

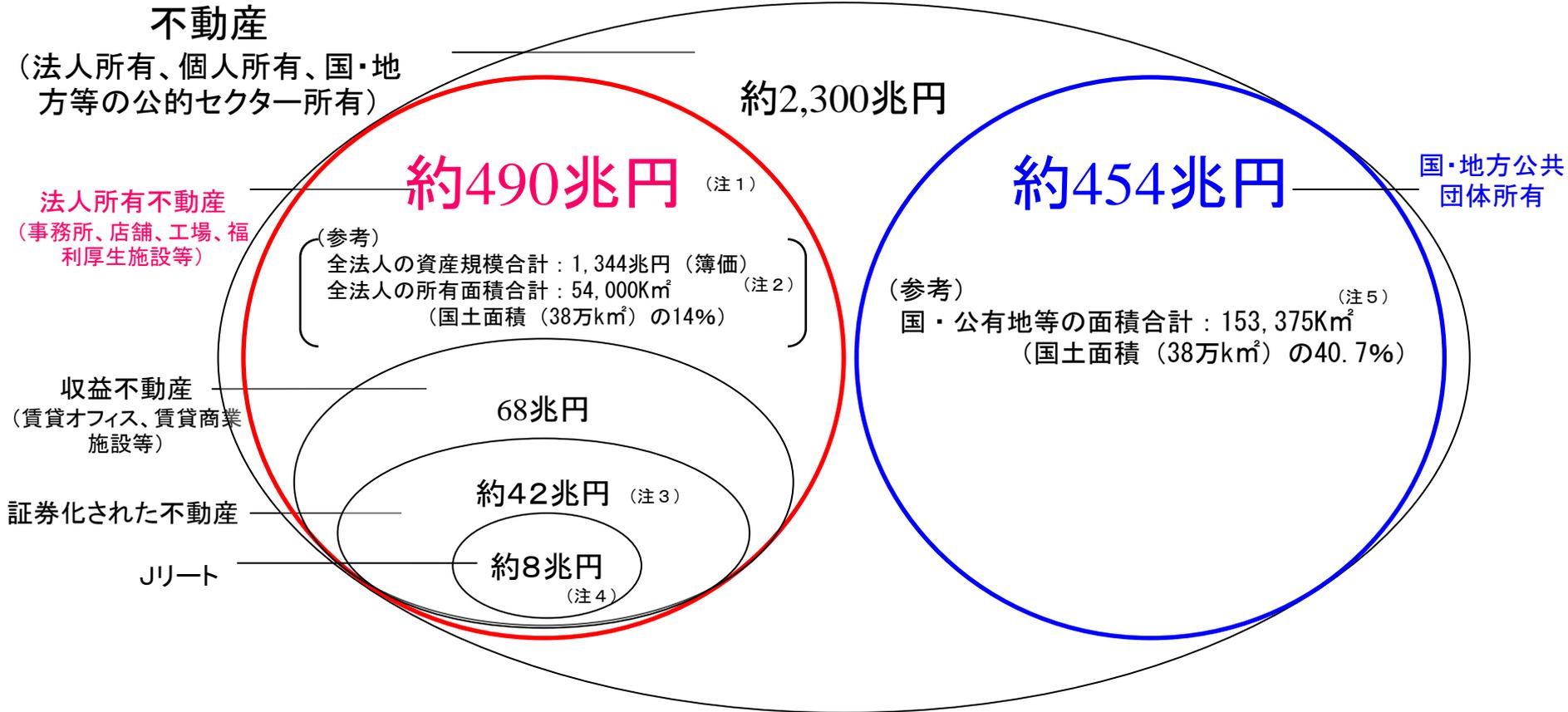
少子高齢化時代の都市のあり方

日本大学経済学部
中川雅之

- 1 過剰な公的資産(不動産)
- 2 少子高齢化が都市にもたらすもの
 - 医療・介護・福祉サービス提供の効率性
 - 一般的な行政サービス提供の効率性
- 3 何が必要か？
 - PREの推進
 - 都市計画上の課題
 - 地方財政の課題
 - 住宅市場・不動産市場の整備

