

地方都市の現状について

(ケーススタディ)

- 下記7都市を都市動態のケーススタディ対象として選定し、各市等の協力も得て、地方都市の現状についてケーススタディを行った。
- 第3回委員会における、鶴岡市、富山市、諫早市からのプレゼンテーションも踏まえつつ、今後、施策検討等の更なる検討を深めていく。



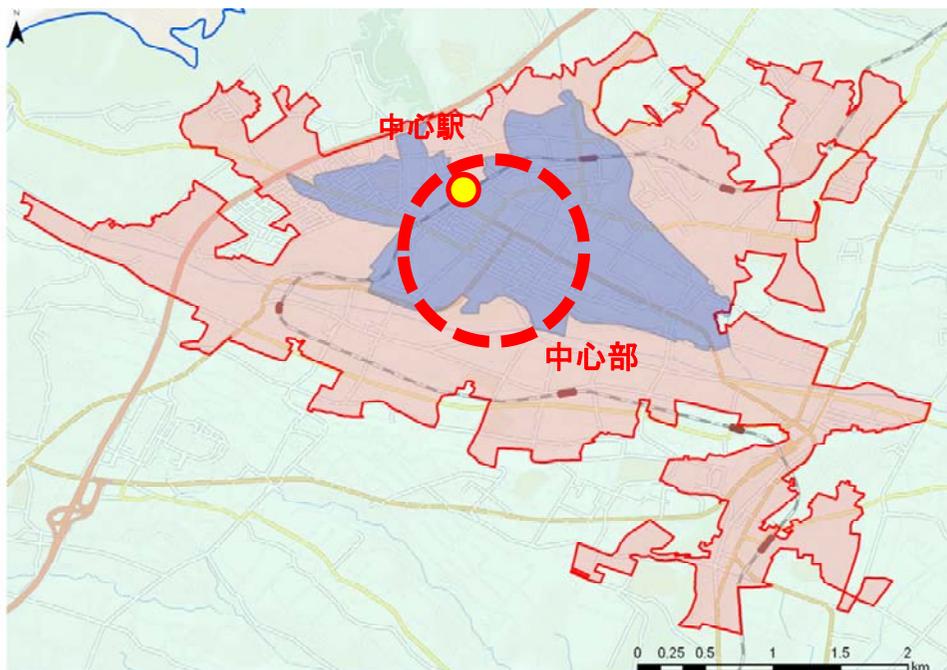
都市動態のケーススタディ対象都市の概要

	人口		面積(平方キロ)			線引	近年の合併
		うち市街地		うち用途地域	うち市街地		
釧路市	18.1万人	16.5万人	1,363	52.7	40.7	○	2005年 (1市2町)
由利本荘市	8.5万人	1.9万人	1,209	10.9	4.6		2005年 (1市7町)
十日町市	5.9万人	1.7万人	590	6.4	4.1		2005年 (1市3町1村)
飯田市	10.5万人	3.7万人	659	15.2	9.6		2005年 (1市2村)
松江市	20.9万人	10.4万人	530	34.9	21.6	○	2005年、2011年 (1市7町1村)
新居浜市	12.2万人	8.9万人	234	25.3	29.3	廃止 (2004年)	2003年 (1市1村)
都城市	17.0万人	6.5万人	653	28.4	16.9	廃止 (1988年)	2006年 (1市4町)

※「市街地」=人口集中地区(DID)

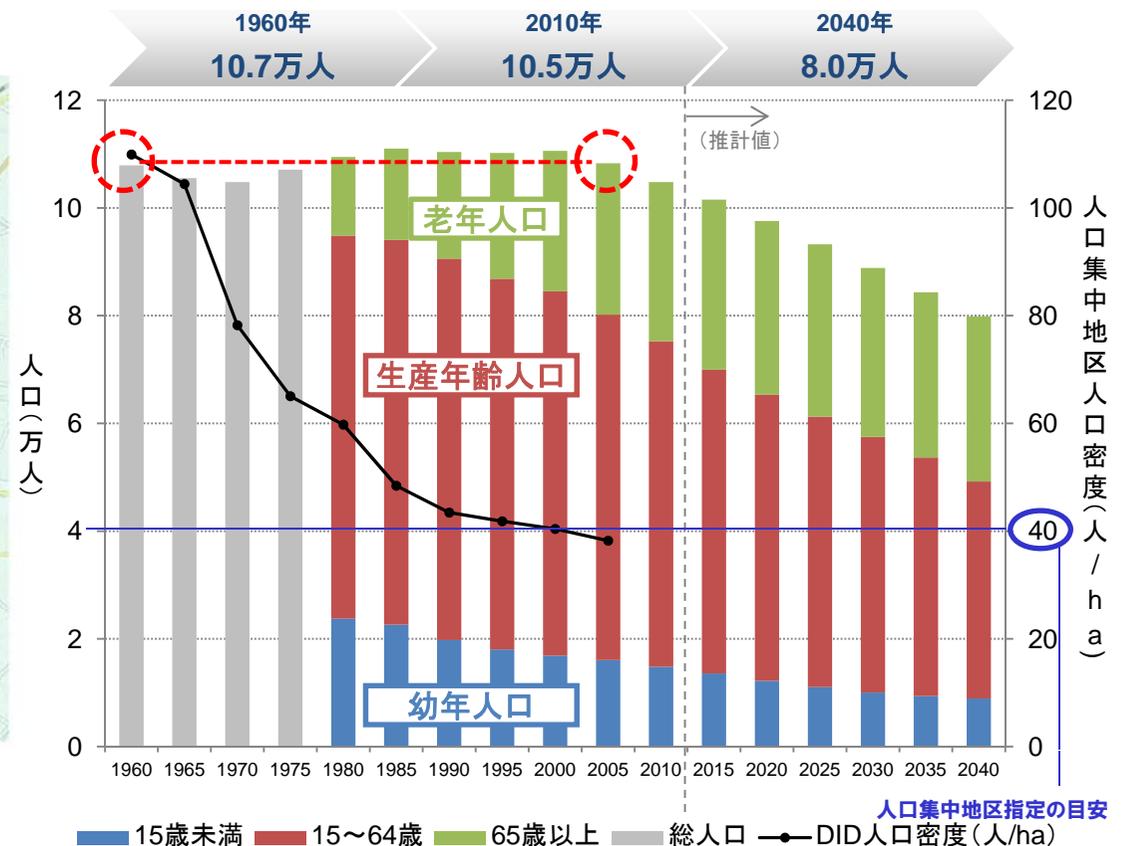
- 2005年時点の人口は1960年と同程度であるが、その間に市街地の面積は約4倍に拡大。
- 郊外で虫食いの市街地拡散が進行しており、市は、「拡大から維持」を掲げ、拠点集約連携型都市構造を目指している。

人口集中地区の区域図(1960年、2005年)



約4.0倍 : 1960年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)
: 2005年

人口、及び人口集中地区の人口密度の動向



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

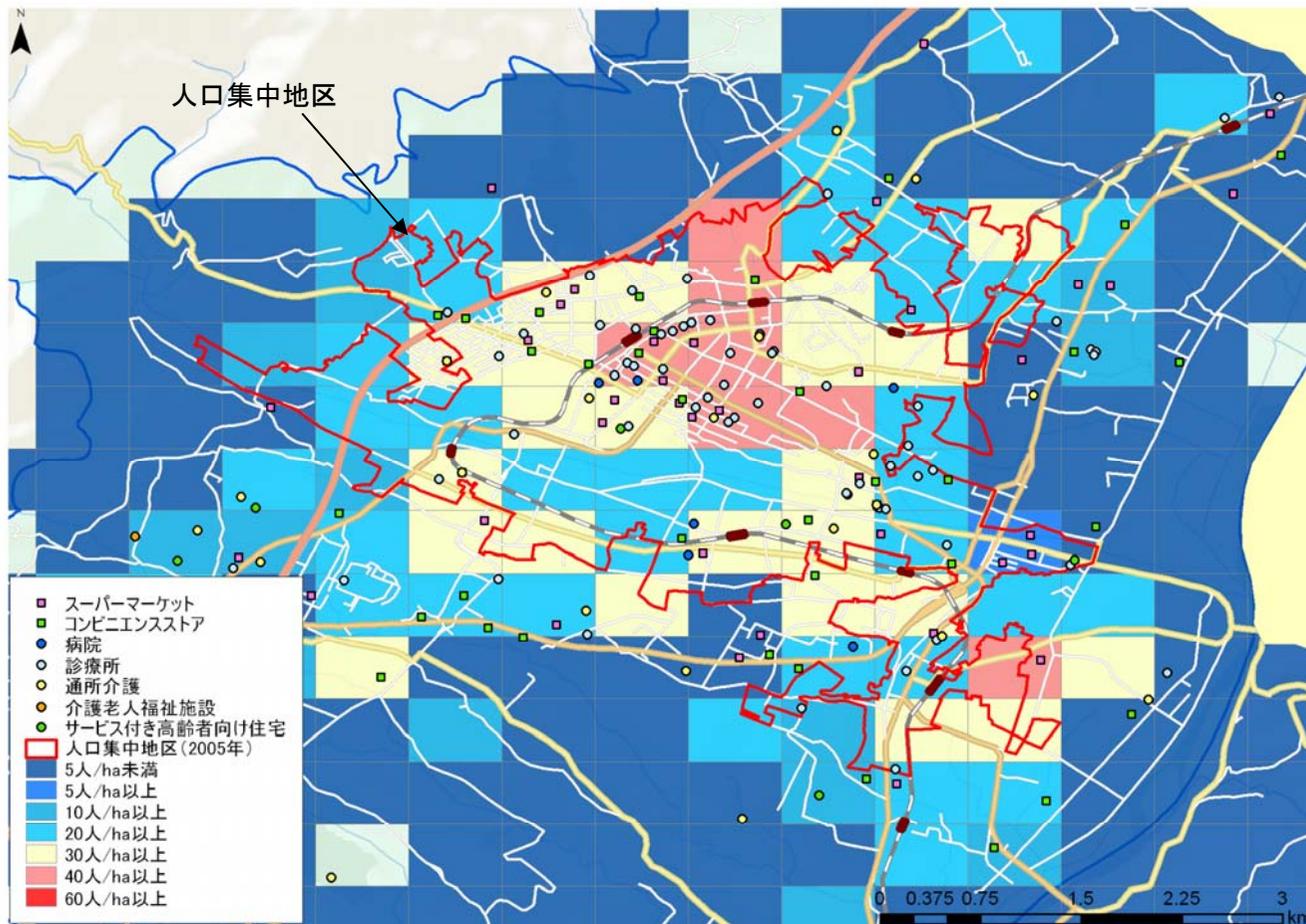
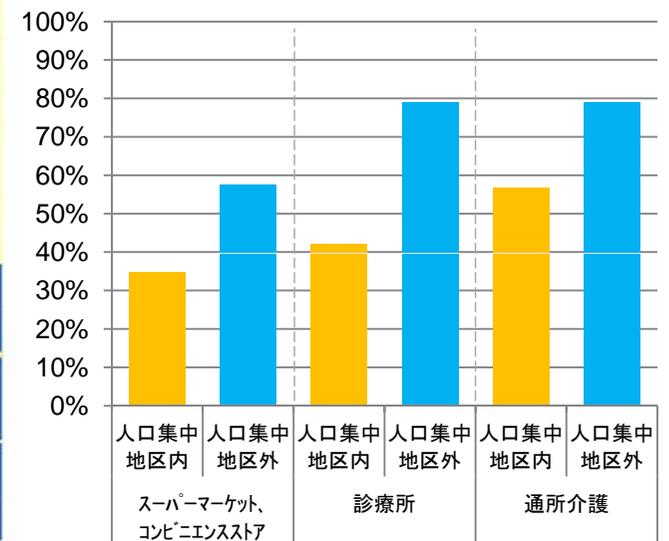
施設分布図 ～長野県飯田市～

- 現在の市街地では一定の施設立地が確保されているが、例えば、1軒あたり3,000人と言われるコンビニエンスストアは2,000人強にとどまり、今後の人口減少により維持が困難となるおそれ。
- 500m以内に施設が無い「アクセス困難人口」の比率は、市街地内外で大きく異なる。

各種施設の立地状況

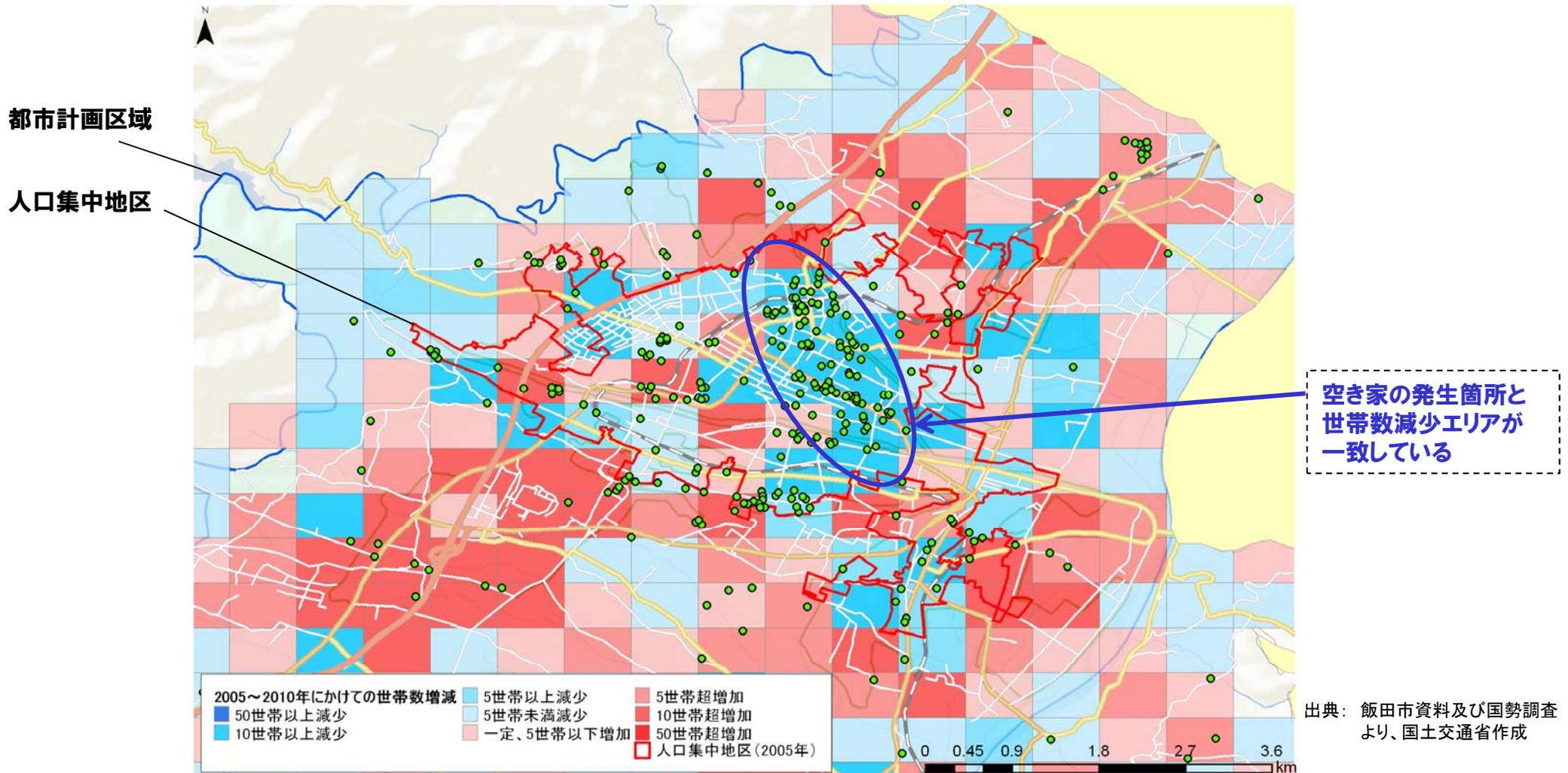
施設区分	人口集中地区内施設数	1軒あたり人数(人/軒)	人口集中地区における最短施設間距離の平均値(m)
診療所	44	830	218
スーパーマーケット	22	1,660	281
コンビニエンスストア	17	2,148	443

アクセス困難人口比率



○ 中心部ほど世帯数(人口)が減少する一方、空き家が密集して発生している。

空き家※の分布と世帯数増減状況の重ね合わせ(飯田市)

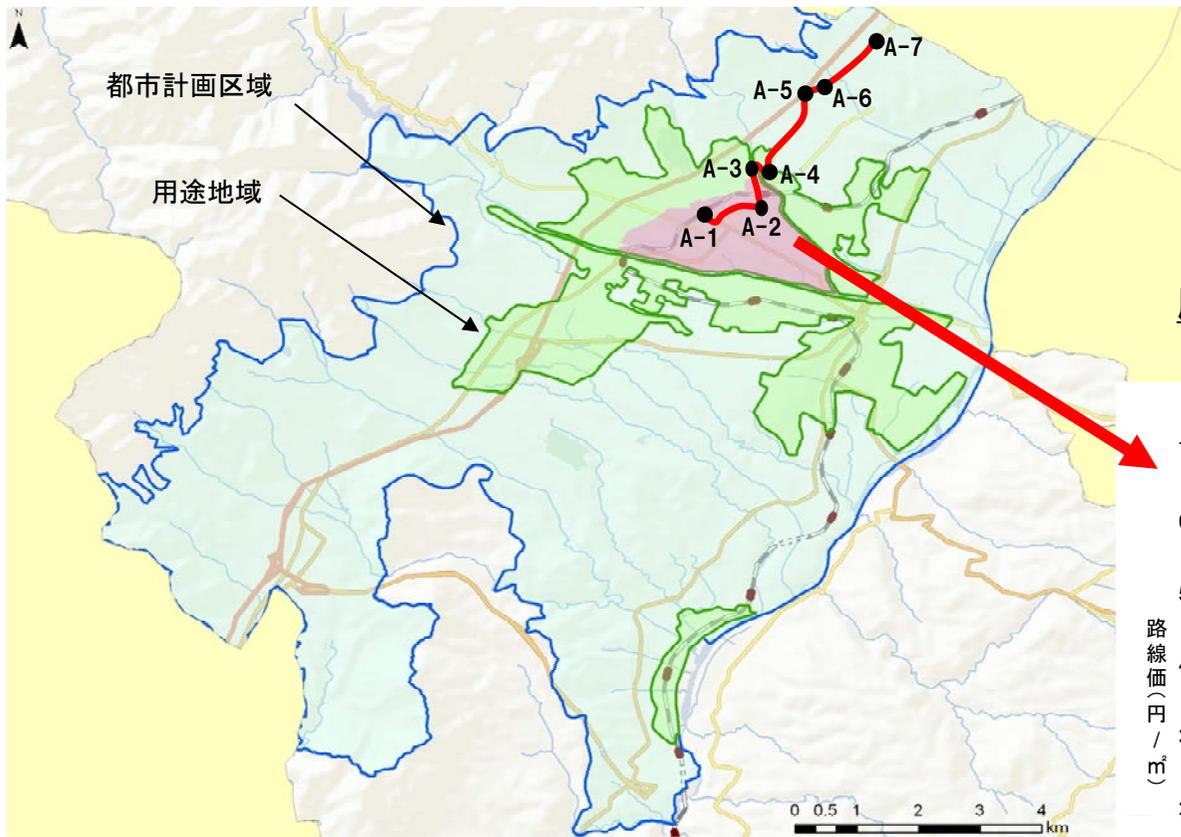


※) 空き家のうち、維持管理の程度が不全で、生活環境上好ましくないものや外部に危険を及ぼす恐れのあるものが対象

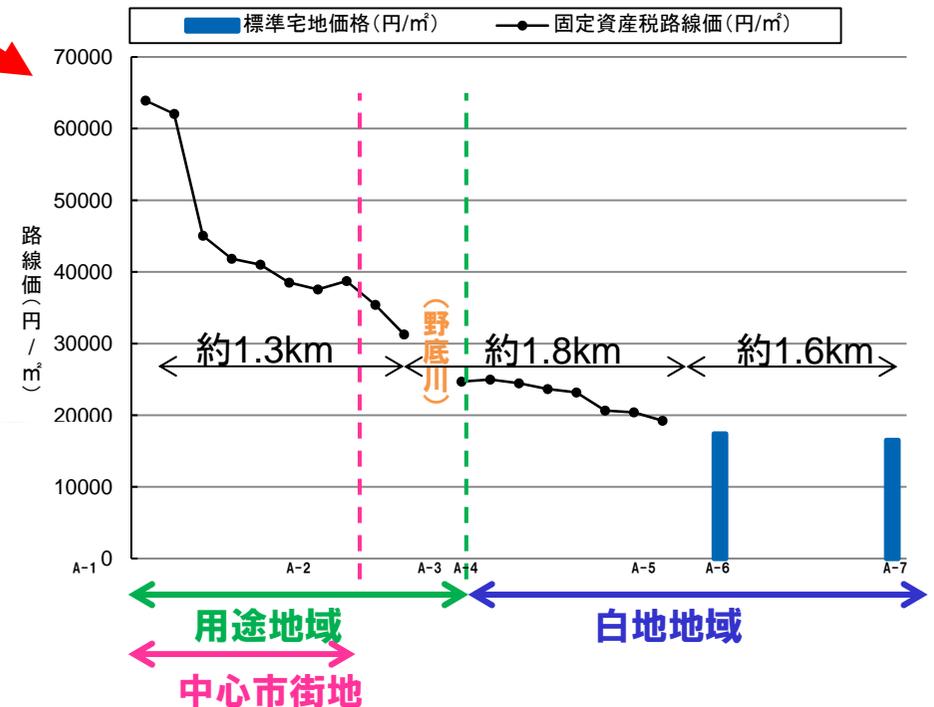
出典：飯田市資料及び国勢調査より、国土交通省作成

路線価の状況 ～長野県飯田市～

○ 中心部で空き家が発生している状況である一方、中心部の路線価は依然として高い。



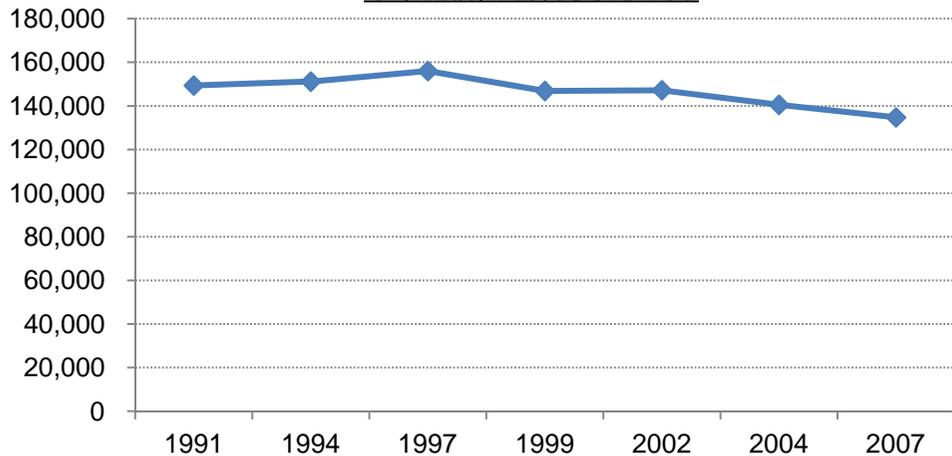
用途地域内外の路線価、標準宅地価格の実態



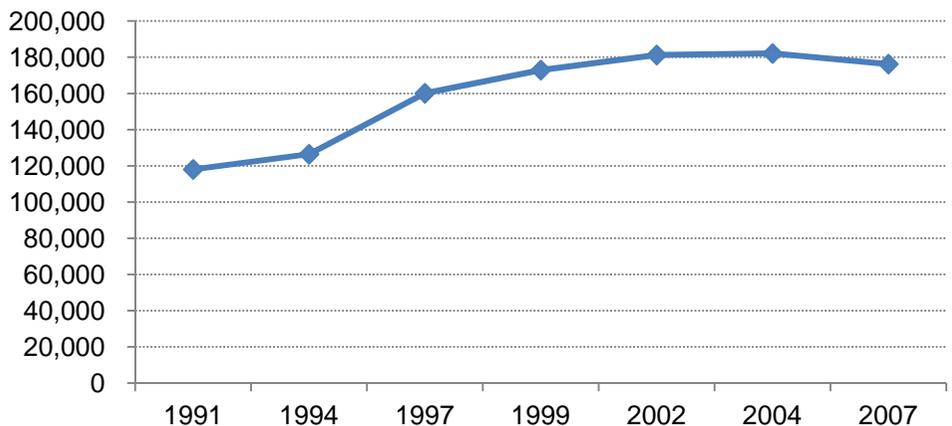
小売業の売場効率 ～長野県飯田市～

○ 小売販売額は横ばいから漸減傾向であるが、売り場面積は4割以上増加しており、人口減少下においてオーバーストアが懸念される。

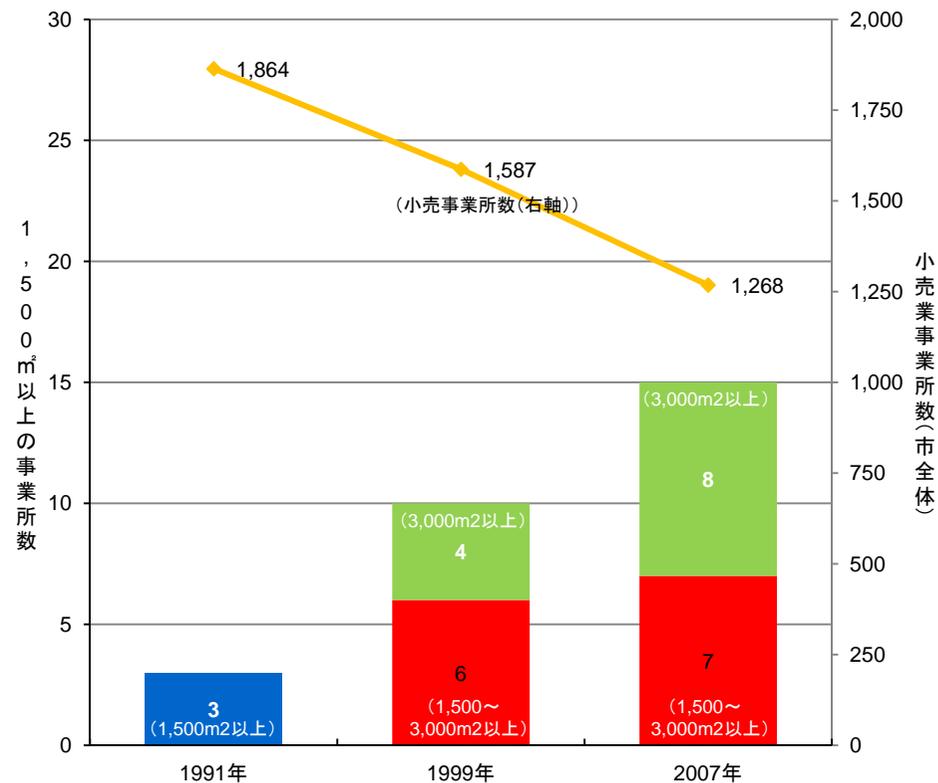
小売販売額(百万円)



小売業売場面積(m²)

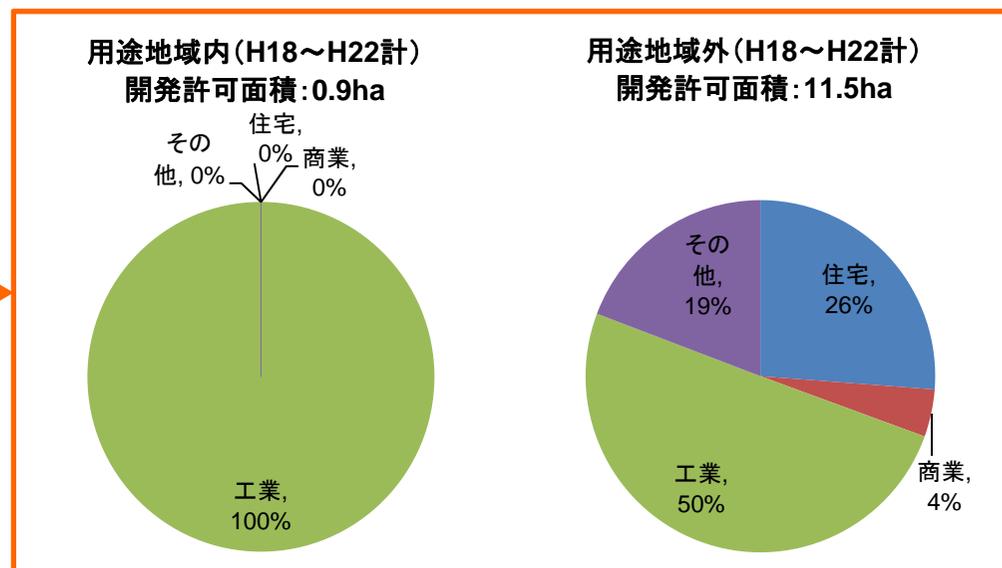
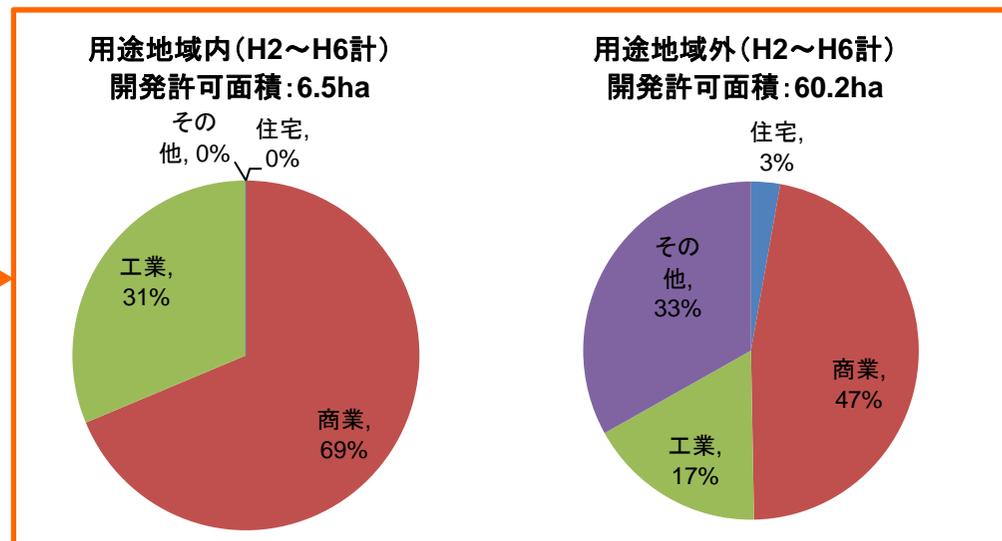
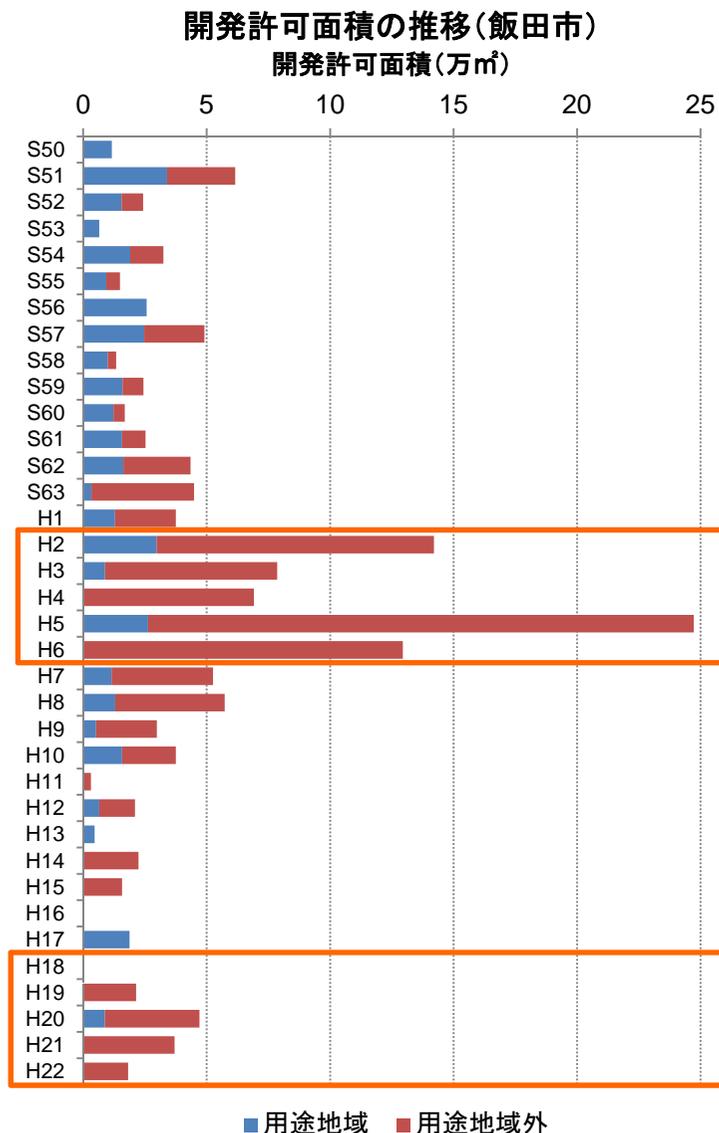


