等に関する制度改正に関連して、市街地再開発法（後述 4.5.）や広域的地域活性化法についても所要の改正をしている。

2. 立地適正化計画の記載事項への追加

2.1. 都市再生特別措置法第 81 条第 6 項

本項は、立地適正化計画に、都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき特定業務施設等、特定業務施設等の立地を誘導するための施策に関する事項を記載することができる旨を規定したものである。特定業務施設等を定義する規定でもある。本改正法により新設された。

（立地適正化計画）

第八十一条 （略）

2～5 （略）

6 第二項第六号に掲げる事項には、都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき特定業務施設等（業務施設若しくは新たな事業の創出若しくは事業の展開の促進を図るための施設又は観光旅客の来訪及び滞在の促進に資する施設であって、居住者の雇用機会の増大又は昼間人口の増加による誘導施設の維持に寄与し、かつ、良好な居住環境と調和するものをいう。以下同じ。）及び必要な土地の確保その他の当該都市機能誘導区域に当該特定業務施設等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を記載することができる。

7～32 （略）

2.2. 新設した趣旨

立地適正化計画制度において特定業務施設等の誘導を図るための制度を創設するに際し、当然のことながら、いずれの都市機能誘導区域にどのような特定業務施設等の立地の誘導を図るのか、そして立地を誘導するためにどのような施策を講ずるのかということを、立地適正化計画において明らかにする必要がある。そこで、立地適正化計画の記載事項に、都市機能誘導区域にその立地を誘導すべき特定業務施設等及びそ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を加え

ることとした。

なお、本項はいわゆる「できる規定」であり、これまでも「第二項第六号に掲げる事項」（＝①居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために講ずべき施策、若しくは②都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導するために講ずべき施策、③都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な事業等、又は④防災指針に基づく取組、の推進に関連して必要な事項）として、本項に規定する事項に相当するような事項を記載することは可能であったから、一見すると法制的には本項を新設する意義に乏しいようにも思われる。しかし、都市再生特別措置法に、立地適正化計画に位置づけられた特定業務施設等を誘導するための各種特例措置を規定するには、その前提として、立地適正化計画に特定業務施設等の誘導に関する事項を記載できる旨を法律上に位置づける必要があったのである。

2.3. 「特定業務施設等」

本項では「特定業務施設等」について、①業務施設若しくは業務支援施設（新たな事業の創出若しくは事業の展開の促進を図るための施設）又は集客施設（観光旅客の来訪及び滞在の促進に資する施設）の3タイプのうちいずれかの施設であって、②居住者の雇用機会の増大又は昼間人口の増加による誘導施設（＝立地適正化計画において都市機能誘導区域内に誘導すべきものとして位置づけられた生活サービス機能を有する施設）の維持に寄与するものであり、かつ、③良好な居住環境と調和するもの、と定義している。つまり、業務施設等のうち特定の要件を満たすものを指すという趣旨で「特定業務施設等」と定義したのである。

立地適正化計画制度の本来的な制度趣旨・目的を踏まえれば、あらゆる業務施設等の立地を誘導することは適当ではなく、あくまでもコンパクト・プラス・ネットワークの実現という目的に照らして必要なものに限って誘導することが適当である。この趣旨から、誘導措置の対象となるべき業務施設等には一定の要件を課すこととし、具体的には、誘導施設の維持に寄与するものであるこ

と(②)及び良好な居住環境と調和するものであること(③)という2つの限定を付している。また、同様の趣旨から、特定業務施設等については、都市機能誘導区域内へその立地を誘導することが条文上も想定されている。

2.4. 特定業務施設等と都市機能増進施設(誘導施設)との違い

それでは、同じく都市機能誘導区域への立地が誘導される都市機能増進施設と特定業務施設等とは、どのような点が異なり、どのような関係にたつものであるのか。

都市機能増進施設は生活サービス機能を提供する施設そのものであり、立地適正化計画制度においては、住宅と並んで、その立地の適正化を図る

べきものとされており、それゆえに一定の都市機能増進施設が誘導施設として、都市機能誘導区域に立地誘導されている。これに対して、特定業務施設等は、あくまでも誘導すべき都市機能増進施設(誘導施設)の維持に寄与するものとされており、立地適正化計画に基づいて住宅と都市機能増進施設の立地の適正化を図るための施策を推進するうえで効果的な一つの政策手法として特定業務施設等の都市機能誘導区域への立地誘導が位置付けられているに過ぎない。

また、都市機能増進施設は、医療施設や福祉施設、商業施設等の生活サービスを提供する施設に限られており(図表2参照)、ここに業務施設、業務支援施設、集客施設は含まれていないと解され

現行の都市機能増進施設の例	
行政機能	■ 中核的な行政機能 ■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 本庁舎、支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■ 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 ■ 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. 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	■ 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 ■ 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. 子育て総合支援センター、保育所、こども園、児童クラブ、児童館
商業機能	■ 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 ■ 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. 相当規模の商業集積、スーパー
医療機能	■ 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 ■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 病院、診療所
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 ■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 銀行、信用金庫、郵便局
教育・文化機能	■ 市民全体を対象とした教育文化施設の拠点となる機能 ■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館、図書館支所、社会教育センター

図表 2

る。これは、都市機能増進施設が「都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設」と定義されており(都市再生特別措置法第81条第1項)、それぞれ①業務施設については、従業員が利用するものであり、「居住者の共同の福祉又は利便」のように広く社会一般の利益に資する施設ではなく、②業務支援施設については、企業等が業務を円滑に実施するために利用するものであり、「居住者の共同の福祉又は利便」のために必要な施設ではな

