

国土交通省における施策について

国 土 交 通 省

健康な街づくり・住宅の推進

- 都市のコンパクト化は、縮退均衡を目指すものではなく、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、
 - ・ 生活サービス機能維持や住民の健康増進など、**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**(**地域の消費・投資の好循環の実現**)
 - ・ 行政サービスの効率化等による**行政コストの削減**
 - ・ 災害リスクを踏まえた居住等の誘導や防災対策の実施による**居住地の安全性強化**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**。

都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

- **人口減少・高齢者の増加**
- **拡散した市街地**
- **頻発・激甚化する自然災害**

■ 都市の生活を支える機能の低下

- 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

■ 地域経済の衰退

- 地域の産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

■ 厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

■ 都市部での甚大な災害発生

- 被害額の増加、都市機能の喪失

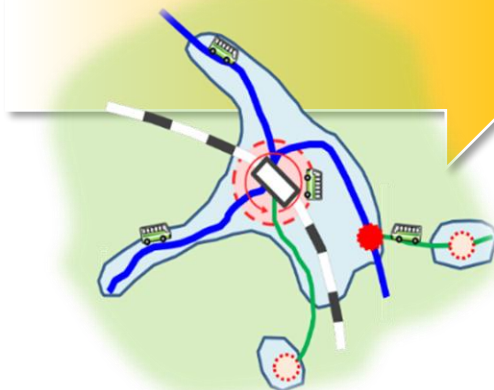
コンパクト

生活サービス機能と居住を
集約・誘導し、人口を集積

+

ネットワーク

まちづくりと連携した公共交通
ネットワークの再構築



中心拠点や生活拠点が
利便性の高い公共交通で結ばれた
コンパクト・プラス・ネットワーク

コンパクト・プラス・ネットワークによる効果の例

生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持・アクセス確保などの利用環境の向上
 - 高齢者の外出機会の増加、住民の健康増進
- ➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活・活躍できる都市環境

地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
 - 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ➡ 地域内での消費・投資の好循環の実現

行政コストの削減等

- 行政サービス、インフラの維持管理の効率化
 - 地価の維持・固定資産税収の確保
 - 健康増進による社会保障費の抑制
- ➡ 財政面でも持続可能な都市経営

地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効率的利用
 - CO2排出量の削減
- ➡ カーボンニュートラルな都市構造の実現

