

社会資本整備審議会 都市計画・歴史的風土分科会 都市計画部会

第18回都市計画基本問題小委員会

令和4年6月29日

【安江企画専門官】 大変長らくお待たせいたしました。本日は、御多忙のところお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。定刻となりましたので、ただいまから第18回都市計画基本問題小委員会を開催いたします。

本日、事務局、司会を務めます都市局都市計画課の安江でございます。よろしく願いいたします。

初めに、前回会議より委員の交代がございましたので、御報告させていただきます。お手元の委員名簿を御覧ください。

神戸市より御参画いただいております鈴木専門委員に替わりまして、山本専門委員に御参画いただくことになりました。本日は、山本専門委員の代理としまして、神戸市都市局より小島副局長に御臨席をいただいております。

【小島神戸市都市局副局長】 よろしく申し上げます。

【安江企画専門官】 本日は、途中から御参加の委員もおられますが、15名中13名の委員に御出席をいただいております。うち6名はウェブにて御参加いただいております。出席委員の御紹介につきましては、時間の都合上、お手元の座席表をもって代えさせていただきます。

次に、事務局の出席者を紹介いたします。

天河都市局長でございます。

【天河都市局長】 すみません、昨日付で都市局長を拝命いたしました天河でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【安江企画専門官】 佐々木大臣官房審議官でございます。

【佐々木審議官】 佐々木です。よろしく申し上げます。

【安江企画専門官】 五十嵐大臣官房審議官でございます。

【五十嵐審議官】 五十嵐でございます。よろしくお願いいたします。

【安江企画専門官】 菊池大臣官房技術審議官でございます。

【菊池技術審議官】 菊池でございます。よろしくお願いいたします。

【安江企画専門官】 続いて、都市局長の天河より御挨拶を申し上げます。よろしくお願いいたします。

【天河都市局長】 都市局長の天河でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

前任の宇野が、この審議会、実は非常にやりたがっていきまして、私、替わって、結構恨まれておまして、人事なのではないんですけど、そういう状況でございます。

それで、ちょっと私のことを申せば、平成2年4月に当時の建設省の都市局の都市計画課というところに配属になりまして、先生方は、これは釈迦に説法でございますが、当時はまだ都市の拡大傾向、それから集中傾向がどんどん続いていきまして、そういった中、住宅地供給をいかにしていくとか、そういう話をやっていました。それで生産緑地法の改正とか、あと都市計画法で用途地域を8から12にしたと思うんですけど、その頃ちょうど入ったばかりで、中身はあまりやっていないんですけど、いろいろ下働きをさせられて、ひどい勤務環境で働いたのは覚えております。すみません、私ごとでございますが、それで、この委員会につきましては、平成29年に立ち上げられて、29年8月には都市のスポンジ化への対応、令和元年7月にはコンパクトなまちづくりのさらなる推進ということで提言を出していただきまして、これが法律に結びついているということでございます。そういった意味で、ちょっと時間が空いているわけですが、今回、谷口先生に御就任いただきまして、しっかり議論していきたいというふうに思っております。

ただ結構、先ほどお話ししましたが、やはり都市をめぐる環境はすごく変わっていると思っております。行政は規制と直接供給は得意なので、集中すると割とうまくできるんですけど、結構スカスカになっていくと、なかなかこれ、行政が手を出すのは難しい。行政だけでは当然できないというところがあると思っておりますので、そういったところが非常に、すみません、まだ就任したばかりですが、都市行政の悩みかなと、勝手に思っております。そうしたことも含めまして先生方に御議論いただきまして、いい結果につなげていきたいと思っておりますので、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

以上でございます。

【安江企画専門官】 ありがとうございます。

資料でございますが、お手元に議事次第、座席表、出欠リスト、配付資料一覧とともに、資料1から7までの各種資料をお配りしております。御確認いただきまして、過不足がございましたらお申出ください。

また、本日はウェブ併用の会議でございますので、数点、注意点を申し上げます。ウェ

ブで御参加の委員におかれましては、T e a m s 上にチャット機能がございます。今回は使用をお控えいただきますようお願いいたします。会議中は、カメラはオン、音声はミュートに設定いただくようお願いいたします。御発言される際には、まず、T e a m s 上の挙手ボタン、「手を挙げる」ボタンを押してお待ちください。会場での挙手状況を見ながら、司会者・進行者より順次指名をいたします。順番が前後する可能性もございますが、御了承ください。司会者・進行者より指名されましたら、ミュートを御自身の画面上で解除していただき、必ず初めに氏名を述べていただいた上で御発言いただきますようお願いいたします。御発言の終了後は、再度マイクをミュートに設定していただくとともに、挙手ボタンで「手を下ろす」ボタンを押していただきますようお願いいたします。

また、会場におられます委員におかれましては、御発言される場合には、挙手の代わりに、議場のネームプレートをこのように立ててお待ちいただきましたら、司会者・進行者より順次指名をさせていただきます。司会者・進行者より指名されましたら、目の前にございますマイクのスイッチをオンにしていただき、御発言の終了後はスイッチをオフにしていただきますようお願い申し上げます。

最後になりますが、本日は、速記者による記録と、T e a m s 上の録画・記録機能を使用いたしますので、あらかじめ御了承ください。

それでは、これより議事に入りますので、カメラ撮りはここまでとさせていただきます。以降の議事進行につきましては谷口委員長をお願いいたしたく存じます。谷口委員長、よろしくをお願いいたします。

【委員長】 承知いたしました。進行を務めさせていただきます谷口でございます。どうかよろしくをお願いいたします。オンラインの委員の先生方も、どうかよろしくをお願いいたします。

今日の議題は、議事にごございます報告事項1つでございます。都市行政をめぐる最近の状況と今後の検討課題（案）についてということで、資料をまとめて御説明いただいて、その後、まとめて御意見をいただくという形で進行させていただきます。

それでは、事務局より、まず最初に資料の御説明をお願いいたします。

【川端都市機能誘導調整室長】 都市計画課の川端と申します。お手元に資料1から7までお配りしております。私の方から一括して御説明をさせていただきます。

今、谷口先生からもありましたけれども、本日の進め方についてです。この小委員会は、半年前の昨年12月に一度御意見をいただいております。今回、その御意見などを踏ま

えて、私どもの方で今シーズン御議論いただきたいテーマの案について整理をしてまいりました。直接的には、一番最後にあります資料7というのがそれに当たりますけれども、まず、それに至るまでの検討の素材として、資料1から順番に御説明させていただいた上で、残りの時間を使って、資料7の検討テーマについて、あるいは、その検討テーマに関してこういう調査とか分析をしたらいいのではないかなど、そういうようなことについても御意見を賜りたいというふうに考えておりますので、よろしく願いいたします。

それではまず、資料1から資料3、この3つを使って、今回のテーマを考えるに当たって、まずは過去に御議論いただきました蓄積や、前回の小委員会でいただいた御意見を整理・確認をしておきたいと思っております。

まず、資料1は、3年前、1つ前のシーズンの小委員会で御提言いただいたうち、特に、積み残しといたしましょうか、引き続き対応を検討する必要があると思われる事項を記載しております。

概略ざっと申し上げますけれども、1ページの上、「分野や市町村域を超えた連携」とあります。2つ目の丸あたりですが、一部の自治体では市街地の拡散抑制が十分に行われていない、これが近隣自治体のコンパクトシティの取組に支障を及ぼしているような事例が見られる。都市圏全域を考えてコンパクトシティに協力するよう働きかける、近隣自治体と連携する、そういったことが必要ではないか。

その下の5ポツ、市街地の拡散の抑制というところでは、開発許可の11号条例について、コンパクト化に合わせて、条例の廃止とか対象範囲の限定など、抑制的に運用しようとしている自治体も出てきており、非線引き区域との規制のバランスなども考慮しながら、こうした取組を考えていくべきだと。それから、11号条例の不適切な運用は是正していくべきと。

それから、コンパクトシティの取組が進められる一方で、インフラの整備に伴って市街地が拡散してしまう要素もある。交通ネットワークの維持、世帯分離した世代の動向なども踏まえて、市街地の範囲をコントロールすべき、こういった御提言をいただいております。

2ページ目に移りまして、これは、小委員会の中では十分議論できなかったけれども、今後引き続き審議、検討する必要がある事項を、「更なる検討課題」ということで整理いただいております。例えば、立適制度を運用する上で、居住誘導区域外のあり方とか開発許可の関係とか、都市計画そのものに関する様々な問題が顕在化してきているというこ

と、それから2点目として、前回の小委員会は居住誘導の議論が中心でありましたけれども、都市機能誘導区域についても、コンパクトシティの内側・拠点、を充実させていくという観点から、そのあり方を考えていくべきだと。それから、まちづくりと公共交通、これは車の両輪ということで、その連携のあり方を考えるべき。

そして3点目、これはミクロ的な観点になりますけれども、都市の中の空間のあり方についても、ライフスタイルの変化なども踏まえていくべきであると、こうした事項を「更なる検討課題」ということで御提示いただいております。

続きまして、資料2をお願いいたします。こちらは前回も御紹介させていただいた資料になりますけれども、昨年、新型コロナ、それからデジタル化の進展というようなことも踏まえて、どのように今後の都市政策を考えていくべきかということで検討会を立ち上げて、中間取りまとめをいただいております。

内容をごく簡単に申し上げますと、新型コロナによって、働き方、暮らし方が変化・多様化して、都市に対するニーズというものも変化・多様化してきたと。こういったことを考えると、目指すべきまちづくりの方向性として、都市もそうしたニーズに応えられるように、人間中心・市民目線のまちづくりをしていくと。そして、まちづくりも機動性や柔軟性といった視点が必要ではないか、そのためには、地域に存在する官民の既存ストック、都市アセットを最大限に利活用していくことが重要ではないか、こういった御議論があったところであります。

資料の3をお願いいたします。こちら前回12月の小委員会でいただいた御意見をまとめたものです。全部は御紹介できませんけれども、半年、間が空いてしまったこともありますので、ごくかいつまんでになりますけれども、少し振り返りをしたいと思います。

まず1ページ目、議論の前提として、これは至極当然の御指摘でございますけれども、エビデンスに基づく政策立案をということ。それから2ページ目に行きまして、マクロ的な視点、都市圏全体での土地利用の最適化ということで、都市圏全体で、非線引き区域や都市計画区域外も含めて、住宅立地のバランスコントロールができるようなツールの充実が必要ではないか、それから一番下、地方分権が進んだ反面、広域的な調整の仕組みが欠けてしまっているのではないかと。それから、ページをおめぐりいただいて3ページ目、4ページ目、この辺りまとめると、「コンパクトシティの取組の高度化・充実」ということかと思っておりますけれども、コンパクトシティにも多様なバリエーションがあり、フレキシブルに考えていくべきということとか、それからコロナによって、郊外の住宅地とか居住地の

周辺で、働く場所や日常生活の機能を充実させるニーズが高まっているということも考慮すべきであると。そして、こういうマイクロな住環境を充実させようという動きは海外でも見られるという御紹介もいただきました。

