

地域再生のための「集約・活性化」

事務局提出資料

目 次

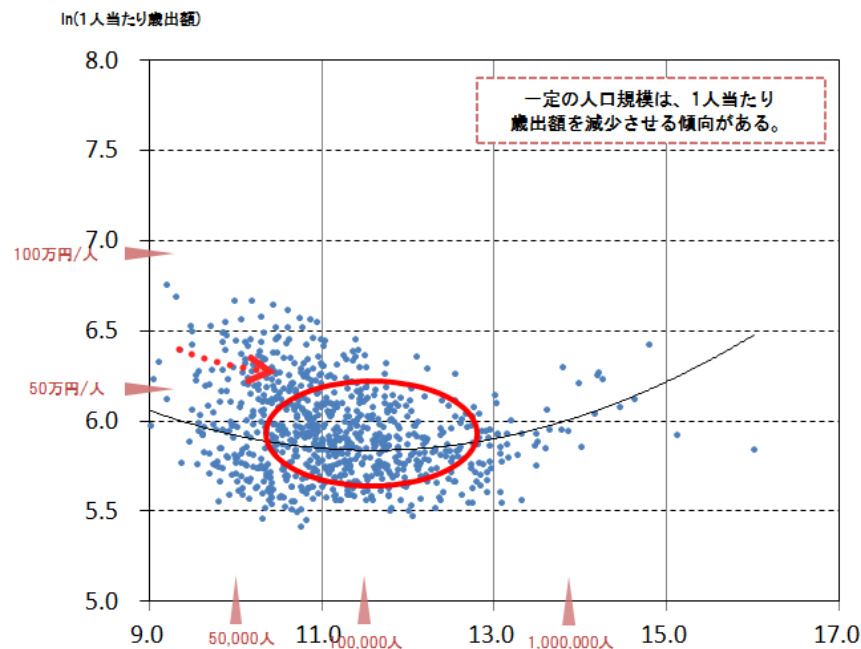
- 1. コンパクトシティについて.....1
- 2. 資産の流動化について23
- 3. 空き家対策について.....28
- 4. 被災地での再編・集約から参考となる事例・・・35
- 5. インフラの維持管理・更新について40

1. コンパクト・シティについて

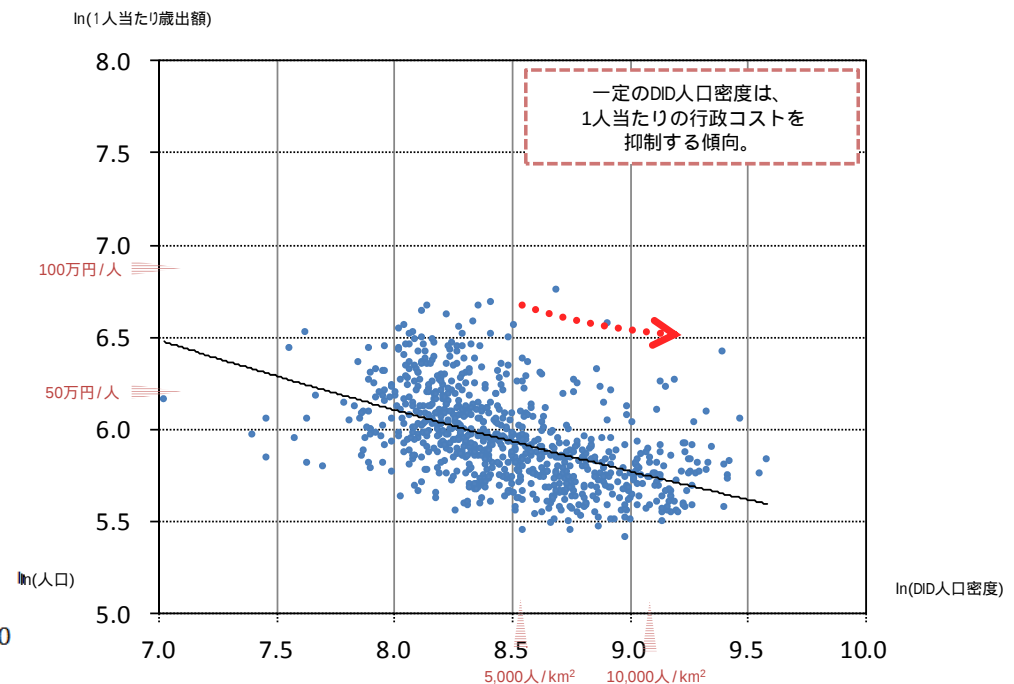
1. 都市の人口規模や集中が行政コストに与える影響

□ 市町村の一定の人口規模や密度の集積は、1人当たりの行政コストを抑制する傾向。

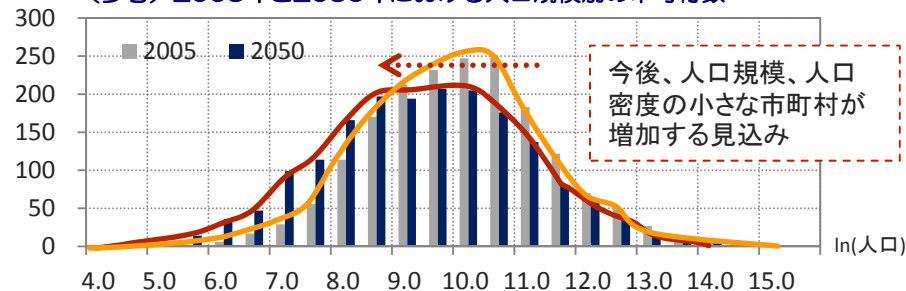
市町村の人口規模と行政コスト(H22)



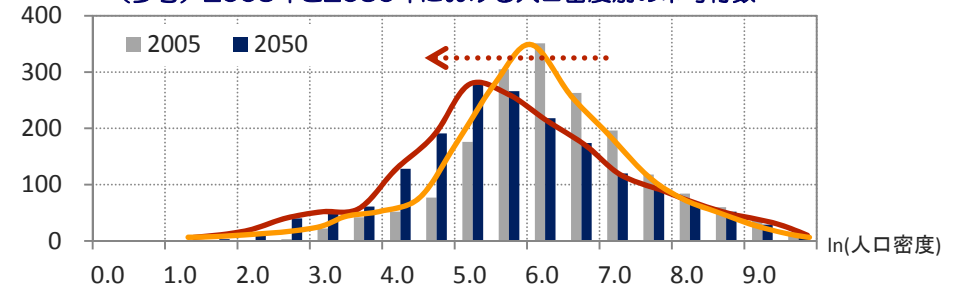
市町村のDID人口密度と行政コスト(H22)



市町村数 (参考) 2005年と2050年における人口規模別の市町村数



市町村数 (参考) 2005年と2050年における人口密度別の市町村数



(備考) 行政コストは、総務省「平成22年市町村別決算状況調」をもとに、内閣府作成。

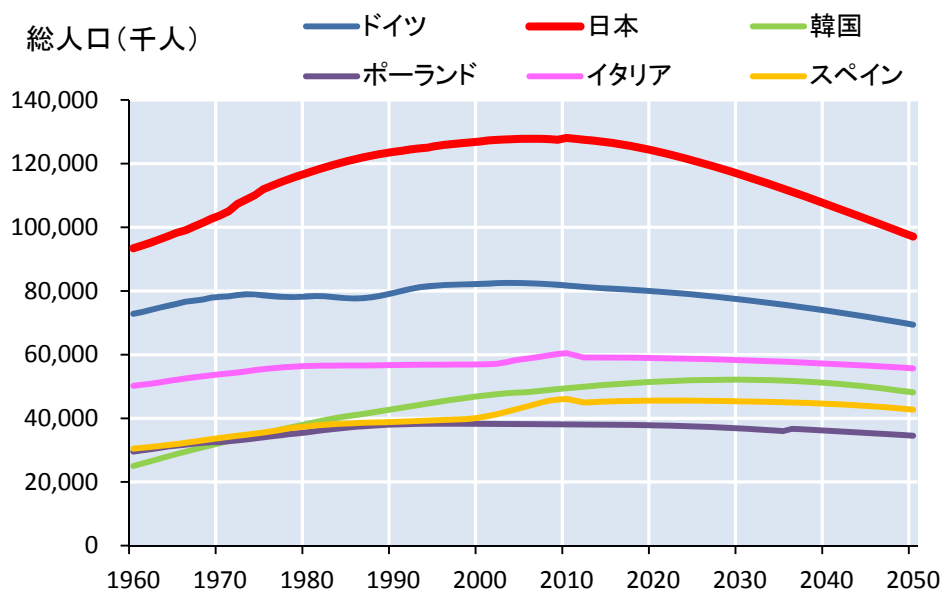
2050年の市町村別人口・人口密度は、国土交通省国土計画局推計値。

2005年、2050年ともに、人口規模別の市町村数は、平成20(2008)年12月1日現在の1,805市区町村を基準に分類。

2. コンパクトシティの形成の必要性

① 都市の人口減少、高齢化、世帯の少人数化

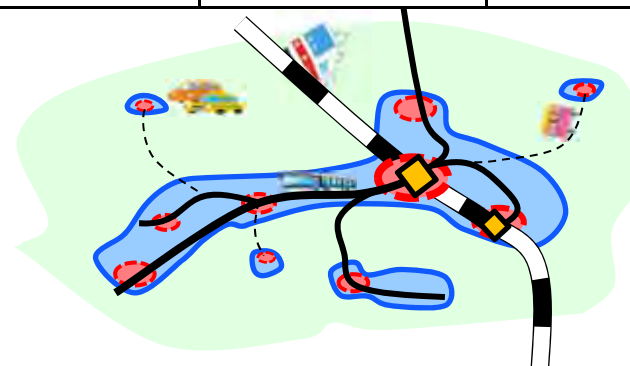
OECD報告では、都市の人口減少等への対応が求められている。特に日本は世界的にもまれな人口減少期を迎え、この対応が求められている。



(備考)OECD.Stat 掲載データより作成

② コンパクトシティの特徴

高密度かつ接近した開発パターン	公共交通システムでつながる都市域	地域のサービスや職場へのアクセシビリティ
・都市の土地は高度利用されている。 ・都市圏は隣接または接近している。 ・都市と農村の境界が明確である。 ・公共空間が確保されている。	・都市の土地は効率的に利用されている。 ・公共交通システムが都市域での移動を容易にしている。	・土地が混合利用されている。 ・ほとんどの住民は徒歩または公共交通により地域のサービスを利用する。



③ コンパクトシティの指標(例)

米国のポートランドでは、コンパクトシティの機能的な発展と管理のため、次の指標を提案

- 1)教育、 2)良質の住宅とコミュニティ、 3)経済機会、 4)人の健康、 5)人の安全、 6)健全な自然環境
- 7)芸術・文化・創造性、 8)アクセスと移動しやすさ、 9)市民の参画とつながり

3. 富山県富山市のコンパクトシティの取組(1/2)

平成26年3月5日「選択する未来」委員会 第1回地域の
未来ワーキング・グループ資料6内閣府提出資料より

□ 富山市においては、鉄軌道等の公共交通を活性化。沿線に居住、商業等の諸機能を集積させることにより、拠点集中型のコンパクトなまちづくりを実現し、経済の活性化に貢献。

＜実現するための3本柱＞

- ①公共交通の活性化
- ②公共交通沿線地区への居住促進
- ③中心市街地の活性化



＜概念図＞

富山市が目指すお団子と串の都市構造

串:一定水準以上のサービスレベルの公共交通
お団子:串で結ばれた徒歩圏

主な取組

- LRTネットワークの形成（富山ライトレールの整備、市内電車環状線化）
- 公共交通沿線への居住推進事業（共同住宅建設費助成、住宅購入費助成等）
- おでかけ定期券事業（高齢者が中心市街地を行き来する公共交通機関を1乗車100円で利用）
- 全天候型の多目的広場（グランドプラザ）整備