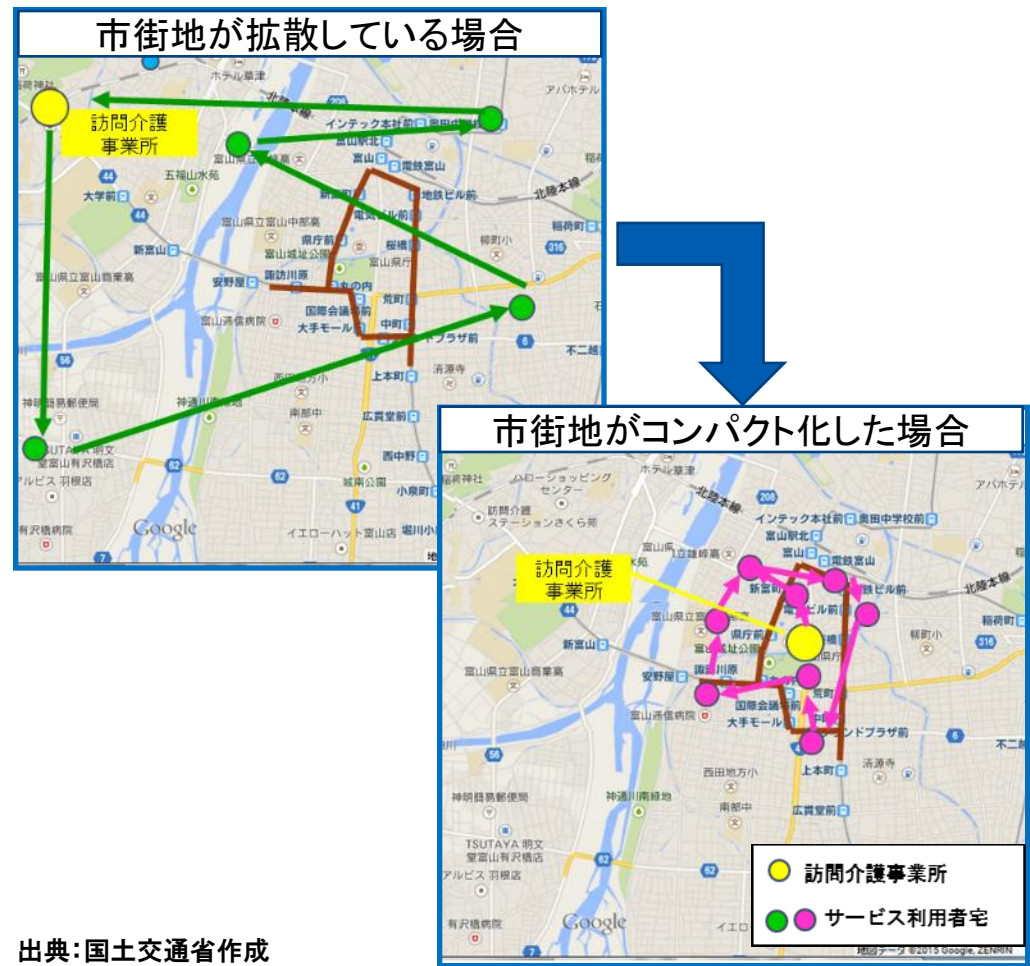
居住地の安全性強化

- 災害リスクを踏まえた居住誘導、対策の実施
- ➡ 災害に強い防災まちづくりの実現

コンパクト・プラス・ネットワークの効果：サービス産業の生産性の向上（訪問介護）

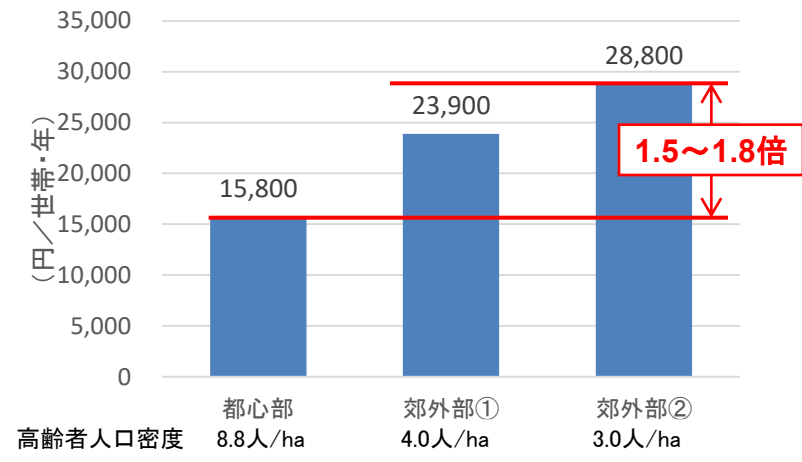
- 訪問介護は、移動に時間とコストを要するため、生産性が低く、収益率も低いとされている。
 - コンパクト・プラス・ネットワークの取組により、まちなかへの人口の集積と介護事業所の立地が進むことで、時間あたりのサービス提供件数が増加するとともに、移動に伴うコストが減少。
- ⇒訪問介護におけるサービス提供の効率性が上昇し、事業者の生産性が向上

<訪問介護の生産性の向上イメージ>



高齢者人口密度とホームヘルパーの年間移動費用（円/派遣世帯あたり(年間)）

- 富山市では、市の社会福祉協議会が運営する訪問介護施設について、平成15年5月から7月の実績をもとにヘルパー派遣にかかる年間移動費用を推計。
- 派遣先の人口密度が高いほど移動費用が軽減する傾向にあり、都心部の施設と郊外部の施設との差は**1.5~1.8倍**。

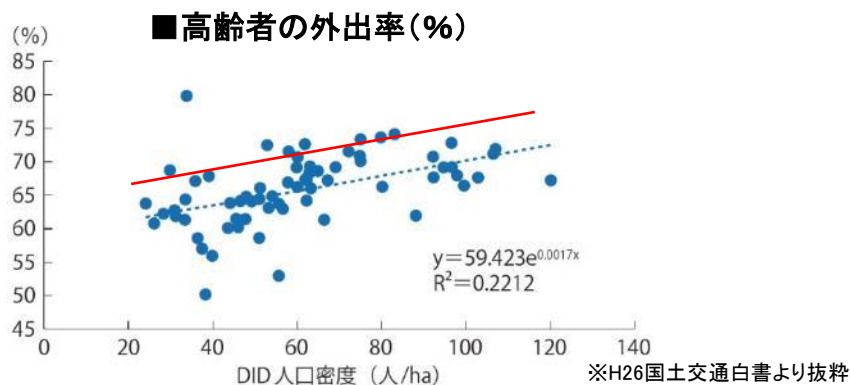
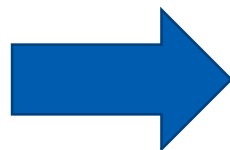


