

超高齢・人口減少社会における コンパクト化(集約型都市構造化)が 都市経営に与える影響に関する考察

～「住みやすさ」「賑わい」「豊かさ」が
両立するコンパクトシティを目指して～

一橋大学大学院法学研究科 教授 辻 琢也
准教授 阿部 辰雄

近年、日本のコンパクトシティ戦略をリードしてきたのは、富山市である。しかし、本研究によれば、ほぼ人口が同規模である長崎市や宮崎市と比較すると、富山市はもっとも経済的に「豊か」で税収規模は大きい。もっともコンパクトな市街地で「賑わい」があるのは長崎市である。また、この10年間でコンパクト化が進み、「住みやすい」のは宮崎市である。コンパクト化には、既成市街地で公共交通機関が便利なことよりも、手ごろな価格で良好な住宅を取得しやすいことがきいている。また、コンパクト化の成果を、固定資産税の家屋分・土地分の多寡で評価することはできない。コンパクトシティを目指すに際しては、「豊かさ」「賑わい」「住みやすさ」のバランスをとることが重要である。

1 研究の背景・目的・方法

現在、日本の都市は、世界に先駆けて急激な超高齢化・人口減少に直面し、都市構造のコンパクト化を求められている。しかし、人口減少を前提とした都市構造のコンパクト化は、人口増加を前提に市街地を拡大してきた戦後日本の都市にとって、都市経営のコペルニクスの大転換を意味するといえる。多くの都市がおそろおそろ「立地適正化」(都市構造のコンパクト化)に取り組みはじめたところである。

こうしたなかで、都市構造のコンパクト化に先駆的に取り組んできたのが富山市である。実際、富山市によれば、コンパクトシティ戦略をとりはじめた2014年以後、居住誘導区域において社会増(転入超過)を維持し、総人口に対する居住誘導区域人口の割合は着実に高まってきている。また、中心市街地の固定資産税収は、2012年に約47.8億円であったものが2018年には約49.3億円まで3.0%増加したという¹⁾。

果たして、一般にコンパクト化は、コンパクトシティ戦略によって、どの程度、進むのだろうか。また、コンパクト化は、都市財政に歳入拡大や歳出削減をもたらすのだろうか。こうしたコンパクト化の進捗状況や財政効果を検証し、今後のコンパクトシティ戦略のあり方を展望しようというのが、本論文の目的である。

日本の富山市をはじめ、米国のポートランド市や独国のカールスルーエ市など、コンパクトシティとして知られた自治体には、人口40万人を超える地方中心都市が少なくない。しかし、そうした「大都市」は、相当に多様な特性を有する一方で、類似団体のデータ数は限定されて、統計的なデータ分析になじまないことが多い。

そこで、本研究は、富山市とほぼ同じ人口規模の地方都市である長崎市と宮崎市を比較対象とし、微視的に事例研究した。すなわち、人口規模はほぼ同じでありながら、コンパクト化への取り組みが異なる三都市を相互比較することによって、コンパクト

1 第32次地方制度調査会第5回専門小委員会富山市提出資料P.23

化の進捗状況と財政効果を明らかにしようというのである。

2 コンパクト化の進捗状況

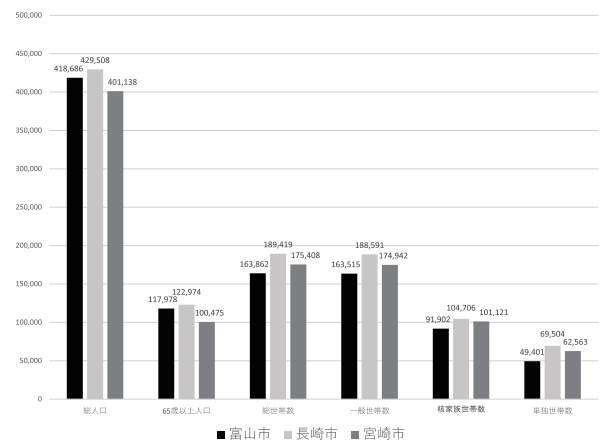
最初に3市の人口・面積の基礎データについて整理する(表1-1、1-2)。2020年国勢調査によれば、分析対象自治体の総人口は、富山市413,938人、長崎市409,118人(富山市を100として98.8%/-4,820人)、宮崎市401,339人(富山市を100として97.0%/-12,599人)である。富山市の総人口がやや多く、人口構成も若い、総人口の違いは3%以内である。

ただし、高齢比率に関しては、富山市30.2%、長崎市32.9%、宮崎市28.4%と、率にして最大4.5%の差がある。実数にすると、長崎市132,604人と宮

崎市110,618人の間に2.2万人程度、高齢者数に差が生じている。

また、図2は3市の人口・世帯の状況である。総人口・高齢者人口に関しては、長崎市・富山市・宮崎市の順だが、総世帯数では富山市が少なく、宮崎市と順番が入れ替わっている。核家族世帯数・単身世帯数も同様であり、特に単身世帯数について富山市の少なさが際立っている。後で論じるとおり、高齢者数や単身世帯数の多寡は、生活保護等のあり方を通じて住宅環境や都市財政のあり方に影響を与えている。

