

## 講演録

## 第 186 回定期講演会 講演録

日時:平成 27 年 7 月 7 日 (火)

会場: 日本消防会館

## 「平成 27 年版土地白書について」

国土交通省土地・建設産業局企画課長 (併) 政策統括官付 百崎 賢之

皆さま、こんにちは。国土交通省土地・建設産業局の企画課長をしております百崎と申します。本日は『土地白書について』ということでお時間をいただきまして誠にありがとうございます。これから順次、平成 27 年版の土地白書についてご説明申し上げますので、どうかお聞き取りいただければありがたいと思っております。よろしくお願ひ致します。

まず、土地白書ということですが、土地基本法第 10 条に基づき、毎年国会に提出しているものということは毎度おなじみかと思ひますが、そういうことで本年版の白書を 6 月 12 日に閣議決定させていただいておりますので、その点につきましてご説明を申し上げるという次第でございます。

## 平成 27 年版土地白書構成

毎年、このところの土地白書は一般的な土地に関する動向とともにテーマを二つほど設定させていただいて、それについて詳しくご説明するというような構成でやらせていただいておりますが、今年のテーマは、一つが『人口減少社会に対応した土地利用』、もう一つが『自然災害の発生の可能性を踏まえた土地利用』ということで、実を言いますと、このところどちらかというと、不動産市場をどういうふうに活性化するか、割合、都市的といいますか、不動産というところにある程度着目した題材を選んできた傾向が土地白書もあったのですが、今回は、若干、地方回帰といひましようか、こういうタイトルを選ばしていただいたということですが。

一つ目は、これはもう言うまでもございませんけれども、「地方創生」の動きを受けて、人口減少

社会に対応した土地利用というのがどうあるべきかということでございます。もう一つは自然災害の発生、このところ、後でも申し上げますけれども、災害の多発化あるいは激甚化というような傾向が見られるわけでございます、そういった中で自然災害の発生の可能性を踏まえて、どのような土地利用を図っていくかと。この二つは相互に関連する面もございまして、そういうことで設定をさせていただいているところでございます。

土地基本法第 10 条ということですが、いまさら申し上げるまでもないかもしれませんが、平成元年に土地基本法が成立致しまして、その後、平成 2 年から今年で 26 回目の白書になるわけでございます。それで、この土地基本法の制定は、いわゆるバブルの最盛期、昭和 60 年代の初めから平成 2 年ぐらいと申し上げればよろしいと思ひますが、その中で資産インフレといわれる、株価、地価が高騰したといった中で三大都市圏の地価の上昇率が急激に伸びて、昭和 63 年にその最盛期を迎えたと。昭和 62 年 10 月に緊急土地対策要綱が閣議決定されまして、投機的な土地取引をどう規制するか、今ではちょっと考えにくい手法ということになるのかもしれませんが、不動産業者や金融機関等に対する指導ということで進められました。

更に、昭和 63 年 6 月に、総合土地対策要綱が出されまして、この中では昭和 63 年の時点で既に地価高騰は沈静化に向かっているけれども、しかし、地価はまだ高水準が継続しているという認識の中で、今後の地価の適正化をいかに実現するかということで、土地対策の基本的認識というのが五つほど掲げられまして、それに沿って具体的な対策

をどう採っていくか。具体的にいえば、「国民の理解と協力を得ながら土地対策を推進する」、それから、「土地の所有には利用の責務が伴う」、「土地の利用に当たっては公共の福祉が優先する」、それから、「土地の利用は計画的に行わなければならない」、また、「開発利益はその一部を社会に還元し、社会的公平を確保する」ということ、「土地の利用と受益に応じて社会的な負担は公平に負われるべき」だと。このあたりのところが土地基本法の理念等として掲げられていると、そういう成り立ちとなっています。

なお、この時点での土地対策というのは、かなり今とは異なる面もありますが、都市宅地開発を推進する、土地の有効・高度利用を促進する、それから、住宅供給をいかに推進するか。また、土地利用計画についていえば、広域性や詳細性をどう確保するか。また、都市基盤施設整備の促進。また、地価情報の提供の充実、国公有地の活用といったことでありますけれども、そういった土地対策の流れを受けつつ、平成元年に土地に関する国民的なコンセンサスを形成するということを目的として、土地に関する理念を示す法律として、土地基本法が制定されています。

前置きが長くなってしまいましたけれども、そういう意味での重要な広報手法としてのこの10条に基づく白書というものがあられるわけでありまして、動向編、施策編ということに区分して毎年出させていただいているわけです。そういう意味で、本日のような機会をいただくことは非常に私どもとしてもありがたいわけでございます。

別の言い方をしますと、バブルの末期に法律ができていたということで、金融政策の引き締めが平成元年に行われて、平成2年に株価が暴落する、また日本全国の数値で見れば、平成3年に地価上昇率が下落し、また平成4年からは地価そのものが対前年割れ。ちなみに都市から地方圏へと遅れて波及しておりますので、地方圏では平成5年から対前年比で下落するというようなことですが、そこからずっと下落の時代が続いてきたということでもあります。そういう意味では、下落が続く中で土地対策、また、最初の2年3年ぐらいを別とすれば、下落が続く中で土地白書ということになってきているわけでもあります。

## 第1部第1章 地価・土地取引等の動向①

その辺のところからスタートさせていただくということで、第1章「地価・土地取引等の動向」においても大きなトピックとして『地価変動率の推移』ということがあります。白書本体では昭和50年代からの地価動向の推移についても三大都市圏、地方圏に分けて示しておりますが、減少率が縮小している期間はあるものの、平成4年以降はゼロを下回っており、平成18年から20年の一般にミニバブルというような言い方をされる期間においても三大都市圏は住宅地、商業地とも上昇に転じましたけれども、地方圏は引き続き下落が続いていたということになるわけでございます。

ここで、実際の白書における土地に関する動向の中では、まず不動産市場を取りまく我が国経済の動向ということをお述べておりますので、少しその点に触れさせていただきます。平成26年度のトピックということで、全般論としては、消費税率の引き上げがあつて、それに伴う駆け込み需要が平成25年度末に見られ、その反動減があつて、年度当初には個人消費等に弱さが見られましたが、年度を通じては緩やかな回復基調が見られたというのが平成26年度であったということでもあります。

具体的にGDPの推移でいえば、実質GDPは平成26年の4-6月期および7-9月期には前期比でマイナスとなったけれども、10月以降はプラスに転じ、また企業の動向でいえば、企業の設備過剰感が製造業、非製造業とも、平成21年からは低下傾向にあります。また、家計の動向ということについては、家計消費が消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減等から、平成26年の4-6月期以降、前年同期比で減少が続いていたということになりますけれども、平成27年に入ってから上昇に転じているというところです。

そういった中で、次の大きなトピックが「地価の動向」ということになるわけですが、資料にありますように地価公示の数字でみると平成25年度まで対前年比マイナスであったところ、平成26年度、27年度に、住宅地、商業地とも、三大都市圏は上昇に転じましたけれども、地方圏については下落が続いているといった状況になるわけでございます。平成27年でいえば、全国平均では住宅地は下落したけれども、下落率は縮小、商業地は下落から横ばいに転じました。三大都市圏の平均ということで見ますと、住宅地、商業地とも

