

住生活関連産業や新技術等を巡る状況について

1. 産業について

2. 新たな技術の活用等について

まちづくりを巡る状況について

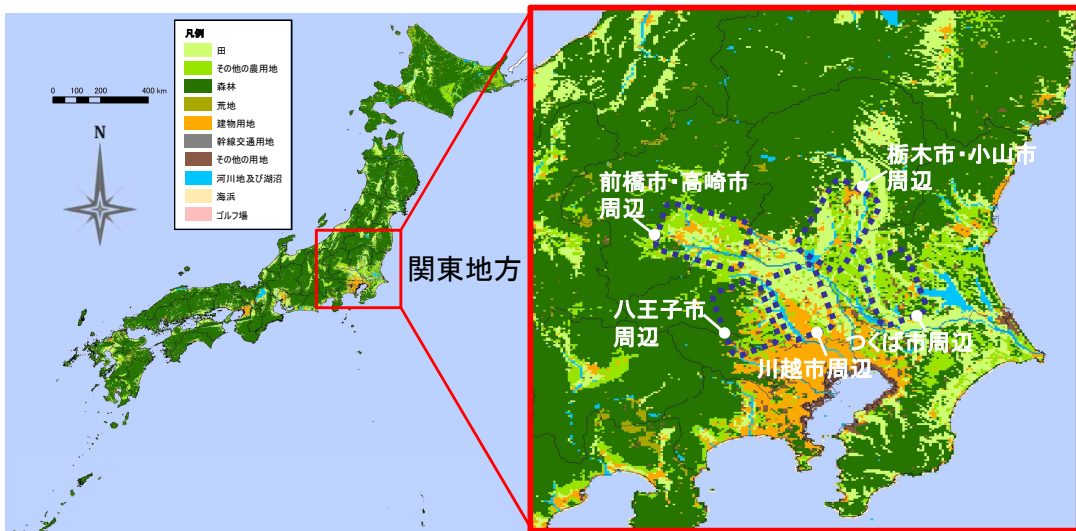
1. 災害と住まいについて

2. 良好な居住環境の形成について

○全国における土地利用状況の変遷を見ると、約40年前と比較して建物用地の面積が拡大。特に関東・中部・近畿地方でその傾向が顕著

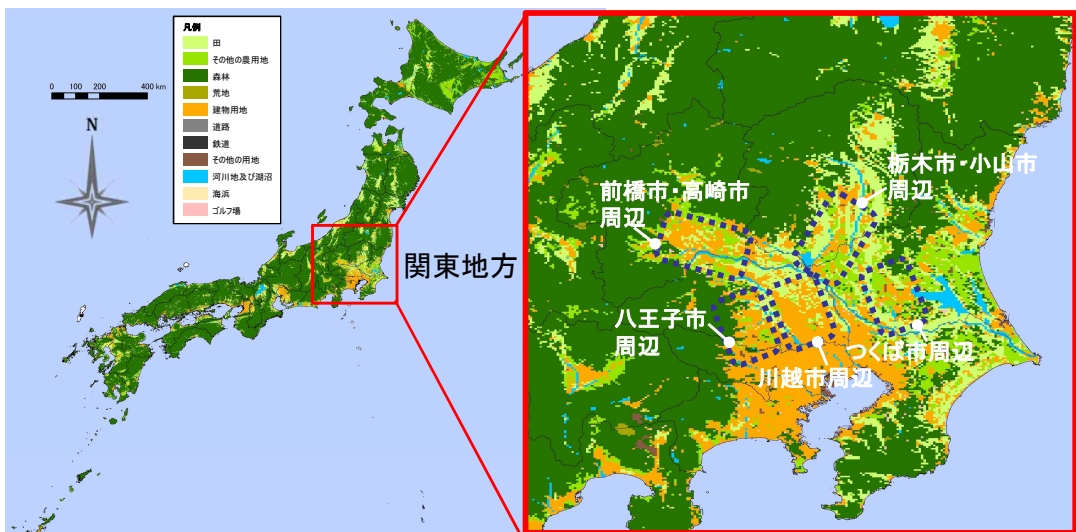
【土地利用状況(昭和51年度)】

人口: 111,939,643人 世帯数: 33,728,859世帯 (S50国勢調査より)



【土地利用状況(平成28年度)】

人口: 127,094,745人 世帯数: 53,448,685世帯 (H27国勢調査より)



土地利用区分	昭和51年 面積(km ²) (割合(%))	平成28年 面積(km ²) (割合(%))	平成28年-昭和51年 割合の増減(%)
田	40,964 (11.1%)	31,675 (8.5%)	-2.6%
その他農用地	30,446 (8.2%)	29,354 (7.9%)	-0.3%
森林	251,315 (67.9%)	258,418 (69.7%)	1.8%
荒地	16,198 (4.4%)	6,981 (1.9%)	-2.5%
建物用地	15,126 (4.1%)	26,064 (7.0%)	2.9%
道路・鉄道	789 (0.2%)	1,812 (0.5%)	0.3%
その他用地	5,513 (1.5%)	6,665 (1.8%)	0.3%
河川湖沼	9,649 (2.6%)	9,751 (2.6%)	0.0%
合計	370,000 (100%)	370,720 (100%)	

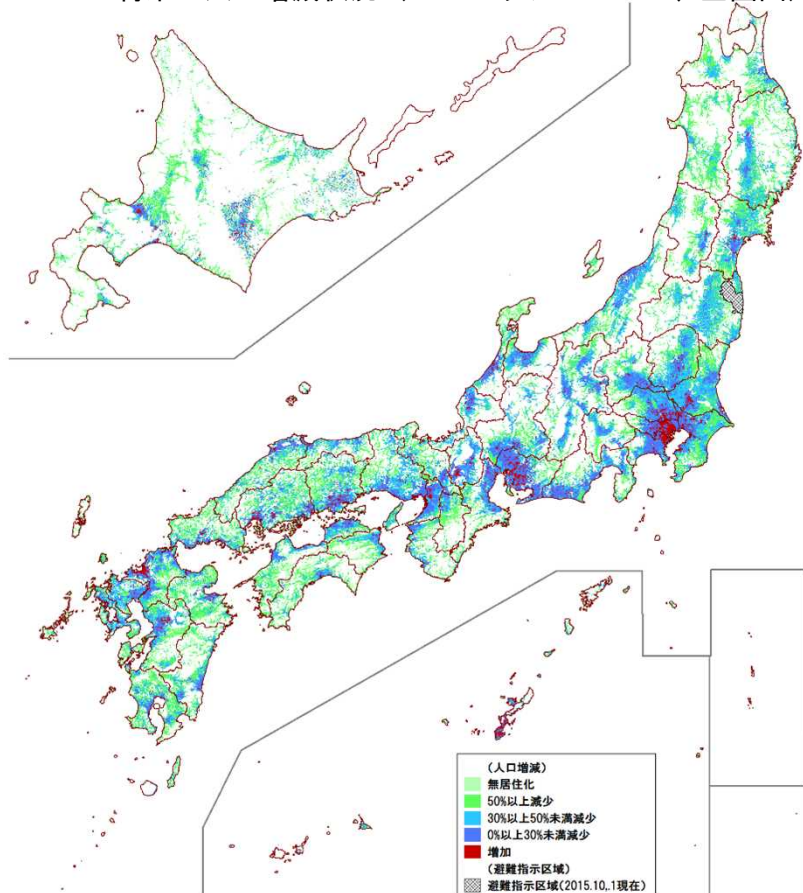
【集計方法】

- 国土数値情報の土地利用3次メッシュデータ(1kmメッシュ)を用いて各利用区分の面積を集計
- 平成28年のデータにおいて非公表とされている箇所については、平成26年のデータにて補完
- 海水域及び海浜については、昭和51年のデータにおいて面積が不明とされている箇所が多数存在するため、集計の対象外としている
- なお、割合は四捨五入の関係で、各構成要素の割合を足しあげたものと一致しない場合がある

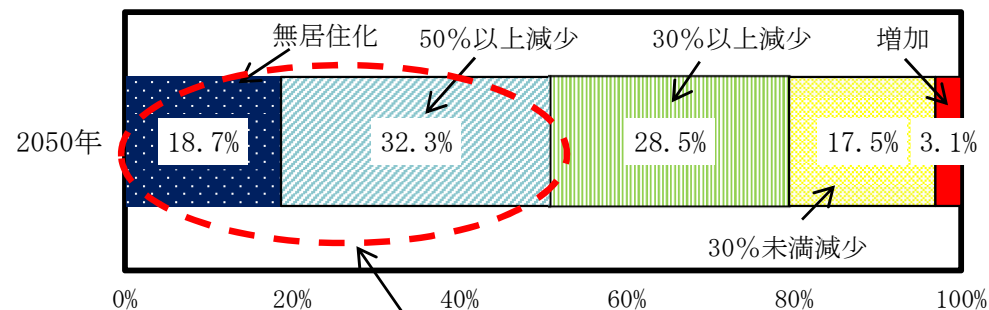
出典: 国土数値情報 土地利用3次メッシュデータ
(データ作成年度: 昭和51年、平成26年、平成28年)より国土交通省作成

