

都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ骨子（案）

～目次～

I. 検討の経緯

II. 中間とりまとめの全体像

III. 取り組むべき施策の背景・現状と今後の対応の方向性

III-1. 都市構造の高質化・多様化

(1) 都市構造の「軸」と「拠点」（コンパクト・プラス・ネットワーク）の高質化・多様化について

①背景・現状

②今後の対応の方向性

- 1) 都市の骨格となる公共交通軸の確保
- 2) 公共交通軸と連携した地区内交通と魅力的な空間形成
- 3) 多極・多層的かつ集約型の拠点における都市機能誘導区域・誘導施設の設定
- 4) 公共交通軸と連携した拠点としての産業・雇用の場の位置づけ
- 5) 都市経営の視点からの適切な目標設定

(2) 市町村域全体の観点からの土地利用について

①背景・現状

②今後の対応の方向性

III-2. 広域・施策横断的な都市計画の取組について

①背景・現状

②今後の対応の方向性

- 1) 広域的なまちづくりの取組の推進
- 2) まちづくり分野と他分野の密接な連携

III-3. まちづくり GX について

①背景・現状

②今後の対応の方向性

- 1) 都市の緑地の質・量両面での確保
- 2) 森林への都市の貢献のあり方
- 3) 市街地整備と一体となったエネルギーの面的利用

III-4. 社会の変化に対応した柔軟なまちづくりについて

①背景・現状

②今後の対応の方向性

- 1) 都市施設の再構築の推進/都市施設の決定事項の多様化/時間軸を踏まえた立地適正化計画の記載事項の多様化

2) 市街地整備事業の公共性の解釈の柔軟化・公益性の拡充

Ⅲ－５．都市空間の継続的なエリアマネジメントについて

①背景・現状

②今後の対応の方向性

- 1) エリアマネジメント団体が活動しやすくなる環境整備
- 2) 事業完了後の継続的なエリアマネジメントの実現
- 3) エリアマネジメント団体にかかる法人制度の見直し

Ⅲ－６．都市に関わるデータの取得、デジタル技術の活用について

①背景・現状

②今後の対応の方向性

- 1) データを活用したまちづくりの推進
- 2) スマートシティの取組の強化
- 3) データのオープン化、オープンイノベーションの推進
- 4) 自発的な取組を促すためのユースケース創出
- 5) デジタル人材の育成・確保

Ⅳ．今後、さらなる検討が必要な事項

I. 検討の経緯

(1) 過去の小委員会における検討の状況

- 都市計画基本問題小委員会は、今日の都市計画基本問題（都市において現実に生じている、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）について近年の社会経済情勢の変化により顕在化したもの、従来から構造的に生じているものを洗い出し、その解決に向けて講ずべき施策の方向性を幅広く検討するため、平成29年2月に設置された。
- 平成29年8月に「都市のスポンジ化」をテーマとした中間とりまとめを実施。当該中間とりまとめを踏まえ、平成30年に都市再生特別措置法が改正され、「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」等の都市のスポンジ化対策に係る各種制度を創設。
- 令和元年7月に「コンパクトシティ政策の今後のあり方、都市居住の安全確保について」をテーマとした中間とりまとめを実施。当該中間とりまとめを踏まえ、令和2年に都市再生特別措置法が改正され、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画と防災との連携強化等にかかる各種制度を創設。

(2) 本中間とりまとめに至るまでの検討の経緯

- 令和3年12月に開催した第17回において、最近の都市行政をめぐる動きについて事務局から報告。令和4年6月に開催した第18回において、当面の検討テーマを掲げ、以後6回に渡り検討を進めてきた。特に、以下の点を中心に審議。
 - ・都市構造の「軸」と「拠点」（コンパクト・プラス・ネットワーク）の高質化・多様化について
 - ・市町村域全体の観点からの土地利用について
 - ・広域・施策横断的な都市計画の取組について
 - ・まちづくりGXについて
 - ・社会の変化に対応した柔軟なまちづくりについて
 - ・都市空間の継続的なエリアマネジメントについて
 - ・都市に関わるデータの取得、デジタル技術の活用について

