

人口減少に直面する地方都市の再生に向けた意見

—中心市街地の再生・活性化による地域経済好循環の実現を目指して—

2023年7月20日

日本商工会議所

1. 地域経済の現状と地方都市再生の重要性

わが国は、少子高齢化に伴う人口減少という構造的課題を抱える中で、多くの地域では、少子高齢化（自然減）に加え、若年層の転出（社会減）という「二重の人口減少」に直面している。とりわけ若年層の転出は、働き手の減少や域内消費の低迷など地域経済の縮小に直結することから、決して先送りすることは許されない課題である。

各地では、人口減少に歯止めをかけるため、地域における雇用を確保すべく、製造業等の産業立地、観光や農林水産業の成長産業化等、地域の特性に応じた産業振興に取り組んでいる。内閣府の県民経済計算によれば、三大都市圏を除いた地方圏のGDPは全国平均を上回る成長率を示しており（図表1）、こうした地域の産業振興は一定の成果をあげている。

しかしながら、地域の稼ぐ力は向上しつつあるものの、依然として地方の若年層の転出は続いており、特に女性の転出が深刻な状況にある。

国土交通省が実施した若年層の東京圏への移住要因に関する調査（図表2）によれば、「希望する職業が見つからない」、「賃金等の待遇が良い職業が見つからない」等、仕事を重視する声が上位を占めている。一方、男女別の回答状況を見ると、女性は「公共交通機関や日常生活の不便さ」、「人間関係やコミュニティの閉そく感」等、地域の利便性・多様性・寛容性を重視する傾向が見られる。民間のシンクタンクが若年層を対象に実施したアンケート調査¹においても、寛容性が評価されている地域ほど、若者のUターン意向が高いとの分析結果が示されている。

若者・女性が重視する利便性・多様性は、本来、都市において、商業、文化、居住、教育、医療・福祉、交通など多様な都市機能が集積し、内外から集まった様々なバックグラウンドを持つ人々が交流することで生じるものである。

人口減少が続く地方都市では、都市機能の集積が崩れつつあり、それに伴い利便性・

¹ LIFULL HOME'S 総研「地方創生のファクターX-寛容と幸福の地方論」

<https://www.homes.co.jp/souken/report/202108/>

多様性も低下している可能性がある。地方からの若年層の転出は、地域での仕事のミスマッチも相まって、地方都市における利便性・多様性の低下が一因になっていると考えられる。

また、地方都市は、地域が稼いだ所得（生産）を、分配（まちなか居住）と支出（域内消費）へ繋ぐ地域経済循環の結節点として、地域経済の活性化の面からも極めて重要な役割を担っている。

しかしながら、人口減少・地域経済の縮小が続く地方都市では、相次ぐ百貨店の撤退、空き地・空き店舗の増加、インフラ・施設の老朽化等により、産業立地や観光の活性化等による経済効果が波及しにくい都市構造となり、更なる都市の衰退につながりかねない。

製造業の国内回帰の機運の高まり、インバウンド復活による観光の再活性化等、地方圏の稼ぐ力が向上している今こそ、良質な雇用を確保するとともに、地方都市の利便性・多様性を高める都市機能の再生に取り組み、若者・女性が「住みたい・働きたい・戻りたい」と思う地域を創る必要がある。

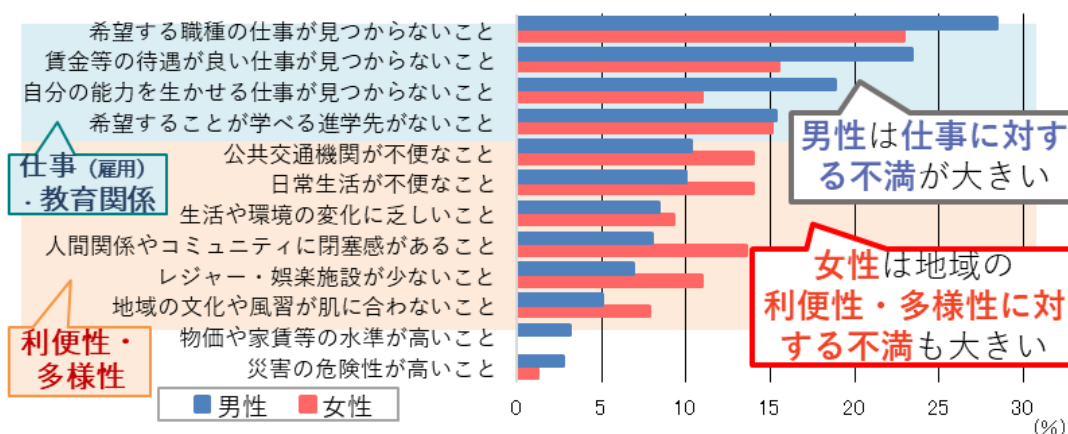
図表1 地域別 GDP・人口の変化率（2014年度→2019年度）

	東京圏	大阪圏	名古屋圏	その他の地域	全国
GDP	+8.0%	+7.1%	+4.0%	+7.2%	+7.1%
人口	+2.2%	▲1.0%	▲0.1%	▲2.5%	▲0.8%

