

「都市縮小」の時代とまちづくり

Yahagi



都市が縮小する

27.5% (72市／262市)

1) 人口減少都市Population

2000-06年

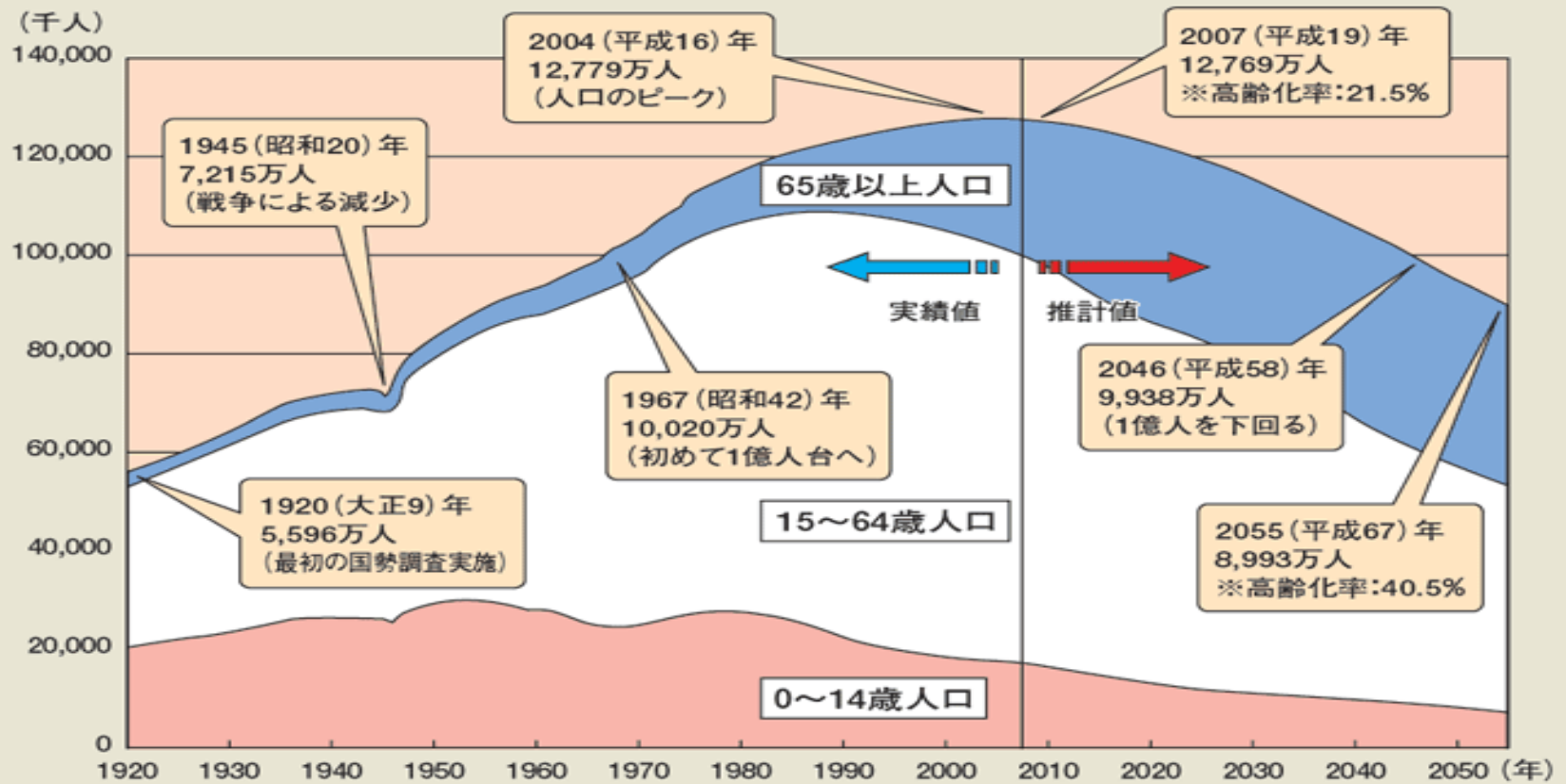
人口10万人以上

2005-06年: → 過半

世界の都市10万人以上 1／4

都市が縮小する

- 1) 人口減少
- 2) 高齢化



資料：実績値（1920～2006年）は総務省「国勢調査」、「人口推計（各年10月1日現在推計人口）」、推計値（2007～2055年）は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成18年12月推計）」の中位推計による。

注：1941～1943年は、1940年と1944年の年齢3区分別人口を中間補間した。1946～1971年は沖縄県を含まない。

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」

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)

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、バッファロー・・・)
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

旧東ドイツの縮小都市政策

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

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



旧東独都市

ライン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 (m ² 当たり€30)	
	撤去費用	€282,150
	補助	€612,440 → △€330,290
	66戸減築 (m ² 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







ヤングスタウン(アメリカ)

