

令和の都市のあり方に関する課題や問題意識について

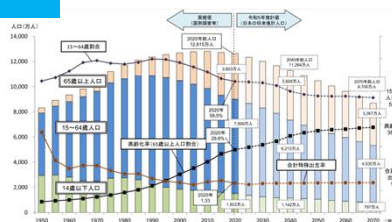
令和7年10月
国土交通省都市局

都市のあり方をめぐる社会構造の変化

- ✓ 2002年に都市再生特別措置法を制定し、この間、都度、制度の見直しを図り、まちづくりに関する施策の充実を図ってきたところ。
- ✓ 他方で、都市再生特別措置法の制定から約四半世紀、立地適正化計画制度の導入から11年が経過し、以下に代表される社会構造の変化が生じている。

- 本格的な人口減少社会への突入

我が国の人口は2008年をピークに減少に転換。2050年には、2020年比で東京都を除く46道府県で人口減少が進むと予想。特に人口規模の小さい自治体では深刻な減少が予想され、2050年には、人口5万人規模の自治体で生産年齢人口・幼年人口がともに2020年比で約半減すると想定。



- 買物弱者の増加

地元小売業の廃業、公共交通や既存商店街の衰退等により、高齢者を中心に食料品の購入や飲食に不便や苦勞を感じる、買物弱者等が全国的に増加。店舗まで500m以上かつ自動車利用困難な「食料品アクセス困難人口」は、65歳以上高齢者の4人に1人の割合であり、特に地方圏でその割合が高いが、三大都市圏でも増加傾向。



- 災害の激甚化・頻発化

これまでの約40年で大雨の回数が約1.5倍増加。国際機関の予測によると、2040～2050年頃には気温は2℃程度上昇し、洪水発生頻度は約2倍に増加すると想定。



- SDGsへの関心の高まり

2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標として2015年に採択された後、環境や社会課題への取組が、国や企業が果たすべき社会的責任として認知が広がり、年々重視されている。



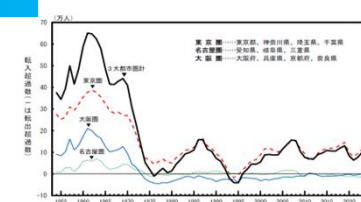
- テレワーク・二地域居住等による働き方の多様化

コロナ禍を契機にテレワークの導入が進み、約3分の1の雇用型就業者の勤務先にテレワーク制度等が導入されている。また、UIJターンを含めた若者・子育て世帯を中心とする二地域居住への関心が高まるなど「働き方」や「住まい方」に大きな変化が生じている。



- 若者の地方離れ

2023年の東京圏の転入超過数は11.5万人。「仕事・進学先が少ない」「まちなかの魅力が乏しい」ことが転出の理由として想定。この四半世紀、継続的に若年層が東京圏へ転入し続けており、若者の地方離れの影響は深刻化。



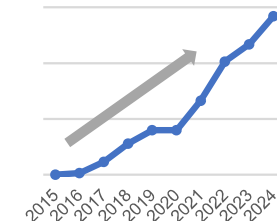
- 空き家の増加

空き家の総数は、この10年で約1.1倍(820万戸→900万戸)に増加。種類別の内訳では、賃貸用又は売却用の住宅等を除いたその他の住宅(使用目的のない空き家)がこの10年で約1.2倍に増加(386万戸)。



- 建設費の高騰

工事費単価(事務所)は、全国的に上昇傾向にあるが、特に東京における上昇が顕著であり、2015年から2023年にかけては約57%上昇。消費者物価指数と比較しても、全国、東京ともに工事費単価の上昇率が高い。



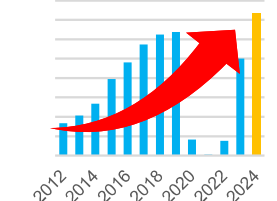
- ウェルビーイングへの注目

国際機関において、幸福度指標の作成を通じて幸福の全体図を描き出そうとする試みが進められている中、我が国においても、「人々の幸福感・効用など、社会のゆたかさや生活の質を表す指標群の作成に向け検討を行い、政策立案への活用を目指す」とされた。



- インバウンドの増加

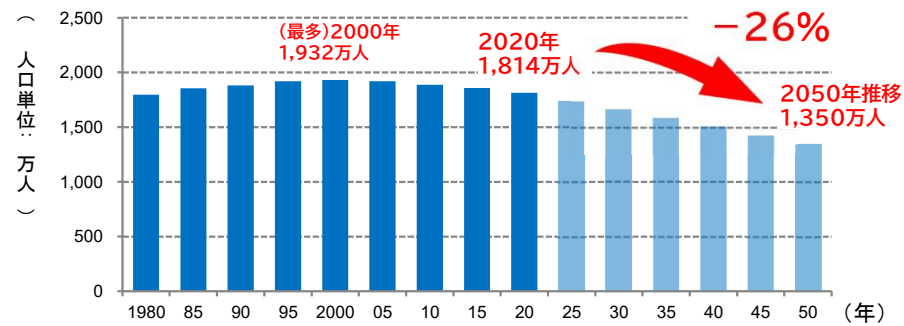
2012年以降のビザの戦略的な緩和により、訪日外国人市場が急拡大。2024年には過去最高となる訪日外国人による旅行者数3,687万人、消費額8.1兆円を達成。一方で、三大都市圏を中心に需要の偏在がみられ、地方誘客が求められる状況。



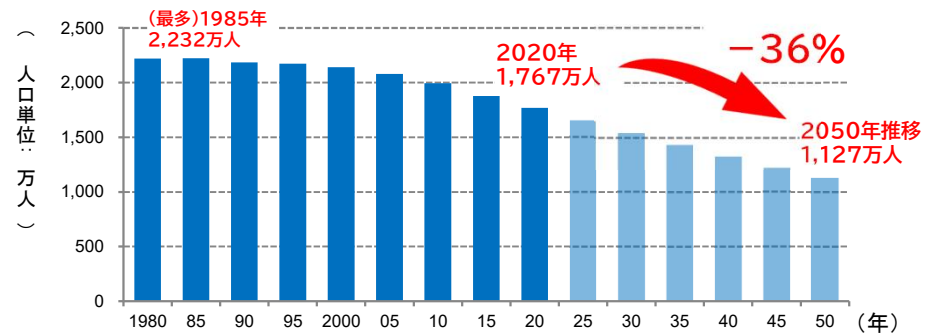
都市規模別の人口動態と生活に必要なサービスの立地の状況

- ✓ 2050年までに10万人都市の人口は約26%の減少、5万人都市の人口は約36%の減少、1万人都市では約44%の減少が見込まれる(左グラフ参照)。
- ✓ 人口減少に伴い、暮らしに必要な生活サービス施設の維持が困難となることが懸念(右図参照)。

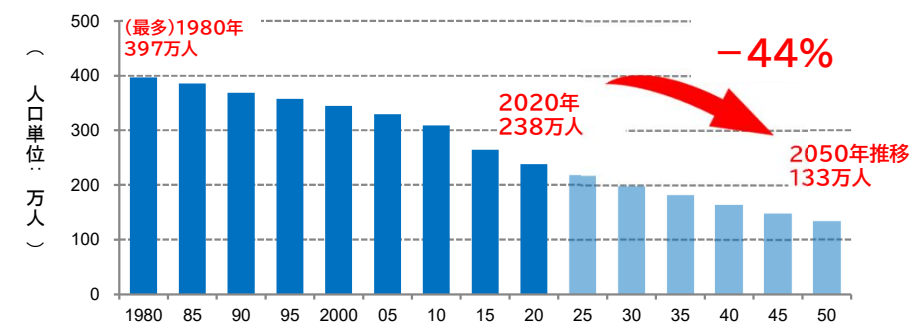
10万人規模 ex.)10万人の都市では、2050年までに7.4万人まで減少



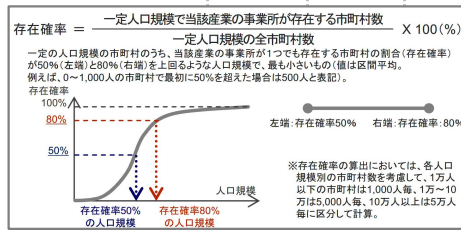
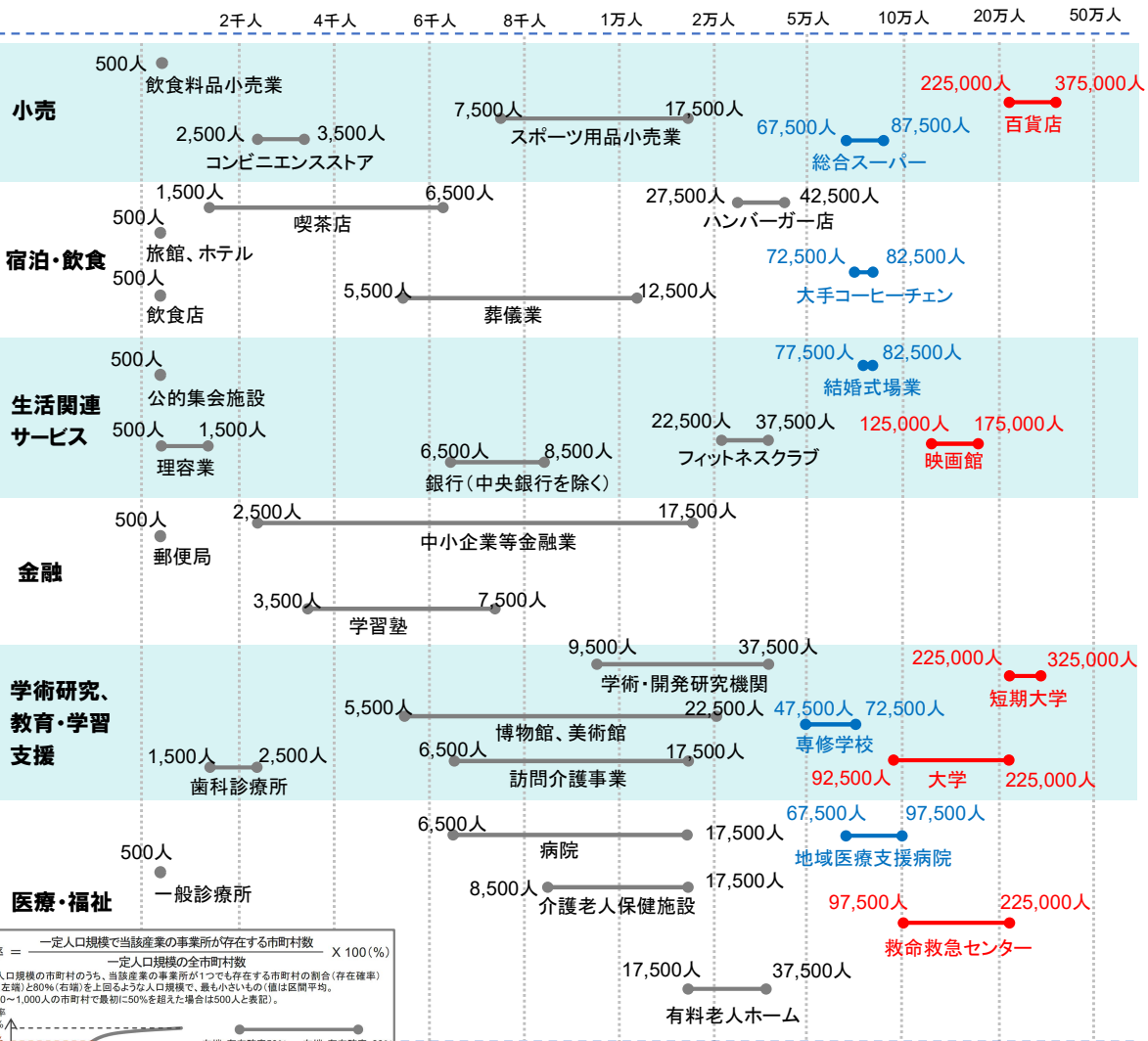
5万人規模 ex.)5万人の都市では、2050年までに3.2万人まで減少



