

1. はじめに

1-1 現状と課題

1. 現状と課題

(1) 人口減少と高齢者の増加

多くの地方都市では、これまで、都市への人口の流入等を背景として住宅や店舗等の郊外立地が進み市街地が拡散してきましたが、急速な人口減少に転じる中で、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ります。また、大都市では、郊外部を中心に高齢者が急速に増加することが予測されており、これに伴い医療・介護の需要が急増し、医療・福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなることが懸念されています。

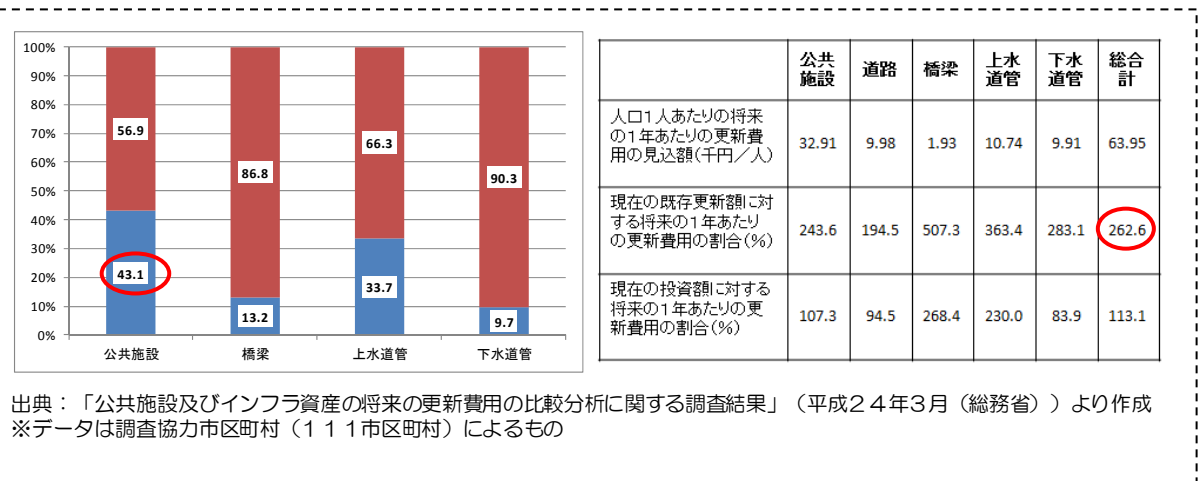
(2) 財政の悪化

地方財政は、少子高齢化や生産年齢人口の減少により税収の減少とともに扶助費等の歳出が増加しています。また、合併市町村においては地方交付税算定における特例措置が終了し歳入減が予想される等、今後、財政状況が益々悪化することが懸念されています。

(3) 公的不動産^{*}の老朽化と維持更新コストの増加

耐用年数からインフラ資産の老朽化状況を調査すると、公共施設では約43%が老朽化しており、他のインフラと比較して老朽化が進んでいます。また、将来的には、公共施設等の更新に現在の更新額の約2.6倍が必要になると試算されており、現在の公共施設の維持更新を続けることは非常に厳しくなることが予想されています。

