

コンパクト・プラス・ネットワークの本格的推進

平成29年9月15日

国土交通省 都市局 都市計画課

1 コンパクトシティ関連の都市局平成30年度予算 概算要求、税制改正要望

(参考) 都市計画基本問題小委員会中間とりまとめ
～「都市のスポンジ化」への対応～

2 コンパクト・プラス・ネットワークのモデル都市

都市局平成30年度予算概算要求 「コンパクトシティの推進」

立地適正化計画の策定、都市機能の誘導・集約等を図るための施設整備を支援するとともに、「都市のスポンジ化」対策、公共公益施設の再編を促進するための措置を講じ、コンパクトシティを推進する。

施策の概要

本格的実施段階を迎えたコンパクトシティの取組支援

- ・「コンパクトシティ形成支援チーム」を通じて、施策間連携等、省庁横断的に支援。
- ・コンパクトシティ施策の基礎となる立地適正化計画の策定や実現に向けた取組を支援。【コンパクトシティ形成支援事業、交付金(都市再構築事業)等】

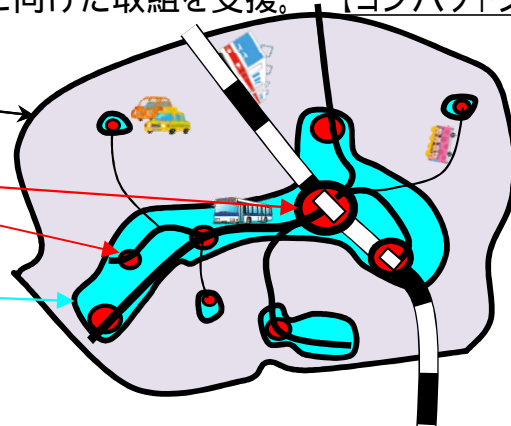
立地適正化計画区域(=都市計画区域)

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(福祉・医療等)を設定

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



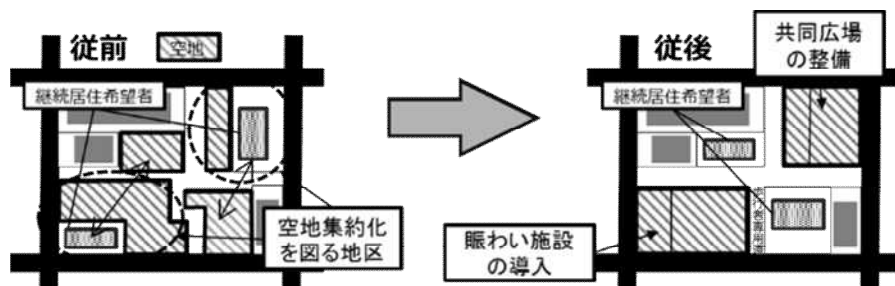
「都市のスポンジ化」対策

- ・小規模な土地の入れ替えを可能とする「空間再編賑わい創出事業(仮称)」を創設し、空き地の集約化と有効活用を促進。【法制度、交付金、都市開発資金貸付金】

土地区画整理事業における集約換地の特例の創設(法制度)

+

小規模な土地区画整理事業への支援の拡充(交付金、都市開発資金貸付金)

