

第4回都市再構築戦略検討委員会における主な意見

<地方都市の再構築に向けた今後の方向性について>

【総論】

- ・現状が維持できれば良いという人に、今のままだと難しいということをつかりやすく明らかにする必要がある。地方自治体等の関係者が問題意識を持って動き出すような強いメッセージを盛り込んだ方が良いと思う。
- ・大きな課題があつて対応が必要ということは分かるが、「マイナスをゼロにしよう」と言っても、ビジネスの観点では魅力的でないし、人は動かない、動いても続かないと思う。取組むことで成長しそうだ、生活がよくなりそうだといった、わくわくできるポジティブなイメージを打ち出すべき。
- ・具体的な施策については、これまでの線引きとの違いや中心市街地活性化との違いを意識した迫力あるものにすることが望まれる。

【都市のコンパクト化】

- ・これまでの人口増加時代の、土地供給増加による地域活性化策は現在では破たんしている。すなわち、これまでは工場誘致や郊外開発を行ってきたが、人口が減少する中では、意図的に土地や容積の供給を抑制しない限り、不動産価値が下落し再投資できなくなり、老朽物件が放置されるとともに、相続時に未利用土地が発生することになる。
- ・人口の減少が進んでいる地方都市では、市街地でも郊外でも低密度化が進んでおり、いわゆる「範囲の経済」が縮小している。その一端として、公共交通も採算面で成り立たなくなるし、道路上下水道に関する公共の負担も税収として回収されない。
- ・平成の合併の時のように、人口減少下では都市のコンパクト化を進めなければどうしようもなくなることを国が宣言し、自治体や住民を巻き込んだムーブメントを起こすことが重要。その上で、市町村内の特定の地区へ集中投資することに自治体が合意形成を図りやすくするよう、公共施設や道路上下水道などのインフラに幾らコストがかかっているのか地区ごとに計算し、公表するよう仕向けるべき。
- ・機能の集約により使用しなくなる建物の取り壊しに補助金を出すことも重要。
- ・高齢化が進み、住民の所得が減り、さらには住民が減少し、資産の償却が進むと、税収は減少する。その結果、インフラ補修等のコストが捻出できなくなることもあり得る。
- ・コンパクト化に向けた方策として、インセンティブとディスインセンティブの掛け合わせが重要。例えば、老朽化し外部不経済を及ぼす建物についてディスインセンティブを持たせるといった踏み込みがあれば良い。
- ・コンパクト化しきれない町もある。例えば特区を設けて自動交通等を集中的に開発していけば、郊外居住者のモビリティ確保、高齢化対策に加え、新しい産業の振興にもつながるのではないか。
- ・まちをコンパクト化しても郊外に住み続ける人は居るので、高齢者の中心部へのアクセスなど、生活に困らないような対応が必要。人口の移動は自治体の内外問わず行われており、広域の視点が必要。
- ・コンパクト化により地方都市を活性化し、地価水準を保つということは重要であるが、適正な地価水準をどのあたりで考えるかが問われる。

【公共施設・インフラの維持更新】

- ・高度成長期以降、集中的に、大量に公共施設やインフラを整備したため、今後数十年間

にわたって老朽化対策が必要になるが、財政の観点から全てに対応することは難しい予測。

- ・ 公共施設やインフラはハード整備の費用とともに、その数倍もの維持管理等のソフト費用が漏れなく付いて来る。まずはハードを減らすことが重要。
- ・ 都市経営の負担を抑えつつ、将来的に必要な公共施設の機能を維持していくには、都市構造のコンパクト化とあわせて、公共施設の受益の範囲に応じて、広域連携、多機能化、ソフト化を進めることが重要。
- ・ インフラについても、予防保全による長寿命化、施設に代わるデリバリーの導入、技術開発による更新コスト低下など「省インフラ」化を考えていく必要。
- ・ 今の地方都市は、一家に数台の車所有が当たり前になっており、自動車によって生活が成り立っている。都市構造のコンパクト化の議論は、今の自動車社会をどうするか、道路をどうしていくかという議論にも関わるものである。

【空き地等の有効活用等】

- ・ 土地を活用する意欲に乏しい所有者が存在しており、空き地を自治体が強制的に買い取って利活用できるようにすることが考えられる。地方都市の郊外で再投資が難しい土地については、家庭菜園にするとか、雑木林に戻すといった方策が考えられる。
- ・ 都市機能の集約により生まれた土地を都市的な活動につなげていくことが大事。自治体による土地取得を促すとしても、ばらばらな土地をただ保有するだけでは問題の解決に至らず、如何に利活用するかが重要。
- ・ 所有者に空き家解体を促しても駐車場が増えるだけという現実にも留意する必要。

【多様な主体の参加】

- ・ 経済的に自立しつつ社会的な問題の解決に取り組むソーシャルビジネスの伸びに着目すると、これからのポジティブなイメージとして、地方都市の再構築、生活圏の維持にソーシャルビジネスが貢献するケースが出てくるだろうし、活かしていくことが重要。
- ・ 現代の就業構造を見ると生業や家業を持たない人が多く、リタイアした高齢者が生活時間をもてあます姿が見られる。例えば、ソーシャルネットワークを活用して、地域社会の重要テーマに高齢者に参画してもらい基盤を構築するなど、ライフスタイルの変化と、今後求められる都市的活動との関係を考えることが重要。
- ・ 地方都市では民活の発想だけで解決し切れない部分が残るかもしれないので、ノウハウやファイナンス等の面で、既存の公的な資産や機能、機関の活用も重要。

【その他】

- ・ これから高齢者が激増する社会に対応するべく、高齢者医療・福祉の分野では、弱ったらずぐに施設に入る政策から、地域包括ケアに代表されるように住み続ける政策に舵を切っており、都市構造の議論でも同じ方向を向いていることは望ましい。
- ・ 今後、ケアシステムが生活の場に及ぶよう取り組んでいくことが必要であるが、どの程度までケアしていくかを考えようとすると、社会における人の生きざま、ライフスタイルに立ち返って考える必要。
- ・ 首都圏の3環状道路、中央リニア、LCCなど、都市間の総合交通体系の変化を見据えた、マクロエンジニアリングの視点で都市再生を考えることも必要。