→地方圏の成長は、主に製造業の寄与度が高い傾向

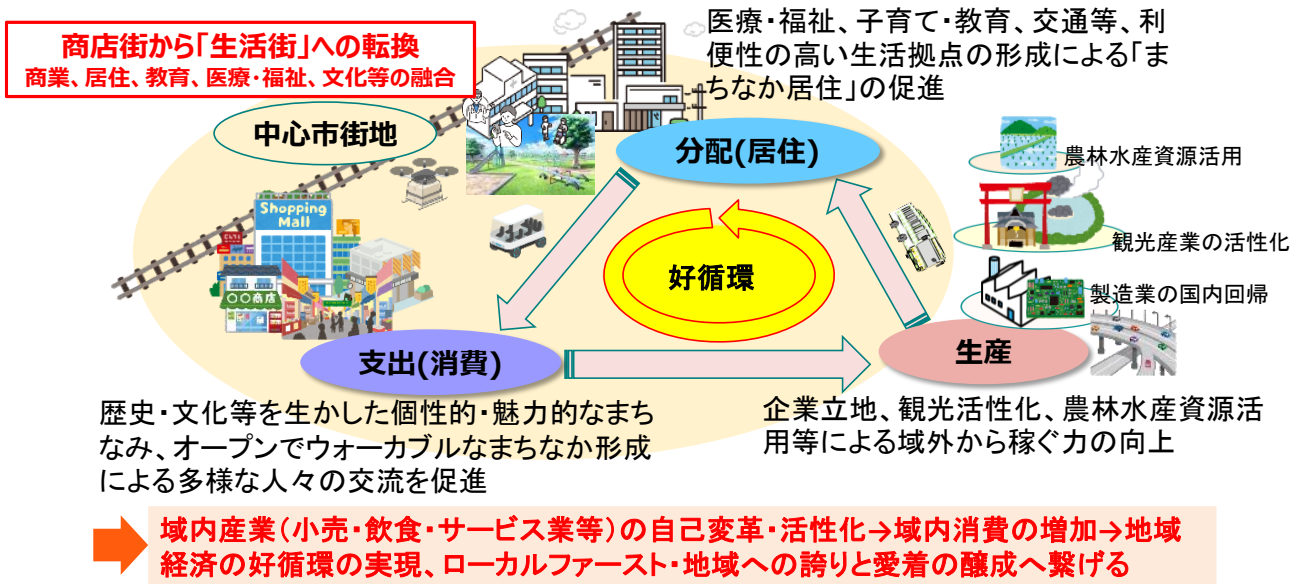
出典：内閣府「県民経済計算」より日本商工会議所事務局作成

図表2 東京圏への移住要因となった地元の事情



出典：国土交通省国土政策局「企業等の東京一極集中に係る基本調査」（2020/11）

図表3 「地方の豊かさ」と「都市の利便性」の融合による地方都市の再生（イメージ）



出典：日本商工会議所作成

2. 地方都市再生の核となる中心市街地の現状と課題

(1) 地方都市・中心市街地の再生を阻害する「都市のスポンジ化」現象

中心市街地活性化については、国が地方自治体に対して実施したアンケート調査によれば、中心市街地が活性化していると回答した自治体は、人口20万人以上の自治体においては43%を占めるものの、全体で見れば約23%にとどまっている。また、約4割の自治体は中心市街地の状況は悪化していると回答している。

中心市街地における都市機能の立地変化について、日本商工会議所が実施した調査によれば、官公庁、図書館、公民館等の公共公益施設については、中心部への立地が進んだ地域が2割を超える一方、郊外移転は僅かである。また、商業施設については、中心部への立地が進んだ地域は1割にとどまる一方、撤退や郊外移転等が進んだと回答した地域が3割を占めている。特に直近の3年間では、コロナ禍による廃業等を背景に、中心市街地の空き地・空き店舗が増加したと回答する地域が5割を超えている（図表4）。

また、主要都市における人口集中地区人口（DID人口）の動きを見ると、多くの都市で人口が減少するものの、DID人口は増加傾向にある（図表5）ことから、まちなか居住が進展している可能性ある。

こうした地域の状況を踏まえれば、地方都市の中心市街地では、公共公益施設の中心部への誘導・整備、まちなか居住の増加が見られるものの、小規模な空き地・空き店舗等がランダムに発生する「都市のスポンジ化」が一層深刻化している状況が窺える。

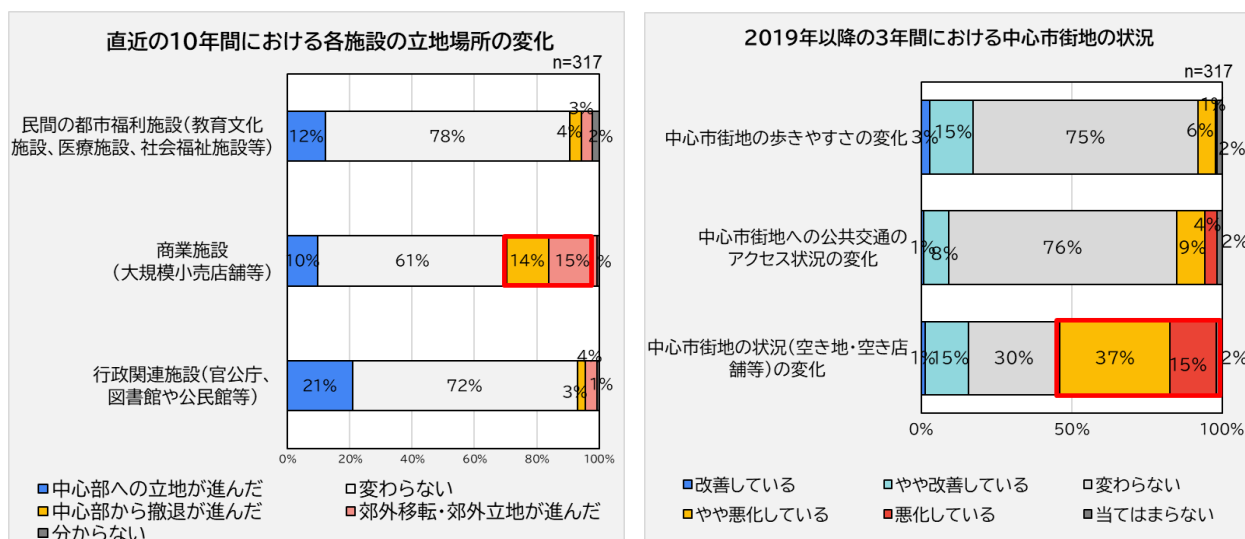
さらに各地商工会議所からは、廃業や撤退等によって放置されたままの老朽施設の周辺では、「歩行者・来街者の減少」、「事業活動の停滞」、「開業・出店の減少」等、影響は多方面に及んでいるとの声が寄せられている。

都市のスポンジ化が進行したエリアは、地域の魅力・価値の更なる低下を招いている。コンパクトシティ政策によって中心部に公共公益施設の立地やまちなか居住が進んでも、都市のスポンジ化は、その周辺での民間投資を阻害する要因になりかねない（図表6）。

また、低未利用不動産の増加は、地方都市・中心市街地の再生を阻害しかねない大きな課題であるが、複雑な権利関係、土地の形状が狭隘等の事情から再開発コストが高く、民間単独では再生・利活用が困難な状況となっている（図表7）。