4 ページは、コンパクトなまちづくりの取組と併せて、居住誘導区域外や都市計画区域外といった非集約エリアをどうしていくのかという観点からの御意見を載せております。

ページおめくりいただいて、5 ページ以降はミクロ的な視点からの御意見となります。都市の継続的な利活用・更新という観点で、今後は都市のマネジメントのための制度、既存市街地を持続的に更新していく制度が必要ではないか。大規模な再開発ではなくて、リノベーションやミクスドユースなども組み合わせて、中古の街区を生かしながら再生する方法について検討すべき。特に地方都市においては、インセンティブや保留床のあり方などをもう少し柔軟に考えていくべきと。

6 ページ、こちらは地域や民間主体にまちづくりにもっと関与してもらうためのという観点ですけれども、制度の分かりやすさ・シンプルさ、公共空間を使いこなす組織・担い手、マネジメントの手法として協定、取組主体の活動原資、こうしたものが重要という御意見がございました。

7 ページです。これは、人々が都市に求めるものも変化しているということも踏まえて、都市政策としてもアジャイルに、走りながら考えていく、実験を繰り返しながら都市政策の枠組みを考えていくということが必要ではないかというような御意見をいただいたところであります。

そのほかにも、かなり多岐にわたる御意見をいただいております。全部資料に反映できていない部分もあって申し訳ありませんけれども、大きくカテゴライズすると、このようにまとめられるのかなと思っております。

ここからは資料の4と5と6、この3種類の紙束に移りたいと思います。こちらは、今申し上げた資料1から3にありましたような御指摘や御意見を踏まえて、まだ対策が十分に講じられていないもの、あるいは今後対応を考えるべき重要課題と思われる事項について、現状や課題認識について若干まとめた資料を作成しておりますので、順番に御紹介させていただきます。

まず、資料4です。こちらはマクロ的な視点での課題の一つとして、広域的な観点で対応を図る必要があると思われる土地利用上の問題です。

1 ページ目は、ある地方都市、この地域での中心都市A市、それと隣接するB市との境

界付近で起きている事象であります。左側に地図を載せていますが、A市は線引き都市計画区域、B市は非線引きの都市計画区域となっています。A市の市街化調整区域のうち、①の点々で囲まれた辺り、そして隣接するB市の非線引き白地の②の辺り、このエリアで住宅立地が進んで、ばら建ちや用途の混在が見られるのが問題ではないかということなのですが、少しこれまでの経緯を見てみたいと思います。

右上に、このエリアの世帯数の増減メッシュを2つ載せています。まず左側、1995年から2005年にかけて、非線引きのB市②のエリアで先に住宅立地が進みました。A市の調整区域では規制が厳しいので開発できないけれども、隣の非線引きでは規制が緩いので、②の方で開発が進んだということかと思われまます。しかし、その後、A市は2002年に11号条例を制定して、調整区域での開発抑制を緩めてしまったということでもあります。これは恐らく、お隣B市の住宅立地とか人口増加の状況を横目に見てということかと思われまますけれども、そうすると今度は右側のメッシュにあるように、①の調整区域の方で一気に住宅立地が進んだということです。結果として、右下の写真にあるように、農地の中に住宅のばら建ちが進んでいて、しかも道路幅が狭かったり、トラックが出入りするような工場や倉庫などと混在していたり、良好とは言えない市街地環境が広がっているということです。

続いて、2ページです。これは1つの自治体の区域に線引き都計区域と非線引き都計区域がある場合です。左側の地図を見ていただきますと、これは人口20万人規模のある地方都市ですが、線引き都計区域④の区域と、市町村合併された旧町村の非線引き区域⑤と⑥のところ、これが統合されずに残っているという状況です。右側にこのエリアでの事業所数の変化の折れ線グラフと世帯数の増減メッシュを載せていますが、やはり先ほどと同じように、相対的に土地利用規制の強度が緩い、非線引きのエリアの⑤、⑥での立地が進んでいるということが分かります。

3ページをお願いします。こういう立地が見られる背景・要因について、これらの自治体に直接ヒアリングをした結果も踏まえて、こういうことが考えられるのではないかと想定を簡単にまとめております。左側に水色の箱が2つあります。まず、農地所有者などの地権者は、後継者不足などで、農地を転用したい、売りたい。開発事業者からすると、郊外部の方がまとまった土地を安い価格で調達できる。住宅購入者からすると、これだけ道路が整備されていたら、ちょっと郊外でも、15分、20分もあれば、いろんな都市機能に十分アクセスできる。加えて、まちなかより同じ値段で広い家が建てられると。これ

らを考えると、土地を利用する各プレイヤーの行動原理からすると、どうしても市街地より郊外部での開発立地が生じやすいと。

他方で、その下の箱、土地利用の規制を考える側の自治体としては、近隣自治体と人口の奪い合いをしているという状況ですので、規制強化をすると近隣市町村に人口が流れてしまうので、なかなかそうした方向には踏み出せない。また、そもそもこういうエリアについて、開発を進める方向なのか、農地を守る方向なのか、土地利用の方向性が定まっていない。それから都道府県の立場では、もう分権が進んで、県として意見を言える機会が減ってしまったと。

このように、1ページ、2ページのいずれも、同一都市圏の中で、土地利用規制の不連続な部分で規制強度の緩いところに、こういう低密な市街地が拡散をしてしまっていると。これは即地的に見れば、地権者とか自治体などの関係者の思惑というのはそれぞれあるんだと思いますけれども、広域的に都市の持続可能性という観点から何か打つ手はないのだろうかという問題意識であります。これが1つです。

続いて、資料5をお願いします。こちらはコンパクト・プラス・ネットワークの取組状況と課題についてまとめたものであります。

はじめに、現況、基礎データを幾つか拾っておきたいと思います。2ページは、立適の作成状況です。今年の4月時点で448都市が作成・公表していきまして、作成中の自治体も含めれば600を超える状況となっています。

次の3ページは、作成自治体数の推移です。令和6年度末までに600市町村という目標を掲げています。今のところ自治体数の数という意味では目標達成が見えるところまで進んでいるのかなと考えています。

次の4ページは、立適の取組を行っている市町村の数を人口規模別に集計したものです。5万人規模以上の都市では大体6割から8割というところですよ。

それから、5ページ目と6ページ目は、立地適正化計画制度のKPIの進捗状況になります。まず5ページは、都市機能の誘導がどれくらい進んでいるのかを計る指標として、計画に位置づけた誘導施設が都市機能誘導区域内に立地している割合で、それが増加、または少なくとも現状維持できている市町村の割合が、合計すると63.2%となっています。次の6ページの方は、居住の誘導がどれくらい進んでいるのかを計る指標として、各自治体の全人口のうち居住誘導区域内に居住している人口の割合で、それが増加している市町村が今、71.4%という状況です。これをさらに高めていく必要があると思いますが、

これはすなわち、立地適正化計画の計画としての質を高める、実効性の高い計画にしているということかと思えます。

7ページ以降は、その観点から2点、検討の視点をまとめております。

まず1点目、「都市機能誘導区域と誘導施設の設定状況」とありますが、要は、適切なエリアに誘導区域がちゃんと張られているのか、必要な誘導施設がちゃんと位置づけられているのか、その結果として、届出制による立地誘導がちゃんと機能しているのかという問題意識です。

これを考える上で見ておきたいのが、居住者の日常的な行動目的と範囲についてです。

8ページはパーソントリップ調査からのデータですけれども、平日の行動目的、5割が私事トリップ、4割が通勤・通学トリップとなっています。その下の赤い枠囲みの左上のグラフは私事トリップのトリップ長で、これ見ると、地方都市圏でも三大都市圏でも、全体の7割が5キロ未満の比較的近場で完結しているということが分かります。

次の9ページは通勤・通学のトリップ長ですけれども、こちらでは、概ね3～4割迄が比較的近場、また概ね6～8割迄が15km未満の中距離内で完結しています。

10ページ、こちらは、新型コロナの前後で人々の行動範囲がどう変化したのかというのを活動の種類ごとに集計したものです。特に赤い枠囲みのところを見ていただければと思いますけれども、③の外出、④の散歩・休憩、それから⑤の趣味・娯楽、これらでは自宅周辺での行動が増えて、都心部や中心市街地へのお出かけが減っているということです。住まいから近い範囲で、いろいろな生活機能を済ませようとするニーズが高まっているということが分かります。

ページおめくりいただいて11ページ、こちらは、どのような誘導施設を立地適正化計画に位置づけているのか、施設の種類ごとに集計をしたものです。都市によって様々ですので、これだけで何か明確なことが言えるかということ、あまりないのですけれども、どういう種類、規模の施設をどういう場所に誘導しようとしているのか、特に先ほどの人々の行動パターンの変化も踏まえると、住まいの近傍にも必要な機能がしっかり揃うような計画になっているのかということも含めて考えていく必要があるのかなと思っています。

12ページは都市機能誘導区域の設定状況です。立地適正化計画を作成している自治体の計画の内容を平均すると、左の絵にありますように、4つの誘導区域を設定したような絵姿、これが平均的な絵姿ということになるんですけれども、個々の計画を見ていきますと、拠点の設定数とか考え方は都市によってまちまちです。1つ、2つ程度しか指定しな

いような市町村もかなり存在しています。

13ページは、居住誘導と都市機能誘導のそれぞれについて、計画を作成している自治体のうち、どのくらいで実際に届出があったかどうか、すなわち誘導区域外に立地する動きをちゃんとキャッチできているかどうかということです。数字としては、居住誘導の方は77%、8割近い自治体で実績があったのに対し、都市機能誘導の方は5割にとどまっています。届出が少ないということについて、中には誘導区域内への立地がうまくいっているから届出がないというケースも当然あると思いますが、そもそも適切なエリアに誘導区域がちゃんと張られているのか、必要な誘導施設がちゃんと位置づけられているのかと、言い換えれば、誘導区域の外での立地をキャッチするセンサーがちゃんと機能しているのか、ということをご丁寧にみていく必要があるのではと思っています。

その1例が次の14ページになります。これは人口数十万の、かなり大きな地方都市ですが、都市機能誘導区域の設定は中心市街地にどーんと1か所設定していて、届出対象になります誘導施設は3,000平米以上の商業施設とか、200床以上の病院とか、かなり規模の大きいものだけを位置づけているということです。そうなってくると、中心市街地ではない地方拠点のようなところ、右側の4枚の写真ですけれども、例えばスーパーなどの商業施設が届出対象にならなかったりとか、中心部から少し離れた国道沿いに立地したりとか、そういうようなことが起きています。

15ページをお願いします。続いて2点目、「立地適正化計画における公共交通の位置づけ」とありますが、要は、「コンパクト・プラス・ネットワーク」、「コンパクトなまちづくりと公共交通は車の両輪」ということで取組を進めてきていますが、実際のところ立地適正化計画は公共交通とどこまで実質的な意味で連携できているのかという問題意識です。