く、③集客施設については、市町村の内外から多くの人を集めることを目的としたものであり、「居住者の共同の福祉又は利便」のために必要な施設ではないためである。

さらに、上述したような相違点があることから、都市機能増進施設の立地誘導のための法制上の措置と、特定業務施設等の立地誘導のための法制上の措置にも異なるところがある(図表3参照)。例えば、誘導区域外への立地や休廃止に係る届出・

図表 3

	住宅	誘導施設(都市機能増進施設)	特定業務施設等
規制 的 措 置	・居住誘導区域外の建築等に係る届出・勧告(第88条) ・居住調整地域(都市計画)による居住誘導区域外の住宅等の建築に係る開発行為等の制限(第90条等)	・都市機能誘導区域外の建築等に係る届出・勧告(第108条) ・都市機能誘導区域内の施設の休廃止に係る届出・勧告(第108条の2)	—
誘導 的 措 置	・特定住宅整備事業(20戸以上の住宅の整備に関する事業)を行おうとする者による都市計画・景観計画の決定等の提案(第86条・87条) ・土地区画整理事業の防災住宅建設区への換地の特例(第87条の3等) ・居住環境向上用途誘導地区(都市計画)による居住環境向上施設の立地に係る用途・容積率制限の緩和等(第94条の2)	・誘導施設の整備に関する都市開発事業への民間都市機構による出資の支援(第103条、第104条等) ・特定用途誘導地区(都市計画)による誘導施設の立地に係る用途・容積率制限の緩和等(第108条の3) ・市街地再開発事業により施行者が取得した施設建築物の都市再生推進法人への賃貸又は譲渡(第104条の2) ・土地区画整理事業の誘導施設整備区への換地の特例(105条等)	・特定業務施設等の整備に関する都市開発事業への民間都市機構による出資の支援(第103条、第104条等) ・特定業務施設等誘導地区(都市計画)による特定業務施設等の立地に係る用途制限の緩和・強化、容積率制限の緩和等(第108条の4)
住宅・誘導施設共通			
	・住宅・誘導施設の立地の誘導に資する都市計画施設の改修に関する都市計画事業認可みなし(第109条の3) ・住宅・誘導施設の立地の誘導の促進に資する広場、広告塔、並木などの施設(立地誘導促進施設)の整備・管理に関する協定(立地誘導促進施設協定)(第109条の4) ・居住誘導区域等権利設定等促進計画による誘導区域外から誘導区域内への住宅・誘導施設の移転に係る権利移転等の一括設定(第109条の7等) ・低未利用土地権利設定等促進計画による住宅・誘導施設の立地の誘導を図るための権利移転等の一括設定(第109条の15等)		

勧告制度の有無について見てみると、都市機能増進施設は、誘導区域内に立地・維持させるべき生活サービス機能そのものであるために、その立地や休廃止に係る届出・勧告制度が設けられているのに対して、特定業務施設等は、生活サービス機能そのものではないことから、その立地や休廃止に係る届出・勧告制度までは設けられていない。

2.5. 新たな制度の運用への期待

立地適正化計画制度のもとで新たに特定業務施設等の誘導を図ることが可能となったことにより、時代の要請に応えながら、必要なまちづくりが進められるようになるはずである。特定業務施設等の誘導施策は、地域特性を踏まえ、その要否も含めて内容が検討されるべきものであり、また、ソフト面を含めた関連施策と併せて取り組まれる必要があるものとなるだろう。それゆえに特定業務施設等の誘導施策は全国標準的・画一的なものにはなりえないはずで、今後は、各地域の創意工夫が発揮された戦略的な施策が全国で展開されることを期待している¹⁵。一方で、新たに創設した誘導スキームが、特定の機能・施設の立地を誘導するための使い勝手の良いものとして、本来とは異なる政策目的から活用されることを懸念しており、立地適正化計画の本来趣旨・目的から逸脱せずに制度が運用されることを期待したい¹⁶。

¹⁵ 参議院国土交通委員会の「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案に対する附帯決議」（令和8年5月19日）においても、「地方都市が抱える課題が多様化・複雑化している中、地域の実情に応じた人口減少対策、特に若年層の定着対策を講ずるためには、全国一律の施策を推進するのではなく、各地方公共団体において独自の地域資源等を最大限に活用した創意工夫のある取組の展開が欠かせない」と指摘された。

¹⁶ 今般の都計小委での議論において「業務機能等の集積について考える場合には、稼ぐ力のみならず、郊外のスプロール化を防止し、まちの体質改善を図るという立地適正化計画制度の本来の目的を踏まえた上で議論を進めるべき」との意見があり、都計小委中間とりまとめにおいても「立地適正化計画制度の本来の目的も踏まえながら、生活利便性と都市の持続可能性の向上、地方への投資の促進を図り、地域活力の向上を推進することが必要」と付言されていることは特筆しておきたい。

3. 防災指針の拡充

3.1. 都市再生特別措置法第81条第2項第5号

本項は、立地適正化計画の記載事項について各号列記方式で規定しており、このうち第5号において、住宅及び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）に関する事項が掲げられている。また、立地適正化計画に特定業務施設等の誘導に関する事項を記載する場合には、この防災指針を、特定業務施設等の立地及び立地の誘導をも図るためのものとする旨も規定している。本改正法により一部改正された。

