自治体アンケート調査の結果概要（平成 25 年度）

①住宅地の現状・・・空き家・老朽化住宅が増加、人口減少・高齢化が進行

まちなか区域の住宅地においては、「空き家が増えている」、「老朽化した住宅が増えている」との回答が 30 地区（８割）以上から回答されている一方、高齢化の進行や人口減少に関する課題も多く挙げられており、まちなかの空洞化が特に懸念されている（問 1-2①）。

②商業地の現状・・・店舗の減少、老朽化店舗が増加

まちなか区域の商業地においては、「店舗が減少している」、「老朽化した店舗が増えている」との回答が 30 地区（８割）以上から回答されており、商業地の空洞化についても懸念されている（問 1-2②）。

③市街地の状況・・・今後のさらなる衰退、人口減少や少子高齢化が懸念されており５万人未満の都市で顕著

市街地については、「衰退していると思う」「人口減少が進む」「少子高齢化が進む」との回答が約 30 地区（８割）から回答されており、今後のさらなる衰退や活力減少が懸念されている。

特に、まちなか区域においては５万人未満の全ての都市において「衰退していると思う」と回答されており、市街地の衰退傾向が顕著である（問 1-5、6）。

④市街地における活性化・・・必要性を感じる地区がほとんどを占め、人口が多いほどニーズが高い

今後の市街地における活性化は、まちなか区域・それ以外の既成市街地ともに「必要性を感じる」との回答がほとんどの地区で回答されている。

特に、まちなか区域では「強く必要性を感じる」との回答が 27 地区（７割）と、多くの地区で回答され、都市の人口規模が大きくなるほど、「強く必要性を感じる」の割合が高くなるなど、今後の活性化に対する必要性がうかがえる（問 1-9）。

⑤まちなか区域の魅力・・・住宅地としての人気は郊外にシフト

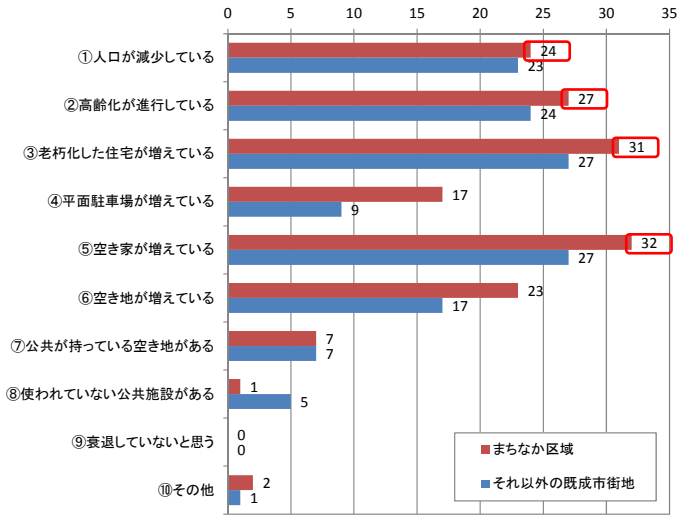
まちなか区域の住宅地としての人気は、「以前は人気があったが今は郊外の住宅地のほうが人気がある」との回答が 27 地区（７割）より得られるなど、住宅地の魅力が郊外へとシフトしていることがうかがえる（問 1-12、1-13）。

⑥まちなか居住の支援・・・独自支援の必要性が高い中、現状は支援策がない

まちなか居住を推進するための独自支援策については、「必要と考えている」が 27 地区（７割）を超える一方で、独自支援については「ない」が 20 地区と半数以上を占めており、必要性は高いものの、現状は支援策がないことがうかがえる（問 3-1、3-3）。

問１．既成市街地（昭和 45 年 DID）及びまちなか区域（ex. 中活計画の区域、まちなか居住を推進する区域など）の現状と課題について

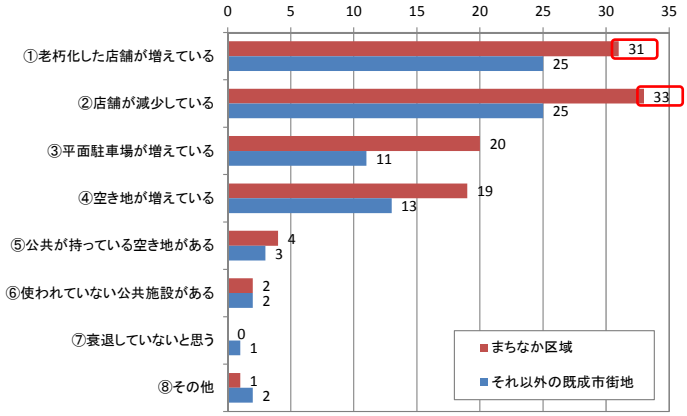
問 1-2-①	まちなか区域及びそれ以外の既成市街地における【住宅地】の現状について、以下の①～⑩の中から該当する番号全てに✓印を付けて下さい（複数回答）。