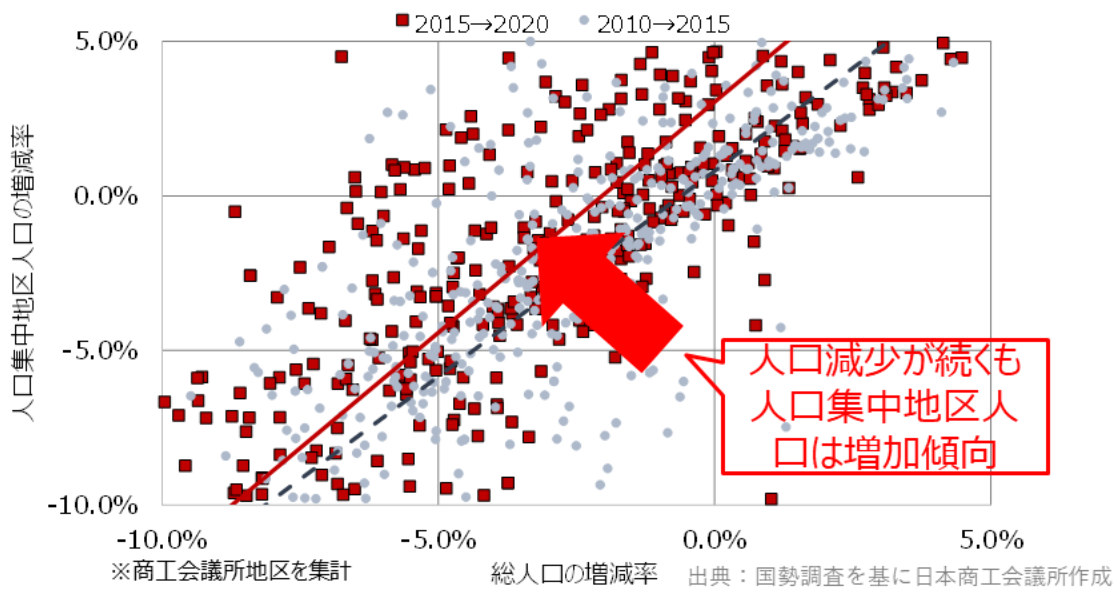
今後、低未利用不動産は、高齢化の進展・相続の発生で権利関係が更に複雑化し、管理・利活用が困難になると想定される。地方都市・中心市街地の魅力・価値向上のボトルネックとなっている低未利用不動産の再生・利活用を促す施策の強化が急務である。

