

今後の進め方・ ご議論いただきたい論点について

令和 7 年 5 月 22 日
国土交通省都市局

○人口減少・少子高齢化が進む中で、「安心して働き、暮らせる地方の生活環境の創生」に向け、持続性や活力のある都市再生・地方創生はどのように取り組むべきか。

- 都市の規模や立地に応じた課題の整理、都市再生の役割の整理等が必要ではないか。
- 経済成長に向けて、イノベーション創出や様々な都市機能の集積が重要となるのではないか。
- 国際競争力を強めていくという観点から、大都市におけるカーボンニュートラル等の取組が重要。
- 都市郊外部について、地域の合意を得つつ長期的なビジョンを持つことが重要ではないか。
- 地方都市の競争力強化のため、自然環境に恵まれている点なども踏まえつつ、個性を活かしながら都市構造を変えていくことが重要ではないか。
- 地方都市において投資を促進する仕掛けづくり、稼ぐ力を高めるための都市再生が必要ではないか。
- 地方創生の取組として、仕事を創出しつつ、サテライトオフィスの設置等の場づくりが必要ではないか。
- 官民連携でのまちづくりを進めるため、まちづくり団体の資金源等を含めた持続性をしっかりと担保すべきではないか。
- 都市の価値を評価するには人や物の関係性に注目することも重要であり、顔が見える範囲での「共」の関係をしっかりと再評価していくことが重要ではないか。
- 人口減少下で市街地維持の観点から管理運営の重要性が高まっているが、都市再生特措法を含めた都市計画法制の中で管理運営の観点をどのように埋め込んでいくべきか。
- エリアマネジメントは財源・人材の確保の点から業務地域が中心となっているが、住宅地での実践も重要。

○気候変動による自然災害の頻発化・激甚化や大規模地震の切迫に備え、持続可能でレジリエントなまちづくりをどのように実現すべきか。

- ・ 暫定性、機動性を発揮できる柔軟でアジャイルな計画を模索することが必要ではないか。
- ・ 持続可能でレジリエントなまちづくりの実現に当たっては、既存の色々な設備の取捨選択など、住民にとって痛みを伴う選択が迫られるような場面があると感じる。関係主体者間の丁寧な合意形成が重要。
- ・ 国土強靱化の取組を推進しているが、自治体の策定する計画として、マスタープランや総合計画と国土強靱化地域計画の連動が重要。各種計画毎に策定のタイミングは異なるが、すり合わせを実施すべき。
- ・ 都市の価値を評価するには人や物の関係性に注目することも重要であり、顔が見える範囲での「共」の関係をしっかりと再評価していくことが重要ではないか。（再掲）

○緑地の確保や居心地が良く歩きたくなる歩行者中心の空間作り等、Well-Being の向上や人中心のまちづくりに向けて必要な取組はどのようなものが考えられるか。

- ・ 資金源の観点も含めて、ウォーカブルを推進する組織の持続性をどのように担保できるかを検討すべき。
- ・ 都市の緑地に対する貢献として、さいたま市のストリートプランツのような道路上の緑を増やすような仕組みの検討も進めるべき。
- ・ ウォーカブルの概念について居心地がよだけでなく、情報や機会の取得なども含めて考えるべきではないか。

○歴史・文化・景観等の地域資源を活かしたまちづくりを深化するために、どのような取組が必要か。

- 地方都市の競争力強化のため、個性を活かしながら都市構造を変えていくことが重要ではないか。(再掲)
- 地域資源を活かしたまちづくりに際しては、観光振興は目的のひとつになりうるが、地域住民の福利に根ざしたものとすべきではないか。
- 人口減少下では関係人口を増やすことが重要であり、地域住民、観光客双方がよいと感じるまちづくりが必要ではないか。
- 地域の「残すべき価値」をどのように評価していくべきか。
- マッチング・コーディネートするような人材・組織づくりが観光まちづくりにおいて課題。
- 空き家の利活用などを含めたアフォードブルハウスの提供も、まちの魅力を引き出すことにつながる。

○都道府県や市町村間の連携等、広域的な視点でのまちづくりをどのように考えるべきか。

- 都市の規模や立地に応じた課題の整理、都市再生の役割の整理等が必要ではないか。(再掲)
- 都市の魅力を向上させ、都市政策を推進していくためには、交通政策、住宅政策、国土強靱化政策等との連携を強化すべきではないか。
- 国、都道府県、市町村の役割分担を明確化しつつ、「協調」の発想で広域連携を進め、「都市圏」として成長戦略や都市計画を推進していくべきではないか。
- 市町村間連携に際しては都道府県による支援が非常に重要ではないか。
- 都市圏の一体性があるにも関わらず土地利用規制の強度の不連続性が生じている地域にどのようにアプローチしていけばよいのか。
- 連携の際には計画評価に必要なデータのプラットフォームが必要になるのではないか。

○自動運転等の新技術に対応した都市施設・空間の形成について、どのようなまちづくりを検討していくべきか。

- 実空間の中でどのように交通投資をしていくか、交通軸が消滅しないようにしていくかを検討すべき。
- 自動運転でポイント間を結ぶと街中に人がでてこなくなる、リアルスペースにどう人を戻すかにデジタル技術をうまく使うべき。
- 自治体の負担軽減に配慮し、DXの推進や既存計画の枠組みの活用等が必要ではないか。
- リアルな所在地の隣接を超えた広域連携など、デジタル技術等を活用した都市計画、まちづくりを進めてはどうか。
- ドローン物流や自動運転バスなどのデジタル技術を活用することで、若者世代にとっても魅力的なまちづくりにつながるのではないか。

○ **法制度創設から約20年が経過した「都市再生」のこれまでの取組を振り返るとともに、中長期的な視点や地域文化を育む観点から、新しい時代の都市再生のあり方を検討**するため、有識者懇談会を設置（R6.11）。

（委員等）
【委員】（◎：座長、敬称略）

- ◎ 野澤 千絵 明治大学政治経済学部 教授
- 有田 智一 筑波大学システム情報系社会工学域 教授
- 石山 千代 國學院大學観光まちづくり学部 准教授
- 上野 美咲 和歌山大学経済学部 准教授
- 大沢 昌玄 日本大学理工学部 教授
- 三浦 詩乃 中央大学理工学部 准教授
- 村山 顕人 東京大学大学院工学研究科 教授
- 山村 崇 東京都立大学都市環境学部 准教授

【オブザーバー】

- 一般社団法人 不動産協会
- 独立行政法人 都市再生機構
- 一般財団法人 民間都市開発推進機構
- 日本商工会議所
- 全国都市再生推進協議会 全国エリアマネジメントネットワーク

【関係省庁】

- 国土交通省
 - 総合政策局 地域交通課
 - 国土政策局 総合計画課
 - 住宅局 市街地建築課
 - 観光庁 観光資源課
- 内閣府 地方創生推進事務局
 - 参事官（都市再生担当）
 - 参事官（地域再生担当）
 - 参事官（中心市街地活性化担当）
- 文化庁 文化資源活用課

（事務局：国土交通省都市局）

【第1回】 テーマ：これまでの都市再生の成果・課題の整理	R6.11.22
【第2回】 テーマ：地域資源を活かした都市の個性の確立のあり方（1） ※まちの個性を形成する歴史的建造物、古いまちなみ等の保全・活用 等	R6.12.10
【第3回】 テーマ：地域資源を活かした都市の個性の確立のあり方（2） ※ウォークアブル政策の成果・課題、今後の方向性 等	R7.1.15
【第4回】 テーマ：質や価値の向上を実現する都市開発のあり方（1） ※都市再生プロジェクトの制度・事業手法 等	R7.1.27
【第5回】 テーマ：質や価値の向上を実現する都市開発のあり方（2） ※先進事例を踏まえた今後の都市再生プロジェクトの方向性 等	R7.2.28
【第6回】 テーマ：まちづくりを支える人材・財源確保のあり方 ※これからのエリアマネジメント、ファイナンスのあり方 等	R7.3.17
【第7回】 テーマ：懇談会 中間とりまとめ（骨子）	R7.3.24
【第8回】 テーマ：懇談会 中間とりまとめ	R7.4.24

※ 5月16日に中間とりまとめを公表



（第1回懇談会の様子）

成熟社会の共感都市再生ビジョン（都市再生の方向性）

目指すべき都市再生の方向性

- 我が国は、人口増加局面で量的拡大を追求する成長社会から、**精神的な豊かさや生活の質、価値の向上に重きを置く成熟社会に移行。**
- 建築費の高騰による影響、人口減少等による需要の不確実性を踏まえ、**都市の個性と質や価値に着目し、大都市と地方都市とが連携しながら、中長期的に持続可能な都市の再生を図る必要。**

引き続き、都市の**普遍的魅力**を向上させるとともに、画一化することなく**固有の魅力**を一層高めていくため、官民連携の創意工夫を促し、これを評価することで、都市に人々の「共感」を呼び込む施策を推進。

安全性の高さ
利便性の高さ
快適性の高さ
⋮

都市の
普遍的**魅力**

都市の
固有の**魅力**

地域の歴史・文化、自然・景観
本物の雰囲気（オーセンティシティ）
コミュニティ、ローカルビジネス
⋮

子どもから若者・高齢者まで多世代が共創し、多様な価値観を包摂するインクルーシブなまちづくりを進めつつ、両方の魅力をとともに高め、育てることが、人や投資を呼び込む都市の磁力の強化に繋がっていく。

必要な視点のポイント

①「**経済的価値**」と「**公共的価値**」を官民連携で両立するために計画段階からの協働を促進



②都市の**固有の魅力**に着目し、**地域資源**である**既存ストック**の活用を促進



③まちを「**育てていく**」という視点により、**将来の可変性・柔軟性**を許容する「**余白**」の創出を促進



成熟社会の共感都市再生ビジョン（取り組むべき施策）

1. 協働型都市再生によるウェルビーイングの向上

- 事業環境の変化を踏まえ、限られた事業費の中で収益を最大化する観点から、**魅力的な施設の整備及び管理運営に課題**。
- 脱炭素化等による環境負荷の低減、地域固有の文化の振興等に対応する**都市再生の理念を構築し、ウェルビーイングの向上**を促進。
- 持続的なエリアマネジメント、地方創生、アフォーダビリティの確保等、**ソフト面を含む多様な工夫を講じる公共貢献の評価**を促進。

2. 余白を楽しむパブリックライフの浸透

- 都市に**将来の可変性・柔軟性を許容する「余白」を残す**ことで、**パブリックスペースにおける多様な活動を創出する視点を重視**。
- **ウォークブル政策とほこみち・交通政策との連携、民地も含むパブリックスペースの更なる利活用、事業初動期の準備段階の充実**を促進。

3. 地域資源の保全と活用によるシビックプライドの醸成

- 登録有形文化財、地方指定文化財、昭和期に建てられた魅力的な建造物など、**毀損・滅失の危機にある地域資源をまちづくりに活用**。
- **シビックプライドの醸成による域内への磁力の強化、国内外の観光客の誘客による域外から稼ぐ力の強化・保全への再投資**が必要。
- 関係省庁で連携して、**歴史まちづくりの裾野の拡大、将来的な活用を前提としたエリア価値を高める地域資源の保全**を促進。

4. 業務機能をはじめ多様な機能の集積による稼ぐ力の創出

- 都市は、**創造的活動を活性化する「共創の場」**として、ヒト・コト・アイデアが集い、出会い、新たな価値やイノベーションを創造・創出する舞台。
- 立地適正化計画に業務機能はじめ様々な機能を位置付ける等により、**居住機能との近接性の確保による居住者の利便性向上**を促進。

5. 共創・支援型エリアマネジメントによる地域経営

- エリアマネジメント団体は、**主体的に地域に関わり合いながら、居住者や来訪者等と新たな価値や営みを共創し、地域経営を担う存在へ**。
- **計画段階から将来的な管理運営を見据えた仕組みづくりや、エリアマネジメントの官民協調領域を位置付けた活動計画の策定**を促進。



- ・前回委員の皆様から頂いた論点、都市局懇談会での提言等を踏まえ、最近の都市政策上の論点を整理すると以下のとおり。
- ・これらはいずれも、人口減少、少子高齢化、災害の激甚化等の社会情勢の変化の中で、都市の持続性を高めるために不可欠な喫緊の課題。今後これらの論点について個別に検討を進めていくこととしてはどうか。

【ご議論いただきたい論点】

1. 集積による利便性、生産性の向上
2. 個性を活かしたまちづくり
3. 都市マネジメントの高質化
4. 災害リスクを含めた適切な土地利用のあり方
5. これらを推進するための政策間、地域間での連携

1. 集積による利便性、生産性の向上

＜論点 1＞ 居住者の利便性を高め、あわせて地域の稼ぐ力を高めるために、まちなかにどのような機能の集積が必要となり、そのために都市政策としてどのような取組が必要か。

＜各委員からお示し頂いた主な論点＞

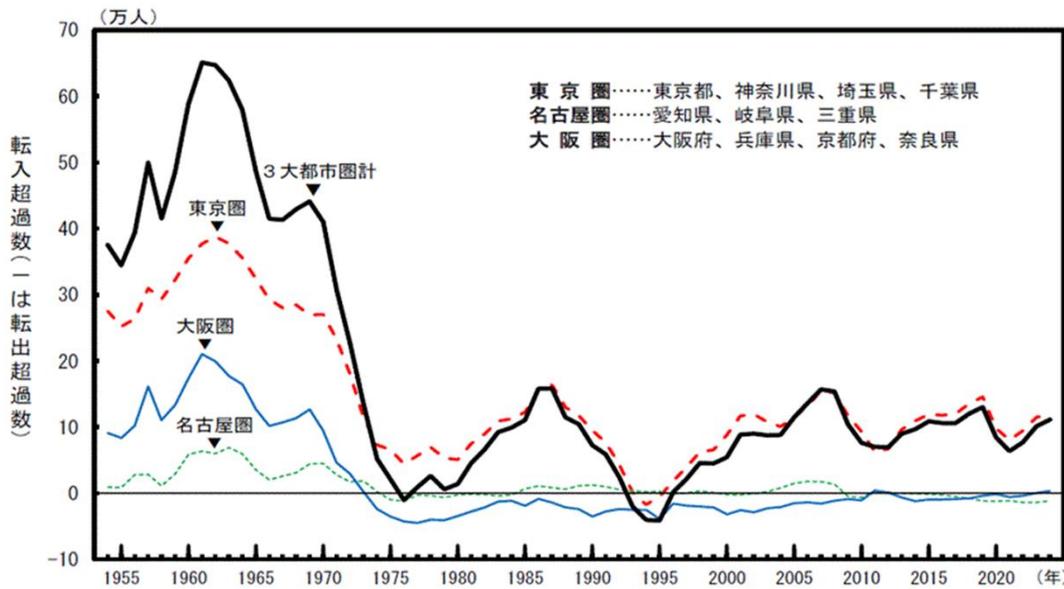
- 経済成長に向けて、イノベーション創出や様々な都市機能の集積が重要となるのではないか。
- 地方都市において投資を促進する仕掛けづくり、稼ぐ力を高めるための都市再生が必要ではないか。
- ウォークブルの概念について居心地がよだけでなく、情報や機会の取得なども含めて考えるべきではないか。
- 地方創生の取組として、仕事を創出しつつ、サテライトオフィスの設置等の場づくりが必要ではないか。 等

＜関連する懇談会提言概要＞

- 都市は、創造的活動を活性化する「共創の場」として、ヒト・コト・アイデアが集い、出会い、新たな価値やイノベーションを創造・創出する舞台。
- 立地適正化計画に業務機能はじめ様々な機能を位置づける等により、居住機能との近接性の確保による居住者の利便性向上を促進。

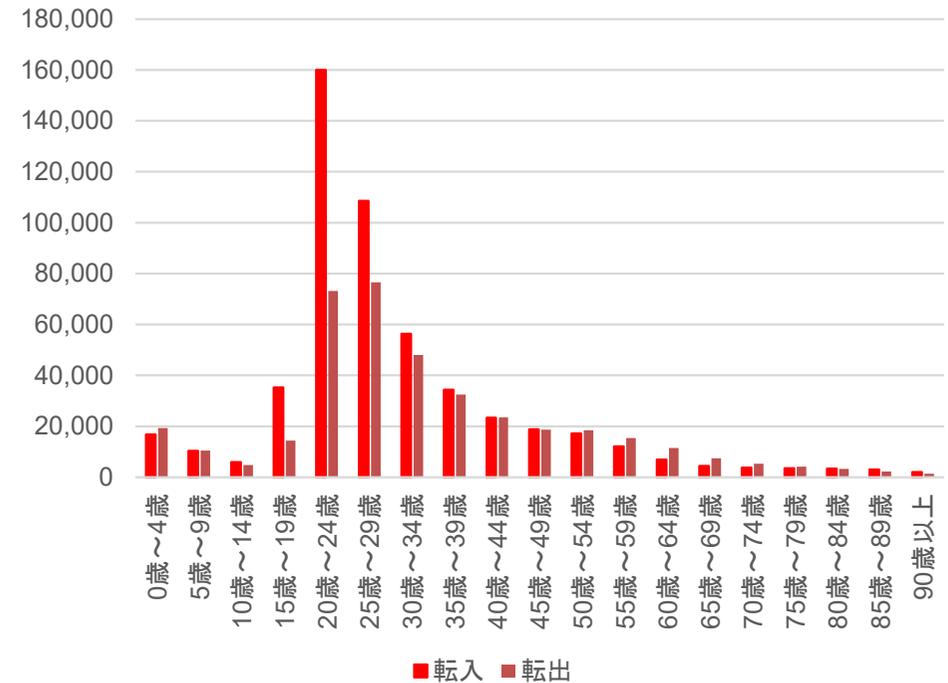
地方都市や主要な集落を今後とも維持するためには、一定程度の人口集積が不可欠。しかしながら、現在、若者世代が東京圏に転入する傾向が続いている。現在の20代は年齢別人口平均120万人程度で、東京圏以外居住者は100万人程度。このうち16万人（転出入差では8万人）が東京圏へ移転。

