

人口減少等社会における市街地の再編に
対応した建築物整備のあり方について(答申)

補足説明資料

目次

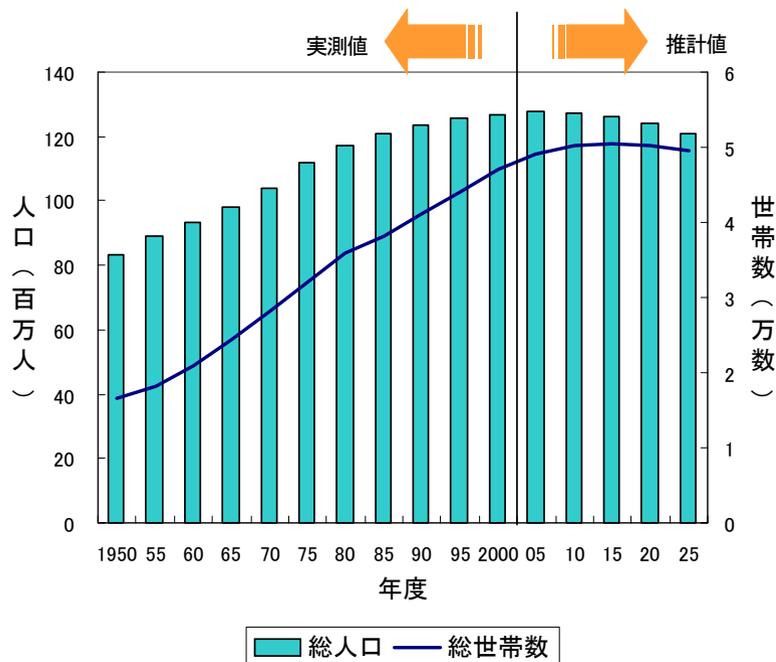
1. 人口減少社会の到来と少子高齢化の一層の進展	1
2. 都市を取り巻く土地利用の動向	3
3. 都市計画・建築規制の現状と課題	14
4. 大規模建築物の立地の現状	19
5. 広域的都市機能を有する施設の立地による影響	31
6. 市街地整備の動向	45
7. 海外の制度の状況	56

1. 人口減少社会の到来と少子高齢化の一層の進展

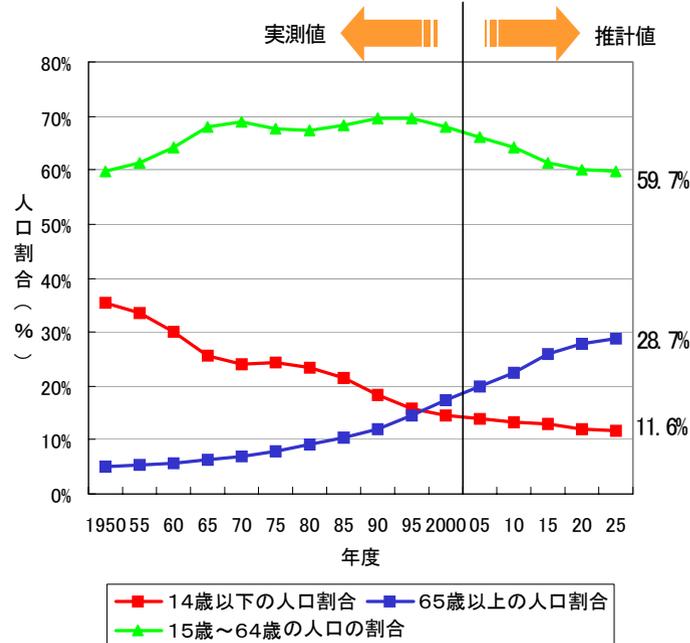
○わが国の人口と世帯数の推移

日本の総人口は現在を頂点に今後は減少し、総世帯数は2015年頃を頂点に減少に転ずると見込まれている。また、より一層少子高齢化が進行し、年少人口及び生産年齢人口が減少する一方、65歳以上の人口割合は2000年現在17.4%から2025年には約3割に増加する見込み。

