

コンパクトシティ政策について

- (1) 背景
- (2) 立地適正化計画制度
- (3) 都市のスポンジ化対策(H30年度都市再生特別措置法等の改正)
- (4) 郊外部のスプロール開発
- (5) 誘導区域内における取組等
- (6) 非集約エリア(市街化区域内の居住誘導区域外)における取組等
- (7) その他(広域連携について)

(1) 背景

(2) 立地適正化計画制度

(3) 都市のスポンジ化対策(H30年度都市再生特別措置法等の改正)

(4) 郊外部のスプロール開発

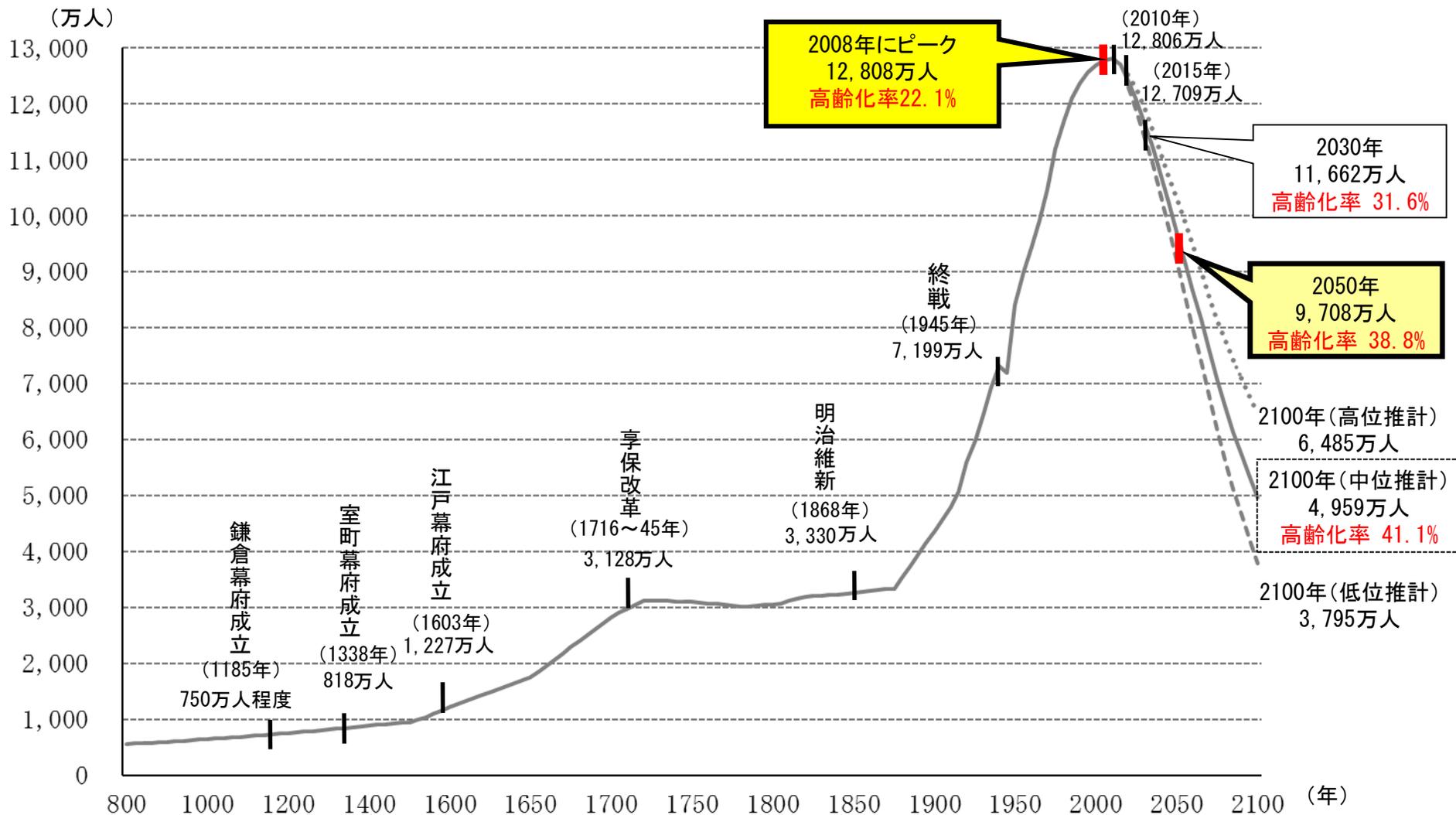
(5) 誘導区域内における取組等

(6) 非集約エリア(市街化区域内の居住誘導区域外)における取組等

(7) その他(広域連携について)

総人口の長期的推移と将来推計

- 日本の総人口は、今後100年間で約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。

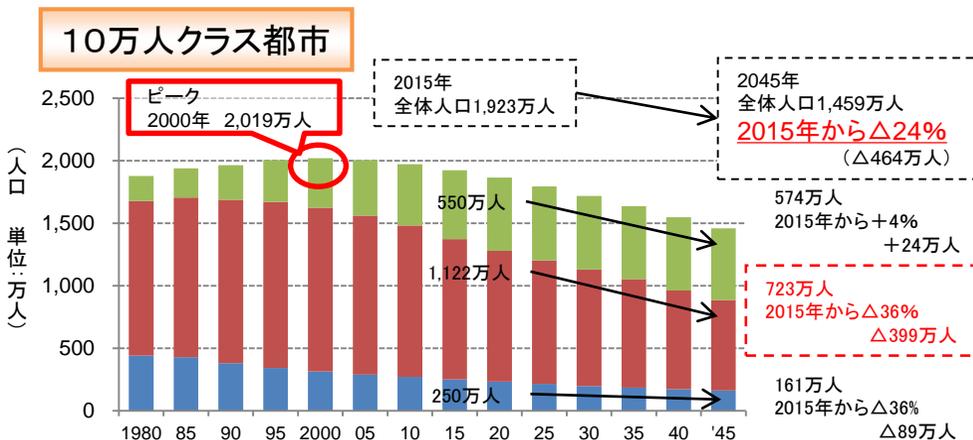
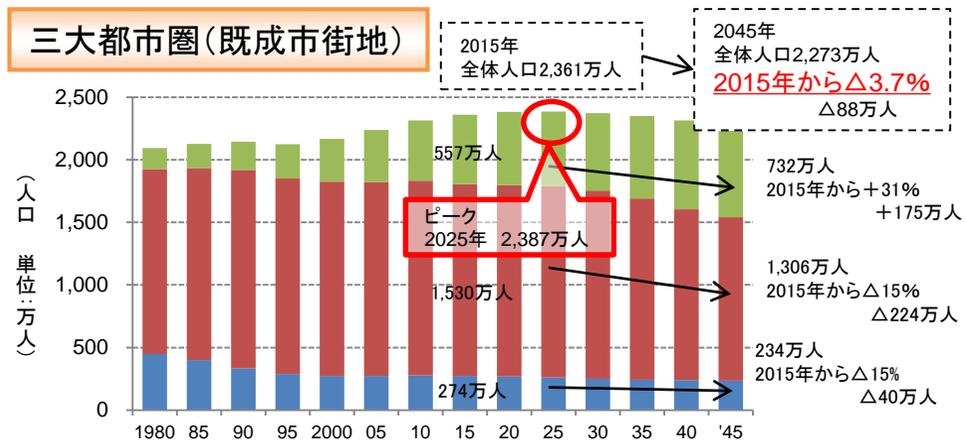
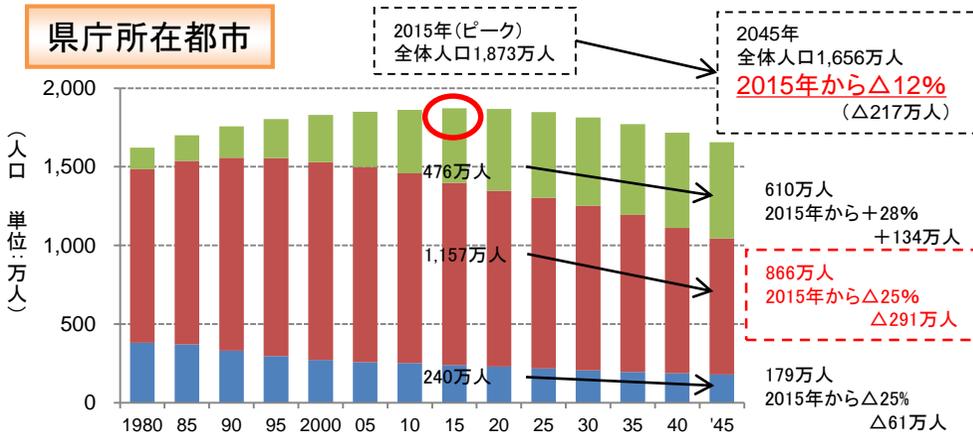
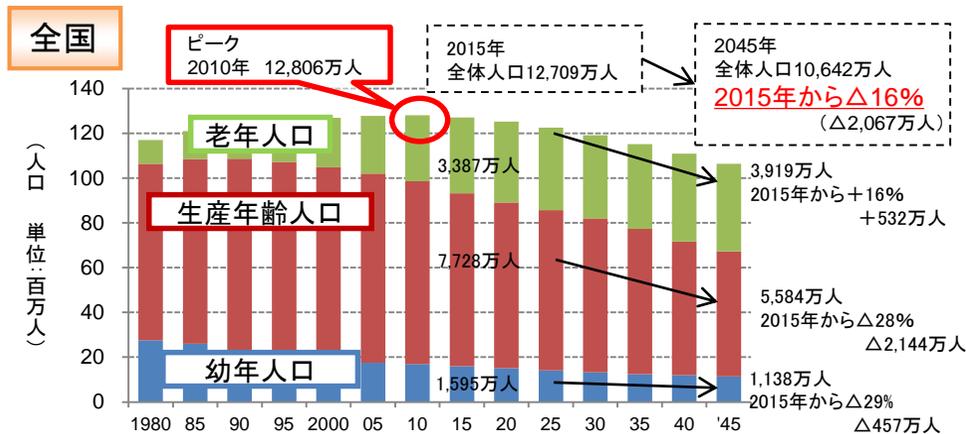


（出典）国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」（1974年）。

（注）ただし、1920年からは、総務省「国勢調査報告」、「人口推計年報」、「平成17年及び22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24年1月推計）」により追加。

都市規模別の人口動向

- 地方都市では三大都市圏よりも早く人口減少が始まっており、今後、更なる人口の減少が見込まれる。
- 特に、老年人口が増大するのに対し、生産年齢人口は大幅に減少すると見込まれ、地域の活力の低下が懸念される。



※ 「三大都市圏(既成市街地)」=首都圏・近畿圏・中京圏の既成市街地。
「県庁所在都市」=三大都市圏を除く、道県庁を有する市。
「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30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。

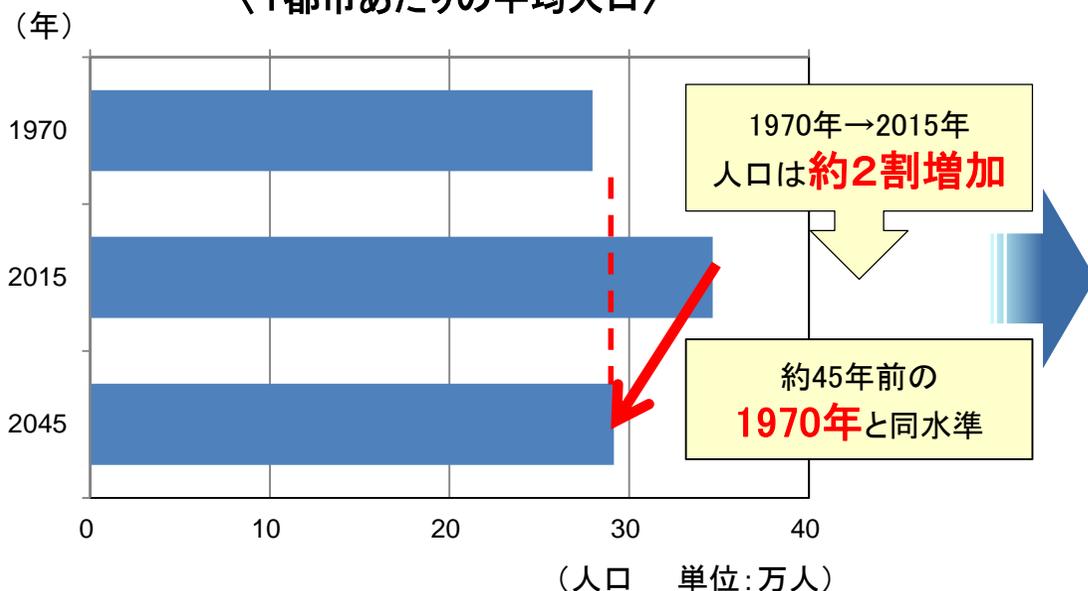
地方都市の現状と課題

- 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)

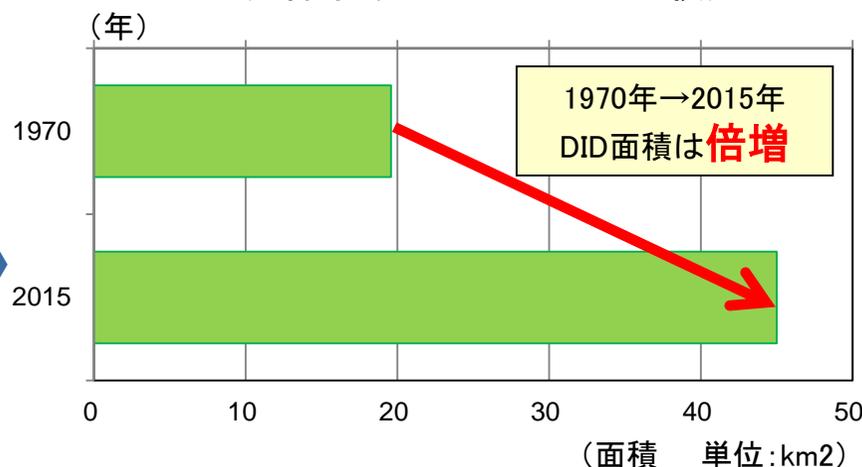
〈1都市あたりの平均人口〉



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)

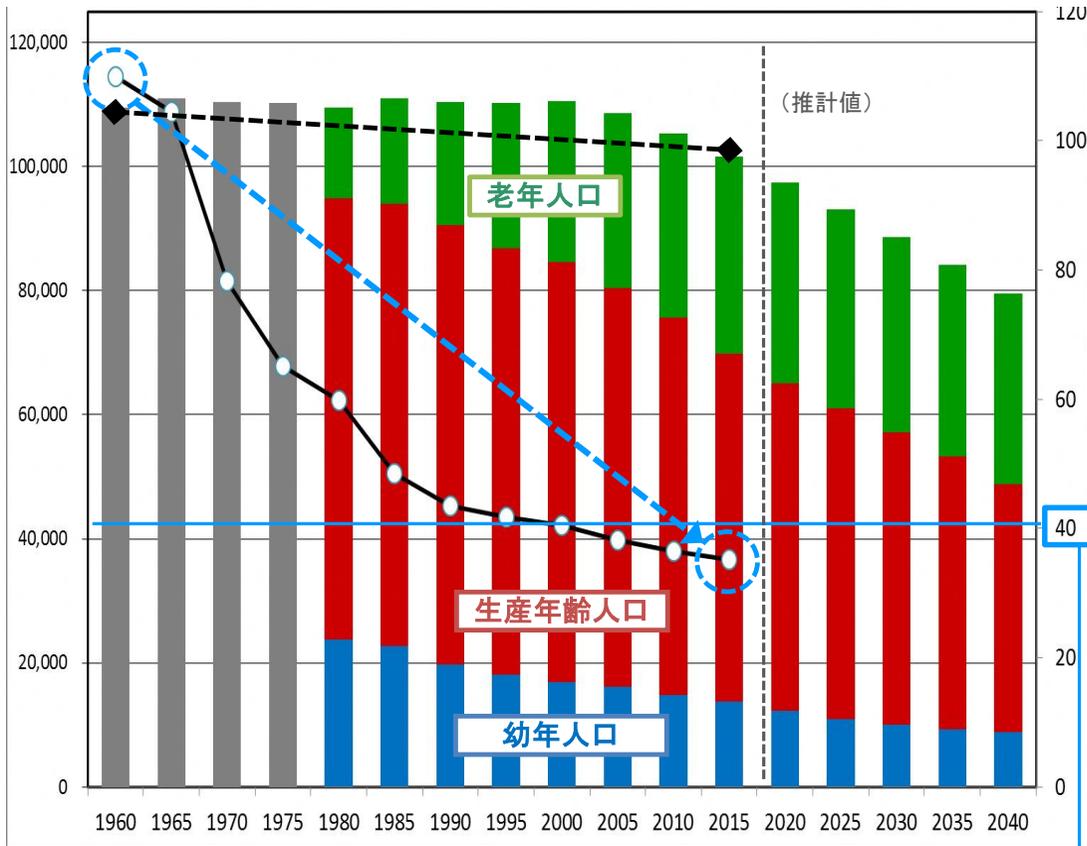
〈1都市あたりの平均DID面積〉



出典:国勢調査
国立社会保障・人口問題研究所(平成30年3月推計)

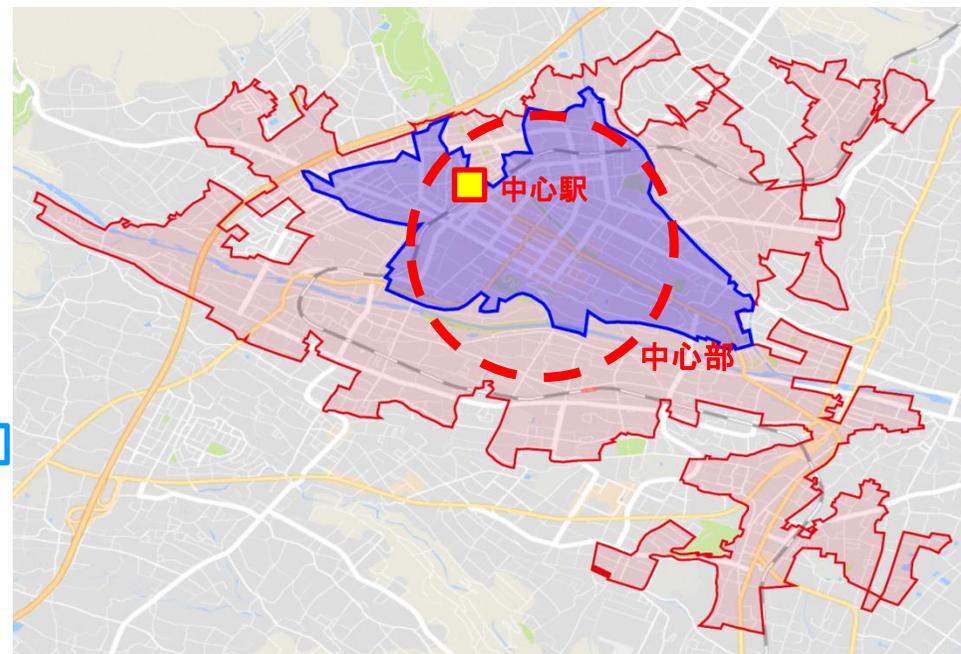
(参考) 地方都市の人口動態と市街地～ A市(人口約10万人) ～

人口及び人口集中地区の人口密度の動向



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

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

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、縮退均衡を目指すものではなく、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、
 - ・ 生活サービス機能維持や住民の健康増進など、**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**(**地域の消費・投資の好循環の実現**)
 - ・ 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

