



研修レポート

『人口減や税収減に耐えうる持続可能なまちづくり』

～毛呂山町が考えるこれからのまちづくり（立地適正化計画、空き家対策等の取り組み）～

取手市都市整備部都市計画課 主事 中根 良 輔

はじめに

平成30年7月24日、第48回まちづくり拝見研修会に参加しました。全国的にも先駆けて立地適正化計画を策定した埼玉県毛呂山町のまちづくりについて紹介します。

毛呂山町の概要

毛呂山町は都心から約50kmに位置し、町内にはJR八高線と東武越生線の2線4駅がある人口約3万5千人の都市です。

2つの沿線を中心に昭和30年代頃から住宅開発が進み、人口が増加していきましたが、平成7年をピークに人口は減少に転じています。

立地適正化計画

全国で5番目、全国の町村では1番目に策定しました。計画策定にあたっての現状分析の結果、若者世代は広い敷地を求め、市街化調整区域に住宅を建て、これまで町が整備を進めてきた市街化区域には、高齢世帯が残り、空き家も増加しているということが読み取れました。そして、公示地価が年々低下することでの税収減による町の財政状況の見通しも厳しいという、全国の多くの自治体が抱える困難に直面していることも分かりました。

このことから、町は、空き家対策を優先すべき政策と位置付け、空き家解消による土地の価値を高めていくことを目指すこととしました。また、空き家解消のためには、エリアの利便性を高めることが重要であり、そのために民間企業が参入していけるだけの「人の流れ」をつくるということをまちづくりの考え方としました。

また、本計画を単なる計画ではなく、民間企業や国等に対する町のアピールツールとして捉えていました。

<町の想い>

<p>一の矢 = 事業者 ⇒稼ぐための創意工夫</p> <p>二の矢 = 行政 ⇒規制緩和や情報の活用</p> <p>三の矢 = 住民 ⇒地元への希望が参画に</p>	<p>三本の矢が束になれば、容易に折れない自治体に！</p> <p>※町の伝統行事である流鏝馬にぞらえ、「3本の矢」と表現</p>
--	--

計画策定により、町の「強み」と「弱み」を見える化し、理論的なアピールツールに練り上げました。民間企

業の誘致だけでなく、県に対する県道の整備要望の根拠資料や、公共交通のルート検討の際の基礎資料としても活用したとのこと。

<目 標>

3つの目標を設定。（下図参照）

目標の1つを20年後における公示地価上昇率10%以上としたこともあり、経済誌にも取組みが掲載されたとのことでした。

町の取組みが外部から注目されることで、さらに訴求力が高まる効果があるものと感じました。

コンセプトと目標

<p>導く</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市機能の誘導による、市街地の集約向上 中心市街地への居住誘導 上記の各種誘導による、空き家、空き店舗問題の解消 	<p>目標1：20年後における空家率</p> <p>15% (±1%)</p>
<p>保つ</p> <ul style="list-style-type: none"> 生涯サービス機能の維持、確保による人口密度の維持 多世代が居住しやすい環境の創出により、将来的な人口密度の維持 	<p>目標2：20年後の居住誘導区域における人口密度</p> <p>65人/ha</p>
<p>つなぐ</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地利用ニーズの活性化 誘導区域内外における土地利用の適正化により、町域全体の活性化 元気なまち電子どもたちにつなぐことで、「まちをつなぐ」 	<p>目標3：20年後における公示地価上昇</p> <p>10%以上</p>

空き家対策

空き家予備軍とも見て取れる稼働日が減少した木工工場を活用する設備購入力が小さいNPO法人と東洋大学建築学科との橋渡しを町が行い、遊休設備の稼働率向上と交流人口の増加を目指したりノバージョン案件の紹介がありました。



NPO団体が利用する(元)空き家【木工工場】



森の蘇りを目指す NPO「フォレストーズプラス」

<毛呂山プロジェクト（東洋大学との連携）>

行政主導の取組み以外も、とてもユニークなものでした。東洋大学建築学科の教授の目に止まり、大学生の授業の題材として毛呂山町が扱われています。本研修会では、大学生が行う空き家活用のプレゼンの様子を拝見できましたが、若者が町の発展に汗をかく姿は、とても価値のあるものだと感じました。





