

都市再構築事業化展開

全国の多くの都市において、本格的な人口減少、高齢化が進行する中、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を行っていくことが求められている。そのような中、平成26年8月には、市町村による多極ネットワーク型のコンパクトなまちづくりを支援することを内容とする都市再生特別措置法の一部が改正され、立地適正化計画の策定に基づく、都市の再構築の機運が高まっている。当社では、このような状況を踏まえ、立地適正化計画の策定に苦慮している自治体を対象に、計画推進に向けた各種支援ツールの作成を行っています。

1. 概要

当社は、これまで取り組んできたコンパクトなまちづくりに関する業務実績や関東地方整備局本局からの業務実績などを通じて、立地適正化計画の策定ノウハウを蓄積してきました。その中で、当社が平成27年2月に実施した「都市集約化に関するアンケート調査」（関東地方整備局管内全自治体を対象）では、「居住誘導区域の設定」及び「居住誘導施策の検討」が立地適正化計画を策定する上での最も懸念している事項であることを明らかにしました。

そのため、本事業化展開においては、今後、立地適正化計画を策定する自治体が計画づくりを円滑に行えるように、以下の策定支援ツールの作成を実施しました。

① 「居住誘導区域設定の手引き」の作成

【区域設定に苦慮する自治体を支援するツールとして作成】

② 「居住誘導及び立地適正化支援方策集」の作成

【誘導施策の検討に苦慮する自治体を支援するツールとして作成】

2. 「居住誘導区域設定の手引き」の作成

「居住誘導区域設定の手引き」は、今後、地方自治体が立地適正化計画を策定に向けて、居住誘導区域を検討する際の参考資料として活用してもらうことを目的に作成したものです。

作成にあたっては、実際に居住誘導区域を検討していくなかで障害となった点や課題などを、自治体担当者との意見交換等を通じて把握し、とりまとめものです。

本手引きの特徴としては、居住誘導区域設定に向けた具体的な検討の進め方や方法について実例を示しながら、できるだけ詳しく紹介するとともに、具体的なモデル都市をケーススタディとして設定し、実際に検討していく中で、判断に困った点や障害となった点、課題などを確認し掲載している点が挙げられます。

■ 居住誘導区域設定の手引きの構成

本手引きは以下のとおり、4章構成になっています。

【第1章】 居住誘導区域の設定に向けて

本資料の目的や構成、使い方を紹介しています

【第2章】 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域の設定の考え方を簡潔に紹介しています

【第3章】 検討方法とそのポイント

本手引きの核となる部分であり、居住誘導区域を設定する上での必要データや検討方法、実際の設定例などを掲載しています

【第4章】 検討の参考となる資料

居住誘導区域を設定する際に参考となる基準や資料を紹介しています。

■居住誘導区域設定の手引きの内容（抜粋）

第2章 居住誘導区域設定の考え方

2.1 居住誘導区域とは

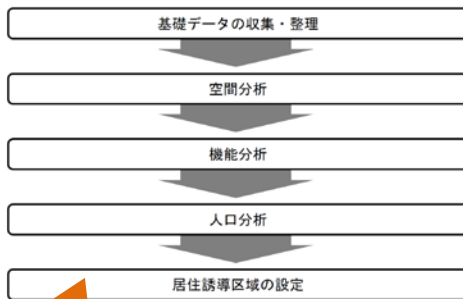
（国土交通省「都市計画運用指針」より）

- 居住誘導区域は、人口減少のなかであっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが継続的に確保されるように居住を誘導すべき区域である。
- 居住誘導区域を定める区域として、以下の区域が考えられる。
 - 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点区域
 - 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通によりアクセスでき、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市区域
 - 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

検討に必要なデータと収集方法を明示

2.2 居住誘導区域設定の流れ

- 区域設定にあたっては、従来の人口集積や公共交通のアクセシビリティで評価する空間分析、生活サービスを評価する機能分析及び人口密度の増減を評価する人口分析の3つの分析により実施する。



はじめに検討の流れを簡潔に整理

第3章 検討方法とそのポイント

3.1 基礎データの収集・整理

■検討内容

- ねらい／概要
居住誘導区域を設定するため、分析に必要なデータを収集しておく必要がある。
- 使用するデータ
将来人口密度、公共交通サービス圏、公共用地率、生活に必要なサービス施設の位置情報など、人口密度の維持、生活サービスやコミュニティの継続的な確保を評価できるデータを収集・整理する。
- 収集方法
国土数値情報、都市計画基礎調査、国勢調査等が考えられる。

