

22/Nov/2018 地域魅力創造有識者会議

中枢中核都市について都市計画からの課題

千葉大学大学院 村木美貴

課題1: 郊外拠点と周辺都市

コンパクト＋ネットワーク。地方都市の都市構造はどうか？公共交通は利用されるか？

地方の郊外拠点の将来は？周辺都市との関係はどうか？

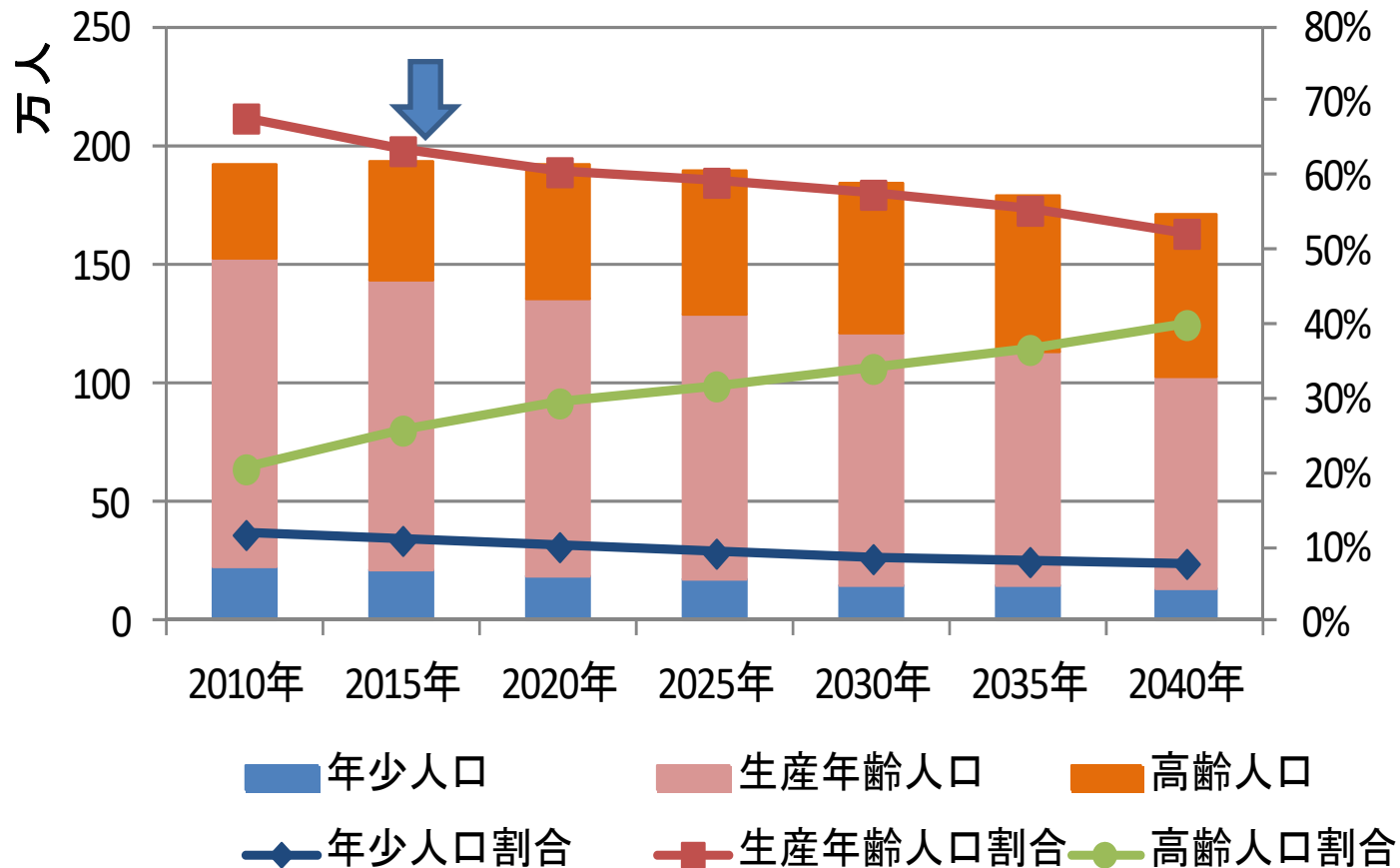
課題2: 郊外住宅地の問題

郊外住宅地は、インフラ整備がされてきた。子供世代が独立し、高齢世代だけが残る。高齢世代が自然減になったとき、空き家が増加。人は、居住誘導区域に移動できるか？新設住宅は必要か？残された郊外の住宅ストックはどうするか？

