

目黒区立地適正化計画（仮称）の策定の考え方について

1 経緯

（1）国の動向

国は、人口の急激な減少と高齢化を背景として、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直すことが必要であり、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えで進めていくことが重要として、平成26年に都市再生特別措置法を改正し立地適正化計画制度が創設された。

本制度は、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を目指しており、概ね20年後の都市の姿を展望しつつ、その先の将来も考慮することが必要とされている。

また、令和7年3月に、市街地再開発事業に関する国の補助要件が見直され、新たに立地適正化計画の策定が市街地再開発事業の補助要件として加わった。

（2）計画策定の目的

目黒区は、既に市街化されており、大幅な人口減少がすぐには見込まれない状況にあるが、年齢構成の変化（高齢化の進行）や、地区ごとの人口動態、土地利用、交通や財政、災害リスク等、区を取り巻く状況がこれまでと大きく変化しており、これらを調査・分析することによって、地域特性に応じた課題の把握・抽出を行い、地域の実情に応じた持続可能な都市構造の実現を進めるという視点は重要といえる。

目黒区における立地適正化計画では、将来の人口減少社会における都市経営を方向付けるとともに、区民の安心・安全と利便性を確保しながら、より魅力的で持続可能な都市を実現することを目指す。

2 立地適正化計画で定める内容

（1）立地適正化計画に関する基本的な方針

目黒区全域を立地適正化計画区域とし、目指す将来の都市像を示す。

（2）居住誘導区域

人口密度を維持し、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき地域を定める。

（3）都市機能誘導区域・誘導施設

商業、医療、福祉等の都市機能を都市の拠点に誘導、集積することで各種サービスの効率的な提供を図る区域。都市機能誘導区域ごとに必要な施設を定める。

（4）誘導施策

居住誘導区域、都市機能誘導区域への居住や都市機能の誘導を図るため、財政上、金融上、税制上の支援措置等を定めることができる。

（5）防災指針

防災まちづくりに関する計画や各種ハザードマップ等を踏まえ、災害リスクを分析し、リスクの回避・低減に必要な取組等を示す。

（6）目標値の設定と定期的な評価

施策等の達成状況と効果を評価分析することが義務付けられていることから、目標値を設定し、定期的に評価を実施する。

(参考) 立地適正化計画のイメージ図



国土交通省公式ウェブサイト「立地適正化計画制度」から抜粋

3 関連する計画

(1) 目黒区

- ・目黒区基本構想・基本計画
- ・目黒区都市計画マスタープラン
- ・各広域生活拠点の地区整備計画
- ・目黒区地域防災計画 など

(2) 東京都

- ・整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）
- ・集約型の地域構造への再編に向けた指針
- ・防災都市づくり推進計画 など

4 計画に基づく国の主な支援措置

事業・制度名	概要
都市構造再編集集中支援事業	立地適正化計画に基づき策定する都市再生整備計画に位置付ける、地方公共団体や民間事業者が行う誘導施設の整備等に対し、国が支援を行う。
その他	・市街地再開発事業への重点配分 ・防災街区整備事業の交付対象額の嵩上げ など

※制度の活用は今後の検討による。

5 計画策定後に必要となる事務

(1) まちづくり健康診断・計画の見直し

国は、立地適正化計画を実効性の高い計画とするため、適切な評価と見直しが必要であるとしていることから、「まちづくり健康診断」として毎年度の評価を実施し、概ね5年を目途に計画見直しを検討することとする。

(2) 都市再生特別措置法に基づく届出・勧告制度

届出制度は、住宅や誘導施設等の整備や廃止の動きを把握するために行うものであり、以下の行為に着手する日の30日前までに行為の種類や場所などについて、区への届出が義

務付けられる。

また、住宅や誘導施設等の立地の誘導を図るうえで支障がある場合、必要に応じて勧告を行う場合がある。

対象行為	居住誘導区域外	都市機能誘導区域外
開発行為	・ 3戸以上の住宅建築が目的の開発行為 ・ 1戸又は2戸の住宅建築が目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの	都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
開発行為以外	・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合	都市機能誘導区域外で以下のいずれかを行う場合 ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合
誘導施設の休止・廃止		都市機能誘導区域内で誘導施設を休止、または廃止しようとする場合

6 目黒区における立地適正化計画の考え方

(1) 都市計画マスタープランとの関係

一般的に、都市計画マスタープランでは、まちづくりの理念や都市計画の目標、全体構想や地域別構想、各種の社会的課題への都市計画としての対応方針などが示される。一方で、立地適正化計画は、都市計画マスタープランを実現するための手段として、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために、誘導区域や誘導施策、防災指針等を定めるという役割分担となっている。こういった関係性から、立地適正化計画は都市計画マスタープランの一部とみなされている。

