

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. はじめに

1. これまでの経緯
2. 都市計画基本問題小委員会の再開

II. コンパクトシティ政策

1. 人口減少社会におけるコンパクトシティ政策の意義
2. 立地適正化計画の策定・効果等

(1) 現状

- ①策定状況
- ②立地適正化計画の内容
- ③他の計画、市町村内外との連携等
- ④立地適正化計画の各種制度の活用状況
- ⑤立地適正化計画の効果
- ⑥コンパクトシティ政策への理解を深める取組
- ⑦居住誘導区域や非集約エリアの現状

(2) 5年間の評価と今後の対応の方向性

- ①データ分析等と将来像に基づいた適切な計画作成の促進
- ②居住誘導区域設定の適正化
- ③コンパクトシティの説明の強化
- ④立地適正化計画と他の計画・施策との連携等
- ⑤立地適正化計画における広域連携の推進
- ⑥居住誘導区域の魅力向上
- ⑦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

3. 市街地拡散の抑制

- (1) 開発許可制度の運用状況
- (2) 今後の対応の方向性

Ⅲ. 都市居住の安全確保

1. 背景
2. これまでの取組の現状
 - (1) 立地適正化計画の居住誘導区域の設定
 - (2) 開発許可制度の運用
3. 今後の対応の方向性

Ⅳ. 今後に向けて（更なる検討課題）

I. はじめに

1. これまでの経緯

- 都市計画基本問題小委員会は、今日の都市計画基本問題について、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。
- 当面の検討テーマとして「都市のスポンジ化」を取り上げ、平成 29 年 8 月に中間とりまとめを実施。
- 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等に係る各種制度を創設。

2. 都市計画基本問題小委員会の再開

- 本年 2 月 20 日の第 9 回小委員会から再開し、計 7 回（注）の小委員会を開催して、以下のテーマを審議。

（注）開催予定の第 15 回小委員会（6 月 28 日）を含む。

<コンパクトシティ政策について>

- これからの人口減少社会における都市・地域政策の基本目標・方針は、コンパクトシティ政策の推進であるが、その中心である立地適正化計画制度については、令和元年度で制度創設 5 年を迎えることから、同制度の運用実態等を検証するとともに、コンパクトシティ政策の今後の在り方を検討。特に、以下の点を中心に審議。

（ア）立地適正化計画

①計画の作成方針

・居住誘導区域の設定方針

⇒ 都市機能誘導区域は、財政・税制上の措置等を講じて立地誘導を推進していることも踏まえ、今回は、居住誘導区域の設定に焦点を当てて審議。

- ・ 地域公共交通網形成計画など他の関連計画との一体性
- ・ 立地適正化計画における広域連携
- ②居住誘導区域における魅力向上
- ③非集約エリア（市街化区域内の居住誘導区域外）の将来像
- ④コンパクトシティの説明強化
- （イ）市街地拡散の抑制（開発許可制度等）

＜都市居住の安全確保について＞

- 平成30年7月豪雨など、昨今の自然災害の頻発・激甚化を踏まえ、治水対策と併せて、災害リスクを勘案した安全な都市形成を推進することが重要な課題であり、災害の発生のおそれのある区域（ハザードエリア）における居住や施設立地等の土地利用の在り方を検討。

Ⅱ. コンパクトシティ政策

1. 人口減少社会におけるコンパクトシティ政策の意義

- 人口減少に伴い、一定の人口密度に支えられた各種都市機能（医療・福祉・商業・公共交通等）が低下し、さらに、企業の撤退等の地域経済の衰退等の可能性。
- このため、これまでの都市計画制度に加えて、居住の誘導を進めて、人口密度の維持を図り、日常的な商業機能等の維持等を図りつつ、さらに、都市機能に効率的にアクセスできるように、総合的な医療機能などの都市機能の適切な立地を促進することが重要との課題背景から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定を軸とした立地適正化計画制度を創設（平成 26 年度）。現在（令和元年 5 月 1 日現在）、立地適正化計画は 250 都市で作成され、うち居住誘導区域は 247 都市で設定。
- コンパクトシティの取組は、縮小均衡を目指すものではなく、これを契機に、健康増進など、より住みやすいまちづくりに取り組む市町村もでてきている。
- 外側にこれ以上市街地が拡散することを抑止するとともに、まちなかの価値を高め、都市のコンパクト化を進めることは、我が国の都市・地域政策上の最重要課題。

