

大都市近郊地域¹と都市の縮小

多賀谷 一照

- 1、はじめに
- 2、都市の縮小—都市のたたみ方
- 3、大都市近郊地域が都市の一部として残る場合—第一の可能性
- 4、大都市近郊地域が都市部の外になってしまう場合—第二の可能性
- 5、大都市近郊地域と立地適正化計画
- 6、おわりに

1、はじめに

日本創生会議の報告書、「ストップ少子化・地域元気戦略」(2014年5月8日)は、タイミングよく世間の注目を集め、広く地方公共団体からの反応を引き起こした。ついには「地方創生担当相」なる大臣が置かれ、地方創生本部が設置され、長期ビジョンとして「50年後に1億人程度の人口を維持する」ために、東京一極集中などの問題解決に取り組む方針が示されるまでとなった。

同報告書の趣旨は、以下のようなものである。

—人口減少の深刻な状況について、国民の基本認識の共有が必要である。

若年の女性数が急速に減少し、出産適齢期である29-39歳の女性が将来現在の半分以下になる自治体は、将来消滅する可能性がある。2010-2040年にかけて、仮に都市部への人口移動が収束しない場合、わが国の自治体の49.8% (896)が20-39歳の女性人口が半分以下となると推計できる。

—これに対処するためには、地方から大都市へ若者が流出する「人の流れ」を変えること、東京

一極集中に歯止めを掛ける必要がある。

—消滅の可能性に対抗する地域元気戦略として、「若者に魅力のある地域拠点都市」を中核とした「コンパクトな拠点」と「ネットワーク」の形成が望まれる。

—地方に人を呼びこむ魅力づくりとして、若者の地方への呼びこみとともに、地方大学の再編強化、ふるさと納税の推進などを行うほか、特に都市高齢者など中高年の地方移住を支援する。45歳頃を一括移住・転職年齢とし、東京で活躍した中高年がセカンドキャリアとして地域に移住することを誘致する。観光による交流人口の拡大を図る。

このような日本創生会議の報告書において、人口減少の危機が叫ばれている「地方」「地域」は、東京や大阪という都市圏から離れており、都市圏への通勤、通学が全く、あるいは殆どない地方、地域を想定している。例えば、埼玉県内で19市町村に消滅可能性があるとされているが、その多くは県北部も

1 「大都市近郊地域」という表現は、確定しているわけではなく、「首都圏」とか「大都市圏」とか「大都市周辺地域」など、様々な呼称が用いられている。筆者も前に、他の呼称を用いたこともあったが、昨年11月に開催した獨協大学地域総合研究所のシンポジウムでは「大都市近郊地域」という表現を用いたので、本稿ではその表現を採用した。

しくは西部に位置する²。

これに対し、大都市の中心部である東京23区に近接し、東京に通勤するサラリーマンが多く住む県南部地方である大都市近郊地域は、直接的には報告書の対象とはなっていないといえることができる。この地域は、高度成長期において、いわゆるベッドタウンとして新たに都市圏の中に包摂されてきた地域である。

こうした大都市近郊地域は、埼玉県のみならず、千葉県北西部、神奈川県東部、都の三多摩地区も共通であり、その置かれている状況も類似している。今後、日本全体の人口が減少していく中で、片方で、首都として一定の人口が維持されるであろう都心部

と、他方で出産適齢期である女性の人口が急速に減少し、消滅の危機を迎える過疎地自治体がある中で、そのいずれにも属さない大都市近郊地域にはどのような将来が待ち構えているのであろうか？

本稿は、昨年、本大学地域総合研究所が開催したシンポジウム「人口減少時代における大都市近郊地域」ならびに筆者によるそこでの基調報告と内容的に重複する部分が多いが、人口減少に伴う都市の縮小のなかで、それぞれの大都市近郊地域のあり方について、負の側面も併せてより詳細に述べることとし、国により示された方策として立地適正化計画についても論じることとしたものである。