売場面積規模別の事業所数



開発許可件数の動向 ～長野県飯田市～

- 飯田市では、開発許可面積の大部分は用途地域外が占めている。
- かつては商業用途が多かったが、近年では商業開発が一段落した状況。

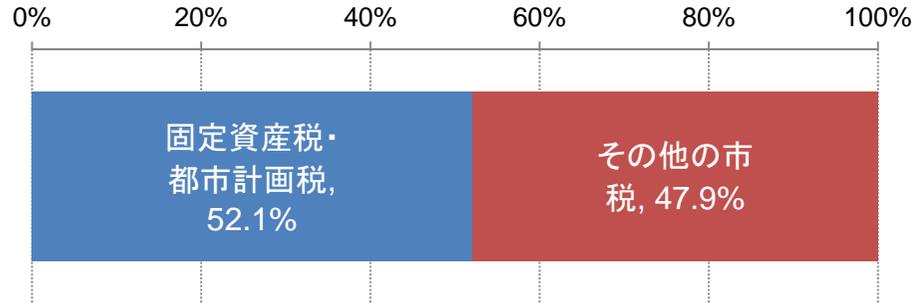


出典:長野県調べ

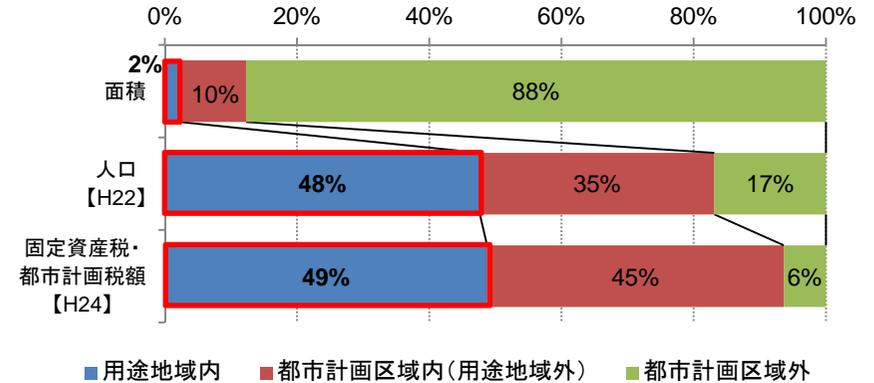
固定資産税・都市計画税の状況 ～長野県飯田市～

- 固定資産・都市計画税収の5割を2%の面積の用途地域から得ている。
- ただし、全市の固定資産・都市計画税収に対し、用途地域内が占める割合は漸減傾向にある。

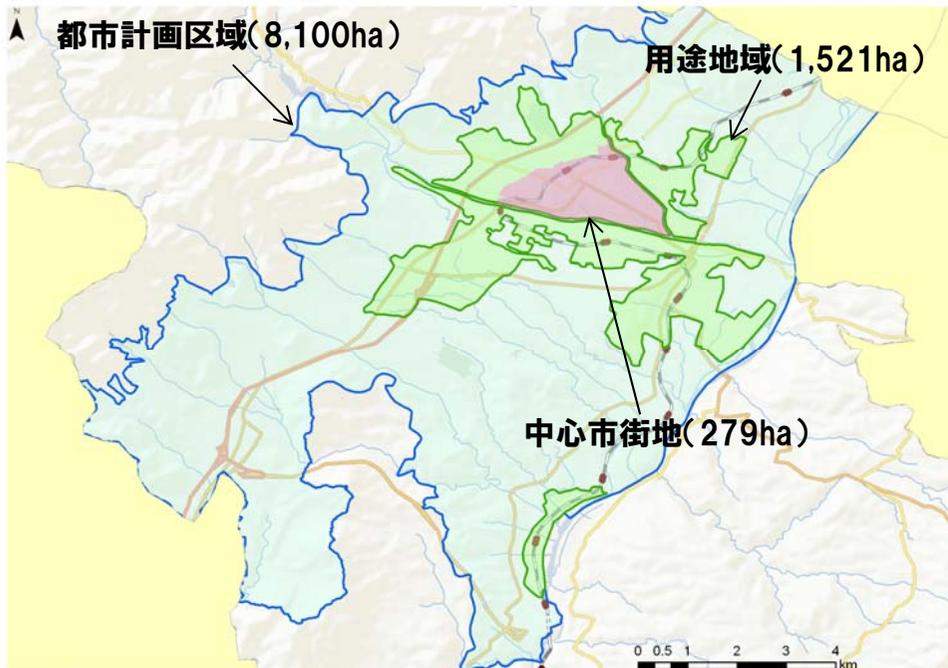
税収に占める固定資産税、都市計画税の比率 (H22)



都市区域ごとの人口、面積、固定資産税、都市計画税の比率

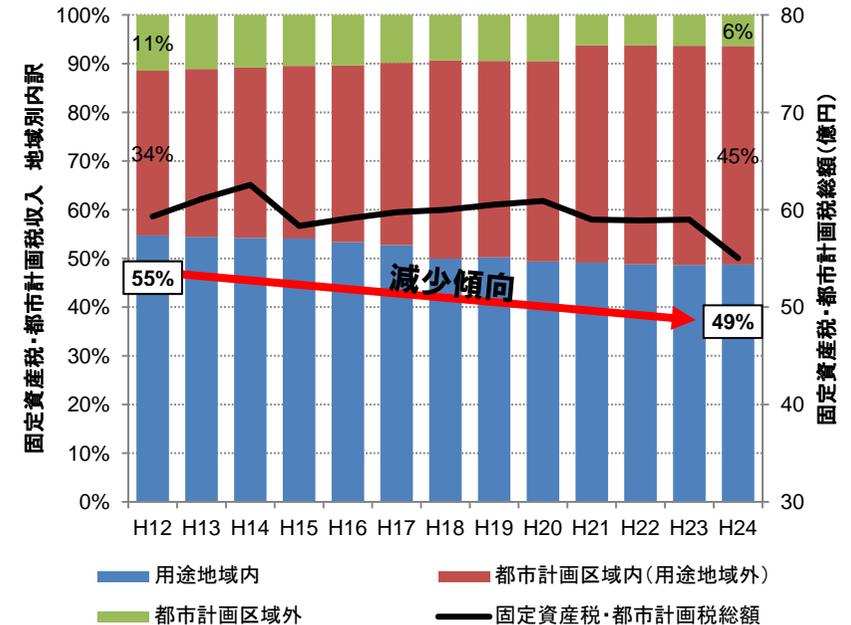


都市計画区域



出典: いずれも飯田市資料より国土交通省作成

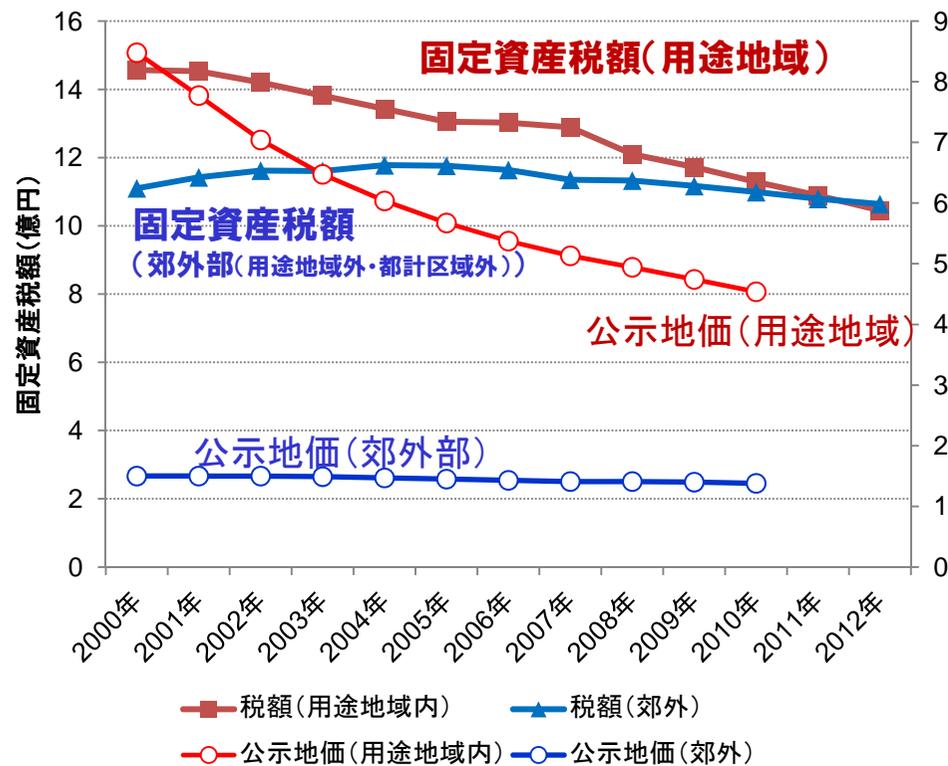
都市区域ごとの固定資産税、都市計画税の推移



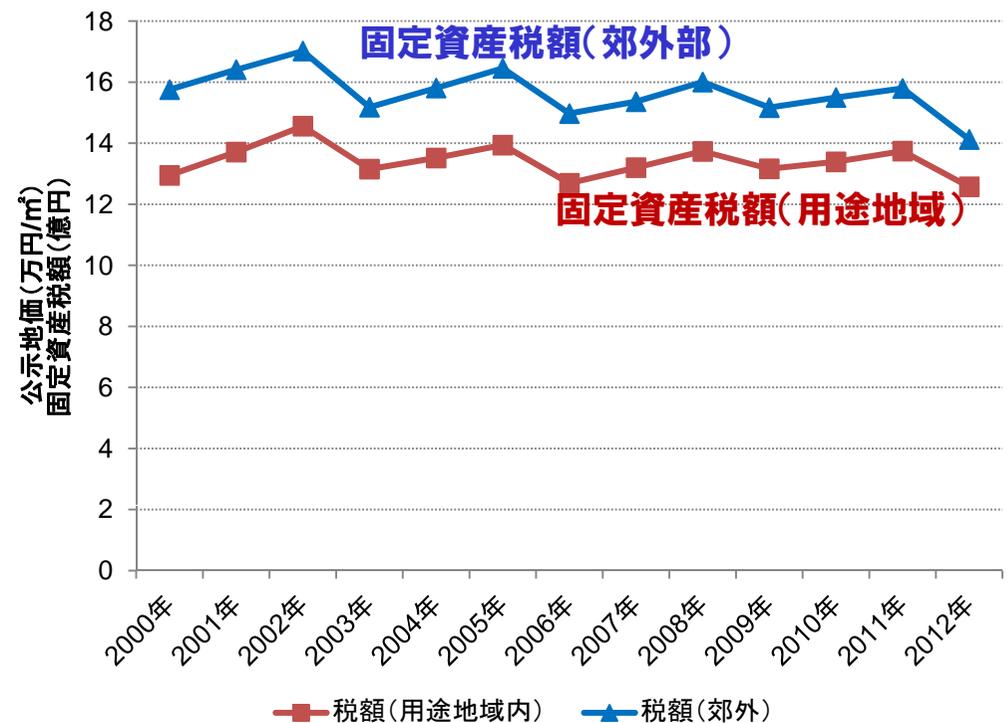
固定資産税額 ～長野県飯田市～

○ 特に用途地域内の地価の下落による固定資産税額の減少が、用途地域からの税収の減収に寄与。しかし、地価そのものはそれ以上に下落しており、地価変動と固定資産税額の変動に乖離が見られる。

固定資産税額(土地)



固定資産税額(家屋)

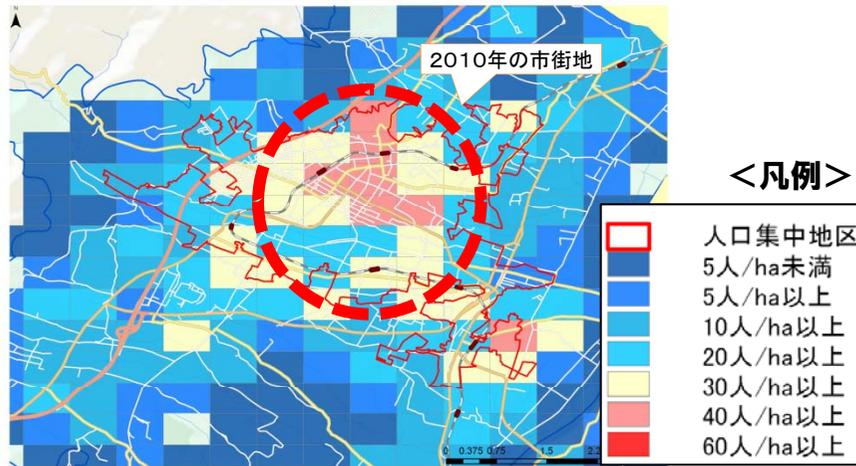


出典:飯田市資料等より国土交通省作成

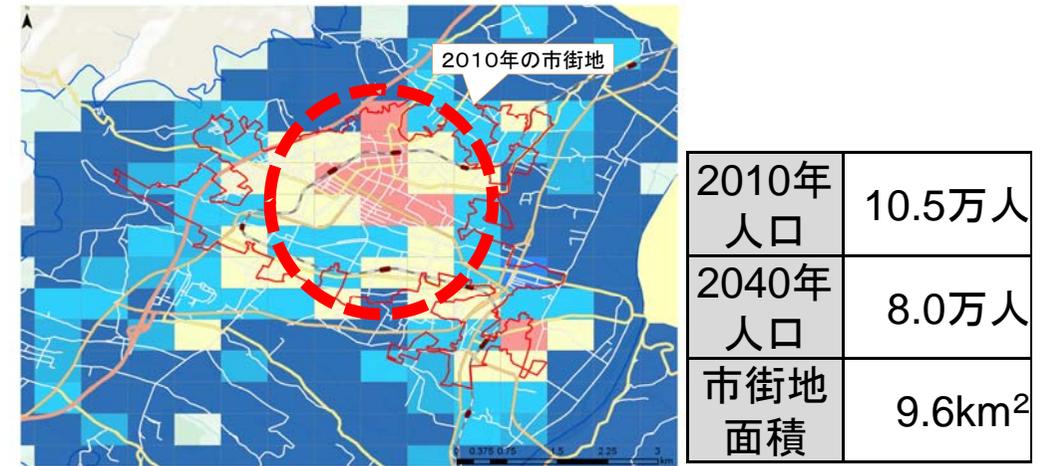
将来の人口密度分布像 ～長野県飯田市～

○将来の人口密度分布について、均等に人口減少するケースのほか、現在の市街地内で人口密度を概ね維持できるように、郊外の人口を市街地内に集約した場合を試算した。

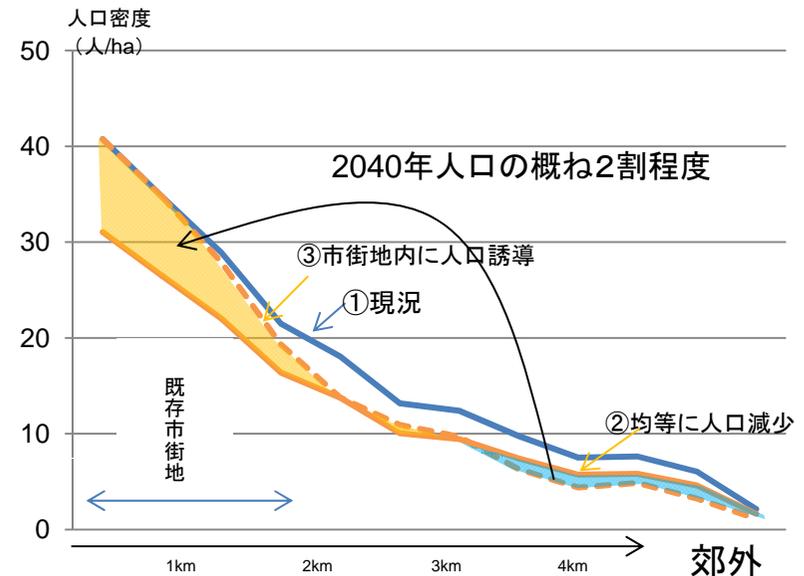
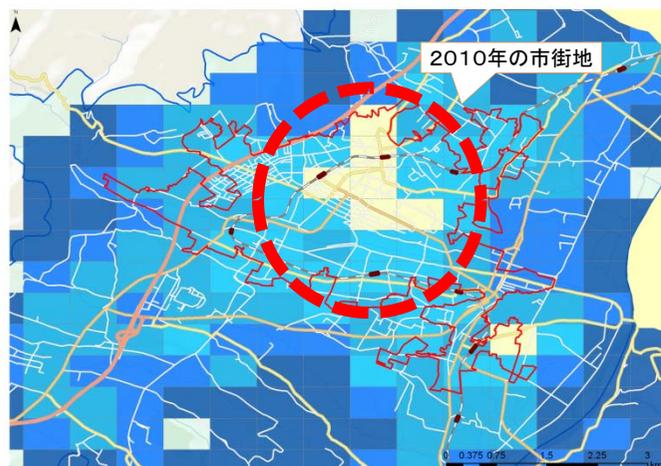
①現況の人口分布(2010年)



③郊外の人口を市街地内に集約した場合(2040年)



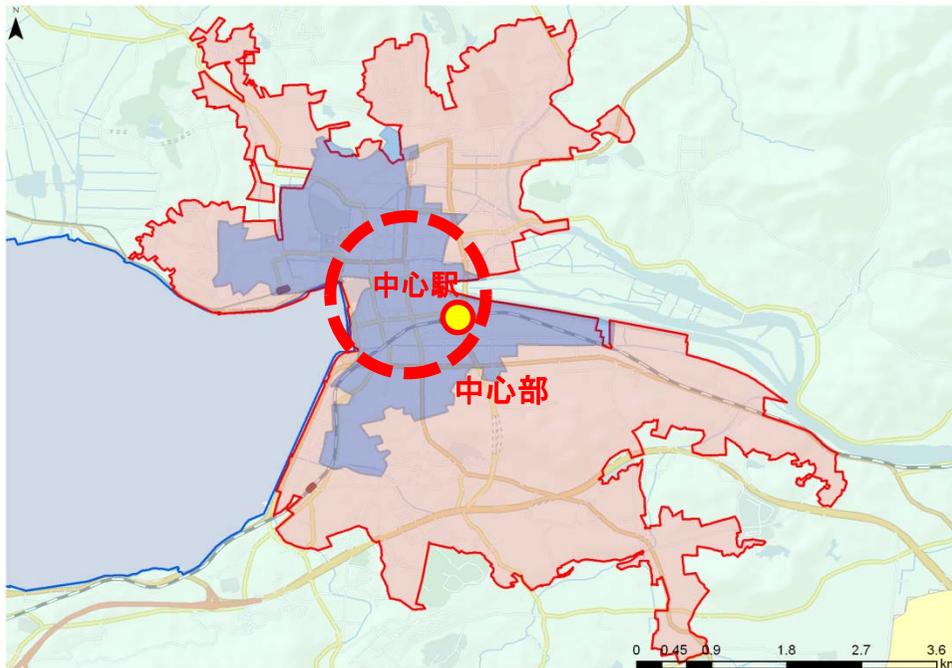
②市全域で均等に人口が減少した場合(2040年)



※上記はあくまで仮定をおいて試算した結果であり、各市の計画等を反映したものではない。

- 2005年時点の人口は1960年の約1.2倍だが、その間に市街地の面積は約3.8倍に拡大。
- 市は、拠点連携型の都市構造を目指している。

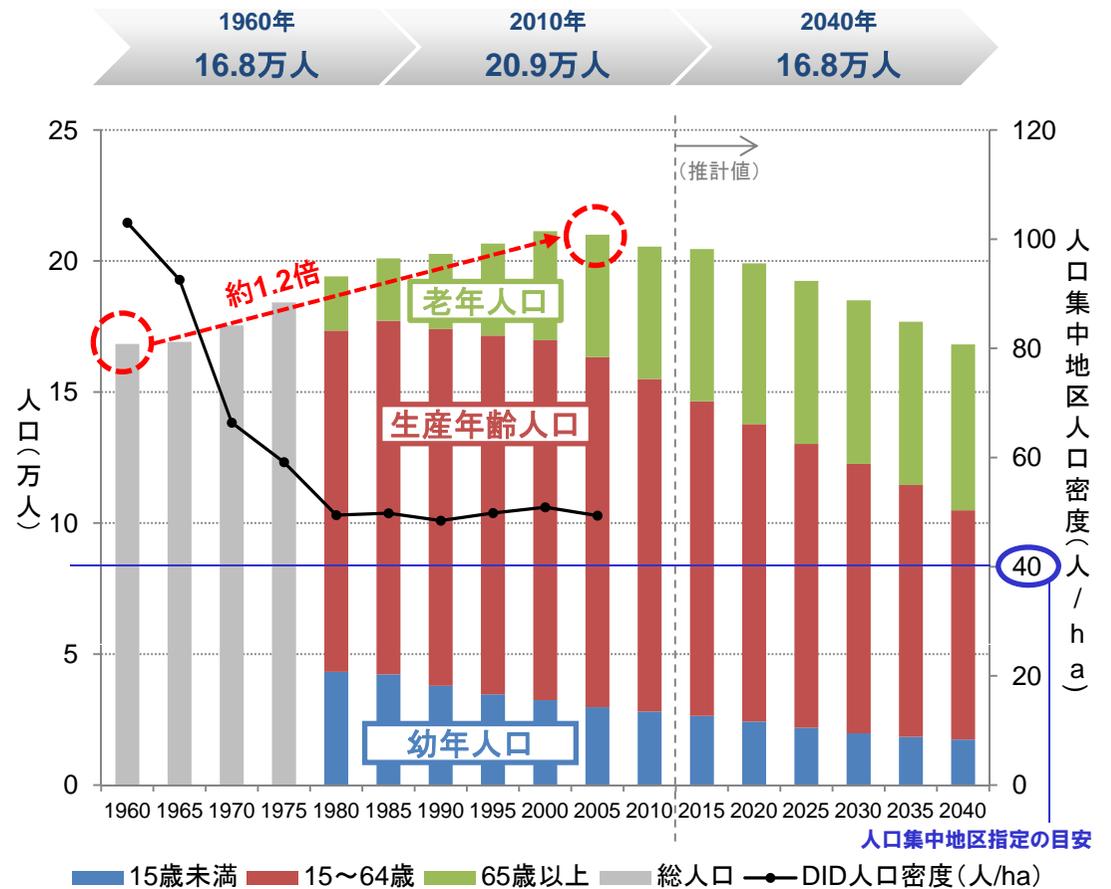
人口集中地区の区域図(1960年、2005年)



約3.8倍

■ : 1960年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)
■ : 2005年

人口、及び人口集中地区の人口密度の動向



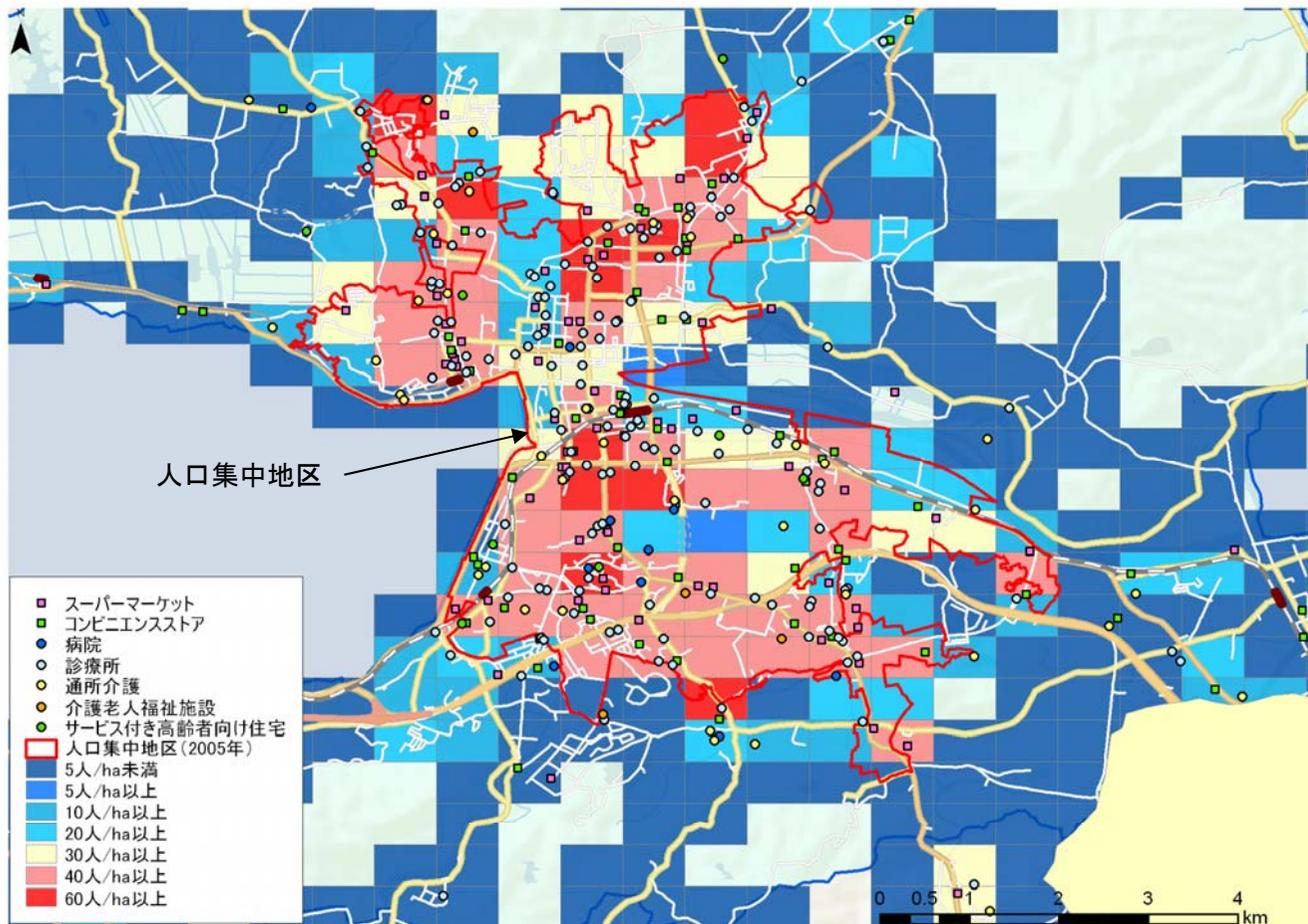
出典：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)より国土交通省作成

施設分布図 ～島根県松江市～

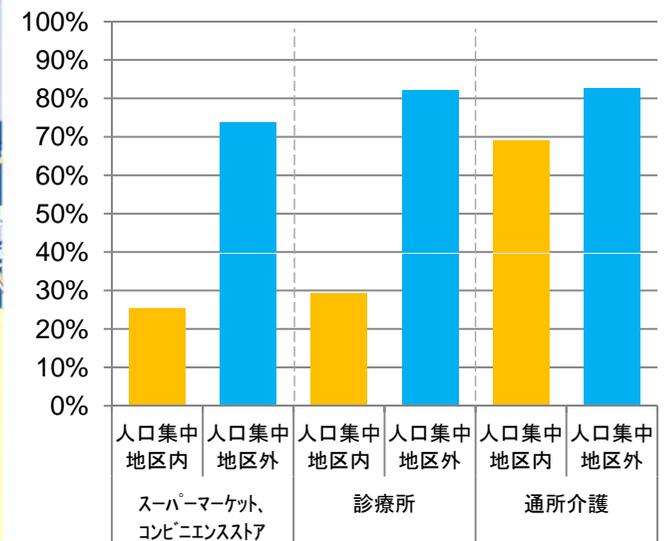
- 現在の市街地では一定の施設立地が確保されているが、例えば、1軒あたり3,000人と言われるコンビニエンスストアは2,300人程度にとどまり、今後の人口減少により維持が困難となるおそれ。
- 500m以内に施設が無い「アクセス困難人口」の比率は、市街地内外で大きく異なる。

各種施設の立地状況

施設区分	人口集中地区内施設数	1軒あたり人数(人/軒)	人口集中地区における最短施設間距離の平均値(m)
診療所	126	828	182
スーパーマーケット	61	1,711	303
コンビニエンスストア	46	2,269	367



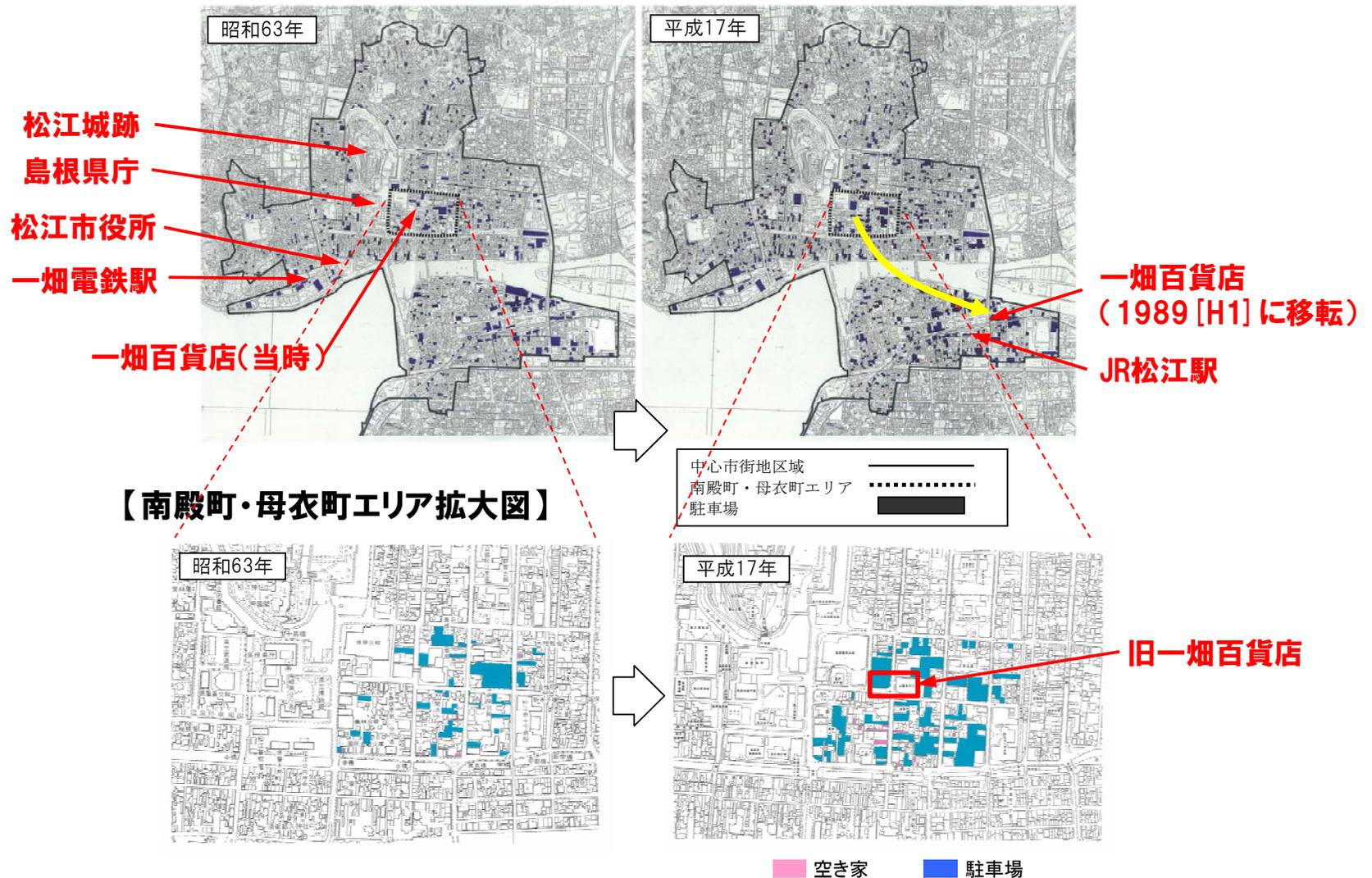
アクセス困難人口比率



○ 都心部で空き地が発生している。百貨店の新市街地への移転も一因か。

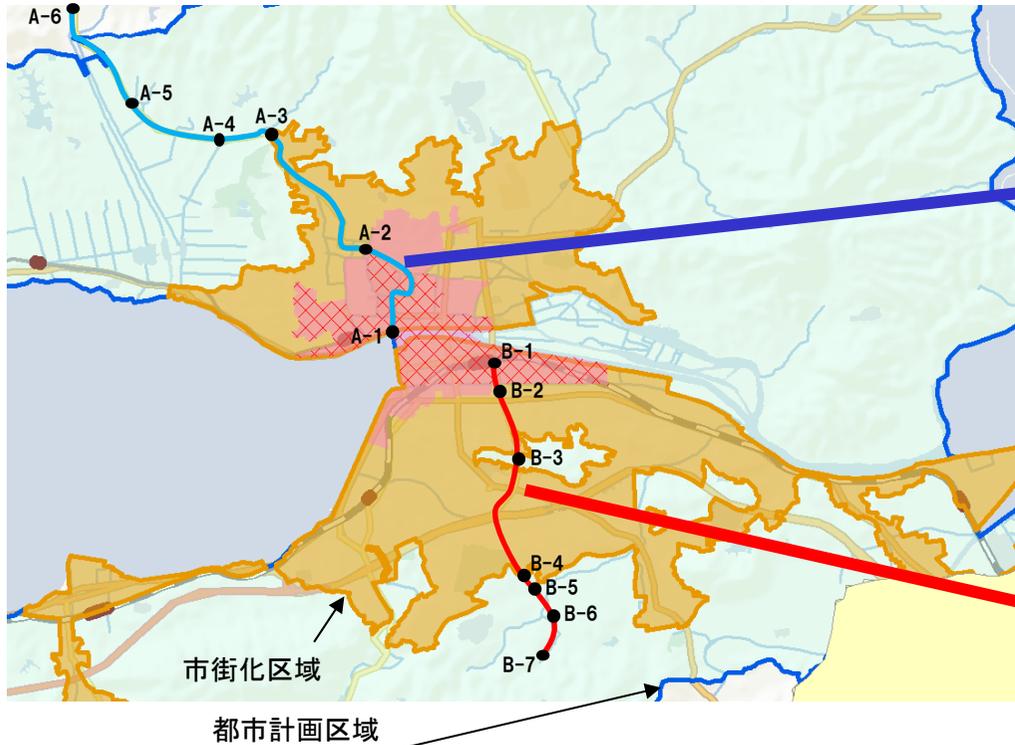
空き地の分布(松江市)