- 2050年には、全国の約半数の地域で人口が50%以上減少し、沖縄県等一部地域を除き、人口の増加がみられる地域は都市部に限られる（なお、平成27年国勢調査時点の居住地は国土の約5割となっている）
- また、人口規模が小さい市区町村ほど人口減少率が高くなる傾向があり、特に2015年時点の人口が1万人未満の市区町村に居住する人口は、およそ半分に減少する可能性

将来の人口増減状況（1kmメッシュベース、全国図）

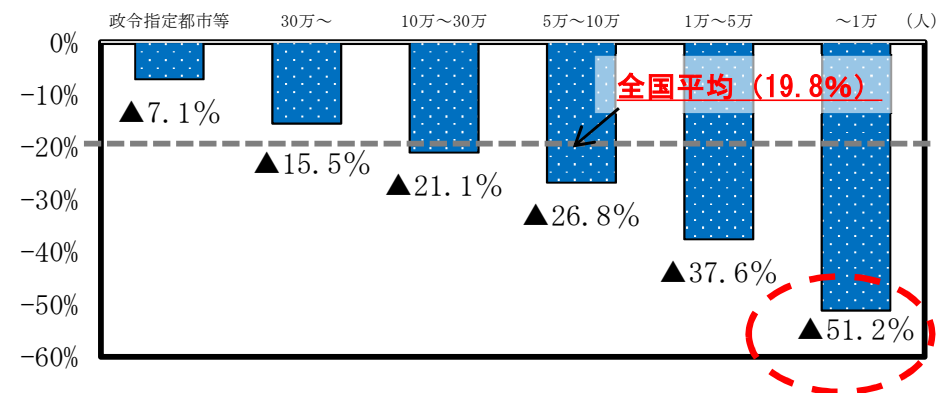


人口増減割合別の地点数（1kmメッシュベース）



全国の約半数の地域（有人メッシュの51%）で人口が半減

市区町村の人口規模別の人口減少率



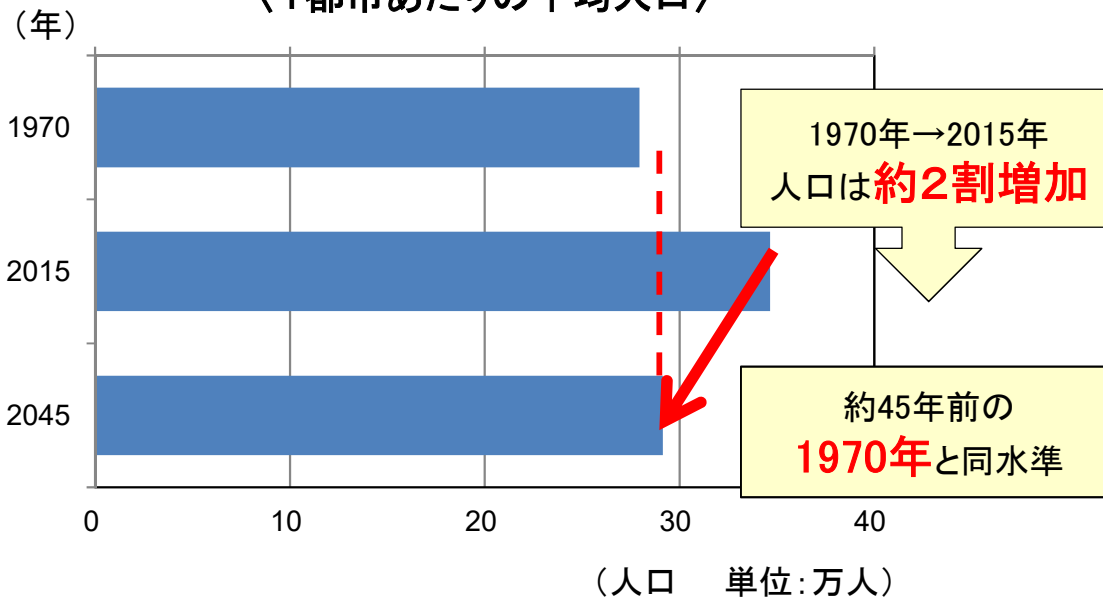
(備考) 1. 総務省「平成27年国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」等より、国土交通省国土政策局作成。
 2. 左図については、平成27年国勢調査時点（平成27年10月1日現在）における避難指示区域を黒塗り（斜線）で示している。

- 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)

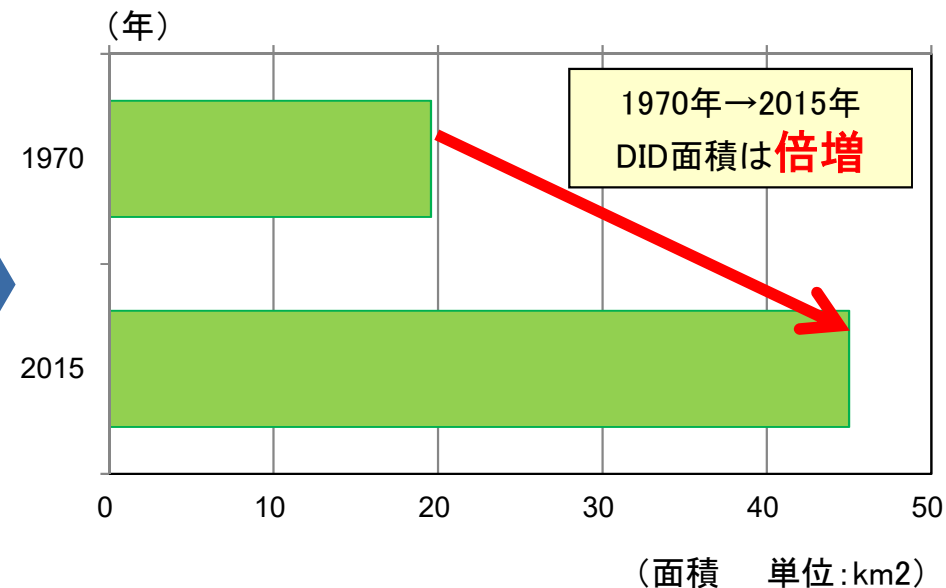
〈1都市あたりの平均人口〉



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)

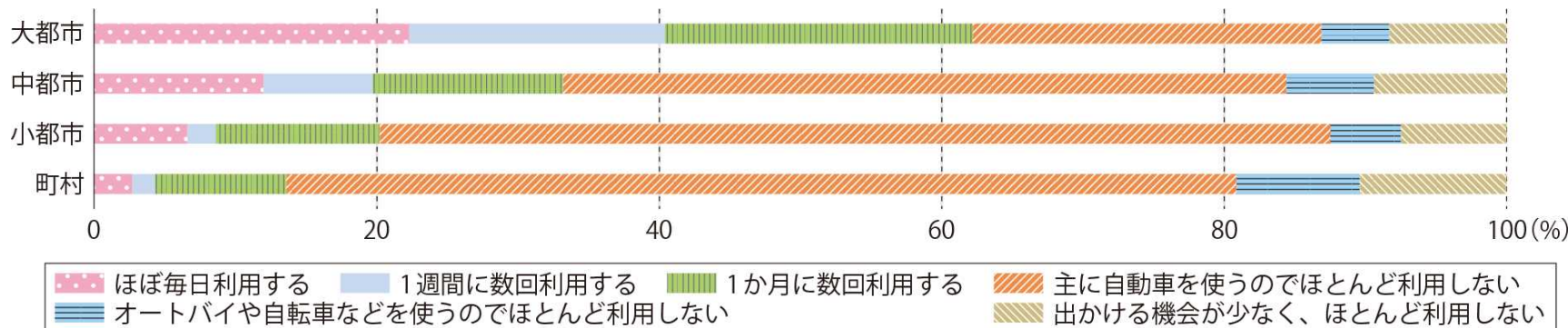
〈1都市あたりの平均DID面積〉



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)

