

これからのまちづくりについて

国土交通省都市局
都市計画課長 鈴木 章一郎
令和5年11月23日

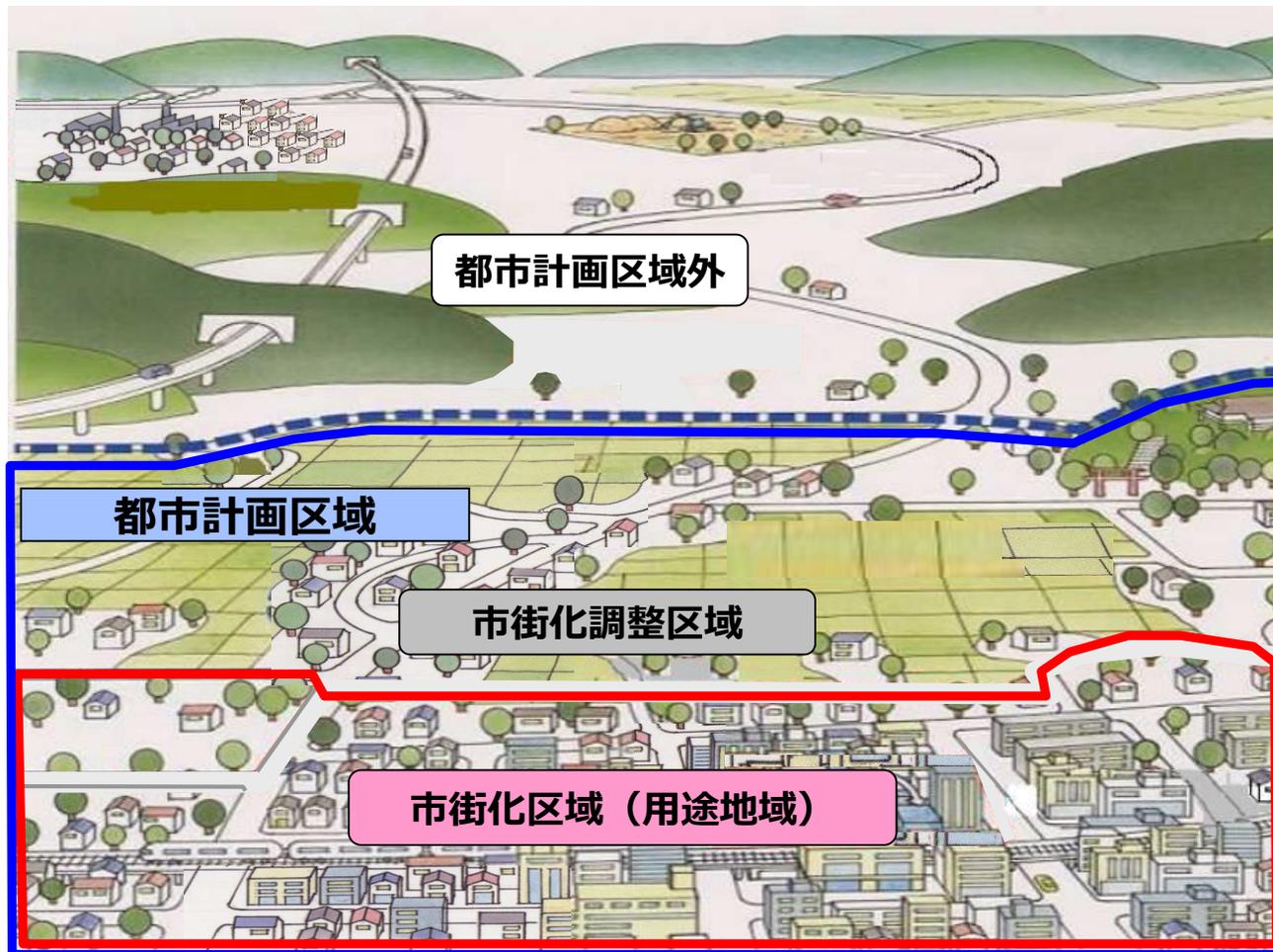
1. 都市計画の成り立ちと土地利用規制

2. コンパクトシティ

3. まちづくりに向けた新しい動き

都市計画区域とは

市町村の行政区域にとらわれず、土地の利用状況及び見通し、地形等の自然的条件、通勤・通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置の状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断し、一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域として指定。



○決定主体：都道府県（2以上の都府県の区域にわたるものは国土交通大臣）

区域区分(線引き)制度とは

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を、

- ・既に市街地を形成している又は計画的に市街化を図る区域(市街化区域)と、
- ・市街化を抑制すべき区域(市街化調整区域)

の二つに区分。

■ 区域区分制度のイメージ



＜市街化調整区域＞
市街化を抑制すべき区域

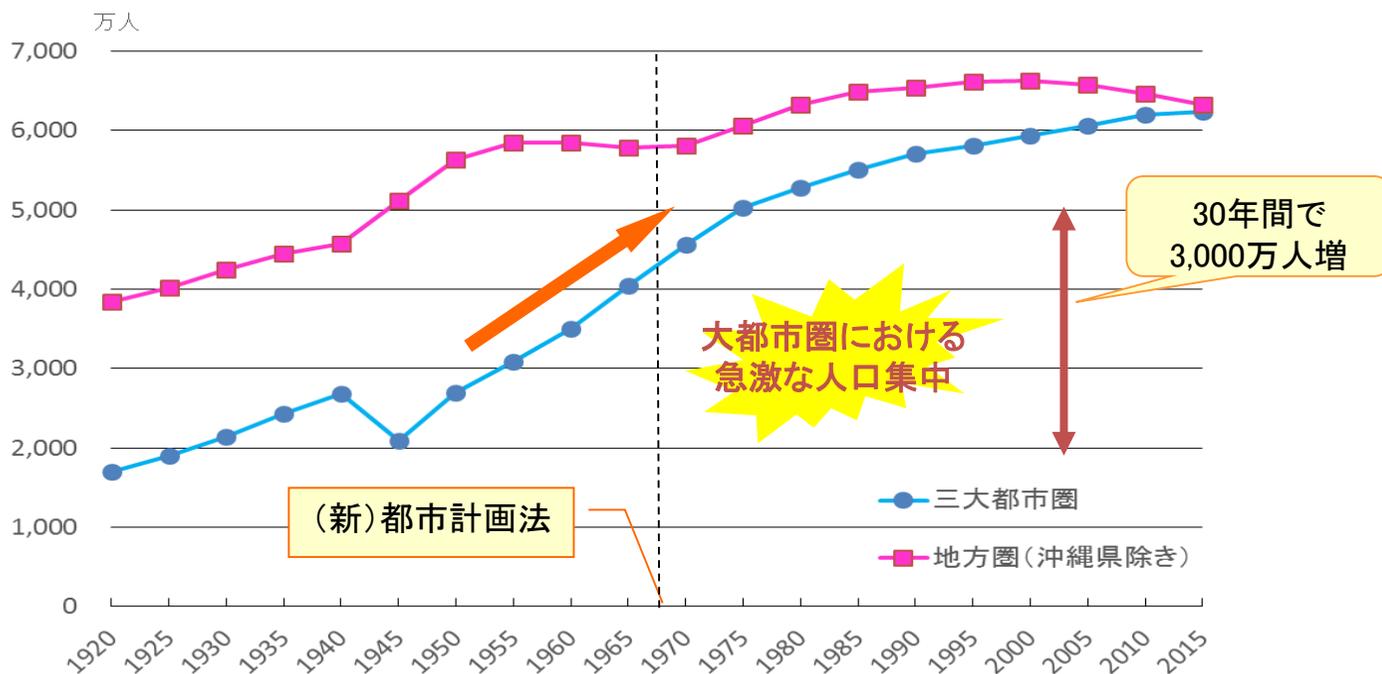
＜市街化区域＞
・すでに市街地を形成している区域(既成市街地)
・概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

都市計画法
制定の背景

都市部に急激に人口や産業などが集中することに伴い、都市周辺部で無秩序な開発が行われ、不良な市街地の形成や公共投資の非効率化といった課題が顕在化。



無秩序な開発を防止し、都市の秩序ある発展を図るため、計画的な市街化を図るべき区域と市街化を抑制すべき区域とに分け、段階的な市街地形成を図る区域区分(線引き)制度を導入。



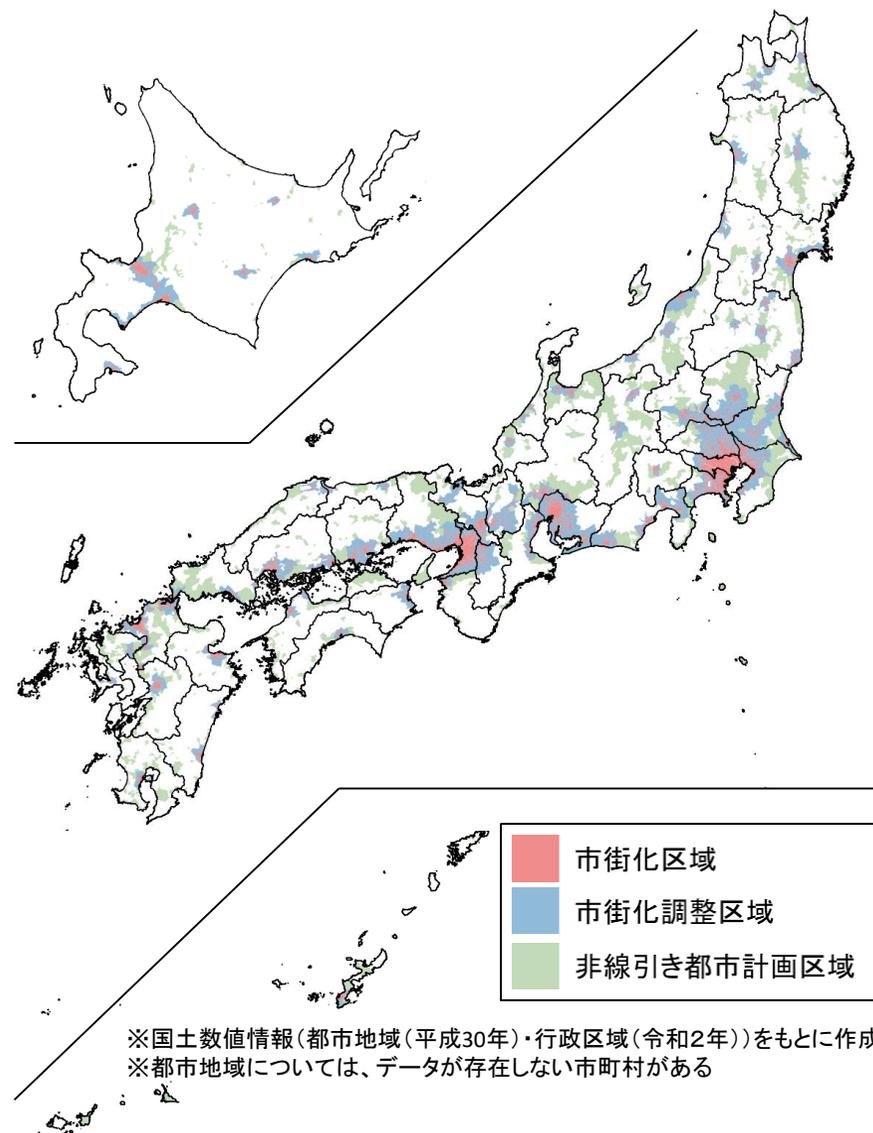
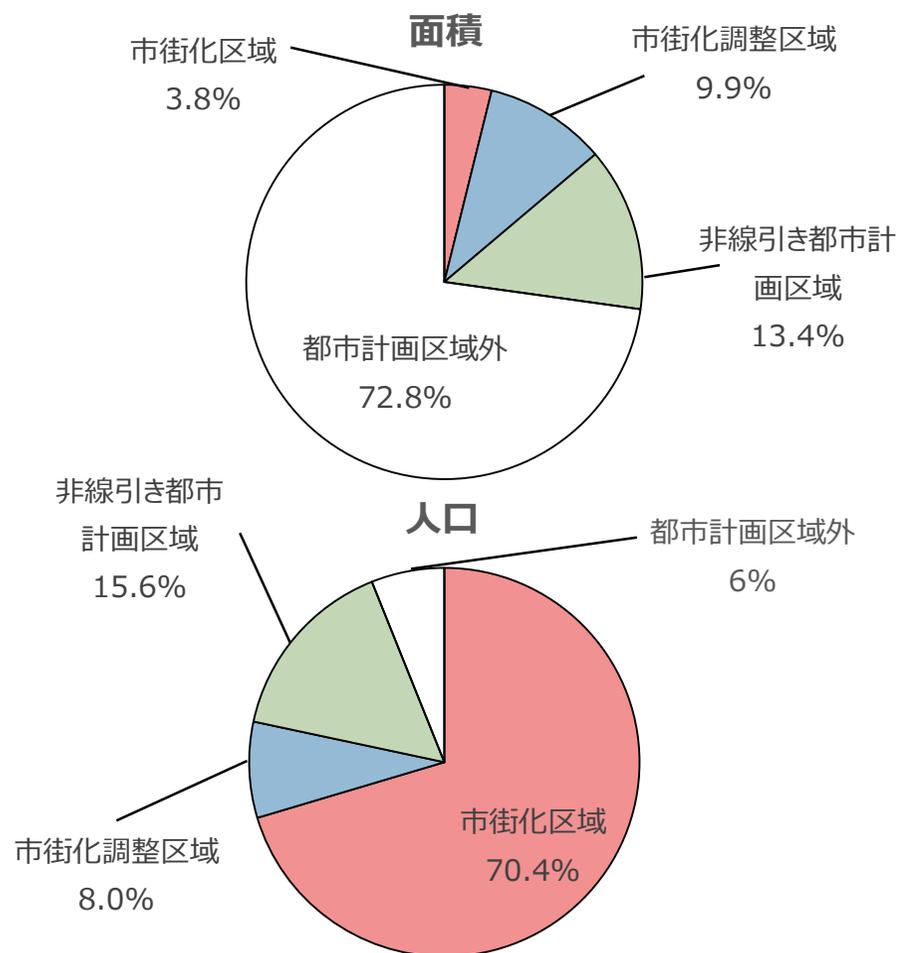
大都市圏: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県

(国勢調査より作成)