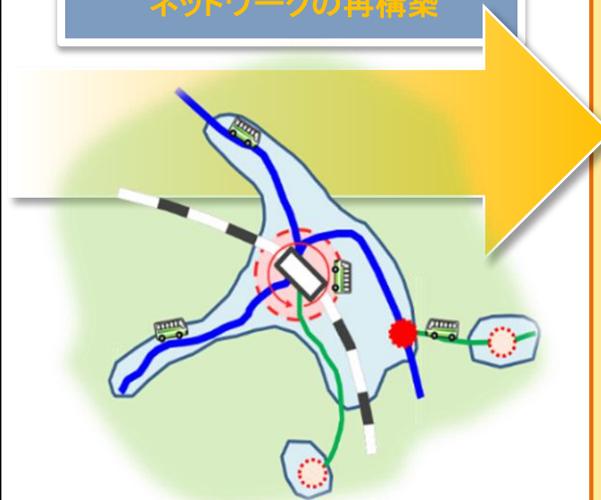
コンパクトシティ

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・アクセス確保などの利用環境の向上
 - 高齢者の外出機会の増加、住民の健康増進
- ➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活・活躍できる都市環境

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
- ➡ 地域内での消費・投資の好循環の実現

行政コストの削減等

- 行政サービス、インフラの維持管理の効率化
 - 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

コンパクトシティ政策への転換

- 人口減少・高齢化の急速な進行に起因する様々な課題が顕在化。
- これに伴い、我が国の都市政策は、郊外部の開発圧力の規制的手法によるコントロールを基に、拡散した市街地をコンパクト化して都市の持続性を確保する「集約型都市構造化」の本格的展開に大きく転換。

▶ 1997 (H9) .6 「今後の都市政策のあり方について」

(都市計画中央審議会基本政策部会中間とりまとめ)

- 「都市化社会」から「都市型社会」へ移行
- 「都市の拡張への対応」から、都市の中へ目を向けた「都市の再構築」へ

- ✓ 人口減少を見据え、都市が拡大するという前提を見直し
- ✓ 都市の外側から内側へ目を向け始めた端緒

▶ 2003 (H15) .12 「都市再生ビジョン」(社会資本整備審議会答申)

- 「拡散型都市構造」から「集約・修復保全型都市構造」への転換
- 工場跡地やバブル期に生じた細分化された土地の利用密度の向上と都市機能の集積等により、市街地をコンパクトに

- ✓ 目前に迫った人口減少への対応が急務
- ✓ 都市政策の基本方向に「コンパクト」を本格的に位置付け

▶ 2006 (H18) .2 「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか(第一次答申)」

(社会資本整備審議会答申)

- 都市機能の拡散と中心市街地の空洞化
⇒ サービス提供効率の低下、自動車利用の加速、環境負荷の増大等
- 「集約型都市構造」の実現により、都市圏の持続的な発展を確保

まちづくり3法の見直し【H18】

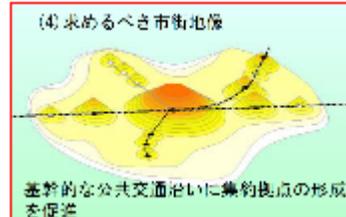
- ・大規模集客施設の立地制限
- ・病院等の公共公益施設の開発許可の対象化 等

▶ 2007 (H19) .7 「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか(第二次答申)」

(社会資本整備審議会答申)

- 集約型都市構造の実現に向けた戦略的取組
 - ▶ 多様な主体及び施策の連携による「総力戦」へ
 - ▶ 都市交通施策と市街地整備との連携
 - ▶ 集約型都市構造の実現に向けた公共交通の重要性

- ✓ 求めるべき市街地像として「集約型都市構造」のイメージが登場



▶ 2012 (H24) .9 「都市計画に関する諸制度の今後の展開について」

(都市計画制度小委員会中間とりまとめ)

- 東日本大震災を契機としたエネルギー需給の変化によるエネルギー制約等
⇒ 「集約型都市構造化」を通じた低炭素・循環型社会の構築が重要課題

都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)の制定【H24】

- ・都市のCO₂削減に向けた市町村の取組を支援

▶ 2013 (H25) .7 都市再構築戦略検討委員会中間とりまとめ

- 快適な暮らしと活力ある経済活動が行われるまちを実現するため、都市構造の再構築(リノベーション)が必要
 - ▶ 地方都市: 居住の集積(集住)と生活と経済を支える都市機能を再配置
 - ▶ 大都市: 高齢者が健康に暮らせるまちづくりと医療・福祉の効率的な提供

都市再生特別措置法の改正【H26】

- ・立地適正化計画制度の創設により、コンパクトシティを本格的に推進

コンパクトシティ化の効果①…生活サービスの維持

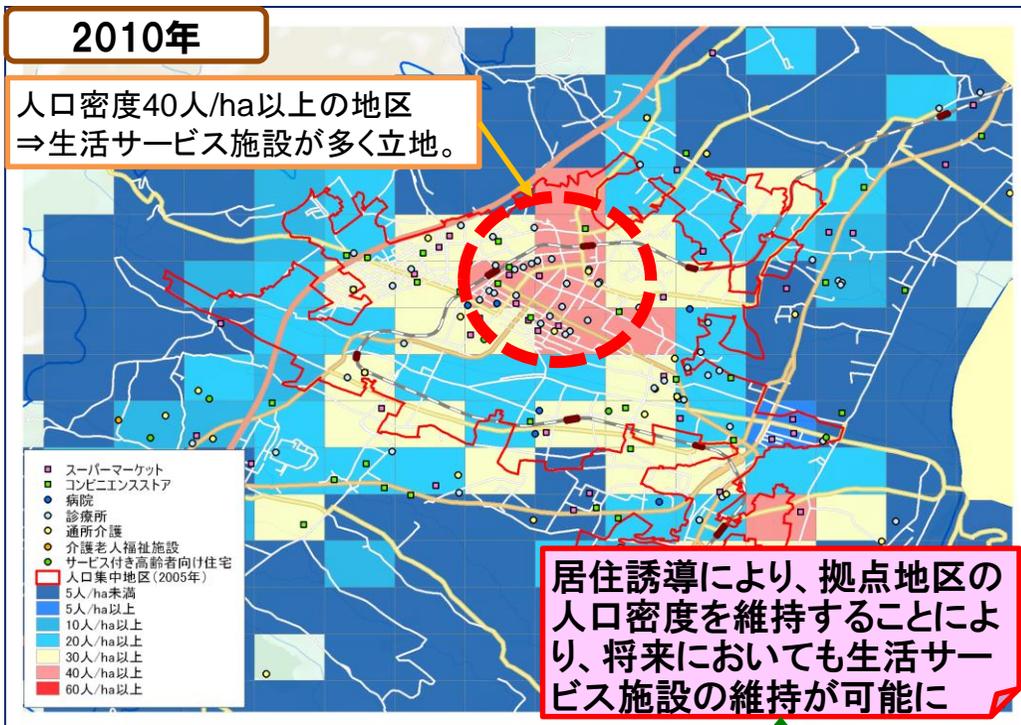
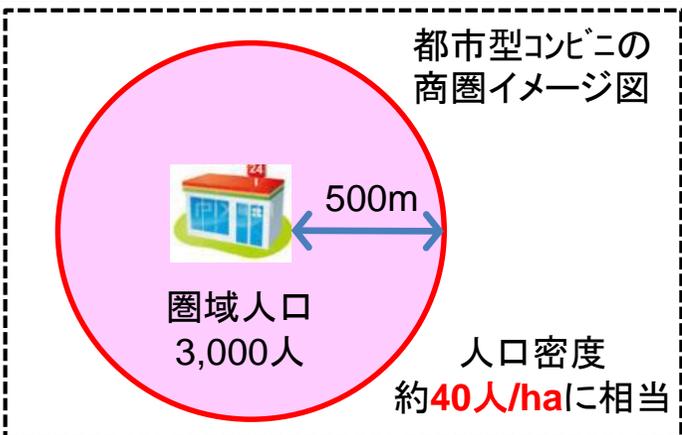
■医療、商業等の生活サービス施設や公共交通の維持には、一定の人口集積が不可欠。

■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。

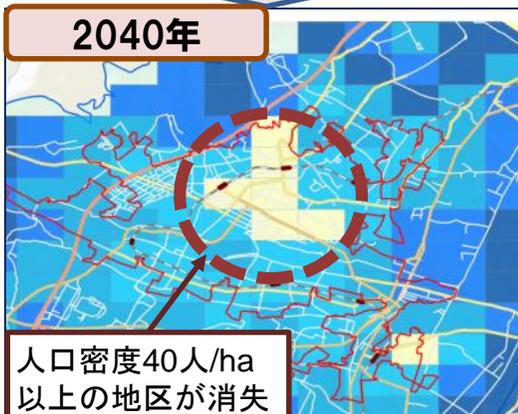
⇒コンパクトシティ化により、居住を公共交通沿線や日常生活の拠点に緩やかに誘導し、人口集積を維持・増加させ居住と生活サービス施設との距離を短縮することにより、生活サービス施設の立地と経営を支え、市民の生活利便性を維持。

例えば都市型コンビニエンスストアの場合、
商圏距離：500m 商圏人口：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)「すぐ応用できる商圏と売上高予測」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

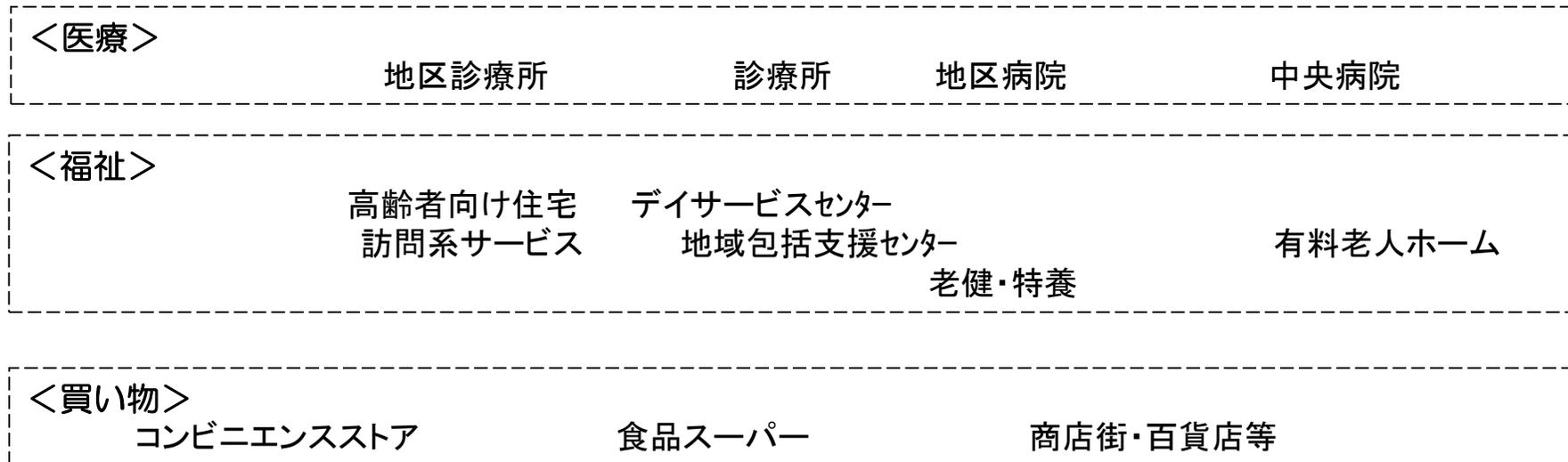


施設の立地を支える商圏人口等が大きく減少し、全市的に生活サービス施設の存続が困難に

(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



※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：3000人～4000人、流動客

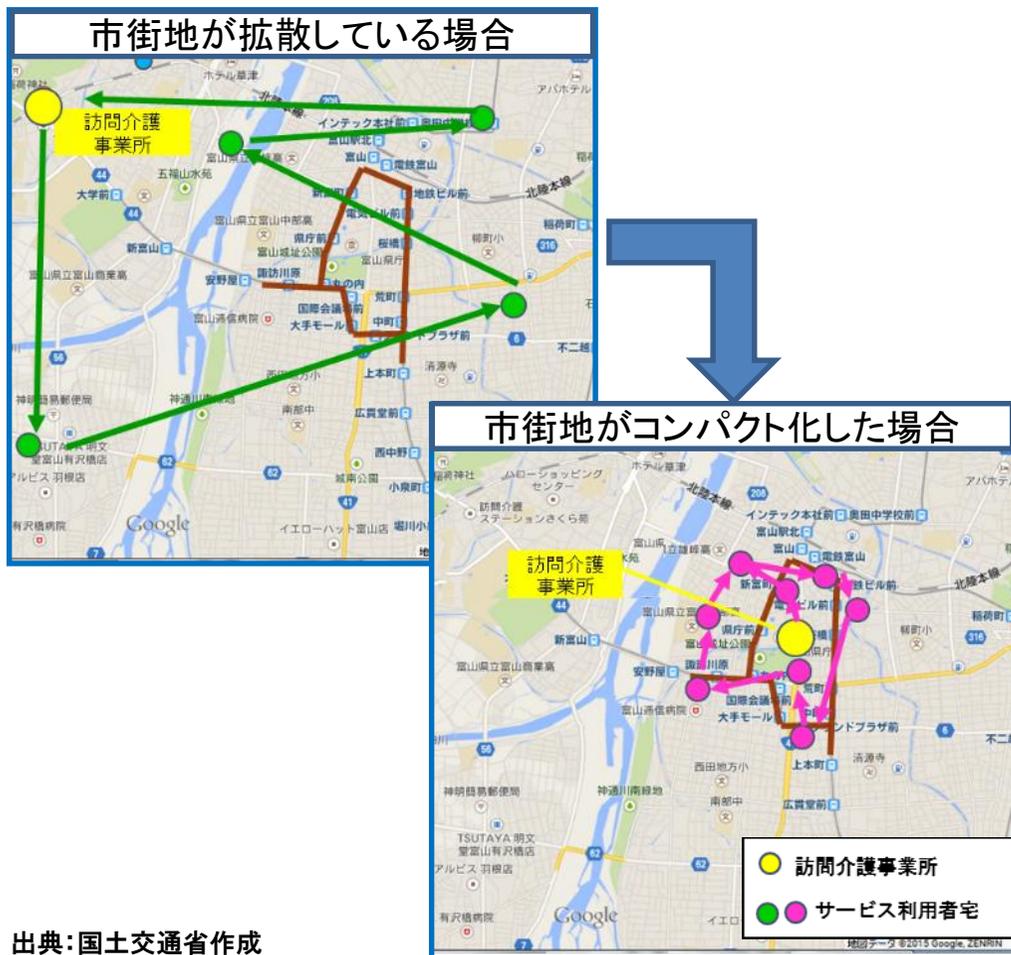
*食品スーパー（2,000～3,000㎡規模） ⇒周辺人口1～3万人

*ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模） ⇒周辺人口1～3万人

コンパクトシティ化の効果②…サービス産業の生産性の向上(訪問介護)

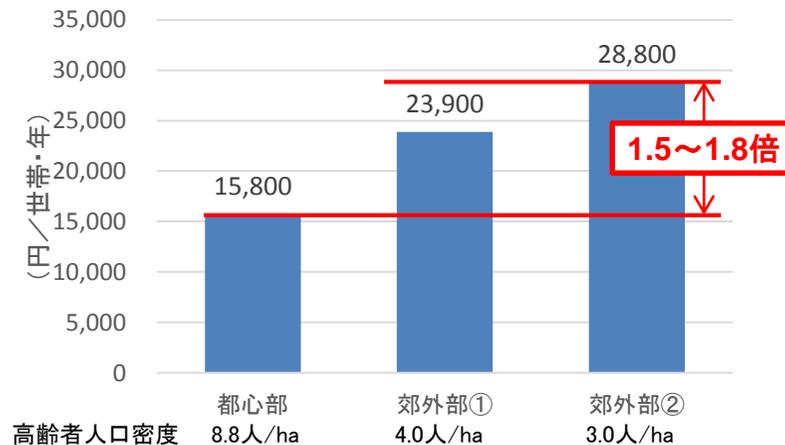
- 訪問介護は、移動に時間とコストを要するため、生産性が低く、収益率も低いとされている。
 - コンパクトシティ化により、まちなかへの人口の集積と介護事業所の立地が進むことで、時間あたりのサービス提供件数が増加するとともに、移動に伴うコストが減少。
- ⇒訪問介護におけるサービス提供の効率性が上昇し、事業者の生産性が向上

<訪問介護の生産性の向上イメージ>



高齢者人口密度とホームヘルパーの年間移動費用 (円/派遣世帯あたり(年間))

- 富山市では、市の社会福祉協議会が運営する訪問介護施設について、平成15年5月から7月の実績をもとにヘルパー派遣にかかる年間移動費用を推計。
- 派遣先の人口密度が高いほど移動費用が軽減する傾向にあり、都心部の施設と郊外部の施設との差は**1.5~1.8倍**。

