

平成30年度
土地総合研究所 特別講演会

都市のスポンジ化への対応と 改正都市再生特別措置法について

平成30年11月1日
国土交通省 都市局 都市計画課長
楠田 幹人

 国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

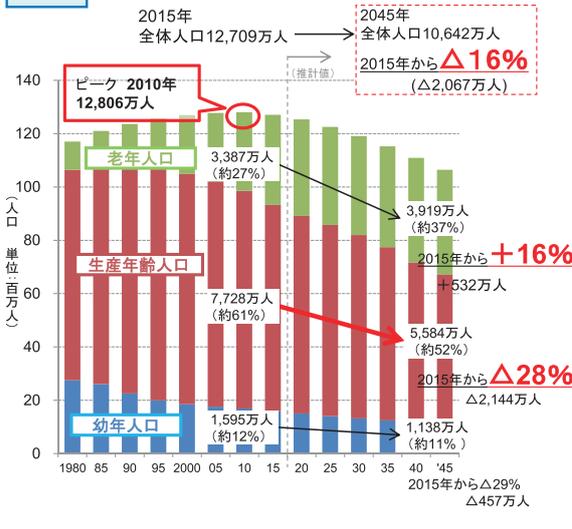
 国土交通省

- 1 都市をとりまく現状と課題①～人口減少・少子高齢化～
- 2 コンパクト・プラス・ネットワークの取組
- 3 都市をとりまく現状と課題②～都市のスポンジ化～
- 4 都市のスポンジ化に対する政府の対応

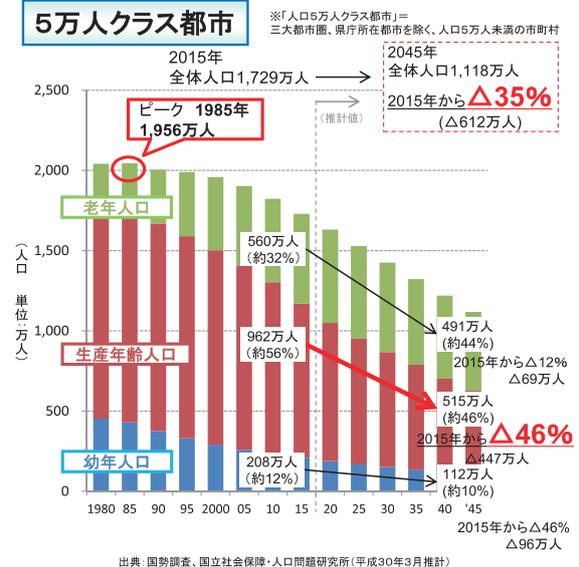
人口減少・高齢社会の到来

- 日本全体の人口は、**今後30年間で約2割程度の厳しい人口減少**が見込まれる。
- **人口減少、特に生産年齢人口の減少**は、より小規模な都市において顕著。
- **老年人口の増加**は、より大規模な都市において顕著。

全国



5万人クラス都市

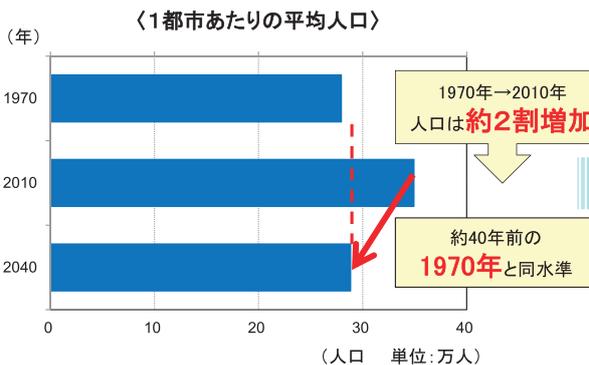


出典: 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(平成30年3月推計)
(注) 福島県は県全体での推計しか行われていないため、集計の対象外とした。

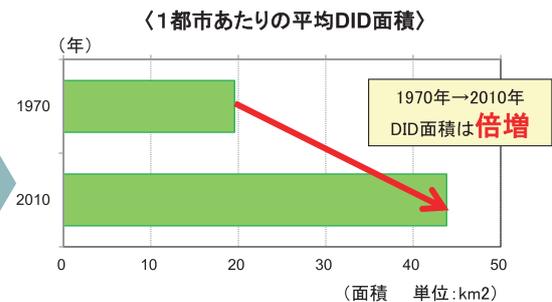
地方都市の現状と課題

- 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)

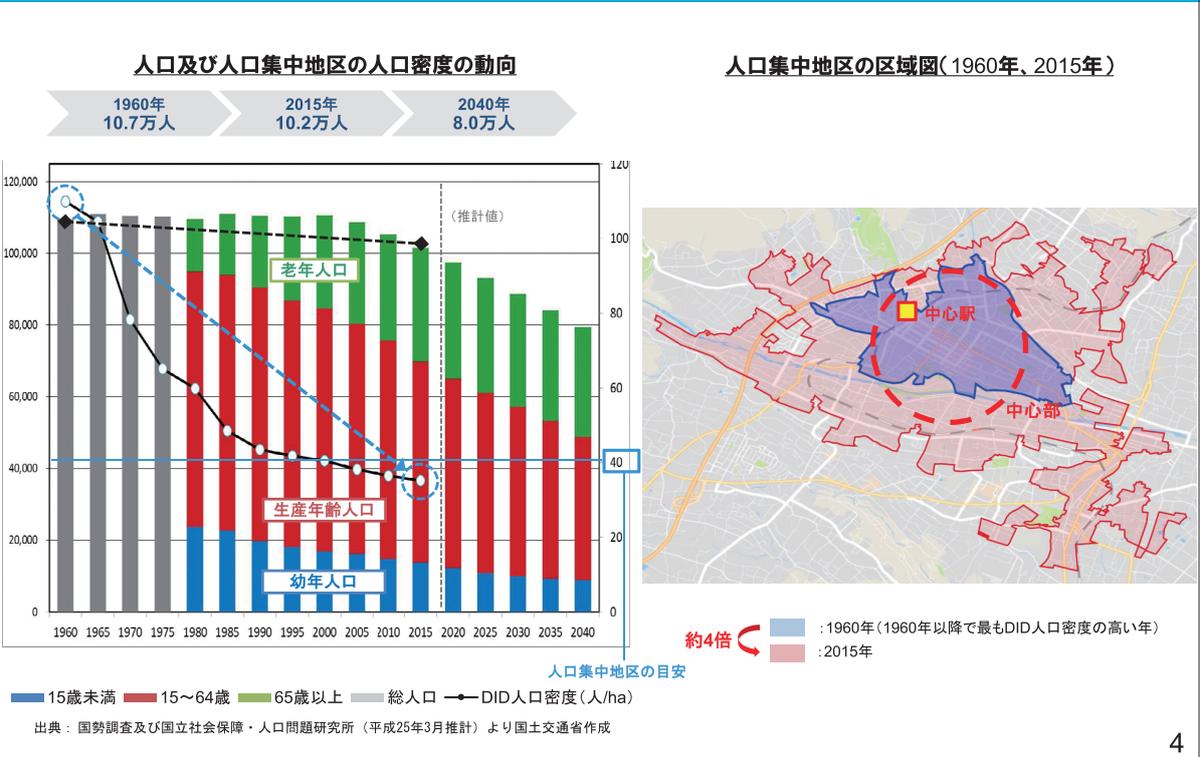


県庁所在地のDID面積の推移 (三大都市圏及び政令指定都市を除く)



出典: 国勢調査
国立社会保障・人口問題研究所(平成25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)～ 国土交通省

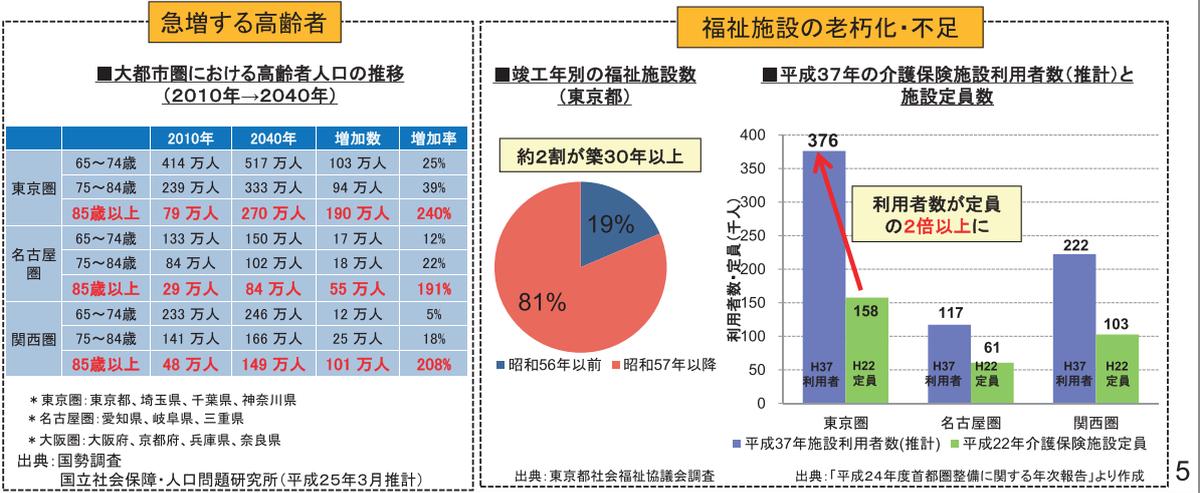


大都市の現状と課題 国土交通省

○大都市では、

- ・郊外部を中心に高齢者（特に85歳以上の高齢者）が急速に増加する予測
- ・高齢者数の急増に伴い医療・介護の需要が急増し、医療・福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなる懸念

○こうした状況下では、在宅医療・介護を含めた地域包括ケアを実現するため、既存ストックを活用しながら医療・福祉機能の望ましい配置を推進する必要。



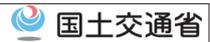
- 1 都市をとりまく現状と課題①～人口減少・少子高齢化～
- 2 **コンパクト・プラス・ネットワークの取組**
- 3 都市をとりまく現状と課題②～都市のスポンジ化～
- 4 都市のスポンジ化に対する政府の対応

コンパクト・プラス・ネットワークのねらい

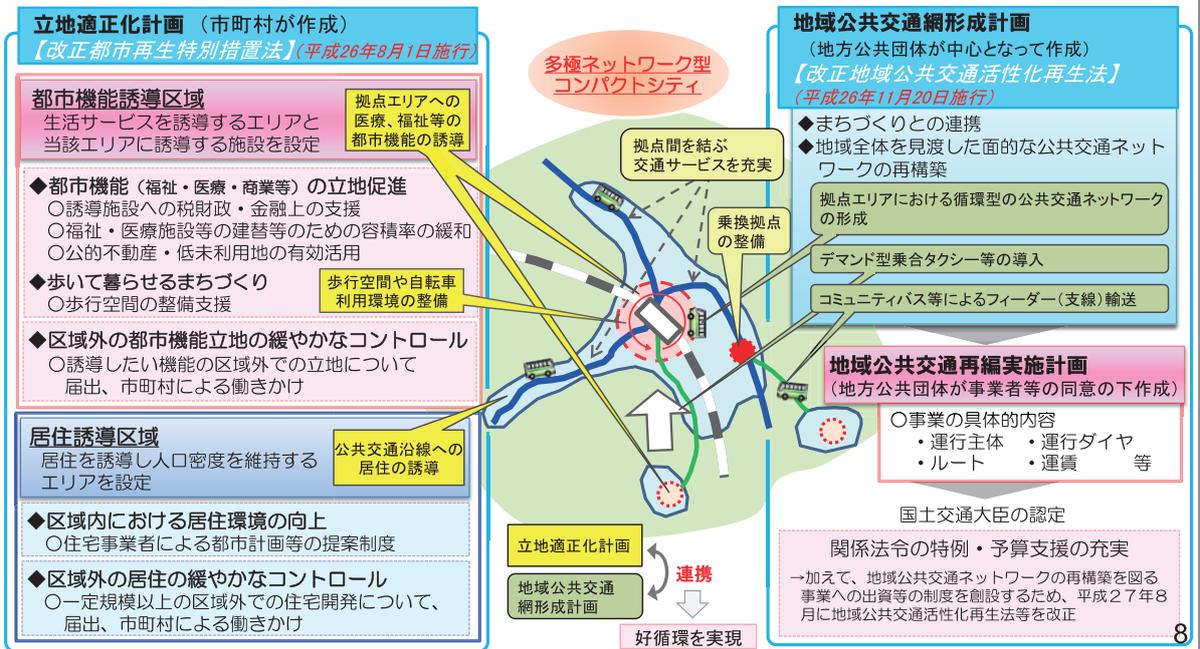
○都市のコンパクト化は、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、**住民の生活利便性の維持・向上**、サービス産業の生産性向上による**地域経済の活性化**、行政サービスの効率化等による**行政コストの削減**などの**具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段**。



