

地方都市の現状について

（ケーススタディ）

- 下記7都市を都市動態のケーススタディ対象として選定し、各市等の協力も得て、地方都市の現状についてケーススタディを行った。今後、施策検討等の更なる検討を深めて行く。
- なお第3回委員会においては、鶴岡市、富山市、諫早市より、プレゼンテーションを行って頂く予定。



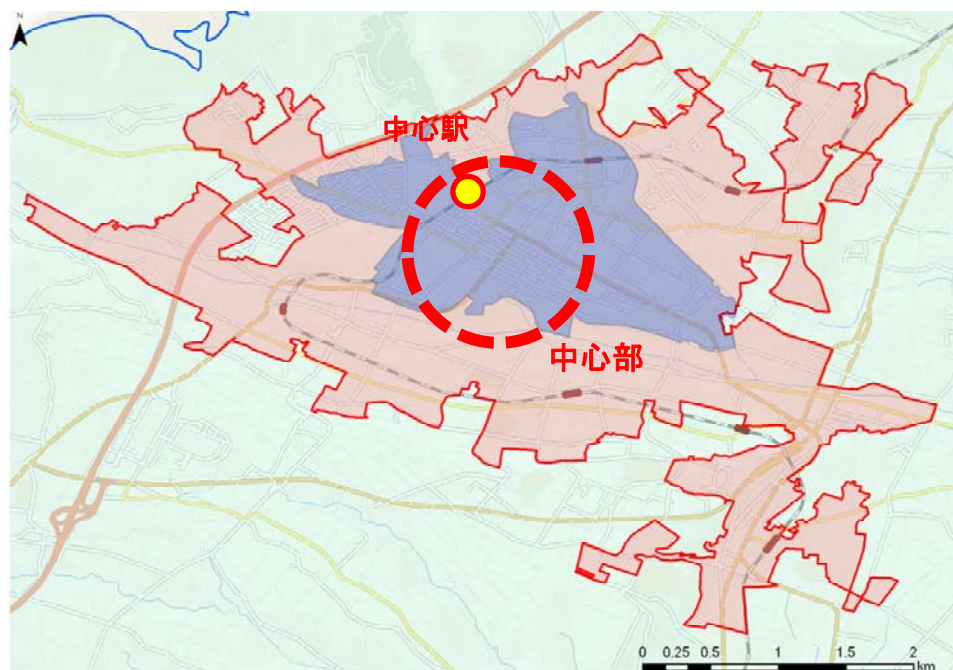
都市動態のケーススタディ対象都市の概要

	人口			面積(平方キロ)				線引	近年の合併
		都計区域	DID		都計区域	市街化・用途	DID		
釧路市	18.1万人	18.1万人	16.5万人	1,363	221.8	52.7	40.7	○	2005年 (1市2町)
由利本荘市	8.5万人	4.6万人	1.9万人	1,209	68.9	10.9	4.6		2005年 (1市7町)
十日町市	5.9万人	4.5万人	1.7万人	590	195.0	6.4	4.1		2005年 (1市3町1村)
飯田市	10.5万人	9.4万人	3.7万人	659	81.0	15.2	9.6		2005年 (1市2村)
松江市	20.9万人	17.6万人	10.4万人	530	291.2	34.9	21.6	○	2005年、2011年 (1市7町1村)
新居浜市	12.2万人	12.2万人	8.9万人	234	100.0	25.3	29.3	廃止 (2004年)	2003年 (1市1村)
都城市	17.0万人	15.0万人	6.5万人	653	168.2	28.4	16.9	廃止 (1988年)	2006年 (1市4町)

市の概要 ～長野県飯田市～

- 2005年時点の市人口は1960年と同程度であるが、その間に人口集積地区(DID)の面積は約4.0倍に拡大。
- DIDの人口密度は2005年時点で、(DID指定の目安である)40人/haを割り込んでいる状況。
- 白地地域で虫食いの市街地拡散が進行しており、市は、「拡大から維持」を掲げ、拠点集約連携型都市構造を目指している。

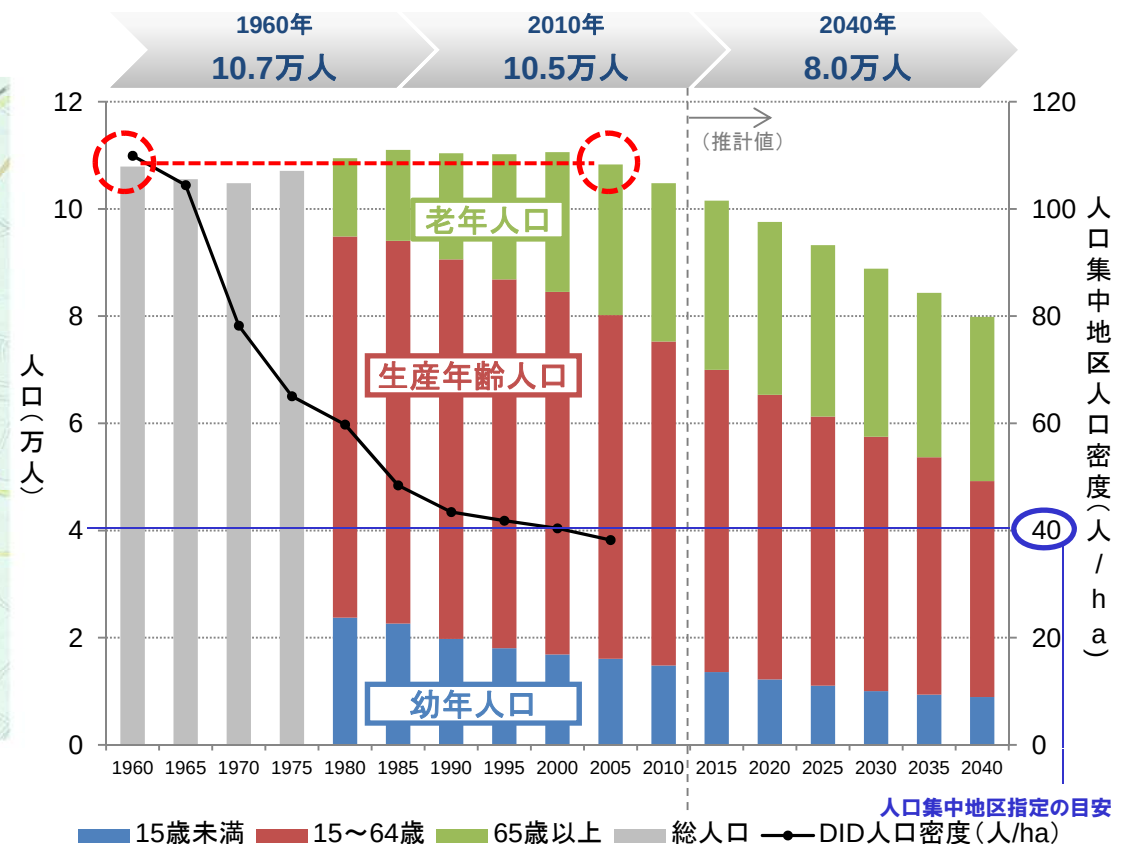
人口集中地区の区域図(1960年、2005年)



約4.0倍

■ : 1960年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)
■ : 2005年

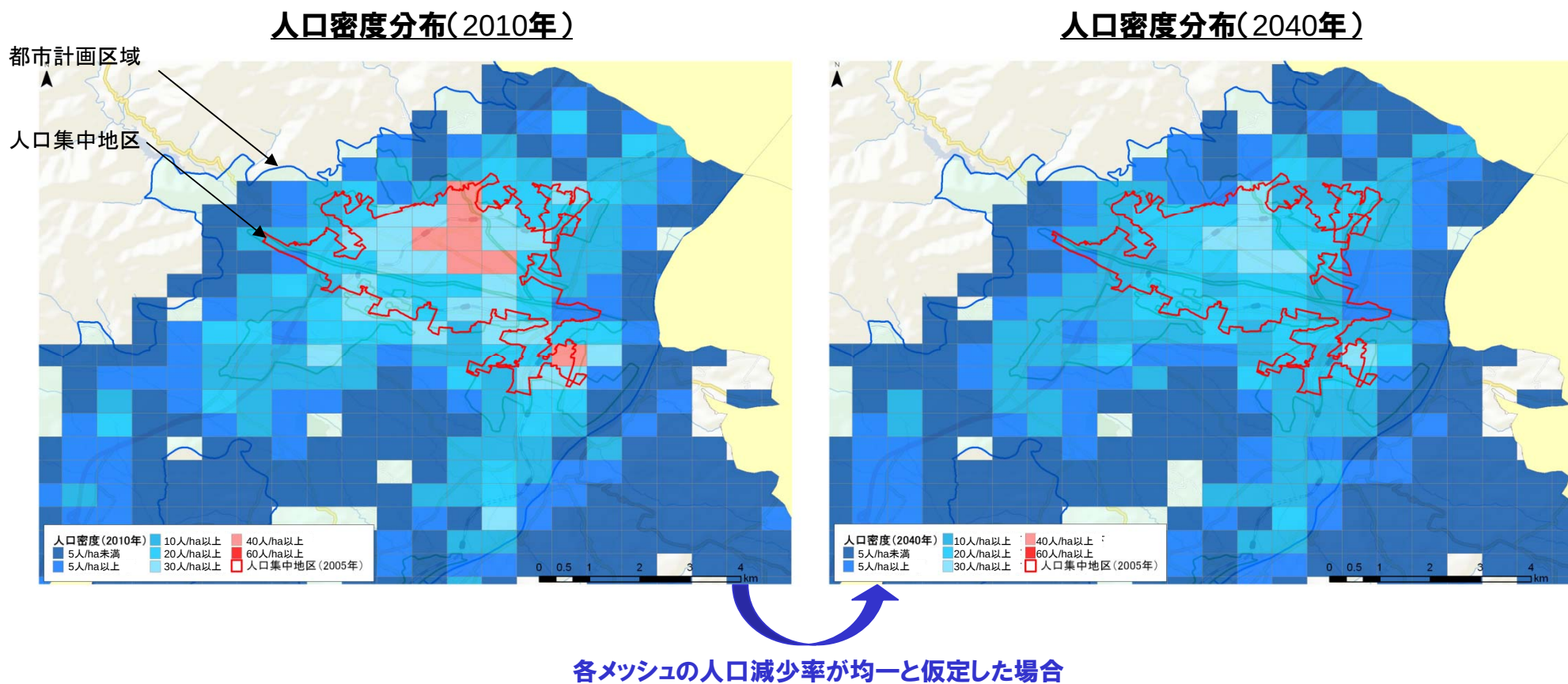
人口、及び人口集中地区の人口密度の動向



出典: 国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)より国土交通省作成

市の概要 ～長野県飯田市～

- 2010年時点では、人口集中地区の指定の目安となる40人/haを上回る地区メッシュが、主に中心付近で散見されるとともに、概ね30人/ha以上の区域が人口集中地区に指定されている。
- 2040年時点では、40人/ha超の地区は消滅し、人口集中地区が大幅に縮小することが推察される。



施設分布図 ～長野県飯田市～

○現在、人口集中地区では、一定程度、施設の立地が見られる。スーパーマーケットに着目すると、概ね1施設当たり1,700人程度。また、施設への平均距離も約140mと歩いて通える範囲に立地。

	(2005年)			診療所			スーパーマーケット			コンビニエンスストア		
	人口集中 地区人口 (人)	人口集中 地区面積 (km ²)	人口集中 地区人口 密度 (人/ha)	DID内 施設数	1軒あたり 人数 (人/軒)	DIDにおけ る最短施 設間距離 の平均値 (m)	DID内 施設数	1軒あたり 人数 (人/軒)	DIDにおけ る最短施 設間距離 の平均値 (m)	DID内 施設数	1軒あたり 人数 (人/軒)	DIDにおけ る最短施 設間距離 の平均値 (m)
鉶路市	165,175	40.7	40.6	62	2,664	294	59	2,800	452	75	2,202	421
由利本荘市	19,063	4.6	41.7	18	1,059	284	18	1,059	349	4	4,766	630
十日町市	17,154	4.1	41.8	11	1,559	329	18	953	316	5	3,431	857
飯田市	36,512	9.6	38.2	44	830	218	22	1,660	281	17	2,148	443
松江市	104,357	21.1	49.4	126	828	182	61	1,711	303	46	2,269	367
新居浜市	90,171	29.1	31.0	67	1,346	276	38	2,373	437	31	2,909	483
都城市	64,971	16.9	38.5	63	1,031	261	34	1,911	302	26	2,499	429
平均	—	18	40	—	1,331	264	—	1,781	349	—	2,889	518

各種施設の立地状況

都市計画区域

人口集中地区

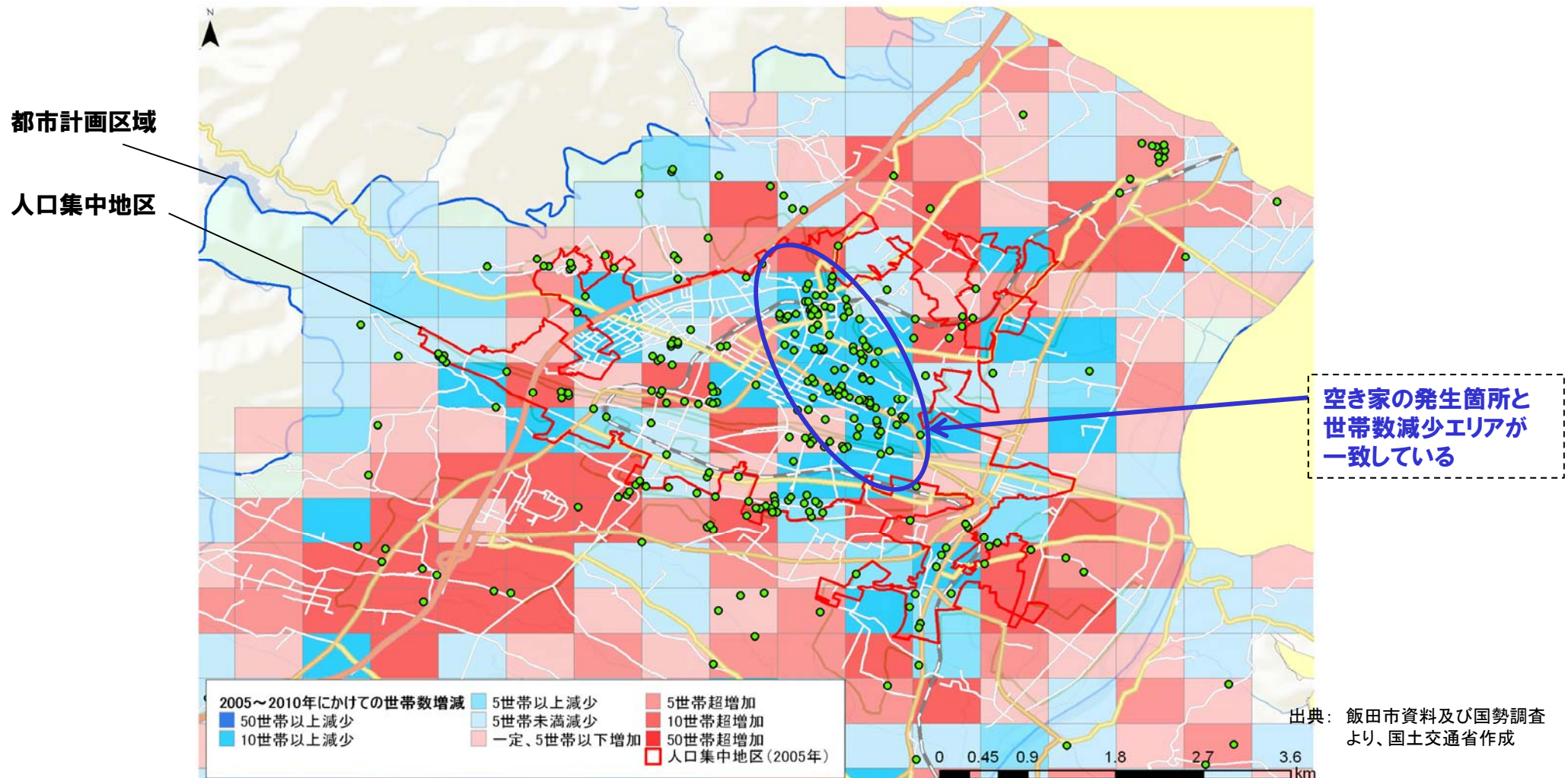
- コンビニエンスストア
- スーパーマーケット
- 病院
- 診療所
- ◆ 福祉施設(居宅・地域密着型)
- ◆ 福祉施設(施設型)
- 人口集中地区(2005年)
- 人口密度(2010年)
- 5人/ha未満
- 5人/ha以上
- 10人/ha以上
- 20人/ha以上
- 30人/ha以上
- 40人/ha以上
- 60人/ha以上

出典：国勢調査
国土数値情報
iタウンページ

空き家の分布 ～長野県飯田市～

- 人口集中地区内では、空き家が密集して立地している（市域の空き家575軒のうち、198軒が立地）。
- 世帯数の減少が著しい中心部での空き家発生が顕著。

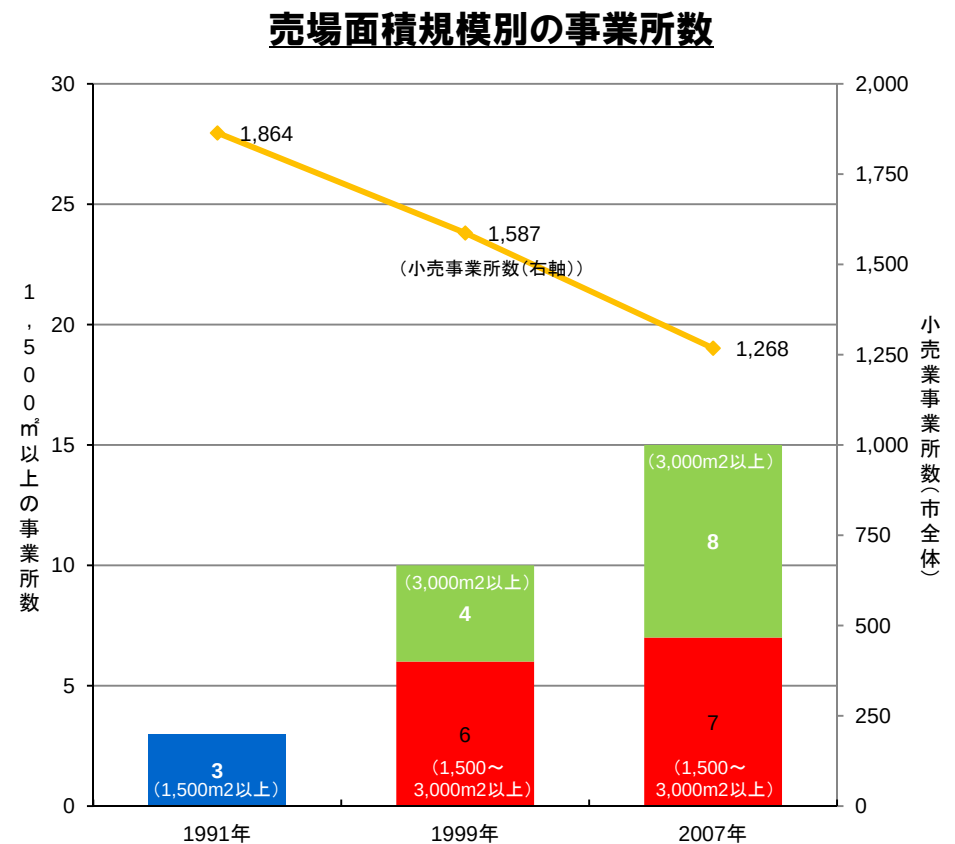
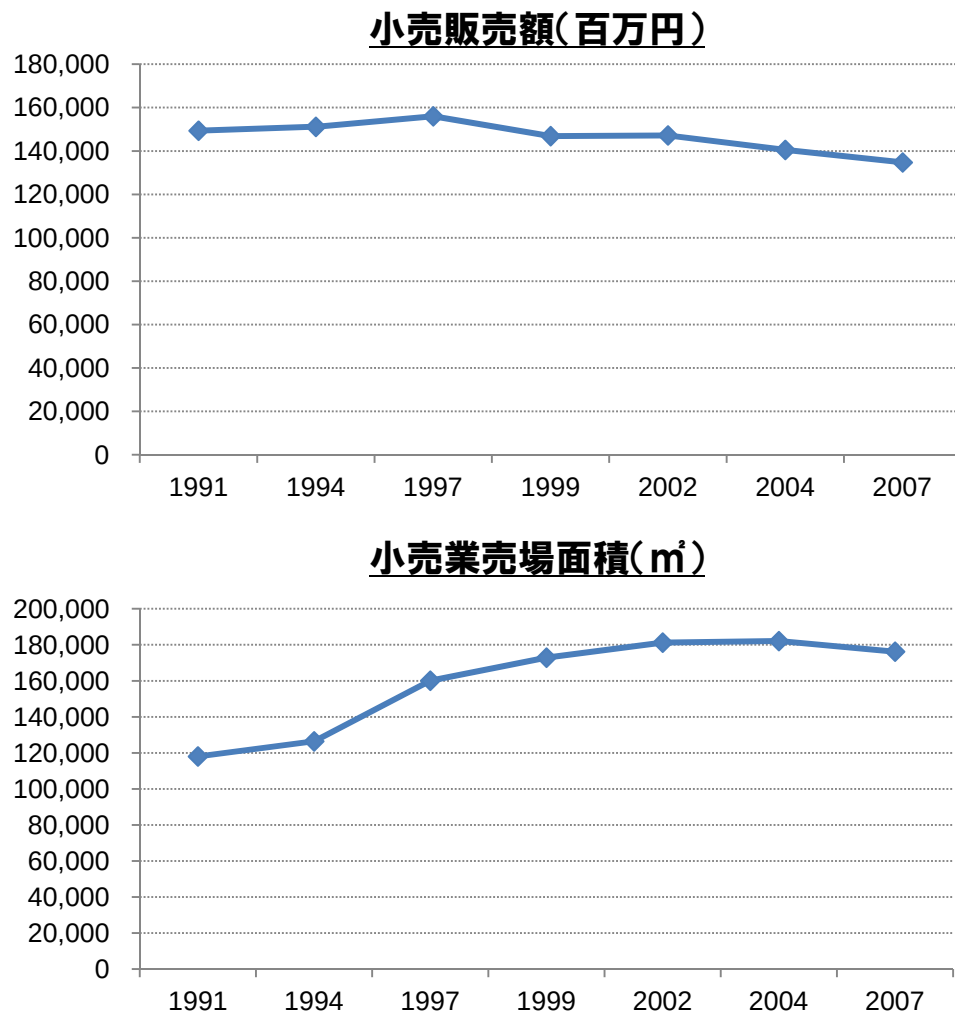
空き家※の分布と世帯数増減状況の重ね合わせ(飯田市)



※) 空き家のうち、維持管理の程度が不全で、生活環境上好ましくないものや外部に危険を及ぼす恐れのあるものが対象

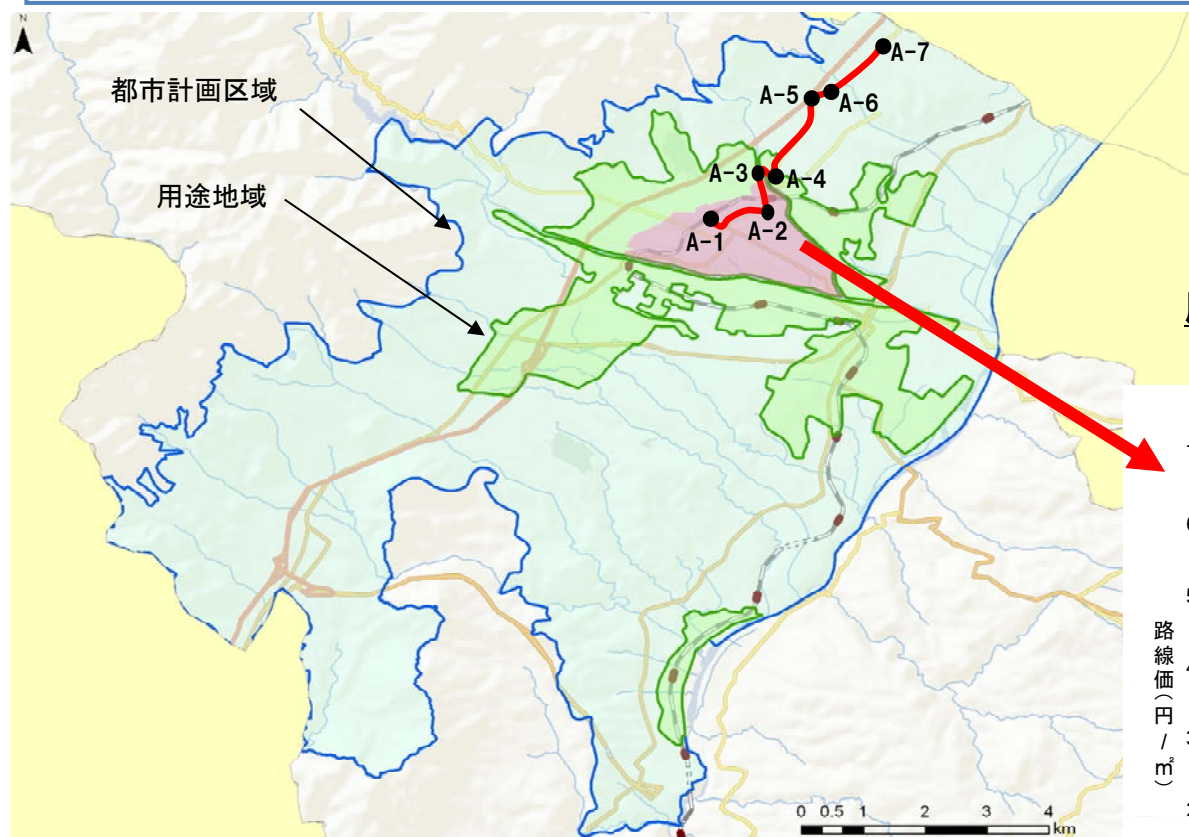
小売業の売場効率 ～長野県飯田市～

- 小売販売額は1997年をピークに減少傾向。一方で、小売業売場面積は年々増加傾向。
(売場面積あたり販売額(売場効率)が年々低下。)
- 小売事業所数が減少しているなか、大規模店舗数の増加が顕著。

