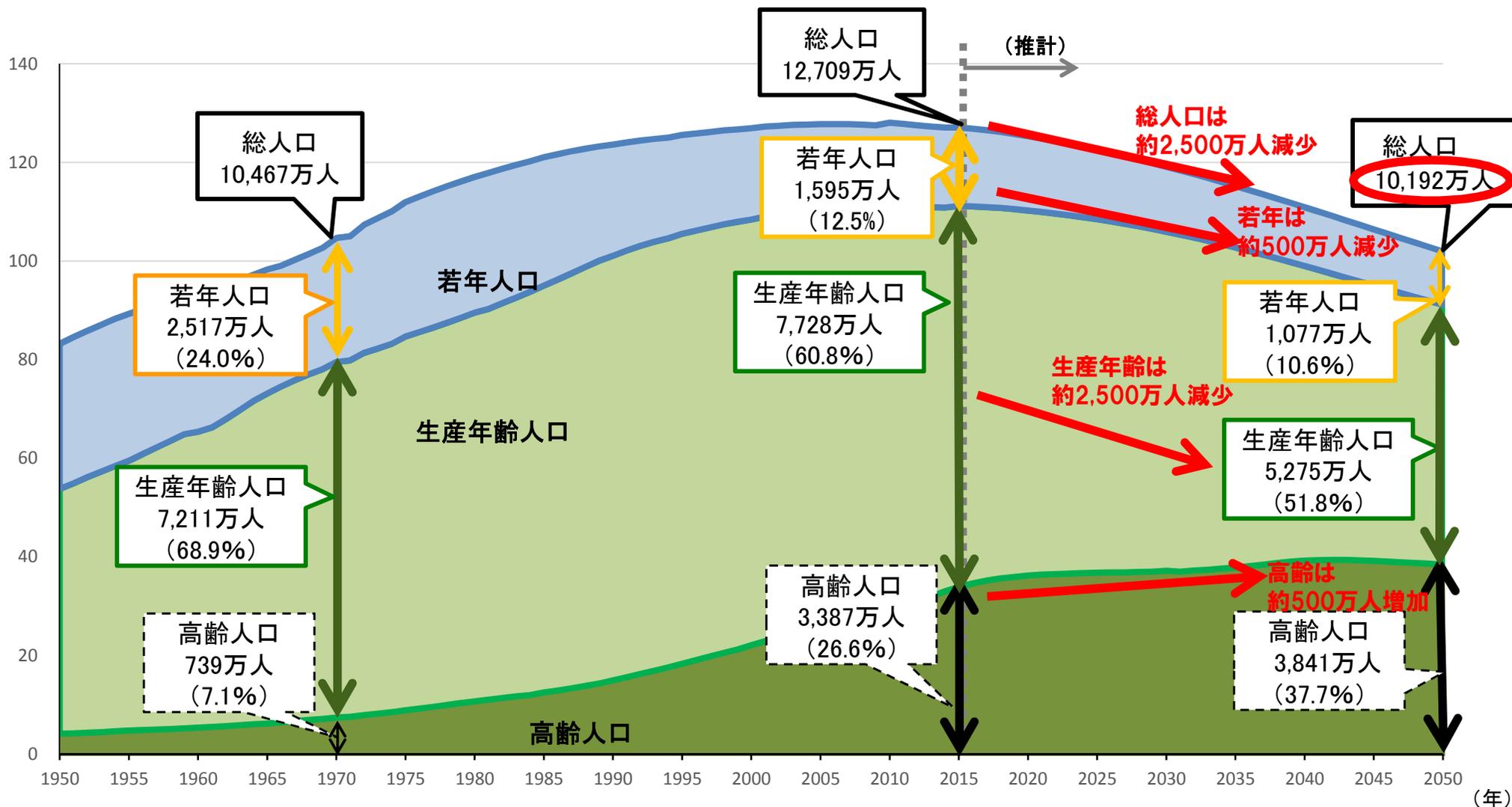


コンパクト・プラス・ネットワークの推進

平成30年6月7日
国土交通省大臣官房審議官
榊 真一

年齢階層別人口の推移

○日本の総人口は、2050年には、10,192万人と、2010年から約2,500万人減少(約20%減少)。
 ○65歳以上人口は約500万人増加するのに対し、生産年齢人口(15-64歳)は約2,500万人、若年人口(0-14歳)は約500万人減少する。その結果、高齢化率で見ればおよそ25%から40%へと高まる。



(出典) 総務省「国勢調査報告」、同「人口推計年報」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」における出生中位(死亡中位)推計をもとに、国土交通省国土政策局作成

(注1) 「生産年齢人口」は15~64歳の者の人口、「高齢人口」は65歳以上の者の人口

(注3) 2015年は、年齢不詳の人口を各歳別に按分して含めている

(注2) ()内は若年人口、生産年齢人口、高齢人口がそれぞれ総人口のうち占める割合

(注4) 1950~1969、1971年は沖縄を含まない

地方都市の現状と課題

地方都市の現状と課題

○多くの地方都市では、

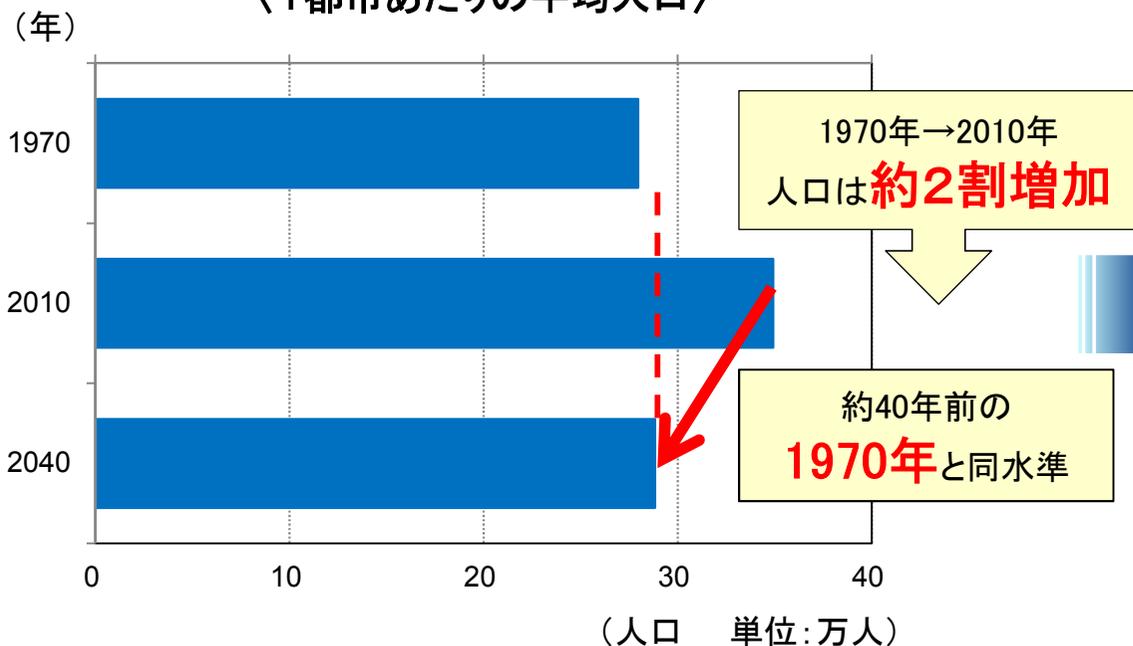
- ・急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
- ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
- ・厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。

○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)

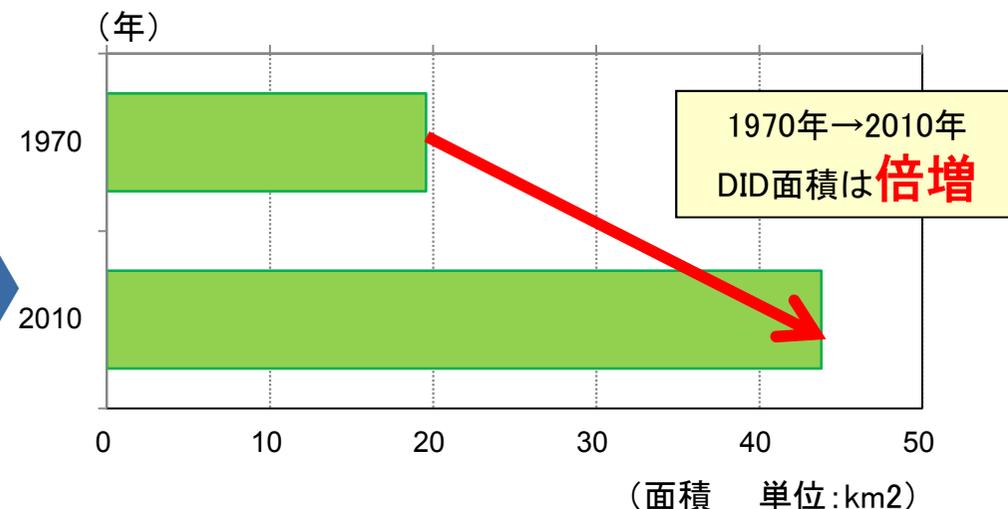
〈1都市あたりの平均人口〉



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25年3月推計)

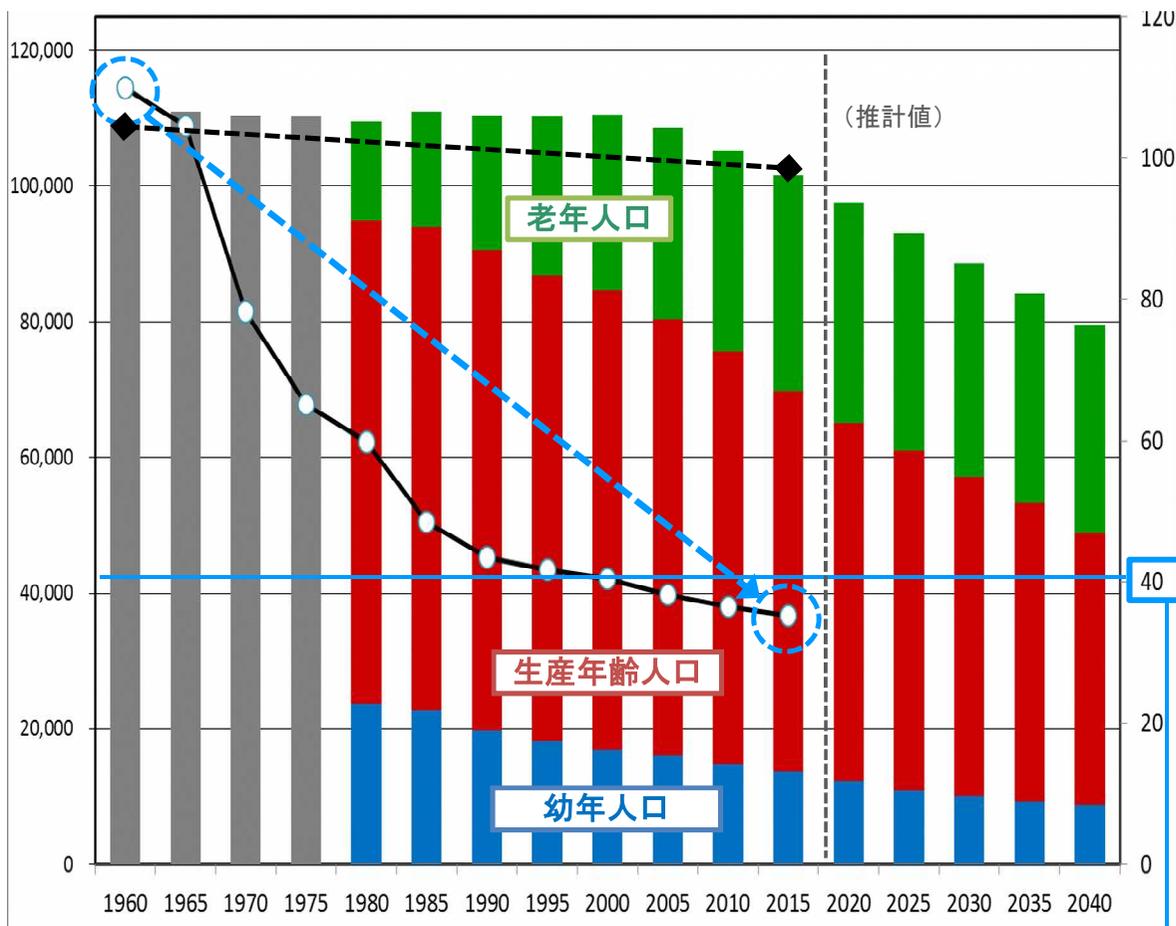
(参考) 地方都市の人口動態と市街地～ A市(人口約10万人) ～

人口及び人口集中地区の人口密度の動向

1960年
10.7万人

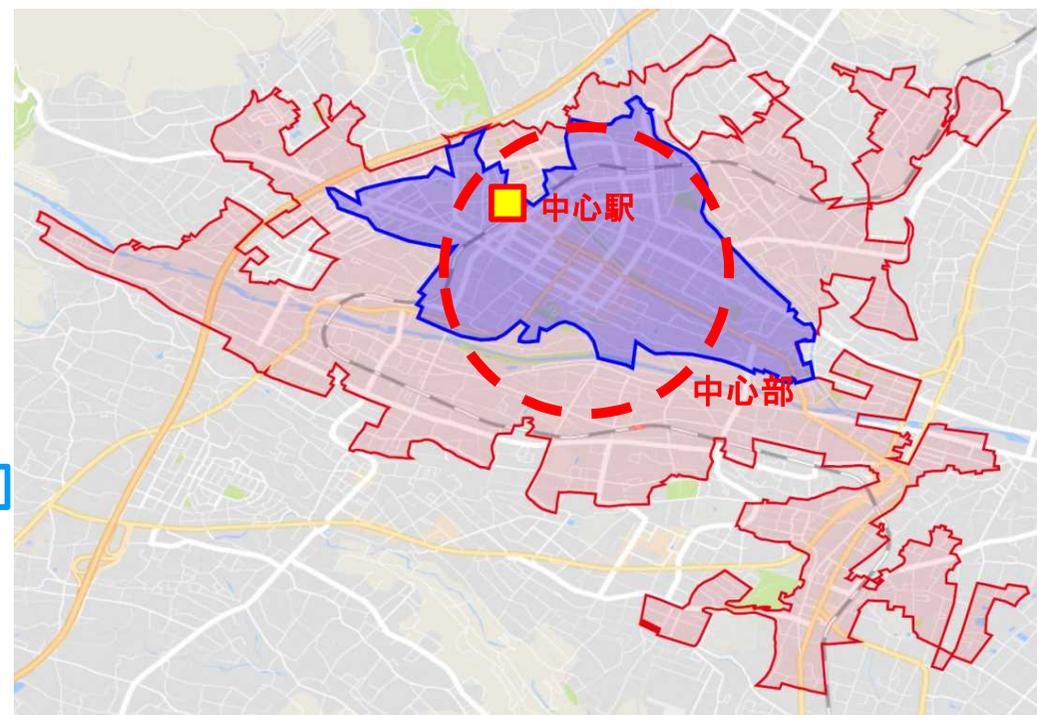
2015年
10.2万人

2040年
8.0万人



人口集中地区の目安

人口集中地区の区域図(1960年、2015年)