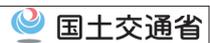
コンパクト・プラス・ネットワークのための計画制度



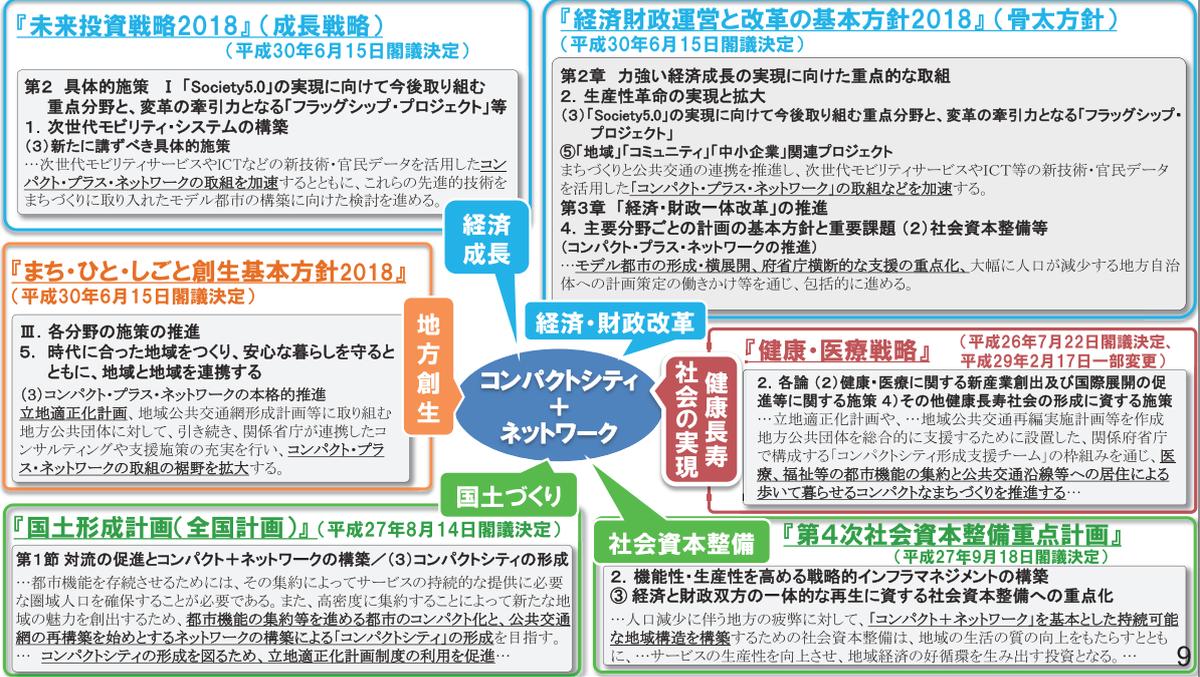
○平成26年に改正した都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見渡しなが、**居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導と、それと連携した持続可能な地域公共交通ネットワークの形成**を推進。
 ○必要な機能の誘導・集約に向けた市町村の取組を推進するため、**計画の作成・実施を予算措置等で支援**。



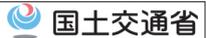
政府の方針におけるコンパクト・プラス・ネットワークの位置付け



○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。



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



○コンパクトシティ政策は、都市行政だけでは完結しない。まちを形づくる様々な機能が、量だけでなく「どこに立地するか」考えてもらう必要がある。関連政策分野との協力・連携が不可欠。

○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）

都市再生・中心市街地活性化、地域公共交通、公共施設再編、住宅、学校・教育、防災、広域連携、都市農業、子育て、医療・福祉

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	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

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、**制度改革・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

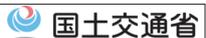
取組成果の「見える化」

- 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**

10

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】

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】

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）

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）

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】

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て住宅ローンの金利引き下げ【住宅金融支援機構】
○既存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】

PPP/PFI

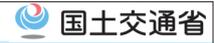
○地域における案件形成の促進【総合政策局】

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視化等に関する調査【総合政策局】等

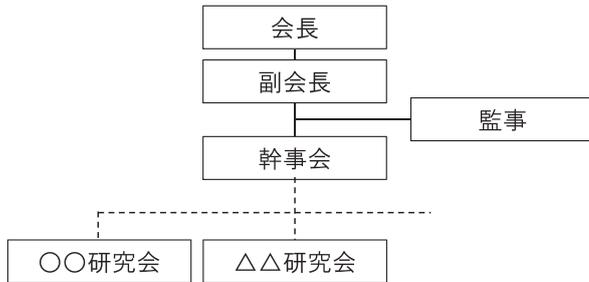
11

コンパクトなまちづくり推進協議会について



○コンパクト・プラス・ネットワークのための計画作成が進み、多くの自治体で具体的取組の実行段階に入る中、自治体間の情報交換・共有等を通じ、さらなる計画・事業の質の向上等を図ることを目的として、「コンパクトなまちづくり推進協議会」を設立。
(平成30年6月29日)

コンパクトなまちづくり推進協議会



加入団体(平成30年8月21日現在)
 一般会員(政令都市・市区町村) 237
 特別会員(都道府県) 47
 合計 284団体

<会長>
 松山市長
 <事務局>
 一般財団法人 都市みらい推進機構
 <オブザーバー>
 国土交通省 都市局 都市計画課
 市街地整備課

■実施項目

- ①計画・事業の先行都市の、情報交換・共有を通じたさらなる先進的な取組の検討
- ②計画・事業策定中の都市の、先行都市における取組状況の情報交換・共有
- ③国土交通省や各施策分野の専門官との意見交換等の実施と効果的な施策の検討
- ④効果的な計画の策定・事業の実施に向けた政策提言

コンパクトなまちづくり推進協議会 加入団体

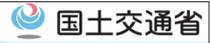


○加入団体(平成30年8月21日現在) 284団体
 【一般会員(市区町村) 237団体、特別会員(都道府県) 47団体】

平成30年8月21日現在							
北海道	茨城県	神奈川県	長野県	豊明市	広島県	高知県	宮崎県
札幌市	水戸市	横浜市	長野市	東郷町	広島市	高知市	宮崎市
旭川市	日立市	川崎市	松本市	幸田町	呉市	南国市	都城市
倶知安町	下妻市	相模原市	上田市	三重県	竹原市	土佐市	日南市
古平町	つくば市	横須賀市	飯田市	滋賀県	福山市	香美市	西都市
東神楽町	かずみがうら市	藤沢市	小諸市	大津市	府中市	いの町	国富町
東川町	栃木県	小田原市	佐久市	長浜市	三次市	福岡県	高鍋町
青森県	宇都宮市	伊勢原市	東御市	草津市	坂町	北九州市	日之影町
青森市	栃木市	海老名市	長和町	守山市	山口県	福岡市	鹿屋市
弘前市	日光市	新潟県	岐阜県	京都府	下関市	大牟田市	鹿屋市
八戸市	小山市	新潟市	岐阜市	福知山市	山口市	久留米市	霧島市
むつ市	大田原市	長岡市	関市	舞鶴市	岩国市	大野城市	南さつま市
六ヶ所村	那須塩原市	見附市	美濃加茂市	長岡京市	周南市	宗像市	奄美市
岩手県	さくら市	燕市	静岡県	大阪府	徳島県	遠賀町	沖縄県
花巻市	下野市	糸魚川市	静岡市	堺市	徳島市	佐賀県	
宮城県	芳賀町	妙高市	浜松市	吹田市	阿南市	多久市	
仙台市	群馬県	上越市	沼津市	守口市	美馬市	小城市	
石巻市	前橋市	胎内市	三島市	枚方市	三好市	長崎県	
大崎市	高崎市	富山県	島田市	茨木市	美波町	大村市	
柴田町	甘栗町	富山市	焼津市	大東市	北島町	刈馬市	
松島町	埼玉県	水見市	藤枝市	筑前市	香川県	靈仙市	
利府町	さいたま市	黒部市	裾野市	兵庫県	高松市	時津町	
秋田県	川越市	射水市	湖西市	神戸市	丸亀市	熊本県	
湯沢市	毛呂山町	石川県	函南町	姫路市	普通寺市	熊本市	
山形県	千葉県	金沢市	森町	福岡町	観音寺市	大津町	
鶴岡市	千葉市	小松市	愛知県	奈良県	宇多津町	大分県	
長井市	船橋市	輪島市	名古屋県	和歌山県	多度津町	大分市	
福島県	柏市	福井県	豊橋市	和歌山市	愛媛県	別府市	
福島市	市原市	岡崎市	豊橋市	橋本市	松山市	日田市	
郡山市	栄町	大野市	春日井市	鳥取県	今治市	佐伯市	
いわき市	東京都	勝山市	豊川市	島根県	宇和島市	臼杵市	
白河市	台東区	鯖江市	刈谷市	岡山県	八幡浜市	津久見市	
喜多方市	江東区	美浜町	豊田市	倉敷市	新居浜市	竹田市	
本宮市	目黒区	山梨県	安城市	津山市	西条市	豊後高田市	
桑折町	甲府市	富士吉田市	甲府市	大山市	大洲市	杵築市	
国見町	中野区	山梨市	新見市	江南市	伊予市	日出町	
猪苗代町	足立区	山梨市	真庭市	福沢市	四国中央市		
矢吹町	葛飾区	大月市	早島町	東海市			
棚倉町	八王子市	苗吹市		知立市			
平田村	府中市						

一般会員(市区町村)	237団体
特別会員(都道府県)	47団体
合計	284団体

コンパクト・プラス・ネットワークのモデル都市 第2弾一覧



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	市区町村名			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%	・誘導区域外の開発抑制 ・公園を核にした賑わい (P-PI等活用) ・公益施設集約
②	関東	柏市	千葉県	413,954	H30.4.2	○	9%	○	80%	・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	・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%	・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%	・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%	・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%	・国有地の最適利用 ・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%	・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%	・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%	・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 予定	○	8%	○	63%	・安全安心な居住の推進 ・観光振興

16

岐阜県岐阜市: 人口約40.6万人(H27)→約35.8万人(H47)



居住

沿線人口の増加によりバス利用者増加

公共交通の便利な地域を居住誘導区域に設定 (市街化区域の57%)
(郊外回地は生活環境を維持しつつ誘導区域に含めない)

居住誘導区域へ3.3万人誘導(区域外人口約2.0%)

居住誘導区域の人口密度を維持
51.2人/ha(H27)→51.2人/ha(H47)

まちなかへの居住誘導

- まちなか2地域の5プロジェクトで約1100戸供給(予定含む)。更に4プロジェクトも検討中。
- まちなか居住を支援 (取得:上限50万円/戸 賃貸:上限24万円/年)