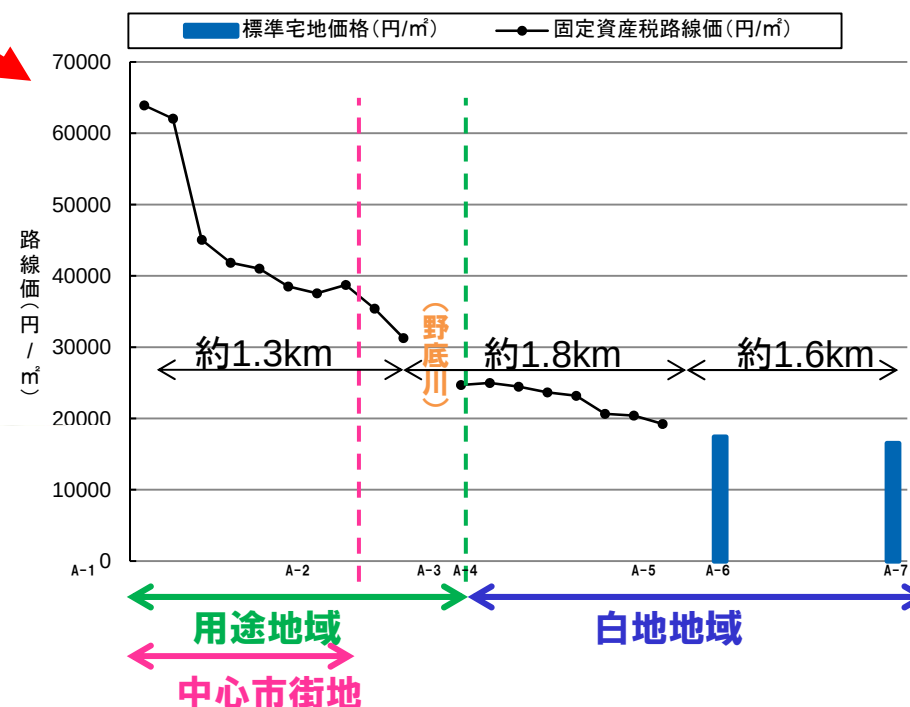


地価の状況 ～長野県飯田市～

○ 地価の状況を把握するため、中心部から郊外に向けて路線価等を図示してみると、中心市街地の地価は高く、郊外では地価はなだらかに低下している。



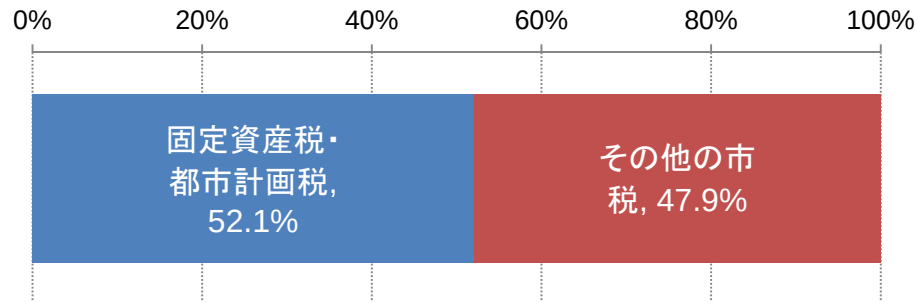
用途地域内外の路線価、標準宅地価格の実態



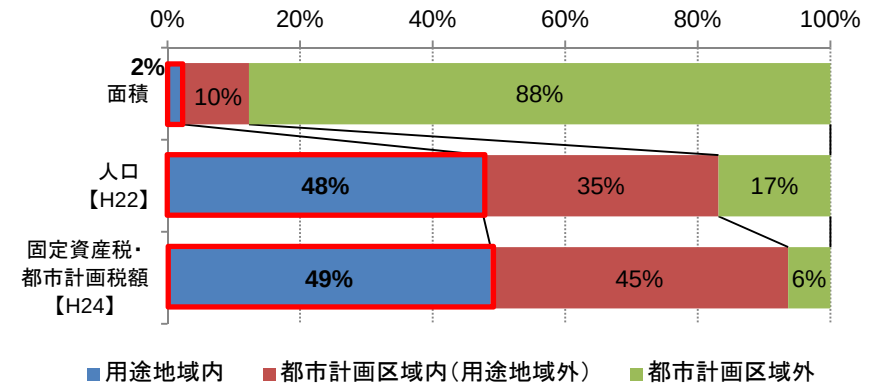
固定資産税・都市計画税の状況 ～長野県飯田市～

- 固定資産・都市計画税収の5割を2%の面積の用途地域から得ている。
- ただし、全市の固定資産・都市計画税収に対し、用途地域内が占める割合は漸減傾向にある。

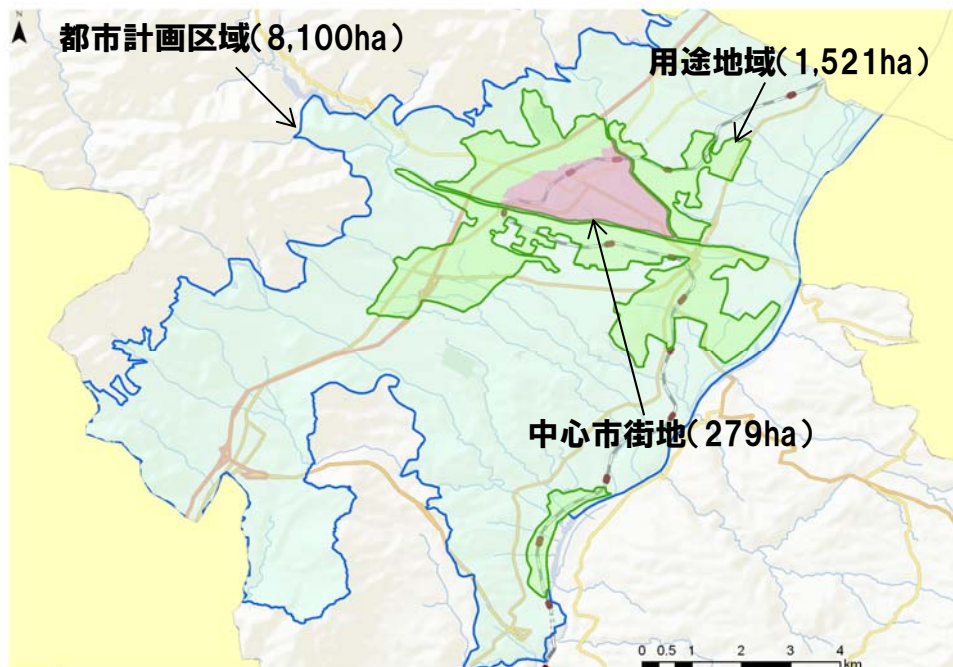
税収に占める固定資産税、都市計画税の比率 (H22)



都市区域ごとの人口、面積、固定資産税、都市計画税の比率

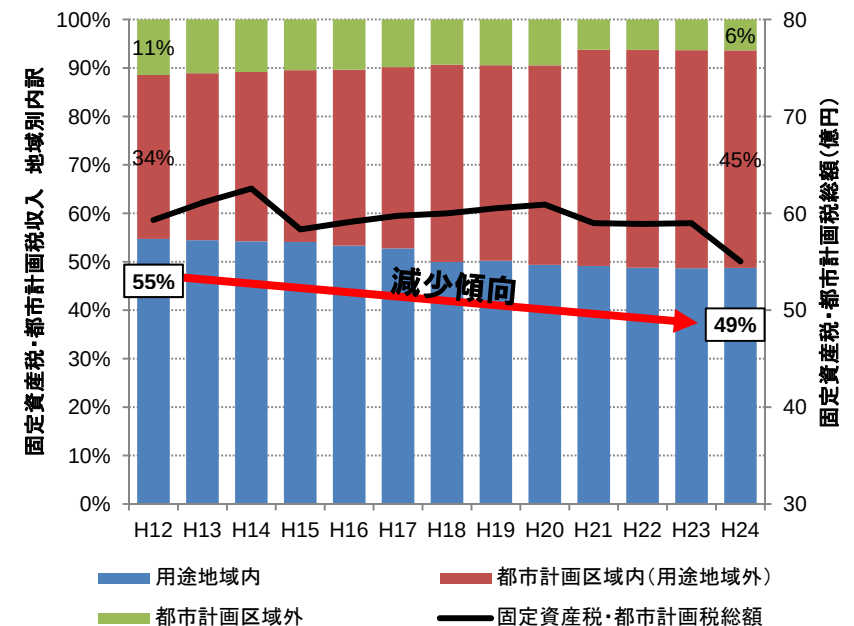


都市計画区域



出典: いずれも飯田市資料より国土交通省作成

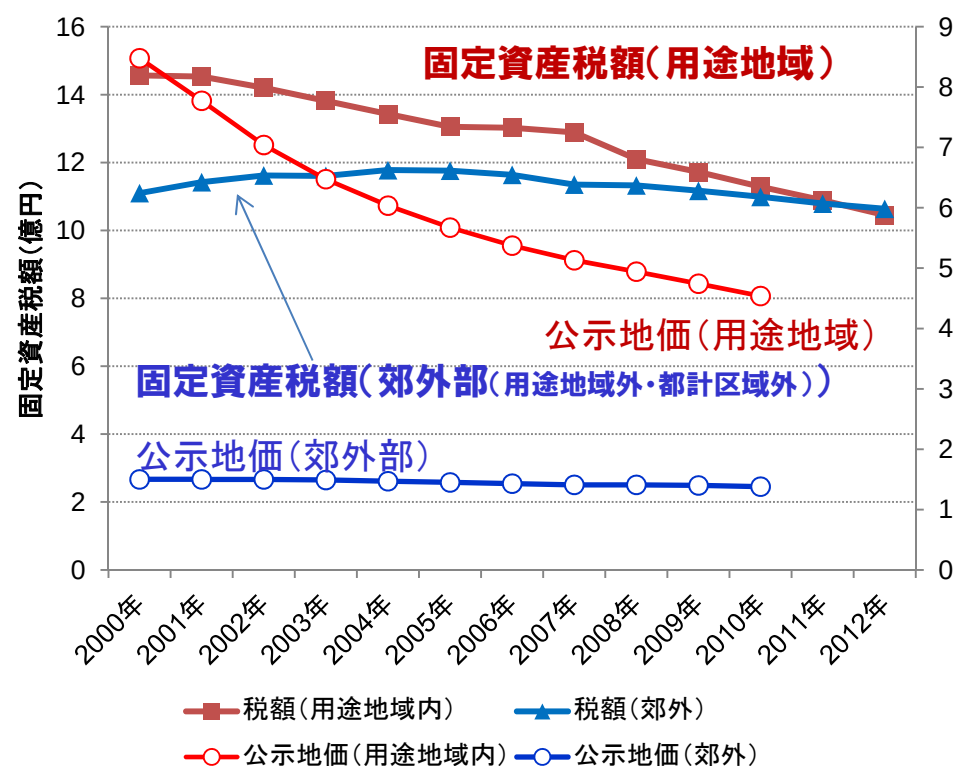
都市区域ごとの固定資産税、都市計画税の推移



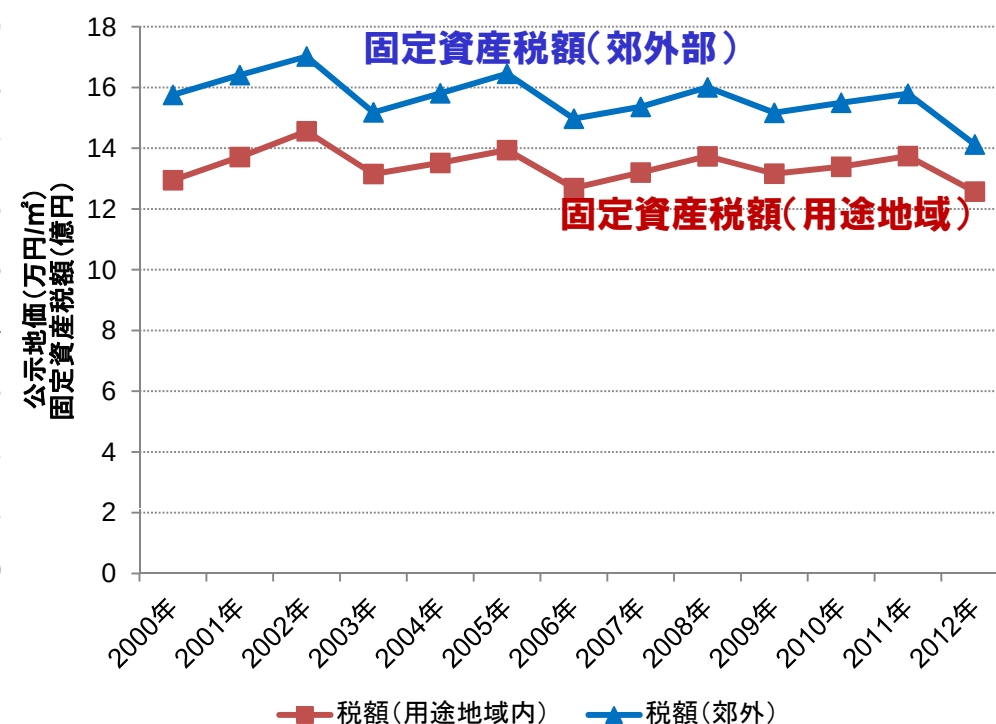
固定資産税額 ～長野県飯田市～

○特に用途地域内の地価の下落による固定資産税額の減少が、用途地域からの税収の減収に寄与。しかし、地価そのものはそれ以上に下落しており、地価変動と固定資産税額の変動に乖離が見られる。

固定資産税額(土地)

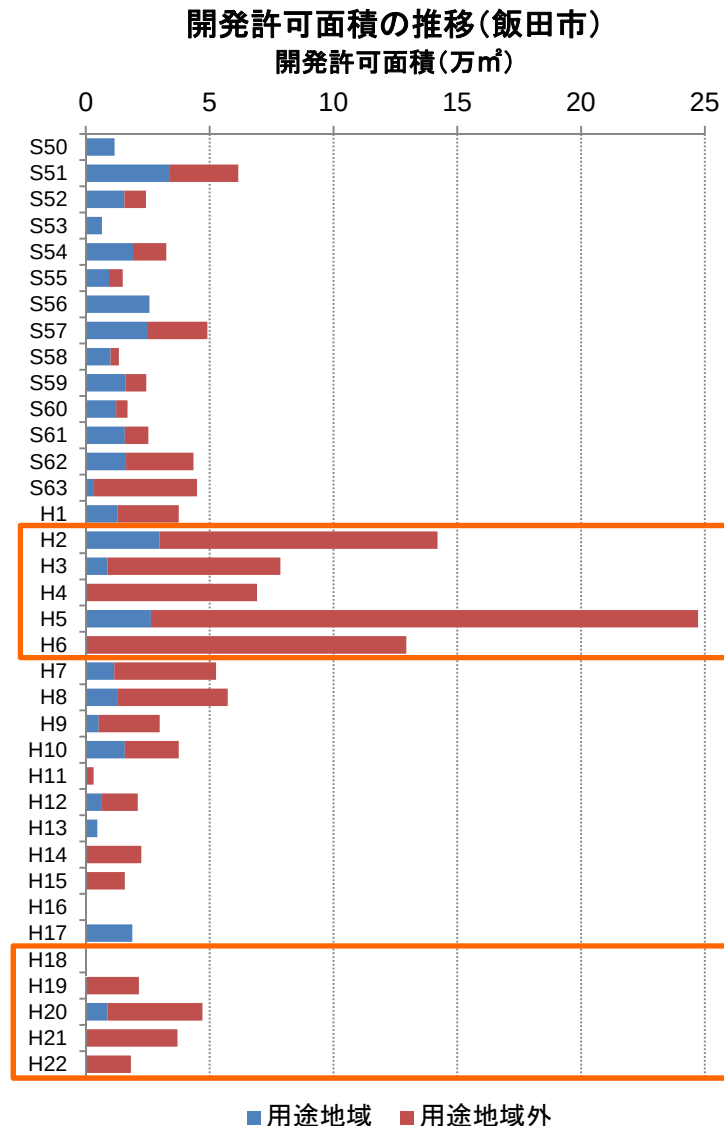


固定資産税額(家屋)

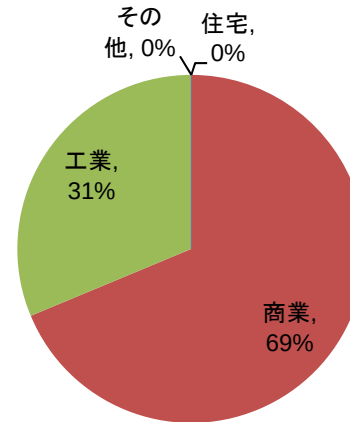


開発許可件数の動向 ～長野県飯田市～

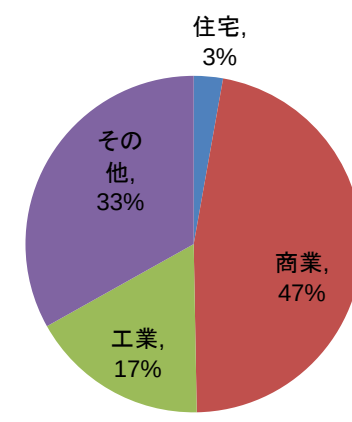
○ 非線引都市計画区域である飯田市では、開発許可面積の大部分は用途地域外が占めている。
用途としては商業が最も多く、次いで工業が多い。



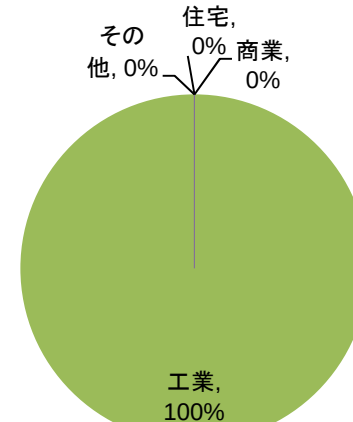
用途地域内(H2～H6計)
開発許可面積:6.5ha



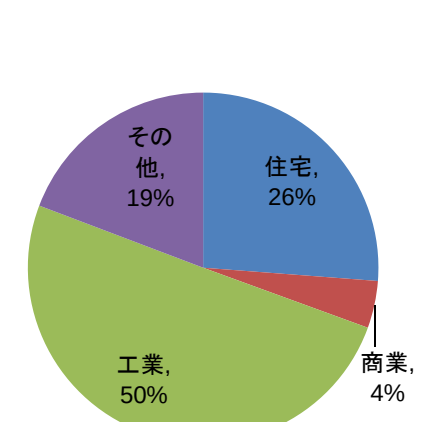
用途地域外(H2～H6計)
開発許可面積:60.2ha



用途地域内(H18～H22計)
開発許可面積:0.9ha



用途地域外(H18～H22計)
開発許可面積:11.5ha

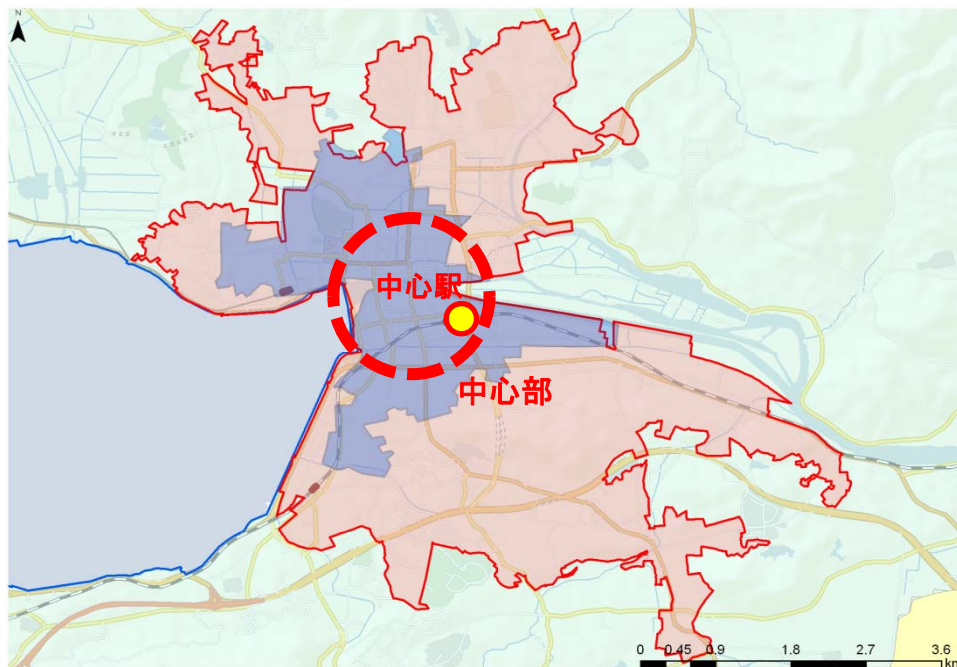


出典:長野県調べ

市の概要 ～島根県松江市～

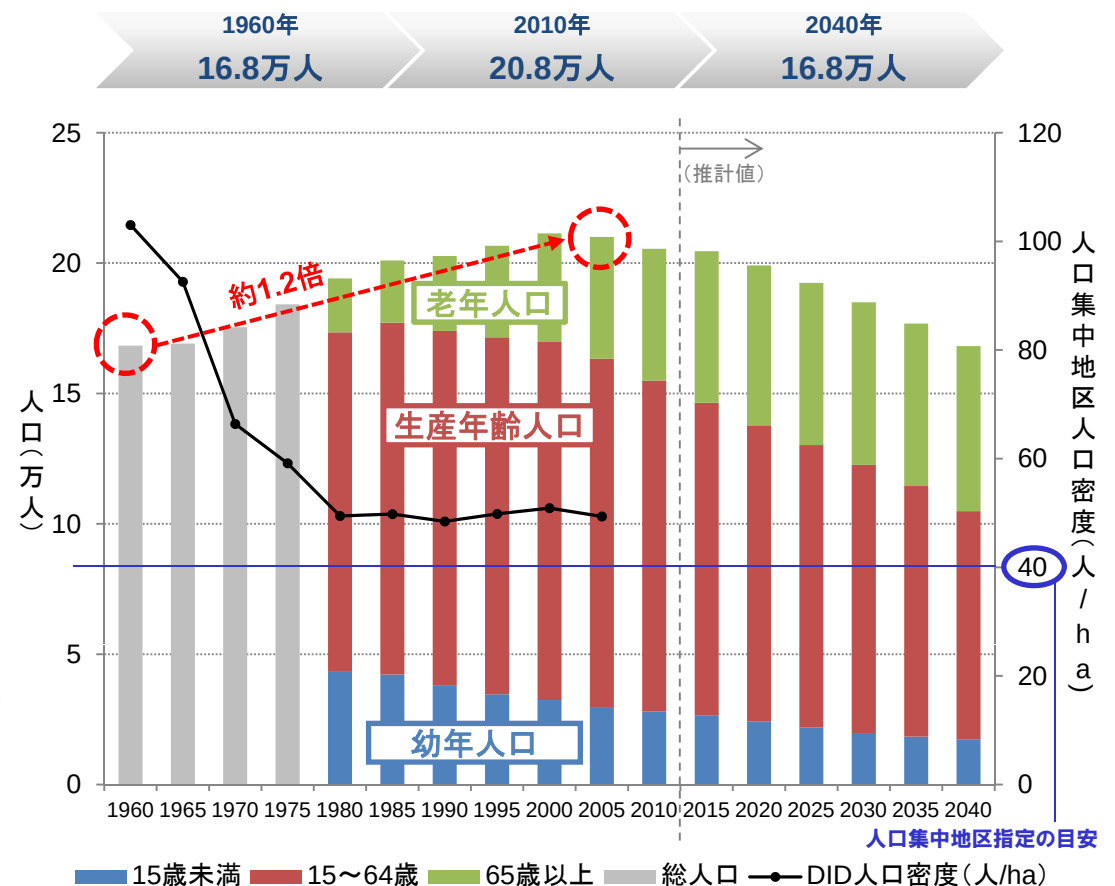
- 2005年時点の市人口は1960年の約1.2倍となったが、その間にDIDの面積は約3.8倍に拡大。
- DIDの人口密度は近年横ばいで推移している。
- 市は、拠点連携型の都市構造を目指している。

人口集中地区の区域図(1960年、2005年)



約3.8倍
 : 1960年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)
 : 2005年

人口、及び人口集中地区の人口密度の動向



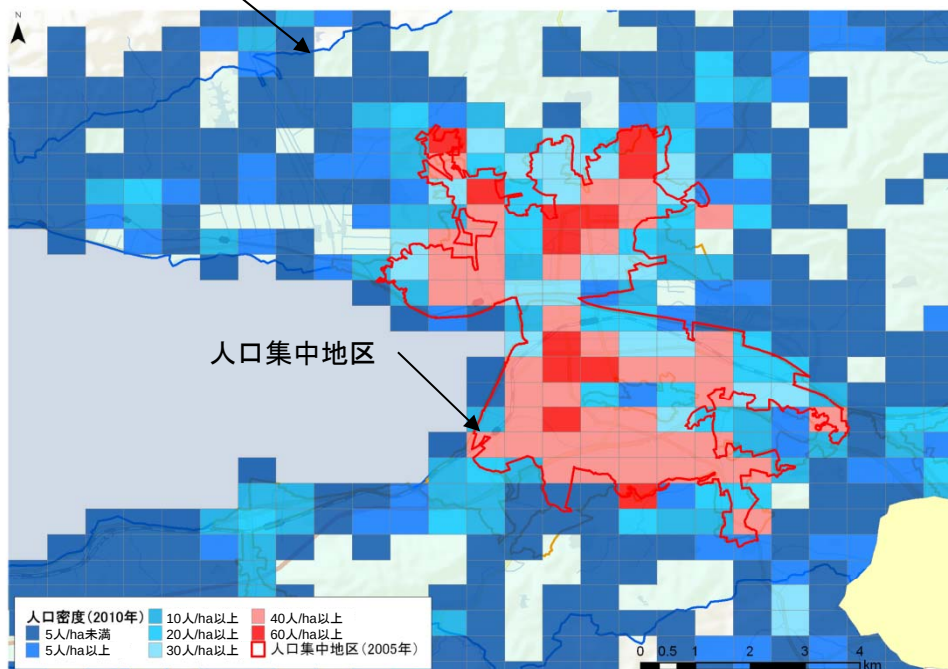
出典: 国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)より国土交通省作成

市の概要 ～島根県松江市～

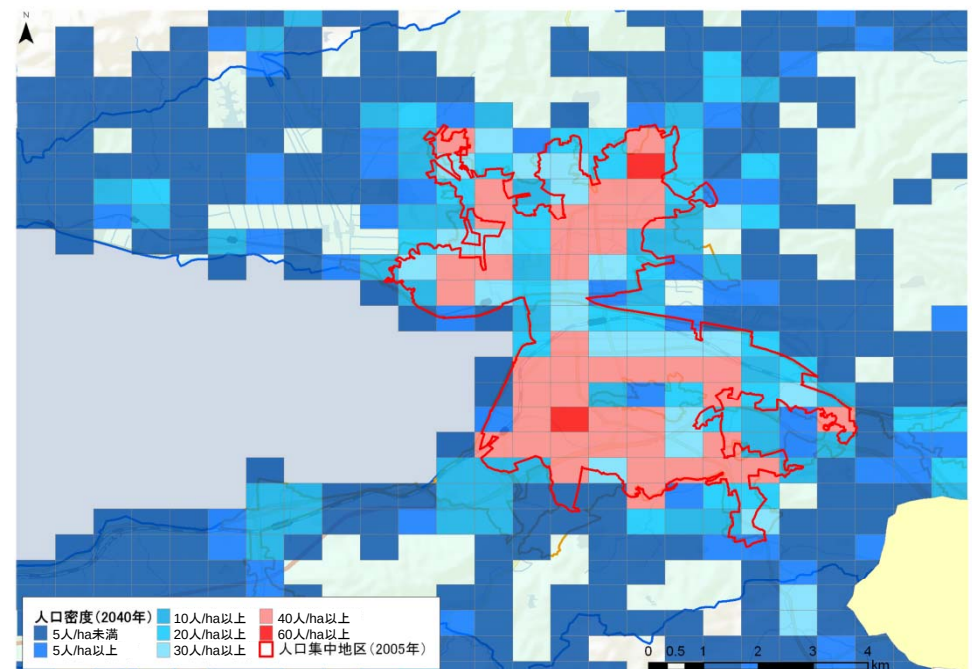
- 2010年時点では、40人/haを上回る地区が散見される。
- 2040年時点では、40人/ha超の地区が減少し、60人/ha超の地区もごく一部となる。

都市計画区域

人口密度分布(2010年)



人口密度分布(2040年)