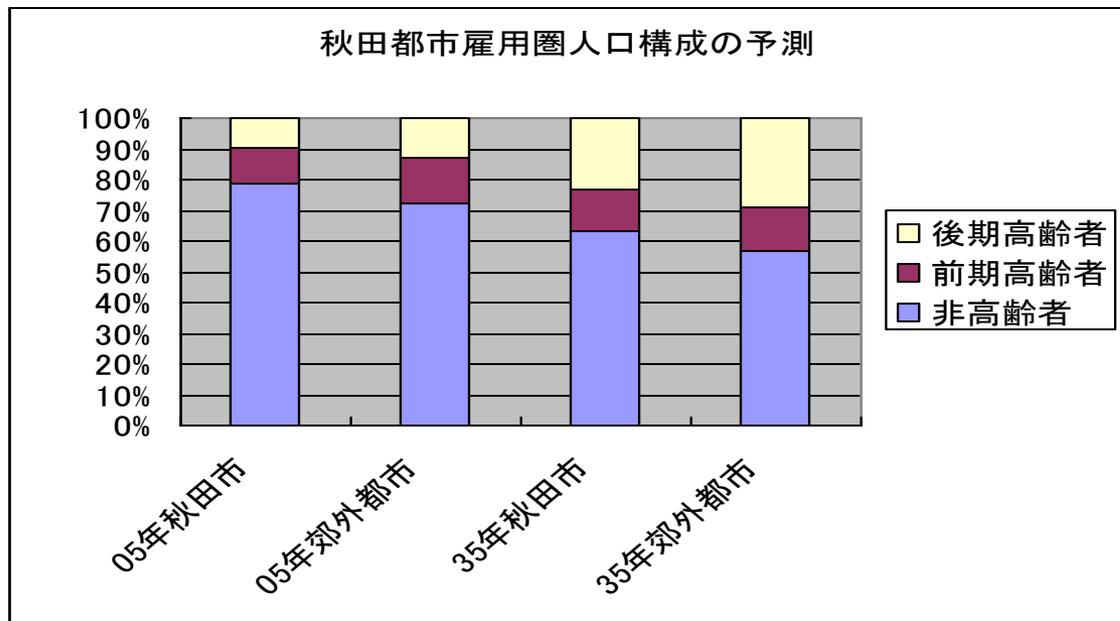
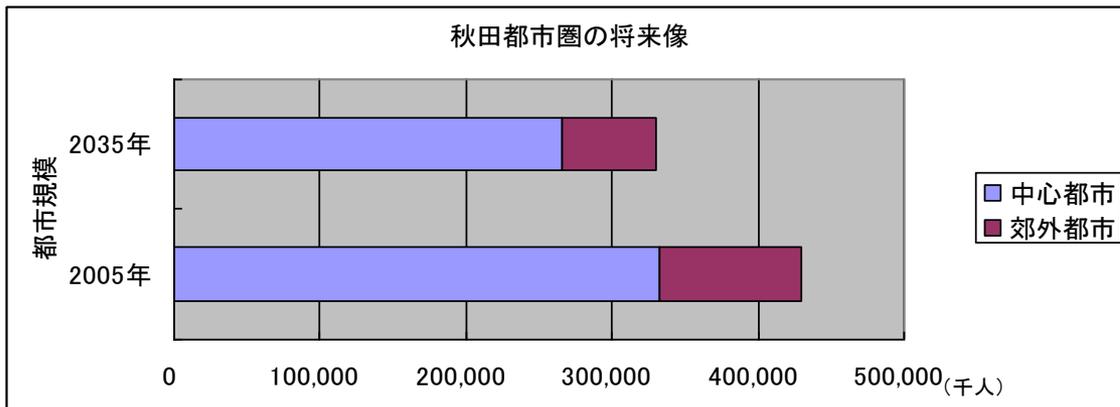
我が国の公的不動産の資産規模

○我が国の不動産の金額規模は約2,300兆円、そのうち企業所有は490兆円（国土面積の約14%）、国・地方公共団体は454兆円（国土面積の約40.7%）。



資料：国民経済計算年報(平成17年版)、土地基本調査総合報告書(平成18年)、不動産の証券化実態調査(平成19年)
 (「不動産」、「法人不動産」、「収益不動産」の資産額は平成15年1月1日時点、「証券化された不動産」、「Jリート」の資産額は平成19年度末時点)
 (注1)土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成15年1月1日現在) (注2)法人企業統計に基づく簿価ベースの金額(平成17年末時点)
 (注3)証券化された不動産については、累計の実績規模(平成19年度末時点) (注4)平成19年度末時点 (注5)道路・水路等の面積を含む

秋田都市雇用圏(秋田市を中心都市とし、男鹿市、潟上市、五城目町、八郎潟町、井川町を郊外都市とする都市圏)の状況



- 秋田都市雇用圏は05年に比べて35年には秋田市が79.6%、郊外都市は67.8%までに収縮。
- =人口規模を都市規模だと考えれば、2035年の秋田都市雇用圏は**中心都市の秋田市の都市規模と同じ大きさまで収縮**。
- その一方で05年に21.1%、27.6%であった秋田市、郊外都市の高齢化率は、35年には36.7%、42.9%にまで上昇。