日本における総人口及び総世帯の推移



日本における人口割合

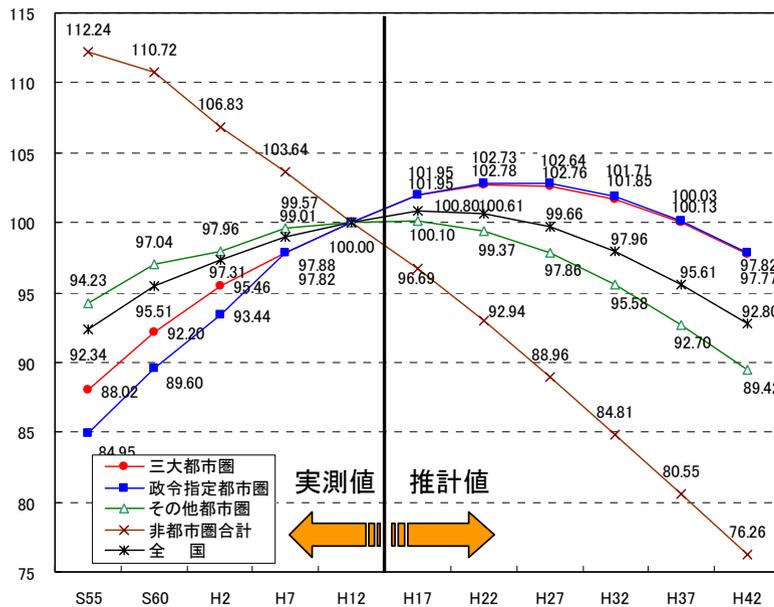


資料: 国立社会保障・人口問題研究所のデータ

○都市圏人口の推移

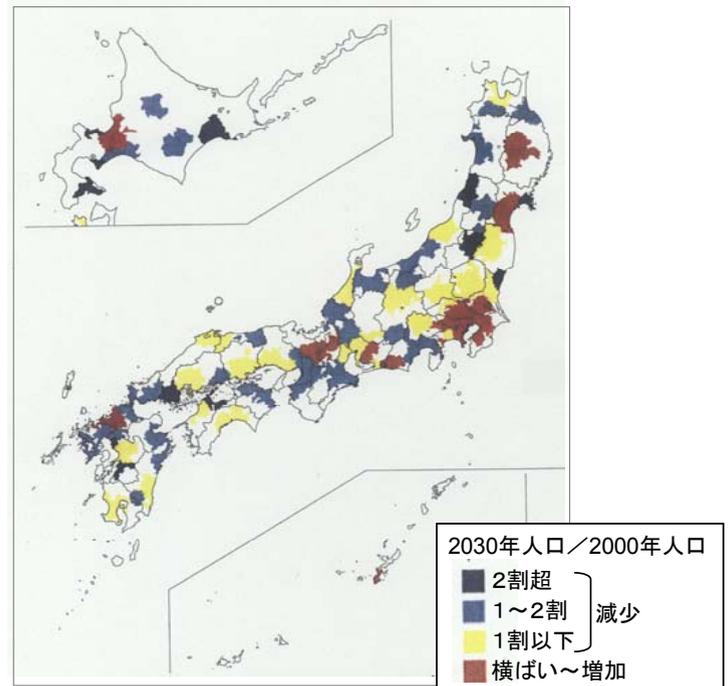
都市圏ごとの人口の推移を見ると、人口規模の小さな都市圏ほど、人口の減少率大きい。また、2000年と2030年の人口を比較すると、9割の都市圏において人口が減少となる見込みである。

都市圏別の人口推移(平成12年を100とする指数)



※1960年から2000年までは総務省統計局「国勢調査報告」、2005年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の市町村別将来推計人口(平成15年12月推計)」より作成

都市圏人口増減率(2000年及び2030年比較)



