

# 国土交通省における コンパクトシティの取組について

国土交通省 都市局長 石井喜三郎

平成25年8月26日

## 1. コンパクトシティの意義

### ①コンパクトシティの重要性

### ②具体事例(宮崎県宮崎市、長野県飯田市、山口県山陽小野田市)

## 2. コンパクトシティの実現に向けた施策・取組

### ①都市の低炭素化の促進に関する法律

### ②地方都市リノベーション事業

### ③都市再構築戦略検討委員会

## 経済財政運営と改革の基本方針（平成25年6月14日閣議決定）

（都市再生・まちづくり、地域活性化等）

人口減少や高齢化が進展する地方都市においては、上記の連携を活かし、民間の知恵や資金を活用しつつ、それぞれの地域戦略に基づき、コンパクト・シティやスマート・シティを実現・拡大するとともに、公共交通の充実や高齢者等が安心して暮らせる住宅の整備等を行う。

## 日本再興戦略（平成25年6月14日閣議決定）

### 5. 立地競争力の更なる強化

#### ○コンパクトシティの実現

- ・本年中に都市再構築戦略を策定し、地方都市におけるコンパクトシティの実現に向けて、支援措置や土地利用制度との組合せによる民間を活用した住居や生活機能の街なかへの誘導、空き地の集約化、空きビル等の活用推進のための制度構築や市役所、学校跡地等の公的不動産の有効活用の推進など民間主導による「身の丈に合った再整備」、来訪型の都市型産業の立地を促進することにより、都市構造のリノベーションを推進する。
- ・空き店舗の流動化を促す新たな仕組み等による投資や企業の喚起、合併市も含む小規模な都市等での取組等を通じ、民間投資の喚起を軸とする中心市街地活性化を図る。

#### テーマ1 国民の「健康寿命」の延伸

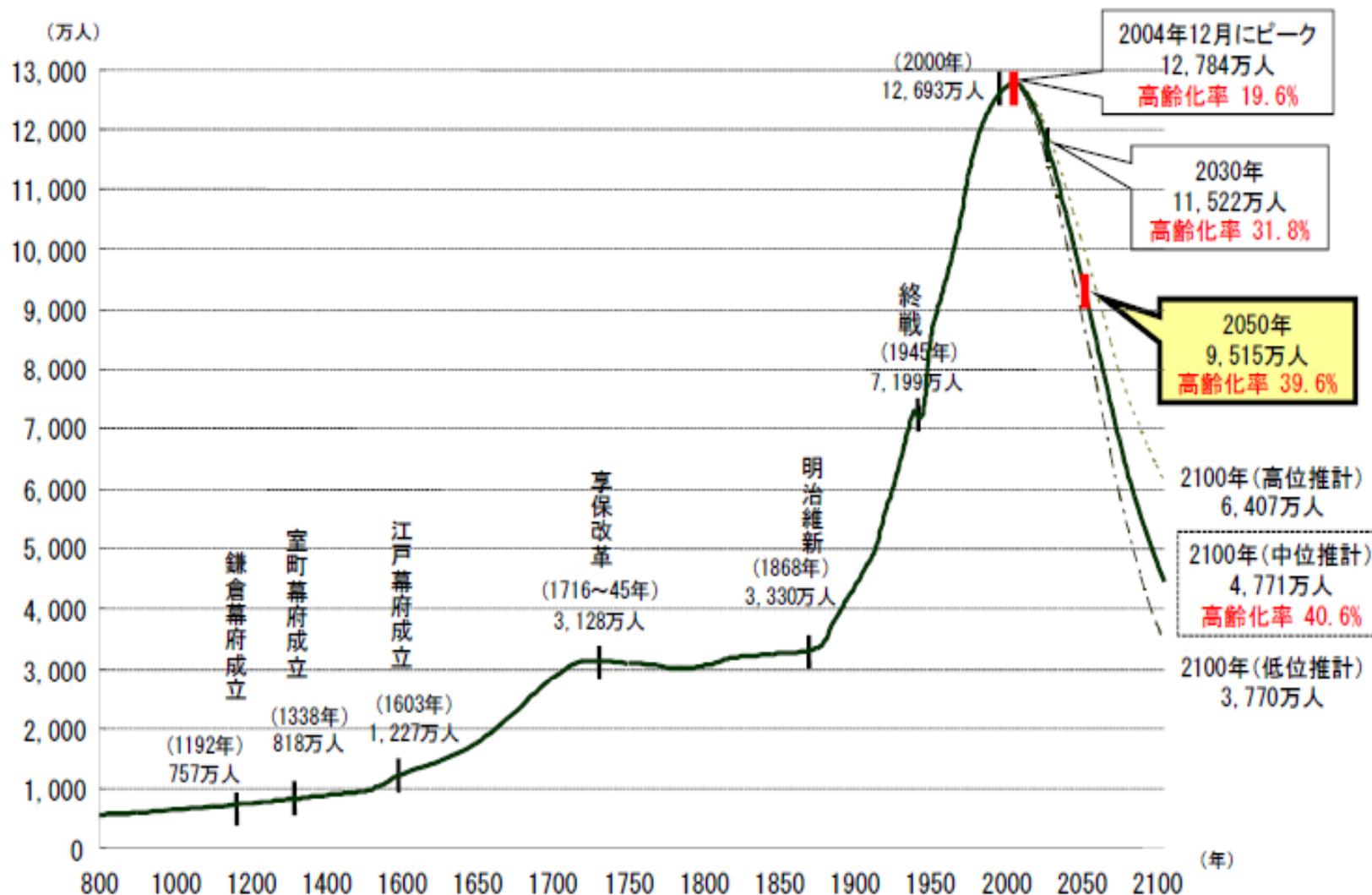
#### ○安心して歩いて暮らせるまちづくり

- ・安心・健康・省エネでバリアフリーにも配慮した歩いて暮らせるまちづくり「スマートウェルネス住宅・シティ」を実現し、次世代の住宅・まちづくり産業を創出するため、以下の取組を行う。

- ② 高齢者向け住宅や生活拠点の集約化、ICTを活用した見守り等を推進するとともに、公民のストックを活用するため、既存住宅の建物評価に係る指針策定（今年度中）、既存住宅・リフォームの性能評価基準等の策定（今年度中）等による住宅価値向上や事業者間連携の強化、住み替えの円滑化等の支援

# ①コンパクトシティの重要性：人口の動向

○ 日本の総人口は、2004年をピークに、今後100年間で100年前（明治時代後半）の水準に戻っていく可能性。この変化は千年単位でも類を見ない、極めて急激な減少。

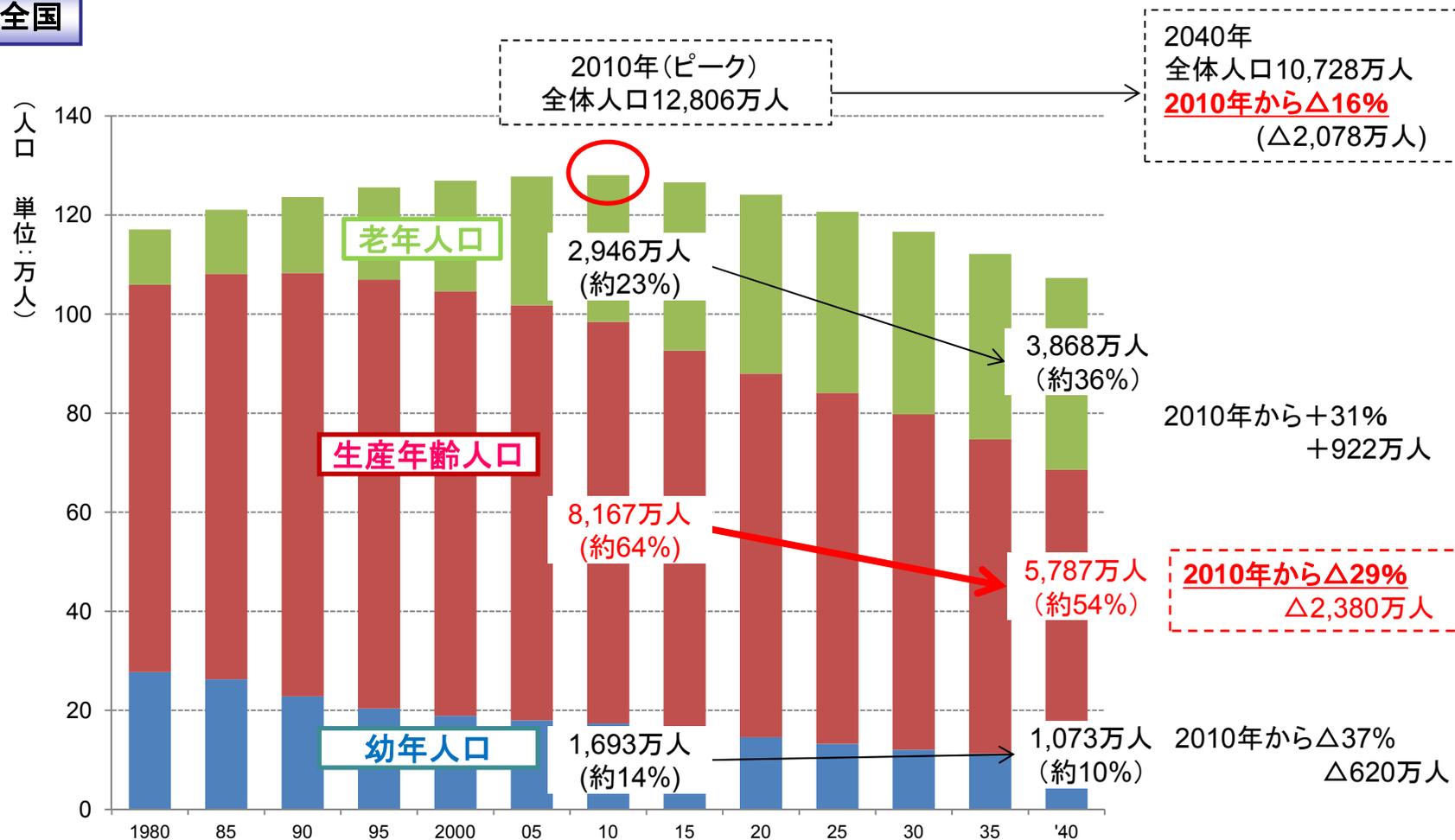


(出典)総務省「国勢調査報告」、同「人口推計年報」、同「平成12年及び17年国勢調査結果による補間推計人口」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」(1974年)をもとに、国土交通省国土計画局作成