- 日本の国土面積の約 4 分の 1 が都市計画区域に指定され、そこに日本の人口の約94%が居住。
- 市街化区域に指定された面積は日本の国土の約 4 %であるが、そこに日本の人口の約 7 割が居住。

指定状況 ※令和4年3月31日時点

市街化区域: 145万 ha 市街化調整区域: 376万 ha
 線引き都市計画区域: 252区域 / 996区域



目的

- 良好な宅地水準を確保し、良好な市街地の形成を図る。
- 市街化調整区域における開発行為等を抑制し、区域区分制度の趣旨を担保する。

規制内容

開発行為をしようとする場合には、開発許可権者の許可を得なければならない。

許可権者

都道府県知事又は指定都市、中核市、施行時特例市の長 等

対象行為

一定規模以上の開発行為

：主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更

- ▶ 駅舎や図書館等の公共公益施設等は、開発許可不要

都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	1,000㎡※以上の開発行為 ※三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等は500㎡	技術基準適用	—
		市街化調整区域	原則として全ての開発行為		立地基準適用
	非線引き都市計画区域	3,000㎡以上の開発行為	—		
準都市計画区域			3,000㎡以上の開発行為		—
都市計画域及び準都市計画区域外			1ha以上の開発行為		

基準

技術基準：道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準

⇒ 良好な宅地水準を確保

立地基準：市街化調整区域において許容される開発行為の類型を定める基準

⇒ 区域区分制度の趣旨を担保

- ・周辺住民の日常生活に必要な店舗等の施設
- ・市街化促進のおそれがなく、市街化区域での実施が困難又は不適當な開発行為（第三者機関の議を経る） 等

3つの手法

制度・規制改革

制度・規制

農林水産省

経済産業省

国土交通省

産業立地円滑化のための土地利用転換の迅速化

- 産業立地の際の土地利用転換に係る規制や手続きを見直すほか、宅地の造成工事に併せ、建物の建築工事を進めることが可能であることを明確化。
- これらにより、半導体等の重要物資等に係る国内生産拠点整備に要する期間を短縮。

取組	効果
<p>① <u>市街化調整区域における開発許可の緩和</u>※</p> <p>半導体工場等の新設・増設を可能とする。</p> <p>※地域未来投資促進法に基づき都道府県知事の承認を受けた「地域経済牽引事業」について、市街化調整区域での開発許可を得るための要件を緩和。</p>	<p>事業者のニーズに応じた産業立地が可能に</p>
<p>② <u>土地利用転換手続に要する期間の短縮</u></p> <p>農地転用、開発許可等に係る手続を同時並行的に進め期間を短縮。</p>	<p>土地利用転換の迅速化（イメージ）</p> <p>現状：1年程度 ⇒ 見直し後：4か月程度</p>
<p>③ <u>早期の建築着工による竣工までの期間の短縮</u></p> <p>宅地の造成工事と併せ、建物の建築工事を進めることで、竣工までの期間を短縮。</p>	<p>建設の迅速化（イメージ）</p> <p>現状：3年程度 ⇒ 見直し後：2年3～6か月程度</p>

関連する法令・予算

- ・ 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律第18条（経産省/法令）
- ・ 都市計画法第29条・34条・37条（国交省/法令）
- ・ 農業振興地域の整備に関する法律第13条（農水省/法令）
- ・ 農地法第4条・第5条（農水省/法令）
- ・ 土地区画整理法第76条（国交省/法令）

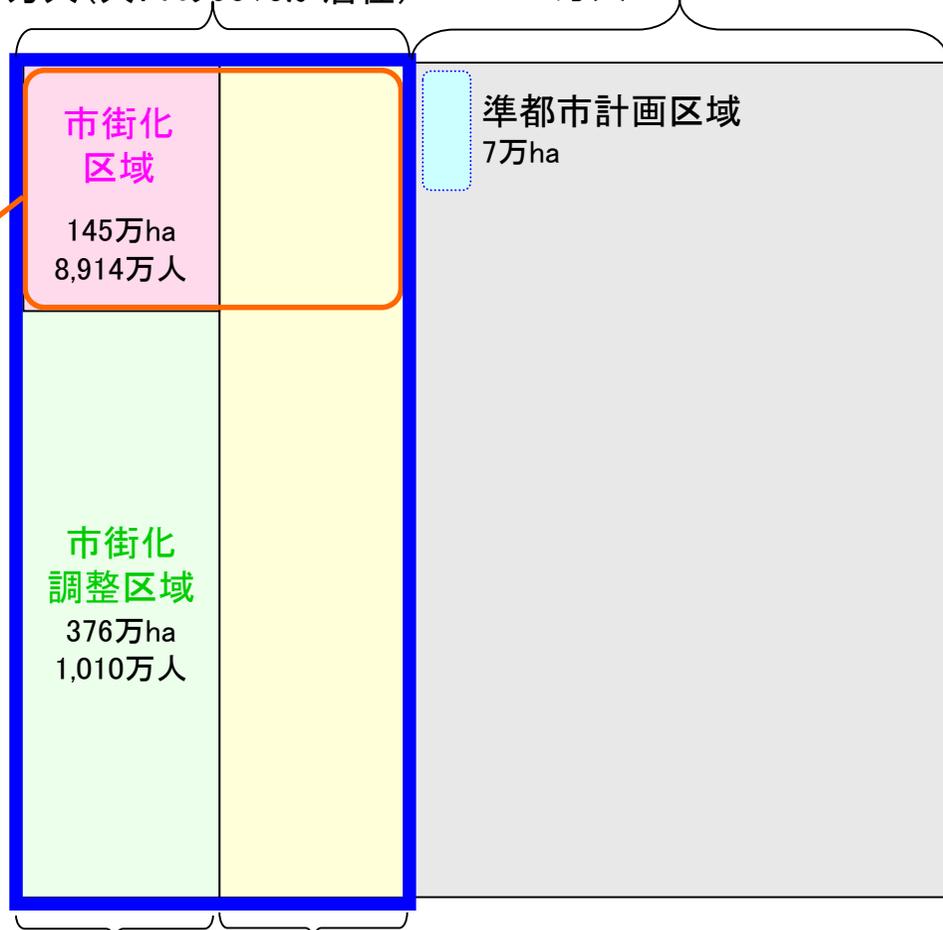
都市計画区域

1,028万ha(国土面積の27%)
11,899万人(人口の95%が居住)

都市計画区域外

2,751万ha(国土面積の73%)
694万人

用途地域
187万ha
(国土面積
の5%)



※R4.3.31時点

都市計画は、市町村(広域・根幹的都市計画に限り都道府県)が決定(自治事務)

都市計画区域・マスタープラン

土地利用に関する計画
(線引き、用途地域等)

都市施設に関する計画
(道路、公園、下水道等)

市街地開発事業に関する計画
(区画整理、再開発等)

地区計画等

《国の役割》

- ・ 共通の制度基盤の提供
(都市計画法の運用)
- ・ 関連する他の政策分野との調整による制度的対応・方針明示
(農業・農地、中心市街地活性化、環境、少子高齢化等)
- ・ 国の利害に重大な関係のある計画に関する具体の調整
(線引き、国管理都市施設等)

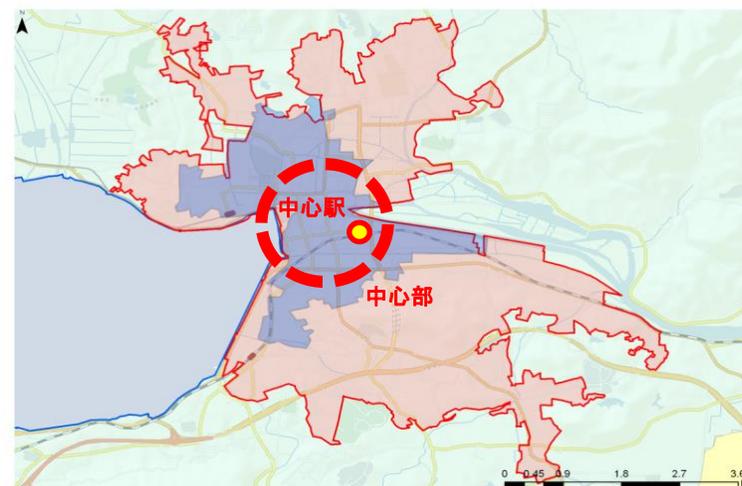
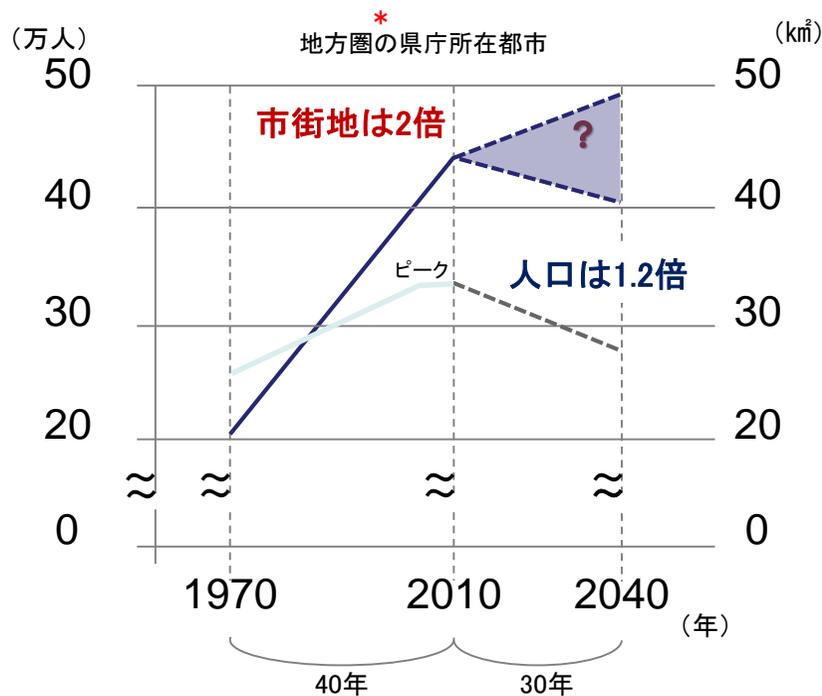
1. 都市計画の成り立ちと土地利用規制

2. コンパクトシティ

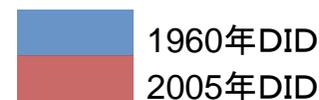
3. まちづくりに向けた新しい動き

- これまで、人口の増加とともに市街地は郊外へと急速に拡大。地方圏の県庁所在都市においては、2010年までの40年間で、人口は約2割増加。一方、市街地は2倍に拡大。
- また、今後全国的に高齢者が大幅に増加。このままでいくと、拡大した市街地に高齢者をはじめとして疎に居住する状況となる懸念。

人口の増加とともに市街地は拡大



(島根県松江市)



* 三大都市圏及び政令指定都市を除く

出典: 国勢調査
 国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)

出典: 国勢調査(総務省統計局)

地方都市の現状と課題

○多くの地方都市では、

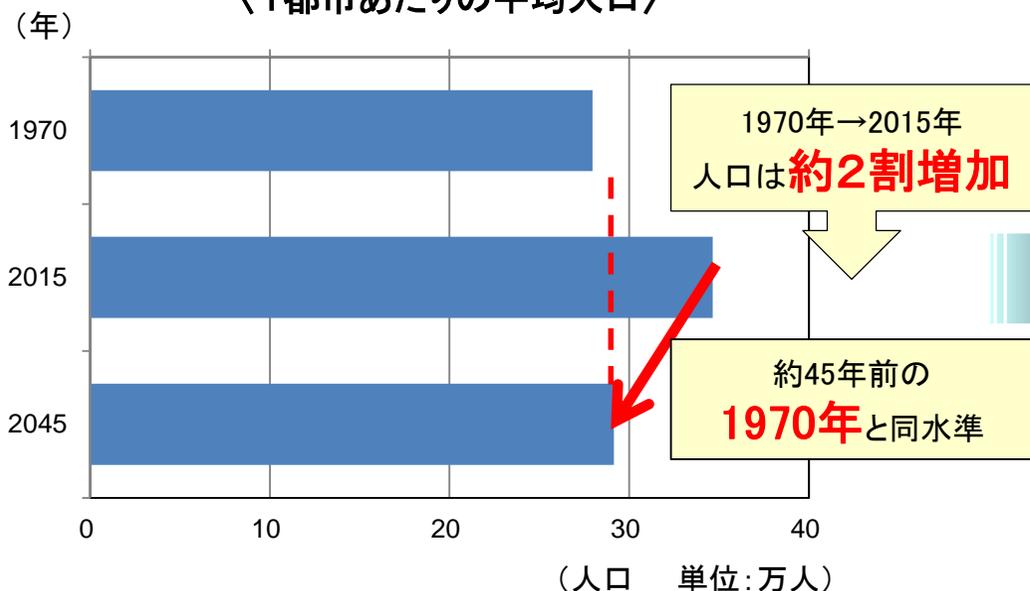
- ・急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
- ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
- ・厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。

○こうした状況下で、今後も都市を持続可能なものとしていくためには、都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、都市全体の観点からの取り組みを強力に推進する必要。

県庁所在地の人口の推移

(三大都市圏及び政令指定都市を除く)

