

第8回以降、事務局において検討した課題

(1) 都市計画における広域調整

(2) 住宅市街地のきめ細やかな土地利用コントロール

(3) 非集約エリア(市街化区域内の居住誘導区域外)の現状

(4) コンパクト・プラス・ネットワーク施策へのナッジ手法の活用

(1) 都市計画における広域調整

(2) 住宅市街地のきめ細やかな土地利用コントロール

(3) 非集約エリア(市街化区域内の居住誘導区域外)の現状

(4) コンパクト・プラス・ネットワーク施策へのナッジ手法の活用

B県の事例

- C市が、市街化調整区域に民間提案により住居系地区計画を設定。
- 県は、区域MPに整合していないと懸念。
- 協議において意見相違が解消しないまま、市による都市計画決定がなされた。結果、住居系と言いつつも実態としては3,000㎡以下の物販店等が多く立地。



○都市計画法(昭和43年法律第100号)

(都市計画を定める者)

第15条 略

2・3 略

4 市町村が定めた都市計画が、都道府県が定めた都市計画と抵触するときは、その限りにおいて、都道府県が定めた都市計画が優先するものとする。

(市町村の都市計画の決定)

第19条 市町村は、市町村都市計画審議会(当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会)の議を経て、都市計画を決定するものとする。

2 略

3 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画(都市計画区域について定めるものにあつては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあつては当該都市計画に定めようとする事項のうち政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限る。)を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない。この場合において、町村にあつては都道府県知事の同意を得なければならない。

4 都道府県知事は、1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又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から、前項の協議を行うものとする。

5 都道府県知事は、第3項の協議を行うに当たり必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができる。

町村の都市計画決定等に係る都道府県知事同意の廃止(地方分権)

平成30年の地方からの提案等に関する対応方針（平成30年12月25日閣議決定）

町村の都市計画の決定又は変更に係る都道府県知事への同意を要する協議については、運用指針で定められた協議に当たっての留意事項を、都道府県が市町村と調整の上定める協議ルール（※）に位置付ける取組を更に進め、その定着状況を確認の上、2019年度を目途に必要な措置を講じ、同意を廃止する。

（※）町村だけでなく、市との協議も対象

（参考）H28.4都市計画運用指針を改正

協議の透明化、円滑化を図るべく、協議ルール作成における留意事項を明確化

- ① 都市計画決定等の手続に先立ち、十分な時間的余裕をもって事前協議を実施すること
- ② 協議における標準処理期間を設定すること
- ③ 協議不調の場合、協議内容に対する考え方を市町村都市計画審議会に提出すること

第32次地方制度調査会について

1. 概要

地方制度調査会は、地方制度調査会設置法により、内閣総理大臣の諮問に応じて地方制度に関する重要事項を調査審議するため、昭和27年12月、総理府(現:内閣府)に設置。

平成30年7月5日に、第32次地方制度調査会の第1回総会が開催され、総理より諮問。

2. 委員 (任期: H30.7.5~H32.7.4)

委員は、内閣総理大臣が任命することとされており、30人以内で構成。任期は2年で国会議員、地方公共団体の議会の議員、地方公共団体の長等及び学識経験者により構成。

委員 第2回総会時点(H30.12.18時点)

【学識経験者18名】

- | | | |
|---|--------|------------------------|
| ◎ | 飯島 淳子 | 東北大学教授 |
| ◎ | 市川 晃 | 住友林業(株)代表取締役社長 |
| | 伊藤 正次 | 首都大学東京教授 |
| | 太田 匡彦 | 東京大学教授 |
| | 大橋 真由美 | 成城大学教授 |
| | 大屋 雄裕 | 慶應義塾大学教授 |
| ○ | 大山 礼子 | 駒澤大学教授 |
| | 岡崎 浩巳 | 地方公務員共済組合連合会理事長 |
| | 穴戸 常寿 | 東京大学教授 |
| | 勢一 智子 | 西南学院大学教授 |
| | 田中 里沙 | 事業構想大学院大学学長、(株)宣伝会議取締役 |
| | 谷口 尚子 | 慶應義塾大学准教授 |
| | 牧原 出 | 東京大学教授 |
| | 武藤 博己 | 法政大学教授 |
| | 村木 美貴 | 千葉大学教授 |
| ★ | 山本 隆司 | 東京大学教授 |
| | 横田 響子 | (株)コラボラボ代表取締役 |
| | 渡井 理佳子 | 慶應義塾大学教授 |

【国会議員6名】

- | | | |
|--|--------|-------|
| | あかま 二郎 | 衆議院議員 |
| | 井上 信治 | 衆議院議員 |
| | 坂本 哲志 | 衆議院議員 |
| | 武内 則男 | 衆議院議員 |
| | 江島 潔 | 参議院議員 |
| | 二之湯 智 | 参議院議員 |

【地方六団体6名】

- | | | |
|--|-------|-------------------------|
| | 古田 肇 | 岐阜県知事(全国知事会) |
| | 柳居 俊学 | 山口県議会議長(全国都道府県議会議長会会長) |
| | 立谷 秀清 | 福島県相馬市長(全国市長会会長) |
| | 山田 一仁 | 札幌市議会議長(全国市議会議長会会長) |
| | 荒木 泰臣 | 熊本県嘉島町長(全国町村会会長) |
| | 櫻井 正人 | 宮城県利府町議会議長(全国町村議会議長会会長) |

(委員30名)

(◎:会長、○:副会長、★:専門小委員会委員長)

3. 諮問

人口減少が深刻化し高齢者人口がピークを迎える2040年頃から逆算し顕在化する諸課題に対応する観点から、

- ・ 圏域における地方公共団体の協力関係、
- ・ 公・共・私のベストミックス

その他の必要な地方行政体制のあり方について、調査審議を求める。

(出典)総務省資料

都市計画区域の再編と広域調整に向けた取組例

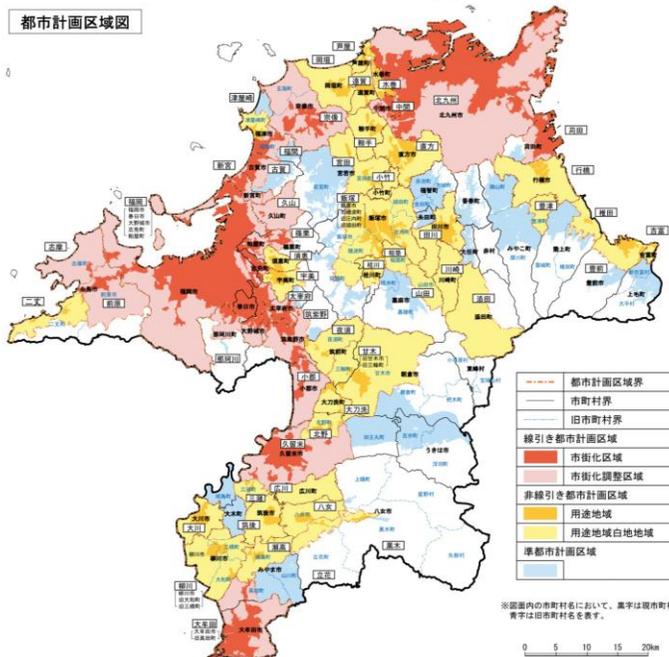
「集約型の都市づくり」を広域的な県土構造形成と調和させながら効果的に進めることを目的として、新たな「福岡県都市計画基本方針」を策定(H27.10)。

