

講演録

第 225 回定期講演会 講演録

日時: 令和 8 年 6 月 17 日 (水)

(Zoom によるオンライン開催)

「コンパクト・プラス・ネットワークと令和時代の都市再生」

国土交通省 都市局 都市計画課長

齋藤 良太

国土交通省の都市計画課長の齋藤です。どうぞよろしくお願いいたします。本日は、「コンパクト・プラス・ネットワークと令和時代の都市再生」と題しまして、まずは前段として我々がどのように都市政策を進めているか、コンパクト・プラス・ネットワークの政策を中心にご説明をさせていただくという点と、先月改正都市再生特別措置法が成立いたしましたので、今回どういうことを目的として、どのような法改正をしたのかという点をお話しさせていただきたいと思います。我々が法改正をして制度を作っても、使ってもらわないと何の意味もありませんので、今回お話を聞いていただいて、我がまちでどういうふうに使えるかというところを考える一助になればと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

1. 人口減少時代のまちの現状

最初にコンパクト・プラス・ネットワークの話ですけれども、その前に今のまちの現状というところからお話を進めさせていただきたいと思います。

私が講演をするときには常にこの話から始めるのですが、我が国の人口の長期的な推移というところでは、一気に人口が増加して急減少していくというところがあるかと思えます。やっぱりまちづくりの最重要なファクターというものは人口だと思います。この人口が大きく増えて減っているというところ、これは有史以来のまちづくりについて一番難しい時期であり、その時期にまちづくりに携われるということは、困難ではありますが、ある意味誇りなのかなと私は思っています。

この人口減少ですけれども、全国一様に減っていけば、それはそれでやりようも単純なのですが、難しいのは、この人口減少というのが一様ではなくて、かなり地域差をもって減っているところになります。2020 年から 2050 年の人口の減少度合いというのを見ると、秋田県だと 42%減るとか、そういったことが出ています。これもまた、同じ県の中でもかなり状況も違ってきますから、それぞれの市町村ごとに、どうしていかなければいけないのかを考えなければいけないというところではあります。

ではなぜ一様にならずに、人口がそれぞれのところで大きく違ってきているのかというところについては、これはもう明白でありまして、それは人口が移動しているからというところではあります。ご存知の通り、東京一極集中というところではありますけれども、例えば 20 代では、東京圏への転入が多くなっていて、その傾向というのはずっと続いているところではあります。現代の 20 代は 1 学年で 120 万人ぐらいいて、その中で 1 都 3 県の東京圏以外の人たちが 100 万人ぐらいいます。そのうち 16 万人が東京圏に 1 回入ってきて、8 万人が出ていくのですが、100 万人のうちの 8 万人が東京圏に移転してしまうというインパクトは、非常に大きいと思います。そこをどうにかするというところが、地方創生の課題になると思います。

人口が減っていくと何が問題になるのかというのを表している例として、例えば百貨店が 80%の確率で存続するためには 37 万 5 千人の人口が必要で、22 万 5 千人の人口があれば、半分の確率で百貨店がその都市に存在できる、というデータがあります。また、救命医療では、22 万から 10 万弱の

ところで存在し得るといふところになってきます。一市町村あたりの人口が減っていきまると、だんだん百貨店なり救命医療なりというサービスが受けられなくなってしまう。あるいは総合スーパーとか大手コーヒーチェーンといったサービスも10万人を切って5万人ぐらいになってくると、そういったサービスが受けられなくなるということがあります。どこまでのサービスがあれば皆さんがここに住んでもいいやと思ってくれるのか、というところはありますけれども、ある程度の人口の集積がないと、こういうサービスが受けられなくなるという点では非常に問題であって、どこまでの人口を維持して、どういうサービスを維持して、人々の生活を守っていくのかというところの示唆に富んだデータだと思います。

人口の問題と、もう一つしっかりと考えていかなければいけないのは、市街地の面積という関係です。これで言いますと、1960年人口を100としたときの人口の伸びと、市街地面積の拡大を比べると、市街地面積は3.4倍に広がっていて、いまだ拡大中というような状況ですけれども、もちろん人口は減ってきているというようなところです。労働者の中心となる若い中年の世代が、市街地面積を維持するために様々なインフラの維持とか、そういったことをやらなければいけない。ただ人口という面で見れば、人口フローの断面で見ると、現在の出生数が67万人とこの前発表されましたけれども、一方で私、第2次ベビーブーマー世代ですが、私の時の同級生は200万人以上、210万人ぐらいいました。そこから比べれば3分の1です。私がもうすぐ引退して、70代になった時に、やっとこの67万人の子どもたちが出てきて、だんだん社会の中心になっていきます。その時に、この67万人を中心とした若者たちでこの市街地面積が維持できるのか。八潮のような、不幸なインフラの老朽化による事故が多発することにならないのかというところはよく考えて、市街地面積のコントロールに本気になってやっていかなければいけないというのが、コンパクトシティをやっていくために必要なことと考えています。

2. コンパクト・プラス・ネットワークの推進

ここからは、コンパクト・プラス・ネットワークで今何をしているのかというお話に入っていこうと思います。

コンパクト・プラス・ネットワークのねらいとして、人口は減るけれども、人口密度を維持することによって、経済用語でいう密度の経済を発揮して、生産性をあらゆる場面で上げていくということです。それによって、生活の利便性だとか、地域経済の活性化を図っていくということと、公共交通も密度を上げれば使いやすくなりますから、そういった意味でCO₂の削減にも寄与するし、あるいは安全性に配慮しながら密度を上げる場所を考えていけば、居住地の安全性の強化にもつながるといふところがメリットになると思います。

生産性というものが、商売をする上で非常に重要なファクターになります。その中で、ここで例として挙げさせていただいているのは、都市型のコンビニですけれども、これは人口密度とすごく相関性が高くて、ある一定の人口密度があるところでは、都市型で駐車場がないコンビニというものが存在し得ると考えています。この人口密度40人/haが、都市型コンビニが存在するために必要な人口密度だと推計されますけれども、人口が一様に減っていくということによって、この人口密度が維持できなくなると、まちなかにコンビニがなくなってしまうということで、コンビニは一つの例ですが、生活サービスの維持がまちなかでも難しくなってくると、特に交通弱者で自家用車が使えないような方々は生活が難しくなります。

あと、ダイレクトに効くのは、生産性のところですけれども、小売業で言いますと、人口密度と販売効率には相関関係があって、やっぱり密度が高ければ高いほど物は売りやすくなる、というところがあるので、商売をする方々にとってみても、そういったところがコンパクト・プラス・ネットワークにしていくことによって、生産性が向上して商売がしやすくなるという関係になります。

それは商売という意味だけではなく、行政サービスでも全く同じで、行政コストで見ても、人口密度が下がれば下がるほど、1人当たりの歳出額が上がってきてしまいます。つまり人口密度が下がれば行政コストは上がり、人口密度が上がれば行政コストを抑えることができるという関係になっています。自治体の収入という意味での固定資産税の基礎となる地価も、人口密度が上がれば上がるほど住宅地の平均地価が上がりますので、固定資産税収入という面でもプラスになるという関係になっていますから、コンパクト・プラス・ネットワ

ーク、それを実現するためにある程度のコストはかかりますけれども、それは将来的な行政コストの増加を抑えるという意味もあると考えております。

そういった中で、コンパクト・プラス・ネットワークの計画制度を平成26年に作りました。これは都市計画というもので言えば、人口増加局面だと、人口が増加するに従って開発ができる区域を増やしていくということができましたけれども、人口が減少する局面になった時に、増やした市街地面積を強制的に減らす、いわゆる逆線引きみたいなことがなかなか強制力をもってすることはできないという中で、人口密度を高めるために緩やかな誘導をもってコンパクトシティを実現していこうということを考えて作られた制度になっています。その内容は、居住を誘導すべきエリアというものを、居住誘導区域に設定するのと、その居住誘導区域の中に都市機能誘導区域として、生活に必要な不可欠なサービス、医療だとか福祉だとか商業、教育、こういったものをまちなかに誘導するエリアを作ります。その誘導するために必要な支援としての容積率の緩和ですとか、税・財政・金融上の支援、こういったものをするによって、まちなかの利便性を高めていく。それによって、利便性が高いということをもって皆さんがその周辺に居住をしてもらうのがコンパクトシティの計画になっております。

コンパクトシティの計画も進んではきているのですけれども、結構誤解も多いところになっています。そこについては、この10年ずっと言い続けているところなのですけれども、誤解の多くとしては、全ての人をそこに集約してしまうのではないかという点だとか、あるいは急激に変化させてしまうのではないか、というところを仰られることが多いです。例えば郊外部で農業をしている方たちを、その生業である農地から引き離してまちなかに住んでもらう、そんなことは全く考えていません。そういった方は、そういったところにお住まいいただいて構わないです。ただ、どっちに住んでも構わないという都市的な生活をされている方については、どっちでもいいのだったら、生活利便性の高いまちなかに住もうという選択をしてもらえるようにする。すべての人口を集中させるのではなくて、それぞれの選択の中で、そこに住むのが合理的な人は郊外部に引き続き住んでもらうし、ま

ちなかに住むということが合理的な人はそちらに住んでもらうということを、我々としても誘導していきます。あと、急激な変動は生じないという意味で言えば、おじいちゃんおばあちゃんが、私はずっとここに住みたいと言っているのであれば、それをどうこう言うつもりは全くないです。それはもうそのままお住みいただければ、それでいいと思います。ただ、そのおじいちゃんおばあちゃんの子供の世代が、その孫世代を養育しながら住んでいくという時に、郊外部で住むのか、あるいはまちなかに子と孫とが住んでというようなことをするのか。それは保育サービスがきちんと整っているまちなかに住んでいただくという生活を選んでもらう。それによって、今おじいちゃんおばあちゃんは郊外に住んでいますけれども、1世代変わった時に、やっとコンパクト・プラス・ネットワークが成立するということができれば、それで構わないと思っています。私はコンパクト・プラス・ネットワークの制度ができた時から都市局にいましたけれども、その時からこの施策自体は、ワンジェネレーション、30年かけてやっていくための施策であると思っていましたので、そういった点で短期に成果を出すというよりも、長期的な視野に立って何をしていくのかというのを積み重ねていって物事を最終的に着地させる、という施策だと思っています。

そのコンパクト・プラス・ネットワークの取り組みですけれども、だいぶ進んできているところではあります。650の都市で、もうすでにコンパクト・プラス・ネットワークの計画である立地適正化計画(立適)を作成していただきましたし、作成途中であるという都市も含めれば、947の都市が計画の作成に取り組んでいただいていますので、当初作っていた目標は達成しているところです。また、成果が上がっているのかというところですが、居住誘導区域の人口自体が増加している都市が少ないなかで、市町村全体の人口のうち居住誘導区域の居住している人口の割合が増加している、相対的に居住誘導区域の人口が増えているということが、3分の2の自治体でそうになっていますし、あるいは都市機能誘導区域として生活サービス機能を誘導できているということが3分の2になっていますから、一定の成果はこの10年で上がっているのかなと思っています。

ただ、全国一様にコンパクトシティの計画が進

んでいるかという、小さな市町村では計画の作成が進んでいないところがあります。小さな市町村こそ人口減少が激しくて、コンパクトシティの計画を早く作って対応しなければいけないのに、必要性の高いところに限ってなかなか進んでいないところがあるというところが一つ問題としてはあります。あとは、その3分の2の市町村で居住が誘導され、都市機能が誘導されていると言いますが、それは短期的に見ればそうなのですけれども、先ほど申し上げたように、コンパクトシティの計画自体は30年ぐらいかけてやっていかなければいけない息の長い政策です。今成果が出ているところは良いですけれども、成果が出ていないのであれば、次々に計画をブラッシュアップして行って、なぜ成果が出ていないのかというのを見直していきながら、あるいは順調に進んでいるところでもいくつか課題を抱えているところは当然ありますから、そういった課題を克服していきながら、常にブラッシュアップしていかなければいけないところがありますが、なかなか計画のブラッシュアップというのは、5年に一度計画の見直しをやってね、というふうに努力義務で課しているのですけれども、進んでいないところもあるので、そういった見直しに対して進めていく手立てが必要と我々としては課題として認識しています。

そういう中で、皆さんにある程度の危機感を持ってもらいつつ、計画のブラッシュアップをしっかりとしていくためのツールとして昨年度から始めたのが、まちづくりの健康診断というスキームになっています。これは健康診断と言っていますので、国としてデータを色々集めて、様式Aのところに居住誘導区域内の人口割合があなたのまちでは増えています、あるいは減っています、というようなこと、都市機能誘導区域の誘導施設の割合が増えています、減っていますというようなこととか、あとは間接指標にて公共交通沿線の人口が増えています、減っています、あるいは防災として災害上危険なエリアの人口が実は増えていますよというような基礎的な情報、まちの立地に関する基礎的な情報を我々として提供し、市町村の側から、様式Bと言っていますけれども、それぞれどんな施策をやっているのかというようなことを登録してもらい、その結果を基にして、うまくやっているところではこんな施策をしているよというものを、診断書という形で全国の自治体にお届けする。

お届けする際には、どれぐらいの人口規模で、どういう人口、まちの特性があるというようなところで区分けした形で、大きな都市であればできるけれども、小さな都市だとこんな施策を言われてもできないよね、みたいなことがありますから、それはそれぞれの人口規模に合わせて、こんなことを同じ規模の都市ではやっていて、ある程度の成果を出しているよということをお示しするスキームをまちづくりの健康診断と称して昨年から始めたところです。実際、皆さんのところにはもう届いているかと思います。まもなく2年目として、また様式Aをお届けすることになっております。その時にはなるべくグレードアップさせていただきたいと思います。

このまちづくりの健康診断で進めていくのと合わせて、数字だけが紙として届いて、メールでお届けをすることによって、では何かを始めようということにはなかなかならないかと思います。健康診断でメタボと言われたとしても、なかなかすぐに健康づくりを始めるかという、そうはならないように、なかなかそれだけで進めるというのは難しいかと思うので、令和の都市(まち)リノベーション全国推進運動というのともあわせてやらせていただくことにしました。これは、今年の12月ぐらいから始めているところですが、先ほど申し上げたような健康診断の結果をお持ちして、実際に各地方整備局の職員が地方公共団体を訪問して、どういったところに課題があるのか、その課題を解決するために国からこんな支援制度があるけど使ってみないか、ということをお話させていただき取り組みを始めたところです。始めて半年ぐらいで、153の自治体にご訪問させていただいています。これからますます進めていこうと思っていますので、各自治体の職員の方におかれましては、一度こういったところで相談していただきながら、どういうふうにまちのリノベーションを進めていくべきか、というところを考えていただく一助としていただければと思います。

あと、そのまちづくりを進めていくためには、まちづくりはどうしても総合行政としてやっていかなければいけない部分があるので、コンパクト・プラス・ネットワークを推進する上でも、各政策との連携というものを深めていかなければいけません。そういった意味で、本省レベルで、コンパクト・プ

ラス・ネットワークの形成支援チームというのを関係府省庁で作って、そこで政策間の連携、どういことができるのかということをお話しています。例えば厚労省の政策での介護施設の再編集約化という予算の要件の中に、立地適正化計画の都市機能誘導区域や居住誘導区域で集約再編する場合に特別に支援していただくとか、そういうような連携を図ることによって、それぞれの施策を推進していく中でもコンパクト化を進め、まち全体の効率化、それは各施策の効率化にもなりますので、そういったことをやっているところです。各自自治体の中においても、まさにこういったことで、それぞれの部局と連携しながら進めていただきたいと思います。

3. 令和8年度 法改正概要

前半部分として、今まで我々がどういことをやっていた、そこにどうい課題を見出して、手当てをしてきたかというところをお話させていただきました。ではそういった中で、今回の法改正として、どういところに課題を認識して、どうい法改正を行ったかというところを、これから順次説明していきたいと思います。

その説明に入る前に、都市再生の制度というものの大枠をまず認識していただきたいと思います。都市再生の制度自体は、平成14年に作られました。最初は主に大都市の都市再生を緊急に整備しなければいけないエリアを政令で指定して、そこにおける民間の都市開発事業に対する支援を集行的に行うという取り組みを始め、そこから真ん中の全国都市再生ということで、平成16年に公共公益施設を作る整備をするということを真ん中に置きながら、地方の都市再生を図っていくということ、コンパクトシティのための立地適正化計画を平成26年に作るということをやってきましたが、今回の法改正は、主に地方の都市部における都市再生というものをどうやって進めていくのかというものが中心になっています。あと、都市再生特別措置法だけではなく、歴史まちづくり法であるとか景観法とか、そういったところも法改正を併せてやっているというところですので、そこを念頭に置きながらお話を聞いていただければと思います。

平成26年に立適を作ってから10年ちょっとで、先ほど申し上げた都市再生特措法が平成14年にできましたから、そこから考えれば四半世紀が経つ

というような中で、様々な状況変化が起こっています。人口減少がさらに進み、災害の激甚化・頻発化が進み、空き家とかも増加しており、建築費とかの高騰も進んでいるという中で再開発もやりにくくなっているというような、色々な状況の変化が起こっています。

そのような中で、我々が一番着目したところが地方都市の課題であり、先ほども東京に一極集中していることを挙げて、そこが地方の再生に関しては一番の課題ですと申し上げましたけれども、地方都市から転出して東京に出てきてしまった理由は大きく2つあって、1つは希望する仕事が見つからないから、賃金の良い仕事がないから東京に出てきたというところと、生活の利便性、日常生活が不便であるとか、生活の変化に乏しいとか、レジャー施設がないとか、というようなことになっています。また、仕事と挙げているのは男性に多くて、日常生活、生活利便性を挙げているのは女性が多い。特に人間関係やコミュニティの閉塞感というのは、断然女性が多かったり、男性女性の性差によって、それぞれ思うところは違いますが、仕事とか生活の利便性を理由にして、東京に出てきてしまうところがある。これをうまく逆回転させていくことができないかと考え、それはまちづくりだけでは当然できなくて、まちづくりは総合行政なので色々なこととの連携をしながら、地方都市の課題に問題意識を持って今回の法改正を考えました。

法改正の背景には、先ほど申し上げた背景もあるので、仕事の関係、まちなかの魅力の関係、これをもっと力を入れていくという意味で、地域の稼ぐ力、これを強化していくということと、まちの魅力を磨き上げていく、これを通じて地域に民間投資を呼び込む「令和の都市(まち)リノベーション」、令和の時代に合わせた都市再生を進めていくというのが、我々としての狙いになります。そのためにやったことが、大きく分けると4つ柱がございます。1つ目の柱は、特に稼ぐ力、まちの魅力を磨き上げにもなるのですが、その都市の集積というものをさらに高めていこうということになります。2つ目の柱が、そのまちの魅力という観点で、地域固有の色々な魅力、歴史・文化・景観、こういったものに根差したまちづくりを推進していきましょうというお話が2つ目。3つ目は、そういった魅力を磨き上げるにしても、まちの整備というだ

けではなくて、使い方に着目して、その良い使い方ができるようなやり方を、うまく整備の段階から考えてやっていきましょう、あるいは使い方という点で、エリアマネジメント団体みたいなものをうまく活用してまちづくりを進めていきましょう、というのが3つ目の柱です。最後、4つ目は、そういったまちづくりをしていくための基礎的なものとしての安全性の確保というのは必要ですから、安全性についてもきちんと対応をしていきましょう、こういう4つの柱で法改正を今回させていただいたというところになっています。順次中身を見ていきたいというふうに思います。

1つ目の柱は、都市機能の集積です。都市機能の集積については、先ほどまさに申し上げたコンパクト・プラス・ネットワークが土台になっています。そこでは、都市機能として生活に必要不可欠なサービス、医療とか福祉とか、あるいは教育、商業をまちなかに集積をさせてきたというところでありますが、そういったものの集積だけだと、さらに人口減少が加速していますから、なかなかそれぞれの施設の維持というのが難しくなってきた、というところでもあります。そういった中で、もっとさらに集積を高めていくという意味で、業務施設、あるいは業務支援施設という、オフィスだとかインキュベーション施設という働く場、こういったものもまちなかに集積させることによって、これらの集積でまちなかの商業施設と近接すれば、業務施設自体も当然集積されますが、周りにある商業施設にも好影響を及ぼすという意味で、相互での好影響を及ぼすところがあります。あとは集客施設、ホテル、スタジアム、アリーナについても、あわせてまちなかに集客させる。こちらの方が、特に商業施設との相性はいいのかもしれませんが、そういったものを集積させることによって、まちなかにぎわいを増やしていく。あるいは今まで集積させていた生活サービス機能というものをより維持しやすくする。あとは職場もまちなかに誘導することによって、職住近接、職住と生活サービス機能、この3つがそれぞれ集積をするということで、生活利便性を高めるというようなことを狙って、こういった施設の集約集積をまちなかでやっていく。立地適正化計画の中に、特定業務施設等として、これらの施設を誘導する事項を設けて、容積率の緩和であるとか、あるいはそういったものの立地への財政金融面の支援をやってい

る、というところになります。

どんなまちを目指しているのかというところの優良事例を紹介すると、業務支援施設、インキュベーション施設でうまくやっている事例としては、長岡市になります。これは再開発に伴ってイノベーション地区を設けて、スタートアップ企業の創業支援拠点を作る、ものづくりラボみたいなものを再開発事業の中に組み込みました。背景としては、長岡市は技術系の大学だとか高専だとか、そういう技術系の学生が非常に多いところではありました。ただ、4つ大学がありましたけれども、それぞれの連携というのがうまく取れてないようなところもありましたので、またそれぞれの大学が郊外部にあったので、まちなかに4つの大学の人たちが集えて、色んなことを相互に連携しながら、スタートアップとかを立ち上げていける拠点を作ることによって、そのイノベーションを創発していくということ、その地域特性に応じてされています。あとは、長岡市は新幹線で東京にも出やすいというところもありますけれども、サテライトオフィスをあわせて設けて、70数社、東京圏の企業が長岡でリモートワークする人を採用するというのもしていただきながら、業務支援系の施設で、まちなかにぎわいを取り戻されているというような例になります。