2、都市の縮小—都市のたたみ方

人口減少時代においては、都市空間が減少し、「都市をたたむ」必要があるという言説がなされている³。創生会議の報告書の背景にある「コンパクトシティ」構想は、その典型的な構想であり、極端に言えば、都市の周辺を度外視して（外部は非都市的区域となるのは仕方がないとして）、中心部のみを残して存続させようというものである。

コンパクトシティは地方拠点都市を想定しているものであり、大都市とその近郊地域を想定しているものではない。しかしながら、人口の減少ということは、日本全国に共通する現象であり、大都市とその近郊地域でも、コンパクト化ではないにしても、ある意味で「都市をたたむ」動きが出てきている。後述する2014年の都市再生特別措置法の改正による立地適正化計画も、大都市近郊地域にも適用される可能性があるとする表現となっている。

高度成長期には、多くの人々が労働力として農村から都会に移動し、それらの人々の居住する住宅が都心では整備困難となり、都市周辺に居住区域が拡

大していった。そこでは多くの集合住宅が団地として設けられ、そこから毎日出勤して東京へ通うサラリーマン・OLが多数に上った。また、中には一軒家を建ててそこに移り住む人々もでてきた。公共交通機関が発達し、高速道路が整備されることになり、都心部に無理のない時間で通勤できる範囲はスプロール状に拡大していった。かくして、かつてはのどかな田園地帯であった都市近郊地域はこの30-40年の間に様変わりして都市部に組み込まれていった。

しかしながら、高度成長期が終わることにより、この都市部のスプロール的な拡大にはストップがかかった。都心から40-50キロあり、通勤時間が2時間を越える地域においては、いまや住宅需要が著しく減少し、戸建て住宅を造って販売することが時として困難となり、また、中古住宅は新築時の価格と比べると大幅に値下がりしているという⁴。

大都市近郊地域に居住しているかつてのサラリーマン、OLは定年を迎え、もはや東京に毎日出勤してビジネス社員としての生活を送ることはできない。

2 東秩父村、小川町、ときがわ町、鳩山町、長瀬町、横瀬町などである。尤も、三郷市なども含まれている。

3 饗場 伸「都市をたたむ」花伝社 2015年

4 子供たちが巣立ち、夫婦二人で住むには広すぎる郊外の一軒家を売って、駅至近のマンションや都心に移り住もうと考えても、郊外の中古住宅の市場価格が著しく低下していて、買換えはうまくいかない。

いわゆるニュータウン型団地の高齢化率は30-40%もしくはそれ以上に達しているという。マンションの場合、老朽化して改築が必要といっても、居住者全員の合意がなかなか取れず、マンションの資産価値は年々低下していく。それらの人々が、人生を終えた場合、彼らの子供あるいは、第三者がそこに移り住まない場合、空き家、空き室が増え、次第に都市としての環境が悪化していくことになりかねない。

このようにして、首都圏という巨大な都市が、人

口の減少、あるいは周辺部における環境の悪化という状況の中で、面的な広がりを縮小し、都市的であった部分を「たたむ」ことになった場合、大都市近郊地域はどうなるのであろうか。都市的部分として生き残るのであろうか？それともたたまれて、その外にスピンアウトされてしまうのであろうか？以下では、その二つの可能性を対比的に想定してみることにとする。

3、大都市近郊地域が都市の一部として残る場合—第一の可能性

第一の可能性としては、日本全体としての人口減少に比例して、大都市近郊地域の人口も減少するが、いわゆる「地方」ほど極端な落ち込みはなく、首都圏の一部として留まるというものである。

日本創生会議の提言、一連の施策によっても、人口の都市集中はそう簡単に止まることはないであろうという声が少ない⁵。翻って見るに、首都機能移転構想や、企業・教育機関を地方に移転させることを奨励する政策は、過去に何度か取られてきたが、必ずしも成就したとは言いがたい⁶。

日本全体の生産性の向上という点からすれば、やはり大都市圏に一定規模以上の人口が集まった方が生産的であり、都市の価値創造力を取って失わせるような政策は取るべきではないかも知れない。大都市圏の人口を地方に移住するように奨励し、地方を消滅から救ったとしても、大都市部分の活力をそれに比例し減じてしまう可能性がある。その場合、地方に人口が分散したとしても、そこにおいて大都市並みに生産性が向上するわけではないから、日本全体として生産性が低くなり、大都市も地方も共倒れになりかねない。