駐車場の分布

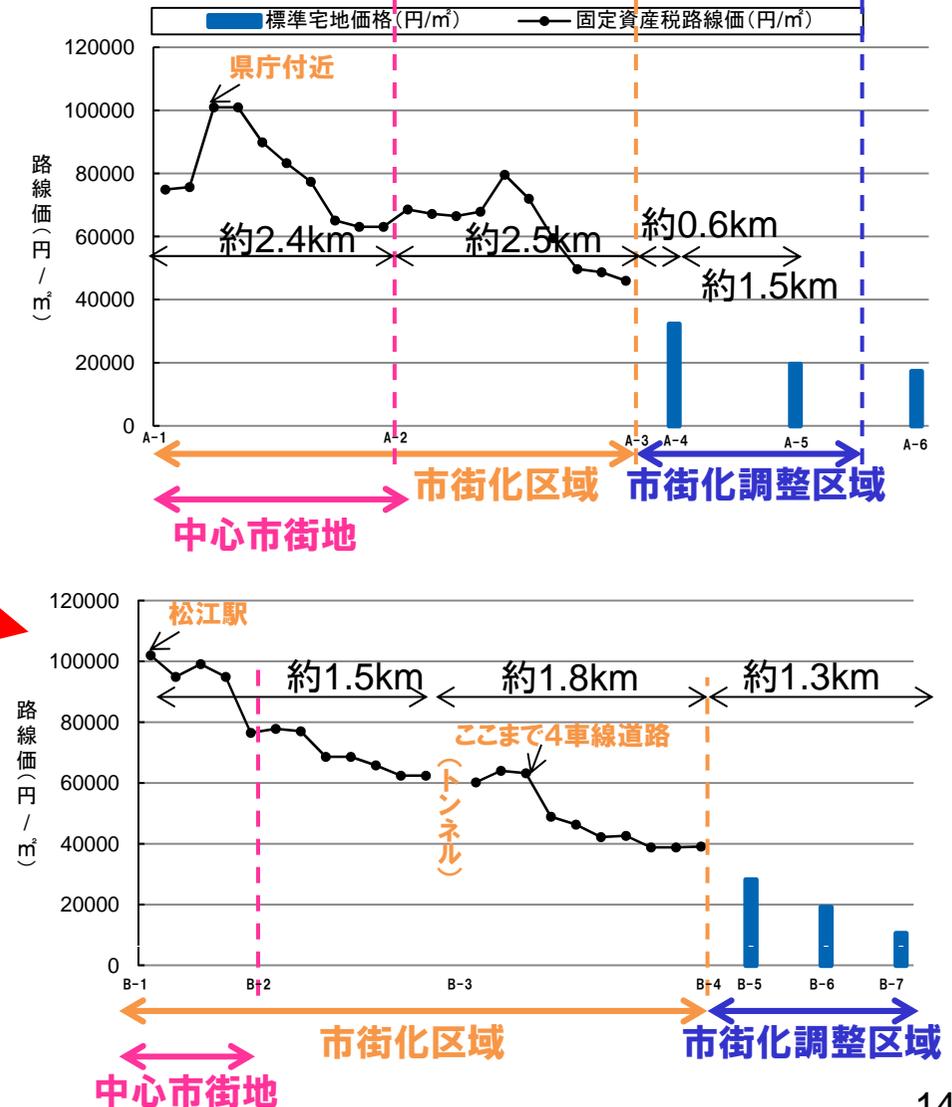


路線価の状況 ～島根県松江市～

○ 中心市街地で空き地が発生している状況である一方、中心部の路線価は依然として高い。



市街化区域内外の路線価、標準宅地価格の実態

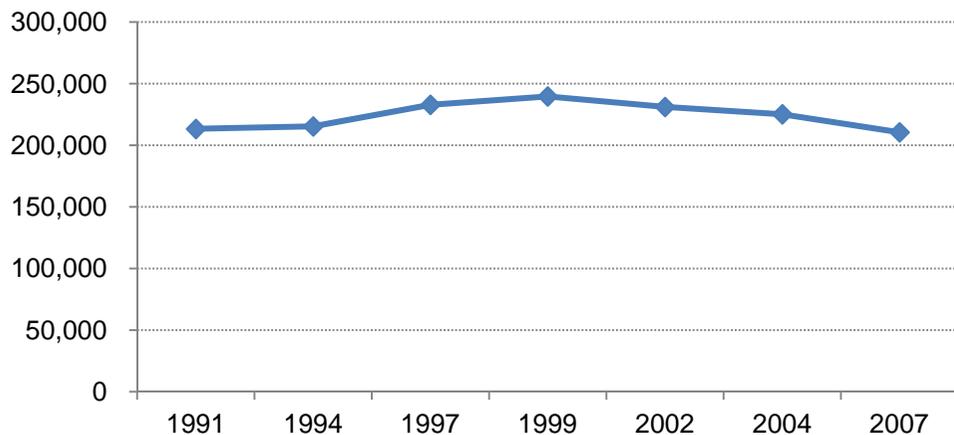


出典: 財団法人資産評価システム研究センターHPより国土交通省作成

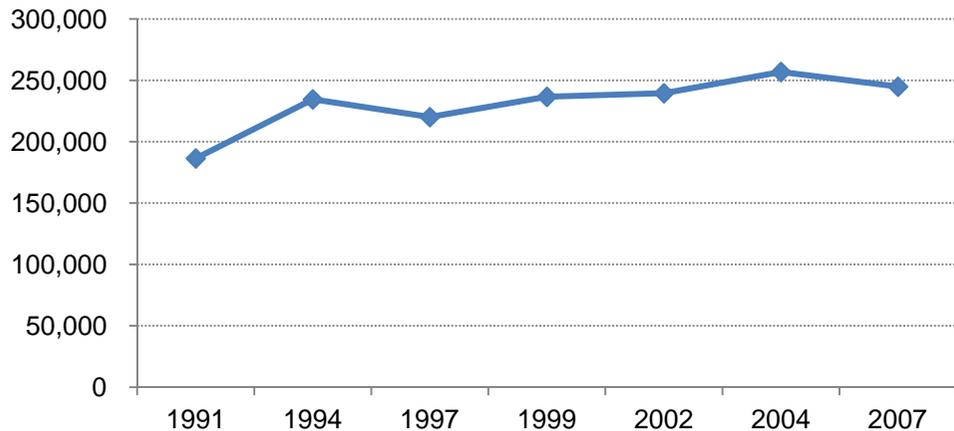
小売業の売場効率 ～島根県松江市～

○ 小売販売額は横ばいから漸減傾向であるが、売り場面積は4割近く増加しており、人口減少下においてオーバーストアが懸念される。

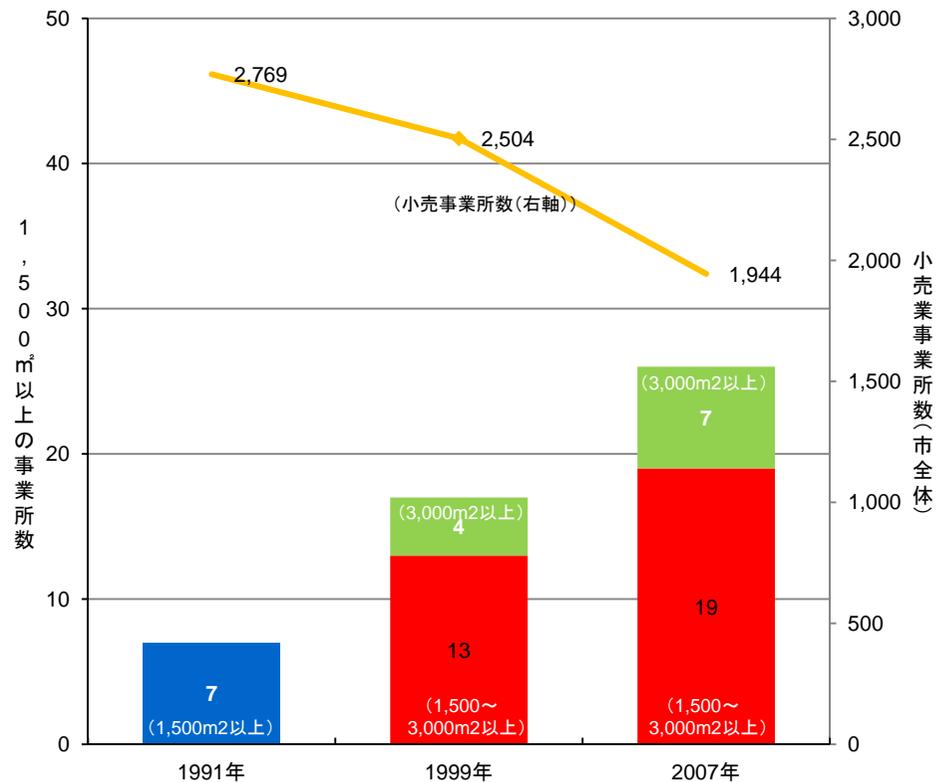
小売販売額(百万円)



小売業売場面積(m²)



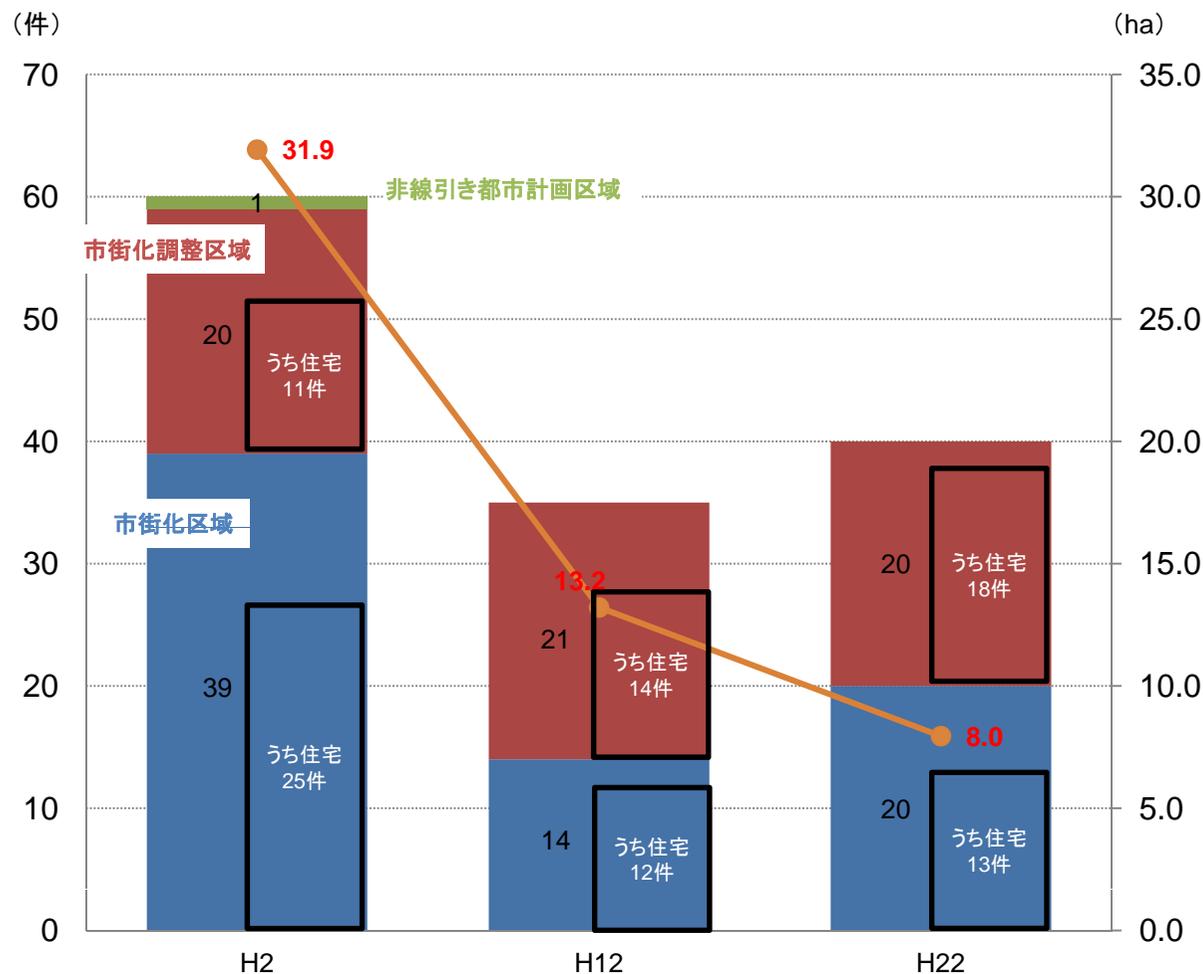
売場面積規模別の事業所数



○ 郊外における開発許可が一定程度存在。郊外での非住宅用途の開発は一段落した状況。

都市区域ごとの開発許可件数の動向

線引き都市
(一部非線引きあり)

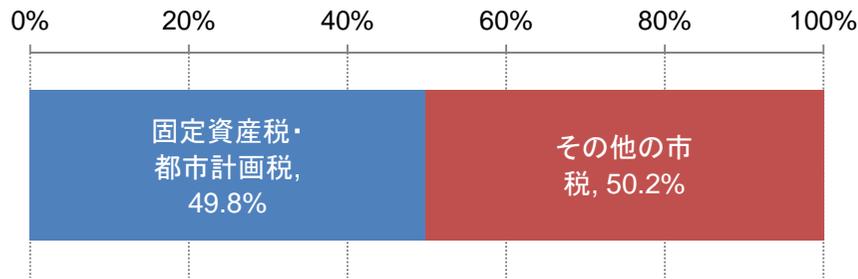


出典：島根県及び松江市調べ

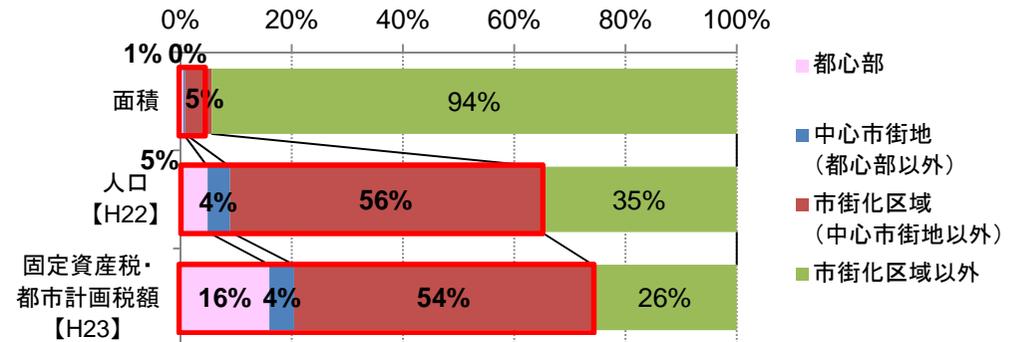
固定資産税・都市計画税の状況 ～島根県松江市～

- 固定資産・都市計画税収の約5割を6%程度の面積の市街化区域で得ている。
- ただし、全市の固定資産・都市計画税収入に対し、中心市街地や市街化区域が占める割合は減少傾向にあり、市街化区域外が占める割合が増加する傾向にある。

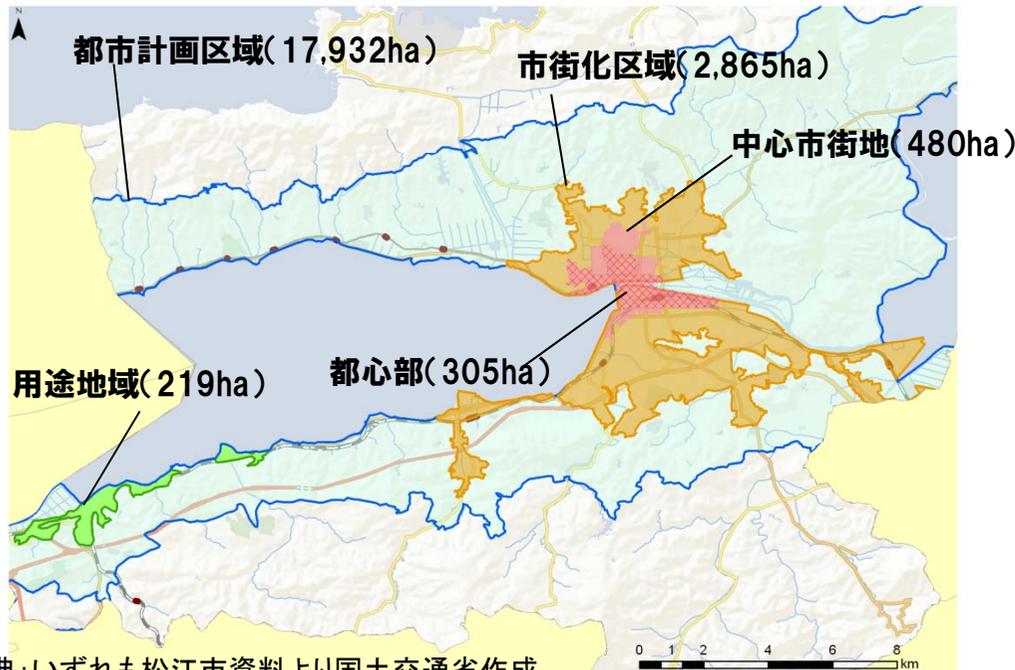
税収に占める固定資産税、都市計画税の比率 (H23)



都市区域ごとの人口、面積、固定資産税、都市計画税の比率

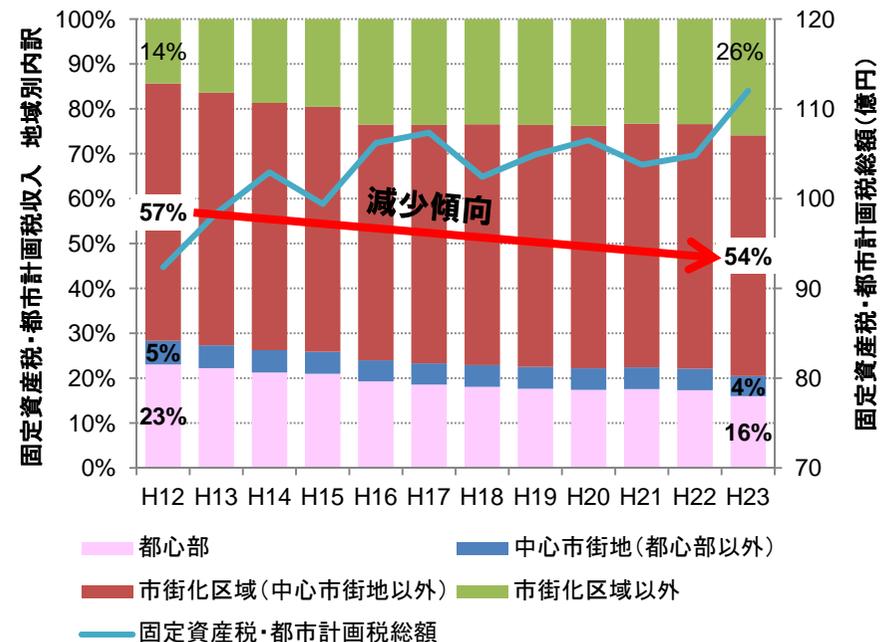


都市計画区域



出典: いずれも松江市資料より国土交通省作成

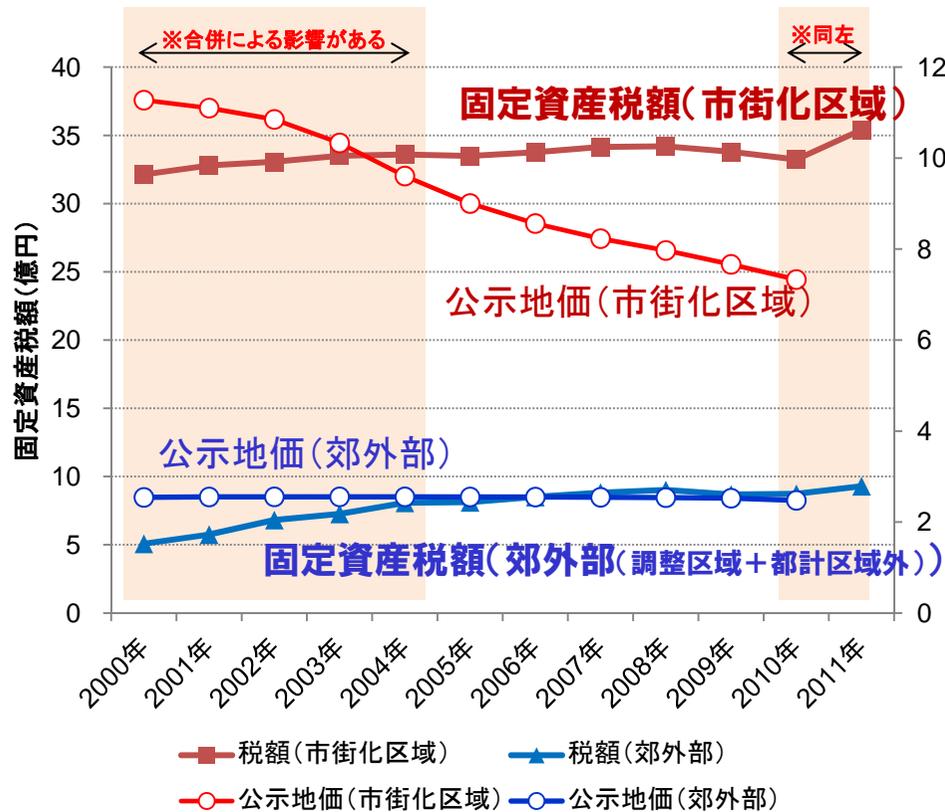
都市区域ごとの固定資産税、都市計画税の推移



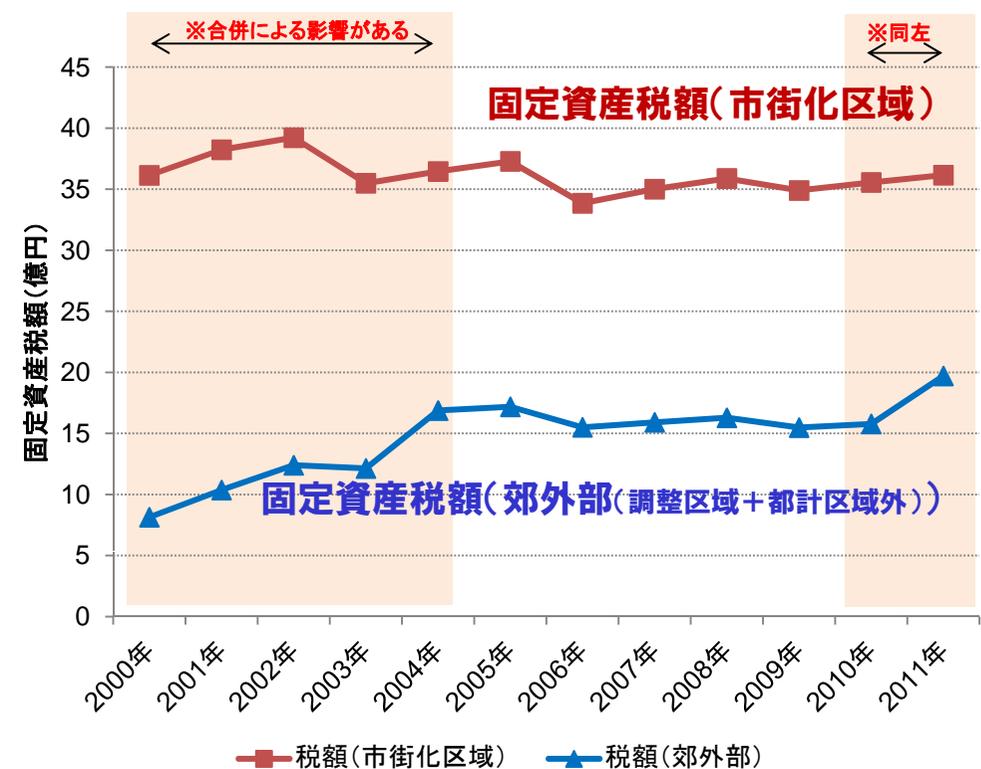
固定資産税額 ～島根県松江市～

- 合併の影響もあり、郊外部における固定資産税額(特に家屋分)の増加が、全市の固定資産税額における市街化区域の比率の低下を招いている。
- 市街化区域では、地価が減少する一方、固定資産税額は安定ないし増加しており、地価変動と固定資産税額の変動に乖離が見られる。

固定資産税額(土地)



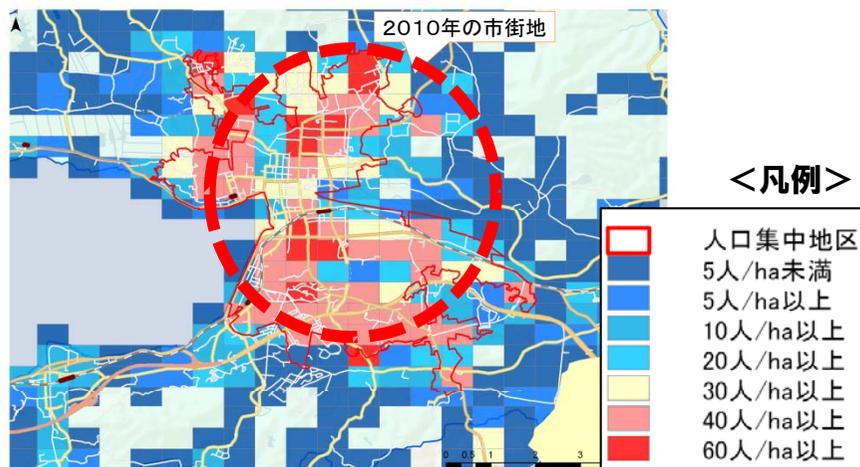
固定資産税額(家屋)



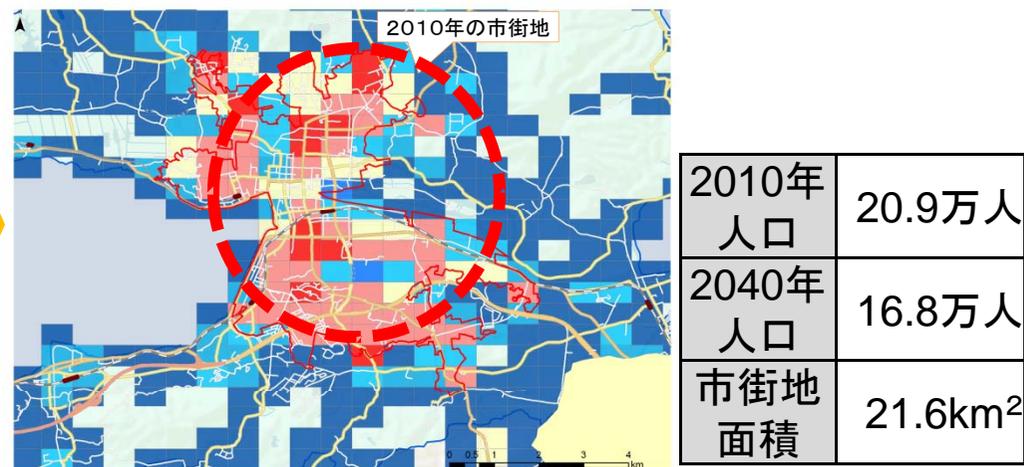
将来の人口密度分布像 ～島根県松江市～

○ 将来の人口密度分布について、均等に人口減少するケースのほか、現在の市街地を概ね維持できるよう、郊外の人口が市街地内に移動した場合を試算した。

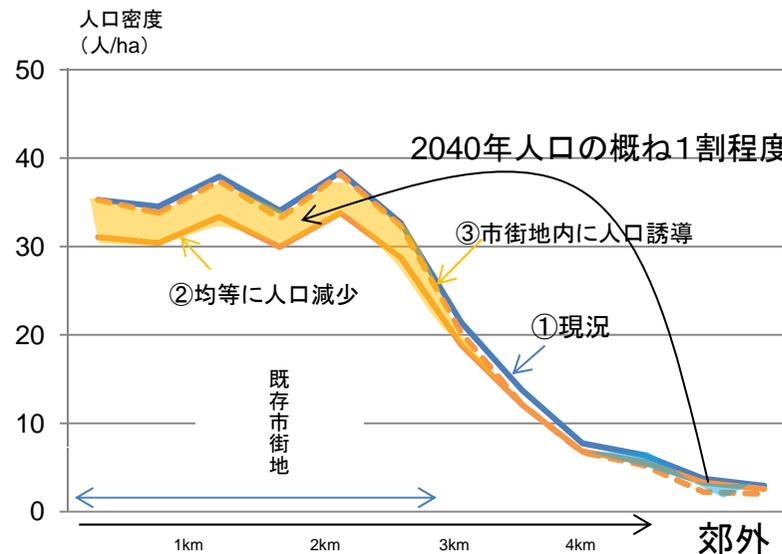
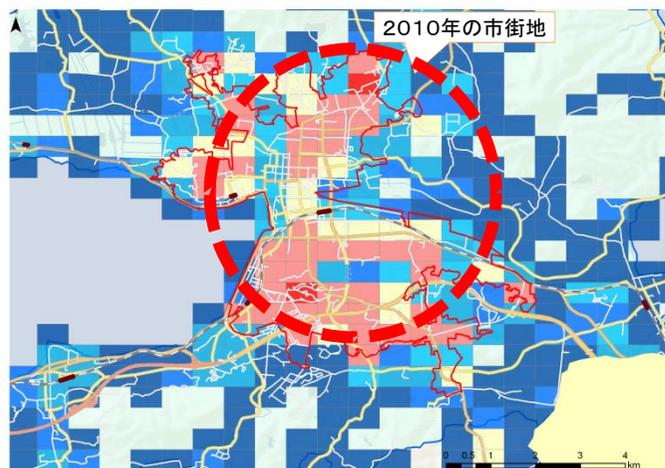
① 現況の人口分布(2010年)