2. 立地適正化計画の策定・効果等

（1）現状

①策定状況

- 作成数 300 市町村（R2 年末）達成に向け、堅調に推移。
- 20～50 万人規模の自治体の 3／4 が取り組んでいる一方で、10 万人未満の中小規模の自治体の取組が遅れている。【H30. 12】

②立地適正化計画の内容

- 立地適正化計画の検討に当たっては、まちづくりの方針、目指すべき都市の骨格構造、課題解決のための施策・誘導方針、誘導区域等の

検討が必要であり、そのためには、都市全体の現状や将来の見通しを分析・把握することが重要。

- ・国が示している項目のうち、「ハザードエリアの状況」「公共交通利用者数」「地域別人口分布と生活サービス機能の立地状況」などの項目はほとんどの都市で分析を実施。一方で、「公共交通の運行頻度等の関係」「空き家状況」「地価動向」は、分析を行っていない都市も2～3割程度と比較的多い。
- ・項目ごとの目標値の設定状況については、人口密度等が約65%、公共交通利用者数が約28%となっており、両指標が本計画の基幹的な指標であることに鑑みると、十分とは言えない状況。【H29.12】

<居住誘導区域の設定>

○ 居住誘導区域は、将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、拠点地区へのアクセス性や生活サービス施設の持続性、災害等に対する安全性等の観点から、具体の区域を検討することが重要。

- ・市街化区域が元々コンパクトな都市や都市計画区域の市街化が進んでいる都市では、居住誘導区域外となるべき市街化区域等がほとんどないため、居住誘導区域の設定率（居住誘導区域/市街化区域等）の妥当性を一律に評価することは難しいが、同区域の設定率については、40%以上の都市が約9割（設定率70%以上の都市が5割強）【H30.12】となっており、人口密度を勘案すると設定率が高めと思われるところもある。

なお、設定率と人口密度については、緩やかな相関関係が見られる。

- ・主な設定条件については、国において「公共交通の利便性」「都市機能又は生活利便施設の集積状況」「基盤整備」「人口密度」を示している。前2つを条件とした都市は多いが、後2つについては、条件としていない都市が多い。
- ・市街化区域内と居住誘導区域内の人口密度については、市街化区域内と比較して居住誘導区域は高密、非集約エリアは低密の傾向。

- ・目標年での趨勢人口と目標人口との関係については、趨勢人口に対し、政策効果による多少の上乗せをした目標設定をしている都市が一般的だが、当該上乗せについてかなり大きく設定している都市も一部見られる。

(参考) <都市機能誘導区域の設定>

- ・設定率（都市機能誘導区域／市街化区域等）が40%以下の都市が約85%。【H30.12】
- ・誘導施設については、市役所等の行政、医療・福祉、商業、金融、学校など様々。

③他の計画、市町村内外との連携等

- コンパクトシティの推進に当たっては、公共交通などの様々な関連する計画や他部局の施策との連携、効率的な施設整備等の観点から複数市町村による連携を推進することが重要。
- まちづくりに関わる様々な施策との連携については、各都市が重要と考える連携分野として、「地域公共交通」「都市再生・中心市街地活性化」「医療・福祉」「子育て」が多い状況。
- 立地適正化計画と都市計画マスタープランや地域公共交通網形成計画を同時期に作成・公表している都市は一定程度にとどまっている。（都市計画マスタープラン：27.4%、地域公共交通網形成計画：38.2%）【H30.12】
- 複数市町村により、立地適正化計画に関する基本方針を策定する事例もある（中播磨圏域（姫路市等）、館林都市圏（館林市等）など）。
- 今後更に連携等を進める上で、コンパクトシティ政策に取り組む人材の不足や、部署間調整の不足を指摘する声もある。

④立地適正化計画の各種制度の活用状況

<届出・勧告> 【H30.12】

- 届出を受けている市町村は一定程度出てきており、届出を受けての

情報提供等に工夫している市町村もある。

- ・都市機能誘導区域では、約 47% (87/186 都市) が届出を受けており、うち、あっせん・勧告 0、情報提供等 25 都市。

(情報提供等の例)

- ・立地適正化計画の主旨等、誘導区域に立地する場合の支援措置
- ・誘導区域での開発・建築についての検討要請
- ・居住誘導区域では、約 69% (106/154 都市) が届出を受けており、うち、あっせん・勧告 1、情報提供等 29 都市。