# ①コンパクトシティの重要性：人口の動向

○ 日本全体の人口は30年後に16%減。老年人口は31%増、生産年齢人口は29%減。

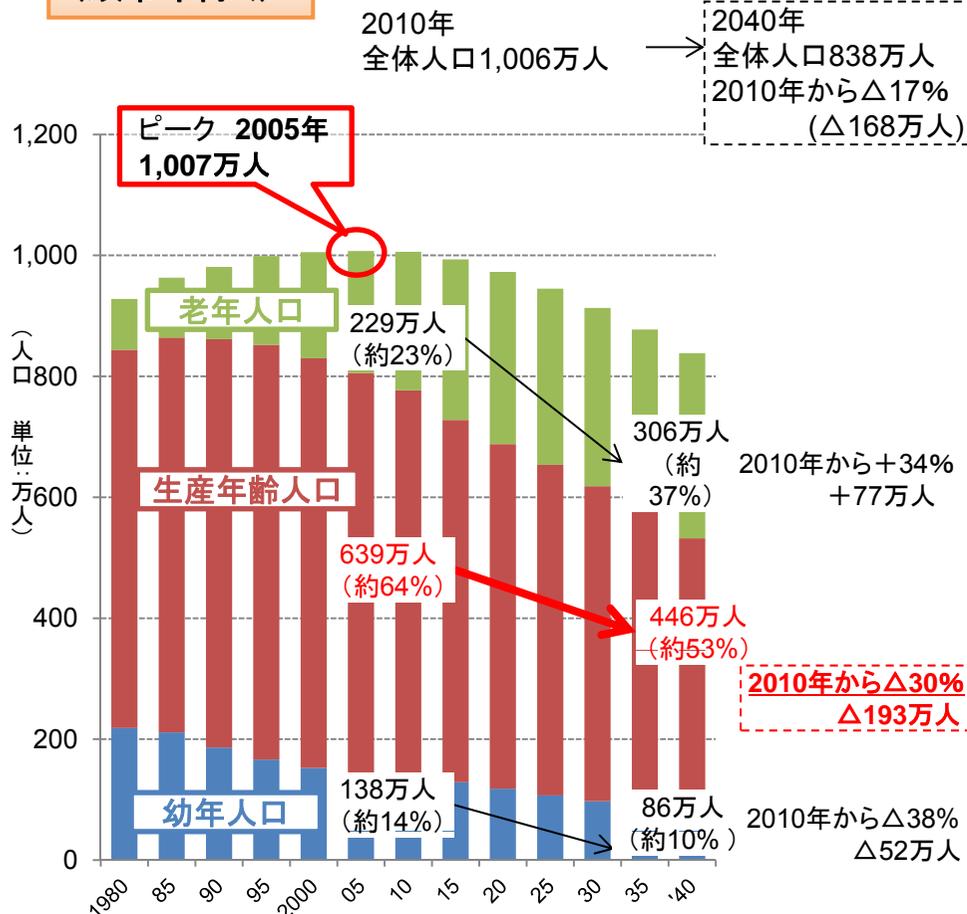
全国



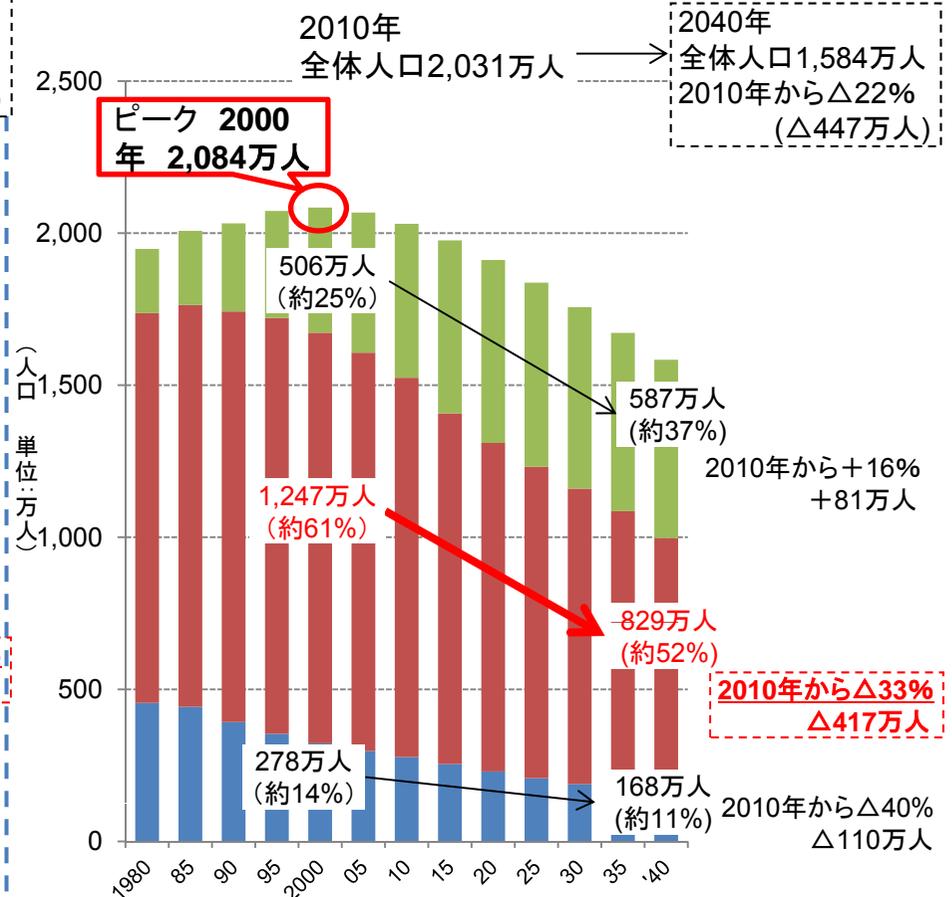
# ①コンパクトシティの重要性：人口の動向

○ 地方都市においては、人口がピークをうってから10年ほど経ち、老年人口の増加は緩慢になるが、生産年齢人口は大幅に減少すると見込まれる。

県庁所在都市  
(政令市除く)



10万人クラス都市



「県庁所在都市」=三大都市圏を除く、道県庁を有する市町村。

「人口10万人クラス」=三大都市圏、県庁所在都市を除く、人口5万人～15万人の市町村。

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)

(注)福島県は県全体での推計しか行われていないため、集計の対象外とした。5

# ①コンパクトシティの重要性：居住の動向

- これまでに人口増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、1970年から2010年までに人口が約2割増加する中で、市街地は2倍に拡大。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になりかねない。

図 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)

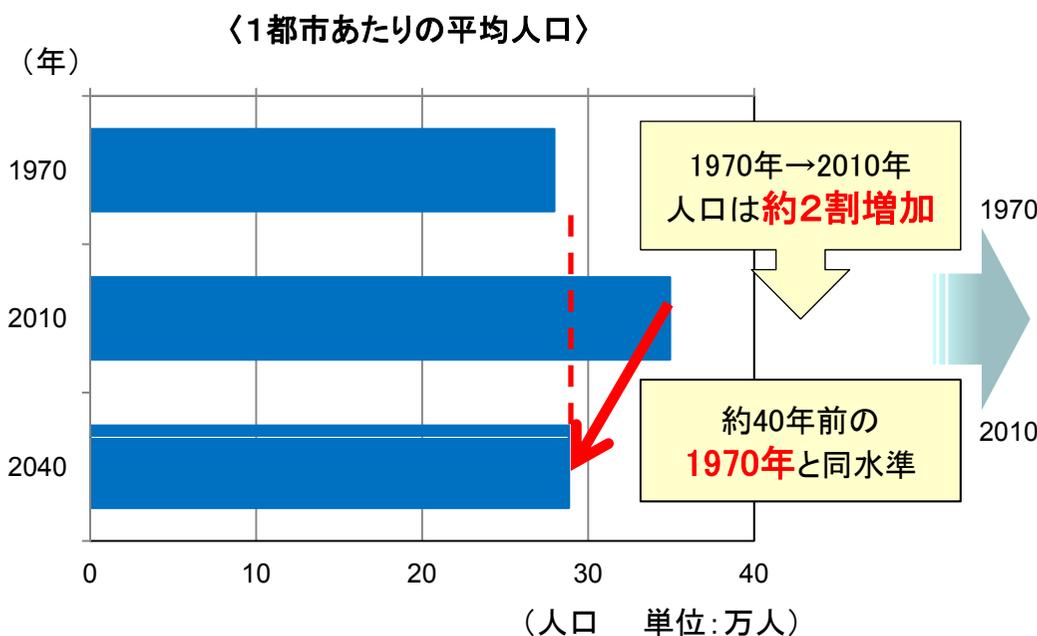
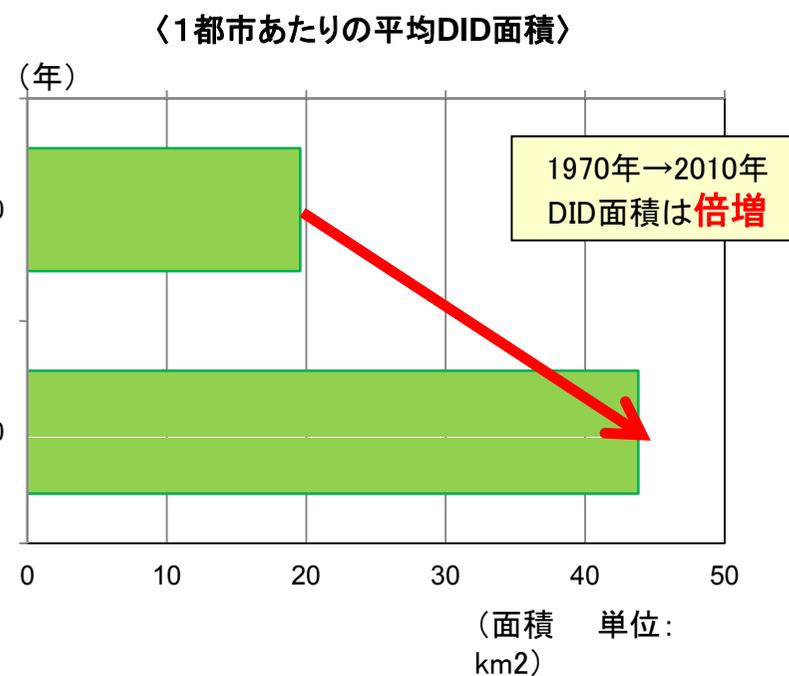
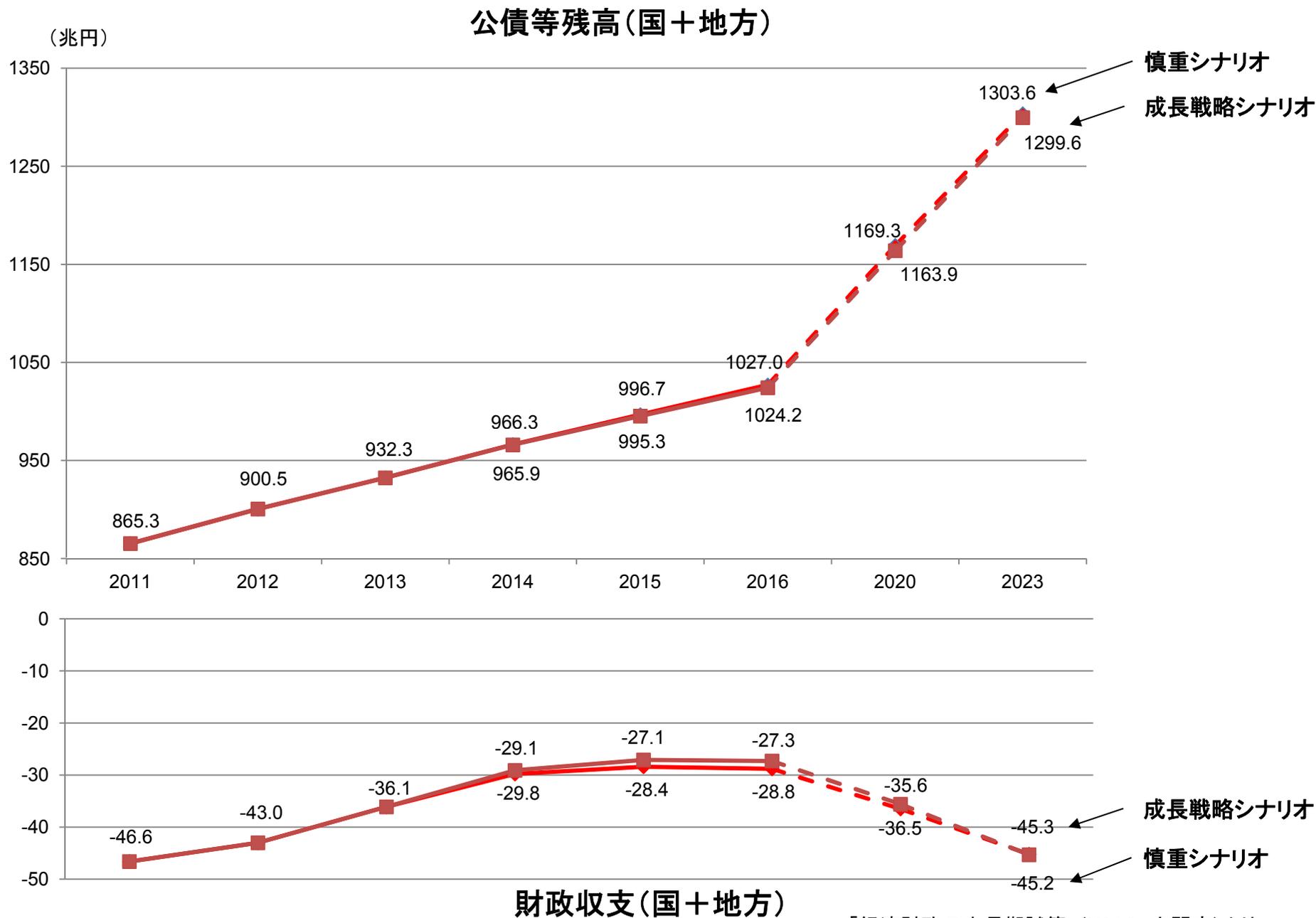


図 県庁所在地のDID面積の推移  
(三大都市圏及び政令指定都市を除く)