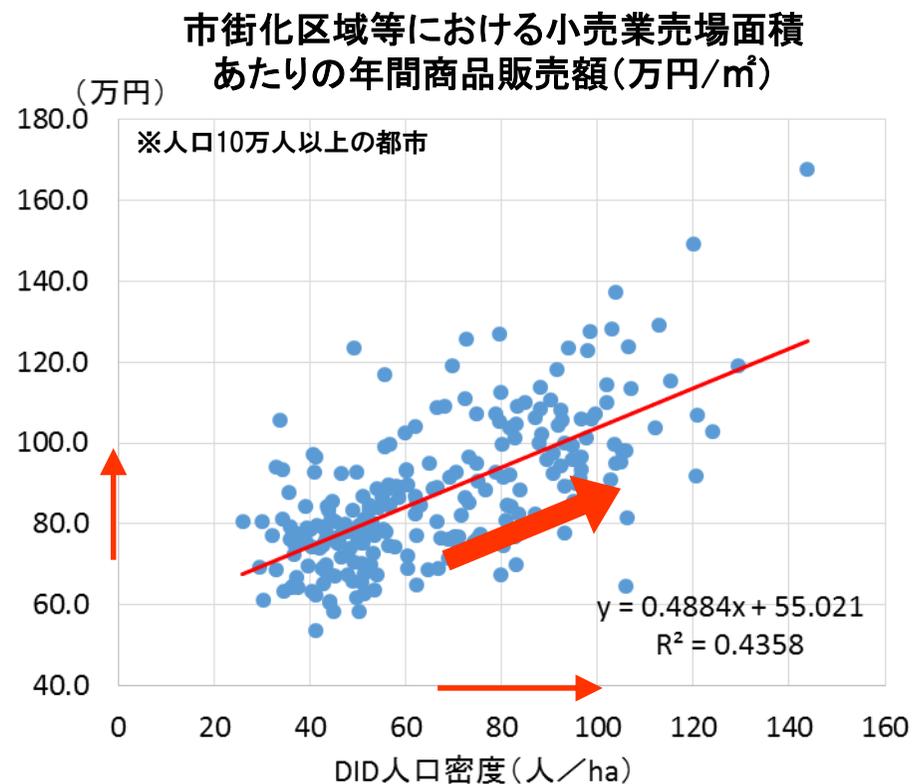
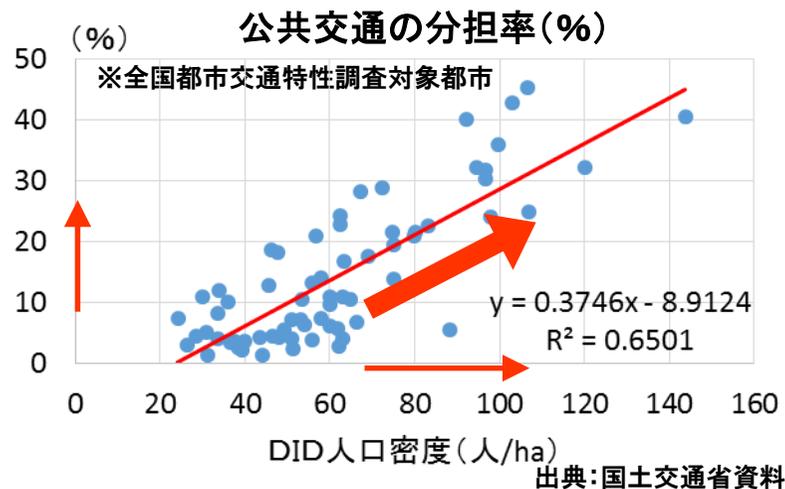


コンパクトシティ化の効果③…サービス産業の生産性の向上(小売商業)

○ 市街地の集約化に伴い、買い物等でまちなかに集まる人口が増大するとともに、徒歩や公共交通を利用する市民も増大。

⇒ より多くの人により長い時間まちなかに滞在し、市民の消費活動が拡大。

⇒ 床面積あたりの販売効率が向上



富山市中心市街地を訪問する市民の状況(休日)

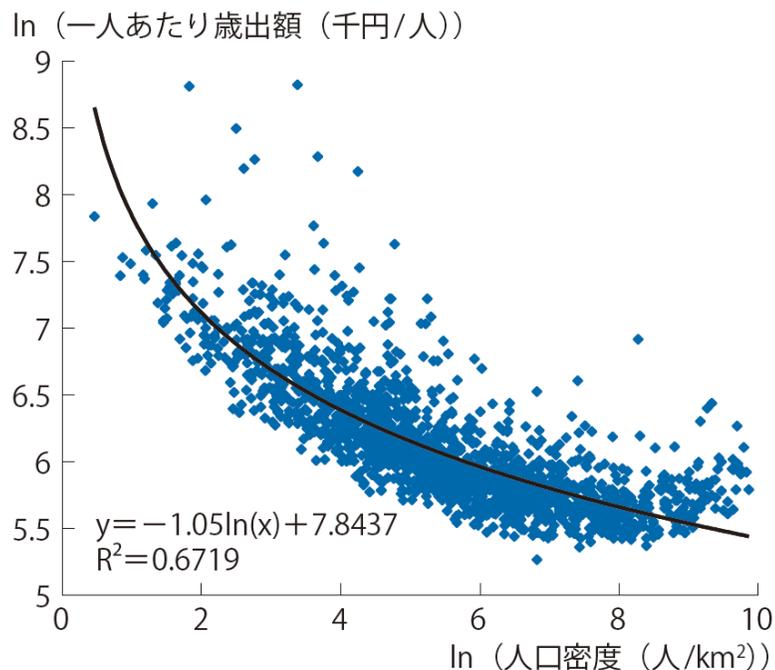
	自動車	市内電車 環状線
中心市街地での平均滞在時間(分/日)	113分	128分
来街時に2店舗以上立ち寄る人の割合	30%	47%
中心市街地での平均消費金額(円/日・人)	9,207円	12,102円

出典:富山市資料を基に国土交通省作成

コンパクトシティ化の効果④…行政コストの縮減と固定資産税の維持

行政コストの削減効果

◎市街地が集約化するほど、公共施設やインフラの維持・管理業務やゴミ収集等の行政サービスが効率化。
⇒コンパクトシティ化により、行政サービスの効率化が図られ、市民一人あたりの行政経費が縮減。

人口密度と
1人当たり財政支出(普通会計歳出額)との関係

(注) 行政コストは、総務省「市町村別決算状況調」をもとに、2006年度から2008年度の3年間の平均値を算出したもの。

資料) 国土交通省「国土の長期展望とりまとめ」

出典:H26国土交通白書

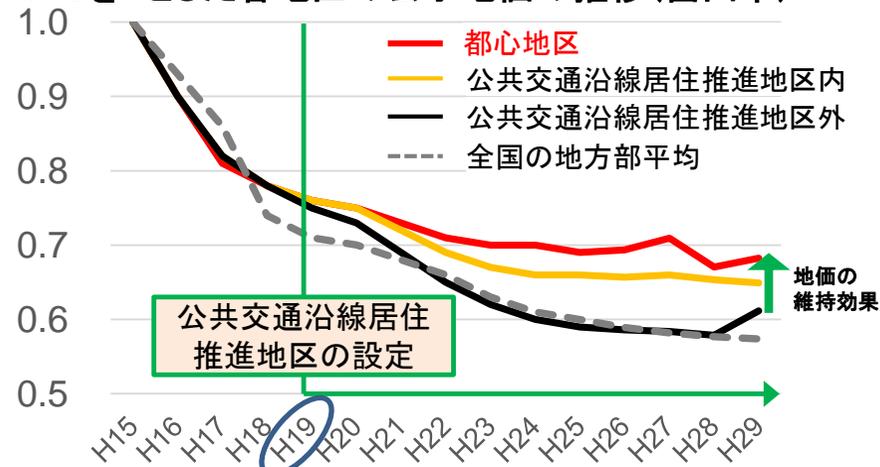
地価の維持効果(固定資産税確保効果)

◎固定資産税の多くは”まちなか”から徴収。他方、これまでは、”まちなか”も郊外と同様に地価が下落。
⇒コンパクトシティ化により、“まちなか”の土地利用が増進し、地価が維持され固定資産税収が確保。

【地価の維持効果の例(富山市)】

公共交通沿線居住推進地区外と比較して
中心市街地で10~20%程度の地価の維持効果

H15を1とした各地区の公示地価の推移(富山市)



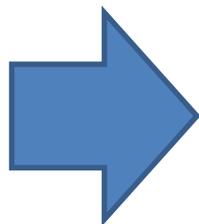
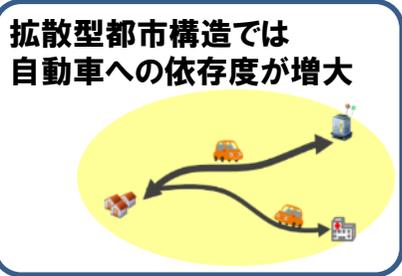
固定資産税と都市計画税の地区別徴収額(H30当初)

地区類型	面積比	税収比
市街化区域	5.8%	75.2%
うち都心地区	0.4%	22.4%
上記以外	94.2%	24.8%

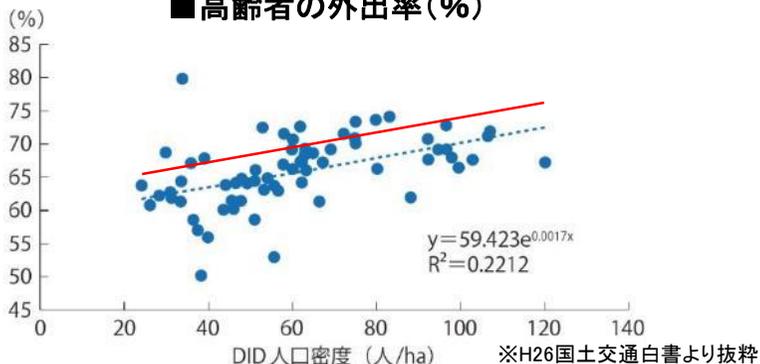
出典:富山市資料をもとに国土交通省作成

コンパクトシティ化の効果⑤…健康の増進

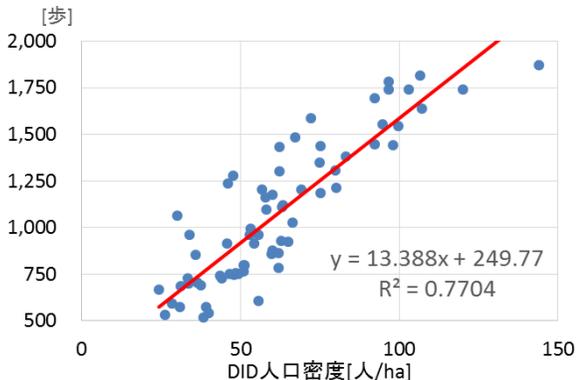
○都市が集約化され、居住地と拠点地区が近接するほど徒歩や公共交通を利用して日常生活を営む市民が増加。
⇒コンパクトシティ化により、高齢者の外出機会、市民の歩行量が増加し、健康な市民の増加や医療費の抑制が見込まれる。



■高齢者の外出率(%)

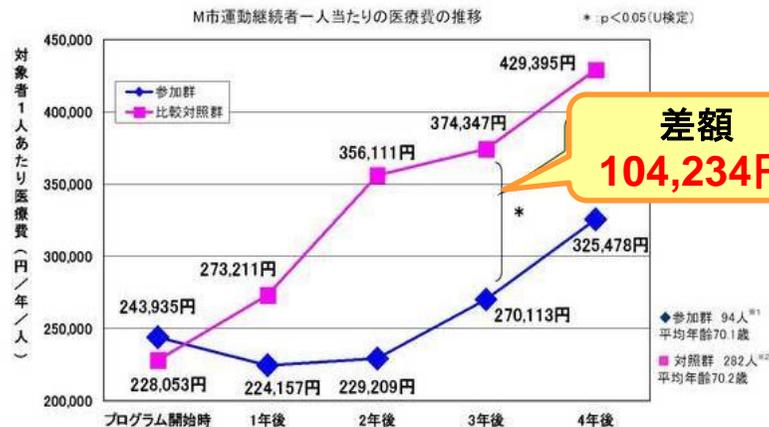


■移動行動における一日一人あたりの歩行量(歩/人・日)



■見附市運動経験者一人あたりの医療費の推移

□見附市で行われている大規模健康づくり事業では、**継続的に運動を実施する高齢者群は、実施しない群と比較して年間約10万円医療費が少ない**という結果。



※1 参加者228人中4か年継続で国民健康保険の被保険者であった者
※2 運動群と比較のために性別・生年および総医療費を合わせ、国民健康保険4か年継続加入者から50倍の人数を抽出

出典: H22全国都市交通特性調査データ、「健康増進のための歩行量実態調査とその行動群別特性分析への応用(筑波大学谷口教授ほか)」をもとに国土交通省作成
※H22全国都市交通特性調査対象都市のうちDIDを有する69都市の20歳以上の移動データをもとに分析

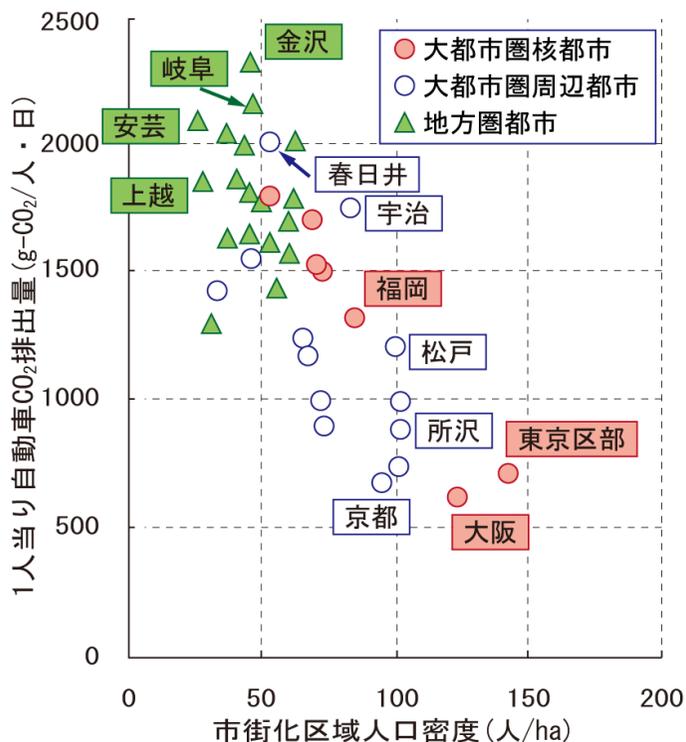
見附市運動継続者:(株)つくばウェルネスリサーチがサポートする見附市運動教室への継続参加者

出典: つくばウェルネスリサーチ、e-wellnessシステムによる医療費抑制効果

コンパクトシティ化の効果⑥…環境負荷の低減

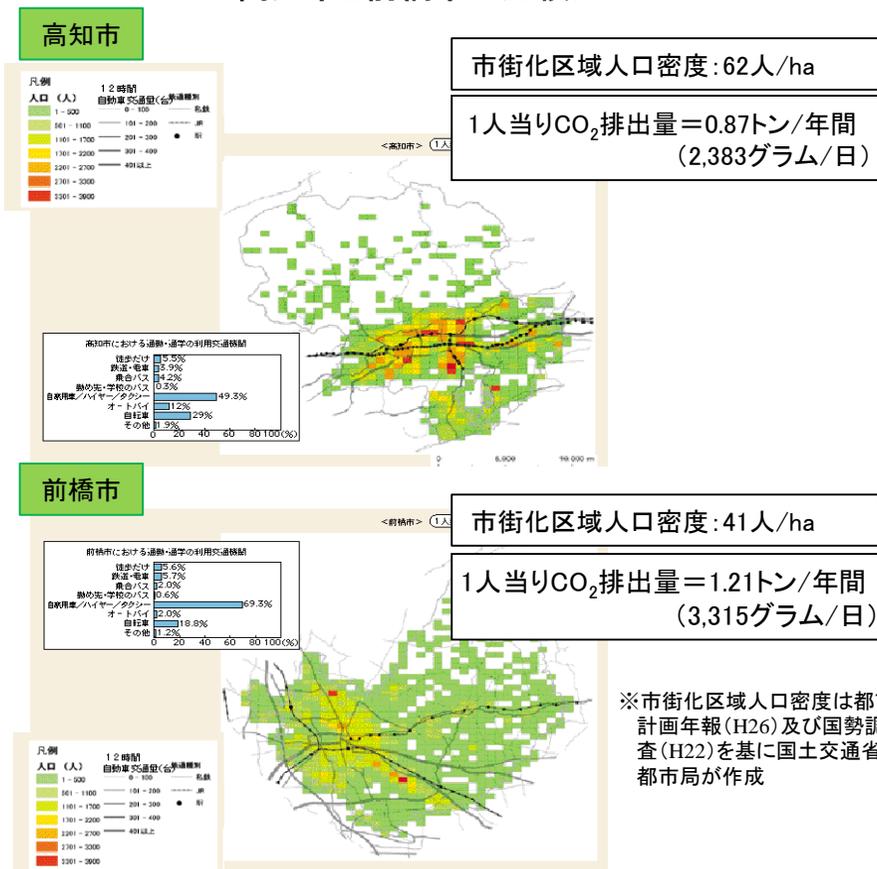
- 都市の人口密度が高いほど、自動車交通によるCO2排出量が少なくなる傾向が見られる。
- 人口・面積が同規模の高知市と前橋市を比較すると、都市構造にまとまりがあり、自動車交通への依存度が低い高知市の方がCO2排出量が少ない。

<都市の人口密度と自動車のCO2排出量>



出典：谷口守：都市構造から見た自動車CO₂排出量の時系列分析、都市計画論文集 No.43-3、2008年10月

<高知市と前橋市の比較>



※市街化区域人口密度は都市計画年報(H26)及び国勢調査(H22)を基に国土交通省都市局が作成

注：1人当たりCO₂は、運輸旅客部門のみ
 資料：総務省『平成12年度国勢調査地域メッシュ統計』、2005財団法人日本デジタル道路地図協会、国土地理院『数値地図25000(空間データ基盤)』より環境省作成
 出典：平成18年版環境白書より抜粋

政府の方針におけるコンパクト・プラス・ネットワークの位置付け

○ コンパクト・プラス・ネットワークは、経済成長、財政健全化、地方創生、社会資本整備の重点化など、**多様な重要政策課題への処方箋**として、**政府の各種方針に位置付け**られている。

『未来投資戦略2018』(成長戦略)

(平成30年6月15日閣議決定)

第2 具体的施策 I 「Society5.0」の実現に向けて今後取り組む重点分野と、変革の牽引力となる「フラッグシップ・プロジェクト」等

1. 次世代モビリティ・システムの構築

(3)新たに講ずべき具体的施策

…次世代モビリティサービスやICTなどの新技術・官民データを活用したコンパクト・プラス・ネットワークの取組を加速するとともに、これらの先進的技術をまちづくりに取り入れたモデル都市の構築に向けた検討を進める。

『経済財政運営と改革の基本方針2018』(骨太方針)

(平成30年6月15日閣議決定)

第2章 力強い経済成長の実現に向けた重点的な取組

2. 生産性革命の実現と拡大

(3)「Society5.0」の実現に向けて今後取り組む重点分野と、変革の牽引力となる「フラッグシップ・プロジェクト」

⑤「地域」「コミュニティ」「中小企業」関連プロジェクト

まちづくりと公共交通の連携を推進し、次世代モビリティサービスやICT等の新技術・官民データを活用した「コンパクト・プラス・ネットワーク」の取組などを加速する。

第3章 「経済・財政一体改革」の推進

4. 主要分野ごとの計画の基本方針と重要課題 (2)社会資本整備等 (コンパクト・プラス・ネットワークの推進)

…モデル都市の形成・横展開、府省庁横断的な支援の重点化、大幅に人口が減少する地方自治体への計画策定の働きかけ等を通じ、包括的に進める。

経済成長

経済・財政改革

地方創生

 健康長寿
社会の実現

コンパクトシティ + ネットワーク

国土づくり

『まち・ひと・しごと創生基本方針2018』

(平成30年6月15日閣議決定)

Ⅲ. 各分野の施策の推進

5. 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する

(3)コンパクト・プラス・ネットワークの本格的推進

立地適正化計画、地域公共交通網形成計画等に取り組む地方公共団体に対して、引き続き、関係省庁が連携したコンサルティングや支援施策の充実を行い、コンパクト・プラス・ネットワークの取組の裾野を拡大する。

『健康・医療戦略』

(平成26年7月22日閣議決定、平成29年2月17日一部変更)