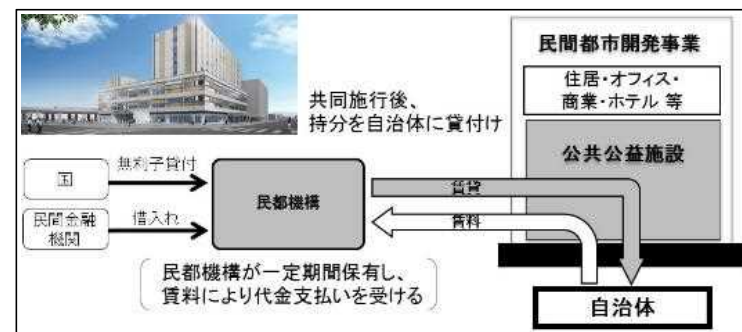


公共公益施設の再編の促進

- ・公共公益施設等の更新・再編に対する民都機構の金融支援を拡充。【都市開発資金貸付金】

先進的技術を活用した都市のスマート化

- ・AI、IoT等を活用したスマートシティ実証実験の実施。【調査費】



人口減少局面を迎え、今後多くの都市では、空き家・空き地がランダムに発生する「都市のスポンジ化」が懸念される。

このため、小規模な土地の入れ替えを可能とする「空間再編賑わい創出事業(仮称)」を創設し、空き地を集約化し、その有効活用を促進する。

現行制度

➤ 法制度

区画整理事業は、現位置での換地を原則としており、地域で共同利用する土地の確保のための事業は法制度の対象外

➤ 予算制度

小規模な区画整理事業や共同広場等の共同施設整備は、交付金・都市開発資金貸付金の融資制度の支援対象外



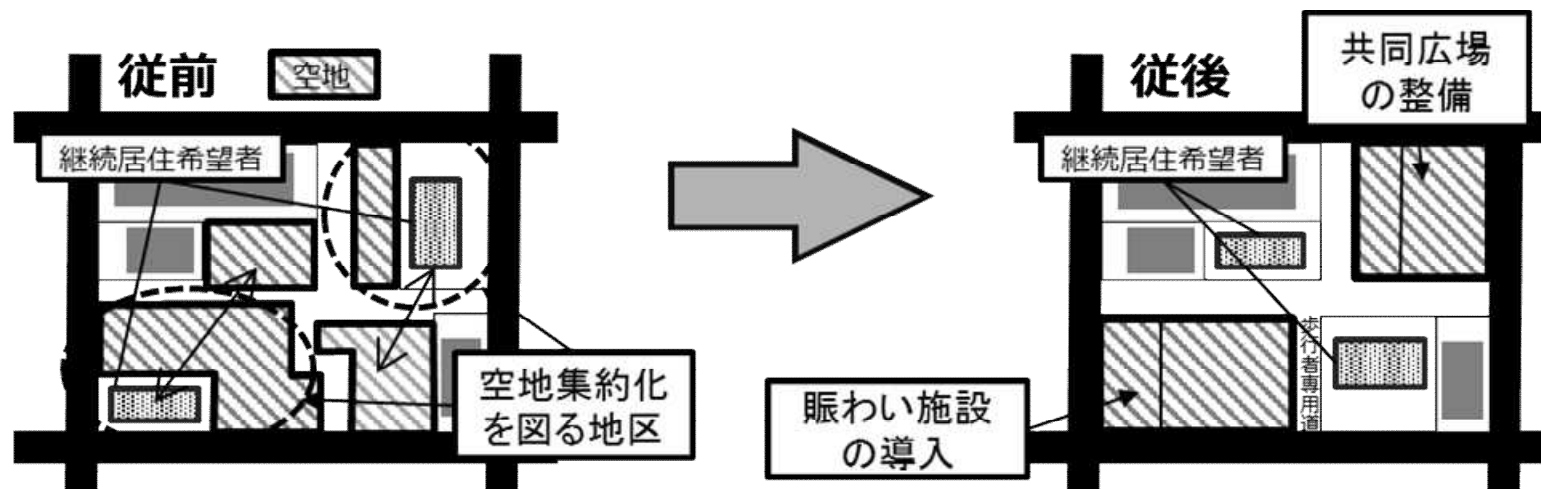
拡充

➤ 法制度

空地の集約化による共同利用用地の確保を可能とする制度の創設

➤ 予算制度

社会資本整備交付金(区画整理事業)・都市開発資金貸付金による融資制度の支援対象に、「空間再編賑わい創出事業(仮称)」を追加



民間事業者による公共公益施設整備への金融支援

民間都市開発事業を活用しながら公共公益施設を更新・再編する、公民連携によるまちづくりを進め、コンパクトシティを推進

課題

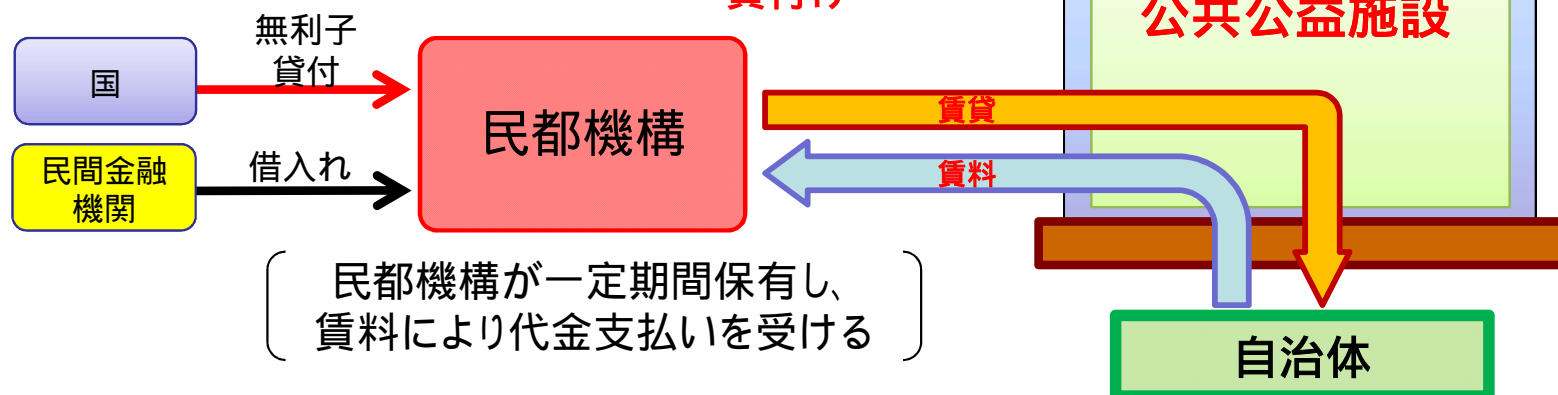
厳しい財政状況の中で、自治体が自ら公共公益施設の更新・再編を進めることには限界があり、また、民間資金を使って公共公益施設を整備しようとしても、リスクをテイクできる民間事業者が少ない。

通常



スキーム案

民間事業の一環として、公共公益施設の再編を実施
(公共公益施設は賃貸入居)



関係者の主なメリット

- 自治体
 - 公共施設整備に係る初期費用を負担せずに支出を平準化。
 - 収益性の高い施設部分を保有することが可能となり、公共公益施設等を含む複合開発に取り組みやすくなる。
 - 運営を得意とする地域の事業者の参入が可能となる。
- 民間事業者

PPP事業を促進するとともに、コンパクトシティを推進

都市のスポンジ化(低未利用土地)対策のための特例措置の創設 (所得税、法人税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税等)

人口減少下にあっても持続可能なコンパクトシティの形成に向けて、立地適正化計画に定める居住誘導区域等の区域内の低未利用土地などの利用促進や、地域の利便の確保・維持に不可欠な施設の整備・管理の促進を図るための特例措置を創設する。

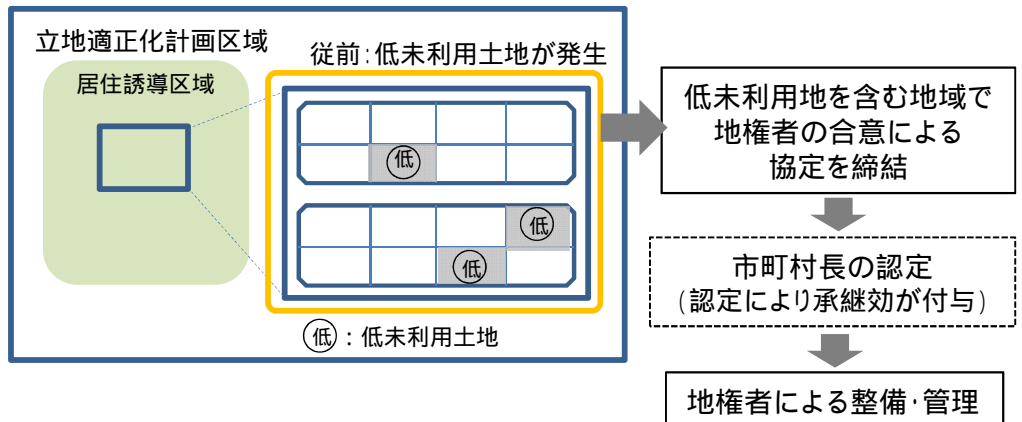
施策の背景

多くの都市で、空き地等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに生じる「都市のスポンジ化」が進行し、居住や都市機能の誘導を図るべき区域においても、エリア価値の低下、生活環境の悪化、施設の種地確保の阻害等の問題を生じさせ、コンパクトなまちづくりを進める上で重大な障害となっている。