II. 中間とりまとめの全体像

都市は、人口や産業を一定のエリアに集積させることにより固定的なコストを抑え経済性を高めてきた。しかし、我が国の都市は人口減少や少子高齢化等の社会経済状況の変化により、公共交通を含めた生活サービス等を十分な水準で維持していくのが難しくなるなど、「密度の経済性」の観点から危機にさらされている。同時に、地球温暖化の進行や生物多様性確保への脅威などの地球規模の課題が現実のものとなっているが、これらの問題も都市のあり方と密接なかかわりがある。都市は、人口や資産、産業等の集積地でもあり、これらの危機や課題を解消していく上では、都市がいかにその持てる力を発揮できるかが重要である。その際には、デジタル技

術の活用など社会の新たな動きを取り込みつつ取組を進めることが有効である。こうした観点から、都市計画基本問題小委員会（以下、「小委」という。）の中間とりまとめとして、以下の構成でとりまとめることとする。

1. 都市構造の高質化・多様化
2. 広域・施策横断的な都市計画の取組
3. まちづくり GX
4. 社会の変化に対応した柔軟なまちづくり
5. 都市空間の継続的なエリアマネジメント
6. 都市に関わるデータの取得、デジタル技術の活用

（1. および2. について）

○我が国の多くの都市では、人口減少・少子高齢化が進み、都心と郊外、大都市と地方といった地域間での課題も顕在化しており、密度の経済性を活かして良好な居住環境を維持する観点から、一定程度の人口と都市機能の集積を通じて地域の機能や魅力を高めることが引き続き求められている。さらに、公共交通軸の確保と連携しながら、都市中心部のみならず住まい近傍の拠点の魅力向上を図り、都市圏全体での、コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造の高質化・多様化が重要である。この際、市町村域全体に目配りした土地利用を図ることが重要であり、都道府県等による広域的な観点からのサポート等も欠かせない。

（3. について）

○地球温暖化への対応や生物多様性の確保・SDGs への適合など地球規模の課題についても都市が率先して対応することが求められる。また、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として人々の価値観が変化・多様化している。都市に住み、働き、訪れる人々の Well-being の向上を図ることも重要である。そのため、まちづくり分野の GX の取組として、多様な機能を有する都市の緑地の確保や都市におけるエネルギーの有効活用などに取り組むことにより、上記の課題解決に都市として貢献することが求められる。

（4. および5. について）

○デジタル化、グローバリズムの進展等に伴い、社会経済を巡る状況の変化のスピードが高まっている。都市もこうした社会経済の動きに適応し、都市に求められるニーズの変化に対応することが求められる。こうした観点から、都市施設の決定事項の多様化や時間軸を踏まえた立地適正化計画の柔軟な運用などにより、社会の変化に対応した柔軟なまちづくりを進めていくことや、都市アセットを有効に活用し、継続的なエリアマネジメントを実現するための取組も重要である。

（6. について）

○デジタル技術の向上に伴い、データの活用等を通じた課題解決が様々な分野ですすめられつつある。都市を巡る上記の課題解決に当たっては、官民学が持つデータなどを有効に活用することにより、機動的に求められるニーズに対応できる取組の推進が可能になる。

○本中間とりまとめでは、小委における議論を踏まえ、上記の各項目について目指すべき方向性を打ち出すこととする。

Ⅲ. 取り組むべき施策の背景・現状と今後の対応の方向性

Ⅲ—1. 都市構造の高質化・多様化

- ・ポストコロナの多様な暮らし方・働き方を支える人間中心のコンパクトなまちづくりの実現に向けて、都市中心部の充実だけではなく、日常生活を営む身近なエリア（ネイバーフッド）にも必要な機能が確保された地域生活拠点を形成することが求められている。
- ・市街地外の土地利用について、市街地の滲み出しのような無秩序なスプロール化はコンパクトなまちづくりの効果を毀損するおそれがあるが、既存集落機能の維持等のための限定的な土地利用の社会的要請が存在している。
- ・自動運転等の新技術、新たな交通手段に対応したまちづくり施策について引き続き検討が必要である。

