

令和8年1月14日  
都市局都市計画課

## 都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめを公表！ ～「令和の都市（まち）リノベーション」の推進に向けて～

今般、社会資本整備審議会「都市計画基本問題小委員会」において、地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間をつくる今後の都市政策の方向性がとりまとめられましたので、公表いたします。

都市計画基本問題小委員会は、都市計画にかかる基本的な問題（都市において現実に行っている、都市計画に起因し、又は関連する基本的かつ構造的な諸課題）について、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、設置されているものです。（委員は別紙②参照）

現在、地方部を中心に人口減少が急速に進み、仕事やまちなかの魅力の不足によって若者の地方離れが深刻化し、地方都市の生活サービスの維持は一層困難な局面に差し掛かっています。このような状況において、都市を持続可能なものにすることが求められる今後の都市政策について、令和7年2月から議論を行ってまいりました。

### <中間とりまとめの主な内容>

- ① 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
- ② 地域の歴史・文化や景観・環境等の地域固有の魅力に根ざすまちづくりの推進
- ③ 地域の付加価値を高めるマネジメントの強化
- ④ 激甚化・頻発化する災害からの安全性の向上・防災力の強化
- ⑤ これらを推進するための政策間、地域間での連携

### （添付資料）

別紙① 都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ「概要」

別紙② 委員等名簿

※中間とりまとめ「本文」、過去の会議資料等については、以下の国土交通省ホームページに掲載しております。

[https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s204\\_toshikeikakukihonmondai\\_past.html](https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s204_toshikeikakukihonmondai_past.html)

### <問合せ先>

都市局 都市計画課 丹下、岩間、建川、浅野

TEL : 03-5253-8111（内線 32-663、32-694、32-633、32-634）、03-5253-8409（直通）

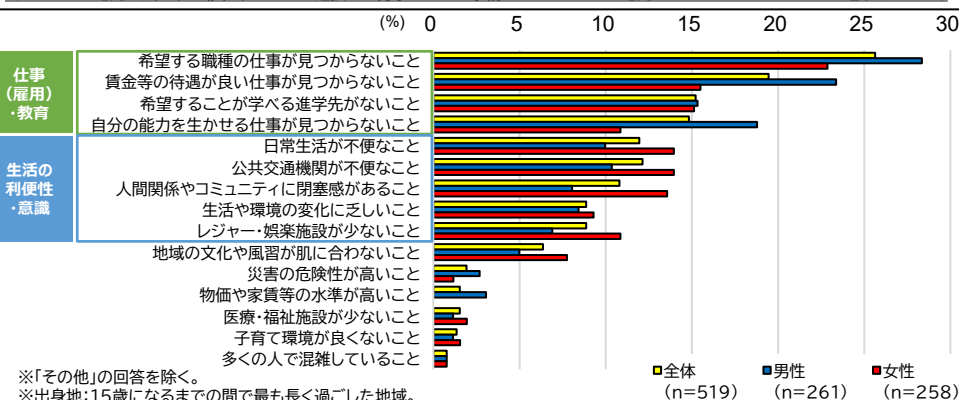
## 地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間をつくる「令和の都市(まち)リノベーション」の推進

- 2002年に都市再生特別措置法を制定し、この間、都度、制度の見直しを図り、まちづくりに関する施策の充実を図ってきたところ。
- 他方で、都市再生特別措置法の制定から約四半世紀、立地適正化計画制度の導入から11年が経過し、様々な社会情勢の変化が発生。  
(人口減少、若者の地方離れ、買物弱者の増加、空き家の増加、災害の激甚化・頻発化、SDGsやウェルビーイングへの注目、観光需要の高まり等)
- とりわけ、地方部を中心に人口減少が急速に進み、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の維持が一層困難に。

地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間をつくる「令和の都市(まち)リノベーション」を進め、全国で、今の時代に合った安全・快適なまちづくりを推進

