

## 都市再生基本方針の一部変更について

〔平成26年 月 日〕  
閣 議 決 定 案

都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第14条第6項において準用する同条第1項の規定に基づき、都市再生基本方針（平成14年7月19日閣議決定）の一部を次のとおり変更する。

第一の1（都市再生の意義）中「東南海・南海」を「南海トラフ」に改め、「平成23年3月に発生し、未曾有の被害をもたらした」を削り、「教訓をいかし」の次に「た国土強靱化の推進が求められており」を加える。

第一の1（都市の基本的構造の在り方）を次のように改める。

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすること、低炭素型の都市構造を実現すること、災害から人命を守ること等を推進していくため、都市の基本的構造の在り方について見直しを行い、コンパクトな都市構造へと転換していくことが重要である。

具体的には、一定区域内の人口密度を維持するとともに、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、高齢者をはじめとする住民が公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まい等の身近に存在する「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すことが重要である。

その際、都市の外延化を規制的手法により抑制するだけでなく、誘導的手法により積極的にコンパクトな都市構造へ転換していくという考え方に基づいて、都市機能を集約するとともに、必要に応じ、都市外延部の自然再生等を進めていく。また、需給バランスに配慮し、中心市街地など都市の中心部や駅周辺等において都市機能の回復を戦略的に進める。

第一の1（安心して快適に生活できる都市）を次のように改める。

住まい、職場、医療・福祉施設、子育て施設、教育・文化施設、商業施設等を近接して立地させることで、誰もが安心して子どもを産み育てることができ、高齢者が暮らしやすい環境を形成する。さらには、今後人口の増加する高齢者が自然と外出してまちを歩き、健康な生活を送り社会的にも隔離されない環境を形成する、いわゆる「スマートウェルネス住宅・シティ」の考え方に立って、女性や高齢者の社会参画を容易にすることが必要である。

人々がまとまって住まうことにより、近隣住民のきずなを深め、コミュニティ

の力が維持・向上するとともに、商業施設や住宅等の資産価値が維持されやすいまちとなることが見込まれる。

また、犯罪、交通事故など都市生活におけるリスクをできる限り抑制することが重要である。

第一の1（安心して快適に生活できる都市）の次に次のように加える。

（持続可能な経営ができる都市）

コンパクトな都市構造を実現することで、経済的には、居住者やビジネスパーソン同士のコンタクトを容易にし、経済活動の効率性を高めることが期待される。また、人口の集積を背景にして、商業、医療・福祉、公共交通等に関するビジネスの事業環境が整うことにもなる。このように地域においてビジネス環境が整うことは、地域外から流入した民間資金が地域外に流出せず地域内で循環することにもつながり、地域の活性化に資するものである。

財政的には、適切なサービス水準を維持しながら、公共施設等の維持管理・更新費を縮減することや、既存の都市施設・公的不動産や既存宅地などの都市インフラ等を活用することにより都市経営コストを縮減することが重要である。また、住民が健康な生活を少しでも長く楽しめるようにまちづくりに取り組むことにより、健康増進が図られるものである。

第一の1（魅力ある美しい都市）中「重要である。」の次に「また、コンパクトな都市構造と併せて郊外部における緑地や農地を活用するなど「都市と緑・農の共生」を目指すことが重要である。」を加える。

第一の1（災害に強い都市）中「重要である。」の次に「また、地域の災害の経験と発生リスクを踏まえて、災害に強いコンパクトな都市構造を具体化していくことが重要である。」を加える。

第一の1（環境負荷の小さい自然と共生した都市）中「環境負荷の小さい」を「都市のコンパクト化とエネルギーの効率的な利用を通じて、環境負荷が小さく、エネルギー利用が合理的な」に改める。

第一の2（質の高い生活のできる大都市）中「暮らせるよう」の次に「、医療や福祉等の生活サービス機能を、高齢者がアクセスしやすいエリアで強化するなど」を加える。

第二の1中「総合的に支援する。」の次に「特にコンパクトな都市構造への転換を図る場合においては、公共交通関連施策や中心市街地活性化施策などの施策との連携が重要である。」を加える。