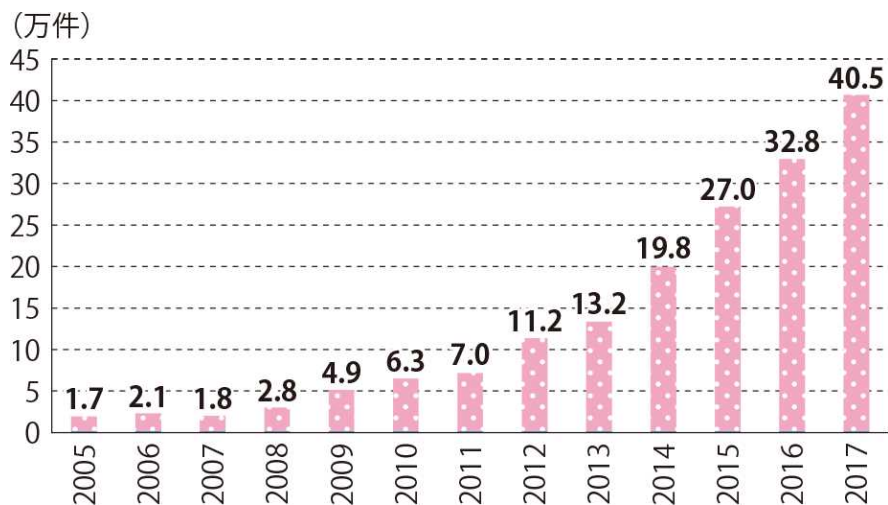
- 地方では、日常生活において公共交通機関を利用する人は少なく、7割近くが日常の交通手段として自動車を利用
- 運転免許証を自主返納する高齢者の数は全国的に急増しているものの、人口規模の小さい市町村ほど自主返納する意識は低くなっている

■公共交通機関の利用に関する意識



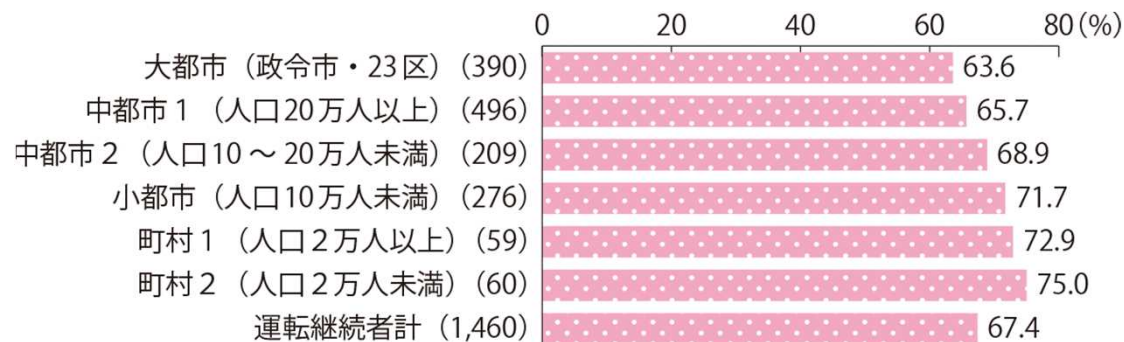
資料:内閣府「公共交通に関する世論調査(平成28年12月)」より国土交通省作成

■高齢者の運転免許証返納件数の推移



資料:警察庁「運転免許統計」より国土交通省作成

■高齢者の運転免許証返納の自主返納に関する意識 (「自主返納しようと思ったことはない」割合)



資料:警察庁「運転免許の自主返納に関するアンケート調査結果」

コンパクトシティのための計画制度(立地適正化計画制度の創設)

背景

- 地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

法律の概要

●立地適正化計画(市町村)

- 都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的な**マスタープラン**を作成
- 民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり(多極ネットワーク型コンパクトシティ)

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

◆都市機能(福祉・医療・商業等)の立地促進

○誘導施設への税財政・金融上の支援

- 整備に対する補助 **予算**
- 整備に対する民間都市開発機構の出資等 **予算**
- 外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 **税制**

○公的不動産・低未利用地の有効活用

- 市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 **予算**

○医療施設等の建替等のための容積率等の緩和

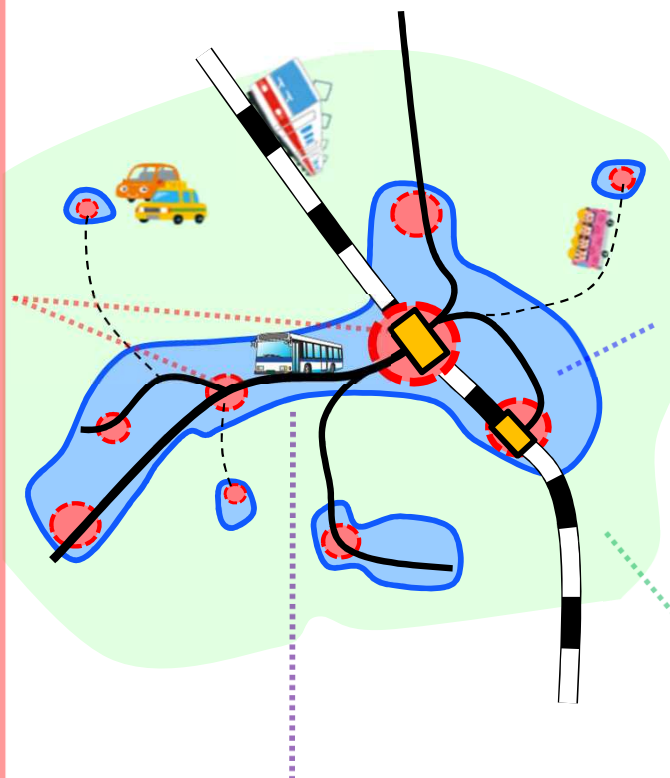
- 誘導施設について容積率等の緩和が可能

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- 誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市町村による働きかけ
- 誘導したい機能の区域内での休廃止について、届出、市町村による働きかけ

◆歩いて暮らせるまちづくり

- 附置義務駐車場の集約化も可能
- 歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
- 歩行空間の整備支援 **予算**



居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

◆区域内における居住環境の向上

- 公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助 **予算**
- 住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度(例:低層住居専用地域への用途変更)

◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- 一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ
- 市町村の判断で開発許可対象とすることも可能

◆区域外の住宅等跡地の管理・活用

- 不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ
- 都市再生推進法人等(NPO等)が跡地管理を行うための協定制度
- 協定を締結した跡地の適正管理を支援 **予算**

公共交通 維持・充実を図る公共交通網を設定

◆公共交通を軸とするまちづくり

- 地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援(地域公共交通活性化再生法)
- 都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所や駅前広場等の公共交通施設の整備支援 **予算**

※下線は法律に規定するもの

○522都市が立地適正化計画について具体的な取組を行っている。(令和2年3月31日時点)

