

政務活動報告書

令和7年2月3日

〔会派名：喜働 〕

代表者氏名	川合 滋	印	記録者氏名	幸松 孝太郎	印
研修者氏名	幸松 孝太郎				
研 修 日	令和7年1月17日（金）21日（火）28日（火）オンライン受講				
研 修 先	東京都 公益社団法人日本都市計画学会				
目 的	今回の研修では、「立地適正化計画」というテーマのもと、国交省や公共団体など各分野で活躍の方から講演を聞き、今後の立地適正化計画のアップグレードの方向性について多角的に考えることが目的である。				

研修概要

（１）開催要領



第48回都市計画セミナー

1日目 | 2025年1月17日（金）13:00～16:30 立地適正化計画のこれまで

制度創設後の早い段階で立地適正化計画を策定し、これまで意欲的に土地利用規制、公共施設の集約、移転や土地活用等に取り組んできた公共団体から、取り組み内容や効果、課題について報告していただき、成果と今後の課題について議論する。

2日目 | 2025年1月21日（火）13:00～16:30 立地適正化計画の先導的取り組み

国における今後の取り組みの方向性を紹介するとともに、近年の社会的動向を踏まえて特に注目される防災、公共交通、公共施設再編、産業、GX等のトピックについて、先導的な取り組みを行っている公共団体等から報告を聞く。

3日目 | 2025年1月28日（火）13:00～17:30 立地適正化計画のアップグレード

計画の実現手法に関して、広域連携、データ活用、官民連携の観点から先導的な取り組みを行っている公共団体等から報告をしていただきます。さらに、1日目と2日目を振り返りつつ、アップグレードの方向性、より実効性を発揮するためのポイント、追加すべき視点、政策制度等について議論する。



(2) 3日間のセミナーについてのまとめ

(1) 立地適正化計画のアップグレードに関する講演 (筑波大学 谷口守教授)

1. これまでとこれから

- 1989年に「都市機能集積区域」を提案し、25年かけて法制化。
- 2014年に立地適正化計画がスタートし、2025年が制度の折り返し点。

2. コンパクトシティの基本概念

- 公共交通を基軸とした「体質改善」
 - ・強中心型都市圏 → 弱中心型都市圏 → 自動車依存型都市圏
- 「一石九鳥以上」の効果
 - ・賑わい、高齢化対応、環境保全、公共交通経営改善、インフラ活用、健康まちづくり、防災、地域シンボル性、自治体財政健全化。

3. 立地適正化計画の目的と課題

- 「最近のよそゆき」＝立地適正化計画、「以前からの本音」＝都市マスタープラン。
- 目的は時代に応じて変化。
- 百都市百様のアプローチが必要。
 - ・青森市：商業施設のリニューアル必要。
 - ・豊田市：中心市街地が沈む課題（治水事業とセットで評価）。
 - ・宇都宮市：LRT導入による地価上昇・沿線人口増加・工場投資増。

4. アップグレードのための要配慮事項

①広域化（競争から協調へ）

- ・人口減少は「ゆっくり来る津波」。
- ・「奪い合えば足りない、分かち合えば余る」。
- ・地方分権制度の過剰な競争が障害。

②「我がごと」としての理解（市民・行政）

- ・市民の認知度は低く、誤解が多い。
- ・行政担当者の課題：制度・理解度・業務の壁。

③x-minute city（居住地区目線のコンパクト化）

- ・世界では15分・20分・30分都市が進行中（パリ、ポートランド等）。
- ・交通行動を考慮しないと、逆にコンパクト化に逆行する可能性。

④プラス・ネットワーク（交通実態把握）

- ・都市構造と交通行動の整合性が重要。

⑤空間のアフォーダビリティ（格差問題）

- ・エネルギー価格上昇により移動困窮者が増加。
- ・家賃が安いほど移動負担が増すというトレードオフ。

5. 具体的な提案

- 「都市ドック」構想：都市の健康診断を実施し、適切な対策を講じる。
- リバース・スプロール：ミニ開発を裏返した撤退計画（かみのやまランドバンクの事例）。
- 若年層に支持されるコンパクト・ネットワークの構築。

この講演は、立地適正化計画の課題を整理しつつ、今後の都市政策の方向性を示すものであった。

(2) コンサルタント視点からのポイント ((株) 国際開発コンサルタンツ 大崎清史氏)

1. 立地適正化計画で何をを目指すのか

① 制度創設時に考えられていた社会背景

- ・ 50 年後を見据えた都市構造への転換が必要。
- ・ 都市が拡大しなくても、社会保障費は増加し続ける。
- ・ 人口密度が低い地域では、行政コストが国全体で増大する。

② 「コンパクト+ネットワーク」の潮流に流されていないか？

＜策定の入り口段階でよくある課題＞

- ・ 国の指導に従い策定するだけになっていないか？
- ・ 誘導区域は市街化区域の 60% 以下にすべきなのか？
- ・ ハコ（公共施設）を作るために計画を策定していないか？
- ・ 着工スケジュールを優先し、計画内容が後回しになっていないか？
- ・ 手引きをそのまま適用し、計画を自ら考えていないのでは？
- ・ 公共交通計画との連携が後回しにされていないか？

