

都市再生に向けた取組について

1. 地方都市の再生
2. 大都市の再生
3. 先進自治体における取組

1. 地方都市の再生：現状と課題

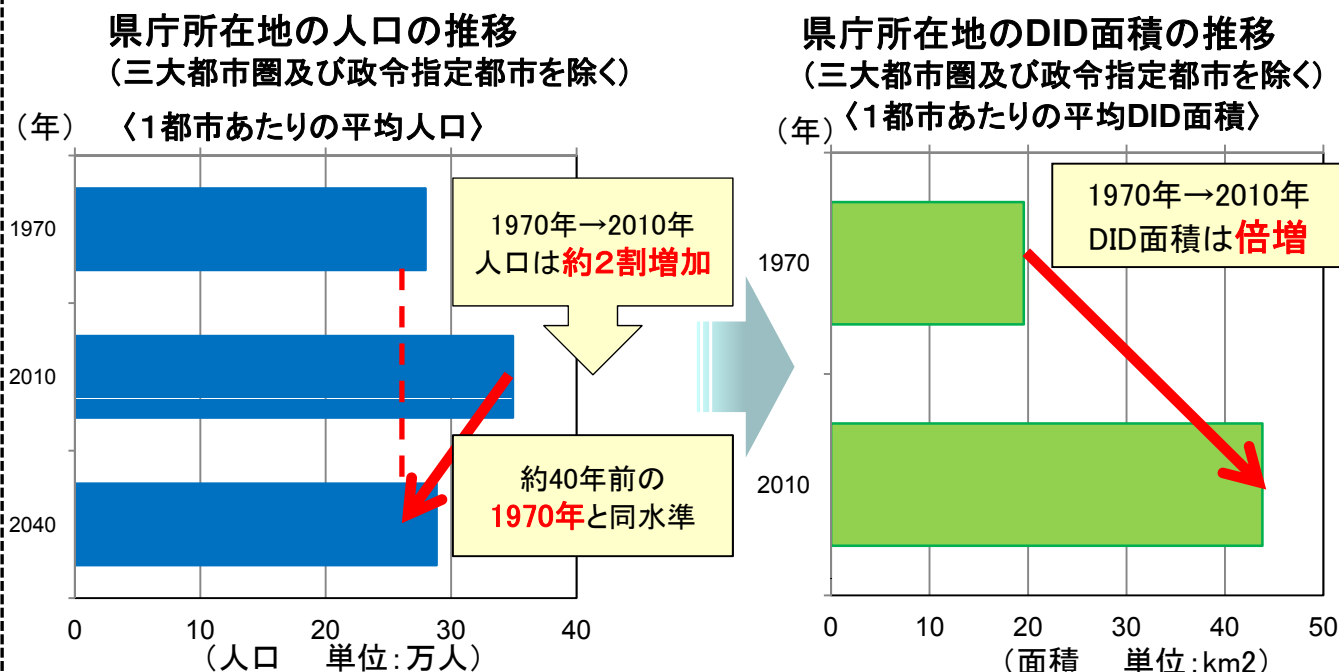
地方都市の現状と課題

○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。

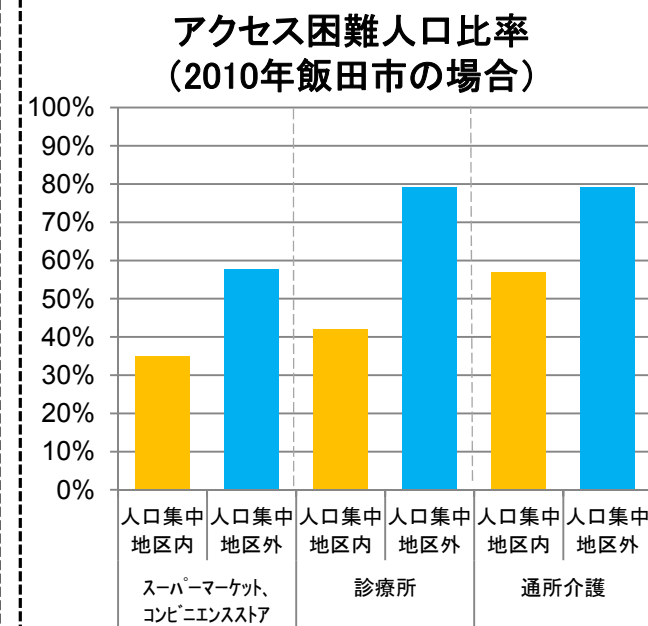
○こうした状況下で、今後も都市を持続可能なものとしていくためには、都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、都市全体の観点からの取り組みを強力に推進する必要。