図3 2005-2020年医療需要成長率と要因分解

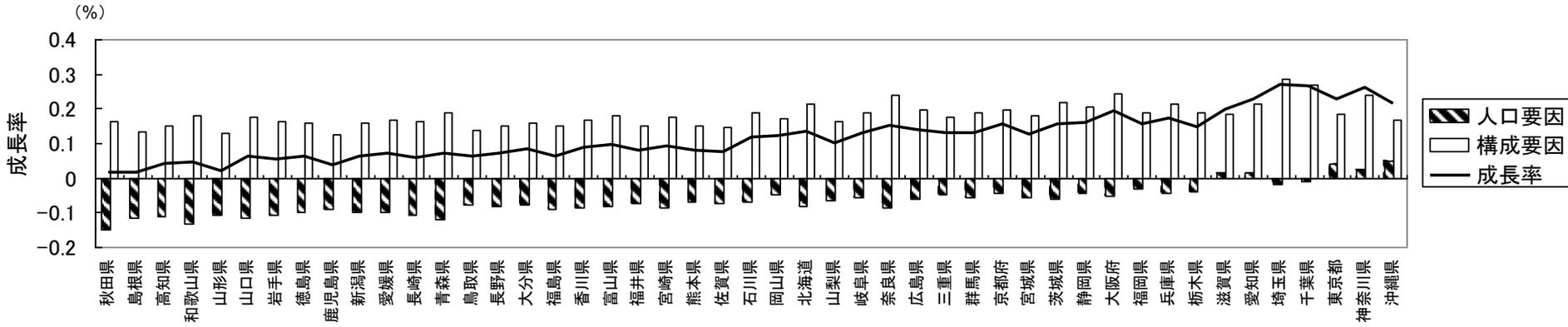
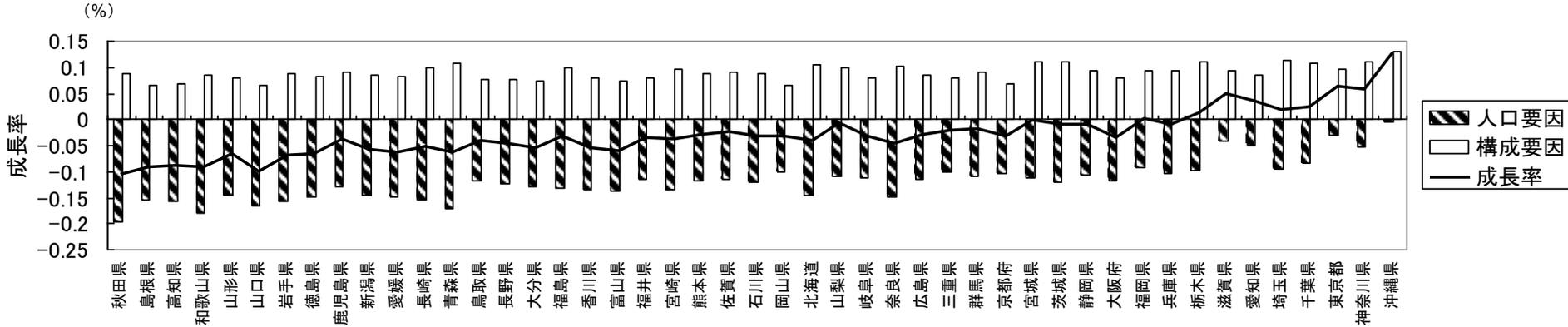
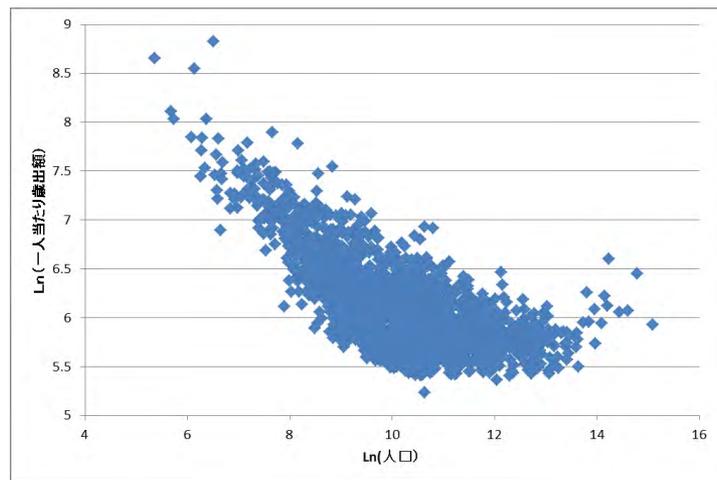


図4 2020-2035年医療需要成長率と要因分解

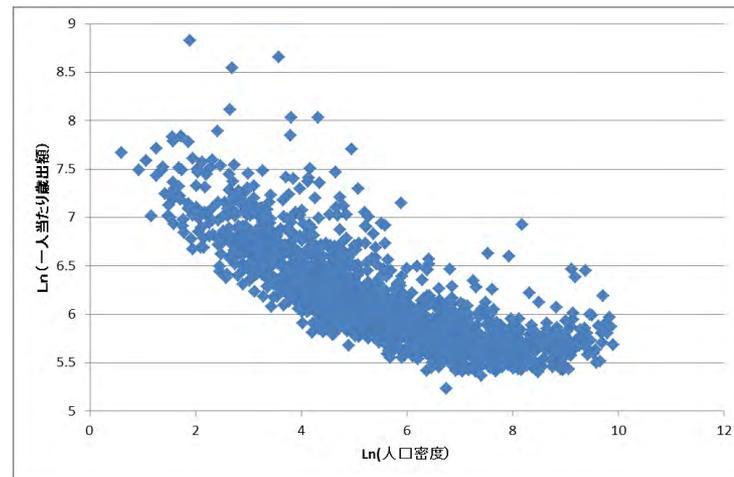


特に少子化がもたらす行政サービス供給の非効率化

1人当たり歳出額と人口規模



一人当たり歳出額と人口密度



注) 平成 17 年市町村別決算状況調 (総務省)、全国都道府県市区町村別面積調 (国土地理院)、平成 17 年国勢調査 (総務省統計局) から作成

注) 平成 17 年市町村別決算状況調 (総務省)、全国都道府県市区町村別面積調 (国土地理院)、平成 17 年国勢調査 (総務省統計局) から作成

市町村の一人当たり歳出額に関する実証分析結果

	モデル1		モデル2		モデル3	
	係数	標準誤差	係数	標準誤差	係数	標準誤差
定数	13.84820 ***	0.19579	13.44041 ***	0.19996	13.40989 ***	0.19886
ln(人口)	-1.22505 ***	0.03796	-1.08138 ***	0.04181	-1.07615 ***	0.04157
ln(人口)の2乗	0.05528 ***	0.00185	0.04848 ***	0.00202	0.04804 ***	0.00201
ln(人口密度)	-0.15104 ***	0.00478	-0.28187 ***	0.01769	-0.27249 ***	0.01769
ln(人口密度)の2乗			0.01160 ***	0.00151	0.01055 ***	0.00152
第2次産業割合	-0.00667 ***	0.00076	-0.00596 ***	0.00075	-0.00624 ***	0.00075
第3次産業割合	-0.00073	0.00076	-0.00120	0.00075	-0.00105	0.00074
大都市圏市部ダミー					0.10902 ***	0.02296
重相関 R	0.89086		0.89446		0.89577	
重決定 R2	0.79364		0.80006		0.80241	
補正 R2	0.79307		0.79940		0.80165	
標準誤差	0.22291		0.21947		0.21818	
観測数	1840		1840		1841	

- ・人口及び人口密度に関する、最少効率規模は？
- ・人口は7万人程度(林(1999)、中井(1988)など比較してもやや小さい)
- ・人口密度は、現実的な全ての状況において、費用逓減局面にある

