

## 第11回小委員会における主なご意見

### 【立地適正化計画のバージョンアップ】

#### 〈2. 居住誘導区域内におけるインセンティブ措置等〉

- コンパクト化は都市の体質改善であり、建物だけでなく、インフラを差別化する観点も重要ではないか。居住誘導区域内のインセンティブは都市施設の質向上や防災性能の向上などもインセンティブになるのではないか。
- 宇都宮市内の民間銀行が居住誘導区域内の住宅についてサポートを厚くする取組事例がある。コストがかからないインセンティブ方策として、このような民間企業の活動を国土交通省が表彰するなどの仕組みがあればよいのではないか。
- ICTやテレワークによるライフスタイルの変化により、人が動かず、情報や物が動く社会へと急速に変わってきている。これを踏まえて土地利用を含めた都市の在り方の変化に対応しないとインセンティブにならないのではないか。
- 居住誘導区域内にうまく誘導するためにインセンティブを設けること自体は賛成だが、本日事務局より提示された居住誘導区域内のインセンティブ措置についての考え方は、基本的に反対と考える。人口減少に対し、供給している床や土地が過大であり、また自由度が高過ぎることが問題だと考えている。インセンティブを与えたとしても、一方で全体の床や土地の使い方を制限するなど、私権を制限すべきと思う。
- 居住誘導区域内のインセンティブについて、規制緩和による思わぬ弊害がでる危険性もあり、現行の建築基準法で対応可能であればそれで対応すればよいのではないか。むしろ、インセンティブについては、民間市場が動かないような場所、いわゆる狭隘道路や敷地規模が狭い場所などの改善に対して支援していくべきではないか。

- 土地利用規制のインセンティブだけでなく、都市計画の組み立て、すなわち、都市施設と区画整理などの事業とゾーニングの総掛かりでどうあるべきかを考え、さらには住宅、農の施策との連携をどうするべきかを考えた上で、インセンティブを考える必要がある。
- 居住誘導区域と居住調整地域は将来像を示すビジョンとしての意味と、状況に応じて細々動かしていく手段としての意味があり、2つの意味を慎重に考えるべきである。
- 線引き制度を作る時に市街化区域と市街化調整区域だけでなく、その他に人の動きに応じた区域設定が考えられたように記憶しているが、今回も同様の検討が必要ではないか。
- インセンティブのつまみ食いだけされないよう、インセンティブを使う場合には、道路のことを考える、区画整理をやめることを考えるなど、連動して考える仕組みが必要ではないか。
- 限界住宅地と都市近郊の非集約エリアは分けて考えておくべき。特にバブルの頃に開発したものの住民が増えず、そのまま高齢化が進んだような場所があるが、こうした場所については、インセンティブだけではなく、事業を考えた方がよいと考える。
- インセンティブについては、要は、メッセージの出し方ではないか。例えば、インセンティブによりダウンゾーニングしても大丈夫などという形で打ち出されれば良いのではないか。また、現行制度に課題があるのであれば、整理して提示する必要があると思う。
- 高松市では、居住誘導区域外での建築による届出が1,300件もあり、市が勧告しないため、結果としてディスインセンティブとなっていない。若い世代の交通手段は自家用車であり、地価が安い方に住んでしまう。居住誘導区域に誘導したいのであれば、非集約エリアへのディスインセンティブを検討すべきではないか。

