

『働く場所を始めとした都市機能の 更なる集積による地域活力の向上』の方向性

令和7年10月
国土交通省都市局

前回の委員会で頂いたご意見と今後の方向性(案)

業務機能等の集積に関するご意見

- ✓ 地方都市における投資を促進する仕掛けづくりをすべき。
- ✓ 我が国が国際競争力を保ち高めていくためには、イノベーションを通じて新たな価値を創出していくことが重要であり、その意味で、業務機能等の集積においても、『イノベーションの創発・新たな価値の創造』という視点が重要。
- ✓ 業務機能等の集積について考える場合には、稼ぐ力のみならず、郊外のスプロール化を防止し、まちの体質改善を図るという立地適正化計画制度の本来の目的を踏まえた上で議論を進めるべき。
- ✓ 集積を行う場合には、既存の古いビルが陳腐化してしまい稼働しないという場合も想定される。アフォーダブルなオフィスの活用など、リノベーションによる既存ストックの活用も推進すべき。

その他のコンパクト・プラス・ネットワークに関するご意見

- ✓ 自治体の枠を超えた広域連携は重要。「競争」ではなく「協調」の発想が重要。
- ✓ 広域連携にあたっては、都道府県の機能が働くようにすべき。近隣市町村で居住区域の考え方等が異なると施策効果が薄れるため、市町村の申し入れにより都道府県で調整してもらえる制度があるとありがたい。
- ✓ 広域連携のあり方については、関係省庁や省内の他部局における議論も踏まえて連携して対応すべき。また、広域連携による効果をデータで示していくことも重要。
- ✓ 医療・介護、グリーン化、防災などの社会課題に対して都市計画が有用であることに共感が得られるよう、立地適正化計画の間口を広げて考えるべきではないか。
- ✓ 立地適正化計画だけでなく、土地利用規制等の既存の制度についても合わせて見直していくことが重要。
- ✓ 土地利用規制については、人口減少下で都市計画制度と立地適正化計画制度との連携が不可欠。都市計画区域や区域区分制度などの運用の見直しやこれらの制度との立地適正化計画の連携の強化等を図るべきではないか。

今後の方向性（案）

人口減少社会においても都市に必要な機能を維持した上で、地域の活力と都市の持続可能性を向上していく観点から、以下の取組を両輪で進め、令和の時代に応じた『コンパクト・プラス・ネットワーク』の深化・発展を図ることとしてはどうか。

- 業務機能をはじめとする様々な機能の集積の促進
- 広域都市圏での立地の適正化や土地利用のあり方の見直しの促進

(1) 業務機能をはじめとする様々な機能の集積の促進

現行の立地適正化計画制度における業務機能の取扱い

- 立地適正化計画制度においては、都市機能を誘導する区域として『都市機能誘導区域』を設定することとされており、当該区域においては立地を誘導する都市機能増進施設(誘導施設)を位置づけ。
- この点、現行制度における誘導施設の具体例としては、行政機能、介護福祉機能、子育て機能、商業機能、医療機能、金融機能、教育・文化機能が挙げられており、オフィス等の業務機能については誘導施設として想定されていない。

法令における都市機能増進施設の定義

「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」

(都市再生特別措置法第八十一条第一項)

「立地適正化計画の手引き」(抜粋)

誘導施設の対象、定義の明確化

誘導施設は、都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設と規定されており、都市構造再編集中支援事業等の補助対象となる誘導施設に限定されるものではなく、幅広く定めることが可能です。

ただし、専ら都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しないオフィス(都市の居住者に商品やサービスを提供する機能を有しない事務所)等の施設は、誘導施設として想定していません。

都市機能によっては、都市機能誘導区域のみならず身近に立地することが望まれるものもあり、こうした都市機能は、居住環境向上施設として位置づけることが考えられます。(居住環境向上用途誘導地区)

現行の都市機能増進施設の例

行政機能	■ 中枢的な行政機能 ■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 本庁舎、支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 ■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 総合福祉センター、地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン
子育て機能	■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 ■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 子育て総合支援センター、保育所、こども園、児童クラブ、児童館
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 ■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 相当規模の商業集積、スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 ■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 病院、診療所
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 ■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 銀行、信用金庫、郵便局
教育・文化機能	■ 市民全体を対象とした教育文化施設の拠点となる機能 ■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館、図書館支所、社会教育センター

業務機能等の集積に係る新たな制度の方向性(たたき台)

- 立地適正化計画において業務機能等を新たに加えることとした場合、以下の制度の方向性をたたき台として、今後の議論を進めることとしてどうか。

業務施設等をまちなかに誘導する理由

- ✓ 人口減少が進む中、仕事やまちなかの魅力の不足により、若者の地方離れが深刻化。地方都市の生活サービス機能は需要も担い手も不足し、このままでは存続が危機的な状況。
- ✓ このため、まちなかに生活サービス施設に加え、業務施設、業務支援施設、集客施設の立地を誘導することとする。これにより、
 - ①居住と職場や生活サービス施設、更にはサードプレイスとしての集客施設が互いに近接し合うことにより生活利便性を向上
 - ②これらの施設がまちなかに集積し、相互利活用が図られることにより、それぞれの施設自体やこれらをつなぐ公共交通の持続性が向上
 - ③イノベーション創発、施設の集積による生産性向上、地域への来訪者の増加等により地域の稼ぐ力と賑わいを創出することとなる。

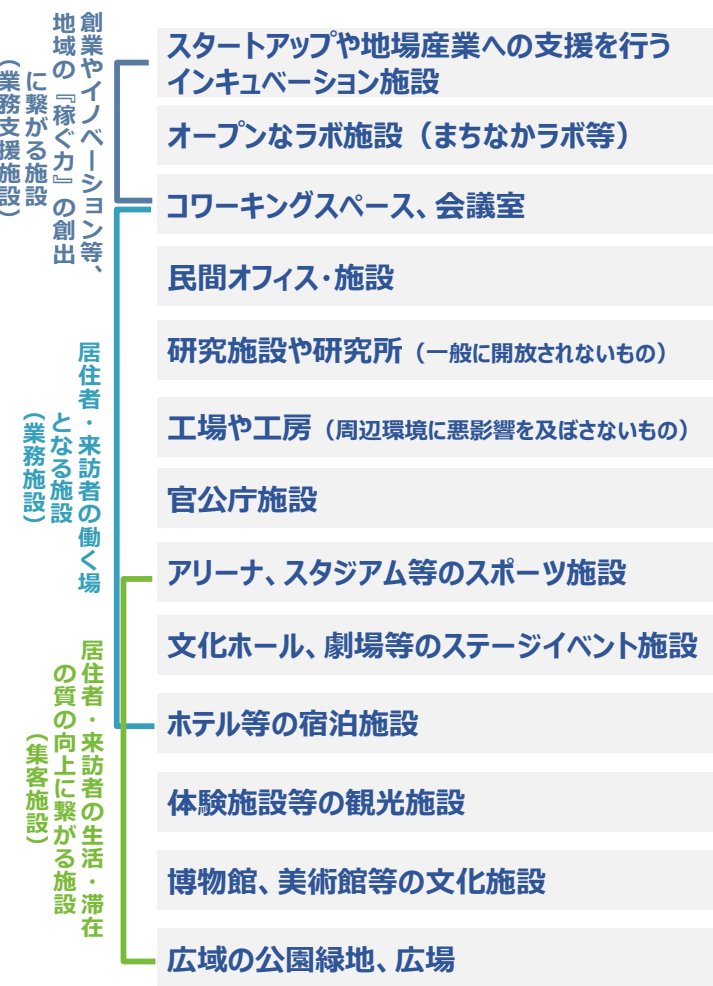
立地適正化計画上の業務施設等の位置づけ

- ✓ 立地適正化計画に新たに記載することとする業務機能については、右記の業務施設、業務支援施設、集客施設(以下「業務施設等」という)とする。
- ✓ 業務施設等については、都市機能誘導区域内に位置付けることとする。

業務施設等を立地適正化計画に位置づける場合の留意点

- ✓ 誘導する業務施設は、地域の特色や強み、産業政策等、地域が持続的に稼ぐための戦略を踏まえたものであること。また誘導する施設同士の相乗効果や既存ストックの活用にも留意すること。
- ✓ 公共交通利用者の増加や交通結節機能の充実等、公共交通ネットワークにも留意すること。
- ✓ 単独の市町村の視点のみならず、広域的な見地も踏まえた計画となっていること。
- ✓ 立地適正化計画の進捗管理を行っていくために必要なデータを取得し、PDCAサイクルを回していくこと。

業務施設・業務支援施設・集客施設の例



(参考)業務施設等の誘導を先進的に行っている事例

- 人口減少による担い手不足や若者の地方離れ等が深刻化する中、業務施設や業務支援施設、集客施設の中心部への誘導を先行的に実施している市町村においては、オフィス等の進出増加や地域の『稼ぐ力』を生み出す若い企業の創業、転出超過の削減等の効果を実現。

業務支援施設の誘導を行った例

● 長岡市 ～イノベーション創発を促す施設の集積による地域の『稼ぐ力』の創出～

- ✓ 日本初「イノベーション地区」創設を目指して、産業を中心とする都市機能の集積をまちなかで推進。同市は、2023年にもものづくりラボや起業・創業支援拠点等の機能を有するミライエ長岡を開業。同施設を地域の『稼ぐ力』の源となるイノベーション創発の拠点として、地元の大学・高専の持つ専門性を活かした学生起業家、大学発ベンチャー等が続々誕生。
- ✓ また、2021年1月にUSEN-NEXT HOLDINGS と協定を締結し、サテライトオフィスを開業する等、長岡で暮らしながら首都圏の企業にリモートワークで勤める新しい働き方を推進。東京圏を中心とする73企業がこの取組に賛同し参画。

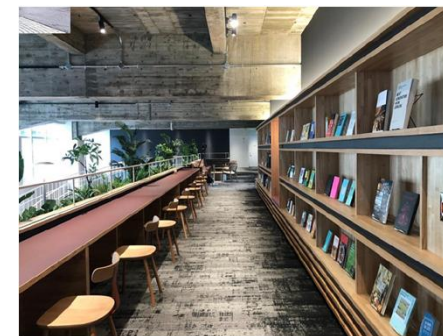


さまざまな分野の人が集い、交流し、活動する、開かれた場を形成

業務施設の誘導を行った例

● 前橋市 ～働く場所の確保を通じた職住近接による居住者利便の向上～

- ✓ かつて中心市街地のにぎわいが喪失し、シャッター街となっていたが、2016年の民間団体「太陽の会」の組織をきっかけに、官民連携のまちづくりを推進。2019年には官民の指標となる「前橋市アーバンデザイン」を策定。
- ✓ 遊休不動産の活用や、起業支援等のソフト施策により、アーバンデザイン策定後、まちなかエリアへのオフィス等の進出が増加し、従業員数は5年間で約1,000人増を達成。



既存建築物のリノベーションにより働く場を創出

集客施設の誘導を行った例

● 長崎市 ～住民や来訪者にも選ばれる『賑わいのある地方』の実現～

- ✓ 都市中心部に位置する工場跡地において、地元大手のジャパネットホールディングスが主導するプロジェクトにより、サッカースタジアムを中心とする複合集客施設が2024年10月に開業。市は用途規制の変更等による立地支援等により参画。
- ✓ また、同市では、長崎駅直結の環境にMICE施設を2021年11月に開業。駅直結かつ大手外資系ホテルチェーンが立地するアクセスを生かし、様々な国際会議を開催。
- ✓ これらの取組により、令和6年度には転出超過を前年度比1502人(約6割)削減。



スタジアムにはアリーナ・ホテル・オフィス・商業施設を併設し、事業の安定と収益の多角化に貢献

業務施設等の集積を促進するための支援について

- 人口減少による需要の減少や建設費の高騰等の懸念がある中で、業務施設、業務支援施設、集客施設の集積を進める上においては、民間投資を促進するためのインセンティブとなる支援を合わせて実施することで、より高次元での政策効果の実現が期待。
- この点、これまでの都市政策においては、制度・運用面での支援や財政・金融・税制による支援、知見の共有等の技術的支援を行ってきたところ。業務施設、業務支援施設、集客施設の整備を行う自治体や民間事業者等のニーズを踏まえて、必要な支援措置を検討。

地域におけるまちづくりを進めるための支援措置の一例

制度・運用面での支援

■特定用途誘導地区における容積率特例

- ✓ 立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる場合には、都市計画に特定用途誘導地区を定めることが可能
- ✓ また、当該特定用途誘導地区が定された場合には、特定の施設(誘導施設)の立地を促進するために、都市計画法上の容積率制限を緩和



技術的支援

■立地適正化計画の手引き

立地適正化計画の検討、作成に関する「基本編」及び具体的な施策等の検討のための事例等ととりまとめた「資料編」、よく寄せらる疑問点とその回答をまとめた「Q&A編」の3編で構成



財政支援

■都市構造再編集集中支援事業

立地適正化計画に基づき、都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備等に対し集中的に支援



金融支援

■民間都市開発推進機構による民間都市開発事業への支援

まち再生出資

事業の立上げ支援のための出資又は社債の取得



今後の方向性

- 地域の活力の向上に繋がる業務施設、業務支援施設、集客施設の集積を促進するため、これまでまちづくり分野で実施してきた支援措置を参考に、**必要な支援措置を講ずるべき**ではないか。
- その際には、**既存ストックの積極的な活用や事業の円滑な実施にも留意すべき**でないか。