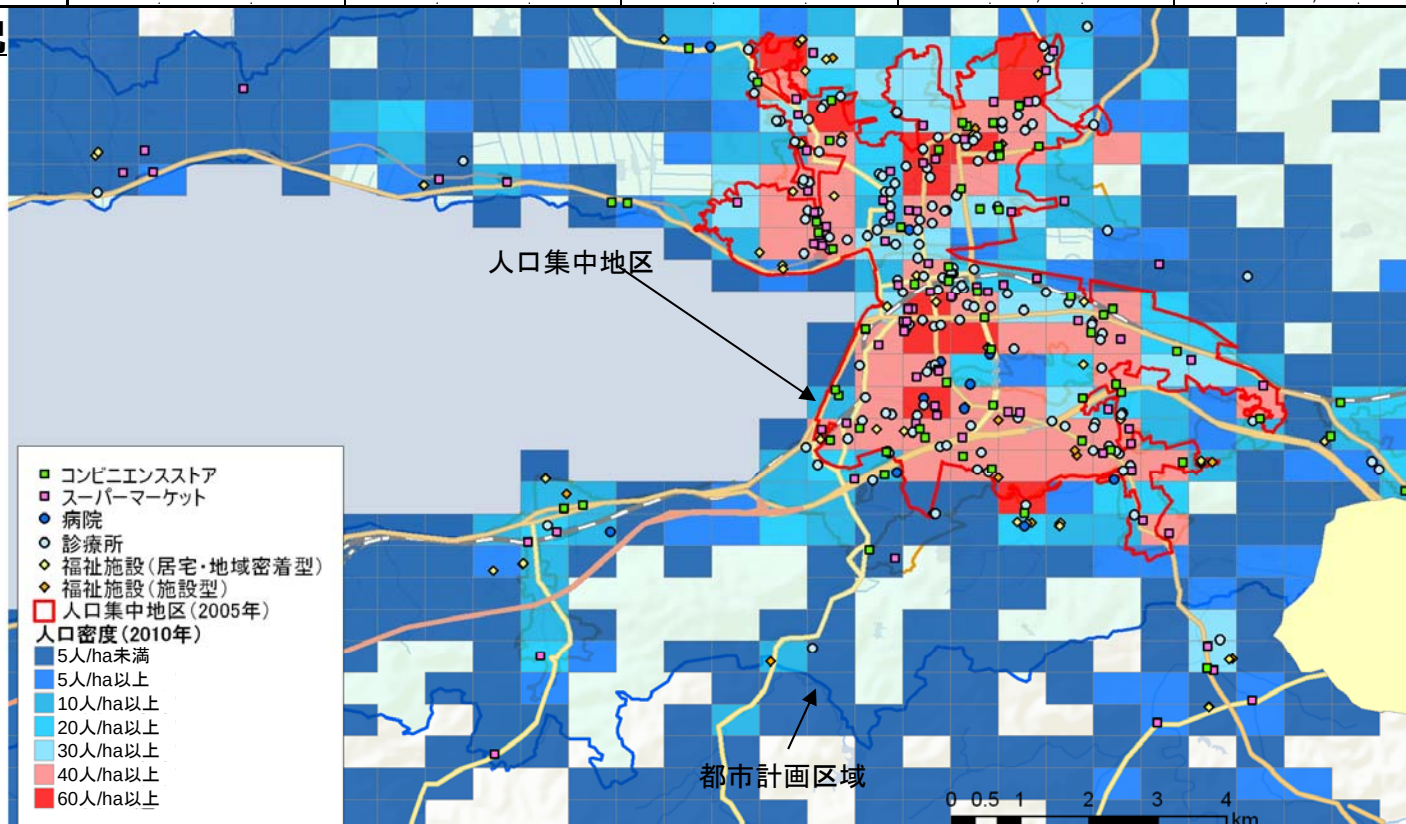
各メッシュの人口減少率が均一と仮定した場合

施設分布図 ～島根県松江市～

○現在、人口集中地区では、一定程度、施設の立地が見られる。スーパーマーケットに着目すると、概ね1施設当たり1,700人程度。また、施設への平均距離も約150mと歩いて通える範囲に立地。

	(2005年)			福祉施設(滞在型)			福祉施設(訪問型)			福祉施設(在宅サービス)			診療所			スーパーマーケット			コンビニエンスストア		
	人口集中 地区人口 (人)	人口集中 地区面積 (km ²)	人口集中 地区人口 密度 (人/ha)	DID内 施設数	1軒あたり 人数 (人/軒)	DIDにお ける最短 施設間距 離の平均 値(m)	DID内 施設数	1軒あたり 人数 (人/軒)	DIDにお ける最短 施設間距 離の平均 値(m)	DID内 施設数	1軒あたり 人数 (人/軒)	DIDにお ける最短 施設間距 離の平均 値(m)	DID内 施設数	1軒あたり 人数 (人/軒)	DIDにお ける最短 施設間距 離の平均 値(m)	DID内 施設数	1軒あたり 人数 (人/軒)	DIDにお ける最短 施設間距 離の平均 値(m)	DID内 施設数	1軒あたり 人数 (人/軒)	DIDにお ける最短 施設間距 離の平均 値(m)
釧路市	165,175	40.7	40.6										62	2,664	294	59	2,800	452	75	2,202	421
由利本荘市	19,063	4.6	41.7										18	1,059	284	18	1,059	349	4	4,766	630
十日町市	17,154	4.1	41.8										11	1,559	329	18	953	316	5	3,431	857
飯田市	36,512	9.6	38.2										44	830	218	22	1,660	281	17	2,148	443
松江市	104,357	21.1	49.4	14	7,454	626	21	4,969	464	21	4,969	490	126	828	182	61	1,711	303	46	2,269	367
新居浜市	90,171	29.1	31.0										67	1,346	276	38	2,373	437	31	2,909	483
都城市	64,971	16.9	38.5										63	1,031	261	34	1,911	302	26	2,499	429
平均	—	18	40										—	1,331	264	—	1,781	349	—	2,889	518

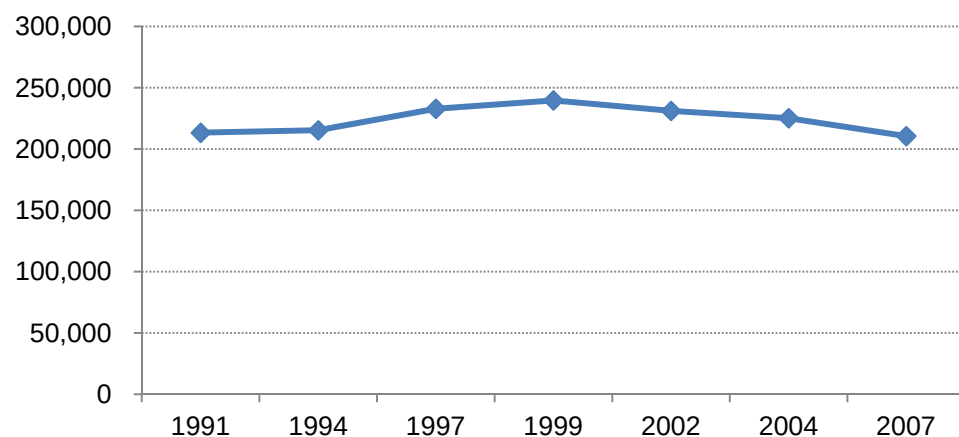
各種施設の立地状況



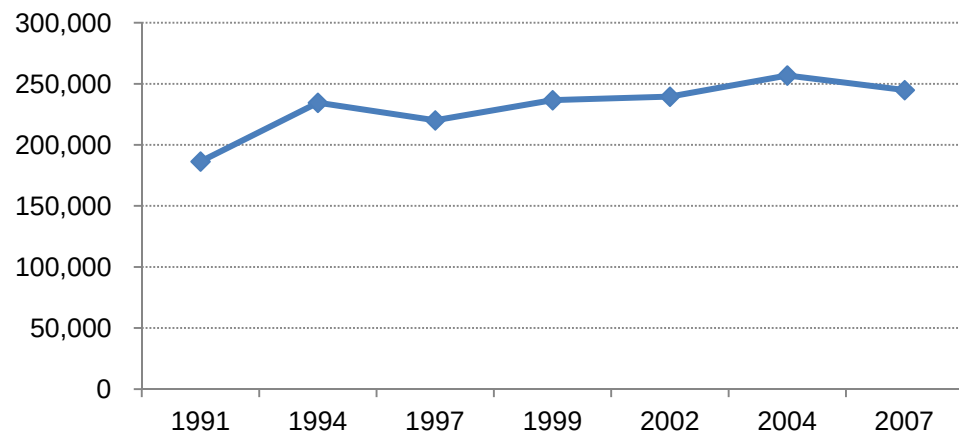
小売の状況 ～島根県松江市～

- 小売販売額は、1999年をピークに減少傾向。一方で、小売業売場面積は2004年まで増加傾向。(売場面積あたり販売額(売場効率)は低下)
- 小売事業所数が減少しているなか、大規模店舗数の増加が顕著。

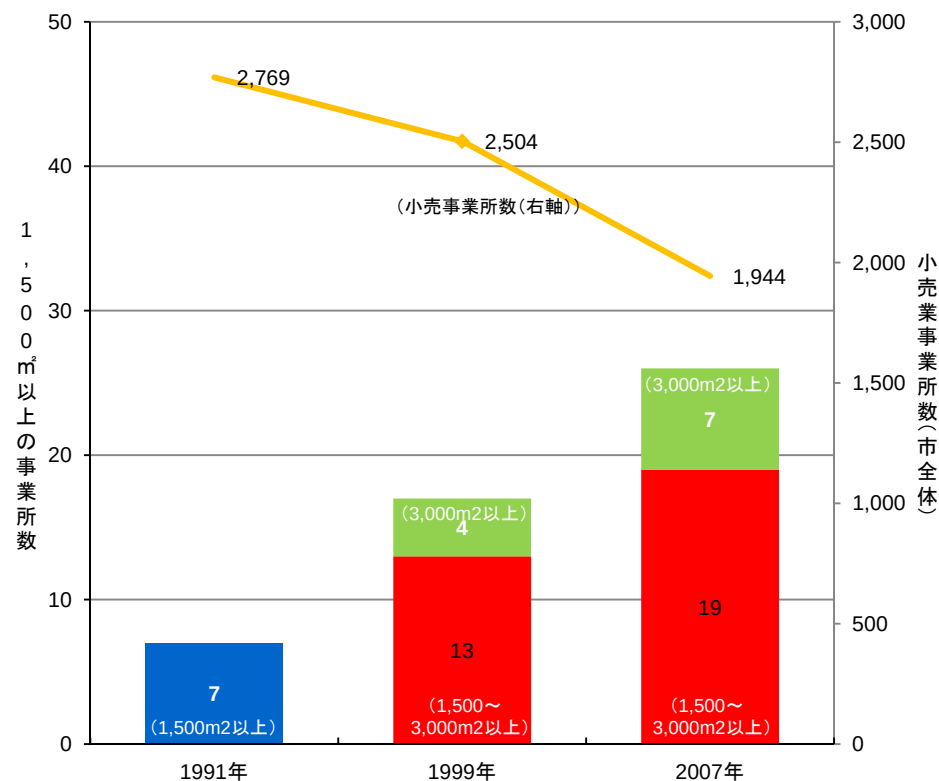
小売販売額(百万円)



小売業売場面積(m²)



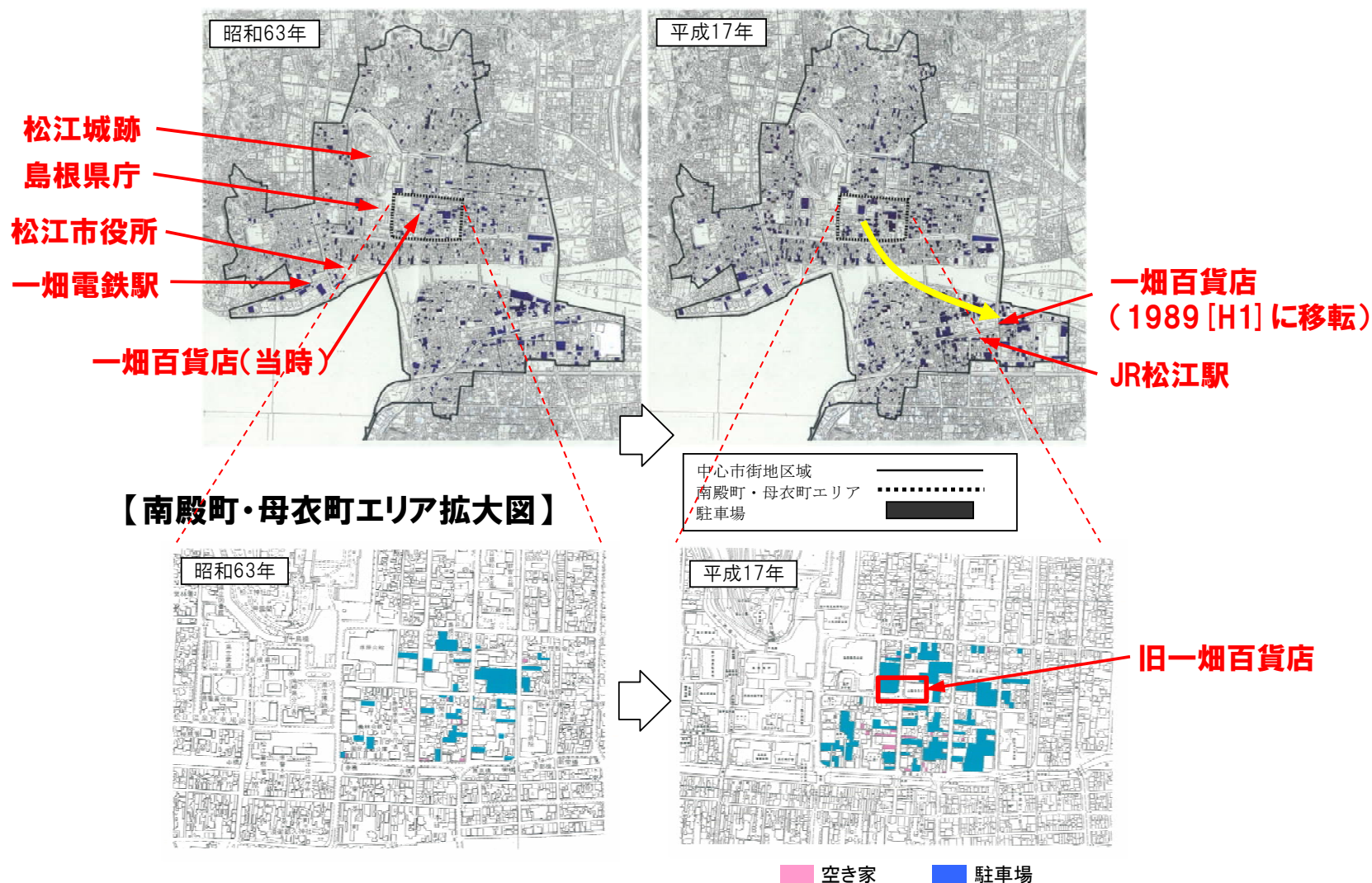
売場面積規模別の事業所数



○ 都心部の空洞化が顕著。百貨店の新市街地への移転も一因か。

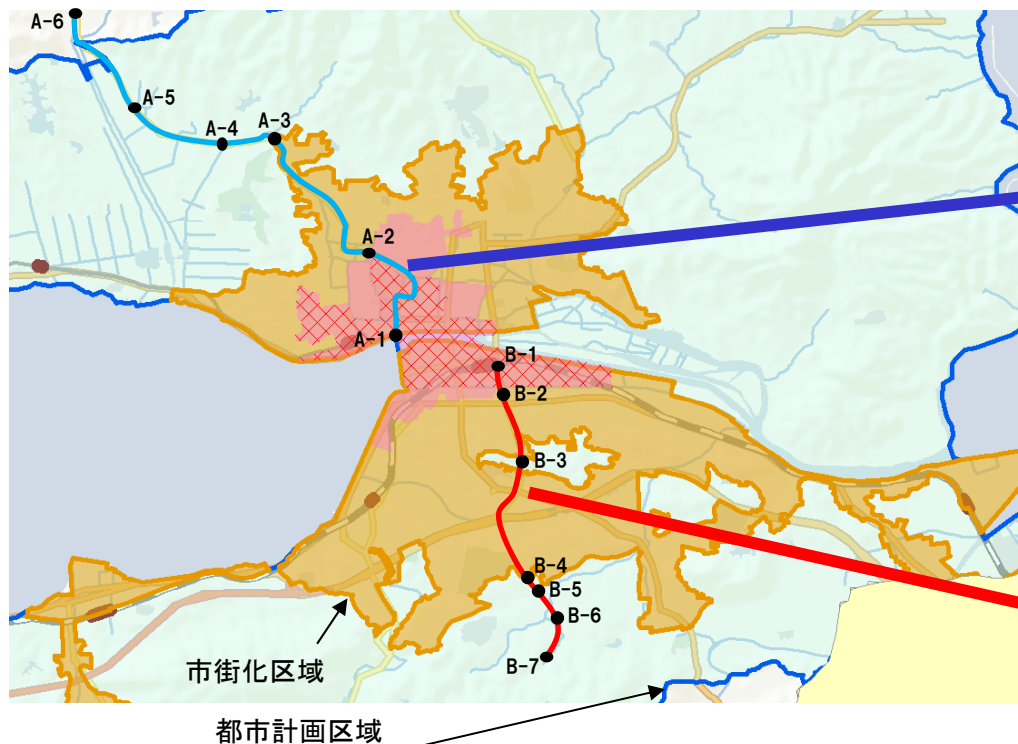
空き地の分布(松江市)

駐車場の分布

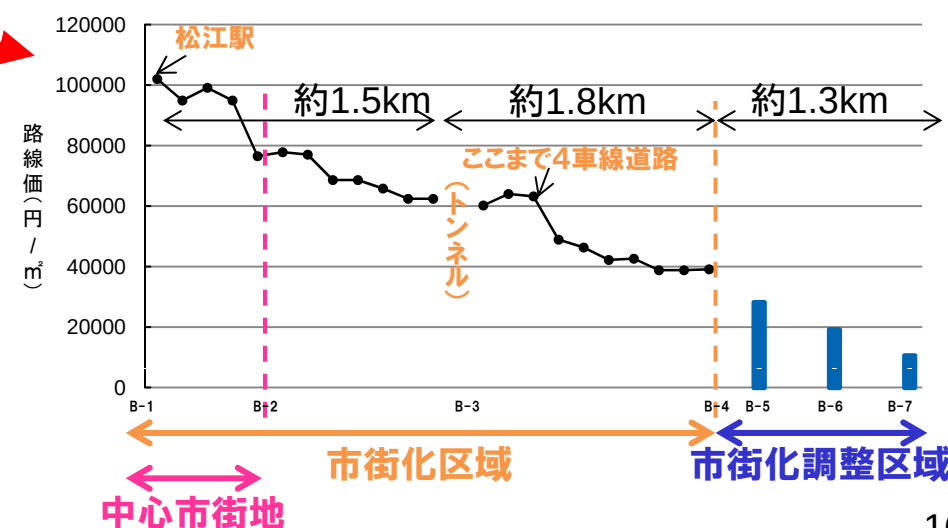
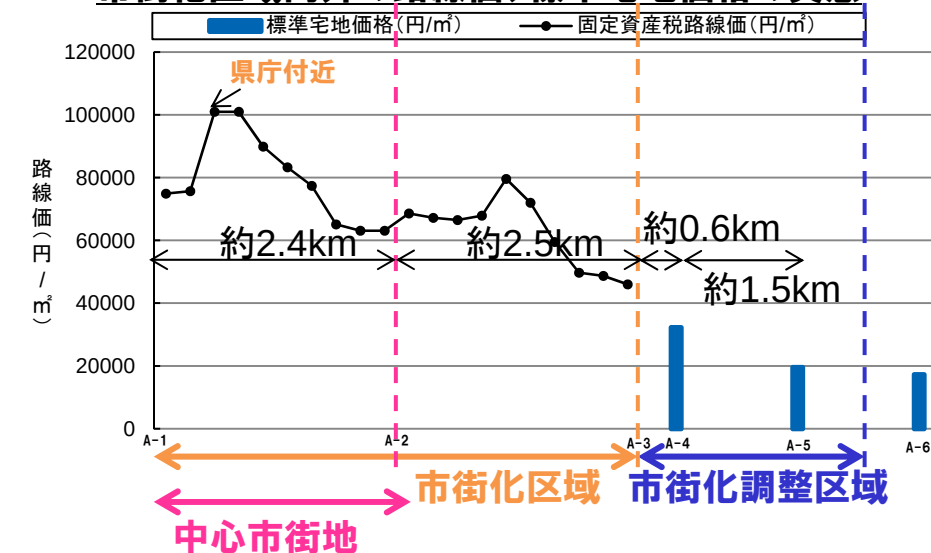


地価の状況 ～島根県松江市～

- 中心市街地では地価が高く、郊外部では地価が下がる傾向。
- 市街化調整区域の地価は市街化区域外縁部に比べて低い。



市街化区域内外の路線価、標準宅地価格の実態

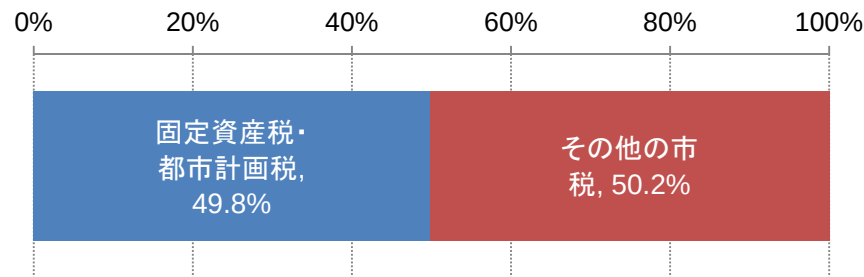


固定資産税・都市計画税の状況 ～島根県松江市～

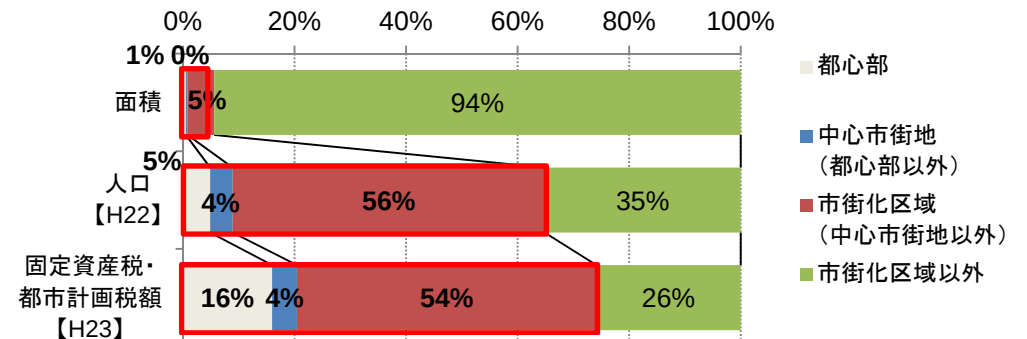
資料●

- 固定資産・都市計画税収の約5割を6%程度の面積の市街化区域で得ている。
- ただし、全市の固定資産・都市計画税収入に対し、中心市街地や市街化区域が占める割合は減少傾向にあり、市街化区域外が占める割合が増加する傾向にある。

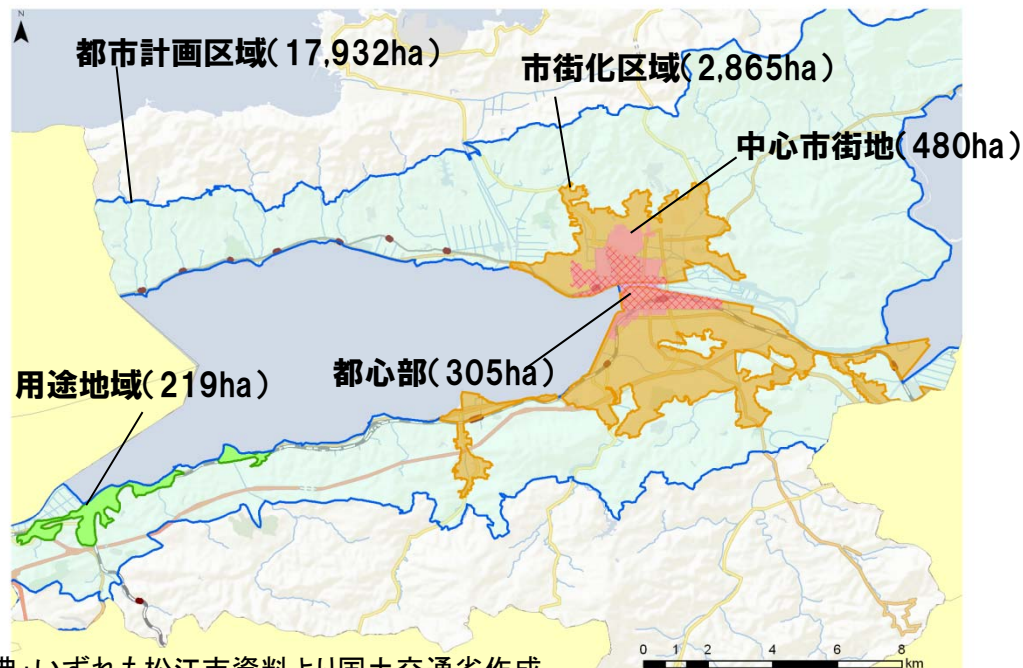
税収に占める固定資産税、都市計画税の比率 (H23)



都市区域ごとの人口、面積、固定資産税、都市計画税の比率

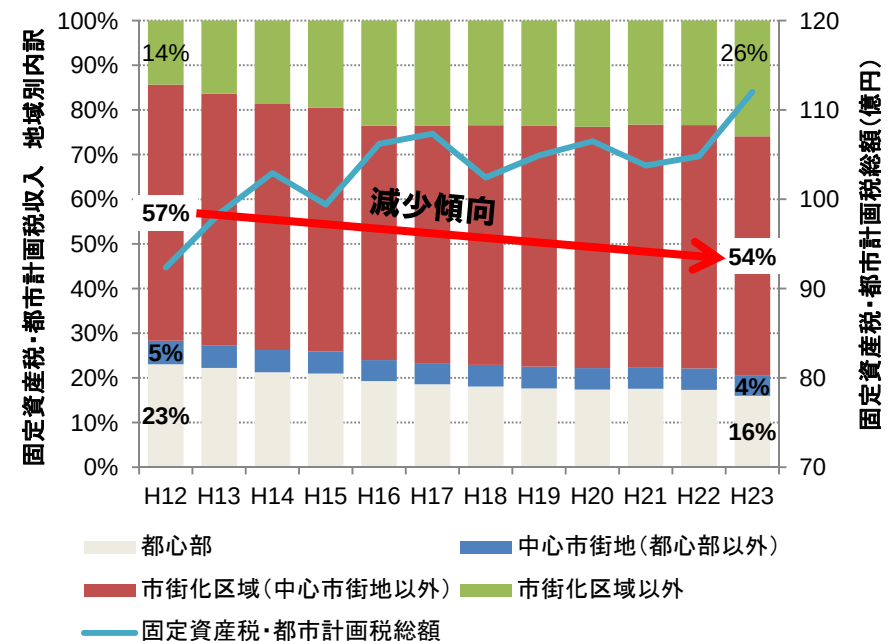


都市計画区域



出典: いずれも松江市資料より国土交通省作成

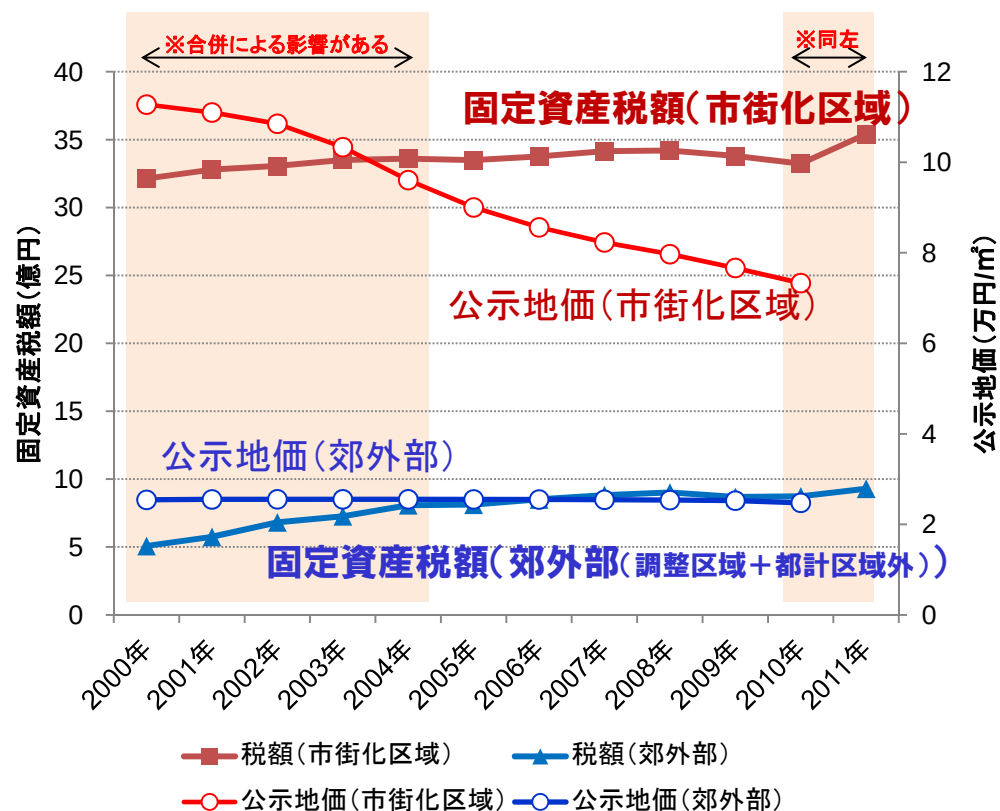
都市区域ごとの固定資産税、都市計画税の推移



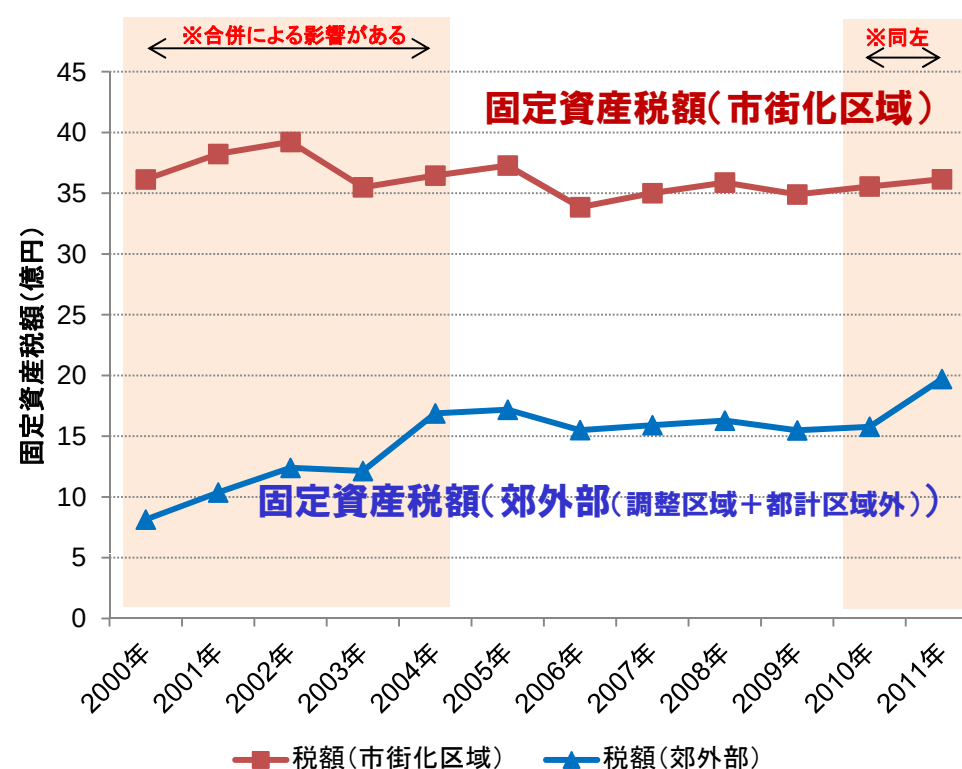
固定資産税額 ～島根県松江市～

- 合併の影響もあり、郊外部における固定資産税額(特に家屋分)の増加が、全市の固定資産税額における市街化区域の比率の低下を招いている。
- 市街化区域では、地価が減少する一方、固定資産税額は安定ないし増加しており、地価変動と固定資産税額の変動に乖離が見られる。