（立地適正化計画）

第八十一条 （略）

2 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

一～四 （略）

五 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（次号に掲げる事項として第六項に規定する事項を記載する場合にあつては、誘導施設及び同項に規定する特定業務施設等。第十四項において同じ。）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（以下この条において「防災指針」という。）に関する事項

六・七 （略）

3～32 （略）

3.2. 改正した趣旨

特定業務施設等のうち一定の施設（アリーナ等）については、その整備に伴って来訪者や滞在者を大きく増加させることが見込まれる。仮に立地適正化計画に特定業務施設等の誘導に関する事項を記載し、特定業務施設等のまちなかへの立地の誘導を図るのであれば、居住者のみならず来訪者や滞在者まで含めて安全を確保するための施策を講じることが求められる。

このため、立地適正化計画に特定業務施設等の誘導に関する事項を記載するときは、防災指針に、

特定業務施設等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事項を記載することとした。

3.3. 解説

「次号に掲げる事項として第六項に規定する事項を記載する場合」とは、都市再生特別措置法第81条第6項の規定により、立地適正化計画に、都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき特定業務施設等及び当該都市機能誘導区域に当該特定業務施設等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を記載する場合のことである。

ここで「特定業務施設等の立地を図るため」の事項としては、実際に特定業務施設等が整備される際に考慮すべき土地利用規制や建築規制など施設の立地に直接的に関わるものを想定している。また、「特定業務施設等の立地の誘導を図るため」の事項としては、災害リスクを低減して特定業務施設等が立地しやすい環境を創出する防災・減災対策事業など周辺環境の整備に関するものを想定している。

3.4. 防災施設管理協定

なお、立地適正化計画と災害対策との連携を更に強化し、災害時における居住者、来街者の安全確保を図る観点から、本改正法により、防災指針に位置づけた防災施設の維持管理に関する協定制度を創設した。立地適正化計画に、防災指針に即した誘導施設や特定業務施設等を有する建築物の整備に関連して必要となる防災施設（退避施設、備蓄倉庫、非常用電気等供給施設など）の整備・管理に関する事項を記載できることとし（都市再生特別措置法第81条第14項）、当該記載された事項に係る防災施設の適切な管理のために必要と認めるときには、市町村は、当該防災施設の所有者等との間で、当該防災施設の管理に関する協定（防災施設管理協定）を締結することができることとしている（同法第6章第3節第8款）。

4. 新しい地域地区「特定業務施設等誘導地区」

4.1. 都市再生特別措置法第108条の4

本条は、都市計画に「特定業務施設等誘導地区」を定めることができることとし、特定業務施設等誘導地区に関する都市計画に定める事項を規定している。本改正法により新設された。

第七款 特定業務施設等誘導地区

第百八条の四 立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域のうち、当該都市機能誘導区域に係る特定業務施設等を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域（都市計画法第八条第一項第一号に規定する用途地域が定められている区域に限る。）については、都市計画に、特定業務施設等誘導地区を定めることができる。

2 特定業務施設等誘導地区に関する都市計画には、都市計画法第八条第三項第一号及び第三号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 建築物等の誘導すべき用途及びその全部又は一部を当該用途に供する建築物の容積率の最高限度

二 当該地区における土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため必要な場合にあっては、建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度

三 当該地区における特定業務施設等を有する建築物の集積を促進するため必要な場合にあっては、制限すべき特定の建築物等の用途の概要

四 当該地区における市街地の環境を確保するため必要な場合にあっては、建築物の高さの最高限度

都市計画区域について都市計画に定めることができる地域、地区又は街区を「地域地区」といい、都市計画法第8条第1項にその種類が定められているが、この地域地区について都市計画に定める

事項が、主に同条第3項に定められている。ただし、都市再生特別地区など一部の地域地区について都市計画に定めるべき事項については、別に法律で定めることとされており（同条第4項）、これを引き受けて、特定業務施設等誘導地区について都市計画に定めるべき事項を定めているのが、本条第2項である。この意味で、本条は、都市再生特別地区について規定する都市再生特別措置法第36条と同じく、都市計画法の特例と位置付けられる。

ところで本条は、第6章第3節第7款に置かれているが、この款は本条だけから成る。こうした場合には条見出しを省略することが通例とされているので、本条には見出しを付していない。

4.2. 新設した趣旨

住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に資する業務施設等の集積を図る観点から、立地適正化計画に記載した特定業務施設等を都市機能誘導区域へ立地誘導するために、新たな地域地区として「特定業務施設等誘導地区」を創設した。これは、都市機能誘導区域内において、特定業務施設等に限定して容積率規制や用途規制の緩和を行い、それ以外の建築物については従前通りの規制を適用し、又は必要に応じて用途規制の強化をすることにより、特定業務施設等を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区である。

特定業務施設等誘導地区に関する都市計画には、建築物等の誘導すべき用途を定めるものとした（本条第2項第1号）。誘導すべき用途に供する建築物については、建築基準法に基づく条例により、用途規制の緩和の措置を講じることができることとなる。例えば、住居系や商業系の用途地域において、地場産業の工房（業務施設ないし集客施設）の立地を誘導する場合や、工業地域において、サテライトキャンパスないし宿泊機能付きの研修施設（業務支援施設）の立地を誘導する場合などに、この用途規制の緩和が活用されることが想定される。