1万人規模 ex.)1万人の都市では、2050年までに5千6百人まで減少



サービス施設存在確率



※国勢調査(令和2年)【総務省統計局】、日本の地域別将来推計人口(令和5年推計)【国立社会保障・人口問題研究所】を元に国交省都市局にて作成。

※2015年を対象とした「令和3年経済センサス-活動調査」より、人口規模別の各施設の50%(左端)から80%(右端)の立地確率を計算したもの
 ※三大都市圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)を除く。
 (出典) 総務省「令和3年経済センサス」、国土交通省「国土数値情報」、文部科学省「専修学校・各種学校一覧」、同「令和5年度全国大学一覧」、同「令和5年度全国短期大学一覧」、厚生労働省「地域医療支援病院について」、同「救命救急センター設置状況一覧」、マビオン「マビオン電話帳(2024年8月30日時点)」、日本百貨店協会「百貨店店舗所在地」、スターバックスコーヒージャパンWEBサイトをもとに、国土交通省が作成

社会構造の変化を踏まえた今後の都市政策を巡る課題認識

基本的な課題意識

- ✓ 都市再生特別措置法の制定から約四半世紀、立地適正化計画制度の導入から11年が経過し、**制度創設当時と比べ社会構造が大きく変容**。
- ✓ 地方部を中心に人口減少が急速に進む中、仕事やまちなかの魅力の不足により、**若者の地方離れ**が深刻化。**地方都市の生活サービス機能は需要も担い手も不足**し、このままでは存続が危機的な状況。
- ✓ 上記を踏まえ、地域の稼ぐ力を創出しつつ、様々な主体と連携しながら、都市の魅力を見だし、磨き上げ、維持・向上させていく観点から、
 - 働く場所を始めとした都市機能の更なる集積による地域活力の向上
 - 地域の歴史・文化や景観・環境等の地域固有の魅力に根ざすまちづくりの推進
 - 地域の付加価値を高めるマネジメントの強化
 - 激甚化・頻発化する災害からの安全性・防災力の強化
 - これらを推進するための政策間・地域間での連携

を進め、地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間をつくる「**令和の都市(まち)リノベーション**」を通じ、全国で、今の時代に合った安全・快適なまちづくりを目指すべきではないか。

1. 働く場所を始めとした都市機能の更なる集積による地域活力の向上

人口減少の進行や継続的な若者の地方離れ等の社会情勢を踏まえ、改めて、都市の機能を維持していく観点から、まちなかにどのような機能の集積が必要となり、そのために都市政策としてどのような取組が必要か。



3. 地域の付加価値を高めるマネジメントの強化

都市・地域の質や価値を向上させ、それらを持続させていくために、エリアマネジメントや、公共空間の利活用、公共公益施設の整備・管理運営について、どのような方向性が考えられるか。また、今後の民間都市開発プロジェクトでは、公共への貢献等として、どのような創意工夫が評価されるべきか。



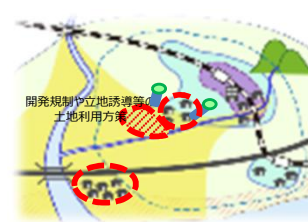
2. 地域の歴史・文化や景観・環境等の地域固有の魅力に根ざすまちづくりの推進

地方都市の魅力を引き出すため、地域の歴史・文化等の個性を活かすことが重要となるが、地域住民と観光客のバランスもとりながら、どのようなまちづくりを進めていくべきか。



4. 激甚化・頻発化する災害からの安全性・防災力の強化

人口減少が進む中で激甚化・頻発化する災害に対して、地域経済や人々の暮らしの基盤となる都市の安全性や防災力を確保する観点から、どのような方策が必要か。



5. これらを推進するための政策間・地域間での連携

これらの施策を効果的に推進するためには、他の政策との連携、地域間での広域的な連携等が重要だが、具体的にどのような連携が考えられるか。



各項目について前回の委員会で頂いたご意見と今後の方向性(案)①

1. 働く場所を始めとした都市機能の更なる集積による地域活力の向上

業務機能等の集積に関するご意見

- ✓ 地方都市における投資を促進する仕掛けづくりをすべき。
- ✓ 我が国が国際競争力を保ち高めていくためには、イノベーションを通じて新たな価値を創出していくことが重要であり、その意味で、業務機能等の集積においても、『イノベーションの創発・新たな価値の創造』という視点が重要。
- ✓ 業務機能等の集積について考える場合には、稼ぐ力のみならず、郊外のスプロール化を防止し、まちの体質改善を図るという立地適正化計画制度の本来の目的を踏まえた上で議論を進めるべき。
- ✓ 集積を行う場合には、既存の古いビルが陳腐化してしまい稼働しないという場合も想定される。アフォーダブルなオフィスの活用など、リノベーションによる既存ストックの活用も推進すべき。

その他のコンパクト・プラス・ネットワークに関するご意見

- ✓ 自治体の枠を超えた広域連携は重要。「競争」ではなく「協調」の発想が重要。
- ✓ 広域連携にあたっては、都道府県の機能が働くようにすべき。近隣市町村で居住区域の考え方等が異なると施策効果が薄れるため、市町村の申し入れにより都道府県で調整してもらえる制度があるとありがたい。
- ✓ 広域連携のあり方については、関係省庁や省内の他部局における議論も踏まえて連携して対応すべき。また、広域連携による効果をデータで示していくことも重要。
- ✓ 医療・介護、グリーン化、防災などの社会課題に対して都市計画が有用であることに共感が得られるよう、立地適正化計画の間口を広げて考えるべきではないか。
- ✓ 立地適正化計画だけでなく、土地利用規制等の既存の制度についても合わせて見直していくことが重要。
- ✓ 土地利用規制については、人口減少下で都市計画制度と立地適正化計画制度との連携が不可欠。都市計画区域や区域区分制度などの運用の見直しやこれらの制度との立地適正化計画の連携の強化等を図るべきではないか。

今後の方向性（案）

人口減少社会においても都市に必要な機能を維持した上で、地域の活力と都市の持続可能性を向上していく観点から、以下の取組を両輪で進め、令和の時代に応じた『コンパクト・プラス・ネットワーク』の深化・発展を図ることとしてはどうか。

- 業務機能をはじめとする様々な機能の集積の促進
- 広域都市圏での立地の適正化や土地利用のあり方の見直しの促進

各項目について前回の委員会で頂いたご意見と今後の方向性(案)②

2. 地域の歴史・文化や景観・環境等の地域固有の魅力に根ざすまちづくりの推進

既存ストックのリノベーションに関するご意見

- ✓ 新しいものを建てるばかりでなく、都市再生の文脈で既存ストックの活用を取り上げている点は意義深い。特に重要文化財に限らず、地域の誇りとして大切にされてきた地域資源の保全・活用は重要。
- ✓ 中小規模のオフィスが混在した雑多なまちにはイノベーションが生まれやすいとも言われている。雑多なまちも尊重しながら、中小ビルのリノベーションや既存ストックについて支援を進めていくことも重要。
- ✓ 地方の中核都市を中心に古い中小ビルが陳腐化してしまい、動かない状況となっているため、それら既存ストックのリノベーション等を支援しながら、アフォーダブルなオフィスや場づくりをどう支援できるのかが課題であろう。
- ✓ 行政は大規模な予算措置ができず、更新の手に比べて利益が少ないために事業者が参入しづらく、リノベーションに取り組むプレイヤーがいるエリアも限定的な状況がある。
- ✓ 古民家等をリノベーションしてまちの個性を生み出すべきではないか。

歴まち計画の裾野拡大に関するご意見

※歴まち計画:「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」に基づく「歴史的風致維持向上計画」

- ✓ 地域が大事にしたい文化財として、数の多い自治体の指定・選定する文化財や建造物も対象に加える可能性は検討すべき。
- ✓ 文化財の利活用に向けては、財団のような支援組織の設立及び運営が有効ではないか。

広域的な景観保全に関するご意見

- ✓ 外国人を含む観光客の視線を景観形成に取り入れることが考えられる一方、オーバーツーリズム等の弊害も生じている。これらに留意しつつ、「近景」(街角の風景や建物単位のまちづくり)や「遠景」(山並みや眺望など広域的な視点)の両側面から景観形成を捉え直していくべきではないか。