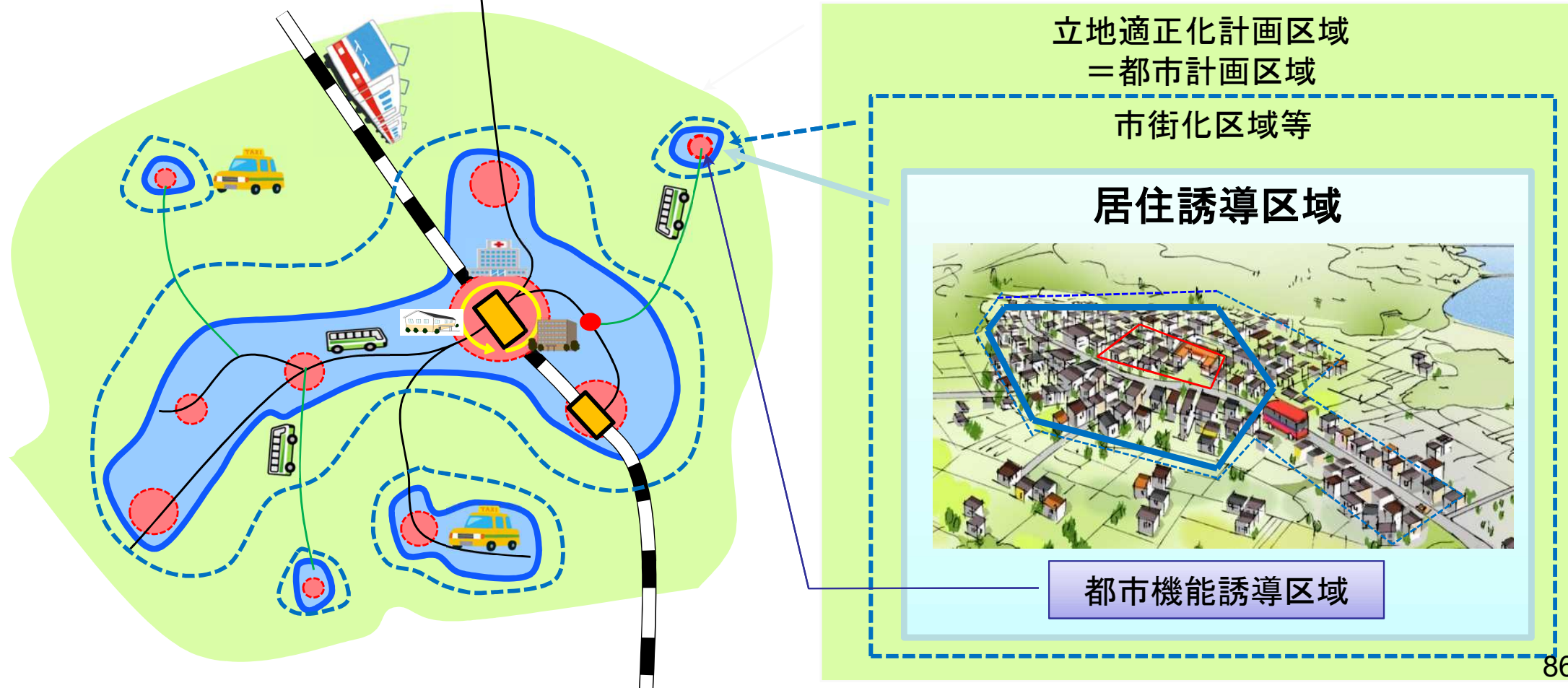
○このうち、326都市が令和2年4月1日までに計画を作成・公表。

居住誘導区域について

居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

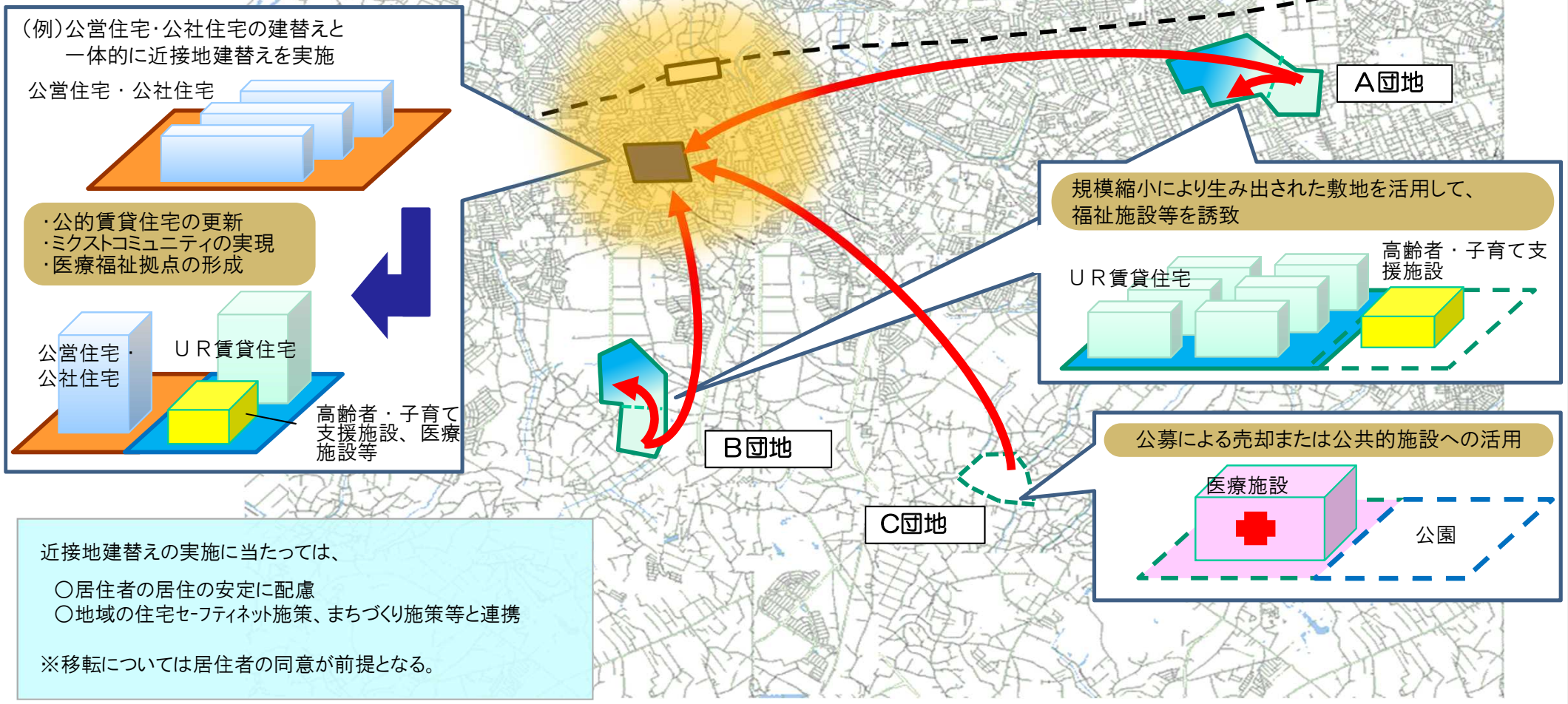
※居住誘導区域を設定することにより、例えば届出義務が課される等の措置が講じられることとなることから、区域の設定に当たっては、その境界を明確にし、届出の必要の有無が明らかになるようにしなくてはならない。



UR団地における近接地建替

UR団地の建替えを現地のほか近接地においても実施可能とし、近接地にあるその他の公的賃貸住宅団地とUR団地とを連携して再配置すること等により、コンパクトシティの形成を推進

近接地建替えのイメージ(例)



「フラット35」を活用した居住誘導の推進

■住宅金融支援機構の住宅ローン【フラット35】地域活性化型

地域活性化に関して積極的な取り組みを行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、UIターンやコンパクトシティ化に資する住宅取得について、地方公共団体の財政的支援とあわせて【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度。

地方公共団体
補助金交付などの財政的支援



住宅金融支援機構
【フラット35】の金利引下げ

コンパクトシティ形成に関して「フラット35」協定締結済みの地方公共団体
→ 27団体 (令和2.4.1時点)

【取組事例（福岡県北九州市）】

背景・課題

- ・少子高齢化、人口減少問題は喫緊の最重要課題
 (人口 976,846人(H22)→961,286人(H27) △15,560人：全国最多)
 (高齢化率 29.3%(H27) 政令市第1位)
- ・北九州市への定住・移住を強力に推進する事業をH28創設
- ・今後は生活利便性の高い区域への居住誘導によるコンパクトなまちづくりの推進が必要 (H29.4に北九州市立地適正化計画を公表)



住宅金融支援機構の「フラット35」と連携して、居住誘導区域内等への居住誘導を推進

- ・平成29年度から、市は、「**住むなら北九州 定住・移住推進事業**」に基づき、街なかへ定住・移住しようとする者に対する財政的支援を実施。
- ・当該事業の認定者のうち連携の要件を満たした者を対象に、住宅金融支援機構において、住宅ローン「フラット35」の金利を引き下げ。
- ・立地適正化計画に定める居住誘導区域等への定住・移住を要件とすることで、利便性の高い公共交通沿線等に居住を誘導。

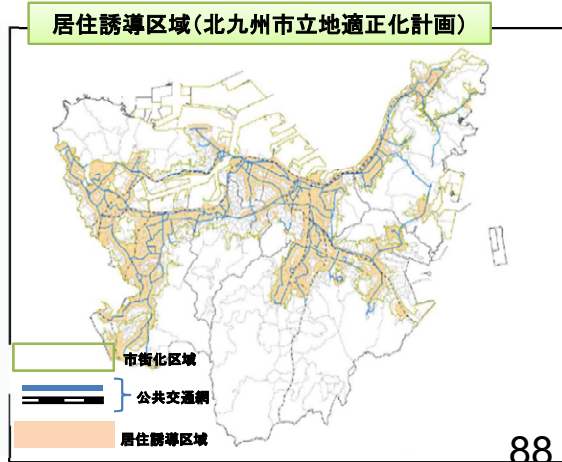
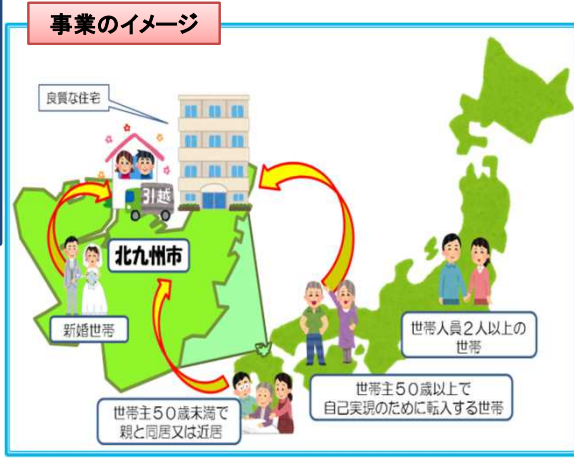
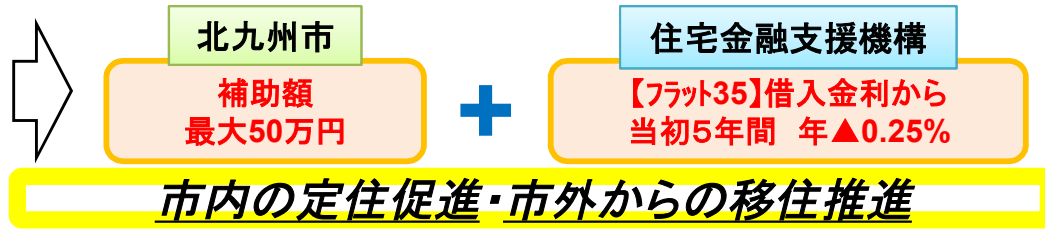
■北九州市の定住・移住に関する財政的支援

