

講演2 まちづくりと公的不動産 ～改正都市再生法とPRE有効活用ガイドライン～

国土交通省都市局都市計画課 課長補佐 宮沢正知氏

（注：文中 p.**は別紙スライドのページを指す）

先ほど富山市の京田部長からコンパクトシティについてのお話でしたが、このテーマは我々国土交通省だけでなく政府全体としても大きな取り組みとなっています。6月24日に閣議決定されたいわゆる「骨太の方針」の中でも「コンパクトシティ」や「集約」というキーワードがあちこちに出てきます。また同じ日にいわゆる成長戦略－日本再興戦略の改訂－というものが出されましたが、こちらでも「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」「都市機能の集約」「行政サービスの集約」といったことが謳われております。

本日皆様にお話しさせていただきたいことは、一言で言えば「まちづくりと公的不動産の連携が必要」ということです。p.1図の左側、「まちづくりの現状・課題」ですが、おそらく自治体の都市部局の方々ですと、この左側をご覧くださいと何となくピンとくる場所があるのではないかと思います。また、自治体の財政部門、行革部門あるいは管財部門の方々であれば、右側の「公的不動産の現状・課題」のほうに、何となく感触がよくわかると思われるのではないかと思います。右側の「公的不動産」ですが、イメージとしては、自治体が持っている施設…公共施設、あるいは公有地…市町村有地、そういったものですが、こういった公的な不動産のあり方というのも大きく問われています（p.1）。

この公的な不動産－財政状況が厳しい中でたくさん持っている公共施設はもう抱えきれない、更新もできない、そういった中で公共施設の再編というのがどこの自治体でも大きな問題になっているかと思えます。自治体の内部ではどうしてもこの右側と左側を別々に検討しようとなりがちですが、このふたつは最終的にはつながってきます。例えばどの公共施設を廃止しよう、あるいはどこを更新しよう、そうなりますと、では街のあり方として、街のどこを活性化させるのか、あるいはどこの郊外からは、言い方は悪いですが撤退するのか、そういったことと結びついてきます。そこで今日は、この左側のコンパクトシティの話もさせていただきつつ、右側の公的不動産のあり方のお話をさせていただいて、そしてこのふたつがどう連携するのか、そしてそのための具体策としての都市再生法の改正とPREガイドラインについてもお話をさせていただければと思います（p.2）。

1. まちづくりの現状と今後の方向性

今年の5月に、皆さんも新聞記事でご覧になったかと思いますが、日本創成会議というところで元総務大臣の増田寛也氏が中心となってとりまとめられた「日本の自治体の半分が消滅する」という推計が公表されました。特に若年女性の人口動態に着目したもので、2040年には全国の約半数の自治体で若年女性の人口が半分以下に減って「消滅するおそれがある」というような内容でした。

実はこの報告が出た後に、我々国土交通省にコンパクトシティに関する問い合わせが非常

に増えました。この報告の中でも対策としてコンパクトシティを進めるべきだということが書かれていたということもあるのですが、人が減っていくということに対してどう対応するのか、そのためにはコンパクトなまちづくりが必要だろうというのが、多くの自治体あるいはその首長、議員の方々が関心を寄せられた理由だと思えます。

我々国土交通省のほうでも試算していますが、全国メッシュで見たときに2050年には6割ぐらいの地域で人口が半分以上になるという予測を持っています（p.3）。

やはりこの人口の推移というのは、我々がまちづくりを考える上で非常に重要な要素になってくると思います。これまでは人が増えるということを前提として、この増える人口あるいはそれに伴う開発をどのようにコントロールするかというのが、まちづくりの大きな論点のひとつでした。しかしこれからは、特に地方都市では人口が減っていきます。それを前提としてどういうふうに政策を転換するのか。そのひとつの答えがコンパクトシティだと思います。

この人口のようすと街のあり方というのを考えるために、p.4のグラフを用意しました。左側は、地方の県庁所在地で人口がどのように推移してきたかを示したものです。1970年からこれまでに人口が2割ぐらい増えましたが、その間に、右側のDIDの面積は倍増しました。これまでは人口が増える中で街の面積も広がってきたということで両者は同じような方向を向いてきましたけれども、これからは人口が減っていきます。人口が減ってくると、街の面積というのも逆に狭めなければならないのではないか、これが大きな問題意識です（p.4）。

なかなかこれだけですとイメージしづらいと思いますので、長野県の飯田市を例に挙げさせていただきますと思います。飯田市は人口10万人ぐらいの市です。なぜ飯田市を例に挙げたかといいますと、非常に進んだ取り組みをされている自治体だからですが、そんな自治体でもこれから人が減るということを示したくて飯田市を例に挙げさせていただきました。飯田市は人口がこれから30年で人口が2割減るだろうと言われていています。

