

立地適正化計画の策定状況について

都市研究センター専任研究員

丹上 健

1. はじめに

立地適正化計画制度は、コンパクトシティの形成を推進するため、平成 26 年 8 月に改正都市再生特別措置法が施行され、創設された制度である。立地適正化計画は、同法に基づき、市町村が作成することのできる計画であり、「都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地の適正化を図るための計画」とされている（同法 81 条 1 項）。

国土交通省によると、本年 7 月末時点で 357 都市が立地適正化計画について具体的な取組を行っており、このうち 112 都市が同時点までに計画を作成・公表している。その内訳は、都市機能誘導区域・居住誘導区域とも設定した市町村が 66 都市、都市機能誘導区域のみを設定した市町村が 46 都市である。昨年 3 月末時点では、具体的な取組を行っている市町村は 276 都市、うち計画公表済みの市町村は 1 都市（箕面市）のみであった。法施行後 3 年余りが経過し、本制度は、計画策定が進展し、いよいよ実施の段階に入ったと言えるであろう。

一方、国土交通省の都市計画基本問題小委員会は、去る 8 月 10 日、中間とりまとめ「都市のスポンジ化」への対応」を発表

した。この報告書は、今後の人口減少を踏まえた都市計画に関する政策の目標・方針は、コンパクトシティ政策（人口減少社会において、利便性が確保された都市生活を維持するため、居住・都市機能をまちなかの拠点や公共交通沿線等に集約し、人口密度が適度に維持された市街地の形成を目指すこと）の推進であるとした上で、都市のスポンジ化（都市の内部において、空き家、空き地等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダム性をもって、相当程度の分量で発生する現象）の発生状況、原因、構造的課題、都市計画の視点と対策等について検討し、①現に発生したスポンジ化への対処方策と②スポンジ化の発生に備えた予防策から成る施策の具体的方向性を取りまとめたものである。

中間とりまとめの概要については、前回 8 月のリサーチ・メモ「都市のスポンジ化とコンパクトシティの形成について」（以下「8 月 RM」という）において紹介させていただいたが、本稿では、その内容も踏まえ、現在までに都市機能誘導区域・居住誘導区域ともに設定した 66 市町村の立地適正化計画の策定状況について概観し、今後のコンパクトシティ政策のあり方について考えてみたい。

2. 都市をめぐる基礎的な状況

立地適正化計画について検討するに当たり、その前提として、まず都市をめぐる基

礎的な状況について概観する。

(1) 都市計画区域等の現状

(資料1)は、8月RMでもみた全国の都市計画区域等の現状(平成27年現在)を、三大都市圏(本稿では、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、京都府及び愛知県をいう)・地方圏(三大都市圏以外の道県をいう)別に整理したものである。

我が国は、国土の27%の都市計画区域に人口の95%・1億2千万人が、うち国土の4%の市街化区域に人口の70%・8千9百万人が居住する世界でも有数の都市型社会となっている(昭和46年の都市計画区域の面積は国土の20%、人口は81%・8千5百万人、市街化区域の面積は国土の3%、人口は52%・5千4百

万人)。これを地域別にみると、三大都市圏では、圏域の67%の都市計画区域に人口の99%・6千万人、うち同20%の市街化区域に人口の90%・5千4百万人が居住し、地方圏でも、圏域の23%の都市計画区域に人口の90%・6千万人、うち同2%の市街化区域に人口の51%・3千4百万人が居住している。また、地方圏では非線引き都市計画区域も多いが(用途地域指定地域と白地地域の内訳データは公表されていない)、これを合わせると、三大都市圏では圏域の36%の市街化区域・非線引き都市計画区域に人口の92%・5千6百万人、地方圏では同15%の市街化区域・非線引き都市計画区域に人口の80%・5千3百万人が居住している。

(資料1) 都市計画区域等の現状(平成27年現在)

		全 体	都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域	非線引都市計画区域	都市計画区域外	人口集中地区
全 国	面積 (ha)	37797075 (100%)	10191119 (27.0/100%)	1448850 (3.8/14.2)	3816221 (10.1/37.4)	4926048 (13.0/48.3)	27605956 (73.0)	1278632 (3.4)
	人口 (千人)	127095 (100%)	120103 (94.5/100%)	88516 (69.6/73.7)	10947 (8.6/9.1)	20641 (16.2/17.2)	6992 (5.5)	86868 (68.3)
	人口密度 (人/ha)	3.4 (100指数)	11.8 (350)	61.1 (1817)	2.9 (85)	4.2 (125)	0.3 (8)	67.9 (2020)
三 大 都 市 圏	面積 (ha)	3365293 (100%)	2267975 (67.4/100%)	654827 (19.5/14.2)	1073211 (31.9/37.4)	539937 (16.0/48.3)	1097318 (32.6)	605005 (18.0)
	人口 (千人)	60598 (100%)	59959 (98.9/100%)	54310 (89.6/90.6)	3993 (6.6/6.7)	1656 (2.7/2.8)	639 (1.1)	53099 (87.6)
	人口密度 (人/ha)	18.0 (100指数)	26.4 (147)	82.9 (461)	3.7 (21)	3.1 (17)	0.6 (3)	87.8 (487)
地 方 圏	面積 (ha)	34431782 (100%)	7923144 (23.0/100%)	794023 (2.3/10.0)	2743010 (8.0/34.6)	4386111 (12.7/55.4)	26508638 (77.0)	673627 (2.0)
	人口 (千人)	66496 (100%)	60144 (90.4/100%)	34205 (51.4/56.9)	6953 (10.5/11.6)	18986 (28.6/43.1)	6352 (9.6)	33769 (50.8)
	人口密度 (人/ha)	1.9 (100指数)	7.6 (393)	43.1 (2231)	2.5 (131)	4.3 (224)	0.2 (12)	50.1 (2596)

出典：全体及び人口集中地区は総務省「国勢調査」(平成27年10月1日現在)、その他の項目は国土交通省「都市計画現況調査(都市計画年報)」(平成27年3月31日現在)より作成。

注：三大都市圏は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、京都府及び愛知県、地方圏は三大都市圏以外の道県。

また、各圏域の人口密度は、三大都市圏の市街化区域が 82.9 人/ha、人口集中地区が 87.8 人/ha であり、地方圏の市街化区域が 43.1 人/ha、人口集中地区が 50.1 人/ha である。これに対し、両圏域の市街化調整区域及び非線引都市計画区域の人口密度は 2~4 人/ha、国土面積の 7 割（三大都市圏の 33%、地方圏の 77%）を占める都市計画区域外の人口密度は 0.2~0.6 人/ha にとどまる。

このように人口密度の高さにおいて地方圏は東京や大阪といった大都市を抱える三大都市圏に及ばないが、圏域に占める面積及び人口の割合や人口密度の相違などから、我が国は三大都市圏・地方圏ともに高度に都市化の進んだ都市型社会とすることができよう。

(2) 都市計画区域等の推移

(資料 2) は、国勢調査に人口集中地区の概念が導入された 1960 年(昭和 35 年)から直近の 2015 年(平成 27 年)までの都市計画区域等の推移をみたものである(都市計画関係の項目は、1971 年 3 月 31 日から。図ではこれを 1970 の欄に表記)。

これにより 1971 年(昭和 46 年)当時の都市化の状況を整理すれば、三大都市圏では、圏域の 57%の都市計画区域に人口の 96%・4 千 2 百万人、同 17%の市街化区域に人口の 83%・3 千 7 百万人居住し、地方圏では、圏域の 17%の都市計画区域に人口の 71%・4 千 3 百万人、同 1%の市街化区域に人口の 29%・1 千 8 百万人が居住していた。この 40 年余り、両圏域とも着実に都市化が進んできたと言える。

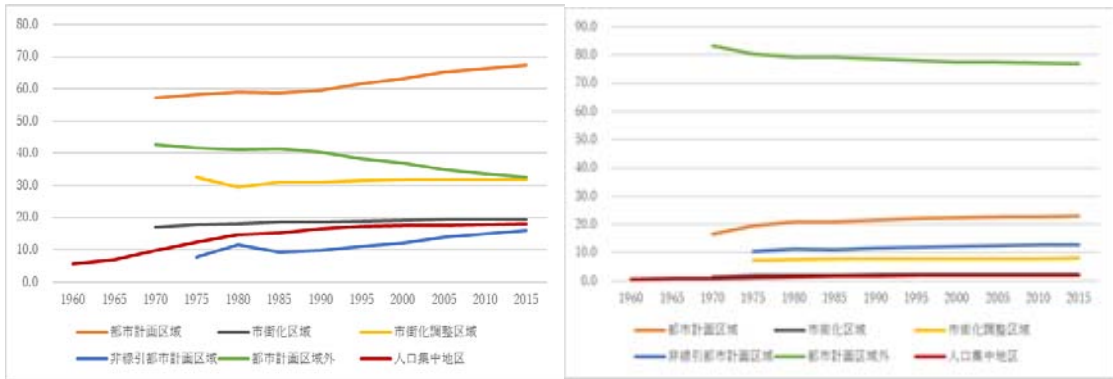
この間、我が国の人口は、1 億 5 百万人

から 1 億 2 千 7 百万人に約 2 千 2 百万人(三大都市圏 1660 万人、地方圏 590 万人)増加しているが、居住地域別には、主に市街化区域で 3 千 4 百万人(三大都市圏 1770 万人、地方圏 1670 万人)増加し、都市計画区域外で 1 千 2 百万人(三大都市圏 100 万人、地方圏 1100 万人)減少している。

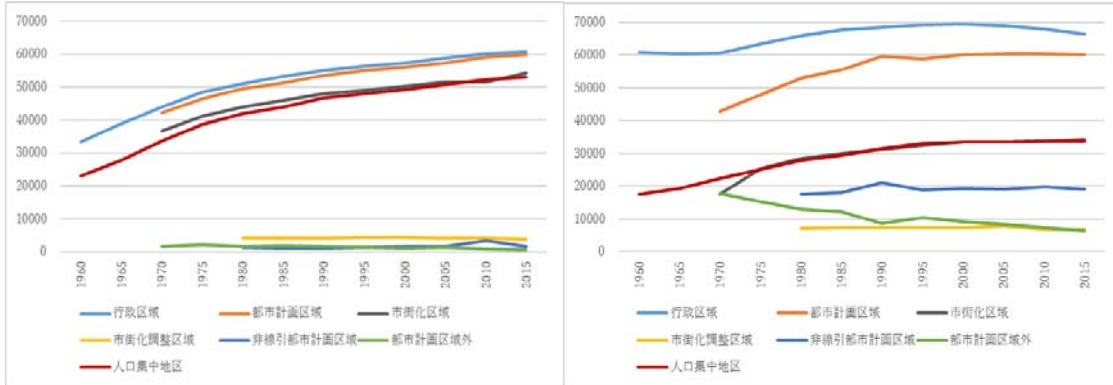
また、市街化区域の人口密度は、三大都市圏が 64.3 人/ha から 82.9 人/ha に、地方圏では 38.2 人/ha から 43.1 人/ha に上昇している。

一方、人口集中地区(以下 DID という)は、面積・人口とも市街化区域とほぼ同様に増加し、特に最近は近接した状況になっている。しかし、1960 年以來の人口密度の推移をみると、(資料 2-4)のとおり、三大都市圏では 124.1 人/ha から 87.8 人/ha、地方圏では 88.4 人/ha から 50.1 人/ha へと大きく低下している。両圏域とも、特に 1960~1980 年の低下が著しく、その後緩やかとなった後、1995 年以降は三大都市圏でやや増加、地方圏ではほぼ横ばいの微減となっている。その要因を(資料 2-5)の各 5 年間の増減率でみると、1960~1980 年は、DID 面積・人口とも大きく増加しているが、面積の増加率が人口のそれを上回り、人口密度の著しい低下を招いたことが分かる。これに対し市街化区域の面積・人口の増加率は、総じて人口の方が高く、市街化区域の人口密度の上昇につながっている。ただし、バブル崩壊後の 1990 年ないし 1995 年以降は、市街化区域・DID とも、面積・人口の増加率が低下し、人口密度の変化も緩やかになっている。

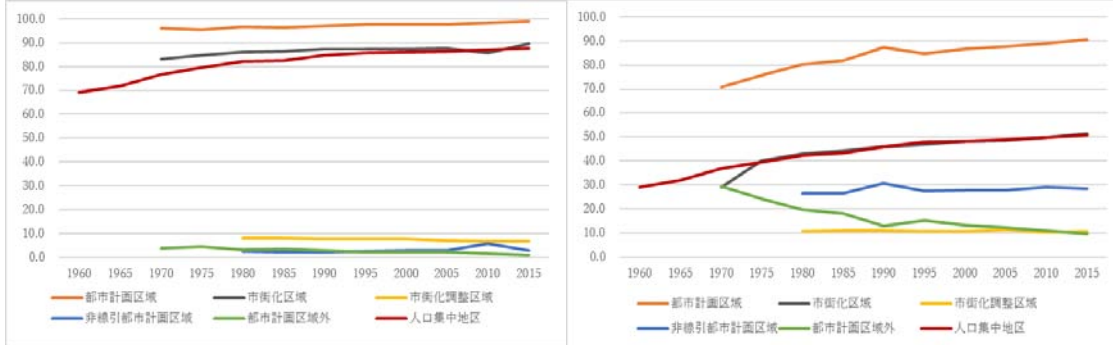
(資料 2-1) 都市計画区域等の面積割合(三大都市圏・左図、地方圏・右図) (単位：%)



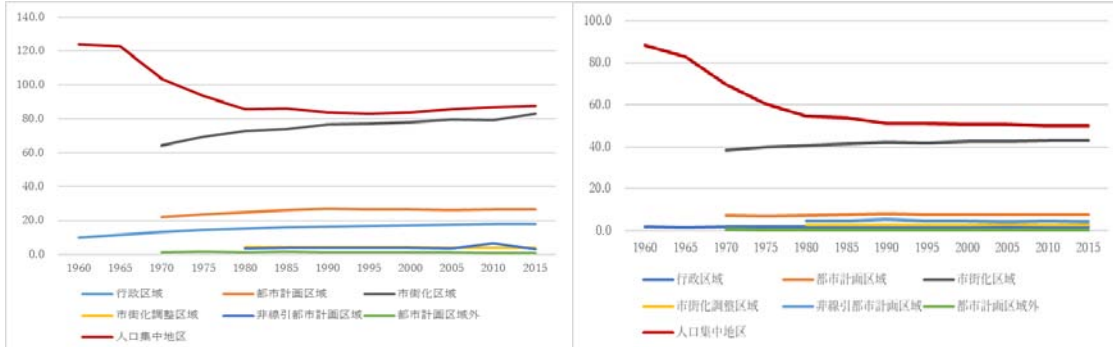
(資料 2-2) 都市計画区域等の人口(同上) (単位：千人)