大学生によるプレゼンの様子



東洋大学によるNPOの拠点づくりとまちづくり提案

【目白台地区】(町の中でも比較的新しいニュータウン)平成8年から分譲が開始された目白台地区は、不況の煽りや販売会社の倒産(後に他社が継承)により、分譲地の完売におよそ20年間を要しました。



高台に住宅が並ぶ目白台地区

空き家となった分譲情報センター



本地区では、分譲に時間を要したため、当初は運行していた路線バスやコンビニの撤退等による都市機能の低下の問題が生じていました。

町の現状分析により、本地区には小中学生が多いことや中学生以降の学力が落ちていることも分かり、分譲地完売に伴い空き家となっていた分譲情報センターを学習塾を核とした施設として活用するプランを軸に、民間事業者とのサウンディングを積極的に展開しているとのことでした。

次の取組みとしては、路線バスを復活させ、高校生が自力で好きな高校に通えるようになることが目標であると、町の担当者は力強く語っていました。

【武州長瀬駅周辺】

＜昭和30年代に整備。町内で最も高齢化率が高く、空き家・空き店舗率が高い地区＞

本駅周辺では、民間主導の新陳代謝が起きていました。空き家となった隣地を買い取ってもらう「ニコイチ化」や空き地を駐車場へ転換することでの空き家の利活用が進められていました。

商店街では空き店舗が目立ち始めましたが、自分でモノづくりをしているお店が多く残っていることから、「モノづくり」の意欲

空き家対策：地元不動産事業者の奮闘へのエール

※国土技術政策総合研究所資料より
空き家の隣地買取りによる「ニコイチ化」により、問題を解消してきたが...



武州長瀬駅前の商店街の様子

を持つ人達を呼び込むことで、新たな商店街の価値を生み出していきたいとのことでした。

また、福祉施設や接骨院といった近隣住民の高齢化にマッチした出店も見られていました。

■おわりに

毛呂山町では、計画策定にあたり、コンサルタント等の外注を極力減らしたとのことでした。これにより、職員が町の現状や将来像をつぶさに検討したことで、地域に根付いた事業を行う契機になったということの本研修会で学びました。

毛呂山町が考えるこれからの都市経営とは

レッドオーシャン的都市経営

- 手段を選ばず、とにかく**大目増**を目指す
- 他自治体の成功事例を**模倣**する
- 国からの**補助金・交付金**を前提とした施策

ブルーオーシャン的都市経営

- 人口減を前提とし、**生産性の向上**を目指す
- 各種統計データを用い、**市場分析**と**自己分析**を行う
- 国はもちろん、**民間事業者が出資**したくなる施策

では、公務員(都市計画担当)はどうあるべきか?

●積極的な情報収集

- まちの現状を正確に**把握**する
- 事例は表面的ではなく、その**背景まで調査**する
- 担当外の分野や、**異業種**にも**興味**を持つ

●情報収集に満足せず、実践する

- まずは、自分の権限の範囲で**小さく実践**してみる
- 予算がないなら**官民連携**などの**工夫**を考える
- 役所の内外に**味方**をつくり、ともに**実践**する

「実践」を意識することで、まちづくりに命が吹き込まれるのではないかと?

これまでの活動を通じて得た気づき



- 民間事業者はパートナーであって、プレイヤーではない
- プレイヤーとは、**まちに関わる「ちょっと変な人」**
- プレイヤーがいなければ、まちを変えられない
- プレイヤーを見つけるのは行政の仕事であり、見つけるには行政も「ちょっと変」にならないといけない

また、今回の研修会で印象に残ったのは「先進地・成功事例の横展開は困難である。地域を分析し、ブルーオーシャン的都市経営を行うことが重要である。」という町職員である酒井様の言葉でした。

今後は、先進地・成功事例等の情報収集を行いつつも、当市の状況を詳細に把握することに努め、業務に活かしていくと共に、毛呂山町の動向にも注視していきたいと思えます。