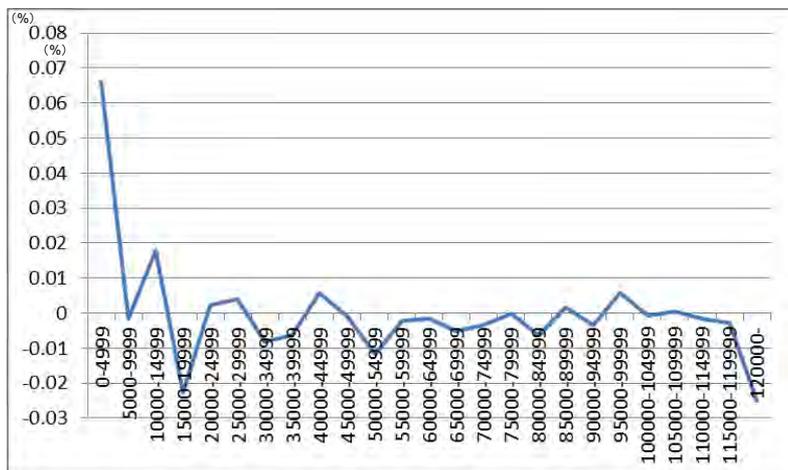
注1) 平成 17 年市町村別決算状況調 (総務省)、全国都道府県市区町村別面積調 (国土地理院)、平成 17 年国勢調査 (総務省統計局) から作成。

注2) ***は 1%水準で有意であることを示す。

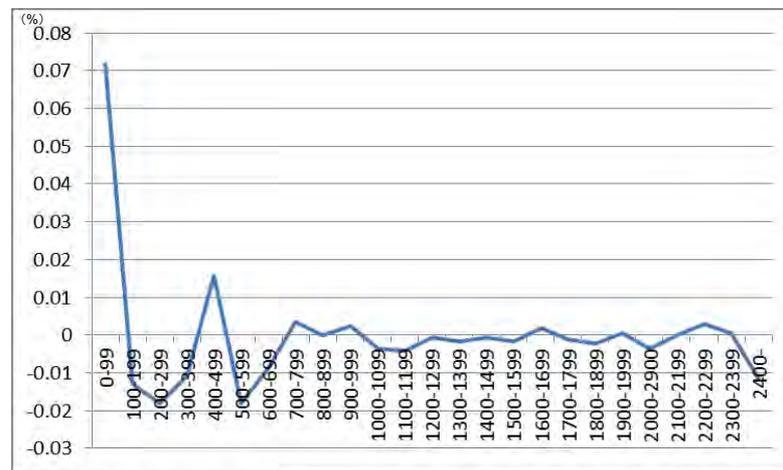
特に少子化がもたらす行政サービス供給の非効率化

- ・市町村の規模に関する、2010年から2035年までの相対度数の変化
- ・最も大きく増えるのは5000人未満の最も人口規模の小さな市町村で、それに10000～14999人の階級が続く
- ・最少効率規模未満の市町村数はあまり変化しないものの、その中でも最も非効率な行政サービスの提供しかできない階級の市町村が大きく増加
- ・人口密度に関する相対度数の変化もほぼ同じ傾向

最少効率規模以下の市町村の相対度数の変化



人口密度で階級づけられた市町村の相対度数の変化

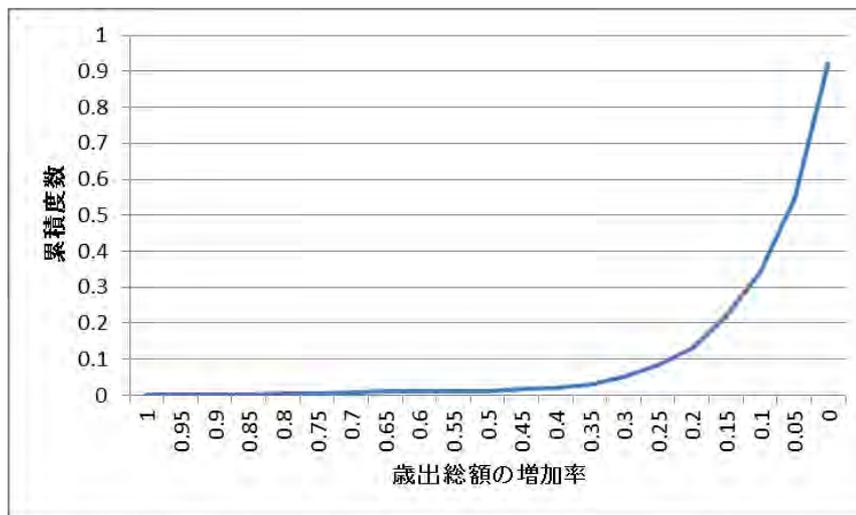


注) 日本の市区町村別将来人口推計 (国立社会保障人口問題研究所) (平成 20 年推計)

人口規模、密度の変化が地方財政に与えるインパクトのイメージ

- ・財政効率に与えるイメージを持つため、モデル2の2010年の歳出総額の推定値の乖離率が、10%未満のデータのみを使用して(702市町村)、将来人口を外挿することで、2010年から2035年の歳出総額の増加率を算出
- ・歳出総額の増加率が高いものから順番に並べた場合の累積度数
→50%以上歳出総額が上昇する市町村は1%程度、30%以上は5%程度、20%以上は13%する。10%以上歳出総額が増加する市町村は34%存在