図6 3大都市圏の転入超過数の推移（日本人移動者）（1954年～2024年）



出典：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」(2024年)より

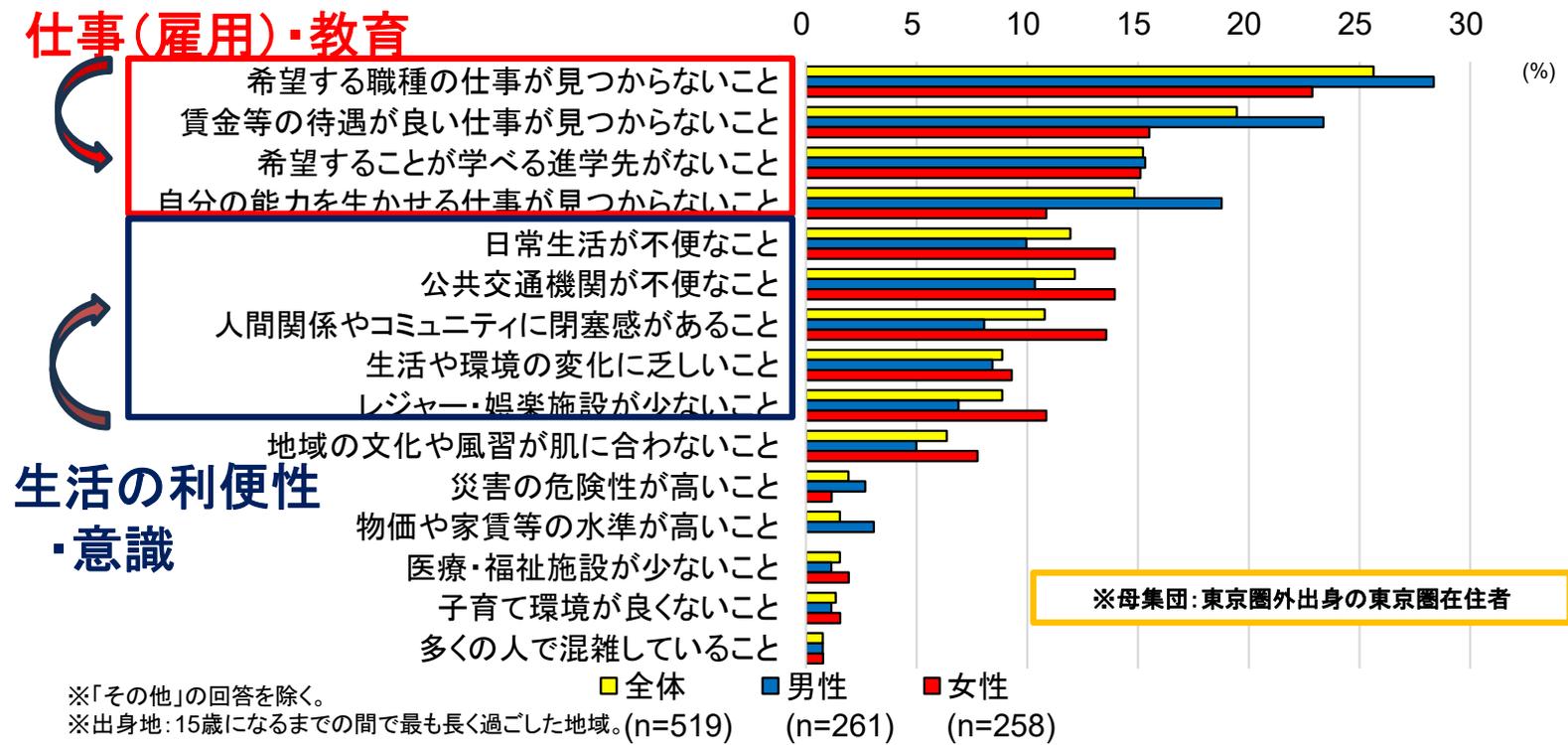
年齢別東京圏転出入者数



出典：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」(2024年)より都市局作成

○ 地方都市から人々が転出する理由として、「仕事・進学先が少ない」・「まちなかの魅力が乏しい」ことがあげられている。

Q あなたが地元に残らずに移住することを選択した背景となった事情として、あなたの地元にあてはまるものを全てお選びください。



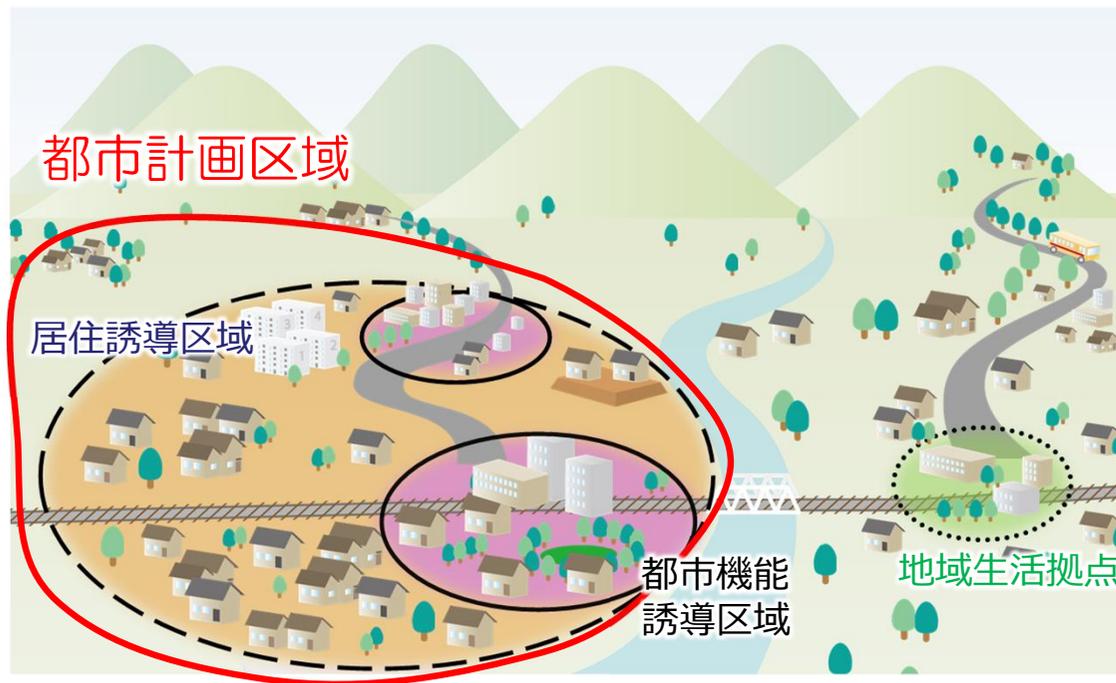
※「その他」の回答を除く。
 ※出身地: 15歳になるまでの間で最も長く過ごした地域。(n=519) (n=261) (n=258)

出典: 国土政策局「企業等の東京一極集中に係る基本調査(市民向け国際アンケート)」(2020.11速報)より都市局作成

- コンパクト・プラス・ネットワークを実現するためには、将来の持続可能なまちの姿と取り組みを明確化し、住民をはじめとする関係各所に共有することが重要。
- 立地適正化計画は、このような趣旨から市街化区域（非線引き都市計画区域においては都市計画区域）の範囲に居住誘導区域と都市機能誘導区域、防災指針、様々な事業を定めるもの。
- 関連する市街化区域外（都市計画区域外を含む）の将来像についても、幅広く記載が可能。

○作成主体：市町村

※単独又は共同して作成する任意計画



持続可能なまちづくりの将来像（ビジョン）と
取り組み（アクション）を明確化し、広く共有

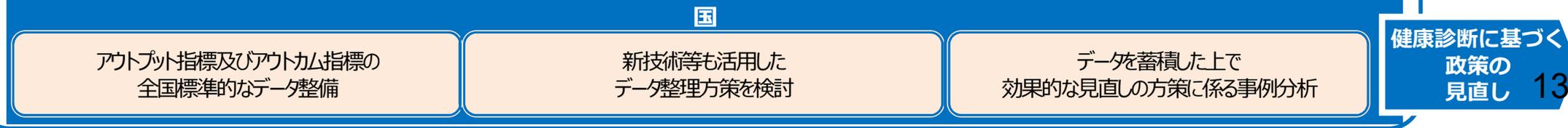
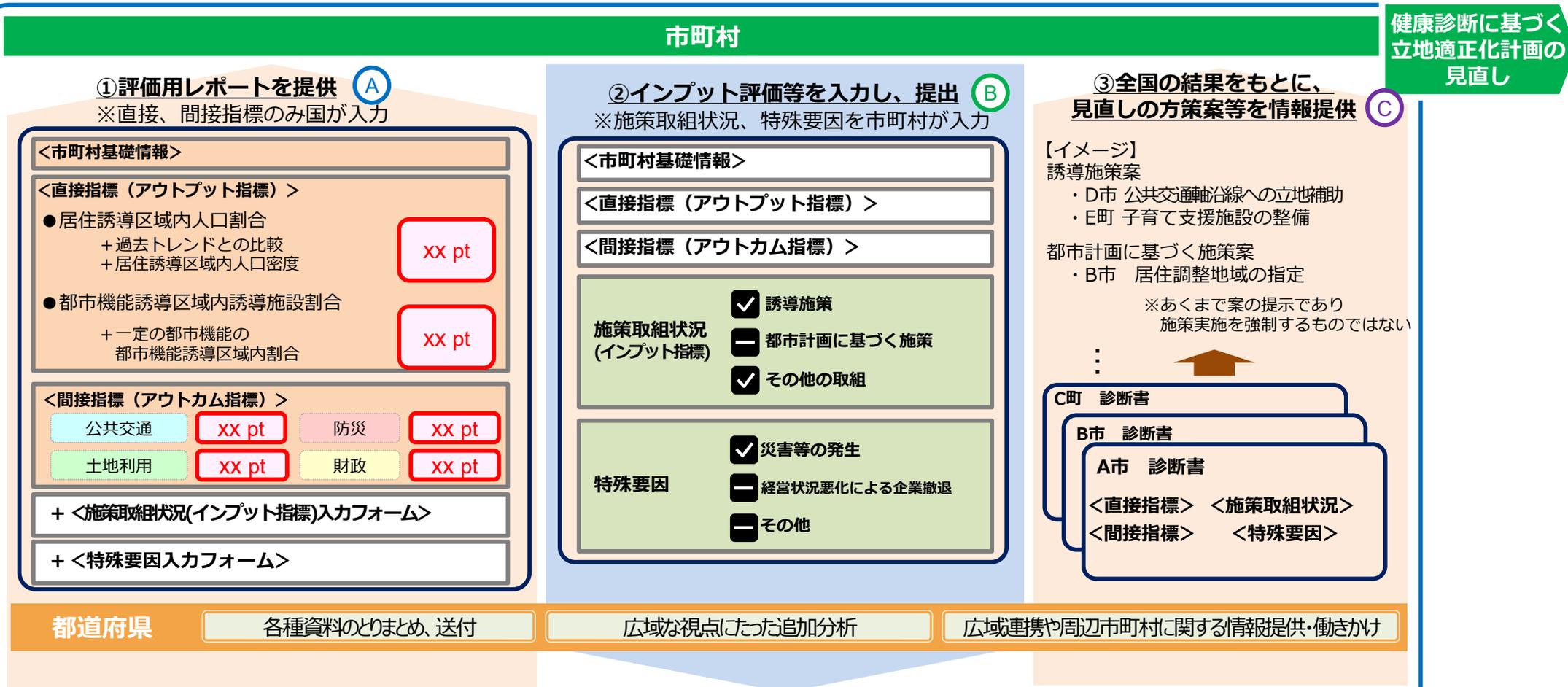
○計画事項

（都市再生特別措置法第81条第2項に規定）

- ①住宅及び都市機能増進施設の
立地の適正化に関する基本的な方針
- ②居住誘導区域（市町村が講じる施策を含む）
- ③都市機能誘導区域及び誘導施設
（市町村が講じる施策を含む）
- ④誘導施設の立地を図るための事業等
- ⑤防災指針
- ⑥②～⑤に基づく取組の推進に関する事項
- ⑦その他、立地の適正化を図るために必要な事項

※上記の記載に基づく法的効果が適用される
（誘導区域外における居住や誘導施設の立地に関する届出等）

- 立地適正化計画の見直し（評価と必要に応じた変更）の取組主体は引き続き市町村が担う
- 一方、国、都道府県も以下のように連携し協力を行う。⇒ 一連の取組を、『まちづくりの健康診断』として体系化
- 国はまちづくりの健康診断の実施にあたり、**基礎的なデータ・直接指標・間接指標を記載した評価用レポートを整備し市町村へ提供**
 - 市町村は、評価用レポートを確認するとともに、**施策取組状況（インプット評価等）や特殊要因を入力し、都道府県、国へ送付**
 - 国は市町村から受領したデータを蓄積し、**都市特性等に応じた見直しの方策案等を市町村等へ提示**
 - 都道府県はまちづくりの健康診断を**広域的な視点から確認し、広域連携の必要性や周辺市町村に関する情報提供**を可能な範囲で実施

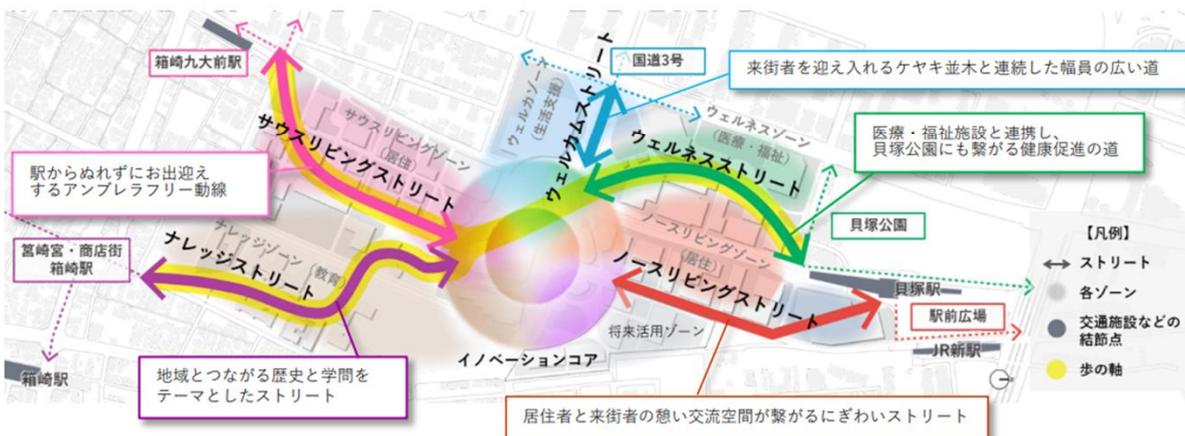


- 都心部至近の九州大学箱崎キャンパス跡地にて、再開発が進行中。
- まちのコアにイノベーション拠点を設け、次世代通信基盤研究拠点、九州大学、ビジネス街区との連携により、エリアからの「新産業の創造・発信」を目指す。
- あわせて、「地域に開かれたミクストユースなまちの実現」も掲げ、交流・にぎわい、生活支援、医療・福祉、教育、居住など多様な機能の配置を構想。

< HAKOZAKI Green Innovation Campus >



▲イノベーションコア



○ 長岡市では、日本初「イノベーション地区」創設を目指して、関係機関と研究連携協定を締結し、産業を中心とした都市機能の集積をまちなかで進めている。2023年には人材育成と産業振興の拠点となるミライ長岡が開業。大学・高専の持つ専門性、最先端工学からデザイン、マーケティングなどの強みを活かして学生起業家、大学発ベンチャー等が續々誕生。

■ 米百俵プレイス ミライ長岡

- 市街地再開発事業で整備された複合施設である「米百俵プレイス」内に、**まちなかのイノベーション創出・産業振興の拠点となる「ミライ長岡」を整備。**
- 人づくりの場となる図書館「互尊文庫」や、産業づくりの場として地域の4大学1高専と企業が連携を行う“NaDeC BASE”が入居。



事業名：大手通坂之上町地区市街地再開発事業
 事業者：独立行政法人都市再生機構 等
 竣工：2023年 (A2街区・C街区)
 主用途：店舗、銀行、交流施設、図書館

“日本初”「イノベーション地区」を創生
 R4.3 長岡市・内閣府地方創生推進事務局・東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター(CREI)による研究連携協力協定 締結

市民協働の拠点
 シティホールプラザ
 アオーレ長岡

学びと交流の拠点
 まちなかキャンパス長岡

子育て支援の拠点
 子育ての駅 ちびっこ広場

防災と震災伝承の拠点
 長岡震災7-カイフセンター
 「きおくみらい」

学生によるマルシェ&語り場
 『まちなかぶんがさい』

歩道の有効活用
 オープンカフェ
 『まちカフェ』

ながおか市民センター
 コワーキングスペース
 サテライトオフィス
 市役所 市民センター庁舎
 市役所 本庁舎
 市役所 大手通庁舎

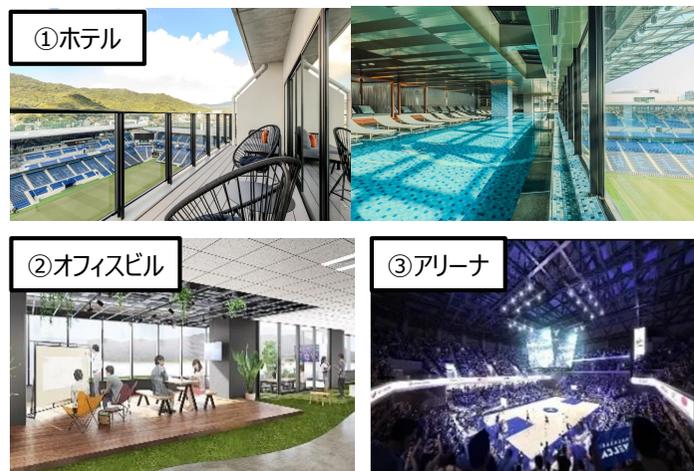
USEN'S SQUARE
 長岡在住で首都圏企業に完全リモートワーク

NAGAOKA WORKER
 多様な働き方のミライ

米百俵プレイス 北館
 米百俵プレイス 西館
 米百俵プレイス 東館
 A-1街区
 A-2街区
 B街区
 C街区

長岡駅

- 長崎スタジアムシティは、都市中心部に位置する工場跡地において、地元の大企業が中心となって、公共性の高いサッカースタジアムやアリーナを民設民営で建設するとともに、事業の安定と収益の多角化にも資するサッカースタジアムが一望できるホテルやオフィス・商業施設を併設するなど、民間の力でスポーツを中心とした新たな「まち」を創出したプロジェクト。