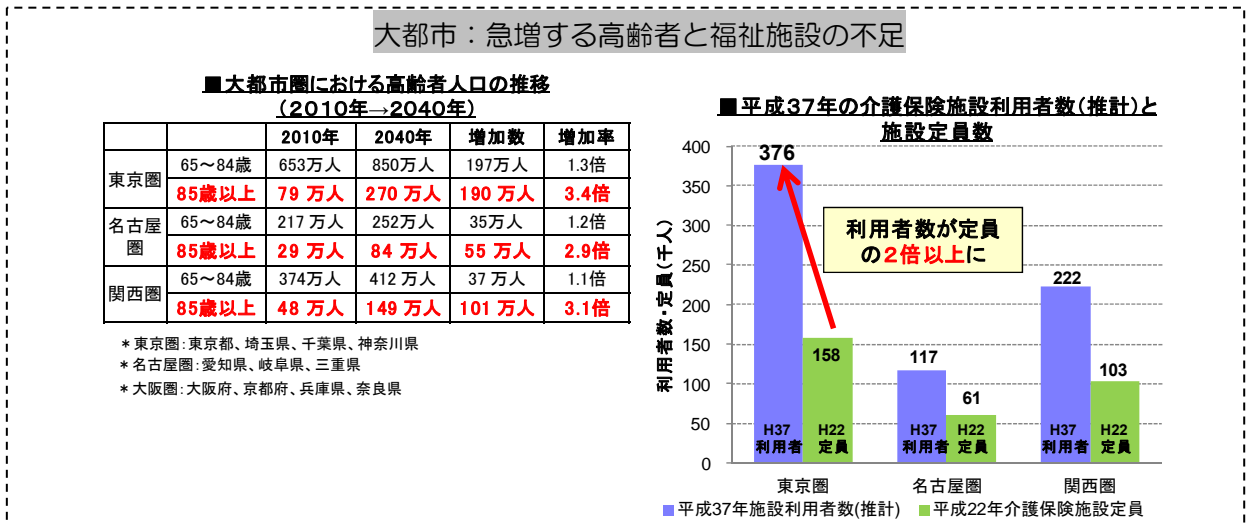
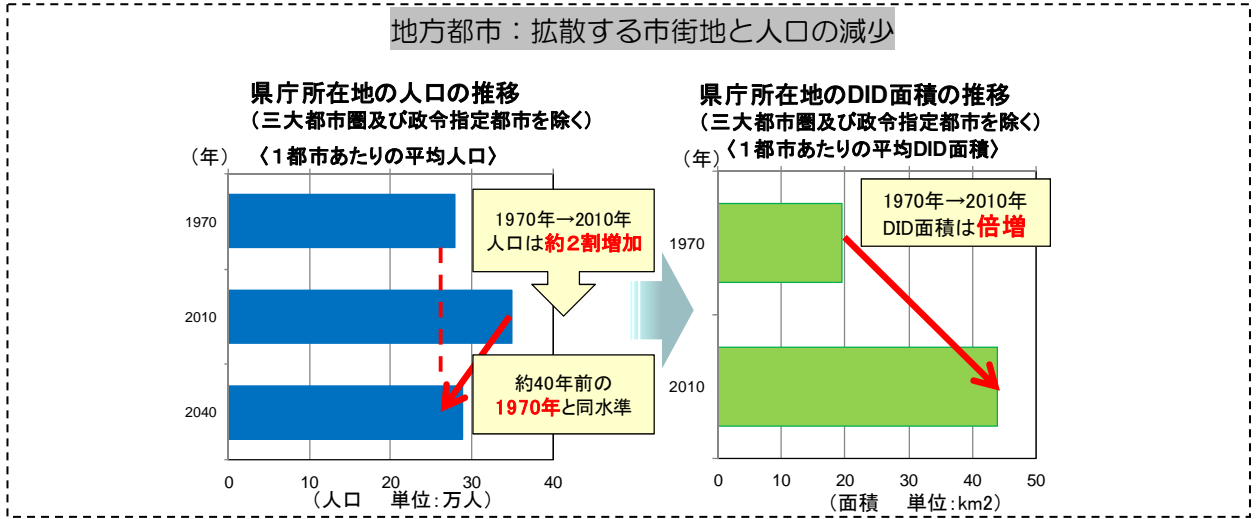
※公的不動産：Public Real Estate(PRE)