【住むなら北九州 定住・移住推進事業】(平成29年度創設)

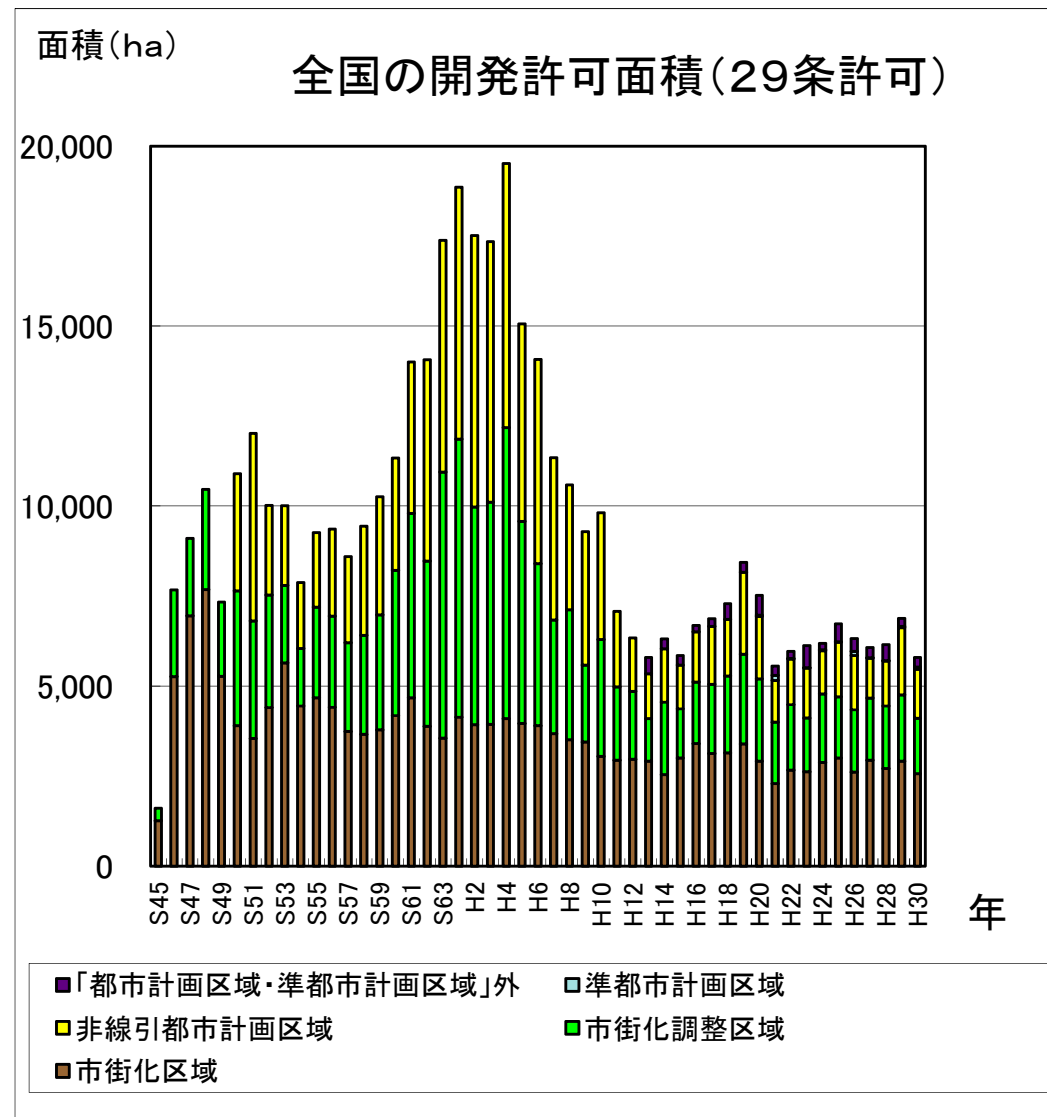
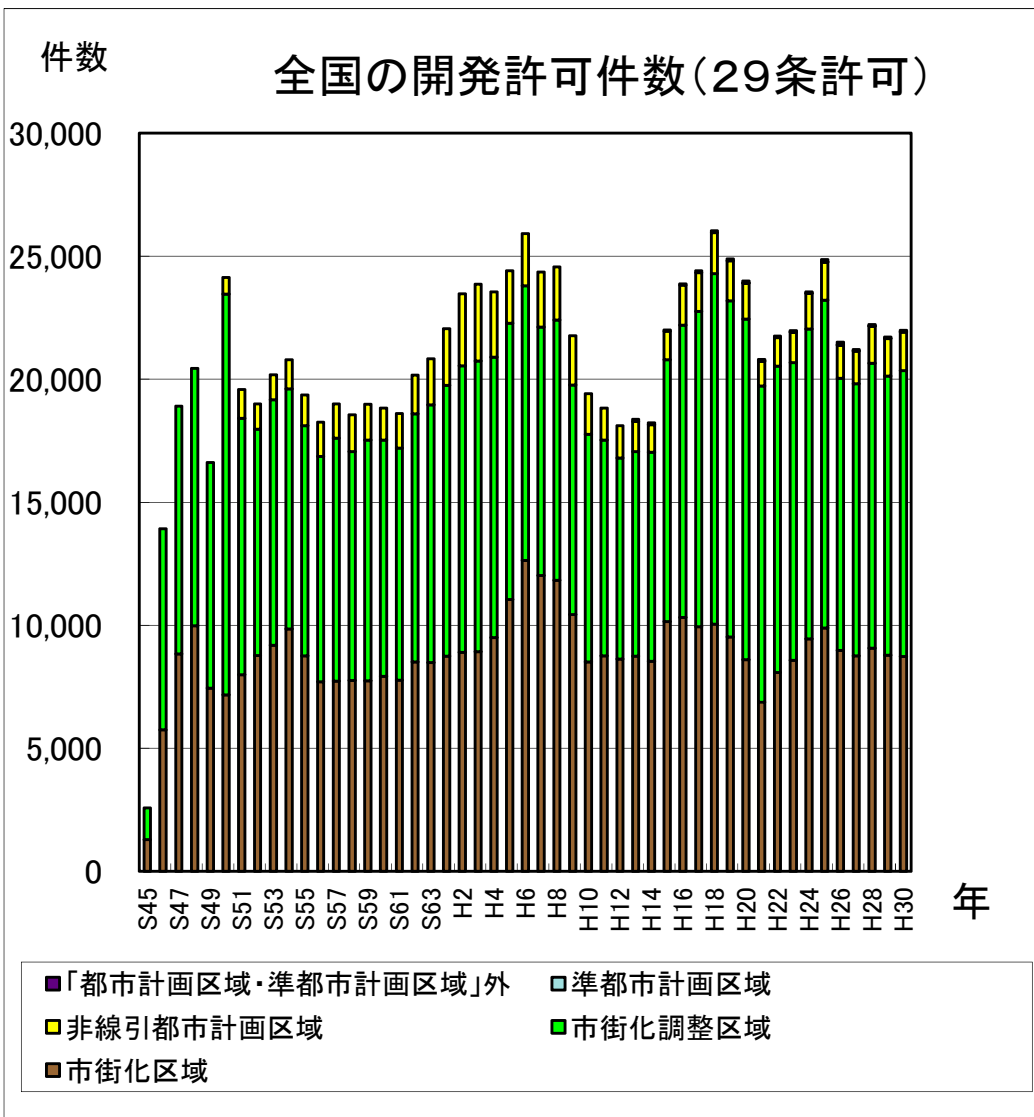
定住・移住を強力に推進するため、一定要件を満たす街なか(※)の住宅を取得等する費用の一部を補助する事業。

⇒住宅取得費用に係る補助(最大50万円)