③ 本音と建前の不一致をどうするか

補助金（交付金）目的で策定する自治体も多いが、せっかく策定するならまちづくりの方針や都市の骨格構造を明確にすることが重要。

④ 他市の事例

- ① 宇都宮市：上位計画として方向性を先に策定し、計画に一貫性を持たせた。
- ② 厚木市：立地適正化計画と公共交通計画をセットで策定し、実施計画レベルまで落とし込んだ。
- ③ 春日部市：住み替えを前提とし、居住イメージを具体化。
- ④ 小田原市：「市街地像」ではなく「生活像」から都市構造を考え、従来の都市計画と異なるアプローチを採用。

2. 分野横断をどう実現していくのか

① 分野横断の重要性

- ・ 計画の実効性を高めるために、都市計画・公共交通・医療福祉・環境政策などの連携が不可欠。
- ・ しかし、部門ごとの政策決定の違い（前例主義、縄張り意識など）が障害になることも多い。

② 具体的な連携のポイント

1) 地域公共交通との連携

- ・ 厚木市は公共交通のサービスレベルまで踏み込んで計画策定。
- ・ 「公共交通利便性強化路線」や「地域生活拠点」の考え方を導入。

2) 医療・福祉分野との連携

- ・ 地域包括ケアの観点から、歩いて暮らせる環境を整備することが重要。
- ・ 高齢者の健康維持や医療・介護施設の利用に与える影響を考慮。
- ・ 「まちづくり＝健康づくり」の視点を導入。

3. 初動での首長のリーダーシップが重要

- ・ 富山市や宇都宮市は、強い首長のリーダーシップのもとでコンパクトシティを推進。
- ・ 都市再生特措法に基づく計画であるが、企画サイド（行政）が主導することも一案。
- ・ 計画策定の初期段階で、明確なビジョンを持つことが必要。

4. 都市計画を着実に実現していくには

① 立地適正化計画の二面性

- ・都市全体を見直す「マスタープラン」＝ビジョンの策定。
- ・具体的な施策に落とし込む「アクションプラン」＝実行計画の策定。

② 計画の見直しと柔軟な対応

- ・初期段階では手引きを参照しながら計画を策定。
- ・その後、施策の実効性を検証しながら見直しを行うことが必要。

③ 公共交通計画との一体化

- ・都市マスタープランと地域公共交通計画を一体化することが望ましい。
- ・都市の誘導区域設定と、具体的な誘導策をセットで考える必要がある。

④ 地域の実情を踏まえた計画作り

- ・地域ごとのニーズや特性（シーズ）を把握することが重要。
- ・具体的な施策に落とし込むハードルを乗り越え、実効性の高い計画にする必要がある。

5. 他市の事例（広域連携・データ活用）

① 姫路市の広域連携（中播磨圏域）

- ・立地適正化の方針を広域的に策定し、自治体間の連携を強化。
- ・パーソントリップ調査を活用し、実態に即した計画を策定。

② 松山市のデータ活用による計画見直し

- ・立地適正化計画の見直しに向け、既存データとパーソントリップ調査を分析。
- ・居住誘導区域内の人口密度は目標達成するも、自動車依存度が高まり課題に。
- ・路面電車沿線のマンション住民の公共交通利用率が高いことを活かし、高密度エリアを設定。
- ・郊外の地域生活拠点ごとに分析し、地域の特性に応じた施策を検討。

6. 本市に活かすべきポイント

① 立地適正化計画の目的を明確化

- ・計画策定の入り口で「何のためにやるのか」を明確にし、交付金目的にならないようにする。
- ・市の将来像や都市の骨格構造を具体的に検討し、計画に落とし込むことが重要。

② 分野横断の仕組み作り

- ・公共交通・福祉・都市計画の連携を強化し、庁内の合意形成を進める。
- ・計画段階で「歩いて暮らせるまちづくり」や「公共交通の利便性向上」を組み込む。

③ データに基づく計画の見直し

- ・パーソントリップ調査などのデータを活用し、実効性のある計画へとブラッシュアップ。

④ 居住誘導区域や公共交通施策の評価を行い、適時見直しを行う仕組みを作る。

⑤ 広域連携と都市計画の実行力強化

- ・姫路市のように、広域での立地適正化の方針を検討することも一案。

⑥ 松山市のように、具体的なデータをもとに政策判断を行う仕組みを整備する。

本市でも、昨年立地適正化計画を策定し公表をしている。5年後の見直しに向け、これらの視点を踏まえたポイントで計画見直しに取り組むことで、より持続可能な都市づくりが可能になることを学ぶことができた。