歳出総額の増加率の累積度数



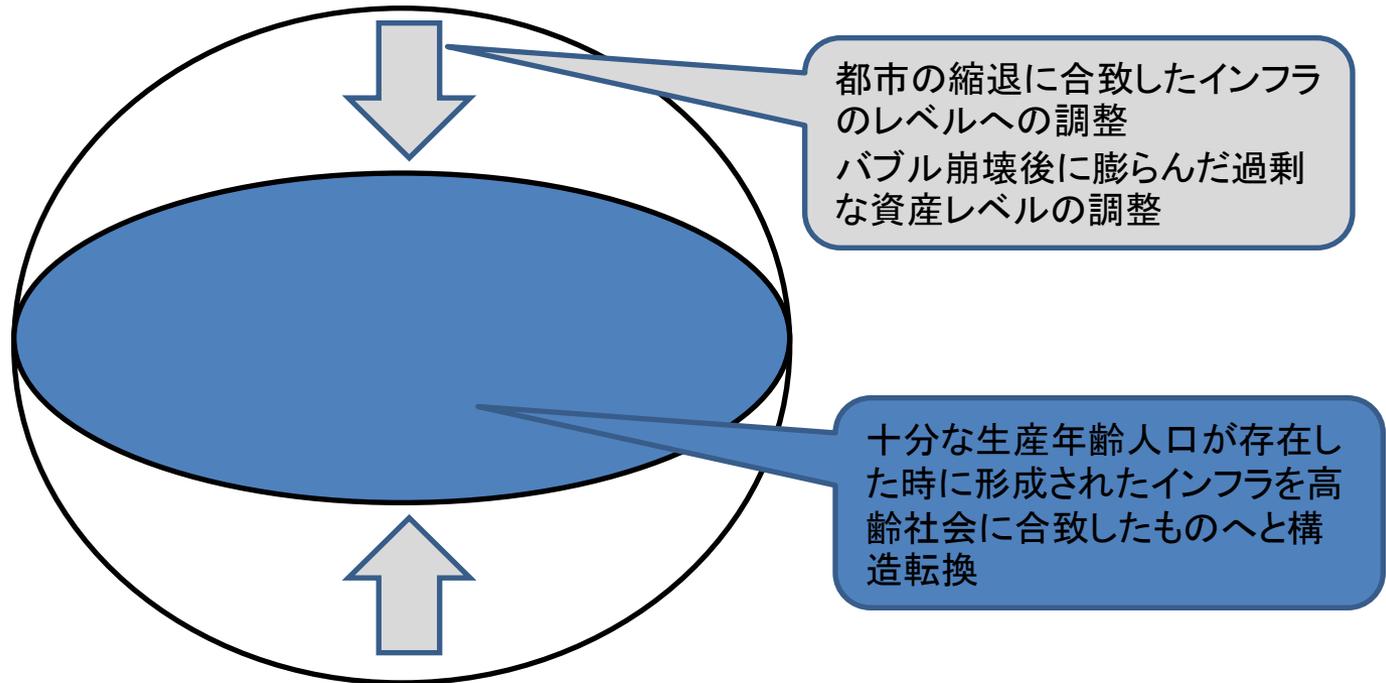
注) 日本の市区町村別将来人口推計 (国立社会保障人口問題研究所) (平成 20 年推計) のデータを用いて作成

何が必要か？

(バブル崩壊後に膨らんだ+人口減少を見据えていない) 過剰なインフラストック
(人口構成の変化を見据えていない) 社会的に劣化したインフラストック



全体のストックレベルを落として、中身を転換する



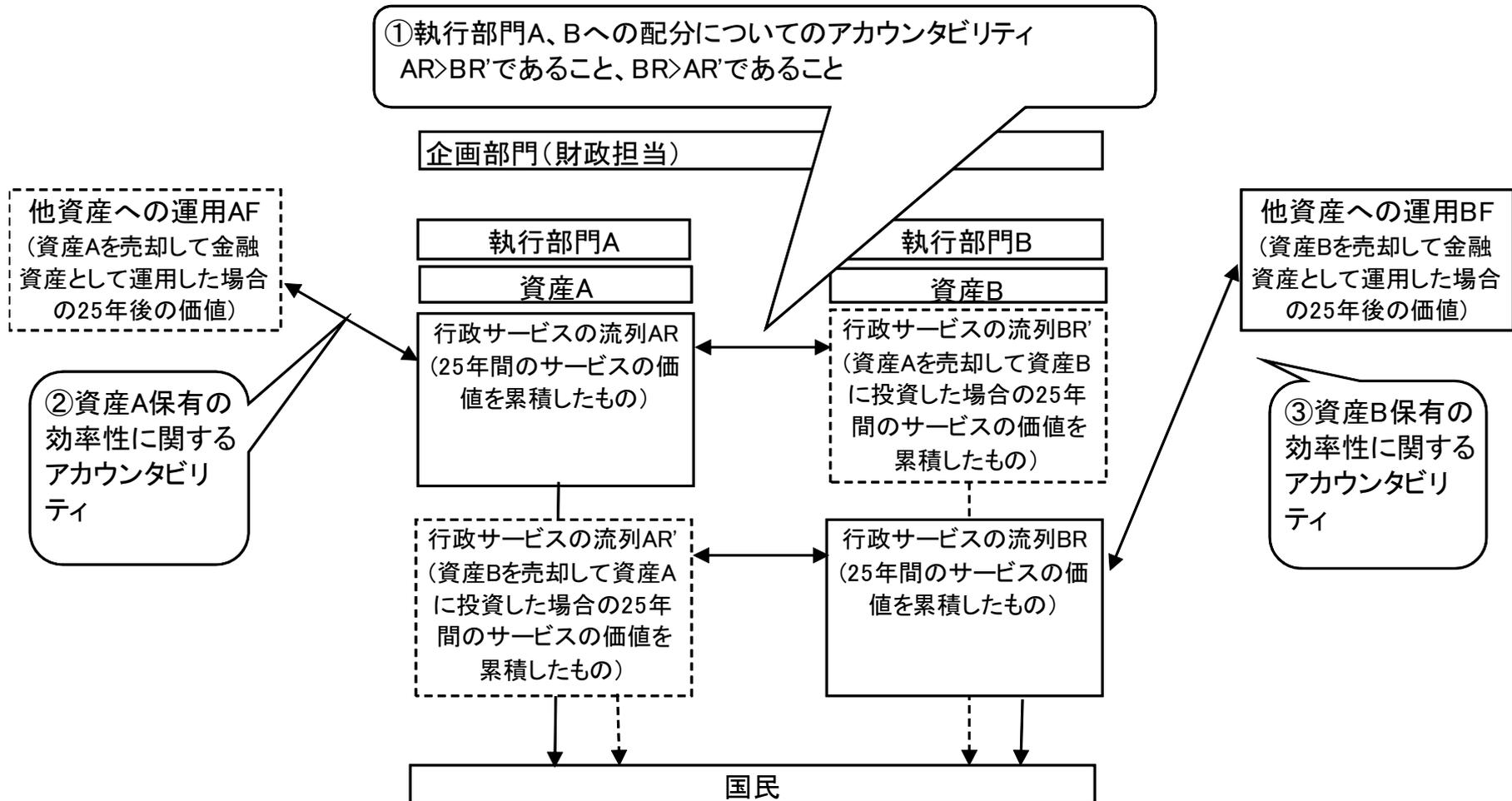
都市の縮退に合致したインフラのレベルへの調整
バブル崩壊後に膨らんだ過剰な資産レベルの調整