・まちなか区域において、30 地区以上で「⑤空き家が増えている」「③老朽化した住宅が増えている」などの住宅問題について回答している。
・また、「②高齢化が進行している」「①人口が減少している」などの人口問題も 27、24 地区と多い。
・それ以外の既成市街地については、まちなか区域よりもやや少ない。

※回答対象：37 地区（36 市町）

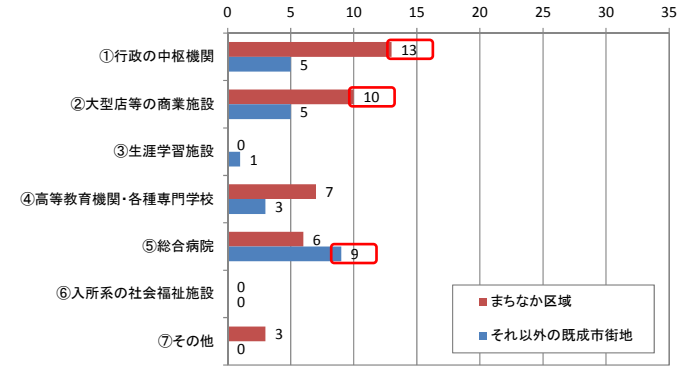
問 1-2-②	まちなか区域及びそれ以外の既成市街地における【商店街】の現状について、以下の①～⑧の中から該当する番号全てに✓印を付けて下さい（複数回答）。



・30 地区以上が「②店舗が減少している」、「①老朽化した店舗が増えている」と回答している。
・それ以外の既成市街地については、まちなか区域よりもやや少ない。

※回答対象：37 地区（36 市町）

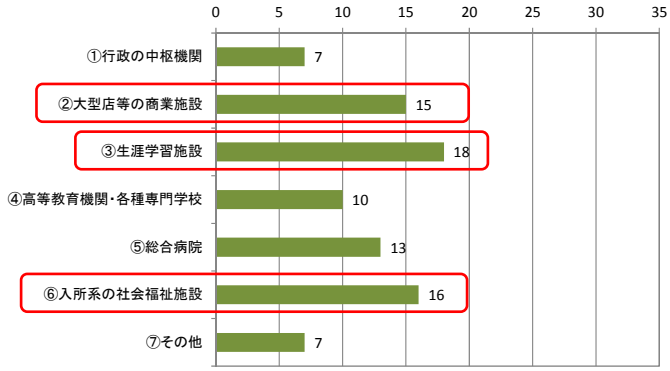
問 1-3	既成市街地が形成された以降（昭和 45 年頃以降）に、まちなか区域及びそれ以外の既成市街地から撤退・移転した施設がありましたか。以下の①～⑦の中から該当する番号全てに✓印を付け、✓項目については撤退・移転があった年をお選び下さい（複数回答）。



・まちなか区域において 10 地区以上が「①行政の中枢機関」、「②大型店舗等の商業施設」と回答している。
・それ以外の既成市街地については、9 地区が「⑤総合病院」と回答している。

※回答対象：37 地区（36 市町）

問 1-4	既成市街地が形成された以降（昭和 45 年頃以降）に、既成市街地外において新たに立地した施設がありましたか。以下の①～⑦の中から該当する番号全てに✓印を付け、✓項目については立地された年をお選び下さい（複数回答）。

