

「コンパクトシティ」と都市再生のパラダイムシフト

柳内 久俊

株式会社日本経済研究所 地域本部 研究主幹

はじめに

わが国は、戦災復旧、地震、台風など多数の災害復旧を乗り越えてきたが、昭和30～40年代の高度成長期には今回の大地震のような広域・大規模での災害は生じておらず、比較的安定した時期であったことが持続的な経済成長を可能にしたとも言えよう。

しかしながら、経済成長と共に、市街地の拡大、人口増加による住宅地の広がり立地環境において災害リスクを高めることにもなった。大津波で街全体が消滅した三陸沿岸の大槌町は、昭和8年の大津波の後、町役場は丘陵地に立地していたが、昭和29年に川沿いの低地に移転後、市街地および住宅地も誘導されるように海岸部の低地に広がったことが多数の犠牲者を生じさせる要因となった。被災地では高台移転等の候補地の検討に際して丘陵地に残る縄文遺跡の発掘調査を行ったが、その分布状況を見ると太古の昔から安全な土地を選びながら暮らしてきた地域の歴史が明らかで、これまでの都市計画、ライフスタイルを防災リスクの視点から根本的に見直すことになった。

復興事業においても都市計画のあり方等について新たな発想の転換を求められているが、高齢化の進捗、財政負担など社会・経済環境の変化に適応可能な“都市再生のパラダイムシフト（思考の変化）”とも言える「コンパクトシティ」の構築について論じてみたい。

1. 平成大合併と都市政策の転換

（平成大合併の政策要因）

平成17年度から22年度において進められた市町村

の合併は持続可能な地域社会への再編成を行うものであるが、人口減少および少子高齢化は、市町村財政の税収減、社会福祉の負担増加、さらに生産年齢人口の減少による企業の誘致難等により地域の活力を低下させている。合併は基礎自治体の行財政基盤を改善するだけでなく、地域振興、教育、医療・介護、社会福祉、廃棄物処理など各分野において行政サービス水準の向上を図り、また行政区域として最適な規模を形成するものである。

当初、合併が容易に進捗しなかったのは、合併の意義およびメリットの理解不足、行財政改革で十分ではないか、という意識等によるもので、また、工場立地で税収が豊かな自治体ほど財政悪化に対する方針転換が遅れる傾向もみられた。合併の成果の実現には行政の効率化等が軌道に乗ることが前提で10年後程度を目処としているが、再編された行政区域でのコミュニティの融合、地域資源の共有など施策の適正化が不可欠となる。

（行財政運営の課題と都市人口の規模）

地域社会の基盤整備について最も懸念されているのは、高度成長期に建設された公共施設の更新投資である。右肩上がりの経済が続いていた時代に対して、人口構造および住民ニーズの変化が不透明な現在において、施設の用途、機能高度化、地域内での統廃合等の新たな要因への対応はきわめて困難な状況である。施設整備の選択と優位性、地域で共有可能な運営システムなど従来にはない柔軟な発想が求められよう。

大阪府が市町村合併に際して平成18～20年に行った調査によると、人口1人当たり行政経費からは20

～30万人程度の人口規模が最適と評価されたが、組織的には規模が大きいほど専任組織の設置および専門職員の配属が容易で、上下水道や国民健康保険、介護保険等もスケールメリット（規模の利益）により安定的に運営できることになる。災害時の財政負担、公共施設の配置等広域的な基盤整備についても同様で、地域活動の多様化、担い手の育成等においても都市の規模拡大により優位となる。

将来予想される地方分権の進捗、道州制の導入を考慮すると、基礎自治体としての能力向上や地域社会の活性化等の視点から、中核市（30万人以上）あるいは特例市（20万人以上）程度の人口規模を前提とすることが地域運営から妥当なものと言えよう。さらに、行財政基盤の強化により広域的な都市整備および交通体系に基づく一体性のあるまちづくりが容易となり、指定都市への移行等による新たな都市圏の創造から人口および産業集積が促進されよう。

