

第9回小委員会における主なご意見

【コンパクトシティ政策について】

＜立地適正化計画制度の意義・必要性＞

- 現行の集約のあり方が本当にこれで良いか、そもそも集約・非集約という論理で良いのか議論が必要ではないか。非集約エリアに押し込んで議論を進めるのではなく、集約、非集約とはある意味直交するような座標軸で実態を考えていく視点も重要。
- 郊外開発を抑制し中心市街地の充実を目指す考えに賛成。企業経営からすれば、人口減少下で都市の規模を身の丈に合わせて集約し、集約したところで、もう一度、都市機能を活性化させることは当然のこと。
- 人口減少の中で、このままの市街地で長期的に財政収支がもつのか、地方公共団体が住民・議会に対してアカウンタビリディを果たすべき。財政均衡が直感できるアカウンタビリディが果たせているなら、集約、非集約の別はなくてもいいが、そうっていない。その意味で集約、非集約を分ける現行の立地適正化計画制度は維持すべき。
- コンパクトシティのため、土地利用規制をリジットにやるべきと考える。バラバラに住むと非効率といった、集約の経済合理性を明確にする必要があるのではないか。
- コンパクトシティ政策は、財政の改善も目指しているかもしれないが、財政状況は社会保障費に大きく影響される。このため、空き家、老朽化といった住宅ベースの視点から都市の構造に迫る方が、実態を踏まえた議論ができるのではないか。

<居住誘導区域の設定等について>

- 居住誘導区域の設定方法は自治体により異なり、広大な区域を設定しているところもある。居住誘導区域の設定の密度、規模などのあり方が明確でなければ、非集約エリアの議論もできないのではないか。実態の把握も必要。
- 居住誘導区域の設定については、データを取りながら、5年から10年のスパンで市町村自らが見直しを検討していくことが重要である。こうした前提に立ち、今後、国が対応すべきことを中心に検討すべき。
- 立地適正化計画の市町村のプランニングは雑であり、誘導区域の将来像を描けていないのが現状とを感じる。例えば、都市計画マスタープランの中で、事前確定的なものではなく、シナリオを複数設定しつつ、将来像を描くなどのプランニングが重要ではないか。
- 経済学の観点からは、居住誘導区域と非集約エリアとで、できるだけ格差をつけるような税、財政、金融上の仕組みを設けるべき。他部局所管の支援措置とも連動すべきではないか。
- 本市では、コンパクトなまちづくりに向け、立地適正化計画を策定し、居住誘導区域・都市機能誘導区域を設定したが、今後は、これらの区域に誘導するためのインセンティブが重要だと感じている。
- 居住誘導区域では、その魅力を高めると同時に、私権の制限も伴うようにする必要もあるのではないか。
- 非集約エリアでは、人口減少の中で一定の幸せな居住空間を維持していくことが重要。過大な人口を設定しない方が、魅力が高まるのではないか。

#### <自治体・住民の意識>

- 郊外の優良な農地を大型商業施設に開発する考えの自治体もあり、まちづくりに対する価値観は様々。コンパクトシティ政策は選挙に弱い傾向にある。地方自治体や住民の間で、価値観を共有することが必要ではないか。
- 居住誘導区域と非集約エリアの将来像については、長期的な財政状況も踏まえて、住民とビジョンを共有していく作業が必要ではないか。
- 人口減少の進展により、過疎の自治体の消滅が懸念される中、市町村レベルの都市計画決定が未だに行われている点に矛盾を感じる。また、立地適正化計画は、予算が措置されたことにより、多くの自治体で活用されたが、今後は、予算措置がなくても活用されるかという点も考えていかなければならない。
- 地方自治体によって温度差があるという指摘が多いが、何をやれば良いのかよくわからないという自治体も多いと思う。例えば、住民へのナッジ手法だけでなく、自治体へのナッジ手法を考えていくことも、国としての課題ではないか。