(1) 都市構造の「軸」と「拠点」（コンパクト・プラス・ネットワーク）の高質化・多様化について

①背景・現状

- ・立地適正化計画については令和4年7月末日現在で460件策定されており、令和6年度末までに立地適正化計画を作成する市町村数を600件とする政府方針の目標達成に向けて概ね堅調に推移している。
- ・特に地方において、公共交通の維持・確保を図る観点から、まちづくりと連携した取組の推進がますます求められているが、立地適正化計画に公共交通軸とそれを支える拠点整備等の取組が一体的かつ、即地的・具体的に位置づけられている都市は僅かな割合にとどまっている。
- ・都市機能誘導区域の設定については、多極・多層的かつ集約型の都市機能誘導区域の設定がなされている都市が存在している一方、1区域のみ設定している都市が最も多い状況である。また誘導施設の設定については、住まい近傍の状況によっては必要な都市機能が、誘導施設として設定されていない都市も存在している。そのような状況の中、都市機能誘導区域外の誘導施設数の行政区域全体に占める割合が計画策定以降に増加している都市が約4割存在しており、都市機能の誘導が適切に図られていない恐れのある都市が少なからず存在している。
- ・立地適正化計画の目標設定においては、人口減少の深刻化、公共交通サービスレベルの低下といった課題を抱える中、苦慮しながら人口、公共交通に係る目標設定をしている市町村が存在している一方、都市経営に直結する税収や歳出（公共施設の維持管理費など）、環境に係る項目を定量的目標として設定するなど、多様な観点でコンパクトなまちづくりの効果を評価する市町

村も一部存在している。

②今後の対応の方向性

1) 都市の骨格となる公共交通軸の確保

- ・都市圏全体で多極・多層のかつ集約型の都市構造の実現に向けて、都市の骨格となる公共交通軸の確保と、それを支える拠点整備等に係る取組を一体的かつ即地的・具体的に立地適正化計画に定め、それらを連動して施策展開をしていくべき。その際には、公共交通軸に係る取組を、中長期を射程に入れた立地適正化計画へ明示的に位置づけることによるコンパクトなまちづくりにおける効果を考慮しながら、計画への位置づけについて検討すべき。
- ・都市中心部のみならず住まい近傍の拠点においても、公共交通軸の形成と連携しながら、魅力的な空間形成を図るための取組を推進することが重要である。
- ・地方公共団体における立地適正化計画と公共交通に係る計画との一体的な策定や、公共交通軸の確保と連動したまちづくりの取組を促すために、国においては、適切な情報提供や支援制度のあり方について検討し、地方公共団体による円滑な取組推進をサポートすることが重要である。

2) 公共交通軸と連携した地区内交通と魅力的な空間形成

- ・公共交通軸と連携しながら、魅力的な空間形成を図るには、拠点内の回遊性や滞在性を向上させることが必要である。その際には、立地適正化計画に基づきコンパクト・プラス・ネットワークの取組と連携して、居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間づくりをはじめ、量的拡充から質的向上に向けた新たな駐車場施策の展開など、地区レベルでのきめ細やかな空間づくりを戦略的に進めることが重要である。なお、自動運転等の新技術や新たなモビリティに対応した都市施設のあり方についても、一体となって検討することが必要である。

3) 多極・多層のかつ集約型の拠点における都市機能誘導区域・誘導施設の設定

- ・都市中心部以外の公共交通軸上の拠点や、住まい近傍における都市機能誘導区域の設定についても、目指す集約型都市構造と乖離しないように留意は必要であるが、多極・多層のかつ集約型の都市構造に沿った適切な区域の設定や、届出・勧告制度を円滑に運用し、公共交通軸上の拠点周辺への都市機能や居住の誘導を推進すべき。

4) 公共交通軸と連携した拠点としての産業・雇用の場の位置づけ

- ・立地適正化計画においては、産業・雇用の拠点を都市機能や居住誘導のあり

方について検討する際に必ずしも考慮すべき対象として明示していないものの、公共交通軸と一体的に立地適正化計画に位置付けることは、公共交通軸の確保にあたって重要である。

- ・その際、中長期的なまちづくりの方針を示す計画の一つである立地適正化計画に位置付けることによる将来に渡った継続性・安定性といった事前明示性の効果を踏まえることが重要である。

