

# 業務施設等の立地誘導のイメージと 都市にもたらす効果に関する検討

---

2025年9月8日

国土交通省 都市局都市計画課

# 前回のWGにおいて頂いた主なご指摘（概略）

## ● 業務施設等を集積するメリット

- ・集客施設やまちなかの魅力は、業務施設の立地にも影響する。
- ・業務施設と業務支援施設、集客施設と商業施設等は密接な関係にあるため、これらの双方の立地が進むことで互いに良い相乗効果を生むことができる。
- ・公共交通によるまちなか活性化への効果と、施設整備による公共交通の誘導効果も考えるべき。
- ・業務施設や商業施設を集積による職住近接は、若者や女性の定着につながるのではないかと。

## ● 業務施設等を集積を進める上での留意点

- ・稼ぐ力の創出には、地域毎に、稼ぐための産業・施設の戦略立てと立地適正化計画との連携を図った誘導が重要。
- ・施設の誘導先については、線引きエリアと非線引きエリア等土地利用規制にも留意して検討すべき。
- ・単一自治体で全ての機能を賄うのではなく、広い圏域において適切な役割分担を促すことも重要。
- ・データを取得しPDCAを回しながら、立地適正化計画の進捗管理を行っていくべき。

## ● 誘導すべき施設の具体例

- ・都市型データセンターについても検討の余地があるのではないかと。
- ・拠点と郊外を結ぶ交通結節点の機能強化は、公共交通機関の維持・向上に資するのではないかと。
- ・誘導施設は、単一用途施設ではなく、多機能化された施設を考えていくべきではないかと。また、既存施設のリノベーションも考えられるのではないかと。