製造業は一定の敷地と人員を要し、都市圏から離れた地域に立地することは可能であるかも知れない

が、今後、重点が移行するサービス産業は、一定規模以上の人々が密集して居住し、サービスを受けることを必要とし、過疎地域に多少人が集積しても産業としては成り立ちがたい。クリエイティブな企業は、異なる発想を持った人々が日常的に顔を合わせ、様々な観点から議論を戦わせる環境から生まれる。地方に分散してしまえば、才能も分散して埋もれてしまう。

若者は、男女の性別を問わず、異性との交流を求めて大都市圏に集まる傾向を持つ。地方に居住する若者に配偶者を見出すために、相手方候補者を半ば強制的に地方に移住させるというような政策を取るとは、人権侵害的な政策であり、採り得ない。

また、地方で結婚して家庭を持ち、子供を設けた場合、子供の教育という重要事項について、初等教育はともかくとして、十分なレベルと量の中等・高等教育を供給する体制が「地方」に整っているとはいえ、結局子供に十分な教育を受けさせるために、大都市圏に戻ってこざるを得ないことになるかも知れない。

高齢者の介護施設等を都心に作ることは地価の点で困難であるが、さりとて創生会議の報告書が提案するように、都市居住の高齢者を地方に移住させる

5 例えば、八田達夫（大阪大学名誉教授）の一連の言説。日本経済研究センター「大都市研究会」報告（2015年7月）。荻原他「これからの日本に都市計画は必要ですか」学芸出版社 2014年 156頁以下等。

6 例えば、大学の地方移転政策により、都心の大学のいくつかが郊外に移転していったが、この10年-20年の間にいずれも都心へ回帰する傾向が見られる。

のは、「姥捨て山」と揶揄されるのも仕方のないところがある。この点、大都市近郊地域の、都心に比べ比較的地価の安いところに介護施設等を作れば、首都圏に居住している子供達は交通アクセス網を利用して、足繫く通うことができ、姥捨て山状態ではなくなる。

ベッドタウンとしての役割が相対的に減少したとしても、人々が住み続けていれば、それらの密集して生活する人々に対して行われるサービスが産業として成立し、そのサービス産業に就労する人々の存在によって、人口が維持される。この密集した居住と、それを需要源として成り立つサービス産業（こ

の場合のサービス産業には、介護サービス、医療サービスも含まれる）は、いわば、鶏と卵の関係、相乗関係にあり、両者のバランスがうまく取れていれば、都市圏の人口は急減することなく維持されるかも知れない⁷。

また、居住人口が多少減ったとしても、レジャー施設・文化施設など首都圏の人々や外国人観光客を吸引する場所があれば、交通アクセスの良さを生かして、交流人口の増大が居住人口の減少を補い、まちとしての賑わいをそれなりに維持することが可能となるであろう。

4、大都市近郊地域が都市部の外になってしまう場合—第二の可能性

これに対し、第二の可能性は、ベッドタウンとしての存在意義を失った大都市近郊地域は、急速に人口が減少し、高度成長期以前に戻るということになるという可能性である。

定年となった団塊世代の元サラリーマンは、一部は創生計画に呼応して、地方にUターンしていく。また、残った元サラリーマンはベッドタウンに留まるかも知れないが、多くは年金生活者であり、地元自治体にとってはあまり住民税の納入を期待できない反面、介護・福祉サービス等で経費のかかる存在である。そして、それらの人々は人生の終末期を迎え、2040-50年には、ほぼ存在しなくなる。

団塊ジュニアなど、大都市近郊地域に生まれ育った者は、親と同居して通勤する者を除いては、職場に応じて都心もしくは大都市近郊地域に住むであろうが、ローカルアイデンティティが必ずしも育っていないとなると、生まれ育ってきた地域に戻るとは限らず、より職場に近接して、住みやすいところ（例えば都心部）に移住することになる可能性がある。人口減少による需要減、超高層マンションの出現により、都心部の居住単価は相対的に低下し、若者で

