

特集 2026 年 5 月成立の都市再生特別措置法等の一部を改正する法律について

空間管理法としての都市再生特別措置法
—2026 年改正を契機とした制度的再定位—駒澤大学 法学部 教授 内海 麻利
うちうみ まり

第1章 問題提起

都市再生特別措置法は、2002（平成14）年に都市再生を迅速かつ重点的に推進するための特別法として制定された。当初は、大都市における都市再生や国際競争力の強化を主たる目的としていたが、その後の累次の改正を通じて、立地適正化計画、防災指針、ウォーカブルなまちづくり、地域資産の活用、エリアマネジメントなど、多様な制度を取り込みながら、その対象領域を拡大してきた。このような制度展開は、都市再生施策の充実にとどまらず、人口減少社会における都市政策の変化を反映するものとして理解することができる。

そして、2026 年の都市再生特別措置法等の一部改正（以下、「2026 年改正」）¹では、「令和の都市（まち）リノベーション」の理念の下、地域への民間投資の促進、地域資源の活用、防災性の向上、広域連携などが制度化され、人口減少社会における持続可能な都市づくりを支える制度として、その役割がさらに強化された（国土交通省 2026b・2026c）。

他方で、今日の都市は、人口減少や少子高齢化、空き家・空き地の増加、インフラの老朽化、災害リスクの増大といった種々多様な要因が相互に関連しながら進行する複合的問題に直面しており、これからの都市政策には、市街地の現状及び将来

見通しを踏まえ、地域が目指すべき方向性を判断していく「空間管理」²の視点が求められている。

ところで、都市再生特別措置法に関する先行研究は、都市再生緊急整備地域制度、立地適正化計画、防災指針、滞在快適性等向上区域制度（ウォーカブル施策）など、個別制度に着目した研究が多く蓄積されている³。しかし、同法の制定以来の制度展開全体を通じて、その制度的性格の変化を捉え直し、今日の都市政策においてどのような役割を担う制度となったのか、本稿でいう「空間管

² 本稿でいう「空間管理」とは、市街地の現状及び将来見通しを踏まえ、地域が目指すべき方向性を判断し、その方向性を実現するために都市施設及び土地利用を適切に調整することにより、人口規模や社会の需要に見合った「合理的な都市構造」を実現する営みである。空間管理は、合理的な都市構造を実現することを通じて、都市空間の価値を持続的に確保・向上させ、持続可能な都市空間を確保することを目的とする。なお、ここでいう「合理的な都市構造」とは、人口規模や社会の需要に見合い、科学的合理性と社会的合理性の双方を備えた都市構造であり、空間管理によってその実現が目指される。

³ 例えば、制度創設当初の特区制度などの「都市再生関連施策」については、菅ほか（2002）、川崎（2002）、饗庭ほか（2007）など、「立地適正化計画」については、酒本・瀬田（2016）、齋藤ほか（2018）、浅野・森本（2018）、野澤ほか（2019）、西井ほか（2019）、岡野ほか（2019）など、関連して、スポンジ化対策として「低未利用土地の利用及び管理」については、松下ほか（2018）など、一方、水害リスクなど「防災施策」に関しては、櫻井・小川（2021）、七野ほか（2022）、松島ほか（2022）、馬場ほか（2024）など、さらに「ウォーカブル施策」に関しては、吉武ほか（2014）、金ほか（2024）などがある。

¹ 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が 2026（令和 8）年 5 月 27 日に公布（公布の日から 6 か月以内に施行）された。

理」との関係でどのような意義と課題があるのかを総合的に検討した研究は必ずしも多くない。

そこで本稿は、2026年改正を契機として都市再生特別措置法の制度展開を改めて整理するとともに、人口減少社会における都市政策の変化を踏まえながら、その制度的意義と課題を再検討することを目的とする。

本稿の構成は次のとおりである。第2章では2026年改正の背景、要点及び評価を整理する。第3章では都市再生特別措置法の制度展開を振り返り、その制度的性格の変化を明らかにする。第4章では、人口減少社会における都市政策上の課題を整理し、都市再生特別措置法が果たす役割について考察する。第5章では、今後の都市政策に求められる「空間管理」の基本的な考え方を示した上で、第4章までの検討を踏まえ、都市再生特別措置法を「空間管理法」⁴として位置付ける。そして、空間管理法としての都市再生特別措置法の制度的意義と課題について論じる。

第2章 2026年改正の背景・要点・評価

2026年改正は、人口減少社会の本格化や地域経済の停滞、災害の激甚化・頻発化など、近年の社会経済情勢の変化と気候変動を背景として行われたものである。今回の改正では、従来の立地適正化計画制度を基礎としつつ、地域における業務機能の集積、地域固有の資源を活用したまちづくり、エリアマネジメントの推進、防災性の向上及び広域的な連携の強化など、多様な施策が盛り込まれた⁵（国土交通省 2026b・2026c、社会資本整備審

議会都市計画基本問題小委員会 2026a・2026b）。

本章では、まず2026年改正に至る政策的背景を整理した上で、改正の要点と本稿の問題提起との関係からみた評価を述べる。

1 改正の背景

都市再生特別措置法は、2002（平成14）年の制定以来、都市を取り巻く社会経済情勢の変化と気候変動に起因する諸問題に対応しながら、その対象領域を拡大してきた。当初は、大都市における都市再生と国際競争力の強化を中心として制度が構築されたが、その後の改正を通じて、人口減少社会への対応、防災・減災、コンパクト・プラス・ネットワーク、ウォーカーフレンドなまちづくりなど、新たな政策課題を取り込みながら制度の充実が図られてきた。2026年改正は、その延長線上に位置付けられるものではあるが、人口減少が本格化するなかで地方都市の持続可能性と地域の価値向上をより強く意識した改正であるといえる。

今回の改正の背景にあるのは、社会資本整備審議会都市計画基本問題小委員会が2026（令和8）年に取りまとめた「地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間をつくる『令和の都市（まち）リノベーション』の推進」である。同報告は、都市再生特別措置法制定から四半世紀が経過するなかで、本格的な人口減少社会への移行、若者の地方流出、生活サービス機能の維持の困難化、空き家・空き地の増加、災害の激甚化・頻発化、建設費の高騰、ウェルビーイングへの関心の高まり、さらにはテレワークや二地域居住の普及など、都市を取り巻く環境が大きく変化していることを指摘している。そして、こうした状況に対応するためには、地域の「稼ぐ力」を高め、地域への民間

⁴ 本稿でいう「空間管理法」とは、空間管理を実現するために、地域が目指す方向性を判断し、その実現に向けて各種制度を体系的に運用することを可能とする法律である。

⁵ 国土交通省は、改正の背景として、地方部を中心とする人口減少、仕事やまちなかの魅力不足による若者の地方離れ、生活サービス機能の維持の困難化、災害に強い地域づくり等の課題を挙げている。また、改正内容には、立地適正化計画を活用した業務施設・集客施設等の誘導、広域的な調整、地域資源の活用、エリアマネジメント及び防災に関する措置等が含まれる（国土交通省 2026b・2026c）。社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画基本問題小委員会の中

