

「都市縮小」の時代とまちづくり

大阪市立大学大学院創造都市研究科教授 矢作 弘氏

日時：平成22年11月17日

場所：農林水産政策研究所

司会　ただいまから『都市縮小』の時代とまちづくりというテーマでセミナーを開催します。講演していただきます矢作弘氏は、横浜市立大学をご卒業後、日本経済新聞社に入り、その間、ロサンゼルス支局長や編集委員なども歴任され、2003年から大阪市立大学大学院創造都市研究科の教授です。日本の事例のみならず、諸外国の事例に詳しいと伺っております。この関係の先生の著書は数多くありますが、最近は『都市縮小の時代』がございます。それでは矢作先生、お願いいたします。

矢作　ただいまご紹介いただきました、大阪市立大学の矢作といいます。先日、政策研のお二人にわざわざお訪ねいただいて、食料砂漠（フードデザート）の研究会をやっているのでお話を、との依頼がありました。私は、日本の食料砂漠のことをやっているわけではございませんでしたので、大変立派な研究者である帯広畜産大学の杉田さんの方がよろしいのではと申したのですが、既にお話をいただいているということで説得をされました。

私は、久しくは大型店と都市計画のことを調べていました。そういう意味では、食料砂漠の周縁部のところは多少関係があるかなということでお引き受けし、今日ここに参りました。

この前、政策研の方が研究室に来られたときに、今年の夏に大学の紀要に私が書いたアメリカのフードデザートに関する論文を1本差し上げました。アメリカと日本では若干事情も違うでしょうから、あまりアメリカの話をしてということなので、今日のレジュメには入っておりませんが、今日、ご出席のお名前を拝見しましたら、国土交通省の方を含めて都市計画に詳しくな方がたくさんおられます。準備した中には、あまりにも初歩的なものも入っているので、飛ばしていくと少し時間が余ってアメリカの話もということになるかもしれませんが、時間任せで話をいたしますので、よろしくお願いいたします。

2005年と2006年に限定すると、人口10万以上の都市の48%が人口マイナスですので、多

分今日現在、人口10万以上の過半の都市がもう人口縮小都市になっていると考えてもいいと思います。したがって人口が10万以下の都市ですと、この比率はさらに高くなっていることになります。

それから、世界の都市を見ましても、1990年から2000年の間に、人口10万を超える都市の25%で、人口がマイナスでございます〔図2〕。このように、縮小都市が21世紀の都市類型の基本的なパターンの1つになると思います。

このグラフは、厚生労働省で作っているものですので、皆様もよく目にすることがあると思います〔図3〕。我が国の人口は、2004年にピークで1億2,800万ぐらいですが、2055年には大体9,000万ぐらいになるという予想です。そのときに高齢化率が40.5%ということですが、この前、ほかのデータで2030年ぐらいの高齢化率が30%というのを見た記憶があります。2055年だと関係ないと思っている人がたくさんいるかもしれませんが、2030年だと今から20年ぐらいです。その間に3人に1人が65歳以上になるわけです。これは全国平均ですから、今お話しした人口10万、5万の都市では、過半を超えて高齢者ということになるわけです。

全国でも武蔵野の100円バス（ムーバス）は成功事例の一つですが、今日もこちらに来るときにムーバスを見ていたら6割が明らかに私と同じか私以上の年齢でした。この前、吉祥寺から乗ってしばらくしたら白髪の75歳ぐらいのおばあさんが乗ってきて、70歳ぐらいのおじいさんとお互いに席を譲り合って運転手さんがなかなか発車できない状況がありましたけれども、そういうのが当たり前になる時代が来るということです。

「縮小都市の時代的背景」ですが、1と2は似たようなことかもしれませんが、経済活動を含めてグローバル化していく中で、製造現場がどんどん途上国に移っております〔図4〕。かつての製造業都市が雇用機会を失って、都市の人口も減るとというのが顕著になってきているわけです。

それから「環境容量の枯渇」は、背景というよりは、今までのように郊外へと都市が拡散していくのは許されないという意味で、もう少し都市が縮退していかなければいけない時代に入っているという時代背景の意味です。

それから、「人口減少社会の到来」は、婚期がおくれている、子供をたくさん産まなくなったというような生活価値観の反映等を含めて、人口減少社会の到来になっているということです。

それから「政治体制の転換」は、ベルリンの壁が落ちて去年で20年ですが、特に中・東

欧諸国の都市が、首都を除いてほぼ軒並み激しく人口を減らしております。ベルリンの壁が落ちた当座は、これで自由になる、社会主義的束縛・管理から解放されると東欧諸国の方々は将来に大変大きな希望を抱いたと言われておりますが、市場経済に飲み込まれていく中で、かつての国営企業を中心にばたばたと倒産していきました。当然、雇用機会が失われていく中で、労働力の移動も比較的楽になっており、西側へ人がどんどん流出していく現象が起きました。

特に旧東独都市では、東から西への移動が簡単でしたので、同じような事情で若者を中心に1990年代半ばぐらいから急速に西側へ労働移動が起きることになりました。その結果、ベルリン以外は1990年代に激しく人口を減らすことになったわけです。

後で少し話が出てくるかもしれませんが、2000年前後を境に東独の都市の中でも、勝ち組、負け組という言い方がいいのかわかりませんが、例えばドレスデン、ライプツィヒ、あるいはエルファルトなど比較的文化度の高い都市は、人口を回復しております。しかし、それ以外のハレ、マルデブルグなどかつての重工業都市は、人口回復のめどが立っていません〔図6〕。同じ東独の中でも相変わらず縮退を続けているところと、人口を戻しているところとまだら模様です。いずれにせよ、そういう政治的体制の中で都市の縮小が起きているということです。

ここに幾つか例示いたしましたけれども、ドイツの場合は旧東独都市、それから旧西独でもザール地方、あるいはルール地方の重厚長大産業型の都市は同じように人口を減らしています。

それから、先ほどの「縮小の時代的背景」の中には書いていませんが、米国の中西部都市の場合、あるいは東海岸の都市もそうですけれども、産業構造の転換と同時に20世紀の半ば以降、40～50年かけて郊外化現象が進展しましたので、ダウNTアウン、あるいはダウNTアウンと郊外の間のインナーシティと呼ばれているところが衰退し、人口を失うことが起きているわけです。

ただ、アメリカの中西部都市の場合には、都市圏の中心都市は人口を減らしていますが、都市圏人口は実は減っていません。これはデトロイトでもクリーブランドでも、後でお話しするヤングスタウンでも同じです。クリーブランドは1950年代半ばに人口が90万ほどでしたが、現在50万を欠いて48～49万だと思います。デトロイトも最盛期に180万ぐらいいましたけれども、今は90万ぐらいになっています。

でも、クリーブランド都市圏は人口が減っていない。これは郊外化の影響です。クリー

ブランドのインナーシティに行くと、工場の跡地であるブラウンフィールド、それから商業施設が撤退した跡地、これはブラウンフィールドになぞってグレイフィールドと言ったりしますが、そういう空き地や住宅の空き地が大量に、広大な面積で広がっております。

そこをさらに郊外に行くと、300坪、400坪ぐらいの高級住宅地が広がっております。例えば、おそらく全米でもトップ5に入る高級住宅地であるシェーカーハイツなどは、別に空き家があるわけでも何でもございません。多分、クリーブランドの300～400坪ぐらいの大きな家でも、日本で一部上場企業の部長だと住めるぐらいの値段で買えると思いますけれども、そこは空洞化していません。都市圏全体ではそんなに空洞化していないが、中心都市が空洞化して縮小がとまらない状況です。

それから、イングランドはもう長いこと人口を減らしております。ロンドンも1930年代以降、人口を減らしました。1980年代に、特に移民が入ってきて以降は人口を回復しておりますが、ロンドンも20世紀の1930年～80年ぐらいまでの半世紀ほどは、人口をマイナスにしてきました。

資料に「縮小都市の風景は斑模様」と書きました。今、アメリカ中西部の話をしていましたが、ドイツのライプツィヒ、あるいはドレスデンでも、都市が縮小しているからといって全市域が衰退しているわけではありません。例えば、ライプツィヒの駅前やドレスデンの駅前は再開発ブームです。

しかし、その再開発ブームの駅前、それからドレスデンの場合は劇場のあるあたりまでのメインストリートは再生が進んでいますが、そこから3ブロックぐらい入ると空きビルにベニヤが張ってあって落書きがしてある空間がたちまち出てきます。あるいは、郊外でも駅に近いところにあるフラット（集合住宅）は再生が進んでいますが、そこから歩いて10分、500～800メートルぐらい外れると空き家が出てきます。

旧東独、ポーランドなどでも同じですが、フラットは社会主義フォーディズムの建物なのです。フォーディズムとは、ご存じのようにフォード様式の、規格化された大量生産方式のことですが、社会主義的フォーディズムのフラットの中には、13階建て、長さ600メートルというようなすさまじい規模のものが建っています。それはいかにも非人間的で人気がありませんが、駅のそばに建っているようなフラットは改修されたり改築されたりして大変きれいな形で、多分入居待ちがあるような状況かと思います。

ですので、縮小都市といっても斑模様です。空間的にも斑模様。先ほどお話ししたよう

にライブツィヒ、あるいはドレスデンのように時間的にも斑模様です。縮退と成長、あるいは衰退、希望、墮落というようなものが斑模様になっているのが、この縮小都市の基本的な風景だということです。

縮小都市研究は、2000年前後ぐらいからヨーロッパで始まってきたとすることができます。研究開始からまだ10年か15年ぐらいです。それは当然のことで、20世紀の都市、あるいは都市計画、都市政策は、基本的に都市が成長していくこと、あるいは都市をどう開発していくのかが前提になっています。20世紀後半、1980年ぐらいから都市の成長管理政策がアメリカなどでも評判になりました。都市計画がご専門の方はよくご存じだと思いますが、有名なのはオレゴン州のポートランド、あるいはサンフランシスコで一時再開発ブームになったダウンタウンの成長を、どう管理していくかという成長管理政策が1980年代以降、大分議論になりました。

日本でも、東京がバブルのころに成長管理をどうするのかという議論がありましたが、これも成長していくことが前提で、その成長をどちらに誘導していくのかという研究、あるいは政策展開です。今お話ししているように、都市が縮退してくことを前提に都市の計画をするとか都市の政策を考えるのは初めての経験ということです。

ここに、縮小都市研究あるいは政策は何を目的、理念とするのかと書きましたが〔図5〕、「既存の都市資源を、環境負荷を軽減する方向で再編し（re-の思想）、『都市規模を創造的に縮小』するための研究、あるいは政策」と一応定義をしているところです。ここで言う「re-」とはリユースやリサイクルなどのことで、持続可能な縮小都市の形を考えるということです。形とは空間的な意味だけではなく、働き方、暮らし方を含めて都市の形を考えなければいけないということです。

下のところに書いたのは蛇足かもしれませんが、サステナブルシティ、持続可能な都市政策は、1990年ぐらいからEUで真剣に議論されるようになりました。1980年代までEUには基本的に都市政策はなく、地域政策だけでした。この場合の「地域」とは大変広い意味です。例えば、EUの中でもイタリアの南部、ギリシャ、あるいはスペイン、あるいは国境沿いのあたりで開発がおくれている、EUとしてはおこなっている地域の底上げによって経済的、社会的一体感を高めることがEU全体の福利厚生を最大にするという考え方で、1980年代まではEUには地域政策しかありませんでした。

その基本的な戦略は、ソーシャルストラクチャー・ファンド（社会構造基金）と、あとは農業政策しかなかったのですが、1990年代を迎えて都市人口が全体の7、8割になって

きた。あるいは先ほどお話ししたように、産業構造の転換の中で都市の中にブラウンフィールドのようなあきが出てくる、あるいは衰退産業が出てきて新しい都市型産業が必要になるという時代背景の中で、EUが環境を重視した形での都市政策の必要性を打ち出してくるわけです。それがサステナブルシティ政策ですが、その延長上で都市が縮退していくときにどのように持続可能な形があり得るのかが2000年ぐらいから議論になったということです。

具体的な事例をお話しします。まず、先ほどお話しした東独ですが、2001年に連邦政府が「都市改造一東」というプログラムを発表します〔図8〕。実は、2000年時点で旧東独に100万戸の過剰住宅があったと言われています。国民がみんな西に行ってしまいましたので、特にフラット（集合住宅）に空き屋が多かったわけです。社会主義時代は基本的に戸建て住宅を認めていませんから、集合住宅を中心に大量の空き家があったということです。

この「都市改造一東」は、環境に配慮しながら人口減少と経済社会の縮小に「都市のかたち」をいかに再編するののかについて、過剰住宅を削減することを打ち出しています。その削減プロセスの中で社会的、文化的、環境的にサステナブルな生活空間を作り出していく際に、既存の都市資源を積極的に再利用していきましょうということが謳われています。

具体的には、各基礎自治体に対して中長期プランを立てさせます。人口予測と、それにフィットした住宅需要予測を立てさせて、その予測と現状の住宅供給、あるいは現状ある住宅の戸数とのアンバランスが大きければ、それについて積極的に解体、減築をしましょうというものです。解体、減築については、連邦が2分の1、州政府が2分の1で、1平米当たり合計60ユーロの補助金を出すので、過剰住宅をどんどんつぶすか、減築してくださいという政策でした。これに続いて、旧西独側でも過剰住宅問題が表出しておりましたので、同じようなプログラムが打ち出されてくるわけです。

このあたりが縮小都市研究の刺激になったと言えそうですが、資料の下のところに「政策批判」と書きましたけれども、結局この「都市改造一東」の何が批判されたかといいますと、しょせん過剰住宅対策にしかなくていいということでした。すなわち、都市が縮退していくのは、単に過剰住宅対策だけではなく、人間の存在そのものがある意味限界地化していくことです。

例えば、先ほどお話しした13階建て、長さ500メートルの集合住宅に住んでいる高齢者に、「きのう、前の住人が引っ越した」「おととい、上の住人が越した」というような状況が日々起きているわけです。目の前の集合住宅を見るとみんな空き家になっているというのは、