26年度からの上昇を継続して、住宅地の5割弱の地点、それから、商業地でいえば7割弱の地点での上昇が見られました。一方で、地方圏はくり返しになります、下落幅は縮小したとはいえ、依然として下落傾向が続いております。住宅地も商業地も7割弱の地点で下落が見られます。

地方の情勢について、具体的な要因としていえば、地域経済の低迷、また何より大きいといわれていますのが人口減少ということです。その中で、後で災害関連の話を申し上げますけれども、地域における災害リスクという問題も影響している可能性があるということも否定できないところであろうと思います。

用途別に見ると、住宅地については緩やかな景気回復基調が続く中で、株価上昇による資産効果、あるいは相続対策による共同住宅等への需要ということで下落率の縮小や上昇の継続が見られています。

一方で商業地については、低金利による資金調達環境が良好なことと、それから堅調な住宅需要を受けつつ、商業地をマンション用地として利用する動きが見られるというようなことが背景になっているといわれているところでございます。また、主要都市の中心部などでは、店舗における消費動向が堅調で、それからオフィスについても、おおむね空室率の低下傾向が続いているということで、賃料の改善も一部地域では見られるようになっていったあたりが、商業地価の動向の背景ということになっていようかと思えます。

ただ、具体的な地点数でいえば、全国で見ますと、上昇と下落ということでは、33%が上昇、49%が下落ということになります、これは三大都市圏と地方圏でかなりばらつきが出てきています。三大都市圏は、上昇、下落でいいますと、52%対23%ですが、地方圏は18%に対して69%ということになるわけでございます。ただ、この地方圏についても、平成25年と27年で比較しますと、だいぶ下落地点が縮小し、上昇地点が増加しており、具体的には上昇地点が5%から18%に、下落地点が89%から69%へと変化しております。ただ、それでもまだ18%と69%であるという数字が、現状を表しているのかなというところがございます、地方圏全体として、将来どうなるかということについてはなかなか楽観できない面があるかと思えます。

更にいえば、地方圏の中でもやっぱり、札幌、仙台、広島、福岡ということについては、上昇がみられ、そういう意味では、この地方の中で最も条件の良いところでようやく、ということでは、全国的な動向は厳しい状況にあるということが言えようかと思えます。

次に土地取引の動向ということでございます。土地取引については、売買による所有権の移転登記の件数で見ているわけでありまして、この土地取引件数は、白書での記述としては、短期的な変化として、3年ぶりに減少に転じたという言い方をしております。これは、全国と地方圏では、長期的にみるとずっと減少傾向をたどっており、三大都市圏については、ほぼ、横ばいということになりますけれども、そういった中で平成24年、25年にかけて、大きく件数が増加に転じたということが大きなトピックとしてあります。その後、平成26年度の第2四半期以降、減少に転じてきているということでありますので、今後の動向について、これがどう推移するのかというところが、ポイントの一つとなろうかと思われます。

なお、今後の動向ということに関していえば、企業の現在の土地取引の状況の判断に関する、いわゆるDI、「活発」であるとの回答と「不活発」であるとの回答の引き算ということですが、平成25年から26年にかけて東京都、大阪府ではプラスになったわけですが、その他の地域では、引き続きゼロを下回っています。このあたりが今後どうなっていくかということも注目点であろうかと思っております。

次にオフィス市場の動向ということになりますけれども、多くの地域で改善が見られたのが平成26年であったということです。東京都心5区についていえば、空室率の減少傾向が続いており、平成26年の10月から12月には5.5%となり、専門家の方によれば、5%というのが一つのメルクマールだと伺いますけれども、5%に近づいて、募集賃料については26年1-3月期に上昇に転じ、その後、上昇が続いているという状況でございます。

なお、大阪では、大規模ビルの新規供給が一段落したといわれておりますけれども、平均賃料が横ばいであり、また、名古屋では、空室率は減少

しているものの、平均募集賃料はまだ下落状況が見られるという状況です。それから、札幌では、空室率の減少とともに賃料が上昇に向かっていますけれども、仙台、福岡については空室率は減少しているが、賃料は下落が続いています。後で震災被災地関連のデータを紹介しますけれども、仙台については、震災前の状況では極めて高い空室率があって、それが減少していったとはいえ、依然として11%という高い水準にありますので、賃料の動向という意味では、こういう状況が続いているということであるかと思っております。

それから、次に住宅市場の動向ですが、平成26年の新築住宅着工戸数ということでいいますと、平成21-25年にかけてずっと上昇傾向にあったわけですけれども、平成25年の98万戸から26年の89万戸ということで、消費税率引き上げの駆け込み需要の影響が多かった前年と比較して26年は9%減。ただ、前々年との比較でいえば、1.1%の増ということになりますので、この駆け込み需要の部分を別とすれば、ほぼ順調ということになると思います。

そのうち用途別にみると、貸家の比率がこのところ、ずっと上昇傾向にあり、これについては、相続税の基礎控除の引下げが今年の1月に行われ、これを見越した相続税対策ということもあって、貸家の建設需要が増加したと言われております。その他の用途では、平成25年から26年にかけて減少しています。

## 第1部第1章 地価・土地取引等の動向②

次に、その他の不動産取引の動向を見ていきますと、まず訪日外国人旅行客数の増加等を背景として、宿泊施設の取引に活況が見られるというのが一つの大きなトピックかと思っております。平成26年にJリートによる物件取得が相次いだということで、既存宿泊施設の売買物件数が96件となっており、過去10年間では最大の取引数となっています。また、宿泊施設の建築着工面積ということでいえば、前年比8.8%増というのが平成25年から26年にかけての状況です。

それから、物流サービス関係も、成長分野といわれておまして、物流サービスの高度化・多様化、電子商取引の拡大が、大規模物流施設の需要の高まりの要因になっているといわれています。

東京ベイエリアなど首都圏の4つのエリアの物流施設の賃料は、横ばいから上昇傾向、そして空室率はおおむね5%を切っており、中でも外環道のエリアでは、ほとんどゼロという空室率になっています。

それから白書では、高齢化を背景とした医療・福祉施設の増加を取り上げていますが、例えばサービス付き高齢者向け住宅、いわゆる、サ高住の登録状況については、登録制度創設以降の推移をたどると、施設数の増加が一貫して続いており、サ高住以外にも、高齢者グループホームや、有料老人ホームの施設数などの急増がみられる現状にあるということが出来ます。

次に、不動産投資市場の動向ということで、ここではJリートの推移を図示しています。Jリートの上場銘柄数は、平成26年度に7つの投資法人が新たに東京証券取引所に上場し、平成27年3月末で見ますと、51銘柄。なお、先頃一つ増えていきますので、平成27年度に入り、現時点では52銘柄です。この51銘柄というのは、過去最多の銘柄数であり、時価総額では、平成27年2月末に約10.9兆円に達しました。これは市場創設以来の過去最高を更新したという状況です。