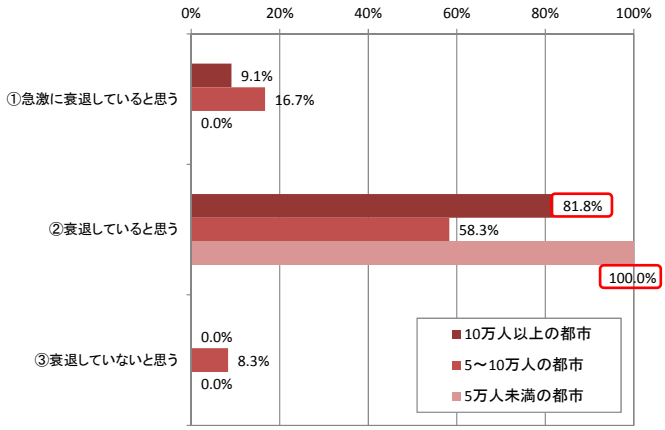


・15 地区以上が「③生涯学習施設」、「⑥入所系の社会福祉施設」、「②大型店等の商業施設」と回答している。

※回答対象：37 地区（36 市町）

問 1-5	まちなか区域及びそれ以外の既成市街地は衰退していると感じますか。以下の①～③の中から該当する番号 1 つに✓印を付けて下さい（いずれか一つ）。

【人口規模別比較（まちなか区域）】



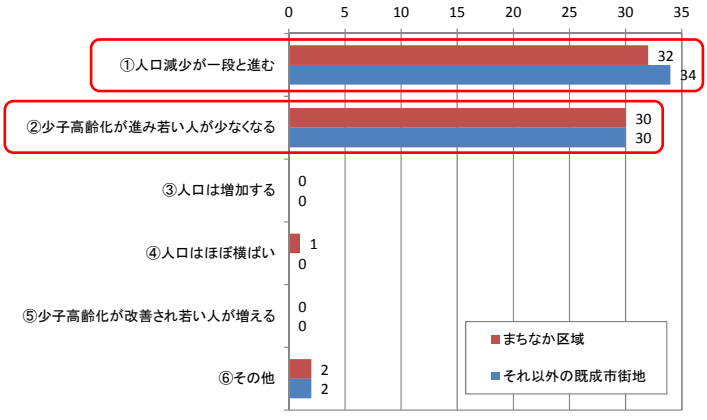
・５万人未満の都市では、全てが「②衰退していると思う」と回答している。

・10 万人以上の都市においても、８割が「②衰退していると思う」と回答している。

・5～10 万人の都市では、約１割の都市で「③衰退していないと思う」と回答している。

※回答数：
10 万人以上の都市：11 地区（10 市）
５～10 万人の都市：12 地区
５万人未満の都市：14 地区

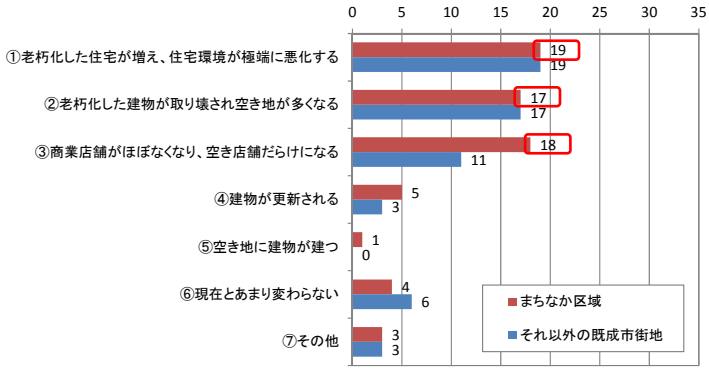
問 1-6	まちなか区域及びそれ以外の既成市街地における【人口】について、このままだと今後どうなると思いますか（概ね 20 年後くらい）。以下の①～⑥の中から該当する番号全てに✓印を付けて下さい（複数回答）。



・どちらの区域においても、30 地区以上で「①人口減少が一段と進む」「②少子高齢化が進み若い人が少なくなる」と回答している。

※回答対象：37 地区（36 市町）

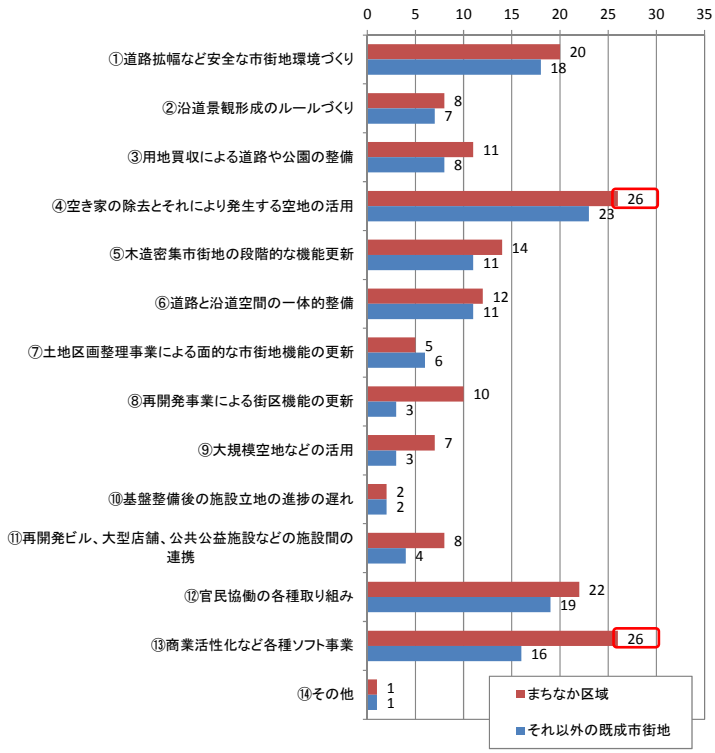
問 1-7	まちなか区域及びそれ以外の既成市街地における【町並み】について、このままだと今後どうなると思いますか（概ね 20 年後くらい）。以下の①～⑦の中から該当する番号全てに✓印を付けて下さい（複数回答）。