十分な生産年齢人口が存在した時に形成されたインフラを高齢社会に合致したものと構造転換

理論的には何をしなければならないか？

= PRE (Public Real Estate Management)

理想 (公共部門におけるストック管理)



どうやって「公共施設の再配置」を進めるのか

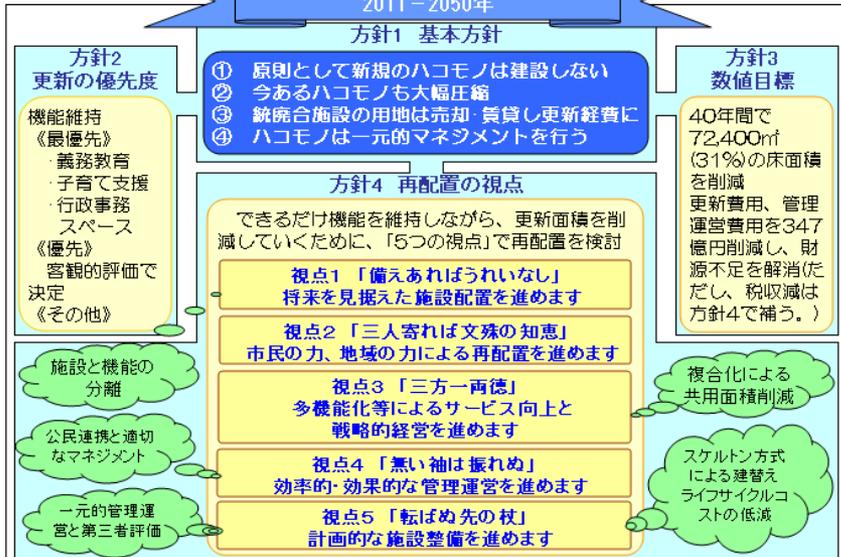
公共施設の総量維持は不可能です！

だからといって多くの機能がなくなってもいい訳ではない
将来にわたり必要となるサービスをできる限り維持しなければならない



これらの課題を解決しながら再配置を進めるために
4つの方針を立てました

第1ステージの方針
2011-2050年



方針に基づき再配置計画を進めます
《第1期基本計画 2011年-2020年》

[前期実行プラン 2011年-2015年]

[総括的事項] [施設別事項]

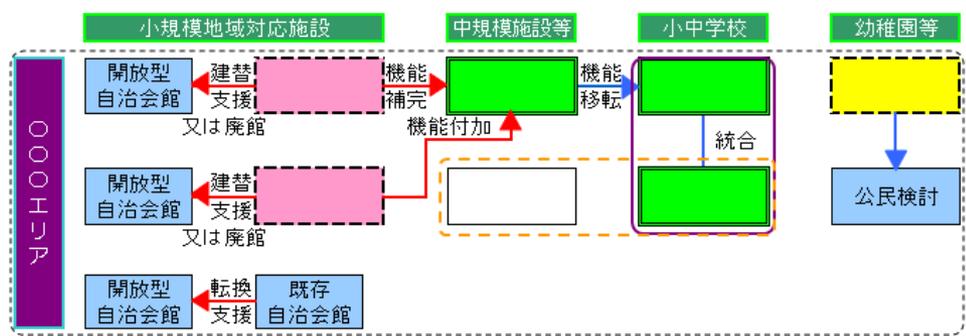
- シンボル事業① 義務教育施設と地域施設の複合化
- シンボル事業② 公共的機関のネットワーク活用
- シンボル事業③ 小規模地域施設の移譲と開放
- シンボル事業④ 公民連携によるサービス拡充

[後期実行プラン 2016年-2020年]

更新面積1,340㎡・管理運営費用等57億円削減

秦野市公共施設再配置計画においては、現状の公共施設ストックに関する維持管理シミュレーションに基づき、維持可能性を確保するためには、40年間で31%の床面積の削減が必要であるとの大きな枠を設定。

