

市街地が縮退する地区の考え方

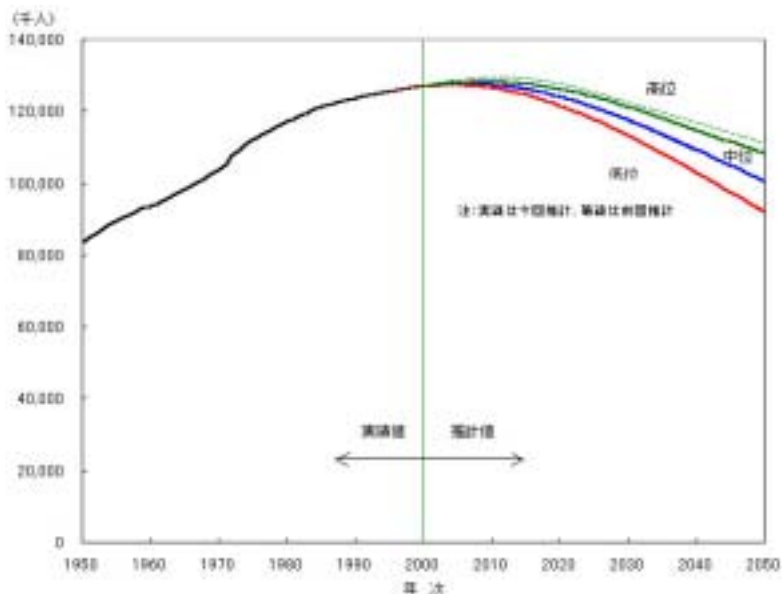
平成15年3月27日

1. 都市レベルの人口減少

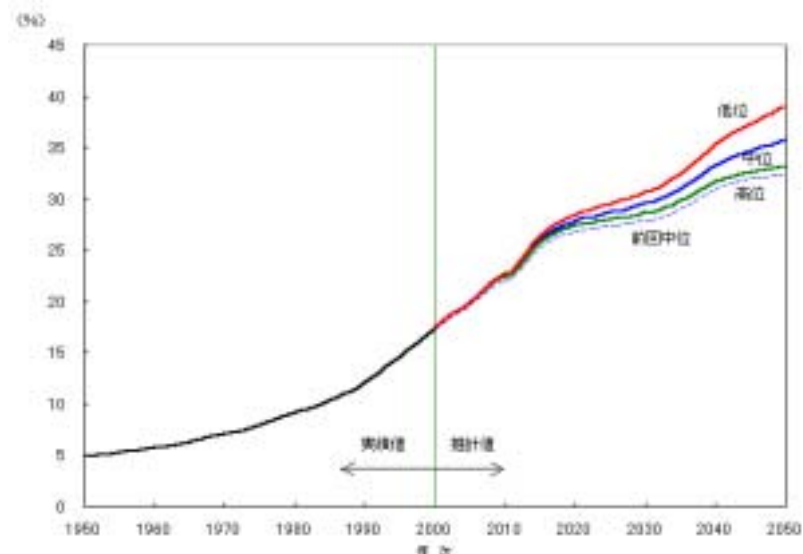
(1) 将来予測

日本の人口は、平成18年にピークに達した後、以降長期の人口減少過程に入る。また、高齢化も急激に進展する。

■ 平成18年に約1億3千万人のピークに達した後、平成25年にほぼ平成12年の人口規模に戻り、平成62年には約1億60万人になると予想されている。



■ 高齢者(65歳以上)人口の割合は、平成12年の17.4%から、平成26年には25%に達する。その後も上昇を続け、平成62年には35.7%に達する。

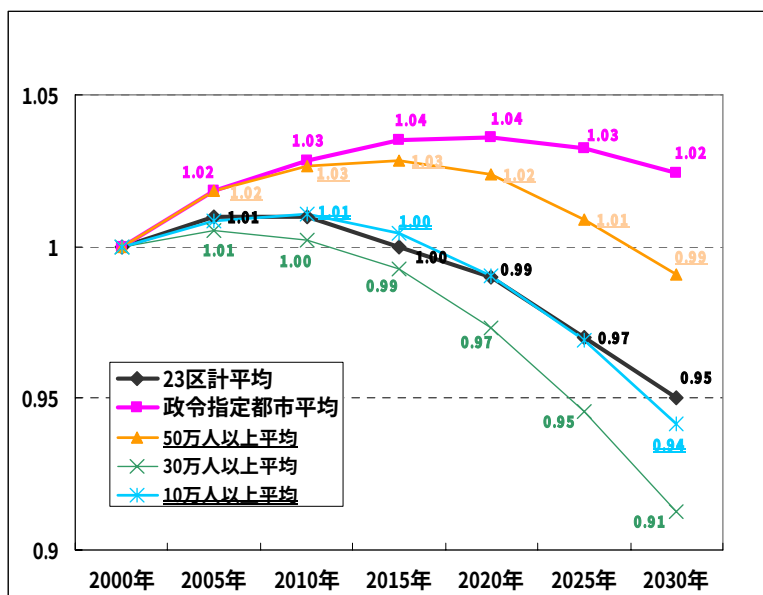


1. 都市レベルの人口減少