16ページ、立適と地域公共交通計画の作成自治体数の推移です。両方の計画をつくっている自治体数は紫のグラフになりますが、確かに年々増えています。

17ページ、立地適正化計画をつくった自治体に、誘導区域の設定に当たって公共交通を考慮したかということをお聞きしたところ、ほとんどの自治体が公共交通を考慮して設定したというふうに回答しています。これはある意味、当たり前のことではありますけれども、一方で、次の18ページですけれども、立地適正化計画をつくった後で公共交通にどのような変化が生じているのかというのを聞いたところ、半分程度の自治体は、運行本数など、サービスレベルが維持できているんですけども、赤い枠囲みのところを見ていただきますと、立適で軸として位置づけていた公共交通が廃止になったり、運行本数が減ってサービ

スレベルが低下したりということで、当初計画の中で思い描いていたこの軸の部分がぐらついているというようなこともかなり起きているということでもあります。

19ページは、立地適正化計画を作成した自治体が、計画の中で公共交通に関する施策をどのように位置づけているのかというのを示したものです。円グラフの青いところ、半数の自治体は地域公共交通計画の方に委ねており、オレンジ色のところ、3割の自治体は立地適正化計画に公共交通の取組を記載しているということなんですけれども、その中身を見ていくと、「利便性の向上」とか「連携強化」と、抽象的な言葉が結構並んでいるものも多いですし、公共交通サイドとも調整しながら、ある程度具体的に書いたかなと思われるのは全体の1割程度という状況になっています。

20ページは、立地適正化計画を作成した自治体で、実際に公共交通の廃止、減便などが生じた事例です。2つ載せていますけれども、いずれも立地適正化計画をつくった後で、拠点間を結ぶ「軸」として位置づけていたようなバス路線が、減便になったり、廃止になってデマンドに置き換わったりというようなことが起きています。

そうした中で、次の21ページと22ページは厚木市と熊本市の事例で、まちづくりと公共交通がうまく連携できているんじゃないかという事例として、参考までに載せております。詳細は省略しますが、この2つの自治体では、一定のサービス水準を確保できるバス路線の沿線に居住を誘導する、そのエリアでは生活利便施設の立地に補助を出したりして、その沿線に居住することの魅力を高める、あるいはバスの乗り継ぎ拠点やバスターミナルの整備などによって公共交通そのものの利便性を高めていくということで、これらによって、まちづくり側の施策が公共交通の利用者を確保する、増やしていく方向にうまく作用している事例、ということではないかと思えます。

このところ、公共交通の維持というところに改めて脚光が当たっているところがありますけれども、公共交通というのは、当たり前ですけれども、需要動向とか経営状況とか、そういったことによってサービス水準が変わり得る、言わば「動的なもの」ですので、まちづくりの側も公共交通を所与のものとして、そのサービス水準が持続的に確保できるように、まちづくりサイドとしてどういうふうに連携していけばいいのか、まちづくり側としてどういうことができるのかということを考えていく必要があるのかなと思っているところです。

続いて、資料6。こちらはミクロ的な視点で、都市アセットのマネジメントをどうしていくかということで、2点御説明をします。

まず、市街地整備事業のあり方に関して課題と思われること2点。1つは2ページ目ですけれども、市街地整備事業については、これまで、主に高度利用・機能更新、公共施設の整備、防災（不燃化）、こういった3点を「公共性」と捉えて、それを目的に実施をしてきたということですが、他方で、下に3つ例を載せていますけれども、特に地方都市などで、床需要が高くないのでダウンサイジング型の再開発事業をしたいとか、土地の集約・入替えなどの工夫によって、公共減歩せずに必要な機能を確保するとか、過去に再開発で建てた耐火建築物が老朽化していて、これを建て替えたいとか、要は、事業するニーズ、目的が以前と変わってきていると、こうしたことを考えると、市街地整備事業の目的である「公共性」というものを、もう少し柔軟に考える余地はないだろうかということです。

それからもう1点は、ページおめくりいただいて、3ページです。下に写真を3つ載せていますが、市街地整備事業で造ったものが、これは老朽化・陳腐化もあってということだと思いますけれども、今は全然使われていないと。これはひとえに、造った後にどう使うかという問題だと思いますので、この次に出てくるマネジメントのような話でもありますが、一方で、市街地整備事業という事業手法に着目すると、これは事業の完了と同時に事業主体が解散するとか、事業完了時にそこで一旦収支均衡させないといけないので、とにかく床を処分することが目的化してしまう。その結果として、造った後、継続的にどのように利活用するのかという部分が不十分。こういう側面もあるのかなと思われまので、事業の段階、造る段階で、整備後も見据えて何かアプローチはできないのかという問題意識であります。

4ページ以降、これはいわゆるエリアマネジメント、民間主体にまちづくりに関わってもらって、都市アセットをどのように管理、活用してもらうかという点であります。

まず5ページです。先ほど資料2でも紹介しました、今年の「ニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」、この中間取りまとめで、今後、官民の都市アセットを最大限活用して市民のニーズに応えていくという方向性を出してもらったところでありますが、これを都市サービスの提供という形で実際に取り組みうとするときに、どういう課題があるのかということ、地方公共団体、まちづくり団体、ディベロッパーに調査をしたものです。

結果としては、真ん中の黒い枠囲みのところに書いていますけれども、よく言われているように、A、サービス提供の担い手になる事業者がない、B、事業の採算が取れない。これは採算が取れないから担い手がないということで、裏表の関係かなと思います。

続いてC、サービス提供に当たって関係者のルールの枠組みがない、D、多様化する市民ニーズに対応した都市サービスの提供が困難と、こうした声が多数を占めるという結果になりました。

6ページ目と7ページ目は、これらの4つの課題について、アンケートにお答えいただいたまちづくり団体12団体に、さらにヒアリングをした結果を載せています。ざっと見ていただければと思いますが、やはり突き詰めていくと、AとB、特にお金を生み出す部分と、C、それを支えるルールの部分ということかと思えます。事業でしっかりと収益を上げられるようにしたい、メリットを受ける関係者からも資金を集められるようにしたい、こうしたことを地域の関係者の総意として担保できるような、ルール・枠組みが必要だと、こういった声に集約できるかと思っています。

8ページ目は、こうした課題の解決に参考になるような先行事例ということで、幾つか載せております。説明は省略させていただきます。

ちょっと長くなりましたけれども、以上の内容を踏まえて、資料7、今シーズンの議論のテーマのラインナップということで資料7を作成しております。

ページをお開きいただいて1ページ目、全体像を載せています。議論の大きな流れとしては、この絵の左から右側に向かって、整備・開発から、管理・運営・活用に比重を置いた制度・取組にシフトしていく。その取組の方向性としては、真ん中の黒字のところ、マクロ的視点ではコンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けた取組をさらに進めるということ、それからミクロ的視点では、都市アセットの管理・運営・活用によるサステイナブルなまちづくりの推進。この大きな頭の整理の下で、個別論点の案を2ページ以降にまとめています。

まずマクロ的視点で、論点1として、土地利用規制の強弱が混在・隣接するエリアにおいて、広域的な観点から最適な土地利用をどのように実現するのかということで、検討・分析の視点としては、自治体、開発事業者等の各プレイヤーのインセンティブがどのように働いているのか。それから、コンパクト化を進める中で、集約エリア外の土地利用の方向性、それから非線引きや調整区域などをきめ細かく開発コントロールする手法についてどのように考えるか。そもそも郊外部に流出しないように、中心部の誘引力を高めるためにはどうしたらいいか。それからもう一つは、自治体間で土地利用規制がちぐはぐな場合に、どのように調整すべきかということ。

それから3ページ目、論点2としては、コンパクト・プラス・ネットワークの軸と拠点、

これをもっと強くして実効性を高めていくためにはどのような方策が必要かということで、都市機能誘導区域の方では、まちの中心拠点以外で都市機能の集積が求められるような場所、それから、それぞれの拠点にどのような種類、規模の誘導施設が必要か、そしてそれらの誘導策はどうあるべきかということ。それから公共交通の方は、まちづくりと公共交通の連携を実質的なものとするために、それぞれどのような取組が必要か。また、短いスパンで行われる公共交通の経営判断と、中長期的なスパンで行われるまちづくり、この時間軸のギャップをどのように埋めていくかということ。

下に行って、ここからはミクロ的視点になります。論点3、都市アセットの管理・運営・活用ということで、まず、都市のハードをどう更新していくのか、特に市街地整備事業について、事業の目的である「公共性」を柔軟に捉えることができないか、それから事業終了後の運営・マネジメントとの一貫性・連続性をどのように確保するか。その下は都市アセットをどのように活用するかという点で、エリマネ活動の採算性の確保、そして、プレーヤーを惹きつけるために、担い手がしっかりと収益を上げられるように、その活動の領域を広げることができないか。そうした活動を円滑に行うために、地域の関係者でどのような合意・ルールの枠組みが必要か。

ページおめくりいただいて、最後、論点4はいわゆるアジャイルなまちづくりのための取組ということで、市民ニーズを迅速に把握するために、データ取得環境の整備をどのようにすればいいか。それから2つ目と3つ目は、都市空間の活用ニーズが変化し得るということを前提に、そのニーズにうまく対応するためには、計画段階、あるいは施設整備後にそれぞれどのような取組が必要か。社会実験的な取組を進めるためにはどのようにすればいいか。

以上、こうした点について御議論いただいております。

最後に6ページ、今後の進め方です。冒頭申し上げましたけれども、本日この後、今御説明をしたような論点の案について、こういう視点も必要ではないかとか、あるいはこういう調査とか分析もしたらどうかといったことについて御意見をいただいて、その御意見も踏まえた上で、次回以降、各論点ごとに深掘りをしながら順次議論を進めていき、大体年末頃までに、おおむね月1回程度のペースで開催をして、今年度内には中間取りまとめという流れで考えております。

大変長くなりましたけれども、説明は以上となります。どうぞよろしくお願いいたします。

【委員長】 どうも御説明ありがとうございました。

それでは、今から委員の先生方、御意見、御質問いただきたいと思います。今日は全員で13名、委員の先生方いらっしゃいます。全員に1回はお話をいただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。あとオンラインの委員の方、僕からは直には見えないので、事務局から挙手の情報を教えていただきますけど、若干タイムラグがあるかも分かりません。何とぞ御了解ください。

それでは、どなたからでも、どこからでも結構ですので、御意見、御質問いただければと思います。いかがでしょうか。

〇〇先生、どうぞ。

【〇〇臨時委員】 〇〇です。すみません、1点だけ、御質問になるのか意見になるのかちょっと分からないんですけども、論点1についてコメントさせていただきたいと思っています。

多分この論点1の広域的な観点からの土地利用の最適化というようなところというのは、資料4の市町村の境界区域ですとか、都市の郊外部で調整区域とか白地地域とか、あるいは11号条例をつくって、それで維持可能でないように客観的には見えるようなまちづくりが行われているというような、そういうことにそもそもの課題設定があるものだと認識しているんですけども、そのときの国の、要するに中央政府のスタンスについて、ちょっと私が思っていることなんですけれども、要は、御説明の中にありましたように、このような事例については、都市としての持続性に非常に疑問があると、これをどうするのかというような、そういう説明があったように思いますけれども、私が申し上げたいのは、要は分権化された都市政策、あるいは都市計画の制度の中で、中央政府がどこまで都市の持続性に対して責任を負わないといけないのかということです。