それに基づき、新規のハコモノ建設を行わないなどの方針を打ち出し、15のエリア区分において、機能を維持するための具体的な施設統合プランを策定。



医療福祉まちづくり会社が、機能再配置型地区計画などの都市計画の提案を行い、実際にまちなか集積医療地区整備を実施

NTT-Aタイプ型の事業支援

ヘルスケアボードが参画する広域都市計画決定主体が、時間軸に沿った都市サービス境界やそのための交通インフラのあり方を決定

施設再配置に伴う都市サービス境界の縮小

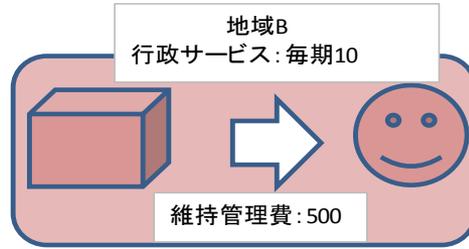
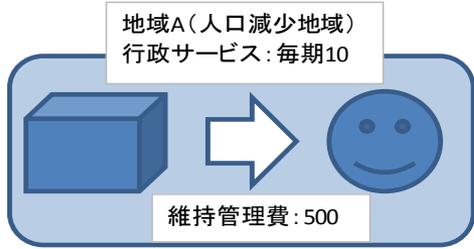
機能再配置型地区計画

急性期医療

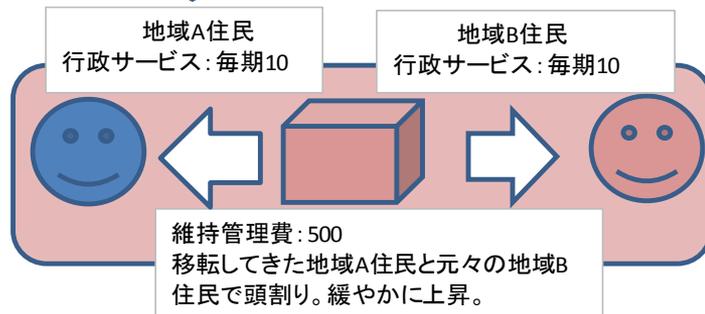
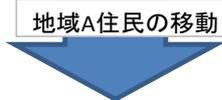
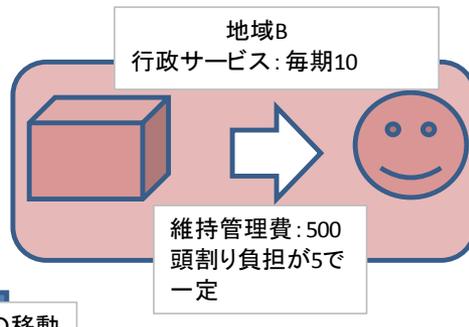
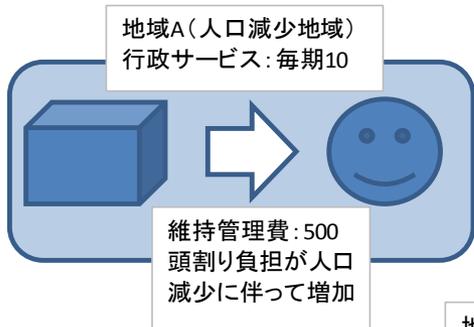
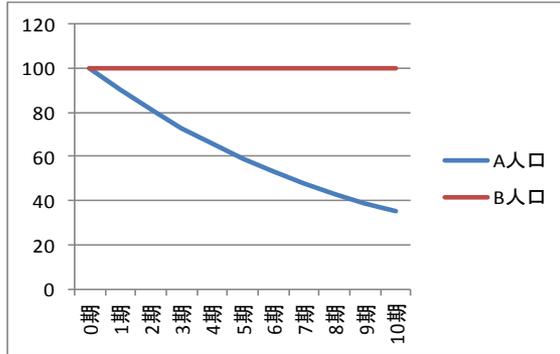
リハビリ

MTOバウチャーによる移動

PREによる施設再配置



- ・地域A、地域Bともに初期人口100、地域Aは期毎に10%の割合で減少、地域Bは不変
- ・公共施設から一人当たり10の行政サービスを受け取る。公共施設は初期費用は支出済みで、期毎に500の維持管理費用が発生。公共施設は混雑が発生しないため、規模の経済が存在。
- ・公共施設共同化・地域間の移動については、1人当たり0~10の移転費用。
- ・0~10期を対象とする。割引率は25%とするため、10期の将来価値は極小。



