



京都大学
KYOTO UNIVERSITY

2050年研究会～未来デザインフォーラム
コンパクト化を考える

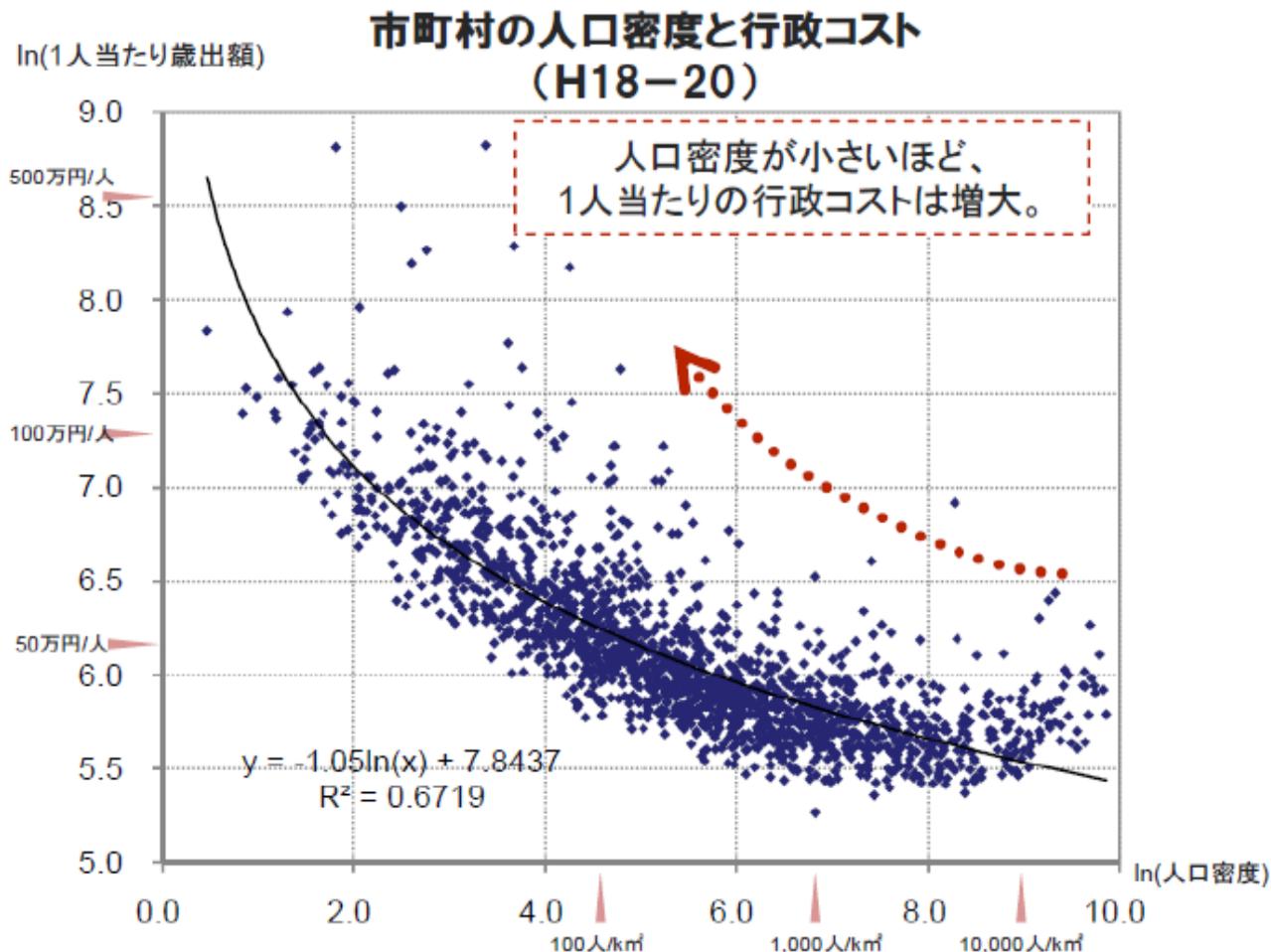
日時: 2018年11月9日(金), 15:00～17:00
合同庁舎2号館低層棟1階共用会議室2A・2B
諸富 徹(京都大学大学院経済学研究科)