第二の２（関係者との連携）中「「新しい公共」の考え方を踏まえ、地域において様々な分野で活動するNPO等とも積極的に連携し、きめ細かな施策の展開を図ることが重要である。」を「地域において様々な分野で活動するNPO等とも積極的に連携するなどのきめ細かな施策の展開を図るものとする。」に改め、「図るものとする。」の次に次のように加える。

このため、多様な関係者の合意形成を図る観点から、都市再生を推進する都市再生緊急整備協議会や市町村都市再生協議会等を活用することや、都市再生推進法人を活用してエリアマネジメントに取り組むことなどが重要である。

第二の２（関係者との連携）中「また、地域からの」を「さらに、地域からの」に改める。

第二の２（都市のコンパクト化の推進等）を次のように改める。

第一に、住まい、医療・福祉施設、子育て施設、教育・文化施設、商業施設、駐車場等の立地や公共交通ネットワークの形成を含め、都市全体の観点から都市のコンパクト化を推進していくことが重要である。これによって、地域産業の成長・雇用の維持創出のための投資等の土俵がつくられることとなる。

第二に、既存の施設やインフラを活用することを重視しながら、民間の施設や住宅等の再配置を進めることが重要である。

第三に、民間を主たる対象にして立地再編を進めていく以上、また、従来の都市計画による規制的な手法をより実効的に使っていくためにも、誘導的な手法を活用することが重要である。その際、民間の事業者や住民が、目指しているまちの姿に向けて自然と投資をしていくような誘導策をとることが重要である。具体的には、事前明示性のある誘導策に沿って、民間の事業者や住民が投資等を行っていくと中期的に目指しているまちの姿に徐々に近づいていくというプログラムの手法を推進していく。

第四に、都市のコンパクト化は、市町村が地域の実情に合わせて、自ら主体的に考え、創意工夫をし、住民が事業者等と議論を重ねて取り組んでいくことが重要である。一方で、隣接市町村等の影響を受けることもあることから、都道府県は、コンパクト化に取り組む市町村がその目的を達成できるよう、広域的な観点から調整を図ることが重要である。

第五に、都市のコンパクト化の取組は決して容易なものではないことから、モデルとなる事例を築き、それを波及させていくことが求められる。モデルとなる事例の育成とともに、その調査、分析、普及に取り組むとともに、コンパクト化の評価方法の改善に努める。

このような方針の下、具体的には、各地域の人口動態等の見込みを踏まえつつ、公共公益施設、医療・福祉施設、教育・文化施設、商業施設、駐車場等の適正な立地の促進、一定のエリアへの居住の誘導、歩きやすい空間の整備、十分なサービス水準を持つ公共交通のネットワークの形成、生活支援サービス等と一体とな

った高齢者向け住宅の供給、既存住宅の流通、リフォーム市場の整備や定期借家制度の普及等を通じた既成市街地の空家等の活用、既存宅地における空地等の有効活用、市民農園の整備や生産緑地地区の指定等による都市農地の保全、都市縁辺部の農地・林地等の宅地開発の抑制、需要が見込まれない低未利用地の自然再生、地下空間の有効活用等を推進することにより、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の実現を図る。

第二の2（産業の競争力を向上させる環境整備）中「見据え」の次に「、コンパクトな都市構造へ転換していく上で産業立地のあり方にも配慮しながら」を加え、「整備を進める。」の次に次のように加える。

また、公共交通の発達、オフィスビル等の利用形態の変化等に応じて、都心部における開発に伴い駐車場や地下通路等の空間整備が適切に行われるよう、都市における移動人口の実態を調査し、都市開発に伴う空間整備について指針化を進める。

第二の2（医療・福祉サービスの的確な提供等）中「とともに、これらのサービス機能と住宅、商業等の機能の適切な配置、生活支援サービス等と一体となった高齢者向け住宅の供給等を都市のコンパクト化と併せて、的確に推進することにより、誰もが医療、介護、健康関連サービスに容易にアクセスできる都市環境を効率的に整備する。また、高齢者の社会参加が促進されるよう、都市において提供されるその他のサービス機能へもアクセスしやすい環境の整備を進める」を削り、「さらに」を「また」に改める。