都市計画区域再編にあたっての考え方

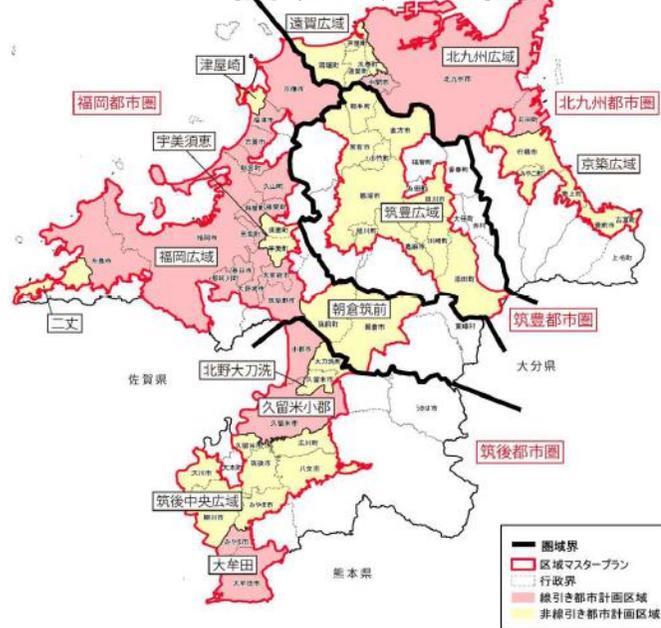
県民の生活行動は広域化しており、都市における生活や産業活動は、複数の都市にまたがっている。また、人口減少が進む小都市における都市機能の相互補完など、広域的な連携を図っていくための仕組みづくりが必要。

- ・広域圏単位での区域マスの策定
広域かつ重層的なつながりを持つ圏域(旧来からの4区分を基本とした4つの都市圏)を設定。
- ・都市計画区域の統合
線引き都市計画は線引き都市計画同士、非線引き都市計画は非線引き都市計画同士で都市計画区域を統合。
- ・公共交通軸の設定
 都市機能の集約を図る持続可能な都市づくり、超高齢社会において車を運転できない人も含め公共交通により都市機能にアクセスできるよう拠点間を結ぶ「公共交通軸」を設定。

【再編前】 都市計画区域: 55区域



【再編後】 都市計画区域: 13区域 圏域区分: 4圏域



(1) 都市計画における広域調整

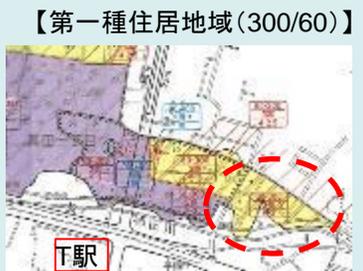
(2) 住宅市街地のきめ細やかな土地利用コントロール

(3) 非集約エリア(市街化区域内の居住誘導区域外)の現状

(4) コンパクト・プラス・ネットワーク施策へのナッジ手法の活用

混在系住居地域における住宅市街地の姿と市街地環境上の課題

- 市街地環境上の課題が見られる住宅市街地が多い。
 - ・ 市街地環境への影響が大きい用途(ホテル、印刷工場等)、非建築利用(資材置き場等)の混在
 - ・ 元々の住工混在地にマンションが増加
 - ・ 狭小な生活道路に高密な住宅が立地 等



○狭小敷地に高密に立地。老朽化した空き家が介在



○狭小な生活道路に沿って高密に住宅が立地。建替えも困難。



○店舗・作業場を中心とするエリアにマンション増加



○市街地環境への影響が大きい用途、非建築土地利用が混在する住宅地

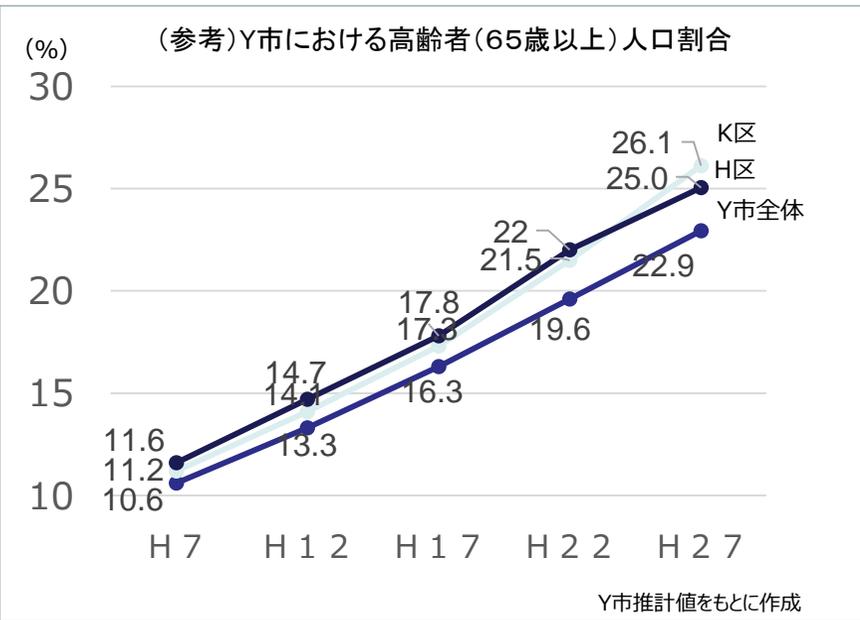


○狭小な生活道路を挟んでホテルと戸建住宅が向き合う

○ 地域の高齢化を背景に、一低専におけるコンビニエンスストア等の日常小売店舗の計画的な立地に対する地域住民からの要望がある。



地域の高齢化を背景に、一低専におけるコンビニの計画的な立地に対する地域住民からの要望があり許可で対応。



<周辺の小売店舗の状況>



周辺と調和しない規模・形・意匠の建築物の出現

- 中高層マンションが狭い隣棟間隔で折り重なるように立ち並ぶいわゆるドミノマンションについては、眺望等の観点から紛争に発展する事例も見られる。
- また、適法に建築された建築物であっても、地域で守られてきた環境に合わず、景観、プライバシー等の侵害などを理由に近隣住民からの訴えで紛争に発展する場合がある。

【形や大きさが周辺の市街地と合わない事例】

■ドミノマンション

商業地域内の住宅地に4棟のマンションが建設時期をずらして南側に近接して建設され、それぞれの隣棟間隔が5m、10m、10mで建ち並ぶ。



(出典)社会資本整備審議会住宅地分科会基本制度部会(H17. 5 第7回)

■国立マンション訴訟



- ・地域住民等が、通称「大学通り」に建築された高さ44mのマンションの、高さ20mを超える部分について、建築業者に対して撤去等を求め、提起したものの
- ・最高裁(2006.3)では住民側が敗訴となるが、『景観利益は法律上保護に値する』ことが認められ、その侵害に当たると言えるには、『法規の規制に違反するものであるなど、相当性を欠くことが求められる』との判断を提示。

非建築的土地利用により周辺環境に影響が生じる事例

- 駐車場、資材置き場、発生土処分場、墓地、太陽光発電設備等の非建築的土地利用により
 - ・騒音、振動、粉塵等の発生
 - ・交通渋滞や交通危険性の増加
 - ・景観の阻害
 などの観点から周辺の居住環境に重大な影響を及ぼしている事例も見られる。

