

**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
とりまとめ**

令和 8 年 1 月 14 日

『都市における業務施設・集客施設の集積によるコンパクト・プラス・ネットワークの深化・発展に向けて』

<検討の背景>

- ✓ 立地誘導により都市の密度を維持する必要性の高い地方部を中心に、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**。
- ✓ このような状況下においては、立地適正化計画制度の本来の目的も踏まえながら、**生活利便性と都市の持続可能性の向上、地方への投資の促進**を図り、地域活力の向上を推進すべき。また**イノベーションの創発を活用する**など、各エリアが特性を踏まえて地域の稼ぐ力を確立していくことも重要。

1. 業務施設等をまちなかに誘導する理由・期待される効果

- ✓ 現在、まちなかに誘導すべき対象とされている生活サービス施設等の都市機能増進施設に加え、業務施設、業務支援施設、集客施設（以下「業務施設等」という）の立地を誘導することにより、
 - 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**することが期待される。
- ✓ この点、本ワーキンググループにおいて実施した、先行的にまちなかエリアへの立地誘導を進めている10都市の調査によると、概ねいずれの都市においても、居住誘導区域内の人口、都市機能誘導区域内の地価について、そのいずれか又はその双方で、**当該行政区域内全体に比べ改善傾向**が確認された。また、自治体の特性に応じて生じる個別の効果としては『創業件数』『法人税』『主要駅乗車人数』『建築状況』等の指標に関して好影響が確認された。
- ✓ その他、
 - ・モデル都市においては、Well-Being指標において、**『商業施設徒歩圏平均人口密度』『駅およびバス停徒歩圏人口密度』『職場までの平均通勤時間』『完全失業率』『正規雇用者比率』**の指標において、他都市に比べ偏差が高い傾向にあること
 - ・**『事業所数の増加』『従業員数の増加』が居住誘導区域人口の増減等に相関があること**。また、「建設業」「卸売業・小売業」「宿泊業・飲食サービス業」といった**労働集約型の産業において人口や固定資産税収に対する相関が比較的強い**傾向にあることが確認されている。
- ✓ 上記の分析については、現時点で取得可能なデータに基づき、事後的な評価を行ったものにすぎないものであるが、業務機能等を集積することによる効果が一定程度確認された。加えて、業務施設等がまちなかに誘導されることで、職住近接した生活環境が構築されることによる**生活利便性の向上**や、他の近隣施設との相乗効果による**都市の持続性の向上・地域の稼ぐ力と賑わいの創出に対して一定の好影響があるものと推察される**。
- ✓ なお、後述のとおり、制度導入後においては、業務施設等の立地誘導の政策効果について各自治体でのフォローアップを促し、継続的に効果検証を行い、上記の分析をさらに深めていくことが望ましい。