(情報提供等の例)

- ・立地適正化計画の主旨
- ・売却検討中の市有財産情報
- ・土砂災害警戒区域等の災害リスク等

(勧告の例)

- ・防災対策区域において地階を居室利用する建築行為に対し是正するよう勧告
⇒ 地階の居室利用をとりやめる結果となった

＜特定用途誘導地区等＞【H30. 12】

- ・居住調整地域：1 都市（青森県むつ市）
- ・駐車場配置適正化区域：1 都市（石川県金沢市）
- ・特定用途誘導地区：2 都市（京都府長岡京市、愛知県名古屋市）
- ・跡地等管理区域：なし（検討中：4 都市）

＜都市のスポンジ化対策＞

○立地適正化計画への記載状況【H31. 3】

- ・低未利用土地権利設定等促進計画に関する事項：27 都市
- ・立地誘導促進施設協定に関する事項：27 都市

⑤立地適正化計画の効果

- 立地適正化計画は、中長期的な視点で都市構造の転換を図る取組で

あるが、現在までに把握された人口集積、誘導施設の誘導状況は以下のとおり。

- ・居住誘導区域への人口の集積状況：市町村の全人口に対して、居住誘導区域内の人口の占める割合が増加した都市は約7割（44/63 都市）。【H29.4⇒H30.4】
- ・都市機能誘導区域への誘導施設の集積状況：市町村全域に存する誘導施設数に対して、都市機能誘導区域内における誘導施設の占める割合が維持・増加した都市は約6割（63/100 都市）。【H29.4⇒H30.4】

⑥コンパクトシティ政策への理解を深める取組

- モデル都市について、第1弾10都市【H29.5】、第2弾11都市【H30.6】を選定済。健康や公共交通などの関連政策を効果的に組み合わせた事例がある。

（モデル都市の例）

- ・健康（医療・福祉）：見附市 等
 - ・公共交通：岐阜市、熊本市 等
 - ・子育て：大東市 等
- 住民へのアプローチとして、アンケートや説明会のほか、ワークショップやパネル展示を行うオープンハウス型の説明会などが行われている。将来の市街地像を示す等の市民に訴えるようなPRを行っている市町村もある（福山市）。

⑦居住誘導区域や非集約エリアの現状

＜居住誘導区域（居住を誘導すべきエリア）＞

- 日常生活に必要な病院や小売店舗等の立地に際し、用途規制や容積率等が課題となっている場合がある。
- 住宅金融支援機構のフラット35と連携して、居住誘導区域内への居住誘導を推進している市町村もある。

＜非集約エリア＞

- インフラ整備等が十分でなく、空き地に雑草が繁茂するなど管理状態が悪い地域や、比較的基盤整備がされており、良好な住環境を形成している地域など様々なケースがある。
- 空き地の菜園利用等を図っている事例や、敷地統合（２戸１化）によりゆとりある住環境を形成している事例がある。市町村だけでなく、住民が主体となって、マッチングが図られているケースも多い。
- 居住誘導区域外の土地利用コントロール手法になり得る生産緑地制度を導入する市町村は地方ではなお少ない。

（２）５年間の評価と今後の対応の方向性

- 立地適正化計画の作成件数は堅調に推移し、モデル的な取組事例も創出されるなど、計画制度の裾野は着実に広がっている。
- ５年間で十分な評価は困難な面もあるが、立地適正化計画は、今後も、自治体が主体となって取り組み、必要性や効果などについて十分な説明責任を果たすことが必要。
- そのためにも、専門的な人材を確保するとともに、自治体の都市計画部局内、自治体内、自治体間それぞれの階層での連携を進めることが重要。コンパクトシティ政策は効果が出るまでに時間がかかるが、だからこそ取組の早期着手とスピードアップが重要。
- 国は、作成が進んでいない小規模市町村などにおける計画作成の一層の促進や、データ分析等や将来像に基づいた適切な計画作成の推進、評価指標の充実等を通じた住民への説明強化などの面で、必要な支援措置、技術的助言を行い、自治体の取組をサポートすべき。
- 併せて、誘導区域等での実効性を高める取組も強化すべき。

①データ分析等と将来像に基づいた適切な計画作成の促進

- 立地適正化計画においては、メッシュデータも含めたデータの収集・分析をしっかりと行った上で、生活利便性、持続可能性、財政等の観点から、人口減少下におけるアカウンタビリティを果たせる将来像