課題3: 公共施設の用途転換

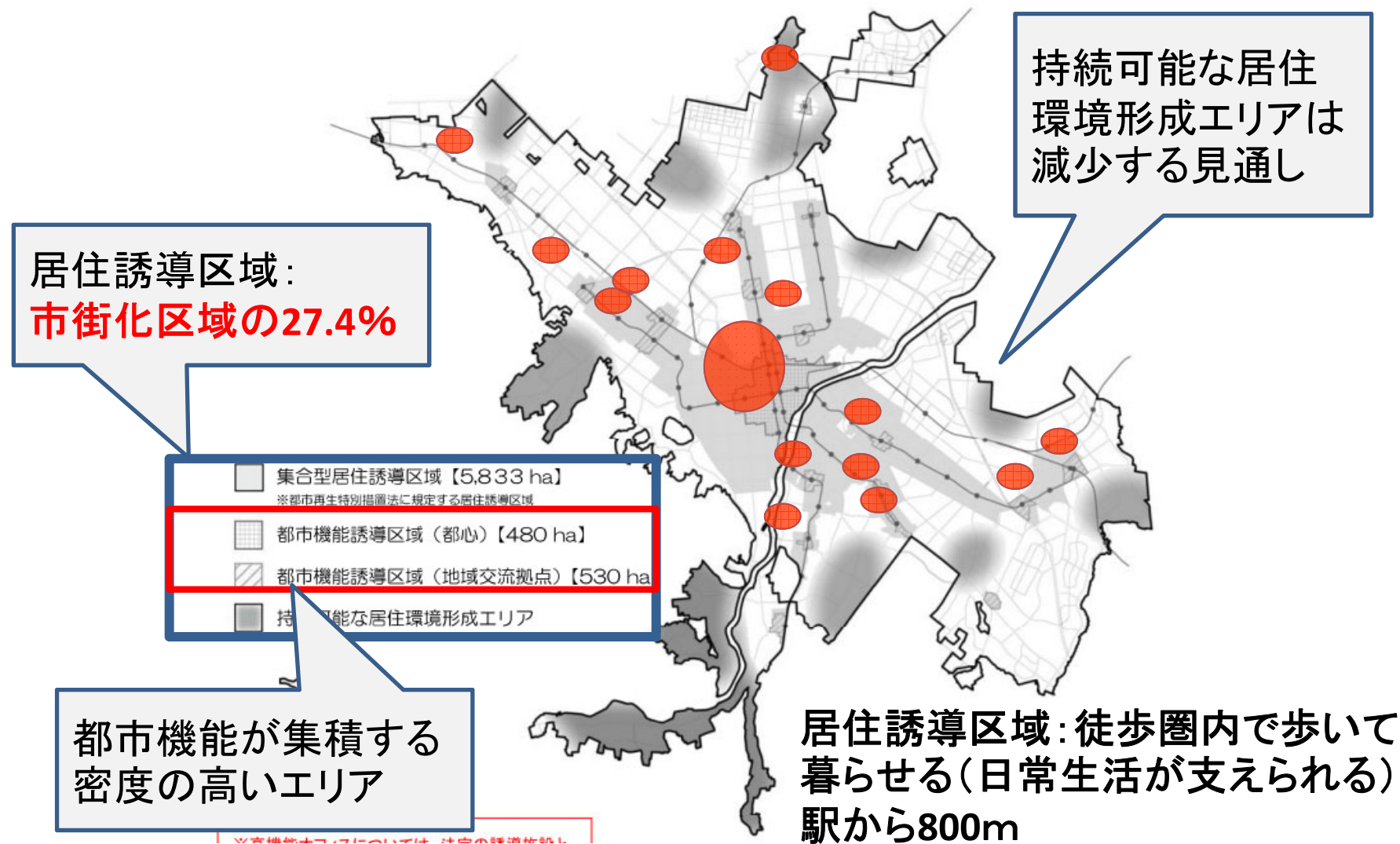
投資した公共施設で不必要となった施設の用途転換は可能か？地域に必要とされる施設は提供できているか？