※人口増減率は、都市圏全体で表示している

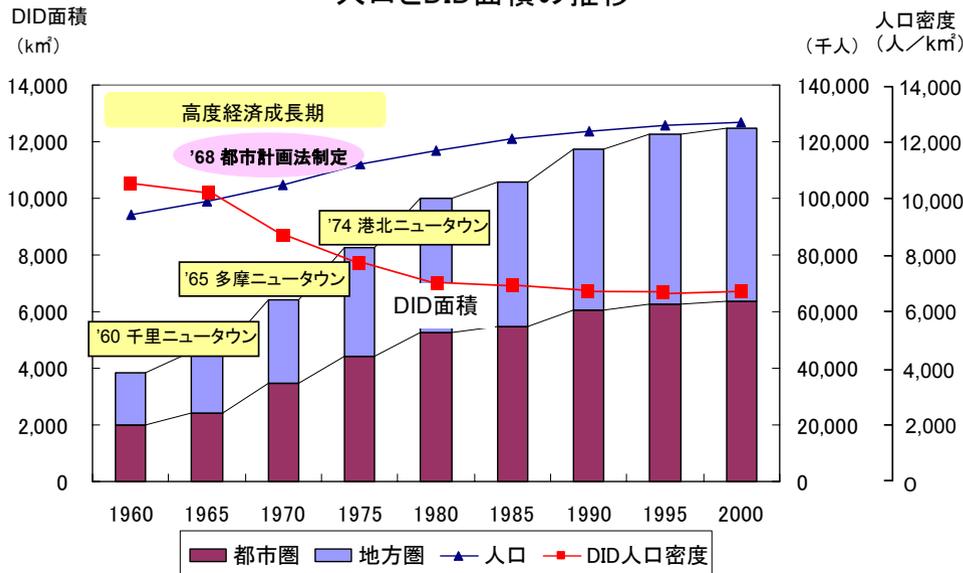
出典:国土交通省都市・地域整備局
「都市・地域レポート2005」

2. 都市を取り巻く土地利用の動向

○市街地の拡大の状況と今後の見通し

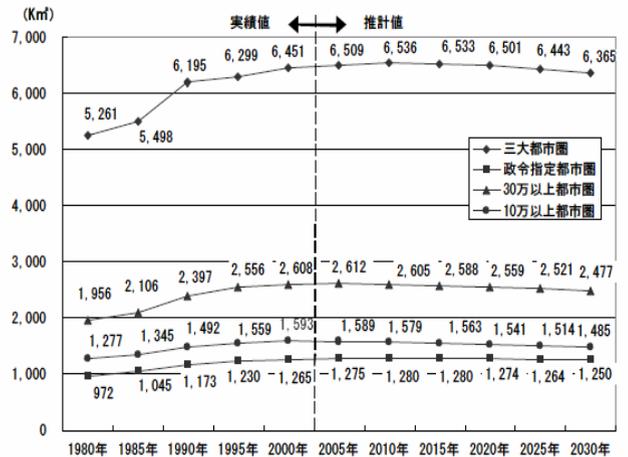
人口増加に対して、既成市街地だけでは収容できず、郊外住宅地の開発により市街地が拡大したが、DID人口密度は減少している。

人口とDID面積の推移



出典: 総務省統計局「国勢調査」

都市類型ごとのDID面積の将来推計結果



※国土交通省予測

出典: 国土交通省都市・地域整備局
「都市再生ビジョン(平成15年12月24日)」

○自動車分担率の増加

公共交通の分担率は地方中核都市圏で低い。また、自動車の分担率は増加している。

代表交通手段構成の推移

平日

休日

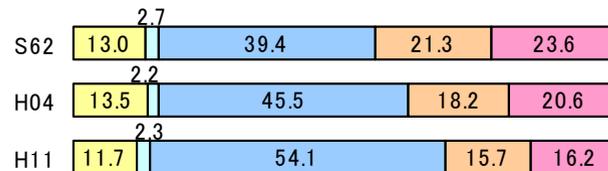
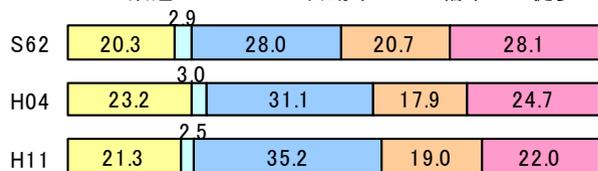
(%)

(%)

□ 鉄道 □ バス □ 自動車 □ 二輪車 □ 徒歩

□ 鉄道 □ バス □ 自動車 □ 二輪車 □ 徒歩

三大都市圏



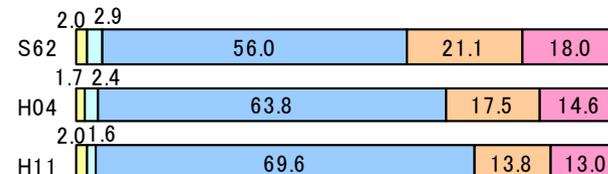
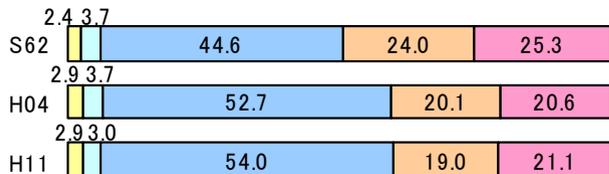
(%)

(%)