- ①市内に転入前又は転入後2年以内の2人以上の世帯等が、街なかの新築又は中古の住宅を購入する場合に補助 又は、
 - ②39歳以下の2人以上の世帯で、市内に居住し、夫婦共または夫婦どちらかが市外へ勤務する世帯が、街なかの新築又は中古の住宅を購入場合に補助
- ※街なか：居住誘導区域及び当該区域を含む町丁目のエリア



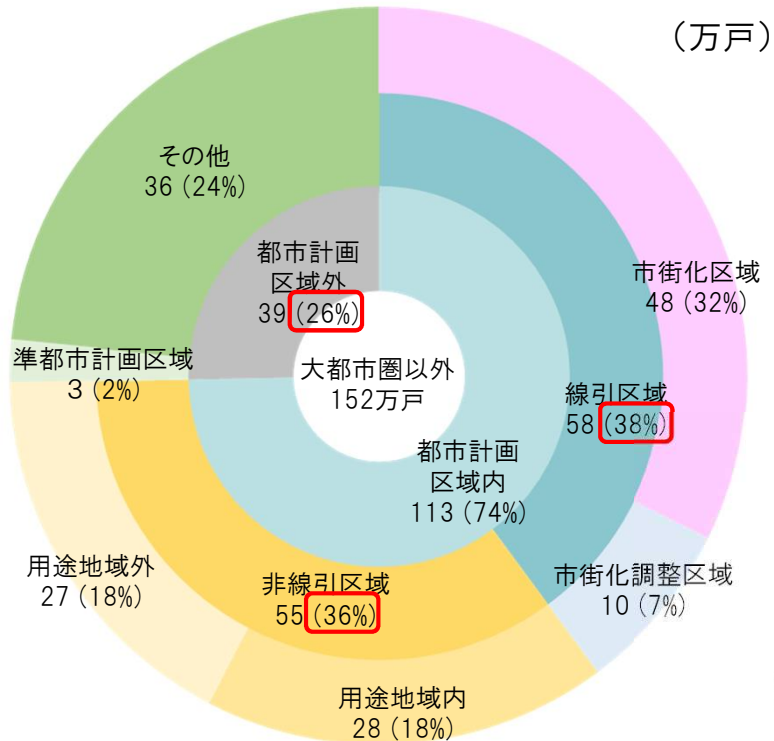
- 全国の開発許可件数は21,994件で、面積は5,799ha（H30年度）
- 市街化区域の開発許可件数(※)は8,733件で全体の約40%、面積は2,564haで全体の約44%
- 市街化調整区域の開発許可件数は11,618件と全体の約53%、面積は1,534haで全体の約26%



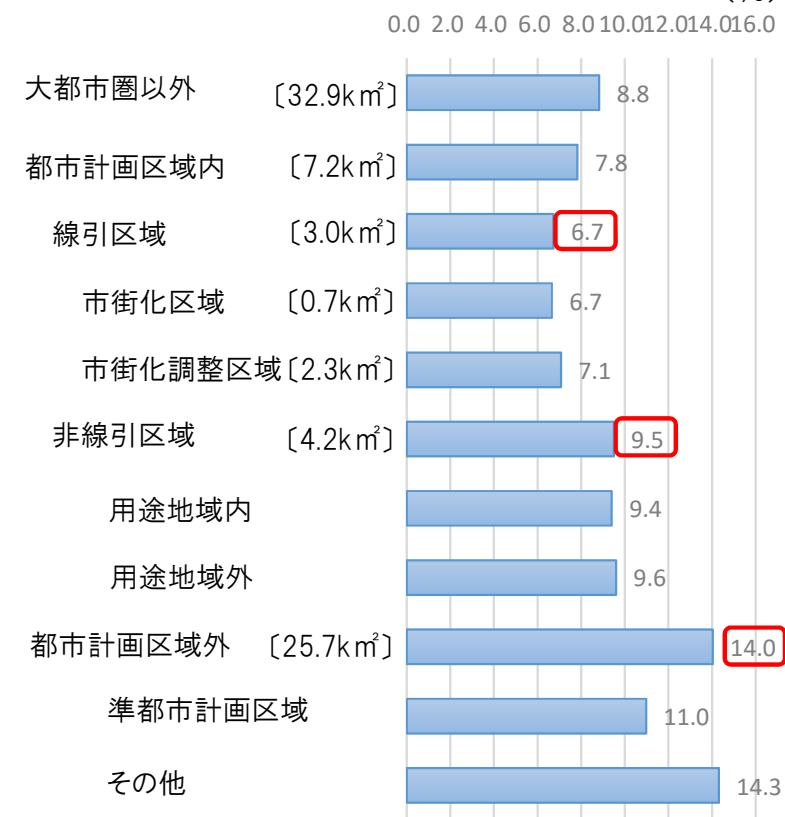
(大都市圏以外)都市計画区分別 その他空き家数・率(戸建)

- 戸建の空き家のうち別荘や賃貸・売約用以外の住宅(以下「その他空き家」)数について、都市計画区分別の割合を見ると、線引都市計画区域内が38%、非線引都市計画区域内が36%、都市計画区域外が26%
- 「その他空き家」率は、線引都市計画区域内が6.7%、非線引都市計画区域内が9.5%、都市計画区域外が14.0%

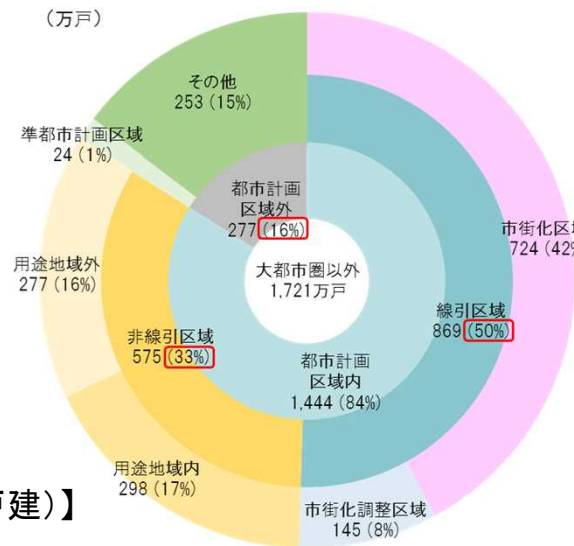
【都市計画区分別「その他空き家」数(戸建)】



【都市計画区分別「その他空き家」率(「その他空き家数/住宅総数」)(戸建)】



【(参考)住宅総数(戸建)】



住宅団地の立地と住宅種別構成

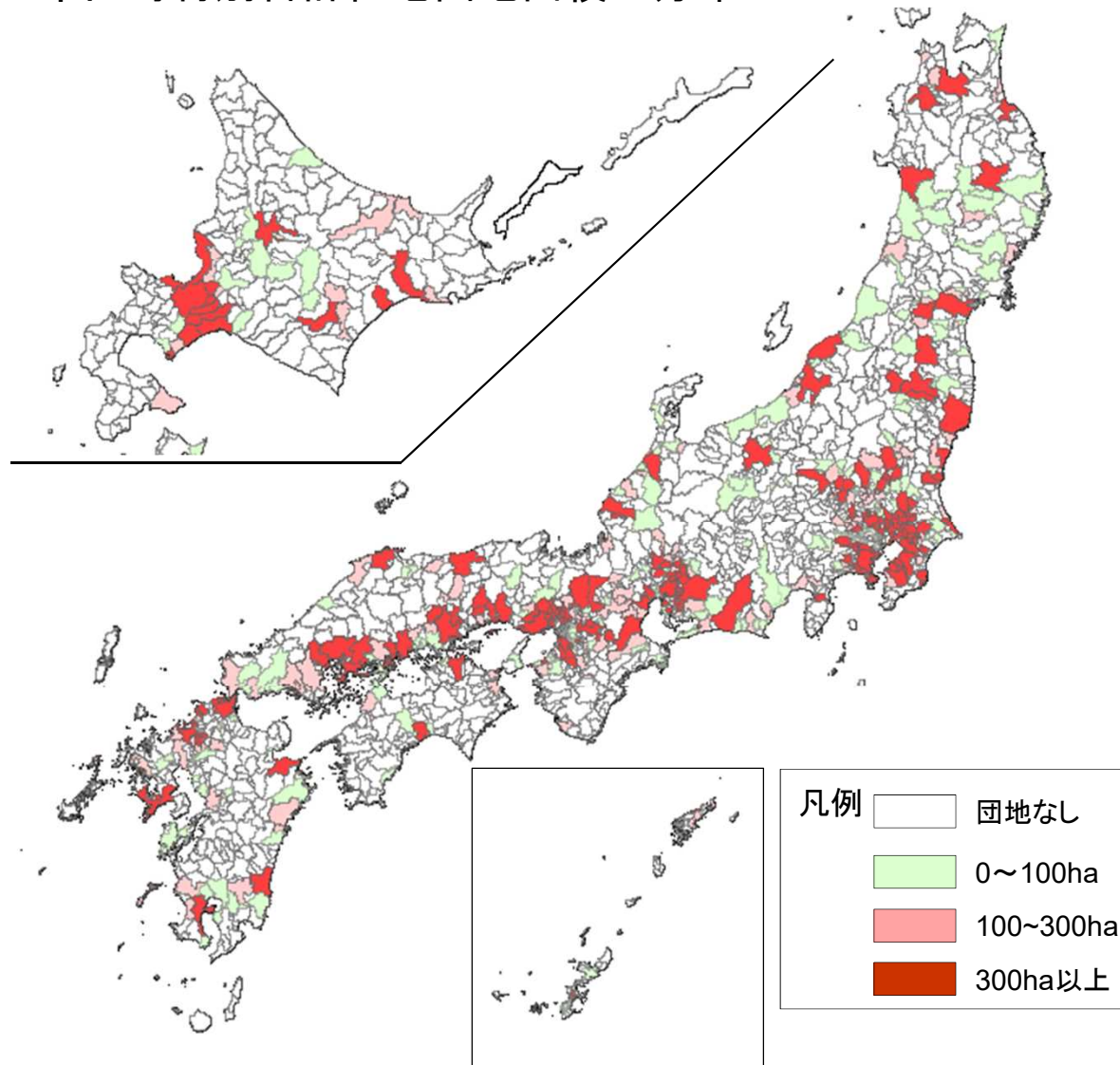
- 住宅団地は、全都道府県に約3,000団地が所在し、三大都市圏に概ね半数が立地（面積ベース）
- 特に、戸建住宅は住宅団地の主要な構成要素となっている