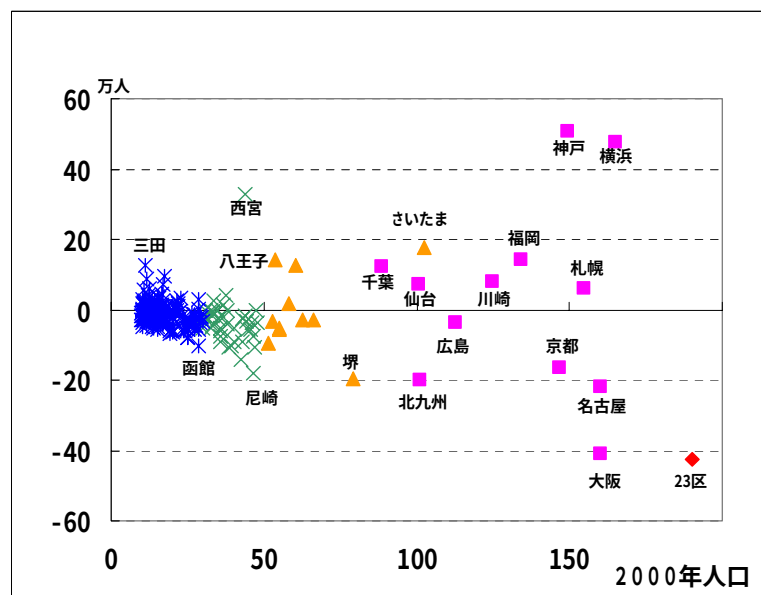
(1) 将来予測

自然減と社会減が相まって、人口減少する地方都市が増加してくる。2020年には三大都市圏の一部の都市を除き、人口減少に転じると予想されている。

■ 都市規模別人口推移 (2000年=1)



■ 都市別将来人口増減数 (2030年-2000年)



出典:「市町村の人口」日本統計協会 H14. 4.

注) 1995~2000年のトレンドで予測しているため、この間で人口が急増した都市は大きめの予測となっている。

1. 都市レベルの人口減少

(2) 課題認識

これまでの都市整備・都市政策は、人口増を前提としており、人口減少下の政策展開は、方法論も含め、未確立。

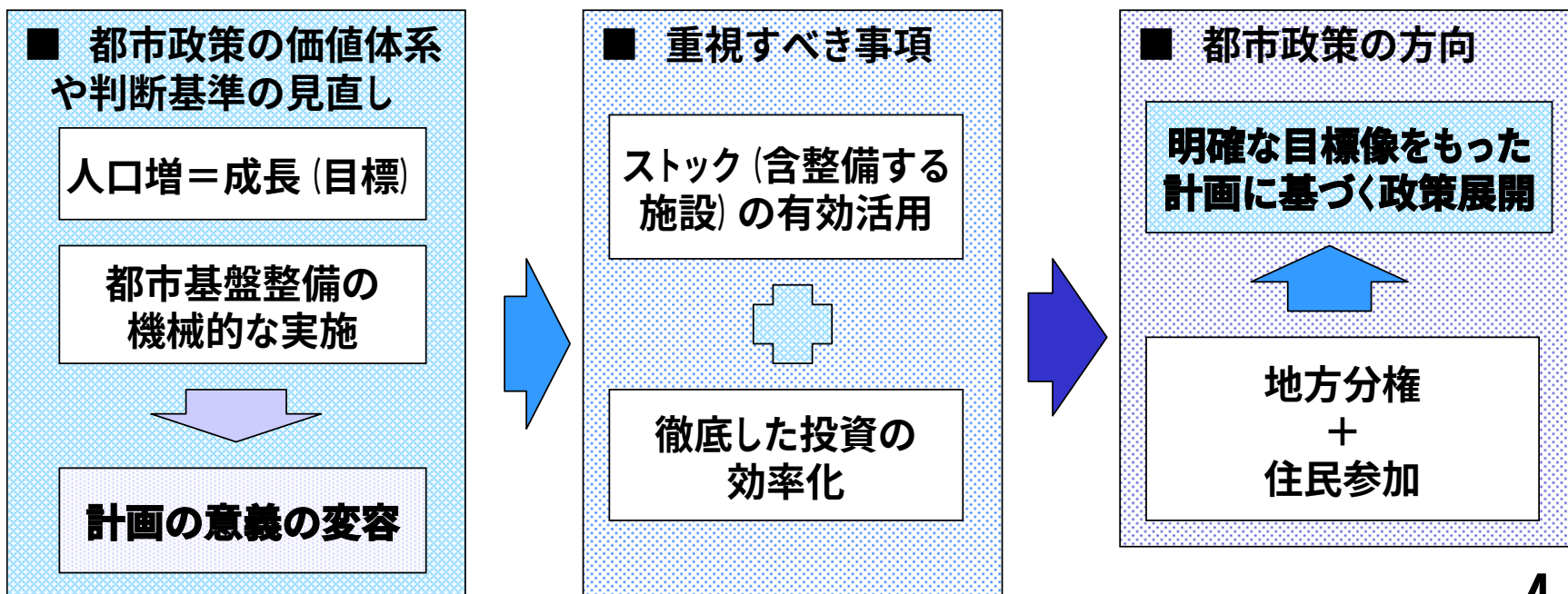
■ 関東地方（1都6県）の市区町村の企画担当部局を対象としたアンケート（人口減少問題研究会 2002.8）によると、