都市の「スポンジ化」を防ぐ

- 人口減少の影響は、すでに現れはじめている
 - 働き手不足、空き家の増加、郊外住宅価格の下落、コンビニ売上高の飽和…
- 人口減少が進むと、都市は「スポンジ化」する
 - 都市外延の縮小／撤退、都市内でのスポンジ化
 - 人口減少時代の都市の多くにとっては、自治体消滅よりは、都市のスポンジ化がより大きな課題
- コンパクトシティとは？
 - 都市の経済活動の密度を維持しつつ、社会インフラを効率利用し、財政を健全に保つ
- 「縮退都市(shrinking city)」という概念は、ドイツ由来
 - 1970～80年代に産業構造転換で製造業の衰退と工業都市からの人口流出。北米五大湖周辺の中西部諸都市でも、同じ問題に直面
 - 「都市の人口減少」という先進国の共通課題

○人口密度と一人あたりの行政コスト(行政経費)との間には一定の関係。

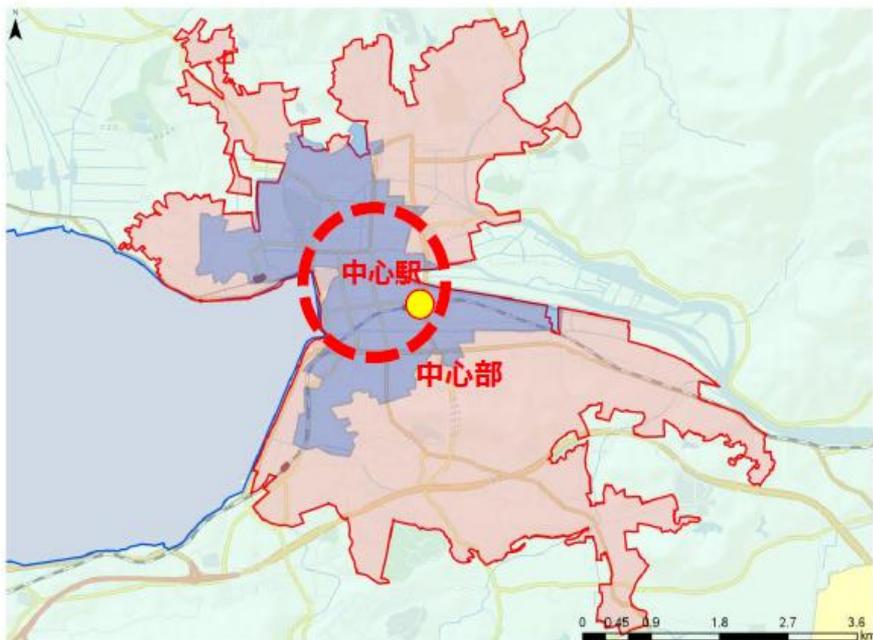
⇒今後、財政状況がさらに厳しさを増すと見込まれる中、持続的な都市経営を維持するためには、人口密度を高め、行政の効率化を図ることが不可欠。



都市の外延化（松江市の事例）

- 2005年時点の人口は1960年の約1.2倍だが、その間に市街地の面積は約3.8倍に拡大。
- 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

