

立地適正化計画における地方都市郊外住宅市街地の  
「選別」に関する調査・研究

代表 野澤 康（工学院大学建築学部まちづくり学科 教授）

委員 星 卓志（工学院大学建築学部まちづくり学科 教授）

〔研究報告要旨〕

本研究では、全国で作成が進む立地適正化計画を対象として、計画の読み込み、各種の都市計画・人口指標との比較、アンケート調査、ヒアリング調査を行い、以下のような知見を得た。

ひとつには、立地適正化計画作成による郊外住宅地を「選別」する事例は見られず、むしろ、居住誘導区域の内外に関わらず、既成住宅市街地をいかに持続させていくかを検討しているものが大半であった。しかし、居住誘導区域外の地域を現状のまま維持していくことは難しい。どの程度公的サービスの水準を下げて維持するかを見定めて、そこに住み続けようとする人々と合意・協働しながら、将来へ向けた取り組みを始めている都市もあったが、具体的な空間像や生活像まで示している都市はなかった。どちらかという、居住誘導区域内への人口集約とそれによる中心市街地の活性化に力点を置き、それが実現することで、区域外へもプラス効果が生じると考えている都市が多いことがわかった。

ふたつには、既定の市街化区域との関係である。多くの線引き都市は、居住誘導区域として市街化区域の範囲に近い区域を設定しているが、この場合、人口密度の維持は極めて困難であると考えられる。一部の都市では、居住誘導区域をかなり狭い範囲に限定して設定し、種々の居住誘導施策と合わせて居住誘導を図ろうとしていた。さらにこの点に付随して、市街化区域の設定など、既存の都市計画制度が人口減少時代に整合しなくなっており、抜本的な見直しが必要になっていることも指摘しておきたい。

一方、非線引き都市では、低密度の市街地が広範に広がる傾向があり、スプロール開発を抑制するために、特定用途制限地域や居住調整地域の活用、開発許可や開発指導要綱の厳密な運用、自主条例による土地利用コントロールなど、様々な工夫をしている都市も見られた。こうした取り組み事例は、今後、線引きをしているか否かに関わらず、他都市でも参考にし得るものである。