あとは、業務施設系の例としては前橋市があります。前橋は、かつての中心市街地で結構空き店舗、空きビルみたいなものがあつたのですけれども、ここをうまく活用して、企業支援をやったり、施設と企業とのマッチングサービスを前橋市自体がやることによって、まちなかのエリアの空き店舗をリノベーションして、そこに色んな企業に入っていく。オフィス系が多いですけども、従業員を5年間で、まちなかエリアで1,000人増やすということを達成されている、というような例になっていますから、リノベーションとかでうまく使っていけばそういったこともできる。

あとは集客施設の例としては、長崎市。これはちょっと特殊な環境で、ジャパネットさんがサッカースタジアムを作りましたが、作った場所が非常にまちなかで、公共交通が発展しているところですので、そこですごく相乗効果が出ているのと、施設自体もサッカースタジアムだけではなくて、オフィスもあれば、ホテルとか商業施設もあるというようなものをまちなかに用意するという

ことによって、非常ににぎわいが創出されている。長崎は非常に若者の転出超過が多かったのですけれども、転出超過であることには変わりはないものの、超過数を6割減らすことができたということで、若者の定着につながっているということがあります。こういったものを我々先行事例としながら、それぞれの地域特性によってどこに注力するかというのはそれぞれの地域で考えなければいけませんけれども、こういったものを支援していきたいと考えています。

そのための支援ツールとして、様々なものをご用意しておりますけれども、先ほど言った財政支援という面言えば、集客施設に対する財政支援は直接的なものはないのですけれども、業務施設、業務支援施設については、皆さんが共有で使う共有スペースについては、その床部分を支援するというものを、今回立ち上げさせていただいています。

あとは、こちらは集客施設も含めてですけれども、民都機構によるまち再生出資などの金融支援。これにつきましては、業務施設あるいは集客施設の床部分も含めて支援対象とさせていただいて、金融支援をすることになっています。金利も上昇局面であり、有効な支援ツールと考えておまして、こういったところもさせていただきながら、まちなかへの業務施設等の集積について、我々としても全力で支援しているところになります。

もう一つの立適の改正内容としては、広域連携があります。先ほど申し上げたように、小規模な自治体では計画の作成がうまく進んでいないところがございます。小規模自治体では、一つの市町村の中で全ての生活サービス機能なりを自前で用意するのが難しく、計画の作成もなかなかできないところがあって、そういったところを何とかうまくやっていきたいという面で、広域連携をして、一つの都市でサービス機能、先ほど申し上げたように救急医療だと10万人以上の人口がないと、そもそも存続できないから、都市圏として考えて、10万以上の人口になるような都市圏で生活サービス機能を立地させる。それをどういうところに立地させればいいのかというものを都市圏で考えて役割分担をしていく、ということを進めていきたいと考えています。これ自体は市町村のヨコ連携でやってきたというのがありますけれども、課題認識として、全国の中で都市圏として、そういう広域的

な立地適正化の方針を作成している先行事例が8事例しかないというところもあって、ここにもっとテコを入れたいと考えております。市町村のヨコ連携だけだと連携するにも限界があるので、広域行政主体である都道府県にもう少し汗をかいていただいて、特に小さい市町村が自分たちだけで立適を作り得ないということであれば、市町村の求めに応じて都道府県が調整のテーブルを作って市町村間の調整をする、というようなところであるとか、都市計画区域が複数の市町村にまたがるところだったら、当然一つの都市圏として考えなければいけないので、市町村がそれぞれ計画を作成するときに、都道府県に意見を聴取することによって、広域的な観点で立地の適正化を図っていくというふうにしています。

そうすると、どんなことが起きるのかというのは、数少ない広域連携の事例で申し上げると、例えば姫路は、先ほど申し上げたような救急医療をどこに立地させるかを考えたときに、交通の利便性の高い姫路市の、さらに交通の結節点に救急医療を作って、そこから公共交通をしっかりと各市町村との間で維持をしつつ、その公共交通の利便性の高いところになるべく皆さん住んでいただけるように居住誘導区域を設定する、ということを皆で合意をして、都市圏全体で方針を定め、それぞれの町で立地適正化計画を個別に作成する、ということをされていて、まさにこういうことを都市圏ごとにやっていってもらいたいと考えています。

それについては我々としても、今年度都道府県による広域的な立地適正化の方針に対する支援をやることにしていますので、これから都道府県が主導した形でのこういった方針作成をどしどし進めていきたいと考えております。

また、一つ目の柱の中で、その都市機能の集積を進める上で色んなツールがあるのですけれども、そういったツールをしっかりと使えるようにブラッシュアップしていくというのが、この三つ目のところになります。都市機能の集積をするためのツールということで、これは特に再開発だとか、区画整理も建築費の高騰とかもあって進んでいないので、少しでもそういった再開発が進みやすくなるように、今般色々な制度改正をしました。昨今再開発事業の期間が伸びることによって費用も伸びるという個別事業が増えていて、全体の8割弱が期間の延長や費用の増加を抱えている状況になっ

ています。

そういった点に対して我々としてできることを本日は再開発で3つと、あと都市再生で1つ、4つのことをご説明しようと思います。その1つ目は、再開発、区画整理に対する、所有者不明土地対策です。区画整理ではよくあり、再開発でもありますが、施行区域内における所有者不明土地の問題が、施行全体の1割ぐらいの事業であるというようなデータもあり、将来的にはさらに増えていきますから、そういったところに対処していかなければいけないので対策をしたのがこの3つになります。

1つは、所有者不明土地が出てきたときに、所有者不明土地の管理人を専任してもらって、その管理人が所有者不明土地の処理ができるという手続を踏んでいくことによって、その土地を売却することができるのですが、この所有者不明土地の管理人を、裁判所に選任請求できる者は利害関係者となっていて、その利害関係者の範囲が裁判所の判断によって違う場合があって、例えば再開発事業の組合事業の施行者がなれる場合も、利害関係者として認められる場合もあるし、認められない場合もあったので、施行者は利害関係人であることを明らかにして、組合が実際に管理人請求をすることが確実にできるようにするのが1つ目です。

2つ目は、公示送達の手続きになりますけれども、これまで相手方の住所がわからないときにはこの制度が使えないのは明確化しているのですが、氏名自体がわからないときに使えるかというところに法律上揺らぎがあったので、所有者不明の場合でも使えるようにするのが2つ目。

さらに3つ目のところは、再開発を行うときの3分の2の同意要件の母数のところに、所有者不明土地の方が大量にいらっしやると、その方々は賛成していないから反対とみなされていたのですが、所有者不明土地の方を母数から除外することによって、意思を表明する人の中で賛成反対を数えて3分の2を決定することができるようにしたというのが3つ目。こういったところで所有者不明、これからどんどん本格化していくかと思えますので、先に手を打ったというものになります。

法律上すごくテクニカルで苦労したのが借地権者の方への対応になります。借地権者の方というのは、再開発事業を行うときに従前借地権を持つ

人の権利は再開発後も借地権になり、再開発事業を行った後も借地権者になるというのが基本ですけれども、土地所有者としての共有持分を持つこともできます。それがいつなれるかというと、権利変換の計画認可の段階で決まるところがありました。それは事業認可があつて、後に権利変換のときに所有者になっていたのですが、これが借地権者の方にとってみれば、自分がどういう立場に再開発が行われた後になるかというところが不安定だったので、借地権者になるのか、土地所有者になるのかという判断をもっと前倒しをして、都市計画決定の段階でそれを決めることができるようにさせていただきました。それによって借地権者の方は、自分は大家さん、土地所有者と同じ立場になれるということがその時点で判明しますから、安心して事業認可の段階で賛成できるようになり、借地権者の方の不安解消にもつながると考えております。また、その決定の段階を前倒して事業認可・組合設立認可の前に持ってきたことによって、区画整理であれば組合の設立認可の時に、これまでは所有者と借地権者がそれぞれ3分の2の同意しなければ組合の設立認可がおりませんでしたけれども、事後に所有者も借地権者も立場が一緒になるということが、事業認可の段階で明らかですから、所有者と借地権者の合算の3分の2の同意があれば事業認可が出ることが認められたことになります。借地権者の方が非常に少数の場合においては、一人の方が反対されると、それによって事業が止まってしまうところもありましたけれども、そこは都市計画決定の段階で所有者と同じ立場になって合算3分の2ということができるようになりますので、事業を進める上でも役立つと思っております。

あとは、区画整理で換地をするときには、宅地上のすべての権利が換地によって移動してしまうという関係になっており、これによって、Aさんの土地の地下に区分地上権を設定して地下鉄の権利を持っていたのが、Aさんが換地されることによって、地下鉄がないところにその権利が移動して、換地で新たに来たCさんのところには地下鉄の権利がなくなってしまう、という不整合な状態が起こってしまうので、そういったことがないように、区分地上権の一定のものは移転しないようにするということも合わせてしています。これはなかなか使う場面もないかもしれませんが、そのよう

なことも合わせてさせていただきました。

あとは、特に先ほど申し上げた都市再生の3つの柱の大都市部にあたるところですけれども、民間都市再生事業に対する都市再生緊急整備地域の中での民間の都市再生、これに対する支援のツールとして、大臣認定と大臣認定に伴う金融支援、税制支援がありましたが、これは大臣認定の申請期限が設けられていて、5年ごとに切れることになっています。これは今回のタイミングでまた伸ばさせていただくことになりまして、令和13年度末までこれを延長させていただくことも合わせてさせていただきました。これは緊急整備地域ですので、ご参考まで、というのが1つ目の柱になります。

これ以降、法律改正の2つ目、3つ目、4つ目の柱にいきたいと思います。

2つ目の柱は、地域の歴史・文化といった地域の魅力をうまく磨き上げていこう、ということになっています。これらの取り組みは、すでに当然やってきたところでもありますけれども、その使い勝手をさらに良くしていこうと、3つの観点でやらせていただこうと思っています。1つ目は地域の大切な資産、資源をうまくリノベーションをしていくことに対する支援です。2つ目は、景観形成について、しっかりとやっていくものを我々として支援をしていきたいと思いますというもの。3つ目は、歴史的なまちづくりを各地で進めています、その裾野を広げていきたいと思いますという3つになっています。

順次その3つの中身を説明させていただきますが、1つ目は、都市再生という枠組みの中でも、地域の魅力を磨き上げるためのリノベーションに対してしっかりと支援をしていきたいと思いますというものです。都市再生の3つの柱をお示しした中で、真ん中の柱、公共公益施設の整備のための都市再生整備計画、この中で地域の固有の魅力を磨き上げるエリアというものを定めて、その中で公共が所有する古民家とか廃校などをリノベーションして、オフィスだとかレストランだとかを変えていくものに対して、我々が予算上の支援をするということを、今回創設をさせていただいたところです。

あと、その近辺の民間の施設のリノベーションについても、金融支援などを合わせてさせていただくということも始めさせていただいて、これによって古民家とかのリノベーション、あるいは廃校などがまさに民間ではなくて公共が所有してい

る空きストックでありますから、こういった廃校をうまく活用して美術館に利用したりだとか、観光拠点にしたりといった取り組みで、特に廃校みたいなものは地域住民の方に特に愛着があるもので、それをなかなか壊せない、でもなかなか使いようもないというものをうまく活用していただいて、地域のにぎわいの核にさせていただくということを、我々として支援をしていきたいというものになっています。

次が、歴史まちづくりの関係になります。歴まちについては、歴まちの計画認定を受けると、色んなハード・ソフトの事業で支援を受けられるのですが、この計画の認定を受けるために核となる文化財が国の重要文化財などでなければいけなかったところがネックになって、地域的に広がりが高くなかなか出なかったところがあります。今全国で100地域ほど計画認定されていますけれども、その裾野をもっと広げていきたいというところでございまして、国の指定の重要文化財以外のもので、市町村さんが特に大事にしている市町村指定の文化財、あるいは国の登録文化財を核としたまちづくりにも計画を認定いたしまして、まちなみの環境整備だとか、公園などにあるような歴史的な資産の活用のための支援であるとか、そういったことをしようと考えています。

それによって、例えば白石市だとか、柴又帝釈天とかも重要文化財ではないらしくて、そういったものをコアにしたまちづくりのような、現在支援ができなかったところに対しても支援の手を差し伸べたり、豊後高田の昭和レトロだとか、そういったところに対しても我々として今後は支援を広げていくことをさせていただきたいと思っています。

なおかつ、今回新たに観光歴史まちづくりの推進事業という、新たな事業を立ち上げました。この事業によって、まちなみの高質化とか、そういったものが図られるのですけれども、何が良いかというと、この事業の原資・財源は、国際観光旅客税を使わせていただくことで観光庁と話ができています。都市局の事業はなかなか人気が高く、措置率がなかなか高くできないようなところがネックではあったのですけれども、新たな財源として観光旅客税が確保できて、事業を進めることになりましたので、もし歴史まちづくりを核として地域の活性化を図っていききたいということを思っていらっ

しゃるところがありましたら、こういった事業が使えるのではないかとということで、ちょっと検討してみただけであれば良いのではないかと思います。

あとは3つ目の柱、景観の関係です。景観というのは、これまでは保全、景観を守るという観点で景観法を作って、守るツールとしての景観計画区域なり景観地区なりということをやっていたのですけれども、景観を再生していく取り組みもこれから必要なのではないかと、一度失われたものをきちんと修繕していく。先ほどの都市再生でリノベーションがありましたけれども、そういった景観のある一定のエリアでのリノベーションを進めていくということも必要ではないかということで、今回制度化したのになります。景観をリノベーションして、商店街みたいところでファサードをきれいにしていって、まちなみ形成を連続的に進めていきたいというようなことを考えているのですけれども、なかなか建物所有者の方が高齢化していたりして、リノベーションというところに前向きではない方も多くいらっしゃいます。そういった場合には、まちづくり団体などが間に入って、建物所有者から借りてリノベーションをして、テナントを探してテナントに貸し出して、それによって実際に使っていただくというようなことができれば、うまく再生が進んでいくのですけれども、なかなかこの間に入るっていうことについて、そのまちづくり団体が建物所有者の方にアプローチをしても、なかなか進まなかったというところもありますので、景観行政団体である市町村がそのまちづくり団体を景観整備推進法人という形でお墨付きを与えて、なおかつ法律で決められた再生協定という制度を使って、この法律で定められた制度に基づいて市町村から指定を受けた景観整備推進法人であるまちづくり団体として交渉をし、法律上の協定を結んで建物所有者から借り受けて、リノベーションをして何とかするという、景観再生のお墨付きを与えるというようなことを、今回やらせていただいたところです。実際に景観再生の時の予算という観点で言えば、これまでのまちなみの整備のための予算とかもありますから、そういったものを使いつつ、こういったお墨付きを最大限利用していただいて景観再生を進めていただきたい、というものになっています。

その先進的な事例としては、犬山でまちづくりの株式会社が中心市街地における空き店舗などを借り上げてサブリースするということをしてもらっています。その初期の段階では、なかなか間に入るのも苦労したということも仰られていたので、今回のお墨付き制度につながったというところですので、ぜひこういったことでまちなみ整備をしていきたいというところがあれば、そして民間をうまく活用できるという素地があれば、こういうものをうまく活用していただければというふうに思います。

あとは景観に関しては、立地適正化計画でも広域方針を作りましたが、景観の観点で言っても広域的な景観というものも目配せしていかなければいけないのではないかと、というところなんです。例えば別府湾みたいに、複数の市町村にまたがって一つの景観を形成しているところもあります。あるいは私が出向していた和歌山県では、熊野古道という文化遺産がありますけれども、あれも市町村をまたがってある道なのですけれども、やっぱりそこは同じような規制でうまく景観を守っていかなければいけないというものがあるので、そういったときには都道府県が景観に対する方針を定めて、その方針に基づいて各市町村が景観の規制をかけていくのが今回の改正の2つ目の大きな柱です。我々としては、業務機能みたいなものがしっかりできるようなまちなみについては先ほどの一つ目の柱で、そういうものまではなかなか難しく、もうちょっと田舎の方でも我々には色んな資産があるよというところは、二つ目の柱でうまく対応できればということで、一つ目二つ目の柱を作ったところです。

次に、三つ目の柱に説明を移していきたいと思います。これは先ほども申し上げたように、まちの使い方、これをうまく工夫していこうということになります。その使い方を、できれば整備の時点からきちんと考えて、そこに配慮して整備も進めていくということができればということになって、それは今回の法制度の中で言えば、公共貢献の制度をうまく拡充していきたいというところが願望になっています。公共貢献というものがどのようなものかということからまず説明をしないと訳が分からないと思いますが、まず容積率というものが都市の開発の時には設定されています。ある一定の開発を行う時に、一定の容積、これは周りの

インフラに対して開発すると負荷がかかってしまいますから、ある一定の大きさの建物しか建てられないよ、というふうに決めています。ただ、それが例えば地下通路を作るだとか、インフラに負荷がかからないような配慮をする、公共のための貢献をしていただくということをした場合においては、容積率をアップするというようなことをさせていただいている。これが公共貢献という制度になっています。これまでの公共貢献というのは、防災上の空地を周りに用意してもらうだとか、先ほど言った地下通路を作るだとかというような、ハードの面に着目した形、緑地の整備だとかもありますけれども、そういった形での公共貢献というものを見ていたのですけれども、それだけではなくて、使い方というところにも配慮をして、そこでの貢献というものを評価することで、容積率をアップしてもいいのではないかとということで、舵を切らせていただいたというところになります。ソフト面での評価ということをするために、協定制度的なものを見せていただくというのと、あとは隔地貢献として、その街区、その開発エリアだけではなくて、その隣のようなところでも公共貢献を認めることも考えており、ソフトの対策になるともう少し広いエリアも当然射程に入ってくると思いますので、そういったことも併せて考えているところです。

公共空間の日常的な維持管理まで約束していただくというようなことをして公共貢献として評価するであるとか、あるいはエリマネ活動をするというようなところもあります。私としてはこういったことがもっと広がっていけばいいなというところで、物流施設の容積率の緩和をした事例を紹介します。物流施設なので、物流事業者がそこを管理しているのですけれども、いざ災害が起こったときに、そこにある物資、災害救助のための色々な物資を、色々な災害避難施設までお届けする配送拠点にするという協定を結んでいて、それによって容積率の緩和をしたという例になっています。まさにこういったことで、地域の課題として災害上脆弱なところを補っていくことをさせていただいた例で、こういう貢献を積極的に評価して、地域の課題の解決につなげていっていただきたいと思います。

そのために作った制度というのが、先ほど申し上げた協定になります。この協定制度を、ソフトの

部分も含めて締結をするということにして、締結した民間事業者側はその締結内容に基づいて、ソフト事業をきちんと締結できますから、ソフトをしっかりとやっていく協定を締結したもう一人の者である自治体が、その協定事項に基づいて都市計画の案を作成する都市計画決定までは、都市計画審議会とかを経て実際に審議をしていかなければいけませんから、そこまで確実にできるかどうかは分かりませんが、少なくとも都市計画の案をこの協定に基づいて作成をして、審議会等に諮るということの責務をそれぞれに課して、そういったソフト面も含めた公共貢献を支援していきたいと考えています。これは都市再生緊急整備地域での協定になります。

地方部においては、立地適正化計画の区域において、そういった協定を結べるようにするというのを合わせてやって、地方部でどれだけ容積が効くかというのはありますけれども、地方部においてもこういった協定制度に基づく公共貢献を進めていきたいと考えております。

あとは使い方という観点で言うと、エリマネジメント活動、こういったところにも我々としてきちんと光を当てて支援をしていきたいと思っています。ただ、エリマネについては、やっている人はやっているのですけれども、それがなかなか地域住民、多くの方が見えるような形になっていないというところもあるので、ここはまちづくり活動の見える化をしっかりと図っていきたいというところがありまして、エリマネ活動の計画を作成できるということにさせていただき、その作成した計画に基づいて施設を整備する時には、金融支援を行ったりですとか、あるいは占用許可を取るという時には、手続のワンストップ化を計画に書いてあればしつたりということで計画の見える化を図り、その計画に基づくエリマネ活動を支援するというのも併せてやっております。

あとは、4つ目の柱になりますけれども、安全性の確保という観点で言ったときに、我々まだ手をうまくつけきれなかったというところが1点あります。それは、コンパクトシティの計画の中の、居住の誘導するエリアなのですが、市町村がエリアを定めて居住を誘導すると言っているにも関わらず、そのエリアの中に災害上危険な区域、建築基準法で言うところの災害危険区域が入っている自治体が、多くはありませんが存在しておりました。

こういったところは6自治体だけあったのですけれども、その6自治体ときちんと話をし、居住誘導区域からその災害危険区域を除外する、あるいは災害危険区域がもう災害上危険でないのであれば、災害危険区域というものの自体を廃止するということを、3年間経過措置を設けたので、その3年の間にきちんと整理をした上で、居住誘導区域から災害危険区域を除外させていただいて、危ないところに住むように誘導しないということをさせていただくことにしました。これによって、いわゆる災害レッドゾーンと言われているところ、津波災害特別計画区域はまだほとんど適用がないので、そこについてではないですけれども、それ以外のレッドゾーンのところについては、居住誘導区域から除外するというのを徹底させていただきました。これが安全の確保の一つ目になります。

2つ目は、今回、立地適正化計画、コンパクトシティの計画の中で、今までは生活サービス機能として、居住者の方のためのサービス機能だけを誘導していたのですけれども、業務施設であるとか、特に集客施設という、市町村に住んでいらないけれども外から来られる人のための施設というものが、立地適正化計画の中に新たに加わることになりました。これに基づいて、新たに居住者ではなくて来街者の方の安全確保という観点で、集客施設としてのアリーナを整備するけれども、そのアリーナに集まってきた人たちが、大地震が起こった時にうまく避難ができるのか、あるいは集客施設なので、そこに留まってもらうということかと思うのですけれども、安全に留まってもらうような備蓄倉庫みたいなのは大丈夫なのかとか、そういった観点もきちんと立地適正化計画の中で考えてほしいということで、特定業務施設をきちんと立地適正化計画の中に位置づけるのであれば、そういった来街者の方々の安全性の確保ということも考えて、ハード・ソフト対策が必要であればやって下さい、ということを防災指針の内容を改正して加えさせていただいています。