を提示すべき。

- 国は、都市構造を可視化するツールの活用促進、利用できるデータの充実を図るとともに、同心円状に広がるような典型的な都市だけでなく、様々な特殊事情がある都市の取組の方向性や事例等も示すなど、技術的な支援を行うことが必要。

②居住誘導区域設定の適正化

- 特に居住誘導区域の設定については、現状及び将来における人口動態（世代ごとの居住動向も含む。）、土地利用、都市インフラの整備状況、災害リスク、都市機能の集積状況や、将来における公共交通の利便性等を総合的に勘案し、都市の状況に応じた適切な絞り込みが行われるようにすべき。
- 国は、こうした適正な区域設定に向け、技術的な支援を積極的に行うべき。

③コンパクトシティの説明の強化

- コンパクトシティは持続可能なまちづくりを目的としており、時間をかけて都市の体質改善を進めていくものとの基本理念も含めて、国、自治体、住民の価値観・ビジョンの共有が必要。
- ナッジ型の手法（※）については、住民に対してだけでなく、国が自治体に対して活用することも必要。
- また、人口動態や土地利用状況などの指標で効果をわかりやすく示していくべき。地価や商業動向など国民の効果実感につながるデータも含め、継続的に把握・公表することが重要。情報提供に当たっては、現状変更に対する住民の抵抗感へのアプローチや、住民資産の将来像など住民の関心事項も含めた情報提供などの工夫が必要。
- 国は、制度と運用実態の乖離を把握した上で、その情報提供も含めて対応を考えていくことが必要。

（※） 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、選択肢の提示を工夫する手法。

④立地適正化計画と他の計画・施策との連携等

- 立地適正化計画は、マスタープランのほか、都市計画（施設整備、事業実施、土地利用規制）との総合的な連携を図るべき。
- コンパクト・プラス・ネットワークの両輪となる地域公共交通網形成計画と一体的に検討・作成をすべき。
- 加えて、健康・医療・福祉政策、住宅政策、商業・産業政策、防災政策など、コンパクトシティを土台としたまちづくりのビジョンの提示や、各種の政策連携を強めていくことが必要。
- こうした取組のためには、専門的な人材の確保のほか、自治体の都市計画部局内、自治体内、自治体間それぞれの階層での連携を進めるなど、計画作成・推進体制の強化が重要。

⑤立地適正化計画における広域連携の推進

- コンパクトシティの取組の実効性を高めるため、広域的な視点が重要。都道府県の役割も大きい。
- 国は、立地適正化計画の作成検討段階から複数市町村によるデータを活用した協議や共同方針の作成などの取組が適切に行われるよう、広域連携を促進する仕組みづくりを含め、必要な支援を行うことが必要。
- その際、広域連携の結果、市町村の中間地点の市街化調整区域に施設が立地するといったことにならないよう、適正な連携を自治体に促すことが重要。
- また、広域連携の具体的なメリットを示していくべき。ハザードエリアやその他のリスクを考慮したまちづくりを進めていく上でのメリットもある。

⑥居住誘導区域の魅力向上

- 国は、居住誘導区域へ居住を誘導するため、財政・税制等様々なイ

ンセンティブ措置を検討するとともに、都市施設の整備などの選択と集中や、生活利便施設の立地促進などによる居住環境の向上を図るべき。

- また、これらを通じて居住誘導区域内での良好な住宅地形成を目指す事例をモデル都市として示していくべき。

⑦いわゆる非集約エリア（市街化区域内的の居住誘導区域外）の将来像

- 居住誘導区域の適切な設定のためにも、居住誘導区域外のエリアの方向性を示していくことが重要。
- また、非集約エリアを取り巻く状況や将来像は様々であり、人口減少下における新たなワークスタイル・ライフスタイルを実現する場となり得る地域も考えられることから、これらのニーズを柔軟に地域づくりに取り入れて施策に反映する仕組みを国としても考えていくことが必要。
- 一方で、居住誘導区域への居住の誘導の過程で、今後、当該非集約エリアの人口が減少し、空き地・空き家が発生することによる居住環境の急激な悪化などの外部不経済を経過措置的に防止することが必要なエリアも想定される。
- 非集約エリアの土地等を緑地や農地として活用することについては、都市全体におけるみどりのあり方やグリーンインフラ等としての位置づけの中で考えていくべき。立地適正化計画と緑の基本計画との連携も重要。
- その際、自治体、地域団体、近隣住民など様々な主体を利用・管理の主体として考えていくべき。併せて、住民や民間の提案を取り入れながら、行政がコーディネート役を果たすことが重要。
- 現に存する農地・緑地の適切な保全は、非集約エリアの環境保全に資する。生産緑地、田園住居地域等の制度の活用も有効。