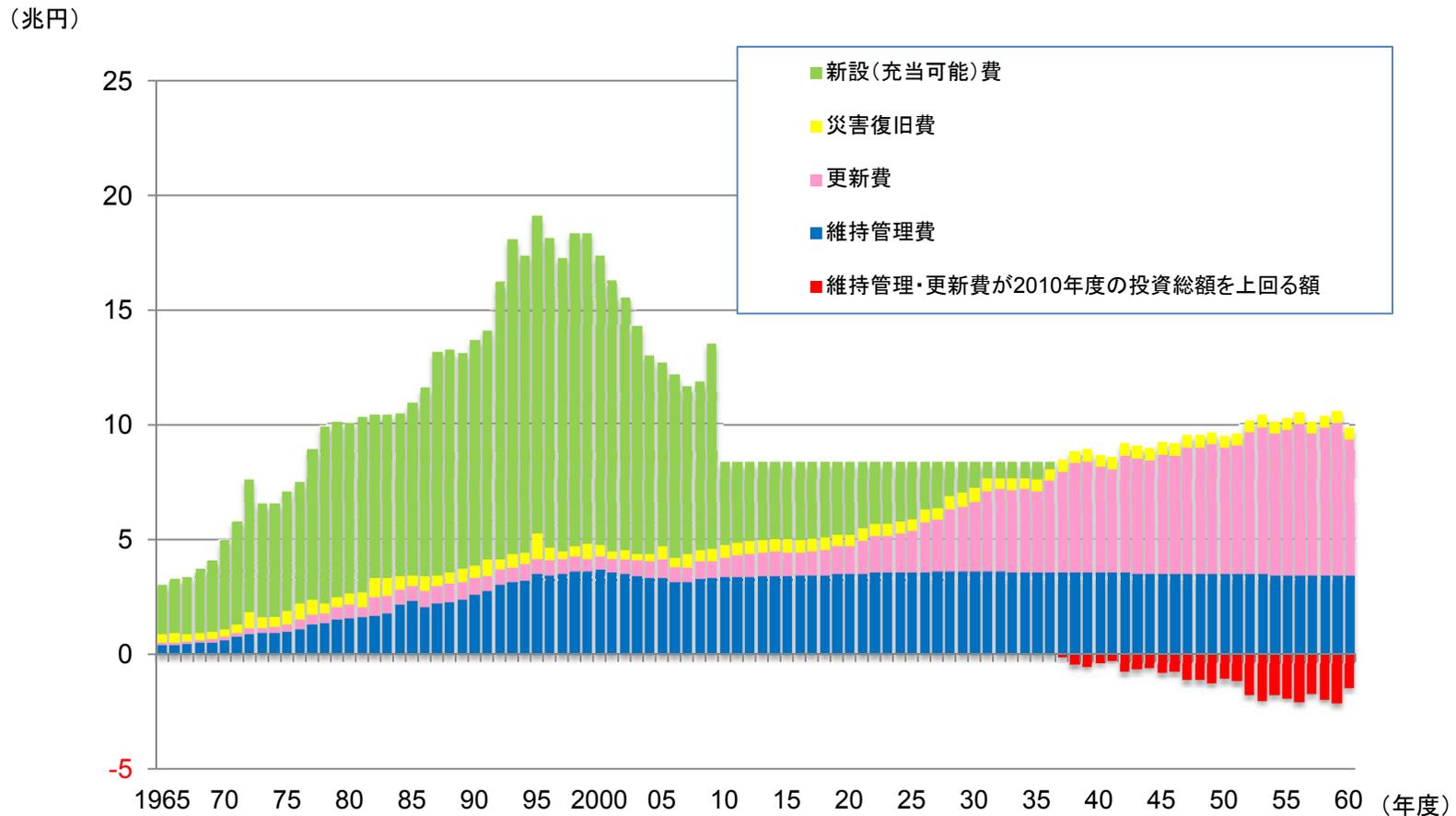
出典：国勢調査  
国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)

# ①コンパクトシティの重要性：財政状況(日本全体)

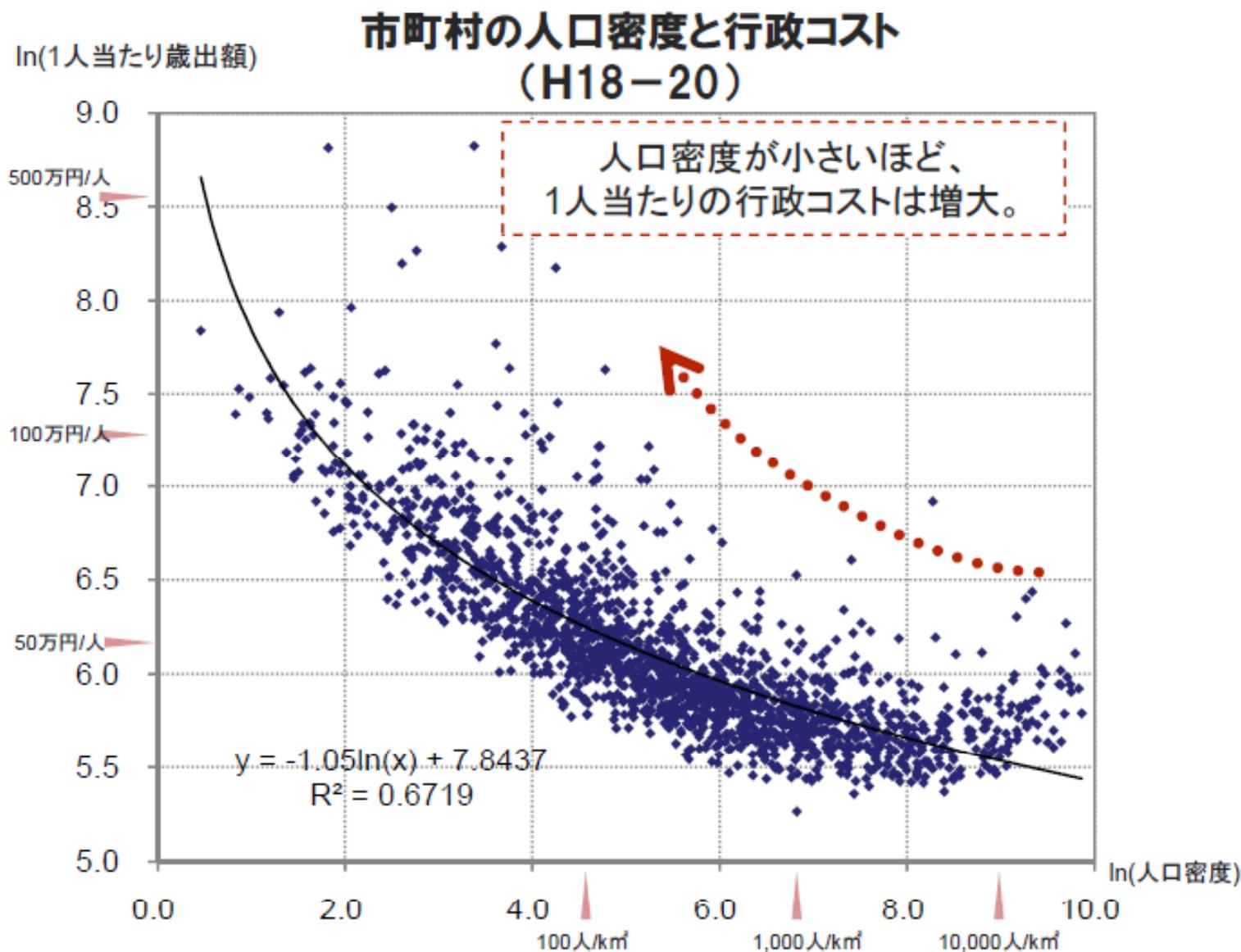


# ①コンパクトシティの重要性：財政状況(社会資本)

- 2011年度から2060年度までの50年間に必要な更新費は約190兆円と推計される。
- 投資総額の水準を横ばいとしても、2037年時点で維持管理・更新費すら賄えなくなる可能性がある。



- 国土交通省所管の社会資本(道路、港湾、空港、公共賃貸住宅、下水道、都市公園、治水、海岸)の、国及び地方公共団体の事業を対象に推計。
- 将来の新設(充当可能)額費は、投資総額から維持管理費、更新費、災害復旧費を差し引いた額であり、新設需要を示したものではない。
- 今後の予算の推移、技術的知見の蓄積等の要因により、推計結果は変動しうる。(平成23年度国土交通白書より)

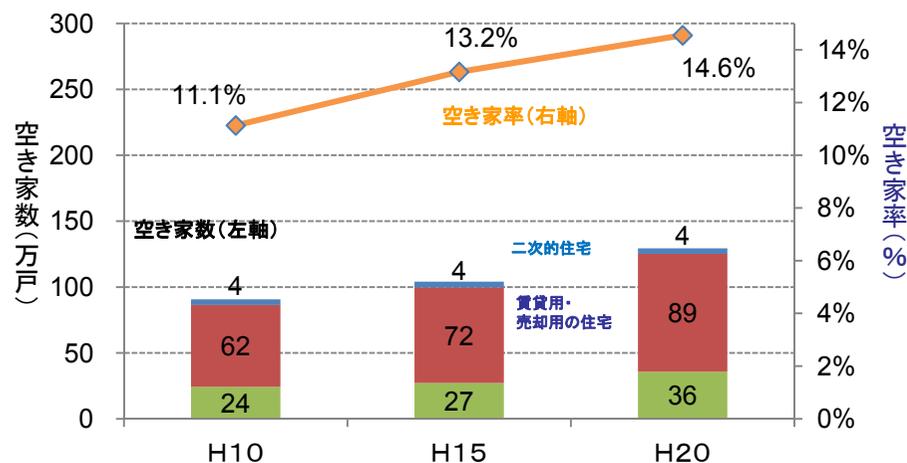


# ①コンパクトシティの重要性：空き地・空き家等の動向

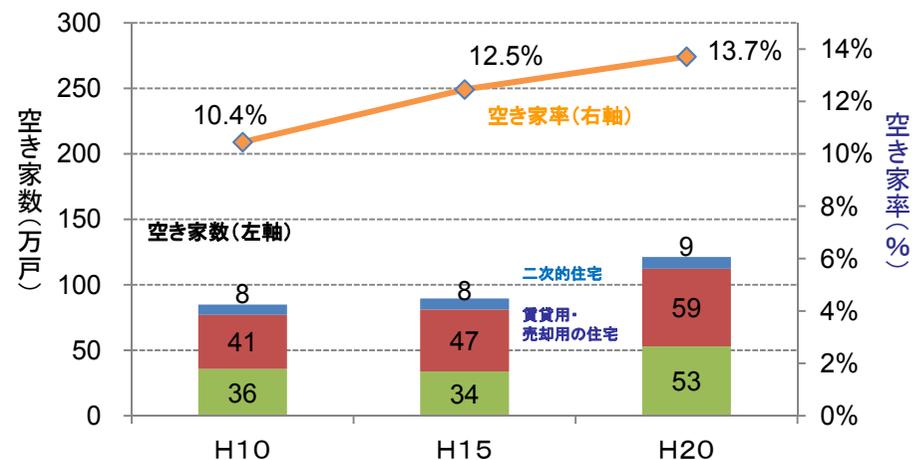
- 人口減少、市街地拡大等に伴って空家・空地が増加。
- 空家のうち、居住世帯が長期にわたって不在の住宅等は10万人クラス都市において特に大きく増加。