出典：国土交通省作成

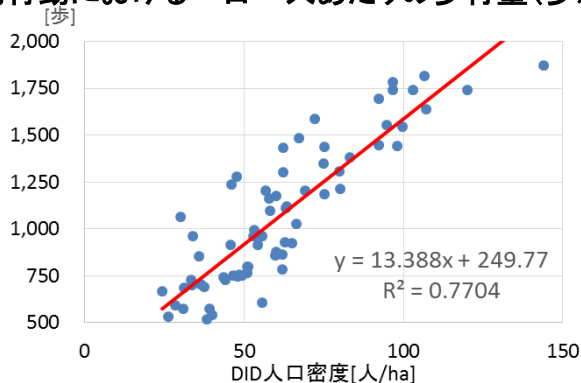
出典：富山市資料を基に国土交通省作成

コンパクト・プラス・ネットワークの効果：健康の増進

○都市が集約化され、居住地と拠点地区が近接するほど徒歩や公共交通を利用して日常生活を営む市民が増加。
 ⇒コンパクト・プラス・ネットワークの取組により、高齢者の外出機会、市民の歩行量が増加し、健康な市民の増加や医療費の抑制が見込まれる。



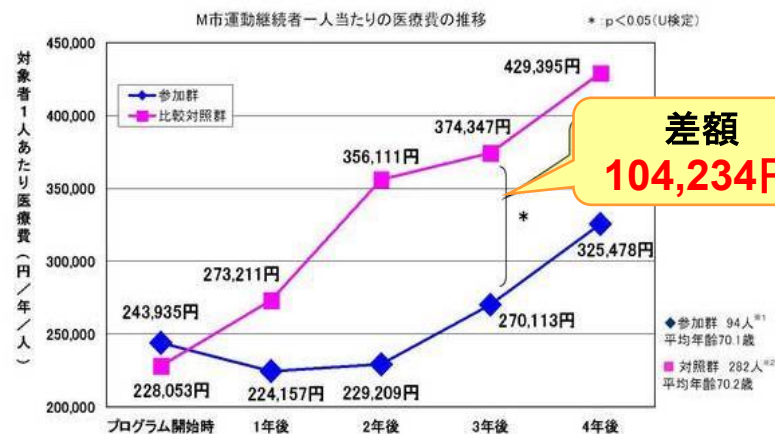
■移動行動における一日一人あたりの歩行量(歩/人・日)



出典：H22全国都市交通特性調査データ、「健康増進のための歩行量実態調査とその行動群別特性分析への応用(筑波大学谷口教授ほか)」をもとに国土交通省作成
 ※H22全国都市交通特性調査対象都市のうちDIDを有する69都市の20歳以上の移動データをもとに分析