5) 都市経営の視点からの適切な目標設定

- ・立地適正化計画の目標設定においては、コンパクト・プラス・ネットワークの取組による政策効果（行財政効率化、環境負荷の低減、健康まちづくり、公共交通軸の確保等）を踏まえつつ、計画の推進によりどのような都市課題の解決を図りたいのか等の市町村が立地適正化計画により達成しようとするまちづくりの目標に沿って適切に設定をすることが重要である。
- ・適切な目標設定に際しては、各分野における既存の評価マニュアル等を活用することが重要である。また、都市圏全体の都市経営の視点を踏まえつつ、現状維持に留まらない適度な目標設定（人口や公共交通等）が図られるよう、周辺市町村等と必要に応じ連携することも重要である。
- ・DX等技術の進展により活用可能となった動的かつ経時的変化を踏まえたデータも活用しながら、目標設定や評価を行っていくことが重要である。
- ・国においては、市町村による上記の取組が着実に進むよう、地方自治体に対して、適切な目標設定を通じて実効的なコンパクト・プラス・ネットワークに係る取組を行っている事例やDX等を活用した事例など、適切な情報提供を更に図ることが必要である。

(2) 市町村域全体の観点からの土地利用について

① 背景・現状

- ・市町村域全体に目配りされた土地利用方針等を策定したうえで、市街化調整区域等内もゾーニングし、併せて地域生活拠点を設定して一定の開発を誘導することなどにより、社会的要請等への実効性を確保する市町村が存在している。
- ・上記の取組を行っている市町村では、少なくとも市街地外におけるスプロール化は確認できず、一部では市街地内の世帯数増加も確認できることから、コンパクト化が推進されている状況がある。
- ・一方、市街地外におけるバラ建ちや用途混在等が確認できる市町村の中にも、市町村域全体に目配りした土地利用に取り組もうとしている市町村がある。

② 今後の対応の方向性

- ・今後の更なる人口減少等が見込まれる中、多様化する地域ニーズに適切に対

- 応しつつ、多極型のコンパクト化を進めるためには、市街地内外を一体として捉え、市街地内の魅力向上の取組だけでなく、市街地外（市街化調整区域・非線引き白地地域・都市計画区域外）も含め、都市空間全体に目配りしたメリハリのある土地利用コントロールを導入することが効果的である。
- ・ その際には、地域の成り立ちや都市構造、災害リスク等様々な観点からの検討に加え、農政部局や住宅部局等他部局との連携等が必要である。また、コンパクト化の実現には一定の時間を要することへの配慮や、都市計画的な手法にこだわることのない幅広い視点も重要である。
 - ・ なお、既存集落の機能維持や IC 周辺の施設整備等は必ずしもコンパクトシティの理念に反するものではないが、市街地外、特に市街化調整区域での開発を安易に許可・誘導するものではないことに留意すべきである。
 - ・ これらの取組による土地利用の最適化実現のためには市町村が自ら土地利用方針の策定に取り組むことが重要となるが、隣接市町村の状況に対して考慮する観点も必要となることから、都道府県による広域的な観点等からの支援など、市町村が土地利用方針を策定しやすくする環境整備にも取り組むべきである。

Ⅲ-2. 広域・施策横断的な都市計画の取組について

①背景・現状

- ・ 都市計画にかかる権限の多くが市町村に委譲されている中、市町村単体、都市施策単体のリソースでは都市圏全体を含めた広域で効果的な取組を行うことには自ずと限界がある。
- ・ 市域全体に目配りをした土地利用を進めるためには、市街地外で接する隣接市町村の土地利用も考慮する必要が生じるため、近隣市町村間の情報共有や広域的な観点からの方向性の提示等、都道府県の役割も重要である。
- ・ 社会のニーズが多様化する中、都市の問題を都市計画的な手法のみで解決することには限界があり、他分野との連携を意識した取組が重要である。

②今後の対応の方向性

1) 広域的なまちづくりの取組の推進

- ・ 市町村域全体の観点からの土地利用にかかる取組・調整は、市町村が主体となって対応するものであるが、そうした取組等の実効性を高めるには、市町村の役割や権限等に配慮しつつ、ノウハウ等が不足する市町村が存在する実態等も踏まえながら、都道府県が広域的な観点から助言・調整等（広域的な土地利用方針等の策定や市町村の取組に対する支援体制の整備、都市計画法 19 条 3 項による広域調整等）を行うことが有効である。
- ・ 市町村をサポートするこれら都道府県の取組を一層促すため、都道府県が広