- ・約66%の市区町村が人口増を望んでおり、約32%が人口維持を望んでいる。
- ・前回の基本構想の目標人口を達成した市区町村は約8%。50%未満の達成にとどまったのは約73%。
- ・現行の基本構想において人口増の目標を掲げている市区町村は91%。減少としているのは約8%。
- ・政策上の人口問題は、第1位が「高齢化」。第2位が「少子化」。
- ・実施している人口政策は、問題認識を反映して、「高齢化に対応した保健・福祉、生きがい・社会対策」「少子化に対応した保健・福祉・教育対策」が高い割合。
- ・人口減少期の到来について、「想定していない」という市区町村は、約16%にすぎず、認識は高い。
- ・人口減少期におけるまちづくり上の問題点・課題は、第1位が「職員の意識改革・発想の転換・教育」、第2位が「規制緩和による柔軟な行政運営の展開」、第3位が「首長・議会の意識改革、発想の転換」。

1. 都市レベルの人口減少

(3) 政策の方向

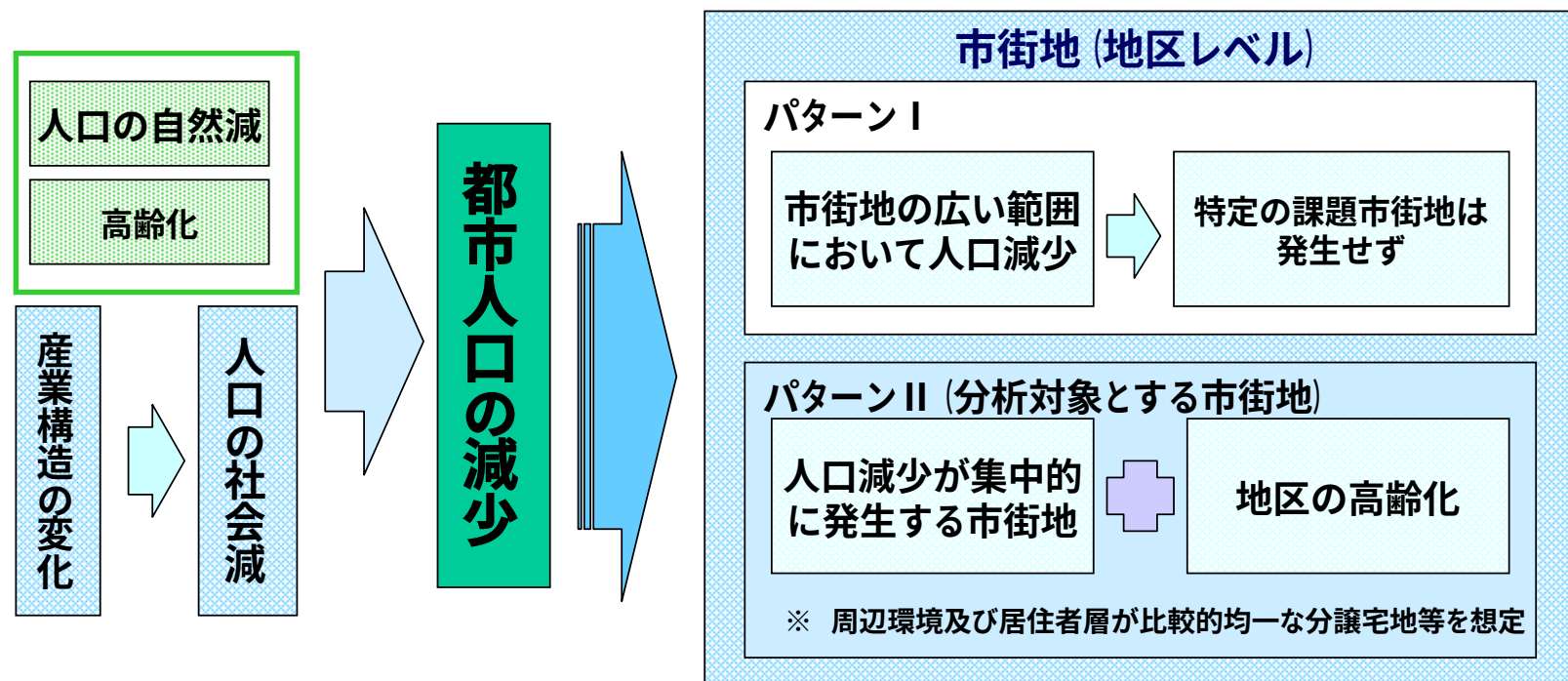
都市政策の価値体系や判断基準を見直すことが必要。すなわち、ストックの有効活用と投資の効率化を念頭に、明確な都市の目標像に基づいた政策展開が必要。