この飯田市ではDID面積が1960年からこれまでの間におよそ4倍に広がってきました。人口密度で見ると街の中心部、JR飯田駅周辺では40人/ha以上と高く、周辺部に行くほど低くなっています。そして、スーパー、コンビニ、病院、介護施設といった生活施設は人口密度の高いエリアに多く立地しています。

なぜこうなるのかと言えば、例えばコンビニであれば、出店の際に商圈人口というものを重視するからです。商圈人口の基準としては大体半径500m圏内に3,000人の居住人口ということですから、これはだいたい40人/haぐらいに大体なります。やはりその周辺の商圈に人が住んでいるかどうか、民間の方々の、商店、診療所などもそうかもしれません。出店の基準のひとつになっているかと思えます。業種や業態によって基準は異なるでしょうが、大きな方向性としてはやはり商圈人口を確保できるかが重要な要素だと思います。

では、仮に飯田市の人口が2割減るとして、どこのエリアでも均一に2割減った場合どうなるのかというと、駅前の中心街でも人口密度が40人/haを下回るようになります。ということは、商圈人口の基準で言えばコンビニは撤退してしまうかもしれません。人口が減ると、いろいろなお店や病院などが立地するのに必要な人口あるいは人口密度というのが

維持できなくなる可能性があるのです。

ではどうすればよいのか。仮に郊外に居住している方々を何とか中心部に集めて中心部の人口密度を維持するとします。そのためには、飯田市の場合ですと大体人口の1割から2割ぐらいを郊外から中心部に移さなければなりません、そうすることによって中心部の人口密度が確保できると試算されます。

皆様のお手元にはない資料で説明させていただきましたが、申し上げたいことは、このまま行くと人口密度がどんどん下がってしまう中で、なるべくまちなかに住んでもらう、まちなかに住んでもらうことによって人口密度を維持していく、これがひとつの大きな方向性ではないかと思っています。先ほど富山市のほうでも居住の誘導をしているという説明がありました。我々国土交通省ではこれまで中心市街地活性化と称して商店の誘導や活性化ということをやってきましたが、居住、つまり住宅を誘導してくる、まちなかに持ってくるという発想はまだまだ弱かったと思っています。そこにしっかり手を打っていかうというのが、これからの我々の施策の大きな方向性です。

これに既に取り組んでおられるのが富山市で、富山市では先ほどもお話がありましたように、「居住の誘導」をされております。補助金などを付けることで人口をまちなかに誘導しようということで、「居住推進地区」内の人口比率を20年間で現在の28%から42%まで上げようとしておられます（p.5）。こうした取り組みでは富山市が先陣を切っておられますが、後に続くところも徐々にありますが出てきております。その一例が熊本市です。熊本市も最近マスタープランをつくりまして、その中で、富山市さんとかなり似たようなかたちで、路面電車やバスなど公共交通の沿線に居住者を集めてこようという取り組みを始められています（p.6）。

こうしたコンパクトシティを進めていくという大きな方向性の中で、ひとつのキーワードが「多極ネットワーク」です。まずは「多極」ですが、コンパクトシティといいますと主要駅をひとつの極としてそれを中心とした同心円状のイメージ、熊本市でいえばJR熊本駅前に全ての人を集めるというようなイメージをお持ちかもしれませんが、必ずしもそういうわけではなく、中心拠点以外にもいくつかの極を考えます。市の中でひとつの駅のまわりに、一極に集中させるのではなくて、いくつかの極に集めていく。そして、「多極」の間を公共交通で結んでいくという意味で「ネットワーク」。この「多極」と「ネットワーク」、我々の大臣はよく「コンパクト・プラス・ネットワーク」という言い方をしますけれども、このふたつをつなげながらコンパクトシティを進めていくことが重要かと思っています（p.7）。

ここで、「コンパクトシティ」に関してよくある誤解について三点ほど述べさせていただきます。

1点目は、今申し上げましたように、「一極集中」というわけではないということです。いろいろな自治体の方とお話しさせていただきますと、「コンパクトシティというのは駅前にマンションをつくることでしょうか」というようなお話をよく耳にします。しかし、先ほどの富山市のようにLRTの駅やバス停の周辺への居住も含めて、必ずしも一極集中ではないと我々は思っております。

2点目は、コンパクトシティというと「全ての人をまちなかに持ってくるんだらう、そんなの無理だらう」という話をよく受けます。実際、全ての人をとというのは無理だと思います。例えば農村部で農業従事者の方々にそこから離れてくださいというのは非現実的ですから、全ての人ということではありませんが、そうはいっても一定の人口密度を保てるだけの人や家を集めてくる、そういったことが必要かと思っています。