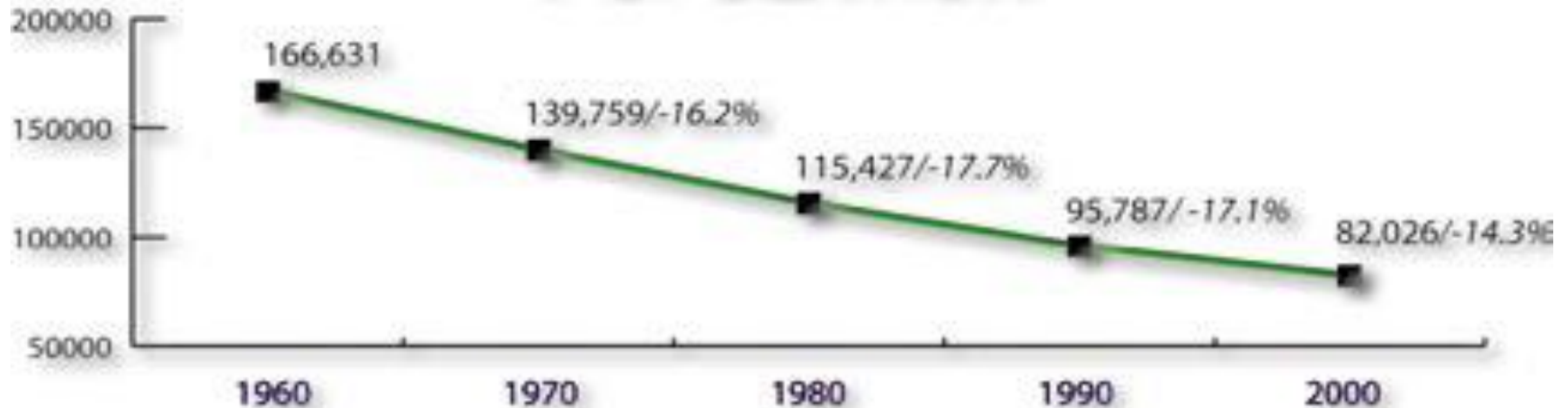
ヤングスタウン(1)

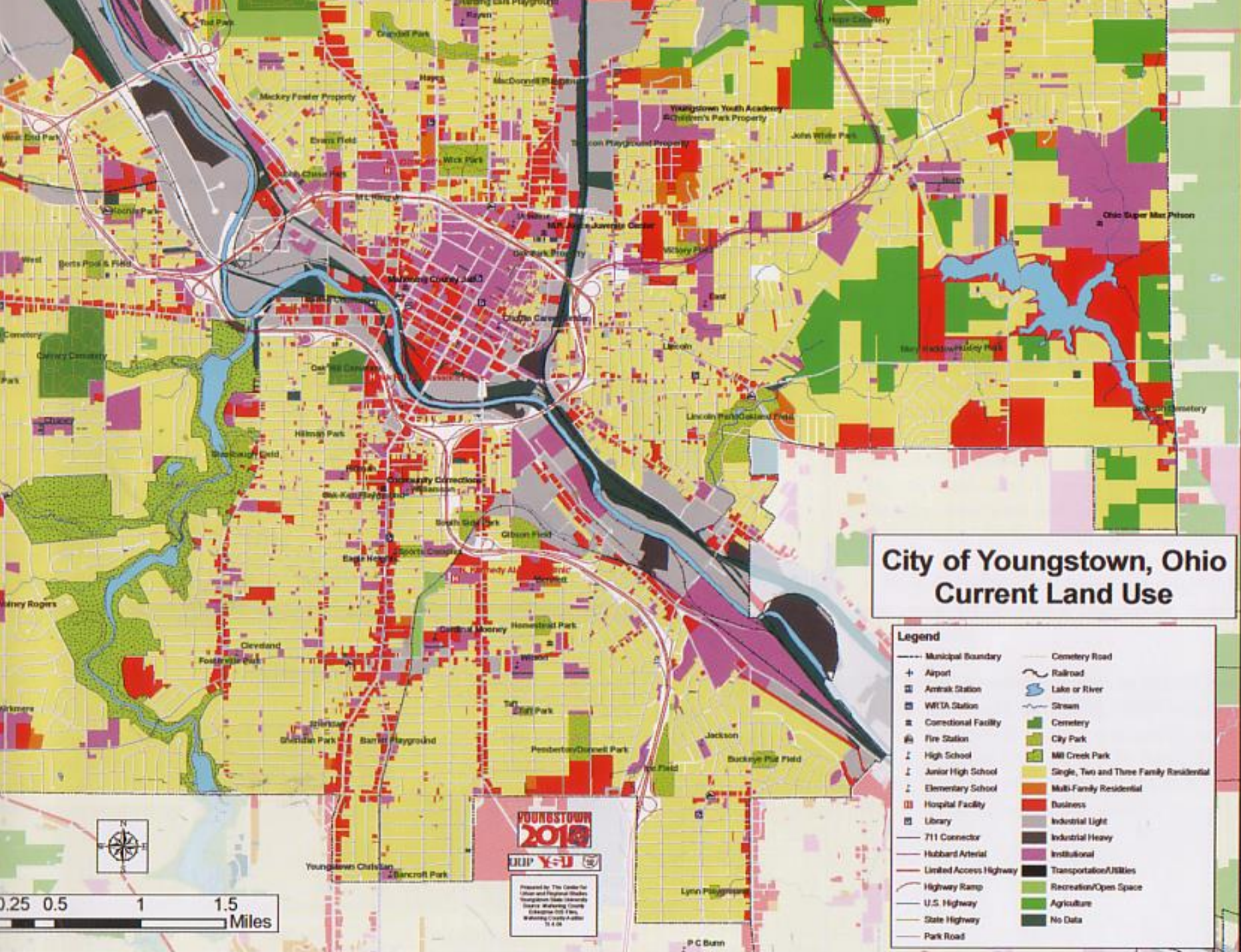
1.産業構造の転換(製鉄業の衰退)