(資料 2-3) 都市計画区域等の人口割合(同上) (単位：%)

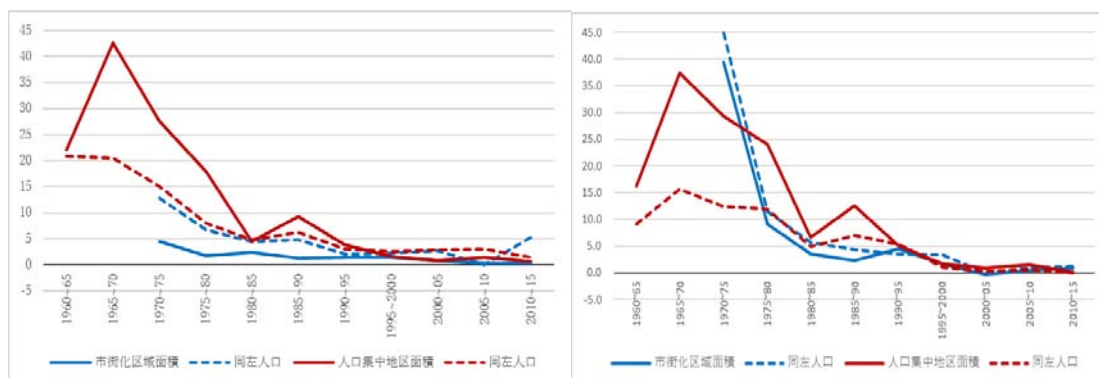


(資料 2-4) 都市計画区域等の人口密度(同上) (単位：人/ha)



(資料 2-5) 市街化区域・人口集中地区の面積・人口の増減率(同上)

(単位：%)



(資料 2-6) 人口集中地区の面積・人口・人口密度等の変化

	三大都市圏		地方圏	
	1970→2015	1995→2015	1970→2015	1995→2015
圏域人口 (倍率)	1.38	1.08	1.10	0.96
人口集中地区人口 (倍率)	1.58	1.10	1.52	1.02
人口集中地区面積 (倍率)	1.86	1.04	2.11	1.04
人口集中地区人口密度 (倍率：人/ha)	0.85：103.7→87.8	1.06：83.1→87.8	0.72：69.8→50.1	0.98：51.2→50.1
市街化区域人口密度 (倍率：人/ha)	1.29：64.3→82.9	1.08：77.1→82.9	1.13：38.2→43.1	1.03：41.9→43.1

出典：建設省・国土交通省「都市計画現況調査（都市計画年報）」（各年 3 月 31 日現在、但し、1970 は 1971 年 3 月 31 日現在）より作成。但し、行政区域面積・人口及び人口集中地区は総務省「国勢調査」（各年 10 月 1 日現在）による。
注：三大都市圏は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、京都府及び愛知県、地方圏は三大都市圏以外の道県。

最近、国土交通省などでは、地方都市の市街地の拡散状況を示す資料として、行政区域人口の伸びと D I D 面積の伸びを比較するデータが用いられている（1970～2010 年の県庁所在地の人口増加は約 2 割であるのに対し、D I D 面積は倍増しているなど）。そこで、同様の方法により三大都市圏と地方圏の市街地の状況について整理したのが(資料 2-6)である。1970～2015 年では、両圏域とも D I D 面積の伸びが圏域人口、D I D 人口の伸びを上回り、D I D 人口密度は大きく低下している。両圏域とも市街地が拡散していることは間違いない。ただし、1995～2015 年を切り出せば、三大都市圏の D I

D 人口密度はやや増加、地方圏でも微減となっており、後半のここ 20 年ほどは拡散基調にはないことが分かる。また、市街化区域の人口密度は、この間ほぼ一貫して上昇しており、D I D でみるのとは様相を異にしている。なお、D I D 人口密度の低下によって市街地の拡散を捉えたとすれば、D I D 人口と D I D 面積を比較するのが相応しく、行政区域人口では過大評価するおそれがあることに留意が必要である。

(3) 今後の人口動態を踏まえた都市計画区域等の状況

我が国の人口は、2008 年の約 1 億 2 千 8 百万人をピークに、今後長期にわたる人口

減少と高齢化が進むと見込まれている。

国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口（平成 29 年推計）の中位推計及び長期参考推計によると、人口総数は、2050 年に約 1 億 2 百万人（2015 年の 8 割水準）、2100 年には約 6 千万人（同 5 割水準）まで減少し、年齢別の人口構成は、2050 年頃に、年少人口（0～14 歳）10%台、生産年齢人口（15～64 歳）51%台、老年人口（65 歳以上）38%台に達し、以降、この構成割合で推移すると見込まれている。

こうした人口動態は、今後の都市のあり方にも多大の影響をもたらすと予想されるが、（資料 3）は、大掴みにその目安を得るため、8 月 RM と同様に、総人口が 2050 年に 2015 年の 8 割、2100 年に 5 割となった場合の三大都市圏及び地方圏の市街化区域の状況を試算したものである（本来、地域別の将来推計人口に基づくことが望ましいが、平成 29 年推計では未だこれが示されていないため、全国の趨勢をそのまま両圏域に適用した）。

資料の「①市街化区域面積」は、市街化区域の人口密度は変わらずに、人口の減少に比例して市街化区域面積が縮小するとし

たケースである（2015 年の人口密度を前提に、コンパクトシティが文字通りに実現した場合に対応する）。一方、「②市街化区域人口密度」は、市街化区域面積は変わらずに、人口の減少に比例して低密度化が進むとしたケースである（都市のスポンジ化が市街化区域の全域にわたり均一に進展した場合に対応する）。

2050 年の①市街化区域面積及び②人口密度は、現行の線引制度が開始されて間もない 1971 年当時の状況にほぼ近似する。したがって、人口が 8 割となる 2050 年頃までは、①・②いずれのケースの可能性もあり得、これを両極として、各都市の実情（圏域、人口規模、中心市街地からの距離等）に応じ、人口減少への適合が図られていくものと想定される。ただし、地方圏の②市街化区域人口密度 34.5 人/ha は、市街化区域の設定基準：既成市街地の人口密度 40 人/ha 以上（都市計画法施行規則 8 条）を下回っており、市街地のあり方や都市計画上の対応について検討が必要となる。

しかし、人口が 5 割となる 2100 年については、いずれのケースも 1971 年当時の数値を大きく下回り、都市の具体的姿をイメー

（資料 3）今後の人口減少の影響（試算）

	三大都市圏		地方圏	
	①市街化区域面積	②市街化区域人口密度	①市街化区域面積	②市街化区域人口密度
2015 年	654,827 ha (100)	82.9 人/ha (100)	794,023 ha (100)	43.1 人/ha (100)
2050 年	523,862 ha (80)	66.4 人/ha (80)	635,218 ha (80)	34.5 人/ha (80)
2100 年	327,414 ha (50)	41.5 人/ha (50)	393,746 ha (50)	21.5 人/ha (50)
(参考) 1971 年	569,034 ha	64.3 人/ha	458,671 ha	38.2 人/ha
1975 年	594,443 ha	69.4 人/ha	639,690 ha	39.8 人/ha

出典：国土交通省「都市計画現況調査（都市計画年報）」（2015 年市街化区域面積・人口密度）より作成。

じすることが難しい。全国人口6千万人は、1925年(大正14年)当時の人口規模(5,974万人)に対応する。上記のとおり2050年までは、現行都市計画法が施行された当時の姿に戻ることが一つの目安となるが、2050年以降はこれを超えた質的に異なる都市の縮減が進むと予想される。将来への展望を持ってまちづくりを進めるためには、2050年、2100年等のあるべき都市像を描くことが肝要と考えられる。

(4)市町村数等の変遷

策定された立地適正化計画をみると、都市の中心市街地ばかりでなく、合併前の旧市町村の市街地や市街化区域外の集落等も念頭に、多極型のコンパクトシティの形成、国土交通省の言う「コンパクト・プラス・ネットワーク」の政策を採るものが多い。これを理解するベースの一つとして、市町村数等の変遷について概観しておこう。

総務省のHMによると、我が国の市町村数は、1888年(明治21年)の71,314から2016年(平成28年)10月の1,718(791市・744町・183村)へと約1/40に減少している。明治以来一貫して、合併等による市町村数の減少と規模拡大が進められてきたと言えるであろう。

その中でも大合併と称されるのが、「明治、昭和、平成の大合併」である。

「明治の大合併」は、近代的地方自治行政を実現するための基盤整備を目的として、小学校や戸籍の事務処理を行うため、戸数300~500戸を標準として進められ、明治21年の71,314市町村が翌22年には15,859市町村まで減少している。また、「昭和の大

合併」は、戦後の地方自治、特に市町村の役割を強化する必要から、中学校1校を効率的に設置管理するため、人口規模8,000人を標準として進められ、昭和28年の9,868市町村が昭和36年に3,472市町村まで減少している。

そして、人口減少・少子高齢化等の社会経済情勢の変化や地方分権の担い手となる基礎的自治体にふさわしい行財政基盤の確立を目的として、平成11年から平成22年にかけて推進されたのが「平成の大合併」である。合併特例法による合併特例債を中心とした手厚い財政措置と同時期に進行した三位一体改革による地方交付税の大幅な削減等があり、平成11年の3,232市町村が平成22年には1,727市町村まで減少している。総務省の報告『『平成の合併』について』(平成22年3月5日)は、平成の大合併の評価について、「現時点では短期的な影響の分析に止まらざるを得ないが、多くの合併市町村の行政・住民、また世論の合併への評価は大きく分かれている」とし、その背景として、合併による主な効果：①専門職員の配置など住民サービス提供体制の充実強化、②少子高齢化への対応、③広域的なまちづくり、④適正な職員の配置や公共施設の統廃合など行財政の効率化と、合併による主な問題点・課題：①周辺部の旧市町村の活力喪失、②住民の声が届きにくくなっている、③住民サービスの低下、④旧市町村地域の伝統・文化、歴史的地名などの喪失を挙げている。

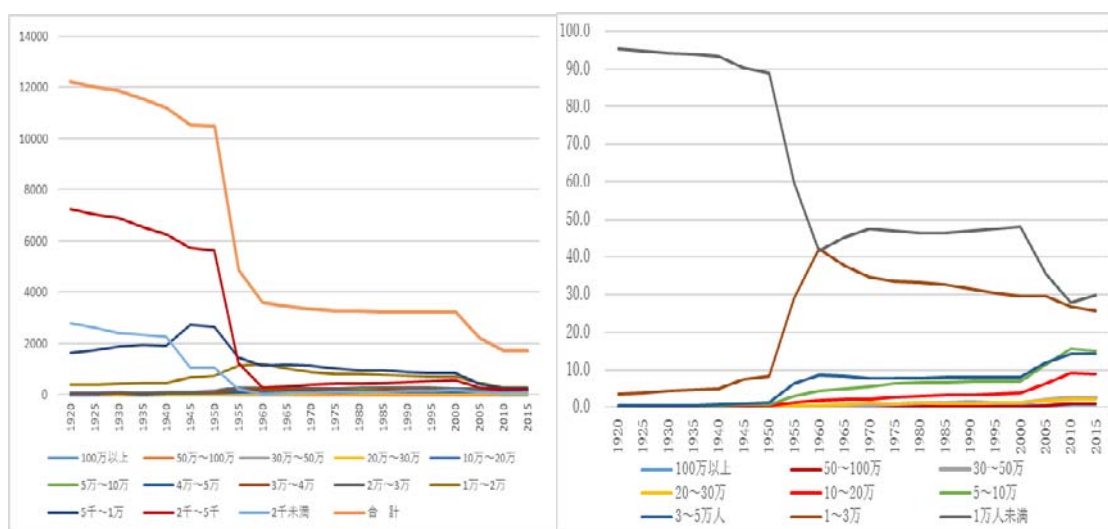
(資料4)は、1920年(大正9年)以来の市町村数の推移を人口規模別にみたもの

である。昭和の大合併では1万人未満の市町村が大幅に減少し、1～50万人の市町村が増加した。また、平成の大合併では3万人未満の市町村が大幅に減少し、5～20万・50～100万の市町村が増加している。また、人口規模別の市町村割合をみると、かつて市町村の大宗を占めていた1万人未満の市町村は、昭和・平成の大合併を通じて大幅に減少し、昭和の大合併により大きく増加した1～3万人の市町村も、その後趨勢的に減少している。ただし、両規模の市

町村ともなお25～30%と高い割合を占めている。他方3万人以上の市町村は、昭和・平成の大合併により着実にその割合を増加させている。2010年時点の人口規模別市町村の市町村数と人口（括弧内）の割合（%）は、以下のとおりである。

- ・100万人以上：1（23）
- ・50～100万人：1（9）
- ・30～50万人：2（13）
- ・20～30万人：2（8）
- ・10～20万人：9（17）
- ・5～10万人：16（15）
- ・3～5万人：14（7）
- ・1～3万人：27（7）
- ・1万人未満：28（2）

（資料4）人口規模別市町村数の推移（市町村数・左図、割合・右図）（単位：市町村、%）



出展：総務省「国勢調査」

3. 立地適正化計画策定市町村の概況

各市町村の立地適正化計画の取組状況と作成・公表された立地適正化計画の内容は、下記の国土交通省HPから知ることができる。

http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/to_shi_city_plan_fr_000051.html

このうち、都市機能誘導区域・居住誘導区域ともに設定した66市町村の概況を総務省「国勢調査」と国土交通省「都市計画概況調査」により横並びで整理したのが、本稿末の（別添資料1）である。

都市計画現況調査によると、平成27年3月末現在の都市計画区域の区域数は1,062区域、市町村数は1,349都市に及んでいる。

その意味では、立地適正化計画の策定が本格化する的是これからとなるが、その先駆けとなる 66 市町村の主な概況は、以下のとおりである。

- ①地域：三大都市圏 19 都市、三大都市圏以外の政令指定都市 4 都市（札幌市、新潟市、北九州市、熊本市）、その他 43 都市
- ②人口規模：50 万人以上 5 都市、30～50 万人 10 都市、10～30 万人 18 都市、5～10 万人 15 都市、3～5 万人 9 都市、1～3 万人 8 都市、1 万人未満 1 都市
- ③都市計画区域の区域区分：線引き 40 都市、非線引き 26 都市
- ④都市計画区域の人口割合：95～100%47 都市、90～95%8 都市、80～90%7 都市、80%未満 4 都市