要望の概要

地域利便確保協定(仮称)に係る課税標準の特例措置

低未利用土地を活用した、地域利便の確保・維持に資する施設の整備を促進するため、地権者が全員合意により、当該施設の整備・管理を地方公共団体に代わり自ら行う新たな協定制度を創設。



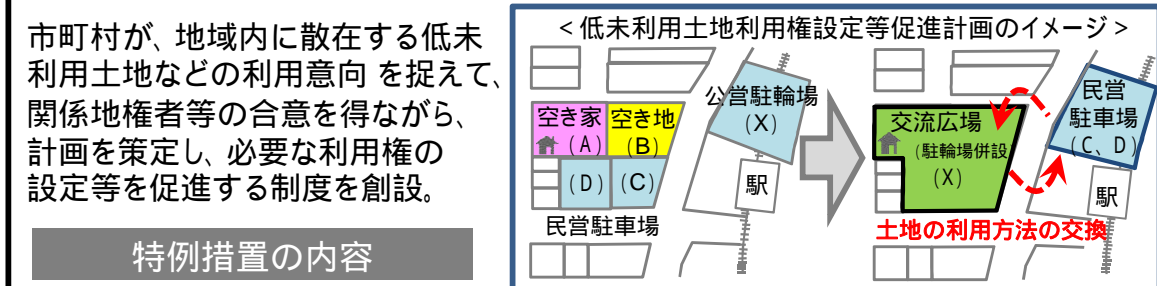
特例措置の内容

【固定資産税・都市計画税】
協定に基づき整備・管理する公共施設等(道路・広場等)に係る課税標準を1/2に軽減

要望

平成30年4月1日～(新規)

低未利用土地利用権設定等促進計画(仮称)に係る特例措置



特例措置の内容

- 【登録免許税】計画に基づく土地・建物の取得等について以下のとおり税率を軽減
 - ・地上権設定等の登記(本則1% 0.5%)
 - ・所有権移転登記(本則2% 1%)
- 【不動産取得税】計画に基づく土地・建物の取得について軽減(課税標準の1/5空除)

要望 平成30年4月1日～平成32年3月31日(新規)

都市再生推進法人に低未利用土地等を譲渡した場合の特例措置

低未利用土地等の利用に係る仲介機能等を果たすべく、都市再生推進法人に低未利用土地の取得等の業務を追加。

	所得税	個人住民税
本則	15%	5%
特則	10%	4%
軽減部分	5%	1%

法人の場合は重課制度(長期5%、短期10%)が適用除外(ただし、重課制度は平成31年度末まで課税停止。)

特例措置の内容

【所得税、法人税、個人住民税等】
都市再生推進法人に低未利用土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率を軽減

要望 平成30年1月1日～平成31年12月31日(拡充)

(参考) 都市計画基本問題小委員会の設置について

背景

人口減少等が進む中であっても、住民生活を支えるサービス機能が確保された持続可能な都市構造を実現するため、誘導手法の導入・活用によりコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進。

他方、多くの都市では、**空き地・空き家が時間的・空間的にランダムに発生**するなど、「都市のスポンジ化」と言うべき**事象が顕在化**。都市の拡大を前提に開発コントロールを基調とする現行制度は、不作為への対処には限界。

また、周辺環境と不調和な開発・建築、災害危険性の高い住宅市街地、郊外のスプロール開発の進行、長期間未着手の都市計画施設など、これまで構築してきた制度体系をもってしてもなお、**解消に至っていない課題も存在**。

このため、社会資本整備審議会に「都市計画基本問題小委員会」を設置し、都市計画に関し現に生じている様々な課題を把握・整理し、対応方策の検討を行う。



戸建て住宅地の高層マンション



商業地域でのマンションの林立



車が野積みされた低未利用地

検討課題・テーマの例

都市のスポンジ化への対応

都市のスマートな縮退に向け、都市計画の射程を開発段階から管理段階に拡大し、空間の状態をコントロールする仕組みが考えられないか。

(例) 契約・協定手法の導入、不作為(利用放棄)に対する行政の関与 等

地域にふさわしい土地利用の実現

個々の地区の状況に応じ、裁量性のある土地利用コントロールをきめ細かに行うことが可能となる仕組みが考えられないか。

(例) 良好な街並み形成の必要が高い等一定の区域について、マスタープランや周辺環境との適合等の裁量的判断に基づき、開発・建築行為を統合的に審査する許可制度の導入等

多様な主体の参画

行政以外に都市空間の形成・管理を担う推進力として、住民、民間団体等が積極的に関与する枠組が考えられないか。

(例) 行政を補完・代替するエリアマネジメント活動の位置付け、住民参加を実質化する手続の充実(意見への応答義務等) 等

生活圏の広域化への対応

大規模集客施設の立地等、市町村域を超えて大きな影響が見込まれる事案について、広域的調整を行う仕組みが必要ではないか。

(例) 都市圏内各市町村と都道府県で構成する協議会の設置、将来都市構造を具体的に明示したマスタープランの策定 等



(宮崎市中心市街地の例)

進め方

本年2月に設置、第1回を開催。4～5年程度かけて都市計画が対処すべき課題全体を射程に。

検討はテーマごとに深掘りし、全体の検討をまたず、順次、対応方策をとりまとめ必要な制度化をアウトプットとしていく。

都市の社会問題の解決にはどのような方策が必要かというアプローチで、計画制度だけでなく事業や運用改善など幅広い観点から検討。当面は「都市のスポンジ化」をテーマに検討に着手。本年夏を目途に課題、論点、対応方策をとりまとめ、制度改正等に向けた審議を行う。

都市のスポンジ化への対応の必要性

都市計画に関する重要政策として、人口減少社会にあっても利便性が確保された都市生活を持続させるため、人口密度が適度に維持された市街地の形成を目指す、コンパクトシティ政策を推進。

しかしながら、「都市のスポンジ化」が都市全体にランダム性をもって発生。コンパクトシティ政策を推進していく上で重大な支障となっている。

- * 都市のスポンジ化：都市の内部において、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
- * 都市の低密度化：人口減少に伴い都市全体の人口密度や土地利用密度が低下する現象



地方都市の商業地の空き地の例(黒塗部)



戸建住宅団地の空き地の例*(グレー部)
* 出典：「都市をたたく」饗庭伸(2016)