また、特定業務施設等誘導地区に関する都市計画には、誘導すべき用途と併せて、当該用途に供

する建築物の容積率の最高限度を定めるものとした（同号）。誘導すべき用途に供する建築物については、容積率規制が緩和されることとなる。例えば、住宅系の用途地域において、アリーナ（集客施設）の立地を誘導する場合などに、用途規制の緩和と併せて容積率規制の緩和が活用されることが想定される。

さらに、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため必要な場合にあっては、容積率の最低限度及び建築面積の最低限度を定めるものとした（同項第2号）。区域内の土地の高度利用を促進するように容積率の最低限度を定め、区域における市街地環境の悪化を招くことのないように建築面積の最低限度を定めることを想定している。なお、これらが定められていることは、特定業務施設等誘導地区の区域が市街地再開発事業の施行区域等となるための要件である（後述 4.5. 参照）。

加えて、特定業務施設等を有する建築物の集積を促進するため必要な場合にあっては、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定めるものとした（同項第3号）。誘導すべき用途以外の用途に供する建築物については、建築基準法に基づく条例により、建築の制限又は禁止をすることができることとなる。例えば、地場産業の工場（業務施設）の集積を促進するために、住宅の立地を制限する場合などに、この用途制限が活用されることが想定される。

さらに加えて、容積率規制の緩和によって建築物が高層化すれば、周囲の状況と調和しない事態が生じることも予想されるため、市街地の環境を確保するため必要な場合には、建築物の高さの最高限度を定めるものとした（同項第4号）。

4.3. 都市計画法の規定の整備

特定業務施設等誘導地区という新たな地域地区を創設したことに伴い、地域地区の種類を一覧的に規定している都市計画法第8条第1項を改正した。都市再生特別措置法の規定による地域地区をまとめて規定している同項第4号の2に追加している。

特定業務施設等誘導地区に関する都市計画は、

他の類似の地域地区と同様に、市町村が定めるものとした。ただし、都市計画を定める者について規定する都市計画法第15条第1項は、都道府県が定めるべき都市計画を各号列記し、列記されていないものを市町村が定めるべきものと規定していることから、同条の規定は字面上は改正していない。

特定業務施設等誘導地区においては、建築基準法第60条の4の規定に基づき、用途地域内における用途の制限緩和又は制限追加がなされることとなる。これを踏まえて都市計画法第33条を改正し、開発許可に係る技術基準において、既存の用途地域等と同様に特定業務施設等誘導地区における用途の制限に適合していることを求めることとした。

4.4. 建築基準法の規定の整備

地方公共団体が都市計画の内容として建築物の用途、容積率等に係る制限を定めた場合は、建築基準法に基づいて具体的な規制が適用されることとなる。このことは特定業務施設等誘導地区についても同様であり、本改正法により、特定業務施設等誘導地区に関する都市計画において、建築物の誘導すべき用途、当該用途に供する建築物の容積率等（都市再生特別措置法第108条の4第2項各号）を定めるものとするに伴い、建築基準法において特定業務施設等誘導地区における建築物の用途、容積率等の制限の適用に係る規定を整備した。

4.4.1. 用途規制の緩和（建築基準法第60条の4第4項）

都市再生特別措置法第108条の4第2項第1号に対応している。特定業務施設等誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供する建築物について、用途規制が誘導の妨げとならないよう、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることで、用途規制を緩和することができることとした。

4.4.2. 容積率上限の緩和（建築基準法第52条第1項第8号）

都市再生特別措置法第108条の4第2項第1号に対応している。特定業務施設等誘導地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供する建築物については、用途地域に応じた容積率の制限に関しては、当該都市計画において定められた容積率の上限が適用されることとし、重複する用途地域において定められた容積率の上限は適用しないこととした。

4.4.3. 容積率及び建築面積の下限規制（建築基準法第60条の4第1項）

都市再生特別措置法第108条の4第2項第2号に対応している。土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため必要な場合に、特定業務施設等誘導地区に関する都市計画において建築物の容積率及び建築面積の最低限度が定められた場合には、当該地区内の建築物の容積率及び建築面積は当該最低限度以上でなければならないこととした。

4.4.4. 用途制限（建築基準法第60条の4第3項）

都市再生特別措置法第108条の4第2項第3号に対応している。特定業務施設等を有する建築物の集積を促進するため必要な場合に、特定業務施設等誘導地区に関する都市計画において制限すべき特定の建築物の用途が定められた場合には、その目的のためにする建築物の建築の制限又は禁止に関して必要な規定を条例で定めるものとした。

4.4.5. 高さの上限規制（建築基準法第60条の4第2項）

都市再生特別措置法第108条の4第2項第4号に対応している。市街地環境を確保するため必要な場合に、特定業務施設等誘導地区に関する都市計画において建築物の高さの最高限度が定められた場合には、当該地区内の建築物の高さは当該最高限度以下でなければならないこととした。

4. 5. 市街地再開発事業の施行区域の見直し等(都市再開発法第3条第1号等)

特定業務施設等誘導地区に関する都市計画に容積率及び建築面積の最低限度を定められることとしたことに関連して、特定業務施設等の立地が求められる街区においては、敷地の統合や中高層建築物の建築が促進され、土地の高度利用と産業拠点となる複合施設等の特定業務施設等の整備が図られることが期待される。

しかしながら、各土地所有者等の自発的な建築活動や任意の再開発に向けた相互の調整に期待するばかりでは、一部地権者の反対により調整が停滞する等、実際に高度利用が実現されるまでに相当な期間を要することも見込まれる。そこで、短期間のうちに特定業務施設等の導入を目的とした街区の再整備と高度利用を実現する必要が都市計画上認められる場合には、一定の強制力を有する市街地再開発事業の手法を活用することを可能とすることが必要となる。

