

「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～

(平成18年度～平成20年度) 評価書 (中間)

平成20年2月27日 (水)

建築研究所研究評価委員会

委員長 松尾 陽

1. 研究課題の概要

①背景及び目的・必要性

我が国の人口は、2005年の人口動態統計(年間推計)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。都市の建築ストックの蓄積は進んだものの、居住環境としての豊かさの実感は乏しく、既成市街地の空洞化、郊外の活力低下、衰退等の問題が生じている。土地利用の高度化等、従来型の手法による開発利益は期待しにくく、国や地方の財政余力が低下するなかで、全面的な公共整備への期待も困難な状況となっている。

人口減少社会では、都市機能や公共投資・サービスの集約・効率化とともに人口等の密度低下が進む郊外等の地区においても高齢者等の生活レベルが維持可能な施策展開が求められる。また、歴史・文化等、多様な地区特性を踏まえた取り組みが重要である。こうした状況に対応した都市・居住空間の再編には、地区、施策の選択・判断のための詳細かつ継続的な地区の実態情報把握手法、官・民の適切な役割分担と中間的セクター等の新たな主体の関与手法の構築、拡大成長の時代の開発的視点から安定社会に対応した運営的視点へと転換した制度インフラ(事業制度、金融、税制等)の再構築が必要となる。

本研究では、こうした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、制度インフラの再構築に向けたスキーム提案を行うことを目的とする。

②研究開発の概要

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を目指し、以下の項目を設定して検討を行う。1)～3)の具体的な検討、開発は、4)モデル地区でのケーススタディにおける検討を中心として実施する。

- 1) 都市・住宅施策支援のための基礎情報整備・活用システムの開発
- 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理論・体系構築
- 4) モデル地区でのケーススタディを通じた検討・検証

③達成すべき目標

モデル地区でのケーススタディに対応して、以下のモデル開発を目標とする。

- 1) 都市・住宅施策支援のための基礎情報整備・活用システム
- 2) 地区特性に応じた生活環境の維持・向上手法
- 3) 人口減少社会対応型の制度インフラの再構築スキーム

④達成状況

1) 都市・住宅施策支援のための基礎情報整備・活用システムの開発

- ・ケーススタディ対象地区（4地区）を中心に、都市形成の経緯、人口動態等の各種統計データ、土地・建物利用等、地区特性の把握に必要なデータを整理。
- ・地区特性の把握に有用と考えられる既往指標（提案レベルを含む）、手法等を整理。
- ・北九州市（枝光地区）を例として、地区特性の評価、判断、将来予測の手法を検討中。
- ・統計データを基に、町丁目単位で人口等の地区特性を詳細に把握する手法を検討中。
- ・今後、モデル地区検討を通じて、地区の基礎情報の整備・活用システムのモデル開発を実施予定。

2) 地区特性に応じた生活環境の維持・向上手法の開発

- ・地元住民団体、中間的セクター等の参画による住まい・まちづくり、地域運営の事例を整理し、活動実態・課題の分析。
- ・モデルスタディ地区を中心に、都市規模、地区特性による問題、政策課題の相違の把握、整理し、都市類型、地区特性等を踏まえた政策課題等の把握、地区の整備、維持管理、運営の方向性と担い手（地元住民団体、中間的セクター等）の可能性等の整理、検討。
- ・モデルスタディ4地区において、地区特性の詳細把握を進め、各地区の特性を踏まえた運営・再編のシナリオ、具体的手法を検討中。
- ・今後、ケーススタディを通じて地域及び担い手等の特性を踏まえた生活環境の維持・向上手法、地域の運営・再編手法の具体的モデルを検討予定。

3) 人口減少社会対応型の制度インフラの再構築スキーム

- ・中心市街地活性化、住環境整備、NPO等の中間的セクターの参画による住まい・まちづくりに関連する事業制度等について整理。
- ・ケーススタディの検討とあわせて、官民の役割分担等による市街地の再編、地域運営の観点から、担い手（主体）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、事業制度での対応可能性と限界等、課題整理、解決方策の検討中。
- ・今後、ケーススタディにおいて、地元住民団体、NPO等の中間的セクターの参画による地区運営に向けた制度的課題、対応方策について具体的検討を実施し、制度インフラのモデル提案を予定。