都市のスポンジ化がもたらす課題

都市の低密度化



生活利便性の低下
行政サービス、インフラの維持管理、既往の投資の非効率化

空き地・空き家等の大量発生



治安、景観、居住環境の悪化、災害危険性の増大



雑草の繁茂



廃材の堆積

中心部における土地の低未利用



都市全体の機会損失
郊外への需要流出



発生したスポンジ化への対応のほか、まだ顕在化していない地域での予防的な措置をあわせて、都市計画上の課題として対策を講じる必要。

一方、使い道が失われた土地等は、マイナス面だけでなく、暫定的な需要の受け皿や施設の種地、ゆとり空間の創出など、プラス面の要素も。



低未利用な土地



広場として活用
イメージ：松山市の事例(みんなのひろば)

対策の視点と留意点

都市の低密度化は、生活利便性の維持が困難になるなど、主に市町村単位、又は生活圈・都市圏といった単位で広くとらえるべき課題。

都市のスポンジ化は、街区単位などより狭いエリアが施策対象となり、個別利害と結びつきやすい点に特徴。

都市計画でスポンジ化対策を講じる公共性

都市のスポンジ化対策に係る都市計画の公共性及び正当性

- 近隣の外部不経済の回避
- 有限の資産である土地の有効活用による社会的効率の達成
- 市場が十分に機能しない、又は市場を機能させる主体がないという状況の是正

都市計画制度の役割

- 都市縮退期においては、官民で資本投下し形成されてきたインフラや建築物等の既存ストックの有効活用や機能維持など、時間軸を管理段階に伸長したアプローチが重要。
- 都市の現状と将来的に持続可能な姿を正しく市民に伝えることも、重要な役割。

都市計画制度の課題

- 都市計画区域内に「線」を引くことで都市空間をコントロールする制度（区域区分制度）だけでは、ランダムに発生するスポンジ化に対しては、十分に対処できない。
- また、都市計画は、開発・建築行為を規制することで、土地利用の用途やボリュームなどの使い方（what to use）をコントロールしているが、現在、課題となっているのは「利用しないこと」を含む土地等の使われ方（how to use）。日本の都市計画制度には、施設整備後の機能維持に関するマネジメント手法がない。
現行制度で取り得る対策の他、現在備えていない必要な政策手法を検討する必要。

施策の具体的方向性

コンパクト・プラス・ネットワークの考え方の下、スポンジ化に対処できる施策をどう重ねがけしていくか。

対策を講じるエリアは、まずは、立地適正化計画に定める誘導区域など、都市空間として維持・活用していく政策的な重要性が認められる区域を中心に検討し、次いで周辺エリアへと広げていく。

空き地等の市場性や利用価値の有無によって対策を検討。

即地的対策は、発生した空き地の適正管理、有効利用の促進（抜けた穴を塞ぐ、埋める） 土地・建物の利用放棄等が起きにくい環境の整備（穴の発生を防止する）に大別。

土地・建物の積極的な利用の確保には、規制的手段はなじまないことに留意。この観点から、正しい情報の提供を通じ人の行動を変容させるナッジ型の政策アプローチの検討も必要。

1) 現に発生したスポンジ化への対処方策

市場性がある場合の後方支援

- ・原則市場メカニズムに委ねる。地域再生に資する事業を行政が金融支援、広報等で後押し。

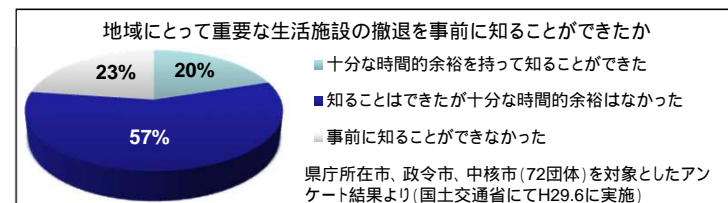
土地等の媒介（情報の集約とマッチング）や所有と利用の分離を通じた空き地等の利活用

- ・近隣住民等に利用価値がある土地を、隣地統合をはじめ、有効に土地活用を行う者に引き渡し、集積を図る。
- ・情報のマッチングや働きかけを通じた、行政の媒介・仲介機能の発揮。



土地・建物の利用放棄等への行政の働きかけの手法の導入

- ・サービス施設が休廃止する場合など、都市機能の喪失を防止するため、行政が把握し、利用調整を行うことができる仕組みの検討。



暫定利用の積極的な評価

- ・低未利用地について、当面の需要や有用性が認められる場合には、空間の暫定利用を積極的に評価。



空き地の家庭菜園化が進む郊外の住宅団地
(出典)国土交通省社会資本整備審議会 都市計画基本問題小委員会資料(野澤委員プレゼンテーション資料)

2) スポンジ化の発生に備えた予防策

起きてきた開発・建築行為だけでなく、空間の利用形態にもコントロールを及ぼし、望ましくない空間の状態（撤退、放棄、荒地化等）が生じないように、一定の土地利用ルールを継続的に守らせる手段 当該ルールの下で責任をもって土地等の管理に当たる主体が重要。

契約的手法の導入

- ・都市空間の管理（マネジメント）を推進するため、契約的手法の導入を検討。
- ・土地利用に関するルール等を官民で設定し、エリアマネジメントを担保。

まちづくりを主体的に担うコミュニティ活動の推進

- ・地域住民、民間団体等による都市計画の実現に寄与する活動を積極的に認定・支援する仕組みを検討。
- ・地権者が共同して、低未利用地の有効活用に向け、市街地の整備改善や利便施設の計画から整備・管理までを一体的に行う取組を推進するため、実施主体や事業手法を検討。



ばていお大門（長野市）

ストック活用を図りながら公共的な空間（広場）を地権者及び民間事業者が共同して整備から管理まで行っている事例

3) 共通する論点

マスタープランを通じた実効性の確保

推進体制や担い手の確保

ナッジ型の政策手法の導入（行動変容を促す情報発信）

更なる検討課題

スポンジ化対策の先には、穏やかに土地利用を縮小することも射程に入れるべき。
実現可能性について慎重な検討を要するなど論点整理が十分でない項目について、引き続き議論を継続。

都市計画と他の分野の連携

費用負担の在り方

土地利用の縮小に向けた公共投資

非集約エリアにおける施策の充実や現行制度の再点検

1 コンパクトシティ関連の都市局平成30年度予算 概算要求、税制改正要望

(参考) 都市計画基本問題小委員会中間とりまとめ
～「都市のスポンジ化」への対応～

2 コンパクト・プラス・ネットワークのモデル都市

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 (H29.5 第8回コンパクトシティ形成支援チームにて選定・公表)