図2 人口・世帯の比較



出典：「統計でみる市区町村のすがた 2021」

表1-1 人口・面積の基礎データ

	富山市	長崎市	宮崎市
人口(人)	413,938	409,118	401,339
DID人口(人)	246,850	290,853	277,345
行政区域面積(ha)	124,174	40,586	64,367
可住地面積(ha)	47,076	18,752	29,039
DID面積(ha)	6,196	4,305	5,179
都市計画区域面積(ha)	36,036	28,248	27,578
市街化区域面積(ha)	7,364	6,268	6,255

出典：

人口・DID人口・行政区域面積・DID人口：「令和2年国勢調査」

可住地面積：「統計でみる市区町村のすがた 2021」

都市計画区域面積・市街化区域面積：「富山市の都市計画 令和3年度」

「長崎市の都市計画 資料編 令和3年度」「宮崎市統計書 令和2年度版」

表1-2 人口・面積の基礎データ(年齢区分別人口割合)

	総人口	15歳未満人口	15~64歳人口	65歳以上人口
富山市	413,938	48,134	235,817	122,767
長崎市	409,118	46,771	223,535	132,604
宮崎市	401,339	53,799	224,620	110,618
		15歳未満人口割合	15~64歳人口割合	65歳以上人口割合
富山市		11.8%	58.0%	30.2%
長崎市		11.6%	55.5%	32.9%
宮崎市		13.8%	57.7%	28.4%

出典：令和2年国勢調査を基に筆者作成

一方、行政区域面積は、富山市がもっとも広い。富山市の行政区域面積124,174haは、富山県面積の約1/3を占め、長崎市40,586haの3倍、宮崎市64,367haの2倍である。可住地面積でも富山市47,076haは、長崎市18,752haの2.5倍強、宮崎市29,039の2倍弱に及ぶ。さらに都市計画区域面積に関して富山市36,036haは長崎市28,248haと宮崎市27,578haの約1.7倍の水準、市街化区域面積に関してはさらに絞り込まれて富山市7,264haは、長崎市6,268haや宮崎市6,255haの1.3倍の水準となっている。

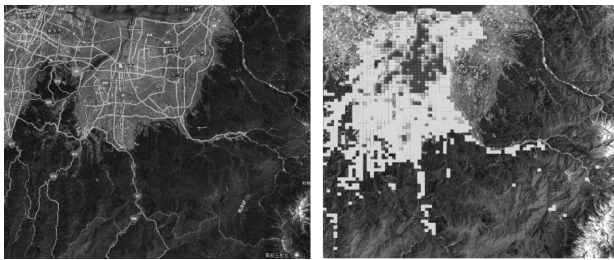
つまり、富山市の市街化区域面積は可住地面積の15.6%(長崎市33.4%/宮崎市21.5%)に、また、富山市の都市計画区域面積は可住地面積の76.5%(長崎市150.6%/宮崎市95.0%)にコンパクト化されている。しかし、長崎市・宮崎市の市街化区域面積は富山市のそれよりも85%強程度、コンパクト化さ

れているのである。500㎡メッシュ単位の人口でいえば、約1,500人を超えるメッシュ数²が富山市31、宮崎市97、長崎市106、約1,000人を超えるメッシュ数³が富山市112、宮崎市153、長崎市159となっている。実際に、3市のDID人口密度を比較すると、長崎市が最も密度が高く、次いで宮崎市、富山市の順になっている。

さらに図3-1、3-2、3-3をみてほしい。富山市と宮崎市が高密度地区を中心に円錐形に市街地が広がっているが、富山市のほうが広く低密度なメッシュが広がっている。これに対して長崎市は、もっとも多くの高密度地区を記録しているが、迫ってくる海や山に制約されて、非整形に市街地が広がっている。これらを総じていえば、「非整形ながら人口密度が高い」という点で、もっともコンパクトな都市は長崎市なのである。

また、図4-1、4-2は、2000年代における国勢調査人口の推移を示している。これによれば、3市の人口動態は「三市三様」である。もっとも人口密度の高い長崎市の減少率が高く、2005年から2020年の15年間で46,088人（約10%）も減少しており、近年、そのテンポは厳しさを増している。皮肉にももっともコンパクト化の進んだ都市で、人口減少が著しい。一方、富山市は、2010年あたりにピークとなって、減少に転じ、2005年と2020年でほぼ