拡散する市街地



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)

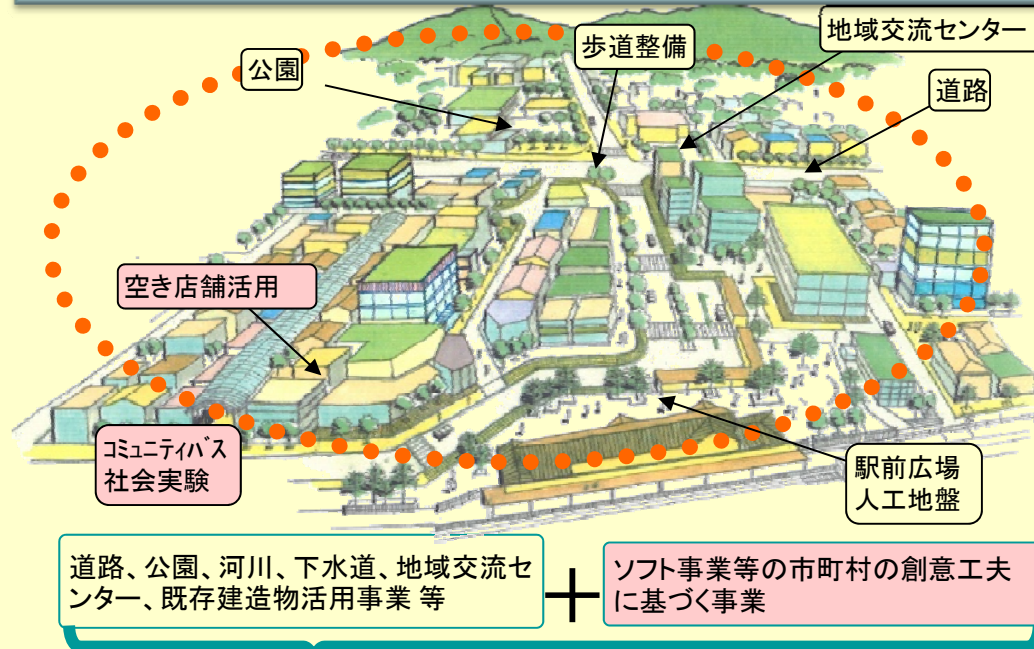
不便になる都市生活



出典：国勢調査、国土数値情報、タウンページ

1. 地方都市の再生:これまでの取組(全国都市再生)

全国都市再生(都市再生特別措置法:平成16年度改正)



国

国費支援
概ね4割

市町村

自ら施行

まちづくり交付金
(現 社会資本整備総合交付金)

全国2,344地区(960市区町村)で支援

- コンパクトなまちづくりと明確に結びついていなかった
- 公共事業が主で民間支援が弱かった

都市計画制度(都市計画法ほか)

○土地利用規制(線引きや用途規制)

- 人口が増加し開発が進展する中でのまちの拡大抑制には一定の効果。
- 一方で規制の度合いが強いが故に、コンパクトシティに向けて緩やかに誘導することは困難。
- また線引きも用途規制もない非線引き白地においては、何の規制もない状況。

○都市施設

- ・道路(74千km)や下水(123千km)
- ・病院(15箇所)や老人福祉センター(20箇所)