2. 市街地 (地区レベル) の縮退

(1) 縮退する市街地に関する想定

人口減少下における実際の市街地の縮退については、不明な点も多い。ここでは、古くからの宅地分譲地など特定の地区に人口減少が集中的に発生する場合があると仮定し、このような地区の都市政策上の課題について分析する。

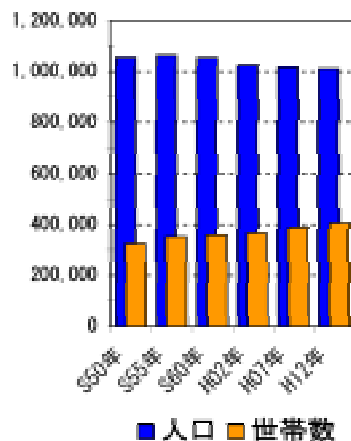


2. 市街地 (地区レベル) の縮退

(2) 人口減少下の市街地の現状

人口減少と世帯数減少には時間差があり、人口減少が即、市街地の縮退とならない。これまでの人口減少は、就業環境の変化などを契機に、比較的古く居住環境が劣悪で交通利便性の低い地区において発生している。

■ 人口減少都市 (北九州市) の状況



■ H12年国調

- ・人口 1,011,471人
- ・世帯数 408,080世帯
- ・高齢化率 19.2%

■ H7-12年国調

- ・人口増減率 -0.8%
- ・世帯数増減率 5.0%

■ H10年住調

- ・空家率 12.1%

■ H14年基準地価平均 (前年からの変動率)

- ・住宅地 84,300円 (-1.9%)
- ・商業地 285,500円 (-6.8%)

■ 北九州市の中でも人口減少が著しい区

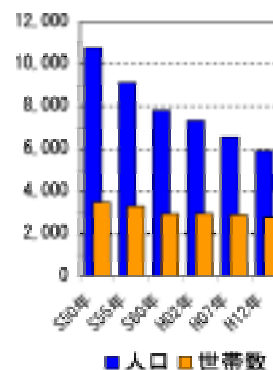


※次頁以降の分析の対象地区を抽出した区

2. 市街地 (地区レベル) の縮退

(2) 人口減少下の市街地の現状

■ 北九州市戸畑区三六地区



- H12年国調
 - ・人口 5,964人
 - ・世帯数 2,796世帯
 - ・高齢化率 25.4%
- H7-12年国調
 - ・人口増減率 -9.3%
 - ・世帯数増減率 -4.2%
- H14基準地価
 - ・住宅地(1住居) 140,000円

凡例及び件数 (100世帯あたり)

- 空家(利用可能) 1.93軒
- 空家(利用困難) 0.32軒
- 空地(駐車場) 3.97箇所
- 空地(未利用・他) 0.14箇所

2. 市街地 (地区レベル) の縮退

(2) 人口減少下の市街地の現状

■ 北九州市戸畑区三六地区 (前頁の地区の左上部分)