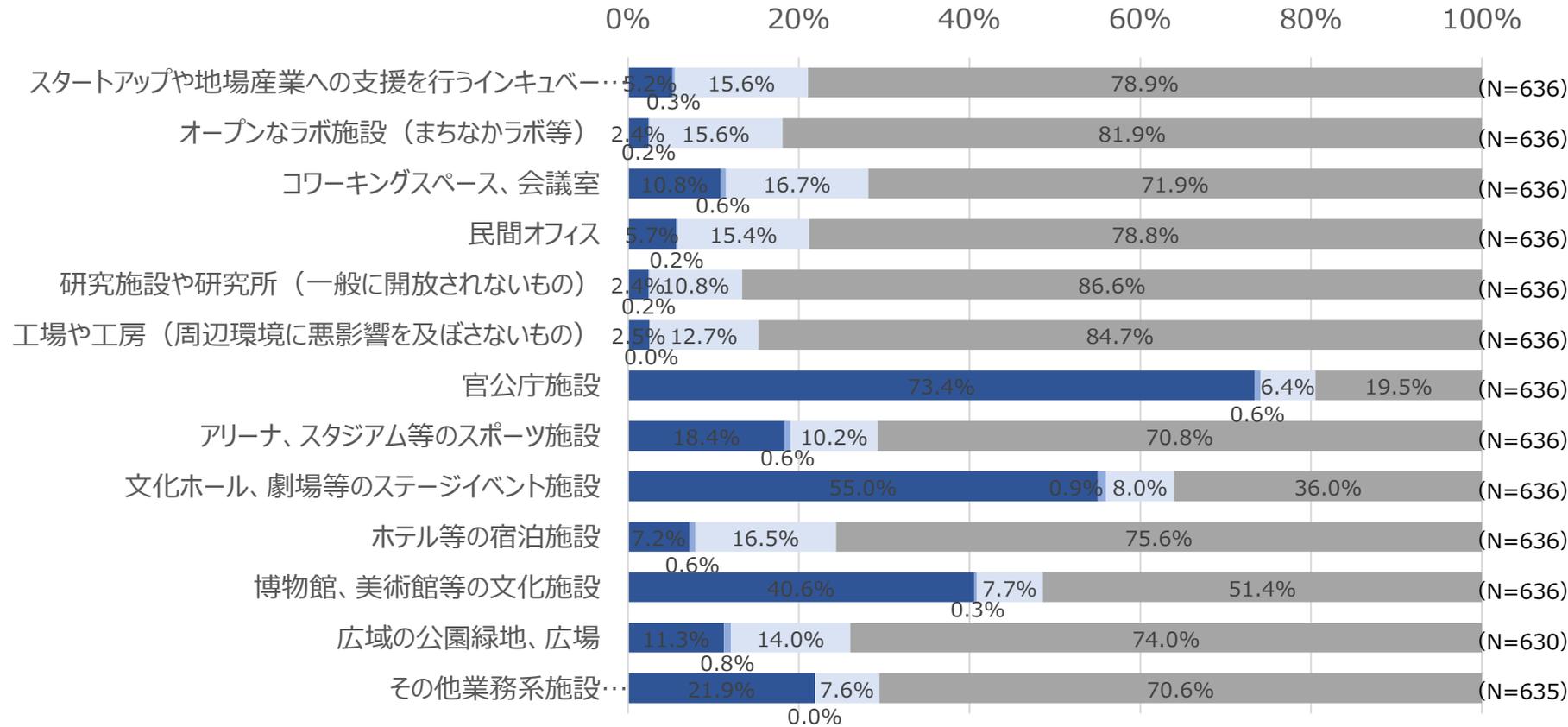
## ● 業務施設等を集積に関する自治体からのご意見

- ・業務施設等を集積する場合、まちづくりの指針や考え方のあるところに集積する等の工夫が必要。
- ・公共交通軸周辺施設や交通拠点への支援を検討されたい。

# アンケート結果(立地適正化計画における施設の位置づけ実施・検討状況)

○官公庁施設など居住者がサービスを楽しむ施設の位置づけが進んでいる。一方、コワーキングスペースやインキュベーション施設等をはじめ、市町村による独自の位置づけが進んでいる。

## 立地適正化計画への各施設の位置付け状況 (対象：立適作成済み市町村)



- 既に立地適正化計画への位置づけを実施
- 立地適正化計画への位置づけを検討中
- 現在、立地適正化計画への位置づけはないが、今後検討したい
- 現在、立地適正化計画への位置づけは想定していない