3点目は、コンパクトシティというと「無理やり連れてくるんだらう」という話もよく聞かれます。これもやはり無理な話です。先ほど富山市でも補助金を付けてというお話がございましたけれども、インセンティブを与えながら時間をかけながら誘導していく、といった取り組みが必要だらうと思っています。

ここまで地方の都市を中心に話をしてきましたが、大都市部、東京周辺部の課題についてもお話をさせていただきたいと思います。東京周辺あるいは名古屋、大阪などの大都市部では、人口が減ることよりも高齢者の方々の数が増える、ということがこれから大きな問題になってくると思います。高齢化というと地方都市の問題というイメージが強いのですが、高齢者の数という点で見ると、三大都市圏は非常に深刻な状況になっております。例えば、東京圏の85歳以上の人口は今後30年間で大体3.4倍に増えると推計されています。高齢者の数が増えますと、病院や福祉をどうするのかという話になります。地方の都市に行きますと、介護、福祉、医療はもう飽和状態だという話もありますが、三大都市圏ですとまだまだそうもいかないような状況にあります。こういった施設を今後どのように確保していくのか。高齢者の数の増加、率よりもむしろ数の増加にどう対応するのか、これがこれからの大きな課題になってきます（p.8）。

こうした課題に既に取り組みされている一例が千葉県の柏市です。柏市にはURの団地があり、老朽化が進んでいます。その老朽化した団地を建て替える際に少し高層化して、空いたところに病院や地域の福祉の拠点となるようなセンターを整備しました。これによって、周辺の団地の方々も安心してこうした施設に通える、あるいは訪問介護・看護のサービスをこの拠点から周辺に提供して行くということが実現されています。このように住宅街の拠点となるようなところに高齢者向けの施設を整備するといった取り組みが、これから大都市部では必要になってくるだらうと思います（p.9）。

そういった意味で、同じ「コンパクト」という言葉ではありますが、地方都市とは少し意味が違って来るかもしれません。しかし、住まいの身近に福祉、医療の施設やサービスがあるまちづくり、これが大都市におけるコンパクトなまちづくりのありかただらうと我々は思っています。

p.10 右側の絵は、東京の八王子にある例なのですが、建物の下層部に病院があつて上層部にマンションがあります。これはたまたま住まいの身近に福祉、医療があるというイメージとして使ったもので、我々としては必ずしもこのような病院とマンション一体型だけではなくて、真ん中の図にあるような住宅街の中に病院があるような例でもいいと思いますが、住まいの身近に病院や福祉施設を、ということではこういった合築型もひとつの選択肢だと思えますし、今後ますますこういった取り組みが必要になってくるのではないかと思っています（p.10）。

このコンパクトシティという言葉自体はべつに新しい言葉ではありません。国交省では多分十数年ぐらい前から使っていると思います。実際、自治体のマスタープランなどを見ても、半分以上の自治体でコンパクトシティに関する方針が謳われているようです。問題は、これをどうやって実行に移していくのかということです。コンパクトシティを方針に盛り込んだ自治体の中でも、富山市のような取り組みを実際に進めているところはおそらくほとんどありません。これからはどう実行に移していくのかというのが重要な課題になってきます（p.11）。

どう実行に移すのかというときに、そもそも何のためにやるのかという話になります。先ほどの富山市のご説明では固定資産税というお話がありました。やはり持続可能な都市経営をするためには、収入の面でも固定資産税収入を安定化させるということもあると思います。また支出面を抑えていくという説明もあるかもしれませんが、そういった都市経営の観点がひとつ考えられます。あるいは、高齢者が歩きやすい、歩いてしまうようなまちづくりという話がありましたが、高齢者の方々あるいはファミリー層にとっても過ごしやすい環境を整備するためにやる。あるいはCO₂削減のため、さらには防災のため等々、おそらくいろいろな目的があろうかと思えます。ただ、やはりこういった目的を明確に打ち出すことで、コンパクトシティをただ単にマスタープランで方針として位置づけるだけではなくて、一歩進んだ具体の取り組みにしていく、そういったことがこれから必要だと思っています。そのために、後ほど申し上げますけれども、都市再生法の改正というのを行いまして、具体的な施策を用意しているところでございます（p.12）。

2. まちづくりと公的不動産の連携

以上コンパクトシティの大きな方向性について話をしてきましたが、ここで少し観点を変えて、公的不動産、公共施設、公有地に関するお話をさせていただきたいと思えます。最初はあえてまちづくりから遠いところからお話をさせていただこうと思えます。

どこの自治体でもそうですが、公共施設の老朽化が問題になっています。また、もう使わなくなった施設を解体したいという声も強くなってきています。しかし一方で財政状況は厳しく、老朽化していて更新もしたいのに財源がない。これはどこの自治体でも同じような状況かと思えます（p.14）。