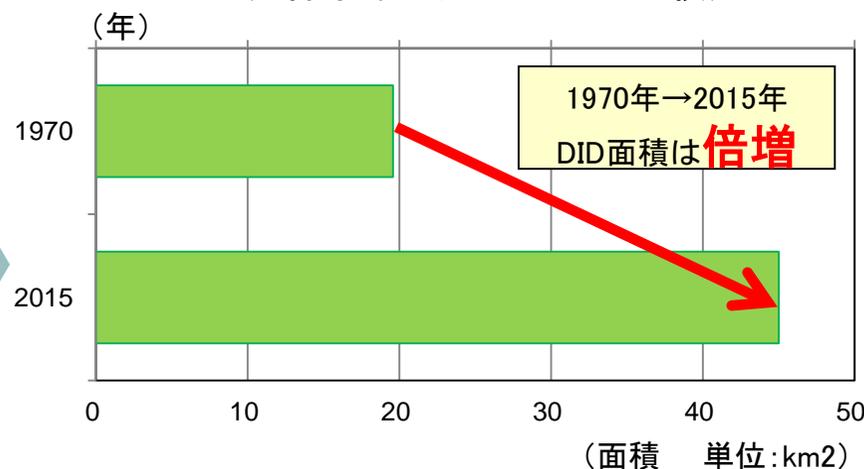
〈1都市あたりの平均人口〉



県庁所在地のDID面積の推移

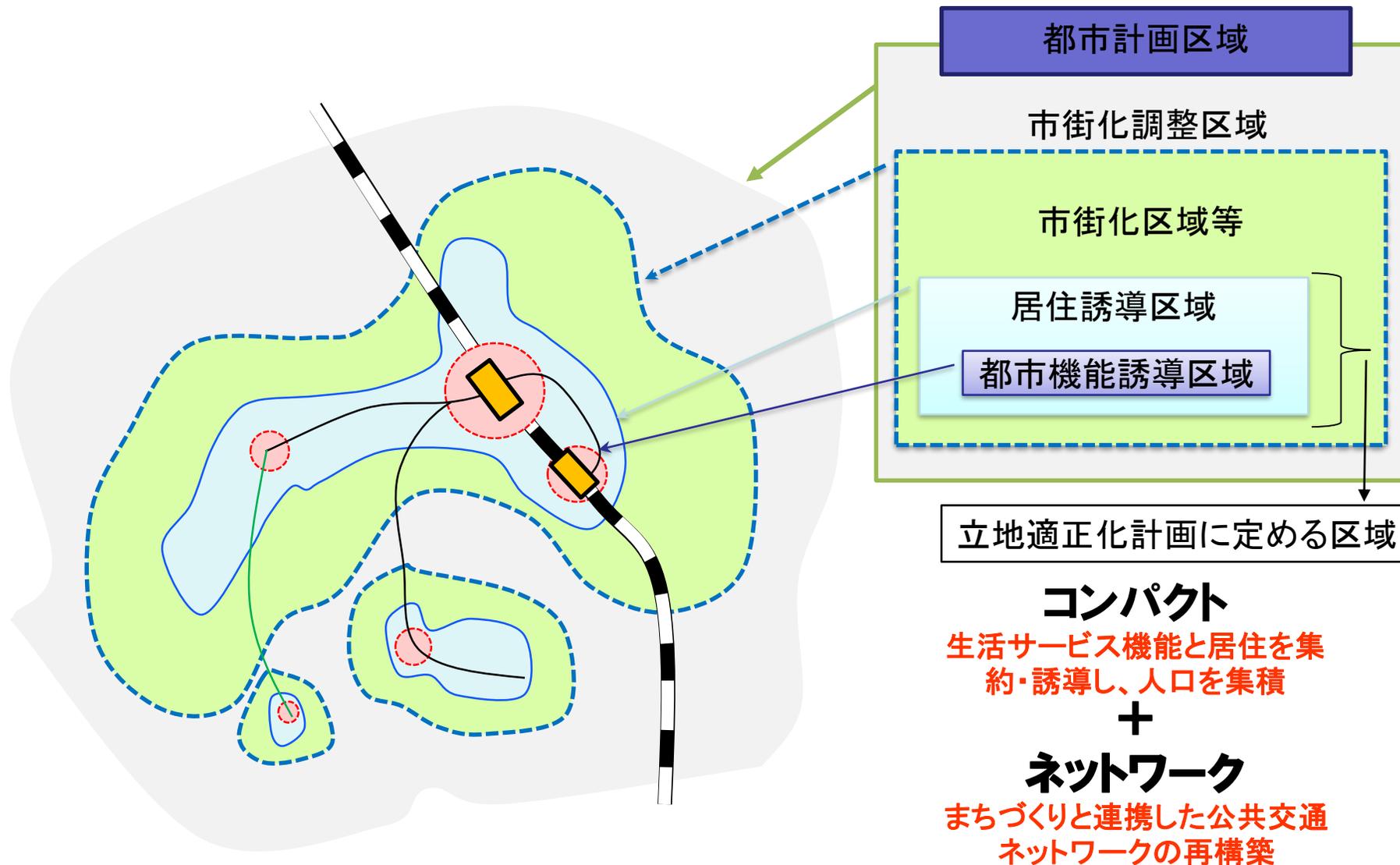
(三大都市圏及び政令指定都市を除く)

〈1都市あたりの平均DID面積〉



出典: 国勢調査
国立社会保障・人口問題研究所(平成30年3月推計)

○ 平成26年度に都市再生特別措置法を改正し、立地適正化計画制度を創設。



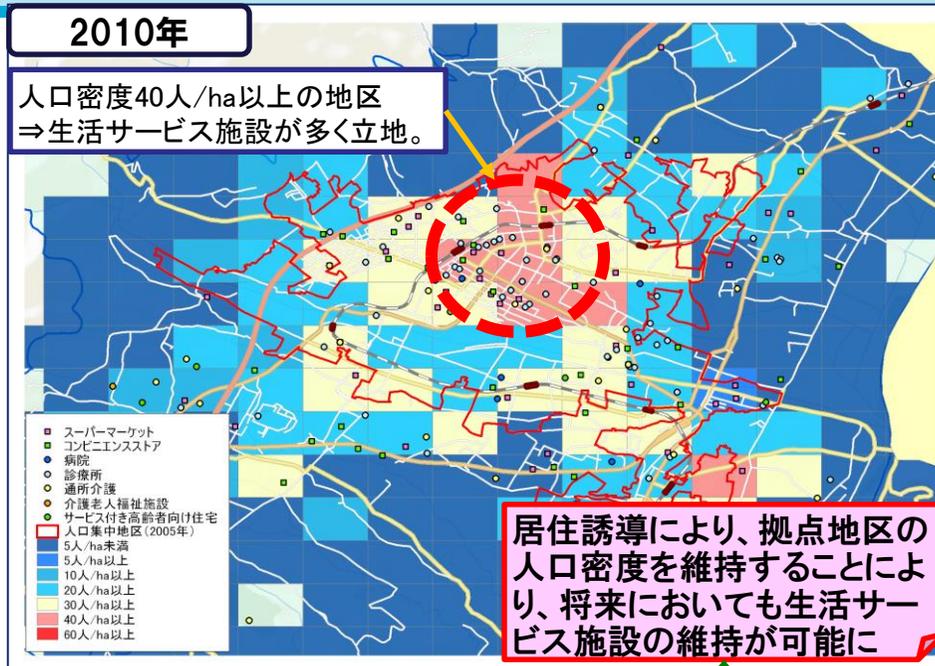
■医療、商業等の生活サービス施設や公共交通の維持には、一定の人口集積が不可欠。

■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。

⇒コンパクトシティ化により、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、
 商圈距離：500m 商圈人口：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)「すぐ応用できる商圈と売上高予測」市原実著、同友館

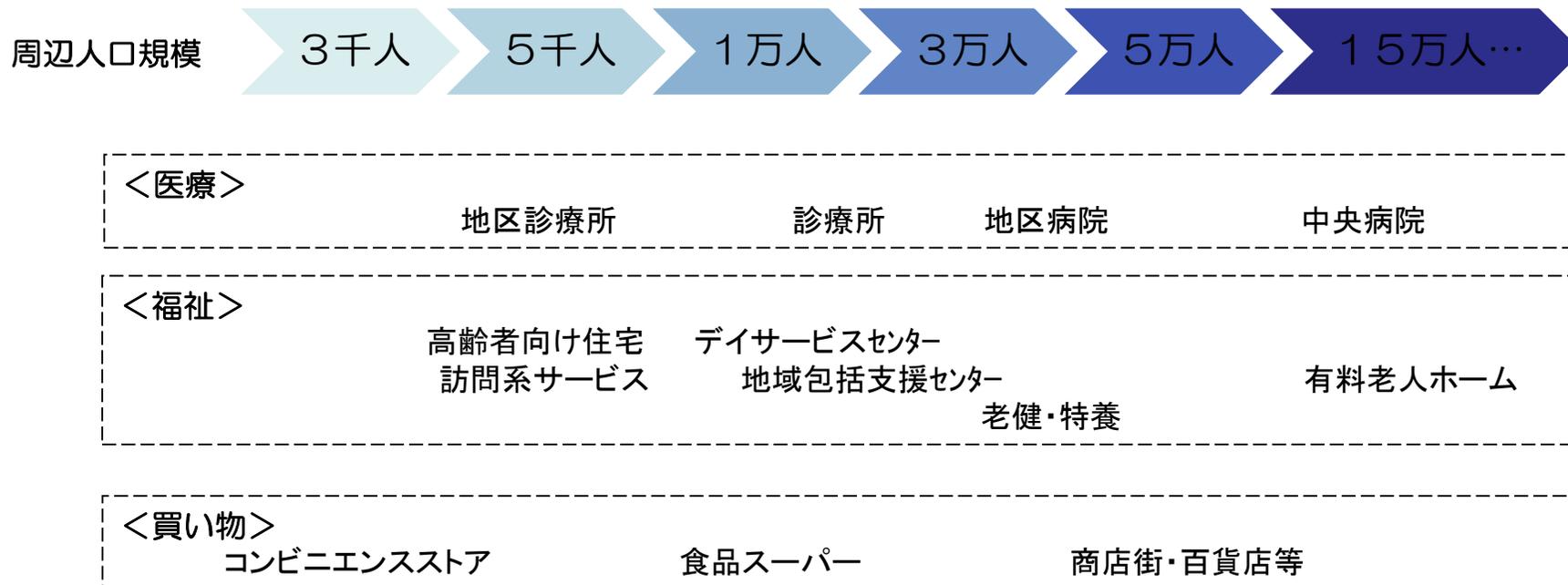


仮にコンパクトシティ化に取り組みず、全市均等に人口が減少すると



施設の立地を支える商圈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

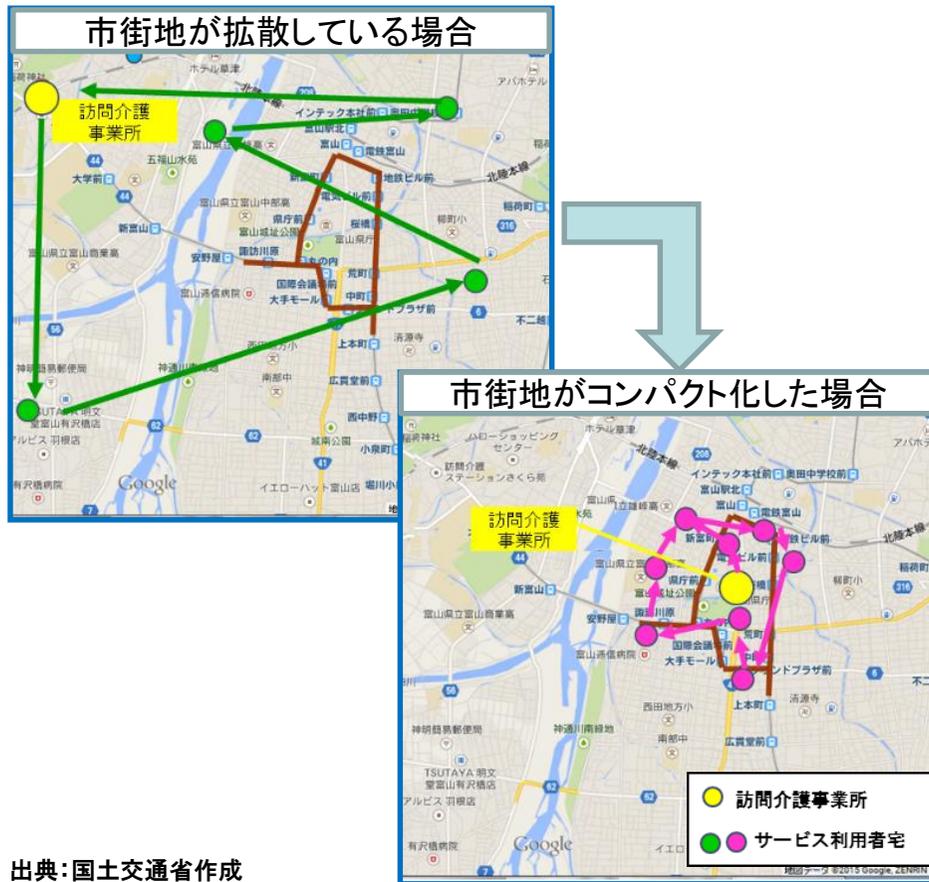
○ 商業・医療・福祉等の機能が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、以下のような圏域人口が必要となるとされている。



※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

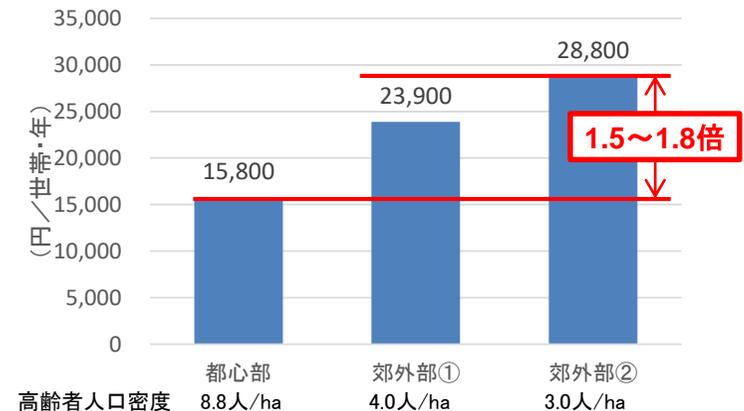
- 訪問介護は、移動に時間とコストを要するため、生産性が低く、収益率も低いとされている。
 - コンパクトシティ化により、まちなかへの人口の集積と介護事業所の立地が進むことで、時間当たりのサービス提供件数が増加するとともに、移動に伴うコストが減少。
- ⇒訪問介護におけるサービス提供の効率性が上昇し、事業者の生産性が向上

