

立地適正化計画を巡る国の検討状況

1 現行制度における誘導施設

立地適正化計画は、都市全体の構造を見渡しながらか、**都市機能誘導区域**（生活サービスを誘導するエリア）、**居住誘導区域**（居住を誘導し人口密度を維持するエリア）等を定めます。

都市機能誘導区域には、当該区域に**立地を誘導する施設（誘導施設）を位置づけます**。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、医療施設、福祉施設、商業施設等が想定されています。

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**、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**（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）、**ものづくりに関連する施設**等は、**誘導施設として想定されていません**。

■誘導施設として想定される機能・施設の例

機能	機能・施設の例
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中心的な行政機能 ■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 <p>例：本庁舎、支所、福祉事務所等の各地域事務所</p>
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の住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 <p>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等</p>
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の住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 <p>例：子育て総合支援センター、保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等</p>
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等、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 <p>例：相当規模の商業集積、延床面積●㎡以上の食品スーパー</p>
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 ■ 日常的な診療を受けることができる機能 <p>例：病院、延床面積●㎡以上の診療所</p>
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 決済や融資等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 <p>例：銀行、信用金庫、郵便局</p>
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 ■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 <p>例：文化ホール、中央図書館、図書館支所、社会教育センター</p>

出典：国土交通省都市局都市計画課「立地適正化計画の手引き【基本編】」（令和7年4月改訂）を基に作成

2 誘導施設の拡充に向けた国での議論

現在、国土交通省では、「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」を設置し、誘導施設の対象に関する制度改正に向けた議論を行っています。

生活サービス機能の維持、利便性の更なる向上等の観点から、業務施設、業務支援施設、集客施設（以下、「業務施設等」という）を新たに誘導する方向で検討が行われています。

■誘導施設への追加が予定されている施設

施設類型	対象となる業務機能（例）
業務支援施設 ：創業やイノベーション等、地域の『稼ぐ力』の創出に繋がる施設	スタートアップや地場産業への支援を行うインキュベーション施設
	オープンなラボ施設（まちなかラボ）
業務施設 ：居住者・来訪者の働く場となる施設	コワーキングスペース、会議室
	民間オフィス・施設
	研究施設や研究所（一般に開放されないもの）
	工場や工房（周辺環境に悪影響を及ぼさないもの）
集客施設 ：居住者・来訪者の生活・滞在の質の向上に繋がる施設	官公庁施設
	アリーナ、スタジアム等のスポーツ施設
	文化ホール、劇場等のステージイベント施設
	ホテル等の宿泊施設
	体験施設等の観光施設
	博物館、美術館等の文化施設
	広域の公園緑地、広場

出典：国土交通省都市局都市計画課「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資料」（2025年10月22日）を基に作成

3 制度改正の効果等

(1) 効果

拠点等に業務施設等の立地を誘導することにより、以下の効果が期待されるとしています。

- ①イノベーション創発、施設の集積による生産性向上、地域への来訪者の増加等により地域の稼ぐ力と賑わいを創出
- ②居住と職場や生活サービス施設、更にはサードプレイスとしての集客施設が互いに近接し合うことにより生活利便性を向上
- ③これらの施設がまちなかに集積し、相互利活用が図られることにより、それぞれの施設自体やこれらをつなぐ公共交通の持続性が向上

また、労働集約型の産業を中心とした業務施設等の立地誘導により、立地適正化計画制度の目的である居住や生活サービス施設等の都市機能の誘導に対して、好影響があると推定されています。

(2) 留意点

業務施設等を立地適正化計画に位置付ける場合、以下の点に留意する必要があるとしています。

- 誘導する業務施設は、地域の特色や強み、産業政策等、地域が持続的に稼ぐための戦略を踏まえたものであること。また、誘導する施設同士の相乗効果や既存ストックの活用にも留意すること。
- 公共交通利用者の増加や交通結節機能の充実等、公共交通ネットワークにも留意すること。
- 単独の市町村の視点のみならず、広域的な見地も踏まえた計画となっていること。
- 立地適正化計画の進捗管理を行っていくために必要なデータを取得し、PDCAサイクルを回していくこと。

出典：国土交通省都市局都市計画課「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資料」（2025年10月22日）より引用

4 制度改革活用のイメージ

大田区立地適正化計画策定にあたっては、制度改革が行われることを視野に入れ、業務施設等に関する区の現況・動向等も分析する等、**策定までに制度改革が行われた場合に対応できるよう準備**します。

また、策定までに制度改革が間に合わない場合であっても、本区独自の誘導区域及び誘導施設を設定し、制度改革後に直ちに制度上の誘導施設に位置付けられるようにします。

■国土交通省で制度改革の対象となっている誘導施設に該当すると考えられる施設例

施設類型	対象となる業務機能（例）
業務支援施設	 <p>南六郷創業支援施設</p>
	 <p>HANEDA×PiO 三井不動産インダストリアルパーク羽田 大田区産業施設</p>
業務施設	 <p>工場アパート（下丸子、本羽田、大森南四丁目、東糞谷六丁目）</p>
	 <p>大田区総合体育館 大森スポーツセンター 大田スタジアム</p>
集客施設	 <p>バルサール羽田空港 コングレスクエア羽田</p>  <p>郷土博物館 大森海苔のふるさと館 勝海舟記念館 龍子記念館</p>
	 <p>大森ふるさとの浜辺公園 城南島海浜公園 京浜島つばさ公園 池上梅園</p>