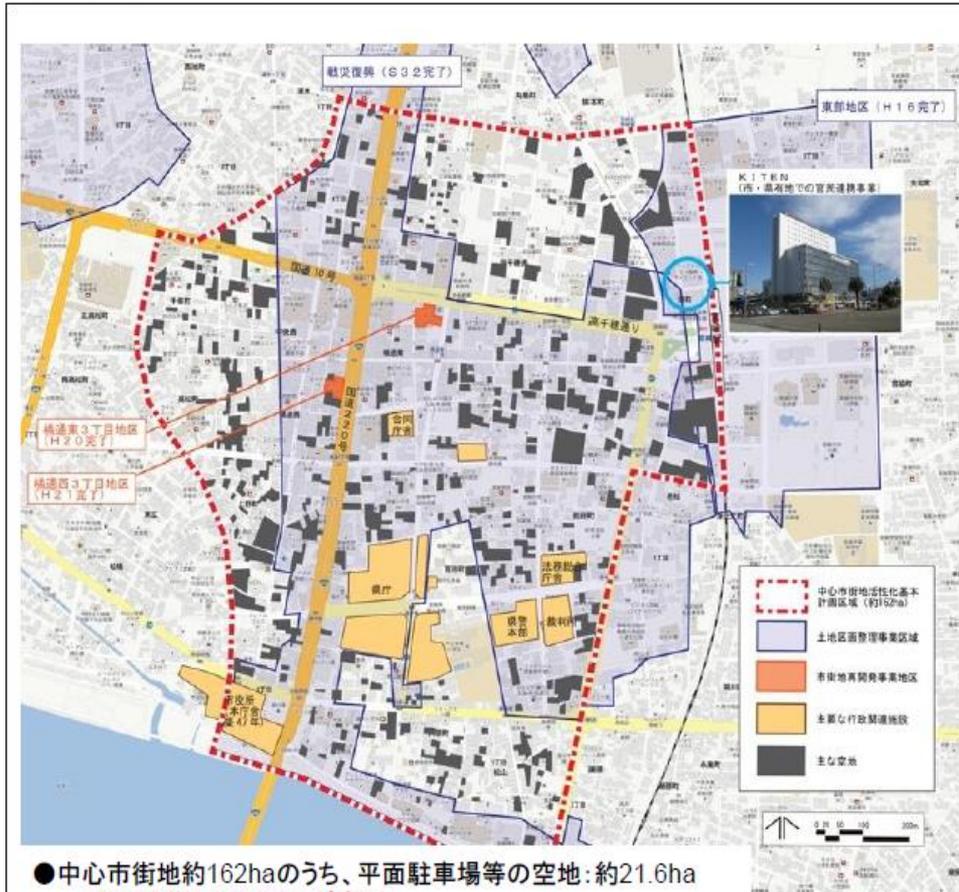
人口、及び人口集中地区の人口密度の動向



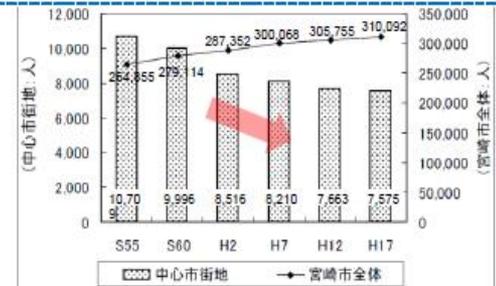
中心市街地のスポンジ化（宮崎市の事例）

- 中心市街地の人口減少、商業の停滞等により駐車場・空き家等の低未利用地が増加。
- このまま放置しておけば居住とそれを支える都市機能が維持できなくなるおそれ。

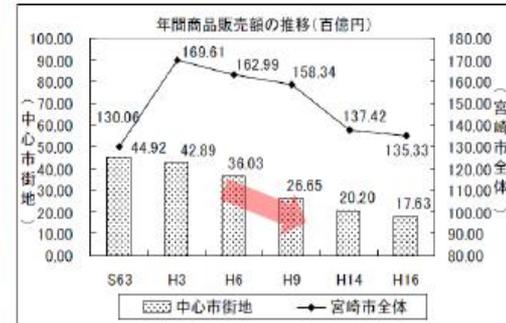
（宮崎市中心市街地の例）



●宮崎市全体の人口が17%増加する中で、中心市街地の人口は、**29%減**(S55→H17)



●年間商品販売額の中心市街地割合(中心/全体)は、**34.5%→13.0%**に減少(S63→H16)