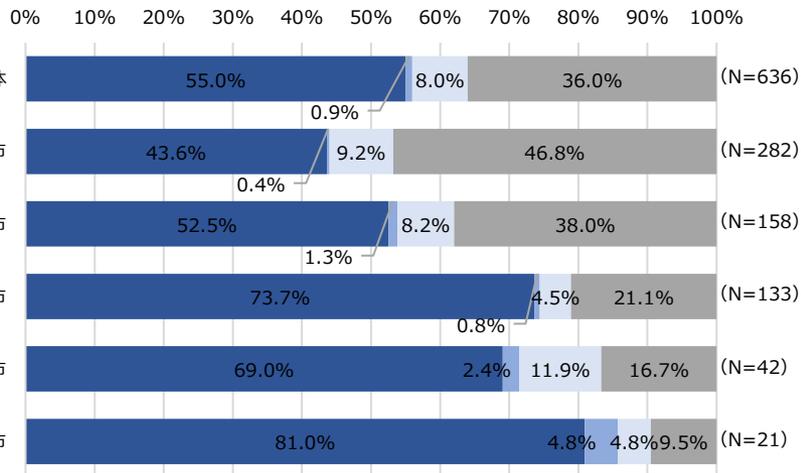
# アンケート結果の詳細分析：人口規模別クロス集計①

○「ステージイベント施設」「宿泊施設」「コワーキング・会議室」「民間オフィス」については、人口規模50万人以上の大規模都市において比較的高い傾向。

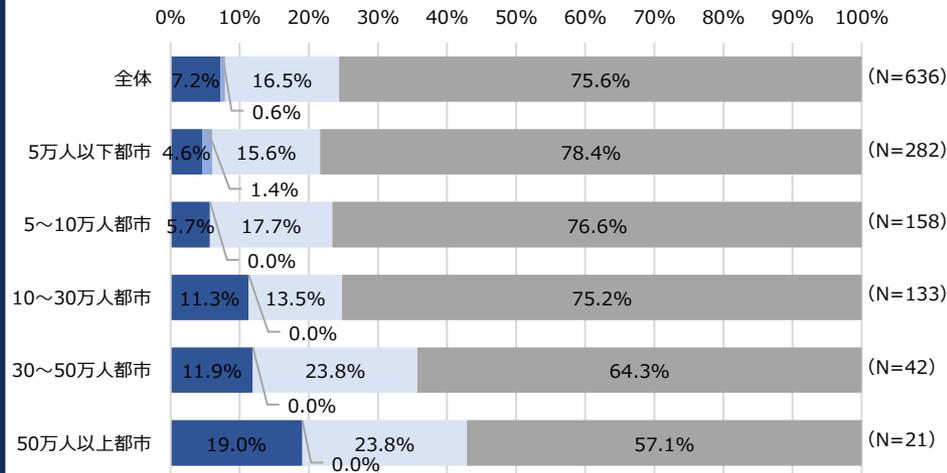
**施設の設定・検討状況(施設の位置づけ)をご回答ください。(立適作成済み都市のみ抽出)**

- : 既に計画への位置付けを実施
- : 既に計画への位置付けを検討中
- : 現在、計画への位置付けはないが、今後検討したい
- : 現在、計画への位置付けは想定していない

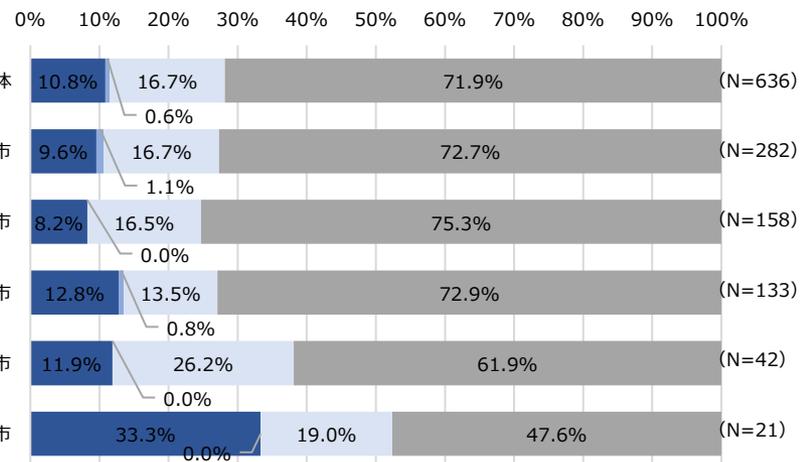
## 文化ホール、劇場等のステージイベント施設



## ホテル等の宿泊施設



## コワーキングスペース、会議室



## 民間オフィス

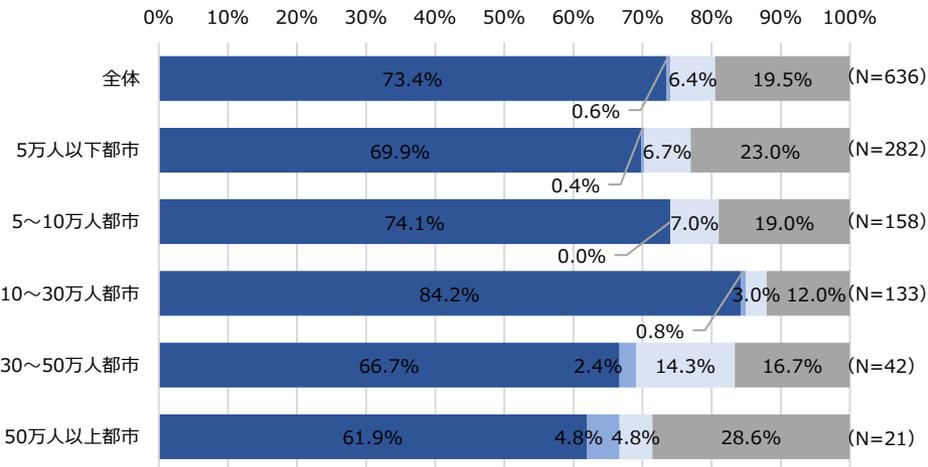


○「官公庁施設」は、いずれの人口規模の自治体においても比較的高い傾向。  
 ○「文化施設」「スポーツ施設」は、人口規模10万人以上の中規模都市において比較的高い傾向。