不動産証券化ということでは、Jリートに限定せず、不動産証券化の対象として取得された不動産又はその信託受益権の資産額が5.5兆円となっております。これは対前年同期比で25.5%の増となっております。そのうちで、リートが約2兆円、それから合同会社一匿名組合方式等が2兆円というのが大きく、その他と合わせ、合計5.5兆円となります。

それから、Jリートによる資産取得額が平成26年度で1.6兆円ということであり、平成25年度が過去最高の2.2兆円ですので、それよりは下回っておりますけれども、高水準にあります。また売買額の合計ということで見ますと、平成25年度が13.7兆円に対して、平成26年度が12.3兆円といった状況です。

また対象として取得された不動産を不動産証券化の取得用途別にみると、オフィス関係の46%というのが第1位で、住宅が15%、商業施設が15%、倉庫が11%、旅館・ホテルが8%、またヘルスケアが2%と、非常に取得用途の多様化が進んでいるというのが大きな特徴と見られます。

それから J リートについては、日銀による買入れの拡大が図られ、大きく下支えされていると言われてはいますが、東証リート指数の状況は、平成 27 年 1 月 16 日に 1990.45 という数値を記録しています。おおむね日経平均株価と同様な動きとなっていますが、このところ、若干、調整局面というようなことがいわれております。

それから白書では、地方圏における不動産投資の状況ということで、地方圏の J リートについても言及しています。三大都市圏の物件取得件数は 303 件と、前年から見ると減少になった一方で、地方圏は 4 年連続で物件取得数と全国の物件取得数に占める割合が増加しているということになりますが、ただ、そもそもの不動産取引量や専門家の数の問題等により、なかなか簡単に地方圏のリートが伸びていくと楽観できるものでもないと言われておりますけれども、そうした数字もあるということでもあります。

次に、白書の中の項立てでは、「土地利用の動向」となりますが、平成 25 年度における我が国の国土面積約 3780 万ヘクタールの中での割合は、森林の約 2500 万ヘクタールというのが最も多くなりますけれども、それに次ぐ農地が前年より減少し 454 万ヘクタールになっているというようなことを掲げています。

それから、「家計と企業の土地に関する状況と意識」ということを取り上げておりますが、「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か?」という質問に対し、「そう思う」と回答した人の割合が、平成 5 年度や 6 年度には 6 割以上ありましたけれども、その割合が年々低下しています。平成 10 年度以降は 30% 台で推移しておりまして、平成 26 年度になりますと、調査開始以来最低の数字ということになります。30.3% といった数字が出ています。

もう一つ、土地に関する状況と意識ということでは、低・未利用地に関する状況と意識ということを取り上げているところでございます。空き家率は 13.5%、空き家の戸数が 820 万戸となっております、よく取り上げられる数字であります。戸数・割合とも調査開始以来最大となっているということで、施策の面では、講じた施策、講じようとする施策の中に盛り込んでいるのですが、本年の 5

月に空家特措法（空家等対策の推進に関する特別措置法）が全面施行され、市町村の空き家等対策への支援についてこの法律に基づいてしっかりと取り組んでいくという状況です。

国交省で行っている意識調査では、土地に対する意識ということでは、身近に感じる土地問題ということで、『空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つ』というのが年々 1 位でありまして、かつ、どんどん数字として大きくなっております。ついに、この回答が 5 割を超えたというのが平成 26 年の状況であります。低・未利用地の増加が国民にとって大きな問題として認識されているということでもありますし、それに対する施策の強化ということも、私どもとしても強く意識しているというのが現状でございます。

それから、東日本大震災後の不動産等をめぐる状況を「地価・土地取引等の動向」の最後に取り上げています。まず、被災地における地価の動向ということについて触れておりまして、平成 27 年の地価公示における被災 3 県、岩手県、宮城県、福島県の地価動向を県別に見ますと、岩手県については下落地点が減少し、横ばいの地点が増加しました。住宅地の平均変動率は、平成 26 年の地価公示ではマイナス 0.9% というところだったわけですが、平成 27 年はマイナス 0.4% となりました。商業地はマイナス 3.5% がマイナス 2.2% になっており、住宅地、商業地とも下落率が縮小したという状況でございます。

一方で宮城県につきましては、上昇地点の割合が増加して、住宅地が 8 割弱、商業地が 6 割強ということであり、平均変動率でいえば、住宅地が上昇幅としては縮小して、平成 26 年から、2.5% から 2.3% となっており、それから商業地のほうは 1.7% から 2.3% に上昇幅が拡大していますが、ともに変動率としては上昇となっています。

また福島県については、上昇地点の割合が増加しているということが特徴であり、住宅地では 6 割強、それから商業地では 5 割強ということになります。平均変動率で見れば、住宅地では平成 25 年から 26 年にかけて上昇に転じたわけですが、26 年から 27 年で 1.2% から 2.9% に上昇が拡大しました。一方、商業地も平成 26 年から 27 年にかけて下落から上昇に転じておりまして、26 年の前年マイナス 0.5% からプラス 0.8% になったと、

そういった状況です。

岩手県、宮城県では浸水を免れた既存住宅地区や高台地区において引き続き、被災住民の移転需要が根強いが、一方で郊外の新たな小規模分譲地や災害公営住宅の供給が増加し、また土地区画整理事業が進捗しているといったことから、上昇率は多くの市町村において、昨年と比べて低下しているということが特徴です。

一方で、福島県は帰還困難区域等の住民の区域外への移転需要が引き続き、非常に強く、移転先となる周辺地域の住宅地等を中心に上昇地点が増加しています。また、上昇率が昨年より大きくなっている市町や下落から上昇に転じた町もみられました。全国的にも、上昇率の10位を、全部いわき市が占めているというのが取り上げられましたけれども、帰還困難区域等からの住民の移転需要から、同市の全ての地域で上昇となっているというのが現状でございます。

また、被災地における土地取引の動向ということで申しますと、平成23年3月の震災直後には件数の減少が見られましたけれども、復興の進捗等に伴い、平成25年に入った頃から3県いずれも、震災前に比べて大幅な件数の増加が見られているという状況です。その中でも、復興の進捗状況ということと絡んでくるのではないかと考えておりますけれども、月別にみると、宮城県は、まず、平成25年3月にピークがあり、それから岩手県はピークが平成26年3月に来ており、福島県は平成27年3月が最高値であるということで、土地取引の動向はこのように推移しているところです。

それから、同じく3県におけるオフィス市場と住宅市場について見ますと、まず被災地のオフィス需要ということでは、仙台市では平成20年から22年までの間に、新規オフィスビルが大量に供給されたということで、一時、震災直前には空室率が20%前後という高い水準にあったということで、震災後は復興関連企業のオフィス需要等を背景として低下傾向が続いているということで、平成27年1月から3月には11%となりました。また震災前、低下傾向にあった賃料についても、横ばいとなっているということでもあります。

一方で、事務所とか店舗等の非居住用の建築着工でも、震災後は増加傾向でしたが、岩手県および宮城県については平成26年になってからは前年より2、3割減というところに落ち着いています。