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



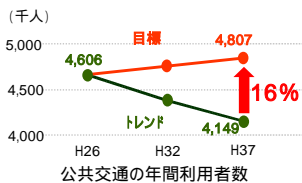
・中心地区では、地区計画により1階をセットバック。連続した「こみせ」(伝統的アーケード)を形成

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バックスを誘導。**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

弘前市資料をもとに国土交通省試算

空き店舗が年々減少。中心地区の商業者の力。

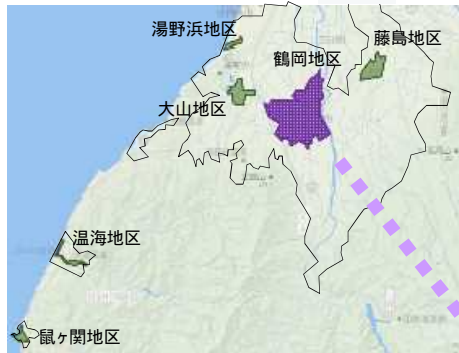


約1kmの土手町商店街の空き店舗は**約8%**
 (H20年度から**半減**)

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**



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

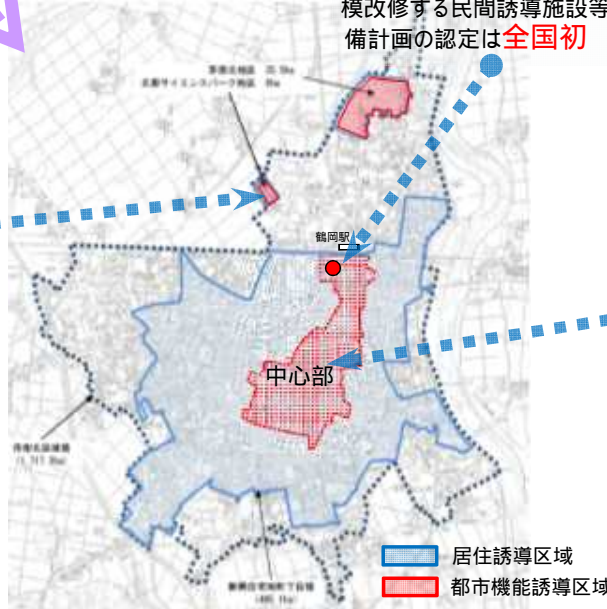
活力あるベンチャー事業者、地域デベロッパー、不動産事業者、リノベーター等で「コンソーシアム」を結成。誘導区域内での若年層のニーズに合った居住空間の提供や、都市機能の誘導に参画

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**)

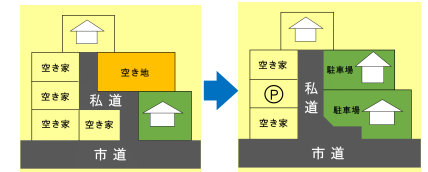
- ・老朽化した商業施設等を大規模改修する民間誘導施設等整備計画の認定は**全国初**



「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、区域内の物件をあっせん。



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

基盤の整った防災性・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*

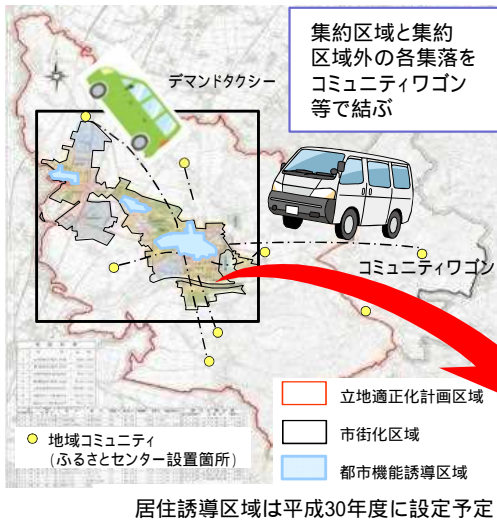
若年層の「働く場所」と「住む場所」をつくり、
 地元に着定する若年層を **1.0千人(H52・トレンド)から1.6千人(H52)へ***

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 >



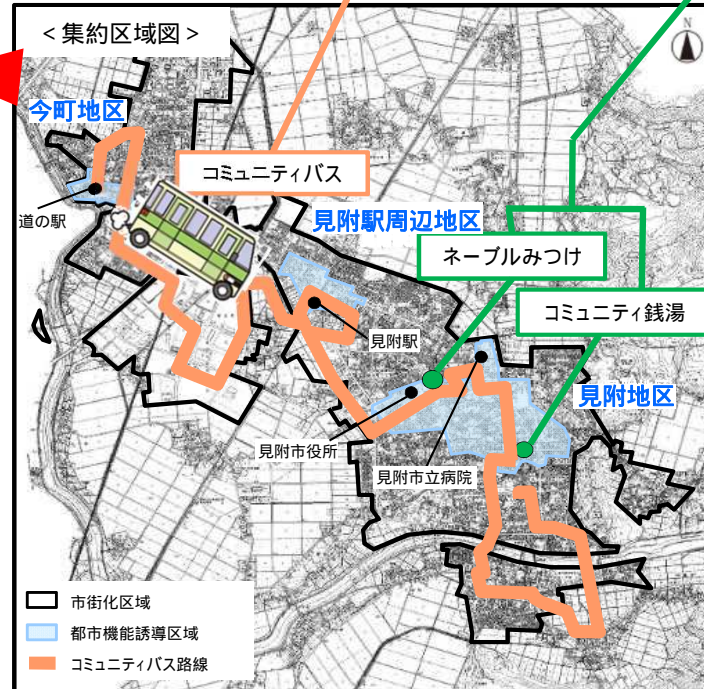
< 集約区域内 >

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

< 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。



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**。

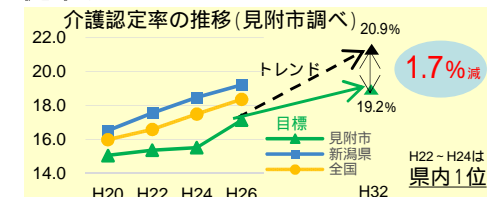
高齢者の外出機会を増加

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

期待される効果

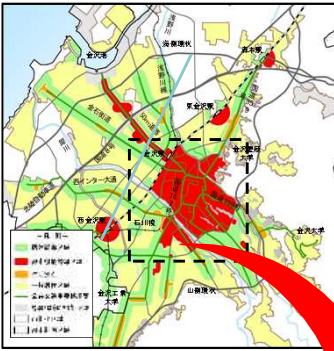
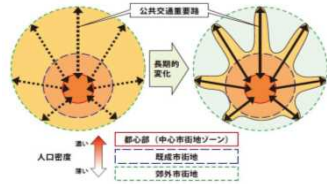
高齢者の介護費用を**5.1億円/年()削減**