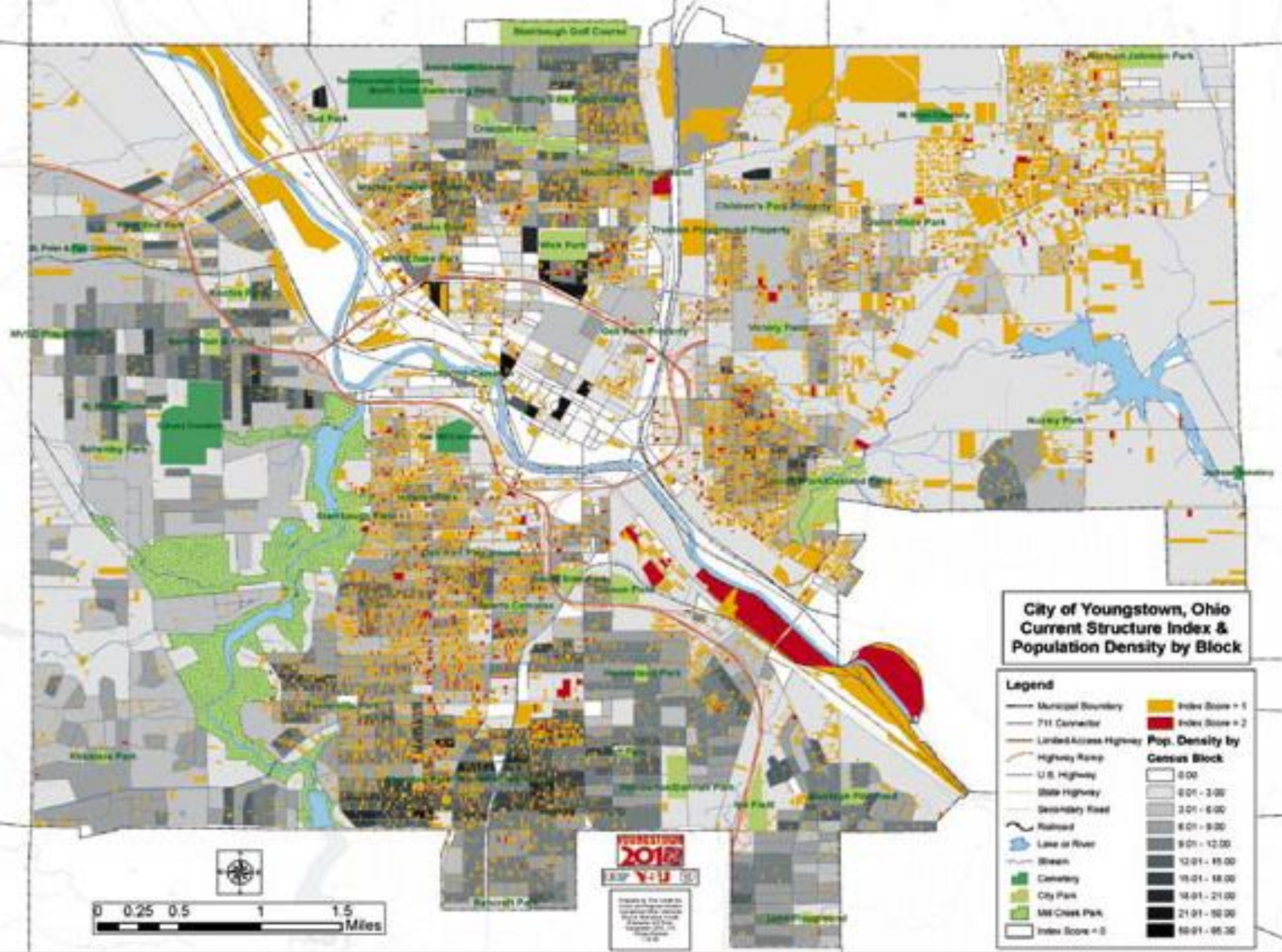
2.職住空間の郊外化

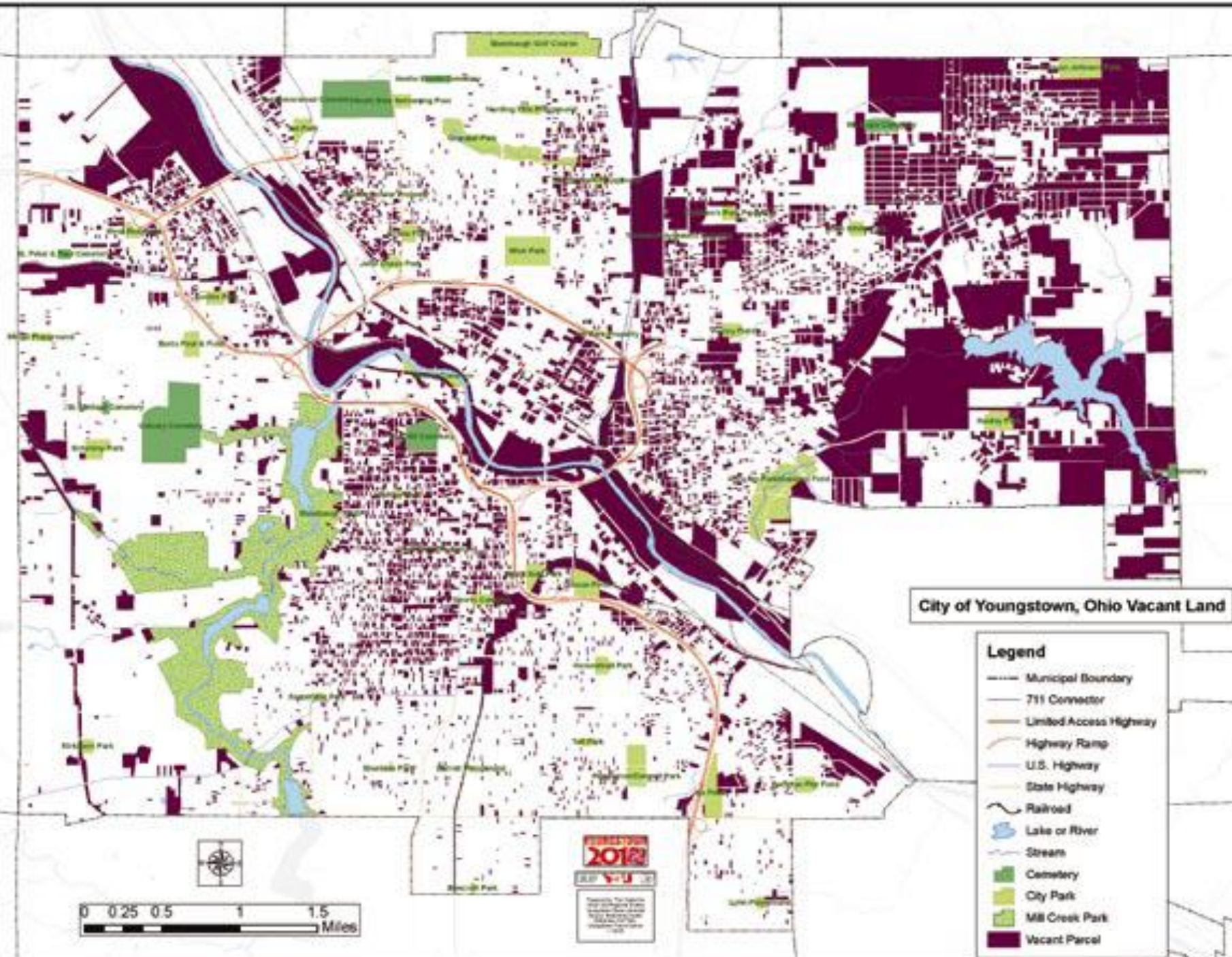