あと、合わせて特定業務施設等の安全性を確保する上で、防災施設をきちんと維持しなければいけない、例えば備蓄倉庫だとか避難場所を広場のままで維持し続けなければいけない、ということ考えたときに、承継効つきの協定を作ることによって、建物の所有者が変わったり、広場の所有者が変わったとしても、引き続き避難場所として活

用できるような協定制度も作りましたので、必要があればこういった制度も使っていただいて、安全性の確保を図っていただければと思います。

今回の法改正の内容は以上になります。今回は、法改正として4つの柱でやっています。それぞれの自治体の課題は、それぞれで違うところがあります。業務施設、集客施設みたいなにぎわいを作っていきたい、あるいはそういったところまでは難しい中で、うまいこと地域の資源を活用していききたいというようなところもありますし、そういったまちづくり団体みたいなものをうまく活用してにぎわいを作っていきたい、まちの使い方というところに配慮していききたい、というところもあろうかと思います。全国推進運動という形で、自治体の方々の相談にも乗っていきたくて考えておりますので、ぜひこういった制度を使っていただきたい。あるいは民間事業者の方々に対して申し上げたいのが、様々な公共貢献などの制度も作りましたので、そういったものをうまく容積率の緩和を受けながらも地域に貢献できるような、民間都市開発も進めていただきたい。あとは、再開発とかでも支援ツールを拡充していますので、そういったものもうまく使っていただきたいと思います。

冒頭でも申し上げましたけれども、制度は作っただけでは何の意味もありませんので、使ってもらってなんぼであるし、それによって地域のにぎわいを創出させるということが、我々自身の目的ではありますので、ぜひとも皆さんの制度の活用をお願いしたいと思います。

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
都市局



©Expo 2027



国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

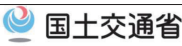
目次



国土交通省

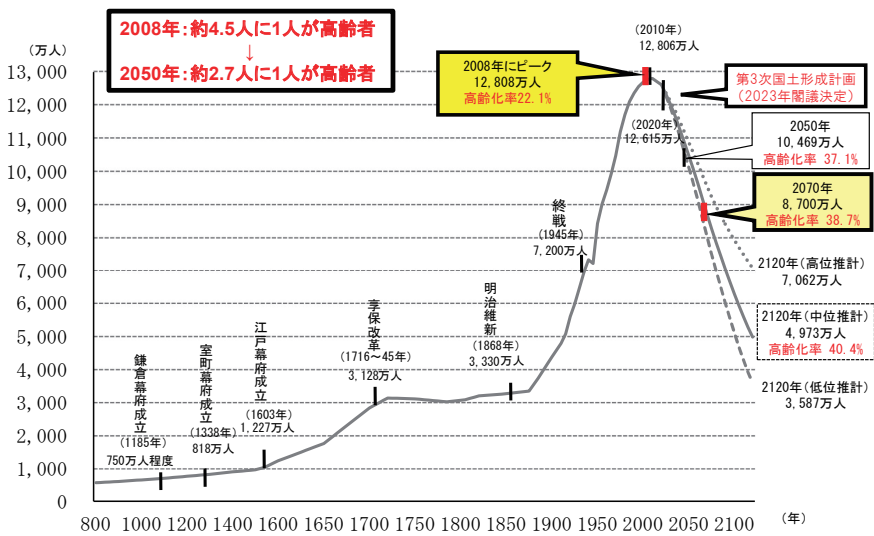
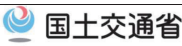
1. 人口減少時代のまちの現状
2. コンパクト・プラス・ネットワークの推進
3. 令和8年度 法改正概要

目次



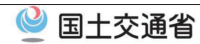
- 1. 人口減少時代のまちの現状
- 2. コンパクト・プラス・ネットワークの推進
- 3. 令和8年度 法改正概要

我が国の総人口の長期的推移

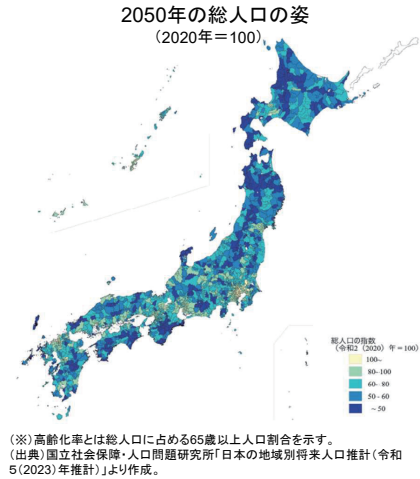


(出典)国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」(1974年)。
(注)ただし、1920年からは、総務省「国勢調査」、「人口推計年報」、「平成17年及び22年国勢調査結果による補間補正人口」、
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5年推計)」により追加。値は日本の総人口(外国人含む)。

地域別人口の将来の姿(2050年推計)



- 2020年比で東京都を除く46道府県で人口減少。11県では30%以上減少
約2割の市区町村では人口が半数未満に。
- 高齢化率(※)は全国で37.1%(2020年:28.6%)となり、25道県では40%を超える。



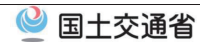
各圏域別総人口の姿

	2020年	2050年	増減率
北海道	522万人	382万人	▲26.8%
東北圏	861万人	589万人	▲31.6%
首都圏	4,446万人	4,113万人	▲7.5%
(うち東京都)	(1,405万人)	(1,440万人)	(+2.5%)
北陸圏	514万人	376万人	▲26.8%
中部圏	1,697万人	1,390万人	▲18.1%
近畿圏	2,054万人	1,650万人	▲19.7%
中国圏	725万人	557万人	▲23.2%
四国圏	370万人	260万人	▲29.7%
九州圏	1,278万人	1,013万人	▲20.7%
沖縄県	147万人	139万人	▲5.4%
国内総人口	12,615万人	10,469万人	▲17.0%

2050年に人口が30%以上減少する県 ※0は減少率

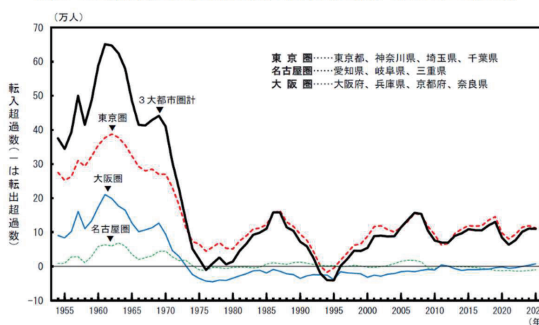
秋田県(▲42%)、青森県(▲39%)、岩手県(▲35%)、
高知県(▲35%)、長崎県(▲34%)、山形県(▲33%)、
徳島県(▲33%)、福島県(▲32%)、和歌山県(▲32%)、
山口県(▲31%)、新潟県(▲31%)

東京圏への人口の集中

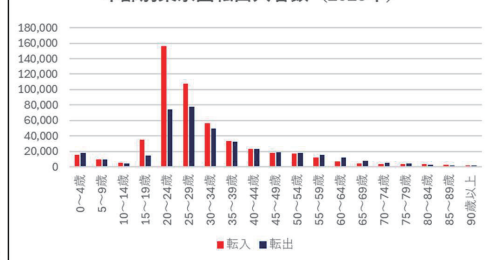


地方都市や主要な集落を今後とも維持するためには、一定程度の人口集積が不可欠。
しかしながら、現在、若者世代が東京圏に転入する傾向が続いている。
現在の20代は1学年120万人、東京圏以外居住者は100万人程度。このうち20代前半は
16万人(転出入差では8万人)が東京圏へ移転するインパクトは大きい。

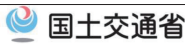
図6 3大都市圏の転入超過数の推移(日本人移動者)(1954年~2025年)



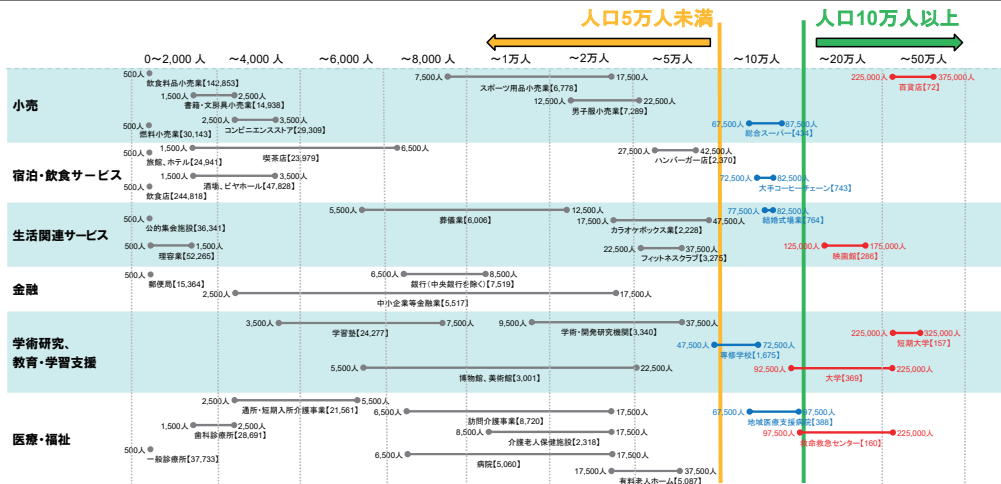
年齢別東京圏転入者数(2025年)



地方は本当に住みにくいのか？ ～人口集積と日常サービスの相関～

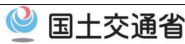


- 10万人以上の人口規模でないと(80%の確率で)立地されない施設は、百貨店、映画館、大学、救命医療センターなど。同じく、5万人以上(10万人未満)の人口規模でないと立地されない施設は、総合スーパー、大手コーヒーチェーン、結婚式場など。
- 一方で、ハンバーガー店、カラオケボックス、フィットネスクラブ、有料老人ホームなど、多くの施設は人口5万人未満の人口規模で(80%の確率で)立地される。



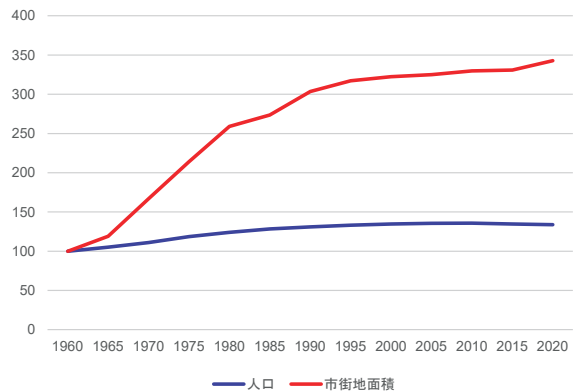
※2020年を対象とした「令和3年経済センサス・活動調査」より、人口規模別の各施設の50%から80%の立地確率を計算したもの
※三大都市圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県）を除く。【】内は、全国（三大都市圏を除く）の施設総数
（出典）総務省「令和3年経済センサス」、国土交通省「国土数値情報」、文部科学省「専修学校・各種学校一覧」、同「令和5年度全国大学一覧」、同「令和5年度全国短期大学一覧」、厚生労働省「地域医療支援病院について」、同「救命医療センター設置状況一覧」、マビオン「マビオン電話機（2024年8月30日時点）」、日本百貨店協会「百貨店店舗所在地」、スターバックスコーヒージャパンWEBサイトをもとに、国土交通省国土政策局作成

市街地面積の拡大



これから本格的な人口減少局面に入るが、一方で、市街地面積は1960年比で3.4倍に広くなり、しかも未だ拡大中（人口は1960年比で1.3倍）
現在の出生数は、67万人（2025年）で、第2次ベビーブーム世代のちょうど1／3。
この子供たちが大きくなった頃、これほどの市街地面積が必要か？これほどの市街地面積を維持しなければならないのか？

人口と市街地面積（DID地区）の推移
（1960年=100）

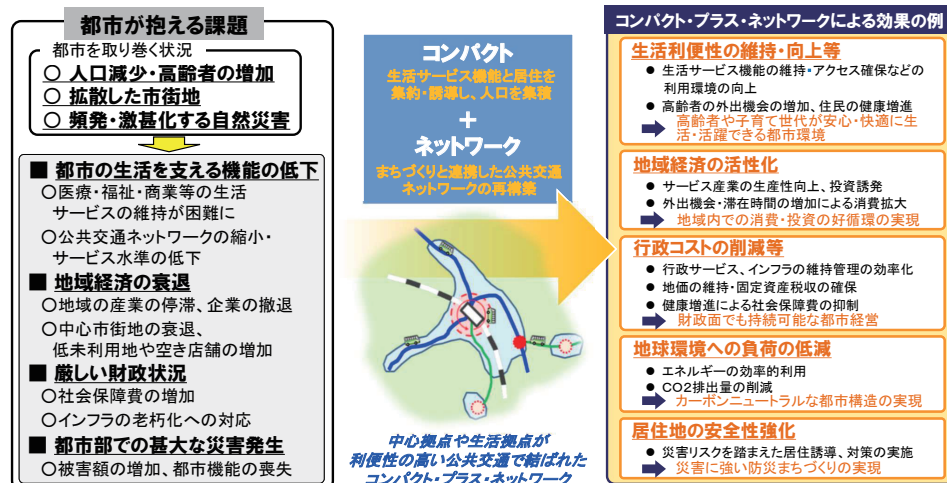


目次

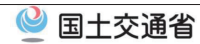
1. 人口減少時代のまちの現状
2. コンパクト・プラス・ネットワークの推進
3. 令和8年度 法改正概要

コンパクト・プラス・ネットワークのねらい

- 都市のコンパクト化は、縮退均衡を目指すものではなく、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、
- ・ 生活サービス機能維持や住民の健康増進など、**生活利便性の維持・向上**
 - ・ サービス産業の生産性向上による**地域経済の活性化**(地域の消費・投資の好循環の実現)
 - ・ 行政サービスの効率化等による**行政コストの削減**
 - ・ 災害リスクを踏まえた居住等の誘導や防災対策の実施による**居住地の安全性強化**
- などの**具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段**。



コンパクト・プラス・ネットワークに期待される効果

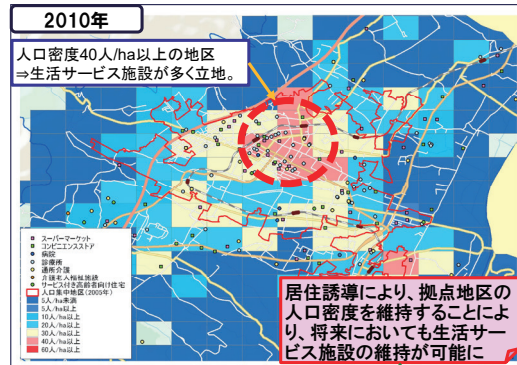
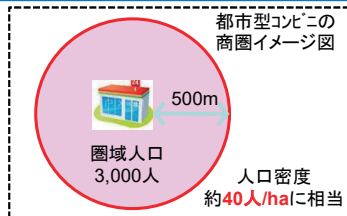


①生活サービスの維持

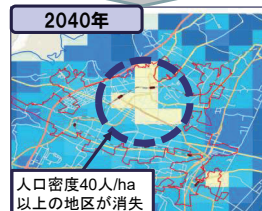
- 医療、商業等の生活サービス施設や公共交通の維持には、一定の人口集積が不可欠。
- 薄く広がった市街地を抱えたまま、今後、全市的に人口が減少すると、これらサービスの維持ができなくなり、日常生活を営むことが困難となり、地域経済が衰退するおそれ。

⇒コンパクト・プラス・ネットワークにより、居住を公共交通沿線や日常生活の拠点に緩やかに誘導し、人口集積を維持・増加させ居住と生活サービス施設との距離を短縮することにより、生活サービス施設の立地と経営を支え、市民の生活利便性を維持。

例えば都市型コンビニエンスストアの場合、
商圏距離：500m 商圏人口：3,000人が標準といわれている。
⇒これを人口密度に換算すると、約40人/ha
(出所)「すぐ応用できる商圏と売上高予測」市原実著、同友館



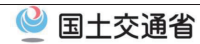
仮にコンパクト化に取り組まず、全市均等に人口が減少すると



施設の立地を支える商圏人口等が大きく減少し、全市的に生活サービス施設の存続が困難に

10

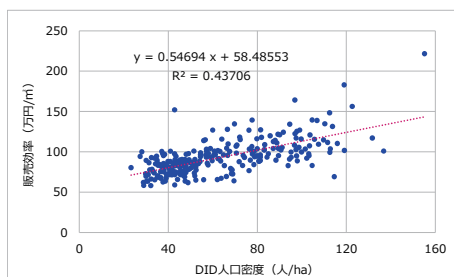
コンパクト・プラス・ネットワークに期待される効果



②集積の経済（生産性の向上）

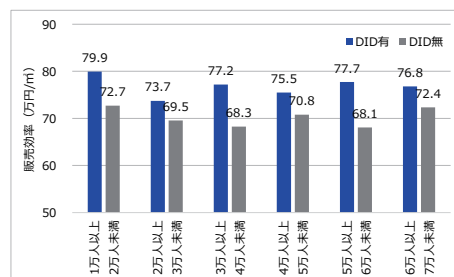
- 小売業においては、まちがコンパクトであるほど、居住地と商業施設の近接により利用頻度が高まり、集積のメリットが働くことで、売上の増加（効率的な営業）につながることが考えられる。
- ⇒DIDの人口密度が高いほど販売効率（売場面積当たりの販売額）が高い傾向がある。また、小規模都市では、DIDを有している方が販売効率が高い。

＜小売業の販売効率：10万人以上＞



○対象は、令和2年時点でDIDを有する人口10万人以上の都市（n=262）である。
○販売効率は、小売業の年間商品販売額を売場面積で除して算出している。
出典：令和2年国勢調査、令和3年経済センサス-活動調査

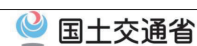
＜小売業の販売効率：1万人以上7万人未満＞



○対象は、令和2年時点で人口1万人以上7万人未満の都市（n=812）である。
※人口が1万人未満でDIDを有しているのは1都市のみであるため、1万人未満は対象としていない。また、DIDを有していない都市の最大人口規模が6万人台であることから、7万人未満の都市を対象としている。
○販売効率は、小売業の年間商品販売額を売場面積で除して算出している。
出典：令和2年国勢調査、令和3年経済センサス-活動調査

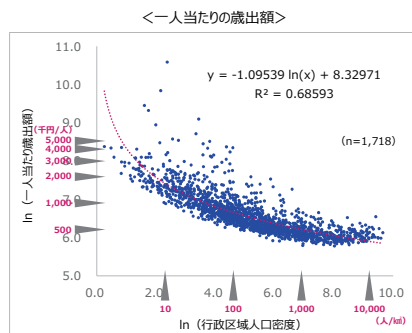
11

コンパクト・プラス・ネットワークに期待される効果

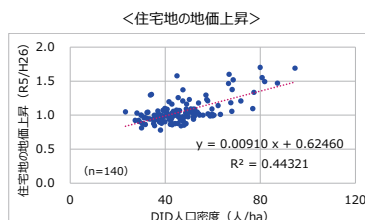
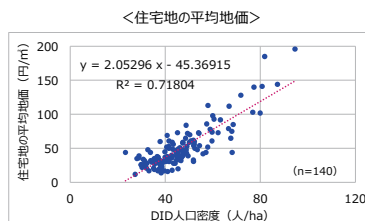


③行政コストの縮減と地価の維持・上昇

- コンパクトなまちでは、公共施設やインフラの維持・管理業務等の行政サービスが効率的となると考えられる。
- ➡DIDの人口密度が高いほど一人当たりの行政経費（歳出）が低い傾向が見られる。
- 人口が集積すると地価が向上し、固定資産税の増加につながると考えられる。
- ➡DIDの人口密度が高いほど固定資産税評価の基礎となる地価（地価公示）が高い。また、DIDの人口密度が高いほど地価上昇も大きい（下落が小さい）傾向がある。



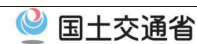
- 行政コスト（一人当たりの歳出額）は、市町村別決算状況をもとに、令和元年度から令和3年度の3年間の歳出平均値を人口で除して算出している。
 - 行政コスト（一人当たりの歳出額）及び行政区人口密度は、それぞれ対数で表示している。
- 出典：令和2年国勢調査、令和元年度・令和2年度・令和3年度市町村別決算状況調



- 対象は、三大都市圏を除く人口10万人以上の都市である。
 - 地価上昇は、同一地点の平成26年地価に対する令和5年地価の比を算出している。
- 出典：令和2年国勢調査、平成26年・令和5年地価公示

12

コンパクト・プラス・ネットワークのための計画制度



○立地適正化計画制度

都市の密度の維持に向けて、人口・土地利用・交通の現状及び将来の見通し等を踏まえ、都市機能と居住を集約・誘導するエリアを各市町村で設定する計画制度

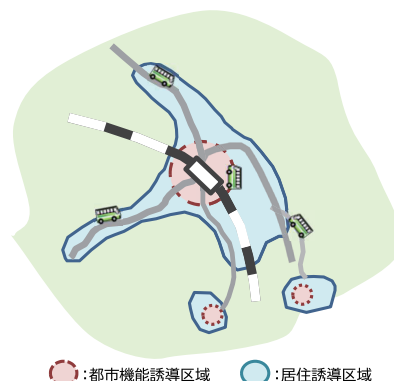
計画の内容

都市機能誘導区域 都市機能(福祉・医療・商業等)の立地促進を図るエリア

- ・交通結節点や公共交通によるアクセスの利便性が高い区域など、都市の拠点となるエリアを設定
- ・都市機能増進のために誘導する施設(誘導施設:福祉施設、医療・介護施設、子育て・教育施設、商業施設等)を計画に記載
- ・誘導施設について、区域外での立地や区域内での休廃止には届出が必要
- ・容積率緩和制度や税財政・金融上の支援により、誘導施設の立地を支援