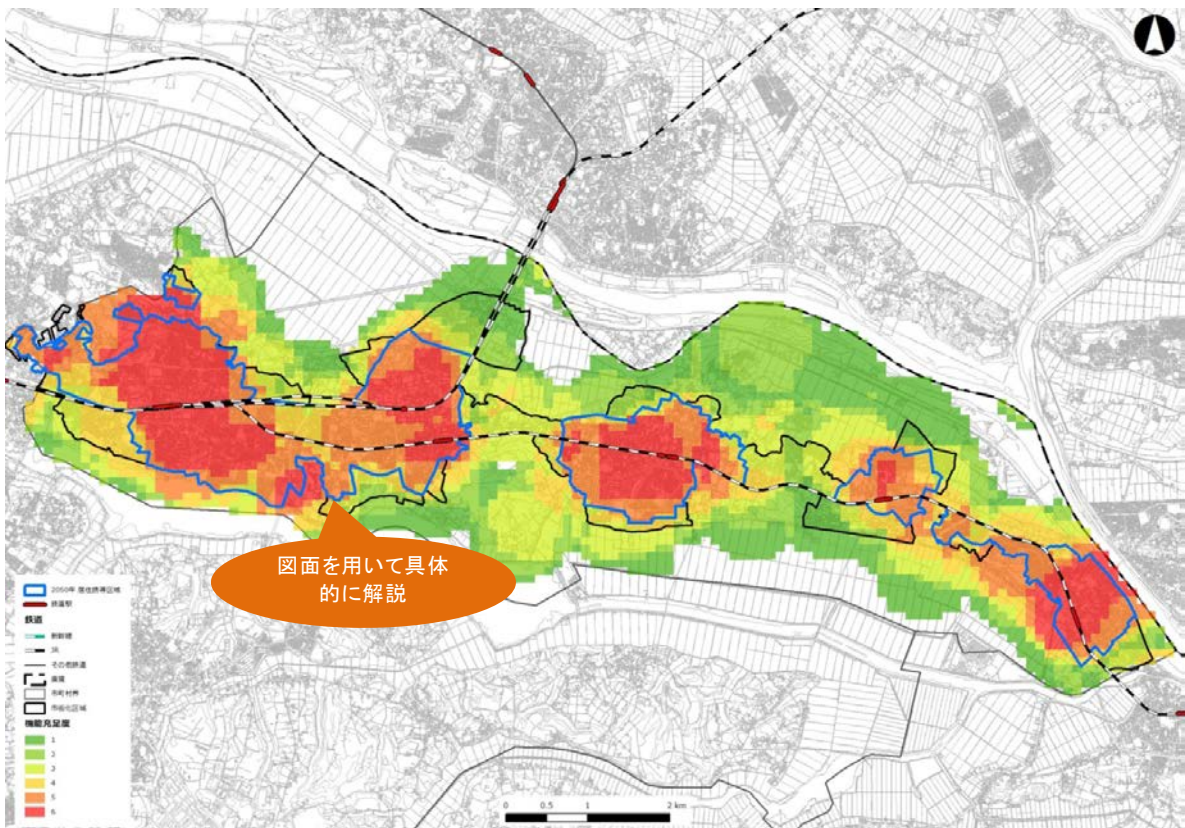
■検討のポイント

- 区域設定の根拠を明確にするため、汎用性の高いデータを使用すること。
- 将来人口は国立社会保障・人口問題研究所の将来推計値を活用することが原則となる。

■検討にあたってのQ&A

- Q1
どのようなデータを収集したらいいのか。
- A1: まずは、人口密度を維持していくことが基本スタンスになることから、将来人口推計のデータは必須である。それ以外のデータについては、都市の特性に応じて取捨選択すればよい。
- Q2
将来人口の推計は、独自で算出する必要があるのか。
- A2: 国立社会保障・人口問題研究所では、2040年までの人口推計値を公表しているので参考にしてほしい。ただし、地域別の特性については把握できないため、コーホート要因法をより地域別で将来推計人口の算出することが望ましい。