・まちなか区域では 20 地区近くが「①老朽化した住宅が増える」、「③空き店舗だらけになる」、「②空き地が多くなる」と回答している。
・それ以外の既成市街地においても 20 地区近くが「①老朽化した住宅が増える」「②空き地が多くなる」と回答している。

※回答対象：37 地区（36 市町）

問 1-8	まちなか区域及びそれ以外の既成市街地における現在の課題について、以下の①～⑭の中から該当する番号全てに✓印を付けて下さい（複数回答）。

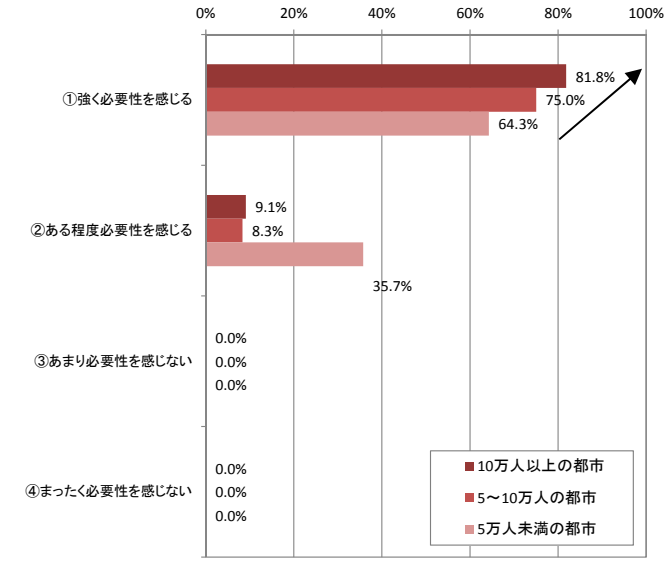


・まちなか区域では 26 地区が「⑬商業活性化など各種ソフト事業」、「④空き家の除去と空き地の活用」と回答している。
・特に「⑬商業活性化など各種ソフト事業」は、それ以外の既成市街地よりも多く回答している。

※回答対象：37 地区（36 市町）

問 1-9	まちなか区域及びそれ以外の既成市街地における活性化について、必要だと思いますか。以下の①～④の中から該当する番号１つに✓印を付けて下さい（いずれか一つ）。

【人口規模別比較（まちなか区域）】



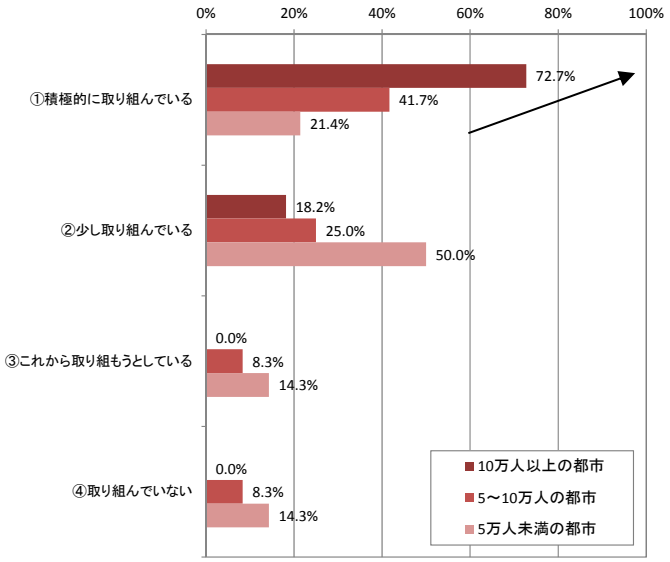
・人口が多くなるほど、「①強く必要性を感じる」の割合が高くなる。

・「③あまり必要性を感じない」「④まったく必要性を感じない」という回答はない。

※回答数：
10 万人以上の都市：11 地区（10 市）
5～10 万人の都市：12 地区
5 万人未満の都市：14 地区

問 1-10	まちなか区域及びそれ以外の既成市街地の活性化に取り組んでいますか。以下の①～④の中から該当する番号１つに✓印を付けて下さい（いずれか一つ）。

【人口規模別比較】



【まちなか区域】

・人口が多いほど「①積極的に取り組んでいる」の回答割合が多い。

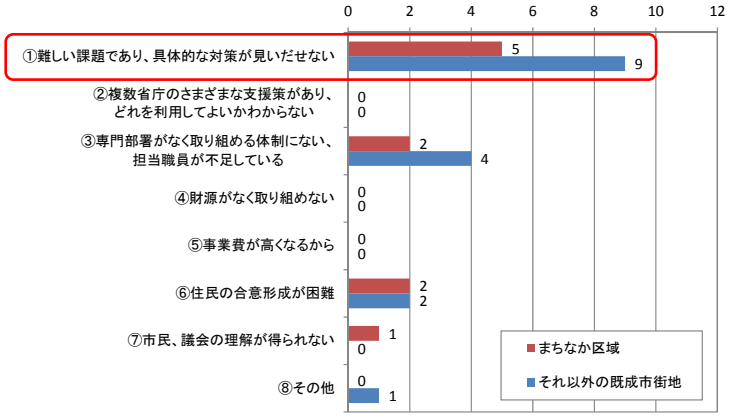
・「①積極的に取り組んでいる」、「②少し取り組んでいる」の合計では、７割以上の回答がみられる。