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

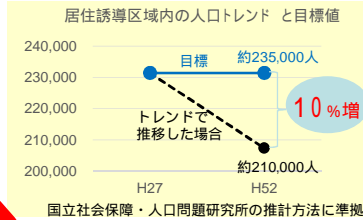
「軸線強化型都市構造」への転換 ~ まちなかを核とした集約都市の形成 ~

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び
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。



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/㎡(6年間で5%)上昇。

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-)。

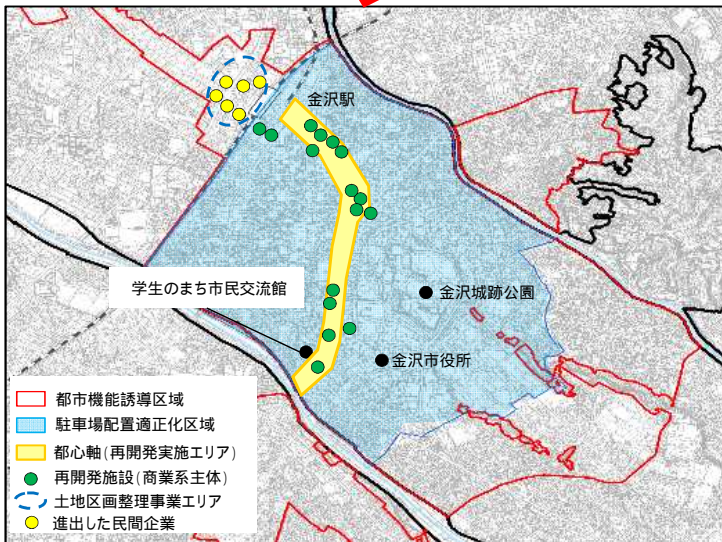


金沢町家情報館

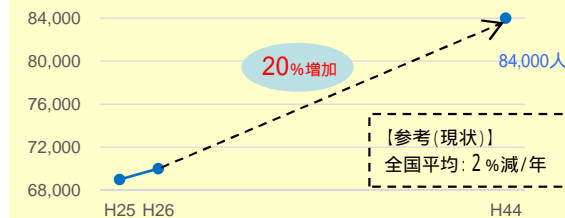
町家が連続した歴史的な町並み

▶ 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 >



一日あたりのバス利用者数(ふらっとバス含む)



公共交通重要路線沿線への居住誘導やパーク&ライド
の推進等により、バスの利用者数を**20%増加**

期待される
効果

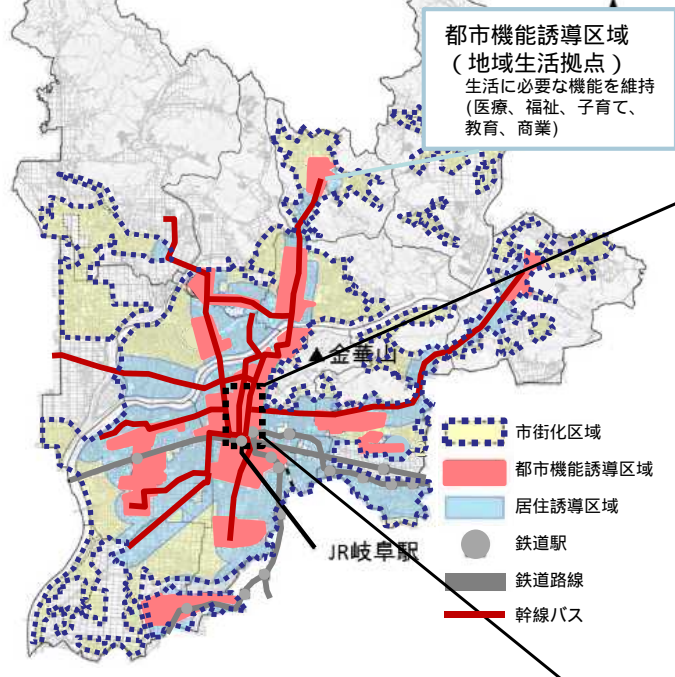
- ・まちなかの魅力が向上することで、中心市街地における45歳未満人口の増加数が**約7割¹増加**(自然増除く)
- ・金沢の歴史・文化の保全を図るとともに、まちなかの賑わいを創出することで、年間入り込み客数を**100万人増加²**(1千万人(H27) 1.1千万人(H32))

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

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)

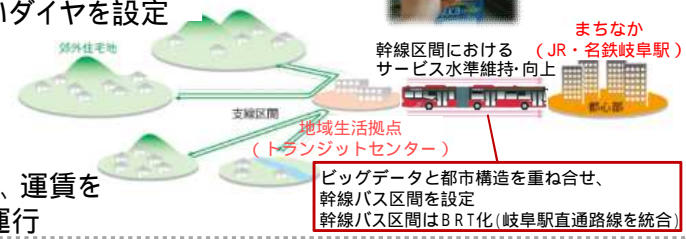
まちなかへの居住誘導
○まちなか2地域の5プロジェクトで約1100戸供給(予定含む)。更に4プロジェクトも検討中。
○まちなか居住を支援
(取得:上限50万円/戸 賃貸:上限24万円/年)



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



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

都市部の回遊性向上 歩行者空間の確保

柳ヶ瀬周辺地域
完成後統合

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)

福祉施設 (特養等)