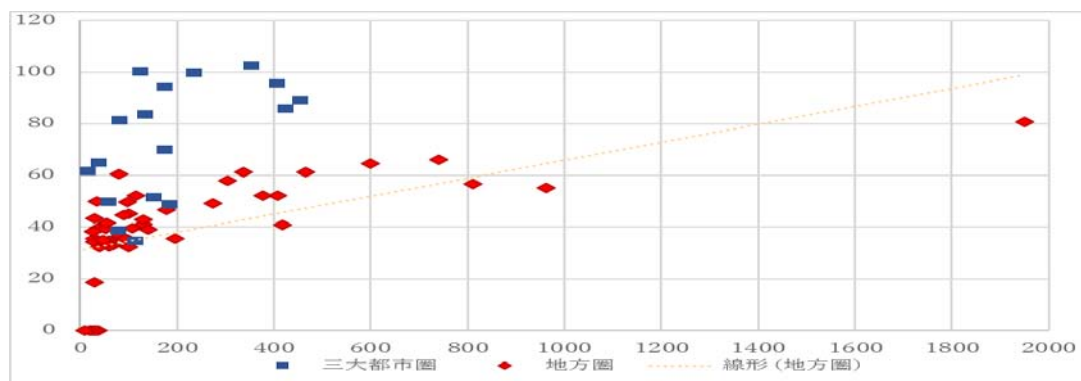
⑤市街化区域の人口割合：95～100%10 都市、90～95%7 都市、80～90%8 都市、60～80%11 都市、60%未満 4 都市

⑤D I Dの人口密度：100 人/ha 以上 2 都市、80～100 人/ha 8 都市、50～80 人/ha 16 都市、40～50 人/ha 12 都市、40 人/ha 未満 21 都市、D I Dなし 7 都市

このうち計画策定市町村の人口とD I D人口密度の分布状況は、(資料 5) のとおりである。地方圏では人口が少ないほどD I D人口密度は低く、三大都市圏では人口の割に人口密度が高くなっている。

このように 66 市町村の属性は多種多様であり、策定された立地適正化計画は、全国の様々な都市の実情をそれぞれ反映しているものと考えられる。

(資料 5) 立地適正化計画策定市町村の人口及びD I D人口密度（横軸：千人、縦軸：人/ha）



出典：総務省「国勢調査」（平成 27 年 10 月 1 日現在）より作成。

注：三大都市圏は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、京都府及び愛知県、地方圏は三大都市圏以外の道県。

4. 立地適正化計画の概要と検討

(別添資料 2) は、居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定方法を中心に 66 の立地適正化計画の概要を整理したものである。以下、これを基に計画内容を紹介するとと

もに、今後のあり方などについて検討してみたい。

(1) 都市のコンパクト化の基本的考え方

立地適正化計画については、都市再生特別措置法のほか、国土交通省の都市計画運

用指針、立地適正化計画作成の手引、その他多数のガイドライン（まちづくりのための公的不動産有効活用ガイドライン、健康・医療・福祉のまちづくりのための推進ガイドライン、まちづくりにおける健康増進効果を把握するための歩行量(歩数)調査のガイドライン、都市構造の評価に関するハンドブック、鉄道沿線まちづくりガイドライン等）が示されている。

策定された立地適正化計画は、いずれもこうした指針等を踏まえて作成されており、都市のコンパクト化についても、基本的に（資料6）の国土交通資料に示された考え方が採用されている。即ち、今後の人口減少と高齢化の更なる進展に対応するため、都市拠点や公共交通沿線等への都市機能や居住の集積を図り、「密度の経済」の発揮を通じて、生活利便性の維持・向上、地域経済の活性化、行政コストの削減等を図ろうとするものである。

しかし、都市機能や居住を集積する区域をどこにどう設定するか、都市機能を集

約するとしても、居住の集約化をどこまで行うのか、高次都市機能の維持・向上に必要な圏域人口の確保や広域連携をどう行うのか等によって、一極集中型のコンパクトシティか多極ネットワーク型のコンパクトシティかなど、都市のコンパクト化にも様々なバリエーションがあり得る。

（資料7）は、広島県府中市の立地適正化計画に示された集約型都市構造の二つのイメージである。同市は、こうした整理を行った上で、「府中市の目指す「コンパクトなまち」とは、生活に必要な機能やまちの魅力がぎゅっと「集約化」され、その活力がいっそう輝き出すような、まちの質的な成長を目指すもの、また、府中市内の各地域を交通ネットワークでつなぎ、市民一人一人が住み慣れた地域に住み続けられることを尊重していくもの」とし、「中心市街地と集落市街地がつながり、主要都市とも結びつくネットワーク型のコンパクトシティ」の実現に向けてまちづくりを進め

（資料6）都市のコンパクト化の意義



出典：国土交通省資料

(資料7) 集約型都市構造のイメージ

	＜市街地の面的な縮小＞	＜ネットワーク型＞
集約型都市構造パターン		
市街地の範囲	全体を中心に向かって縮小	市街地の範囲を変えず、中心及び周辺に拠点を設け拠点間のネットワークを形成
都市施設	市街地周辺部の施設を中心市街地へ移転	中心市街地及び各地域の拠点到集積
都市基盤	市街地の周辺部については基盤維持費を削減し、縮小した市街地全域を整備	拠点間をつなぎネットワークを形成する基盤について選択的に維持・整備
将来的な居住地	集落地域など市街地周辺部について中心近くへの移住を誘導	現状の居住地に住み続けられることが前提

出典：府中市立地適正化計画

るとしている。

その他市町村の立地適正化計画においても、都市の中心市街地のほか、合併前旧市町村の市街地や市街化区域外の集落（小さな拠点等）を含め、多極ネットワーク型のコンパクトシティの形成＝「コンパクト・プラス・ネットワーク」を目指すものが多くみられる。

(2) 立地適正化計画策定の目的

立地適正化計画は、ほぼ共通して上記(1)の基本的考え方に立ち、これを実現するために策定されているが、このほか特徴的な目的を掲げるものとして、以下の計画を挙げることができる。

① 藤沢市立地適正化計画

藤沢市は、今後も現在の人口規模が維持されることが想定されることから、市街地の集約という観点ではなく、各拠点における都市機能の維持・向上及び大規模自然災害に対する安全性の向上を図ることとし、これらの取組により、市民の誰もが住み慣れた地域で安全・安心に暮らせる少子超高齢化社会等に向けた持続可能なまちづくり

を進めるとしている。

② 大和市立地適正化計画

大和市は、当分の間、大幅な人口減少は見込まれないものの、少子高齢化は確実に進行しているとして、i 高齢化進行地域の若返りを念頭に置いた人口誘導による地域間人口バランスの確保と ii 子育て世代を中心とした生産年齢人口の定住と呼び込みによる世代間人口バランスの確保を基本方針とし、「健康な人口」（大和市における理想的な人口。将来にわたり総人口20万人程度を保ち、かつ、地域間及び世代間の人口バランスがとれた状態）と「健康創造都市 やまと」の実現を目指すとしている。

③ 箕面市立地適正化計画

箕面市は、現在、平成32年度の開業を目指して北大阪急行線の延伸を進めている。「まちづくりのインフラ整備が最終段階に入りつつあるなか、最後の重要課題であった北大阪急行線の延伸が動き出した今、「緑豊かな住宅都市」という本市の都市特性に、都心部への強力なアクセス性・利便性を加え、まち全域において住宅都市としての価

値を高める大きなチャンスを目の前にしている」として、この機を十分に活かし、「子育て・健康・住環境」をキーワードに、身近な緑を守り高質な住環境をまちの魅力にする居住誘導区域の設定、子育てと健康長寿を支える都市機能誘導区域と誘導施設、豊かな緑と抜群の利便性を両立する公共交通ネットワークの構築を目指すとしている。

④門真市立地適正化計画

門真市は、都市構造上の課題として、i 子育て世代の流出、ii 市内で満たされないニーズの存在、iii 都市の顔となる地域が不明瞭、iv 南部地域での高い自動車利用割合、v 準工業地域における準工混在を掲げ、その解決に向けて、i まちの顔を創出し定住魅力を高める、ii 南部の都市機能や拠点を守る、iii 居住環境と工業の操業環境を守るを基本方針として、都市機能や居住の誘導を図るとしている。特に居住誘導のアプローチに関し、「本市の人口密度は100人/haを超え、全国でも有数の高い状況であることから、今後の人口減少を「過密」から「ゆとり」へ転換する絶好の機会と捉える」としていることが特徴的である。

これらはいずれも三大都市圏の市町村に係る計画であり、最大の課題である人口減少の面ではまだ恵まれた状況にあると考えられる。しかし、立地適正化計画は、これまでの都市計画と異なり、居住や都市機能といった都市活動を直接捉え、これを誘導することによって、あるべき都市を積極的に実現しようとするものであり、各都市の様々な課題の解決を図る上で大きな役割を

果たすことが期待されていると言える。

箕面市は、計画策定の狙いについて、「今後の人口動向や世代構成の変化、地域性などを改めて分析した上で、まちづくりと公共交通を組み合わせ、市の将来像を作っていく立地適正化計画の策定プロセスは、「俯瞰」と「展望」を具現化するプロセスそのものであり、箕面市立地適正化計画は、延伸の実現により間もなく“完成形”となるろうとしている箕面市にとって、“完成”の“その先”を見通す設計図となることをめざして策定するものである。また、本計画は、箕面市における様々な分野の計画類を改めて俯瞰し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の視点から横断的につなぐ役割も担っている。今後、これらの関連計画類を見直す際に、本計画と整合を図ることにより、全市的な課題とその解決の方向性を共通の土台として、各分野を掘り下げていくことが可能となると考えている」としている。

(3)居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定方法

都市計画運用指針は、居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、①都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺区域、②中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスでき、都市機能の利用圏として一体的な区域、③合併前旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域が考えられるとし、また、都市機能誘導区域については、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定

程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられるとしている。

また、立地適正化計画作成の手引きは、居住誘導区域は、①生活利便性が確保される区域(都市機能誘導区域に容易にアクセスできる区域、駅・バス停の徒歩・自転車利用圏に存する区域)、②生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域、③災害に対する安全性等が確保される区域が望ましく、また、都市機能誘導区域は、各拠点地区の中心となる駅・バス停や公共施設から徒歩・自転車で容易に回遊可能で、公共交通施設・都市機能施設・公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域が望ましいとしている。

こうした指針等を踏まえ、各立地適正化計画では、(別添資料2)のように居住誘導区域と都市機能誘導区域が設定されている。これを総括すれば、一般に、居住誘導区域は、①現状の市街化区域又は用途地域指定地域をベースに、②人口密度、公共交通の利便性、生活利便施設の立地状況等を加味し、③災害リスクの高い区域、工業系用途地域、一団の都市農地、大規模施設等の非可住地等を除外して設定され、また、都市機能誘導区域は、市町村の総合計画や市町村マスタープランに位置付けられた都市拠点(中心拠点、地域拠点、生活拠点等)の商業、業務等の集積地域に設定されている、と言うことができる。

(4)居住誘導区域と人口密度

居住誘導区域の合計面積は、43の立地適正化計画に記述されているが、その市街化区域又は用途地域指定地域に占める割合は、90～100%5 都市、80～90%10 都市、70～80%7 都市、60～70%5 都市、50～60%12 都市、50%未満4 都市であり、市町村によって大きな差がみられる。こうした相違が生じる要因としては、将来の人口見通し、都市の規模、居住誘導区域とそれ以外の地域の位置付けの違い、工業系用途地域の広狭等が挙げられよう。

このうち都市の規模とは、上記居住誘導区域の設定方法の「②人口密度、公共交通の利便性、生活利便施設の立地状況等の加味」が、人口の多い大規模な都市ではほとんど問題とされていないのに対し、小規模な都市では、人口密度や公共交通機関のカバー率の低さ等から実質的な意味を持ってくることである。

この人口密度に関し、立地適正化計画作成の手引きは、「区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域」が望ましいとし、「生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる」としている。

このため、人口密度40人/haが一つの基準となり、和歌山県有田市や岐阜県関市などのように、これに即して限定的に居住誘導区域を設定している計画もあるが、他方、

現状の人口密度の低さなどから、40人/haを下回る居住誘導区域を設定している計画も多くみられる（（別添資料2）のとおり、計画の数値目標に居住誘導区域の人口密度を挙げる市町村は53市町村に上っている。設定された59居住誘導区域のうち40/haを下回るものは、現状：30～40人/ha12区域、30人/ha未満14区域、目標：30～40人/ha7区域、30人/ha未満17区域である）。

周知のとおり市街化区域は、すでに市街地を形成している区域（既成市街地及びこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域）及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり（都市計画法7条2項、同法施行令8条1項）、この既成市街地の人口密度の基準として40人/ha以上が定められている（同法施行規則8条）。また、都市計画運用指針は、住宅用地の人口密度について、土地の高度利用を図るべき区域にあつては100人/ha以上、その他の区域にあつては80人/ha以上を目標とし、土地利用密度が低い地域であっても60人/ha以上とすることを基本とすることが望ましいとしている。根拠は記されていないが、現行都市計画法のベースとなった昭和43年の都市計画中央審議会の答申に示された考え方である。

一方、国勢調査で設定されるD I Dは、①原則として人口密度が4,000人/㎢以上の基本単位区等が市区町村の境界内で互いに隣接して、②それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域である。総務省統計局のHPによると、国勢調査の結果は、市及び区は市部、町及

び村は郡部として、それぞれ都市的地域又は農村的地域を表すものとして慣用されてきたが、昭和の大合併により、市部の地域内に農村的性格の強い地域が広範囲に含まれるようになった結果、市部は都市的地域としての特質を必ずしも明瞭に表さず、統計利用上不都合が生じるようになった。そこで、都市的地域の特質を明らかにする新しい地域単位として昭和35年の国勢調査から設定されるようになったのがD I Dである。

D I Dの設定に大きな役割を果たした大友篤氏によると¹、D I Dの密度基準4,000人/㎢以上は、市街地から郊外に移行する地帯の人口密度の変化、景観の状況、一人当たり畳数や農林業就業者の割合等の統計数値を実地に調査し、密集地区と非密集地区の明瞭な差異を示す基準として設定されたものである。同氏は、「D I Dの基準は、都市地理学の知見に基づき、日本におけるいくつかの都市内部における人口分布のパターンなどを比較観察し、数回にわたる実地踏査重ねて検討した結果から、経験的、観察的に導かれたものである」²とされている。

さて、今後問題になるのは、人口減少に伴い低密度化する市街地をどう認識し、都市計画上どう位置付けるかである。既にみたとおり、D I Dの人口密度は、昭和35年から平成27年の間に、三大都市圏で124.1人/haから87.8人/ha、地方圏で88.4