2. 各論 (2)健康・医療に関する新産業創出及び国際展開の促進等に関する施策 4)その他健康長寿社会の形成に資する施策 …立地適正化計画や、…地域公共交通再編実施計画等を作成地方公共団体を総合的に支援するために設置した、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」の枠組みを通じ、医療、福祉等の都市機能の集約と公共交通沿線等への居住による歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを推進する…

『国土形成計画(全国計画)』(平成27年8月14日閣議決定)

第1節 対流の促進とコンパクト+ネットワークの構築/(3)コンパクトシティの形成

…都市機能を存続させるためには、その集約によってサービスの持続的な提供に必要な圏域人口を確保することが必要である。また、高密度に集約することによって新たな地域の魅力を創出するため、都市機能の集約等を進める都市のコンパクト化と、公共交通網の再構築を始めとするネットワークの構築による「コンパクトシティ」の形成を目指す。…コンパクトシティの形成を図るため、立地適正化計画制度の利用を促進…

社会資本整備

『第4次社会資本整備重点計画』

(平成27年9月18日閣議決定)

2. 機能性・生産性を高める戦略的インフラマネジメントの構築

③ 経済と財政双方の一体的な再生に資する社会資本整備への重点化

…人口減少に伴う地方の疲弊に対して、「コンパクト+ネットワーク」を基本とした持続可能な地域構造を構築するための社会資本整備は、地域の生活の質の向上をもたらすとともに、…サービスの生産性を向上させ、地域経済の好循環を生み出す投資となる。…

(1) 背景

(2) 立地適正化計画制度

(3) 都市のスポンジ化対策(H30年度都市再生特別措置法等の改正)

(4) 郊外部のスプロール開発

(5) 誘導区域内における取組等

(6) 非集約エリア(市街化区域内の居住誘導区域外)における取組等

(7) その他(広域連携について)

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
- 誘導したい機能の区域内での休廃止について届出、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



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

(1) 計画作成費等補助

(コンパクトシティ形成支援事業)

- ・立地適正化計画の作成、地域住民等の合意形成に必要な専門家派遣等の費用を補助
- ・居住誘導区域外から都市機能誘導区域内に一定の誘導施設が移転する際の当該施設の除却、跡地整備を補助

(補助率: 国1/3~1/2)

(2) 誘導施設の整備に対する補助・金融・税制支援

① 補助 (都市機能立地支援事業、社会資本整備総合交付金)

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、子育て支援)の整備に対する補助(補助率: 国1/3~1/2)

※三大都市圏の政令市、特別区においては高齢者交流施設

※市町村が公的不動産の賃貸料減免等をした場合、国から民間事業者への直接支援も可能

② 金融 (民間都市開発推進機構)

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設の整備に対する出資等

③ 税制

- ・都市機能誘導区域の外から内への誘導施設移転に係る事業用資産の買換え特例
- ・誘導施設用地を提供した者に対する所得税等の軽減
- ・都市機能と併せて整備される都市利便施設等に係る固定資産税の軽減等

(3) 公共交通ネットワークの整備に対する補助

(社会資本整備総合交付金)

- ・生活に必要な機能へのアクセスや立地誘導を支える公共交通施設(LRT、駅前広場、バス乗換えターミナル・待合所等)に対する補助

(補助率: 国1/3~1/2)

(4) 誘導施設の整備に対する容積率の特例

- ・都市計画(特定用途誘導地区)に誘導施設として一定の用途を定めた場合、その用途に限定して容積率を緩和できる

[例: 誘導施設として病院を定めた場合]



老朽化した病院

エリアを指定

エリアを指定して、病院用途に限定して容積率を緩和

※複合施設とすることも可能

[例: 容積率200%のところを病院に限定して400%に]

老朽化した病院を建て替え



コンパクトシティ形成支援事業(集約都市形成支援事業)

コンパクトなまちづくりを推進するため、立地適正化計画等の計画策定や、医療、福祉施設等の集約地域への移転促進、移転跡地の都市的土地利用からの転換等に対する支援を行う。

■ 計画策定の支援

対象計画：①立地適正化計画
②PRE活用計画
③広域的な立地適正化の方針
④低炭素まちづくり計画

補助対象者(直接補助:1/2)

- 地方公共団体(①~④)
- PRE活用協議会(②のみ)
- 鉄道沿線まちづくり協議会(③のみ)

■ コーディネート支援

専門家の派遣等を通じて以下の取組を支援

- 計画策定に向けた合意形成
- 計画に基づく各種施策の推進のための合意形成

補助対象者(直接補助:1/2)

- 地方公共団体
- 民間事業者等

補助対象者(間接補助:1/3)

- 民間事業者等

■ 誘導施設等の移転促進の支援

誘導施設等の跡地の除却処分・緑地等整備の支援
- 医療施設、社会福祉施設等(延床面積1,000㎡以上)
- 商業施設(上記と一体的に立地するもの)

補助対象者(直接補助:1/2)

- 地方公共団体
- 民間事業者等

補助対象者(間接補助:1/3)

- 民間事業者等

■ 建築物跡地等の適正管理支援

立地適正化計画に跡地等管理区域として位置付けられた区域等における建築物跡地等の適正管理を支援
- 跡地等の適正管理に係る方策を検討するための調査
- 跡地等管理協定を締結した建築物跡地等の管理のための専門家派遣及び管理上必要な敷地整備

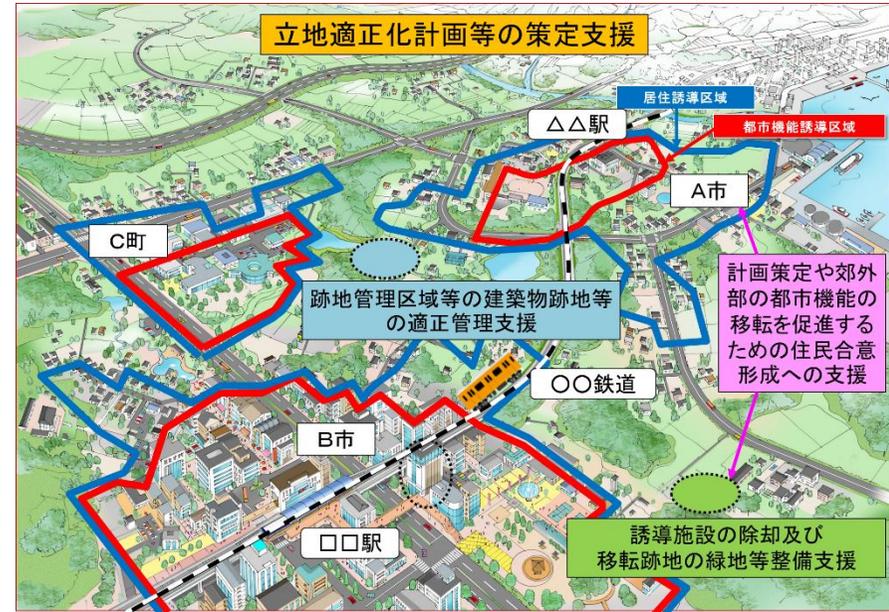
補助対象者(直接補助:1/2)

- 地方公共団体
- 民間事業者等

補助対象者(間接補助:1/3)

- 民間事業者等

コンパクトシティ形成支援事業の概要



平成30年度 追加事項

- 「立地適正化計画」の策定の支援対象の要件に、「地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に基づく地域公共交通網形成計画の作成を検討すること」及び「定量的な目標値として人口密度等に関する目標値及び公共交通利用者数等に関する目標値を記載すること」を追加する。

必要な都市機能を誘導するための都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画を作成

都市再構築戦略事業

○事業の特徴

- ・生活に必要な都市機能(医療・社会福祉・教育文化)を都市機能誘導区域内へ誘導するため、社会資本整備総合交付金により整備を支援。
- ・交付率をかさ上げして支援。(交付率40%→50%)^{※注}
- ・民間事業者が事業主体で間接交付を行う場合、「①低・未利用地の活用」「②複数の敷地の集約・整序」「③既存ストックの活用」「④都市機能の複合整備」を行う事業については、交付対象事業費のかさ上げを行い、民間負担を軽減。

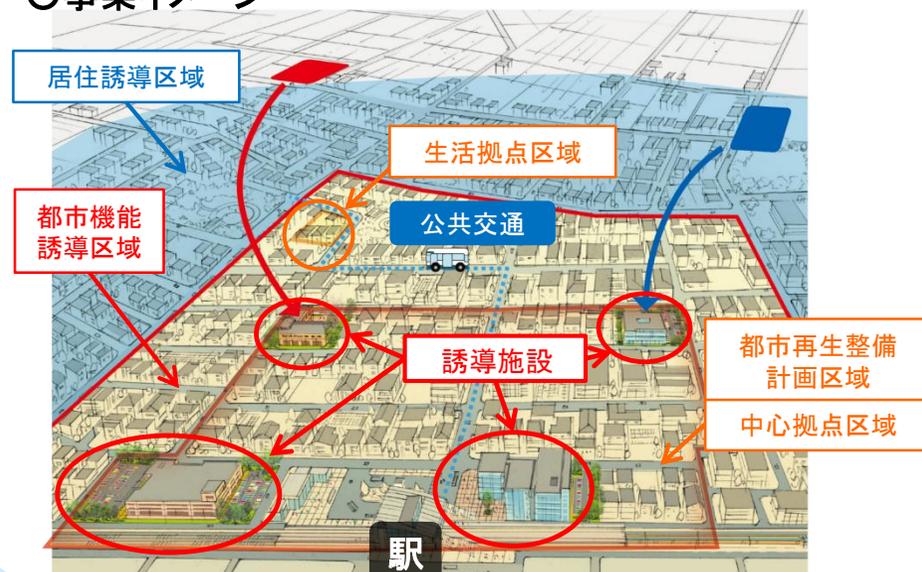
※ 都市機能誘導区域の面積の市街化区域等の面積に占める割合が50%以上の場合は、交付率を50%から45%とする。(経過措置あり)

○事業の構成

- (1) 中心拠点区域内における誘導施設の整備事業。
(中心拠点誘導施設: 医療施設、社会福祉施設、教育文化施設)
- (2) 生活拠点区域内における誘導施設の整備事業。
- (3) 中心拠点区域内又は生活拠点区域内において、事業を推進するため(1)又は(2)の事業と一体的に実施する都市再生整備計画事業のその他の交付対象事業。
(道路、公園、地域交流センター等)

※誘導施設の交付対象事業費の上限は原則21億円

○事業イメージ



目的： 人口減少、少子超高齢化への備えが必要となり、また、中心市街地の衰退、都市の維持コストの増大、など都市構造に関する課題認識が高まっている。そこで、モータリゼーションの進展に併せて、市街地が全面的に広がる拡散型都市構造を見直し、環境負荷低減型のコンパクトシティへの展開を図る。

○ 徒歩、自転車、自動車、公共交通など多様なモードの連携が図られた、自由通路、地下街、駐車場等の公共的空間や公共交通などからなる都市の交通システムを明確な政策目的の下、都市・地域総合交通戦略等に基づき、パッケージ施策として総合的に支援

○ 補助対象者：地方公共団体 等

○ 補助率：1/3（立地適正化計画に位置付けられた事業1/2）



路面電車・バス等の公共交通の施設(車両を除く)



自由通路



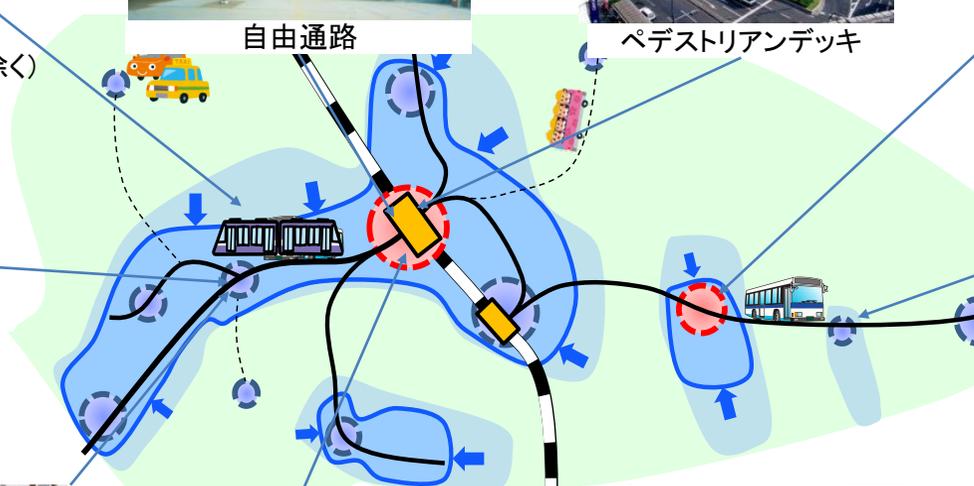
ペDESTリアンデッキ



自転車駐車場



交通結節点整備



駐車場(P&R等)



バリアフリー交通施設



荷捌き駐車場



民間施設と一体となった待合所



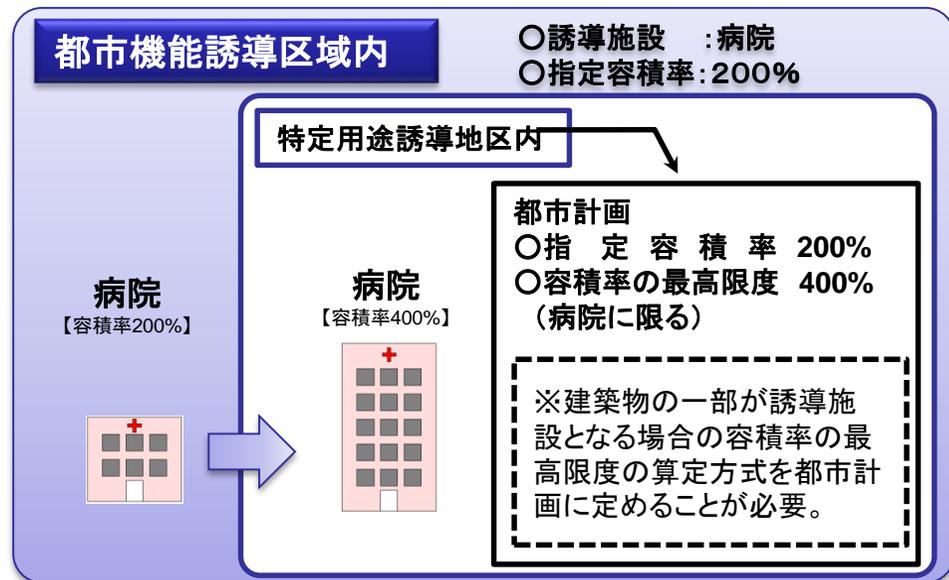
交通まちづくり活動の推進

特定用途誘導地区

- 都市機能誘導区域内で、都市計画に、特定用途誘導地区(§ 109)を定めることにより、**誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和**。
- 例えば、老朽化した医療施設等の**建替え、増築や新築**を促すための活用が想定される。

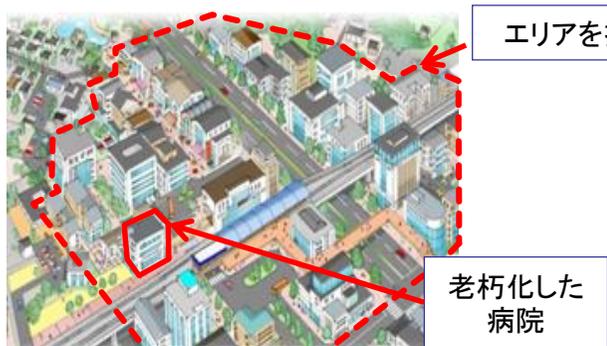
特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

- その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
 - 用途地域による指定容積率にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用
- 建築物等の誘導すべき用途
 - 市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和
- 建築物の高さの最高限度 (市街地の環境を確保するために必要な場合のみ)
 - 地区内のすべての建築物について、高さ制限を適用



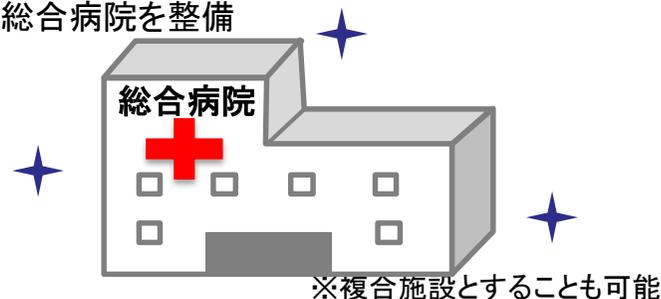
容積率規制や用途規制の緩和

[例: 誘導施設として病院を定めた場合]



エリアを指定して、病院用途に限定して容積率を緩和

[例: 容積率200%のところを病院に限定して400%に] 容積率緩和により、近接地において、床面積を増大して、総合病院を整備



立地適正化計画の作成状況

○440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12月31日時点)

○このうち、186都市が平成30年12月31日までに計画を作成・公表。

※平成30年12月31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: 154都市)、都市機能誘導区域のみ設定した市町村 (青字: 32都市) (平成30年12月31日時点)