約4倍

：1960年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)

：2015年

15歳未満 15～64歳 65歳以上 総人口 ●— DID人口密度(人/ha)

出典：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)より国土交通省作成

中心市街地等における低未利用地の増加

<中心市街地(B市)>

低未利用率 **27.0%**

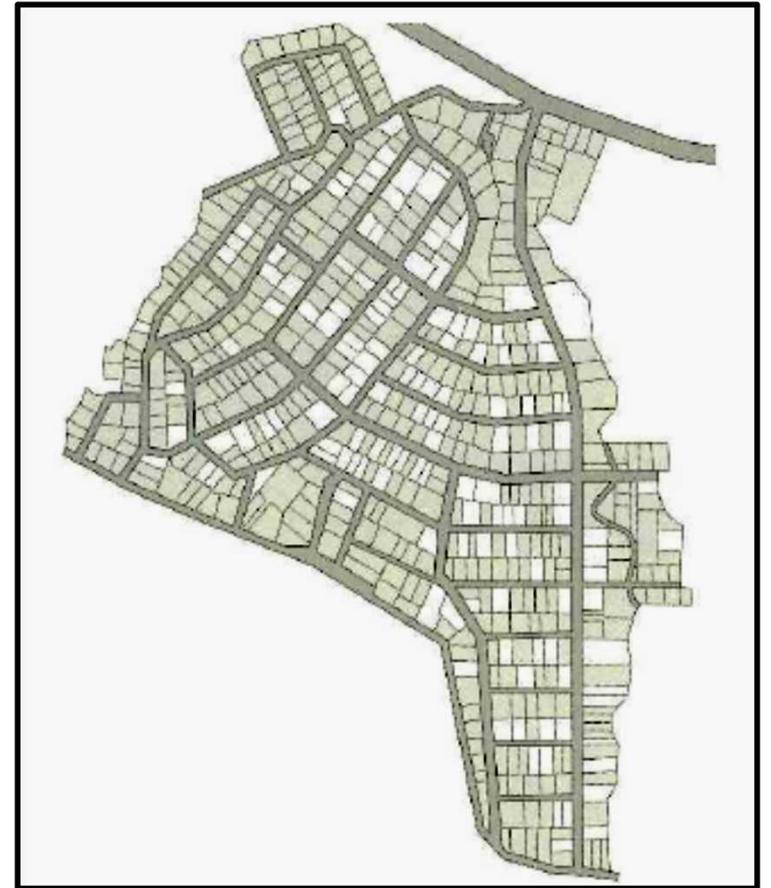
(着色部分が低未利用地等)



<郊外の戸建住宅用地(C市)>

低未利用率 **75.0%**

(着色部分が低未利用地等)



都市の大きさや外縁が変わらずに、小さな穴があくように密度が下がっていく

コンパクト・プラス・ネットワークのねらい

○都市のコンパクト化は、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、**住民の生活利便性の維持・向上**、サービス産業の生産性向上による**地域経済の活性化**、行政サービスの効率化等による**行政コストの削減**などの**具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段**。

都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

- **人口減少・高齢者の増加**
- **拡散した市街地**



■ 都市の生活を支える機能の低下

- 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

■ 地域経済の衰退

- 地域の産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

■ 厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

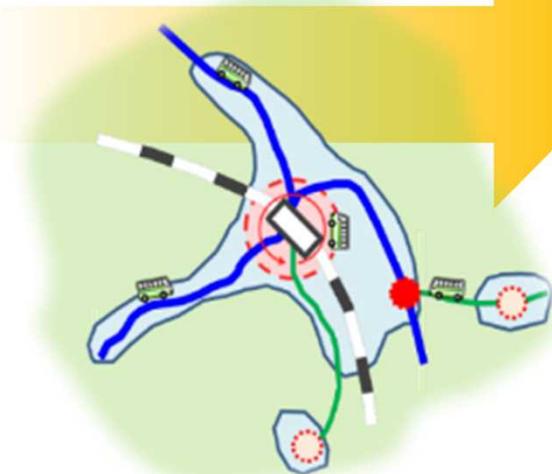
コンパクトシティ

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積

+

ネットワーク

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築



中心拠点や生活拠点が利便性の高い公共交通で結ばれた多極ネットワーク型コンパクトシティ

コンパクトシティ化による効果の例

生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持
- 生活サービス施設へのアクセス確保など利用環境の向上
- 高齢者の社会参画
- ➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活できる都市環境

地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
- 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ➡ ビジネス環境の維持・向上により地域の「稼ぐ力」に寄与

行政コストの削減等

- インフラの維持管理の合理化
- 行政サービスの効率化
- 地価の維持・固定資産税収の確保
- 健康増進による社会保障費の抑制
- ➡ 財政面でも持続可能な都市経営

地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効率的利用
- CO2排出量の削減
- ➡ 低炭素型の都市構造の実現

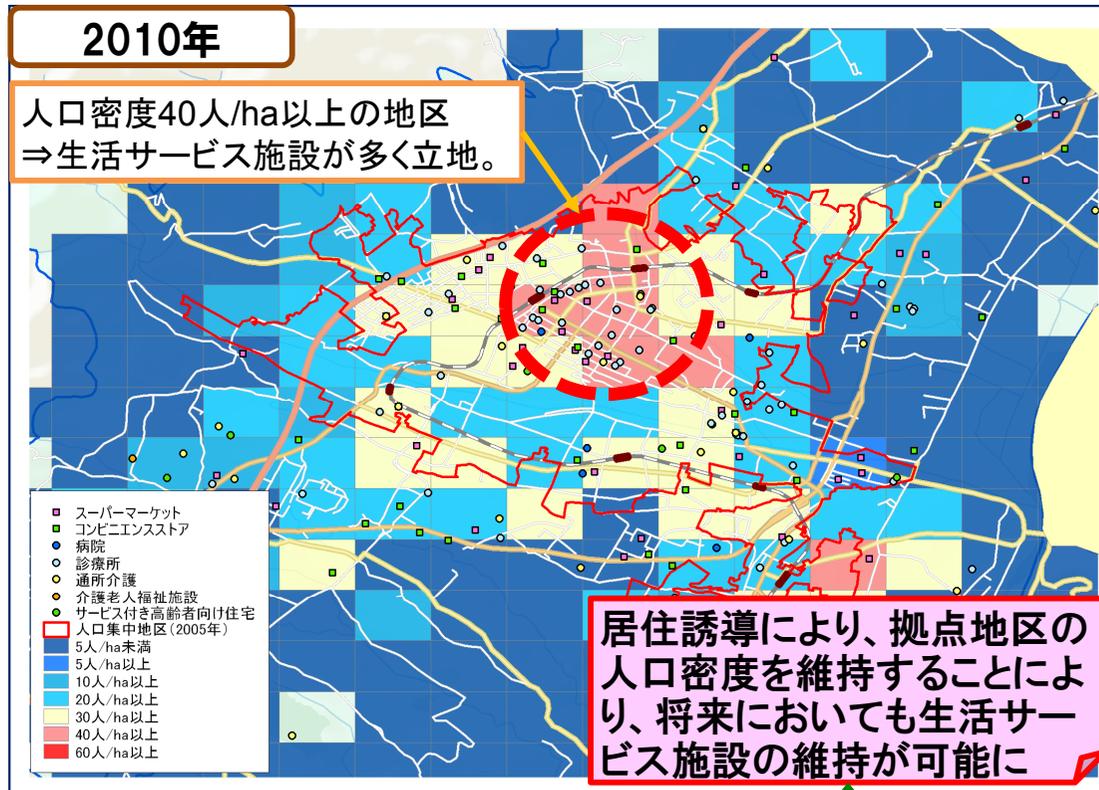
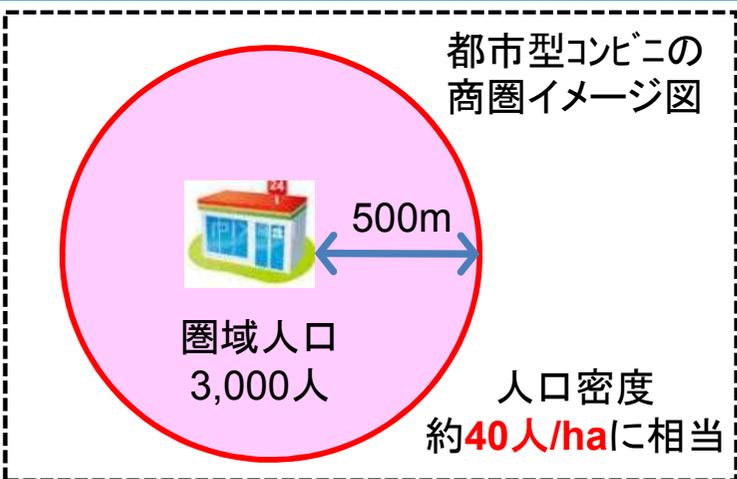
コンパクトシティ化の効果…生活サービスの維持

■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まず、全市均等に人口が減少すると



(参考) 利用人口と都市機能

○ 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求められる。

周辺人口規模

3千人

5千人

1万人

3万人

5万人

15万人…

<医療>

地区診療所

診療所

地区病院

中央病院

<福祉>

高齢者向け住宅
訪問系サービス

デイサービスセンター
地域包括支援センター

老健・特養

有料老人ホーム

<買い物>

コンビニエンスストア

食品スーパー

商店街・百貨店等

※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。

出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圈と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々

* コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域⇒商圈：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

* 食品スーパー（2,000～3,000㎡規模） ⇒ 周辺人口1～3万人

* ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模） ⇒ 周辺人口1～3万人

コンパクトシティをめぐる誤解

コンパクトシティをめぐる誤解

一極集中

郊外を切り捨て、市町村内の最も主要な拠点(大きなターミナル駅周辺等)1カ所に、全てを集約させる

多極型の都市構造

中心的な拠点だけではなく、旧町村の役場周辺などの生活拠点も含めた、多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す

全ての人口の集約

全ての居住者(住宅)を一定のエリアに集約させることを目指す

全ての人口の集約を図るものではない

例えば農業従事者が農村部に居住することは当然(集約で一定エリアの人口密度を維持)