・なお、人口が少ないほど「③これから取り組もうとしている」、「④取り組んでいない」の回答が若干みられる。

※回答数：
10 万人以上の都市：11 地区（10 市）
5～10 万人の都市：12 地区
5 万人未満の都市：14 地区

問 1-11	まちなか区域及びそれ以外の既成市街地の活性化に取り組んでいない理由について、以下の①～⑧の中から該当する番号全てに✓印を付けて下さい。その上で順位をご記入ください（複数回答）。

【順位が 1 位の回答数】

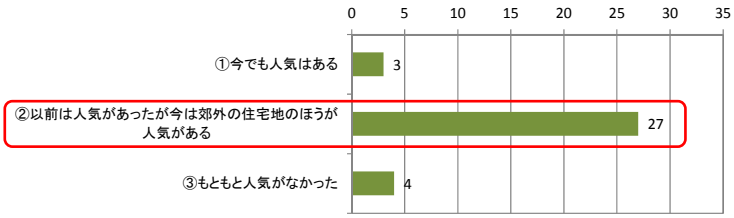


・それ以外の既成市街地では「①難しい課題であり、具体的な対策が見いだせない」「④財源がなく取り組めない」の回答がそれぞれ 10 地区以上とやや多い。

・順位が 1 位のものに限定した場合、どちらの区域も「①難しい課題であり、具体的な対策が見いだせない」が最も多い。

※回答対象：37 地区（36 市町）

問 1-12	まちなか区域内は住宅地として人気がありますか。以下の①～③の中から該当する番号 1 つに✓印を付けて下さい（いずれか一つ）。

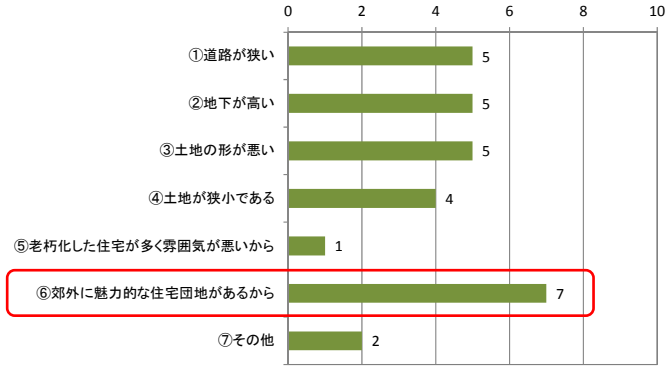


・27 地区が「②以前は人気があったが今は郊外の住宅地の方が人気がある」がと回答している。

※回答対象：37 地区（36 市町）

問 1-13	まちなか区域の住宅地が人気がない理由について、以下の①～⑦の中から該当する番号 1 つに✓印を付けて下さい。その上で順位をご記入ください（複数回答）。