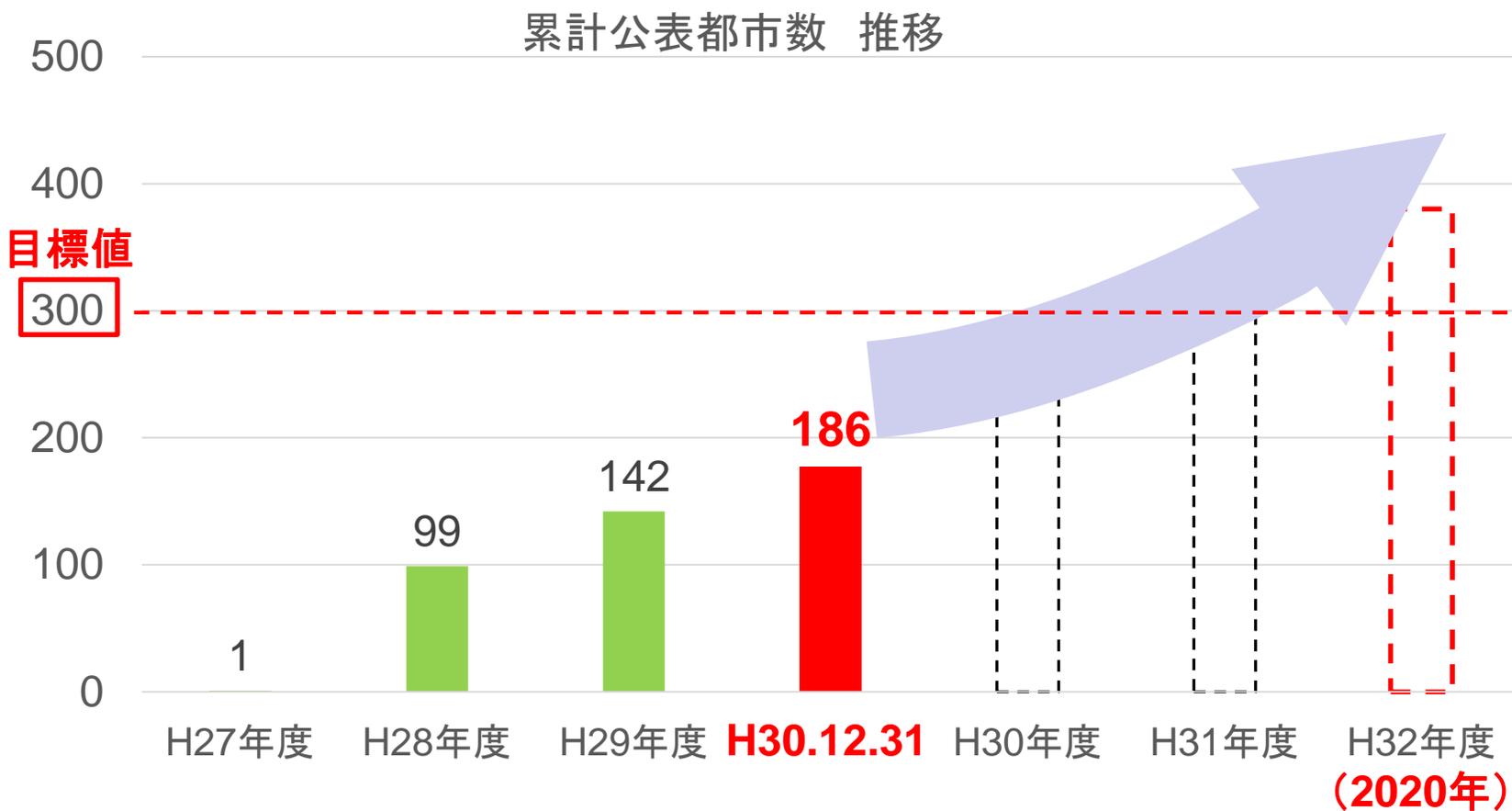
北海道	栗原市 大崎市 柴田町 利府町	下妻市 常総市 常陸太田市 高萩市 笠間市 取手市	館林市 渋川市 藤岡市 吉岡町 明和町 邑楽町	東京都	黒部市 小矢部市 入善町	茅野市 塩尻市 佐久市 千曲市 安曇野市 富士見町	豊橋市 岡崎市 一宮市 瀬戸市 春日井市 豊川市 刈谷市 豊田市 安城市 蒲郡市 江南市 小牧市 東海市 知多市 尾張旭市 豊明市 田原市 弥富市 東郷町	京都府	大和高田市 大和郡山市 天理市 桜井市 五條市 葛城市 宇陀市 川西町 田原本町 王寺町	府中市 東広島市 廿日市市	福岡県	鹿児島県	
札幌市 函館市 旭川市 室蘭市 釧路市 美瑛市 士別市 名寄市 北広島市 石狩市 当別町 福島町 八雲町 長万部町 江差町 古平町 鷹栖町 東神楽町 芽室町	秋田県	秋田市 横手市 大館市 湯沢市 大仙市	埼玉県	相模原市 横須賀市 鎌倉市 鎌沢市 小田原市 輪島市 加賀市 羽咋市 白山市 野々市市 穴水町	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	京都市 舞鶴市 亀岡市 長岡京市 八幡市 京田辺市 南丹市	和歌山県	和歌山市 海南市 有田市 新宮市 湯浅町	北九州市 大牟田市 久留米市 直方市 飯塚市 田川市 八女市 行橋市 小郡市 宗像市 太宰府市 朝倉市 那珂川市 遠賀町	鹿児島市 薩摩川内市 曾於市 いちき串木野市 奄美市 始良市 徳之島町	
青森県	福島県	栃木県	千葉県	新潟県	富山県	愛知県	大阪府	徳島県	香川県	佐賀県	長崎県	熊本県	大分県
青森市 弘前市 八戸市 黒石市 五所川原市 十和川市 むつ市	福島市 会津若松市 郡山市 いわき市 白河市 須賀川市 喜多方市 二本松市 田村市 国見町 猪苗代町 矢吹町 新地町	宇都宮市 足利市 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 茂木町 芳賀町	千葉市 船橋市 木更津市 松戸市 成田市 佐倉市 柏市 市原市 流山市 酒々井町 栄町	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 妙高市 五泉市 上越市 阿賀野市 魚沼市 南魚沼市 胎内市 田上町 湯沢町	富山県	愛知県	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 和泉市 箕面市 門真市 高石市 東大阪市 阪南市	徳島市 阿南市	高松市 丸亀市 坂出市 善通寺市 観音寺市 多度津町	鹿島市 小城市 嬉野市 基山町	長崎市 大村市 時津町	熊本市 熊本市 荒尾市 玉名市 菊池市 合志市 益城町	大分市 竹田市 杵築市
岩手県	茨城県	群馬県	埼玉県	静岡県	山梨県	滋賀県	兵庫県	愛媛県	岡山県	広島県	高知県	宮崎県	大分県
盛岡市 宮古市 大船渡市 花巻市 北上市 陸前高田市 二戸市 八幡平市 野田村	水戸市 日立市 土浦市 古河市 石岡市 龍ヶ崎	前橋市 高崎市 桐生市 伊勢崎市 太田市	千葉市 船橋市 木更津市 松戸市 成田市 佐倉市 柏市 市原市 流山市 酒々井町 栄町	静岡市 浜松市 沼津市 熱海市 三島市 伊東市 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 清水町 長泉町 森町	甲府市 山梨市 大月市 笛吹市 上野原市	大津市 彦根市 草津市 守山市 栗東市 甲賀市 甲州市 湖南市 東近江市	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	松山市 倉敷市 津山市 笠岡市 総社市 高梁市 赤磐市 真庭市	岡山市 倉敷市 津山市 笠岡市 総社市 高梁市 赤磐市 真庭市	広島市 呉市 竹原市 三原市 尾道市 福山市	高知市 南国市 土佐市 須崎市 四万十市	宮崎市 宮崎市 都城市 国富町	大分市 竹田市 杵築市

合計440都市

立地適正化計画を作成する市町村数

KPI

立地適正化計画を作成する市町村数： (2020年目標値) **300市町村**



人口急減都市に対する立地適正化計画作成の働きかけについて

- 経済財政諮問会議での指摘を受け、各都市の立地適正化計画作成の意向を確認し、意向に即して個別の働きかけを実施中
- 対象都市：都市計画区域を有する市区町村(1374)のうち、2015年から2030年の15年間で、人口が20%以上減少する見込みの412都市（H30.3社人研人口推計）

個別の働きかけを実施



【対応】

➤ 計画作成に向け、実質的な現地訪問コンサルティング等を実施中

➤ 作成に向けた具体的取組を促すため、都市計画課管理職が各都市を訪問し、市町村長に対して直接の働きかけを行う(キャラバン)
 ⇒115都市／119都市 実施済(H31.2.6現在)
 ⇒働きかけは、年度内を目途に完了予定

➤ 立地適正化計画制度に対する理解やコンパクトなまちづくりへの機運を高めるため、説明会・個別相談会を開催
 ⇒全ブロックで説明会・相談会を実施済み
 今後、地方整備局を通じて個別フォロー実施中

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**

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・プラス・ネットワークのモデル都市 第1弾一覧(H29年5月公表)

番号	ブロック	市区町村名		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
		都道府県				都市機能	市街化区域等の面積に占める割合	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	○	23%	○	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	○	8%	○	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	○	13%	×	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	○	13%	○	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	○	16%	○	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	H30.1.31	○	18%	○	89%	<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	○	7%	○	67%	<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	○	6%	○	31%	<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	○	27%	○	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	○	29%	○	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

番号	ブロック	市区町村名		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	
		都道府県				都市機能	市街化区域等の面積に占める割合		居住		市街化区域等の面積に占める割合
①	東北	むつ市	青森県	58,493	H29.2.20	○	25%	○	56%	<ul style="list-style-type: none"> ・誘導区域外の開発抑制 ・公園を核にした賑わい（P-PFI等活用） ・公益施設集約 	
②	関東	柏市	千葉県	413,954	H30.4.2	○	9%	○	80%	<ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの活動の場創出（空き地・空き家の活用） ・地域公共交通（多極分散ネットワーク） 	
③	関東	松本市	長野県	243,293	H29.3.31	○	20%	×	未確定	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設再編 ・回遊性確保（駐車場配置適正化） ・まちのにぎわい創出（民間連携） 	
④	北陸	黒部市	富山県	40,991	H30.3.30	○	17%	○	33%	<ul style="list-style-type: none"> ・まちなかへの居住誘導及び交通利便性向上（民間連携） ・公共施設集約 	
⑤	中部	藤枝市	静岡県	143,605	H30.3.20	○	11%	○	81%	<ul style="list-style-type: none"> ・PRE活用 ・まちなか居住の促進 ・中心市街地活性化 ・地域公共交通 	
⑥	近畿	大野市	福井県	33,109	H30.3.19	○	28%	○	72%	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化 ・観光振興 ・公共施設再編 ・郊外開発抑制 	
⑦	近畿	枚方市	大阪府	404,152	H29.3.31	○	21%	○	86%	<ul style="list-style-type: none"> ・国公有地の最適利用 ・公共施設再編 ・鉄道事業者との連携による駅周辺整備 	
⑧	中国	三原市	広島県	96,194	H29.12.25	○	9%	○	50%	<ul style="list-style-type: none"> ・にぎわい交流拠点の整備（PPP活用） ・公共施設再編 ・空き家活用 	
⑨	四国	高松市	香川県	420,748	H30.3.30	○	44%	○	91%	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生・中心市街地活性化 ・地域公共交通 	
⑩	九州	北九州市	福岡県	961,286	H29.4.1	○	7%	○	47%	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設再編 ・環境（スマートシティ） ・民間ストック活用（民間連携） ・定住・移住促進 	
⑪	九州	長崎市	長崎県	429,508	H30.8.1	○	8%	○	63%	<ul style="list-style-type: none"> ・安全安心な居住の推進 ・観光振興 	

「都市モニタリングシート」の作成・公表

○ 様々な統計や調査に散在する都市に関するデータを一つのシート(全体表)に集約することで、多分野にわたる複数の指標を用いた分析や見える化が可能。

※RESASなどでは対応していない都市計画や都市施設等都市構造に関するデータも集録。様々なデータとをクロスさせた分析も可能

○ 全体表のほか、市町村ごとに作成された個票、簡易に使えるレーダーチャート自動作成ツールを標準装備。

全体表 1,719市町村×約300指標(Excel形式)

○都市モニタリングシートの集録項目(指標)

分野	集録項目(指標)例(全約300指標)
①基礎情報	人口推移、将来人口、都市計画税率、市町村合併状況、都市計画区域面積
②都市計画	土地利用、地域地区、都市施設
③都市施設	都市インフラ、公共施設
④交通	交通手段分担率、通勤・通学の交通手段分担率、平均トリップ長、自動車保有台数
⑤防災	土砂災害危険箇所、警戒区域、浸水想定区域、津波浸水想定、避難施設数
⑥産業・経済	地価、農林業経営対数、農業産出額、製造業従業者数、製造品出荷額
⑦財政	財政力指数、経常収支比率、実質公債費比率、将来負担比率、歳入額、歳出額
⑧生活利便性の指標	日常生活サービスの徒歩圏充足率、住宅戸数、鉄道の分担率
⑨健康・福祉の指標	徒歩・自転車の分担率、高齢者の外出率、保育所の徒歩圏0~4歳カバー率、歩道設置率
⑩安全・安心の指標	交通事故死者数、最寄り緊急避難所までの距離平均、空き家率
⑪地域経済の指標	サービス売上高、市街化区域における小売商業床効率、平均住宅地価価格
⑫行政運営の指標	市街化区域開発許可面積、調整区域開発許可面積、市町村民税
⑬エネルギー/低炭素の指標	市民一人当たりの自動車CO2排出量

都市モニタリングシート個票同士を見比べて各項目ごとに横並び比較

全国1,719市町村及び都市類型ごとの平均値の個票(Excel・PDF形式)

都市類型別の平均値との比較

都市間の比較

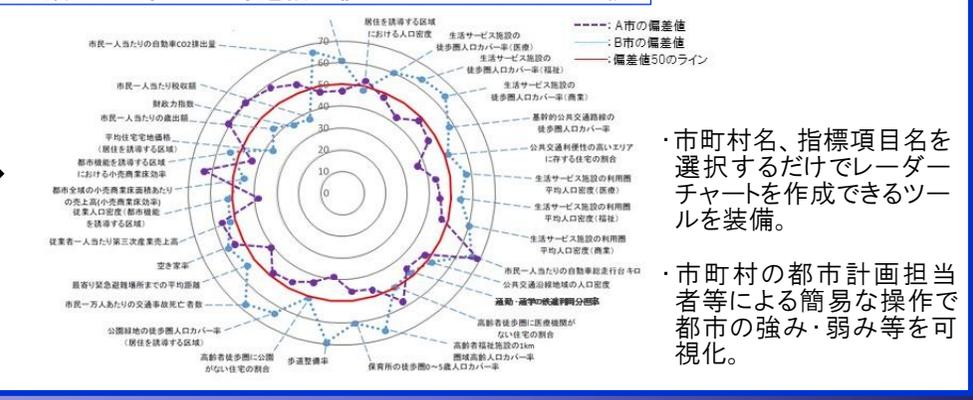
都市の状況を一目で把握

平均

人口10~40万人 平均

標準装備

同類型のA市及びB市を偏差値レーダーチャートで比較



さらに都市モニタリングシートの全都市全データを使用した、より高度な可視化及び分析も可能

※「都市構造の評価に関するハンドブック」(平成26年8月、国土交通省都市局都市計画課)の指標に相当 (URL:<http://www.mlit.go.jp/common/001104012.pdf>)

人の行動データに基づく新たな調査手法(スマート・プランニング)の開発

○ 交通関連ビッグデータから得られる個人単位の行動データをもとに、人の動きをシミュレーションし、施策実施の効果を予測したうえで、施設配置や空間形成、交通施策を検討する計画手法(スマート・プランニング)の開発を推進。

スマート・プランニングとは

<従来>

人口分布や施設立地状況などのデータによる「静的な分析」に基づき施設立地を検討

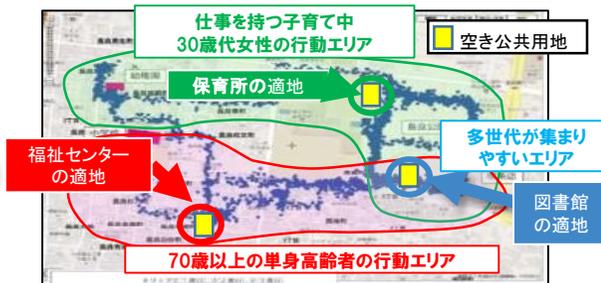


*メッシュ内のどこが最適化までは特定できない

<スマート・プランニング>



個人単位の移動を把握できるビッグデータによる「動的な分析」に基づき施設立地を検討



*人の属性ごとの行動データをもとに、利用者の利便性や事業者の事業活動を同時に最適化する施設立地を可能にする

分析手法の普及

○スマート・プランニング実践の手引き(第2版)



1. 本手引きについて
2. スマート・プランニングとは
3. 人の行動データの取得、分析
4. 回遊行動シミュレーションにもとづく施策等の検討
5. スマート・プランニングの実践例

H30年9月公表

○土木学会のもとに設置された「スマート・プランニング研究小委員会」と連携し、分析手法の普及を目的としたセミナーを開催(11/14: 山形 1/11: 高知)



分析手法の開発

仮想で、施設を配置したときの歩行者の変化を予測するシステムを開発

【岡山市の事例】

スマートフォンのGPSデータを用いて、仮想オープンカフェによる歩行者回遊の変化を予測(通行者数を評価)。



対象施策の追加

平成30年度は新たに高齢者施設(春日部市)、駐車場(シェアサイクル含む)(藤枝市)においてケーススタディを実施し、スマート・プランニングで評価できる施策の幅を広げていく。

(1) 背景

(2) 立地適正化計画制度

(3) 都市のスポンジ化対策(H30年度都市再生特別措置法等の改正)

(4) 郊外部のスプロール開発

(5) 誘導区域内における取組等

(6) 非集約エリア(市街化区域内の居住誘導区域外)における取組等

(7) その他(広域連携について)

中心市街地等における低未利用地の増加(沼津市の事例)

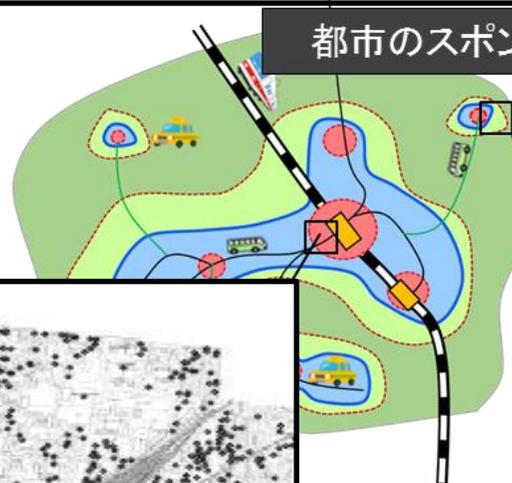
- 中心市街地等において、空き店舗、空き地等の低未利用地が増加している。
- このままの状態が放置されれば、コンパクトシティや中心市街地活性化のボトルネックとして、加速度的に都市の衰退を招くおそれも懸念される。

<中心市街地(沼津市)>

中心市街地の低未利用率 **27.0%**
(着色部分が低未利用地等)



都市のスポンジ化のイメージ



郊外の戸建住宅団地(成田市)



(グレーが空地)

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

背景・必要性

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(個人所有の宅地等に限り)は約44%増(約681km²→約981km²:大阪府の面積の約半分)(2003年→2013年)
- 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

法律の概要

都市のスポンジ化対策(都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に)

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



- 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
- 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
- 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

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



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)

都市機能のマネジメント

○「都市施設等整備協定」制度の創設

- 民間が整備すべき都市計画に定められた施設(アクセス通路等)を確実に整備・維持
- 誘導すべき施設(商業施設、医療施設等)の休廃止届出制度の創設
- 市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

(3)都市のスポンジ化対策(H30年度都市再生特別措置法等の改正) 立地適正化計画へのスポンジ化対策記載事例等

- **愛知県岡崎市【H30.11.21】**
立地誘導促進施設協定(コモンズ協定)に関する事項を軽微な変更により記載
- **兵庫県西脇市【H30.12.28】**
低未利用土地利用等指針・低未利用土地権利設定等促進計画に関する事項を、立地適正化計画公表時に合わせて記載

※H30.12.31時点

【記載例】 ～岡崎市 立地適正化計画より抜粋～

①立地誘導促進施設協定

① 1号都市機能誘導区域(東岡崎駅周辺)

東岡崎駅周辺は、都市計画マスタープラン 2010 において「魅力と活力にあふれる中心市街地の再生や歩いて楽しめるまちなか空間づくり、水と歴史性豊かな美しい景観の創造に努める等、西三河地域の広域拠点にふさわしい多様な都市機能が集積した潤いのある都心づくりを目指します」との目標を掲げています。また、地域別構想における都心ゾーンまちづくり構想の中で、「全市的な公共施設を集約し、商業・業務機能に加えて文化・交流機能といった多様な都市機能を集積させる」とともに、「二十七曲り、乙川等の親水空間といった岡崎を印象付ける地域資源の活用や緑化を推進し、潤いと憩いのある魅力的な都心づくりを進めます」としています。