その際各自治体はどんなことをやっていращやるかという、大きく分けると3つの段階があろうかと思えます。最初の段階として、持っている情報を見える化しようということ、公共施設白書というのをつくる自治体が多いようです。今、130から140ぐらいの自治体がこれに取り組んでおられるようです。では、その次にどんなことをやるか。大体どこの自治体も、基本的な方針—これからどういうふうやっていこうか—という方針を策定します。さらに、基本方針に基づいて具体的な実施計画を立てる。こういう3段階で進めるケースが多いようです（p.15）。

具体的に見ていきますと、まず第1段階として公共施設白書をつくる。これは松江市の事例ですが、どこの自治体でも、どんな公共施設を持っているのか、あるいはいつごろ老朽化するのか、あるいは個別の施設ごとにどのくらい利用者がいるのか、更新にかかるコストは

いくらか、そんなことを見える化することをまず第1段階でまとめます（p.16）。

では、見える化した後はというと、次は削減目標を立てるなど大きな方針を立てるということをやります。例えばこれはさいたま市の例ですが、これから40年間で15%の公共施設床面積を削減しよう、という目標を立てておられます（p.17）。

では大きな目標を立てた後にどうするのか。おそらくここまで進んでいる自治体はまだ少ないと思いますが、具体的にどの公共施設をいつどうしていくのか…更新するのか、統廃合していくのか…という具体の計画を立てます。例えばこれは秦野市の例ですが、秦野市は日本でも一番と言っていいほど公共施設問題で有名な自治体で、よくテレビや雑誌でも取り上げられています。その秦野市では具体的に、例えば平成何年にこの施設を統合しましょう、というような具体的な計画までつくっておられます。全ての公共施設を対象として、必要か必要でないかをしっかり位置づけた上で、具体的な計画を立てるということをやっています（p.18）。

このように既に先進的な取り組みを始められている自治体もありますが、これからという自治体も多いかと思います。そのような自治体に向けてポイントをいくつか指摘しておきますと、これまで自治体の公共施設を巡る議論でよく言われたのが、まず1つ目に、公共施設を建設するならなるべく地価の安いところに建てようということが言われました。よく駅前ではなくて郊外の田んぼのど真ん中に県庁があったり市役所があったりするようなところがありますが、やはり地価の安さ、これは大きな魅力です。2点目は、個々の施設で単一の機能しか提供していないケースが多いということです。例えば図書館であれば図書館用の建物を建てて図書館のために使います。あるいはこの建物は学校用ですといった具合に、一施設一用途というのがよくあるパターンです。そして3点目ですが、学校の跡地など不要になった不動産はなるべく高値で売却しようとお考えになるところが多いように思います。高値で売ろうとすると大体の場合、マンション業者に買われます。別にマンションが悪いという意味ではないのですが、ただ、例えばこの市には福祉施設が足りないと一方で言っているにもかかわらず、別の部局が不要な土地を高値で売却し、それがマンションになるなど、何となくちぐはぐな感じがします。やはりまちなかに足りないもののために余った公的な土地を使う、そういったことも必要ではないでしょうか。

また、特にまちなかではまとまった用地はなかなかありませんから、そのような土地がないところでは例えば民間の施設と公共の施設を一緒にするいわゆる「合築」、あるいはひとつの建物に複数の用途を持たせる、そういったこともあるのではないかと思います。さらには公共施設は非常に集客力があります。よく図書館が例に挙げられますが、運営方法を少し変えただけでとてもたくさんの方が来られたというような図書館もあります。図書館というのは実は集客施設なのですが、こういった集客施設が郊外にあるのはもったいない話です。まちなかにあって人が来てくれる、そこでにぎわいが生まれるという可能性があると思います。

なお、余談ですが、とある政令市に行きまして、そこのまちなかの飲み屋の方と話しておりましたら、この市は最近政令市になったばかりですが、前は市役所にたくさんの職員の方々がいて、飲み屋にも大勢来てくれたのが、政令市になると市役所の職員の方はみな区役

所に行ってしまうと本丸の市役所から人が減り、その飲み屋の売り上げはぐんと落ちてしまったそうです。市役所も、市の職員の方がたくさんいて、さらには市民が戸籍などをとりに来るといった点で、ある意味集客施設なのです。こういった公共の集客施設をうまく街の核とつなげていく、そんな取り組みが必要だろうと思っております。

そういった意味で、コンパクトシティと公的な不動産のあり方というのをやはり連携して考えていただきたいと思います。冒頭にも申し上げましたように、コンパクトなまちづくりという何となく都市部局で、公的な不動産の問題という何となく行政改革部局とか管財部局、あるいは財政部局、といったイメージがありますが、やはりこの2つを連携していくことが必要だろうと思っております（p.19）。

