

# これまでの都市再生の振り返りや 社会経済情勢の変化等について

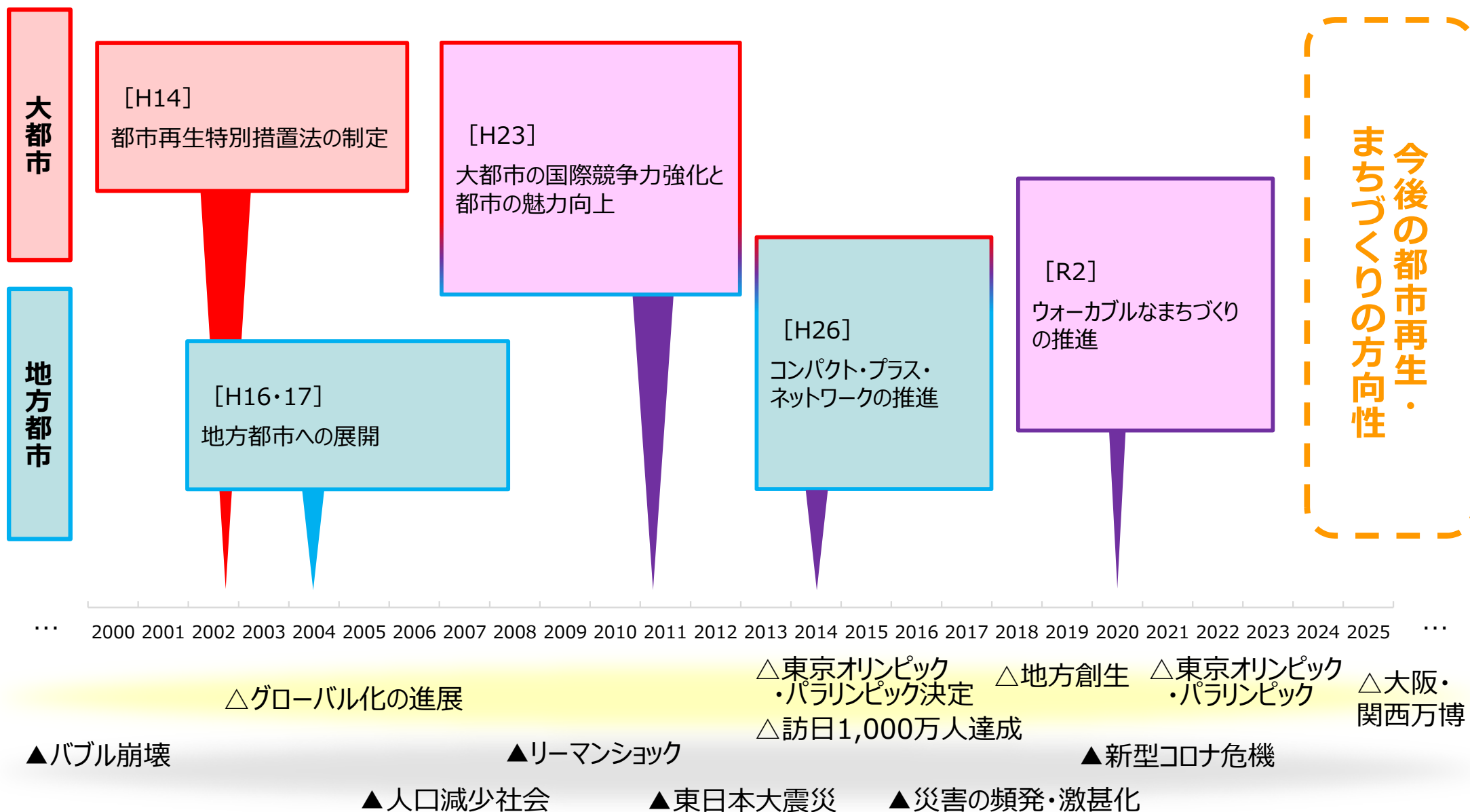
---

令和6年11月22日  
国土交通省都市局

# 1. 都市再生制度の変遷と実績

# 都市再生の変遷

- 都市再生特別措置法創設から20年が経過し、この間、都市の国際競争力の強化、まちなかの賑わい形成、都市の防災機能の確保等、官民一体となった取組により、一定の成果を残してきた。



# 市街地開発事業による土地の有効高度利用化

- 我が国の市街地では社会経済情勢や地域の抱える課題・ニーズに対応しながら「土地区画整理事業」や「市街地再開発事業」などの市街地開発事業により、インフラの整備・改善、土地の有効高度利用が進められてきた。

## <土地区画整理事業>

### ニュータウンの整備



従前

かやだ  
萱田地区(千葉県八千代市)



従後

### 拠点市街地の整備



従前



従後

神戸ハーバーランド地区(神戸市)

## <市街地再開発事業>

### 交通結節点の整備



従前

柏駅東口地区(千葉県柏市)



従後

### 商店街の活性化



従前

一番町四丁目第一地区(宮城県仙台市)



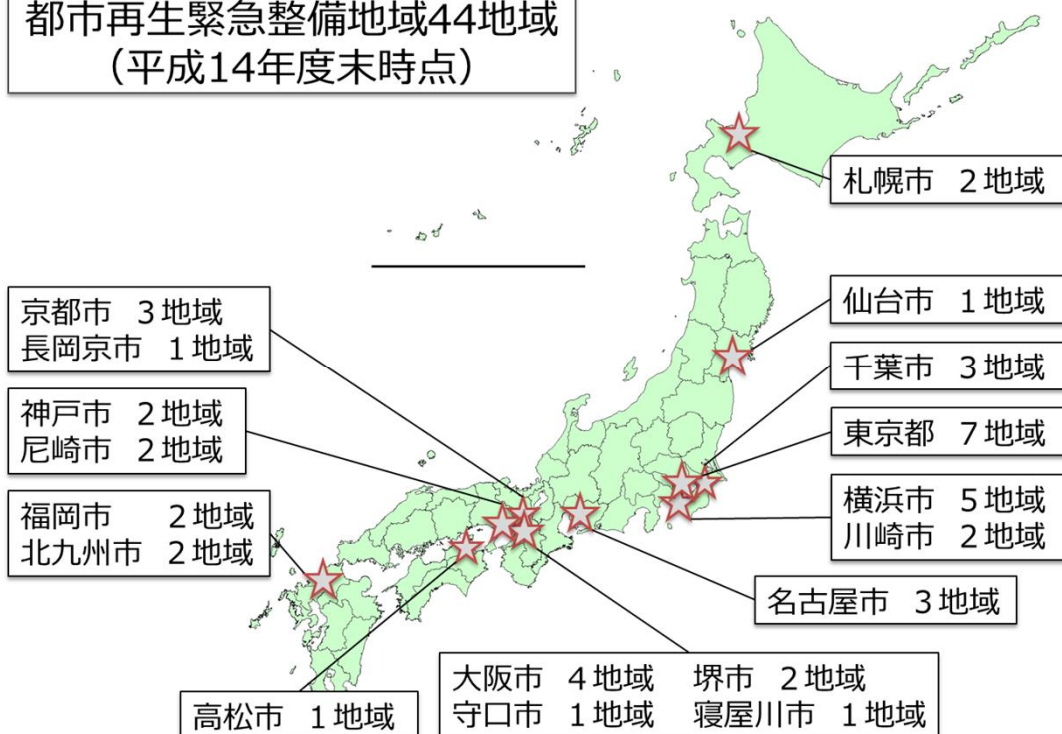
従後

- バブル崩壊後の経済低迷・投資不振に歯止めがかからない状況。
- 全国の都市が抱える様々な課題（安全性、老朽化）に対応することが必要。  
⇒ 都市再生緊急整備地域を創設し、「時間と場所を限って」、**大都市の都市再生を推進**。

## 都市再生緊急整備地域

都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域。

都市再生緊急整備地域44地域  
(平成14年度末時点)



## 都市再生特別地区

都市再生に貢献し、土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず、自由度の高い計画を定めることにより、容積率制限の緩和等が可能。

## 認定民間都市再生事業（金融・税制支援）

都市再生緊急整備地域において実施される優良な民間都市開発事業について、国土交通大臣が認定し、金融・税制支援により立ち上げを支援。

### 【金融支援】

- ・出資・社債取得業務
- ・無利子貸付け
- ・債務保証

→ メザニン支援（H23～）

### 【税制支援】

- ・都市再生促進税制

※現在は都市再生緊急整備地域52地域  
特定都市再生緊急整備地域15地域  
(令和6年11月時点)

## 東京都港区（青山一丁目スクエア）

都市再生特別措置法に基づく初の民間都市再生事業。  
都営住宅の建替えにあわせて、港区立保育園・図書館や商業施設等を一体的に整備。



### 事業概要

竣工：平成19年度  
位置：東京都港区  
面積：〔事業区域〕約7,000㎡ 〔延べ面積〕約72,000㎡  
用途：住宅、商業、図書館、保育園等

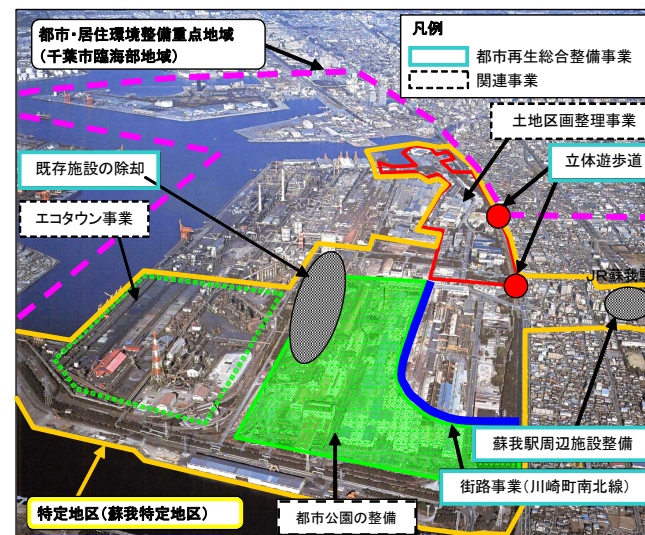
### 支援制度

|    |          |
|----|----------|
| 金融 | 社債取得     |
| 税制 | 都市再生促進税制 |

※PFIによる公営住宅整備

## 千葉県千葉市（千葉蘇我臨海地域）

商業施設の活力が低下し、低未利用地が点在していたJR蘇我駅周辺と、大規模製鉄所用地が段階的に遊休地化していた臨海部を一体的に整備し、土地区画整理事業や民間による商業・スポーツ施設整備等を実施。

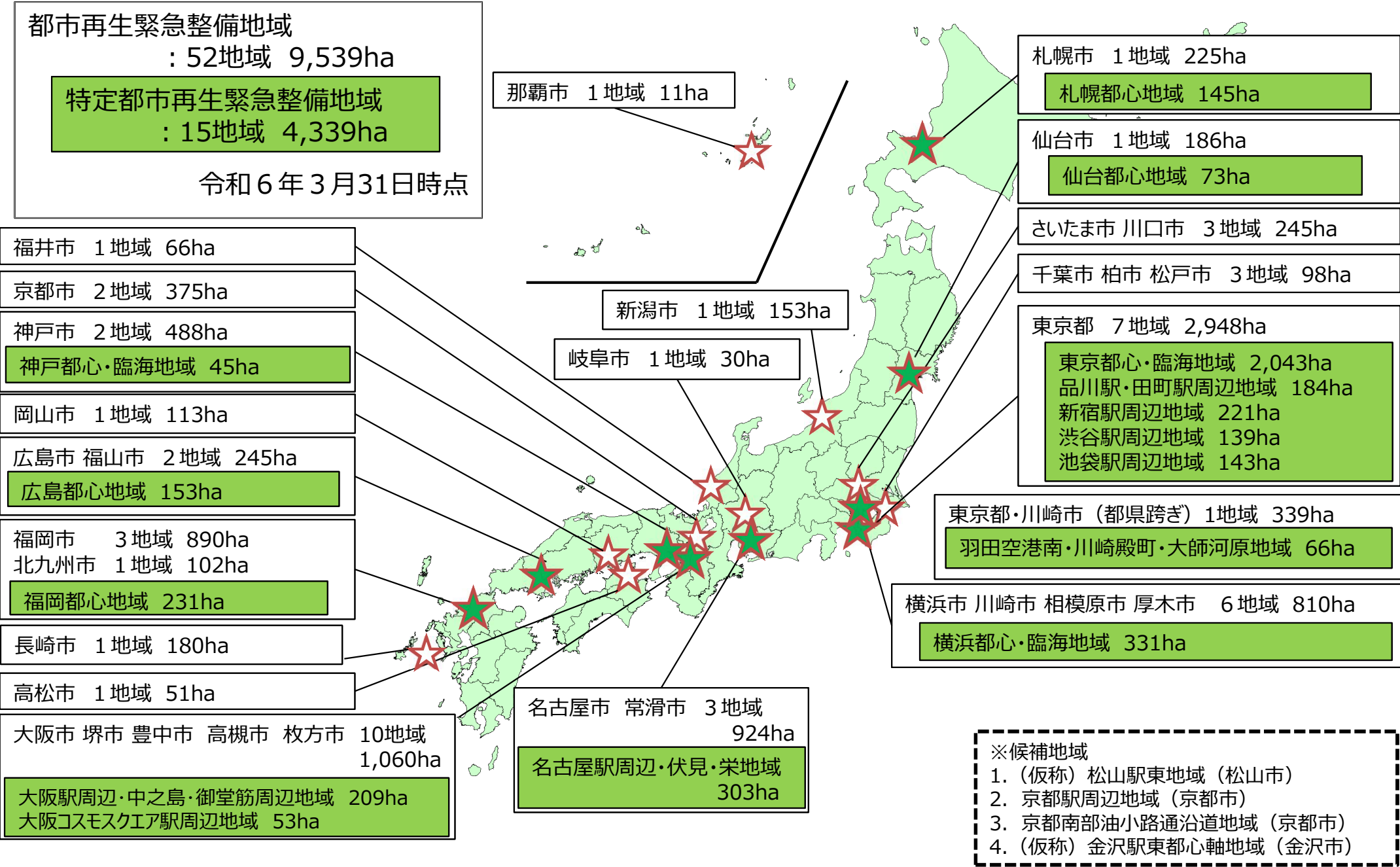


### 事業概要（都市再生総合整備事業）

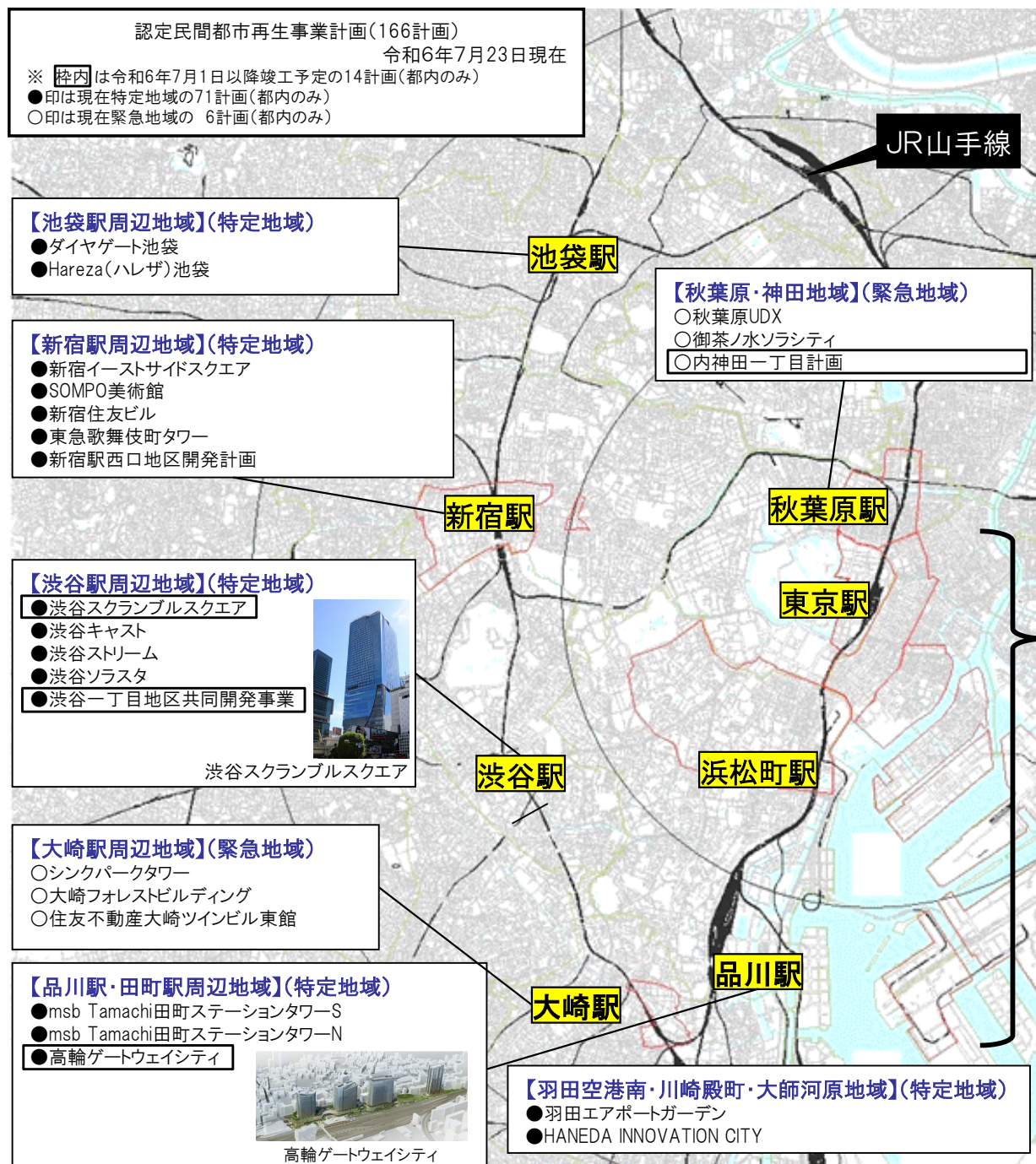
施行期間：平成15年度～平成24年度  
位置：千葉県千葉市  
面積：〔事業区域〕約227ha

### 支援制度

|    |                                  |
|----|----------------------------------|
| 予算 | 都市再生総合整備事業、土地区画整理事業、防災公園街区整備事業 等 |
|----|----------------------------------|



# 認定民間都市再生事業計画の件数（東京都内）



## 【東京都心・臨海地域】(特定地域)

- 青山一丁目スクエア
- T0C有明
- ザ・パークハウス晴海タワーズ クロルジデンス
- ザ・トーキョー・タワーズ
- 東京ミッドタウン
- グラントウキョウ
- 日経ビル・JAビル・経団連会館
- フジテレビ湾岸スタジオ
- 赤坂サカス
- ららぽーと豊洲
- 丸の内パークビルディング
- 有明セントラルタワー
- アークヒルズ仙石山森タワー
- 歌舞伎座タワー
- 東京スクエアガーデン
- コレド室町
- 晴海フロント
- 丸の内永楽ビルディング
- 虎ノ門ヒルズ 森タワー
- 豊洲フォレシア
- アークヒルズサウスタワー
- 赤坂インターシティAIR
- 大手門タワー・JXビル
- 大手町タワー
- 鉄鋼ビルディング
- コレド室町2・3
- 京橋トラストタワー
- 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ 星のや東京
- 大手町パークビルディング
- 東京ミッドタウン日比谷
- 住友不動産御成門タワー
- 丸の内二重橋ビルディング
- 日本生命浜松町クレアタワー
- オークラプレステージタワー
- 虎ノ門トラストタワー
- シティタワーズ東京ベイ、有明ガーデン
- 東京ポートシティ
- 豊洲ベイサイドクロス
- みずほ丸の内タワー、丸の内テラス
- 虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー
- 虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー
- Otemachi One
- メプクス豊洲、ラビスタ東京ベイ
- 虎ノ門ヒルズ ステーションタワー
- 麻布台ヒルズ
- TOKYO TORCH(東京駅前常盤橋プロジェクト)
- 世界貿易センタービルディング本館建替え事業
- 東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業
- 東京ワールドゲート赤坂
- 芝浦プロジェクト
- 豊洲4-2街区開発計画
- TOKYO CROSS PARK サウスタワー