このような方針に基づき、東岡崎駅周辺では「乙川の水辺空間と歴史文化遺産を活かした観光産業都市の創造」を大目標として掲げる乙川リバーフロント地区整備計画が進められています。この計画は「①水辺空間を活かした、安全で安心して、歩き、楽しめる場の創造」、「②交通結節点との連携強化による中心市街地への新たな交流・にぎわいの創造」、「③岡崎の歴史文化を活かした魅力の継承と創造」を目標に定め、「かわまちづくり」・「歴史まちづくり」・「リノベーションまちづくり」を推進しています。

① また、交流とにぎわい創造のため、1号都市機能誘導区域(東岡崎駅周辺)を立地誘導促進施設協定の対象とします。一団の敷地の土地所有者等の全員合意により、広場・緑地・通路等、居住者、来訪者又は潜在者の利便の促進に寄与する施設(立地誘導促進施設)の整備、管理が図られるよう支援します。

東岡崎駅周辺における都市機能増進施設の分布状況を整理すると、広域機能、中域生活機能、狭域機能のいずれかに該当する施設が立地しています。ただし、子育て支援施設については、広域機能である総合子育て支援センターが区域内に立地しているものの、区域の外縁部への立地となっています。

これら上位計画の位置づけや都市機能増進施設の分布状況等を踏まえ、都市機能の誘導方針を以下のように設定します。

都市機能の誘導方針(東岡崎駅周辺)

歴史文化を活かした魅力の継承と創造、新たな交流とにぎわいの創造に向け、**広域からの集客力向上や乙川の水辺空間を活かした交流・にぎわい**に資する**教育機能、商業機能**や文化・交流機能等の集積を高めるとともに、**子育て支援機能**について誘導を図ります。

～西脇市 立地適正化計画より抜粋～

- ②低未利用土地利用等指針
- ③低未利用土地権利設定等促進計画

4) 低未利用地の有効活用と適正管理のための指針

本来、適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、有効に利用されていない空き地、空き家、空き店舗、工場跡地などの未利用地や、周辺の利用状況に比べて利用の程度(利用頻度、整備水準、管理状況など)が低い駐車場などの低利用地は、適切な管理を促すだけでなく、有効利用を促すことが必要です。

本市では、市内全域の全ての空き家などを対象として、活用及び除却への支援や適正管理についての施策を「西脇市空家等対策計画」で定めているところです。これらの取組を踏まえ、特に居住誘導区域内では適切な管理を促します。また、複数の土地の利用権などの交換・集約、区画再編を通じて、低未利用地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用地の地権者などと利用希望者とを行政がコーディネートすることなども今後検討します。都市機能誘導区域内では、管理だけでなく都市機能誘導区域にふさわしい利用についても促します。

そこで、低未利用地の有効活用と適正管理のための指針などを次のように定めます。

②

■低未利用土地利用等指針

種別	指針
利用指針	【都市機能誘導区域内】 オープンカフェや広場など、商業施設、医療施設などの利用者の利便を高める施設としての利用を推奨すること。 【居住誘導区域内】 リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合などによる利用を推奨すること。
管理指針	【空き家】 定期的な空気の入換えなどの適切な清掃を行うこと。 【空き地等】 雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄などを予防するため、柵の設置などによる適切な措置を講じ、適切な管理を行うこと。

③

■低未利用土地権利設定等促進事業区域など

項目	内容
低未利用土地権利設定等促進事業区域	居住誘導区域
低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項	促進すべき権利設定等の種類 ：地上権、賃借権、所有権など 立地を誘導すべき誘導施設など ：都市機能誘導区域における誘導施設 居住誘導区域における住宅など

(1) 背景

(2) 立地適正化計画制度

(3) 都市のスポンジ化対策(H30年度都市再生特別措置法等の改正)

(4) 郊外部のスプロール開発

(5) 誘導区域内における取組等

(6) 非集約エリア(市街化区域内の居住誘導区域外)における取組等

(7) その他(広域連携について)

開発許可制度の概要

目的

- 良好な宅地水準を確保し、良好な市街地の形成を図る。
- 市街化調整区域における開発行為等を抑制し、区域区分制度の趣旨を担保する。

規制内容

開発行為をしようとする場合には、開発許可権者の許可を得なければならない。

許可権者

都道府県知事又は指定都市、中核市、施行時特例市若しくは事務処理市町村(地方自治法第252条の17の2)の長

対象行為

一定規模以上の開発行為

: 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更

- 駅舎、図書館等の公共公益施設等は、開発許可不要

都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	1,000㎡(三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等は500㎡)以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引下げ可	技術基準適用	—
		市街化調整区域	原則として全ての開発行為		立地基準適用
	非線引き都市計画区域	3,000㎡以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引下げ可	—		
準都市計画区域			3,000㎡以上の開発行為 ※開発許可権者が条例で300㎡まで引下げ可		—
都市計画域及び準都市計画区域外			1ha以上の開発行為(それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模)		

基準

技術基準 道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準【都市計画法第33条】
⇒ 良質な宅地水準を確保

立地基準 市街化調整区域において許容される開発行為の類型を定める基準【都市計画法第34条】
⇒ 市街化を抑制すべき市街化調整区域の性格を担保

- ・ 周辺住民の日常生活に必要な店舗等の施設
- ・ 農産物等の加工・貯蔵施設
- ・ 市街化促進のおそれがなく、市街化区域での実施が困難又は不適當な開発行為(開発審査会の議を経る) 等

都市計画法第34条第11号、第12号の概要

- 市街化調整区域で許容される開発行為について都市計画法第34条で規定。

第11号

市街化区域に近隣接し市街化区域と一体的な日常圏を構成している地域でおおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち都道府県等が条例で指定する区域において、条例で指定する周辺環境の保全上支障がある用途に該当しない建築物の建築等を目的とする開発行為

※既に相当程度公共施設が整備されていることが想定され、近隣接する市街化区域の公共施設の利用が可能であり、開発行為を許容しても積極的な公共投資を要しない

第12号

周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當な開発行為として、都道府県等の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

※ 開発審査会の議を経て判断するもののうち定型的なものについて、個別手続きの迅速化・合理化を図るもの

郊外のスプロール開発等の抑制郊外部でなお進行する宅地化①

○ 市街化調整区域において住宅開発を認める開発許可の規制緩和が行われた結果、郊外部に住宅が大幅に増加し無秩序な宅地化が進行する一方、中心市街地における空き家の増加・空洞化が進んだ例もみられる。

＜H市(人口約5万6000人(H28.4現在)の事例＞

○H市では、市街化調整区域のうち、11号条例の対象区域として2,465ha(約48%)を指定(H15)した(H22に1,201haに縮小)。

※11号条例:市街化調整区域のうち、市街化区域に隣接・近接する区域で、開発を認める区域、用途を定める。

○開発許可事案(専用住宅、分譲住宅、アパート等)のほとんどが11号条例区域内で行われる一方、市街化区域内では人口減少するエリアが多くなっている。

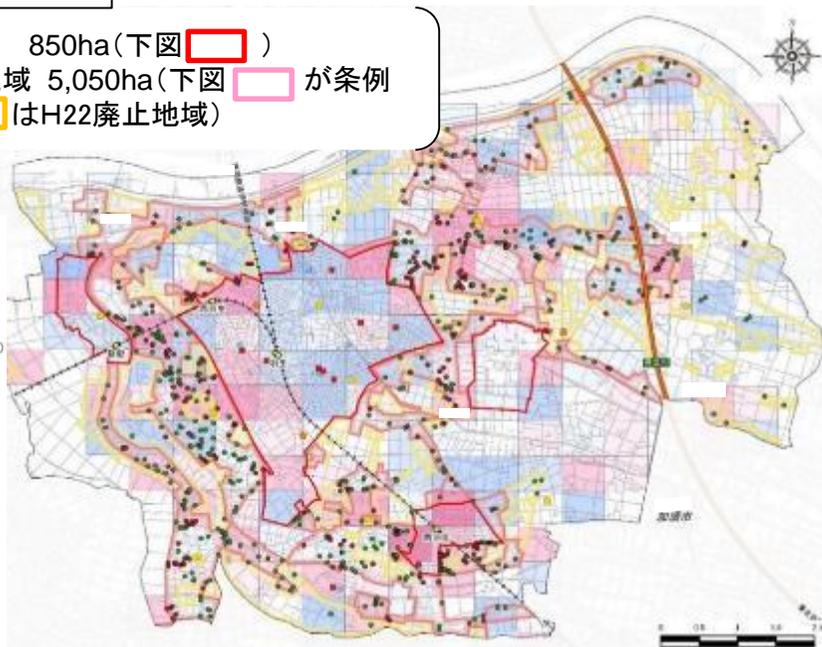


開発許可状況

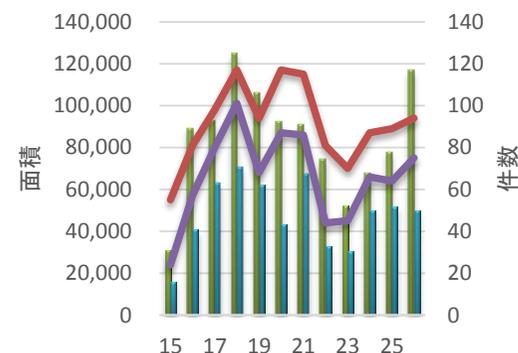
- 市街化区域 850ha(下図)
- 市街化調整区域 5,050ha(下図 が条例指定地域、 はH22廃止地域)

- 凡例
- 市街化区域
 - 法34条11号区域
 - 法34条11号廃止区域
 - 法34条11号開発許可(自己用)
 - 法34条11号開発許可(非自己用)

- H12-H22人口増減(500mメッシュ)
- 250人以上減
 - 250-100人減
 - 100-50人減
 - 50-0人減
 - 0-50人増
 - 50-100人増
 - 100-250人増
 - 250人以上増
- 小学校
 - 中学校
 - スーパーマーケット
 - ドラッグストア



開発許可件数及び面積の推移



(棒グラフ) 29条許可面積 11号許可面積
 (折れ線グラフ) 29条許可件数 11号許可件数

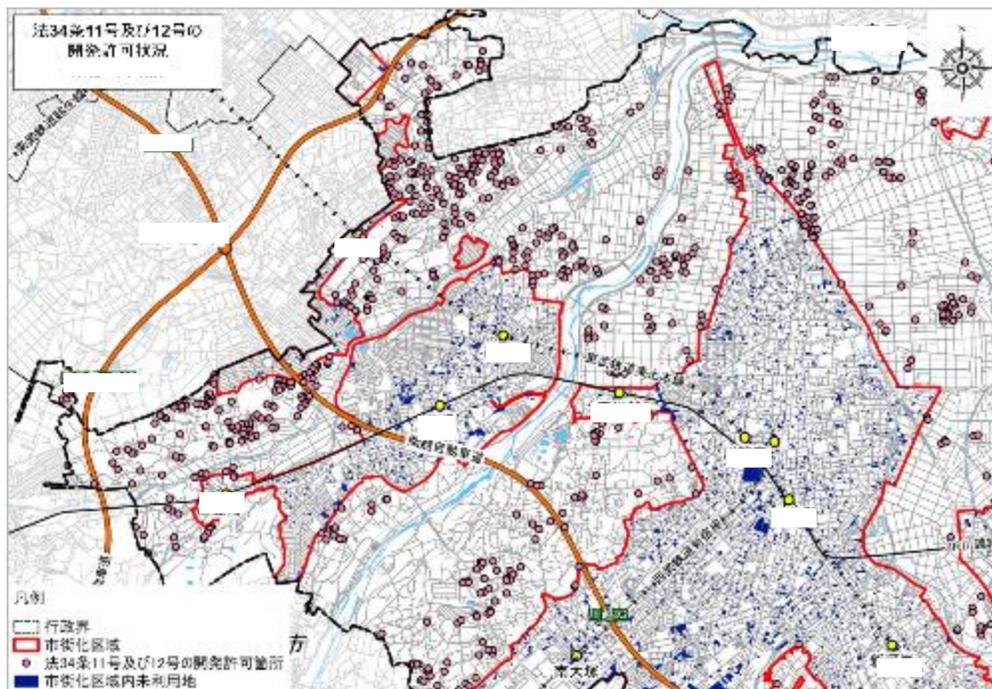
規制緩和したH15以降、市街化調整区域の許可件数・面積が激増

(出典:国土交通省都市局都市計画課作成資料)

郊外のスプロール開発等の抑制郊外部でなお進行する宅地化②

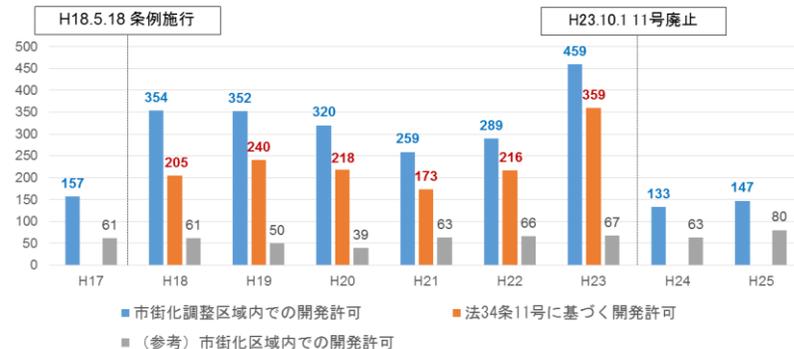
<K市の事例>

- K市ではH18年に11号条例が施行されたが、対象区域を地理的に限定せず、一定の要件を満たせば調整区域の全域で開発可能とした。この結果、調整区域での開発許可件数は2倍以上に増加し、スプロール化が進行したことから、H23年に11号条例は廃止された。
- なお、条例適用期間中、転入者の増加は見られたものの、市内及び近隣市町からの流入が全体の7割を占め、広域的な観点からの人口増加の効果は限定的であったといえる。



※開発許可箇所はK市資料より

開発許可件数の推移



※開発許可件数はK市資料より

【3411区域への転入・移動者の従前居住地】



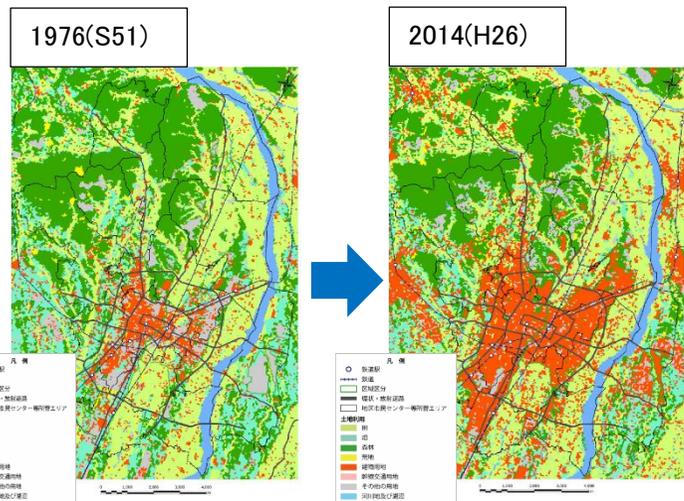
出典: K市住民基本台帳(期間: 06.5.18~11.9.30)

(出典: 国土交通省都市局都市計画課作成資料)

郊外のスプロール開発等の抑制郊外部でなお進行する宅地化③

<U市の事例>

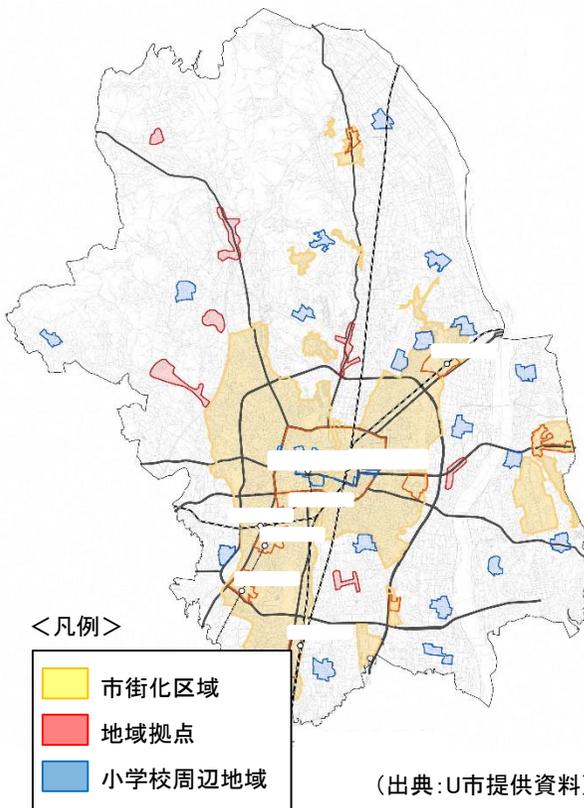
- U市は平坦な地形であることから、郊外部まで市街地が広がり、生活に身近な施設が拡散。このため、人口減少・超高齢社会を見据えたネットワーク型コンパクトシティの形成を目指し、H30年4月に「市街化調整区域の整備及び保全の方針」を改定。
- 集落の無秩序な拡大を抑制するため11号条例をH32年3月末に廃止し、市街化調整区域ではコミュニティの維持・形成の観点から、地域拠点や小学校周辺地域に限って地区計画制度を活用した計画的な居住地の形成を図ることとした。



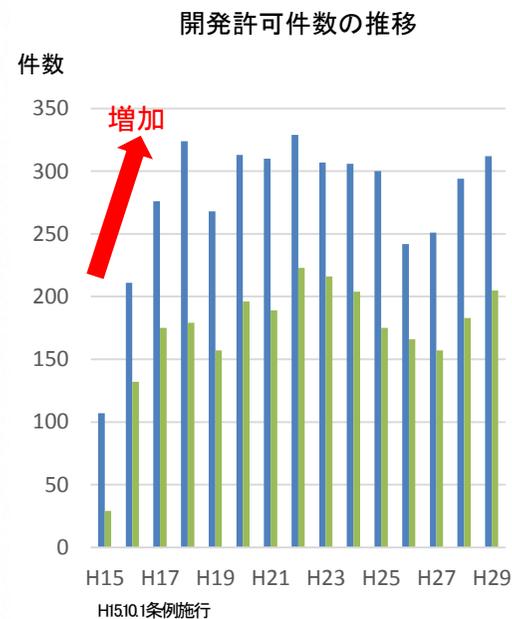
	1976年	2014年
宅地面積	4,484ha	⇒ 11,453ha (約2.6倍)
農地面積	18,710ha	⇒ 14,929ha (約2割減)
森林面積	12,205ha	⇒ 9,865ha (約2割減)
人口	約37万人	⇒ 約52万人 (約1.4倍)

※郊外部まで市街地が広がり、生活に身近な施設が拡散

(出典:U市提供資料)



(出典:U市提供資料)



■ 29条許可件数 (市街化調整区域)