凡例

- 住宅 (木造)
- 住宅 (非木造)
- 住宅以外建物 (木造)
- 住宅以外建物 (非木造)
- 水面
- 公園緑地
- 未利用地



凡例

- 接道不良建物
- 接道良建物
- 公園緑地
- 未利用地
- 水面

■ H12年国調

- ・人口 1,336人
- ・世帯数 713世帯
- ・高齢化率 31.1%

■ H7-12年国調

- ・人口増減率 -13.1%
- ・世帯数増減率 -9.3%

■ H14基準地価 ※近傍地区

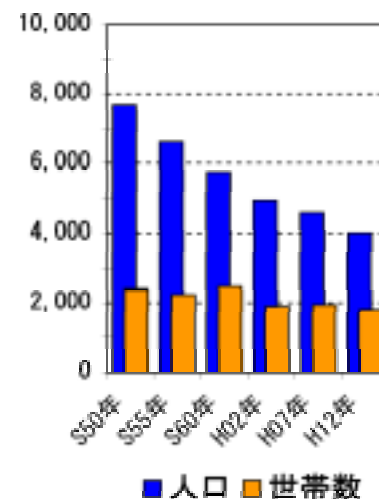
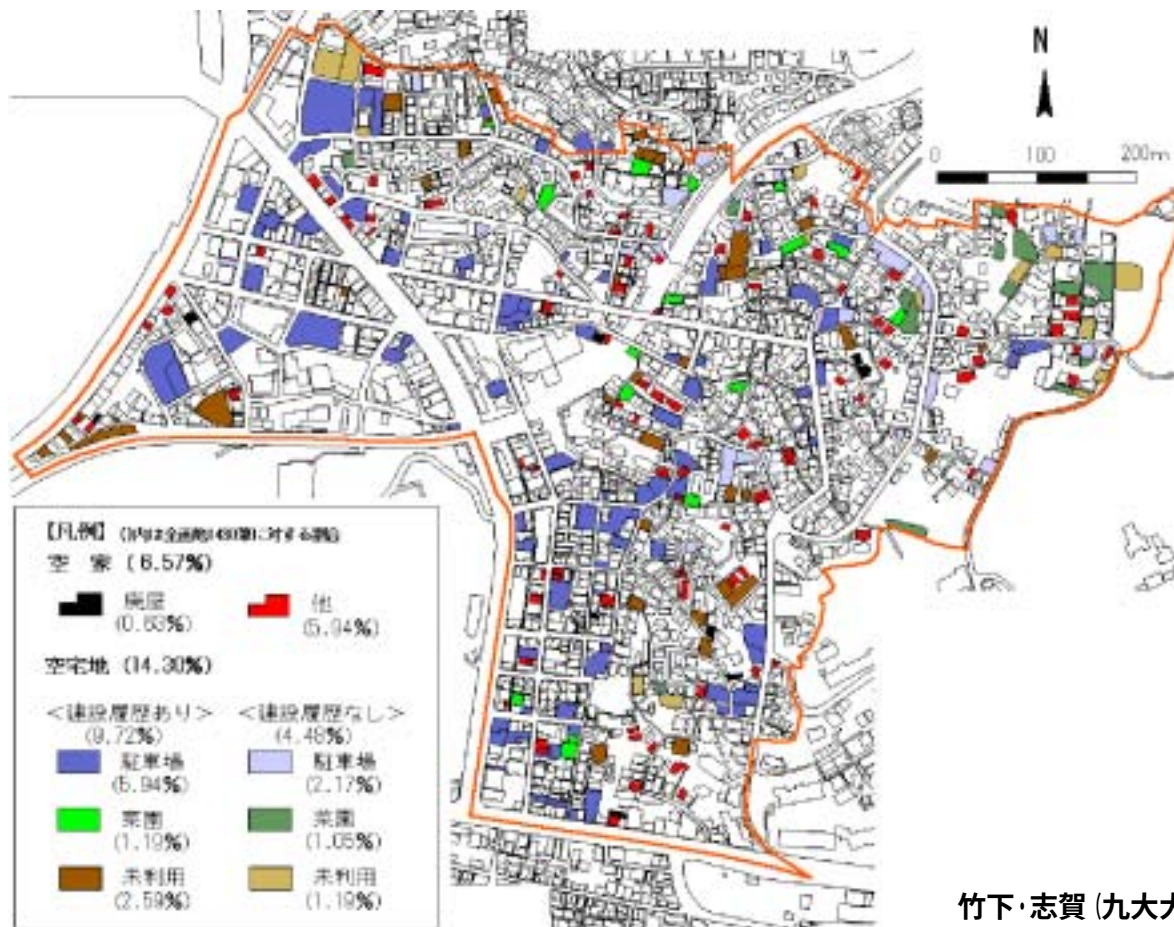
- ・住宅地(1住居) 140,000円

■ 世帯数密度 93.1世帯/ha

2. 市街地 (地区レベル) の縮退

(2) 人口減少下の市街地の現状

■ 北九州市八幡東区枝光南地区



■ H12年国調

- ・人口 4,022人
- ・世帯数 1,792世帯
- ・高齢化率 28.3%

■ H7～12年国調

- ・人口増減率 -12.2%
- ・世帯数増減率 -7.6%

■ H14基準地価

- ・住宅地(1住居) 75,100円

2. 市街地 (地区レベル) の縮退

(3) 縮退する市街地に関する基本認識

斜面市街地などの居住環境が劣る地区を中心に世帯減少が発生している。これらの地区は、人口減少が下げ止まると考えられる地区と世帯（人口）減少が止まらず、市街地が縮退する地区に大別できると考えられる。