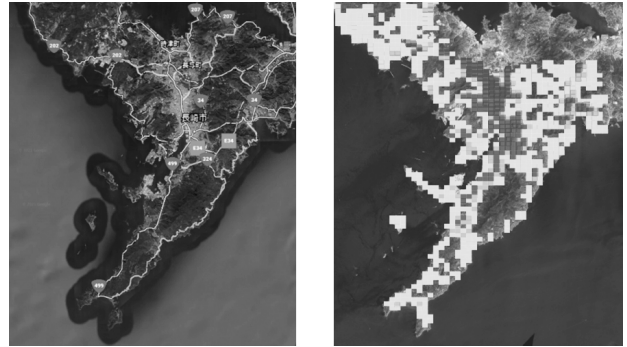
図3-1 富山市



出典：Google earth
地図上の線は高速道路・幹線道路を表す

出典：「都市構造可視化計画」
色が濃いほど人口集積が進んでいる

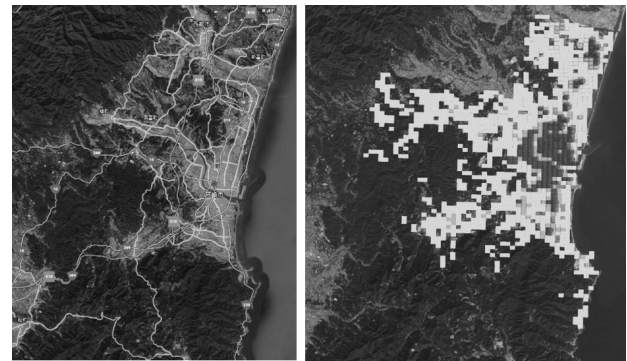
図3-2 長崎市



出典：Google earth
地図上の線は高速道路、幹線道路を表す

出典：都市構造可視化計画
色が濃いほど人口集積が進んでいる

図3-3 宮崎市



出典：Google earth
地図上の線は高速道路・幹線道路を表す

出典：「都市構造可視化計画」
色が濃いほど人口集積が進んでいる

同じ人口規模を示している。これに対して宮崎市は、若干ながら2020年まで増加を続けている。

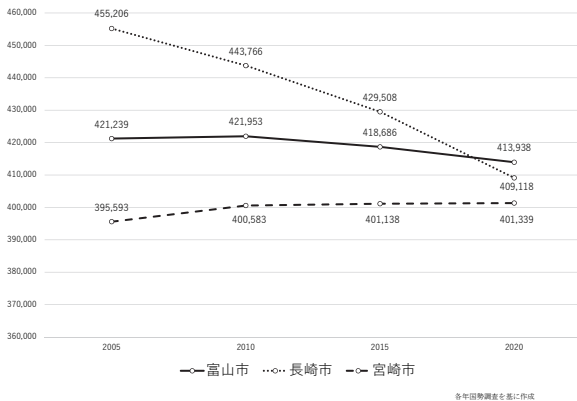
この趨勢をうけて、DID地区と市街化区域における人口は、長崎市では減少し、宮崎市では増加している。これに対して富山市は、総人口を減少させながらもDID地区や市街化区域においては人口増加を続けている。この間、長崎市が市街化区域を若干縮小した⁴ほかは、ほぼ区域には変更がないため、人口動態はそのまま人口密度の高まりを示すものと

2 地域経済分析システム（RESAS：リーサス）上のメッシュ単位の人口データを使用。同システムにおいては、各市の人口集積分布に応じ、それぞれメッシュ単位人口を20区分に分類し集計しているため、区分の単位はそれぞれ異なる。約1500人を超えるメッシュについては、富山市、長崎市は1440人超の区分、宮崎市は1500人超の区分に属するメッシュ数を集計している。

3 約1000人を超えるメッシュについては、富山市は990人超の区分、長崎市は960人超の区分、宮崎市は1000人超の区分に属するメッシュ数を集計している。

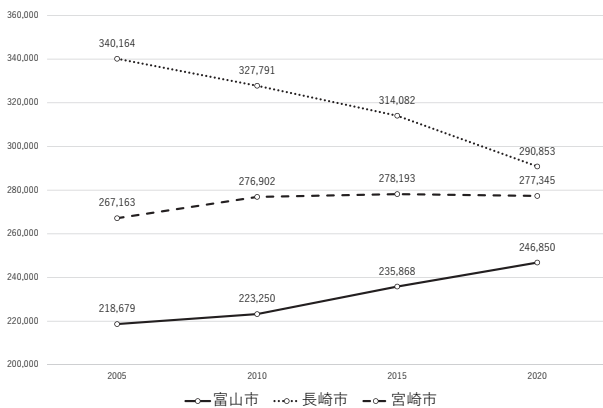
4 長崎市都市計画課「長崎市の都市計画 資料編 令和3年度」P.12

図4-1 国勢調査人口の推移



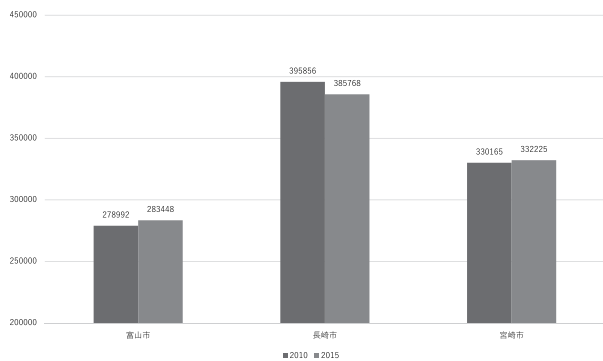
出典：各年国勢調査を基に筆者作成

図4-2 DID地区人口



出典：各年国勢調査を基に筆者作成

図4-3 市街化区域人口



出典：各市統計資料を基に筆者作成

考えられる。メッシュ単位人口で見ると、2005年から2015年の10年間で、約1500人超のメッシュ数は富山市が33から31に、長崎市は108から106

に減少している一方で、宮崎市は71から82に増加している。1000人超のメッシュ数は長崎市が163から159に減少しているのに対し、富山市は127から133に、宮崎市は138から146に増加している。