3. 市街地拡散の抑制

(1) 開発許可制度の運用状況

- 市街化調整区域であっても、市街化区域に隣接・近接し概ね 50 戸以上の建築物が連たんする等の条件を満たす地域については、条例で区域・用途を指定することで開発許可が可能（都市計画法第 34 条第 11 号に基づく条例、通称「11 号条例」）。
- 市街化調整区域における開発許可件数及び面積（平成 29 年度）は 11,339 件、1,851ha。このうち、11 号条例による許可は 4,084 件（約 36%）、329ha（約 18%）。
- 市街化調整区域を有する開発許可権者の約半数が 11 号条例を制定しており（平成 30 年 4 月末時点）、うち、3 割弱がにじみ出し的な開発（11 号条例の対象区域が明確に定められていないため、市街化調整区域内で既開発地の外側に新たな開発が進むこと）を認めていることから市街化調整区域におけるスプロールが懸念される。
- 区域の指定方法としては、文言指定や図面指定があるが、文言指定の場合には区域が特定されない場合があり、図面指定の場合であっても広範囲に区域を指定している場合がある。

(2) 今後の対応の方向性

- コンパクトシティに向けた取組が進められる一方で、インフラ整備が一定程度進展した中で市街地が拡散する要素があり、公共交通や道路等のネットワークの維持や、世帯分離した世代の居住動向などの観点も踏まえた市街地拡散のコントロールが必要。
- 市街化調整区域における 11 号条例等は、非線引き都市計画区域とのバランスや既存集落の取扱い等も考慮しつつ、都市計画、立地適正化計画の観点も踏まえ、適切な市街地のコントロールができるよう、運用すべき。具体的には、11 号条例の廃止や対象区域の絞り込み、にじみ出しを認めないなど、法の趣旨に沿った対象区域の厳格化や、11 号条例に代えて地区計画を活用することなどが考えられる。

Ⅲ. 都市居住の安全確保

1. 背景

- 平成 30 年は、7 月の西日本豪雨などによる広範囲な被災が発生。土砂災害・浸水被害等により多くの人的被害。
- 昨今の自然災害の頻発・激甚化を踏まえ、治水対策や土砂災害対策と併せて、災害リスクを勘案した安全な都市形成を推進することが重要な課題であり、災害の発生のおそれのある区域（ハザードエリア）における居住や施設立地等の土地利用のあり方を検討することが必要。

2. これまでの取組の現状

（1）立地適正化計画の居住誘導区域の設定

- 居住誘導区域の設定について、建築基準法における災害危険区域のうち建築が禁止されている区域については、法令で明示的に除外。それ以外のハザードエリアについては、都市計画運用指針（技術的助言）において、
 - ・土砂災害特別警戒区域等（レッドゾーン）（注1）については、「原則として含まないこととすべき」
 - ・土砂災害警戒区域等（イエローゾーン）や浸水想定区域等については、「総合的に勘案し、適切でないとは判断される場合は、原則として含まないこととすべき」としているが、レッドゾーンを居住誘導区域に含めている都市が一部存在。また、現状として、市街地の広範囲が浸水想定区域である実態があるため、浸水想定区域は約 9 割の都市で居住誘導区域に含めている。

（2）開発許可制度の運用

- 開発許可制度については、法令で、土砂災害特別警戒区域等（注2）内は原則許可禁止としているが、自己居住用・自己業務用は対象外（開発許可実績）※H28～H30.9

- ・自己居住用：32件（住宅用途の開発許可に占める割合は低い。）
- ・自己業務用：41件（学校・旅館・集会所等の不特定多数が利用する施設も含まれる。）

注1：土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、災害危険区域（建築基準法第39条第2項に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く）、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域。