一方で福島県については、引き続き増加傾向があるといった状況でございます。

それから、新設住宅着工戸数については、三県とも平成24年の後半頃から増加しましたが、宮城県は平成26年に至っても増加、高水準にあります。

## 第1部第2章 人口減少社会に対応した土地利用①

続きまして、『人口減少社会に対応した土地利用』です。先ほど申しましたテーマ章の一つ目となりますが、ご説明を申し上げます。

日本の将来人口については2010年から2050年にかけて24%減が見込まれています。また世帯数についても、2020年を境に減少に転じるという推計になります。白書の中に全国の1キロメートル四方単位の人口動態を点で示していますが、一部の大都市の中心を除きますと、全国の多くの地点で2050年にまでに2010年比で人口が半以下になる見込みということで、西日本を中心にほとんどが青く塗られている図をご覧いただけます。

市区町村別の人口推移でいえば、2010年時点での人口規模が小さい市区町村ほど、2050年までの人口減少率が高くなるということが予想されます。また、これは後で申します『小さな拠点』に大きく関連してくる話でありますけれども、山間農業地域ということで見ますと、2005年から2010年における人口動態が2050年までずっと続くと仮定すれば、2050年には2010年比で人口が69%減少します。まさに、このあたりについて、一体どのように人口減を食い止めるかということが、地方創生の非常に大きな数字上の契機ということが言えるかと思えます。

こういった中で、特に地方都市の現状と取り組みということですが、地方都市においてはこれまで、人口減少の受け皿として郊外の開発が進んだということで、市街地が急速に拡大しており、三大都市圏と政令指定都市を除いた全国の県庁所在地における1都市当たりの平均人口の推移とDID面積の推移ということでいえば、人口の増加率が約2割程度であったのに対して、DID面積がほぼ倍増しています。これらの都市で2040年には再び、昭和45年並みの水準まで人口が減少すると見込まれますので、市街地面積が現状のまま変わらなければ、非常に低密度な市街地が形成される可能性があるというのが現状になっております。

それで、市街地が低密度化した場合に一体何が

起こるかということになるわけですが、一定の人口密度により支えられてきた医療、商業、福祉をはじめとする生活サービス等の維持や公共交通の維持が、まず困難となると予想されます。公共交通の維持が困難ということの関連でいえば、日常生活を過ごす上での移動に非常な困難が生ずるということです。

特に人口密度の低い都市ほど自動車の利用に依存する割合が高いということで、かつ、その依存する割合というのが経年的にずっと上昇してきているということです。一方で、一般的に男性では75歳頃、女性では65歳頃以上になると、自動車による自力での移動ということが減少してくる、つまりは困難になってくるというような状況が見られます。もちろん、年代別の運転の可能性ということでいえば、年々元気なお年寄りが増えているということではあると思いますけれども、大きく言って、移動への支障は、すなわち、それが生活の困難に直結してしまうということが大きな懸念であろうかと思えます。

そういったことを踏まえて、都市機能や居住の集約をどうやって誘導するかということで、住宅、医療、福祉施設あるいは商業施設等がまとまって立地し、そのことによって、住民が民間や行政の提供するサービスに容易にアクセスすることができるような都市をつくるということ、それがコンパクトシティと呼ばれているわけですが、そのための取り組みがいろいろと目指されています。数字で言いますと、平成26年4月時点で、全国798都市のうちの72%がコンパクトシティ等を都市計画のマスタープランに位置付けている、あるいは今後、位置付ける予定となっています。

今の生活サービス、公共交通の維持が困難となるということの一つの表れとしまして、公共施設等のインフラの維持管理のための費用が過大となるという想定があります。そのあたり、国民の意識調査で見ても、今後我が国の人口減少が見込まれる中で、生活サービス持続性を向上して、公共サービスの効率化、あるいは自動車利用の抑制などを図るといった考え方に基づいて、中長期的な土地利用の集約化を図る点について、「集約すべき」、「地域住民の合意があれば集約すべき」といった意識が非常に高い。もっとも、具体的にどういう場合に土地の利用の集約化や生活サービスの持続性について地域住民の合意があったと判断で

きるかという問題がありますので、一概にこれをもって、コンパクト化すればいいじゃないかというふうには、もちろんならないのだと思いますけれども、そういった国民の意識の変化というのが、見て取れるということかと思っております。

具体的に国の施策ということで一つ申しますと、都市再生特別措置法の改正が昨年の通常国会で通りまして、昨年の8月に施行されています。その中で、先ほど少し申しましたけれども、立地適正化計画を市町村が作成するというのが大きな取り組みの眼目ということになります。その中で、都市機能誘導区域、居住誘導区域等を定めることとされています。

そこで具体例として、富山の話に移りますけれども、先ほどのコンパクトシティの意義ということの関連でいえば、この富山市における地価の動向ということでは、富山市の居住推進地区の地価は、上昇とはなっておりませんが、市内の居住推進地区外や、全国の地方部の平均と比較すると、相対的に地価の下落率が小さいといった状況でございます。

富山市は、全般的に言えば、富山平野の平坦な地形の中で可住地面積が非常に広いということでありまして、また持ち家志向が高く、道路整備率も高いということで、まちの成り立ちとしても、多くの拠点が点在しているという形です。従来、コンパクトシティは、中心市街地に一極集中するのだというふうにとらえられていた時代があったかと思いますが、そういう一極集中というような扱いは非常に難しいというのが富山の特徴かと思っております。その中で市街地が外延化し、また低密度化が進むというのは、ある意味では、地方都市の典型的な事例であり、典型的な車社会になっていく要素を秘めているのがこの富山市ということになるかと思えます。中心市街地の空洞化による都市全体の活力の低下、また自動車交通への高い依存によって公共交通の衰退が課題となるといった中で、『お団子と串』というものを白書の中で書いておりますけれども、「お団子」というのが徒歩生活圏、これに対して「串」というのが公共交通ということで、このお団子と串によるコンパクトシティというのが富山市の平成19年度に策定されたマスタープランにおいて打ち出

されたテーマということになります。そういう意味では、自動車が自力で使えない市民も日常生活に必要な機能を享受できる生活環境ということでもあります。

その中で、非常に名高いのがLRTネットワーク、すなわちJRの富山港線を駅の数を増やしつつ、路面電車化し、また市内電車を延伸、環状線化するというような、公共交通の整備と一体となった都市機能の集約化というのを目指して進められています。

具体的には、『まちなか居住推進地域』が中心市街地を含む地域に設定され、また、公共交通軸の鉄軌道駅から500メートル、バス停から300メートルの区域を中心とする『公共交通沿線居住推進地区』が設定され、両地区への住宅建設や居住を誘導するために、事業者向け、あるいは市民向けの助成を実施しているということで、両地区の居住人口の目標割合を平成37年には42%にしています。平成25年の実績が32%ですので、10%とはいえ、かなり大胆な目標ということになるかと思えます。そういった目標を設定する中で、『まちなか居住推進地区』は、平成20年以降、転入超過となっており、また『公共交通沿線居住推進地区』では転出超過に歯止めがかかって、平成26年には転入増加に転じたということです。また『まちなか居住推進地区』では、歩行者数の増加や空き店舗数の減少、また小学校児童数の増加などが見られているということでありまして、先ほど申しましたように、地価の下落も緩やかになっているといったことでもあります。