(参考)業務施設等の集積を促進するための支援について

令和8年度概算要求より抜粋

立地適正化計画において、これまでの居住および生活関連施設の誘導による居住者の利便性の向上を進める取組に加え、今後、持続可能性の高いまちづくりの更なる推進に向けて、就業者や来訪者も含めた多様な人々にとってのまちの魅力向上を図ることが必要である。そのために、居住・生活関連施設と職場・産業等との近接性の確保や、まちの「稼ぐ力」の強化、産業・学術・研究等の機能集積によるイノベーションの創出を推進する。

まちなかの業務施設立地に係る環境整備への支援

【都市構造再編集集中支援事業、まちなかウォークアブル推進事業】

都市機能誘導区域内における**業務施設等の就業者・来訪者が共同で利用するスペース等**の整備について支援する。



山形県鶴岡市「鶴岡サイエンスパーク」

慶應義塾大学の研究所を核とする研究産業エリアに入居者が共同で利用する研究支援スペースを整備。

民都機構による金融支援

【まち再生出資事業】

都市機能誘導区域内における**業務施設等**を整備する民間都市開発事業に対し、**民都機構による金融支援**を実施する。

＜業務施設等イメージ（オフィス、インキュベーション施設等）＞



茨城県つくば市
「つくばセンタービル（co-en）」

つくば市の中心市街地に、多様な働き方と、チャレンジする人を応援し、交流を生み出すハブとなる場として、コワーキングスペースを整備。



新潟県長岡市「ミライエ長岡」

長岡市の中心市街地に、入居企業の新規事業開発と新たな価値の創出を目指すインキュベーション機能を備える施設を整備。

イノベーションを創発するまちづくりについて

○イノベーションの創発には、対面の対話や偶然の出会い、コミュニケーション等が重要で、多様な人材を惹きつけつつこれを促すためには、一定のエリアにおける**多様な都市機能の近接や集積、偶発的な交流を促すコミュニティ形成等(イノベーション地区の形成)**が重要な役割を果たすのではないかと。

○一方、これを実現するには、各エリアが規模や立地に応じて有する特徴があると考えられ、その**特徴をふまえた施策の展開**が求められる。

検討会における主な意見

【イノベーションを生む場・社会・コミュニティ】

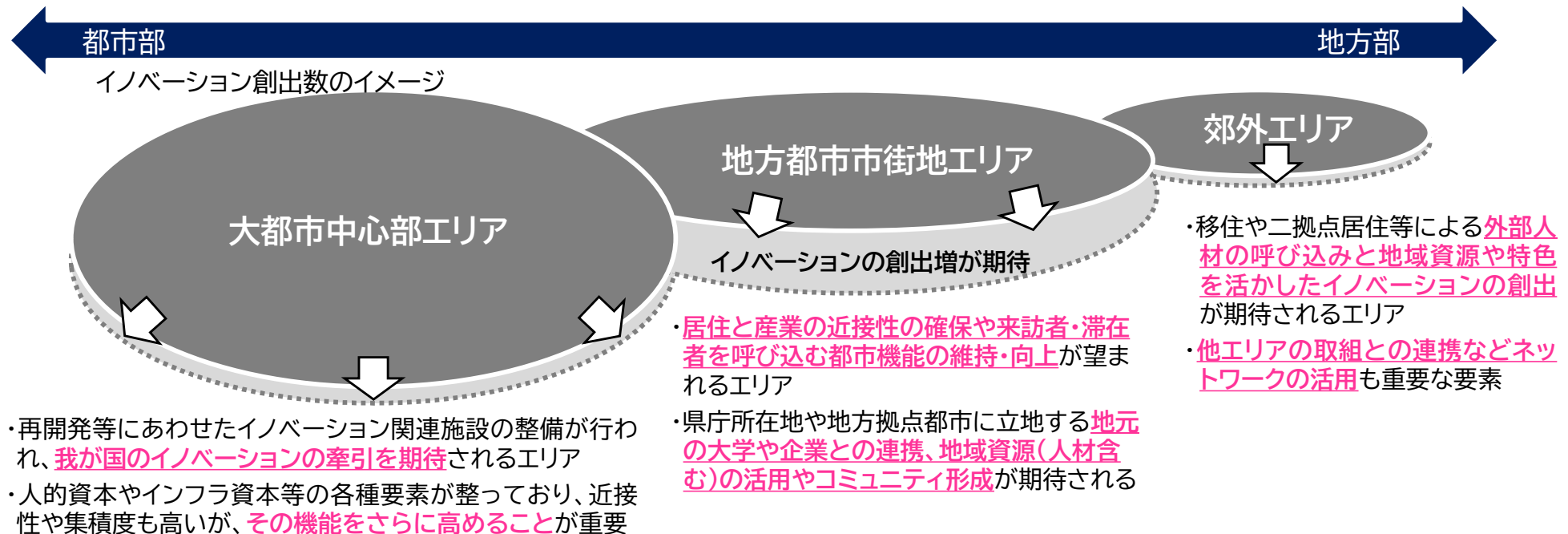
- ・ 科学者・起業家・投資家・ビジネス人材等の**多様なヒトの集積**が不可欠
- ・ ①意図しない出会いの創出②情報共有速度 の観点から近接性は重要
- ・ ”場”(場所+状況)においてコミュニケーションを促す状況を作る”**コミュニケーター(人)**の介在が偶発的な交流を促進しコミュニティの形成を促す
- ・ 単なる人の集積では不十分で、信頼関係に基づく**コミュニティ形成と、それを促すプログラム運営**が必要

【イノベーションを生む環境・都市に求められる機能】

- ・ **有力な企業や才能のある人材の外部からの誘致**という観点からも都市機能の充実を考える必要有
- ・ 研究・起業活動の立地傾向は分野ごとに異なるが、共通して**「偶発的な交流を生む空間」と「就業環境の質」が重要**
- ・ 研究者やイノベーターを集めるアメニティとしての都市が重要と考えられ、**ウォークアブルな地区はイノベーション創発に親和性がある**と言える

【都市の規模や大学等との関係性とイノベーション】

- ・ 海外と異なり日本の大学の多くは郊外に立地しているため都市との接点づくりが必要であるほか、都市の規模によりイノベーション創発の様相が大きく異なる。**大学と都市の関連性や都市規模に応じた対応を取ることが重要**



AIや3D都市モデルを含めたデジタル技術の活用により都市の諸課題を解決し、新しい価値を創出する「スマートシティ」を実現するため、先進的な都市サービスの実証事業を支援する。特に、早期に実証から社会実装までを一体的に実施するスマートシティ施策を重点的に支援する。加えて、**まちなかへの機能集積等を通じたイノベーション創発に向けたまちづくりを推進**するため、都市の一定区域における**産官学連携によるイノベーション創発に向けた取組を支援**する。

イノベーション・スマートシティ形成支援事業

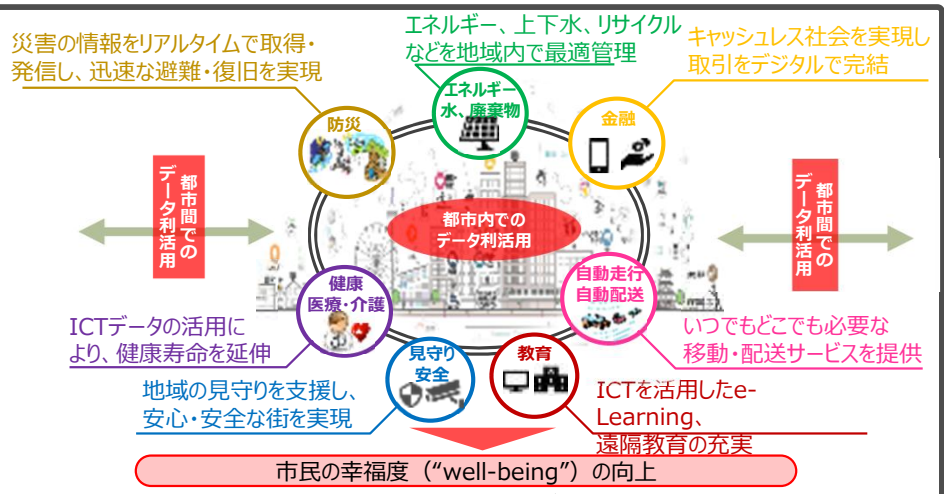
■事業概要

- スマートシティ実行計画に基づく先端技術等を活用した先進的な都市サービスの実装化に向けて取り組むコンソーシアム（地方公共団体や民間事業者等を構成員に含む団体）の実証事業を支援する。
- 令和7年度より「戦略的スマートシティ実装タイプ」を設け、国として戦略的に取り組む政策分野のスマートシティ施策の開発・実証・実装への支援を重点的に実施する。



■イノベーション地区形成タイプの創設

- これまでの取組を踏まえ、今後、先進的な都市サービスの実証から実装までを一体的に実施する取組に対し重点的に支援するとともに、都市におけるイノベーション創発に向け、一定地区内におけるイノベーション創発に資する環境整備を図る地方公共団体や民間事業者等を構成員に含むコンソーシアムの取組を支援する「イノベーション地区形成タイプ」を創設する。



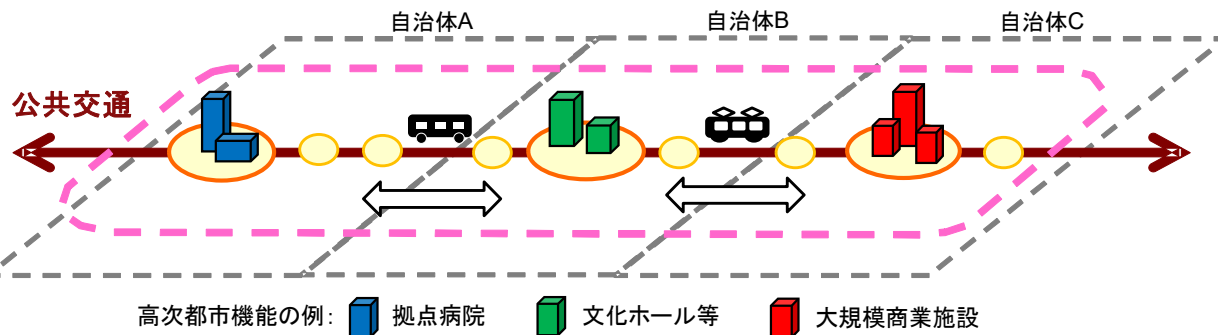
【イノベーション地区の形成要素・イメージ】

(2) 広域都市圏での立地の適正化や土地利用のあり方の見直しの促進

市町村域を越えた広域連携の強力な推進

- 公共交通等のネットワークを介するなどにより、複数市町村による広域的な生活圈や経済圏が形成されている場合、当該圏域における都市機能を一定の役割分担の下で連携・整備し、広域的な地域の活性化と効率的な施設配置を図ることが重要。
- これまで広域連携による立地適正化計画の策定に対する支援を実施。
- 既に広域的な立地適正化の方針を策定した先行事例も存在する一方で、他の地域においては、市町村間での調整が行われていない場合や市町村間の合意形成が難航する場合も少なくないのが現状。

都市機能の連携・分担イメージ



広域的な立地適正化の方針の策定状況

- 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
- 長万部・黒松内圏域広域的な立地適正化の方針(R7.3)
長万部町、黒松内町
- 北村山圏域広域立地適正化方針(R7.5)
村山市、東根市、尾花沢市、大石田町

広域連携による立地適正化計画の作成支援

コンパクトシティ形成支援事業（令和2年度拡充事項）

広域連携に対する支援

■ 複数自治体が共同して立地適正化計画を作成する場合、計画策定の支援の補助対象者に「市町村都市再生協議会」を追加。

都市構造再編集中支援事業（令和2年度拡充事項）

広域連携に対する支援

■ 中枢中核都市の機能強化のため、中枢中核都市が複数市町村と連携した立地適正化計画を作成した場合、両者が共同で活用・整備する誘導施設を支援対象に追加。

今後の方向性

- 人口減少が進むなか、市町村間で連携したまちづくり計画の策定をより一層推進し、まちづくりが広域圏内で一体的に取り組まれるよう、その促進のための支援措置を講ずるべきではないか。
- 例えば、都道府県の広域的な調整能力を発揮するため、立地適正化計画に係る都道府県の役割・権限の明確化を図るべきではないか。