③ 郊外の人口を市街地内に集約した場合(2040年)



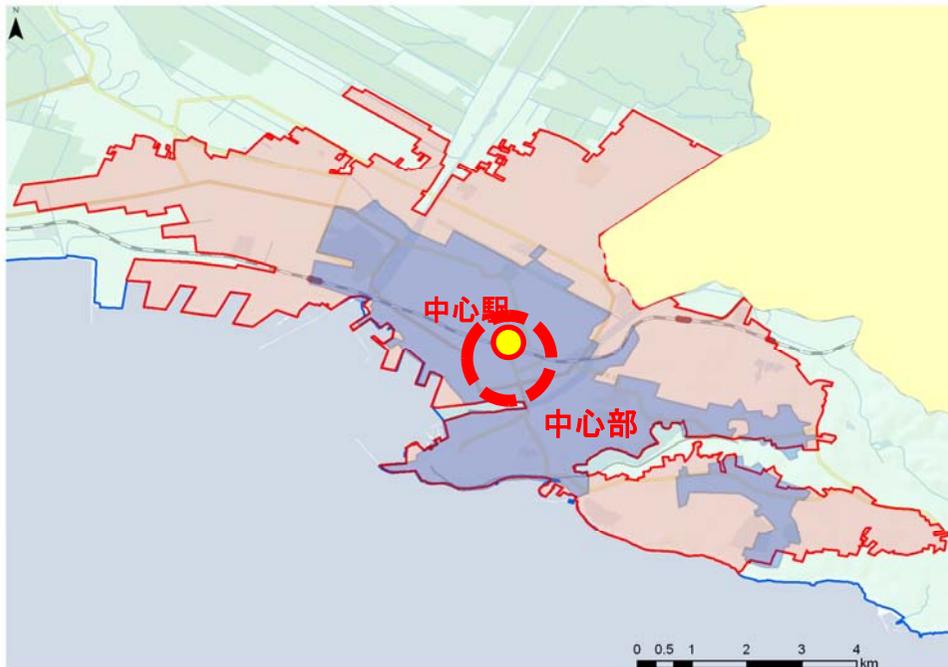
② 市全域で均等に人口が減少した場合(2040年)



※上記はあくまで仮定をおいて試算した結果であり、各市の計画等を反映したものではない。

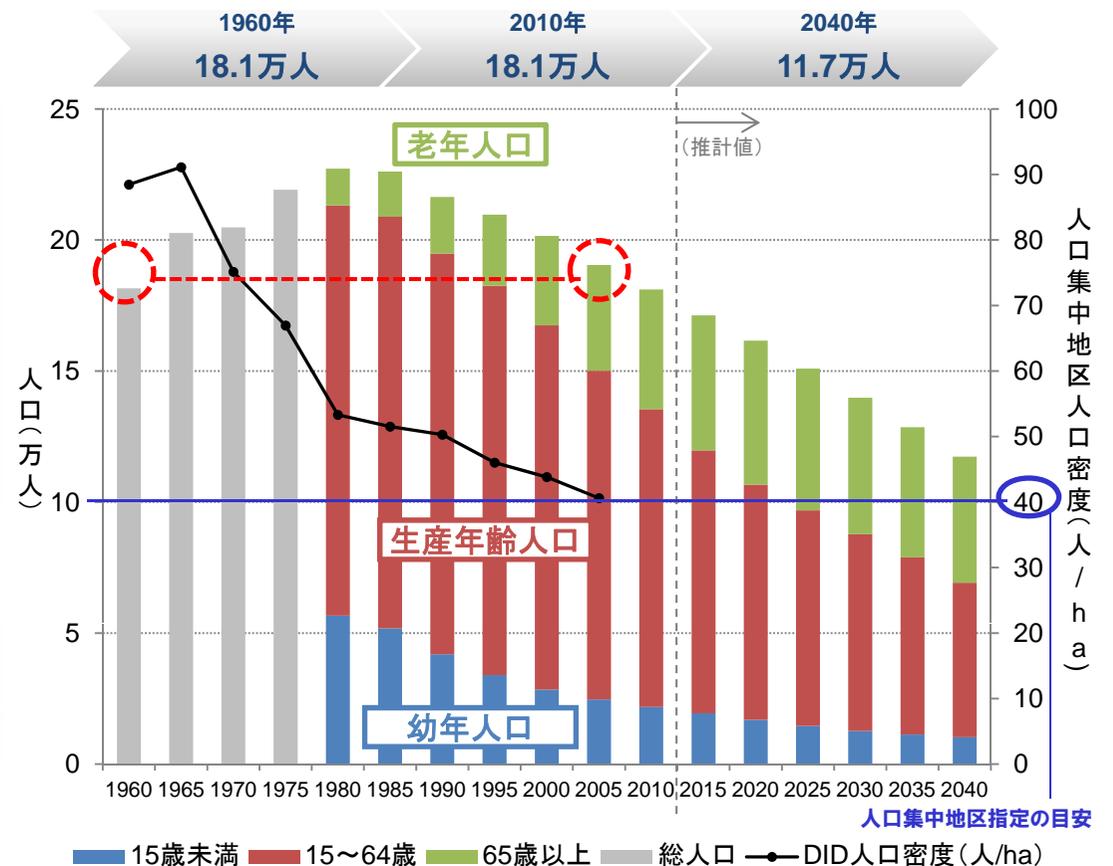
- 2005年時点の人口は1960年代と同程度であるが、その間に市街地の面積は約2.7倍に拡大。
- 市は、コンパクトなまちづくりに関する基本的な考え方(H24.12)を作成するなど、明確にコンパクト化を指向。

人口集中地区の区域図(1965年、2005年)



約2.7倍 : 1965年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)
 : 2005年

人口、及び人口集中地区の人口密度の動向



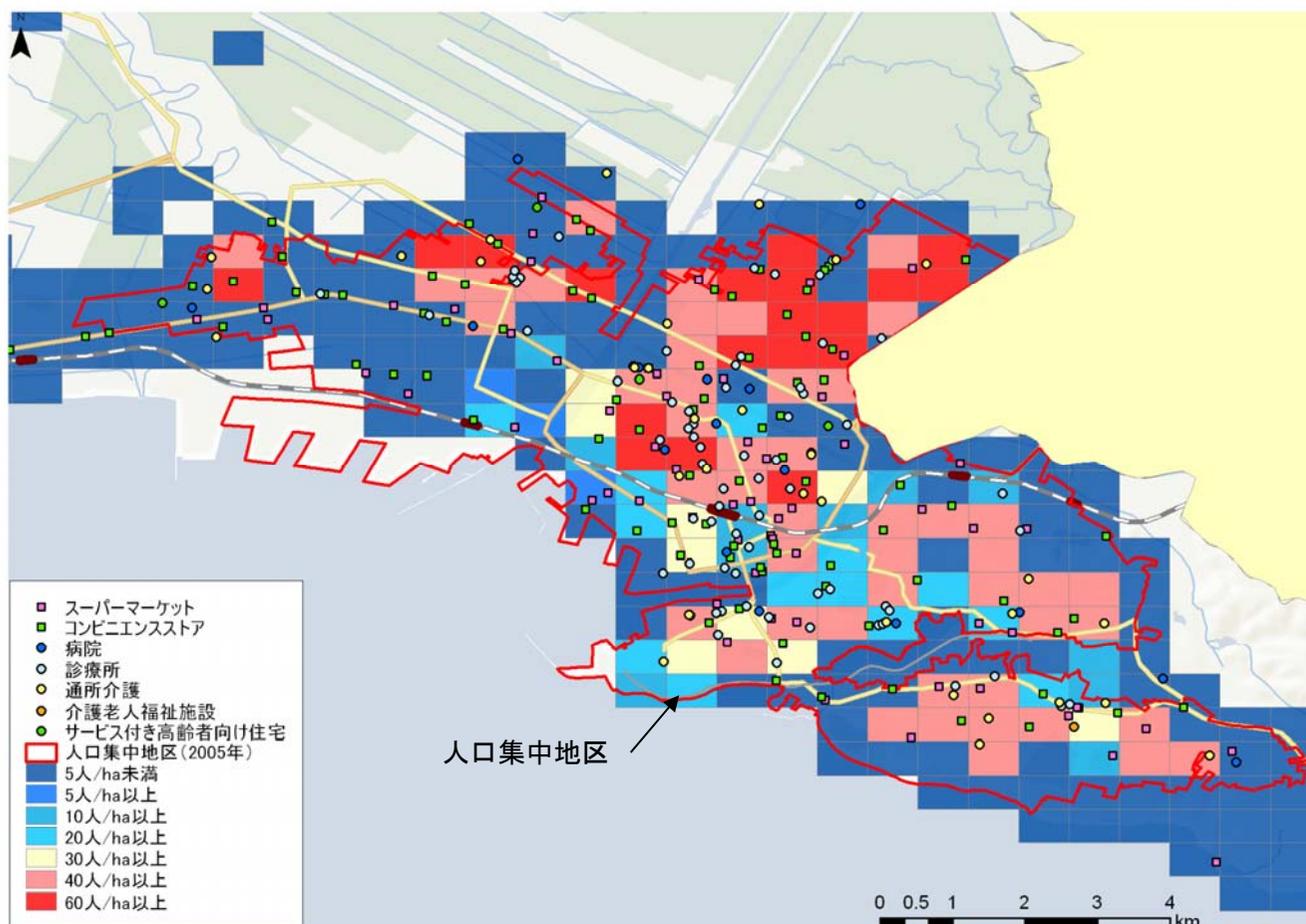
出典：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)より国土交通省作成

施設分布図 ～北海道釧路市～

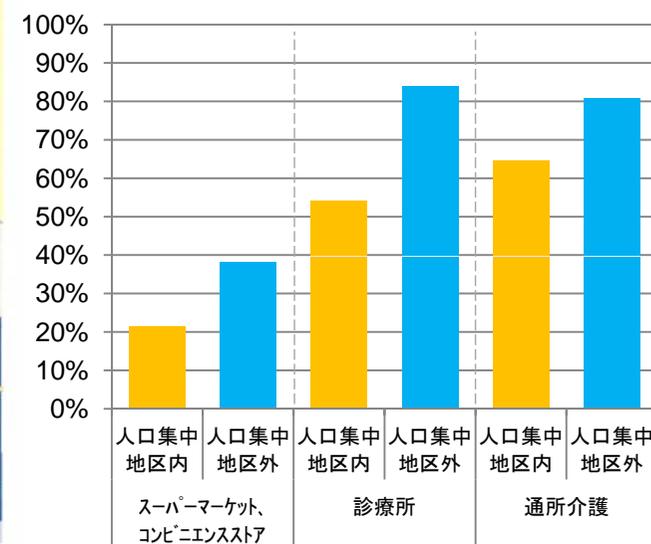
- 現在の市街地では一定の施設立地が確保されているが、例えば、1軒あたり3,000人と言われるコンビニエンスストアは2,200人程度にとどまり、今後の人口減少により維持が困難となるおそれ。
- 500m以内に施設が無い「アクセス困難人口」の比率は、市街地内外で大きく異なる。

各種施設の立地状況

施設区分	人口集中地区内施設数	1軒あたり人数(人/軒)	人口集中地区における最短施設間距離の平均値(m)
診療所	62	2,664	294
スーパーマーケット	59	2,800	452
コンビニエンスストア	75	2,202	421



アクセス困難人口比率

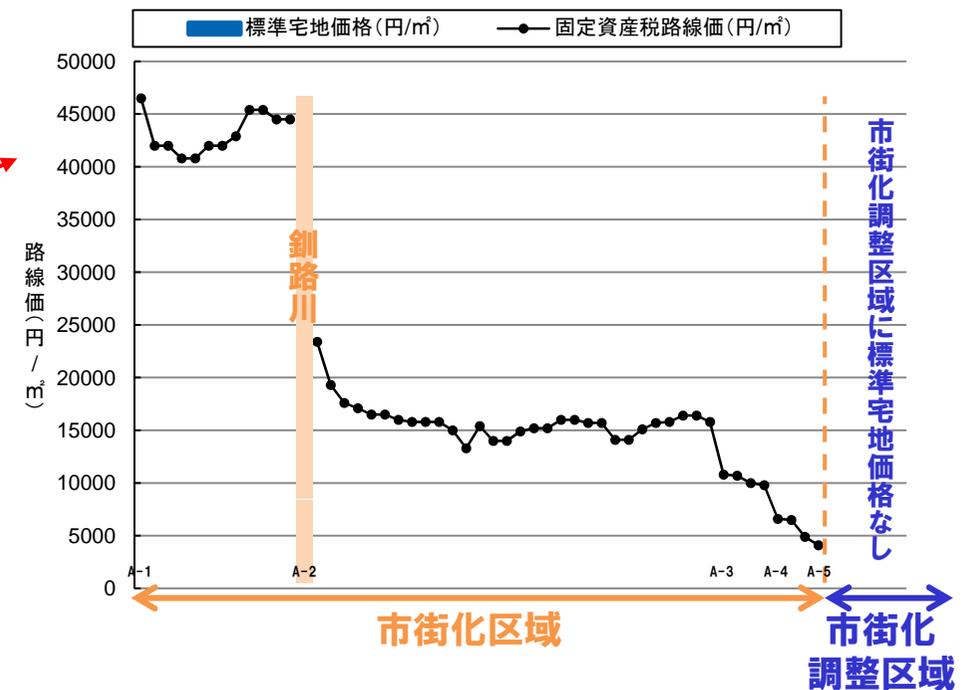


出典：国勢調査、国土数値情報、タウンページ

○ 釧路駅から釧路川までの中心市街地では路線価が高く、郊外側では外縁部を除き距離によらず路線価は横ばいとなっている。



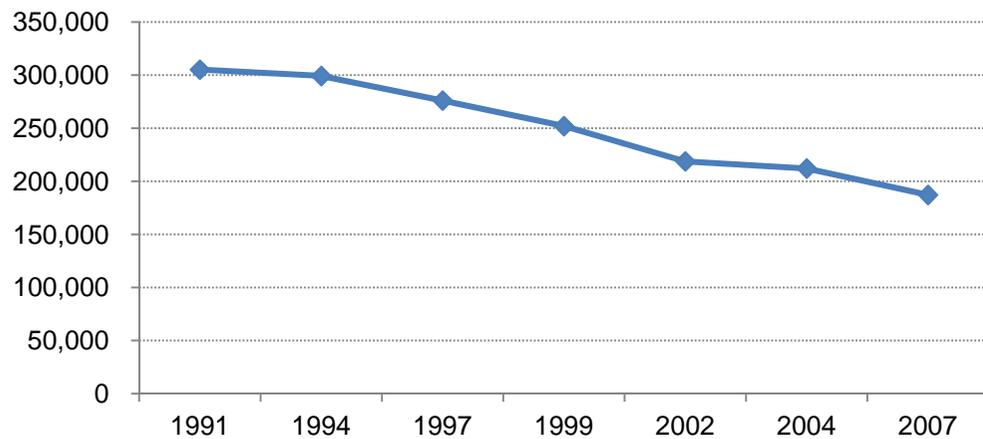
市街化区域内外の路線価、標準宅地価格の実態



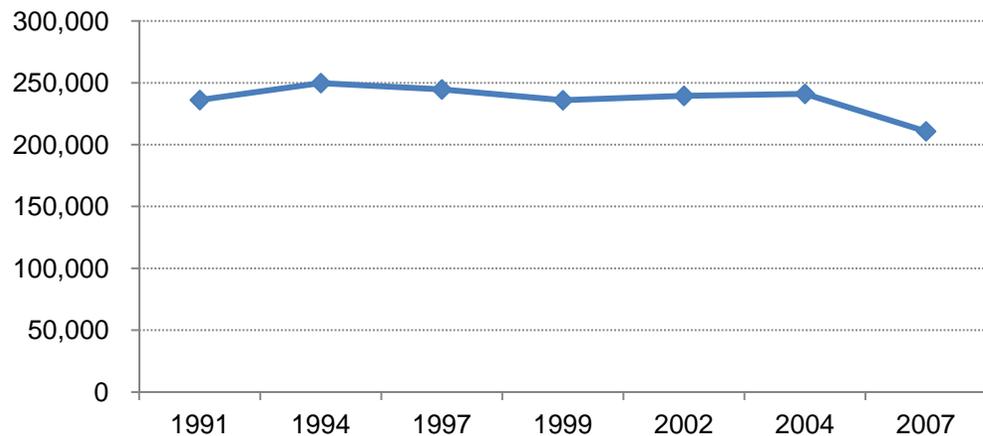
小売業の売場効率 ～北海道釧路市～

○ 小売販売額は減少傾向であるが、売り場面積の減少は進行しておらず、人口減少下においてオーバーストアが懸念される。

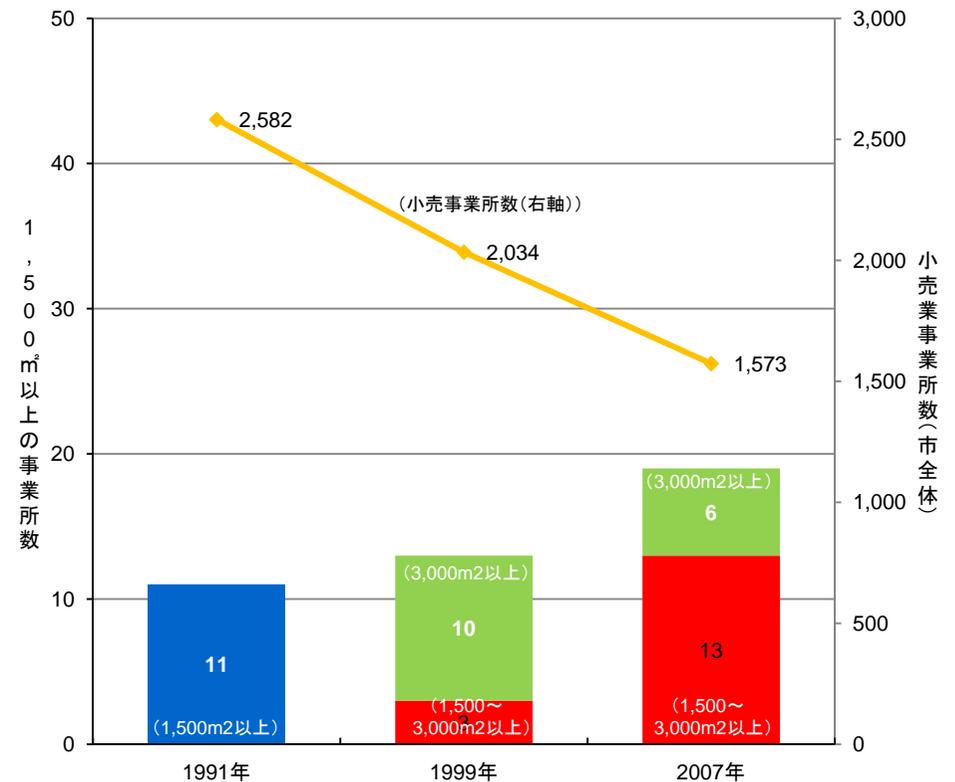
小売販売額(百万円)



小売業売場面積(m²)



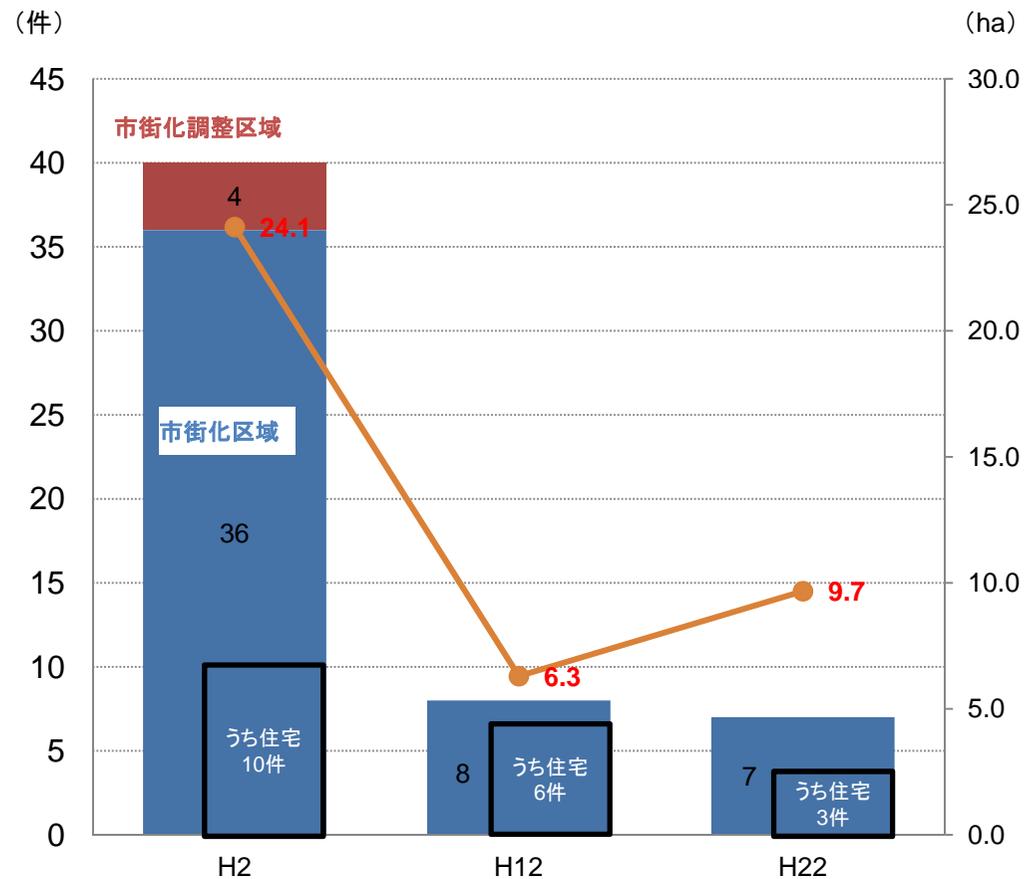
売場面積規模別の事業所数



○ 郊外における開発がほとんど行われていない状況。

都市区域ごとの開発許可件数の動向

線引き都市

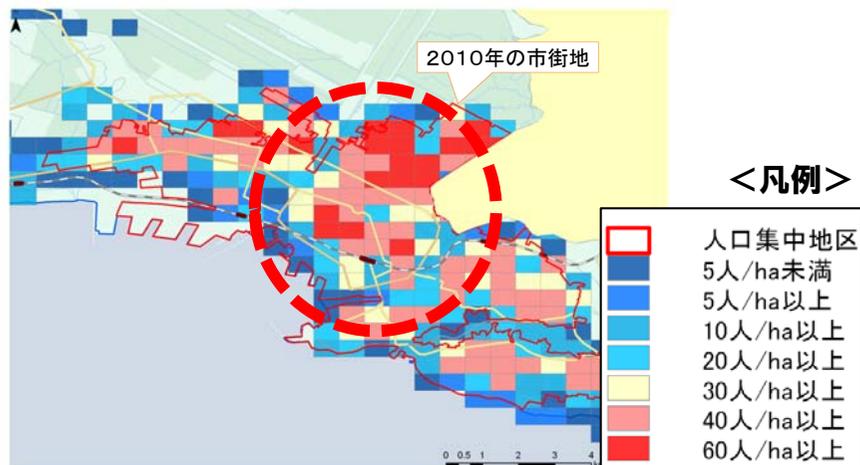


出典：北海道及び釧路市調べ

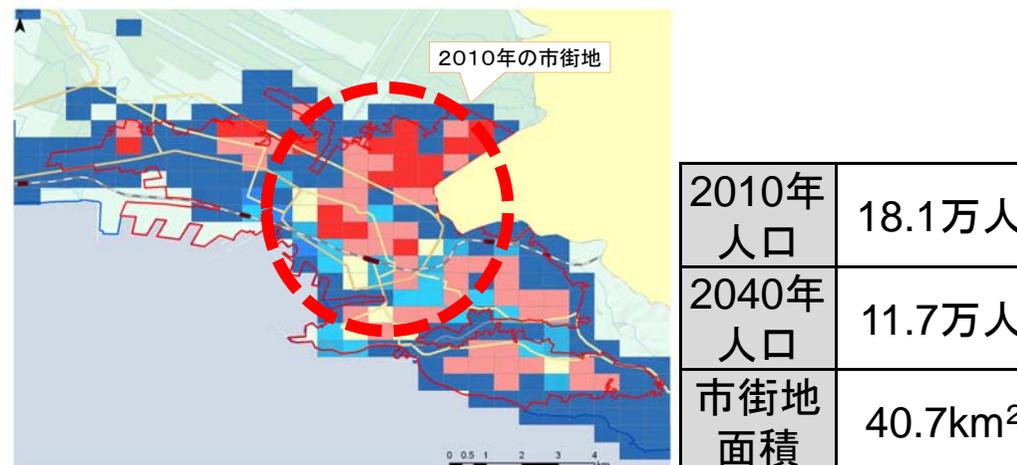
将来の人口密度分布像 ～北海道釧路市～

○ 将来の人口密度分布について、均等に人口減少するケースのほか、現在の市街地を概ね維持できるよう、郊外の人口が市街地内に移動した場合を試算した。

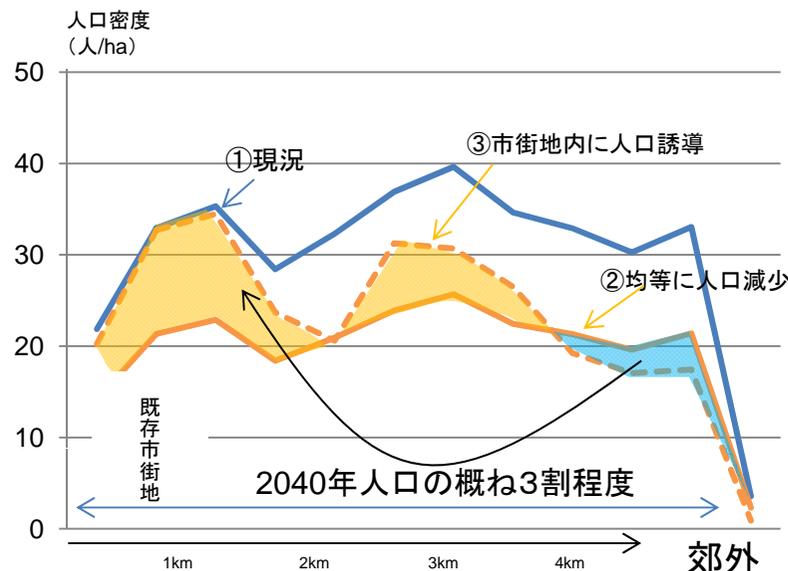
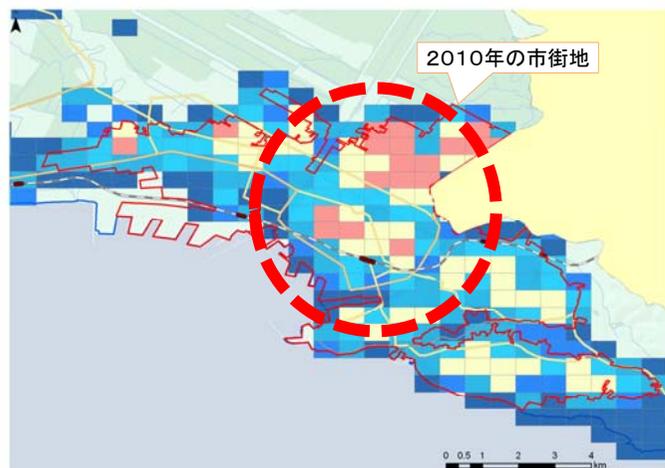
① 現況の人口分布(2010年)



③ 郊外の人口を市街地内に集約した場合(2040年)



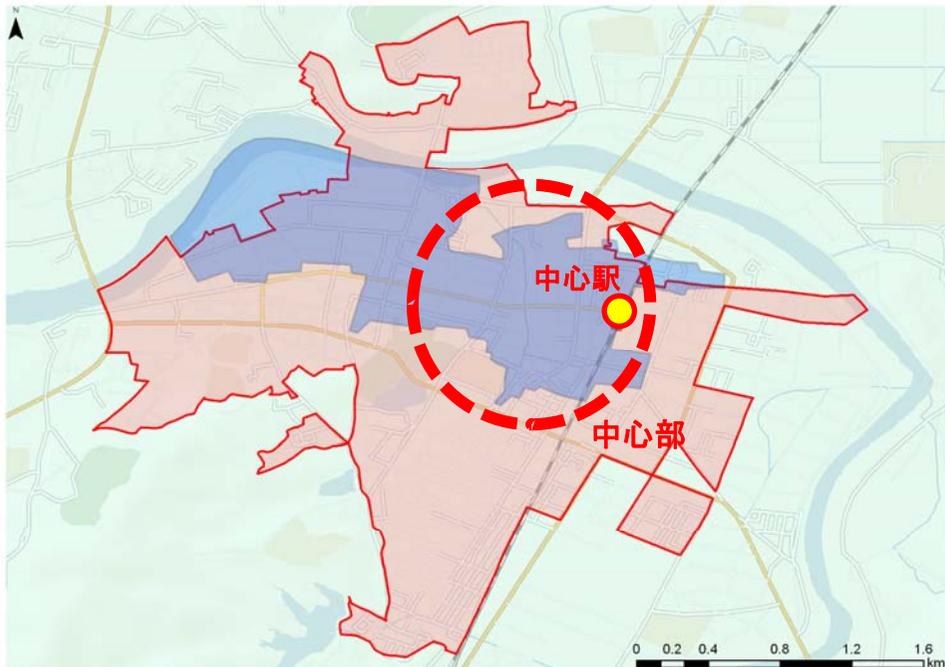
② 市全域で均等に人口が減少した場合(2040年)



※上記はあくまで仮定をおいて試算した結果であり、各市の計画等を反映したものではない。

- 2005年時点の人口は1960年から約2割減少しているが、市街地の面積は約3倍に拡大。
- ICアクセス道路など白地地域での開発が進行しており、市は、地域拠点人口減少等に対応した集約型の土地利用・都市構造化、用途地域内人口の維持を目指す。

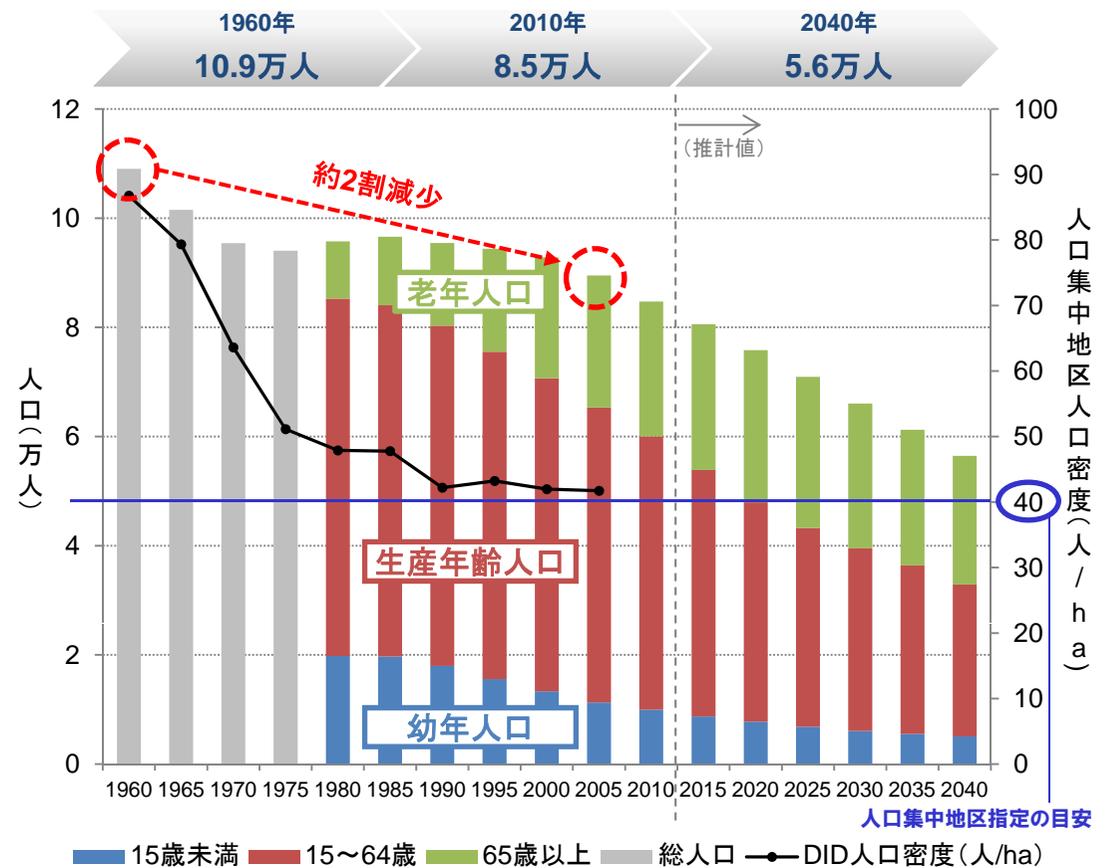
人口集中地区の区域図(1960年、2005年)