コンパクトなまちづくりの主な効果

- （転入人口の増加）
- 中心市街地や公共交通沿線居住推進地区は平成18年以降転出超過が減少しており、中心市街地では平成20年度から転入超過に転換。
平成25年度の公共交通沿線の居住人口の割合は、市町村合併した17年度と比較して、4.3ポイント増加。
（27.9%→32.2%（市全体比））
 - （地価の維持）
 - 環状線新設区間の沿線の地価は、平成18年度以降、横ばいで安定し税収に寄与。

（出典）富山市資料より



グランドプラザ



市内電車環状線（セントラム）

3. 富山県富山市のコンパクトシティの取組(2/2)

- 居住地情報(住民基本台帳情報)に基づくGISを活用し、コンパクトシティ施策推進に活用。
- 例えば、GIS分析で得られた高齢者密度が高いエリアに高齢者支援施設を配置。

富山ライトレール



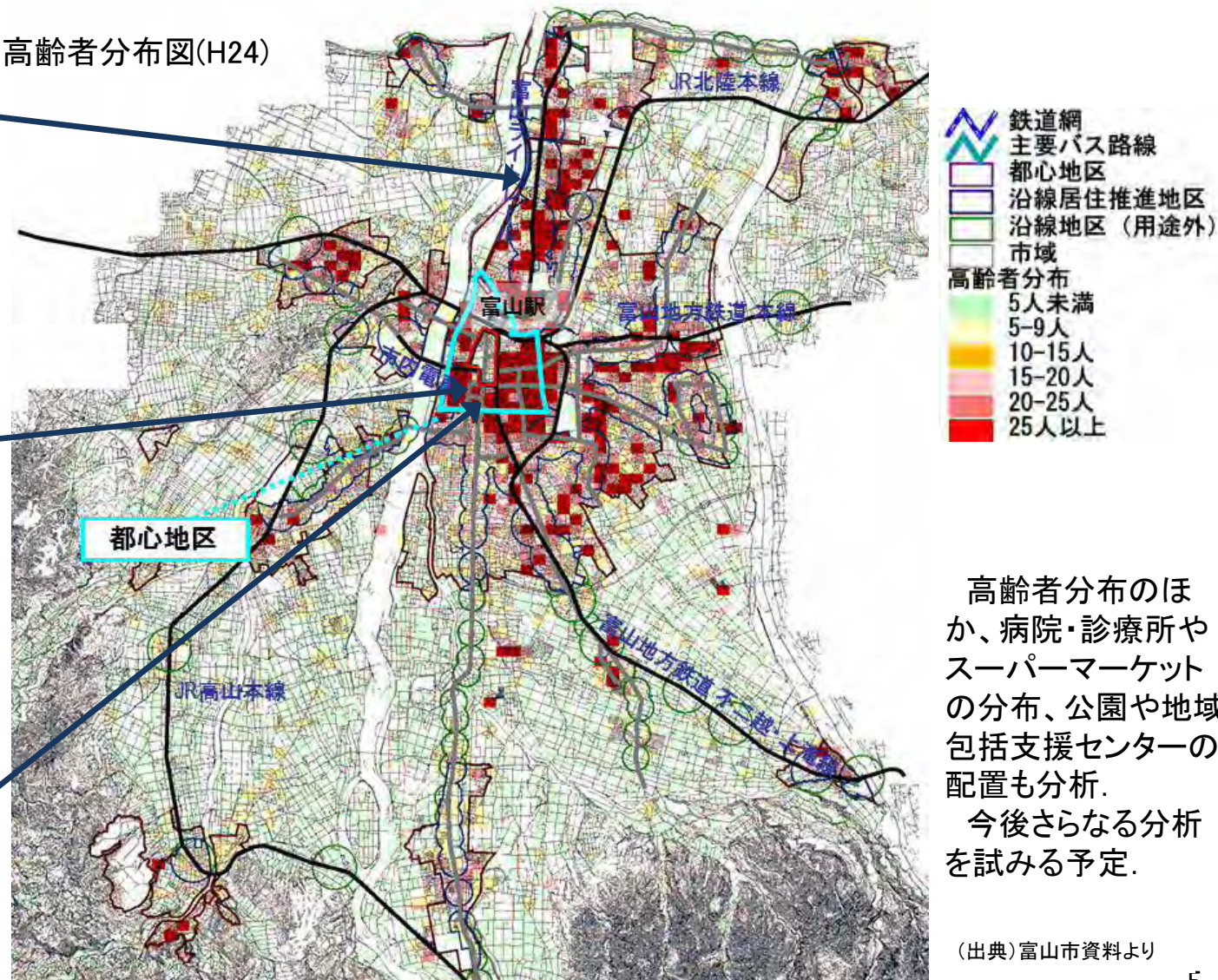
市内電車環状線



角川介護予防センター



高齢者分布図(H24)



高齢者分布のほか、病院・診療所やスーパーマーケットの分布、公園や地域包括支援センターの配置も分析。

今後さらなる分析を試みる予定。

(出典)富山市資料より

4. 仏・ストラスブールの取組

□ 新たな交通システム全体像を公表した上で、LRTを導入。

○都心部を迂回する高速道路の完成を契機として、通過交通の都心部への進入を抑制する都心部のトラフィックゾーンシステムを導入

○トランジットモールによる歩行空間の拡大

○LRT導入と公共交通の拡大 等を推進

□ LRT整備の推進を公約とした市長の当選により導入された。

＜整備前＞



＜整備後＞



1982 人権、社会政策等を重視した国内交通基本法(LOTI 法)制定

1989 LRT推進を公約とした市長が当選、ストラスブール市がLRT導入を決定

1995 最初の路線が全線開業、以降、周辺と都心を結ぶ路線を整備



注) 国土交通省「まちづくりと一体となったLRT導入計画ガイダンス(平成17年10月)」、社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会都市交通・市街地整備小委員会第1回(平成18年3月16日)参考資料4より作成。

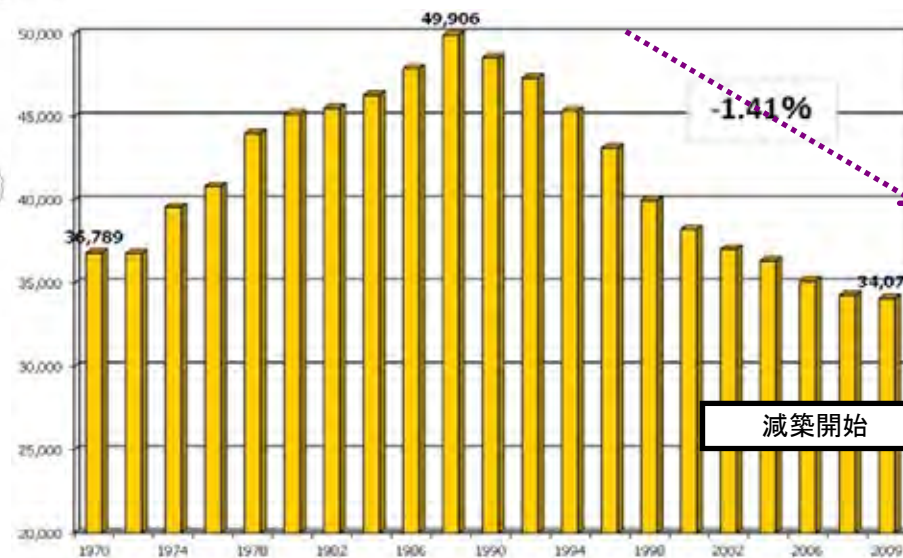
5. 独・シュテンダール市の取組事例(1/2)

- ベルリンと旧西ドイツの中間に位置するザクセン＝アンハルト州、シュテンダール市は、1988年に約5万人あった人口が7割程度に減少(出生率低下と原発廃止による社会減)。
- 市街地外縁部の公的住宅供給機関の集合住宅を除却し、中心部の人口は維持・増加。同様の減築を含む都市改造を旧東ドイツ約460都市、旧西ドイツ413都市で実施。

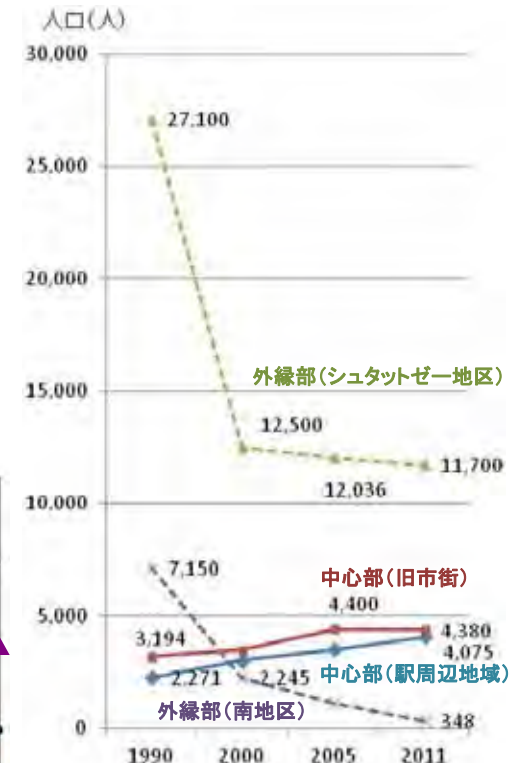


シュテンダール市

人口 : 3.4(万人) [2010]
 面積 : 222.65km²
 人口密度 : 185.73人/km² [2010]
 流出率 : 27.7% (1989～2010)



シュテンダール市の人口推移 出所)シュテンダール市資料より



中心部と外縁部の人口推移
 出所)シュテンダール市資料より

住宅の除却を行った外縁部では人口が減少しているが、中心部では人口が増加している。

注) 経団連21世紀政策研究所、野村総合研究所神尾報告資料より作成

5. 独・シュテンドール市の取組事例(2/2)

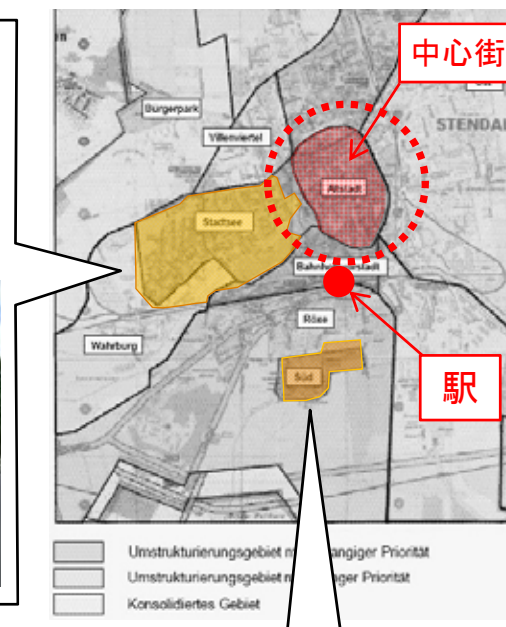
- ❑ 分譲住宅は市が買収して除却を実施。賃貸住宅は所有者である公的住宅供給機関が市からの補助を得て除却を実施。
- ❑ 強制力は行使せず、まずは先行例をつくり、オープンスペースが確保されること等により住環境が向上することを住民に理解してもらいながら取組を進めている。

シュタットゼー地区

- 2000年から2,511戸(空室戸数の8割)の住居を除却
- 世代間を超えた永続的住宅への改造
- 学校・コミュニケーションの整備 等

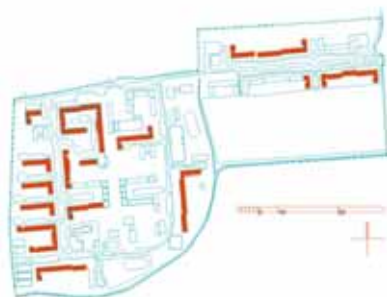


※着色部分が2000年から2010年にかけて除却した2,197戸の住宅。



南地区

- 2005年から2,820戸の住居を除却(現在進行中)