固定資産税額(土地)



固定資産税額(家屋)

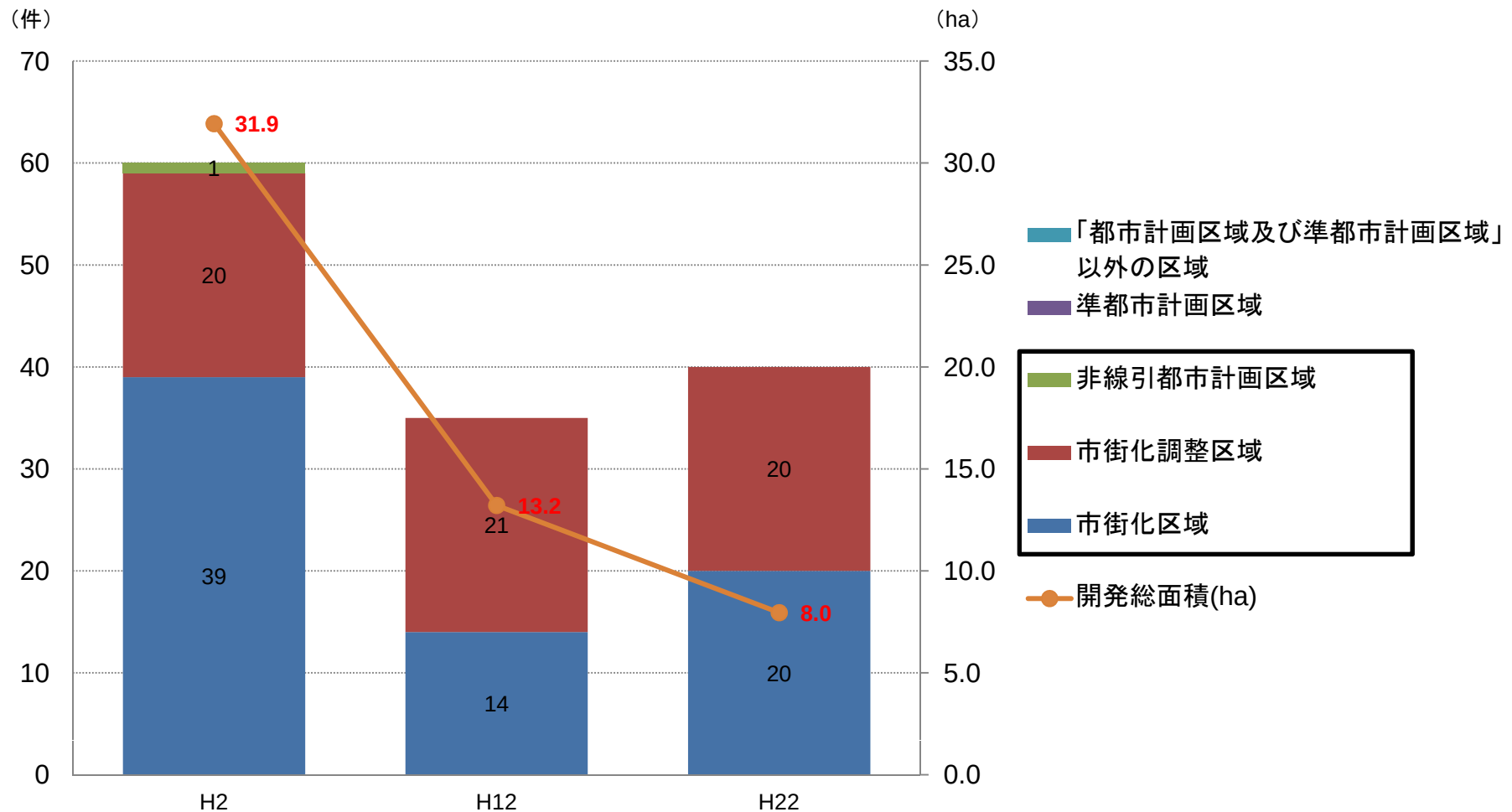


開発許可件数の動向 ～島根県松江市～

○ 市街化調整区域でも相当規模の開発許可がなされている。

都市区域ごとの開発許可件数の動向

線引き都市
(一部非線引きあり)

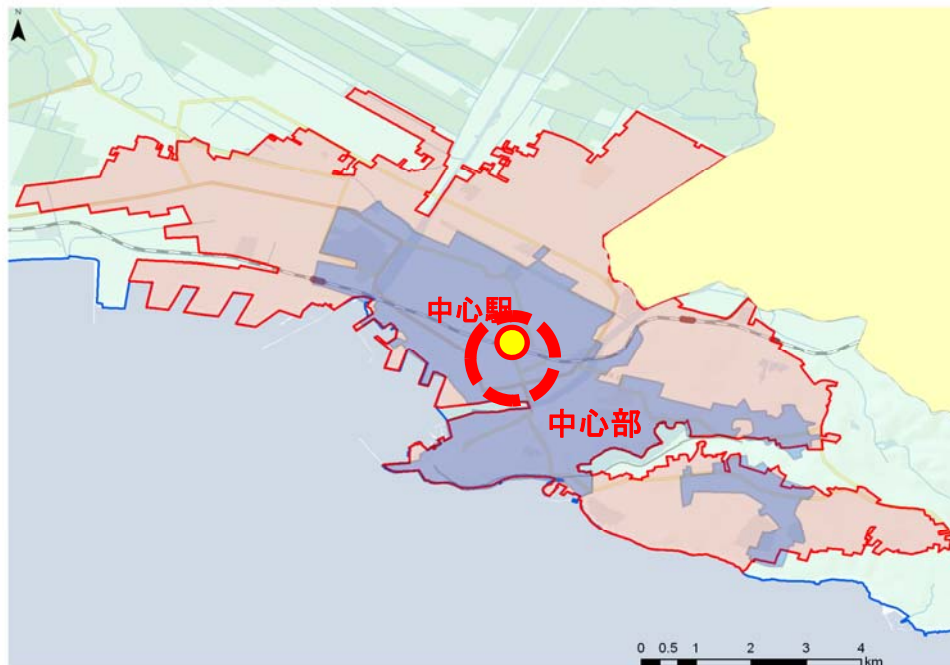


出典：島根県及び松江市調べ

市の概要 ～北海道釧路市～

- 2005年時点の人口は1960年代と同程度であるが、その間にDIDの面積は約2.7倍に拡大。
- 今後も更なる人口減少が予想されるが、DID人口密度は既にほぼ40人/haまで低下している。
- 市は、コンパクトなまちづくりに関する基本的な考え方(H24.12)を作成するなど、明確にコンパクト化を指向。

人口集中地区の区域図(1965年、2005年)

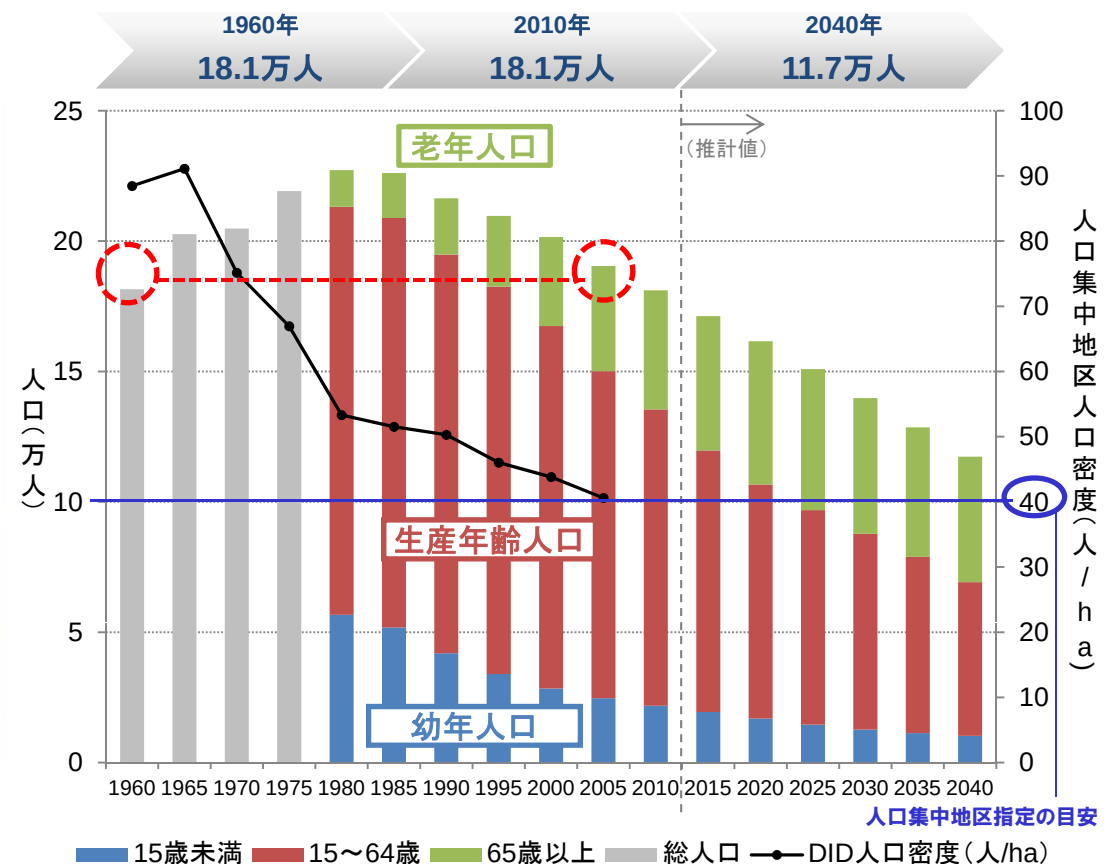


約2.7倍

1965年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)

2005年

人口、及び人口集中地区の人口密度の動向

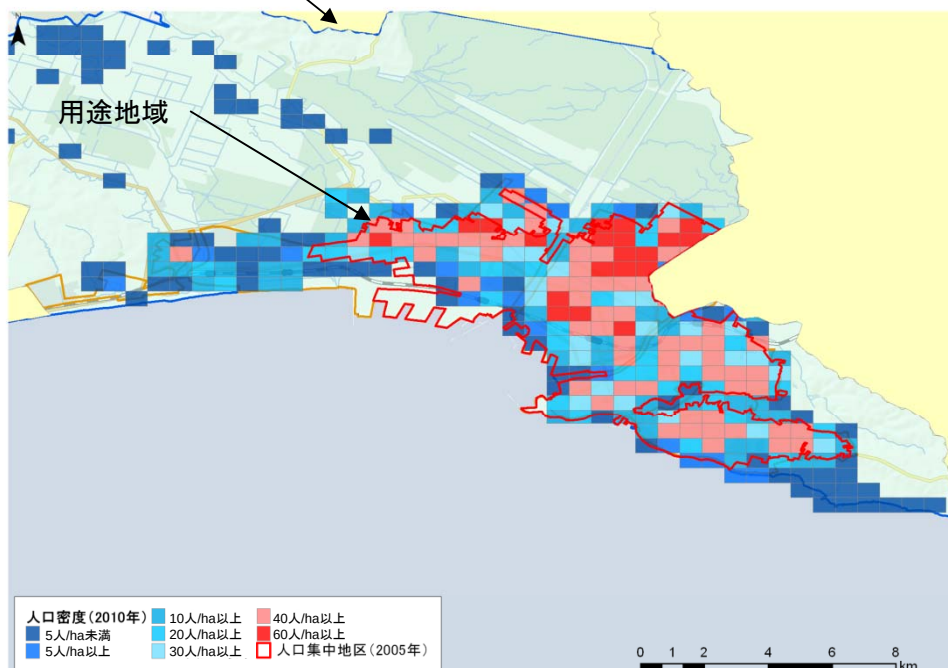


市の概要 ～北海道釧路市～

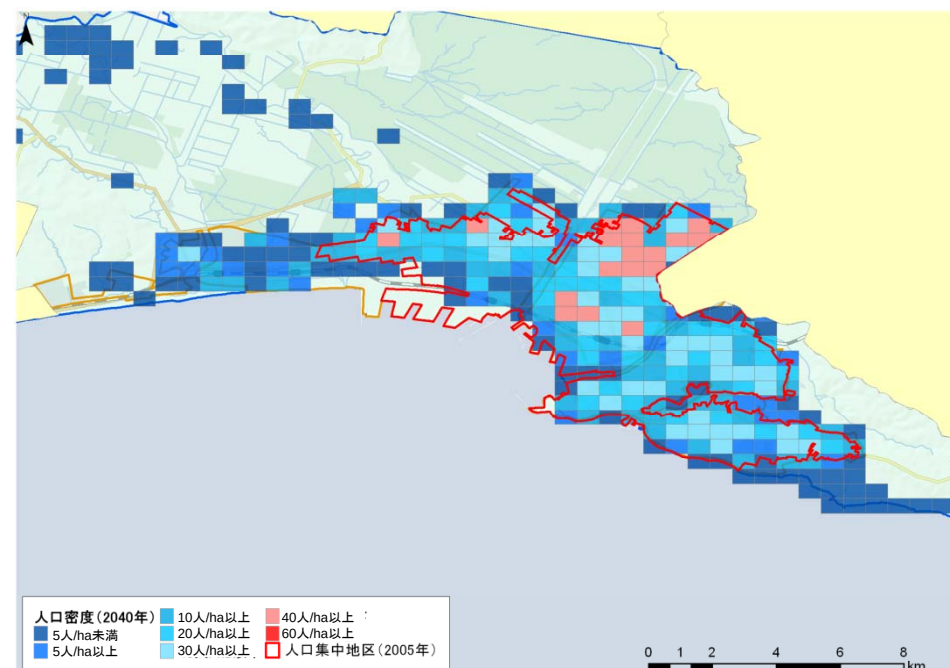
- 2010年時点では、40人/haを上回る地区が散見される。
- 2040年時点では、40人/ha超の地区が著しく減少し、60人/ha超の地区は消滅する。

都市計画区域

人口密度分布(2010年)



人口密度分布(2040年)



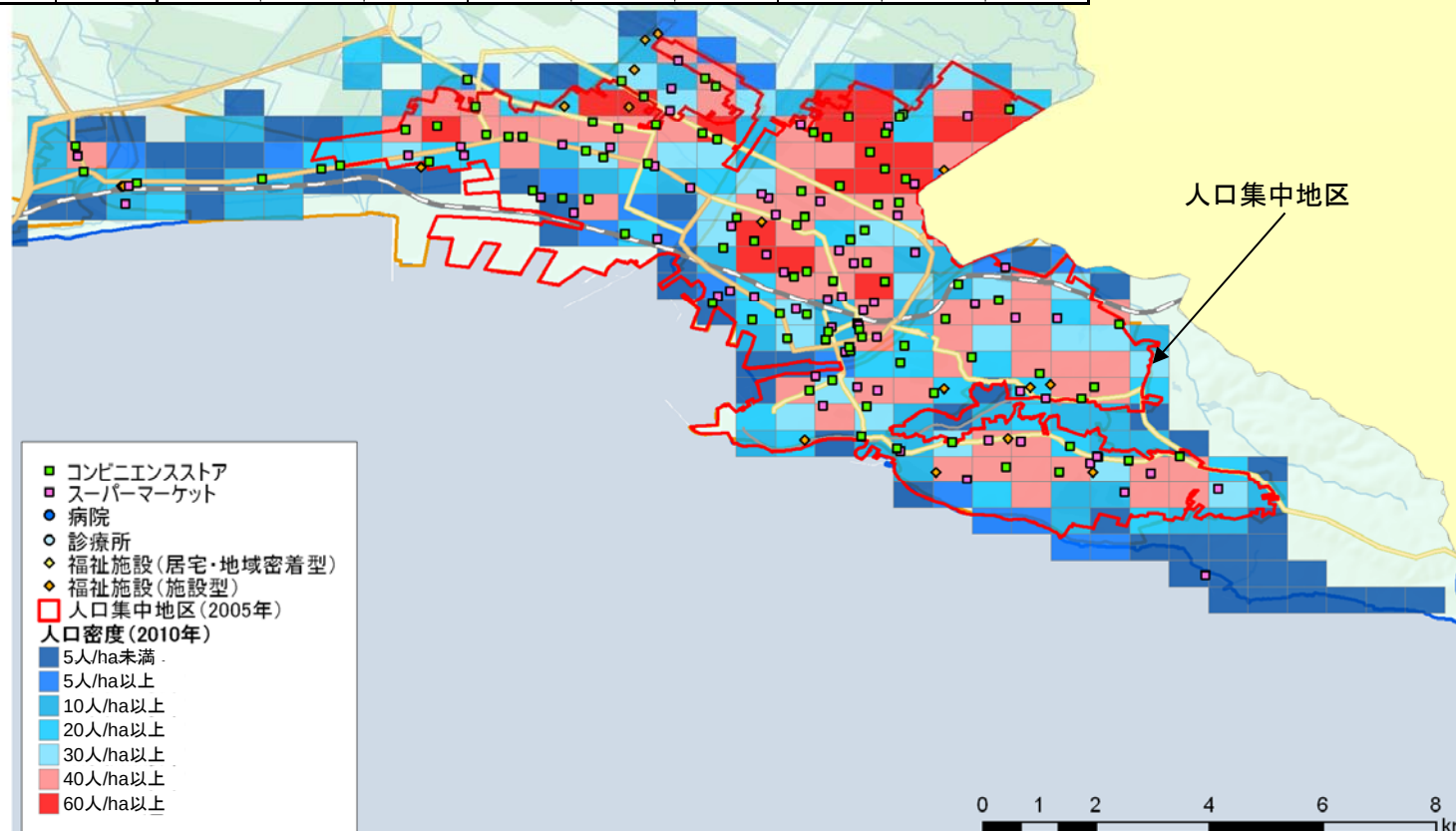
各メッシュの人口減少率が均一と仮定した場合

施設分布図 ～北海道釧路市～

○現在、人口集中地区では、一定程度、施設の立地が見られる。スーパーマーケットに着目すると、概ね1施設当たり2,800人程度。また、施設への平均距離も約230mと歩いて通える範囲に立地。

	(2005年)			診療所			スーパーマーケット			コンビニエンスストア		
	人口集中地区 人口(人)	人口集中地区 面積(km ²)	人口集中地区 人口密度 (人/ha)	DID内 施設数	1軒あたり人 数 (人/軒)	DIDにおける 最短施設間 距離の平均 値(m)	DID内 施設数	1軒あたり人 数 (人/軒)	DIDにおける 最短施設間 距離の平均 値(m)	DID内 施設数	1軒あたり人 数 (人/軒)	DIDにおける 最短施設間 距離の平均 値(m)
釧路市	165,175	40.7	40.6	62	2,664	294	59	2,800	452	75	2,202	421
由利本荘市	19,063	4.6	41.7	18	1,059	284	18	1,059	349	4	4,766	630
十日町市	17,154	4.1	41.8	11	1,559	329	18	953	316	5	3,431	857
飯田市	36,512	9.6	38.2	44	830	218	22	1,660	281	17	2,148	443
松江市	104,357	21.1	49.4	126	828	182	61	1,711	303	46	2,269	367
新居浜市	90,171	29.1	31.0	67	1,346	276	38	2,373	437	31	2,909	483
都城市	64,971	16.9	38.5	63	1,031	261	34	1,911	302	26	2,499	429
平均	—	18	40	—	1,331	264	—	1,781	349	—	2,889	518

各種施設の立地状況

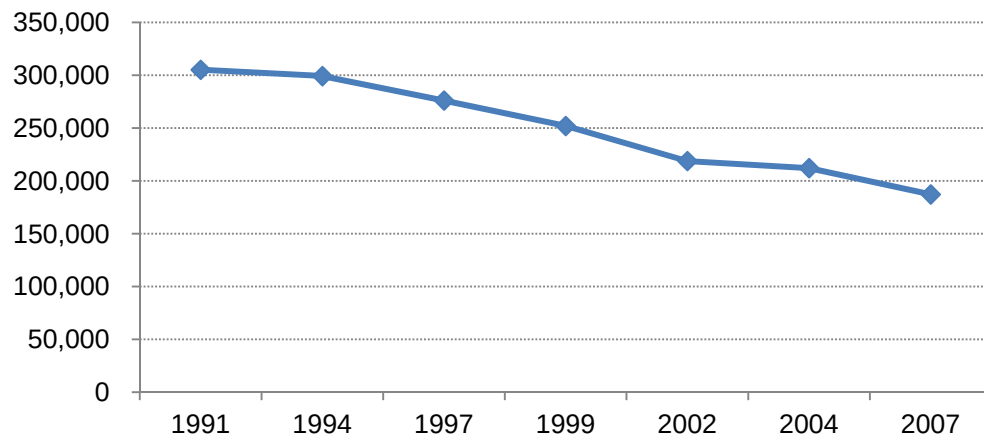


出典： 国勢調査
国土数値情報
iタウンページ

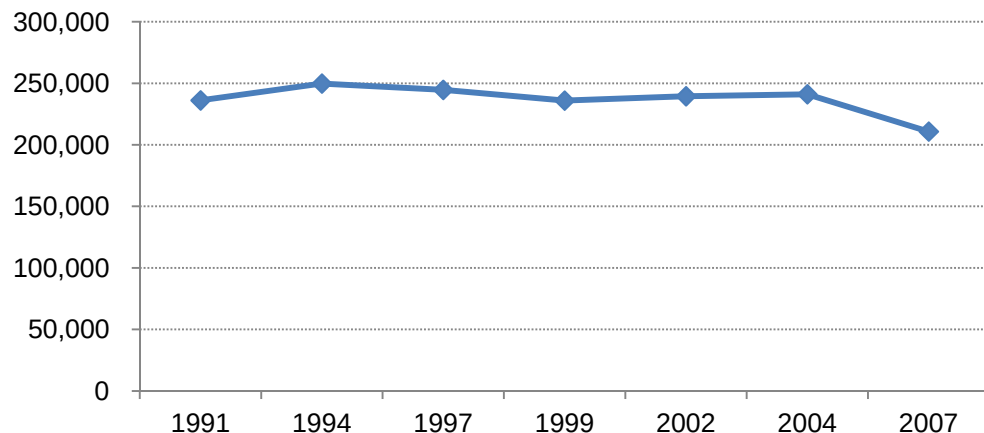
小売の状況 ～北海道釧路市～

- 小売販売額は減少傾向。小売業売場面積は、横ばいから漸減傾向。（売場面積あたり販売額（売場効率）は、年々低下）
- 小売事業所数が減少しているなか、大規模店舗数の増加が顕著。

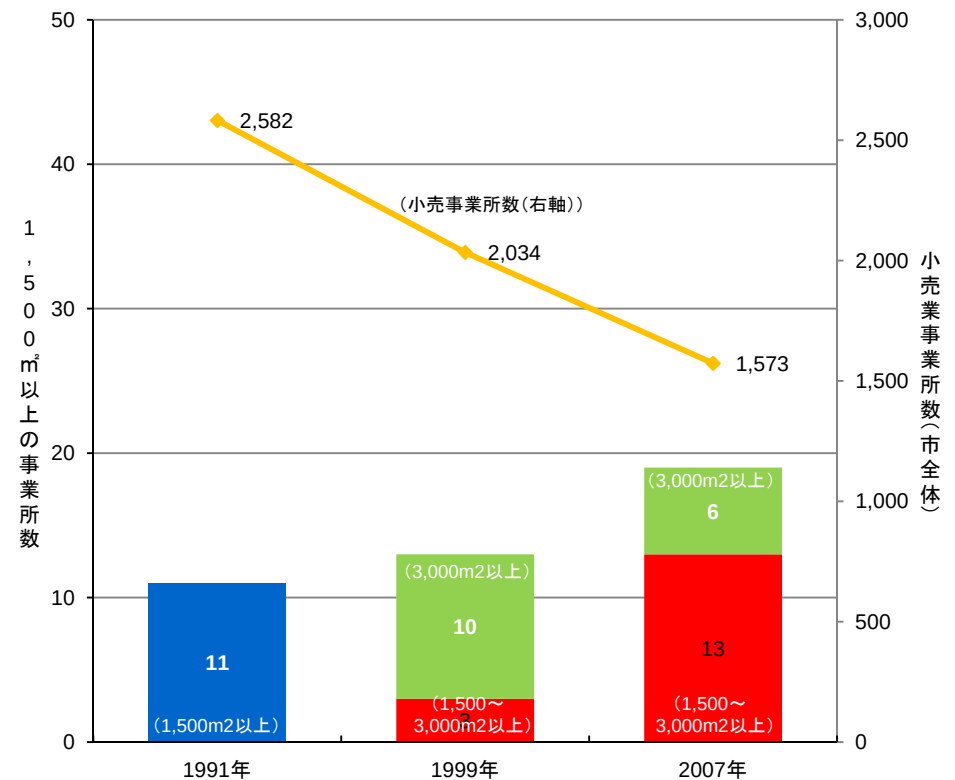
小売販売額(百万円)



小売業売場面積(㎡)