全ての市町村といいますか、全ての都市計画をつくっている単位に対して、全てその持続性を担保してあげないといけないのかというのは、そんなの無理だろうというつもりで私は申し上げているんですけども、要は、都市政策の方向性がコンパクト化に向かっていくと、そのために立適のような制度を用意しましたと。それで、こういう11号条例みたいな話については少しやめてほしいというような、そういうメッセージはきちんと発しているとは私は理解しています。そういう中で、いろいろな事情はあると、政治的に非常にしんどいとか、農転したいというようなところがあると、いろんな事情はあるにしても、国の全体を見た都市計画とかまちづくりの方向性に関して全く逆の動きがあるというよう

な、そういうものについて、何らかの制度を用意して、全ての都市計画区域の持続性について中央政府が責任を負わないといけないのかということ、そんなのは無理だし、そういうものについては責任を負うというコミットメントは出さないほうが良いと思います。

何らかの制度を新しくつくってやるというよりは、こういう基本的な都市の姿とか構造について、全然違う方向で、要は人口の取り合いの中で、物すごく郊外化、郊外にがんがん開発を進めているとかいうような、そういう都市政策の方向性を取っているというのは彼ら自身の選択なわけですから、そういうものについては持続性について責任を負わないというような、そういうコミットメントをしたほうが私は効率的だと思います。全ての市町村とか、あるいは全ての都市計画区域が、人口が30%、40%減るような中で全て持続可能かということ、持続可能だと私は思いません。ということは、多分、立適はしたんだけれども、11号条例でがんがん郊外にいろんな開発を進めているようなところに、交付金ですとか、ほかの国庫支出金などを使って、どんどんそのまちづくりを進めるというのは、はっきり言ってざるみみたいな話であって、全く意味がない話だと思っています。

そういう意味で、分権化されたということは、要はまちの持続性について第一義的に責任を負うのは市町村ですとか、中央政府以外の主体なわけですから、それについては、まち全体の方向性とか、立適をつくっているか、つくっていないかじゃなくて、非常にパフォーマンスよく運営できているのかとか、そういうものを見て、基本的に、交付金ですとか、ほかの国庫支出金の配分も考えるというような、そういうことをやったほうが良い話であって、全ての、中央政府が考えているまちづくりの方向性と全く逆行するような方向性のものを、何か新しい制度を使って救うというのは、私は違うんじゃないかなと。そういうところにつきましては、そこまで、何ていいますか、それは自分で責任を取っていただいて、人口というのは基本的に移動可能なわけですから、そもそも人口移動の中で残っていく市街地とか都市というのがあって、そうではない都市があるというような世界で制度を考えていけばいいと私は思います。

そういう意味で、論点1で、こういういろんな困った運用をしている事例があるというものについて全て対処しないといけないかということ、そうではなくて、そういうのはもう、持続性について、いろんな補助、支援をするのは効率が悪いから、それについては手を引いていくというような、そういうコミットを出したほうが、私は政策としては効率的じゃないかなと思います。

すみません、ちょっとむちゃくちゃなことを申し上げたような感じがしますが、以

上です。

【委員長】 どうもありがとうございます。クリアな御意見をいただいたと思います。一つ一つお答えいただくと多分時間がなくなると思うので、また関連した御意見も出てくるかと思いますが、ある程度御意見まとまってから、事務局からお返事いただければと思っております。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

〇〇先生、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。ただいま論点1に関連したお話が出ましたので、私も少し論点1、及び一部論点2に関連した話をさせていただきたいと思うんですが、私ども、今般のパンデミック、さらにはDXの進行の中でもって、昨今のNTTのような、ああした新しい動きが出てくる中でもって、今後の居住地選択どうなるんだろうといったことにつきまして、1つはマクロ的な視点で、首都圏全体の10余りの自治体を取りまして、そこで意向調査というのを、ちょうど昨今の今頃でございますけど、やってみました。

そうしますと、非常にはっきりした傾向として、一言で言うと2極分化ということが傾向として見られるということが分かりました。つまり、都心部、都心3区を中心とした都心に対しての意向と、それから一気に50キロ圏ぐらゐの遠郊外に移住したいと、こういう意向の2つに大きく分かれるといった傾向が見えてまいりました。年齢とか世帯的に見ますと、単身世帯及び高齢者世帯に関して都心部意向というのが一方に見られ、子育て世代を中心に遠郊外といったような、そういう傾向がかなりきれいに分かれるといったことが見えてまいりました。

また、ミクロで見ますと、地方都市、特に遠郊外の都市を見ますと、やはりいわゆる都市機能誘導のようなところに対する居留意向と、それから、一気に居住誘導区域を越えて、その外ないしは調整区域内に対する意向というのが、やはり2極分化するといったような傾向が見られまして、先ほど3411の問題も出ておりましたけれども、まさに3411号を適用し造られた調整区域内の住宅地こそ人気になっていて、逆に限界郊外の、ちょうど70年代ぐらゐに造成されたような住宅団地というのが一番空洞化が著しいといったような、そんな傾向が見てとれるといったことが分かってまいりました。

こうなりますと、結局2つのところに課題があるんじゃないかと思うんですね。それはすなわち、マクロ的に言えば、いわゆる60年代ぐらゐに開発されたベッドタウンとされ

るような、首都圏であれば都心から15キロから25キロぐらいの圏域、こうしたところが相対的にどんどんと低くなってしまおうと。居住選択上、非常に低い問題として出てきてしまおうということになりますし、それからミクロ的に考えれば、まさに居住誘導区域というのが、非常にその位置づけが難しいということになってくると思うんです。したがって、そうした格差が拡大するということになるべく抑える観点から言えば、15～25キロ圏のベッドタウン、それから一方では居住誘導区域、ここをどうしていくんだと、新しい時代の中でもってどうするんだということが一つの大きな課題になってくるのではないかと思います。

他方では、先ほど言いましたように、居住誘導の外側で、かつ調整区域、こういったところに住みたいというような意向が出てきたときに、これをどう考えるかというのはもう一つ大きな問題で、そこを、ただ、けしからんと、そんなところに住まないで市街化区域の中に入ってきてくださいといっても、なかなかそうもいかないとしたときに、DXのみならず、例えば、これは〇〇先生御専門でいらっしゃるんですけど、グリーンなパーソナルモビリティが普及していく、あるいは再エネのマイクログリッドができていく、こういったような技術的な裏づけの中でもって、言ってみればグリーンな分散というのが本当に駄目なのかといったあたりも、ある意味真剣に議論していく必要があるのではなかろうか、このように思っております、そういった課題が私どもの研究の中から見えてきたということを御紹介、今後もし議論ができるようであれば、その辺をぜひというふうにする次第です。ありがとうございました。

【委員長】 貴重な分析の情報どうもありがとうございます。

引き続きまして、〇〇先生から挙手がありますので、〇〇先生もお願いできればと思います。〇〇先生、途中退出されると思いますので、すみません。よろしくお願いします。

【〇〇委員】 すみません。ありがとうございます。

ちょっと私、申し上げたいことが大きく2つありまして、さっきの〇〇先生のお話を伺いながら思ったことなんですけれども、論点1なんです、フリンジ部分の土地利用の実際というのは、実際の開発事業の審査や規制方法のことを考えるのか、それとも、そういう市町村の間にあるような土地のところの計画づくりの話なのか、どちらに向かって議論するのかなという感じがしました。

計画づくりのほうで考えてみると、今度は、立適の広域的なものの単位は一体何で行うのがいいのか。実際、自治体は一部事務組合とか広域連合とか連携中枢都市圏とかがあつ

て、地方制度調査会だと結構、連携中枢都市圏で広域立適をやれみたいな話があって、そんなの都市計画区域を持っていないところもあるのにどうするのかなんていう話も、私なんかは思ったりするところではあるんですけども、実際の人の移動なんかで考えていくと、計画の単位っていろいろ見えてくる気がします。そして、そういうのが様々あってもいいのか、それとも自治事務というのをやりやすくするために、計画単位である程度合わせていくのがいいのか、そこも一つ課題がある気がします。

それからあと、この論点1のところにあるコンパクト化の話なんですけれども、例えばインターチェンジができると、すぐにその周辺の土地を市街化編入して、商業施設を造るというような計画案件が出てきて、結果論としてコンパクト化ではなくて、市街地の拡大というのが見られると思います。都市局ではないですが、国交省のほかの局の中のいろいろな事業の審査をしていると、そういう申請が出てきて、それを許可するようなことが実際あるので、国としてもどういう方向性で考えていくのかということ、少し明確にしておくべきではないのかなというふうに思います。

コンパクト化を進めようとする、そのコンパクトになるべきところに使える土地がないと、結局新しい開発はできないですよ。特に、大都市と違って地方都市だと、コンパクトになったところで使える土地をどうやって造ってあげてあげるのか、低利用の中心部の土地利用転換をどうやって図るのか。これは市場に任せて、いつかできるみたいなことをやっていくと、とにかくどんどん中心地が死んでいってしまうので、イギリスとかは、これをもう収用という形でやっていますけれども、ただ何もしないで待っているのがいいのか、補助金をつけるからどうのという、そういうのでいいのか、それとも、それを選ぶのも市町村だから、死んでいっても構わないということなのか、この辺りもスタンスを決めておく必要があるのかもしれないなと思いました。

もう一つの論点として、論点3のアセットの管理・運営というところで思ったことなんですけど、専門家の育成とかというのは、私はそれは大事だというふうに思っているんですけど、今、市町村の都市マスの改定がすごくたくさんあって、私自身、23区の中でかなり、3分の1ぐらいは関わっているということがあって、その中で思うことなんですけれども、狭義の都市計画なのか、まちづくりなのか、この辺りを明確にすることも大事だと思っています。つまり、あまりに市民の顔を見過ぎて、軟らかい都市計画というか、まちづくりの議論まですると、都市計画として考えなければいけないことの議論というのでできなくなってきて、十分な議論ができない、それでいいのかということがあるわけです。

管理・運営・活用のフェーズということを考えると、都市づくりの専門家、それはだからある意味、都市計画ではなくて、軟らかい事業等をやる人たちのことであり、都市計画として一体何をやらなければいけないのかということをもう少し考えた計画づくりの必要性というのも言っていないと、大丈夫なのかなという気がしています。

以上です。

【委員長】 どうもありがとうございます。

どうでしょうか、一度この辺りで事務局から何かお答え。お答えという感じではまだないと思うんですけども、何かお気づきのことがあれば。〇〇先生からは地方に任せたらいいというお話、〇〇先生からは逆に、国として方向性があったほうがいいんじゃないと、そういう両方の御意見もいただいている状況の中で……。

【〇〇委員】 すみません、私、別に〇〇先生のおっしゃっている方向にしてもよくて、どっちにするんだと、そういうことなんだと思います。どっちにするのか、またはそれを両方認めるのか。ただ、あやふやなのは、結果論としてずぶずぶになっていってしまうのではないですかと、そういうことです。