○住宅地に隣接する資材置き場

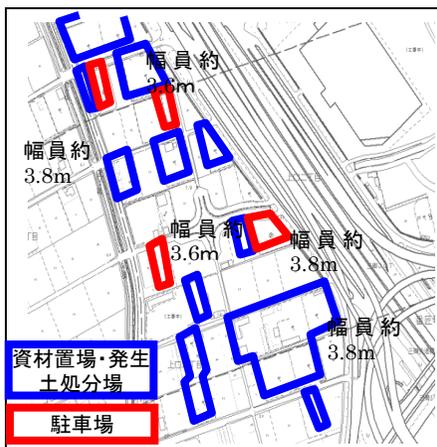


住居専用地域内で、騒音・振動・粉じん等の発生に、近隣住民から苦情が出た資材置場の例



第一種住居地域において市街地環境への影響が大きい用途、非建築土地利用が混在する住宅地

○資材置き場などが増加している地域



道路境界に設置された敷地の囲いにより、4m未満の未舗装道路の交差点部の見通しが悪化。
油が流入して汚染された農業水路。

○太陽光発電施設の設置に伴う課題等

全国の自治体(都道府県・政令指定都市)に対する調査では、29都道府県から以下のような課題が生じているとの回答があった。

分類	内容	件数
環境・景観	反射光が眩しい	18件
	景観阻害	13件
	周辺環境等	10件
	反射熱による気温上昇	9件
	騒音	9件
	電磁波	7件
	威圧感・圧迫感	2件
	日照	1件
	土地利用	排水・土砂流出
崩落等の危険性、安全性		13件
砂埃(工事中)		5件
振動(工事中)		2件
その他		制度・手続
	虫の発生	2件
	事前説明が無い	11件
	その他	8件
合計		138件

(重複回答あり)

調査期間:平成25年11月~12月
出典:国土交通省都市局都市計画課調べ

市MPに土地利用誘導基準を位置付け、独自条例で幅広い行為や建物用途について誘導している事例

- 八王子市は、市街化調整区域にふさわしい土地利用のあり方と施策化の方向を示すため、八王子市市街化調整区域基本方針(平成23年9月)を策定し、第二次八王子市都市計画マスタープラン(平成27年3月)へ反映。
- 当該方針に基づき、市が独自条例(平成24年7月施行)で、「特別土地利用」として、都市計画法が対象とする土地利用に加えてそれ以外の一部の土地利用(資材置場、駐車場等)についても、土地利用規制の対象とした。
- 「特別土地利用」については、条例で定める「みどりの環境保全ゾーン」では、原則として禁止、「みどりの創出・回復ゾーン」では、立地基準・技術基準を設定。

■八王子市市町村マスタープラン及び八王子市市街化調整区域の保全に向けた適正な土地利用に関する条例

●特別土地利用(八王子市条例)

市の独自条例において、「特別土地利用」として10の土地利用を定め、開発、建築、伐採等の行為を制限している。都市計画法において、開発行為の許可を要しない行為(都計法第22条)も、一部が対象となる。

●ゾーン区分と土地利用方針

市街化調整区域について、主として以下の2ゾーンを指定する。

○みどりの環境保全ゾーン

→市長が特に自然環境及び営農環境を保全すべきと認める区域
⇒「特別土地利用」は原則禁止

○みどりの創出・回復ゾーン

→市長が自然環境及び営農環境を保全すべきと認める区域
⇒「特別土地利用」に立地基準及び技術基準を適用

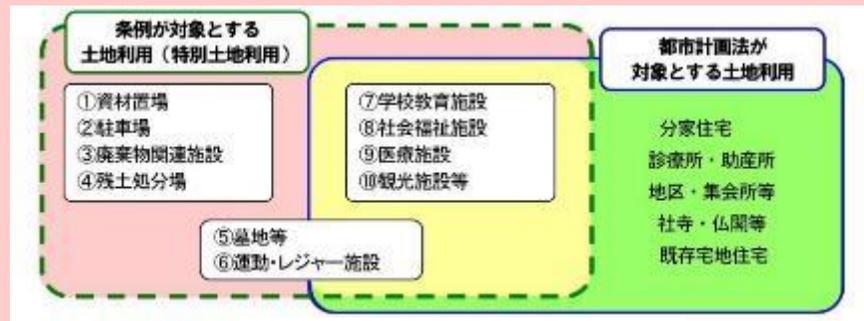
●立地基準と技術基準

みどりの創出・回復ゾーンにおいて適用される立地基準及び技術基準は以下のとおり。

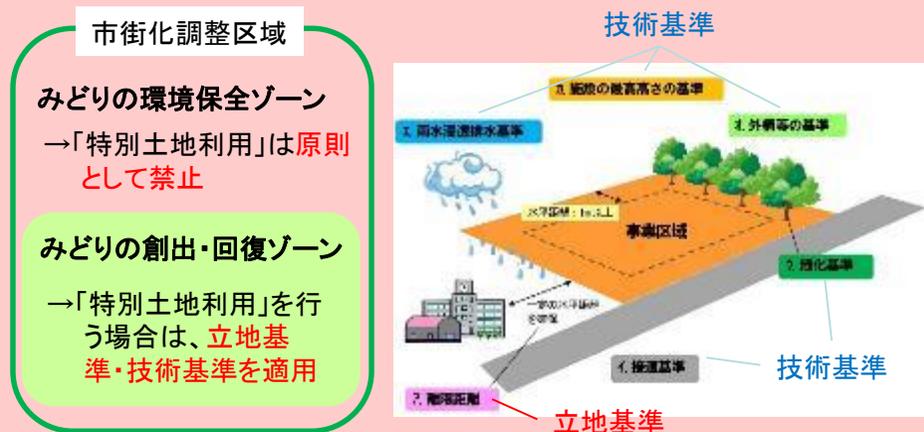
○立地基準 → 既存施設との間に確保すべき距離に関する基準

○技術基準 → 道路の幅員、緑化等の基準

	特別土地利用の区分	基準
立地基準の例	廃棄物関連施設	学校教育施設等から100m以上確保
技術基準の例	10区分すべて	高さ10mを超えないこと
	資材置場等(1,000㎡以上)	緑化率60%以上



特別土地利用と都市計画法の関係



市街化調整区域のゾーン区分

立地基準・技術基準のイメージ

自主条例の活用事例

- まちづくり条例を根拠に、開発事業の「手続」や「基準」の中に一定の協議調整領域を独自に定め、その仕組みを活用して開発紛争の防止や良好な地域環境の創出を図る取組みがみられる。

大区分	中区分	名称	制度根拠	手続根拠	基準根拠	実効性拘束性	主な具体例 (条例は公布年、都市計画は告示年)
開発手続型 協議調整システム	大規模開発 事業調整型	土地取引段階調整型	条例	条例	無	行政指導型	府中市(2003) 、練馬区(2006)、平塚市(2008)
		大規模開発事業調整型	条例	条例	無	行政指導型	大磯町(2002)、国分寺市(2004)、調布市(2008改)
開発手続の中に 協議調整の仕組 みを定める	開発紛争 予防型	特定開発事業調整型	条例	条例	無	行政指導型	横須賀市(2002)、練馬区(2006)、取手市(2008)
		開発紛争調整型	条例	条例	無	行政指導型	狛江市(2003) 、逗子市(2002)、武蔵野市(2008)
開発基準型 協議調整システム 法定都市計画等 を根拠に開発基 準の中に協議調 整領域を定める	大枠明示 個別協議型	高度地区活用品	※	※	都市計画	拘束性有	新宿区(2006)、目黒区(2008)、練馬区(2008)
		特別用途地区活用品	条例	条例	都市計画	拘束性有	熱海市(2007)
		地区計画活用品	条例	条例	都市計画	拘束性有	国分寺市(2004)
		定量自主基準活用品	条例	条例	条例	拘束性有	国分寺市(2004)
	定性基準 個別協議型	景観地区活用品	条例	条例	都市計画	拘束性有	芦屋市(2009)、鎌倉市(2008)
		特定開発事業認定型	条例	条例	条例	拘束性有	安曇野市(2010)
地域特性 基準活用品	地域特性基準活用品	条例	条例	条例	拘束性有	八潮市(2011)	

