

## 第10回小委員会における主なご意見

## 【立地適正化計画のバージョンアップ】

## 〈1. 立地適正化計画の作成方針〉

## ①居住誘導区域の設定方針

- 地価については、最も世論に訴える内容だと思うので、考え方を整理すべきではないか。居住誘導区域を絞ってマンションが建ち始め地価が上昇して喜んでいる自治体はいくつかあるが、本当に良いことかは疑問。
- 居住誘導区域の設定は、主に住宅問題と関係するので、住宅政策との連携をしっかりと推進するべきではないか。空き家の計画を作成している自治体が多いが、こうした自治体の考えを聞くことも大事ではないか。また、作成された計画の中身を分析し、どういう地域が形成されるについて、望ましい区域像と比較した上で、自治体に示すことも大事ではないか。
- 居住誘導区域の設定について、「公共交通利便性」「機能集積」「基盤整備」の3つが「AND」でつながる設定が望ましいと考えるが、そうすると非常に狭くなってしまいうため、多くの都市では「OR」で設定しているのが現状。スプロール市街地について、交通利便性を理由に居住誘導区域としているケースが多くあるが、そのようなところに居住を誘導し、人口密度を高めることとしてよいのか。逆に、基盤整備がされた住宅地であっても、交通利便性の問題から区域から外れるケースもある。これらをどのように考えるかが課題ではないか。
- 東京近郊では、生産緑地を居住誘導区域に含めるかが課題となっている。用途地域の観点からは、居住誘導区域に含めることとなるが、人口密度が下がってしまう。また、生産緑地は将来的には解除されることもあるが、この場合に区域設定を変更するかも、悩ましいという話を聞く。

- 函館市では、地形上まちが外側に広がっており、若者は郊外での居住を選ばざるを得ない。また、誘導区域が小さめであり、区域内よりも区域外の方が、地価が高い地域もある。このように地形が同心円状ではない都市ではどのように取組を進めるべきか、考える必要があるのではないか。
- 比較的若い年齢層においてデュアルライフなど多様な働き方が増えてきており、郊外が見直されていると思う。居住誘導区域の設定にあたり、ライフスタイルの変化も念頭に置く必要があるのではないか。
- 非線引き都市の用途地域内で既に開発余地がない場合、用途地域外の農地に開発が進み、居住が誘導される実態がある。非線引き都市では、居住誘導区域を用途地域ベースとする方針について、考え直す必要があるのではないか。
- 居住誘導区域が広く設定されている市町村で人口密度の指標を設定する意味はないと思う。札幌市では、居住誘導区域を市街化区域の27%に設定している。公共交通の利便性が良くても、人口密度が低いエリアを居住誘導区域から外した結果であるが、こうした居住誘導区域から外れたエリアの方向性を示さないと市町村が居住誘導区域を狭く設定できないのではないか。
- 当市では立地適正化計画を作成していないが、居住誘導区域の設定にあたり、住民の理解を得ることも必要だが、将来の人口密度という切り口だけでは理解を得にくい。「非集約エリア」という言葉では、住民の理解を得ることが難しいと感じる。
- 居住誘導区域を狭く設定している都市において立地適正化計画の形骸化を危惧している。立地適正化計画の適正なあり方の議論が重要であり、実効性の向上にもつながると思う。

## ②地域公共交通網形成計画など他の関連計画との一体性

- 他の計画との連携事例が少なく、強く働きかけるべき。市町村には、総合計画→都市マス→緑マスの序列があると感じるが、フラットな連携を奨励する必要があるのではないか。
- 公共施設再編実施計画との連携は重要。居住誘導区域外の県営住宅跡地にマンションが立つケースもあり、都道府県計画との連携も図るべき。
- 他の関連計画との一体性については賛成であるが、一体性を強調するほど現状と変わらないまたは抽象的な計画となる場合がある。このため、計画を作成した際に、必要な修正は連動して図れるようにする必要があるのではないか。特に住宅・交通関連計画との一体性は重要。
- 他の計画との連携のメリット・デメリットについて、自治体に示すことも必要ではないか。

## ③立地適正化計画における広域連携

- 館林都市圏の事例のポイントは、市ごとの機能分担ではなく、広域的な機能を有する施設の計画があった際に、自治体間の協議や調整の場が必要だということ。また、群馬県では（事務処理特例として）市町村に開発許可の権限を委譲しておらず、各市町村が個々に市街化調整区域の開発基準の緩和をしていないため、都市圏で調整区域の規制緩和の方針を決めることが可能であった。
- 広域連携について、市町村単位だと現状維持・拡大の計画を作りがちであり、将来人口としては過大な設定となる傾向がある。このため、市町村ごとに総括するのではなく、市町村の行政区域を越えてデータ等を探る必要があるのではないか。