強制的な集約

居住者や住宅を強制的に短期間で移転させる

誘導による集約

インセンティブを講じながら、時間をかけながら居住の集約化を推進

地価水準の格差を生む

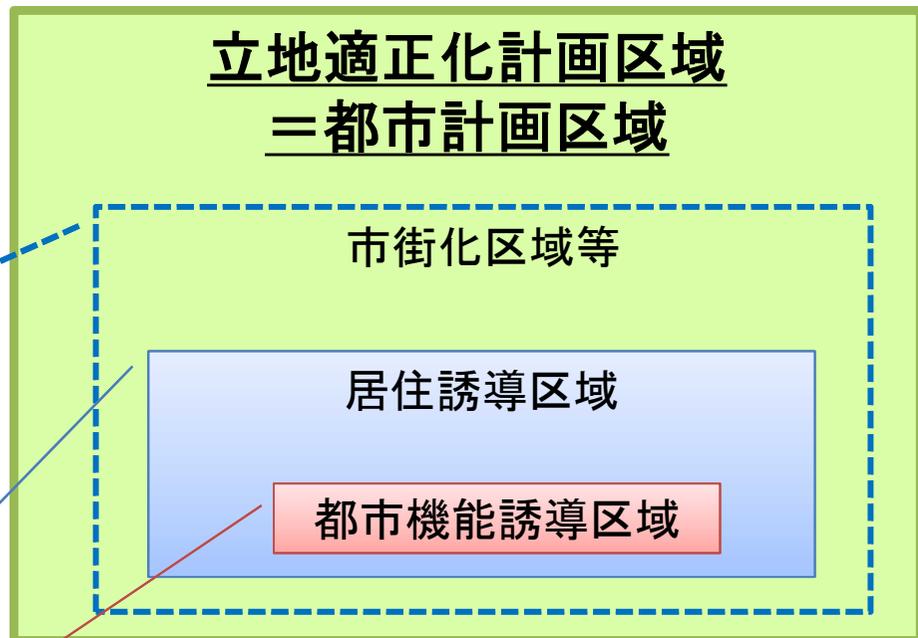
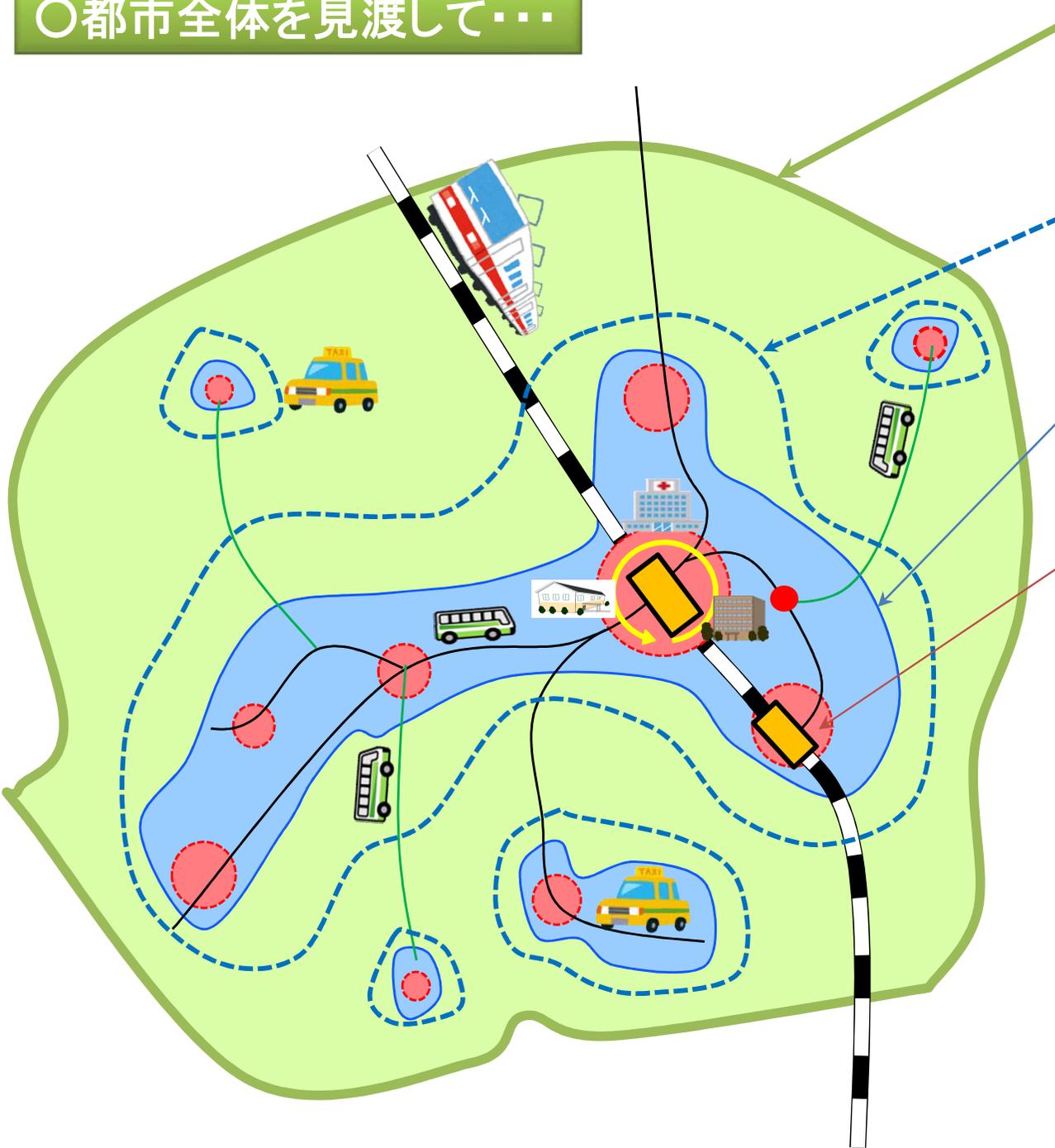
居住等を集約する区域の内外で地価水準が大きく分かれ、格差が生じる

急激な地価変動は生じない

- ・誘導策による中長期的な取組であり、急激な地価変動は見込まれない
- ・まちなかの地価の維持・上昇に加え、都市全体の地価水準の底上げ等の波及効果を期待

コンパクト・プラス・ネットワーク

○都市全体を見渡して…



コンパクト
生活サービス機能と居住を
集約・誘導し、人口を集積
+
ネットワーク
まちづくりと連携した公共交通
ネットワークの再構築

コンパクト・プラス・ネットワークのための計画制度

- 平成26年に改正した都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見渡しながらか、**居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導**と、それと連携した**持続可能な地域公共交通ネットワークの形成**を推進。
- 必要な機能の誘導・集約に向けた市町村の取組を推進するため、**計画の作成・実施を予算措置等で支援**。

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

◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

- 誘導施設への税財政・金融上の支援
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率の緩和
- 公的不動産・低未利用地の有効活用

◆歩いて暮らせるまちづくり

- 歩行空間の整備支援

歩行空間や自転車利用環境の整備

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- 誘導したい機能の区域外での立地について届出、市町村による働きかけ

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

◆区域内における居住環境の向上

- 住宅事業者による都市計画等の提案制度

◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- 一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ

地域公共交通網形成計画

（地方公共団体が中心となって作成）

【改正地域公共交通活性化再生法】（平成26年11月20日施行）

- ◆まちづくりとの連携
- ◆地域全体を見渡した面的な公共交通ネットワークの再構築

拠点エリアにおける循環型の公共交通ネットワークの形成

デマンド型乗合タクシー等の導入

コミュニティバス等によるフィーダー（支線）輸送

地域公共交通再編実施計画

（地方公共団体が事業者等の同意の下作成）

- 事業の具体的内容
 - ・運行主体
 - ・運行ダイヤ
 - ・ルート
 - ・運賃
 - 等

国土交通大臣の認定

関係法令の特例・予算支援の充実

→加えて、地域公共交通ネットワークの再構築を図る事業への出資等の制度を創設するため、平成27年8月に地域公共交通活性化再生法等を改正

多極ネットワーク型コンパクトシティ

拠点間を結ぶ交通サービスを充実

乗換拠点の整備

立地適正化計画

地域公共交通網形成計画

連携

好循環を実現

立地適正化計画の作成状況

○407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。(平成30年3月31日時点)
 ○このうち、161都市が平成30年5月1日までに計画を作成・公表。

※平成30年5月1日までに作成・公表の都市(オレンジマーカー)

都市機能誘導区域、居住誘導区域ともに設定した市町村(赤字: 123都市)、都市機能誘導区域のみ設定した市町村(青字38都市)

(平成30年5月1日時点)

北海道 札幌市 函館市 旭川市 室蘭市 釧路市 美唄市 士別市 名寄市 北広島市 石狩市 当別町 福島町 八雲町 江差町 古平町 鷹栖町 東神楽町 芽室町	大館市 湯沢市 大仙市 山形県 山形市 米沢市 鶴岡市 酒田市 寒河江市 村山市 長井市 中山町 福島県 福島市 郡山市 いわき市 白河市 須賀川市 喜多方市 二本松市 国見町 猪苗代町 矢吹町 新地町	常陸大宮市 坂東市 かすみがうら市 つくばみらい市 小美玉市 大洗町 城里町 東海村 境町 栃木県 宇都宮市 栃木市 佐野市 鹿沼市 日光市 小山市 真岡市 大田原市 那須塩原市 那須烏山市 下野市 芳賀町 群馬県 前橋市 高崎市 桐生市 伊勢崎市 館林市 渋川市 藤岡市 吉岡町 明和町 邑楽町 埼玉県 さいたま市 川越市 秩父市 本庄市 東松山市	春日部市 深谷市 戸田市 朝霞市 志木市 坂戸市 鶴ヶ島市 日高市 毛呂山町 越生町 小川町 鳩山町 上里町 寄居町	新潟県 新潟市 長岡市 三条市 新発田市 小千谷市 見附市 燕市 糸魚川市 五泉市 上越市 魚沼市 胎内市 南魚沼市 田上町 湯沢町	あわら市 越前市 越前町 美浜町 高浜町 山梨県 甲府市 山梨市 大月市 笛吹市 上野原市 長野県 長野市 松本市 上田市 岡谷市 飯田市 諏訪市 小諸市 駒ヶ根市 飯山市 茅野市 塩尻市 佐久市 千曲市 安曇野市 富士見町	三島市 島田市 富士市 磐田市 焼津市 掛川市 藤枝市 袋井市 裾野市 湖西市 菊川市 伊豆の国市 牧之原市 函南町 長泉町 森町	伊勢市 松阪市 桑名市 名張市 亀山市 伊賀市 朝日町 滋賀県 大津市 彦根市 草津市 守山市 栗東市 甲賀市 野洲市 湖南市 東近江市	東大阪市 阪南市 兵庫県 神戸市 姫路市 尼崎市 西宮市 西脇市 宝塚市 高砂市 朝来市 たつの市 福崎町 太子町 奈良県 奈良市 大和高田市 大和郡山市 天理市 桜井市 五條市 葛城市 宇陀市 川西町 田原本町 王寺町	倉敷市 津山市 笠岡市 総社市 高梁市 赤磐市 真庭市 広島県 広島市 呉市 竹原市 三原市 尾道市 福山市 府中市 東広島市 廿日市市	八幡浜市 新居浜市 西条市 大洲市 伊予市 四国中央市 西予市 高知県 高知市 南国市 土佐市 須崎市 四万十市 福岡県 北九州市 大牟田市 久留米市 直方市 飯塚市 田川市 行橋市 小郡市 宗像市 太宰府市 朝倉市 那珂川町 遠賀町	大分県 大分市 竹田市 杵築市 宮崎県 宮崎市 都城市 鹿児島県 鹿児島市 薩摩川内市 奄美市 始良市 沖縄県 那覇市	
青森県 青森市 弘前市 八戸市 黒石市 五所川原市 十和田市 むつ市	茨城県 水戸市 日立市 土浦市 古河市 石岡市 龍ヶ崎市 下妻市 常総市 常陸太田市 高萩市 笠間市 取手市 牛久市 つくば市 守谷市	東京都 八王子市 府中市 日野市 福生市 神奈川県 相模原市 横須賀市 鎌倉市 藤沢市 小田原市 秦野市 厚木市 大和市 伊勢原市 海老名市	富山県 富山市 高岡市 魚津市 氷見市 黒部市 小矢部市 入善町	石川県 金沢市 小松市 輪島市 加賀市 羽咋市 白山市 野々市市 穴水町	岐阜県 岐阜市 大垣市 多治見市 関市 瑞浪市 美濃加茂市 大野町	静岡県 静岡市 浜松市 沼津市 熱海市	愛知県 名古屋市 豊橋市 岡崎市 一宮市 瀬戸市 春日井市 豊川市 刈谷市 豊田市 安城市 蒲郡市 江南市 小牧市 東海市 知立市 尾張旭市 豊明市 田原市 東郷町	京都府 舞鶴市 亀岡市 長岡京市 八幡市 京田辺市 南丹市 大阪府 豊中市 池田市 吹田市 高槻市 守口市 枚方市 茨木市 八尾市 寝屋川市 河内長野市 大東市 箕面市 門真市 高石市	和歌山県 和歌山市 海南市 有田市 新宮市 湯浅町	徳島県 徳島市 阿南市 香川県 高松市 丸亀市 坂出市 善通寺市 観音寺市 多度津町 愛媛県 松山市 宇和島市	佐賀県 小城市 嬉野市 基山町 長崎県 長崎市 大村市	熊本県 熊本市 荒尾市 玉名市 菊池市 合志市

合計407都市

コンパクト・プラス・ネットワークに関連する主な支援措置

都市構造の集約

計画作成・合意形成 立地適正化計画の作成、合意形成等のための支援【都市局】

拠点整備 都市機能誘導区域等の拠点整備のための市街地整備、公共交通整備等に対する支援

市街地整備 →

- 地域の実情に応じた柔軟な市街地整備事業の推進【都市局】
- 都市機能誘導区域内等における商店街機能の活性化・維持に向けた取組に対する重点支援【経産省】

公共交通整備 →

- 交通結節点、自由通路、駐車場、バス施設等への支援【都市局】
- 計画的な地域公共交通ネットワークの再構築に向けた取組への支援【総合政策局】

都市機能誘導 誘導施設の整備に対する支援（誘導施設の整備等に対する補助、金融支援、税制特例、容積率の特例）

→

- 誘導施設の整備に対する補助【都市局】
- 民都機構による金融支援【民都機構】、事業用資産の移転・誘導施設用地の提供等に係る税制特例

介護 →

- 介護施設の立地誘導（助成事業の選定に際しコンパクトシティ形成に資するものを優先的に配慮）【厚労省】
- サービス付き高齢者向け住宅の補助事業において市町村のコンパクトシティの方針等との整合を要件化【住宅局】