今後の方向性 (案)

地域住民等の誇り・愛着の醸成による域内への磁力や、域外から稼ぐ力の強化を通じて、都市の魅力を高める観点から、歴史・文化等の地域資源を活かす以下の取組を進めることで、地域固有の魅力を高めるまちづくりの推進を図ることとしてはどうか。

- 地域の大切な資源のリノベーションや活用等の促進
- 既存建造物群の連鎖的再生による良好な景観創出の促進
- 歴まち計画作成の裾野拡大による、歴史まちづくりの推進
- 都道府県の役割や制度のあり方の見直しによる広域的な景観保全の促進

各項目について前回の委員会で頂いたご意見と今後の方向性(案)③

3. 地域の付加価値を高めるマネジメントの強化

整備後のマネジメントを見据えた都市開発事業に関するご意見

- ✓ 従来の公共貢献は、道路網を始めとした交通インフラや、上下水道等の整備など、「かたい」公共貢献であったが、近年のまちづくりでは、古民家等のリノベーション、住民を巻き込んだエリアマネジメントが盛んに実施されている。画一的なまちの形成を回避し、個性ある都市を目指すのであれば、このような「やわらかい」公共貢献を、都市開発プロジェクトの一環として実施することを後押しすることが考えられる。
- ✓ 都市開発プロジェクトにおいて、どのような整備をするかだけではなく、その後の管理のあり方がまちの価値を左右する。プロジェクトにより施設が整備された後の高質な管理を担保する措置(協定等の契約的手法)が必要。
- ✓ 公共貢献のメニューを拡充するに当たっては、他の従来型の容積率緩和制度の活用しやすさに留意する必要。
- ✓ 開発後の管理を担保する協定等の手法は、具体的管理を実施していく段階での指針となるだけでなく、開発に先んじた計画段階において、関係者が一堂に会し、プロジェクトとその後の管理を通じて何を実現したいかを議論する場をもたらす契機になる。

パブリックスペースの利活用・エリアマネジメントに関するご意見

- ✓ 都市開発プロジェクトの竣工や開業のタイミングをピークとせず、まちを育てていくために、エリアマネジメント活動の持続性の確保が重要。
- ✓ 都市部や地方部といった属地的要素よりも、その地域ごとのエリアマネジメントの目的に応じた課題があるという認識。地域の人口規模や活動の財源、組織体制など様々な変数が存在するのではないかな。
- ✓ ウォーカブル政策については、まちなかの歩きやすさという点だけでなく環境負荷低減という観点でもさらに推進すべき。

今後の方向性 (案)

人口減少社会において各地で需要の減少が見込まれる中、将来に渡り人々から支持され共感が得られる、魅力ある都市であるためには、以下の取組により、高度化した都市機能を適切に管理する視点も含め、地域の付加価値を持続的に維持・向上させていくべきではないかな。

- 民間事業者によるソフト面を含む質の高い公共貢献の促進
- パブリックライフを育むエリアマネジメント活動の推進

4. 激甚化・頻発化する災害からの安全性・防災力の強化

- ✓ 立地適正化計画を策定していない自治体に加え、立地適正化計画を策定していても災害リスクが高い地域の位置づけに課題が残っている自治体もあり、ただ防災指針を策定するだけでなく土地利用規制の見直しも含めた検討を行うなど、防災指針を策定するだけに留まらない、その実効性の向上を進めるべき。
- ✓ 防災は立地適正化計画において一定の連携ができているが、都市制度が社会課題に歩み寄って取り込んでいくことが、社会課題を解決することにも繋がっていくのではないかと。
- ✓ 業務機能等の集積を図る場合には、プラスの効果だけではなく、マイナスの効果にも目を向けることが重要。



今後の方向性（案）

人口減少が進む中で激甚化・頻発化する災害に対して、以下の取組により、地域経済や人々の暮らしの基盤となる都市の安全性や防災力の強化を一層進めることとしてはどうか。

- 立地適正化計画制度と災害対策との連携の更なる強化
- 都市の防災力の強化に資する民間投資の巻き込みの促進

各項目について前回の委員会で頂いたご意見と今後の方向性(案)⑤

5. これらを推進するための政策間・地域間での連携

政策間連携に関するご意見

- ✓ 都市のあり方について、産業や教育をはじめとした幅広い分野の知見を集めた議論が闊達になされることが重要。
- ✓ 今後のまちづくりに必要な要素と同様のテーマの議論は、関係省庁を含めた各方面でなされており、それぞれの議論と連携すべき。

地域間連携に関するご意見

- ✓ 自治体の枠を超えた広域連携は重要。「競争」ではなく「協調」の発想が重要。(再掲)
- ✓ 広域連携のあり方については、関係省庁や省内の他部局における議論も踏まえて連携して対応すべき。また、広域連携による効果をデータで示していくことも重要。(再掲)
- ✓ 医療・介護、グリーン化、防災などの社会課題に対して都市計画が有用であることに共感が得られるよう、立地適正化計画の間口を広げて考えるべきではないか。(再掲)
- ✓ 広域連携にあたっては、都道府県の機能が働くようにすべき。近隣市町村で居住区域の考え方等が異なると施策効果が薄れるため、市町村の申し入れにより都道府県で調整してもらえる制度があるとありがたい。(再掲)

今後の方向性 (案)

1.～4. に掲げる政策を効果的に進めるため、以下の取組を進めるべきではないか。

- まちづくりに関連する政策との省庁間・部局間横断的な連携強化
- 都道府県の役割の明確化等による地域間連携の促進

各課題に対する対応の方向性のイメージ(まとめ)

- ✓ 本委員会における議論や都市局において設置したワーキング等における議論を踏まえた、各項目の対応の方向性のイメージは下記のとおり。詳細については、各項目ごとに本委員会において検討(本日は1と3について検討)。

1. 働く場所を始めとした都市機能の更なる集積による地域活力の向上

人口減少の進行や継続的な若者の地方離れ等の社会情勢を踏まえ、改めて、都市の機能を維持していく観点から、まちなかにどのような機能の集積が必要となり、そのために都市政策としてどのような取組が必要か。

今後の方向性

人口減少社会においても都市に必要な機能を維持した上で、ヒト・コト・アイデアが集い、民間投資を地域へ呼び込む観点から、業務機能・業務支援機能・集客機能の集積の促進、広域都市圏での立地の適正化、土地利用のあり方の見直しを進め、地域活力と都市の持続可能性の向上を図るべきではないか。

2. 地域の歴史・文化や景観・環境等の地域固有の魅力に根ざすまちづくりの推進

地方都市の魅力を引き出すため、地域の歴史文化等の個性を活かすことが重要となるが、地域住民と観光客のバランスをとりながら、どのようなまちづくりを進めていくべきか。

今後の方向性

地域住民等の誇り・愛着の醸成による域内への磁力や、域外から稼ぐ力の強化により、都市の魅力の向上を高める観点から、官民連携による地域固有の魅力を構成する既存建築物の改修・活用等を核とした都市再生、歴まち計画の裾野の拡大、広域的な景観保全の促進、既存建造物群の連鎖的再生による良好な景観創出の促進を図るべきではないか。

3. 地域の付加価値を高めるマネジメントの強化

都市・地域の質や価値を向上させ、それらを持続させていくために、エリアマネジメントや、公共的空間の利活用、公共公益施設の整備・管理運営について、どのような方向性が考えられるか。また、今後の民間都市開発プロジェクトでは、公共への貢献等として、どのような創意工夫が評価されるべきか。

今後の方向性

公共貢献のあり方については、都市再生に貢献する公共公益施設の整備・管理運営を担保する手法にも留意した上で、環境面やソフト面を含む多様な工夫を講じる貢献を更に促進していくべきではないか。