では、具体的にこの2つを連携するとはどういうことかと言いますと、大きくふたつの考え方がるように思います。ひとつは公共施設の再編です。この場合には、コンパクトなまちづくりという方針と整合的に、例えば生活拠点では公共施設は残すがそうでないところの公共施設は廃止しましょう、といった具合に公共施設を再編・再配置していく必要があります。もうひとつの重要な視点が民間機能の誘導です。まちの核となるところには、公共施設だけではなく、民間のスーパー、病院、商店、あるいは福祉施設などいろいろなものが必要ですが、そういったものをまちなかに誘導するには、例えばまちなかの土地が細分化されていて広い土地が確保できないといったような問題があります。とすれば、まちなかの公有地や公共施設を民間と一緒に使うという視点が求められます。公有地を民間に使ってもらう、あるいは公共施設と民間施設を合築するといった施策が必要になるのではないかと考えております（p.20）。

その一例が富山市でして、例えば小学校の跡地にスーパーを誘致したり、あるいは介護センターを持ってきたりといった具合に、こういった学校の跡地というものをうまく使っていくというような策もあろうかと思っております（p.21）。

また、豊島区では、下に区役所、上にマンションという区役所とマンションの一体型の建物を建てております。地方都市の場合は、このように区役所とマンションを合築しても、マンションの需要はさほど見込めなという話もあるかもしれませんが、区役所のような自治体のコアの施設であっても民間施設と一緒にするという発想があるのだということ、ひとつの事例としてご覧いただければと思います。必ずしも全ての施設、例えば市役所であれば市役所のためだけに建物を建てなければいけないというわけではないと思います（p.22）。

また、学校も一種聖域として扱われることがあります。学校も学校として、学校のためにしか使ってはいけないということはないわけで、市川市では中学校と民間のケアハウスが一緒になっている事例がありますし、このほかにも京都市では学校が上であって下には一般の人が使えるイタリア料理屋が入っているという事例もあります。学校というと、ほかの施設と一緒にすると例えばセキュリティの問題があるといった話もありますが、とはいえず実例として学校と民間施設を一緒にしている例があるのだということを知っておいていただきたいと思っております（p.23）。

もう一点、図書館の話をしていただきますと、これは岩手県の紫波町という人口3万人ぐらいの町ですが、駅前に町有地が余っていたのでそこに図書館を持ってこようというこ

とで、この図書館は民間の方々がつくっておられますが、その図書館の隣には産直施設や居酒屋があります。図書館と居酒屋の組み合わせというのは通常はなかなか考えられない組み合わせだと思いますが、先ほども申し上げたように、図書館は集客力のある施設です。例えば図書館に来ていただいて、そのまま居酒屋に寄って帰っていただくとなれば居酒屋も儲かりますし、儲かった分は民間の収入にもなります。この紫波町の場合は、地元の資本主体で会社をつくってやっておられるので、お金が地元でぐるぐる回るようになるわけで、このようにひとつ発想を広げると、図書館という集客施設を使って民間施設が儲かるようなこともできるという例です（p.24）。

先ほどの豊島区のマンションも、もともと立地が良いというのはもちろんですが、下に区役所があるという安心感でマンションが売れるということもあると思います。このようにいろいろな相乗効果がありますので、公共と民間で一緒にやる、PPP と一言で言ってしまうそうですが、そういった取り組みがこれから必要になってくると思っています。

3. 国による新たな施策

(1) 都市再生特別措置法の改正

さて、ここからは少し具体的な・実務的なお話をさせていただければと思います。

1つが都市再生法の改正です。つい先日、都市再生法の改正をいたしました。これは一言で言うと、富山市のような非常に先進的な取り組みをほかの自治体でもやれるように国としても策を打ったというかたちになっております。少し細かいところを申し上げますと、ほんとうにコンパクトシティを進めたいと思っている市町村ではそれぞれ「立地適正化計画」という計画をつくっていただきます。この計画には、家をどんどん集めてこようとするエリア（居住誘導区域）と、都市機能…お店、病院、福祉施設など…を集めてくるエリア（都市機能誘導区域）を設定していただきます。設定した場合には、自治体からの支援措置だけでなく国としても支援措置を手厚く講じるという仕組みになっています。富山市の場合もまちなかに力を入れていくことによって民間投資が誘発されたというお話がございましたが、全く同じ考えで、国としても、自治体にこういったエリア設定をしていただくことによってまちなかへの民間投資を促して、さらに国からもそれを後押しするような支援をするという取り組みを進めていきたいと思っております（p.26）。