市街地再開発事業
完了 準備組合設立 組合設立 準備組合設立前
都市再生緊急整備地域

JR岐阜駅

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

健康

- 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)²
全国平均 = 32.4%³

医療費抑制¹
約27億円/年

歩いて暮らせるまちなか居住者の増加

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

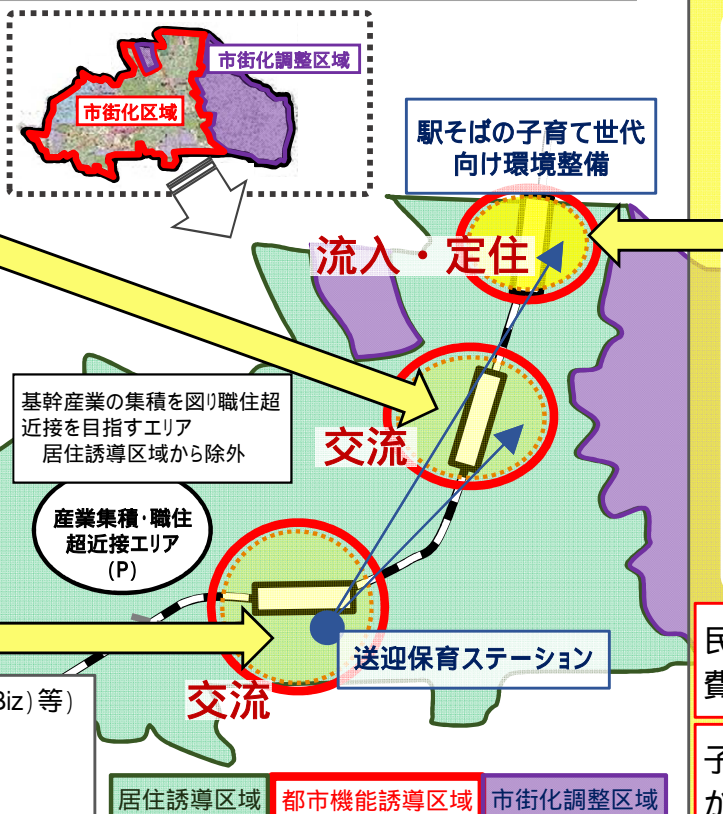
子育て世代の生活利便・就業環境向上に向けた都市機能を誘導

- ・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

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。

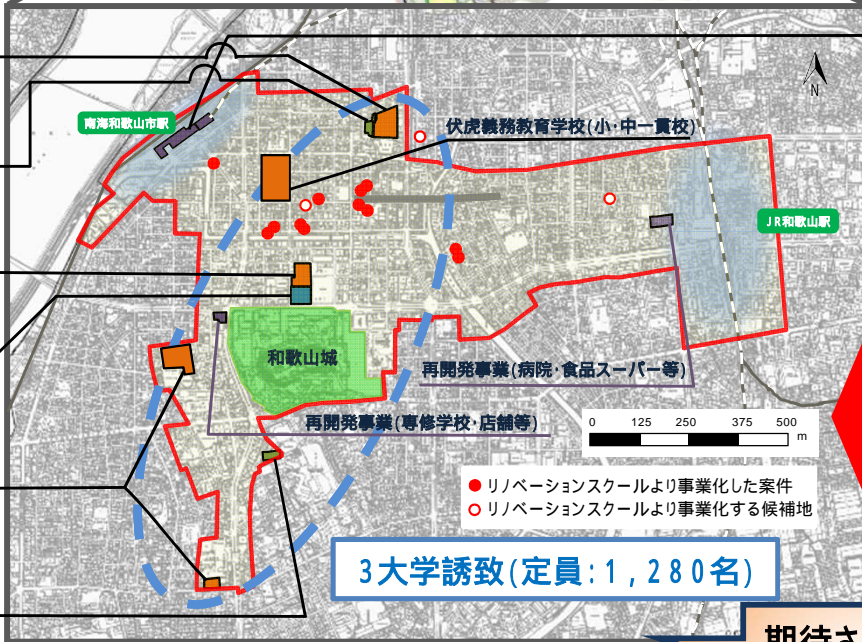
公共交通ネットワークの維持と連携した拠点の集約化

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



3大学誘致(定員:1,280名)

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



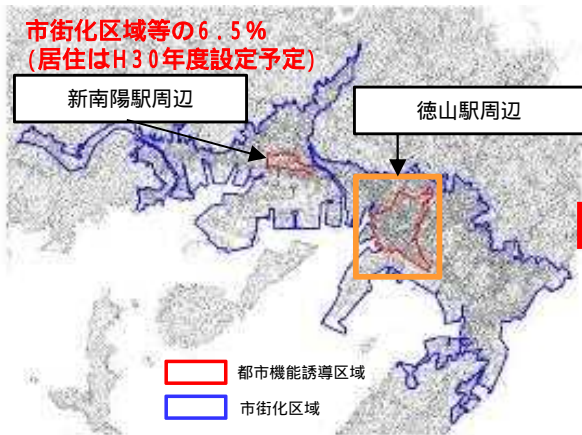
ピザ店の出店実現

期待される効果

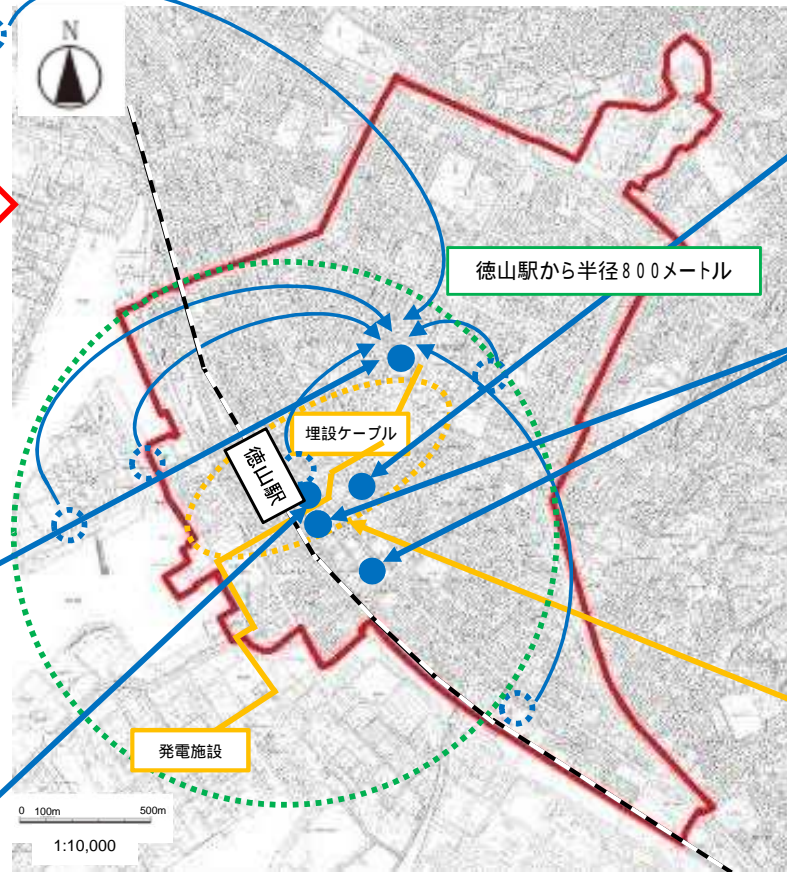
3大学開校により、昼間人口が約2割増加(7,900人 9,100人)
中心拠点区域における空き家が約3割減少(216件 151件)