＜訪問介護の生産性の向上イメージ＞



高齢者人口密度とホームペルパーの年間移動費用（円/派遣世帯あたり(年間)）

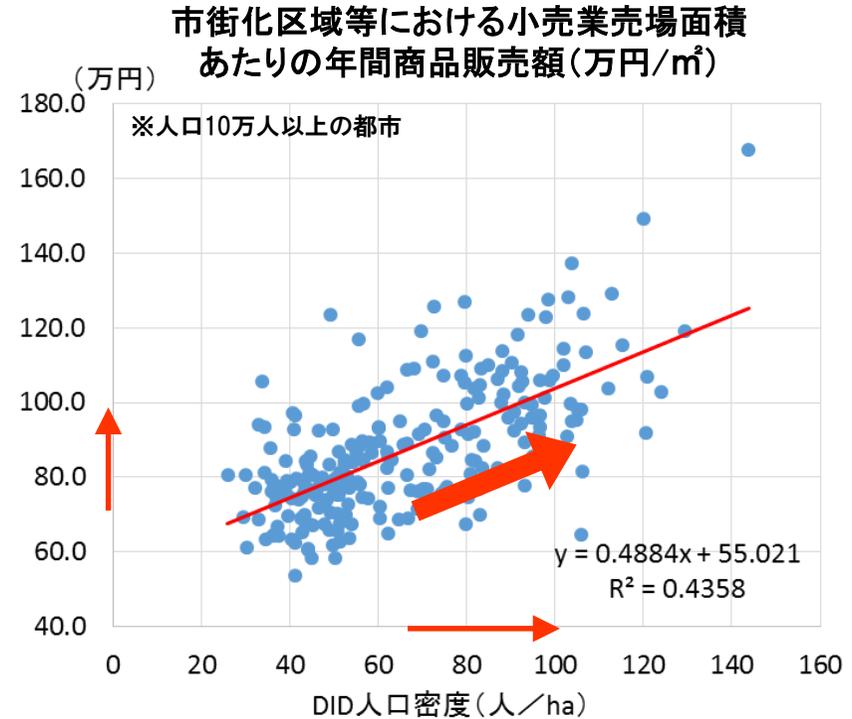
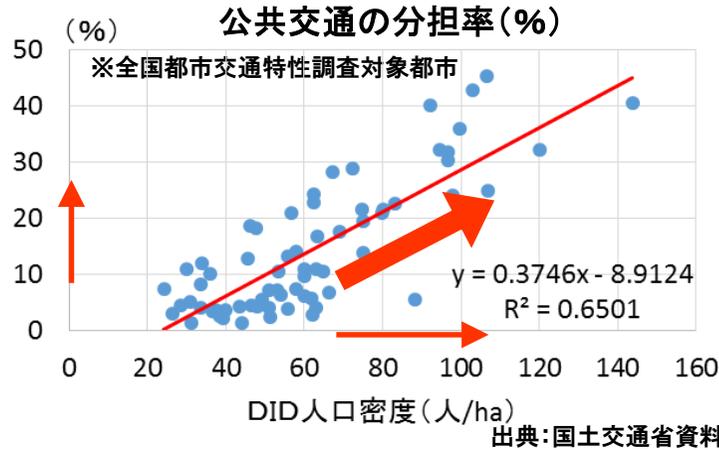
- 富山市では、市の社会福祉協議会が運営する訪問介護施設について、平成15年5月から7月の実績をもとにヘルパー派遣にかかる年間移動費用を推計。
- 派遣先の人口密度が高いほど移動費用が軽減する傾向にあり、都心部の施設と郊外部の施設との差は**1.5～1.8倍**。



出典:国土交通省作成

出典:富山市資料を基に国土交通省作成

- 市街地の集約化に伴い、買い物等でまちなかに集まる人口、徒歩や公共交通を利用する市民が増加。
- ⇒ より多くの方がより長い時間まちなかに滞在し、市民の消費活動が拡大。
- ⇒ 床面積あたりの販売効率が向上



富山市中心市街地を訪問する市民の状況(休日)

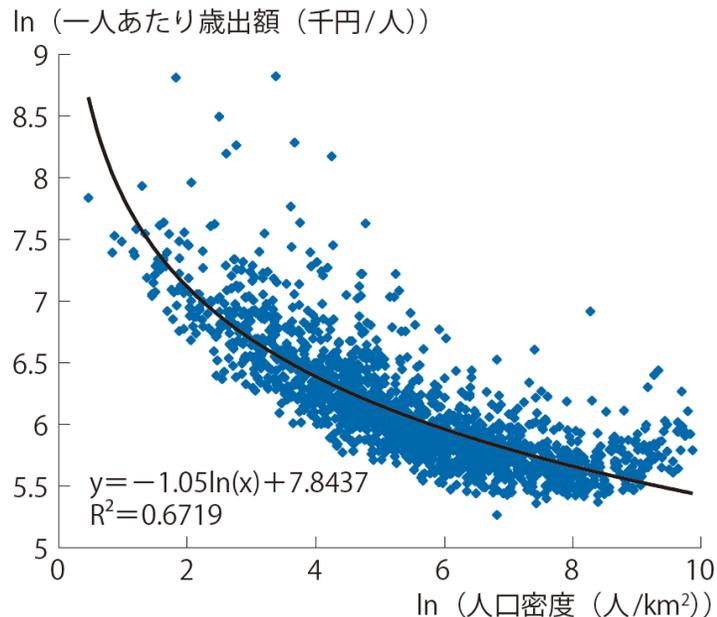
	自動車	市内電車 環状線
中心市街地での平均滞在時間(分/日)	113分	128分
来街時に2店舗以上立ち寄る人の割合	30%	47%
中心市街地での平均消費金額(円/日・人)	9,207円	12,102円

出典:富山市資料を基に国土交通省作成

行政コストの削減効果

◎市街地が集約化するほど、公共施設やインフラの維持・管理業務やゴミ収集等の行政サービスが効率化。
⇒コンパクトシティ化により、行政サービスの効率化が図られ、市民一人あたりの行政経費が縮減。

人口密度と
1人当たり財政支出(普通会計歳出額)との関係



(注) 行政コストは、総務省「市町村別決算状況調」をもとに、2006年度から2008年度の3年間の平均値を算出したもの。

資料) 国土交通省「国土の長期展望とりまとめ」

出典:H26国土交通白書

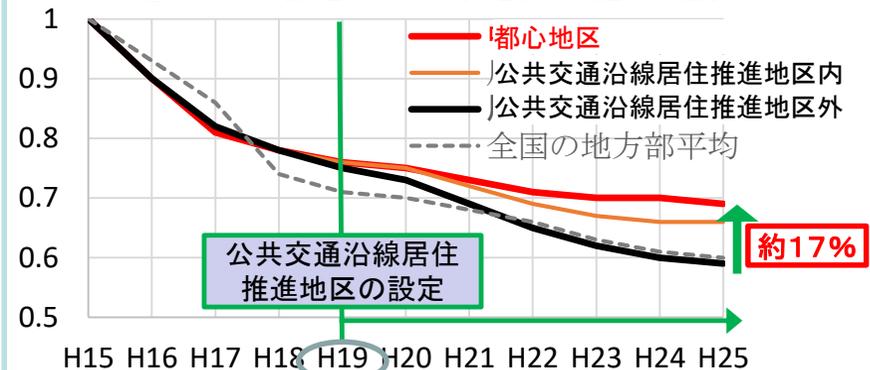
地価の維持効果(固定資産税確保効果)

◎固定資産税の多くは“まちなか”から徴収。他方、これまでは、“まちなか”も郊外と同様に地価が下落。
⇒コンパクトシティ化により、“まちなか”の土地利用が増進し、地価が維持され固定資産税収が確保。

【地価の維持効果の一例(富山市)】

公共交通沿線居住推進地区外と比較して
中心市街地で**約17%**の地価の維持効果

H15を1とした各地区の公示地価の推移(富山市)

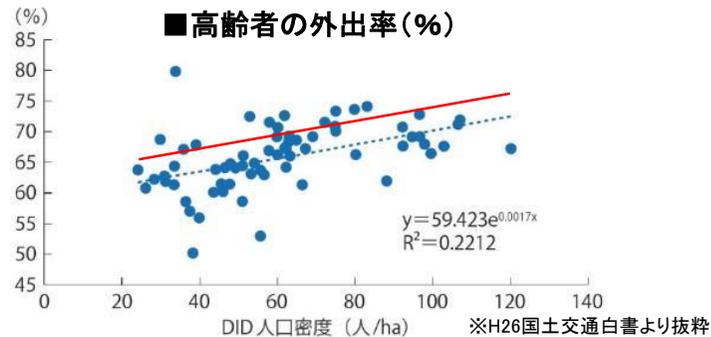
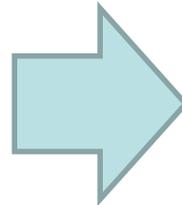
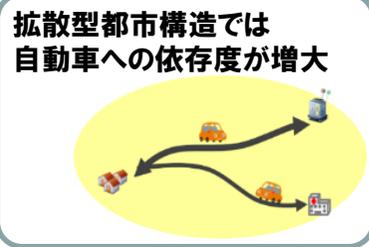


固定資産税と都市計画税の地区別徴収額(H25当初)

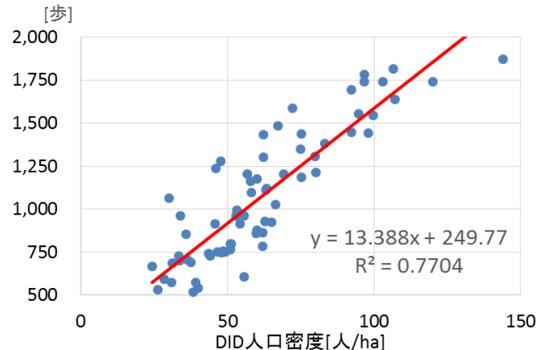
地区類型	面積比	税収比
市街化区域	5.8%	74.0%
うち 都心地区	0.4%	22.2%
上記以外	94.2%	26.0%

出典:富山市資料をもとに国土交通省作成

◎都市が集約化され、居住地と拠点地区が近接するほど徒歩や公共交通を利用して日常生活を営む市民が増加。
⇒高齢者の外出機会、市民の歩行量が増加し、健康な市民の増加や医療費の抑制が見込まれる。



■移動行動における一日一人あたりの歩行量(歩/人・日)



出典：H22全国都市交通特性調査データ、「健康増進のための歩行量実態調査とその行動群別特性分析への応用(筑波大学谷口教授ほか)」をもとに国土交通省作成
※H22全国都市交通特性調査対象都市のうちDIDを有する69都市の20歳以上の移動データをもとに分析

■見附市運動経験者一人あたりの医療費の推移

□見附市で行われている大規模健康づくり事業では、継続的に運動を実施する高齢者群は、実施しない群と比較して年間約10万円医療費が少ないという結果。

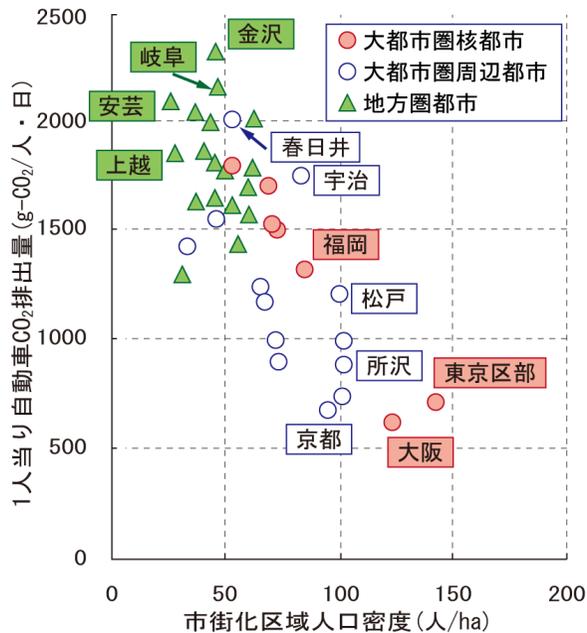


見附市運動継続者：(株)つくばウェルネスリサーチがサポートする見附市運動教室への継続参加者

出典：つくばウェルネスリサーチ、e-wellnessシステムによる医療費抑制効果

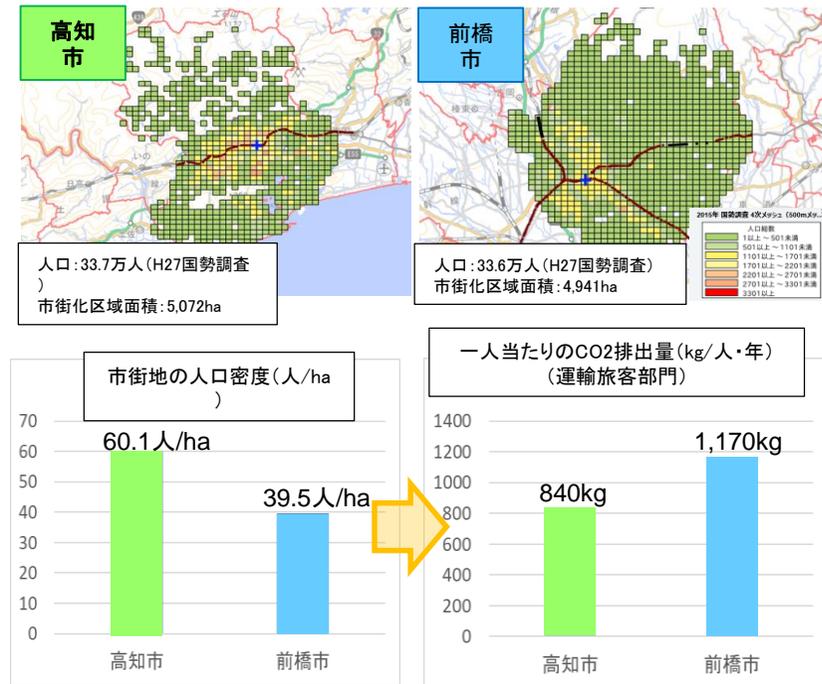
- 都市の人口密度が高いほど、自動車交通によるCO2排出量が少なくなる傾向が見られる。
- 人口・面積が同規模の高知市と前橋市を比較すると、都市構造にまとまりがあり、自動車交通への依存度が低い高知市の方がCO2排出量が少ない。

＜都市の人口密度と自動車のCO₂排出量＞



出典：谷口守：都市構造から見た自動車CO₂排出量の時系列分析、都市計画論文集 No.43-3、2008年10月

＜都市のコンパクト化とCO₂排出量の例＞
高知市と前橋市の比較



出典：平成18年版環境白書を元に、平成27年国勢調査等により国土交通省都市局が時点修正

- 都市全体の構造を見渡しながらか、居住や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導と、それと連携して、利便性・持続可能性・生産性の高い地域公共交通ネットワークの構築を推進。

立地適正化計画

(市町村が作成)

【改正都市再生特別措置法】

(平成26年8月1日施行)