¹ 「昭和35年国勢調査人口集中地区について」（昭和38年統計局統計研究彙報第12号）

² 「日本都市人口分布論」（昭和54年（株）大明堂）84頁

人/ha から 50.1 人/ha へと大きく低下している（資料 2-4）。その背景には、経済成長と所得水準の向上、地価の高騰、人口増加に対応した郊外部の開発、良好な居住環境を実現するための持家取得、大規模商業施設等の郊外立地、公共交通やモータリゼーションの発達があり、昭和 35 年当時の想定を超える都市の拡大と市街地の変容があった。しかし、今後は、2050 年に 8 割、2100 年に 5 割となる人口減少により、これまで拡大してきた市街地がスポンジ状に低密度化すると予想される。その場合、人口密度が 40 人/ha に満たない市街地は線引き対象や市街化区域から除外するのか、仮に除外するとした場合、これら市街地を都市計画上どう取り扱うのが相応しいのかが問われることになる。立地適正化計画作成の手引き等では、この点が必ずしも明らかでなく、各市町村が実情に応じ対応し得るものとも理解されるが（現に、上記のとおり 40 人/ha に満たない居住誘導区域も多数設定されている）、都市や市街地をどう認識し、どう対応するかは都市計画の基本に関わるテーマである。コンパクトシティ政策の推進と併せ、こうした問題の検討と整理が早急に進められることを期待したい。

(5) 公共交通ネットワークの確保

立地適正化計画では、都市拠点等の交通結節点や公共交通沿線に居住を誘導し、利便性の高い公共交通で結ばれたコンパクトなまちを実現するため、多くの市町村が、鉄道駅 800m、主要バス停 300m を基本に居住誘導区域を設定している。特に人口規模の小さい都市では、これが居住誘導区域を

画する大きな要素となっている。

コンパクトなまちづくりで全国的にも知られる富山市では、特にこの点が強調され、平成 20 年に策定した富山市都市マスタープランに基づき、「公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくり」（「お団子と串の都市構造」）が展開されている。立地適正化計画では、居住誘導区域を「都心地区」と「公共交通沿線居住推進地区」（用途地域の鉄道駅 500m、主要バス停 300m）を基本に設定し、市民が公共交通沿線での居住と郊外居住のいずれもが選択できる環境を提供しながら、公共交通の活性化や都市機能の集約により区域内の魅力を高め、中長期的に居住の誘導を図るとしている。

しかし、他方では、居住誘導区域の設定に当たり公共交通に係る基準を設けていない市町村も少なくなく、滋賀県湖南市は、設定した居住誘導区域はほぼ公共交通のサービス圏に含まれるが、自動車依存の強い地方都市においては公共交通へのシフトが一気に進むとは考えにくいこと等から、公共交通の利便性のみを区域設定の基準とはしないとしている。

また、（別添資料 1）の自家用車の交通手段分担率（平成 22 年国勢調査・複数回答）をみると、首都圏と近畿圏の市町村は 20%前後であるが、それ以外の大部分の市町村は 50%～80%と大きく様相が異なる。また、各立地適正化計画をみると、ほとんどの市町村で自動車の分担率は経年的に上昇しているのが実態である。

コンパクトシティ、なかんずく多極ネットワーク型のコンパクトシティを実現する

ためには、各拠点を結ぶ公共交通の確保が重要であり、今後全国でほぼ4割に達する高齢者の移動手段の確保や「歩いて暮らせるまちづくり」・「健康・医療・福祉のまちづくり」を実現するためにも、公共交通沿線への居住の誘導と公共交通サービスの維持や利便性向上を連携して進めることが必要である。しかし、これは、上記のような多くの市町村の交通実態を踏まえれば、居住誘導区域の設定場所として公共交通の利便性が高い公共交通沿線が相応しいことを意味するに過ぎず、これによって、首都圏や近畿圏におけるような公共交通を主体とした交通体系や市街地が形成されるわけではないことにも留意が必要である。その意味では、地方都市のあるべき市街地は、現在の公共交通のみで規定されるわけではなく、湖南省のような、地域の実情に応じた総合的・弾力的判断を行っていくことも肝要と思われる。また、今後最も懸念される交通弱者対策や買い物弱者対策については、コミュニティバスやデマンドタクシーを含む公共交通の維持・確保のほか、商業や物流のあり方の改善、ライドシェア、貨客混載、運転支援システムや自動運転、ドローンなど新技術の活用等を合わせ、総合的に対策の検討を進めることが必要である。

(6) 災害リスクへの対応

居住誘導区域や都市機能誘導区域からは災害危険区域等の災害リスクの高い区域が除かれている。災害に強く安全なまちとするため、災害リスクの低い地域に居住や都市機能を誘導するものであり、併せて、災害リスクが比較的高いものの既に都市機能

や住宅等が集積している地域については、災害リスクを軽減するため河川、下水道等の整備を重点的に推進することとしている。

居住誘導区域から除外される区域は、都市再生特別措置法81条11項(含まない区域)と都市計画運用指針(原則として含まない区域)に定めがあり、各立地適正化計画を通じほぼ共通している(災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等)。計画によって違いがみられるのは、主に土砂災害警戒区域と浸水想定区域(水深2m以上等とするものも多い)である。特に浸水想定区域については、市街地の多くが浸水想定区域内にあること、土砂災害と比較して災害発生までにある程度の時間が見込めることから、浸水被害を防止・軽減するハード対策と防災情報の周知や警戒避難体制の構築等のソフト対策により対応することを理由に、これを除外しないとす

る市町村が多い。また、原子力発電所によく話題に上る活断層などについては、法や指針に挙げられていないこともあり、除外している市町村はみられない。

都市は、河川の氾濫原等の平坦地に拓かれたものが多く、市街地にとって浸水想定区域は付き物である。また、活断層などにはまだまだ未知の部分が多いであろう。したがって、計画期間20年といったタームでは、これらを除外しないとすることも極めて合理的で現実的なものと考えられる。しかし、人口減少は、今後国土利用に様々な面で余裕をもたらす(人口が8割になれば一人当たり国土面積は1.25倍、5割になれば2倍になる)。防災に資するまちづくりにおいても、

国家 100 年の計に立って、少なくとも水深 2m 以上の浸水想定区域は除外するなど可能な限りリスクを回避し、グリーンインフラ（社会資本整備、土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進めるもの。ここでは、特に災害リスクと市街地に距離を置き、その空間を自然的土地利用を図る区域として活用すること）の取組を進めることが肝要と考える。

(7) 非集約エリアの位置付け

居住誘導区域と都市機能誘導区域以外の非集約エリアについて、都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引きは、住宅開発等の届出・勧告制度、居住調整地域、開発許可、跡地等管理区域、居住が誘導された際の市街化調整区域への編入等に関する指針を示している。しかし、これらは専ら誘導区域に居住等を誘導する見地から整理されたものであり、非集積エリアについてどのような土地利用を実現するのか（低密度で良好な環境を備えた市街地として維持するのか、農地や森林など自然的土地利用に戻すのか、自然体で推移を見守るのかなど）、そのために移行期を含めてどのような取組や対策を講じるのかなど、非集約エリアのあり方自体について積極的に方針を示すものとはなっていない。しかし、地域住民や自治体担当者など関係者が最も関心があるのはこうした事項と思われ、非集積エリアの位置付けを明確にすることは、コンパクトシティを誰からも理解される完結的な政策とする上で重要なポイントと考えられる。

この点に関し立地適正化計画をみると、

多くの計画は、「メリットを最大限享受できるような施策を講じることで誘導を促し、時間をかけながら居住の誘導を推進する」等と記述するにとどまっている。

こうした中で、非集約エリアについて積極的な位置付けを行っている主な計画を紹介すれば、以下のとおりである。

①札幌市立地適正化計画

札幌市は、現状の市街化区域を基本にコンパクトな都市づくりを目指すとして、居住誘導区域は、土地の高度利用を基本に集合型の居住機能（共同住宅・長屋・寄宿舎）を集積する「集合型居住誘導区域」に設定している。

開発時期の古い郊外住宅地の一部は、人口減少スピードが速まるが、今後 20 年間は人口密度が概ね維持され、居住地としての需要が一定程度存在すると考えられることから、「持続可能な居住環境形成エリア」を設定し、今後も生活利便性・交通利便性を確保しつつ、持続的な地域コミュニティの形成を目指すとしている。

②弘前市立地適正化計画

弘前市は、居住に適さないエリアを除く市街化区域を「居住区域」とし、居住誘導区域以外のエリアを、i 生活環境共存エリア、ii 歴史環境保全エリア、iii 住環境エリア、iv 持続的な地域づくり検討エリアに 4 区分して、地域のコミュニティや生活環境の維持に取り組むとしている。

このうち、iii の住環境エリアは、現在の住宅地としての生活を継続し、地域を存続していけるエリア、iv の持続的な地域づくり検討エリアは、2035 年推計値が人口密度

20人/ha未滿かつ高齢化率40%以上のエリアであり、地域コミュニティの存続が課題となることから、持続可能な地域づくりのあり方を地域とともに話し合うこととしているエリアである。

③長岡市立地適正化計画

長岡市は、市街化区域及び非線引用途地域の住居系市街地について、「まちなか居住区域」と「郊外居住区域」を設定している。

このうち「まちなか居住区域」は、利便性の良い公共交通があり、都市拠点と連続していることで、歩いて暮らせる居住環境を維持していく区域であり、居住誘導区域に位置付けている。

また、「郊外居住区域」は、公共交通だけでなく、自家用車も活用しながら、郊外のゆとりある良好な居住環境を維持していく区域であり、土地区画整理事業や民間事業者の宅地整備等により都市基盤が整っている区域に設定し、長岡市都市計画マスタープラン等に基づいた取組をこれからも進めていくとしている。

④金沢市立地適正化計画

金沢市は、市街化区域内の居住誘導区域以外の区域に、自動車や自転車での移動を主体として、日常生活に必要な施設を維持しながらこれまで通りに暮らし続けられる区域として「一般居住区域」を設定し、空き家や空き地を活かした市民農園の開設やゆとりある住まいづくり、家族との同居・近居、住民主体のまちづくりなどを進めることにより、地域コミュニティの維持・活性化を図るとしている。

⑤岐阜市立地適正化計画

岐阜市は、5種類の居住区域（i まちなか居住促進区域、ii 居住促進区域、iii 一般居住区域、iv 郊外居住区域、v 集落区域）と3種類の拠点（vi 都市拠点区域、vii 地域生活拠点区域、viii 都市機能拠点区域・産業拠点区域）を設けることにより、集約型都市構造を構築するまちづくりを進めるとしている。このうち、i・iiの居住区域を居住誘導区域に定め、iii～vの居住区域については、引き続き都市計画マスタープランの整備方針を基に、良好な住環境の維持・保全を図るとともに、地域交通等の居住に関するセーフティネットの維持・確保に努めるとしている。

⑥枚方市立地適正化計画

枚方市は、居住誘導区域外の、i 居住環境の保全を促進する区域（一団の住宅地）、ii 住工協調区域、iii 市条例により市街化調整区域の一定の開発行為が緩和される区域、iv 市街化区域内の災害のおそれのある区域に「居住環境保全区域」を設定し、人口減少の中においても公共交通の交通利便が低下することがないように努めるとともに、災害の発生が懸念されるエリアではその対策や防除を図っていくなど、居住環境の保全を図るとしている。

⑦久留米市立地適正化計画

久留米市は、「その他区域外への対応」として、居住誘導区域外の地域についても、i 持続的な地域コミュニティの形成を目指す必要がある地域、ii 良好な環境を備え、暮らしを支える市街地の機能を継続して有効活用する地域、iii 鉄道駅周辺の立地特性を活かし、鉄道沿線居住や都市機能の誘導などの可能性を有する地域などについては、

生活サービス機能が低下しないように、他の施策とも連携し、総合的な取組を進めていく必要があるとし、久留米市全域で持続可能な都市づくりを進めるため、居住誘導区域外の地域における適切な土地利用のあり方などについても検討するとしている。

いずれの計画も、非集約エリアを、単に「誘導が図られる居住誘導区域外の地域」とするのではなく、「自家用車等での移動を主体として、日常生活に必要な施設やゆとりある良好な居住環境を維持していく区域」等と方向付け、必要な取組を進めるとしている。また、弘前市の計画では、「現在の住宅地としての生活を継続し、地域を存続していけるエリア」と「地域コミュニティの存続が課題となるエリア」を区別し、後者について「地域づくりのあり方を地域とともに話し合う」としていることが注目される。今後の人口減少を踏まえたまちづくりを推進するに当たっては、こうしたきめ細かい対応を図ることが重要と考えられる。

(8)市街化区域外の集落等の位置付け

都市機能誘導区域は、ほとんどの計画で、市町村の総合計画や市町村マスタープランに位置付けられた都市拠点（中心拠点、地域拠点、生活拠点等）の集積地域に設定されている。しかし、地域拠点や生活拠点等の中には市街化区域外や用途地域外、さらには都市計画区域外の地域に位置するものもあり、これらの拠点については、引き続き市町村マスタープラン等に基づき取組を進めるとするものが多い。

また、より積極的に市街化区域外の集落等に関し取組を記載している計画として、以下のような計画を挙げることができる。

①弘前市立地適正化計画

弘前市は、都市機能誘導区域と連携した田園地域の持続可能な地域づくりについて、弘前市都市計画マスタープランの田園ビジョンである「豊かな田園生活環境と生産環境を創造するコンパクトな集落」の実現を目指すとし、地域での支え合い活動の展開や近隣の都市機能誘導区域とのソフト面での連携等の「立地適正化計画と連動して行う地域づくりの方向性」を示している。

②魚沼市立地適正化計画、新宮市立地適正化計画及び西条市立地適正化計画

魚沼市は、都市拠点（小出市街地、堀之内市街地）について、居住誘導区域等を設定し、人口密度の維持を目標に多世代の人口集積を目指すとともに、地域拠点（旧来からの6生活拠点）について、地域内居住者の生活を守り、地域の存続を図るため、地域内からの移住を中心に人口集積を図り、「小さな拠点」の形成を目指すとしている。

新宮市と西条市も、市街地外の集落が散在する地域や立地適正化計画区域外の地域について、既存集落の「小さな拠点」づくり等の取組を進めるとしている。

③佐久市立地適正化計画

佐久市は、市内のどのような場所であっても暮らし続けることを保障する持続可能なまちづくりを推進するため、用途地域外の地域について、次の「地域拠点」と「コミュニティ拠点」を計画上に位置付け、各種施策に取り組むとしている。

i 地域拠点 (2 支所周辺) : 旧町村の中心部等において、拠点性を高める取組を推進するとともに、緩やかな集約化により、一定程度の人口密度を確保することを目指す。

ii コミュニティ拠点 (既存集落) : 小学校区など複数の集落が集まる地域において、地域コミュニティや生活基盤等の維持のため、商店・診療所などの生活サービス機能の拠点集落への維持を目指す。

iii 自然との共生エリア (都市計画区域外) : 自然的土地利用を基本に、多様なライフスタイルに応じた定住・移住の場を提供する。

④岐阜市立地適正化計画 (前掲)