【委員長】 はい。ありがとうございます。いかがでしょうか。もうちょっと後のほうがいい？

【堤都市計画課長】 後のほうがいいです。整理し切れませんので、すみません。

【委員長】 分かりました。じゃあもう、一通り先生方から、ざっと御意見いただいていきますね。

ウェブで〇〇先生の手が挙がっております。〇〇先生、お願いいたします。

【〇〇専門委員】 ありがとうございます。〇〇でございます。

2点意見があります。1つ目は論点2に関わる場所ですが、コンパクト・プラス・ネットワークの高質化とありますが、併せて多様化というキーワードも入れたほうがいいのではないかと思います。実際、特に地方都市では自動車型の都市構造になっているのが現実で、例えばロードサイド型の商業集積を、都市機能の集積地としてどう評価するのか。私の意見としては、そういうのを否定するのではなくて、むしろ自動運転とか新しいモビリティが出てくる中で、よりよい形に再編するということもあり得ると思うんですね。そうすると、必ずしも今まで描いていたような軸と拠点によるコンパクト・プラス・ネットワークだけではないと思いますので、その辺、国としてそういうものを認めるか認めないかという議論は先ほどもありましたけれども、もし認める方向であれば、むしろこれは

多様化ということで、自動車型の都市構造を現実から積み上げる形でどうよくしていくのかという視点も重要だと思いました。

それから、もう一つは論点4ですけれども、このようなアジャイルなまちづくりを支援することはよいとは思いますが、より大事なものは、そういったアジャイルなまちづくりを中長期的な都市計画でどう受け止めるのかという、その仕組みだと思えますね。ですので、ぜひこの部分では、アジャイルなまちづくりを都市計画としてどう受け入れて、よりフレキシブルに都市計画を変えていく方策を考えるという論点も加えていただきたいというふうに思います。

以上です。

【委員長】 どうもありがとうございます。2点いただきました。

僕からも時々何かコメントしたほうがいいかも分からないなと思っていて、今の〇〇先生のロードサイド型のは、自動車型の小さな拠点のようなものがやっぱりあったほうがいいんじゃないかということです。それは先ほどの〇〇先生のグリーン交通、分散ということとも関係するんですけど、ただ、かなり規範的にやらないと、やっぱりずるずるになってしまうと、そこもよくないなということではあるかなと思います。ロードサイド型というよりは、きちんと駐車して、それでまち歩きができるような、そういう仕組みがあるような小さな拠点ですよ、そういうところというのは推奨していく価値があるのかなというふうに、聞いていて思いました。ありがとうございます。ずっと司会して黙って聞いていると、だんだん欲求不満がたまっていく。時々、すみません、コメントさせていただくかも分かりません。

手が挙がっていた順番で、〇〇先生、それから〇〇先生の順でお話をお願いできればと思います。どうぞ。

【〇〇委員】 今日いろいろデータをいただいたのですが、希望を言っていることなので、興味あることを幾つか申します。

1つは、いよいよ農地、都市の中の農地がこれから供給されるという時期を迎えるので、それがコンパクトシティ政策にどういう影響を及ぼすのかという点について、見通しでも少し教えていただければと思います。

それと、円が弱くなって、外国から見て日本が安い国になったということで、これが外国人による住宅や宅地の購買にどういう影響を及ぼすのか、これもすごく関心があるところでは。

3番目は、宅造法が改正になって、盛土の問題、現在は山のほうに関心持っていますけど、実は市街地にもいろいろと問題があって、建築用途でない利用などで問題が出てきているところについて、どう考えるかという課題もあるのかなという気がします。それと、年収との関係でいうと、新築価格がこれだけ高くなると、今まで新築重視だった販売動向が、中古マーケットにおいてどういうふうになっているのか、関心があるところなので、教えていただければと思います。

それとコンパクトシティ施策に関しては、5万人未満の自治体がやっぱり手がついていなくて、それでも5万人未満の市町村でもされているところがあるわけですね。そういうところはどこに関心を持って施策を展開しているのか、すごく関心があります。

あと、届出勧告制があって、届出が非常にきっちりされているということは今日御報告あったのですが、他方で、勧告はほとんどないのですね。それはいいことのように思いますが、届出があったものをどういうふうに行政が対応しているのか、多分そのところでのいろいろな相談とか協議とかがあって、誘導を図っていると思うのです。そのところのスキルというか、中身が多分一番知りたいところかなという気がしますので、何か幾つか事例を教えていただけるとありがたい。以上がデータのお願いです。

それで、論点につきまして、論点1については、地方公共団体相互の調整問題というのがあって、広域調整という場合、今までの日本だと、より広域団体が面倒見るといのが一般的なスタンスだったのですが、地方分権とかが進み、今日のお話だと、県もなかなか入りにくい、なおさら国も入りにくい。外国みたいに裁判にしたら日本では怒られそうですし、裁定でも受け入れられそうにない。そうすると、やっぱり協議とか調停のような仕組みを何か入れることが必要なのかもしれません。しかし、取りあえずあるものを使うという観点からすると、例えば117条にある都市再生協議会などは、現在では、NPOとか商工会とか自治会とかが入って相談しているような会ですけれども、こういうようなところに隣接の自治体の関係者とか県の関係者が入って、調整問題が予想されるときには、そこで話をさせていただくなど、何かそういう活用の仕方を模索できないだろうか。横で相談できるような仕組みを突き詰めることはできないのかということをおもいました。

論点2のところについては、計画は多数できてきたのですが、これも一種のマスタープランだとすると、このできた計画が数量的に完備してきたということのほか、それによって、そのエリア、まちの像を描くことまでできているか、そうしたマスタープランになっているかという、そういう観点からのチェックが必要なのかなという気がしました。

論点3は、市街地再開発でいつも出てくる話ですけれども、やっぱり公共性の中身を、今までのような耐震化とかというようなところから広げていくということからすると、この公共性の中身をどう表現するかが問題です。都市更新とか都市サービスという言葉が今日出てきましたけど、そのサービスの中身をもう少し具体化して、さらにこの場合に、また再整備ですというのはちょっと市民に説明がつかないので、これは継続的にやっていきますという管理の視点もこれからは担保していく必要があるのだらうと思います。そこまで含めた意味での公共性というのが必要かなという気がします。

最後、4番目なのですが、社会実験という言葉が出てきていますが、これまで、一通りの標準的なコンパクトシティ政策はある程度成熟したので、これからは多分、その地域地域に合わせたコンパクトシティの在り方を求めていくという意味で、多様化をする必要があります。そういう個別化に対しては、例えば自治体のほうから提案してもらって、その提案をきちんとどこかがチェックして、協定とかを結んで、エリアとか時間とかをきちんと限定して、コントロールができます、ひどいことが起きませんという担保を置いた上で実施する必要があります。社会実験というものを非定型的なところに置いておくと非常に不安定ですし、都市計画制度に対してあまり踏み込めないと思うので、実験結果に対して一定の修正を求めることができるような仕組みを、協定みたいな形でできるといいと思いました。

以上、感想です。

【委員長】 各論点に関してそれぞれ御意見いただきまして、どうもありがとうございます。最初のほうは個別の御質問もあったかと思いますが、また分かる範囲で、後で事務局のほうでコメントいただければと思います。よろしく願いいたします。

〇〇先生、お願いいたします。

【〇〇専門委員】 では、私は2点ほど申し上げたいと思います。

まず1点目は、立地適正化計画策定が400を超えて、取組が六百幾つという御紹介がございましたが、途中に人口規模別の数字も載っておりました。これは六百幾つベースのやつが載っていましたが、5万以下とか10万以下というところで約3分の2を占めるわけですね。ということもありまして、都市規模別で、どういう取組なり、どういう課題があるのかというところは少し見てみたほうがいいんじゃないかなと、都市規模というか、都市規模アンド都市の種類というんですか、大都市圏の中の都市と、そうじゃない地方都市という形で、少し規模別、類型別で見ていただいたほうがいいかなと思っておりま

す。

というのは、論点2にもあるんですが、軸と拠点の話を考えてときに、やはり地方都市へ行きますと、全国パーソンのデータの紹介もありましたけれども、どちらかというところ、やっぱり公共交通で軸と言われてもなかなか難しい、イメージできないというのが多いんじゃないかと。これは私の推測ですけども、そういう中で、先ほど自動車交通を前提に、そういったところを生かしたまちづくりもあるんじゃないかという議論もありましたけれども、やっぱりそういったこと、公共交通の弱い地方都市ならではの交通とまちづくりの連携というのは、また違う形があるんじゃないかという気もいたしますので、ぜひそういったデータをそろえて、議論できるようにしていただけたらありがたいと思います。これが1点でございます。

それから2点目ですけども、論点1、冒頭、〇〇先生なりからあったお話と関連いたしますけれども、特にやっぱり地方都市は今、人口減少でいうと一番厳しい状況があると思うんですけども、そこに対して国としてどう関与していくかというところは大きな論点かと思いますが、いずれにしても、現状の状況が推移したときにどうなるのかという部分について、立適を導入する際にも幾つか提示をしながら、問題提起をしながら議論してまいりましたけれども、人口減少がかなり加速している状況の中では、やはりどうなるのかという部分についての予測というんでしょうか、悪影響、あるいは好影響があるのか分かりませんが、そういった影響といったことを客観的に示していくといったようなことが大事かなというふうに思っております。

例えば、冒頭ありましたけれども、隣接都市圏の中でのフリンジの部分の規制強度が違って、様々なコンフリクトを起こしているといった話もありましたけれども、あれも、そういったことが進むことによってどういう影響があるのかという部分をお互いが共有した中で、それで議論を、水平調整の議論ができるならばしていくということだろうと思えますし、本当は都市計画という計画の方針の中で、そういったところについてはこうしようというのを共有できれば一番いいんですけども、今現在、都市計画と、例えば11号条例みたいなところは、あまり直接のリンク、制度的にはないと思いますので、その辺りを制度的に考えていく上でも、将来こうなったらこうなるよという部分のところを何か出していくような、そういう検討が将来なされていけばいいかなというふうに思っております。

以上でございます。

【委員長】 どうもありがとうございます。最初に御指摘いただいた、地域公共交通計画は比較的小さい自治体でもやっているけど、立地適正化はなかなか小さい自治体ではできないということで、別途ちょっと調査したことがあるんですけど、小さい自治体さんはやはり担当者がいないというところが結構あって、どうやってまとめてサポートしてあげるかみたいな、そういう仕組みも本当はあったほうがいいのかとかという議論もあります。どうもありがとうございます。