（都市政策の転換）

「コンパクトシティ」の原点は、1980年代の環境問題を契機とした欧州の都市政策の転換、さらに1990年代のアメリカ、イギリスの都市の成長管理、郊外開発の抑制など都市問題の深刻化に対応した、都市のライフスタイルの再評価であった。広場を中心に広幅員道路が放射状に広がる、中世欧州の都市形態をモデルとして、都市機能の分散から収斂の方向へ発想の転換を図ったもので、市庁舎、学校等公共施設の都心部への集約により都市空間の全体構造を求心力のある形態（「コンパクト」）に変え、魅力的で活気がある市街地を形成することを目指した。車に依存しない都市生活の豊かさを求めて、ヒューマンスケール（徒歩圏）での生活利便性を考慮したことも基本的な要因である。

イタリアでは、戦後の都市のスプロール化で中心市街地が衰退し、コミュニティの崩壊、犯罪の多発化等が生じたが、北イタリアの諸都市では歴史的建

造物を活用した市街地の改造、郊外開発の抑制等により都心部の魅力の回復、人口定着を進めて新たな都市の創造を実現した。また、大陸横断鉄道の沿線あるいは高速道路の結節点等に都市が発達したアメリカでも、1990年代のニューアーバニズムの勃興、持続可能な都市政策への転換により、西海岸のポートランド、中東部のチャタヌーガ等では公共交通を活用して都心部での車利用を抑制し、中心市街地の魅力、価値の向上を図ることにより都市再生を進めている。

2. 「コンパクトシティ」の実現に向けて

（日本版「コンパクトシティ」へのアプローチ）

欧米の都市政策の動向を背景として、平成18年度の「まちづくり三法」改正が日本版「コンパクトシティ」に向けての制度化であった。日本版「コンパクトシティ」は市街地の空洞化問題に加えて、地域の高齢化進捗、行政サービスの効率化、地域インフラ整備の負担軽減等の政策課題を含めた都市政策の見直しであることが特色である。

内閣府の中心市街地活性化計画のモデル都市として早期に認定された地方都市をみると、中世の城郭都市として発達した金沢、合併により国内有数の広域都市となった富山、冬期の豪雪対策のため除雪用の基幹道路を都市軸とした青森等が挙げられるが、都市の将来像として活性化計画の上位計画ともなる都市計画マスタープラン等の検討も行われた。

これまで商店街の活性化対策も行われてきたが、有識者からは補助金等による直接支援ではなく地域全体での都市再生、人口定着等の対策が不可欠で、商店街での駐車場の設置等は殆ど効果がなかったことが指摘されている。具体的には、中心市街地でのライフスタイルを確立するために、医療・教育など公共施設の集約により利便性を高め、さらに公共交通の整備等により都心回帰へ誘導することが求めら

れている。

〔「コンパクトシティ」の構築と都市創造への波及効果〕

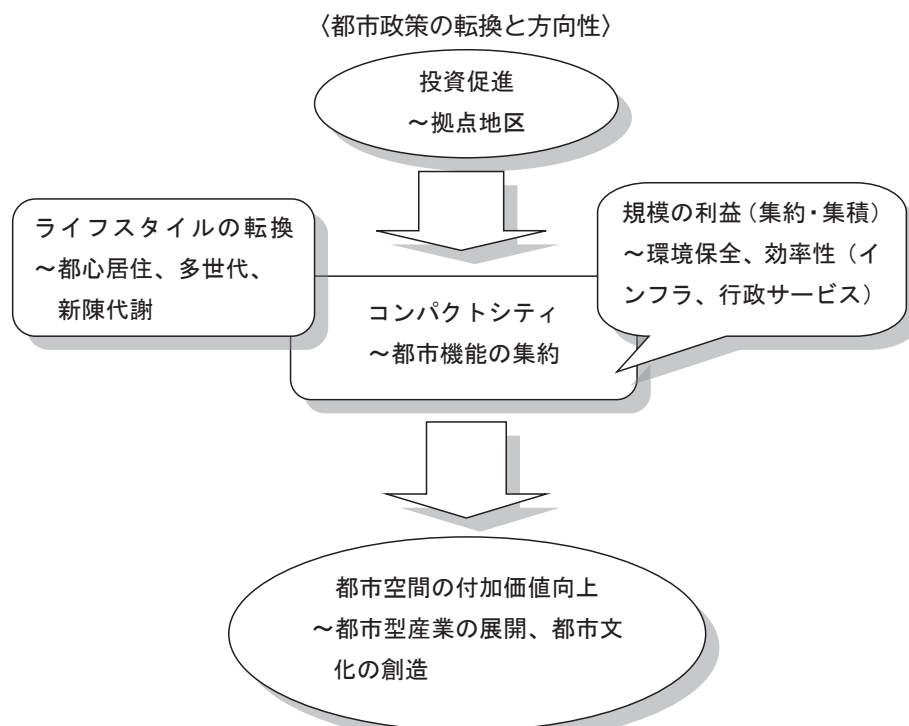
「コンパクトシティ」の構築は、郊外から都心部へと投資を促進し、公共施設、企業の立地環境および居住環境を改善することで、中心市街地の都市空間の付加価値の向上を図るものである。公共施設、商業施設等の集積はビジネス環境においても、また生活環境においても、郊外に比べて都心部に優位性をもたらすことになる。