→ 人口激減+都心の空洞化

POPULATION







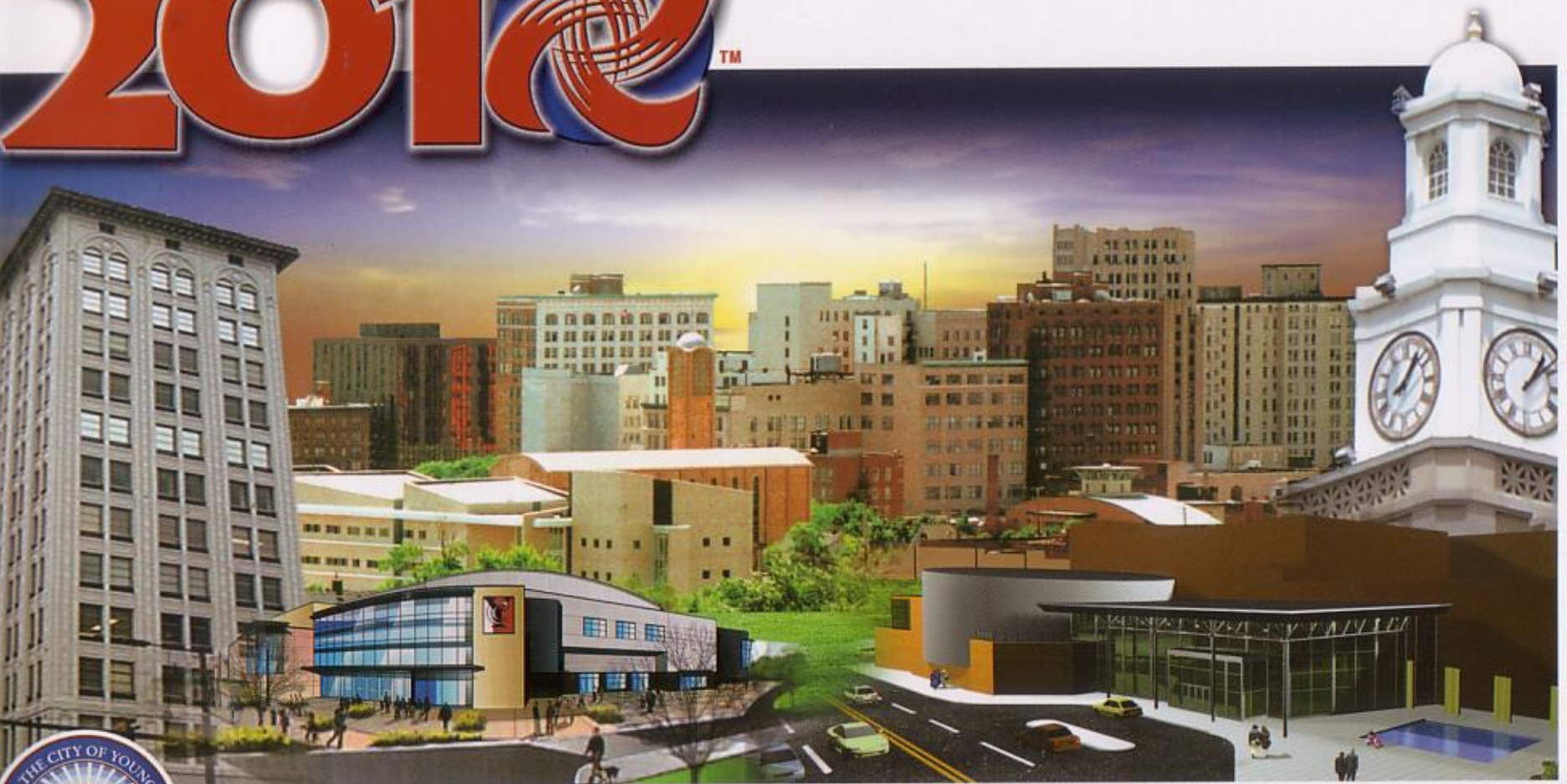


ヤングスタウン(2a)