- 有明南H街区プロジェクト
- (仮称)赤坂二・六丁目地区開発計画
- 虎ノ門一丁目東地区

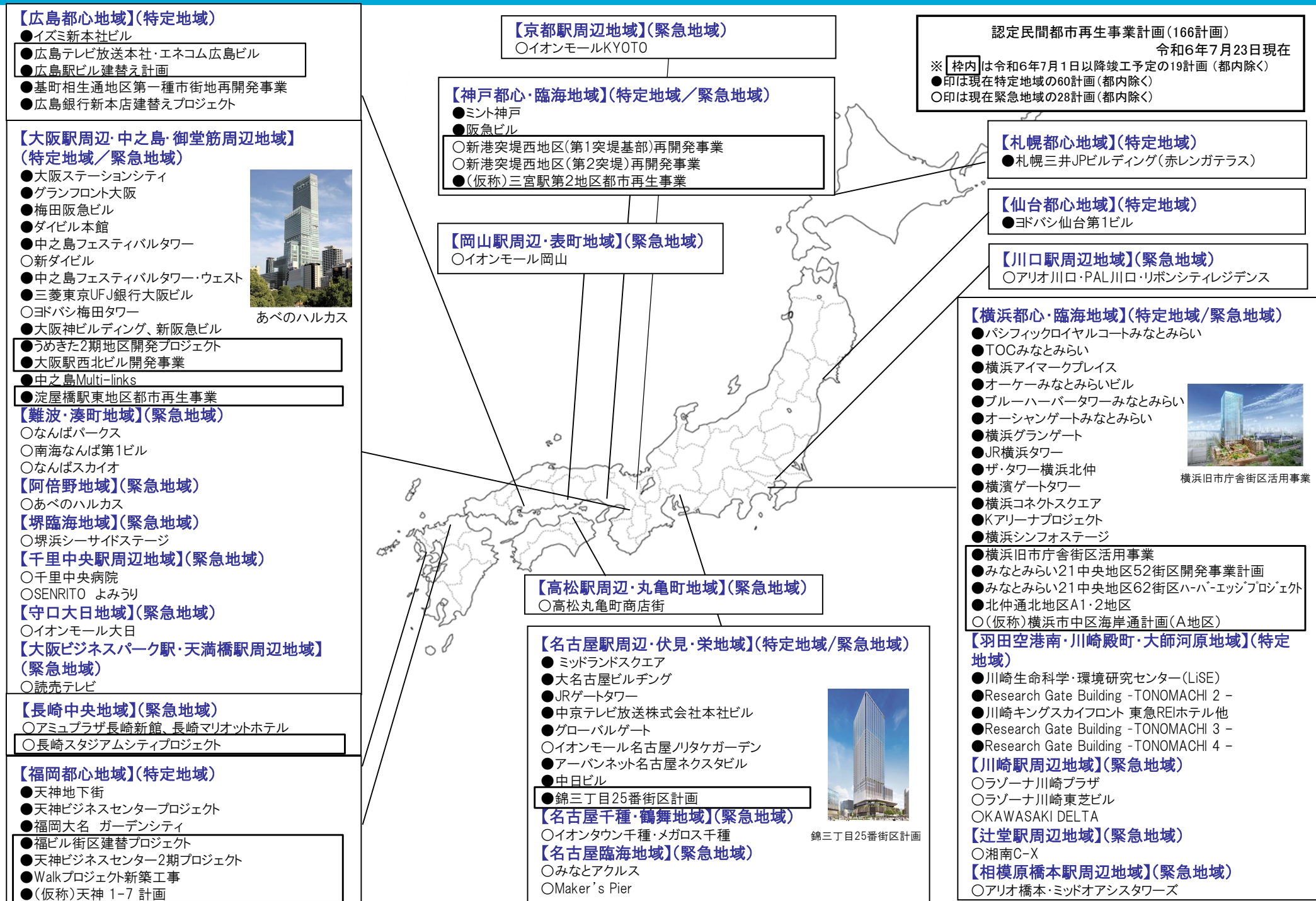


TOKYO TORCH  
(東京駅前常盤橋プロジェクト)



虎ノ門ヒルズ ステーションタワー

# 認定民間都市再生事業計画の件数（東京都以外）





# 都市再生特別地区の適用を受けた民間都市開発事業

都市再生特別地区の適用を受けた民間都市開発事業（133件）  
令和6年9月30日現在  
●印は現在特定地域の100計画、○印は現在緊急地域の33計画（廃番2計画）

## 【神戸三宮駅周辺・臨海地域】 （特定地域/緊急地域）

- ミント神戸 ○新港町西地区
- 神戸三宮雲井通5丁目地区 ●三宮駅前第2地区
- 加納町6丁目地区

## 【高松駅周辺・丸亀町地域】（緊急地域）

- 高松丸亀町商店街
- 丸亀町グリーン

## 【広島都心地域】（緊急地域）

- アクティブインターシティ広島
- グランクロスタワー広島
- シティタワー広島
- 基町相生通地区

## 【小倉駅周辺地域】（緊急地域）

- ガーデンシティ小倉

## 【大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域】 （特定地域/緊急地域）

- 大阪神ビル、新阪急ビル（立体道路活用）
- 大丸心斎橋店（立体道路活用）
- 梅田阪急ビル
- 大阪ステーションシティ
- グランフロント大阪
- 大阪中央郵便局他
- 淀屋橋ODONA
- 淀屋橋駅西地区
- 淀屋橋駅東地区
- 積水ハウス御堂筋本町ビル
- 中之島フェスティバルタワー
- 日本生命東館
- 三菱東京UFJ銀行大阪ビル
- うめきた2期中央地区
- 大阪ガスビル
- 大阪マルビル



梅田阪急ビル

- ブリーゼタワー
- オリックス本町ビル
- 大阪富国生命ビル
- ヨドバシカメラ
- 堂島浜一丁目地区

## 【大阪城公園周辺地域】（緊急地域）

- 大手前一丁目地区

## 【難波・湊町地域】（緊急地域）

- 新南海会館

## 【阿倍野地域】（緊急地域）

- 近鉄阿部野橋ターミナルビル（あべのハルカス等）

## 【高槻駅周辺地域】（緊急地域）

- 大阪医科大学本部キャンパス

## 【岐阜駅北・柳ヶ瀬通周辺地域】 （緊急地域）

- 岐阜高島屋

## 【福井駅周辺地域】 （緊急地域）

- 福井駅前電車通り北地区

## 【新潟都心地域】 （緊急地域）

- 新潟駅南口西地区
- 西堀通5番町地区

## 【浜松駅周辺地域】（緊急地域）

- 遠鉄百貨店新館

## 【横浜山内ふ頭地域】（緊急地域）

- マリナゲートタワー等

## 【横浜都心・臨海地域】（特定地域/緊急地域）

- JR横浜タワー他 ○海岸通り地区
- THE YOKOHAMA FRONT ●関内駅前地区
- みなとみらい2 1 中央地区52街区地区

## 【名古屋駅周辺・伏見・栄地域】 （特定地域）

- ミッドランドスクエア
- モード学園スパイラルタワーズ
- 名古屋市ささしまグローバルゲート
- JRゲートタワー
- 大名古屋ビルヂング
- シンフォニー・豊田ビル
- アーバンネット名古屋ネクスタビル
- 中日ビル
- 錦三丁目25番地区



ミッドランドスクエア

## 【新宿駅周辺地域】（特定地域）

- 新宿モード学園 ●歌舞伎町一丁目地区
- 新宿駅西口地区 ●新宿駅西南口地区

## 【渋谷駅周辺地域】（特定地域）

- 渋谷ヒカリエ ●渋谷スクランブルスクエア等
- 渋谷ストリーム ●渋谷サクラステージ
- 渋谷パルコ ●渋谷二丁目西地区
- 宮益坂地区

## 【大崎駅周辺地域】 （緊急地域）

- シンクパークタワー
- 大崎ウエストシティタワーズ
- パークシティ大崎 ザタワー



シンクパークタワー

## 【札幌都心地域】（特定地域）

- 日本生命札幌ビル ●札幌三井JPビルディング
- 南2西3南西地区市街地再開発事業
- さっぽろ創生スクエア ●北4西3地区
- 札幌駅周辺地区 ●大通西4南地区

## 【仙台都心地域】（特定地域/緊急地域）

- 仙台ファーストタワー ●電力ビル
- 東京建物仙台ビル ●仙台第一生命ビルディング
- アーバンネット仙台中央ビル



仙台ファーストタワー

## 【大宮駅周辺地域】（緊急地域）

- 大宮駅東口大門町3丁目中地区

## 【千葉駅周辺地域】（緊急地域）

- 新日本EXビル他

## 【東京都心・臨海地域】 （特定地域）

- 丸の内トラストシティ
- 大手町フィナンシャルシティ他
- 丸の内パークビルディング
- 大手町タワー
- コレド室町
- 三越銀座店
- 清水建設新本社
- JPタワー
- 明治屋・京橋エドグラン
- 歌舞伎座タワー
- 東京スクエアガーデン
- 新鉄鋼ビル
- 銀座松坂屋
- 東京日本橋タワー他
- 大手町パークビルディング
- 世界貿易センタービル他
- 東京ミッドタウン日比谷
- 虎の門病院他
- 東京商工会議所他
- 東京ポートシティ竹芝
- 東京ワールドゲート
- 虎ノ門ビジネスタワー他
- OTEMACHI ONE
- 八重洲一丁目6地区
- ミッドタウン八重洲
- アーティゾン美術館他

- 八重洲二丁目中地区
- 麻布台ヒルズ
- 日本橋三井タワー
- 芝浦一丁目地区
- 虎ノ門ステーションタワー
- 赤坂二丁目地区
- 八重洲一丁目北地区
- 日本橋室町一丁目地区
- 虎ノ門一丁目東地区
- 赤坂二・六丁目地区
- 日本橋一丁目東地区
- 日本橋一丁目1・2番地区
- 京橋三丁目東地区
- 六本木五丁目西地区

## 【秋葉原・神田地域】 （緊急地域）

- ワテラス ○御茶ノ水ソラシティ
- 三井住友海上駿河台新館
- 内神田一丁目地区

## 【池袋駅周辺地域】 （特定地域）

- 東池袋一丁目地区

## 【品川駅・田町駅周辺地域】（特定地域）

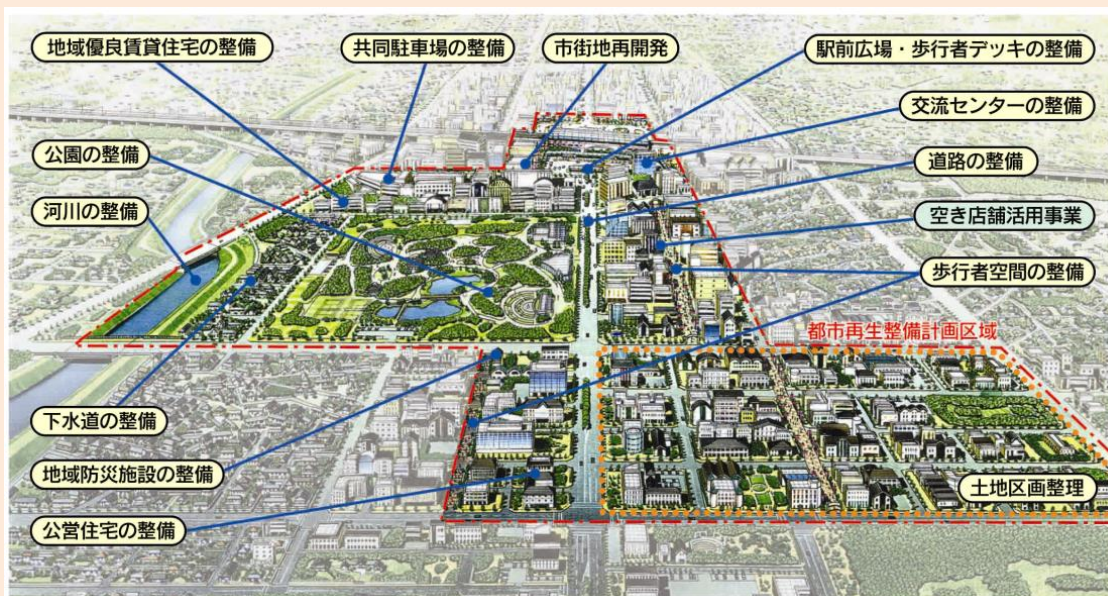
- 品川駅北周辺地区
- 品川駅街区地区
- 森永プラザビル

- 都市再生本部において、全国都市再生のための緊急措置が決定。
- 地方都市の都市再生を推進するため、市町村を中心としたまちづくりを進めることが必要。  
⇒ 都市再生整備計画や交付金等の制度を創設し、**地方都市を含む全国都市再生を推進**。

## 都市再生整備計画

都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき区域を対象に、市町村が作成。  
これに基づき、市町村の取組を支援（交付金等）するとともに、計画への位置付けを契機に民間の取組を促進。

## 都市再生整備計画



市町村による  
公共公益施設の整備

交付金による支援

## 社会資本整備総合交付金（旧まちづくり交付金）

国土交通省所管の地方公共 団体向けの個別補助金を一括化

<従前の補助金>

|       |     |
|-------|-----|
| 道路    | 下水道 |
| 河川    | 住宅  |
| 砂防    | 港湾  |
| 海岸    | ・   |
| まちづくり | ・   |



社会資本  
整備総合  
交付金

|      |           |
|------|-----------|
| R2年度 | : 7,627億円 |
| R3年度 | : 7,469億円 |
| R4年度 | : 6,093億円 |
| R5年度 | : 6,457億円 |
| R6年度 | : 5,051億円 |

※R2~R5年度は補正予算込

一体的に施行

民間プロジェクト（認定民間都市再生整備事業）

## 愛知県犬山市（犬山城を核とした歴史まちづくり）

国宝犬山城の周辺地域において、古い街なみを活かしつつ道路美装化や景観助成等を実施し、観光客の増加・まちの活性化に寄与。

また、平成21年には歴史的風致維持向上計画の認定を受け、歴史まちづくりに継続的に取り組んでいる。



古い街なみを  
活かした  
道路美装化



▼賑わいを取り戻した城下町



### 都市再生整備計画

計画期間：平成31年度～令和5年度

### 支援制度

予算 まちづくり交付金、街なみ環境整備事業 等

## 福島県いわき市（いわき駅前地区の活性化）

市街地の空洞化に悩むいわき駅前において、南北自由通路やイベント実施等も可能な駅前広場の整備により、交通結節機能やまちの賑わいを強化。

また、木造建築物が密集していた区域において、市街地再開発事業を行い、駅前の商業・業務機能の増大に寄与

### 公共事業

#### ▼南北自由通路



#### ▼駅前広場



イベント時の様子  
(いわき駅前サンシャインマルシェ)



出典：いわき市HP

### 民間事業



いわき駅前地区第一種市街地再開発事業  
(ラトブ)

平成19年7月 民間都市再生整備事業計画認定  
平成19年10月 竣工・開業

主な用途：店舗、事務所、図書館

### 都市再生整備計画

計画期間：平成16年度～平成20年度

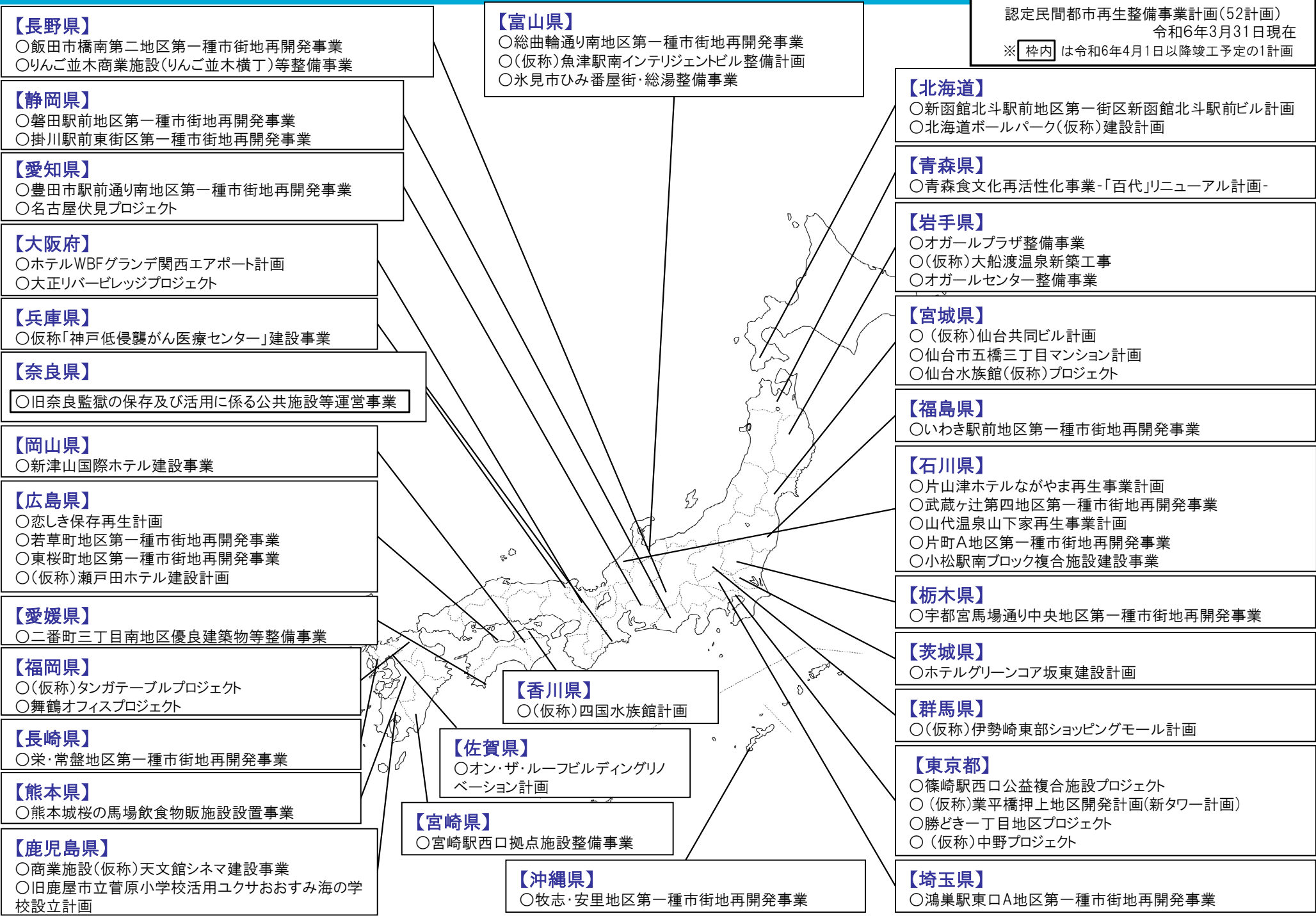
### 支援制度

予算 まちづくり交付金 等

金融 まち再生出資（ラトブ）

# 認定民間都市再生整備事業計画（まち認定）の一覧

認定民間都市再生整備事業計画(52計画)  
令和6年3月31日現在  
※ 枠内 は令和6年4月1日以降竣工予定の1計画



- アジア諸都市の台頭により、我が国の国際競争力が相対的に低下
- 少子高齢化や人口減少に対応し、都市の魅力を向上することが必要
  - ⇒ 特定都市再生緊急整備地域を創設し、**大都市において国際競争力の強化を図る都市再生を推進。**
  - まちづくりに民間主体の参画を促し、官民連携のまちづくりを推進することで、**都市の魅力を向上。**

## 都市の国際競争力強化

民間都市開発プロジェクトを強力に推進し、都市の国際競争力を強化。

### 特定都市再生緊急整備地域の指定

大都市の国際競争力強化の観点から政令で指定



#### 官民連携による整備計画

- ・国・地方・民間の三者による官民協議会が作成(PPP)
- ・事業の内容、実施主体、実施期間等を明記

**\*都市拠点インフラ（国際空港へのアクセス改善等）の整備に係る予算支援の創設**

#### 整備計画に基づく特例

- 民間都市開発プロジェクトの許認可等の手続をワンストップ化
- 民間都市開発プロジェクトの実施に必要な都市計画決定の迅速化
- 下水の未利用エネルギーを民間利用するための規制緩和