域的な観点からの調整を行いやすくするよう、助言・調整等の制度上の根拠を明示すると共に、これらの取組を行っている全国取組事例を国として提示するなど、必要な支援を行うべきである。

- ・都市圏全体で実効性のあるコンパクト化を推進するために、国土形成計画や国土利用計画で示される国土全体の目指すあり方と整合を図りつつ、より広域の視点から持続可能な多極連携型の都市構造やカーボンニュートラル、ネイチャーポジティブの実現を目指すことが重要である。

2) まちづくり分野と他分野の密接な連携

- ・まちづくりと密接に関係する様々な施策と連携し、整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的な取組として進めていくことが重要であり、そのためにコンパクトシティ形成支援チームにおける情報共有・施策化への啓発を更に推進していく必要がある。
- ・世界的に価値観の多様化、社会経済状況の変化のスピードが高まっていることを踏まえ、都市の課題として、気候変動対策や生物多様性の確保などさまざまな価値観に対応する取組が求められている。

Ⅲ-3. まちづくり GX について

①背景・現状

<都市の緑地の質・量両面での確保>

- ・都市の緑地は、温室効果ガスの吸収やヒートアイランド現象の緩和、身近に親しめる多様なレクリエーションや自然とのふれあいの場、野生生物の生息・生育環境の確保など多様な機能を有している。
- ・昨今の気候変動やカーボンニュートラル、生物多様性とネイチャーポジティブ（30by30、OECM、NbS 等）に関する国際的な関心の高まりを踏まえた持続可能でレジリエントなまちづくりの必要性や、新型コロナ危機等を契機に希求される Well-Being の向上等の人の QoL をより重視するまちづくりへの機運が高まっていることもあり、都市の脱炭素化の更なる促進や、温室効果ガスの吸収、生物の生息・生育環境の確保や健康増進等のグリーンインフラとして多様な機能を有する緑地について質・量両面の一層の充実が求められている。
- ・都市の緑地の確保については、従来、国や地方公共団体といった公共の取組が大きなウェイトを占めていたが、近年では、ESG 投資や企業の非財務情報開示の世界的な広がりなどの影響により、環境等に対する民間資金の導入が進みつつある。
- ・また、新鮮な農産物を供給する機能も有する都市における農地について、地域住民や農家等による都市農地の保全・活用の取組がエリアマネジメントとして地域のまちづくりに展開するなど、農を基軸としたまちづくりが現れて

いる。

<森林への都市の貢献のあり方>

- ・都市におけるカーボンニュートラルを実現する上で、居住誘導区域や都市機能誘導区域の適切な設定など都市構造の変革が重要であるが、多様な機能を有する森林の確保も重要である。
- ・森林は木材等の林産物の産出、都市等から排出された二酸化炭素の吸収、多くの生物の生息地の提供など、気候変動への対応や生物多様性確保の観点、さらには水資源貯留や災害の防止等の多様な機能を有しており、都市は一定の恩恵を受けている。
- ・森林においては十分な資金循環が図られていないことに加え担い手も不足しているなど、森林を取り巻く状況は厳しく機能の低下も懸念されている。
- ・2050年カーボンニュートラル実現に向けて、「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」（通称：「都市（まち）の木造化推進法」）に基づく住宅・建築物分野における木材の利用や、カーボン・クレジット制度の活用などが進められているものの、都市政策と森林整備・保全を連携させる取組は必ずしも十分ではない。

<市街地整備と一体となったエネルギーの面的利用>

- ・CO₂総排出量のうち約5割が都市活動に由来しており、カーボンニュートラルの実現に当たって都市政策としての対応が求められている。例えば、都市構造のコンパクト化によるCO₂排出量の削減や街区内でのエネルギーの効率的な利用が重要である。
- ・熱供給事業について大都市において導入事例は増えているものの、地方都市では導入が進んでおらず、地区数全体としては減少傾向にある。
- ・エネルギーの面的利用の促進に関する地方公共団体の取組は一部を除いて限定的なものにとどまっている。