売場面積規模別の事業所数

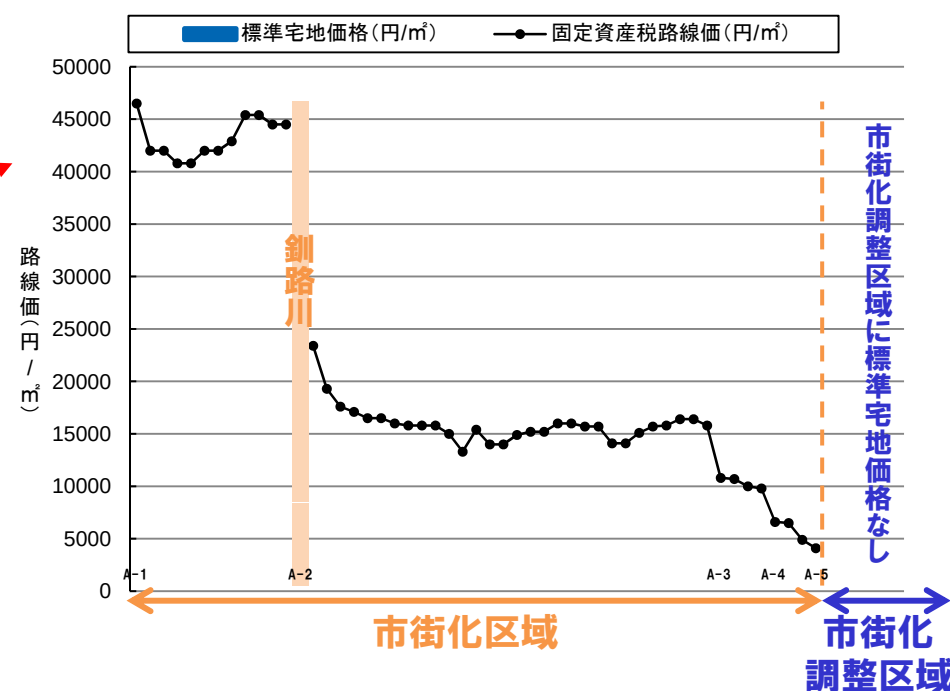


地価の状況 ～北海道釧路市～

○ 釧路駅から釧路川までの中心市街地では地価が高く、郊外側では外縁部を除き距離によらず地価は横ばいとなっている。



市街化区域内外の路線価、標準宅地価格の実態

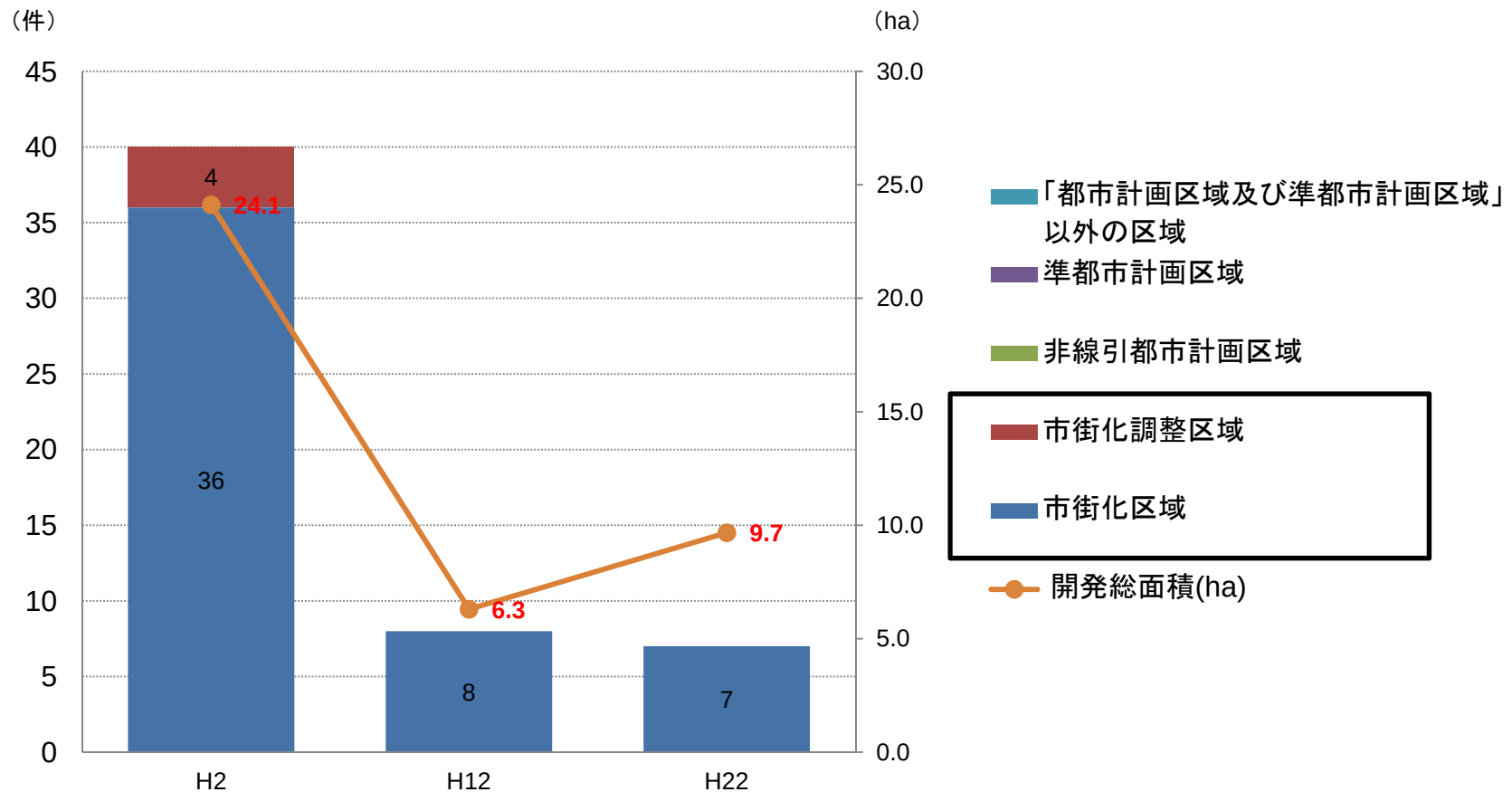


開発許可件数の動向 ～北海道釧路市～

○ 開発許可の大部分が市街化区域でなされている。

都市区域ごとの開発許可件数の動向

線引き都市

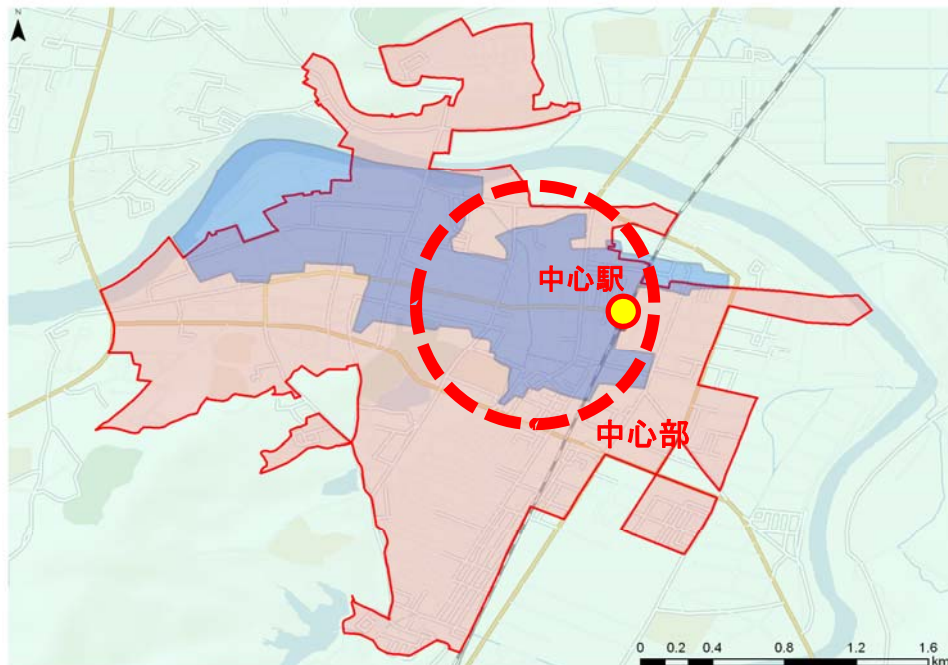


出典：北海道及び釧路市調べ

市の概要 ～秋田県由利本荘市～

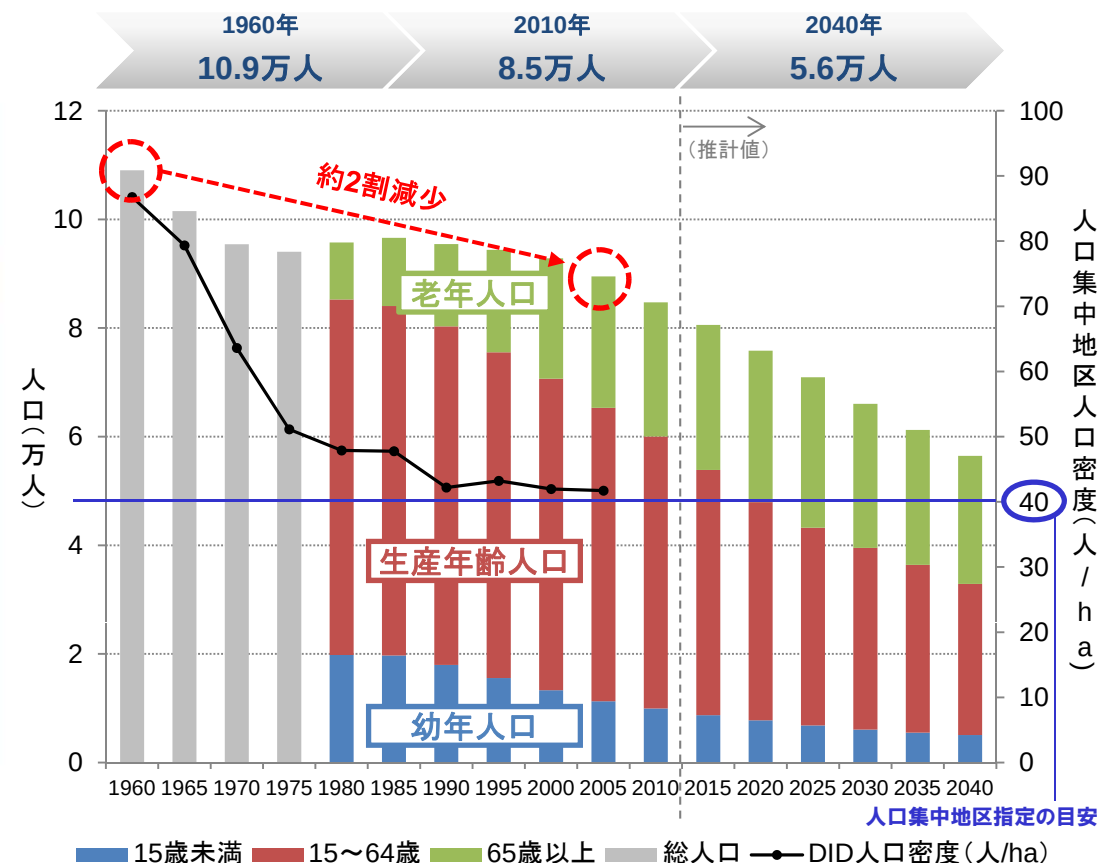
- 1960年と比較すると、2005年には人口が約2割減少しているが、DIDの面積は約3.0倍に拡大。
- DIDの人口密度は40人/ha付近で横ばいで推移している。
- ICアクセス道路など白地地域での開発が進行しており、市は、地域拠点人口減少等に対応した集約型の土地利用・都市構造化、用途地域内人口の維持を目指す。

人口集中地区の区域図(1960年、2005年)



約3.0倍
 : 1960年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)
 : 2005年

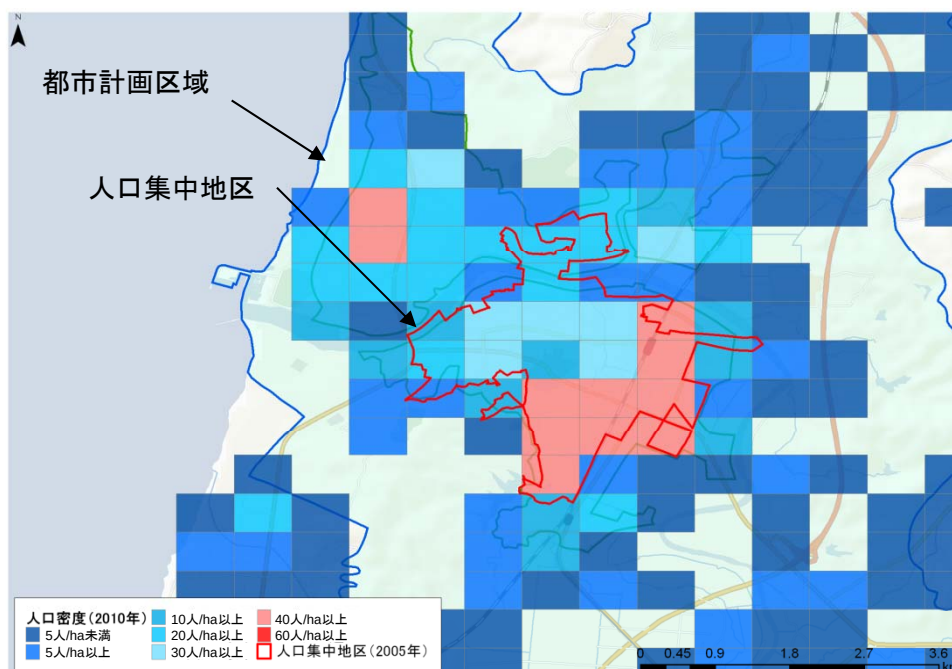
人口、及び人口集中地区の人口密度の動向



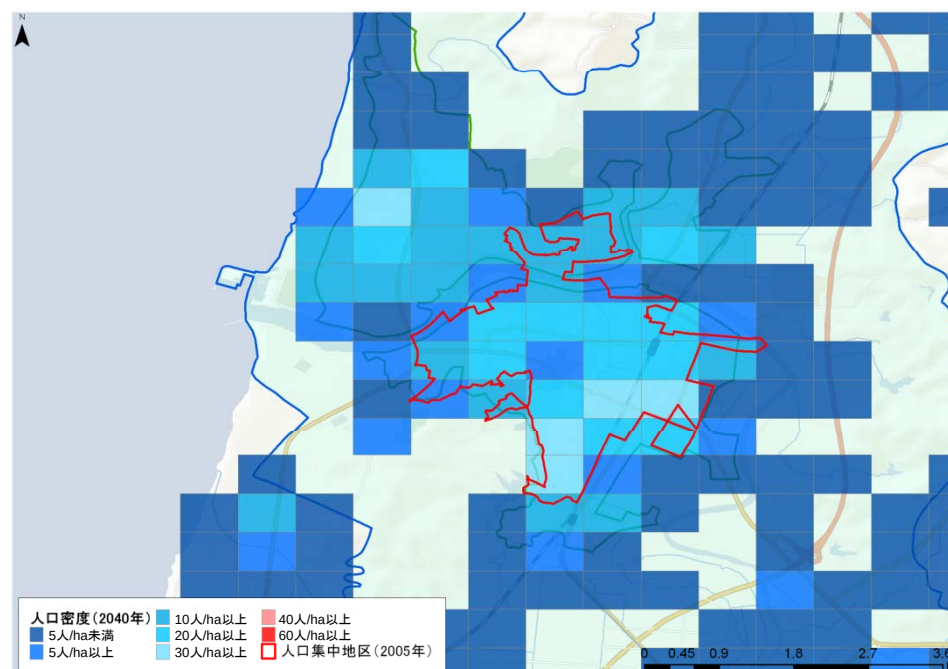
市の概要 ～秋田県由利本荘市～

- 2010年時点では、40人/haを上回る地区が、主に南東エリアで散見される。
- 2040年時点では、40人/ha超の地区は消滅し、人口集中地区が大幅に縮小することが推察される。

人口密度分布(2010年)



人口密度分布(2040年)



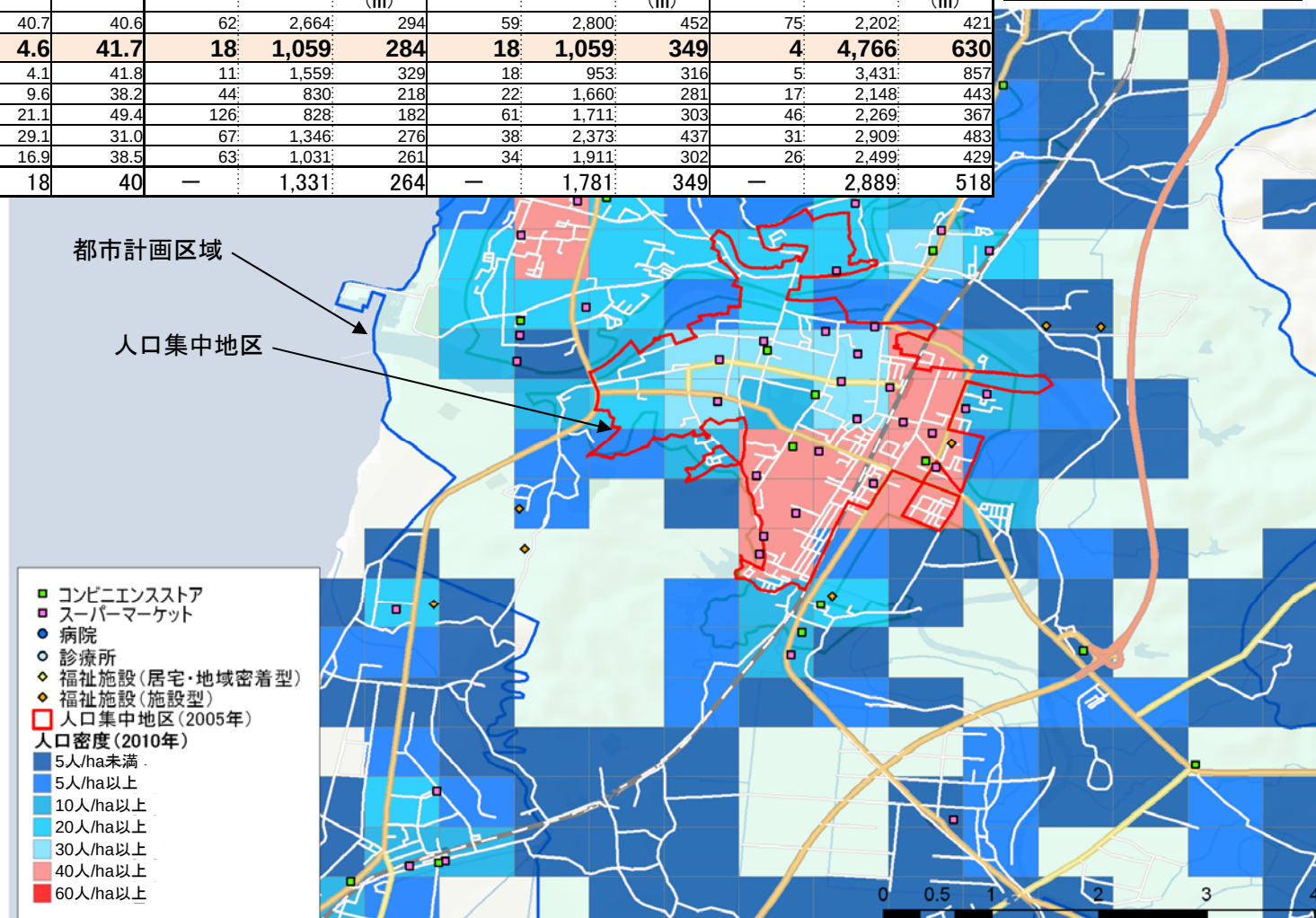
各メッシュの人口減少率が均一と仮定した場合

施設分布図 ～秋田県由利本荘市～

○現在、人口集中地区では、一定程度、施設の立地が見られる。スーパーマーケットに着目すると、概ね1施設当たり1,100人程度。また、施設への平均距離も約170mと歩いて通える範囲に立地。

	(2005年)			診療所			スーパーマーケット			コンビニエンスストア		
	人口集中 地区人口 (人)	人口集中 地区面積 (km ²)	人口集中 地区人口 密度 (人/ha)	DID内 施設数	1軒あたり 人数 (人/軒)	DIDにおけ る最短施 設間距離 の平均値 (m)	DID内 施設数	1軒あたり 人数 (人/軒)	DIDにおけ る最短施 設間距離 の平均値 (m)	DID内 施設数	1軒あたり 人数 (人/軒)	DIDにおけ る最短施 設間距離 の平均値 (m)
釧路市	165,175	40.7	40.6	62	2,664	294	59	2,800	452	75	2,202	421
由利本荘市	19,063	4.6	41.7	18	1,059	284	18	1,059	349	4	4,766	630
十日町市	17,154	4.1	41.8	11	1,559	329	18	953	316	5	3,431	857
飯田市	36,512	9.6	38.2	44	830	218	22	1,660	281	17	2,148	443
松江市	104,357	21.1	49.4	126	828	182	61	1,711	303	46	2,269	367
新居浜市	90,171	29.1	31.0	67	1,346	276	38	2,373	437	31	2,909	483
都城市	64,971	16.9	38.5	63	1,031	261	34	1,911	302	26	2,499	429
平均	—	18	40	—	1,331	264	—	1,781	349	—	2,889	518

各種施設の立地状況

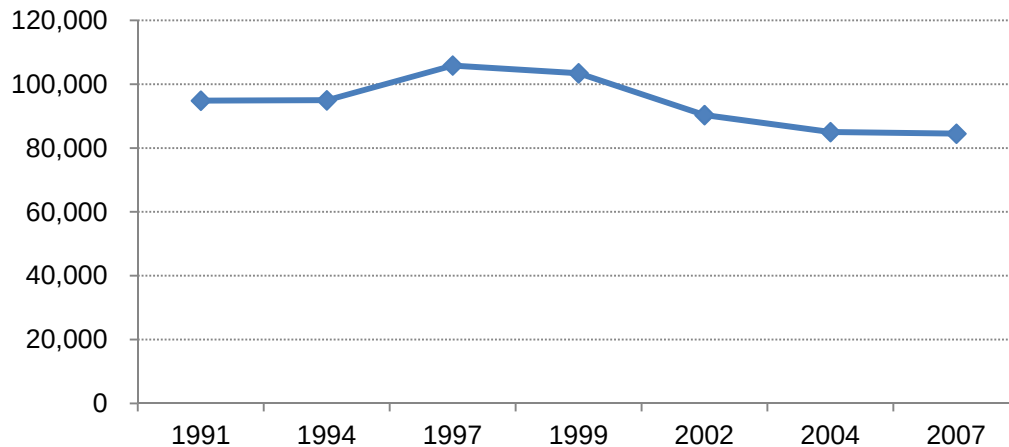


出典：国勢調査
国土数値情報
iタウンページ

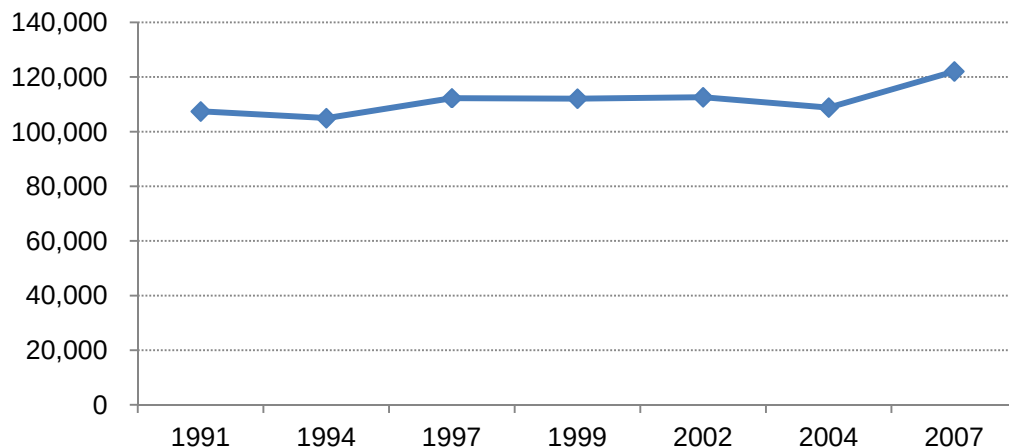
小売の状況 ～秋田県由利本荘市～

- 小売販売額は1997年をピークに減少傾向であり、小売業売場面積は微増で推移。(売場面積あたり販売額(売場効率)は低下)
- 小売事業所数が減少しているなか、大規模店舗数の増加が顕著。

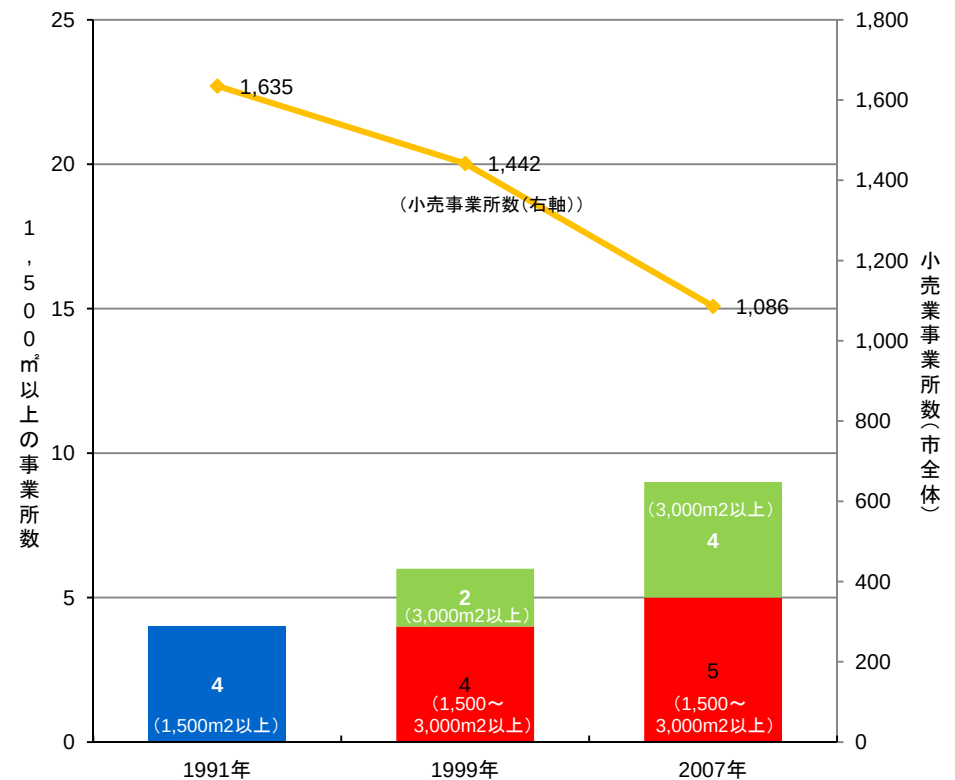
小売販売額(百万円)



小売業売場面積(m²)