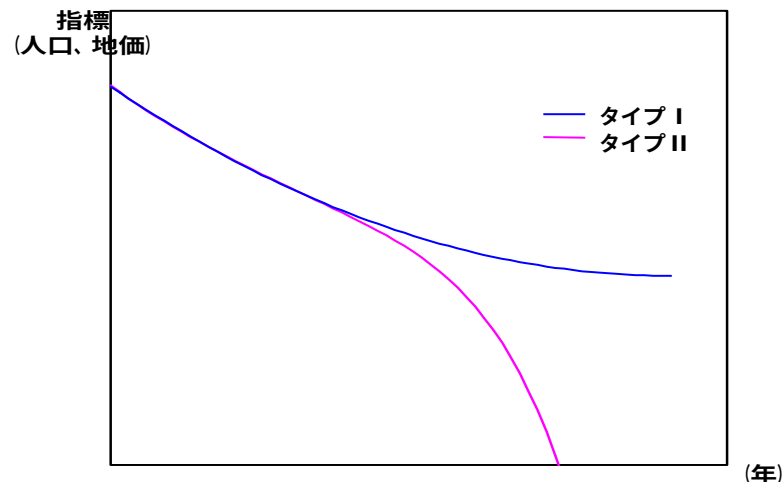
人口減少している市街地

人口密度が高い地区

減少がほぼ下げ止まると
想定される地区→タイプⅠ

人口減少が継続する地区
(市街地が縮退する地区) →タイプⅡ

■ 人口減少下の市街地のイメージ

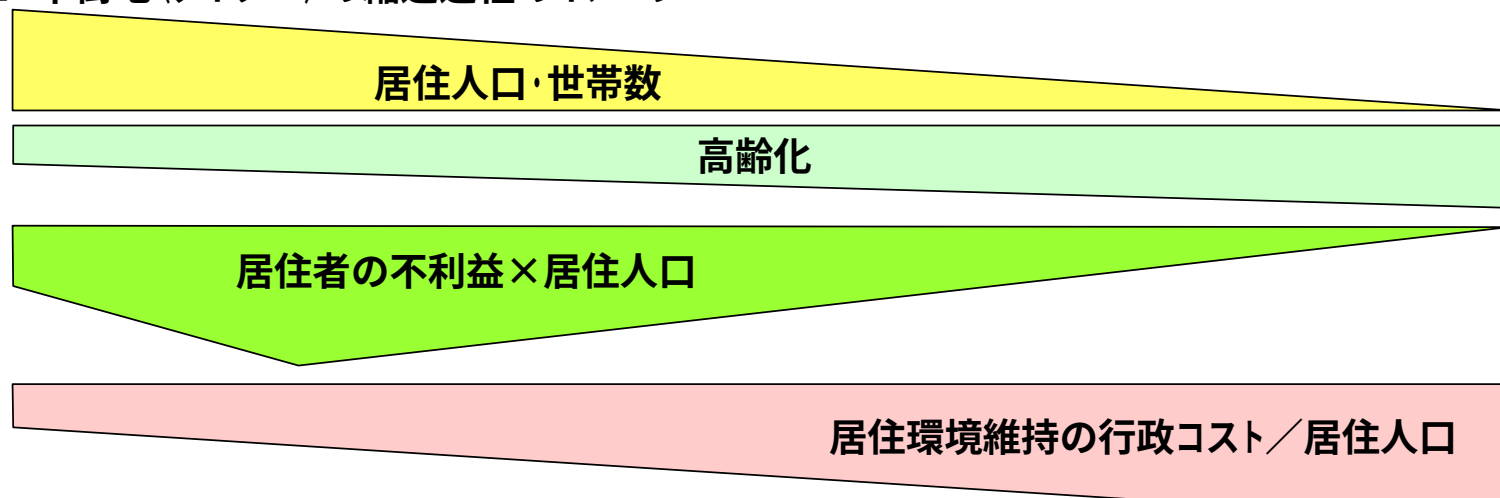


2. 市街地 (地区レベル) の縮退

(3) 縮退する市街地に関する基本認識

市街地が縮退する地区については、縮退過程における人口減少の程度によって、放棄された土地・建物等が居住者に不利益をもたらす段階から居住環境維持のための行政負担が著しく不合理になる段階が想定される。

■ 市街地 (タイプII) の縮退過程のイメージ



検討対象 (市街地のコンパクト化の誘導)

今後の検討 (公的な居住環境維持策の縮小等※)

※ このような市街地について現状では十分なデータ等がないため、さらに市街地縮退が進展した段階で検討

2. 市街地 (地区レベル) の縮退

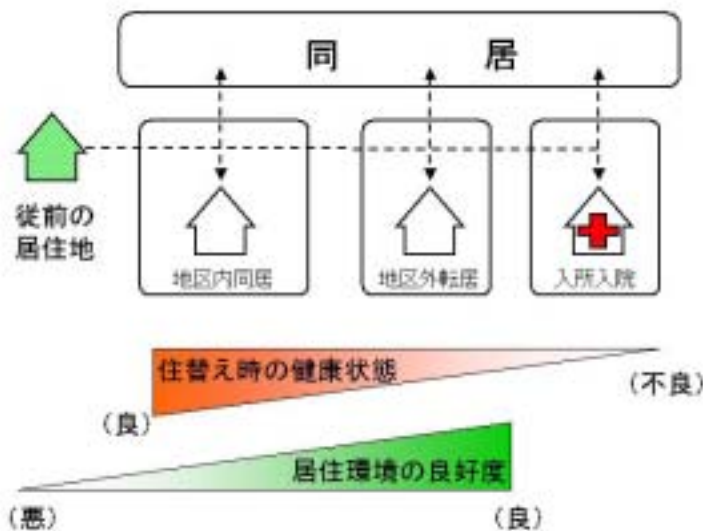
(4) 市街地縮退のメカニズム

市街地が縮退する地区は、交通の利便性が低く、居住環境も劣悪なところが多い。このような地区では、次世代の同居や新規転入者が少ないため、高齢化率が高くなるとともに、転居と居住者の死去による空家・空閑地が増加し続ける。