さらに都市機能の集約、居住者の集積は、スケールメリット（規模の利益）によりインフラ整備の投資効率、行政サービスの生産性等においても郊外中心の都市に比べて大きなパフォーマンスを得られることになる。都心部の利便性の向上により地域の社会的コストを吸収することで自治体の負担は軽減されるが、社会的コストの負担軽減は自治体の財政改善だけでなく、さらに中心市街地の付加価値向上に

よる地価の安定化、地域の企業活動の活性化等により税収増をもたらし、経済環境の好転は都市型産業の立地、さらに都市文化の創造等により都市再生の成果を実現することで「コンパクトシティ」の意義を明確なものにしてくれるであろう。

しかしながら、経済成長期に拡がった郊外中心のライフスタイルを転換することは容易ではない。現実の施策としては、市庁舎、教育・医療等の公共施設を更新投資の際に都心回帰させること、郊外の開発を抑制して中心市街地に業務・商業区域および居住区域を集積すること、都心部の上下水道、公園、遊歩道などインフラ整備を強化すること等により都市空間の付加価値、ライフスタイルの魅力を向上させることが必要で、居住人口の増加が新たなコミュニティの形成、地域密着での起業等に波及し、情報・人材の厚みを背景とした都市の創造を誘導することが期待される。

また、中心市街地での居住増加のためには住宅利



資料：(株)日本経済研究所作成

用に関わる発想の転換も必要となる。これまでは住宅ローンなど持家制度による住宅取得が普及していたが、多世代の居住により都市生活を活性化して新陳代謝を促すためには、戦前の日本あるいは海外の都市生活のように所有から賃貸へ転換すべきである。住宅ローン等を前提とした分譲（所有）による都心居住は都心回帰への負担が大きだけでなく、特定の個人に限定された、持家制度に基づく住宅利用は中長期的に空き家の発生など資産の活用からみても都市の衰退の要因になるものである。

3. 「コンパクトシティ」の原型としての 金沢市の都市形態

（城下町の形成）

金沢市は、16世紀半ばに前田利家の依頼によりキリシタン大名、高山右近が測量して築かれた城下町で、幕末の人口は10～12万人と推定され、江戸、大坂、京都に次ぐ国内有数の大都市であった。地勢的には背後の丘陵地（寺町台、小立野台・卯辰山）から平地に広がる台地で犀川、浅野川に挟まれ、城郭から西側に続く市街地を含めてヒューマンスケール（徒歩圏）で暮らせる都市であったと言えよう。

わが国の城下町は、欧州、中国等と比べて城壁がなく郊外との境目は明確ではなかったが、金沢では2本の河川と背後地への寺院群の配置、武家屋敷の城郭周辺への集約など土地利用については戦略的な工夫がなされていた。上流部からの取水による市街地の用水網も日常生活、防災等の視点から整備されたものである（用水55本、総延長150km）。

旧城下町の居住区域は、城郭を中心に2km四方程度の範囲で面積約4km²、ほぼ半径1kmに限られるが、きわめて高密度な土地利用で、典型的な「コンパクトシティ」の都市形態であった。

（路面電車と大学移転）

市内には昭和41年まで路面電車を通じ、市内6系

統の電車網は金沢駅から繁華街の香林坊、南東部で河岸段丘上の寺町、金沢大学が立地する小立野方面とほぼ市内全域に広がっていた。金沢市は戦時中の空襲から免れて伝統的な街並みが残ったものの、市内道路の渋滞悪化により路面電車は廃止された。一方、北陸地方でも激しい空襲を受けた富山市、福井市は、戦後の区画整理事業と共に路面電車も復活したことが、「コンパクトシティ」構築の支えになっている。「コンパクトシティ」に必要な都市軸の明確化、環境対策等から、岡山、松山、熊本など金沢と同規模の中核都市では路面電車の活用が見直されていることから再考の余地があったのでは、とも思われる。