約3.0倍

■ : 1960年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)
■ : 2005年

人口、及び人口集中地区の人口密度の動向



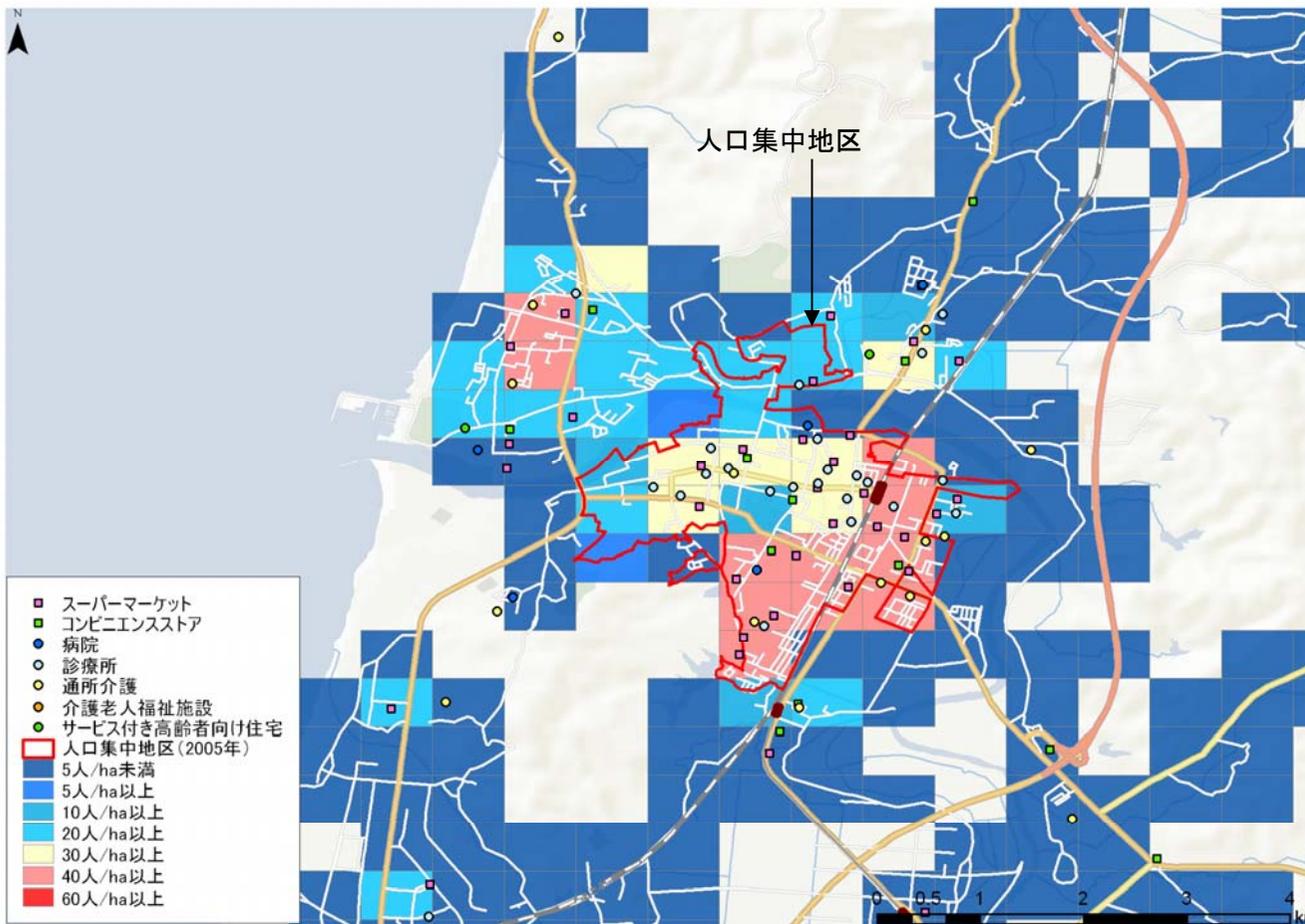
出典：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)より国土交通省作成

施設分布図 ～秋田県由利本荘市～

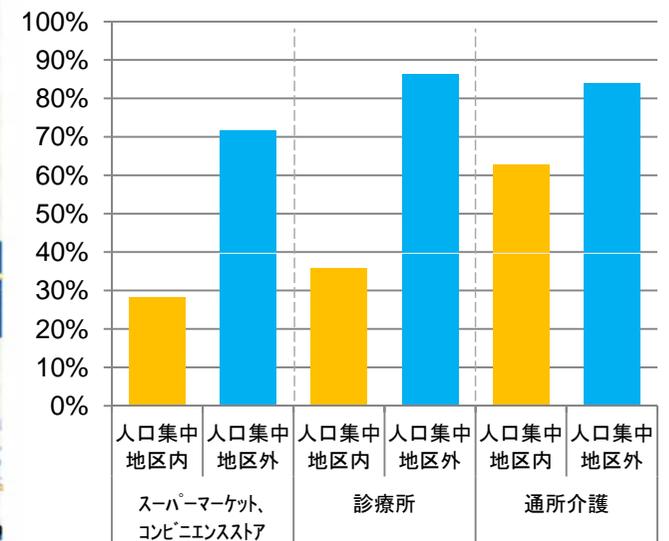
- 現在の市街地では一定の施設立地が確保されているが、スーパーの1軒あたり人口は1,000人程度であり、今後の人口減少により維持が困難となるおそれ。
- 500m以内に施設が無い「アクセス困難人口」の比率は、市街地内外で大きく異なる。

各種施設の立地状況

施設区分	人口集中地区内施設数	1軒あたり人口 (人/軒)	人口集中地区における最短施設間距離の平均値(m)
診療所	18	1,059	284
スーパーマーケット	18	1,059	349
コンビニエンスストア	4	4,766	630

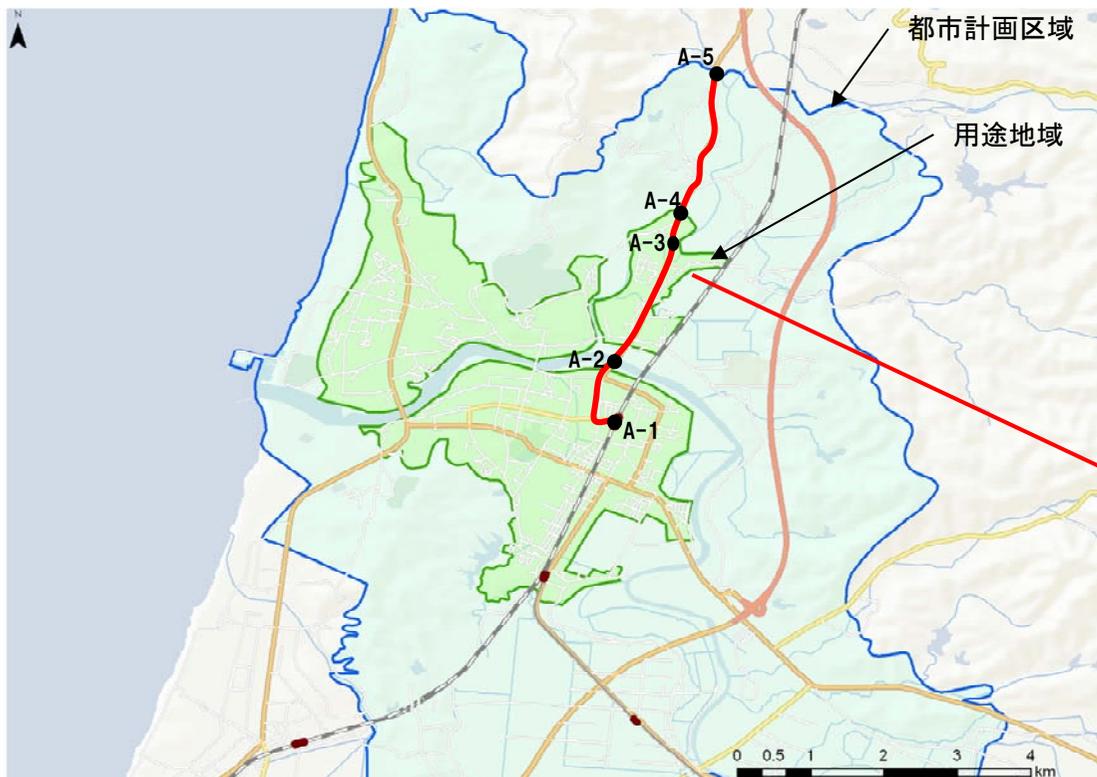


アクセス困難人口比率

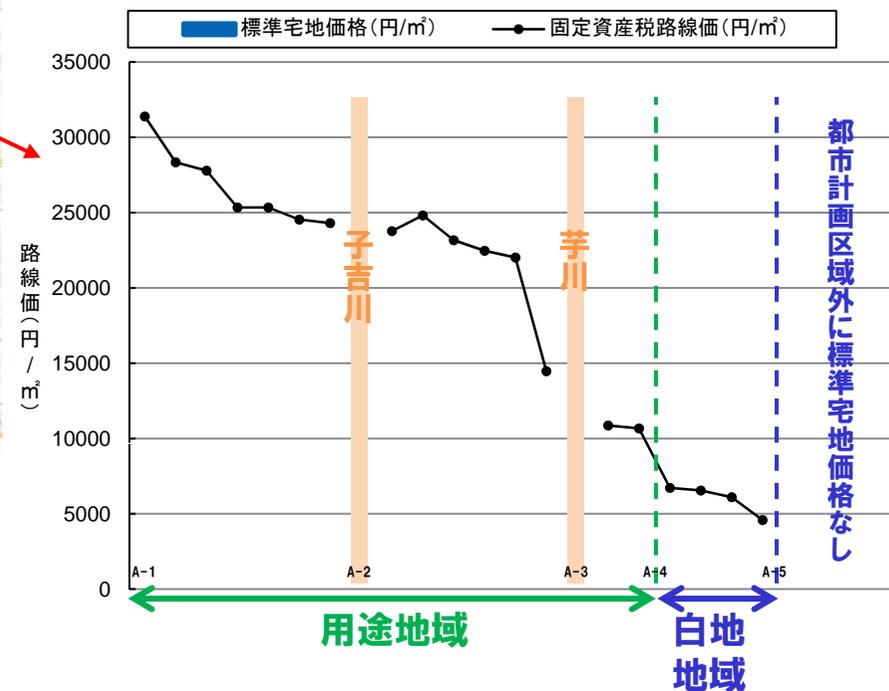


路線価の状況 ～秋田県由利本荘市～

○ 中心部では路線価が高い。用途地域外縁部では沿道が市街化されておらず、路線価も大幅に低下。



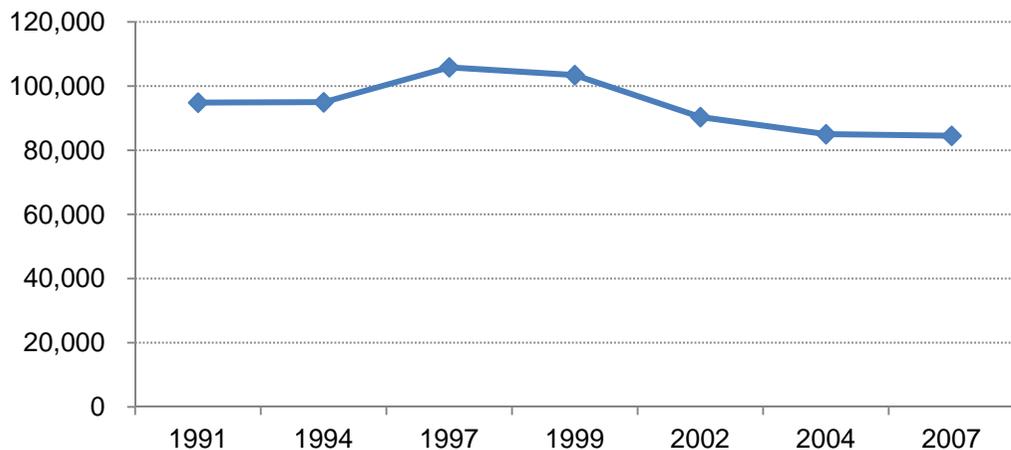
用途地域内外の路線価、標準宅地価格の実態



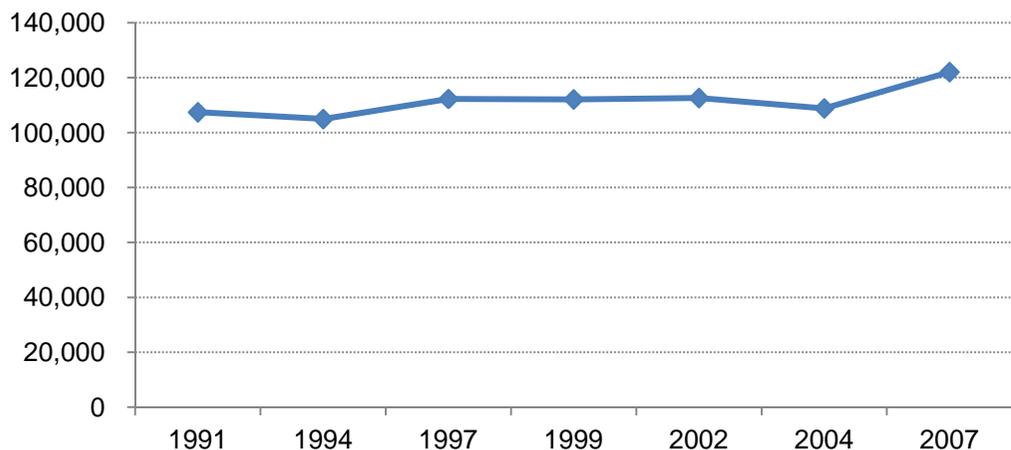
小売業の売場効率 ～秋田県由利本荘市～

○ 小売販売額は減少傾向であるが、売り場面積は微増しており、人口減少下においてオーバーストアが懸念される。

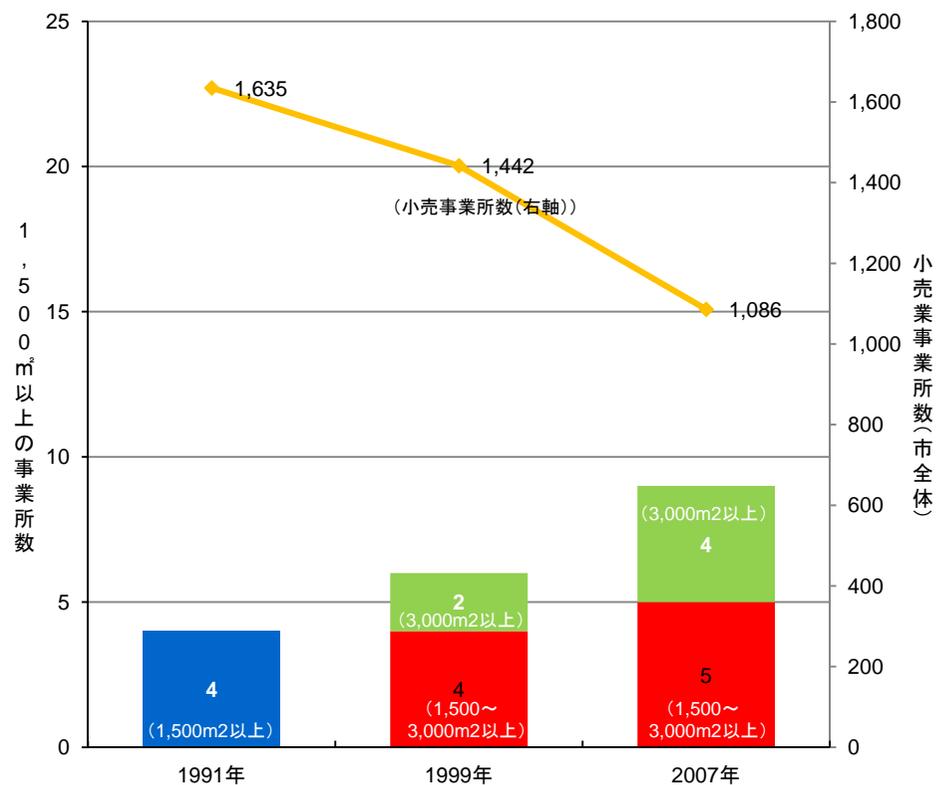
小売販売額(百万円)



小売業売場面積(m²)



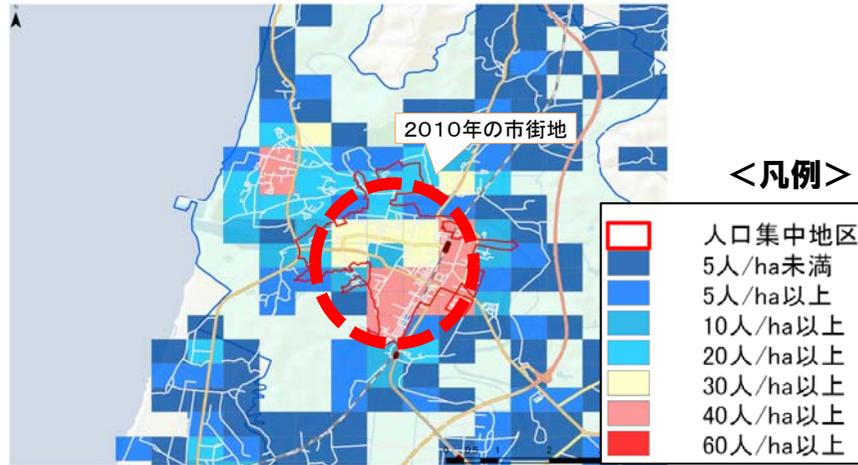
売場面積規模別の事業所数



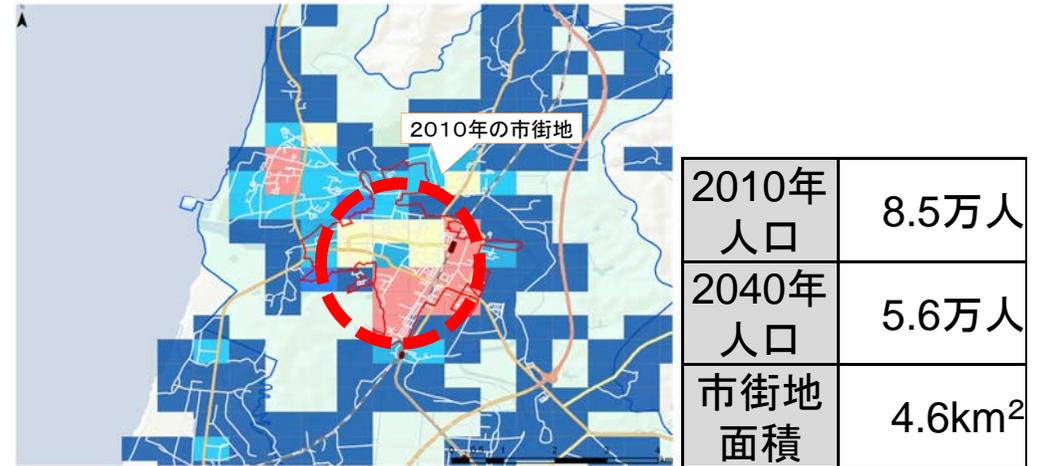
将来の人口密度分布像 ～秋田県由利本荘市～

○ 将来の人口密度分布について、均等に人口減少するケースのほか、現在の市街地を概ね維持できるよう、郊外の人口が市街地内に移動した場合を試算した。

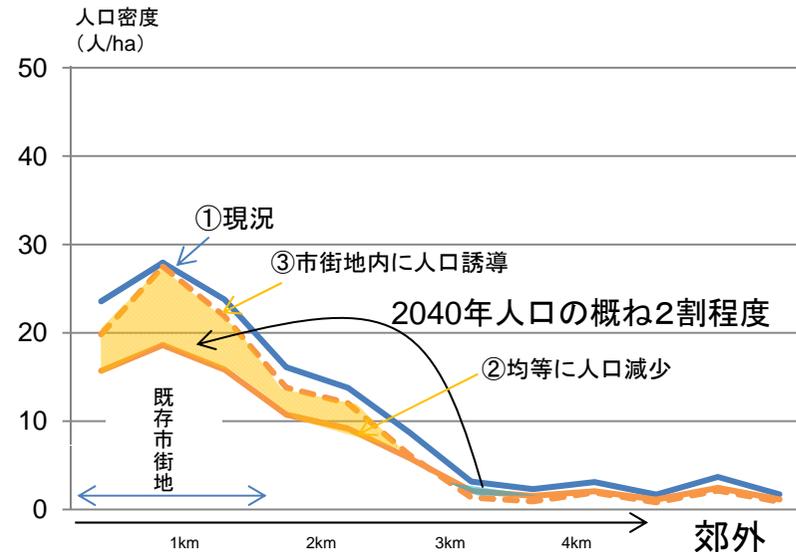
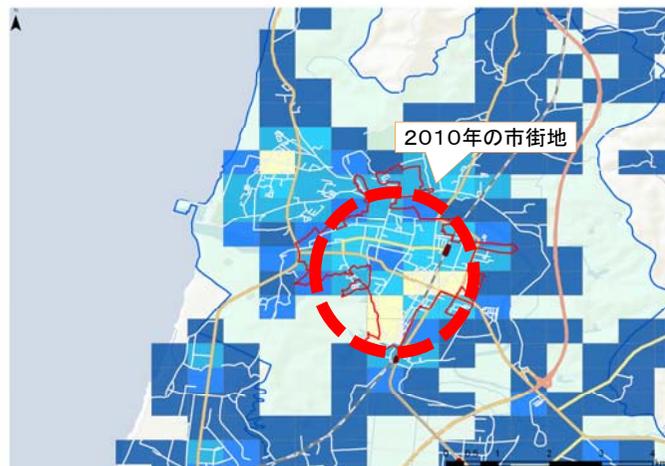
① 現況の人口分布(2010年)



③ 郊外の人口を市街地内に集約した場合(2040年)



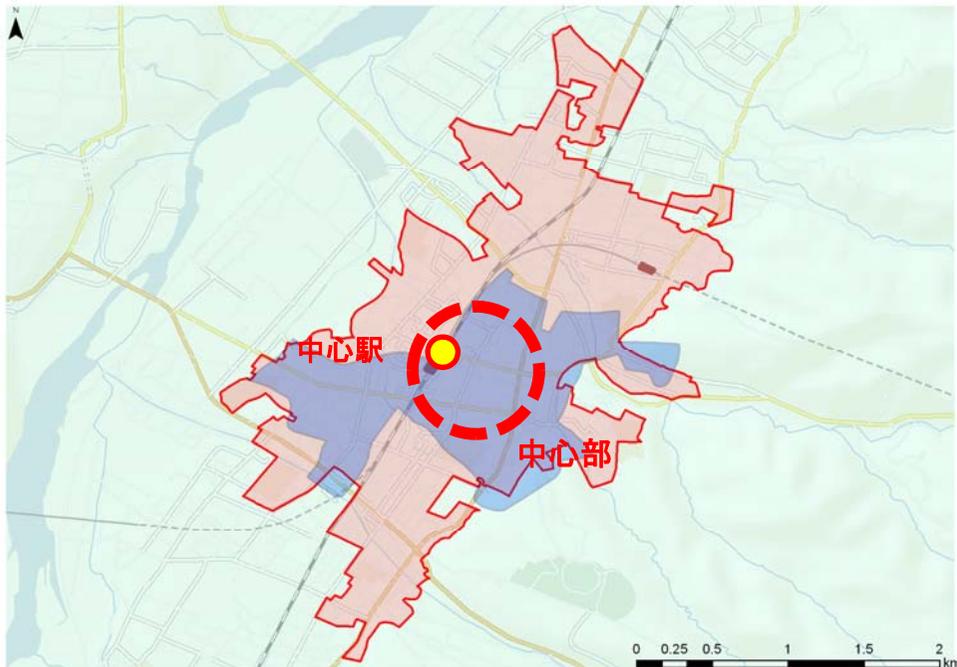
② 市全域で均等に人口が減少した場合(2040年)



※上記はあくまで仮定をおいて試算した結果であり、各市の計画等を反映したものではない。

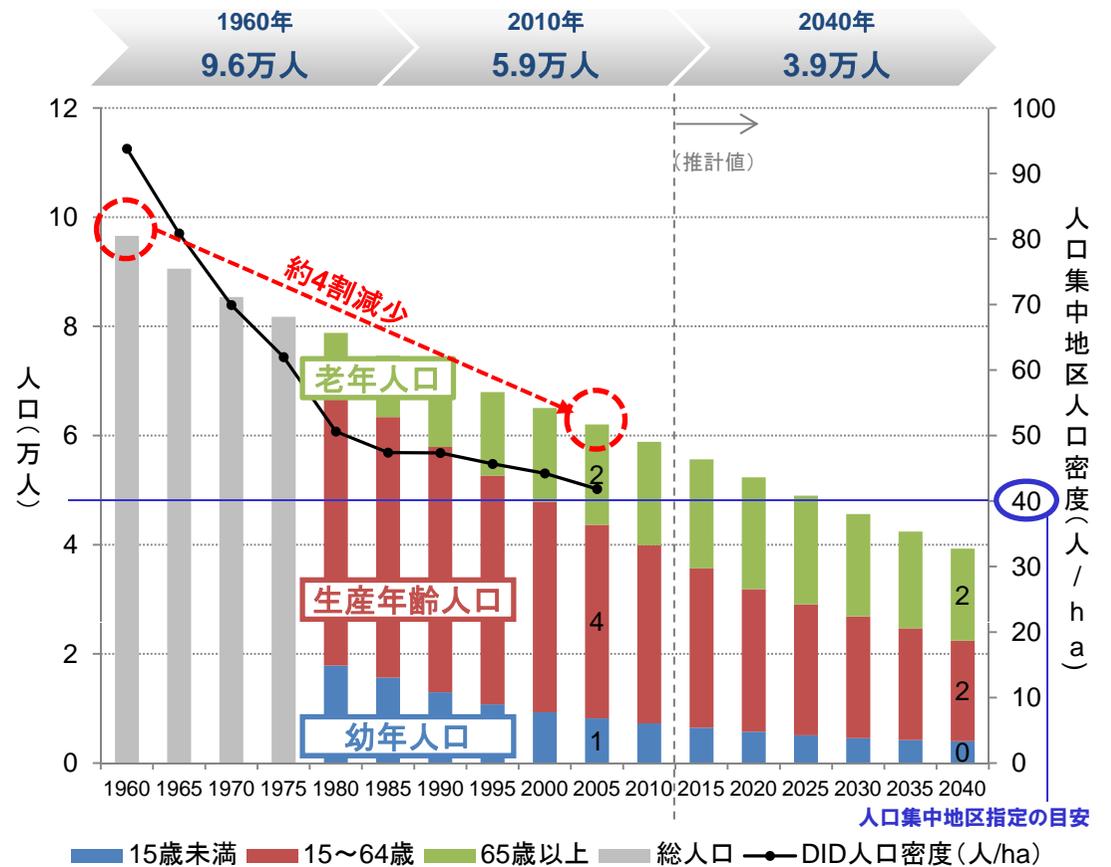
- 1960年と比較すると、2005年には人口は約4割減少しているが、DID面積は約2.9倍に拡大。
- DID人口密度は低下し続けており、ほぼ40人/haまで低下。
- 市は、国道沿道市街地等で計画的な市街地整備を進めつつ、コンパクトな都市の形成を目指す。

人口集中地区の区域図(1960年、2005年)



約2.9倍 : 1960年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)
: 2005年

人口、及び人口集中地区の人口密度の動向



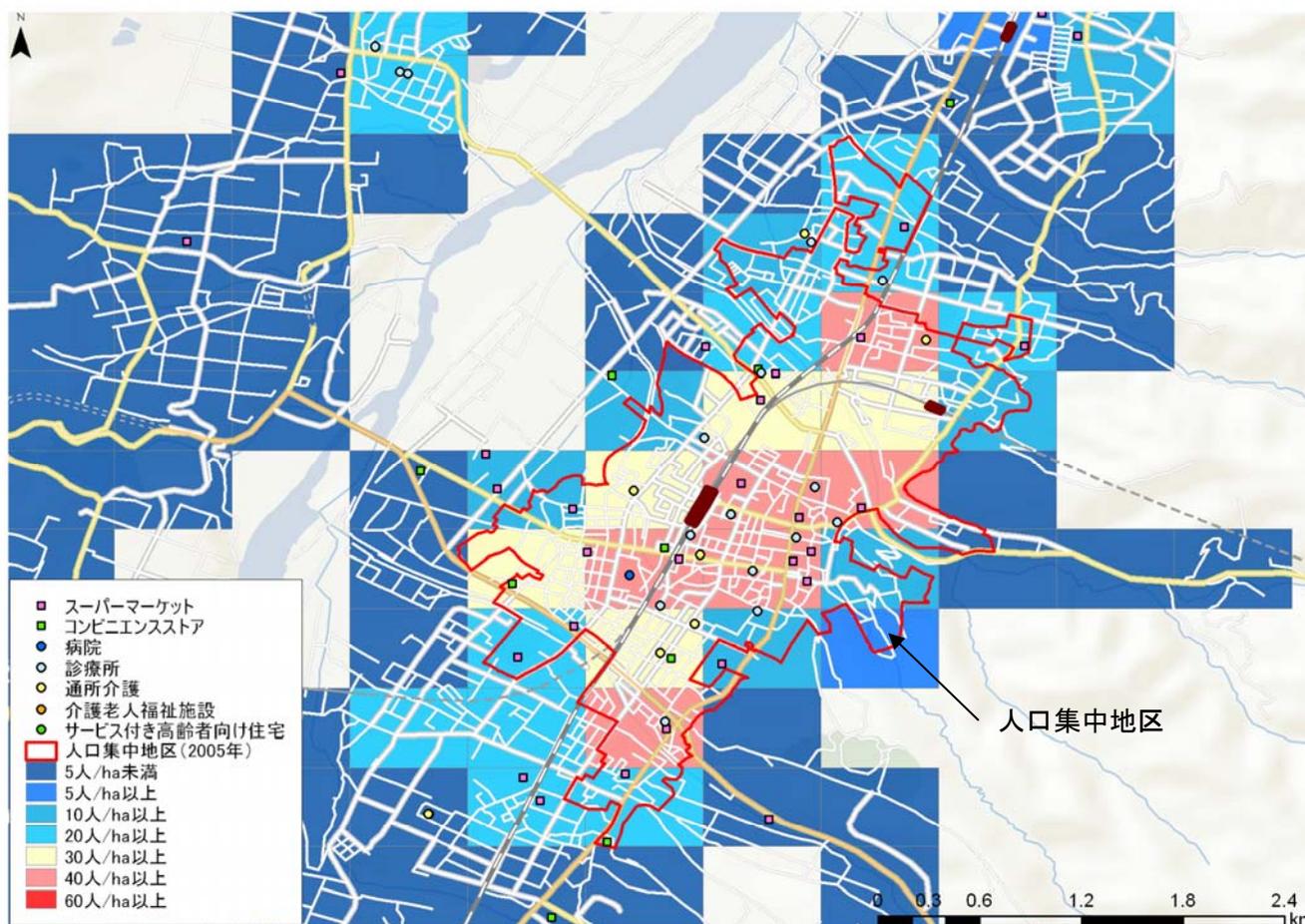
出典：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)より国土交通省作成