住宅団地の立地状況
 [住宅団地数] 2,903団地
 [所在市区町村数] 560市区町村
 [合計面積] 約19.2万ha

■ 住宅団地を構成する住宅種別の団地数

	総数
団地全体	2,903
戸建住宅を含む	2,689 (92.6%)
うち戸建住宅のみ	1,488 (51.3%)
公的共同賃貸住宅を含む	499 (17.2%)
うち公的共同賃貸住宅のみ	85 (2.9%)
民間共同賃貸住宅を含む	988 (34.0%)
共同分譲住宅を含む	556 (19.2%)

■ 市区町村別合計住宅団地面積の分布

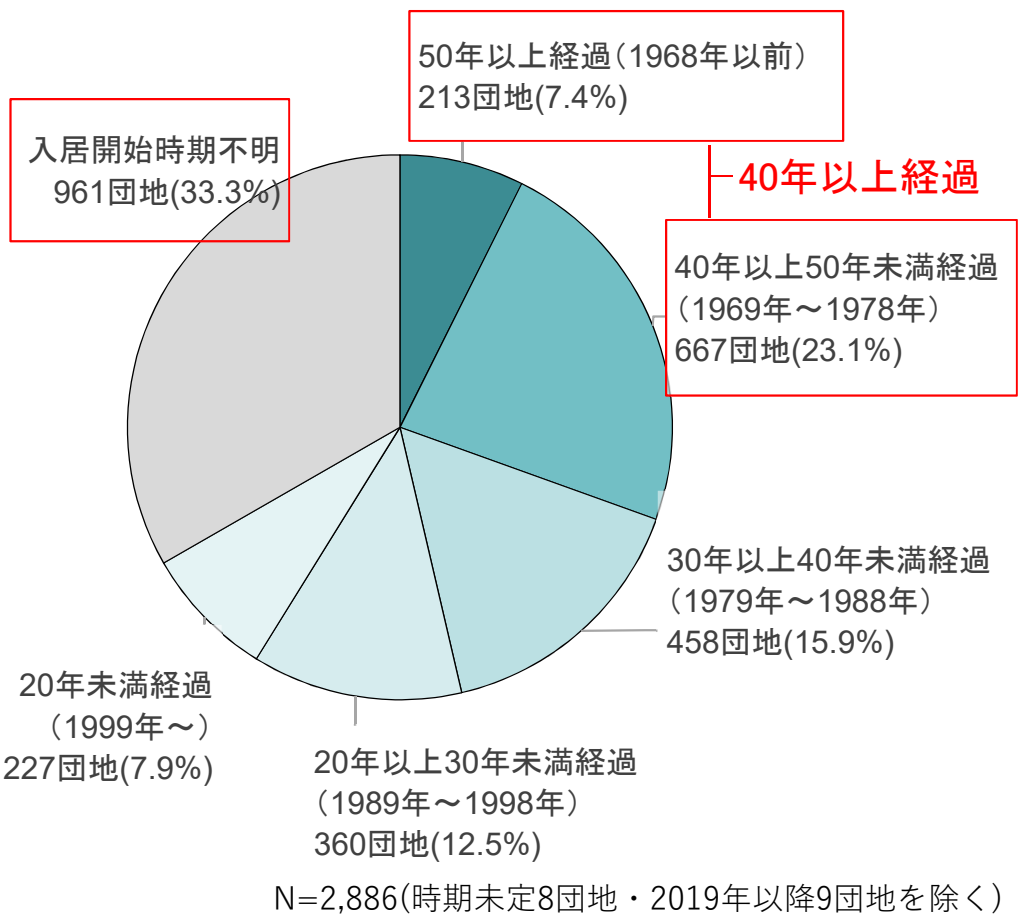


※ 5ha以上の住宅団地を対象

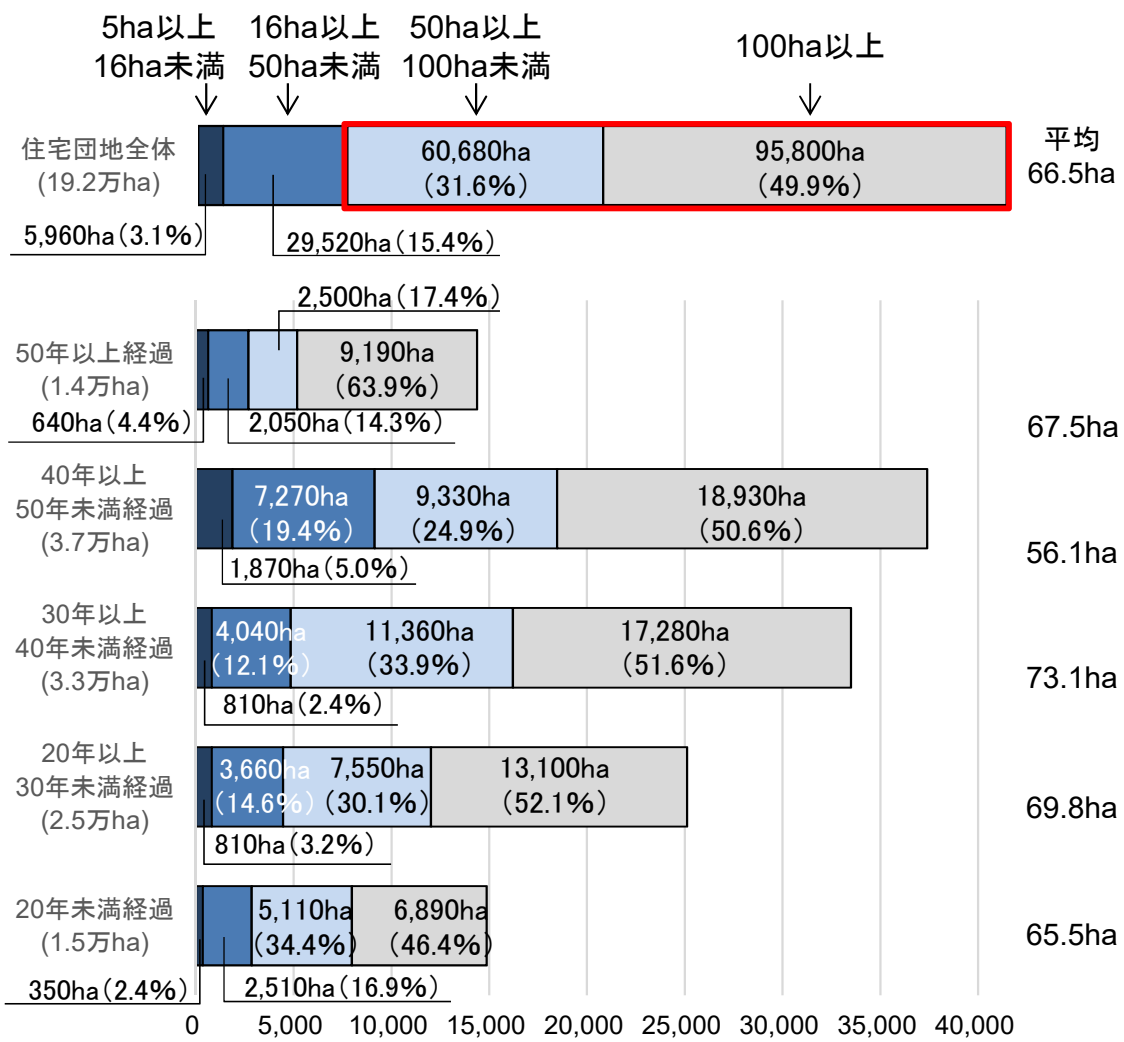
住宅団地の入居時期・規模

- 住宅団地の入居時期は、40年以上が経過しているものが約3割
- 住宅団地の規模は、100ha以上の住宅団地が約5割、50ha以上100ha未満の住宅団地が約3割