交通

ビッグデータや地域住民の意見を反映させた、生産性の高い持続可能な地域公共交通の再構築

- ビッグデータで乗車率の高いダイヤを設定
- 乗継拠点の整備と併せて路線分割を行い、幹線と支線を役割分担 (岐阜駅のハブ化も実施)
- 地域住民が、ルート、ダイヤ、運賃を決定するコミュニティバスを運行

まちなかへのバス・徒歩のアクセス・ピライ向上

健康・運動施設 (健康増進、健康相談)

福祉・医療等施設 (3Fフロア)

福祉施設 (特養等)

健康

まちなかへ出かける仕掛けづくり

- 市街地再開発と合わせて、まちなかに健康・運動施設(トレーニング施設等)を整備
- 中心市街地空き店舗を活用した健康ステーション
- 歩分分離、ウォーキングコースの案内、トイレ整備
- 健康づくり活動へのポイント制度を導入
- 住民参加型の健康づくり運動(各地域で実施)

自治会の協力でウォーキングイベント実施

成人に占める8000歩/日歩く人の割合が増加
26.7%(H28)→50%(H33)^{※2}

医療費抑制^{※1}
約27億円/年

万人	5年増減
H12 2,390	
H17 1,780	▲610 -26%
H22 1,800	+20 +1%
H27 1,730	▲70 -4%
H32 1,900	+170 +10% <目標>

バス利用者増・運行の効率化により乗車効率約2割向上

※1 岐阜市の設定する各計画の目標が達成された場合を仮定して国土交通省試算 ※2 国民健康・栄養調査 (2008~13年、2012除く) から国土交通省算出

17

「証拠（エビデンス）」に基づく 「政策立案（ポリシー・メイキング）」

統計改革推進会議最終取りまとめ(H29.5)より

我が国の経済社会構造が急速に変化する中、限られた資源を有効に活用し、国民により信頼される行政を展開するためには、政策部門が、統計等を積極的に利用して、**証拠に基づく政策立案(EBPM。エビデンス・ベースト・ポリシー・メイキング)**を推進する必要がある。

経済財政運営と改革の基本方針2017(H29.6)より

第3章 経済・財政一体改革の進捗・推進「2. 改革に向けた横断的事項」

地方公共団体における社会保障改革、公共施設の再編・集約化や老朽化対策等への計画的な取組を促すため、需要やコスト等について、将来見通しの検討を含め、**更なる「見える化」**に向けて取り組む。国土に関する長期計画の実行・実現に向けて、KPIや工程表を具体化し、**エビデンスに基づくPDCA サイクル**を通じて政府横断的な取組を推進する。

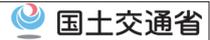
18

各自治体等におけるニーズ

- 各自治体においてコンパクト・プラス・ネットワーク等まちづくりを推進するためには、まずは各自治体が自らの都市を知ることが前提。
- 自らの都市の強み・弱みが分かれば、例えば、市町村における施策の重点分野の内部調整を図る際や、市民に対してその妥当性を説明する際などにおいて、一目でわかる根拠の提示やさらに詳細な分析のきっかけとすることができるようになる。
- しかし、人口、面積、財政、産業等の個別分野でのデータ比較はよく行うが、都市の全体的な姿を表す全国的なデータはなく、自らの都市の特徴(強み・弱み)を定量的に俯瞰することは簡単ではない。
- ➡同類型都市の平均や他都市と、自都市とを、複数の指標項目で俯瞰的に比較することが簡易にできるツールを提供。

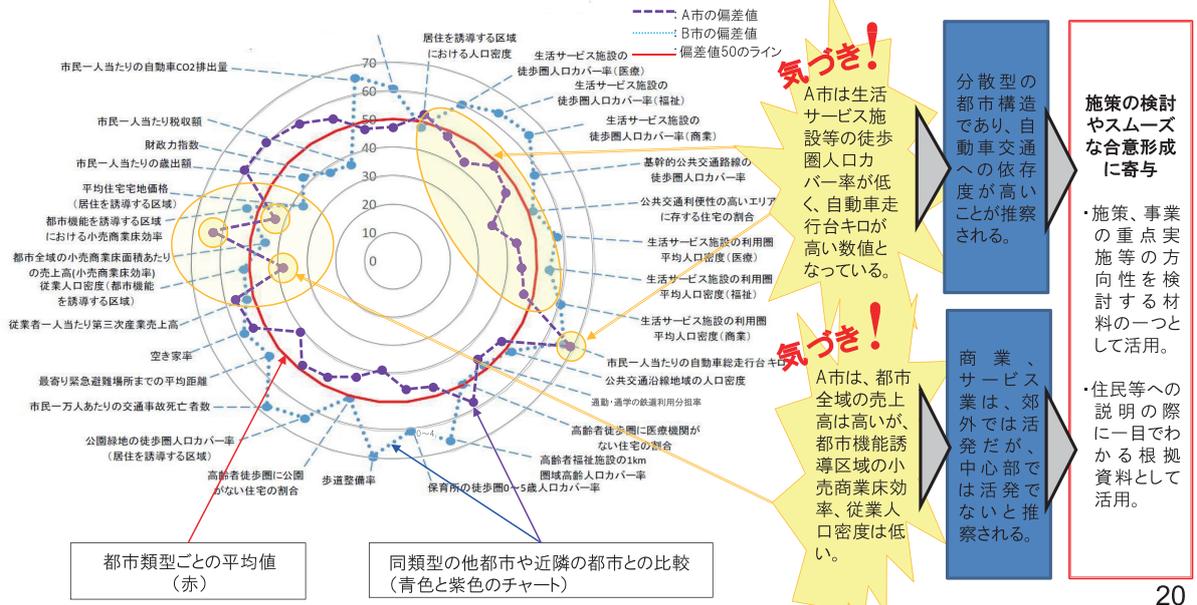
19

都市モニタリングシートによる各都市の強み・弱みの見える化について

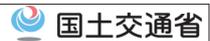


○レーダーチャート作成ツールによる同類型のA市及びB市の比較イメージ

- ・ワンタッチでレーダーチャートを作成するツールを装備。
- ・市町村の都市計画担当者等による簡易な操作で都市の強み・弱み等を可視化。

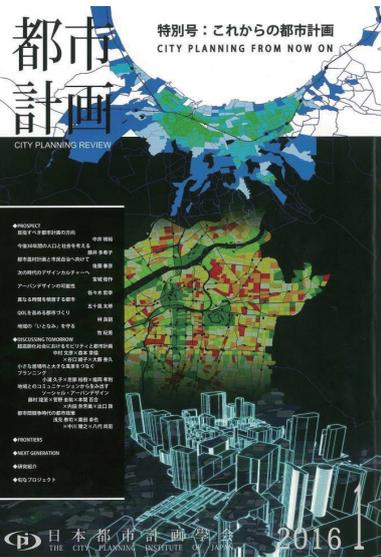


「i-都市再生」を活用した都市構造の可視化



都市構造可視化ウェブサイト

- ◆都市構造可視化はウェブサイトで公開中。
- ◆今すぐ、誰でも利用可能。(https://mieruka.city)



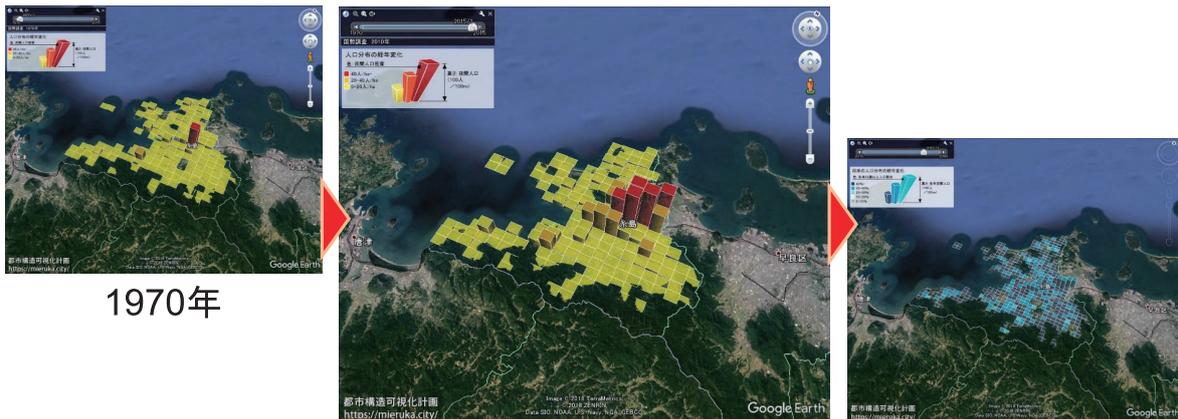
都市構造可視化の特徴

都市構造可視化の特徴1

都市構造の歴史と将来（経年変化）を連続的に可視化

- ・市町村内の「**小さなエリア**」ごとに人口や販売額等の分布を可視化
- ・過去から未来までの「**経年変化**」を地図上で可視化 → **都市構造を直感的に理解**

糸島市の人口分布(1970-2050)



※小さなエリア：地域メッシュ統計や小地域統計の単位等

1970年 2010年 2050年
1970年・2010年：国勢調査（人口）、2050年：国土数値情報（人口予測） 22

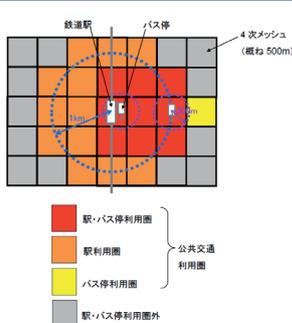
都市構造可視化の特徴

都市構造可視化の特徴2

地域の特徴とデータを同時に可視化

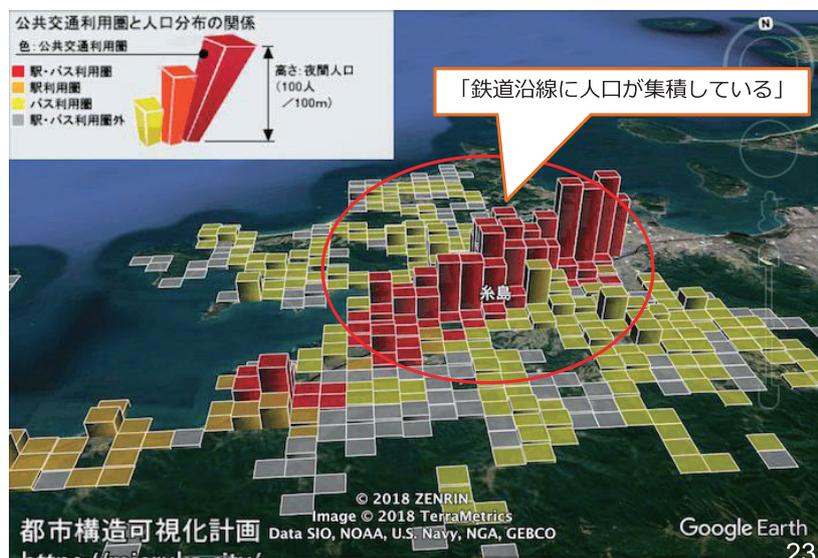
- ・地域の特徴（公共交通利用圏、インフラの整備状況、災害危険度など）を「**色**」
- 人口、小売業販売額などのデータを「**高さ**」で表現

公共交通の利用圏と人口分布との関係



公共交通利用圏の色分けの設定方法

高さ：国勢調査（人口）
色：公共交通利用圏（上図参照）



都市構造可視化計画

© 2018 ZENRIN
Image © 2018 TerraMetrics
Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO

Google Earth

「まちの活性化」を測る指標の開発(まちの活性化を測る歩行者量調査のガイドライン)

○コンパクト・プラス・ネットワークの取組みを各地方公共団体で効果的に進めるために、まちの活性化を測る代表的な指標である「歩行者量」について、まちの活性化との関係を検証し、目標設定の考え方、新たな調査手法等を示した「まちの活性化を測る歩行者量調査のガイドライン」を策定