施設分布図 ～新潟県十日町市～

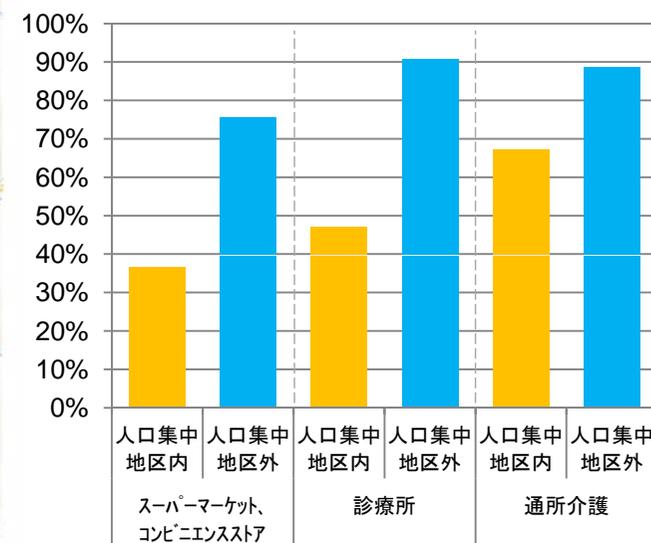
- 現在の市街地では一定の施設立地が確保されているが、スーパーの1軒あたり人口は1,000人程度であり、今後の人口減少により維持が困難となるおそれ。
- 500m以内に施設が無い「アクセス困難人口」の比率は、市街地内外で大きく異なる。

各種施設の立地状況

施設区分	人口集中地区内施設数	1軒あたり人数(人/軒)	人口集中地区における最短施設間距離の平均値(m)
診療所	11	1,559	329
スーパーマーケット	18	953	316
コンビニエンスストア	5	3,431	857

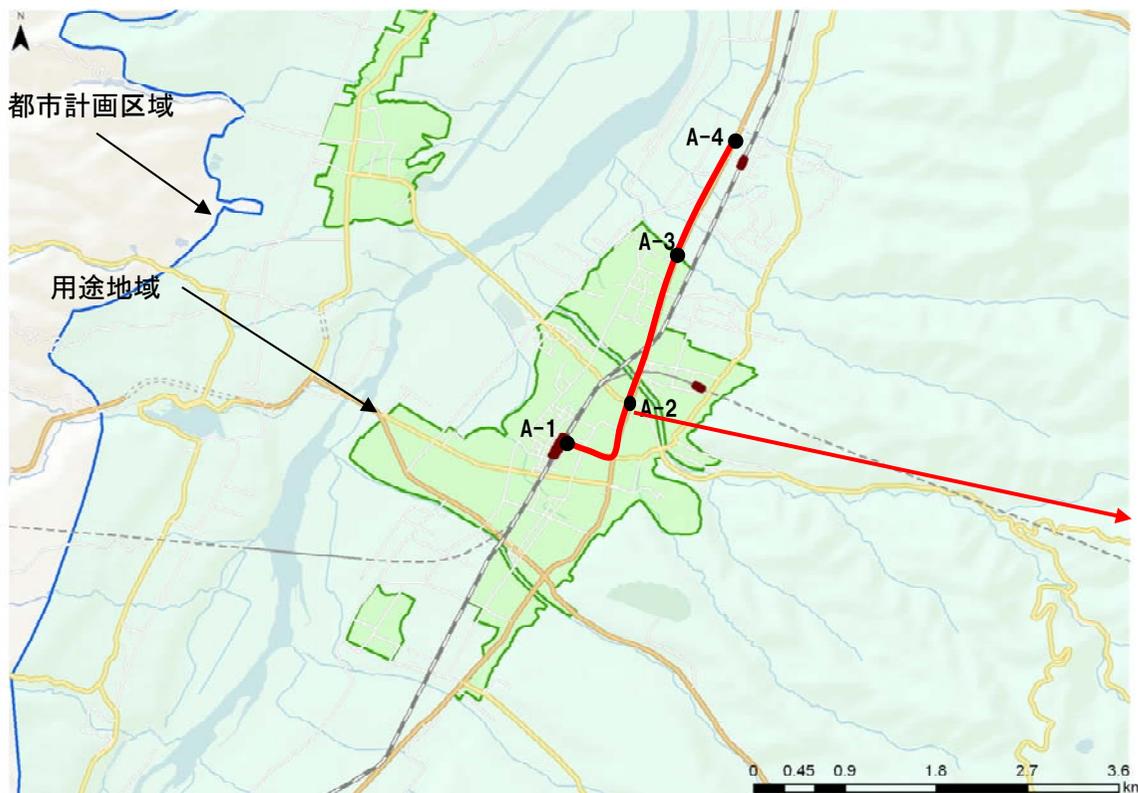


アクセス困難人口比率

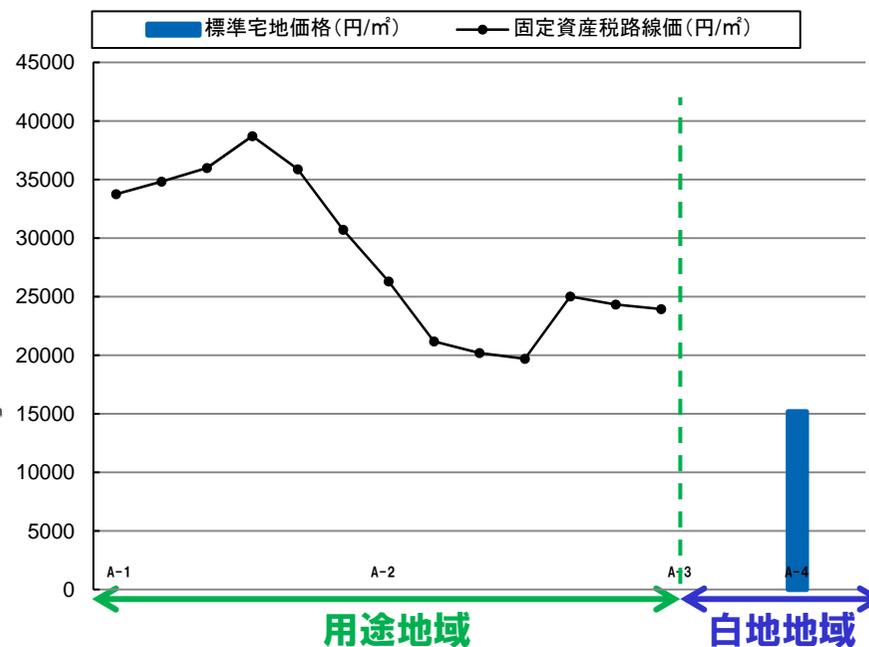


路線価の状況 ～新潟県十日町市～

○ 中心部で比較的路線価が高いが、幹線道路沿道で商業等の土地利用も見られる等、必ずしも中心からの距離により低下しない。



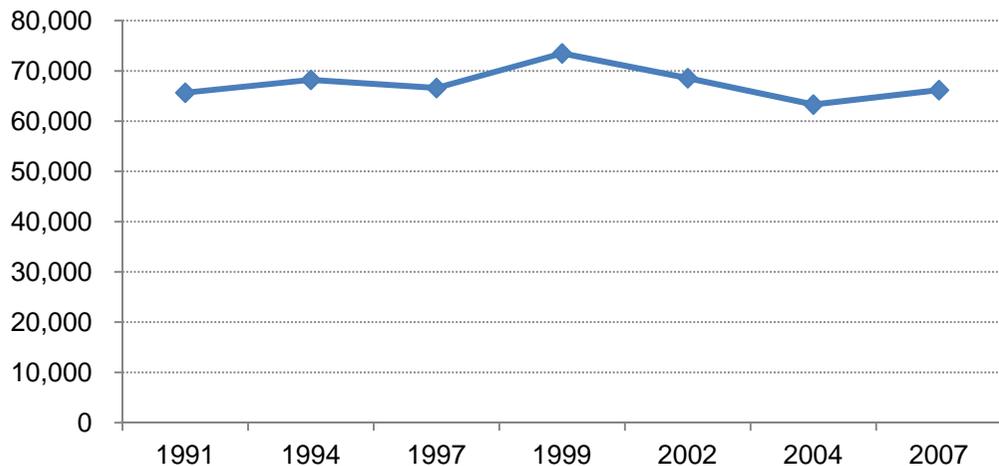
用途地域内外の路線価、標準宅地価格の実態



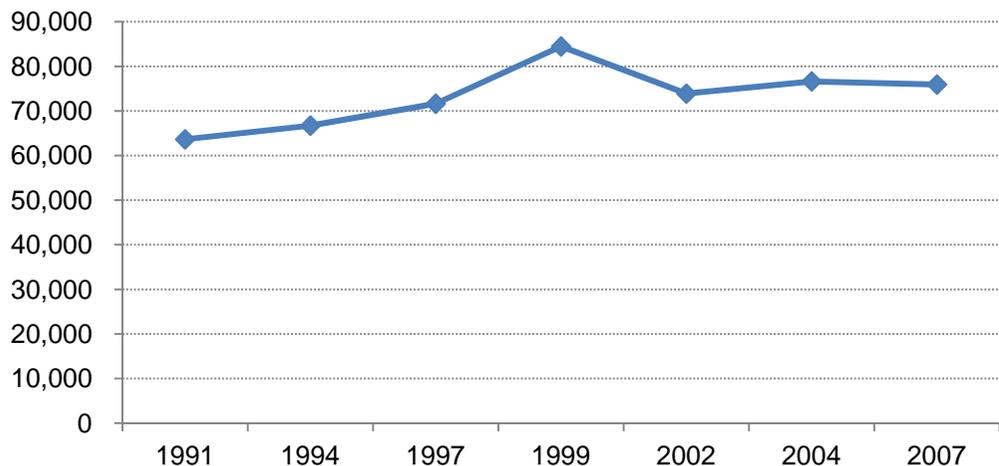
小売業の売場効率 ～新潟県十日町市～

○ 小売販売額はほぼ横ばいから微減であるが、売り場面積は微増しており、人口減少下においてオーバーストアが懸念される。

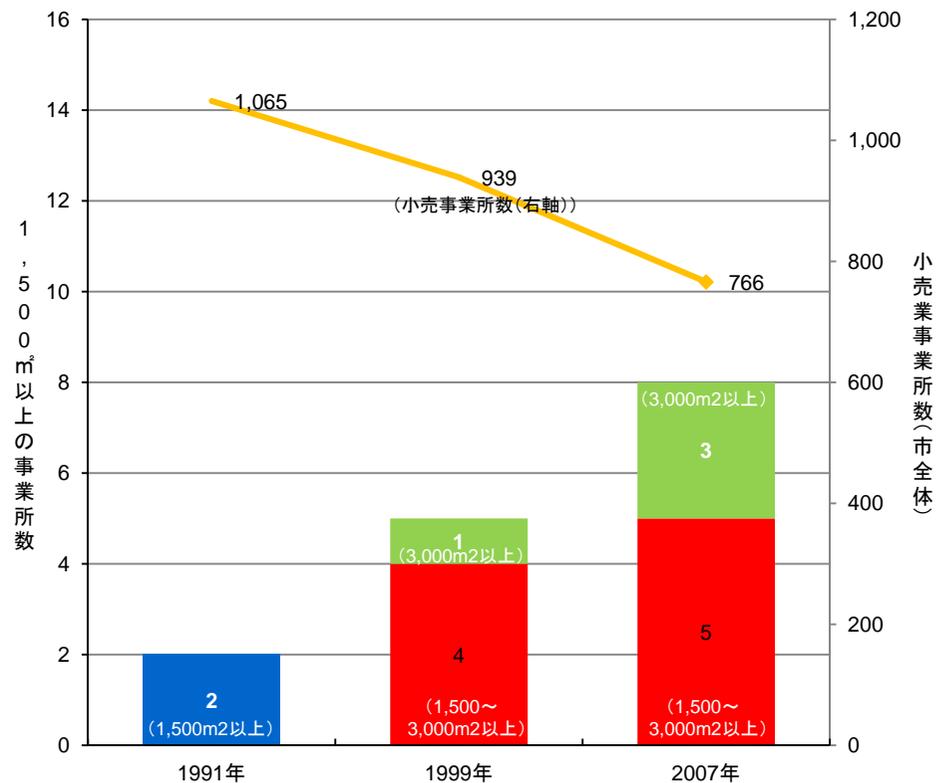
小売販売額(百万円)



小売業売場面積(m²)



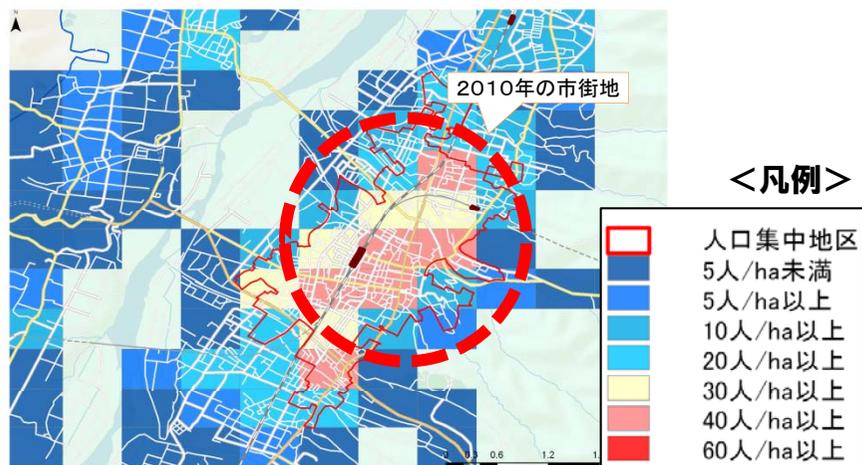
売場面積規模別の事業所数



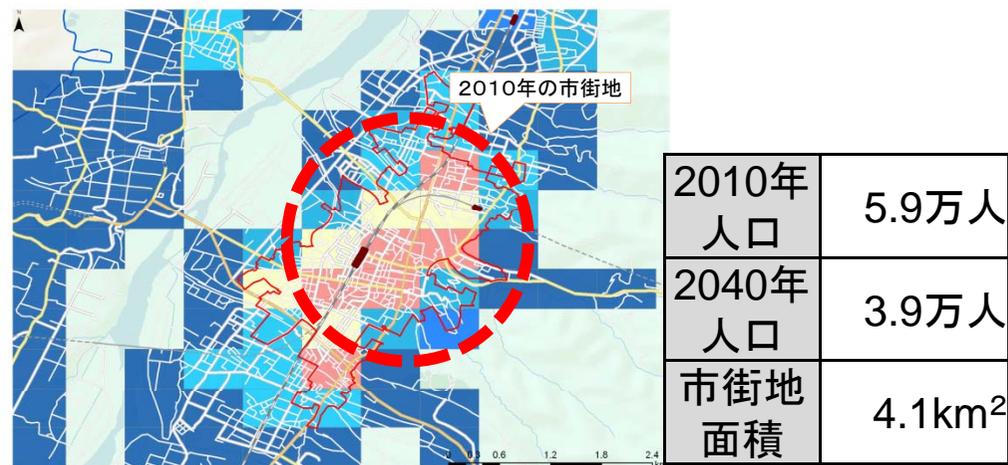
将来の人口密度分布像 ～新潟県十日町市～

○ 将来の人口密度分布について、均等に人口減少するケースのほか、現在の市街地を概ね維持できるよう、郊外の人口が市街地内に移動した場合を試算した。

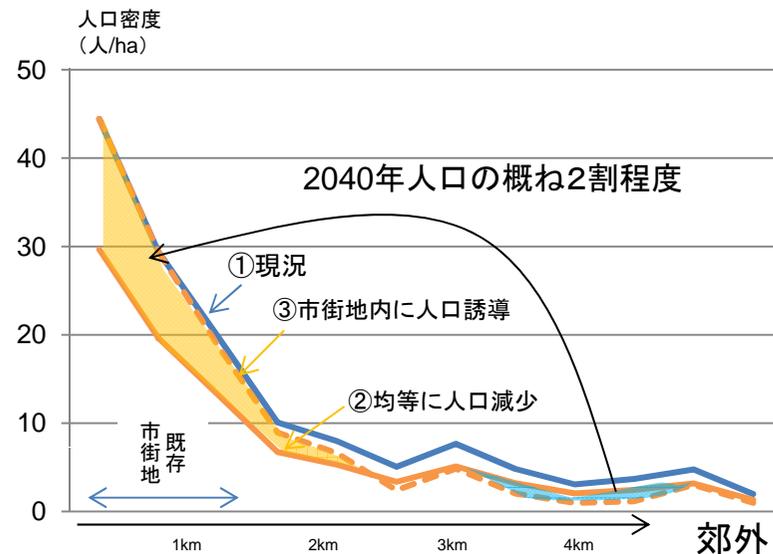
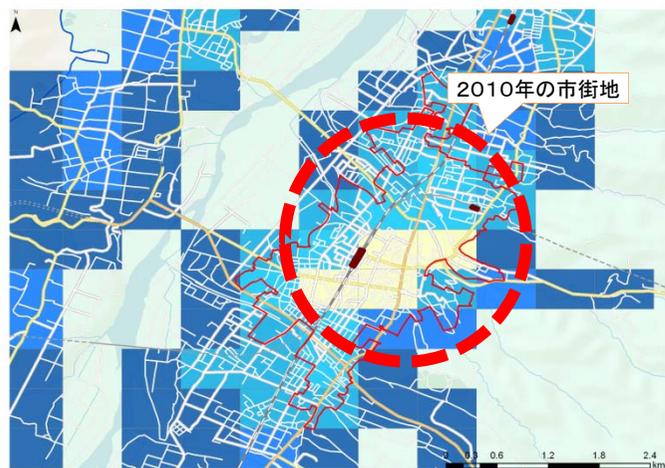
① 現況の人口分布(2010年)



③ 郊外の人口を市街地内に集約した場合(2040年)



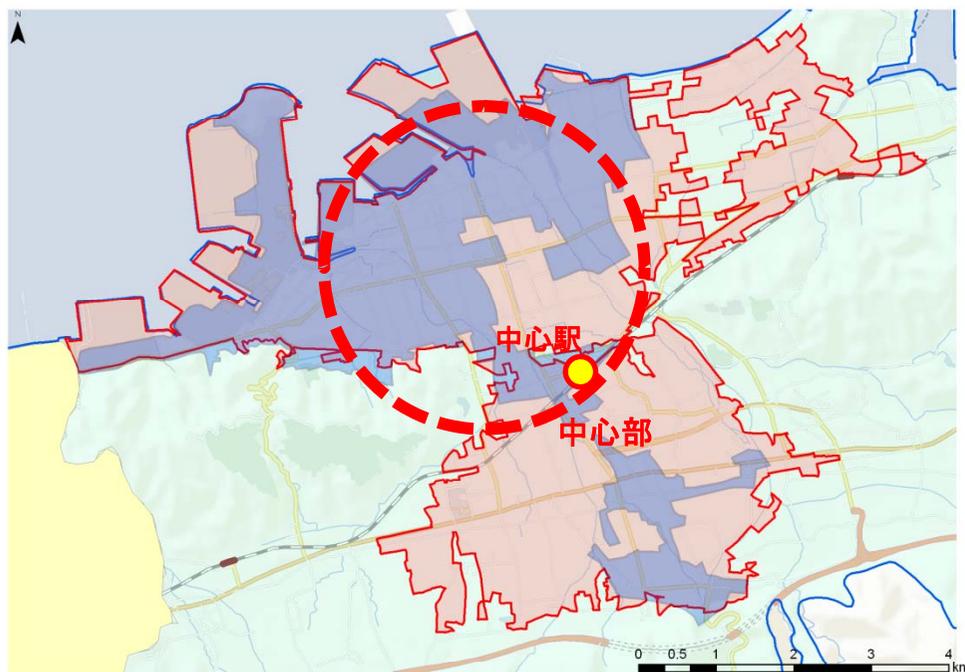
② 市全域で均等に人口が減少した場合(2040年)



※上記はあくまで仮定をおいて試算した結果であり、各市の計画等を反映したものではない。

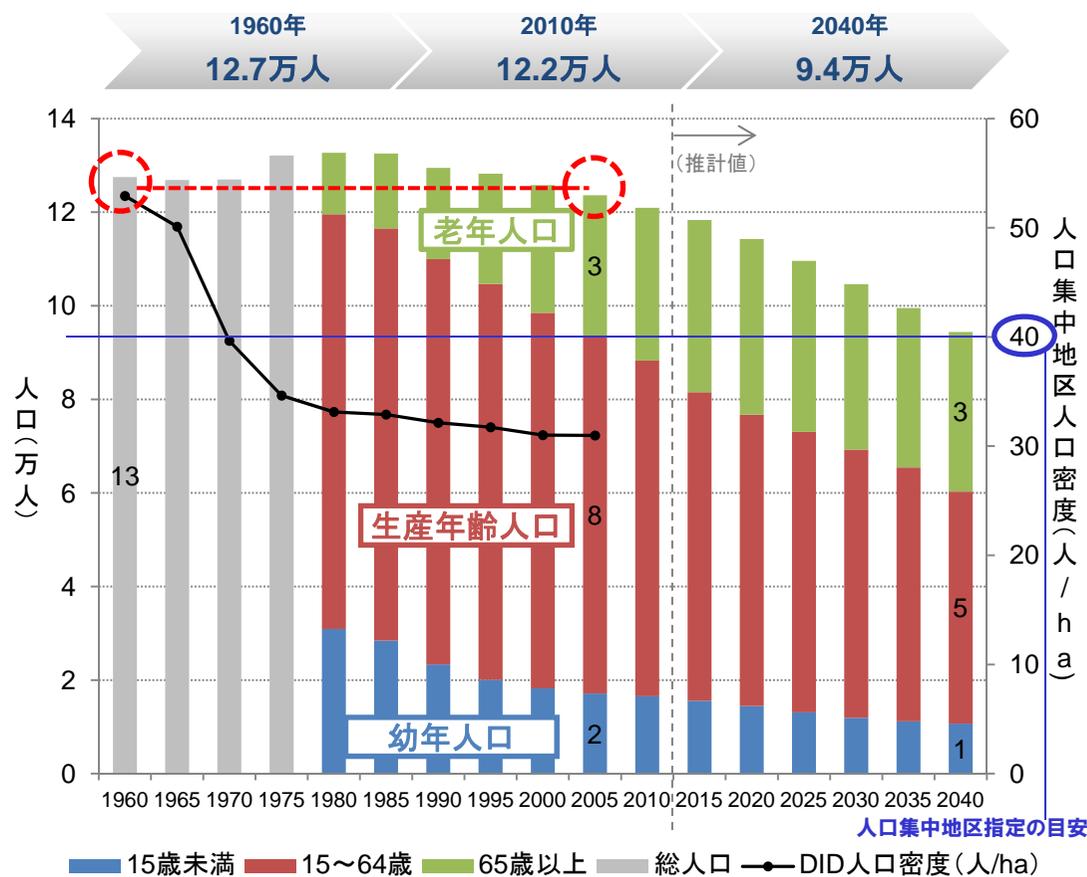
- 2005年の人口は1960年と同程度であるが、その間に市街地の面積は約2.2倍に拡大。
- 用途地域に囲まれた用途白地地域が残り、白地地域で商業・業務用途の開発が進展し、白地地域を越えて人口集中地区が拡大。市は、地域連携が確保された集約型の都市構造の実現を目指す。

人口集中地区の区域図(1960年、2005年)



約2.2倍 : 1960年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)
: 2005年

人口、及び人口集中地区の人口密度の動向



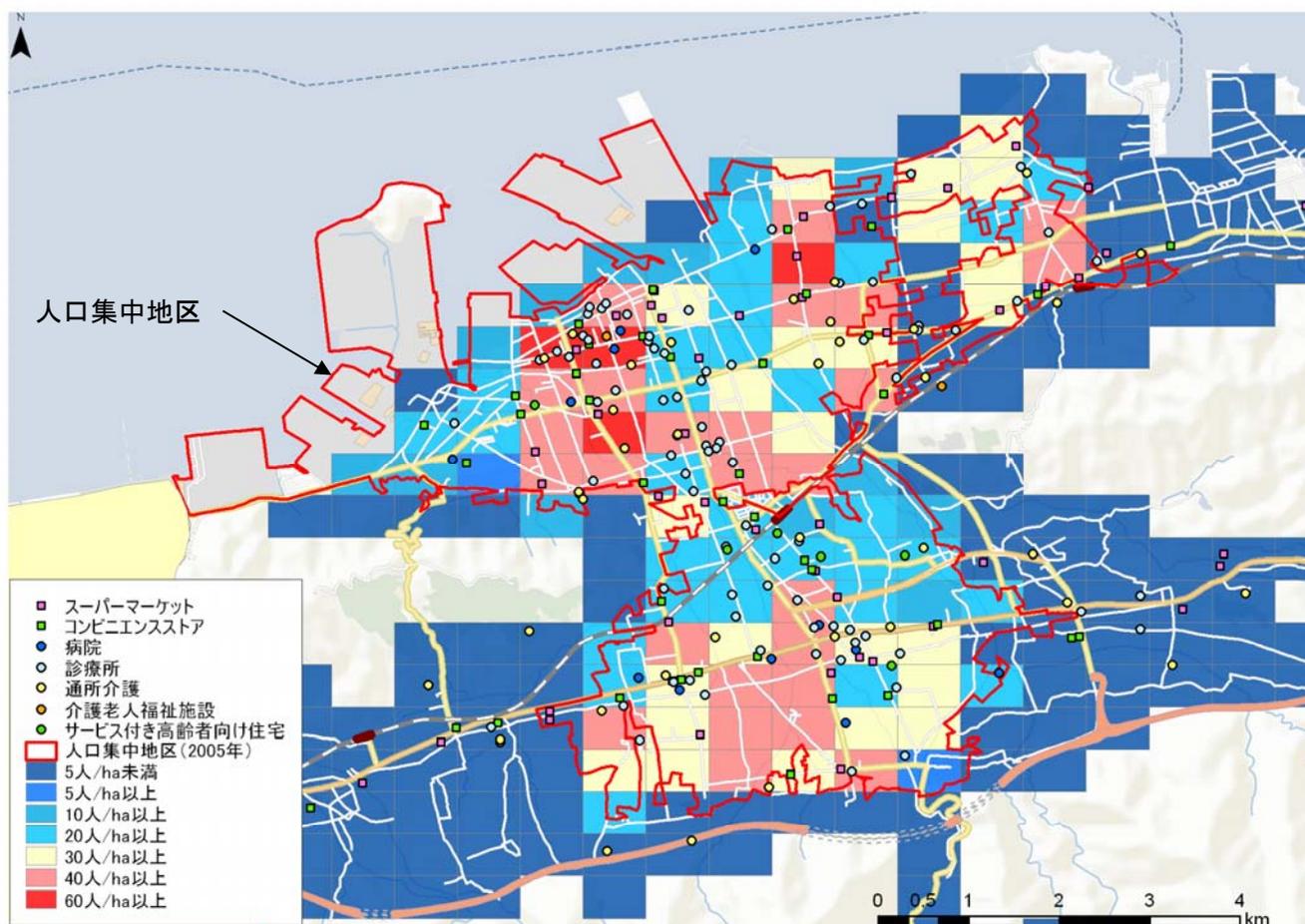
出典: 国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)より国土交通省作成

施設分布図 ～愛媛県新居浜市～

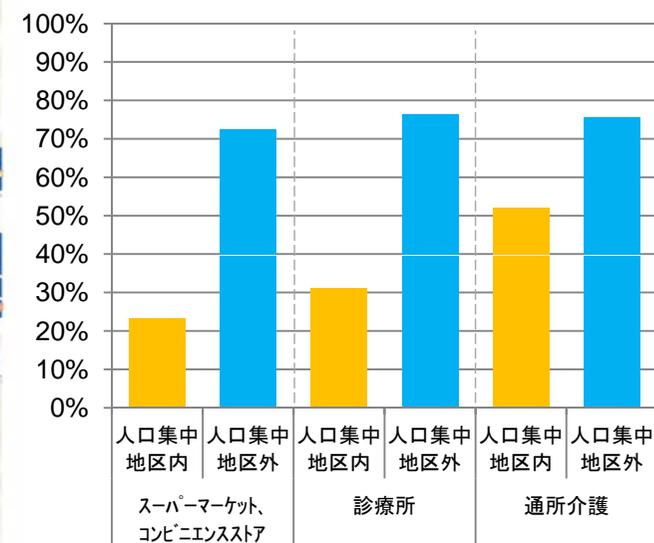
- 現在の市街地では一定の施設立地が確保されており、例えば、1軒あたり3,000人と言われるコンビニエンスストアでは2,900人程度。今後の人口減少によっては維持が困難となるおそれ。
- 500m以内に施設が無い「アクセス困難人口」の比率は、市街地内外で大きく異なる。

各種施設の立地状況

施設区分	人口集中地区内施設数	1軒あたり人数(人/軒)	人口集中地区における最短施設間距離の平均値(m)
診療所	67	1,346	276
スーパーマーケット	38	2,373	437
コンビニエンスストア	31	2,909	483