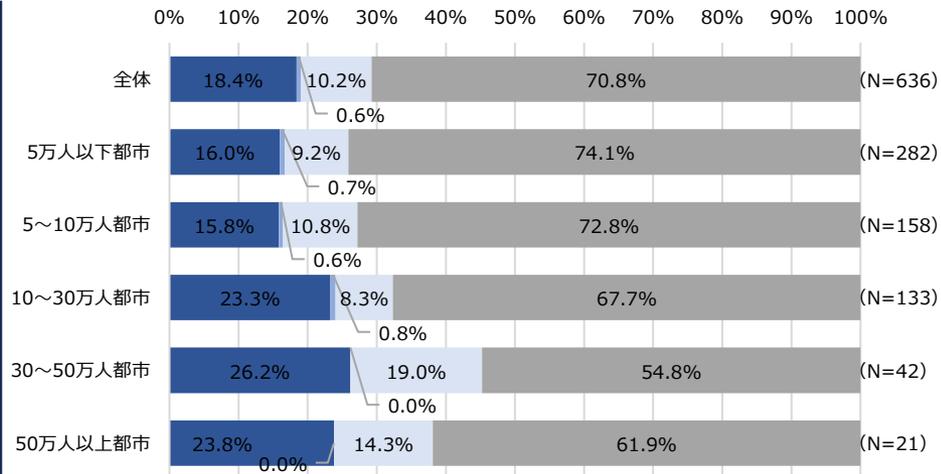
## 施設の設定・検討状況(施設の位置づけ)をご回答ください。(立適作成済み都市のみ抽出)

■：既に計画への位置付けを実施  
 ■：計画への位置付けを検討中  
 ■：現在、計画への位置付けはないが、今後検討したい  
 ■：現在、計画への位置付けは想定していない