## ○空家

県庁所在都市



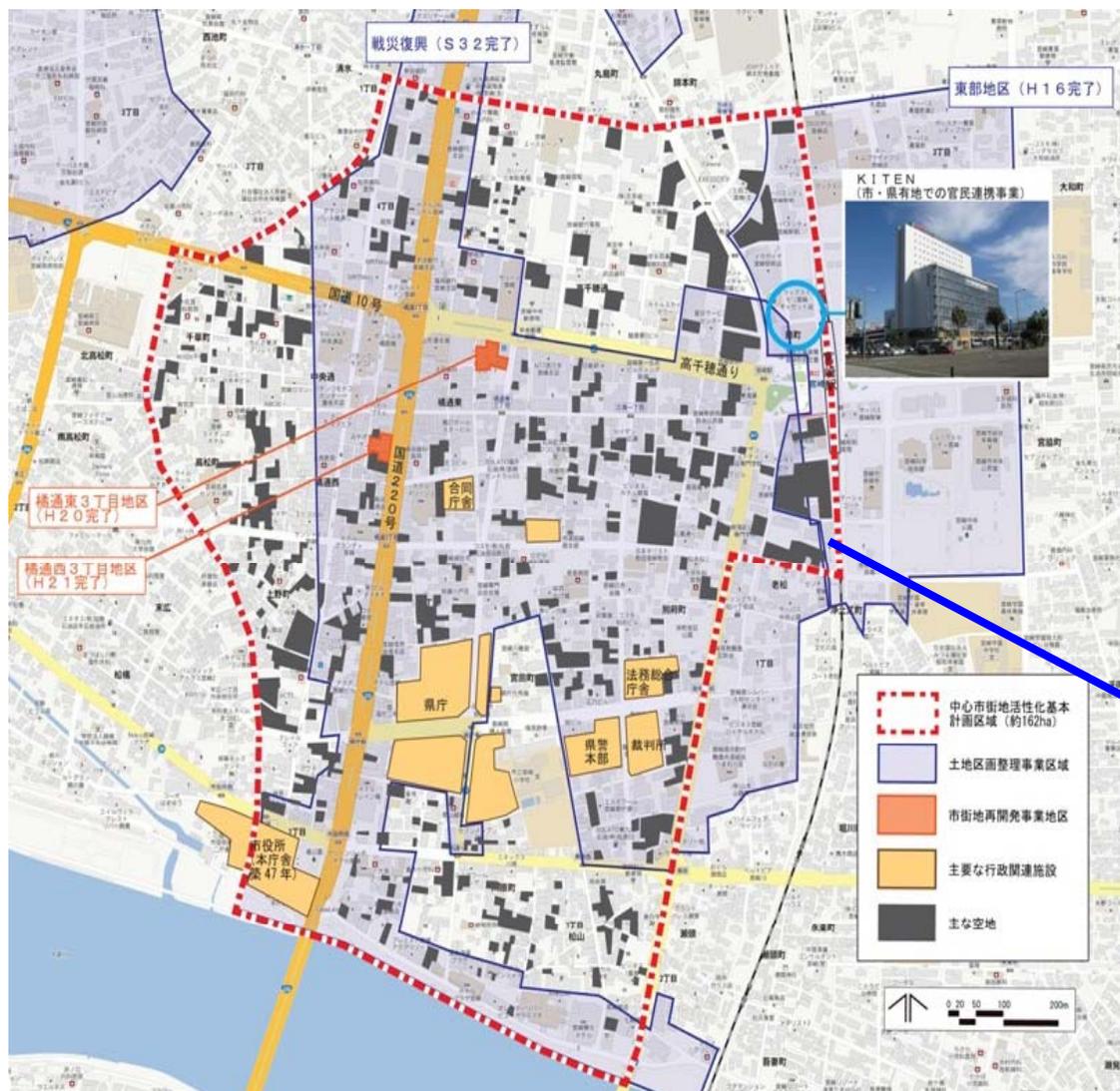
10万人クラス都市



出典：総務省統計局『住宅・土地統計調査』より国土交通省集計

(注) 人口1万5千人未満の町村は集計対象外。  
また、そのため市町村合併による経年変化を一部反映できていない市がある。

## ② 具体事例：宮崎県宮崎市の例～空き地・空き家等の動向～



中心市街地約162haのうち、  
平面駐車場等の空地：約21.6ha

**中心市街地の13.3%が空地**

### ● 宮崎駅周辺部の現状(H25)



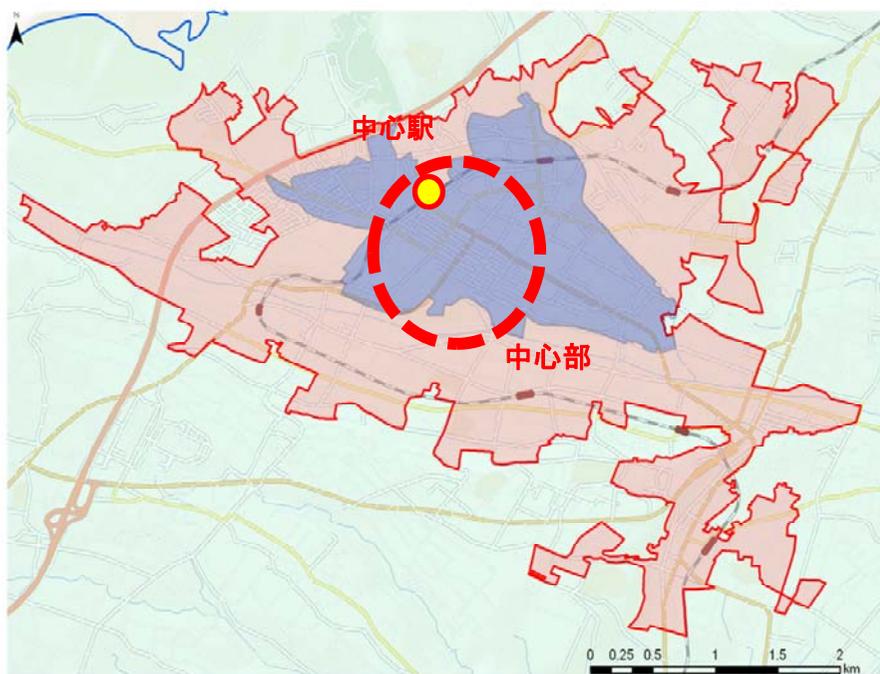
出典：Googleマップ

出典：宮崎市中心市街地活性化基本計画

## ②具体事例：長野県飯田市の例 ～人口・居住の動向～

- この50年間で人口はほとんど変わっていないが、市街地の面積は約4倍に拡大。
- 今後30年間で約2割の人口減少が見込まれる中で、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。

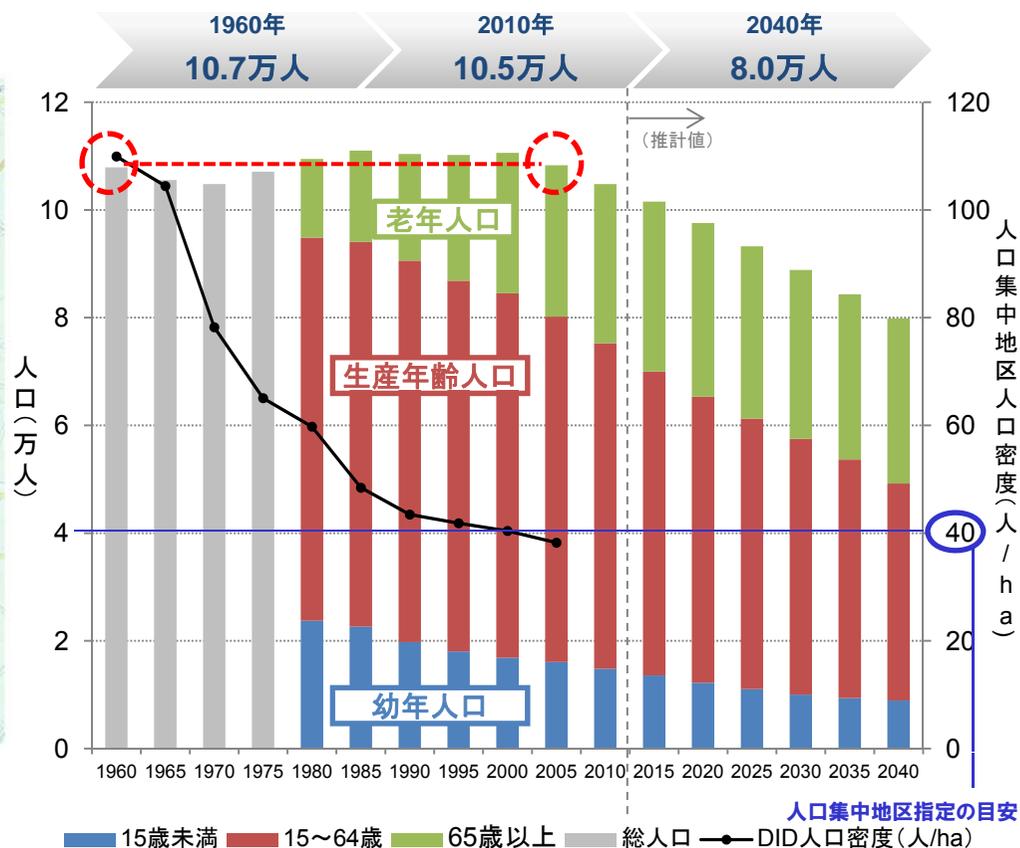
人口集中地区の区域図(1960年、2005年)



約4.0倍

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

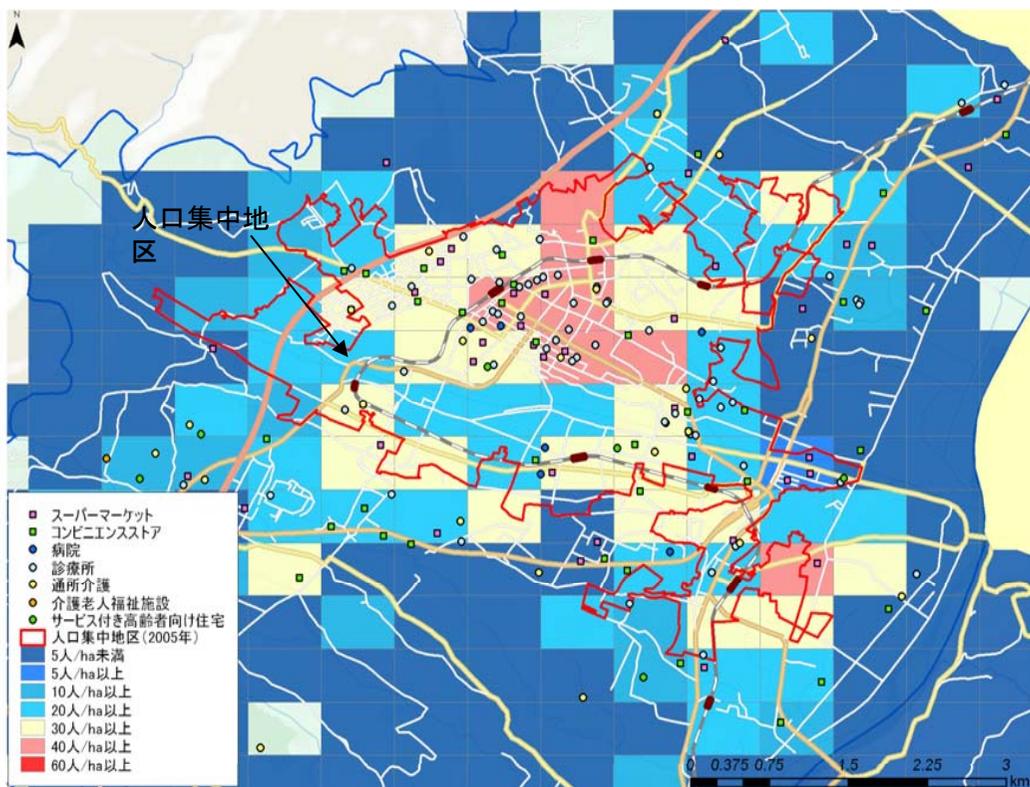
人口、及び人口集中地区の人口密度の動向



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

## ② 具体事例：長野県飯田市の例 ～人口・居住の動向～

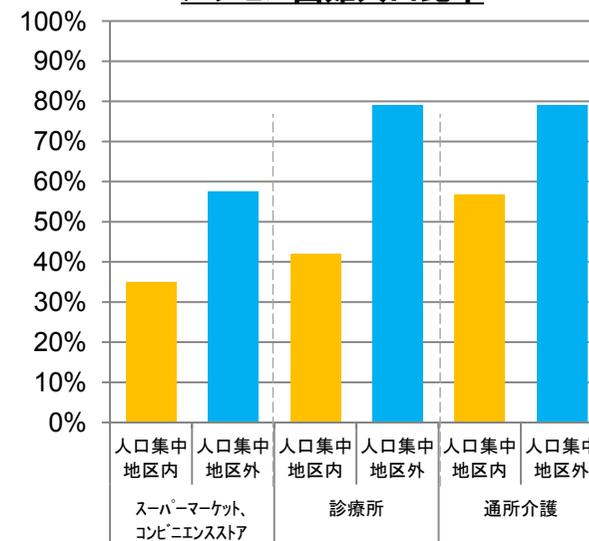
- 現在の市街地ではある程度の人口集積がなんとか保たれている中で(30～40人/ha)、利用者人口が確保され、商業、医療、福祉機能が何とか維持されているが、今後の人口減少により維持が困難となるおそれ。



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



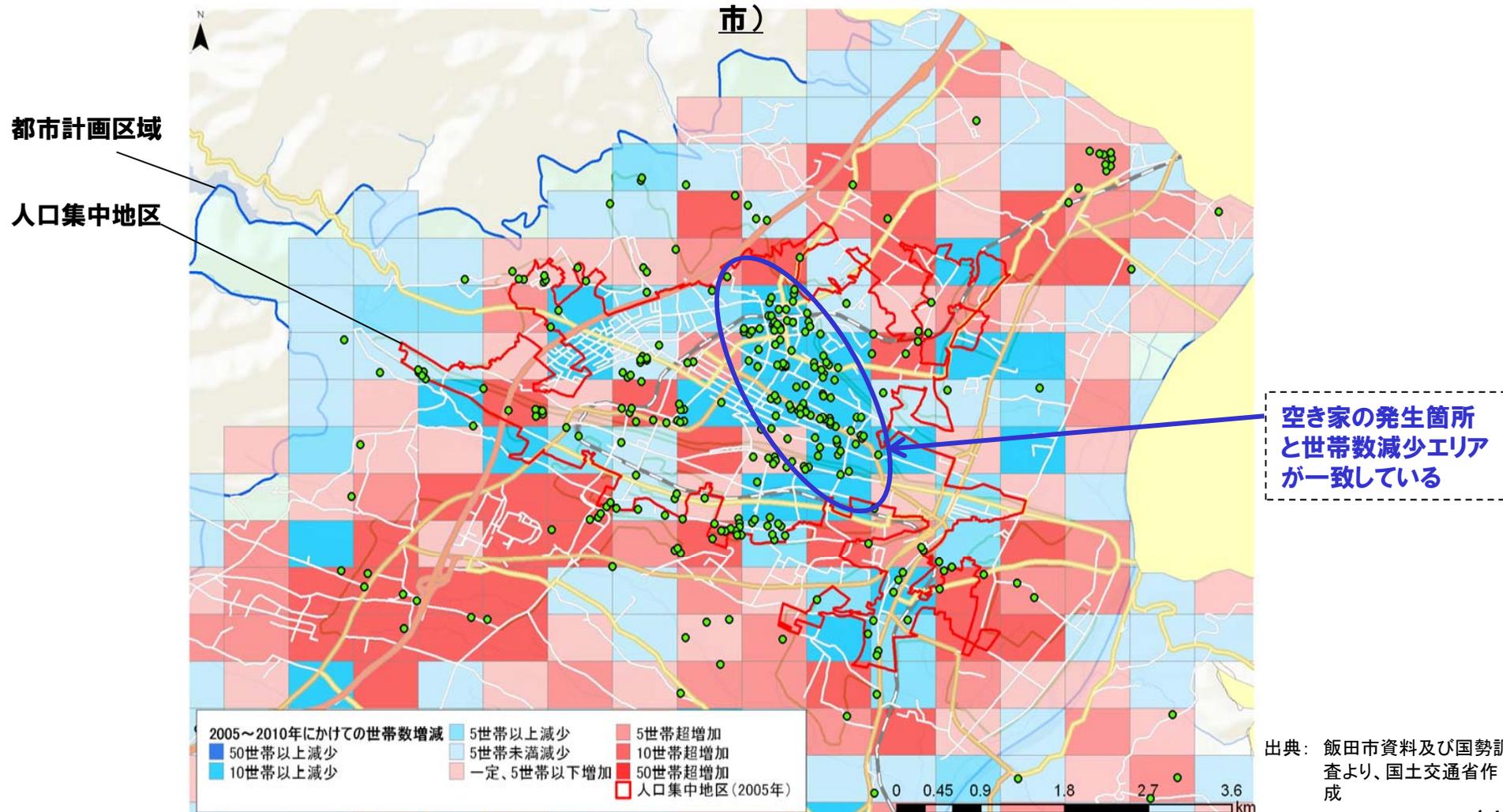
- ◆ 都市再構築戦略検討委員会(第2回)  
「消費者の購買行動の変化と業態改革・立地戦略」(有)リテールウォーク 代表 服部年明氏  
プレゼンテーションより作成