間取りまとめは、働く場所をはじめとする都市機能の集積、地域固有の魅力に根ざしたまちづくり、地域の付加価値を高めるマネジメント、防災力の強化等を「令和の都市（まち）リノベーション」の方向性として示している。また、「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」は、量的拡大を追求する成長社会から、生活の質や都市の価値を重視する成熟社会への移行を踏まえ、新たな都市再生のあり方を提示している（社会資本整備審議会都市計画基本問題小委員会 2026a・2026b）。

投資を呼び込みながら、地域固有の魅力を活かした個性ある都市空間を形成し、その価値を持続的に高めていくことが必要であるとの基本的な方向性を同報告は示した（社会資本整備審議会都市計画基本問題小委員会 2026a・2026b）。

この考え方は、2026（令和 8）年 3 月に閣議決定された「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」にも反映されている（国土交通省 2026b）。同法案では、地方部を中心とする人口減少と若者流出により生活サービス機能の維持が困難となる一方、災害への対応や所有者不明土地への対応などの課題が深刻化していることを背景として、「地域の稼ぐ力の強化や、まちの魅力磨き上げを通じ、地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間を実現する『令和の都市（まち）リノベーション』」を推進する必要性が明確に示された。これを受けて、都市機能のさらなる集積・連携、地域固有の魅力を活かしたまちづくり、官民連携によるエリアマネジメント、都市の安全確保を柱とする制度改正が盛り込まれた⁶。

さらに、これと並行して開催された「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」においては、都市の魅力や価値は都市施設の整備だけによって形成されるものではなく、地域資源の活用、多様な主体による共創、公共空間の利活用、さらには継続的なエリアマネジメントによって育まれるものであることが提言された。すなわち、都市政策は新たな都市空間を形成することに加え、既存ストックを活かしながら都市の価値を維持・向上させる「都市経営」へと軸足を移しつつあることが示されたのである（国土交通省 2025a・2025b）。

一方、2026 年改正は、2014（平成 26）年の都市再生特別措置法改正により導入された立地適正化計画制度を発展させる趣旨もある。国土交通省は、これまで推進してきたコンパクト・プラス・ネットワーク政策について、計画策定から実効性の確保へと政策段階を移行させる必要があることを示

し、市街地の現状や将来見通しを継続的に把握・評価しながら計画を見直す「まちづくりの健康診断」の考え方を提示している。これは、人口減少社会において都市を形成するだけでなく、その維持・更新・再編を継続的にマネジメントする都市政策への転換を示唆するものである⁷。

2 改正の要点

2026 年改正は、「令和の都市（まち）リノベーション」の実現に向けて、人口減少社会における地域の持続可能性と都市の価値向上を図るため、都市再生特別措置法を中心として、都市計画法、都市再開発法、土地区画整理法、景観法、歴史まちづくり法等を含む関連制度を一体的に改正したものである。その内容は多岐にわたるが、改正の要点は、①都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化、②地域の歴史・文化や景観・環境に根ざすまちづくりの推進、③官民連携による適切なマネジメントを通じた地域の付加価値の維持・向上、④都市の安全確保の四つに整理することができる。これらはいずれも、地域への民間投資を呼び込み、個性ある都市空間を実現する「令和の都市（まち）リノベーション」を推進するための制度として位置付けられている（社会資本整備審議会都市計画基本問題小委員会 2026a・2026b、国土交通省 2026b・2026c）。

第一に、都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化である。人口減少が進む地方都市では、仕事や都市機能の不足が若年層の流出や地域経済の停滞を招く要因となっている。このため、新たに特定業務施設等の誘導を立地適正化計画に位置付け、オフィス、インキュベーション施設及び集客施設等の立地を促進する制度が導入された。また、都道府県に市町村間の立地適正化計画の調整権限を付与することにより、都市圏全体を視野に入れた広域的な都市機能の集積・連携を推進する仕組みが整備された。さらに、市街地整備事業に

⁶ 国土交通省 2026b・2026c を参照。

⁷ 国土交通省立地適正化計画の実効性の向上に向けたあり方検討会（2024）では、立地適正化計画の実効性向上に向けて、市町村による継続的な評価・見直し（「まちづくりの健康診断」）の重要性が示されている。

における所有者不明土地への対応や民間都市再生事業計画の認定制度の延長など、都市機能の集積や更新を支える制度も拡充されている⁸。

第二に、地域の歴史・文化や景観・環境に根ざすまちづくりの推進である。今回の改正では、都市再生整備計画に「地域固有の魅力の維持向上を図る区域」を位置付ける制度が創設され、地域の核となる歴史的建築物等のリノベーションや活用を促進する制度が導入された。また、歴史まちづくり計画の対象となる文化財を市町村指定文化財等へ拡大するとともに、所有者との協定に基づく建造物の改修・活用による景観再生制度や、都道府県による広域景観基本方針の策定及び市町村間の調整権限も整備された。これにより、地域固有の歴史・文化・景観・自然環境を都市の魅力や価値の向上へ結び付ける制度的基盤が強化された⁹。

第三に、官民連携による適切なマネジメントを通じた地域の付加価値の維持・向上である。今回の改正では、民間事業者等による公共貢献を促進するため、公共公益施設の整備及び管理に関する協定制度が創設された。また、新たにエリアマネジメント活動計画制度が導入され、計画に基づく活動に対する無利子貸付けや活動拠点整備への支援、道路・公園等の利活用の円滑化などが可能となった。これらの制度は、行政だけではなく民間事業者や地域団体等の多様な主体が継続的に都市空間の維持・管理や魅力向上に関与することを制度的に支えるものであり、官民連携による都市経営を推進するものとして位置付けられる¹⁰。

第四に、都市の安全確保である。近年の自然災害の激甚化・頻発化を踏まえ、立地適正化計画における居住誘導区域から災害危険区域を除外することが明確化されるとともに、防災指針には業務施設等の利用者の安全確保を位置付けることとさ

れた。また、防災指針に位置付けられた備蓄倉庫等の防災施設について、その維持管理に関する協定制度が創設され、防災施設の整備だけでなく、継続的な維持管理までを制度的に位置付けることとなった。これにより、防災と都市再生を一体的に推進し、安全で持続可能な都市空間の形成を図る制度が強化された¹¹。

このように、今回の改正は四つの柱からなる。個々の制度は異なる政策課題に対応するものであるが、そこには「令和の都市（まち）リノベーション」の理念が通底している。

3 改正の評価

2026年改正は、人口減少社会に対応した新たな都市政策の方向性を示すものであり、その意義は個別制度の創設・拡充にとどまらない。従来の都市再生特別措置法は、都市機能の集積や市街地整備など、都市空間の「形成」を中心とした制度として展開してきたが、今回改正では、地域資源の活用、エリアマネジメント、公共公益施設の管理、防災機能の確保など、都市空間の価値を維持・向上させるための制度が大きく充実した。その意味において、今回の改正は、都市計画法を補完しつつ、都市再生を推進する制度として展開してきた都市再生特別措置法が、市街地の現状及び将来見通しを踏まえ、都市空間を維持し、必要に応じて再編する空間管理を担う制度へと、その役割を拡大しつつあることを示すものと評価できる。