第二の2（災害に強いまちづくりの推進）＜人的被害等の最小化＞中「講じることが重要である。」の次に「コンパクトな都市構造への転換を図る場合においても、生活サービス機能等の集約立地という観点と防災の観点とが整合するよう努めなければならない。」を加える。

第二の2（環境負荷の低減と自然との共生）中「緑地の保全及び緑化」の次に「、市民農園の整備や生産緑地地区の指定等による都市農地の保全」を加える。

第二の2（安定的な民間都市開発推進のためのファイナンス環境の整備等）中「規制・制度改革、税制」の次に「、コンパクトな都市構造への転換のための施策」を加える。

第二の3（国際競争力の強化のための環境整備）中「大街区化」の次に「、立体道路制度の活用による道路の上空利用」を加え、「景観形成等を推進する。」の次に次のように加える。

・国際競争力の強化、防災性の向上、都市景観の改善等の観点から、地域住民

の生活に配慮しつつ、大街区化を進めていくことが重要である。都市再生特別地区制度を活用した既存道路等の上空利用を含む大街区化を行うに当たっては、市町村マスタープランに大街区化を含む地域全体のまちの姿や整備方針を描くなど、単なる個別開発に終始しないよう進めていくことが重要である。

第三の4（都市再生安全確保計画の作成及びその実施に当たっての配慮等）中「妊婦等、災害時要援護者」を「妊婦等」に、「当たっては、災害時要援護者」を「当たっては、これら要配慮者」に改める。

第四の1中「都市再生を推進する。」の次に次のように加える。

一方で、我が国の都市全体を通じ、コンパクトな都市構造への転換を図り、持続可能な都市経営を行っていくことが求められている中で、都市再生整備計画により実施する事業や施策についてもこのような考え方を踏まえたものに重点化していくことが必要であり、都市の外延部において実施する際には、農業や観光など地域資源をいかした産業の推進により戦略的・具体的に都市の持続可能性が示された場合等に重点化する必要がある。さらに、立地適正化計画の策定により具体的な集約化・持続可能性確保の姿が示されていない地域における都市再生整備計画への支援の在り方については、国の財政事情等も踏まえ、中期的には適切に見直していくことが必要である。

第四の2イ中「都市再生整備推進法人」を「都市再生推進法人」に、「市町村都市再生整備協議会」を「市町村都市再生協議会」に改める。

第四の次に次のように加える。

#### 第五 立地適正化計画の作成に関する基本的事項

##### 1 都市のコンパクト化に向けた包括的なマスタープランの作成

立地適正化計画は、一定の人口密度に支えられた生活サービス機能の維持や、インフラ費用の抑制等による持続可能な都市経営の実現を図るため、都市全体の観点から居住機能や医療・福祉などの都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして作成するものであり、本方針第一の1「都市の基本的構造の在り方」や第二の2「都市のコンパクト化の推進等」に示した考え方を現実に実現するよう作成するものとする。

立地適正化計画には、将来の人口動態や人口密度等を勘案して、中期的に都市の生活を支えることが可能となるような都市構造についての考え方を盛り込むとともに、まちづくりの理念、将来的に目指すコンパクトシティの具体像、実現のための主要課題と施策等について示すものとする。コンパクトシティの具体像を示すに当たっては、立地適正化計画において居住誘導区域や都市機能誘導区域等のエリア設定を行うことから、地域の実情や歴史・沿

革等にも配慮しつつ、居住誘導区域における住まいの在り方や都市機能誘導区域に誘導する施設の配置を含め、ある程度具体的・即地的・定量的に将来のまちの姿を示すことが望ましく、また、施策はプログラムの手法をとることが望ましい。

このように、立地適正化計画は都市全体の観点からまちづくりの理念や将来のまちの姿を示すものであることから、都市再生整備計画等を作成する場合にも、立地適正化計画の内容を踏まえる必要がある。