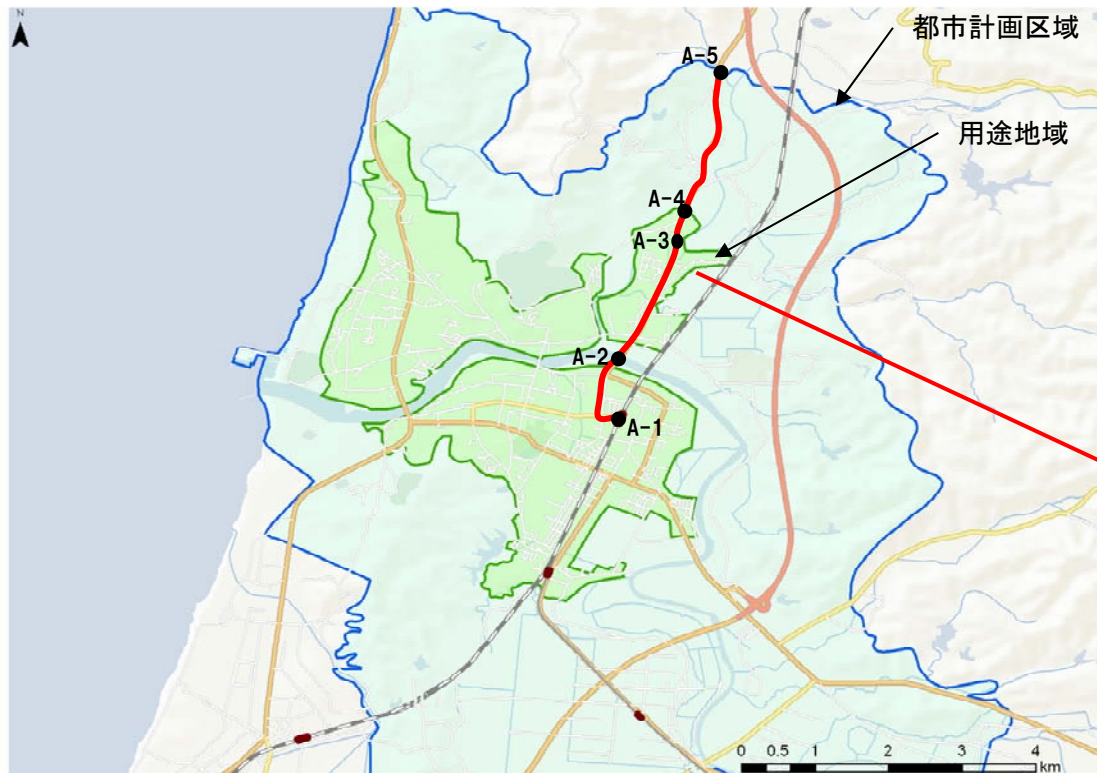


売場面積規模別の事業所数

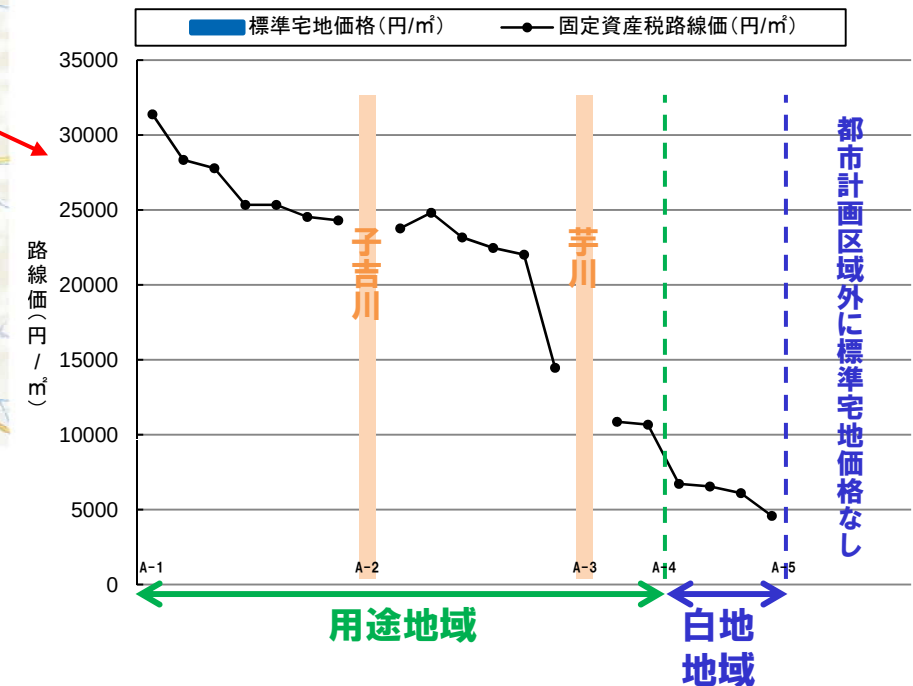


地価の状況 ～秋田県由利本荘市～

○ 用途地域外縁部から用途地域外では沿道に農地が見られ、地価も大幅に低下。



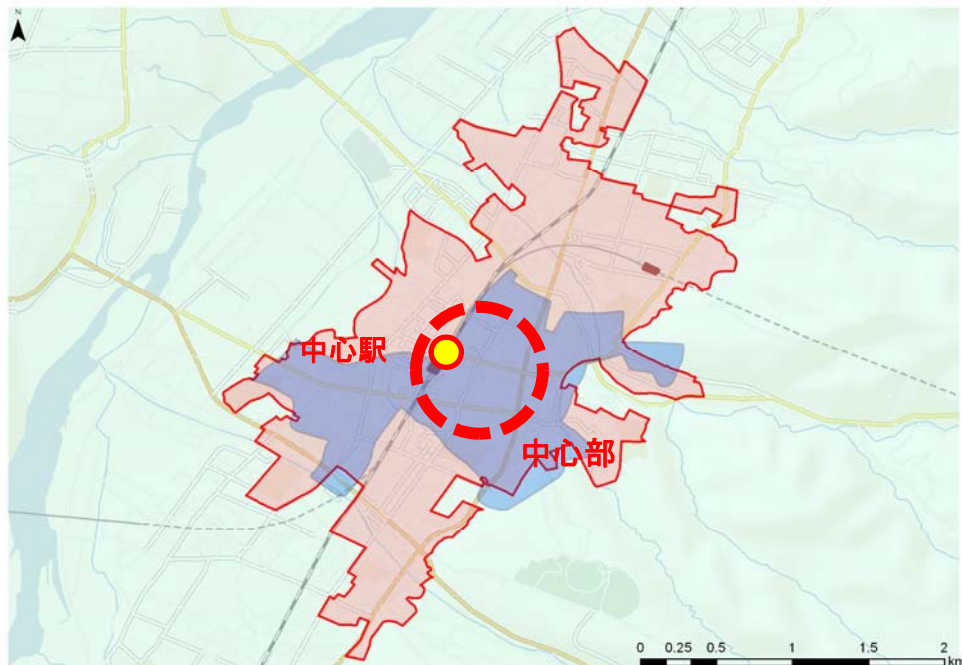
用途地域内外の路線価、標準宅地価格の実態



市の概要 ～新潟県十日町市～

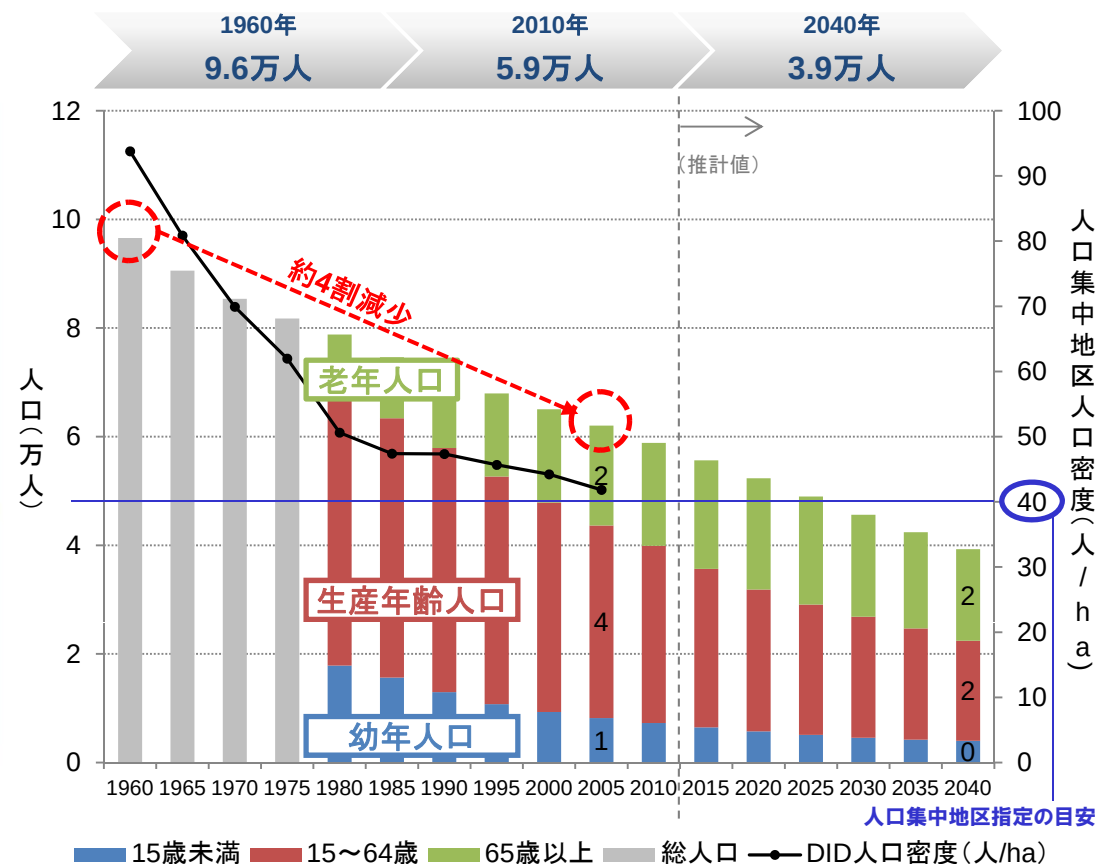
- 1960年と比較すると、2005年には人口は約4割減少しているが、DID面積は約2.9倍に拡大。
- DID人口密度は低下し続けており、ほぼ40人/haまで低下。
- 市は、国道沿道市街地等で計画的な市街地整備を進めつつ、コンパクトな都市の形成を目指す。

人口集中地区の区域図(1960年、2005年)



約2.9倍
 : 1960年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)
 : 2005年

人口、及び人口集中地区の人口密度の動向

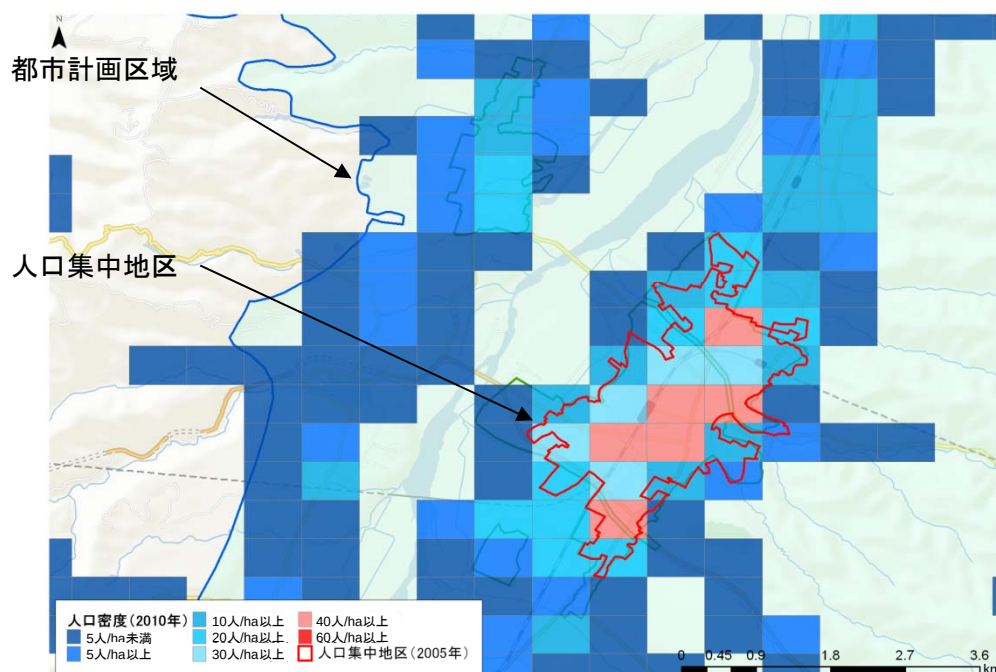


出典：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)より国土交通省作成

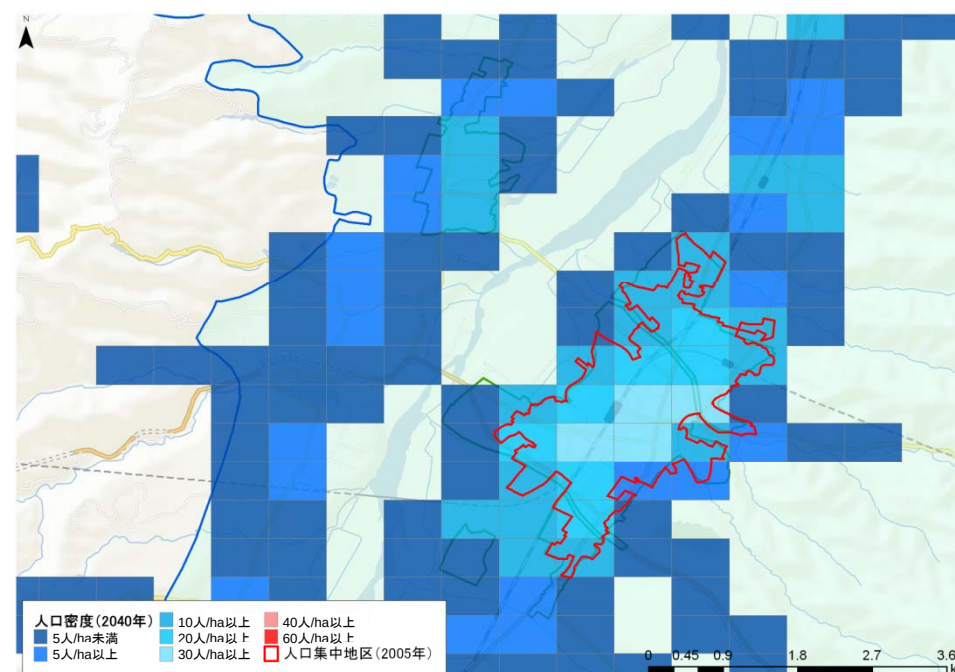
市の概要 ～新潟県十日町市～

- 2010年時点では、40人/haを上回る地区が散見される。
- 2040年時点では、40人/ha超の地区は消滅し、人口集中地区が大幅に縮小することが推察される。

人口密度分布(2010年)



人口密度分布(2040年)



各メッシュの人口減少率が均一と仮定した場合

出典：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)より国土交通省作成

施設分布図 ～新潟県十日町市～

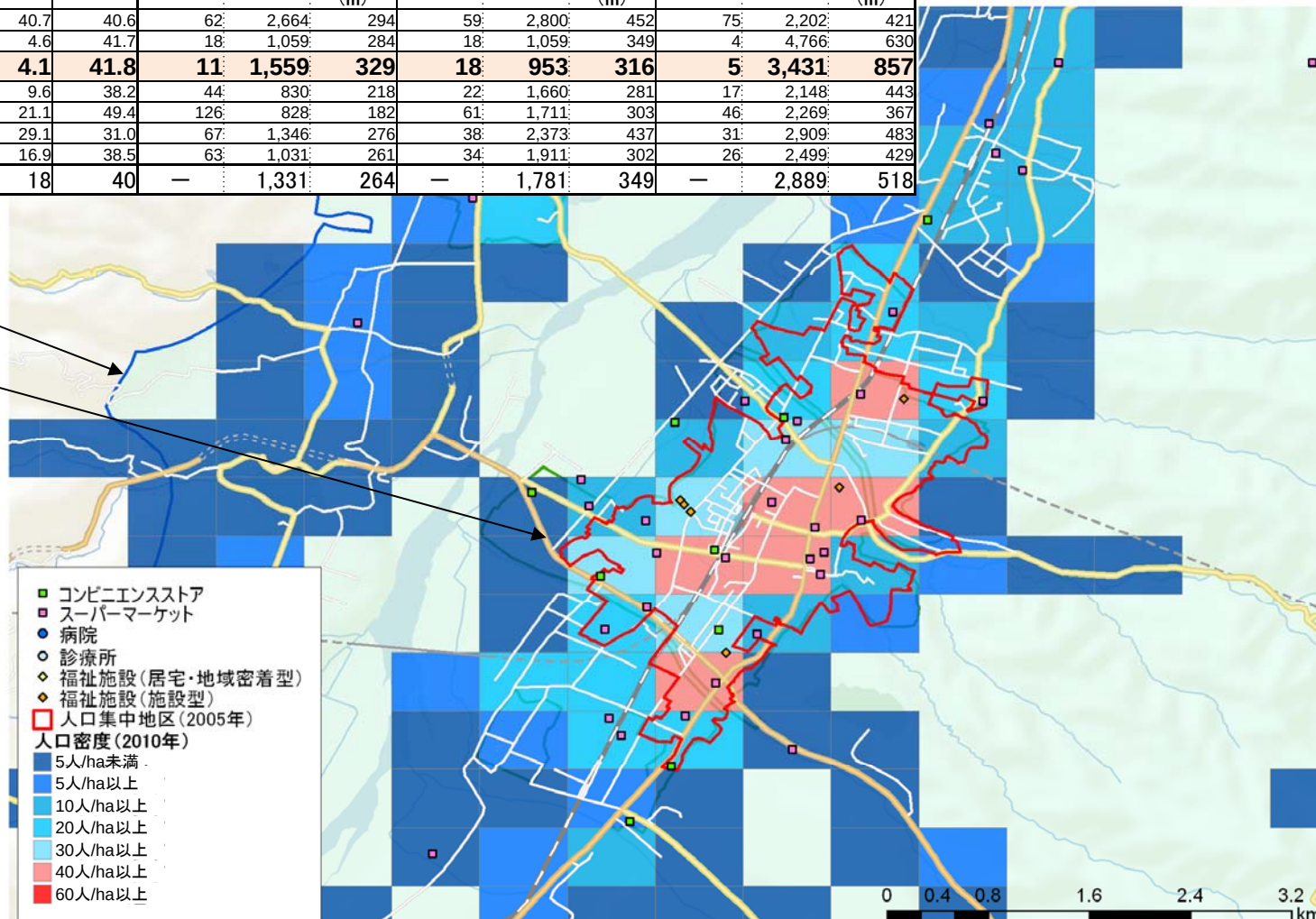
○現在、人口集中地区では、一定程度、施設の立地が見られる。スーパーマーケットに着目すると、概ね1施設当たり1,000人程度。また、施設への平均距離も約160mと歩いて通える範囲に立地。

	(2005年)			診療所			スーパーマーケット			コンビニエンスストア		
	人口集中 地区人口 (人)	人口集中 地区面積 (km ²)	人口集中 地区人口 密度 (人/ha)	DID内 施設数	1軒あたり 人数 (人/軒)	DIDにおけ る最短施 設間距離 の平均値 (m)	DID内 施設数	1軒あたり 人数 (人/軒)	DIDにおけ る最短施 設間距離 の平均値 (m)	DID内 施設数	1軒あたり 人数 (人/軒)	DIDにおけ る最短施 設間距離 の平均値 (m)
釧路市	165,175	40.7	40.6	62	2,664	294	59	2,800	452	75	2,202	421
由利本荘市	19,063	4.6	41.7	18	1,059	284	18	1,059	349	4	4,766	630
十日町市	17,154	4.1	41.8	11	1,559	329	18	953	316	5	3,431	857
飯田市	36,512	9.6	38.2	44	830	218	22	1,660	281	17	2,148	443
松江市	104,357	21.1	49.4	126	828	182	61	1,711	303	46	2,269	367
新居浜市	90,171	29.1	31.0	67	1,346	276	38	2,373	437	31	2,909	483
都城市	64,971	16.9	38.5	63	1,031	261	34	1,911	302	26	2,499	429
平均	—	18	40	—	1,331	264	—	1,781	349	—	2,889	518

各種施設の立地状況

都市計画区域

人口集中地区

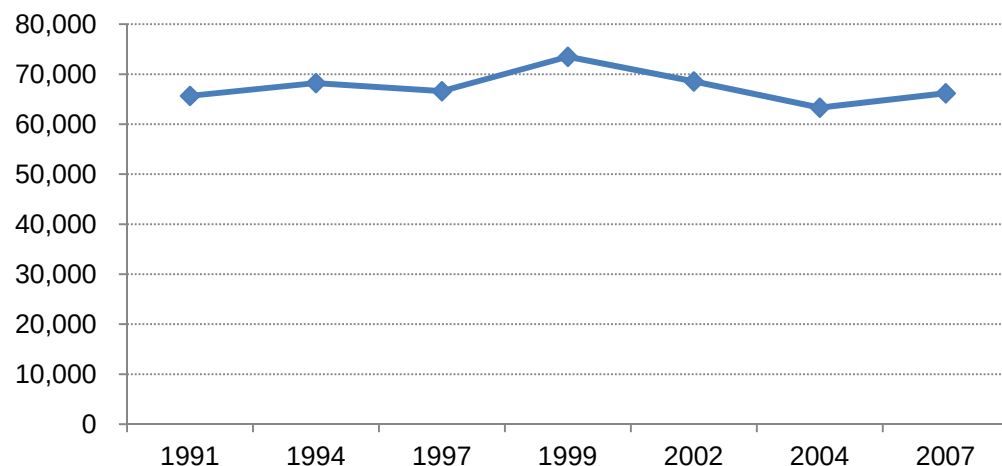


出典：国勢調査
国土数値情報
タウンページ

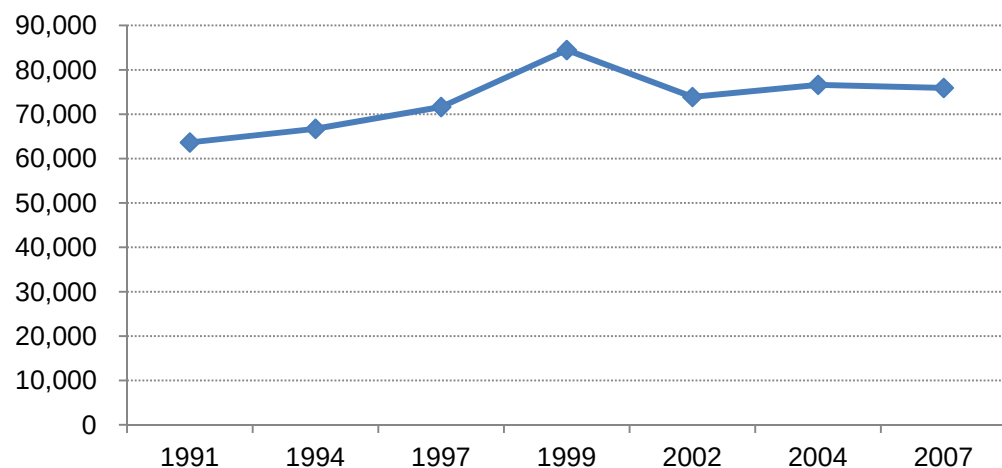
小売の状況 ～新潟県十日町市～

- 小売販売額はほぼ横ばいで推移。一方で小売業売場面積は若干増加傾向。（売場面積あたり販売額（売場効率）は若干低下傾向）
- 小売事業所数が減少しているなか、大規模店舗数の増加が顕著。

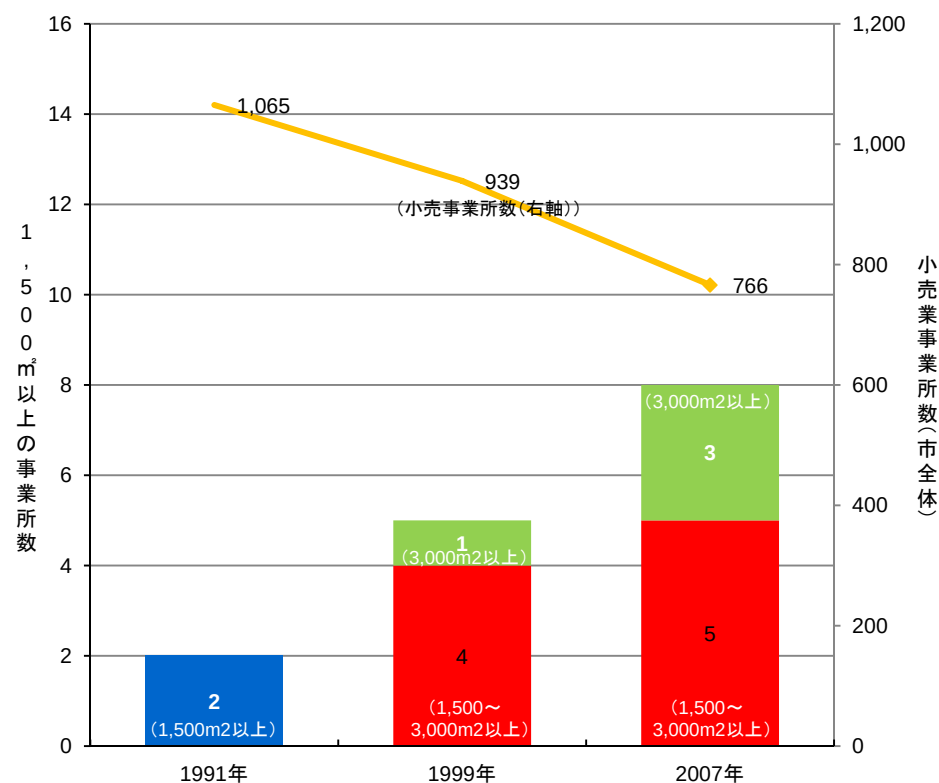
小売販売額(百万円)



小売業売場面積(㎡)

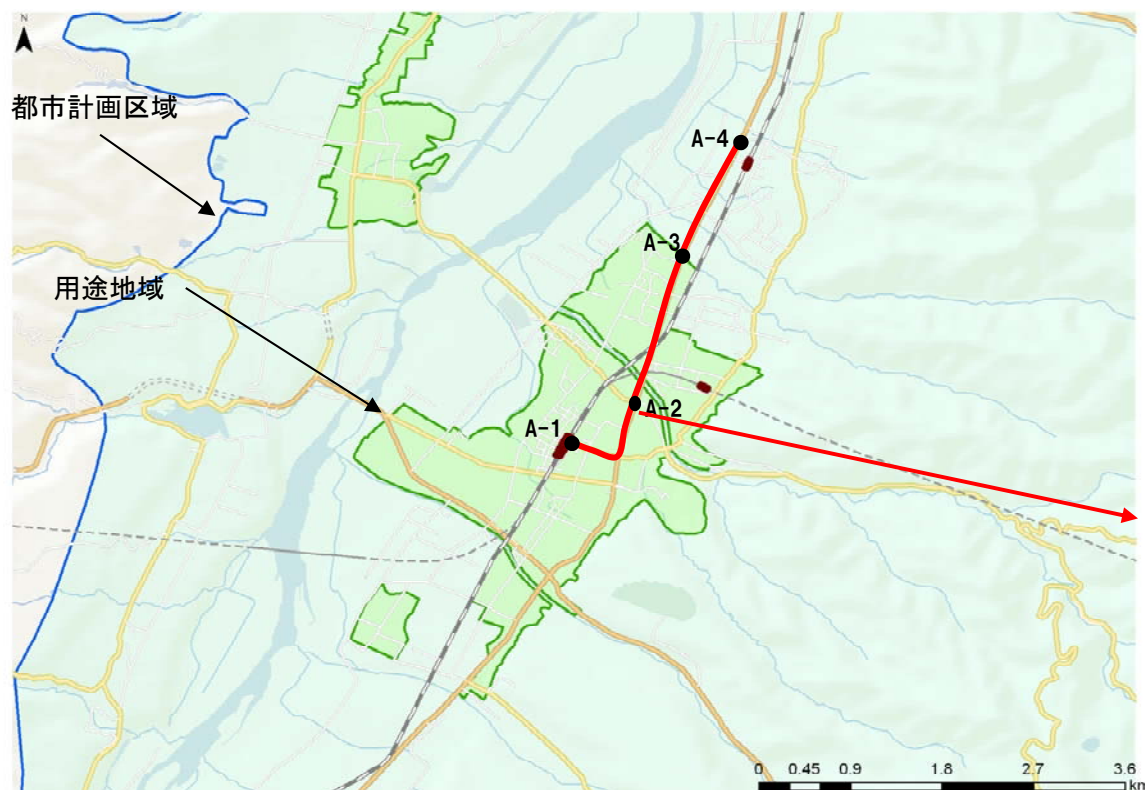


売場面積規模別の事業所数

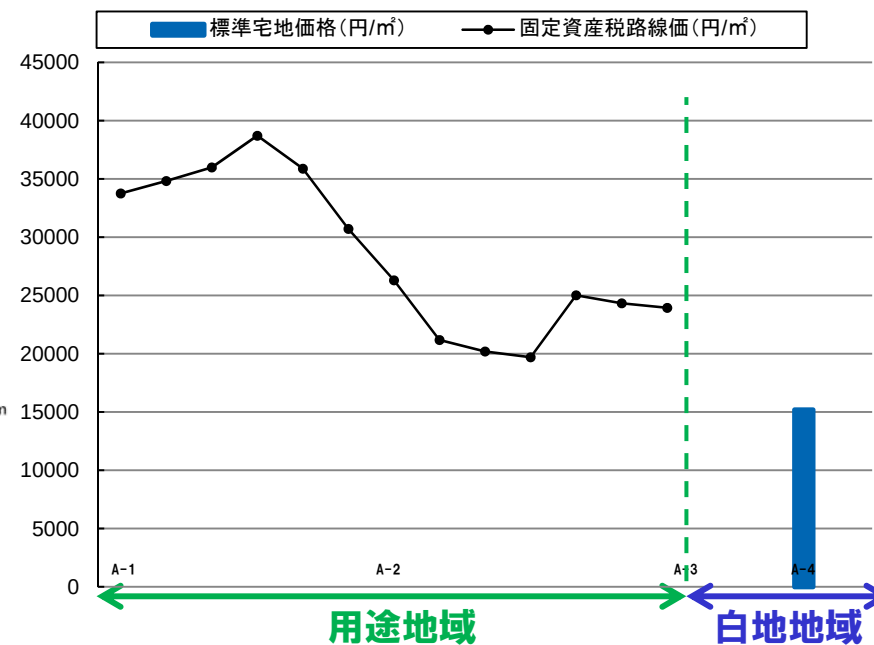


地価の状況 ～新潟県十日町市～

○ 幹線道路沿道では商業等の土地利用も見られ、必ずしも中心からの距離により地価は低下しないが、白地地域の駅前における地価は比較的低い。



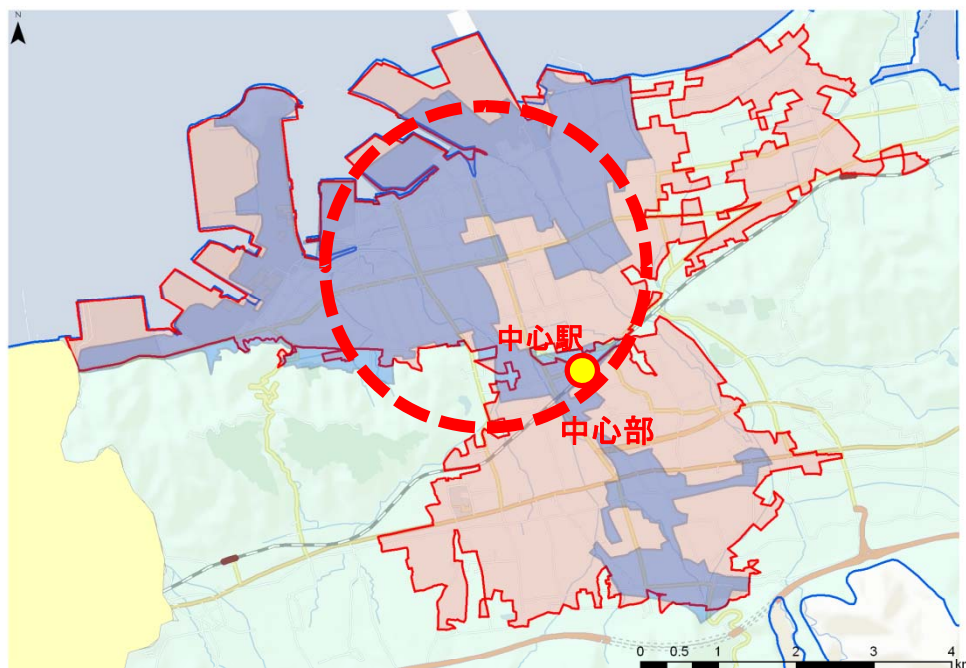
用途地域内外の路線価、標準宅地価格の実態



市の概要 ～愛媛県新居浜市～

- 2005年の人口は1960年と同程度であるが、その間にDID面積は約2.2倍に拡大。
- DID人口密度は1960年代後半にDID面積の急拡大により大幅に低下し、近年は40人/haを大きく割り込んだまま漸減傾向。
- 用途地域に囲まれた用途白地地域が残り、白地地域で商業・業務用途の開発が進展し、白地地域を越えて人口集中地区が拡大。市は、地域連携が確保された集約型の都市構造の実現を目指す。