□ 鉄道 □ バス □ 自動車 □ 二輪車 □ 徒歩

□ 鉄道 □ バス □ 自動車 □ 二輪車 □ 徒歩

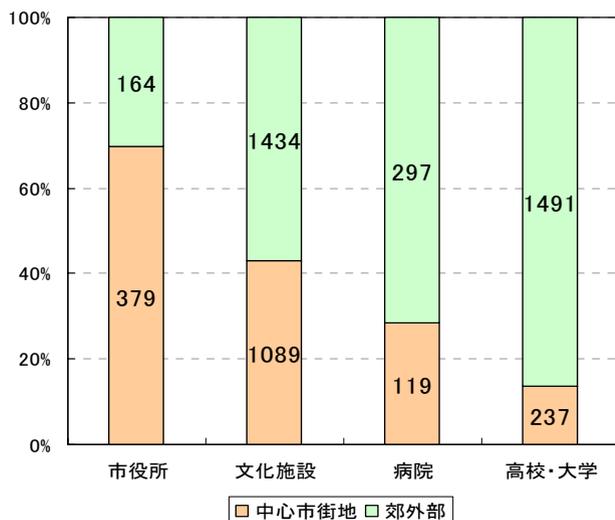
地方中核都市圏



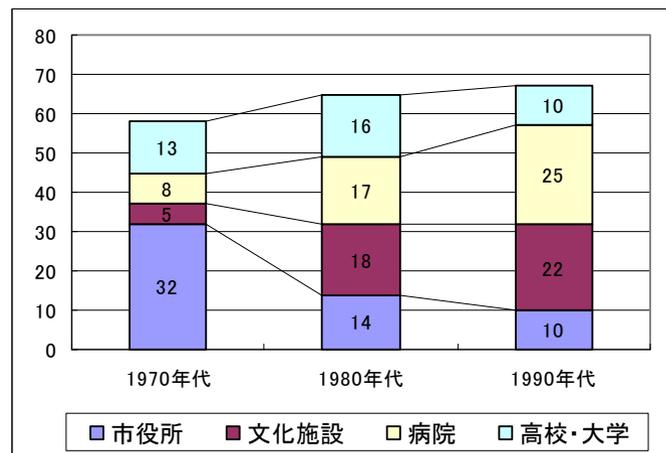
○公共公益施設の拡散の状況

市役所は比較的中心市街地に立地しているが、文化施設、病院、高校・大学は郊外部での立地が多くなっている。また、市役所は1970年代において、病院、文化施設は1980年代以降にそれぞれ郊外に移転している例が多い。

公共公益施設の地域別立地状況



公共公益施設の郊外移転状況

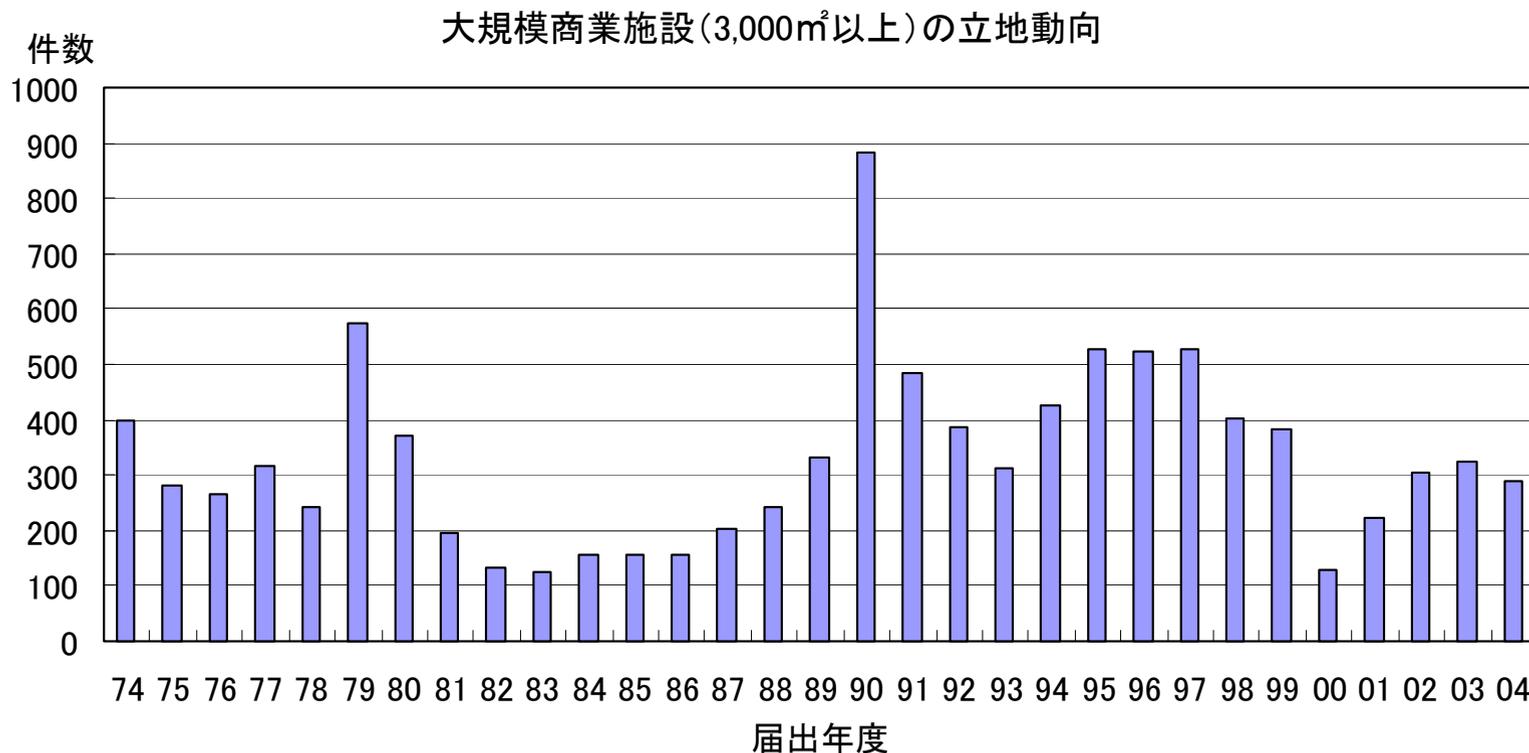


- ・調査対象: 666市(政令市を除く)のうち、回答のあった551市
- ・調査方法: 郵送による配布・回収方式 (中心市街地活性化基本計画策定の有無を問わない)
- ・調査期間: 平成16年1月19日～2月20日

