

2013年12月15日 GISCA

# 人口減少下の 都市政策の今後

---

東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻  
東京大学空間情報科学研究センター

浅見泰司



# 1. はじめに

## □人口減少 (& 高齢化)

### ●→世帯数減少

- ・住宅需要減少、空き家発生

#### →空き家対策

- ・住宅として再利用: 既存住宅市場、リフォーム市場の活性化
- ・転用: コミュニティ、高齢者施設の拠点へ
- ・更地化(更地に不利な税制の是正)

- ・宅地需要減少、空き地発生

#### →空き地対策

- ・都市的空き地利用(例: 駐車場)
- ・緑地(緑のネットワーク)・農的利用
- ・非市街地への転換方策
- ・モザイク状の空き地の集約化

## ●→消費者減少

- ・市場の縮小、企業・商業施設の縮小撤退、海外展開

### →商業撤退、商業施設不足地域(フードデザート)

- ・デリバリーサービス強化
- ・巡回型施設
- ・交通アクセスの確保

## ●→生産年齢人口減少

- ・総生産の減少、生産施設の縮小撤退、海外展開

### →工業撤退、工業用地の縮小化

- ・跡地転換
- ・土壌汚染対策
- ・埋立地の自然再生？

- → 相対的に高齢者人口の増大
  - 福祉施設不足、施設から在宅へ → 福祉施設の計画的配置
  - 在宅型サービスの相対的拡大 → 福祉の地域拠点の配置
  - 自助・共助体制の確立 → 共助型コミュニティサービス
- ……これらの課題が全て同時に発生する
- → これを解くのが重要な都市政策（社会政策）

## 2. 重点事項は？

- 活用可能性の判断
  - 公ができる？ 共にまかせる？ 市場にゆだねる？
- 土地利用強度の低い形態への転換費用捻出
  - 空地に価値を持たせる:TDR？ 価値ある空閑地利用？
- 土地のまとめあげの方法
  - 強制は無理：プライシング、市場メカニズムで自ら判断へ
- サービス撤退
  - 当分:巡回ビジネス、移転(スケジュールの明確化？)
- 工業撤退対応
  - 跡地対策：土壤汚染地の転換？
- 高齢社会対応
  - サービス集約、施設から地区へ