まちの活性化と歩行者量は相関

・まちの活性化度合いを表す経済的指標(店舗数、売上高、地価)と歩行者量とは一定の相関があり、歩行者量を指標とし、継続的に計測し分析・評価することは、**地域活性化の取組みを効果的に進めることに有用**

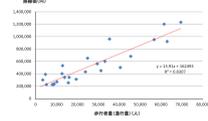


図1 栃木市における歩行者通行量と経済指標の関係
出典:142箇所に於ける歩行者通行量と経済指標(歩行者量調査) 国総研「平成29年分都府県調査」から国土交通省作成

まちなかの歩行者量の特徴

・通勤、買物等の様々な**通行目的**が含まれる
・通行目的、曜日、地区の特性により**時間変動**がある
・**地点**による差がある

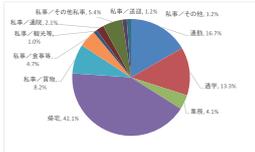


図2 歩行者の通行目的(平日)
出典:国土交通省「平成27年全国都市交通特性調査」

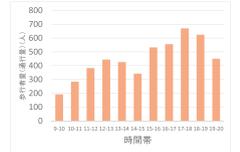


図3 栃木市中心市街地の通行量の時間変動
出典:栃木市中心市街地歩行者通行量調査報告書から国土交通省作成

指標と目標設定の考え方

・どのような都市像を目指し、**施策効果が検証可能な指標**となっているのか、その**指標が意味することを明確にして設定**することが重要

歩行者量の調査方法

・施策の効果を的確に分析・評価するためには、計測日を多く設けた**安定的なデータ取得**や複数地点の計測による**面的なデータ取得**が必要
・従来の人手による調査では、コスト的に困難であった24時間365日の計測や**面的な計測が、カメラ画像解析等の新技術により可能**(計測条件の整理や精度検証を実施)

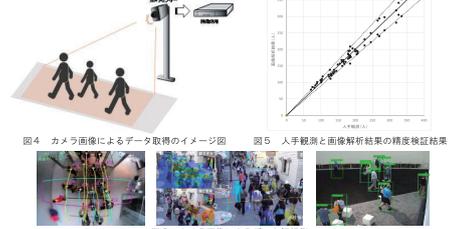


図4 カメラ画像によるデータ取得のイメージ図

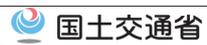
図5 人手観測と画像解析結果の精度検証結果



図6 カメラ画像によるデータ解析例

計測手法	観測	取得方法	主な特徴
1) GPSデータ	GPSを搭載した機器等により、継続的に精度較度情報を取得	GPSを搭載したスマートフォン等を用いて調査を実施 ・データ取得主体からデータを入力	・継続性により移動経路を詳細に把握できる ・屋内や地下では位置情報が取得できない場合がある ・絶対数の把握は困難
2) Wi-Fiデータ	透過したWi-Fiアクセスポイントの位置情報を取得	Wi-Fiセンサーを設置することによる調査を実施 ・データ取得主体からデータを入力	・どのアクセスポイントを通過したのかに基づき、移動経路を把握可能(GPSとは精度が異なる) ・屋内、地下、階数別でも位置情報を取得できる ・絶対数の把握は困難
3) レーザーカウンター	人やモノからの反射状況から通過人数を計測	レーザーセンサーを設置し調査を実施	・独自の認識アルゴリズムで認識しているため、個人は特定できない
4) カメラ画像	カメラ画像から顔検出処理を行うことにより、歩行者数を計測	カメラ撮影した人が振り返りなど画像等を入手 ・複数カメラの活用も可能	・画像を残さない場合は個人情報にならない(画像が残る場合は留意が必要)

総合都市交通体系調査におけるビッグデータ活用の手引き【第1版】



背景・目的

○骨格的な交通施設の整備だけでなく、地方のバス等の公共交通網や公共施設の再編、歩行者・自転車空間の確保等の施策をエビデンスベースで評価検討することが求められている
○近年、ICT技術の急速な進歩により、人の動きに関してスマートフォン等によって、位置情報が取得可能なビッグデータが登場
○総合都市交通体系調査(パーソントリップ調査)において、ビッグデータを活用する手法を整理 →手引き作成 ※適宜更新予定

ビッグデータとは

各ビッグデータとPT調査データの概要

データの名称	データの概要	取得方法	取得頻度	取得範囲	取得精度	個人識別
パーソントリップ調査	乗客の乗降履歴	乗客の乗降履歴	1日1回	全国	高精度	あり
GPSデータ	スマートフォン等のGPSデータ	スマートフォン等のGPSデータ	1分	全国	高精度	あり
Wi-Fiデータ	Wi-Fiアクセスポイントの位置情報	Wi-Fiアクセスポイントの位置情報	1分	全国	高精度	あり
カメラ画像	カメラ画像	カメラ画像	1分	全国	高精度	あり
レーザースキャン	レーザースキャン	レーザースキャン	1分	全国	高精度	あり
ICカード	ICカード	ICカード	1分	全国	高精度	あり
ビッグデータ	ビッグデータ	ビッグデータ	1分	全国	高精度	あり

「量」、「質」、「頻度」の観点からみたビッグデータとPT調査データ

項目	ビッグデータ	PT調査データ
量	観測対象: サービス利用者による大量サンプル	観測対象: 会社員
質	属性: [各データで取得可能な項目に限定] 移動目的: [各データで取得可能な項目に限定] 交通手段: [各データで取得可能な項目に限定]	属性: 観測設計がシステムで様々な属性を把握可能 移動目的: [目的別に把握可能] 交通手段: [交通手段別に把握可能]
頻度	調査日: 24時間365日	調査日: ある日
範囲	調査範囲: 全国	調査範囲: 県内10市に限定

ビッグデータ単体での分析事例

基地局、GPS、Wi-Fi、ICカードの各データごとに、活用目的と分析方法を紹介
【基地局】都心部滞留人口の把握
【GPS】高速道路路延伸の影響把握



モバイル空間統計(都心部)の滞留人口の把握
図 経度人口密度(平成28年9月29日現在)
出典: 国土交通省「モバイル空間統計」をもとに加工



Location Trends: KD01(コロプラ)
図 国土交通省「国土交通省人口統計調査」をもとに加工



Wi-Fiアクセスポイントデータ
図 アクセスポイントデータによる歩行者通行量の分析結果
出典: 国土交通省「Wi-Fiアクセスポイントデータによる歩行者通行量の分析結果」をもとに加工



乗客IC(アナログ)データ【平成24年10月16日】(岐阜県自動車連合会)
図 上下方向別バス停間区間別乗客数(1日)
出典: 岐阜県「岐阜県公共交通情報」をもとに加工

スマート・プランニングとは？

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」した上で、施設
配置や空間形成、交通施策を検討する計画手法

<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

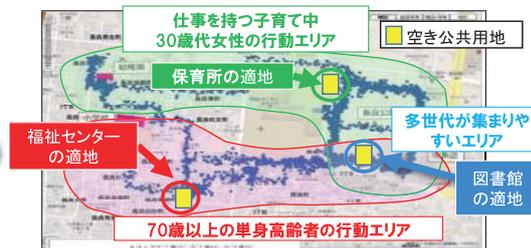


*メッシュ内のどこが最適化までは特定できない

<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

スマート・プランニングの普及に向けた取組み

土木学会に「スマート・プランニング研究小委員会」を設置し、施策の周知、手法の高度化を目的としたセミナーを開催（委員長：東京大学・原田昇教授）

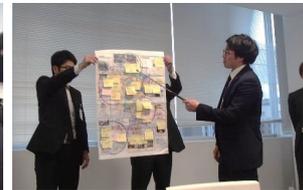
7/22 ワンデイセミナー（@東京大学）

学識者、地方公共団体、コンサルタント、ビッグデータ販売会社等、約120名が参加。スマート・プランニングの概念・知見を共有



2/21実践セミナー（@甲府市）

学識者、地方公共団体、コンサルタント等、約30名が参加。現地視察・ワークショップを実施



H30年度は11/14に山形市で1/11に高知市で開催予定

- H30年度は新たに高齢者施設、駐車場（シェアサイクル含む）の設置時の評価が可能となるよう、ケーススタディを都市局において実施予定
- 引き続き、多くの都市での事例の蓄積を継続

- 1 都市をとりまく現状と課題①～人口減少・少子高齢化～
- 2 コンパクト・プラス・ネットワークの取組
- 3 都市をとりまく現状と課題②～都市のスポンジ化～
- 4 都市のスポンジ化に対する政府の対応

空き地・空き家の状況

- 全国の空き地は増加傾向。特に過去10年間で空き地面積は約2割増。
- 直近の空き家総数(=広義の空き家数)は820万戸(H25)で、過去10年で24%増(659万戸→820万戸)。

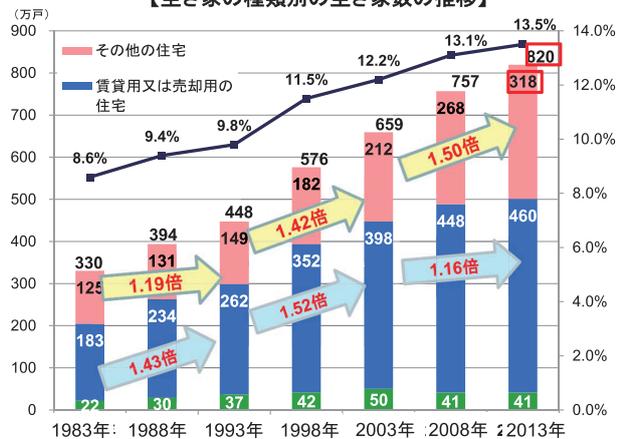
【全国の空き地面積と空き地率】



(注1) 本調査における「空き地」には原野、荒れ地、池沼などを含む
 (注2) 2008年の数値は過小推計となっている可能性があることに留意。
 ※「空き地率」=①+②
 ①法人土地・建物基本調査における「空き地」/「宅地など」
 「空き地」：空き地(未着工の建設予定地を含む)
 「宅地など」：農地、林地、鉄道・送配電等用以外の土地、工業用地、駐車場、空地、墓地、公園、原野などが含まれる。
 ②住宅・土地統計調査における「利用していない」/「宅地など」
 「利用していない」：空き地、原野など、特に利用していない土地(荒れ地、池沼などを含む。)
 「宅地など」：現住居の敷地、住宅用地、事業用地、原野、荒れ地、湖沼などの土地(農地・山林以外)

(出典) 国土交通省「土地基本調査」

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【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

出典：住宅・土地統計調査(総務省)

中心市街地等における低未利用地の増加

- 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。

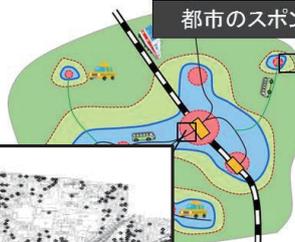
<中心市街地(沼津市)>

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

中心市街地における低未利用地の増加(宮崎市の事例)

- 中心市街地において、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。

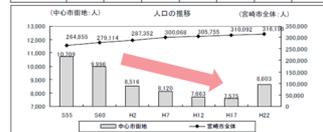
<宮崎市中心市街地の例>



- 中心市街地約162haのうち、平面駐車場等の空地:約21.6ha
→ 中心市街地の13.3%が空地

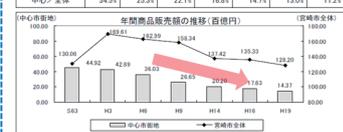
● 中心市街地の人口は足下で増加に転じたものの、長期的に下落傾向

美敷(人)	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22
中心市街地	10,709	9,990	8,316	6,120	7,663	7,375	6,603
宮崎市全体	284,855	276,114	287,352	300,068	305,735	310,092	316,198
中心/全体	4.0%	3.6%	3.0%	2.7%	2.5%	2.4%	2.7%