(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

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

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

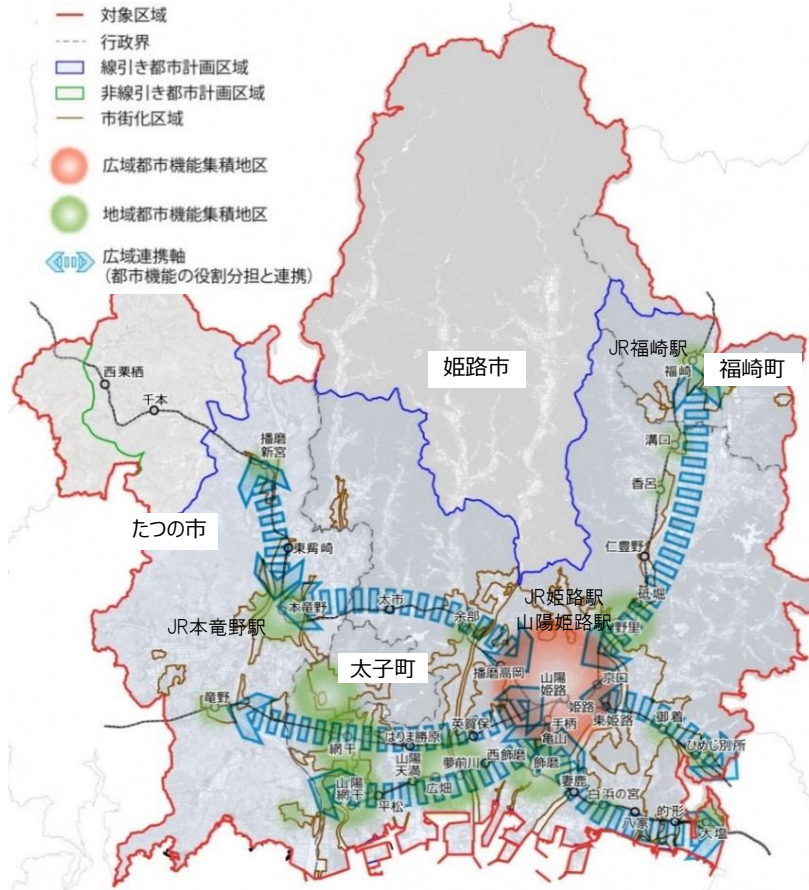
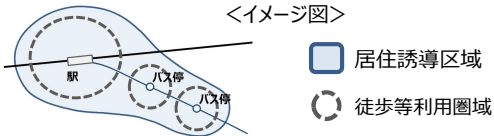
姫路市と連携し、公共交通空白地で新たなバス路線を運行することで、福崎町、姫路市の双方にある移動・通勤等需要や、潜在的な利用者の創出を図る。

○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

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。



出典：中播磨圏域の立地適正化の方針

(参考)北村山圏域(村山市、東根市、尾花沢市、大石田町)の立地適正化の方針

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、日常生活に必要なサービスの確保や都市経営そのものが困難となっていくことが懸念。
- 関係市町村等から構成される市町村都市再生協議会を組織し、広域的な立地適正化計画の方針について検討。
- 圏域の基幹病院である北村山公立病院が、開院から60年以上経過し、老朽化に伴う建替えが課題。

・居住・都市機能の誘導による生活利便性の向上と効率的な都市経営を行うとともに、生活圏を円滑に移動できる公共交通ネットワークを構築し、広域的な災害対応力の強化による安全・安心な都市の形成にも取り組むことを、一体の圏域としてコンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりを進めるための共通の考え方として策定。

・圏域全体で確保すべき広域連携誘導施設として医療施設を設定し、その立地誘導を検討。

○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
村山市	R2.3	R3.3
東根市	—	R3.3
尾花沢市	R4.6	R3.3
大石田町	R5.3	R3.3

役割分担 【都市機能の役割分担と連携(圏域の骨格構造)】

中心拠点

暮らしを支える生活サービス施設の維持・誘導により生活利便性を確保し、圏域の核となる地域としての都市再生の取組を推進

各市町の役所や鉄道駅周辺等、都市機能が集積するエリア

保健医療拠点

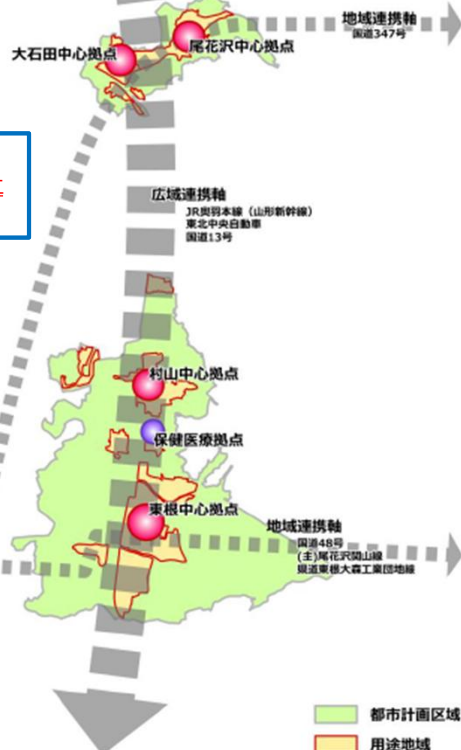
地域の健康と安心を守るため、医療・福祉機能の強化を図る

村山二次医療圏における基幹病院である北村山公立病院周辺

広域連携軸／地域連携軸

日常生活の足となる路線バスを中心に、中心拠点及び保健医療拠点をネットワークする公共交通網の維持・構築を図る

圏域内外をネットワークする鉄道及び主要な幹線道路



居住推進 【公共交通利便性の高い区域への居住推進】

- 人口減少下でも一定のエリアで人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティを持続的に確保できるよう、おおむね以下の要件を満たすエリアに居住誘導区域を設定
 - 用途地域内(工業地としての利用を増進するエリアを除く)で、都市基盤が整備されている
 - 圏域全体の観点から、相対的に人口の集積があり、今後も一定の人口密度が維持される(維持すべき)
 - 相対的に都市機能の集積があり、かつ、公共交通の利用圏にあって日常生活の利便性が高い
 - 都市計画区域内において、医療施設や福祉施設等、地域住民の健康と安心を確保する施設が立地する
 - 都市計画区域内において、基幹的な集落が形成されている
 - 小学校・集会所等の地域コミュニティを支える施設が立地する
 - 災害リスクが小さい、または、一定の災害リスクが存在するものの、防災・減災対策を講じることで被害の低減が見込まれる

●広域連携誘導施設の設定

- ・おおむね以下の要件を満たすエリアに都市機能誘導区域を設定
 - 居住誘導区域内(商業等の都市機能の集積を図るために住居系の土地利用を制限している場合等は除く)
 - 各市町の都市計画マスタープランにおいて都市拠点・地域拠点等として位置づけられる
 - 鉄道駅やバス停等の公共交通施設を中心として、行政・商業・医療等の都市機能が充実している
- ・都市機能誘導区域ごとに定める誘導施設は、市町ごとに求められる都市機能に応じて、市町が策定する立地適正化計画で位置づけ
- ・**圏域全体で確保すべき施設を広域連携誘導施設とし、医療施設を設定**
- ・今後、医療施設以外の施設も圏域全体で確保が必要となった場合は、4市町で検討・調整のうえ、基幹的誘導施設として設定

<医療施設(北村山公立病院)>

- ・4市町による北村山公立病院組合が設置、運営する圏域の基幹病院
- ・開院から60年以上が経過し老朽化が進行しており、建替えが課題
- ・加えて、高度化・多様化する医療ニーズの変化への対応が必要
- ・建替えは現在地で行うことが決定しており、必要規模・機能を検討した、新病院整備の基本構想が策定済



(参考)市町村域を越えた広域連携の強力な推進

立地適正化計画の実効性を一層高めるためには、各市町村がそれぞれの域内で取組を行うのみならず、市町村域を越えた広域的な取組を進めていくことが重要である。一方で、広域連携を進めるに当たっては市町村間での合意形成にハードルがあるため、これを克服するための取組を国として推進する。更に、都道府県が広域連携に積極的に関与し、広域的な立地適正化の取組を行う場合に支援を強化する。

広域的な立地適正化の取組の更なる推進

- EBPMアクションプラン2024に基づく広域連携まちづくりの効果・課題を検証・分析し、市町村域を越えた広域連携まちづくりを推進する。
- 持続可能な都市構造の実現に向けて、CO2排出量の状況および業務施設等が持つ役割を分析し、その成果をまちづくりの健康診断等で横展開することで、広域における立地適正化計画の高質化や広域連携の強力な推進につなげる。【先導的まちづくり調査】

- 広域連携を推進するため、都道府県による広域的な立地適正化の方針の作成に対する支援を強化する。

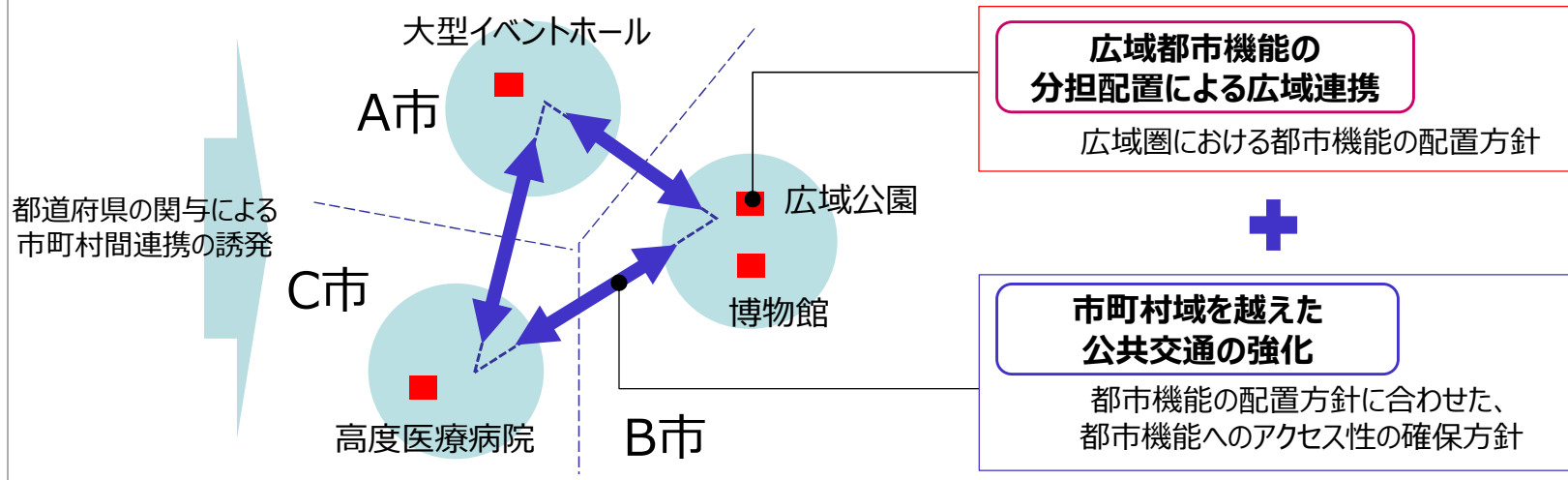
【コンパクト・プラス・ネットワーク関係経費】



- 都道府県が作成した広域的な立地適正化の方針に基づく都市機能の整備等への支援を推進する。

【都市構造再編集中支援事業、都市再生整備計画事業、まちなかウォカブル推進事業、都市・地域交通戦略推進事業】

都道府県が作成する広域的な立地適正化の方針のイメージ



人口減少下の都市における郊外部での対応について

- 本委員会において、土地利用に関しては、「人口減少が今後急激に進行していくなか、都市全体としての持続可能性を確保していくため、立地適正化計画の策定だけでなく土地利用規制の見直しを進めることも重要ではないか」「人口規模に見合った都市づくりを担う都市計画制度が縮減社会で空洞化やスポンジ化にうまく対処できておらず、そのことが地域経済の停滞や若者の流出を招いている可能性。区域区分制度などの土地利用制度の厳格な運用や立地適正化計画との連携の強化が必要ではないか」等のご意見を頂いていたところ。
- 人口及び世帯が減少していく社会において、とりわけ急激な変化が顕在化していく都市の郊外部においては、都市計画手法を柔軟な活用・工夫が必要となるが、先進的に土地利用規制の見直しに取り組む地域も現れているところ。

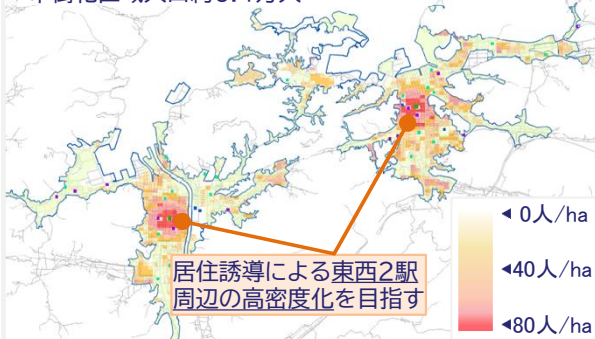
先行的に土地利用規制の見直しに取り組む地域の事例

区域区分(逆線引き等)の見直し

■京都府舞鶴市の例

- 区域区分の見直しを進めるため、評価基準を策定・公表
- 用途地域のダウンサイジングを進めるとともに、府に対して区域区分の見直しを要請し実現

【2030年の目標とする人口密度分布】
*市街化区域人口約6.4万人



調整区域への変更基準 (H29.3公表)