また、金沢大学も医学部を除いて大部分の施設が郊外に移転したが、大学移転は市街地の衰退に大きな影響を与えたものとみられる。通学の利便性だけでなく地域連携、市街地の活性化、タウンキャンパスの設置など大学の位置づけ、役割等を考えれば、平成14年の工場等制限法の廃止後、都心回帰が進む首都圏の大学と同様に、中心市街地での立地が望まれるところである。特に人文・社会科学、情報系の学部は賑わいのある都市空間での立地により地域社会に大きなインパクトを与えることが明らかである。

（都市型産業の展開）

金沢市は、江戸時代には国内有数の人口規模であったが、コメなど農業生産力が高い地域であっただけでなく、大坂・京都からの文化・技術導入により繊維・衣料品、陶器、家具調度類、装飾品、食料品等の生産で産業都市として繁栄した経済力も伺える。関西とは陸路だけでなく、北前船の寄港地で物流ルートも機能していたが、国内有数の大都市で寺院等が多かったことも多様性のある伝統文化を創造する役割を果たしたのではないか。江戸が消費都市、大坂が商業都市に対して、金沢は京都に近似し

た産業都市の性格も備え、きわめて多様性に富んでいたものと思われる。藩政時代から生活基盤として整備された用水網は、現在も保全用水として条令により管理されている。

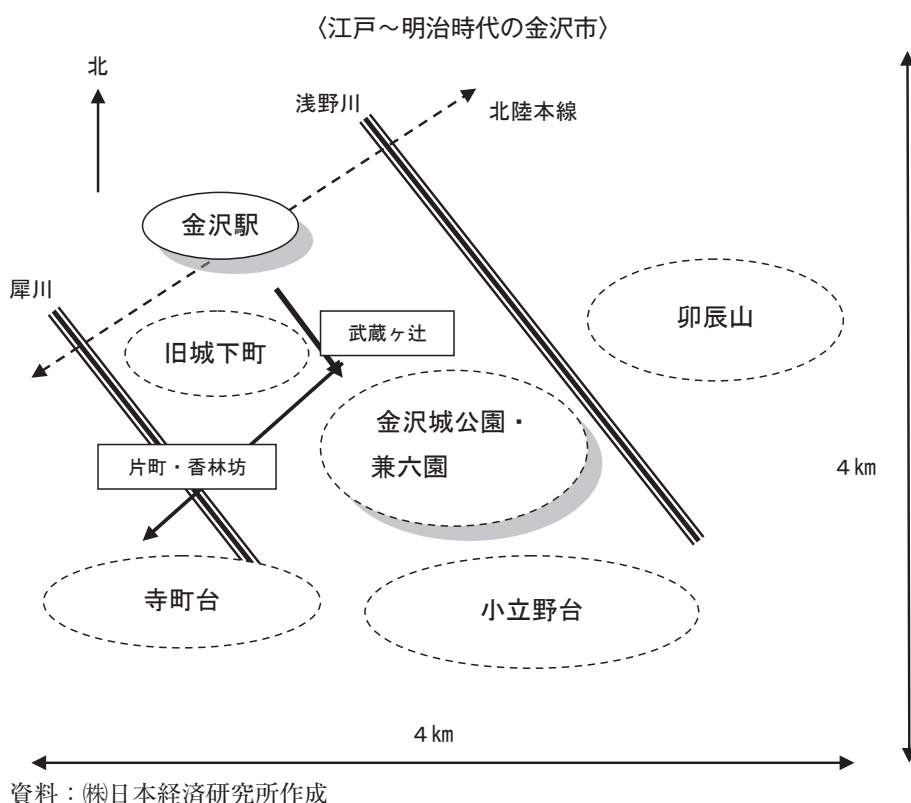
地場・伝統産業の例として挙げられる、地域固有の意匠・デザインおよび素材・技術等を活かした、食品加工（菓子、惣菜、各種加工品等）、家具・調度、工芸・装飾品、皮革製品、織物等の“モノづくり”も典型的な都市型産業であり、分業など各産業の波及効果を含めた、企業とコミュニティとの融合が都市の持続性をもたらすことになる。