ウェブのほうで〇〇先生、挙手いただいております。〇〇先生、よろしく願います。

【〇〇専門委員】 〇〇です。私は、〇〇先生の御意見にも関連して論点1と論点3についてコメントさせていただきたいと思います。

論点1については、「広域的な観点から土地利用の適正化をどのように図るか」という点は、広域的な観点という意味で、本来、都道府県の役割に関する問題も少なくないのではないかと思います。市町村の現場においては、人口減少への対応とか地球温暖化などの一般公益に関する問題よりも、地権者や開発事業者の個別権利利益というものが非常に重要になってしまうかと思えます。このような場合、都道府県が、地方自治法の2条の5項に示されているような、広域にわたるものや、市町村の連携調整に関するもの、あるいは規模、性質に応じて一般の市町村が処理することが適当でないものというような役割に即して、市町村間の調整、あるいはコンパクト化に向けた計画の変更などに関わっていくというようなことも考えられるのではないかと考えます。つまり、都市計画における広域行政としての都道府県の役割をいま一度、整理し直す必要があつて、そういう検討を行った上で、問題を明確にし、場合によっては、連携、調整を行うような組織というようなものの検討が必要ではないかと思いました。

論点3については、「社会情勢の変化を踏まえて、事業の目的である公共性を柔軟に捉えることができないか」という点が示されておりますが、これについてコメントさせていただきたいと思います。

ここでお示しになっている「事業の目的や公共性」というという表現は、あまり正確ではないのではないかなと思います。言い直すとすれば、都市計画事業の目的は、皆様御存じのとおり、都市計画法1条によれば、公共の福祉の増進に寄与することなので、公共福祉の増進に寄与する事業であれば公共性があるという整理になります。重要なのは、何が公共の福祉の増進に寄与するかということですが、現状、資料6の市街地整備事業の2ペ

ージにお示しになっているように、1つは高度利用・機能更新、2つ目は公共施設の整備、3つ目は防災性の向上が挙げられています。しかし、人口減少、都市の縮退に対応した管理とか運営、その活動を重視した今日のフェーズにおいては、これらの3つに加えて、新たな目的を加えていくことがむしろ不可欠になっているのではないかと思います。したがって、公共性を柔軟に捉えるという意味では、例えばですけれども、今日不可欠であると言われているような管理やマネジメントの趣旨である、「地域や地区の価値を維持し、高める」というような目的を加えていくことは可能であるし、必然であるようにも思われます。

そしてさらに、このことは、論点3の2の「民間活力による都市のアセットの活用」にある、「まちづくり団体の活動の領域を広げることはできないのか」という問いにも答えるのではないかと考えています。つまり、例えば、先ほど4つ目に加える例として挙げました、「地域や地区の価値を維持し高める」という目的が加わることで、まちづくり団体の領域が地域や地区の価値を高めるという観点から広がっていくのではないかとこのふうにも考えられます。

もとより「市街地整備事業」という言葉自体が、明文化して法律で定義されている表現でもないで、ここで示されている3つの目的は、根拠としてはどのように考えられるのであろうかという点も含めて、今後の市街地の再生とか管理型都市計画事業として新たな目的を加えることは可能ではないかというふうに思われますし、むしろサステイナブルなまちづくりが期待される中で、管理やマネジメントを前提とした事業の目的を改めて明確にしていく必要があるのではないかとこのふうに考えています。

以上です。

【委員長】 どうもありがとうございます。時代の変化に応じて公共性の考え方をちゃんと見直そうということで、そこからできることがいろいろあるんじゃないかという、大変重要な御指摘いただいたと思います。ありがとうございます。

〇〇先生、挙がっていますね。お願いします。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。〇〇です。今の公共性の話を私も意見しようと思っておりましたので、引き続きというか、私からもこの公共性についてというところでお話しさせていただきたいと思います。

私も資料6の2ページにある市街地整備事業の主な目的というところで、①、②、③が示されているところで、どちらかというところ、この①、②、③をやはり丁寧に見直していく

ということもあると思っております。例えば①ですけれども、高度利用というのは、空間価値があるので高度ということもあったと思いますけど、今は時間価値といったようなことも言われますし、機能更新は別の意味で、新たな機能を更新するという意味で残るんだと思うんですけども、どちらかという、順番が逆になるというか、機能更新があって、そのために何かというようなことになるのかというふうに思いますし。②の公共施設の整備は、まさに公共性というのは本当に時代とともに変わっていくものですので、公共施設というのは何が求められているかということで言えば、例えば交通のメソッドが変わってくるということはありますので、そういった意味でも、この公共施設というのは将来何が求められるか。10年後、20年後という時間の単位を入れて考えていく必要があるなというふうに思っています。

③は、私が思うに、やはりこれは燃えない都市をつくろうという時代のときにはそうであって、今はもう建築も燃えない方向にやっていますし、都市も随分やってきましたので、改めて今の時代に何が求められているかといえば、燃えないのももちろんですけど、もっと、もしかしたら防災、水の問題とか、そういったことなのではないかというようなことも考えられますので、ここを読み替えていくというか、今の、さらに10年後、20年後の先を見据えた公共性とは何ぞやという議論は必要かというふうに思っています。

同じ論点3のもう1点は、2番目に書いてある事業終了後の施設運営・エリアマネジメントとの一貫性ということで、これはもう何度も言われていることですので、そろそろ個別の事業スキームごとに、どのような解があり得るかというようなところに駒を進めてはいかかかと思っております。区画整理であれば、基金を何とか工面して次につなげるみたいな事例もちょっとずつ出始めていたりしますので、そういったところを勉強しつつ、何かやりようがあるのではないかとか、今いろいろな都市開発メニューもありますけども、そういったメニューでも、ここであれば少し法改正すればできるんじゃないかみたいな、具体の手だてを考えていってはいかがかというふうに思っています。

最後に、私もデータとしていただきたいというか、見せていただきたいなと思っているのは、今の公共性の概念で言えば、今まで公共性といってどのようなことを認めてきたのかというようなデータがあれば、もっと議論がしやすいかなと思ったのと、今の、事業終了後の、事業ごとに何か画期的にエリアマネジメントにつなげているようなものがあれば、事例として見せていただきたいということと、3点目、最後ですけども、論点2でありましたコンパクトシティでどのような都市機能が必要かというのは、やはりどんな人が、現

状で今少し増えているというところもありましたので、どんな人が増えているのか。そうすることで、そういう人じゃなくて、こういう人が欲しいんだとか、いろんなことも見えてくると思うので、増えているというのは、どんな人が増えてきているのかと。先ほど〇〇先生の御研究で単身とか老人ということがあり、私も想定しますけども、何かその実際のデータがあると、もう少し議論しやすいかと思いました。

以上です。

【委員長】 どうもありがとうございます。そういうデータがあればいいですね。ありがとうございます。

それで、あと〇〇委員さん、〇〇委員さん、自治体からいらっしゃって、このペースがきついかも分かりませんが、おっしゃりたいことがあれば、遠慮なしにおっしゃっていただきたいということと、あと〇〇先生、いろいろご意見があると思いますので。

挙がっていますね。お願いいたします。どうぞ。

【〇〇専門委員】 〇〇です。お疲れさまです。

まず、資料1の引き続き対応を検討する必要があると考えられる事項①ですけれど、何を連携するのかといったところがあって、連携の目的が大事であるんだけど、それがちゃんと書かれていないので目的の共有が難しいのではないかなというふうに思っています。ただ、その共有という事務は、すごく複雑で大変なことだと思うんです。今、職員が少なくなっている中、完全なるエクストラワークになるので、まして首長同士の連携も必要ですし、議会も絡むかもしれないです。すごく難しいことなんだと思います。

ただ、都市再生整備計画事業において立地適正化の方針をつくることができるようになったんですよ、最近。その立適の方針の中で、そういう立適をつくれない市町村も含んで立地適正化の方針をつくれるようにしてしまえば、例えばコンパクト・プラス・ネットワークを軸にした都市を、どこかの都市を中心として、その都市も含んだ地域一体として未来を描いていくことができるんじゃないかなというふうに思っているんです。もしそういう仕組みができるのであれば、我々むつ市でもすかさずやってみたいなというふうに思っています。

もう一つ、過疎地域について、最近新たな過疎法ができて、その過疎法の中で持続可能性がうたわれるようになりました。そうすると、まさしくコンパクト・プラス・ネットワークと関連し始めているんですけど、いかんせん過疎地域から都市を見ると、都市のことはあまり考えていなくて、ただ都市から見れば、そういう過疎地域とも一体に、お互い

に関係性があって、そのエリア、地域が発展していくということを考えれば、やっぱりそういう過疎地域も含んでコンパクト・プラス・ネットワークの考え方を入れたほうがいいんじゃないのかなと思っています。

次は、市街地の拡散を抑制することについてなんですけれども、居住調整地域、我々むつ市のほうで日本唯一設定しているんですけれども、これは確実に市街地拡大の抑制につながっています。逆に、居住調整地域以外は、住宅の立地を許容するスタンスが確立されたので、そういったところで住宅が建てられても、市としては全然問題ないというふうに見えるようになったんです。だからこそ市としては、どこを規制するのかというのをちゃんと明確化する必要があるなというふうに思っています。

それと、引き続き対応を検討する必要があると考えられる事項②ですけれども、立地適正化計画が、今、そしてこれから先を見通した都市計画と言ってもいいんじゃないかなと最近思っているんです。最近、都市マスを見るよりも、立適を見る機会がとて多くて、冊子、あれどうだっけなみたいな、そういったときに立適を見る機会のほうが多くて、まして内容とか事務的なことがかなり重複しているので、できれば立適をもっとブラッシュアップしていったほうがいいんじゃないのかなというふうに思います。それに関連して都市再生整備計画というのがアクションプランとしてあるし、また、立適によって都市計画の変更、新たに居住調整地域を決定したり、そういったことにもつながっているので、結構この立適ってすごいことなんだなと、今さらながら思っているんです。

あとは、これまでの都市計画区域とか市街化調整区域とか、そういう考え方が、もう何か全然、今の時代にマッチしていないんじゃないかなというふうに思っているんです。例えば住宅ミニ開発の抑制に特化した居住調整地域というのは本当にニッチな取組だと思うし、例えば横手市とか、住宅制限をかけた特定用途制限地域というのもすごく新しい取組だと思うんです。そうしたオリジナリティーのある取組を基礎自治体が本当にできるかどうかというのが大事であって、ただ、なかなかそういう自治体は少ないと思っております。だって、やらなくたって給料もらえるのでね。だから、そういうことを頑張っている自治体には、都市局さんが一生懸命やっているところにはちゃんと支援しますというスタンスを出すことがいいんじゃないかなと思ったり、昨日寝ながら考えたんですけど、そういったことです。

それと、ミニバンがすごくはやっているの、そういうミニバンに載っているライフスタイルの人たちと都市計画が全然かみ合っていないというのは、本当に感じるどころが

あるんですね、だからロードサイド型店舗がはやったりしていると。ただ、それが悪いのかといったら、そうでもないのかなと、最近思っているんです。市民のニーズとしてはそういうものがあると。そういうニーズがあるのに、ニーズを踏まえて都市計画をすることとなるから、話がうまくかみ合わないんじゃないのかなというのはあるんです。