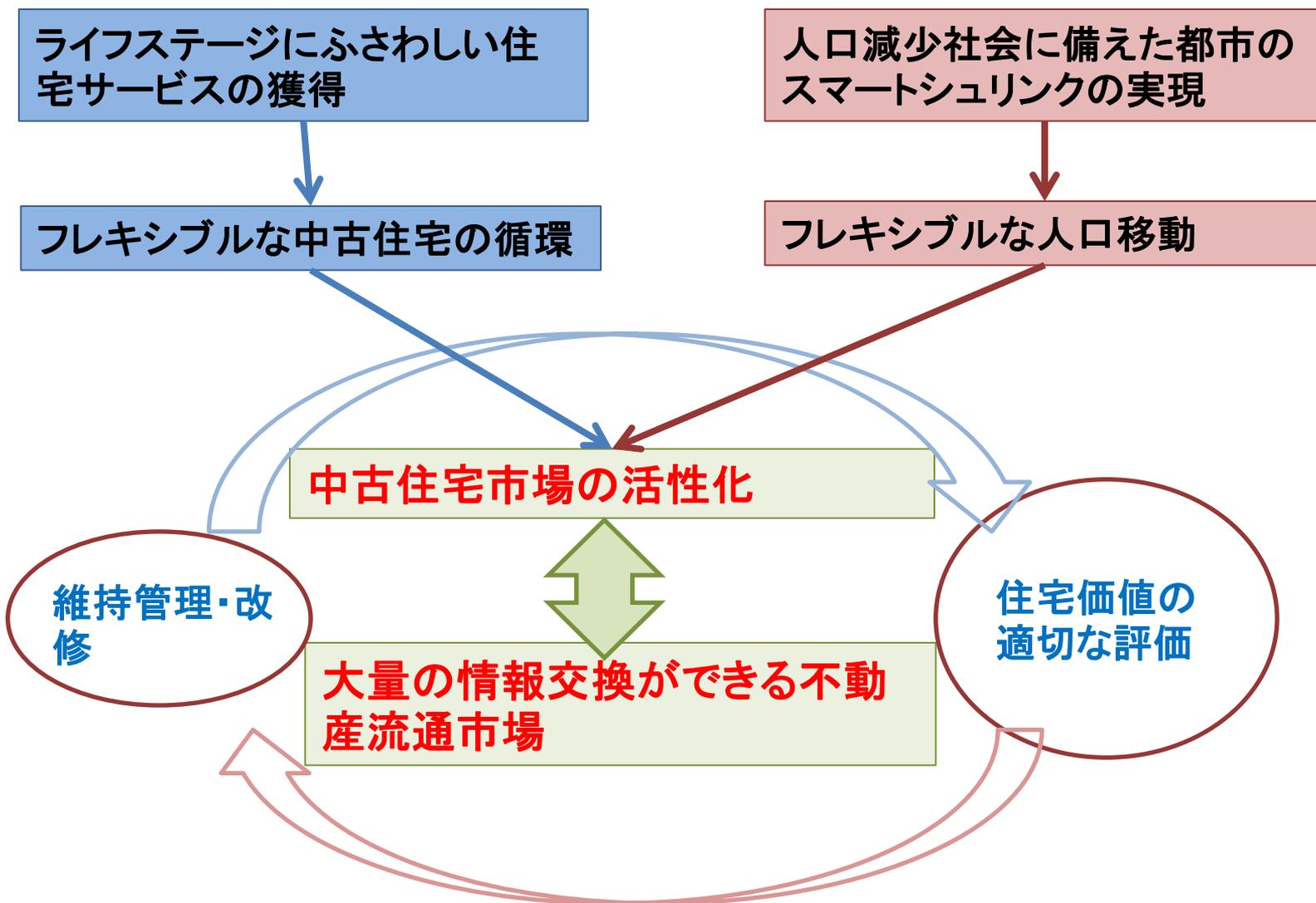
数値例によるシミュレーション (人口移動・共同化を妨げるもの)

- ・規模の経済、集積の経済がある中で、人口減少が進行した場合に、自然に施設の共同化、人口移動はおこるだろうか？
- 数値例によるシミュレーションでは自然には起こらない

- ・施設共同化、人口集積には外部性があるため、過少にしかこれらの選択は行われない
- 施設除却、人口移動に関する支援、多世代への負担の平準化が必要

- ・ストック形成型、現状維持型の財政支援システムは中長期的に変更する必要
- ストック形成型の補助金
- ストック維持型、低密度優遇型の地方交付税制度

PRE/FMの先にあるもの

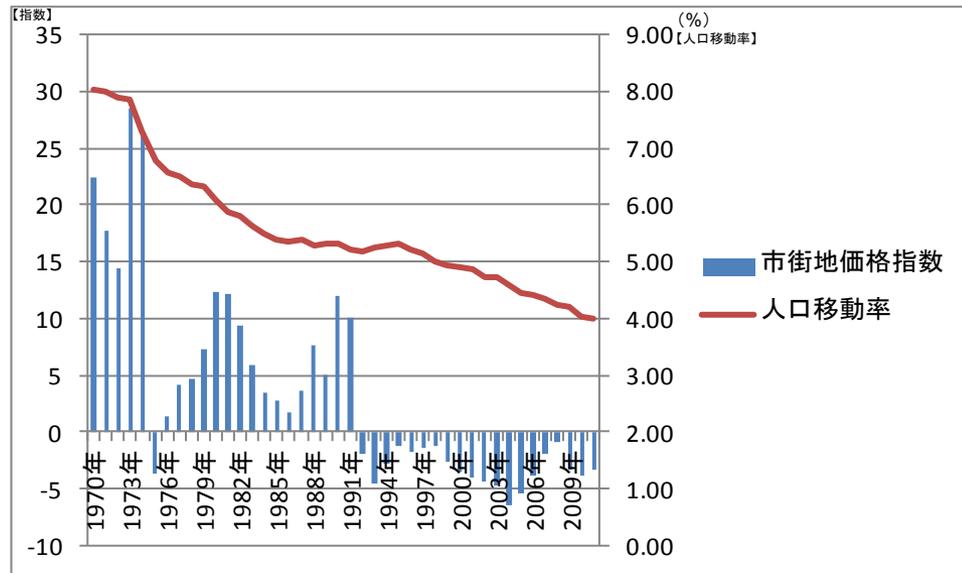


都道府県別中古住宅比率と人口移動率



注) 住宅土地統計調査(2008)、住民基本台帳人口移動報告(2008) 人口推計 (総務省統計局)
(2008年) から作成。

市街地価格指数と人口移動率



注) 市街地価格指数 (不動産研究所)、人口移動率は住民基本台帳人口移動報告(2008)

- ・中古住宅市場の発達は人口移動と大きく関連している。
- ・中古住宅比率が高い都道府県では人口移動率が明らかに高くなっている。
- ・1990年台のバブル経済の崩壊まで地価が上昇し、これが地方圏から大都市圏への人口移動、大都市圏内部の人口移動を可能としていた。
- ・しかし、バブル崩壊以降、地価は下落傾向にある。それとともに人口移動率は低下している。
- ・将来、日本においても、住宅の適切な維持管理によって建物の質を維持し、それを評価できるシステム、習慣を社会に根付かせることが必要だろう。このことによって、日本の社会はよりフレキシブルなものとなり、活発な人口移動も可能となるだろう。