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

YOUNGSTOWN 2010



Youngstown
STATE UNIVERSITY

YOUNGSTOWN 2010 CITYWIDE PLAN

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 m^2 ／\$1ドルで売却、非煤煙型工場の誘致













都市空間がスポンジ化する

地方都市商業構造の変 容と「持続可能な都市」

縮小都市と都市計画

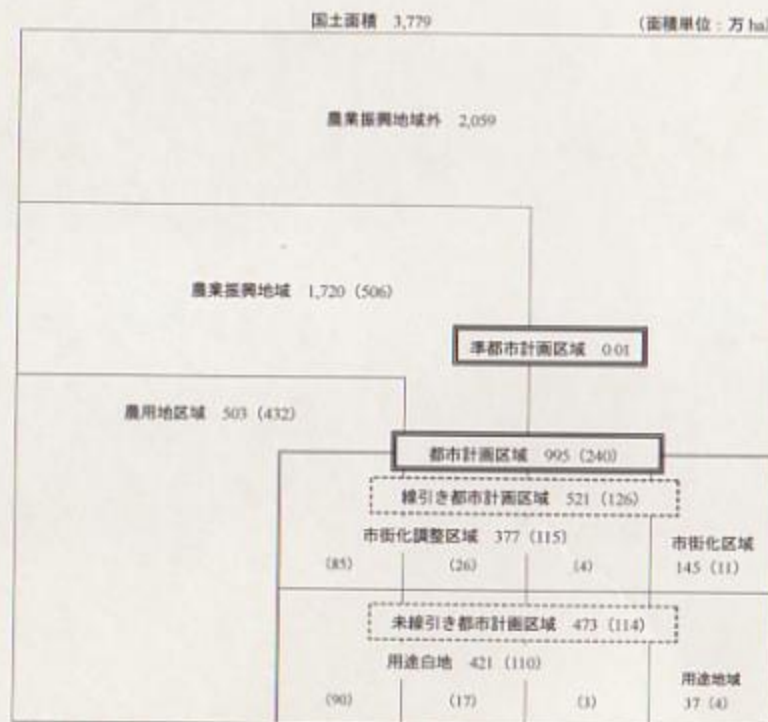
1. 地方都市 ⇒ shrinking cityへの道
2. 郊外開発の徹底的な抑制：
 - ・ 06年都市計画法の改正思想
(郊外大型店規制 **日本は例外**)
 - ・ 都市農村計画法の必要
3. 都市構造の再編
 - ⇒ 中心市街地の見直し
 - 中心地構造のツリー状化
 - (都市内、都市圏内で) ex. 浜松、福島県

合成の誤謬＋分権の齟齬

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

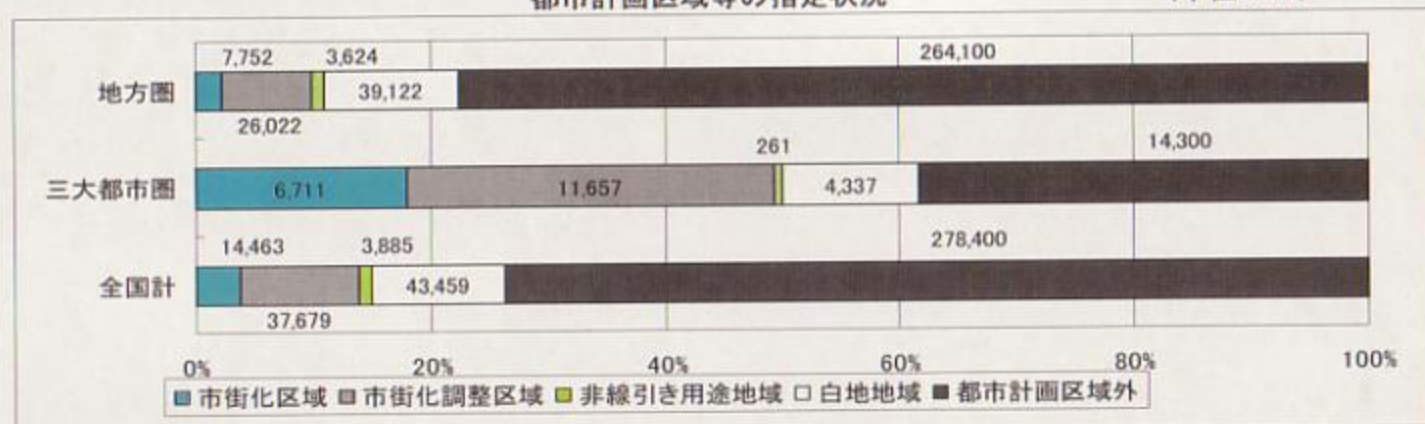


- 注: 1 国土面積は、国土交通省調べ(平成16年版土地白書)
 2 数値は区域面積、()内数値はその区域内の農地面積(生産緑地面積1.6万ha含む)
 3 農業振興地域、農用地及び市街化区域内面積は農水省調べ(速報値)
 4 その他の農地面積は、第3次土地利用基盤整備基本調査(平成5年3月)を基に、都市計画年報(平成9年3月)及び国土庁の土地利用基本計画における5地域指定重複状況等の調査(平成10年3月速報値)を用いた農水省による推計
 5 都市計画区域面積等については、国土交通省調べ(平成16年度都市計画年報)
 6 四捨五入の関係で計が合わない場合がある
 7 準都市計画区については、国土交通省調べ(平成17年4月)(指定面積は149ha)

2) 都市計画区域等の指定状況

都市計画区域等の指定状況

(単位:km²)



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ない。 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。

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）

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)