### 〈3. いわゆる非集約エリア（市街化区域内の居住誘導区域外）の将来像とその実現の為の方策〉

- 非集約という名称が適切か。集約のその他として考えるのではなく、もう一つの論理と集約の関係性を検討する必要があるのではないか。仮に、もう一つの論理が緑や農とするのであれば、それらが重なる部分やこれらの論理から外れるエリアも出てくる。このように、空間又は概念の有り様の中で捉えることが大事なのではないか。
- 非集約エリアは長い時間をかけて変化していくものであり、社会の変容を受けやすく固定的な青写真が描けない。従来都市計画では固定することが前提となっているが、このようなエリアに対しては地区計画や協定などタイムスパンが短く個別の理屈で動かしやすい施策体系を少し組み合わせることも重要ではないか。
- 居住誘導区域と緑を基調としたエリアは連携して考えることが大事である。例えば、税の減免などについては、オンサイドだけでなくオフサイドでも考慮する必要があるのではないか。また、区画整理の3%拠出の対象として隣接する緑や農地を読み替えるなど、開発の論理と緑の論理を連携させて考えていくこともあり得るのではないか。
- 非集約エリアに対して多様な支援メニューを持っておくべきだが、現実的には、今後高齢化が進んで行く中で、新たな住民負担を前提に共同で維持させることは、ポテンシャルの高い地域以外は困難ではないか。
- 空き家の除却も結局はお金がかかるので自主的にうまくやってもらうということであり、支援メニューに過大に期待することは難しいと考える。このため、非集約エリアで一番コントロールすべきは住宅であると考え。住宅戸数が多いと市場がうまく回らず資産価値も落ちるため、非集約エリアの住宅を適正数に維持することに取り組むことが重要ではないか。
- 菜園のニーズはいずれ上げ止まると思うので、今後、菜園ではなく本気で農業を考えていく必要があるのではないか。

- 居住誘導区域から外された災害リスクエリアに現に住んでいる人たちをどうするかは重要な課題である。
- 非集約エリアの土地の価値付けが重要である。住宅供給数を減らすことによる価値付けも重要であるが、緑の観点からの価値付けも可能ではないか。価値付けをしない限り土地は動かないし保全もされないのではないかと思う。
- 都市近郊の非集約エリアは農業の保全を検討することも重要と考える。
- 非集約エリアのライフスタイルの多様化に対するメニューにより、非集約エリアにも居住者が存在することとなれば、インフラや行政サービスなどのコストがこれまで以上にかかることになり、コンパクトシティ政策の効果が薄まるのではないか。
- 都市の問題を考えるときに建てる力と直す力と壊す力があり、現在の都市計画制度は成長を前提としており建てる力と直す力に中心を置いていると考えるが、成長を前提とされた都市計画制度の延長線で非集約エリアを考えて良いのか。別のコンセプトを考えていくことが重要ではないか。
- 経済学的な視点では、今回の議題は均衡状態の話と均衡状態への過程の話が混在している。どのような均衡状態を目指し、その過程でどのような施策をしていくのか。放置していても均衡に至るとというのが経済学の考え方であるが、長い年月がかかればその間に発生する外部不経済も大きいので、その外部不経済を踏まえた施策を打たなければならないのではないか。

## 【市街地拡散の抑制】

- 立地適正化計画の策定と同時に市街化調整区域の緩和を始める市町村もある。そのような市町村へは補助金の見直しを行うなど、全体の動きのチェックをする必要があるのではないかな。
- 34条11号、12号については、市街化区域からの隣接性・近接性など、そもそもの要件や定義を見直さなければ、にじみ出しによる市街地の拡散はなくなると考える。文言ではなく図示したとしても、図示したエリアを広くとるだけで効果は薄いのではないかな。
- 市街化区域からある程度離れた市街化調整区域にある既存集落については、居住者の世代交代を促し、交通ネットワークの形成や周辺の農業や産業の維持のためにも維持していく必要があるのではないかな。
- 私どもの研究会で立地適正化計画を策定した市町村にアンケートした結果によると、市街化調整区域の11号条例に基づく区域指定を行っている全市町村の52%で、11号条例の区域の縮小や有無について見直し済・検討中・検討予定と回答するなど、何らか見直しの動きがみられる。こうした検討の動きがある市町村に対して、国からの後押しをすることが重要ではないかな。例えば、鹿児島市は11号を12号に統合し要件も厳しく設定しているなど、立地適正化計画の策定を機に、市街化調整区域の宅地化が進まないように規制の緩和を既に見直している。
- 34条11号・12号は見直しが必要と感じる。野澤委員から指摘あった既存集落を守ることが大事だが、既存集落の定義付けがなされていないのでどのように考えるかが難しい。
- 線引きを作った際に、市街化調整区域は基本的に農でお願いし、都市計画の主なテリトリーを市街化区域に狭めた経緯があり、立地適正化計画により、そのテリトリーをさらに狭めてしまった。その結果、市街化区域の外に何本もの線ができており、これらを一体的に考えることが必要ではないかな。