このため、市街地再開発事業の施行区域として、建築物の建築面積の最低限度及び容積率の最低限度が定められた特定業務施設等誘導地区の区域を追加することとした(都市再開発法第3条第1号)。併せて、建築物の建築面積の最低限度及び容積率の最低限度が定められた特定業務施設等誘導地区内にある宅地の所有者・借地権者又は所有者・借地権者の同意を得た者についても、当該権利に係る宅地等について第一種市街地再開発事業を施行することができることとした(同法第2条の2第1項)。

いずれも「建築物の建築面積の最低限度及び容積率の最低限度が定められた」ものに限定しているが、これは、土地利用の細分化や、低層の空き家・空き店舗や駐車場等の低未利用地の散在等により、特定業務施設等を整備するだけの十分な規模の敷地が確保できないような中心市街地において、狭小敷地の統合や中高層建築物の建築などの土地の高度利用を促進して、特定業務施設等が整備されやすい環境を形成することを図るためである。

5. 民間都市開発推進機構(MINTO機構)による金融支援

5. 1. 都市再生特別措置法第95条、第103条

都市再生特別措置法第95条は、都市機能誘導区域内における誘導施設等(特定業務施設等を含む。)の整備に関する都市開発事業を施行しようとする民間事業者が、当該都市開発事業に関する計画を作成し、国土交通大臣の認定を申請することができる旨を規定している。

また、同法第103条は、民間都市開発推進機構(以下「MINTO機構」という。)が、同法第95条の認定を受けた民間事業者による誘導施設等の整備に関する都市開発事業を推進するため、国土交通大臣の承認を受けて、各種の支援業務を行うことができる旨を規定している。

いずれも本改正法により一部改正された。

(民間誘導施設等整備事業計画の認定)

第九十五条 立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内における都市開発事業(当該都市機能誘導区域に係る誘導施設若しくは当該誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設又は当該都市機能誘導区域に係る特定業務施設等を有する建築物の整備に関するものに限る。)であつて、当該都市開発事業を施行する土地(水面を含む。)の区域(以下「誘導事業区域」という。)の面積が政令で定める規模以上のもの(以下「誘導施設等整備事業」という。)を施行しようとする民間事業者は、国土交通省令で定めるところにより、当該誘導施設等整備事業に関する計画(以下「民間誘導施設等整備事業計画」という。)を作成し、国土交通大臣の認定を申請することができる。

2・3 (略)

(民間都市機構の行う誘導施設等整備事業支援業務)

第百三条 民間都市機構は、第二十九条第一項、第七十一条第一項及び第七十八条第一項に規定する業務のほか、民間事業者による誘導施設等整備事業を推進するため、国土交通大臣の承認を受けて、次に掲げる業務を行うことができる。

一 次に掲げる方法により、認定誘導事業者の認定誘導事業の施行に要する費用の一部（公共施設等、まちづくり推進活動拠点施設等（第百十七条の二第一項に規定するまちづくり推進活動計画に記載された同条第二項第七号に掲げる事項に係るものに限る。）その他公益的施設で政令で定めるものの整備に要する費用の額の範囲内に限る。）について支援すること。

イ～ホ （略）

二・三 （略）

2・3 （略）

5.2. 改正した趣旨

現行制度においては、医療、福祉、商業等の都市機能増進施設の都市機能誘導区域への立地誘導を強力に進めるため、民間事業者による誘導施設等の整備に対して金融支援策を講じている。誘導施設は、主に民間事業者により整備されるもので、資金面の支援措置によるインセンティブの付与が有効だからである。具体的には、MINTO 機構は、国土交通大臣の認定を受けた民間誘導施設等整備事業計画に係る誘導施設等の整備に関する都市開発事業（認定誘導事業）に対し、出資及び共同参加業務による支援を行うことができることとされている（都市再生特別措置法第 103 条等）。

都計小委中間とりまとめにおいては「業務施設等の集積を全国の各都市において、官民一体となって一気呵成に進める観点から、これまでまちづくり分野で実施してきた支援措置を参考に、制度面や財政・金融支援等の必要な支援措置を講じることが必要である。」と提言された。これを踏まえて、特定業務施設等についても、主に民間事業者により整備されるものであり、都市機能誘導区域への立地誘導を強力に進める必要があることから、その整備に関する都市開発事業に対しても、誘導施設等の整備に関する都市開発事業と同じように、MINTO 機構による支援措置を講じることとした。このため同法第 95 条第 1 項を改正し、誘導施設等整備事業の対象を拡大している。

VI. 広域連携を促すための都道府県の役割・権限の明確化

1. 広域連携の意義

1.1. 立地適正化計画に関する広域連携の推進

現在（令和 7(2025)年度末時点）までに 685 都市で立地適正化計画が作成・公表されているが、立地適正化計画に基づくコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりに取り組む必要性が高いにもかかわらず、依然として取組を開始できていない市町村も相当数存在しており、引き続き、全国の都市に対してコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを促していく必要がある。また、立地適正化計画を作成していても、定期的な調査・分析を行い、施策の実施状況を評価し、必要に応じて計画の見直しを行う、という PDCA サイクルを実践できていない市町村もある。