もローンを組んだり、賃貸により都心のマンションに居住することが可能となっている。高度成長期とは異なり、女性は専業主婦としてではなく、共働きをして家計を支えなければならないであろう今後において、育児と女性の就労の両立のためには、少なくとも子供が小さいうちには、女性の就労先に至近である都心のタワーマンションに住むことを選択するかも知れない。

高度成長期においては、都心には企業の本社機能を持つ社屋が多数立地し、そこで勤務する事務職的なサラリーマン、ならびにそれらの林立するビジネス街の様々なニーズを生業として従事する人々が、数多く郊外のベッドタウンから満員電車に乗って、毎朝都心に通い、毎夕ねぐらに戻っていた。しかしながら、いわゆるIOT社会においては、テレワークが増大し、毎日電車に乗って都心に通って大部屋で仕事をするニーズは減っていく。欧米で見られるように、近郊地域ではなく、より遠隔地の新幹線沿線に居住し、そこで知的な仕事をテレワークで行い、週に1-2度、100-200キロ移動して都心で顔を合わせて仕事をするというスタイルが主流となるかも知れ

7 いわゆるコンパクトシティ構想は、過疎地の人口を一か所に集中させ、各種サービス産業の成立を可能とするという構想であるが、都市居住部は（大都市圏の場合、コンパクトではないが）もともとこの意味でのコンパクトシティ並みの生活サービスを押し並べて備えているといえることができる。

ない。近郊地域は都心に近すぎるとして、より田園的な環境を求めて、郊外に移り住もうとする人々もいるであろう。教育のニーズもサテライト教育が十分に普及すれば、地方に居住していても十分な教育を受けさせることが可能となるであろう。

かくして、人口の減少があるレベルまで進むと、密集した人口を前提として成り立っていたサービス産業も次第に衰退していき、前述した鶏と卵的關係、相乗効果は、そのバランスを失うことにより、[人口の減少] → [密集居住を前提とするサービス産業の衰退] → [サービス産業に就労していた人々の失職・移転による人口減少] という負のスパイラルを起し、その地域は転出人口の急増により、人口の急激な減少を引き起こす可能性もある。

また、大都市近郊地域のメリットである交通アクセスのよさは、一定規模以上の乗車人数が維持されていることが前提である。人口の減少により乗車人数が減ると、朝晩のラッシュが解消されるものの、列車の運行回数が減り、メトロとの乗り継ぎもなくなっていったら、アクセス網の利点が薄れてしまうかも知れない。

創生会議の計画にあるように、高齢者が、大都市近郊地域から自分の生まれ故郷である地方に戻って老後を送っている場合でも、情報通信技術の発展により、遠隔地間でビジュアルにお互いが顔を見合わせ、親の体調を図ることができる様になれば、姥捨

て山状態では必ずしもなくなるであろう。

交通網のアクセスのよさという大都市近郊地域の利点は、反面、都心や近隣の拠点への移動の容易性を意味し、住民は当該地域内で主として生活するのではなく、高度な文化的素養、娯楽を求める場合には都心等に行ってしまう。このような交通網のいわゆるストロー効果は、近郊地域が文化的拠点と成り難かったり、百貨店などの複合商業施設の閉鎖が度々なされる要因となっており、大都市近郊地域の住民は高度に居住流動性を有し、ローカルアイデンティティが育ちにくい要因となっている⁸。

このような状況において、大都市近郊地域は人口規模として、高度成長期以前に近い規模にまで減っていくことになるかも知れないが、田園地帯であったその時期に端的に戻るわけではない。かつての一戸建ての住宅は高齢者が終の棲家としたのちには空き家となり、団地は歯抜け状態（スポンジのようにスカスカになる）の空き室が広がる。百貨店やスーパーは人口の減少とともに相次いで撤退し、欧米のようにスラム化が進み、治安も悪くなる。年金生活者となった高齢者、所得水準の低い人々が地域の居住者の大部分となった場合においては、税収減により自治体の財政も悪化する。劣化した公共インフラを再整備するのに十分な資金を投入することはできない。こうして、田園でもない都市でもない荒廃した姿を晒すことになりかねない。