市内に現存する町家など歴史的建造物等については新たな都市型産業の現場として活用することも有効で、都心回帰する民間企業の活動を助成するような、新規事業のインキュベーション施設として活用

することも有意義である。多様な産業活動の集積は、さらに新たな集積を誘導することで好循環を生み、都市型産業の展開を促進することになる。



寺町台より北方に犀川、金沢城址（丘陵台地）等を望む
資料：(株)日本経済研究所作成



4. 都市再生の事業手法

(資金調達と整備手法)

右肩上がりの経済の時代には、税収増加、中央省庁からの補助事業の拡大等により地域の公共施設は比較的容易に整備が可能であった。しかし、今後は既存施設の維持管理コストの増加、財政逼迫等により徐々に施設の優先順位を考慮した整備が求められるよう。新たな公共施設の整備は、起債事業、特に平成合併後の合併特例債、過疎債等により建設資金を調達しているが、従来の公共事業から脱皮して施設の減価償却、費用対効果など維持管理費も含めて施設のライフサイクルコストを前提とした整備手法も導入されている。その典型的な手法が民間資金および技術・経営ノウハウを取り入れたPFI（民間資金を活用した施設整備）、PPP（官民連携による施設整備）である。

PFI、PPP共に企画・設計段階から民間企業が参加して施設機能、事業性等の検討を行うものである。施設完成後の維持管理も基本的に民間企業に委託するが、通常3～5年程度の契約となる指定管理者制度に比べて、10～20年の長期契約に基づきSPC（特別目的会社）形成により施設経営の安定化、コスト低下をめざしている。

公共サービスという性格から収益性は限られるが、長期的に安定した事業の確保という点から企業の人材活用・育成等で長所もあり、また自治体からは公共サービスの安定供給、財政負担の軽減等から地域全体にとっても望ましい成果が得られるものである。PFIについては2011年の法改正によりコンセッション（公共施設運営権の民間売却等）の運用など事業化に即した規制緩和も拡充されている。水道、空港、港湾、有料道路などインフラ施設の事業化に関わる開発・運用等の権利を付与して民間資金により施設整備を行い、さらに利用収入等により運

営するものである。事業期間の終了時に権利を行政側に返還するが、運営権は不動産の規定が準用され、抵当権の設定・譲渡、減価償却等も可能となっている。PFI、PPPは公共施設の更新投資に有効な手法として、平成25年6月に閣議決定された「経済財政運営と改革基本方針（骨太の方針）」、「日本再興戦略（成長戦略）」において公共投資の分野での活用が盛り込まれている。

PFIについては、新たな制度設計も検討されているが、施設完成後の維持・管理サービスのレベルアップ、銀行借入に加えて年金・保険等の機関投資家からの資金調達、さらに事業参加の民間企業のインセンティブになるような、受益者からの事業収入の運用など公共施設整備・運営の市場形成を図ることが課題となっている。PFI発祥の地である英国では、地方での事業化が盛んであるが、日本では大都市および周辺での取り組みが多く、地方では未だ少ない。自治体はPFIによる施設整備を単なる公共・土木事業として捉え、地元関係者に経済効果を還元することにこだわる傾向が強くみられるが、公共サービスを受ける住民の立場からみれば、費用対効果の高いサービスを期待するのが当然であり、従来のハコモノ的な発想は転換することが求められるよう。公共施設整備のあり方としても、自治体ごとに設置するのではなく、広域での規模の利益を実現するなど複数自治体による共有化も検討されるべきである。

また、わが国では普及していないが、アメリカでは一般財源債の発行条件がきびしい一方で、自治体は地域の公共施設に関わる特定事業を対象とした特定財源債（レベニュー債）の発行制度を認められている。債券の引受先は主に機関投資家である。自治体の債務保証等がないため安定収入が期待可能な投資案件であること、債務の償還は当該事業からの利益に限定されるため事業収支の見通しが確実なこと

等を求められるが、受益者負担により比較的収益性の高い公共施設整備の自主的な資金調達手法として注目されている。PFIは民間資金としてSPCによる銀行借入を前提としているが、公共施設の整備・運営も事業性を踏まえた発想への転換が必要な時代である。年金、医療・介護、教育等の社会保障費の負担を考慮して消費税の段階的なアップが予定されているが、GDPが成長しないと税収は増えず、公共施設の整備に関わる自治体の資金調達の如何が懸念される。