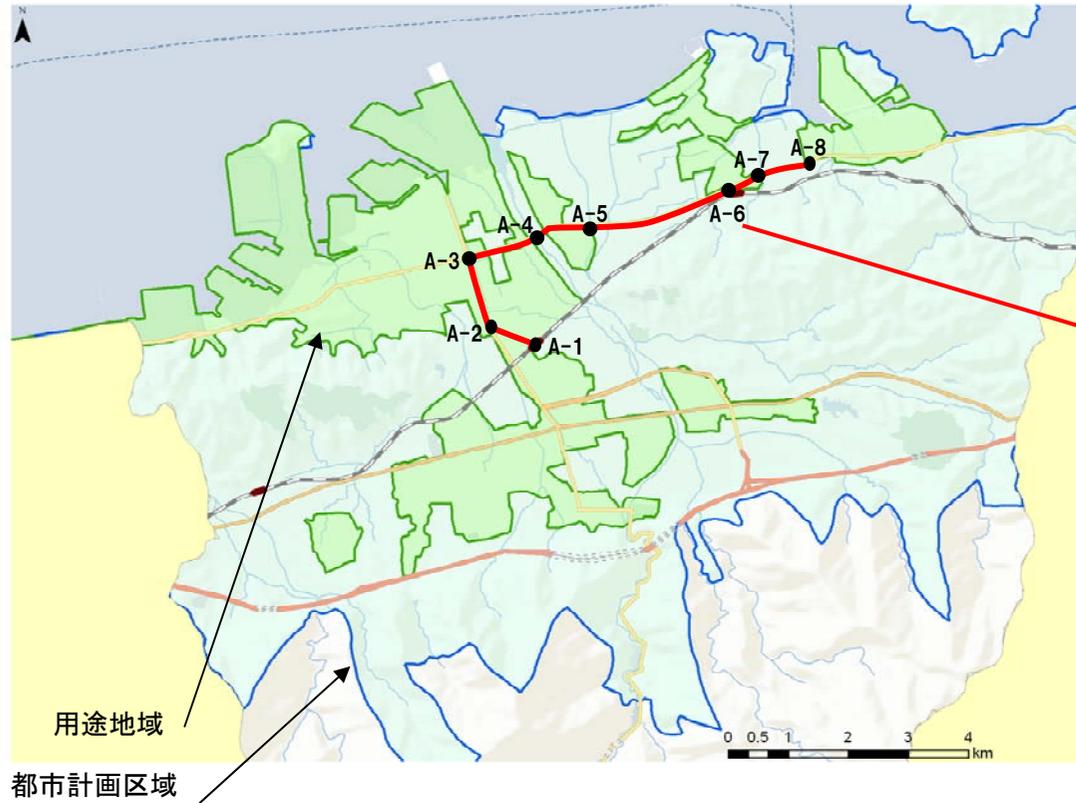


アクセス困難人口比率

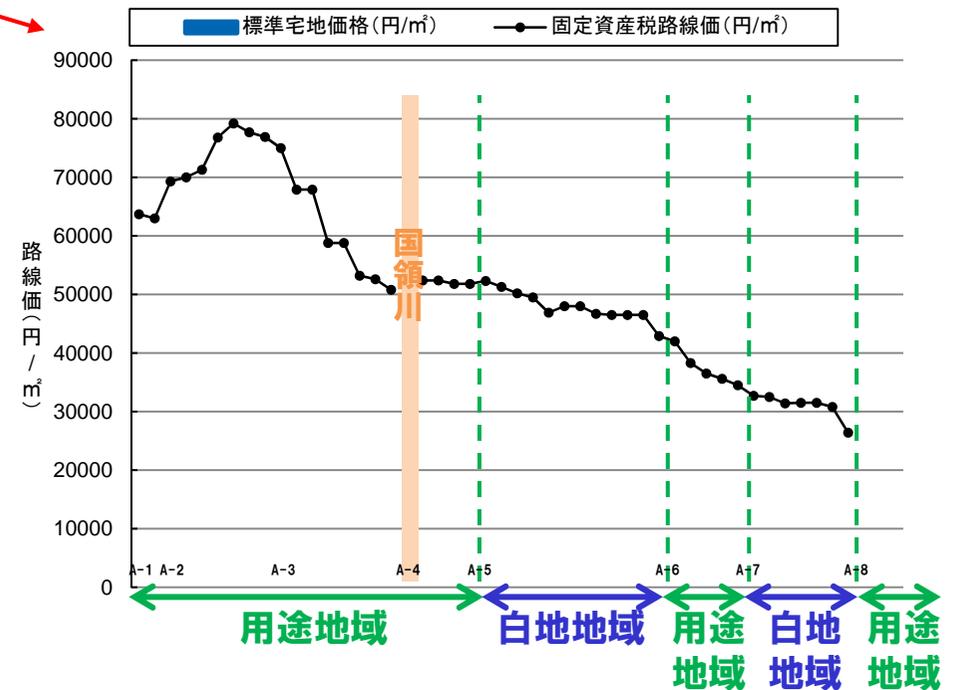


路線価の状況 ～愛媛県新居浜市～

○ 中心部で路線価が高く、郊外に向かって距離に応じて低下する傾向。



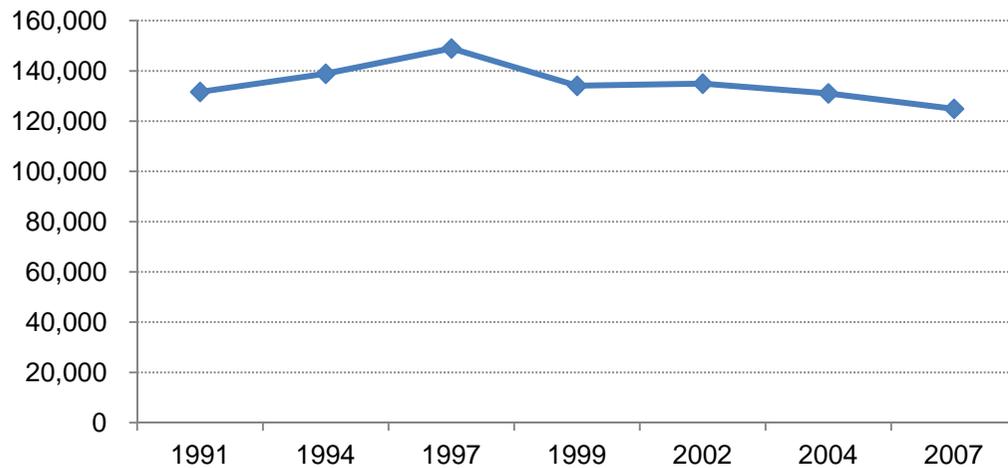
用途地域内外の路線価、標準宅地価格の実態



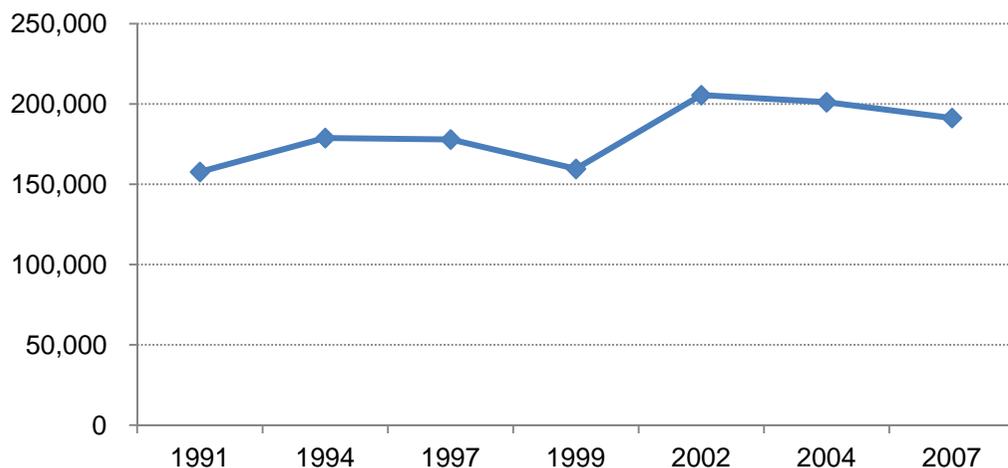
小売業の売場効率 ～愛媛県新居浜市～

○ 小売販売額は横ばいから漸減傾向であるが、売り場面積は増加しており、人口減少下においてオーバーストアが懸念される。

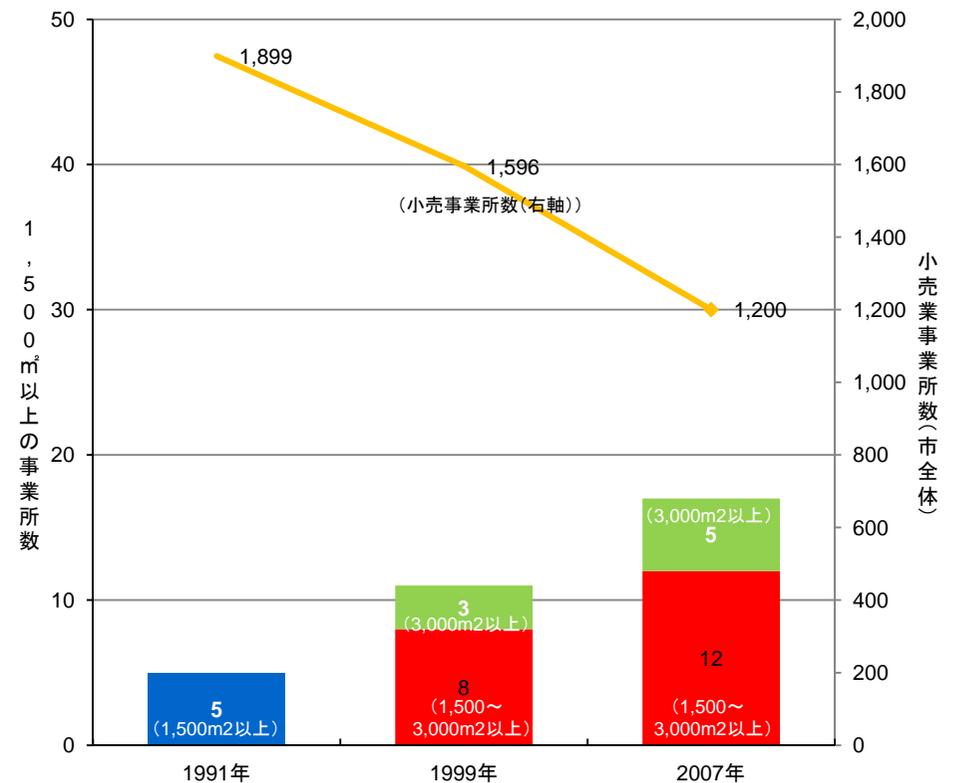
小売販売額(百万円)



小売業売場面積(m²)



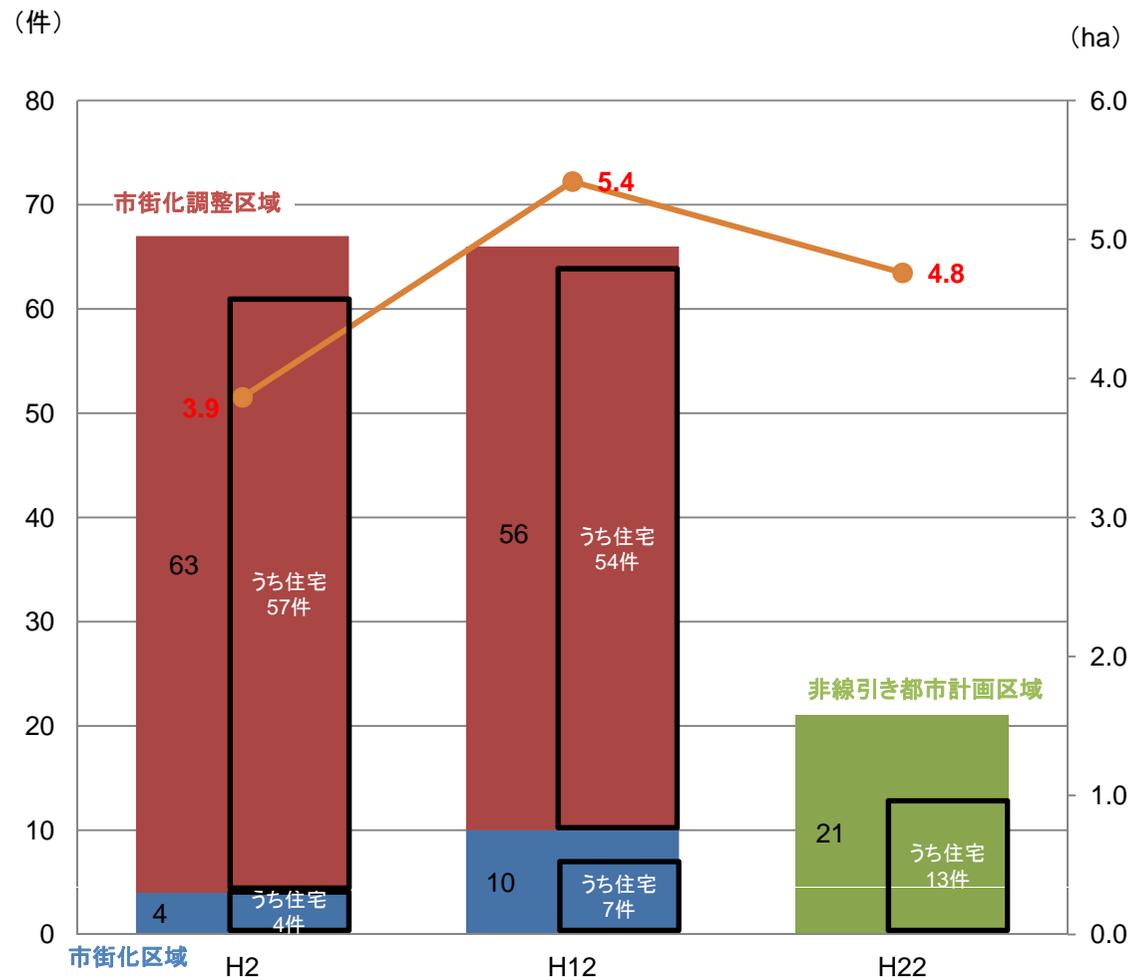
売場面積規模別の事業所数



○ 郊外における開発許可が相当程度存在していたが、ほとんどが住宅用途であった。

非線引き都市
(H16に線引きを廃止)

都市区域ごとの開発許可件数の動向

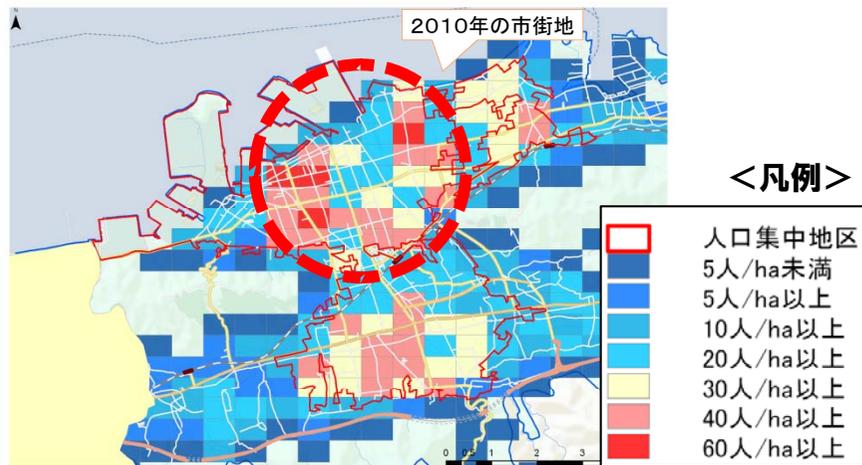


出典: 愛媛県及び新居浜市調べ

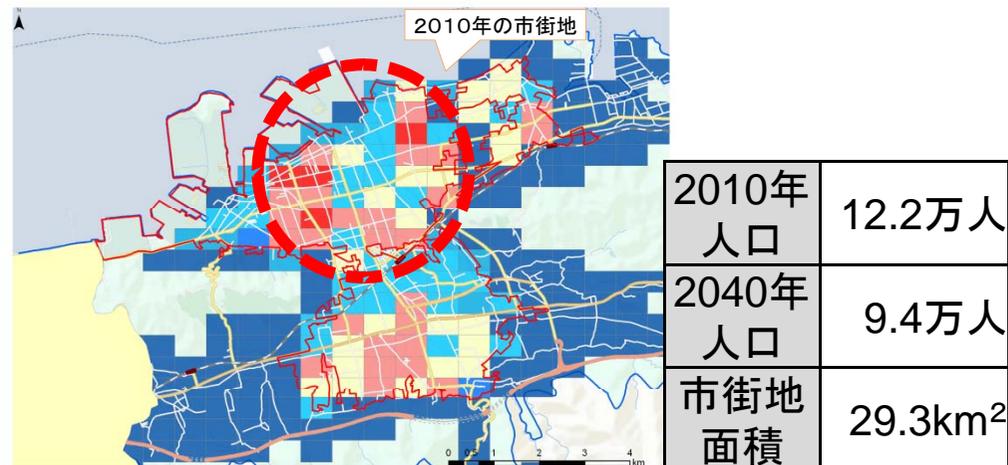
将来の人口密度分布像 ～愛媛県新居浜市～

○ 将来の人口密度分布について、均等に人口減少するケースのほか、現在の市街地を概ね維持できるよう、郊外の人口が市街地内に移動した場合を試算した。

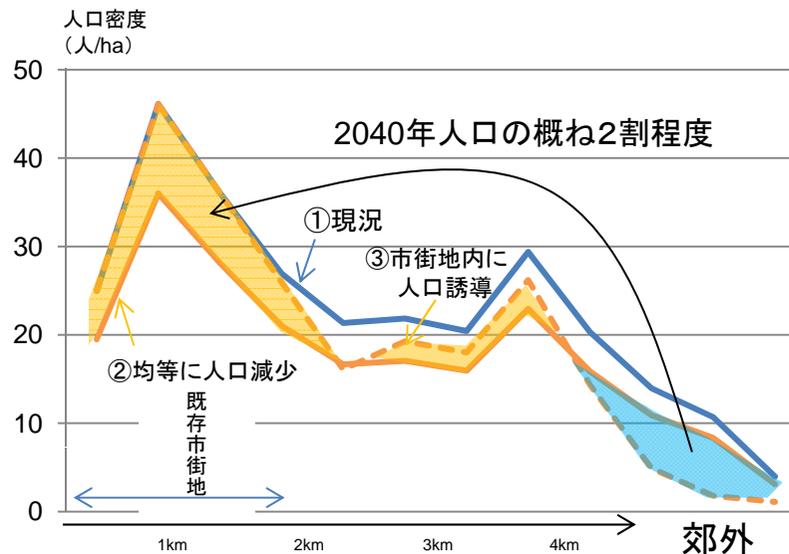
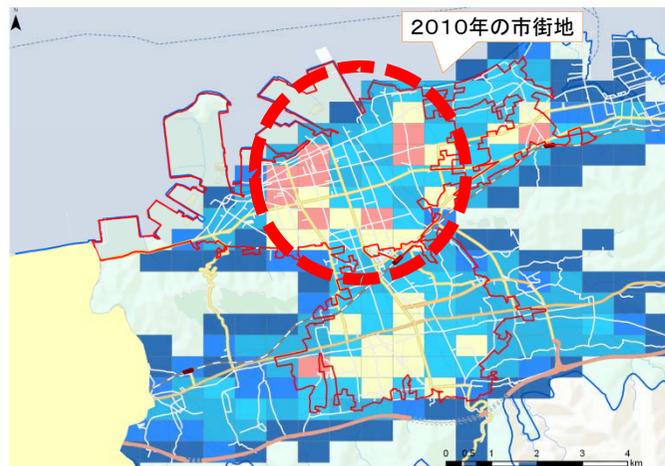
① 現況の人口分布(2010年)



③ 郊外の人口を市街地内に集約した場合(2040年)



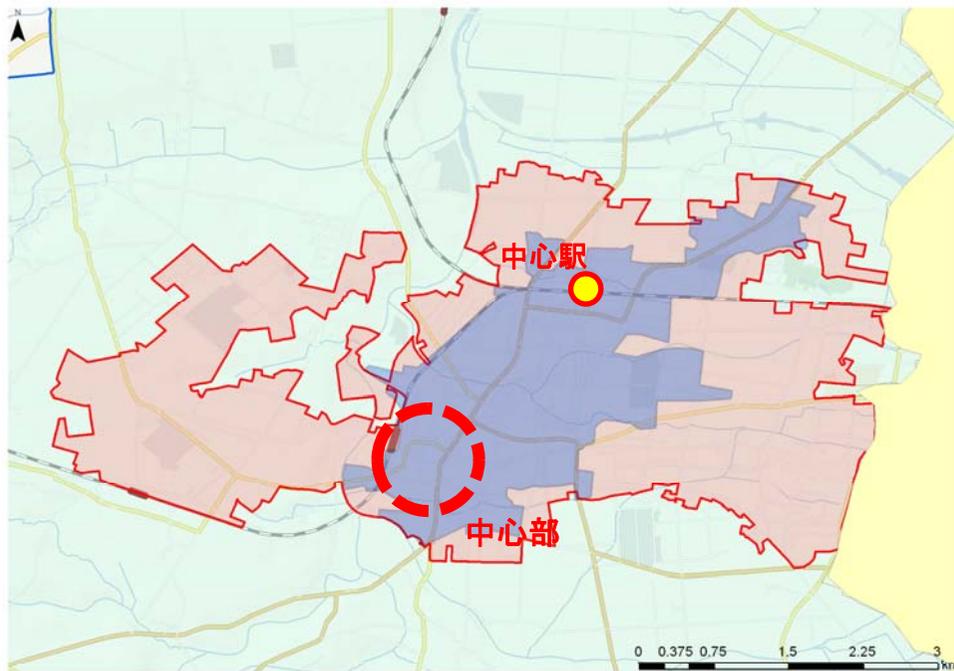
② 市全域で均等に人口が減少した場合(2040年)



※上記はあくまで仮定をおいて試算した結果であり、各市の計画等を反映したものではない。

- 2005年の市人口は1965年と同程度であるが、その間に市街地の面積は約3倍に拡大。
- 市は、多極分散ネットワーク型都市空間として、市街地拡大の抑制とまちなかや地域生活拠点への都市機能の集約を目指している。

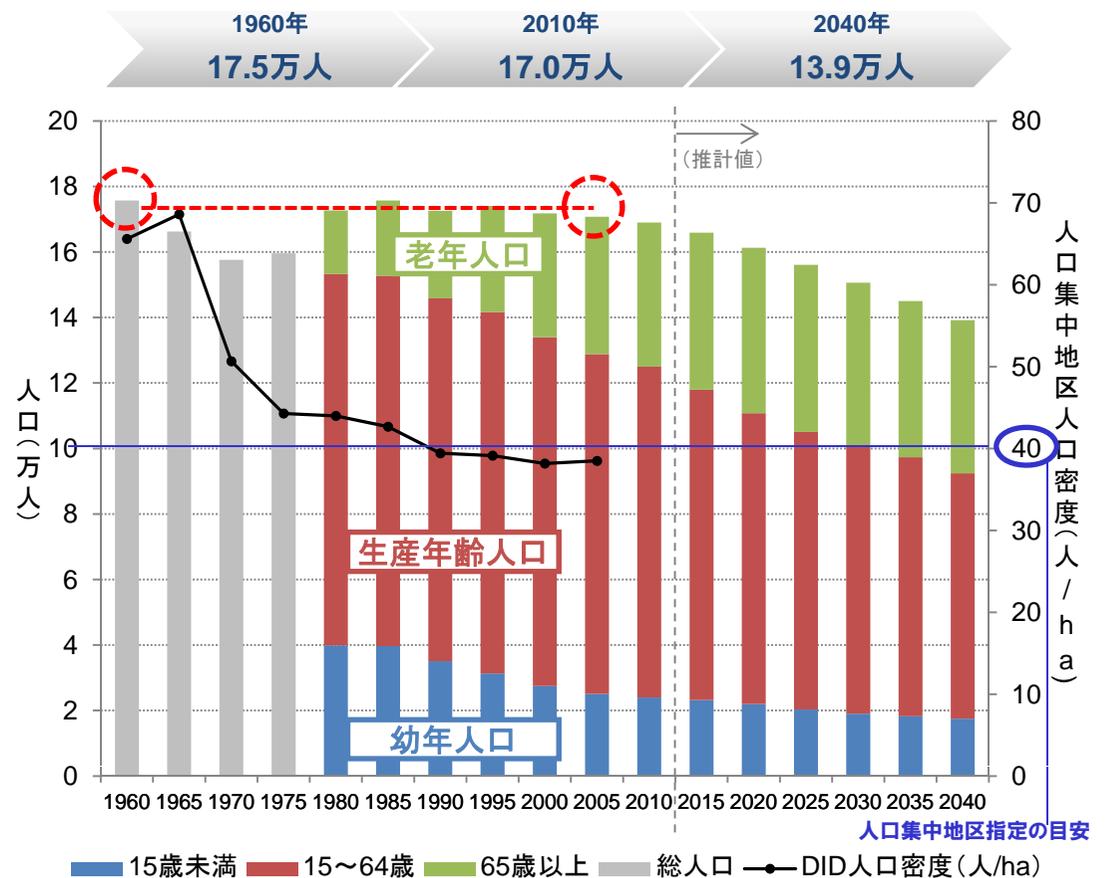
人口集中地区の区域図(1965年、2005年)



約3.1倍

- 1965年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)
- 2005年

人口、及び人口集中地区の人口密度の動向



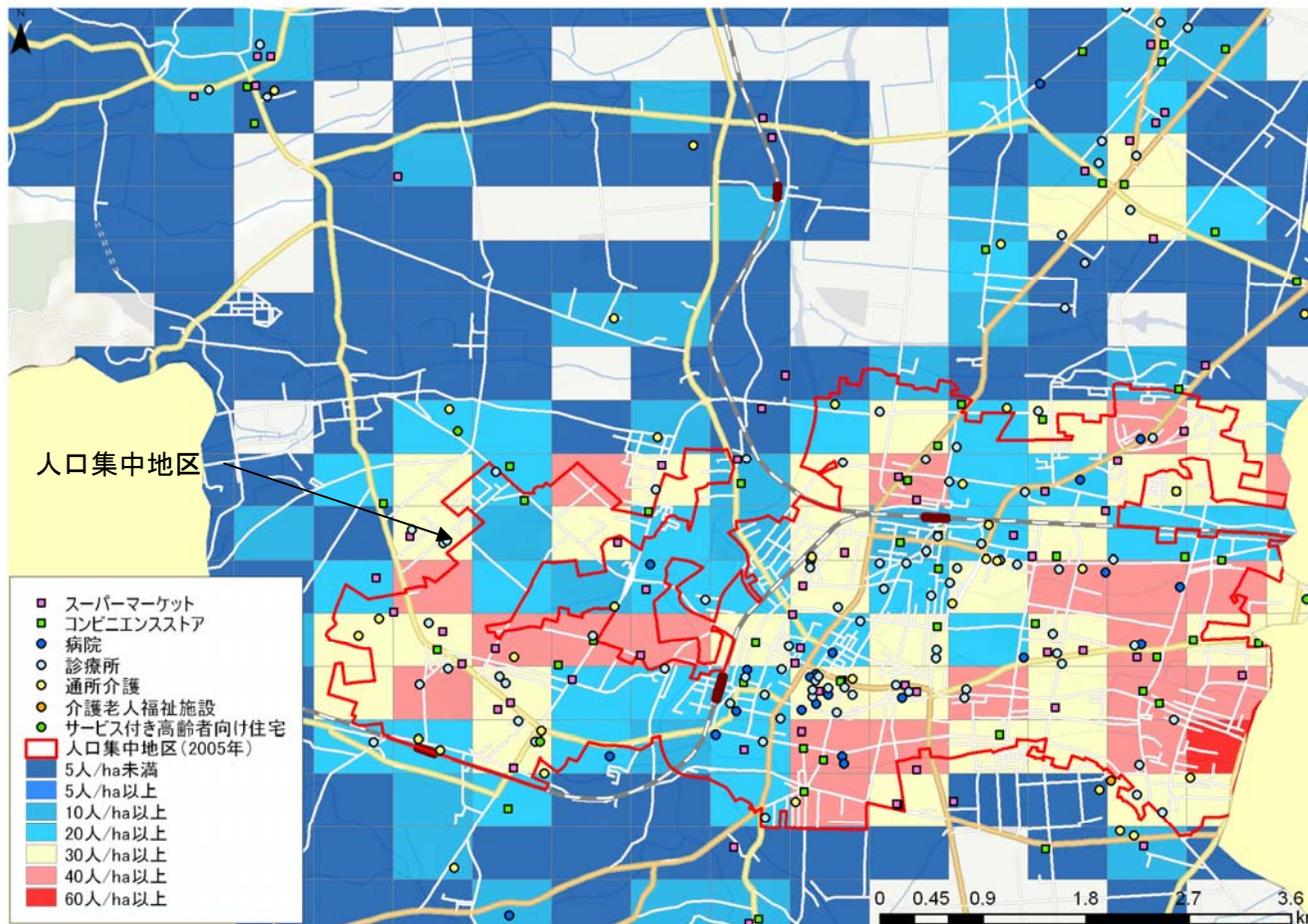
出典: 国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)より国土交通省作成

施設分布図 ～宮崎県都城市～

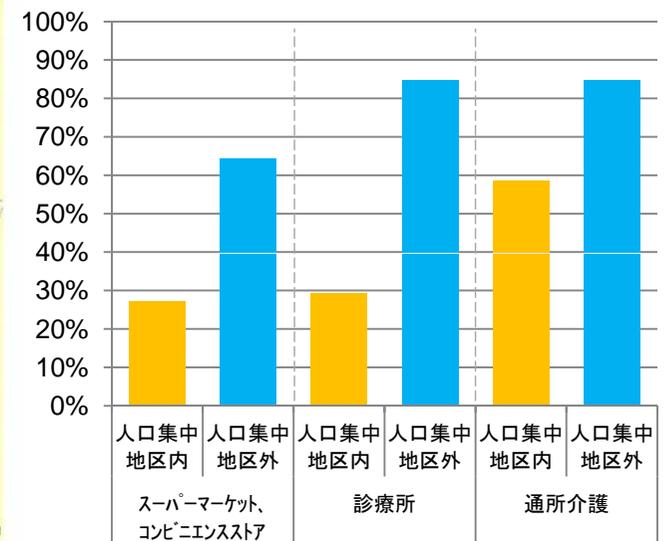
- 現在の市街地では一定の施設立地が確保されているが、例えば、1軒あたり3,000人と言われるコンビニエンスストアは2,500人程度にとどまり、今後の人口減少により維持が困難となるおそれ。
- 500m以内に施設が無い「アクセス困難人口」の比率は、市街地内外で大きく異なる。

各種施設の立地状況

施設区分	人口集中地区内施設数	1軒あたり人数(人/軒)	人口集中地区における最短施設間距離の平均値(m)
診療所	63	1,031	261
スーパーマーケット	34	1,911	302
コンビニエンスストア	26	2,499	429