■ スタジアム・アリーナを中心とした面的なまちづくり

- 長崎駅徒歩圏内の大規模な工場跡地を活用して、**長崎に本社を置くジャパネットHDが、異業種であるスポーツ・まちづくり事業に参画し、収益性等の観点から全国的にも事例の少ない民設民営形式でスタジアム・アリーナを整備。**
- スタジアムシティ整備と並行して、周辺の歩道整備や回遊促進を図るイベントの実施など、ハード・ソフト面での官民連携体制を構築。
- スタジアム・アリーナは単体での収益化が難しいため、ホテル・商業施設・オフィス・駐車場など**収益を多角化し、スタジアムシティ全体の事業安定性を確保。**
- 多様な施設を整備することで日常的に人々が訪れる賑わい空間を作りだし、**交流人口の増加や雇用の場の創出を通じて地域課題の解決に寄与。**

■ 地元企業主体ならではの個性的な取組

- 全客室の7割から試合観戦が可能であり、スタジアムビューの屋内プール・ジェットバス・サウナなども含む**スタジアムシティホテルを併設。**
- Jリーグの試合は年間20日程度しかないので、試合日以外の稼働率向上を図るため、スタジアムVIPルームをホテルの客室として活用。
- ソフトバンクと協力し、**エリア全体でスマートシティの取組を進める**ことで、利用者側の顧客満足、運営者側の効率性向上に貢献。

事業者 : (株)ジャパネットホールディングス
 竣工 : 2024年
 主用途 : サッカースタジアム、アリーナ、ホテル、商業施設、オフィス 等
 延床面積 : 176,346㎡

→開業後2か月で約95万人が来場
 約半年で250万人が来場

- イノベーションの創出や地場産業の振興を図るエリアを設定し、産業の集積・「稼ぐ力」の強化を推進する取組も。
- その際、例えば立地適正化計画において当該エリアを位置付けることにより、住まいや都市機能との近接性の確保による利便性の向上や、にぎわい創出によるまちの魅力の向上、まちなかの既存ストックの有効活用なども期待される。

■ 福島県会津若松市

- ・ICTを専門とする会津大学を学術研究核として、ITやバイオテクノロジー関連の高度先端技術などを活用した産学連携を推進。
- ・首都圏などのICT関連企業が機能移転できる受け皿としてのオフィス環境（スマートシティAiCT）を整備し、アクセンチュア(株)等の36社が入居。



<会津大学>



<スマートシティAiCT>

■ 山形県鶴岡市

- ・平成13年の慶應義塾大学先端生命科学研究所の設置を契機に、バイオ系の研究・教育機関、民間企業等が集積（鶴岡サイエンスパーク）。バイオサイエンスのベンチャー企業が次々に誕生。
- ・関連する医療、新技術の研究機関や企業の進出に加えて、若者の新たな雇用の場や多様なサービスの集積が期待される。



<鶴岡サイエンスパーク>



関連企業が集積

■ 愛知県瀬戸市

- ・中心市街地の空き家について、地域固有のやきものの伝統を引き継ぐ若い世代のアトリエ・住まいとしての利活用を推進。
- ・また、「ものづくり」の活動を行う「ツクリテ」の支援やツクリテ同士の交流の拠点施設である「せとまちツクリテセンター」、研修生を受け入れる瀬戸市新世紀工芸館を設置。



<せとまちツクリテセンター>



<瀬戸市新世紀工芸館>

■ 静岡県静岡市

- ・静岡県が、海洋産業の振興と海洋環境の保全の世界的な拠点形成を目指すマリンオープンイノベーションプロジェクトを推進。
- ・プロジェクト拠点として、静岡市清水駅周辺地区のウォーターフロントエリアに「マリンオープンイノベーションパーク (MaOI-PARC)」を設置し、大学、研究機関、企業等が活用できる共用ラボ等を整備。



MaOIプロジェクト



<MaOI-PARC>

2. 個性を活かしたまちづくり

〈論点2〉 地方都市の魅力を引き出すため、地域の歴史文化等の個性を活かすことが重要となるが、地域住民と観光客のバランスをとりながら、どのようなまちづくりを進めていくべきか。

〈各委員からお示し頂いた主な論点〉

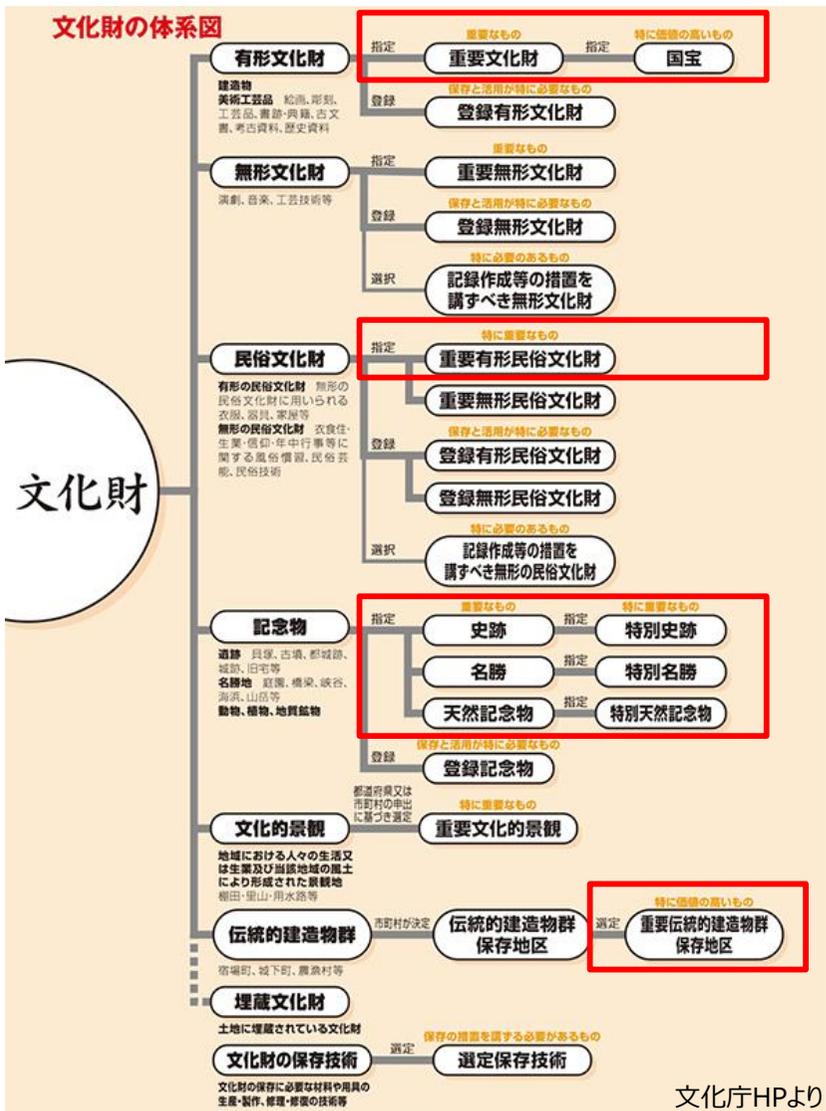
- 地方都市の競争力強化のため、個性を活かしながら都市構造を変えていくことが重要ではないか。
- 地域資源を活かしたまちづくりに際しては、観光振興は目的のひとつになりうるが、地域住民の福利に根ざしたものとすべきではないか。
- 人口減少下では関係人口を増やすことが重要であり、地域住民、観光客双方がよいと感じるまちづくりが必要ではないか。
- 地域の「残すべき価値」をどのように評価していくべきか。 等

〈関連する懇談会提言概要〉

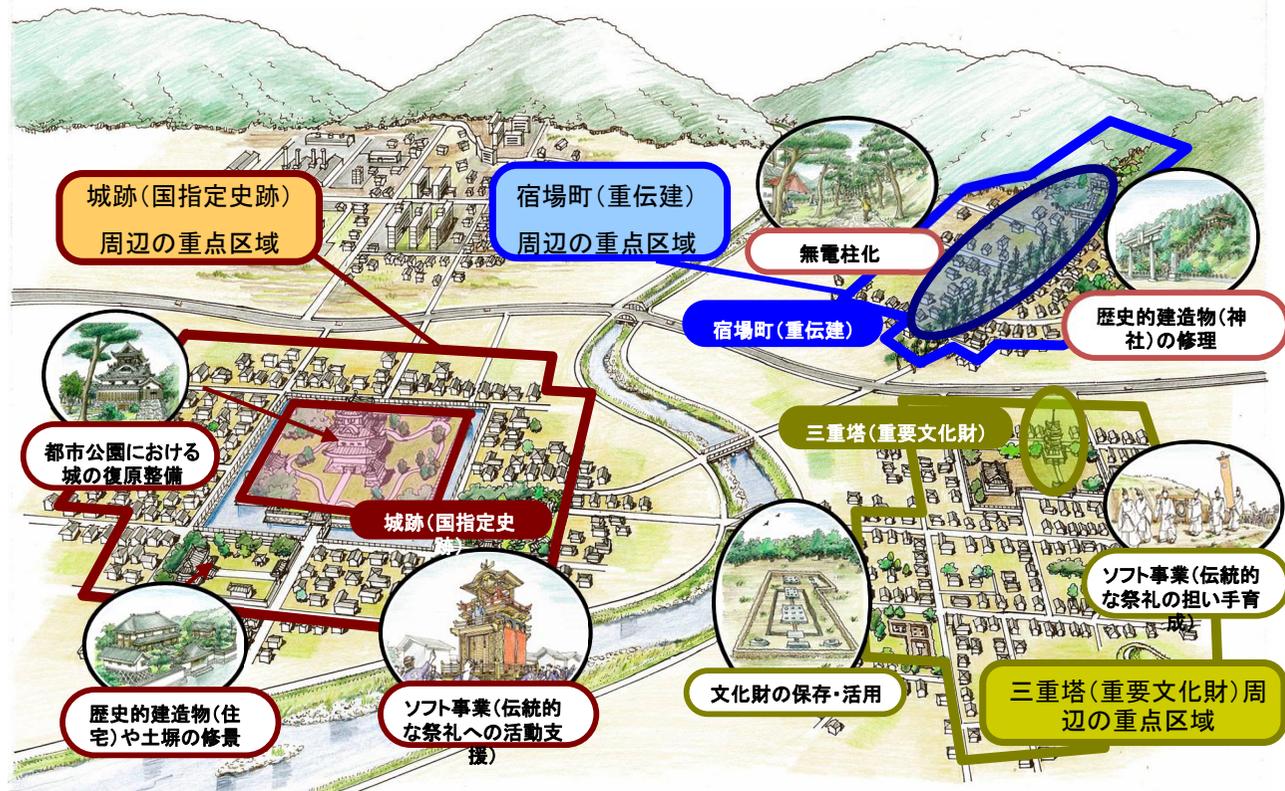
- 登録有形文化財、地方指定文化財、昭和期に建てられた魅力的な建造物など、毀損・滅失の危機にある地域資源をまちづくりに活用。
- シビックプライドの醸成による域内への磁力の強化、インバウンド誘客による域外から稼ぐ力の強化・保全への再投資が必要。
- 歴史まちづくり計画の核となる文化財の類型を見直すことで、歴史まちづくりに取り組みたい地方公共団体が柔軟に策定できる計画とするなど、関係省庁の連携の元、歴史まちづくりの裾野を拡大する必要。
- 主に市街地において、その地域の歴史や文化を形成してきたエリア価値を高めるポテンシャルを有する地域資源について、その将来的な活用を前提としつつ、構造補強等の保全措置を講じることも考えられる。
- 広域的な景観等の保全など、都道府県の役割についても検討が必要。

- 歴史まちづくり法に基づく「歴史まちづくり計画」においては、核となる国指定文化財等の建造物とそれと一体となって歴史的風致を形成する周辺市街地を重点区域に設定し、歴史・文化を活かしたまちづくりを推進。
- 現行法では、重点区域に含む必要がある建造物は重要文化財や重要伝統的建造物群等に限られる。

■赤枠囲み：重点区域に含むことが必要な文化財の類型



■歴史まちづくり計画に基づいた歴史まちづくりのイメージ



歴史的な人々の活動・建造物や、維持向上したい市街地環境があっても、核となる建造物が重要文化財や重要伝統的建造物群などでなければ計画的な歴史まちづくりに取り組めない状況。

※歴史まちづくり計画（歴史的風致維持向上計画）
 ……H20年度の歴史まちづくり法制定後、全国で98都市（R7.5時点）が歴史まちづくり計画を策定し、国の認定を受け、歴史・文化を活かしたまちづくりを推進している。

- 主に市街地においても、その歴史や文化を創造してきた魅力的な建造物や美しい景観等の価値ある既存ストックは、都市の固有の魅力を形成し、シビックプライドを育み、その活用を通じ、エリアの価値を高めるポテンシャルを有するもの。
- 一方で、昭和期に建てられた建造物など、歴史的価値が定まり文化財に指定等される前に、すでに現存していないものや、保全・解体の岐路に置かれる建造物も多い。

【参考】京都市京セラ美術館（国登録有形文化財）



昭和8年11月に開館した**全国で2番目の歴史ある大規模公立美術館を魅力的にリノベーション**。ネーミングライツを活用して耐震化のうえリニューアル。岡崎地域のポテンシャルを生かし、文化・観光振興のための多彩なプロモーションを可能とする拠点として、**新しい京都のシンボル**に。

【参考】日本のモダン・ムーブメントの建築

共同住宅から公民館、銀行など、その活用によって地域の価値を高めうる近現代建築も存在。

【参考】京都モダン建築祭：参加建築 全102件

有料パスポートによる全45件※の建築公開やガイドツアーを実施

※荒天により公開中止となった円山音楽堂を含む



有料パスポートを提示することで、対象の建築やスペースに何度でも予約不要で入場可能。前後期分合わせて4日間、全45件が対象。

【例】先斗町歌舞練場

当時、「東洋趣味を加味した近代建築」と賞賛された花街建築を特別公開し、新たな角度から再評価。

⇒古都の新たな地域資源として開花

- ・4日間のパスポート公開の期間だけで、延べ4万4千人が来場。
- ・パスポート購入者のうち、20代が24%を占める。



092

親和銀行本店

1966年 / 長崎



165

甲子園ホテル

1930年 / 兵庫



226

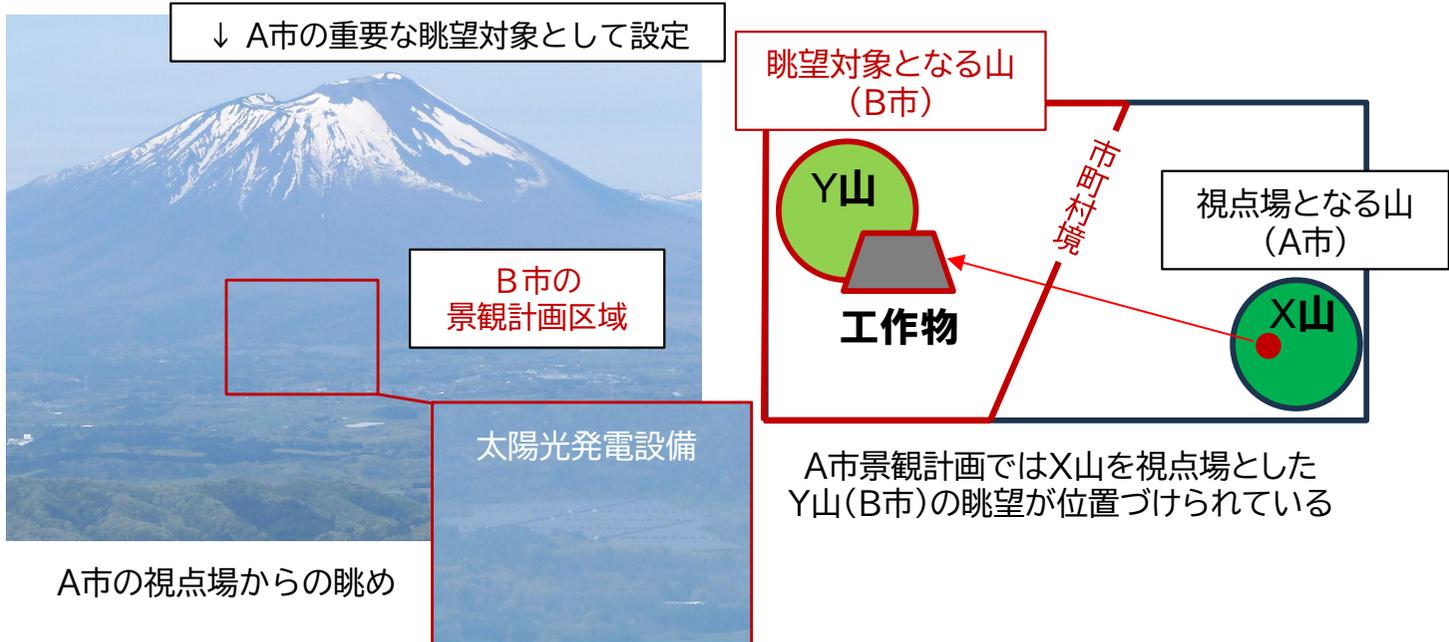
金沢市立図書館

1978年 / 石川

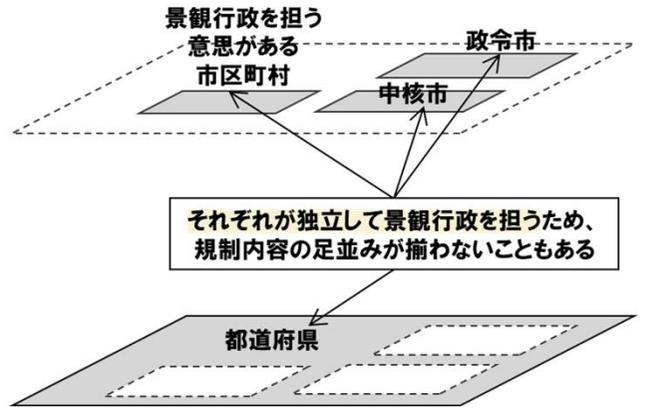
- 景観行政団体（景観行政を担う自治体）においては、景観法に基づく「景観計画」を作成し、建築物や工作物の制限・誘導等を行い、それぞれの地域の個性ある資源を保全・活用を図っている。
- 大規模な自然景観等、複数の市町村域にまたがり一体の景観を形成している場合、現行法では、市町村が景観行政団体となる場合、それぞれが独立して景観行政を担うため、市町村だけでは足並みが揃わない事例が散見されている。