【順位が 1 位の回答数】

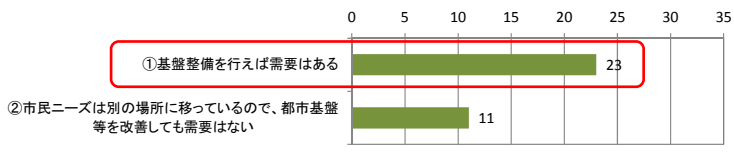


・14 地区が「③土地の形が悪い」「⑥郊外に魅力的な住宅団地があるから」と回答している。

・順位が 1 位のものに限定した場合、「⑥郊外に魅力的な住宅団地があるから」が最も多い。

※回答対象：37 地区（36 市町）

問 1-14	まちなか区域内の宅地需要について、以下の①、②の中から該当する番号 1 つに✓印を付けて下さい（いずれか一つ）。

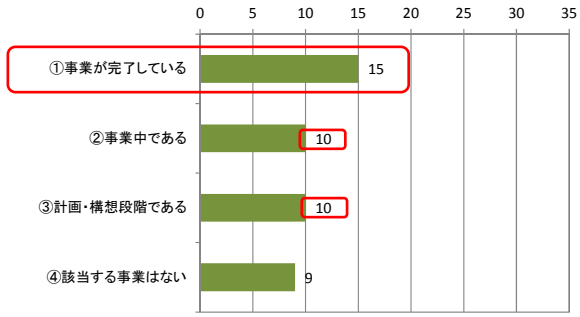


・23 地区が「①基盤整備を行えば重要はある」と回答している。

※回答対象：37 地区（36 市町）

問２．まちなか区域及びそれ以外の既成市街地における各種事業などの取り組み状況について

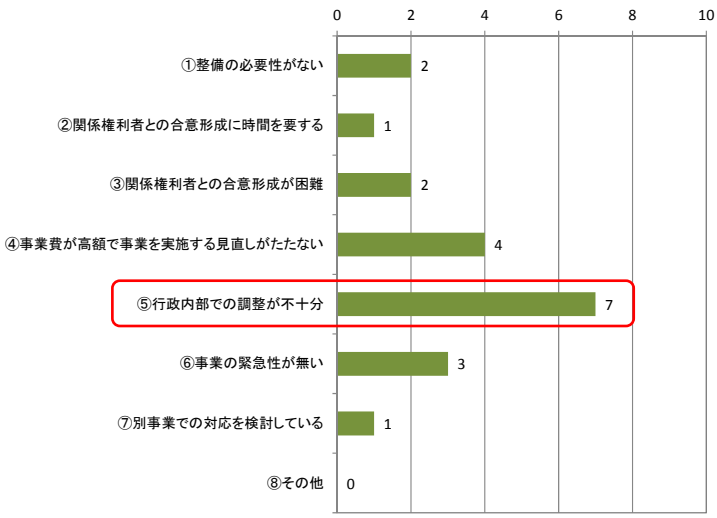
問 2-1	事業完了、事業中、計画・構想段階の拠点施設整備や基盤整備に関わる事業がありますか。以下の①～④の中から該当する番号全てに✓印を付けて下さい（複数回答）。



・15 地区で「①事業が完了している」と回答している。
・「②事業中である」「③計画・構想段階である」の進行中の基盤整備は合計で 20 地区と、半数以上の地区が回答している。

※回答対象：37 地区（36 市町）

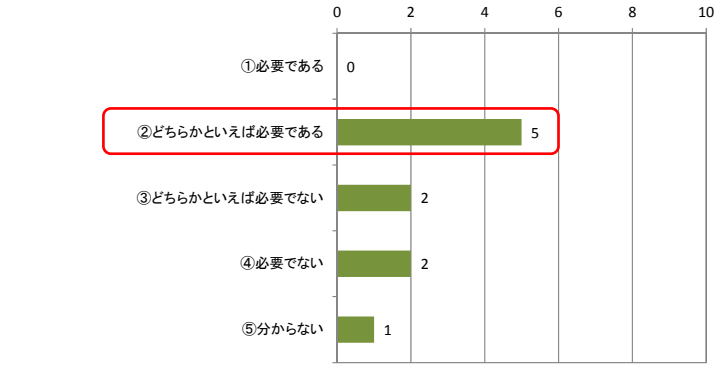
問 2-6	2-1 において④と回答された方に伺います。事業を実施していない理由について、以下の①～⑧の中から該当する番号全てに✓印を付けて下さい（複数回答）。



・「⑤行政内部での調整が不十分」が９地区中７地区と、８割近くで回答されている。

※回答対象：９地区（９市）

問 2-7	2-1 において④と回答された方に伺います。今後、当該地区において、再開発事業や土地区画整備事業などの基盤整備は必要だと思いますか。以下の①～⑤の中から該当する番号１つに✓印を付けて下さい（いずれか一つ）。