あとは、資料たくさんあり過ぎて、いろいろ意見を書いてみたんですけども、住む場所の話は、やはり廃りがあるということです。

最後です、資料7。ちょっと重複するかもしれないんですけど、従来の手法ではちょっと無理だよねということ、居住調整地域の例でいけば、都市計画法を読み替える仕組みになっていて、都市再生法が都市計画法をイノベーションしているようにも感じると。だから都市再生法というのは、本当にもっと機動性があったほうがいいんじゃないかなというふうにも感じます。

そうすると、やっぱり立地適正化計画というのがすごく重要なポイントになってくるんじゃないかなと思っています。いろんなオンライン会議とかを聞いていると、立適の作成自体に懐疑的な考えを持っている人もいるにはいると。それは多分、区域外をほったらかしにするという現実もあるから、その地域、まちとしては立適の作成がすぐわないよねみたいなどころもあるかもしれないと。区域外は新過疎法で何とかフォローはできるので、そういったところの施設整備はやらなくてもいいんですけど、都市事業のほうから見たときは。ただ、都市との関係の話からそれてしまうので、コンパクト・プラス・ネットワークの中に、そういう過疎地域とか周辺市町村、都市計画区域外もちゃんと入れて、話として成立させていかなければいけないというふうに思っています。そういったところですかね。

以上です。

【委員長】 どうも御指摘ありがとうございます。途中の話で、都市マスが立適に替わっていくんじゃないかというお話あったんですけど、実は菊池審議官さんが、立適の議論を最初されていたときに、都市マスは立適つくれば要らなくなるんじゃないかという話を以前されていたことを思い出して、そういう当初の狙いに近づいてきたのかも分からないなということも、今のお話を聞いていて感じました。ありがとうございます。

〇〇先生、お願いします。

【〇〇臨時委員】 ありがとうございます。非常に難しい問題と思いますが、中長期的に見ると、今の線引き制度や非線引きみたいなどが時代に合っていないと捉えていま

す。都市計画法が施行されて50年以上たっているということもあって、国土の強靱化と
言われているのであれば、中長期的には、災害リスクをベースに「リ・ゾーニング」して
いくような方向に持っていきながら、国全体が災害の多発化、激甚化の中でも対応できる
土地利用にしていくことも大事と考えています。

その中で、これまで広域調整というと、水平か垂直かという話になりますが、水平は私
はかなり難しいと思っております。大体、近隣の市町村同士で仲悪いことが多いので、そ
れを水平でやれと言われても多分やらない、やれない。垂直は垂直で、都道府県からどう
いうふうに口を出していいのかと躊躇してしまい、なかなか難しいと考えています。です
ので、これからの広域調整の視点の中に、垂直・水平だけでなく、流域治水という視点
を入れる必要があると考えています。人の命を守っていくための必要最低限の論理を広域調
整の視点の中に新たに持ち込むことが非常に大事なかなというふうに考えています。

特に農地というのは貯留機能があるわけで、水系よりもさらに広いエリアとなる流域の
中の残された貴重な農地というのは自然のダムみたいなものですので、今後は、極力、新
規の宅地開発を抑制するというのを、調整区域だけじゃなくて、非線引き、そして都市
計画区域外にも一連の一貫性を持って何かしらコントロールしていくということが、下流
域も含めた都市全体の安全性というものの確保になると思います。そういった意味で、広
域調整の視点の中に、流域治水というものをかなり主役として据えてやっていくというの
も一つの方向性ではあるかなと思っております。

令和2年の都市計画法などの改正で、調整区域は3411条例の区域指定から、浸水深
さ3メートル以上のところは原則除外という方針が出ていますが、その隣の非線引き区
域には特に何か方針が出されていないわけでもありません。そうすると、むしろ規制が
緩い非線引き区域の方にさらに宅地開発が流れてしまいがちです。非線引きは非常に土
地利用規制が緩い状況ですので、むつ市さんみたいにちゃんとやっていれば良いですが、ほ
とんどがそうではありません。非線引き、あるいはさらに外側の都市計画区域外という
ところも、全部が全部抑制しろということではありませんが、きちんと拠点の設定や、いわ
ゆる災害リスクを視点とした「リ・ゾーニング」を国土全体でやっていくということ
を、今すぐにはできないですけど、見据えながら、時間軸の中で戦略的に考えていく、そ
ういうロードマップも必要になってきているんじゃないかなというのが1点目です。

もう1点は、〇〇先生もおっしゃってたり、皆さんもおっしゃっていますが、やは
り今できることといえば、いろんな補助金とか交付金とかモデル事業みたいなところで国

がお金を出しており、かなりの額が地方の市町村に入っています。それをもう少し国全体の施策の中で上手に使っていくということが非常に大事で、例えばウオーカブルシティやスマートシティとかがテーマとなると、こうした言葉が提案にいっぱい盛り込んであるものの、内容をよく見ると昔からやっていることを入れているだけで、それが本当にそのまちのためになっているのかということも疑問なようなものが結構出てきていると感じています。今後は、国がコンパクト・プラス・ネットワークと言うのであれば、そういったことを真摯に頑張っているというところに手厚く補助をし、そうではないところは、もちろん地方分権の中で、地方自治で自分たちでやっているわけなので、それは自分たちのお金で頑張ってやってくださいというような形に持っていくのが必要と思っています。

最後に、やはり郊外に行けば行くほど地価も安いということもあり、固定資産税も安いということで、やはりこのまま何もコントロールをしないと、今、円安や賃金が上がらない問題などでいろいろな背景がある中で、家を持ちたい人は、ちょっと遠くても、そういった郊外の地価の安いところに家を建てがちで、そういうところは大体、浸水などの災害リスクが高いところになっていたりします。適切な土地利用コントロールがないまま、こうした状況を今許容していくと、次に相続が発生したときに絶対空き家になるので、将来の空き家をつくりだしているようなものです。郊外に広がる災害リスクの高いエリアはやはり抑制するという形とし、一方で、アフォダブルな住宅をまちなかの都市機能誘導区域や居住誘導区域に誘導していくような形の公共性というものもあるのではないかと考えています。

以上です。

【委員長】 どうもありがとうございます。〇〇先生には災害リスクと規制の関係で、NHK特集を通じてデータも出してくださっているので、ぜひそういうのも共有させていただいて、活用させていただければと思います。ありがとうございます。

あと、〇〇委員さん、まだ御意見いただいているんですが、よろしくをお願いします。

【〇〇専門委員】 失礼します。〇〇でございます。私のほうから2点ほど、今現在の神戸市の課題なり取組を紹介させていただきたいと思います。

論点1の市街化調整区域での開発のコントロールについてでございます。神戸市におきましては、全域都市計画区域でございます。市域550平方キロのうちの約4割が市街化区域で、6割が調整区域という規制になってございます。神戸市も残念ながら人口が増えておりませんので、調整区域におきまして、住宅の開発圧力はもう全くないんですけれ

ども、現在は物流施設の立地要望がたくさんございます。新名神道路等、高速道路の整備と相まって、近隣の市でも物流施設の立地が散見されるという状況でございます。

そういった中で、国におかれましても総合物流効率化法におきまして、認定事業であれば調整区域の開発行為の許可を配慮するべきというふうな条文もございますので、政令市におきましても、他都市ではほぼそういった施設の立地基準が決まっている状況ではございますが、神戸市はこれまで極めて抑制的に規制をしてございまして、住宅のみならず、物流施設も一切認めないという運用をしてございましたけども、今後これをどうするべきかというのは大きな課題でございます。

一方で、調整区域の農村エリアを抱えていますので、この農村の集落の環境の保全、また営農状況の保全、あるいは里山の保全といったことから、平成8年に、人と自然との共生ゾーン条例という条例を制定をしまして、それに基づきまして、農村エリアにおきまして里づくり協議会という地元組織も立ち上げていただき、農村用途区域といったような、大まかな農村地域の土地利用の方向性も、地域の方の御意見も踏まえて方向性を決めているところでございます。そういったことで農村と都市部の調和を図っているところでございますので、現在、神戸市におきましても、調整区域の開発、規制緩和をどうしていくのかという大変大きな課題がありますけれども、こういった以前からある条例も踏まえまして、都市と農村が調和する形での調整区域での開発の誘導の在り方を検討していきたいと考えているところでございます。

もう1点が、論点1の、居住の誘引力を高める取組でございます。資料にもありますように、現在の動向としましては、住まいから近距離で生活の機能を充足させる、働く場も含めて近くにあるということが望まれていますので、これまでのように住宅団地を面的に、一低専で用途地域を規制するというのではなくて、混在型を認めていこうということで、今、用途地域の全市見直しの中でも、ニュータウン等、これまででしたら一低専のエリアも、一定の基盤が整っているエリアは二低専に緩和するですとか、ニュータウンにあります大規模な公園なんかにつきましても、十分使われていない部分もございますので、そういった部分につきましても、都市公園法で認められる占用の範囲で、一定、事務所なり働く場なり、飲食もできるような、そういうふうなことが認められるように、用途地域も例えば一低専から二中高に緩和ということを取り組んでおりまして、できるだけ職住近接のまちづくりを今後していきたいと考えてございます。

これに加えまして、提案制度も活用しまして、行政が決めるだけではなくて、地域の方

から、ぜひとも地域の住宅の活性化のために必要だということにつきまして、都市計画の規制が邪魔にならないように、提案制度も積極的に活用していきまして、まちづくりを進めていきたいというふうに考えているところでございます。

以上でございます。

【委員長】 ありがとうございます。農村エリアも、それからニュータウンも抱えておられるということで、引き続き情報をぜひいただければと思います。ありがとうございます。

一通り御意見いただいたかと思えます。すみません、僕からもちょっとだけ、委員の皆様と御意見が重ならないところだけ3点ぐらい、短いコメントをさせていただければと思います。御意見がなかったところとして、まずエビデンスの話です。資料5でいくと5ページ、6ページとかになるんですけども、エビデンスは、御指摘のとおり大変重要で、ちゃんと見ていかないといけないと思うんですけども、数年前に「ティラニー・オブ・メトリクス」というか、「測りすぎ」とかという本も出たりしていました通り、数学の扱いに注意が必要です。ここで例えば居住誘導、何%人口増えたかといった指標を持つてくると、もともと居住誘導の面積を広く取っていた自治体というのはやっぱりすごく有利になっていて、最初に頑張った自治体が損をするようなことになりかねないんですね。あと都市機能誘導区域でいきますと、すぐには来ないだろうけれども、例えば病院の建て替えとかがあった場合に、そこで受けるようにしておきたいから病院と書いておくみたいなの、そういう誘導施設の書き方とかもあるので、単純に来ていないから駄目というのもちょっと難しいかなというふうに思っています。そういうことも含めて、頑張ったところがちゃんと評価できるようにという〇〇委員からの御指摘もありましたけれども、丁寧にエビデンスを見ていただくというふうなことが大事かなというのが1点目です。