5、大都市近郊地域と立地適正化計画

二つの可能性を敢えて峻別して対比的に示してきたが、現実には、全体としては、このどちらかでもない中間的な姿になる可能性が高い。大都市近郊地域といっても、それが全体的にどちらかに移行するというのではなく、「都市をたたむ」過程の中で、都市部にたたみ込まれる地域もあれば、都市部から弾き出される地域もあるであろう。地域によっては

より第一の可能性に近い方向に留まり、別の地域は第二の可能性に陥ることになるというまだけ現象が起きるに相違ないであろう。全体としてのパイ（居住人口）が限定されていく中で、大都市近郊地域の中で生き残りをかけて互いのパイを奪い合うということにもなりかねない。何もしないしていると、他の自治体に活力を奪われ、第二の可能性の方へひたす

8 反面、地方拠点都市においては、文化的サービスを提供する場所が至近にはないので、ワンセットですべてのサービスが揃っており、地方における求心力、ローカルアイデンティティが醸成され易い。

ら進んでいくということになる可能性がある。

都市部として生き残る部分と、そうではなく域外となってしまう部分がどう分けられるかは、それぞれの地域が置かれた客観的環境による場合もあれば、当該地域が今後採る方策・政策により左右される場合もある。都心部からの距離は大きな要因ではあるが、専ら距離によってどちらかに帰属するか決まってくるわけではない。都心部から50キロ以上離れていても、新幹線によるアクセスにより、ハブ的な役割を維持する地域もありうる。逆に、近接していても空き家、空き地が目立ち、欧米の大都市周辺部に見られるように、スラム化し荒廃していく地域もありうるであろう。

以下では、新たな都市計画制度である立地適正化計画について述べることにより、大都市近郊地域で立地適正化計画を立てることの是非、第一の可能性を志向して、地方自治体が採りうる方策・政策の可能性について論じることとする。

これまで、近郊地域はベッドタウン化、都市化が進む中で、均衡ある開発を行っていくために、市街化区域、市街化調整区域の線引きを行い、市街化区域を徐々に広げていく中で都市化を進めてきた。また、新線敷設等で既存の土地利用の見直しが必要な場合には、土地区画整理事業や都市再開発事業の仕組みを用いて補正的措置を講じてきた。市街化調整区域においては、農地である地域が少なからず存在し、農業振興地域にかかる法律（農振法）と農地法といった農業関連法制が農用地の無秩序的な開発を抑制してきた。

2014年の都市再生特別措置法等の改正により、多極ネットワーク型コンパクトシティの構築を目指して、「立地適正化計画」という新たな計画手法が導入された。立地適正化計画は、人口が減少する地方都市において、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約し、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導するという、いわゆるコンパクトシティ構想であり、すでに述べたように、コンパクトシティ概念は大都市近郊地域には直ちに当てはまるものではない。

尤も、この計画は、「都市計画運用指針」によれば、高齢者が急増する大都市においては、在宅医療・介護も含めた地域包括ケアの考え方を踏まえ、既存ストックを活用しながら医療・福祉を住まいの身近に配慮し、高齢化に対応した都市づくりを推進することが必要であると述べている。また、鉄道沿線に開発が進んだ大都市郊外部では、鉄道を軸としたうえで、主要駅ごとに拠点を設けることも考えられるともしており、大都市近郊地域が立地適正化計画を設けることを直ちに否定するものではない。

平成28年末において、立地適正化計画作成について具体的な取組を行っている都市は全国で309団体であるが、埼玉県内では人口減少地域である鳩山町、小川町など13団体からなり、そのうちにはさいたま市、志木市など大都市近郊地域も含まれている。また、隣接する千葉県の流山市ではすでに立地適正化計画を作成し、公表している。

立地適正化計画の策定主体は市町村であり、都市計画区域内に設定される立地適正化区域において、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を設定することとされている。