#### <都市計画との関係>

- 居住誘導区域だけに施設が必要というが、用途地域との関係も考えるべき。コンビニだけでなく、学校を統廃合すると体育館を取り残すことはできないといったニーズもある。地域のニーズと実態の乖離について、個別に柔軟に対応する、指定を細分化するなどの方法を検討する必要もあるのではないか。
- 立地適正化計画と都市計画との関係をどう考えるか。誘導区域の設定に当たっても用途地域との関係を考えている自治体と考えていない自治体がある。例えば、立地適正化計画を実験的な位置づけとし、数年で土地がどのように動いたか等のデータを取り、ベースである都市計画を変えていくような手法もあるのではないか。

#### <市街地拡散の抑制について>

- 国がやるべきところは、調整区域の規制緩和の在り方をどうするか。都市計画道路の延長、スマートインターチェンジの整備など、郊外にまちが拡散する要素がある中で、市町村による沿道の土地利用コントロールが重要だが、対応できていない状況。市街地の拡散抑制に対し、現況において、できていない部分を整理することが必要ではないか。
- 人口は減少しているが、世帯分離は進んでいる。その際、調整区域等の農地に家を新築するケースが多いが、厳しく規制すると、規制の緩い隣接市町村に人口が流れる場合がある。世帯分離した世代について、どのエリアに受け入れるか、インセンティブの付与について検討する必要があるのではないか。
- 持続的な都市形成のためには、市街地拡散の抑制や集約だけでなく、市街化区域、調整区域、非線引きも含めて、公共交通、道路等のネットワークの維持の観点も加味することが重要。
- スプロール対策のための市街化調整区域のように50年運用しているものと、今回のコンパクトシティ（立地適正化計画）のように5年しか運用していないものを一緒に議論すべきではないと感じる。例えば、34条11号条例は、線引きの趣旨にはかなり反した運用の仕方がされているので、立地適正化計画の関係とは別に、対応を検討すべき課題と感じる。

#### <データ検証のあり方>

- 計画に関するデータ検証のあり方を考えるべき。メッシュデータやビッグデータなどを活用し、人口、住宅、地価、空き地・空き家の動向等の客観的なデータ検証が可能ではないか。市町村の垣根を越えてメッシュ別に客観的な議論ができることによって広域調整のあり方も議論できる。

## 【都市居住の安全確保について】

- ハザードエリアとそれ以外のエリアとで差が無いことが問題。ハザードエリアを居住誘導区域に含めないことは当然として、ハザードエリアにおける居住にディスインセンティブを与えることが重要。例えば、アメリカでは、ハザードエリアにおいては、洪水保険は適用されない。
- ハザードエリアの中で、敷地が広い住居に住んでいる方々は、駅前のマンションのような狭い住居には移らない傾向にある。ハザードエリアからの移転促進のためには、移転先の居住環境が重要。移転先の「絵」を描き、すばらしい場所だから移転するというような働きかけが重要。
- 開発許可制度において、ハザードエリアの自己居住用、自己業務用は対象外となっているが、見直しを考えることも必要ではないか。
- 本市では、浸水想定区域が新たに設定された際、家屋倒壊等氾濫想定区域は居住誘導区域から除外したが、非常に良い地域であり、外すことには抵抗があった。浸水想定区域は市街化区域全域にわたることから、除外すると住む場所がなくなる。
- 自治体によって、ハザードマップの作り方、災害リスクの評価の仕方は様々。災害リスクが高くても対策がされていれば、居住が可能となるが、災害リスクに対する対策内容と居住誘導区域の設定に関する基準がないため、自治体が悩んでいる場合が多い。国として、ガイドラインのようなものを策定する必要があるのではないか。災害の種類によっても異なる点も留意が必要である。

## 【その他】

- 今般のテーマの検討に当たっては、
  - ・ 現状の諸制度や、考えられる施策が、誰にとって、どのようなメリット・デメリットがあるかを整理すること
  - ・ 現在ある制度が発揮している効果を具体的に分析して、比較しておくこと
  - ・ 手法の制約がある中で、自治体行政と住民との間の手法の問題として何が考えられるか、国の立場で自治体にどのようなことができるか、できるかどうかは別として考えていくことが重要ではないか。
  
- そもそも議論しても制度化が難しいのは、世論の理解がないためと考えられる。このような中、まず、国がすべきことは情報提供ではないか。実態と制度の乖離について、判明した情報を提供することも1つの手法と感じる。