	商圏人口
コンビニエンスストア	半径500m 周辺人口:3000人
ホームセンター(小型店)	中山間地の幹線道路沿い 商圏人口 3000～5000人
スーパーマーケット	地方の市・町の郊外バイパス沿い 商圏人口3～5万人

## ② 具体事例：長野県飯田市の例 ～人口・居住の動向～

○ 現在は、比較的人口集積のある中心部(30人～40人/ha)ほど、世帯数(人口)の減少が激化、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

## ② 具体事例：山口県山陽小野田市 ～概要～

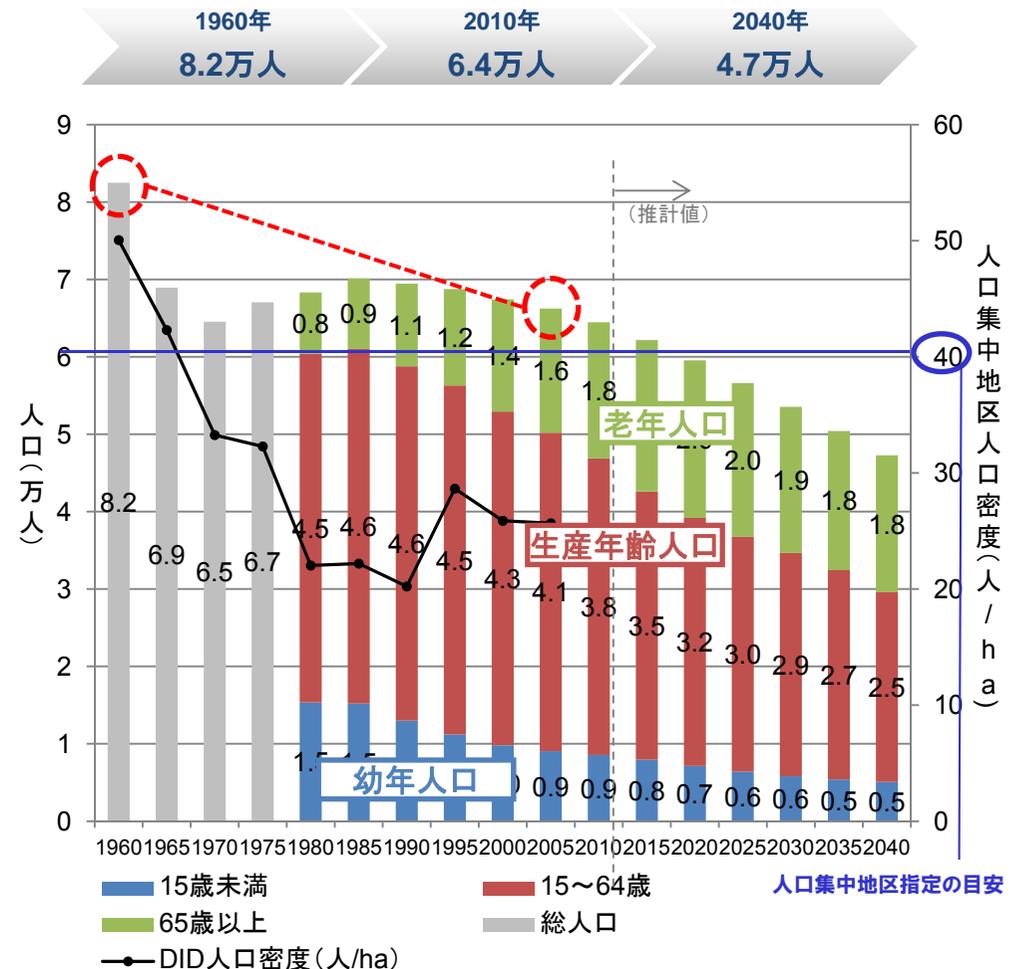
- 1960年と2005年を比較すると、市街地の面積は4割程度増加したが、人口は2割程度減少。
- 将来人口は2040年には4.7万人となり、2010年の6.4万人から2割以上減少する見込み。

人口集中地区の区域図(1960年、2005年)



約1.4倍  
 ■ : 1960年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)  
 ■ : 2005年

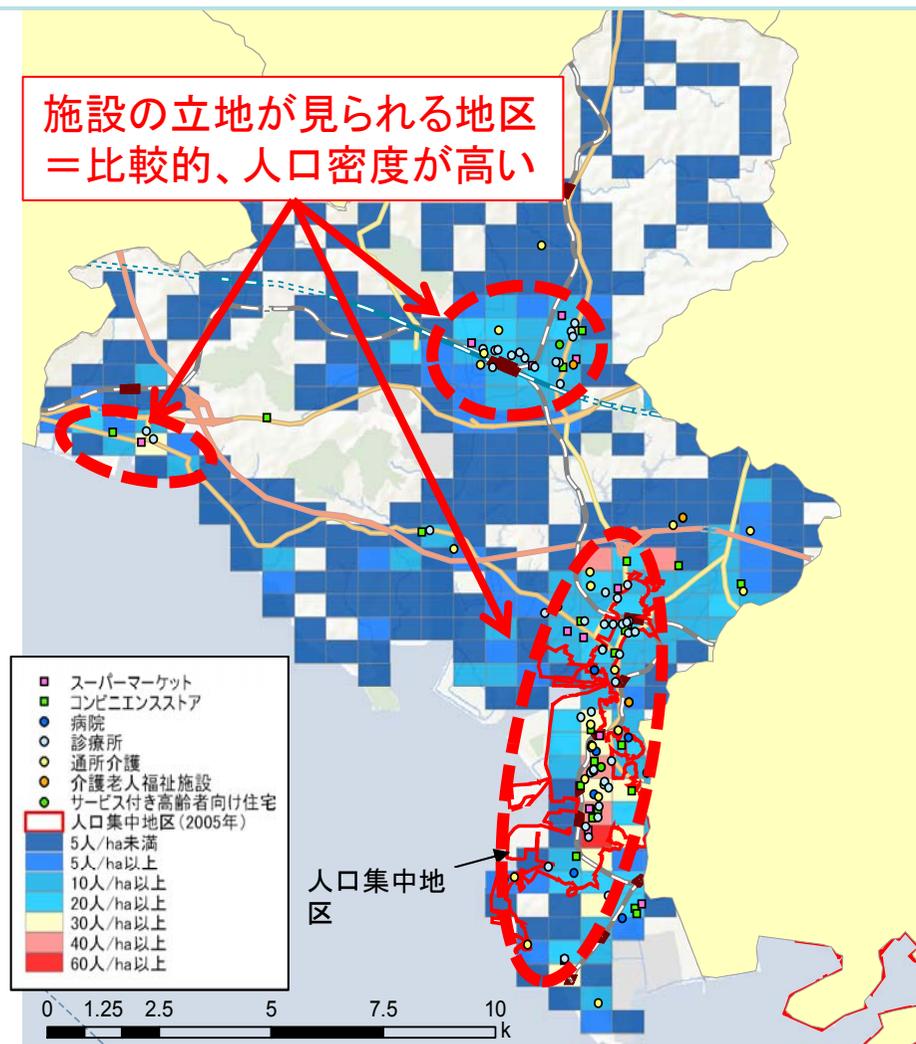
人口、及び人口集中地区の人口密度の動向



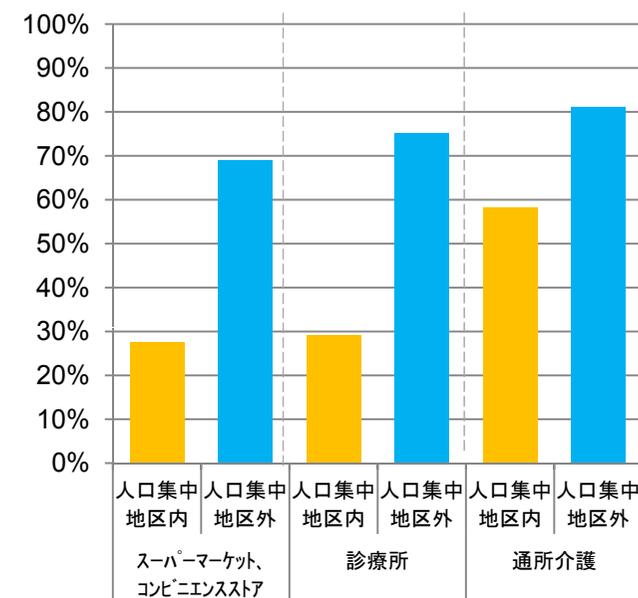
出典：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所  
 (平成25年3月推計)より国土交通省作成

## ② 具体事例：山口県山陽小野田市 ～施設分布図～

- 歩ける範囲にスーパーや診療所等の施設がない「アクセス困難人口」の割合は、人口集中地区の方が小さい。
- 施設の立地が見られる地区は、人口集中地区外であっても比較的人口密度が大きい地区であり、人口密度の確保が生活機能の維持には重要であることが伺えるが、今後の人口減少により施設の維持が困難となるおそれも。（例えばコンビニエンスストアでは1軒あたり3,000人が必要。）