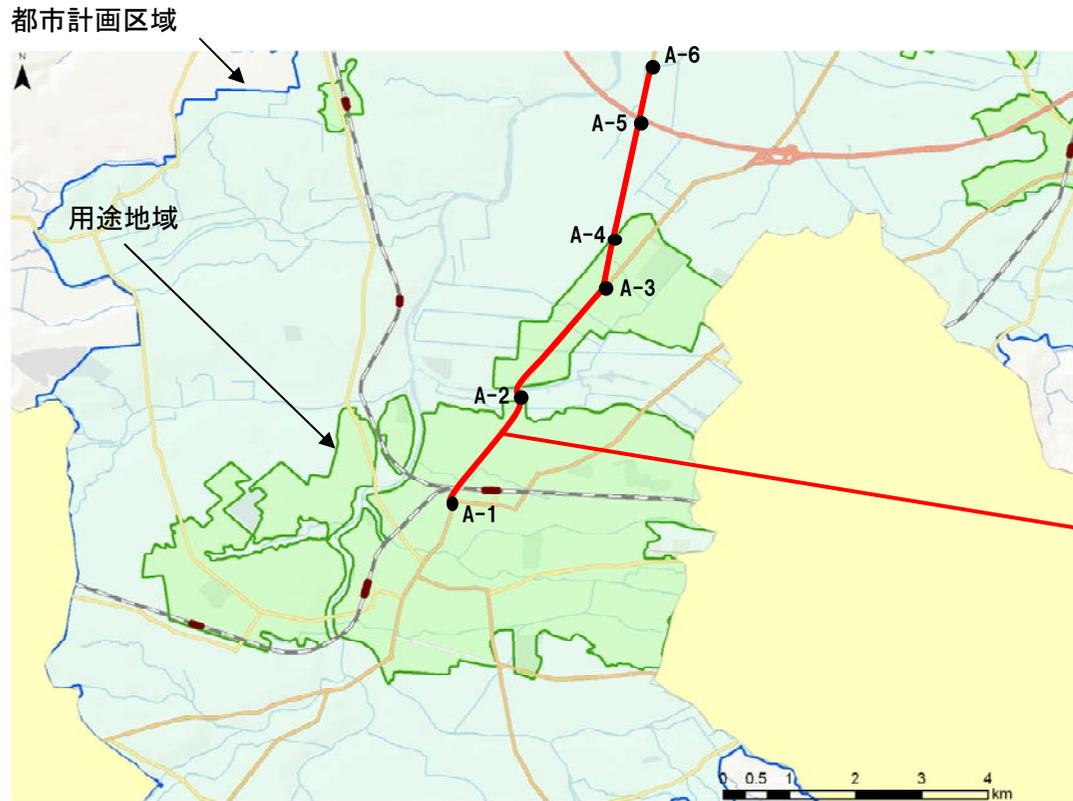


アクセス困難人口比率

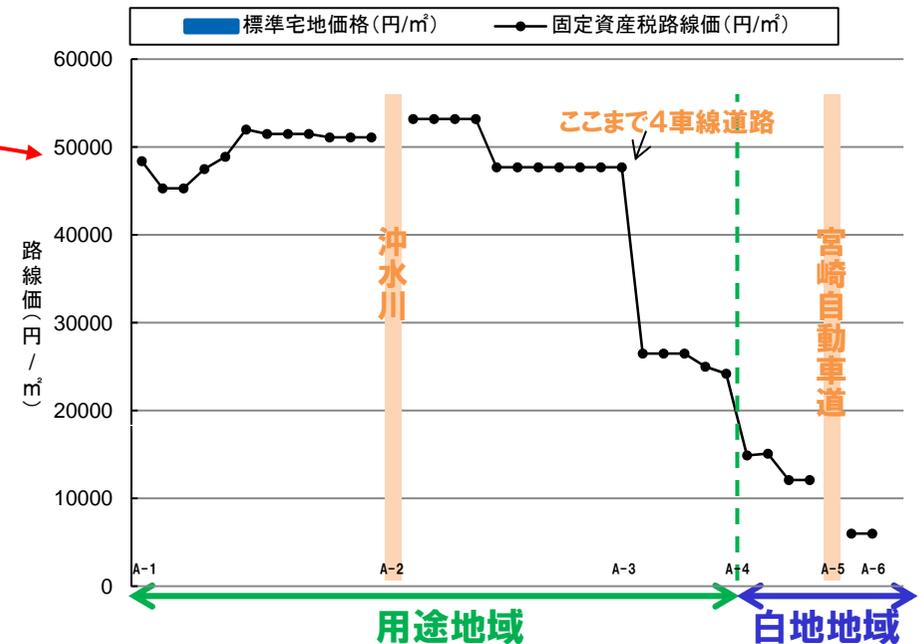


路線価の状況 ～宮崎県都城市～

○ 市街地内の路線価はほぼ一定であり、道路や沿道の状況により大幅に異なる。



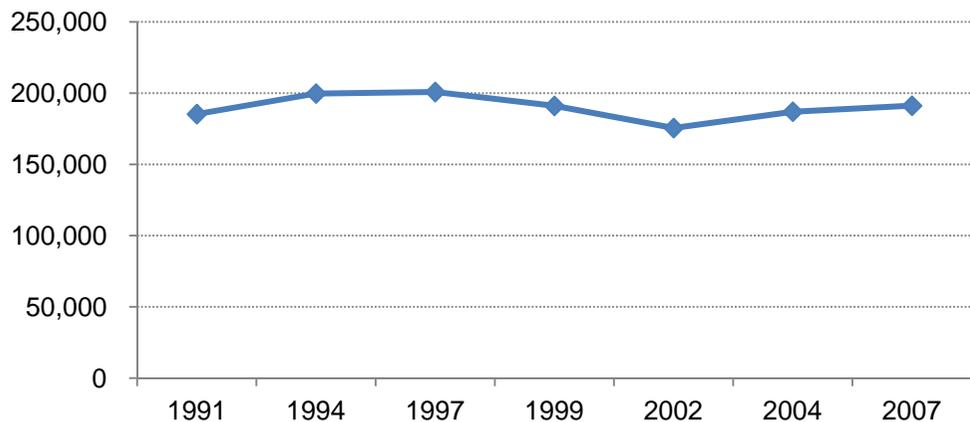
用途地域内外の路線価、標準宅地価格の実態



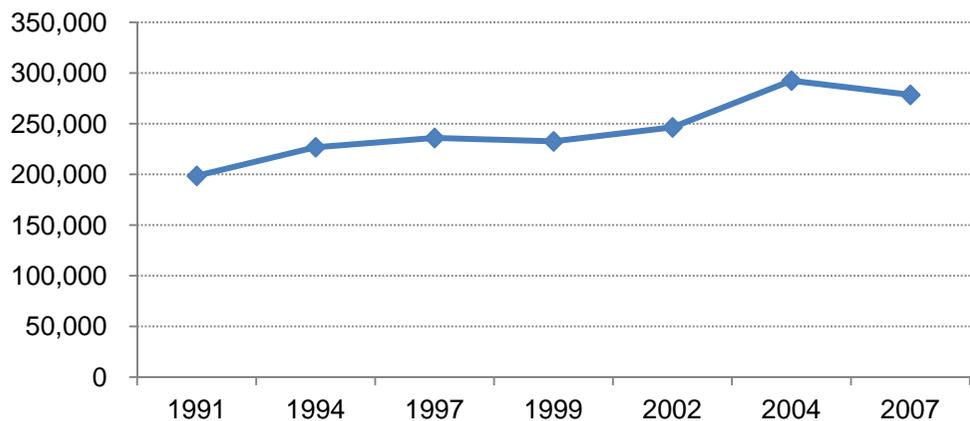
小売業の売場効率 ～宮崎県都城市～

○ 小売販売額はほぼ横ばいであるが、売り場面積は4割程度増加しており、人口減少下においてオーバーストアが懸念される。

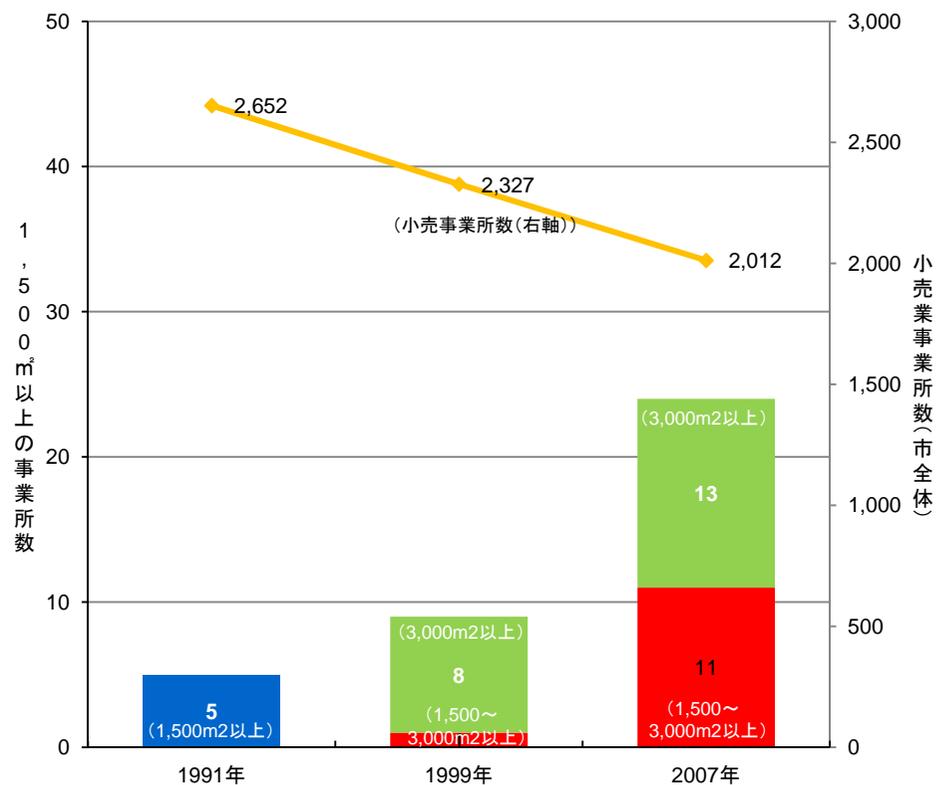
小売販売額(百万円)



小売業売場面積(m²)



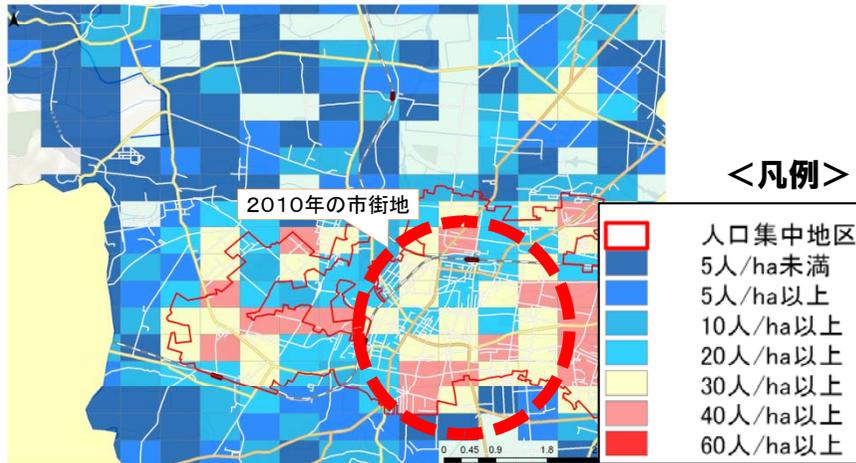
売場面積規模別の事業所数



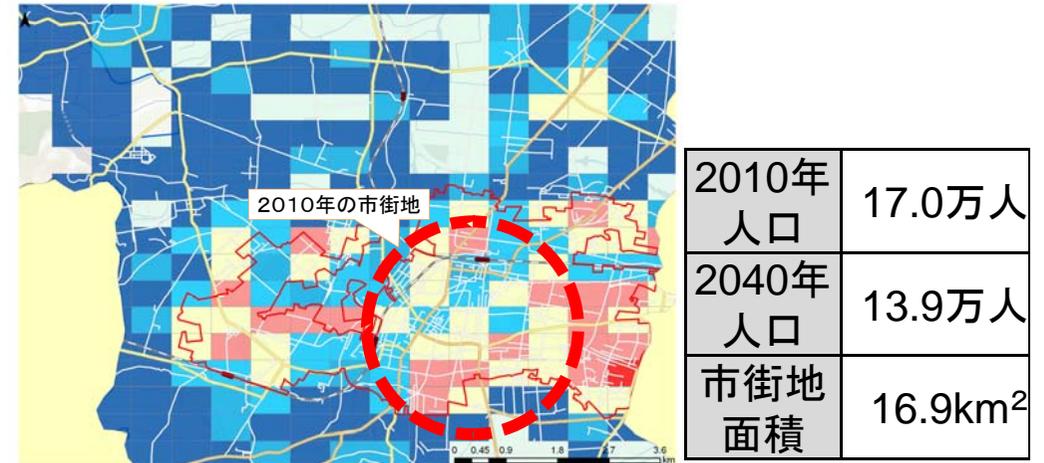
将来の人口密度分布像 ～宮崎県都城市～

○ 将来の人口密度分布について、均等に人口減少するケースのほか、現在の市街地を概ね維持できるように、郊外の人口が市街地内に移動した場合を試算した。

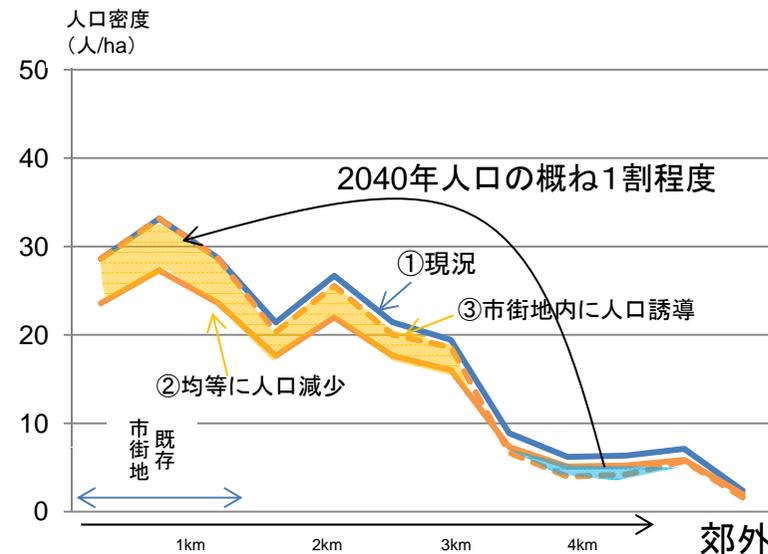
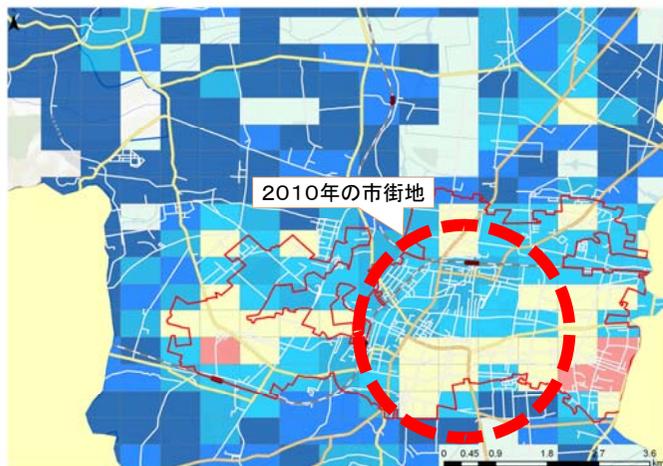
① 現況の人口分布(2010年)



③ 郊外の人口を市街地内に集約した場合(2040年)



② 市全域で均等に人口が減少した場合(2040年)



※上記はあくまで仮定をおいて試算した結果であり、各市の計画等を反映したものではない。

公的不動産(PRE)を活用したまちづくり

背景

市町村合併

人口減少・高齢化

財政状況悪化

公共施設の老朽化

公共施設の廃止・建替・再編の進展

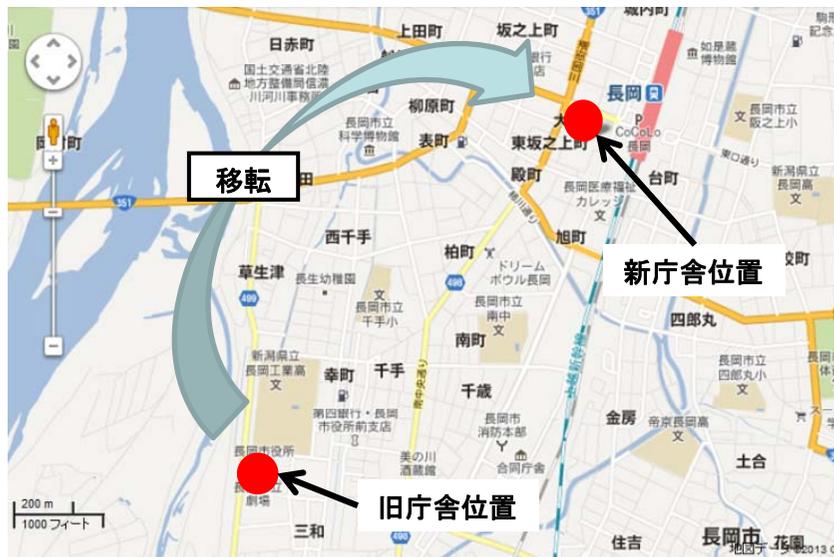
市役所・公民館等の公共的な機能は集客力を有する「まちのへそ」

地方都市の再構築に当たっては公的不動産を積極的に活用することが不可欠

具体事例

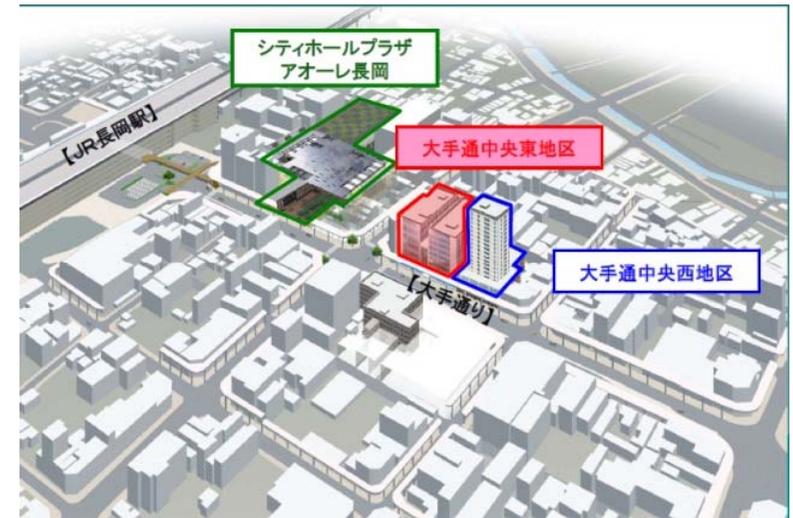
市役所の移転に伴い、複合施設（市役所、アリーナ、市民ホール）・子育て支援施設・住宅棟等を一体的に整備し、まちの活性化を実現
（新潟県長岡市）

■周辺地図



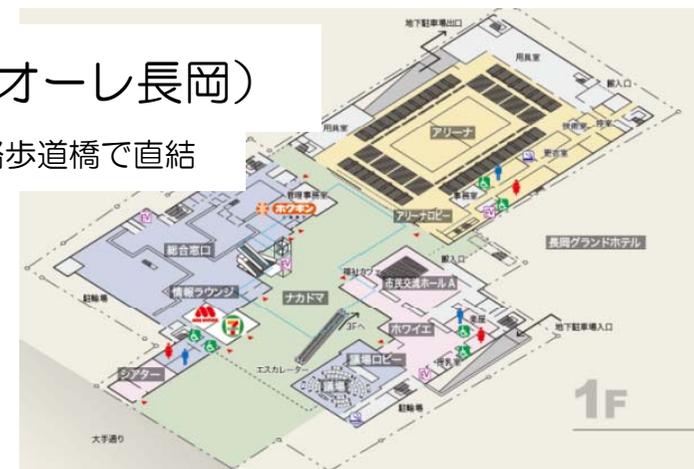
出典：地図データ ©2013 google zenrin

■配置図



■建物概要（アオーレ長岡）

- JR長岡駅と連絡歩道橋で直結



出典：長岡市HP
「大手通中央西地区第一種市街地再開発事業 事業と建物の紹介」

これまでの取組み及び今後の検討

◆公的不動産（PRE）戦略を実践するための手引書を作成(H22.3)

- ・ 財政健全化等を推進する観点から、公的不動産の効率的な管理・運営を行うための基本的な考え方を提示



◆都市のリノベーションの観点からの公的不動産（PRE）活用の推進

- 財政健全化の視点に加え、生活と経済活動の場としての都市の機能を確保する観点から公的不動産の有効活用を推進

→モデル都市を選定し、平成25年度において下記について検討

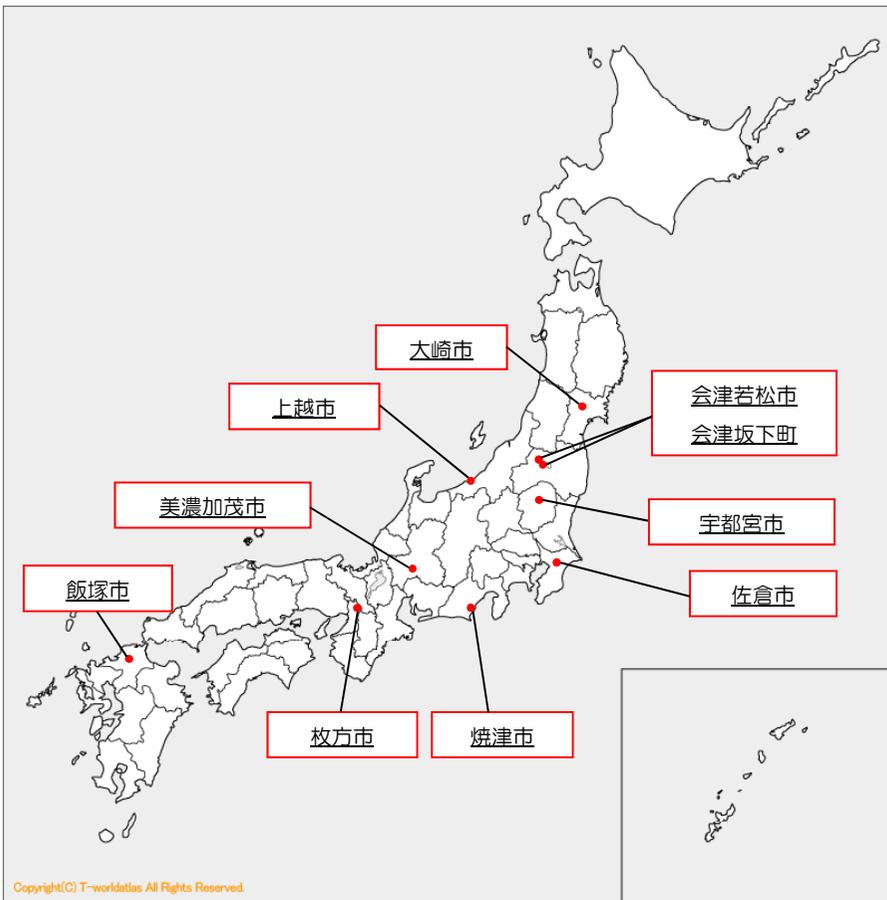
- ・ 市庁舎等の建替え・学校跡地活用方策等
- ・ 公的不動産の一元管理方法、
所有する全公的不動産の中長期活用方策検討等

◆継続的な地方自治体向けサポートの実施

- 地方自治体が公的不動産を有効活用したまちづくりを実施できるようサポート
 - ・ 予算等を含めた一体的アドバイスの実施
 - ・ モデル都市における検討を通じた必要な制度等の検討

モデル都市選定案

- ◆ 応募総数 36都市
- ◆ 選定数 9件（10都市）



都市名	人口	概要
宮城県 大崎市	13.5 万人	中心市街地における市役所庁舎の建替えを検討（複合化についても検討予定）
福島県 会津若松市	12.4 万人	老朽化した公共施設全体の在り方を検討
福島県 会津坂下町	1.7 万人	都市機能の集約化のため町役場庁舎建替え（福祉施設機能も入れた複合化）を検討
栃木県 宇都宮市	51.5 万人	ネットワーク型コンパクトシティとの連動を考慮した公有資産マネジメント方針を策定予定
千葉県 佐倉市	17.5 万人	周辺地域と連携しコンパクトシティの視点からの施設再配置計画を作成予定
新潟県 上越市	20.0 万人	14市町村合併に伴い発生した余剰施設について、まちの活性化に向けた再配置計画を作成予定
岐阜県 美濃加茂市	5.5 万人	公共施設の情報一元化、継続的な更新を前提とした公共施設再配置計画を作成
静岡県 焼津市	14.3 万人	公共施設全体の再配置計画作成及び計画を踏まえた市役所庁舎建替え検討等
大阪府 枚方市	40.0 万人	市の玄関口となる枚方市駅前にて、総合文化施設や市役所を含む連鎖型建替え実施を検討
福岡県 飯塚市	13.2 万人	拠点連携型都市づくりにおける公共施設等の在り方検討プラン作成予定

} 近接した2都市間の連携を検討

モデル都市例①

宮城県大崎市

都市の概要

- ・人口 13.6万人
- ・面積 797km²
- ・平成18年に7市町村が合併（1市6町）

市において検討中の事項

- ・市の中心市街地に立地する市役所庁舎の老朽化（築56年）に伴い、現位置での建替え計画を検討中。

市が抱える検討課題

- ・市庁舎の建替えをまちなかの活性化につなげるためには、どのような計画をすべきか。（施設の複合化や市民広場など活性化機能の導入等）

岐阜県美濃加茂市

都市の概要

- ・人口 5.5万人
- ・面積 74.8km²
- ・合併なし

市において検討中の事項

- ・各所管部門ごとに公的不動産を管理しており全体を把握、管理できていないため、情報の一元化・管理に向けたシステムを作成中。

市が抱える検討課題

- ・市が抱える全公的不動産をまちづくりに有効に活用するためにはどのように公的不動産の情報を一元化すべきか。

モデル都市例②

栃木県宇都宮市

都市の概要

- ・人口 51.5万人
- ・面積 417km²
- ・平成19年に上河内町と河内町と合併

市において検討中の事項

- ・市の所有する公的不動産の中で、課題が顕著となっている施設を対象に利活用や複合化・統廃合など総合的な検討を実施中。

市が抱える検討課題

- ・市の推進するネットワーク型コンパクトシティの形成のためには公的不動産をどのようにマネジメント（利活用・複合化・統廃合）するべきか。

新潟県上越市

都市の概要

- ・人口 20.1万人
- ・面積 974km²
- ・平成17年に14市町村が合併
（1市13町村 全国最多）

市において検討中の事項

- ・合併により抱えた多くの公共施設（約1,000施設。48施設が使用されず放置）についてあり方を検討中。

市が抱える検討課題

- ・合併により廃止した多くの施設や広大な跡地をまちづくりにどのように活用するべきか。

【参考資料】応募都市一覧

◎：選定候補

		概要			概要	
1	東北	被災施設再生や再配置のため公共施設再編基本方針作成等	19	中部・北陸	◎ 14市町村合併による余剰施設のまちの活性化に向けた再配置計画作成等	
2		◎ 中心市街地における市役所庁舎建替え検討(複合化等についても検討)等	20		新庁舎移転に伴う空き施設等の活用方策検討等	
3		◎ 老朽化した公共施設全体のあり方検討等	21		◎ 公共施設情報一元化、継続的な更新を前提とした公共施設再配置計画を作成等	
4		◎ 都市機能の集約化のための町役場庁舎建替え(複合化等についても検討)等	22		◎ 公共施設全体の再配置計画作成及び計画を踏まえた市役所庁舎建替え検討等	
5	関東	◎ ネットワーク型コンパクトシティとの連動を考慮した公有資産マネジメント方針作成等	23	近畿	将来のまちづくりを考慮した公共施設再配置実施計画作成等	
6		公共施設マネジメント白書に基づく公共施設整備更新計画作成等	24		再開発ビルの空きスペースおよび旧競輪場の跡地活用検討等	
7		まちづくりと一体となった市役所庁舎の整備方針検討・学校跡地活用方策検討等	25		市有施設有効活用計画にもとづく具体計画を作成等	
8		都市計画マスタープランとのマッチングを考慮した公共施設再編計画作成等	26		◎ 市の玄関口となる駅前にて総合文化施設や市役所を含む連鎖型建替え検討等	
9		市民センター移転後建物の活用方策検討、学校跡地活用方策検討等	27		学校、役場庁舎、図書館等の建替え計画作成等	
10		閉校した学校跡地の地域ニーズを踏まえた活用方策検討等	28		公共施設の改修計画、村営ホテルの再利用方策検討等	
11		◎ 周辺地域と連携しコンパクトシティの視点からの施設再配置計画を作成等	29		行政改革推進方針に基づく公共施設マネジメント基本方針作成等	
12		公民館、図書館等の建替えを検討予定(建物の複合利用、リノベーションも検討)等	30		中国	市役所建替えに伴う活用方策検討、学校跡地・駅前中心市街地の活用検討等
13		まちづくり、自治体経営の視点をベースにした公的不動産活用全体計画作成等	31			庁舎建替え検討(基本構想作成済み)、施設白書、再配置計画作成等
14		公共施設白書に基づく公共施設マネジメント計画を作成等	32		九州	近代化産業遺産を活用したまちづくりプランに基づく炭鉱跡地の活用検討等
15		公共施設マネジメント基本方針に基づく公共施設活用再編計画を作成等	33			◎ 拠点連携型都市における公共施設等のあり方検討等
16	民間活力等を導入した公共施設の適正配置に関する行動計画作成等	34	合併により不要となった旧庁舎の跡地活用方策検討等			
17	老朽化した勤労福祉会館建替え検討、公共施設再編計画作成等	35	中心市街地における市営住宅跡地の活用方策検討等			
18	市庁舎跡地の活用プラン検討(医療・福祉等)、公共施設白書作成等	36	中心市街地に立地する市役所庁舎建替え、市街地隣接の空港跡地活用検討等			

地方都市構造のリノベーションに関する施策について(平成24年度ベース(一部、平成25年度予算案等に関する内容を含む))

【凡例】 税:税による支援、融:金融による支援、補:補助金、交付金による支援

	制度		政策目的に応じて限定エリア(市町村域の一部)を対象とする施策	限定エリアに関わらず対象となる施策
	計画	規制		
居住機能の街なか立地			<ul style="list-style-type: none"> 融 【既成市街地を対象】 ・街なかでの住宅整備等への出資 	<ul style="list-style-type: none"> 税 ・住宅ローン減税、登録免許税の税率軽減、住宅取得等資金にかかる贈与税の非課税 税 ・固定資産税軽減(新築住宅、住宅用地) 補 ・公営住宅整備 補 ・市街地再開発、土地区画整理
	【エコまち法】 エコまち計画		<ul style="list-style-type: none"> 税 【市街化区域等を対象】 ・医職住の複合施設整備のための土地譲渡の促進(譲渡所得の軽減) 税 ・低炭素住宅の住宅ローン減税の拡充、登録免許税の軽減率優遇 補 ・医職住の複合施設整備の支援強化(交付金の国費率割増) 	
	【都市再生法】 都市再生整備計画			<ul style="list-style-type: none"> 税 ・民間都市開発事業のための土地譲渡の促進(譲渡所得の軽減) 融 ・民間都市開発事業への出資 補 ・まちづくりの総合的支援
	【中活法】 基本計画 等	【都市計画法】 〈都市計画区域マスタープラン〉	<ul style="list-style-type: none"> 税 ・街なかでの住宅の整備のための土地譲渡の促進(譲渡所得の軽減) 補 ・街なかでの住宅整備等の支援(交付金の国費率の割増等) 融 ・街なかでの住宅整備等への出資(出資要件の緩和) 	
医療・福祉機能の街なか立地		都道府県が広域的見地から定める、線引きの方針などの都市計画区域の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> 融 【市街化区域等を対象】 ・医療・福祉施設を有する建築物を整備する事業への長期・安定的な資金の供給 補 ・医療・福祉施設の街なかへの移転に伴う除却等の支援 	<ul style="list-style-type: none"> 補 ・市街地再開発、土地区画整理
	【都市再生法】 都市再生整備計画	〈線引き制度〉 [市街化調整区域]	<ul style="list-style-type: none"> 補 【DID地区等を対象】 ・中心拠点等における医療・福祉施設の整備の支援強化(交付金の国費率割増、専有部対象) 	<ul style="list-style-type: none"> 税 ・民間都市開発事業のための土地譲渡の促進(譲渡所得の軽減) 融 ・民間都市開発事業への出資 補 ・まちづくりの総合的支援
	【医療法】 地域医療計画 【老人福祉法】 老人福祉計画 等	[市街化抑制すべき区域]		<ul style="list-style-type: none"> 税 ・社会福祉法人等の負担軽減(法人税軽減、固定資産税非課税等) 融 ・医療・福祉施設の整備等への融資 補 ・医療・福祉施設の整備等の支援
商業機能の街なか立地		既成市街地及び優先的に市街化を図る区域	<ul style="list-style-type: none"> 融 【市街化区域等を対象】 ・商業施設を有する建築物を整備する事業への長期・安定的な資金の供給 補 ・福祉等の機能と一体となった商業施設の街なか立地に伴う除却等の支援 	<ul style="list-style-type: none"> 補 ・市街地再開発、土地区画整理
	【都市再生法】 都市再生整備計画	〈開発許可〉 [市街化調整区域] ・開発規模要件なし ・立地基準あり	<ul style="list-style-type: none"> 補 【DID地区等を対象】 ・中心拠点等における商業施設の整備の支援強化(交付金の国費率割増、専有部対象) 	<ul style="list-style-type: none"> 税 ・民間都市開発事業のための土地譲渡の促進(譲渡所得の軽減) 融 ・民間都市開発事業への出資 補 ・まちづくりの総合的支援
	【中活法】 基本計画 等	[非線引き都計区域] ・3000㎡超の開発を対象 ・立地基準なし	<ul style="list-style-type: none"> 税 【中心市街地を対象】 ・アーケードや共同店舗等の整備のための土地譲渡の促進(譲渡所得の軽減) 補 ・中心市街地活性化まちづくりの支援強化等(交付金の国費率割増等) 融 ・テナントの誘致や共同施設の設置等への融資 	<ul style="list-style-type: none"> 融 ・事業者向けの低利融資
外出しやすい生活環境の形成	【都市再生法】 都市再生整備計画	[市街化区域] ・1000㎡超の開発を対象 ・立地基準なし	<ul style="list-style-type: none"> 補 【DID地区等を対象】 ・中心拠点等におけるにぎわい形成施設の整備の支援強化(交付金の国費率割増、専有部対象) 	<ul style="list-style-type: none"> 税 ・民間都市開発事業のための土地譲渡の促進(譲渡所得の軽減) 融 ・民間都市開発事業への出資 補 ・まちづくりの総合的支援
	【バリアフリー法】 バリアフリー基本構想		<ul style="list-style-type: none"> 補 【駅を中心とした地区等を対象】 ・歩行空間のバリアフリー化の支援 	<ul style="list-style-type: none"> 税 ・鉄道駅、路線バス等のバリアフリー化(固定資産税、自動車取得税軽減) 補 ・建築物のバリアフリー化の支援
	【地域公共交通活性化再生法】 地域公共交通総合連携計画			<ul style="list-style-type: none"> 税 ・鉄道事業再構築への支援(固定資産税、都市計画税軽減)
	生活交通ネットワーク計画 都市・地域総合交通戦略			<ul style="list-style-type: none"> 補 ・地域公共交通の確保・維持・改善に向けた地域の関係者の取組みを支援(生活交通のネットワークの確保・維持、公共交通のバリアフリー化等) 補 ・駅前広場等の公共交通に関する施設の整備等を支援
都市型産業の立地推進	【都市再生法】 都市再生整備計画			<ul style="list-style-type: none"> 税 ・民間都市開発のための土地譲渡の促進(譲渡所得の軽減) 融 ・民間都市開発事業への出資 補 ・まちづくりの総合的支援
	【企業立地促進法】 基本計画 等			<ul style="list-style-type: none"> 税 ・企業の設備投資に係る特別償却等 融 ・中小企業の立地に対する低利融資 補 ・貸事業場などの整備の支援