相当精神的に追い詰められるし、自分の町はどうなっていくのかという危機感が出てきます。

ですので、そういう人間の存在の仕方自体を含めて、もっと広範囲に、多面的に都市が縮小することを考えなければいけないのではないかという問題提起です。この「都市改造一東」は、単なる過剰住宅、住宅市況対策に終わっているという批判が出るわけです。

その結果、2005年、2006年に『Shrinking Cities』という700～800ページの大変厚い本が出版されます。ドイツ文化財団がお金を出し、アーティストから心理学者、もちろん都市計画系の人、建築系の人、ジャーナリズムの人を含めて大変多様な分野の人を巻き込む形で、世界の縮小都市を網羅的に研究する本が出ました。2冊で1,500～1,600ページある大変厚い本です。いずれにせよ、連邦政府がこういう政策を出してこの縮小都市研究が加速してきた背景がございます。

最近、ライネフェルデの市長さんがお書きになった『ライネフェルデの奇跡』という本の翻訳本が出ております。旧東独の中でもライネフェルデの縮小都市、特に住宅の取り組みは大変先端的でしたので、日本の住宅・都市計画の方が最近をよくライネフェルデを訪ねるようです。

お手元の地図を見ていただくとわかりますが、ライネフェルデは西独の都市・カッセルから電車で40分ぐらいの町で、20世紀の半ばぐらいまで単なる田舎町でした〔図9〕。そこに化学の大変大きなプラントを当時の東独政府が開発して、たちまち4万人ぐらいの都市になるわけです。その化学プラントで働く労働者のための南地区住宅団地というフラット（集合住宅）がここに建設されたわけですが、たまさか西側に近いですから、ベルリンの壁が落ちて一気に人が西側に流れて、大量の住宅がたちまちあいたという状況だと思います。

この市長さんは大変やり手で、資料に第1期、第2期と書きましたけれども、連邦政府が「都市改造一東」を打ち出す前から過剰住宅対策に取り組んでいたようです。昔の日本の県営住宅のようなものですが、それよりも巨大な、灰色の無愛想なのが500メートルも並んでいるのではとんでもないわけですが、お金がなく構造、躯体はいじれないから外壁を直すとか、ベランダに少しカラーを添えるとか、前庭を整備するようなことを始めていたようです。

第2期目になり、連邦あるいは州政府のお金が使えますので、構造部分もいじりながら、減築、縮退に積極的に取り組んできたところ です。

うまく住宅を改造し、魅力的な住宅ができれば、あるいは魅力的なコミュニティに再生できれば、今度はカッセルに近く、通勤電車が30分に1本ぐらい走っておりますので、西独に比べて安い家賃で若い人に住んでもらって通勤してもらおうというもくろみです。単に住宅の減改築だけでなく、空いたところを緑地空間に戻していくことで団地全体の住環境の整備にも取り組んでいます。

数字的には、2003年に135戸を解体しているようです〔図10〕。減築よりは解体の方がコストが安いので、平米当たり60ユーロをもらうと余るらしく、余ったものはどう使ってもいいようです。その余ったお金で周辺の街路整備とか、解体した跡を緑地に戻すとか、あるいは余ったお金をまとめておいて新しい職業訓練の施設を作るなど、なかなかやり手でした。

一方、減築はコストがかかって赤字になりがちのようです。そのバランスが難しいようですが、2004年には解体301戸・減築38戸、2005年には解体105戸・減築96戸と取り組んできて、下に書きましたが、余剰資金は道路整備や施設整備に投資しているということです。比較的使い勝手のいい補助金で、地元で知恵さえ絞ればほかに運用してもいいという補助金だったようです。

具体的にはどうだったかということで資料に写真を載せてありますが〔図11〕、これは第1期のもので、先ほどお話ししたように外壁、あるいはベランダの部分を少しカラフルにしています。ここは構造にかかわる部分で、開口部を作っています。第2期目か1期目かわかりません。壁にだまし絵をかくて音楽家の道と名前をつけたり、アインシュタインの絵をかくて物理学者の道としたりしていました。これが第1期です。

第2期になるともっと大胆になり、写真のように間を抜いてしまうわけです〔図12〕。見ていただくとわかりますが、つながっていたところを解体しています。これは減築ですが、もしかすると上の階がもっとあったかもしれません。それもとってしまっているわけです。こちらの写真も、連棟していたのですが、羊羹を切るみたいに縦に切り取られています〔図13〕。メゾネットに改造してなかなか魅力的ですね。これは減築の事例ですが、かなり減築、解体に積極的に取り組んでいるところです。

今、日本でもURが、東京のひばりが丘や大阪でも減築の研究をやっております。私自身建築は詳しくないので質問されると困りますが、地震がないドイツの集合住宅は、パネル方式といって、枠組みにサイコロが乗っかっているようなものです。減築するといっても、サイコロを取り除くみたいなものだそうです。ところが、日本の集合住宅は鉄筋、鉄

骨が入っていますから、そう簡単にいかないということで、URでは今、一生懸命減築の研究をしているそうです。

次に、ヤングスタウンの事例をお話しします。ヤングスタウンはオハイオ州にあるかつての製鉄の町です。クリーブランドとピッツバーグのちょうど真ん中ぐらいのところにあります。

縮退の理由としては、産業構造の転換と住空間の郊外化です。1960年には16万の人口がありましたけれども、2000年時点で8万です。日本の製鉄業もこの人口減少に相当貢献していると思いますけれども、40年で人口が半減しているところです〔図15〕。

地図に紫で塗っているところは空き地です〔図16～18〕。人口が半減すると、このぐらいの空き地ができるようです。ここがダウNTOWNです。この辺は工場が建っていたところだと思いますけれども、後で写真をお見せしますが、オークヒルズという労働者住宅です。40坪か50坪ぐらいの住宅が1区画12戸ぐらいのペースで建っていたはずのところでは

す。それから、地図の右上を見てもらうと道路が格子状になっています。住宅を開発しようとしたところですが、実際には1戸も建ちませんでした。でも、下水と上水は整備されています。

20世紀末に黒人の38歳ぐらいの若い市長が出て、もう昔のヤングスタウンには戻れないから21世紀のヤングスタウンをどうするのかを考えようということになりました〔図19〕。発想の転換というか、パラダイムの転換ですが、コミュニティレベルの集いを繰り返して、それから市全体の集会に持っていくというボトムアップ型の取り組みを相当熱心にやったようで、その中でスマート・ディクライニング・ポリシーというのを採用することになりました。スマートとは日本語の場合、スタイルがいいとかやせているとかいう意味ですが、英語では賢いという意味です。賢く衰退する政策をとりましょうというわけです。

郊外の縮小、それから都心の再生、都心居住の促進です。最近はグロー・スモラーという言い方をするところもあります。小さく成長しましょうという政策です。シューマッハという人が書いた『スモール・イズ・ビューティフル』という本が日本で出たのが1970年過ぎぐらいだと思いますが、小さいことは美しいということで、なかなか説得的な本でした。随分売れましたが、自分が小さくなることを認めるのは難しいようです。自治体の場合も、首長さんも議員さんも職員も市民も、小さく成長するなどというのはなかなか認めがたいようです。

小樽が人口を減らして40年ぐらいたちます。小樽は1965年ぐらいから人口を減らしてい

ます。昔は小樽に日銀の支店があったので、札幌より華やかな時代があったのではないかと思います。ご存じのように今でも小樽には貿易港として繁栄した時代の近代建築がたくさん残っております。小樽は1965年ぐらいから人口を減らしておりますが、昔の栄光がなかなか忘れられないのか、次の10年には必ず人口が増えるという長期計画を1990年代まで立て続けていました。第6次ぐらいまで「次は増える」といつてやってきたところですが、その間に5万ぐらい人口が減り、最新の長期計画ではついに人口予測をやめてしまいました。

自治体が縮退するのはなかなか容認しがたいようですが、ヤングスタウンは若い市長が出てきてスマートにディクライニングしようという政策を打ち出し、大変有名になったところです。人口8万ぐらいで何とか定常状態になっていますが、8万で定常状態になるのはほとんど無理です。

なぜ無理かという、先ほどお話ししたように、ヤングスタウンも都市圏人口は減っていないのです。中心都市だけ人口が減っています。なぜかという、1960年代以降、住宅が外に出ます。住宅を追いかけて商業施設、あるいはオフィスが外に出ます。

1998年に『エッジシティ』という本が出ます。これはワシントンポストのジャーナリストが書いた本で、研究者の間でも随分話題になりましたが、エッジ、つまり大都市の端に完結した都市ができてきたわけです。居住空間、商業空間、オフィス、それからエンターテインメント、ホテル、レストランから劇場がセットされて、もうダウンタウンに用がないというエッジシティが郊外に成立するようになっているわけです。

そうすると、郊外のほうは税収がどんどん上がってきますから、税率を下げてもいいわけです。あるいは、エッジシティ間の競争がありますから、税率を下げるわけです。あるいはしばしばほかの使用料を含めて利用料を下げてくる可能性がある。しかし、都心部はどんどん吸い取られて一定の税収を維持するには税率や利用料を上げないといけなくなりますから悪循環で、結局勝てるわけがない。ですから8万人と言っていますが、今はもっと減っています。

では、どうするかですが、結局、今アメリカで議論になっているのは、広域都市圏で問題を考えないといけないのではないのかという発想の転換です。アメリカの場合は、地方自治体は基本的に小さくなります。税金に対する意識が大変強いから、自分の払った税金が貧乏人のコミュニティで使われるのは嫌だというわけです。

ある一定の所得層、あるいはそれ以上の人のコミュニティは既存の市から独立したいわ

けです。自分が払った税金で自分のところをやりたいと。その最極端がゲートッドコミュニティで、「うちは市税なんか払いたくない」と。塀で囲まれたゲートッドコミュニティの中で1つの自治体をつくりたいと。もう貧乏人がいるようなほかの市域と一緒にやりたくないから、ごみの処理も学校も自分たちでやる、独立したいとなるわけです。

ですから、どんどん自治体が小さくなるのがアメリカの傾向ですが、それでは都市問題は解決しません。それで今、議論になっているのは、広域都市圏で考えましょうということです。その一つが都市圏で税をシェアしましょうというタックス・シェアリングです。

今お話ししたように、ヤングスタウンの郊外でも新しい開発が進んでいて、税収がどんどん上がっているところがあるわけです。したがって、ある基準年度、例えば1980年を基準として、それ以降の固定資産税の税の増収分については都市圏全体でプールして、それを都市圏の中で再配分しましょうと。タックス・シェアリングというやり方をこれから真面目に考えていかないといけないのではないかな。そうでなければ8万の定常化などほとんど不可能だということです。

このタックス・シェアリングは、実際にセントポール、ミネアポリスで40年ぐらいやっています。大変おもしろい仕組みで研究もありますが、ほかの地域でもこのタックス・シェアリングという考え方を入れてこないと、都市圏の中心都市が救われることはまずないだろうということです。広域都市圏政策を考えないといけない時代に入ったということです。

「2010ヤングスタウン」の資料はネットで取れますので、もしご関心があったらお取りください。

何をしたかという、空き地の状況に従って近隣住区と産業用地を類型化して、それに対する対策を考えていく。それから、もちろん郊外の新規開発はもうやらない。インフラの新規投資はもうやらないというようなことです。そして、郊外住宅の再編、それから都心の活性化に取り組みましょうということです〔図21〕。

ヤングスタウンには解体課というのがあって驚きました。解体課長さんが町を案内してくれましたけれども、郊外の住宅であいているところについては、解体課があいて久しい建物の登記上の名義人にまず「お宅の建物は税金も払っていないし、景観上もよろしくないのので何とかしてください」と通知を出します。返事がないと3月後に新聞に告知を出します。それでも返事がないと接收し、競売にかける。1棟を解体するのに1年近くかかるようなことを言っていましたが、そういう仕事を専任にしている課がありました。

それから、ブラウンフィールドについては、工場が撤退した跡を市が引き受け、企業を誘致する。今度は煙が出ない工場に売却する。ただであげてもいいらしいですが、ただというわけにもいかないので1㎡当たり1ドルということのようです。

こちらのスライドがヤングスタウンの都心ですが、1920年ぐらいに建った大変立派な建物が残っております〔図22〕。しかし、これらの建物の上層階はほぼ空き家です。人が住まないとゴキブリもネズミもいないと思いますが、上のほうは空いています。この空いたところをコンバージョンして、住宅とかSOHOにできないだろうかなど、積極的に取り組んでいこうという政策、都市再生の取り組みがなされています。

町を歩くと、昔のヤングスタウンはこんななにぎわっていたという写真が張っております〔図23〕。こちらの写真はビジネスインキュベーションセンターです〔図24〕。こういうものを都心につくって、新しい都市型の産業を育てようとしています。

これが先ほどお話ししたオークヒルズというところですよ〔図25〕。ダウNTOWNから歩いて15分ぐらいのところですが、このようにあいてしまっているわけです。写真のうち、こちらの家は車があるので多分人が住んでいると思うのですが、そのほかの家にはもういないようです。こちらの写真の地区には、くだんの解体課長がジープで案内してくれましたが、案内の時に「この前、この家の前で人が死んでいたな」なんて言っていました〔図26〕。事件が日常茶飯になってしまって、麻薬、売春などの事件現場になりますから、できれば壊したい。

さらに問題は、地域に1軒でも残っていると下水も上水も維持しないといけないことです。先ほどお話ししたように、1区画12戸建っていて、それに合うようにインフラが整備されていたわけですから、1軒しか残っていなかったら維持コストが大変になります。

このような場合も、もちろん家を取り壊しますが、その際お金を出すのでどこかに移住してくださいということをやっています。「あるエリアに新しく居住空間を再編して集約しますのでこっちに住んでください」「補助金を出しますよ」ということです。ですから、短期的にはお金はかかりますが、中長期的にはインフラの維持等を含めて、コスト計算上安上がりということではないかと思います。

資料に書いてある都市がスポンジ化、骨粗しょう症化していくということですが〔図28〕、ここから少し日本の話をします。多少、フードデザート問題に関係があるかと思います。資料の「地方都市商業構造の変容と『持続可能な都市』」のところですよ。