図表4 中心市街地における都市機能の立地変化

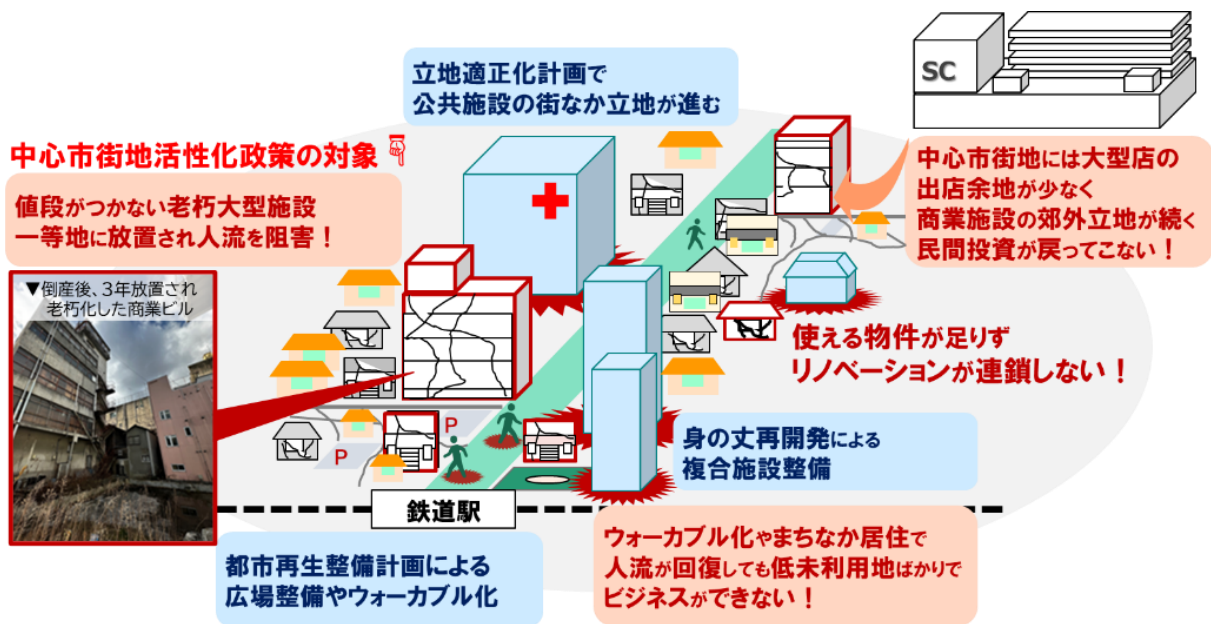


出典：日本商工会議所「2022年度『中心市街地の活性化に関する実態調査』（2023年3月）（商工会議所向け）」

図表5 主要都市の人口集中地区人口と人口増減の関係

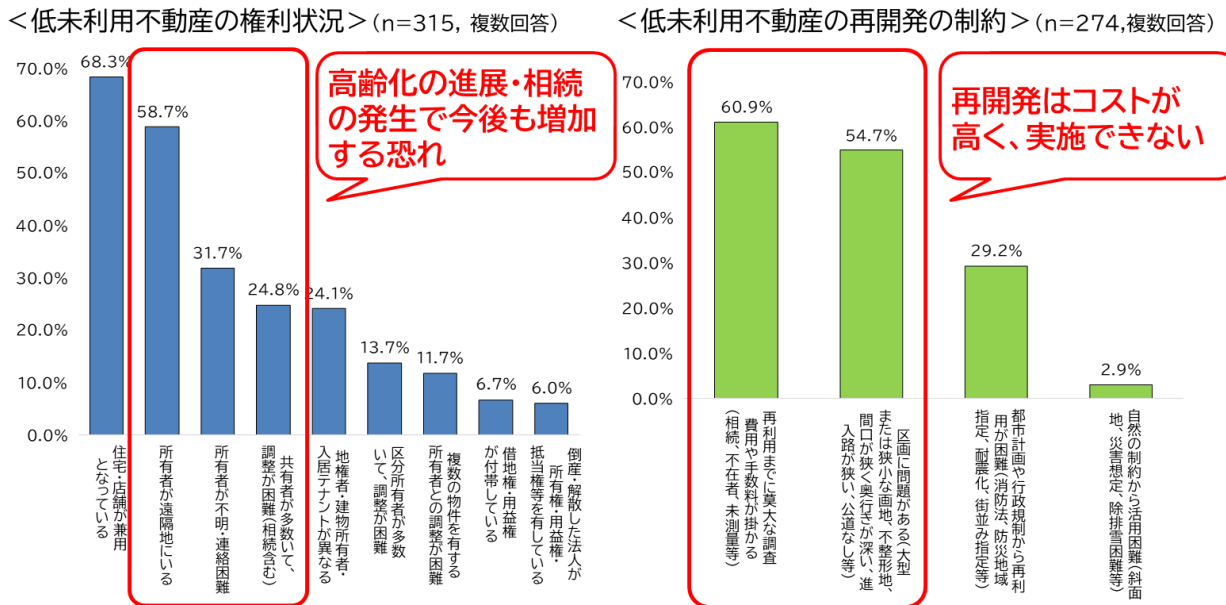


図表6 地方都市・中心市街地が直面する都市のスポンジ化現象（イメージ）



出典：日本商工会議所作成

図表 7 低未利用不動産の活用・再開発の壁



出典：日本商工会議所「民間主導のまちづくりに関する実態調査（商工会議所対象）」（2021年8月）

(2) 都市再生・中心市街地活性化政策の現状と課題

中心市街地の再生・活性化に関する主な支援制度としては、都市再生特別措置法に基づく「都市再生整備計画」、中心市街地活性化法に基づく「中心市街地活性化基本計画」が存在する。

都市再生整備計画は、コンパクトシティの形成を目指す立地適正化計画で掲げた都市再生に必要な公共公益施設（子育て施設、図書館、医療・福祉施設等）の整備等を支援する制度であるのに対して、中心市街地活性化基本計画は、主に民間投資を喚起しながら都市機能の増進や経済活力の向上を目的としている。

多くの地方自治体は、行政が主導する形で都市再生整備計画等を活用し、まちの中心部で公共公益施設の誘導・整備を進めている（立地適正化計画の策定自治体数：470）。

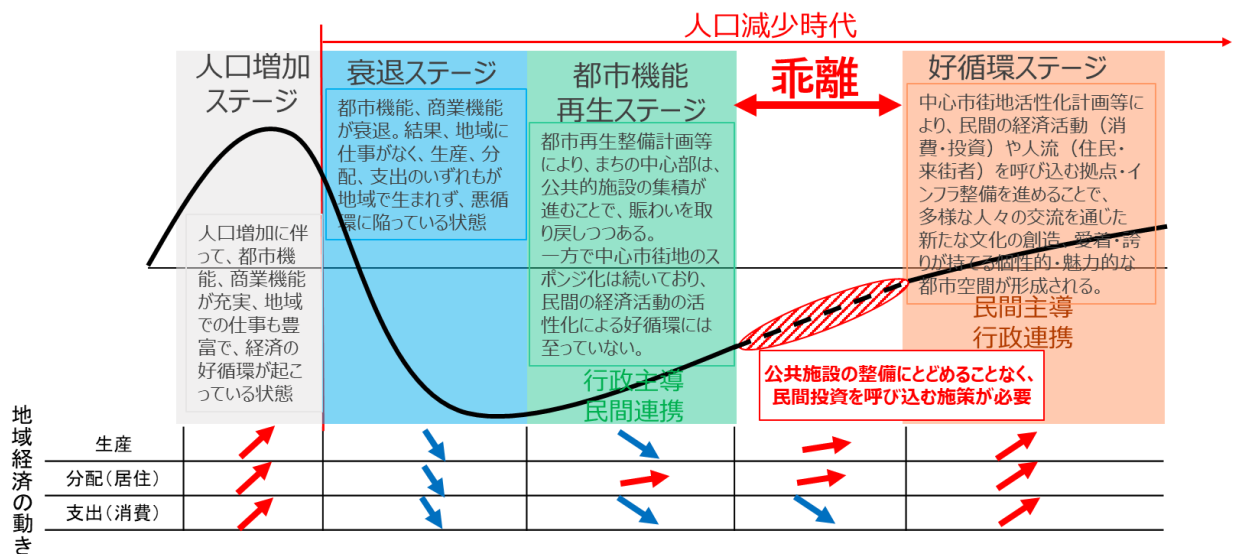
一方、中心市街地活性化基本計画の認定件数は近年減少傾向にある（基本計画の認定を受けている自治体数：52）。その要因として、人口減少・域内市場の縮小が続く地方都市では、採算性が前提となる民間投資が限られていることに加え、地方自治体にとっては、都市再生整備計画と中心市街地活性化基本計画とで、公共空間の整備を中心に重複する部分が多く計画策定の負担が大きいこと、他の制度を活用できるため財政上のメリットが少ないこと等が考えられる。

まちづくりを持続可能な取り組みとするためには、公共空間の整備にとどまることなく、まちに自律的な民間投資を呼び込める「好循環ステージ」へ繋げていく施策の強化

が不可欠である（図表8）。

例えば、公共的施設の整備と連動して、老朽化した商業施設や空き店舗等の再生・利活用を促す観点から、「暮らし・にぎわい再生事業²」の都市再生整備計画での活用、「都市構造再編集中支援事業³」における商業施設整備への支援、人口減少社会にあわせた「特定民間中心市街地経済活力向上事業⁴」の要件緩和など、両計画における施策の連携・拡充が必要である。

図表8 都市再生整備計画と中心市街地活性化計画との連携イメージ



出典：日本商工会議所作成

(3) 地域のまちづくり活動の動向と課題

地域におけるまちづくり活動の課題について、日本商工会議所がまちづくり会社等を

²中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区について、都市機能のまちなか立地、空きビル再生、多目的広場等の整備等を総合的に支援

https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000063.html

³「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取り組み等に対し集中的に支援 <https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001359522.pdf>

⁴ 中心市街地活性化基本計画に基づき、①意欲的な目標を掲げ（年間来訪者数が、中心市街地の居住人口の4倍以上等）、②中心市街地の経済活力を向上させる波及効果があり、③地元からの強いコミットメントがある、民間商業施設整備プロジェクトに対して、経済産業大臣が認定し、税制優遇・低利融資等を支援 https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001421594.pdf