つまり、DID地区や市街化区域内の人口密度をより高めることができたという意味で、この10年間で最もコンパクト化を進めてきたのは、富山市よりも宮崎市なのである。翻っていえば、富山市は、コンパクトシティ戦略をもっとも強く打ち出していたものの、もともとコンパクトだったわけでも、直近10年間でコンパクト化が進んできたわけでもない。コンパクト化に着手したのが2014年以降であることを踏まえると、富山市のコンパクト化が進んでいないというのは、決して不思議ではない。時勢の変化を的確にとらえて、総人口が減少する時代に市街化区域（居住誘導区域）等の人口は維持できた点に、富山市の先駆性を評価できる。

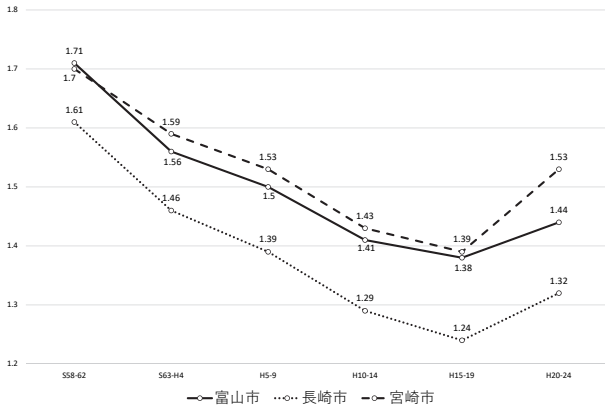
ところで、こうした3市の人口動態には、前提条件として「経済・雇用」や「位置・地形」が大きく影響している。このほか、無視できないのは、出生率動向を通じた自然動態要因と地価である。図5-1、5-2は、1983年から2017年までの合計特殊出生率の推移を示している。これによれば、3市のなかでは、長崎市の出生率が常に相対的に低い一方で、かつては、ほぼ同水準にあった富山市と宮崎市が、ここ10数年間は0.1ポイント近く、宮崎市が富山市を凌ぐようになっている。一般に出生率については、近年、南日本・西日本が高くなる傾向がある。また、地価水準や住宅取得価格も若年世帯の住宅取得行動を通じて間接的に出生率に影響を与える可能性がある。これらの点については、次の節でより詳しく検討する。

3 コンパクト化の効果影響

それでは、こうしたコンパクト化の進捗状況は、まちづくりや都市財政にどのような影響を与えてきたのだろうか。この点を検証しよう。

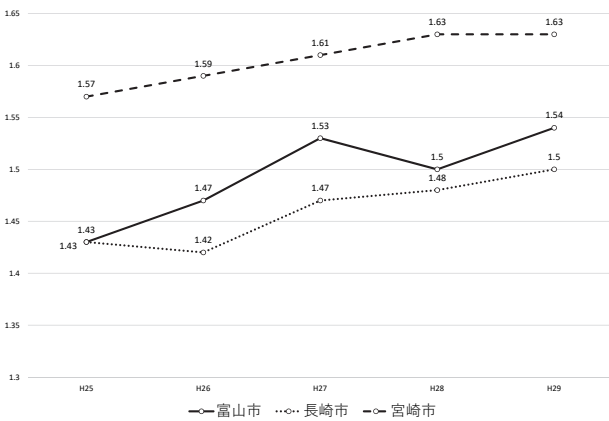
最初は、公共交通に関する件である。富山市のコンパクトシティ戦略や立地適正化計画は公共交通へのアクセスを重視する点に大きな特徴があった。路面電車とバス網など公共交通が充実した長崎市、路面電車の路線を改善した富山市、空港への軌道系交