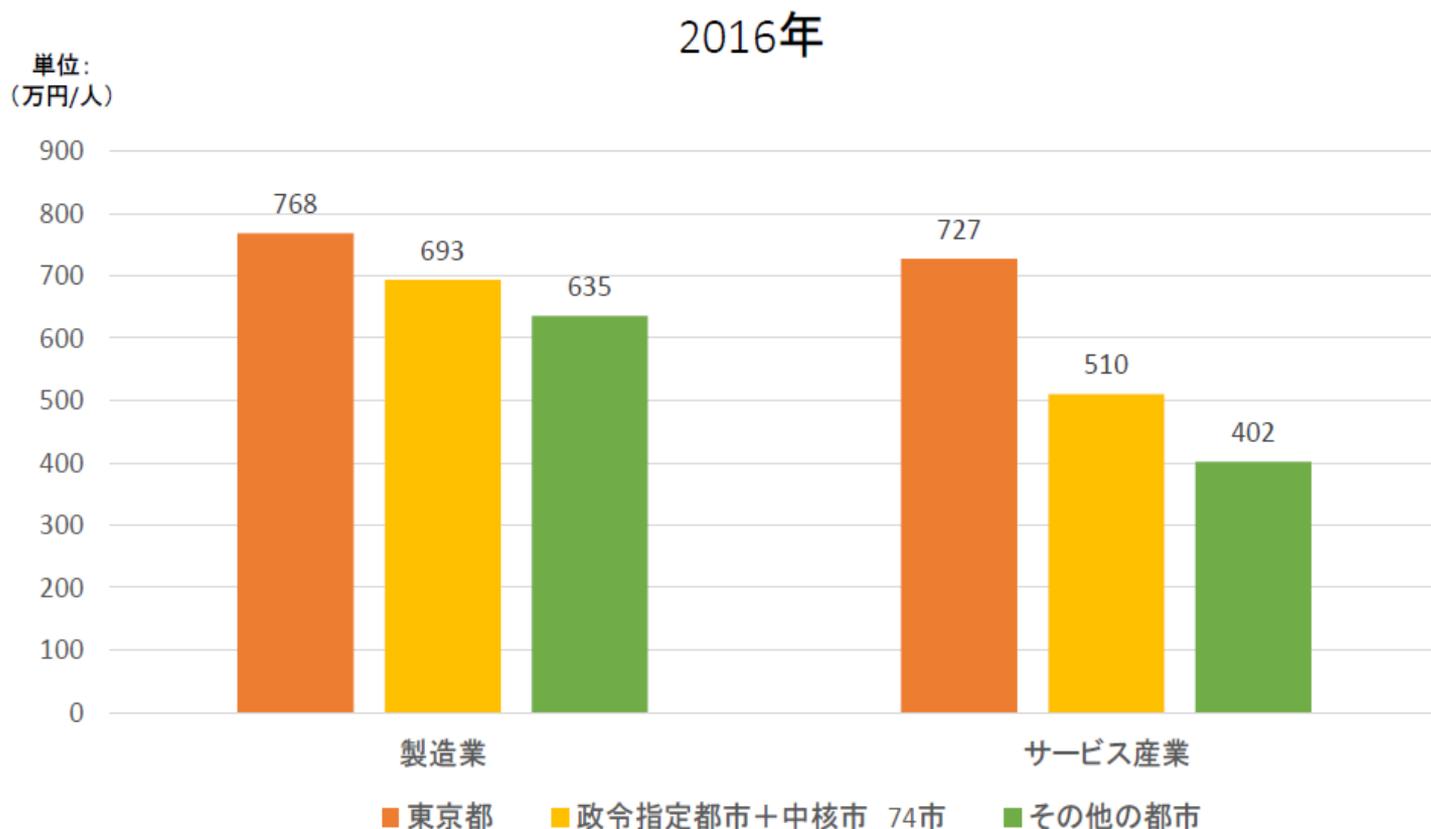


実数(百億円)	S63	H3	H6	H9	H14	H16
中心市街地	44.92	42.89	36.03	26.65	20.20	17.63
宮崎市全体	130.06	169.61	162.99	158.34	137.42	135.33
中心/全体	34.5%	25.3%	22.1%	16.8%	14.7%	13.0%

出典：宮崎市中心市街地活性化基本計画

産業別労働生産性（事業所単位）

○ サービス産業の生産性は、人口規模が小さくなるほど低く、その差は製造業よりも大きい。



その他の都市：東京都、政令指定都市、中核都市を除く全自治体

サービス産業：「電気・ガス・熱供給・水道業」「情報通信業」「運輸業、郵便業」「卸売業、小売業」「金融業、保険業」「不動産業、物品賃貸業」「学術研究、専門・技術サービス業」「宿泊業、飲食サービス業」「生活関連サービス業、娯楽業」「教育、学習支援業」「医療、福祉」「複合サービス事業」「サービス業（他に分類されないもの）」