また、今回の改正では、「令和の都市（まち）リノベーション」の理念のもと、地域固有の魅力を活かしたまちづくりや、多様な主体によるエリアマネジメント、官民連携による都市経営などが重視された。これらは、都市施設や公共事業を中心とする従来型の都市政策から、地域資源や既存ストックを活用しながら都市の価値を継続的に高める都市政策への転換を示すものである。今回の改正は、その方向性をさらに明確にしたものと位置付けることができる。換言すれば、2026年改正は、

⁸ 特定業務施設等誘導地区の創設など、立地適正化計画制度を活用した都市機能誘導制度の拡充が図られた。

⁹ 固有魅力維持向上区域及び特定固有魅力形成建築物に関する制度が新設された。

¹⁰ 都市再生整備等協定は、公共公益施設の整備に加え、その管理及びまちづくり活動を対象とする協定制度として創設された。

¹¹ 都市再生整備計画及び協定制度において、防災施設や公共公益施設の整備・管理に関する規定が拡充された。

都市機能の改善・発展を図る地域、既存ストックを維持・保全しながら持続可能性を確保する地域、さらには都市構造の縮退・再編を進める地域など、地域の実情に応じた多様な都市空間のあり方に対応し得る制度的基盤を整備したと評価できる¹²。

一方で、2026年改正では、多様な制度の創設・拡充が行われたものの、それらは依然として政策課題ごとに整備された個別制度という性格が強い。人口減少社会においては、都市の状況や将来見通しを踏まえながら、地域ごとに都市空間の改善・発展を図るのか、既存ストックを維持・保全するのか、あるいは都市構造の縮退・再編を進めるのかといった判断が求められる。すなわち、地域の現状把握及び将来見通しの分析を踏まえ、市街地の将来像を構想し、その方向性を判断するとともに、多様な制度を体系的に運用し、継続的に評価・見直していく政策運営が求められる。しかし、今回の改正では、そのような政策運営を体系的に位置付ける制度を構築するまでには至らなかった。

もっとも、それは2026年改正の限界というよりも、都市再生特別措置法の制度的性格に由来するものと考えられる。都市再生特別措置法は、その時々の都市政策上の課題に対応しながら制度を積み重ねてきた結果、都市政策を実現するための多様な手法を備えるに至ったのであって、都市全体の将来像のもとで種々の手法を体系的に位置付け、地域ごとの状況に応じて適切に運用していくための制度的枠組みという性格を有して来なかったからである。

そこで次章では、都市再生特別措置法の制定以来の制度展開をたどり、本法がどのような政策課題を取り込みながら制度を発展させてきたのかを整理する。その上で、2026年改正を制度史の中に位置付けることにより、本法の制度的特徴とその今日的意義を明らかにしたい。

第3章 都市再生特別措置法の展開と都市政策の転換

これまでみたとおり、都市再生特別措置法は、当初は大都市における都市再生と国際競争力の強化を主たる目的としていたが、その後、人口減少・少子高齢化への対応、防災・減災、ウォークアブルなまちづくり、地域資産の活用など、多様な政策課題を取り込むこととなった。

こうした制度展開は、その時々々の社会経済情勢の変化と気候変動に由来する諸問題の発生に伴う都市計画法のみでは十分に対応できない政策課題に対し、都市再生特別措置法が特別法として都市計画法を補完する形で制度を積み重ね、対象領域を拡大してきたことを表している。その結果、本法は、都市再生施策を拡充するだけでなく、都市政策が新たな都市空間の形成を重視する段階から、既存の都市空間の維持・更新・再編を重視する段階へと展開していく上で、重要な役割を担う法制度へと変化していった。

そこで本章では、都市再生特別措置法の制定とその主要な改正を改めて概観し、本法の制度展開の特徴を整理するとともに、その制度的性格がどのように変化してきたのかを考察する。

1 2002年法制定—都市再生を目的とした特別法の創設

都市再生特別措置法は、バブル崩壊後の長期的な経済停滞や国際都市間競争の激化を背景として2002年に制定された。当初の目的は、大都市における都市再生を迅速かつ重点的に推進し、民間投資を強力に呼び込むことにあった。

その中核となったのが「都市再生緊急整備地域」制度である。同制度は、従来の都市計画制度の枠組みでは実現が困難であった大規模な再開発事業を可能にするため、民間事業者からの都市計画提案手続の迅速化や、容積率・高さ制限の大幅な緩和といった特例措置を導入した。

この時期の都市再生特別措置法は、都市計画法を補完しながら都市再生を推進する特別法として位置付けられており、その主たる対象は大都市圏（東京・大阪等）における都市空間の開発・更新

¹² 本稿では、市街地の現状及び将来見通しを踏まえて選択される空間管理の政策方向を、「改善・発展」「維持・保全」「縮退・再編」の三類型として整理する。その内容については第5章で詳述する。

であった。この制度のもとで都市再生緊急整備地域が指定され、都心部において大規模再開発や超高層住宅開発が進展した（藤塚 2021）。言い換えれば、都市計画法による土地利用規制や都市基盤整備のみでは十分に対応しきれない都市再生の課題に対して、規制緩和や手続の迅速化を通じて対応する制度として機能したのである。

2 2011 年・2012 年改正—国際競争力強化と防災機能の付加

2011 年改正では、国際競争力の更なる強化を目的として「特定都市再生緊急整備地域」制度が創設された。これにより、世界を引きつける国際的なビジネス拠点の形成や、外国企業・高度人材の受入環境整備が推進されることとなった。

その後、東日本大震災の発生に伴い、2012 年改正では、都市の防災に関する機能の確保が法律の目的に加えられるとともに、「都市再生安全確保計画」制度が創設された。同制度では、大規模地震発生時における滞在者等の安全を確保するため、退避経路や退避施設、備蓄倉庫等の整備・管理のほか、滞在者等への情報提供や誘導等を計画に位置付けることが可能となった。これにより、都市再生特別措置法は、都市再生の推進に加え、都市の安全性・防災性を確保する役割を担う制度へと展開した。

もともと、この段階においても制度の中心は依然として大都市圏の都市再生と都市機能の高度化に置かれていた。しかし、防災機能という新たな政策課題が取り込まれたことは、都市再生特別措置法がその時々社会経済情勢に対応しながら、都市計画法を補完する制度として発展していく過程を示すものである。

3 2014 年改正—人口減少社会への転換と立地適正化計画

2014 年改正は、都市再生特別措置法の歴史において最も大きな転換点と評価できる。

人口減少・少子高齢化の本格化により、市街地の郊外への拡大を前提とした従来の都市政策の持続可能性が問われる中で、「立地適正化計画」制度が創設された。これは、住民の居住を誘導する「居