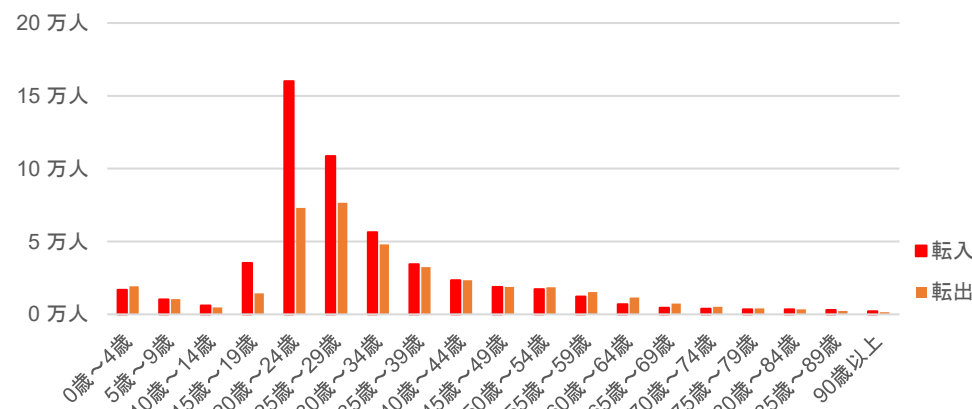
## 東京圏在住の東京圏外出身者が地元を離れた理由

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、あなたの地元にてはまるものを全てお選びください。



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

## 年齢別の東京圏転出入者数(2024年)



出典：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告(2024年)」より都市局作成

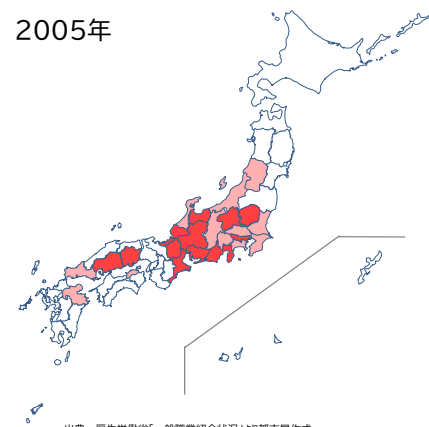
## 市町村人口規模別のサービス施設存在確率



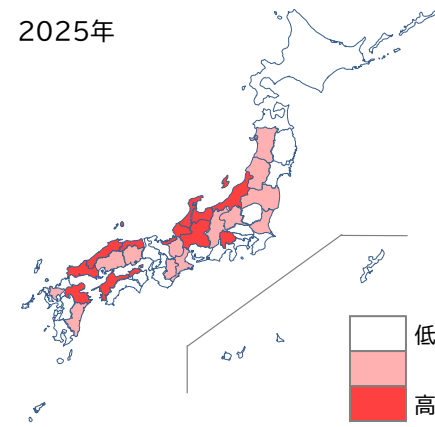
出典：総務省「令和3年経済センサス」、国土交通省「国土数値情報」、厚生労働省「地域医療支援病院について」、同「救命救急センター設置状況一覧」、マビオン「マビオン電話帳（2024年8月30日時点）」、日本百貨店協会「百貨店店舗所在地」をもとに、国土交通省が作成

## 都道府県(就業地)別の有効求人倍率(季節調整値)

2005年



2025年

低  
高

出典：厚生労働省「一般職業紹介状況」より都市局作成

# 地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間をつくる「令和の都市(まち)リノベーション」の推進

## 1. 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

### 業務機能をはじめとする様々な機能の集積の促進

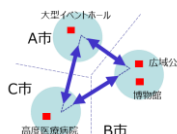
- ・地域の稼ぐ力・賑わいの創出、職住近接での生活利便性の向上等を図るため、立地適正化計画に業務施設、業務支援施設、集客施設を新たに位置づけ、まちなかへの誘導を促進。
- ・集積や都市機能更新を担う都市開発事業の円滑な推進に向け、所有者不明土地対策を含めた必要な支援措置を実施。
- ・稼ぐ力の創出に向け、まちなかのイノベーション創発を図る地域の取組を促進。



業務支援施設の例  
(ミライエ長岡)

### 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

- ・立地適正化計画に係る都道府県の役割・権限を明確化し、広域的な調整を促進。
- ・広域連携したコンパクト・プラス・ネットワークの取組の実効性を高めるための優遇措置を創設。
- ・国からの積極的なまちづくり提案等により、自治体の効果的な土地利用コントロールを促進。



## 3. 地域の付加価値を高めるマネジメントの強化

### 民間事業者等によるソフト面を含む質の高い公共貢献の促進

- ・環境面やソフト面を含む多様な工夫を講じる貢献を積極的に評価。都市再生に貢献する公共公益施設の整備・管理運営を協定等の手法で担保しながら、管理運営に関するインセンティブを確保。
- ・まちなかへの都市機能の集約が必要な地方部でも多様な公共貢献を促進するため、都市再生特別地区以外の地域地区等においても上記の取組を促進。