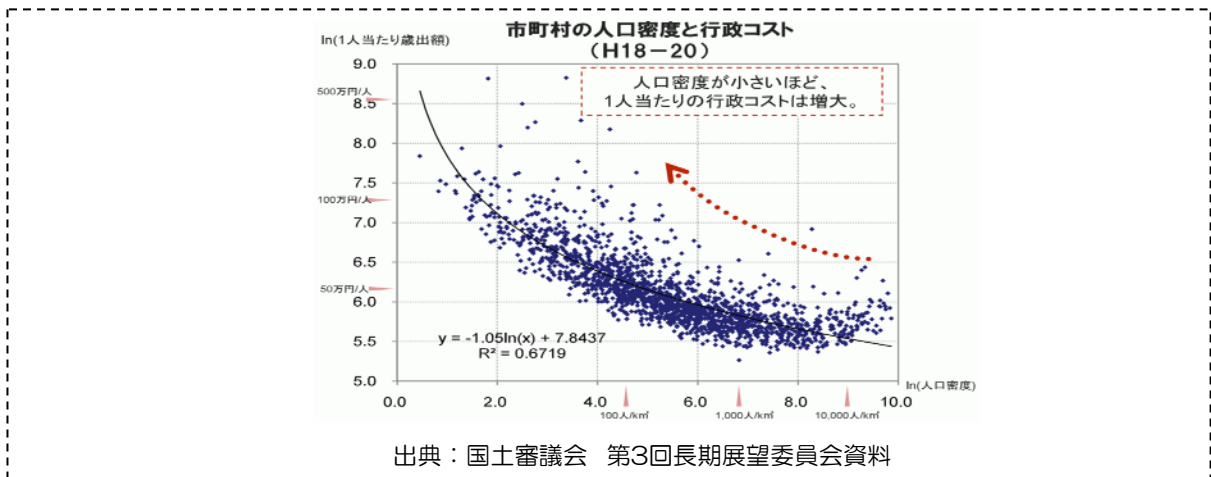
2. 今後の方向性

(1) まちづくりのあり方

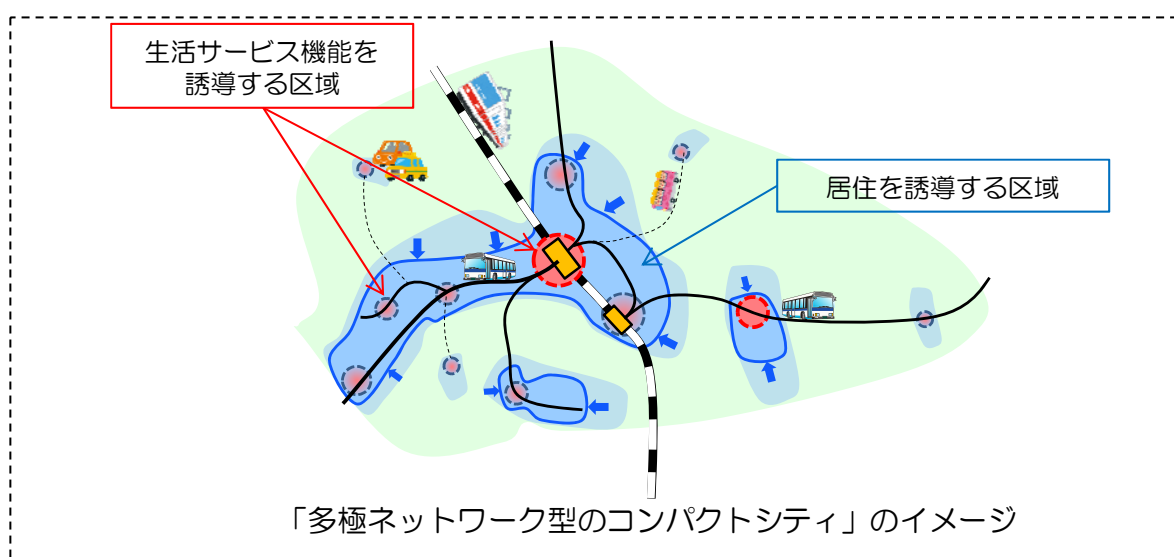
持続可能な都市を実現し、健康・快適な生活を確保するためには、人口が減少する地方都市においてはコンパクトシティの推進が、高齢者が増加する大都市においては医療・福祉等にアクセスできるまちづくりを推進することが重要です。