- インフラ整備には一定の効果。
- 都市計画施設は、具体の位置を事前に定め、建築制限を課すとともに、最終的に収用権も付与される仕組みであり、民間主体の施設については活用が進まなかった。

転換

都市全体の観点からコンパクトなまちづくりを推進

厳格な規制型から民間活動を重視した誘導型の仕組み

1. 地方都市の再生：今後の政策パッケージ

考え方

課題

急激な人口減少

目的

- ・ 防災性の高い生活の確保
- ・ 持続可能な都市経営（財政、経済、環境）の確保
- ・ 出歩きやすく、健康・快適な生活の確保

○ 医療・福祉・子育て・商業等の生活に必要なサービスを、効率的に提供

→ 生活サービス機能の計画的配置

○ 生活サービスやコミュニティが持続的に維持されるよう、防災性に配慮しつつ、利用圏人口を確保

→ 人口密度の維持

○ 生活サービスへのアクセスの確保

→ 公共交通の充実

核となるエリアと周辺の支え合いの構造（全体構造）が重要

都市全体の観点からコンパクトなまちづくりを推進

核となるエリアで医療・福祉等の生活サービスを整備

核となるエリアが周辺住民の生活に貢献

厳格な規制型から民間活動を重視した誘導型の仕組み

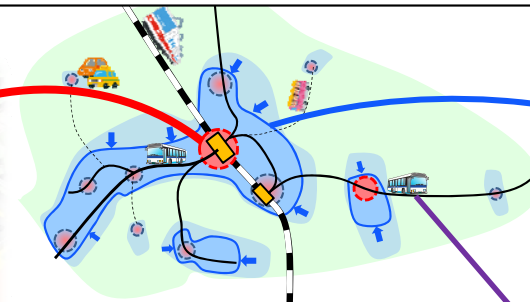
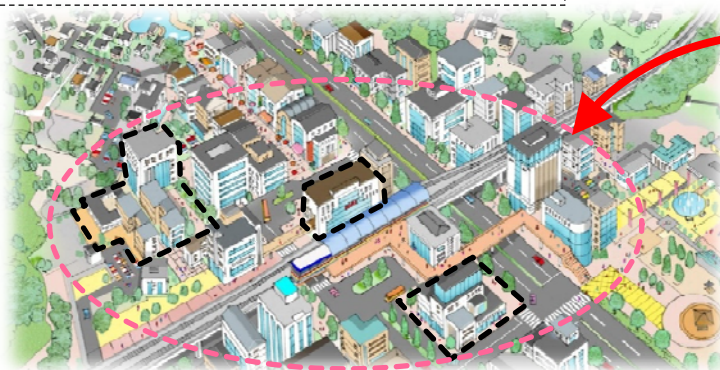
生活サービス機能の計画的配置

- ・ 福祉・医療施設等をまちなかで計画的に配置

多極ネットワーク型コンパクトシティ（串と団子）

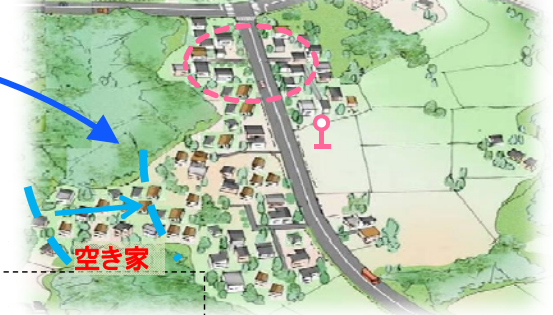
人口密度の維持

- ・ 集落の歴史、合併の経緯、人口の推移等を意識してまとまりのある居住を推進



公共交通の充実

- ・ 利用圏人口の確保と公共交通施設の充実、交通網の再編、快適で安全な公共交通の構築を推進



2. 大都市の再生：現状と課題

大都市の現状と課題

○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。

急増する高齢者

■大都市圏における高齢者人口の推移
(2010年→2040年)