#### 民間都市開発プロジェクトの認定の迅速化

- ・大臣認定の処理期間を短縮（3ヵ月→45日）

#### 道路の上空利用のための規制緩和

- ・都市再生特別地区において、道路の上空等を利用した建築物の建築を可能に

## 都市の魅力向上

にぎわい・交流の創出のため、まちづくりへの民間主体の参画を促し、都市の魅力を向上。

### にぎわい・交流の創出のための道路占用許可の特例

- ・都市再生整備計画の区域内において、オープンカフェ、広告版等の占用基準を緩和

道路空間の有効利用によるまちのにぎわい・交流の場の創出



### にぎわい・交流の創出のための民間協定制度の創設（都市利便増進協定）

- ・まちのにぎわい・交流の場を創出する広場等について、居住環境の向上にも資するよう、地域住民が自主的な管理

- ・まちづくり団体も参加し、ノウハウを提供
- ・国・自治体が必要なサポートを実施



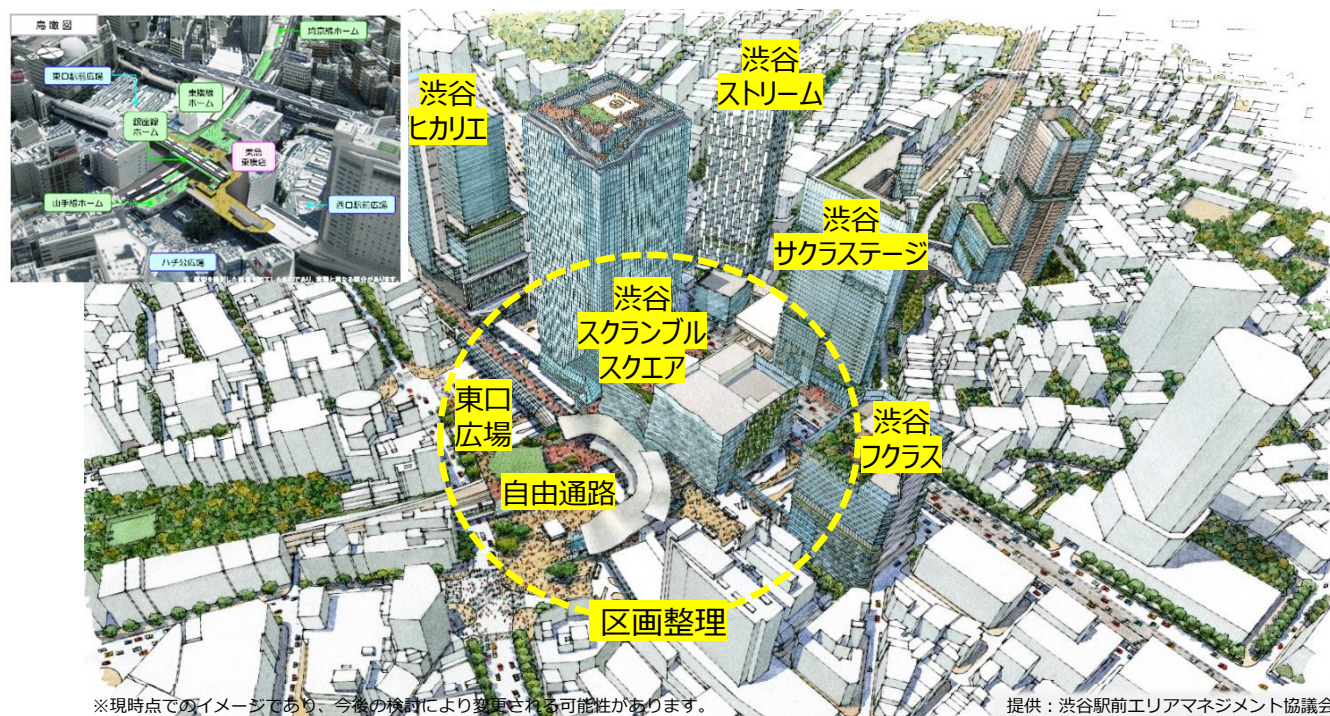
### 都市再生推進法人制度の拡充

- ・指定対象にまちづくり会社を追加
- ・都市再生整備計画の提案権を付与

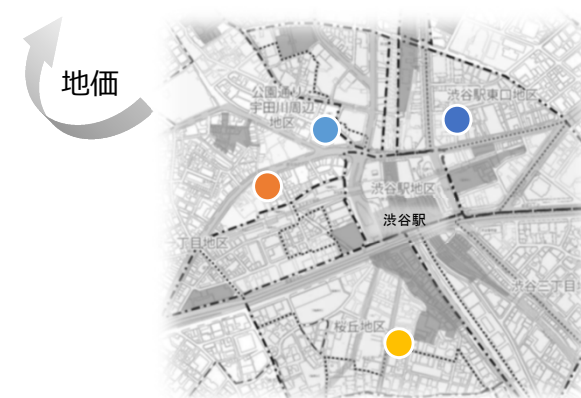
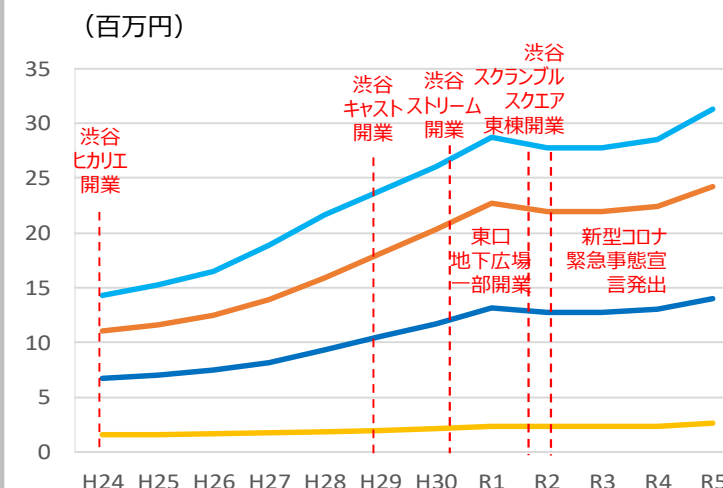
## 東京都渋谷区（渋谷駅周辺）

渋谷駅周辺において、駅の機能更新とあわせて土地区画整理事業により民間敷地等を整形・再編し、駅前広場や通路等の公共空間を創出。世界に開かれた文化・交流・発信機能、クリエイティブ産業の先進的業務機能、産業育成機能、観光・宿泊機能などの集積により、国際競争力と生産性の高い都市の構築を図る。

### ▼複雑・輻輳化していた渋谷駅周辺



### 取組の効果 渋谷駅周辺の地価の推移



### 基盤整備

- 国際競争拠点都市整備事業（土地区画整理事業等）
- 市街地再開発事業
- 都市・地域交通戦略推進事業等にて都市基盤整備を支援。

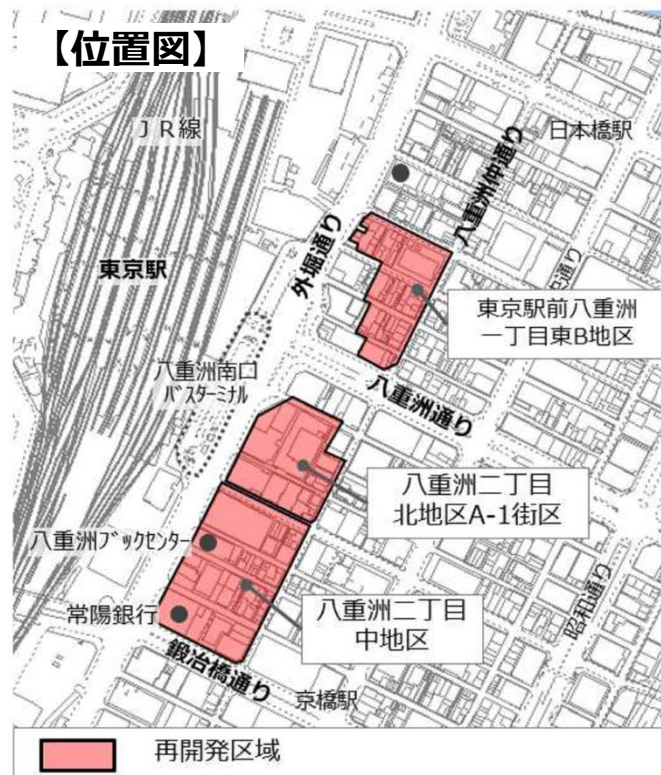
### 民間都市開発

- 優良な民間都市開発事業として民間都市再生事業計画を大臣認定することで、金融・税制支援を実施。
- 渋谷スクランブルスクエア
  - 渋谷キャスト
  - 渋谷ストリーム 等

## 東京都中央区（八重洲地区）

東京駅周辺の本地域において、交通結節機能の更なる強化や大街区化等と併せて、生活環境を備えた国際的なビジネス・交流拠点の形成、及び本社機能の高度な集積や国内外へのアクセスなどを活かし、国際競争力向上に資する先進的なビジネス支援機能の導入促進と外国人が住みやすい居住環境の充実などの一体的な推進を図る。

### 【位置図】



### 【事業概要】

- ・再開発組合が、民間敷地内において市街地再開発事業を実施
- ・URが3つの再開発事業で段階的に整備されるバスターミナル床を一体的に保有し、運営者へ賃貸することにより一体的な管理運営を実施



東京駅前八重洲一丁目東B地区  
(R7年度竣工予定)



八重洲二丁目北地区  
(R4年度竣工)



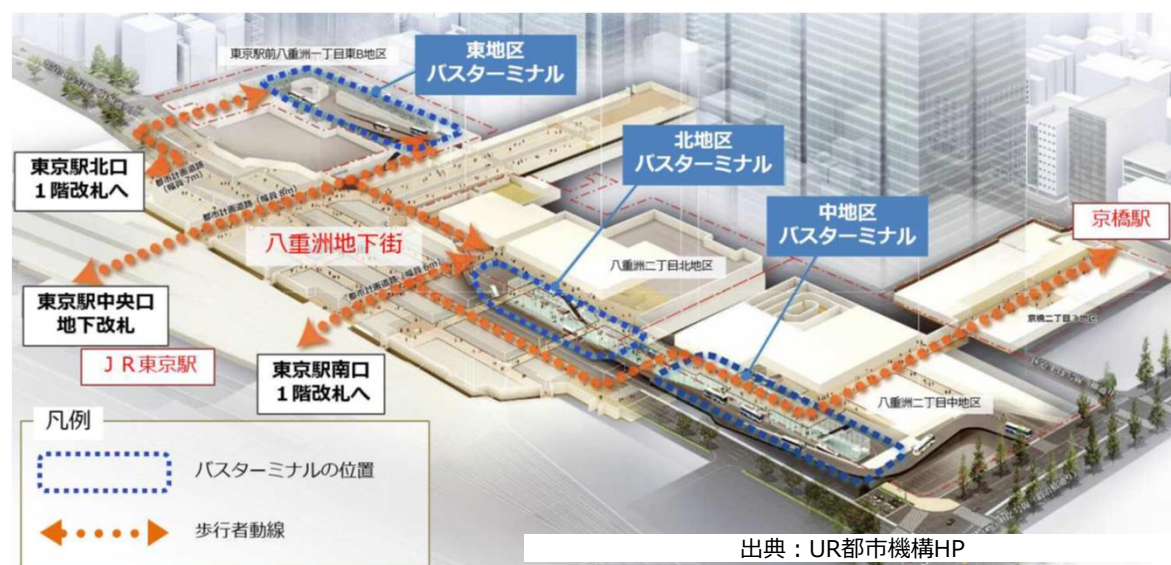
八重洲二丁目中地区  
(R10年度竣工予定)

### 基盤整備

- 国際競争拠点都市整備事業（バスターミナル等）
- 市街地再開発事業等にて都市基盤整備を支援。

### 民間都市開発

- 優良な民間都市開発事業として大臣認定し、金融支援（メガン支援）を実施。
- 東京駅前八重洲一丁目東B地区



出典：UR都市機構HP

## 都市再生安全確保計画※1

### 《作成済：29計画》

大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域（大阪駅周辺）（平成25年4月19日）  
 京都駅周辺地域（平成25年12月19日）  
 名古屋駅周辺・伏見・栄地域（名古屋駅周辺地区）（平成26年2月13日）  
 川崎駅周辺地域（平成26年3月17日）  
 横浜都心・臨海地域（横浜駅周辺地区）（平成26年3月24日）  
 札幌都心地域（平成26年3月25日）  
 新宿駅周辺地域（平成26年3月27日）  
 大阪コスモスクエア駅周辺地域（平成26年8月6日）  
 東京都心・臨海地域（大丸有地区）（平成27年3月26日）  
 大阪京橋駅・大阪ビジネスパーク駅周辺・天満橋駅周辺地域（大阪ビジネスパーク駅周辺）（平成27年3月27日）  
 東京都心・臨海地域（浜松町駅・竹芝駅周辺地区）（平成28年2月2日）  
 本厚木駅周辺地域（平成28年3月10日）  
 渋谷駅周辺地域（平成28年3月18日）  
 福岡都心地域（平成28年3月25日）  
 大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域（中之島）（平成28年6月24日）  
 池袋駅周辺地域（平成28年12月26日）  
 神戸三宮駅周辺・臨海地域（平成29年3月24日）  
 横浜都心・臨海地域（みなとみらい21地区）（平成29年10月13日）  
 千里中央駅周辺地域（平成30年1月22日）  
 大崎駅周辺地域（平成30年1月31日）  
 東京都心・臨海地域（日本橋室町周辺地区）（平成30年3月29日）  
 東京都心・臨海地域（虎ノ門地区）（平成31年2月5日）  
 大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域（御堂筋周辺）（平成31年3月26日）  
 大宮駅周辺地域（平成31年3月26日）  
 さいたま新都心駅周辺地域（平成31年3月26日）  
 東京都心・臨海地域（八重洲地区）（令和2年3月27日）  
 品川駅・田町駅周辺地域（令和4年1月14日）  
 広島都心地域（令和4年3月17日）  
 名古屋駅周辺・伏見・栄地域（伏見・栄地区）（令和4年3月25日）

### 《指定解除による任意計画：1計画》

辻堂駅周辺地域（平成27年3月18日）※指定解除により現在は任意計画

## エリア防災計画※2

### 《作成済：26計画》

柏駅周辺地域（平成25年6月5日）  
 立川駅周辺地域（平成25年8月6日）  
 北千住駅周辺地域（平成25年12月18日）  
 藤沢駅周辺地域（平成26年1月21日）  
 吉祥寺駅周辺地域（平成26年3月24日）  
 綾瀬駅周辺地域（平成27年3月4日）  
 上野駅周辺地域（平成27年9月29日）  
 仙台駅周辺地域（平成27年12月3日）  
 大井町駅周辺地域（平成28年2月24日）  
 武蔵小杉駅周辺地域（平成28年3月23日）  
 西船橋駅周辺地域（平成28年6月17日）  
 船橋駅周辺地域（平成28年6月17日）  
 中野駅周辺地域（平成28年7月20日）  
 名古屋臨海地域（平成29年2月1日）  
 目黒駅周辺地域（平成29年2月23日）  
 松戸駅周辺地域（平成29年7月21日）  
 豊橋駅周辺地域※3（平成30年1月23日）  
 原宿・表参道駅周辺地域（平成30年2月7日）  
 溝の口駅周辺地域（平成30年3月1日）  
 荻窪駅周辺地域※3（平成31年3月18日）  
 新大阪駅周辺地域（平成31年3月22日）  
 恵比寿駅周辺地域（平成31年3月27日）  
 町田駅周辺地域（令和2年2月19日）  
 金山駅周辺地域（令和2年3月18日）  
 中目黒駅周辺地域（令和2年3月）  
 熊本駅周辺地域※3（令和3年3月2日）

※1 都市再生特別措置法の都市再生緊急整備地域において、都市再生緊急整備協議会により作成される大規模な地震が発生した場合における滞在者等の安全の確保を図るために必要な退避経路、退避施設、備蓄倉庫その他の施設の整備等に関する計画

※2 帰宅困難者対策協議会により作成される都市再生安全確保計画に準じた計画

※3 中心駅を対象とした計画

## [H26] コンパクト・プラス・ネットワークの推進

- 平成26年から生活サービス機能と居住を中心拠点や生活拠点に誘導し、公共交通で結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の取組を進めている。

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
- 頻発・激甚化する自然災害

### ○ 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
- ・ 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

- ・ 地域の産業停滞、企業撤退
- ・ 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
- ・ インフラの老朽化対応

### ○ 都市部での甚大な災害発生

- ・ 被害額の増加、都市機能の喪失

### コンパクトシティ

#### 立地適正化計画

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

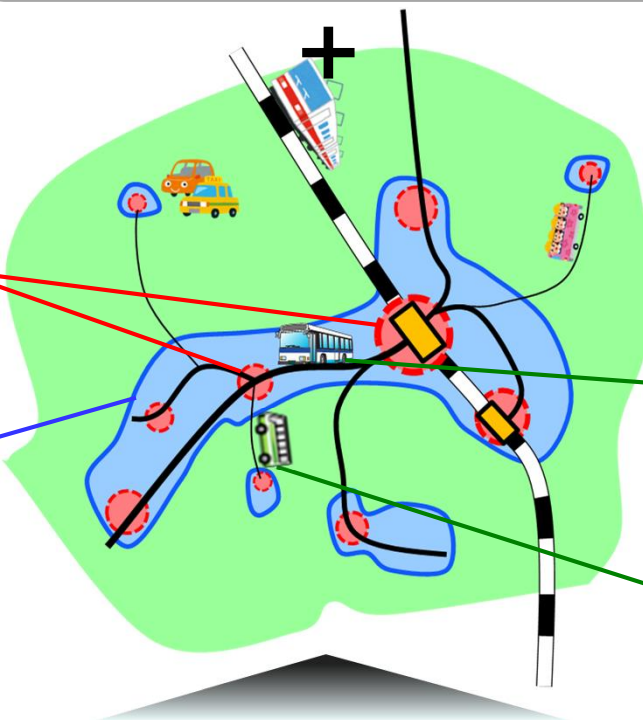
生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設（福祉・医療等）を設定

#### ○ 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

計画策定や都市機能の集約につながる施設整備に対し、

- ・ コンパクトシティ形成支援事業、
- ・ 都市構造再編集中支援事業等で支援



### ネットワーク

#### 地域公共交通計画

改正地域公共交通活性化再生法  
(令和5年10月1日施行)

地方公共団体が中心となった地域公共交通ネットワークの形成の促進

#### ○ 地域公共交通利便増進実施計画

- ・ 路線等の見直し
- ・ 等間隔運行、定額制乗り放題運賃等のサービスを促進 等

#### ○ 地域旅客運送サービス継続実施計画

地域公共交通の維持が困難な場合に、地方公共団体が関係者と協議の上、公募により新たなサービス提供者を選定

関係省庁で構成されたコンパクトシティ形成支援チーム（2015.3設置）等により、省庁横断的に市町村の取組を支援

令和6年3月31日までに立地適正化計画を作成・公表の都市（黒字：568都市）。うち、防災指針を作成・公表の都市（黒太字◎：291都市）。都市機能誘導区域のみ設定した市町村（斜字：2都市）

[illegible]

## 凡例

〇〇市

立地適正化計画を  
作成・公表済み

〇〇市◎

防災指針を含む  
立地適正化計画を  
作成・公表済み

〇〇市

立地適正化計画を  
作成中・作成予定

合計  
747都市

## 富山県富山市（総曲輪フェリオ、駅周辺整備 等）

富山市の賑わいの中核である総曲輪地区では、老朽化した百貨店の建替え支援や市によるガラス屋根の広場整備を行い、人々の賑わい・交流の場として活用されている。

### ▼総曲輪フェリオ

（総曲輪通り南地区第1種市街地再開発事業）



### ▼賑わい広場

“グランドプラザ”



富山駅周辺では、連続立体交差・区画整理・路面電車南北接続の各事業により、公共交通の利便性の向上や駅周辺の土地利用の高度化を図っている。



### 支援制度

|    |                                                         |
|----|---------------------------------------------------------|
| 予算 | まちづくり交付金、市街地再開発事業、土地区画整理事業、都市・地域交通戦略推進事業、都市構造再編集中支援事業 等 |
| 金融 | まち再生出資                                                  |

## 新潟県見附市（スマートウェルネスみつけ）

空き商業施設の改修等により、まちなかへ都市機能を集積するとともに、健康基本条例やポイント制度の導入など、まちなかを歩きたくなる仕組みを構築。また、コミュニティバスで都市機能の集積する拠点と他地区を連結した。

### 拠点 まちなかへ都市機能を集積

- 空き商業施設を改修し、交流拠点として健康運動教室、子育て支援等の機能を集積。
- まちなかにコミュニティ銭湯を整備。



ネーブルみつけ



健康運動教室



物産コーナー



子育て支援センター



市民交流コーナー

### 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」
  - 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



等

### 交通 バスで拠点を連結

- 都市機能が集積する見附地区と他地区をコミュニティバスで結び、回遊性を向上。

### 支援制度

|    |                           |
|----|---------------------------|
| 予算 | まちづくり交付金、コンパクトシティ形成支援事業 等 |
|----|---------------------------|

- 人口減少社会において都市の魅力・活力の低下が懸念される中、人々が集まるまちなかにおいて、魅力ある交流・滞在空間を創出し、ゆとりとにぎわいのある人間中心の空間を作り出すことが必要  
⇒ 滞在快適性等向上区域に関する制度を創設し、**居心地が良く歩きたくなるまちなか創出を推進**。

## 滞在快適性等向上区域

市町村が都市再生整備計画に滞在快適性等向上区域を設定。

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりのための取組を、法律・予算・金融・税制のパッケージで支援。