図5-1 合計特殊出生率の推移（S58-H24）



出典：厚生労働省「人口動態保健所・市区町村別統計」を基に筆者作成

図5-2 合計特殊出生率の推移（H25-H29）

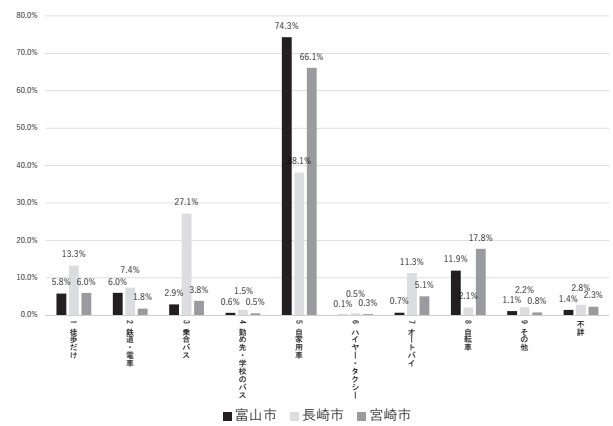


出典：各市「第二期地方創生総合戦略」を基に筆者作成

通乗り入れを実現させた宮崎市と、3市とも公共交通の充実に投資してきた。しかし、直近の調査をまとめた図6が示すとおり、どの圏域においても、公共交通機関の利用率は驚くほど低い。このため、公共交通に係る投資が、市民の日常行動に多くの影響を与えるまでには至っていないと、推測される。

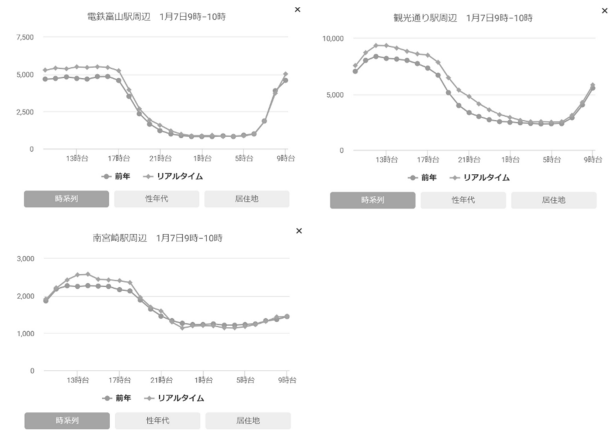
ただし、もっとも人口密度の高い長崎市だけが、「徒歩」や「電車」「バス」の利用率が高く、自動車の利用率が半分強ほどに縮小していることに留意したい。長崎市において路線バス・路面電車ともに運賃が安く（初乗り運賃で電車140円/バス160円）、運行路線・本数とも充実している。徒歩移動も可能なコンパクトな都市構造が公共交通にとってもっとも望ましいことを改めて確認できる。

図6 従業・通学のための利用交通手段



出典：平成22年国勢調査を基に筆者作成

図7 NTTdocomo「モバイル空間統計」



出典：NTTdocomo「モバイル空間統計」ウェブサイトより引用 <https://mobaku.jp/>

また、図7は、携帯電話の位置情報を利用して3市の中心地における人出状況を示している。(NTTdocomo「モバイル空間統計」ウェブサイト)。これによれば、南宮崎駅の2倍近い移動数を記録した電鉄富山駅前へのさらなる2倍の移動数を長崎市の観光通り前が記録している。各種商品小売業（百貨店等）年間商品販売額に関していえば、宮崎市284億円、富山市355億円に対して、長崎市435億円である（2016年小売商業統計）。人口が減り続け、かつてほどの集積はないものの、替わって観光客等が人出や販売額に寄与していると考えられる。2018年時点で観光入込客数は、富山市784万人、宮崎市616万人に対して、長崎市1,045万人だった。もっともコンパクトな長崎市が、その高い人口密度や急

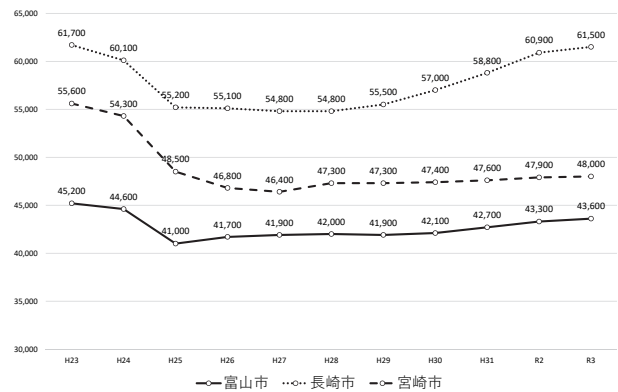
峻な地形を生かして第三次産業を中心とした賑わいを生み出している。

しかし、長崎市に「賑わい」をもたらしてきたコンパクト化が、経済的な「豊かさ」も保証してきたかといえば、それはそうではない。表8は2019年度決算カードに基づく3市の税収状況を示したものである。これによれば、もっともコンパクト化の進んでいない富山市において、普通税の市町村税・固定資産税、目的税の事業所税と都市計画税等のいずれにおいても、税収が顕著に高い。課税所得額・納税者数・事業所数を示した表9によれば、総額で富山市の課税所得が多く、第二次産業を中心に事業所数も多い。つまり、第二次産業等に支えられて富山市のほうが、明らかに経済的に「豊か」なのである。