※ 新宿区、目黒区…最高高さの緩和基準と手続の双方を都市計画の中で規定。 練馬区…最高高さの緩和基準を都市計画で定め、手続はまちづくり条例で定める。

府中市: 地域に与える影響が大きい大規模な土地動向を早期に把握し、二段階の協議調整システムによる助言制度を設ける。

①5000㎡以上の土地取引を行う売主に対し、まちづくりの方針を助言として伝え、その内容を土地取得予定者にも伝達する。

②大規模開発事業者の事業予定者に対し、土地利用構想の届出と公開による協議調整を義務づける。

狛江市: 開発手続の中で、住民・事業者・市の合意形成が困難な場合、住民・事業者・市は狛江市まちづくり委員会に対し、再度の協議調整を行う「調整会」の開催を請求することができる。

安曇野市: まちづくりの目標像及び土地利用の基本方針に反しないもので、基本計画の開発事業の基準に定めのない開発事業を行う場合、個々の協議によりその諾否が判断され、市長の認定が必要となる。

八潮市: 地域に与える影響が大きい大規模開発事業は、計画地周辺の環境及び計画との調和を図るための建築物の配置や規模、デザイン等、計画地の特性に基づく「地域特性基準」に適合しなければならない。

地域の魅力を高めるまちづくりの推進

まち・ひと・しごと創生総合戦略(2018改訂版)-主なポイント-(抜粋)

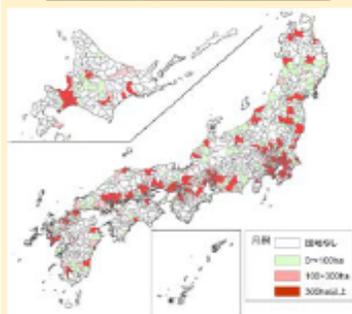
②人口減少社会に対応した「まち」への再生

- 人口減少社会に対応するため、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりが重要。
- 中心市街地活性化などに加え、住宅団地を含めたまちづくりの取組を強化。

<住宅団地が抱える課題>

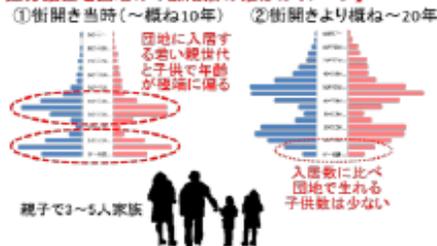
- ・住宅団地は、高度経済成長期を中心に開発され、大都市圏のみならず、全都道府県に立地。
- ・同時期に入居した結果、高齢者世帯が一気に増加。今後、空家が大量に発生する可能性も。
- ・住宅の単一用途が主体で、多様な機能導入を阻害。

【住宅団地の市区町村別面積】



出典：H30国土交通省住宅局調査（5ha以上の住宅団地を対象）

【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】



「地域魅力創造有識者会議」報告書(平成30年12月18日) 抜粋

(2)高度経済成長型まちづくりからの転換

① 郊外住宅団地の再生

また、主に住宅を中心とした住居専用系用途地域が指定されており、地区計画等においても用途や敷地面積等について制限している場合も多いため、若者や子育て世代が働く場や、高齢者の生活を支える生活支援施設等の導入など、多様な世代の暮らしの場として課題が生じている。

このような状況の中で、高度経済成長期を中心に、当時の経済・社会状況を前提に開発された住宅団地について、現在の男女共同参画型社会に対応した、持続可能なものに転換するためには、コワーキングスペース等の就業・交流の場等の多様な用途を導入することにより、コミュニティビジネス等の起業の推進や、職住近接の就業機会の創出による高齢者や女性を含めた多世代協働を図る必要がある。

加えて、高齢者が安心して住み続けられるよう、地域包括ケアシステムの構築と併せて、医療・福祉施設や生活利便施設、地域交通機能の充実を図る必要がある。

このため、エリア限定的にワンストップで用途規制に係る特例許可等を柔軟化するなど、高齢化した居住者が住み続けられ、若者や子育て世代にとって魅力ある住宅団地への再生に向け、手続きの合理化を実施する制度の構築を検討するべきである。

高齢化した居住者が住み続けられ、若者や子育て世代にとって魅力ある「まち」へ再生

住宅団地を含む一定の地域において、エリア限定的に、ワンストップで、用途規制に係る手続きの柔軟化等を実現する制度の構築を検討

(1) 都市計画における広域調整

(2) 住宅市街地のきめ細やかな土地利用コントロール

(3) 非集約エリア(市街化区域内の居住誘導区域外)の現状

(4) コンパクト・プラス・ネットワーク施策へのナッジ手法の活用

5. 今後に向けて(更なる検討課題)

(非集約エリアにおける施策の充実や現行制度の再点検)

コンパクトシティ政策においては、居住誘導区域外となるような非集約化エリアにも相当数の居住者がいるにもかかわらず、そのあるべき姿が十分に描けていないこと、このようなエリアになお住み続ける人たちに対してどのようなサービスを提供していくのかに対するケアなどの施策が不十分なことが、政策に対する批判の一因になっている。

このような地域において適正な土地利用秩序を形成する上では、隣地統合など、空き地等を活かした居住環境の向上や管理の効率化を図る方向性が適当である。具体的な手法は、これまで述べてきた誘導区域等で講じようとするものと共通する部分が多いと考えられ、コミュニティによる空き地の活用など、具体的にどのように適用していくかを今後更に検討していく。

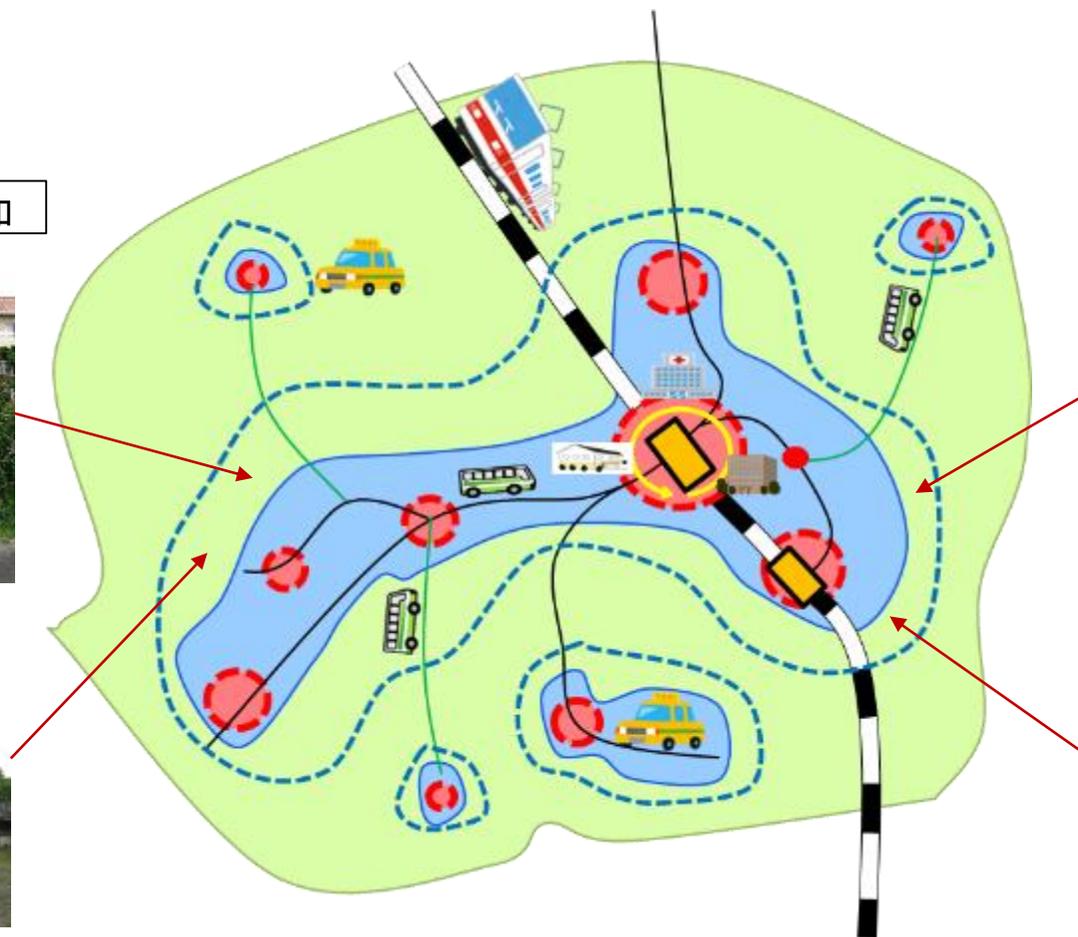
行政の関与については、地域運営に住民参加の自治活動が活発に行われているなど、地域の維持存続に係る意思を踏まえ、地区公共施設のコミュニティへの管理の委託や移管、自治活動への支援などの側面から行われていくことが重要との考え方がある。一方、住民活動は個人のマンパワーなどの要素によるところが大きく、評価が難しいとの意見もある。