対象に実施した調査によれば、「中心的人材・組織の不足」、「まちづくりの方針・ビジョン等が決まらない」、「行政のリソース（人員・予算）不足」等が指摘されている（図表9）。

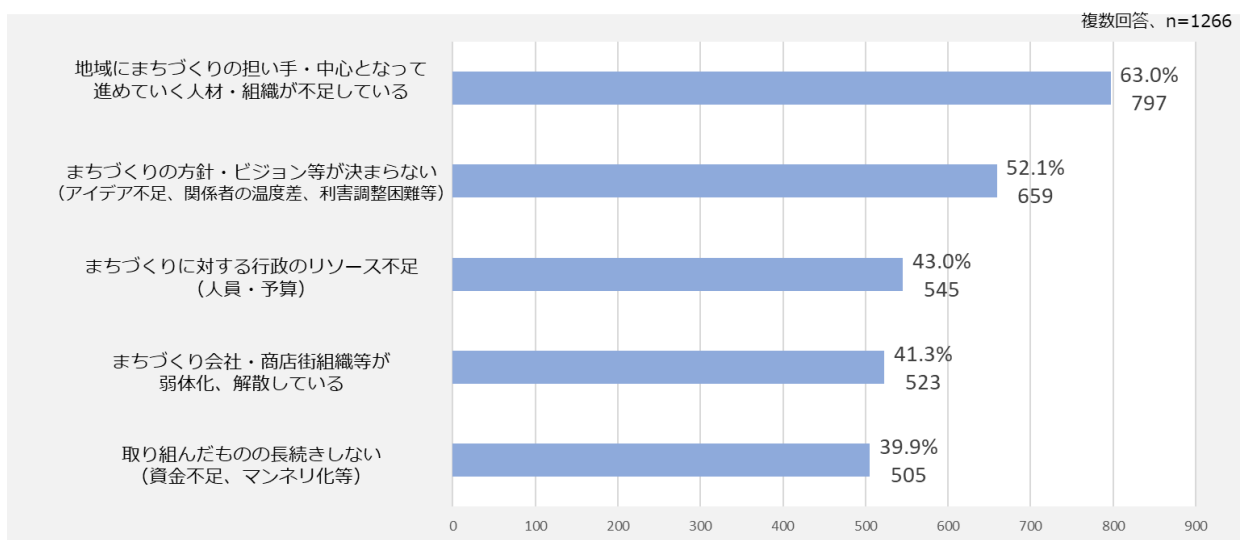
地域のまちづくり活動の枠組みとしては、法定協議会（市町村都市再生協議会、中心市街地活性化協議会）が設置されている。法定協議会には、行政、商工会議所、まちづくり会社等が参画し、行政と民間事業者との意見交換や情報共有、都市再生や中心市街地活性化に係る計画の作成、実施等に関する協議の場として活用されている。

一方、こうした協議会の活動について、各地からは、行政を含め協議会のメンバーで都市の将来像が共有できず、協議会でコンセンサスがとりにくいとの意見や、広範なエリアをまちづくり会社1社で対応するのは困難といった課題が指摘されている。

近年、地域住民をはじめ多様な価値観を持つ利害関係者との合意形成は、代表性を重視した協議会での議論のみならず、ワークショップ等短期集中型の議論の場を設け、地域の幅広い関係者と丁寧に合意形成の輪を広げていく取り組みが活発に行われている。

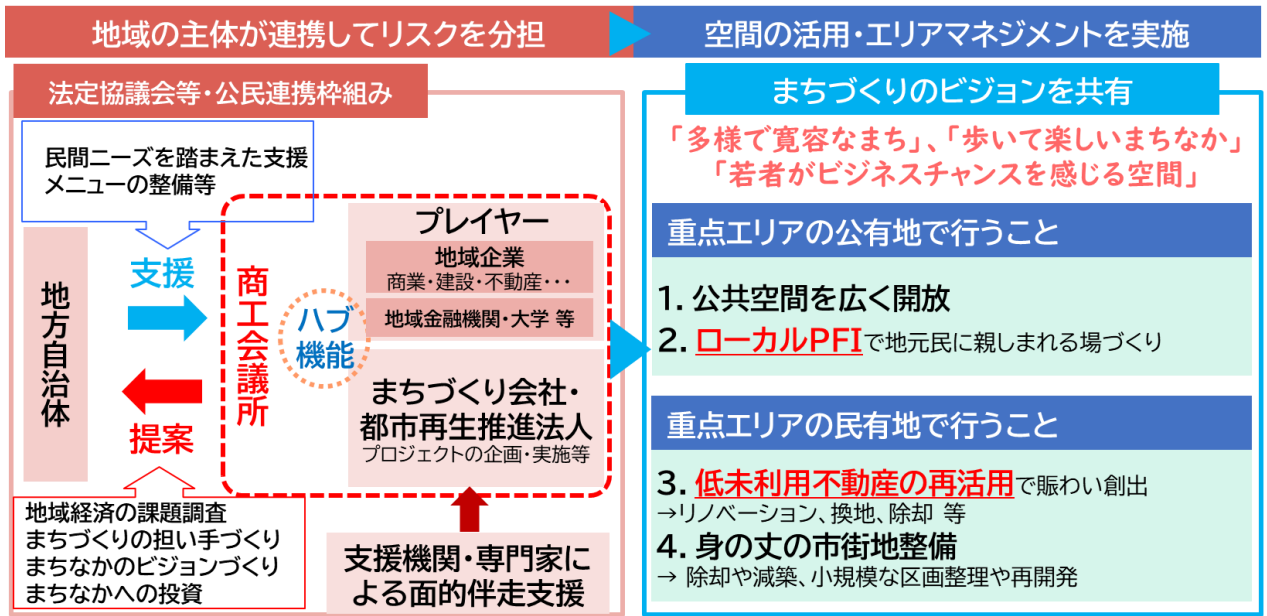
実働部隊であるまちづくり会社等の経営基盤の強化を図るとともに、地域の特性・課題等を踏まえたビジョンの策定、実現性の高いプロジェクト立案、地域における多様な関係者との合意形成等を支援するため、法定協議会、商工会議所、商店街、まちづくり会社等に対する支援機関・専門家等による面的伴走支援の強化が必要である（図表10）。