### 予算支援

- ・街路の広場化等の**歩行者滞在空間の創出**を交付金等により支援



### 税制特例

- ・民地のオープンスペース化や建物1階部分のガラス張り化等を行う場合に、固定資産税を軽減



### 金融支援

- ・都市再生推進法人による**ベンチの設置、植栽**等を低利貸付により支援



## 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりのための取組 を法律・予算・税制等のパッケージにより支援

### 滞在快適性等向上区域



### 法律による規制

- ・メインストリート側の駐車場の**出入口の設置を制限**



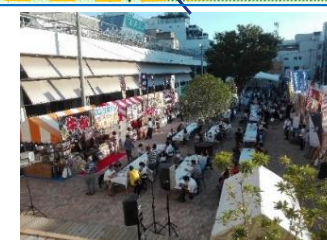
### 法律による特例

- ・民間事業者による公園内の**カフェ・売店等の設置を推進**



### 法律による特例

- ・イベント実施時などに都市再生推進法人が**道路・公園の占用手続を一括して対応**



# 【R2】ウォーカブル推進都市一覧（令和6年10月31日時点）

○383都市が“WEDO”\*の考え方に共鳴し、政策実施のパートナーとして、ともに具体的な取組を進めている。（令和6年10月31日時点）

○118市区町村がウォーカブル区域（滞在快適性等向上区域）を設定。

\* Walkable（歩きたくなる）Eyelevel（まちに開かれた1階）Diversity（多様な人の多様な用途、使い方）Open（開かれた空間が心地よい）

令和6年6月末までに、都市再生特別措置法に基づく滞在快適性等向上区域を設定した市区町村（既に都市再生整備計画の期間が終了した市区町村を含む）：

|       |        |       |       |       |      |       |      |       |       |      |      |       |       |
|-------|--------|-------|-------|-------|------|-------|------|-------|-------|------|------|-------|-------|
| 北海道   | 湯沢市    | 足利市   | 鶴ヶ島市  | 大田区   | 三浦市  | 松本市   | 豊橋市  | 彦根市   | 阪南市   | 津和野町 | 多度津町 | 熊本市   | 高鍋町   |
| 札幌市   | 鹿角市    | 小山市   | 日高市   | 世田谷区  | 厚木市  | 上田市   | 岡崎市  | 長浜市   | 熊取町   | 岡山市  | 愛媛県  | 荒尾市   | 川南町   |
| 函館市   | 由利本荘市  | 那須塩原市 | ふじみ野市 | 渋谷区   | 大和市  | 岡谷市   | 一宮市  | 草津市   | 兵庫県   | 倉敷市  | 松山市  | 菊池市   | 都農町   |
| 旭川市   | 山形県    | 下野市   | 白岡市   | 中野区   | 新潟県  | 諏訪市   | 瀬戸市  | 守山市   | 神戸市   | 高梁市  | 大洲市  | 南関町   | 高千穂町  |
| 室蘭市   | 山形県    | 上三川町  | 美里町   | 杉並区   | 新潟市  | 小諸市   | 半田市  | 東近江市  | 姫路市   | 広島県  | 内子町  | 益城町   | 鹿児島県  |
| 釧路市   | 山形市    | 群馬県   | 上里町   | 豊島区   | 長岡市  | 茅野市   | 春日井市 | 愛荘町   | 尼崎市   | 広島市  | 高知県  | あさぎり町 | 鹿児島市  |
| 千歳市   | 福島県    | 前橋市   | 宮代町   | 北区    | 三条市  | 佐久市   | 刈谷市  | 京都市   | 西宮市   | 呉市   | 高知市  | 大分県   | 指宿市   |
| 北広島市  | 福島県    | 館林市   | 杉戸町   | 荒川区   | 加茂市  | 岐阜県   | 豊田市  | 京都市   | 芦屋市   | 四万十市 | 南国市  | 大分県   | 薩摩川内市 |
| 黒松内町  | 福島市    | 埼玉県   | 松伏町   | 練馬区   | 見附市  | 岐阜市   | 安城市  | 長岡京市  | 伊丹市   | 福岡県  | 福岡市  | 大分市   | 霧島市   |
| 栗山町   | 会津若松市  | 埼玉県   | 千葉市   | 足立区   | 上越市  | 大垣市   | 蒲郡市  | 八幡市   | 加古川市  | 北九州市 | 福岡市  | 別府市   | 南さつま市 |
| 沼田町   | 郡山市    | さいたま市 | 木更津市  | 八王子市  | 南魚沼市 | 高山市   | 犬山市  | 南丹市   | 西脇市   | 福岡市  | 福岡市  | 中津市   | 始良市   |
| 東神楽町  | 白河市    | 熊谷市   | 松戸市   | 武蔵野市  | 富山県  | 関市    | 新城市  | 久御山町  | 加西市   | 尾道市  | 福岡市  | 日田市   | 中種子町  |
| 上士幌町  | 須賀川市   | 川口市   | 野田市   | 三鷹市   | 富山市  | 美濃加茂市 | 東海市  | 大阪府   | 新温泉町  | 福山市  | 福岡市  | 佐伯市   | 沖縄県   |
| 青森県   | 棚倉町    | 秩父市   | 習志野市  | 府中市   | 高岡市  | 各務原市  | 大府市  | 大阪市   | 奈良県   | 府中市  | 飯塚市  | 臼杵市   | うるま市  |
| 青森市   | 茨城県    | 所沢市   | 柏市    | 調布市   | 石川県  | 静岡県   | 知多市  | 堺市    | 大和郡山市 | 東広島市 | 田川市  | 津久見市  |       |
| 弘前市   | 水戸市    | 飯能市   | 市原市   | 町田市   | 金沢市  | 静岡市   | 知立市  | 岸和田市  | 桜井市   | 山口県  | 柳川市  | 竹田市   |       |
| 八戸市   | 日立市    | 本庄市   | 東松山市  | 東村山市  | 小松市  | 浜松市   | 尾張旭市 | 豊中市   | 生駒市   | 宇部市  | 春日市  | 豊後高田市 |       |
| 黒石市   | 土浦市    | 東松山市  | 八千代市  | 国分寺市  | 加賀市  | 沼津市   | 三重県  | 池田市   | 宇陀市   | 山口市  | 大野城市 | 杵築市   |       |
| 五所川原市 | 石岡市    | 春日部市  | 酒々井町  | 福生市   | 能美市  | 熱海市   | 三重県  | 吹田市   | 田原本町  | 防府市  | 古賀市  | 宇佐市   |       |
| 十和田市  | 下妻市    | 上尾市   | 白子町   | 狛江市   | 野々市市 | 三島市   | 津市   | 泉大津市  | 上牧町   | 長門市  | うきは市 | 豊後大野市 |       |
| むつ市   | 笠間市    | 草加市   | 白子町   | 武蔵村山市 | 福井県  | 島田市   | 四日市市 | 高槻市   | 王寺町   | 周南市  | 糸島市  | 由布市   |       |
| 岩手県   | 取手市    | 戸田市   | 長柄町   | 多摩市   | 福井市  | 富士市   | 伊勢市  | 貝塚市   | 和歌山県  | 徳島県  | 川崎町  | 国東市   |       |
| 盛岡市   | つくば市   | 入間市   | 東京都   | 稲城市   | 敦賀市  | 焼津市   | 松阪市  | 枚方市   | 和歌山市  | 徳島市  | 佐賀県  | 日出町   |       |
| 花巻市   | ひたちなか市 | 朝霞市   | 東京都   | 神奈川県  | 大野市  | 掛川市   | 桑名市  | 茨木市   | 鳥取県   | 阿南市  | 佐賀市  | 玖珠町   |       |
| 宮城県   | 常陸大宮市  | 志木市   | 千代田区  | 神奈川県  | 鯖江市  | 藤枝市   | 鈴鹿市  | 八尾市   | 鳥取市   | 美波町  | 佐賀市  | 宮崎県   |       |
| 仙台市   | 那珂市    | 和光市   | 中央区   | 横浜市   | あわら市 | 袋井市   | 名張市  | 富田林市  | 米子市   | 香川県  | 武雄市  | 宮崎市   |       |
| 石巻市   | 小美玉市   | 久喜市   | 港区    | 川崎市   | 越前市  | 下田市   | 亀山市  | 河内長野市 | 倉吉市   | 高松市  | 基山町  | 宮崎市   |       |
| 塩竈市   | 茨城町    | 北本市   | 新宿区   | 相模原市  | 山梨県  | 湖西市   | 熊野市  | 羽曳野市  | 境港市   | 丸亀市  | 上峰町  | 日南市   |       |
| 柴田町   | 大洗町    | 三郷市   | 台東区   | 鎌倉市   | 甲府市  | 伊豆の国市 | 朝日町  | 門真市   | 島根県   | 坂出市  | 長崎県  | 小林市   |       |
| 秋田県   | 境町     | 蓮田市   | 墨田区   | 藤沢市   | 長野県  | 愛知県   | 明和町  | 高石市   | 松江市   | 善通寺市 | 長崎市  | 西都市   |       |
| 秋田市   | 栃木県    | 坂戸市   | 品川区   | 小田原市  | 長野市  | 愛知県   | 滋賀県  | 東大阪市  | 大田市   | 観音寺市 | 佐世保市 | 三股町   |       |
| 横手市   | 宇都宮市   | 幸手市   | 目黒区   | 逗子市   | 長野市  | 名古屋市  | 大津市  | 大阪狭山市 | 江津市   | 宇多津町 | 熊本県  | 綾町    |       |

合計 383都市

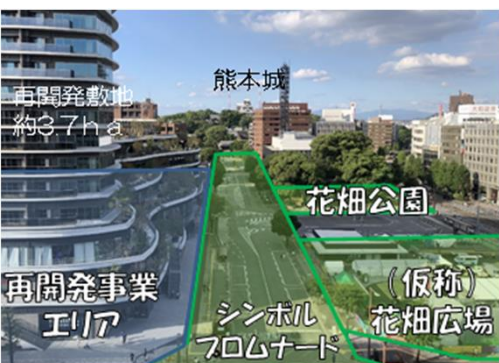
※神栖市(茨城県)、奈良市(奈良県)については、ウォーカブル推進都市ではないが、滞在快適性等向上区域を設定している。

## 熊本県熊本市（桜町再開発等）

再開発事業によるバスターミナル等の拠点施設の整備とともに、歩行空間の拡充、市民協働による夜間景観の形成など、ハード・ソフト両面からウォーカブルなまちづくりを推進。



整備前



R1.9時点（再開発事業竣工済）

### ○市街地再開発事業

バスターミナルの再整備と併せて、商業、ホテル、住宅、ホール等の都市機能を導入。

### ○道路空間再配備事業

道路の歩行空間を拡充し、周辺の公園等と一体的に利活用。

### ○夜間景観魅力向上推進事業

市内各地に照明機材を持ち込み、市民協働で魅力ある夜間景観を形成。



竣工後

### 支援制度

予算 市街地再開発事業、暮らし・にぎわい再生事業、都市構造再編集集中支援事業、まちなかウォーカブル推進事業 等

金融 都市開発資金（市街地再開発事業等資金）

## 群馬県前橋市（馬場川通り整備等）

「前橋市アーバンデザイン」を策定し、民間主体のまちづくりを推進。まちづくり組織MDC（前橋市デザインコミッション）を中心として、ウォーカブルなまちづくりに向けた公共空間の整備等を民間主体で実施。



前橋市アーバンデザイン

### ○馬場川通りプロジェクト

通り全体が水や緑に接することができるように川に親水デッキとベンチ・テーブルを設置。歩道・車道の段差をなくし、かつて前橋の街並みを構成していた伝統的なレンガ舗装で統一することで空間の広がりとともに歩行性の向上を実現