⑤朝来市立地適正化計画

朝来市は、都市計画区域外について、旧 3 町の中心をなす市街地周辺において、不便を感じない暮らしの確保とともに、地域内バス交通やデマンド交通のフィーダー線と、都市拠点にアクセスする基幹公共交通と連携し、生活利便性の向上や観光ネットワークの形成に努めるとしている。

⑥菊池市立地適正化計画

菊池市は、「(菊池市都市計画マスタープランに示された) 将来都市構造の実現における立地適正化計画の位置づけ」に関し、立地適正化計画では、基本的に都市計画区域におけるコンパクトで活気のある都市的空間の形成を担当し、都市計画区域外の菊池山間部、七城地区、旭志地区の一部については、農林業生産の維持・活性化のため、日常生活サービスを提供する生活拠点やコミュニティ拠点の形成を図るとしている。

少子化に伴う人口減少と高齢化の進展は、全国のあらゆる地域に影響を与え、それは

都市部以上に農山村部において深刻なものとなることが予想される。こうした状況の中で、コンパクトシティ、中でも多極ネットワーク型のコンパクトシティを形成することは、居住誘導地域に一定の人口を確保し、これを背景に都市機能誘導地域に都市機能を維持・集積することによって、都市はもとより、周辺を含めた地域全体の活性化を図るものと理解される。

また、立地適正化計画を策定した市町村の多くが平成の大合併を経ているが、2.(4) でみたように、その評価は大きく分かれており、合併による効果として、人々の行動実態に適合した「広域的なまちづくり」が挙げられる一方、問題点・課題として、「周辺部の旧市町村の活力喪失」、「住民サービスの低下」等が挙げられていた。

こうした状況を反映し、都市計画運用指針も、都市機能誘導区域の設定について、「市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定めることが望ましい」とし、現に多くの計画で、旧市町村中心部に立地する市町村の支部等を中心に都市機能誘導区域が設定されている。

しかし、上記のとおり、市街化区域外や用途地域外、ましてや都市計画区域外に位置する拠点や集落等については、これらに対する取組を記載するもの・しないもの、その取組を市町村マスタープラン等で行うもの・立地適正化計画で行うものなど、市町村によって対応は様々である。

この問題は、各市町村にとって何が重点課題になっているか、立地適正化計画と市町村マスタープラン等との役割分担をどう考えるか、都市行政の役割と地域行政や農林行政の関係をどう整理するか等に関わり、一概に何がベストと決めにくい問題と思われるが、地方の総合行政を担う市町村としては、いずれにせよ都市を含む地域全体の維持・活性化を図る必要があり、こうした市町村の必要に立地適正化計画がどう応えることができるのか、市町村や関係省庁とともに前向きに検討し、その役割を明確にしていくことが必要と考える。

(9) 立地適正化計画に期待される事項

最後に、上記してきたことのほか、立地適正化計画に期待される事項について、何点か私見を述べてみたい。

①2050年、2100年等の長期展望

都市計画運用指針は、立地適正化計画の計画期間について、「一つの将来像として、おおむね20年後の都市の姿を展望することが考えられるが、あわせてその先の将来も考慮することが必要である。また、おおむね5年ごとに評価を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましく、動的な計画として運用すべきである」としている。

策定された計画は、2035年又は2040年までを計画期間とするものが多く（他は、市町村マスタープランの目標年次に合わせ2025年～2030年まで。最長は、金沢市立地適正化計画の2060年を展望した2040年まで）、また、すべての計画が5年ごとの評価・見直し等を行うこととしている。

こうした計画期間の考え方は、おおむね20年後の都市の将来像を想定し、おおむね10年以内に実施する事業等を決定する都市計画の基本的流れに即したものである。しかし、2.(3)でみたように、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計によれば、我が国の人口は、2050年に約1億2百万人、2100年には約6千万人まで減少すると見込まれる（長期参考推計は2115年まで示されており、その中位推計値は約5千1百万人である）。人口減少の影響を単純に試算すれば、人口が8割となる2050年までは、現行都市計画法が施行された当時の姿に戻ることが一つの目安となるが、人口が5割、1925年（大正14年）当時の人口規模となる2100年については、都市の姿を具体的にイメージし難く、2050年以降は、そうした更に本格的な都市の縮減が進むと予想される。

どのような将来の都市像を想定するかによって、計画の内容や必要な対策は自ずと異なり得る。また、長期展望を持つことは、それ自体が一つの目安となり、計画の有効性や信頼性を高める。今後100年に及ぶ人口の減少トレンドの中で、20年後の都市の姿を展望し、5年ごとの更新を繰り返すだけでは、人口減少の進展をただ後追いすることになりかねない。

こうした事態を避けるため、例えば、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計「2100年・人口5割」を念頭に、立地適正化計画に2050年、2100年等の長期展望を盛り込むことが必要である。そのため、国は、その材料となるこれら将来のあるべき都市像を描き、提供していくことが重要で

ある。都市計画運用指針にも、「あわせてその先の将来も考慮することが必要である」とあり、その実質化を図るものである。

その検討に当たっては、i 我が国のこれまでの都市化や国土利用の推移を過去に遡って整理すること、ii 世界に目を向け、各国の市街地や集落、生活機能や公共交通等の現状と成立ちを整理することが有効と思われる。特に後者については、8月RMでみたように、国土面積が比較的近いフランス・ドイツ・イタリア・イギリスの現在の人口と人口密度が2100年の我が国とほぼ同等であり、これら4か国、さらには類似するヨーロッパ諸国の現状は、2100年のあるべき都市像を描く上で大いに役立つものと考えられる。

②人口減少がもたらす効用の有効活用等

どんな物事にもプラス面とマイナス面があるように、人口減少にも、都市機能の低下や経済活力の低下等の懸念がある一方で、一人当たり国土資源の増加、環境負荷の低減等の効用があり、その効用の最大限の発揮を図り、有効に活用していくことが必要である。

しかし、現在の立地適正化計画は、専ら人口減少のマイナス面に着目し、懸念される事態にいかに対処するかに終始しているように見える。しかし、こうしたアプローチだけでは、人口減少の効用を十分に活かす貴重な機会を逃すことになりかねず、長期にわたり人口減少が続くことを考えれば、社会の風潮、特に若者世代の意識の形成の上でも好ましいものとは言えないであろう。

また、立地適正化計画の中には、課題へ

の対応として、人口の維持・確保を目標に掲げる計画もある。各市町村が地域を振興し、人口の流入を図ろうとすることは当然であり、それは経済活性化の観点からも望ましい。しかし、人口問題の解決は、移民等を除けば、長期にわたる出生率の上昇によるほかはなく、東京一極集中是正の論議を含め、地域間で人口を取り合うことは、正にゼロサムゲームであり、全体をみれば何ら問題の解決につながらないであろう。

こうした状況を踏まえ、立地適正化計画に人口減少がもたらす効用の有効活用の視点を是非とも導入する必要がある。それは、人口が減少しても、さらには人口が減少するからこそ、これを活かして地域をより良くしようとする視点である。これにより、特に人口減少に伴う一人当たり国土資源の増加について、これが実際にゆとりある住宅や居住環境の実現、グリーンインフラを活用したうるおいある安全・安心な都市空間の形成、農林業の規模拡大、豊かな自然環境の保全等に結び付くようになることを強く期待したい。

このような視点に立つ唯一の計画として、門真市の立地適正化計画があった。「本市の人口密度は100人/haを超え、全国でも有数の高い状況であることから、今後の人口減少を「過密」から「ゆとり」へ転換する絶好の機会と捉える」とするものである。これは人口稠密な大都市のケースであるが、このほか、我が国の100年後の有力な見本となるのが、前述した現在のヨーロッパ諸国の状況である。人口減少の効用や不効用を検討するに当たっては、ここから多くの

教訓を読み取ることが重要と考えられる。

一方、少子化は、人口の減少と併せて高齢化の進展をもたらす。これにより、従属人口指数（(年少人口+老年人口)÷生産年齢人口）の上昇、貯蓄率の低下と投資の抑制、年金や医療・介護費の増加による社会保障制度の困難化等の、いわゆる「人口オーナス」が生じることになる。人々の経済的豊かさは、一国全体のGDPでなく、一人当たりのGDP、即ち一人当たり所得の大きさによることを考えれば、経済的には、小峰隆夫法政大学教授が言われるとおり³、人口問題の本質は、「人口減少」でなく「人口構成」(=高齢化の進展)にあることになる。

米ドルで換算した我が国の一人当たり名目GDPは、IMF統計によれば2016年世界第22位(2015年26位)、国連統計によれば2015年32位で、いずれも1990年代の一桁台から大きく順位を下げている。為替変動や物価水準を考慮する必要はあるものの、憂慮すべき状況にあると言わざるを得ないであろう。しかし、人口オーナスに対処するためには、この一人当たりGDPを増加させることがすべての基本となる。このため、労働参加率の向上(女性や高齢者の就労促進や社会参加)、勤労者の労働生産性の向上(勤労者の能力向上と成長分野での能力発揮の機会の提供)、そして何よりも大きな成長の原動力となるイノベーション(全要素生産性の向上)等を積極的に促進する必要がある。また、その効果が現われるまでには50年・100年単位の時間を要するが、人口オーナ

ス自体の縮減を図るため、また、将来の人口の下げ止まりを期するため、少子化対策を今から着実かつ継続的に講じていくことが必要である。

こうした経済対策や少子化対策は、基本的に国がオールジャパンの観点から経済や社会の構造対策として推進すべきものと考ええるが、立地適正化計画においても、地域の生活者の視点に立って、「歩いて暮らせるまちづくり」、「健康・医療・福祉のまちづくり」など、高齢者が健康で生きがいを持って暮らせる環境整備、子育て世代が安心して子供を産み育てることのできる環境整備等を着実に推進していくことが必要である。また、人々の幸せにとって経済的豊かさは一つの要素に過ぎず、人口減少や高齢化の進展は既に決定された基本的に避けがたいものである以上、人口オーナスは、環境や資源への賦課が少ないゆとりある国土を実現するための歴史的転換に要するコストと考え、覚悟を決めて臨むことも、物事を前向きに進める上で重要な視点ではないかと考える。

③コンパクトシティを実現するための対策技術とメカニズムの形成

都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引には、居住誘導区域と都市機能誘導区域に係る措置として、誘導的手法の活用と規制的手法の活用が示され、これら区域内に居住や誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずる施策が詳細に示されている。各立地適正化計画も、基本的にこの指針に即して計画が策定されている。

その意味では、両区域への居住等の誘導

³ 「「人口オーナス」から導かれる新常識」
(2010.9.10 日経ビジネス)

に力点が置かれ、これまで述べてきたような視点、非集約エリアや市街化区域外の集落等の位置付け、2050年・2100年等の長期展望、人口減少がもたらす効用の有効活用等の視点からの施策は不十分なものとどまっている。

しかし、こうした取組を進めるためには、まず有効な施策自体の構築と充実が不可欠であり、そのための対策技術の確立が必要である。例えば、非集約エリアを自然的土地利用に戻すとした場合、放置しておくだけではどうなるのか、国土の荒廃を防ぐためにはどのような対策工事が必要なのか、関係権利者の合意形成を図るにはどのような計画手法が相応しいのか等の知見が必要である。また、将来の世代に向けて国土を有効に活用し得るものとして適切に引き継ぐためには、地籍の明確化や所有者不明土地・権利者多数土地の問題の発生を防止するための制度的枠組みが必要である。こうした対策技術の確立と実効性ある施策の構築を図り、あるべきコンパクトシティの実現に向けて、各種施策を総合的に推進していくことが必要である。

また、立地適正化計画の施策全般に関し、居住等の誘導をどのようなメカニズムを通じて実現するのかが必ずしも明らかになっていないように思われる。

2. (1)(2)でみたように、我が国の都市化は、既存の市街地の周辺に全国的に人口の集積が進んだものであり、こうした市街地の拡大には、経済成長と人口増加、地価の高騰、良好な居住環境を実現するための持家取得、モータリゼーションの発達等の

経済的・社会的メカニズムが働いたと考えられる。問題は、今後の人口減少により、住宅等の現所有者や新規取得者等がそれぞれどう行動し、市街地の形成にどのようなメカニズムが働くことになるかである。

都市のスポンジ化は、こうした検討に重要な視点を提供するものであり、冒頭に記したとおり、国土交通省の都市計画基本問題小委員会が8月に中間とりまとめを発表している。この報告書は、①現に発生したスポンジ化への対処方策と②スポンジ化の発生に備えた予防策について、「施策の具体的方向性」を取りまとめるとともに、「今後に向けて（更なる検討課題）」において、今後検討すべき重要な論点を整理している。こうした論点の検討を通じ、人口減少下における市街地形成のメカニズム、さらにコンパクトシティを実現するために新たに形成すべきメカニズムが明らかにされ、有効な対策が更に積み重ねられていくことを期待したい。

以上、縷々述べてきたが、これから迎える人口減少や高齢化の進展は、近代国家の中では我が国が世界に先駆け初めて経験するものとなる。立地適正化計画制度は、これを乗り越えるための歴史的チャレンジの一環をなすものであり、これから本格実施されるものである。PDCAサイクルを回しながら、後続する諸国のモデルともなるような大きな成果を上げていくことを期待したい。