また、市町村の人口密度と行政コストの関係から人口密度が小さいほど1人あたりの行政コストが大きくなるのが分かっており、コンパクトシティの推進が財政面からも重要であることが分かります。



コンパクトシティの推進に当たっては、生活に関連する施設を集約すること、その周辺に居住を誘導すること、更に、これらと連携した公共交通のネットワーク化を推進することが必要です。改正都市再生特別措置法（平成26年8月1日施行）においても、市町村が都市全体を見渡しながら、将来の人口予測や財政状況も踏まえて、都市の将来像を示した「まちづくりのマスタープラン（立地適正化計画）」を作成することができるよう定められたところです。立地適正化計画には、まとまった居住を推進するための「居住誘導区域」や生活サービス機能を計画的に配置するための「都市機能誘導区域」を設定することが可能であり、各区域の設定の際には、都市の中心部のみに集約を図るのではなく、公共交通の現状等を踏まえ、たとえば、合併前旧市町村の地域拠点や生活拠点等にも各区域を設定する等、「多極ネットワーク型のコンパクトシティ」を推進することが望まれます。また、各区域内に公園や広場等を整備する等、各区域の魅力を向上させる取組みも必要です。



(2) コンパクトシティの推進のための公的不動産の有効活用

財政状況が厳しい中で公共施設の維持更新コストが増大することを踏まえれば、自治体が現在の公的不動産をそのまま保有し続けることは難しく、その見直しが求められています。一方で、公的不動産が我が国の全不動産に占める割合は約1/4と非常に大きく、コンパクトシティの推進のためには公的不動産を有効に活用することが重要です。まちの将来像を示す立地適正化計画の作成にあたっては、本ガイドラインを活用しまちづくりにおけるPREの活用方針についても記載するよう示されているところです。

公的不動産をまちづくりに活用するためには、コンパクトシティの実現等、将来のまちのあり方に沿って、以下のような取組みを進めることが有効です。

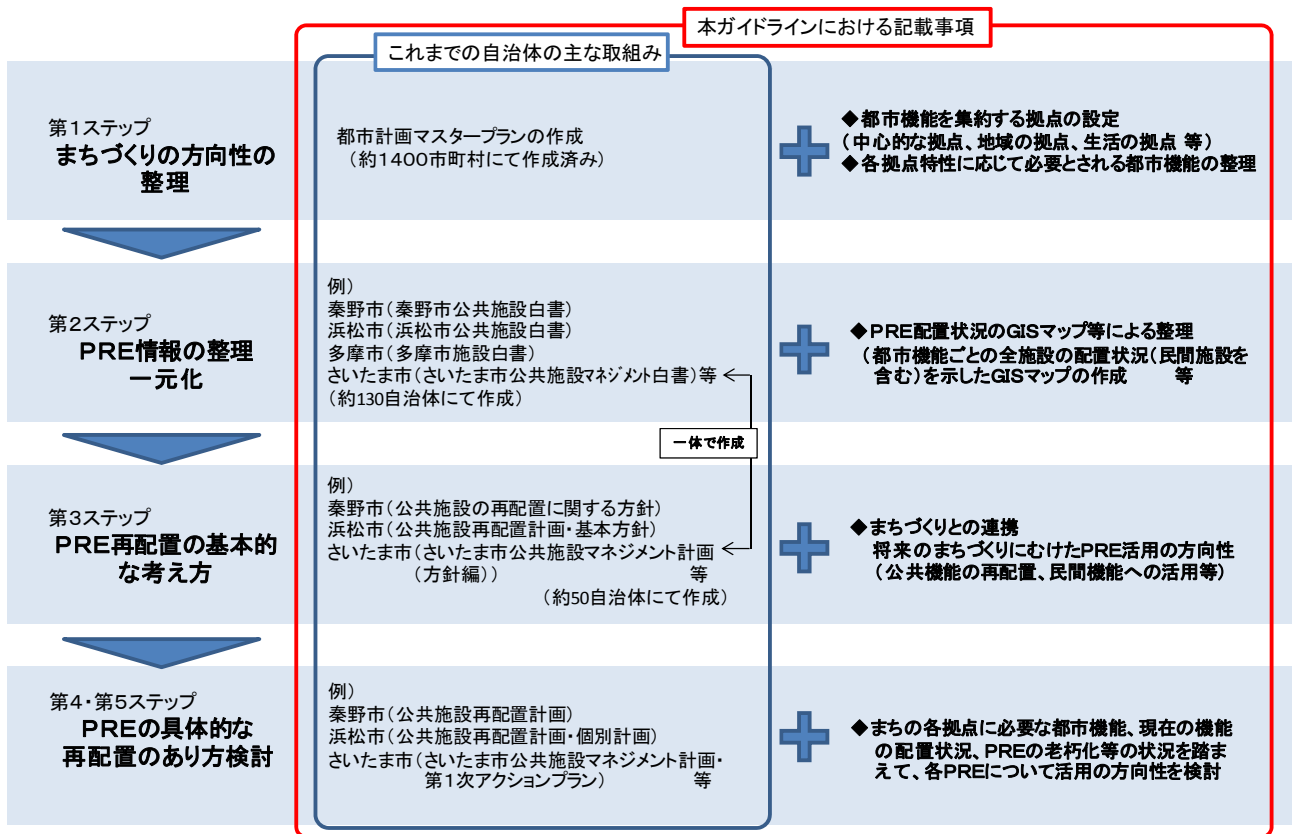
- ・ 将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置の推進
- ・ 公的不動産を活用した不足する民間機能の誘導