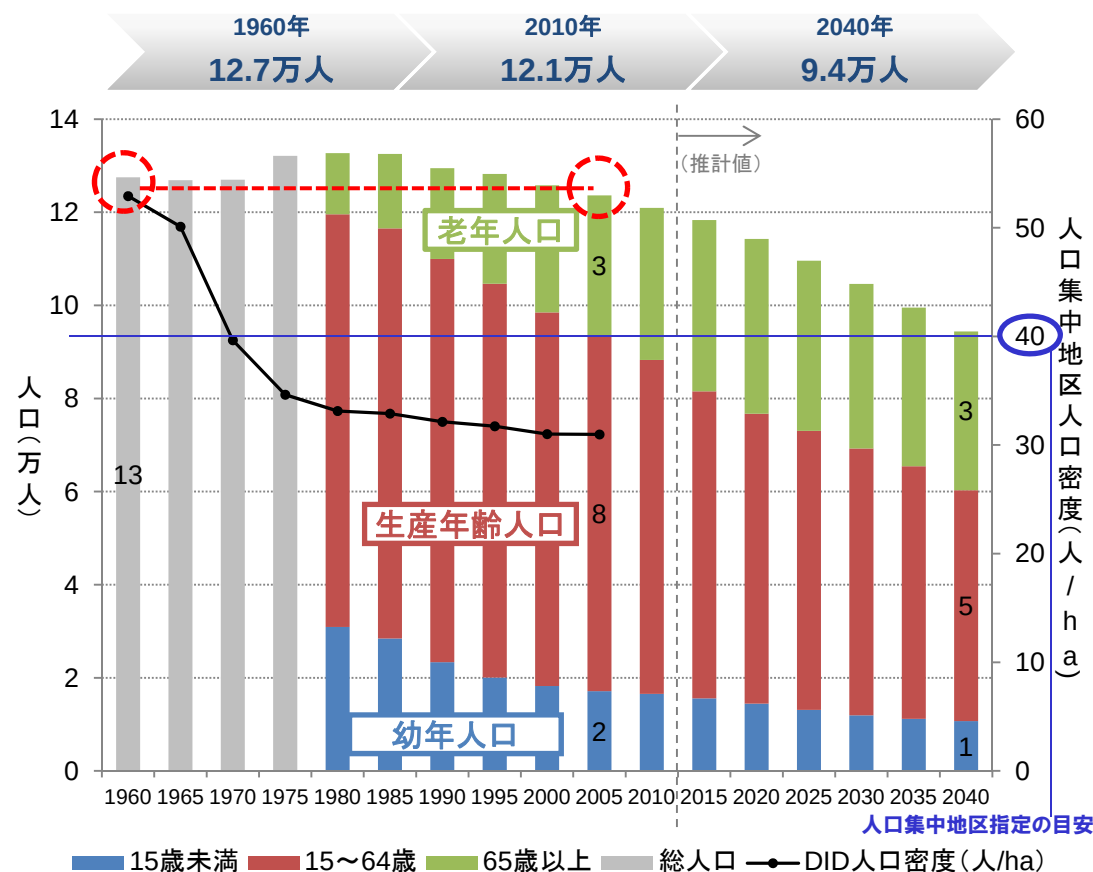
人口集中地区の区域図(1960年、2005年)



約2.2倍

1960年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)
2005年

人口、及び人口集中地区の人口密度の動向

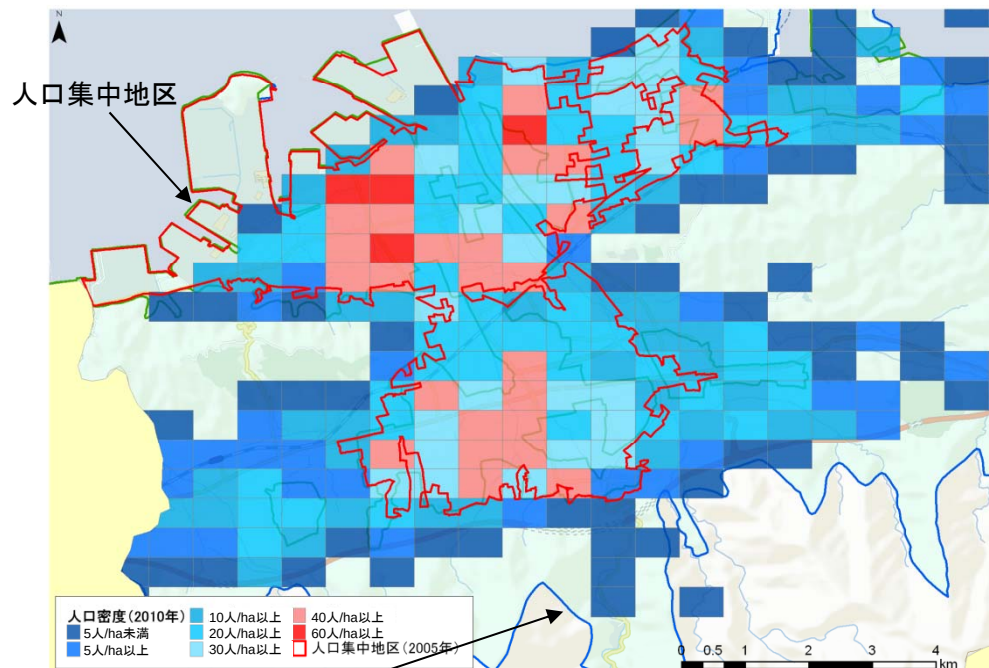


出典：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)より国土交通省作成

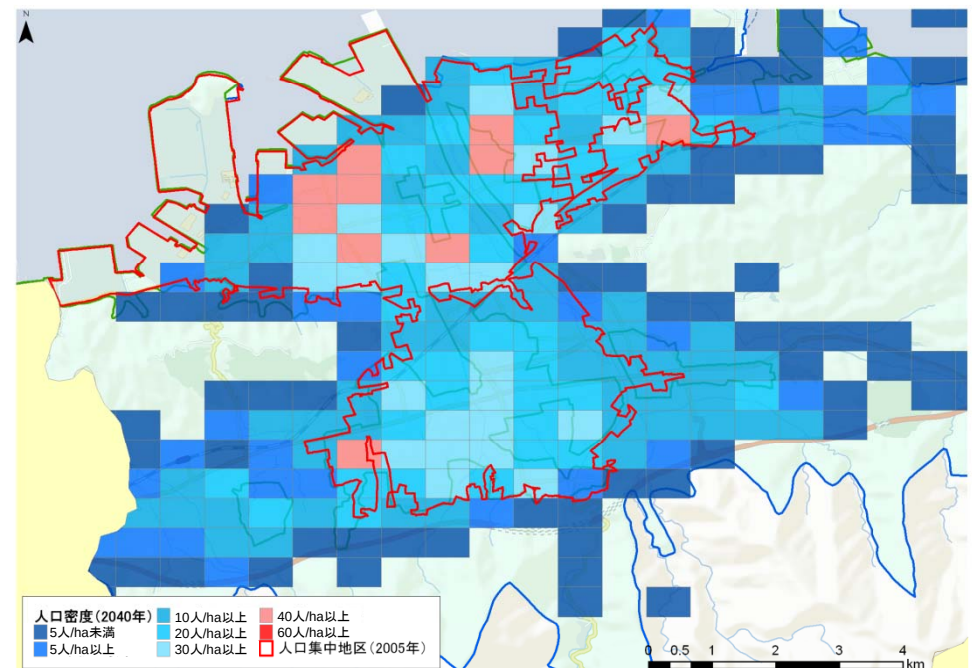
市の概要 ～愛媛県新居浜市～

- 2010年時点では、40人/haを上回る地区が散見される。
- 2040年時点では、40人/ha超の地区は著しく減少し、60人/ha超の地区は消滅する。

人口密度分布(2010年)



人口密度分布(2040年)



都市計画区域

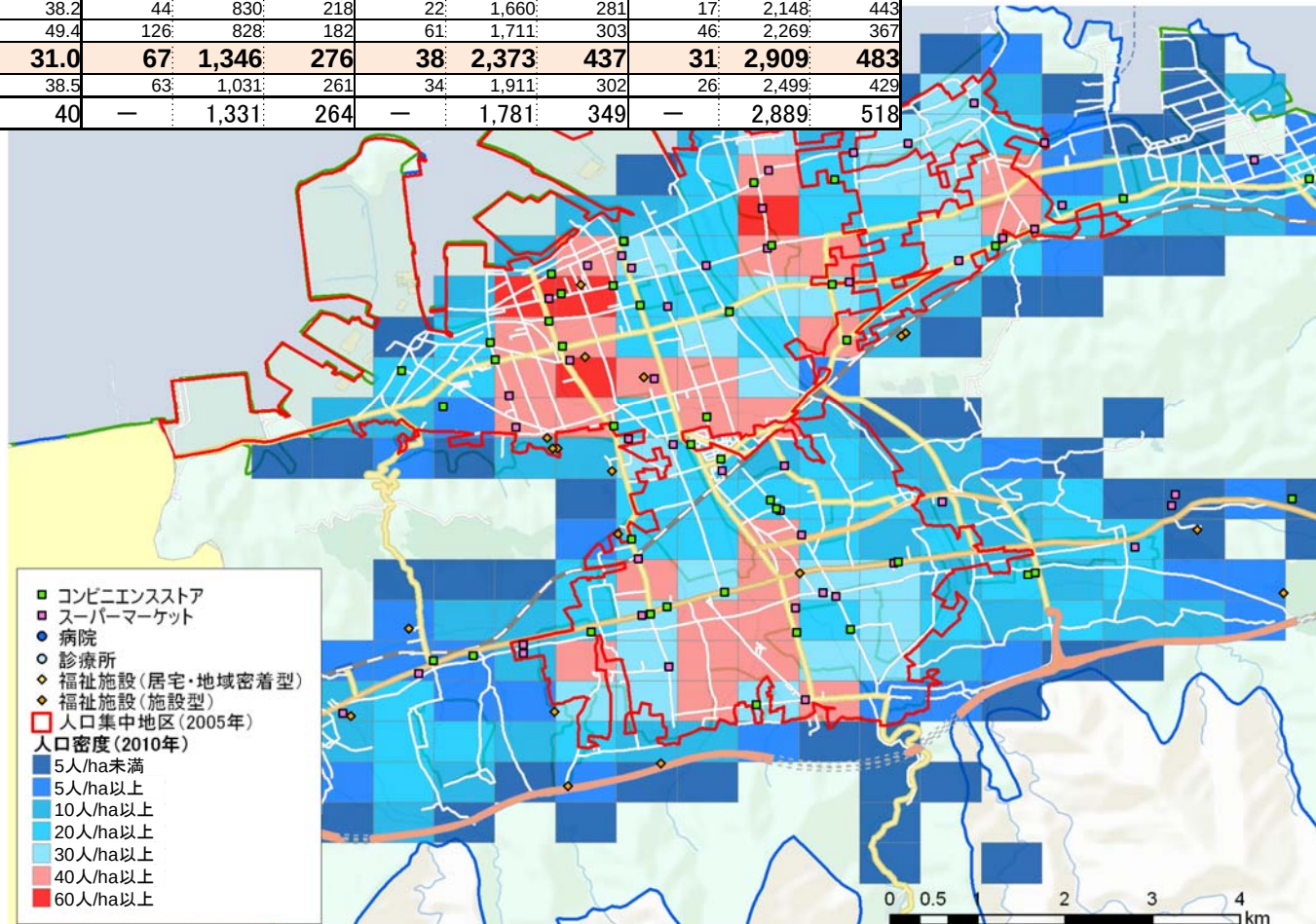
各メッシュの人口減少率が均一と仮定した場合

施設分布図 ～愛媛県新居浜市～

○現在、人口集中地区では、一定程度、施設の立地が見られる。スーパーマーケットに着目すると、概ね1施設当たり2,400人程度。また、施設への平均距離も約220mと歩いて通える範囲に立地。

	(2005年)			診療所			スーパーマーケット			コンビニエンスストア		
	人口集中地区人口(人)	人口集中地区面積(km ²)	人口集中地区人口密度(人/ha)	DID内施設数	1軒あたり人数(人/軒)	DIDにおける最短施設間距離の平均値(m)	DID内施設数	1軒あたり人数(人/軒)	DIDにおける最短施設間距離の平均値(m)	DID内施設数	1軒あたり人数(人/軒)	DIDにおける最短施設間距離の平均値(m)
釧路市	165,175	40.7	40.6	62	2,664	294	59	2,800	452	75	2,202	421
由利本荘市	19,063	4.6	41.7	18	1,059	284	18	1,059	349	4	4,766	630
十日町市	17,154	4.1	41.8	11	1,559	329	18	953	316	5	3,431	857
飯田市	36,512	9.6	38.2	44	830	218	22	1,660	281	17	2,148	443
松江市	104,357	21.1	49.4	126	828	182	61	1,711	303	46	2,269	367
新居浜市	90,171	29.1	31.0	67	1,346	276	38	2,373	437	31	2,909	483
都城市	64,971	16.9	38.5	63	1,031	261	34	1,911	302	26	2,499	429
平均	—	18	40	—	1,331	264	—	1,781	349	—	2,889	518

各種施設の立地状況

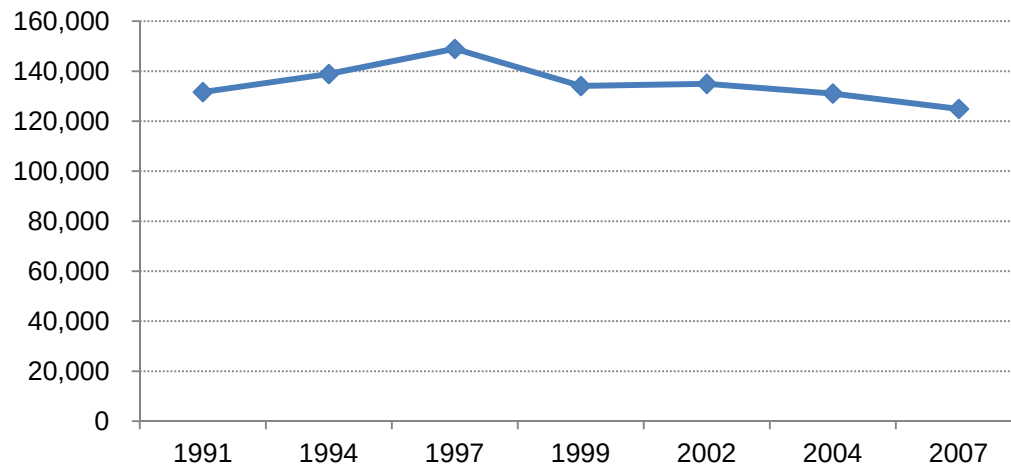


出典： 国勢調査
国土数値情報
タウンページ

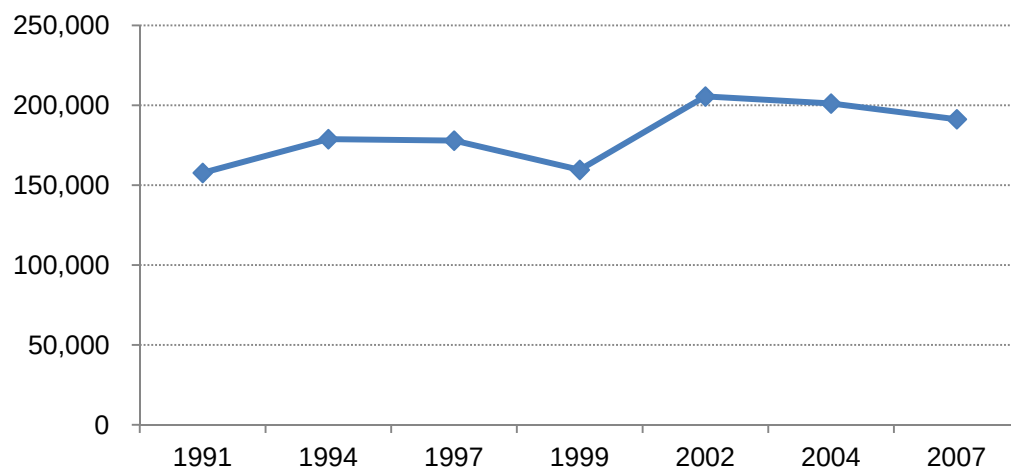
小売の状況 ～愛媛県新居浜市～

- 小売販売額は、1997年をピークに減少傾向。一方で、小売業売場面積は増加。（売場面積あたり販売額（売場効率）は低下）
- 小売事業所数が減少しているなか、大規模店舗数の増加が顕著。

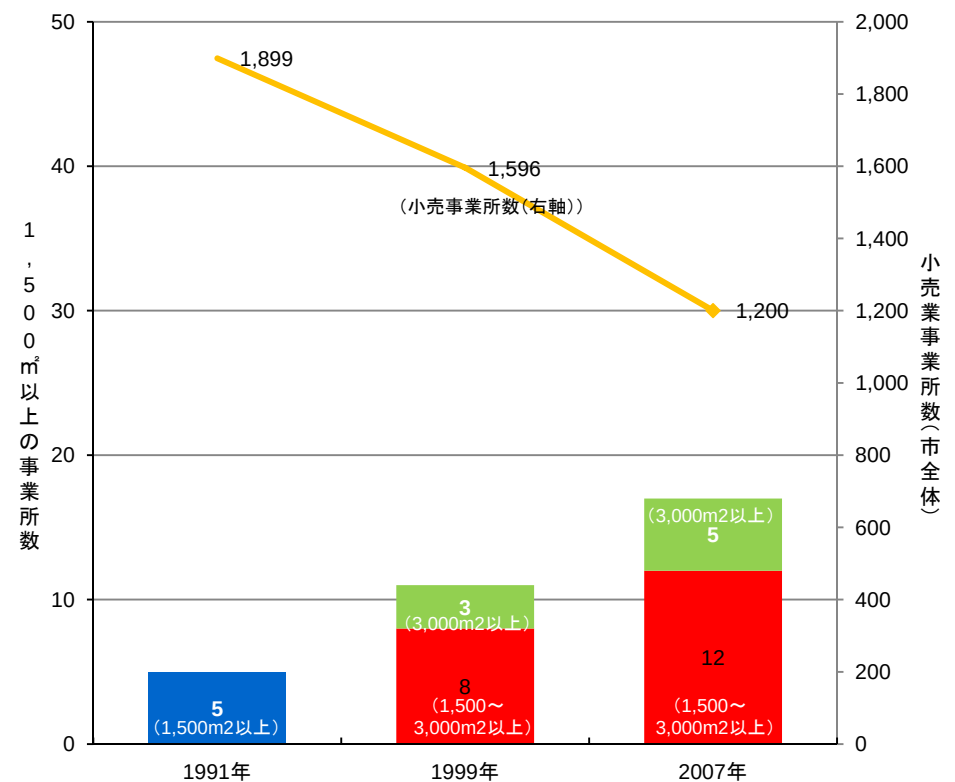
小売販売額(百万円)



小売業売場面積(㎡)

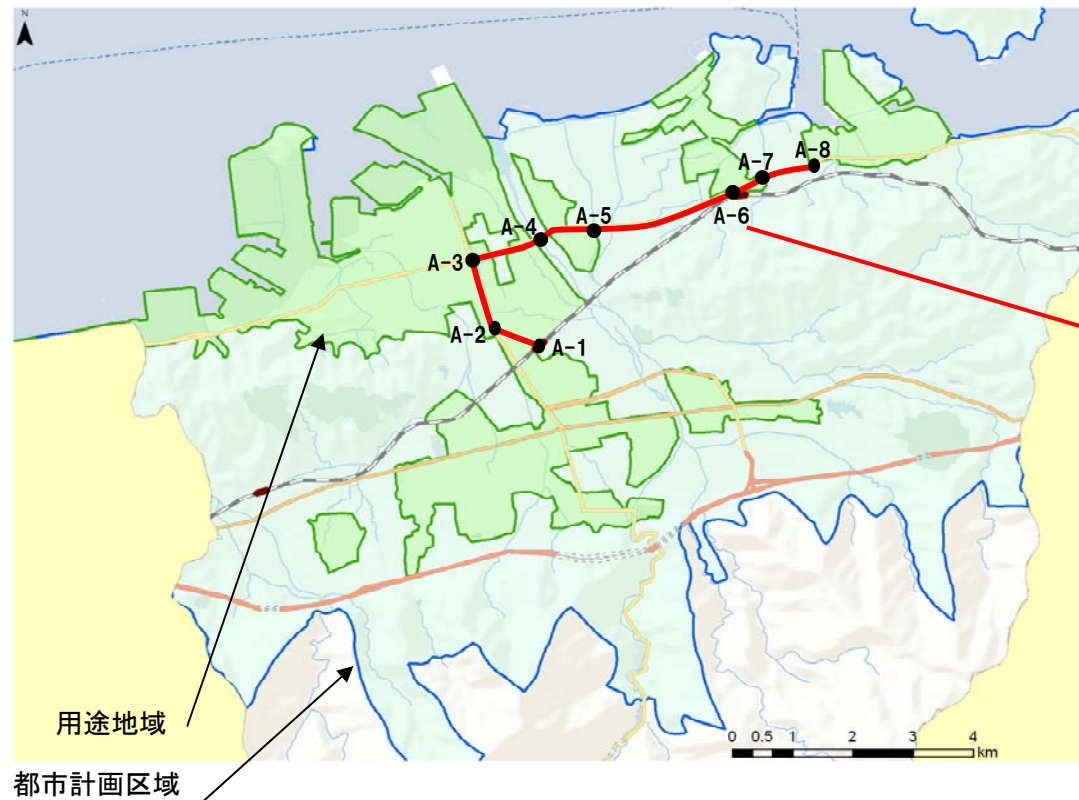


売場面積規模別の事業所数

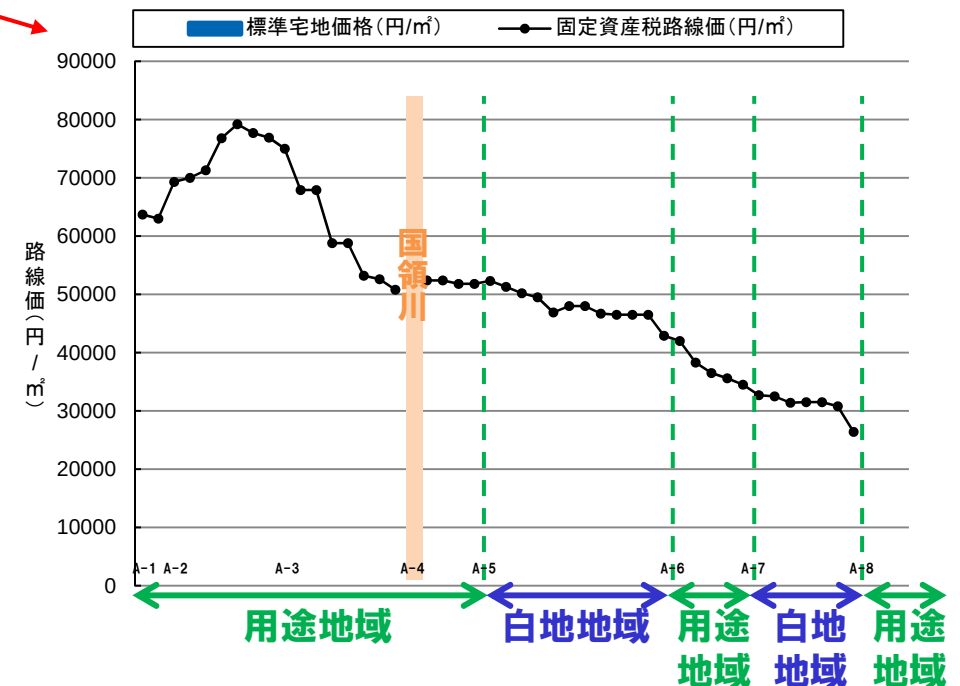


地価の状況 ～愛媛県新居浜市～

○ 用途地域が不連続に定められているが、用途・白地地域にかかわらず、郊外側では距離に応じて地価が低下する傾向。



用途地域内外の路線価、標準宅地価格の実態

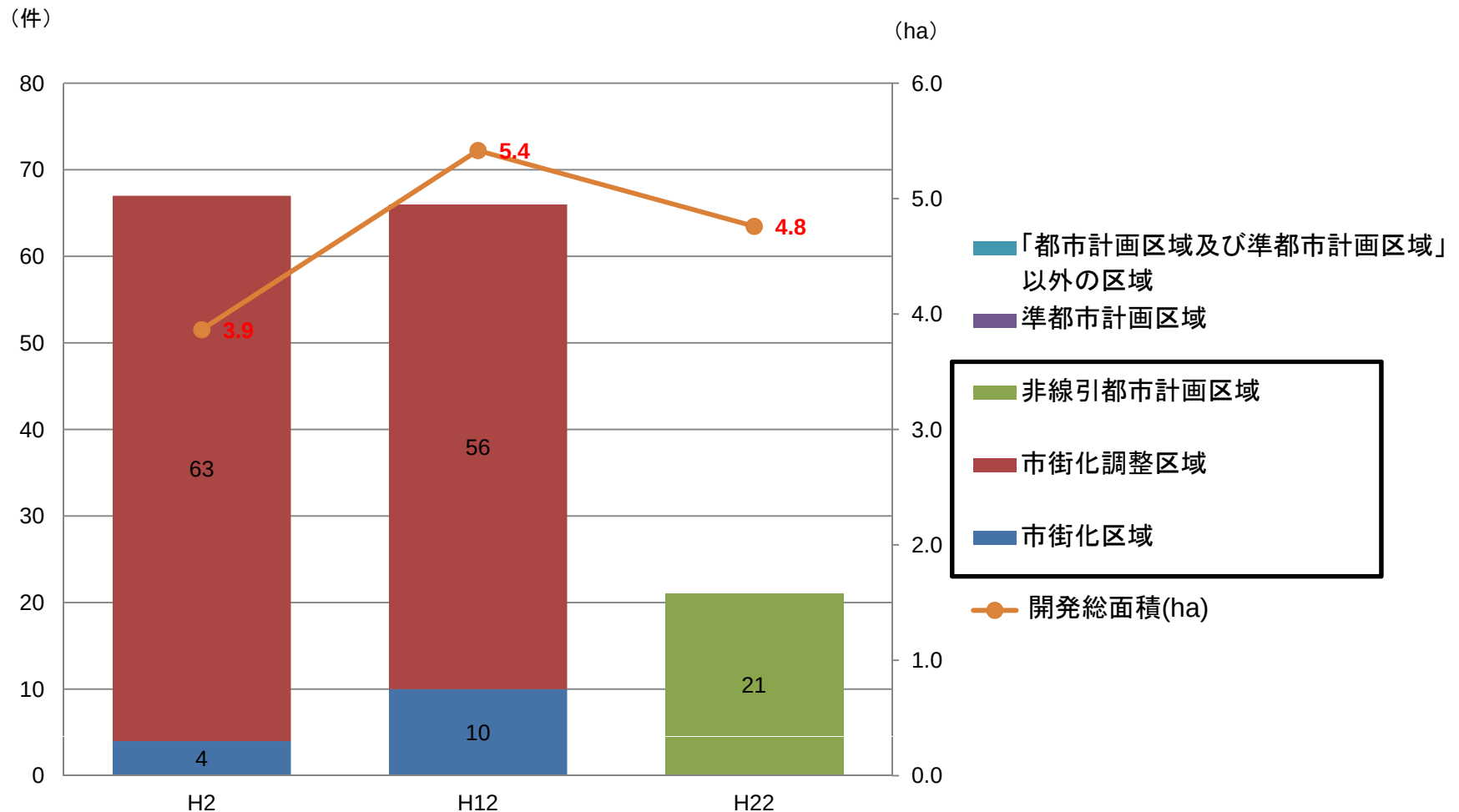


開発許可件数の動向 ～愛媛県新居浜市～

○ 線引きがあった頃は、開発許可のほとんどが市街化調整区域でなされていた。

非線引き都市
(H16に線引きを廃止)