居住誘導区域 居住を誘導し人口密度を維持するエリア

- ・交通ネットワークや将来の人口予想、災害リスク等を踏まえ、居住を誘導すべきエリアを設定
- ・区域外での一定規模以上の住宅開発には届出が必要



●: 都市機能誘導区域 ●: 居住誘導区域

※ その他、誘導を図るための取組や都市の防災に関する機能の確保に関する指針(防災指針)を記載

13

コンパクト・プラス・ネットワークに対するよくある誤解



縮退均衡

人口が減少する地方部の縮退均衡を目指す政策であり、地方経済がより衰退するのではないか？

一極集中

都市郊外部や農村部を切り捨て、都市の中心拠点（中心市街地やターミナル駅周辺等）の1箇所に全てを集約させる政策なのではないか？

全ての人口の集約

全ての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させる政策なのではないか？

強制的な集約

都市郊外部や農村部での居住を規制し、居住者（住宅）を強制的に移転させようとしているのではないか？

地域格差を生む

誘導区域外は放置され、居住誘導区域の内外で地価水準が大きく分かれ、格差が生じる。

再開発・タワマンの乱造

駅前や中心部の再開発やタワマン建設を推進し、そこに既存市街地の住民を集約しようとしているのではないか。

「密度の経済」の発揮

生活利便性の維持・向上を図りつつ、サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化を目指す。

多極型の都市構造

中心拠点だけでなく、旧町村の役場周辺等の生活拠点も含めた多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す。

全ての人口の集約を図るものではない

誘導により一定エリアで人口密度の維持・向上を目指す。が、都市郊外部や農村部についても、それぞれの地域特性に応じた居住環境を確保する。

誘導による政策

インセンティブを講じ、時間をかけながら居住や都市機能の誘導を進める。

急激な変動は生じない

誘導策による中長期的な取組であり、急激な変動は見込まれない。まちなかの地価の維持・上昇に加え、都市全体の地価水準の底上げ等の波及効果が期待される。

再開発・タワマンを前提としたものではない

再開発・タワマンを推奨して、そこに居住を強制的に集約するものではなく、地域特性に応じた居住環境を確保する。

14

コンパクト・プラス・ネットワークの進捗状況

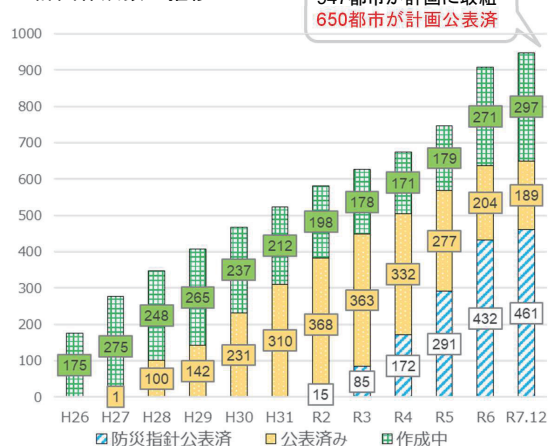


- 立地適正化計画については、令和7年12月末現在で、947都市において取組が進んでおり、650都市で既に計画を公表されている。令和12年度末までに1000都市策定の目標に向け、順調に取組が進んでいるところ。
- 計画が公表された都市においては、誘導区域内の都市機能・居住の増減状況が約2/3の都市で維持・増加しているなどの効果も。

立地適正化計画に関するKPIの状況

立地適正化計画作成数の目標：令和7年3月に600都市【達成】
：令和13年3月に1000都市

計画作成数の推移



都市機能誘導区域内に立地する施設数の占める割合が維持又は増加している市町村数の割合が2/3以上

評価時点	増加した都市	維持した都市	減少した都市	合計
R2.4.1	76都市 32.9%	75都市 32.5%	80都市 34.6%	231都市
R3.4.1	108都市 34.8%	88都市 28.4%	114都市 36.8%	310都市
R4.4.1	138都市 36.0%	122都市 31.9%	123都市 32.1%	383都市
R5.4.1	149都市 34.6%	125都市 29.0%	157都市 36.4%	431都市
R6.4.1	172都市 38.4%	132都市 29.5%	144都市 32.1%	448都市
R7.4.1	214都市 37.9%	135都市 23.9%	215都市 38.1%	564都市

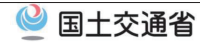
居住誘導区域内に居住している人口の占める割合が増加している市町村数の割合が2/3以上

評価時点	増加した都市	減少した都市	合計
R2.4.1	160都市 69.9%	69都市 30.1%	229都市
R3.4.1	220都市 71.4%	88都市 28.6%	308都市
R4.4.1	251都市 66.1%	129都市 33.9%	380都市
R5.4.1	274都市 63.9%	155都市 36.1%	429都市
R6.4.1	319都市 72.2%	123都市 27.8%	442都市
R7.4.1	391都市 69.3%	173都市 30.7%	564都市

約2/3の自治体において、都市機能・居住が維持・増加

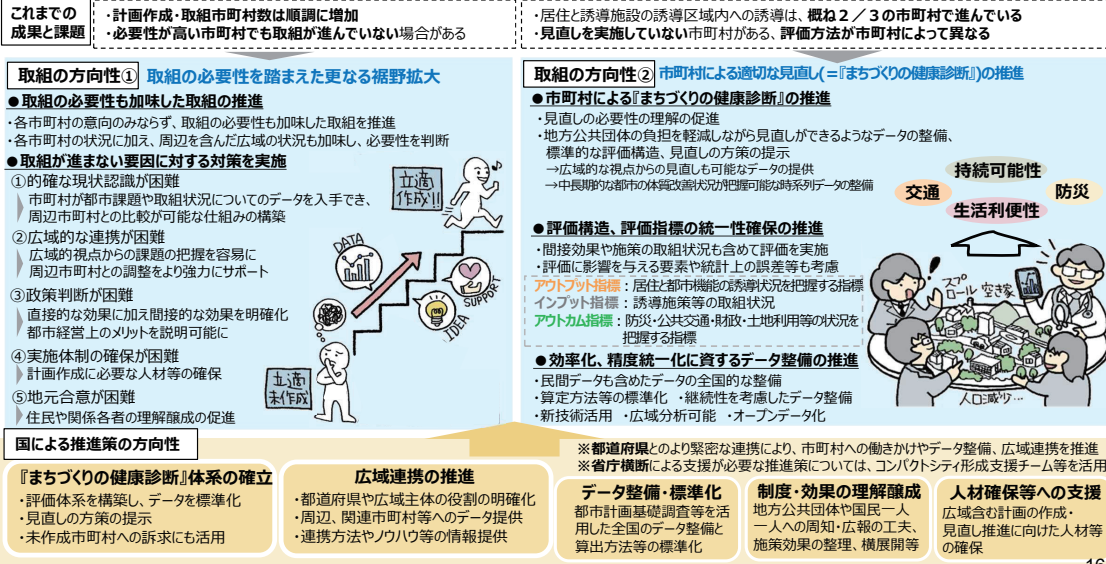
15

立地適正化計画の実効性向上に向けたあり方検討会 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）』～



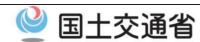
- 平成26年度から立地適正化計画に基づくコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりが進められてきている中、より実効性を発揮し、持続可能な都市構造の実現と都市経営の改善に寄与するよう、取組の裾野拡大と適切な見直し（評価と必要に応じた変更）を図っていくことが重要。
- 本検討会において、今後の取組の方向性や国、都道府県及び市町村において期待される取組をとりまとめ。

持続可能な都市構造の実現のため 立地適正化計画は『立適+』へ ～市町村による適切な見直し（＝『まちづくりの健康診断』）により、実効性をプラスした計画へ～



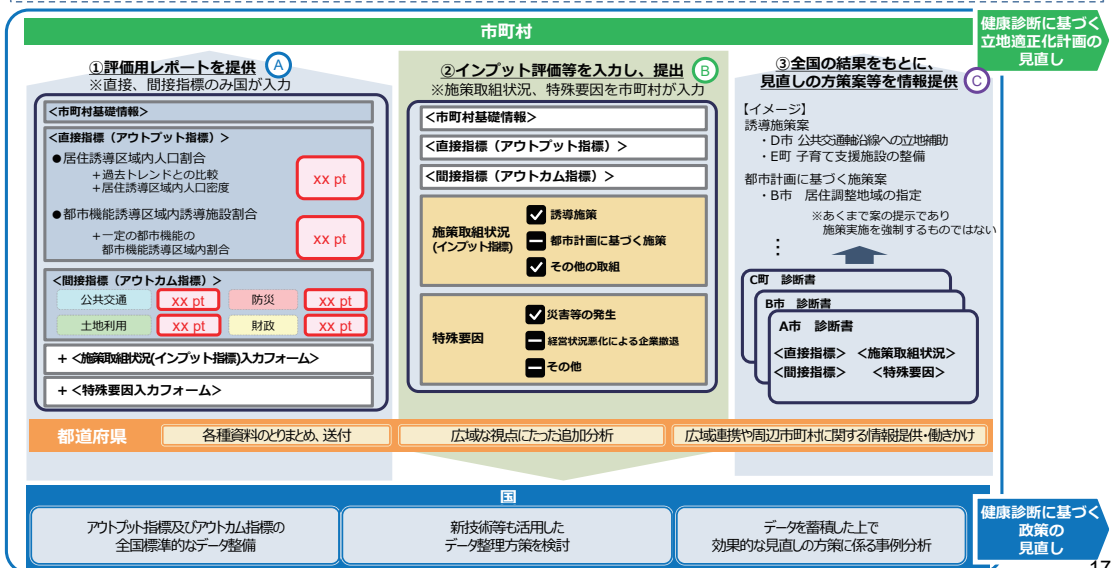
16

『まちづくりの健康診断』の推進



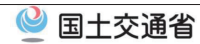
- 立地適正化計画の見直し（評価と必要に応じた変更）の取組主体は引き続き市町村が担う一方、国、都道府県も連携し協力を行うため、一連の取組を、『まちづくりの健康診断』として体系化

- 国はまちづくりの健康診断の実施にあたり、基礎的なデータ・直接指標・間接指標を記載した評価用レポートを整備し市町村へ提供
- 市町村は、評価用レポートを確認するとともに、施策取組状況（インプット評価等）や特殊要因を入力し、都道府県、国へ送付
- 国は市町村から受領したデータを蓄積し、都市特性等に応じた見直しの方策案等を市町村等へ提示
- 都道府県はまちづくりの健康診断を広域的な視点から確認し、広域連携の必要性や周辺市町村に関する情報提供を可能な範囲で実施

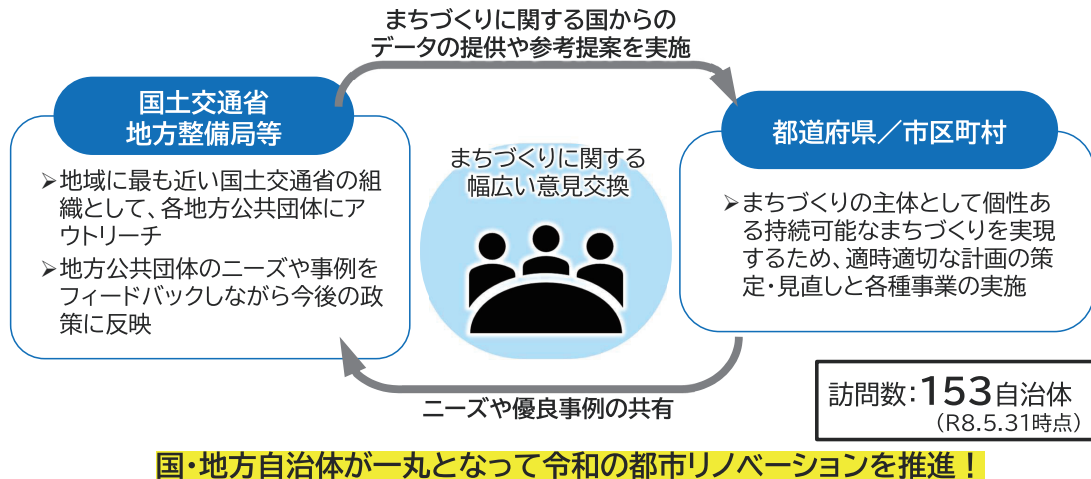


17

令和の都市リノベーション全国推進運動の概要

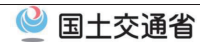


- まちづくり全般を丁寧に支援することで地方公共団体のまちづくりの底力の発揮につなげるため、「令和の都市(まち)リノベーション全国推進運動」を展開。
- 都市計画区域を有する地方公共団体を中心に、各地方整備局等が地方公共団体と積極的に意見交換する場を設け、まちづくりに関して国からの参考提案や支援制度の紹介を行う等、地方公共団体との対話等を通じて、連携環境の強化を図る。



18

コンパクト・プラス・ネットワーク形成支援チーム



コンパクト・プラス・ネットワーク形成支援チーム

- コンパクト・プラス・ネットワークの推進に当たっては、医療・福祉、地域公共交通、公共施設再編、中心市街地活性化などのまちづくりと密接に関係する様々な施策と連携し、整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的な取組として進めていくことが重要。
- まちづくりの主体である市町村において施策間連携による効果的な計画が作成されるよう、関係府省庁で構成する「コンパクト・プラス・ネットワーク形成支援チーム」を設置し、市町村の取組を省庁横断的に支援。現在12府省庁で構成され、2014年以降20回の会議を開催。

支援チームの主な取組

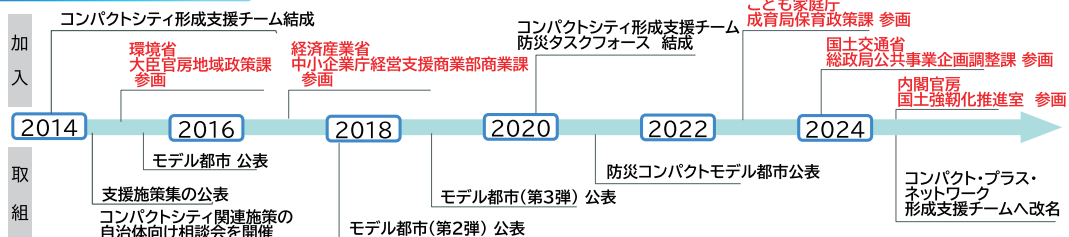
- 現場ニーズに即した支援施策の充実
- ✓ 関係府省庁において“横串”の視点での施策間連携を促進
- モデル都市の形成・横展開
- ✓ 人口規模やまちづくりの重点テーマ別に類型化し、具体的な効果・事例を目に見える形で提示
- 取組成果の「見える化」
- ✓ 市町村の取組の進捗や課題を関係府省庁が継続的にモニタリング・検証し、コンパクト・プラス・ネットワークの実効性を確保

支援チームメンバー (R7.4時点)

国土交通省(事務局)	内閣官房	こども家庭庁	復興庁	総務省	財務省
金融庁	文部科学省	厚生労働省	農林水産省	経済産業省	環境省

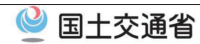


支援チームの主な変遷



19

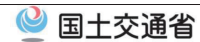
目次



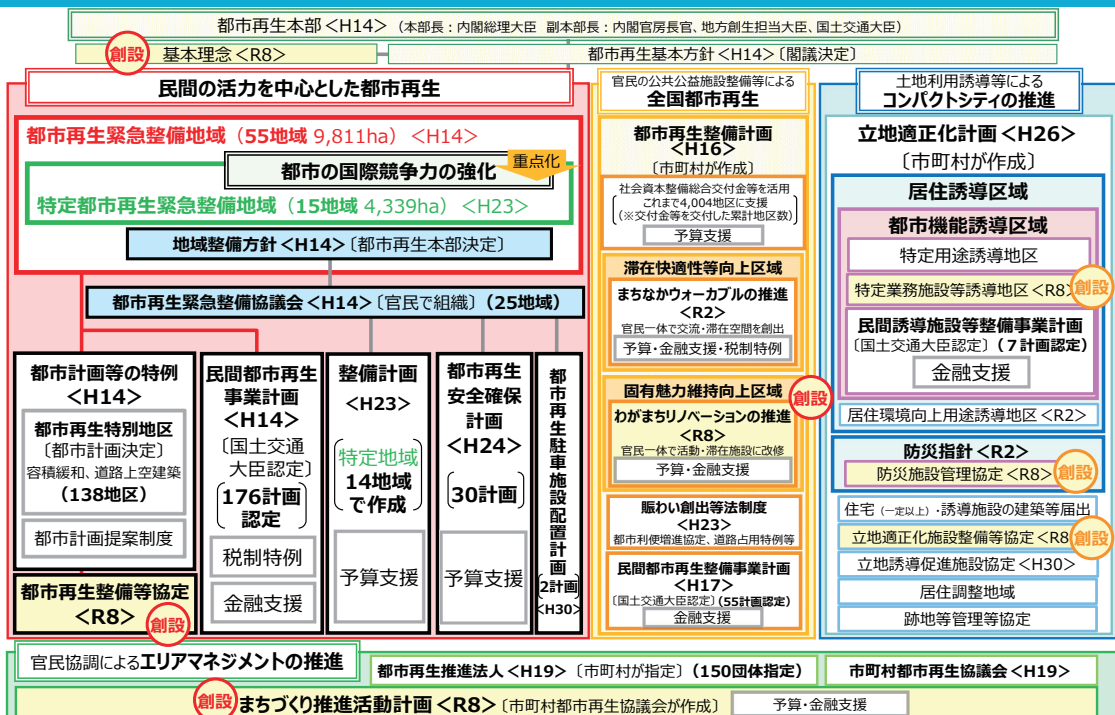
1. 人口減少時代のまちの現状
2. コンパクト・プラス・ネットワークの推進
3. 令和8年度 法改正概要

20

都市再生の制度に関する基本的な枠組み

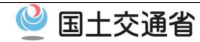


※数値は令和8年3月31日現在



21

都市のあり方をめぐる社会構造の変化



- ✓ 2002年に都市再生特別措置法を制定し、この間、都度、制度の見直しを図り、まちづくりに関する施策の充実を図ってきたところ。
- ✓ 他方で、都市再生特別措置法の制定から約四半世紀、立地適正化計画制度の導入から11年が経過し、以下に代表される社会構造の変化が生じている。

- 本格的な人口減少社会への突入

我が国の人口は2008年をピークに減少に転換。2050年には、2020年比で東京都を除く46道府県で人口減少が進むと予想。特に人口規模の小さい自治体では深刻な減少が予想され、2050年には、人口5万人規模の自治体で生産年齢人口・幼年人口がともに2020年比で約半減すると想定。



- 買物弱者の増加

地元小売業の廃業、公共交通や既存商店街の衰退等により、高齢者等を中心に食料品の購入や飲食に不便や苦勞を感じる、買物弱者等が全国的に増加。店舗まで500m以上かつ自動車利用困難な「食料品アクセス困難人口」は、65歳以上高齢者の4人に1人の割合であり、特に地方圏でその割合が高いが、三大都市圏でも増加傾向。



- 災害の激甚化・頻発化

これまでの約40年で大雨の回数が約1.5倍増加。国際機関の予測によると、2040～2050年頃には気温は2℃程度上昇し、洪水発生頻度は約2倍に増加すると想定。



- SDGsへの関心の高まり

2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標として2015年に採択された後、環境や社会課題への取組が、国や企業が果たすべき社会的責任として認知が広がり、年々重視されている。



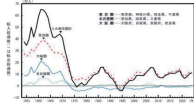
- テレワーク・二地域居住等による働き方の多様化

コロナ禍を契機にテレワークの導入が進み、約3分の1の雇用型就業者の勤務先にテレワーク制度等が導入されている。また、U/Iターンを含めた若者・子育て世帯を中心とする二地域居住への関心が高まるなど「働き方」や「住まい方」に大きな変化が生じている。



- 若者の地方離れ

2023年の東京圏の転入超過数は11.5万人。「仕事・進学先が少ない」「まちなかの魅力が乏しい」ことが転出の理由として想定。この四半世紀、継続的に若年層が東京圏へ転入し続けており、若者の地方離れの影響は深刻化。



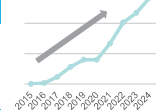
- 空き家の増加

空き家の総数は、この10年で約1.1倍(820万戸→900万戸)に増加。種類別の内訳では、賃貸用又は売却用の住宅等を除いたその他の住宅(使用目的のない空き家)がこの10年で約1.2倍に増加(386万戸)。



- 建設費の高騰

工事費単価(事務所)は、全国的に上昇傾向にあるが、特に東京における上昇が顕著であり、2015年から2023年にかけては約57%上昇。消費者物価指数と比較しても、全国、東京ともに工事費単価の上昇率が大きい。



- ウェルビーイングへの注目

国際機関において、幸福度指標の作成を通じて幸福の全体図を描き出そうとする試みが進められている中、我が国においても、「人々の幸福度・効用など、社会のゆたかさや生活の質を表す指標群の作成に向け検討を行い、政策立案への活用を目指す」とされた。



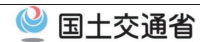
- インバウンドの増加

2012年以降のビザの戦略的な緩和により、訪日外国人市場が急拡大。2024年には過去最高となる訪日外国人による旅行者数3,687万人、消費額8.1兆円を達成。一方で、三大都市圏を中心に需要の偏在がみられ、地方誘客が求められる状況。



22

地方都市の課題 ～仕事・進学先、まちなかの魅力～

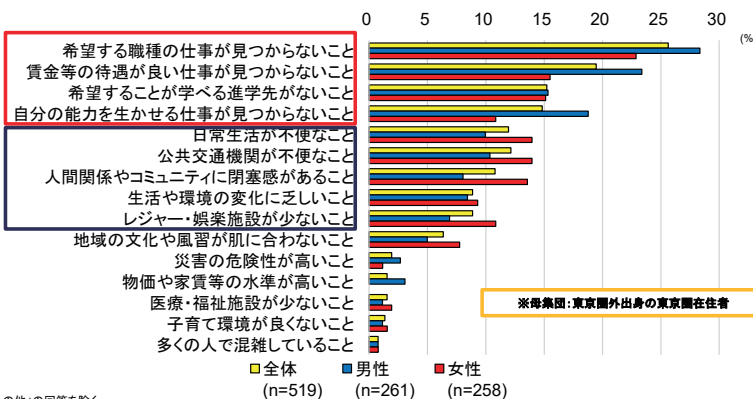


- 地方都市から人々が転出する理由として、「仕事・進学先が少ない」「まちなかの魅力が乏しい」ことがあげられている。

Q あなたが地元に残らずに移住することを選択した背景となった事情として、あなたの地元にあてはまるものを全てお選びください。

仕事(雇用)
・教育

生活の利便性
・意識



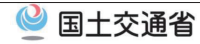
※「その他」の回答を除く。

※出身地:15歳になるまでの間で最も長く過ごした地域。

出典:国土政策局「企業等の東京一極集中に係る基本調査(市民向け国際アンケート)」(2020.11速報)より都市局作成

23

【第221回国会提出】都市再生特別措置法等の一部を改正する法律



背景・必要性

- 地方部を中心に人口減少が進む中、仕事やまちなかの魅力の不足による若者の地方離れの深刻化などにより、地方都市等の生活サービス機能の維持は一層困難に
※その他、災害に強い地域づくり、市街地整備事業における所有者不明土地対策などの課題も存在
- 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」を進める必要