景観行政の足並みがそろわない事例

	A市 景観計画	眺望対象があるB市の景観計画
太陽光発電設備に関する制限	あり	なし
勧告基準	眺望領域内において、視点場から視認できる位置に風力発電設備，太陽光発電設備を設置しないこと。	なし



(参考) 現行法の内容



- <景観行政団体数>
 全体816団体
 ・都道府県：39団体
 （8県は全ての市町村が景観行政団体に移行済）
 ・市区町村：777団体
- <内 景観計画策定団体数>
 全体666団体
 ・都道府県：22団体
 ・市区町村：644団体

3. 都市マネジメントの高質化

〈論点3〉都市・地域の質や価値を向上させ、それらの持続可能性を高めるために、エリアマネジメントや、公共空間の利活用、公共公益施設の整備・管理運営について、どのような方向性が考えられるか。また、今後の民間都市開発プロジェクトでは、公共への貢献等として、どのような創意工夫が評価されるべきか。

〈各委員からお示し頂いた主な論点〉

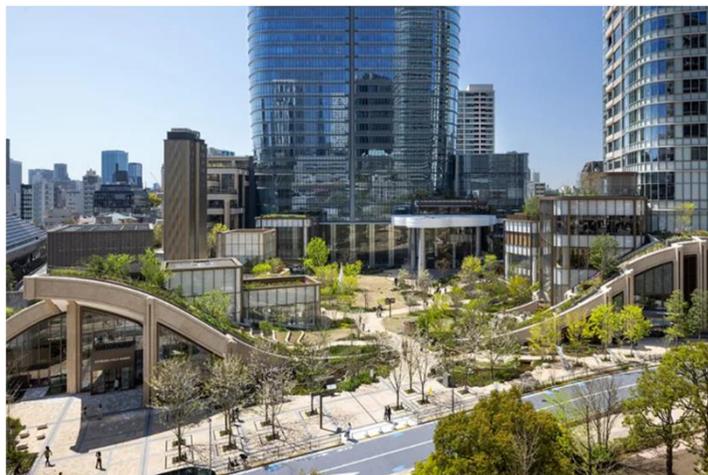
- 都市の規模によって、都市再生が果たすべき役割に相違がある点について留意すべき。
- 官民連携でのまちづくりを進めるため、まちづくり団体の資金源等を含めた持続性をしっかりと担保すべきではないか。
- 暫定性、機動性を発揮できる柔軟でアジャイルな計画を模索することが必要ではないか。
- 都市の価値を評価するには人や物の関係性に注目することも重要であり、顔が見える範囲での「共」の関係をしっかりと再評価していくことが重要ではないか。
- 人口減少下で市街地維持の観点から管理運営の重要性が高まっているが、都市再生特措法を含めた都市計画法制の中で管理運営の観点をどのように埋め込んでいくべきか。 等

〈関連する懇談会提言概要〉

- 脱炭素化等による環境負荷の低減、地域固有の文化の振興、エリアマネジメント等による持続可能なエリア価値向上等に対応する都市再生の理念を構築し、ウェルビーイングの向上を促進。
- 長期的に地域のエリア価値を維持・向上させるにあたって、魅力的な公共公益施設等、必要な機能の導入に対してインセンティブ措置が必要。
- 持続的なエリアマネジメント、地方創生、アフォーダブルティの確保等、ソフト面を含む多様な工夫を講じる公共貢献の評価を促進。
- 事業環境の変化を踏まえ、限られた事業費の中で収益を最大化する観点から魅力的な施設の整備及び管理運営に課題。ソフト面を含む多様な貢献を含め、中長期的にその質を担保し、柔軟な施設の活用を図る等の観点から、協定等の契約的手法の導入が必要。
- エリアマネジメント団体は、居住者や来訪者等と新たな価値や営みを「共創」し、主体的に地域に関わり合い「支援」する存在へ。
- 計画段階から将来的な管理運営を見据えた仕組みづくりや、エリアマネジメントの官民協調領域を位置づけた活動計画の策定を促進。

○ 2015年、持続可能な開発目標（SDGs : Sustainable Development Goals）が採択。2019年末からのコロナ禍を経て、人と社会の価値観が変化の中で、大規模な緑の創出による魅力的なランドスケープの形成、アートの体感によるクリエイティビティの向上など、暮らす人・働く人・訪れる人のウェルビーイングの実現を重視した都市再生プロジェクトが展開。

麻布台ヒルズ（2024年）



開発コンセプトを「Modern Urban Village」（緑に包まれ、人と人をつなぐ『広場』のような街）とし、これを支えるふたつの柱を「Green」と「Wellness」に設定。圧倒的な緑に囲まれ、自然と調和した環境の中で多様な人々が集い、より人間らしく生きられる新たなコミュニティの形成を目指している。

■ 事業概要

事業区域面積：約8ha
延べ面積：約82万㎡
主用途：店舗、サービスアパートメント、事務所、住宅等
事業者：虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合

グラングリーン大阪（2024年）



計画コンセプトを「“Osaka MIDORI LIFE”の創造～「みどり」と「イノベーション」の融合～」とし、「みどり」と融合した生命力あふれる都市空間や、イノベーション活動の起点となる施設、市民や企業など、さまざまな人々が新しい活動にチャレンジできる場や仕組みをつくり、活力に満ちた創造的なライフモデルの発信を目指している。

■ 事業概要

事業区域面積：約17ha
延べ面積：約57万㎡
主用途：都市公園、店舗、イノベーション施設、事務所、住宅等
事業者：三菱地所(株) 他

TODA BUILDING（2024年）



コンセプトを「人と街をつなぐ」とし、江戸期よりのづくりの文化が育まれ、今も多くの芸術資産が息づく京橋の地に、アートとビジネスが交錯する場所を創出。イノベーションを誘発するとされる“クリエイティビティとの接点”や“新たな発見”を提供することで、アートとビジネスの融合を生み、ビルユーザーへの「アート&ウェルネス」の提供を目指している。

■ 事業概要

出典：TODA BUILDING HP

事業区域面積：約0.6ha
延べ面積：約10万㎡
主用途：店舗、事務所、文化施設等
事業者：戸田建設（株）

○ 都市再生制度の活用にあたっては、各自治体において、都市開発事業と一体的に整備される公共公益施設の効果等も含めて総合的に評価することで、都市再生に資する質の高い公共公益施設の整備等が実現されてきた。

公共施設の整備

麻布台ヒルズ

地区幹線道路の整備



出典：麻布台ヒルズHP

国際的な学校の整備



出典：麻布台ヒルズHP

魅力や
国際競争力の向上
(公益施設の整備)

大手町タワー

3,600㎡の緑化



出典：大手町タワーHP

国際水準のホテルの整備



出典：アマン東京HP

東京ミッドタウン八重洲

バスターミナルの整備



出典：都市再生機構HP

ビジネス交流施設の整備



出典：東京ミッドタウンHP

【参考】東京都における「都市再生への貢献」の考え方

出典：「東京都における都市再生特別地区の運用について」より抜粋

- ・ 提案内容の優良性を評価するにあたっては、従来の都市開発諸制度の容積率の設定の際に評価項目としていた、公共的なオープンスペースの創出、住宅や公益施設の導入、公共施設の整備・更新、歴史的建築物等の保存・修復など運用基準に列挙されたものに限定するのではなく、**国際的なビジネス活動を支える先進的なビジネス支援施設や外国人が安心して利用できる生活支援施設など特定都市再生緊急整備地域において特に求められる機能や、文化・交流施設など地域に求められるにもかかわらず不足している機能の強化・充実、独創的な都市の魅力の創出、地区外における関連公共施設等整備への貢献、自立・分散型かつ効率的なエネルギーシステムの導入や帰宅困難者支援施設の整備など高度防災都市づくりへの貢献、地球環境改善への貢献**など、都市機能や都市環境の改善・向上、地域経済の活性化に資する都市再生効果を幅広く多面的に捉えて、積極的に評価対象とすることとする。
- ・ 地域の立地条件や地域特性に他の地域にはない独自性が見られる場合、これを踏まえた効果的な機能の導入、特色ある魅力やにぎわいの創出、独自の地域文化の発展等が図られることにより都市再生効果を一層高めるものについては、それを積極的に評価する。

(参考) 特徴的な貢献の事例：ソフト面の貢献 (東京・淡路町二丁目西部地区)

- ワテラス（淡路町二丁目西部地区）では、学生マンション「ワテラススチューデントハウス」を整備。地域のお祭りなどのエリアマネジメント活動に参加する見返りに、低廉な家賃設定を可能とするなど、運営面の取り組みを充実。

■ ワテラス（淡路町二丁目西部地区）



ワテラスアネックス
14階・15階に「ワテラススチューデントハウス」が入居



事業者：淡路町二丁目西部地区市街地再開発組合
竣工：2013年
容積率：990%（都市再生特別地区）

オフィス、レジデンス、学生マンション、商業施設、コミュニティ施設（ホール、ギャラリーなど）で構成され、地域住民、就労者、学生、来街者が自由に活動し交流し憩う拠点となり、新しいコミュニティの発展に貢献。

再開発をきっかけに設立されたまちづくり組織「一般社団法人淡路エリアマネジメント」が、地域交流活動、学生居住推進活動、地域連携活動、環境共生・美化活動を通じて地域の交流促進を実施。

■ ワテラススチューデントハウス（低廉な家賃設定の学生マンション）

- ・学生マンションの運営を通じて学生が地域に根ざして居住しつつ、地域活動に積極的に参加する仕組みづくりを行っている。
- ・スチューデントハウスは「ワテラスアネックス」最上階に位置し、入居者が地域活動の計画や仲間とのコミュニケーションを行うための専用ラウンジ、中庭、キッチンなどの設備がある。



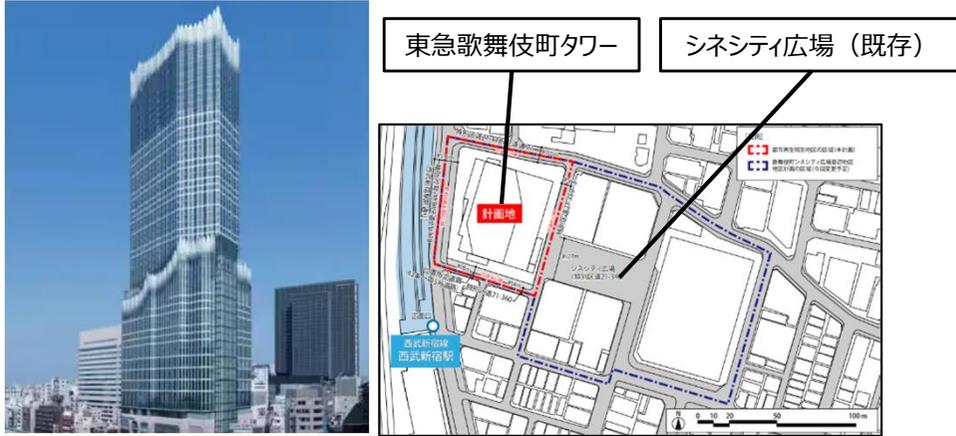
- ・入居者は地元の祭り、運動会、年末の夜警などの地域活動への参加が義務づけられており、その他、地域情報誌の編集や周辺の美化活動、季節イベントの企画・運営への参加を重ねることで家賃補助の獲得や契約延長が可能な仕組みとなっている。



(参考) 特徴的な貢献の事例：協調的な貢献 (東京・歌舞伎町一丁目地区)

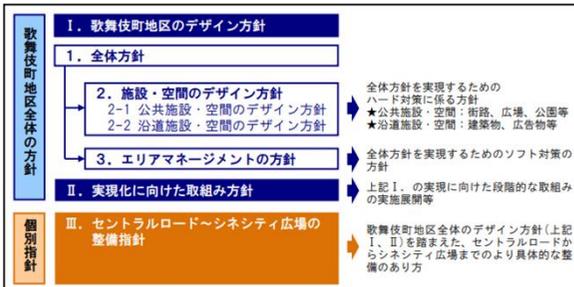
○ 東急歌舞伎町タワー（歌舞伎町一丁目地区）では、隣接する既存の広場と一体的に活用できる屋外ステージ・屋外ビジョンを整備。開発事業者が新たにまちづくり団体を組成し、既存のエリアマネジメント団体と協調して空間活用を実施。

■ 東急歌舞伎町タワー（歌舞伎町一丁目地区）



事業者：東急株式会社、株式会社東急レクリエーション
竣工：2023年
容積率：1500%（都市再生特別地区）

■ 歌舞伎町街並みデザインガイドライン（平成25年4月）

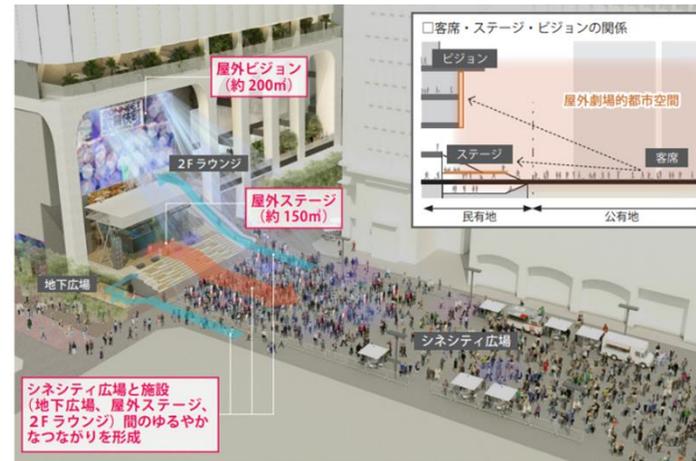


地域とともに作成したガイドラインにおいて、景観ルールやエリアマネジメントの方針、シネシティ広場の整備指針を規定

■ 「屋外劇場的都市空間」と、エリアマネジメントによる活用

・建物地上階部分に、隣接する既存の広場と一体的に活用可能な屋外ステージと、屋外ビジョンを整備。

▼ 屋外空間の一体的活用のイメージ



・整備した空間の活用主体として、新たにまちづくり団体を組成。地域の既存のエリアマネジメント組織と連携しつつ、公共空間を一体的に運営する体制を構築。

・屋外空間の活用により、多様なイベントを開催。まちの賑わい創出に寄与。



○ 民間都市開発事業の公共貢献により整備された公共公益施設の整備・維持管理を担保するために、協定等の契約的手法を活用。

例：都市再生特別地区を活用した民間都市開発

《公共貢献の主な取り組み》

- 駅前の都市基盤施設整備
 - ・歩行者空間の整備
 - ・地下広場整備 等
- 国際競争力強化に向けた施設整備
 - ・国際化に対応した医療施設の整備
 - ・子育て支援施設の整備 等
- 快適で安全なまちづくりの推進
 - ・公共的駐車場・駐輪場の整備
 - ・防災支援機能の強化 等
- 多面的な環境対策
 - ・緑化空間の整備 等

官民の協定により公共貢献を将来的に担保

《協定書に記載される主な内容》

甲：地方公共団体、乙：民間都市開発事業者

(施設等の整備及び維持管理等)

- 乙は、建築物（用途等を含む）、広場、空地等の建設、整備及び維持管理を行う責務を負う。

(履行の確認等)

- 甲は、乙の責務の履行状況を、次の時点に確認する。
 - ・建築基準法に基づく建築確認申請の提出前
 - ・建築物の竣工時
 - ・建築物の竣工後、概ね1年毎の時期
 - ・その他、甲が必要と判断したとき

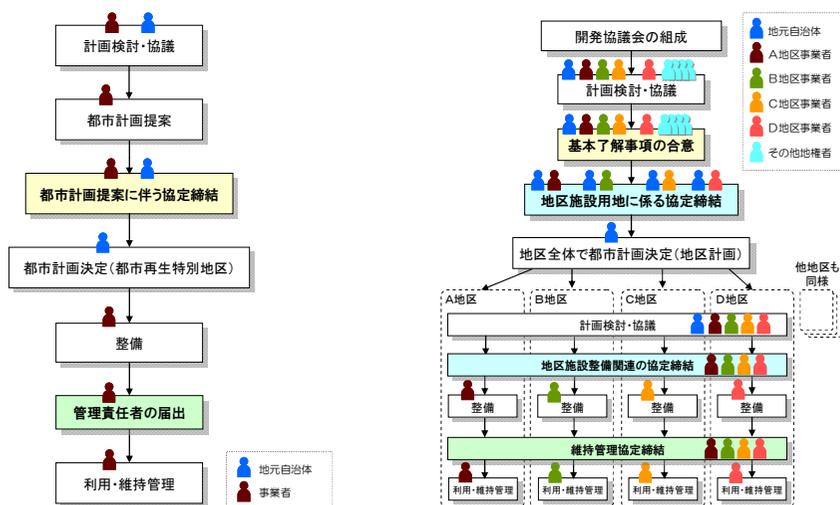
(是正等の措置)

- 甲は、乙の責務が履行されないときは報告を求める。
- 甲は、必要に応じて乙に是正内容を通知する。
- 甲は、乙が是正しない場合、指導に従わない事実を公表することができる。

(地位の承継)

- 乙は、建築物及び敷地を第三者に譲渡する場合、当該第三者に本協定書の地位を承継させるものとし、以後も同様とする。
- 地位の承継がなされる場合、当該地位を有していたものは、速やかに甲に通知する。

※協定締結に係るスキームのイメージ



○ 社会課題や地域課題を解決するため、全国でエリアマネジメントの活動は多様化。

DX



**XRまちづくりワークショップ
(カミハチキテル/広島県広島市)**

- ▶ トランジットモールのパース図を3Dモデル
- ▶ ARアプリを用いて現実に投影し、関係者がその広さや景観を体感
- ▶ 実現したい活動を3Dモデル上で議論

健康・ウェルネス



**エリアマネジメントによる健康増進・ウェルネス向上
(東京都千代田区/NPO法人大丸有エリアマネジメント協会等)**

- ▶ 大丸有エリアのオフィスワーカーの「健康増進」「コミュニティ醸成」、「道路空間の賑わい創り」を推進 (大丸有エリアマネジメント協会)
- ▶ オフィスワーカー等を対象とし、SDGsの推進によるウェルネス向上を目指す活動推進、アプリ活用による行動変容促進等の仕組みの構築 (大丸有SDGs ACT5実行委員会)