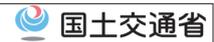
● 年間商品販売額の中心市街地割合(中心/全体)は、34.5%→11.2%に減少(S63→H19)

美敷(百億円)	S63	H3	H6	H9	H14	H16	H19
中心市街地	44.92	42.89	38.03	26.65	20.20	17.63	14.37
宮崎市全体	130.06	169.61	162.99	158.34	137.42	135.33	128.20
中心/全体	34.5%	25.3%	23.1%	16.8%	14.7%	13.0%	11.2%



(出典)宮崎市中心市街地活性化基本計画

都市のスポンジ化がもたらす影響①～まちの魅力の低下～

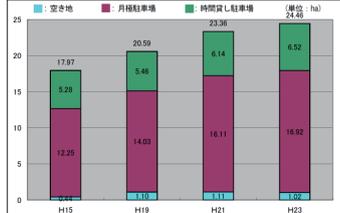


○鳥取市の中心市街地では、空き地等の低未利用地や空き店舗数が近年大幅に増加。
○これに伴い、中心市街地の人口や歩行者数等も減少しており、まちの賑わいが低下している。

●鳥取市中心市街地(鳥取駅・鳥取城跡周辺地区)の現状①

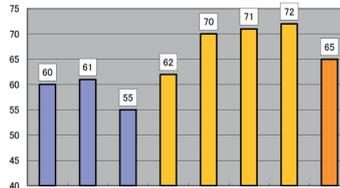
- ・空き家・空き店舗数 220軒以上【H25】
- ・商店街の空き店舗率 約12%【H25】
- ・空き地等の低未利用率 約12%【H23】

中心市街地の低未利用地の面積の推移



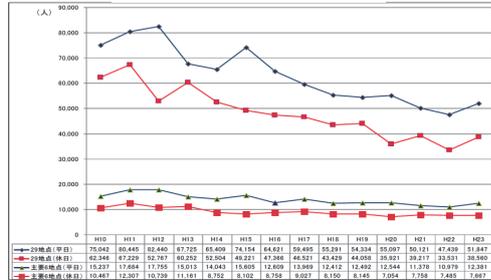
空き地等の低利用地は近年大幅に増加

空き店舗数の推移 (単位: 店舗)



空き店舗数は平成23年まで続いた増加傾向から減少に転じたものの、売上げ低迷、高齢化、後継者不在による廃業が続いている

中心市街地29地点及び主要6地点における歩行者・自転車通行量の推移(平日・休日)



中心市街地における歩行者・自転車通行量は、全体的に減少傾向

街なかの人口の推移



中心市街地の人口減少だけでなく、中心市街地に住む人の割合が大幅に減少

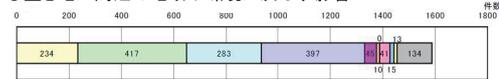
出典:鳥取市中心市街地活性化基本計画、鳥取市リノベーションまちづくり計画(仮称)検討委員会資料

都市のスポンジ化がもたらす影響②～景観・治安の悪化～

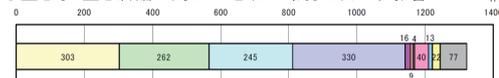


○地方公共団体へのアンケート調査によれば、管理水準の低下した空き家、空き地等が及ぼす代表的な外部不経済は、「風景・景観の悪化」、「ゴミなどの不法投棄を誘発」、「火災の発生を誘発」、「防災や防犯機能の低下」と認識されている。

○空き家が周辺の地域や環境に及ぼす影響



○空き家・空き店舗が周辺の地域や環境に及ぼす影響



◆主な「その他」記入回答

- ・害虫、ねずみの発生、野良猫の温床(近隣住民への不快感、悪臭の発生、健康への影響等)
- ・建物の倒壊、落下物による危険の増大
- ・周囲の住環境の悪化(大気汚染、雑草・樹枝の隣地への侵入等)
- ・交通事故の誘発
- ・ホームレス 等

地方公共団体が認識する空き家・空き地等の代表的な外部不経済

- 風景・景観の悪化
- ゴミなどの不法投棄を誘発
- 火災の発生を誘発
- 防災や防犯機能の低下

出典:地域に著しい迷惑(外部不経済)をもたらす土地利用の実態把握アンケート調査(2009年 国土交通省)

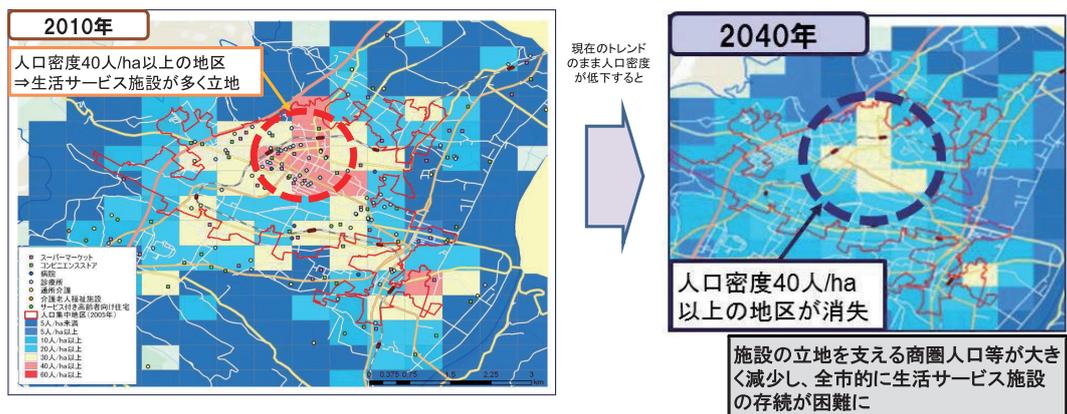
都市のスポンジ化がもたらす影響③～生活サービスの縮小・撤退 国土交通省

○スポンジ化は、第一義的には人口密度の低下をもたらす。

○人口密度の低下は、都市のコンパクト化の効果を減殺し、サービス業の生産性を低下させ、その縮小・撤退を促す。薄く広がった市街地を持つ我が国の地方都市において、今後、さらなる人口密度の低下が進むと、医療、福祉、商業等のほか、公共交通などの生活サービスを維持・確保することが困難となる。特に、マイカーを運転できない高齢者等にとっては、生活に著しい影響が生じ、介護難民、買い物難民などの社会問題を助長することにもつながる。

○また、第3次産業は地方圏における雇用の重要な受け皿となっているため、地域の雇用機会の減少をもたらし、このような観点から地域経済の停滞と人口の転出を促すおそれも懸念される。

〈地方都市における人口密度低下のイメージ〉



34

- 1 都市をとりまく現状と課題①～人口減少・少子高齢化～
- 2 コンパクト・プラス・ネットワークの取組
- 3 都市をとりまく現状と課題②～都市のスポンジ化～
- 4 都市のスポンジ化に対する政府の対応

35

国土交通省
骨太の方針2017及び未来投資戦略2017等-都市のスポンジ化抜粋版-

経済財政運営と改革の基本方針2017～人材への投資を通じた生産性向上～(平成29年6月9日閣議決定)

第2章 成長と分配の好循環の拡大と中長期の発展に向けた重点課題 4. 地方創成、中堅・中小企業・小規模事業者支援
(4)地域の活性化 ④都市の活力の向上

都市の活力を高め、にぎわいを創出するため、コンパクト・プラス・ネットワークの形成や未利用資産の有効活用を進める。

第3章 経済・財政一体改革の進捗・推進 3. 主要分野ごとの改革の取組

(2)社会資本整備等 ④所有者を特定することが困難な土地や十分に活用されていない土地・空き家等の有効活用

官民連携による空き家・空き地の流通・利活用等を促進するため、地方公共団体や不動産関連団体等の取組を後押しするとともに、空き家等の活用・管理・除却への支援や全国版空き家・空き地バンクの構築を行う。また、インデックス等の充実、地籍整備や登記所備付地図の整備等により不動産情報基盤の充実を図る。あわせて、法定相続情報証明制度の利用範囲を拡大するとともに、所有者情報の収集・整備・利活用を推進するため、制度・体制の両面から更なる取組を進める。

「まち・ひと・しごと創生総合戦略」(2017改訂版)(平成29年12月22日閣議決定)

III. 今後の施策の方向 3. 政策パッケージ (4)時代に合った地域づくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する
C 都市のコンパクト化と周辺等の交通ネットワーク形成に当たっての政策間連携の推進

また、多くの都市で、空き地・空き家が時間的・空間的にランダム性をもって発生し、都市構造が低密度化する「都市のスポンジ化」といふべき現象が生じている。都市のスポンジ化は、居住・都市機能の誘導・集約の取組効果を減殺し、コンパクトシティの実現に大きな障害となり得るものであり、空き地等の適正管理や有効活用、発生の抑制等に向けて、適切な対策を講じることが必要がある。

「未来投資戦略」2017 -Society5.0の実現に向けた改革-(平成29年6月9日閣議決定)

第2 具体的施策 I Society5.0に向けた戦略分野 4. インフラの生産性と都市の競争力の向上等

(2)新たに講ずべき具体的施策 iii)民間投資の喚起による都市の競争力の向上等

公的不動産を含めた空き地等の有効活用やエリア単位での駐車場の適正配置など、地域の実情に応じた柔軟な都市再編を図るための制度見直しを本年度中に行い、都市開発を集中的に促進する。

新しい経済政策パッケージ(平成29年12月8日閣議決定)

所有者不明土地、空き地等の利活用の促進及び新たな発生の抑制を図るため、所有者不明土地の利活用を円滑化する仕組みや散在する空き地等の集約再編を促進する仕組みの創設等を内容とする法案を次期通常国会に提出する。

国土交通省
都市の「スポンジ化」の課題

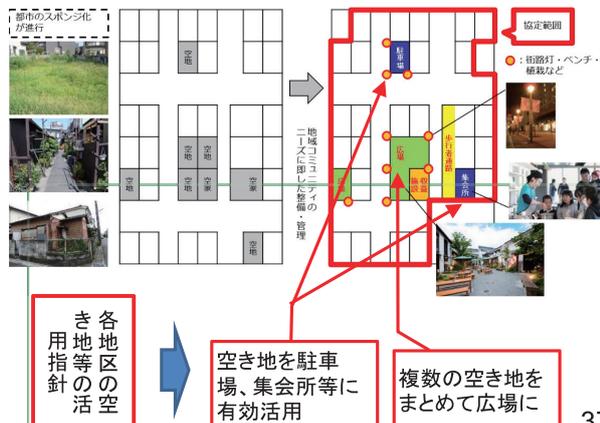
都市のスポンジ化への対応の必要性

- 人口減少社会にあっても利便性が確保された都市生活を持続させるため、人口密度が適度に維持された市街地の形成を目指す、コンパクトシティ政策を推進。
- しかし、空き地・空き家の発生 = 「都市のスポンジ化」がコンパクトシティ政策の重大な支障に。

* 都市のスポンジ化：都市の内部において、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・空間的にランダム性をもって、相当程度の分量で発生する現象
* 都市の低密度化：人口減少に伴い都市全体の人口密度や土地利用密度が低下する現象

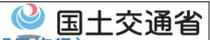
課題と対処方策

- ①小さな空き地等がバラバラ散在し、使い勝手が悪い → 行政が権利調整して空き地等を集約、福祉施設の敷地等に活用
- ②空き地等を有効活用したいが、行政だけでは限界 → 地権者による身の回り空間の整備・管理に税優遇等で支援
- ③サービス施設が撤退し、住民生活に不具合 → 施設の休廃止を行政が事前把握し、調整を行う届出・勧告制の導入



都市の「スポンジ化」対策

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(平成30年7月15日施行)



