

# 都市の計画的縮退・再編に向けた 将来市街地像の簡易予測手法について



都市研究部 部長 **金子 弘**  
 都市開発研究室 室長 (博士(工学)) **勝又 濟**  
 都市計画研究室 室長 (博士(工学)) **木内 望**  
 都市施設研究室 室長 **藤岡 啓太郎**

(キーワード) 人口減少、高齢化、集約型都市構造、郊外市街地、将来予測

## 1. はじめに

地方都市、大都市圏にかかわらず、都市の中心部から離れた郊外市街地においては人口減少と高齢化の急速な進行に伴い、空き家・空き地の増加、生活利便施設等の撤退による生活の質の低下等の都市間題が深刻化するおそれがあり、集約型都市構造への転換が今日の都市計画上の大きな課題となっている。本稿では、都市機能及び居住機能の集約化とセットとなる、郊外市街地の計画的縮退・再編の取り組みを支援するため、現在国総研で開発中の郊外市街地における将来像の簡易予測手法の概要を紹介する。

## 2. 郊外市街地の将来像の簡易予測手法

郊外市街地の将来像の簡易予測手法は、計画的縮退・再編候補地区の選定に向けた基礎的分析を行うものであり、将来人口・世帯予測モデル、及び生活利便施設等の存続可能性予測モデルで構成される。

### (1) 将来人口・世帯予測モデル

将来人口・世帯予測モデルは、町丁目（国勢調査の小地域）を単位として、直近の5歳階級別男女別人口・世帯数を入力することにより、将来の5歳階級別男女別人口と世帯数を時系列的に予測するものである。コーホート要因法及びコーホート変化率法の2種類の予測手法を選択でき、さらに前者の場合、地区特性を反映した純移動率（社会移動率）の設定

も可能である。地方公共団体職員が容易に操作可能となるよう、Microsoft Excelベースで開発している。

### (2) 生活利便施設等の存続可能性予測モデル

一方、人口・世帯減少の進行に伴い、区内及び周辺に立地する店舗、医療施設等の生活利便施設は経営が厳しくなり撤退し、住民の生活の質が低下し、人口減少に拍車をかける、という悪循環が懸念される。生活利便施設等の存続可能性予測モデルは、店舗、医療施設等の生活利便施設の立地を図上にプロットし、各施設の誘致圏や経営成立人口条件と、将来人口・世帯予測モデルによる時系列的な予測結果から、施設の存続可能性を予測するものである。また、地区住民の施設アクセス可能率も算出可能である。本モデルについても地方公共団体職員が操作しやすいよう、Microsoft Excelベースで開発している。

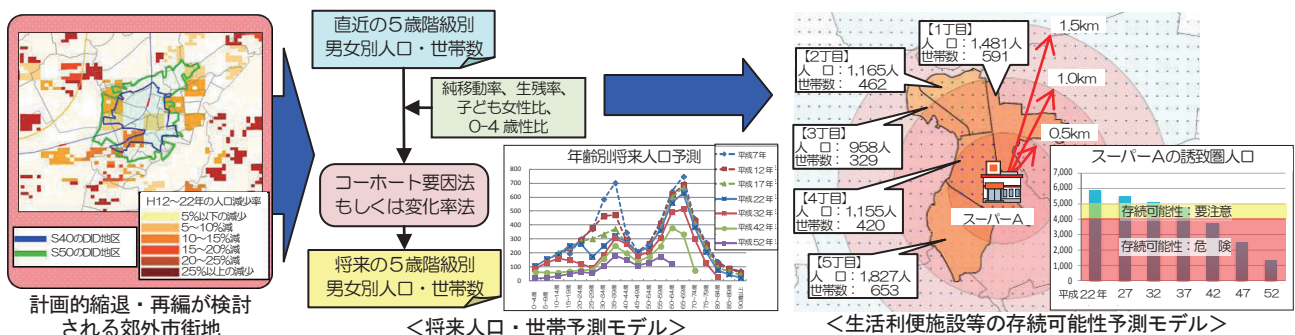
### 3. おわりに

本稿で紹介した将来市街地像の簡易予測手法については、インフラの維持管理コストの評価手法等の機能も加えながら、計画的縮退・再編候補地区の選定を支援する手法として拡張してゆきたい。

#### 【参考】

1) 都市の計画的な縮退・再編のための維持管理技術及び立地評定技術の開発

[http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/mailmag/pdf/ml177\\_1.pdf](http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/mailmag/pdf/ml177_1.pdf)



4. 持続可能で活力ある国土・地域の形成