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

拠点エリアへの医療、福祉等の都市機能の誘導

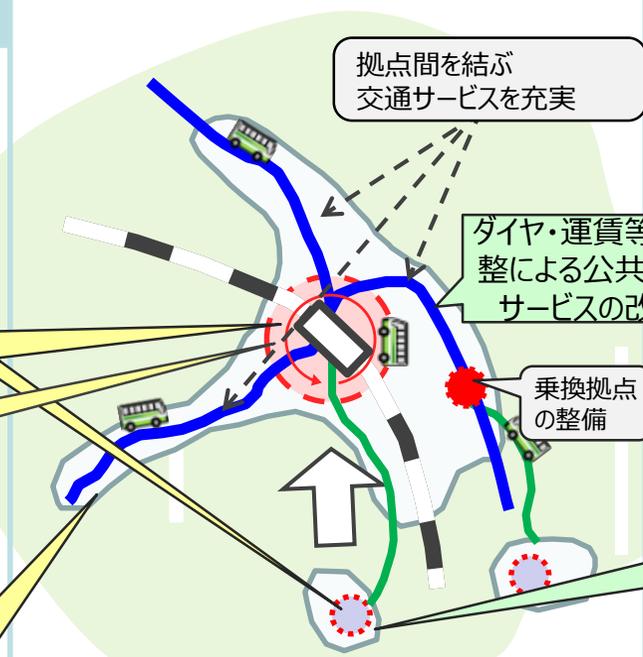
歩行空間や自転車利用環境の整備

居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

公共交通沿線への居住の誘導

多極ネットワーク型コンパクトシティ



地域公共交通計画

(市町村・都道府県が作成)

【改正地域公共交通活性化再生法】

(令和5年10月1日施行)

① 地域公共交通利便増進実施計画

- 等間隔運行、定額制乗り放題運賃等のサービスを促進 等

② 地域旅客運送サービス継続実施計画

認定を受けた実施計画に基づき、新たな運送を実施

国土交通大臣の認定

関係法令の特例・予算支援の充実

立地適正化計画

地域公共交通計画

連携

好循環を実現

コンパクトシティの今後の課題

現状の課題

1. 立地適正化計画の作成状況について

立地適正化計画の作成状況について市区町村に対し確認を行ったところ、回答のあった1,622市区町村のうち、**787の自治体（49%）が「作成予定なし」**であった。

2-1. 誘導区域の設定状況及び誘導施策の効果について

- ・44%の自治体が市街化区域の50%超を居住誘導区域としている。
- ・居住誘導区域内の人口割合の増減を立地適正化計画作成前と現在で比較したところ、**25%の自治体で区域内の割合が減少**。

2-2. 立地適正化計画における目標設定について

公共施設維持管理費の削減を目標設定している自治体は32（6%）にとどまっており、公共施設の集約・再編等、維持管理費の削減に向けた検討が十分に行われていない可能性がある。

今後の方向性

立地適正化計画未作成の自治体に作成を促すため、手続きの簡素化や既存計画を基にした効率的な作成方法等を検討すべき。等

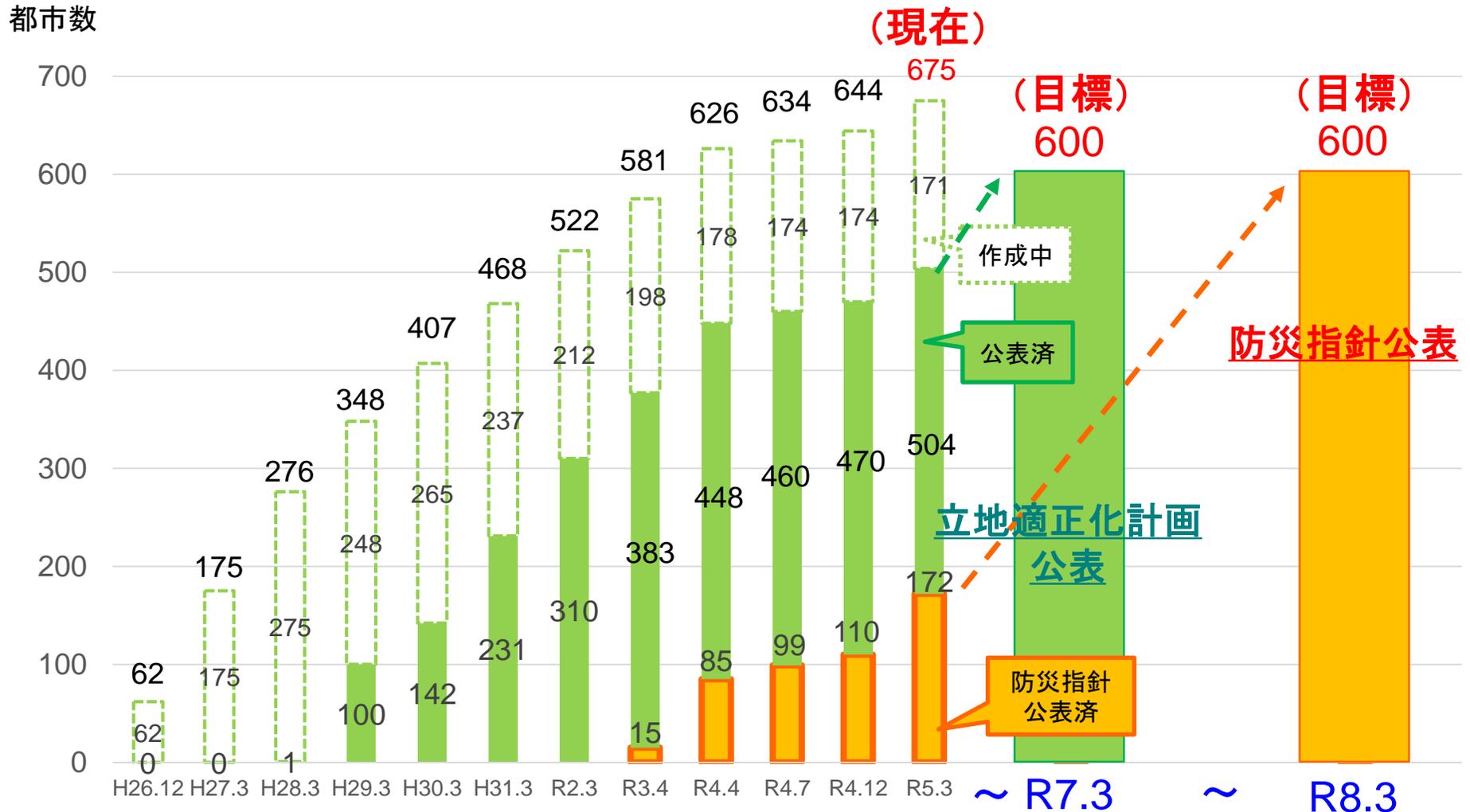
区域の設定状況と合わせて、誘導施策が結果に結びついているかを継続的に検証する仕組みを検討すべきではないか。等

公共施設の維持管理費の削減に関する目標設定を必須項目とする、あるいは本事業の補助要件として維持管理コストの分析を設けるといったこと等を通じて、住民への費用負担の見える化等を検討すべき。等

① 立地適正化計画作成市町村数の実績と目標

- **675都市**が立地適正化計画について具体的な取組を行っている。(令和5年3月31日時点)
- このうち、**504都市**が計画を作成・公表。
- 防災指針については、第5次社会資本重点計画において、令和7年度末に600都市で作成することを目標としている。

【立地適正化計画の作成に取り組む市町村数の実績と目標】

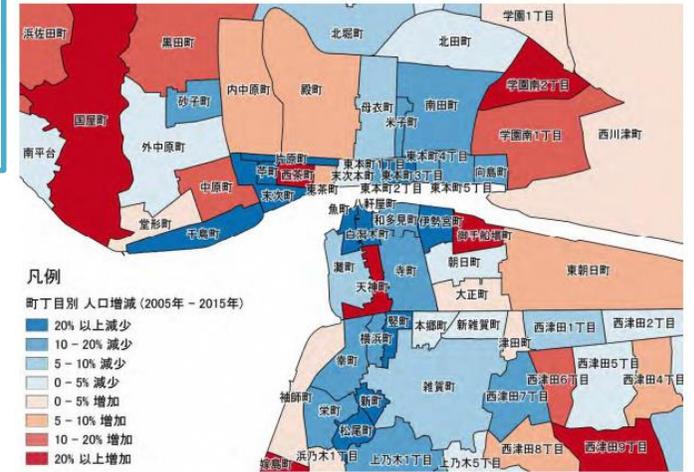


現状と課題

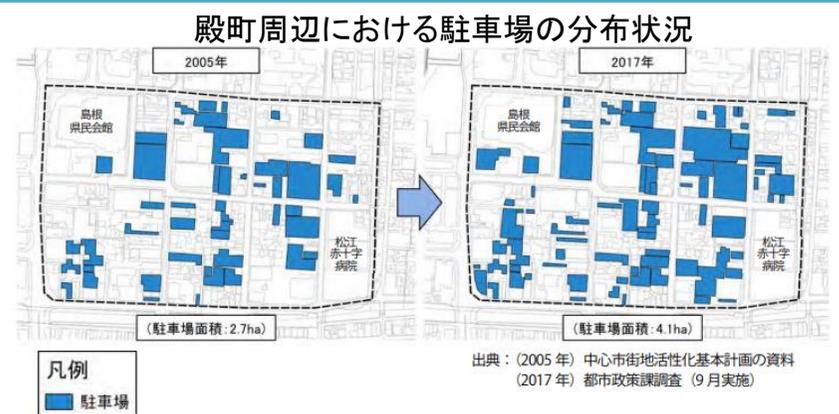
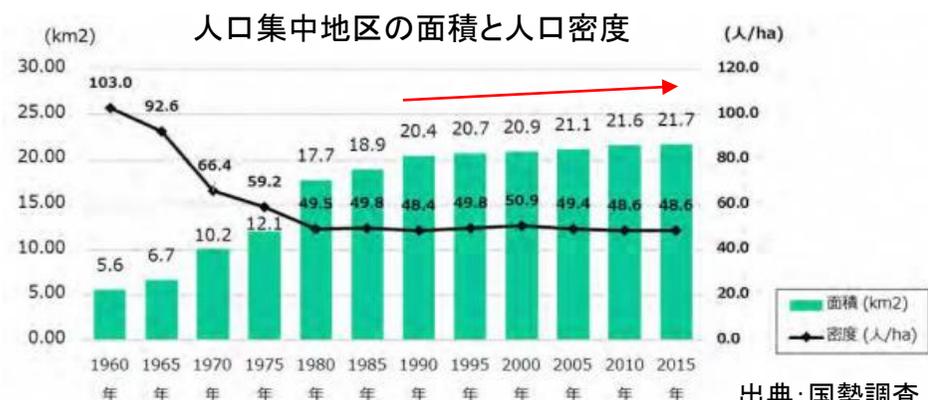
- 市の人口は、2000年のピークを境に、緩やかに減少
- 市街地の人口は、2000年からおおむね横ばい
- 市街地の人口は、多くの地区で減少。住宅団地の整備や分譲マンションの建築により20%以上増加する地区も存在



市街地における人口増減の状況(2005→2015)



- 2005年に人口が減少に転じた一方、開発需要は多く、市街地は少しずつ拡大
- 市街地の中心部では、車社会の進展や大規模小売店舗の郊外への立地等により、空洞化が進み、駐車場や空き地等の低未利用地が増加

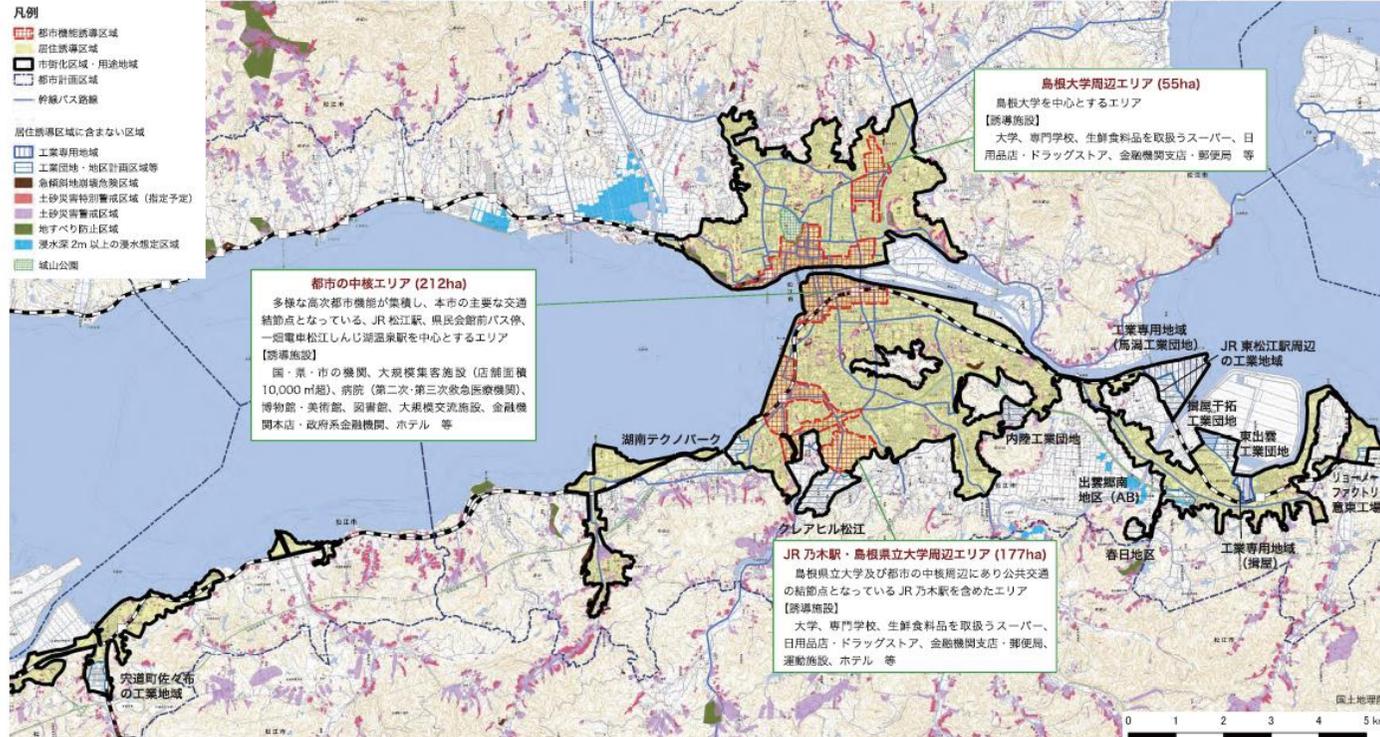


施策

- 居住誘導区域で居住の維持や居住者の流入に向け、施策に取り組む
 - 宅地ミニ開発事業の推進や子育て環境の充実による子育て世代の居住促進
 - 市営住宅の計画的な修繕とバリアフリー化等による高齢者の居住促進
 - 住宅に関する相談窓口の開設、空家バンク制度の活性化等による居住促進
 - 中古住宅改修及び建替解体補助の実施によるUIターン者の居住促進
- 人口密度42人/haを2027年目標値に設定