■見附市運動経験者一人あたりの医療費の推移

□見附市で行われている大規模健康づくり事業では、**継続的に運動を実施する高齢者群は、実施しない群と比較して年間約10万円医療費が少ない**という結果。



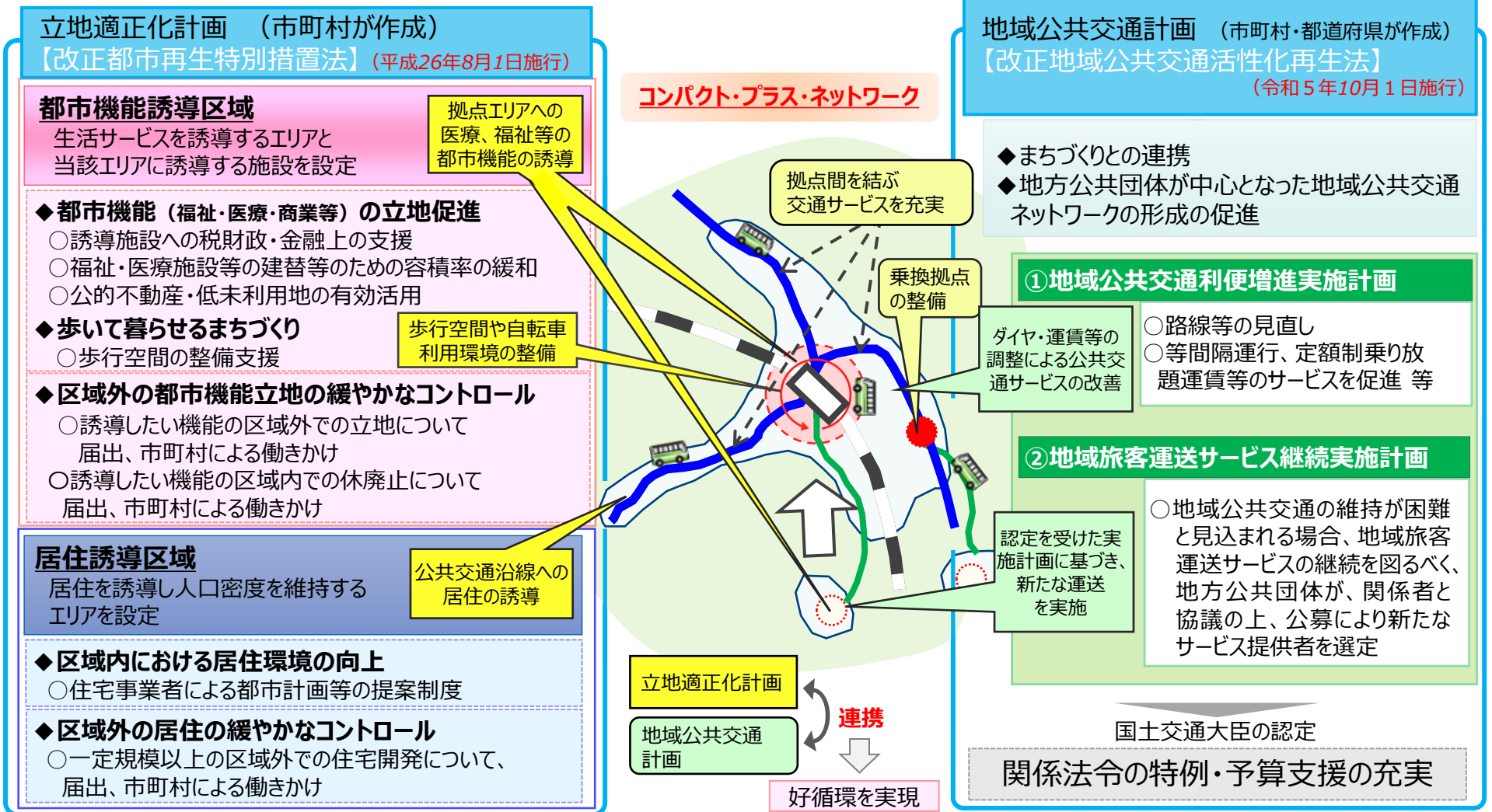
※1 参加者228人中4か年継続で国民健康保険の被保険者であった者
 ※2 運動群と比較のために性・生年および総医療費を合わせ、国民健康保険4か年継続加入者から50倍の人数を抽出

見附市運動継続者:(株)つくばウェルネスリサーチがサポートする見附市運動教室への継続参加者

出典：つくばウェルネスリサーチ、e-wellnessシステムによる医療費抑制効果

コンパクト・プラス・ネットワークのための計画制度

- 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らか、**居住や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導**と、それと連携して、**利便性・持続可能性・生産性の高い地域公共交通ネットワークの構築**を推進。
- 必要な機能の誘導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**。



都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

背景・必要性

- 地方部を中心に人口減少が進む中、仕事やまちなかの魅力の不足による若者の地方離れの深刻化などにより、地方都市等の生活サービス機能の維持は一層困難に
※その他、災害に強い地域づくり、市街地整備事業における所有者不明土地対策などの課題も存在
- 地域の稼ぐ力の強化や、まちの魅力磨き上げを通じ、地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間を実現する「**令和の都市(まち)リノベーション**」を進める必要

法案の概要

1. 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

① まちなかでの業務施設等の立地促進

【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法、広活法】

- 立地適正化計画に**特定業務施設等(オフィス、インキュベーション施設、集客施設等)**の誘導を位置づけ、用途・容積率の緩和制度の創設や施設整備への金融支援を実施<予算>



まちなかのイノベーション拠点 (新潟県長岡市)

② 広域連携による都市圏での高次都市機能等の確保

【都市再生特別措置法】

- **都道府県に、立地適正化計画に関する市町村間の調整権限を付与**

③ 都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業の推進

【都市再開発法、土地区画整理法、都市再生特別措置法】

- 特定業務施設等誘導地区での市街地再開発事業の施行等を可能とするとともに、施行者による所有者不明土地管理人の選任請求の明確化等により、**市街地整備事業の円滑な施行を確保**
- 民間都市再生事業計画の**大臣認定の申請期限を令和14年3月31日まで延長**