整備前



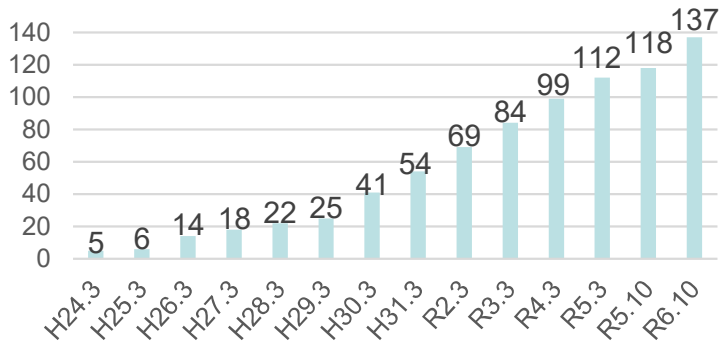
整備後

提供：前橋市

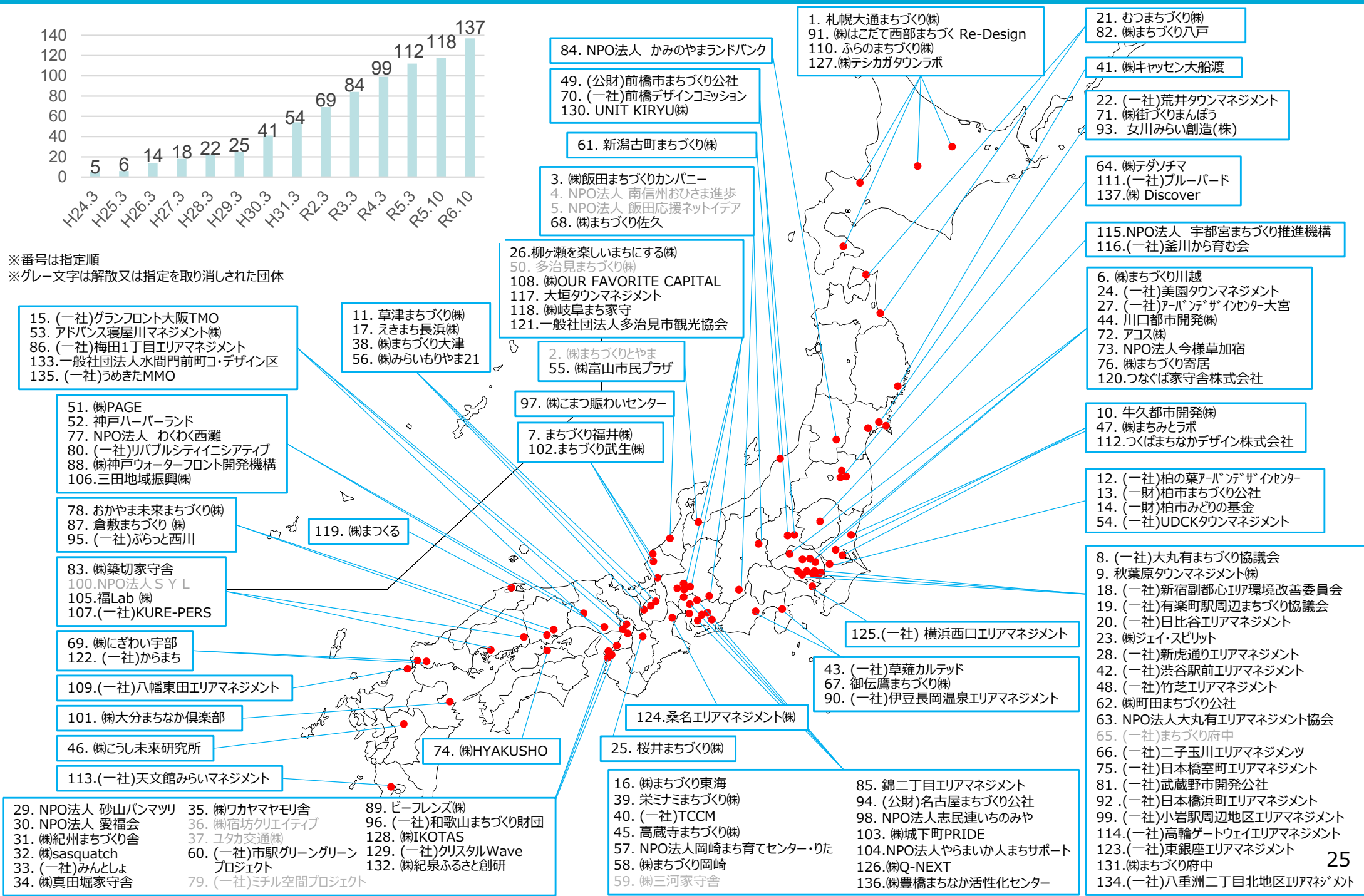
### 支援制度

予算 共助推進型まちづくりファンド支援事業、都市構造再編集集中事業、まちなかウォーカブル推進事業 等

# 都市再生推進法人の指定 (全137団体・令和6年10月末時点)



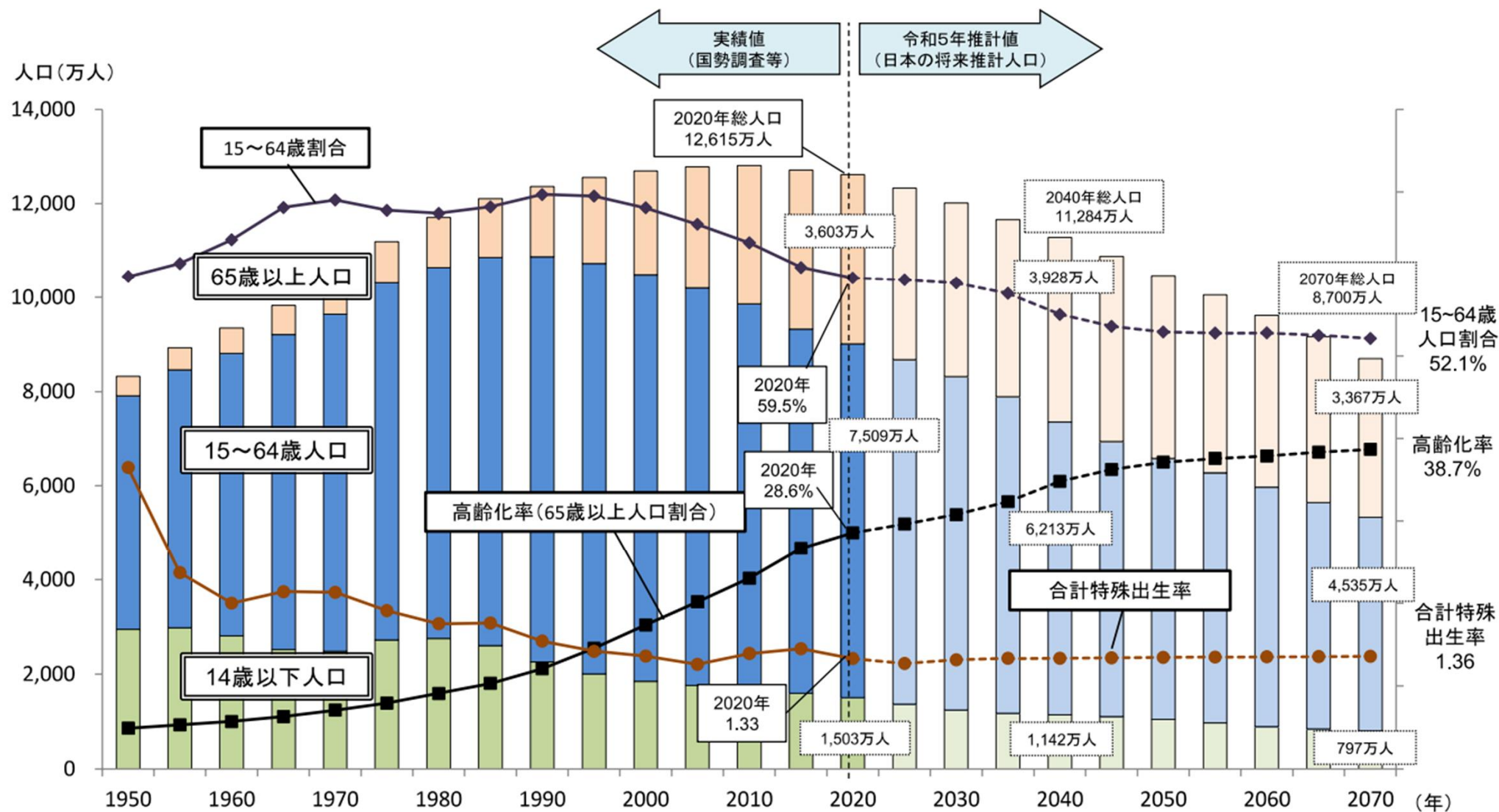
※番号は指定順  
※グレー文字は解散又は指定を取り消された団体



## 2. 都市再生を巡る社会経済情勢の 変化と特色ある取組の萌芽

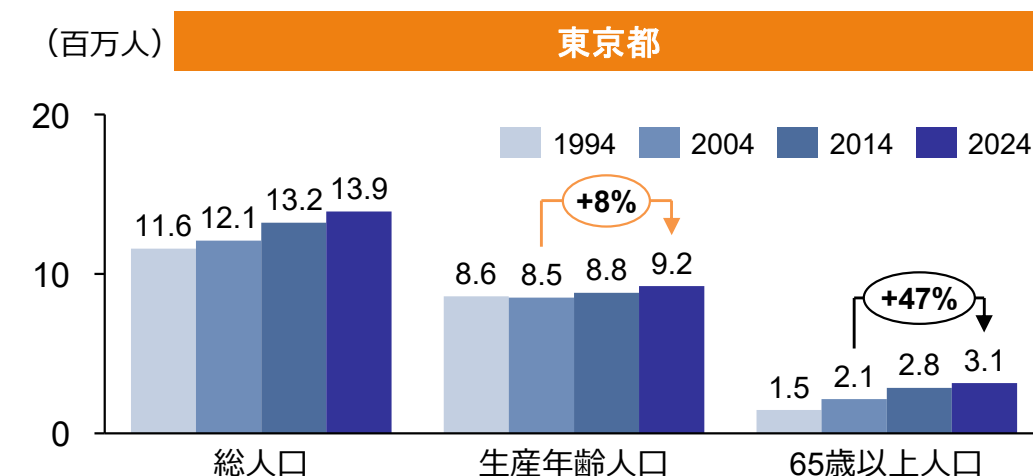
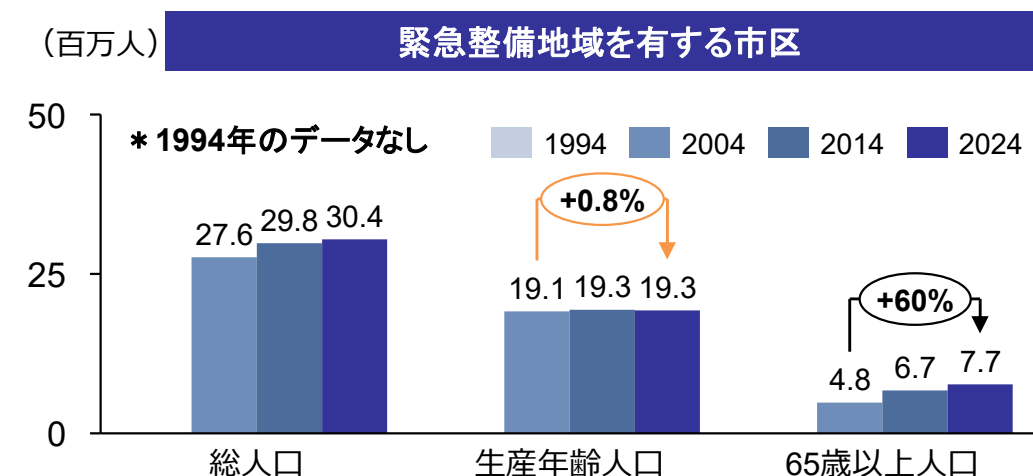
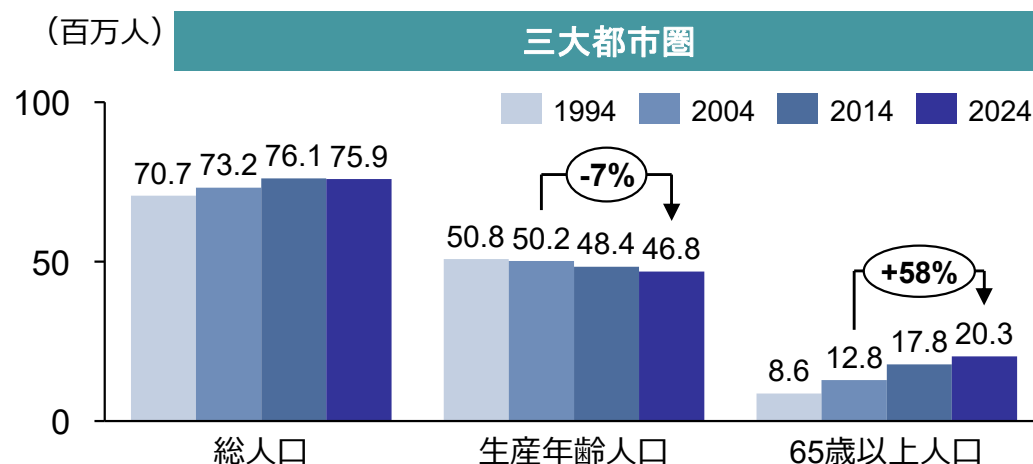
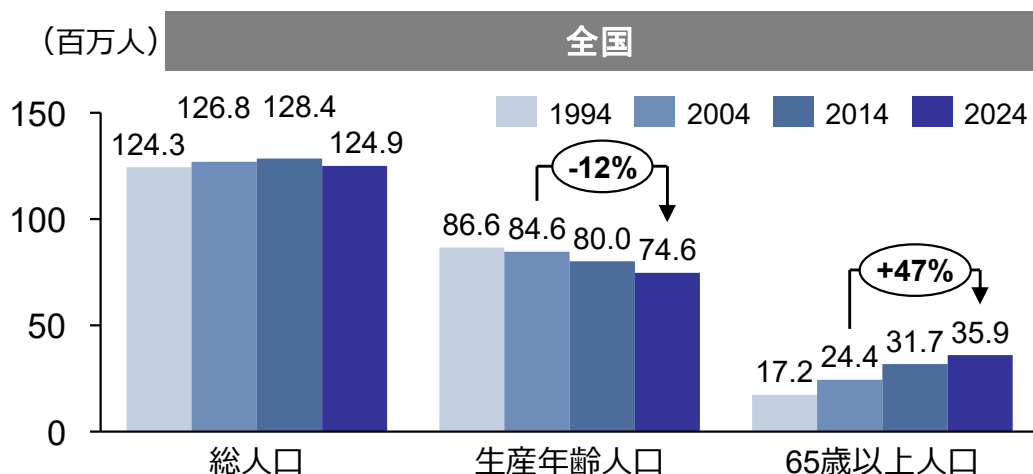
# 人口減少・少子高齢化のトレンド①

○ 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。

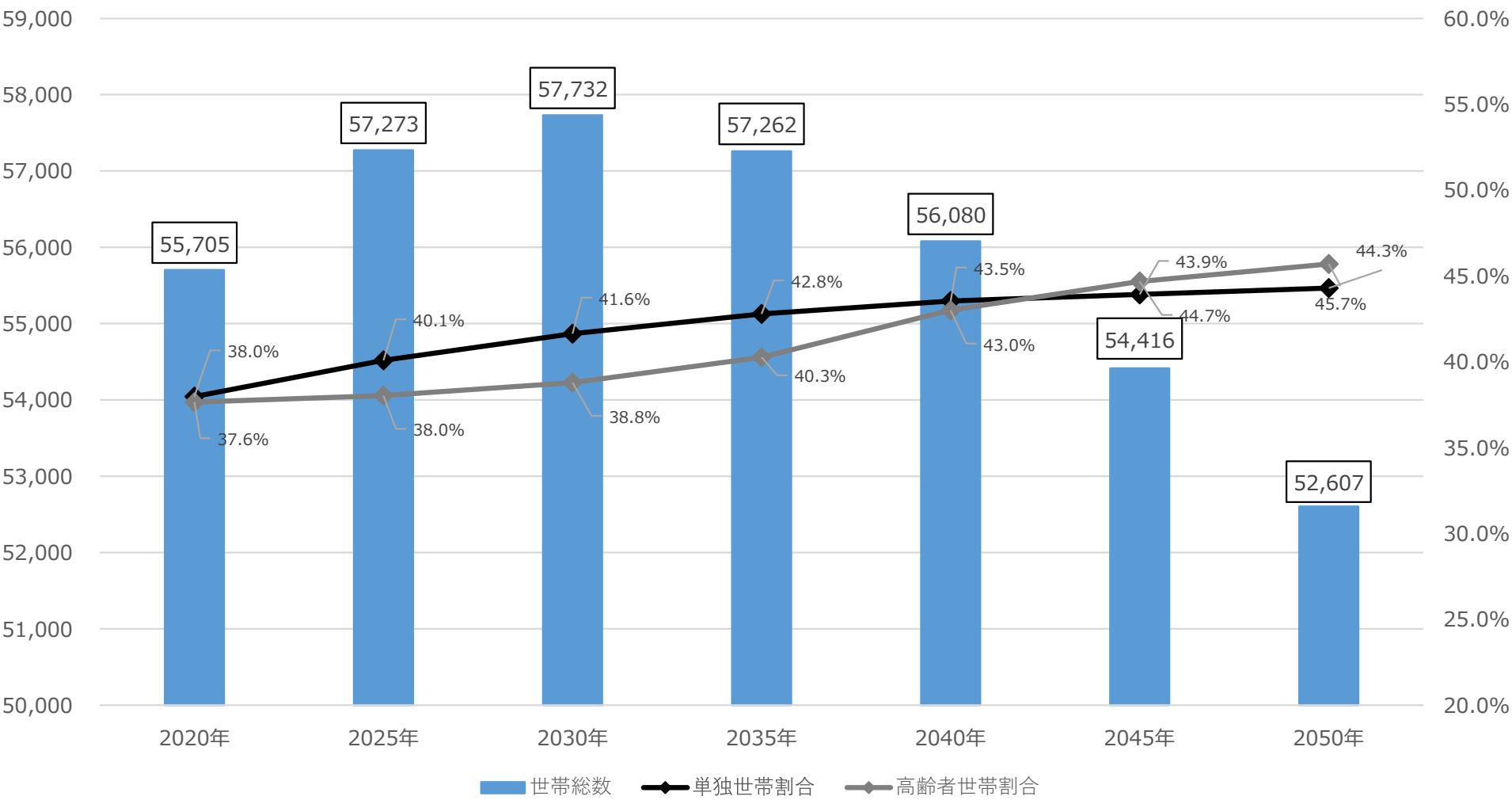


# 人口減少・少子高齢化のトレンド②

○ 都市再生制度創設以降、生産年齢人口は、東京都では増加傾向にあるが、三大都市圏では減少傾向にある中、緊急整備地域を有する市区では横ばいの状況。



○ 我が国の世帯総数は今後2030年をピークに減少していくことが予測される一方、単独世帯や高齢者（65歳以上）世帯は増加していくことが見込まれる。

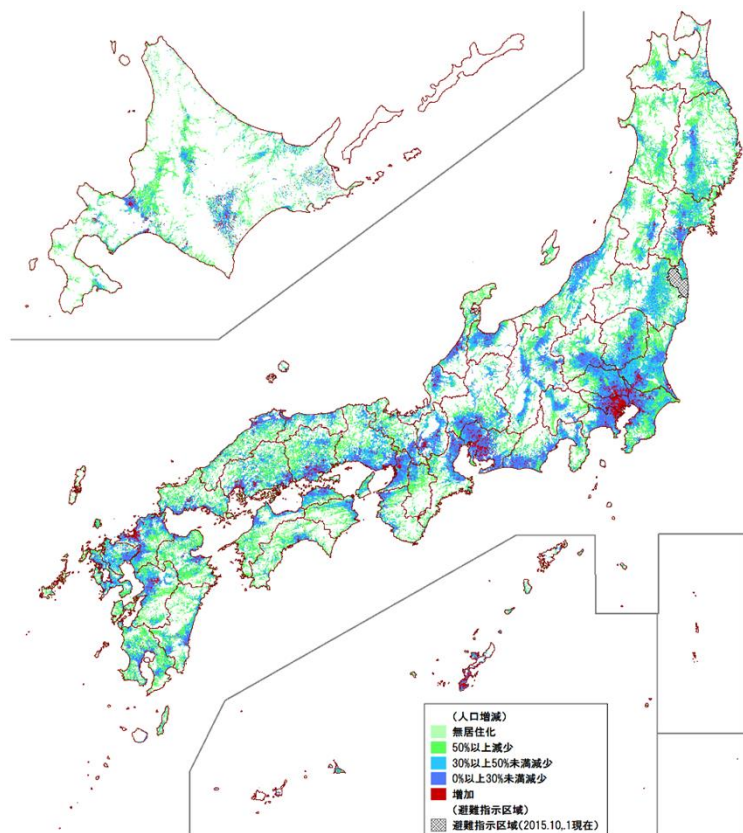


出典： 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（令和6（2024）年推計）」より国土交通省都市局作成

# 2050年には有人メッシュの約2割が無居住化

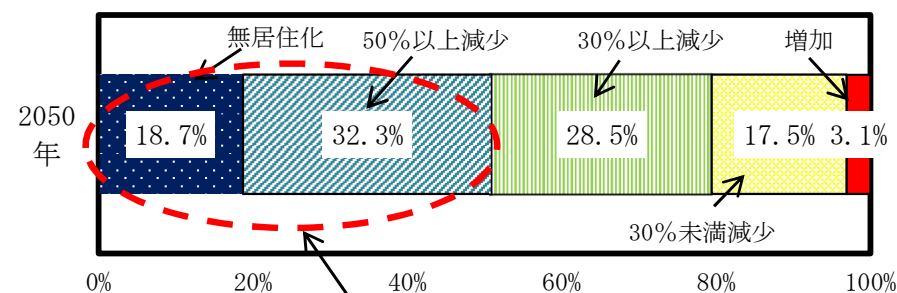
- 2050年には全国の約半数の有人メッシュで人口が50%以上減少し、人口の増加がみられる地域は沖縄県等の一部地域を除き都市部に限られる。
- 約2割の有人メッシュで無居住化する。
- 人口規模が小さい市区町村ほど人口減少率が高くなる傾向があり、特に2015年時点で1万人未満の市区町村に居住する人口は、2050年には半減する。

## 将来の人口増減状況(1kmメッシュベース、全国図)



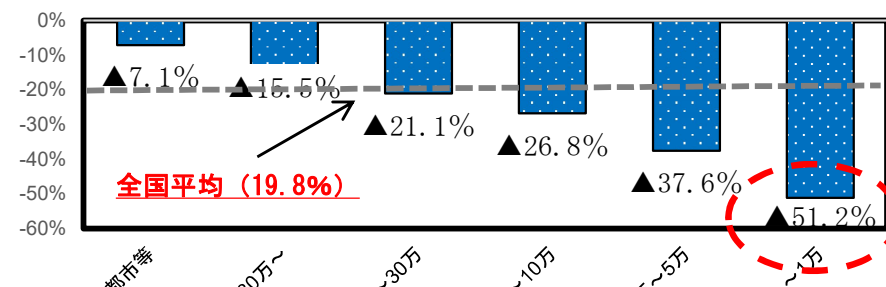
備考：左図については、平成27年国勢調査時点（平成27年10月1日現在）における避難指示区域を黒塗り（斜線）で示している。