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
(税) 所得税等の軽減
- 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

(予算) 都市開発資金貸付け
【都市開発資金の貸付けに関する法律】
- 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)
(税) 固定資産税の軽減
- ※ 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

改正都市再生特別措置法について

平成30年11月1日
国土交通省 都市局 都市計画課



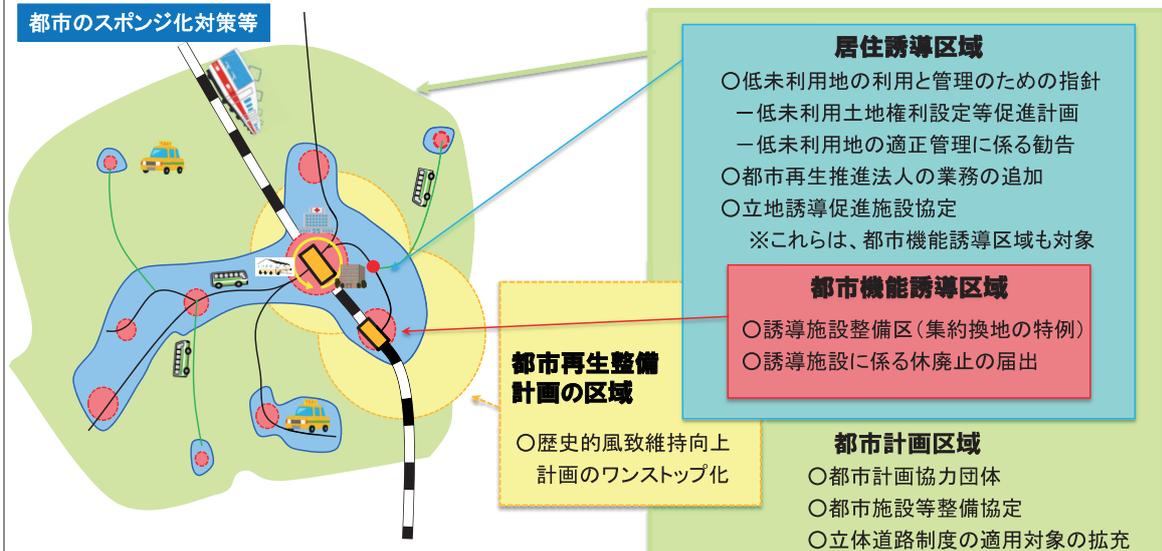
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

都市再生法及び都市計画法：今回創設する制度と対象エリアについて



- 人口減少局面においては、土地・建物の利用ニーズの低下により開発意欲が低減しているため、都市計画どおりの土地利用がなされず、「都市のスポンジ化」が発生している。
- 特に、地方都市のまちなかなど、コンパクト化の拠点となるべきエリアにおいて、「都市のスポンジ化」が進行しており、生活利便性の低下や景観の悪化等により都市機能や居住の立地の誘導にとって重大な支障が生じかねない。
- 立地適正化計画における都市機能誘導区域や居住誘導区域は、税財政のインセンティブや特例措置を通じて優先的にスポンジ化対策が必要な区域であり、今回創設する制度では主にこれらの区域を対象とする。

都市のスポンジ化対策等



国土交通省
国土交通省 国土政策局 都市再生課

都市の「スポンジ化」対策 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(平成30年7月15日施行)

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
(税) 登録免許税・不動産取得税の軽減

○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
(税) 所得税等の軽減

○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
(予算) 都市開発資金貸付け
 【都市開発資金の貸付けに関する法律】

○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)**
(税) 固定資産税の軽減
 ※ 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**

2

国土交通省
国土交通省 国土政策局 都市再生課

都市再生法：低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設①

概要

○ 空き地や空き家等の低未利用地は、地権者の利用動機が乏しく、また、「小さく」「散在する」するため使い勝手が悪い。さらに、所有者の探索に多くの手間と時間がかかる。

○ これまで行政は、民間による開発・建築行為を待って規制等により受動的に関与をしてきたところ、低未利用地の利用に向けた行政の能動的な働きかけを可能とする制度を創設。

低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設

<概要> (立地適正化計画の誘導区域が対象)
 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政が**能動的にコーディネート**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**することができる。

<制度フロー>

市町村: 低未利用土地権利設定等促進計画を作成

↓

計画の対象とする土地・建物に関する権利を有する者の同意を取得

↓

計画の公告

↓

① 計画に沿って権利の設定等が行われる

② 市町村長が必要な登記を一括して実施

※ 関係者の合意に基づき、作成の要請が可能

※ 市町村は所有者等探索のため**固定資産税課税情報等**を利用可能

<制度活用イメージ>

① 低未利用地の集約 (利用権の交換)

② 土地の利用権の交換

③ A・C・Dの土地にまちづくり会社(Y)の利用権を設定

※ 広場や福祉施設等の整備は、交付金等で支援

④ カフェに転用(まちづくりファンドで支援)

⑤ 交流広場を(Y)が駐輪場と一体管理

※ 「立地誘導促進施設協定」で交流広場の管理も可能
 * 周辺店舗の出店等も誘引され、一層の賑わいを創出

支援措置

【税制】
 (登録免許税) 計画に基づく土地・建物の取得等について税率を軽減
 ⇒ 地上権等の設定登記等(本則1%→0.5%)
 所有権の移転登記(本則2%→1%)
 (不動産取得税) 計画に基づく一定の土地の取得について軽減(課税標準の1/5控除)

3

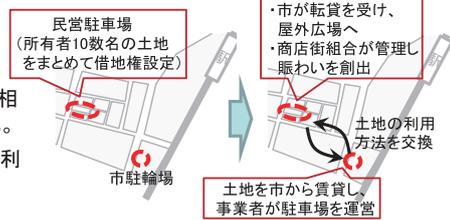
都市再生法：低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設②



＜制度活用に係る先行事例＞

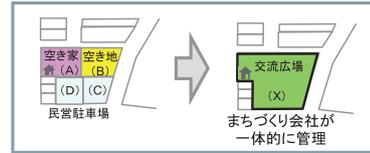
利用権交換型

- ・商店街地区内の民営駐車場と地区外の市営駐輪場との権利を交換（相互に賃貸借契約を締結）し、当該民営駐車場の低未利用地を広場化。
- ⇒土地の権利を交換することで、商店街地区の賑わい創出と駐車場の利便性の向上というwin-winを創出。



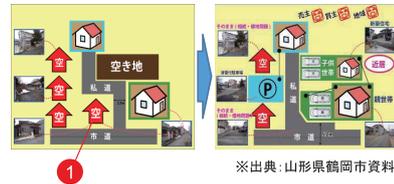
利用権集約型

- ・複数の地権者が所有する空き家の敷地(A)、空き地(B)、民営駐車場の土地(C,D)に賃借権を一体的に設定。空き家をリノベーションするとともに、敷地一体を交流広場として供用。
- ⇒小さな敷地単位で細分化されていた低未利用地を集約することで、地域の賑わい創出のための広場空間を創出。



区画再編型

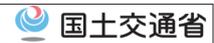
- ・空き家、空き地を活用した小規模連鎖型の区画再編事業。
- ・空き家①の除却・更地化→隣地居住者による当該土地の取得（駐車場利用）→当該土地と私道の一部を等価交換→私道の改良と市道の拡幅等を順次実施。
- ⇒小規模な区画再編を通じ、空き家、空き地の利活用のほか、市道の拡幅や私道の改良による接道要件の充足が図られ、エリアの居住環境が向上。



制度活用見込み

計画の作成：約35件（2019～2023 [2019: 3件 / 2023: 15件]）

都市再生法：都市再生推進法人の業務の追加



概要

- 平成30年3月末現在、まちづくりの担い手（まちづくり会社、NPO等）41法人を市町村長が都市再生推進法人として指定。
- 低未利用地の適切な利用・管理の実現に向けては、地域内に散発的に発生する利用希望者への適切な引き継ぎが図られることが必要。
- 地域の土地利用の状況に詳しく、行政に代わって多様なニーズを捉えてまちづくり活動を行う都市再生推進法人がこのような役割を果たせるようにする。

都市再生推進法人の業務の追加

＜概要＞

都市再生推進法人の業務に、**低未利用地を一時的に保有し、利用希望者が現れた時に引き継ぐ（ランドバンク的機能）**などの業務を追加



都市再生推進法人のメリット

- ・まちづくりの担い手として、公的位置付けを付与
- ・市町村に対する都市再生整備計画の提案が可能

参考事例

- (株)飯田まちづくりカンパニー（長野県飯田市）
- ・商店街の空き店舗の土地を買い取り、テナントビルとしてリノベーション
- ・後継者のいない高齢者所有の遊休宅地を買い取り、ケア付き高齢者共同住宅を建設 等



ケア付き高齢者共同住宅「アシストホームりんご」(飯田市)

＜現行の業務＞

- ・都市開発事業や誘導施設の整備事業
- ・これらの事業に活用できる土地の保有 等

＜追加＞
低未利用地の保有等

支援措置

【税制】

都市再生推進法人への低未利用地の譲渡について課税を軽減
 所得税（本則15%→10%）、法人税（重課（長期5%）の適用除外）
 個人住民税（本則5%→4%）等

都市再生法：誘導施設整備区制度の創設

概要

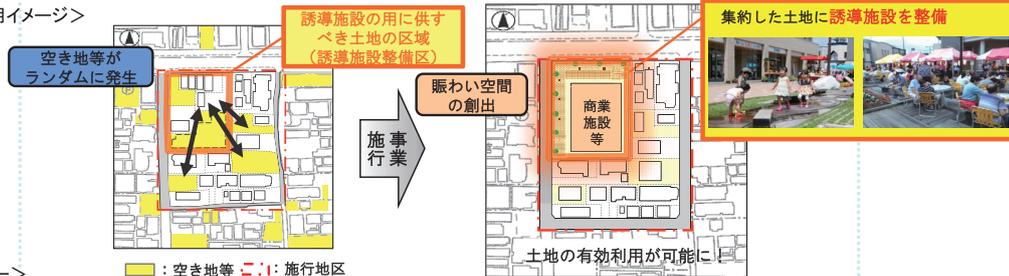
- 土地区画整理事業については、照応の原則に基づき、従前の宅地の位置とほぼ等しい位置に換地しなければならないこととされている。
- 例外的に従前の宅地と離れた場所に換地できることとし、低未利用地の柔軟な集約により、地域に不可欠で、まちの顔となるような商業施設・医療施設等の敷地を確保。低未利用地の利用と誘導施設の整備を同時に実現する。

誘導施設整備区制度の創設

＜概要＞（立地適正化計画の誘導区域（都市機能誘導区域のみ）が対象）

低未利用地を集約し、誘導施設の用に供すべき宅地を確保できるよう、土地区画整理事業の施行地区内に誘導施設整備区を定め、**低未利用地の所有者の申出に基づき**施行者が指定した宅地については、換地計画において換地を誘導施設整備区に定めなければならないこととする。

＜制度活用イメージ＞



＜制度フロー＞

- ① 施行者が事業計画（誘導施設整備区の面積、位置等）を決定・公告
- ② 事業計画決定の公告後60日以内に施行者に申出（誘導施設整備区への換地を希望）
- ③ 申出に係る宅地の地積を勘案し、誘導施設整備区内に換地が定められるべき宅地を指定
- ④ 施行者が換地計画において、指定された宅地の換地を誘導施設整備区内に定める以後、施行者は、換地計画を決定し、換地処分を実施

支援措置

【予算】

- ・小規模な土地区画整理事業に対する補助の拡充（交付面積：2.0ha→0.5ha）
社会資本整備総合交付金（国費8,886億円）の内数
- ・都市開発資金貸付法の改正により貸付の対象に追加
都市開発資金貸付金（土地区画整理事業資金融資）（国費5.3億円）