3. 官民連携による適切なマネジメントを通じた地域の付加価値の維持・向上

① 民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりの促進

【都市再生特別措置法】

- 民間の公共貢献のインセンティブの確保と合わせた**公共公益施設の整備・管理に関する協定制**度を創設<税制・予算>



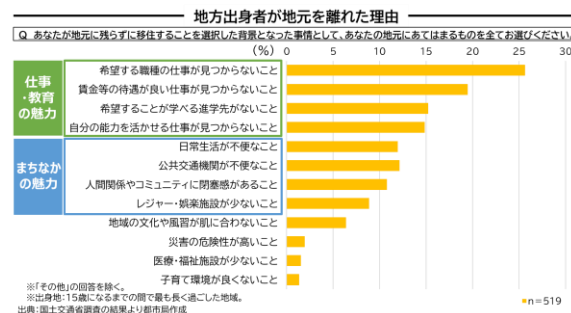
環境面やソフト面に配慮した都市再生 (大阪市)

② 適切かつ持続的なエリアマネジメント活動の確保

【都市再生特別措置法、都市開発資金法】

- **エリアマネジメント活動に関する計画制度**を創設し、計画に基づく業務に対する無利子貸付けや活動拠点となる施設整備への金融支援、道路・公園の利活用の円滑化等を実施<予算>

【施行期日】 公布の日から6月以内施行 ※1. ③のうち一部の規定は公布の日から1年以内施行



2. 地域の歴史・文化や景観・環境に根ざすまちづくりの推進

① 地域の大切な資産のリノベーションや活用等の促進

【都市再生特別措置法】

- 都市再生整備計画に、**地域固有の魅力の維持向上を図る区域**を位置づけ、地域の核となる建築物をリノベーション・活用するための制度等を創設<予算>



既存建築物のリノベーション (大阪府守口市)

② 地域の個性を引き継ぐ歴史まちづくりの拡充

【歴史まちづくり法】

- **歴史まちづくり計画の作成に必要な文化財を、市町村の指定文化財等にも拡大**<予算>

③ 良好な景観形成に向けた取組の充実

【景観法】

- 所有者との協定に基づく建造物改修・活用等により**良好な景観再生を図る制度**を創設
- **都道府県に、広域景観基本方針の策定や、景観計画に関する市町村間の調整権限**を付与

4. 都市の安全確保

① より安全な市街地への居住の誘導

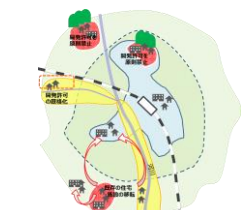
【都市再生特別措置法】

- 立地適正化計画について、**居住誘導区域から災害危険区域を全て除外**

② 災害時における居住者、来街者の安全確保

【都市再生特別措置法】

- 立地適正化計画の防災指針に、**業務施設等の利用者の安全確保**を位置づけ
- 防災指針に位置付けた**防災施設(備蓄倉庫等)の維持管理に関する協定制**度を創設



災害リスクを踏まえた居住誘導

コンパクト・プラス・ネットワーク：広域連携の推進

- 小規模市町村など予算的・人材的な理由で施設整備や維持管理の負担が課題となっている。
その解決策として、**複数市町村が都市機能を一定の役割分担の下で連携・整備し、運営を図ることが重要。**
- 一方で、広域連携を進めるに当たっては市町村間での合意形成が難航する場合も少なくないのが現状。