		2010年	2040年	増加数	増加率
東京圏	65～74歳	414 万人	517 万人	103 万人	25%
	75～84歳	239 万人	333 万人	94 万人	39%
	85歳以上	79 万人	270 万人	190 万人	240%
名古屋圏	65～74歳	133 万人	150 万人	17 万人	12%
	75～84歳	84 万人	102 万人	18 万人	22%
	85歳以上	29 万人	84 万人	55 万人	191%
関西圏	65～74歳	233 万人	246 万人	12 万人	5%
	75～84歳	141 万人	166 万人	25 万人	18%
	85歳以上	48 万人	149 万人	101 万人	208%

* 東京圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

* 名古屋圏：愛知県、岐阜県、三重県

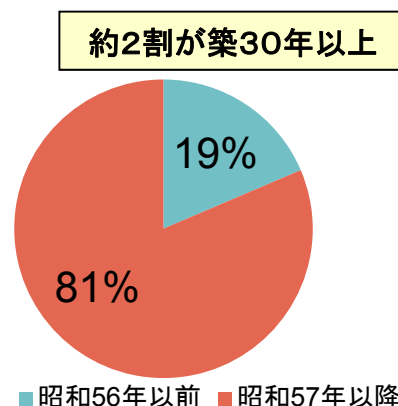
* 大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県

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）

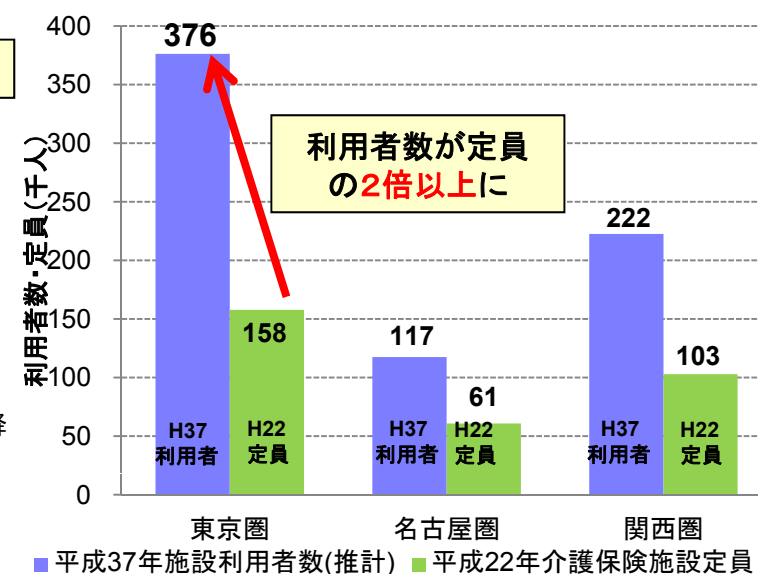
福祉施設の老朽化・不足

■竣工年別の福祉施設数
(東京都)