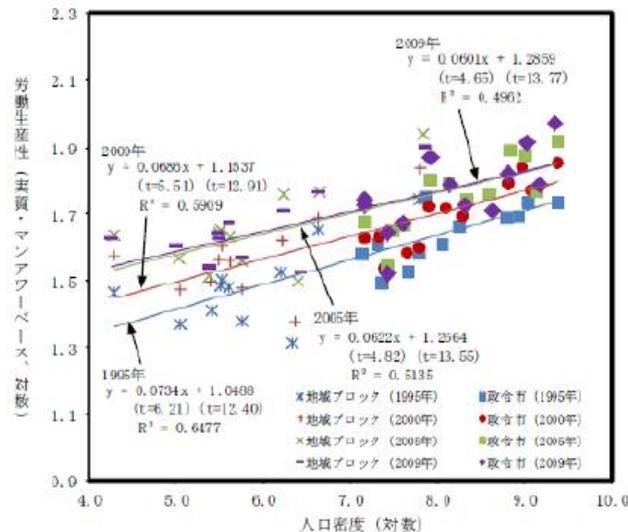
（注1）事業所単位の付加価値額は、企業単位で把握した付加価値額を事業従事者数により傘下事業所に按分することにより、全産業について集計

（注2）付加価値額が秘匿されている場合、算出から除外

サービス産業の労働生産性

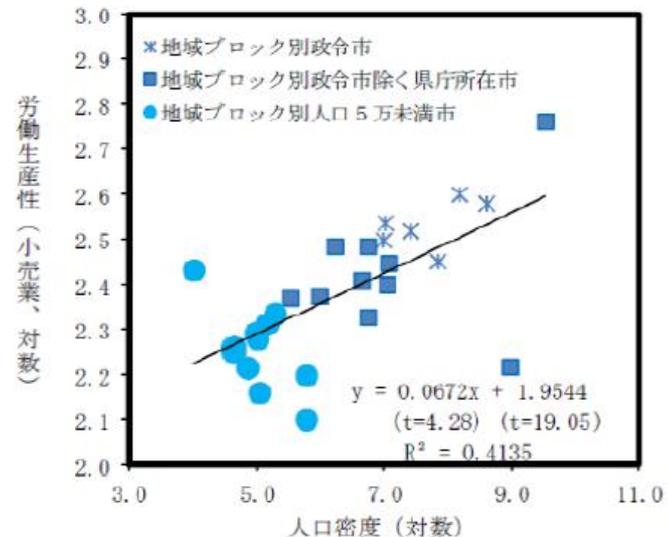
- 一般論として、人口密度と労働生産性の間には正の相関がある。
- 小売業についても、人口密度と労働生産性の間に正の相関がある。
- 生産性を高めるには、人口の集積が必要。

人口密度と労働生産性の関係



- (備考) 1. 総務省「地域別統計データベース」、内閣府「県民経済計算」、厚生労働省「毎月勤労統計調査(地方調査)」より作成。
2. 人口密度における2009年の人口は住民基本台帳に基づく人口を引用した。
3. 労働生産性は、各地域ブロック・政令市の総生産/労働投入量(就業者数×労働時間)により算出。
4. 政令市の労働時間は、その市が属する県の労働時間を使用。
5. 政令市は札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、北九州市、福岡市。
6. 1995年及び2000年の政令市はさいたま市を含まない。
7. 図中の線は地域ブロックと政令市を含めた線形近似を表している。
8. 地域区分はA。

人口密度と小売業の労働生産性の関係



- (備考) 1. 経済産業省「商業統計」、総務省「地域別統計データベース」、厚生労働省「毎月勤労統計調査(地方調査)」より作成。
2. 小売業の労働生産性=小売業販売額/従業員数×労働時間。政令市や県庁所在市等の労働時間は、その市の属する都道府県の労働時間を使用。
3. 東京23区は県庁所在市として計算。
4. 人口5万未満市には町村は含まない。
5. 図中の線は地域ブロック別政令市、政令市除く県庁所在市、人口5万未満市を含めた線形近似を表している。
6. 地域区分はA。

コンパクトシティへの不安と反発

- 旧東独の人口減少都市における集団移転の事例
- 集団移転の困難
 - (1) 住民同意獲得の困難
 - (2) 中心部に代替地と住宅を用意し、移転費用の補償を行う必要
 - (3) 自治体が、集団移転に十分な資源を投下できない
 - 典型的な縮退政策はほぼ失敗が見えている政策
- 「計画の論理」に対する「市場の論理」の勝利
- 郊外にとって不利益となる恐れ／中心部一極集中への反発
- 縮退化政策は、市民の不安と反発に、真摯に向き合う必要
 - 一気呵成にではなく、漢方薬のように時間をかけて合意形成を図る必要
 - ただし、長期を睨んでいま方向性を定めることが肝要