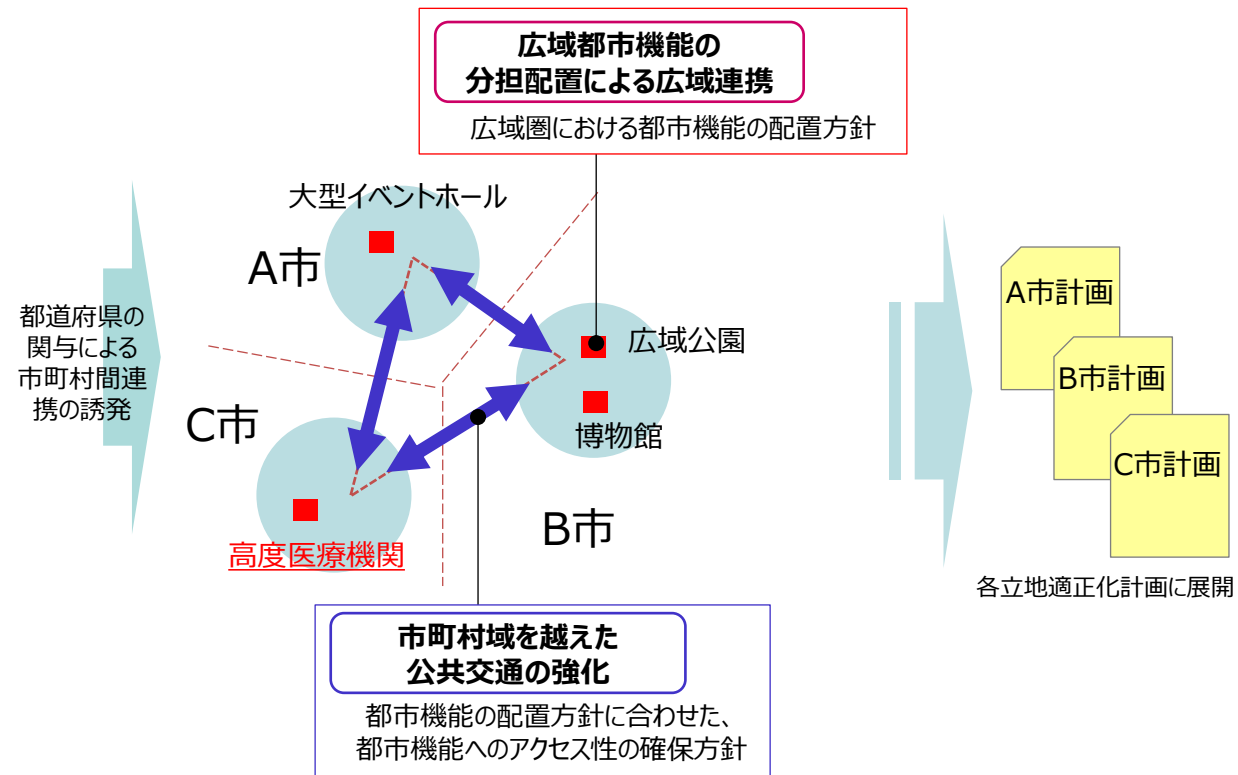
⇒第221回国会において、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案を提出し、成立。

【改正内容】広域連携に際して、**都道府県**に、立地適正化計画に関する**市町村間の調整権限を明確化**。

一都市機能増進施設として定める機能・施設の例一

	拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中核的な行政機能 ■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 本庁舎、支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 ■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 総合福祉センター、地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティカフ
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 ■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 子育て総合支援センター、保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 ■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 相当規模の商業集積、スーパー
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 ■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 病院、診療所
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 ■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 銀行、信用金庫、郵便局
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 ■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館、図書館支所、社会教育センター

都道府県が作成する広域的な立地適正化の方針のイメージ



住宅セーフティネット制度

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）
 【改正：令和6年6月5日公布、令和7年10月1日施行】