地域政策は財政支援、補助制度など行政への依存が高まる傾向にあるが、民間資金を活用できる施設整備の市場を形成すると共に、専門家の派遣など人材面でも民間主導での体制へ転換することが必要であり、新たな制度設計、生産性およびサービスの改善を図ることが望まれる。

（社会インフラ、公共施設の老朽化と管理）

平成25年度の経済白書でも指摘されているが、わが国の公共投資は平成8年をピークに低下し、他の先進主要国と同水準になっている。デフレ経済の長期化による税収減、さらに人口減少等により新たな公共投資については施設整備の優先順位、投資効果、民間資金の活用、施設運営の効率化等が課題になっている。特に昭和40～50年代に“国土の均等がとれた発展”、“日本列島改造論”等の施策により整備された地方のインフラ施設は急速に老朽化が進捗している。

国土交通省によれば、2030年には橋梁、トンネルの半数以上が築50年以上に至ると見込まれている。地方自治体も施設の維持管理・更新費用の把握は不十分で対応に迫られている状況である。また、人口減少、利用者の減少により高速道路の交通量当たりの単位コスト、上下水道等の規模の利益も低下することが予想され、施設の費用対効果の再評価が必要となろう。さらに、これまで整備された施設の老朽

化の進捗、設備耐用年数、施設機能の如何等を定期的にチェックして問題点をフォローするほかに、施設の必要度、稼働率、さらに施設別の費用対効果等により優先順位の見直しを行い、更新投資および維持管理に必要な長期的な予算管理および資金計画等も含めて地域の公共施設のあり方が問われている。「コンパクトシティ」の構築、都市機能の維持のためには公共施設の再配置だけでなく管理・運営に関わる日常的な対応措置も必要となる。広域での観点からみれば、建造物だけでなく、道路、橋梁等インフラ施設の長期的な維持についても同様の管理手法が求められることになろう。

（建物・設備の再利用）

公共施設は比較的堅固に建設されて耐用年数も長期に及ぶものが多いが、老朽化したとは言え、機器の取り換えあるいは修理程度で済むような場合もあり、建物躯体部分が使用に耐えられるのであれば、リノベーション（再生による機能更新）、コンバージョン（再生による機能転換）等により現状施設の活用が検討されることになる。

また、歴史的建造物など地域の歴史を語るうえで不可欠なものは、地区の景観保全、市街地の機能を維持するため保存が必要な場合もみられる。設備機器を付加するだけで可能な場合には建造物を保存しながら更新投資を行うことが、町並み保存など多方面で波及効果が大きい。統合で閉校となった旧校舎のように、建設補助に関わる公的債務が残っていると施設の用途変更が困難な場合もあるが、遊休施設の維持管理費および劣化等を考慮すれば速やかに活用を図ることが有意義なことは明らかである。

京都市では、市内の登録有形文化財の建造物等を対象に、建築基準法の適用外で改修・改築を可能とする条例を設け、景観保全と安全対策の両立をめざしている。例えば、市内に47千ヶ所存在するという町家の耐震・防火工事等についても、「保存活用計

画」を認定することにより、飲食施設等だけでなく交流施設など公共施設の一部として利用している場合も多く、保存、機能維持、安全等の目標を併せて実現している。

5. 「コンパクトシティ」をめぐる新たな動き

(居住コストの低下とライフスタイルの転換)

都市が郊外化した要因として、マイカー依存のライフスタイルへの変化だけでなく、地価の安い郊外居住により住宅取得費および固定資産税の軽減など居住コストの低下を求めたことも挙げられる。郊外からのアクセスは、首都圏では民鉄、地下鉄等の延伸によりほぼ充足されているが、地方都市ではマイカー利用が前提になっている。

中心市街地の魅力を高めるには生活環境だけでなく都市計画税、固定資産税等の減免等も必要で、一時的に税収が減少しても、中長期的には定住人口の増加、都市型産業の集積等により市街地の付加価値を高めれば、税収の増加も実現できることになる。バブル崩壊後のデフレ長期化により地価は低下傾向が続いているが、時価が鑑定価格を下回る場所も多く、実態に応じた課税地価の見直しも必要である。