出典：東京都社会福祉協議会調査

■平成37年の介護保険施設利用者数(推計)と施設定員数



出典：「平成24年度首都圏整備に関する年次報告」より作成

2. 大都市の再生：今後の政策パッケージ

考え方

課題

75歳以上人口の急増



目的

- ・ 防災性の高い生活の確保
- ・ 持続可能な都市経営（財政、経済、環境）の確保
- ・ 出歩きやすく、健康・快適な生活の確保

- 医療・福祉・子育て・商業等の生活に必要なサービスを、効率的に提供
- 生活サービスへのアクセスの確保

→ 生活サービス機能の計画的配置

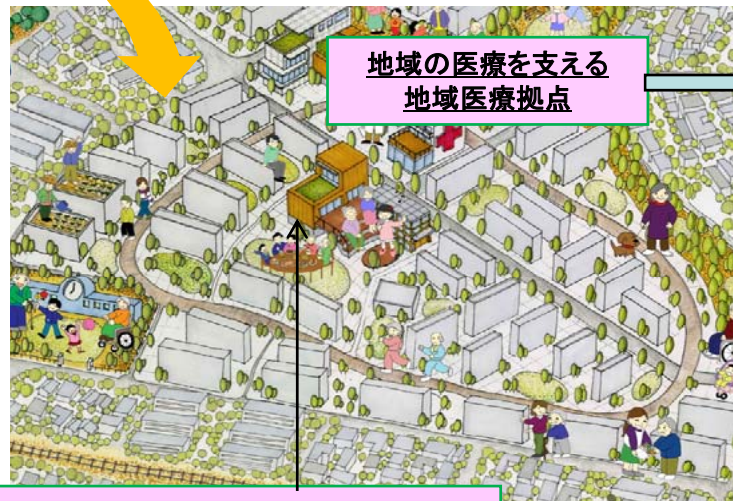
→ 公共交通の充実

まちの課題



高齢化が進展しているにもかかわらず、住宅の周辺に福祉・医療施設等がない

生活サービス機能の計画的配置

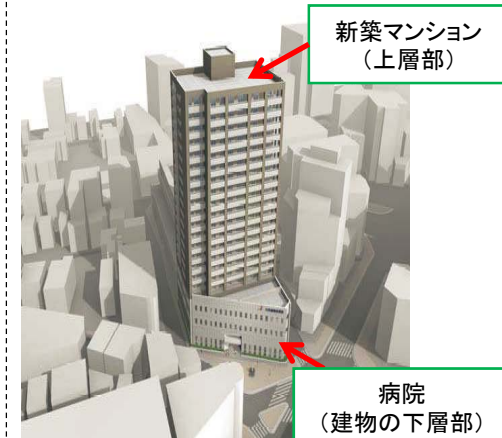


地域の医療を支える
地域医療拠点

高齢者向け賃貸住宅と在宅医療・看護・
介護サービスの拠点

周辺地域の住民も含め、在宅で医療、看護、介護サ
ービスが受ける体制が整い、いつまでも在宅で安心して
生活できる

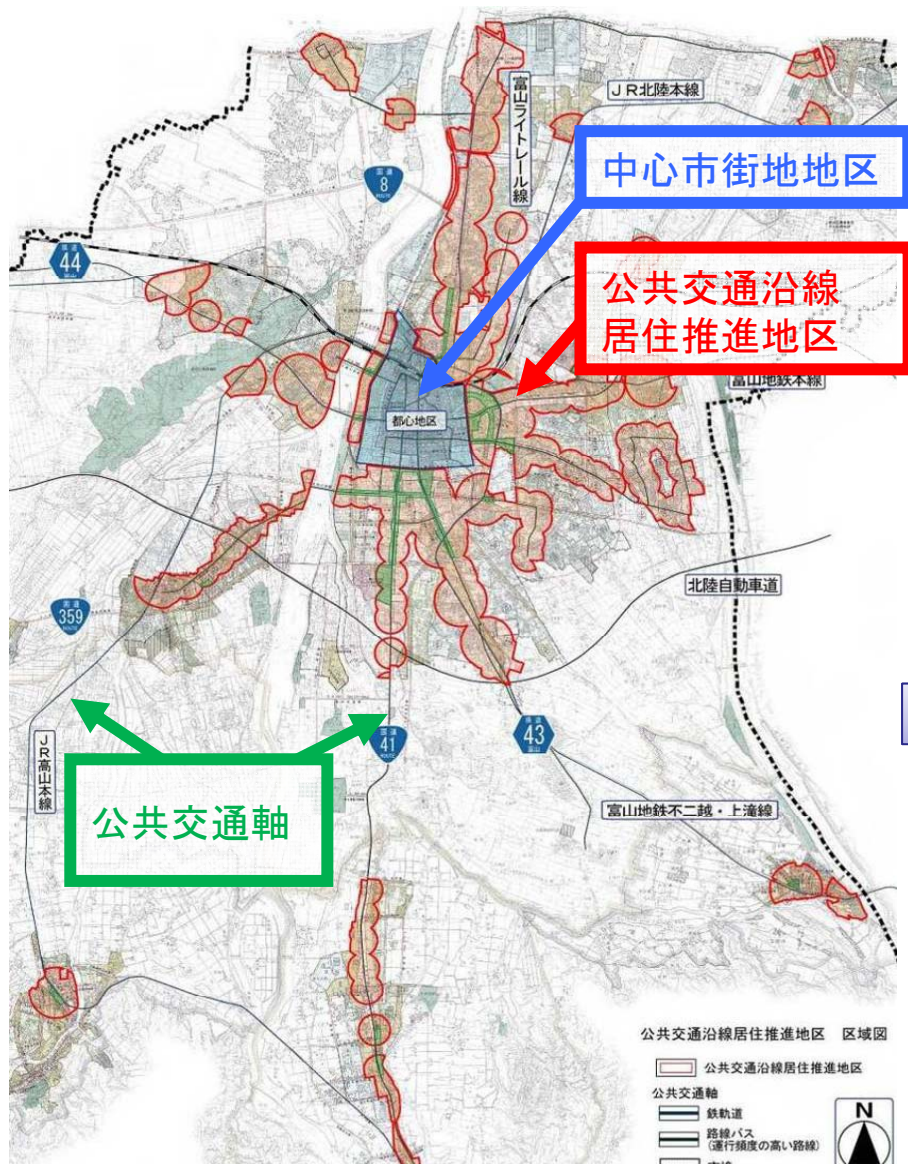
- ・ 老朽化した福祉・医療施設の建て
替えに当たって、高度利用が可能
となるよう容積率を緩和