※着色部分が2005年から2008年にかけて除却した2,191戸の住宅。



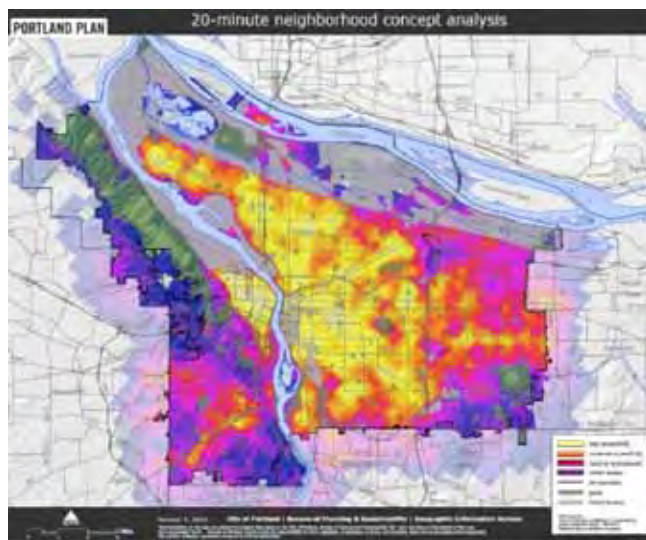
1993



2009

6. コンパクトシティの実現に至った米国・ポートランド市の事例

- ❑ 米国ポートランドではコンパクトシティの取組を進めており、例えば20分間で歩いてアクセスできる範囲に病院や学校、買い物施設があるかといった、都市計画立案過程で使うデータを、GIS(地理情報システム)を活用しながら可視化し、市民と共有。それらをもとに、住民投票で都市範囲を決め、その外側は厳しい開発規制を実施。
- ❑ ポートランドの取組は米国でも注目されており、開発規制と併せて郊外線が路面電車として中心部に乗り入れる便利な公共交通網が整備される。衰退地域は都市再生を実施し、賑わいが復活した地域が形成。



GIS等を活用しながら、20分アクセスの悪い場所を示したデータを可視化し、歩いて暮らせる範囲を確認するなど、市民と情報を共有



共有したデータをもとに、今後の都市のあり方を決定。広域行政で都市の範囲を決定し、開発の規制を実施



市内では、バスの他、ライト・レール（LRT）やストリート・カー（路面電車）等の公共交通機関が整備されており、市民の足として活躍

7. 愛媛県松山市の歩きやすい道路空間のデザイン

- ❑ 松山市では車線の減少や線形変更等により歩行者空間を整備するなど、歩いて暮らせる道路空間デザインの取組を推進。
- ❑ 整備にあたっては社会実験も行いながら丁寧な説明により周辺住民等の合意を形成。

- ・ 松山市ロープウェイ通りでは、2車線の1車線化、車道線形のスラローム化により歩行者に優しい道路空間を実現。歩車道は段差をなくし、縁石でなくボラード(車止め)で分離することにより、歩行者天国となるイベント開催時でも、道路を広場的に一体利用し、賑わいを創出。



整備前



社会実験中



整備後



イベント開催時

- ・ 多くの観光客を集める道後温泉本館前は、車道を付け替えて滞留空間を創出し、歩行者の通行を確保。



整備前



整備後

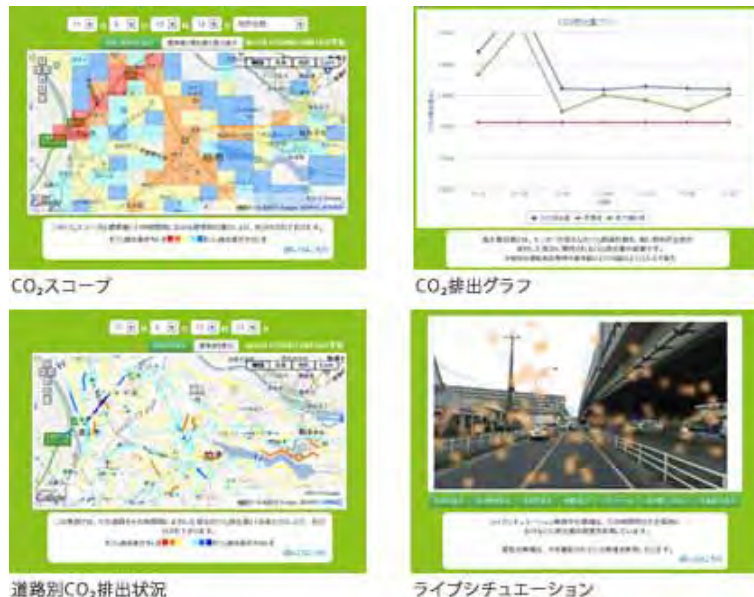
8. ITSを活用した交通課題解決に向けた千葉県柏市の取組

- ❑ 主要幹線道路の慢性的な交通渋滞、CO2排出等の環境対策等の交通課題を解決し、既存の交通インフラを最大限に活用するべく、ITS(高度道路交通システム)を活用したまちづくりに向けた検討や取組を実施。
- ❑ 移動を支える情報と、最適な移動手段を提供することで、環境負荷を減少し、渋滞を緩和するとともに、人や物の移動の活発化、地域の活性化を推進。

【柏市が目指す3つのフリー】

- カーボンフリー（CO2排出量の削減）
- ストレスフリー（渋滞回避・スムーズな乗継ぎ等）
- モードフリー（多様な移動手段の自由な選択）

CO2発生量等の情報を可視化しWEBで配信



マルチモビリティシェアリングシステムにより、
移動手段の自由な選択を実現



9. BRTを活かしたまちづくりに向けた茨城県日立市の取組

- ❑ 鉄道廃線敷をバス専用道路として整備し、BRT(バス高速輸送システム)を導入することで、新たな公共交通幹線軸、さらには将来のまちづくりの基軸として再生させる取組を実施。
- ❑ 沿線住民、企業等が参画する「ひたちBRTサポーターズクラブ」で、運行ダイヤ、停留所の位置、名称、車両のデザイン等について協議・決定するなど、協働の取組を重視。
- ❑ 基盤整備を市が行い、運行は交通事業者の独立採算制とする公設民営方式を採用。



10. 千葉県習志野市における公的資産の再編・活用

- ❑ 千葉県習志野市では、公共施設の老朽化への対策が急務であることから、平成26年3月に、「公共施設再生計画」を策定し取組を開始。その目的は「公共サービスの継続的な提供」であり、その器である「公共施設が適正に維持されること」が目標。
- ❑ なお、「公共施設再生計画」は25年間（平成26年度～平成50年度）の計画となっており、長期間にわたる取組の中で一貫して守られるべき基本理念や基本的事項を定めた「公共施設再生基本条例」を、平成26年7月に制定。

● 公共施設再生計画の目的・目標・手段と具体的手法



取組事例(右図参照):
大久保地区の京成大久保駅周辺半径1km以内に所在する8つの公共施設を中央公園へ集約し複合施設として建て替える計画を進めている。



出典: 習志野市「公共施設再生計画」、習志野市HPより

11. 秋田県美郷町における公共施設の再編の取組

- ❑ 平成の大合併により誕生した美郷町では、機能が類似する公共施設を複数所有することになり、維持管理経費が財政を圧迫。安定した行政サービスを継続するため、類似施設を含めた公共施設の再編統廃合が必要と判断。
- ❑ 町内有識者や施設利用者との意見交換会、パブリックコメント等の実施により、住民の意見を受け止めながら、平成21年度に「美郷町公共施設再編計画」を策定。その後も情報提供や周知を実施。（学校施設についても並行して「美郷町学校再編計画」を策定。）
- ❑ 公共施設の再編統廃合に当たっては、既存施設を活用した上で、一つの地域に行政機能を集約せず、旧町村地区にそれぞれ機能を分担するよう心がけ。
- ❑ 住民の負担軽減のため、役場庁舎・出張所を結ぶ「美郷町ふれあいシャトル便」を運行し、さらに旧町村地区を結ぶ「予約制乗合タクシー」も導入。



出典：美郷町提供資料より

<再編による主な結果>

- 維持管理経費（人件費、学校関係除き）の削減額
約44,000千円（単年度） H24年度決算ベース
- 平成24年度実施のまちづくり町民アンケートの結果
H21年度実施アンケートとの比較
Q. 行財政運営状況について
満足・やや満足 8.2%アップ（87.4%）

<予約制乗合タクシーの運行>

公共交通空白地域の解消が図られるとともに、高齢者や障がい者等の交通弱者の移動手段として利用されている。



区分	H23	H24	H25
利用者数(人)	3,648	3,977	4,012
運行便数(便)	2,602	2,699	2,685

12. 長野県飯田市及び周辺13町村による南信州定住自立圏の取組(1/2)

- 長野県飯田市と周辺13町村では、中心市である飯田市と近隣町村が相互に役割分担し、定住のための機能を高めつつ、豊かで多様なライフスタイルを提案できる魅力ある圏域を創り上げ、内外の人々を惹きつける地として、地方生活圏の新しい姿を創出するため、平成21年7月に「南信州定住自立圏形成協定」を締結し、医療、産業、公共交通などの分野で連携。飯田市は、中心市としてマネジメントを実施。



長野県

中心市名	人口(人)	昼夜間人口比率
飯田市	105,335	1.047

近隣市町村名	人口(人)	近隣市町村名	人口(人)
松川町	13,677	売木村	656
高森町	13,216	天龍村	1,657
阿南町	5,455	泰阜村	1,910
阿智村	7,036	喬木村	6,692
平谷村	563	豊丘村	6,819
根羽村	1,129	大鹿村	1,160
下條村	4,200	圏域合計	169,504

※平成22年国勢調査

○飯田市と近隣町村との間の定住自立圏形成協定の概要

(1) 生活機能の強化に係る政策分野

- ア 医療
- ・救急医療体制の確保
 - ・産科医療体制の確保
 - ・大規模災害医療救護体制の整備
 - ・飯田下伊那診療情報連携システムism-Linkへの支援
- イ 福祉
- ・圏域健康計画の策定
 - ・病児・病後児保育事業
 - ・成年後見支援センターの設置
- ウ 産業振興
- ・産業センター等の運営等
 - ・鳥獣害防止総合対策
- エ 環境
- ・地域ぐるみによる環境関連活動
- オ 教育及び文化
- ・図書館ネットワークシステムの構築

(2) 結びつきやネットワークの強化に係る政策分野

- ア 地域公共交通及びICTインフラの整備
- ・公共交通ネットワークの構築
(近隣町村とを結ぶバス路線の確保等)
 - ・地域情報共有システムの構築
(メール配信システム、地域コミュニティサイト、データ放送システムの構築及び運営)
- イ 圏域内外の住民との交流及び移住の促進
- ・にぎわい拠点の整備
(飯田市中心市街地、名勝天竜峡等のにぎわい創出等、町村に存する多様な観光資源の魅力の向上等)

(3) 圏域マネジメント能力の強化に係る政策分野

- ア 人材育成等
- ・環境、法務、財務会計、税務等の専門研修
 - ・生活機能の強化、結びつきやネットワークの強化の取組を推進するための研修
 - ・圏域外の専門家の招へい等

※近隣町村により、協定内容は異なることに留意。

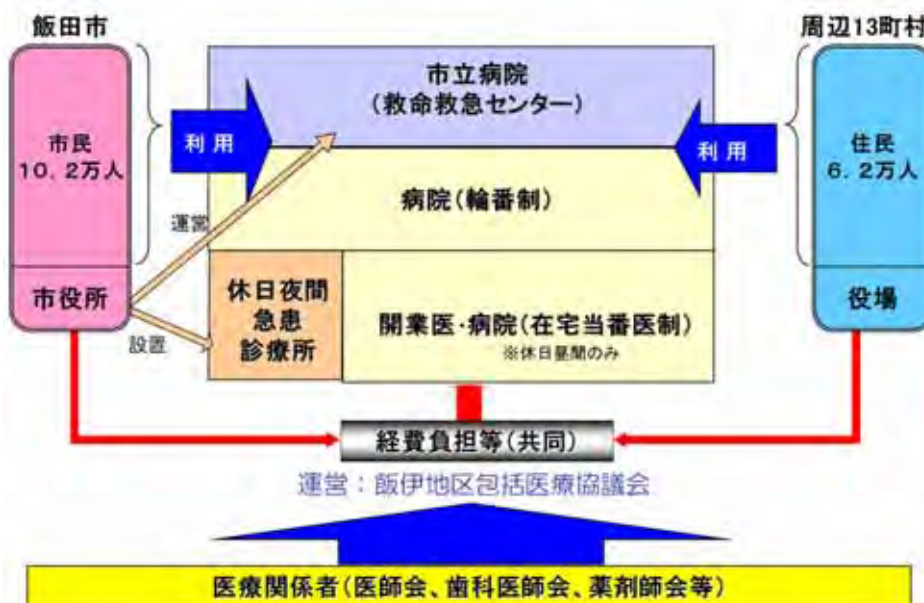
12. 長野県飯田市及び周辺13町村による南信州定住自立圏の取組(2/2)