一部厚生労働省との共管

経済的支援

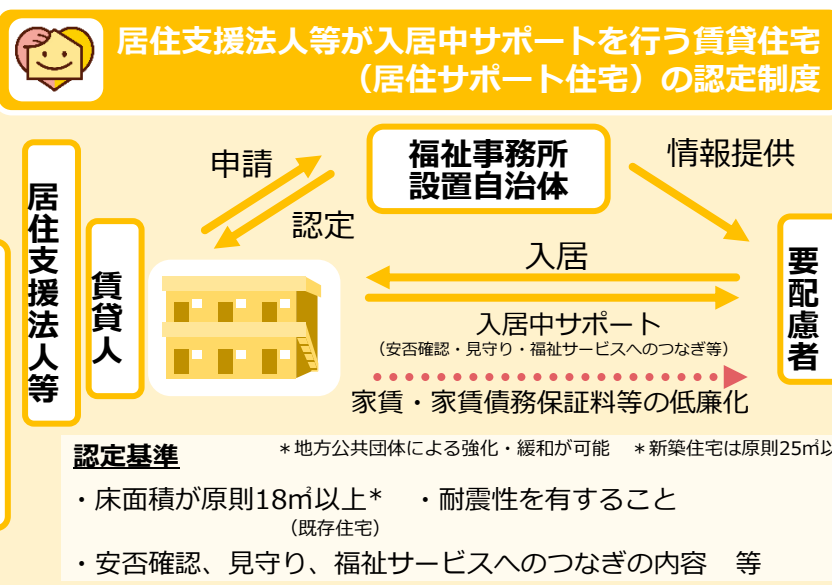
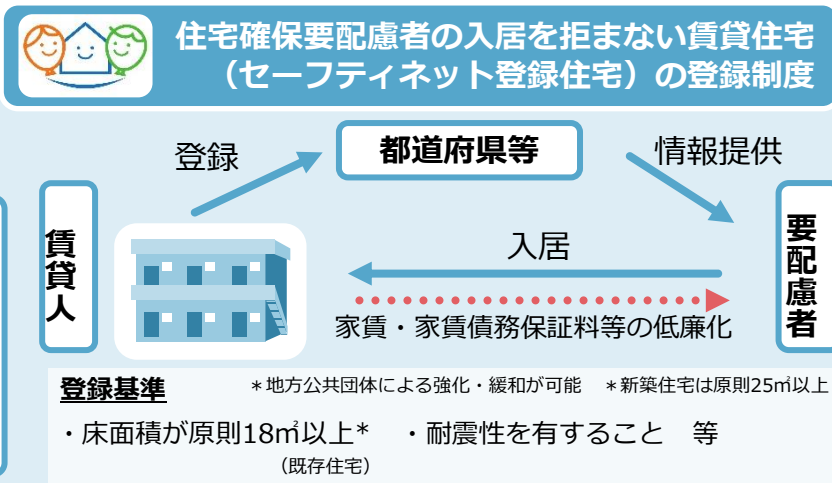
国と地方公共団体等による支援

【賃貸人等への支援】

- ・改修費補助
（国の直接補助あり）
- ・改修費融資
（住宅金融支援機構）
- ・家賃低廉化補助
- ・住替え補助

【保証会社等への支援】

- ・家賃債務保証料等低廉化補助
- ・家賃債務保証保険
（住宅金融支援機構）



地域の居住支援体制の整備 （地方公共団体が設置する居住支援協議会の活用）

居住支援協議会

不動産関係団体
 宅地建物取引業者
 賃貸住宅管理業者、家主等

居住支援団体
 居住支援法人
 社会福祉法人、NPO等

地方公共団体
 （住宅部局・福祉部局）

居住支援法人

- ・賃貸人に対する情報提供
- ・要配慮者に対する情報提供や入居中支援*
- ・残置物処理 等

*生活困窮者自立支援制度における地域居住支援事業等、自治体が実施する福祉事業を活用した支援も可能

都道府県市町村 賃貸住宅供給促進計画

国 国土交通大臣及び厚生労働大臣が定める基本的な方針

入居支援等

立上げ等に対する支援

*セーフティネット登録住宅・居住サポート住宅の供給にあたっては、公営住宅等の公的賃貸住宅の活用も考えられる

●セーフティネット登録住宅 登録戸数：960,737戸（R8年3月末時点）

●居住支援法人の指定数：1,167法人（R8年3月末時点）

●居住サポート住宅 認定戸数：270戸（R8年5月18日時点）

●居住支援協議会の設立：184協議会（47都道府県149市区町村）（R8年3月末時点）

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の概要

○バリアフリー化や居住者への生活支援の実施等の基準を満たす住宅について都道府県等が登録を実施。

※サービス付き高齢者向け住宅の登録制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」(高齢者住まい法)の改正により創設
(平成23年4月公布・同年10月施行)

○料金やサービス内容など住宅に関する情報が事業者から開示されることにより、居住者のニーズにあった住まいの選択が可能。

【登録基準】

ハード	○床面積は原則25㎡以上 ○構造・設備が一定の基準を満たすこと ○バリアフリー構造であること(廊下幅、段差解消、手すり設置)
サービス	○必須サービス:状況把握サービス・生活相談サービス ※その他のサービスの例:食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助
契約内容	○長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、居住の安定が図られた契約であること ○敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと 等