自治体担当者からの疑問をQ&A形式で分かり易く整理。



図面を用いて具体的に解説

モデル都市における居住誘導区域の設定例

3. 居住誘導及び立地適正化支援方策集の作成

居住誘導及び立地適正化支援方策集の作成にあたっては、全国の自治体で実施されてきた居住誘導及び都市集約化に関する取り組みを事例集の形でとりまとめています。内容は、「施策名称」「実施主体」「施策の概要」「施策の内容・特徴」「期待される効果（発現した効果含む）」を分かりやすく整理しています。

また、都市集約化の取り組みを網羅的に整理した立地適正化支援方策集では、「生活利便性」「健康・福祉」「安全・安心」「地域経済」「行政運営」「エネルギー・低炭素」の6分野別に先進的な取り組み事例を紹介しています。

■ 居住誘導施策集（掲載施策の分類内容）

分野	施策の概要
住環境の充実	公的住宅の供給や住宅供給を中心とした再開発など、住宅の供給に併せて生活利便施設（商業施設、福祉施設、子育て支援施設、官公庁、病院など）を誘致し、住環境の充実に支援するもの
まちなかへの移転の促進	まちなかの住宅（戸建て持ち家、分譲マンション等）の建設・改修・購入費の一部を補助するもの
	まちなかの住宅（賃貸住宅）に対して、家賃等の一部を補助するもの
その他	まちなかの住宅に対して、固定資産税、都市計画税など税の減免するもの
	その他のまちなか居住を誘導している施策

分譲 まちなかへの移転の促進
 施策の概要
 1. 子育て支援施設等の誘致
 2. 子育て支援施設等の誘致
 3. 子育て支援施設等の誘致
 4. 子育て支援施設等の誘致
 5. 子育て支援施設等の誘致
 6. 子育て支援施設等の誘致
 7. 子育て支援施設等の誘致
 8. 子育て支援施設等の誘致
 9. 子育て支援施設等の誘致
 10. 子育て支援施設等の誘致
 11. 子育て支援施設等の誘致
 12. 子育て支援施設等の誘致
 13. 子育て支援施設等の誘致
 14. 子育て支援施設等の誘致
 15. 子育て支援施設等の誘致
 16. 子育て支援施設等の誘致
 17. 子育て支援施設等の誘致
 18. 子育て支援施設等の誘致
 19. 子育て支援施設等の誘致
 20. 子育て支援施設等の誘致
 21. 子育て支援施設等の誘致
 22. 子育て支援施設等の誘致
 23. 子育て支援施設等の誘致
 24. 子育て支援施設等の誘致
 25. 子育て支援施設等の誘致
 26. 子育て支援施設等の誘致
 27. 子育て支援施設等の誘致
 28. 子育て支援施設等の誘致
 29. 子育て支援施設等の誘致
 30. 子育て支援施設等の誘致

施策集の
作成内容例

■ 立地適正化支援方策集（掲載施策の分類内容）

分野	施策の概要	分野	施策の概要
生活利便性	(1) 線引きや地域地区等の土地利用規制の見直し	地域経済	(16) 商業や医療、福祉、観光等のサービス産業のまちなかへの誘致
	(2) 市街地整備や建築補助・家賃助成等によるまちなか居住の推進		(17) 民間都市開発等のまちなかへの誘導
	(3) 学校や庁舎等の公共公益施設の統廃合によるまちなかへの施設誘導		(18) 企業や大学等のまちなかへの誘致
	(4) まちなかの遊休公共不動産の有効活用による都市機能の強化		(19) エリアマネジメント等によるまちづくりの推進
	(5) LRTやコミュニティバス、デマンド交通等の充実による公共交通の活性化		(20) コミュニティビジネス等による地域活性化
健康・福祉	(6) コミュニティ活動や多世代交流の促進	行政運営	(21) 公共施設等の複合化・集約化
	(7) 日常生活圏域への居住や医療、福祉、商業等の都市機能の計画的確保		(22) 公的遊休不動産等のリノベーション
	(8) バリアフリー化等による歩いて回遊できる快適な空間づくり		(23) PFIやPPP等による民間の資金・ノウハウを活用した事業コスト削減
	(9) 公園・緑地やまちかど広場などのアメニティ空間の創出		(24) まちなか居住への助成や税の優遇措置等による移転促進
	(10) ヘルシーロードの整備やスマートウェルネスシティ等の実現	エネルギー・低炭素	(25) カーシェアリングの推進
安全・安心	(11) 空き地の除去等による地域の安全確保		(26) 自動車の課金施策や社会実験等によるモビリティ・マネジメント
	(12) 空き家の有効活用等による市街地の荒廃化の抑制		(27) 自転車道や駐輪場・レンタサイクル等の整備・運用
	(13) 安全性の高い地域への居住誘導		(28) パーク&ライド、パーク&バスライド等の推進
	(14) オープンスペースの確保等による市街地の安全性確保		(29) 太陽光発電や風力発電等の再生可能エネルギーの導入促進
	(15) 歩行者や自転車の安全な通行空間の確保	(30) スマートコミュニティ等によるエネルギーの面的な共同利用	