そういうことで、この持続可能なコンパクトシティの実現のために、都市政策や交通政策のみならず、福祉政策も、農業政策も、環境政策も、教育・文化政策も、産業政策も、そういうものが連動して総合的に推進されることが非常に重要な課題になるということかと思えます。具体的には、中心市街地の公有地を活用したいろいろな施設整備や計画、公共交通機関については高齢者対象の料金割引制度を設ける、それから農業ということでいえば、近郊の農産物の直売を行う、それから文化・教育という意味では、地産地消交流学習の開催をする、そういうようなことで、農業の人材育成等を含めまして、都市部と周辺の農村部を合わせた各種施策の連携、地域全体での持続可能な土地利用が期待されているというのが富山の状況

ということでもあります。

次に、北海道夕張市です。言うまでもありませんけれども、夕張は、平成2年に最後の炭鉱が閉山になってからは極めて財政状況が悪化し、平成19年に財政再建団体、平成22年に財政再生団体となりました。炭鉱の町としてかつては栄えて、炭鉱施設や炭鉱住宅に絡んで市街地が広く形成されていた当時は、人口が12万人を数えたのですが、ついに平成26年には1万人を下回っています。また今の予測では平成47年には5000人を切る見込みといったことでもあります。

ただ、この12万と1万の落差ということでは、現在でも炭鉱の鉱口の周りに集落が点在していますし、かつての人口規模を前提として公共施設が配置されているということでもありますので、人々の生活の維持や施設の維持管理に関する費用負担というのが懸念事項です。要はインフラの維持管理経費を捻出できるのかというのが極めて深刻な課題になってきたわけでありまして。この夕張については、もともとの炭鉱の町の集落が点在している中で、一つ大きな特徴としては、市営住宅が存在し、この市営住宅の居住者の比率が非常に高かったということがございます。そういった中で、この散在した集落の中の個々の団地について、まず居住をどうやって集約していくかということです。誘導を行いやすいという面でも、まず団地内での居住集約、それから中心地区における市営住宅については、その住宅そのものを再編して、二つの新たな団地を整備しています。

次に、その後の流れとしては、『概ね20年後を見据え』ということになりますけれども、長期的にこの南北の軸への市街地の集約化を目指すということを図っておりまして、それに向けてのまずは、現時点では当面は地区ごとの市街地のコンパクト化を図っているということでもあります。そのマスタープランの策定に当たっては、一般市民を委員に加えた策定検討会、あるいは各地区での地区懇談会を実施しているということが非常に大きな特徴であります。

次に、「コンパクトシティを推進するための」ということで、公共不動産の有効活用について取り上げてございます。国または地方公共団体が所有している不動産、一般にPREといわれるものです



けれども、約 590 兆円と我が国の不動産の約 4 分の 1 を占めております。そのうち地方公共団体が所有する公的不動産が約 450 兆円ということで、このコンパクトシティ等のまちづくりを推進するに当たっては、この公的不動産の再編の動きとどう連携するか、具体的に、図書館等の集客力のある公共施設をどう配置するかというのが話題になることがございますけれども、そういったことで戦略的な都市機能や居住の誘導を図ることが望まれています。この点、国交省におきまして、『まちづくりのための PRE の有効活用のガイドライン』というものを今年の 4 月に公表させていただいたところでございます。

長岡市の事例ですけれども、長岡市は、新潟県の中央部に位置する人口約 28 万人の地方中核都市ということで、交通の要衝として発達してきました。かつては非常に多くの大規模小売店舗が立地するなどの商業業務の機能の集積が見られたわけでありまして、平成 7 年から 10 年間で、なんと 8 軒中 6 軒が閉店してしまったということがございまして、商業地としてのにぎわいが急速に失われてしまいました。一方で中心部においては建築物が非常に老朽化し、また複数の大規模空き店舗が発生して、低未利用な状況が生まれるということで、その更新の必要に迫られていたということがございました。また人口減少も進んできているということで、歩行者の通行量、中心市街地の従業員数、それから中心市街地の居住人口といずれをとっても、町中の空洞化が非常に深刻というところでございます。

市としては、中心市街地を総合的に再生するというので、長岡駅から約 2 キロ離れて、かつ老朽化していた市役所を、そもそも長岡駅というのが歴史的に言えば長岡城の跡地になるのですけれども、駅のそばの都市計画公園の所に移転しました。なおかつ、一箇所に移転するのではなくて、あえて本庁舎に隣接する複数街区を再開発する形で、分庁舎をいくつか配置するという、市役所機能のまちなか移転とその分散配置をやらせております。その中で、まちなか型の公共サービス、福祉や子育て支援、あるいは生涯学習というような機能と、この市の庁舎を一体化するという形で、まち全体の活性化を図っていくことをやらせております。要は、この商業の中心だった所の衰退を公的なてこ入れで埋めつつ、市民活動の町

としての町の中心をつくり直すということでありまして。

それと併せて、平成の大合併がございまして、周辺 10 市町村との合併というのをやっておりますので、新たな合併市の生活を支える支柱でもありますし、また精神的な新生長岡市の統合の核としても、要は、暮らしと心の両方の中での一体性の核として市役所が機能するようになっているというところが非常に大きな特徴かと考えております。まさに中心市街地に対する市民のイメージの向上というのがここで図られ、かつ、いろんなイベントも打たれているようでありまして、そういうことで市民が利用するエリアへと再生を図ったということでありまして、市のイメージも良くなった、中心街に出掛けるようになった、また、町がにぎやかになったなど、いろいろな効果をもたらしているということが報告されているところであります。

## 第 1 部第 2 章 人口減少社会に対応した土地利用②

今度は農山村地域の現状と課題ということでありまして。人口減少により、農山村地域等の集落において、商店や診療所といった地域活動を行う場が徐々に失われてきたということでありまして。アンケートによりますと、91%の過疎関係市町村において、空き家の増加あるいは商店の閉鎖、公共交通利便性低下などの住民生活の支障が集落対策の課題として掲げられているということでありまして。まさに集落で生活サービス機能やコミュニティ機能を提供する場が減少し、また、それが点在化してしまうということで、高齢者をはじめとする地域住民によるアクセスが困難となる可能性ということが指摘されているところでございます。

そういったことへの対応ということで、後に『小さな拠点』という話を申し上げますけれども、それと一線を画す、似た面もあるのですけれども、取り組みということで、コンパクトシティになぞらえていえばコンパクトタウン、『歩いて暮らせるまちづくりに向けた』対応というのが北海道の沼田町の事例であります。

沼田町は、全体としては夕張と構成は似たところがあります。山林の割合が大きいということではありますが、一方でもともと町の核となるべき単一の場所が存在し、また、夕張と比べると、まとまった平地が町南部に確保されているということ

もあるのだと思います。沼田の場合には、産業的な特徴からいえば、農業をバックボーンとする町ということでありまして、主な産物として米や加工用のトマトが中心ということでもあります。ただ人口減少、高齢化が非常に進んでいるということは夕張と同様の側面がございます。