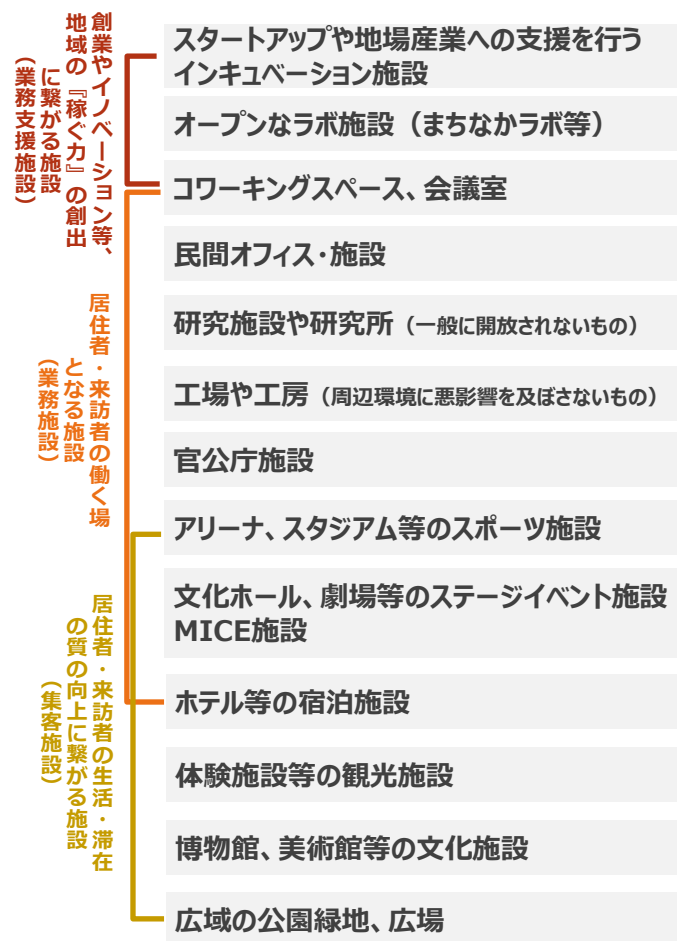
2. 立地適正化計画における業務施設等の位置づけ

- ✓ 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、集客施設を典型とし、当該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が望ましい。

3. 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

- ✓ 右記の業務施設等を立地適正化計画に位置づけるにあたっては、下記の点に留意すべきである。
 - 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、施設特性を踏まえた周辺部のインフラ負荷や生活環境への配慮、観光客などの一時滞在者の急激な増加にも留意すること
 - 公共交通利用者の増加や交通結節機能の充実等、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
- ✓ また、業務施設等の位置づけに関する立地適正化計画の見直しに併せて、ソフト面も含めた施策を実施することにより、より高い政策効果が期待できると考えられることから、当該施設の立地のみを進めるのみならず、ソフト面も含め総合的にまちなかの活性化や雇用の創出等に繋がる施策を講じていくことが望ましい。その際には、各地域で実施しているウォーカブル化やエリアマネジメントの推進等といった関連する政策との連携にも留意すべきである。
- ✓ 更に、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、都市計画手法の積極的な活用・工夫による土地利用のあり方の見直しを促していくことが望ましい。

—— 業務施設・業務支援施設・集客施設の例 ——



4. 業務施設等の集積を進めるために講ずべき措置

- ✓ 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ある。
- ✓ また、国においては、各地域において業務施設等の位置づけが進むとともに、効果的な効果検証が実施できるよう、『まちづくりの健康診断』の機会を最大限活用することとし、『まちづくりの健康診断』において活用すべき指標や効果検証の方法、取組の改善に向けた道筋について整理するとともに、そのノウハウについては『立地適正化計画の手引き』等に反映して優良な取組の組成を促すべきである。

5. 今後の課題

<定量的な分析の進展>

- ✓ 業務施設等の集積にあたっては、地域の特性のみならず、集積の対象とする業務施設等の特性も踏まえて戦略的に進めていくことが重要である。他方で、どのような業務施設等が、より地域が抱える政策課題の解決に直結するかどうかについては、個々の取組における効果検証を十分に行っていくことが肝要である。
- ✓ この点、業務施設等の立地誘導に関する効果検証にあたっては、オープンデータの最大活用はもとより、業務施設等の整備・運営の主体となる民間が保有するデータの収集が重要となるほか、中長期的視点で指標の変化を観測するため体制の構築、誘導する業務施設等に応じた新たな指標の整理等が重要となる。
- ✓ また、取組の効果検証を行うために活用する指標については、人口の増減や地価といった効果発現に時間がかかるものもあるため、雇用や創業、税収の変化等といった短期的に効果が見えるものにも目を向け、短期・中期・長期の時間軸の中で都市再生の流れを整理することが重要である。また、地域のビジョンや政策によって期待される効果も異なるため、全国一律の共通指標だけでなく、地域の特性や地域単位の政策目標を踏まえた地域独自の指標や定性的な効果も含めて効果検証することが望ましい。更に、成功事例だけでなく失敗事例についても、失敗の背景や理由を定性的に整理し、情報共有をする仕組みづくりを行うことも有効である。
- ✓ このような定量的な分析を中長期にわたって行うための方法については、業務施設等の集積をより実効的なものとするためにも、制度導入後も見据えながら、引き続き、検討していく必要がある。

<土地利用規制の見直しの促進>

- ✓ 上記のとおり、人口及び世帯が減少していく社会においては、都市計画手法の積極的な活用・工夫による土地利用のあり方の見直しを促していくことが重要である。他方で、本ワーキンググループにおいては、その具体的な手法についてまで議論を深めるには至っていないことから、今後、国土交通省においては更に検討を進めていく必要がある。その際には、実際のユースケースを想定した上で、より実践的な手法等について整理していくことが望ましい。