札幌市の人口推移

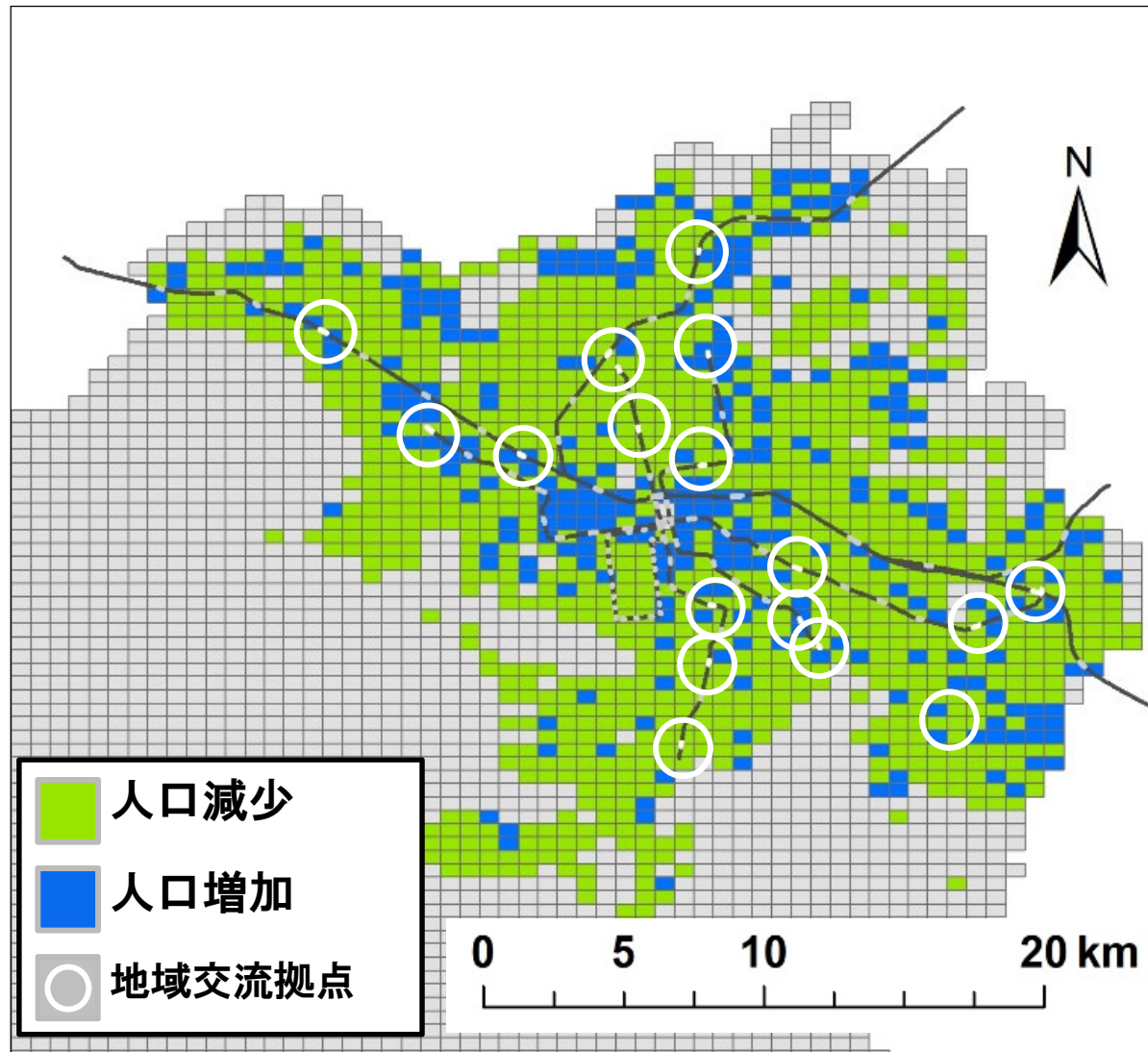


国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」

- ✓ 人口は緩やかに減少。高齢人口は増加。税収は減少。

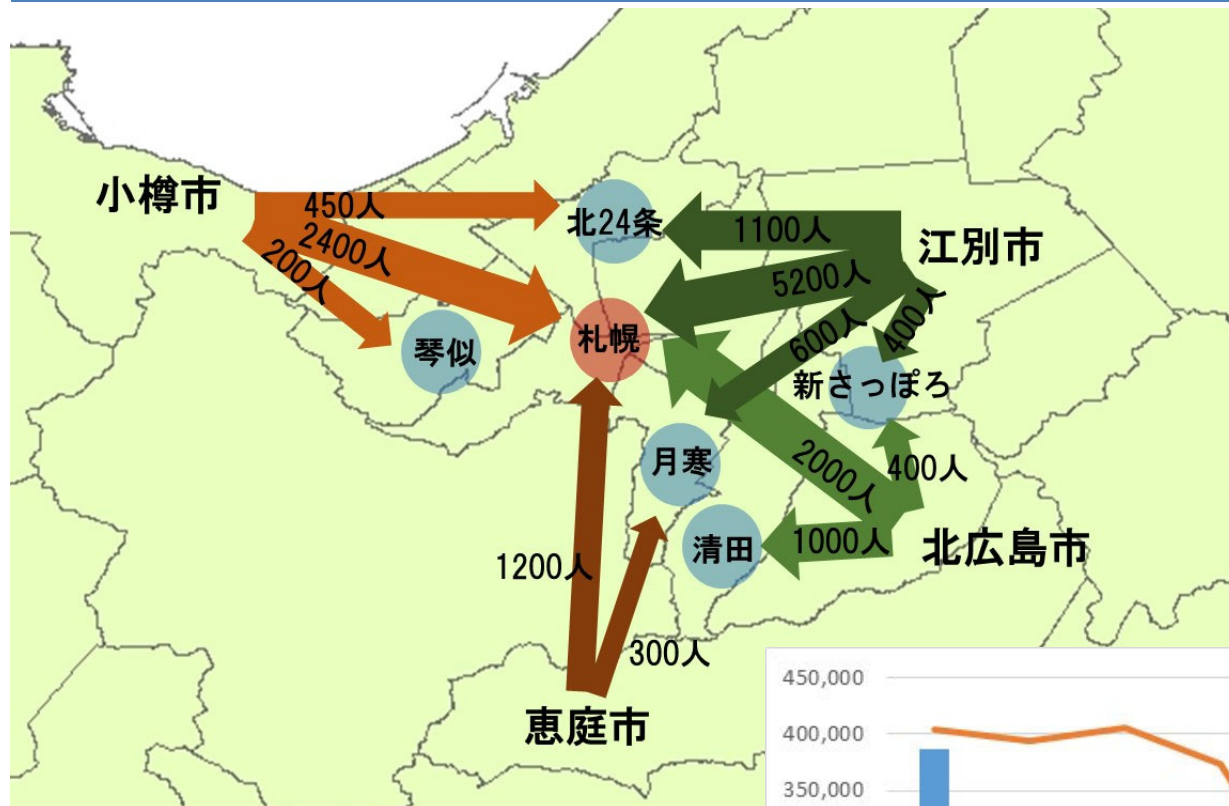


✓ コンパクト＋ネットワークを目指している。多くの拠点はJRまたは市営地下鉄でアクセス可能



- ✓ 地域交流拠点でも人口減少となる地域も出てくる。拠点ではインフラ整備が進んできた。今後、どのような機能、整備を行うべきか？