出典:「人口移動等社会経済動向と土地利用に関する調査」
(平成15年度国土交通省土地・水資源局)より作成

○大規模商業施設の出店状況

(旧)大店法に関する運用の規制緩和(90年)以降、大規模商業施設の出店が顕著である。

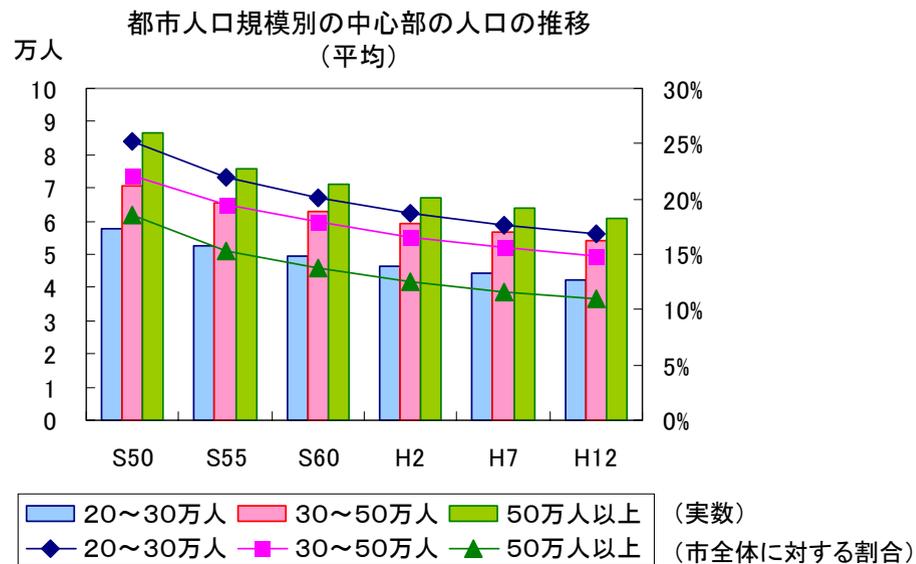


※大規模小売店舗立地法第5条1項に基づく店舗新設届出で作成。

ただし、2000年5月以前は大規模小売店舗法第3条第1項に基づく第一種大規模小売店舗の届出件数。

○都市の中心部における居住人口の減少

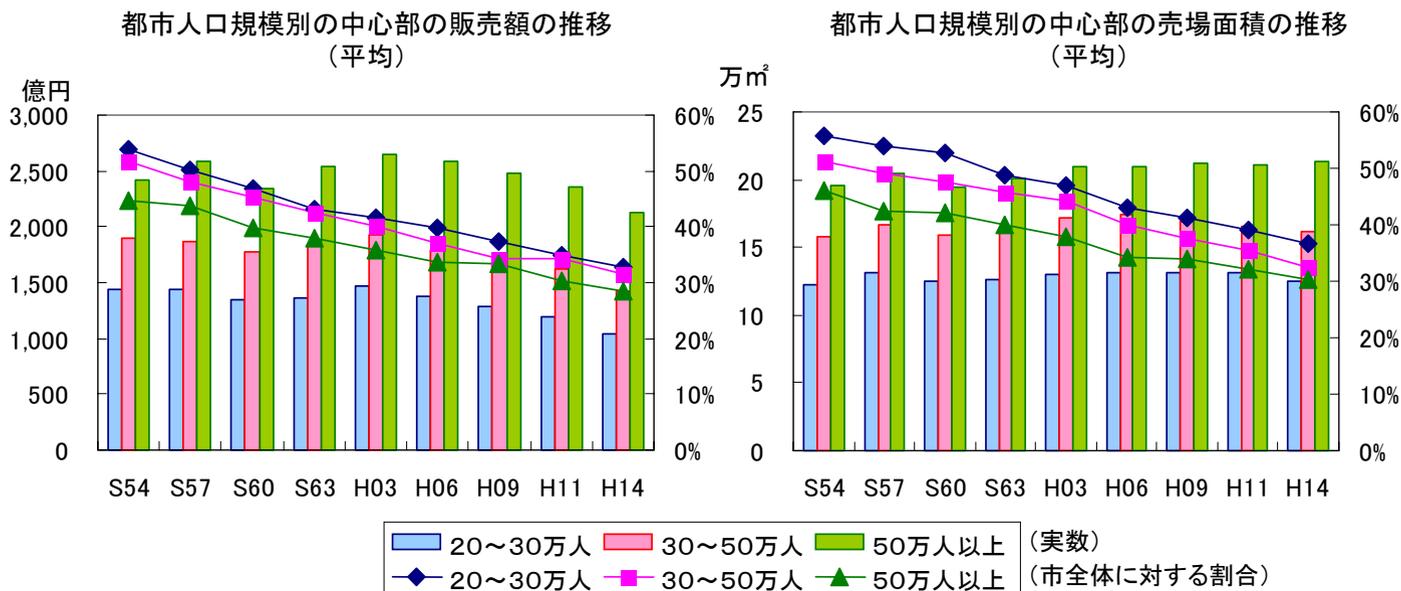
都市の人口規模に関わらず、市中心部(3km×3km。以下同じ)における人口は、実数・シェアともに一貫して減少している。