取組の裾野が広がりきらない要因のひとつに、複数市町村が連携して検討・調整を行う場が不足しているなど、広域的な連携が困難であることが挙げられている。こうした課題の解決に向けて、国においては、都道府県や広域主体の役割の明確化、周辺・関連市町村等へのデータ提供、連携方法やノウハウ等の情報提供により、広域連携の推進を図ることとしている。

1.2. 広域連携が効果を発揮すると考えられる場面

複数市町村間の広域的な連携を推進することにより、立地適正化計画の取組の高質化が期待できるのみならず、特に小規模な市町村における取組の拡大に寄与することが考えられる。

高質化については、例えば、複数市町村による広域的な生活圈や経済圏が形成されている場合に、関連する市町村が連携・共同して立地適正化計画を作成することにより、当該圏域における都市機能（医療・福祉・商業等）を一定の役割分担の下で整備・利用することができるようになり、効率的な施設の整備・管理が可能となることが期待される。あるいは、近隣市町村間で居住誘導区域の設定の考え方を調整することで、それぞれの立地

適正化計画に基づく施策効果が高まるものと期待される。

取組の拡大については、例えば、単独の市町村の区域内ではコンパクト・プラス・ネットワークの取組を完結させられないような小規模市町村であれば、近隣市町村と広域的に連携・共同して効果的な立地適正化計画を作成する必要があるが、近隣市町村の協力が得られなければ立地適正化計画の作成には踏み出せないことも想定される。広域連携の推進は、このような市町村における課題を解消し、立地適正化計画の取組の拡大に寄与することが考えられる。

2. 広域連携を促す既存の制度について

これまでに、立地適正化計画制度の創設と同時に市町村都市再生協議会という法定協議会制度を措置したり、立地適正化計画の共同作成が可能である旨を明文化したり、広域的な連携の取組を促すための制度的措置を講じてきた。

2.1. 市町村都市再生協議会

市町村都市再生協議会は、都市再生整備計画や立地適正化計画の作成や実施に必要な協議を行うため、市町村ごとに設置することができる法定協議会である。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できる¹⁷ほか、市町村都市再生協議会には関係都道府県を構成員として加えることも可能である。こうした法定協議会を活用して、複数市町村間の広域的な連携を図るための調整を行うことが考えられる。なお、都市再生特別措置法に基づく市町村都市再生協議会によらずとも、既存の他の法定協議会や任意の協議会を活用することも可能である。

2.2. 共同作成の明文化

立地適正化計画の作成主体は市町村とされているが、複数の市町村が共同して作成することも可能である。このことは、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）によ

る都市再生特別措置法第81条第1項の改正により明文化された。制度面からも広域連携の取組を後押ししようと意図したものであるが、残念ながら、現在までに複数の市町村が共同して立地適正化計画を作成した事例はない。

3. 都道府県の役割・権限の明確化

3.1. 都市再生特別措置法第81条第27項から第30項まで

都市再生特別措置法第81条第27項及び第28項は、いわゆる広域都市計画区域の区域についての立地適正化計画に対する都道府県の関与の手続きを規定しているものである。同条第29項は、立地適正化計画に係る都道府県の役割について規定したものである。同条第30項は、都道府県が、市町村の求めに応じ、広域で連携した取組を進める際の市町村間調整を行うことを規定したものである。

（立地適正化計画）

第八十一条 （略）

2～26 （略）

27 市町村は、二以上の市町村の区域にわたる都市計画区域内の区域について立地適正化計画を作成するときは、あらかじめ、都道府県の意見を聴かなければならない。

28 都道府県は、一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点から、前項の意見を述べるものとする。

29 都道府県は、立地適正化計画及びその実施に関し、市町村相互間の連絡調整及び市町村に対する必要な助言、協力その他の援助を行うものとする。

30 都道府県は、市町村が他の市町村と共同して立地適正化計画を作成しようとする場合その他の市町村と連携して住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図ろうとする場合は、関係市町村の求めに応じ、市町村相互間における必要な調整を行うものとする。

31・32 （略）

¹⁷ 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）による都市再生特別措置法の改正（令和2年改正）により、複数の市町村が共同で市町村都市再生協議会を設置できることを明文化した。

3.2. 新設した趣旨

立地適正化計画に基づくコンパクト・プラス・ネットワークの取組の推進に当たっては、市町村の行政区域によらない機能的・地形的・地政学的なつながりや、防災や公共交通等の政策上の連坦性を踏まえることが重要である。また、立地適正化計画の取組の裾野を拡大し、あるいは、立地適正化計画の実効性を高めるためにも、広域的な連携を推進することは効果的である。今後さらに立地適正化計画に係る広域連携を推進していくためには、様々な観点から広域連携の取組に対する支援を講じるとともに、併せて、立地適正化計画について都道府県が果たすべき役割・権限を明確化することが必要である。

都計小委中間とりまとめにおいても、人口減少下において、様々な機能の集積の取組を中長期にわたって持続的に進めていくには、広域的な見地に立って全体最適が図られることが望ましく、市町村間で連携したまちづくり計画の策定をより一層推進し、まちづくりが広域圏内で一体的に取り組まれるよう、「都道府県の広域的な調整能力を発揮するため、立地適正化計画に係る都道府県の役割・権限の明確化」の措置を講じるべきである旨が提言されている。

そこで、都市再生特別措置法第81条第27項から第30項までにおいては、都計小委中間とりまとめにおける提言を踏まえ、立地適正化計画に係る都道府県の役割・権限について明確化することとしたのである。