(別添資料1) 立地適正化計画策定市町村の概況

都道府県	市町村	行政区域			都市計画区域			市街化区域			市街化調整区域			市街化調整区域			市街化調整区域			市街化調整区域			
		面積ha	人口千人	人口密度人/ha	面積ha	対行政区域%	人口千人	対行政区域%	人口密度人/ha	面積ha	対行政区域%	対都市計画区域%	人口千人	対行政区域%	対都市計画区域%	人口密度人/ha	面積ha	対行政区域%	対都市計画区域%	人口千人	対行政区域%	対都市計画区域%	人口密度人/ha
北海道	札幌市	112126	1952.4	17.41	56795	50.7	1934.6	99.1	34.06	25017	22.3	44.0	1909.2	97.8	98.7	76.32	31778	28.3	56.0	25.4	1.3	1.3	0.80
青森県	弘前市	52420	177.4	3.38	17897	34.1	159.3	99.8	8.90	2830	5.4	15.8	122.9	69.3	77.2	43.43	15067	28.7	84.2	36.3	20.5	22.8	2.41
岩手県	花巻市	90839	97.7	1.08	32384	35.6	94.0	96.2	2.90														
山形県	鶴岡市	131153	129.7	0.99	25281	19.3	119.7	92.3	4.73	2327	1.8	9.2	77.9	60.1	65.1	33.48	22954	17.5	90.8	41.8	32.2	34.9	1.82
茨城県	土浦市	12289	140.8	11.46	12299	100.1	141.7	100.6	11.52	3290	26.8	26.8	114.3	81.2	80.7	34.74	9009	73.3	73.2	28.5	20.2	20.1	3.16
埼玉県	毛呂山町	3407	37.3	10.94	3403	99.9	35.1	94.2	10.31	363	10.7	10.7	20.0	53.7	57.0	55.10	3040	89.2	89.3	15.1	40.5	43.0	4.97
	鳩山町	2573	14.3	5.57	2573	100.0	14.4	100.4	5.60	194	7.5	7.5	9.3	64.9	64.6	47.04	2379	92.5	92.5	5.1	35.6	35.4	2.14
千葉県	佐倉市	10369	172.7	16.66	10369	100.0	177.4	102.7	17.11	2424	23.4	23.4	156.9	90.8	88.4	64.73	7935	76.5	76.5	20.5	11.9	11.6	2.58
	流山市	3532	174.4	49.37	3532	100.0	173.6	99.6	49.15	2151	60.9	60.9	160.7	92.2	92.6	74.71	1376	39.0	39.0	12.9	7.4	7.4	9.38
神奈川県	藤沢市	6957	423.9	60.93	6957	100.0	420.6	99.2	60.46	4709	67.7	67.7	398.9	94.1	94.8	84.71	2248	32.3	32.3	21.7	5.1	5.2	9.65
	大和市	2709	232.9	85.98	2706	99.9	232.8	99.9	86.03	2007	74.1	74.2	222.8	95.7	95.7	111.01	699	25.8	25.8	10.0	4.3	4.3	14.31
新潟県	新潟市	72645	810.2	11.15	72610	100.0	801.3	98.9	11.04	12904	17.8	17.8	651.3	80.4	81.3	50.47	59706	82.2	82.2	150.0	18.5	18.7	2.51
	長岡市	89106	275.1	3.09	35121	39.4	241.7	87.8	6.88	4780	5.4	13.6	173.9	63.2	71.9	36.38	25120	28.2	71.5	50.7	18.4	21.0	2.02
	三条市	43197	99.2	2.30	12101	28.0	91.7	92.4	7.58														
	新潟市	53310	98.6	1.85	10669	20.0	79.7	80.8	7.47	1569	2.9	14.7	59.5	60.3	74.7	37.92	9100	17.1	85.3	20.2	20.5	25.3	2.22
	小千谷市	15519	36.5	2.35	9907	63.8	34.8	95.3	3.51														
	五泉市	35191	51.4	1.46	16329	46.4	52.6	102.3	3.22														
	上越市	97381	197.0	2.02	31980	32.8	160.1	81.3	5.01	4468	4.6	14.0	124.6	63.3	77.8	27.89	21587	22.2	67.5	22.0	11.2	13.7	1.02
	魚沼市	94676	37.4	0.40	20956	22.1	37.6	100.7	1.79														
	胎内市	26489	30.2	1.14	8964	33.8	28.7	95.0	3.20														
富山県	富山市	124177	418.7	3.37	34292	27.6	403.6	96.4	11.77	7264	5.8	21.2	279.0	66.6	69.1	38.41	15765	12.7	46.0	74.0	17.7	18.3	4.69
	小矢部市	13407	30.4	2.27	13407	100.0	31.2	102.6	2.33														
	入善町	7125	25.3	3.56	6186	86.8	26.0	102.6	4.20														
石川県	金沢市	46864	465.7	9.94	22325	47.6	449.9	96.6	20.15	8598	18.3	38.5	421.1	90.4	93.6	48.98	13727	29.3	61.5	28.8	6.2	6.4	2.10
	輪島市	42632	27.2	0.64	1376	3.2	14.2	52.2	10.32														
福井県	鯖江市	8459	68.3	8.07	7541	89.1	68.6	100.5	9.10														
	あわら市	11698	28.7	2.46	10794	92.3	29.3	102.0	2.71														
	越前市	23070	81.5	3.53	12218	53.0	79.3	97.3	6.49														
	越前町	15315	21.5	1.41	3204	20.9	13.4	62.2	4.18														
長野県	長野市	83481	377.6	4.52	21541	25.8	356.1	94.3	16.53	5948	7.1	27.6	287.8	76.2	80.8	48.39	14213	17.0	66.0	67.4	17.8	18.9	4.74
	佐久市	42351	99.4	2.35	18950	44.7	98.9	99.5	5.22														
	千曲市	11979	60.3	5.03	5900	49.3	60.5	100.3	10.25														
岐阜県	岐阜市	20360	406.7	19.98	20289	99.7	414.4	101.9	20.42	8027	39.4	39.6	380.4	93.5	91.8	47.39	12262	60.2	60.4	34.0	8.4	8.2	2.77
	関市	47233	89.2	1.89	13082	27.7	82.4	92.4	6.30														
愛知県	豊川市	16114	182.4	11.32	16114	100.0	181.0	99.2	11.23	3495	21.7	21.7	150.3	82.4	83.0	43.00	12619	78.3	78.3	30.7	16.8	17.0	2.43
	小牧市	6281	149.5	23.80	6281	100.0	153.7	102.8	24.47	2849	45.4	45.4	131.0	87.6	85.2	45.98	3432	54.6	54.6	22.7	15.2	14.8	6.61
	東海市	4343	111.9	25.78	4343	100.0	112.7	100.7	25.95	2969	68.4	68.4	102.7	91.7	91.1	34.59	1374	31.6	31.6	10.0	8.9	8.9	7.28
滋賀県	守山市	5674	79.9	14.33	4558	81.8	80.9	101.3	17.75	1193	21.4	26.2	60.4	75.6	74.7	50.63	3365	60.4	73.8	20.4	25.5	25.2	6.06
	湖南市	7040	54.3	7.71	7040	100.0	54.8	100.9	7.78	1425	20.2	20.2	44.3	81.6	80.8	31.09	5615	79.8	79.8	10.5	19.3	19.2	1.87
	東近江市	38837	114.2	2.94	17629	45.4	109.8	96.2	6.23	1418	3.7	8.0	44.6	39.1	40.6	31.45	12049	31.0	68.3	51.4	45.0	46.8	4.27
京都府	長岡京市	1917	80.1	41.78	1917	100.0	80.3	100.3	41.89	958	50.0	50.0	79.4	99.1	98.9	82.88	959	50.0	50.0	0.9	1.1	1.1	0.94
大阪府	高槻市	10529	351.8	33.42	10531	100.0	355.2	101.0	33.73	3329	31.6	31.6	341.6	97.1	96.2	102.61	7202	68.4	68.4	13.6	3.9	3.8	1.89
	枚方市	6512	404.2	62.06	6508	99.9	406.2	100.5	62.42	4182	64.2	64.3	400.9	99.2	98.7	95.86	2326	35.7	35.7	5.3	1.3	1.3	2.28
	茨田町	4790	133.4	27.85	4784	99.9	135.1	101.3	28.24	1985	41.4	41.5	133.2	99.8	98.6	67.10	2799	58.4	58.5	1.9	1.4	1.4	0.68
	門真市	1230	123.6	100.47	1230	100.0	126.3	102.2	102.68	1188	96.6	96.6	126.1	102.0	99.8	106.14	42	3.4	3.4	0.2	0.2	0.2	4.76
	高石市	1130	56.5	50.03	1135	100.4	57.5	101.7	50.66	1116	98.8	98.3	57.5	101.7	100.0	51.52	19	1.7	1.7	0.0	0.0	0.0	0.00
兵庫県	尼崎市	5072	452.6	89.23	5072	100.0	446.2	98.6	87.97	4670	92.1	92.1	446.2	98.6	100.0	95.55	402	7.9	7.9	0.0	0.0	0.0	0.00
	朝来市	40306	30.8	0.76	4934	12.2	14.1	45.8	2.86														
	たつの市	21087	77.4	3.67	16037	76.1	76.9	99.3	4.80	1178	5.6	7.3	37.4	48.3	48.6	31.75	13274	62.9	82.8	37.1	47.9	48.2	2.79
	福崎町	4579	19.7	4.31	3787	82.7	19.3	97.8	5.10	425	9.3	11.2	8.0	40.5	41.5	18.82	3362	73.4	88.8	11.3	57.2	58.5	3.36
奈良県	川西町	593	8.5	14.31	594	100.2	8.8	103.7	14.81	104	17.5	17.5	5.3	62.5	60.2	50.96	490	82.6	82.5	3.5	41.2	39.8	7.14
和歌山県	有田市	3689	28.5	7.72	3351	90.8	30.0	105.4	8.95														
	新宮市	25523	29.3	1.15	1712	6.7	31.0	105.7	18.11														
広島県	府中市	19575	40.1	2.05	4264	21.8	35.6	88.8	8.35	1169	6.0	27.4	32.4	80.9	91.0	27.72	2392	12.2	56.1	1.1	2.7	3.1	0.46

									⑤工業専用地域、工業地域、準工業地域の一部、住宅用途制限商業系：③2040人口密度40人/ha以上見込範囲、2010～2040人口増加見込範囲 都市公園等、非可住地、土砂災害警戒区域、浸水想定区域の除外	④市街地開発事業等実施区域等 ⑤誘導施設整備に係る事業範囲	⑤公共交通の満足度：2021目標30.0%（2015現状25.8%） ⑥2015時点各公共交通利用者数の維持 ⑦公共交通不便地域面積：2033目標76.73km ² （2016現状79.56km ² ）
									※①生活利便性が低く、人口密度が低いエリアは、低密度でゆとりある市街地を維持し、積極的な居住誘導を行わない。 ※②都市計画マスタープランに「地域生活拠点」に位置付けられたエリアは、引き続き拠点としての位置付けを強しながら、都市拠点との公共交通ネットワークの充実を目指す。		
埼玉県											
毛呂山町	都計区域全域 (全市)	2010 職略人口2015 2015～2035 職略人口2035	39054 37529 30814	329.0ha	90.5%	①人口密度の目安を40人/haとする（本町の市街化区域は、20年後もこの人口密度を維持できる見込み） ②災害ハザード（土砂災害警戒区域を含む）、河川沿いやがけ地など居住に適さない区域、大規模な墓苑や墓地、境内地の除外	①鉄道駅・コミュニティバス停500mの区域 ②将来的なリノベーションの可能性を踏まえた面的な設定 ③未利用地や町有地が多く存在するエリアの設定	①空家率：2035目標15%（2013現状19.8%） ②居住誘導区域の人口密度：2035目標65人/ha（現状推移61.8人/ha） （2015市街化区域現状65.1人/ha） ③公示地価上昇：2035目標10%以上（2015現状低下傾向） ※5年前2008年の調査結果を基準とする。			
									※①本町の市街化調整区域には、約4割以上の人口があり、一部集落では市街化区域に相当する人口密度がある。こうした居住地の存在も考慮しながら、都市機能の誘導について事業者との協議を行う。 ※②本計画は、誘導区域外への居住や都市機能の立地を禁止を目的とするものではなく、これらエリアでも、良好な環境や生活利便性が損なわれるものではない。市街化調整区域においても、コミュニティバスの利便性を維持するとともに、周辺環境に調和したまちづくりを展開していく。 ※③本計画において具体的な誘導施策を明記できるのは市街化区域に限られるが、毛呂山町都市計画マスタープランにおいて、市街化調整区域の土地利用の方向性を示し、20年後のあるべき姿の実現を目指す。		
埼玉県											
鳩山町	都計区域全域 (全市)	ピーク1995 2010 2017～2040 2040	17973 15305 14338 9949	13.0 28.2 39.0 53.0	155ha 41ha 21.0%	①基盤整備済みの区域 ②まちの核500m・主要バス停300mの区域 ③将来一定人口密度の維持・形成見込みの区域 ④崖地や市街化区域緩辺部の緑地、広域の公共施設敷地、墓園、土砂災害警戒区域等の除外 ※市街化区域は基本的に①～③を満たし、実質④のみ	①3種類のまちの核の500mの範囲内 ②まちの核をつなぐ沿道 ③まちの核をつなぐ沿道に囲まれた住宅地	①居住誘導区域の人口密度：2020目標・2040目標・2010現状値62人/ha以上 ②住みやすさを感じる町民の割合：2020目標・2040目標・2009現状値62.6%以上 ③65歳健康寿命：2020目標・2040目標・2014現状男18.41年・女21.16年			
千葉県											
佐倉市	都計区域全域 (全市)	2010 ピーク2011 ～2030 2012 2030 2040	177928 178000 177500 161853 141397	21.5 415ha 27.5 34.7 39.1	2061ha 17.1%	①市街化区域全域を基本 ※2030人口密度40人/ha超、公共交通力パー率約9割、様々な生活サービスが立地 ②急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域などの崖地、企業立地推進工業系用途地域、佐倉城址公園周辺区域、市街化区域編入土地区画整理事業非実施区域の除外	①都市マスタープランの駅前周辺（集積を図る拠点）5箇所中心800m圏外でも市街地の一体性確保等に寄与する区域の取込み ③都市再生整備計画の計画区域を含める	①都市機能誘導施設の充足度：2030目標100%（2016現状88～90%） ②佐倉・根郷地域居住誘導区域の人口密度：2030目標58.5人/ha（2010現状58.5人/ha） ③路線バス等利用者数：将来目標維持（2015現状461万人）			
茨城県											
流山市	都計区域全域 (全市)	2004 2015 ～2030 ビジョン2025 ビジョン2030 ビジョン2040 ※2005つくばエクスプレス開業	150706 173556 188000 186000 181000	15.6 23.7 24.8 25.4 30.3	—	①市街化区域を基本 ②土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、工業地域、汚泥再処理センターの除外	①都市計画マスタープランの都市拠点のうち、流山新拠点、副次拠点、スポーツ・文化古流拠点、地域生活拠点の鉄道駅800m、流山おおたかの森・流山セントラルパーク駅間の都計道路に囲まれる地 ②800m圏にかかると一体的建築行為・開発行為を行う土地	①誘導施設（生活利便施設）の充足区域数：2030目標0（全区域）（2016現状7） 誘導施設（高次都市施設）の充足区域数：2030目標3（全区域）（2016現状2） ②居住誘導区域の人口密度：2030目標82人/ha（2015現状75人/ha） ③公共交通沿線地域の人口密度：2030目標65人/ha（2016現状51人/ha） ※②③は、ビジョン目標人口を達成した際の人口密度			
									※居住誘導区域外においても、良好な環境や市民生活の利便性が損なわれるものではない。市街化調整区域においても、公共交通などの利便性が今より低下することがないよう努める。		
神奈川県											
藤沢市	都計区域全域 (全市)	2010 2015 2017～2036 ビジョン2030 ビジョン2040	409657 424103 430789 422659	19.8 26.6 32.6	3400ha 600ha 12.6%	①市街化区域を基本 ②津波浸水想定区域、洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、工業専用地域、10ha以上の都市施設、川名緑地、一定地区計画の除外 ※津波浸水想定区域は、「防災対策先導区域」と位置付け、より安全安心な居住環境づくりを進める。	①交通輸送節節部である6都市拠点、市民センター・公民館等を中心とする13地区拠点に設定 ②商業地域・近隣商業地域を基本に駅や市民センター・公民館周辺に設定 ③ハザードエリア内の都市拠点・地区拠点については、避難等に必要施設利用が想定されることから、都市機能誘導区域（居住誘導区域）を設定 ※市民センター・公民館が市街化調整区域立地する2地区拠点については、「都市機能調整区域」を設定	①居住誘導区域の人口密度（市街化区域内のDID割合）：2036目標95%以上（2010現状95.9%） ②最寄駅15分圏内の人口割合：2036目標90%以上（2014現状72%）			
									※本市においては、今後も現在の人口規模が維持されることが想定されることから、市街地の集約という観点ではなく、各拠点における都市機能の維持・向上及び大規模自然災害に対する安全性の向上を図る。 各拠点における都市機能の維持・向上に関しては、少子超高齢社会を踏まえ、各拠点間における公共交通等によるネットワーク形成を図るとともに、歩行空間の整備・改善による自転車交通のみに依存しない日常生活圏の形成等を図ることでコンパクトシティ化を推進する。また、大規模自然災害に対する安全性の向上に関しては、津波浸水想定区域や土砂災害警戒区域といったハザードエリアを明確にし、避難計画等の防災情報や被害想定等の周知を行い、都市の安全性の向上を図る。		
大和町	都計区域全域 (全市)	2010 ピーク2015 2017～2035 2035 2040	228186 232922 2035 211497	19.4 173.1ha 8.6%	—	①市街化区域全域を基本 ※各駅800m・バス停300mカバー率92.0%、2010人口密度40人/ha以上 ②土砂災害警戒区域の除外	「やまと軸」上の各駅500mの商業地域・近隣商業地域を基本に、都市機能の立地状況等を踏まえて設定 ※やまと軸以外のつきみ野駅・相模大塚駅周辺については、都市計画マスタープランで位置づけられる生活拠点として都市機能の充実を	①北・中・南部地域の人口比率：2025・2035目標47.9%・28.9%・23.2%（2016同左） ②市街化区域の公共交通利用圏カバー率：2025・2035目標92.0%（2016現状同左） ③市街化区域の生活サービス施設徒歩圏カバー率：2025・2035目標96.5%（2016同左） ④総人口に占める65歳未満人口比率：2025目標74.3%（現状推移74.1%）、2035目標70.5%（現状推移69.7%）（2016現状77.0%） ⑤「やまと軸」上の各駅1日平均乗車人員数：2025・2035目標265000（2014現状264541人）			
新潟県											
新潟市	都計区域全域	ピーク2005	814000	20.6	—	①市街化区域内の商業系・住居系用途地域、準工業地域のうちDID地区都市計画マスタープランの都心・重点エリア、都心周辺部・機能集	①都心主要ポイント合計歩行者交通量：2020目標53700人/日（2014現状48100人/日）				