6

都市再生法：低未利用地の利用と管理のための指針

概要

- 低未利用地は管理が放棄され、器物損壊や廃棄物の不法投棄等が行われ易く、治安や居住環境・景観の悪化等を生じさせるなど、市街地全体の活力の低下につながるものであることから、計画的な低未利用地対策と管理の推進が必要。
- 市町村が立地適正化計画に低未利用地の有効活用と適正管理のための指針を定め、相談等の支援を実施。また、低未利用地が適切に管理されず、悪臭やごみの飛散など、商業施設・医療施設等や住宅の誘導に著しい支障があるときは市町村長が地権者に勧告を実施。

低未利用地の利用と管理のための指針

＜概要＞（立地適正化計画の誘導区域が対象）

- ・市町村が低未利用地対策の進め方や対策を優先的に実施する箇所を明示し地権者に適正な管理等を促すため、立地適正化計画に指針を定め、**低未利用地の利用の方法に関する知識を有する者の派遣や相談等の支援を実施**
（⇒ 必要に応じて、住民の土地利用の意向など、細かなニーズを把握する都市計画協働団体（今回新設）に協力を要請）

＜指針記載のイメージ＞

【利用】

- ・公園が不足している居住を誘導すべきエリアにおいて、住民が集う市民緑地としての利用を推奨すること
- ・都市機能を誘導すべきエリアにおいて、オープンカフェなど、商業施設、医療施設等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

【管理】

- 害虫の発生を予防するため定期的な除草を行うとともに、不法投棄を防止するための柵を設置すること

支援措置

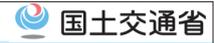
【予算】指針を含む立地適正化計画の作成支援：コンパクト形成支援事業 国費4.7億円

- ・また、低未利用地が適切に管理されず、悪臭やごみの飛散など、商業施設・医療施設等や住宅の誘導に著しい支障があるときは**市町村長が地権者に勧告を実施**。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**。



7

都市再生法：立地誘導促進施設協定制度の創設①



概要

- 空き地や空き家等の低未利用地の発生は、地権者の利用動機の乏しさなどによるもの。地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間「現代のコモンズ」を創出し、安定的に運営することが必要。
- 都市機能や居住を誘導すべき区域で、空き地や空き家を活用して、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が共同で整備・管理する空間・施設(コモンズ)について、地権者合意による協定制度(承継効付)を創設。

立地誘導促進施設協定制度の創設

<概要> (立地適正化計画の誘導区域が対象)
レクリエーション用の広場(交流広場)、地域の催しの情報提供のための広告塔(インフォメーションボード)など、地域コミュニティやまちづくり団体(土地所有者等)が共同で整備・管理する空間・施設(コモンズ)について、地権者合意により協定を締結(都市再生推進法人などが管理)

(※) 権利設定等促進計画により集約された低未利用地を「コモンズ」として整備・管理することも想定
⇒ 地域の幅広いニーズに対応し、必要な施設を一体的に整備・管理するなど、地域コミュニティによる公共性の発揮を誘導(ソーシャルキャピタルの醸成にも寄与)

- 協定を締結した後に地権者になった者にも効力を及ぼす「承継効」を付与
- 市町村長が周辺地権者に参加を働きかけるよう、協定締結者が市町村長に要請できる仕組みを併せて措置

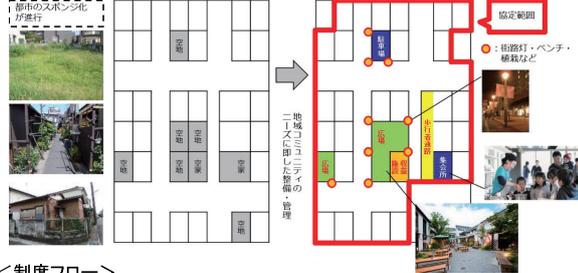
支援措置

【税制】協定に基づき整備・管理する公共施設等(道路・広場等)について、都市再生推進法人が管理する場合に課税標準を2/3に軽減(5年以上の協定の場合は3年間、10年以上の協定の場合は5年間)

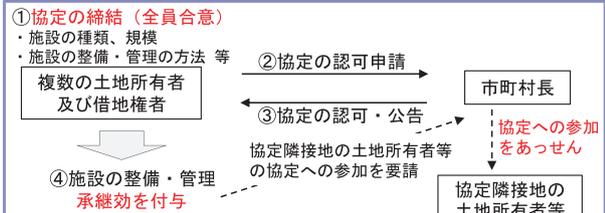
制度活用見込み

協定の締結：約25件(2019～2023 [2019: 3件 / 2023: 10件])

<制度活用イメージ>



<制度フロー>



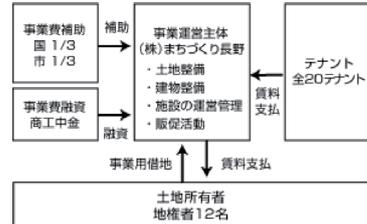
都市再生法：立地誘導促進施設協定制度の創設②



【参考事例】長野県長野市 ばていお大門(広場)

地権者と(株)まちづくり長野による民地を活用した広場の整備・管理

- 「ばていお大門」は、国宝・善光寺の門前町に位置する、土蔵など歴史的資産を活用した商業施設群。
- 地元有志により、空き店舗や使用されていない土蔵などを地域の活性化拠点となるよう一体的に整備する計画がまとめられ、平成15年より商工会議所等の出資からなる「(株)まちづくり長野」がその実施主体を担っている。
- 地権者は10名程度にわたるが、(株)まちづくり長野が20年の定期借地を受け、整備から管理までを行っている。



- 施行者：(株)まちづくり長野
- 管理者：(株)まちづくり長野
- 土地所有者：地権者・(株)まちづくり長野
- 建物所有者：まちづくり長野

○平成13年に、空き店舗の一つが売却されビルになってしまう懸念が生じたため、住民有志の組織で当該土地を取得。

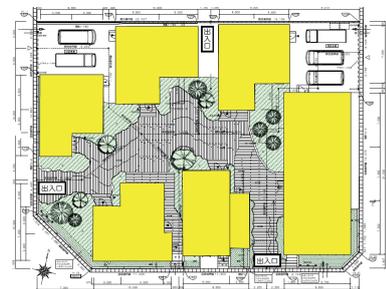
○取得した土地を含め一体的に空き店舗や歴史的資産を活用し、地域活性化の拠点とする計画をTMO(株)まちづくり長野が主体となって実施。

都市再生法：立地誘導促進施設協定制度の創設③

【参考事例】愛知県幸田町 幸田駅前銀座(広場)

地権者中心の共同ビル建設・管理組合による広場の整備・管理

- 幸田駅前の土地区画整理事業により都市基盤整備施設の整備と併せて低未利用地の集約を行い、まちの顔として賑わい施設及び広場等を整備
- 土地区画整理事業とあわせ地権者中心による共同ビル建設組合を設立し、広場を地権者共同により整備・管理



- 施行者：幸田駅前地区Aブロック共同ビル建設組合
- 管理者：幸田駅前地区Aブロック共同ビル建設組合
- 土地所有者：地権者
- 建物所有者：幸田駅前地区Aブロック共同ビル建設組合

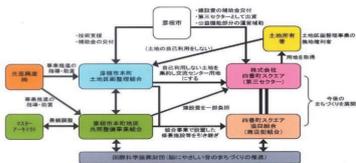
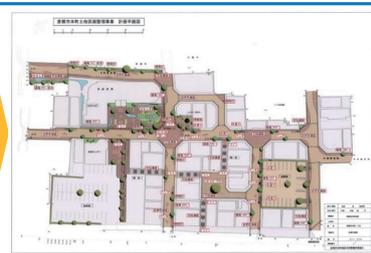
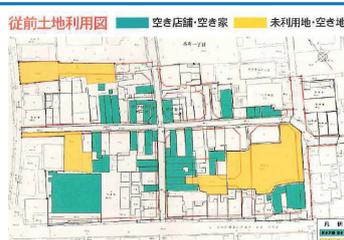
○土地区画整理事業は幸田町が施行し、基盤整備を実施。建物及び広場は地権者で構成する「幸田駅前地区Aブロック共同ビル建設組合」が整備し、共有名義で所有

都市再生法：立地誘導促進施設協定制度の創設④

【参考事例】滋賀県彦根市 四番町スクエア(広場・駐車場)

土地区画整理事業と併せた地権者協同による広場等の整備

- 「四番町スクエア」は、彦根市中心市街地の中でも代表的な商店街の一角を成している地域であり、面的に広がった低未利用地を地域全体で解決した事例。
- 一団の土地の地権者が共同で空き地等の低未利用土地を集約し、広場等を整備。（整備後の施設は、別主体（四番町スクエア協同組合）が所有し維持管理）



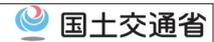
- 施行者：共同整備事業組合(地権者)
- 管理者：四番町スクエア協同組合(商店街組合)
- 土地所有者：地権者又は四番町スクエア共同組合



○事業を実施する「区画整理組合」と修景施事業等を実施する「共同整備事業組合」を同時に設立し、高質な空間づくりの取組を実施。

○施設の整備後は四番町スクエア協同組合(商店街組合)へ引き継ぎ、維持管理。

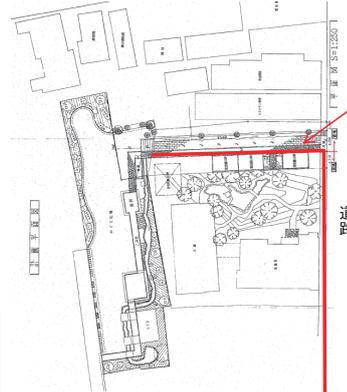
都市再生法：立地誘導促進施設協定制度の創設⑤



【参考事例】青森県黒石市 こみせ(通路)

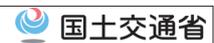
地域の居住環境維持のために必要な通路を地権者建物内に整備

- 町屋と商家の軒の外側に、日差しや雨、吹雪から歩行者を守るように軒のようにつくられた屋根で、藩政時代に考えられた木造のアーケード状の通路
- 敷地は私有地で、屋根は本屋とは別になって両隣と連続しており、それぞれの所有者によって管理
- 伝建地区に指定されたこみせは、地権者各々の事情により取り壊され、通路機能を喪失した箇所もあるが、連続性を保ったまま現在も残存

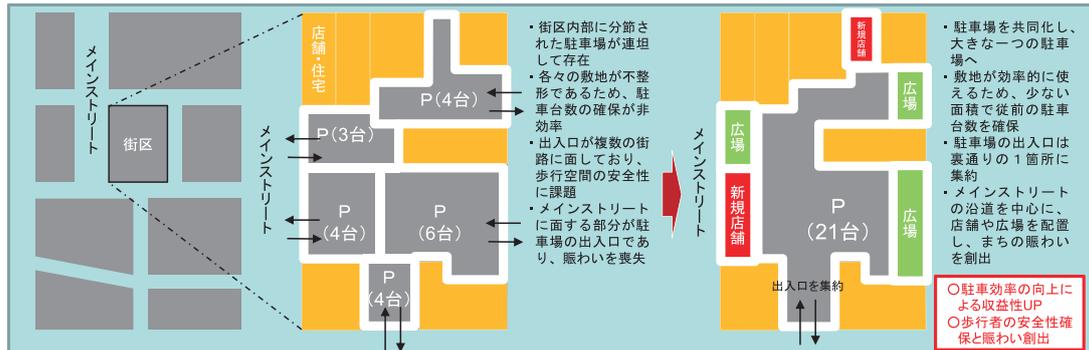


- 施行者：地権者
- 管理者：市及び地権者
- 土地所有者：市及び地権者
- 建物所有者：地権者

都市再生法：立地誘導促進施設協定制度の創設⑥



【想定事例】コモンズ協定活用によるまちなか駐車場の配置適正化と賑わい創出



- 目的**
- ◆ 中心部のメインストリートを歩行者中心に再構築することに合わせて、通りに面した街区を再生
 - ◆ 街区内に小割で存在する各地権者所有の駐車場を共同化し、出入口を裏通りに集約することで安全性を確保
 - ◆ 通りに面した敷地に広場や収益施設を整備・管理して賑わいを創出