ここで留意してほしいのは、固定資産税収に関しても、長崎市は富山市や宮崎市を下回っている点である。図10は「住宅地」に係る公示地価の平均価

格の推移を表したものである。これによれば、3市とも東日本大震災時に大きく下落し、その後緩やかな回復基調にあるが、その価格水準に関しては、確かに一貫して長崎市が高い。また、表11は2010年から2020年の10年間の不動産取引の状況を表したものである。これによれば、その平均取引額は長崎市が最も高く、富山市が最も低い。

図10 公示地価「住宅地」の平均価格



出典：国土交通省 HP 掲載の各年の地価公示資料を基に筆者作成
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html

表8 歳入決算状況の比較

(千円)

		富山市	長崎市	宮崎市
普通税		67,118,919	49,790,694	50,286,356
内訳	市町村民税	32,229,434	25,733,052	23,275,893
	固定資産税	31,074,729	20,406,410	23,033,116
	軽自動車税	1,100,506	934,015	1,207,349
	市町村たばこ税	2,714,250	2,717,217	2,769,998
目的税		7,727,711	5,592,418	4,192,158
内訳	入湯税	98,053	34,399	90,272
	事業所税	3,617,205	1,752,226	1,564,437
	都市計画税	4,012,453	3,805,793	2,537,449
合計		74,846,630	55,383,112	54,478,514

出典：令和元年度決算カードを用いて筆者作成

表9 所得・事業所数の比較

	課税対象所得	納税義務者数(所得割)	事業所数	第2次産業事業所数	第3次産業事業所数
	百万円	人	事業所	事業所	事業所
	2019	2019	2014	2014	2014
富山市	650,798	205,994	21,750	3,815	17,829
長崎市	532,405	179,975	19,890	2,300	17,534
宮崎市	512,145	174,601	19,150	2,349	16,646

出典：「統計でみる市区町村のすがた 2021」

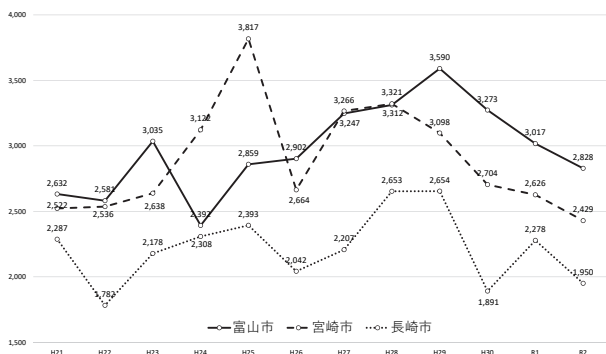
表11 2010～2020年の不動産取引額の状況

	富山市	長崎市	宮崎市
取引額総計(円)	259,122,358,170	189,727,426,500	217,811,138,400
平均取引額(円)	15,999,158	23,718,893	18,945,041
取引件数(件)	16,196	7,999	11,497

出典：国土交通省「土地総合情報システム」を用いて筆者作成
<https://www.land.mlit.go.jp/webland/servlet/MainServlet>

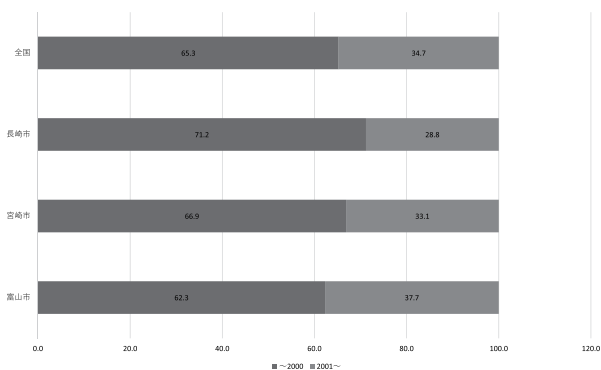
しかし、取引件数は富山市が最も多く、長崎市が最も少ない。このような不動産取引の不活性な状況は住宅の新規着工件数にも表れている(図12)。これによれば、新規住宅着工件数も長崎市が常に一番低く、住宅の新陳代謝が進んでいないことが分かる。この結果、他の2市や全国と比べても、長崎市の建築物は建替え更新が進んでいない(図13)。この背景には、①人口減少に伴う固定資産需要の減少、②高層化に伴う高い建築単価、③高い地価水準、④集合住宅化に伴う関係権利者の増加などの要因が考え

図 12 新規住宅着工数の推移



出典：各市公表資料を用いて筆者作成

図 13 建築年数別分布



出典：国土交通省「平成 30 年住宅・土地統計調査」を基に筆者作成

られる。

経済力が低下しているとすれば、本来は、土地単価や建築単価を引き下げ、さらには関係権利者を減らして合意形成を迅速に進めたい。しかし、長崎市においては、コンパクトな都市構造が災いして、高止まりした地価にはりつく老朽化ビルの関係地権者が多く、再開発が進みづらい側面が存在している。近年、長崎市の地価はさらに上昇する傾向にある。これが長崎新幹線開通等を見越したバブル的な要素もあるのであれば、事態はさらに悪化することが懸念される。