法律の概要

1. 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

① まちなかでの業務施設等の立地促進

- 【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法、広活法】
- 立地適正化計画に**特定業務施設等(オフィス、インキュベーション施設、集客施設等)**の誘導を位置づけ、用途・容積率の緩和や制度の創設や施設整備への金融支援を実施<予算>



② 広域連携による都市圏での高次都市機能等の確保

【都市再生特別措置法】

- 都道府県に、立地適正化計画に関する**市町村間の調整権限**を付与

③ 都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業の推進

【都市再開発法、土地収用法、都市再生特別措置法】

- 特定業務施設等誘導地区での市街地再開発事業の施行等を可能とするとともに、施行者による所有者不明土地管理人の選任請求の明確化等により、**市街地整備事業の円滑な施行を確保**
- 民間都市再生事業計画の**大臣認定の申請期限を令和14年3月31日まで延長**

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

① 民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりの促進

【都市再生特別措置法】

- 民間の公共貢献のインセンティブの確保と合わせた**公共公益施設の整備・管理に関する協定制**を創設<税制・予算>



② 適切かつ持続的なエリアマネジメント活動の確保

【都市再生特別措置法、都市開発資金法】

- **エリアマネジメント活動に関する計画制度**を創設し、計画に基づく業務に対する無利子貸付けや活動拠点となる施設整備への金融支援、道路・公園の利活用の円滑化等を実施<予算>

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

① 地域の大切な資産のリノベーションや活用等の促進

【都市再生特別措置法】

- 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**を位置づけ、地域の核となる建築物をリノベーション・活用するための制度等を創設<予算>



② 地域の個性を引き継ぐ歴史まちづくりの拡充

【歴史まちづくり法】

- **歴史まちづくり計画の作成に必要な文化財**、市町村の指定文化財等にも**拡大**<予算>

③ 良好な景観形成に向けた取組の充実

【景観法】

- 所有者との協定に基づく建造物改修・活用等により**良好な景観再生を図る制度**を創設
- 都道府県に、広域景観基本方針の策定や、景観計画に関する**市町村間の調整権限**を付与

4. 都市の安全確保

① より安全な市街地への居住の誘導

【都市再生特別措置法】

- 立地適正化計画について、**居住誘導区域から災害危険区域を全て除外**



② 災害時における居住者、来街者の安全確保

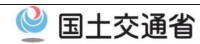
【都市再生特別措置法】

- 立地適正化計画の防災指針に、**業務施設等の利用者の安全確保**を位置づけ
- 防災指針に位置付けた**防災施設(備蓄倉庫等)の維持管理に関する協定制**を創設

【施行期日】 公布の日(令和8年5月27日)から6月以内施行 ※1. ③のうち一部の規定は公布の日から1年以内施行

24

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律 改正事項



1. 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

- ① まちなかでの業務施設等の立地促進
- ② 広域連携による都市圏での高次都市機能等の確保
- ③ 都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業の推進

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

- ① 地域の大切な資産のリノベーションや活用等の促進
- ② 地域の個性を引き継ぐ歴史まちづくりの拡充
- ③ 良好な景観形成に向けた取組の充実

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

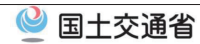
- ① 民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりの促進
- ② 適切かつ持続的なエリアマネジメント活動の確保

4. 都市の安全確保

- ① より安全な市街地への居住の誘導
- ② 災害時における居住者、来街者の安全確保

25

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律 改正事項



1. 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

- ① まちなかでの業務施設等の立地促進
- ② 広域連携による都市圏での高次都市機能等の確保
- ③ 都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業の推進

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

- ① 地域の大切な資産のリノベーションや活用等の促進
- ② 地域の個性を引き継ぐ歴史まちづくりの拡充
- ③ 良好な景観形成に向けた取組の充実

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

- ① 民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりの促進
- ② 適切かつ持続的なエリアマネジメント活動の確保

4. 都市の安全確保

- ① より安全な市街地への居住の誘導
- ② 災害時における居住者、来街者の安全確保

26

改正事項
1①

都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

改正のポイント

- 地方部を中心に、人口減少が急速に進み、若者の地方離れが深刻化。民間投資の呼び込みによる地域の活性化に向け、地域の稼ぐ力の強化が急務。
- このため、これまで生活関連サービスの誘導を図ってきた立地適正化計画に、インキュベーション施設等の業務支援施設やスタジアム等の集客施設を新たに位置づけ、まちなかへの集積を促進。

① まちなかでの業務施設等の立地促進 【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法、広活法】

- 立地適正化計画に記載できる事項に、特定業務施設等の誘導に関する事項を追加。

— 特定業務施設等の類型 —

業務施設

オフィス、
地場産業関連工場 等
→群馬県前橋市
既存建築物のリノベーション
により働く場を創出



業務支援施設

インキュベーション施設、
コワーキングスペース
等
→新潟県長岡市
様々な分野の人が集い、交流し、
活動する、開かれた場を形成



集客施設

ホテル、スタジアム・
アリーナ、観光施設 等
→長崎県長崎市
市内中心部にアリーナ・ホテル等
を併設したスタジアムを整備し
にぎわい創出と地域活性化に貢献



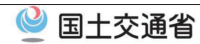
- 地域の活性化に繋がる施設のまちなかへの集積を促進するため、次の支援措置を実施。
 - ① 新たな都市計画(地域地区)として、特定業務施設等誘導地区を創設し、用途・容積率規制を緩和
 - ② まちなかの業務施設立地への財政支援 <予算>
 - ③ 民間都市機構による金融支援 <予算>

【対象】・民間事業者による、誘導対象の特定業務施設等の整備

・広活法に基づき都道府県が作成した広域的地域活性化基盤整備計画に位置付けられた拠点施設の整備

27

特定業務施設等の誘導を先進的に行っている事例



- 人口減少による担い手不足や若者の地方離れ等が深刻化する中、業務施設や業務支援施設、集客施設の中心部への誘導を先行的に実施している市町村においては、オフィス等の進出増加や地域の『稼ぐ力』を生み出す若い企業の創業、転出超過の削減等の効果を実現。

業務支援施設の誘導を行った例

●長岡市 ～イノベーション創発を促す施設の集積による地域の『稼ぐ力』の創出～

- ✓ 日本初「イノベーション地区」創設を目指して、産業を中心とする都市機能の集積をまちなかで推進。同市は、2023年にもつくりラボや起業・創業支援拠点等の機能を有するミライエ長岡を開業。同施設を地域の『稼ぐ力』の源となるイノベーション創発の拠点として、地元の大学・高専の持つ専門性を活かした学生起業家、大学発ベンチャー等が続々誕生。
- ✓ また、2021年1月にUSEN-NEXT HOLDINGS と協定を締結し、サテライトオフィスを開業する等、長岡で暮らしながら首都圏の企業にリモートワークで勤める新しい働き方を推進。東京圏を中心とする73企業がこの取組に賛同し参画。

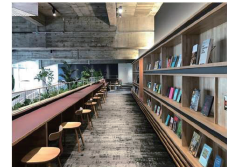


さまざまな分野の人が集い、交流し、活動する、開かれた場を形成

業務施設の誘導を行った例

●前橋市 ～働く場所の確保を通じた職住近接による居住者利便の向上～

- ✓ かつて中心市街地のにぎわいが喪失し、シャッター街となっていたが、2016年の民間団体「太陽の会」の組織をきっかけに、官民連携のまちづくりを推進。2019年には官民の指標となる「前橋市アーバンデザイン」を策定。
- ✓ 遊休不動産の活用や、起業支援等のソフト施策により、アーバンデザイン策定後、まちなかエリアへのオフィス等の進出が増加し、従業員数は5年間で約1,000人増を達成。



既存建築物のリノベーションにより働く場を創出

集客施設の誘導を行った例

●長崎市 ～住民や来訪者にも選ばれる『賑わいのある地方』の実現～

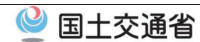
- ✓ 都市中心部に位置する工場跡地において、地元大手のジャパネットホールディングスが主導するプロジェクトにより、サッカースタジアムを中心とする複合集客施設が2024年10月に開業。市は用途規制の変更等による立地支援等により参画。
- ✓ また、同市では、長崎駅直結の環境にMICE施設を2021年11月に開業。駅直結かつ大手外資系ホテルチェーンが立地するアクセスを生かし、様々な国際会議を開催。
- ✓ これらの取組により、令和6年度には転出超過を前年度比1502人(約6割)削減。



スタジアムにはアリーナ・ホテル・オフィス・商業施設を併設し、事業の安定と収益の多角化に貢献

28

まちなかの業務施設立地への財政支援



R8予算額
都市構造再編集中支援事業
70,660百万円(1.01倍)等

- 地域におけるまちなかの産業に係る環境整備を促進することにより、まちなかでの産業振興や雇用機会の創出による都市再生を図るとともに、昼間も含めた都市の滞在者の増加に寄与し、居住人口の誘導・都市機能の集積と併せて自立的・持続的なコンパクト・プラス・ネットワークを推進する。

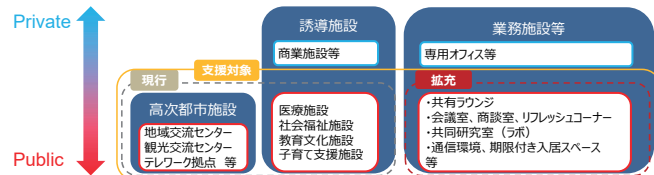
基幹事業「地域産業支援施設」を創設する。

地域産業支援施設：都市機能誘導区域に誘導施設として位置づけられた業務施設等の来訪者・従事者が共同で利用するスペース等（共有ラウンジ、会議室、商談室、リフレッシュコーナー、共同研究室（ラボ）、通信環境、期限付き入居スペース）

<要件>

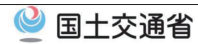
- 業務施設等が誘導施設として位置づけられた都市機能誘導区域内であり、当該業務施設等に関連した施設であること
- 次の①、②のいずれかに該当すること
 - ① 広域的な立地適正化の方針※において業務施設等を誘導すべきエリアとして位置づけられていること
 - ※ 都道府県が作成したもの又は当該都道府県と市町村が共同で作成したものに限る
 - ※ 令和10年度末までに位置付けられることが確実である場合を含む
 - ただし、三大都市圏域（首都圏整備法に定められた既成市街地及び近郊整備地帯、近畿圏整備法に定められた既成都市区域及び近郊整備区域、中部圏開発整備法に定められた都市整備区域をいう）の政令市及び特別区を除く
 - ② 業務施設等がインキュベーション施設である場合、当該市町村に立地する大学等と連携して設置される施設であること

- 実施主体：
市町村、民間事業者（間接補助）等
- 支援対象：
・共有ラウンジ、会議室、商談室、リフレッシュコーナー、共同研究室（ラボ）、通信環境、期限付き入居スペース等



29

まちなかの業務施設立地への金融支援



【拡充内容】

民間都市開発推進機構の「まち再生出資及び共同型都市再構築事業」において、都市機能誘導区域内※1において施行される国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業について、**事業規模要件を緩和するとともに、業務施設等の整備費を支援対象経費に追加。**

※1 広域的な立地適正化の方針において業務施設等を誘導すべきエリアとして位置付けられていることが要件

<まち再生出資（出資）>

（拡充後）

○事業区域面積：

都市機能誘導区域は0.1ha以上、但し誘導施設整備事業及び**業務施設等の整備事業**については500㎡以上

○支援対象費用：①②③の一番少ない額

①「公共施設等整備費」※

②「総事業費の50%」、③「資本の額の50%」

※都市機能誘導区域内にあっては、誘導施設及び**業務施設等の整備費**を上積み可能

<支援対象イメージ>

※業務施設等：

- ・業務施設：オフィス、工場、工房等
- ・業務支援施設：インキュベーション施設等
- ・集客施設：宿泊施設、アリーナ等

<業務施設等イメージ（オフィス、インキュベーション施設等）>



茨城県つくば市
「つくばセンタービル (co-en)」

つくば市の中心市街地に、多様な働き方と、チャレンジする人を応援し、交流を生み出すハブとなる場として、コワーキングスペースを整備。



新潟県長岡市
「ミライエ長岡」

長岡市の中心市街地に、入居企業の新規事業開発と新たな価値の創出を目指すインキュベーション機能を備える施設を整備。

<共同型都市再構築業務（共同施工（長期割賦で代金返済））>

（拡充後）

○事業の延床面積：

都市機能誘導区域は1000㎡以上、但し誘導施設整備事業及び**業務施設等整備事業**については制限なし

○支援対象費用：①②のいずれか少ない額

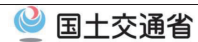
①「公共施設等整備費」※

②「総事業費の50%」

※都市機能誘導区域内にあっては、誘導施設及び**業務施設等整備費**を上積み可能

30

【改正事項】市町村域を越えた広域連携の強力な推進



課題認識

- ・ 小規模市町村など予算的・人材的な理由で施設整備や維持管理の負担が課題となっている。その解決策として、複数市町村が都市機能を一定の役割分担の下で連携・整備し、運営を図ることが重要。
- ・ 他方、既に広域的な立地適正化の方針を策定した先行事例（8事例）も存在する一方で、他の地域においては、市町村間での調整が行われていない場合や市町村間の合意形成が難航する場合も少なくないのが現状。

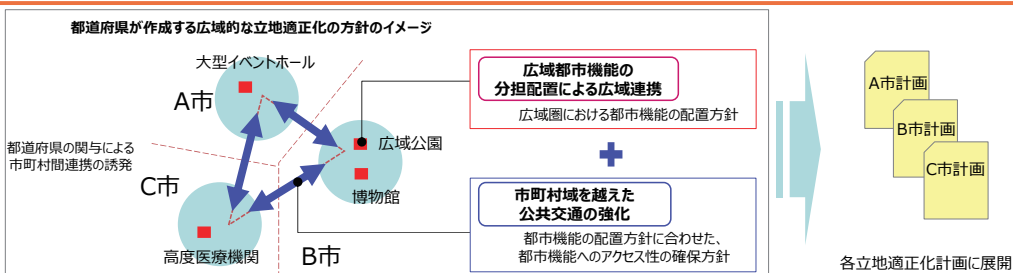
8事例

- 中播磨圏域の立地適正化の方針（H29.3） 姫路市、たつの市、太子町、福崎町
- 三三三圏域広域立地適正化に関する基本方針（H29.4） 三条市、燕市
- 館林都市圏広域立地適正化に関する基本方針（H29.5） 館林市、板倉町、明和町、千代田町、邑楽町
- 東北地域の広域的な立地適正化の方針（H29.11） 堺市、泉大津市、和泉市、高石市、志岡町
- 柳井広域都市圏広域立地適正化に関する基本方針（R4.3） 柳井市、田布施町、平生町
- 下北半島都市圏広域的な立地適正化の方針（R5.8） むつ市、横浜町、大間町、東通村、風間浦村、佐井村
- 長万部・黒松内圏域広域的な立地適正化の方針（R7.3） 長万部町、黒松内町
- 北村山圏域広域立地適正化の方針（R7.5） 村山市、東根市、尾花沢市、大石田町

改正事項

都道府県に、立地適正化計画に関する**市町村間の調整権限を明確化**し、以下を法律に規定。

- ①都道府県が、**市町村からの求めに応じ**、高度医療機関の立地等について、**市町村相互間における必要な調整を行うこと**
- ②複数市町村の区域にわたる都市計画区域に係る計画を作成するときは、**都道府県に対して意見聴取を行うこと**



31

中播磨圏域(姫路市、たつの市、太子町、福崎町)における立地適正化の方針



(中播磨圏域の立地適正化の方針)
平成29年3月27日

広域連携 複数自治体による広域的な立地適正化の方針の策定

背景・課題

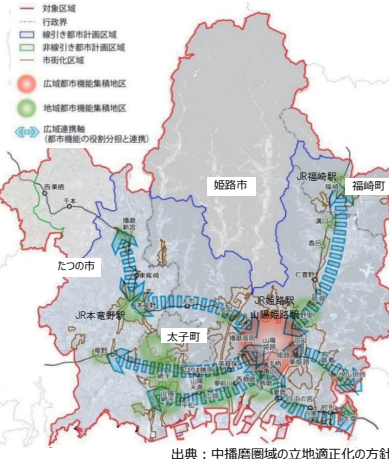
- 人口減少・高齢化を背景に、鉄道路線を軸として沿線自治体が必要な都市機能を分担・連携することの必要性が増大。
- 平成27年以降、沿線自治体や交通事業者からなる勉強会・協議会を設立し、各都市の役割分担や連携のあり方について検討。

- 広域的な都市機能の集積を図るべき地区を姫路駅周辺、その他の地域的な都市機能の集積を図るべき地区を各拠点に設定し、公共交通の利便性や現状の施設立地状況を踏まえつつ、高次都市機能増進施設の役割分担を整理し、公共交通事業者も参加して広域方針を作成。
- 公共交通事業者と協力して今後の公共交通の利活用促進を目指しつつ、広域方針と整合した立地適正化計画を各市町ごとに作成。

立地適正化計画及び地域公共交通網形成計画※の策定状況

都市名	立地適正化計画	地域公共交通計画
姫路市	H30.3	R3.7
たつの市	H29.3	H29.3
太子町	H30.7	R6.3
福崎町	H29.3	H30.3

※現在の地域公共交通計画



出典：中播磨圏域の立地適正化の方針

役割分担 都市機能の役割分担と連携 (都市機能集積地区の位置づけ)

広域都市機能集積地区 (姫路駅周辺)

姫路駅前に大規模店舗、医療系専門学校を誘致、民間病院と公営病院を統合等により、高度で多様な都市機能の強化を図るとともに、国際競争力の強化や県を代表する顔としてふさわしい風格のある都市空間の形成を図る。

地域都市機能集積地区

広域都市機能集積地区と連携しつつ、広域行政機関 (国県機関)、高度医療施設、大規模商業施設等の高度な都市機能を役割分担し、維持・充実を図る。
また、他の地区との距離を勘案した配置や、連携による相互補充についても考慮する。

高次都市機能増進施設の設置及び役割分担

分野	高次都市機能	役割分担
医療機関	三次救急医療機関 (救命救急センター) 二次救急医療機関	姫路市 姫路市・たつの市
教育機関	大学 短期大学 専門学校 総合公園	姫路市・福崎町 姫路市 姫路市・たつの市・太子町
スポーツ施設等	総合公園	姫路市
商業施設	百貨店、大型SC等	姫路市・たつの市

役割分担 公共交通利便性の高い区域への居住推進

- 鉄道駅周辺に集積する広域・地域都市機能の利便性を活かした居住の推進を図る。
- 鉄道駅からの徒歩圏や、鉄道駅にバス利用でアクセス可能な圏域を基本として、各市町が居住誘導区域を設定。

姫路市 (姫路駅周辺)

姫路市 (新町駅、野里駅、網干駅、山陽網干駅、広畑駅、夢前川駅、はま井駅等)
たつの市 (本意野駅、市役所周辺、竜野駅等)
太子町 (役場周辺)
福崎町 (福崎駅、役場周辺)

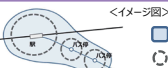
周辺都市との公共交通施策の連携

福崎町地域公共交通網形成計画

姫路市と連携し、公共交通空白地で新たなバス路線を運行することで、福崎町、姫路市の双方にある移動・通勤等需要や、潜在的な利用者の創出を図る。

広域での地域公共交通網形成計画

2市2町での広域的な交通の方針の作成に向け調整中



IV. 令和8年度 都市局関係予算 主な新規・拡充事項等

1. コンパクト・プラス・ネットワークの強化

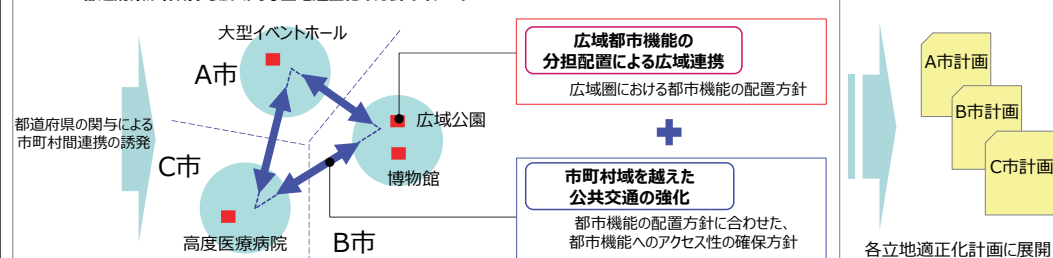
(1) 市町村域を越えた広域連携の強力な推進

立地適正化計画の実効性を一層高めるためには、各市町村がそれぞれの域内で取組を行うのみならず、市町村域を越えた広域的な取組を進めていくことが重要である。一方で、広域連携を進めるに当たっては市町村間での合意形成にハードルがあるため、これを克服するための取組を国として推進する。更に、都道府県が積極的に関与する広域的な立地適正化の取組に対する支援を強化する。

広域的な立地適正化の取組の更なる推進

- EBPMアクションプラン2025に基づく広域連携まちづくりの効果・課題を検証・分析し、市町村域を越えた広域連携まちづくりを推進する。
- 持続可能な都市構造の実現に向けて、CO2排出量の状況および業務施設等が持つ役割を分析し、その成果をまちづくりの健康診断等で展開することで、広域における立地適正化計画の高質化や広域連携の強力な推進につなげる。【先導的まちづくり調査】
- 広域連携を推進するため、都道府県による「広域的な立地適正化の方針」の作成に対する支援を実施する。
【コンパクト・プラス・ネットワーク関係経費】
- 広域連携による誘導施設の整備、地域生活拠点での事業実施の要件に、複数市町村に加え、都道府県が作成主体となっている「広域的な立地適正化の方針」を追加する。
【都市構造再編集集中支援事業、都市再生整備計画事業、まちなかウォーク推進事業、都市・地域交通戦略推進事業】