■ 住宅団地の入居時期



■ 住宅団地の規模



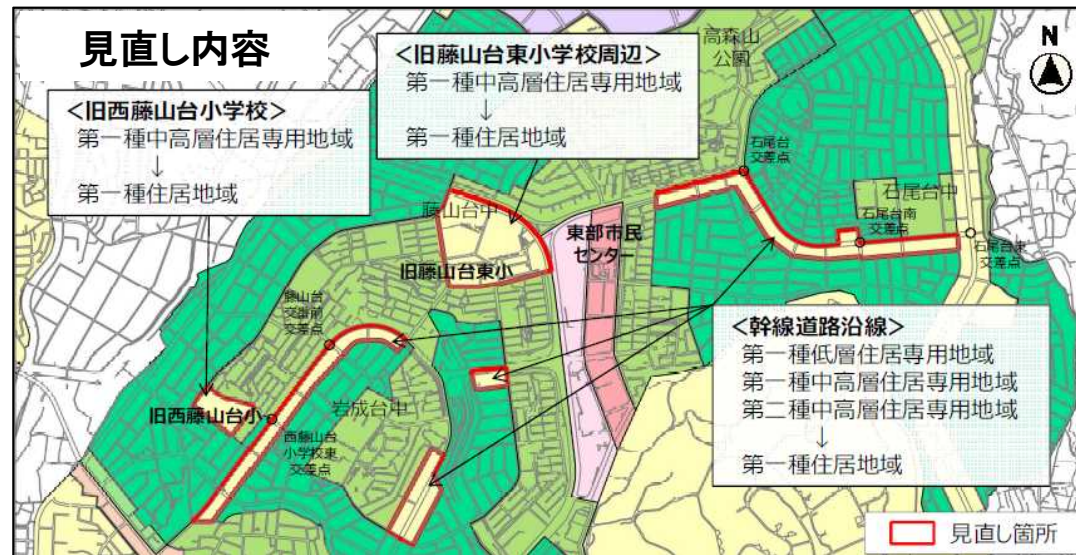
N=2,886(時期未定8団地・2019年以降9団地を除く)

住宅団地内の住居専用地域における多様な用途の導入事例

■ 住居専用地域等の用途地域を見直した事例

○昭和40年代に入居が開始された高蔵寺ニュータウンでは、地域で策定した「高蔵寺リ・ニュータウン計画」に基づき、社会情勢等の変化に伴い必要な機能導入を図るため、用途地域の見直しを実施

[用途地域の見直し]



○旧藤山台東小学校への主な導入施設

- | | |
|-----------|-----------------|
| 図書館 | こどもとまちのサポートセンター |
| 児童館 | 地域包括支援センター |
| コミュニティカフェ | 管理事務所 |
| 体育館 | |



■ 住居専用地域における用途の特例許可の事例

○昭和50年代半ばに整備された大規模住宅団地内の旧小学校跡において、様々な世代が交流や活動可能な複合施設への転用を計画。周辺環境に配慮した上で、シェアオフィス等への用途変更を許可

[周辺の状況]



○旧小学校への主な導入施設

- | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| 適応指導教室
・学校生活や家庭における悩み・心配事サポート | 住民参加型生活支援事業
・有償ボランティアによる家事等の支援 |
| 基幹相談支援センター
・障害者の自立と社会参加の促進 | 未就学児の親子向け講座、遊びの場 |
| 青少年発達サポートセンター | 女性のためのシェアサロン・シェアオフィス |



戸建て住宅団地の再生のイメージ

- 戸建住宅団地の再生・魅力向上を図るため、地方公共団体、民間事業者、住民等が協力し、
 - ・ 既存施設の活用や土地利用転換による生活利便施設や高齢者住宅等の誘致・整備
 - ・ 団地内の住宅が受け継がれるよう中古住宅リフォーム・流通を促進し、子育て世帯などに提供
 - ・ 住民による“まち”の維持管理や良好なコミュニティの形成 等を進めることが必要



庭先カフェ

コミュニティ形成



資産活用
賃貸化リフォーム

住替え支援



住替え、建替え、
リフォーム相談
健康相談

生活相談



子育て施設

各種施設の誘致



高齢者向け住宅
介護施設



生活サービス機能

公共施設の共同管理



地域交通の確保



雇用・生きがい創出



起業支援



市民農園

沿線・地域のブランディング



ライフスタイルの情報発信

沿線・地域の核的プロジェクト

住宅市街地総合整備事業(拠点開発型・街なか居住再生型)

○ 既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、街なか居住の推進等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う

拠点開発型の地区要件

【整備地区の要件】

- ・重点整備地区を一つ以上含む地区
- ・整備地区の面積が概ね5ha以上(重点供給地域は概ね2ha以上)
- ・原則として住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区

【重点整備地区の要件】

- ・重点整備地区の面積が概ね1ha以上(重点供給地域は概ね0.5ha以上)
- ・三大都市圏の既成市街地、重点供給地域、県庁所在地、一定の条件を満たす中心市街地等
- ・原則として概ね1ha以上かつ重点整備地区面積の20%以上の拠点の開発を行う区域を含む

街なか居住再生型の地区要件

【整備地区の要件】

- ・重点整備地区を一つ以上含む地区
- ・整備地区の面積が概ね5ha以上(重点供給地域は概ね2ha以上)

【重点整備地区の要件】

- ・重点整備地区の面積が概ね1ha以上30ha以下(重点供給地域は概ね0.5ha以上30ha以下)
- ・一定の条件を満たす中心市街地
- ・重点整備地区で概ね50戸以上かつ10戸/ha以上の住宅整備を行う

地区内の公共施設の整備

道路・公園等の整備



コミュニティ施設の整備

(集会所、子育て支援施設等)



空き家等の活用

・空き家又は空き建築物の取得(用地費は除く。)、移転、増築、改築等



(交付率: 1/3)

良質な住宅の供給

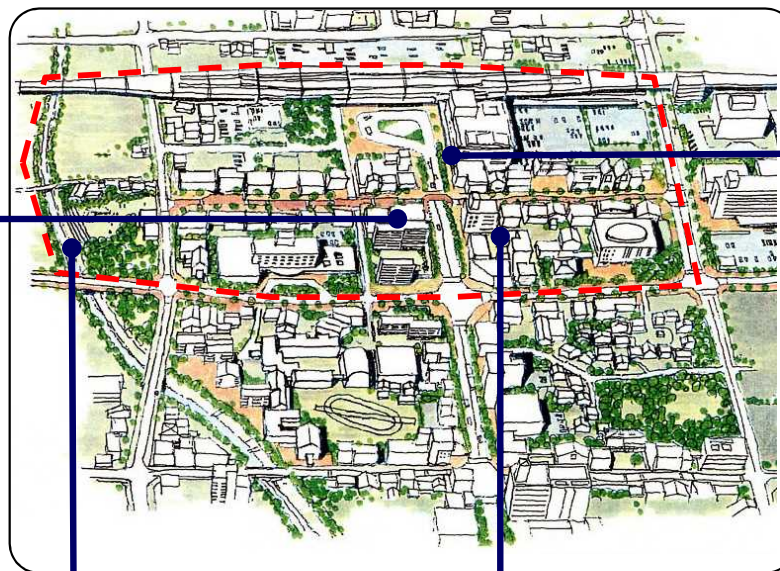
拠点開発地区における良質な住宅の供給



市街地住宅等整備事業

調査設計計画、土地整備、共同施設整備

(交付率: 1/3)



事業に関連する公共施設の整備

道路・都市公園・河川等の整備

関連公共施設整備

(交付率: 通常事業に準ずる)

受け皿住宅の整備

従前居住者用の受け皿住宅の整備

都市再生住宅等整備事業

調査設計計画、従前居住者用賃貸住宅整備等(交付率: 1/3、1/2)