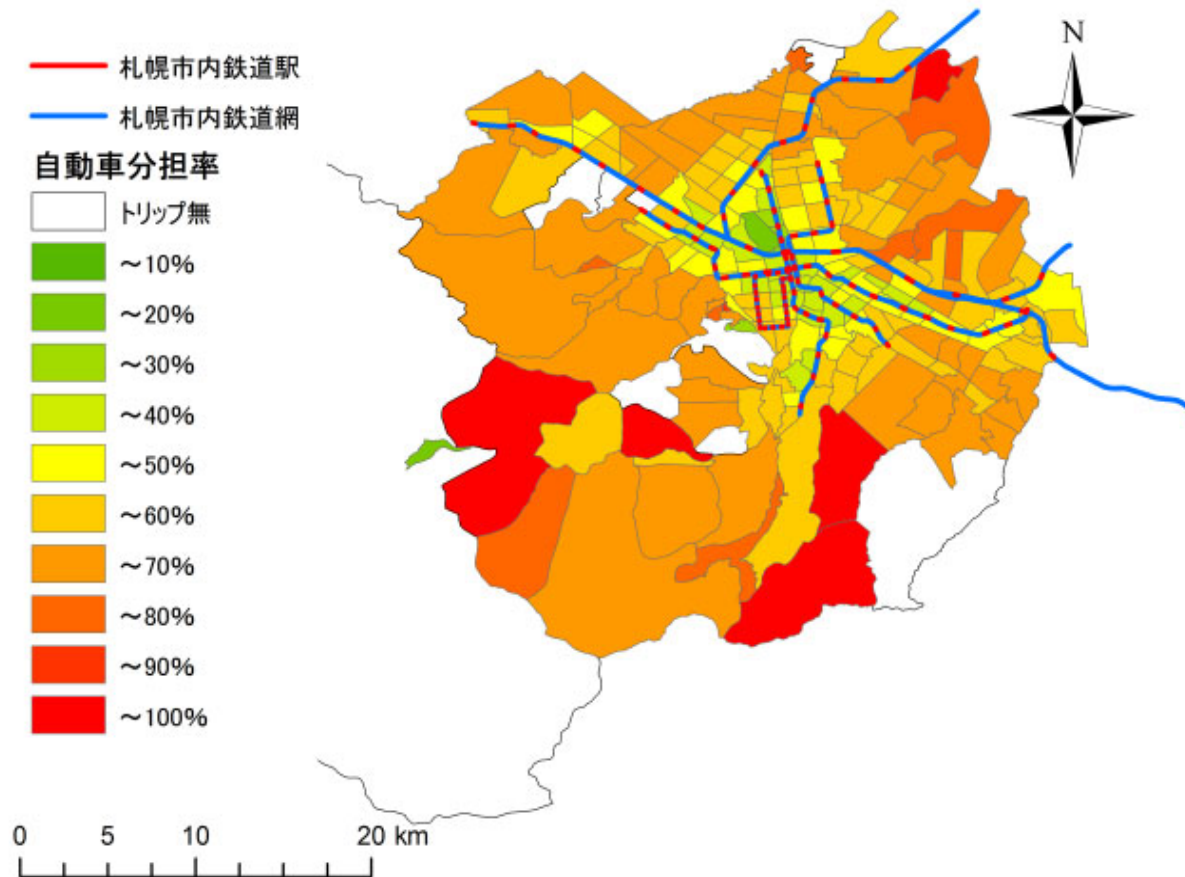
札幌市内の拠点へ通勤する周辺市からの従業者



- ✓ 札幌都心だけでなく、地域拠点にも周辺市から通勤があり、他市の大都市への依存度あり。
- ✓ 多くのエリアは、60%程度が他市、他区からの従業者

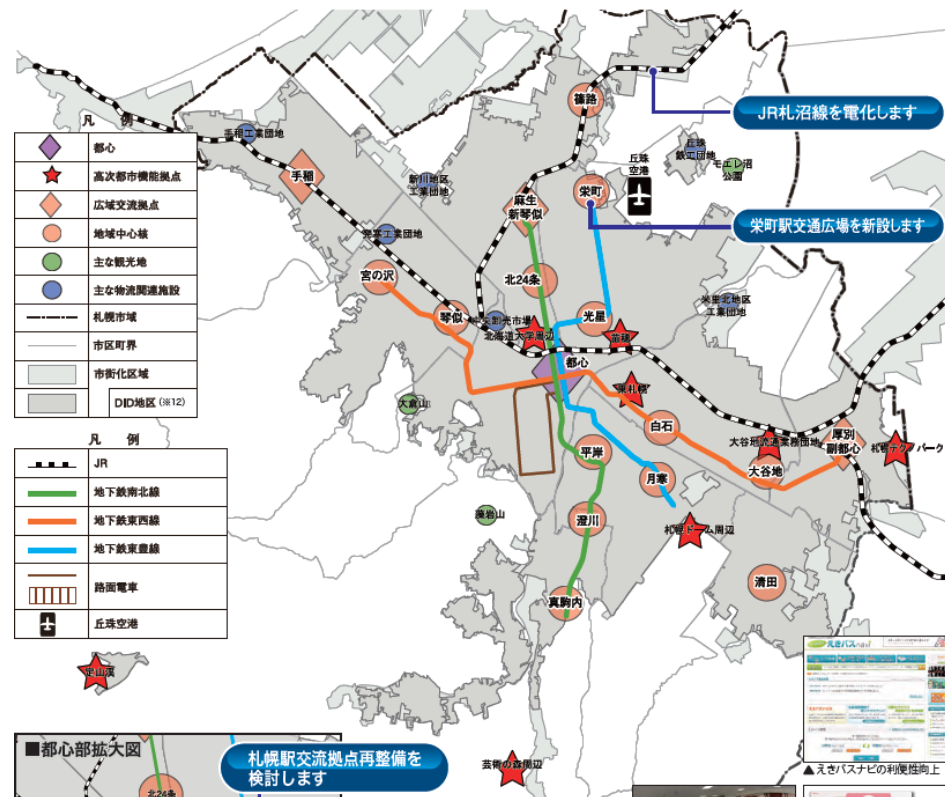
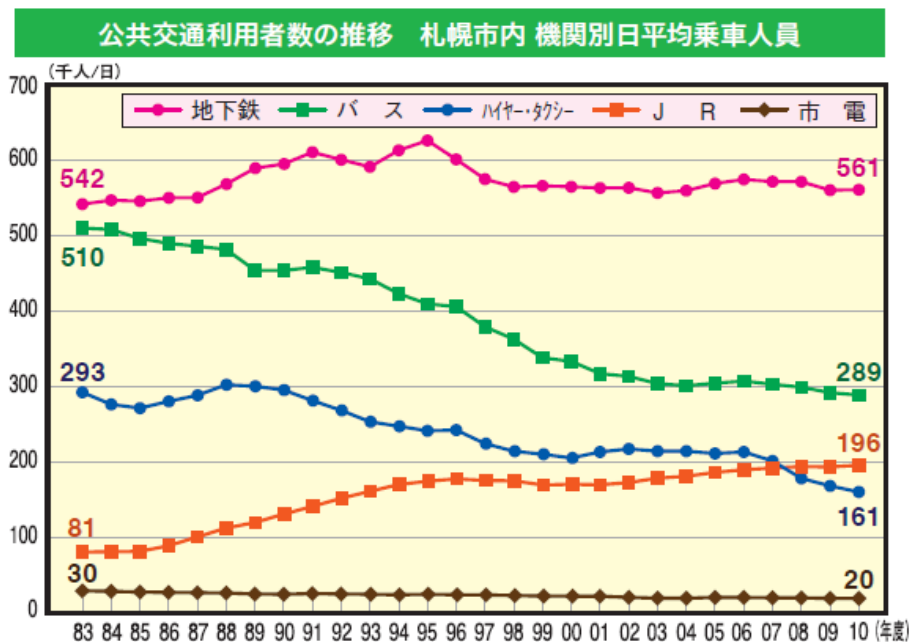
- ✓ 周辺市民のためにも、札幌都心と拠点が活力維持することも必要。
- 単一市ではなく、広域都市圏で拠点の役割、位置づけを考える必要性