この制度自体は5月に国会を通りまして3カ月以内に施行となっておりますので最速で8月には施行されます。8月に施行されて、実際にこういったことに取り組みたいという自治体から順次取り組んでいくというかたちになりますが、既に結構な数の市町村から問い合わせが来ております。もちろん1800自治体全部というわけではありませんが、少しずつでも、10でも20でも出てきていただければ、そこから取り組みが広がっていくのではないだろうかと考えています。同時に、民間の方々の目線から言えば、こういった自治体で投資する場合には、郊外ではなくてまちなかに投資しようかというようなお話になってくるのではないかと思います。

この制度のポイントについてお話しさせていただきます。

1つ目のポイントは「都市全体を見渡したマスタープラン」です。我々もこれまでさまざ

まな施策をやってまいりました。自治体の方々であれば例えばまちづくり交付金という言葉聞いて何となくピンとくる方がいらっしゃるかもしれませんが、これまでの取り組みはどちらかというとスポット的に、このエリアで何かを整備するなら国が支援措置をする、というような取り組みが多かったと思います。しかし、よくよく見てみると、一方でコンパクトシティをしますと謳っておきながら一方でその事業を郊外でやっているというようなちぐはぐな事例というのもよくありました。我々としては市町村全体、市域全体を見渡していただいて、そのうえでどこに何を集めてくるのか、そしてどこに特に公共投資をしていくのか、というように市域全体を見渡すというのがひとつのキーワードだと思っています。それは今申し上げた物理的なエリアという意味での市域全体ということだけではなく、機能も含めて見渡していただきたい。ともすれば、まちづくりをやっている部署ですと道路、公園、下水道、これがまちづくりの本丸だという印象がありますが、都市を形づくるのは、お店もあれば病院もあれば福祉施設もありますし、公共交通ももちろんです。そういったほかの機能も含めて見渡していただきたい。そういった意味では、先ほどの富山市のお話にもありましたようにいろいろな部署との連携が間違いなく必要になってまいります。1つめがこういった「都市全体を見渡した」という話です。

2点目は「都市計画と誘導策の融合」です。今までの都市計画は、市街化区域、市街化調整区域などいろいろにエリアを区分して、それぞれにここは開発してはいけないとか、このエリアは住宅以外は建てられないといった具合に土地利用を規制するのが基本的な仕組みでした。人口がどんどん増加して市街地も拡大する中では、こういった規制をすれば自然とコンパクトシティになっていったのかもしれませんが、しかし、これからは人もそんなに増える時代ではありませんし、むしろ減る時代です。開発もたくさんある時代ではありません。そういった中では、郊外に出て行ってしまったものをいかにまちなかに呼び寄せてくるか、誘導してくるか、こういった誘導施策が規制とあわせて必要になってくると思っています。その誘導の手法としては、例えば容積率かもしれませんが、あるいは、財政的な支援措置を講じるのかもしれませんが、さまざまなかたちでインセンティブを与えてまちなかに誘導する、これが大きな方向性かと思っています。

3点目は「市町村の主体性と都道府県の広域調整」です。こういったまちづくりの取り組みをするのは基本的には市町村です。一方、都道府県には我々としては広域調整というのをやっていただきたいという思いがあります。やはりそういった役割分担をこれからしっかりしていくべきだろうと思っています。（p.28）

続いて4点目は「線引き・非線引きに加えた第三の選択肢」です。よく自治体で「線引き」という言葉を使います。何かといいますと、市街化区域、調整区域と分けて、ここから内側は開発していい、ここから外側は開発してはだめだと、という仕組みです。ただ、これは自治体の選択制になっていまして、やめる自治体も出てきておりますが、一旦やめてしまとなかなかもとには戻せません。そういったときに、「非線引き」というのはまさにやめた自治体ですが、やめた自治体でもこういった制度を使うことによって、「線引き」というような厳しい規制はできないけれども、こういった緩やかな制度を使うことができるという、そんな使い道もあるのではないかと思います。

5点目は「時間軸をもった動的な計画」です。我々としてはまちづくりにゴールはないと

思っていますが、とりあえずの目標として例えば20年先を見据えるということはもちろんあるでしょう。しかし、現実としては例えば5年たてばまた目標も変わってくる、というようなかたちになろうかと思えます。定期的に計画を見直していく、そして場合によっては都市計画そのものを見直していく。一度計画をつくったらそれで終わりということではなく、不断の見直しを行って行くような計画としてこの立地適正化計画というのを考えております（p.29）。