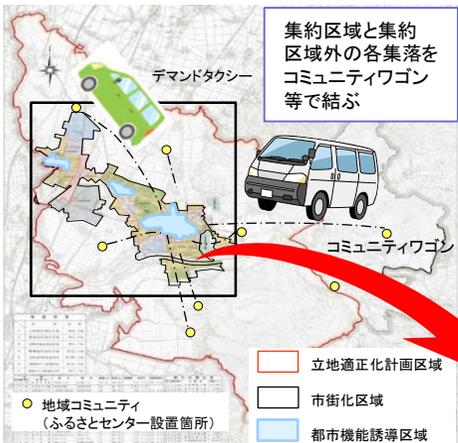
■ 11号許可件数

(開発許可件数:国土交通省都市局都市計画課作成)

- (1) 背景
- (2) 立地適正化計画制度
- (3) 都市のスポンジ化対策(H30年度都市再生特別措置法等の改正)
- (4) 郊外部のスプロール開発
- (5) 誘導区域内における取組等**
- (6) 非集約エリア(市街化区域内の居住誘導区域外)における取組等
- (7) その他(広域連携について)

「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～

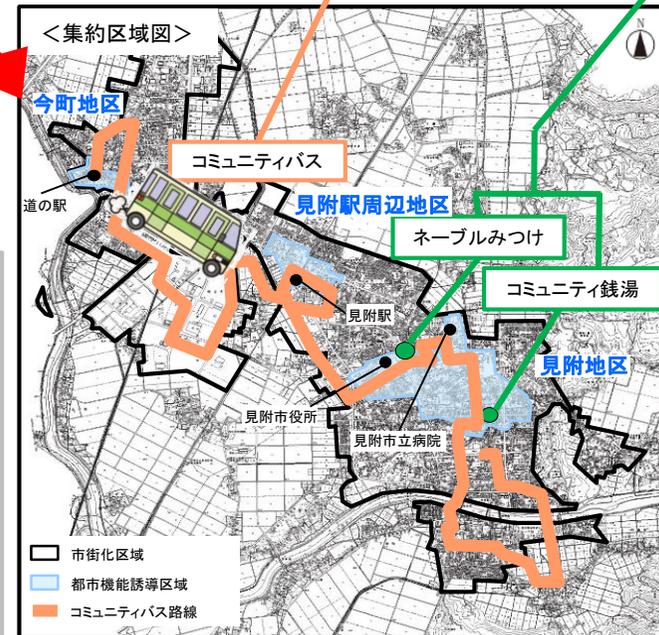
<見附市立地適正化計画図>



<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

歩く高齢者数を増加

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

(5)誘導区域内における取組等

【中心市街地活性化】都市機能の移転等によるまちなかのにぎわいの創出

<健康寿命延伸都市・松本>
 6つの健康づくり
 (人、生活、地域、経済、環境、教育・文化)

<豊富な資源>
 三ガク都
 (岳都・学都・楽都)



<成長可能性都市ランキング>
 (野村総研2017)
 総合8位
 ポテンシャル6位

- ・移住者にやさしく適度に自然がある環境で仕事ができる
- ・子育てしながら働ける環境がある

松本城

「住む人」と「訪れる人」にとって魅力と活力にあふれる都市

歩いてまわれる松本城周辺

○松本周遊バス・公共レンタサイクル

- ・H29に周遊バス(タウンズニーカー)を再編増便し、**前年比288%の利用者増**。
- ・公共レンタサイクル(すいすいタウン)の導入、道路占用許可特例によりサイクルポートを設置。H29統一車両導入で、**前年比190%の利用者増**。

○パークアンドライドで松本駅へ

- ・平田駅など7箇所、計268台のパークアンドライド駐車場を整備。

○駐車場配置適正化区域を設定

- ・松本城や松本駅等に囲まれた中心市街地の周縁部(フリンジ)に路外駐車場を集約することで、自動車交通量を抑制。(H30年度に居住誘導区域とあわせて設定予定。)



まちなのにぎわい

○信濃毎日新聞の移転

- ・松本本社を誘導区域外から移転。
- ・市民や建築家などによるWSで市民意見を募り、ホールを整備。市民の交流を図る。

○博物館機能の統合

- ・拠点地区の市営駐車場を廃止し、基幹博物館を整備。市が所有する本館1と分館14の合計15施設の収蔵物を集約することで、段階的に床面積を削減。

市内第2の駅周辺の機能充実

○私立高等学校の移転整備

- ・都市機能誘導区域外から区域内の村井駅前へ移転。

○まつもと医療センターの機能統合

- ・耐震基準を満たしていない松本病院と病棟建替が必要な中信松本病院の診療機能を一本化。

○村井駅とその周辺の整備

- ・東西自由通路・駅前広場の整備とあわせて周辺道路を改良。

▶ 約5年間で、駅利用者数 1割増加

郊外部等への対応

○地域包括ケアシステム・松本モデル

- ・市内の全35地区にある拠点(地域づくりセンター)を最大限に活かし、誘導区域外でも安心して暮らせる仕組みを構築。

○公営住宅の長寿命化・住環境の改善

- ・需要を踏まえて老朽化団地等の用途廃止(10年間292戸減)。用途廃止する住戸の5割が居住誘導区域外。今後も居住誘導区域との整合を図る。

▶ 公営住宅の維持管理費 1.6億円/年削減
 公共施設総床面積をH57年度までに23万㎡削減



- 居住誘導区域内の人口密度(45人/ha)を維持
- まちなか歩行者数を33%増加

【住宅】空き家の解消と住環境向上の一体的推進

【山形県鶴岡市】

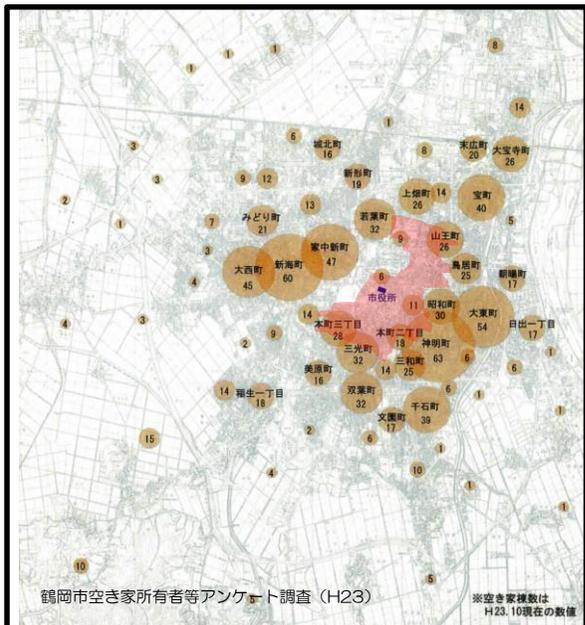
背景・課題

- ・高齢化した住宅地における相続等を契機とした空き家・空き地の増加
- ・狭隘で入り組んだ街路等不便な生活環境のため、若年世代は郊外へ居住する傾向
→不動産の流動性低下、中心市街地の衰退という悪循環



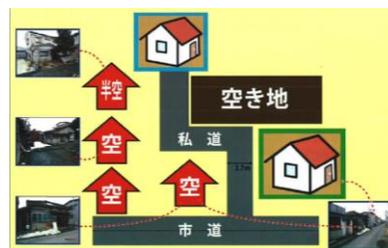
「ランドバンク事業」の推進

- ・ランドバンク事業を市のコンパクトシティ施策の柱と位置付け、NPO等と連携しながら推進。
- ・狭隘道路の拡幅、コミュニティ空間の整備など、公共投資によらない都市施設等の整備を推進。
- ・低未利用不動産の有効活用、住環境の向上を通じて、まちなか居住の推進、中心市街地活性化の効果も期待。

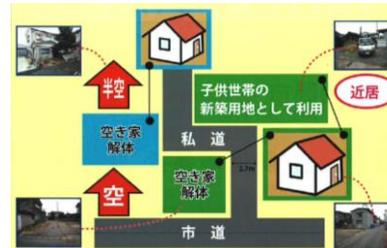


【ランドバンク事業】

- 「NPOつるおかランドバンク」が実施する空き家・空き地を活用した小規模連鎖型の区画再編事業。土地の取得、除却、道路用地の確保、隣地への売却等のコーディネートを行い、隣地住民のニーズ（子ども世帯の住宅用地確保、駐車場の確保等）にこたえつつ、狭隘道路の拡幅や狭小宅地の解消による住環境の向上を図る。
- コーディネートを行う仲介業者には仲介手数料等の対価が支払われるが、本事業が対象とする不動産の資産価値は低いため、基本的に仲介手数料のみでは権利者調整に要する多大な時間・労力に見合わない。このため、これを補てんする観点から、NPOが運用するファンドからコーディネート活動に対する支援が行われている。（上限30万円、補助率4/5）



相続等を機に、空き家・空き地が発生



流通価値まではないが、近隣居住者等にとって潜在的な利用価値がある不動産を掘り出し
権利者間の取引をコーディネート



併せて道路の拡幅等を行い、空き家・空き地の有効活用と住環境の向上を一体的に実現

居住誘導区域内における生活支援施設等の立地が求められている事例①

- 居住を誘導すべきエリアにおいて、地域住民のための生活支援施設が、立地ニーズがありながら用途規制や容積率規制により立地できない、といった課題が存在する。

建物用途と容積率が現行の用途地域の規制にそぐわない事例(病院)

- 近隣商業地域に立地する病院の老朽化のため建替えを考慮中であり、隣接する土地を新敷地として取得し計画していたが、当該敷地は第一種低層住居専用地域が過半を占めているため、病院の建築が行えない事例。

また、新築に必要な容積率(200%~300%)を確保できない。

現病院の用途地域	近隣商業地域 (300/80)
建物用途	病院
敷地面積	1000㎡未満
新敷地の用途地域	第一種低層住居専用地域 (80/40)
必要容積	200%~300%



※事例は立地適正化計画未作成都市

なお、(一財)東京都病院協会の調査では、病院の建替えに伴う都市計画上の課題として、

- ・病院は第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域に多く立地している。
- ・中小規模病院の場合、敷地面積にゆとりがないため敷地内建替えが困難である
- ・建蔽率、容積率や日影規制などの都市計画上の制限により増改築ができないケースが散見される
- ・域外移転による建替えについては、移転先の敷地条件や都市計画上の制限により適地が見つからない
- ・用途地域の変更はハードルが高い

等の課題が指摘されている。

居住誘導区域内における生活支援施設等の立地が求められている事例②

- 居住誘導区域内において、地域住民のための生活支援施設が、立地ニーズがありながら用途規制や容積率規制により立地できない、といった課題が存在する。

建物用途が現行の用途地域の規制にそぐわない事例(店舗)

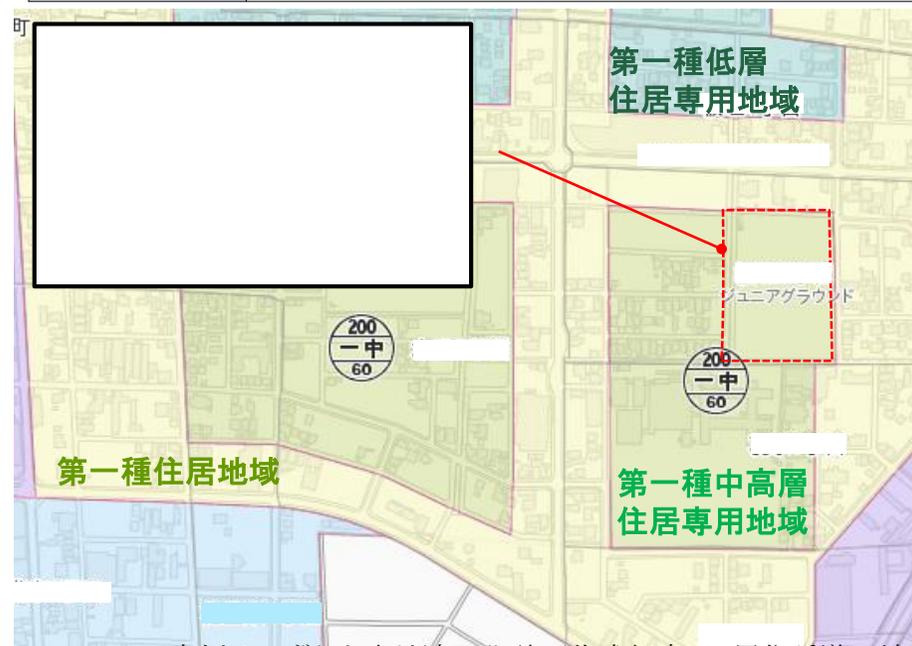
■ **第二種低層住居専用地域**(一部、第一種低層住居専用地域を含む)内の敷地で、**コンビニエンスストアの増築ニーズ**があったが、第二種低層住居専用地域内では床面積が150㎡を超える店舗は立地できないため、増築できない事例 (建築基準法48条ただし書き許可で対応)

用途地域	第二種低層住居専用地域(100/50)
建物用途	コンビニエンスストア
建物規模	約190㎡(増築後)



■ **第一種中高層住居専用地域内**のグラウンド跡地で、**ドラッグストアの立地ニーズ**があったが、第一種中高層住居専用地域内では床面積が500㎡を超える店舗は立地できないため、建築を断念した事例

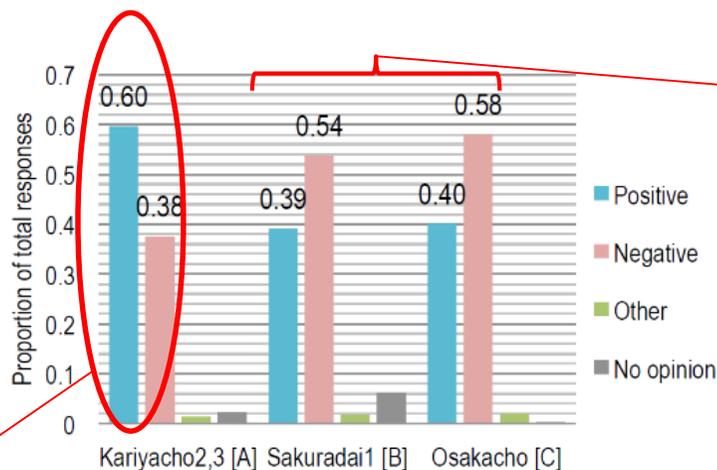
用途地域	第一種中高層住居専用地域(200/60)
建物用途	ドラッグストア
建物規模	500㎡超



※事例はいずれも立地適正化計画作成都市で、居住誘導区域内

- (1) 背景
- (2) 立地適正化計画制度
- (3) 都市のスポンジ化対策(H30年度都市再生特別措置法等の改正)
- (4) 郊外部のスプロール開発
- (5) 誘導区域内における取組等
- (6) 非集約エリア(市街化区域内的の居住誘導区域外)における取組等**
- (7) その他(広域連携について)

○ 適切に管理された空き地は、広々とした空間の形成、採光、風通しの良さなどの点で、周辺住民に好意的に評価される。



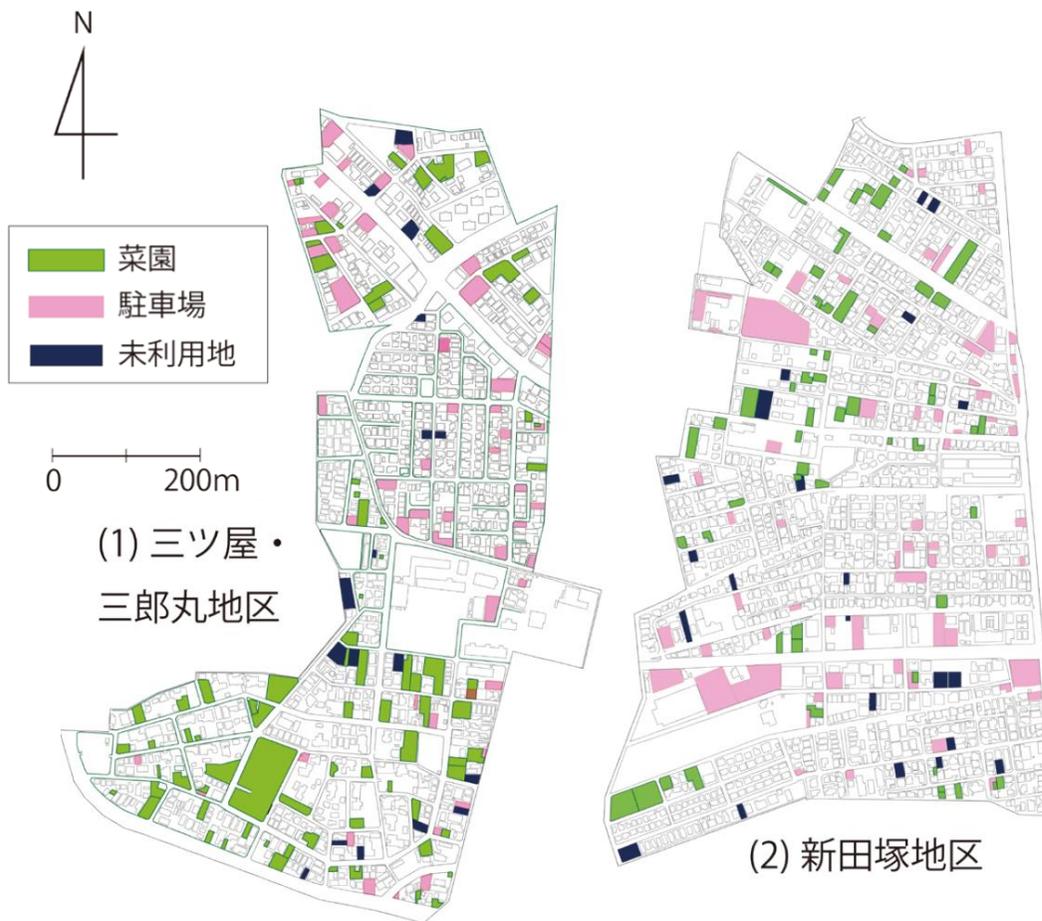
相対的に空き地の管理水準が低いエリアでは、空き地に対する印象は否定的。



空き地率が高くて、空き地の管理水準が高いエリアでは、周辺住民の空き地に対する印象は好意的。



○ 人口減少が進み、空き地が散在している住宅地において、空き地の菜園利用により、土地所有者の管理負担の軽減と、住民の生活の質の向上に寄与。



空き地所有者のメリット

- ・雑草の管理負担の軽減
- ・固定資産税評価額が農地に準じた課税となり、支払額が減少(※土地条件や利用状況による)



利用者のメリット

- ・体力向上、健康的な生活
- ・精神的な豊かさ・生きがい
- ・近隣交流の増加
- ・おいしく安全な野菜の収穫 等



空き地の菜園利用の例



区画を統合して畑をつくった例

福井市における空き地の土地管理状況

- 高齢化が進む地域に、空き地、空家を暫定利用した割安な物件(定期借地権付の宅地、賃貸物件等)を供給して若年層の一時居住を促すとともに、多世代型のコミュニティを維持。