子育て →

- 子育て支援施設（乳幼児の一時預かり施設、子ども送迎センター）への公的支援の充実【都市局】
- 都市公園における社会福祉施設等の設置弾力化【都市局】
- 都市部等の保育所等の整備促進（地域連携コーディネーター）【厚労省】
- 事業所内保育等の企業主導型保育事業に係る課税標準の特例措置を創設（固定資産税等）

居住誘導 居住誘導に対する支援（住宅の立地誘導、居住環境の向上、空き家等の活用促進等に係る支援等）

→

- コンパクトシティ形成に資する取組等を行う地方公共団体の居住誘導区域内における、地方公共団体の住宅の建設・取得に対する財政的支援とあわせた住宅ローンの金利引き下げ【住宅金融支援機構】
- 既成市街地における快適な居住環境の創出等のための住宅や公共施設の整備等に対する支援【住宅局】
- 空き家の活用・除却に対する補助【住宅局】、全国版空き家・空き地バンクの構築等【土地局】

地方財政措置

○コンパクトシティの本格的推進を図るため、立地適正化計画に基づく地方単独事業に対し、地方財政措置を拡充（立地適正化事業債の導入）【総務省】

公共施設等再編

○コンパクトシティ推進のための公的不動産(PRE)活用計画の作成支援【都市局】

○地方公共団体による公共施設再編の促進【総務省】

○国公有財産の最適利用の推進【財務省】

○PREの活用促進【土地局】

PPP/PFI

○地域における案件形成の促進【総合政策局】

各分野の施策

- 地方創生交付金による先導的なコンパクトシティの取組への支援【内閣府】
- 都市機能の集約に資するCO2削減対策に取り組む地域への支援【環境省】
- 全国の公共交通機関を網羅した経路検索の可能化等に関する調査【総合政策局】 等

コンパクトシティ形成支援チームによる省庁横断的な支援

- コンパクトシティの推進に当たっては、医療・福祉、地域公共交通、公共施設再編、中心市街地活性化などの**まちづくりと密接に関係する様々な施策と連携し、整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的な取組として進めていくことが重要。**
- このため、まちづくりの主体である市町村において施策間連携による効果的な計画が作成されるよう、関係府省庁で構成する「コンパクトシティ形成支援チーム」を通じ、**市町村の取組を省庁横断的に支援。**

(施策連携イメージ)



コンパクトシティ形成支援チーム (H27.3設置)

国土交通省〔事務局〕

『まち・ひと・しごと創生総合戦略』
(H26.12.27閣議決定)に基づき設置

内閣官房／内閣府 | 復興庁 | 総務省 | 財務省 | 金融庁
文部科学省 | 厚生労働省 | 農林水産省 | 経済産業省 | 環境省

府省庁横断的な支援

コンパクトシティ化に
取り組む市町村

(支援チームの主な取組)

現場ニーズに即した支援施策の充実

- 市町村との意見交換会等を通じ、**施策連携に係る課題・ニーズを把握**
- 関係府省庁において**関係施策が連携した支援施策**を具体的に検討し、**制度改正・予算要求等に反映**

→ “横串”の視点での
施策間連携を促進

モデル都市の形成・横展開

- 他の市町村のモデルとなる都市の計画作成を関係府省庁が連携して**重点的にコンサルティング**
- 人口規模やまちづくりの重点テーマ別に**類型化し、横展開**

→ 具体的な効果・事例を
目に見える形で提示

取組成果の「見える化」

- コンパクトシティ化に係る**評価指標**(経済財政面・健康面など)を**開発・提供**し、市町村における**目標設定等を支援**
- 市町村の取組の進捗や課題を関係府省庁が**継続的にモニタリング・検証**

→ コンパクトシティの
取組の実効性を確保

背景・趣旨

公共施設等の老朽化対策が課題となる中で、財政負担の軽減・平準化に向けた集約化・複合化と併せて長寿命化等の推進が必要となっていること、コンパクトシティ形成に向けて省庁横断的な対応が求められていること、熊本地震の被害状況を踏まえ庁舎機能の確保等の必要性が高まっていること等を踏まえ、公共施設等の適正管理の取組を積極的に推進。

概要

公共施設等の集約化・複合化、老朽化対策等を推進し、その適正配置を図るため、長寿命化対策、コンパクトシティの推進（立地適正化）、熊本地震の被害状況を踏まえた庁舎機能の確保（市町村役場機能緊急保全）及びユニバーサルデザイン化事業に要する費用について、地方債措置として「公共施設等適正管理推進事業費」を計上。

平成30年度 公共施設等適正管理推進事業費（4,800億円）

（対象事業）

- ① 集約化・複合化事業
- ② 長寿命化事業
 - i) 公共用建物
 - ii) 社会基盤施設（道路・農業水利施設・河川管理施設・砂防関係施設・海岸保全施設・治山施設・港湾施設・漁港施設・農道）
- ③ 転用事業
- ④ **立地適正化事業** **コンパクトシティの形成に向けた長期的なまちづくりの視点に基づく事業**
- ⑤ ユニバーサルデザイン化事業：公共施設等のユニバーサルデザイン化のための改修事業
- ⑥ 市町村役場機能緊急保全事業
- ⑦ 除却事業

（事業期間）平成33年度まで

※ 市町村役場機能緊急保全事業は緊急防災・減災事業の期間と合わせ平成32年度まで

フラット35子育て支援型及び地域活性化型の概要～現場ニーズに即した支援施策の充実②～

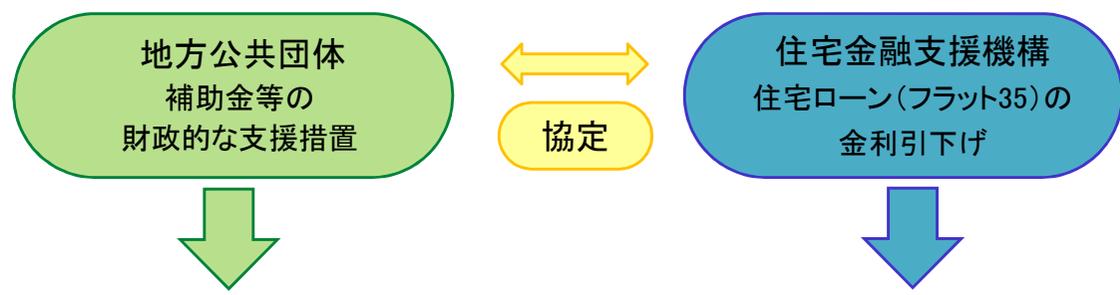
「ニッポン一億総活躍プラン」「まち・ひと・しごと創生基本方針2016」における地方創生等の推進に向け、「子育て支援」「UIJターン」「コンパクトシティ形成」の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利を引き下げることにより、地方創生等を促進させる。

1 事業要件

- 以下のすべての要件に適合する事業。
- ① 事業を実施する地方公共団体において、計画・方針に基づき、以下の取組を積極的に実施していること。
 - ・子育て支援の場合：保育の受け皿の整備等の子育て支援
 - ・UIJターンの場合：起業支援等の地域活性化に資する取組及び空き家の解消に資する取組
 - ・コンパクトシティ形成の場合：都市機能の誘導等のコンパクトシティ形成に資する取組及び空き家の解消に資する取組
 - ② 地方公共団体において、住宅の建設・購入に対して、一定の**補助金等の財政支援**を行うものであること。
 - ③ 住宅金融支援機構に設置された**有識者委員会**において、事業内容が適切であると認められたものであること。

＜地方公共団体と住宅金融支援機構の連携イメージ＞

「ニッポン一億総活躍プラン」「まち・ひと・しごと創生基本方針2016」の推進に向けて、「子育て支援」「UIJターン」「コンパクトシティ形成」の施策について、地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅金融支援機構が支援。



＜施策イメージ＞

子育て支援型（子育て支援）
～「希望出生率1.8」に向けた近居・同居等の実現～

地域活性化型（UIJターン）
～潜在的希望者の地方移住・定着の実現～

地域活性化型（コンパクトシティ形成）
～コンパクトシティの実現～

2 支援内容

- ① 対象となる住宅取得
 - ・若年子育て世帯による**既存住宅**の取得
 - ・若年子育て世帯・親世帯等による**同居・近居**のための**新築住宅・既存住宅**の取得
 - ・UIJターンによる**新築・既存住宅**の取得
 - ・居住誘導区域内における**新築住宅・既存住宅**の取得

※ 各施策の要件は、地方公共団体が、**地域の実情**を踏まえて設定。
- ② 住宅ローン(フラット35)の**金利引下げ**
 - ・当初5年間、▲0.25%引下げ

モデル都市の形成 ～具体的な効果・事例を目に見える形で提示～

○目指す都市像や目標値が明確で、コンパクトシティ化の効果の発揮が期待される取組を取り上げ、**関係省庁が連携して重点的に支援し、モデルケース化。**

○これらの先行事例における**取組内容やノウハウの収集・集積、情報提供等**を進めて**横展開し、取組の裾野を拡大。**

コンパクト・プラス・ネットワークのモデル都市一覧

番号	ブロック	市区町村名 都道府県		人口 (H27国調)	立地適正化計画公表日	誘導区域の設定状況			重点テーマ
						都市機能	居住	市街化区域等の面積に占める割合	
①	東北	弘前市	青森県	177,411	H29.3.31	○	○	69%	<ul style="list-style-type: none"> ・雪対策 ・地域公共交通 ・都市再生・中心市街地活性化 ・PRE活用・PFI
②	東北	鶴岡市	山形県	129,652	H29.4.1	○	○	40%	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅（空き地・空き家対策） ・産業振興（ベンチャー）
③	北陸	見附市	新潟県	40,608	H29.3.31	○	×	未確定	<ul style="list-style-type: none"> ・地域公共交通 ・医療・福祉
④	北陸	金沢市	石川県	465,699	H29.3.31	○	○	43%	<ul style="list-style-type: none"> ・地域公共交通 ・都市再生・中心市街地活性化
⑤	中部	岐阜市	岐阜県	406,735	H29.3.31	○	○	57%	<ul style="list-style-type: none"> ・地域公共交通 ・医療・福祉
⑥	近畿	大東市	大阪府	123,217	H29.10	○	○	作業中	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て ・公共施設再編 ・住宅
⑦	近畿	和歌山市	和歌山県	364,154	H29.3.1	○	×	未確定	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生・中心市街地活性化 ・学校・教育
⑧	中国	周南市	山口県	144,842	H29.3.30	○	×	未確定	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生・中心市街地活性化
⑨	九州	飯塚市	福岡県	129,146	H29.4.1	○	○	51%	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生・中心市街地活性化 ・医療・福祉
⑩	九州	熊本市	熊本県	740,822	H28.4.1	○	○	55%	<ul style="list-style-type: none"> ・地域公共交通 ・都市再生・中心市街地活性化

多い年は**20億円**に及ぶ**除雪費用**。
 冬の「市民の足」である公共交通も
厳しい経営状況に。

小さく集約化された市街地を維持。
 すでに主な都市機能は中心地区に集積。

- ・半径2.5kmの市街地。**約50人/ha**と、10万人台の都市では高い人口密度
- ・都市機能誘導区域に**7割の都市機能**が集積 ※誘導施設の用途のもの

中心地区での機能集積構造の継続や、賑わいの維持のためには、「**まちを使い倒す**」
 徹底した**既存ストックの活用**が鍵に。

雪に強く交通が便利なエリアに居住を誘導。

居住誘導区域等に融雪施設を重点化。 除雪もGPSで効率化。

- ・居住誘導区域・都市機能誘導区域は、融雪施設整備の重点地区に設定
- ・GPSの活用で、除雪車の動きを把握し、除雪作業を大幅に効率化



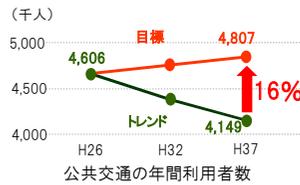
・中心地区では、地区計画により1階をセットバック。連続した「こみせ」(伝統的アーケード)を形成

除雪費用を**現在12億円**から
約1.7億円(H47)の削減※

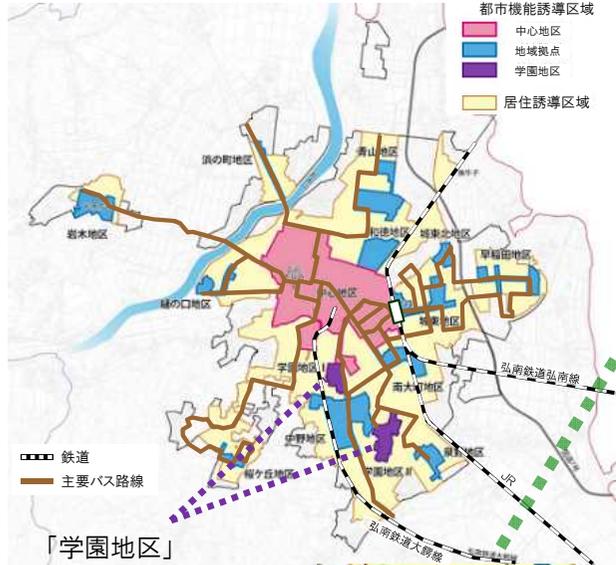
公共交通沿線に居住を誘導。 「市民の足」の確保と、経営改善を同時に実現。

- ・居住誘導区域は、根幹的な公共交通の沿線に設定
- ・中心部を走る「100円バス」の黒字経営の強みを生かしつつ、地域公共交通再編実施計画で、さらに使いやすい公共交通網へ
- ・都市機能誘導区域「学園地区」では、高等教育機関を誘導