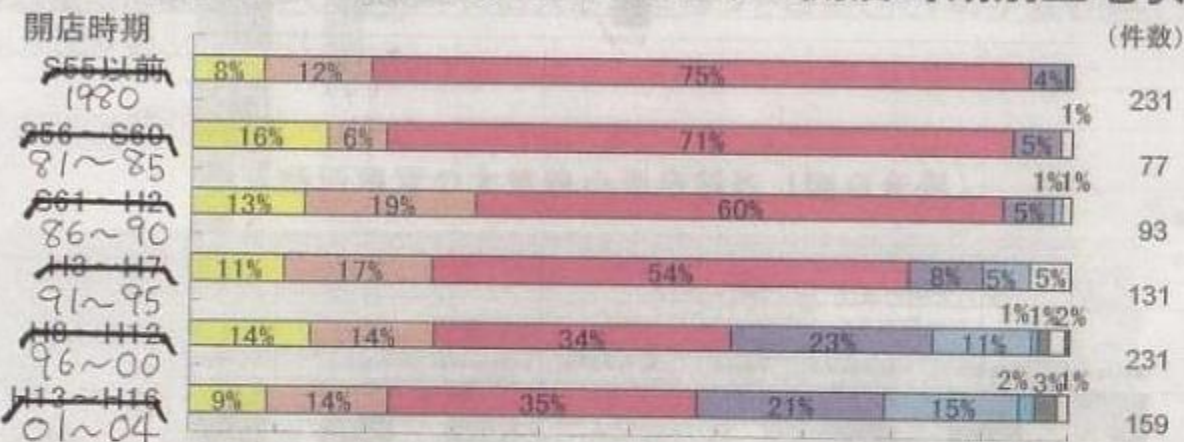


都市計画上の大型店の立地場所の変化

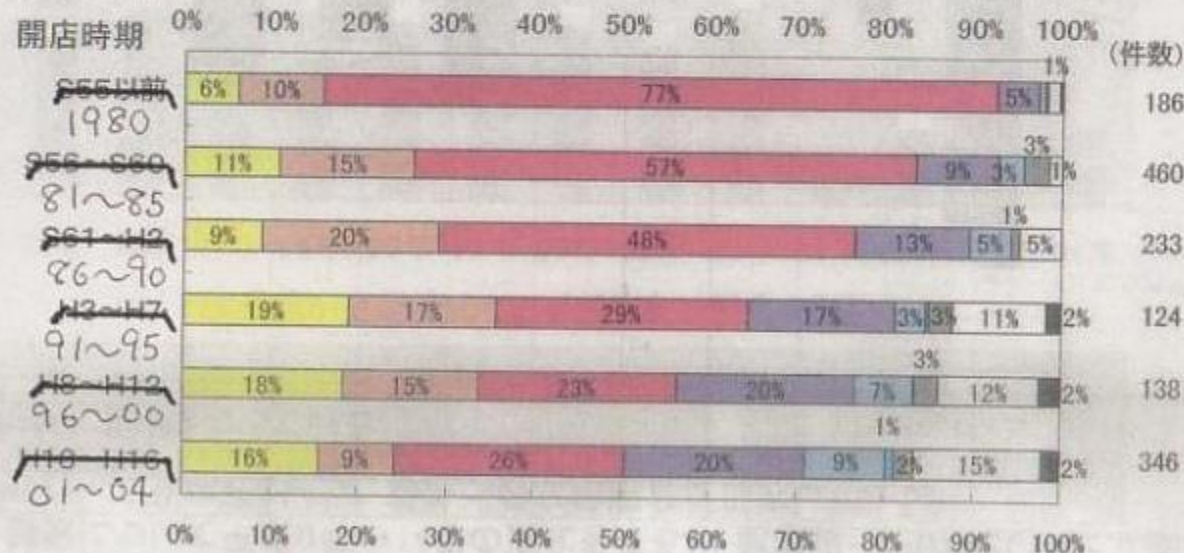
近年は、商業地域への立地割合が大きく減少し、三大都市圏では工業系用途地域、地方圏では工業系用途地域のほか非線引き白地への立地割合が増加。

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



- 住居系用途地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 市街化調整区域
- 非線引き白地
- 都市計画区域外