4) モデル地区でのケーススタディを通じた検討・検証

- ・都市規模等を踏まえ、ケーススタディ地区（北九州市、江別市、鳥取市、会津坂下町）を設定し、各地区において、地方自治体、大学、地元住民団体等による検討部会を設置して検討を実施中。

2. 研究評価委員会（分科会）の所見とその対応（担当分科会名：**住宅・都市分科会**、**建築生産分科会**）

①所見

- 1) どこにでも通用可能な処方箋を描くよりも、個別の地区毎の処方箋がどのような形で導き出せるか、その方法論とか、人材、資源、資料の活用方策を示すようにしてほしい。（住）
- 2) ケーススタディで得られた知見をいかに汎用性のある知見に高めていくかが今後の重要な課題になると考える。その際、大統一理論を狙うのではなく、細かいノウハウ集という形での出力でも、十分意義はあると思う。（住）
- 3) 本研究のアウトプットとしては、過度な一般化を行うことよりも、「市街地を取り巻く一般状況と問題状況⇔目標像の設定⇔環境向上への試み」という対応関係の中で、何が鍵となるのかを構造化することの方がより本質的で重要であると思われる。先導的研究として普遍的な政策提言よりも、今後の研究課題をシャープに浮き立たせるような研究成果を期待する。（住）
- 4) 地区特性に応じた「手法」という以上、具体的なものは（モデル）地区毎に異なることが想像できる。その一方で包括的・普遍的なフレームを示す必要があると思われるが、そのあたりの関係（落としどころ）が

明確でない。(生)

- 5) 人口減少の地区では、自治体の財政も充分でなく、住民が自律的にまちづくりを行うことが必要である。そうした意味において、住民組織の主体的参加（マネージメント体制）について、もう少し言及することが必要と思われる。その他の点については、特に問題はないと思われるので、成果に期待をしたい。(住)
- 6) 今日のがわが国の都市計画では相変わらず市街化調整区域での新規開発が推し進められ、既存住宅地から需要者が流入してきている。他方、既存住宅地は改良に時間も金もかかり住民合意も難しいため、改良されいままの歯抜け状態である。即地的研究だけでなく、この問題も数量的にきちんと押さえておいて欲しい。(住)
- 7) 最終成果のあり方として、住民による意志決定、合意形成をサポートするツールの創出という線が良いと思う。その場合、空間再編の「目的一手法」のセットをより強く意識した方が良いと思う。(生)
- 8) 最終報告においては、課題名で表される研究範囲と、本研究で具体的に行った研究範囲の関係・位置づけについて、明確に伝わるように記述することが望ましい。(生)

②対応内容

- 1) ～4) 各ケース（モデル地区）の特性、条件、設定等を整理した上で、ケースごとの課題解決の手法、ツール等の提示を考えている。一般化、普遍的フレームの提示という点に関しては、各ケースの特性、条件、設定について項目整理し、それら項目に該当、類似する地区について適用の可能性を検討できるツール、処方が見つかるようなとりまとめ、問題解決に向けた取り組みの構造化により対応したく考えている。
- 5) モデル地区の特性を住民組織も含めて整理し、各地区における住民組織の主体的参加の手法について仮説を立てて検討を進めているところである。
- 6) 重要な視点の一つと考えるが、研究期間等のリソースが限られるため、本研究ではモデル地区でのケーススタディを中心とした手法開発を実施する。ご指摘の問題の押さえは、ケーススタディでの課題整理のなかで、必要な範囲で実施することを考えている。
- 7) 最終成果としては、空間再編の「目的一手法」をセットに、住民の意志決定、組織化の仕組み、目的達成の手法（ツール）開発を中心として、検討を進める予定である。
- 8) 最終報告のとりまとめにおいて、ケーススタディを中心に実施した研究範囲、位置づけ等の明確化に留意する。

3. 全体委員会における所見

本格的な人口減少社会において、いかに都市・地域コミュニティを再編するかという非常に重要な課題である。研究成果については、ケーススタディの特性を踏まえて、どう対処するのが他の関係自治体の参考になるようにとりまとめて欲しい。

4. 評価結果

レ	1 継続研究開発課題として、提案どおり実施すべきである。
	2 継続研究開発課題として、研究評価委員会の意見に留意して実施すべきである。
	3 継続研究開発課題として、修正の上実施すべきである。
	4 継続研究開発課題として、大幅な見直しを要する。