## 人口増減割合別の地点数(1kmメッシュベース)



全国の約半数の地域（有人メッシュの51%）で人口が半減

## 市区町村の人口規模別の人口減少率

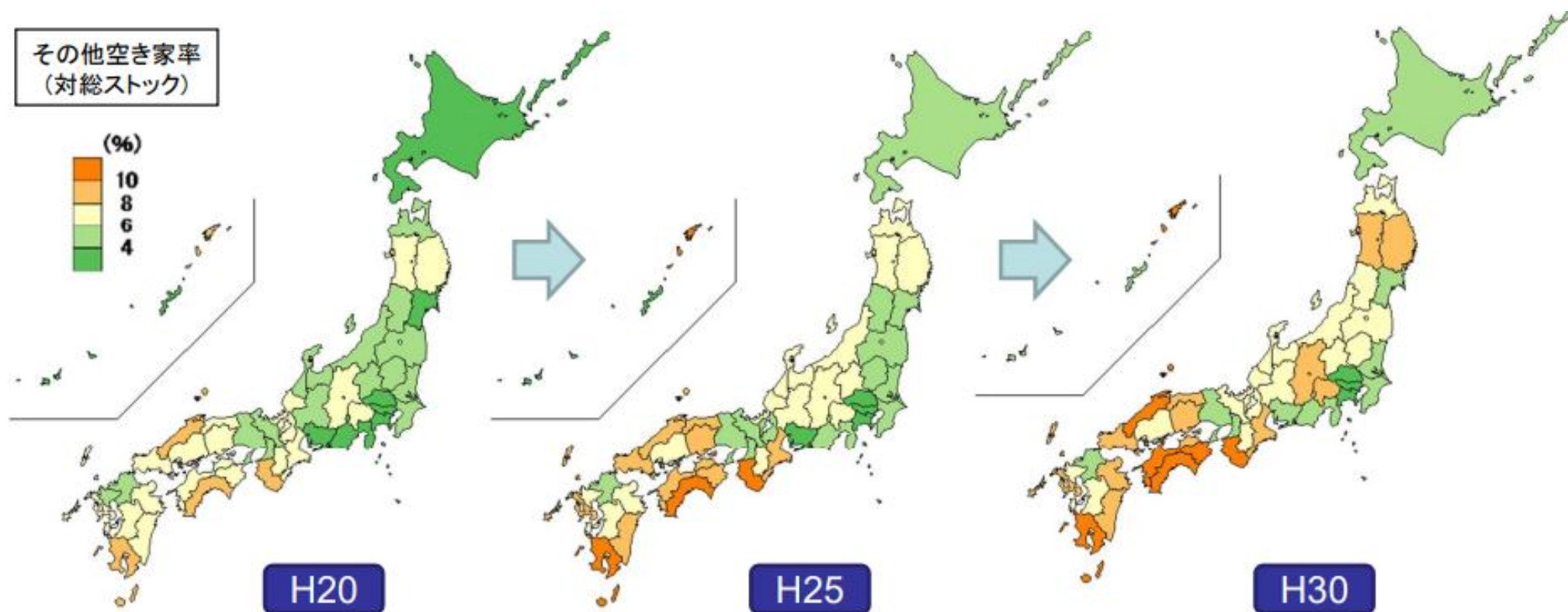


人口規模が小さい市区町村ほど人口減少率が高い傾向

## 空き家の増加（「その他空き家」率の推移）

- その他空き家率（その他空き家数（注）／総ストック数）は上昇傾向にあり、その他空き家率が10%を超える都道府県は、この10年間で0→6自治体に増加。

## ○その他空き家率の推移（都道府県別）

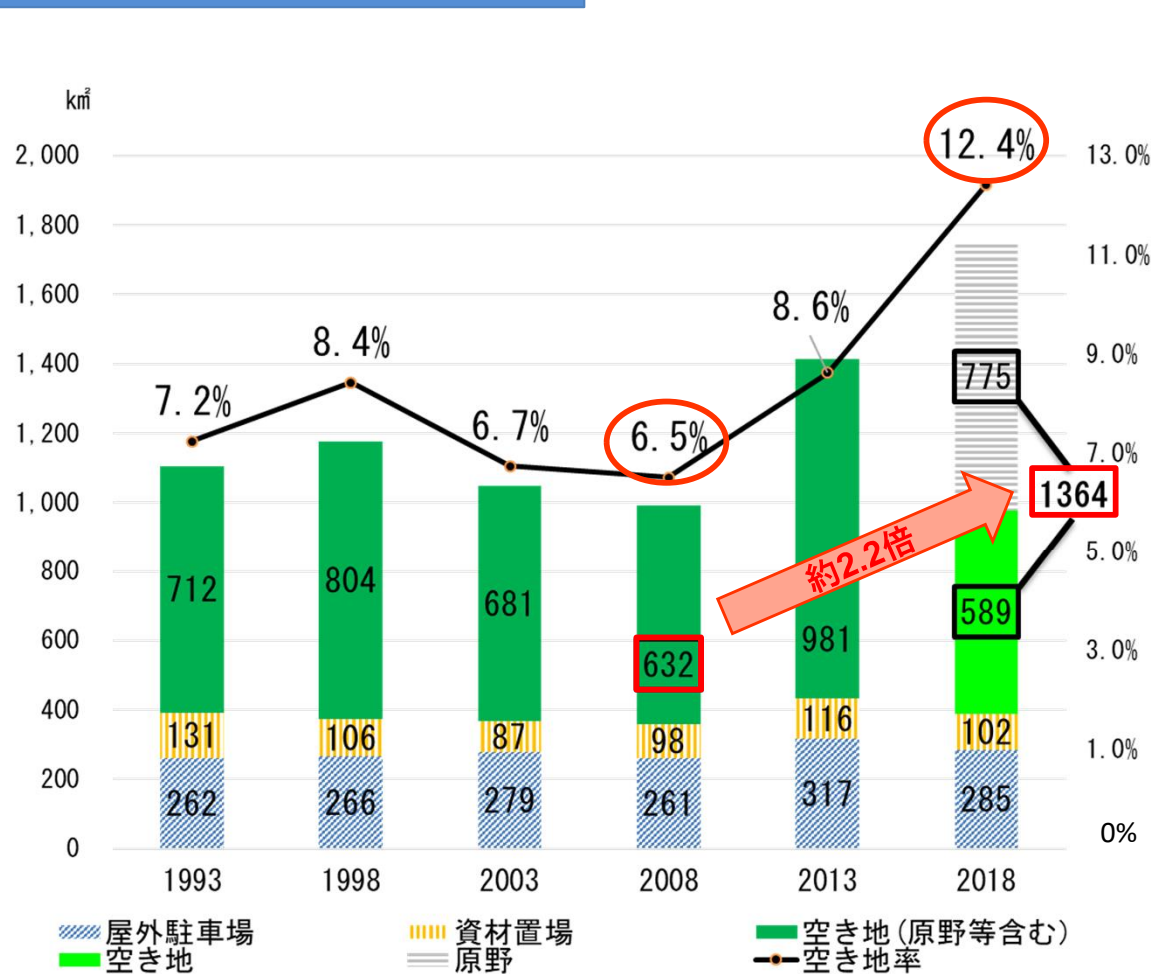


注）その他空き家数とは、空き家のうちその他の住宅の数を指す。

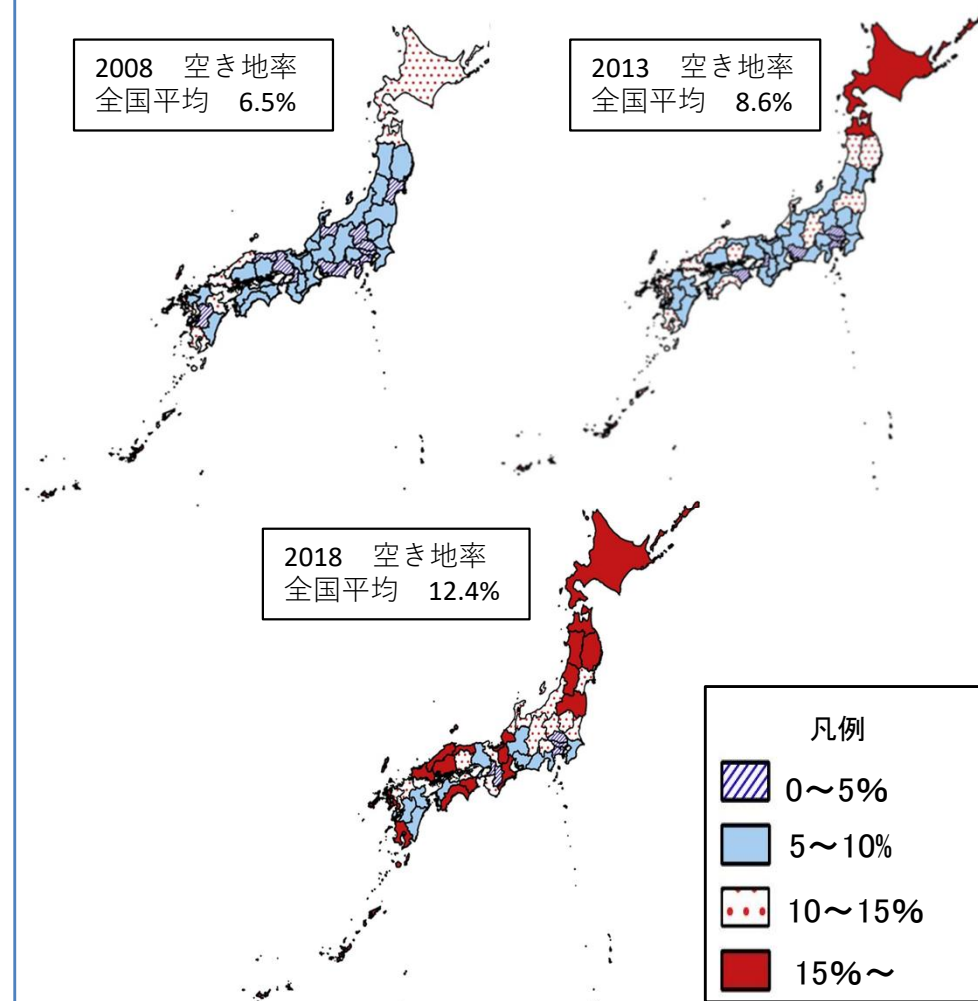
# 空き地等の発生状況

- 世帯の保有する空き地の面積は約2.2倍に増加し、空き地率も6.5%から12.4%へと増加するなど、この10年間で、全国の空き地の面積が急増している。

## 世帯の所有する空き地等について

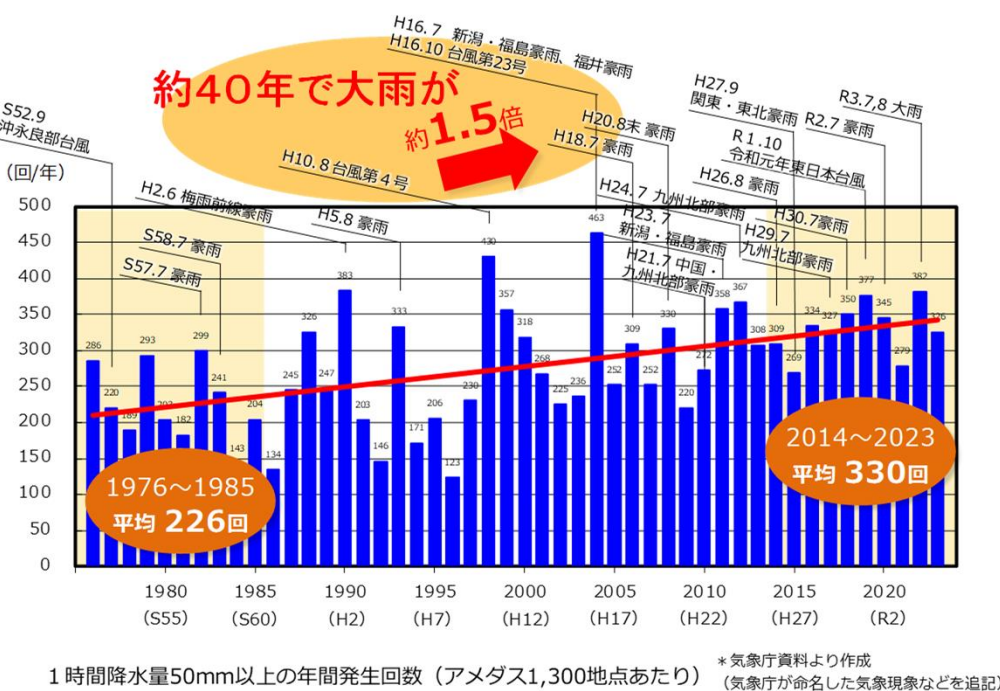


## 空き地率の推移(都道府県別)

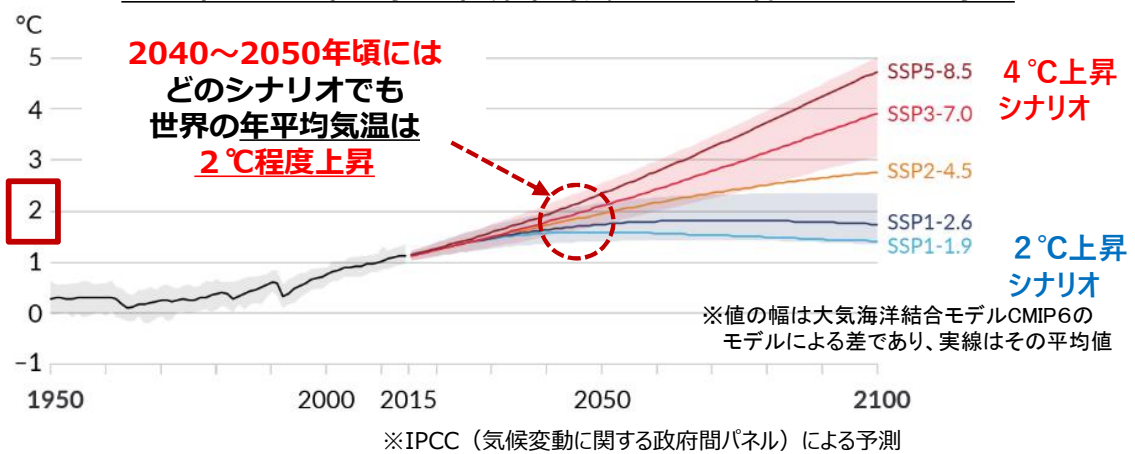


- 全国各地で降水量が観測史上最高を記録するなど、これまでの常識を超えて自然災害が頻発・激甚化。  
これまでの約40年で大雨の回数が約1.5倍増加。
- IPCCの予測によると、いずれのシナリオでも2040～2050年頃には気温は2℃程度上昇し、洪水発生頻度は約2倍（※）に増加。

・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<br>(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

# 都市の暑熱対策の必要性

- 近年の酷暑において、熱中症などのリスクがあることから外出を控えざるを得ず、ウォーカブルなまちづくりの効果の発揮が困難。
- まちの賑わいを通年維持していくためには、夏の酷暑対策を実施し、暑い夏でも歩きたくなるまちづくりの推進を図ることが重要。

## 背景

### 最高気温が高い 歴代上位10地点

| 順位 | 都道府県 | 地点  | 観測値  |            |
|----|------|-----|------|------------|
|    |      |     | ℃    | 起日         |
| 1  | 静岡県  | 浜松  | 41.1 | 2020年8月17日 |
| "  | 埼玉県  | 熊谷  | 41.1 | 2018年7月23日 |
| 3  | 栃木県  | 佐野  | 41.0 | 2024年7月29日 |
| "  | 岐阜県  | 美濃  | 41.0 | 2018年8月8日  |
| "  | 岐阜県  | 金山  | 41.0 | 2018年8月6日  |
| "  | 高知県  | 江川崎 | 41.0 | 2013年8月12日 |
| 7  | 静岡県  | 天竜  | 40.9 | 2020年8月16日 |
| "  | 岐阜県  | 多治見 | 40.9 | 2007年8月16日 |
| 9  | 新潟県  | 中条  | 40.8 | 2018年8月23日 |
| "  | 東京都  | 青梅  | 40.8 | 2018年7月23日 |
| "  | 山形県  | 山形  | 40.8 | 1933年7月25日 |

### 最低気温が高い 歴代上位10地点

| 順位 | 都道府県 | 地点  | 観測値  |            |
|----|------|-----|------|------------|
|    |      |     | ℃    | 起日         |
| 1  | 新潟県  | 糸魚川 | 31.4 | 2023年8月10日 |
| 2  | 新潟県  | 高田  | 30.8 | 2023年8月10日 |
| "  | 新潟県  | 相川  | 30.8 | 2019年8月15日 |
| 4  | 鳥取県  | 境   | 30.7 | 2023年8月10日 |
| 5  | 新潟県  | 粟島  | 30.6 | 2023年8月10日 |
| 6  | 福岡県  | 福岡  | 30.5 | 2018年8月22日 |
| 7  | 沖縄県  | 石垣島 | 30.4 | 2024年7月18日 |
| "  | 島根県  | 松江  | 30.4 | 2023年8月10日 |
| "  | 鳥取県  | 米子  | 30.4 | 2023年8月10日 |
| "  | 東京都  | 東京  | 30.4 | 2013年8月11日 |

(データは気象庁HPより引用)

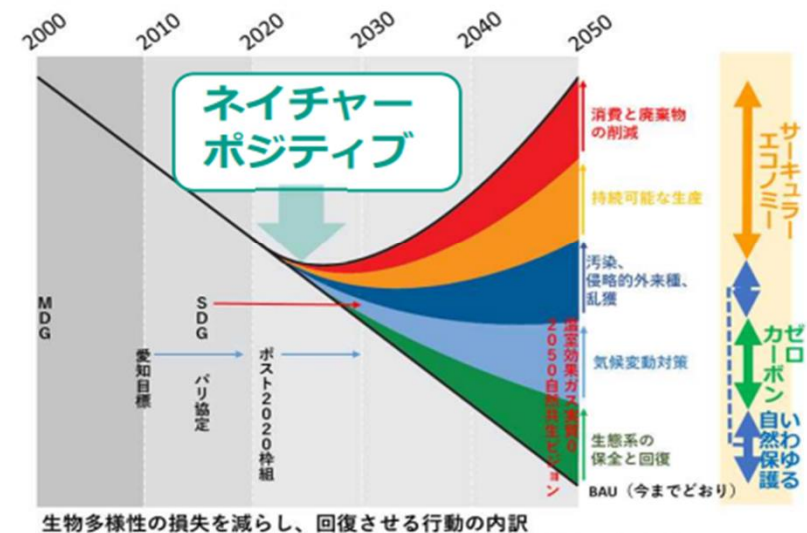
全国の観測点において、最高気温・最低気温が高い歴代10地点のうち、大半が直近6年間に観測されている状況。

## 【位置づけ】

- ✓ 新たな世界目標「昆明・モントリオール生物多様性枠組」を踏まえ、**世界に先駆けて策定した戦略**
- ✓ 2030年の**ネイチャーポジティブ（自然再興）の実現**を目指し、**生物多様性・自然資本（＝地球の持続可能性の土台・人間の安全保障の根幹）を守り活用するための戦略**

## 【ポイント】

- ✓ 生物多様性損失と気候危機の「**2つの危機**」への**統合的対応**、ネイチャーポジティブ実現に向けた**社会の根本的変革**を強調
- ✓ **30by30目標**の達成等の取組により**健全な生態系**を確保し、自然の恵みを維持回復
- ✓ **自然資本を守り活かす社会経済活動**  
（自然や生態系への配慮や評価が組み込まれ、ネイチャーポジティブの駆動力となる取組）の推進



- 36

- 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



○ 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」ことがあげられており、地方創生の実現に当たっては、こうした課題への対応が不可欠。

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。

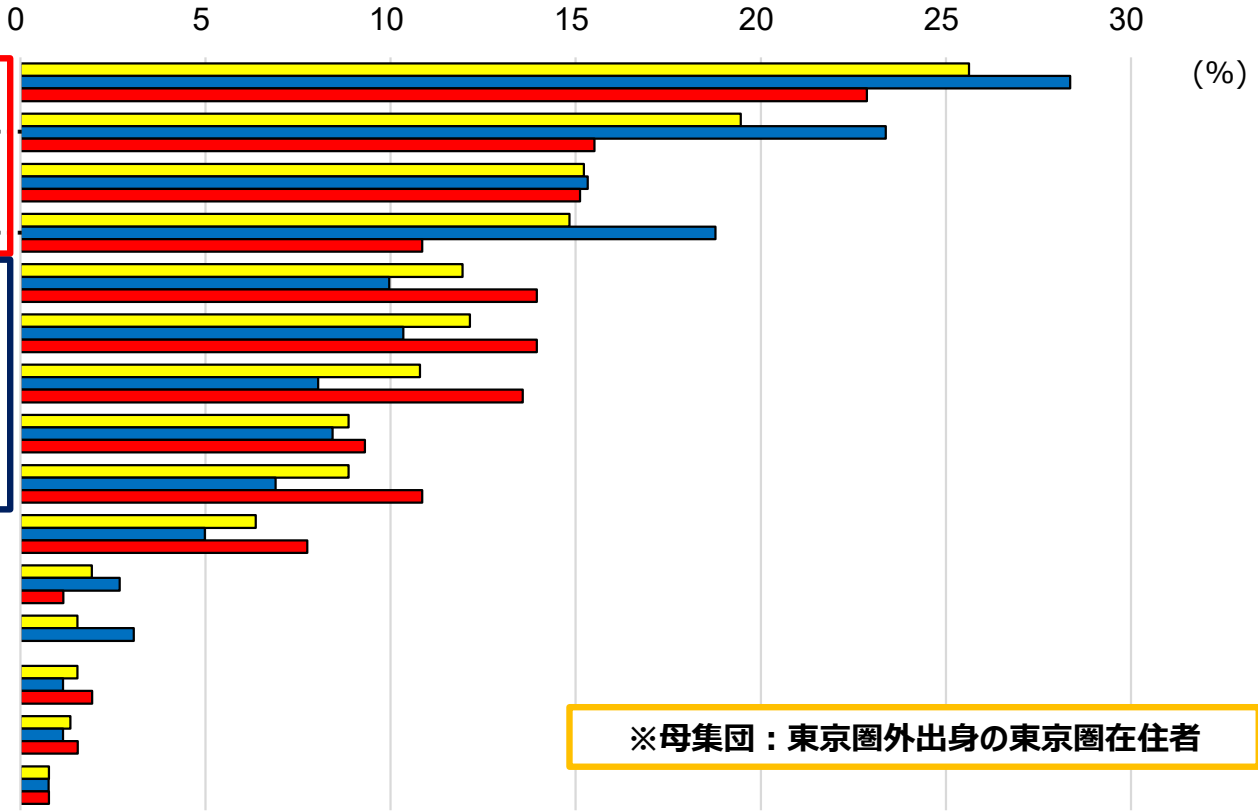
仕事（雇用）・教育関係

- 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

- 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

生活の利便性・意識関係

- 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



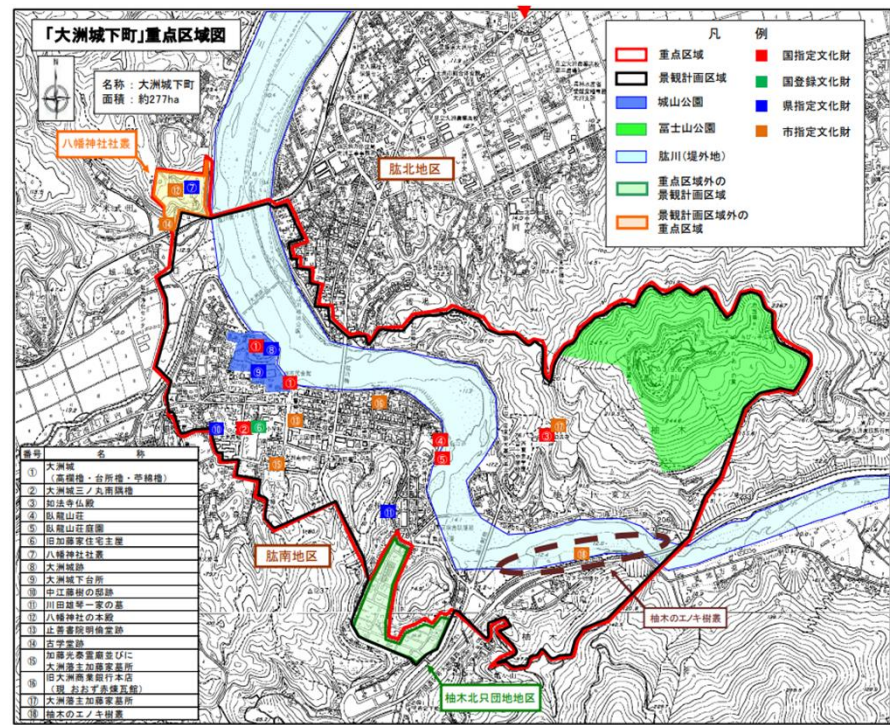
※母集団：東京圏外出身の東京圏在住者

※「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。  
 ■全体 (n=519) ■男性 (n=261) ■女性 (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)より国土交通省都市局作成

## 歴史的なまちなみを活かすまちづくりの例（愛媛県大洲市）

- 愛媛県大洲市には明治・大正・昭和といった古くからのまち並みを含む多くの歴史・文化的な地域資源が残っており、景観計画（H21）、歴まち計画（H24）を策定し、地域資源を活かしたまちづくりに取り組んでいる。
- 民都機構や地域金融機関による支援等も通じ、古民家リノベーション等の民間事業者による地域資源を活用したまちづくりが進み、周辺で31件もの歴史的建築物の再生が行われ、地域全体で新規事業者の進出、新たな雇用の創出など、地域経済の発展に大きく寄与している。



**＜古民家再生等によるまちづくりの効果（2022年11月時点）＞**

| 項目 | 進出事業者数  | 新規雇用者数                        | 年間人件費                                   | 年間売上           | 地域内調達率               | 再生した<br>歴史的建造物 | 住民の<br>事業賛同意識 |
|----|---------|-------------------------------|-----------------------------------------|----------------|----------------------|----------------|---------------|
| 成果 | 20事業者   | 71人                           | 65,694千円/年                              | 160,452千円/年    | 市内 43.8%<br>県内 82.5% | 31棟            | 90.3%         |
| 備考 | 2022年度末 | 2022年11月現在<br>正規27人<br>非正規44人 | 2022年11月現在<br>正規44,190千円<br>非正規21,504千円 | 2021年<br>決算ベース | 2021年<br>決算ベース       | 2022年度末        | 前回調査<br>80.0% |



# 地域資源を活かしたリノベーション等によるまちづくりの例

- 地域の特性や地域資源を活かし、空き家や空き店舗等のリノベーションなどにより、地域活性化を図る取組が進んでいる。

## ■ 地域に存在する古民家の活用（岐阜県各務原市）

築約200年の茅葺屋根の古民家を、カフェ・カルチャースクールへリノベーション。



## ■ 公有財産の活用（岡山県瀬戸内市）

旧牛窓町立診療所を、地域の賑わいの場としてカフェ、音楽スタジオ、写真スタジオ、イベントスペース等へリノベーション。



## ■ 中心市街地の空き店舗リノベーション（大分県佐伯市）

中心市街地の空き店舗を、世代を問わず人が集い、くつろぎ、憩う、日本茶カフェとしてリノベーション。



## ■ 登録有形文化財の活用（滋賀県高島市）

登録有形文化財である、今津郵便局（個人所有）を、耐震改修の上、地域の人々の集いの場としてリノベーション。



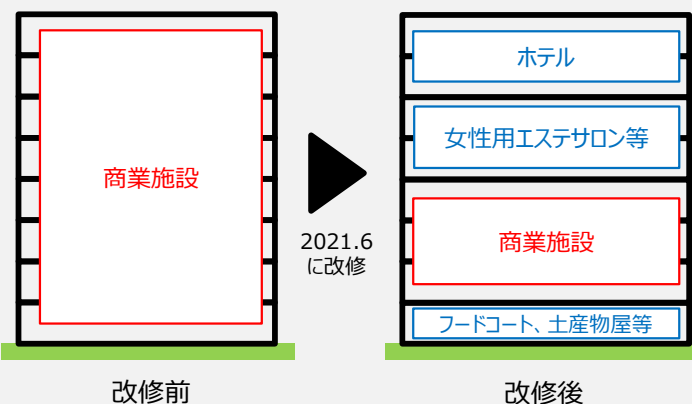
# 商業施設のリノベーションによる再生・利活用の例

- 立地がよく、建物が頑丈な百貨店等の商業施設に関しては、例えば、リノベーションを通じて商業スペースを縮小し、代わりに地域の需要に応える施設を導入するなど、施設の複合用途化によって、再生や利活用を図る取組がみられる。