私は、岩波新書で2005年に『大型店とまちづくり』という本を書きました。ここに赤字

で書いてありますが、日本は1990年以降、欧米諸国の中で唯一例外的に郊外の大規模店規制を緩和してきたと書きました〔図30〕。欧米諸国都市は1990年以降、大規模店の郊外開発については規制の方向に走ってきましたけれども、日本は例外的に規制緩和に向かったわけです。

1980年代、サッチャーの時代にはイギリスも大規模店の郊外規制は撤廃していますので、日本が21世紀を迎えたときに経験した地方都市の状況を、同じようにイギリスも1980年代以降に経験しています。

しかし、対応は早く、サッチャーの後のメージャーの時代に既に方向転換しています。シーケンシャル・アプローチといいます、大規模店はまず町中に出てもらうようにしました。イギリスもそうですが、ヨーロッパの都市の中心市街地は結構狭く、半径は歩いて大体20～30分。大規模店はその中心に出てください、もし中心に適当な場所がなければフリンジに出てください、フリンジになれば郊外でいいですよ、という段階になっています。そして、郊外に出るときには、公共交通機関でしっかりアクセスができないとだめで、マイカーでしか行けない立地は認めないとなりました。この政策は労働党政権のブレアの時代にも引き継がれていきます。

冒頭お話ししたように、EUが1990年代に入って環境政策を中心に持続可能な都市政策を打ち出しますから、それとパラレルの関係でイギリスの大規模店の郊外規制、あるいは公共交通機関を使って行くことも強化されてくるわけです。相互関係の中で大規模店の郊外規制が強められてきたということです。

フランスでは、2000年に廃止された日本の大規模小売店舗法と同じ、あるいはこれ以上に厳しい大規模店規制の法律が、現在も機能しています。たしか売り場面積が300か500平米以上のものについては届出だけ許可が要するという事です。コンビニレベルです。ラファラン法というもので、それがさらに改定されましたけれども、大店法と同じ、あるいはもっと厳しい法律がフランスでは機能しています。WTOに違反すると言われても我関せずというところです。

それから、北欧諸国も大規模店の郊外立地についてはモラトリアムですときています。

日本に市場開放圧力をかけたアメリカですが、ご存じのようにワシントン政府には土地利用、あるいは都市計画権限はございません。州政府に委譲されており、基本的には基礎自治体がそれぞれの町の事情に応じて計画を立てておりますが、1990年以降、それぞれの基礎自治体でまちづくり、あるいは環境等を考慮して、条例で大規模店の郊外立地規制をす

るところが急速に増えています。

特に1980年代半ば以降、言われるところのウォールマート現象です。ウォールマートが郊外に大変大きな店を出すことによって、それまでの大型店のみならず町中の商業が衰退したことに對する反発もあるということかと思います。日本に圧力をかけたアメリカ自体が、基礎自治体レベルでは大型店の郊外立地規制に向かったということです。

日本は、そういうことを知った上で、1990年以降、繰り返して大店法の規制緩和をして、ついに2000年に廃止をしたわけです。そういう状況の中で、今お話ししたように、日本の大型店政策のみが1990年から15年間、唯一、欧米諸国と逆行して走ったわけです。その結果が今日の中心市街地の衰退、あるいは一私がここに呼び出された事情の一つかと思えます―食料砂漠になっていることもそのあたりに事情があるかと思えます。

日本もようやく2006年に都市計画法が改正されました。この都市計画法の改正をもって日本も、郊外の大型店立地について一応欧米諸国都市と同じ方向を向くことになったのではないかと理解しているところです。最終的には都市農村計画法というのが必要なのかなと思っています。2006年の都市計画法についても、私自身は不十分なところがあるのではないかと思いますので、そのあたりはまた後でつけ加えてお話ができればと思います。

福島県が2005年に、「福島県商業まちづくり条例」という大変厳しい大型店の郊外立地規制の条例を施行しておりますが、その後、この福島の条例に次ぐところがなかなか出てきていないようです。

今、国土交通省でもさらなる都市計画法の改正を検討しているように聞いておりますが、現政権の都市計画法に関する考え方がいまひとつはっきりしないこともあるのかもしれませんが、動きを読みかねているところです。

いずれにせよ、土地利用を広域都市圏でどうしていくのかが、おそらく重要なテーマになるのではないかと考えているところです。都市計画法は地方分権の優等生だと言われるそうです。随分権限委譲がされました。国土交通省の中には分権し過ぎたのではないかという議論もあるほどです。例えば、開発許可制度という、ある規模以上の市街化調整区域の開発を認めるかどうかの権限ですが、本来は知事に権限がありましたけれども、それが中核市など下に権限委譲されて、私の知るところでは滋賀県は町まで開発許可権限がいつてしまっています。

そうすると、都市間競争を前提にしていると、分権との間でいろいろ問題が起きてくるということです。ここに「合成の誤謬」と書きましたが、理論的にはこういうことが起き

る、あるいはしばしば起きていると思います。「合成の誤謬」とは、ある主体が合理的な判断をしても、その判断が集まると全体として間違いになる場合があることをいいます。すなわち、例えばAという町は5万平米の大型店が欲しいとします。誘致するときの首長の理由には、大きく3つがあります。第1に税金（固定資産税）、それから地元雇用。これも相当うそがあります。地元雇用といっても大体がパートで、自分の町だけではなく隣の町からも来るわけです。でも、地元雇用が生まれる。3番目に、買物の利便性。買物に来るのも、売り場面積5万平米、駐車場4,000台などという隣隣のさらに隣の市町村から車で来ます。排ガスと一緒に来るのですが、そういうことは言わない。買物の利便性が高まる、固定資産税収入の増加、それから地元雇用の発生が誘致の3大理由です。

Aの市長さんは5万平米の大型店が欲しいので誘致した。それはそれなりに合理的な判断です。ところが、Aに5万平米の大型店ができたなら、都市間競争ですので、隣のBという町も「うちは負けないように」と7万平米が欲しいと。これも合理的な判断です。そしてCは10万平米・・・、となります。

そうすると、都市圏全体の福利厚生が最大になるかどうか、相当怪しくなります。5万平米の大型店がつぶれるのか、7万平米のもつぶれるのか。一方で、当然、中心市街地は衰退していきます。あるいは今まであった大型店がつぶれていくことが起きますので、都市圏全体で福利厚生が最大になるかどうか分からないということです。

したがって、土地利用をどうしていくかは、結局、競争ではなくて連携なり、協調の中で考えていかなければいけないということです。競争を前提に分権がいき過ぎると、いろいろ問題が出てくるのではないかという難しい問題に直面しているということです。

後で写真のところで説明しますが、見ておいていただきたいのは、このスライドの一番上にある「第一種低層住居専用地区」です〔図33〕。これは土地利用の最も厳しいところで、商業施設について認められるのは兼用住宅、すなわち住宅に併設されていて床面積が50平米以下です。

大型店について、トイレや事務所、飲食売り場など外食の部分、階段部分は売り場に入りませんので、売り場面積が6,500平米ぐらいたと床面積が1万平米ぐらいになります。都市計画法は大体床面積でいきます。商業調整は普通、売り場面積ですが、このスライドは都市計画法上ですので、延べ床面積1万以上の大型店がどこに立地したかというグラフです〔図35〕。

1980年は75%が都市計画法上の商業地域に出ていました。赤く塗られたところです。各

町の中心です。それから、近隣商業地域が12%ですから、これだけでもう87%が商業エリア。土地利用として商業と塗られたところに出ていたということです。

また、地方圏でも87%です。それ以降、赤いところがずっと細くなってきて、2001～2004年になると地方圏の中心市街地に出た大型店は全体の26%に減少します。近隣商業地域を足しても35%、3分の1しか中心部に出ていないということです。

赤いところの右側は郊外部分です。準工業地域を含めて郊外に多いところですが、地方圏では大体5割が町中の外に立地するようになったことになります。当然、この間に車の普及率が急速に上がりましたので、先ほど申し上げているように、4万平米とか7万平米とかいう床面積の、駐車場3,000台、4,000台というようなショッピングセンターが郊外に立地するようになったわけです。

このことは、高速道路を走って20～30分のところから来る可能性があり、大変広い商圈が想定される大きなショッピングセンターが開発されるようになったということを示しています。

都市計画法では基本的に建物しか規制していませんので、田畑をつぶして青空駐車場をつくっても、都市計画法上の規制にはなりません。そこもまた問題です。

お手元の資料は佐賀ですが、Aは平成12年に7万平米で市街化調整区域に立地していました〔図36〕。ご存じのように、本来、市街化調整区域は都市的な利用はなるべくしないで緑や田畑を残しましょうというところなんです。ここに7万平米の大型店ができておりますが、今度Bは準工業地帯に出来た6万平米の大型店です。Cは都市計画区域外、多分農地だと思いますが、に出店しています。2万平米です。

それ以外に延べ床面積が1万～3万のものについて、あるいは延べ床面積が3,000～1万平米のものについても、この点を見ていただくとわかるように、このあたりは都市計画区域外です。白地ですから多分農地だと思います。これは都市計画区域外に大きな店ができて、コバンザメで白地のところに専門大店みたいなものができたということです。このように、郊外へ郊外へと大型店が広がっている図です。

これを何とかしようということで、2006年に都市計画法の改正が行われます。お手元の資料で、真ん中に黄色く塗ってあるのが規制地区のゾーニングです〔図37〕。左側がこれまでで、右側が2006年以降の新しい条件ですが、商業施設について、以前はどの床面積まで認められていたかが書いてありますが、「制限なし」を見ていただくと、第二種住居から準住居、近隣商業から工業地区まで制限なし。それから、市街化調整区域と市街化区域

に線引きされていない白地地区も制限がありません。都市計画的方針が決まっていな
と考えていいと思いますが、日本の場合は開発方針が決まっていなければやり放題。ヨーロ
ッパは開発の方向が決まっていなければ開発はだめですが、日本の場合はやり放題という
ことで、白地は制限なしです。

それから、都市計画区域外も制限なしです。2006年の法律で、床面積1万平米以上につ
いては、基本的に商業、近隣商業と準工業は出てもいいですよ、それ以外のところはだめ
ですとなりました。ただし、開発許可や地区計画を立てるといいですよという抜け道があ
って、実はそこが大事なのですが、いずれにせよ近隣商業地域と商業地域と準工業地域は
出放題ですが、それ以外のところは1万平米以上だと規制されるようになったところです。

当初、国交省は準工業地域もだめにしようとしたようです。しかし、経済界から大変強
い反対がありました。すなわち、産業構造が転換していく中で工場が撤退した後を活用す
るには、基本的に大型商業施設しかないということです。その開発を規制されたのでは困
りますという圧力がかかって、準工業地域は認めましょうということのようです。

ただし、経産省も二枚腰で、言うなりにはなっていないということでしょう。中心市街
地活性化法（中活法）で中心市街地対策をやってほしい自治体は、準工業地域については
1万平米以上の大型店が出られないように条例でしっかり縛りなさいと。この縛りがな
いところについては、中心市街地対策の面倒を見ませんよという方針を打ち出しました。

再生の町中に補助金が欲しいのに、郊外にも大型店が出放題。郊外を好き放題やらせて
おいて、町中が衰退するので補助金をくれというのはだめだ、どちらかにしなさいと。選
ぶのは地方自治ですから、あなた方が選びなさいとなったわけです。

今お話ししたように、地区計画や開発許可という抜け道があるのは問題だと思いますが、
これは福島市から南の風景です〔図38〕。国道4号線の幹線道路風景です。アジア的活力が
あっていいと言う人もいます。私は汚いと思っていますが、日本のどこの地方都市にもあ
る風景です。

これは水戸の南の国道6号線の風景です〔図39〕。この写真は相当おかしいでしょう。わ
かりますか。電線を地中化して景観を守りましようとしているのですよ。地中化だった
か、裏に回しているのか忘れましたが、何のための景観保持かよくわからないぐらい看板
が出ています。

これは、先ほどお話しした第一種住居専用地区です〔図40, 41〕。ここに商業施設をつく
るときは、住宅に併設して床面積50平米以下。日本で最も規制の厳しいところです。良好

な住環境を維持しましょうというところです。

これもそうです〔図42〕。この「本間ゴルフ」という看板を見ておいていただきたいのですが、この看板は先ほどの写真〔図39〕のものと一緒です。ゾーニングというのはグラデーションがだんだん厳しくなっていく、順番に土地利用が厳しくなっていくのがいいわけです。逆に言うと段階的に緩んでいくのがいいのですが、日本の色塗りは飛んでいるので、こういう風景が出てくる。

これはお手元の資料を見てもらうとよいのですが、上が福島市です〔図43〕。国道4号線、およそ2kmの距離です。この国道4号線2km、歩いて30分ぐらいの区間にどのようなロードサイドビジネスが張りついているかを調べたことがあります。ありとあらゆるロードサイドビジネスが張りついています。

ここのゾーニングがどうなっているかという、近隣商業地域となっています〔図44〕。近隣商業地域は結構こういう塗り方をしています。商業地域は中心ですから団子状に塗ってあって、近隣商業地域は結構幹線道路沿いに塗ってある。準工業地域も塗ってありますが、近隣商業地域がどう定義されているのか、各自治体、国交省も多分イラストを載せていると思います。見ていただいたら、中央線の高円寺とか阿佐ヶ谷の駅前商店街のような、アーケードがあって、薬屋が並んで、隣に魚屋があって果物屋があって、文房具屋があるような、日々の生活に間に合うための商業、あるいは商品、サービスを提供する商店街を近接商業地域と定義しているんです。

もちろん、商業地域はもう少し高度な商品、サービスの提供です。近隣商業地域はそういうふうに定義してあって、イラストまで書いてあります。ところが、実態になると地方都市ではこういうのが多いのです。すなわち、この写真のようになっています。多分国道を車は時速5,60kmで走っていますから、こんな大きな看板を掲げて3つも4つも先の信号から走ってくる客を呼び込もうというわけでしょう〔図38〕。醤油を買いに来るとか、トイレトペーパーを買いに来るとか、歯磨き粉を買いに来る客を期待していない。駐車場も10台とか20台止められるようになっているわけです。

これが相当問題だと思います。これはボディーブローのように中心市街地にはこたえます。2006年から近隣商業地域に大型店が出放題になっているのですから。同じく準工業地域も出放題。やはりここは、今日のテーマである食料砂漠等の問題を考える上でも、都市計画上、相当問題なところではないかと私は考えています。