目黒区都市計画マスタープランでは、将来の都市構造として、まちの中心となる「拠点：あつまり」と「軸：つながり」を位置づけている。「拠点」としては、池尻大橋駅周辺地区、中目黒駅周辺地区、目黒駅周辺地区、自由が丘駅周辺地区を、商業・業務・住宅などの都市機能が集積した「広域生活拠点」とし、その他の鉄道駅を中心とした地区生活拠点を定めている。また、「軸」としては、各拠点をつなぐ鉄道及び幹線道路のほか、目黒川、緑道等を都市の骨格と定めている。

目黒区では、立地適正化計画を、都市計画マスタープランに示す将来の都市像や都市の骨格を実現するための、より具体化された計画として位置づけ、さらに、まちづくりに関する各施策と都市計画マスタープランをつなぐ橋渡しとなることを目指して検討を進めていく。

(2) 検討の視点

① 基本的な方針

目黒区では、区全体の人口密度は200人／ha程度を維持しており、当面は人口減少が想定されないものの、年齢構成の変化により高齢化が進行することが想定される。計画策定にあたっては、人口や誘導施設の変化を一定のエリアごとに把握し地理的な分布を分析することで都市の動態をつかみ、地域特性に応じた居住環境や都市機能、交通ネットワークの方向性を明らかにすることを目指す。

なお、計画の策定にあたっては、既存の計画や事業との整合を図ることが重要であり、各施策に関して立地適正化計画に示すコンパクト・プラス・ネットワークの視点から再整理することを基本とする。

②居住環境の形成

目黒区では、区内全域が市街化され、質の高い住宅地が広がっていると同時に、各拠点を中心に共同住宅等が立地し、都市機能の維持に必要な密度が保たれている状況といえる。

検討に当たっては、こうした状況を適切に維持するとともに、より安全で魅力的な住環境の形成を図っていくことが重要な視点となる。

③都市機能が集積した拠点形成

目黒区では、コンビニエンスストアや診療所、保育園等の日常的な利用が想定される施設は区内全域に広がっており、概ね徒歩圏内に充足していると考えられる。一方で、一定規模のスーパーマーケットや地域特性に応じた商業施設については、概ね駅前を中心に立地している状況といえる。

検討に当たっては、こうした駅を中心とした特色ある拠点を適切に維持するとともに、その魅力や利便性の向上を図っていくことが重要な視点となる。

④公共施設マネジメント

居住環境の形成や都市機能の集積を目指したまちづくりにおいて、公共施設は重要な役割を担っている。また、公共施設マネジメントの視点においては、社会状況等の変化や財政状況的課題に対応し、時代に即した施設サービスを提供していくために、公共施設の配置や総量の最適化が求められている。

検討に当たっては、中長期的な視点から都市機能の集約を図ることを踏まえ、将来を見据えた公共施設マネジメントの方向性についても視野に入れていくことが重要な視点となる。

⑤災害につよい街づくり

近年、気候変動による台風の大型化や局所的な集中豪雨の頻発・激甚化による都市型水害や、首都直下地震などの地震災害等、自然災害によるリスクが高まっている。

一方、目黒区では、浸水想定エリアや地震危険度の高い木造住宅密集地域などでは、古くから市街地が形成されていることから、これらの区域を居住誘導区域から除くことは現実的ではない。

検討に当たっては、こうした地域特性を踏まえて居住誘導区域を設定するとともに、災害リスクの低減に向けた指針や方策を検討していくことが重要な視点となる。

⑥多様な主体との連携

持続可能な都市構造の実現は、行政のみでは困難であり、区民、地元企業、交通事業者、NPO、開発事業者など、多様な主体との協働により計画を推進することが必要である。

検討に当たっては、多様な主体の視点を踏まえながら、地域住民、民間事業者及びエリアマネジメント組織等との連携による区域単位でのルール形成や民間投資の誘導を図り、立地適正化計画の実効性を高めていくことが重要な視点となる。

(3) 検討の流れ

令和 8年	6～ 9月	基礎データの収集、都市の課題分析
	9～12月	目指すべき都市構造、都市機能・誘導すべき施設等の検討
令和 9年	1～ 3月	中間の取りまとめ
	4～ 8月	居住誘導区域、都市機能誘導区域、防災指針の検討
		目標値、評価方法の検討
	9月	素案の取りまとめ
	11月	パブリックコメント
令和10年	2月	計画案の作成
	3月以降	計画の公表

7 検討の体制

(1) 検討組織

立地適正化計画に関しては、多くの関係所管が連携していることから、庁内横断的な体制を構築し検討を積み重ねていく。広域的な視点も必要となることから周辺区や東京都との情報共有を必要に応じて行っていく。

(2) 都市計画審議会への報告、諮問

都市計画審議会の意見を聞くことが計画策定の条件となっていることから、都市計画審議会に諮問する。

(3) 区民、事業者等への意見募集

計画策定にあたっては、地区別説明会や事業者へのヒアリングを通して、様々なニーズの把握に努め計画に反映していく。

以 上