また、都市計画マスタープランについては、非集約エリアにおいて目指すべき都市像をも描くようにし、縮退が必要となる場合に秩序立ったものとなるよう、施策展開していく上での道しるべの役割を果たすものへと充実していくことが重要である。

都市は今日においてなお拡大しており、都市計画区域外等の非集約エリアにも居住地は存在するものの、都市計画規制がほとんどない状態となっている。適正な土地利用秩序を形成する上では、郊外の開発を規制し、需要の流出を食い止め既成市街地内の更新に取り込む取組が一体でなされるべきであり、特に、開発が生じやすく人口の集積が見られる市街化区域の近接地域や基幹的なインフラ沿いの地域などについては、適切な規制の導入が必要との意見もある。都市計画区域外と他の非集約化エリアの地域との関係や規制レベルの整理、非集約化エリアにおける開発規制の在り方、非線引き都市計画区域の用途地域外(白地)空間像の明確化、非集約化エリアにおける土地利用の混乱から生じる外部不経済を低減させるための非宅地利用へと転換を促す措置等、コンパクトシティ政策に沿って現行制度を再点検することが必要である。

- 居住誘導区域に含まれなかった区域(非集約エリア)における住宅市街地については、今後、居住者の高齢化や新規入居者の抑制に伴う人口の減少が予測される。
- これらの住宅市街地においては、空き地、空き家問題が、現状及び将来において顕在化することから、使われなくなった空間の管理が課題である。
- また、居住誘導区域外においては、農地等の非建蔽地の保全も必要である。

空き家・空き地の発生・増加



残存する農地等



(3)非集約エリア(市街化区域内の居住誘導区域外)の現状
非集約エリアの分析①(市街化区域と居住誘導区域のパターン)

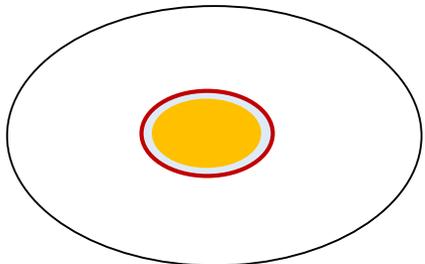
○ 平成30年5月1日現在、立地適正化計画を公表し、かつ居住誘導区域が設定されている地方公共団体は124都市。