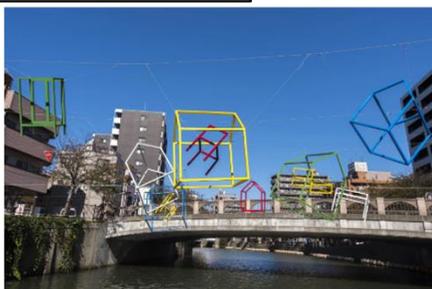
GX



**都市の木質化や緑化による
居心地の良いまちなかを形成
(錦二丁目エリアマネジメント株式会社/
愛知県名古屋)**

- ▶ 建物の省エネ化や木質化ベンチの制作・設置、歩道拡幅社会実験、セミナー開催による普及啓発等の各種取組を実施
- ▶ 生物多様性や緑化と合わせた滞留空間を実証実験として設置

文化・アート



**アートを通じた創造的で
特色のある「界限」の形成
(NPO法人黄金町エリアマネジメントセンター/
神奈川県横浜市)**

- ▶ 「アートによるまちづくり」を主軸に地域・行政・警察・大学・アーティストなど連携
- ▶ 日常空間を舞台にしたアートフェスティバルやまちなかに点在するスタジオを活用したアーティスト・イン・レジデンスなどを展開

子育て

生活に困難を抱える親子等

食材・日用品の寄付



みんなの公共冷蔵庫

**助け合いの精神を育むコミュニティフリッジ
(一般社団法人北長瀬エリアマネジメント/
岡山県岡山市)**

- ▶ 登録頂いた商店・個人から食材・日用品を寄付いただき、コミュニティフリッジ (地域のみんなの冷蔵庫) に保管。生活に困難を抱える親子等が時間や人目を気にせず受け取れるDXによる仕組みを導入。
- ▶ エリアマネジメントを介して地域の互助精神を醸成

防災

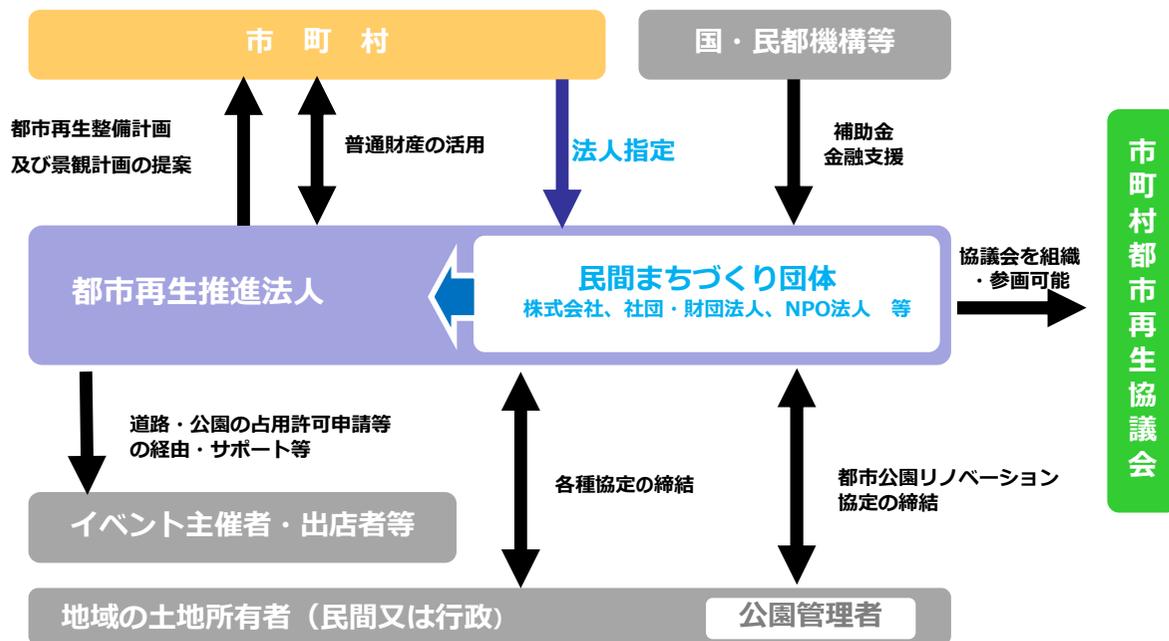


**防災×観光アドベンチャーによる防災学習
(株)キャッセン大船渡/岩手県大船渡市)**

- ▶ 避難訓練をシミュレーションゲーム化した「防災×観光アドベンチャー『あの日』」をリリース
- ▶ 被災地ならではの取組として、エリアマネジメントによる防災学習を浸透

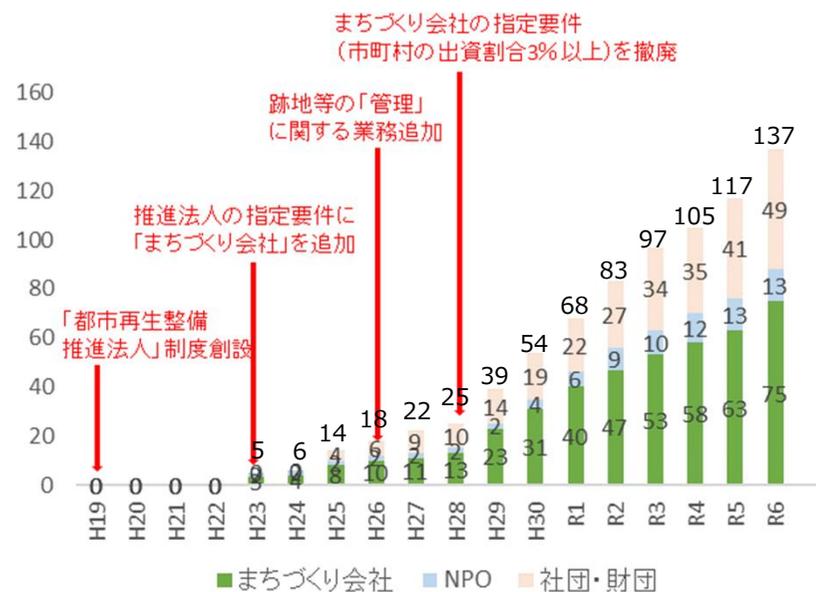
(参考) エリアマネジメントを支える主体に係る制度

- 都市再生推進法人制度により、優良な民間まちづくり団体を市区町村が指定し、各種特例措置や予算支援等を通じて活動を支援。
- 都市利便増進協定への参加により、地域住民等のエリアマネジメントの取組の持続性を担保。



- ★ 法に基づく指定を受けることにより、団体の信用度・認知度の向上及び公平性の担保
- ★ 指定された団体は、まちづくり活動のコーディネーターや推進主体としての役割を期待

■ 都市再生推進法人 指定数の推移 (累積)



NPO大丸有エリアマネジメント協会

大手町・丸の内・有楽町地区といった都心のビジネス街を中心に活動しており、ワーカーや来街者などの多様な人々を対象に地域の活性化や環境改善、コミュニティの形成に関する事業を実施。



まちづくり福井株式会社

中心市街地活性化のため設立された第三セクター。コミュニティバス運行、リノベーションスクール開催、指定管理事業等により、駅前再開発とリンクしつつ、まちなかの賑わいを創出。



株式会社紀州まちづくり舎

市が進めるリノベーションまちづくりの取り組みの中で立ち上がった家守会社。飲食店を自ら運営するほか、定期的にマーケットイベントを開催。

(参考) エリアマネジメント団体が抱えている課題 (全体像)

○ エリアマネジメント団体は、エリアマネジメントの実施エリアや、そのフェーズにより、異なった課題を有している。

エリアマネジメントの各フェーズにおける課題

	フェーズ1 (組織立上げ期)	フェーズ2 (ビジョン作成期)	フェーズ3 (社会実証期)	フェーズ4 (継続活動期)
目標	官民連携組織の立ち上げ	まちづくりのビジョン作成や 地域との合意形成	社会実験や プロジェクトの実施	継続的な活動や運営
実施事項	機運の醸成 組織の役割整理 行政側の体制検討	推進体制の検討 まちの課題抽出 まちのポテンシャルの把握	実施体制の検討 活用制度の検討 財源の検討	事業成果の確認、評価 継続的財源の確保 運営人材の確保
主な課題	①意識の異なる複数の主体を組織化するの難しい ②行政との連携が難しい	①意識の異なる複数の主体を組織化するの難しい ②理解・当事者意識の向上が必要	①各主体の役割分担の調整が難しい ②許可申請の手続きがスムーズにいかない	①安定した収益の確保が難しい ②人材確保・育成ができない

各フェーズにおける課題の地域特性

	フェーズ1 (組織立上げ期)	フェーズ2 (ビジョン作成期)	フェーズ3 (社会実証期)	フェーズ4 (継続活動期)
三大都市圏	民間も含めた連携に課題感が強い。	行政との連携に課題感が強い。	許可申請の手続きについての課題感が強い。	財源確保に課題感が強い。
地方都市圏	行政との連携に課題感が強い。	民間も含めた連携に課題感が強い。	財源確保に課題感が強い。	人材確保・育成に課題感が強い。

各課題の地域特性 (ヒアリングによる)

	財源	人材	サービス
三大都市圏	協賛金に対する関係者の負担 民間企業の出向者人件費、事務所賃料の負担	協議事項の複雑化 求められる総合調整能力が高度化	公共空間活用、屋外広告物に対する 行政との協議労力
地方都市圏	補助金に対する行政の負担 行政の出向者人件費、事務所賃料の負担	活動対象範囲の拡大 求められる専門分野が多様化	公共空間活用により得られる財源が 小規模かつ用途限定

- 都市開発プロジェクトと連動するエリアマネジメントについて、開発後の公共公益施設の管理・運営を見据え、行政・開発事業者・エリアマネジメント団体（予定者）等が計画段階から連携し、一体的な展開を図ることが重要。
- エリアマネジメント団体が活動計画を策定し、公益性や継続性を担保することで、各種制限緩和が措置される制度も存在。

一般社団法人 梅田一丁目エリアマネジメント（大阪府大阪市）

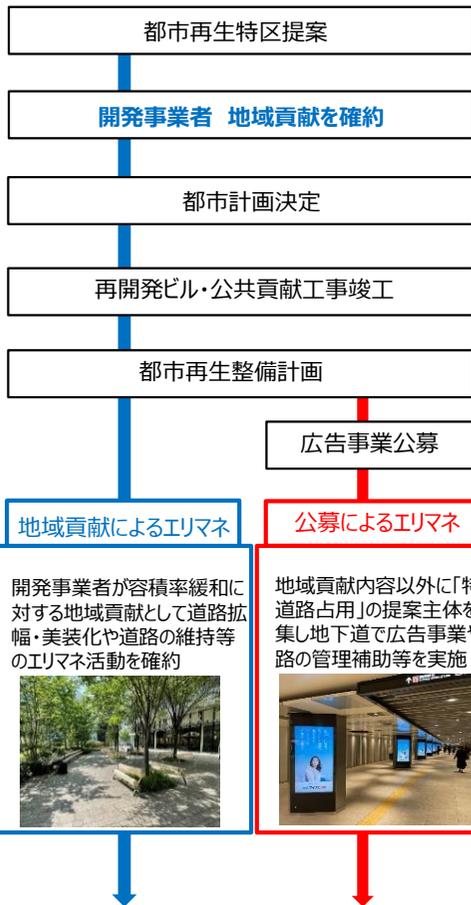
- 梅田一丁目一番地計画の都市開発事業における公共施設整備後の**エリアマネジメント活動を担保するため事前に開発事業者が地域貢献を確約**
- 地下道の広告事業などの収益活動は公募とし、選定された梅田一丁目エリアマネジメントが地域貢献エリアと併せて実施



【民間開発による主な周辺公共施設整備】



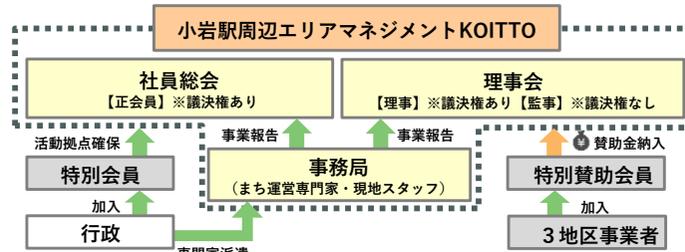
【開発からエリアマネの流れ】



出典：大阪市へのヒアリング及び一般社団法人梅田一丁目エリアマネジメントHP等より国土交通省作成

一般社団法人 小岩駅周辺エリアマネジメントKOITTO（東京都江戸川区）

- JR小岩駅周辺地区で進められている3つの**再開発組合・準備組合と江戸川区、再開発事業者が協力してエリアマネジメント団体を設立**
- 再開発事業に関係するデベロッパーやゼネコンから成る特別賛助会員からの会費を収益源として職員を雇用するとともに、まちづくり拠点の運営や制度活用及び新規事業を企画



出典：一般社団法人小岩駅周辺エリアマネジメントKOITTO HP

【制度】広島市エリアマネジメント活動計画制度（広島県広島市）

- 都市機能が集積し高い拠点性を持つ地区で行われる「エリアマネジメント」のうち、一定の基準を満たすものを市が認定。
- エリアマネジメント団体が活動範囲・取組内容・収支計画等を記載した「エリアマネジメント活動計画」を市に申請。審査を経て、認定をうけることで、エリアマネジメント活動計画等に基づき公共施設等の利活用に関する制限の緩和を受けられる。

【計画策定・運用のフロー】



出典：国土交通省「民間空地等の多様な利活用に関する事例集」より国土交通省作成

4. 災害リスクを含めた適切な土地利用のあり方

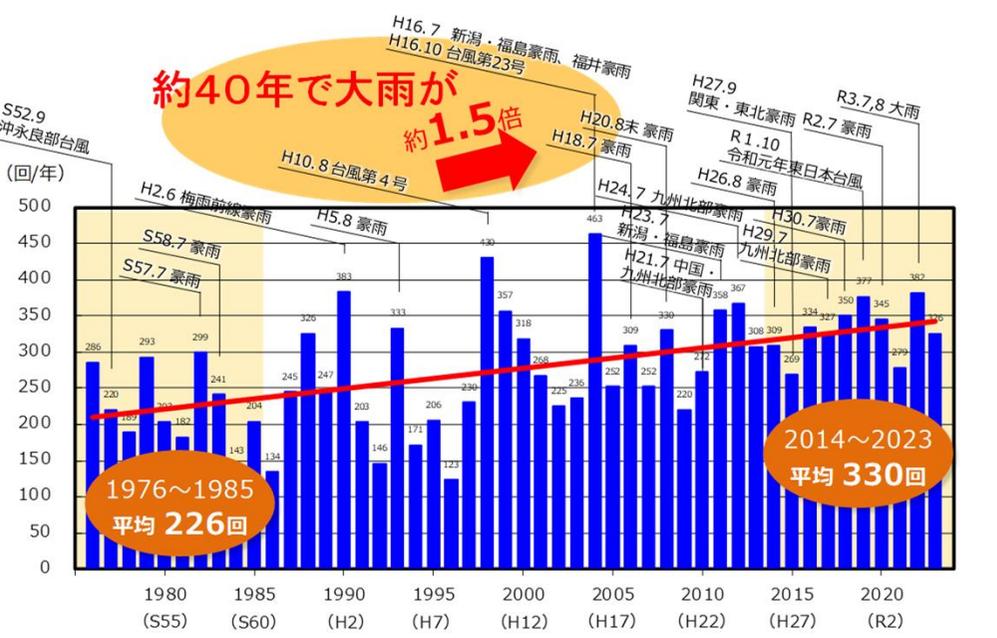
〈論点4〉人口減少が進む中で、地域の合意を得つつ、災害リスクを含めた適切な土地利用を促すためにはどのような方策が必要か。

〈各委員からお示し頂いた主な論点〉

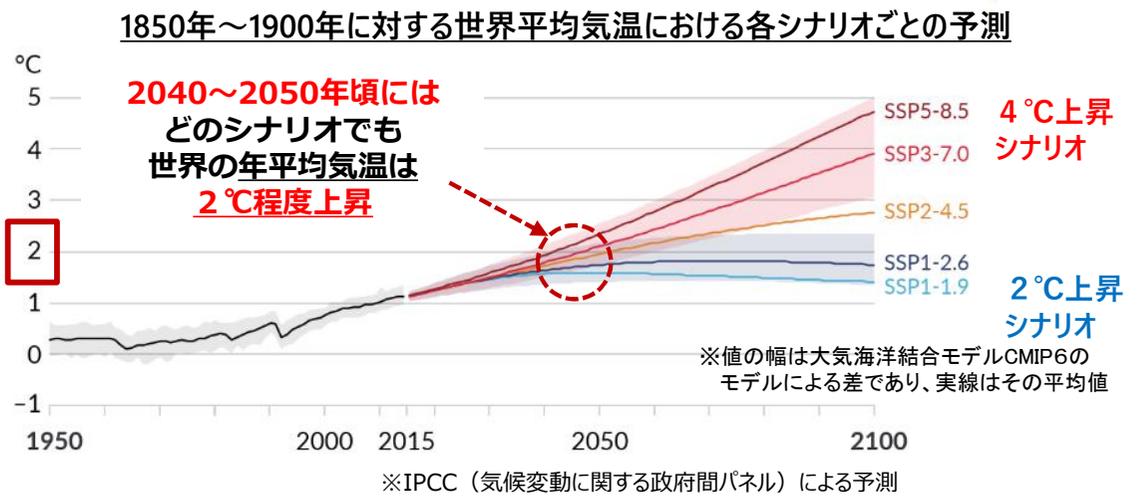
- 都市郊外部について、地域の合意を得つつ長期的なビジョンを持つことが重要ではないか。
- 都市圏の一体性があるにも関わらず土地利用規制の強度の不連続性が生じている地域にどのようにアプローチしていけばよいのか。
- 人口減少下で市街地維持の観点から管理運営の重要性が高まっているが、都市再生特措法を含めた都市計画法制の中で管理運営の観点をどのように埋め込んでいくべきか。(再掲)
- 持続可能でレジリエントなまちづくりの実現に当たっては、既存の色々な設備の取捨選択など、住民にとって痛みを伴う選択が迫られるような場面があると感じる。関係主体者間の丁寧な合意形成が重要。
- 国土強靱化の取組を推進しているが、自治体の策定する計画として、マスタープランや総合計画と国土強靱化地域計画の連動が重要。各種計画毎に策定のタイミングは異なるが、すり合わせを実施すべき。等

- 全国各地で降水量が観測史上最高を記録するなど、これまでの常識を超えて自然災害が頻発・激甚化。これまでの約40年で大雨の回数が約1.5倍増加。
- IPCCの予測によると、いずれのシナリオでも2040～2050年頃には気温は2℃程度上昇し、洪水発生頻度は約2倍(※)に増加。