コンパクトシティ化は成長」に寄与？

- 「縮退化政策＝人口が疎となった地域からの撤退戦略」ではない
 - 規模縮小を図りつつも質の高い成長と生活水準の向上を目指す方途と理解すべきでは？
- OECD『コンパクトシティ政策』(邦訳版、2013年)は縮退化を、「グリーン成長」を実現する方途として位置づけ
- 縮退化のメリット
 - (1) 環境改善／エネルギー効率性の改善
 - (2) 経済成長への寄与
 - (3) 市民社会形成への寄与
- 縮退化を、「中心部vs.周辺部」の利害対立に還元すると、合意形成は困難に
 - 縮退化を、新しい経済機会の創出と理解を
 - 生み出された果実を、市民が公平に共有できる仕組みが必要

生活の質向上のための空間再編

- 人口減少は、積年の課題を解決し、生活水準を改善するチャンスでは？
- 開発圧力の減退により開ける可能性
 - 空き地・空き家を集約してより大きな居住空間を手にはできないか？
 - 人々が憩い、集うカフェなどの施設を配した広場空間を創出できないか？
 - 公園や緑地面積を増やし、歴史的建築や文化施設を活かしたまちづくりを展開できないか？
- 放っておけば進行する「スポンジ化」を迎え撃つ「都市空間の再編」が必要
 - 都市の外延は、人口減少に応じて徐々に縮退、その内部でスポンジ化しつつある空間の利用を積極的に促す
- 私有財産制の壁
 - 「所有が利用に優越する時代」から、「利用が所有を優越する時代」へ
 - (1) 「所有権」と「利用権」を分離し、利用権の移転を容易にする仕組みの創出
 - (2) 空き家の所有者に、それが立地する地区の維持発展に、住民と同等の責任を課す仕組みの創出など

公共交通沿線への居住推進～都心地区・公共交通沿線居住推進地区～

- ・中心市街地活性化基本計画において、
約436haの中心市街地(都心地区)を位置づけ
- ・都市マスタープランにおいて、
富山駅を中心とした19の公共交通軸と
約3,489haの公共交通沿線居住推進地区
を位置付け

■路線

- ・鉄軌道全て(6路線)
- ・頻度の高いバス路線(13路線)
(1日概ね60本以上(往復))

■エリア

- ・用途地域内における
駅勢圏、バス停圏
(圏域)
鉄軌道駅圏は500m
バス停圏は300m

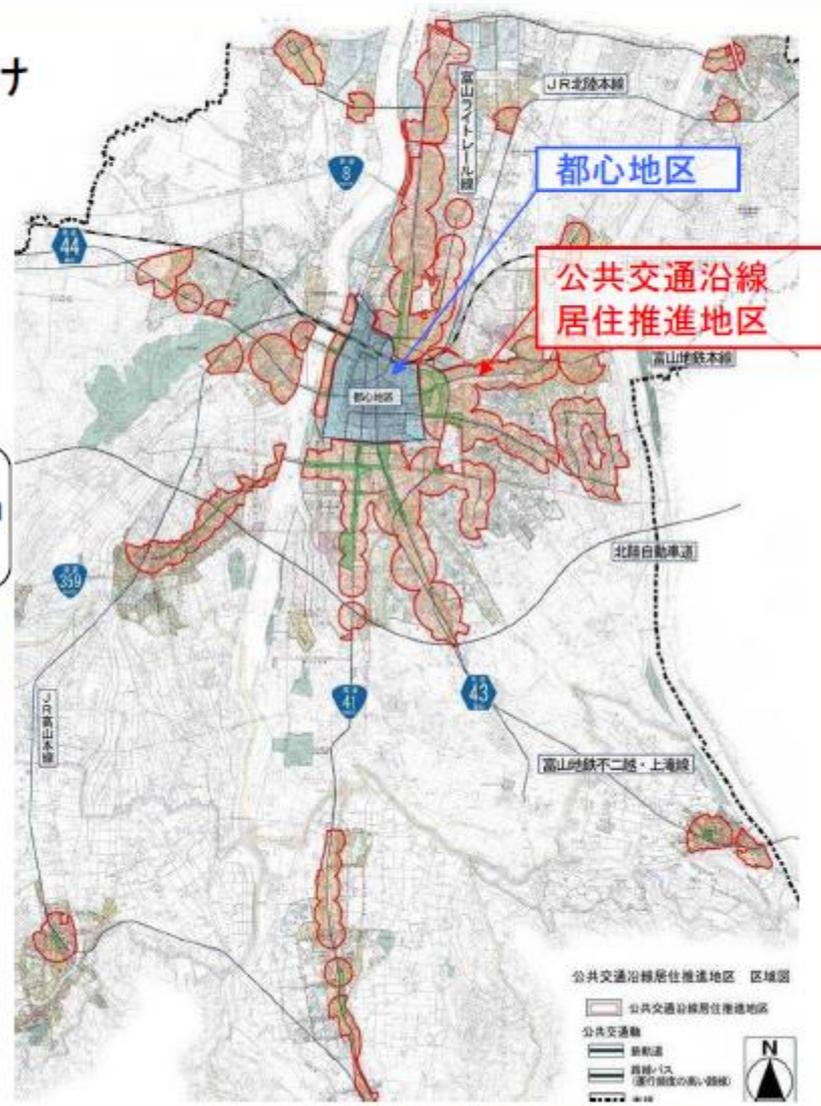
上記地区内の居住を推進するため、良質な住宅の建設事業者や住宅の建設・購入する市民に対して助成