- 市街化調整区域の農家は、農業から離脱したいという方も多く、市街化調整区域に厳しい網をかけないで欲しいという声も多い。市街化調整区域の農家は辞めたい、市街化区域の農家は続けたいという逆転現象が起きている。都市計画で市街地を拡散したくないから市街化調整区域を農地とする考え方は、いずれ成立しなくなるのではないか。農家の離脱を防ぐことも考えていく必要があるのではないか。
- 11号条例が使われ続けている原因分析をすることが今後の方策を考える上で重要である。既存の利益への配慮等から制度運用を変えることができない部分と計画的な要素として位置づけられる部分と切り分けていくことが重要ではないか。
- 地域活性化、農業活性化のあり方を都市計画の中で暫定的なものとして位置付けるのか、将来的なビジョンとして位置付けるのか幅広に検討していく必要があるのではないか。
- 本市では、11号条例の運用について、条例区域と道路を挟んだ調整区域とで規制が異なるのはおかしいという住民の声を踏まえ、条例区域が広がるという経緯もある。もうこれ以上条例区域を広げないと思っても現場としてはそのような実情があるため、県内又は地域内での統一したルールが必要と思う。また、行政や住民において、これ以上人口増加が見込めず、市街地は拡大できないという認識に立って、一定規模の中で居住誘導を図ることが重要と感じる。
- 現在、農地は最後の大相続期といってもよい時期を迎えている。コンパクトシティの理念もあと10年もすればかなり浸透すると思うので、この10年をどのように対応していくかを、時限で戦略的に考えることは重要ではないか。
- 11号条例を改正して厳しくしたとしても、どのような改正を行っても必ず、改正前に駆け込み需要を呼び込むものであり、この点を留意する必要がある。また、現在の市街地拡散は、純粋な土地需要の高まりというよりも、相続税対策や転用による資産価値の上昇をねらっている側面もあり、11号条

例の運用については、厳しくする必要があると思う。

- 市街化調整区域を超えて非線引き白地の方へ市街地を拡散させないため、11号条例を使っている市町村が少ない。11号条例だけに対策を講じるのではなく、都市の外側への規制の程度の連続性をどのように考えていくか考えなければ根本的な解決にはならないと思う。

## その他（総論）

- 自治体による手法は地域ごとに様々なはずだが、目的がないまま他の市に視察に行って真似をするケースが多い。目的が明確になれば手法が導かれる。何のために立地適正化計画へ取り組むのか、自治体が目的を深化して考えるようにすることが重要ではないか。自治体の中には固定資産税が入れば良いという考えにより優良農地を農業振興地域から外し、開発が進んでいるケースも多く、価値観を変えていく必要がある。また、コンパクトシティは後ろ向きの政策ではなく、地域をパワーアップするものという意義付けも必要。
- 首長は、4年に一度の選挙で戦わなければならないが、市街地拡散の抑制などに関心がある首長を後押しできるような形にすることも重要と考える。住民にわかってもらうような仕組みづくりも必要ではないか。
- 今日の議論を踏まえると、現在起こっている問題は都市計画だけによるものではないと考える。都市計画を議論するためには、都市計画以外の分野の原因も分析する必要があるのではないか。
- 人々の行動は、行政の計画ではなく、ショッピングセンターの建設や、地価の安い地域への居住など民間市場で動いている。これらを踏まえて、対応する必要があるのではないか。
- 都市計画は規制、誘導、施設、事業から成っており、それぞれがコンパクトシティの中で果たすべきものがあり、すべてを短期間の中で議論するのは困難である。事務局において、全体像の中で7月までに議論する点やスケジュール等を検討してほしい。