・時間雨量50mmを超える短時間強雨の発生件数が増加



1時間降水量50mm以上の年間発生回数(アメダス1,300地点あたり) ※気象庁資料より作成(気象庁が命名した気象現象などを追記)



気候変動シナリオ	降雨量 (河川整備の基本とする洪水規模)
2℃上昇相当	約1.1倍



降雨量が約1.1倍となった場合

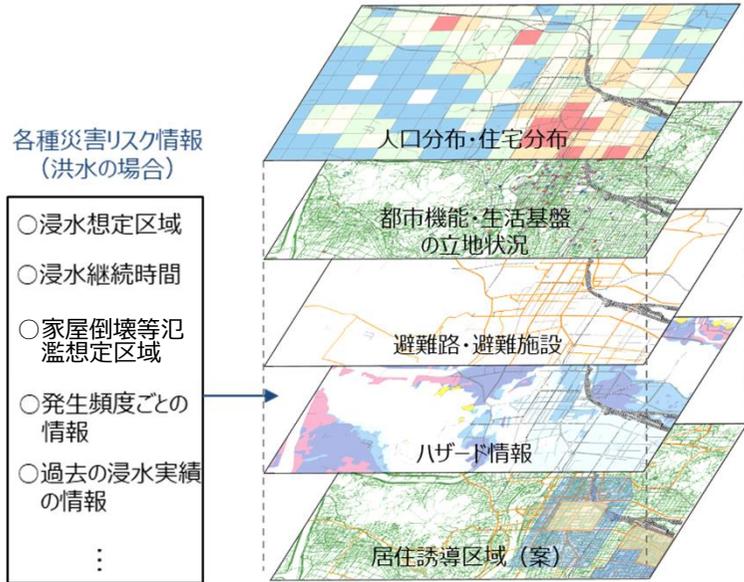
全国の平均的な傾向【試算結果】	流量	洪水発生頻度
	約1.2倍	約2倍

(※) 流量変化倍率及び洪水発生頻度の変化倍率は一級水系の河川整備の基本とする洪水規模(1/100～1/200)の降雨に降雨量変化倍率を乗じた場合と乗じない場合で算定した、現在と将来の変化倍率の全国平均値

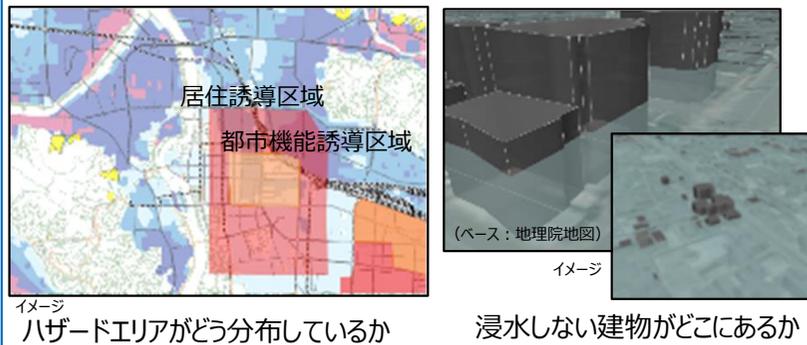
- 居住の安全確保等の防災・減災対策の取組を推進するため、都市再生特別措置法の一部を改正し、立地適正化計画に「防災指針」を記載することを位置づけ、令和2年9月7日より施行。
- 立地適正化計画においては災害リスクを踏まえて居住や都市機能を誘導する地域の設定を行い、区域内に浸水想定区域等の災害ハザードエリアが残存する場合には適切な防災・減災対策を「防災指針」として位置付けることが必要。

○防災指針の概要

■災害リスク分析と都市計画情報の重ね合わせ

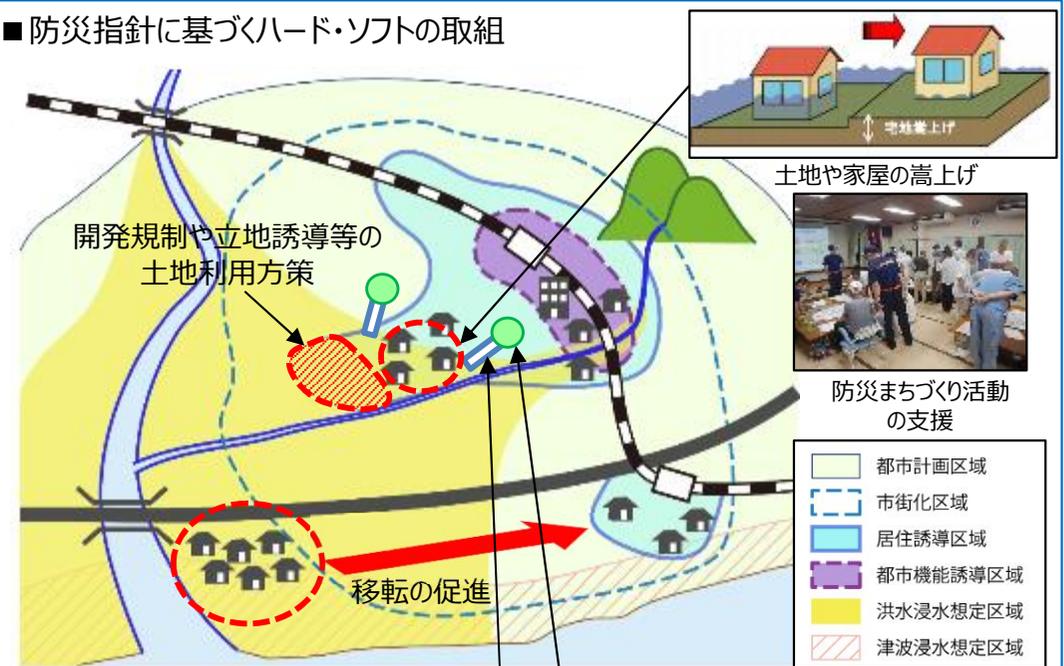


■都市の災害リスクの高い地域等の抽出



防災まちづくりの将来像・目標と取組方針の設定

■防災指針に基づくハード・ソフトの取組



避難場所に向かう避難路



避難地となる公園

○立地適正化計画策定に向けた検討を踏まえて、2016年に非線引き白地地域全域に商業系用途を規制する特定用途制限地域を都決。その後、2017年策定の立地適正化計画において市中心部への都市機能・居住誘導区域の設定とあわせ、2018年に居住調整地域を都決し、住宅系用途の開発を規制。

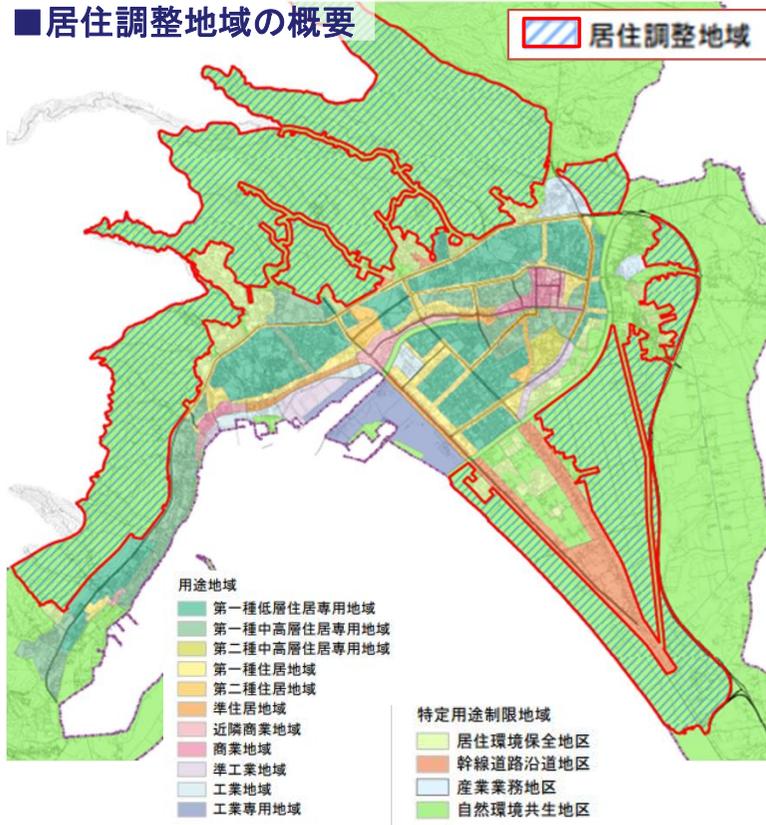
【市街地内の魅力向上】

- 市中心部では、エリア特性にあわせた3つの都市再生整備計画やパークPFIを展開し、都市機能の高度化を推進
- 居住誘導区域内における空き地・空き家の利活用の推進、歩道整備など居住環境の向上を推進

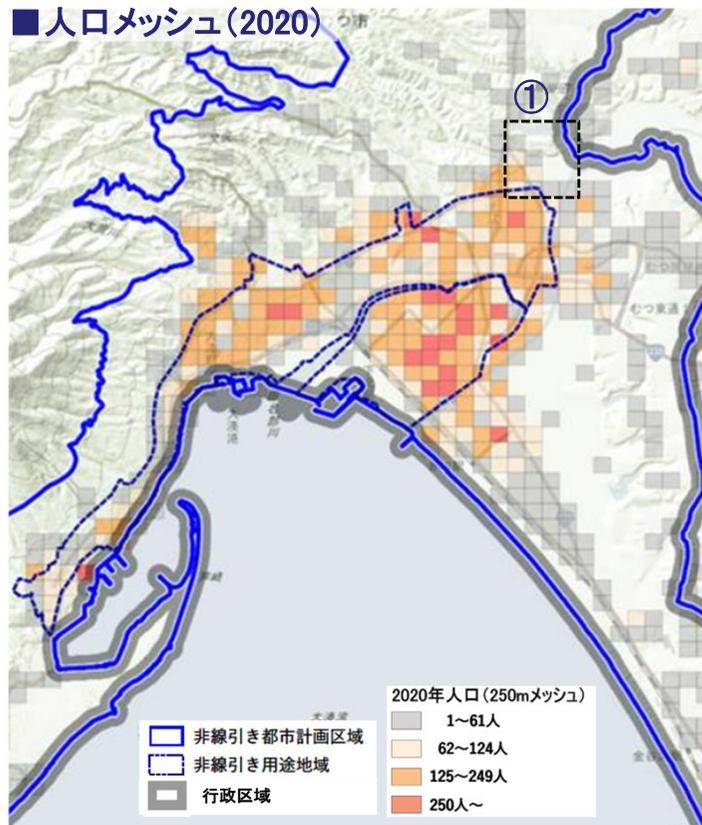
【市街地外の取組】

- 市街地拡大の一因や既存インフラに影響を与える大規模店舗の立地制限等に向けて特定用途制限地域を指定
 - ・4区域を指定(自然環境共生地区、自然環境共生地区、産業業務地区、幹線道路沿道地区)
- スプロール化の恐れがある地域に居住調整地域を指定し、無秩序な住宅開発を抑制
 - ・3戸以上の住宅の新築及び建築目的の開発行為等を制限

■居住調整地域の概要



■人口メッシュ(2020)



■世帯数の推移



■航空写真(①)



- 2002年策定の中心市街地活性化基本計画、2009年策定の都市計画マスタープランに基づき、コンパクトシティの形成に向けて、2011年特定用途制限地域の指定及び中心部の空洞化対策を推進。
- 2019年改定・策定の市マス・立地適正化計画で中心拠点等を都市機能誘導区域等に指定するとともに、無秩序な市街地拡大を抑制するため特定用途制限地域の制限見直しを提起(2020年都市計画変更)。

【市街地内の魅力向上】

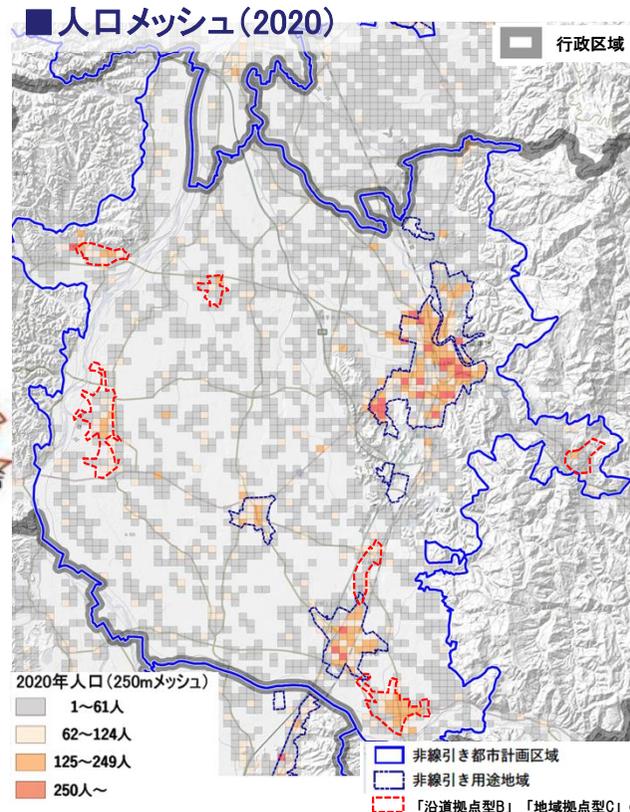
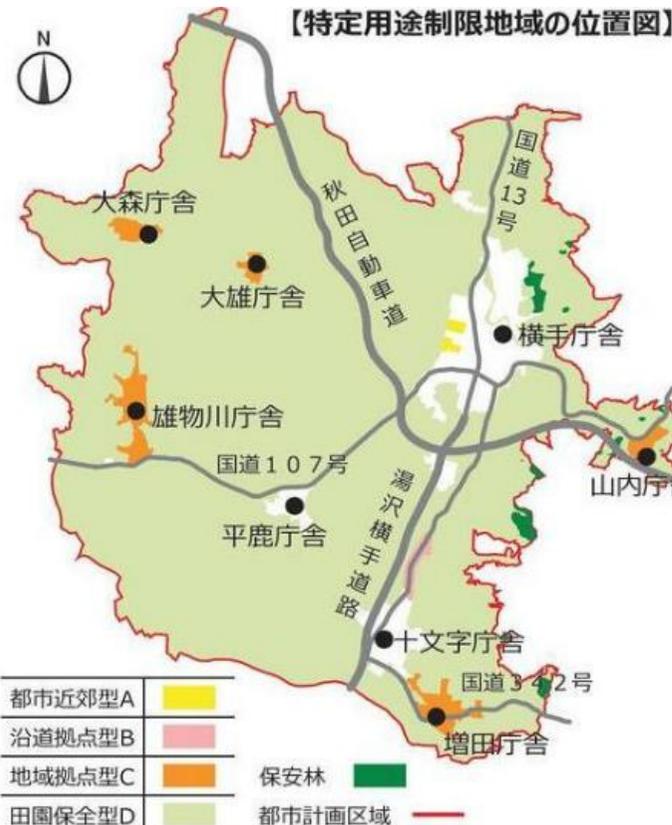
- まちなかで市街地再開発事業や土地区画整理事業、質の高い道路空間の整備を実施
- まちなか居住を誘導するため、雪国にふさわしい住宅の普及を促進(雪対策や断熱化・省エネ等改修等支援)、空き家の利活用の促進、市内空き家を購入する移住者へのリフォーム費用の支援等

【市街地外の取組】

- 2009年、4つの都市計画区域を統合するとともに市域平坦部に広く拡大。2011年、白地地域全域に特定用途制限地域を指定し4地域にゾーニング。(地域拠点型は旧町村中心部に指定)
- そのうち田園保全型地域を指定した地域については、2020年に住宅(自己用・分家住宅等を除く)の建築を制限するよう見直し。

■2020年の特定用途制限地域変更内容
(田園保全型Dで、住居系の規制を強化)

	建築可能な建築物の概要(住居系)
都市近郊型A 沿道拠点型B 地域拠点型C	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
田園保全型D (下線部を追加)	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 (ただし、共同住宅、長屋等は500㎡以下のもの、住宅は従前地目が宅地のもの、自己用住宅、分家住宅に限る。)



■世帯数の推移



社会資本整備審議会 都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ (R5.4) において、市街地内外を一体に捉えたメリハリのある土地利用コントロールの導入が重要であるという提言が示されたことを受けて、地方公共団体の担当が土地利用制度に関して検討する際のサポートとなることを目的に、以下の活用事例集による周知を行った。(R6.7.29付事務連絡)

『地域の実態に即した土地利用制度活用のヒント集』

1章 地域毎の課題類型と課題解決方策の解説

線引き・非線引きの都市計画区域をそれぞれ類型化して、抽出された各課題への対策を提示

2章 課題解決に向けた取組事例集

4つの類型に大別して具体的な手法の組合せで11市の事例と3つの県の広域的な視点からの取組を例示

3章 地域の土地利用の分析手法の解説

国交省HP
都市計画参考事例に掲載



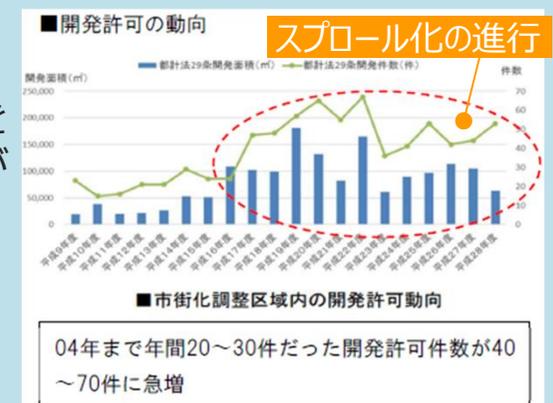
■ 掲載事例_和歌山市

課題

市街化調整区域内の開発許可基準を緩和 (H17) したもののスプロール化が進んでおり、都市活力の基礎となる人口密度の維持に課題

対策

立地適正化計画でメリハリがある土地利用方針を位置づけた (H29) ことにあわせて、開発許可制度の運用を見直した (都市機能をまちなかに誘導するために店舗や飲食店の許容区域を限定)