（3）国交省 都市局都市計画課 柳田 穰講師における3日間のまとめ

【1日目】 立地適正化計画の効果と課題

1. 立地適正化計画の概況

- ・2020年（令和2年）の都市再生特別措置法改正により、計画の策定が進む。
- ・835都市が計画策定済み、うち321都市が防災指針を公表。
- ・作成中の都市は250、市町村の約5割が計画策定または取組中。

2. 国交省「実効性向上に向けた検討会」での論点

今後の政策課題として、以下が挙げられる

- ・広域的な取組の推進（複数市町村での連携強化）
- ・都市計画制度との有機的な連携
- ・公共交通と立地適正化計画の連携強化
- ・公共施設の集約・統合の推進
- ・誘導区域（居住誘導区域・都市機能誘導区域）のあり方
- ・「コンパクト・プラス・ネットワーク」の理解促進
- ・都市計画審議会の活用
- ・立地適正化計画の効果の定量化

3. 「線の外側をどうする？」問題

- ・誘導区域の外側の土地利用をどう考えるかが課題。
- ・計画制度の下で、非誘導区域の適切な扱いを検討する必要がある。

4. 町田市の事例（計画の具体的活用）

- ・都市づくりのマスタープランと立地適正化計画の関係
- ・居住誘導区域の3つのエリア分類
- ・誘導施設（病院、学校、商業施設など）の配置計画
- ・まちづくりの方針と課題

【2日目】 国の立地適正化計画の10年と今後の展開

1. 立地適正化計画制度の目的と内容

- ・背景：人口減少・高齢化に対応し、都市機能を維持するために導入。
- ・内容：
 - 居住誘導区域（人口を集約する区域）
 - 都市機能誘導区域（医療・商業・福祉施設を誘導する区域）
 - コンパクト・プラス・ネットワークの推進

2. 計画の全国的な活用状況

- ・835都市が具体的に取組中、うち585都市が計画公表済み。
- ・都市計画区域を有する1374都市のうち、675都市（約5割）が策定済みまたは取組中。
- ・人口5万人未満の自治体では取組率が低い傾向。

3. 10年を振り返っての課題

- ・取組を行っていない自治体の存在（特に中小自治体）。
- ・計画の実施効果を検証し、必要な市町村には策定を促すべきである。
- ・市町村による適切な見直し（「まちづくりの健康診断」）の推進が必要。

【3日目】 立地適正化計画の実効性向上と今後の方向性

1. 計画の実効性向上に向けた国の検討

国による推進策として以下の5つが提示

- ① まちづくりの健康診断体系の確立
- ② 広域連携の推進
- ③ データ整備・標準化の促進
- ④ 制度の理解促進
- ⑤ 人材確保支援

2. まちづくりの健康診断の導入

- ・計画の見直しは原則5年ごとだが、「まちづくりの健康診断」を毎年実施。
- ・国が最新データを提供し、市町村が適時適切に計画を更新。
- ・A評価（国が入力）+ B評価（市町村が入力）+ C見直し方策（参考情報）+ D法定見直し（5年ごと）の体系を確立。

3. 「立適+（プラ）」の概念

- ・従来の立地適正化計画に+（プラス）の視点を加え、実効性を高める。
- ・「まちづくりの健康診断」による継続的なモニタリングを推進。
- ・人口動態や都市規模に応じた柔軟な計画策定が重要。

(4) 本市に反映できること

1. 立地適正化計画の策定・見直しの必要性

本市においても、都市のコンパクト化とネットワーク化を進めることが重要。特に、居住誘導区域や公共交通施策の評価を図ることにより見直しに有効である。また、広域連携と都市計画の実行力強化として、姫路市のように、広域での立地適正化の方針を検討することも一案。松山市のように、具体的なデータをもとに政策判断を行う仕組みを整備することを検討していくも重要である。

2. 「まちづくりの健康診断」の活用

国の新たな方針として、「まちづくりの健康診断」が導入され、市に求められているインプット評価に取り組み定期的にデータを活用し、計画の見直しを進めることが求められる。

3. 空き家対策への活用

「コンパクト・プラス・ネットワーク」との連携を強化し、空き家の適切な利活用や撤去を進める施策を組み込むべきである。居住誘導区域内での空き家活用促進や、非誘導区域での適切な土地利用を検討する必要がある。

4. 市民への周知と協力の促進

最後に、国交省から指摘されたが、立地適正化計画の国民認知度はわずか2割程度と低い。本市でも同様と推測するが、市民への理解を深めるために、1つは、市の広報活動の強化、2つにワークショップや市民説明会の開催、3つに地域の関係者（自治会、不動産業者など）との連携が不可欠である。

今研修において、立地適正化計画を活用して「まちづくりの健康診断」を毎年実施して適時の見直しを行うことや、空き家対策にも応用できること。また、市民の理解を深めるための周知活動も重要であり、今後の計画見直しにおいては、「立適+（プラ）」の視点を取り入れることを学ぶことができた有意義な3日間であった。

以上