

甲府市議会 会派「こうふ未来」  
行政調査 報告書

日 時 2019年11月14日

訪問先 埼玉県毛呂山町



## ○埼玉県毛呂山町

訪問日時 2019年11月14日

テーマ 立地適正化計画について

### (視察の理由)

埼玉県毛呂山町は平成29年2月に立地適正化計画を策定しており、策定後の立地適正化計画によるまちづくりも注目されていることから、令和元年度中の策定を目指している本市での議論を活発化させるために調査した。



立地適正化計画を策定した毛呂山町まちづくり整備課の酒井優氏から説明を受ける

### (立地適正化計画とは)

立地適正化計画とは、「都市再生特別措置法」の一部改正により、市町村が作成できるようになった計画のこと。

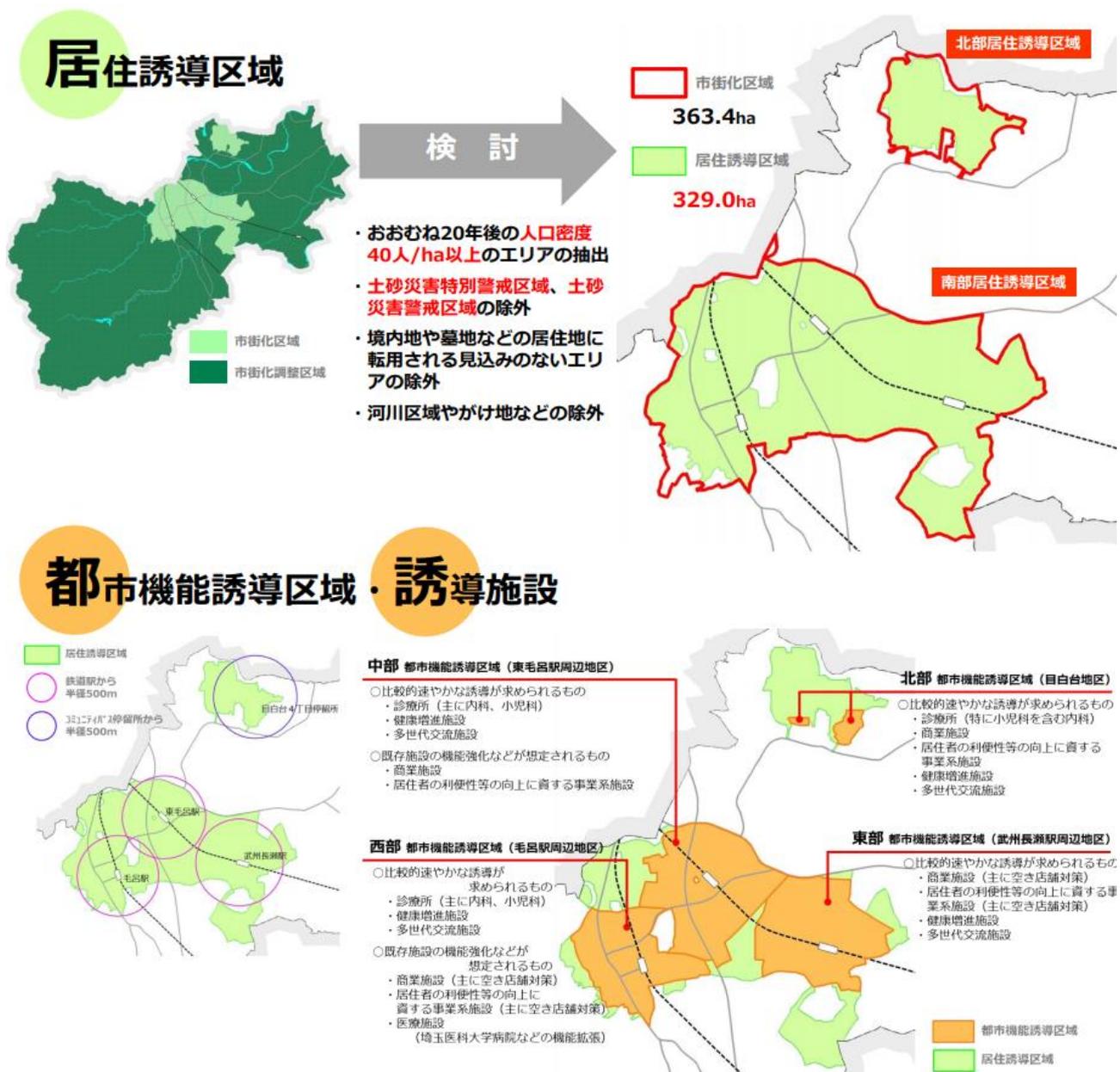
立地適正化計画は、公共施設や商業施設、医療機関などの生活サービス機能を集約させた「都市機能誘導区域」と住居などをまとめて立地させた「居住誘導区域」を設定し、それらを公共交通ネットワークでつなぐことでまちの利便性を高める、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方で魅力的で持続可能なまちづくりを実現させようというもの。