- ✓ パーソントリップ調査より、JRと市営地下鉄のない地域で、自動車分担率が高い。
- ✓ 地下鉄沿線でも公共交通分担率に留まり、札幌はクルマ社会。

交通ネットワークの課題



- ✓ バス利用者は1979年の53万人から2010年29万人に減少。→バスは赤字
- ✓ 高齢者向けのシルバーパス利用者が増加→市財政を圧迫。
- ✓ 短距離でもクルマ利用が多く、公共交通利用は伸びない。→自動運転？
- ✓ 地下鉄駅からのフィーダー交通整備を計画しているが、利用者からは直接都心へ乗り入れるバス路線の要望が多い。



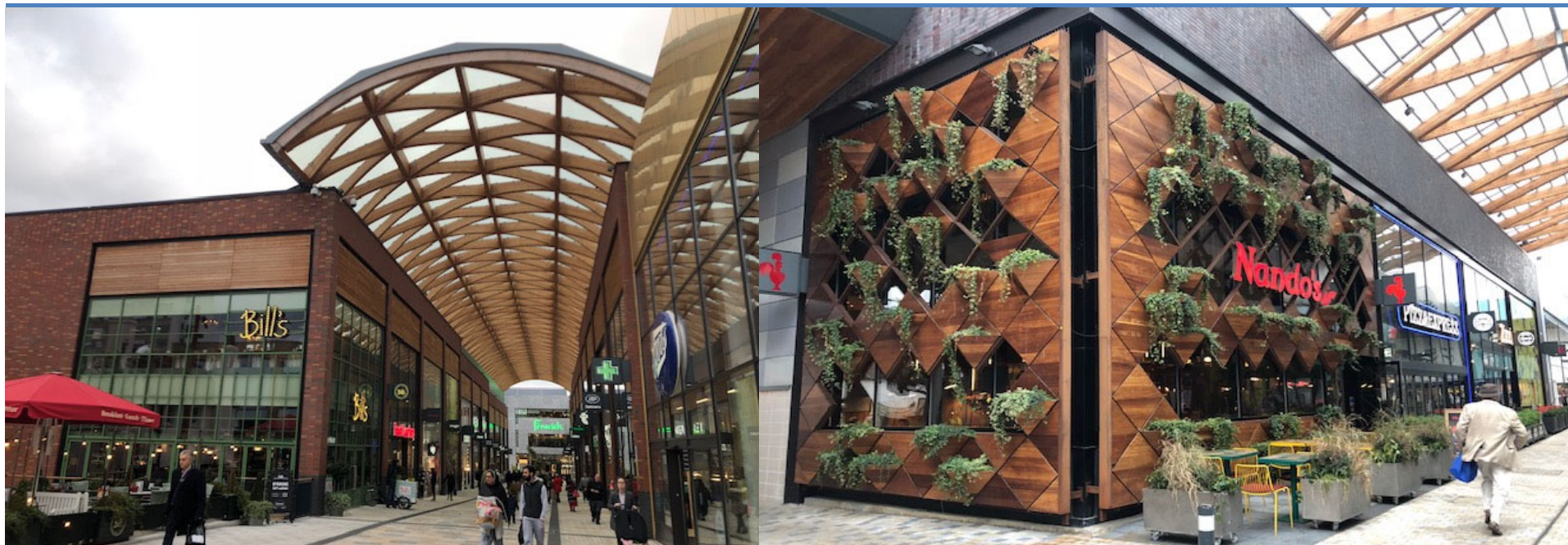
- ✓ かつての英国の都市づくりでは、都市圏の中で都市規模別に序列を作り、大都市を超える規模の開発がコントロールされていた(Regional Hierarchy)。
- ✓ 15年前のブラックネル

- ✓ ブラックネルとLegal & General Capital and Schroder UK Real Estateのジョイントベンチャーで、2億4000万ポンド(336億円)の商業開発を実施。



再開発 (The Lexicon)により賑わう中心部 (70店舗)