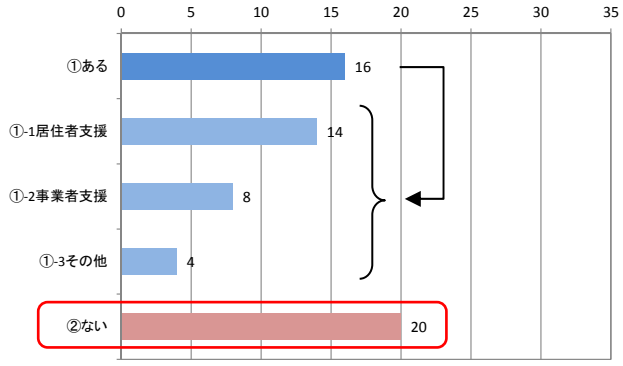


・「②どちらかといえば必要である」が５地区と半数以上を占めており、「③どちらかといえば必要でない」「④必要でない」の合計を上回っている。

※回答対象：９地区（９市）

問３．まちなか居住を推進するための支援策について

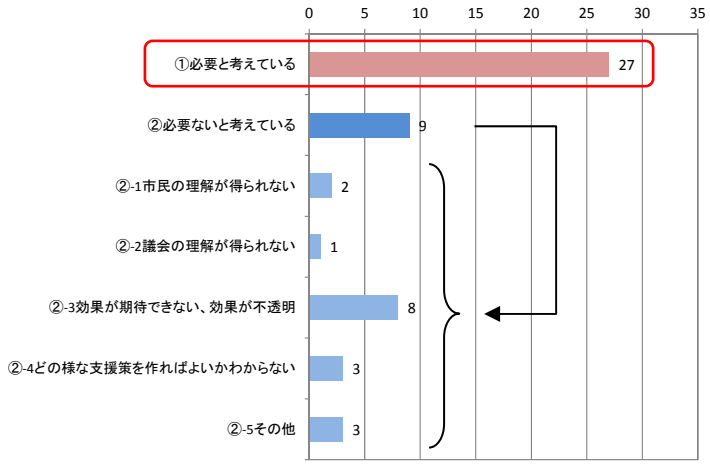
問 3-1	まちなか居住を推進するための、貴市町の独自支援策はありますか（例　マンション取得助成等）。以下の①、②の中から該当する番号１つに✓印を付けて下さい。①と回答された方は、以下の①-1～①-3 の中から該当する番号全てに✓印を付けた上で具体的にご記入下さい。



・20　地区で「②ない」と回答し半数以上を占めており、「①ある」を上回っている。
・「①ある」の内訳として、「①-1 居住者支援」が　14　地区で回答されている。

※回答対象：37 地区（36 市町）
※ただし①-1～①-3　は「①ある」と回答した　16　地区の回答（複数回答）

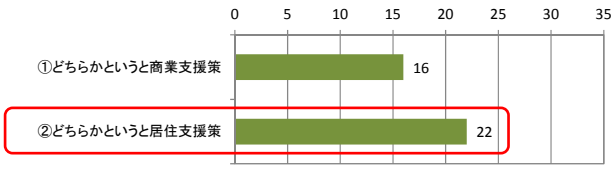
問 3-3	まちなか居住を推進するための、貴市町の独自支援策が必要と考えていますか。以下の①、②の中から該当する番号１つに✓印を付けて下さい。②と回答された方は、以下の②-1～②-5 の中から該当する番号全てに✓印を付けて下さい。



・27　地区で「①必要と考えている」と回答しており７割以上を占めている。
・「②必要ないと考えている」９地区の内訳として、「②-3　効果が期待できない、効果が不透明」が８地区とほとんどを占めている。

※回答対象：37 地区（36 市町）
※ただし②-1～②-5　は「②必要ない」と回答した 9 地区の回答（複数回答）

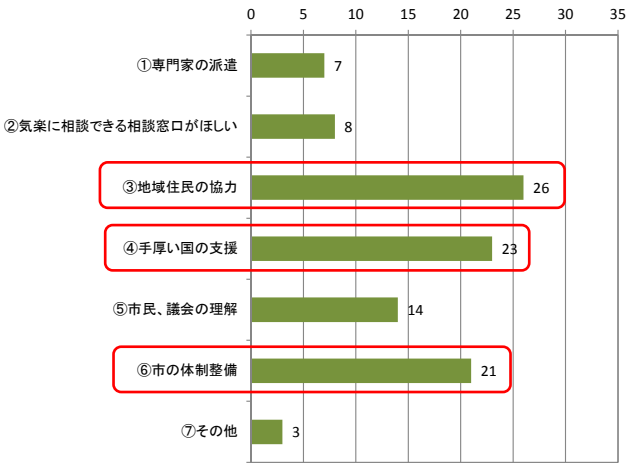
問 3-4	まちなか居住を推進するための、貴市町の必要な独自支援策は商業支援（商業の活性化）ですか、居住支援（人口増加または維持）ですか。以下の①、②の中から該当する番号１つに✓印を付けて下さい（いずれか一つ）。