「居住誘導区域」とは、人口の減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域であるとされる。現在の市街化区域全体をそのまま居住誘導区域として設定すべきではなく、既存の市街化区域内でも住宅化を抑制するために「居住調整区域」を設けるとされている（都市再生特別措置法89条）。尤も、「居住調整区域」の設置は任意事項であり、大都市近郊地域では、恐らく「居住調整区域」、すなわち、生活に必要な公的・私的サービスが望めない、住むことを奨励しない地域というのは、今のところ恐らくないであろう⁹。ただし、過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空き地等が散在している区域について、居住のこれ以上の集積を防止し、将来的に各種公共施設・サービスにかかるインフラ投資を抑制するために居住誘導区域を設定する可能性は、上述した第二の可能性に至った場合には

ありうると見なければならぬ。

他方、「都市機能誘導区域」とは、「居住誘導区域」内に設定され、医療・福祉・子育て支援・商業といった施設（都市機能誘導施設）やサービスを都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、「居住誘導区域」内に居住する住民が徒歩や自転車等によりこれらの施設に容易にアクセスすることができるようにするための区域設定であるとされる。

これについては、大都市近郊地域の場合、市町村の単位面積がそれほど広くなく、密集した居住状態になっていることから、医療・福祉などの生活利便施設が市町村内に散在的な形で配置されていても今のところ十分な需要があるので非効率ではなく、敢えてコンパクト化して密集状態を作り出す必要性には乏しいといえることができる。ちなみに流山市の場合、10前後ある鉄道の駅を中心とする半径800メートル（徒歩約10分）の区域を都市機能誘導区域として設定し、スポーツ・文化交流拠点、地域生活拠点等としている。また、それに加えて、都市の魅力や活力向上を図るため、複合商業施設、送迎保育ステーション、学童クラブなどを「高次都市施設」として設定するとしている点が示唆的である。すなわち、生活利便施設の整備は大都市近郊地域では当然のことであり、それだけではなく、より高次の施設を設

けなければ、人口減少の中、都市住民を吸引するような都市としての魅力、賑やかさは演出できないという認識があるものと推察できる。

都市再生特別措置法は、この他、空き地等が増加しつつあるものの相当数の住宅が存在する既存集落や住宅団地等において、跡地等における雑草の繁茂、樹木の枯損等を防止し、良好な生活環境の確保や美観風致の維持を図るため、跡地等の適正な管理を必要とする区域を設定し（跡地等管理区域）、跡地等の管理に関する指針を定めることができるとしている（81条8項）。これについては、目下問題となっているのは、空き地ではなく、空き家であり、所有者不明、もしくは所有者による管理が望めない空き家の管理に関し、法律・条例が定められているが¹⁰、空き家が撤去され空き地となった地点が数多く見られるようになった場合、大都市近郊地域においても第二の可能性の方向での対策として、跡地等管理地区の設定が取られるべき方策となってくるであろう。

尤も、このように空地が増加し、スポンジ状になった地域については、立地適正化計画とは異なり、それをことさら跡地等管理地区として管理するのではなく、そのまま活用し、住民の様々な利用に委ねるべきであるという有力な意見もあることに注視すべきである¹¹。

6、おわりに

前述したように、運用指針は鉄道沿線に開発が進んだ大都市郊外部では、鉄道を軸としたうえで、主要駅ごとに拠点を設けることも考えられるとしている。大都市近郊地域は、都心との間が高速な公共交通機関や高速道路で結ばれており、主要な駅の周辺が賑わいを見せている構造となっている。商業施設や医療・福祉施設などの都市機能施設を主要駅周辺

に集中させ、高層マンション・団地を駅周辺に立地して、そこに住む住民の利便性を高めるという方策が、コンパクトシティの大都市近郊地域版として想定されているのかも知れない¹²。

しかしながら、大都市近郊地域はそう簡単にコンパクト化し、駅周辺地域以外は空き地になり、昔の田畑に戻るといふことにはならない可能性が高い。

9 公表されている立地適正化計画（案）のうちで、居住調整区域を設定する可能性を挙げている例としては、冬場の堆雪場確保が困難な地域を居住を抑制する区域とする青森県むつ市がある。