人口変化率 [直近10年]	1.0倍
建物新築件数 [直近4年]	0.7件/ha
宅地開発割合 [直近8年・300㎡]	1.3%以上

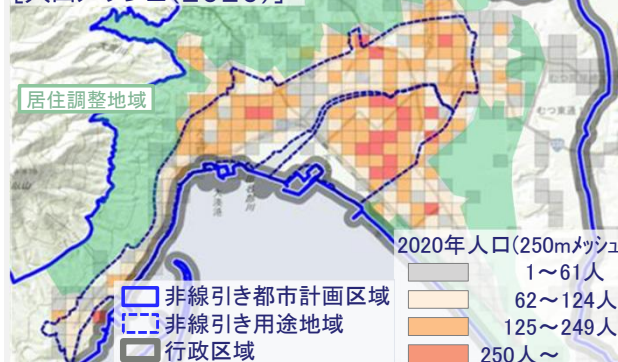
人口・世帯減少社会化の持続可能なまちづくりのための土地利用施策

非線引き地域での居住調整の取組

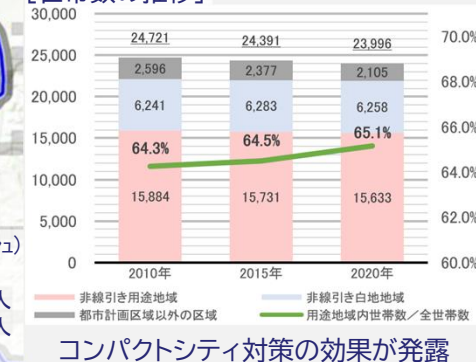
■青森県むつ市の例

- 立地適正化計画の検討に併せ、市街地に特定用途制限地域を指定した上で、スプロール化を防止するため居住調整地域を指定

【人口メッシュ(2020)】



【世帯数の推移】

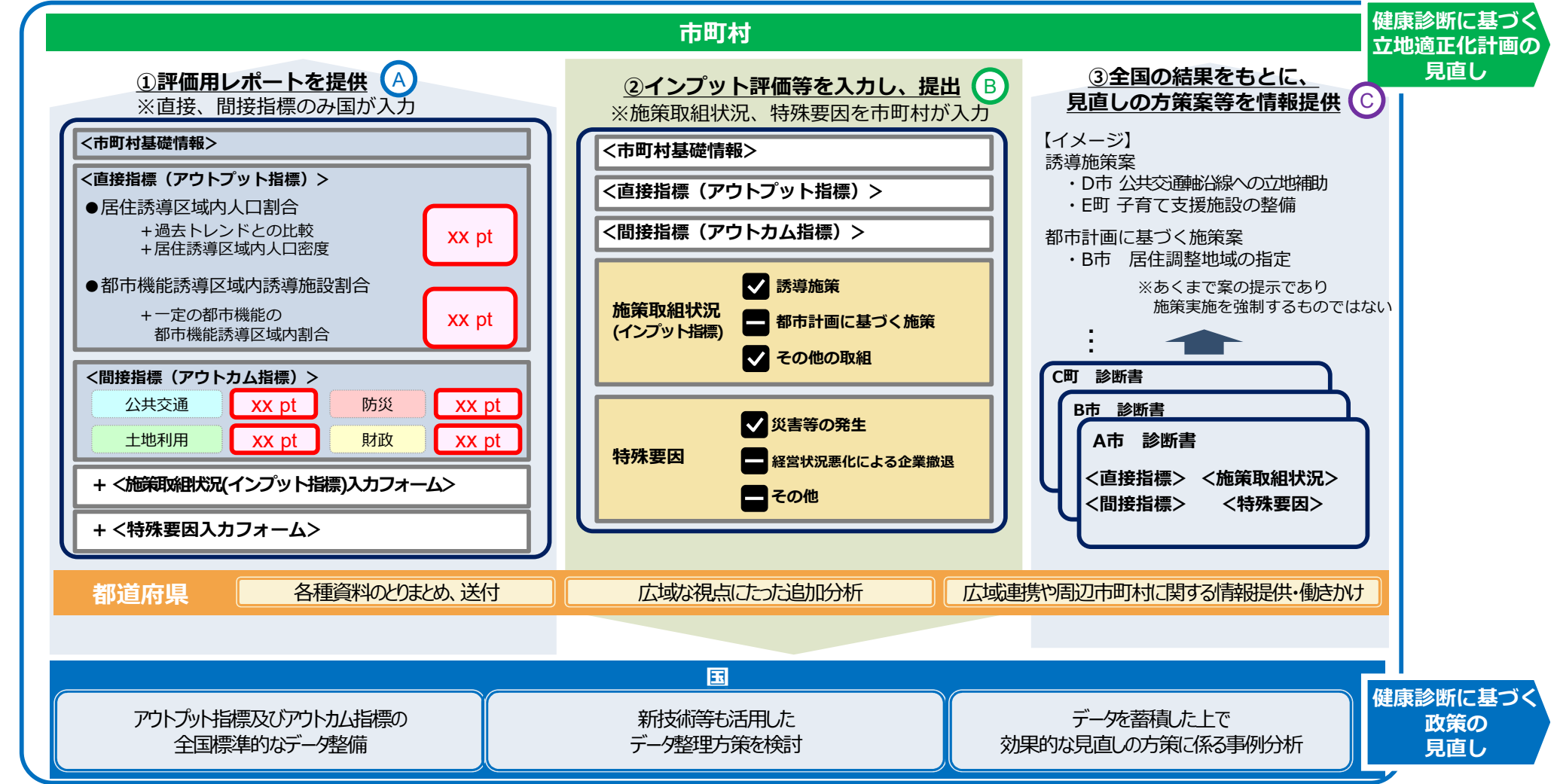


コンパクトシティ対策の効果が発露

今後の方向性

- 人口及び世帯が減少していく社会において、立地適正化計画と連動して都市の密度を保ち都市機能を維持していく観点から、とりわけ急激な変化が顕在化していく都市の郊外部においては、**都市計画手法を柔軟な活用・工夫による土地利用のあり方の見直しを促していくべき**ではないか。
- そのためにまず、例えば、**自治体の適切な土地利用施策の運用に資する”手引き”の作成**、**「まちづくりの健康診断」等のスキームを活用した国から自治体への積極的なまちづくりの提案**等を行い、持続可能なまちづくりを後押しする等の施策が有効ではないか。

- 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



まとめ:『都市機能の更なる集積による地域活力の向上』の方向性(案)

人口減少社会においても都市に必要な機能を維持した上で、地域の活力と都市の持続可能性を向上していく観点から、①業務機能をはじめとする様々な機能の集積の促進、②広域都市圏での立地の適正化や土地利用のあり方の見直しの促進に資する取組を両輪で進め、令和の時代に応じた『コンパクト・プラス・ネットワーク』の深化・発展を図ることとしてはどうか。

1 業務機能をはじめとする様々な機能の集積の促進

人口減少が進む中、仕事やまちなかの魅力の不足により、若者の地方離れが深刻化。地方都市の生活サービス機能は需要も担い手も不足し、このままでは存続が危機的な状況。このため、まちなかに生活サービス施設に加え、業務施設、業務支援施設、集客施設の立地を誘導することすることで、これまで進めてきたコンパクト・プラス・ネットワークの取組を一層強化し、

- ・居住と職場や生活サービス施設、更にはサードプレイスとしての集客施設が互いに近接し合うことによる生活利便性の向上
- ・これらの施設がまちなかに集積し、相互利活用が図られることにより、それぞれの施設自体やこれらをつなぐ公共交通の持続性の向上
- ・イノベーション創発、施設の集積による生産性向上、地域への来訪者の増加等により地域の稼ぐ力と賑わいの創出

を図り、地域の活力の向上を目指すこととしてはどうか。

また、このような取組を全国の各都市において、官民一体となって一気呵成に進める観点から、これまでまちづくり分野で実施してきた支援措置を参考に、必要な支援措置を講ずるべきではないか。その際には、既存ストックの積極的な活用や事業の円滑な実施にも留意すべきでないか。

地域の稼ぐ力の源となるイノベーションの創発については、各エリアが規模や立地の特性を踏まえた上で、多様な都市機能の集積と多様な人材を集める交流の場づくりとコミュニティ形成を通じたまちなかのイノベーション創発の優良モデルの構築に取り組むべきではないか。

2 広域都市圏での立地の適正化や土地利用のあり方の見直しの促進

他方で、今後も人口減少の継続やこれに伴う需要の減少が予想される中、上記の取組を中長期にわたって持続的に進めていくためには、単独の市町村のみならず、広域的な見地になって全体最適を図っていくことが望ましい。このような観点から、

- ・都道府県に市町村間調整権限の明確化
- ・国支援メニューにおける広域連携したコンパクト・プラス・ネットワークの取組への優遇措置の創設
- ・持続可能なまちづくりのための土地利用規制に関する手引きの作成、「まちづくりの健康診断」等のスキームを活用した国から自治体への積極的なまちづくりの提案等による柔軟な土地利用コントロールの促進

等を措置を講じて、より広域的な見地からの『コンパクト・プラス・ネットワーク』の取組を進めることとし、都市の持続可能性の向上を目指すこととしてはどうか。

参考資料

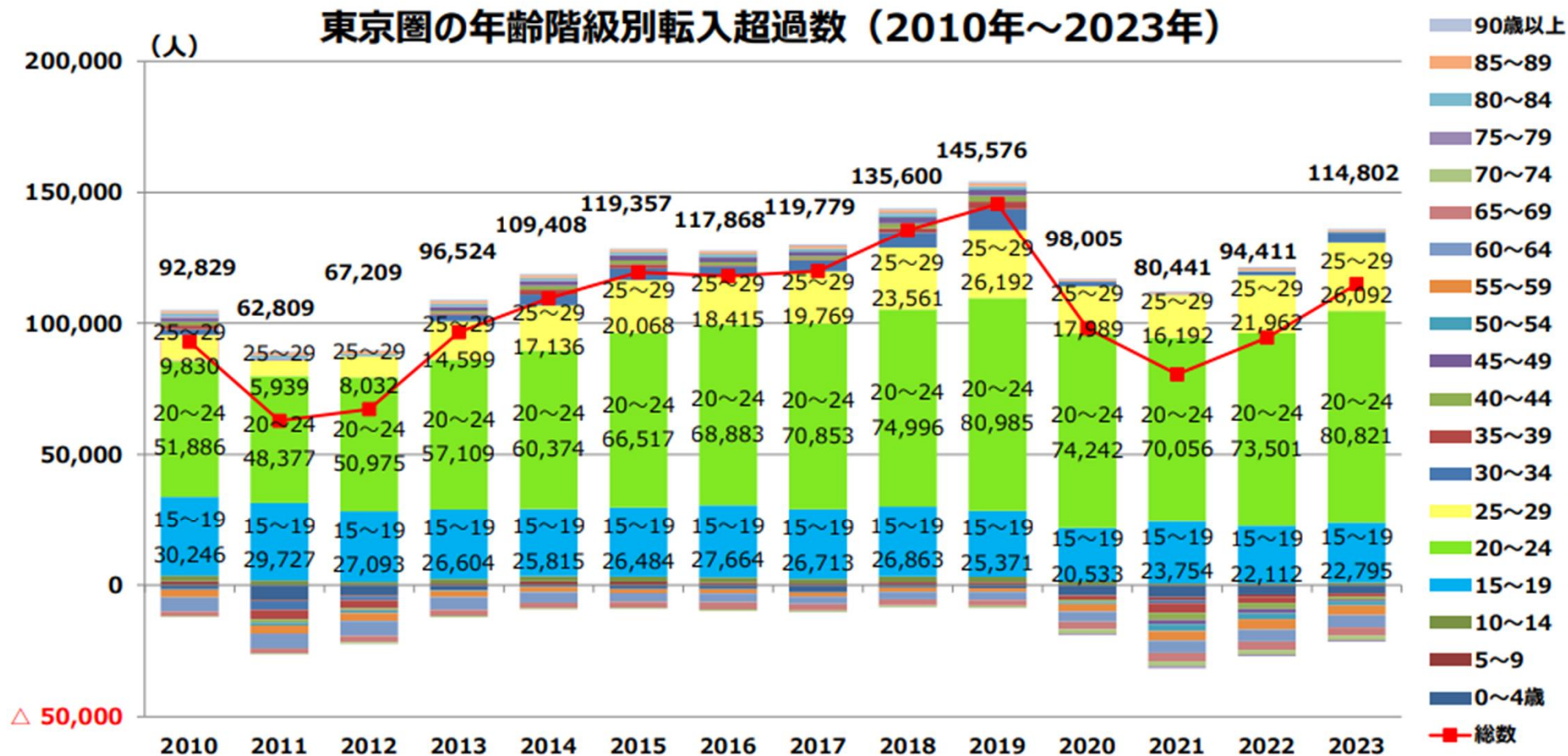
2-3. 社会経済情勢の変化への対応

都市における業務施設・集客施設の立地のあり方
に関する分析・検討ワーキンググループ
第1回資料より抜粋

東京圏の転入超過数（2010年－2023年、年齢階級別）

第6次基本計画策定専門調査会（第3回）及び計
画実行・監視専門調査会（第40回）R7.2.12
資料2-1

- 2023年の東京圏の転入超過数は11.5万人。
- 東京圏の転入超過数の大半を10代後半、20代の若者が占めており、大学等への進学や就職が一つのきっかけになっているものと考えられる。