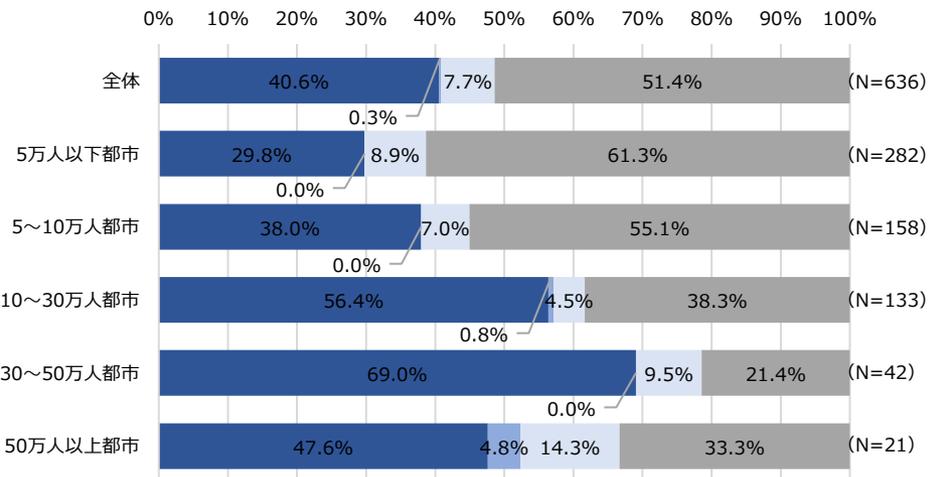
### 官公庁施設



### アリーナ、スタジアム等のスポーツ施設



### 博物館、美術館等の文化施設



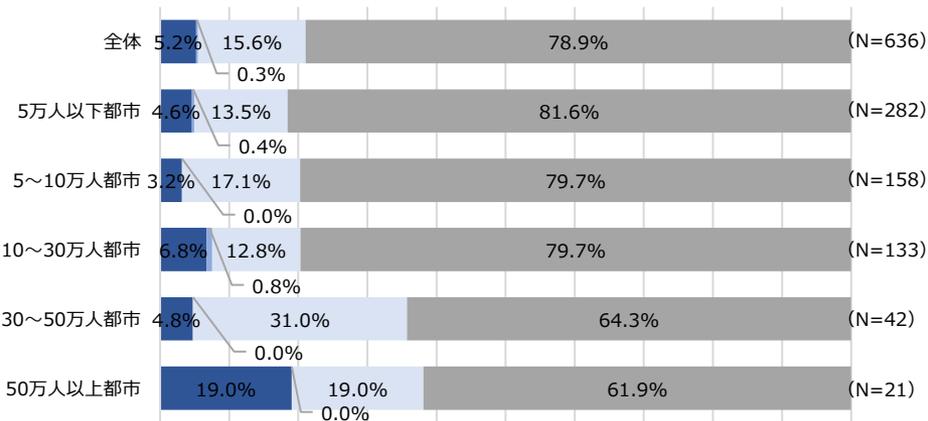
○「インキュベーション施設」「オープンなラボ施設」は、人口規模50万人以上の大規模都市において比較的高い傾向。  
 ○「広域の公園緑地、広場」は、人口規模50万人以上の大規模都市において該当する自治体が低下する傾向。

**施設の設定・検討状況(施設の位置づけ)をご回答ください。(立適作成済み都市のみ抽出)**

- ：既に計画への位置付けを実施
- ：計画への位置付けを検討中
- ：現在、計画への位置付けはないが、今後検討したい
- ：現在、計画への位置付けは想定していない

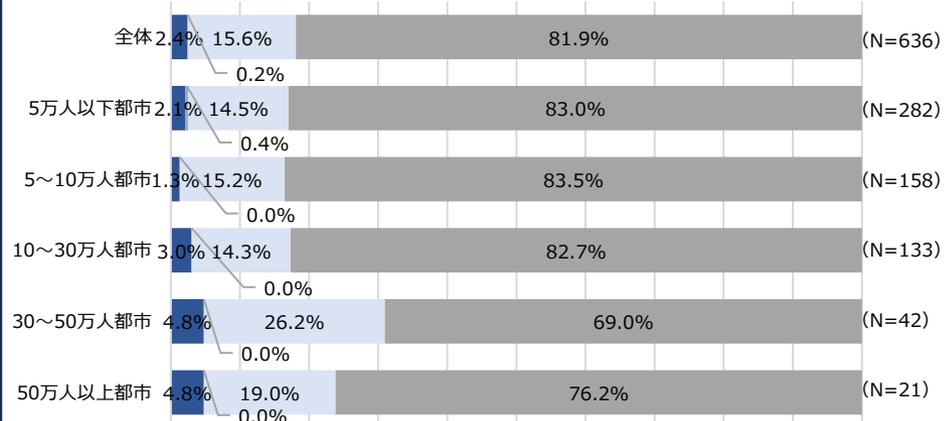
## スタートアップや地場産業への支援を行うインキュベーション施設

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%



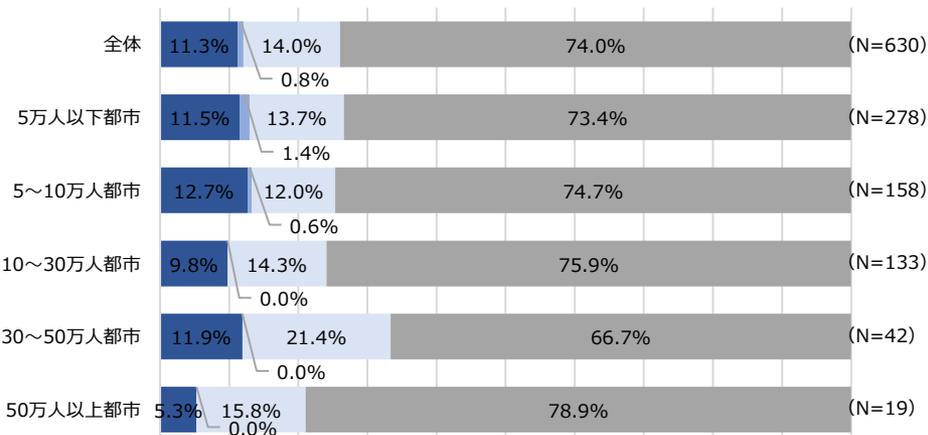
## オープンなラボ施設 (まちなかラボ等)