3.3. 解説

3.3.1. 都市再生特別措置法第81条第29項

本項は、立地適正化計画に係る都道府県の一般的な役割・権限について明確に規定したものであり、都道府県は、市町村相互間の連絡調整と、市町村に対する必要な援助を行うものとした。

ここで「市町村相互間の連絡調整」とは、例えば、①市町村が他の市町村と連携又は共同して立地適正化計画を作成しようとする場合における関係市町村に対する協力の働きかけや具体の協議の調整、②市町村間の居住誘導区域の設定基準の統

一に向けた働きかけ、などが考えられる。

また「市町村に対する必要な助言、協力その他の援助」とは、例えば、①立地適正化計画や防災指針の作成に向けたガイドラインを作成して市町村に提供することや、②市町村が立地適正化計画を作成する際にノウハウを提供すること、などが考えられる。

3.3.2. 都市再生特別措置法第81条第30項

「市町村が他の市町村と共同して立地適正化計画を作成しようとする場合」とは、字義通り、複数の市町村が共同して一つの立地適正化計画を作成（又は変更）しようとする場合のことである。これに対して「他の市町村と連携して住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図ろうとする場合」とは、前述の共同作成をしようとする場合のほかに、例えば、複数の市町村が連携してそれぞれの立地適正化計画を実施しようとする場合などが考えられる。

「関係市町村の求めに応じて」とは、関係市町村の全てが共同して求めることまで求める趣旨ではない。むしろ関係市町村のうち一部のものと調整に難航しているような場合にこそ、都道府県の広域的な調整機能の発揮が期待される。立地適正化計画の作成に当たって、現に課題を抱える市町村に対して都道府県が適切に関与することを担保する趣旨から、本項により市町村から都道府県による関与を求めることができることを明確化している。

「市町村相互間の必要な調整」とは、都市再生特別措置法第81条第29項にいう「市町村相互間の連絡調整」に含まれるものである。したがって、本項の規定によらずとも、すなわち「関係市町村の求め」がなくとも、都道府県が任意に行うことができる。

3.3.3. 都市再生特別措置法第81条第27項及び第28項

「二以上の市町村の区域にわたる都市計画区域」とは、いわゆる広域都市計画区域のことである。これは、都市計画法第5条第1項後段の規定により、都道府県が、市町村の行政区域にとらわれず、

実質上一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するのにふさわしい区域だと判断し、指定しているものである。こうした広域都市計画区域については、都道府県が都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画法第6条の2。以下「都市計画マスタープラン」という。）を定め、各市町村がそれぞれの立地適正化計画を作成することとなるが、これらが相互に矛盾を生じさせることなく、さらには総合して一体的なものとして有効に機能するようにする必要性が高いと考えられるから、特に都道府県が作成過程に関与する手続きを定めることとした。

「あらかじめ、都道府県の意見を聴かなければならない」とは、意見を聴く機会を設けなければならないということであり、都道府県の同意を得なければならないわけではない。また、都道府県が述べる意見は「一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点」から述べられるべきことが定められている。都道府県が関与する趣旨と程度について明示したのである。

3.4. 都道府県と市町村との関係

都市計画の体系としては、まず、立地適正化計画は、都市計画マスタープランに即したものでなければならない（都市再生特別措置法第81条第21項）とされている。また、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（同項）とされているのみならず、立地適正化計画のうち基本的な方針の部分は市町村マスタープランの一部とみなされる（同法第82条）。したがって、市町村が定める都市計画は、立地適正化計画のうち基本的な方針の部分にも即したものでなければならない（都市計画法第18条の2第4項）。さらに、都市計画決定権者は、都市計画の策定過程において、立地適正化計画が円滑に実施されるよう配慮するものとされている（都市再生特別措置法第85条）。

すなわち、市町村が立地適正化計画を作成するときは、主として都道府県が作成する都市計画マスタープランに即したものとなるように、その作成をしている。その一方で、都道府県が都市計画

決定をするときは、市町村が作成する立地適正化計画に配慮しているのである。

これまでの立地適正化計画の作成手続きにおいては、作成した後に都道府県に写しを送付しなければならないと規定されていたのみであった¹⁸ので、都道府県が市町村の立地適正化計画の作成過程に関与できるような法制上の仕組みは措置されてなかった¹⁹。なお、市町村都市再生協議会が、その構成員に関係都道府県を加えれば、ここで必要な協議が行われることはありえる。

本改正法は、引き続き、立地適正化計画の作成の権限は市町村のものとしたまま、都道府県の役割を明確化したうえで、都道府県による一定の関与の仕組みを措置したものである。都道府県と市町村の関係については、市町村が立地適正化計画制度の主体であるということは変わらないままに、都道府県が立地適正化計画に関与しやすくなることで、その期待される役割を積極的に果たせるようになると考えている。

4. 都道府県の果たす役割への期待

本改正法においては、立地適正化計画制度における複数市町村間の広域連携を推進する観点から、都道府県が積極的に期待される役割を果たせるようになるように制度的な措置を講じた。これにより、市町村における立地適正化計画の作成が促進され、作成された立地適正化計画の実効性の向上に資することを期待している。

折しも第34次地方制度調査会においては、将来にわたり、地域の特性に応じて、持続可能かつ最適な形で行政サービスを提供していくため、国・都道府県・市町村間の役割分担の在り方について

¹⁸ 都道府県が実施する事業に係る事項を記載するときは、都道府県の同意を得なければならない（都市再生特別措置法第81条第3項）が、これは都道府県の固有の資格に照らして措置された同意手続きではない。