## 2 立地適正化計画において具体的に明らかにされるべき視点等

立地適正化計画においては、本方針第一の1や第二の2に示した考え方を現実に実現するよう、以下の視点に基づいて計画を作成し、運用するものとする。

### ア 合意形成

- 立地適正化計画の作成、特に居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定等に当たっては、公聴会や説明会などの住民説明、情報公開を通じて、住民の合意形成プロセスを経るとともに、都市機能に関する民間事業者、防災関係機関等の意見を幅広く聴きながら行っていくこと。
- 多様な関係者との合意形成を図るという観点から、立地適正化計画の作成に当たり、市町村都市再生協議会等を活用すること。

### イ 連携・調整

- 立地適正化計画の内容の実現のためには、隣接市町村等との協調・連携が重要である。このため、例えば、以下のような取組を行うことも考えられる。
  - ・ 公共交通沿線等の複数の市町村が役割分担をしながら連携してコンパクト化に取り組むため、連携して立地適正化計画を作成すること。
  - ・ 隣接市町村等の影響を受けることも多いことから、都道府県は、市町村が立地適正化計画を作成しやすいよう、広域的な調整を図ること。
- 居住誘導区域の外となる区域について農業や観光など地域資源をいかした産業の推進等を検討する必要があること、立地適正化計画は防災に配慮する必要があることから、市町村の内部においても、都市部局だけでなく、医療・福祉、産業、公共交通、農業、観光、防災、土木等を担当する他部局と十分な連携や共同での検討作業を行っていくこと。

### ウ 不断の見直し

- 立地適正化計画は、10年後、20年後などの中期的に目指しているまちの姿を具体的に示し、それに向けて各種の誘導措置を活用して居住や生活サービス機能を中期的に一定のエリアに誘導していくものであり、以

下のとおり動的な運用を図ること。

- ・ 計画の策定後も、地域の実情と時代の変化に合わせて計画を不断に見直すこと。
- ・ 長期的にみて計画の効果が現れた場合には都市計画の変更も検討すること。

## エ 評価

- 立地適正化計画については、計画の実施状況の調査、分析及び評価を行うことが重要であることから、市町村による自己評価、市町村都市計画審議会など専門性・中立性を有する組織を活用した第三者評価等を行うこと。

## オ 都市計画との有機的な連携

- 立地適正化計画は、土地利用規制の指針となると同時に、誘導的手法のプランでもあるという性格を併せ持つものであり、都市計画との間で有機的な連携を図ること。
- 誘導施策の効果が現れて土地利用に変化が確認された場合には、用途地域の変更や区域区分を市街化区域から市街化調整区域に変更することなど、都市計画の変更についても積極的に検討すること。

## カ 立地適正化計画の記載事項について

立地適正化計画には、上記1の内容について、立地の適正化に関する基本の方針として記載するとともに、下記の点について留意して作成すること。

- 区域の設定について
  - ・ 居住誘導区域の設定に当たっては、既存の住宅・公共施設の状況や、国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来人口推計などの客観的なデータに基づく将来の人口動態等を踏まえ、一定の人口密度を維持する上で将来人口に即した広さの区域とするなど、適切な範囲に設定すること。また、点在する市街地や、農業等の従事者が居住している旧来からの集落にも配慮するほか、市町村合併等の経緯、各集落の歴史的背景も踏まえて設定すること。
  - ・ 都市機能誘導区域の設定に当たっては、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して適切な範囲に設定すること。
  - ・ 立地適正化計画には、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めること。
  - ・ 駐車場配置適正化区域は、医療・福祉施設、商業施設等の集積に伴い自動車流入が集中することにより自動車と歩行者との交錯を生じ

るおそれが高いエリアに設定すること。

○ 市町村が講ずべき施策について

- ・ 居住や都市機能を誘導するための施策として、公共交通ネットワークの形成や公共施設の整備等の進め方について示すこと。
- ・ 地域の実情に応じた創意工夫により、独自性のある施策を必要に応じて示すこと。
- ・ 公的不動産の有効活用を図るため、地域の実情に応じて、その活用方針についても示すこと。
- ・ 上記の事項のほか、立地適正化計画を作成した目的・趣旨等に鑑み、関連する施策や事業の相互の関係等にも留意し、必要な事項を適切に示すこと。