10 空家等対策の推進に関する特別措置法ならびに関連する自治体の条例。

11 参照、藪原他「これからの日本に都市計画は必要ですか」前掲

空き家、空き地が点在し、人々の集住が徐々に低密化していても、人々はなお広域に亘って居住し続けるであろうし（スポンジ状の居住）、地方とは異なりそのような居住形態であっても、生活環境施設・サービスはそれなりにあるので生活に不便は生じない¹³。

大都市近郊地域において、このような散在的居住を前提としつつ、それが第二の可能性の方向に突き進み、負の連鎖を起こさないようにするためには、いくつかの方策が必要であろう。さし当り、以下のような点を挙げておくことにしたい。

- 在宅している旧サラリーマンに、介護サービス、日用品など商品の購入等を個別宅配ネットワークの形で、官民とも行う仕組みを構築し、支援すること（過疎地と比べ、スポンジ状にせよ比較的に密集して居住しているため、サービスを維持することは可能である）
- 地域には、都心に通勤するサラリーマン・OLだけではなく、地元で各種サービス産業に従事する人々、外国人、非正規労働者など多様な人々が居住することを前提として、多様性を許容するような都市となることを目指す。
- 女性の就業の場の確保、就業環境の整備を行う。
- 空地、空家を整理対象とするのみではなく、一種の社会的インフラとしてとらえ、若者（外国人も含む）による起業の場として活用させる環

境を整備する¹⁴。

- それぞれの市町村が単体で対応するのではなく、一定規模以上の広域で連携して、都市的要素（文化的施設、娯楽施設など）の充実・維持に努め、相互の交流を行うことにより、全体として都市としての価値・魅力を高め、当該地域（広域）の賑わいを維持すること
- まち・ひと・しごと創生総合戦略に、どの市町村でも載せるような画一的振興策ではなく、当該地域に固有の特徴ある戦略を立てる。
- すでに十分に整備されている都心へのアクセスではなく、域内での相互移動、近隣地域との相互交流にかかるアクセス手段を整備する。

最後の点について付言すると、例えば域内の介護施設等で長期療養中の高齢者の下へ、毎週末訪れるであろう家族は、都心よりも首都圏の他の大都市近郊地域に点在している可能性があり、それらの家族が介護施設に週末訪れる場合のアクセス利便性を高める必要がある。

地域内では吸引力を有する複数のハブを構成する地点がある筈であり、それらの間をネットワークとして結ぶアクセスを整備すべきである。それを利用して多くの人々が相互に連絡し合い、全体としての交流人口¹⁵が増加することを通じて、新たな都市的価値をそれらの人々が作り出す条件・環境の整備を進めるべきであろう。

12 「都市計画運用指針」によれば、大都市においては、郊外部を中心に高齢者が急速に増加することが予測され、医療・介護の需要が急増し、医療・福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなる可能性があることから、在宅医療・介護を含めた地域包括ケアを実現するため、既存ストックを活用しながら、医療・福祉機能の望ましい配置を推進するのが、大都市圏における立地適正化計画の主たる目的であるとされている。高齢者向け賃貸住宅と在宅医療・看護・介護サービスの拠点を設け、周辺地域の住民へのサービスを充実したり、老朽化した福祉・医療施設の建て替えにあたっては、上層部を民間事業者がマンションとして開発することを可能とするなどの合築などが想定されている。

しかしながら、団塊の世代など高齢者が急増するのはせいぜい2040年位までであり、その世代が姿を消したのちには、福祉サービスのニーズは急激に減少することが予想される。大都市近郊地域が専ら高齢者向け医療・福祉サービスの拠点となってしまう場合には、この時代においてその社会的存立意義を失い、第二の可能性に向けて進む選択肢であり、いずれは都市部として消滅の危機にさらされることとなろう。

13 各種公共施設、生活サービスはより広域エリアをカバーする必要が生じ、情報通信システムの発達、ドローンやウーバー（ライドシェア）などの運送技術の革新、AI・ロボットの導入などがそれをかなりの程度補強していくことになろう。

14 饗庭「都市をたたむ」前掲 参照

15 都心からのみならず、他の大都市近郊地域、後背地などからの流入