住誘導区域」と、医療・福祉・商業などの生活サービス施設を集約する「都市機能誘導区域」を自治体が設定し、都市機能や居住を一定の区域に緩やかに誘導することで、持続可能なコンパクトシティの形成を図ろうとするものである。もともと、各都市が有する空間構造や市街地形成過程の違いが存在することから、実際の誘導区域の設定は自治体ごとに大きく異なることも指摘されている（駒木 2019）。

しかし、2014 年改正により、大都市中心であった都市再生特別措置法が地方都市をもその対象に含むようになり、人口減少社会における都市構造の維持や再編を政策課題として位置付け、その対応を試みる制度を導入したことは、都市再生特別措置法の制度的性格の変化という点で重要である。都市計画法が主として都市の形成を担ってきたのに対し、都市再生特別措置法は、立地適正化計画を備えることにより、人口減少社会における都市構造のあり方そのものを問う制度としての性格を有するようになったからである。

もともと、立地適正化計画は都市構造の集約化を誘導する制度であり、人口減少地域における縮退を総合的にかつ実効的に実現する制度としてはなお限界を有している。実際、制度導入後の運用状況を分析した研究においても、立地適正化計画と実際の市街地形成との間にはなお課題が残されていることが指摘されている（浅野 2024）。

4 2020 年改正—防災とウォーカブルによる都市の質の向上

2020 年改正では、気候変動に伴う風水害の激甚化・頻発化を背景として、立地適正化計画に「防災指針」の策定が義務付けられるなど、防災・減災の観点が大幅に強化された。具体的には、土砂災害警戒区域や浸水想定区域といった災害リスクの高いエリアを、原則として居住誘導区域から除外する方針が明確化された。

また、車中心から歩行者中心のまちづくりへの転換を目指し、「滞在快適性向上区域（通称：まちなかウォーカブル区域）」が創設された。これにより、オープンカフェや広場の設置など、歩いて暮

らせる都市空間や公共空間の利活用において民間のノウハウや投資を導入しやすくなった。こうした政策は、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指すものであり、都市再生が単なる再開発から公共空間の質の向上へと重点を移しつつあることを示している（廣瀬・稲用 2022）。

これらの制度は、駅周辺空間の更新に関する研究でも、都市再生緊急整備地域において自由通路や商業施設等の複合化が進み、都市空間の連続性や滞在性が重視される傾向が確認されている（廣瀬・稲用 2022）。都市の量的拡大ではなく、都市の安全性、快適性及び持続可能性等、質的向上を目指すものであり、都市再生特別措置法が対応する対象領域をさらに拡大したことを示すのみならず、都市の質的向上をも目指す制度へとその性格を変化させていったことを示している。また、防災や都市環境の向上といった課題に対しても、都市計画法のみでは対応しきれない部分を補完する制度としての役割を強めていった。

5 2026 年改正—地方都市再生と地域資産活用・防災措置の厳格化

そして 2026 年改正では、地方都市における深刻な若者流出や生活サービスの維持の困難化、さらには全国的な所有者不明土地の増加といった諸問題への対応が重要な課題として位置付けられた。

これに対応するため、立地適正化計画においてこれまでの生活サービス施設だけでなく、オフィスやスタートアップ拠点といった「特定業務施設等」の誘導について容積率緩和等を伴って可能とし、「まちなかのオフィス誘導」による雇用の創出が図られた。あわせて、古民家や旧校舎といった地域特有の資産をリノベーションして活用するための区域設定が認められ、地方への民間投資を促す仕組みが創設された。

一方で防災面では、防災措置がさらに厳格化され、居住誘導区域からの「災害危険区域」の除外が法律上一律に義務付けられたほか、オフィスビル等の利用者に対する備蓄倉庫の維持管理など、

ソフト・ハード両面における安全性確保の取り組みが計画制度とより強く紐づけられることとなった。

6 制度展開の到達点と残された課題

以上のように、都市再生特別措置法は、大都市における都市再生や国際競争力の強化を目的として出発したが、その後の改正を通じて、人口減少への対応、防災・減災、都市環境の向上、地域資産の活用など、多様な社会経済課題に対応する制度として展開してきた。このような制度展開は、都市再生特別措置法が都市再開発を主目的とする制度から、人口減少社会において、低炭素化・防災・都市環境の向上などを包含する都市政策上の多様な課題に対応する制度へと展開してきたことを示している（関向・村木 2017、駒木 2019）。

とりわけ、2014 年改正による立地適正化計画制度の創設以降、人口減少社会における都市構造の維持や再編が重要な政策課題として位置付けられるようになった。また、2026 年改正では、地方都市における業務機能の誘導や地域資産の活用、防災性の向上に関する制度が追加されるなど、地方都市の持続可能性を支える制度的手法はさらに拡充されている。

しかし、都市再生特別措置法の制度史を振り返ったとき、それらは個別の政策課題に対応するために整備された制度であるといえ、人口減少、高齢化、財政制約等の社会経済条件の変化と気候変動に由来する諸問題を踏まえながら、自治体が地域の将来像や市街地のあり方を継続的に診断し、必要な施策を選択していくための仕組みまでを備えているとまではいえない。また、人口減少社会への対応という個別課題については、都市を縮退させる具体的な実現手法は未整備のままである。

例えば、立地適正化計画は、人口減少社会における都市構造の再編を試みた重要な制度であり、2026 年改正もその取り組みを発展させるものと評価できる。しかし、具体的な縮退手法に欠けるため、現実には都市の再編を十分に実現するまでに

は至っていない¹³。さらに、人口減少局面においては、地域間格差や空間構造の変化を前提とした空間計画の必要性も指摘されているが（瀬田 2022）、それを地域ごとの将来像の選択や市街地の再編へと具体的に結び付ける仕組みはなお十分には構築されていない。それは、地域の実情や将来見通しを踏まえながら、市街地の将来像を診断し、その結果に基づいて地域ごとの対応の方向性を判断し、継続的に評価・見直しを行う制度的枠組みがなお十分には確立されていないからである。このことは、第2章で指摘したように、個別制度を体系的に運用するための制度的枠組みが、都市再生特別措置法においてなお十分に整備されていないことを意味している。

このように、都市再生特別措置法は、都市再生を目的として出発した後、人口減少社会における都市構造の維持や再編に関わる制度を取り込みながら展開してきた。しかし、それらの制度的意義や相互の関係性については、法制度上十分に整理されているとはいえない。とりわけ、人口減少、高齢化、財政制約、気候変動等の社会経済条件の変化が進行する中においては、地域の実情や将来見通しを踏まえながら、市街地の将来像をどのように構想し、その実現に向けて各種制度をどのように位置付け、運用していくのが重要な課題となる。

