

人口減少時に反対に居住地拡大 コンパクトシティ計画には無理があるか

新聞記事には「郊外の宅地開発が止まらず、2015年までの10年間で大阪府に相当する面積の居住地区が生まれた」「郊外開発が止まらないのは住民を増やしたいから」とある。市町村が税金を効果的に用いるためには人口を一定のエリアに固めるコンパクトシティが必要であるが、人口に基づく行政の単位である「市」を守るためには人口を5万人、あるいは3万人以上としなければならない。記事中の図に示された自治体の中で、人口がこの基準を割る可能性があるのは、銚田市4.6万人、北杜市4.4万人、宮古島市5.5万人、二本松市5万人である。日本全国を見渡すと多くの市が、この規準を割り込む可能性があるだろう。

市町村 (Wikipedia)

市は以下の要件を満たさなければならない(8条第1項)。

人口5万人以上。

ただし1965年(昭和40年)以降は、市町村の合併の特例に関する法律(平成16年法律第59号)の新法では第7条の規定が適用されれば3万人以上。

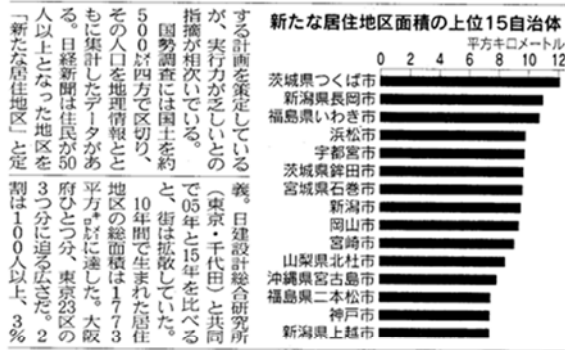
中心的市街地に全戸数の6割以上がある。

商工業その他の都市的な業態に従事する者及びそれと同一世帯に属する者の数が全人口の6割以上。

日本経済新聞 2019.12.27

人口減時代に必要コンパクトシティ(3面きょうのことば)づくりが進まない。日本経済新聞が直近の国勢調査を分析したところ、郊外の宅地開発が止まらず、2015年までの10年間で大阪府に匹敵する面積の居住地区が生まれたことがわかった。かたや都心部では空き家増加などで人口密度が薄まっている。無秩序な都市拡散を防ぐためには、行政コストは膨れ上がる。(関連記事5面)

進まぬ街の集約 膨らむ行政負担



新たな居住地区が最大だったのは茨城県つくば市の約12平方キロ。05年のつくばエクスプレス開通で、沿線の田畑が住宅街に変わった。五十嵐立青市長は「人口が増えるだけでは赤字になる」と将来の財政負担に身構える。35年度以降に歳出が膨らむと懸念した。新たな居住地区は全国1386市区町村で発生し、43市町でその面積が5平方キロを超えた。上位15位のうち、つくば市、新潟県長岡市、浜松市など7市はコンパクトシティ計画を持つ。

それなのに郊外開発が止まらないのは住民を増やしたいからだ。本規

人口減時代に適した街をつくるには、一度緩めた規制を元に戻すべきだとの指摘は多い。そのうえで規制とは異なる発想も必要になる。

「中古住宅の流通が重要」。神戸大の砂原剛介教授は新築中心の政策からの転換を求め、「中古の価値がぐみに下がらないようにする手立てが必要」という。売り主と買い手が納得できる詳細手法があれば取引は活発になる。空き家再生を含め、市街地の新陳代謝を促す政策が欠かせない。(篠森弘、黄田和宏、浅沼直樹、山崎純)

人口減時代に居住地拡大 増加面積10年で大阪府の規模

制すべき郊外で住宅を建てやすくする条例を持つ自治体もあり、農地や丘陵地の宅地転換が進む。宅地が郊外に広がると市街地の荒廃につながりやすい。大阪府は深刻だ。18年10月時点の空き家比率は全国平均の13・6%に対し、同市は17・1%。地方都市でも市街地の空き家が目立つ。

コンパクトシティ (Wikipedia)

都市的土地利用の郊外への拡大を抑制すると同時に中心市街地の活性化が図られた、生活に必要な諸機能が近接した効率的で持続可能な都市、もしくはそれを目指した都市政策のことである。

コンパクトシティ誘導政策

国土交通省も、コンパクトシティを目指すべく政策転換を進めている。1998年制定のまちづくり3法

(改正都市計画法、大規模小売店舗立地法、中心市街地活性化法)が十分に機能しておらず、中心市街地の衰退に歯止めがかかっていないとの問題認識から、見直しが行われ、そのうち都市計画法、中心市街地活性化法が改正された(2006年6月、2006年8月施行)。

郊外に住居を建てることを強力的に禁止しているのが「市街化調整区域」の指定である。同じ小学校区域の人でなければ、その区域内の土地を購入できない。これは田舎の土地の流通を著しく阻害し、その結果として中心市街地から離れた集落の人口減少、そして高齢化に大きく寄与している。

市街化調整区域 (Wikipedia)

市街化調整区域は都市計画法(第7条以下)に基づき指定される、都市計画区域における区域区分(線引き)のひとつ。都市計画法の定義としては、「市街化を抑制すべき区域」とされる。

この区域では、開発行為は原則として行わず、都市施設の整備も原則として行われない。つまり、新たに建築物を建てたり、増築することを極力抑える地域となる。ただし、一定規模までの農林水産業施設や、公的な施設、および公的機関による土地区画整理事業などによる整備等は可能である。既存建築物を除いては、全般的に農林水産業などの田園地帯とすることが企図されている。市街化区域と対をなす。市街化調整区域は、国土の約10.3%を占めている。

(※日本の山岳部を除いた面積が国土の30%とすると、その内の約1/3の面積が市街化調整区域に指定されていることになる)

コンパクトシティー

コンパクトシティーのイメージ

● 居住誘導区域
○ 都市機能誘導区域

272自治体が計画作成

▽: 商業施設や住宅が市街地に集約されている都市。地方では自動車、の普及に伴って、地価の安い郊外に住宅や商業施設が増えた。そのため車を運転できない高齢者や「買い物難民」になり、ゴミ収集や除雪など行政サービスのコストが増える問題が生じている。コンパクトシティは住民が徒歩や電車・バスで暮らすことができ、行政サービスのコストを抑えやすい。

▽: 国はコンパクトシティを広く、全国の自治体に立地適正化計画を定めるように促している。同計画では自治体のなかで商業施設や病院、公共施設を集める「都市機能誘導区域」と、住宅を増やす「居住誘導区域」を具体的に表す。国土交通省によると、2019年7月時点で472の自治体が計画を作成・公表済みで、2019自治体が検討中だ。

▽: 国はこうした誘導区域に施設や住宅を整備する際に、補助金や税制優遇、容積率緩和などの特例を認めて後押ししている。自治体でも独自の支援措置があり、富山市は市街地に住宅を購入する市民に最大50万円の補助金を出している。

きょうのトピックス