

6) - 3 人口減少社会に対応した都市・居住空間の再編手法に関する研究

～地区特性に応じた主体参画による空間再編手法の開発～【個別重点】

Study on Reorganization Method of Urban Area in Population Decrease Society

(研究期間 平成 18～20 年度)

住宅・都市研究グループ	藤本秀一	岩田 司	樋野公宏
Dept. of Housing and Urban Planning	Hidekazu Fujimoto	Tsukasa Iwata	Kimihiko Hino
建築生産研究グループ	布田 健	脇山善夫	
Dept. of Production Engineering	Ken Nunota	Yoshio Wakiyama	

The purpose of this study is to develop the reorganization method of urban area in population decrease society. To study the method based on the local characteristics, the case study was done in four cities. As a result of the study, the method of reorganizing urban area and the system of area management by participation of communities were proposed.

【研究目的及び経過】

我が国の人口は、2005年の人口動態統計によると統計開始以来、初の自然減となり、従来の予測を2年上回るペースで人口減少社会へ突入した。少子高齢化の進展により、高齢化率は既に総人口の20%に達している。また、経済の安定成長、環境制約の増大等、都市・住環境整備を取りまく環境は大きく変化している。

こうしたなか、都市の中心市街地の空洞化、郊外の活力低下・衰退等の問題が生じている。また、国や地方の財政余力が低下するなか、公共サービスの維持が困難になりつつあるとの指摘もなされている。

本研究では、人口減少社会の到来という都市・住宅を取りまく社会構造変化に対応し、地区特性に応じた公的役割の選択的な集約・縮小化、新たな主体の参画による市街地の居住空間再編及び地区運営手法について、モデル地区における具体的な検討（ケーススタディ）を通じてモデル開発を行うとともに、制度インフラの整理を行うことを目的とする。

【研究内容】

人口減少社会に対応し、多様な地区特性に応じた主体の参画による居住空間の再編手法、地区運営手法のモデル開発、提案を目指し、以下の項目について検討を行った。(1)～(3)の具体的な検討、開発は、(4)モデル地区での検討を中心に実施した。ケーススタディは、都市規模、地域特性等を踏まえ、北九州市、鳥取市、江別市、会津坂下町の全国4都市を対象として実施した。

- (1) 都市・住宅施策支援のための基礎情報の整備・活用方策の検討
- (2) 地区特性に応じた生活環境の維持・向上手法の開発
- (3) 人口減少社会に対応した制度インフラの検討

- (4) モデル地区でのケーススタディを通じた検討

【研究結果】

- (1) 都市・住宅施策支援のための基礎情報の整備・活用方策の検討

地区特性の把握に必要な指標、基礎情報（データ）項目及びデータの収集・整備方法を整理した。この基礎情報を地理情報システム（GIS）上で活用し、地区の特性評価、将来予測を行う手法を提示した。

- (2) 地区特性に応じた生活環境の維持・向上手法の開発
人口減少、少子高齢化等による課題を解決するための都市・居住空間の再編手法、地域の住環境の維持・管理手法を検討、提示した。また、地域運営に向けた将来目標と実現シナリオ、地域運営の担い手の組織構成、組織化の手法等を検討、提示した。

- (3) 人口減少社会に対応した制度インフラの検討

都市・居住空間の再編、地域運営の実現に向けて、担い手の法的位置づけ、資金調達、意思決定、空き地等の管理・再編等に関し、現行の法制度、仕組みでの対応可能性と限界、課題を整理し、解決方策を提示した。

- (4) モデル地区でのケーススタディを通じた検討

【北九州市・枝光地区】

高度成長期に形成された斜面住宅地において進行する人口の高齢化、空き地・空き家の増加に対し、居住環境維持のための空間再編の方向性、地元住民・専門家集団等の主体参画による地域運営の可能性を検討、提示した。

空間再編の手法として、暫定利用と恒久利用等の時間軸を考慮した手法、小規模宅地の一体的利用による土地利用の合理化手法、不動産価値の維持・向上の可能性を検討し、住環境水準の改善効果を確認した。まちづくり協議会等の既存組織を中心に、外部の専門職能等の関与