都市再生の例  
(グラングリーン大阪)

### パブリックライフを育むエリアマネジメント活動の推進

- ・地域におけるエリアマネジメント活動全体に係る計画の作成によって、その持続性の向上を図るとともに、融資制度等の現行の支援策を充実化。
- ・市町村都市再生協議会の活用を進め、エリアマネジメントの推進力を強化。
- ・ウォークアブル政策とほこみち制度の連携強化等により、パブリックライフ(公共的空間での地域の人々の交流機会や繋がり)を育む空間の創出等を推進。



エリアマネジメントでの  
道路イベントの例

## 5. これらを推進するための政策間・地域間での連携

### まちづくりに関連する政策との省庁間・部局間横断的な連携強化

- ・互いの政策目的に対して相乗効果を図りながら、新たな政策分野とも連携。
- ・今後の政策の方向性等を適時情報共有できる場を活用する等、省庁・部局等の横串の関係を深化。
- ・各省庁・部局との連携により「まちづくりの健康診断」を更に活用しての立地適正化計画の実効性向上。
- ・各地方支分部局等も一体となった伴走型での支援等の推進。

## 2. 地域の歴史・文化や景観・環境等の地域固有の魅力に根ざすまちづくりの推進

### 地域の大切な資源のリノベーションや活用等の促進

- ・地域資源の活用を通じたエリアの価値・魅力の向上を推進する区域を都市再生整備計画に位置づけ。既存建築物の改修や周辺での同様の取組を官民連携で支援。



地域資源の活用例  
(旧徳永家住宅)

### 既存建造物群の連鎖的再生による良好な景観創出の促進

- ・エリア一体のリノベーションを通じた景観の再生を推進するため、第三者による既存建造物群の連鎖的改修・利活用を協定に基づき行う制度を創設。

### 歴まち計画作成の裾野拡大による歴史まちづくりの推進

- ・国の重要文化財等が必須な歴まち計画作成の要件を見直し、市町村指定の文化財や国の登録文化財等にも対象を拡大。



エリアリノベーションで  
景観が再生された事例  
(名古屋市西区那古野)

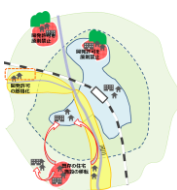
### 都道府県の役割等の見直しによる広域的な景観保全の促進

- ・景観行政に関する関係市町村での全体最適に向けた、都道府県による調整を促進。

## 4. 激甚化・頻発化する災害からの安全性の向上・防災力の強化

### 立地適正化計画制度と災害対策との連携の更なる強化

- ・防災指針の新規策定は促進しつつ、近年の被災状況、新たなハザード情報等を踏まえた防災指針の見直しを推進。土地利用規制との連携強化も更に促進。
- ・業務施設等の集積促進に伴い、来街者等も含めた対策を防災指針に位置づけるとともに、避難施設や防災備蓄倉庫、非常用発電施設等の整備・管理運営の担保にも留意。



### 都市の防災力の強化に資する民間投資の巻き込みの促進

- ・都市の防災力の強化に資する民間の貢献を積極的に評価する等、幅広い災害への防災力の強化に民間投資を活用。



民間投資での整備事例  
(板橋区舟渡地区)

## 都市計画部会 都市計画基本問題小委員会 委員等名簿

(敬称略、50音順)

委 員	大 橋 洋 一	学習院大学大学院法務研究科教授
	谷 口 守	筑波大学システム情報系社会工学域教授
	野 澤 千 絵	明治大学政治経済学部教授
	横 張 真	東京大学総括プロジェクト機構特任教授
臨 時 委 員	内 海 麻 利	駒澤大学法学部政治学科教授
	内 田 奈芳美	埼玉大学学術院人文社会科学研究科教授
	窪 田 亜 矢	東北大学大学院工学研究科都市・建築学専攻教授
	坂 井 文	東京都市大学都市生活学部教授
専 門 委 員	阿 部 眞 一	日本商工会議所
		まちづくり・地域経済循環推進専門委員会副委員長
	小 島 康 弘	群馬県県土整備部都市計画課長
	崎 山 隆 央	(一社)日本経済団体連合会
		都市・住宅政策委員会企画部会委員
	白 井 真太郎	神戸市都市局副局長
	高 頭 靖	長岡市中心市街地整備室長