②今後の対応の方向性

1) 都市の緑地の質・量両面での確保

- ・都市の緑地確保や質の向上が一層求められる中、これらの分野に民間資金が導入されることが重要である。そのため、事業者の自発的な取組を客観的に評価できる仕組みの導入に加えて、それらの取組を促すインセンティブ付けや取組を担う主体の位置づけ等についても検討すべきである。
- ・都市の緑地の確保や質の向上に向けて、官民が連携して強力的に推進していくためには、都市にとっての緑地の意義を整理した上で、都市の緑地に関して官民が共通して目指すべき姿を行政として示すことが重要である。その際、緑の基本計画と立地適正化計画との連携など都市計画における関連付けにつ

いても検討が必要である。

- ・また、農を基軸としたまちづくり等も踏まえ、都市農地を地域の資源として捉え、積極的にまちづくりに活かす方策についても検討が必要である。

2) 森林への都市の貢献のあり方

- ・森林の多様な機能による都市への恩恵と森林を巡る厳しい状況を考え合わせると、森林の整備・保全のために、事業者による森林に裨益する取組の慫慂や住宅・建築物分野における木材の利用を通じた上下流循環の促進等を含めて、都市政策・まちづくりの観点からも森林の整備・保全の後押しに取り組むことが重要である。

3) 市街地整備と一体となったエネルギーの面的利用

- ・脱炭素社会の実現のためにも、まちづくりにおけるエネルギーの面的利用に関するプライオリティを高めるための施策を講じつつ、デジタル技術等の新技術の活用も含めた必要な支援を充実させる等、一層の推進を図るべき。

Ⅲ-4. 社会の変化に対応した柔軟なまちづくりについて

①背景・現状

- ・将来的な社会経済情勢の変化のスピードが高まり、個人や企業の価値観が多様化・複雑化し、都市に求められるニーズが多様化している。
- ・人口動態や都市機能立地を取り巻く状況が中長期の時間軸の中で大きく変化していることに伴い、都市施設について求められる機能が変容している。
- ・都市施設の都市計画決定は、建築制限が課され、事業を円滑に進める効果があるほか、計画段階における整備に必要な区域の明確化、土地利用や各都市施設間の計画の調整、住民の合意形成の促進といった意義があり、長期的な計画的まちづくりに資する都市施設を即地的に法的な枠組みに基づきオーソライズすることを可能とするものである。
- ・都市施設の種類の都市計画決定権者による広い裁量が許容されているが、施設の種類によっては決定実績が少数にとどまっている。
- ・地方のみならず、大都市部においても長期的には将来的な人口減少が見込まれる中では、従来と同様、適時適切な立地適正化計画の見直しを前提としつつも、人口動態や社会の変化を可能な限り考慮した立地適正化計画等を策定し、計画に基づく居住・都市機能の誘導を図っていくことが求められている。
- ・施行者に強制力が付与される市街地整備事業の目的や施行要件については、多様な地域的課題に対応して機動的に市街地整備を進めるため、ガイドライン等により、施行者における事業施行時に躊躇しやすい事項とそれに対応する柔軟な考え方等を示しているが、十分に浸透していない。
- ・既存建築物を活用した市街地再開発事業についても既に先行事例が存在する

が、地方部の施行者を中心に必ずしも十分な理解が図られていない。

- ・市街地整備事業の施行を通じ、公益的施設をより一層整備・存置しやすくしたいとのニーズが地方公共団体等にある。

②今後の対応の方向性

1) 都市施設の再構築の推進/都市施設の決定事項の多様化/時間軸を踏まえた立地適正化計画の記載事項の多様化

- ・都市アセットの柔軟な利活用や新モビリティの実装など、社会変化に伴う都市の公共空間の再構築を推進するにあたり、合意形成や公的オーソライズ機能を持つ都市計画決定がより効果的に・柔軟に活用されるよう、私権制限を伴う都市計画の公平性・公正性は確保しつつ、都市施設の計画決定事項を多様化すること等により、公共空間の再構築における都市計画の対応力を向上させることが有効である。
- ・駐車場等の都市施設について、新規整備のみならず既存施設の機能向上のための転換、利用状況に応じた他用途での活用等が、都市における効率的な土地利用の観点から重要である。
- ・中長期的なまちづくりの方針を示す計画の一つである立地適正化計画の持つ事前明示の効果を考慮し、予見可能な社会変化等について、誘導区域等に関し、時間軸を考慮して柔軟に位置づけることで、居住、都市機能の誘導を効果的に推進することが可能な場合がある。
- ・大規模災害発生後の復興で目指す都市構造等を事前に検討し、市街地が拡大しないよう留意しつつ通常の誘導区域等に加え、大規模災害を想定した誘導区域等を立地適正化計画に位置付けることで、平時から緩やかに居住地や都市機能の移転を促すなど、防災面からの中長期的なまちづくりの推進方策について復興事前準備との関連も含めて検討をすることが重要である。
- ・上記の場合に、DXの進展などにより多様なデータや技術が活用可能であることについて十分に留意しながら、検討をすることが重要である。
- ・整備済みの都市施設のストックの適切な維持管理・更新、安全性の向上においても、最新の技術を活用しながら検討を進めていくことや、都市計画制度をより柔軟に活用していくことが考えられる。