冬期に公共交通を利用する学生を
54%(H19)から66%(H37)に



これらの取組により
 公共交通の年間収益を
1.3億円増益(H37・対トレンド)※



「学園地区」
 高等教育機関を誘導。



冬期でも便利な居住誘導区域の人口を
7.5万人(H47・トレンド)から9.3万人(H47)へ
25%の増加

中心地区の都市機能を リノベーションで充実。

公的不動産 (PRE) を賢く活用。 「日本ファシリティマネジメント大賞」も受賞。

- ・文化財である市庁舎は、建替え・移転でなく、現地でのリノベーションで長寿命化

通常の建替え(71.9億円)と比較して
17.4億円の削減※



・未公開の市有の登録有形文化財にスターボックスを誘導。**全国初**の試み

- ・再開発ビル「ヒロロ」には、子育て・交流・健康関連の公共施設を集約。経営は民間法人に任せ、**年500万人**の集客

未活用の赤レンガ倉庫。 PFIリノベーションで美術館を誘導。

- ・PFI事業により、美術館を含む芸術文化施設を整備予定(遊休施設から美術館へのPFIは、**全国初**)



通常の事業手法(29.7億円)と比較して**2.3億円の削減**

克雪も交通も。多様な活動を行う市民の力。

- ・社会福祉協議会等では、除雪、雪下ろしのボランティア派遣を実施
- ・市は、市民税の1%を市民活動への助成費に



弘前大学の学生中心のワークショップで、弘南鉄道大鰐線の利用促進策を検討・提案し、利用者増を実現



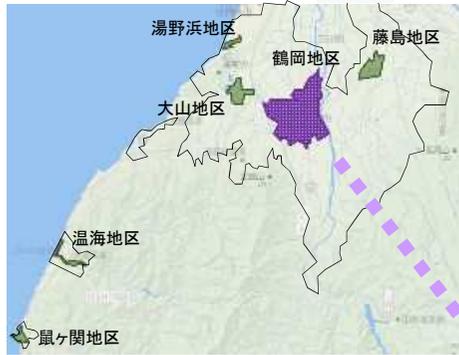
約1kmの土手町商店街の空き店舗は**約8%**
 (H20年度から**半減**)

若手中心のまちづくり会社によるリノベーションプロジェクト等も



— 中心地区の歩行者通行量を **1.9万人(H32・トレンド)から2.3万人(H32)へ** ※ —

※弘前市資料をもとに国土交通省試算



極めて稀な「線引き」導入(H16)
開発動向は郊外部から市街地へシフト。
 郊外部の開発許可面積が**激減 2.8ha/年 → 0.9ha/年**
 市街化区域の人口割合も**増加 52% → 60%**
 ※線引きの導入は市町村合併に伴うものを除くと2例のみ。開発の比較は、3000㎡以上を対象に、H11～15とH16～20で比較。人口割合は、H17とH27で比較

中心部には、すでに主な都市機能は集積しているが、若年層を中心に縁辺部へ流出し、**ドーナツ化現象**に。城下町の町割から**宅地・道路が狭く、空き家・空き地(負の資産)**を生む構造

ベンチャー企業の萌芽

- ・慶応大学先端生命科学研究所を誘致(H13)
- ・当大学と連携した若者によるベンチャー企業が萌芽(スパイバー社、ヤマガタデザイン社 等)
- ・市も、慶応大学と連携し、ベンチャー支援のための「レンタル・ラボ」を整備(H18)

若年層に魅力のある「働く場所」づくり。ベンチャーを育む環境へ強力に誘導。

- ・「サイエンスパーク」を都市機能誘導区域に。研究教育施設を誘導
- ・**地域デベロッパー**が、グローバル対応を意識したクリエイティブな起業家向けの交流・滞在施設を整備中



サイエンスパークヴィレッジ(仮称)

ベンチャーを育む研究教育施設を10年(~H37)で30施設に倍増

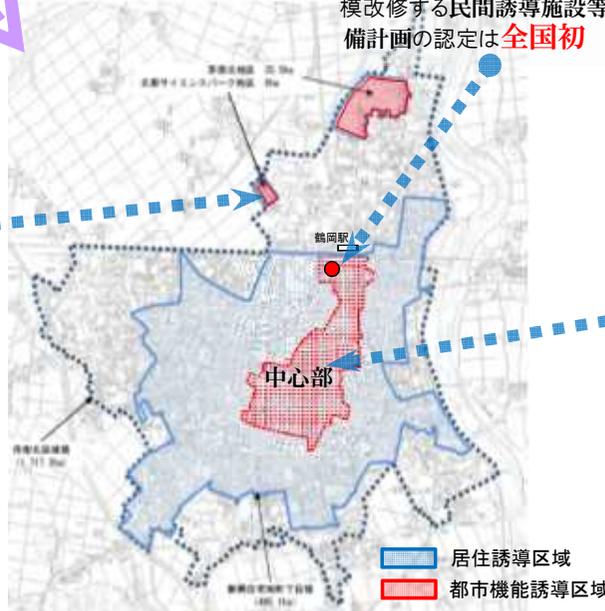
ベンチャー事業者の活力をまちづくりへ

活力あるベンチャー事業者、地域デベロッパー、不動産事業者、リノベーター等で「コンソーシアム」を結成。誘導区域内での若年層のニーズに合った居住空間の提供や、都市機能の誘導に参画

将来を見据え、広大な市域から拠点を絞込み

- ・周辺の町村との合併に伴い、線引きを導入するも、市街化区域の**人口密度は36人/ha(H25)**と徐々に減少
- ・居住誘導区域、都市機能誘導区域を、6つの市街化区域のうち、

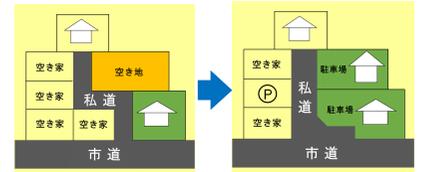
- ・**鶴岡市街地(旧鶴岡市)のみ**に設定(市街化区域の**4割**)
- ・老朽化した商業施設等を大規模改修する**民間誘導施設等整備計画**の認定は**全国初**



「負の資産」も賢く生かして、居住を再集約。

「ランドバンク事業」で良好な基盤の住環境に。

- ・NPOが、「ランドバンク事業」(空き家・空き地の寄付を受け、周辺道路と周辺宅地の拡張種地とする)をH25から実施。小規模・連鎖的に土地利用を進め、「都市のスポンジ化」に的確に対応
- ・居住誘導区域外からの住宅開発の届出をとらえ、区域内の物件をあつせん。



現在1,075棟の空き家(居住誘導区域内)が**5年で約150棟(13%)減少**

基盤の整った防炎性・利便性の高い市街地に

高さ規制の見直しで、市街地の更新に。古くからの路地裏等を生かした空間づくりも。

- ・景観形成のための高度地区規制を柔軟化。景観に配慮した中高層住宅を誘導し、新たな居住ニーズに対応
- ・中心部の路地や蔵を生かし、街区の内側に「ナカニワ広場」を配する住宅街区に再編。若年層にも魅力ある居住空間を提供
- ・まちづくり会社が、倉庫跡を映画館「鶴岡まちなかキネマ」にリノベーション



約300戸の住宅の増加*で市街地の更新に

中心部の人口を**約6,400人(H52・トレンド)から約9,800人(H52)へ***

○若年層の「働く場所」と「住む場所」をつくり、**地元に着定する若年層を1.0千人(H52・トレンド)から1.6千人(H52)へ***

※地元定着率(18歳転出者のUターン率)を35.6%(H22)から51.7%(H52)へ
 ※人数はH48～52の5年間

*鶴岡市資料をもとに国土交通省試算

「スマートウェルネスみつけ」の実現 ~都市部と村部が持続する歩いて暮らせる健幸都市~

<見附市立地適正化計画図>

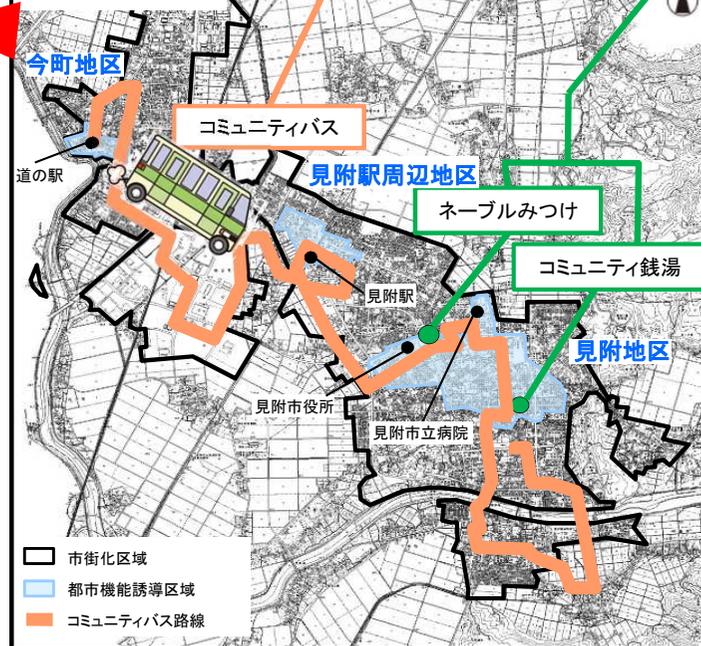


<集約区域内>

交通 バスで拠点を連結

- 市役所等の都市機能が集積する見附地区と他の地区をコミュニティバスで結び、回遊性を向上。運行間隔を**25分短縮**(45分(H26)→20分(H32))
- ▶コミュニティバスの年間利用者数を約**63%増加**(12万人(H27)→20万人(H32))

<集約区域図>



歩く高齢者数を増加

拠点 まちなかへ都市機能を集積

- 空き商業施設を改修し、市民の交流拠点として、健康運動教室、物産コーナー、子育て支援等の機能を集積。
- ▶年間利用者数**50万人**。

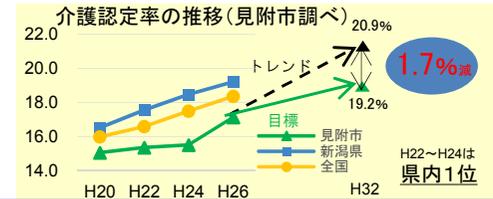


- まちなかにコミュニティ銭湯を整備。
- ▶年間利用者数**24万人**。

高齢者の外出機会を増加

健康 歩きたくなるまちなか

- 全国初の「歩こう条例」「健幸基本条例」の施行
- 健幸ウォーキングロードなど歩ける環境の整備
- 健幸ポイント制度*の導入
*歩数や運動教室への参加等によりポイントが貯まり、地域商品券等と交換可能
- 健幸クラウドを活用した施策の実証的検証



(株)つくばウェルネスリサーチと連携

<集約区域外>

地域 自治権を住民に

- 地域コミュニティ組織(11地区)において用途を地域に委ねた自由度の高い交付金により地域づくりを支援。
- コミュニティワゴンを貸与し、都市部と村部を結ぶ。



期待される効果

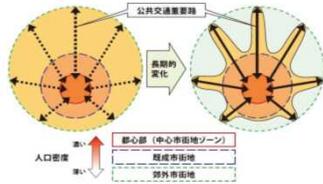
高齢者の介護費用を**5.1億円/年(※)**削減

※ 見附市の介護認定率の目標値及び「平成27年度 介護認定給付費等実態調査(厚生労働省)」に基づく一人あたり介護費用190.9千円/月より国土交通省が試算

「軸線強化型都市構造」への転換 ～まちなかを核とした集約都市の形成～

居住の集約 公共交通重要路線沿線への誘導

○都心と市街地ゾーンを結ぶ主要なバスルートと鉄道を公共交通重要路線とし、沿線を居住誘導区域に設定。
(市街化区域の**43%**)



▶居住誘導区域内の人口密度**62.9人/ha**を維持。

居住誘導区域内の人口トレンド*と目標値



賑わいの創出 都心軸での再開発等

- 都心軸で再開発(16箇所、敷地面積14ha)を集中的に行い、多様な機能を集積(ホテル、商業、子育て支援等)。
- 北陸新幹線の開業に備えて金沢駅前の区画整理を行い、民間投資(約450億円)を誘発。
▶地価が約1万円/m²(6年間で5%)上昇。 国交省試算
- 民間事業者による空きビルのホテルへのリノベーション、専門学校等の教育機関のまちなかへの誘致を促進。
- 金沢学生のまち市民交流館を整備し、学生をまちなかに呼び込み、交流を促進。



金沢町家での学生活動

公共交通軸の強化 バス路線の再編等

- バス路線の段階的再編や交通結節点の機能を強化。
- 駐車場配置適正化区域*を**全国で初めて**導入。駐車場設置の指導等によりまちなかへのマイカー流入を抑制。
*都市再生特別措置法第81条第5項に基づく制度
- 「金沢ふらっとバス」により、まちなかの回遊性を向上。
- 公共レンタサイクル「まちなか」や公共レンタベビーカー「ベビのり」により、まちなかの回遊性を向上。

歴史的町並みの保全 空き町家の再生

- 金沢町家情報館を活用し、居住希望者を対象とする町家の売買等の総合相談窓口として機能。
- 金沢町家情報バンクによるマッチング。 建築士会と連携
- 金沢町家再生活活用事業により、居住誘導区域の一部であるまちなかでの空き町家の修繕等について補助を実施(H22～)。