パブリックライフを育むエリアマネジメントについては、取組の見える化や関係者が集う場の強化等により官民協調を通じた持続可能性の向上を図るべきではないか。

4. 激甚化・頻発化する災害からの安全性・防災力の強化

人口減少が進む中で激甚化・頻発化する災害に対して、地域経済や人々の暮らしの基盤となる都市の安全性や防災力を確保する観点から、どのような方策が必要か。

今後の方向性

立地適正化計画制度の見直しに合わせ、立地適正化計画制度と災害対策との連携を更に強化すべきではないか。

また、防災面に関する継続的な公共貢献を積極的に評価する等、都市の防災力の強化に資する民間投資を促す取組についても検討すべきではないか。

5. これらを推進するための政策間・地域間での連携

これらの施策を効果的に推進するためには、他の政策との連携、地域間での広域的な連携等が重要だが、具体的にどのような連携が考えられるか。

今後の方向性

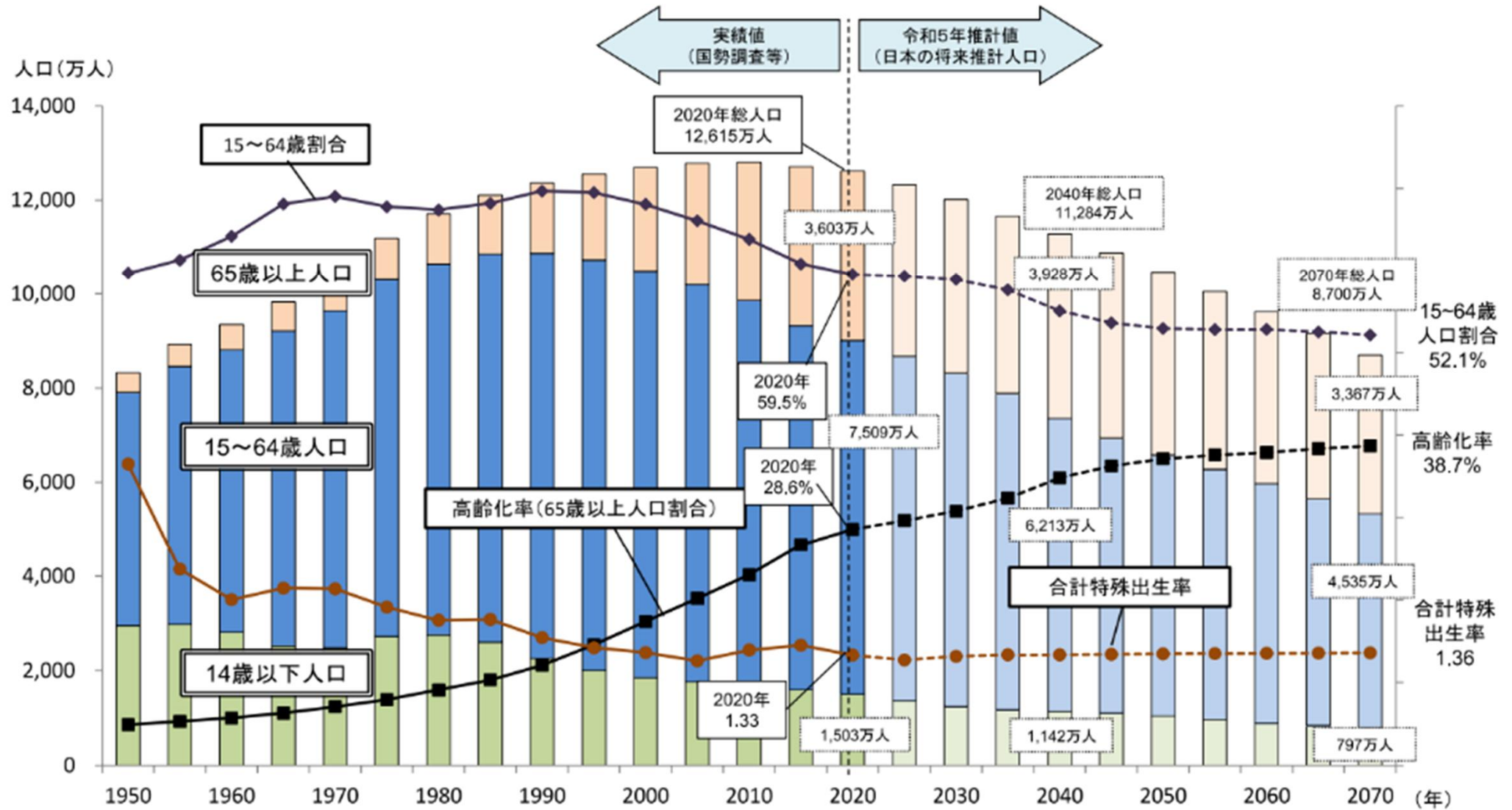
都市機能増進施設となる生活サービス分野や、観光・国土強靱化・広域行政等にかかわる政策など、まちづくりに関連する政策との連携を省庁間・部局間横断的に進めるべきではないか。

また、地域間連携を促進するため、立地適正化計画制度や景観制度における都道府県の役割を明確化する等の措置を検討すべきではないか。

参考資料

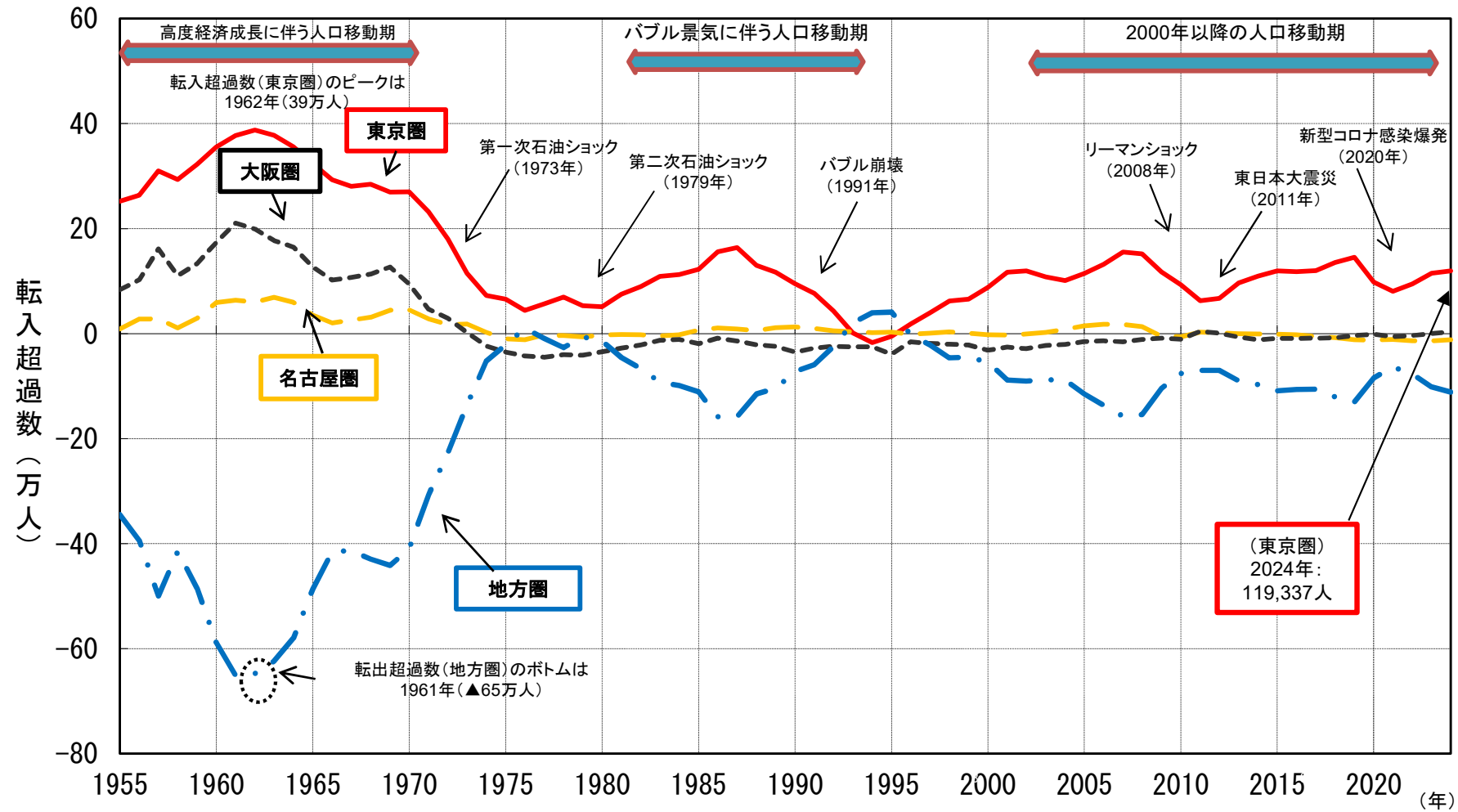
本格的な人口減少社会への突入

- 日本全体の総人口は近年減少局面を迎えている。2070年には総人口が9,000万人を割り込み、高齢化率は39%の水準になると推計されている。



若者の地方離れ

- 東京圏への転入超過傾向は概ね継続しており、東京一極集中の構造は是正されていない。

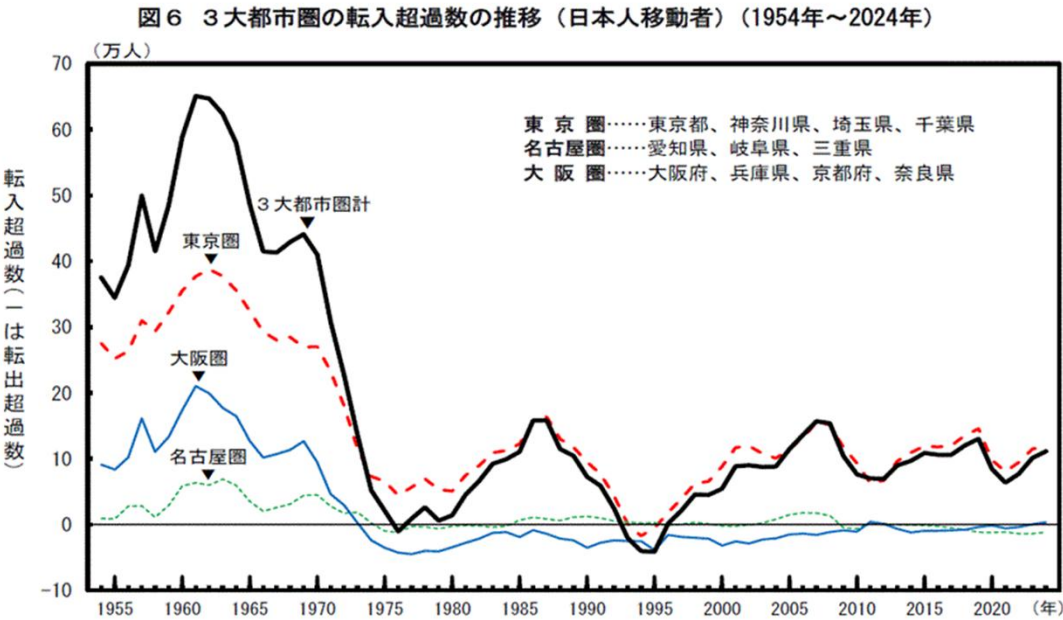


(出典): 総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとに国土交通省国土政策局が作成。値は日本人移動者数。