注2：土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域。

3. 今後の対応の方向性

- ハザードエリアに対しては、都市計画の立場から、都市の将来像を見据え、災害リスクに応じた立地の抑制等を図るとともに、現に居住する住民の安全確保に向けた方針・方策を示していくべき。立地適正化計画にも方向性を明示すべき。
- 国としては、居住誘導区域設定の判断に当たっては、災害の種類・特性（発生頻度・避難時間を含む）に応じて、できるだけ丁寧な災害リスク評価が行われるよう環境整備を図るとともに、土砂災害特別警戒区域など居住を誘導することが適切ではないエリアの居住誘導区域からの除外を徹底すべき。浸水想定区域や土砂災害警戒区域等を居住誘導区域に含める場合には、防災対策の状況や今後の取組等も含めた考え方について、自治体が説明責任を果たすことが重要。必要な安全対策が講じられることにより、居住誘導区域に含めることが可能なエリアについては、これらの条件が満たされた時点で居住誘導区域とする区域として位置付けることも考えられる。
- ハザードエリアの追加や対策の実施等による見直しがあった場合など、必要に応じて居住誘導区域の設定の見直しも進めていくべき。
- 国としては、公的責任を持つ自治体に対し、こうした取組に対する技術的な支援やインセンティブを付与していくことが必要。
- 居住誘導区域の内と外それぞれで、あらかじめ自治体で、防災部局と連携し、事後対策を含め、国や自治体による治水対策や土砂災害対

策、自治体や住民等による警戒避難態勢の整備等、地域特性に応じた安全確保対策のあり方や優先順位のつけ方等について位置づけておく取組を促進すべき。特に、居住誘導区域においては、人口が集積されるという特性を踏まえ、必要な治水対策や土砂災害対策等に加え、民間施設も活用した避難対策などの安全対策を促進すべき。

- 併せて、住民への災害リスクや上記対策に関する情報提供など丁寧なリスクコミュニケーションを図っていくべき（行政・民間双方を含む。）。居住誘導区域外のハザードエリア内の地価が安いことにより新たな居住が発生する可能性についても、災害リスクに関する情報提供等によりその抑制を図ることが重要。
- 災害発生前のハザードエリアからの移転は合意形成等の面から困難な場合も多く、他の対策もある中での選択肢の一つとして、防災集団移転等の公的事業による移転のほか、時間をかけた自主的な移転の誘導を考えていくべき。住民や民間からの提案を活用していく仕組みも重要。
- ハザードエリアからの移転を誘導する場合には、居住誘導区域への移転の誘導を図ることにより、政策の相乗効果を目指すべき。
- 自主的な移転の誘導の場合、面的ではなく個々に移転が進むこととなることに留意すべき。跡地を防災のために活用して安全性を高めるなどのシナリオを考えていくことが必要。
- 国としては、こうした移転のための仕組みづくりと併せて移転跡地の適正な管理・利用を促進するための方策を考えていくことが必要（例：粗放的管理、防災のための活用、農地・緑地等への転用など）。
- 開発許可制度の運用に当たり、土砂災害特別警戒区域等への自己業務用建築物目的の開発については、第三者に被害を及ぼす可能性があることから、特定の観光資源の活用など、その場所に立地する個別の事情も考慮しつつ、適切な情報提供等を通じた開発の抑制を図るべき。

IV. 今後に向けて（更なる検討課題）

- 今般、立地適正化計画が令和元年度で制度創設5年を迎えることや、昨今の自然災害の頻発・激甚化等を踏まえ、様々な都市計画基本問題のうち、「コンパクトシティ政策」「都市居住の安全確保」をテーマに審議。
- 立地適正化計画については、居住誘導区域を中心に審議を進めたが、都市機能誘導区域についても、コンパクトシティにおける内側を充実させていくとの観点から、引き続き、今後のあり方を考えていくことが必要（誘導施設の確保、まちなかの歩きやすさなど利便性の向上等）。
- 情報技術の進展や新たなライフスタイルの普及等の状況も踏まえて、空間のあり方を見直していくことも必要。
- 立地適正化計画に基づく取組が進められる中で、災害とのかかわり、市街化区域内の居住誘導区域外の区域のあり方、11号条例と非線引き区域の関係など、都市計画に関わる様々な問題が顕在化してきた。また、各々の都市構造に応じて、コンパクトシティに取り組む必要があることも明らかになってきている。これらを踏まえ、立地適正化計画や都市計画に係る制度や運用の見直しなど、今般取り上げたテーマ以外も含め、都市計画基本問題を不断に検討していくことが必要。