

大都市部における住宅の供給等 を重点的に図るべき地域について

大都市部における住宅の供給等を重点的に図るべき地域について

現状と課題

- 大都市地域（三大都市圏）においては、計画的な住宅供給等の促進を図っていくことが特に重要であることを踏まえ、住生活基本法に基づき、関係都府県の住生活基本計画の中で、住宅の供給等を重点的に図るべき地域（重点供給地域）及び当該地域で実施する事業について定め、住宅等の需要を見極め、計画的な住宅の供給等を推進してきているところである。
- 三大都市圏の世帯数ピークは2025年となっており、三大都市圏以外での世帯数ピーク（2020年）と異なる。
- 都心地域その他既成市街地においては、防災性の向上や、居住環境の改善を図るべき地区が依然として存在していることから、重点供給地域における既成市街地の改善・住宅の整備は引き続き必要である。
- 既に三大都市圏の郊外型の新市街地開発については、既着手の事業に限り促進することとしている。
- コンパクトシティ政策の推進と整合を取るため、立地適正化計画作成市町村においては、概ね計画に即した対応が取られている。

（※ 三大都市圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、愛知県、三重県、大阪府、京都府、奈良県、兵庫県）

まちづくりに関する委員の主な意見

- 人間がコントロールできるようなまちづくりが必要。既成市街地も含め長期的には住宅地にふさわしい所に移転、集約していくといった観点がなくてはならない。

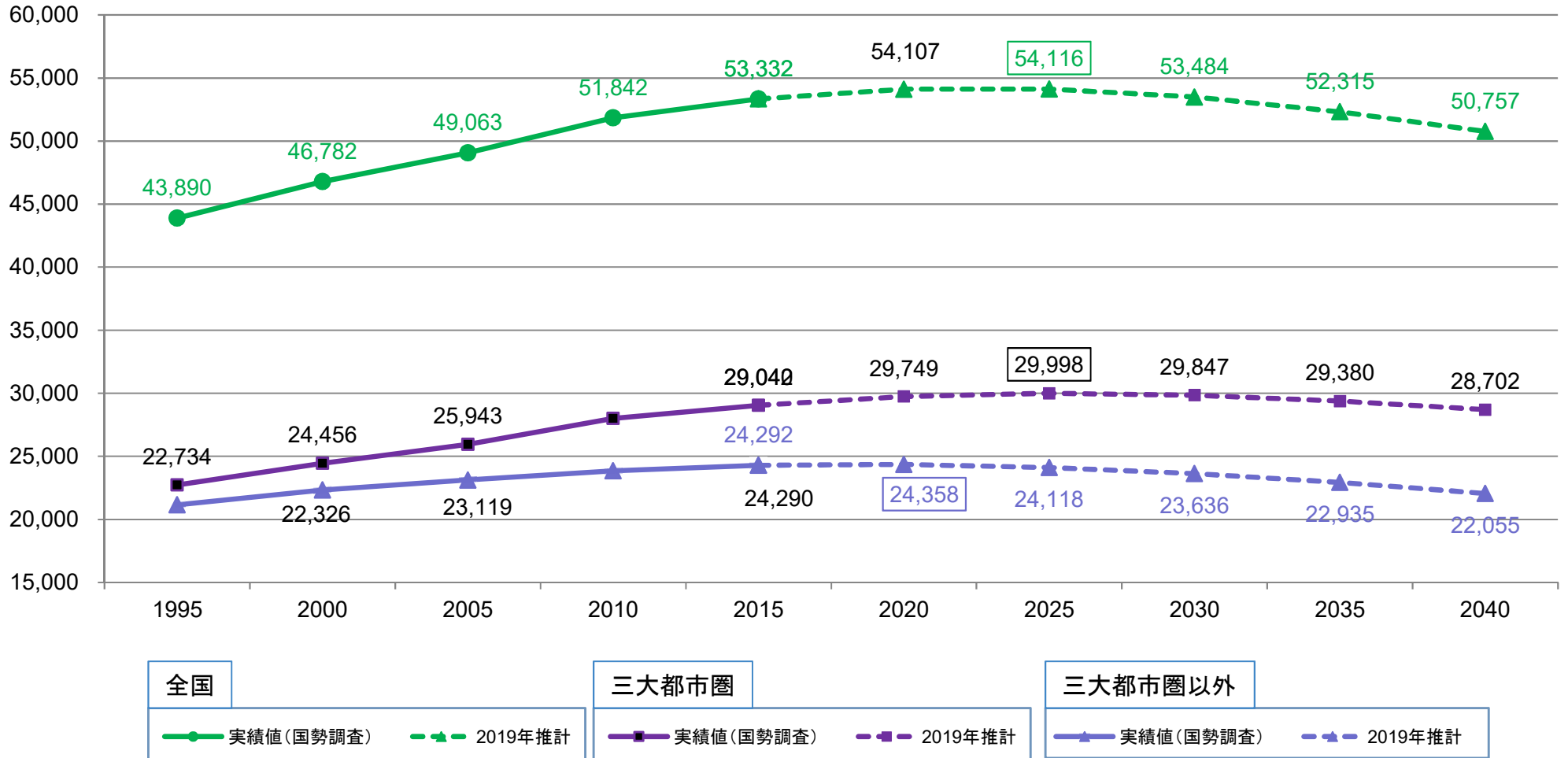
検討の方向性

- 土地の適正な利用・管理に向けた、持続可能で魅力ある都市・地域づくりを促進することが必要ではないか。
- 防災・減災、安全なまちづくりの観点から、立地適正化計画に基づき、居住誘導区域内での防災対策の促進を図ること等により、防災対策等とも連携した住宅の供給等を進めることが必要ではないか。