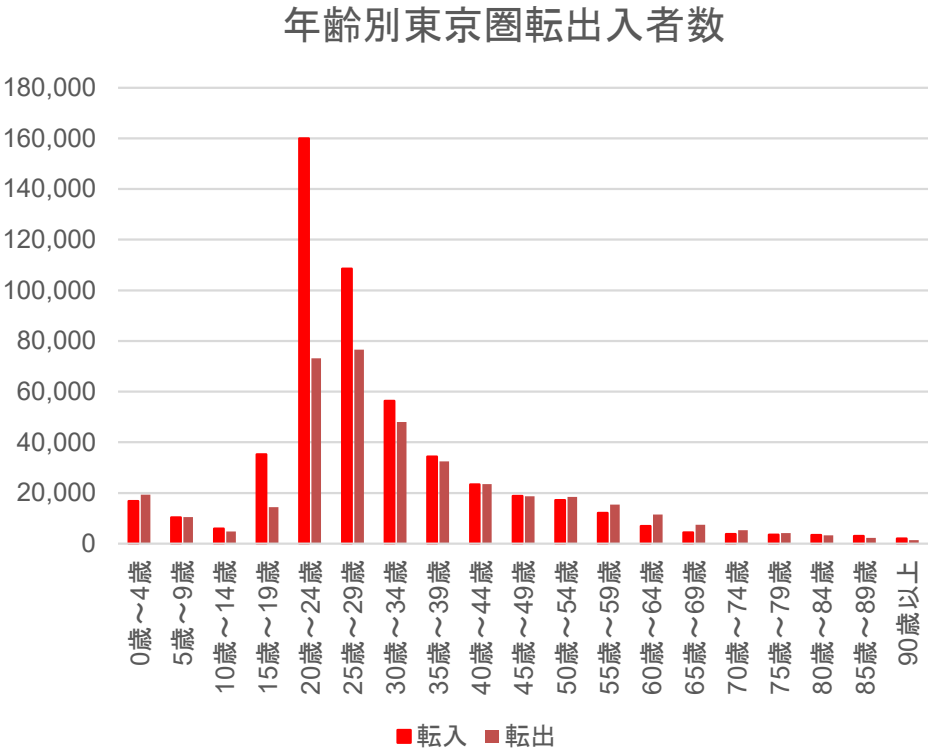
(注1): 上記の地域区分は以下のとおり。

東京圏: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県 名古屋圏: 岐阜県、愛知県、三重県 大阪圏: 京都府、大阪府、兵庫県、奈良県
三大都市圏: 東京圏、名古屋圏、大阪圏 地方圏: 三大都市圏以外の地域

地方都市や主要な集落を今後とも維持するためには、一定程度の人口集積が不可欠。
しかしながら、現在、若者世代が東京圏に転入する傾向が続いている。
現在の20代は年齢別人口平均120万人程度で、東京圏以外居住者は100万人程度。
このうち16万人（転出入差では8万人）が東京圏へ移転。



出典：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」(2024年)より



出典：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」(2024年)より都市局作成

○ 地方都市から人々が転出する理由として、「仕事・進学先が少ない」・「まちなかの魅力が乏しい」ことがあげられている。

Q あなたが地元に残らずに移住することを選択した背景となった事情として、あなたの地元にあてはまるものを全てお選びください。

仕事(雇用)・教育

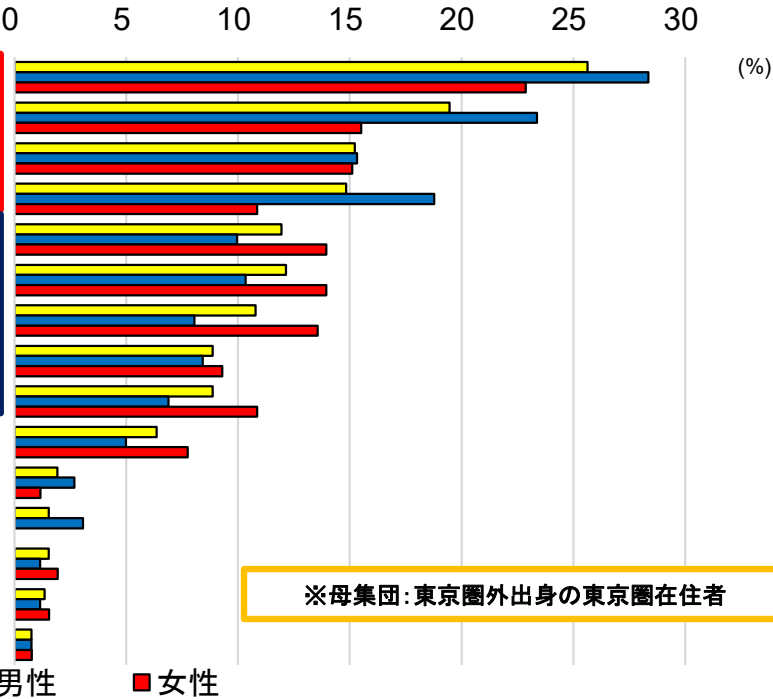


- 希望する職種の仕事が見つからないこと
- 賃金等の待遇が良い仕事が見つからないこと
- 希望することが学べる進学先がないこと
- 自分の能力を生かせる仕事が見つからないこと



生活の利便性
・意識

- 日常生活が不便なこと
- 公共交通機関が不便なこと
- 人間関係やコミュニティに閉塞感があること
- 生活や環境の変化に乏しいこと
- レジャー・娯楽施設が少ないこと
- 地域の文化や風習が肌に合わないこと
- 災害の危険性が高いこと
- 物価や家賃等の水準が高いこと
- 医療・福祉施設が少ないこと
- 子育て環境が良くないこと
- 多くの人で混雑していること



※母集団: 東京圏外出身の東京圏在住者

※「その他」の回答を除く。
※出身地: 15歳になるまでの間で最も長く過ごした地域。(n=519) (n=261) (n=258)

出典: 国土政策局「企業等の東京一極集中に係る基本調査(市民向け国際アンケート)」(2020.11速報)より都市局作成

買物弱者の増加

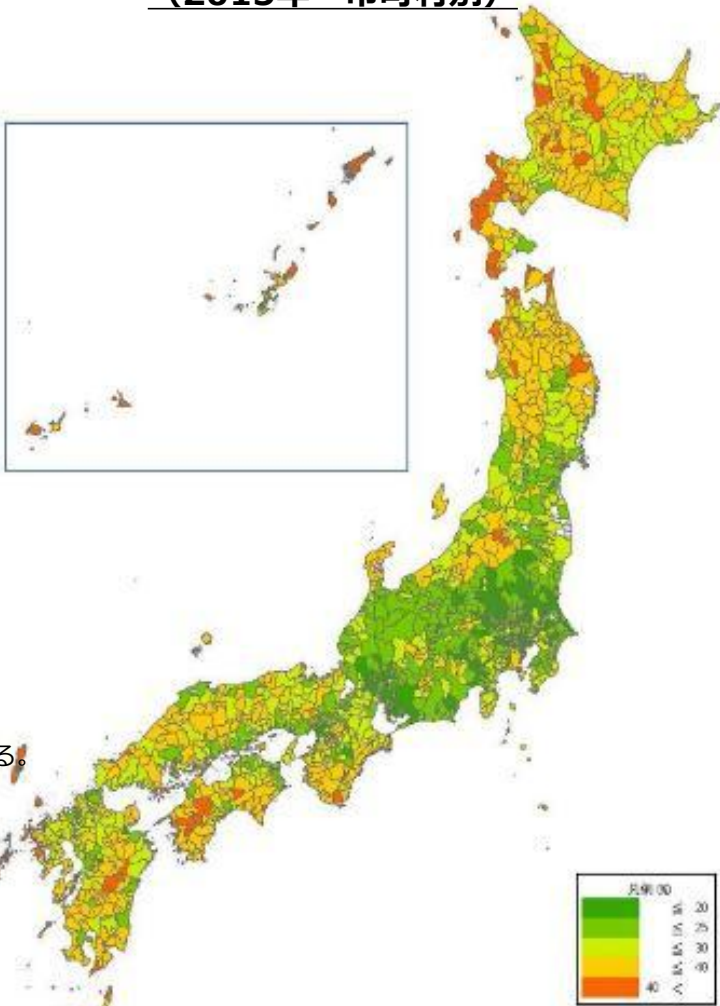
- 地元小売業の廃業、公共交通や既存商店街の衰退等により、高齢者等を中心に食料品の購入や飲食に不便や苦勞を感じる、買物弱者等が全国的に増加。
- 店舗まで500m以上かつ自動車利用困難な「食料品アクセス困難人口」でみると、65歳以上高齢者の4人に1人の割合であり、地方圏で高いが、三大都市圏でも増加傾向。

食料品アクセス困難人口の推計（2015年）

(千人、%)

	65歳以上 a				75歳以上 割合 (b/a)	変化率(2005年比)	
		65歳以上 人口割合	75歳以上 b			65歳以上	75歳以上
				75歳以上 人口割合			
全国	8,246	24.6	5,355	33.2	64.9	21.6	42.1
三大都市圏	3,776	23.3	2,194	29.5	58.1	44.1	68.9
東京圏	1,982	23.2	1,112	28.6	56.1	59.3	89.2
名古屋圏	609	21.5	407	30.8	66.8	18.5	43.7
大阪圏	1,185	24.4	675	30.2	57.0	37.5	57.8
地方圏	4,470	25.9	3,161	36.4	70.7	7.4	28.1

食料品アクセス困難人口の割合
（2015年・市町村別）



注1) アクセス困難人口とは、店舗まで500m以上かつ自動車利用困難な65歳以上高齢者を指す。
2) 「平成27年国勢調査」および「平成26年商業統計」のメッシュ統計を用いて推計したものである。
3) 店舗は食肉、鮮魚、果実・野菜小売業、百貨店、総合スーパー、食料品スーパー、コンビニエンスストアである。
4) 東京圏は東京、埼玉、千葉、神奈川、名古屋圏は愛知、岐阜、三重、大阪圏は大阪、京都、兵庫、奈良である。
5) ラウンドのため合計が一致しない場合がある。