上層部を民間事業者がマンション開
発することで、老朽化した病院の建替
え費用負担を極小化した事例

3. 先進自治体における取組: 富山市

○富山市においては都市マスタープランにおいて「コンパクトなまちづくり」を位置付け、これに基づき、中心市街地活性化や公共交通の活性化の取組が実施



マスタープラン

理念:

公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくり

- ・居住を推進する地区の設定、当該地域に住む人口の目標
- ・諸機能の集約を図る都心・地域生活拠点の設定
- ・公共交通軸の設定、公共交通の整備・維持方針 等

コンパクトなまちづくりにおける
拠点づくりを中心市街地で行う

コンパクトなまちづくりの実現
に資する公共交通の活性化

中心市街地活性化基本計画

- ・中心市街地の活性化の目標
- ・中心市街地の区域
- ・具体的な事業(商業の活性化のためのイベント事業、再開発事業等) 等

公共交通活性化計画等

- ・公共交通軸の活性化事業(市内電車環状化等)
- ・生活交通サービスの整備方針(コミュニティバスの運行等)
- ・公共交通の利用促進(ICカードの導入等) 等

3. 先進自治体における取組: 熊本市

○熊本市においては、居住機能誘導や都市機能集積を推進するため、都市マスタープランを策定中。

マスタープラン（案）

◎都市構造の将来像:

「豊かな水と緑、多様な都市サービスが支える活力ある

多核連携都市(都市のコンパクト化)」

◎取組の視点:

- ・公共交通の利便性が高い地域への**居住機能誘導**
- ・中心市街地や地域拠点への**都市機能集積**
- ・居住機能誘導と都市機能集積を支える、**公共交通ネットワークの充実**

◎エリアの設定:

○中心市街地及び地域拠点

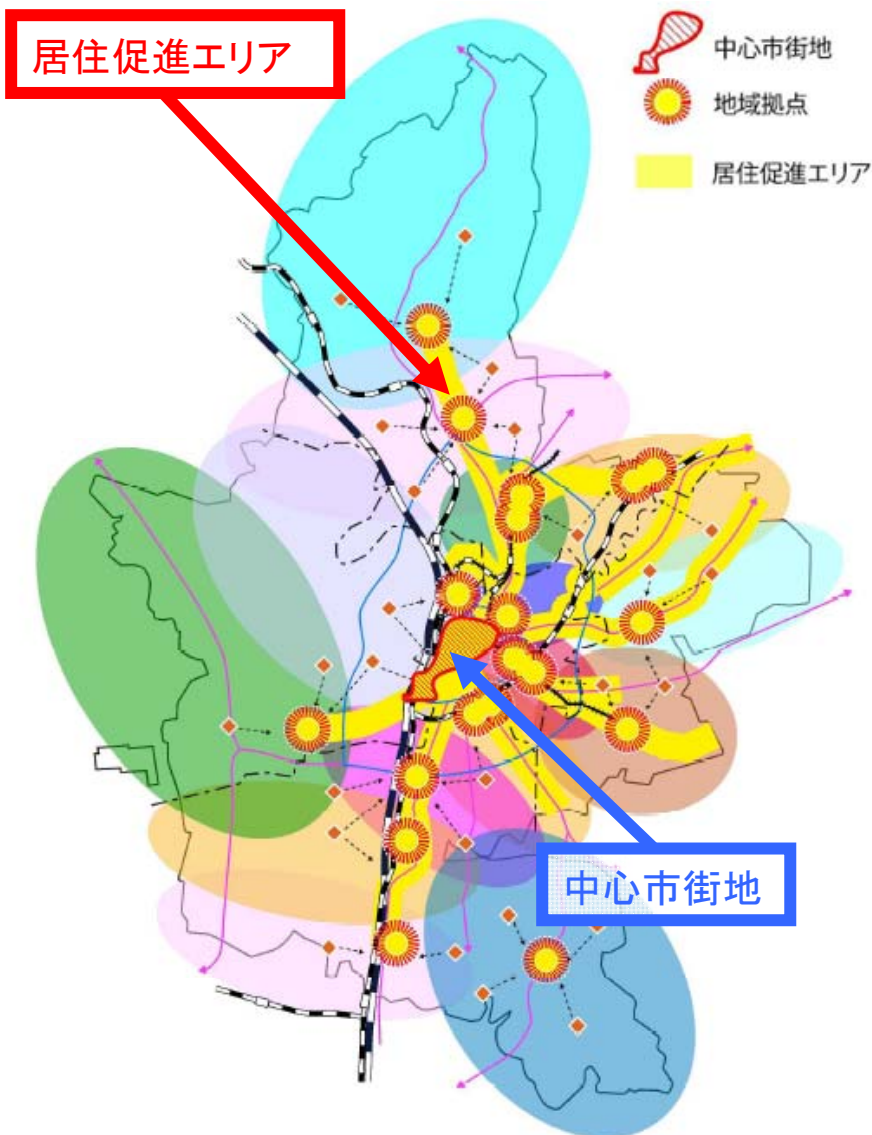
- 中心市街地 ⇒約415ha
- 地域拠点(15地区) ⇒中心点(駅・バス停)から概ね800m圏

○公共交通軸の設定

- 全ての鉄軌道
- 運行本数75本/日以上バス路線

○居住促進エリアの設定

- 鉄道駅・市電電停 ⇒ 概ね半径500m圏
- バス停(ピーク6本/h) ⇒ 概ね半径300m圏



1. 医療・福祉等の都市機能の立地誘導に係る支援の強化 【社会資本整備総合交付金(9,124億円)の内数等】

- ・従来の交付金の対象施設(医療・福祉・子育て施設等)に通所型福祉移設、専修学校等を追加。
- ・医療・福祉等の都市機能を整備する際、土地を集約して行う事業等について民間負担を軽減。
- ・まちの拠点となるエリアにおける生活サービス機能(医療・福祉等)の整備に対する金融支援を強化。