目標項目	基準値	目標値
居住誘導区域内の人口密度	43 人/ha (2015 年) (約 14.0 万人)	42 人/ha (2027 年) (約 13.5 万人)

居住誘導区域及び都市機能誘導区域、都市機能誘導区域内に設定する誘導施設



現状と課題

- 路線バスの直近 10 年間で利用者数はやや増加傾向、鉄道の乗車人数は横ばい傾向
- 運行路線や運行体制を確保するため、人口減少下での利用者数の維持・増加が課題

松江市路線バス年間利用者数の推移



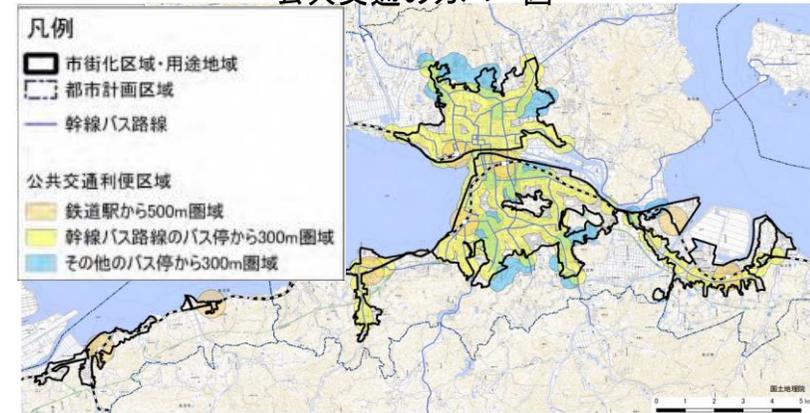
鉄道駅別の1日あたりの乗車人数の推移



出典: 松江市のバスを中心とした公共交通の現状 (平成 29 年度版)

出典: 島根県統計書

公共交通のカバー図



出典: 松江市立地適正化計画

	市街化区域・用途地域	公共交通沿線地域 ^{※1}	カバー率
人口 ^{※2}	140,720 人	126,740 人	90 %
面積	3,514 ha	2,647 ha	75 %

施策

- 路線バスでは、持続可能な運行体制のあり方を検討しつつ、利用促進の取組を積極的に展開
- 幹線道路から離れた住宅地等では地域主体の交通手段の導入やタクシーの活用等を検討
- 交通ICカードの路線バスへの導入を検討。バス運行情報提供システムの導入を検討
- 鉄道では、新幹線の整備推進等により広域移動の充実を図りつつ、利便性、快適性の向上を促進
- ノーマイカーウィークの実施等により、公共交通の利用を促進

目標項目	基準値	目標値
路線バス年間利用者数 ^{※1}	448 万人/年 (2015 年度)	448 万人/年 (2027 年度)
鉄道駅別の1日あたりの乗降客数 ^{※2}	松江駅 (JR山陰本線)	8,956 人/日 (2016 年度)
	乃木駅 (JR山陰本線)	1,748 人/日 (2016 年度)
	松江しんじ湖温泉駅 (一畑電車)	1,821 人/日 (2016 年度)

※1: 松江市地域公共交通網形成計画 (平成 29 (2017) 年 3 月策定) における基準値と 2021 年度の目標値を引用

※2: 各鉄道事業者の提供資料に基づく国土数値情報「駅別乗降客数」

1. 都市計画の成り立ちと土地利用規制

2. コンパクトシティ

3. まちづくりに向けた新しい動き

まちづくりGXの検討状況

都市緑地を取り巻く昨今の動き

気候変動対応、生物多様性確保、コロナ禍を契機としたWell-being向上等の課題に対して、緑地の持つ機能に新たな期待

気候変動対応

地球温暖化対策計画
(2021年10月閣議決定)

- 吸収源対策としての都市緑化等
(目標値)2030年度:124万t-CO2
- 企業経営等における脱炭素化の促進
- ・TCFDの取り組み(東証プライム上場基準)

まちなかの暑さ対策ガイドライン
(2023年3月環境省)

- 暑熱対策としての地表面や壁面の緑化
- 緑量の多い街路樹下では体感温度が7°C程度低減

生物多様性確保

昆明・モンリオール生物多様性
枠組(2022年12月)

- ターゲット3(30by30)
- ターゲット12(緑地親水空間)
- 生物多様性に配慮した都市計画の確保
- ターゲット15(ビジネス)
- 生物多様性に係るリスク等を定期的にモニタリングし、評価し、透明性をもって開示(TNFDの取り組み)

生物多様性国家戦略 2023-2030
(2023年3月閣議決定)

- 都市地域における緑地の適切な保全や生物多様性に配慮した緑地の整備等を推進

Well-being向上

持続可能な開発目標(SDGs:
Sustainable Development Goals)

- あらゆる年齢のすべての人々のWell-beingを促進



WHOヨーロッパ地域事務局
(2017年)

- 都市の緑地が寄与するストレス緩和やリラックス効果、身体活動、住民の相互交流の促進等の機能がWell-beingの向上に重要

- ・地球規模課題に対する国際的な目標の達成に向けて、**国の政策**として取り組む必要
- ・公だけでなく、**民間による新たな緑地の創出**に期待

大臣会合の概要

- 日程 : 令和5年7月7日(金)～9日(日)
- 開催地・会場 : 香川県高松市・かがわ国際会議場
- 参加国 : 日本、カナダ、アメリカ、ドイツ、イギリス、フランス、イタリア、EU
- オブザーバー : UN-HABITAT、OECD、U7 ※U7:G7の都市連合からなるグループ。
- 招待国 : ウクライナ (ビデオメッセージ)



会合のポイント

- 本会合は、都市における取組の重要性を確認した昨年ドイツ会合に続く**2回目**の開催。
- グリーンな社会を目指した公正な移行に向け、多様な主体が参画しG7各国が連携する「**協働 (working together)**」の考え方が重要であることを提示。
- **G7としての対応**を議長国として議論を主導し、**成果文書として発出**。
⇒ 「**G7都市大臣コミュニケ**」をとりまとめるとともに、共同声明の実現のため、多様な主体との協働のあり方をまとめた「**香川・高松原則**」を公表。
- ウクライナについて、重要なインフラの修復、復旧・復興を支援するための**共同努力**の継続を確認。



G7都市大臣コミュニケ

全体

- 温室効果ガスのネットゼロ、かつレジリエントな都市を作るため、グリーンな社会を目指した移行が重要
- 移行に伴う痛みやコストが脆弱な立場にある人々に不公正に偏らないよう、インクルーシブな都市を目指すことが必要
- 移行を円滑に進め、人間中心のまちづくりを実現するためデジタル技術の活用が有効
- 移行のために、官民双方の都市への投資の重要性を強調 ● 協働のためには、国の役割が重要 等

ネットゼロ、レジリエンス

- ネットゼロの実現等に向け、都市の緑地の確保が重要。そのため、緑地の確保に民間投資が向けられるよう市場環境の整備が重要
- 都市政策と交通政策を組み合わせた都市構造の再編やウォークアブルな空間の創出が重要
- 都市におけるエネルギー利用の効率化や再生可能エネルギーの導入の促進
- 事前防災の推進等によるレジリエンス強化 等

インクルーシブ

- 女性や高齢者等を含む、誰もが暮らしやすく、アクセスしやすい都市の形成が重要
- 多様性のある地域コミュニティの形成を推進
- 地方都市・大都市が包括的に成長することの重要性を確認
- 優良事例の共有等により、自治体の政策形成を支援 等

デジタル

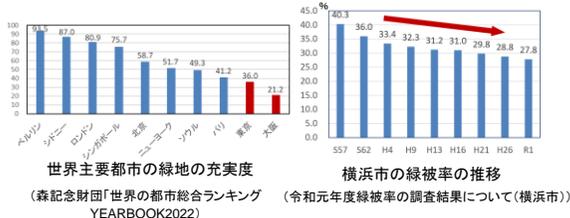
- データの収集更新・標準化・オープン化の重要性を確認
- デジタル技術の有用性を示すため、ユースケース開発の重要性を確認
- 誰もがデジタル化の恩恵を受けられるよう、特に中小自治体の人材育成を推進
- G7以外の国際社会への知見の共有 等

ウクライナ

- G7広島首脳コミュニケにおけるウクライナに関する部分の再確認 ● 重要なインフラの修復、復旧・復興を支援するための共同努力の継続 等

これまで

都市の緑地は**収益を生み出しづらい**という認識が一般的であり、世界主要都市と比較して日本の大都市の緑地の充実度は低く、また**減少傾向**

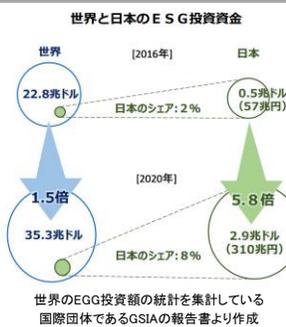


都市の緑地は**緑豊かで美しく風格のある都市**の形成に寄与



昨今の動き

ESG投資や企業の環境関連の財務情報開示(TCFD/TNFD)など、環境分野への**民間投資の機運が拡大**



気候変動対応、生物多様性確保、コロナ禍を契機とした**Well-being向上**等の課題に対して、緑地の持つ機能に**新たな期待**



地球規模課題に対する国際的な目標の達成に向けて、**国の政策**として取り組むことの必要性が増大



RE100の動きやCN実現に向けて**都市における脱炭素化の取り組みや再エネへのシフト**の必要性が増大



今後の取組の方向性

① 緑地に関する社会的意義の高揚

- ・緑地の保全・整備等に関する**国の基本方針**の策定
- ・都市計画における緑地の位置付けの向上

② 民間事業の評価

民間投資を活用して、良質な都市の緑地を創出・保全するため、**事業を客観的に評価する制度を創設**



③ 都市緑地法人の創設

保全すべき緑地の買入れや市区町村への技術支援を行う国土交通大臣指定による**都市緑地法人の創設**



④ 自治体財源の充実

保全すべき緑地の買入れや機能維持増進に向けた**自治体財源の充実として、都市計画税の用途の拡大**

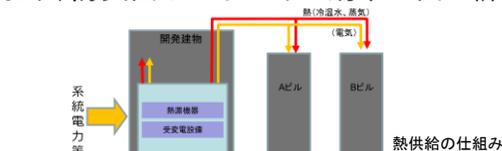


緑地の機能増進のイメージ(斜面林の安全性向上:神戸市)

⑤ 都市のエネルギー利用の再エネ化、効率化

緑地の創出・保全や質の高いエネルギー面的利用等を行う優良な民間都市開発事業の**大臣認定・支援制度の創設**

大規模開発においては**系統電力等に依存**しており、防災面やエネルギー効率の面が課題

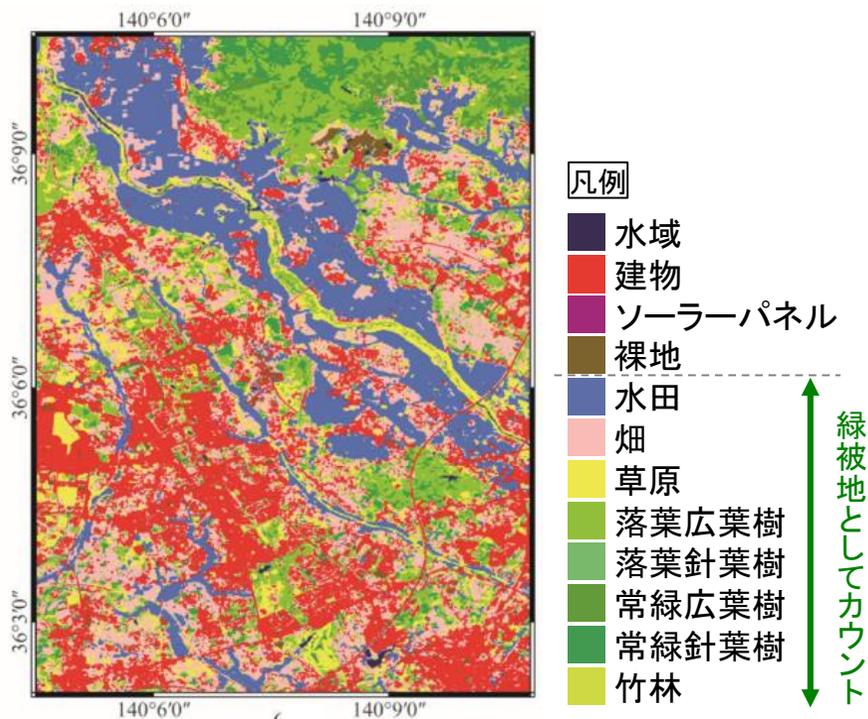


全国の緑被率について

- 全国の市街化区域等の緑被率について、「JAXA高解像度土地利用土地被覆図」等のオープンデータを用いて把握。
- 最新※の全国の市街化区域等全体における緑被率は**23.2%**。

※「2018-2020年データ」(各期間の特定時点ではなく平均的な状況を表したもの)を用いて算出

JAXA高解像度土地利用土地被覆図



出典:「平山颯太ら(2022).JAXA高解像度土地利用土地被覆図日本域21.11版(HRLULC-Japan v21.11)の作成.日本リモートセンシング学会. Vol.42 No.3 pp199-216」

「都市計画決定GISデータ」を用いて、全国の市街化区域等内のデータを抽出

全国の市街化区域等全体における緑被率

緑被率 23.2%

(2018-2020年データ)

【参考】「2006-2010年データ」を用いた全国の市街化区域等全体における緑被率は「28.5%」。※ただし、「2006-2010年データ」と「2018-2020年データ」とでは用いた衛星データ等が異なる。