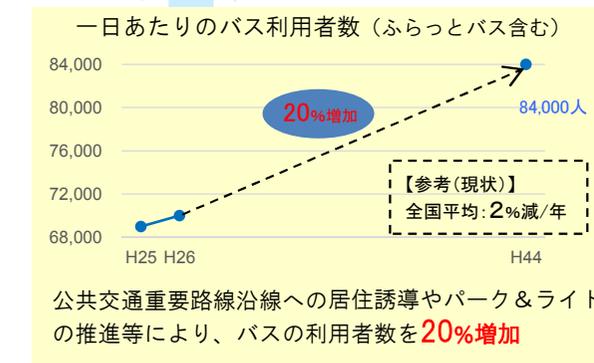
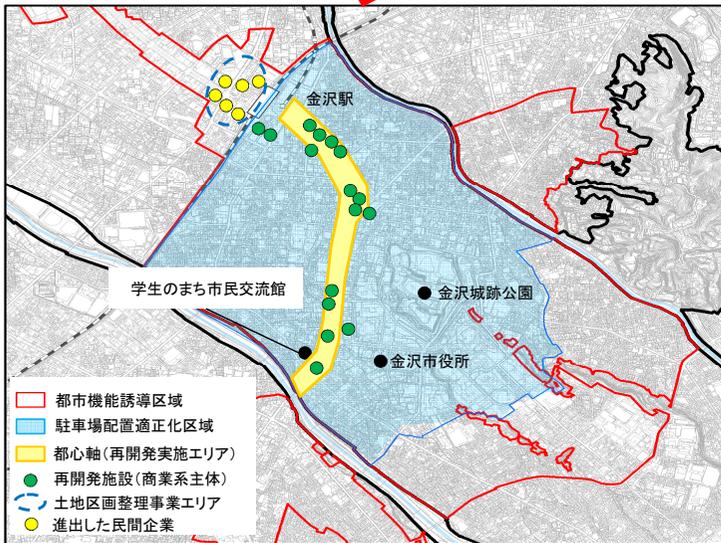


金沢町家情報館

町家が連続した歴史的な町並み

- ▶まちなか区域の住宅棟数の約30%を占める町家の保全活用を図ることにより、町家の消失割合を約10%抑制 国交省試算

<金沢市立地適正化計画図>



期待される効果

- ・まちなかの魅力が向上することで、中心市街地における45歳未満人口の増加数が約7割*1増加(自然増除く)
- ・金沢の歴史・文化の保全を図るとともに、まちなかの賑わいを創出することで、年間入り込み客数を**100万人増加***2(1千万人(H27)→1.1千万人(H32))

*1 金沢市中心市街地活性化基本計画(平成29年4月～平成34年3月)より

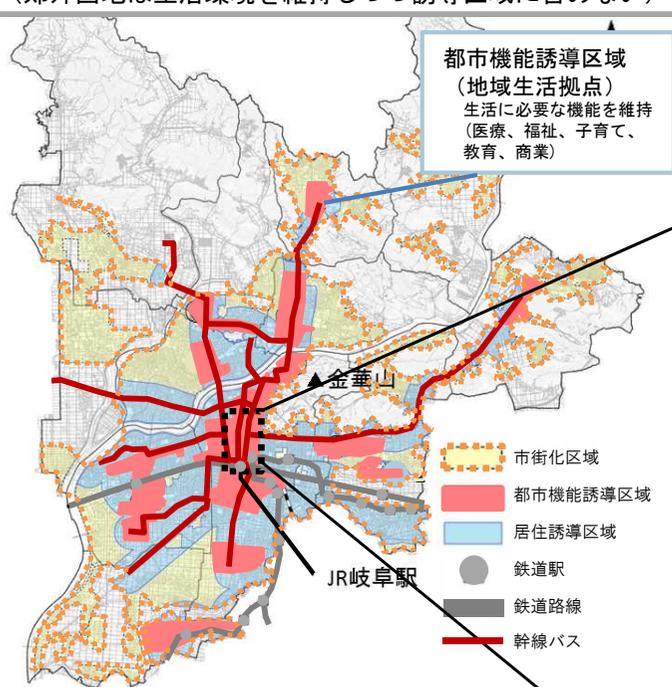
*2 金沢市観光戦略プラン2016より

岐阜県岐阜市:人口約40.6万人(H27)→約35.8万人(H47)

居住

幹線バス路線沿線への居住誘導

公共交通の便利な地域を居住誘導区域に設定
(市街化区域の57%)
(郊外団地は生活環境を維持しつつ誘導区域に含めない)



居住誘導区域へ3.3万人誘導(区域外人口の約20%)
居住誘導区域の人口密度を維持
51.2人/ha(H27)→51.2人/ha(H47)

まちなかへの居住誘導

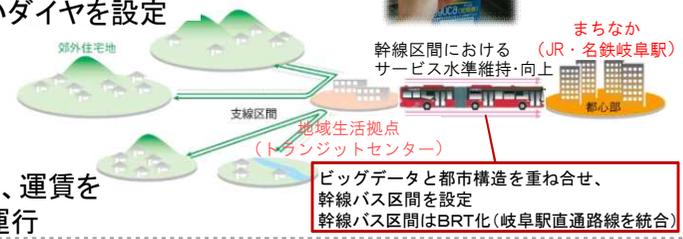
○まちなか2地域の5プロジェクトで約1100戸供給(予定含む)。更に4プロジェクトも検討中。
○まちなか居住を支援
(取得:上限50万円/戸 賃貸:上限24万円/年)



交通

ビッグデータや地域住民の意見を反映させた、生産性の高い持続可能な地域公共交通の再構築

- ビッグデータで乗車率の高いダイヤを設定
- 乗継拠点の整備と併せて路線分割を行い、幹線と支線を役割分担(岐阜駅のハブ化も実施)
- 地域住民が、ルート、ダイヤ、運賃を決定するコミュニティバスを運行



バス会社の協力によりICカード導入、ビッグデータ取得

ビッグデータと都市構造を重ね合せ、幹線バス区間を設定
幹線バス区間はBRT化(岐阜駅直通路線を統合)

バス年間利用者数

	万人	5年増減
H12	2,390	
H17	1,780	▲610 -26%
H22	1,800	+20 +1%
H27	1,730	▲70 -4%
H32	1,900	+170 +10% <目標>

全国平均: 2%減 (H17→H25)

バス利用者増・運行の効率化により乗車効率約2割向上

沿線人口の増加によりバス利用者増加

バスの利便性向上により沿線人口増加

まちなかへのバス+徒歩のアクセシビリティ向上

岐阜市柳ヶ瀬健康ステーション(健康チェック、健康づくり教室、健康相談等)

健康・運動施設(健康増進、健康相談)

福祉・医療等施設(3Fフロア)

都市部の回遊性向上歩行者空間の確保



まちなかへ出かける仕掛けづくり

- 市街地再開発と合わせて、まちなかに健康・運動施設(トレーニング施設等)を整備
- 中心市街地空き店舗を活用した健康ステーション
- 歩車分離、ウォーキングコースの案内、トイレ整備
- 健康づくり活動へのポイント制度を導入
- 住民参加型の健康づくり運動(各地域で実施)

自治会の協力でウォーキングイベント実施

成人に占める8000歩/日歩く人の割合が増加

26.7%(H28)→**50%(H33)**

医療費抑制 約27億円/年

※1 全国平均=32.4% ※2 全国平均より引用 ※3 20歳以上の岐阜市民7.9万人(歩行数4000歩以上~8000歩未満)が8000歩、歩くよう(歩行数平均1300歩増加)になれば達成

※1 岐阜市の設定する各計画の目標が達成された場合を仮定して国土交通省試算 ※3 国民健康・栄養調査(2008~13年、2012除く)から国土交通省算出

子育て世代の流入・定住・交流に特化し、都市機能誘導区域を鉄道駅周辺に絞り込んで設定

→ 子育て世代のニーズに即して働きやすい環境を整備し、戦略的に子育て世代の定住を促進

- ・出生率を1.43(H27)から1.6(H32)に改善
- ・25～44歳の女性の就業率を58.0%(H22)から67.2%(H32)に改善

⇒ **25～44歳女性の就業者が約1300人増※**

野崎駅周辺エリア

若年層向けのコンテンツを重点的に誘導

『深野北小学校跡地活用プロジェクト』

廃校舎をリノベーションし、スポーツ・歴史・文化・食のコンテンツを備えた交流拠点化。段階的に周辺に取組を広げ、若年層の交流人口増加を図る。

住道駅周辺エリア

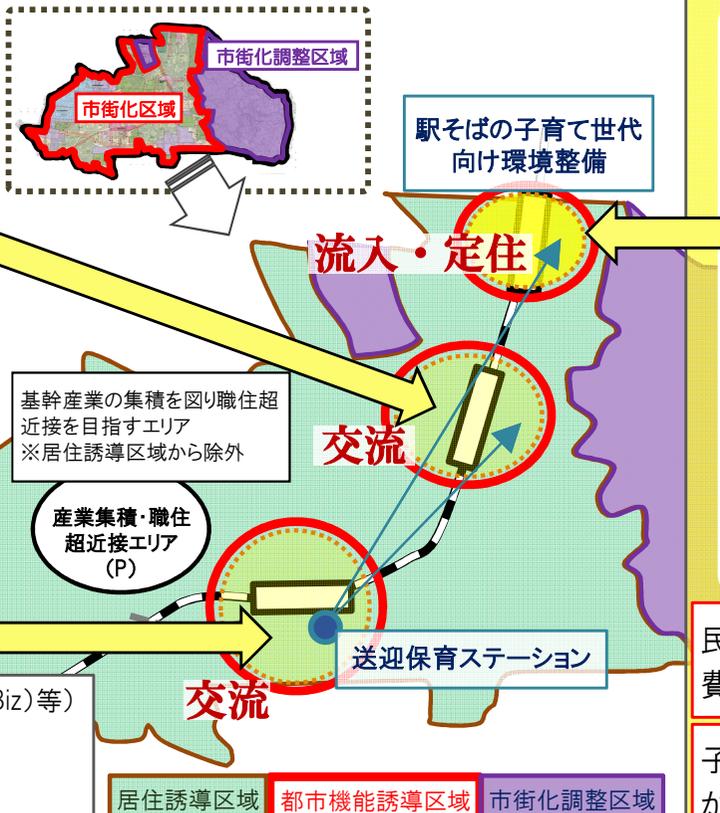
子育て世代の生活利便・就業環境向上に向けた都市機能を誘導

- ・送迎保育ステーション(既存の私立保育園を市が活用)
- ・多機能型保育所(病児保育、一時預かり等)等を誘導施設に位置づけ

送迎保育サービス利用者は送迎の時間を**平均32分/人・日短縮※**

(住道駅周辺から大阪駅方面への通勤を想定)

- ・産業活性化センターでの就労環境整備(創業支援(D-Biz)等)
 - ・市内在住・就労者に限定した奨学金返還補助
 - ・雇用者の市内居住を確保する企業に対する支援
 - ・創業支援の取組に駅前公共空間等を活用等
- ソフト施策による子育て世代等への就労支援



四条畷駅周辺エリア

特に居住を誘導する区域を独自設定し、駅前で**子育て世代等のニーズにマッチする住環境・住宅の確保を重点的に実施**

- ・駅前等の公営住宅で子育て世代の優先入居枠を設ける方向で調整
- ・PPPによる市営住宅の建替え、民間住宅の供給

『北条まちづくりプロジェクト』



市営住宅建替え・公園再整備を皮切りに、PPP手法を用いつつ遊休公的不動産を活用し**段階的な地域づくり**を実施 (H28.10まちづくり会社設立済)



民間投資を呼び込み、市営住宅の建て替え等の事業費の**1/15の支出**(大東市試算)で実施

子育て世代の居住誘導により北条地域の子育て世代が**4割増加※**
(H32までの北条地域への子育て世代流入339人(大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略))

25～44歳の女性の就業者1,300人増により、**約100億円の経済効果を創出※**

※大東市資料等をもとに国土交通省試算

和歌山県和歌山市:人口約36.4万人(H27)↘約29.8万人(H47)

人口減少【S45年とH22年は同水準】が進む一方で、市街地が拡散【DID面積:3,370ha (S45)→6,284ha (H22)】し、人口密度が6割【DID密度:75.4人/ha (S45)→45.2人/ha (H22)】に下落
 ⇒ 人口密度の低下で中心部に生じた公的不動産(PRE)の跡地を都市機能集約の起爆剤に活用