※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として国勢調査を集計。

○都市の中心部における売上高、売場面積のシェア低下

都市の人口規模に関わらず、市中心部における小売販売額は、市全体に対するシェアが一貫して低下しており、近年販売額自体も低下している。
 売り場面積は、市全体に対するシェアが総じて減少傾向にある。

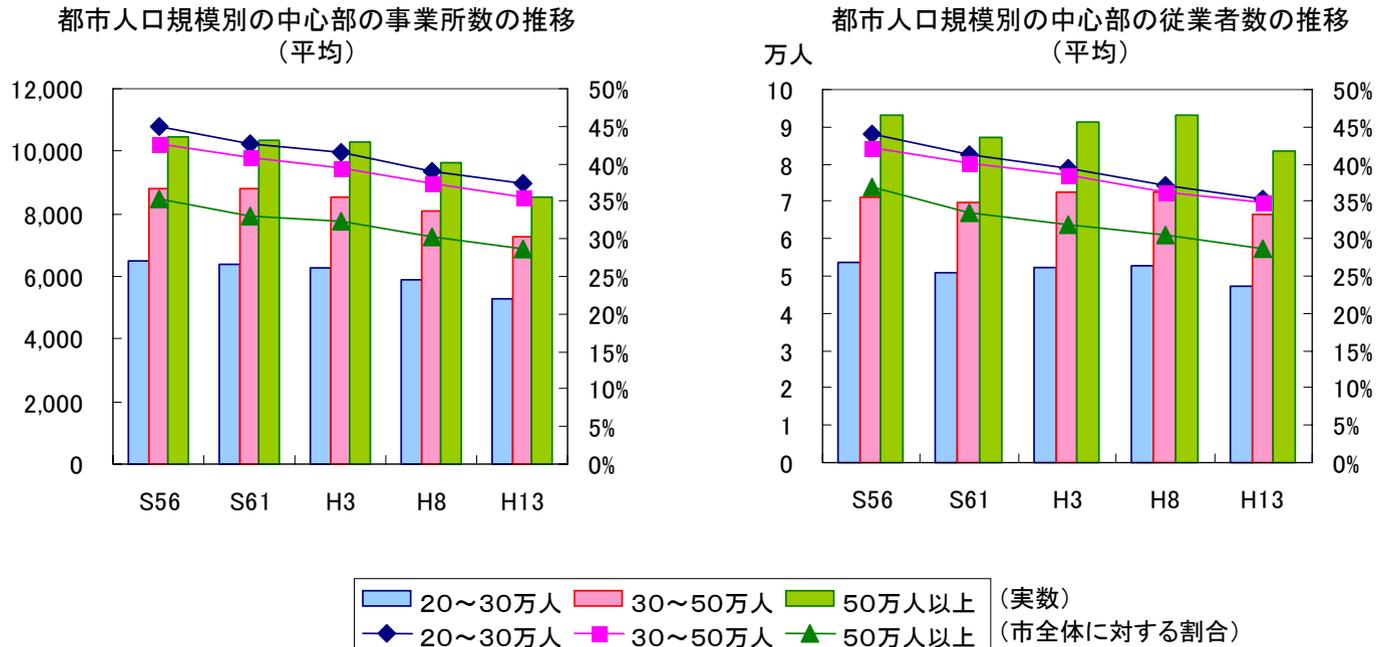


※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として商業統計調査を集計。

※過年度の販売額データについては、平成14年度の消費者物価指数を100として補正。

○都市の中心部における事業所数、従業者数の推移

市中心部における事業所数は、都市の人口規模に関わらず、実数・シェアともに一貫して減少している。従業者数については、シェアは一貫して減少、実数は特に小規模都市で減少している。