■まちなか居住推進事業(H17.7～)

- ・共同住宅:100万円/戸 ・戸建住宅:50万円/戸等
- 実績:**702件 1,417戸** 308,839千円(H17.7～H26.3)

■公共交通沿線居住推進事業(H19.10～)

- ・共同住宅:70万円/戸 ・戸建住宅:30万円/戸等
- 実績:**438件 946戸** 584,326千円(H19.10～H26.3)

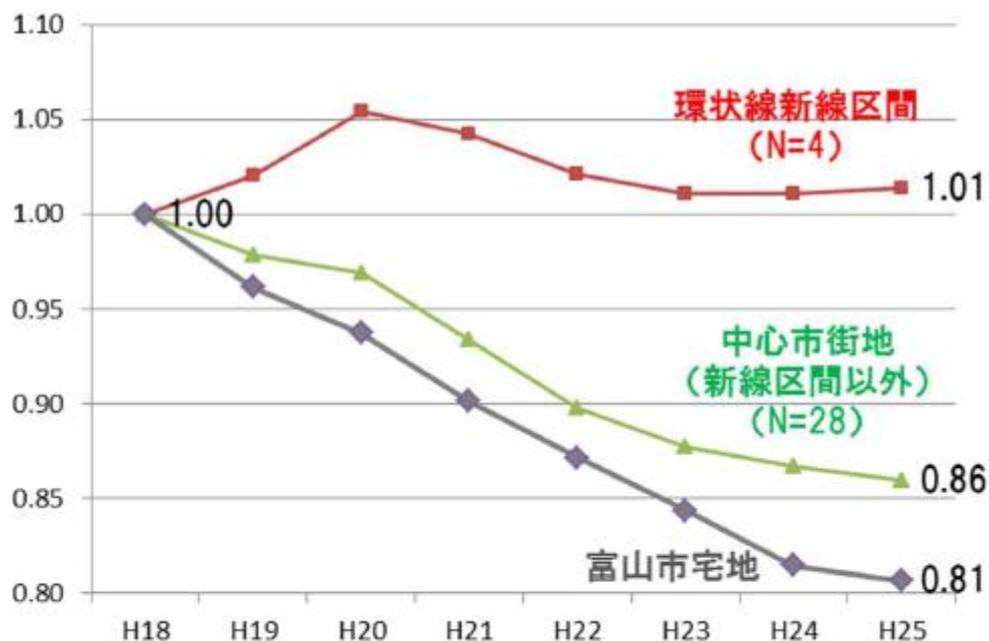


コンパクトなまちづくりの効果 ～地価の維持～



- 環状線新設区間の沿線では平成18年度以降地価が、**ほぼ横ばい**で安定している。
- 新設区間以外の環状線沿線の地価は、平成19年度以降下落しているが、富山市宅地の平均と比較すると**下落率が緩やか**である。

【中心市街地の地価変動】



中心市街地の地価変動 (H18を1.0とした場合)
 (富山県地価公示・地価調査 価格要覧 平成25年度版より)
 ※地価公示(国調査、基準日:1月1日)、地価調査(県調査、基準日:7月1日)
 富山市宅地:固定資産税課税の土地課税台帳の決定価格を対象面積で除した値
 (富山市統計データを基に算定)