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)



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

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

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

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

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

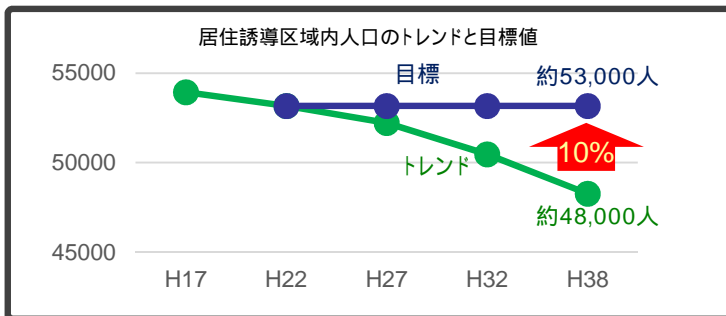
現行の用途地域の51%に居住誘導区域を限定し、人口減少トレンドの中、密度を確保

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。



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



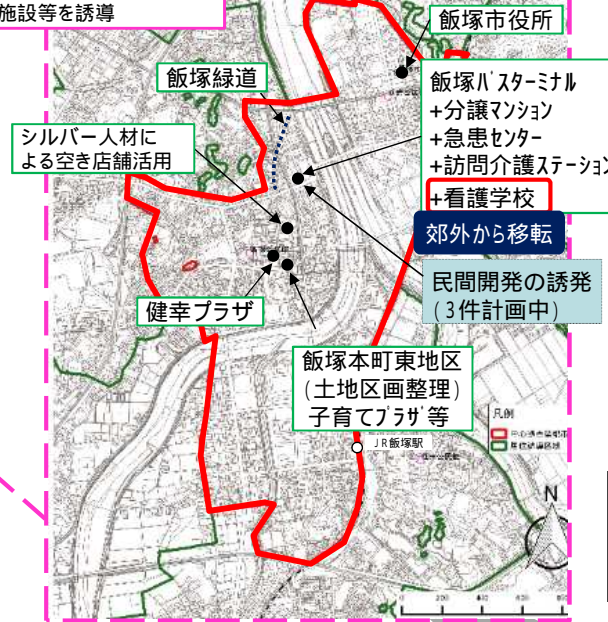
まちなかでの先行的な取組の効果を全市的に波及

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(バスターミナル等)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

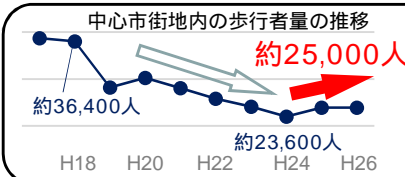


まちなかの賑わい創出



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

医師会の協力により実現

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

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

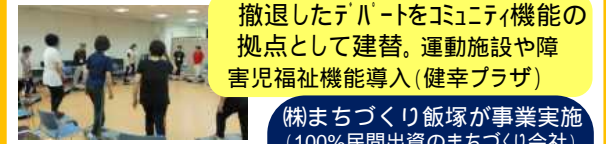
居住誘導区域内の高齢者人口密度が、区域外の約10倍となることから、訪問時の移動時間の短縮分を試算

健康寿命の延伸

福岡大学スポーツ科学部との連携

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

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) いいづか健康都市基本計画



歩行量増加による医療費の削減

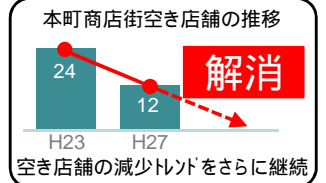
まちなかから、全市的に歩行量の増加を波及させ、

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

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



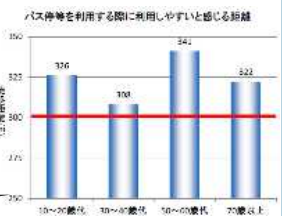
国土交通省試算

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年に比べて約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

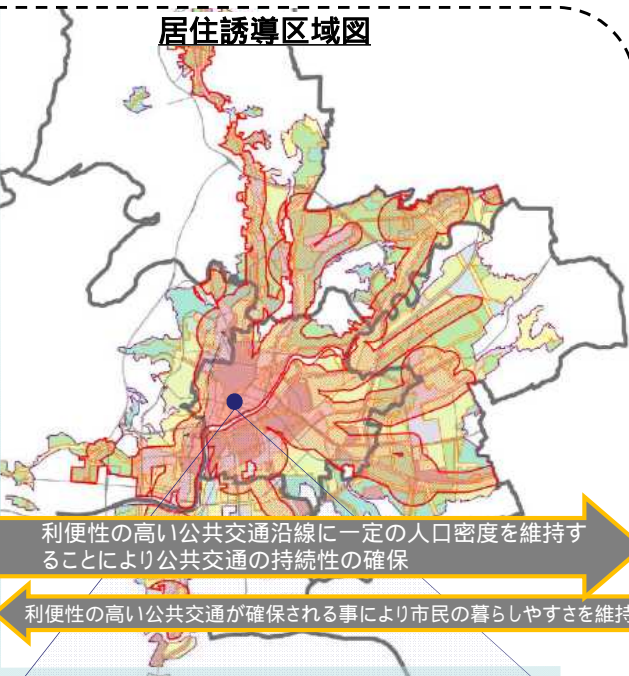
都市のコンパクト化

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

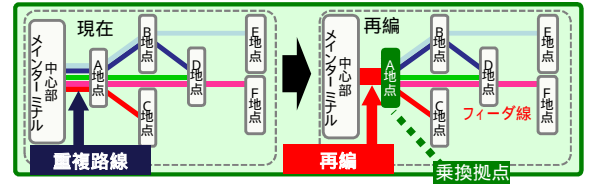
年間利用者数: 2,500万人を想定
○道路の廃止により生み出した区域等をオープンスペースとして整備 周辺への波及効果を期待



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