（出典）農林水産政策研究所ホームページ

【出典】国土審議会第19回計画部会（令和5年5月26日）資料3-3「国土形成計画（全国計画）関連データ集」

空き家の増加

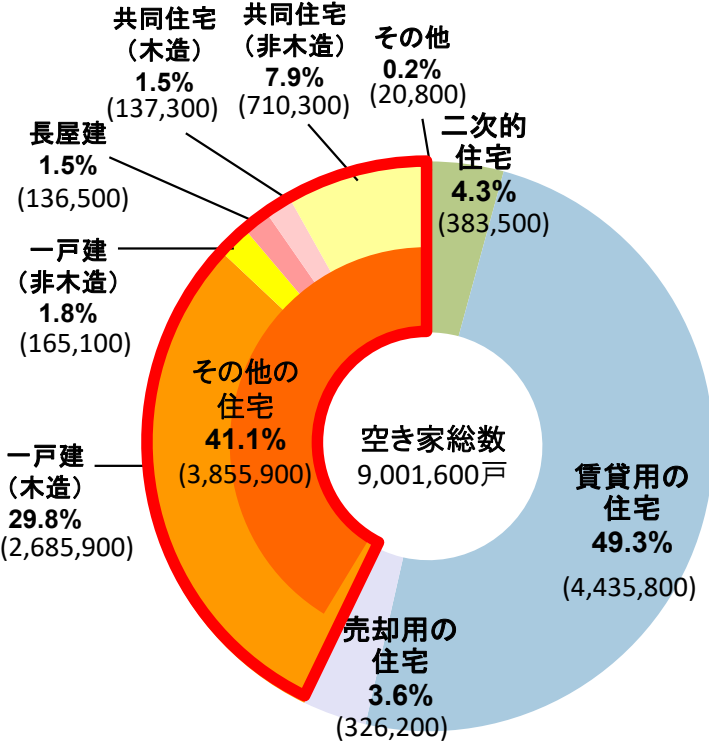
- 空き家の総数は、この10年で約1.1倍（820万戸→900万戸）に増加。
- 種類別の内訳では、賃貸用又は売却用の住宅等を除いたその他の住宅（使用目的のない空き家）がこの10年で約1.2倍に増加（386万戸）。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【出典】：令和5年住宅・土地統計調査（総務省）

【空き家の種類別内訳】

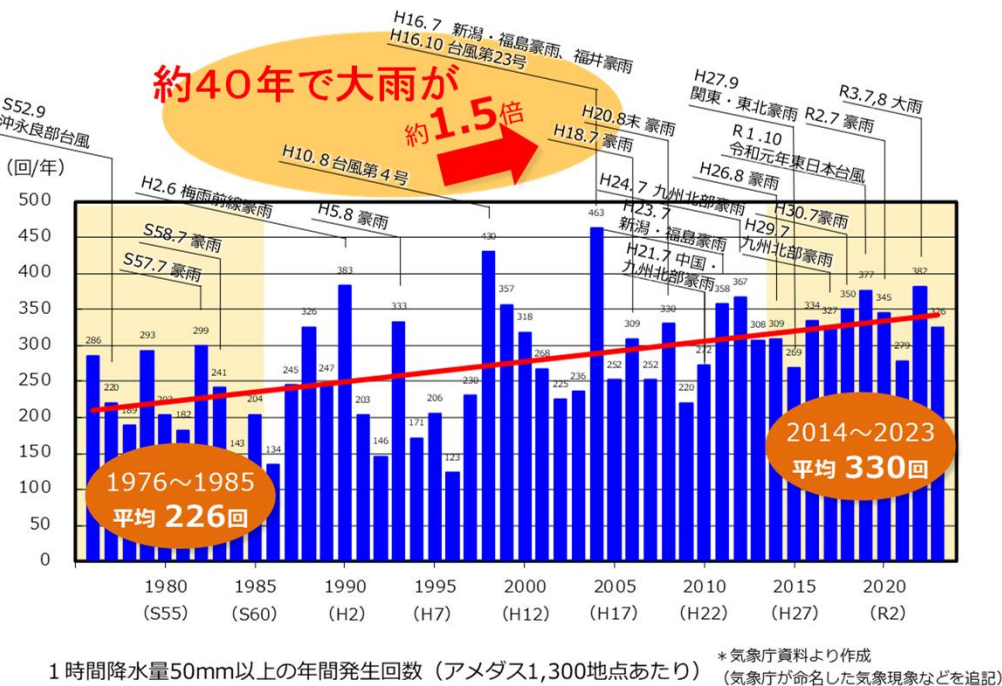


【出典】：令和5年住宅・土地統計調査（総務省）をもとに国交省作成

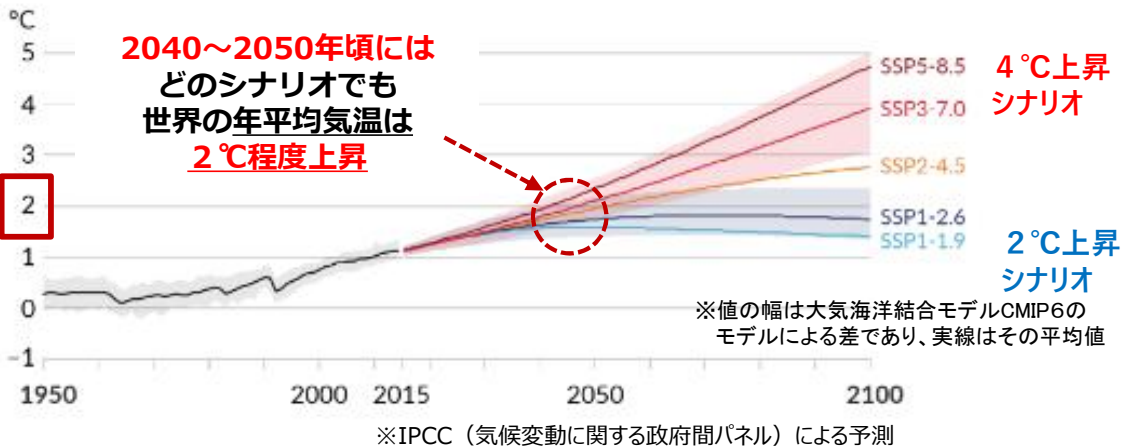
【空き家の種類】
二次的住宅：別荘及びその他（たまに宿泊する人がいる住宅）
賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

- 全国各地で降水量が観測史上最高を記録するなど、これまでの常識を超えて自然災害が頻発・激甚化。これまでの約40年で大雨の回数が約1.5倍増加。
- IPCCの予測によると、いずれのシナリオでも2040～2050年頃には気温は2℃程度上昇し、洪水発生頻度は約2倍（※）に増加。

・時間雨量50mmを超える短時間強雨の発生件数が増加



1850年～1900年に対する世界平均気温における各シナリオごとの予測



気候変動シナリオ	降雨量 (河川整備の基本とする洪水規模)
2℃上昇相当	約1.1倍

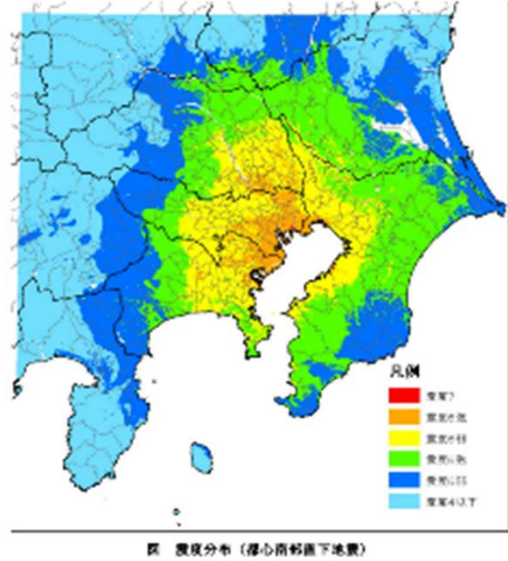
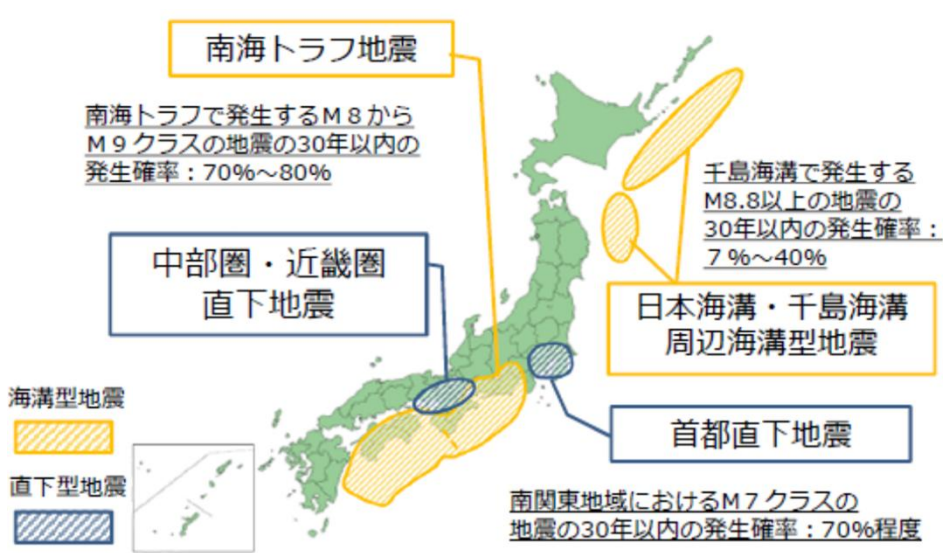


降雨量が約1.1倍となった場合

全国の平均的な傾向【試算結果】	流量	洪水発生頻度
	約1.2倍	約2倍

（※）流量変化倍率及び洪水発生頻度の変化倍率は一級水系の河川整備の基本とする洪水規模（1/100～1/200）の降雨に降雨量変化倍率を乗じた場合と乗じない場合で算定した、現在と将来の変化倍率の全国平均値

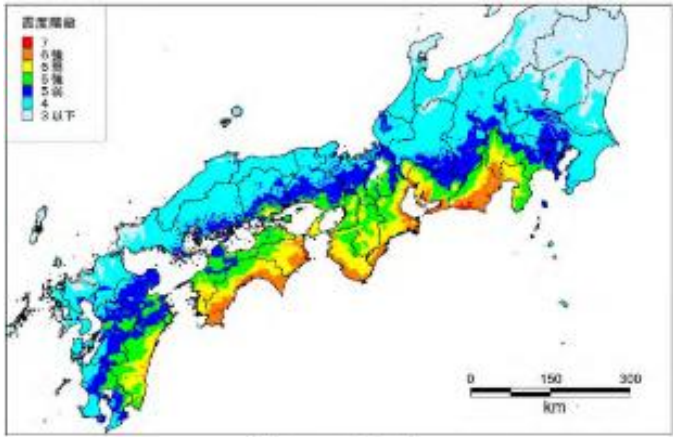
- 南海トラフで発生するM 8 からM 9 クラスの地震の30年以内の発生確率は70%～80%と推計されている。
- 南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震、首都直下地震なども切迫する巨大地震・津波により甚大な被害の発生が懸念されている。