資料：総務省「住民基本台帳人口移動報告」（日本人移動者）を基に作成。

- 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。

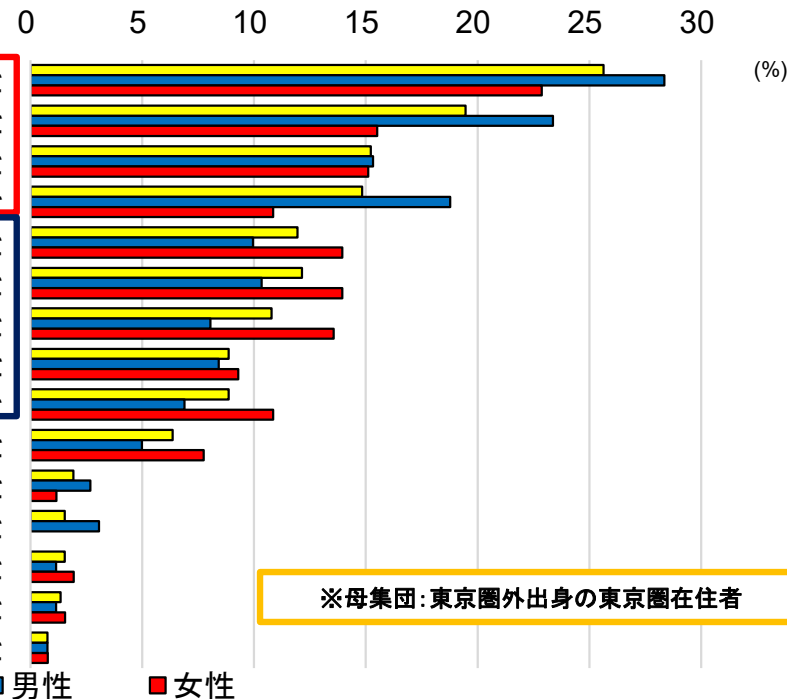
仕事(雇用)・教育

希望する職種の仕事が見つからないこと
賃金等の待遇が良い仕事が見つからないこと
希望することが学べる進学先がないこと
自分の能力を生かせる仕事が見つからないこと

日常生活が不便なこと
公共交通機関が不便なこと
人間関係やコミュニティに閉塞感があること
生活や環境の変化に乏しいこと
レジャー・娯楽施設が少ないこと

生活の利便性 ・意識

地域の文化や風習が肌に合わないこと
災害の危険性が高いこと
物価や家賃等の水準が高いこと
医療・福祉施設が少ないこと
子育て環境が良くないこと
多くの人で混雑していること



※母集団：東京圏外出身の東京圏在住者

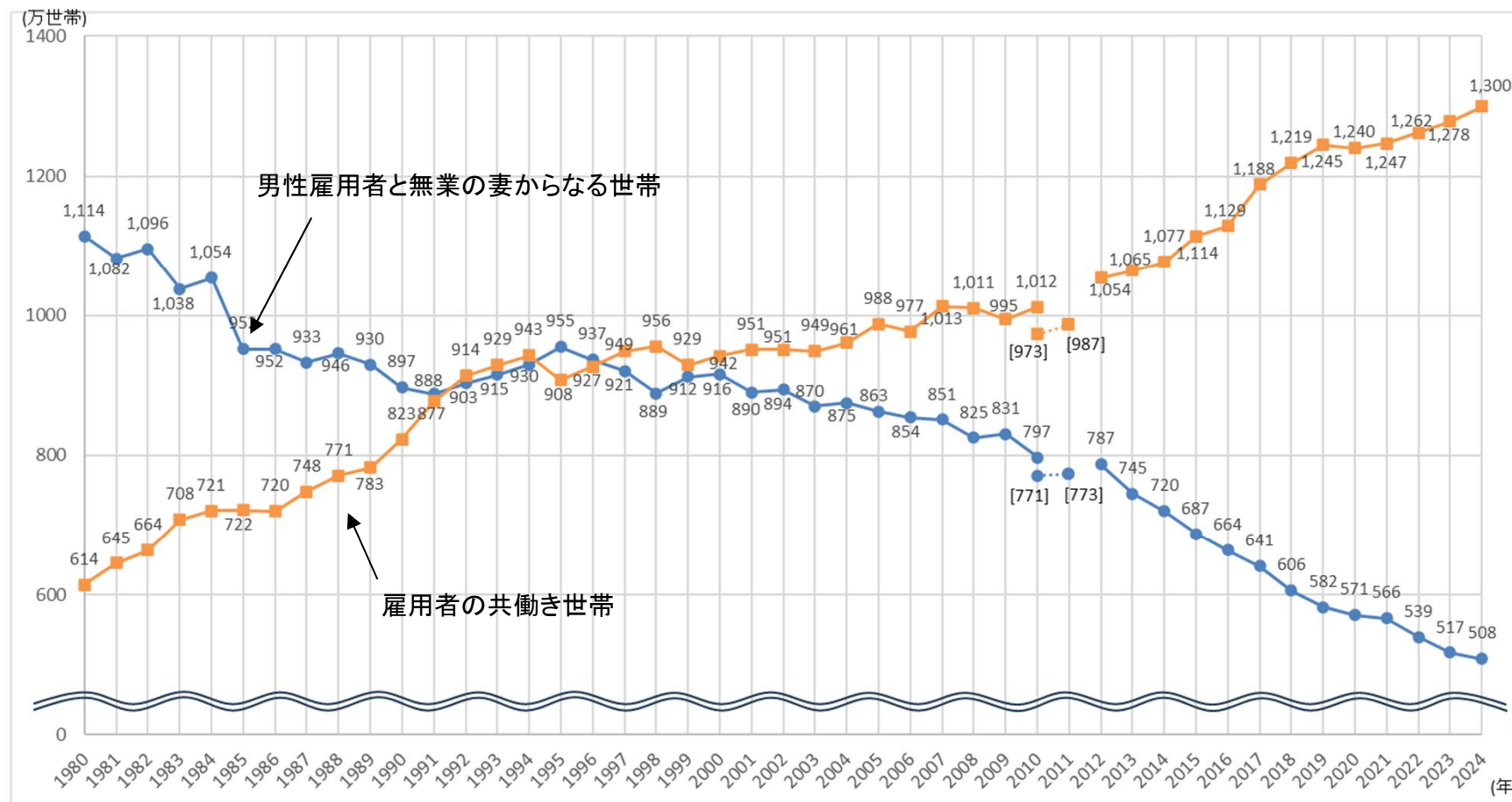
※「その他」の回答を除く。

※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

2-6. 社会経済情勢の変化への対応 共働き世帯数の推移

○世帯数全体の漸増傾向と比較し、共働き世帯数は大幅に増加している
(1980年：約614万世帯→2024年：約1,300万世帯)。



資料：1980～2001年は総務省統計局「労働力調査特別調査」、2002年以降は総務省統計局「労働力調査（詳細集計）（年平均）」

(注)1. 「男性雇用者と無業の妻からなる世帯」とは、2017年までは、夫が非農林業雇用者で、妻が非就業者（非労働力人口及び完全失業者）の世帯。2018年以降は、就業状態の分類区分の変更に伴い、夫が非農林業雇用者で、妻が非就業者（非労働力人口及び失業者）の世帯。

2. 「雇用者の共働き世帯」とは、夫婦ともに非農林業雇用者の世帯。

3. 2010年及び2011年の[]内の実数は、岩手県、宮城県及び福島県を除く全国の結果。

4. 「労働力調査特別調査」と「労働力調査（詳細集計）」とでは、調査方法、調査月などが相違することから、時系列比較には注意を要する。

政府方針におけるコンパクト・プラス・ネットワークへの期待

- コンパクト・プラス・ネットワークは、経済成長、財政健全化、地方創生、目指す国土の姿など、多様な重要政策課題への処方箋として、政府の各種方針に位置付け。

『地方創生2.0基本構想』（令和7年6月13日閣議決定）

地方創生

第3章 地方創生2.0の起動

6.政策パッケージ (1)安心して働き、暮らせる地方の生活環境の創生

v.人口減少を踏まえたコンパクト・プラス・ネットワークの深化・発展による都市の持続性の確保

人口減少、少子高齢化が深刻化する中で、利便性の高い楽しく暮らせる持続的なまちにするため、生活サービス機能や居住の誘導、適切な土地利用の促進、公共交通ネットワークの形成によるコンパクト・プラス・ネットワークを深化・発展させる。

具体的には、まちなかに業務機能(オフィス・研究施設等)を始めとした様々な機能を集積させることにより「稼ぐ力」、「イノベーション創発」、「地域の活力・にぎわい」等の創出を図るとともに、市町村域を越えた広域連携を推進することにより広域的な都市圏のコンパクト化に取り組む。

あわせて、持続可能な都市構造の実現のため、国において、都市の基礎的なデータや評価指標の整備・提供、都市計画制度を含めた見直し方策の提案等、地方公共団体がまちづくりの適切な評価・見直しを行う環境を整備する。

これらにより、「密度の経済」の発揮を通じた都市の持続性確保の実効性を向上させる。

『経済財政運営と改革の基本方針2025』（骨太方針）

(令和7年6月13日閣議決定)

経済・財政改革

・持続可能な国土形成に向け、地域生活圏を基本として、各種サービス機能の集約拠点の形成と国土全体の連結強化を進め、コンパクト・プラス・ネットワークの取組を深化・発展させる。都市機能の更なる集積と稼ぐ力の創出に向け、官民が協働して公共的価値も生み出す都市再生・国際競争力の強化、地域資源を活かした個性あるまちづくり、持続的なエリアマネジメントを促進する。
 ・立地適正化計画による取組を充実させるとともに、災害に強い国土・地域づくりの観点も踏まえて広域的な都市圏のコンパクト化を進める。

『第3次国土形成計画(全国計画)』

(令和5年7月28日閣議決定)

国土政策

・居住や都市機能の誘導を進める都市のコンパクト化と、そのような拠点間や周辺地域を結ぶ公共交通軸の確保を通じた交通ネットワークの確保を更に推進していく必要がある。…多様な暮らし方・働き方を支える人中心のコンパクトな多世代交流まちづくりの実現を図っていく。

『国民の安心・安全と持続的な成長に向けた総合経済対策』

(令和6年11月22日閣議決定)

総合経済対策

(まちづくり)

・民間事業者と地方公共団体が連携して行う都市機能や居住環境の向上に資する公共施設誘導・整備、都市の骨格となる公共交通ネットワークの確保に向けた取組を支援し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現につなげる。

『第5次社会資本整備重点計画』

(令和3年5月28日閣議決定)

社会資本整備

・都市の中心拠点や生活拠点に、居住や医療・福祉・商業等の生活サービス機能を誘導するとともに、公共交通の充実を図ることにより、コンパクト・プラス・ネットワークの取組を推進。

『第2次交通政策基本計画』

(令和3年5月28日閣議決定)

交通政策

・地域公共交通計画と立地適正化計画について、市町村に対するコンサルティング等により、両計画の一体的な策定・実施を促進するとともに、…関係省庁で構成される「コンパクトシティ形成支援チーム」の枠組を通じ、…コンパクト・プラス・ネットワークの取組の裾野を拡大する。

都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会 -中間取りまとめ-

都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会 中間取りまとめ 概要

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、アフオ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**。
- **ウォークア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。



- ## ■米百俵プレイス ミライエ長岡



神奈川県川崎市（ネスティングパーク黒川）

- 神奈川県川崎市の麻生区では、都心へは約30分でアクセスできる利便性の高い地域である一方、団地に多くの定年世代が暮らし、駅前には長年空白地帯となっているなど、人の滞留やまちの活性化が課題となっていた。
- 川崎市と小田急電鉄株式会社は、地域特性や地域資源を活かした暮らしやすい沿線の実現に向け、「小田急沿線まちづくり」に関する包括連携協定を2016年に締結。これを機に、郊外におけるこれからの働き方・暮らし方の発信機能を有する施設として、小田急電鉄が「黒川駅」付近にシェアオフィスを核とした複合施設「ネスティングパーク黒川」を開業（2019年5月）。**団地内外の地域住民やシェアオフィス入居者が交流できる場としての機能**を果たしている。



＜ネスティングパーク黒川 外観＞



＜CABIN（ワークスペース）＞



＜DINER 店内飲食の様子・BBQの様子＞

都市における業務施設・集客施設の立地のあり方
に関する分析・検討ワーキンググループ
第1回資料より抜粋

-
- 和歌山市駅前地区再開発事業 (R2完了)**
【商業・公益(図書館・駐輪場)・ホテル・駐車場】
- 和歌山信愛大学教育学部 (H31)**
本町認定こども園 (R2)
こども総合支援センター (R2)
- 本町公園Park-PFI (R2)**
本町地下駐車場 (R2)
- 宝塚医療大学和歌山保健医療学部 (R2)**
- 旧和歌山市民会館活用事業 (R5開始)**
- 和歌山リハビリテーション専門職大学 (R3)**
- 北汀丁地区再開発事業 (R2完了)** 【専門学校・福祉・商業・住宅・駐車場】
- 和歌山県立医科大学薬学部 (R3)**
和歌山城ホール (R3)
城前広場 (R3)
市道中橋線 (R5)
ダイワロイネットホテル前広場 (R5)
- 和歌山駅前南地区再開発事業 (R6開始)**
- 市堀川かわまちづくり (R5開始)**
- 和歌山駅まち空間活性化事業 (R6開始)**
- 友田町三丁目地区再開発事業 (R6開始)**
- 友田町四丁目地区再開発事業 (R2完了)**
【病院・商業・業務・住宅・駐車場】
- 東京医療保健大学和歌山看護学部 (H30)**
- 京橋親水公園 (R3)**
- 伏虎義務教育学校 (H29併合)**
- 和歌山城**
- 市役所**
- 市立博物館**
- 県民文化会館**
- 県立美術館・博物館**
- 市街地再開発事業**
実施済 予定
- 凡例**
大学誘致等 公共施設の再編 リノベーション事業
中心拠点区域 滞在快適性等向上区域
- 500m 250m 250m