出典:「渡邊敬史、岩本英之、金甫炫ら(2023).オープンデータを用いた緑被率及びグリーンインフラの機能評価に関する調査研究.応用生態工学会」を参考に算出

【使用データ】

- ・JAXA高解像度土地利用土地被覆図(日本域10m解像度)(対象年代:「2006-2010年データ」及び「2018-2020年データ」)
- ・国土交通省「都市計画決定GISデータ」(対象地域:市街化区域等(用途地域が定められた地域))

○ 都市の緑地は、美しい景観の形成、温室効果ガスの発生やヒートアイランド現象の緩和、災害時における避難路・避難場所等の形成、雨水の流出抑制機能の発揮、身近に親しめる多様なレクリエーションや自然とのふれあいの場、野生生物の生息、生育環境の確保など多様な効果を有している。

都市緑地のグリーンインフラとしての23機能(効果)

ニーズ	グリーンインフラの機能(効果)
環境共生社会	1 ヒートアイランド現象緩和
	2 温室効果ガス吸収
	3 都市における生物多様性の確保
	4 大気浄化
	5 水質浄化
	6 地下水涵養
	7 環境教育、自然とのふれあいの場
	8 再生可能エネルギーの活用
安全・安心	9 都市水害の軽減
	10 津波被害の軽減
	11 大規模火災発生時の延焼防止
	12 避難地・復旧活動拠点・帰宅困難者支援
	13 災害伝承・防災教育の場
健康・福祉	14 緑の景観形成によるストレス軽減、森林セラピー
	15 子どもの遊び場・子育て支援
	16 散歩、健康運動の場、介護予防
地域コミュニティの醸成	17 コミュニティ(ソーシャルキャピタルの醸成)
	18 人の集う場、地域の活動の場
	19 地域の自然観・郷土愛の醸成
経済・活力維持	20 良好な環境・景観形成による不動産価値の向上
	21 良好な環境・景観形成による都市の魅力・競争力向上
	22 都市農業の振興
	23 観光振興

都市緑地の機能のイメージ



① 緑地に関する社会的意義の高揚

● 緑地の保全・緑化の推進に関する国の基本方針の策定

- 都市における緑地の重要性や、都市緑地の質・量両面での確保の必要性の高まり
- 緑地に関する国の方針等については、既存のものの方針策定※から約30年が経過

※緑の政策大綱(平成6年7月建設省決定)

- 国において、都市緑地に係る目標や官民の取組の方向性等を示しながら、都市における質・量両面での緑地の確保を目指す。

(基本方針に定める内容のイメージ)

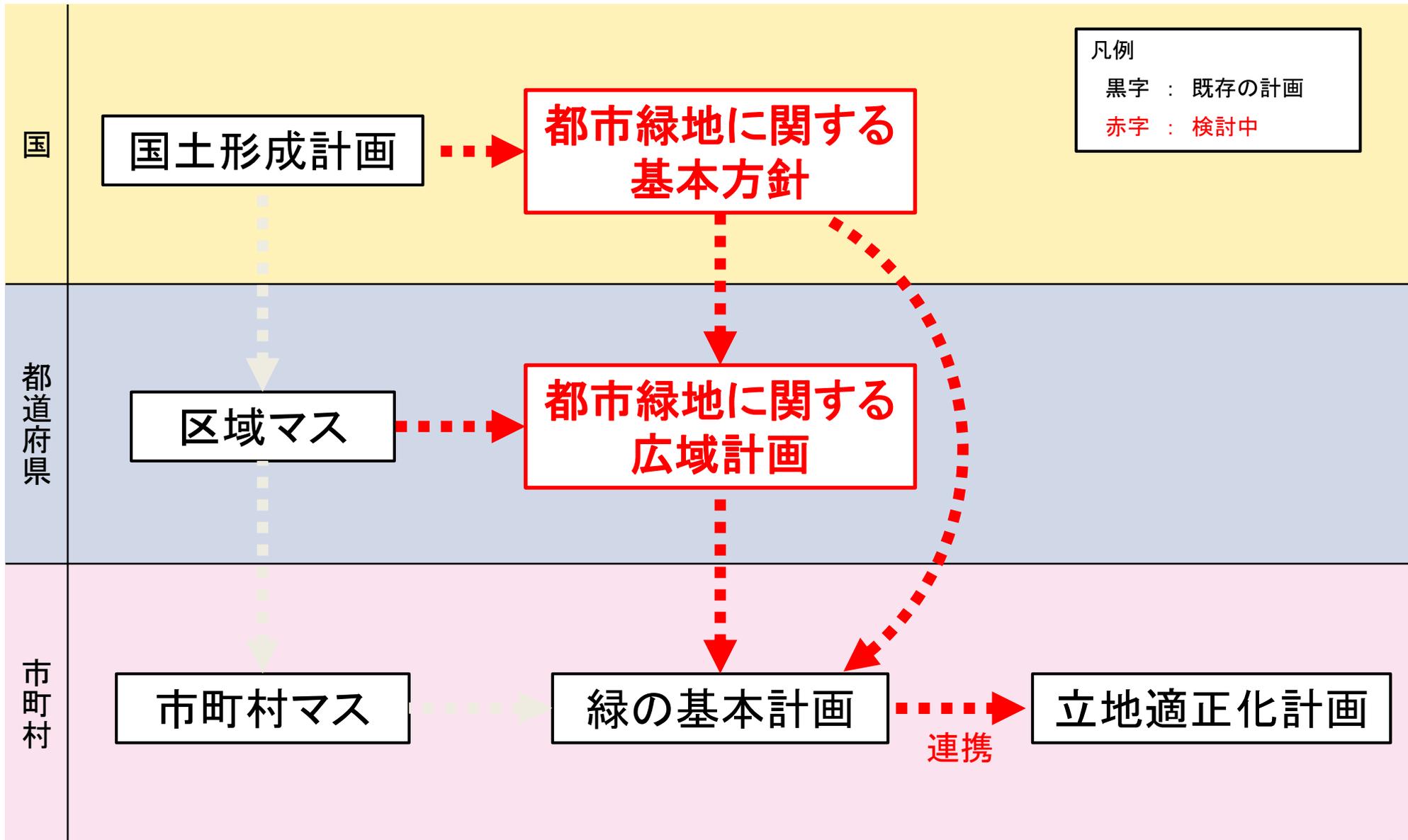
- 緑地の保全及び緑化の推進の意義・目標、緑地に関する基本的な事項(緑地のあるべき姿、発揮すべき機能等)、政府が実施すべき施策等

● 都市計画における緑地の位置付けの向上

- 都市緑地を質・量両面で確保していくためには、まちづくりの基盤となる都市計画において、緑地がその意義や必要性を十分に考慮された上で位置付けられる必要

- 都市計画を定める際の基準において、緑地を含む「自然的環境」の整備又は保全の位置付けを高め、全国的に、都市計画の段階から不可欠な重要な要素の一つとして扱う。

緑地に関する社会的意義の高揚～各計画の連関～



②民間事業の評価

- 国土交通省に設置された「民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価のあり方検討会」「中間とりまとめ」（令和5年6月）において、民間投資の促進に向けて評価制度を構築することの重要性、当該制度の枠組みや評価の視点等が示された。
- 現在、法制度上の位置付け含め、制度の具体化に向けた検討を進めているところ。

評価の視点、項目

地域の価値向上

- 地域コミュニティの形成、にぎわいの創出等
- 生態系ネットワーク・風の道の形成、レジリエンス向上 等

（気候変動対策）

- 高木の植栽・生育、ヒートアイランド対策、暑熱対策、雨水の貯留浸透 等

（生物多様性の確保）

- 緑地・水域の保全と創出、階層構造の形成、希少種の保護、在来種の利用 等

（Well-beingの向上）

- 健康の増進、生産性の向上、ユニバーサルデザイン、安全・安心な空間、環境教育の実施 等

土地・事業に関する 組織に関する

マネジメント・ガバナンス

- 維持管理計画の策定、モニタリング計画の策定、実施体制の確保 等

土地・地域特性の把握・反映

- 土地・周辺地域の特性・成り立ちの把握・反映、行政計画等の把握・適合 等

評価の対象

- ①新たに緑地を創出する事業
- ②既存緑地の質の確保・向上に資する事業

対象地域

都市計画区域内の緑地
（樹林地、草地、人工地盤上の緑地、屋上・壁面緑化、農地等）

評価制度の枠組み

国が評価機関をオーソライズした上で、個別の事業者の取組を評価

概要

「民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価のあり方検討会」の中間とりまとめで示された、良質な緑地を確保する取組の評価制度に関する方向性を踏まえ、評価対象となる事業の考え方や評価方法・項目等について意見交換を行うための有識者会議を設置。

主な検討項目

1. 評価制度に関する基準
 - ① 評価の対象となる事業の考え方
 - ② 評価方法・項目
2. 第三者機関の評価体制に関する基準
 - ③ 評価体制等

※上記の検討に当たり、平行して
フィージビリティスタディ(トライアル
審査等)をしながら妥当性を検証

スケジュールと主な議題

- 第1回(令和5年10月25日(水))
 1. 評価制度に関する基準について
 2. プレトリアル審査について
- 第2回(令和5年12月14日(木)予定)
 1. 評価制度に関する基準について
- 第3回(令和6年2月16日(金)予定)
 1. 第三者機関の評価体制に関する基準について
 2. 基準(案)について
 3. トリアル審査について
- 第4回(令和6年6月頃)
 - 基準(案)の検証について
- 第5回(令和6年8月頃)
 - 基準(案)のとりまとめについて

検討体制

メンバー(五十音順、◎:座長)

飯田 晶子 東京大学 工学系研究科 都市工学専攻 特任講師

一ノ瀬 友博 慶應義塾大学 環境情報学部 学部長・教授

加藤 翔 株式会社日本政策投資銀行 地域調査部 課長

武田 正浩 一般社団法人 不動産協会 都市政策委員会 委員会社
森ビル株式会社 都市開発本部 計画企画部 環境推進部 部長

原口 真 MS&ADインシュアランス グループ ホールディングス株式会社
サステナビリティ推進部TNFD専任SVP 兼 MS&ADインター
リスク総研株式会社 フェロー

平松 宏城 株式会社ヴォンエルフ 代表取締役
株式会社Arc Japan 代表取締役

堀江 隆一 CSRデザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長

柳井 重人 ◎ 千葉大学 大学院園芸学研究院 教授

工場

サンデンフォレスト（群馬県前橋市） ◇緑地面積:375,500㎡

- 事業所の建設を通じ、里山づくりを目指し、豊かな自然をとり戻せるよう、工場とその周辺緑地の整備を計画
- 水際や林縁部での生物の生息環境の再生、分断された緑地を結ぶ緑のネットワーク化等に取り組んでいる。
- 緑地には、環境学習向けのフィールド、森の教室などを設け、学校の校外学習や市民団体の活動に広く活用されている。



研究施設

調の森（千葉県印西市） ◇緑地面積:8,600㎡

- 建設会社の研究所内の生物多様性保全の研究開発・実証フィールド。
- 雑木林、半自然草地、畑、水域などの、周辺に今も残る里山の景観を参照し、地域生態系の再生・保全に取り組んでいる。
- 雨水貯留浸透や生態系保全に係る技術研究の他、軽作業や気分転換等となる場所を設置し、利用者の効果検証等も実施



病院・診療所

新柏クリニック（千葉県柏市） ◇緑地面積:5,206.42㎡

- “森林浴のできるクリニック”をコンセプトとした、木造木質架構による開放性の高い透析室を持つ透析診療所とリハビリテーションガーデン。
- 今後、リハビリテーションガーデンは透析患者、糖尿病患者の運動療法の場、雑木林保全・活用のための活動拠点として活用予定。



公共施設

にぎわいの森（三重県いなべ市） ◇緑地面積:約13,000㎡

- 平成31年3月に完成した新市庁舎に隣接して、令和元年5月にオープン。
- 未整備だった森を利用して季節風を取り入れ、雨水を貯留できる施設として整備。
- 単なる商業施設ではなく、農業振興や生業・就農促進、商業・観光振興、市民協働の促進など、まちづくり、ひとづくりの拠点として位置づけ。



ショッピングモール

南町田グランベリーパーク（東京都町田市）◇緑地面積：10,016㎡

- ・ 官民が連携し、都市基盤・商業施設・都市公園・駅などを一体的に再整備し、令和元年11月に完成。
- ・ 都市型水害対策として、敷地周辺を囲むように石を敷き詰めた溝状の「雨のみち：バイオスウェル」と、くぼ地状の植栽帯である「雨のにわ：レインガーデン」等、自然環境が有する機能を活用するグリーンインフラを採用。
- ・ 植栽帯に雨水を活用した灌水装置を導入し、水資源の有効活用。



企業保有施設

MUFG PARK(東京都西東京市)

- ・ 地域社会への貢献の一貫として三菱UFJフィナンシャル・グループが東京都西東京市に保有する武蔵野運動場(社員の研修所など)を再整備。
- ・ 従来の運動場機能に加え、自然観察ができる森や、バーベキューができる芝生広場、無料で利用できる先進的な図書館などを設置。



住宅団地

常盤平団地(千葉県松戸市) ◇緑地面積：206,000㎡

- ・ 敷地約35.5haのうち約20haを緑地が占める。
- ・ 団地建設以前からあるマツ林を保存し、建設時にケヤキやサクラが植栽され60年の歳月を経て大きく成長。
- ・ 地域の自然環境の保全やまちの良好な景観形成に寄与。



都市農地

小泉農園(神奈川県川崎市) ◇緑地面積：6,000㎡

- ・ 周辺の宅地化が進む中、地域住民との交流(いちご狩りや小学校総合学習の場の提供等)を図りながら、露地野菜、いちご、ハーブの生産を実施。
- ・ 隣接の小学校の農業体験学習の取組を実施している他、就農準備者を研修生として受入れ。



③ 都市緑地法人の創設【事業を円滑に実施するための特例措置】

○特別緑地保全地区等の土地の買入れや機能維持増進について、地方公共団体の財政的制約や緑地の整備・管理に係るノウハウ不足に対応するため、**専門技術を有する法人が、買入れと機能維持増進を一体的に行う制度を創設予定。**

○買入れへの即応的な対応により特別緑地保全地区等の指定意欲の向上を図るとともに、緑地の質の改善により市民の緑地への評価・関心の高まりを促し、**特別緑地保全地区等の指定を推進。**