沼田の場合、農業の面では、耕作放棄地が皆無であるとのことで、農業の担い手も育っており、耕地の付近に空き家が生まれた場合には、それを除却することによって、むしろ耕地を広げる機運が強くなるのが大きなポイントでありまして、かつ、北海道全般に言えるかどうかは別として、開拓地的な特性ということですが、個別の土地へのこだわりというのは比較的薄いということが言えると町長さんの話の中で出てまいりました。

そういった中で、町の駅前商店街の衰退あるいは空き家の増加、それから豪雪による移動の困難等が課題となってきたところに、一番大きなポイントとしては、平成25年に、町で唯一有床であった厚生病院の経済状況が厳しく立ち行かなくなり、建て替えて無床の診療所とすることが望ましいという判断になったこと、また医療機能や福祉機能をどう維持するのか、関係施設間での連携の強化が急務となったことで、それをきっかけとして医療、福祉のみならず、町の課題全般を扱う、町民が主体となって参加できる議論の場をいろいろな形で開催してきたということでもあります。

具体的には、町民勉強会を開くとか、あるいは見学ツアーでいろいろな先進事例を学んでくるということがありますし、ワークショップの事例ですけれども、町民が自ら、町の課題の優先付けや費用分析を行うということが相当程度行われたということです。具体的には、「つながる塾」というような、この計画の策定のための会議をワークショップ的に展開するというようなことが行われておりまして、その中で厚生病院の機能を引き継ぐ診療所の設置に関する具体的な方向性、あるいはポイントとなる旧中学校跡地の有効な活用方法ということについての議論がかなり積極的に行われているということでもあります。

この中学校跡地を一つの核としながら、『歩いて暮らせるまちづくり』、特に高齢者の方や車が使えない方についてはおおむね半径500メートル以内の所に必要な施設やサービスを集約しながら、そこに住んでいただき、そのために市街地の空き家

への居住のための改修措置を町が支援するというようなことも、今後予定されてございます。また、中学校の跡地の活用としては、まず広い敷地を有効に活用して、どう医療・福祉関係施設をつくるのか、高齢者福祉施設と高齢者医療のための施設ということに加えて、多目的な広場とか住宅や交流施設等、あるいは今まだ議論が続いているというふうに聞いておりますが、商業施設についてもある程度、そこに集められないかというようなことを検討しつつ、この地域での中心的な機能を担う場所をつくるということです。

一方で、玉突き的にといいますか、お年寄りが郊外から中心部に移ってこられた場合に、その郊外の所はできるだけ、車が使えぬ若い方が住み、さらに空き家ができるようにであれば、先ほど申しましたように、むしろ耕地の拡大につなげることも視野に置きながら、この町を徐々にコンパクト化していくというようなことを進めているといった状況であります。

何回か申し上げている『小さな拠点』ということについてですが、国土交通省としても、この取り組みのための事例集やガイドブックの公表や、モニター調査、フォーラムの開催ということをやっております。交通ネットワークの形成等と相まって複数の生活サービスを歩ける範囲に集めるということで、生活を支える拠点を構築する取り組みということです。

これに関して、この国会で地域再生法の一部改正の法律案が審議され、可決成立をしております。『小さな拠点』の法制化ということになりますけれども、地域再生拠点というものを形成し、まず、その中心エリアを整備するとともに、その地域について集落生活圏を整備していくというのが、この法律の中身になりまして、そのための地域再生土地利用計画を策定し、その計画に沿って行われる農地転用ですとか、開発許可の特例を設けるというようなことが内容として盛り込まれているところであります。

小さな拠点の具体的な事例ということで、二つほど掲げています。一つが県による中山間地域の拠点形成を支援している事例ということで、高知県の事例がございまして。高知県は森林面積の割合が全国で最も高く、急峻で深い山々におおわれて

いるということから、県全体として中山間地域の人口減少、高齢化が著しいということがありまして、県ぐるみの課題として、まず県庁内の組織体制を強化するというところで、中山間地域対策のための中山間地域対策課というのを県庁内に新設するとともに、各地域を担当する職員を配置することによって、『集落活動センター』ということを県主導で推し進めていくというようなことをやっております。今年の3月の時点で17カ所の『集落活動センター』ができておりまして、それぞれを実施主体として、その地域の中の組織づくりが行われてきているということと、それを県が開所から、当初の運営を最大3年間支援するといった仕組みを取っているところでございます。

この『集落活動センター』を中心に、近隣集落同士が連携して、住民が主体となって地域外の人材も活用しながら、旧小学校程度の広がりでも生活、福祉、防災等の諸活動に総合的に取り組む仕組みということでございます。

具体的に、その第1号が、本山町の汗見川という所だったわけですが、ここにつきましては、集落はその地域で6集落、人口は合わせても196人、一方で地域全体の高齢化率も58%と高いということで、廃校となった小学校を改修した宿泊兼体験交流施設というのをこの拠点施設として位置付けて、そこを中心としながら、路線バスの運行時刻も見直しを行いつつ、赤シソだとか、鹿肉という加工品の製造販売、また手打ちそばを開発するというようなことで産業おこしをする。一方で、生活支援、買い物支援や見守り活動についても取り組む、それから、あと防災関係の活動に取り組むというようなことを総合的に、この『集落活動センター』を中心として行っているといった事例でございます。

一方、同じ中国・四国地方の岡山県新見市の哲西町という、広島県境にある、まさに中国山地のただ中にある町でございますが、ここの地域は平地が少ない山あい、小さな集落が点在しておりますので、その地域をまとめていくのが、特にこの人口減少局面において難しい地域ということが言えようかと思います。その中で、平成17年に岡山県新見市として合併した旧哲西町という町は、平成9年の段階で、まず道の駅を整備することから始まり、その道の駅の隣接地に当時であれば町

の庁舎を、今は分庁舎となっておりますけれども、整備しました。長期的に住民にとって真に必要な施設をどうやってつくっていくかということで、中学生以上の全住民対象のアンケートを実施して、医療施設、文化施設と、町の行政の施設を合わせて一体的に整備しました。文化施設という意味では図書館、文化ホール、生涯学習センターがあり、医療という意味では診療所—内科と歯科—、保健福祉センターがあり、そういうものが一体的に配置される形で、また防災センターとしての機能も併せ持つという、全国的にも類を見ない施設と言えるかと思えます。複合施設『きらめき広場』と呼ばれておりますけれども、そういうものが完成され、また隣接する道の駅と一体となった形で地域の拠点機能を備えるということができているといった事例でございます。

現時点では、この運営につきまして、NPO法人が管理の一部を受託する形で、さまざまな団体、組織と連携を図りながら、地元主体の取り組みが図られているということでございまして、合併後の新見市を構成する一つの重要な拠点として活動が図られているといった事例でございます。

以上例示しました人口減少下での土地利用に向けた取り組みということで、三つ、大きく共通しているポイントというのを整理致しますと、①長期的な視野を持って都市や地域のビジョンを描いている、また、②自治体が住民との積極的な対話とか、連携を行いながら、ニーズを最大限把握するように努めるなど、住民と向き合いながらまちづくりが進められている、それから、③公共交通や福祉をはじめとする他の取り組みとも連動させながら、都市や地域のビジョンに沿って土地利用に関する取り組みが進められている、といった3点が挙げられようかと思っております。