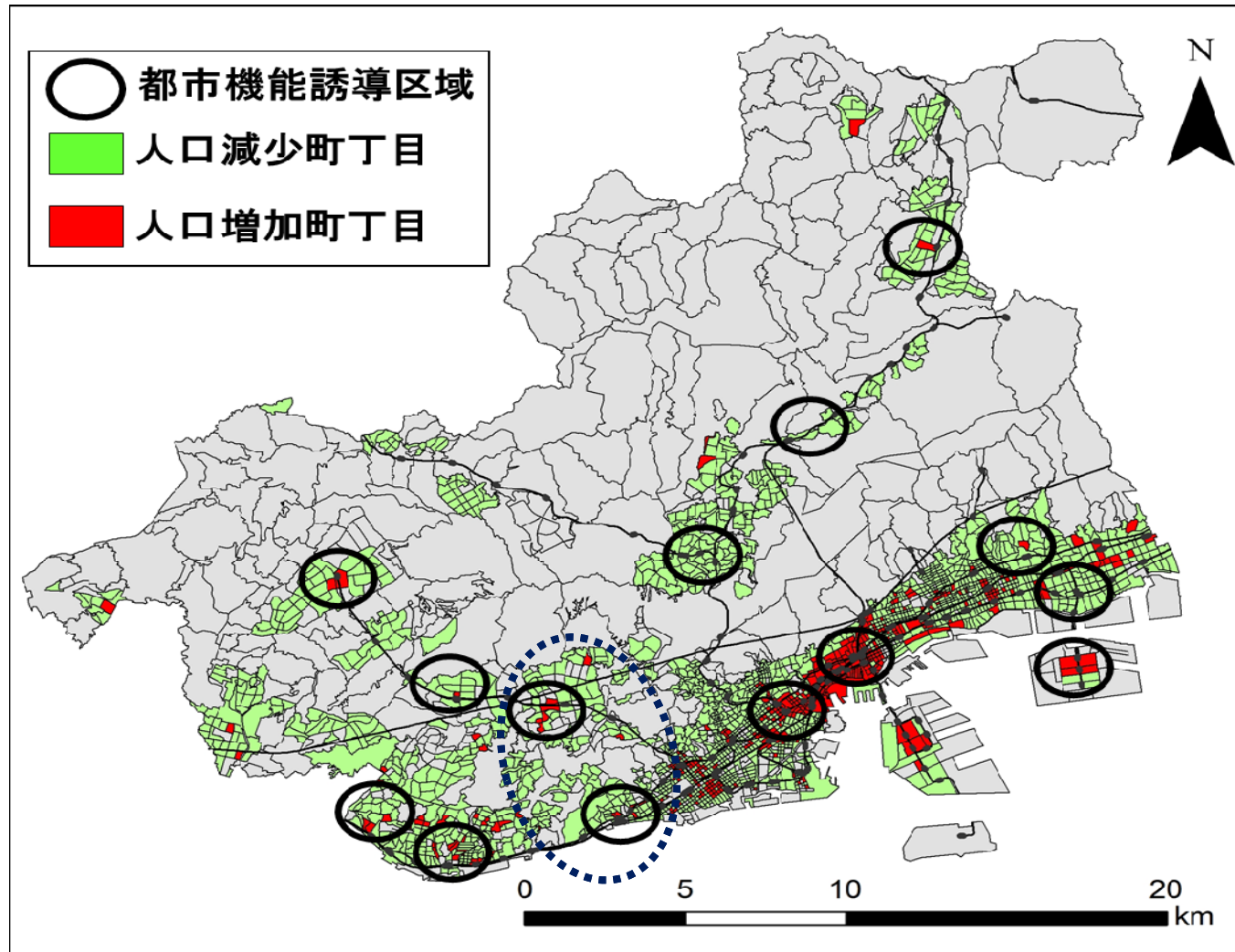
10



高級デパートFenwick、日用品
Marks & Spencerから、Billsや
TopShopまで183店舗。



Waitroseのフラッグシップ店
はグリーンビル(Bream
Outstanding)

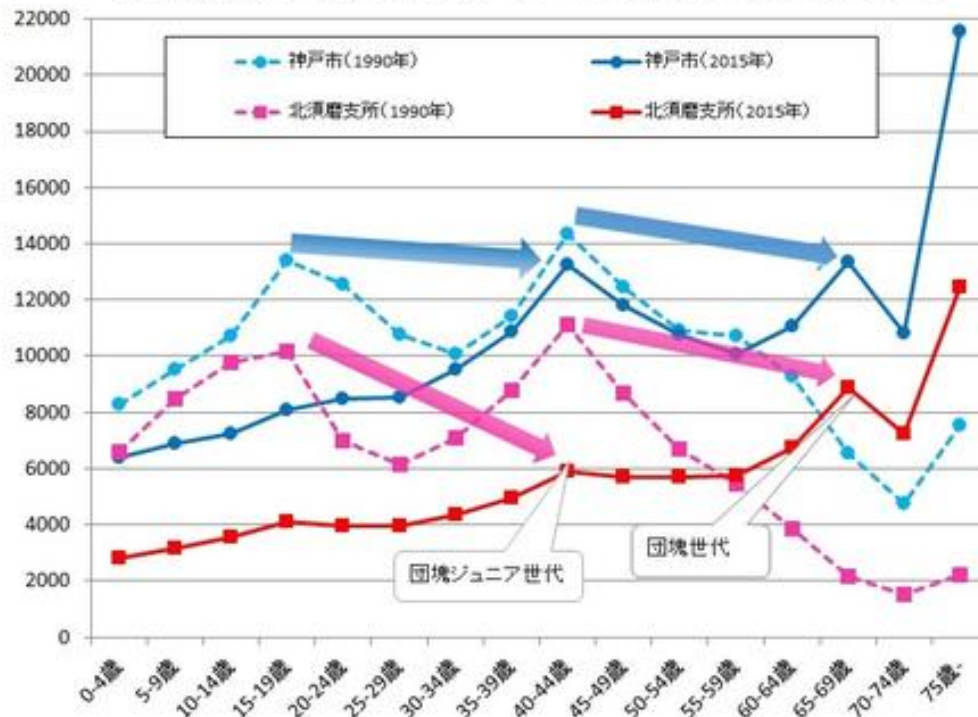


- ✓ 郊外部ほど人口が減少する地域が増加(特にニュータウン)
- ✓ 人口増加が見込めるのは三宮周辺。人口減少で住宅が余る状況が出てくる。需要と供給のミスマッチ。