● 行政サービスの効率化、安定化に関する取組事例(医療分野の事例)

圏域内において、良質な医療が安心・安全かつ的確に提供されるように、地域中核病院である飯田市立病院等の機能強化・情報共有を図るとともに、各病院、診療所及び関係医療機関の連携体制をいっそう強化し、圏域が有する医療資源が効率的に運用される体制の充実に向けた取組を実施。

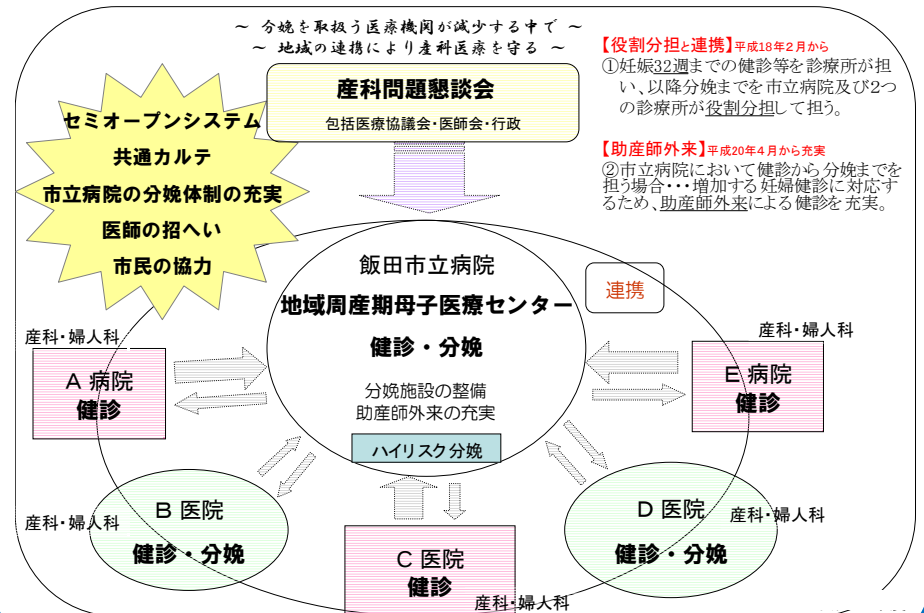
<救急医療体制の確保>

圏域の救急医療体制を確保するため、休日夜間当番制について支援を実施。



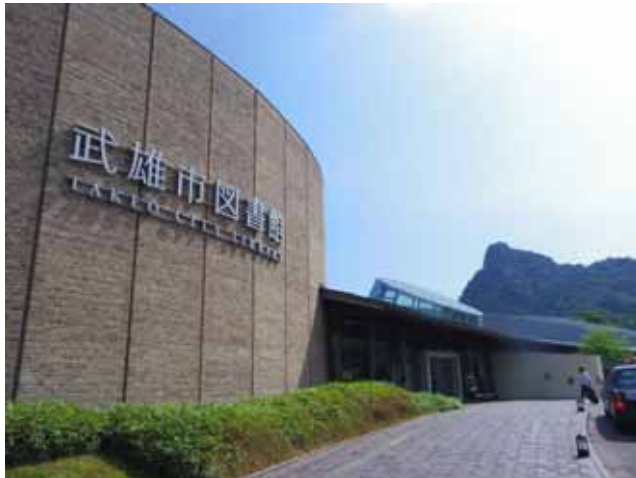
<産科医療体制の確保>

圏域の産科医療体制を確保するため、市町村、圏域の医療関係者等で構成する産科問題懇談会を中心に、セミオープンシステム及び共通カルテの運用など、地域の医療機関と連携した取組を実施。



13. 佐賀県武雄市の取組(1/2)

- 図書館の管理・運営を民間に委託。
- 民間の知恵と工夫で、開館時間を拡大(10～18時を9～21時に4時間延長、30日程度の休館日を廃止して年中無休化)、カフェや図書販売スペースを併設した新しい空間を創出。
- その結果、貸出利用者が2.03倍、貸出冊数が1.6倍に増加し、コストをかけず既存施設の利用効率を高めることに成功。
- 来館者数は3.61倍となり、年間のべ70万人近い集客が新たに生み出されている。市内商店の来客増もあり、少なく見積もっても年間20億円の経済効果をもたらしているという。



外観はリニューアル前と大きくは変わらない。内部のみをリニューアルした既存施設の有効活用が取組となっている。



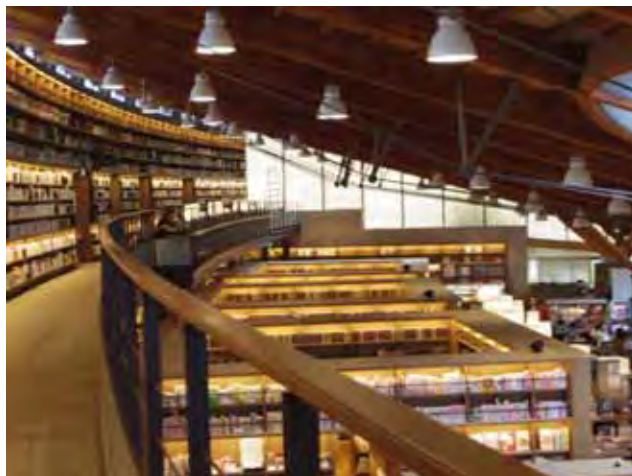
内部は平置き雑誌も並ぶ図書販売スペースが併設されており、600タイトルの雑誌が並ぶ。福岡の大型書店並みの品揃えであり、集客要素となっている。



カフェも併設されており、コーヒーを飲みながら本を読むことができるスペースとなっている。

13. 佐賀県武雄市の取組(2/2)

- ❑ 元々は図書館の利用効率を高めるため、市長指示により開館時間拡大に着手したが、行政では開館時間拡大にも限界があり、民間への運営委託を発想。
- ❑ 具体的な改革は民間からの提案を受けて実現可能かを検討しながら推進した。
- ❑ 図書館職員の民間移籍が課題であったが、そのほとんどが移籍に応じる結果となった。
- ❑ 従来利用者や図書館運営関係団体等からの批判も受けながら、市長のリーダーシップで取組を推進し、蔵書数を減らさない工夫等を行いリニューアル実現にこぎつけた。



キャットウォークと呼ばれる2階を新設し図書館スペースとすることで、蔵書数を維持しつつカフェや図書販売スペースを確保している。

このほか、従来の据置型端末スペースを廃止して貸出する携帯式端末で図書検索ができるようにし、空間の有効利用を図っている。



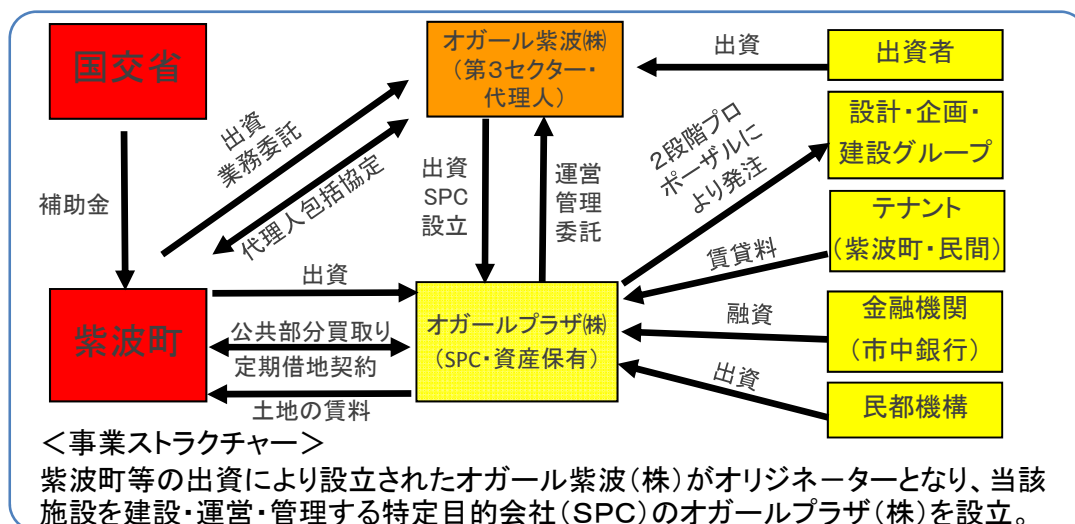
書架にも近く明るい窓際に閲覧テーブルがあり、本を読みながらコーヒーを飲むことが可能。併設カフェ利用者の優先席を置くなど、一定の棲み分けはあるが、通行できない境界がもうけられている訳ではなく、利用の自由度は高い。



図書カードと民間運営ポイントカードのいずれかで貸出し手続きを行う。民間運営カードのみでの運用には図書館運営関係団体からの批判もあり、選択制とすることで問題を解決している。

14. 岩手県紫波町におけるPPP手法による公的資産の再編・活用

- 岩手県紫波町では、町有地に定期借地権を設定し、PPP手法によって民間の提案を募り、図書館・地域交流センター等の公共施設と民間商業施設との複合施設を整備。
- また、老朽化した役場庁舎の移転新築をPFI手法で実施。



建物	情報交流館 (紫波町所有)	共有	民間施設 (オガールプラザ(株)所有)
土地	準共有(紫波町)		
	事業用定期借地権(オガールプラザ(株))		
	土地所有者(紫波町)		

- 1 公共施設敷地の未利用部分を民間に貸し付け、官民合築施設とする。
- 2 官民の所有部分をそれぞれが運営維持管理。共有部は専有面積割合で維持管理費を負担。

＜オガールプラザの土地・建物の所有関係＞

紫波町の町有地に定期借地権を設定し、公共施設と民間施設の複合施設を整備。



B街区 官民複合施設(オガールプラザ)



出典：紫波町提供資料、オガール紫波株式会社HPより

15. 自治体間の新たな広域連携のあり方

- 国家間の条約のように、地方公共団体間で「連携協約」を締結できる新たな仕組みを導入し（「地方自治法の一部を改正する法律」平成26年法律第42号）、自由度を拡大して、より一層の広域連携を促進。

地方中枢拠点都市（圏）

- ① 圏域全体の経済成長のけん引
都市圏域内の多様な資源・企業・人材を動員し、地方中枢拠点都市が成長のエンジンとなり、産学金官民が連携して地方の経済をけん引
 - ② 高次の都市機能の集積
都市圏域全体に対する高度・専門的なサービスを提供し、グローバルな人材が集まってくる環境を構築
 - ③ 圏域全体の生活関連機能サービスの向上
都市圏域全体の利便性を向上し、近隣市町村の住民のニーズにも対応
- 上記役割に応じて、地方中枢拠点都市となる市に対して地方財政措置（普通交付税及び特別交付税）。
 - 地方中枢拠点都市の首長と近隣市町村の首長とが定期的に協議すべきことを「連携協約」に記載し、丁寧な調整を担保。