-  居住誘導区域
-  居住誘導区域外となった市街化区域
(≡非集約エリア)
-  適さない区域
-  市街化区域等
-  都市計画区域

分析対象

〔1〕市街化区域が元々コンパクトで、居住誘導区域外となる市街化区域等が殆ど生じない都市

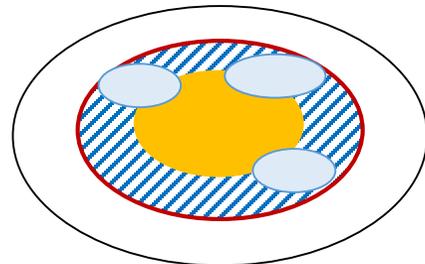
18都市



主に、地形条件から居住可能な平坦面が限られている都市

〔2〕市街化区域等面積と居住誘導区域面積の差が大きい都市

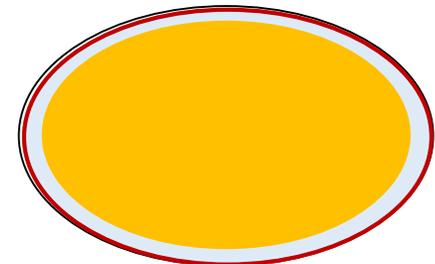
47都市



- 市町村合併等を背景に人口密度の低い市街地を周縁部に抱えている都市
- 地方都市の郊外部に位置し全体的に人口密度が低い都市など

〔3〕都市計画区域がすでにほぼ市街化しており、居住誘導区域外となる市街化区域等が殆ど生じない都市

11都市

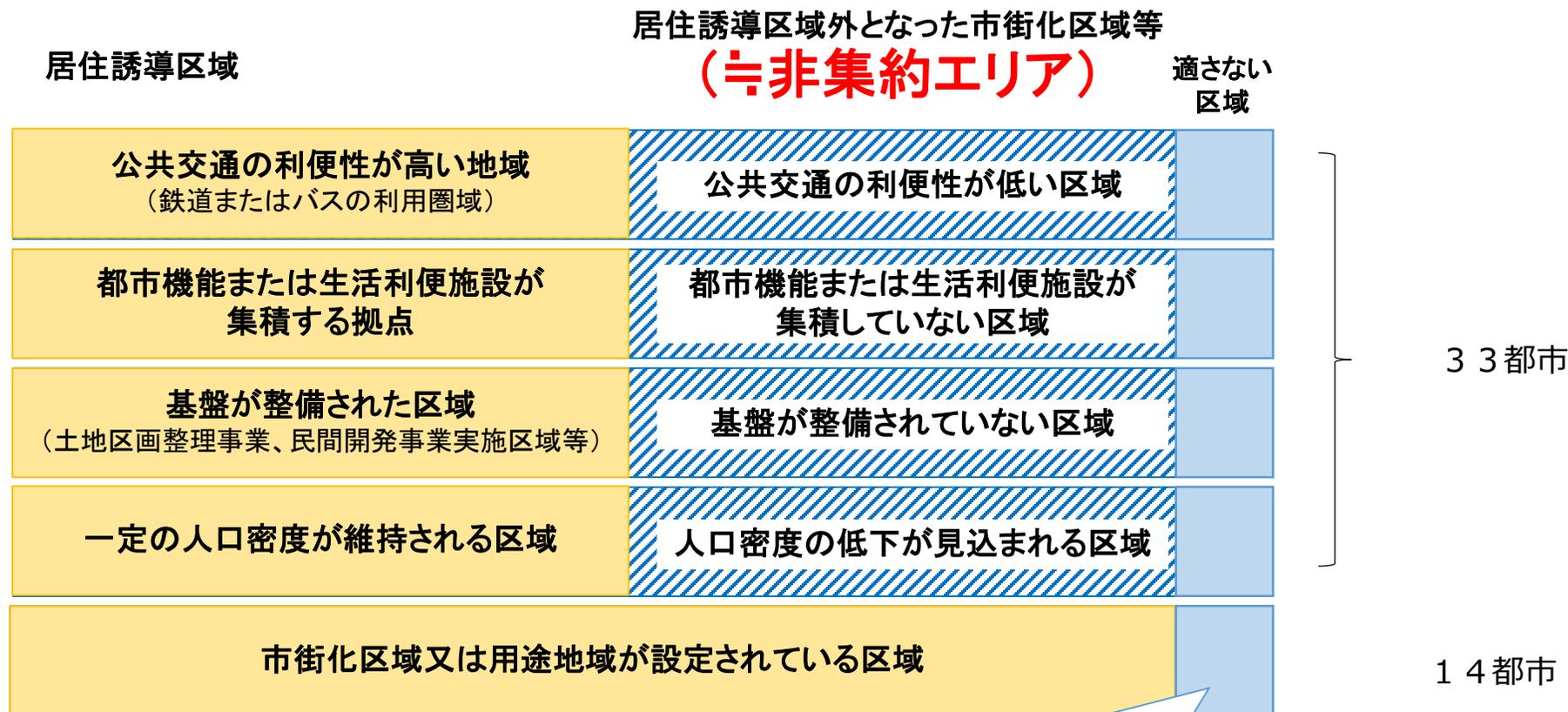


主に、大都市圏の中心部に近く、比較的市域面積の小さい都市

〔4〕非線引き都市 47都市

非集約エリアの分析②（居住誘導区域の主要な設定条件）

- 公表済みの立地適正化計画における居住誘導区域の主要な設定条件は、「公共交通の利便性」「人口密度」「都市機能または生活利便施設の集積状況」「基盤整備の有無」である。
- 市街化区域等面積と居住誘導区域面積の差が大きい47都市のうち、設定条件に該当する区域を積み上げて居住誘導区域を設定している都市は33都市。



適さない区域の主な要件

- ・災害危険性の高い地域
- ・住宅建築に制限のある用途地域、地区計画区域
- ・まとまった非可住地(大学、大規模な都市公園、自衛隊駐屯地等) 等

居住誘導区域設定条件	具体的な内容例	条件とした都市数
公共交通の利便性が高い区域	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅から800m～1km圏内 ・主要バス路線※のバス停から300m～500m圏内 <small>※一定の運行本数がある路線、拠点間を結ぶ幹線路線等</small>	28/33
都市機能又は生活利便施設が集積する拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域及びその徒歩圏内 ・地域の生活拠点となる区域（合併した旧市町村の中心部等） ・医療施設、福祉施設、商業施設等生活利便施設から一定の距離の範囲内 	21/33
基盤が整備された区域	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業施行区域 ・1～2ha以上の開発区域 ・（少数）公共下水道の整備区域 	11/33
一定の人口密度が維持される区域	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の人口密度が一定以上※である区域 <small>※DIDの基準となる40人/haの設定例が最も多く、地域独自の基準も一部にみられる</small>	11/33
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・拠点に近接しているが人口減少が見込まれる区域 ・平坦面 ・歴史的な街並みが残る区域 等 	7/33

非集約エリアの住宅市街地の事例①

- 最寄り駅からバス10分（1～2本／hの運行）。停留所から500m程度。
- 第1種低層住居専用地域。
- 狭隘な道路等インフラ整備が十分でなく、管理状態も悪い箇所がある。
- 空き家、空き地が目立ってきており、空き地には雑草が繁茂。市営住宅も老朽化してきている。
- 一方で、新しい戸建てが散在。空き地を活用した菜園利用も見られる。

① 市街化区域の既存住宅市街地



非集約エリアの住宅市街地の事例②

- 最寄り駅からバス15分程度、バス停から1km程度。
- 第1種低層住居専用地域、第1種住居地域（都市計画道路沿道：一部未整備）。
- 基盤整備がなされておらず、道路は狭隘。
- 大半が農地のままであるが、栗畑、自家消費用栽培など、節税対策と思われるものも。
- 一部で10軒程度の規模のミニ開発やアパート建設がみられるが、全体としては住宅開発の見込みはない模様。