また、容積率の見直しなど都市空間の利用効率を高めるような措置も有効である。特に、郊外から中心市街地への転入、ライフスタイルの転換を促進するためには、歴史的な町並み保存地区等を除いた既存市街地の高度利用、再開発による更新投資、さらに借地借家法の見直し等により手軽な賃貸住宅の供給を可能とする制度改革が求められよう。都心部の流動性に富み、多様性のある居住人口を増加するためには、商業施設だけでなく、付加価値の高いサービス産業など都市型産業の育成が必要で、職住近接、ヒューマスケール（徒歩圏）での便利な都市生活を一層魅力的なものにすることが望まれる。

国交省「首都圏白書2013年版」によると、都内23区だけでも空き家数が約54万戸と急増しており、郊外からの人口の潜在的な受け皿となる可能性が伺える。また、国内には600万戸の分譲マンションが存在するとみられるが、欧米に比べて中古市場の未発達さが指摘されている。都心部居住を促進するためには、現行の耐震基準を満たしている築30年以内程度の中古マンション、企業の社宅、賃貸住宅等のリニューアルにより比較的廉価な住宅の供給を図ることも考えられよう。

(首都圏大学の都心回帰と地域活性化)

首都圏・近畿圏では、都心の過密化を抑制するための工場等制限法の制定（東京：昭和34年、大阪：昭和39年施行）により大規模工場だけでなく大学等の施設も郊外移転を余儀なくされ、都心市街地の衰退、居住人口の減少が生じることになった。バブル崩壊後の都市再生を契機に平成14年に漸く解除されたが、都心部の大規模再開発に際して工場・業務施設の誘致に代わり、立地の利便性により居住および交流人口の増加を視点とした、大学の都心回帰が鮮明になっている。

JR 中野駅北口の再開発（「中野四季の都市（まち）」：18ha）では中野サンプラザの事業再生に加えて、隣接の警察大学校跡地に明治大学・帝京平成大学・早稲田大学のキャンパス、オフィス（キリンググループ本社等）、警察病院、公園等が整備され、周辺のサンモール商店街等にインパクトを与えている。中野区は居住者の流出入による新陳代謝が高い地区であるが、大学の新規立地により新たな活性化が期待されている。また、JR 北千住駅東口の日本たばこ産業・社宅跡地には、平成24年に東京電機大学が神田から移転して千住キャンパスを開校している。

同様に足立区の JR 金町駅周辺では三菱ガス化学の工場跡地に東京理科大学が葛飾キャンパスを開校

している。同大学は新宿区・神楽坂が拠点で、埼玉県の新座市等にもキャンパスが立地していたが、新たな拠点キャンパス（4学部・4,000人）として同地区を選択したものである。少子高齢化が進捗している同地区としても大学の新規立地は大歓迎で、工場誘致以上の波及効果が期待されている。大学側から見ても、利便性が高い都心立地は、情報収集・交換、地元企業との産学連携、社会人のタウンキャンパス設置等において優位な条件となる。

首都圏では公共交通の利便性を視点として、大学に限らず公共施設、業務施設等も更新投資に伴う再開発により、再配置、機能の見直し等が進むものと思われる。都市部の小売業界では、郊外のショッピングセンターよりもコンビニエンスストアが着実に収益力を高めているが、その要因として高齢者あるいは単身者向けの品揃え、宅配サービス、生鮮品も扱う業態の工夫など個店としての強化が挙げられる。郊外住民の都心回帰、人口構成等の変化に対応したもので、都心部の徒歩圏内の出店が増加するものとみられる。

おわりに

わが国の総人口は、終戦直後の昭和20年に約72百万人だったが、55年後の平成12年には約127百万人と76%もの増加をみた。国内でも経済発展の著しい三大都市圏へ地方から大量の人口が移動した。人口が急増した都市では住宅不足から次第に郊外開発が行われ、また所得の上昇、核家族化の進捗等により郊外での戸建て住宅を求める、言わば“ジャパニーズ・ドリーム”的なライフスタイルの変化もみられた。

しかしながら、郊外開発は都市の空洞化、衰退を招き、さらに低成長経済への移行、少子・高齢化社会の到来等により地域の社会・経済環境は一変して、ライフスタイルの発想転換、新たな共同体としての都市創造による地域社会の自立が求められている。平成大合併後の都市政策として、公共施設の再配置・統合、公共交通の再生等により都市機能の集約化あるいは共有化を図り、都市圏に見合った「コンパクトシティ」構築が望まれている。