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%



## 広域の公園緑地、広場

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%



# 前回のご指摘を踏まえた制度の方向性（たたき台）

- 前回の議論を踏まえ、立地適正化計画において業務機能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はどうか。

## 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**
  - ②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**
  - ③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**することとなる。

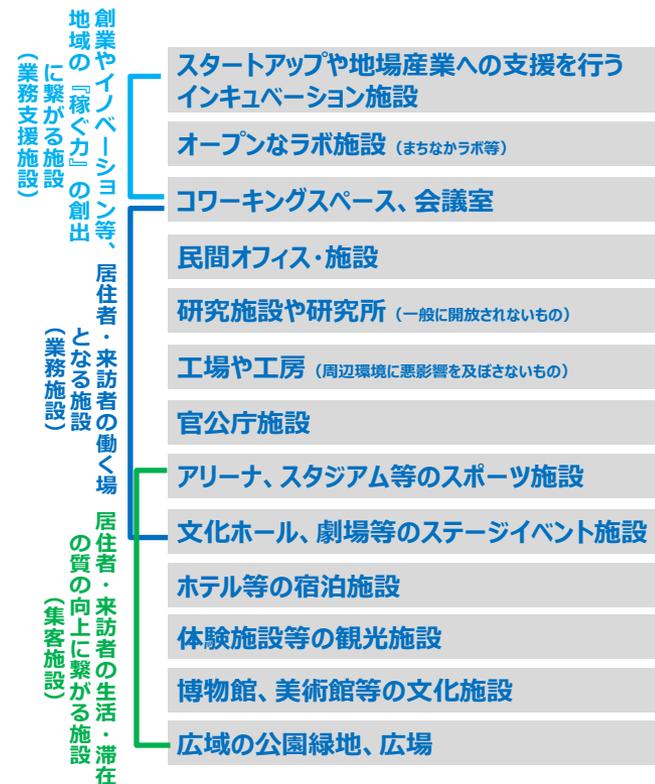
## 立地適正化計画上の業務施設等の位置づけ

- ✓ 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**

## 対象となる業務機能(例)



# 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

## 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

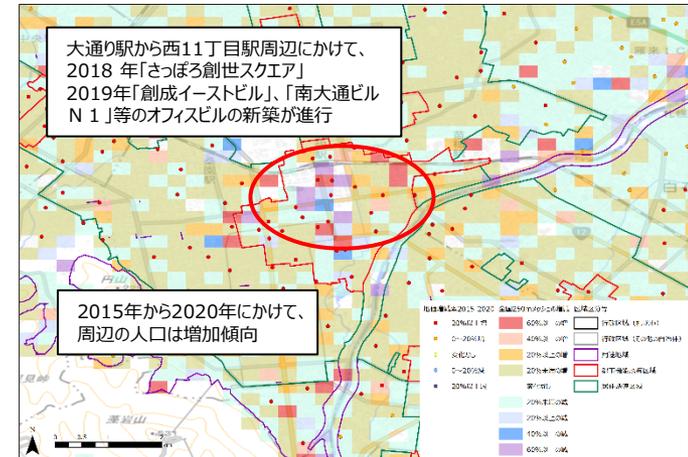
幅広い業務施設・業務支援施設を誘導施設に設定することで、昼間人口の増加を促し、誘導施設のさらなる立地を促進

