

人口減少都市における市街地の計画的縮退のシナリオ案の作成



都市研究部 都市防災研究室 室長 (博士(工学)) 木内 望

都市施設研究室 室長 藤岡 啓太郎 都市開発研究室 主任研究官 (博士(工学)) 勝又 済

(キーワード) 人口減少、市街地再編、計画的縮退

2.

持続可能で活力ある国土・地域の形成と経済活性化

1. はじめに

都市研究部では、今後の地方都市の人口減少及び厳しい財政・環境制約を鑑みれば、「集約型都市構造(コンパクトシティ)」実現のための市街地の再編に際して、「計画的な市街地の縮退」の導入が不可避であると考え、これが必要となる都市の特性や、施策としての実施要件、有効な進め方等を検討している。昨年度の住民移転の参考事例の検討を踏まえ¹⁾、その実現シナリオを検討した。

2. 計画的市街地縮退の実現プロセスと要素

まず、過疎集落の移転や都市計画事業の実施等を参考に、住民移転を中心に計画的市街地縮退の実現過程をまとめ、以下の4段階に整理した(図)。

- ①合意形成：上位計画等で市街地を集約ゾーンと縮退ゾーンに区分し、後者で住民の同意を得る。
- ②受け皿整備：集約ゾーンで受け皿の整備を進めつつ、縮退ゾーンでは新たな整備投資を中止。
- ③移転：集約ゾーンでの受け皿整備が完了するとともに、縮退ゾーンからの住民移転が進み、平行して縮退ゾーンにおける維持管理は順次中止。
- ④跡地処理：縮退ゾーンからの移転完了に伴い、跡地としての整備や土地活用等に着手。

さらに上記プロセスを前提として、シナリオ案の構築に必要な構成要素を以下の4項目に整理した。

イ) 住民の移転手法と移転先：強制力を伴った移転と住民による自発的な移転誘導、行政による受け皿となる住宅の提供と住民の自力による移転先の確保、の各2つの場合が考えられる。当初は自発的な移動を誘導し、その後に強制力を伴わせる手法へ移行などの、段階的な組合せも想定できる。

ロ) 施設の段階的廃止等のプログラム：戦略的なインフラ整備・管理の考え方に基づいて、地区ごとに

段階	市街地縮退の進め方
①合意形成	a.基本構想・総合計画での検討・位置づけ b.都市計画マスタープランでの検討・位置づけ c.生活圏形成計画等の任意計画の作成・位置づけ
②受け皿整備	a.既存の市街地を受け皿とする b.市街地開発事業や開発行為により新たに受け皿整備
③移転	以下の方法により補償費・移転費を算定 a.一件審査(個別に補償額等を算定する方法) b.補助等の限度額が法令で定められている
④跡地処理	a.土地・建物の権利は引き続き当該権利者が所有する b.更地に戻し、宅地としての土地利用を制限 c.新たな土地活用(農地、公園・緑地、メガソーラー等)

図 計画的な市街地縮退の実現プロセス

サービスレベルを差別化・重点化することを前提に、更新/削減と充実/維持/廃止の2つの視点から、更新・充実、更新・維持、削減・維持、削減・廃止、の4類型で考えることできる。

ハ) 行政サービスの段階的廃止等のプログラム：縮退の過程で、低所得の高齢者に対する行政サービス等を廃止することは困難であり、提供水準の低下やコストがより安価なサービスへの代替を前提となる。また、集約ゾーンで高齢者の生活支援サービスを充実することも想定される。

ニ) 移転跡地の整備内容：事業成立性を考慮に入れたオープンスペース活用型の利用形態のほか、積極的に利用せずに緑地とするケースも想定できる。

3. 計画的市街地縮退のシナリオ案に基づく検討

以上のプロセスと構成要素の具体的内容をケーススタディ地区で検討し、シナリオ案を構築した。今後このシナリオ案に基づき、計画的市街地縮退の効果を定量・定性両面での算定・整理を予定している。

【参考】

- 1) 国総研レポート2013「人口減少都市における市街地の計画的縮退のあり方に関する研究」p. 74
<http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryou/2013report/2013nilim45.pdf>