■ 掲載事例_群馬県

課題

都市計画区域内の規制強度の差異により郊外部の無秩序な宅地化等で「まちのまとまり」の維持・形成に課題

対策

都市計画マスタープランに「まちのまとまりづくり」を位置づけて、土地利用規制の厳格化等の方向性を明示

5. これらを推進するための政策間、地域間での連携

〈論点5〉これらの施策を効果的に推進するためには、他の政策との連携、地域間での広域的な連携等が重要だが、具体的にどのような連携が考えられるか。

〈各委員からお示し頂いた主な論点〉

- 都市の魅力を向上させ、都市政策を推進していくためには、交通政策、住宅政策、国土強靱化政策等との連携を強化すべきではないか。
- 国、都道府県、市町村の役割分担を明確化しつつ、「協調」の発想で広域連携を進め、「都市圏」として成長戦略や都市計画を推進していくべきではないか。
- 市町村間連携に際しては都道府県による支援が非常に重要ではないか。
- 連携の際には計画評価に必要なデータのプラットフォームが必要になるのではないか。
- 自治体の負担軽減に配慮し、DXの推進や既存計画の枠組みの活用等が必要ではないか。
- リアルな所在地の隣接を超えた広域連携など、デジタル技術等を活用した都市計画、まちづくりを進めてはどうか。 等

地域経済の核となる集積づくりと広域連携

生活関連サービスの維持に必要な人口や機能の集積と、移動の足が確保された地域づくり

方向性

- 生活関連サービスが日常の行動圏内に集積し、世代を問わず日々の生活に必要な機能を楽しむ生活エリアの形成
行政区域にとらわれない計画策定や交通ネットワークの整備を通じた、高次の都市機能を地域内外の拠点で享受できる広域連携の推進
- 生活関連サービスやインフラメンテナンスなど地域に密着した産業の活性化や、「域外から稼ぐ」力の向上

政策パッケージとその主な施策

まちづくり・地域づくり、公共交通、インフラ整備の計画レベルでの連携強化



生活関連サービスが持続的に確保される一定の人口密度の確保
医療・福祉・商業等の機能の誘導・集積

- 立地適正化計画の深化・発展を通じた、更なる都市機能の集積、居住の誘導
(市町村による計画の適切な評価・見直し、広域的な検討・調整の推進等)
 - 空き家等を活用した子育て・福祉施設の整備
 - 人が集まり生活していくために必要なインフラの機能の確保
- 【地域内の公共交通サービスの維持・確保】 <交通政策と一体的に実施>
(ネットワーク再編、デマンドサービスの導入、自動運転の推進等)

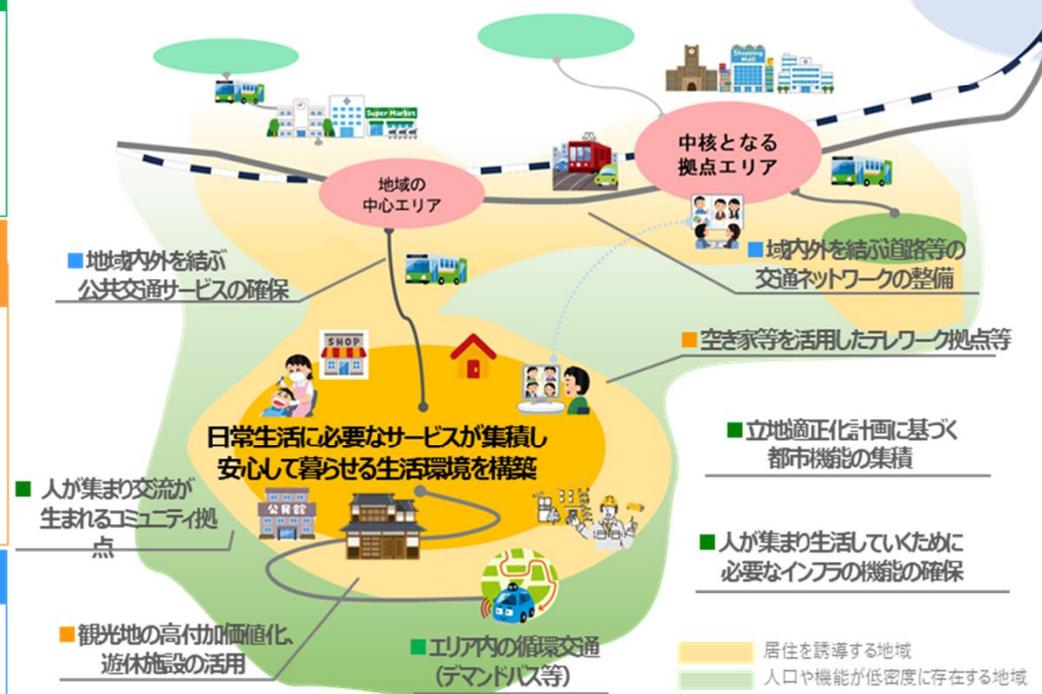
地域に密着した産業の活性化を通じた地域経済の好循環
「域外から稼ぐ」力の向上

- 地域のインフラメンテナンスやリフォームなどを拡大し、地元での就労機会の創出
(地域企業の包括的民間委託等への参画促進等)
- 都市と地方にまたがって働く人を支え、地元住民・企業との交流を生む場づくり
(サテライトオフィス、コワーキングスペース、インキュベーション施設の整備等)
- 観光地の高付加価値化や、民間の活力を活かした遊休施設の活用
(観光振興に資する拠点施設の整備、スモールコンセッションの推進)
- 産業の地方立地に対応した周辺インフラ基盤の整備

域内外を結ぶ交通ネットワークの整備

- 域内外を結ぶ道路等の交通ネットワークの整備
(高規格道路等の広域道路ネットワークによる地域・拠点間のアクセス確保)
- 【域内外を結ぶ公共交通サービスの確保】 <交通政策と一体的に実施>

<目指す地域の姿のイメージ>



検討中の
KPIの例

公共交通の利便性の高いエリアに
居住している人口割合【P】

シェアサイクルサービスが導入されている
市区町村数【P】

道路による
都市間速達性確保率【P】

- 自然災害の頻発・激甚化を踏まえて、**建築規制のかかる災害リスクの高い区域において住宅の立地抑制や区域外への移転誘導**を図る取組を各種支援制度において推進。

<災害リスクの高い区域>

レッドゾーン : 土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域、災害危険区域(一部) 等⇒一定の建築・開発規制あり

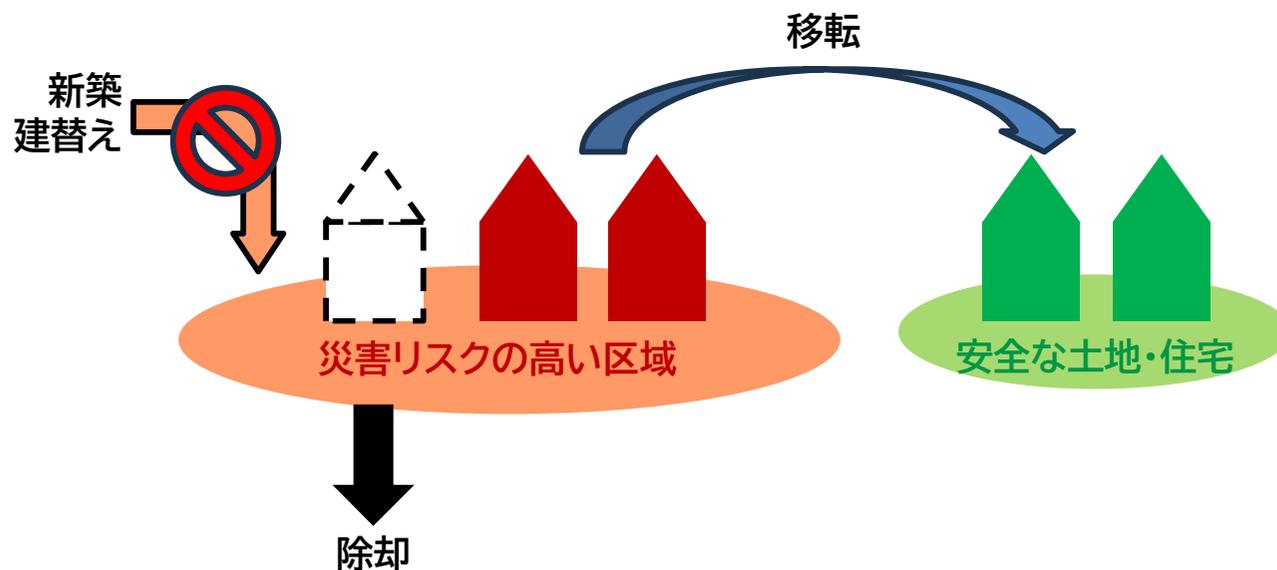
イエローゾーン : 浸水想定区域、土砂災害警戒区域、都市洪水想定区域 等 ⇒建築・開発規制無し

災害リスクの高い区域における立地抑制

- 住宅の新築等にかかる補助事業について
 - 一定の**レッドゾーン**を**支援対象から除外**
 - ※一定の対策により建築制限が解除される場合、既存住宅の建替えて代替地が無い等の場合は適用しない
 - 市街化調整区域内にある一定の**イエローゾーン**について**補助金額を半減** (一部事業は支援対象外)

災害リスクの高い区域からの移転誘導

- 災害リスクの高い区域等における**危険住宅の除却、移転先における住宅の建設等を支援**
(がけ地近接等危険住宅移転事業、災害危険区域等建築物防災改修等事業 等) ※
- 災害リスクの高い区域等から**セーフティネット登録住宅への住替えを支援**



※ 地方公共団体が災害危険区域等における既存不適格建築物について以下にかかる支援を行う場合に補助

- ① 危険住宅の除却
- ② 動産移転費、仮住居費等の引越し等
- ③ 危険住宅に代わる住宅建設・購入等 等

第1次国土強靱化実施中期計画（素案）【概要】

第1章 基本的な考え方

- 防災・減災、国土強靱化の取組の切れ目ない推進
- 近年の災害(能登半島地震・豪雨、秋田・山形豪雨、台風10号、日向灘地震等)
- 5か年加速化対策等の効果(被害軽減・早期復旧への貢献、地域防災力の高まり等)
- 状況変化への対応(3つの変化(災害外力・耐力、社会状況、事業実施環境)への対応等)

(災害外力・耐力の変化への対応)

- 気候変動に伴う気象災害への「適応」と「緩和」策の推進
- 最先端技術を駆使した自立・分散型システムの導入
- グリーンインフラの活用の推進
- 障害者、高齢者、こども、女性、外国人等への配慮
- 埼玉県八潮市の道路陥没事故を踏まえたインフラ老朽化対策の推進

(人口減少等の社会状況の変化への対応)

- 地方創生の取組と国土強靱化の一体的推進
- フェーズフリー対策の積極的導入
- 地域コミュニティの強化、ハード・ソフト対策の推進
- まちづくり計画と国土強靱化地域計画の連携強化
- 条件不利地域における対策強化
- 「半島防災・強靱化」等の推進

(事業実施環境の変化への対応)

- 年齢や性別に捉われない幅広い人材活用
- 革新的技術による自動化・遠隔操作化・少人化
- 気象予測精度の向上と社会経済活動の計画的抑制
- 安全確保に伴う不便・不利益への社会受容性の向上
- フェーズフリーな仕組みづくりの推進
- 広域連携体制の構築、資機材仕様の共通化・規格化

第2章 計画期間 令和8年度から12年度までの5年間

第3章 計画期間内に実施すべき施策（全324施策）

○第4章の施策の他、施策の推進に必要な制度整備や関連計画の策定等の環境整備、普及啓発活動等の継続的取組、長期を見据えた調査研究等について、目標を設定して取組を推進

	防災インフラの整備・管理	ライフラインの強靱化	デジタル等新技術の活用	官民連携強化	地域防災力の強化
主な施策の内容・目標	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個別避難計画作成の促進 ・ 情報科学を活用した地震調査研究プロジェクト <p>→ 57施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 迅速な航路啓開のための体制の整備 ・ 衛星通信システムに関する制度整備等の推進 <p>→ 107施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ マイナンバーカードを活用した避難所運営効率化等の横展開 ・ 矯正施設のデジタル無線機の適正な稼働 <p>→ 55施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 病院における事業継続計画(BCP)の策定 ・ 災害保険や民間の防災・減災サービスの活用・啓蒙活動の強化 <p>→ 63施策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地方公共団体における災害時受援体制の構築の推進 ・ 「世界津波の日」を含む防災への意識向上のための普及啓発活動 <p>→ 69施策</p>

第4章 推進が特に必要となる施策（全116施策（233指標））

※複数の柱に位置付けられた施策があるため、各柱の施策数の合計は全施策数と一致しない。

1. 施策の内容

○施策の目標は、南海トラフ地震が30年以内に発生する確率(8割程度)等に鑑み、一人でも多くの国民の生命・財産・暮らしを守るため、概ね20年から30年程度を一つの目安として、検討・設定。長期目標の達成に30年超の期間を要する施策においても、地域ごとに異なる災害リスクの実情や緊急性等を踏まえ、早期に効果を発揮できるよう、優先順位を検討の上、実施

	防災インフラの整備・管理	ライフラインの強靱化	デジタル等新技術の活用	官民連携強化	地域防災力の強化
主な施策の内容・目標	<ul style="list-style-type: none"> ○ 中小河川も含めた洪水・内水ハザードマップ等の充実 ○ 関係省庁の枠を超えた流域治水対策等の推進 ○ 障害者・高齢者・こども・外国人等に配慮した災害情報提供の強化 ○ 発災後の残存リスクの管理 ○ 予防保全型メンテナンスへの早期転換 等 <p>→ 28施策 (81指標)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 予防保全型メンテナンスへの早期転換 ○ 広域支援に不可欠な陸海空の交通ネットワークの連携強化 ○ 上下水道システムの耐震化を始めとした耐災害性の強化 ○ 送電網の強化及び自立分散型の電源・エネルギーの活用 ○ フェーズフリーな通信システムによる災害自立性の強化 等 <p>→ 42施策 (80指標)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 国の地方支分部局等の資機材の充実(警察・消防・自衛隊・TEC-FORCE等) ○ 一元的な情報収集・集約・提供システムの構築 ○ フェーズフリーなデジタル体制の構築 <p>→ 16施策 (24指標)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 生活の基盤となる住宅・建築物の耐震化 ○ 密集市街地や地下街等の耐震化・火災対策の推進 ○ 保健医療福祉支援の体制・連携強化 ○ 立地適正化計画等と連携した国土強靱化施策の推進 ○ 国土強靱化と地方創生の一体的推進による地域防災力の強化 等 <p>→ 14施策 (18指標)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ スフィア基準等を踏まえた避難所環境の抜本的改善 ○ 国等によるプッシュ型支援物資の分散備蓄の強化 ○ 避難所や教育の現場となる学校の耐災害性強化 ○ 避難所等における自立分散型の電源・エネルギーシステムの構築 ○ 発災時における民間・NPO・ボランティア等の活動環境の整備 等 <p>→ 17施策 (30指標)</p>

※1施策(住宅・建築物の耐震化の促進)が「ライフラインの強靱化」と「官民連携強化」に位置付けられているため、各柱の施策数の合計は全施策数と一致しない。

2. 対策の事業規模

○「推進が特に必要となる施策」について、加速化・深化を図る観点から、追加的に必要となる事業規模は、今後5年間でおおむね20兆円程度を目途とし、今後の資材価格・人件費高騰等の影響については予算編成過程で適切に反映

第5章 フォローアップと計画の見直し

- 毎年度の年次計画を通じたフォローアップの実施(「評価の在り方」を適用)
- 災害から得られた知見の継承、対策の課題・効果のとりまとめ・発信
- 実施に際し、真に必要な財政需要に安定的に対応するため、地域の実情も踏まえ、受益者による負担の状況を念頭におきつつ、事業の進捗と財源確保の方策の具体的な検討を開始
- 巨大地震の被害想定地域や条件不利地域は、関連計画のフォローアップと連携
- 事業実施環境の整備に向けた取組の強力な推進、評価に必要なデータ収集の推進

- 中播磨圏域の立地適正化の方針 (H29.3)
 - ・兵庫県姫路市、たつの市、太子町、福崎町
- 燕三条圏域広域立地適正化に関する基本方針 (H29.4)
 - ・新潟県三条市、燕市
- 館林都市圏広域立地適正化に関する基本方針 (H29.5)
 - ・群馬県館林市、板倉町、明和町、千代田町、邑楽町
- 泉北地域の広域的な立地適正化の方針 (H29.11)
 - ・堺市、泉大津市、和泉市、高石市、忠岡町
- 柳井広域都市圏広域立地適正化に関する基本方針 (R4.3)
 - ・山口県柳井市、田布施町、平生町
- 下北半島都市圏広域的な立地適正化の方針 (R5.8)
 - ・青森県むつ市、横浜町、大間町、東通村、風間浦村、佐井村

(中播磨圏域の立地適正化の方針)
平成29年3月27日

広域連携 複数自治体による広域的な立地適正化の方針の策定

背景・課題

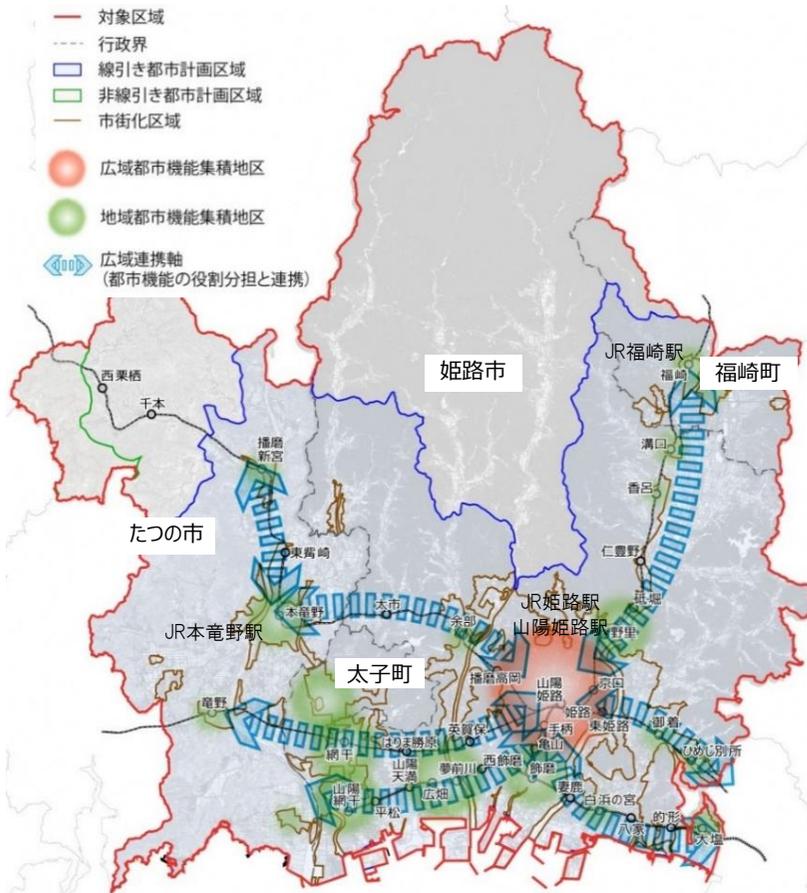
- 人口減少・高齢化を背景に、鉄道路線を軸として沿線自治体が必要な都市機能を分担・連携することの必要性が増大。
- 平成27年以降、沿線自治体や交通事業者からなる勉強会・協議会を設立し、各都市の役割分担や連携のあり方について検討。