## ■ 百貨店等の施設の再生の事例

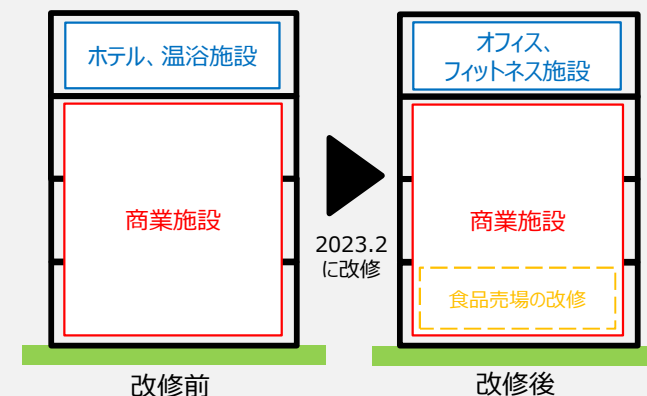
### <松山三越>

- 商業機能だけでなく、ホテルなど様々な需要に応えることが可能な施設に再生。



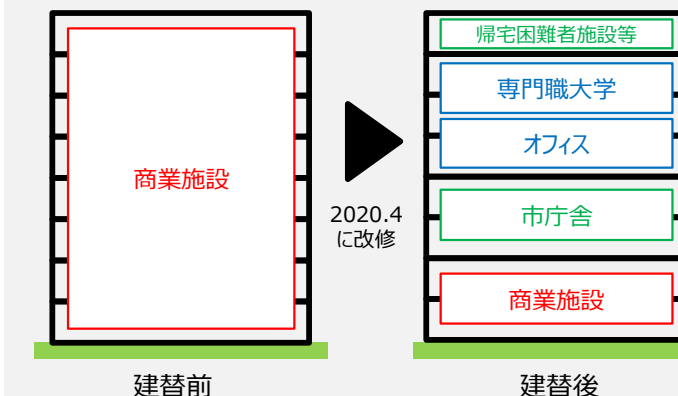
### <さくら野弘前店>

- オフィスへの改装により、賃料収入に加え、就業者の商業施設での消費を期待。



### <古町ルフル>

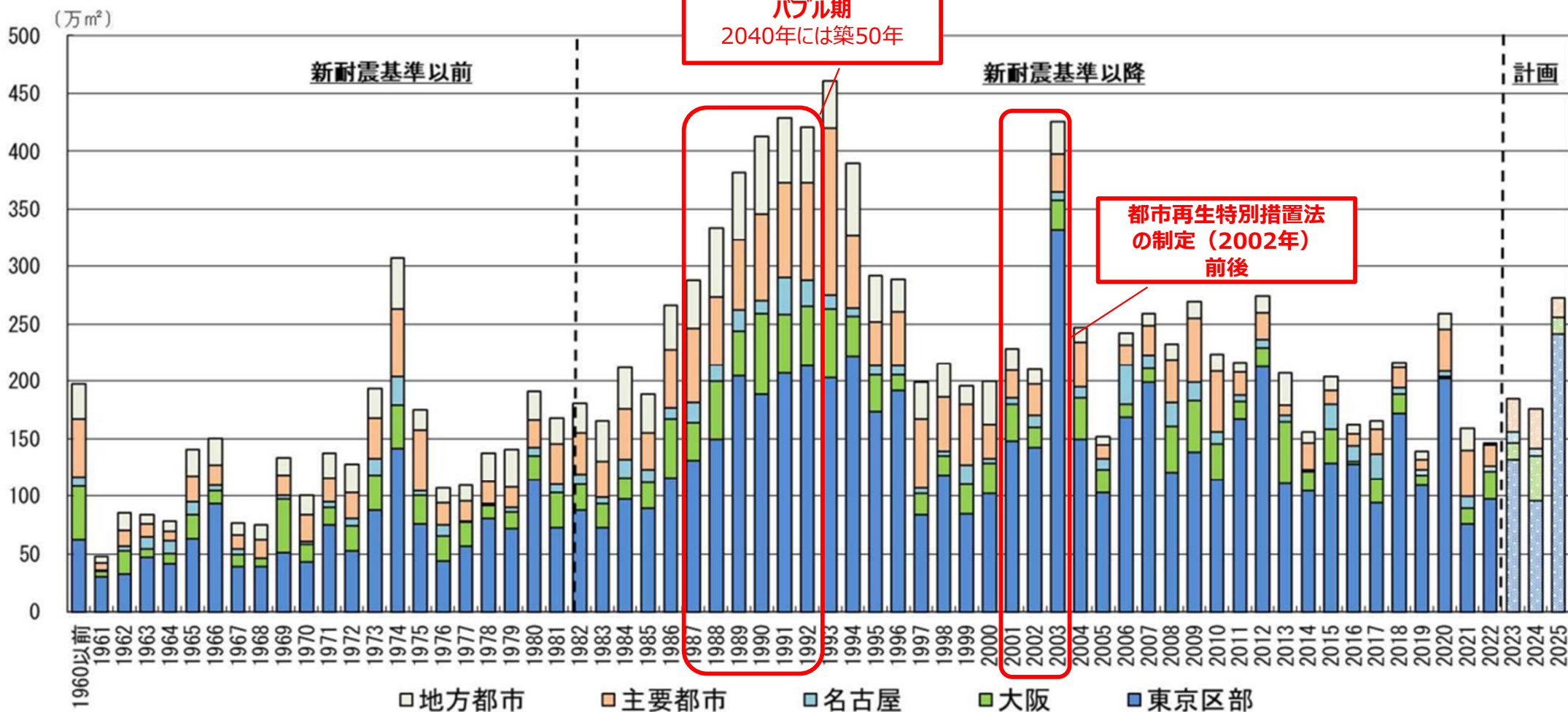
- 閉店した百貨店を再生し、多様な機能を導入。



# オフィスを取り巻く環境①供給量推移

- バブル期および都市再生特別措置法制定前後にオフィスの供給が集中。
- バブル期に竣工したビルは、2040年には築50年を超えることになり、老朽化が深刻になることが予想される。

竣工年別のオフィスビルストック量



出典：全国オフィスビル調査（日本不動産研究所）より国土交通省都市局作成

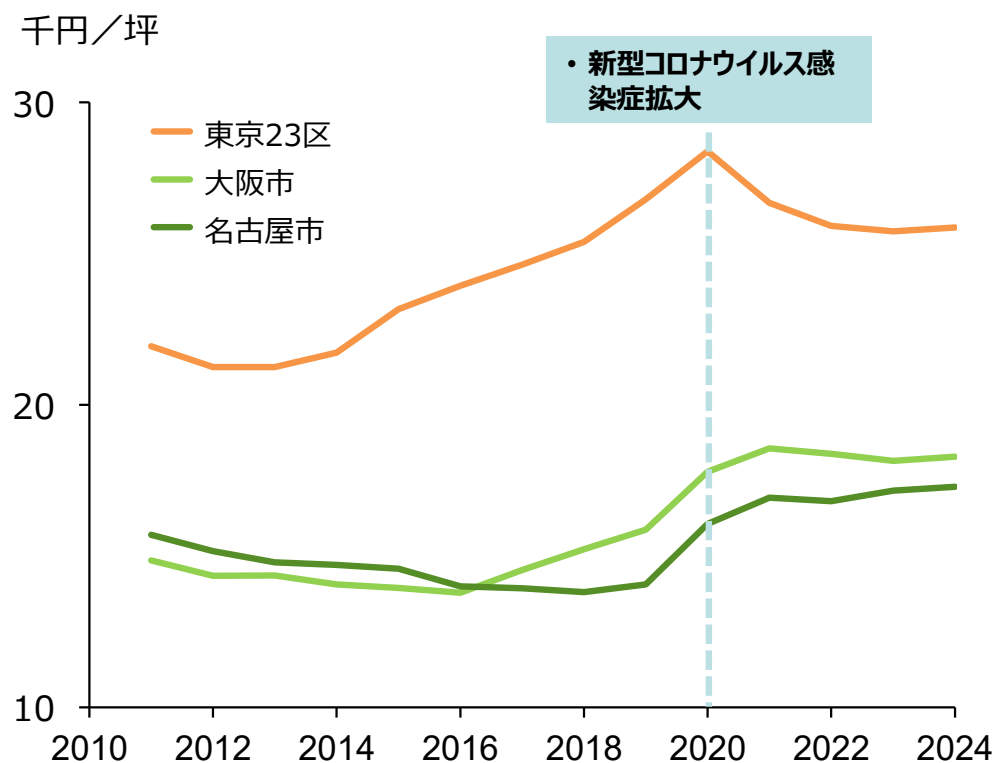
# オフィスを取り巻く環境②オフィス賃料

- オフィス賃料は、三大都市圏と地方における中心都市のいずれにおいても、コロナ禍までは増加傾向。
- しかし、その後は東京23区のみオフィス賃料が下落傾向にあり、その他の都市では微増傾向。

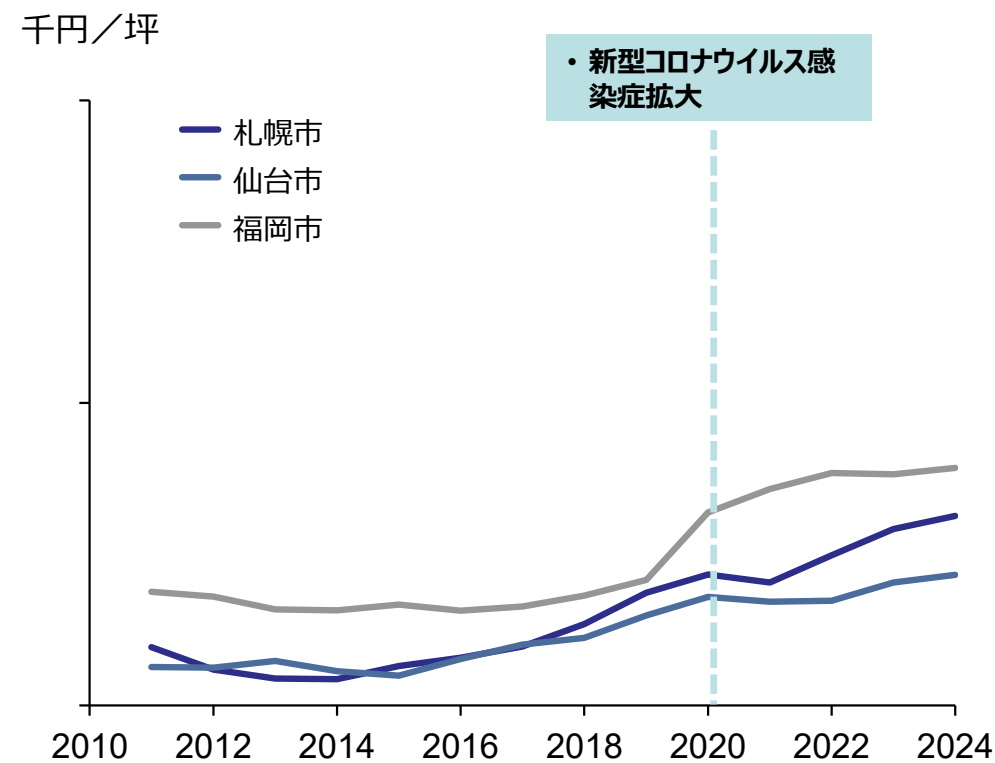
## 大規模ビル\*におけるオフィス賃料の推移

\* 基準階1フロアの面積が200坪以上の賃貸オフィスビル

### 三大都市圏



### 地方における中心都市



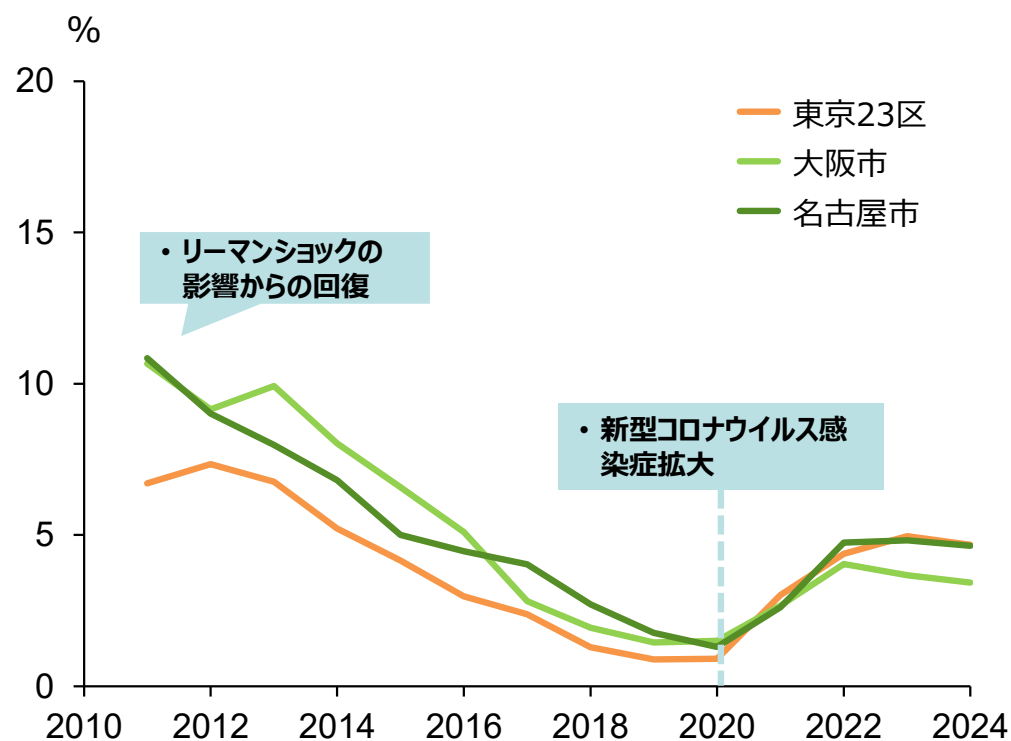
出典：三幸エステート株式会社公表資料より国土交通省都市局作成

# オフィスを取り巻く環境③空室率

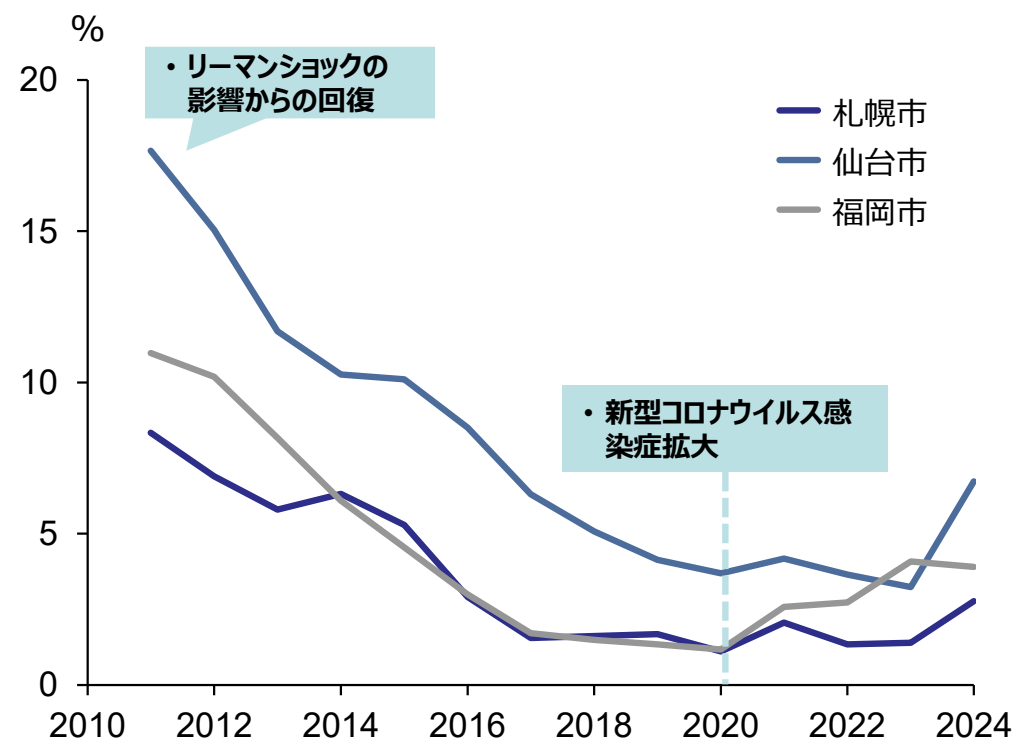
- リーマンショックの影響等を受けて大きく増加したオフィス空室率は、2019年にかけて徐々に減少。
- しかし、コロナ禍以降は空室率が増加傾向。直近はやや改善する地域も。

## 大規模ビル\*におけるオフィス空室率の推移 \* 基準階1フロアの面積が200坪以上の賃貸オフィスビル

### 三大都市圏



### 地方における中心都市

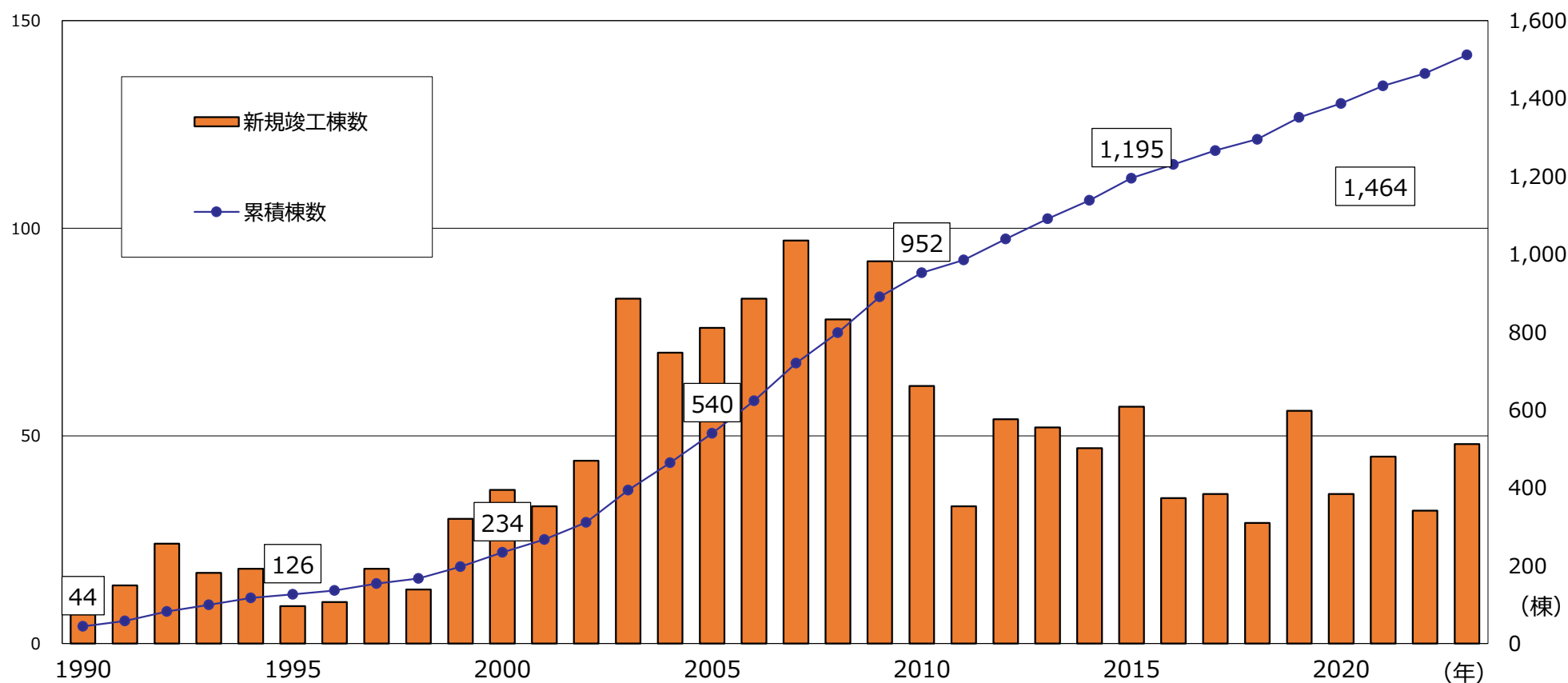


出典：三幸エステート株式会社公表資料より国土交通省都市局作成

# 超高層マンションの新規竣工棟数・累積棟数

- 2000年代以降、いわゆるタワーマンション（20階以上のマンション）が増加。
- 2023年時点で、全国で1500棟程度存在。新規竣工棟数については、近年減少傾向。