1-2 ガイドラインの概要

1. ガイドライン策定の目的

先進的な自治体では、全PRE情報を一元化・整理してまちの特性に応じた公共機能の再配置計画を作成したり、学校跡地等の公有地をまちに不足している介護施設等の民間機能の整備に活用する等、将来のまちのあり方を考えた取組みを行っています。

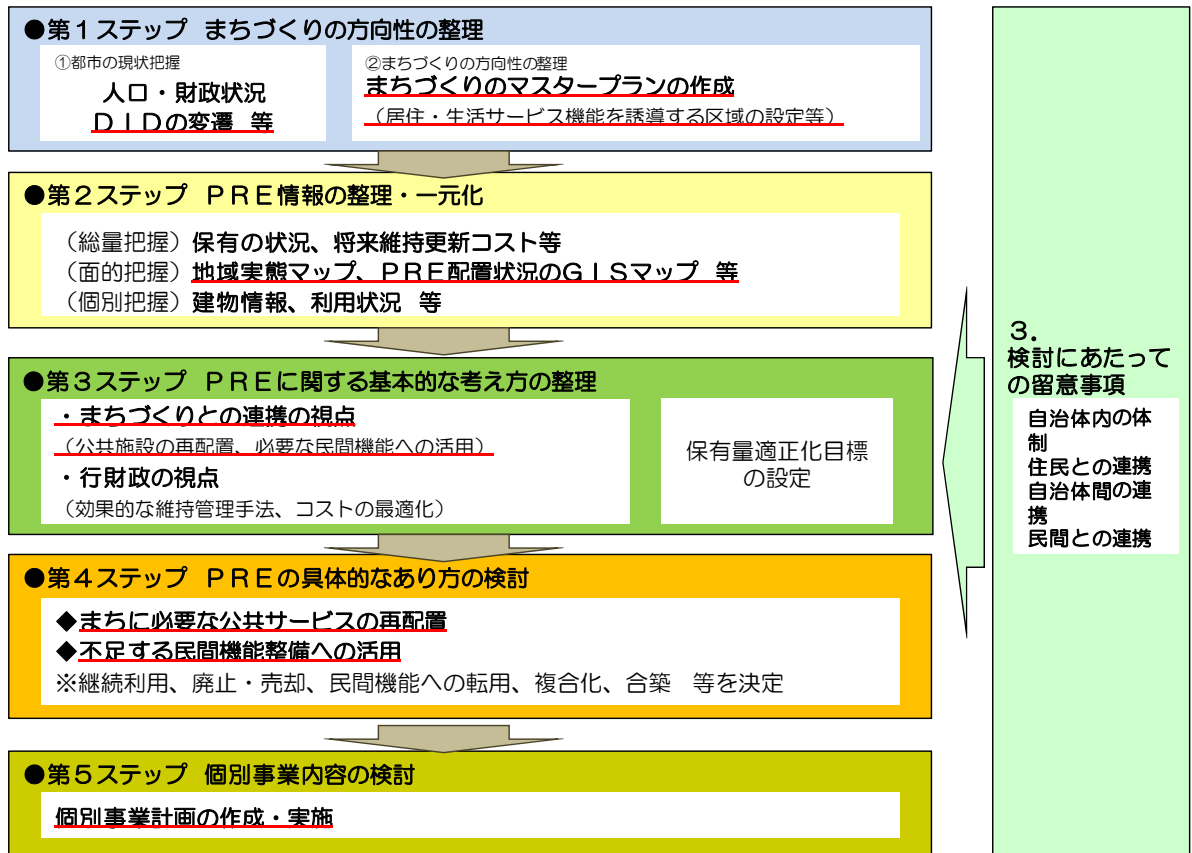
このような先進的な自治体による取組みを他自治体にも広めるため、本ガイドラインでは、PREをまちづくりに有効活用するために検討すべき項目を示しています。下記に、本ガイドラインの検討フローとこれまでの自治体の主な取組みとの関係およびまちづくりの観点から特に検討すべき項目として本ガイドラインに記載した事項の概要を示します。