ドイツの商業と都市計画については福島大学の阿部先生が詳しいので、もしご関心があ

ればご相談されたいと思いますが、ドイツの都市構造は、そこに書いているように中心システム論という中心主義，中心優位主義といった考え方です。これはザクセン州の都市計画の話ですが，都市圏の中の都市を上位中心，中位中心，下位中心，小中心とヒエラルキー化しております。それぞれの中心にふさわしい都市機能があるはずであるという位置づけです。

すなわち，大学は上位中心都市に立地するのがふさわしい。しかし，中位中心には10～18歳ぐらいの生徒が通うギムナジウムが，それから下位中心には中学校，小中心には小学校が必要でしょうということです。もちろん，上位中心にもギムナジウムあるいは小学校，中学校も立地するわけですが，大学が下位中心に出てくるのはあまりふさわしくないということです。

病院なども同じで，心臓外科，脳外科があり，心臓移植のような高度医療を行う病院は上位中心に立地する。多分，下位中心の病院なら盲腸ぐらい手術してもいいだろうというような位置づけです。

商業機能も都市機能ですので，それぞれの中心にふさわしい商業機能があり得るはずであるということになります。例えば，法律の専門書から医学の専門書，ITの専門書を置いているような書店は上位中心に立地するのがふさわしい。下位中心は中学校云々と書いてありますので，中学生ぐらいの方が読むような小説，あるいは主婦が読むような小説，クッキングの本等売っている本屋さんがあってもいいでしょう。しかし，ここに専門書を並べている書店が出てくるのは望ましくないということです。

それはどういうことかということ，下位中心，中位中心に専門書を並べている書店が出てきて，上位中心の書店がつぶれるとすると，新たに書店が出てきた中位中心，あるいはその中位中心に影響しているほかの下位中心，小中心はいいのですが，それ以外の中位中心，すなわち上位中心の書店に依存していたそれ以外の中位中心，下位中心，小中心は困るわけです。

すなわち，上位中心にあるべき都市機能を喪失することは，都市圏全体の持続可能性が危うくなることです。それぞれがツリー上の中で支え合いの構造になっているわけですから，それが崩れるのは望ましくないという考え方が基礎にあるのがドイツの中心システムの考え方です。

先ほどお話ししたイギリスの大型店調整も基本的には中心優位主義です。まず町中に出なさい，それからフリンジに出なさい，それから郊外です。福島県が商業まちづくり条例

を制定したというお話をしましたが、福島県は制定に当たり、ヨーロッパの事例をよく研究されたようで、その基本的な思想は中心優位の考え方です。

どういう構造になっているかというと、福島県は県内を、福島市を中心とした生活圏、郡山を中心とした生活圏、会津若松の生活圏、白河の生活圏、いわきの生活圏など、7生活圏ぐらいに分けておりますが、その生活圏の中心都市はどこだという考え方です。

その中心都市を定義するのに、例えば、都市計画法の商業地域の色塗りをしている、あるいはD I D人口がある、あるいは公共交通機関の結節点になっている等、6項目ぐらいの条件があり、その条件を満たしているところが生活圏の中心都市だと定義しています。そして、これは商業調整なので売り場面積で言っていますが、その生活圏の中心都市には売り場面積が6,000平米以上のものが出ることがふさわしいと。都市計画法でいうと床面積が1万平米以上になりますが、売り場面積6,000平米以上のものは、今お話しした生活圏の中心都市に立地するのがふさわしい、それ以外のところに出るのは望ましくないということです。

では、中心都市ならどこでもいいか。調整区域でも、白地でも、都市計画区域外でもいいかということ、そうではなく、都市計画法上の商業地域に出てくださいと言っています。商業地域に適地がなければ、近隣商業地域もいたし方ないという位置づけです。ですから、ここでも中心優位主義の考え方に立って商業調整をしますということです。そういうまちづくりの方針を県として作りますので、各市町村も県の方針に従ってまちづくりの方針をつくってくださいと指導しているところです。

したがって、福島県は県知事の開発権限にかかわるマターについては、今お話しした条件を満たしていないところには開発許可を出さないということです。これは県知事権限です。現に、湯川村というところにジャスコ、それから福島市のすぐ北の市でもイオンの計画がありますが、福島県は開発許可を出しておりませんので、立地できない状況になっています。

もちろん、分権していますので、郡山が市街化調整区域にイオンが出る開発許可を出せばとまりませんが、県知事が権限を持っている限りは出せない。同時に、他の市町村に対しても、県の中心優位主義の商業調整に協力してくださいという指導をしているところです。

先ほどお話ししているように、単体の自治体で問題を考えるのではなく都市圏で、福島の場合は生活圏で大型店の立地について考えましょうということです。

これはドイツの地図で、これが東西国境です〔図45〕。緑がグリーンフィールドに開発された商業施設ですが、旧西独側は比較的緑の開発が少ないのがわかると思います。都市計画が比較的うまく機能してきたことが見られますが、東側は合併以降、キャッチアップ・ウエストで商業開発を一生懸命やってきましたし、土地利用規制も甘かったので、随分緑がつぶされてきたことがおわかりになるかと思います。これは2000年のマップです。

これは富山市がつくった資料ですが、都市が郊外に拡散していくと都市経営コストが随分かかるという試算をしています〔図46〕。コンパクトシティづくりということで、富山と青森が評判になりましたけれども、その富山のデータです。

富山も合併して広がり過ぎたのではないかと思います。岐阜県のところまで広がってしまっています。「串と団子のまちづくり」でコンパクトと言っています。一度市街化したところにコンパクトになれと言ってももう無理なのです。アメリカみたいに、補助金を出すから立ち退いて1カ所に集中してくださいと言っても無理でしょう。結局、今までの都市化したところはそのままだに、それ以上拡散しないようにということです。

富山は合併していきましたので、都市的に旧町村の中心部があるわけですから、そこを公共交通機関で結んでいく。だんごにくしを通す形で。しかし、それ以上は郊外開発しないようにしようというのが富山のコンパクトシティの考え方ようです。

青森市の場合は、ゾーニングでコンパクトにしていく考え方を示されましたけれども、残念ながらコンパクトシティ派の市長さんは選挙で負けました。郊外の反乱にあったと思います。

あと2つお話ししますが、まず1点目、広がってしまった都市域をどういうふう空間的に縮退することができるだろうかということです。私権が強いのでこれは相当難しいのですが、理論的には方法がないわけではない。

まず1つは、都市計画的規制です。例えば、ここは近隣商業地域を塗ってあるとお話しました〔図43〕。これを住居系に色塗りしてしまえばいいのです。色塗りを変更すると、ここにある商業施設はかなりのものが既存不適格になります。新しい土地利用規制に対して、法律違反状態になります。建て替えをしない限り、法律違反ではないですが、新しく建て替えや増築するときには法律違反になり、同じ規模のものは建てられないことになります。

この手の商業施設はみんな安普請ですから、5年から10年の間に建て替えをしないと相当競争力が落ちます。ゾーニングをここからこちらに塗り替えをしていけば、都市計画的には5年から10年で相当風景が変わる可能性があります。ただ、訴訟になる可能性がある

という議論もあります。

例えば、京都は御池、河原町、四条通、烏丸の田の字地区については、新しく条例で高さ制限をかけました。数千のマンションが既存不適格になりました。今度建て替えするときに相当な数の既存不適格が出ています。

京都としてはそれだけの腹をくくって条例を定めたということかと思いますが、理論的には、今お話ししているようにゾーニングを厳しくしていけば、既存不適格が出ますし、新しい商業施設の開発は難しくなりますので、時間をかけて縮退していく可能性があるということになります。

それから、例えば郊外にある調整区域や白地地区の住宅について、もちろんほかの工場でも同じですが、公共料金を中心部よりも高くするのも手です。下水、上水にしろ、当然、町中の方が1メートル当たりの利用効率は高いはずですから、利用効率の低い郊外は恩恵を受けているという理屈が成立するのではないかと思います。こちらに付加金を取るなど市場メカニズムを活用するのも一案です。

それから、都市計画税がかかっているのですから、郊外負担税をかけるのはいかがかという議論もあるかもしれない。

ただ、難しいのは、市街化区域は都市計画税がかかっている。都市計画税で下水の整備や道路整備をしている。ところが、困ったことに市街化調整区域や白地地区の集落や、都市化しているのに、あるいは集積しているのに市街化区域の線引きをされていないところがある。その下水道や道路はしばしば農水省の補助金で整備しています。そうしたら、「私たちは市街化区域に入る理由がない。市街化区域に入って都市計画税を払いたくない。農水が面倒を見てくれているのだから」となります。だから白地のまま、調整区域のまま。都市計画税は取られないままとなる。

このような問題もあるのですが、いずれにせよ社会資本の利用料を都市部と郊外開発されている部分についてどう区別できるのかという問題です。そのあたりが規制と市場のメカニズムを活用することで、幾分か強制的に、政策的に縮退を実現する道かなと思うところ です。

現実には、先ほど小樽の話をしました。どこの自治体も現状、なかなか縮退するのを容認しておりません。もちろん、総合計画でこれから人口が増えると予測しているところはほとんどなくなってきましたけれども、農地をつぶして宅地化すれば税金は上がるわけですから、現実には相変わらず都市化を進めたいというのが現状で、市街化調整区域にに

じみ出ていくように都市化が進展しております。

では市街化調整区域が具体的にどういう方法でつぶされているかというと、4つ、5つあります。これは都市計画法上の問題だと思いますが、まず開発許可。農地をつぶして市街化調整区域か白地地区に5haとか10haとかの大規模開発をする。これは開発許可でできるわけです。

スプロールとは、郊外の無秩序な開発だとしばしば定義されますが、実はそうではなく、かくのごとく計画的に郊外開発が行われている。スプロールとは、車依存型の土地の浪費型利用だと定義しないとイケない。無秩序な開発ではなく、車でしか行けないような郊外の低密度の浪費型の土地利用がスプロールです。

したがって、農地をつぶして郊外に10haの大規模開発する。計画的に立派な町ができるからスプロールじゃないだろうという意見もありますが、私からみれば計画的スプロールです。これが1つ。

それから、既存集落というのがあります。調整区域や白地地域に既に集落があったところは、例えば三男坊が住宅をつくるというと農地をつぶして作っていいのです。あるいはその集落の人の生活を維持するために、例えば食料品店が要るならそれをつくっていいというルールがあります。そうやってにじみ出ていく。

それから、以前は既存宅地制度というのがありましたが、これは線引きされる以前に都市的利用が既に行われていたところ。例えば、工場があったところや、あるいは牛舎があったところなどで、跡地を宅地として開発するのはオーケーということです。線引き以前に都市的な利用が既に行われていたところは再開発してもいいですよと。

この既存宅地制度は廃止になり、新しく50戸連たん制度というのになっている。基礎自治体が条例で50戸連たん条例を設定すると開発ができる。どういうルールかというと、基本的には線引きの、既に50戸以上建物が連たんしているところから、条例によって違いますが、250メートルとか500メートルなどの範囲内なら開発していいというものです。そうやって農地や休耕田がつぶされていく。これが50戸連たん制度で、都市化がにじみ出ていく。

それから、地区計画を線引きの外ですることです。これも地区計画ですから、乱開発ではない、計画的な開発だ、ということです。線引き制度の外側に、線引きに隣接するように地区計画で宅地開発や道路整備をします。そして都市的利用が行われているとして線引きを変更してしまうのです。そういう形でどんどん都市がにじみ出ていく。

なぜかという、基礎自治体は税金が欲しい、あるいはそこに新しい人が移り住んでほしいという基本的なニーズがある。では、だれがそこに移り住んでいるかというと、結局町中から移り住んでいる。隣の町からなんか来ておらず、中心部から移っている。そういう形でなかなかスプロールがとまらない、郊外開発がとまらないのが現状ではないかと思っています。そのあたりが食料砂漠問題の周辺かと思っています。

【質疑応答】

Q 確かに都市計画・都市政策部局も相当長い間コンパクトシティ化、あるいは集約型都市構造へと言っているんですが、なかなかいい事例とされている青森市や富山市も、相当外的要因がないとああいうことをやれないんだなとつくづく感じ、分権も進んだところでぜひ法制面もということで、今、検討が進んでいると思います。

都市を縮退するのはなかなか難しいということですが、本来、この研究は都市の問題を考えるのがメインテーマではなく、我々の対象は小売店舗、なかんずく食料供給という観点から、特に生鮮三品を扱う食料品店の配置がうまくいくようにと考えて研究しているんですけれども、実際そういう店舗の中でも耐久消費財のように扱う頻度が少ないところと、生鮮三品のようにどんなに少なくとも週に1回ぐらい行くような頻度、アパレルが中間ぐらいだと思うんですが、その中の頻度が高いものと、例えば国交省で言われている集約型都市構造で広域的施設、病院やデイケア施設なんかとあわせて歩けるところに設置するというのを今後進めていくことになると思うのですが、このとき日本でどういう誘導策があるのかなと思っています。

先ほど冒頭で先生が言及された最近の論文で、インナーシティの食料砂漠とコミュニティ組織の連携で、米国のフィラデルフィアでは政府の失敗と市場の失敗という側面がこの問題にあって、それを解決するために官民連携による基金である程度出店を誘導するような話も出ていましたが、そのような手法の日本への適用可能性みたいなことについて伺いできればと思います。

A ごく簡単にお答えできる範囲で。まず、私は商業の専門家ではないので何とも言えないのですが、こういうことは言えると思います。英語で「店」をあらわすとき、「ストア」と「ショップ」という言葉がありますが、辞書を引いていただくとストアもショップも第一義目の意味は「店舗」などと出てきます。しかし、ストアの2番目の意味は「貯蔵」、それからショップは「手仕事」という意味が出てきます。このようにストアとショップは違

うものなのです。

そして、ストアは負けます。卸売業者から仕入れたものをそのまま並べている、貯蔵・ストックしているわけですから。仕入れたものを買ってくださいと言うだけではだめだと思います。半坪でも1坪でも店の中にもものを作る「工場」部分があって、手仕事があって、新しい付加価値が生まれるとその商売は残ります。例えば、皆さんも町を歩いていておわかりになると思いますが、地方都市でも結構ベーカリーなどは残っています。それから、お菓子屋も洋菓子屋、和菓子屋を含めて結構残っています。