次章では、このような問題意識を踏まえ、人口減少社会における都市再生特別措置法の位置付けについて検討するとともに、都市の将来像と空間管理のあり方について考察する。

第4章 今日の日本と都市再生特別措置法

今日の日本では、人口減少・少子高齢化の進行、都市施設の老朽化、自然災害の激甚化、地方公共

団体の財政制約など、都市を取り巻く環境は大きく変化している。こうした状況の下では、都市を形成・拡大するという従来の都市政策に加え、既存の都市空間を適切に維持し、更新しながら、地域の実情に応じた都市構造のあり方を検討していくことが重要な課題となる。

本章では、まず人口減少社会における都市構造の変化を確認し、次に都市空間を取り巻く複合的課題と都市政策に求められる新たな視点を整理した上で、人口減少社会において都市再生特別措置法が担うべき制度的役割について検討する。

1 人口減少社会における都市構造の変化

都市再生特別措置法が制定された 2002（平成 14）年当時、人口減少社会の到来は予測されていたものの、都市政策の中心的課題は、大都市の再生や国際競争力の強化にあった。しかし、その後、日本の総人口は 2008（平成 20）年の約 1 億 2,808 万人をピークとして減少局面に入り、2026（令和 8）年 1 月には約 1 億 2,295 万人となった（総務省統計局 2026）。国立社会保障・人口問題研究所の「日本の将来推計人口（令和 5 年推計）」によれば、総人口は 2050 年には約 1 億 469 万人、2070 年には約 8,700 万人まで減少すると見込まれている。また、高齢化率は 2020 年の 28.6%から 2050 年には 37.1%、2070 年には 38.7%へ上昇すると推計されており、人口減少と少子高齢化は、今後の都市政策を考える上で避けることのできない前提条件となっている。

人口減少は全国一律に進行するものではなく、地域によって大きな差が生じることも特徴である。国立社会保障・人口問題研究所の地域別将来推計人口によれば、2050 年には東京都を除く 46 道府県で人口が減少し、秋田県では約 42%、青森県では約 39%、岩手県及び高知県では約 35%の人口減少が見込まれている（国立社会保障・人口問題研究所 2024、総務省統計局 2024）。また、全国の約 2 割の市区町村では人口が 2020 年の半数以下になる一方、東京都では人口がなお増加すると推計されている。人口減少と人口集中が同時に進行することにより、都市構造は地域ごとに大きく異なる

¹³ 社会資本整備審議会都市計画基本問題小委員会（2026a；19 頁）の「Ⅲ 今後、さらなる検討が必要な事項」では、「人口減少が継続することを念頭に、持続可能なまちづくりのための土地利用規制に関する各自治体での今後の取組状況も踏まえながら、立地適正化計画と土地利用規制の連携のあり方については継続的に検討すること」とされている。

様相を示すようになる。

ところが、人口の減少に対して、市街地の規模は必ずしも縮小していない。国土交通省によれば、1960年を100とした場合、人口が約1.3倍となったのに対し、人口集中地区（DID）の市街地面積は約3.4倍に拡大している。人口減少局面に入った現在においても、市街地の範囲は直ちに縮小するものではなく、人口密度の低下した市街地が広範囲に存在する状況となっている。このような人口規模と市街地規模との乖離は、人口増加を前提として形成された都市構造が、人口減少社会においてもなお維持されていることを示している（国土交通省都市局2026）。

このように、人口減少社会における都市構造の変化は、単に人口が減少するという量的変化にとどまらず、地域間の人口格差の拡大や、市街地の低密度化という質的变化を伴いながら進行している。その結果として、都市空間の利用状況や都市機能の維持にも大きな影響が生じており、従来の都市政策では十分に対応できない新たな問題が顕在化している。

2 都市空間を取り巻く複合的課題

このような人口減少社会における都市構造の変化は、都市空間に様々な問題をもたらしている。その特徴は、人口減少、土地利用、都市機能、都市施設、防災及び財政などの問題が、それぞれ独立して存在するのではなく、相互に関連しながら進行している点にある。したがって、今日の都市政策においては、個々の問題を個別に解決するだけではなく、都市空間全体を視野に入れて対応することが課題となっている（内海2026；6-10）¹⁴。

第一に、市街地では空き家、空き地及び低未利用地が増加し、いわゆる「都市のスポンジ化」が進行している。人口増加期に形成された市街地はそのまま維持される一方で、その内部では人口や都市機能が減少・分散するため、市街地の連続性や土地利用の効率性が低下している。こうした状

況は、防災、防犯、景観、地域コミュニティなどにも影響を及ぼし、都市空間全体の適切な維持を困難にしている（国土交通省2017）。

第二に、人口減少は都市機能及び生活サービスの維持を困難にしている。医療、福祉、商業、公共交通などの都市機能は一定の人口集積を前提として成立しており、人口密度の低下は施設の撤退やサービス水準の低下を招く。また、高度経済成長期に整備された道路、橋梁、上下水道、公園その他の都市施設は一斉に更新時期を迎えているが、人口減少や財政制約の下では、従来と同じ範囲及び水準で維持・更新することは困難となっている。人口が減少しても市街地は直ちに縮小するものではなく、人口密度の低下した市街地ほど、一人当たりの維持管理負担は相対的に増大する（内海2026；8-10）。

第三に、近年は気候変動の影響により、豪雨災害や土砂災害等が激甚化・頻発化している。安全な居住環境の確保や防災機能の強化は都市政策の重要課題となっており、都市再生特別措置法の2020年改正では防災指針制度が創設され、2026年改正においても防災性の向上や都市機能の維持に関する制度の充実が図られている。このことは、都市再生のためのみならず、都市空間全体の持続可能性を確保するためにも防災機能の強化が課題となっていることを示している（国土交通省2020）。

このように、今日の都市空間は、人口減少に伴う土地利用の変化、都市機能の低下、都市施設の老朽化、災害リスク及び財政制約などが相互に関連する複合的問題に直面している。したがって、対象領域ごとの対応ではなく、都市空間全体の状況を総合的に把握し、地域ごとの実情や将来見通しを踏まえながら政策を選択していく視点を持つことが課題となっている。

3 都市政策に求められる新たな視点

前節でみたような複合的課題に対応するため、都市再生特別措置法には、立地適正化計画、防災指針、ウォークアブル施策、地域資源の活用など、多様な制度や手法が導入されてきた。しかし、こ

¹⁴ なお、内海（2026）における「人口減少と都市の器との不整合」という分析を踏まえて再構成したものである。

れらは個別の課題に対応する制度として整備されてきた側面が強く、地域全体の将来像を踏まえて種々の制度や手法を体系的に運用する仕組みは、なお十分に確立されているとは言い難い。

特に、人口減少、高齢化、財政制約等の社会的・経済的条件や気候変動に由来する自然環境が大きく変化する中では、都市の将来像を一律に描くことは困難である。地域ごとに人口動態、土地利用、都市機能、災害リスク及び財政状況は大きく異なることから、それぞれの地域の現状や将来見通しを踏まえ、市街地の将来像をどのように構想し、その実現に向けて各種制度をどのように位置付け、運用していくかが都市政策の重要な課題となる。