2. ガイドライン活用にあたっての考え方

(1) ガイドラインの概要

本ガイドラインに示す各ステップにおける検討内容を下記に示します。



※下線はまちづくりの視点から実施するもの

※まちづくりのマスタープランには第3ステップの内容を記載することも考えられる

(2) 想定されるガイドラインの活用方法

- ・PREを活用した事業計画の作成にあたっては、まちづくりの方向性等を踏まえた検討が必要であり、第1ステップから第5ステップの順に全ての項目について検討することが望まれます。
- ・本ガイドラインには検討が望まれる項目を幅広く記載しているため、作成主体の実態にあわせて、適宜、検討項目等を取捨選択して活用して下さい。また、既にPREに関する検討を行っている自治体は、ガイドラインの途中から検討を行うことも可能です。

(例)

- ・これからPREに関する検討を開始する自治体
→第1ステップから検討
- ・既に公共施設白書を作成している自治体
→第1ステップ、第2ステップに記載のある未検討項目について補足検討を行い、第3ステップから検討
- ・PRE再配置の基本方針等を作成している自治体
→第1ステップ～第3ステップに記載のある未検討項目について補足検討を行い、第4ステップから検討

- ・個別のPREについて活用方法を検討する際は、対象とするPREを含むエリアについてのみ検討することも可能です。

(3) 「公共施設等総合管理計画」*との関係

「公共施設等総合管理計画」の策定又は見直しにあたり、本ガイドライン第1ステップ(2-1-1(2))、第2ステップ(2-2-1、2-2-3)の検討を行い、第3ステップ(2-3)に基づきPREに関する基本的な考え方を整理してとりまとめることもできます。

なお、公共施設等総合管理計画は主に財政負担軽減の観点で策定することが求められていますが、本ガイドラインを参考とすることで将来のまちのあり方を考慮した計画の策定が可能となります。

※公共施設等総合管理計画とは、自治体が所有する全ての公共施設等を対象に、地域の実情に応じて総合的かつ計画的に管理する計画。計画に基づく公共施設等の除却について、地方債の特例措置を創設。

http://www.soumu.go.jp/main_content/000270732.pdf (総務省)

(4) その他

- ・本ガイドラインには、PRE情報の整理からまちづくりのマスタープラン作成まで幅広い内容となっているため、庁内各部署(まちづくり部門、企画・管財部門、施設所管部門等)で広く連携し、専門に応じて検討を行って下さい。

