

ISHIDA まちづくり ニュース

第97号(平成24年7月) (株)石田技術コンサルタンツ

土地施策とまちづくり

平成24年6月に国土交通省から「平成24年度土地に関する基本施策」が公表されました。

今回のまちづくりニュースでは、我が国の土地に関する動向や施策を確認しながら、今後のまちづくりの方向性を考察します。

地価等の動向

- 平成24年地価公示の結果は、平成20年9月のリーマンショック後に行われた平成21年地価公示から4年連続の下落となったが、下落率は縮小傾向を示した。
- 不動産市場は、東日本大震災の影響により一時的に停滞したが、被災地を除き、比較的早期に回復傾向を示している。
- 地価の下落傾向が続いている要因は、円高、欧州政府財務危機等の先行き不透明感による影響もみられる。
- 住宅地については、低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えもあって下落傾向が縮小した。人口の増加した地域で下落率が小さいという傾向がみられるとともに、住環境が良好であったり、交通利便性の高い地点での回復が目立つという傾向がみられる。
- 商業地については、前年よりも下落率が縮小したものの、オフィス系では高い空室率・賃料下落、店舗系では商況の不振から、依然として商業地への需要は弱いものとなっている。

住宅市場の動向

- 平成23年の新設住宅着工戸数は834,117戸(前年比2.6%増)となり、前年比ではプラスとなったものの、引き続き低水準で推移した。
- 新設住宅着工件数は近年減少傾向(低水準)にある一方で、中古住宅流通戸数は安定的に推移しており、結果として全住宅流通量に占める中古住宅流通戸数の割合は平成元年の8.0%から平成20年には13.5%まで上昇している。

※「平成23年度土地に関する動向」(国土交通省)より抜粋整理した。

＜平成 24 年度 土地に関する基本施策＞

まちづくりに関連する内容を以下に整理します。

●良好な宅地供給・管理の推進等による良質な居住環境の形成等

- ・居住者の高齢化、住宅・施設の老朽化等の問題を抱えるニュータウンにおいて、バリアフリー化等の住宅・住環境の再整備や福祉施設の誘致など、安心して快適に居住できる住宅地として再生する取組みを支援する。

●地域活性化・都市再生の推進

- ・総合特区、環境未来都市、都市再生、構造改革特区、地域再生及び中心市街地活性化を含め、地域活性化の総合的・効果的な実現に向けた取組みを政府一体となって推進する。

●都市基盤施設整備や災害に強いまちづくりの推進

- ・都市基盤整備を推進するため、民間能力の活用や空中及び地下の利用を推進するほか、住宅市街地の整備による防災性の向上、道路の防災対策や下水道における災害対策、津波防災対策、地籍整備等を推進し、災害に強いまちづくりを推進する。

●低・未利用地の利用促進

- ・工場跡地、未利用埋立地等の低・未利用地について、各種事業により再開発等を推進する。また、中心市街地の活性化を促進するため、基本計画の認定を受けた地区において重点的な支援を講じる。

●農地を活用した良好な居住環境の整備

- ・農住組合制度等により、農地を活用した良好な居住環境を備えた住宅地等の供給を促進する等の支援を講じる。

●文化財等の適切な保護及び良好な景観形成の推進等

- ・歴史的な集落・街並みについては、市町村による伝統的建造物群保存地区の保存・活用に関し、指導・助言を行うほか、重要伝統的建造物群保存地区の選定等を進めるとともに、その保存と活用を図る。また、良好な景観形成の推進等を行う。

都市再生や中心市街地活性化および災害に強いまちづくり実現のための土地施策等が重点的に位置づけられています。

これらの施策展開にあたり、まちづくりの方向性としては、個性と魅力ある歴史・文化および景観資源等の有効活用や環境保全・活用の視点が求められると考えられます。また、高齢社会の急速な進行に対応して、安心して快適に暮らせる住宅地の再生も求められているといえます。

当社は、コミュニティ・コンサルタントとして、地域の特性を活かし、地域主体・主導となった都市再生・中心市街地活性化・防災まちづくりおよびノーマライゼーションのまちづくりを積極的に技術支援致します。

お問い合わせ・ご意見は、

㈱石田技術コンサルタンツ まちづくり担当

TEL ; 0568-73-1085

FAX ; 0568-73-1099

e-mail ; hasegawa_n@itcnet.co.jp

までお願いします。

当社は、

「頼れる！まちづくりのパートナー」としての

『コミュニティ・コンサルタント』

を目指しています。



株式
会社

石田技術コンサルタンツ