【入居者要件】

・60歳以上の者 又は要支援・要介護認定者 等

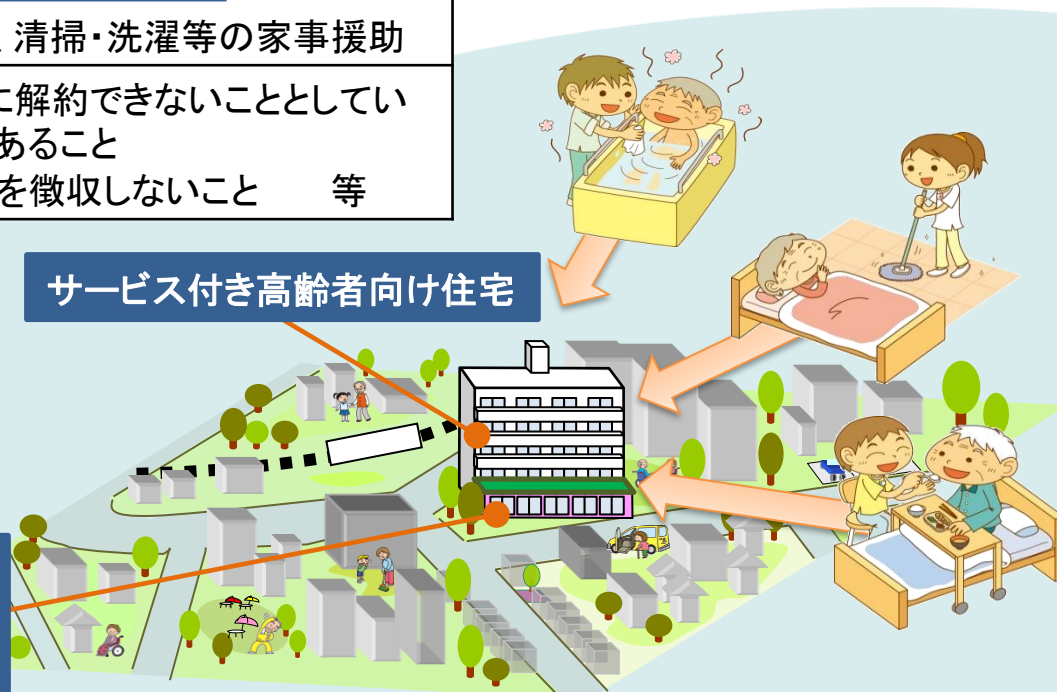
【登録状況(R8.4末時点)】

戸数	291,216戸
棟数	8,326棟

【併設施設】

診療所、訪問看護ステーション、ヘルパーステーション、デイサービスセンター など

サービス付き高齢者向け住宅



住み慣れた環境で必要なサービスを受けながら暮らし続ける

高齢者が健康で安心して暮らすことができる住まいの推進に向けて、良質なサービス付き高齢者向け住宅の供給に対する支援について重点化を図る。

※事業期限：令和12年度末 **延長**

※下線部は見直し事項

補助要件

- (1) サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録
- (2) 家賃限度額は (基準単価) × (住戸面積) × (市町村立地係数)
- (3) 家賃の額は、近傍同種の家賃の額と均衡
- (4) 入居者が、任意の事業者による介護サービスを利用可
- (5) サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムへの情報提供、更新
- (6) 地方公共団体のまちづくり方針に整合（新築・改修）

+






(7) 良質なサービス付き高齢者向け住宅とすること

(新築は①～④に、改修は②～④に適合)




- ① 床面積が25㎡以上
- ② 台所、浴室（共同の浴室がない場合）、洗面、収納を設置
- ③ 入居者の健康維持・増進、フレイル予防等のための取組を月1回以上実施
- ④ 地域住民も利用可能な交流スペース・施設を原則設けて、交流促進の取組を月1回以上実施 等

補助率・限度額

新築、改修

	住宅	新築で最大 150万円/戸 改修で最大 234万円/戸		
	補助率	1/3 ※戸あたり20㎡を超える面積相当の事業費が補助対象		
+		ZEH加算	新築で最大 30万円/戸 改修で最大 46万円/戸	
		補助率	1/3	
			バリアフリー加算	最大 12万円/戸
			補助率	1/3
+		太陽光パネル・蓄電池	最大5万円/戸	
		太陽熱温水器	最大2万円/戸	
(任意)		補助率	1/3	
		高齢者生活支援施設	最大1,250万円/施設	
		補助率	1/3	

登録済サービス付き高齢者向け住宅の改修

	IoT技術の導入	最大12万円/戸	
	バリアフリー改修	最大150万円/戸	
	止水板設置	最大35万円/戸	
	省エネ性能向上	最大35万円/戸	
	補助率	1/3	
	高齢者生活支援施設	最大1,250万円/施設	
	補助率	1/3	
+		太陽光パネル・蓄電池	最大5万円/戸
		太陽熱温水器	最大2万円/戸
(任意)		補助率	1/10

※令和7年度までに設計に着手している案件は、補助対象事業・補助率は令和7年度と同様、補助限度額は令和7年度の1/2。