図表9 地域におけるまちづくり活動・関係者等に関する課題



出典：日本商工会議所「民間主導のまちづくりに関する実態調査（まちづくり会社等対象）」（2021年8月）

図表 10 まちづくりにおける各主体の役割と公民連携の枠組み



出典：日本商工会議所作成

3. 地方都市・中心市街地の再生に向けて講じるべき施策

(1) 地域経済の好循環を促進する「まちなか再生」支援

製造業の国内回帰の機運の高まり、インバウンド復活による観光の活性化等、地方圏の稼ぐ力が向上している今こそ、地域の将来を担う若者・女性が「住みたい・働きたい・戻りたい」と思えるまちづくりが求められる。一方、慢性的な人口減少・地域経済の縮小が続く地方都市のまちづくり事業は、採算性が前提となる民間では投資リスクが高く、公的マナーによる行政支援が不可欠である。

域外から「稼ぐ産業」の集積の促進とともに、老朽化・陳腐化した商業施設の再生・利活用、歴史・文化資産を有する街並み整備や景観形成等、民間の消費、投資を呼び込み、地域経済の好循環を促す観点から、国は以下の支援措置を講じるべきである。

- ① 商業施設、空き店舗等の再生・利活用（除却・減築・リノベーション等）を通じて、中心市街地の魅力・価値向上に取り組む民間事業者への助成制度（官民連携によるファンド組成等による継続的な支援措置）の創設
- ② 歴史的・文化的資産等を有する街並みの再生・活性化への支援（古民家活用、歴史的景観の維持、オープンスペース整備、無電柱化、景観と調和した道路整備等）
- ③ 地域の多様な文化の発信強化につながる文化施設の整備・運営に対する支援
- ④ 空き地・空き店舗の利活用希望者に対する創業支援（家賃負担軽減やリノベーションに対する補助・金融支援）

- ⑤ 居心地がよく歩きたくなる、ウォーカブルなまちづくりの推進（歩行者利便増進道路（ほこみち）のさらなる普及（指定箇所拡充・面的推進等）、グリーンスローモビリティの活用・導入支援等）
- ⑥ 地域に投資と雇用をもたらす製造業、物流業等の産業集積と地方立地の促進
 - ・ 道路等の関連都市インフラの整備、土地区画整理事業、地域産業の状況を踏まえた最適な土地利用の推進
 - ・ 土地利用調整の円滑化に向けた取り組みの促進（地域未来投資促進法に基づく土地利用調整区域における重点促進区域の設定等）

（２）公民共創まちづくり体制の強化

① まちづくりを推進する面的伴走支援の強化

まちづくりを持続的かつ強力で推進していくためには、行政、商工会議所、商店街、まちづくり会社等が、地域の人口や産業構造の変化、地理的条件（大都市との距離、地域交通網等）など、都市の特性・課題を踏まえ、明確なビジョンを共有しながら、プロジェクトを推進していくことが重要である。

多くの地域では、「利害調整・合意形成が困難」、「アイデア不足」、「都市計画、建築、不動産の専門家が不在」との声が寄せられている。「市町村都市再生協議会」や「中心市街地活性化協議会」、商工会議所、商店街、まちづくり会社等に対して、第三者的な視点で合意形成を進めるファシリテーターの活用、専門的な知見による的確なアドバイスを行う支援機関・専門家による面的伴走支援の強化を図るべきである。

② エリアマネジメントを担うまちづくり会社等の事業活動への支援

まちづくり会社等は多岐にわたる活動を展開しているが、その事業は利益追求より社会課題解決の側面が強く、まちづくり会社等の事業拡大・新事業展開に伴う資金調達は公的支援に頼ることが多い。

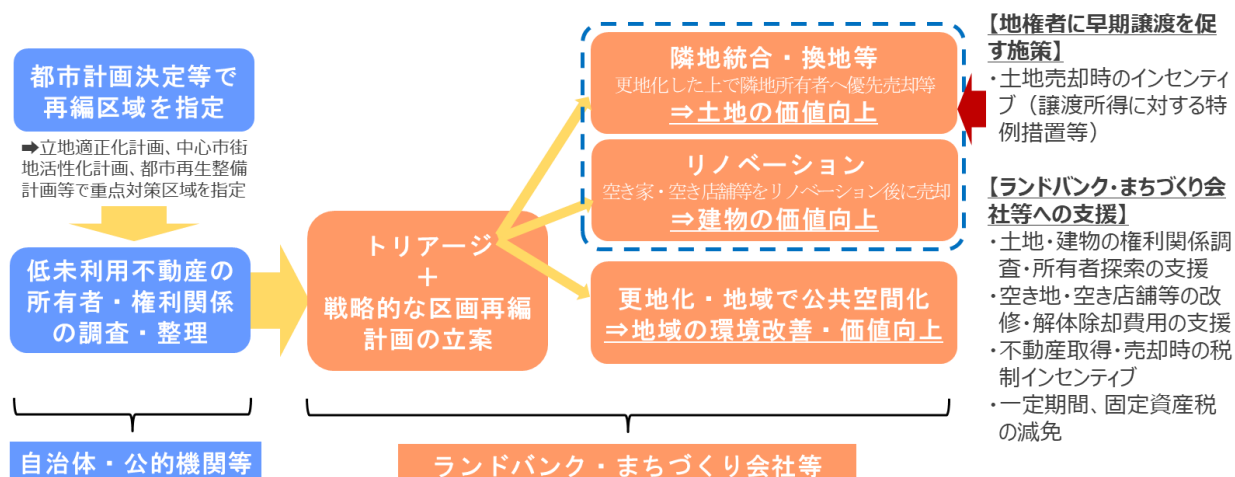
過度に行政支援に頼ることなく、民間による持続可能なまちづくりを後押しするため、まちづくり会社等への出資インセンティブの措置の創設、民間都市開発推進機構等による低利融資やファンド組成による資金支援、不動産取得税・登録免許税・固定資産税・法人税の減免等、認定中心市街地活性化計画に位置づけられたまちづくり会社等による都市開発事業に対する支援措置の拡充を図るべきである。

③ 低未利用不動産の流動化・価値向上に向けた面的整理の推進

低未利用不動産の活用に向けた課題として、各地商工会議所からは、「権利面が複雑で莫大な調査費用が掛かる」、「所有者が遠隔地にいてまちづくりへの参画意識が低い」、「区画が狭い・不整形で活用しにくい」等の声が寄せられている。