## （毛呂山町の立地適正化計画の概要）

毛呂山町はまちづくりの課題として、逃れられない「人口減少」、懸念される「中心市街地の空洞化」、予測される「財政収支の悪化」を掲げ、これらを解決することで、人口減少や税収減に耐えうる持続可能な都市経営の実現、中心市街地の魅力向上による人口減少トレンドの鈍化、多世代が居住しやすい環境の創出を果たすことを目的に立地適正化計画を平成29年2月に策定した。

毛呂山町立地適正化計画は、「導く 保つ つなぐ」を基本コンセプトに、都市機能の誘導による市街地の魅力向上や中心市街地への居住誘導、空き家、空き店舗問題の解消、生活サービス機能の維持・確保による人口密度の維持や多世代が居住しやすい環境の創出による将来的な人口密度の維持、土地利用ニーズの活性化や誘導区域内外における土地利用の適正化による町域全体の活性化を果たし、元気なまちを子どもたちに託すことで、「まちをつなぐ」ことを目指している。

毛呂山町立地適正化計画における都市機能誘導区域、居住誘導区域は次の通り。



### （毛呂山町の立地適正化計画の特徴）

毛呂山町の立地適正化計画策定の特徴は、立地適正化計画を補助金の受け皿のための計画とはせず、経済政策と捉え、毛呂山町に民間資本をどう取り入れられるかに注力して策定している点にある。そして、毛呂山町の立地適正化計画は、民間資本を取り入れるために、土地利用の適正化と広域軸となる都市計画道路整備を計画策定のねらいとしている。

立地適正化計画の計画遂行の流れとして、まず毛呂山町の「強み」と「弱み」を見える化することで民間事業者にも毛呂山町を選んでもらうための情報提供（＝理論による民間事業者へのアピール）を行い、そして中心市街地の土地利用の活性化と市街化調整区域の土地利用の適正化という町全体の方向性を考える契機とした。

その上で、公共交通の再検討を行う中で、人（＝つまり消費力）の流れをコントロールし、空き地等へのコンテンツの誘導を起こさせ、集客増による活性化を行っていくという。つまり、この集客増による活性化が地価上昇であり、資産価値の向上、都市の成長につながり、毛呂山町は民間事業者や移住者に選ばれるまちになっていくという流れを描いている。そのことによって元気なまちが実現され、さらなる集客増や定住促進を図っていこうというものである。

まさに、毛呂山町は立地適正化計画を補助金の受け皿のための計画とはせず、経済政策と捉え、毛呂山町に民間資本をどう取り入れられるかに注力して策定しているからこそ期待が持てるのである。そして、目指すべき元気なまちを子どもたちに託すことで「まちをつなぐ」ことに向けて取り組みを進めている。



説明する立地適正化計画を策定した毛呂山町まちづくり整備課の酒井優氏

## (考察)

本市も立地適正化計画の令和元年度中の策定を目指して準備を進めている。立地適正化計画は、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考えで進めていくまちづくりである。

策定中の甲府市立地適正化計画では対応課題として、「まちの拠点（都市機能）に関すること」「住まいの場所（居住）に関すること」「市内の移動（公共交通）に関すること」をあげており、この課題を解決するためにコンパクトで賑わいのあるまちづくりを進める必要があるとしているが、しかし本市はもともと比較的コンパクトな都市を形成してきている。そもそもコンパクトな都市である本市においては、本計画を本市の課題解決のためにどのような効果を発揮させるか、という視点を持って策定することが重要である。

立地適正化計画は、強制力を持たず緩やかに立地誘導を図ろうという仕組みであるため、計画で描いた通りの「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちができるためには、住民や民間事業者が立地適正化計画の理念を理解し、そのように行動することを自身で決めることが行われなければならない。

毛呂山町立地適正化計画の場合、毛呂山町に民間資本を取り入れる効果を発揮させることを目的として策定されていることが分かった。立地適正化計画を補助金の受け皿のための計画とはせず、民間資本を取り入れるために、土地利用の適正化と広域軸となる都市計画道路整備を計画策定のねらいとしていた。

毛呂山町の立地適正化計画を調査して、民間資本を取り入れるための経済政策という面を強く意識して作成することが、持続可能なまちづくりにつながると理解したが、本市の場合、今後、甲府城周辺のみちづくりや遊亀公園附属動物園の整備などが予定されており、立地適正化計画を策定することで決定される国の支援制度である都市再構築戦略事業による交付金をこれらの事業に得ることも念頭に立地適正化計画を制定するという側面があるのではないかと感じている。

立地適正化計画は強制力を持たず緩やかに立地誘導を図ろうという仕組みであるため、本市も毛呂山町のように、都市機能誘導区域内に民間事業者が投資をしたいと思える、また居住誘導区域内に住民が居住したいと思えるために、地価上昇を目指すという明確な戦略をもって策定するべきだと考えている。そのことが民間投資を促すための強いメッセージとなり、官民連携のまちづくりに向けた取り組みになると考えている。

会派こうふ未来は毛呂山町での調査を踏まえ、これからの本市の都市計画の在り方を議論するために、令和元年12月甲府市議会定例会における市政一般質問で会派の議員3名が立地適正化計画をテーマとして質問、提言を行った。この議論が本市の持続可能なまちづくりにつながることを期待している。