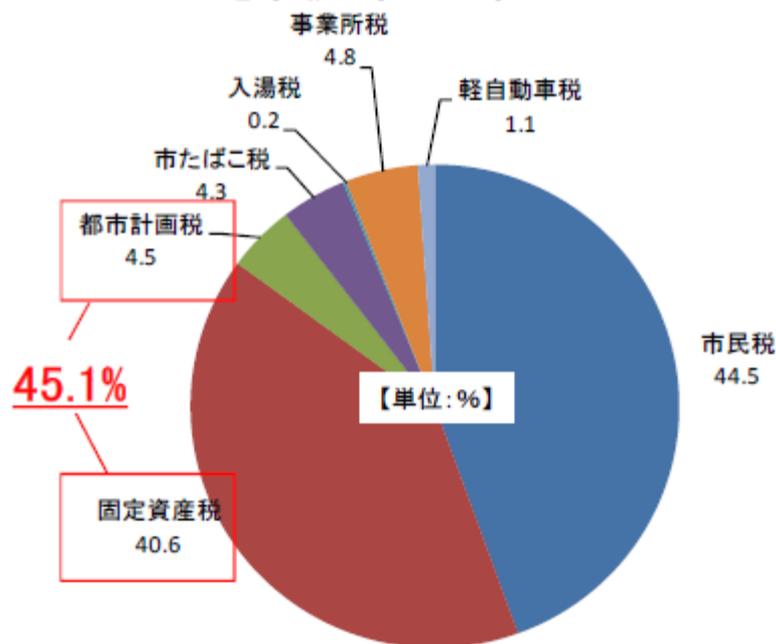


中心市街地エリア

財政面から見た中心市街地活性化の意義

富山市における市税の内訳 (平成26年度当初予算)

【市税：約703億円】



固定資産税・都市計画税の 地域別内訳(平成26年度)

	面積比	固定資産税+都市計画税
市街化区域	5.8%	74.0%
うち中心市街地	0.4%	22.0%
上記以外	94.2%	26.0%

中心市街地への集中的な投資
は、税の還流という観点からも合理的
であり効果的

縮退化と税収

- 都市縮退化2つのルートで自治体財政に影響
 - (1) 社会資本の新規建設・更新投資を抑制し、歳出の増加要因を取り除く
 - (2) 固定資産税収の増加を通じて歳入増に寄与
- 富山市の場合
 - 2015年以降、4年連続で地価上昇
 - 市全体で平均0.2%の上昇に対し、富山駅と市内電車環状線周辺の複数地点で3%台、4%台の上昇
 - 2012年度と比較して固定資産税と都市計画税の税収は約5%増、約3億円分の増収
- 縮退化政策で中心市街地の魅力を高める⇒地価の維持⇒固定資産税の増収

縮退化へ向けた合意形成と自治

- 人口増加時代と異なり、地域間で利害が錯綜
 - 人口減少時代における縮退化は、自治の真価を問うプロセスに
- トップダウンではなく、住民が自ら議論に参加し、地域の将来を決めることが、納得性と正当性を高める
 - 住民参加は、必須のプロセスに
- さいたま市の小学校校舎を建て替えの事例
 - 他の公共施設の機能を小学校に集約
 - 住民代表でワークショップ(「WS」と略す)を組織
 - 小学校に複数の地域施設を併設するとの結論
 - 参加者は事実上、建物の基本設計までやった
 - WSを通じて、個別利害ではなく全体最適の視点を獲得
- WSが住民にとって学習機能をもつ
 - 「統治する側」の視点も獲得
 - 住民自治の力量向上プロセスとして機能
- 縮退化の実践が住民の自治力の涵養につながる可能性

人口減少時代の都市

—成熟型のまちづくりへ—

中公新書(2018年2月)

【目次】

第1章 人口減少都市の将来

第2章 「成長型」都市経営から
「成熟型」都市経営へ

第3章 「成熟型都市経営」への
戦略

第4章 持続可能な都市へ



老朽化する公共インフラ、
増えつづける空き家、膨大な財政赤字……

2020年、
本当の危機を
迎える前に

中公新書 2473
定価 本体800円(税別)