これに対してコンパクトではない富山市の特性に、豊かさが反映されている側面もある。住宅状況をまとめた表 14 によれば、長崎市・宮崎市と比べて富山市は、世帯数が少なく、総住宅数も少ないが、持ち家数は最も多い。逆に借家割合に関しては、富

山市 28.4%、長崎市 39.7%、宮崎市 41.2% と、富山市と長崎市・宮崎市の間に 10 ポイント以上の差がある(全国平均 35.6%)。そして、この持ち家比率の高さにも裏打ちされて、一住宅当たりの延べ面積は、富山市 122.4 m² に対して、長崎市 85.0 m²、宮崎市 87.9 m² にとどまっている(全国平均 93.0 m²)。つまり、大きな家を所有する豊かな富山の住宅事情が人口密度を低くしている側面もあり、単純に克服すべきものと位置付けることはできない。実際、富山市のコンパクトシティ戦略は、まちなかを住みやすくする誘導策をメインとしており、郊外居住を禁じるものではない。

表 14 住宅状況の比較

調査年	居住世帯あり住宅数	持ち家数	借家数	1 住宅当たり延べ面積 (m ²)
	2018	2018	2018	2018
富山市	165,910	115,690	47,160	122.4
長崎市	185,080	108,330	73,410	85.03
宮崎市	176,260	100,720	72,570	87.85

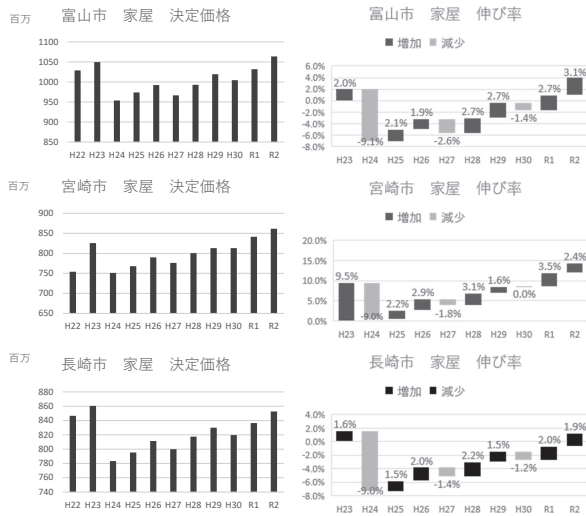
出典：「統計でみる市区町村のすがた 2021」

ちなみに、宮崎市は、富山市と比べれば、人口密度が高い。また、借家率や住宅当たり延べ床面積も長崎市とほぼ同じ水準にありながら、新規住宅着工件数は富山市と同等の水準にあり、建物の新陳代謝は一定程度進んでいる。こうした宮崎市の特性は、すでに言及した「全国平均を大きく上回る合計特殊出生率 1.53」と、「若年世帯でも安価に住宅を取得しやすい住環境」によるところが大きいと、考えられる。

住宅等についての固定資産税収のベースとなる家屋の決定価格の推移を比較した図 15 によれば、平成 22 年から令和 2 年までの 10 年間で富山市は約 4%、長崎市では約 1%、宮崎市は約 14% の増加となっている。すなわち、富山市では高い税収を維持しながら堅調な住宅の更新等による家屋の決定価格増を、また宮崎市は上述の環境もあり大幅な決定価格の増を実現している一方で、長崎市は不動産取引の不活性化状態、建物の高経年化が災いしてか、総額ベースでも伸び率ベースでも低調な状況が続いていることがわかる。

最後にコンパクト化が都市財政に歳出ベースで与えた影響について検討する。表 16 は、2019 年度決算である。富山市の歳出規模は、宮崎市とおよそ同

図 15 家屋の決定価格の推移及び伸び率



出典：各年度の総務省「固定資産の価格等の概要調査」を基に筆者作成

表 16 富山市・長崎市・宮崎市の令和元年度決算歳出の状況

	富山市	長崎市	宮崎市
議会費	758,802	794,088	677,254
総務費	15,120,954	17,416,878	13,747,053
民生費	56,568,543	84,850,101	73,942,232
衛生費	9,110,209	28,495,663	10,808,262
労働費	1,249,387-		98,368
農林水産業費	4,276,119	3,249,982	4,422,990
商工費	4,364,630	7,213,010	2,512,171
土木費	24,131,436	24,410,407	16,772,296
消防費	6,574,308	6,916,965	3,808,966
教育費	22,253,927	17,525,628	16,622,476
災害復旧費	173,659	195,193	1,367,811
公債費	22,076,402	21,743,978	18,532,212
諸支出金	-	410,453-	
前年度繰上充用金	-		-
歳出合計	166,658,376	213,222,346	163,312,091

出典：令和元年度決算カードを用いて筆者作成

程度の1,600億円台の水準にあるが、長崎市のそれは富山市を2.5割以上、上回る2,100億円台となっている。もっともコンパクトな自治体において、もっとも予算規模が大きい。