業務施設等の集積に関する取組イメージ

- 前頁で示した新制度案の具体的な活用イメージを検討するため、本制度の活用が想定されるエリアとして以下の4つを設定。
- 次ページ以降では、各想定エリアごとに、当該地域における取組イメージを設定し、その効果を推定。

活用が想定されるエリア

参考となる 都市のイメージ

1

地域経済の中心となる都市

(主要駅・バスターミナル等が立地するエリア)の中心拠点

・北海道札幌市
・熊本県熊本市
・新潟県長岡市
・和歌山県和歌山市

2

中小規模の都市の中心拠点

・新潟県三条市
・岩手県紫波町

3

上記1・2の都市の郊外部における地域・生活拠点

・神奈川県川崎市
・栃木県宇都宮市

4

工場等の産業集積エリアだったが、
工場の撤退等によりスポンジ化が懸念されるエリア

・兵庫県尼崎市
・愛知県瀬戸市

業務施設等の集積に関する取組イメージ①

地域経済の中心となる都市(主要駅・バスターミナル等が立地するエリア)の中心拠点

想定するエリア

- ✓ 地方部の県庁所在地等の中心都市における大規模な交通結節点(主要鉄道駅やバスターミナル等)が立地するエリア。当該エリアは従来から市内の中心地であり、域内経済の中心的な位置づけであったことから、都市機能誘導区域を設定。
- ✓ 当該市町村内にはほかにも都市機能誘導区域は存するが、当該エリアが最も主要な都市機能誘導区域となっている。
- ✓ 長らく地域経済の中心を担ってきたが、近年では昼間人口の減少が深刻化し、空き店舗や空きビル等も増加。従来は当該エリア周辺には以前からの住宅も点在していたが、高齢化や郊外への移転等により空家・空地も増加。商店街等においても特に平日の賑わいが低下しており、駅前にも関わらず低未利用化するケースも見受けられ、開発時からの時間の経過とともに賑わいは減少。

取組イメージと期待される効果

取組 イメージ①

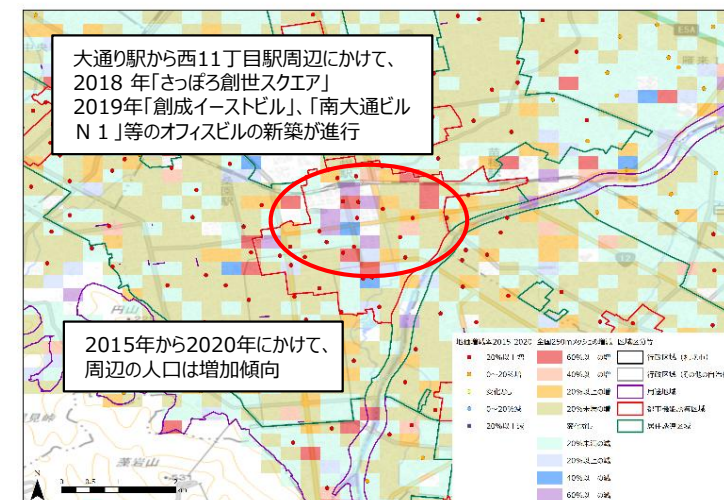
幅広い業務施設・業務支援施設を誘導施設に設定することで、
昼間人口の増加を促し、誘導施設のさらなる立地を促進

- ✓ 当該都市機能誘導区域内における昼間人口が増加することで、誘導施設となっている医療施設、福祉施設、商業施設等の立地がこれまで以上に進展。
- ✓ 市場規模のある中心エリアが構築されることで、商業施設の立地など、新たな民間投資も期待。新店舗の進出が進む好循環が生まれたなかで、当該都市機能誘導区域の外縁に位置する居住誘導区域も含めたエリアの人气が高まり居住者の増加が期待。
- ✓ 居住の増加が図られた暁には、医療・福祉・保育施設に加え、学習塾やインターナショナルスクールの新規立地等、教育環境も充実が期待。
- ✓ また働く場の集積が進むことで、アクセス性に優れた交通ネットワークの構築に資するとともに、公共交通利用者の増加により、公共交通事業の収益改善にも寄与。

参考となる都市のイメージ

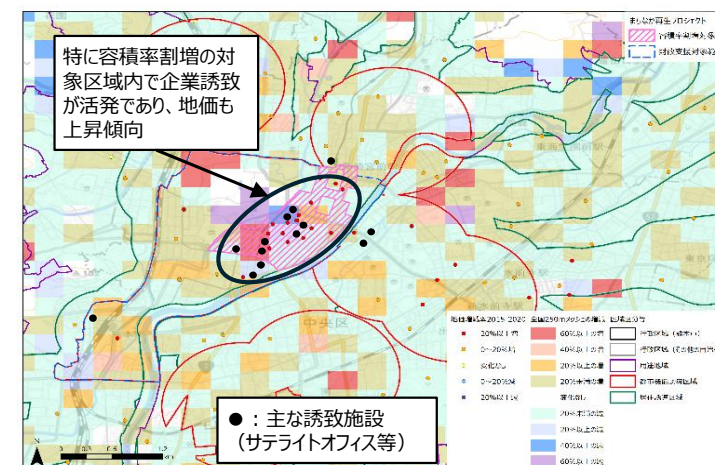
北海道札幌市

- ✓ 市による企業誘致の取組等により比較的規模の大きなオフィスビルの建設が進み、居住者の増加や地価の上昇が起きている可能性



熊本県熊本市

- ✓ 市による容積率割増や財政支援等によるまちなか再生の取組により民間オフィス等の誘致が進み、居住者の増加や地価の上昇が起きている可能性



業務施設等の集積に関する取組イメージ①

地域経済の中心となる都市（主要駅・バスターミナル等が立地するエリア）の中心拠点

取組 イメージ②

地域の特色や強み、産業政策を踏まえ、
企業や人の集積と相性の良い特定業務施設を当該エリアへ誘導し、
新たな産業を生み出し『地域の稼ぐ力』を牽引するエリアとして再生

- ✓ より地域の『稼ぐ力』を追求する観点から集積する業務施設等について、地域の特色や強み、産業政策等を踏まえ、特定の分野へ特化する等、より戦略的に業務施設等の集積を図っていくことが想定される。このような場合には、取組イメージ①の効果に加え、次の効果が期待。
 - 例えば、自治体によるスタートアップ企業支援策等に合わせて、都市再生の観点からもイノベーション創出に取り組む場合が想定。このような場合には、イノベーターとなる起業家や投資家、企業等にとって魅力的なまちの形成され、地方から国際競争力の高い『稼ぐ力』を新たに創出されることが期待。
- ✓ 上記のような形で、様々な業態の企業の集積と人的ネットワークの強化を土台となる環境が整備されることで、ヒト・モノ・カネが当該エリアに集積するとともに、都市機能の中核を担う行政、医療施設、福祉施設、商業施設等の立地もこれまで以上に進展。

取組 イメージ③

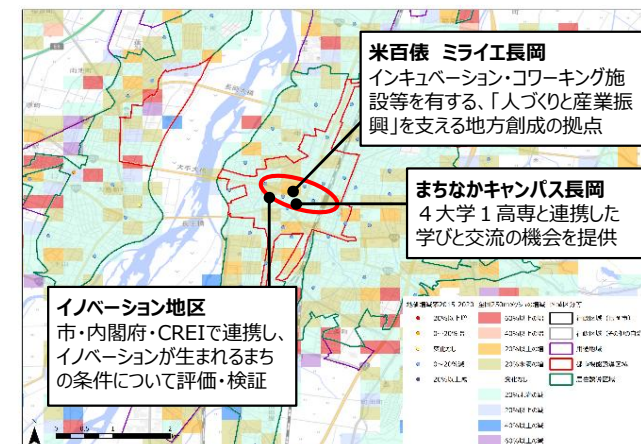
纏まった敷地も活用しながら集客施設等を誘導してまちに居場所を創出し、
交流人口の活力も生かしたミクストユースなまちとして再生

- ✓ 市民に利用しやすいよう再編した公共施設の移転元となった纏まった敷地や、市街地再開発事業等を活用して、スポーツ施設、体験型の観光施設、宿泊施設等の集客施設に加え、大学などの若者の定住・就業に繋がる施設を誘致。このことにより、取組イメージ①の効果に加え、次の効果が期待。
 - 交流人口の増加が期待されることから、交流人口の増加と親和性の高い商業施設等の立地の進展が期待。また、誘致した集客施設が大規模であった場合には、周辺のインフラ環境もリニューアルが進むことが期待され、当該エリアを含む居住誘導区域全体の魅力も向上。
 - 都道府県の中心拠点へのアクセスを備えた、職・住・遊・学が揃ったミクストユースなまちとなることで地域の魅力が向上。広々とした環境で暮らすことができる、住みやすい街として認知され、新規転入者の増加も期待。

参考となる都市のイメージ

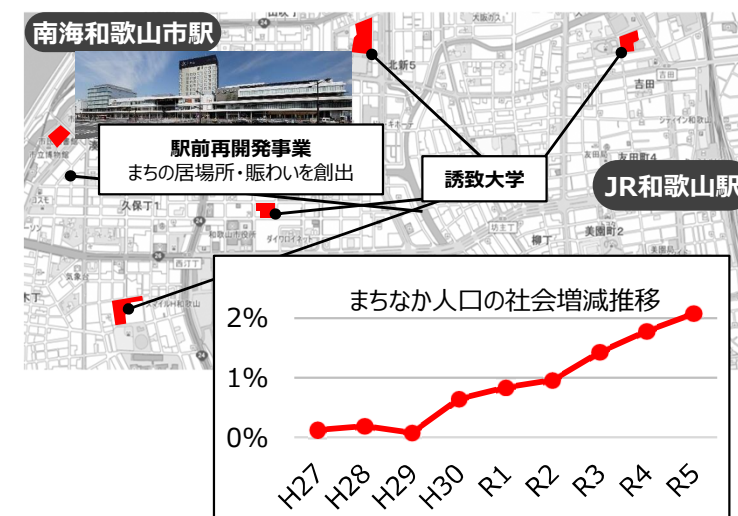
新潟県長岡市

- ✓ 駅前の公共施設を中心として、人材育成・産業振興の推進や、東京都市圏からのUJIターンを促進



和歌山県和歌山市

- ✓ まちなかでの大学の複数誘致、和歌山市駅前でのミクストユースな市街地再開発事業等により、まちでの居場所・賑わいを創出し、まちなか人口が増加



業務施設等の集積に関する取組イメージ②

中小規模の都市の中心拠点

想定するエリア

- ✓ 人口規模10万人以下の中小規模の自治体の拠点となるエリアであり、周辺の居住誘導区域内に重複する形で都市機能誘導区域が設定。
- ✓ 周辺地域も含めた生活の拠点であり、商業施設や複合施設等が立地しているが、自治体全体として人口減少の進展・転出者の増加が深刻化しており、駅前施設の利用者も減少傾向。
- ✓ 当該エリアには、近隣住民の交通の拠点であり、エリア内の拠点駅・バス停までのフィーダー路線(支線)やデマンド交通等も運行しているが、人口の急激な減少に伴い収益状況が悪化。現在は国や自治体の支援により運行を維持しているが、持続可能性に課題。

取組イメージと期待される効果

取組イメージ

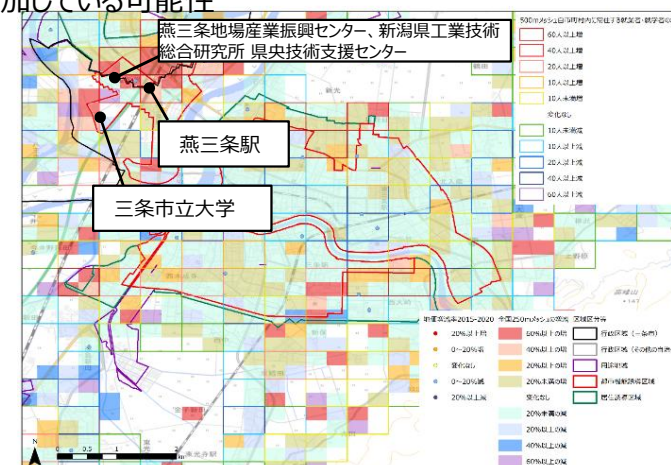
地域の産業競争力や魅力・個性の強化に繋がる業務施設・集客施設等を誘導施設に設定し、『個性豊かで魅力的なまち』を創出