¹⁹ 市町村が立地適正化計画を作成するときに、都道府県が関与する手続きは規定されていないものの、その一方で、都道府県が都市計画を決定するときには、関係市町村の意見を聴くこととされている（都市計画法第18条第1項）。なお、市町村が都市計画を決定するときには、一部を除き、都道府県知事に協議しなければならないとされている（同法第19条第3項）。

の調査審議がなされている。ここでは、平成12(2000)年以降の地方分権改革が採っていた「市町村優先の原則」という役割分担の基本的な考え方のアップデートを検討することや、制度上の事務配分を見直すことの必要性にも議論が及んでいるようである²⁰。

近年では、道路管理に係る新たな連携の枠組み（連携協力道路制度）を創設した令和7（2025）年の道路法の改正や、下水道事業に係る都道府県の役割を明確化（広域連携推進計画）し、点検・修繕・改築を代行できる制度を創設した令和8（2026）年の下水道法の改正など、複数市町村間の連携推進や都道府県の役割の明確化を企図する制度改正も見られる。同様の趣旨から出た制度改正は、国土交通省以外の府省庁においても見られるところであるが、いずれとも、これまでの「市町村優先の原則」という役割分担の基本的な考え方について、実際の事務処理の状況に鑑みつつ、一定の修正を試みようとするものだと言えるだろう。本改正法による立地適正化計画制度に係る都道府県の役割・権限の明確化も、これらと同様に、役割分担の基本的な考え方に一定の修正を試みたものと捉ええられるのではないかと。

立地適正化計画制度については、区域区分や地域地区といった都市計画との更なる有機的な連携が課題とされている²¹が、このことの検討に当たっては、立地適正化計画制度における国・都道府県・市町村の役割分担のみならず、都市計画制度における国・都道府県・市町村の役割分担の在り方までも考慮しなければならないのではないかと考える。都計小委中間とりまとめにおいても「持続可能なまちづくりのための土地利用規制に関する各自治体での今後の取組状況も踏まえながら、

立地適正化計画と土地利用規制の連携のあり方については継続的に検討すること」とされており、引き続き、立地適正化計画と都市計画との連携深化は、残された検討課題だと言える。そして、もし立地適正化計画制度を含めた広義の都市計画制度について、都道府県と市町村とがどう連携して役割を担っていくべきかという観点から検討されるのであれば、そのときには本改正法による改正内容が、改めて振り返られ、参照されることになるのではないかと密かに期待している。

Ⅶ. おわりに

本改正法の改正事項は多岐にわたるため、改正事項のいちいちについて解説することはできなかった。本稿では、立地適正化計画の関係で3点の改正事項を取り上げて解説を試みたが、本改正法による立地適正化計画制度にかかわる改正事項は本稿で取り上げた3点のほかにもある²²し、都市計画にかかわる改正事項としては、民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりを促進する観点から、都市計画制度とともに運用することも想定されている都市再生整備等協定・立地適正化施設整備等協定の制度を創設したこと（都市再生特別措置法第4章第6節の2及び第6章第3節の2関係）や、都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業を推進する観点から、第一種市街地再開発事業の権利変換手続を地上権非設定型とすることを当該第一種市街地再開発事業に関する都市計画にあらかじめ定めることができることとしたこと（都市再開発法第5条の2関係）といったものもある。

²⁰ 例えば、第34次地方制度調査会第6回専門小委員会。

²¹ 『持続可能な都市構造の実現のための『立適+（プラス）』』において「立地適正化計画は都市計画制度に基づく区域区分、地域地区などと一体となって取り組むことが必要であり、時間軸の中でそれぞれ相互に連動させながら見直しを行っていくことが重要であるため、そのあり方について検討が必要」とか「各計画の連携をより深め、相互の有機的な連携が進むよう、検討が必要」などと指摘されている。

²² 例えば、都市の安全確保の観点から、あらゆる災害危険区域について居住誘導区域を定めないものとしたこと（都市再生特別措置法第81条第23項関係）や、民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりを促進する観点から、都市機能誘導区域内における誘導施設等の整備事業に係る公共公益施設の整備・管理に関する協定制度を創設したこと（同法第6章第3節の2関係）、まちなかでの特定業務施設等の立地を促進する観点から、市町村が広域的地域活性化基盤整備計画の作成を提案することができるものとしたこと（広域的地域活性化法第5条第11項関係）である。

本改正法により新設ないし改正したものも含めて立地適正化計画制度（あるいは広義の都市計画制度）の運用については、自治事務として、都道府県や市町村の自らの責任と判断により行われるべきものであるが、新しい制度が適切に活用されることを期するためには、国として、さまざまな機会をとらえて分かりやすく新しい制度を説明していくことが重要だろう。まさに「使われなければ意味がない」ということである。

このため、本稿を執筆している時点では、まだ関係する政令及び省令等を整備する作業に従事している段階であるが、本改正法の施行までには施行通知ないし技術的助言を発出することを予定している。また、『立地適正化計画の作成の手引き』や都市計画運用指針の見直しも考えている。これらにより、新しい制度について考え方が明らかにできるはずである。

また、都市計画制度を所管する立場からは、残された検討課題（例えば、**第VI章 5.** など）にも取り組んでいくことが重要だろう。本改正法には、いわゆる見直し規定も置かれている（附則第6条）ところである。立地適正化計画制度を含めた広義の都市計画制度の実務からの貴重なフィードバックを得ながら、引き続き、あるべき制度像を考えていきたいと思う。