（出典）内閣府「首都直下地震の被害想定と対策について（最終報告）（平成 25 年 12 月）別添資料1,3,4」より国土政策局作成

大規模地震による被害（推計）				
	東日本大震災（2011年） （実被害）	南海トラフ地震 （推計）	首都直下地震 （推計）	日本海溝・千島海溝地震 （推計）
人的被害（死者）	約2.2 万人	最大 約32.3 万人	最大 約2.3 万人	最大 約19.9 万人
建物被害（全壊）	約12.2 万棟	最大 約238.6 万棟	最大 約61 万棟	最大 約22 万棟
資産等の被害	約16.9 兆円	約169.5 兆円	約47.4 兆円	約25.3 兆円
経済活動への影響		約44.7 兆円	約47.9 兆円	約6.0 兆円

出典：内閣府（防災）資料、消防庁「平成23年（2011年）東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）について（第163報）」より国土交通省作成

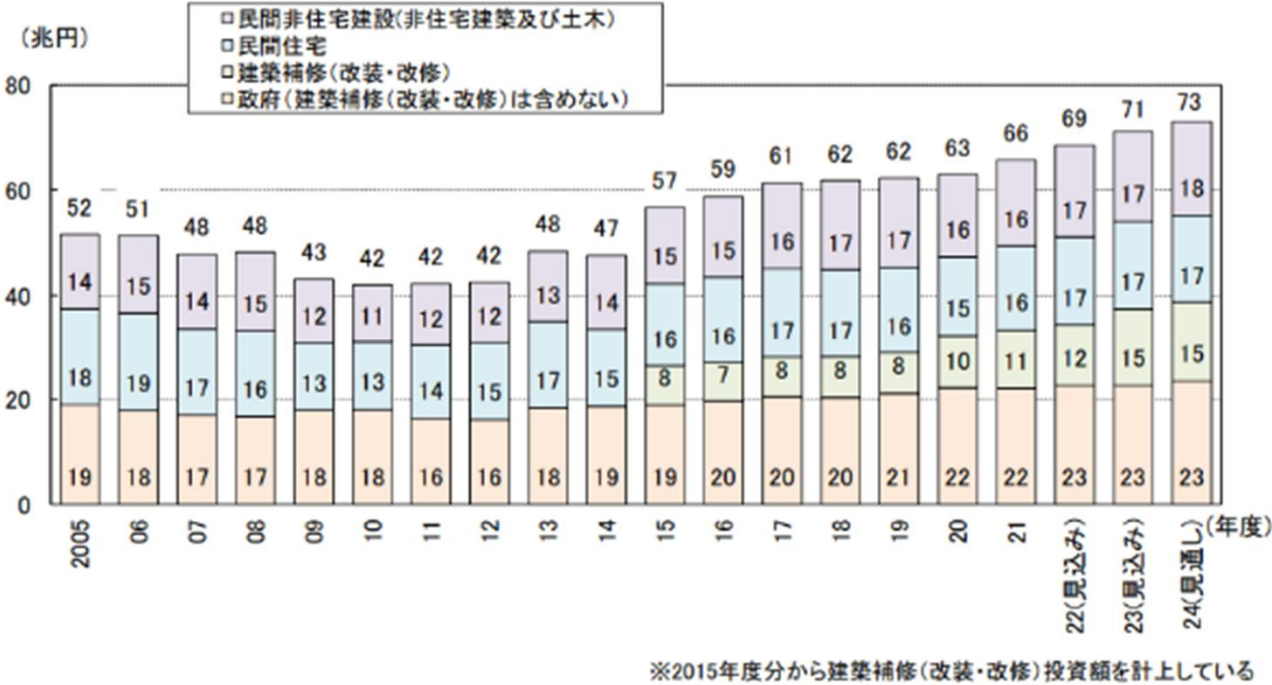


（出典）内閣府「南海トラフ巨大地震の被害想定について（平成24年8月）及び（平成25年3月）」より国土政策局作成

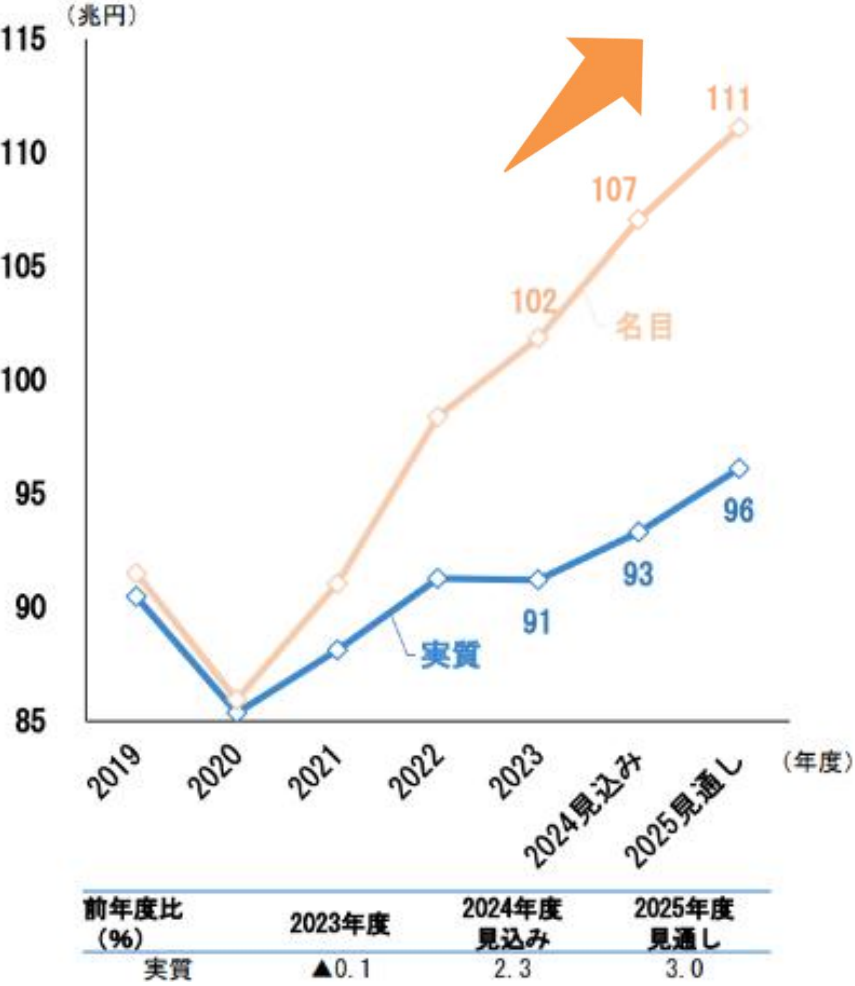
建設費の高騰

- 建設投資額（名目値）について、近年、増加傾向の見込み。
- また、民間設備投資は、企業の収益増加や投資意欲の高さを背景に、名目・実質ともに引き続き増加する見込み。

建設投資額（名目値）の推移



設備投資の見通し



出典：国土交通省総合政策局「令和6年度（2024年度）建設投資見通し」

出典：内閣府「令和7年度の経済見通しと経済財政運営の基本的態度（ポイント）」をもとに国土交通省作成

- 持続可能な開発目標（SDGs : Sustainable Development Goals）のゴール11として、まちづくりに関する項目が位置づけられており、国際的な議論の場においてもまちづくりの役割が認識されている。



持続可能な開発のための2030アジェンダ（抜粋）

目標 11. 包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する

- 11.3 2030 年までに、包摂的かつ持続可能な都市化を促進し、すべての国々の参加型、包摂的かつ持続可能な人間居住計画・管理の能力を強化する。
- 11.4 世界の文化遺産及び自然遺産の保護・保全の努力を強化する。
- 11.6 2030 年までに、大気の水質及び一般並びにその他の廃棄物の管理に特別な注意を払うことによるものを含め、都市の一人当たりの環境上の悪影響を軽減する。
- 11.7 2030 年までに、女性、子ども、高齢者及び障害者を含め、人々に安全で包摂的かつ利用が容易な緑地や公共スペースへの普遍的アクセスを提供する。

等



出典：外務省及び国際連合広報センター公表資料より国土交通省都市局作成

ウェルビーイングへの注目

- 持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）の1つとして、あらゆる年齢のすべての人々のWell-beingを促進することが位置づけ。
- 2021年、WHOはコロナ禍においてディスカッションペーパーを発表。Well-beingの概念をSDGsの17のゴールのそれぞれに関連するものとし、社会的なWell-beingの促進が新型コロナウイルスへの対応を可能とされている。

【世界保健機関憲章前文（日本WHO協会仮訳）】（抜粋）

Health is a state of complete physical, mental and social well-being and not merely the absence of disease or infirmity.