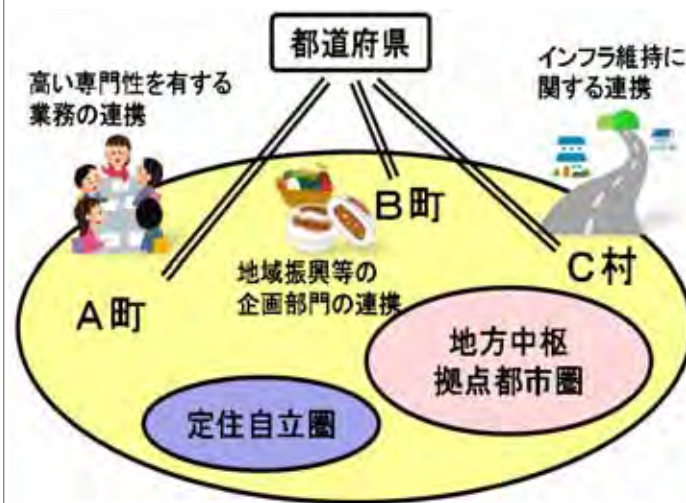


地方中枢拠点都市の要件

- ①指定都市、新中核市
(人口20万人に緩和)
- ②昼夜間人口比率
概ね1以上
全国で61市が該当(平均人口約45万人、中央値約34万人)

条件不利地域における市町村と都道府県の連携

- 地方中枢拠点都市や定住自立圏の中心市から相当距離がある等、市町村間の広域連携では課題の解決が困難な場合は、都道府県との連携も選択肢。
- 専門性が要求される各種社会福祉関連業務やインフラ維持に関する業務、地域振興等の企画部門の業務等について、地域の実情に応じて 対象事務や連携方法を協議して「連携協約」に記載。



出典：総務省「基礎自治体による行政サービス提供に関する研究会」資料を基に作成。

16. 人口減少社会における農山漁村の活性化

平成26年5月19日
産業競争力会議資料より

- ❑ 農山漁村では、高齢化や人口減少が都市に先駆けて進行。小規模集落が増加し、集落機能が低下。
- ❑ 農林水産省では、関係省庁とも連携して、集落間のネットワーク化を進めつつ、豊かな地域資源を活かし、多様な人材が活躍できる魅力ある農山漁村づくりを推進。



17. 高知県における「あったかふれあいセンター」の取組

- ❑ 「あったかふれあいセンター」は、高知県が国の「フレキシブル支援センター」事業の活用により、中山間地域における地域福祉活動を推進する県独自の取り組みとして平成21年度から設置しており、国の事業終了後、平成24年度からは市町村と連携した県の単独補助事業として、継続のうえ実施をしている。
- ❑ 地域福祉コーディネーター1名とスタッフ2名以上を基本体制とし、地域ニーズに応じたインフォーマルなサービスとして、必須の「集い」に加え「預かる、送迎、交流、就労支援、学ぶ」などの事業を実施するとともに、「訪問」、「相談」、「つなぎ」、「生活支援」の事業を実施できる体制を整えている。更に、機能の拡充として「泊まり」、「移動手段の確保」、「配食」などの事業の実施にも取り組んでいる。
- ❑ 高知県内の28市町村、34事業所、38カ所（サテライトを含めると約200カ所）で実施をしている（2014年8月）。

【あったかふれあいセンターのイメージ】



【あったかふれあいセンターの一例】

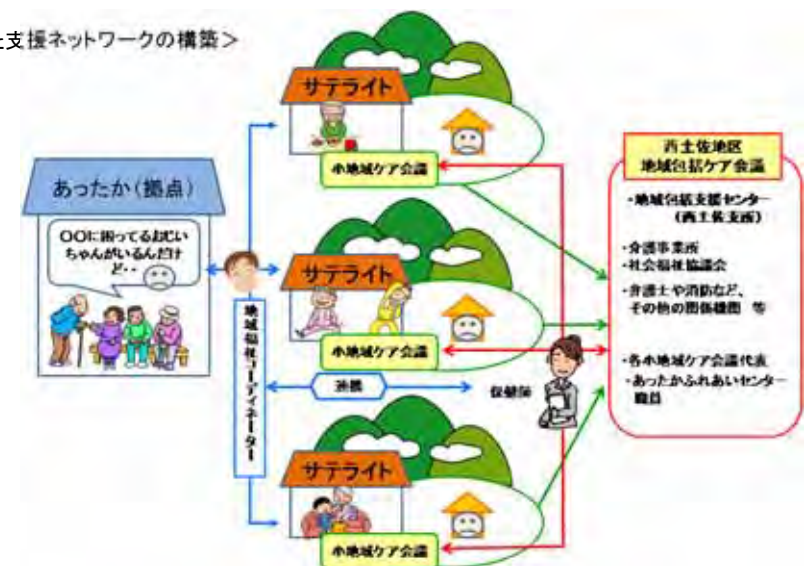
<地域共生型>【発展型①】

○四万十市(いちいの郷)

課題解決型 → 専門職のネットワークとの連携

■支援ネットワークシステム: 小地域の中で要援護者のニーズを発見し、保健・医療・介護・福祉の専門職や地域住民など、地域全体で支援する取組みを進めるしくみ

<専門職と連携した支援ネットワークの構築>



2. 資産の流動化について

18. 都市中心部における低未利用地増大の要因とその対応

- ❑ 小規模な老朽化した店舗(兼住宅)がテナントのニーズに合わず、賃料も地価が高い頃の水準で高止まり → 借り手が見つかず、空き店舗が放置。
- ❑ 所有権が細分化し、共同利用の合意形成が出来ず、改築も困難。→ 再開発が進まず、建物が老朽化。次第に、空き店舗、空き地が増加。
- ❑ この背景は、土地所有に固執する所有者の意識があり、「所有と利用の分離」が必要。

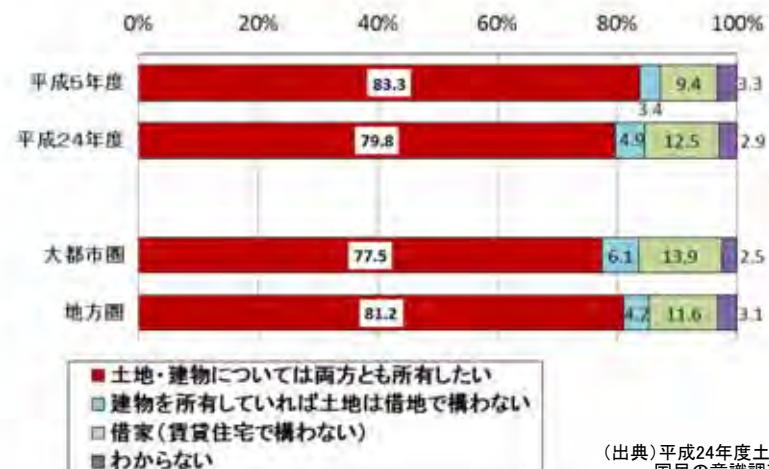
中心部において高止まりする地価

地価公示(年)	商業地「最高」価格と市の平均価格との比率(県庁所在地・地価公示標準地)		
	最高倍率	最低倍率	平均倍率
2006年	15.0	0.8	3.7
2013年	16.1	1.6	4.9

(注) 県庁所在都市において、商業地「最高」地価(地価公示標準地)とその都市の平均地価(商業地)の比率を、2006年と2013年で算出。

(備考) 地価公示(国土交通省)をもとに作成

住宅の所有に関する意識



(出典) 平成24年度土地問題に関する国民の意識調査(国土交通省)

空き店舗が埋まらない理由

(全国商店街に対するアンケート調査より抜粋(主なもの))

- 商店街に活気がない。
- 家賃が高い。
- 所有者に貸す意思がない。

(出典) 平成24年度商店街実態調査報告書(中小企業庁)

空き家の今後の活用について、困っていること

(鶴岡市内空き家所有者等に対するアンケート調査より抜粋)

- 解体したいが解体費の支出が困難で解体できない。
- 売却したいが売却相手が見つからない。
- 貸出したいが貸出相手が見つからない。

(出典) H23鶴岡市空き家所有者等アンケート調査報告書

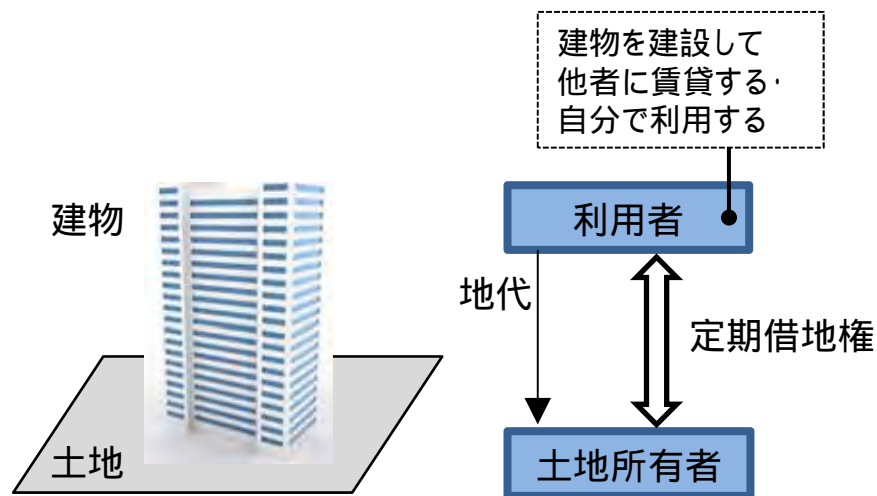
(参考) 不動産の所有と利用の分離について

□ 不動産の「所有と利用の分離」:

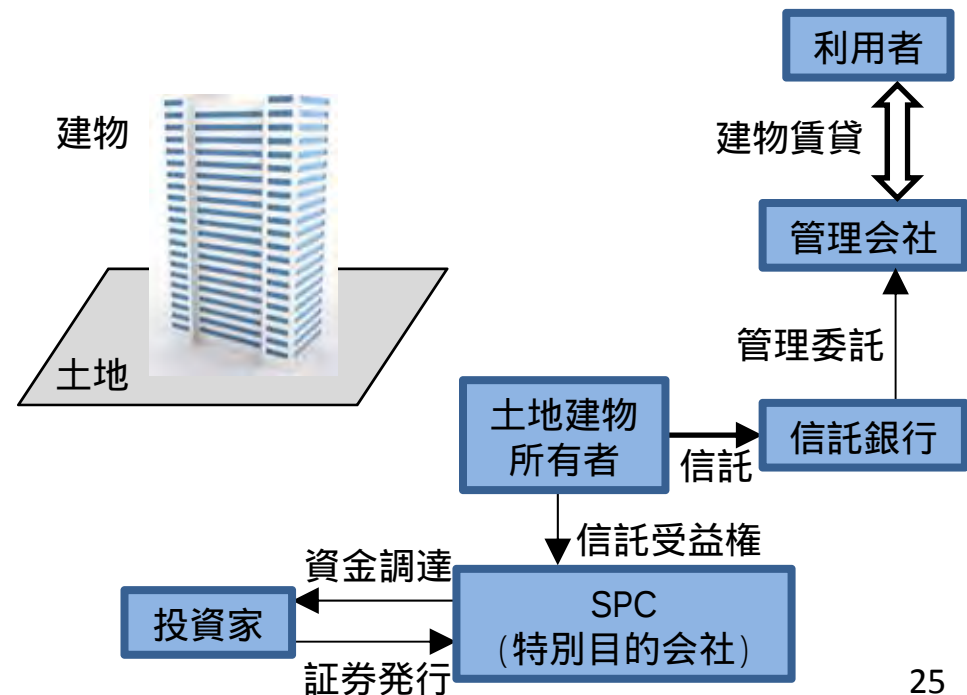
不動産の流動性を高め有効利用を促進するため、土地や建物の利用権を利用能力の高い者に移転し、不動産の開発や運営を行わせること。

典型的事例としては、現行制度でも定期借地権の活用や、SPC(特別目的会社)を通じた不動産の開発や証券化がある。

○ 定期借地権を活用する場合



○ 特別目的会社(SPC)を利用する場合



19. 鳥取県米子市の特別目的会社設立による資産の流動化

- ❑ 中心市街地において高齢者向け住宅と介護サービス施設を併設する中層建築を連鎖的に整備するプロジェクトが進められており、特別目的会社（SPC）を設立した上でこれを事業主体として実施され、既に2つの中層建築が整備されている。
- ❑ 特別目的会社を設立することで金融機関や投資家からの資金集めを容易なものとし、公益施設や交通機関が集まる中心市街地が高齢者の居住に有利な立地であることに着目した事業により有効活用できていなかった土地を収益資産に変えることができた。