2点目が、これは資料5の4ページに関連しますが、コンパクト化の目的というのが実は時系列的にすごく変化してきているというふうなことも認識しておいたほうがいいかなと思っていて、当初、2008年までは環境、脱炭素が実はコンパクト化の、各自治体さんが採用する場合の主たる目的になっていたんですけど、2008年以降、現在まで、地域の活性化とかが一番メインの目的になっています。2008年のリーマン・ショックが一つの契機になって、そこで転換が起こっているんですけども、首長さんとしては、やっぱり市民の方に納得いただける理由を持ってきたいということで、今急速に伸びているのが、健康まちづくりのためにコンパクト化をやりますということです。歩くまちづくり

ということで、これだと反対する人誰もいませんので、そういうふうな形で受け入れられやすい理由をどうつくるかなというのも一つ大事なポイントかなというのが2点目です。

あと3点目は、これは資料にはないんですけども、今回あまりお話なかったのは、コロナでこういうふうに変ったけれども、アクティビティーがオンラインのほうに行っちゃっているという話です。今日もオンラインで入ってくださっている皆さん多いんですが、まちなかに人がやっぱり出ていかななくなっている状況になっていて、そういう意味で、まちなかの活性化という観点から見たときに、オンラインへの流出というものをどう考えるかということも本当は大事と思っています。2010年の社会資本整備審議会で、オンラインを都市計画で規制してくださいと、僕、発言したことあるんですけど、そのときは笑い話だったんですけど、今はやっぱりちょっと考えたほうがいいところもあるかなと思います。

2020年のコロナが始まった最初のときに、国交省さんで60人ほどの専門家に、都市の空間って今後どうしたらいいですかというヒアリングをやって、アイデアを出して、すばらしい絵を出していただきました。それが実現すると、オンラインから実空間に戻ってこられる方ってかなりいるんじゃないかなと思うんですね。だから絵を実現するための投資がやっぱりある程度必要かなと思っていて、まち自体の魅力をどう上げていくか、オンラインに対して実空間としてのまち自体の魅力をどう上げていくか、という視点というのがあってもいいのかなと思いました。

以上、3点です。

どうでしょうか。すみません、マネジメントが悪くて残り15分なんですけど、ここで事務局から何かいただくと、第2陣の御意見をいただくチャンスがちょっと減ってしまいますので、〇〇先生とかは多分、もっと言いたいことあるんじゃないかなと思うんですけど、ここでもう一回どうしても意見言いたいという方がいらっしゃれば、いただいて、それで最後に事務局からまとめてコメントをお返しいただくのがいいかなと思います。ということで、いかがでしょうか。オンラインでも会場でも結構です。

じゃあ〇〇先生、お願いいたします。

【〇〇臨時委員】 すみません、先ほど〇〇先生及び〇〇先生から都市内農地の話がございましたので、一応それを専門にやってきた身として、少しだけコメントさせていただきます。

先ほどマクロ的には、首都圏の場合、15から20キロ圏のベッドタウン、それからミ

クロ的には居住誘導区域、この辺がすごく難しくなるんじゃないかということを申し上げましたけど、この辺は、言い方を変えると市街化区域内農地が多く分布しているエリアであるということだと思っんですね。特に首都圏、1都3県を考えると、その多くが生産緑地に指定されておりまして、今般の2022年問題の中で特定生産緑地への移行というのが大分懸念されたんですが、結果的には、全国的にも八、九割ですか、1都3県に限れば9割以上が特定生産緑地に移行したと。やれやれと言っているんですけど、御存じのとおり、特定生産緑地は10年の縛りしかないわけですし、10年はあつという間ですので、ここを都市計画的にどういうふうに位置づけるのかという話は早急に始めておかないと、あつという間に手後れになってしまうかなと。

そして、今あちこちの自治体でヒアリングしているんですが、もう次はないというふうにおっしゃっている農家がほとんどでございまして、ですから、次はもう同じ手は使えないという中で、どうするかということが非常に問題だと思っんです。制度的には田住とか、あるいは田住の地区計画版というのはございすけれども、あれはなかなかうまみがなくて、その結果として指定が伸びないというか、ほとんどない状況であるといったことが問題かと思っんです。ですから、ここをどうするかという議論がやはり一つは必要だと思っます。

一方、遠郊外のほうに関しますと、今度は調整区域内の農家の営農意向が極めて低くなっているというのが実態でして、先ほどインター近くが次々と物流倉庫等に変わっているというような実態の話もございすけれども、この種の要望というのが、遠郊外の調整区域をお持ちの自治体からは非常に強い要望として上がってきているケースが多いのではないかと思っんですね。それに対して今、とある自治体で議論しているのは、時代に逆行するようすけれども、もう市街化区域に編入しちゃうべきだと、いっそ市街化区域に編入して、その代わり編入した途端に田住にして、都市計画としてきちんとした農地の保全ということを考えないと、調整区域として農政側に任せていたのではもう無理というのが実態だという話になってきておりまして、そういった議論も含めた議論がこれから都市農地をめぐっては必要なんじゃないかと思っますと。

すみません。以上です。

【委員長】 どうもありがとうございます。まだお一方ぐらいいけますが、いかがでしょうか。よろしいですか。〇〇先生、うなずかれましたので、いいかなと。

ありがとうございます。すみません、短い時間の中で集約的に貴重な御意見いただきま

して、ありがとうございます。

それでは、ちょっと一度、事務局にお返しさせていただいて、全部はお答えし切れないと思うんですけども、お気づきの点とか、これから特に反映されようと思っている、その辺りの御意見をいただければと思います。

【堤都市計画課長】 非常に多岐にわたる御意見、大変ありがとうございました。全般について貴重な御意見をいただきました。問題意識がかなり明確になりまして、今後何をやればいいのかというのが見えた気がいたします。本日いただいた御意見、しっかり受け止めさせていただいて、次回以降、各論に移りますので、きちんと整理をした上で臨みたいと思っています。エビデンスですとか、幾つか先生方からデータの御依頼がありましたので、それについても整理させていただきたいと思っています。

中身についてですけれども、まず広域調整のところですが、冒頭、全ての市町村のまちづくりの持続可能性に国がコミットしなければいけないのかという御指摘がありましたが、国が全部責任を持たなければいけないというふうには、当然考えていません。まちづくりは自治体が基本ですので、最終的な責任を負うのも自治体になります。ただし、資料の中でもお示ししているとおり、不健全な状態が起きているというのも事実です。ですので、これは自治体の選択にはなりますが、何らかのメニューを示していくことが必要ではないかと思っています。〇〇先生からも既存の仕組みが使えるんじゃないかということで、都市再生協議会の仕組みはどうだろうかといった御指摘もいただきましたので、そういうことありましょし、マスタープランを共通的につくるといったような方策もあります。そういったものを超えて、法制度というのももしかしたらあるかもしれませんし、現時点では限定をかけずに、いろいろな可能性を含めて考えていきたいと思っています。都市計画の分野、分権が進み過ぎた弊害が確実にあると思っていますので、広域調整というものの必要性は必ずあるというふうに私としては思っているところです。

その中で、いくつかあったんですけども、〇〇先生から流域治水について御指摘がありまして、流域治水というのは、今の治水行政の根幹的な考え方なんですけど、これは実はまちづくりともものすごく親和性がありまして、以前は山の中の集水域、ここでダムを造るとか、河川区域で堤防を造るとか、そういうことだったんですが、流域治水のポイントというのは氾濫域ということなので、まちを射程にしています。ですので、我々がやっている防災まちづくりというものが非常に大きなウエートを占めるということで、しっかりやらなきゃいけないと思っていますが、これをコンパクトなまちづくりですとか非線引き

の在り方、そういうところに絡めていくというのは非常に重要な視点かなというふうに思いました。

それから、〇〇先生から交付金という御示唆をいただきましたが、実は今でも34条の11号条例をいいかげんにやっている自治体には交付金を交付しないという予算制度でありますとか、あるいは逆線引きをするような自治体、逆線引きをしてコンパクト化を図るような自治体については予算を重点配分するといった後押しも行っています。もっとこういう面で深掘りができないかということも、予算制度でありますけれども、検討の余地があるのかなと思いました。

それから、むつ市さんの居住調整地域の取組、それから横手市さんの、特定用途制限地域とおっしゃいましたでしょうか、非常に素晴らしい取組かと思えます。自治体としてそういう規制に乗り出していくというのは非常に御苦労があったと思えますけれども、そういった頑張った自治体の取組をもっと勉強して、それを広げていきたいし、応援もしていきたいと思っています。

あと、ばらばらと申し上げると、広域調整のところはそれぐらいなんですけど、アセットの話とかアジャイルなまちづくりの話と、都市計画とはどういう関係があるのかという御議論もあったかと思えます。今まで都市行政、要は整備をメインにやってきたという、トラディショナルにはそういうことをやってきましたけれども、今はもうそういう時代じゃないということで、管理とかマネジメント、今あるアセットの利活用というところに重きを置いて都市政策を打っていかないといけないと考えています。

これがまちづくりなのか都市計画なのかということですが、自分としては、そういうまちづくりを都市計画につなげていく仕組みが重要ではないかというふうに思っています、地域でまちづくりに一生懸命取り組んでおられる方、まちづくり会社でも個人の方でもいいんですけれども、そういった方々の意思が都市計画に反映される、つながっていくような仕組みを何とか考えられないだろうかと思っています。そういうものができれば、既存のアセットを効果的に使うような手だてにもなると思えますし、ウィン・ウインの関係ができるのではないかと考えています。〇〇先生から協定というヒントもいただきましたので、そういうものが一つの鍵になるのではないかと考えて、さらに検討を進めていきたいと考えています。

あと、市街地整備とか、その辺の関係で補足があればお願いします。

【鎌田市街地整備課長】 論点の中での市街地整備事業の公共性について、幾つか本当

に貴重な御示唆をいただきましてありがとうございます。それぞれの公共性の中身をもっと具体化していったほうがいいんじゃないかとか、あるいは時代が変わる中、特に人口減とか縮退とか、そういうフェーズの中では、やっぱり新たな目的を加えるのは不可欠ではないかというようなお話。あるいは、既存の、ここに3つ掲げております公共性についても、やはり時代が変化していますので、これを丁寧に読んでいけば新しい道が考えられるんじゃないかとか、そういった貴重な御意見いただきましたので、私どもとしましては、そういった御指摘を踏まえまして、検討をこれからさらに深めていきたいと思っております。ありがとうございました。

【委員長】 よろしいですかね。どうもありがとうございました。

事務局からも御説明ありましたとおり、次回以降の小委員会につきましては、今いただきました今日の議論を踏まえて、順次、各論点の深掘りを行っていくということになります。次回取り扱う論点、具体的に何かということとか、日程などにつきましては、追って事務局から各委員に御連絡いただくようお願いいたします。

ほかに特に御意見、御質問もございませんかね。

ないようでございますので、以上で本日の議事を終了させていただきます。あとは事務局にお返しいたしますので、よろしくをお願いいたします。

【安江企画専門官】 ありがとうございました。

最後に事務局より、1点連絡事項がございます。本日の会議の議事録につきましては、後日、各委員の皆様へ送付させていただきます。御了解をいただきました上で公開する予定でございます。

以上をもちまして、第18回都市計画基本問題小委員会を終了させていただきます。本日は長時間にわたりまして、誠にありがとうございました。

— 了 —