近年では、オープンデータ等を活用して都市の現状を客観的に把握する取り組みも進められている。例えば、国土交通省の「まちづくりの健康診断」は、人口、土地利用、都市機能、防災等の指標を用いて都市の状況を可視化するものであり、地域課題を客観的に把握するための基盤として重要な意義を有する（国土交通省 2025c）。

しかしながら、現状では、こうした現状把握の結果が地域ごとの将来像の構想や市街地の再編に十分に結び付いているとは言えない。また、都市再生特別措置法に基づく各種制度についても、政策効果を継続的に評価し、その結果を制度運用へ反映させる仕組みは必ずしも十分ではなく、KPI等を用いた体系的な評価や検証も限定的である。そのため、各制度は整備されているものの、地域の実情に応じて相互に連携しながら十分に機能しているとは言い難い。

このような状況を踏まえると、今後の都市政策においては、地域の現状や将来見通しを客観的に把握した上で、市街地の将来像を構想し、その実現に向けて各種制度を適切に位置付け、相互に連携させながら運用していくことが求められる。すなわち、都市政策には、個別制度の整備だけではなく、それらを地域の状況に応じて体系的に機能させる視点が必要となる。それが、本稿冒頭で示した「空間管理」という考え方である。

4 都市再生特別措置法の今日的意義

前節で述べたように、人口減少社会における都市政策では、地域の現状や将来見通しを踏まえながら、市街地の将来像を構想し、その実現に向けて各種制度を適切に位置付け、相互に連携させながら運用していくことが重要となる。このような政策運営を支える制度として、都市再生特別措置法の果たすべき役割への期待は近年ますます高まっている。

これまで繰り返し述べてきたとおり、都市再生特別措置法は、数次の改正を通じて、その対象領域を段階的に拡大させてきた。こうした制度展開は、人口減少社会において都市空間全体を持続可能なものとしていくという都市政策の変化を反映したものと考えられる。

もっとも、これらの制度は、それぞれ個別の政策課題への対応として導入されてきた経緯があり、都市再生特別措置法に付加すべき制度的性格については、必ずしも十分に認識されているとは言えない。今日では、人口減少、高齢化、災害リスク、財政制約など複合的な課題への対応が求められる中で、都市再生特別措置法を個別制度の集合としてではなく、都市政策全体の中でどのような役割を果たす制度として理解するかが重要な課題となっている。

このような観点からみると、人口減少社会における都市政策を支える制度としての都市再生特別措置法の意義を改めて整理する必要がある。そこで次章では、都市再生特別措置法の制度的性格を「空間管理」という視点から捉え直し、その意義と今後の展開について考察する。

第5章 空間管理法としての都市再生特別措置法

本章では、第2章から第4章までの検討を踏まえ、都市再生特別措置法を「空間管理法」として位置付ける。そして、都市計画法との役割分担を整理しながら、人口減少社会における都市政策の新たな方向性について考察する。

1 都市政策に求められる空間管理

第4章でみたように、人口減少社会における都市は、人口減少、都市機能の低下、都市施設の老朽化、災害リスクなどの多様な要因が相互に関連しながら進行する複合的問題に対して、財政制約の下で地域ごとの実情や将来見通しを踏まえて対応しなければならないという課題に直面している。このような状況の下では、都市空間を新たに形成・整備することに加え、すでに形成された都市空間をいかに持続可能な形で維持し、更新し、必要に応じて再編していくかが都市政策の中心的課題となる。

本稿では、このような都市政策を捉える概念として「空間管理」を用いる。ここでいう空間管理とは、市街地の現状及び将来見通しを踏まえ、地域が目指すべき方向性を判断し、その方向性を実現するために都市施設及び土地利用を適切に調整することにより、人口規模や社会の需要に見合った合理的な都市構造を実現する営みをいう（内海2026）¹⁵。さらに本稿では、「空間管理」を都市施設や土地利用に関する個別制度だけではなく、それらの制度間の整合性、運用の実効性、さらには地域の再編能力を含め、合理的な都市構造の形成に向けた制度的・政策的枠組み全体を包含する概念として用いる。

もっとも、人口増加を前提として構築されてきた現行の都市計画制度は、市街地の形成や都市基盤の整備には大きな役割を果たしてきたものの、人口減少社会において求められる空間秩序の形成には必ずしも十分に対応しているとはいえない。その結果、都市空間の過剰な拡大と空洞化の併存をもたらし、それが生活サービスや公共施設の維持、地域コミュニティの存続などに大きな影響を及ぼしていることは、第4章で述べたとおりである。

したがって、人口減少社会における都市政策には、人口増加期の「拡大を支える空間管理」から、人口規模や社会の需要に対応した「持続を支える

空間管理」への転換が求められる。そして、その実現のためには、地域の現状や将来見通しを踏まえながら、都市の将来像を構想し、その実現に向けて各種制度を相互に連携させ、体系的に運用していくことが不可欠である。

このように、人口減少社会では、都市政策の中心課題は「都市空間の形成」から「空間管理」へと比重を移しつつある。したがって、次節からはこの視点に基づいて、都市再生特別措置法を「空間管理法」として位置付け、その意義と課題を述べていく。

2 空間管理法としての都市再生特別措置法の意義

都市再生特別措置法は、2002（平成14）年の制定当初、大都市における都市再生及び国際競争力の強化を目的とする特別法として構想された。しかし、第3章でみたように、その後の度重なる制度改正を通じて、立地適正化計画制度、防災指針制度、都市再生推進法人制度、滞在快適性等向上区域制度（ウォークアブル施策）などを取り込みながら、その対象領域を大きく拡大してきた。こうした制度展開は、人口減少社会における都市空間の持続可能性を確保するという都市政策への転換を反映したものと評価することができる¹⁶。

一方、都市計画法は、用途地域、都市施設、市街地開発事業等を通じて都市空間の基本的構造を形成する制度として発展してきた。もちろん、都市計画法にも都市環境の保全や適正な土地利用管理の機能は備わっており、両法を截然と区別することはできない。しかし、人口減少社会においては、新たな都市空間を形成すること以上に、すでに形成された都市空間を地域の実情に応じて維持し、更新し、必要に応じて再編していくことが都市政策の中心課題となっている。この点において、都市再生特別措置法は、地域ごとの課題に応じて都市機能や居住の誘導、防災性の向上、既存スト

¹⁵ 前掲注2 参照。

¹⁶ 都市施設や土地利用の調整を通じて、人口規模や社会の需要に見合った合理的な都市構造を形成しているかどうかという「空間管理」の観点からの評価である。

ックや公共空間の活用などを図る制度として、その役割を大きく発展させてきたといえる。

他方で、第4章で整理したように、人口減少社会では、地域ごとの人口動態、土地利用、都市機能、災害リスク及び財政状況が大きく異なることから、一律の制度運用では十分に対応することはできない。そのため、地域の現状や将来見通しを踏まえながら都市の将来像を構想し、その実現に向けて各種制度を適切に位置付け、相互に連携させながら運用していくことが求められる。