事業スキーム



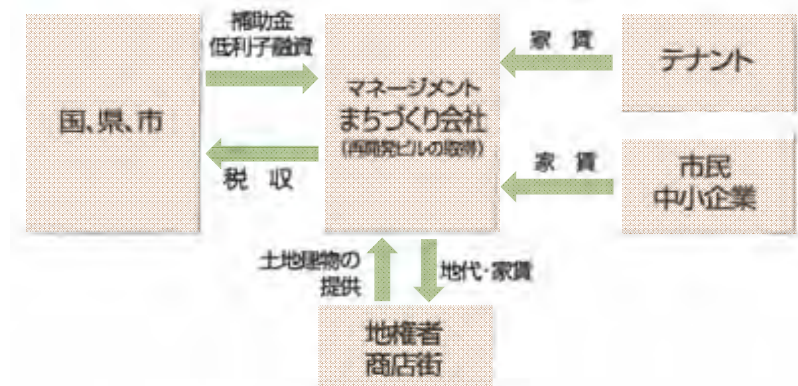
高齢者向け住宅の内部

20. 香川県高松市の定期借地権の活用による資産の流動化

- ❑ 地元住民が中心となって第3セクターのまちづくり会社を立ち上げ、定期借地権を設定して商店街全体の再開発を進め、まちづくり会社が商店街をマネジメント。
- ❑ 商店街全体のテナントミックス(業種混合支援)を行い、商店や施設を適材適所に配置。



■まちづくり会社の収支フロー



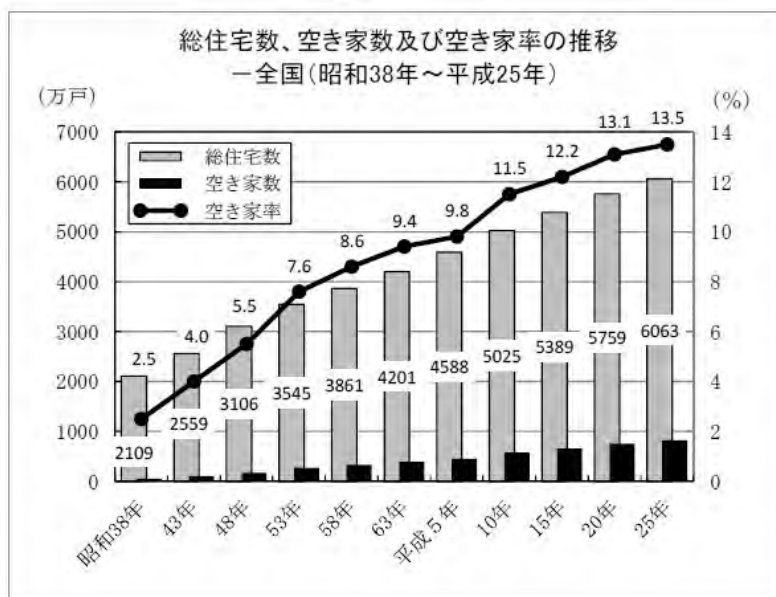
【事業スキームの特徴(再開発事業)】

- 定期借地権を設定して土地の所有を変えずにビルの床をまちづくり会社が取得・運営する事業スキームとし、土地費をイニシャルコストとして事業費に顕在化させない仕組み。(所有権と使用権の分離)
- 家賃収入額は一定ではなく、テナントの売上によって増減。地権者とテナント、まちづくり会社が協同で商売に取り組む。(オーナー変動地代家賃制)

3. 空き家対策について

21. 空き家増加の状況

- ・総住宅数は6063万戸と、5年前に比べ、305万戸（5.3%）増加
- ・空き家数は820万戸と、5年前に比べ、63万戸（8.3%）増加。空き家率（総住宅数に占める割合）は、13.5%と0.4ポイント上昇し、過去最高
- ・別荘等の二次的住宅数は41万戸。二次的住宅を除く空き家率は12.8%



- ・別荘等の二次的住宅を除いた空き家率は、山梨県の17.2%が最も高く、次いで四国4県がいずれも16%台後半
- ・空き家率が低いのは、宮城県の9.1%、沖縄県の9.8%。次いで山形県、埼玉県、神奈川県及び東京都がいずれも10%台

都道府県別空き家率（二次的住宅を除く）（平成20年、25年）

空き家率の高い都道府県

		平成25年	平成20年
1	山梨県	17.2%	16.2%
2	愛媛県	16.9%	14.5%
3	高知県	16.8%	15.7%
4	徳島県	16.6%	14.9%
5	香川県	16.6%	15.1%
6	鹿児島県	16.5%	14.8%
7	和歌山県	16.5%	16.5%
8	山口県	15.6%	14.6%
9	岡山県	15.4%	14.2%
10	広島県	15.3%	13.7%

空き家率の低い都道府県

		平成25年	平成20年
1	宮城県	9.1%	13.2%
2	沖縄県	9.8%	9.8%
3	山形県	10.1%	10.6%
4	埼玉県	10.6%	10.3%
5	神奈川県	10.6%	10.0%
6	東京都	10.9%	10.8%
7	福島県	11.0%	12.4%
8	滋賀県	11.6%	11.6%
9	千葉県	11.9%	12.0%
10	愛知県	12.0%	10.7%

注)平成26年7月29日総務省報道資料「平成25年住宅・土地統計調査(速報集計)結果の要約」抜粋。

22. 空き家の発生による問題

想定される問題の例

○防災性の低下

倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下
火災発生のおそれ

○防犯性の低下

犯罪の誘発

○ごみの不法投棄

○衛生の悪化、悪臭の発生

蚊、蠅、ねずみ、野良猫の発生、集中

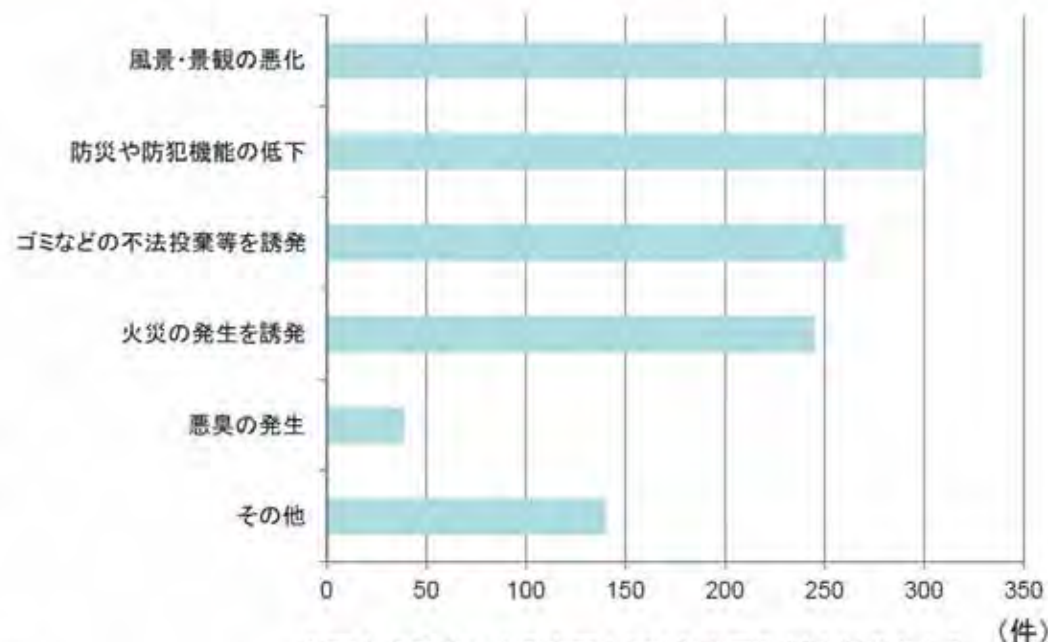
○風景、景観の悪化

○その他

樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等



管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響



※国土交通省による全国1,804全市区町村を対象とする
アンケート(H21.1)結果。回答率は67%
※上記の件数は、複数回答によるもの

23. 和歌山県建築物等の外観の維持保全及び景観支障状態の制限に係る条例（平成24年1月1日施行）

建築物等の外観に関し、関係者の維持保全の責務を定めるとともに、特に著しい破損、腐食等が生じることにより周辺の良好な景観に対し著しく支障となる状態の制限等を定めることにより、県民の生活に密着した景観の保全を図り、もって県民の生活環境の向上に寄与する。

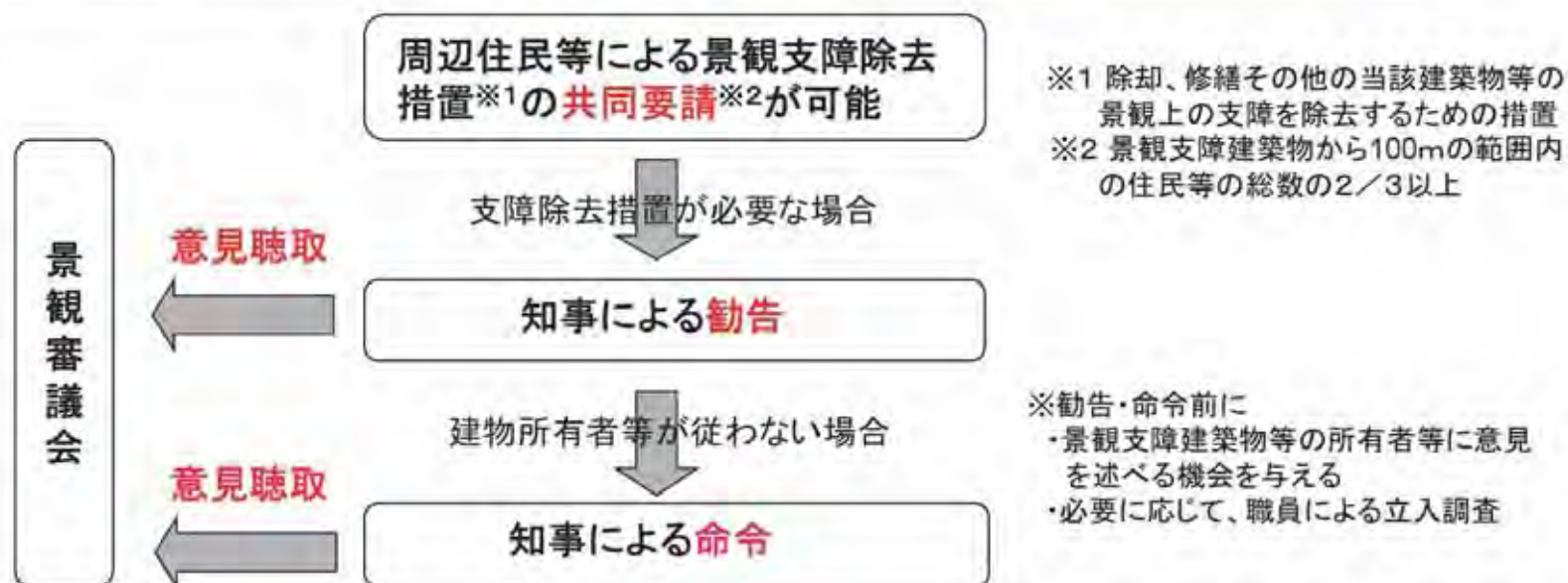
（県土整備部 都市住宅局 都市政策課が主務）

建築物等所有者の責務

- ・建築物の外観が、著しい破損、腐食等を生じることにより、周辺の良好な景観に対し支障とならないように適切に維持保全するよう努めなければならない

景観支障状態

- ・特に著しい破損、腐食等が生じている状態
- ・周辺の良好な景観に対して著しく不調和である状態



24. 飯南町地域資源情報バンク(島根県飯南町)

■事業の概要

- ・飯南町は、島根県と広島県との県境の中国山地の脊梁部に位置する高原地帯の町で、人口6,000人弱。
- ・人口減少や高齢化の進行とともに、集落活動の維持、農林業・商工業に与える影響への危機意識のもと、平成19年に空き家バンク制度を創設。併せて、「飯南町定住支援センター」を設置。
- ・飯南町定住支援センターでは、空き家バンクによる住まいの紹介だけでなく、無料職業紹介による就業支援や、住宅建築・購入等にかかる各種助成制度の整備など総合的な定住支援を実施。