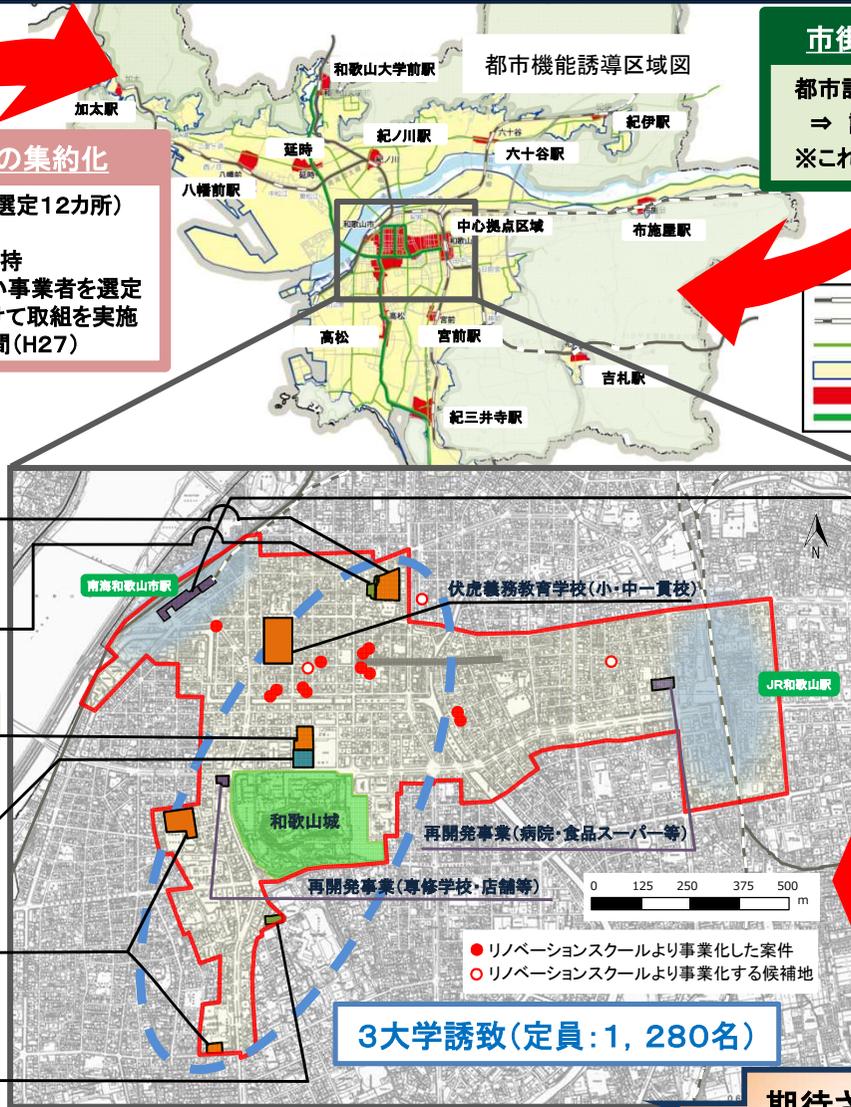
市街化調整区域内の開発許可制度の大幅見直し

都市計画法第34条第11号条例(50戸連たん制度)を原則廃止
 ⇒ 調整区域内における開発許可件数が概ね半減
 ※これまで11号条例全面廃止は、三大都市圏の3自治体のみ。

公共交通ネットワークの維持と連携した拠点の集約化

- 都市機能誘導区域を集約(地域拠点区域:候補69カ所⇒選定12カ所)
 ※居住誘導区域は平成29年度設定予定
- 各拠点の公共交通ネットワークを民間事業者と連携して維持
 ⇒ 廃止寸前であった貴志川線(鉄道路線)を公募にて新しい事業者を選定
 猫を駅長に抜擢するなど日本一心豊かなローカル線に向けて取組を実施
 ※輸送人員 192.2万人/年間(H17)→232万人/年間(H27)

《公的不動産(PRE)等既存ストックを活用した都市機能の集約化》



和歌山信愛大学(教育学部:4学年320人)
 郊外の短期大学敷地ではなく、中心拠点の小学校校舎跡に大学開設

本町認定こども園(こども総合支援センターと合築)
 中心拠点外の保育所(2カ所)・幼稚園(1カ所)と既設の本町幼稚園を集約

和歌山県立医科大学【薬学部:6学年600人】
 郊外の大学敷地ではなく、中心拠点の中学校跡地に学部開設

まちおこしセンター(地域交流センターと合築)
 郊外の施設から地場産業発信機能を移転

東京医療保健大学【看護学部:4学年360人】
 県外(東京都)ではなく、中心拠点の小学校校舎跡等に学部開設

岡山認定こども園
 中心拠点外の保育所(1カ所)と既設の岡山幼稚園を集約

再開発事業(図書館・商業施設等)
 市民図書館の移転整備に合わせて、ブックカフェと子育てスペース、託児所(一時預かり)を創設。

空き店舗等の有効活用
 ・家守会社(5社創業)
 ・リノベーションスクール(5回)開催(合計153人受講)
 ・2年で13件の事業化により、約30人の雇用が創出
 ・わかやまりノベーション推進指針をH29.3に策定し、民間主導・公民連携によるリノベーションまちづくりを推進



リノベーションスクール



ピザ店の出店実現

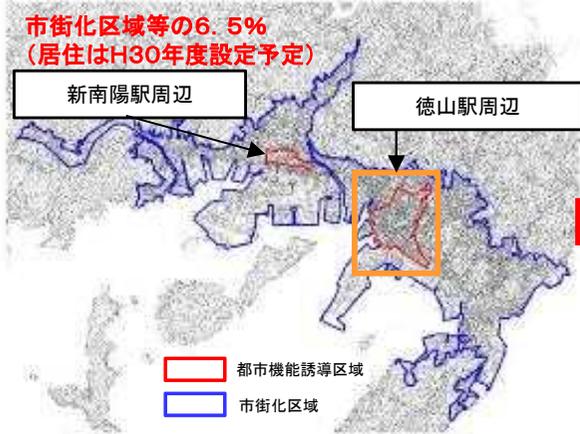
3大学誘致(定員:1,280名)

期待される効果

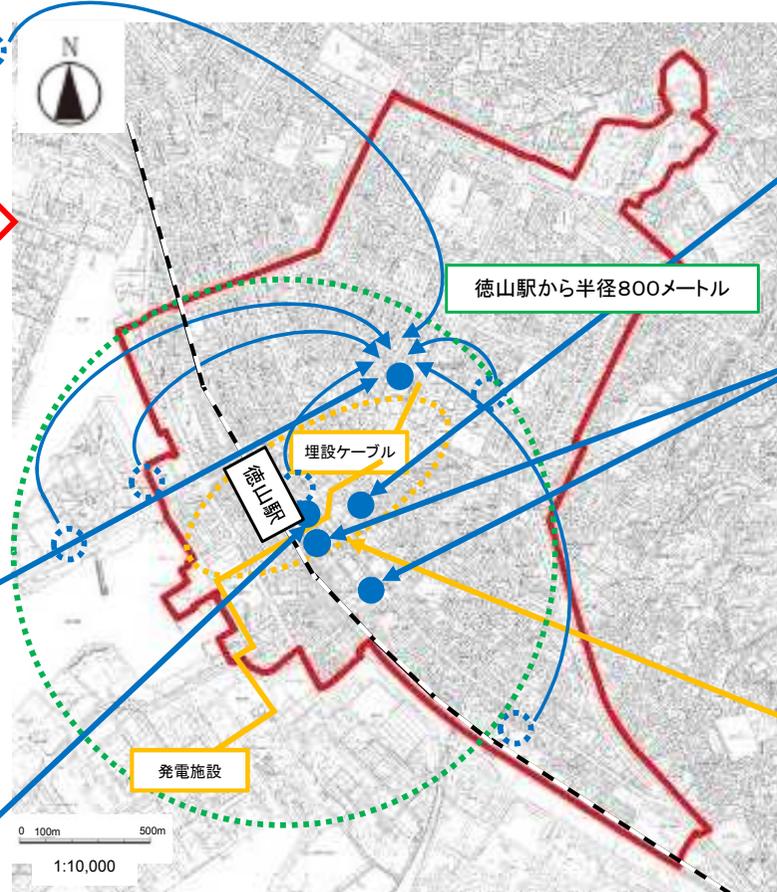
- 3大学開校により、昼間人口が約2割増加(7,900人→9,100人)
- 中心拠点区域における空き家が約3割減少(216件→151件)

※効果は和歌山市資料から国土交通省が試算

都市機能誘導区域図



市中心部(徳山駅周辺)



③地方銀行との連携による
小規模複合商業施設の整備

- 【商業】
- ・中心市街地における不足業種店舗等の開設・運営等を目的に設立された民間事業者が商業施設を整備
 - ・西京銀行が設立したファンドが民間事業者へ出資

④空きビル等を活用した
商業・交流・福祉機能の導入

- 【商業・交流・福祉】
- ・商業・交流などの機能を持つ複合施設を民間が整備し、新たな都市機能を誘致
 - ・まちなかの空き店舗に福祉機能(デイサービス)が立地

⑤拠点への店舗誘致

- ・民間事業者へ初期投資の助成を行うことにより、新規出店を促進
 - ・コンビナート(株)トクヤマの発電により拠点の軸となるエリア内の特定施設に安価な電力を供給
- 費用効果
- 供給先の公共施設の電気料金を年間約3千万円(約3割)削減
 - エネルギーの地産地消(市外の電力会社からの電力購入不要)により、地域で約7千万円が循環

①市役所の建て替えに伴い
分散した機能を集約

- 【庁舎】
- 市役所の建て替えに伴い、分散していた7庁舎を集約し、新たに市民交流施設等を設置
- 費用効果
- 施設維持管理費を年間約4千万円(約3割)削減

②民間活力を導入した図書館の整備

- 【図書館】
- 民間活力を導入した図書館を核とした賑わい交流施設(徳山駅隣接)を整備
(指定管理者:TSUTAYAを運営するCCC)

民間活力を上手に活用しつつ、多様な都市機能を拠点に誘導

中心部における賑わい交流施設整備、市役所建て替え等の取組により年間約40万人の入込数増加見込み

※入込数は、周南市資料から国土交通省が試算

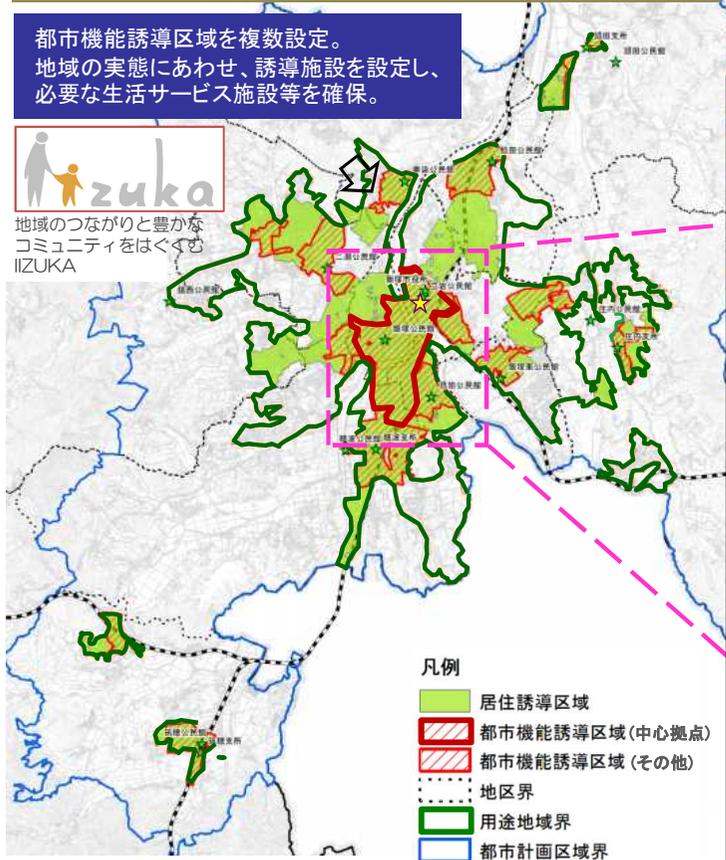
福岡県飯塚市:人口約12.9万人(H27) \ 約11.9万人(H38)

現行の用途地域の **51%** に居住誘導区域を限定し、人口減少トレンドの中、密度を確保

都市機能誘導区域を複数設定。地域の実態にあわせ、誘導施設を設定し、必要な生活サービス施設等を確保。

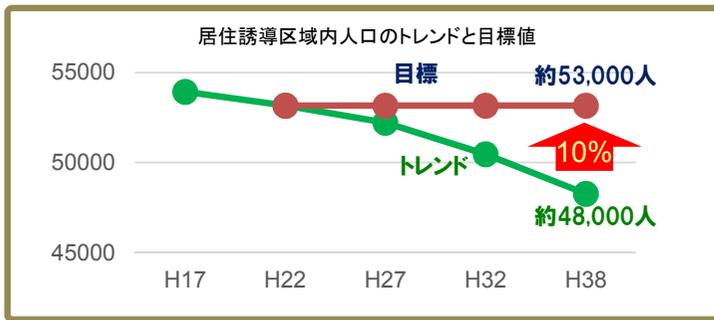


地域のつながりと豊かなコミュニティをはぐくむ IZUKA



10年間、居住誘導区域内の人口を維持し、

推計値から、**約10%** の人口増を実現



まちなかでの先行的な取組の効果を全市的に波及

まちなか 居住の推進

まちなかの福祉サービス向上による居住の推進

○まちなかの住宅供給
再開発(パスターミナル等)や区画整理(子育てプラザ等)などにより、151戸の住宅を誘致

都市機能誘導区域(中心拠点)
拠点病院、大規模な集客施設等を誘導



まちなかの賑わい創出

○市庁舎建替
現在地(中心拠点)で建替を実施

○商店街の空き店舗を活用
シルバー人材センターによる飲食店経営等

○飯塚本町東地区
商業機能、子育て拠点等導入



医療・福祉の拠点づくり

○医療施設・学校のまちなか移転
・急患センター
・看護学校、訪問看護ステーション

医師会の協力により実現

地域包括ケアの拠点

福祉サービスの生産性向上

■訪問系福祉事業者及び居住者をまちなか誘導し、福祉サービスの生産性を、

約13% 向上

居住誘導区域内の高齢者人口密度が、区域外の約10倍となることから、訪問時の移動時間の短縮分を試算 ※①

健康寿命の延伸

○ウォーキングコース整備
○ジム整備、健康教室の開催による歩行量増

福岡大学スポーツ科学部との連携

ウォーキングイベントの参加人口の拡大
1,000人(H25) → 3,000人(H30) ※いづか健康都市基本計画

○撤退したデパートをコミュニティ機能の拠点として建替。運動施設や障害児福祉機能導入(健幸プラザ)