2) 市街地整備事業の公共性の解釈の柔軟化・公益性の拡充

- ・特に大都市部以外の施行者に対し、これまでの施行地区要件等を変更しない中であっても、市街地整備事業に関する柔軟な考え方を採り得ることの更なる周知、既存建築物を活用した市街地再開発事業における留意点の注意喚起など、必要な対応を進めるべきである。
- ・土地区画整理事業における公益的施設の用に供する宅地に対する照応の原則の緩和規定に関して、照応の原則の緩和対象となる公益的施設の用に供する

宅地の範囲の拡充などを含めて検討すべきである。

- ・市街地再開発事業において、道路・都市高速鉄道を施設建築敷地内に設置・存置しようとする際に円滑に事業が進められるよう、関係する権利の取扱い等を明確化するなど、必要な対応を進めるべきである。

Ⅲ－５. 都市空間の継続的なエリアマネジメントについて

①背景・現状

- ・都市アセットの活用にあたって都市再生推進法人の指定や都市利便増進協定などの制度が存在しているが、都市サービス提供にかかる採算性が確保できないことや担い手不足が課題として挙げられている。
- ・市街地整備事業完了後の施行区域のマネジメントについて、整備後の継続的なエリアマネジメントにつながっておらず、整備後の施設利用が十分に行われていない場合も存在している。

②今後の対応の方向性

1) エリアマネジメント団体が活動しやすくなる環境整備

- ・都市アセット活用の担い手となるエリアマネジメント団体などの活動の事業性を確保できるよう既存制度の柔軟化の検討等が必要である。
- ・都市アセットの活用などを担うエリアマネジメント活動の公益性に鑑みて、都市再生推進法人の指定前後も地方公共団体がその活動に対して、適切な情報提供や支援ができる仕組みが必要である。

2) 事業完了後の継続的なエリアマネジメントの実現

- ・事業の企画段階から整備後の施設や空間の管理・運営段階まで一貫して行うエリアマネジメントの普及を図るため、エリアマネジメント団体等への支援を充実させるとともに、地方公共団体に対し信託活用の有効性や取組の参考となる事例の周知が必要である。

3) エリアマネジメント団体にかかる法人制度の見直し

- ・自治体との連携により特に公益的な役割を担うエリアマネジメント団体について、事業の公益性や行政からの支援、ガバナンスのあり方などを踏まえた法人制度のあり方についての検証が必要である。

Ⅲ－６. 都市に関わるデータの取得、デジタル技術の活用について

①背景・現状

- ・社会経済情勢の変化のスピードが加速している中、まちづくり分野においても機動的に社会のニーズに対応し、多様化する人々のニーズに応え、「人間中心のまちづくり」を実現するために、更なるデジタル技術の活用が求められ

ている。

- ・これまで、国土交通省を含む政府全体でスマートシティを実現するための取り組みが進められており、財政的支援制度やガイドブック、知見集が整理されている。
- ・一方、市区町村のまちづくりへの新たなデータ活用ニーズは一定程度認められる一方、ノウハウ、専門人材、予算等の不足によりほとんどの市区町村では実際の活用に至っていない。
- ・民間が多様なデータを保有していることに鑑み、官民学のデータ連携をより推進するような施策が求められている。