### 第1部第3章 自然災害の発生の可能性を踏まえた土地利用①

次にテーマ章の二つ目でございますけれども、『自然災害の可能性を踏まえた土地利用』ということで、資料の6ページをご覧くださいと思えます。

自然災害の発生の可能性を踏まえた土地利用ということでいいますと、冒頭にも申しましたように、災害の多発化また激甚化というような状況がございまして、その一つの典型がまさに平成23年

3月の東日本大震災ということであったと思います。このところもいろいろな噴火災害などがございますけれども、自然災害の発生により多くの被害がもたらされるということ、特に東日本大震災を契機の一つ明らかになっていますことが、インフラ整備のみの災害対策では限界があるということで、特に日常の住まい方を含めたソフト面での災害対策の重要性が強く意識されてきているといったところかと思えます。今後も大規模な自然災害の発生の可能性が高いということから、危険性の高い地域において災害に関するリスクの土地情報の共有や、土地利用の規制や誘導がどう図られるか、また、それとあわせて住民との連携による防災に資する空間の確保ということが進められるということが非常に重要になってきているといったことで、まずは、その前提となる自然災害のリスクについて説明しています。

まず今後30年以内に南海トラフにおいてマグニチュード8から9クラスの地震が、また首都圏においてマグニチュード7クラスの地震が70%程度の確率で発生することが想定されています。また、1時間降水量が50ミリ、80ミリを超えるような降雨の発生頻度が経年的に増加してきているといったことが、現状を表す数値として挙げられると考えております。

施策面ということでいえば、土地の災害特性に応じた安全な利用の推進を図るということで、一つは昨年の8月に発生した広島県広島市での土砂災害において、土砂災害警戒区域等の指定や、その基礎調査がなされていない地域が多く、その住民等に土砂災害の危険性が十分伝わってなかったといった課題を踏まえて、本年1月に土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に対する法律の一部を改正する法律が施行されました。その中で、都道府県に対し基礎調査の結果の公表が義務付けられました。重要なのは、都道府県が住民等に早期に土砂災害の危険性を周知することが求められるという点です。

もう一つ、土地・建設産業局的な切り口になりますけれども、不動産取引に係る情報の集約、提供ということです。これまで価格等の情報については集約されておりましたけれども、法令の制限、

ハザードマップ、過去の土地利用や災害履歴等の売り主もなかなか把握できない当該地域に関する情報というのが、国や地方の行政機関をはじめとするさまざまな機関に分散しており、どうしても消費者に速やかに十分な情報提供をするのが難しいということから、この点につきまして、各所に分散している不動産取引に必要な防災関連情報や履歴情報を、効率的に集約して一覧性をもって宅地建物取引業者に提供する不動産総合データベースというものを、現在、市場インフラとして導入するための検討に取り組んでいます。具体的に災害リスクに関する情報をどうやってデータベースに集約するかというのが、検討の方向ということにはなると思っております。プロトタイプシステムが昨年度に構築されましたので、具体的に本年度は、横浜市内の物件を対象に試行運用を行いたいと考えております。

またこのほか、災害リスク関係の施策としては、国土調査法に基づく地籍調査の推進も重要でありますし、また同じ国土調査法に基づく土地分類基本調査も、白書の中で紹介させていただいているところであります。

次に各地における具体的な取り組みというところですが、まず、神奈川県茅ヶ崎市の事例でございます。茅ヶ崎は、もともと半農半漁と言います。漁業集落的な成り立ちの、木造戸建て住宅の密集立地がございます。そういう中で、火災時に延焼の危険性もありますし、最近では地震による地域危険度の測定ということがかなり重要なテーマにならざるを得ない状況ということになります。そういうことで、火災時の延焼の危険性と、地震発生時の建物の倒壊の危険性だとか、そのときに車両がどうやって通過できるのか、道路がふさがらないか等を、まず地域危険度測定ということで測定をして、今度は結果を市の職員が各自治会を直接訪問する形でかなり具体的に説明していくということをやられまして、そこからさらに、地震による地域危険度測定等の情報を電子化してGPS機能とか、カメラ機能と連動させることによって、具体的に町を歩きながら、実際の町の風景と照らし合わせつつ、これだけの浸水の危険があるとか、火災時の危険があるとか、そういうことが目に見える形で示されるということです。資料には浸水時のイメージを載せていますが、そういう

ものを開発して、それを具体的な、地域の中の防災活動と一体化させることによって、地域ごとの『まちあるき』を実施しています。住民自らがアプリを用いることによって災害リスクを発見、再確認するということと、中高生等にも参加を求めつつ、その自治会の中での具体的な地域での防災活動に地域ぐるみで取り組むきっかけとして用いているということでもあります。

また具体的に、これを一つの契機として、平成21年以降、地域での災害リスクについての話し合いや実地調査を行う防災まちづくりのワークショップというようなことも実施されており、その際にも、このワークショップの中でもこのアプリが活用されているといったことを紹介させていただいているところでございます。

それから今度は土地利用の規制誘導という側面ですけれども、土地は公共性の高い資源でありまして、個人の権利と公共の利益のバランス、両立を図るということが非常に重要になるわけです。また規制誘導という意味では、建築基準法、あるいは地すべり防止法、急傾斜地の防止対策ということで、いろいろな法律に基づく施策もございすけれども、同時に、意識調査を行いますと、国民の土地利用制限に対する意識というのがかなり高まってきているという現状がございす。

そういう中で、かなり古くからの事例では、名古屋市の取り組みでありますけれども、伊勢湾台風での甚大な被害、また過去数度にわたる高潮被害を契機として、戦後の経済復興の中で災害の危険性の高い土地に多くの人が居住していることが被害拡大の要因として認識されたということがあられるわけがございます。そういう中で、昭和36年に名古屋市臨海部防災区域建築条例が制定されまして、この中で具体的に臨海部の地域を災害危険地域に指定するとともに、4種類の区域がございすけれども、各区域の特性に応じて、建築物に関する規制を定める。例えば、第1種区域では、防潮壁よりも海側でございますので、そういう所では原則として木造住宅の建築を禁止する、また1階の床の高さを名古屋港の基準面からの高さ4.0メートル以上とするということを義務付ける、こういうことに見られますように、当初は5種類あったようではございますけれども、4種類の区域についてそれぞれ、建築物の規制等を行うということをやってお

られる事例であります。

次に、東日本大震災からの復興について、ここでは宮城県東松島市についてご紹介致します。白書本文ではこのほか、宮城県女川町等も取り上げております。

東松島市は、津波被害が甚大であった市街地または集落を七つの移転促進区域に指定し、その中で内陸側の丘陵地または既存市街地周辺に七つの住宅団地を整備するという取り組みをされています。平成25年10月に土地利用基本計画を作成されて、具体的に、土地利用転換型だとか、用途機能混在型等に分類する形で、移転元地をどう活用するかということをやっておられる事例であります。