- 広域的な都市機能の集積を図るべき地区を姫路駅周辺、その他の地域的な都市機能の集積を図るべき地区を各拠点に設定し、公共交通の利便性や現状の施設立地状況を踏まえつつ、高次都市機能増進施設の役割分担を整理し、公共交通事業者も参加して広域方針を作成。
- 公共交通事業者と協力して今後の公共交通の利活用促進を目指しつつ、広域方針と整合した立地適正化計画を各市町ごとに作成。

○立地適正化計画及び地域公共交通網形成計画※の策定状況

都市名	立地適正化計画	地域公共交通計画
姫路市	H30.3	R3.7
たつの市	H29.3	H29.3
太子町	H30.7	R6.3
福崎町	H29.3	H30.3

※現在の地域公共交通計画



出典：中播磨圏域の立地適正化の方針

役割分担 都市機能の役割分担と連携 (都市機能集積地区の位置づけ)

広域都市機能集積地区 (姫路駅周辺)

姫路駅前に大規模店舗、医療系専門学校を誘致、民間病院と公営病院を統廃合等により、高度で多様な都市機能の強化を図るとともに、国際競争力の強化や県を代表する顔としてふさわしい風格のある都市空間の形成を図る。

地域都市機能集積地区

広域都市機能集積地区と連携しつつ、広域行政機関 (国県機関)、高度医療施設、大規模商業施設等の高度な都市機能を役割分担し、維持・充実を図る。また、他の地区との距離を勘案した配置や、連携による相互補完についても考慮する。

<高次都市機能増進施設の設定及び役割分担>

分野	高次都市機能	役割分担
医療機関	三次救急医療機関 (救命救急センター)	姫路市
	二次救急医療機関	姫路市・たつの市
教育機関	大学	姫路市・福崎町
	短期大学	姫路市
	専修学校	姫路市
スポーツ施設等	総合公園	姫路市・たつの市・太子町
主要コンベンション施設		姫路市
商業施設	百貨店、大型SC等	姫路市・たつの市

役割分担 公共交通利便性の高い区域への居住推進

- 鉄道駅等周辺に集積する広域・地域都市機能の利便性を活かした居住の推進を図る。
- 鉄道駅からの徒歩圏や、鉄道駅にバス利用でアクセス可能な圏域を基本として、各都市が居住誘導区域を設定。

- 姫路市 (姫路駅周辺)
- 姫路市 (飾磨駅、野里駅、網干駅、山陽網干駅、広畑駅、夢前川駅、はりま勝原駅 等)
- たつの市 (本竜野駅・市役所周辺、竜野駅 等)
- 太子町 (役場周辺)
- 福崎町 (福崎駅、役場周辺)

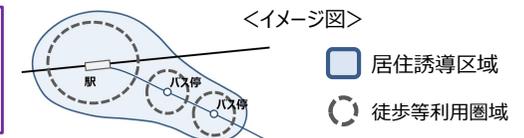
●周辺都市との公共交通施策の連携

福崎町地域公共交通網形成計画

姫路市と連携し、公共交通空白地で新たなバス路線を運行することで、福崎町、姫路市の双方にある移動・通勤等需要や、潜在的な利用者の創出を図る。

○広域での地域公共交通網形成計画

2市2町での広域的な交通の方針の作成に向けて調整中



(館林都市圏広域立地適正化に関する基本方針)
平成29年5月(令和5年4月改訂)

広域連携 複数自治体による広域的な立地適正化の方針の策定

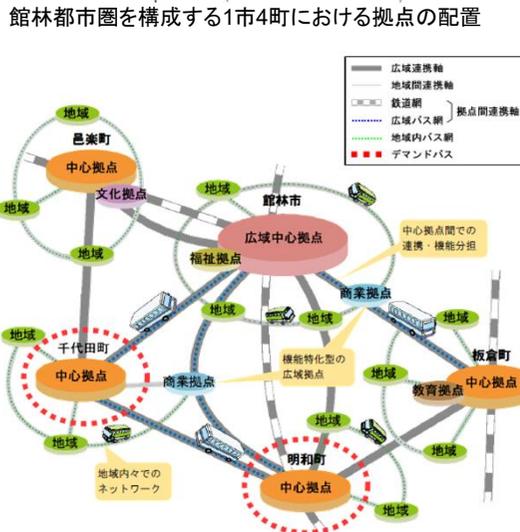
背景・課題

- 人口減少等においても都市機能の維持を図るため、都市圏の構成市町が必要な都市機能を分担・連携する機運があった。
- 平成26年以降、元々同一の都市圏を構成していた1市4町からなる勉強会・協議会を設立し、各都市の役割分担や連携のあり方について検討。

- 館林駅周辺を広域中心拠点として介護福祉、子育て支援、商業、医療、教育、文化、公共交通利用促進の各機能の維持・強化を図るとともに、各町の中心拠点では、大学を中心とした教育機能、図書館を中心とした文化機能、公共交通利用促進機能の維持・強化を図ることを目的に作成。
- 広域中心拠点となる館林駅周辺と、各町の中心拠点の役割と機能の方向性を記載し、広域方針と整合した立地適正化計画を各市町ごとに作成。

○立地適正化計画及び地域公共交通計画の策定状況

都市名	立地適正化計画	地域公共交通計画
館林市	H31.4	R3.3 (館林都市圏)
板倉町	-	
明和町	H30.6	
千代田町	R3.3	
邑楽町	H30.3	



役割分担 【都市機能の役割分担と連携(都市機能毎に構成市町の強みを活かして分担)】

機能	広域連携の必要性と機能維持に向けた考え方	広域中心拠点					各町の中心拠点		特化型拠点	
		館林市 (館林駅周辺)	板倉町 (板倉東洋大前駅周辺)	明和町 (川俣駅周辺)	千代田町 (千代田町役場周辺)	邑楽町 (本中野駅周辺)	館林市 (城沼東部地区)	千代田町 (ふれあいタウンちよだ地区周辺)		
公共交通利用促進機能	高齢者をはじめとする交通弱者の移動手段として、また都市圏内の連携を促す移動手段としてネットワークの形成・維持を図る。	●	●	●	●	●				
商業機能	館林市や千代田町に機能が集積し、広域的な利用も多いことから、広域利用における利便性の維持・確保や、さらなる商業機能の集積・誘導を行う。	●					●	●		
介護福祉機能	広域中心拠点での機能強化や、広域的に施設間を柔軟に相互利用できる体制の構築を図る。	●								
子育て機能	広域中心拠点を主とした子育て支援機能の強化や、広域としての機能維持に向けた枠組みの構築を図る。	●								
教育機能	館林市中心部や板倉町に機能が集積し、広域的な利用も多いことから、広域利用における利便性の維持・確保や、さらなる文化教育機能の集積・誘導を行う。	●	●							
医療機能	広域医療施設(第二次救急医療機関)と地域医療施設との連携強化などによる機能維持を図る。	●								
文化機能	広域的な利用が可能な施設を柔軟に相互利用できる体制を構築するとともに、重複する施設の施設更新に合わせた統合・再配置による機能強化を図る。	●				●				

居住推進 【災害リスクや既存集落地等も踏まえて総合的に判断】

●居住地域の分散状況

- 合併前の旧市町村の中心地など、集落地が点在
- 市街化区域と市街化調整区域でほぼ5割ずつの人口構成

●浸水想定リスク

- 市街化区域のほとんどが浸水想定区域

●居住誘導区域設定の考え方

- 都市機能や公共交通の利用が可能な地域のうち、人口の集積状況や将来の見通しを踏まえて設定
- 浸水想定区域は対策状況を考慮して含める
- 市街化調整区域内のまちもまとまりを維持すべき地域においては地区計画等を活用

「広域連携・調整」の課題

立地適正化計画

(1) 立地適正化計画に係る立ち位置が曖昧。県の調整能力を発揮するための権限が少ない（区域マスタープランとの整合を確認する程度）。

(2) 立地適正化計画と公共施設総合管理計画の連携不足（広域調整だけでなく単独市町村内も公共施設の見直しが進まない）。

(3) 広域立適における大規模商業施設の立地（誘導区域外）

- ◆ 国道バイパス（4車線）沿道 令和2年12月市街化区域編入
- ◇ 区域MPにおける郊外大規模商業施設の位置付け
「郊外での大型商業施設の新たな立地は、原則、抑制するが、まち全体で不都合が生じないよう広域的な観点から、既存の商業に影響を及ぼさないことが整理された場合のみ、立地することができる。」
⇒想定されるケースの1例として「主な利用客を県外を含む広域圏（観光・交流）居住者とする場合」を掲げ「4車線以上の幹線道路沿線・観光や交流向上に大きく貢献・立地適正化計画と整合・既存の大規模小売店舗と競合しないこと」を確認。
- ◇ 「群馬県が行う広域調整に関する指針」に基づき都市計画決定に先立ち立地市町周辺（広域圏及び隣接県市町村）へ意見照会
- ◇ また、大規模商業施設の立地を契機として周辺部における住宅のバラ建ちや小規模な商業系開発の増大が懸念されることから、周辺部の土地利用規制を行うこと（例）市街化調整区域において開発許可制度の運用の厳格化）を求めた（区域MP記載）⇒当該事例では周辺の大規模指定既存集落に「調整区域の地区計画制度」を適用し、集落外へのしみ出しを抑制することとした。34条11号の運用はない。

⇒広域立地適正化への影響を検証する必要がある

都市計画区域間の調整

(1) 平成の大合併時に線引きと非線引きの市町村が合併する際、「区域を統合」としていたが、「線引きと非線引き」だけでなく「非線引き同士」も進んでいない。

(2) 隣接する「線引き市町村」と「非線引き市町村」の規制の差（厳しい調整区域VS比較的緩い非線引き白地）がお互いの市町村で気になる。⇒厳しくすると隣に住宅等が引っ張られると感じる。

まちのまとまりづくり(市町村)

- (1) 本来は連動するべき要素が対立している。
 - (例1) 市町村長の意思・目標 ⇔ 都市計画の目標
 - (例2) 地域振興 ⇔ 規制・誘導
 - (例3) 現在の住民・産業のため ⇔ 将来世代のため
- (2) 都市計画制度の活用にも実力差がある。
 - (例1) 地区計画制度などのメリットを知らない
 - (例2) まちなかの活用（空き地や空き家など）工夫に差がある（官民連携のやり方など）
 - (例3) まちづくりの旗振り役が不足

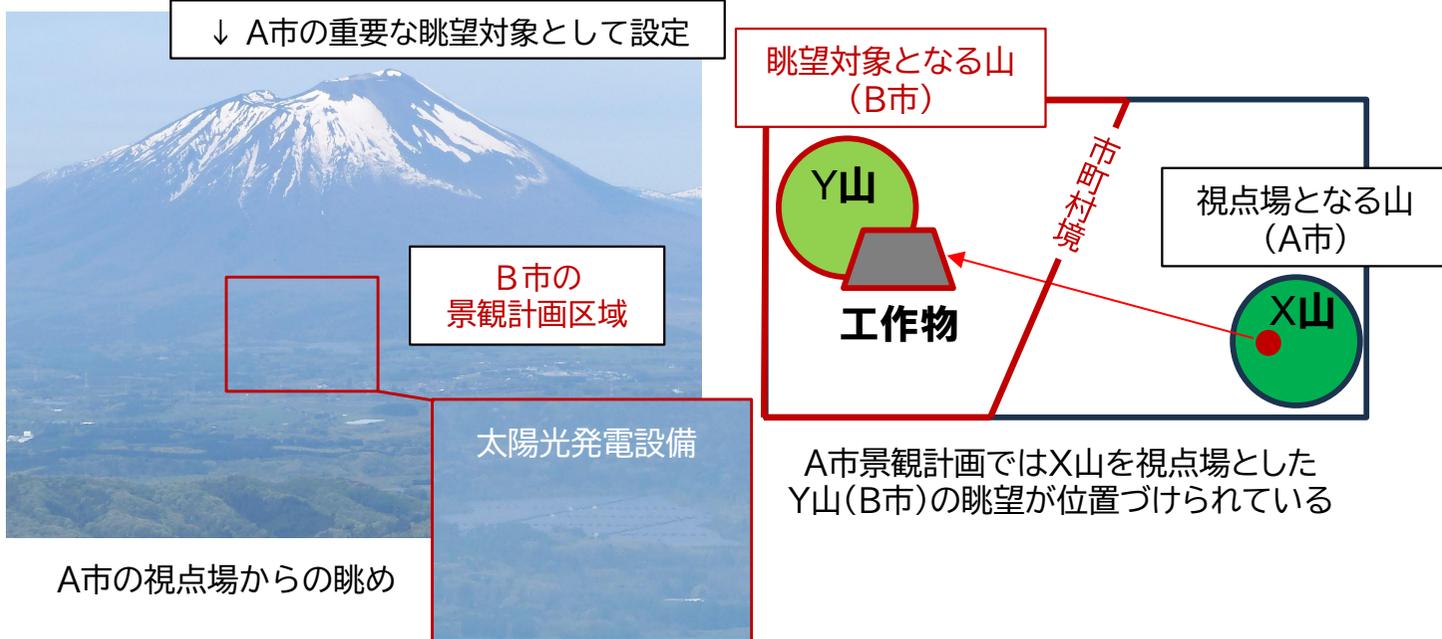
⇒非線引き白地・調整区域で地域振興策となる開発がわかりやすい政策成果

⇒市町村間の郊外開発競争・まちなかの空洞化

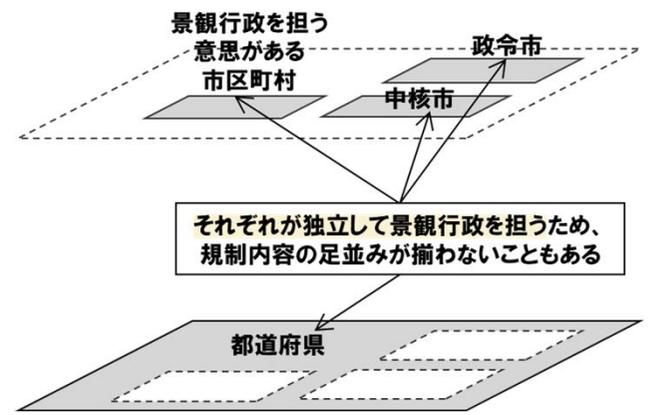
- 景観行政団体（景観行政を担う自治体）においては、景観法に基づく「景観計画」を作成し、建築物や工作物の制限・誘導等を行い、それぞれの地域の個性ある資源を保全・活用を図っている。
- 大規模な自然景観等、複数の市町村域にまたがり一体の景観を形成している場合、現行法では、市町村が景観行政団体となる場合、それぞれが独立して景観行政を担うため、市町村だけでは足並みが揃わない事例が散見されている。

景観行政の足並みがそろわない事例

	A市 景観計画	眺望対象があるB市の景観計画
太陽光発電設備に関する制限	あり	なし
勧告基準	眺望領域内において、視点場から視認できる位置に風力発電設備，太陽光発電設備を設置しないこと。	なし



(参考) 現行法の内容



- <景観行政団体数>
 全体816団体
 ・都道府県：39団体
 （8県は全ての市町村が景観行政団体に移行済）
 ・市区町村：777団体
- <内 景観計画策定団体数>
 全体666団体
 ・都道府県：22団体
 ・市区町村：644団体

まちづくりDXでは、インターネットやIoT、AI、デジタルツイン技術等を活用することで、人口減少・少子高齢化の中で、豊かで多様な暮らし方を支える「人間中心のまちづくり」の実現を目指す。

- まちづくりDXのデジタル・インフラとして、3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化の推進しており、3D都市モデルを活用したデータ分析・シミュレーションにより、業務効率化やEBPMを推進。
- まちづくり計画のデジタル化を含む、スマートシティの実現に向けた取組の推進。
- データ分析に基づく計画策定・政策立案のため、官民におけるデータの効率的な収集・利活用、連携の強化を推進。

開発許可のDX

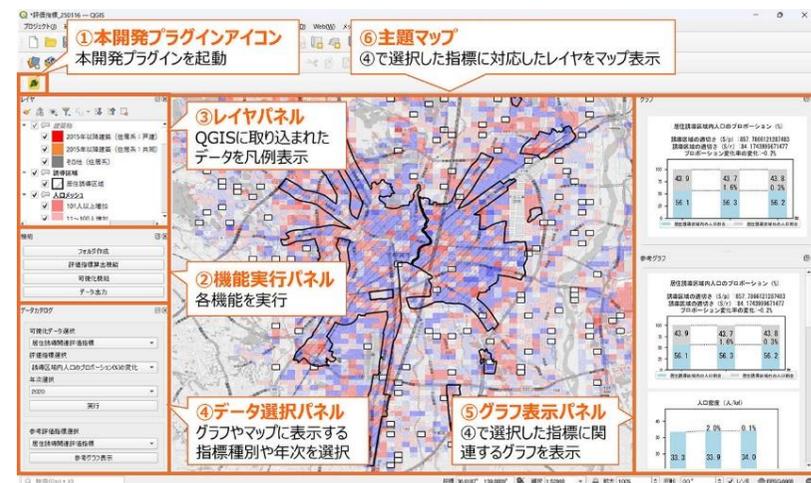
効率的な開発許可手続の実現に向け、事前相談や申請における手続のオンライン化を検討。窓口での対面相談件数を削減し、地方公共団体職員の負担軽減を図る。



開発許可手続のデジタル化（イメージ）

都市構造評価

立地適正化計画に基づく施策の効果と都市構造の変化の定量的な評価等、広域における都市構造の分析を通じた、立地適正化計画の検討を推進。



都市構造分析ツール（イメージ）