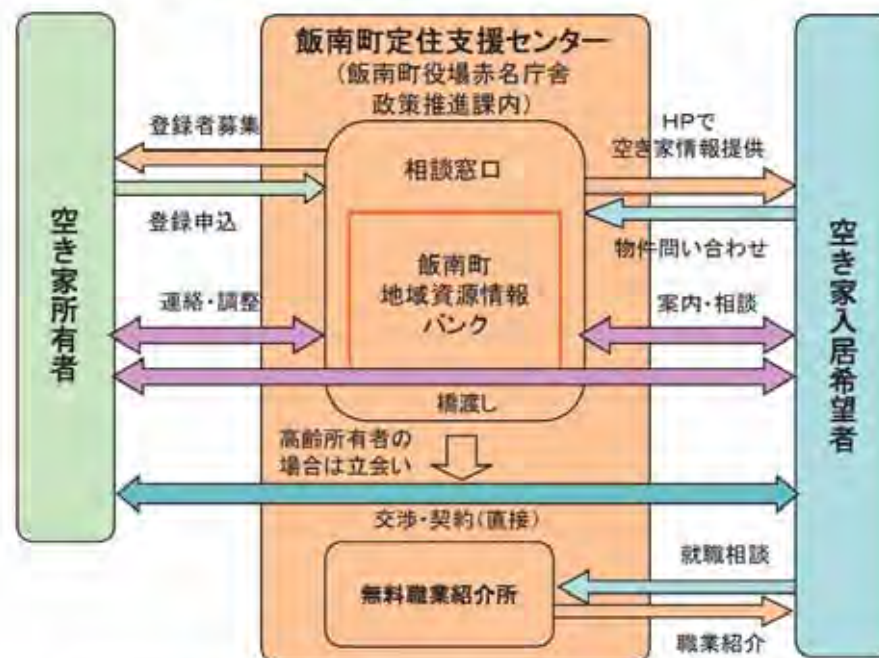
●運営主体 : 飯南町赤名庁舎 産業振興課内
「飯南町定住支援センター」

●事業開始年 : 平成19年6月

●登録件数 : 空き家登録件数 51件(累計)
利用登録者数 137件(累計)

●成約件数 : 40件
(平成23年3月末までの累計)

■空き家バンクの仕組み



- * 飯南町定住支援センターが、相談から入居手続きまで支援。
- * 空き家情報の提供は、インターネット等により行う。空き家バンク登録物件の閲覧は自由(会員登録必要なし)。
- * 物件の問い合わせには、相談窓口が対応する。その後、入居希望者と空き家所有者双方の希望を聞きながら飯南町定住支援センターが双方の橋渡しを行う。
- * 契約・交渉は、当事者間で直接行う(町内に不動産業者がないため)。所有者が高齢の場合などは、町職員が立ち会い支援する。
- * 定住支援センターでは、無料職業紹介も実施している。

25. 越前町安心で潤いのあるまちづくり事業(福井県越前町)

■事業の概要

①空き家所有者への空き家取り壊し工事費補助

対象地区	越前地区(旧越前町) * 危険空き家率(4%)が町平均の約2倍
対 象 空 家	①住宅密集地区に位置し、家屋の2面以上が隣家に面している空き家 ②現地調査に基づき、町が防災上、防犯上危険と判定する空き家(B,Cランク) ③土地、建物の所有者が明確である ④土地、建物一切の権利、権限について、疑義が解決済みである
主な事業要件	「空き家の取り壊し」「跡地をポケットパークとして10年間以上、町に無償で貸すこと」について所有者が承諾していること
補助額	上限200万円(補助率等の制限はなし) * 建物滅失登記費用は所有者が負担
実 績	平成19年度:3件(町の単独事業) 平成20~22年度の3年間:7件

②町によるポケットパークの直接整備

事業内容	①整地及び排水工事 ②花壇、ベンチなどの設置 ③フェンス、標識、その他の安全施設の設置等
実 績	平成19年度:2公園(町の単独事業) 平成20~22年度の3年間:7公園



【解体除去前】延べ床面積: 約120㎡



【解体後】跡地(約150㎡)にポケットパークを整備

26. 空き家再生等推進事業(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)

老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用及び不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

●活用事業タイプ

空き家住宅・空き建築物を改修・活用して、地域の活性化や地域コミュニティの維持・再生を図る



【奈良県五條市】
町家を滞在体験施設として活用



【広島県庄原市】
長屋住宅を交流・展示施設として活用

●除却事業タイプ

不良住宅、空き家住宅又は空き建築物を除却して、防災性や防犯性を向上させる



【福井県越前町】老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

■空き家再生等推進事業の特徴

1. 社会資本整備総合交付金等の基幹事業
2. 国費負担割合が1/2
3. 地方公共団体が補助する場合は民間事業も補助対象
4. 空き家等の取得費（用地費は除く）や所有者を特定するための経費も補助対象

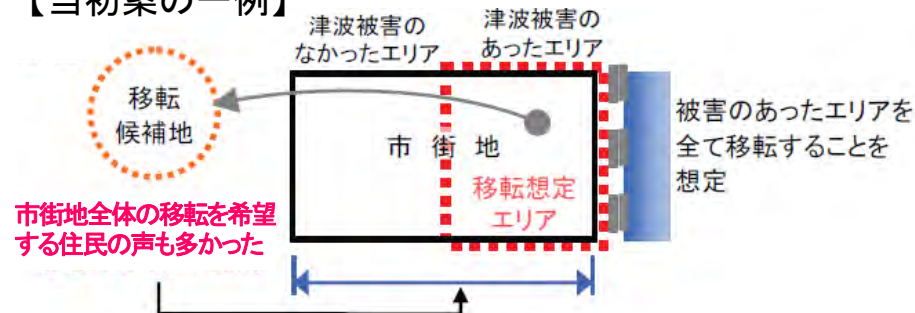
4. 被災地での再編・集約から参考となる事例

27. 東日本大震災の復興事業における再編・集約事例(岩手県宮古市)

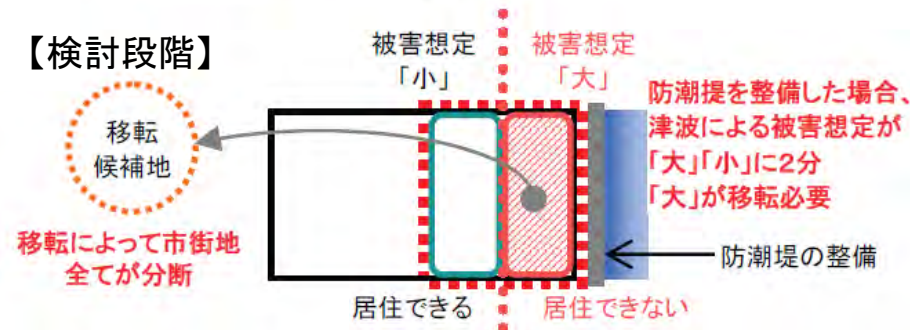
＜宮古市の事例＞（漁港集落における地区の一体的なまちづくりのための合意形成）

- 津波被害の想定規模により、市街地の一体的な移転が困難となり、市街地が分断されることになる一方、市街地全体の一体的な移行を希望する住民の声も多かったことから、被害想定の大いエリアを、市街地に隣接する土地に移転し、被害想定の小いエリアを嵩上げすることで、市街地全体の一体的な整備を実現
- 復興計画の策定段階に、地区の住民代表を集めた検討会で意向を把握し、合意を形成

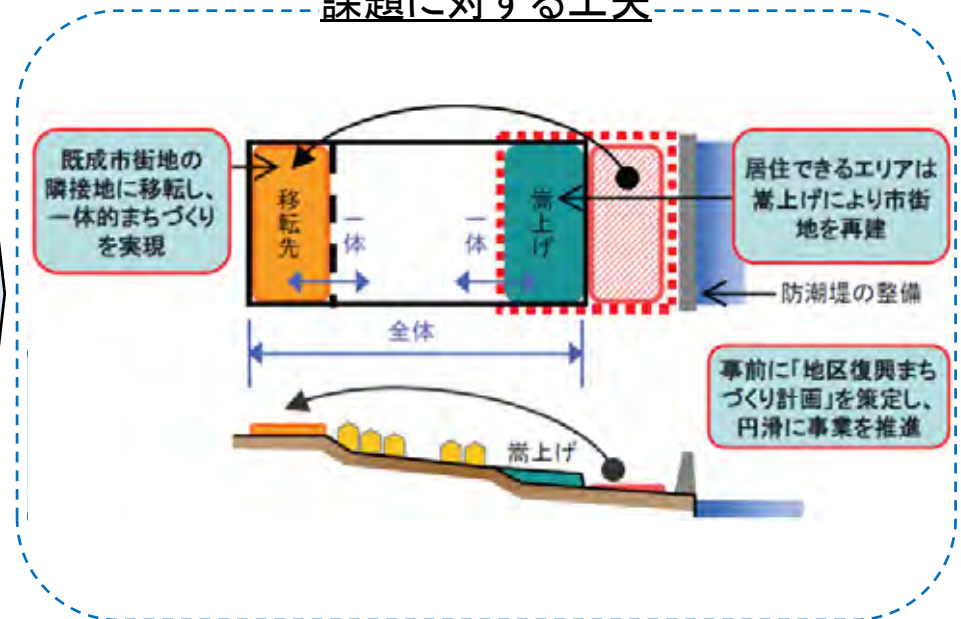
【当初案の一例】



【検討段階】



課題に対する工夫



28. 東日本大震災の復興事業における再編・集約事例(福島県新地町)

＜新地町の事例＞（移転後のコミュニティ維持を見据えた合意形成）

- 移転先の希望地、再建方法、必要宅地面積など移転住民と綿密な協議するとともに、災害公営住宅の併設により被災前のコミュニティ維持にも配慮。
- 移転先地区毎に住宅団地計画懇談会を早期から開催し、計画づくりに住民が積極的に参画（新たなコミュニティも円滑に形成）。
- 移転後の区画決めを早期に行い、造成工事中に現地見学会を開催。

＜被災前のコミュニティを維持した移転計画＞



＜住民が参画した計画づくり＞（平成24年4月～10月）

住宅団地計画懇談会・ワークショップ（移転先地区毎に5回開催）

＜主な検討事項＞

- ・ 道路配置、各区画の面積・敷地形状
- ・ 集会所、公園・緑地、ゴミ置場の配置
- ・ 誰がどの区画に住むかの決め方
- ・ まちなみルール
（建物色彩、屋根形状、塀の高さ、敷地境界～壁面間の距離等） 等



＜造成工事中に現地見学会を開催＞



＜工事の状況(大戸浜地区)＞

29. 東日本大震災の復興事業における再編・集約事例(岩手県陸前高田市)

＜陸前高田市の事例＞（中学校統合に向けた取組への地域住民・児童・生徒の参加）

- 被災した中学校3校を統合するとともに、安全な高台への早期移転に向けた検討を推進
- 図書室の地域への開放や避難所としての利用など、地域の中核施設としての役割も期待
- 地元説明会で出された要望や、地域住民・児童・生徒が参加するワークショップ等
出された意見を計画に反映するなど、地域の理解を深める活動に注力