健康とは、病気ではないとか、弱っていないということではなく、肉体的にも、精神的にも、そして社会的にも、すべてが満たされた状態にあることをいう。

【SDGsにおけるWell-beingの位置づけ】



Goal3:
Ensure healthy lives and promote well-being for all at all ages
あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する

JAPAN SDGs Action Platform（外務省HP）

【ディスカッションペーパー（Towards developing WHO's agenda on well-being）】（和訳・抜粋）

- Well-beingの概念は、持続可能な開発目標（SDG）の17のそれぞれに関連。
- Well-beingは、セクター全体で政策の一貫性を維持する主要な原動力であり、積極的な行動を促す。
- 社会のWell-beingを促進することは、地域、国、および世界レベルでアクティブで回復力のある持続可能なコミュニティを作成するのに役立ち、新型コロナウイルスや環境災害などの現在および新たな健康上の脅威への対応を可能とする。
- Well-beingは、その包括的な性質により、持続可能な開発アジェンダの健康、経済、社会、環境の側面を結び付け、人々と地域社会の健康と生活の質を公平性と地球の持続可能性の概念と融合させる政治的構造を形成する。

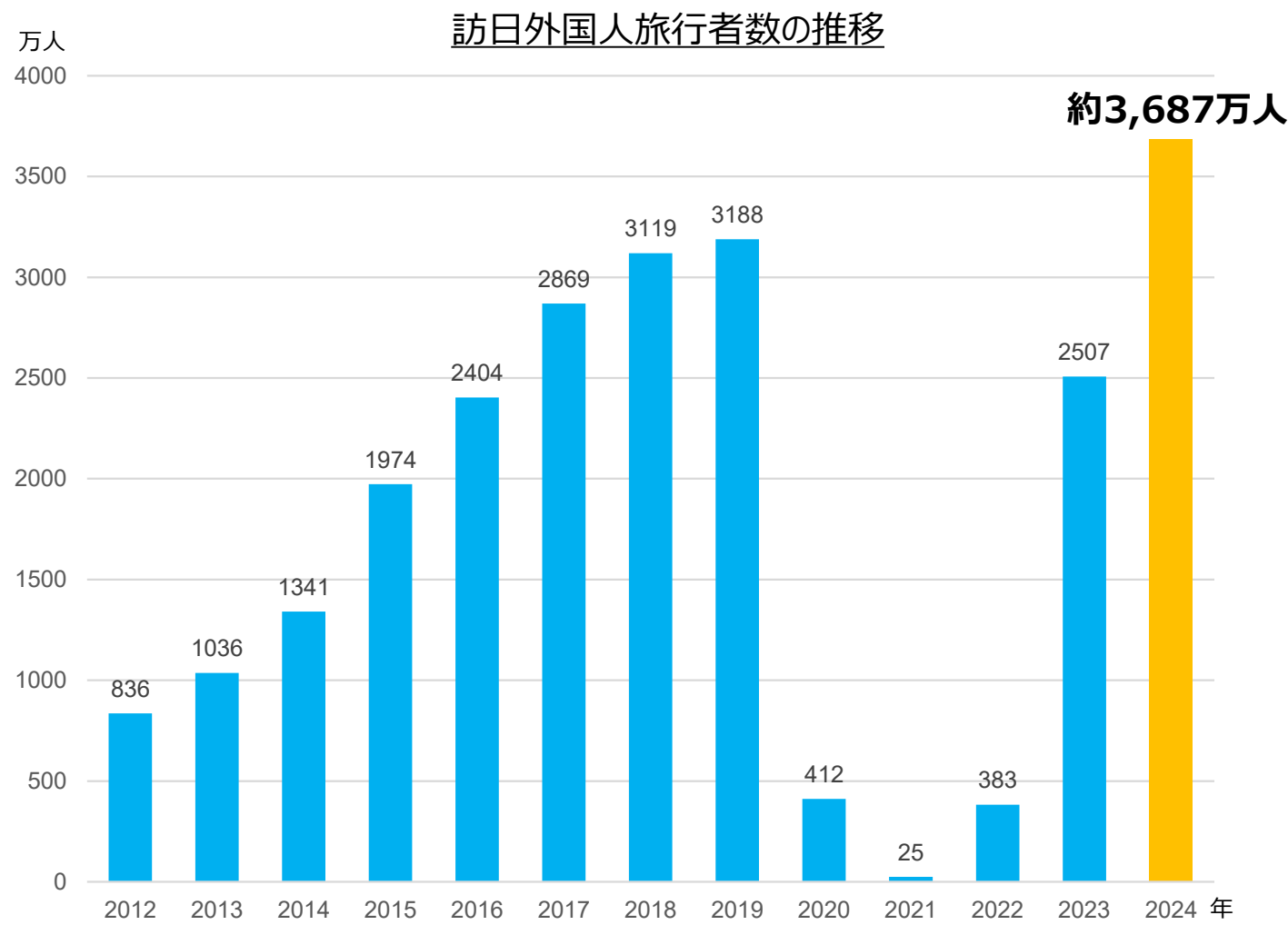
World Health Organization



Towards developing
WHO's agenda on well-being

Towards developing
WHO's agenda on
well-being(WHO)

○2022年10月の水際措置の緩和以降、**訪日外国人旅行者数は堅調に回復**してきた。
○2024年は前年比では47.1%増、2019年比では15.6%増と、過去最高であった2019年を約500万人上回り、**年間過去最高**を更新した。



国・地域別訪日者数上位

	2024年12月 (2019年同月比)
①韓国	87万人 (350%)
②中国	60万人 (85%)
③台湾	49万人 (141%)
④香港	29万人 (114%)
⑤米国	24万人 (165%)

本委員会での議論を踏まえたワーキンググループの開催

- ✓ 国土交通省都市局では、『令和の都市リノベーション』に向けた議論を深化・加速させるため、以下の5つのワーキンググループ・有識者会議を設置し、議論・検討を深堀り。

都市における業務施設・集客施設の立地のあり方に関する 分析・検討ワーキンググループ

設置趣旨

立地適正化の取組が進む都市の居住者の利便性の一層の維持・向上のため、居住と生活関連機能に加え、職場・産業との近接性を確保すること、また、来訪者・滞在者を呼び込み都市機能の維持・向上につなげる
ことについて、期待される効果やあり方を議論・検討

構成員

飯田 考祐 熊本市 都市建設局 都市政策部 首席審議員 兼 都市政策課長
内山 奈美 三井不動産株式会社 企画調査部 企画調査グループ長
瀬織 正樹 前橋市 都市計画部 市街地整備課長
野澤 千絵 明治大学 政治経済学部 教授
宮澤 伸 日本商工会議所 地域振興部長
森本 章倫 早稲田大学 理工学術院 創造理工学部 教授
山村 崇 東京都立大学 都市環境学部 准教授
ほか、ゲスト委員、関係省庁(オブザーバー)

スケジュール

第1回(6/20) 自治体ヒアリング
第2回(9/8) 業務施設等の立地誘導と都市にもたらす効果に関する議論
第3回(10/22) 業務施設等の立地誘導による効果分析に関する議論
第4回(12月) とりまとめ



都市におけるイノベーション創発のあり方に関する検討会

設置趣旨

国際競争力の確保や地方創生の観点から、イノベーション創発を促すまちづくりの重要性が高まっている
中で、我が国にふさわしい都市におけるイノベーション創発のあり方について議論するとともに、支援制
度等の構築に向けて検討

構成員

岡本 千草 中央大学 経済学部 助教
小野 悠 豊橋技術科学大学 建築・都市システム学系 准教授
遠山 亮子 中央大学大学院 戦略経営研究科 教授
長根 裕美 千葉大学大学院 社会科学研究院 教授
長谷川 大輔 東京大学大学院 工学系研究科 特任講師
二見 崇史 AN Venture Partners, LP パートナー
柳川 範之 東京大学大学院 経済学研究科 教授
山村 崇 東京都立大学 都市環境学部 准教授
渡 和由 法政大学 デザイン工学研究科 兼任講師
ほか、オブザーバー

スケジュール

第1回(6/17) イノベーションの定義、イノベーションを生む場・コミュニティに関する議論
第2回(9/11) イノベーション地区のあり方、効果に関する考え方と評価指標のあり方に関する議論
第3回(12月) 中間とりまとめ案の議論
第4回(3月) 中間とりまとめ



官民所有のパブリックスペースの利活用・管理 ワーキンググループ

設置趣旨

パブリックライフを育み、都市生活でのウェルビーイング等の向上を
図るため、ウォーカブル政策やほこみち制度等をはじめとする関係
制度・政策動向や、現場のニーズや地域特性に応じた創意工夫など
を踏まえ、官民所有のパブリックスペースの更なる利活用や効率的
な管理運営に必要な制度改善等について議論・検討

構成員

宋 俊煥 山口大学大学院 創成科学研究科 教授
山口 敬太 京都大学大学院 地球環境学 都市基盤デザイン論分野 准教授
三浦 詩乃 中央大学 理工学部 准教授
齋藤 貴弘 渥美坂井法律事務所 弁護士
ほか、地方公共団体、オブザーバー、関係部局

スケジュール

第1回(6/9) 懇談会を踏まえた方向性及び
制度改善案の提示・検討
第2回(9/19) 制度改善案の提示・検討(2)
第3回(12月) 制度改善案の運用
とりまとめ(1月)

持続的なエリアマネジメントに必要な財源・人材 ワーキンググループ

設置趣旨

地域の付加価値の維持・向上を図るため、これまでのエリアマネジメ
ントに関する制度・政策動向や、現場のニーズや地域特性に応じた創
意工夫などを踏まえ、官民協調による持続的なエリアマネジメントに
必要な財源・人材確保に向けた制度改善等について議論・検討

構成員

宋 俊煥 山口大学大学院 創成科学研究科 教授
山口 敬太 京都大学大学院 地球環境学 都市基盤デザイン論分野 准教授
三浦 詩乃 中央大学 理工学部 准教授
齋藤 貴弘 渥美坂井法律事務所 弁護士
ほか、民間実践者、地方公共団体、関係省庁

スケジュール

第1回(6/9) 懇談会を踏まえた方向性及び
制度改善案の提示・検討
第2回(9/19) 制度改善案の提示・検討(2)
第3回(12月) 制度改善案の運用
とりまとめ(1月)

地域資源の保全と活用に向けた歴史まちづくりや 景観行政に関するワーキンググループ

設置趣旨

都市固有の魅力を活用したまちづくりの実践に向けて、歴史まちづ
くりの裾野拡大や、広域的な景観保全の促進および景観エリアリノ
ベーションの制度化等、歴史まちづくり法・景観法に関する必要な制
度改善について議論・検討

構成員

浅野 聡 國學院大學 観光まちづくり学部 教授、三重大学 リサーチフェロー
越澤 明 北海道大学 名誉教授
下間 久美子 國學院大學 観光まちづくり学部 教授
窪田 亜矢 東北大学大学院 工学研究科 教授
恵谷 浩子 奈良文化財研究所 文化遺産部 景観研究室長
川原 晋 東京都立大学 都市環境科学研究所 教授
舟引 敏明 宮城大学 名誉教授、公園財団 理事長
ほか、臨時委員、オブザーバー、関係部局

スケジュール

第1回(8/8) 本WGについて、歴史まちづくり行政について
第2回(8/26) 広域的な景観の保全について
第3回(9/22) 景観エリアリノベーションについて
第4回(10/9) 歴史まちづくりの裾野拡大について
第5回(12月) とりまとめ