市街地が縮退する地区では、次世代の同居が少ないため、高齢者の住替えと死去が空家・空閑地を発生させる。

- 高齢者が住替えをする場合、健康状態が良好であれば、従前居住地の近傍が指向される。
- 死去した場合、相続人が居住することはまれであり、土地・家屋を売却する場合も購入者は少なく、売れても地区内に居住する高齢者が購入するが多い。

■ 高齢者の住替え先の傾向



(「やまさか暮らし研究会」作成図加筆修正)

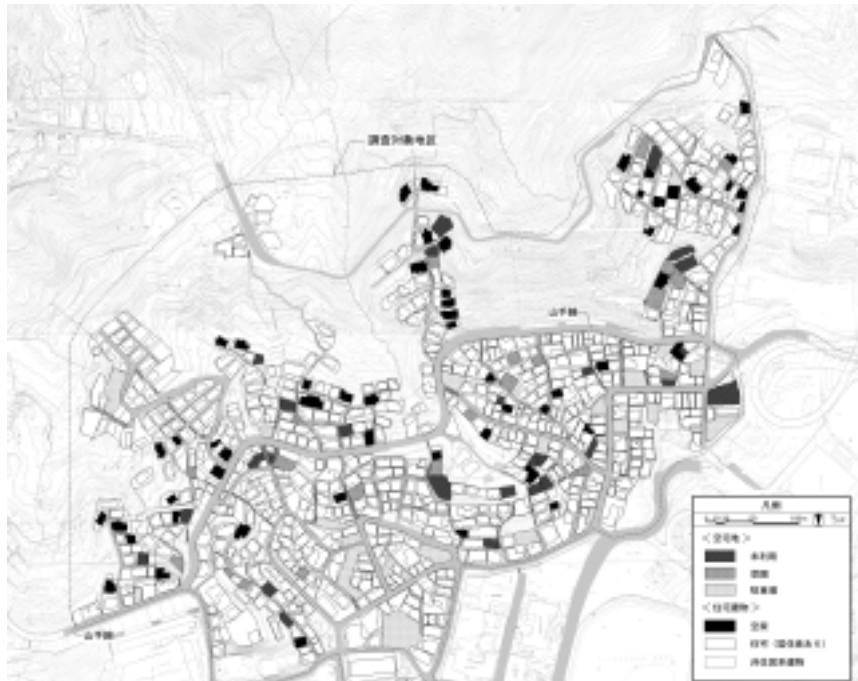
2. 市街地 (地区レベル) の縮退

(5) 縮退する市街地の課題

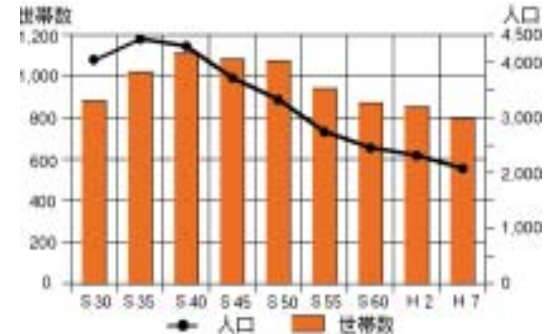
市街地が縮退する地区においては、空家・空閑地の管理放棄、急激な高齢化、犯罪や災害の危険度が高まることなどが課題。

■ 市街地が縮退すると考えられる地区の例: 丸山・大谷地区 (北九州市八幡東区)

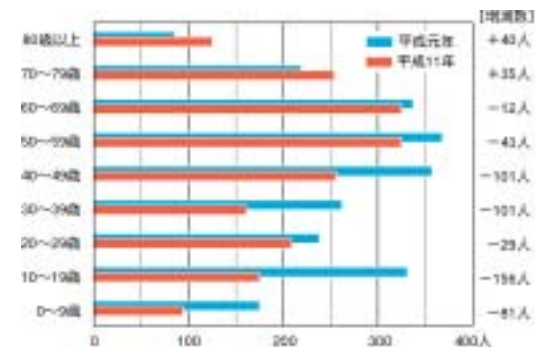
● 空家と空閑地の分布 (平成10年調査)