【被災した中学校3校を統合】



【中学生のグループワーク(模型を囲んで議論)】



【ワークショップの状況(小中学生・保護者・先生が参加)】



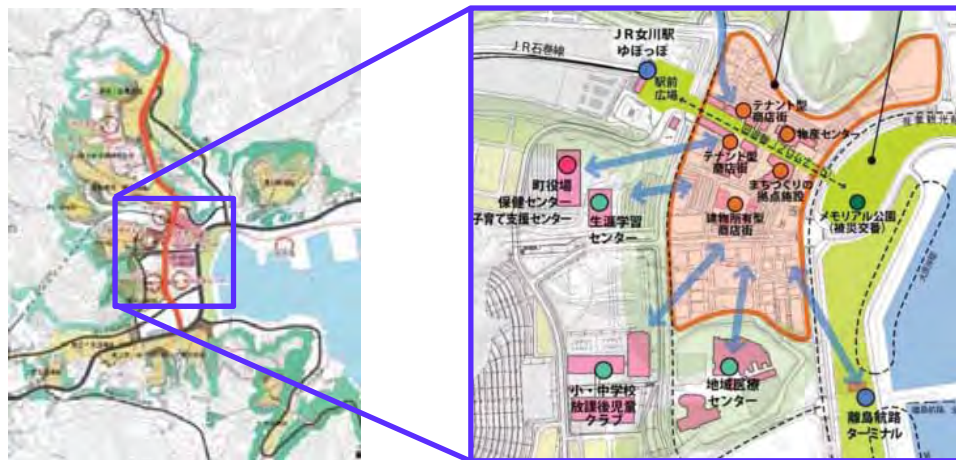
【統合後の完成予想図】



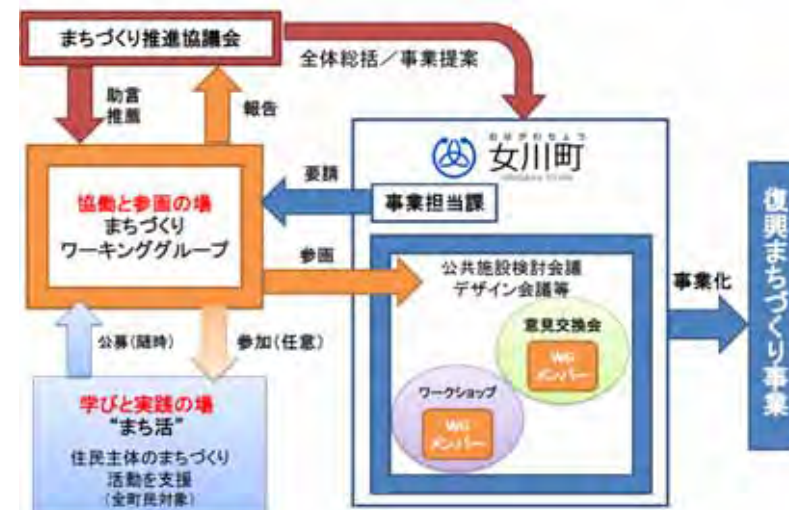
30. 東日本大震災の復興事業における再編・集約事例(宮城県女川町)

＜女川町の事例＞（住民との丁寧な意見交換・協働の取組による復興まちづくり）

- 女川町では、住民との意見交換を丁寧に繰り返し、将来帰還可能な住民の減少を想定しながら、コンパクトな復興まちづくりに向けた取組を実施。
- 当初の計画を変更して中心部に拠点施設を集中配置することで動線集約を図る計画とし、周辺部の住宅団地も帰還希望に応じて柔軟に規模を縮小するといった工夫を取り入れており、中心部の一部では平成27年3月に「まちびらき」を行うスケジュールで復興まちづくりを実施。
- また、各団体代表者・町職員から構成される「まちづくり推進協議会」、一般公募者等で構成される「まちづくりワーキンググループ」、住民が主体となってまちづくり活動を支援する「まち活」等、住民との多様な協働の取組を通じて、復興まちづくりに反映する取組を実施。



＜中心部への拠点施設の集中配置＞
将来の帰還住民の減少を想定しながら、コンパクトな復興まちづくりを実施



＜協働まちづくりの推進体制＞
協働の取組を通じて、住民の意見を復興まちづくりに反映

(出典) 女川町ホームページ掲載資料より

5. インフラの維持管理・更新について

31. インフラ長寿命化基本計画の概要

インフラ長寿命化基本計画（平成25年11月29日 インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議 決定）

- 個別施設毎の長寿命化計画を核として、メンテナンスサイクルを構築
- メンテナンスサイクルの実行や体制の構築等により、トータルコストを縮減・平準化
- 産学官の連携により、新技術を開発・メンテナンス産業を育成

1. 目指すべき姿

○安全で強靱なインフラシステムの構築

- メンテナンス技術の基盤強化、新技術の開発・導入を通じ、厳しい地形、多様な気象条件、度重なる大規模災害等の脆弱性に対応
- 【目標】老朽化に起因する重要インフラの重大事故ゼロ（2030年）等

○総合的・一体的なインフラマネジメントの実現

- 人材の確保も含めた包括的なインフラマネジメントにより、インフラ機能を適正化・維持し、効率的に持続可能で活力ある未来を実現
- 【目標】適切な点検・修繕等により行動計画で対象とした全ての施設の健全性を確保（2020年頃）等

○メンテナンス産業によるインフラビジネスの競争力強化

- 今後のインフラビジネスの柱となるメンテナンス産業で、世界のフロントランナーの地位を獲得
- 【目標】点検・補修等のセンサー・ロボット等の世界市場の3割を獲得（2030年）

2. 基本的な考え方

○インフラ機能の確実かつ効率的な確保

- メンテナンスサイクルの構築や多段階の対策により、安全・安心を確保
- 予防保全型維持管理の導入、必要性の低い施設の統廃合等によりトータルコストを縮減・平準化し、インフラ投資の持続可能性を確保

○メンテナンス産業の育成

- 産学官連携の下、新技術の開発・積極公開により民間開発を活性化させ、世界の最先端へ誘導

○多様な施策・主体との連携

- 防災・減災対策等との連携により、維持管理・更新を効率化
- 政府・産学界・地域社会の相互連携を強化し、限られた予算や人材で安全性や利便性を維持・向上

3. 計画の策定内容

○インフラ長寿命化計画（行動計画）

- 計画的な点検や修繕等の取組を実施する必要性が認められる全てのインフラでメンテナンスサイクルを構築・継続・発展させるための取組の方針（対象施設の現状と課題／維持管理・更新コストの見通し／必要施策に係る取組の方向性 等）

○個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）

- 施設毎のメンテナンスサイクルの実施計画（対策の優先順位の考え方／個別施設の状態等／対策内容と時期／対策費用 等）

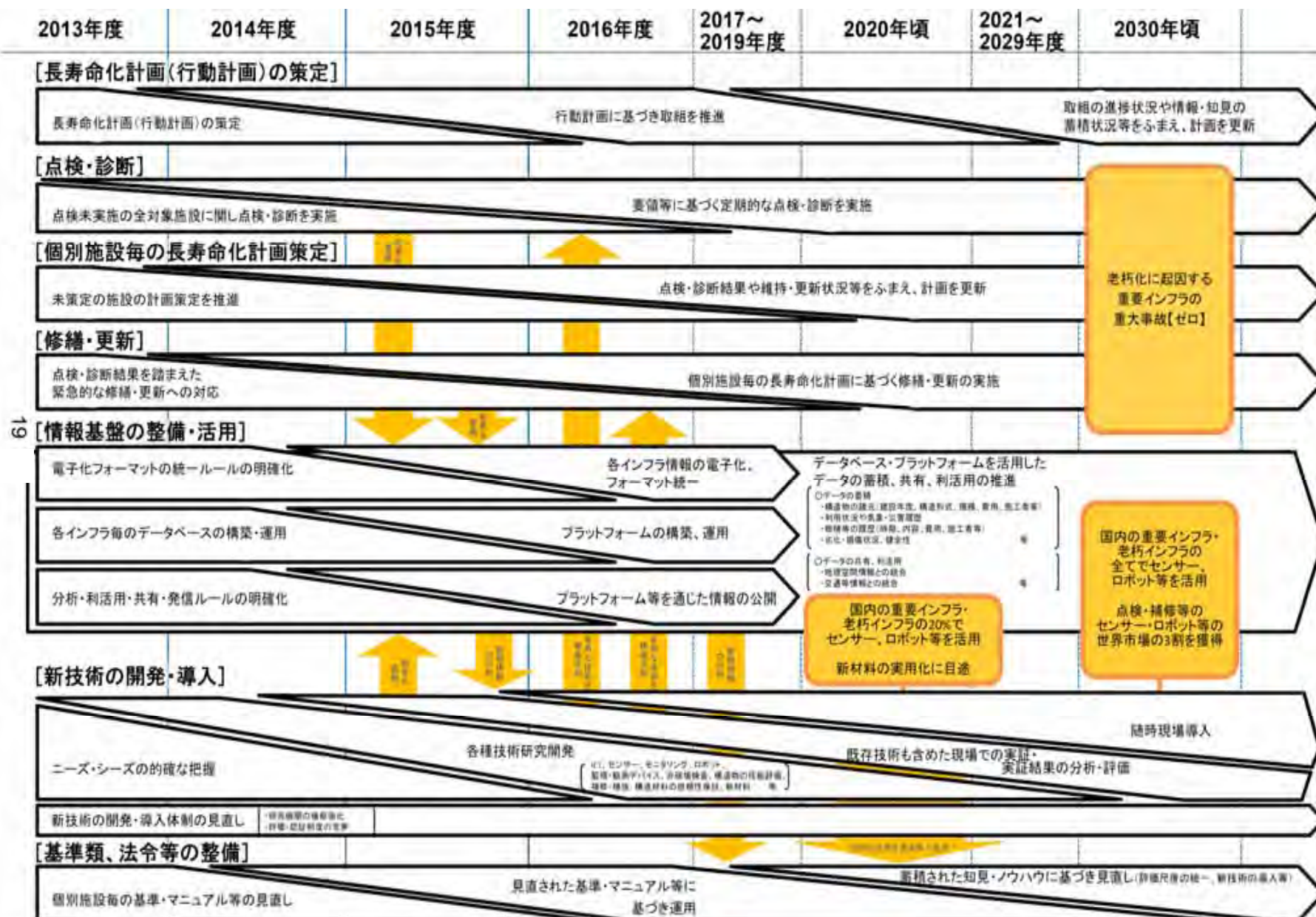
4. 必要施策の方向性

点検・診断	定期的な点検による劣化・損傷の程度や原因の把握 等
修繕・更新	優先順位に基づく効率的かつ効果的な修繕・更新の実施 等
基準類の整備	施設の特性を踏まえたマニュアル等の整備、新たな知見の反映 等
情報基盤の整備と活用	電子化された維持管理情報の収集・蓄積、予防的な対策等への利活用 等
新技術の開発・導入	ICT、センサー、ロボット、非破壊検査、補修・補強、新材料等に関する技術等の開発・積極的な活用 等
予算管理	新技術の活用やインフラ機能の適正化による維持管理・更新コストの縮減、平準化 等
体制の構築	[国]技術等の支援体制の構築、資格・研修制度の充実 [地方公共団体等]維持管理・更新部門への人員の適正配置、 国の支援制度等の積極的な活用 [民間企業]入札契約制度の改善 等
法令等の整備	基準類の体系的な整備 等

5. その他

- 戦略的なインフラの維持管理・更新に向けた産学官の役割の明示
- 計画のフォローアップの実施

32. インフラ長寿命化基本計画(ロードマップ)(抜粋)



33. 公共施設等の総合的な管理による老朽化対策等の推進

国（総務省）から地方公共団体に対する要請・支援

公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設の最適な配置を実現するため、以下の取組を実施

①「公共施設等総合管理計画」の策定要請

地方公共団体が所有する全ての公共施設等を対象に、地域の実情に応じて、総合的かつ計画的に管理する計画の策定を地方公共団体に要請

＜公共施設等総合管理計画の内容＞

・公共施設等の現況及び将来の見通し

【例】公共施設の状況（数、延床面積等）、財政状況、人口動態など

・公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

【例】統合・更新・長寿命化等に関する基本的な考え方、

総量に関する数値目標など

②計画策定に対する支援

・人口動向や財政・施設の状況等の実情を踏まえ、かつ、全施設類型にわたる横串の計画となるよう、留意事項等を助言

・計画策定に要する経費について、特別交付税措置（措置率 1/2）

・計画に基づく公共施設等の除却について、地方債の特例措置を創設（地方財政法改正）

〔 特例期間 平成26年度以降当分の間、地方債の充当率 75%（資金手当） 〕

〔 地方債計画計上額 300億円（一般単独事業（一般）の内数） 〕

【イメージ】