(株)まちづくり飯塚が事業実施(100%民間出資のまちづくり会社) ※事業費約7億円

歩行量増加による医療費の削減

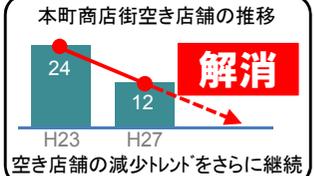
■まちなかから、全市的に歩行量の増加を波及させ、

約8.4億円 の医療費を削減

40歳~74歳の3割が一日当たり2,000歩増を想定医療費削減効果から試算 ※②

まちなかの空き店舗の解消

■まちなか居住の促進や、多様な集客施設の集積により、空き店舗を解消



※①② 国土交通省試算

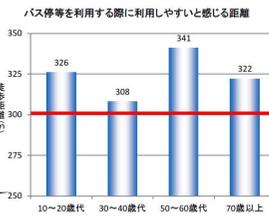
民間バス会社の経営危機を契機に、持続可能な公共交通の実現に向けて、官民一体で推進
○路線バス利用者は、昭和50年と比べて約3割まで減少 ⇒ 都市のコンパクト化と連携してバス等の公共交通網の再構築を図る

都市のコンパクト化

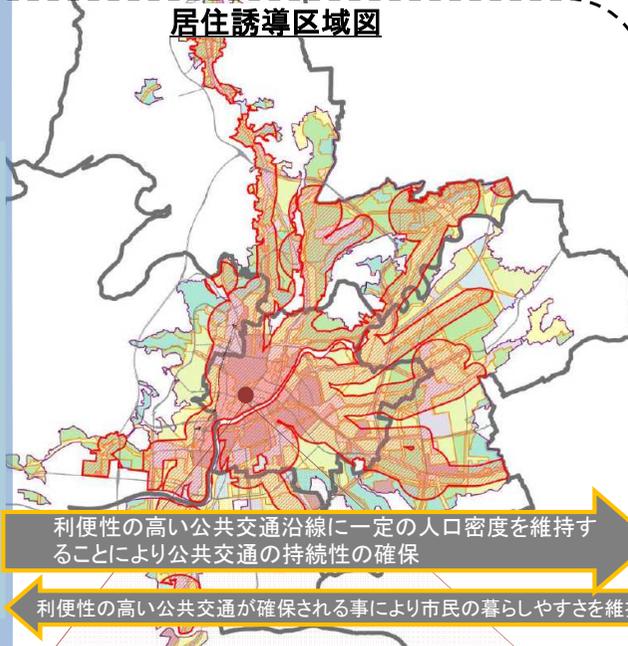
居住

○利便性の高い公共交通沿線や市内の拠点周辺に居住を誘導

○市民アンケートから算出した「バス停等を利用しやすい距離」を基に、居住誘導区域を設定



- 居住誘導区域を市街化区域の54.7%に集約
- 公共交通の利用を念頭に置き、市民ニーズを反映させた区域設定



利便性の高い公共交通沿線に一定の人口密度を維持することにより公共交通の持続性の確保

利便性の高い公共交通が確保される事により市民の暮らしやすさを維持

中心市街地

○民間が主体となった再開発事業により、
・中心市街地のバスターミナルを再生
・バスターミナルと一体的に商業、住居、多目的ホール(市所有)等の複合施設を整備

防災機能も併せて整備し、災害時の拠点の役割も担う

○年間利用者数:2,500万人を想定

○道路の廃止により生み出した区域等をオープンスペースとして整備 ⇒ 周辺への波及効果を期待

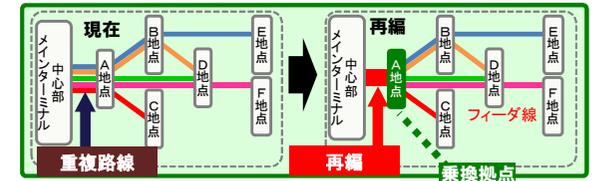


バスターミナル(メインターミナル)

交通

○中心市街地と地域拠点を結ぶ8方面について、各方面の特徴に応じて、骨格となる基幹軸を形成

○バス路線での幹線と支線の位置付けを明確にし、幹線では重複路線を再編して効率化



○バス専用(優先)レーン、公共車両優先システムの導入拡大、運行ダイヤの平準化等、公共交通の利便性を向上



○民間の既存ストックも活用した乗換拠点の整備

○【目標:H37年度】公共交通利用者数をトレンド値より約220万人*1増加(バス利用者数は約120万人*1増加)

利便性の向上により公共交通を利用して中心市街地へ向かう住民が増加

中心市街地のバスターミナル等の整備や魅力の向上により、公共交通を利用して中心市街地へ訪れる住民が増加

期待される効果

- 公共交通沿線への居住誘導による増収効果:年間約2.3億円*2。さらに、バス運行の効率化により、乗車率の向上、経営の改善を期待
- 中心市街地への移動利便性の向上により、中心市街地の消費額を増加

*1:熊本市資料を基に、国土交通省試算

*2:一定の仮定条件のもとで、熊本市試算

都市のスポンジ化への対応について

（都市再生特別措置法等の一部改正法概要）

都市のスポンジ化への対応について

背景

人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール
 ⇒人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない

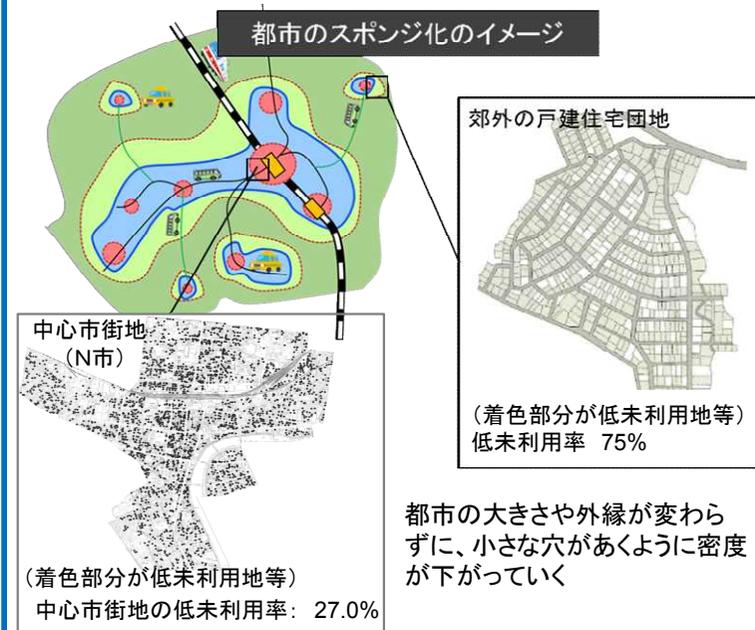
➡ **都市のスポンジ化** → コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な支障

※都市のスポンジ化：都市の内部で空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生する現象

- 空き地(個人所有の宅地等)は約44%増(約681km²→約981km²:大阪府の面積の約半分)
(2003→2013年)
- 空き家(賃貸用等を除く狭義の空き家)は約50%増(約212万戸→約318万戸:ほぼ愛知県全域の世帯数)
(2003年→2013年)

- 生活利便性の低下
- 治安・景観の悪化
- 地域の魅力(地域バリュー)の低下

⇒ **スポンジ化が一層進行する悪循環**



要因と対策のコンセプト

地権者の利用動機の乏しさ
 →低未利用地のまま放置
 「小さく」「散在する」低未利用地の
 使い勝手の悪さ

- ➡ 行政から能動的に働きかけ、コーディネートと集約により土地を利用(所有と利用の分離)
- ➡ 地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間を創出(まずは使う)
- ➡ 官民連携で都市機能をマネジメント

「経済財政運営と改革の基本方針2017」、「未来投資戦略2017」、「新しい経済政策パッケージ」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(平成30年法律第22号)
 (平成30年4月25日公布、7月中旬施行予定)

都市のスポンジ化対策①

コーディネート・土地の集約

○「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設

- 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成

※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能

(税) 登録免許税・不動産取得税の軽減



○都市再生推進法人(まちづくり団体等)の業務に、低未利用地の一時保有等を追加

(税) 所得税等の軽減

○土地区画整理事業の集約換地の特例

- 低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保

(予算) 都市開発資金貸付け
【都市開発資金の貸付けに関する法律】

○市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

都市のスポンジ化対策②

身の回りの公共空間の創出

○「立地誘導促進施設協定」制度の創設

- 交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設(コモンズ)についての地権者による協定(承継効付)

※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ (税) 固定資産税の軽減



▶ 空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理



* 長野市「パティオ大門」



* 活性化施設(イメージ)

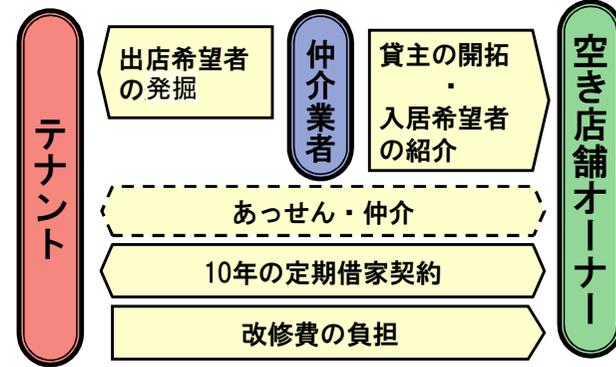
○「都市計画協力団体」制度の創設

- 都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定 (身の回りの都市計画の提案が可能に)

【参考事例】栃木県宇都宮市 もみじ通り

■空き家・空き店舗を資源としたまちづくりの取組

- 東武宇都宮駅そばの「もみじ通り商店街」は、店主の高齢化や後継者不足により衰退し、平成19年には商店会が解散。
- 平成22年に不動産業も営む建築家が同地にオフィスを移転し、カフェを誘致したのをきっかけに、空き店舗オーナーと出店希望者の仲介に携わるように。
- 10年の定期借家契約とテナントによる改修費負担を基本スキームとし、空き店舗オーナーにとって負担感の少ない枠組を構築。
- 7年間で、建築家の目利きで選んだカフェやレコード店、美容室、雑貨店など17店舗が出店し、若者層や子ども連れが行き交うエリアに再生。賃料相場が大幅に上昇するなど、エリア価値が向上。
- この商店街をモデルに、宇都宮市、栃木銀行、宇都宮大学が連携し、周辺エリアの空き家の流通促進に取り組んでいる。



資料：国土交通省都市局作成

(株)ビルスタジオ提供

□平成22年（オフィス移転時）



□平成30年現在



■：空き家(もみじ通りを中心とした目視調査による)

(株)ビルスタジオ提供

【参考事例】埼玉県毛呂山町 長瀬第1団地、第2団地

隣地取得等を通じた住環境の向上

背景と現況

- 毛呂山町は、昭和30年代に開発された、敷地が狭小な戸建て住宅地(1宅地 70㎡程度)が多く、県内で最も空き家率が高い(県:11%、町:20%)。

(平成25年住宅・土地統計調査)



分譲当初の平屋建て住宅(空き家)



隣地取得のスキームと成果

- 当初分譲に関わった地元不動産業者がまちづくりへの責任感から継続的に関与。
- 空き家が発生すると、当該事業者がまず隣地の住民に取得を持ちかける。



隣地の取得による敷地の拡大事例

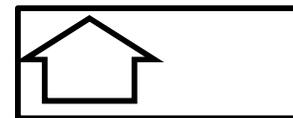
【事業のスキーム】



①最初の開発で狭小な住宅が建設される



②少子高齢化等を背景に空き家が増加



③既存の住民が隣接の空き家・空き地を取得



④新たに取得した不動産とあわせて住宅を新築

■市と宅建業者の「空き家対策における協定」締結

- 市と市宅建業者協力会(市内の不動産業者を中心とした40社で構成)が「空き家対策における協定」を締結
- 市の作成した「空き家リスト」について、業者側は登録空き家の現況報告と不動産業者視点での空き家活用策の提案を実施
- 市は、提案を受けた物件について、所有者の意向確認を行い、了承を得られた物件について所有者と同会とをマッチング
- これにより空き家が解消した場合、同会に報奨金(最大10万円)を支払い、不動産流通に乗せることを促進し、空き家の減少を狙う。



海老名市

 News Release
 平成29年 4月 4日

「空き家対策における協定」を締結
 ～空き家の見守りと活用促進に報償も～

市は、海老名市宅建業者協力会(下郡山永一会長)と空き家対策についての協定を4月1日付けで締結し、4日に海老名市役所で協定書の取り交わしを実施した。

同協定は、市作成「空き家リスト」登録空き家の現況報告と不動産業者視点での空き家活用策の提案を行うと言った2つの事業が柱。

市は提案を受けた物件について、所有者の意向確認を行い、了承を得られた物件について、所有者、同会とのマッチングをさせる。これにより空き家が解消した場合、同会に報奨金を支払い、不動産流通に乗せることを促進することで空き家の減少を狙う。これは県内でも例がない取り組み。(空き家リスト：123件(H28.4.1現在))

なお、海老名市では同会の会員業者が市営住宅の管理を実施している。