公平性が求められる行政は、民有地に対して能動的に働きかけることは現実的には困難であるケースが多く、ランドバンクやまちづくり会社等を活用し、民間主導・行政支援による戦略的な面的整理を強力に後押しすべきである（図表 11）。

図表 11 低未利用不動産の価値向上に向けた手法・担い手イメージ



出典：日本商工会議所まちづくり・農林水産資源活用専門委員会：明治大学野澤千絵教授 講演資料を参考に日本商工会議所再編加工

（3）民間によるまちなか投資の喚起

① まちづくりGXの推進

地方都市・中心市街地は、老朽化・陳腐化した商業施設、高度成長期に建てられた中小ビル、共同店舗等が多く存在しており、脱炭素・GX、防災・減災、デジタル化等の社会課題や新しい技術への対応が急務となっている。

「まちの顔」である中心市街地において、脱炭素等の取り組みが先行して行われることで、周辺地域への波及効果が見込まれることから、ZEH・ZEBなどの省エネ住宅・建築物に対する支援、国産材やCLT材を使った木質化支援など、省エネ・脱炭素支援施策と中心市街地活性化施策との連携を強化する等、中心市街地に新たな民間投資を促すインセンティブを強化すべきである。

また、都市の緑地化を進めることは、脱炭素に資するのみならず、都市に住む人々

の well-being の向上のための重要な要素である。自治体による緑地の保全・整備の強化に加え、都市の緑地化に対する民間投資を拡大する観点から、良質な都市の緑地確保に対する認証制度を創設し、金融機関などからの資金調達の円滑化を図るとともに、地方都市における都市の緑地を確保するプロジェクトの展開支援を進めるべきである。

② 大規模小売店舗等のまちなか立地へのインセンティブ強化

地域における大規模小売店舗等の立地については、依然として郊外への出店が続いているが、日本商工会議所の調査によれば、出店した大規模小売店舗等と地元事業者の連携が進んだ地域では、地域経済全体に対して良い影響を及ぼしている傾向がみられる。

大規模小売店舗等の出店に際しては、地域の事業者からは「地域に不足している業種の出店」や「地域の既存店との業種調整」等、地域経済への影響を考慮するよう求める意見が出されている。現行の大規模小売店舗立地法では、立地に伴う生活環境への配慮は審査されているが、地域の商業売上高への影響など地域経済全体の活性化に寄与する観点からも審査を行うべきである。

また、大型施設の立地する場所について、郊外に誘致するのではなく、都市の中心部に誘致する必要があるとの考え方が広がっている。

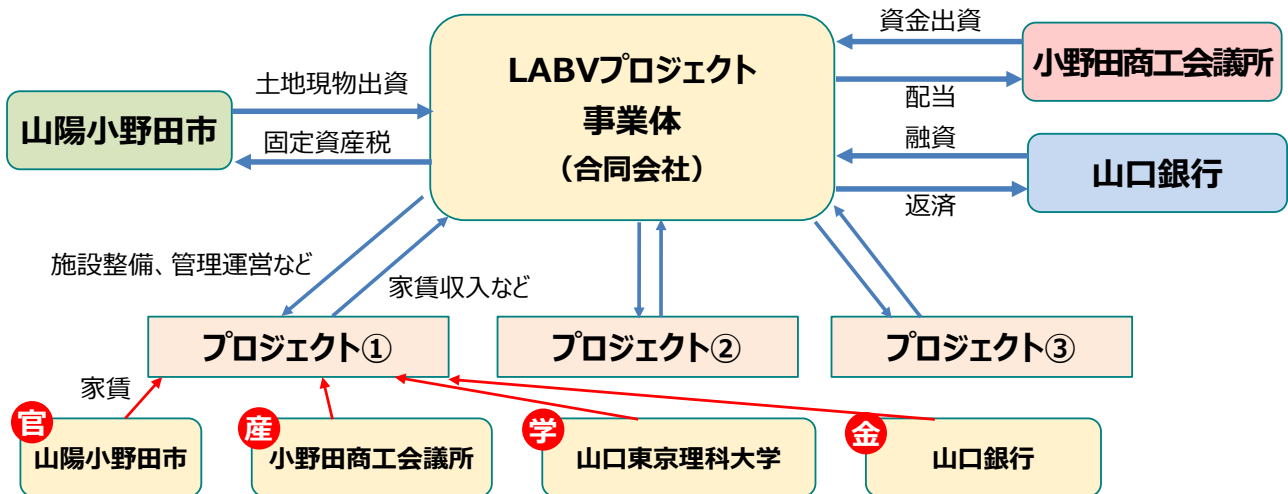
都市の利便性確保とともに、中心部への人の流れを作り、地元店舗との連携を促す観点から、都市再生整備計画や中心市街地活性化計画などの都市政策において、まちなかの中心部への商業施設の誘致インセンティブを拡充・強化すべきである。

③ 公民連携（PPP）手法を活用したまちづくりプロジェクトの推進

新たなPPP手法であるLABV（公有資産活用による官民共同開発事業体）は、公有地を活用した民間拠点の整備手法として、まちなかの賑わい創出等、地域の課題解決に資する拠点整備への活用が期待される（図表12）。

こうしたPPP手法などを活用したまちづくりプロジェクトを実行していくためには、プロジェクトの企画・立案を支援できる専門家による伴走支援が不可欠であり、PPP/PFI事業に係る豊富な実務経験や知識を有する専門家（PPPサポーターなど）による支援制度の拡充が必要である。

図表 12 山口県山陽小野田市の LABV 事業スキーム



出典：山陽小野田市資料を参考に日本商工会議所再編

④ 地域企業の参画を促す「地域主導型 PFI（ローカル PFI）」の推進

PPP/PFI は、公共施設等の整備・運営に民間の資金や創意工夫を活用することにより、効率的かつ効果的で良好な公共サービスを実現する手法として、近年、国や地方自治体において広がりつつある。

また、PPP/PFI に取り組む効果として、財政負担の軽減のみならず、社会課題の解決と経済成長を同時に実現し、成長と分配の好循環の実現を生み出すことも期待されている。

一方、PFI 事業は、事業コストの削減が重視されるため、スケールメリットを發揮しやすい大手資本が受注しやすい側面から、地元企業の参画率（受注率）の低下を招き、地方自治体や地域企業が PFI 事業に取り組みにくい状況となっている。