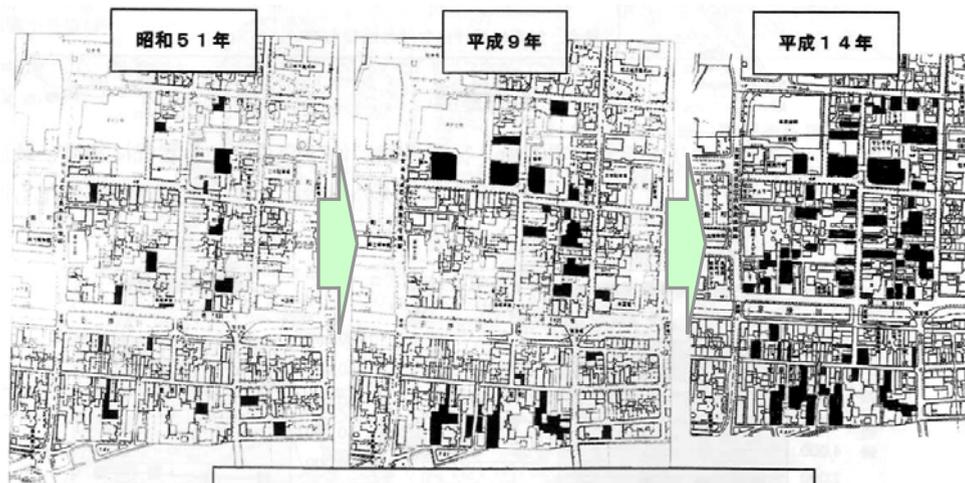


※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として事業所・企業統計調査を集計。

○中心市街地における空き地・空き店舗等の拡大（松江市）

地方都市において空地、空き店舗、空家、平置き駐車場の分布を見ると、近年急激に増加している例がある。

松江市中心市街地における空き地等の増大の事例



南殿町、京店、東茶町地区における低未利用地の増大状況
【低未利用地：空き地、空き店舗、空家、平置き駐車場】



出典：松江市中心市街地活性化基本計画（平成14年改訂）

○大規模商業施設の撤退（高知市）

店舗立地場所 高知県高知市南はりまや町

延べ面積 約20,000㎡

商業地域

店舗閉鎖時期 平成14年12月

店舗閉鎖理由 不採算店舗閉鎖のため

■これまでの経緯

○平成14年2月に撤退発表

○撤退後、県外の大手量販店がパチンコ店出店の噂

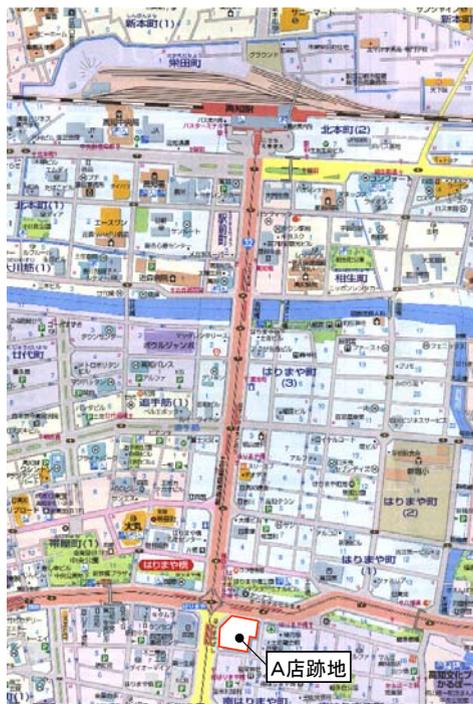
○ベンチャー企業の施設構想やシネコン構想

○県と高知市で連絡会議を設置

○平成16年3月、県立図書館の移転先候補として、一時公表されたこともあったが、実現には厳しい情勢。

○他にも高級マンション、ファッション店、レストラン、シネコン等、開発意欲のある民間会社はあるものの、依然、具体的な跡地の活用は見えてこない。

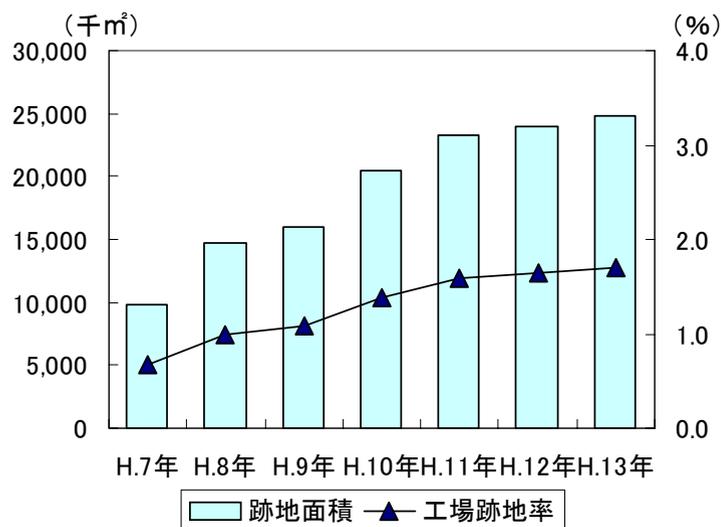
○一方で、築50年に近いビルに資産価値は乏しく、取り壊すこととなると解体費用は莫大なものとなる。