- ポイント**
- ◆ オーナーの合意を得るために従前の利益を維持出来る利活用及び資金スキームが必要
⇒ 駐車場の効率化により収益性向上し、公共空間に拠出した敷地は協定地権者が無償で使用(⇒ 固定資産税の軽減)

- 協定締結内容**
- ◆ 駐車場の共同化及び管理方法
 - ◆ 駐車場を分割する場合の出入口位置及び駐車場敷地の最小限度
 - ◆ 広場の整備及び管理方法
 - ◆ 各施設の管理に要する費用負担
 - ◆ 広場等の利用に関する事項

関係者の役割・メリット(インセンティブ)

	役割	メリット
地域住民(利用者)	・日常の利用 ・来訪時の経済活動	・居住環境の向上・憩いの場の確保 ・お洒落な店舗での買い物
土地所有者(オーナー)	・土地の提供(無償貸付) ・協定締結への協力	・駐車場の稼働率及び効率化による収益向上 ・まちづくりへの積極的な参加・貢献
協定締結者(管理者)	・協定締結 ・公共施設の整備・管理 ・イベント等の運営	・余剰地の利活用によるエリア価値の向上・賑わい創出
行政(認可権者)	・協定の認可 ・(状況に応じて)利用権等設定促進計画の策定	・来訪者の安全性向上 ・地価上昇(維持)による税収確保

- 駐車効率の向上による収益性UP
- 歩行者の安全性確保と賑わい創出

都市計画法：都市計画協力団体制度の創設

概要

- 空き地や空き家等の低未利用地の存在など、身の回りの課題に対応するためには、地域の実情をきめ細やかに把握している住民団体や商店街組合等と協働することが有効。
- このため、これらの団体を公的に位置づけ、住民の意向把握や啓発活動等を実施してもらうことで、まちづくりの気運醸成と地域の特性に応じた都市計画づくりを図る。

都市計画協力団体制度の創設

<概要>

- 市町村長が**住民団体、商店街組合等を都市計画協力団体として指定**（以下の業務を実施）。
- 指定団体は、これまでの提案制度における**面積要件（0.5ha以上）に関わらず、良好な住環境を維持するための地区計画など、身の回りの小規模な計画提案も可能に**

<業務内容例>

- 都市計画の決定等に関し、住民の土地利用に関する意向その他の事情の把握等の協力（住民によるワークショップの開催、ウェブサイト等を活用した都市計画の案の周知）
- 低未利用地の所有者等に対し、土地利用の方法に関する提案、その方法に関する知識を有する者の派遣等の援助（専門的知見を有する者の派遣、先進的取組の紹介）
- 都市計画に関する知識の普及及び啓発 等



住民によるワークショップ



空き店舗マップの作成

参考事例

■甲陽園目神山地区まちづくり協議会（兵庫県西宮市）

地区の良好な市街地環境の形成を目的として、地域住民が協議会を設置。地区計画の作成に関する提案や、当該計画内容に関する調査・合意形成などを実施。

⇒「みどりのガイドライン」を策定し、緑豊かなまちなみの形成に貢献



都市計画法：都市施設等整備協定制度の創設

概要

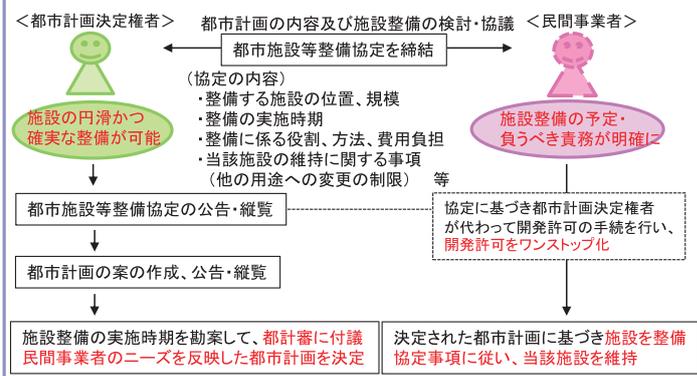
- 都市計画決定されても、民間により整備されない施設が存在し、地域バリューの低下をもたらし、都市のスポンジ化の要因ともなっている（例：利便性を高めるアクセス通路等）。
- 民間が整備すべき都市計画に定められた施設を確実に整備・維持するため（都市機能をマネジメント）、都市計画決定前に協定を締結する制度を創設。

都市施設等整備協定制度の創設

<概要>

民間による都市施設、地区施設等の整備に関し、**都市計画決定権者と民間事業者が役割・費用の分担を定め、都市計画決定前に協定を締結**

<制度フロー>



参考事例

■沿道の開発が計画どおりに進まず、地区施設が未整備のままとなっている事例



都市再生法：誘導施設に係る休廃止の届出制度の創設



概要

- これまでは、都市機能誘導区域内に誘導すべきとされている商業施設、医療施設等を区域外に作る場合、市町村長への事前届出が必要(市町村長は必要に応じて勧告)。他方、区域内からこれらの施設がなくなる事態を把握する仕組みがない。
- 市町村が既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けて手を打てる機会を確保するため、都市機能誘導区域内にある商業施設、医療施設等を休廃止しようとする場合における市町村長への事前届出制度を創設。

誘導施設に係る休廃止の届出制度の創設

<概要> (立地適正化計画の誘導区域(都市機能誘導区域のみ)が対象)
 都市機能誘導区域内における商業施設、医療施設等を休止し、又は廃止しようとする者に、市町村に**30日前までに事前届出を求めること**とし、市町村が必要に応じて、当該者に対し、建築物の存置などの必要な**助言・勧告**を行うことができることとする ⇒ 市町村が**誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者の誘致を始める等の取組が可能**に

<助言の例>

当該施設への入居候補者の紹介

<勧告の例>

新たな誘導施設の入居先として活用するため、建築物の取り壊しの中止を要請

参考事例

百貨店の撤退後、地元企業が転賃権・管理権を得て、商業、レストラン等の運営を継続した事例(岩手県花巻市)



<参考: 現行制度>

都市機能誘導区域外に商業施設、医療施設等を作ろうとする場合、30日前までに市町村長に事前届出が必要(市町村長は必要に応じて勧告)



【参考】都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ概要 「都市のスポンジ化」への対応



都市のスポンジ化への対応の必要性

- 都市計画に関する重要政策として、人口減少社会にあっても利便性が確保された都市生活を持続させるため、人口密度が適度に維持された市街地の形成を目指す、コンパクトシティ政策を推進。
- しかしながら、「都市のスポンジ化」が都市全体にランダム性をもって発生。コンパクトシティ政策を推進していく上で重大な支障となっている。

- *都市のスポンジ化：都市の内部において、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
- *都市の低密度化：人口減少に伴い都市全体の人口密度や土地利用密度が低下する現象



地方都市の商業地の空き地の例(黒部市)



戸建住宅団地の空き地の例(グループ) *出典：「都市をたたく」監修版(2016)

都市のスポンジ化がもたらす課題

■都市の低密度化

- 生活利便性の低下
- 行政サービス、インフラの維持管理、既往の投資の非効率化

■空き地・空き家等の大量発生

- 治安、景観、居住環境の悪化、災害危険性の増大



雑草の繁茂

廃材の堆積

■中心部における土地の低未利用

- 都市全体の機会損失
- 郊外への需要流出

- 発生したスポンジ化への対処のほか、まだ顕在化していない地域での予防的な措置をあわせて、都市計画上の課題として対策を講じる必要。

- 一方、使い道が失われた土地等は、マイナス面だけでなく、暫定的な需要の受け皿や施設の種地、ゆとり空間の創出など、プラス面の要素も。



低未利用な土地



広場として活用

*イメージ：松山市の事例(みんなのひろば)

【参考】都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ概要 「都市のスポンジ化」への対応 国土交通省

施策の具体的方向性

- コンパクト・プラス・ネットワークの考え方下、スポンジ化に対処できる施策をどう重ねがけていくか。
- 対策を講じるエリアは、まずは、立地適正化計画に定める誘導区域など、都市空間として維持・活用していく政策的な重要性が認められる区域を中心に検討し、次いで周辺エリアへと広げていく。
- 空き地等の市場性や利用価値の有無によって対策を検討。
- 即地的対策は、①発生した空き地の適正管理、有効利用の促進（抜けた穴を塞ぐ、埋める）②土地・建物の利用放棄等が起きにくい環境の整備（穴の発生を防止する）に大別。
- 土地・建物の積極的な利用の確保には、規制的手段はなじまないことに留意。この観点から、正しい情報の提供を通じ人の行動を変容させるナッジ型の政策アプローチの検討も必要。

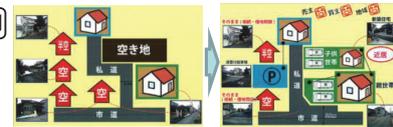
1) 現に発生したスポンジ化への対処方針

■市場性がある場合の後方支援

- ・原則市場メカニズムに委ねる。地域再生に資する事業を行政が金融支援、広報等で後押し。

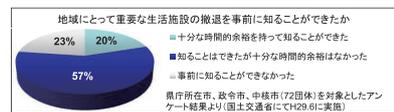
■土地等の媒介（情報の集約とマッチング）や所有と利用の分離を通じた空き地等の利活用

- ・近隣住民等に利用価値がある土地を、隣地統合をはじめ、有効に土地活用を行う者に引き渡し、集積を図る。
- ・情報のマッチングや働きかけを通じた、行政の媒介・仲介機能の発揮。



■土地・建物の利用放棄等への行政の働きかけの手法の導入

- ・サービス施設が休廃止する場合など、都市機能の喪失を防止するため、行政が把握し、利用調整を行うことができる仕組みの検討。



■暫定利用の積極的な評価

- ・低未利用地について、当面の需要や有用性が認められる場合には、空間の暫定利用を積極的に評価。



18

【参考】都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ概要 「都市のスポンジ化」への対応 国土交通省

2) スポンジ化の発生に備えた予防策

⇒起きてきた開発・建築行為だけでなく、空間の利用形態にもコントロールを及ぼし、望ましくない空間の状態（撤退、放棄、荒地化等）が生じないよう、①一定の土地利用ルールを継続的に守らせる手段 ②当該ルールの下で責任をもって土地等の管理に当たる主体が重要。

■契約的手法の導入

- ・都市空間の管理（マネジメント）を推進するため、契約的手法の導入を検討。
- ・土地利用に関するルール等を官民で設定し、エリアマネジメントを担保。

■まちづくりを主体的に担うコミュニティ活動の推進

- ・地域住民、民間団体等による都市計画の実現に寄与する活動を積極的に認定・支援する仕組みを検討。
- ・地権者が共同して、低未利用地の有効活用に向け、市街地の整備改善や利便施設の計画から整備・管理までを一体的に行う取組を推進するため、実施主体や事業手法を検討。



ストック活用を図りながら公共的な空間（広場）を地権者及び民間事業者が共同して整備から管理まで行っている事例

3) 共通する論点

- マスタープランを通じた実効性の確保
- 推進体制や担い手の確保
- ナッジ型の政策手法の導入（行動変容を促す情報発信）

更なる検討課題

- スポンジ化対策の先には、穏やかに土地利用を縮小することも射程に入れるべき。
- 実現可能性について慎重な検討を要するなど論点整理が十分でない項目について、引き続き議論を継続。

- 都市計画と他の分野の連携
- 費用負担の在り方
- 土地利用の縮小に向けた公共投資
- 非集約エリアにおける施策の充実や現行制度の再点検

9