都道府県が作成する広域的な立地適正化の方針のイメージ



改正事項
1③

都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化



改正のポイント

- 特定業務施設等を誘導するため特定業務施設等誘導地区での市街地再開発事業の施行等を可能とするとともに、事業環境の複雑化・多様化などに対応して、所有者不明土地管理人の選任請求の明確化等により、市街地整備事業の円滑な施行を確保。
- また、民間都市再生事業計画の大臣認定の申請期限を延長し、地域における都市機能の集積・更新等を一層推進。

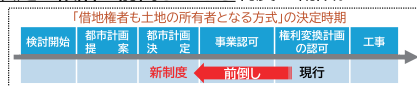
③ 都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業の推進

【都市再開発法、土地区画整理法】

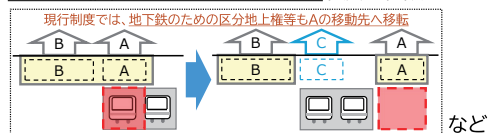
- 特定業務施設等の誘導を進めるため市街地再開発事業の施行区域に特定業務施設等誘導地区を追加。
- 所有者不明土地対策として次の措置を実施。
 - ① 事業施行者が所有者不明土地管理人等の選任請求(民法)の主体と認められることを法律に明確化
 - ② 公示送達制度について所有者の氏名が不明な場合にも利用可能であることを法律に明確化
 - ③ 市街地再開発促進区域内の事業施行時において、区分所有法と同様に、地権者同意の対象から裁判所の認定のあった所在等不明者を除外

公示送達制度:書面送付先(住所)が不明の場合に公示で代替する制度。都市再開発法等に規定。
市街地再開発促進区域:法律により市街地再開発事業施行の努力義務が課せられる地域。
市街地再開発事業:耐火建築物の割合が低く、道路等の公共施設が少なく、土地利用が細分化されているなど、土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献する地区を対象とする法定事業。
土地区画整理事業:道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。

- 借地権者も土地の所有者(共有者)となる方式の市街地再開発事業について、当該方式の決定時期を都市計画決定の段階に前倒しできる制度の創設。



- 土地区画整理事業の施行地区に設定されている公共公益施設のための区分地上権等について、事業施行によって移転することがないとする制度の創設。

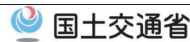


【都市再生特別措置法】

- 都市再生緊急整備地域(全国:55地域)において、民間都市機構による金融支援や税制上の特例措置の対象となる、民間都市再生事業計画(民間都市再生プロジェクト)の大臣認定の申請期限を令和14年3月31日まで延長。

34

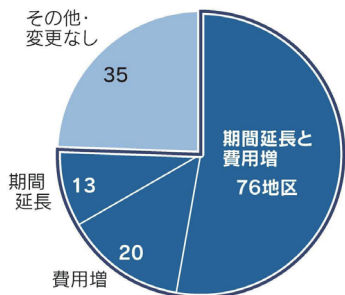
市街地再開発事業の遅れ・増額の状況(報道状況)



- 近年、市街地再開発事業について、事業期間の長期化や事業費の増加が課題となっており、報道等もなされている。

全国で市街地再開発の計画見直しが続いている。日本経済新聞の調査で、進行中の事業のうち、8割弱で完了時期の延期や費用の増加が起きていることがわかった。見直した計画の平均で期間は2.7年延び、費用は2割膨らんでいる。資材価格が上昇し、人手不足も響く。再開は国や自治体からの補助金も充てられており、計画変更は公的負担の増加につながる。

期間や費用が増えた計画が8割弱に



(注) 2024年11月時点で進行中の144地区
(出所) 事業計画の変更状況を集計

大幅な見直しは東京都顕著だ。12年に都が事業計画を認可した後楽園駅前の再開は複数の大型ビルを建てた。工期を5回見直し、事業完了時期が25年12月と当初より6年半近く遅れる見通しだ。事業費は約1360億円と約8割増えている。補助金は約275億円と同3.5倍に膨らんだ。

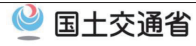
3月に既存建物の解体工事が始まった板橋駅西口の再開は、すでに計画を2回変更している。完成は29年秋と当初から3年以上遅れる見通しだ。工事を請け負う建設業者の減少で工事単価は急上昇しており、「常に計画見直しの議論を進めている状態だ」(再開組合)という。

計画遅れが長期にわたる再開もある		
自治体 地区名	事業完了時期 延長期間	要因
名古屋市	2028年3月	建物の設計変更
鳴海駅前	18年	
横浜市	25年3月	事業主体の変更
横浜山下町	15年	
福島県郡山市	26年6月	デベロッパーの変更
郡山駅前1丁目	12年	
さいたま市	27年度	地権者との合意形成に遅れ
浦和駅西口南高砂	8年	
水戸市	28年3月	資材高による設計変更
水戸駅前	7年	
文京区	25年12月	駅接続工事の協議
春日・後楽園駅前	6.4年	
福岡県久留米市	28年3月	地盤状況による計画変更
JR久留米駅前	4年	
大分市	29年3月	人手不足による工期延長
末広町1丁目	2年	
静岡県三島市	29年3月	資材・労務費などの上昇
三島駅南口	1.5年	
山口市	26年2月	工事請負業者の選定
新山口駅北	1.5年	
兵庫県三田市	28年6月	建設業の働き方改革
三田駅前	10カ月	

※日本経済新聞令和7(2025)年3月15日掲載記事から抜粋

35

市街地整備事業における所有者不明土地対策〔区画整理／再開発〕



○ 近年の市街地整備事業の現場で生じている課題を踏まえ、市街地整備事業に特化した所有者不明土地対策を講じる。

① 事業施行者が所有者不明土地管理人等の選任請求(民法)の主体として認められることを法律に明確化

- ・ 所在等不明者に代わって土地の管理や意思表示をしてくれる「所有者不明土地管理人」について、事業施行者は、選任請求ができる「利害関係人」として認められるか不明確。

⇒ 施行者による所有者不明土地管理人・不在者財産管理人・相続財産清算人の選任請求が可能である旨を法律上で明確化する。

② 公示送達制度について所有者の氏名が不明な場合も利用可能であることを法律に明確化

- ・ 土地区画整理法及び都市再開発法の公示送達(所有者の住所が不明の場合に公告で代替する制度)は、「相手方の住所が分からないとき」しか利用要件として明記されていない。

⇒ 「相手方の氏名が分からないとき」にも利用できることを法律上で明確化する。

③ 市街地再開発促進区域において地権者同意の対象から裁判所の認定のあった所在等不明者を除外する制度の創設

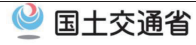
- ・ 地権者同意の算定に当たり、所在等不明者は、全く意思表示をしていないにもかかわらず、「反対者」とみなされる。
- ・ 少子高齢化・人口減少が進む中、今後、「反対者」とみなされる所在等不明者の増加により、地権者の同意要件を満たせず、市街地再開発事業の施行認可の申請ができない地区が発生するおそれがある。

⇒ 「市街地再開発促進区域」の単位整備区においては、裁判所が認定した所在等不明者を市街地再開発事業の施行に必要な地権者同意の対象から除外する制度を創設する。

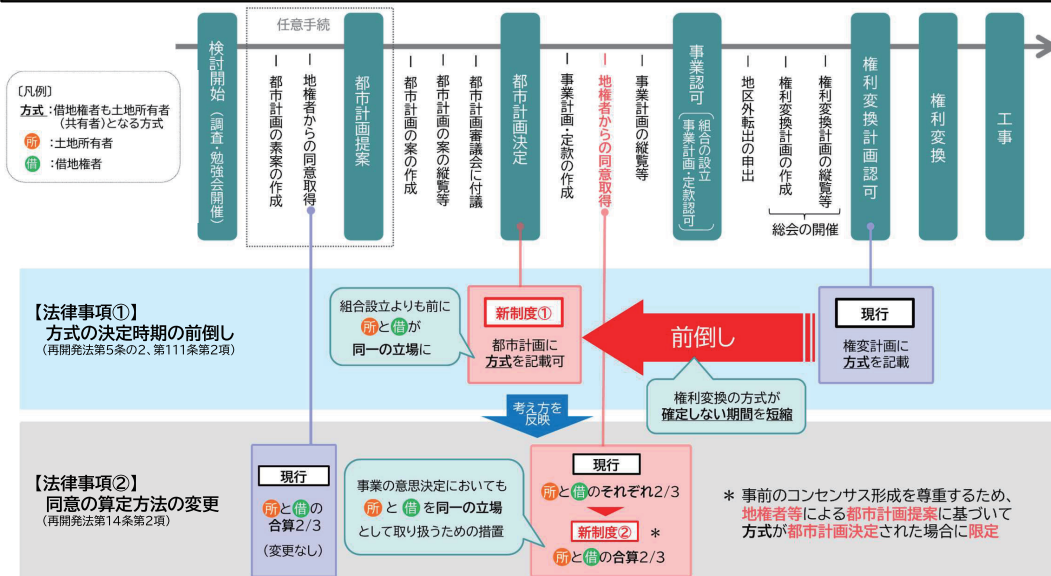
※市街地再開発促進区域：法律により市街地の再開発の努力義務が課せられる地域

36

「権利変換の方式」(借地権者も土地所有者となる方式)の決定時期を前倒しできる制度の創設〔再開発〕

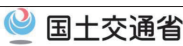


○ 借地権者も土地所有者(共有者)となる方式の市街地再開発事業について、従来は事業認可後に行われていた当該方式の決定の時期を、都市計画決定の段階に前倒し可能とし、地権者が自己の資産や権利がどのように変換されるのかについて長期間不安定な立場に置かれることを防ぐとともに、事業期間の短縮を図る。



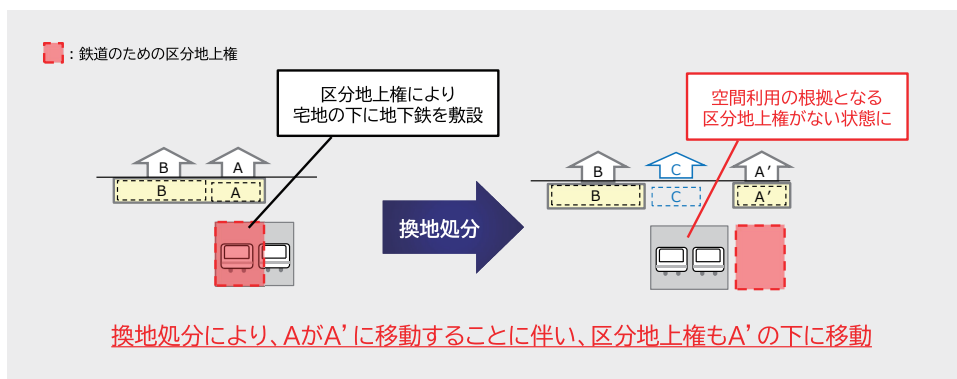
37

土地区画整理事業の施行地区における一定の都市計画施設のための区分地上権等を適切に保全するための制度の創設〔区画整理〕



- 現行の土地区画整理事業上、施行地区内の宅地上の全ての権利は、原則として、当該宅地の換地先に一緒に移動するものとして定められている。
- 近年、土地区画整理事業の施行地区の地下に存在する都市高速鉄道のための区分地上権が、同事業の換地処分によって換地先に移動し、当該鉄道が無権利状態になり得る事例が発生。
- このため、関係権利者の同意が得られた場合には、施行地区の上空又は地下に存在する都市計画施設のための区分地上権等が移転することがないように保全するための制度を創設する。

《現行制度によって生じる支障事例》



※仮換地指定された場合の仮の使用収益権も同様

【改正事項】民間都市再生事業計画の大臣認定に係る申請期限の延長について 国土交通省

- 都市再生特別措置法は、我が国の活力の源泉である都市が抱える状況を改善し、魅力と活力に満ちた都市へと再生するもの。このため、「時間」と「場所」を限り、効果的・迅速に都市再生を進める趣旨により、優良な民間プロジェクトを税制上の特例措置や金融支援により推進する民間都市再生事業計画の大臣認定について、時限措置としている。
- 厳しい事業環境等の下、引き続き、「強い経済」の実現に資する優良なプロジェクトを切れ目なく強力に推進する必要があるため、令和8年度末を期限とする現行の認定申請期限について、令和13年度末(令和14年3月31日)まで延長を行う。

緊急整備地域における優良な民間プロジェクトの大臣認定

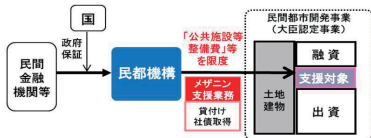
都市再生緊急整備地域における、国が定める地域整備方針に即し、**公共施設等**（広場・緑地、防災施設、文化施設、インベーション拠点等）の整備を伴う**優良な民間プロジェクト**について、国土交通大臣が計画を認定



認定プロジェクトを後押しする支援制度

【金融支援】

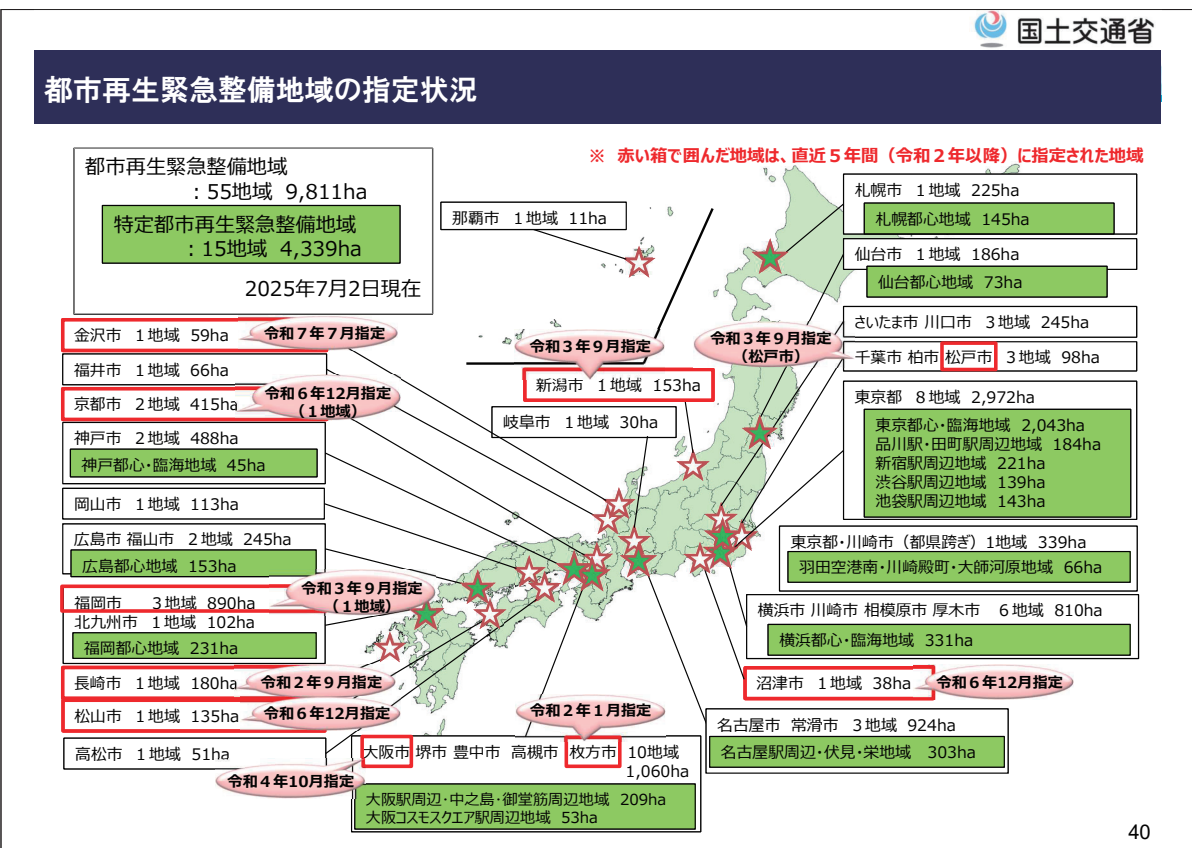
■ 民間都市開発推進機構によるメザニン支援



【税制支援】

- 所得税・法人税：5年間2.5（5）割増償却
- 登録免許税：建物の保存登記について本則4/1,000を3.5/1,000（2/1,000）に軽減
- 不動産取得税：課税標準から都道府県の条例で定める割合を控除
※参酌基準を1/5(1/2)とし、1/10(2/5)以上3/10(3/5)以下の範囲内
- 固定資産税・都市計画税：5年間 課税標準を市町村の条例で定める割合に軽減
※参酌基準を3/5(1/2)とし、1/2(2/5)以上7/10(3/5)以下の範囲内

※括弧内は特定都市再生緊急整備地域内の場合の特例

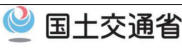


国土交通省

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律 改正事項

- 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化
 - ① まちなかでの業務施設等の立地促進
 - ② 広域連携による都市圏での高次都市機能等の確保
 - ③ 都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業の推進
- 地域の歴史・文化や景観・環境に根ざすまちづくりの推進
 - ① 地域の大切な資産のリノベーションや活用等の促進
 - ② 地域の個性を引き継ぐ歴史まちづくりの拡充
 - ③ 良好な景観形成に向けた取組の充実
- 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
 - ① 民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりの促進
 - ② 適切かつ持続的なエリアマネジメント活動の確保
- 都市の安全確保
 - ① より安全な市街地への居住の誘導
 - ② 災害時における居住者、来街者の安全確保

地域固有の魅力の活用に関する全体の問題意識



- 人口減少や若者の地方離れといった都市の活力の低下が懸念される社会においても、都市としての持続可能性を高めていくためには、業務機能等の集積により生活利便性や生産性等の向上を図るのみならず、歴史・文化や景観・環境、自然等の地域固有の地域資源に根差したエリア価値の向上により、地域そのものの魅力を高め、住民のシビックプライドの醸成や域外からの稼ぐ力の向上を図ることが重要。
- 本委員会においても、都市の魅力を上向きさせる地域資源について、その保全・活用の重要性や、裾野拡大の可能性を示唆いただいたところ。
- これまでの都市政策においては、都市再生特別措置法での交付金等と連携した「都市再生整備計画」制度の活用や、景観法や歴史まちづくり法により都市の魅力の維持・向上を図ってきている。

都市再生特別措置法(平成16年改正)

・個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的に、交付金制度と連携した「都市再生整備計画」制度を創設



景観法(平成16年)

・都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するための景観計画の策定や、その他の施策を総合的に講じることにより、美しい国土形成や豊かな生活環境の創造を目指す法律として制定



歴史まちづくり法(平成20年)

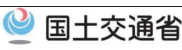
・歴史的な建造物が急速に減少するなか、失われつつある「歴史的風致」を後世に継承するため、文化財行政とまちづくり行政が連携し、「歴史的風致」を後世に継承するまちづくりを進めるため制定



埋もれている地域固有の魅力を丁寧に引き出し、これに根差したまちづくりを更に進めるため、3つの観点で都市政策を再考すべきではないか。

- (1) 地域の大切な資源のリノベーションや活用等の促進
- (2) 既存建造物群の連鎖的再生による良好な景観創出の促進
- (3) 歴まち計画作成の裾野拡大による歴史まちづくりの推進

【改正事項】地域の大切な資産のリノベーションや活用等の促進



現行制度の課題と対応

- 人口流出、地域経済の縮小等に直面する地方都市等では、地域資源をより一層まちづくりに活用し、住民の地域への誇りや愛着を高めるとともに、観光客の誘客等により域外から稼ぐ力の強化を図ることが必要。
 - 他方、核となる地域資源を保全し、民間活用を促進する仕組みは不十分。
- ➡ 官民連携による既存建造物のリノベーションを起爆剤として、地域固有の魅力を高める区域制度を創設。

<スキーム>

市町村が都市再生整備計画に、**固有魅力維持向上区域**を位置づけ



起爆剤となる建築物：特定固有魅力形成建築物（仮称）

改修前

活用イメージ

旧徳永家住宅

・令和3年に市が取得し、改修
・民間事業者の運営により、地域コミュニティの核（オフィス、レストラン、プブリック等）としての活用を予定

※ 既存建造物の民間活用のための改修に対する支援を強化（予算）

- 地域固有の魅力の維持・向上のための措置
- 特定固有魅力形成建築物の増改築や除却等の届出・勧告制度
 - 固有魅力形成建築物の一体的な整備・管理のための協定
 - 路外駐車場の届出制度
 - 公共が有する普通財産の有効活用
 - 都市再生推進法人による景観計画・歴史まちづくり計画の策定等の提案 等



旧校舎をリノベーションし、地域のまちおこしに活用している事例 国土交通省

- 閉校後も**地域住民に愛される築年数の古い旧校舎のリノベーション**を通じて、新たなまちづくりの拠点を創出するなど、**地域のまちおこしに活用している取組**を実施。

■大久保分校スタートアップミュージアム つくりえ

(栃木県足利市)

閉校した小学校をリノベーションし、地域の文化・芸術の発展に寄与する小さな美術館として再生。地域の学校や教育機関とも連携し、課外活動受入れ等の活動を実施。



(出典) 大久保分校スタートアップミュージアムホームページより

■ユクサおおすみ海の学校

(鹿児島県鹿屋市)