6点目は「都市計画と公共交通の一体化」、7点目は「都市計画と公的不動産の連携」です。これは本日の富山市のお話と私から申し上げたお話のとおりです（p.30）。

縷々ご説明申し上げましたが、この制度はこうした7つの大きな特色を持っていると思っています。繰り返しになりますが、こういった計画を市町村のほうでつくっていただいた場合には国としてもしっかりと支援しましょうという政策になっております。では国としての支援の具体策は何かというと、32～33ページに示しておりますように、さまざまな施設を立地する際に国としてもしっかりと補助金を出しましょうというかたちになっています。補助金のお話をしますと自治体の方々から評判が悪いのが、国が補助金を出してくれるのはありがたいが、市町村も同額を負担するだけの財政的余裕がないので使いづらいという点です。そういった点の解決策になればということで、自治体で持っている公的不動産をうまく活用する場合には自治体のキャッシュでの負担は不要になる、そんな仕組みを新たに設けています。

具体的にご説明しますと、例えば学校の統廃合などによってを市の土地が余った場合、この土地に民間のスーパーだとか病院だとか福祉施設といったものを建ててもらおう。これを貸すときに、例えば通常年間1,000万円で貸せるようなものを安く100万円で貸しましょうという場合、これは実質的に900万円ディスカウントしているようなものです。ディスカウントしているということは、言い方をかえれば、年間900万円を補助しているようなかたちになります。こういったものでも自治体負担とみなしましょうと、そんな新たな仕組みを導入しています。自治体にキャッシュがなくても、持っていて余っているような公的な不動産をうまく使っていただく場合には、国としてもちゃんと支援できるような、そんな仕組みを設けたということです。ぜひ自治体の皆さんには、こういった仕組みの活用も含めて、いろいろな公的不動産をうまく使うということを考えていただけるとよいのではないかと思います。

(2) まちづくりのための公的不動産（PRE）有効活用ガイドライン

最後になりますが、今般「公的不動産（PRE）有効活用ガイドライン」というものを策定しました。これまでもコンパクトシティと公的不動産の連携が必要だということを申し上げてきましたが、具体的にどうやったらいいのかわからないという声が多数の自治体の方から寄せられましたので、さまざまな先進的な取り組みなどを集めたガイドラインというのをまとめさせていただいたわけです。皆様のお手元資料の後ろのほうに【参考資料】という形で30ページにわたる資料をつけております。これを全部説明しますと、それだけで時間がなくなってしまいますので、ご関心があれば後ほどご覧いただければと思いますが、特に

その中で我々として強調したい点というのを少しお話をさせていただければと思います。

このガイドラインの内容について申し上げますと、先ほど自治体の公的不動産活用の取り組みには3つの段階があるというお話をさせていただきましたが、最初の段階で白書をつくる、見える化をする。第2段階で大きな方向性を出して、その後の第3段階で具体的にどれを潰すかというのを考えるという話です。そういった3段階をやるときに少し街のあり方を考えていただきたいというのがこのガイドラインの趣旨になっています。

もう少し具体的に申し上げます。まず、どの自治体さんも情報の一元化、白書づくりというのをやられます。よくやられる例は、先ほど申し上げましたが、どんな施設をどれぐらい持っているのかをまず把握します。もちろん総量として把握しておくことも重要ですが、どこにあるのかというのを見ていただくことも重要だと思っています。

これは焼津市の事例ですが、焼津市では公共施設がどこにあるのかというのを、このように横軸にエリア・縦軸に施設の種類を置いて整理しています。これを見ると、例えばレクリエーション施設はこのエリアに多いなということがわかります。どこにどのような施設を持っているのか、ということぜひ整理して把握していただきたいと思います（参考 p.7）。

また、具体的にどの場所にどのような施設があるのかを GIS に落とすのもよいでしょう。横浜市では公共施設を GIS にプロットする際に、例えばプールであれば市営のプールだけでなく民間のプールもプロットしています。住民の方々から見れば市営プールであろうと民間プールであろうと同じプールだからです。自治体ですとどうしても公共施設だけに目が行ってしまいがちですが、民間の施設もあわせて考えていただけるといいのではないかと思います（参考 p.8）。

また、先ほども申し上げましたが、公的不動産の活用を考える上では民間施設、民間との連携が重要になってきます。具体的にどのような民間との連携の仕方があるのかについていくつかお話をさせていただければと思います。

1点目ですが、私もよく民間の方々とお話をさせていただきますが、民間の方々にとって何が一番リスクかという、それは「気がつくスケジュールが変わっていること」のリスクですと言われます。せっかくいい提案を市役所にしても、5年たっても何も動きません。こういったスケジュール観のなさというのが、よく民間の方々と話していて言われることです。この点に関して秦野市では事業実施のスケジュールを明確にしています。これは体育館を複合化するというものですが、このようにスケジュールを明確にしていますと民間の方々も安心して具体の提案を市に持っていきやすくなります（参考 p.15）。