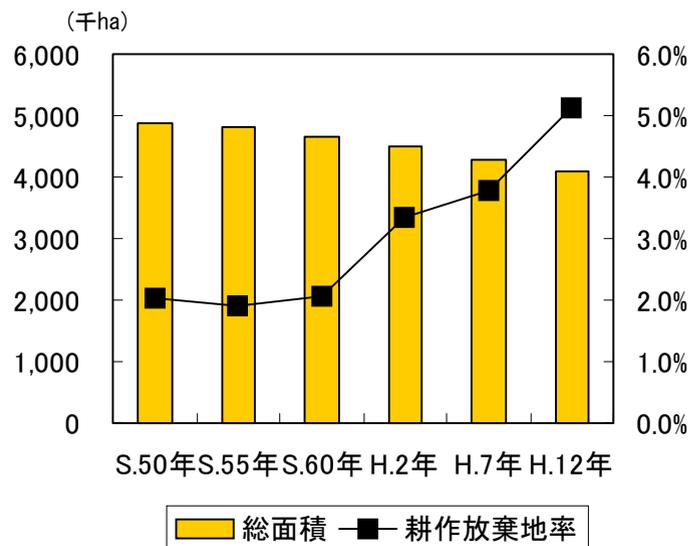
○工場跡地面積の推移と農地面積等の推移

工場の跡地面積は増加している。また、農地の総面積は一貫して減少しており、耕作放棄地率が増加している。

工場の跡地面積の推移



農地総面積と耕作放棄地率の推移



※工場の跡地面積とは工場用地の利用転換などにより1年間に事業所の敷地面積にカウントされなくなった面積。

跡地面積とは、立地面積－事業所敷地面積増減

工場跡地率とは、跡地面積÷前年末敷地面積

※耕作放棄とは過去1年間作付けをせず今後作付けをする意志のない土地。

農地総面積とは、耕作放棄地面積＋経営耕地面積。

耕作放棄地率とは、耕作放棄地面積÷農地総面積×100。

資料：平成16年版「土地白書」より作成

※土地白書による「工場廃棄面積」を「工場跡地面積」としている

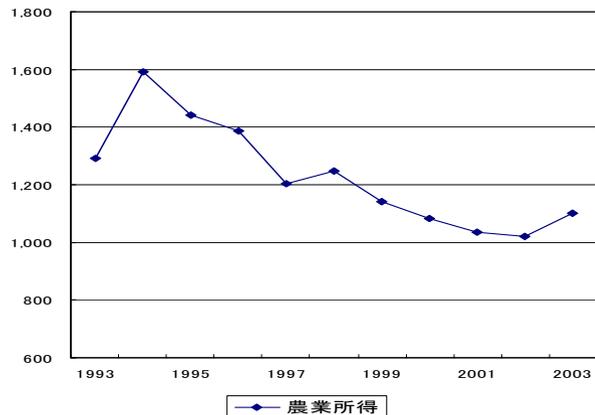
資料：農林水産省「農林業センサス」より作成

○農業者の土地活用希望

農業所得は総じて減少傾向にあり、厳しい経営環境となっている。また、農地を大型店等に賃借した場合には約25～50倍の収入増が期待される。また、後継者がいない農業従事者の多くは、賃貸、売却による土地利用を希望している。

千円

1戸(棟)あたり農業所得の推移



※ 農林水産省: 農業経営動向統計

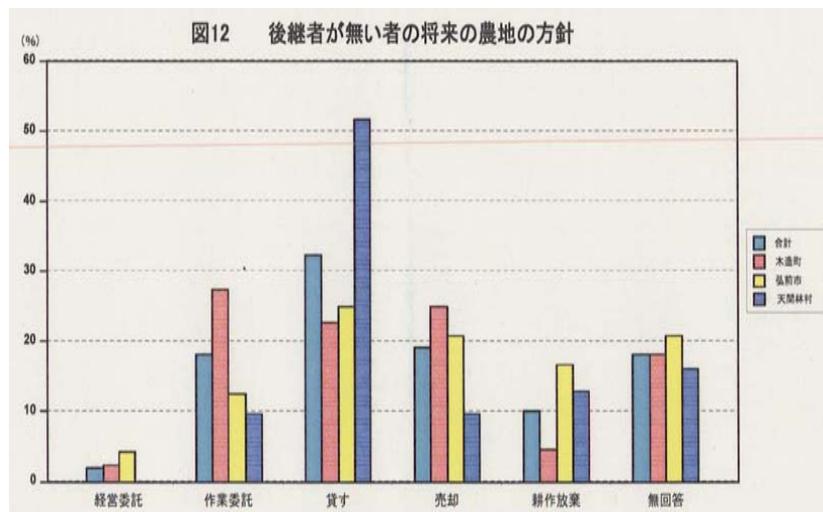
	農業の 土地生産性	大型店に賃借した 場合の土地の 賃料
1反(約1,000㎡) 当たり/年	69,000円	約180万～ 360万円

約 25～50 倍

※ 生産性: 平成15年 農業経営動向調査による経営耕地 10aあたりの農業純生産。

※ 土地の賃料は農業関係者の発言より農地を大型店に賃借した額 (月500円～1,000円/坪)を参考として算出。

後継者が無い者の将来の農地の方針



出典: 青森県「農業経営の状況に関するアンケート調査」