● 人口・世帯数の変化



● 世代別人口の変化



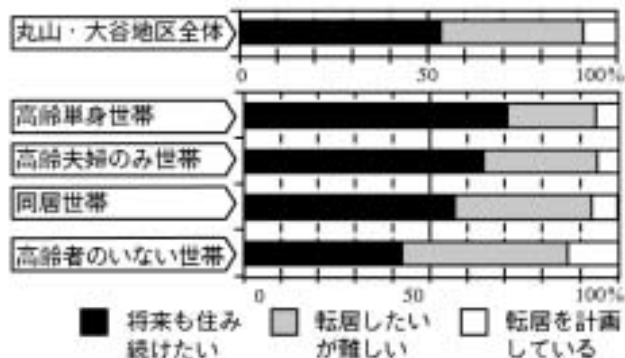
竹下・志賀 (九大大学院人間環境学研究院) による

2. 市街地 (地区レベル) の縮退

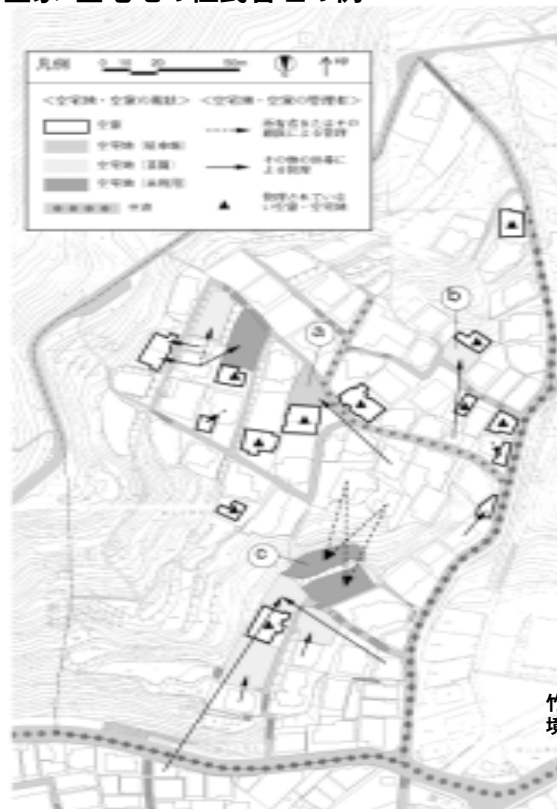
(5) 縮退する市街地の課題

■ 市街地が縮退すると考えられる地区の例: 丸山・大谷地区 (北九州市八幡東区)

● 世帯型別の定住・住替え意識 (平成7年調査)

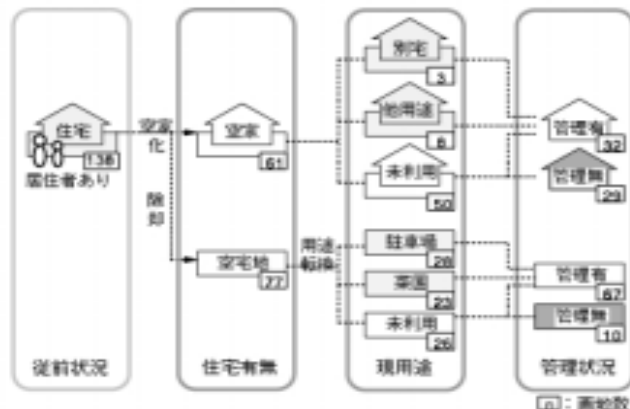


● 空家・空宅地の住民管理の例



竹下・志賀 (九大大学院人間環境学研究院) による

● 空家・空宅地の発生と利用状況 (平成10年調査)



※ 住民による自主的な管理によって、居住環境が保全されている。

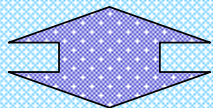
2. 市街地 (地区レベル) の縮退

(6) 提案

都市レベルで人口動向を的確に予測し、将来目標とする都市像を踏まえ、人口減少が下げ止まり市街地が縮退しない地区と人口減少が継続し市街地が縮退する地区に交通条件など客観的な指標をもとに峻別することが可能。

■ 都市のマスタープラン

目標とする都市像・市街地像



人口・世帯数などの
的確な予測

客観的な指標に
基づく
市街地の峻別※

タイプⅠ (市街地が縮退しない地区)
必要に応じて市街地整備
(「中間とりまとめ」における
市街地整備の提案)

タイプⅡ (市街地が縮退する地区)
悪影響を最小限とする
ソフト施策の実施
(次頁)

※ マスタープラン策定時において、市街地の峻別の是非も含め、住民参加を徹底して決定。

2. 市街地 (地区レベル) の縮退

(6) 提案

市街地が縮退する地区においては、その悪影響を最小限に留めるために空家・空閑地対策、高齢者対策、防犯・防災対策などのソフト施策が重要。居住者やコミュニティ、NPOなどとの連携を意識。

●検討すべきソフト施策の例

■ 空家等の対策

住宅用地 (その土地の上に住宅が建っている一定規模以下の土地) に対して、固定資産税、都市計画税の軽減措置があるため、空家のままの放置や敷地分割を誘導



市街地の縮小を受容する地区における住宅用地の税制特例の見直し

■ 空閑地対策

当面の居住環境悪化を避けるため、適切な管理が必要



資産価値がほぼ無いため、住民による自主的な管理が可能。
必要に応じて、民民の契約を促すような規制 (草刈条例) NPO等との連携

■ 高齢者対策などのソフト施策による都市環境維持

都市計画・市街地整備行政だけでは、対応不可



市街地の峻別の段階から、福祉部局や住宅部局及びNPOなどとの連携