空き家を提供する地域コミュニティのメリット

- ・管理が行き届かない空き家の減少
- ・土地所有者の管理負担軽減
- ・若年層や新規移住者とのコミュニケーションの機会が生まれる
- ・地域活動の人材不足解消
 - 祭りや地域のイベントのサポート
 - 防犯パトロール
 - 町内会活動への参加
 - 近所の高齢者のごみ出しの手伝いなど



空き家を借りる学生のメリット

- ・市から家賃補助が受けて実質負担毎月1~2万円で居住できる
- ・多世代からなる地域コミュニティに積極的になじめる



学生に貸し出されている高台に立地する元空家
(出典)横須賀市資料



人口減少をふまえた海外の政策事例①(フリント市)

○ フリント市では、土地利用計画に示した土地利用類型をふまえた、ランドバンク事業による土地売却、コミュニティ開発会社による空地の整備・活用等の地域活性化活動、非営利セクター等による荒廃除去活動が連携することで、土地利用転換の取組を促進。

計画の概要

- ・フリント市では、主要産業であった自動車産業の衰退とともに1960年から2010年の50年間で人口がほぼ半減し、空家の増加、住環境低下等の問題が深刻化。
- ・2013年に策定した「Master Plan for Sustainable Flint」において、居住地区を空洞化の程度と不動産価格に応じて下記の3つに区分し、ランドバンク事業との連動により土地利用を誘導。

①今後も住宅地として存続が期待できる地区

( Traditional Neighborhood)

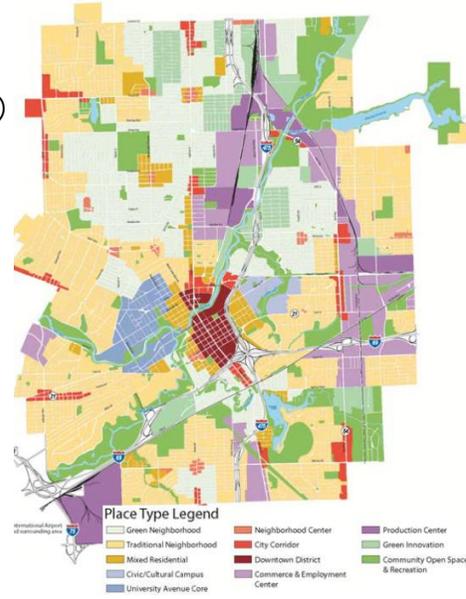
②空き地をコミュニティ

ガーデン等として利用することで緑豊かな居住地区として再生る地区

( Green Neighborhood)

③今後住宅地としての回復が見込めず土地の統合等により産業用地に転換する地区

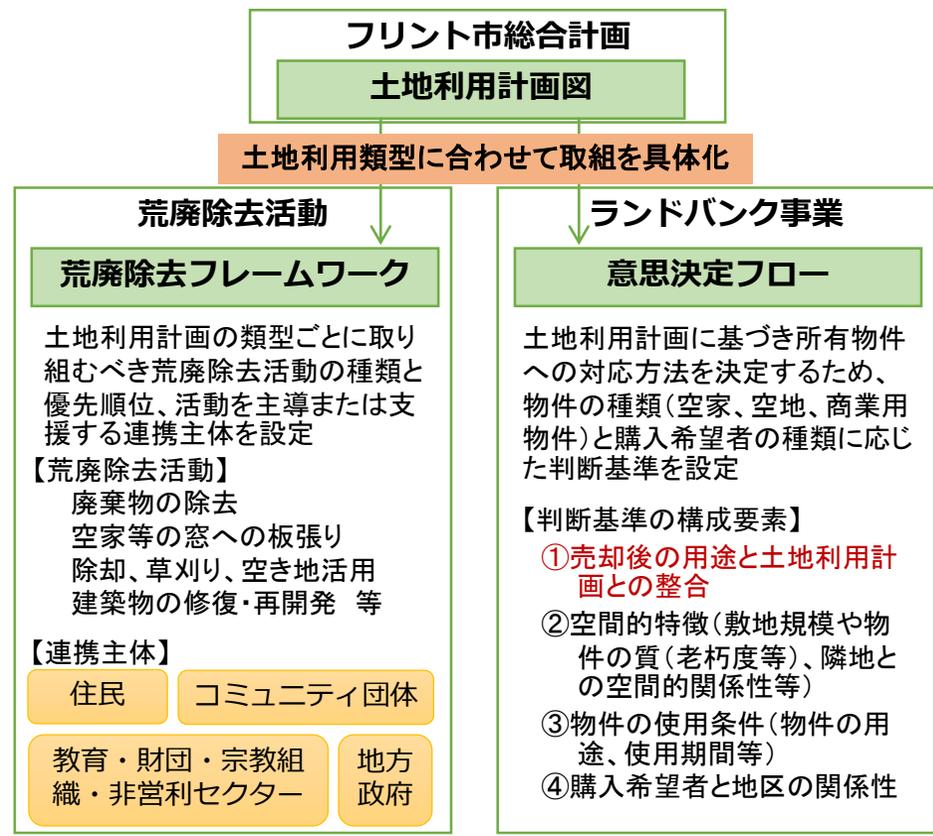
( Green Innovation)



フリント市の土地利用計画図

土地利用計画と連動した空閑地の管理と活用

- ・市が策定した土地利用の類型に応じて、土地の活用方を具体化し、地域による荒廃除去活動とランドバンク事業等を連携させることで、空家・空地の適切な管理、土地利用計画に基づく土地利用転換を促進。



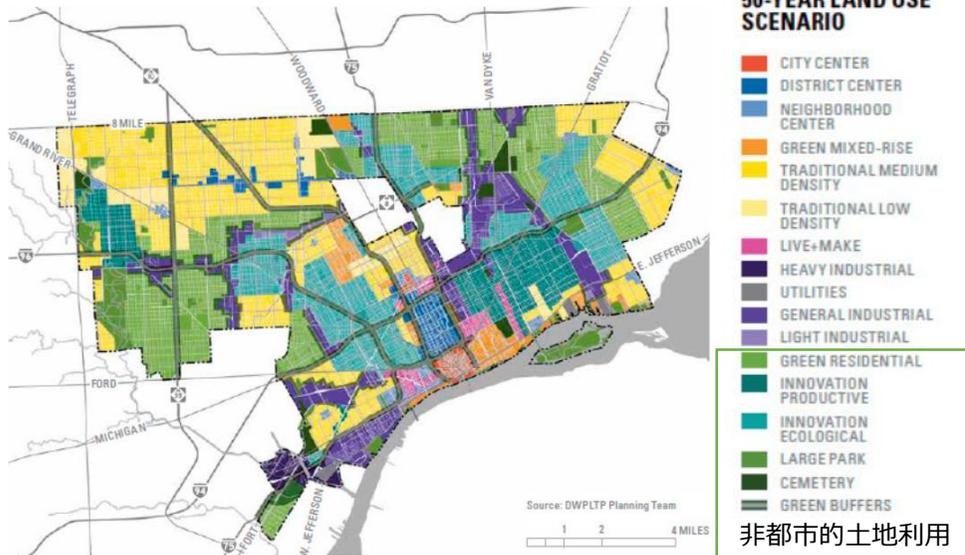
(参考文献)
 1) 矢吹剣一・黒瀬武史(2018): 米国の人口減少都市における土地利用転換戦略に関する考察. 都市計画論文集 53(3), 957-964.
 2) 矢吹剣一・黒瀬武史・西村幸夫(2017): 人口減少都市における総合計画に基づく荒廃除去活動の実践に関する考察. 日本建築学会計画系論文集 82(739), 2313-2322.

(6) 非集約エリア(市街化区域内の居住誘導区域外)における取組等 人口減少をふまえた海外の政策事例②(デトロイト市)

○ デトロイト市では、土地利用計画に非都市的土地利用(農業等)を図る地区を定めるとともに、インフラの退役を進める地区のうち、非営利セクターによるまちづくり活動が活発な地区を中心に、人的資源の投資等を集中させることで非都市化を促進。

計画の概要

- ・戸建住宅地が大半を占めるデトロイト市では、Detroit Future City Strategic Framework Planにおいて、戸建住宅の維持を図る地区を大胆に選別。
- ・併せて、オープンスペース化、農業等の非都市的土地利用を図る地区を設定。
- ・計画では、50年後を目標に、住居系土地利用(下図の黄色系のエリア)を市域の58%から26%にし、オープンスペース化、農業等の非都市的土地利用を図る地区(下図の青緑色計、緑色系のエリア)を55%に拡大。



デトロイト市の土地利用計画図

計画の特徴

- ・投資を集中させる地区の考え方を、従前から180度転換させ、積極的に非都市化を進める手法を採用。

従前 荒廃した居住地区の改善に選択と集中により投資

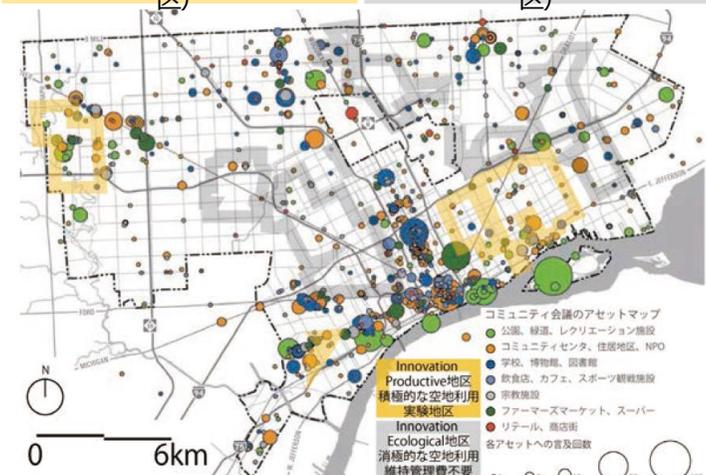
DFC

インフラを退役する地区を明確にし、このうち住民の合意形成、活動がある地区に人的投資を集中

<投資対象>

積極的な空地利用を
実験する地区
(Innovation Productive地)

維持管理負担を減らす
消極的利用を行う地区
(Innovation Ecological地)

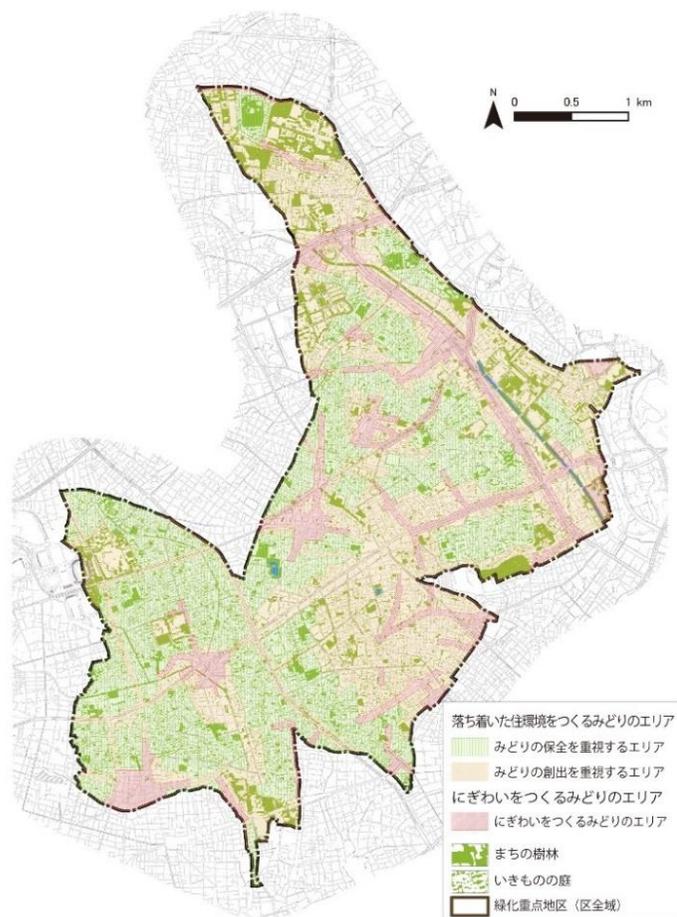


活動が活発である地区とInnovation Productive地区の関係

(参考文献)

- 1) 藤井康幸(2015): 米国デトロイト市におけるランドバンクによる地区を選別した空き家・空き地問題への対処. 都市計画論文集 50(3), 1032-1038.
- 2) 矢吹剣一・黒瀬武史・高梨遼太郎(2016): 米国縮退都市における総合計画及びゾーニングコードの策定過程に関する考察. 都市計画報告集 15, 62-65.
- 3) 高梨遼太郎・黒瀬武史・窪田垂矢・中島伸・西村幸夫(2015): デトロイトにおける地区単位の積極的非都市化に関する研究-都市計画の図と地を反転させた多元的非営利セクターの相互作用-. 都市計画報告集 50(3), 1266-1272.

- 緑地の保全及び緑化の目標・施策や、都市公園の整備及び管理の方針等を定める計画(緑の基本計画)。
- 都市公園の整備等の実行計画的な役割になっているケースが多いが、地形、流域、植生、環境などを踏まえた、都市における総合的なランドデザインを描く役割が期待される。



目黒区みどりの基本計画 (H28.3)

・用途地域に連動して「みどりの保全」「みどりの創出」「にぎわいをつくる」というエリアを分類。

・そのうえでネットワーク形成を図る計画を策定

- (1) 背景
- (2) 立地適正化計画制度
- (3) 都市のスポンジ化対策(H30年度都市再生特別措置法等の改正)
- (4) 郊外部のスプロール開発
- (5) 誘導区域内における取組等
- (6) 非集約エリア(市街化区域内の居住誘導区域外)における取組等
- (7) その他(広域連携について)

【広域連携】複数自治体による広域的な立地適正化の方針の策定

【兵庫県姫路市・たつの市・太子町・福崎町】

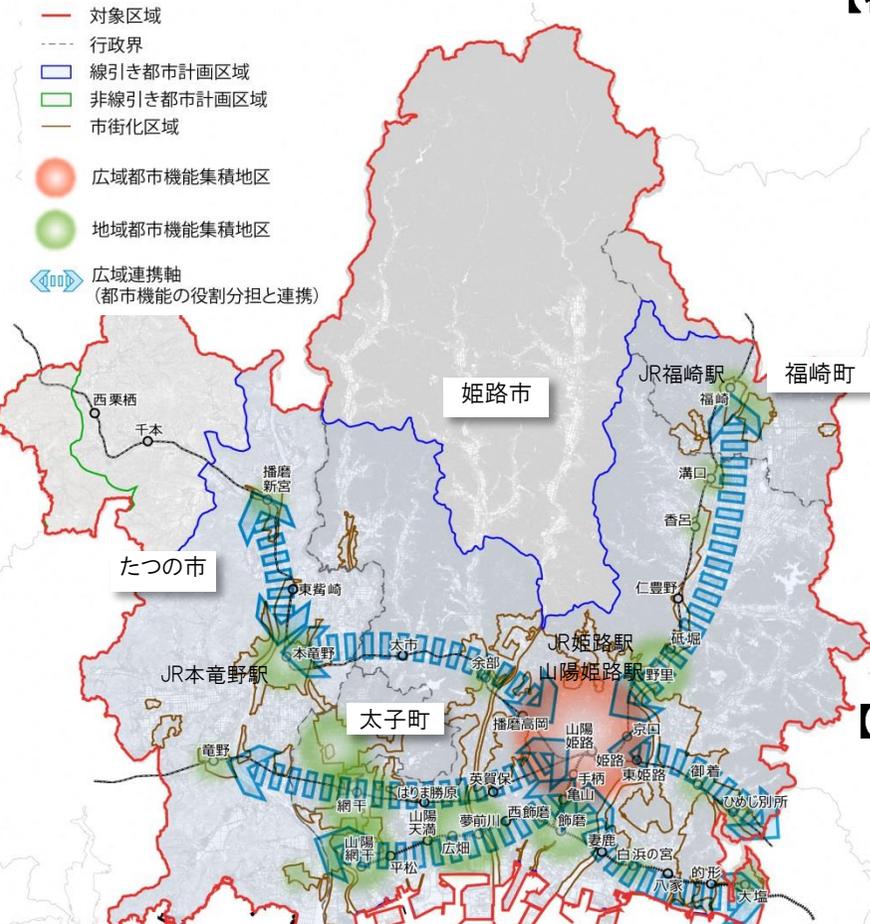
背景・課題

- ・人口減少・高齢化を背景に、鉄道路線を軸として沿線自治体が必要な都市機能を分担・連携することの必要性が増大。
- ・平成27年以降、沿線自治体や交通事業者からなる勉強会・協議会を設立し、各都市の役割分担や連携のあり方について検討。

2市2町による「中播磨圏域の立地適正化の方針」の策定

- ・平成29年3月、姫路市、たつの市、太子町、福崎町の2市2町（人口計67万人）により、広域的な立地適正化の方針を策定。
- ・広域的な都市機能の集積を図るべき地区を姫路駅周辺、その他の地域的な都市機能の集積を図るべき地区を各拠点に設定し、現状の施設立地状況を踏まえつつ、役割分担を整理。

【都市機能の役割分担と連携(都市機能集積地区の位置づけ)】

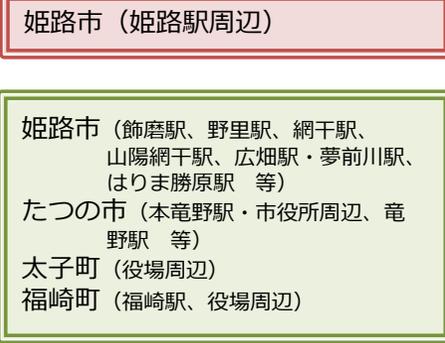


広域都市機能集積地区(姫路駅周辺)

姫路駅前に大規模店舗、医療系専門学校を誘致、**民間病院と公営病院を統廃合等により、高度で多様な都市機能の強化を図るとともに**、国際競争力の強化や県を代表する顔としてふさわしい風格のある都市空間の形成を図る。

地域都市機能集積地区

広域都市機能集積地区と連携しつつ、**広域行政機関(国県機関)、高度医療施設、大規模商業施設等の高度な都市機能を役割分担し、維持・充実を図る。**また、他の地区との距離を勘案した配置や、連携による相互補完についても考慮する。



<高次都市機能増進施設の設定及び役割分担>

分野	高次都市機能	役割分担
医療機関	三次救急医療機関(救命救急センター)	姫路市
	二次救急医療機関	姫路市・たつの市
教育機関	大学	姫路市・福崎町
	短期大学	姫路市
	専修学校 高等学校	姫路市 相互補完

分野	高次都市機能	役割分担
文化施設	図書館・美術館・博物館等	相互補完
スポーツ施設等	体育館	相互補完
	総合公園	姫路市・たつの市・太子町
主要コンベンション施設		姫路市
商業施設	百貨店、大型SC等	姫路市・たつの市

【公共交通利便性の高い区域への居住推進】

居住誘導推進区域

- ・鉄道駅等周辺に集積する広域・地域都市機能の利便性を活かした居住の推進を図る区域を設定。
- ・**鉄道駅からの徒歩圏**や、**鉄道駅にバス利用でアクセス可能な圏域**を基本として区域を設定