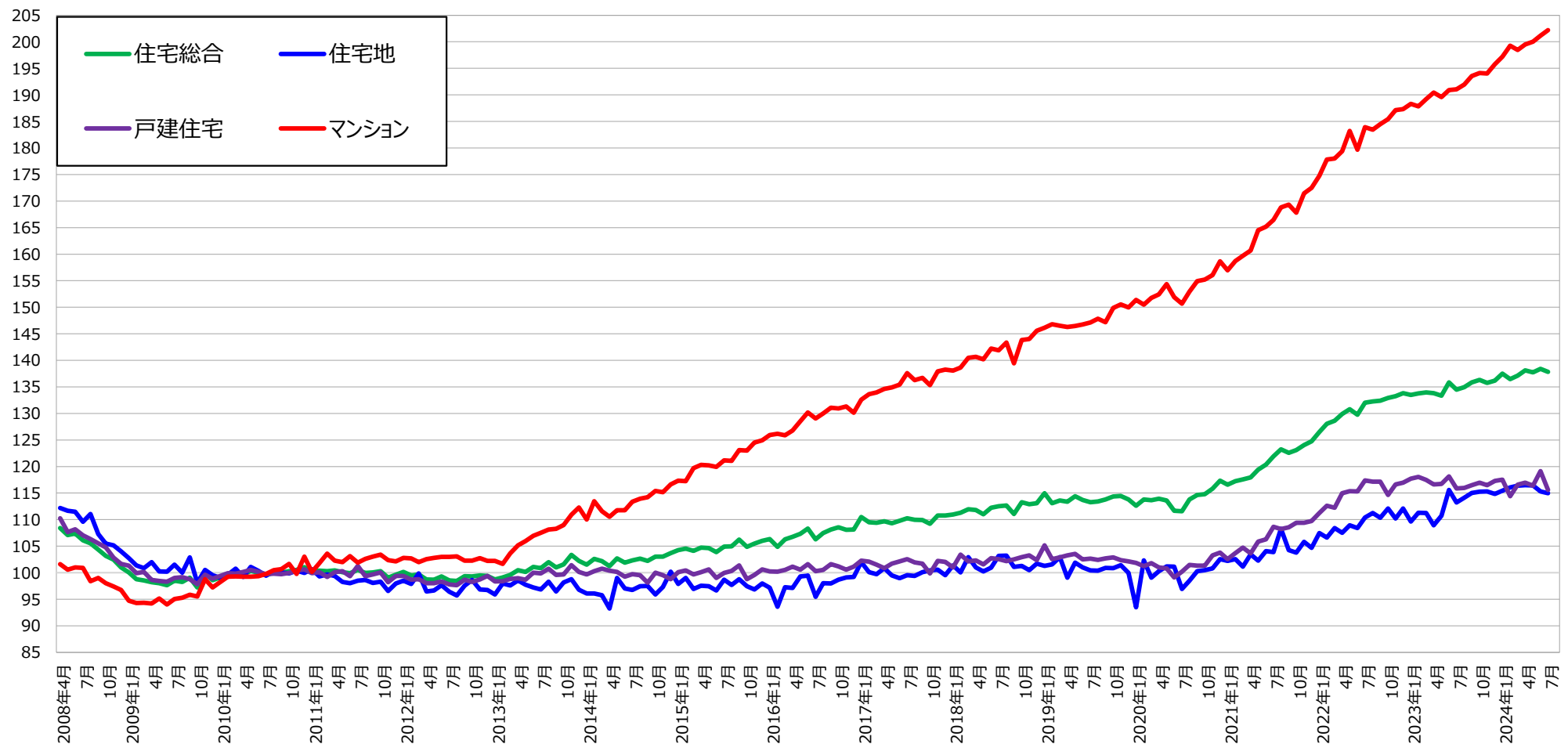
タワーマンション供給棟数及び累積頭数の推移（竣工ベース）



# マンション等不動産価格の動向

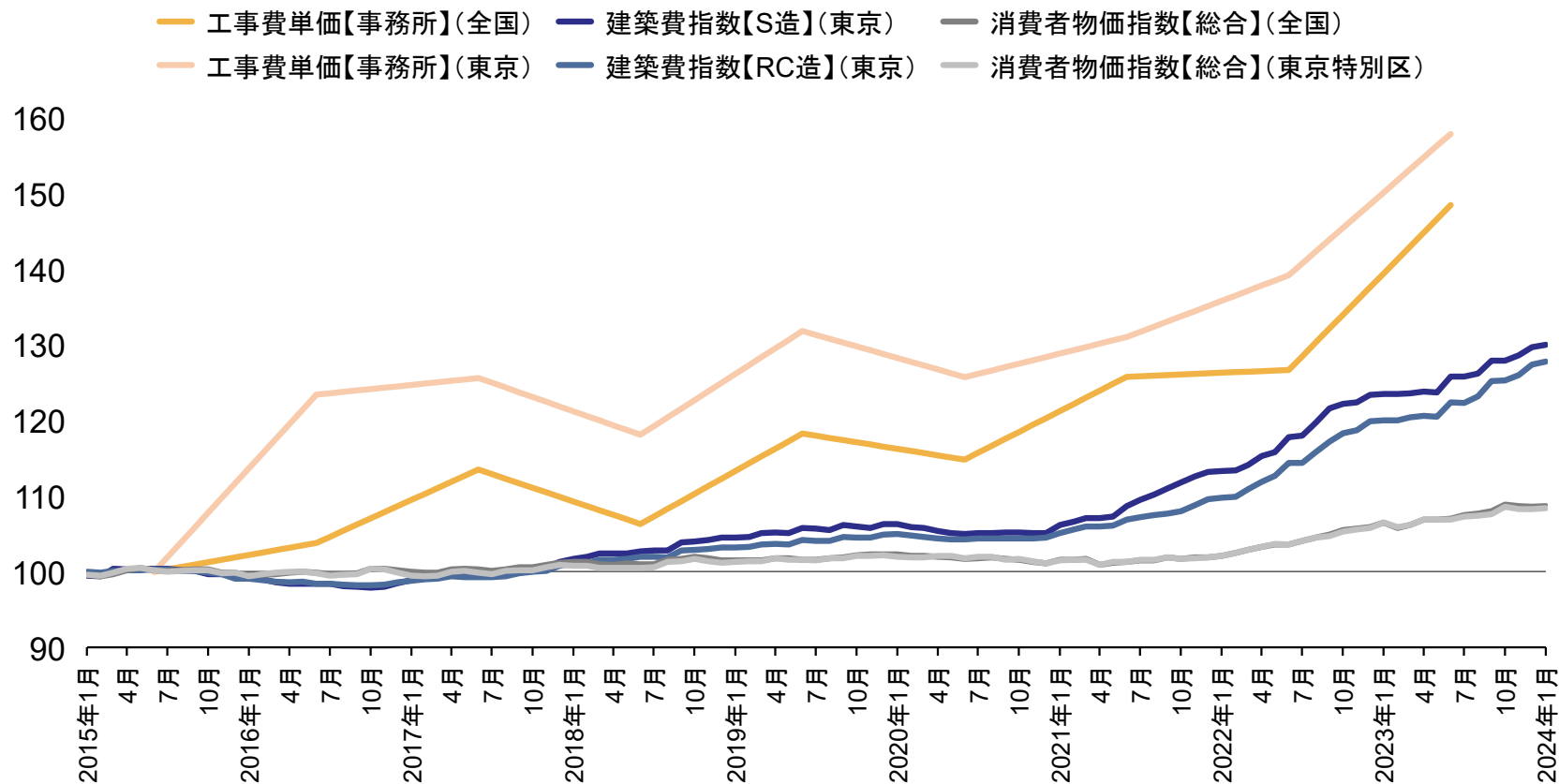
○ 住宅の不動産価格については、2013年頃からマンション（区分所有）の価格上昇が著しい。

<不動産価格指数（住宅）（令和6年7月季節調整値）>（2010年平均＝100とする指数）



○ 工事費単価（事務所）は、全国的に増加傾向にあるが、特に東京における増加が顕著であり、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増加率が大い。

## 工事費単価\*1／建築費指数\*2／消費者物価指数の推移（2015年1月＝100とする指数\*3）



\*1 床面積当たりの工事費予定額。年次で数値を指数化しており、グラフ中では各年6月にその数値をプロットしている。（例：2023年の数値を2023年6月時点にプロット）  
 \*2 一般財団法人建設物価調査会が、工事費や資材価格、労務費等を再構成して作成する、地域間や建設費の変動を時系列的に比較するための指標。  
 \*3 工事費単価は2015年＝100とする指数。

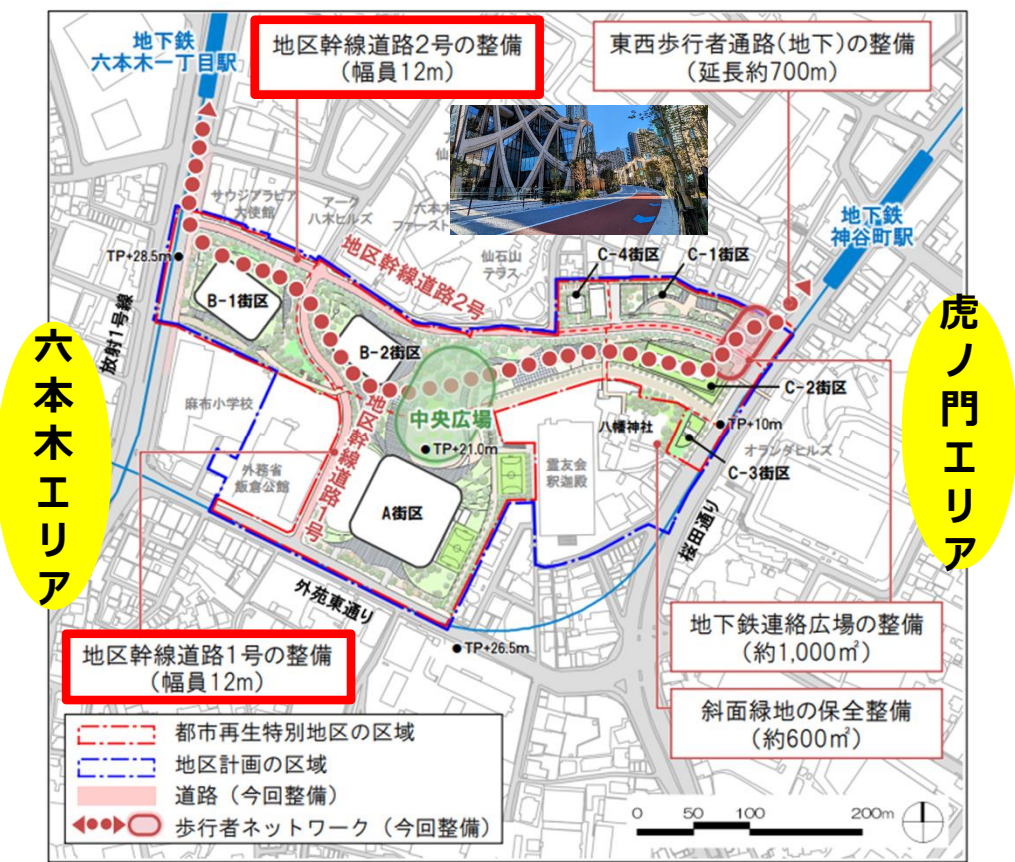
# 都市再生特別地区を活用した事業における公共貢献の例

○ 都市再生特別地区を活用した都市開発事業においては、建築物の整備とともに、交通環境改善等の地域に資するような公共貢献が行われており、エリア全体の価値向上を図っている。

## 事例：麻布台ヒルズ

竣工：令和5年6月30日（主要部）  
敷地面積：約63,800㎡、延面積：約819,600㎡  
主な公共貢献：道路、広場、国際教育施設、木密解消、自立・分散型エネルギーシステム

六本木・虎ノ門エリアに不足する東西動線を整備することで、周辺道路の渋滞を緩和し自動車交通の円滑化を図る。



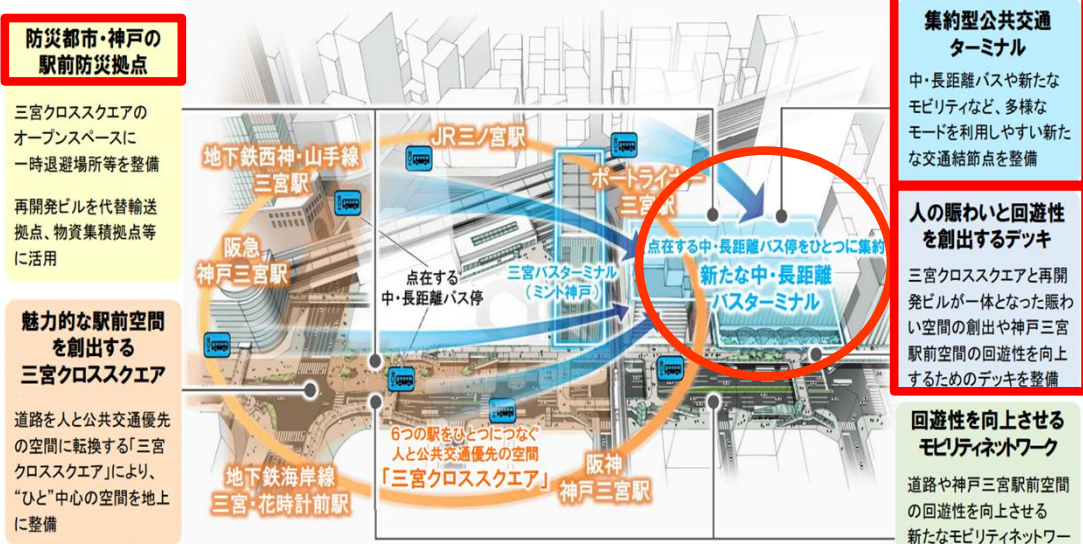
## 事例：神戸三宮雲井通5丁目地区

都市計画決定：令和2年3月  
敷地面積：約8,230㎡、延べ面積：約99,000㎡  
主な公共貢献：高規格オフィス、上質なホテル、備蓄倉庫、歩行者用歩廊、劇場、図書館、バスターミナルなど

国・市の連携のもと、国道2号と一体となった新たなバスターミナルを整備「えき・まち空間」との相乗効果により、交通結節機能を強化

## ●神戸市三宮が抱える課題に対する取組の全体像

| まちの課題                                                                                                            | 都市交通の課題                                                                                                                                                       |            |      |                                    |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|------------------------------------|------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>兵庫・神戸の玄関口である三宮駅前の更新が進んでいない。</li><li>駅からまちへのつながりが弱く乗り換え動線がわかりにくい。</li></ul> | <table><tr><th>道路（国道等）の交通</th><th>バス交通</th></tr><tr><td>三宮駅付近の国道2号上交差点において、交通混雑が慢性的に発生している</td><td>中長距離バス停が6つに分散しているためにわかりにくく、利便性や安全性に欠けている</td></tr></table> | 道路（国道等）の交通 | バス交通 | 三宮駅付近の国道2号上交差点において、交通混雑が慢性的に発生している | 中長距離バス停が6つに分散しているためにわかりにくく、利便性や安全性に欠けている |
| 道路（国道等）の交通                                                                                                       | バス交通                                                                                                                                                          |            |      |                                    |                                          |
| 三宮駅付近の国道2号上交差点において、交通混雑が慢性的に発生している                                                                               | 中長距離バス停が6つに分散しているためにわかりにくく、利便性や安全性に欠けている                                                                                                                      |            |      |                                    |                                          |

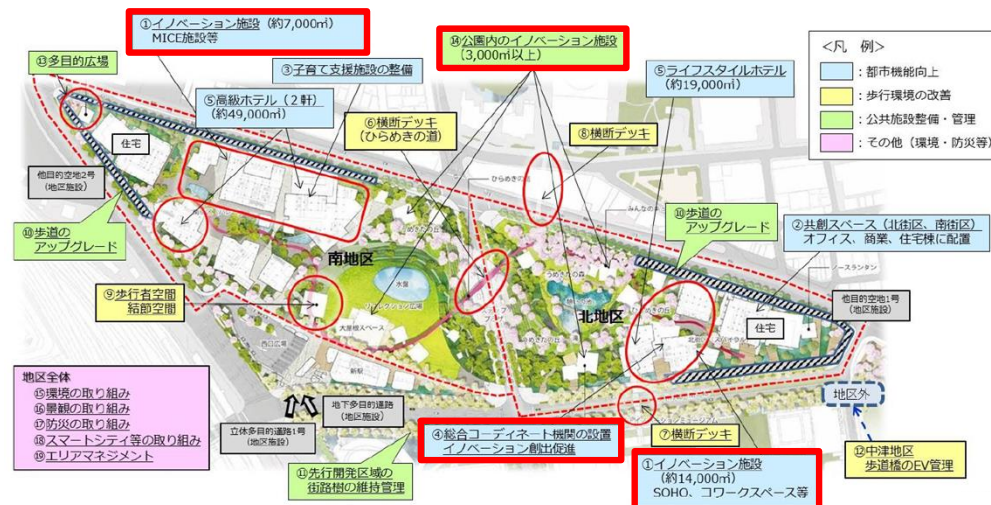


## 都市開発の中でイノベーション施設を整備している例

- 大都市の都市開発においては、新たな価値を創造するイノベーション施設を整備し、スタートアップ等の支援を行う取組が進んでいる。

## 事例：うめきた2期地区

都市公園や商業施設と一体的に整備したイノベーション施設により、企業、大学・研究機関、スタートアップ等が集まる環境を創出



### 事例：渋谷QWS（渋谷スクランブルスクエア内）

新潟のインキュベーション施設とデジタル技術を活用して接続することで、地方都市におけるイノベーションの創出を支援



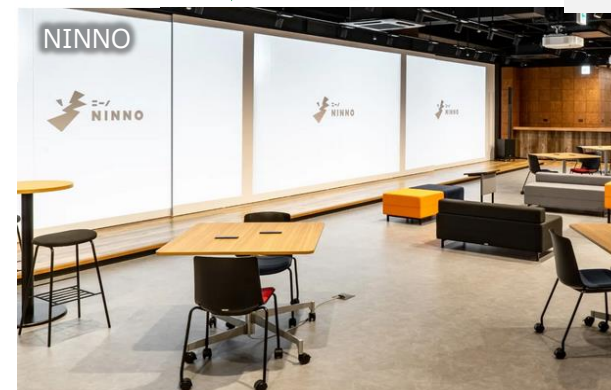
## 法律・コンサル

## 外資系ファンド

大学

**ヒト・モノ・カネ・  
情報の交流**

渋谷QWS（キューズ）のベンチャーキャピタル・大学等と、NINNO（ニーノ）の起業希望者や入居企業が遠隔で交流。



## スタートアップ°

## 地域企業

## 行政

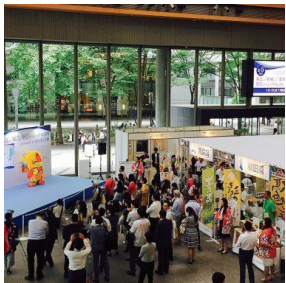
教育機関

# 都市再生推進法人によるエリアマネジメント活動の例

- 都市再生推進法人等を含むまちづくり団体や、地権者、企業、住民等によるエリアマネジメント活動を通じた賑わいの創出や地域の価値向上に資する取組が行われている。

## 事例：大丸有エリアマネジメント協会 “Ligare（リガーレ）” （東京都千代田区）

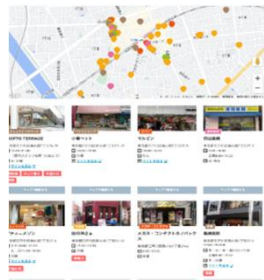
大手町・丸の内・有楽町エリアにおいて、道路上を公園空間として活用する社会実験や、車両通行規制時のオープンカフェの開設、エリア内ビルの公開空地を活用したイベント開催等を通じて、地域の活性化や賑わいづくりを行う。



|          |                                                                                    |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 法人設立年月日  | 2002年9月                                                                            |
| 指定年月日    | 2015年10月5日                                                                         |
| 株主・構成団体等 | 法人正会員：87社（※）、法人賛助会員：2社<br>個人正会員：17名、個人賛助会員：23名<br>（※大丸有まちづくり協議会正会員65社および公益法人2社を含む） |
| 職員数      | 25名                                                                                |

## 事例：小岩駅周辺地区エリアマネジメント “KOITTO（コイト）” （東京都江戸川区）

再開発が進む小岩駅周辺において、まちづくり拠点である「KOITTOTERRACE」（コイトテラス）の運営や、イベント開催等を通じて地域の賑わいを創出。再開発組合等と江戸川区が協力して立ち上げた団体として、再開発後も見据えたエリアマネジメント活動を展開。



|         |                                            |
|---------|--------------------------------------------|
| 法人設立年月日 | 2020年11月16日                                |
| 指定年月日   | 2022年3月29日                                 |
| 構成団体等   | 再開発組合 3 組合<br>再開発事業者 8 社／江戸川区<br>近隣企業／近隣住民 |
| 職員数     | 6名                                         |

## 成果文書の位置づけ

- G7首脳会合コミュニケ（2024年6月締結）において、「持続可能な開発の推進力として、世界の都市の変革の力を強調する」と言及されていることを踏まえ、
- G7都市担当大臣間で、香川高松都市大臣会合等の趣旨を引き継ぎ、「持続可能な都市に関する協力を継続し、空間的不平等を削減し、環境と気候を保護し、都市部におけるスマートで革新的な経済を促進するための具体的な行動について議論する」ことを目的として策定。
- 具体的には、①ネットゼロ・レジリエント・ネイチャーポジティブな都市、②インクルーシブな都市、アフォードブルな住宅、歴史・文化、③イノベーション創出とデジタル化の実現へ向け、優れた都市政策について共同理解を深め、都市の潜在力を最大限に引き出すための共同行動を決定。

## 持続可能な都市開発の優先課題（実現に不可欠な総合的な政策と行動）

※ 網掛け部分は昨年開催された香川・高松の成果文書から追加された内容

### ① ネットゼロ・レジリエント・ネイチャーポジティブな都市

- ・適応策と緩和策の両方を通じた持続可能な気候変動対策
- ・持続可能な管理と希少資源の使用削減、汚染要因の削減・除去
- ・健康的で住みやすい都市環境の構築や自然と生物多様性の保護
- ・エネルギー効率を高め、再生可能エネルギーの導入加速、エネルギー再利用・リサイクル、ライフサイクルに配慮した木材など低炭素材料の使用とエネルギーの回収を通じた地域レベルでの循環型組織（循環型都市）の形成による温室効果ガス排出量の削減

### ② インクルーシブな都市、アフォードブルな住宅、歴史・文化

- ・文化財・文化遺産における文化の関連性を高めた有形・無形の文化価値の創造・保存
- ・社会的弱者・高齢者等に対するサービス提供による社会的インクルージョン、住まいがなくなる危険性のある人などすべての人への住宅アフォードビリティ・アクセシビリティ
- ・適した仕事・スキルを活かし、社会的・知的交流の拠点である「高生産性都市」の強化
- ・民主的で積極的な市民参加を促進する、分権化、市民・サードセクター・市行政が関与した開かれた多層的なガバナンス

### ③ イノベーション創出とデジタル化

- ・公共政策決定への参加促進のために情報等へのアクセスを改善（電子政府）
- ・デジタル技術を都市問題の分析や都市計画に利用し、データプラットフォーム、デジタルツインを採用した都市計画と管理におけるスマートシティの取組
- ・先進的な機関や企業がスタートアップや教育機関と集結する都市のエコシステム
- ・公共インフラの提供に民間セクターを関与させて公共調達の可能性と革新的な投資モデルを強化する代替金融