神戸市須磨区

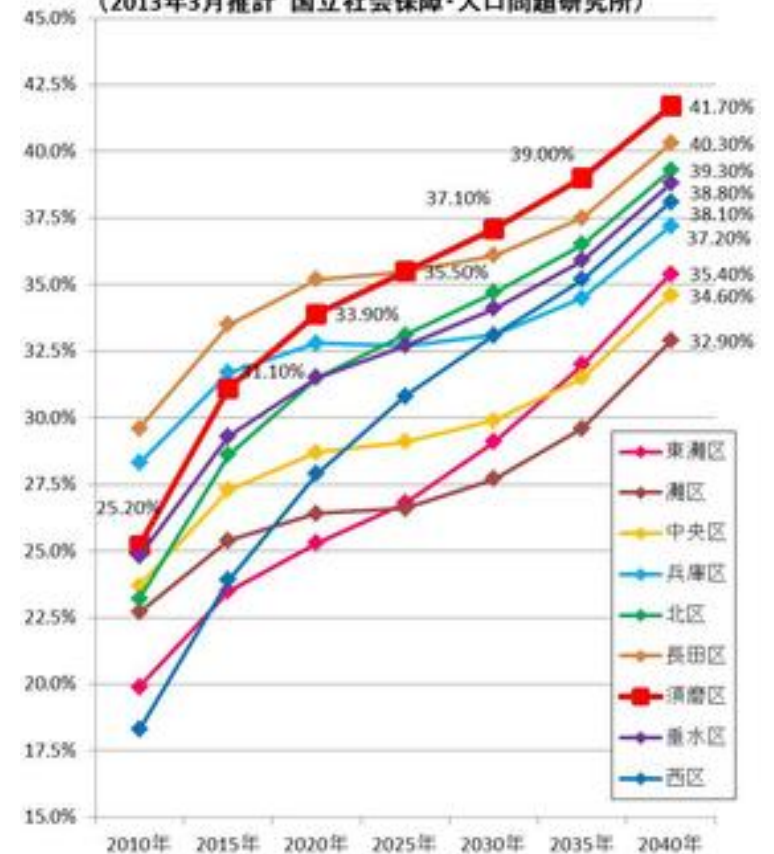
【第5表】5歳階級別1990-2015年比較(10月1日 国勢調査)

※年齢別構成割合を比較するため、神戸市については1/9を乗じて算出した数字を掲載



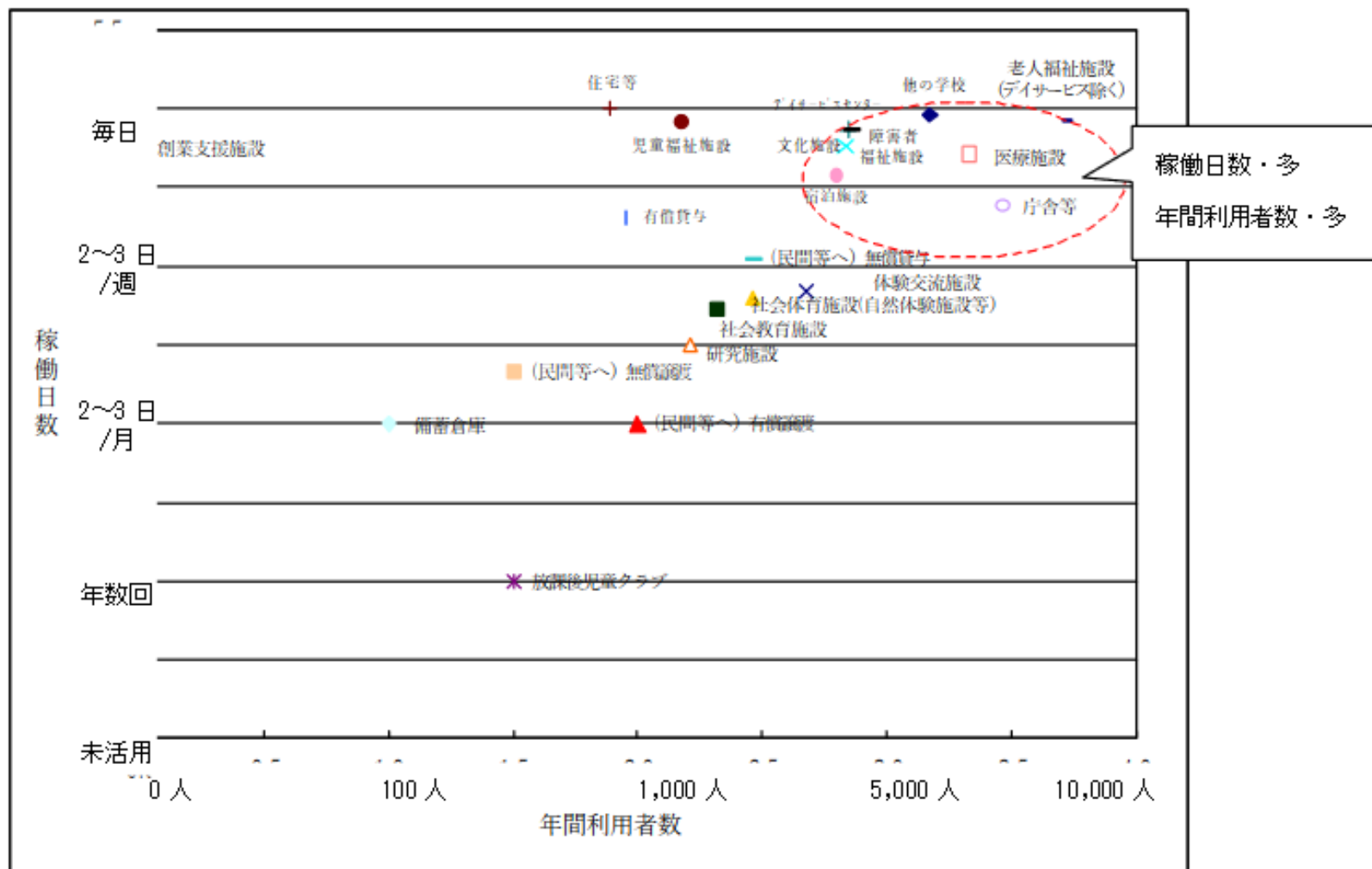
【第6表】将来人口推計 高齢化率

(2013年3月推計 国立社会保障・人口問題研究所)