それから、花屋も結構残っています。フラワーストアとは言いません。フラワーショップ、またはフローリストです。これは花をただ並べているだけではなく、それぞれのニーズに合わせて花をアレンジしているからです。

私は新中野の鍋横で育ちましたけれども、中学生のころにあった商店街のお店50〜60店のうち、残っているのは1割程度です。つまり5、6店しか残っていない。この残っている5、6店見てみると、それは花屋と和菓子屋、漢方を扱う店など限られる業種ですが、基本的にはショップです。

ですから、店で新しい付加価値を加えていくようなショップが出てくれば、コバンザメのようにストアの何軒かが成立することがあると思います。100店あって100店ともがいい商売をやれるはずがない。20店がいい商売をやってくれば、ほかの店も何とか飯が食える状況じゃないかと思いますが、まずストアは軒並みつぶれていると思います。ですから、ショップをどのように町中に創出することができるのかが大変重要ではないかと思っています。

アメリカの原稿で書いたのは、特にファイナンス。新しいスーパーマーケットが町中からどんどんなくなっていますので、そのスーパーマーケットを町中に引っ張ってくるためのコミュニティ・ファイナンスがどう機能しているのかという話です。

このファイナンスについては、連邦政府と州政府とNPOと、それから市場セクターが連携する形で取り組まれているということです。ただ、アメリカの場合も、ブッシュ政権以降、ずっと都市政策が市場のほうにシフトしてきていますので、連邦のお金、州のお金、あるいはNPOのお金や活動もずっと市場重視にシフトしてきている問題があります。ダブルボトムラインというのですけれども……。例えば、「我が社は環境に優しい活動をしているので、我が社の社債を買ってください」というのは日本でもあると思うのです。それはワンボトムライン。しかし、それに加え「我が社は市場と同じリターンをしますよ」

というのをダブルボトムラインというのです。環境に優しいことをやるので市場よりも少ないリターンでいいでしょう、ということではなく、うちは環境に優しいことをやります。しかしリターンも市場並みにしますよ。だからうちに投資してください、というのがダブルボトムライン。

トリプルボトムラインというのは、実はアメリカの場合は、まず市場にふさわしいリターンをします。それから、社会的貢献のリターンです。これが普通、アメリカのダブルボトムラインです。それにプラス、環境に優しいことでトリプルボトムラインとなるわけです。全部満足させますということです。

インナーシティにスーパーマーケットを誘致するのも、基本的にはダブルボトムラインで市場の価値、連邦政府の金をNPOが取り組んできて活動しているのですが、今お話ししたように、ブッシュ以降、市場重視になってきているので、このダブルボトムラインのビジネスのほう、インナーシティに出てくるスーパーマーケットがビジネスとして成立するのかどうか、バイアビリティがあるのかどうか、資金の流れ方としてもものすごく問われるようになっていきます。

つまり、ビジネスとして成立しないのに、どうして社会的貢献の持続可能性があるのかという議論になってきています。同レベルではなく、まずビジネスとして成功することが重視されるようになると、インナーシティで、同じように食料砂漠が起きているところでも、比較的ビジネスとして成立しやすいところにはお金が流れ、そこでスーパーマーケットが開発される傾向がだんだん顕著になってきています。逆にいえば、悪いところは取り残されていく状況が出ています。

日本は町中の高齢者云々、食料砂漠ですけれども、食料砂漠は基本的にはインナーシティの貧困層の問題ですから、アメリカで食料砂漠というときは適当な距離、適当な価格で食料が提供されること、同時にエスニック社会ですから、アメリカの場合、そのコミュニティのエスニシティに対応するような食料の供給がされているかどうか重要です。ヒスパニック系が多いところにはそれにふさわしい食料品が並んでいる、イラン系のところにはそれにふさわしい食料品が並んでいることも含めて、適切に食料が供給されているかどうか議論の対象になるところです。

いずれにせよ、貧困問題と健康問題。貧しいのでマックでしか食べないと、子供のころから肥満の問題、糖尿の問題、心臓病の問題等が出てくる。これは何とかしなければいけない。アメリカの場合、健康都市をどう構築していくかという流れの中で食料砂漠問題が

議論されていて、日本のように町中に高齢者が取り残されてなかなか徒歩圏内で生鮮産品が買えないというのは事情が違うかなと思っています。

Q 市街化区域内には、現在9万ha、市街化区域内の約6%に当たる農地が残っています。

先生に聞きたいのは、農地だけではなく、低利用地、未利用地みたいなものが既存市街地にたくさん抱えられたまま、開発が郊外化していったのが日本の特徴だと思うんですけども、縮退の時代に都市部に残ってしまったこのような土地をどういうふうにしていったらいいと思われますか。

A 私は学生時代には農業経済か何かの卒論を書いたので、昔から農水省派ですが、都市部の緑は結構大事だと思います。アメリカではインナーシティに残った空き地をコミュニティ・ガーデンとか、ビジネスとしての都市農業にどう戻していくのかという運動が活発になっています。

さっきの食料砂漠問題に絡んでいるのですけれども、新鮮な野菜がなかなか手に入らない人たちに、都市農業で生産されたものを近隣の市場みたいなどころとうまく連携しながら提供できるような仕組みがつくられていくとか、あるいはその都市農業自体に新しい雇用機会をつくるまで含めて考えられないかなと思います。

その場合に、大学の農学部がエクステンションプログラムで農業教育みたいなものまでして雇用機会をつくるということで、雇用と貧困層の健康問題を含めて、一度都市化したところの再生に都市農業を積極的に活用していこうという運動もありますし、私の自宅は武蔵野にありますが、農地は随分残っています。私はつぶしていく必要性を私はあまり感じておらず、なるべくなら残してほしいという感じです。

Q 本日の主催者の方のテーマからは外れると思いますが、先生の資料の中にあった「都市農村計画法の必要性」という言葉についてご説明いただければと思います。

A 都市計画法がカバーしているのは国土の25%です。さっき佐賀の事例をお見せしましたが、都市計画区域外が結構狙われているところもあるわけです。そういう意味では、国土全体を1本で土地利用、空間計画を立てられる制度が急がれるのではないかと考えています。

韓国もたしか7、8年ぐらいたちますが、都市農村計画法ということになっているわけですから、省庁の垣根を取り払えれば、土地利用なり、空間計画が一体化していいのではないかと考えて、そこにメモをいたしました。

司会 予定の時間ですので、これで今回のセミナーを終わらせていただきたいと思います。矢作先生，どうもありがとうございました。

これまで，5回にわたって開催してきた，この食品のアクセスに関するセミナーですが，今回をもちまして一区切りとしたいと思います。

「都市縮小」の時代とまちづくり



Yahagi

図1

都市が縮小する

27.5% (72市／262市)

1) 人口減少都市Population

2000-06年

人口10万人以上

2005-06年: → 過半

世界の都市10万人以上 1／4

図2

都市が縮小する

- 1) 人口減少
- 2) 高齢化

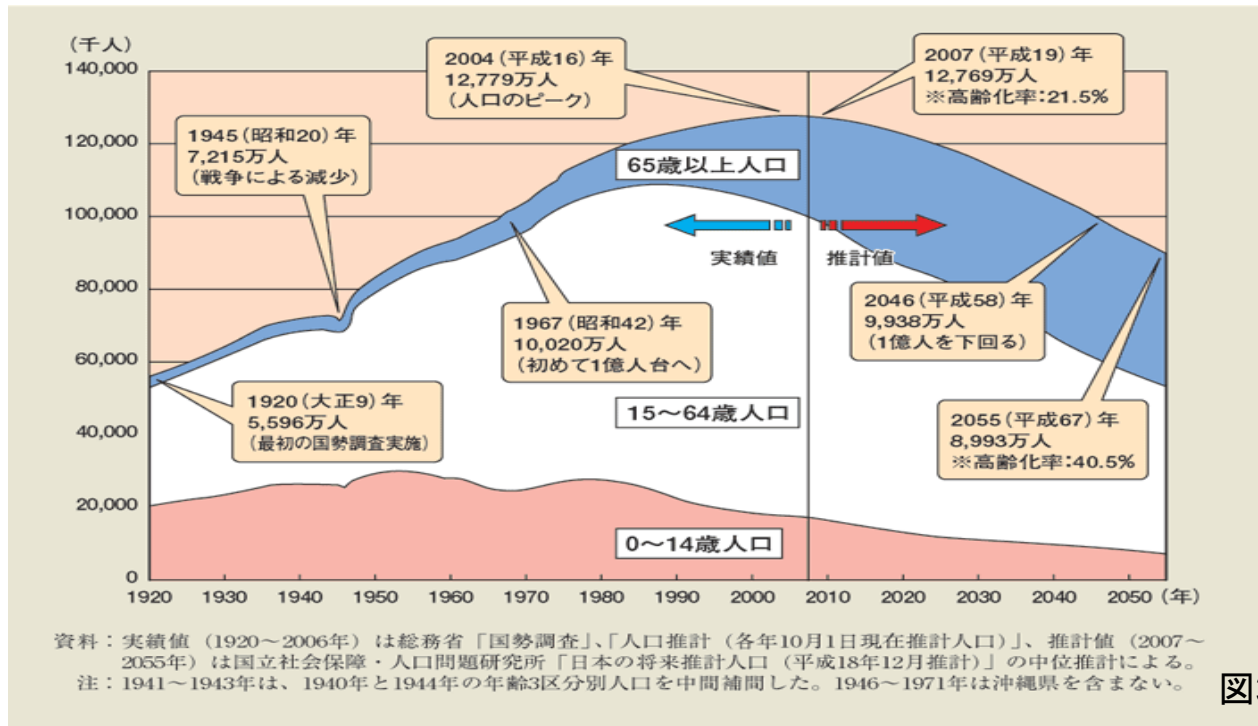


図3

縮小都市の時代背景：

- 1) 経済、社会、文化活動のグローバル化
- 2) 産業構造の転換
- 3) 環境容量の枯渇
- 4) 人口減少社会の到来
- 5) 政治体制の転換

「都市は世に連れ、世は都市に連れ」

図4

縮小都市研究／政策の目標：

「既存の都市資源を、環境負荷を
軽減する方向で再編し(re-の思想)、
『都市規模を創造的に縮小』するた
めの研究、あるいは政策」

＝縮小都市のサステナビリティ
(EUのサステナブルシティシティ政策)

図5

縮小都市

1. ドイツ
 - ・旧東独都市(ライプチヒ、ハレ、マルデブルグ、ライネフェルデ・・・)
 - ・旧西独都市(ザール地方＋ルール地方都市・・・)
2. 米国
 - ・中西部都市(デトロイト、ヤングスタウン、トレド、クリーブランド、バファロー・・・)
3. 英国
 - ・イングランド北部都市(マンチェスター、リバプール、シェフィールド・・・)

縮小都市の風景は斑模様

図6

旧東ドイツの縮小都市政策

図7

旧東独都市

『都市改造－東独(Stadumbau Ost) program 2001』

政策課題: 環境に配慮しながら人口減少と経済社会の縮小に
「都市のかたち」を如何に再編するか?

政策の柱: ①過剰住宅の削減
②社会的、文化的、環境的に生活空間を改善する
③既存の都市資源の再利用に積極的に取り組み、
都市の再生を追求する

政策の内容:

- ①基礎自治体が都市改造マスタープランを
作成する ← 人口／住宅需要予測、減築計画
- ②集合住宅の解体／減築に対して1㎡当たり
€60補助(連邦1/2＋州政府1/2)

『都市改造－西独(Stadumbau West) program』

政策批判 図8

旧東独都市



ライネフェルデ

縮小都市政策とその実績(1)

1期: 集合住宅の外壁整備

- ・1階にCafé など小さなお店
- ・1階に前庭を整備

2期: 集合住宅棟の大胆な再編

- ・解体／減築／改築に寄る集合住宅の付加価値化
- ・用地の緑地化
- ・諸施設の整備
- ・若手建築家にデザインコンペ

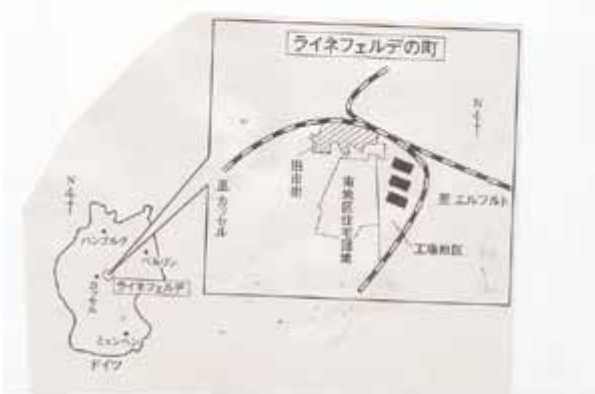


図9

旧東独都市

ライネフェルデ縮小都市政策とその実績(2):

<03-05年Project 決算>

2003年 135戸全面解体 (m²当たり€30)

撤去費用 €282,150

補助 €612,440 → △€330,290

66戸減築 (m²当たり€150) → ▲€98,260

2004年 301戸全面解体 38戸減築 → △€502,980

2005年 105戸全面解体 96戸減築 → ▲€10,574

⇒ 余剰資金を使って道路整備、施設整備

図10



图11



图12



ヤングスタウン(アメリカ)

図14

ヤングスタウン(1)

1.産業構造の転換(製鉄業の衰退)