- ✓ 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

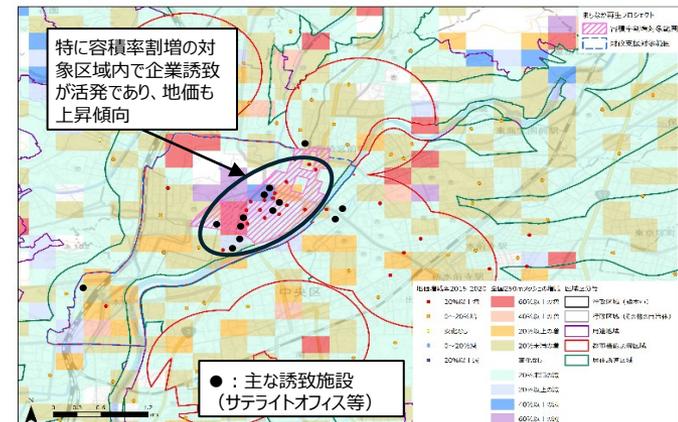
#### 北海道札幌市

- ✓ 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



## 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

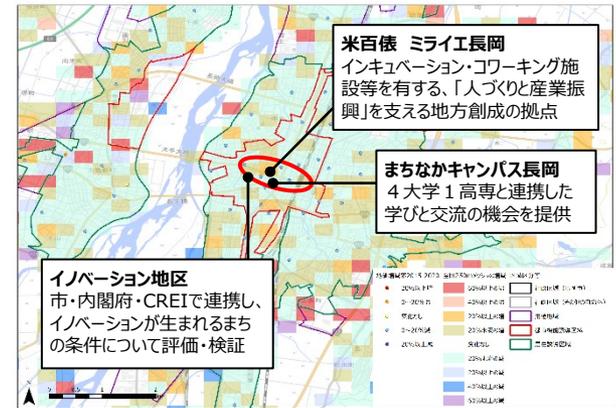
纏まった敷地も活用しながら集客施設等を誘導してまちに居場所を創出し、交流人口の活力も生かしたミクストユースなまちとして再生

- ✓ 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

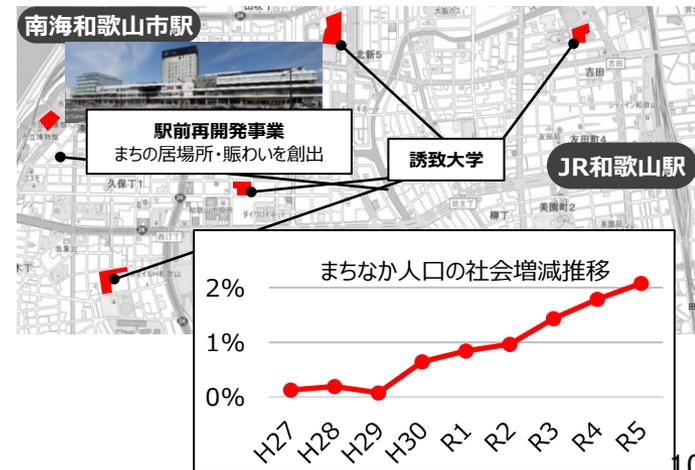
#### 新潟県長岡市

- ✓ 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UJ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



## 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

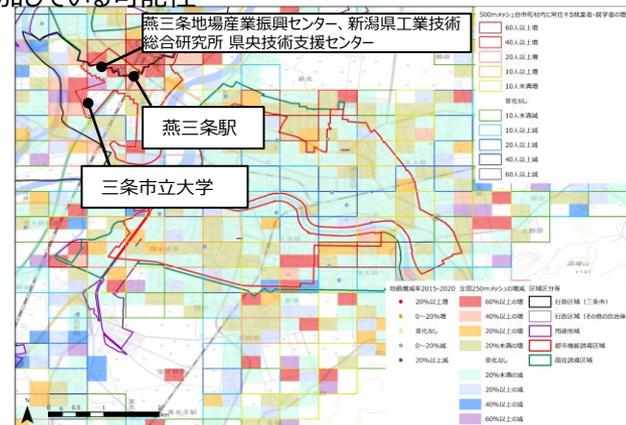
地域の産業競争力や魅力・個性の強化に繋がる業務施設・集客施設等を誘導施設に設定し、『個性豊かで魅力的なまち』を創出

- ✓ 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

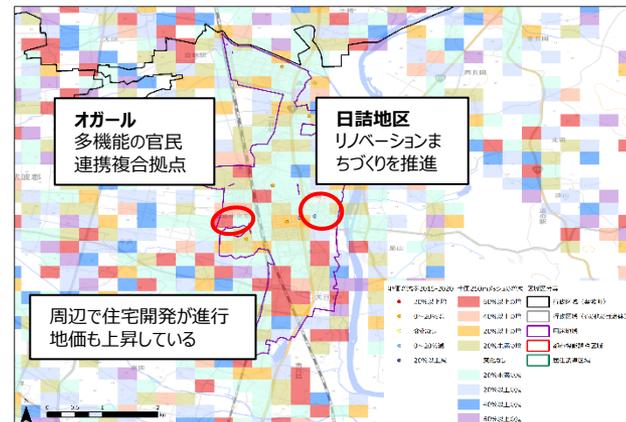
#### 新潟県三条市(人口約9万人)