閉校した小学校をリノベーションし、宿泊施設、地域産品の販売店等で構成される観光交流拠点を整備。自然を感じる体験型プログラムを実施し、地域の魅力発信。



(出典) ユクサおおすみ海の学校ホームページより

44

歴史まちづくり法の概要 国土交通省

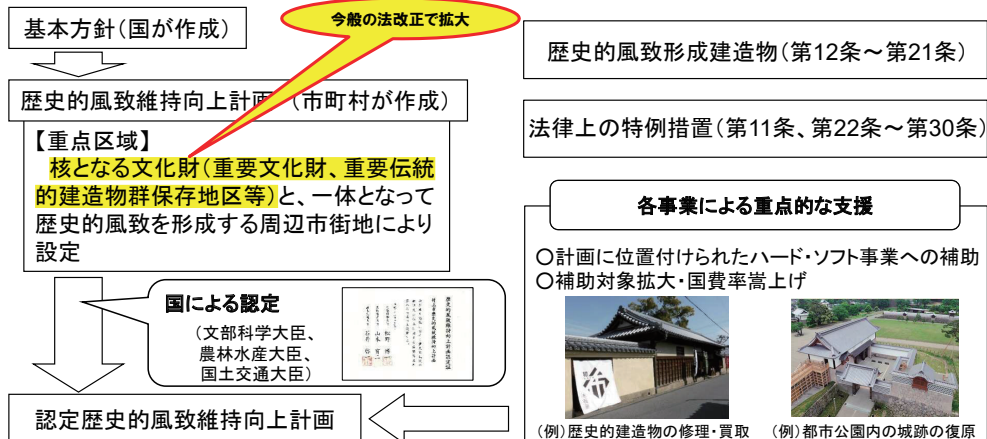
「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」(H20.5.23全会一致で成立、同年11.4施行)

【法の目的】

歴史的風致の維持・向上を図るためのまちづくりを推進する地域の取組を国が積極的に支援することにより、個性豊かな地域社会の実現を図り、都市の健全な発展・文化の向上に寄与

【歴史的風致】

地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境



45

【改正事項】歴史まちづくり計画の核となる文化財類型の見直し(重点区域の核拡大)

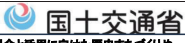


- 現行制度では、歴まち計画の重点区域内に、文化財のうち、国指定の重要文化財・重要有形民俗文化財・史跡名勝天然記念物である建造物の用に供される土地や重要伝統的建造物群保存地区内の土地等のいずれかを含まれることが求められている。
- 今般、歴史まちづくりの取組を全国各地で一層進めるため、文化財等の対象範囲を拡大。

	従前範囲		拡大範囲	
	国		都道府県・市区町村	
	指定・選定	登録	指定・決定	登録
	重要文化財、国宝	登録有形文化財	有形文化財	有形文化財
有形の文化財	重要有形民俗文化財	登録有形民俗文化財	有形の民俗文化財	有形の民俗文化財
	史跡、特別史跡	登録記念物	遺跡	遺跡
記念物	名勝、特別名勝		名勝地	名勝地
	天然記念物、特別天然記念物		動物・植物・地質鉱物	動物・植物・地質鉱物
伝統的建造物群	重要伝統的建造物群保存地区	—	伝統的建造物群保存地区	—
文化的景観	重要文化的景観	—	文化的景観	—
無形の文化財	重要無形文化財	登録無形文化財	無形文化財	無形文化財
	重要無形民俗文化財	登録無形民俗文化財	無形の民俗文化財	無形の民俗文化財

- ただし、下記の点を担保するため、所要の要件を別途設定
- ・地域における歴史的風致の維持及び向上を図るために特に重要であること
 - ・少なくとも計画期間中に滅失の恐れが無いこと(現状変更に対して許可制をとっていることや面的な文化財であること)

(参考)歴史まちづくり計画作成の裾野拡大により対象となり得る文化財の例



地域資源の保全と活用に向けた歴史まちづくりや景観行政に関するワーキンググループ
第1回資料を基に作成

	白石の城下町と武家屋敷 (宮城県・白石市)	柴又帝釈天及び周辺の町並み (東京都・葛飾区)	最上川上流の水の町場景観 (山形県・長井市)	上下地区白壁の町並み (広島県・府中市)
指定状況	県指定・市指定有形文化財 (白石城跡、片倉家中武家屋敷・小関家、等)	重要文化的景観 (帝釈天経寺等を含む、葛飾柴又の文化的景観)	重要文化的景観 (最上川上流域における長井の町場景観)	国登録有形文化財 (翁座、旧上下警察署庁舎)
建造年代	1600年代～	1620年代～	1690年代～	江戸時代～
特徴	・白石市の礎となる城下の町並みは、戦国時代から伊達氏の家臣・片倉氏により築き上げられてきた。 ・まちなかには、1602年に片倉氏が居城とした白石城跡(市指定文化財・木造で復元)を中心に、周辺には片倉家の家臣小関の屋敷(県指定文化財)、片倉家御廟所(市指定史跡)などがあり、かつての白石の城下町を構成した文化財が分布する。	・帝釈天経寺を中心とし、周囲の低地を開発しながら、一つの領域として発展。その都市構造と、生業を基盤とした独特の情緒ある景観が継承され、2017年に都内初の国の重要文化的景観に指定。 ・周辺の柴又八幡神社では毎年大正以前より続く伝統行事である「柴又の三匹獅子舞」が行われる。本行事は葛飾区指定無形民俗文化財に指定。	・長井の町場は、朝日連峰を水源とする置賜野川の豊富な水量がもたらした治水と利水の歴史が扇状地の散居集落を形づくり、流れ下って宮・小川の町場を巡る河川・水路や敷地内水路により、町場の生業を発展。 ・元禄7年(1694)に最上川舟運が開かれ、舟運による流通・往来は、町の都市基盤、産業基盤を形づくる。 ・その「水のつながり」による景観が評価され、重要文化的景観に選定。	・かつて江戸幕府の天領であった上下は、代官所(陣屋)が置かれ、地域の政治的な中心地であった。 ・さらに陰陽交通の要衝に位置し、中国各地を結ぶ街道の中枢拠点として、商業・金融でも栄えた。 ・江戸時代の町家(旧田辺邸)と、明治時代の建物で、翁座や旧上下警察署庁舎の国登録有形文化財等が一体となり、調和した白壁の町並みを形成。 - 出所：各種公開情報より作成

(参考)歴まち計画作成の裾野拡大により対象となり得る文化財の例

国土交通省
地域資源の保全と活用に向けた歴史まちづくりや
景観行政に関するワーキンググループ
第1回資料を基に作成

	湯河原町の温泉街 (神奈川県・湯河原町)	秩父の大正レトロの街並み (埼玉県・秩父市)	昭和レトロのまち (大分県・豊後高田市)	蔵の町並み (青森県・平川市)
指定状況	国登録有形文化財 (伊藤屋旅館、藤田屋旅館本館、富士屋旅館旧三号館等)	国登録有形文化財 (旧秩父銘仙出張所、旧大月旅館別館、小池煙草店、パリー食堂等)	国登録有形文化財 (旧高田農業倉庫、旧共同野村銀行社屋等)	国登録有形文化財 (農家所有の39棟の農家蔵群)
建造年代	1910年代～	1920年代～	1930年代～	1950年代～
特徴	- 湯河原温泉は、万葉集にも詠まれた古い歴史を持つ温泉地であり、時代を超えて湯治場として利用されてきた。 - 温泉街には、近代以降に建てられた伊藤屋(1912)や藤田屋(1923)、富士屋旅館の国登録有形文化財等、数多くの旅館が立地している。	- 大正時代から昭和時代初期にかけて、秩父銘仙の取引で賑わった当時からレトロな建物が数多く立ち並ぶ街並みがある。 - 国登録有形文化財としては、旧秩父銘仙出張所や旧大月旅館別館、小池煙草店、パリー食堂等があり、現在でも利活用され続けている建造物も多い。	- 米蔵であった旧高田農業倉庫(国登録有形文化財)は、現在「昭和ロマン蔵」でまちづくりに活用。 - 周辺商店街の建物(旧共同野村銀行社屋等)の多くも昭和30年代以前のもので、まち全体で当時の面影を残す。 - まちなかの各店舗では、懐かしい道具の展示や昭和らしい商品の販売が行われ、「昭和の町祭り」等まちの雰囲気を活かしたイベントを開催。	- 平川市の尾上地域には334棟の蔵があり、うち94%が農家所有。さらに、尾上金屋地区には、国の登録有形文化財の土蔵が39棟ある。 - これらの土蔵は、戦後農地改革により小作農が「自作農」できるようになり、昭和25年から38年代にかけて、蔵の建造を目標に先を争って建て始めたブームの名残。現在「尾上町蔵保存利活用促進会」が文化遺産に位置付けて活動中である。

出所：各種公開情報より作成

48

歴史まちづくりに関する主な支援措置

国土交通省

社会資本整備総合交付金

①街なみ環境整備事業

- 公共施設の整備や修繕施設の整備、電線の地中化等、良好な街なみの維持・再生を支援
- 歴史的風致形成建造物の買取、移設、修理・復元も補助対象

②都市公園事業

- 地域活性化の核となる貴重な歴史的資産の保存・活用に資する都市公園の整備を支援
- 古墳、城跡等の遺跡やこれらを復元したもので歴史上価値が高いものも補助対象

③都市再生整備計画事業

- 地域の歴史・文化等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援
- 交付率の上限を40%→45%へ嵩上げ、土塁・堀跡の整備も補助対象

④景観改善推進事業

- 景観計画の策定・改定に要する経費、外部専門家登用やコーディネート活動に対する支援
- 景観規制上既存不適格となる建築物等への是正措置に対する支援

⑤地域の観光資源充実のための環境整備推進事業(うち観光・歴史まちづくり推進事業)

- 街並みの高質化、観光インフラ整備、建造物の改修等、環境整備のためのビジョン・戦略策定※、整備効果促進が補助対象
- ※歴まち計画作成の場合は認定都市以外も補助対象

観光庁予算

重点区域

城址(国指定史跡)
城郭(重要文化財)大名庭園
(国指定史跡)

○ コアとなる国指定文化財等

▲ 歴史的風致形成建造物

⑥全国各地の魅力的な文化財活用推進事業

- ⑦高付加価値化された文化財への改修・整備促進事業
- ⑧日本遺産等の魅力増進・情報発信・整備高度化事業
- ⑨本物の日本文化を体験する観光拠点整備事業
- ⑩文化財多言語解説整備事業

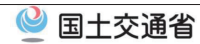
- 国指定等文化財・歴史的風致形成建造物を核として、創意工夫に富んだ活用を図る高付加価値なコンテンツの作成を支援
- 観光拠点の核となる文化財の高付加価値化改修・活用整備・美観向上・インバウンド利用を前提とする修理・整備等を支援
- 文化財の魅力向上につながる一体的な整備を行う
- 文化観光拠点地域の形成を主導する人材の確保・育成、文化体験の提供に必要な施設・設備の整備、デジタル技術の積極的な活用を支援
- デジタル技術等を活用した文化財の多言語解説コンテンツの制作を支援
- 補助率5%加算

文化庁事業

※下線部は、歴史的風致維持向上計画(歴まち計画)の認定都市を対象とした措置

49

歴史まちづくりに関する新規の支援措置(令和8年度～)



観光・歴史まちづくり推進事業

※「地域の観光資源充実のための環境整備推進事業」のうち、歴史的資源を核としたエリア一帯の環境整備
(主として歴まち計画認定都市対象・都市局執行分)

事業内容

■歴まち計画認定都市

- ①街並みの高質化…歴史的な街並みを高質化し、観光地としての魅力・ポテンシャル向上に寄与
- ②観光インフラ整備…観光客の受入環境向上に寄与する公共施設の整備
- ③建造物の改修等…歴史的な街並みの向上、歴史的建造物の活用・継承のための建造物の改修、復元等
- ④環境整備のためのビジョン・戦略策定…計画作成※、調査・検討
- ⑤整備効果促進…①～③の取組と一体となって歴史的資源を活かした観光まちづくりの効果をさらに高めるもの

要件:

- ・歴史まちづくり計画に位置付けられる事業
- ・歴史まちづくり計画の重点区域で行われる事業

※歴史まちづくり計画2期以降の作成については上記要件は不要

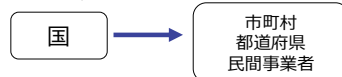
補助率等

- ①～③: 1/2 (間接補助の場合は事業主体の補助に要する費用の1/2又は当該補助事業費の1/3のいずれか低い額)
- ④、⑤: 10/10 (上限1,000万円)

事業形態

※要望調査は市町村に対して行う。

■直接補助



■歴まち計画非認定都市

- ④環境整備のためのビジョン・戦略策定…歴史まちづくり計画作成に繋がる調査等

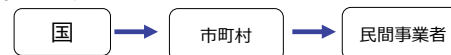
要件:

- ・歴史まちづくり計画作成に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村

主な支援対象イメージ

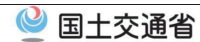


■間接補助



50

【改正事項】景観エリアリノベーションのイメージ



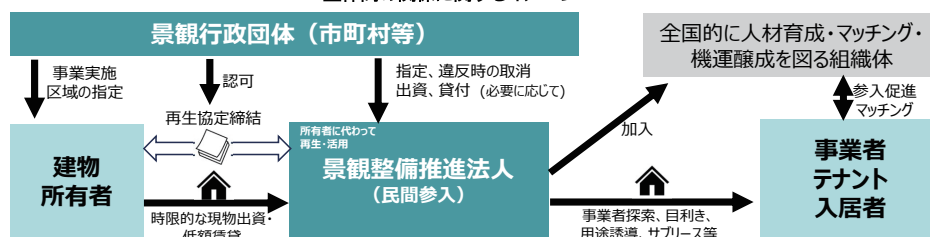
- 景観計画において、景観エリアリノベーション(所有者に代わり、期間を区切って建造物の改修・利活用促進等に取組み、既存建物群の連鎖的再生を通じて、面的に良好な景観を創出し、賑わいにつなげる仕組み)を行う区域や、将来の景観像、事業実施方針等を規定することを想定。
- 民間活力を最大限活用するため、景観整備機構の指定対象に景観エリアリノベーションを行う民間法人を追加し、「景観整備推進法人」に改称。
- 景観整備推進法人は建物所有者と、契約内容や建物の利用に関する事項を規定する再生協定を締結し、景観行政団体の認可を受けることで、所有者からの信用を得られやすくなる。

景観計画に定める区域のイメージ



エリアリノベーションにより景観が再生された事例
(名古屋市区那古野)

主体間の関係に関するイメージ



51

エリアリノベーションで景観が再生した事例(犬山市のサブリースによる城下町再生) 国土交通省

- 犬山市（愛知県）では、**市が半額出資する「犬山まちづくり株式会社」**が、**中心市街地の空き家・空き店舗を借り上げて改装し、犬山城下町の再生に取り組んでいる。**

犬山市まちづくり株式会社

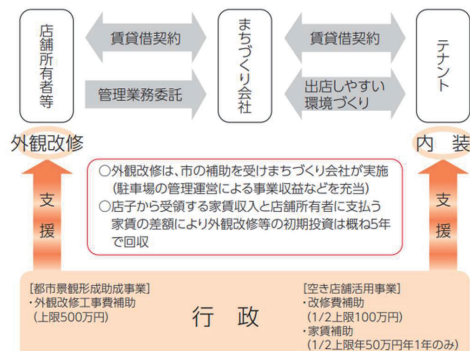
- ・犬山城城下町の歴史的なまちなみを活かして中心市街地の活性化を図ることを目指して、2003年に設立。
- ・サブリースを行う歴史的建造物は15棟以上あり、FM放送や飲食店、雑貨屋、土産物屋、カフェ等が出店している。
- ・出店を希望する事業者は100を超えており、審査にあたっては事業計画に加えて、犬山に対する思いを重視。



出典：「民間資金による中心市街地再生方策に関する検討調査業務」平成24年3月国土交通省（JICE受託調査）、中部経済連合会「がんばるChubu 地域観光づくり編」（2018年4月）、犬山まちづくり株式会社HP、犬山まちづくり株式会社へのヒアリング

サブリース事業の収益構造

- ・物件所有者と10年間の賃貸借契約を締結し、リノベーションを行ったのち、リノベーションの費用を家賃に上乗せして物件をサブリースして、費用を7-8年で回収する仕組み。
- ・単独物件だけで高い収益性を狙うのではなく、エリア全体の価値を高め、複数の物件を手掛けることで収益化を図る。



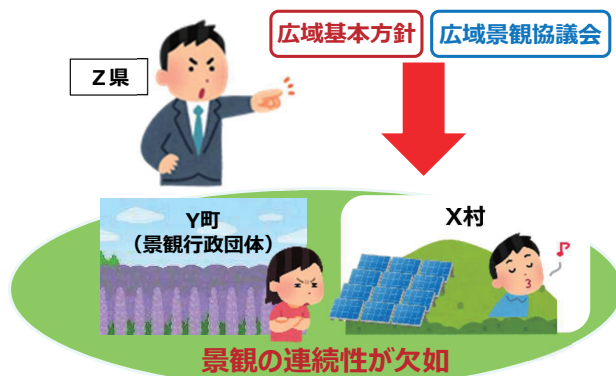
52

【改正事項】都道府県の役割や制度のあり方の見直しによる広域的な景観保全の促進 国土交通省

【広域景観】現状の課題

- 市町村の区域を超える広域的な景観について、**市町村間の足並みが揃わず、景観の連続性・ネットワーク性が損なわれる問題が発生。**

- ➡ ①都道府県が策定できる**広域基本方針**を創設
②都道府県が組織できる**広域景観協議会**を創設

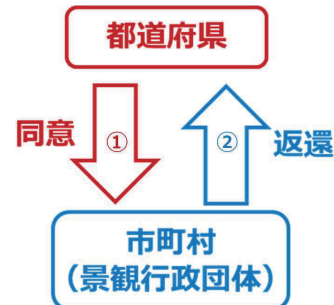


【権限返還】現状の課題

- **十分な景観行政事務体制を確保できない小規模市町村も散見。**

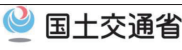
- ➡ **県に権限を返還できるよう、景観法に手続きを規定**

市町村が景観行政を終了しようとするときは、**都道府県に協議し、同意を得る**
⇒終了後は都道府県が景観行政を担う



53

大分県広域景観保全・形成指針について



●広域景観エリアの設定

【広域景観エリアの考え方】

「地形・地質」「歴史・文化」「生活・生業」等の地域固有の景観特性に基づき、12の広域景観エリアの設定
さらに、12の広域景観エリアを基本的な特性の違いに基づき2つのタイプに分類

タイプA 景観の一体的な保全・形成を図るエリア



空間的に一体的もしくは連続的な広域景観であり、その一体性や連続性を確保する必要があるエリア

周防灘エリア、六郷満山エリア、筑後川水系エリア、別府湾エリア、やまなみハイウェイエリア、白壁海岸エリア、祖母・緑自然公園エリア

別府湾エリアなど、別府湾を囲み「見る」「見られる」の関係性があり、空間的な一体性のある広域景観

タイプB 点在する景観の価値の共有を図るエリア



点在しているが、文化的・歴史的背景を共有するなど、イメージとして一体的な広域景観の保全・形成を図るエリア

耶麻呂エリア、北部石橋文化エリア、おおい温泉地エリア、臼杵藩文化エリア、南部石橋文化エリア

臼杵藩文化エリアなど、共通の特性を持った拠点が点在し、イメージとして一つのエリアを形成している広域景観

●例)別府湾エリアの特徴等

【景観特性】

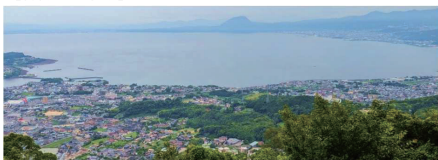
本エリアは、別府湾を囲む市街地と別府湾を取り囲む山々の稜線までの区域であり、別府湾を囲む自然と人の営みが形作る「空間的な一体性を持つ広域景観」が形成されている。



【広域景観エリアの考え方】

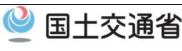
空間的な一体性を意識し、陸地側の主な視点場からの山々の稜線と市街地に囲まれる別府湾への眺望を保全する。
海側から陸地を見たときの、後背する山々の稜線に調和する市街地景観の形成に努める。

【特徴的な景観】



日出町城山から見た別府湾

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律 改正事項



1. 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

- ① まちなかでの業務施設等の立地促進
- ② 広域連携による都市圏での高次都市機能等の確保
- ③ 都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業の推進

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

- ① 地域の大切な資産のリノベーションや活用等の促進
- ② 地域の個性を引き継ぐ歴史まちづくりの拡充
- ③ 良好な景観形成に向けた取組の充実

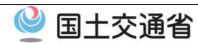
3. 官民連携による適切なマネジメントを通じた地域の付加価値の維持・向上

- ① 民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりの促進
- ② 適切かつ持続的なエリアマネジメント活動の確保

4. 都市の安全確保

- ① より安全な市街地への居住の誘導
- ② 災害時における居住者、来街者の安全確保

【参考】容積率緩和制度におけるソフト面も含む多様な公共貢献の評価

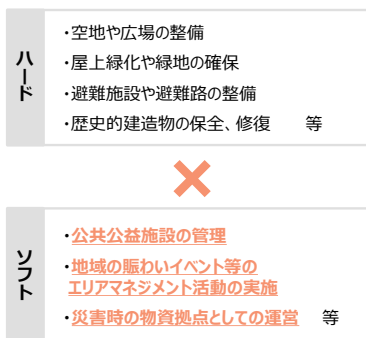


- 容積率の制限は、道路、下水道等の公共施設に与える過度な負荷を抑制し、採光等の市街地環境を総合的に確保することを目的としている。開発プロジェクトの計画段階において公共貢献が行われる場合は、緩和による周囲への影響を考慮した上で貢献を評価し、スポット的に指定容積率を緩和することが可能。
- これまで、主に空地や道路の整備といったハード面に着目して評価が行われてきたところ、**今後、施設の管理・運営といったソフト面も含めた多様な公共貢献が評価されることに期待**。取組の担保にあたっては、**今般創設された協定制度の活用**も考えられる。

※容積率緩和制度：都市再生特別地区、高度利用地区、特定街区、再開発等促進区を定める地区計画、高度利用型地区計画
※改正法の施行にあたり、都市計画運用指針の見直しも予定