2.職住空間の郊外化

→ 人口激減+都心の空洞化

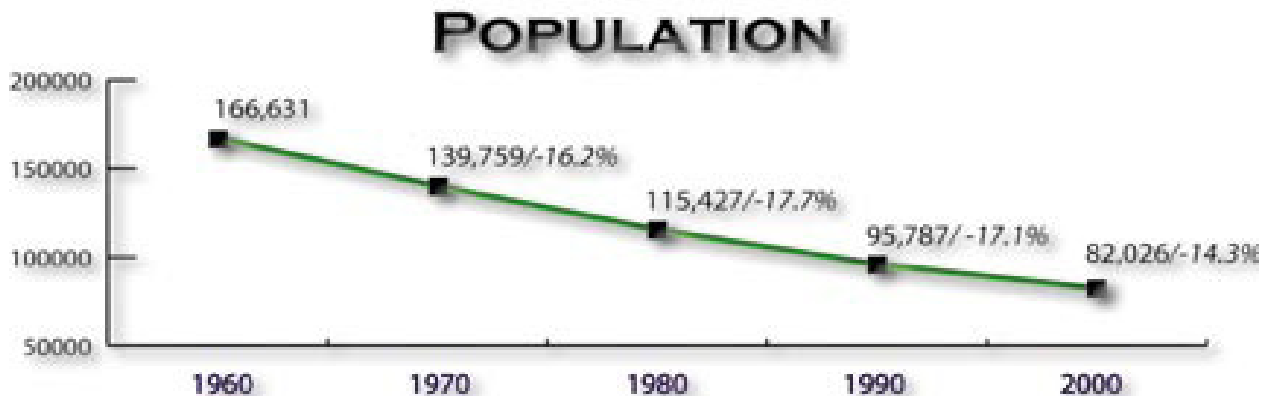


図15

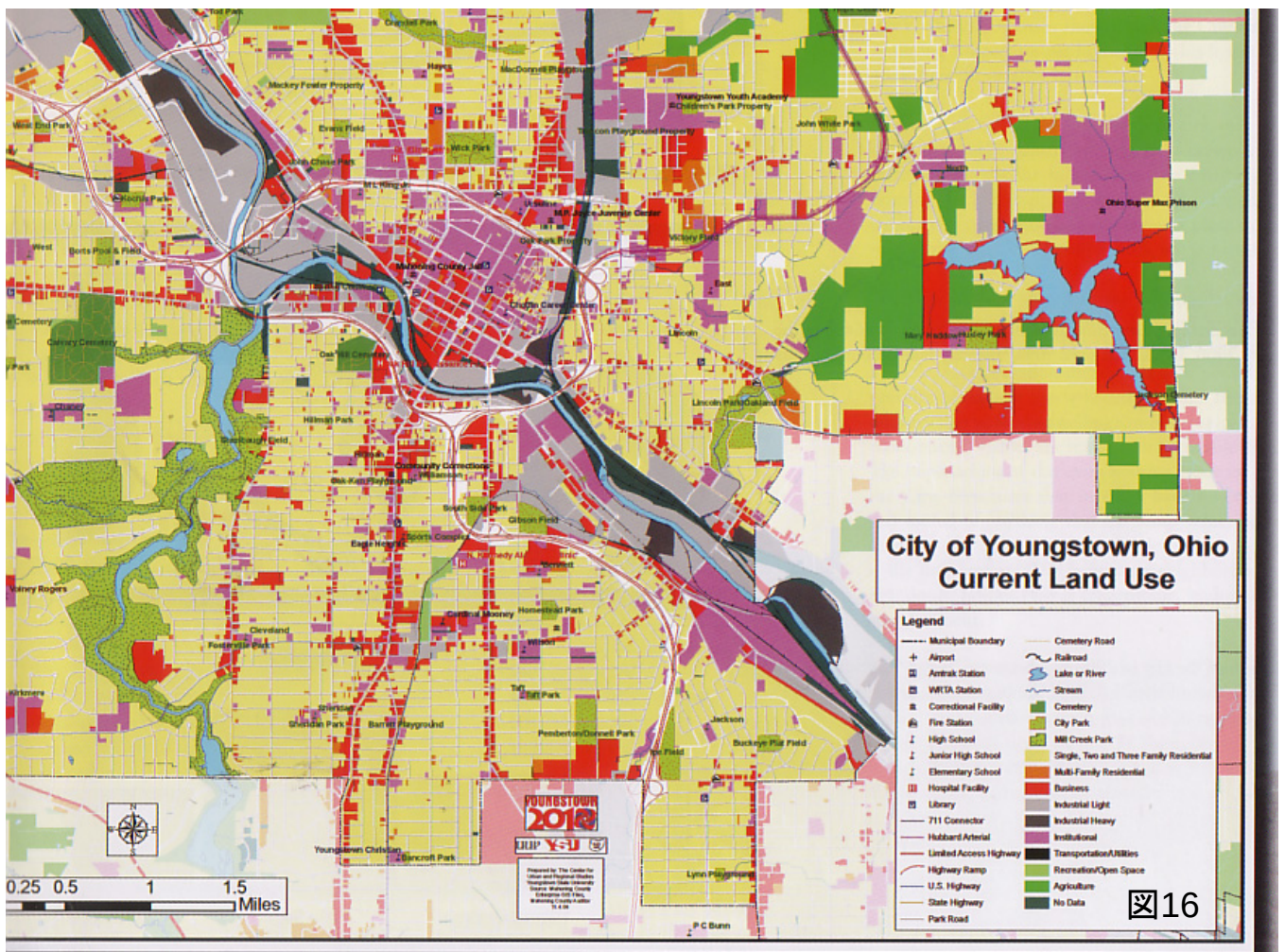
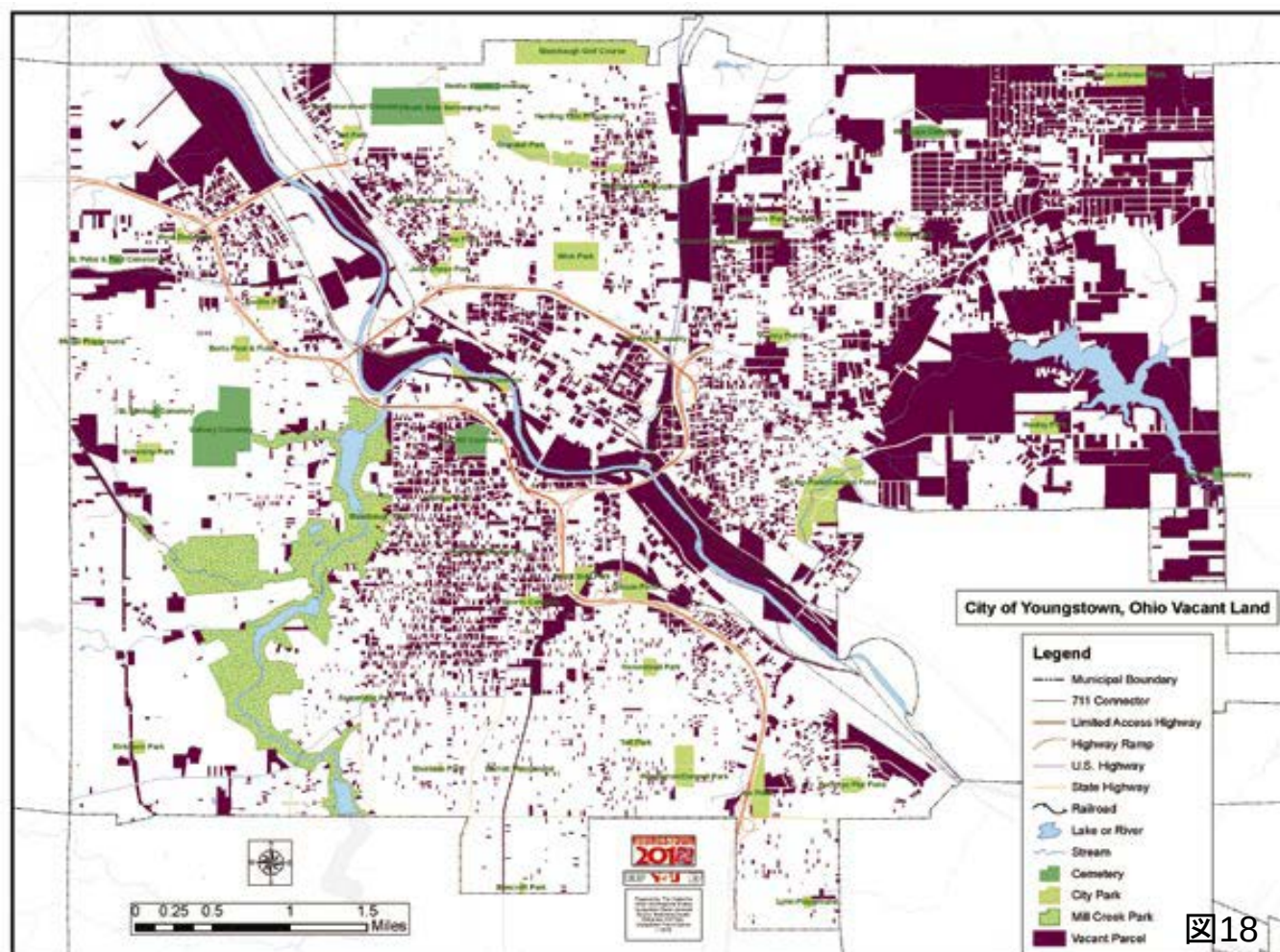
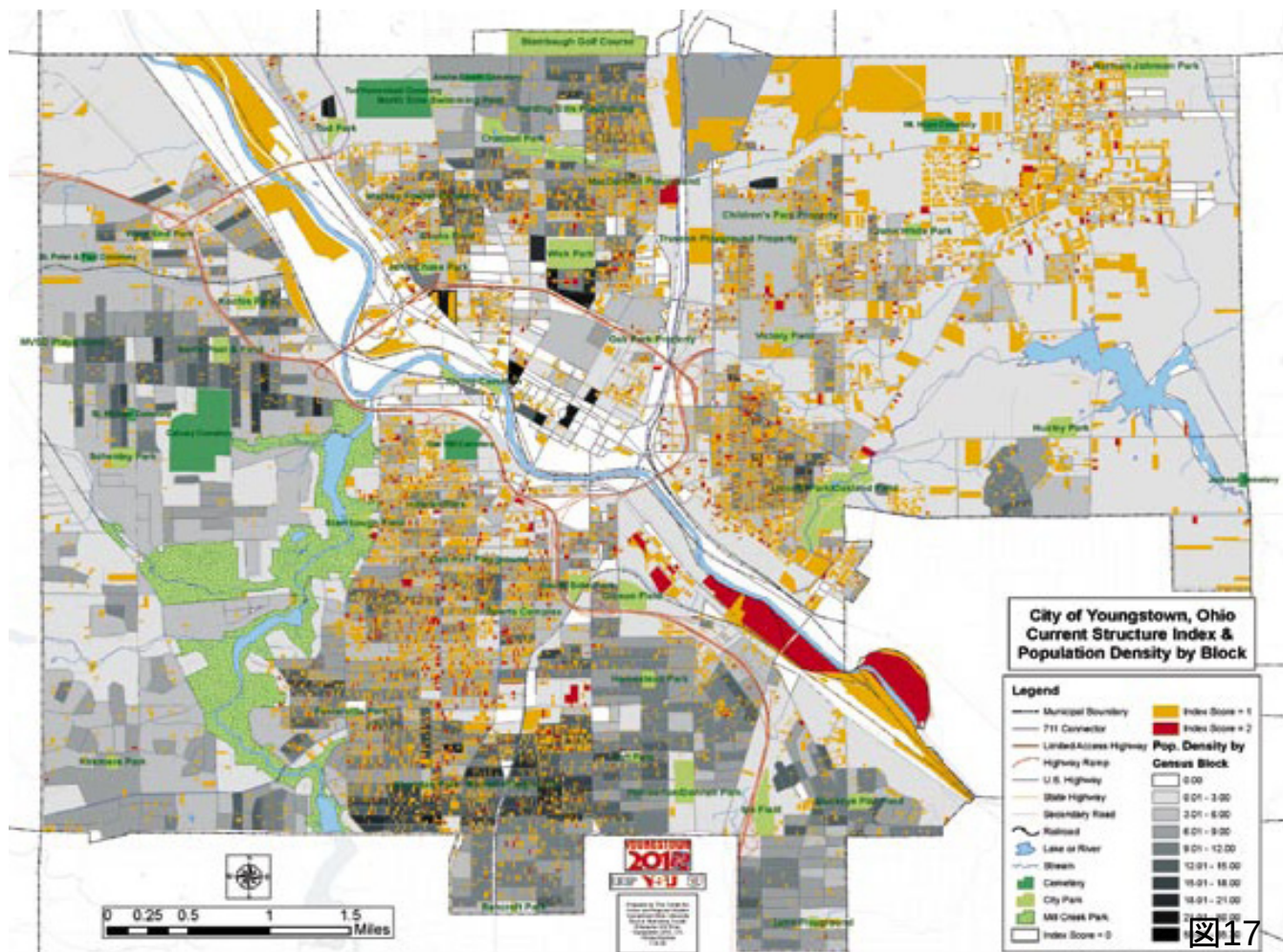


図16



ヤングスタウン(2a)

1. 若い市長の登場
2. Smart Declining Policiesの採用
 - 郊外の縮小(住宅地の再編 緑地化)
 - 都心の再生
 - 都心居住の促進
3. 総合計画 **Youngstown2010**(市+YSUの連携)