- 広域連携については、抽象的なメリットではなく、首長や担当者にわかりやすく、具体的なメリットを示すことが重要ではないか。
  - 立地適正化計画の設定の際には、都市計画マスタープランや都市計画区域の整備・開発・保全の方針との連携が図られるべきと考える。
- ④その他（総論）
- 立地適正化計画には、機能と空間の分離の考え方が背景にあると思うが、現在の働き方・住まい方に合っているか。情報技術の進展等により、機能と空間の分離の必要性がなくなる中で、正しい空間のあり方をどう考えるかが重要。
  - 首都圏において、路線バスの減便により、不動産の稼働率が100%から半分になった事例もある。駅からの距離もあるが、便数による時間・ストレスといった点も大事ではないか。また、今後、自動運転等が公共交通の利便性にどのように影響するかについても検討が必要ではないか。
  - 市町村のプランニングを進めるにあたって、市町村では連携をとることが難しい事業者の意見を聴取できるような場を国が設定することが必要ではないか。
  - 非線引き都市が合併した市町村は、立地適正化計画をどのように考えているだろうか。今後の都市計画を考えていく上で重要とを感じる。
  - 立地適正化計画との連携は大事だが、そもそも、都市計画法の枠内での制度間連携ができていないと感じる。都市計画作成指針の中に例えば、開発許可制度の運用との連携を入れるべきではないか。
  - 立地適正化計画の実態把握を行った結果、実態把握を行うためには更なる工夫が必要ということではないか。

#### 〈4. 説明力強化〉

##### ①立地適正化計画の効果の把握

- 医療費水準には診療報酬等、社会保障関連施策のあり方が、直接、大きな影響を与える。コンパクトシティと医療費削減は、あくまでも間接的な関係。このため、人口動態や土地利用状況など直接的に関係する指標で効果を説明する方が良いと思う。
  
  - 人口集積の効果の理由としては、区域内への開発を誘導し、区域外の開発を抑制した効果、区域を指定したことにより市民に対する経済的・心理的な影響による効果が考えられるが、いずれにしても効果が出るには早すぎると思う。このデータを効果としてPRすることは危険と感じる。
  
  - 居住誘導区域の評価については、そもそもの居住誘導区域の設定方法を調査し、居住誘導区域の設定がどうあるべきかということに立ち返った評価方法もあるのではないか。
  
  - 立地適正化計画を作成して、人口減少した都市が3割あると見えるため、データを出す場合は、誤解がないよう説明を加えると良いと思う。
  
  - 立地適正化計画の効果を図るためには、人口の集積割合の変化以外の指標も検討する必要があるのではないか。
  
  - 人口の増加7割、減少3割だけだと人口集積の増加率と減少率がどれくらいかわからない。
- ##### ②関連施策と組み合わせた総合的なまちづくりとしての打出し
- モデル都市について、中心市街地活性化をテーマとしているものが多いと感じる。居住誘導区域内での良好な住宅地形成を目指すモデル都市があると良い。

### ③その他

- 居住誘導区域内で、容積を使い切っていないが故に維持されている良好な住環境というものが存在している地域がある。住民にとっては、容積を使い切って大きな建物が建設されることに非常に抵抗感があると聞く。メリットだけでなく、起こり得る弊害をどう克服するのかと表裏一体で考えることが必要ではないか。
  
- 既存の都市構造に基づいて住民は活動するので、住民参画や合意を強調すればするほど、現行の都市構造を変革することが困難になる場合がある。現行の都市構造をコンパクトに変革していくために、どのようなアプローチをすれば良いのかが課題だと思う。情報は原則公開が基本だが、出し方の工夫が必要だと思う。
  
- コンパクトシティの効果として、健康の維持・増進への寄与のほか、交流による死亡リスク、ガンリスクを減少させるエビデンスもあり、活用できるのではないか。立地適正化計画には、地域の拠点における交流について記載することも重要ではないか。

#### 〈5. 地方自治体（首長・職員）や住民への働きかけ強化〉

- 立地適正化計画に対する考え方は自治体で様々であり、画一的なものではない。本来の趣旨・目的が達成されているか精査する必要があると感じる。住民への理解が進んでいない都市も多いと思う。
- 人口が減少すると税収減につながるため、広い市街地を維持できなくなる。都市経営の視点から早期に都市構造を見直して居住誘導区域を設定することが重要と考える。国としても自治体がそうした視点を有しているか確認するべきではないか。
- 自治体にエリアマネジメントの考え方を伝えるべき。行政だけでは限界がある中、民間主導の公民連携が重要。
- 立地適正化計画にはメリットがあると首長に対して説明しても、住民の理解が得られないと話す方が多いだろう。特に、居住誘導区域外については青写真を描いた上で説明をしないと、支援策を用意しても動かないと思われる。
- 居住誘導区域内については、老いた家を終活し、次の利用者につなげることが大事であり、次の住宅流通への展開に向け、住民へ働きかけることも重要ではないか。
- 郊外部は地価が安いので、住宅建設が多い。人口・世帯の減少により地価よりも解体費が高くなり、空き家だらけになることが予想される。将来、自分の家が、中古住宅として売れるか、資産として形成されるか等の視点で、まちが持続的に更新していくよう、住民へ働きかけることが重要。
- 自治体と住民の利害は一致していない可能性があるため、まず自治体が、施策の目的の重要性を理解した上で、住民に対して説明を行うべきである。国は自治体が困っていることのフィードバックを受けて、施策に反映することが重要ではないか。