

# 「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 (事後)

平成21年 7月 1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、公共サービスの集約・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、価値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、官・民の適切な役割分担と地元住民団体、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、これに必要となる制度インフラの整理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、提案を目指し、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

### (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、提案を目標とする。

- 1) 都市・住宅施策支援のための基礎情報の整備・活用方策
- 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

#### (4) 達成状況

##### 1) 都市・住宅施策支援のための基礎情報の整備・活用方策

地区特性の把握に必要な指標、基礎情報（データ）項目及びデータ整備の方法を整理し、それら基礎情報をもとに地区の特性評価、将来予測を行う手法を検討、提示した。

##### 2) 地区特性に応じた生活環境の維持・向上手法

ケーススタディ地区の特性に応じて、それぞれ空間再編の手法、生活環境の維持手法、担い手の組織化手法、将来目標及びその実現シナリオの設定手法等を検討、提示した。

##### 3) 人口減少社会対応型の制度インフラ

ケーススタディごとに検討、提示した空間再編、地域運営の実現に向けて、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、解決方策を検討、提示した。

以上により、目標は達成されたといえる。

## 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

#### 所見①

・類型の選定も概ね適したものだといえるが、それでも人口減少社会の発現の形式はまだまだ多様な展開があり得るので今回の調査の可能性と限界をよく認識した上で、地区タイプに応じた対応策について具体的検証作業を次のステップの研究で期待する。(住)

#### 所見②

・本研究は人口減少時代に入り、しかも東京が一人勝ち組になる状況の中で、今後どのような方策があり得るのかを検討する意味で非常に注目される。事業的にある程度の成果を挙げられそうなところで、再度評価を受けるとよいかもしいない。(住)

#### 所見③

・重要な研究テーマによく取り組んだ成果として評価できる。ケースの選定の仕方もよかったと思うが、ケースに応じた空間再編手法、担い手の組織化について、応用の可能性も含めたより詳細な検討が欲しいところである。成果を生かした継続的な研究を期待する。(住)

#### 所見④

・個々のケースについて、興味深い提案がなされていることは評価できる。4つのケーススタディで提案された様々な施策のそれぞれが、どのような条件下で有効であるかを具体的かつ横断的に表現することができれば、より汎用性が高まるような気がする。(住)

#### 所見⑤

・この種の手法に関する評価は極めて難しい。それだけに何が新たに分かったことかより明確に提示する努力が必要と思う。それぞれの地域について、より多様な手法を求める仕組みがあってもよかったと思う。(生)

#### 所見⑥

・4つのケーススタディ+モデル提案は一通りできているが、ここで扱っている問題の範囲が明確に特定されていない（されにくい性質をもっているのだが）点が気になる。(生)

### (2) 対応内容

#### 所見①～②に対する回答

・都市規模等を踏まえた4地区でのケーススタディを通じて、空間再編の手法、制度インフラ等の整理、提案を行っている。本研究で提案した手法、仕組み、4地区でのケーススタディの限界等については、十分に認識した上で、引き続きケーススタディ等を通じた試行、検証、多様な対応策の検討を行う予

定である。

所見③～④に対する回答

- ・ケーススタディで得られた知見は、個々の地区特性、検討条件とあわせて整理、提示することで、条件が類似する他地域で使える可能性を判断できる大枠のガイドまではできたと考えている。さらなる応用、汎用化に向けては、今回提案した手法、仕組み等の試行、検証とあわせて、引き続き検討したく考えている。

所見⑤～⑥に対する回答

- ・本研究では空間の維持・管理、再編に係わる問題を中心的な対象として扱い、建築・都市計画の領域、まちづくり活動における手法、関連制度での解決可能性と限界、新たな制度、仕組みの提案を行った。ただ、モデル地区によっても事情が異なるため、問題設定等はケーススタディごとに行っている。

### **3. 全体委員会における所見**

本格的な人口減少・高齢社会を迎えたときに、地域社会をどうやって維持運営していくかという観点からタイムリーな研究で、全体として非常に高い成果が得られているので、目標を達成したという分科会の評価を、全体委員会の評価とする。

なお、今後は、4つのモデル地区で得られた成果の特殊性などを見極めたうえで、次のステップの研究を進められたい。

### **4. 評価結果**

- A 本研究で目指した目標を達成できた。
- B 本研究で目指した目標を概ね達成できた。
- C 本研究で目指した目標を達成できなかった。