⇒ 人口80000人を定常状態に
「都市のかたち」を考える

図19

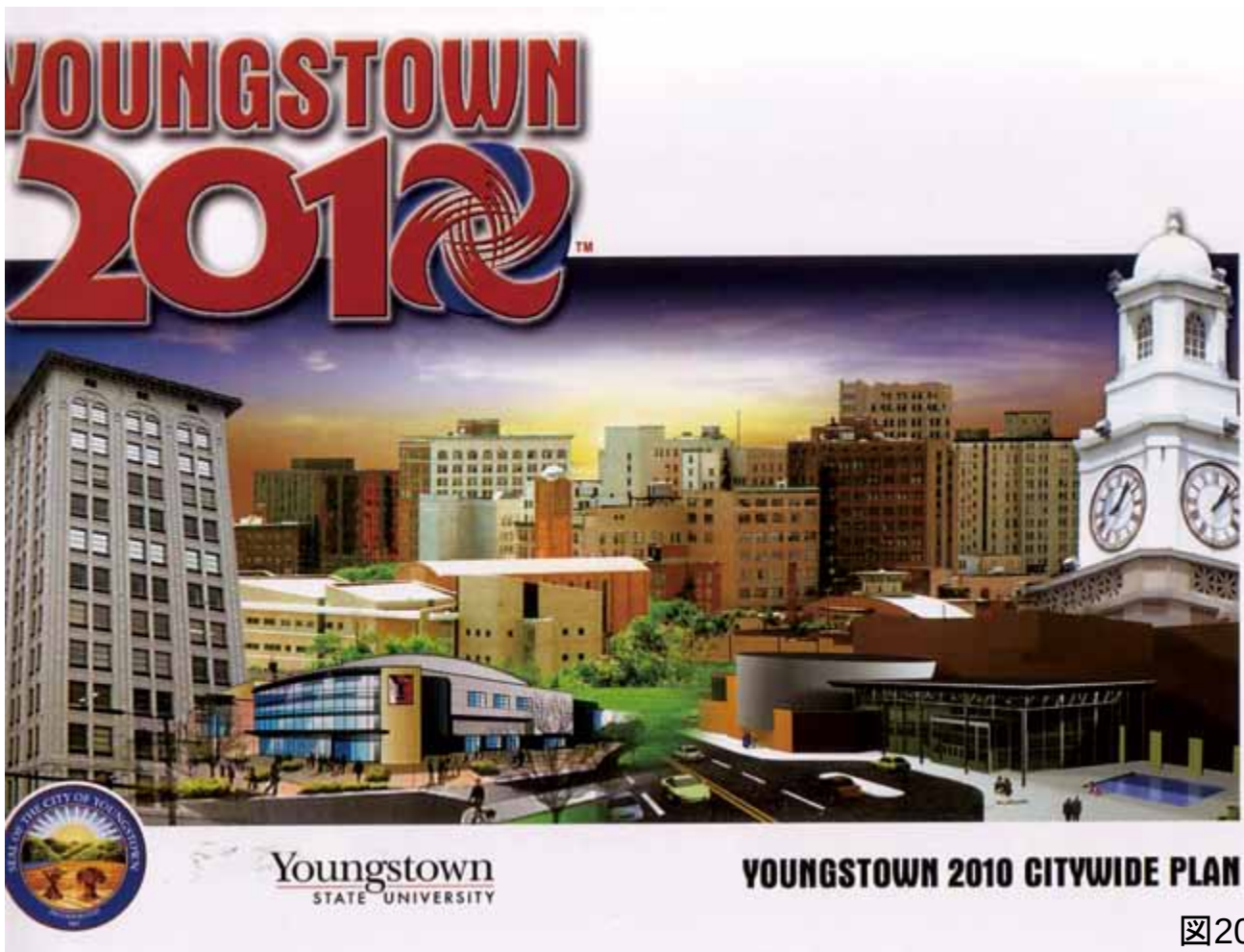


図20

ヤングスタウン(2b)

課題1. 近隣住区＋産業用地の類型化(空き家率、Brownfieldの状況……)

課題2. 新規開発の抑制＋既存インフラの地域に新規投資を集約

1. 郊外住宅の再編

①解体＋住宅地を集約→インフラの統合 連邦／州補助金活用

②解体＋収用＋処分の手続き

2. 都心再生

①都心居住の促進→NPO(Wick Neighbors Inc.)が活躍

多様な主体の参加／ 576 戸開発

②都心の歴史的建築物の再生利用→NPO

(Youngstown Central Area Community Improvement Corp.)

3. Brownfield → 1㎡／\$1ドルで売却、非煤煙型工場の誘致

図21



図22



图23



图24



図25



図26



都市空間がスポンジ化する

図28

地方都市商業構造の変容と「持続可能な都市」

図29

縮小都市と都市計画

1. 地方都市 ⇒ shrinking cityへの道
2. 郊外開発の徹底的な抑制：
 - ・ 06年都市計画法の改正思想
(郊外大型店規制 **日本は例外**)
 - ・ 都市農村計画法の必要
3. 都市構造の再編
 - ⇒ 中心市街地の見直し
 - 中心地構造のツリー状化
(都市内、都市圏内で) ex. 浜松、福島県

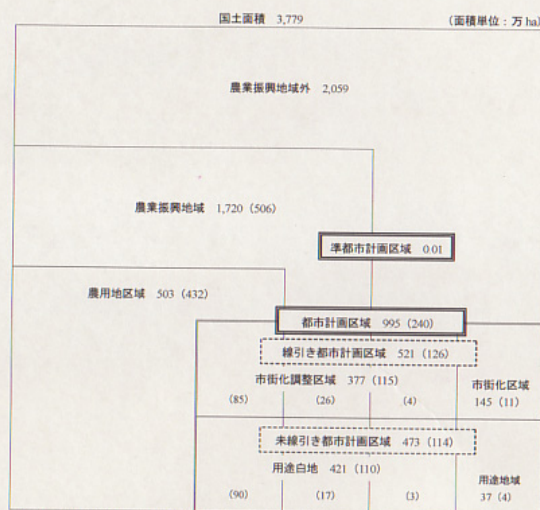
合成の誤謬＋分権の齟齬

図30

4. 都市計画制度に係る現状と課題

(1) 土地利用規制の現状

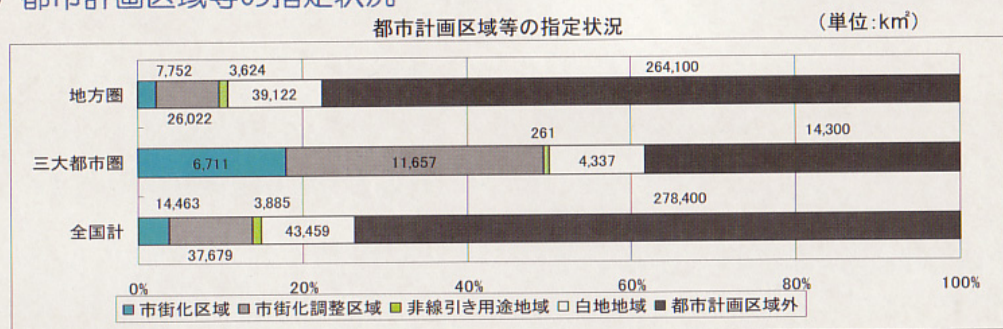
1) 都市計画法及び農振法による土地利用規制の状況



- 注: 1 国土面積は、国土交通省調べ(平成16年版土地白書)
 2 数値は区域面積、()内数値はその区域内の農地面積(生産緑地面積16万ha含む)
 3 農業振興地域、農用地及び市街化区域内面積は農水省調べ(速報値)
 4 その他の農地面積は、第3次土地利用基盤整備基本調査(平成5年3月)を基に、都市計画年報(平成9年3月)及び国土庁の土地利用基本計画における5地域指定重複状況等の調査(平成10年3月速報値)を用いた農水省による推計
 5 都市計画区域面積等については、国土交通省調べ(平成16年度都市計画年報)
 6 四捨五入の関係で計が合わない場合がある
 7 準都市計画区については、国土交通省調べ(平成17年4月)(指定面積は149ha)

67 図31

2) 都市計画区域等の指定状況



都市計画規制の概要

	都市計画区域				準都市計画区域	都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域
	線引き都市計画区域		非線引き都市計画区域			
	市街化区域	市街化調整区域	用途地域	白地地域		
都市計画	少なくとも用途地域を定める。 少なくとも道路、公園及び下水道を定める。 特別用途地区を定めることができる。	原則用途地域を定め必要。 市街地開発事業、促進区域等は定められない。	必要に応じ所要の都市計画を定め得る。 特別用途地区を定めることができる。	必要に応じ所要の都市計画を定め得る。 特定用途制限地域を定めることができる。	地域地区（一部除く）を定め得る。 特別用途地区（用途地域）、特定用途制限地域（用途白地地域）を定めることができる。	
開発許可	1,000㎡以上は開発許可の対象。市街地の最低水準を担保する技術基準のみ。	全て開発許可の対象。市街地の最低水準を担保する技術基準に加え、立地基準で審査。但し、大規模な開発に対しては立地を容認。	3,000㎡以上は開発許可の対象。市街地の最低水準を担保する技術基準のみ。	3,000㎡以上は開発許可の対象。市街地の最低水準を担保する技術基準のみ。	3,000㎡以上は開発許可の対象。市街地の最低水準を担保する技術基準のみ。	10,000㎡以上は開発許可の対象。市街地の最低水準を担保する技術基準のみ。
建築規制	全域に用途地域が定められており、建築物の用途、容積率等が用途地域の規制内容を満たせば、建築確認。	用途地域は原則として定められない（容積率、等のみ）。開発行為を伴わない建築については建築確認に加えて許可が必要。	建築物の用途、容積率等が用途地域の規制内容を満たせば、建築確認。	容積率等のみであり、この規制内容を満たせば、建築確認。	用途地域が定められている場合は、建築物の用途、容積率等が用途地域の規制内容を満たせば、建築確認。用途地域が定められていない場合は白地地域と同様。	条例により容積率等の規制が可能。

67 図32

② 用途地域の目的と店舗に係る規制の内容

用途地域	目 的	物品販売店舗に係る用途規制の内容（一般的に建てられるもの）	指定面積・割合
第一種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する地域	兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの	347,896.8ha(19.0%)
第二種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する地域	床面積が150㎡以下かつ2階以下のもの（日用品販売店のみ）	14,904.6ha（0.8%）
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護する地域	床面積が500㎡以下かつ2階以下のもの	255,910.7ha（14.0%）
第二種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護する地域	床面積が1,500㎡以下かつ2階以下のもの	98,380.5ha（5.4%）
第一種住居地域	住居の環境を保護する地域	床面積が3,000㎡以下のもの	414,281.5ha（22.6%）
第二種住居地域	主として住居の環境を保護する地域	制限なし	84,401.6ha（4.6%）
準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護する地域	制限なし	26,021.1ha（1.4%）
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進する地域	制限なし	71,426.6ha（3.9%）
商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進する地域	制限なし	72,406.5ha（4.0%）
準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する地域	制限なし	196,060.9ha（10.7%）
工業地域	主として工業の利便を増進する地域	制限なし	101,759.1ha（5.5%）
工業専用地域	工業の利便を増進する地域	建てられない	148,158.6ha（8.1%）

※指定面積・割合は平成15年3月末現在（割合は用途地域の合計面積に対する割合）

図33

3) 用途地域規制の概要

① 用途地域規制の概要

<制度概要>

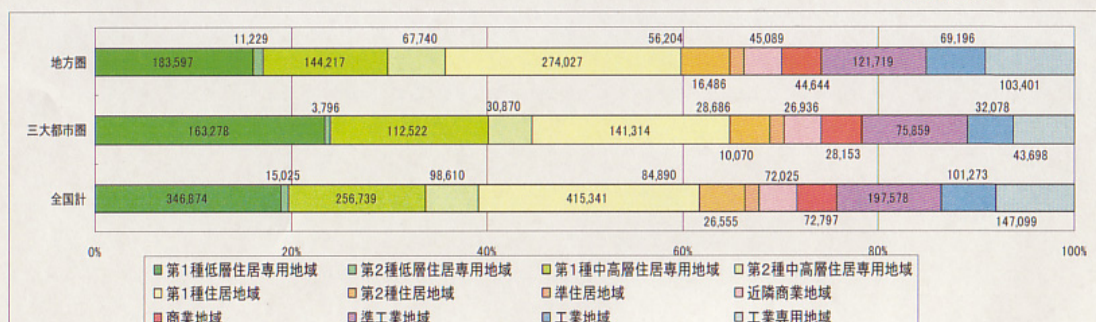
- ・地域地区のひとつとして定められる地域であり、以下の12種類の中から指定。

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域

- ・各用途地域においては、用途地域ごとに異なった内容の、建築物の建築に対する制限が生じる。
- ・用途地域の制限内容は建築基準法において定められ、適合しているかどうかは建築確認の際の審査対象となる。

用途地域の指定状況

（単位：km²）



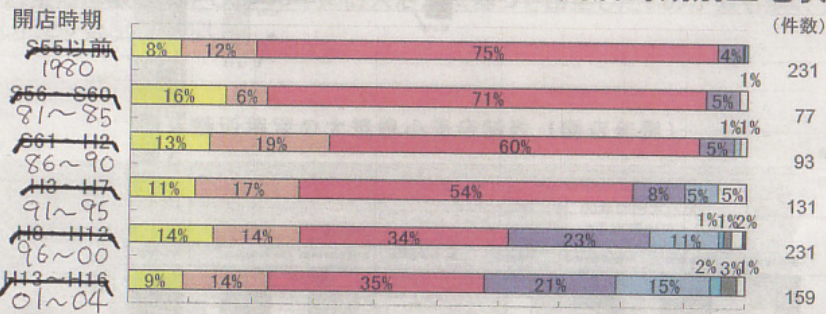
64 図34

都市計画上の大型店の立地場所の変化

近年は、商業地域への立地割合が大きく減少し、三大都市圏では工業系用途地域、地方圏では工業系用途地域のほか非線引き白地への立地割合が増加。

大規模商業施設(延べ床面積1万㎡以上)の開店時期別立地状況

三大都市圏



地方圏

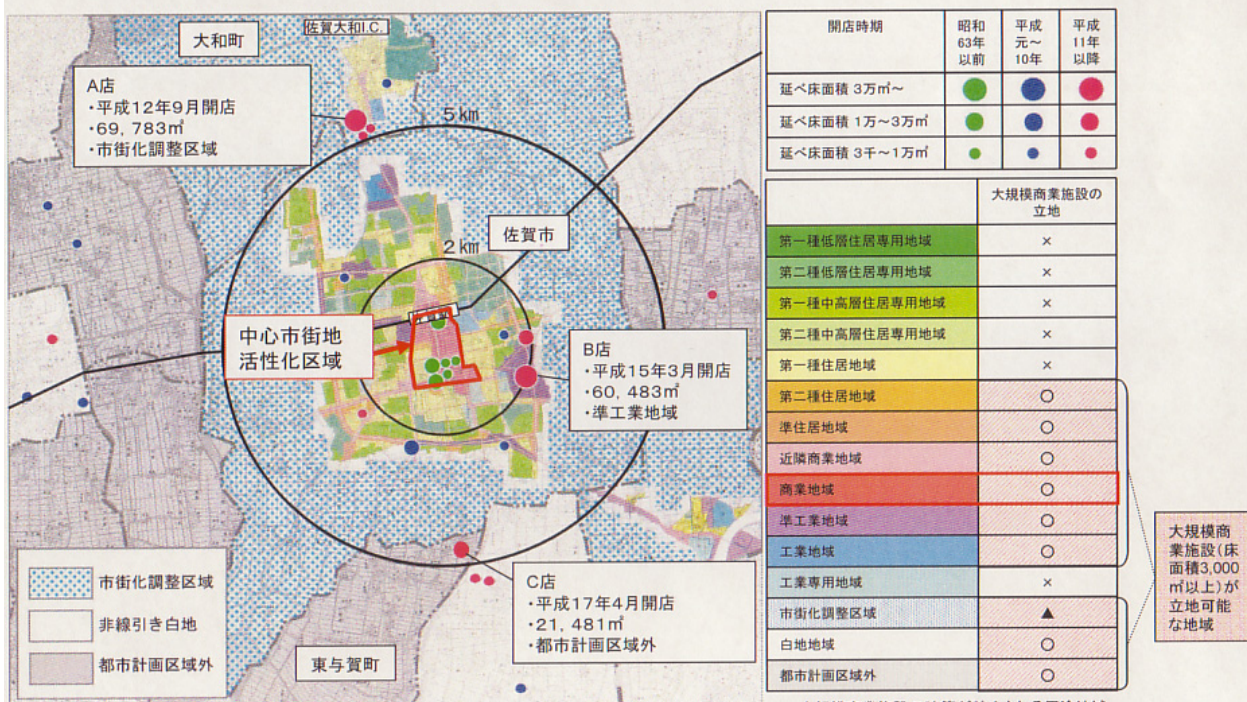


※三大都市圏は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県。地方圏は三大都市圏以外の地域。
※建築基準法上の延べ面積10,000㎡以上の物品販売業を営む店舗について集計。
※平成16年末現在。データは一部未集計のため、確定値ではない。