- ✓ 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



## 郊外部における地域・生活拠点

### 想定するエリア

- ✓ 県庁所在地等の中心都市の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

- ✓ 市内中心部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

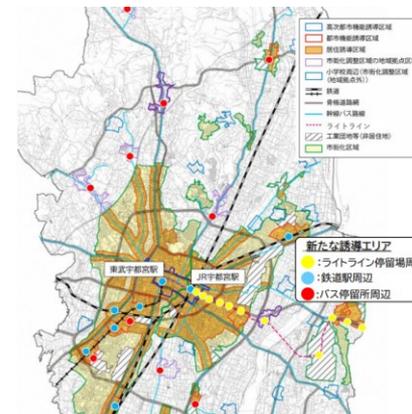
#### 神奈川県川崎市

- ✓ 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

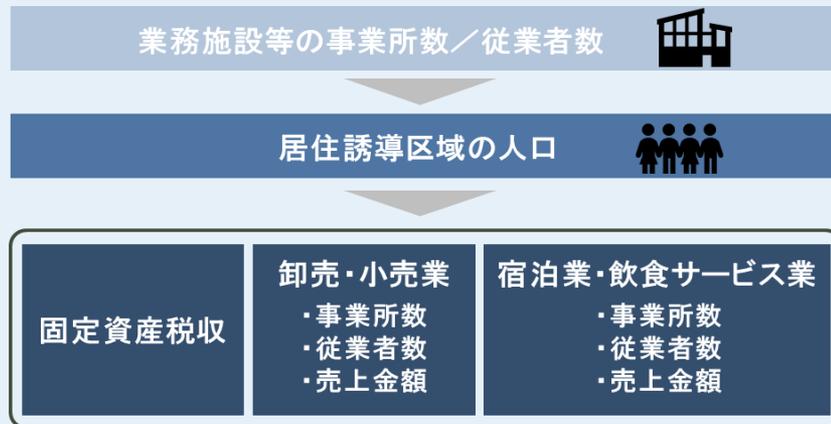


# 業務施設等の立地が及ぼす効果に関する検証（概要）

## 調査内容

- 業務施設等の立地と各種数値の変化の相関係数を算出し、都市にどのような波及効果について検証。
- 更に、地域特性を活かした施設運営の工夫などについて、取組のある自治体の事例を調査。
- 都市の人流状況や公共交通の利用状況の変化についても検証。

### 業務施設等の立地による各種指標の変化



### 着眼点

業務施設等の立地による想定していた集積の経済との相乗効果が起きているか、また、人口の定着につながっているか等を検証し、業務施設等の立地の意義をその指標の変化や人流の状況で確認し、検証する。

また、自治体において、既に業務施設等について、創意工夫のある取組を行っている事例など地域の特性を活かした好事例がないか調査し、その内容について検証する。

分析結果のとりまとめ

## 6月20日：第1回 業務施設等の誘導に取り組む自治体からのヒアリング

- 業務施設、業務支援施設及び集客施設（以下「業務施設等」とする。）の誘導を進める自治体からヒアリング
- 業務施設等に関するアンケート結果

## **【本日】9月8日：第2回 業務施設等の立地誘導が都市にもたらしうる効果を議論**

- 業務施設等を誘導した場合に、都市側にどのような効果や影響が考えられるか  
(住居及び都市機能増進施設の誘導、都市内の人流活性化、にぎわい創出、居住環境の向上等の観点から有用か)

## **10月22日：第3回 データ整理、分析**

- 都市（地方の中規模都市などモデル数都市）で、それを都市機能誘導区域等に誘導した結果の都市の人流、にぎわい等への効果の分析結果

## **12月 4日：第4回 とりまとめ**

- 業務施設等を誘導することによる都市への効果の事例のとりまとめ
- 立地適正化計画制度への位置づけの方向性