○三大都市圏以外での世帯数ピークは2020年となっているが、全国及び三大都市圏の世帯数ピークは2025年となっている。

(千世帯)

世帯数推計の推移(一般世帯総数)



資料: 将来推計人口・世帯数(国立社会保障・人口問題研究所)

重点供給地域と立地適正化計画との関係

○重点供給地域において立地適正化計画策定されている割合は約3割となっており、立地適正化計画策定済の市町村においては、重点供給地域はほとんど居住誘導区域内に位置づけられている。

	重点供給地域数				
		立地適正化計画策定済			立地適正化計画未策定
		居住誘導区域内	居住誘導区域外		
首都圏	659	179	169	10	480
中部圏	120	78	69	9	42
近畿圏	108	44	42	2	64
三大都市圏合計	887	301	280	21	586

- 重点供給地域における立地適正化計画策定割合 34%
- 立地適正化計画策定済の市町村において重点供給地域が居住誘導区域内である割合 93%

(参考) 重点供給地域が居住誘導区域外とされているケースは、市街化調整区域での組合施行の土地区画整理事業であって、完了後市街化区域に都市計画変更された際に居住誘導区域として位置づける予定等である。

重点供給地域で実施している主な事業

○社会資本整備総合交付金事業等のうち、重点供給地域で実施されている主な事業。

事業名	事業概要
住宅市街地総合整備事業	既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進、住宅団地の再生等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う。
土地区画整理事業	土地区画整理法に基づき、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業。
市街地再開発事業	都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業。
住宅市街地基盤整備事業	住宅及び宅地の供給を促進することが必要な三大都市圏等の地域における住宅宅地事業の推進を図るため、これに関連する公共施設等の整備を行う事業について支援。
都市防災総合推進事業	市街地の防災性の向上を図るため、都市の防災構造化、住民の意識向上等を総合的に推進する事業。
優良建築物等整備事業	土地の合理的利用の誘導を図りつつ、優良建築物等の整備の促進を図ることにより、市街地環境の整備、市街地住宅の供給等を促進。

土地の適正な利用・管理の確保(土地基本法の改正)

人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築
⇒法全般(「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」)で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化

目的

課題:人口減少下での地域の活性化、持続可能性の確保

- ①土地・不動産の有効活用
(既に利用されているものの最適活用、低未利用のもの創造的活用)
- ②防災・減災、地域への外部不経済の発生防止・解消
(所有者不明土地対策、管理不全土地対策等)

基本理念・責務

- 土地の適正な「利用」「取引」とともに適正な「管理」を確保
- 土地所有者等の責務を明確化
(登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加)

基本的施策

- 土地の適正な「利用」及び「管理」を確保する観点から「基本的施策」を見直し
(低未利用土地対策、所有者不明土地対策に関する規定を追加)

土地基本方針(新設)

- 「基本的施策」の具体的な方向性を明示
 - ・土地に関する計画制度に管理の観点を追加
 - ・低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組の推進
 - ・既存ストック等の円滑な取引に資する不動産市場整備の推進
 - ・地籍調査の円滑化・迅速化、不動産情報の充実・最新化等を図る取組を通じた情報基盤の整備

○ 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画と防災との連携強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる。

◆災害ハザードエリアにおける開発抑制 (開発許可の見直し)

<災害レッドゾーン>

- 都市計画区域全域で、住宅等（自己居住用を除く）に加え、**自己の業務用施設**（店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等）の**開発を原則禁止**

<浸水ハザードエリア等>

- 市街化調整区域**における住宅等の**開発許可を厳格化**（安全上及び避難上の対策等を許可の条件とする）

区 域	対 応	
災害レッドゾーン	市街化区域 市街化調整区域 非線引き都市計画区域	開発許可を原則禁止
浸水ハザードエリア等	市街化調整区域	開発許可の厳格化

【都市計画法、都市再生特別措置法】

- 災害レッドゾーン
- ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
 - ・土砂災害特別警戒区域
 - ・地すべり防止区域
 - ・急傾斜地崩壊危険区域



◆立地適正化計画の強化 (防災を主流化)

- 立地適正化計画の**居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外**
- 立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「**防災指針**」の作成
 - 〔避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備、警戒避難体制の確保等〕

【都市再生特別措置法】

◆災害ハザードエリアからの移転の促進

- 市町村による**防災移転計画**
 - 〔市町村が、移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等〕

※上記の法制上の措置とは別途、予算措置を拡充（防災集団移転促進事業の要件緩和（10戸→5戸等））

【都市再生特別措置法】

- 市街化調整区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 災害レッドゾーン
- 浸水ハザードエリア等

(参考) 現行の住生活基本計画における記載

第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

(1) 基本的な考え方

- ① 大都市圏においては、出生率が低い一方で、高齢者の大幅な増加の見込み。
- ② また、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の大都市圏特有の課題が存在。
- ③ このため、国民の居住ニーズの多様化・高度化を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を着実に進める必要。その際には、地域ごとの住宅需要を見極めるとともに、地域の実情に応じた都市農地の保全の在り方に留意することが必要。
- ④ 具体的には、以下のとおり、良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進。
 - ア 都心の地域その他既成市街地内
土地の有効・高度利用、既存の公共公益施設の有効活用、防災性の向上、職住近接の実現等の観点から、建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進。
 - イ 郊外型の新市街地開発
既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに限定。

(2) 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

- ① (1)を踏まえ、大都市圏に属する都府県は、各地域の様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、大都市圏における圏域の中心部等への通勤・通学者の居住が想定される地域や高齢者の大幅な増加が見込まれる地域の中から、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を設定。
- ② その際には、住宅需要を慎重に見極めるとともに、立地適正化計画を策定する市町村の取組とも連携。
- ③ ①で設定した各地域において、その特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅の供給等及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施。