総額にして長崎市の普通会計総額は、富山市のそれを470億円弱、上回っている。その大半は、民生費の格差280億円と衛生費の格差190億円から、説明できる。一方、長崎市の普通会計総額は、宮崎市のそれと比べると、さらに大きく約500億円上回っているが、項目別にみると、衛生費の格差180億円

弱、民生費の格差110億円弱、土木費の格差80億円弱、総務費の格差40億円弱となっている。いずれにしても、民生費と衛生費の差が大きい。そして、こうした衛生費と民生費の大きな違いは、原爆被爆者対策事業等と生活保護の多寡で説明でき、その費用の大半は国費で賄われている。

論じてきたまちづくりがもっとも密接に関係する土木費については、金額ベースでは240億円台の富山市・長崎市に対して、宮崎市は160億円台と三分の二程度の水準にとどまっている。この場合、コンパクト化に関して対照的な長崎市と富山市が期せずして同規模の高い水準の土木費を確保できているのは、長崎・北陸といった新幹線整備関連の大規模プロジェクトを抱えることに起因している。予算を大きくのぼしたり、地価を引き上げる効果は、「コンパクト化」よりも「ネットワーク化」に伴う大型公共事業のほうが大きいのである。

こうした大規模プロジェクトにかかわる経費を除いた一般の道路建設予算や土地区画整理事業の経費などは、宮崎市が富山市・長崎市を凌いでいる。宮崎市のコンパクト化が順調に進んでいた背後には、こうした地道な基盤整備が必要だった。効果的に維持管理できるコンパクトな都市構造を構築するためには、一定の投資が必要なることを忘れてはならない。

4 コンパクト化の都市経営

以上、コンパクトシティ（集約型都市構造化）の観点から、約40万人の地方中心都市を比較分析してきた。比較対象とした富山市・長崎市・宮崎市は、それぞれの地勢と歴史のなかで「立地適正化」に努めており、一元的な観点からその優劣や方向性を単純に示すことはできない。そうしたなかで、事実として指摘できたことは、次のとおりである。

第一に、この10年間に、もっとも先駆的にコンパクトシティ戦略をとってきたのは、富山市である。この結果、総人口が減少に転じる一方で、居住誘導区域の人口維持に成功した。しかも、3都市のなかで経済的にもっとも「豊か」である。ただし、すでにコンパクトな都市構造を実現できているわけではなく、また、コンパクト化が早く進んでいるわけでもない。今後も、「角を矯めて牛を殺す」ことがないように留意しながら、継続的にコンパクト化に向

けて努力する必要がある。

第二に、現時点でもっともコンパクトな都市構造を有するのは長崎市である。高齢化や人口減少下にあっても、コンパクトな都市構造を生かして公共交通サービスを充実させたり、まちなかのにぎわいを確保し、サービス産業の振興を図るなど、コンパクト化に伴うプラスの効果を楽しんでいる。しかし、高齢化率や人口減少に歯止めがかからず、コンパクトな都市構造がもたらしがちな土地単価の高さや権利関係の複雑さも災いして、建物の更新・建替えが進まない。生活保護者や空家も多く、コンパクトであることが「豊かさ」を保証できているわけではない。

第三に、これに対して、この10年間で最もコンパクト化が進んできたのは宮崎市である。宮崎市でコンパクト化が進んだ要因としては、公共施設整備や土地利用規制よりも、「適正な住宅価格」と「高い出生率」を指摘できる。コンパクト化に担保された住みやすさが、人をひきつけ、より多くの固定資産税収を獲得できている。ただし、必ずしも都市計画・土地利用対策等に強く担保されているものではない。このため、近年、地価が上昇傾向にあるなど、コンパクト化を脅かす要因もみられる。

第四に、超高齢・人口減少社会においてコンパクト化は望ましい都市経営の方向である。その際、コンパクト化を進めるためには、都市計画上の工夫や土地利用規制、公共交通の充実よりも、出生率の向上対策や地価水準の適正化の果たす役割のほうが結果的には大きい。人口減少が本格的に始まる前に、コンパクト化に転じたほうが政治的には対処しやすい。ただし、コンパクト化が進んだ高層・集合建築物の更新・新設には、大きな困難が伴う。

第五に、コンパクト化は常に固定資産税の増収をもたらすとは限らないし、増収でコンパクト化の妥当性を担保することはできない。大きなインフラ整備が行われるときを除いて、日本の地価は基本的に下方硬直的に安定して推移しており、大きく変動していない。地価の高さ・不動産取引の不活性化・建物の高経年化といった課題は、長期的には固定資産税収(特に家屋に係る固定資産税収)に負の影響を与える。

そして第六に、少子高齢化が進んでいく中で、一

つの都市において、「住みよさ」「にぎわい」「豊かさ」をバランスよく備えて、持続的に発展していくことは、極めて重要である。とりわけ、中核市におけるコンパクト化の取り組みは、圏域の維持にとっても不可欠である。「住みよさ」「賑わい」「豊かさ」に資する施策を各地域の実状に応じベストミックスし、好循環を生んでいくことこそが、現代の都市経営の課題であるとともに醍醐味である。