4. 今後の課題

立地適正化計画については、大都市圏及び地方中核都市の計画策定の機運が高まってきた一方で、地方中小都市の策定があまり進んでいないことが課題であると認識しています。そのため、今後は、地方中小都市への計画推進についても支援していくことが重要であり、これらの都市に重点的をおいた計画作成支援を引き続き、おこなっていきたいと考えています。

特に、これらの地方中小都市では、多くが農山村地域を有していることから、小さな拠点等の農山村地域の取組みや CCRC 構想、移住・定住促進計画等の地方創生関連のノウハウの獲得に努め、総合的なコンサルティングサービスを提供していきます。

■ 当社業務実績

NO	年度	業務名称	発注者
1	平成 27 年度	下野市立地適正化計画支援業務委託	下野市
2	平成 27 年度	本庄市立地適正化計画策定調査業務委託	本庄市
3	平成 27 年度	高槻市立地適正化計画策定業務委託	高槻市
4	平成 27 年度	高松市都市計画マスタープラン見直し及び高松市立地適正化計画策定業務委託	高松市
5	平成 26 年度	関東地方における都市集約化に関する検討業務	国土交通省 関東地方整備局本局
6	平成 26 年度	居住誘導区域を設定した都市における効果的な居住誘導手法検討業務	国土交通省 関東地方整備局本局
7	平成 26 年度	平成 26 年度集約型都市構造検討業務委託	栃木県
8	平成 25 年度 ～27 年度	コンパクトシティに関する政策研究	富山市との共同研究
9	平成 25 年度	都市計画基礎調査業務委託	岐阜市
10	平成 25 年度	社会資本総合整備計画及び都市再生整備計画作成業務委託	安城市
11	平成 24 年度	平成 24 年度 [第 24-C1400-01号] 島田都市計画区域 都市計画調査業務委託 (都市計画基礎調査)	静岡県
12	平成 24 年度	自転車通行環境整備基本計画作成委託	豊田市
13	平成 24 年度	コンパクトシティ実現のための社会資本整備のあり方業務委託	富山市
14	平成 23 年度	平成 23 年度公共交通再編調査業務委託	青森市
15	平成 23 年度	設計業務委託 都市計画基礎調査 (都計基礎調)	栃木県
16	平成 23 年度	地域社会の安心に関する調査業務	国土交通省 国土技術政策総合研究所
17	平成 23 年度	直方市都市計画マスタープラン修正業務委託	直方市
18	平成 23 年度	第 2 次熊本市都市マスタープラン修正業務委託	熊本市
19	平成 22 年度	広島市の都市計画に関する基本的な方針改定素案作成業務	広島市
20	平成 22 年度	都市マスタープラン改訂業務委託 (都改委第 1 号)	大野市
21	平成 22 年度	平成 22 年度都市計画マスタープラン見直し業務	播磨町
22	平成 22 年度	宇都宮市クリーンエネルギー賦存量等調査業務委託	宇都宮市
23	平成 21 年度	板橋区都市計画マスタープラン改正調査委託	板橋区
24	平成 21 年度	郡山市都市計画マスタープラン改訂業務委託	郡山市
25	平成 21 年度	平成 21 年度郡山市総合都市交通戦略策定業務委託	郡山市
26	平成 21 年度	都市マスタープラン改定業務 (都総委第 1 号)	大野市
27	平成 21 年度	明石市都市計画マスタープラン見直し業務委託	明石市

【事業開発担当部署】

主査：東京本社 都市部
 東北支社 まちづくり推進室
 中部支社 道路・交通部
 大阪本社 道路・交通部
 九州支社 都市室