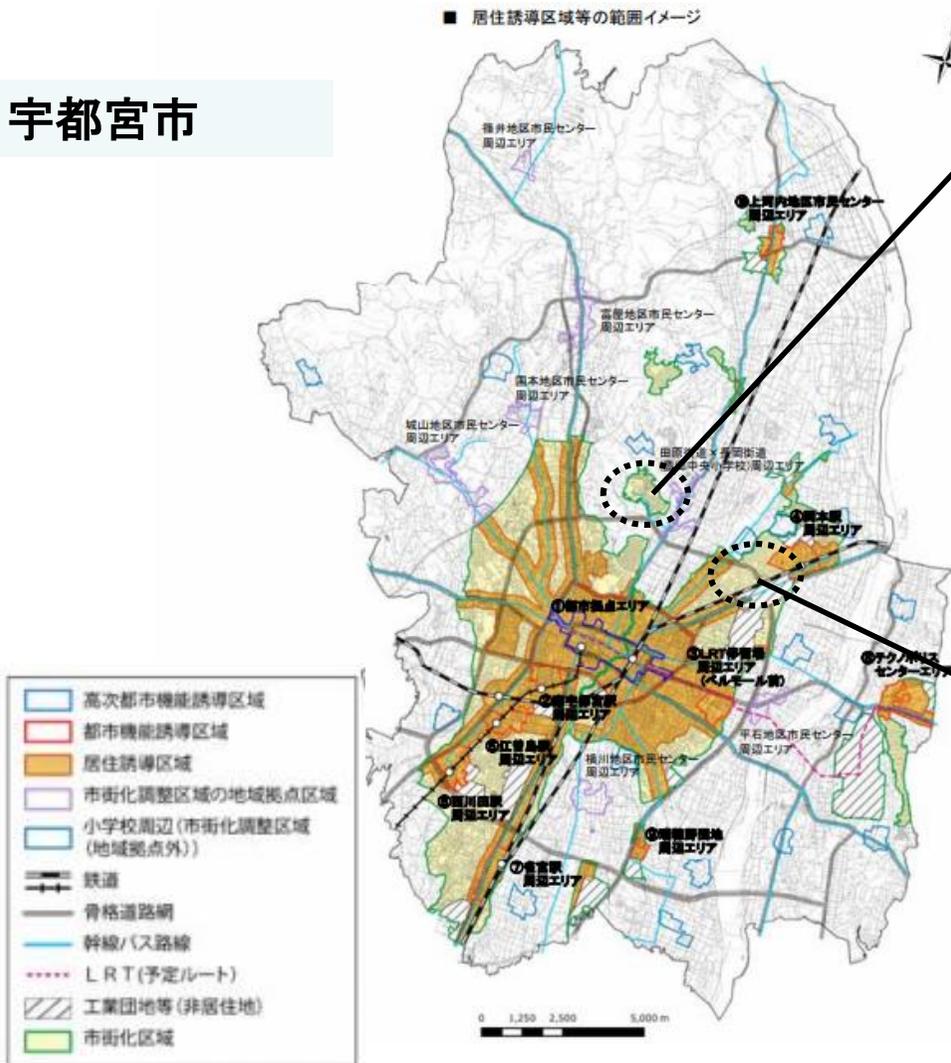
② 市街化区域の住宅市街地見込み地



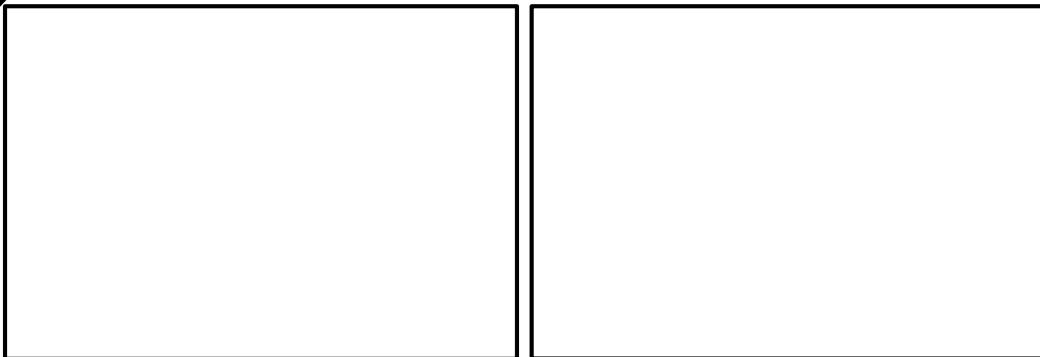
非集約エリアの住宅市街地の事例③

- 第1種低層住居専用地域。
- 公共交通の不便さから居住誘導区域外になっているが、基盤整備がされており、良好な住環境を形成。

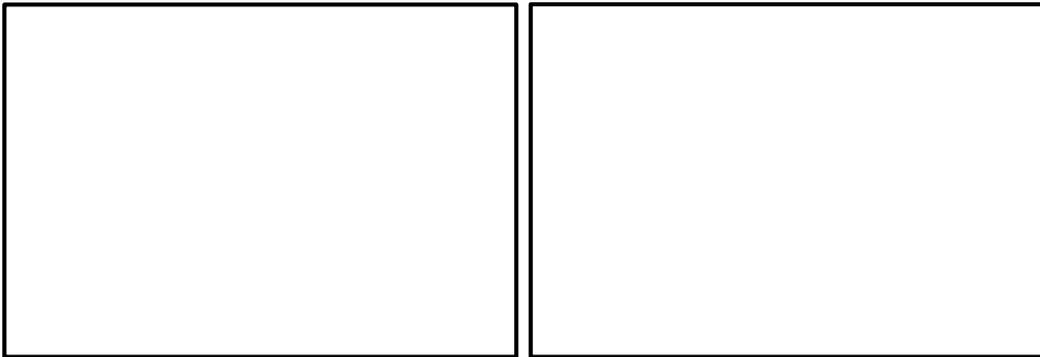
宇都宮市



豊郷台（第1種低層住居専用地域）



下岡本町（第1種低層住居専用地域）



(1) 都市計画における広域調整

(2) 住宅市街地のきめ細やかな土地利用コントロール

(3) 非集約エリア(市街化区域内の居住誘導区域外)の現状

(4) コンパクト・プラス・ネットワーク施策へのナッジ手法の活用

4. 施策の具体的方向性

3) 共通する論点

(ナッジ型の政策手法の導入)

望ましい都市空間を形成するという目的達成を図る上で、都市計画は、開発に対する規制と、インセンティブによる誘導を主な政策手法とする、二元型システムとなっている。これらの従来型の手法に加え、行動経済学の考え方を取り入れて、個人の権利行使や選択の自由を認めつつも、社会的利益にとって望ましい選択肢が選ばれる(個人の行動を社会的利益と一致する方向に変容させる)よう、正しい情報を提供し、選択肢の与え方を工夫する、ナッジ型の手法の導入も検討されるべきである。

例えば、住宅需要がこれ以上見込めない都市郊外において、さらに住宅が新規供給されることは、インフラの追加整備の必要や都市中心部の空洞化等の影響から社会的に望ましくないと考えられる場合、建築行為への規制の網を強化していくことには、地域の合意形成等の面で困難が多い。これに対し、一定のエリアの土地に関しては地価上昇や開発期待を持つことが合理的ではないことに関する情報を周知し、啓発することは、住宅を増やさないという政策の実現に効果的な手法となる可能性がある。

事例1(省エネ・節電の促進「ホームエネルギーレポート」(米国))

Opower社のホームエネルギーレポート (複数のモジュールを組み合わせて構成)

- 「あなた」を「全世帯」や「省エネ世帯」の電力消費量と比較 (図1)
- すでに省エネを達成している世帯に対してスマイルマークを表示 (図2)
うまく褒めることで省エネへの意欲低下を防止
- 「省エネ世帯並みに減らせば年間\$501お得です」といったメッセージを表示 (図3)
損失感の演出 (得よりも効く)

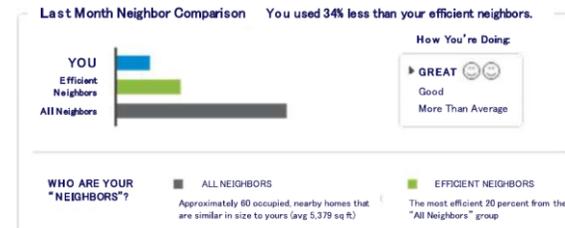


図1 先月の実績を近隣世帯と比較するモジュール



図2 スマイルマークとしかめ面マーク

You used **62% MORE** electricity than your efficient neighbors.
This costs you about **\$501 EXTRA** per year.

図3 損失回避を活かしたメッセージ

さらに、

- 対象世帯の電力消費量、顧客や住宅の属性データなどをもとに、省エネアドバイスを自動生成し、世帯毎にカスタマイズして提供

➡ 7カ国80社の電力会社で採用 (1500万世帯以上) ⇒年間電力消費量が1~3%削減

出典:省エネルギー・節電促進策のための情報提供における「ナッジ」の活用—米国における家庭向けエネルギーレポートの事例—調査報告:Y12035 (平成25年4月 電力中央研究所)

(4)コンパクト・プラス・ネットワーク施策へのナッジ手法の活用 事例2(税金滞納者に対する督促(英国))

○2011年に、英国内14万人の税金滞納者に対して、期限内の納税を促す取組み

○通常の督促状ではなく、「あなたのまちの人々のほとんどが期限内に納税していますよ」という社会規範に基づくようなメッセージを発信

➡ ナッジを活用したメッセージを受信した滞納者は、通常の督促状を受け取った滞納者よりも約15%、納税率が向上する結果となった。

➡ ナッジ・ユニット(※)は、この取組みを英国の全納税義務者に対して実施することで、合計で3000万ポンド、国家歳入の増加が期待できると分析

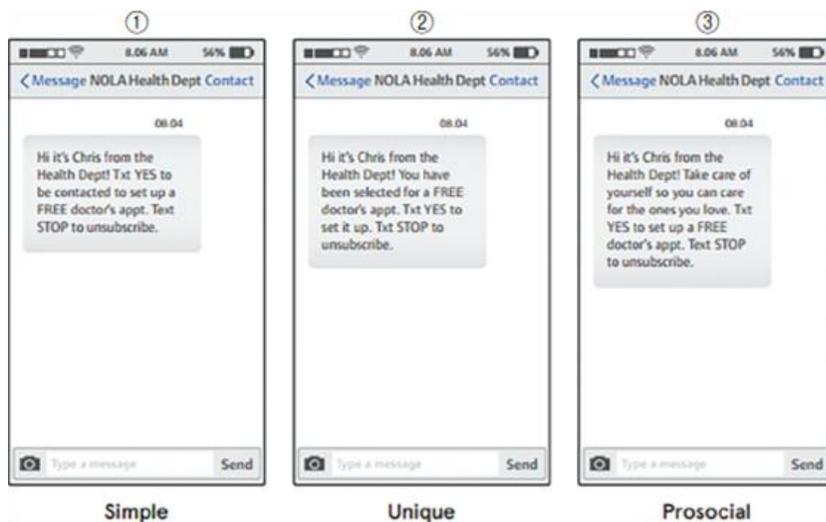
(※)2010年に英国政府が設立した“Behavioural Insights Team (BIT)”(通称:ナッジ・ユニット;Nudge Unit)で、ナッジ・ユニットは、2014年に英国政府から独立し、今日では、オーストラリアやシンガポールなど、英国以外の政府を含む様々な機関と協働した活動を実施