都市区域ごとの開発許可件数の動向

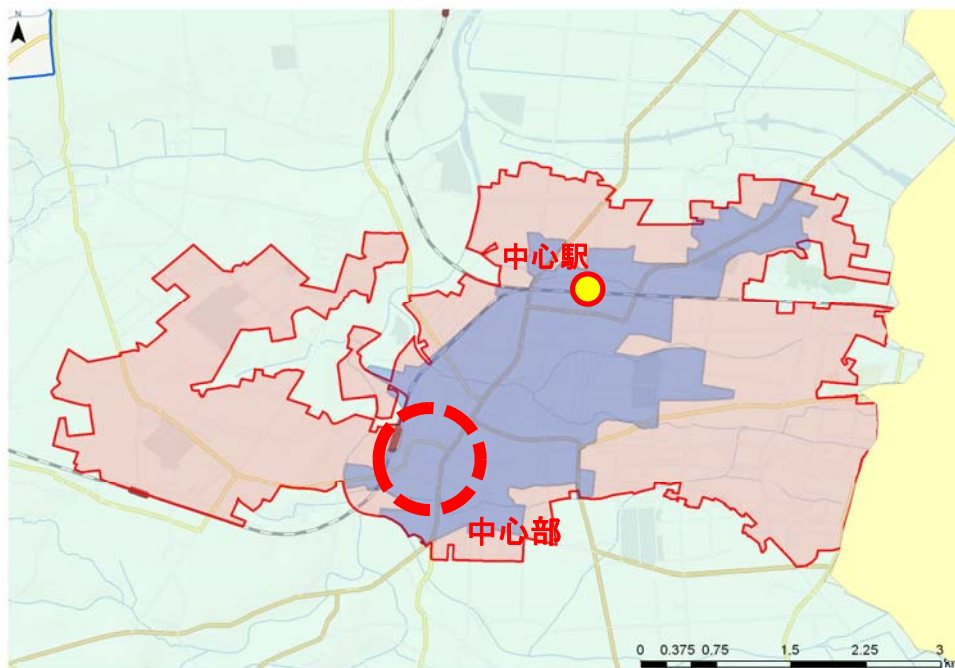


出典: 愛媛県及び新居浜市調べ

市の概要 ～宮崎県都城市～

- 2005年の市人口は1965年と同程度であるが、その間にDID面積は約3.1倍に拡大。
- DID人口密度は1960年代後半からのDID面積の急拡大により大幅に低下し、近年は40人/haを割り込んで横ばいで推移。
- 市は、多極分散ネットワーク型都市空間として、市街地拡大の抑制とまちなかや地域生活拠点への都市機能の集約を目指している。

人口集中地区の区域図(1965年、2005年)

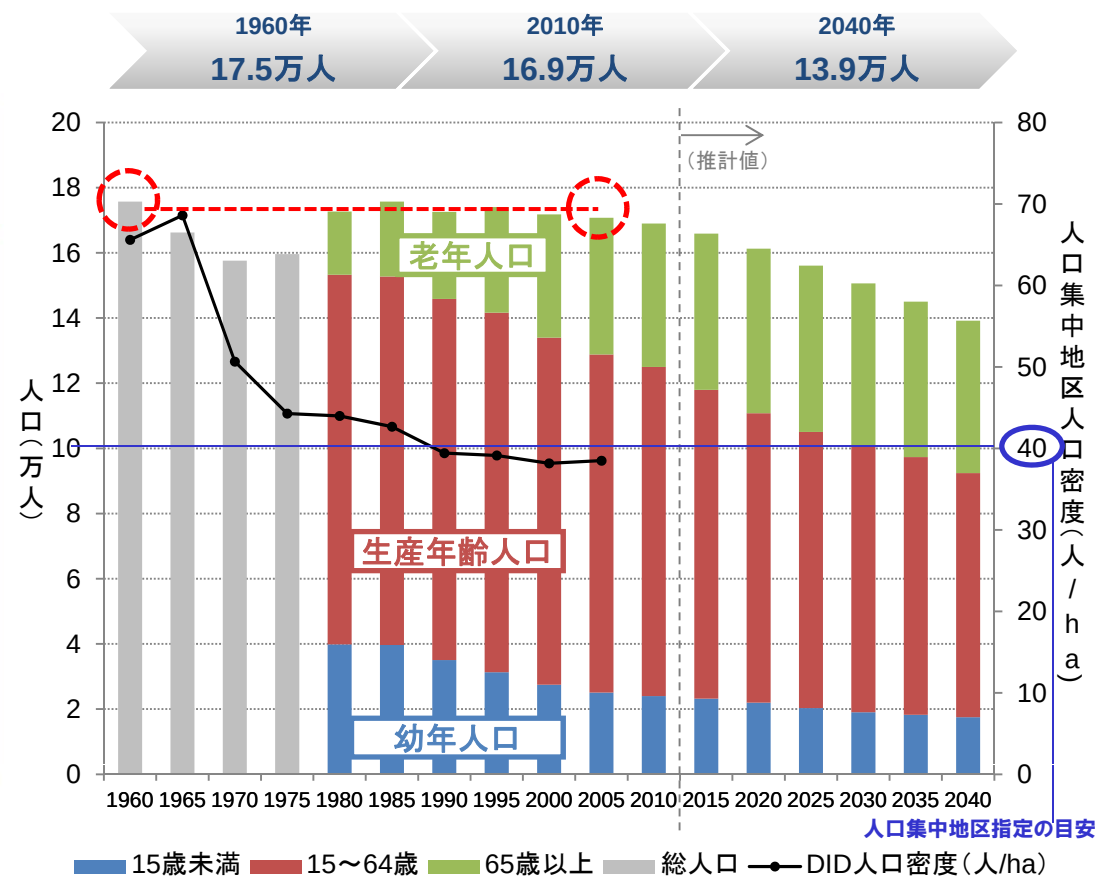


約3.1倍

1965年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)

2005年

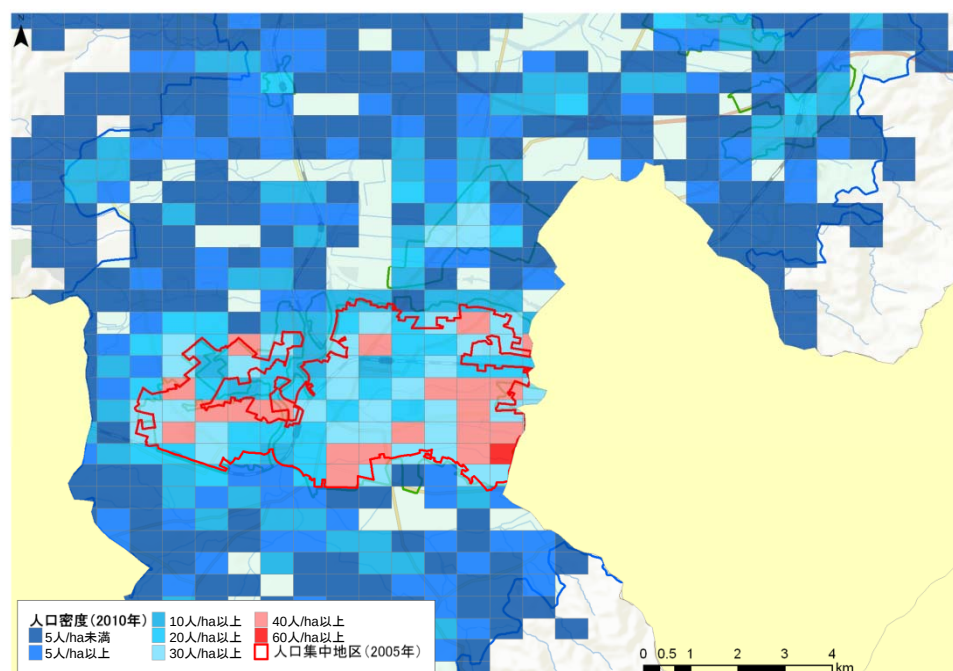
人口、及び人口集中地区の人口密度の動向



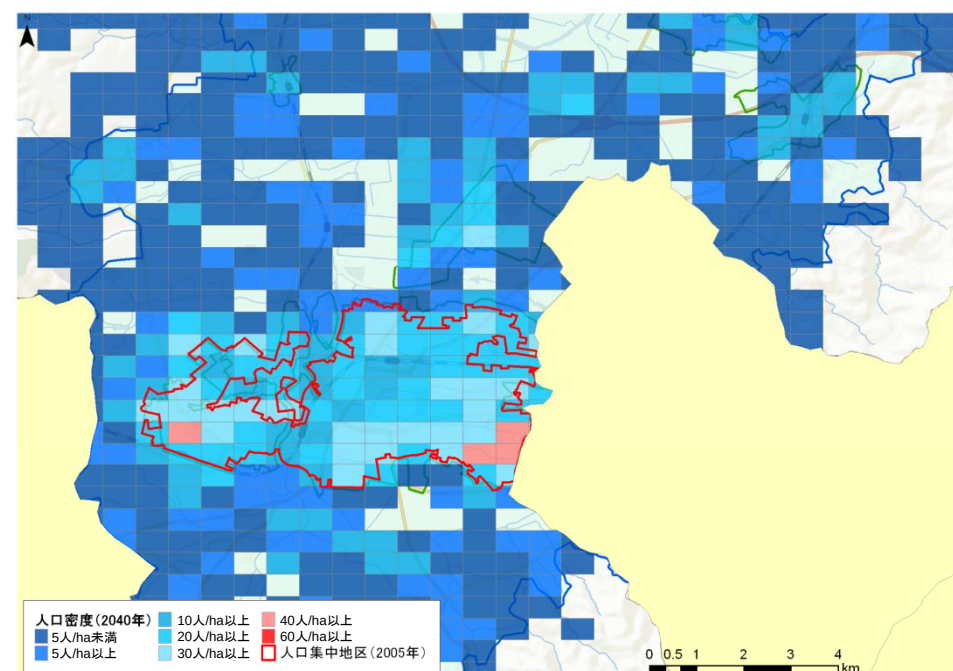
出典：国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)より国土交通省作成

- 2010年時点では、40人/haを上回る地区が散見される。
- 2040年時点では、40人/ha超の地区は著しく減少する。

人口密度分布(2010年)



人口密度分布(2040年)

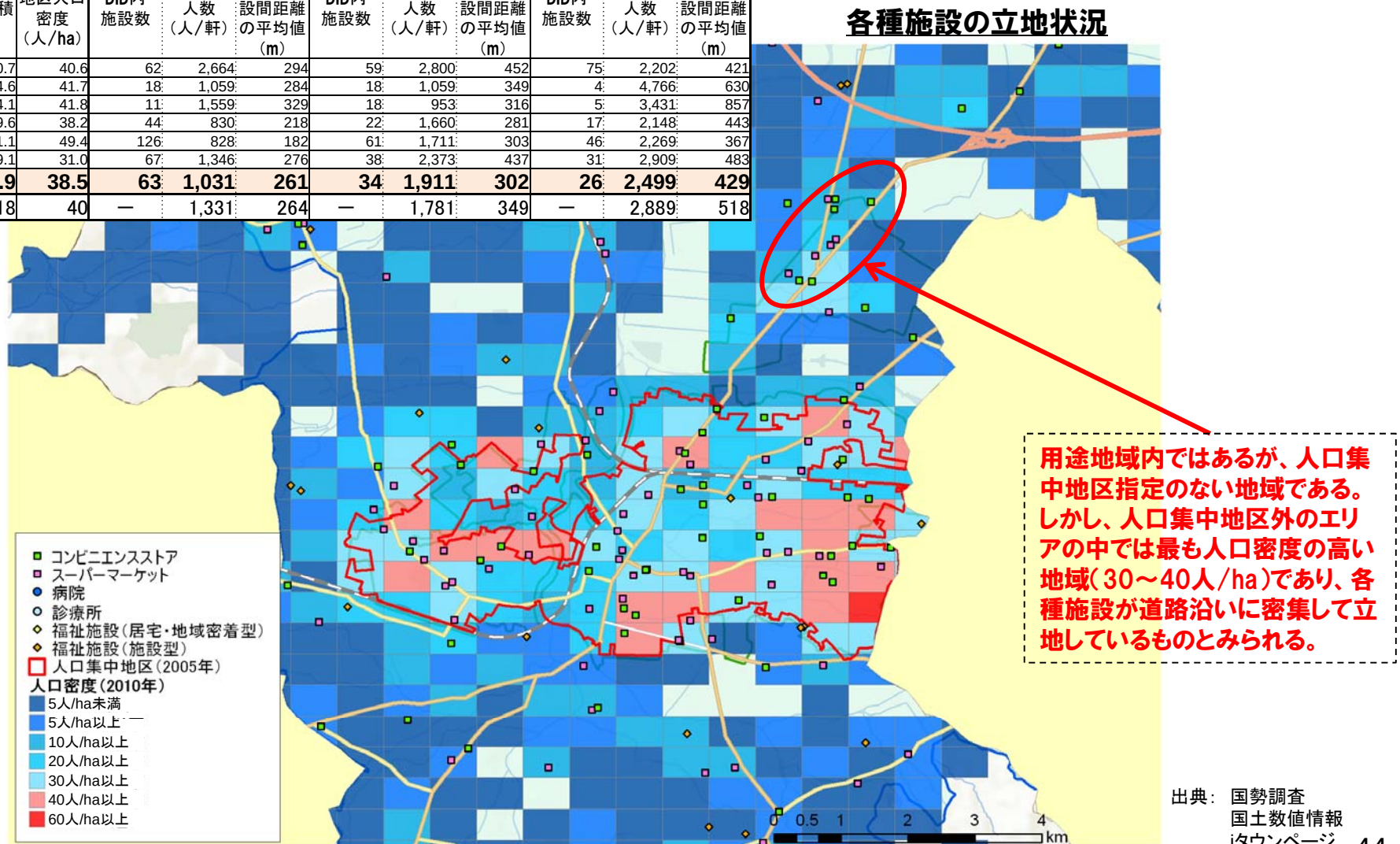


各メッシュの人口減少率が均一と仮定した場合

施設分布図 ～宮崎県都城市～

○現在、人口集中地区では、一定程度、施設の立地が見られる。スーパーマーケットに着目すると、概ね1施設当たり1,900人程度。また、施設への平均距離も約150mと歩いて通える範囲に立地。

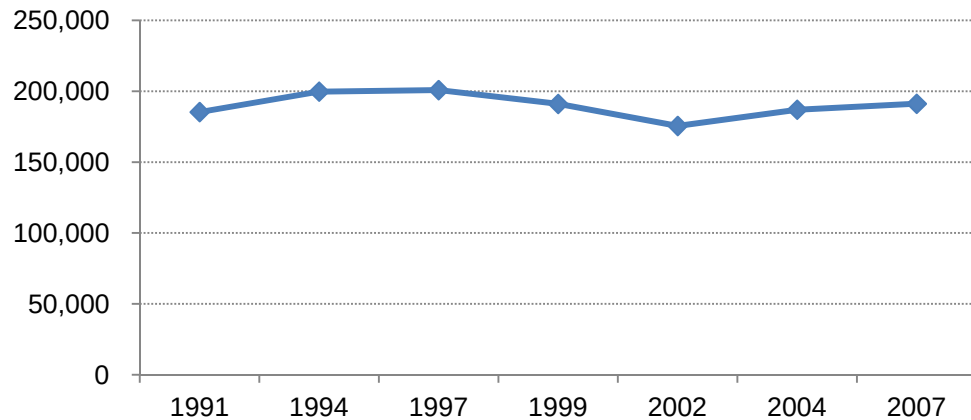
	(2005年)			診療所			スーパーマーケット			コンビニエンスストア		
	人口集中 地区人口 (人)	人口集中 地区面積 (km ²)	人口集中 地区人口 密度 (人/ha)	DID内 施設数	1軒あたり 人数 (人/軒)	DIDにおけ る最短施 設間距離 の平均値 (m)	DID内 施設数	1軒あたり 人数 (人/軒)	DIDにおけ る最短施 設間距離 の平均値 (m)	DID内 施設数	1軒あたり 人数 (人/軒)	DIDにおけ る最短施 設間距離 の平均値 (m)
釧路市	165,175	40.7	40.6	62	2,664	294	59	2,800	452	75	2,202	421
由利本荘市	19,063	4.6	41.7	18	1,059	284	18	1,059	349	4	4,766	630
十日町市	17,154	4.1	41.8	11	1,559	329	18	953	316	5	3,431	857
飯田市	36,512	9.6	38.2	44	830	218	22	1,660	281	17	2,148	443
松江市	104,357	21.1	49.4	126	828	182	61	1,711	303	46	2,269	367
新居浜市	90,171	29.1	31.0	67	1,346	276	38	2,373	437	31	2,909	483
都城市	64,971	16.9	38.5	63	1,031	261	34	1,911	302	26	2,499	429
平均	—	18	40	—	1,331	264	—	1,781	349	—	2,889	518



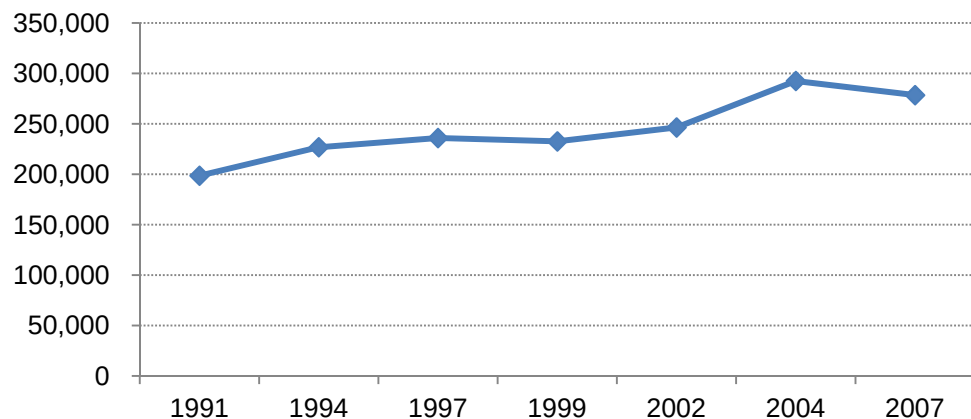
小売の状況 ～宮崎県都城市～

- 小売販売額は、ほぼ一定水準で推移。一方で、小売業売場面積は年々増加傾向。（売場面積あたり販売額（売場効率）は、年々低下傾向。）
- 小売事業所数が減少しているなか、大規模店舗数の増加が顕著。

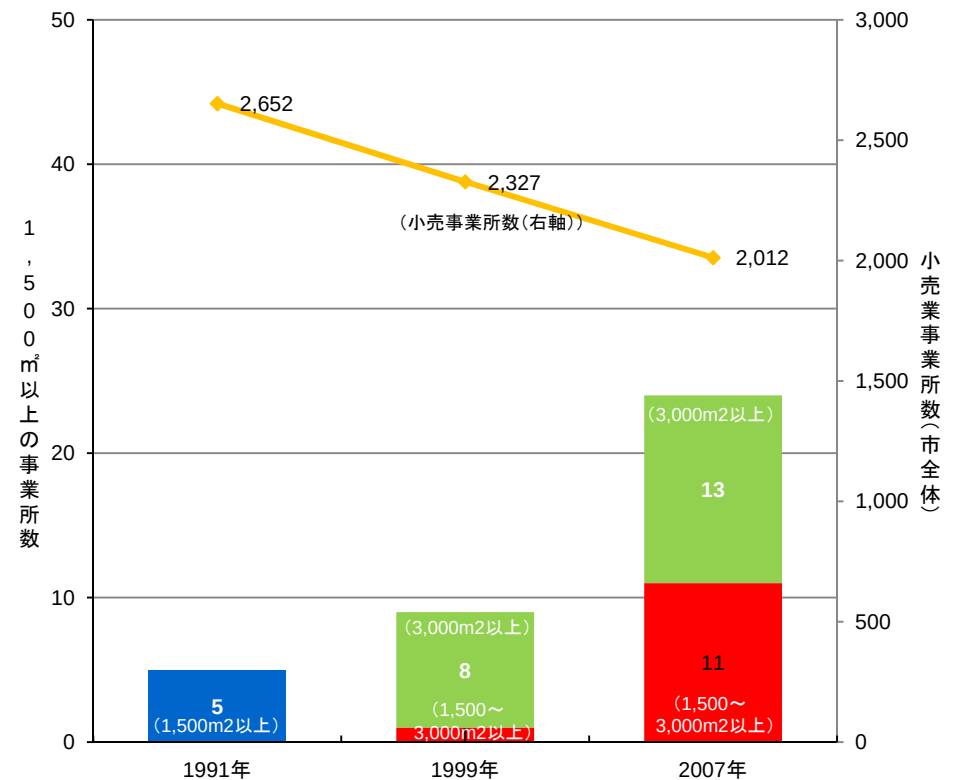
小売販売額(百万円)



小売業売場面積(m²)

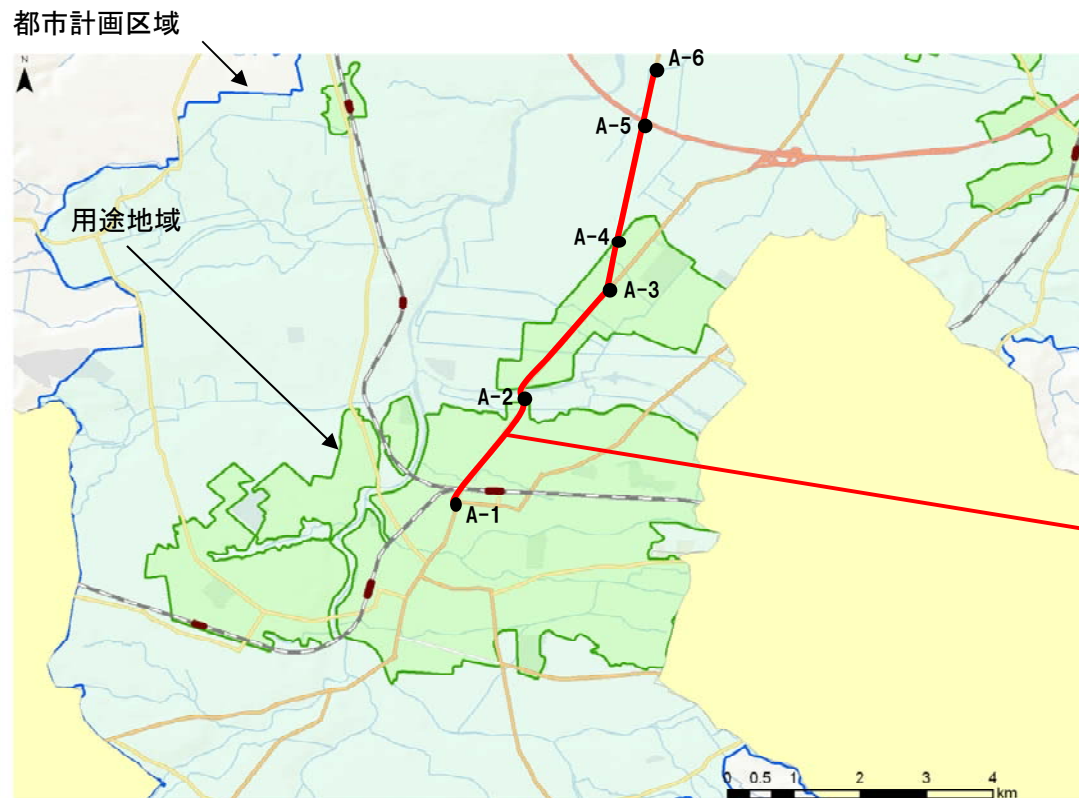


売場面積規模別の事業所数

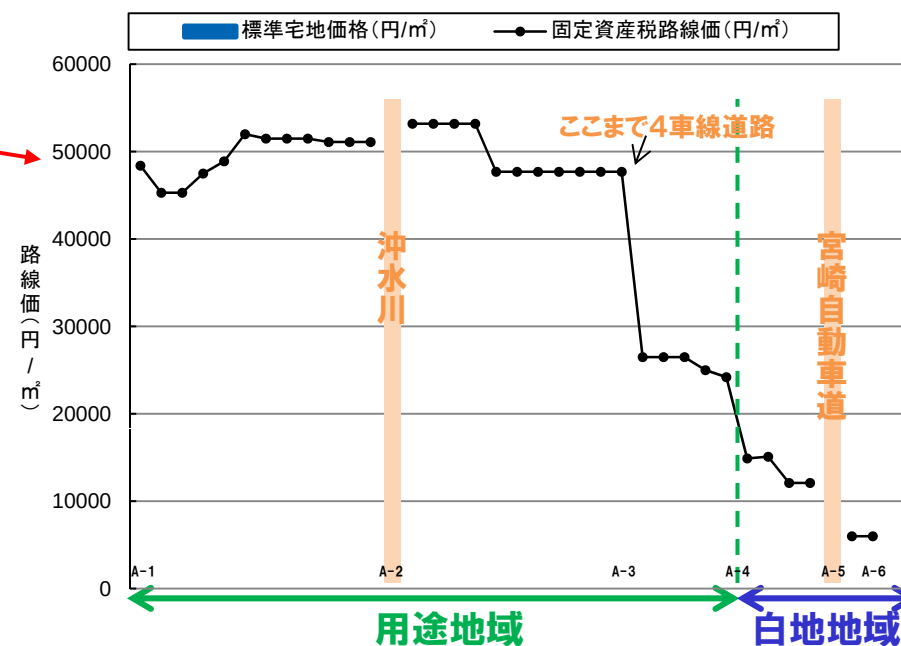


地価の状況 ～宮崎県都城市～

○ 地価が中心からの距離によらずほぼ一定であり、沿道の状況に応じていることが伺える。



用途地域内外の路線価、標準宅地価格の実態



第 3 回委員会における議論について（案）

（１）プロジェクトケーススタディ

地方都市リノベーションに向けた事業に取り組んでいる以下の 3 都市を対象に、各市長から、人口や産業・都市機能の現状、事業の背景・効果・課題等についてプレゼンテーションを頂き、議論を行う予定。

- ・ 山形県鶴岡市 榎本政規市長
- ・ 富山県富山市 森雅志 市長
- ・ 長崎県諫早市 宮本明雄市長

（２）都市動態ケーススタディ

本日提示したケーススタディ資料（資料 8）及び各委員からのご指摘を踏まえ、各都市の実情についてより詳細に分析した結果を提示し、議論を行う予定。

（３）公的不動産（PRE）

市役所・学校跡地等の公的機関が保有する不動産について、まちづくりへの有効活用方策について議論を行う予定。

（４）現行制度

地方都市に関する税制、融資、規制、財政支援制度等について、現状を提示する予定。