②今後の対応の方向性

1) データを活用したまちづくりの推進

- ・まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現ビジョン(※)で示されたとおり、データを活用したまちづくりをより一層強力に進める。
※「まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現会議」(R4.4 設置)において検討を行った、都市政策のあらゆる領域でDXを推進し、人口減少・少子高齢化の下で豊かな生活、多様な暮らし方・働き方を支えるサステナブルな都市—「人間中心のまちづくり」を実現するためのビジョン(R4.7 策定)
- ・これまで都市での活動やまちづくりに参加が難しかった人々の参加可能となるといった、デジタル技術による都市の多様性の確保といった視点にも注目すべきである。

2) スマートシティの取組の強化

- ・都市の様々な課題解決に資するスマートシティの取組をより強力に支援していくべきである。
- ・特に、エリアマネジメントに関しては、多様なステークホルダーの合意形成やエリアの価値向上に資するサービス提供にデジタル技術が生かせる可能性があり、支援を行なう必要がある。
- ・スマートシティの取組が継続的に行なわれるために、積極的に取り組む自治体を支援しながらも、これらの取組が自走できるよう留意する必要がある。そのためには、取組の受益の範囲を予め想定し、費用負担の考え方について実証段階から検討を行なうことが必要である。

3) データのオープン化、オープンイノベーションの推進

- ・官民学の異なる主体が保有するデータについて、官民のまちづくりに関するデータを公共財と捉え、オープン化を進め、オープンイノベーションを誘発するような環境を整備・維持することが必要である。

- ・環境整備のため、国・自治体によるデータ（特に都市計画関係情報）のデジタル化・オープン化を進めるとともに、データの利活用・共有に向けた調査手法・調査項目等の標準化を進めることが必要。その際、3D都市モデルとの連携を行うべきである。

4) 自発的な取組を促すためのユースケース創出

- ・地方公共団体の取組を促すため、国として社会情勢に合わせた手引き・ガイドラインの改訂等による、ノウハウの集約・横展開が必要である。また、地方公共団体におけるデジタル化・オープン化のインセンティブを高めるために、データ・デジタル技術が都市計画分野の業務効率化等に寄与した先進事例のユースケースを創出し周知を行うことが重要である。

5) デジタル人材の育成・確保

- ・官民のまちづくりプレイヤーが的確、かつ安全にデジタル技術を扱えるよう、民間の外部人材との協働やシビックテック団体と共同した研修・まちづくり教育を推進することにより、官民人材のデジタルスキルアップ向上の推進を図ることが必要である。

IV. 今後、さらなる検討が必要な事項

上記の通り、多様な問題意識に沿って多岐にわたった検討を進めてきたところである。今般提示した事項のほかにもなお、以下のような課題があり、引き続き検討が必要である。

○コンパクト・プラス・ネットワークの高質化・多様化にあたっては、コンパクトなまちづくりを進める上で必要となる公共交通をはじめとする総合的な交通体系の構築に関する取組が実効的かつ持続的にすすむような財源、体制を含めた環境整備をどのように進めていくべきかという点や、自動運転等新技術の進展を踏まえた都市構造のあり方や、コンパクト・プラス・ネットワークの取組を進める上で国としてのKPI設定のあり方について検討が必要である。

○まちづくりGXについては、都市における緑地の確保が都市環境に与える効果について整理を行い、目指すべき理念について検討を行う必要がある。また、緑地の確保に向けて民間活力を活かすために求められる民間事業者へのインセンティブのあり方や自発的な取組を促すための方策、客観的な評価の在り方について一層の検討が必要である。加えて、国・地方公共団体がまちづくりのGX実現に向けて果たすべき役割や都市計画との関係の整理を行うとともに、地方の森林への都市の貢献のあり方等についてもさらなる検討が必要である。

- 柔軟なまちづくりや継続的なエリアマネジメントの推進に関して、動的かつ経時的データを踏まえたデータ活用による都市計画策定の普及促進や、データの収集・利活用によるエリアマネジメントのサービスの拡充・多様化をどのように図っていくのかという点についてさらなる検討が必要である。また、その前提となるデジタル技術やデータの活用については、都市計画基礎情報の扱いも含めて都市のデータ活用によるエリア活性化に向けた取組の推進をいかに図るかについての検討や、収集したデータの更新や保守管理のあり方について検討を進める必要がある。
- 今後もデジタル化、グローバル化は一層進むことが予想され、社会の変化に対応した都市構造のあり方はどうあるべきか、都市政策として進むべき方向性は何なのかについて引き続き、不断の見直しと継続的な取組が求められる。