(4)コンパクト・プラス・ネットワーク施策へのナッジ手法の活用 事例3(医療受診の勧奨(米国))

- 当局による公的医療サービスを活用することで、かかりつけ医への初期受診 (primary care) は無料で可能であるものの、サービスの利用が広がっていない状況であったため、2015年に米国ルイジアナ州ニューオーリンズの保健局などが、ナッジを活用した施策を検討。
- 低所得者のうち2年以上医療機関を受診していない個人に対し、携帯電話のショートメッセージによる連絡において、ナッジの手法を活用した複数パターンのメッセージを発信し、効果的な受診勧奨の施策を検討、実証。

<保健局が医療機関未受診者に対して発信したメッセージ>

- ①受診の希望を確認するのみの簡易なメッセージ
- ②「あなたは無料の受診サービスに選ばれました (you have been selected)」というメッセージ
- ③「あなたの愛する人を支えるため、あなた自身の健康を考えましょう (Take care of yourself so that you can care for the ones you love)」という社会性のある (prosocial) メッセージ



②の受信者は、①の受信者よりも、受診率が40%も向上

③の受信者は最も受診率が低い結果に

出典: Behavioural Insights Team "Behavioural Insights for Cities" (October 2016)

今後の検討課題

○ ナッジ手法については、既に諸外国において、実際に活用され成果を上げている事例(省エネ・節電、税金滞納者に対する督促、医療受診の勧奨など)が出てきているが、我が国のコンパクト・プラス・ネットワーク施策において、ナッジ手法を導入するにあたっては、以下のような視点による検討が必要。

イ)だれがだれに対して行うとよいか

ロ)どのような機会を捉えて行うとよいか

- ・行動の選択時(住宅購入予定者に対しては住宅購入検討時、交通手段の選択に対して手段選択時等)に行うことは可能か
- ・特に住宅購入は、個人ベースでは反復しない行動選択
- ・その他、どのような機会を捉えることが考えられるか

ハ)どのような情報を提供するとよいか

(行動経済学上の理論)

- ・人の評価は「損」に対しては大きく、「得」に対しては小さくなされる傾向
- ・将来の事象に対しては、大きく割引されて評価される傾向
- ・現状維持を肯定するバイアスがかかる傾向

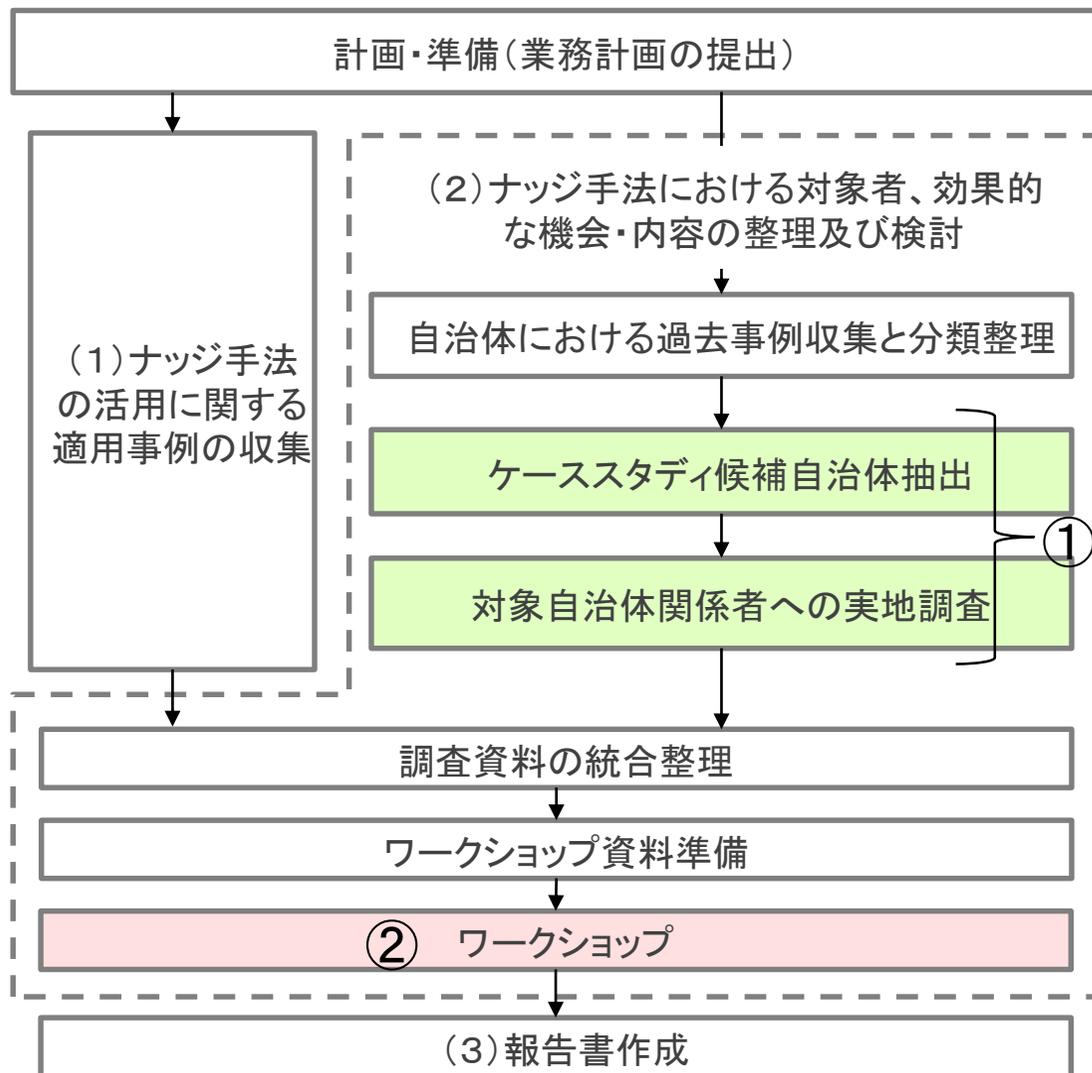
(情報の具体性)

- ・提供される情報は具体的であればあるほど判断がしやすいか
- ・実際の現場でどの程度までの情報提供が可能か

ニ)その他

- ・即地性が強い、効果が観測されるまでに長時間を要するという特性を踏まえた分析方法とする必要

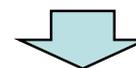
- 既存の国内外のナッジ手法の適用事例の収集、ナッジ手法を導入する際の対象者や効果的な機会、内容について整理等を行う。



- ① 人口増減率や自治体財政状況、立地適正化計画における届出件数などの指標により、課題抽出のための実地調査自治体として熊本市を抽出。
熊本市の都市政策、交通政策、地域コミュニティ担当者及び熊本市の政策に精通し、行動科学にも明るい熊本大学の溝上教授ヘインタビュー。(2018年11月)



- ② 全国の自治体職員によるワークショップを実施し、各自治体の抱える課題に対するコンパクトシティの実現に向けた効果的なターゲットの絞り込みやアプローチ手法について検討を行う。(2019年2月)



次年度以降(予定)
社会実験の実施、ガイドラインの作成