都市再生特別措置法には、立地適正化計画制度、防災指針制度、都市再生推進法人制度、滞在快適性等向上区域制度など、人口減少社会における都市空間の持続可能性を確保するために必要な制度や手法が段階的に整備されてきた。これらの制度は、先に示した「空間管理」という考え方を具体化する制度として理解することができる。

しかしながら、空間管理法として機能するためには、個別の制度だけでは十分ではない。地域の現状や将来見通しを踏まえ、合理的な都市構造の形成に向けて、これらの制度を相互に連携させながら運用することが重要である。

3 空間管理法としての都市再生特別措置法の課題

前節で述べたように、都市再生特別措置法を人口減少社会における都市空間の持続可能性を支える空間管理法として位置付けたとき、その制度的性格が十分に発揮されるためには、都市再生特別措置法に備わる諸制度を地域の状況に応じて「合理的に」形成し、運用する仕組みを構築することが不可欠である。

人口減少社会では、地域ごとに人口構造、土地利用、都市機能、災害リスク及び財政状況が大きく異なることから、一律の制度運用では合理的な都市構造を形成することはできない。そのため、地域の現状を客観的に把握し、将来見通しを踏まえながら、地域が目指すべき方向性（「改善・発展」「維持・保全」「縮退・再編」）¹⁷を科学的合理性

と社会的合理性に基づき判断し、その判断に基づいて各種制度を体系的に運用するとともに、その成果を継続的に評価し、必要に応じて見直していくことが求められる。

本稿では、このような一連の政策運営を「動態的空間管理」と呼ぶ。動態的空間管理とは、地域の現状把握、将来見通しに基づく方向性の判断、多様な制度の体系的運用及び継続的な評価・見直しを通じて、都市空間を持続可能に管理する考え方であり、空間管理を実効的に機能させるための基本的な運用原理である。

都市再生特別措置法には、立地適正化計画、防災指針、都市再生整備計画、都市再生推進法人、都市再生整備等協定、滞在快適性等向上区域制度など、多様な制度が設けられているが、これらは、それぞれの政策課題に対応する個別制度として整備されてきた。そのため、同法を空間管理法として実効的に機能させるためには、これらの制度を個別に運用するだけでなく、地域の現状把握、将来見通しに基づく方向性の判断、その方向性を実現するための制度運用、さらにその成果の評価・見直しという一連の政策運営の中に位置付け、体系的に接続していく必要がある。

この動態的空間管理の観点からみれば、都市再生特別措置法に基づく各種制度は、それぞれ独立した制度ではなく、都市政策運営のための一連の手法として位置付けることができる。すなわち、立地適正化計画や防災指針は、人口動態、都市機能、土地利用及び災害リスク等の現状把握と将来

機能の充実、土地利用の高度化、都市施設の整備等を通じて市街地の機能や環境を改善し、都市活動の活性化を図ることにより、都市空間の価値を持続的に向上させる空間管理の方向性である。「維持・保全」は、既存の都市構造を基本として、都市施設や建築物等の適切な維持・更新及び既存ストックの活用を図り、市街地の機能、環境、安全性及び経済性を持続的に確保する空間管理の方向性である。「縮退・再編」は、人口減少や社会需要の変化等を踏まえ、市街地の規模又は機能を段階的に適正化するとともに、土地利用、都市機能及び都市施設の配置を見直すことにより、都市空間の価値を持続的に確保・向上させる空間管理の方向性である。

¹⁷ これらのイメージを示せば、「改善・発展」は、都市

像の構想を担い、都市機能誘導区域、居住誘導区域、固有魅力維持向上区域等の区域設定は、地域が目指す方向性を空間的に具体化する役割を果たす。また、都市再生整備計画、都市再生推進法人、都市再生整備等協定及び滞在快適性等向上区域等の制度は、その方向性を実現するための事業、主体及び管理手法として位置付けられる。さらに、計画の評価及び見直しを通じて、地域の状況の変化に応じて方向性や制度の組合せを更新していくことにより、これらの制度は動態的空間管理の循環の中で体系的に機能することになる。

もっとも、このような空間管理法を実効的に機能させるためには、都市の状態をどのような指標によって把握するのか、地域の将来像をどのような基準で判断するのか、また、その判断に応じて各種制度をどのように組み合わせ、継続的な評価・見直しを制度化していくのかなどの課題が残されている。人口減少社会において都市をいかに縮退させるかという具体的な実現手法の整備も課題である。

以上、都市再生特別措置法の制度展開を人口減少社会における都市政策の変化の中で捉え直し、その制度的性格を「空間管理」という概念から整理するとともに、その運用原理として「動態的空間管理」の考え方を提示した。都市再生特別措置法を空間管理法として位置付けるならば、同法は、地域の現状や将来見通しを踏まえ、多様な制度を体系的に運用しながら都市空間の持続可能性を確保するための制度を具備してきていると理解することができる。しかし、現状では諸制度を有機的に結びつけ、体系的に運用する必要性が十分認識されておらず、現行の都市再生特別措置法もそのための制度や仕組みを備えていない。その意味で、制定から四半世紀を経た都市再生特別措置法が一般法としての十全たる「空間管理法」へと至るためには、そして、「空間管理法」が都市計画法の補完ではなく、都市計画法とともに車の両輪として機能するためには、体系的な運用のための具体的な制度設計や実現手法についての検討が不可欠で

ある。それは、実際の法制度としても、それを支える空間管理論としても残された課題である。

さて、2026年改正を契機として、都市再生特別措置法を空間管理法として位置付けたときの意義と課題という本稿の主題についてはここまでであるが、今述べたとおり、一般法としての空間管理法へと至るための検討を始めなければならない。筆者は、本稿で行った理論的整理に基づいて、具体的な検討を行う論稿を予定している¹⁸。そこでは、本稿で提示した空間管理法及び動態的空間管理の理論的枠組みを基礎として、フランスにおけるデータを用いた土地利用管理制度（純人工化ゼロ政策や自然化土地利用プロジェクト等）、日本における「まちづくりの健康診断」等による都市診断、インフラ管理とトリアージ、流域治水など国内外の制度や取り組みを取り上げながら、地域の現状把握、将来見通しに基づく方向性の判断、多様な制度の体系的運用及び継続的な評価・見直しを通じて、人口減少社会における空間管理法を実効的に機能させるための具体的な制度設計及び運用手法についてさらに検討を深め、そのあり方を示していく予定である。

【参考・引用文献】

- 饗庭伸・内海麻利・桑田仁・野澤千絵・真鍋陸太郎・米野史健（2007）「都市計画・まちづくり分野における構造改革特区制度の実態分析—都市計画法・建築基準法を対象として」都市計画論文集 42 巻 3 号、331-336 頁
- 浅野周平・森本章倫（2018）「大規模小売店舗の立地動向に着目した都市機能誘導区域の評価に関する研究」都市計画論文集 53 巻 3 号、1000-1006 頁
- 浅野純一郎（2024）「人口フレームによる市街化区域編入と立地適正化計画運用に関する研究」都市計画論文集 59 巻 3 号、222-232 頁
- 内海麻利（2026）「縮減社会の空間管理と一極集中・地方創生」自治総研 568 号、1-17 頁
- 岡野圭吾・小松崎諒子・片山茜・谷口守（2019）「人口減少都市における拠点での施設立地の実態—都市機