・22 地区で「②どちらかというと居住支援策」が回答されている。

※回答対象：37 地区（36 市町）

問 3-5	今後、まちなか区域の活性化に取り組むにあたって何が必要ですか。以下の①～⑦の中から該当する番号全てに✓印を付けて下さい（複数回答）。

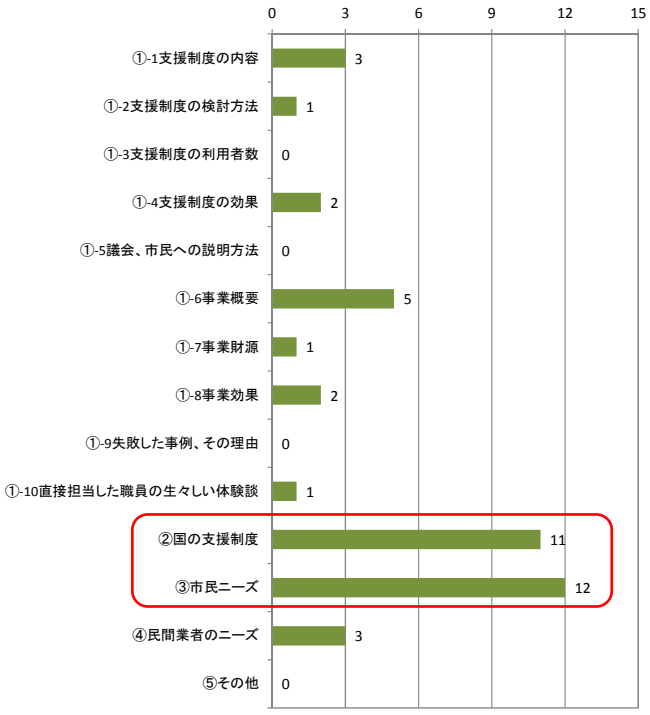


・「③地域住民の協力」「④手厚い国の支援」「⑥市の体制整備」がそれぞれ 20 地区以上から回答されている。

※回答対象：37 地区（36 市町）

問 3-6	活性化の政策立案にあたりどの様な情報が必要ですか。以下の①～⑤の中から該当する番号全てに✓印を付けて下さい。その上で順位をご記入下さい（複数回答）。

【順位が 1 位の回答数】



・「①-5 議会、市民への説明方法」「①-10 職員の体験談」以外の項目については、それぞれ 15 地区以上で回答されており、どの項目も同様に求められている。

・順位が 1 位のものに限定した場合、「②国の支援制度」「③市民ニーズ」が多い。

※回答対象：37 地区（36 市町）

※ 1 位を複数回答した地区があるため、合計数は回答した地区数を超えている

自治体ヒアリングの概要（平成 25 年度）

①都市の実情（成り立ち、合併、人口等）に応じた機能配置
- まちなかには、住みやすさという点での機能は整っているが、山間部が衰退してもらっては困るため、あえて山間部からまちなかに集めるようなことは考えていない。
- できるだけ行政施設は外へ出さない。これを鉄則にできるだけ行政施設の建て替えはまちなかで行った。元々まとまった土地があったことなどもあり、その周辺に公共施設も集積している。
- 比較的小規模の市町村が合併した都市であり、そもそも大型の商業施設が存在しないため、まちなかに商業機能は不要である。

②教育環境、雪国特性、歴史文化を踏まえた居住ニーズへの対応
- デベロッパーや不動産屋は、マンション需要の要因は教育環境が一番。小学校の近くでまちなかで便利でという宣伝が必要だと言っている。
- まちなか居住を進める上で、これまでどちらかというと高齢者をターゲットにしていた傾向があるが、逆に子育て世代に注目。小学校をきれいにすることは非常に大切、まちなか居住と教育はリンクしている。
- 新たな居住者は、小学校や保育園をすごく重要視している。小学校を 2 年前に新しく建て替えた近郊の区画整理地があっという間に完売した。住まいを選ぶ際、子供のことを考えて、どこがいいかということを考えられる方が結構多いように感じる。
- 積雪地域であるため、住宅は高床式で、屋根雪は落としっぱなしとなる。そうなると、郊外は土地も安くまとまった面積の敷地を確保できるので、新たに家を造る場合は郊外に造ろうとなる。
- 平面駐車場がすごく増えることはない。駐車場として貸し出すとなると、冬期は除雪作業が必要となるため、空き地も平面駐車場としては活用されにくい。
- 駐車場付きの集合住宅は、車の雪下ろしをしなくてもよいという点で価値が高い。
- 雪国がマンション需要を支えている。ある意味では中心市街地の外縁部の空き家を増やしていることにもつながっている。
- 祭りがあることもあり、まちなかに住んでいた人は外に出ていきたくないといった地域性がある。
- 祭りの時期には若者が帰ってくることが定着している。

③親と子、若者と高齢者など二極化する暮らし方への対応
- 親と子の暮らし方が異なっており、親がまちなか、子が郊外に住む形態となっている。買い物についても、高齢者はまちなか、若者は郊外へ行っている。
- 若者世代は、郊外の住宅開発地が土地代も安価（7〜8 万円/坪、まちなか 10〜15 万円/坪）であり、郊外部に土地を求める傾向にある。

④動かない大地主や敷地の制約などへの対応
- まちなかの敷地は大地主が多くを占め、借地も多い。大地主は、将来的な相続税対策として土地を手放すつもりはないため、建て替えもあまり見られず、まちなか再生の足かせとなっている。

⑤遊休資産や支援制度を活用した住民主導のまちづくり
- 小学校の統廃合を進めている最中であり、近い将来には、まちなかに公共の空き地が発生する可能性あり。

⑥拠点施設整備における民間活力の導入と行政のバックアップ
- 民間主導の事業は、スピードが速い。行政がやるとなると、鑑定を取り、建物調査をしてと１、２年過ぎてしまう。
- 地方都市で再開発を成立させるためには、ある程度公共の関与がないと進まないのが現状である。

⑦地元リーダーの存在とサポートする行政、コンサルが事業を円滑化
- 地元にリーダーがいたことと、事業の発案も含め、事業を進めるなかでのコンサルの力は大きかった。