※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。

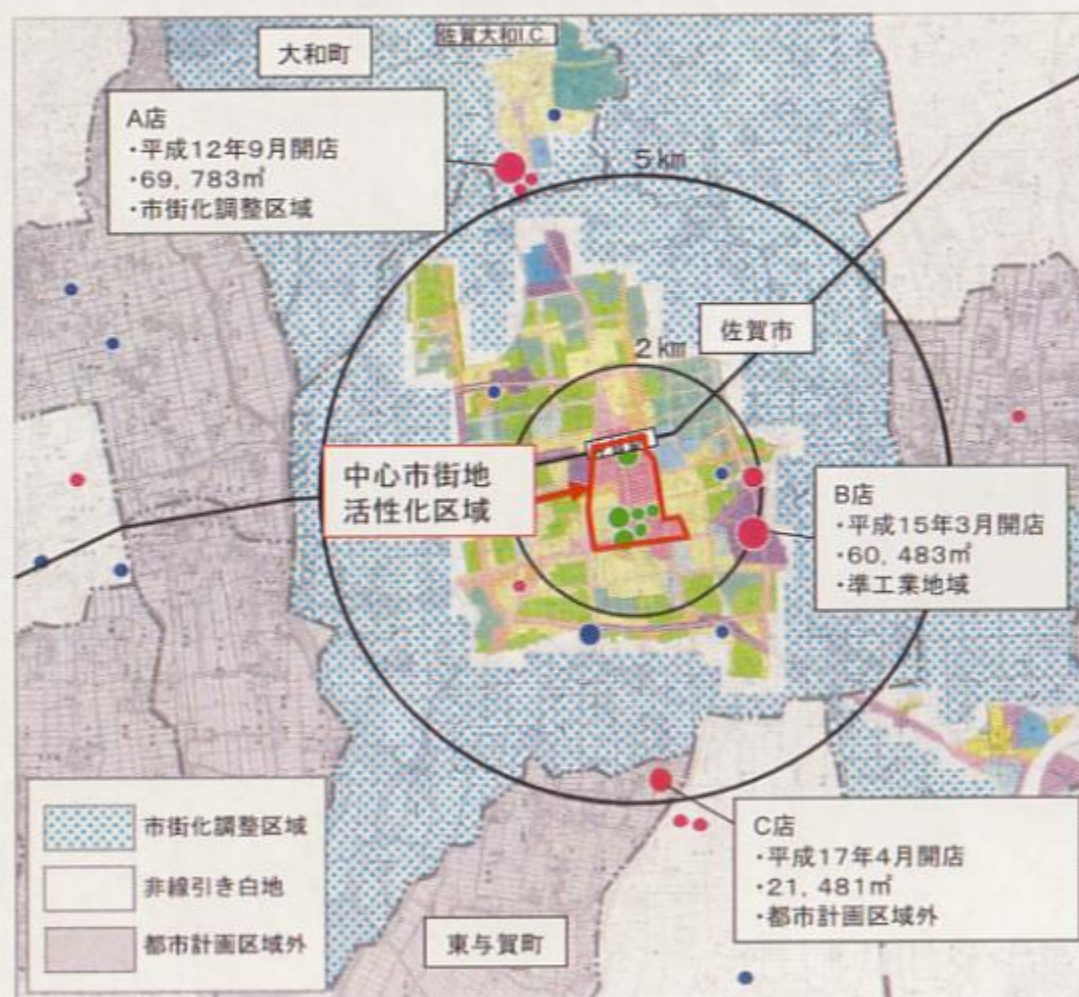
※建築基準法上の延べ面積10,000㎡以上の物品販売業を営む店舗について集計。

※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。

出典：国土交通省作成資料

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、都市計画区域外等到大規模商業施設の立地が進んでいる。



開店時期	昭和63年以前	平成元～10年	平成11年以降
延べ床面積 3万㎡～	●	●	●
延べ床面積 1万～3万㎡	●	●	●
延べ床面積 3千～1万㎡	●	●	●

	大規模商業施設の立地
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	○
工業専用地域	×
市街化調整区域	▲
白地地域	○
都市計画区域外	○

大規模商業施設(床面積3,000㎡以上)が立地可能な地域

- × 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

様々な都市機能を集約（「

(現行法「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化に関する法律」を基本改正し「中心市街地の活性化に関する法律」を制定)

少子高齢化の進展、消費生活等の社会情勢の変化に対応して、中心市街地における都市機能の増進及び経済の活力の向上を総合的かつ一体的に推進。

〔※現行法は、「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進」〕

地域における社会的・経済的及び文化的活動の拠点となることを基本とし、地方公共団体、地域住民及び関係者等が相互に密接な連携を図りつつ主体となって国が集中的かつ効率的に支援を行う。

〈郊外に行くほど規制が厳しくなる休墓への移行〉

(注) ()内は国土面積に占める割合、(平成16年3月31日現在)

市街化調整区域 (10.0%)	現行(店舗)	()内は用途地域に占める割合 (平成16年3月31日現在)	見直し案	市街化調整区域
市街化区域 (3.8%) 計画的な大規模開発 (20ha以上) 用途地域 (1.4%)	用 途 50m超不可 150m超不可 500m超不可 1,500m超不可 3,000m超不可	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 第一種住宅地域	同左	市街化区域 用途地域
白地地域 (11.1%)	制限なし	第二種住宅地域 (4.6%) 準住宅地域 (1.4%) 近隣商業地域 (3.9%) 商業地域 (4.0%) 準工業地域 (10.0%) 工業地域 (5.5%)	★大規模集客施設第1については、用途地域の指定又は用途を緩和する地区計画決定により立地可能。 制限なし※2	白地地域 用途地域
用途地域 白地地域	城 域 用途変更又は地区計画(再開発等促進法)決定が必要	工業専用地域	★(同上)	白地地域 用途地域
	原則不可 ただし、計画的な大規模開発は許可(病院、福祉施設、学校等は開発許可不要)	市街化調整区域	大規模開発も含め、原則不可 地区計画を定めた場合、適合するものは許可(病院、福祉施設、学校等も開発許可必要とする)	白地地域 用途地域
	制限なし	非線引き都市計画区域の白地地域	大規模集客施設第1については、用途地域の指定又は用途を緩和する地区計画決定により立地可能。	白地地域 用途地域
	制限なし	準都市計画区域の白地地域	大規模集客施設第1については、用途地域の指定により立地可能。	白地地域 用途地域

※1 大規模集客施設(法律では「特定大規模建築物」と定義)(床面積1万㎡以上の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等)。
 ※2 準工業地域では、特別用途地区を活用。特に地方都市においては、これを中道法の基本計画の図による認定の条件とすること基本方針で明記。

○特別用途地区(都市計画法第9条13項)
 地域の実情に応じて用途をきめ細かく規制していくため、用途地域に「上」加える形で、特別の目的のために用途制限を加える(もしくは緩和)することができる。市町村の裁量で定める。

○用途を緩和する地区計画(開発整備促進法)
 第二種住宅地域、準住宅地域若しくは工業地域が定められている土地の区域(市街化調整区域を除く)において、特定大規模建築物の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施することが出来る(市町村が都府県知事との同意を経て決定)。