2. 公的不動産の活用の推進 【40億円(都市局及び住宅局共管)等】

- ・まちの拠点となるエリアにおいて、医療・福祉等の機能を整備する民間事業者に対し、地方公共団体が学校跡地等の公的不動産を安価で賃借させる場合等に、国からも民間事業者を直接支援。
- ・学校跡地の有効活用や公共施設の機能の複合化などに取り組む地方公共団体に対して公的不動産に係る調査を支援。

3. 人口密度の維持・居住環境の向上 【社会資本整備総合交付金(9,124億円)の内数等】

- ・居住等を誘導すべきエリア外の公営住宅を除却し、エリア内で建て替える際の除却費の補助を実施。
- ・居住等を誘導すべきエリアにおいて、景観・歴史資源となる建造物を修理・増築するなど、まちの景観・歴史的風致形成に資する取組を支援。

4. 都市機能の立地誘導を支える公共交通等への支援の強化 【社会資本整備総合交付金(9,124億円)の内数等】

- ・都市構造の再構築に取り組む都市における駅前広場やバス停の整備等、公共交通の利用環境の充実を重点的に支援し、居住者等の都市機能へのアクセスを確保。

都市再興の実現に向けて、都市機能（医療、福祉、商業等）の計画的な配置等を推進するため、民間事業者等による都市機能の整備等に対する課税の特例措置を講じる。

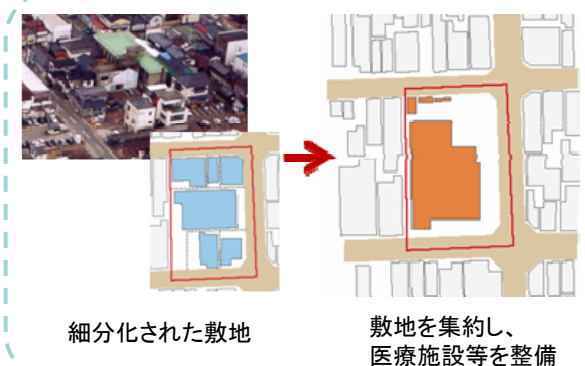
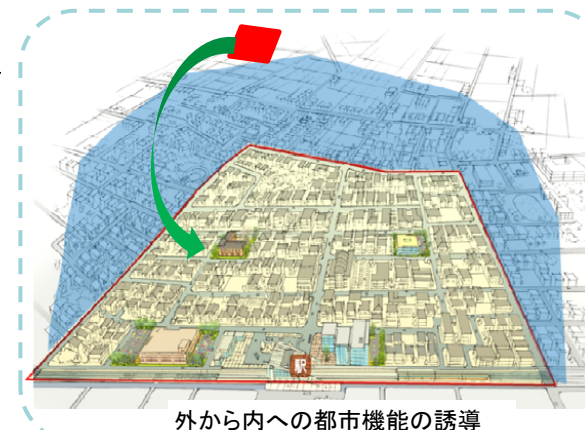
要望の概要

《都市機能の外から内（まちなか）への移転を誘導するための税制》

- 都市機能を誘導すべき区域の外から内への事業用資産の買換特例
80%課税繰り延べ

《都市機能を誘導する事業を促進するための税制》 （敷地の集約化など用地確保の促進）

- 誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例
 - ①居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合
買換特例 所得税 100%
 - ②居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合の
所得税（個人住民税）の軽減税率
原則：15%（5%）→6,000万円以下 10%（4%）
 - ③長期保有（5年超）の土地等を譲渡する場合
・所得税（個人住民税）：軽減税率 原則 15%（5%）→2,000万円以下 10%（4%）
・法人税：5%重課→5%重課の適用除外
- 都市機能整備管理法人（仮称）に土地等を譲渡した場合の特例
 - ①長期保有（5年超）の土地等を譲渡する場合 上記③に同じ
 - ②当該法人の行う都市機能の整備等のために土地等を譲渡する場合 1,500万円特別控除



（保有コストの軽減）

- 都市機能とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の課税標準の特例（5年間4/5に軽減）