図35

4) 地方都市における土地利用規制の実態と大規模商業施設立地

地方都市では、商業地域を中心とした中心市街地活性化区域外の準工業地域、市街化調整区域、都市計画区域外等に大規模商業施設の立地が進んでいる。



× 大規模商業施設の建築が禁止される用途地域
▲ 大規模商業施設の建築が原則禁止される区域
○ 大規模商業施設の立地に制限のない区域

7図36

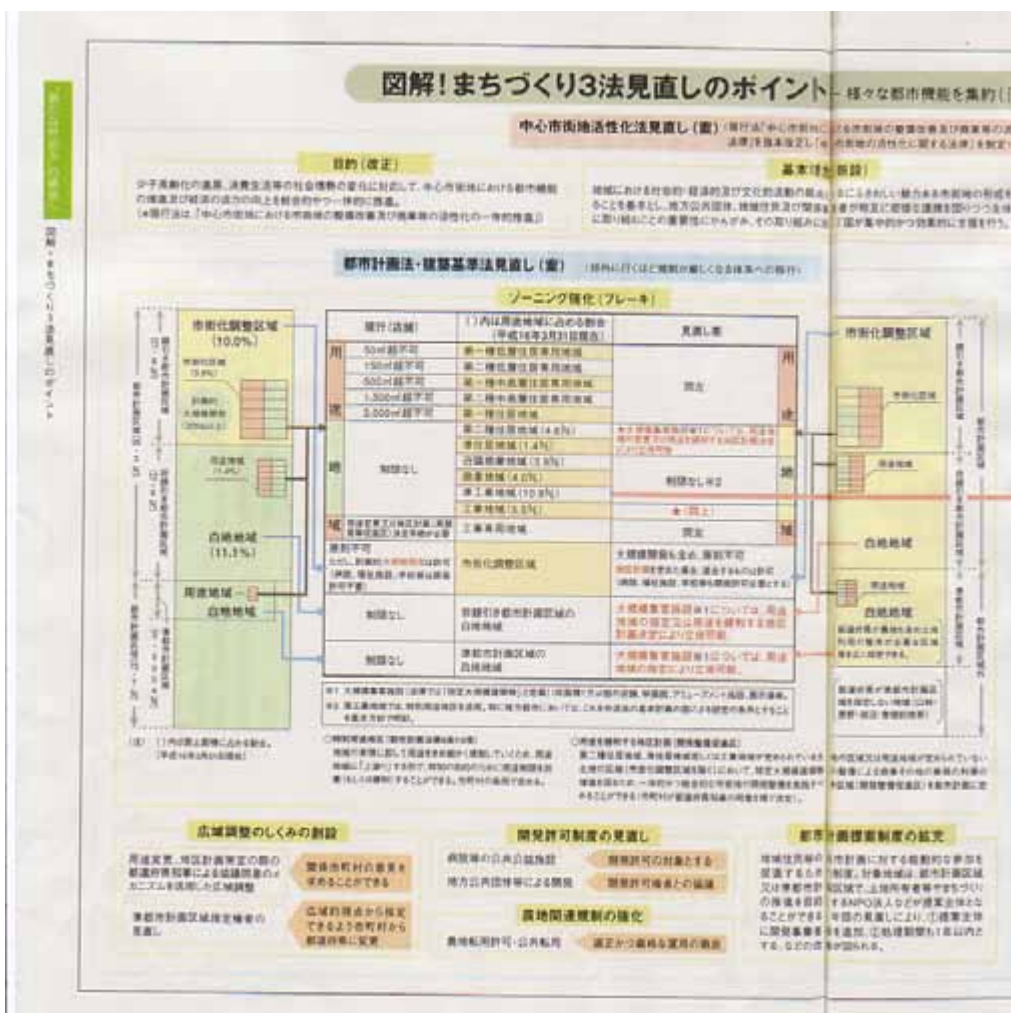




図39



図40



図41



図42

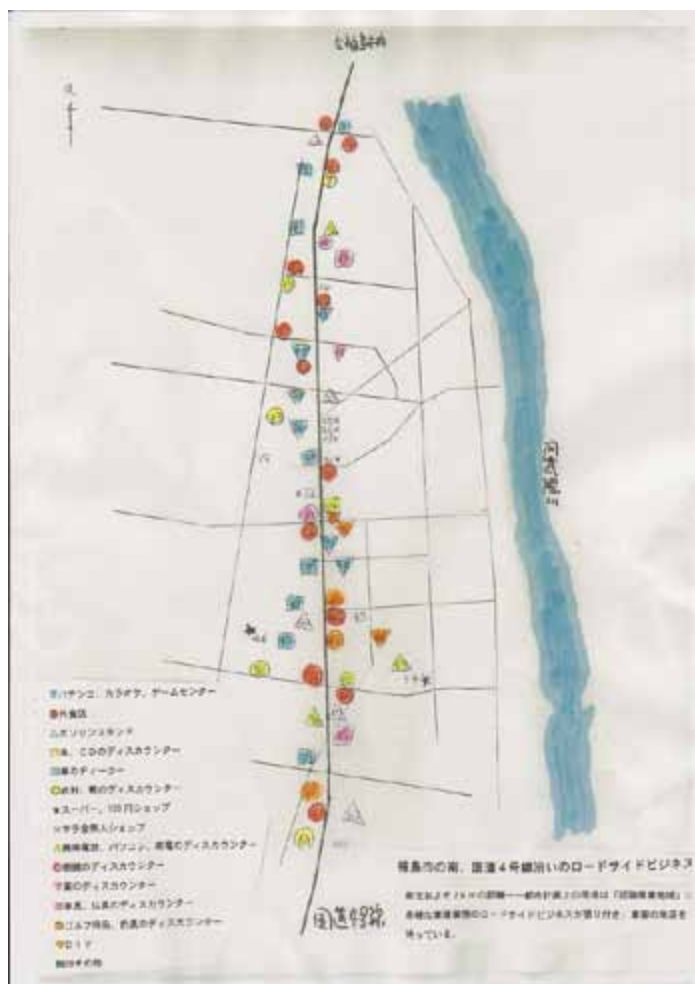


図43



図44

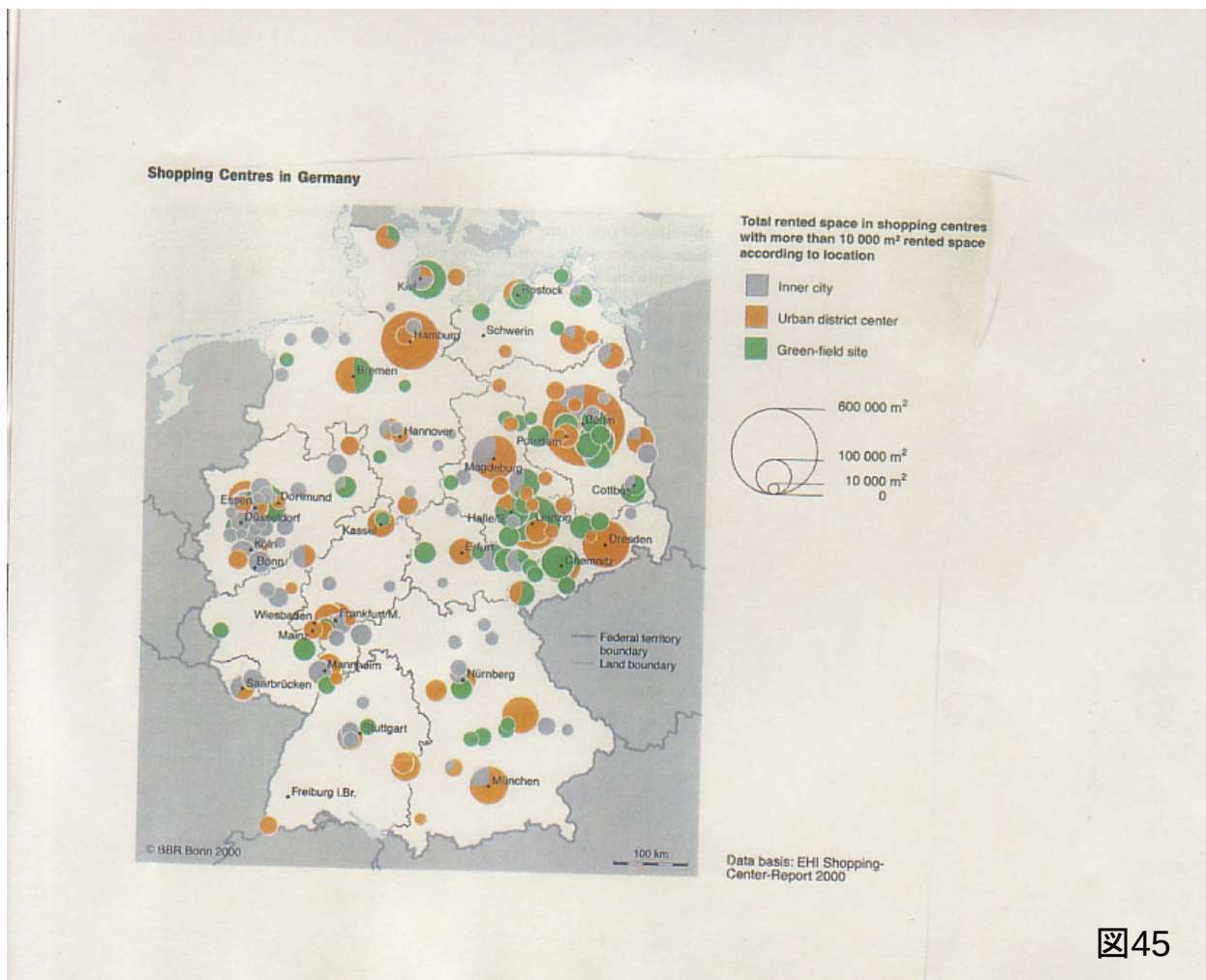


図45

(5) 都市機能の拡散に伴う都市経営コストの試算

<青森市・富山市における試算>

青森市では、過去30年間に於ける中心部から郊外への人口流出のために、約350億円の行政コストを投資してきたと試算しており、仮に市街地の拡大がなければ、不必要な経費であったとしている。

富山市では、市街地の拡散を放置すると、今後20年間で郊外部の人口は18,900人増(総人口22,100人減)となり、市街地の拡散に伴い、新たに511haの新規開発、約177億円の追加的費用が発生するとしている。

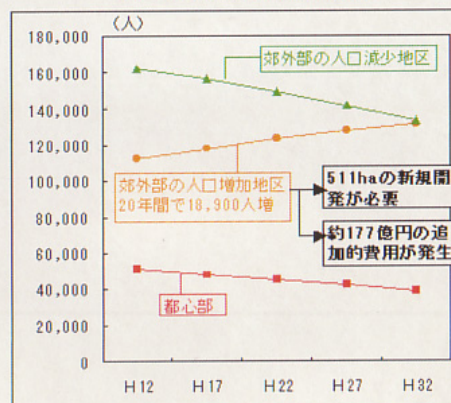
青森市における郊外への人口流出による
投資的経費の増加

2000年／1970年 <投資的経費>

道 路	83.7億円
小中学校	67.4億円
上 水 道	40.6億円
下 水 道	156.8億円
合 計	348.5億円

出典：青森市資料

富山市における平成12年から20年後の
人口推計と新規開発規模



注) 追加的費用とは、市街地の拡散に伴い新たに発生する都市施設の維持・更新費用。維持費用には、注1)の費用のほか、ごみ収集に要する費用も含む。更新費用は、道路、街区公園、下水道管渠の施設更新。

出典：富山市資料

50

図46

(4) 道路計画への影響

大規模な集客施設が郊外部に立地すると、道路交通渋滞の発生する箇所が変化することから、過去に実施した渋滞対策に関する公共投資の効果が減殺される。

宇都宮市における大規模集客施設立地前後の交通渋滞発生状況



大規模集客施設立地前

道路ネットワーク中心部で混雑している状態。

大規模集客施設立地後

交通渋滞の発生箇所が広域化し、近隣交差点のみでなく、遠く離れた道路の交通混雑を誘発した。

出典: A. Morimoto, M.J. Sarker, H. Koike, M. Tomita, "City Wide Transportation Impact of Large-scale Development in Local Hub-City", The 9th World Conference on Transport Research, (2001)

※道路に関する事業実施箇所は国土交通省にて追記

図47