ソフト面も含めた多様な公共貢献（イメージ）

＜ハード・ソフト一体となった取組の例＞

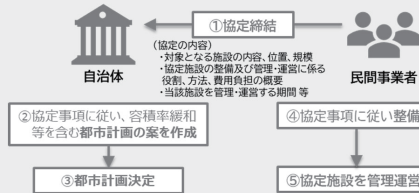


※ **開発区域内への裨益を前提として、同一都市計画区域等の範囲内で 開発区域外における取組を評価することも考えられる**

＜例＞

- ・周辺街区の無電柱化
- ・周辺街区の歴史的建造物や地域の魅力ある建築物の活用（リノベーション等）

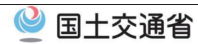
※ **取組の継続性の担保にあたり、都市再生整備等協定（都市再生緊急整備地域内）、立地適正化施設整備等協定（立地適正化区域内）の活用が可能**



地方都市も含む全国で、地域の課題を解決する多様な取組が評価されることに期待

56

【事例】容積率緩和制度におけるソフト面も含む多様な公共貢献の評価



公共空間等の日常的な維持管理

大阪市 梅田一丁目地区
（都市再生特別地区）

容積率の最高限度
1,000%⇒**2,000%**
※ 容積率の最高限度
については、総合的
見地から評価



ハード
阪神百貨店・新阪急ビルの建替えと一体的に、地下道の拡張・バリアフリー化、周辺道路の歩道拡幅・美装化等の公共施設やカフェ・レストランゾーンを整備し、回遊性の向上と国際競争力の強化を実施。

ソフト
都市計画面作成に向けた協議（都市計画決定前）において、開発事業者が、**貢献としてのエリアマネジメント活動に関して確約**。開発事業者において、**公共貢献で再整備した道路の維持等**を実施。



確約の主な内容
・賑わい創出を目的とした道路空間の活用
・周辺公共施設（道路等）の維持管理
・違法駐輪抑制の取組み等

大阪市へのヒアリングをもとに国土交通省作成

地域と一体となったにぎわい創出

千代田区 日比谷地区
（都市再生特別地区）

容積率の最高限度
900%⇒**1,450%**
※ 容積率の最高限度
については、総合的
見地から評価



ハード
オフィス、店舗、文化交流施設、産業支援施設などで構成され、地域活性化や産業力の強化に貢献。

ソフト
事業の計画段階（都市計画決定前）において、開発事業者、東京都が、**都市計画提案内容に関する協定を締結**。まちづくり組織「一般社団法人日比谷エリアマネジメント」が、**再開発で整備された文化交流施設や広場等を用いて、文化発信に資するイベント等**を実施。



協定の主な内容
・都市計画決定事項以外の事項（ソフト取組、環境・防災等）の実現を担保
・空地等の維持管理・運営主体に係る協議の義務や、履行状況の確認について規定

東京都へのヒアリングをもとに国土交通省作成

災害時の防災拠点としての活用

板橋区 舟渡四丁目南地区
（高度利用地区）

容積率の最高限度
200%⇒**252%**
※ 容積率の最高限度
については、総合的
見地から評価
※ このほか高度地区の
変更により高さ制限
を緩和



ハード
浸水地域に取り残された区民の命を守るための有効な施設として、高台広場、避難施設、避難路等の整備について、区が地区計画で定め、地区内で開発される大型物流施設の事業者が整備。

ソフト
区条例に基づく土地取引の届出により、**地域貢献施策に関して、事業計画段階（都市計画決定前）から協議実施**。起工段階において、事業者、施設入居者、区が「災害時等における防災施設整備等に関する基本合意書」を締結。**災害時の支援物資の保管・配送拠点の運営**など、防災上有効な施設の適切な効果的な運用を実現。

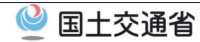


基本合意の主な内容
・本施設や他の物資拠点施設から避難所への防災備蓄品の配送
・災害時の物資輸送調整への助言
・物資配送の運営に必要な資機材の提供

板橋区へのヒアリングをもとに国土交通省作成

57

【改正事項】都市再生整備等協定制度について



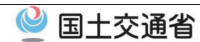
現行制度の課題と対応

- 都市再生事業では、これまで、民間のノウハウを活用した質の高い公共公益施設の整備が**公共貢献**により実現。
- 他方、時代の要請に応じつつ、中長期的に地域の価値の向上を見据えた事業を促進するためには、**事業計画段階において、竣工後を見据えた質の高い管理・運営等を想定し、それを適切に評価する必要**。
- ➡ 官民連携の下で、計画段階から、**整備する公共公益施設の適切な管理・運営を促し、評価する仕組みを導入**。
(都市再生整備等協定)



58

【改正事項】立地適正化施設整備等協定

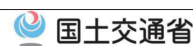


- 居住誘導区域・都市機能誘導区域内において、民間事業者が住宅や都市機能増進施設等の整備に関する事業を行うために必要となる都市計画の案を作成しようとする場合において、当該民間事業者等と、公共公益施設の整備及び管理に関する協定を締結可能。
- 東京都板橋区では、区と民間事業者が協定を締結し、官民一体となった緊急一時退避場所や支援物資の保管・配送拠点を整備。災害時における支援物資の輸送・保管・配送能力向上等を目指す。



59

【改正事項】エリアマネジメント活動に関する計画制度の創設(まちづくり推進活動計画)



【1】制度の概要

- 多様な関係者から成る市町村都市再生協議会が、まちなかの魅力や活力の向上を図るエリアマネジメント活動に関する「まちづくり推進活動計画」を作成できることとする。
- 官民協働で取り組む事項や費用の負担方法、関係者の役割分担等を計画に定め、エリアマネジメント活動の「見える化」を図ることにより、関係者との協議の円滑化や財源・人材の確保を促進し、適切かつ持続的なエリアマネジメント活動を確保する。

【2】計画の内容（イメージ）

【策定主体】

市町村都市再生協議会

(市町村、都市再生推進法人、都市開発事業者、道路管理者、公園管理者、公安委員会等)

【計画期間】

概ね5年～10年程度

【主な記載事項】

- ①活動区域
- ②活動の基本的な方針
- ③活動の内容及び実施主体
- ④活動に要する費用の負担の方法
- ⑤活動のために講ずべき措置
- ⑥滞在者等の安全確保を図るために必要な措置
- ⑦活動の拠点となる施設等の整備及び管理に関する事項
- ⑧計画期間

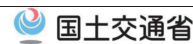
計画に基づく取組への支援策

- ①計画に基づく取組に対する無利子貸付け
- ②計画に基づくまちづくり活動に係る拠点施設の整備への民間都市機構による金融支援
- ③計画に基づく取組に対して、社会資本整備総合交付金による支援を強化（提案事業の拡充）
- ④計画に記載された施設（道路・公園・駐車場等）の活用にかかる各種手続きの円滑化
 - ・道路の占用に向けた「ほこみち」（歩行者利便増進道路）の指定等に係る手続きのワンストップ化
 - ・都市公園への飲食店、休憩所等の公園施設の設置又は管理の許可に係る手続きの特例
 - ・附置義務駐車施設の集約化



60

エリアマネジメント活動の例



Case

質の高い都市空間形成と多様なソフト事業の展開

大手町・丸の内・有楽町

大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会＋
NPO 法人 大丸有エリアマネジメント協会



多様なエリアマネジメント団体が互いに連携・補完し、「新しい価値」「魅力と賑わい」の創造に向けた取組みが行われている。丸の内仲通りは国家戦略道路占用事業を適用区域に指定され、「人を中心」の空間へと道路空間の再配分が行われている。

Case

賑わいと財源を生みだす地下歩行空間の広場化

札幌駅前通地下歩行広場（チ・カ・ホ）

札幌駅前通まちづくり株式会社



札幌駅前通地下歩行空間の整備時に、道路空間の一部を条例で広場として位置づけ、まちづくり会社が管理運営と収益事業を実施している。一般へも有料で貸出を行っているほか、壁面などを活用して広告事業を行っており、収益の一部は地域のまちづくり活動の財源として還元している。

Case

公と民との連携による地域らしい空間資源の活用

和歌山市中心部

株式会社紀州まちづくり舎
＋株式会社ワカヤマヤモリ舎他

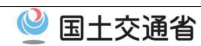


リノベーションの担い手である家守会社が次々と誕生。これを後押しする和歌山市とともに、公民連携でエリア全体のリノベーションまちづくりを進めている。公共空間の利活用も同時に進められているのが特徴となっている。

『民間主導でまちを活かす エリアからはじまる都市再生』（国土交通省都市局まちづくり推進課発行）より

61

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律 改正事項



1. 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

- ① まちなかでの業務施設等の立地促進
- ② 広域連携による都市圏での高次都市機能等の確保
- ③ 都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業の推進

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

- ① 地域の大切な資産のリノベーションや活用等の促進
- ② 地域の個性を引き継ぐ歴史まちづくりの拡充
- ③ 良好な景観形成に向けた取組の充実

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

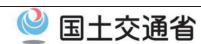
- ① 民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりの促進
- ② 適切かつ持続的なエリアマネジメント活動の確保

4. 都市の安全確保

- ① より安全な市街地への居住の誘導
- ② 災害時における居住者、来街者の安全確保

62

【改正事項】居住誘導区域の対象から災害危険区域の全域の除外



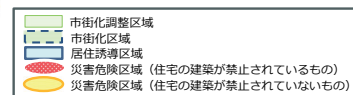
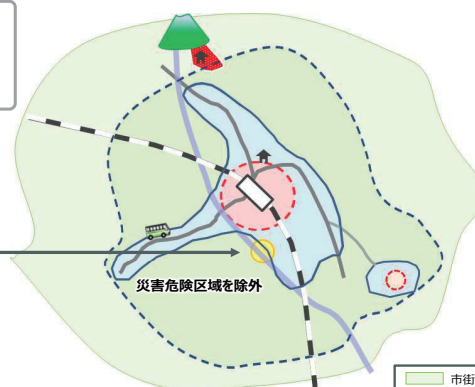
- 近年、災害の発生が頻発化・激甚化する中、国民が安心・安全な暮らしを確保する事を目的に、**居住誘導区域から災害危険区域※を除外する。**

※ 地方公共団体は、建築基準法に基づき、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として条例で指定し、住居の用に供する建築の禁止等、建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを当該条例で定めることができる。

ただし、既存建築物の存続自体を禁ずるものではなく、砂防事業や防波機能の整備等により危険が除去された場合には区域の解除可能。

◆ 立地適正化計画と防災との連携強化
(誘導による防災まちづくり)

-立地適正化計画の**居住誘導区域からすべての災害危険区域を除外**



63

現行制度において居住誘導区域から除外されている災害レッドゾーン				国土交通省
区 域	指定	居住誘導区域の設定 における取扱	備考	
レッドゾーン →住宅等の建築や開発行為等の規制あり	災害危険区域 (崖崩れ、出水、津波等) <建築基準法(昭和25年法律第201号)>	建築を禁止した区域：除外(法律) 上記以外：運用指針により、除外するよう指導	立適導入時(H26)より措置 H26土砂法改正に合わせて、H27より措置	
	地すべり防止区域 <地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)>	除外(政令) ※対策工事等安全な措置を講じた区域を除く	※今般の改正で全域除外 H26土砂法改正に合わせて、H27より運用指針により措置していたところ、R2法改正時に政令に措置	
	急傾斜地崩壊危険区域 <急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)>	除外(政令) ※対策工事等安全な措置を講じた区域を除く	H26土砂法改正に合わせて、H27より運用指針により措置していたところ、R2法改正時に政令に措置	
	土砂災害特別警戒区域 <土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)>	除外(政令)	H26土砂法改正に合わせて、H27より運用指針により措置していたところ、R2法改正時に政令に措置	
	浸水被害防止区域 <特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)>	除外(政令)	R3特定都市河川法改正時に合わせて、R3より措置	
	津波災害特別警戒区域 <津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)>	運用指針により、除外するよう指導	H26土砂法改正に合わせて、H27より措置	
イエローゾーン →建築や開発行為等の規制はなく、区域内の警戒避難体制の整備等を求めている	浸水想定区域 <水防法(昭和24年法律第193号)>	(洪水)国土交通大臣、都道府県知事 (雨水出水)都道府県知事、市町村長(高潮)都道府県知事 対策の実施等を総合的に判断して適切でない場合は原則除外(運用指針)	H26土砂法改正に合わせて、H27より措置	
	土砂災害警戒区域 <土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)>	都道府県知事 対策の実施等を総合的に判断して適切でない場合は原則除外(運用指針)	H26土砂法改正に合わせて、H27より措置	
	津波災害警戒区域 <津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)>	都道府県知事 対策の実施等を総合的に判断して適切でない場合は原則除外(運用指針)	H26土砂法改正に合わせて、H27より措置	
	津波浸水想定(区域) 都市浸水想定(区域) <特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)>	都道府県知事 対策の実施等を総合的に判断して適切でない場合は原則除外(運用指針)	H26土砂法改正に合わせて、H27より措置	

【改正事項】立地適正化計画の防災指針の記載事項の拡充

国土交通省

立地適正化計画における防災指針では、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針を位置づけ、今般、特定業務施設等の誘導を新たに立地適正化計画に位置付けることとしたことから、居住者のみならず、来街者にも対応した防災指針に強化が必要。

	防災指針の内容
✓	居住者の安全性の確保を掲げる内容
	居住誘導区域や都市機能誘導区域における安全性の評価 ハード・ソフト両面から防災対策・安全確保策を位置づけ
分類	災害リスクを踏まえた取組の例
ハード対策	▶ 下水道の整備、雨水貯留浸透施設の整備や田んぼ、ため池、公園等の既存施設の雨水貯留への活用 ▶ 土地や家屋の嵩上げ、建物のピロティ化による浸水防止 ▶ 堤防整備、河道掘削（引提）による流下能力向上 ▶ 土砂災害防止のための法面対策、砂防施設の整備 住居・施設等の建築物の浸水対策（止水板の設置等） ▶ 避難路・避難場所の整備 等
ソフト対策	▶ 誘導区域の見直し ▶ 浸水深が一定の深さ以下であり浸水時にも利用可能な避難路のネットワークの検討・設定や交通ネットワーク、ライフラインの機能強化 ▶ 早期に避難できる避難場所の一定の距離での配置や案内看板の地域の防災まちづくり活動の支援、マイ・タイムライン作成の支援（リスクコミュニケーション） ▶ 地区防災計画の検討・作成 ▶ 災害時の情報発信や浸水センサを用いた避難支援 等

	防災指針の改正内容
✓	居住者の安全性の確保に関する内容 ✓ 追加)特定業務施設等を訪れる来街者の安全性の確保に関する内容
	居住誘導区域や都市機能誘導区域における安全性の評価 ハード・ソフト両面から防災対策・安全確保策を位置づけ 来街者を踏まえた区域や施設の安全確保を位置づけ
分類	災害リスクや集客施設等利用を踏まえた取組の例
ハード対策	▶ 下水道の整備、雨水貯留浸透施設の整備や田んぼ、ため池、公園等の既存施設の雨水貯留への活用 ▶ 土地や家屋の嵩上げ、建物のピロティ化による浸水防止 ▶ 堤防整備、河道掘削（引提）による流下能力向上 ▶ 土砂災害防止のための法面対策、砂防施設の整備 住居・施設等の建築物の浸水対策（止水板の設置等） ▶ 避難路・避難場所の整備 等（集客施設等からの避難を含む）
ソフト対策	▶ 誘導区域の見直し ▶ 浸水深が一定の深さ以下であり浸水時にも利用可能な避難路のネットワークの検討・設定や交通ネットワーク、ライフラインの機能強化（集客施設等からの避難を含む） ▶ 早期に避難できる避難場所の一定の距離での配置や案内看板の設置（集客施設等からの避難を含む） ▶ 地域の防災まちづくり活動の支援、マイ・タイムライン作成の支援（リスクコミュニケーション） ▶ 地区防災計画の検討・作成 ▶ 災害時の情報発信や浸水センサを用いた避難支援 等

65

【改正事項】防災施設の維持管理に関する協定制度の創設



- 国民が安心して安全に暮らせるまちの実現に向けては、都市の安全性・防災力の強化に関する取組と居住や暮らしの誘導と密接にかかわる立地適正化計画との連携をさらに強化していく必要。
- このため、これまでの取組をしっかりと継続した上でまちへの来訪者にも対応した防災施設整備のための防災指針の見直しにも新たに取り組むことにより、都市の安全性・防災力を一層強化。

災害時における居住者、来街者の安全確保を踏まえた協定制度の創設

【都市再生特別措置法】

- 立地適正化計画に記載する防災指針に、特定業務施設等(仮称)の誘導に係る安全確保を位置付け

居住者や来街者の避難に必要な防災施設の整備等に関する事項
(緑地・広場等の避難場所、備蓄倉庫、非常用発電施設等)

※現行の防災指針は、住宅や生活サービス機能の誘導に係る安全確保のみを位置づけ

アリーナ等地域の防災拠点として活用している事例



<防災備蓄倉庫>



<屋内避難スペースを確保>

- 更に、防災指針に位置付ける防災施設の維持管理に関する協定制度(承継効)を創設

協定のイメージ例

長崎スタジアムシティ(長崎市)



内 容
帰宅することが困難となった者に対して、
長崎スタジアムシティを一時滞在施設として
使用することの協力

参考資料

横浜グリーンエキスポ(2027年国際園芸博覧会) 概要

名 称

日本語：2027年国際園芸博覧会
正式略称：**GREEN×EXPO 2027**
(グリーンエキスポ ニーゼローナナ)

位置付け

- ・ **最上位の国際園芸博覧会 (A1)**
※ A1は、我が国では1990年の国際花と緑の博覧会（大阪市）のみ
- ・ 国際博覧会に関する条約に基づく認定博覧会

キーワード

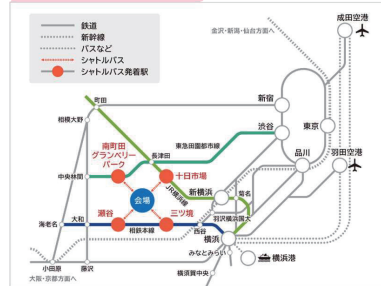
関東では“つくば科学万博”以来**42年ぶり**2回目の開催

主な来場ターゲット 5千万人 (会場 3 時間圏)	公式参加目標 70カ国 以上
ポストSDGs の価値発信	16のテーマ型 企業出展
	全国から 360 の花緑出展

基本事項

開催場所：神奈川県横浜市（旧上瀬谷通信施設の一部）
開催期間：2027年3月19日～9月26日（192日間）
参加者数：1,500万人（有料来場者数**1,000万人以上**）
開催者：公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会

会場位置図



近傍4駅よりシャトルバスアクセス（約10～20分）
会場隣接駐車場、パークアンドライド駐車場あり

公式マスコットキャラクター 「トウクトウク」

「人と地球の自然との新たな関係を育む
コミュニケーター」として機運醸成に活躍



©Expo 2027

入場券価格

通期バス、夏バス、夜間券などをご用意しております

大人・1日券 **5,500円** (前売チケット 4,900円)
小人・1日券 **1,500円** (前売チケット 1,400円)

詳細はこちらから▼



2027年国際園芸博覧会
公式ホームページ



オフィシャルグッズ好評販売中
オンラインストア

68

会場計画



69

【参考】出展イメージⅡ(花・緑出展、UR出展)

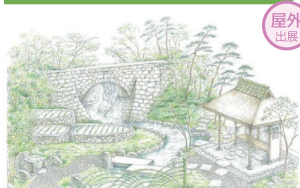


茨城県

屋外
出展

「いばらきの奥深き庭を愉しむ」をコンセプトに、茨城県を代表する庭園である偕楽園の陰と陽の創建思想の世界観を盛り込むとともに、ひたち海浜公園、フラワーパークなどの花絶景を表現し、いばらきの歴史・文化や季節ごとの魅力を盛り込んだ展示です。

(一社) 日本造園組合連合会

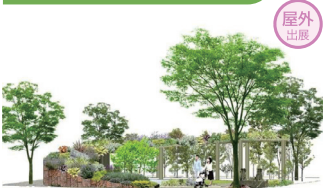
屋外
出展

日本造園組合連合会に加入している全国の熟練技能者の技を集結させて作庭します。メインとなる石橋アーチ橋の前方に、棚田や東屋など人々の暮らしの風景をつくり、アーチの先には、希望のある未来を感じ取れるような空間を表現します

千葉県



千葉大学園芸学部と連携し、県の木「マキ」を中心に房総半島の地形的特性や会場の南西風を活かした空間を展開します

石勝エクステリア
(東急不動産グループ)屋外
出展

みどりと共に-2127-。景観 10 年・風景 100 年・風土 1000 年を礎に、造園技術とネイチャーベースソリューション(NbS)による暑熱対策を行います。資源・雨水循環を取り入れ、来場者に寛いでもらえる自然と共生した憩いの空間を提供します。

玉川大学・玉川学園



自然と学びが響きあう空間を来場者と共に創り上げる“体験型展示”

UR出展



まちとくらしの未来を語る「URGREEN TABLE」をコンセプトに、未来につながるまちづくり・住まいづくりを発信します。

70

横浜グリーンエクスポ機運醸成等のご協力のお願い



■広報プロモーションへのご協力

GREEN×EXPO協会が作成している広報媒体を活用し、ポスター・デジタルサイネージの掲示やイベント等での広報、機関紙やポスターへのロゴ等の掲載にご協力をお願いいたします。

サイネージ・ポスター等は、以下Formsより申請できます。

<https://forms.office.com/r/xfwsSQJ1fi>



ロゴ等は、以下Formsより申請できます。

<https://forms.office.com/r/tWhFDYGcan>



■広報誌等による情報発信のご協力

それぞれの自治体で発行している広報誌を活用した情報発信についてご協力をお願いします。

【広報誌への掲載】

神奈川県広報誌(県のとより3月号)



横浜市広報誌(広報よこはま3・4月号)



【ポスター掲示・サイネージ放映】



(さいたま新都心駅前)



(取手ウェルネスプラザ(市出先機関))



(若槻観光案内所)

【イベントにおけるPR】



シンポジウムにおけるPR動画放映



公園来園者への関連グッズ配布

■来場に繋がる取組のご検討

GREEN×EXPO協会が作成した教材を活用した事前学習や教育旅行の実施、神奈川県等が実施している子ども無料招待の取組などを参考に、来場に繋がる取組のご検討をお願いします。

【子ども招待の取組】



教育旅行 (協会HP) <https://expo2027yokohama.or.jp/sponsorship/education/>
協会教育旅行担当連絡先 jigyo@expo2027yokohama.or.jp



71