¹⁸ 都市計画協会『新都市』誌において、連載「（仮）縮減社会の都市計画」を 2026 年 9 月号より予定している。

- 能誘導区域のあり方を考える」都市計画論文集 54 巻 3 号、508-515 頁
- 川崎興太 (2002) 「機能更新型高度利用地区の実績と今後の課題東京都中央区銀座地区及び日本橋—東京駅前地区を事例として」都市計画論文集 37 巻、775-780 頁
- 金銀英・野原卓・黒川春香 (2024) 「ウォーカブルなまちづくり推進時における目標及び目的設定のあり方に関する研究—「ウォーカブル推進都市」におけるアンケート調査を対象として」都市計画論文集 59 巻 3 号、1012-1019 頁
- 国土交通省 (2017) 「都市のスポンジ化対策の手引き」
- 国土交通省 (2020) 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案 (参考資料)」
- 国土交通省 (2025a) 『都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会 中間取りまとめ—成熟社会の共感都市再生ビジョン—』
- 国土交通省 (2025 b) 『立地適正化計画の手引き【基本編】』 (令和 7 年 4 月改訂)
- 国土交通省 (2025c) 『まちづくりの健康診断』 (https://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network.html) (2026 年 7 月閲覧)
- 国土交通省 (2026a) 『都市構造の評価に関するハンドブック』 (令和 8 年 1 月 13 日改訂)
- 国土交通省 (2026b) 『都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案』 (2026 年 3 月 10 日閣議決定)
- 国土交通省 (2026c) 『都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案 (概要)』
- 国土交通省都市局 (2026) 「コンパクト・プラス・ネットワークと令和時代の都市再生」 (令和 8 年 6 月 17 日)
- 国土交通省立地適正化計画の実効性の向上に向けたあり方検討会 (2024) 『立地適正化計画の実効性向上のあり方検討会 とりまとめ—持続可能な都市構造の実現のための立適+ (プラス) 〜』
- 国立社会保障・人口問題研究所 (2023) 「日本の将来推計人口 (令和 5 年推計)」
- 国立社会保障・人口問題研究所 (2024) 「日本の地域別将来推計人口—令和 2 (2020) 〜32 (2050) 年— (令和 5 年推計)」
- 駒木伸比古 (2019) 「コンパクトなまちづくりに向けた『線引き』の空間構造—立地適正化計画の誘導区域の設定に注目して—」2019 年度日本地理学会春季学術大会発表要旨、246 頁
- 齋藤勇貴・松川寿也・丸岡陽・中出文平・樋口秀 (2018) 「立地適正化計画策定都市での開発許可制度の方針と運用に関する研究」都市計画論文集 53 巻 3 号、1123-1129 頁
- 酒本恭聖・瀬田史彦 (2016) 「立地適正化計画と市街化調整区域の土地利用コントロールに関する論説—市街地拡大に対する考え方と開発許可条例の運用に着目して」都市計画論文集 51 巻 3 号、784-790 頁
- 櫻井祥之・小川宏樹 (2021) 「居住誘導区域の人口密度の維持と浸水被害リスク低減に関するケーススタディ—2020 年都市再生特別措置法等改正と市街化区域内の浸水想定区域に着目して」都市計画論文集 56 巻 3 号、952-959 頁
- 七野司・土井海志・横田隆司・伊丹絵美子・飯田匡 (2022) 「水害対策からみた立地適正化計画の策定過程における合意形成について—近畿地方の自治体への調査結果から」都市計画論文集 57 巻 3 号、776-783 頁
- 社会資本整備審議会都市計画基本問題小委員会 (2026a) 『地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間をつくる「令和の都市 (まち) リノベーション」の推進 (中間取りまとめ)』 (令和 8 年 1 月 14 日)
- 社会資本整備審議会都市計画基本問題小委員会 (2026b) 『中間とりまとめ概要』
- 菅正史・大西隆・城所哲夫・瀬田史彦 (2002) 「都市型特区における公益性概念に関する考察—都市再生特別措置法における特区制度を通じて」都市計画論文集 37 巻、781-786 頁
- 関向直志・村木美貴 (2017) 「立地適正化計画策定に伴う面的エネルギーシステムの拡大可能性に関する研究」都市計画報告集 No. 16、147-150 頁
- 瀬田史彦 (2022) 「人口減少局面の地域格差と空間計画」都市計画論文集 71 巻 5 号、16-19 頁
- 総務省統計局 (2024) 「人口推計 (2024 年 (令和 6 年) 10 月 1 日報)」 (<https://www.stat.go.jp/data/jinsui/2024np/pdf/2024gaiyou.pdf>) (2026 年 7 月閲覧)
- 総務省統計局 (2026) 「人口推計—2026 年 (令和 8 年) 1 月報」 (<https://www.stat.go.jp/data/jinsui/pdf/202601.pdf>) (2026 年 7 月閲覧)
- 西井成志・真鍋陸太郎・村山顕人 (2019) 「立地適正化計画における居住誘導区域設定の考え方とその背景—市街化区域に対する居住誘導区域の面積比率が対照的な自治体の比較を通じて」都市計画論文集 54 巻 3 号、532-538 頁
- 野澤千絵・饗庭伸・讃岐亮・中西正彦・望月春花 (2019) 「立地適正化計画の策定を機にした自治体による立地誘導施策の取り組み実態と課題—立地適正化計画制度創設後の初動期の取り組みに関するアンケート調査の分析」都市計画論文集 54 巻 3 号、840-847 頁

- 馬場美智子・岡井有佳・喜多孝輔（2024）「居住誘導区域と災害リスクとの関係に関する研究」都市計画論文集 60 巻 3 号、900-907 頁
- 廣瀬健・稲用章（2022）「都市再生緊急整備地域における鉄道駅自由通路の空間構成に関する研究」都市計画論文集 57 巻 3 号、554-560 頁
- 藤塚吉浩（2021）「東京都心周辺部におけるジェントリフィケーション」人文地理 73 巻 3 号、236-257 頁
- 松下佳広・泉山墨威・小泉秀樹（2018）「公民連携による公共空間の維持管理及び利活用手法としての都市利便増進協定に関する研究—網羅的傾向及び類型化による都市利便増進協定の特徴と課題」都市計画論文集 53 巻 3 号、732-739 頁
- 松島健・松川寿也・中出文平（2022）「居住誘導区域内にある家屋倒壊等氾濫想定区域の対策に関する研究」都市計画論文集 57 巻 3 号、760-767 頁
- 吉武哲信・榊直人・寺町賢一・出口近士（2014）「官民協働による歩道空間利活用事業の実態および運営上の課題に関する調査報告」都市計画論文集 49 巻 3 号、363-368 頁