を含めた担い手組織の創出手法、地域のルールづくりのプロセス、将来目標とその実現シナリオを整理した。

【鳥取市・西町地区】

無秩序に空き地・駐車場化、中高層マンション建設が進む現状に対し、低層住宅を中心とする地方中心市街地に相応しい空間再編の方向性とその基礎単位となる住宅モデルを検討、提示した。

低層住宅モデルによる街なか居住推進の具体的な手法として、定期借地の活用、既存ストック活用など、経済合理性を含めた事業モデルを検討した。また、市民の居住ニーズ、土地所有者の土地利用ニーズを把握するとともに、定期借地の活用手法に関する事業シミュレーションにより成立可能性の確認を行った。



図 1 街なかの低層住宅モデル（鳥取市）

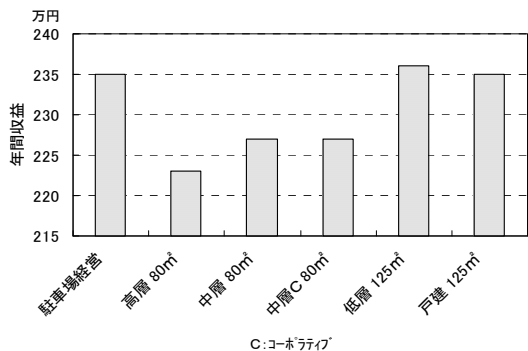


図 2 土地所有者の年間収益の比較（鳥取市）

【江別市・大麻団地】

大都市近郊の計画住宅地において、高齢世帯の居住継続、若年世帯の流入促進を図り、安定的な地域居住環境の維持、運営を行うための手法を検討、提示した。

地域内の住み替え支援、冬季の除排雪を考慮した空き地の活用、生活支援サービス提供の手法について検討し、コミュニティビジネスとしての実現可能性を確認した。担い手としては、地元住民や大学、専門家集団等の関与、公共との協働・連携の手法を検討、整理した。

【会津坂下町・塔寺地区】

地方小規模集落において、集落生活を維持するための地元住民等の主体参画による地域運営の手法、仕組みを検討、提示した。

地区のインフラ管理、生活サービス提供等で、地元住民団体が担い手となり得る活動を整理し、コミュニティビジネスとしての実現可能性、今後の公・民の役割分担、連携の方向性を検討した。地元住民団体を中心的な担い手としての組織構成、地区の課題把握、将来目標とその実現シナリオの設定手法を検討、整理した。

【参考文献】

- 1) 藤本秀一、岩田司、他：人口減少下における地域運営手法に関する研究 その1～4、日本建築学会大会学術講演梗概集、2008.9

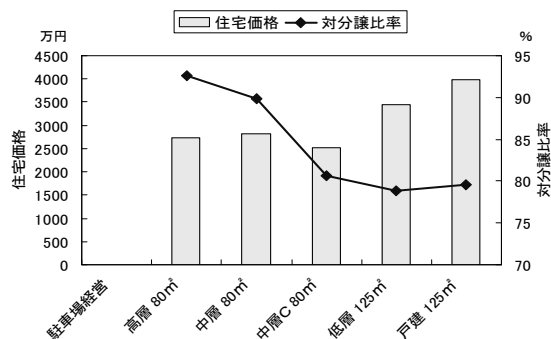


図 3 定期借地と土地付き持家の住宅価格比較（鳥取市）

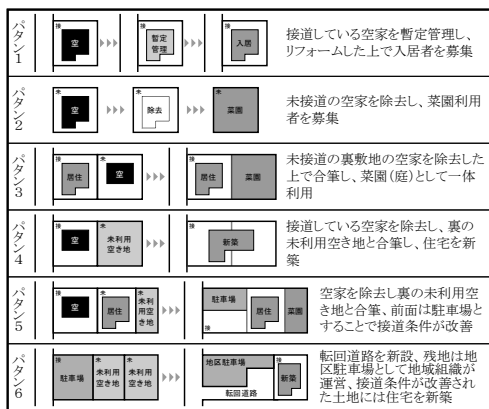


図 4 改善パターン例（北九州市）