対象とする緑地のイメージ



緑地が荒廃し、台風等による倒木被害が頻発
(神奈川県鎌倉市内の近郊緑地特別保全地区)



生物多様性の低下や、根が浅いことによる土砂災害発生懸念
(東京都多摩地域における放置竹林)

国指定法人の主な業務

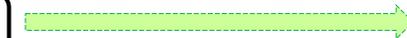
※法人は、国土交通大臣が全国に一者に限って指定

- ・ 地方公共団体からの要請を受けて緑地を買入れ、当該地方公共団体に譲渡するまでの期間、必要に応じて機能維持増進等を行う
- ・ 緑地認定を受けた者に対し、事業実施に必要な資金を貸付ける
- ・ 地方公共団体や民間企業等における緑化推進・緑地保全の取組に対するノウハウ提供・技術管理支援を行う

<現行>

国指定法人のスキーム

地権者



地方公共団体

単年度に確保できる予算の制約により
円滑な買入れに支障

<制度改正後:指定法人を介した買入れが可能に>

地権者



国指定法人



地方公共団体

地方公共団体の財政負担の総額に影響を与えることなく、
国指定法人が地権者から**土地を一括して機動的に買入れることが可能に**

④自治体財源の充実

○特別緑地保全地区等の**土地の買入れ**に対しては、国は交付金の重点配分により支援しているものの、地方公共団体の財政制約により**必要額の要望ができない状況**。

特別緑地保全地区等の土地の買入れの財源構成

- 特別緑地保全地区等の土地の買入れの財源は、通例、
- ①社会資本整備総合交付金(古都保存・緑地保全等事業)
 - ②公共事業等債
 - ③一般財源

国交付金	公共事業等債	一般財源
33.3%	59.8%	6.9%

例：特別緑地保全地区における土地の買入れにおける財源構成

都市計画税の充当

○交付金については、従来、重点的な配分対象。過年度交付実績に照らしても、自治体からの更なる**増額要望に対応可能**。

都市計画税を都市計画事業基金に積み立てている事例

○特別緑地保全地区を活用している自治体のうち、西東京市や小平市※等においては、将来の都市計画事業に充てるために都市計画事業**基金に積み立て**ており、用途拡充が図られれば、一層の制度活用の推進が期待される。

※都市計画事業基金の積立状況：

- ・小平市（62億：R4.3）
- ・西東京市（65億：R4.9）

下保谷四丁目特別緑地保全地区
(西東京市)

- 面積 1.1ha
- 平成24年11月都市計画決定
- 平成25～29年に土地を買入れ



都市計画税を緑地保全(都市施設)に活用している事例

- 所沢市では、**都市計画税及び寄附金を活用**して土地区画整理事業地内の**緑地を取得**。
- 市内には、特別緑地保全地区の指定予定があり、都市計画税の用途拡充により活用が見込まれる。



区画整理事業地内で確保予定の緑地



クラウドファンディングによる資金確保

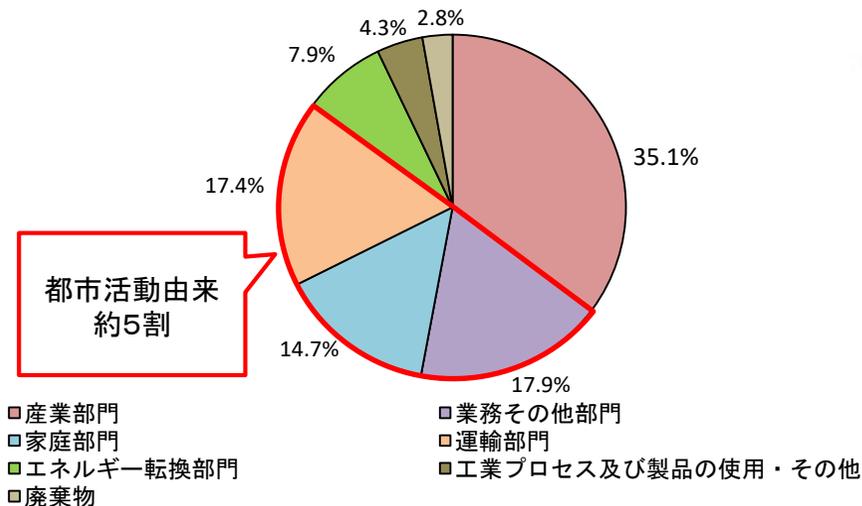


緑地の現況

⑤ 都市開発における脱炭素の取組みの必要性

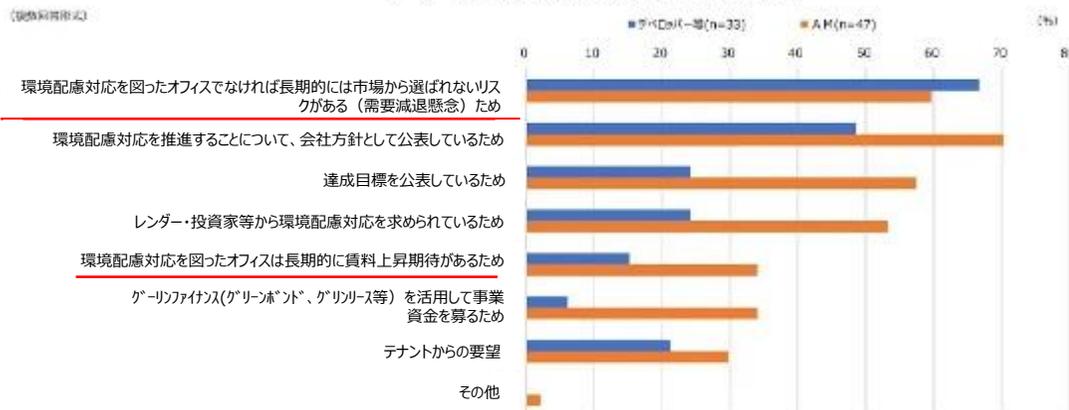
- 2021年度の我が国の二酸化炭素総排出量のうち、約5割が都市活動に由来している。都市は、人やモノが集中することから、エネルギーも集中する場であり、CO2排出量への影響も大きい。カーボンニュートラルに対する都市での取組・貢献には大きな期待が寄せられている。
- また、都市開発においては、例えばオフィスビルのオーナーが環境配慮に着目する理由として、「環境配慮対応を図ったオフィスでなければ、長期的には市場から選ばれないリスクがあるため」が上位に入るなど、環境配慮は重要な要素となっている。
- こうしたもとで、G7香川・高松都市大臣会合も踏まえ、地球的・国家的規模の課題である気候変動への対応として、都市開発における脱炭素の取組みを加速させる必要がある。

二酸化炭素総排出量の内訳（2021年度）



出典：環境省「2021年度温室効果ガス排出・吸収量（確報値）」

オーナーサイドが環境配慮対応に着目する理由



出所：日本政策投資銀行・価値総合研究所「オフィスビルに対するステークホルダーの意識調査」より野村不動産ソリューションズ作成

オフィス（天神ビジネスセンター2期プロジェクト）



事業主体：福岡地所(株)
所在地：福岡県福岡市
敷地面積：5,152.70 m²
施設用途：オフィス、店舗等
開業年度：令和8年度予定

- 天神ビッグバンの案件として整備される駅直結スマートビル。
 - 太陽光発電設備の設置や温室効果ガス排出抑制に配慮した建材・設備の積極的な採用。吹抜け空間にも植栽を行う。
- ※第1期プロジェクトでは、物流施設の太陽光発電設備から自己託送。

商業施設（ふかや花園プレミアム・アウトレット）



事業主体：三菱地所・サイモン(株)
所在地：埼玉県深谷市
敷地面積：122,015.33m²
施設用途：商業施設
開業年度：令和4年度

- 花園IC拠点整備プロジェクトに基づき整備されたアウトレットモール。収穫体験など野菜の魅力を体験できる複合型施設に隣接。
- 太陽光発電パネルの設置や、グリーン電力証書を活用した再エネ電力により、テナント専有部を含む施設全体のすべての電力を賄う。

複合施設（オガールベース）



事業主体：オガールベース(株)
所在地：岩手県紫波町
敷地面積：4,711m²
施設用途：体育館、宿泊施設等
開業年度：平成26年度

- 紫波中央駅前都市整備事業（オガールプロジェクト）に基づき整備されたバレーボール専用体育館、宿泊施設等。
- 紫波町産材木質チップを燃料とした地域内のエネルギーセンターから熱を供給。

物流施設（LOGIFRONT尼崎IV）



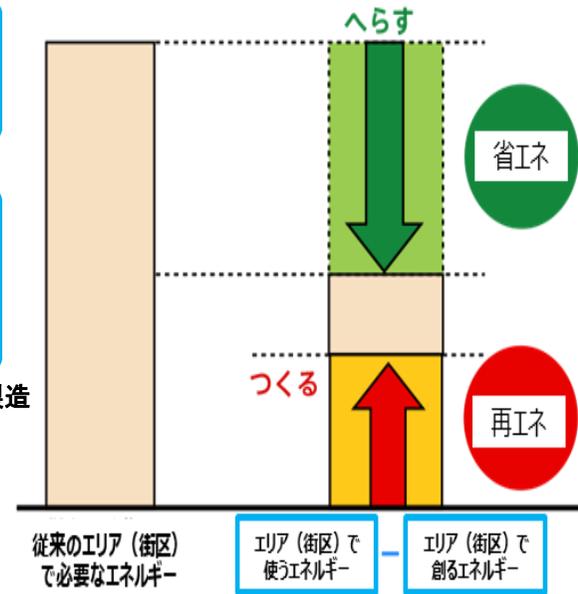
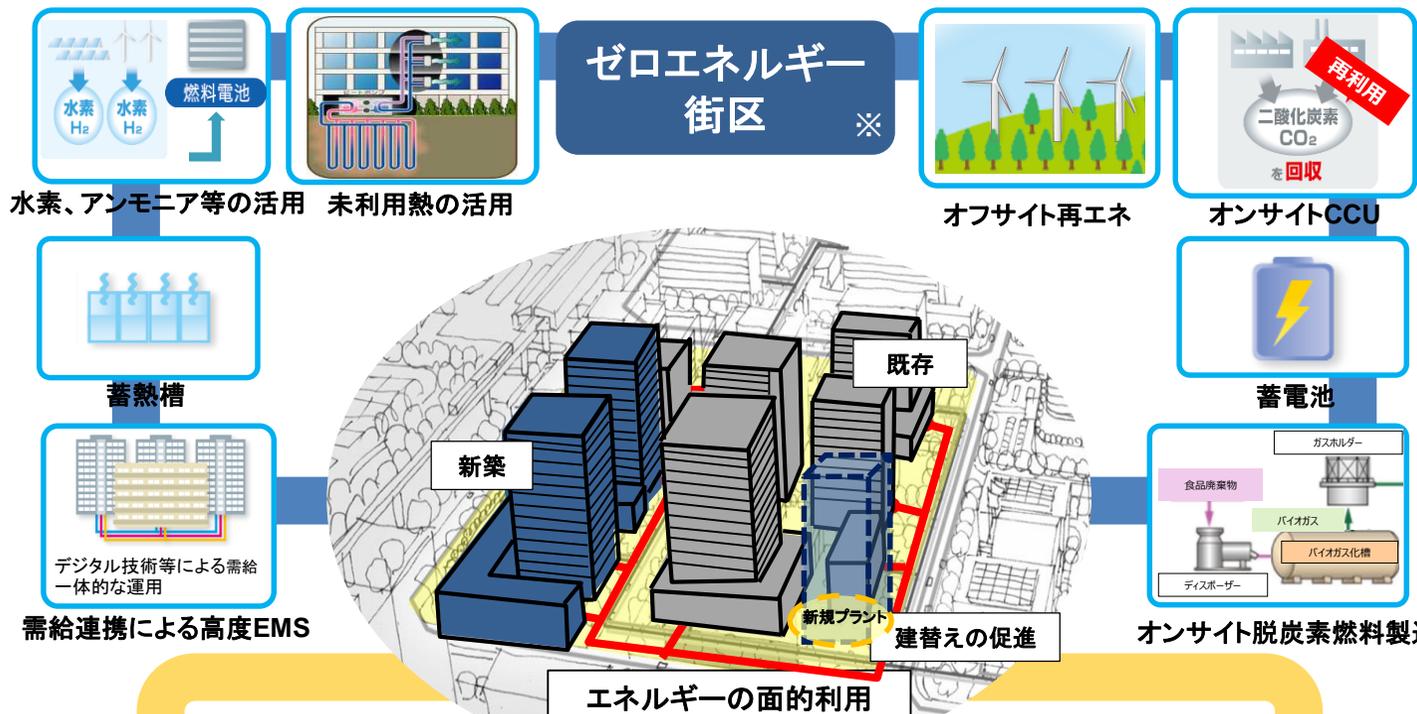
事業主体：日鉄興和不動産(株)
所在地：兵庫県尼崎市
敷地面積：約25,785.12m²
施設用途：物流施設
開業年度：令和3年度

- 大阪市中心街から10km圏内の賃貸用の物流施設。
- 屋根に出力約2MWの太陽光発電パネルを設置し、自家消費型の太陽光発電電力を供給。

都市におけるエネルギーの面的利用の目指す姿

- 都市の脱炭素化の推進のためには高効率な設備を導入し、高効率な設備から共有されるエネルギーを面的に融通することで、既存建物を含む街区全体として効率を高めることが重要。
- さらに、エネルギーの面的利用の導入により、建物単体では導入しづらい設備・技術の導入を進めることができ、かつ、開発にあわせて、最新の技術を段階的に導入することによりシステムの高度化を図り、一層の脱炭素化の取組を推進する。
- エネルギーの面的利用は通常時は、脱炭素化を実現し、環境に配慮した付加価値の高い街区を実現しており、災害時には、エネルギーが遮断されても一定期間、業務が継続できるレジリエントなまちづくりを可能とするエネルギーシステムである。

ゼロエネルギー街区 ※



業務継続地区



ゼロエネルギー街区の実現イメージ

- 都市開発や技術革新に併せて、カーボンニュートラルLNGやグリーン電力証書等によるカーボンオフセットを行いながら、さらなる省エネの推進や脱炭素燃料に切り替えることで二酸化炭素排出のカーボンニュートラルを目指す。
- 面的な対策を行うことで、既存の建物を含めて街区全体で効果的に対策を進めることができる。