2点目ですが、横浜市の事例ですが、横浜市では公有地売却の公募条件の設定について事前に民間の方々から意見を募集して、いただいたご意見を踏まえて公募条件を「売却または賃貸」から「売却」へと見直しました。これは要点が2つございまして、ひとつはもし自治体の皆様が民間の方々に公有地なりを使ってもらいたいと考えたときに、事前に少しこういった形でサウンディングをしてみると、いろいろな民間の動きがわかってくると思います。もうひとつは、これはよく民間の方々から言われることですが、なかなか賃貸、賃借という

形だと採算が合いにくい、むしろ売ってあげればいろいろなやり方があるのだが、という話があります。おそらく横浜市はそういった話もあって売却という形に変えたのだと思います（参考 p.26）。

一方、そうはいっても公有地を貸したいと考える自治体も多いと思います。そういう場合でも、例えば30年というような短い期間だと民間もいい提案ができないという話をよく聞きます。例えばマンションを考えていただければわかりやすいのですが、市が持っている土地を期間30年の定期借地で貸して、上にマンションを建てるかということなかなか難しいですが、これが50年ということになれば民間の方々も手を挙げやすくなる、そんなこともあるのではないかと思います。

また、こういった民間の方々のアイデアを受け入れようとした場合、今、期間を長くするという話をしましたが、民間の提案をなるべく評価してあげるという姿勢も必要だと思っています。例えば公有地などを民間に提供する場合に入札にかけるとしていますが、その際に金額で見るとというのがよくあるパターンです。高い買い値、高い賃料を提示した業者が落札するというパターンです。しかし、一方で入札評価の点数にまちづくりという要素を入れているケースもあります。単に価格だけではなくて、まちづくりの要素、すばらしいまちづくりの提案であればそれも考慮して落札業者を決めましょう、ということです。こんなやり方もあるのだということをご承知おきいただければと思います（参考 p.27）。

また、民間の方々から見ると、一回建物を建てたのはいいがそれをずっと持ったままとなるとこれはつらいと。いずれかのタイミングで売れるような、流動化できるような仕組みが欲しい、という話もよく聞きます。これは東京都の南青山の事例ですが、公有地の上に民間がマンションや保育所などを建てた後で、建てた人がほかの人にこの施設を譲渡してもいいという仕組みになっています。これは自治体の方々から見ると、公有地、市有地を貸す、売るとなったら、売った相手の人にずっと持っていてほしいと、そういう思いが強いのではないかと思います。一方で民間の方々から見ると、ずっと持たされるのはつらいのでそれなら手を挙げないと、そんなこともよくあります。そういった中で流動化、最初は売ったけれども、別の人に売ってもいい、あるいは貸してもいい、というかたちにすることで民間の提案を受けやすくなる、そんな話もあろうかと思います（参考 p.28）。

また別の話ですが、これも民間の方々がよくおっしゃることですが、いいアイデアを持っていて、それを自治体に持っていこうと思えば、コストと時間をかけて準備するのですが、持っていても何のメリットにもなりません。これじゃ、やる気が起きませんという話をよく聞きます。一方で、それを乗り越えようとする取り組みを、秦野市が行っています。秦野市では、体育館の建て替えで民間事業者から提案を募集したところ、4つの民間事業者から提案があったそうです。提案してくれた事業者には実際に入札をかける際に最大1割、10%まで加点しますということをやっています。そうすることによって、民間側としてはうまく落札できればペイするし、最初の提案分のコストもうまくインセンティブになると、そんな取り組みをされております。自治体の方々から見ると、民間と一緒に事前に話したりするのはよくないことだというような印象がありますが、こういったかたちで民間の提案を受けて、それをさらに得点という形でインセンティブに持っていき、そんな取り組みをやっ

いる自治体があるということです（参考 p.33）。

ここまで民間との連携という話をさせていただきました。私の問題意識としては、これから公有地あるいは公共施設問題というのは間違いなく大きな問題になってきますが、公的不動産の活用をコンパクトシティにつなげていくうえで、民間と連携しない限りはなかなかうまくいかないと思っています。先ほどの富山の例でも、学校の跡地にスーパーを持ってきたり福祉センターを持ってきたりという話がありましたように、そういった発想がこれから必要になってきます。公有地の上に民間が建てる、あるいは公共施設と民間施設を合築する、とパターンはいろいろだと思いますが、いずれにしても民間との連携というのが必要です。どこの自治体でも大きな方針の中に「官民連携を進めます」ということが入っていますが、民間側から見ると、うまく乗りようがないようなやり方だったりすることも多いようです。そういった中で、今いくつか例を挙げましたように、民間から見て乗りやすいような提案、乗りやすいようなやり方、こういったものを工夫していただけると、この公的不動産とまちづくりの連携あるいは官民連携が一層進むのではないかと考えております。

少し話があちこち飛んだところがございますけれども、以上をもちまして私のほうからの説明とさせていただきます。ご清聴ありがとうございました。