

都市のコンパクト化の戦略

石井良一



世帯数減少の時代に

わが国の総人口は、2004年に1億2778万人を記録した後、2007年を境に明らかな減少局面に入り、09年5月では1億2758万人になっている。人口は減少したものの世帯数は増加していたが、住宅ニーズの鍵を握る核家族世帯数も、2010年の2863万世帯をピークにその後減少するものと推計されている（国立社会保障・人口問題研究所）。世帯分を基本に住宅戸数が増えてきたわけであるが、それもいよいよ終焉のときを迎える。

都市部、地方部における
粗放的土地利用の進展

1960年代以降の高度成長期に大量の人々が地方から都市に移住し、大都市圏の郊外部に多くの住宅地が形成された。その住宅地も高齢者が増え、住宅の老朽化も進んでいる。立派な家が並んではいても、住人は高齢者だけという場合も多く見られる。

地方部都市圏においては、幹線道路整備、マイカーの利用、郊外部での商業立地が進み、中心部の空洞化と郊外部のスプロール化（無秩序な拡大）が進んだ。

農村部は集落崩壊の危機にある。先日、わ

が国で最も大きい村である奈良県の十津川村を訪れた。1980年には6627人であった人口は、現在4000人と約4割減少した。同村の多くの集落では、簡易水道の維持管理を80代の村民に頼っているという。林業が生業となりにくい現在、農山村集落をこれまでのように維持することは困難になっている。

国土全域コンパクト都市化の方向性

わが国で都市づくりというと、これまでは駅前再開発、土地区画整理事業に代表されるように、都市機能の新たな集積を進めることが主流であったが、本特集の第二論考で名取雅彦「人口減少下における都市整備のあり方——集積形成とコンパクト化」が主張しているように、今後は国土全域でコンパクト都市化を目指し、都市機能の更新、縮減、集約化を進める時代になったといえよう。

国土全域での都市のコンパクト化に向けては、住宅立地をどう考えるかが重要である。住宅機能の集約化に関する次の5つの方向性を提案したい。

第1に、大都市圏郊外部における鉄道駅周辺への住み替えを促進すべきである。鉄道駅周辺に高齢者に配慮したマンション、有料老

人ホームなどを集積し、持家からの住み替えを促すことが望まれる。従前の持家は、若年世代向けに設備・内装をリフォームし、提供する。

第2に、地方都市における街なか居住の促進を加速すべきである。2007年11月からの改正都市計画法により、1万m²を超える大規模集客施設の立地が制限されることとなった。第一論考の植村哲士、宇都正哲「人口減少時代の住宅・土地利用・社会資本管理の問題とその解決に向けて（上）——人口減少先行国ドイツにおける減築の実際と課題」で提唱しているように、未利用不動産課税、街区信託などが検討されよう。

第3に、公営住宅の減築、集約、機能転換である。公営住宅は2006年現在、219万戸で、その多くが都市域にある。住宅余剰のなかで、一般の若年層に向けた公営住宅供給の役割は終えたと認識し、今後は福祉的役割に特化し、戸数を大幅に縮小し、残地は居住者への払い下げ、もしくは民間への売却を進めるべきである。

第4に、災害危険区域における居住機能の立地制限を強化すべきである。毎年のように、地すべりや浸水などで深刻な被害が生じ、その復旧に莫大な費用がかかっている。災害危険区域を指定し、住宅や福祉施設など居住機能の新規立地を禁止すべきである。

最後に5番目として、インフラや施設更新について、都市のコンパクト化との連動を挙げたい。今後、地方自治体では老朽化した上下水道の更新、小中学校や病院など公共施設の建て替えなどが必要になる。市街地のコンパクト化と連動して更新の優先度をつけては

しい。

都市のコンパクト化の担い手は 市民や企業

都市化の時代における都市整備の牽引役は「公共セクター」であった。都市基盤整備を推進し、各種公共施設、公営住宅の建設に努めた。しかしながら、今後、都市のコンパクト化の牽引役は市民や企業になる。地権者である市民や企業が主体的に街区や地区単位で共同化し、事業化することが基本となる。地方自治体はコンパクト化のビジョンを明確にしたうえで、法律・税制優遇などの制度整備、初動期の助成などの公的支援策を行うことが望まれる。

その際、第三論考の丸田哲也、高橋睦、小林慎太郎「『地理空間情報』の流通促進のあり方——地理空間情報活用推進基本法の成立を受けて」が論じているように、官民の共通基盤として地理空間情報を整え、都市のコンパクト化に必要な情報を提供することは有効である。

都市のコンパクト化は持続可能な都市づくりのチャンスでもある。都市機能の更新、縮減、集約化に伴い、農地や生態系の保全を図り、ゼロエミッション（排出物ゼロ）に配慮した住宅、施設、都市基盤整備を推進するのである。また、都市全体でエコロジカルな交通、社会システムを実現させる。そこに民間のビジネスチャンスが生まれることになろう。

著者

石井良一（いしりょういち）

経営革新コンサルティング部上席コンサルタント

専門は公共セクター経営改革