### 人口集中地区内外の アクセス困難人口の割合

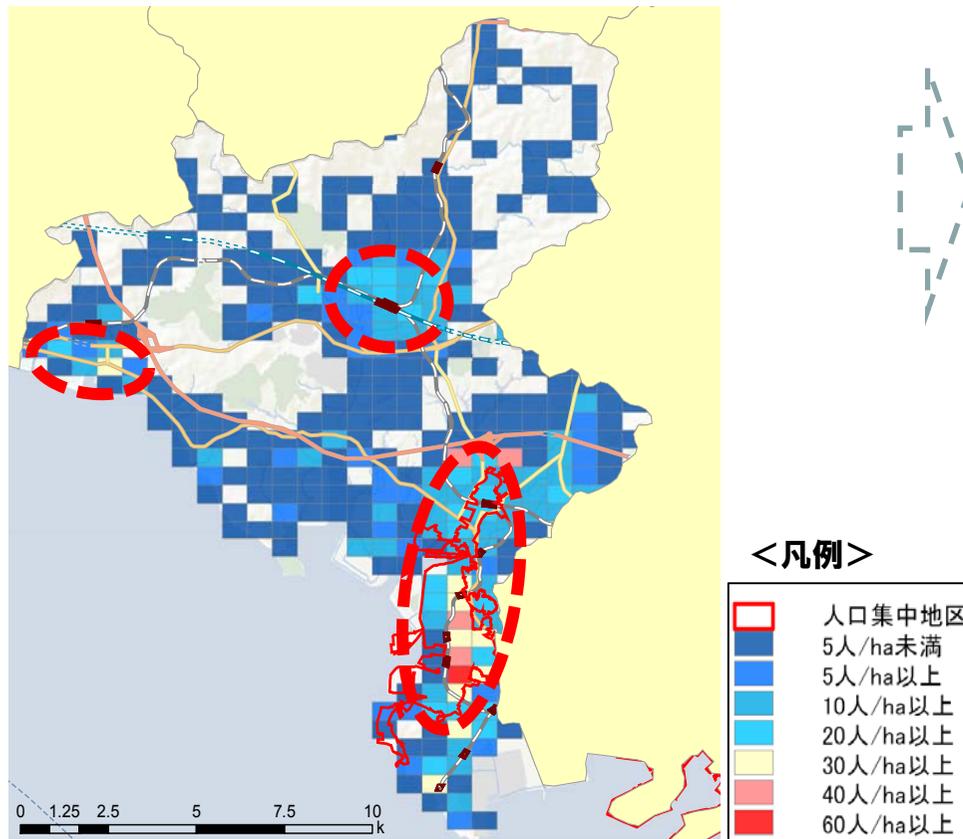


出典：人口密度は国勢調査、  
施設については国土数値情報、  
及びタウンページ掲載のものを用いた

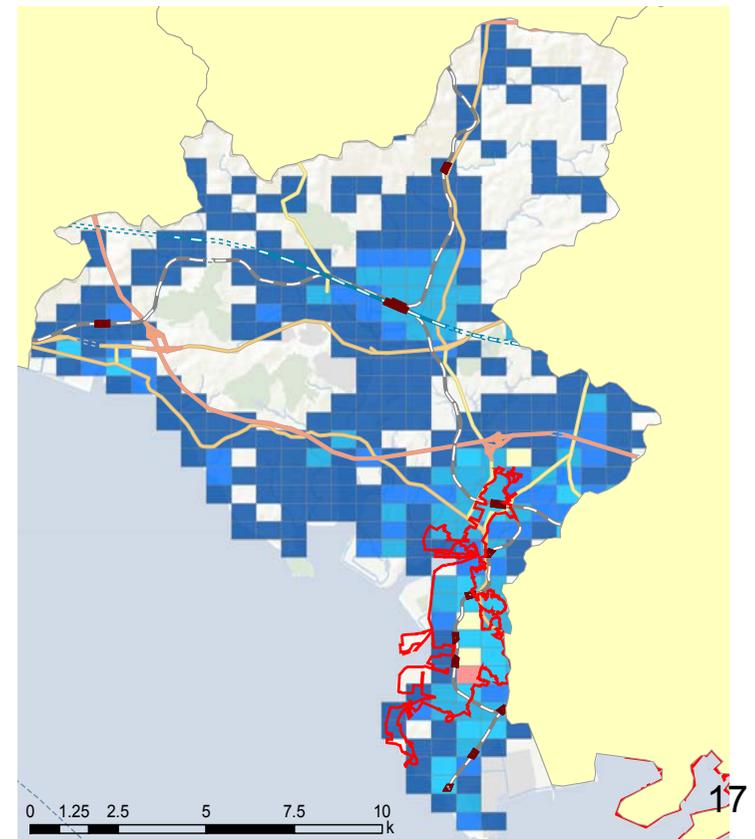
## ②具体事例：山口県山陽小野田市 ～将来の人口密度分布像～

- 仮に市内全域で均等に人口が減少する場合を推計したところ、施設立地が見られた各地区でも、人口密度は減少することとなり、スーパーや診療所といった施設の維持が困難となり、歩ける範囲で生活に必要な機能が存在しなくなるおそれ。
- 人口減少社会においてこれら生活に必要な機能を維持するためには、歩ける範囲に一定程度の人口密度を確保する必要があることから、コンパクトシティの実現が重要。

①現況の人口分布(2010年)



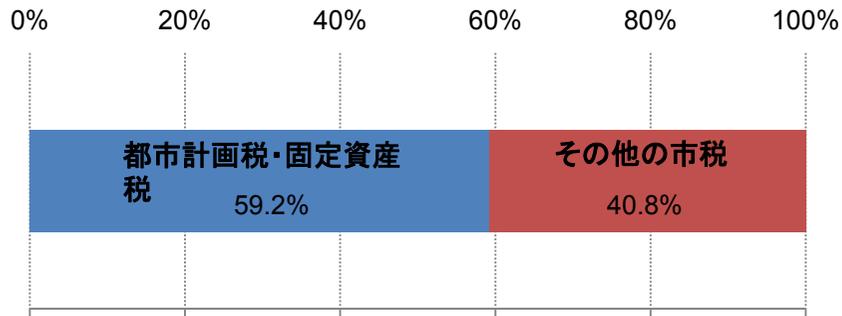
②市全域で均等に人口が減少した場合(2040年)



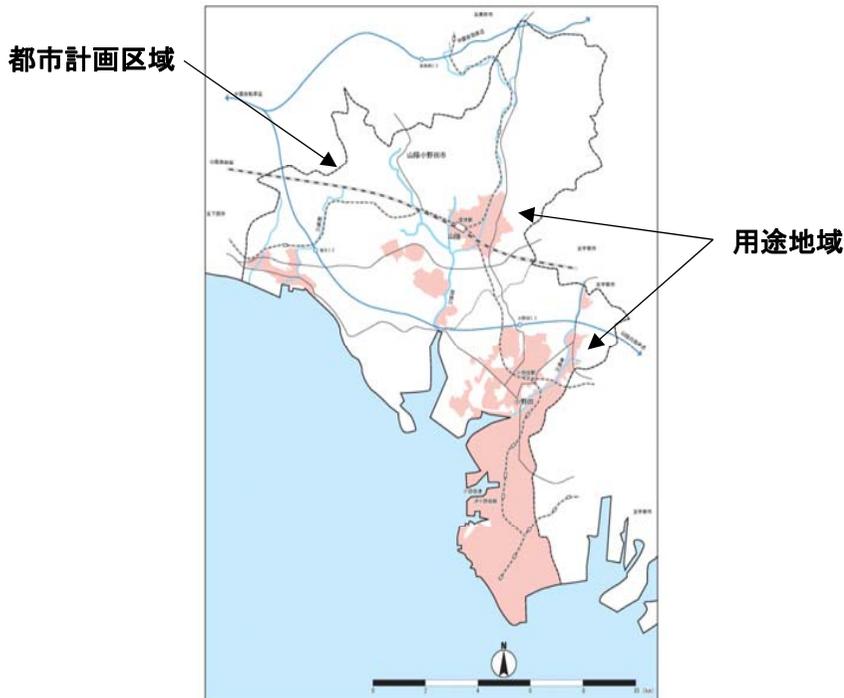
## ② 具体事例：山口県山陽小野田市

○ 固定資産・都市計画税収の約9割を20%の面積の用途地域から得ている。

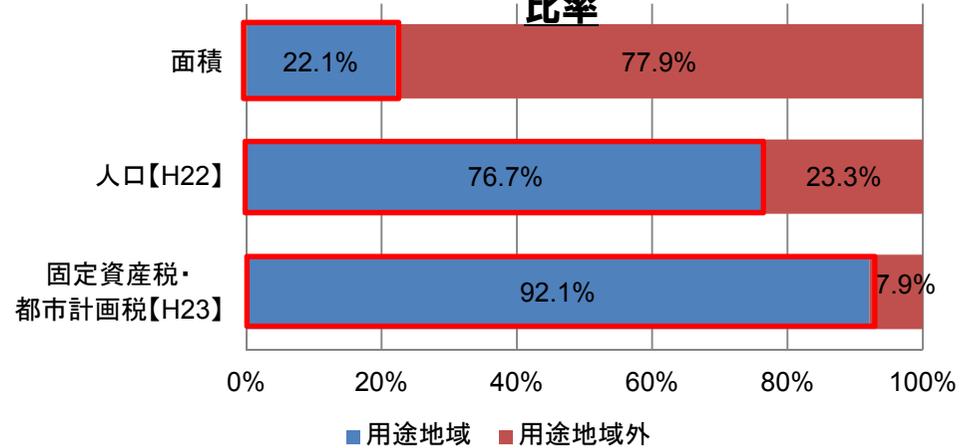
税収に占める固定資産税、都市計画税の比率 (H22)



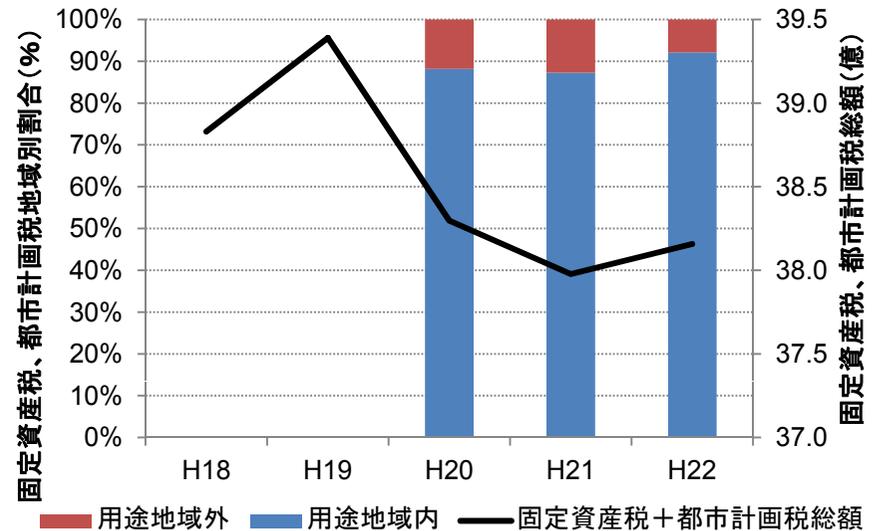
都市計画区域



都市区域ごとの人口、面積、固定資産税、都市計画税の比率



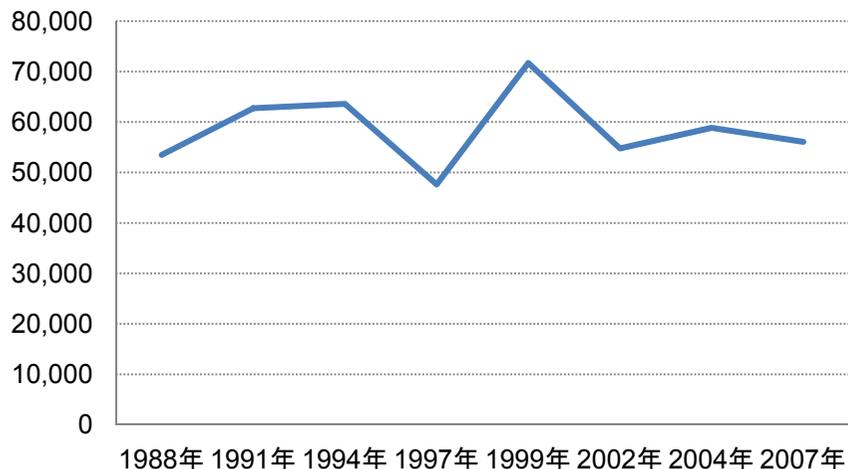
都市区域ごとの固定資産税、都市計画税の推移



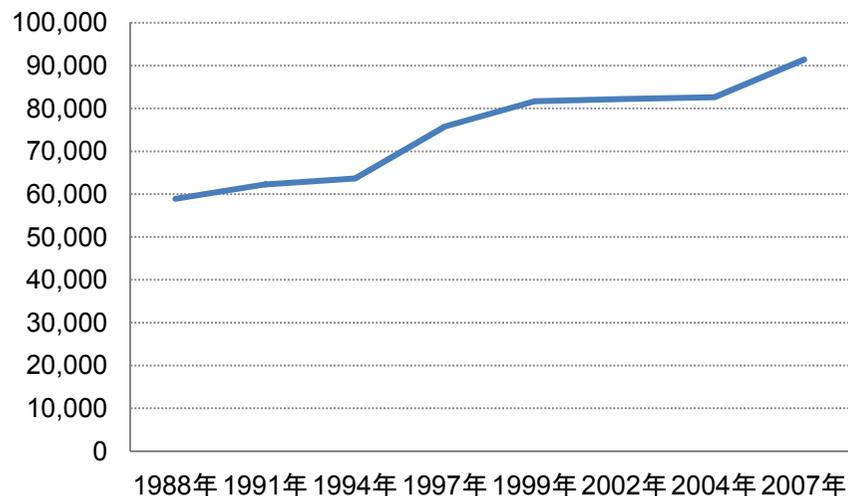
## ② 具体事例：山口県山陽小野田市 ～小売の状況～

○小売販売額は、上下しているものの、ほぼ横ばい傾向である。売場面積は5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。