- ✓ 地域の魅力や個性を生かしたまちの統一コンセプトの下、
 - ・地場産業や地元企業・大学など、地域ならではの経済基盤を活用した業務施設・業務支援施設等の立地の推進
 - ・おでかけやイベント需要にも対応した多機能複合拠点施設や都市の魅力の向上に資する公園緑地・広場の整備
 をまちなかで実施することで、他の地域にはない『個性的で魅力的なまち』を形成。
- ✓ 当該都市機能誘導区域の外縁に位置する居住誘導区域においては、職住近接したエリアとして、誘導された業務施設関連に属する就業者・就学者の居住の増加が期待。また、多機能複合拠点施設等の整備により都市の魅力が向上したことによる居住の増加も期待。
- ✓ 上記の居住者や昼間人口の増加に伴い、誘導施設となっている医療施設、福祉施設、商業施設等の立地が、これまで以上に進展が期待。
- ✓ また、周辺の居住誘導区域における居住が進展することで、エリア内の拠点駅・バス停までの公共交通利用者の増加が予想され、公共交通事業者の収益改善や持続可能性の向上が期待。

参考となる都市のイメージ

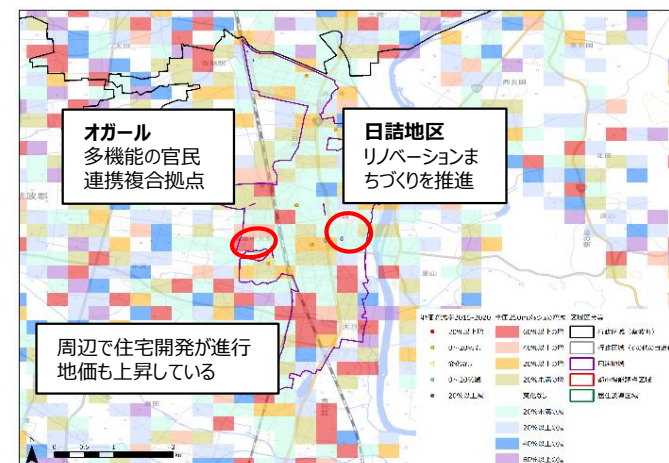
新潟県三条市(人口約9万人)

- ✓ ものづくり産業の活性化にむけた実学系ものづくり大学の設置に併せ、若年層を中心とした人口動態の改善や学生の就業支援の実施により、市内常住の就業者・通学数が増加している可能性



岩手県紫波町(人口約3万人)

- ✓ 官民連携による多機能複合拠点整備と旧市街地のリノベーションまちづくりにより、周囲の居住者増加と地価の上昇が進んでいる可能性



業務施設等の集積に関する取組イメージ③

郊外部における地域・生活拠点

想定するエリア

- ✓ 地域の中心拠点から延びる鉄道路線やバス路線の沿線に位置し、郊外部の拠点となるエリア。当該エリアは地域・生活拠点として、居住誘導区域内に重複する形で都市機能誘導区域が設定。
- ✓ 当該都市機能誘導区域の中心エリアには、住民の生活と密接に関係する食料品スーパー・飲食店等の商業施設、保育所等の子育て施設、クリニック等の医療機関などが立地。周辺の居住エリアからはフィーダー路線(支線)が整備されており、当該エリアの交通拠点ともなっている。
- ✓ 一方で、駅前エリア等においては、当該区域外への大規模スーパー等の立地や居住者の高齢化等により、以前からの個人商店や住居の空きテナント化・空き家化も進展。

取組イメージと期待される効果

取組イメージ

居住促進に繋がる業務施設・業務支援施設を中心に誘導施設に設定し、『職住近接』した暮らしやすい生活環境を構築

- ✓ 市内中心拠点と比べると比較的賃料等は安価であるため、中小規模の業務施設や経営基盤に乏しい施設であっても比較的進出しやすく、これらの施設の立地の進展が期待。
- ✓ 当該都市機能誘導区域内における昼間人口が向上することで、誘導施設となっている医療施設、福祉施設、商業施設等の立地が、これまで以上に進展。
- ✓ 当該都市機能誘導区域の外縁に位置する居住誘導区域においては、職住近接したエリアとして、誘導された業務施設関連に属する就業者の居住の増加が期待。居住の増加に伴い公共交通の利用の増加も期待。
- ✓ また、職住近接したエリアである特徴を生かして、例えば、共働きの子育て世帯や家族の介護を要する世帯等を対象とした支援など、家庭と仕事の両立を支援する自治体の取組とのシナジーも期待。

参考となる都市のイメージ

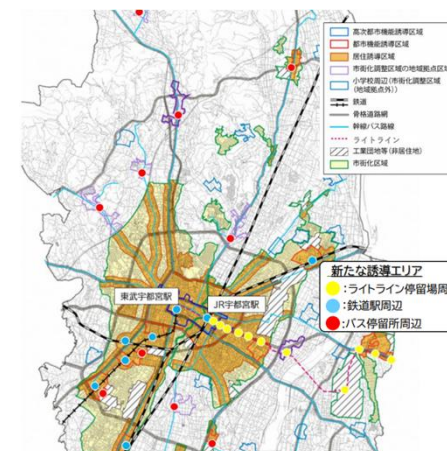
神奈川県川崎市

- ✓ 市が小田急電鉄株式会社と包括連携協定を締結し、郊外部の黒川駅付近にシェアオフィスを核とした複合施設を開業し、地域住民やシェアオフィス入居者が交流できる場を創出



栃木県宇都宮市

- ✓ LRT等の沿線停留所30か所に、幅広い世代が、公共交通の移動の合間に買い物や仕事・勉強などが可能な施設を新たに誘導施設に設定し、利便性の高い都市の形成を促進



新たな誘導施設

①移動時における利便性の向上に資する施設



②仕事や勉強、交流の場としての空間を提供する都市活動支援施設



※カフェ等の施設併設型を想定

工場等の産業集積エリアだったが、工場の撤退等によりスポンジ化が懸念されるエリア

想定するエリア

- ✓ 市内の中心拠点からは少し離れるが、核となる大規模な工場等が複数存在し、当該工場等の周辺に構えられた関連企業も集積することで産業集積がなされていたエリア。
- ✓ しかし、一部の工場では、近年、規模縮小や撤退が発生しており、これに伴う関連企業にも移転・廃業の動きも見られ、産業集積エリアのスポンジ化が懸念。空地になったエリアには新たな宅地造成の進出も予想されるが、従来、工場等の産業集積エリアであったため、居住に適した都市環境とはなっておらず、従来、都市機能誘導区域には設定されていなかった。
- ✓ 他方、労働者減に加えて住民の高齢化による利用者減少に伴う公共交通機関の運行本数の削減や、バス路線の一部は廃止も議論されており、利便性低下によって、更に人口維持が難しくなる悪循環が生じてしまいかねない状況。

取組イメージと期待される効果

取組イメージ

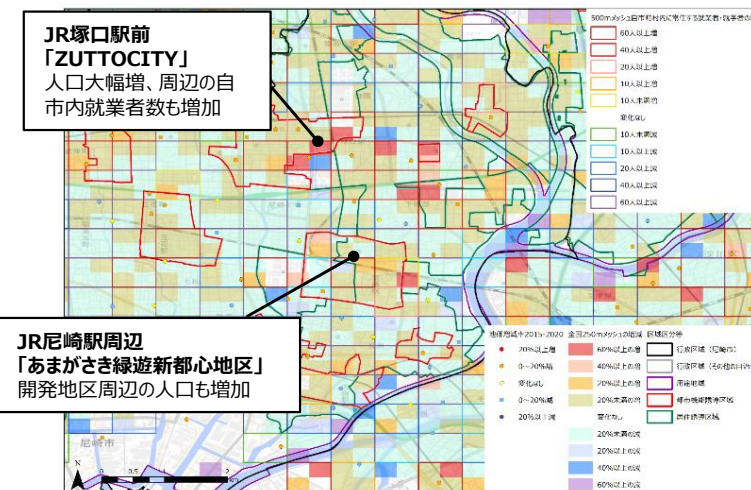
従来産業集積エリアであった環境・アセットを生かした
特定産業分野に関する職住近接型の産業集積地区として再生

- ✓ 当該エリアで育まれてきた地場産業や伝統産業など、地域の戦略として発展させていくべき産業領域に着目し、撤退した工場跡地に、従来産業集積エリアであった環境・アセット(広大な土地や関連産業の立地状況、貨物輸送網など)を生かした新たな産業集積地区として再生を目指し、当該エリアを都市機能誘導区域に新たに設定。
- ✓ スポンジ化が始まっていたエリア内の空きビルをリノベーションし、アフォーダブルなオフィスを設置するとともに、当該分野の関係者間の連携を図るためのコミュニティを形成を促進するなど、ソフト面からもイノベーションの促進を後押しし、当該分野のメッカと言われヒト・モノ・カネが集まるまちとしての再生を推進。
- ✓ また周辺の住環境を活用し、職住近接型の産業集積地区として、当該エリアの周辺エリアを居住誘導区域に設定。産業の集積とともに当該産業に関わる就業者の居住が促進されることで、医療施設、福祉施設、商業施設等の誘導施設の立地の進展が期待されるとともに、公共交通ネットワークの整備も期待。

参考となる都市のイメージ

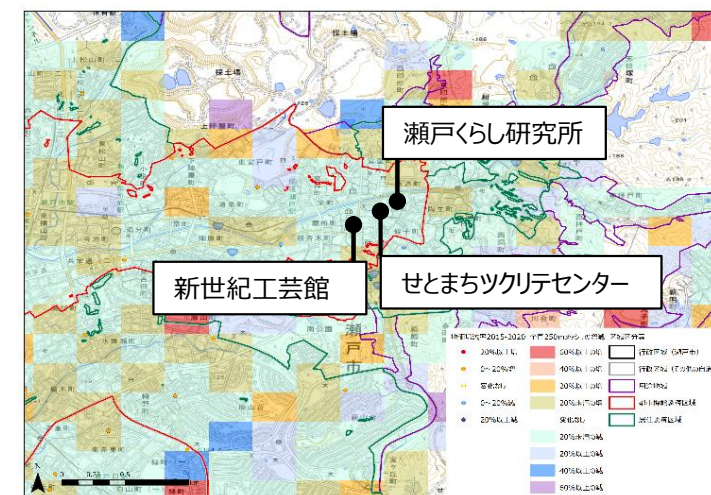
兵庫県尼崎市

- ✓ まちなかの工場撤退後、産業集積地区として再生を目指すとともに、交通の便と市内に就労の場が多いという強みを活かし、「職住近接」したまちを形成



愛知県瀬戸市

- ✓ 陶磁器産業を中心とした各種支援を実施し、職住近接型の産業集積地区を形成



都市におけるイノベーション創発のあり方に関する検討会（令和7年6月～）

<有識者>（五十音順、敬称略）

- 岡本 千草 中央大学経済学部 助教(都市経済学)
- 小野 悠 豊橋技術科学大学建築・都市システム学系 准教授(都市計画)※
- 遠山 亮子 中央大学大学院戦略経営研究科 教授(イノベーションマネジメント)
- 長根 裕美 千葉大学大学院社会科学研究院 教授(イノベーション経済学)
- 長谷川 大輔 東京大学大学院工学系研究科 特任講師(地理情報システム)
- 二見 崇史 AN Venture Partners, LP パートナー(創業・ベンチャー)※
- 柳川 範之 東京大学大学院経済学研究科 教授(経済政策)【座長】
- 山村 崇 東京都立大学都市環境学部 准教授(建築・景観)
- 渡 和由 法政大学デザイン工学研究科 兼任講師(ウォーカブル・プレイスメイキング)

※内閣府総合科学技術・イノベーション会議 基本計画専門調査会 委員

<事務方・オブザーバー>

- 事務局
- ・都市局 国際・デジタル政策課
- オブザーバー
- ・内閣府(科技・イノベ)
 - ・内閣府(地創)
 - ・文科省
 - ・経産省
 - ・厚労省
 - ・都市局 市街地整備課, まちづくり推進課
都市計画課, 街路交通施設課
 - ・経団連 都市住宅委員会 企画部会 委員
 - ・日本商工会議所
 - ・不動産協会
 - ・UR都市機構
 - ・自治体(岡崎市, 京都市, 長岡市)

<主な審議事項>

- ・都市における「イノベーション創発」のあり方、距離とイノベーションの関係性
- ・海外比較等を通じた我が国における産業振興・イノベーション創発のあり方
(大学・医療機関・研究所・企業との連携方策とアメニティを含む市街地のあり方を含む)
- ・現場ニーズを踏まえた国・自治体の支援策のあり方
- ・データを活用した分析手法のあり方
等



「都市における業務施設・集客施設の立地のあり方に関する分析・検討WG」と連携



<出口イメージ>

- ・都市におけるイノベーション創発のあり方についてのガイダンス
- ・都市におけるイノベーション創発に向けた支援制度の構築 等

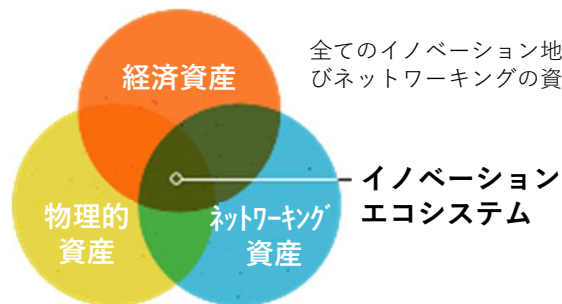
都市におけるイノベーション創発の重要性

- 諸外国では都市部においてイノベーションを創発する「イノベーション地区」の形成が進められるなか、我が国においても国際競争力確保や地方創生の観点から、イノベーション創発を促すまちづくりの重要性が高まっている。
- 都市局「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」中間取りまとめ『成熟社会の共感都市再生ビジョン』（令和7年5月）においても、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に向けて、「都市におけるイノベーション創発のあり方」が「検討を加速する事項」として位置づけられたところ。