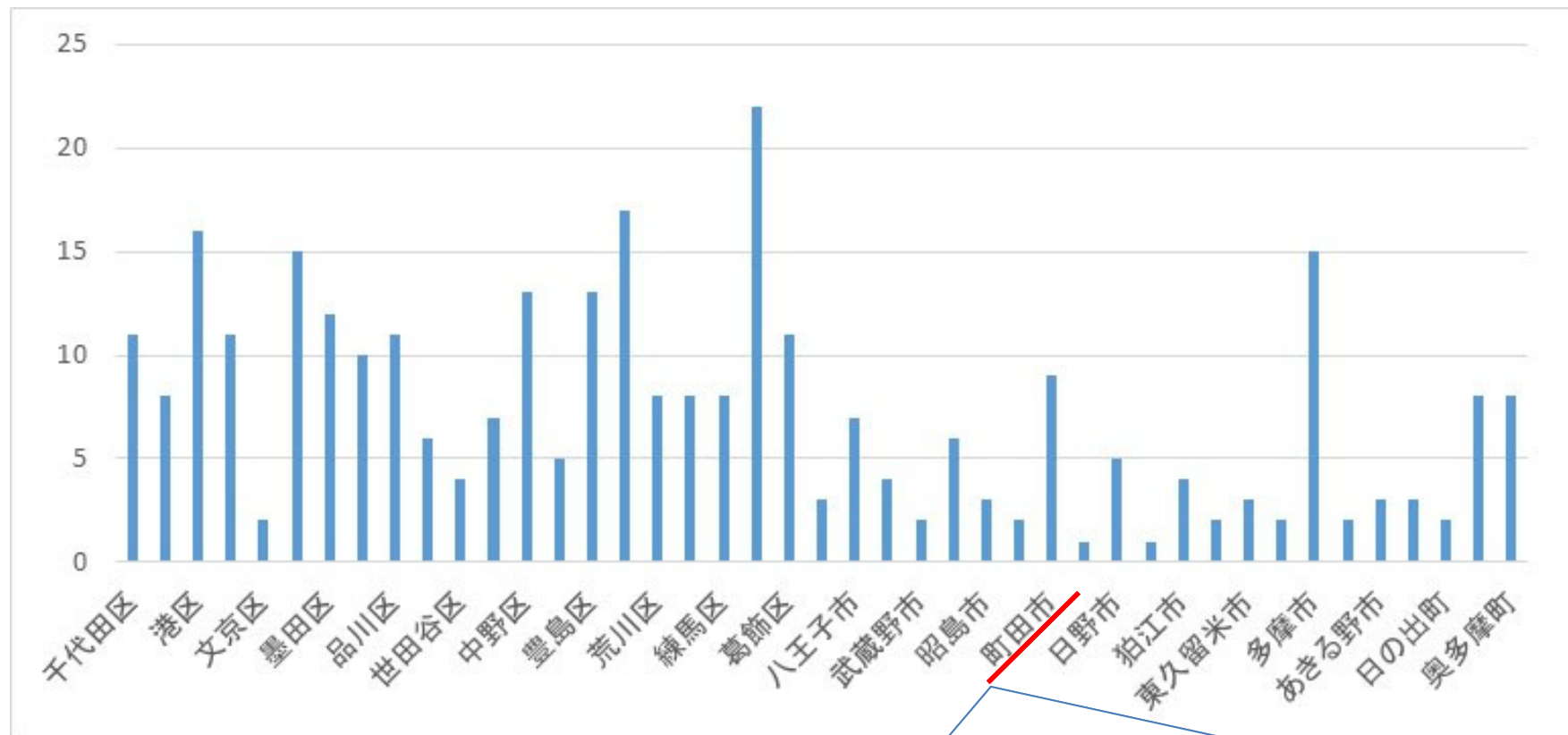
神戸市資料

- ✓ 人口は2040年に22%減
- ✓ 高齢化は41%、年少人口8%。高齢化が進み、社会増は見込めず、自然減が多い。若年層はより利便性の高いところに居住。
- さらに高齢化が進むと自然減による空き家の増加が予測。三宮周辺のマンション開発を抑制する可能性も。



http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/03062401/houkoku_fm1.htm

- ✓ 過去10年間の廃校(2125件)のうち、小学校(1499件)が半数。
- ✓ 小学校は、徒歩圏内のため住宅地の中にも立地。
- ✓ 用途転換で多いものは、老人福祉、医療施設



- ✓ 7か所が第1種中高層住居専用地域、2か所が第1種低層住居専用地域
- ✓ 1種低層では住宅以外の用途はほとんどできない。
- ✓ 1中高では、大きな商業施設は不可。地域のニーズに対応できない。
- ✓ 廃校の用途転換は、用途の制約があるため、希望と異なるものに対応するケースも。

- ✓ 中心市街地だけではなく、地域拠点の育成も必要。(高齢者の移動を考えると、徒歩圏での生活関連施設、病院等のインフラ。周辺市からの雇用の場としての機能)
- ✓ ネットワークの維持と整備。利用者がより協力する仕組みの必要性(富山型15分以内の交通網整備など)
- ✓ 郊外住宅地をどのようにするか？維持か撤退か。または、サービス・レベルに差をつけるか。
- ✓ これ以上の都市スプロールを制限する必要性。拠点への居住のインセンティブか、または郊外居住のディスインセンティブか？
- ✓ 拠点の土地利用をどのように考えるか？地域の求める都市再生は、思いきった判断が必要か？
- ✓ 一度投資した公共施設の用途転換の柔軟化。厳格な土地利用規制により、許容される用途に限定した議論になるケースへの対応の必要性。
- ✓ 学校等は、行政単位が良いのか？米国のように、公共サービスごとの特別区でサービスを考える柔軟性も地方都市ではありえるか？