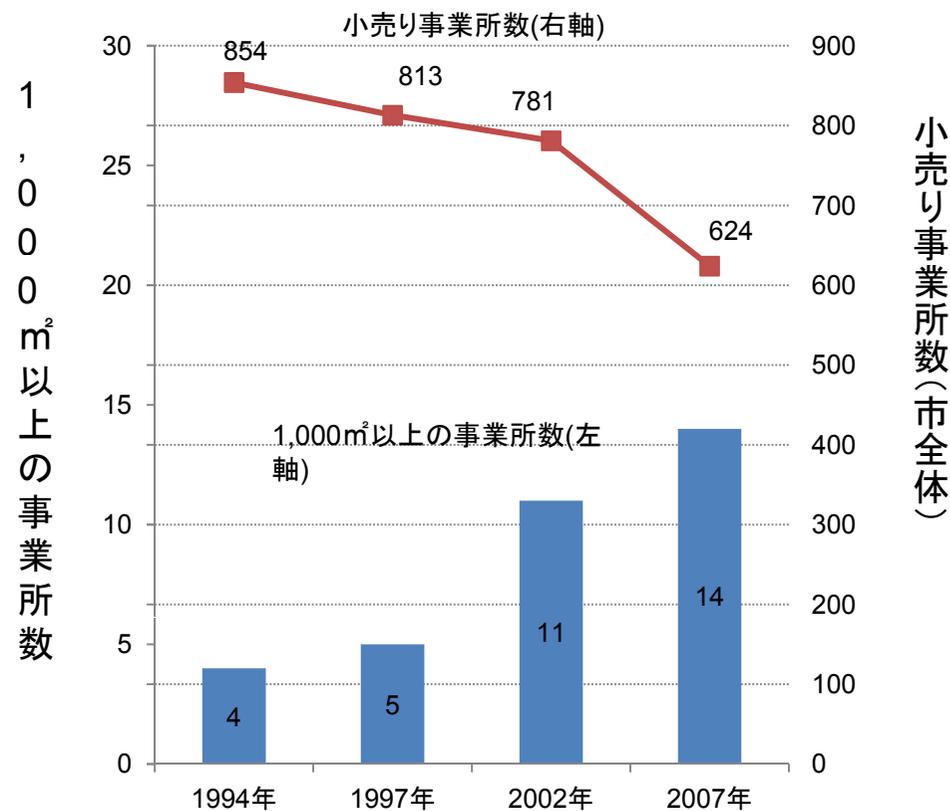
**小売販売額(百万円)**



**小売業売場面積(m<sup>2</sup>)**



**売場面積規模別の事業所数**



小売り事業所数(市全体)

# 目次

## 1. コンパクトシティの意義

①コンパクトシティの重要性

②具体事例(宮崎県宮崎市、長野県飯田市、山口県山陽小野田市)

## 2. コンパクトシティの実現に向けた施策・取組

①都市の低炭素化の促進に関する法律

②地方都市リノベーション事業

③都市再構築戦略検討委員会

# ①都市の低炭素化の促進に関する法律：概要

## 背景

- 東日本大震災を契機とするエネルギー需給の変化や国民のエネルギー・地球温暖化に関する意識の高揚等を踏まえ、市街化区域等における民間投資の促進を通じて、成功事例を蓄積し、その普及を図るとともに、住宅市場・地域経済の活性化を図る観点から、平成24年12月4日施行。
- 地球環境に優しい暮らし等の新しい視点からまちづくりに取り組んでいくための第一歩となる基本法。
- 約30都市で低炭素まちづくり計画の作成を検討中。

## 法律の概要

●基本方針の策定  
(国土交通大臣、環境大臣、経済産業大臣)

●低炭素まちづくり計画の作成  
⇒交付金等による財政的支援

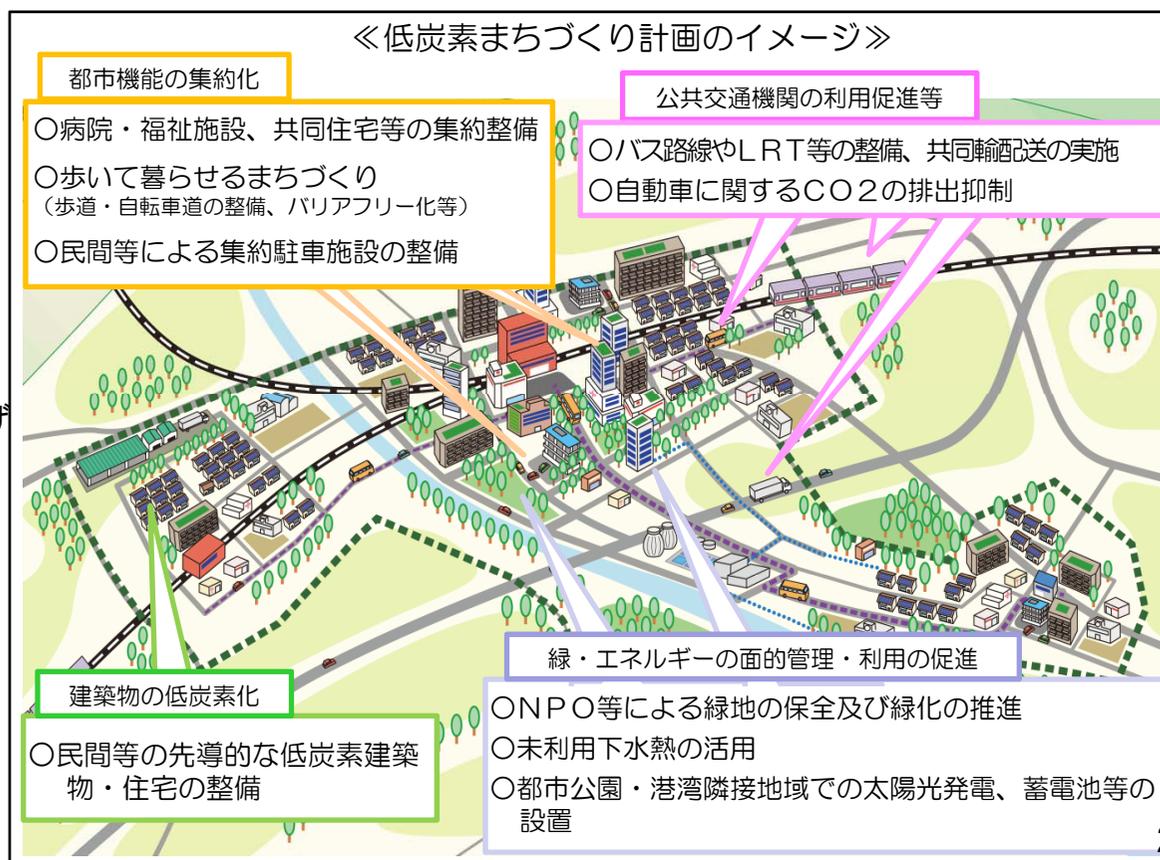
●民間等の低炭素建築物の認定  
⇒認定低炭素住宅の住宅ローン減税額引き上げ  
⇒容積率の不参入

### 低炭素まちづくり計画の作成状況

■計画作成都市（3都市）  
一兵庫県川西市、長野県小諸市、北海道下川町

■主な作成予定都市  
一茨城県守谷市、埼玉県志木市、  
神奈川県小田原市、愛知県安城市、東郷町、  
滋賀県近江八幡市、兵庫県神戸市、  
香川県高松市

※上記を含め約30都市で作成を検討中。



## ②地方都市リノベーション事業：概要

### 背景

地方都市では、人口減少と高齢化、地場産業の停滞などにより、地域の活力が低下しており、経済社会情勢の変化に応じた都市の再構築(リノベーション)が喫緊の政策課題

①地方都市の既成市街地において、既存ストックの有効利用を図りつつ、将来にわたって持続可能な都市とするために必要な都市機能(医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業等)の整備・維持を支援し、地域の中心拠点の形成を図る。

②さらに、中心拠点と公共交通によって結ばれた駅・停留所の周辺部において、地域の生活に必要な都市機能(医療・商業等)の整備・維持を支援し、生活拠点の形成を図る。

中心部・周辺部全体として持続可能な都市構造へ再構築。

地域の生活を支え、公共交通の利用促進につながる生活に必要な都市機能を整備

近接する公共交通と一体的な施設整備



○公共交通利用者の安全・快適性向上に資する事業の場合：民間事業者負担を1/3から1/5に軽減

●中心拠点区域の要件  
DID区域内、公共交通圏等(3大都市圏の政令市及び特別区を除く)  
※生活拠点区域では一部要件を緩和

交付率の嵩上げ  
(40%→50%)

低・未利用地を活用し、土地を有効利用することにより、生活に必要な都市機能を確保

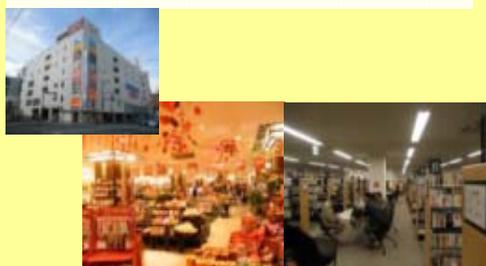
庁舎跡地→街区一体で整備



○低・未利用地の有効活用を図る事業の場合：民間事業者負担を1/3から1/5に軽減

既存ストックの有効活用を図るため、コンバージョンにより、生活に必要な都市機能を整備

大規模空き店舗→スーパー、図書館等



○既存ストックの有効活用を図る事業の場合：民間事業者負担を1/3から1/5に軽減

生活に必要な都市機能の早期確保、空きビル等の早期解消のため、賃借による都市機能の整備

賃借による子育て支援施設の整備



中心拠点の核の形成に向けて、生活に必要な都市機能を複合整備

生鮮食料品店、福祉施設等の立地



○複数の都市機能を有する事業の場合：民間事業者負担を1/3から1/5に軽減

生活に必要な都市機能の支援内容

○下記の整備に要する費用



- 専有部整備費 ※
- 共同施設整備費
- 土地整備費
- 用地取得費 ※
- 設計費

○賃借に要する費用

※民間の場合は一部

22

## ②地方都市リノベーション事業：長野県小諸市の事例

### 小諸宿周辺地区（長野県小諸市）

#### ■大目標：持続可能な活力あるコンパクトシティ小諸の再構築

- 目標1：都市機能集約による省エネルギー化の推進
- 目標2：緑化の保全推進
- 目標3：中心市街地の魅力の再生

#### ■地区概要

- 新幹線ルートに外れたことやモータリゼーションの進展に伴い、商業施設等の郊外移転が進み、中心市街地では空洞化が進み、都市としての求心力も低下。
- 一方、中心市街地には古いまちなみなどの歴史的資産も現存。
- これらを踏まえ、老朽化した公共施設の更新を契機として、市庁舎敷地の一部を小諸厚生総合病院の再構築移転場所として提供。 公共・公益サービスと医療機能を集約確保し、合わせて集約駐車場の整備により都市機能の集積を図り、都市のコンパクト化を図っている。
- 公的不動産の利活用：市庁舎敷地を活用して小諸厚生総合病院を整備。低未利用地を緑地等への転換を図り、都市機能の拡散を抑制し、低炭素まちづくりにも資する公的不動産の有効活用を図る。

#### ■計画内容

事業期間：平成25年度～平成29年度

地区面積：54ha

地方都市リノベーション推進施設：**教育文化施設（図書館）、医療施設（病院）**

その他の交付対象事業：道路、公園、地域生活基盤施設、高質空間形成施設、高次都市施設、街なみ環境整備事業

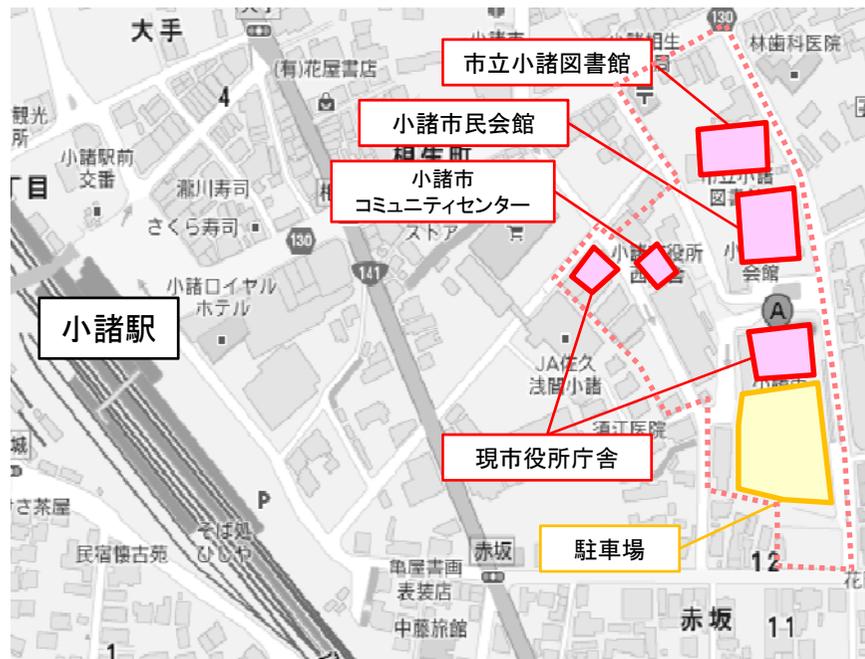
#### ■地方都市リノベーション推進施設

市庁舎の建て替えにあわせて、市内の小諸厚生総合病院を市役所敷地に誘致。また、図書館・地域交流センターを市庁舎と合築整備し、コンパクトシティ小諸の再構築の実現のために都市機能を集約。