他の区域又は用途地域が定められていないの整備による商業その他の業務の利便の区域(開発整備促進法)を都市計画に定めることとする。

用途変更、地区計画策定の際の
都道府県知事による協議同意のメ
カニズムを適用した広域調整

関係市町村の意見を
求めることができる

広域的視点から指定
できるよう市町村から
都道府県に要望

病院等の公共公益施設
地方公共団体等による開発

農地転用許可・公共転用

地域住民等の都市計画に対する能動的な参加を促進するための制度。対象地域は、都市計画区域又は準都市計画区域で、土地所有者等やまちづくりの推進を目的とするNPO法人などが提案主体となることができる。今回の見直しにより、①提案主体に開発事業者を追加、②処理期間も1年以内とする。その区画が図られる。

紳

コエ



ラーメン
中華料理



国土交通省
香川県運輸支庁

香川県運輸支庁

2008.10.10

Udon



F

おんど
100円 元気寿司

おんど
SUSHI 100円

本間ゴルフ
HONMA

本間ゴルフ

レイ

ゲーム
DVD
お売り
下さい
フリー
34-85

いつでも全額100円換
いつでも全額100円換









本間ゴルフ



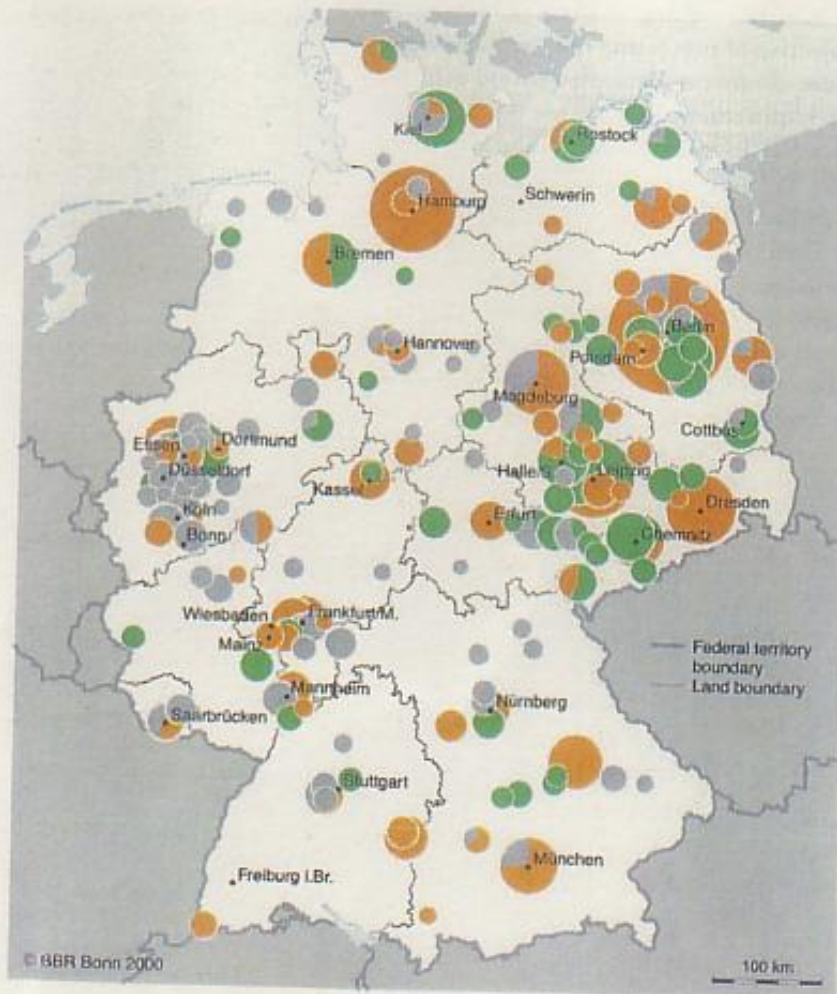
福島市の南、国道4号線沿いのロードサイドビジネス

南北およそ2kmの距離——都市計画上の用途は「近隣商業地域」に
多様な業種業態のロードサイドビジネスが張り付き、車客の来店を
待っている。

福島市

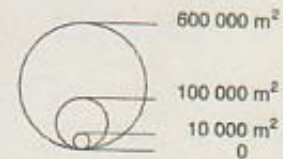


Shopping Centres in Germany



Total rented space in shopping centres with more than 10 000 m² rented space according to location

- Inner city
- Urban district center
- Green-field site



Data basis: EHI Shopping-Center-Report 2000

(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

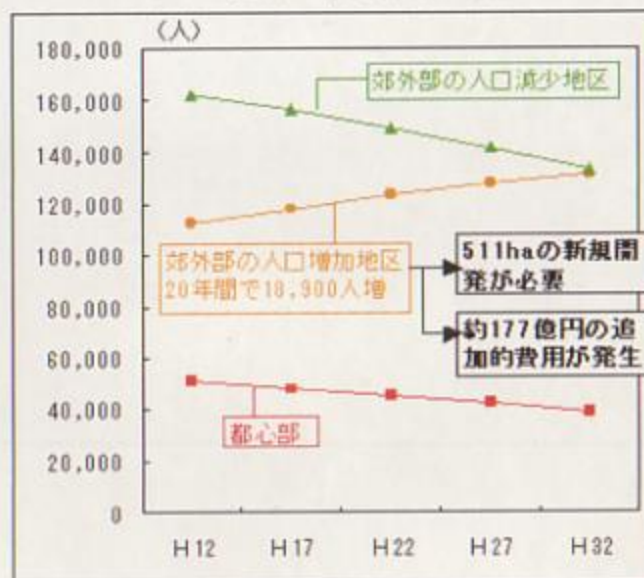
2000年／1970年

＜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

(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