	(全市)		2010	812000	23.3	—		通担エリア	エリアに設定	②1日60分体を動かす生活の実践者割合：2020目標男女共40%以上（2014現状男27.0%・女22.4%）	
	～2028		2015	798000	27.3			②工業専用地域、工業地域、臨港地区、流通業務地区、風致地区、5ha※地域拠点・各区のまちなかエリアについては、今後必要に応じて			
			2030	733000	32.9			以上非可住地、航空機騒音防止法第1種区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域等の除外		④移動手段のバス利用率：2020目標3.0%（2011現状2.8%）	
			2040	668000	37.3			③鉄道駅・高速バス停・機関公共交通運輸沿線1km、骨格公共線バス路線沿線500m、主要バス路線沿線300m		⑤市域排出二酸化炭素：2018までに15.0%削減（2005年度比）	
										⑥下水道への農業集排水施設の導入：2019までに5排水施設	
長岡市	都計区域全域	ピーク	1995	293250	27.40	8ha	51.7%	①市街化区域又は非線引用途地域において「都市拠点若しくは鉄道駅：①3都心地区の商業地域・近隣商業地域等で、		①まちなか居住区域の人口割合：2020目標51.2%、2025目標52.5%（2010現状49.2%）	
	2017～2026		2010	282674	25.5	6ha	10.1%	②居住系土地利用が連続している区域」で次のいずれかの条件を満たすI 広域かつ高度な都市機能、日常生活に必要な基礎的都市機能の集		まちなか居住区域の人口密度：2020目標49.50人/ha、2025目標48.74人/ha	
	2040を展望		2040	218190	37.4			II 都市拠点やその周辺で将来も人口密度を維持できる区域 I 長岡駅800m、主要バス停300m II 長岡駅800m、主要バス停300m		（2010現状50.75人/ha）	
								②7地域拠点の商業地域・近隣商業地域、地区計画等で商業・業務の土地利用を誘導している地域とその周辺区域で、		※2040まで30年間まちなか居住区域人口減少を社研想定減少数の半分程度に抑える。	
								②土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域等の一部、工業専用地域、工業地域・準工業地域の一部、住宅建築制限地区計画区域、都市公園、森林緑地保全区域等の除外		②誘導施設の立地機能数：2020目標維持67・新規3、2025目標維持70・新規3（2016現状67）	
								※①市街化区域及び非線引用途地域の住居系市街地について、「まちなか居住区域」と「郊外居住区域」を設定。		③都心地区と各地域拠点間のバス系統・まちなか居住区域通過バス系統：2020・2025時点でも2016現状120本の維持	
								②まちなか居住区域は、利便性の良い公共交通があり、都市拠点を連続していることで、歩いて暮らせる居住環境を維持していく区域。居住誘導区域に位置付け。		まちなか居住区域居住者のバス満足度：2020・2025と更に満足度向上（2016・22%）	
								③郊外居住区域は、土地区画整理事業や民間事業者の宅地整備等により都市基盤が整っている区域で、公共交通だけでなく、自家用車も活用しながら、郊外のゆとりある良好な居住環境を維持していく区域。都市再生特別措置法の位置付けはないもの、長岡市都市計画マスタープラン等に基づいた取組を進める。			
三条市	都計区域全域	ピーク	1985	110568	11.4	—		①用途地域内	①居住誘導区域である須賀地区、中心市街地地区に設定	①居住誘導区域の人口・総人口比率：2035目標46560人・54.8%（現状推移40715人・48.0%）（2015現状49484人・49.6%）	
	2016～2035		2010	102292	26.2	—		②概ね20年後の人口密度40人/haが維持できる範囲	②鉄道駅1000m、主要バス停500m	②居住誘導区域の人口密度：2035目標40.0人/ha（現状推移35.0人/ha）	
			2015	99192	29.7			③工業専用地域、工業地域の一部、非可住地の除外		（2015現状42.5人/ha）	
			2035	80581	37.1						
			2040	75546	39.2						
新発田市	都計区域全域	ピーク	1995	106556	18.3	1548ha	98.7%	①市街化区域全域を基本	都市機能施設が集積している外環状道路の沿道とその内側全域、	①居住誘導区域の人口密度：2026・2036目標38.5人/ha（2015現状同左）	
	2016～2036		2010	100866	26.3	—		②工業専用地域の除外	同じく新発町の地区計画エリアに設定	②市内での買回品の買い物割合：2026目標77.5%・2036目標78.5%（2013現状75.5%）	
			2015	98318	29.6						
			2035	77324	37.3						
小千谷市	都計区域全域	ピーク	1980	44963	12.9	634ha	84.8%	①現在の用途地域（都市拠点、地域拠点）を基本	居住誘導区域のうち、都市機能が立地していないエリア、立地して	居住誘導区域の人口密度：2040目標29人/ha（現状推移24.3人/ha）	
	～2040		2010	38600	28.3	—		※用途地域内では、2040推計で概ね10人/haの人口密度が確保、	ものの公共交通の利用圏に含まれていないエリアを除いた区域	（2010現状32.4人/ha）	
			2015	36498	32.3			概ね公共交通の利用圏（鉄道駅800m、バス停300m）に含まれる		※人口密度の概ねの維持	
			2035	30182	37.8			②工業系用途・一団の農地の一部の除外			
			2040	28370	39.3						
								※①都市拠点（西・東小地谷市街地（用途地域））、地域拠点（片貝市街地（用途地域））：人口密度の維持を目標に、多世代の人口集積を誘導。居住誘導区域・都市機能誘導区域を設定する。			
								※②地域コミュニティエリア（都市計画区域外を含む）：地域の存続を図るため、地域内からの移住等を中心に誘導			
五泉市	都計区域全域	ピーク	1985	62781	13.0	593ha	75.3%	①用途地域内	①居住誘導区域内	①居住誘導区域の人口密度：2036目標40.0人/ha（2010現状34.3人/ha）	
	～2025		2010	54550	28.0	292ha	37.1%	②都市機能や居住が集積している都市拠点及びその周辺区域	②鉄道駅に近い業務、商業等の集積地域	②誘導施設充足率（面積カバー率）：2036目標植子育て支援施設95%等（現状72.1%等）	
	20年後を展望		2015	51404	33.0			③公共交通により比較的容易に拠点にアクセスできる区域	③都市機能が一定程度充実している区域	誘導施設充足率（人口カバー率）：2036目標植子育て支援施設30%等（現状24.5%等）	
			2035	40264	40.0			④まとまった農地や自然等の保全すべき土地の除外	④周辺からの公共交通によるアクセス利便性が高い区域	③公共交通利用者数：2036目標現状維持（2015現状171051人）	
								※2035の人口推計をベースとし、40人/haの人口密度を維持できる市街地の規模を目安	⑤徒歩や自転車等により都市機能施設間を容易に移動できる範囲		
上越市	上越都計区域	ピーク	1985	216348	13.4	3260ha	73.0%	①鉄道駅800m、主要バス停300m、拠点間幹線道路バス停300m	①都市拠点：直江津地区・春日山駅周辺地区・高田地区、地域拠点	①誘導重点区域の人口密度：2034目標80.0人/ha（2010現状高田地区62.6・	
	※3つの都計		2010	203899	23.2	—		②1980DID地区、2010人口密度60人/ha以上	大潟区総合事務所周辺地区、ゲートウェイ：上越妙高駅周辺地区・	直江津地区73.4人/ha）	
	区域のうち、		2015	197419	30.0			③土地区画整理事業区域、1ha以上大規模宅地開発区域、住居系地区計	上越インターチェンジ周辺地区の6地区に設定	②誘導重点区域の人口・人口割合：2034目標15787人・12%（2010現状13108人・9%）	
	線引都計区域		2035	164892	36.0			④土砂災害特別警戒区域、家屋倒壊等危険想定区域、工業専用地域、	②鉄道駅等800m、拠点性の高い施設・商業系用途地域から設定		
	を対象		2040	155979	37.8			⑤第1種低層住宅専用地域等の除外	③第1種低層住宅専用地域等の除外		
	～2034							上未利用地、2ha以上大規模施設用地の除外			
								※誘導重点区域の設定：都市機能誘導区域内で人口減少が進んでいる高田、直江津地区に限定し、都市機能誘導施設とあわせて、上越市独自の施策により、居住の誘導を促すことで効果的に人口密度の維持・向上を図ることを目とした区域。高田、直江津の中心部で特に人口密度の減少が著しい一団の範囲に存する町内会全域に設定（高田地区25町内会、直江津地区10町内会）。			
魚沼市	都計区域全域	ピーク	1955		279.5ha	63.3%		①小出及び堀之内市街地の用途地域内に設定	①小出及び堀之内市街地の居住誘導区域内に設定	居住誘導区域の人口密度：2040目標36.8人/ha（現状推移24.5人/ha）	
	～2040		2010	40361	29.7	—		②2040推計で人口密度10人/ha以上のエリアを基本	②都市機能の集積状況、公共交通の利便性、都市基盤・空地の状況	（2010現状36.8人/ha）	
			2015	37616	33.3			③鉄道駅1000m、バス停500mを基本	③鉄道駅1000m、バス停500mを基本	※人口密度の維持（人口ビジョンとの差5700人を上乗せし、その6割3500人を居住誘導区域内に誘導）	
			2035	27877	42.8			④土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、工業系用途の一部、	④土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、工業系用途の一部、		
			2040	25556	43.8			用途地域内既存農地の一部の除外			