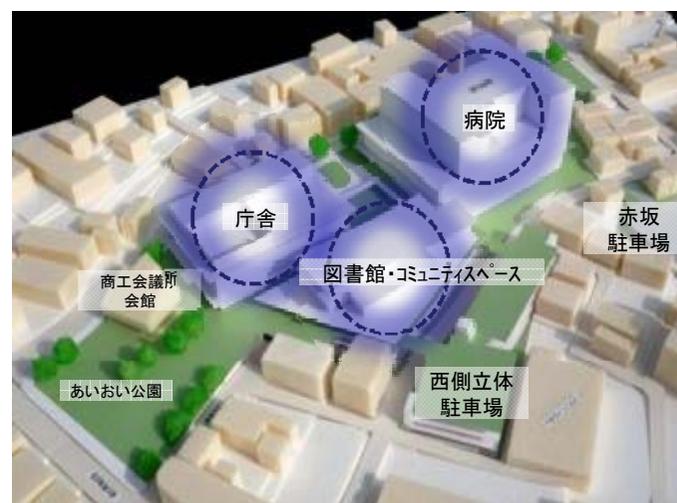
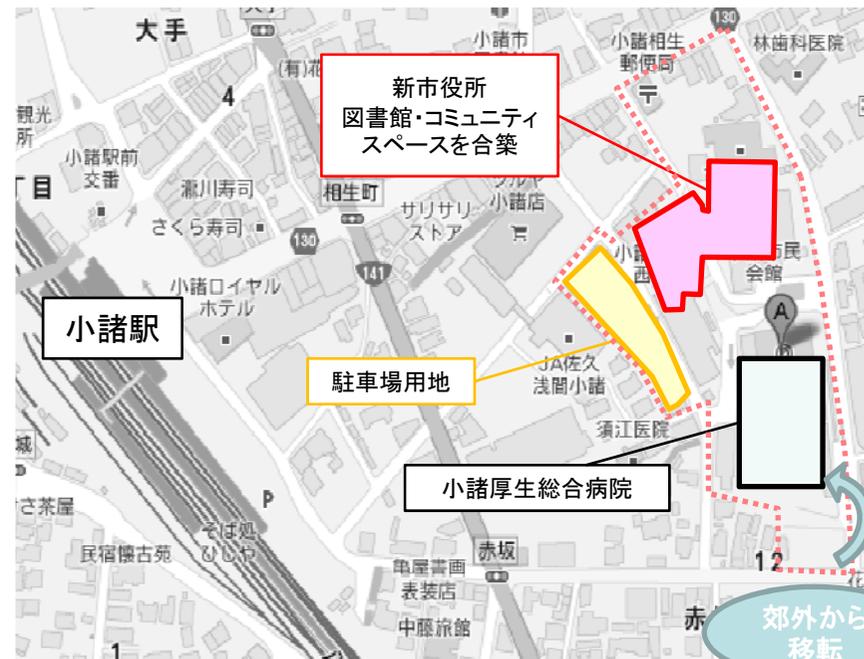


## ②地方都市リノベーション事業 : 長野県小諸市の事例

現況



整備後



※小諸市資料より

## ③都市再構築戦略検討委員会

- 国土交通省では、地方都市・大都市が抱える課題を踏まえ、都市構造を再構築していくための施策について、平成25年4月に「都市再構築戦略検討委員会」（委員長：奥野信宏 中京大学理事）を設置し、関係施策について検討
- 7月31日に中間とりまとめ。

### 【開催経過】

第1回 (4月9日)	今後の進め方等 ・我が国の都市を巡る現状 ・基本的な論点
第2回 (4月23日)	地方都市① 現状と課題 ・専門家からのプレゼンテーション ・PRE(公的不動産)の活用
第3回 (5月15日)	地方都市② ケーススタディ ・地方公共団体からのプレゼンテーション
第4回 (5月28日)	地方都市③ 今後の方向性
第5回 (6月17日)	大都市圏① 大都市の国際競争力 ・大都市の国際競争力の現状 ・専門家からのプレゼンテーション
第6回 (6月25日)	大都市圏② 大都市の諸課題 ・大都市の諸課題 (大規模な高齢者数の増加等) ・専門家からのプレゼンテーション
第7回 (7月11日)	今後の方向性

### 【委員一覧】

○ 浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科教授
○ 奥野 信宏	中京大学理事
小澤 吉則	一般財団法人長野経済研究所調査部長
岸井 隆幸	日本大学理工学部教授
正田 寛	太田商工会議所会頭
辻 琢也	一橋大学大学院法学研究科教授
辻 哲夫	東京大学高齢社会総合研究機構教授
寺島 実郎	一般財団法人日本総合研究所理事長
根本 祐二	東洋大学大学院経済学研究科教授
藤木 正和	三協立山株式会社代表取締役社長
藤沢 久美	シンクタンク・ソフィアバンク代表
村木 美貴	千葉大学大学院工学研究科教授
藻谷 浩介	株式会社日本総合研究所調査部 主席研究員
若林 資典	みずほ銀行産業調査部長

(敬称略、50音順、○印は委員長)

# ③都市再構築戦略検討委員会：中間取りまとめの概要

地方都市

大都市(中心)

大都市(郊外)

## 2040年の姿：人口の減少、生業・家業のない孤立した高齢者の増加

○人口が急激に減少  
○高齢者数の増加は大都市に比べて小幅

↓

拡大した市街地に高齢者を中心とした住民が点在して居住することになり、生活機能の低下、地域経済・活力の衰退のおそれ

○人口は比較的維持  
○郊外部を中心に高齢者(特に85歳以上)が大幅に増加

↓

国内市場の縮小に伴い、国際競争力が低下するおそれ

医療・介護が需要超過に陥るとともに、生きがいを失った高齢者の孤立化が進展するおそれ

## まちづくりの目標：快適な暮らしと活力ある経済活動が営まれるまち

○健康・快適なライフスタイルを送ることができるまち  
○人口や年齢構成の変化に対応した経済活動が営まれるまち  
○財政面を含め持続可能な都市経営が可能なまち

↓

集約型の都市構造が必要

○世界から情報・人材・資金が集まるまち  
○オンだけでなくオフの魅力あふれるまち

○高齢者が地域の中で何らかの役割を持ちながら生きがいを持って健康やかに暮らせるまち  
○たとえ弱っても地域の中で暮らし続けることのできる地域包括ケアと連携したまち

## 実現に向けた戦略

○集住の推進  
○都市機能の集約立地の推進

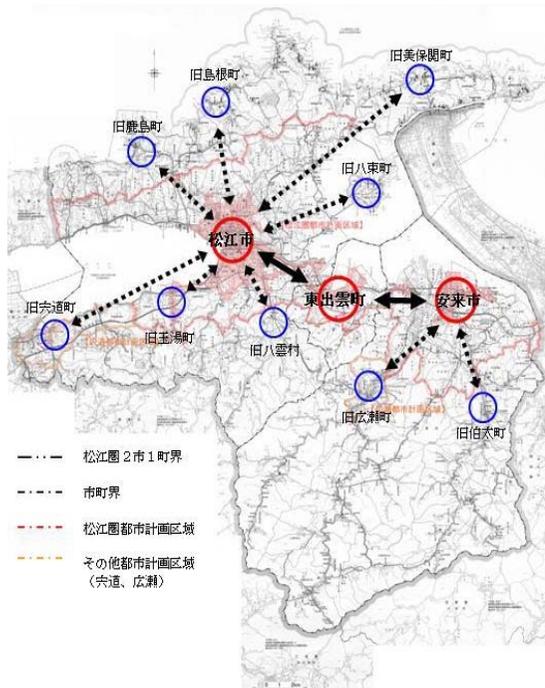
○高度外国人材の安心で快適な生活環境の実現  
○世界に魅力を発信し、人や情報を惹きつける都市の実現

○高齢者が出かけやすく、生きがいを感じられるまちづくり  
○効率的な医療福祉サービスを提供しやすい都市構造の実現

## 目指すべき都市構造＝集約型の都市構造

### 多極ネットワーク型

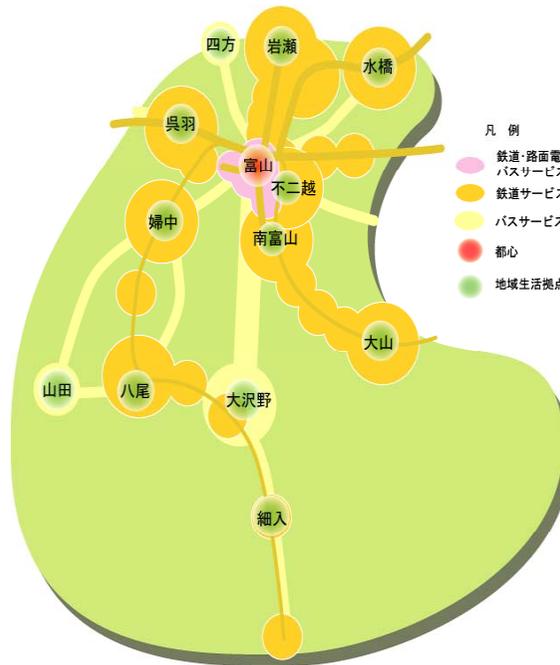
合併前の旧町村中心部を地域拠点として、中核拠点とネットワークで結ぶまちづくり



島根県都市計画マスタープラン

### 串と団子型

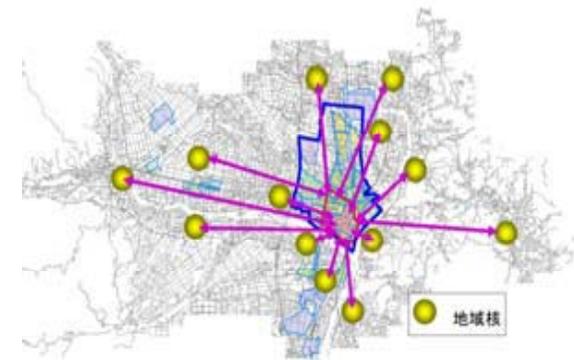
徒歩圏を団子とし、一定水準以上のサービスレベルの公共交通を串として団子をつなぐような、公共交通を軸としたまちづくり



富山市資料

### あじさい型

交通結節点であり多くの拠点機能の整っている都市の核と、都市内の各地区(生活圏)が連携したまちづくり



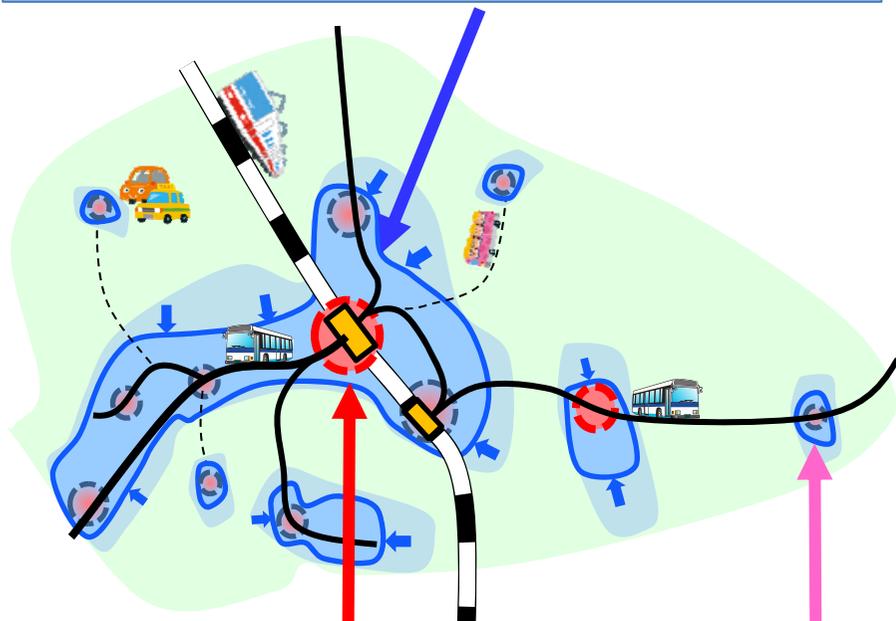
北上市資料

### ③都市再構築戦略検討委員会：地方都市に関する戦略

○集約型の都市構造の実現に向けて、集住・都市機能の集約立地に向けた戦略を構築

- ・国は、都市の現状、今後の見通しや課題を明確にし、今後の都市のあり方を示すことが必要
- ・地域は、必要な都市機能を明確にしたビジョンを民間の意見も吸い上げながら作成する必要

一定のエリア(中心部+既存集落)への集住を推進  
(全ての人を集住させることを目指す訳ではない)



地域の核となるエリアに都市機能  
(総合病院、商業施設、訪問看護・介護等)の  
集約立地を推進

#### ○集住の推進に向けた戦略

- ・集住エリア内への住宅立地、住み替えを促す仕組みの構築(土地利用計画制度と税制・金融等の誘導策)
- ・郊外部における新たな市街地整備に関する事業の抑制

#### ○都市機能の集約立地に向けた戦略

- ・核となるエリアへの都市機能の立地を促す制度(空き地の集約化・空きビルの活用等)の創設
- ・民間事業者による都市機能の整備に対する税財政・金融支援
- ・公的不動産(学校・公民館・公有地等)の有効活用の促進
- ・活用されない建築物の除却、空き地の緑地活用等の支援