その中で、ここに二つ取り上げておりますけれども、大曲浜という地域については、従前、『第一種住居地域』だった所を『工業地域』に用途変更して、土地区画整理事業を行って、土地の集約・整序化を図り、企業用地や都市公園として整備するというのをやられた事例であります。

もう一つは、牛網・浜市地区ということで、従前は農漁村の集落の地域だったわけではございますけれども、そこを一団の土地の客土を行い、畑地として造成し、そこを地元の農業生産法人5法人に貸し付け、この5法人が9ヘクタールを農地として再生して生産するというように具体的に組み込まれている事例であります。もともとの集団移転元地を農業用地として再生しているという事例になります。

### 第1部第3章 自然災害の発生の可能性を踏まえた土地利用②

それから、複数主体連携による空間の確保ということについて、取り上げているのですが、自然災害が発生した際に必要となる避難場所や避難路、それから備蓄倉庫等の空間を地域の住民、事業者、それから地権者等の連携により確保する取り組みということでもあります。資料の7ページでございます。具体的に、そういう際に空き地の望ましい利活用の方法ということでも、クローズアップされているというようなことを取り上げさせていただきます。

その具体例ということで、まず長崎市の例であります。ここは言うまでもありませんけれども、非常に平地が狭い坂の町でございまして、その中

で、都市が拡大するとともに、従前農地であった斜面地に住宅が建設されたということから、斜面の市街地となっており、よく長崎で聞きますのは、「自転車の乗りにくい町」ということですが、より重要なこととして、斜面地で自動車が進入できない細い道路がたくさんあり、また階段道もだいたいあるということで、この急速な人口減と高齢化の中で空き家の問題が顕在化してきたということがあったようであります。

その中で、老朽危険空き家の対策事業のスキームとして、市がとられました方法が、極めて危険な老朽空き家を対象として、土地建物を市に寄付していただき、それを条件に市が空き家を除却して、その跡地活用を市と地域住民が協議、決定の上で行う、また、その地域住民が日常の維持管理を行うということです。これは市と自治会が無償貸借契約を行うという形でありますけれども、その中で、この跡地活用というのを、広場、公園等による空き地の創出を行うとか、あるいは通路の拡幅ということで防災性を増す、さらに消防用のホースの格納などということで、地域の防災性向上に非常に寄与しているということがいわれてございます。

平成26年までの除却実績としまして、実施済み44件、申し込みは368件だったということで、必要なものに絞って実施する、その前に、条件が整わない、特に土地建物の権利関係で寄付ができない場合について、まず市が相続人の探索や相続人への事業説明を行うなどの工夫をするということになりますけれども、その条件が整った所、あるいは緊急性の高い所について事業を進めていくということでございます。

また、この申し込み内容そのものがデータ化されておりますので、不採択案件の情報も複数の部局で情報共有しながら、具体的な空き家の適正管理に関する条例の中で除却費の補助金の活用だとか、除却に向けた指導を、この取り組みの外でもいろいろな形で行っているといったことでもあります。

もう一つはうまくハザードマップ、地域防災マップを住民の参加の下で作成されて、それをまた全世帯に配布するというような取り組みも行っておられます。

それから、マンション等の民間住宅における事

例ということでもあります。津波や風水害といった災害に対して、マンションなどの堅固な中高層の民間住宅が、そこに暮らす住民の方はもちろんでありますけれども、地域全体にとって重要な避難等の場所になり得るということがいわれております。そういった中で、具体的にアンケートの結果として『一時避難場所としての共有スペースや屋上の開放』、『地域での救援活動、救出活動、収容避難場所等へのマンション住民の参加』というようなことがマンション施設や設備において、管理組合と町内会が連携できる可能性がある事項としても挙げられているところであります。

その一つとして、大阪市の例なのですが、『防災力強化マンション』認定制度というのが創出され、これは、一つはハード面で、耐震性や耐火性が高い災害に強い良質なマンションの整備を誘導する。もう一つはソフト面での取り組みということで、具体的に防災アクションプランの制定を、それぞれのマンションに求めて、その中で災害時に一定期間、周辺住民に開放できること等の地域貢献の項目も盛り込みました。また非常時の食料や生活用水とか、一時避難場所の確保というものを行うということも、この認定の要素として取り入れているというようなことをやっておられて、こういうハード、ソフトの両面からの防災性能に優れたマンションの認定ということで、平成27年1月末現在ですけれども、42件、4352戸についての認定が行われているということでございます。

民間事業者にとっても災害に強いマンションとして、入居希望者にアピールできるという非常にいい利点がありますし、物件によっては住宅ローンの金利の引き下げにもつながるというようなことを一部取り込んでいるというようなことも聞いております。

また、『マンション居住者と地域住民の良好なコミュニティ形成』というのが重要な要素となっております。一般的にはマンションの建設の際の地域住民の反対があったり、地域とマンションの連携が図られないと言われていますが、この事例では、避難者の受け入れや地域連携を通じた地域でのコミュニティの形成ということでも、非常に大きな役割を果たしているというふう聞いております。

それから最後になりますけれども、商業地にお

ける取り組みということで、ここでは「大丸有地区」、大手町・丸の内・有楽町地区の事例を取り上げさせていただいております。オフィス地権者の連携によって、帰宅困難者用のスペースや備蓄倉庫等を確保したということです。20万人を超える従業者がこの地域に勤務しており、またビジネス来訪者や、商業施設への来客者、観光客、それから鉄道利用者も非常に多いということで、災害が平日の15時に発生した場合、帰宅困難者約は3万人、休日であれば6万人というようなことがいわれております。

そういうことで、この既存の地権者等の連携の枠組み、ここでいえば、中心になるのが三菱地所さんになりますけれども、千代田区帰宅困難者対策地域協力会の、「東京駅周辺防災隣組」というものが設立されております。この防災隣組が自主防災組織として、千代田区の防災備蓄倉庫の管理を行うということをやられておりますし、また災害時の帰宅困難者の受け入れに関する協定を区との間で締結され、さらに、区と共同で帰宅困難者の支援対策のための訓練、外国人の帰宅困難者を対象とした避難訓練も行われておりまして、そういう意味で、国際的な評価のアップ、競争力の向上ということにもつなげてきている事例であります。

二つ目のテーマのまとめになりますけれども、災害に対する事例ということでは、自治体と住民との間で密にコミュニケーションを図りながら、土地情報の整備、発信や、土地利用の規制、誘導といった複数の施策を有効に組み合わせ、安全な地域づくりを総合的に推進し、また、有事を見据えて、平時からの連携を図るということで、防災以外の観点を含めた地域価値の向上への取り組みを実施しているということが、今いくつか挙げました成功事例の特徴です。白書本体ではほかにも、地域の事例をいくつか取り上げておりますので、ご覧いただければと思います。

## 第2部・第3部 土地に関する基本的な施策

最後に第2部、第3部ということですが、先ほど、ちょっと空き家のところだけ申し上げましたけれども、昨年度講じた施策、今年度講じようとする施策についても、ラインアップが並んでおりますので、ご参照いただければありがたいと思っております。以上でございます。