海外におけるイノベーション地区形成の進展

「イノベーション地区」の興隆（米ブルッキングス研究所）

- 空間的に孤立した車アクセス中心の企業キャンパスに対して、「イノベーション地区」と呼ばれる新しい都市モデルが出現
- これらの地区においては、以下の特徴があるとされる
 - 最先端のアンカー機関や新興企業、ビジネスインキュベーター等が地理的にまとまって立地している
 - 物理的にコンパクトで交通機関にアクセスできるほか、住宅、オフィス、小売店等の混合用途となっている



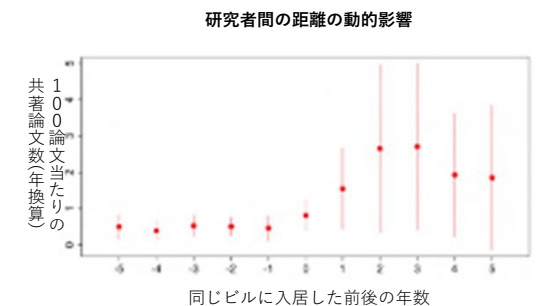
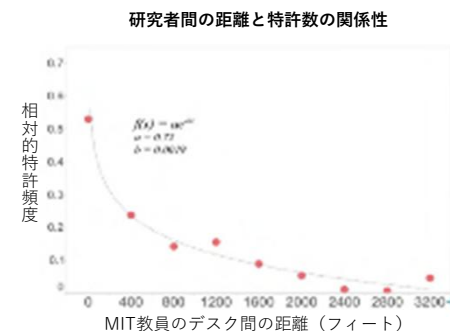
少なくとも全世界で72箇所のイノベーション地区があるとされるなど、米国のみならず、欧州、南米、豪州などで展開

(出典)
Bruce Katz and Julie Wagner (2014) "The Rise of Innovation Districts: A New Geography of Innovation in America"
Global Institute of Innovation District (GIID)(2019) "The Evolution of Innovation District"

イノベーション創発と距離・場所の関係性

人同士が近接することによるイノベーション創発の効果

- イノベーションには「偶然の出会い」が重要な役割を果たしている
とされるなかで、物理的な近さや「偶然出会う場」としての都市の役割が注目されている
- 研究者同士の近接によって特許取得や共同論文の件数が増加すると
の研究結果が存在（下図）



(出典)
Claudel, Massaro, (2016) "An exploration of collaborative scientific production at MIT through spatial organization and institutional affiliation"
Miranda, A. S., and Claudel, M. (2021) "Spatial proximity matters: A study on collaboration"

「イノベーション地区」に関する動き

＜海外の動き＞

- コロナ禍を経て、世界各地で「イノベーション地区」を形成する動きが継続又は加速。長岡も参画するグローバル組織のGIIDでは、2025年4月にグローバル・サミットを開催



- G7都市大臣会合の閣僚宣言でも、「まちづくり計画を通じたイノベーション創出」が優先課題の一つとして盛り込まれた。（2024年11月）

持続可能な都市開発のための優先課題



先進的な機関や企業が、新興企業、ビジネス・インキュベーター、アクセラレーター、教育機関、大学などと融合する都市生態系を促進することで、まちづくり計画を通じてイノベーションを創出する

＜国内の動き＞

- 東京、大阪等における再開発ビルの多くに「イノベーション」・「インキュベーション」施設が立地。地方都市では、2024年秋には、長崎でも長崎大学主導のイノベーション関連施設をまちなかに形成。



（出典）長崎大学テクノロジーイノベーションキャンパス・ウェブサイト

- 国土交通省においても、今後の都市再生のあり方の議論を行う中で「イノベーション」の創発をテーマの一つとして議論を実施。



（出典）国土交通省都市局「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」ウェブサイト

海外におけるイノベーション地区の形成事例

ケンドール・スクエア (米国)



- ボストンのダウンタウンとMITおよびハーバード大学のキャンパス近くにありながら、1980年代まで数棟のビルがあるだけであった。
- 2000年代より、地区内で様々な都市再生プロジェクトが実施され、医療・バイオテクノロジーなど世界的に重要なイノベーションハブとして再生した。
- スタートアップが非常に集中するとともに、ウォークアブルな地区を形成し、バー、カフェ、レストランなどのアメニティも充実している。



写真引用元: ケンドールスクエア協会、ブルッキングス研究所ウェブサイト

ピッツバーグ・イノベーション地区 (米国)



- かつては鉄鋼都市として栄え、その後衰退していたピッツバーグ市では、カーネギーメロン大学とピッツバーグ大学に挟まれたオークランド地区において、医療やロボティクスといった両機関の強みを活用し、ラボ・オフィスの運営やスタートアップの創発などによりイノベーションコミュニティを形成。
- 特に科学、ロボット工学、老年学、集中治療、人工知能、細胞組織工学などの研究が進む。
- 働き・暮らし・遊ぶ (Work-Live-Play) を標榜し、都市中心部における美術館を含めた芸術、文化、食、緑豊かな空間の集積を活かしつつ、公共空間の充実も図っている。



写真引用元: ピッツバーグ・イノベーション地区ウェブサイト / LinkedIn

イノベーション地区に向けた取組事例(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)と研 究連携協力協定を締結



延長協定締結(R7.3.28)

- ・ 東京大学CREIと連携し、ミライエ長岡のNaDeC BASEを中心に、活動や空間とイノベーション創発との関連性を検証
- ・ 市内4大学1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、学生起業家、大学初のベンチャー等が誕生。

イノベーション地区の
「場の力」を活かした
イノベーション都市へ

・魅力 ・アメニティ
・多様性(クリエイター、
女性、子育て世代…)

居心地が良く
多様な人を受け入れる
まちなかの
イノベーション地区
の実現

市内4大学1高専との連携

まちが多様な
イノベーターを引き付け交流



米百俵プレイス
ミライエ長岡
MIRAIE NAGAOKA

図書館・
インキュベーション
スペース等

イノベーションの
創発

イノベーション・未来志向の
「しごと」の創発

・人流
・資金

デジタルとリアル融合

**「人材育成」と「産業振興」
イノベーションの拠点**

米百俵プレイス
ミライエ長岡
MIRAIE NAGAOKA

互尊文庫

NaDeC BASE

USEN SQUARE
NAGAOKA
WORKER

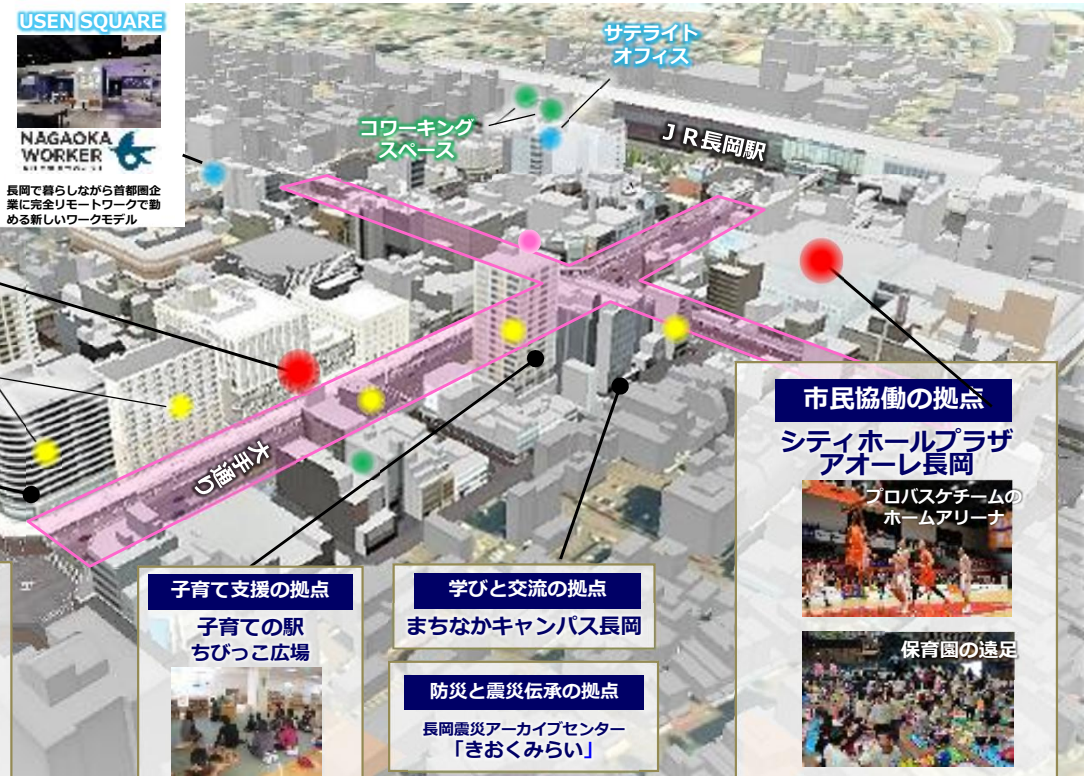
長岡で暮らしながら首都圏企業に完全リモートワークで勤める新しいワークモデル

福祉の拠点

長岡市社会福祉センター
「トモシア」

学生によるマルシェ
& 語り場
「まちなかぶんかさい」

歩道の有効活用
オープンカフェ
「まちカフェ」



市民協働の拠点
シティホールプラザ
アオーレ長岡



イノベーション地区研究に関する
国際的な専門機関(Global
Institute on Innovation
District:GIID)が視察

～GIIDのラウラ・ビアンクツツオ
上席研究員のコメント～

「ミライエは宝石のよう、子供たちをはじめ多くの市民が集うこのような施設はどこを探してもない。イノベーション地区に必要な人々を引き付ける力があり、多様な人材が集まっている」と高く評価

都市におけるイノベーション創発のあり方に関する検討会における主な意見

【イノベーションと距離の関係、イノベーションを生む場・社会・コミュニティ】

- イノベーションは「チームスポーツ」であり、科学者・起業家・投資家・ビジネス人材等の**多様なヒトの集積**が不可欠。
- **対面での対話**や**偶然の出会い**が知識創造を促進すると共に、**非公式なコミュニケーション**や**ブラウジング**が創造性を高める。
- **①意図しない出会いの創出、②情報共有速度**の観点から近接性は重要。
- 大都市は自然と人材が集まりやすいのに対し、**地方都市では特定分野に焦点を当て注力する戦略が有効**。
- 考える**”場”(場所+状況)**においてコミュニケーションを促す状況を作る**”コミュニケーター”(人)**の介在が偶発的な交流を促進しコミュニティの形成を促す。イノベーションを創出する関係者のつながり、いわば「イノベーション・キャピタル」の評価も考えられる。

【イノベーションを生む環境・都市に求められる機能・要素】

- 多様な人々が偶然に交流するまちなかは地域のイノベーション推進に当たっての重要なエリアであり、まちづくりとイノベーションは不可分。
- **有力な企業や才能のある人の外部からの誘致、外部への流出防止**という観点からも都市機能の充実を考える必要有。都市体験の質・就業環境の質・まちで働く体験の質を総体的に高めていくべき。
- スタートアップは**都市アメニティ(飲食・ナイトライフ等)**や**地域イメージを重視**。研究・起業活動の立地傾向は分野ごとに異なるが、共通して**「偶発的交流を生む空間」と「就業環境の質」が重要**。
- 研究者やイノベーターを集めるアメニティとしての都市が重要と考えられ、**ウォークブルな地区はイノベーション創発に親和性がある**と言える
- 産業構造転換に伴い小スケールのイノベーション圏域の重要性が高まっている一方、ネイバフッド単位での計画論が手薄な状況であり、近接させるべき要素について**都市機能の近接(カフェ、緑地、オープンスペース等)が重要**。
- **偶発的出会いを意図的に設計するための動線や空間構成を持った拠点形成**が求められる。歩行ネットワーク・公共広場整備により、**街を巡りたくなる空間設計が交流機会を拡大**する。

【海外事例における参考にすべき点/日本特有の事情として検討すべき点】

- 海外と異なり日本の大学の多くは郊外に立地しているため都市との接点づくりが必要であるほか、都市の規模によりイノベーション創発の様相が大きく異なる。**大学と都市の関連性や都市規模に応じた対応を取ることが重要**。
- 全く異なる組織との自然発生的な関係構築には課題がある中、シリコンバレーに見られる**「広く同じコミュニティに属する意識」が共有されることで、次なるコミュニケーションに繋がるのではないか**。

【イノベーション地区の形成とエリアマネジメント】

- エリア形成においては**「徒歩10分圏・半径800m」程度の近接性**が重要。交通結節点の周辺に拠点を置くことが望ましい。
- 単なる人の集積では不十分で、信頼関係に基づく**コミュニティ形成と、それを促すプログラム運営**が必要。

【イノベーション創発効果の評価】

- 単一の指標では捉えられず、「経済的資産」「物理的資産」「ネットワーク資産」を総合的に評価するフレームが有効。
- 論文数・特許数等の量的指標だけでなく、**政策目的と直結した評価設計**を行うことが重要。