								5種類の居住区域（①まちなか居住促進区域、②居住促進区域、③一般居住区域、④郊外居住区域、⑤集落区域）と3種類の拠点（⑥中心拠点区域、⑦地域生活拠点区域、⑧都市機能拠点区域・産業拠点区域）を設けることにより、集約型都市構造を構築するまちづくりを進める。本計画では、①②の居住区域を居住誘導区域に定める。③～⑤の居住区域については、引き続き都市計画マスタープランの整備方針を基に、良好な住環境の維持・保全を図るとともに、地域交通等の居住に関するセーフティネットの維持・確保に努める。また、⑥⑦の拠点のうち、居住誘導区域外の区域や市街地調整区域であることにより、都市機能誘導区域に指定されない各拠点についても、引き続き都市計画マスタープランの整備方針に基づき、地域生活拠点候補地や都市機能・産業拠点として、必要な機能が発揮できるよう取り組む。			
関市	都計区域全域 2017～2035	ピーク2005 2010 2015 2035	92597 91418 89631 78051	20.0 22.6 26.9 33.6	830ha 236ha	51.1% 14.5%	①人口集中地区及び連担する住宅団地 ②鉄道駅500m、主要バス停300m ③浸水想定2m以上のエリア、土砂災害特別警戒区域、液状化危険度が て高いPL値30以上のエリア、農林農用地区域、保安林、風致地区、そ 独立峰等の除外 ※武芸川地域については、人口密度が40人/haを下回っていることから 誘導区域の設定は行わない。	①市街地中心部（安塚山を除く） ②鎌ヶ丘周辺の近隣商業地域で囲まれた区域 ③関市の幹線公共交通沿線の鉄道駅500m・バス停300m ※武芸川地域については、人口密度が40人/haを下回っていることから、 誘導区域の設定は行わず、武芸川地域中心部を地域の行政サービス機能 やコミュニティ機能の維持を行う「地域拠点」として設定	居住誘導区域の人口密度：2035目標40人/ha（現状推移37人/ha）（2010現状44人/ha）		
愛知県	豊川市 都計区域全域 （全市） ～2040	ピーク2010 2015 2035 2040	181928 180741 164586 158772	21.0 25.0 30.0 33.0	2751ha 1260ha	78.2% 35.8%	①市街化区域を基本 ②土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、2m以上浸水想定区域、 専用地域、工業地域、準工業地域の一部、自衛隊施設等の除外 ※公共交通カパー圏域（鉄道駅1km、バス停300m）、人口密度（2010現在 40人/ha）、低未利用地の検討により除外する区域はない。	①中心拠点、6地域拠点鉄道駅800m～1kmの商業地域・近隣商業地 ②中心市街地商業等活性化基本計画の計画区域 ③合併前旧町中心の支所を含む範囲	①居住誘導区域の人口密度：2040目標49人/ha（現状推移43人/ha）（2010現状49人/ha） ※概ね現状維持 ②主要鉄道駅の1日当たり乗車人員：2040目標20000人（2014現状19126人） ※豊川市第6次総合計画の2024目標値の維持		
小牧市	都計区域全域 （全市） 2015～2040 計画の時期は 定めず、5年ご とに概ね20年 後を展望して 見直し	ピーク2010 2015 2035 2040	147132 146107 131769 126477	18.8 — — 32.5	— —	— —	①2040人口密度概ね40人/ha以上の区域 ②小牧市都市計画マスタープランの中心拠点、3地域拠点（半径800m） ③鉄道駅800m、主要バス停300m ④市街地開発事業施行区域・施行中区域 ⑤医療施設・福祉施設・商業施設800m ⑥土砂災害特別警戒区域、工業専用地域、工業地域の一部の除外 ※実質、市街化区域から⑥を除く	①中心拠点を都市機能誘導区域（高次都市サービス誘導区域）を設け ②地域拠点・名鉄小牧線各駅周辺（各半径800m）に都市機能誘導区 （日常生活サービス誘導区域）を設定	居住誘導区域の人口密度：2021・2040目標22.2人/ha（現状推移46.7人/ha） （2016現状同左） ※現状維持		
東海市	都計区域全域 （全市） ～2041	2010 2016 市推計2026 市推計2041 市推計2061	108142 113727 115419 114431 108747	18.4 21.2 22.1 26.7 29.2	1522ha 126ha	51.0% 4.0%	①2041将来推計人口密度40人/ha以上（大規模商業施設等による部分 密度低下により40人/ha未満となるものについては、周囲の土地利用 等により判断） ②工業専用地域、保安林、住宅除外地区計画、大規模公園、急傾斜地 危険区域、土砂災害特別警戒区域の除外 ※工業地域である臨海部を除く市街化区域は、概ね40人/ha以上	①都市拠点である太田川駅周辺の商業系及び一部住居系の用途地 ②市内鉄道駅1km圏内の人口：2041目標70039人（2016現状69498人） ③健康医療福祉拠点である新駅周辺に1000㎡以上の商業施設の立地 可能な第1種住居地域を取り込み形で設定 ※地区拠点等のその他の拠点等については、都市計画マスタープラン 等に基づき拠点機能の維持・充実に努める。	①居住誘導区域の人口密度：2041目標69.3人/ha（2016現状68.4人/ha） ②市内鉄道駅の1日平均乗降客数：2041目標46262人（2014現状45414人） ③鉄道駅概ね1km圏内の人口：2041目標70039人（2016現状69498人） ※上記管理指標のほか確認指標として、健康寿命等6項目の目標値を設定		
滋賀県	守山市 都計区域全域 （全市） ～2025 ※都市計画マ スタープラン の目標年次	2010 2015 2025 2035 2040	76560 80352 84304 86063 86337	17.5 — — 23.7 26.2 29.1	— —	— —	①住居系用途地域、商業系用途地域、準工業地域を包含する区域 ②工業専用地域、工業地域（都市機能誘導区域に含まれるものを除く） 観光・レクリエーション特別用途地区は除外	①都市拠点（南都市街化区域）の中心市街地、都市再構築戦略 事業区域を包含する区域 ②地域生活拠点（北都市街化区域）の商業系用途地域 ③観光・レクリエーション拠点（北都市街化区域）の観光・レクリ エーション特別用途地区	①日常サービスの徒歩充足率：2025目標60%（2016現状49.6%） ②居住誘導区域の人口密度：2025目標60人/ha（2016現状56.6人/ha）		
湖南省	都計区域全域 （全市） ～2040	ピーク2005 2010 2015 2035 2040	55325 54614 53807 47620 45143	12.9 16.5 21.5 34.4	783.6ha 163.2ha	55.0% 11.5%	①市街化区域内で既に高密度に人口が集積するエリア等に設定 ②急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、 工業専用地域、工業地域、準工業地域の一部の除外	①3中心拠点を、鉄道駅のサービス圏を基本に、既存の都市機能の 分布状況を踏まえて設定 ②4地域拠点に、既存の都市機能の分布状況や今後の更新見直しを へのシフトが一気に進むとは考えにくいことから、公共交通の利便 のみを区域設定の基準とはしない。	①居住誘導区域の人口密度：2040目標45.5人/ha（現状推移39.6人/ha） （2010現状47.1人/ha） ※湖南省人口ビジョンの将来展望を参考に設定 ②コミュニティバスの乗客数：2020目標322000人（2014現状317000人）		
東近江市	都計区域全域 ～2040	ピーク2005 2010 2015 2035 2040	116797 115479 113449 100948 96792	19.0 21.5 25.0 31.9 34.2	686.7ha 222.6ha	48.4% 15.7%	①八日市都市拠点、能登川副次都市拠点、2地域拠点の都市機能誘導区 ②急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、 工業専用地域、工業地域、準工業地域の一部の除外	①八日市都市拠点の中心市街地活性化基本計画の区域 ②能登川副次都市拠点の能登川駅500m・支所500mの商業地域・近隣 ③土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、10年確率0.5m以上・2 確率3.0m以上浸水想定区域、工業専用地域、工業・流通業務施設集積 する公共施設・学校等立地区域	①保険・子育て複合施設の利用者数：2019目標150人/日（2015現状100人/日） ②八日市駅周辺商店街の平日1日歩行者数：2320目標2900人（2014現状2792人） ③東近江市の商業中心性指標：2040目標1.0（2014現状0.86） ④居住誘導区域の人口密度：2040目標40.0人/ha（2010現状39.8人/ha） ※都市計画運用指針の市街化区域将来人口密度 ⑤近江鉄道八日市駅の乗客数：2019目標2100人（2014現状2041人）等		
京都府	長岡京市 都計区域全域 （全市） 2017～2030	2010 ピーク2015 2030	79843 80658 77281	23.2 — 28.3	— —	— —	①市街化区域を基本 ※2040でも人口密度40人/ha以上のエリアがほとんど、 鉄道駅1km、路線バス停・コミュニティバス停200mがほぼ全域を網羅	①中心拠点型都市機能誘導区域：JR長岡京駅、阪急長岡天神駅、居住誘導区域の人口密度：2030目標84人/ha（現状推移80人/ha）（2015現状84人/ha） 西山天王山駅、阪急西向日駅、高辻長岡京から800m圏域、生活サ スの集積・集積可能エリア	※2030の本市の人口を現状とほぼ同数の8万人と設定		

	の目標年次	2040	104962	34.2					地崩壊危険区域の除外 ※③の人口密度は、都市機能誘導区域の人口密度が31.5人/ha(2010年現在)であることを参考に設定	⑤暮らし維持型：②～④以外の区域で都市機能が集積している区域 ③交流施設利用者数：2026目標433千人(現状推移380.3千人)(2015現状392.4千人) ※このほか、進捗管理のための指標を8項目を設定			
長崎県													
大村市	都計区域全域	2010	90517	20.0	1610ha	68.9%	①用途地域内、居住誘導区域の適正評価(人口集積度、交通利便性、利便性、土地収益性)結果を基本	用途地域内の2都市拠点、2地域拠点、3地区拠点、①政策拠点に都	①居住誘導区域の人口密度：2035目標42人/ha(現状推移41人/ha)(2015現状42人/ha)				
	2017～2035	2015	91549	20.1	629ha	26.9%	②工業専用地域・工業地域、災害危険箇所、災害危険区域(浸水想定区域指定状況)結果を踏まえて設定	能誘導区域の適正評価(公共交通利便性、都市機能集積状況、用途	※人口密度の維持、社人研の人口予測より663人人口誘導				
	20年後を展望	2020	91583	25.7									
	2035	88805	29.8										
	2040	87076	31.6										
熊本県													
熊本市	都計区域全域	2010	734474	21.1	5904ha	54.7%	①都市機能誘導区域	①第2次熊本都市マスタープランに位置付けた中心市街地(中心市	①都市機能誘導区域内の誘導施設充足区域数：2025目標16区域(2015現状13区域)				
	～2025	ビジョン2015	740244	24.3	3146ha	29.1%	②公共交通輸送沿線(鉄軌道500m、主要バス路線300m)	地活性化基本計画区域)及び15地域拠点(鉄軌道駅・バス停800m)	②居住誘導区域の人口密度：2025目標60.8人/ha(2010現状同左)				
	※都市マスター	ビジョン2025	730528	28.5			③工業専用地域、工業地域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区	設定	③公共交通機関の年間利用者数：2025目標54933千人(2014現状55436千人)				
	プランの目	ビジョン2035	704214	31.3			地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域の除外						
	標年次	ビジョン2040	685628	33.3									
	ビジョン2050	642104	35.6										
荒尾市	都計区域全域	ピーク1985	62570	14.1	946.0ha	56.1%	①都市機能誘導区域	①2つの中心拠点(荒尾駅周辺、霧ヶ丘地区周辺)に設定	①居住誘導区域の人口密度：2035目標40.0人/ha(現状推移39.1人/ha)				
	(全市)	2010	55321	28.4	327.9ha	19.4%	②主要公共交通輸送原則300m	②荒尾駅及びバスセンター800mの高次都市機能、公有低未利用地を	(2010現状45.7人/ha)				
	～2035	2015	53897	29.2	ハザードエリア	③大規模な面整備事業区域	③土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、土砂災害危険箇所、工	専用地域、工業地域、第1種・第2種低層住居専用地域の除外	※商業用地・工業用地・公益施設用地・公共用地・その他公的施設用地を除いて算出				
		2035	46011	35.8	含む				②都市機能誘導区域内高次都市機能施設敷割合：2035目標55%以上(2017現状44.7%)				
		2040	43827	35.4			用地域、工業地域、世界文化遺産登録エリアの除外		③本市保有公共施設総床面積の削減割合：2035目標▲15%(基準年次2015)				
菊池市	都計区域全域	ピーク2000	52636	23.4	473.7ha	87.4%	①菊池中心市街地：用途地域を基本に、準工業地域、急傾斜地崩壊危	①菊池中心市街地：用途地域内、商業施設や公共施設、病院等が集	①居住誘導区域の人口密度：				
	※まちづくり	2010	50194	27.6			・菊池中心市街地等を除外	的に立地する地域で、幹線道路で囲まれるエリア	菊池中心市街地：2035目標27.2人/ha以上(現状推移26.3人/ha)(2010現状31.0人/ha)				
	の将来像等の	2015	48167	31.1	341.6ha		②酒水支所周辺：用途地域外。国道沿道の特定用途制限地域や重	②酒水支所周辺：用途地域外。酒水支所周辺で、病院、大規模商業	酒水支所周辺：2035目標25.7人/ha以上(現状推移24.4人/ha)(2010現状25.7人/ha)				
	検討は、市全	2035	40115	36.4			・酒水支所387号原地区の市街地を中心に指定(農振農用地を除く)	設の立地が見られ、国道沿道を含むエリア(農振農用地を除く)	※菊池は定住化促進事業新築住宅供給の半分宅地化、酒水は人口減少が少なく現状維持				
	域を対象	2040	37853	36.7	132.1ha				②路線バス利用者数：2035目標1993人/日(2015現状1993人/日)				
	2016～2035				161.1ha	33.3%							
							・菊池中心市街地：※将来都市構造実現における立地適正化計画の位置付け：菊池市都市計画マスタープランには、菊池市の将来都市構造について、「コンパクト・ネットワーク・シティ」の考え方により、旧4市町村の中心部を拠点核(菊池中心市街地を122.6ha中心商業誘導拠点、七城、旭志、酒水地域を地域商業拠点)とし、国道等によりこれらの拠点を結ぶ考え方が示されている。立地適正化計画では、基本的に都市計画区域におけるコンパクトで活気のある都市的空間の形成を担当し、						
							・酒水支所周辺：都市計画区域外の菊池山間部、七条地区、旭志地区の一部については、農林業生産の維持・活性化のため、日常生活サービスを提供する生活拠点やコミュニティ拠点の形成を図るものとする。菊池中心市街地は、中心商業誘導地区と位置付けられた本市の様々な都市機能が集中する地区であり、中核的な都市機能誘導区域と位置付ける。また、酒水支所周辺は、用途地域外であるが、熊本都市圏に近いこともあり、人口が増加傾向にあること、菊池中心市街地に次ぐ都市機能の集積があることから、都市機能誘導区域と位置付ける。一方、七条支所や旭志支所及び道の駅旭志周辺は、地域商業拠点と位置付けられているが、現状で都市機能の集積が少なく、都市計画区域外であることから、生活拠点と位置付け、地域の日常的な生活サービス地区として整備を進める。						
鹿児島県													
鹿児島市	都計区域全域	ピーク2010	610000	21.2	—	—	①鹿児島都市計画区域の市街化区域、吉田・松元・郡山・喜入都市計	①居住誘導区域内にある土地利用ガイドラインの拠点(中心市街地	①居住誘導区域の人口：2040目標506000人(現状推移468475人)(2010現状525701人)				
	～2040	2015	600000	25.0	—	—	域の用途地域、土地利用ガイドラインの地域生活拠点を含む特定用途(副都心、地域生活拠点、団地核、集落核)	副都心、地域生活拠点、団地核、集落核)	※現状の1000㎡以上商業施設の維持				
		2035	540000	33.3			地域、集落核(200棟以上連担)を基本	②中心市街地、副都心、地域生活拠点、団地核は、土地利用ガイド	②居住誘導区域の人口密度：				
		2040	520000	35.4			②生活利便性が確保される区域(鉄道駅、バス停500m)	インで設定したゾーニングを基本	・鹿児島：2040目標70.5人/ha以上(現状推移65.4人/ha)(2010現状73.5人/ha)				
							③急傾斜地崩壊危険区域、工業専用地域、工業地域、臨港地区、風致	③集落核は、集落核区域内の幹線道路沿道50m	・吉田：2040目標27.0人/ha以上(現状推移25.5人/ha)(2010現状27.3人/ha)				
							斜面傾斜地等の除外		・喜入：2040目標13.9人/ha以上(現状推移12.7人/ha)(2010現状16.4人/ha)				
									・松元：2040目標23.5人/ha以上(現状推移21.5人/ha)(2010現状20.7人/ha)				
									・郡山：2040目標13.0人/ha以上(現状推移12.0人/ha)(2010現状11.4人/ha)				
									※①を踏まえ、都市計画区域ごとの居住誘導区域人口密度の目標を設定				

出典：平成27年7月31日現在、都市機能誘導区域、居住誘導区域ともに設定した66市町村の「立地適正化計画」より作成。