地域企業が PFI 事業に参画することは、地域の雇用維持・拡大、地域における幅広い産業（中間部門、金融、運送、飲食・小売り業等）への波及効果が期待できる。また、公共サービスの向上の観点からも、地域住民ニーズを踏まえた柔軟なサービスの提供、災害発生時等における速やかな復旧対応が可能となるなど、事業コスト削減以上の効果が期待できる。

PPP/PFI の推進に際しては、「地域に経済の好循環を生み出す」、「地域企業の育成・新たな成長機会の確保」を主眼に置き、公民一体となった持続可能な仕組みづくりやノウハウ普及が不可欠である。

国は、地方自治体や地域企業に対して、以下の取り組みを強力に推進すべきである。

【案件形成段階】

- 地域プラットフォームや勉強会を通じた、自治体・地域企業に対する好事例の横展開、ノウハウ共有、専門家の派遣・参画促進
- サウンディング調査において、地元企業からの優れた提案・意見に関して、公募時に加点措置を設ける等インセンティブ付与
- 民間資金等活用事業推進機構（PFI 推進機構）における地域企業支援機能創設含め、専門家・コンサル派遣や、シンジケート・ローン手数料補助、利子補給など、積極的な格差是正措置
- プロジェクト・ファイナンスで必要な、連帯保証、格付獲得、ドキュメント作成・監査、弁護士・アドバイザー費用など、地域企業にとって高いハードルの克服に向けた支援

【事業者選定段階】

- 代表企業・構成企業における市内本社企業の参画要件化等に取り組む自治体に対するインセンティブ措置（交付金等）
- 入札時において地域に対する多面的な貢献度等を評価点に加算

（４）デジタル基盤の整備を通じたまちづくりの推進

現在、各地で進められているスマートシティの実証実験は、デジタル技術の実装を通じて、まちが直面する様々な課題の解決に資することで、分散型社会の実現に寄与すると期待されている。

国土交通省が開発した3D デジタルデータ「PLATEAU」は、人流・交通・気候・災害等に関するデジタル基盤の整備を通じて、空き家対策、インフラや施設の立地・維持管理、人口と公共交通の関係把握等、都市構造の可視化・シミュレーションが可能となり、地域の特性に応じた最適なまちづくり計画の立案、地域住民の合意の促進等が期待されることから、活用促進に向けた積極的な周知啓発が必要である。

また、まちの中心部と郊外、都市間を結ぶモビリティ・MaaSの実装による円滑な人流・物流の実現、地域の見守り支援サービスによる安心・安全なまちの実現、エネルギーや上下水道等の管理、災害発生時におけるセンサーによる災害個所の早期検知等も、新しい公共サービスとして期待される。

こうしたスマートシティの実現に向けては、サービスの基盤となる5G通信環境の早期全国展開、地域に開かれた形での行政のデジタル化が必要となる。

行政のデジタル化については、特定の IT ベンダーによる「ベンダーロックイン」を回避するため、データ基盤・システムの標準化・共通化が不可欠である。また、サービスの設計段階から、地域が抱える課題をオープンに発信し、中小企業を含む多くの事業者を巻き込む等、地域のスモールビジネス・ベンチャー育成の視点が重要である。こうした地域に開かれたサービス環境を実現するためには、「相互運用」「データ流通」「拡張容易」を備えた「都市 OS」の実装について、国が主導的な役割を果たす必要がある。

デジタル技術の活用が想定されている地域課題については、交通、エネルギー、農林水産業、医療・福祉、教育、防犯、防災等多岐にわたるが、地域住民の生活を支える地域商業のデジタル化についても積極的に支援する必要がある。

(5) 都市の国際競争力の強化、高度な都市機能の集積等を後押しする措置

わが国経済の牽引役が期待される大都市・中核都市圏では、国際競争力の強化・高度な都市機能の集積を目指す一方、過度な人口集中による通勤ラッシュ・交通渋滞の常態化、大規模災害発生時の過密住宅対策や、交通・エネルギー等インフラの麻痺・寸断による帰宅困難者対策、事業継続リスク等多くの課題を抱えている。

また、近年、大都市の企業が地方都市の地域製品の販売を通じて地方の魅力を発信することで関係人口を創出する取り組みや、地方都市と大都市のインキュベーション拠点の交流・連携を通じ、地域課題を解決するプロジェクトの事業化を図るなど、大都市と地方都市の交流・連携を通じて、地方都市の地域課題を解決しようとする取り組みが活発化している。

大都市・中核都市圏における国際競争力の強化、高度な都市機能の集積、大都市と地方都市の連携によるイノベーション創出や地域課題解決等を後押しするとともに、地域の多種多様な魅力の向上に向けて、人口規模や地理的特性に応じて最適な手法を選択できるよう、支援策の拡充が必要である。

- ① 都市再生緊急整備地域、国家戦略特区の特例等に基づく都市再生プロジェクトの積極的な推進
- ② 木密地域等密集市街地の不燃化の推進（建替え・除却への助成、市街地整備手法を活用した共同建替え、延焼遮断帯の確保等への支援）
- ③ 老朽マンション、団地、ニュータウンの再生・耐震化、解体撤去の促進
- ④ 物流を考慮した建築物の設計・運用の周知、物流の効率化・高度化に資する荷捌きスペース・駐車場の確保、渋滞対策の促進
- ⑤ まちづくりを通じた官民連携による無電柱化の推進（容積率の割増等による都市

開発制度の活用・低コスト化の推進、財政的措置の拡充等)

- ⑥ 災害に備えた道路、鉄道、港湾等重要インフラの強靱化、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進に向けたインセンティブの拡充
- ⑦ 施策のスピードアップに向けた環境整備
 - 公共性・合理性を実現する収用手続き等の積極活用（新たな第三者機関の設置による80%・3年ルールの徹底、都市計画事業認可方式の活用）
 - 官民連携による用地取得の加速（用地取得業務の民間活用の推進、行政の用地職員の人材育成への支援強化）
 - 用地取得における不公平感の解消（新たな損失補償制度の検討・創設、収用に係る譲渡所得の特別控除の拡充）
 - 所有者不明土地対策の実効性向上（民事法制改正関連施策の周知啓発、相続登記に係る登録免許税等の軽減措置、登記手続きの簡素化、登記情報の最新化等）
 - 土地所有者等に対する土地の適正な利用・管理に関する責務（登記等権利関係の明確化、境界の明確化）についての周知啓発、地籍調査の早期執行

以 上