

地方都市中心部の再生にむけて



望月明彦
論説委員
東京地下鉄株式会社 取締役

1. 地方都市中心部の現状

今、全国の地方都市において、人口減少・高齢化の進展に対応したこれからの街の姿として、居住、商業、業務、医療、福祉等の各種機能がコンパクトに集まり、徒歩と公共交通で生活できるコンパクトな街づくりを目指す取り組みが進められている。

コンパクトな街の具体的な姿は、それぞれの都市の空間的な制約条件や成り立ちにより多様なものとなるが、多くの都市が、空洞化した中心部に新たな機能を導入し中心部の復活を思い描いている。

その実現のため、公共団体が民間の機能立地に直接的・間接的な支援を行い新たな機能立地を促進したり、都市政策の一環として公共交通の整備や運行支援を行うなど、これまでの公共施設整備を中心とした都市政策の概念を大きく変えた取り組みを展開している。先進市である富山市では、このような取り組みを始めて10年が経過し、中心部での夜間人口が増加に転じる等の効果も出つつある。

この空洞化した中心部の復活をスピード感を持って実現するため、あらゆる分野での対応が必要であり、今回は、都市整備に関連した課題とその解決策について意見を述べたい。

2. 都市整備上の課題と対応

まず都市整備に関する課題としては、上述した空洞化した中心部には小規模な低・未利用地が広く点在し、これら低・未利用地の地権者の土地利用意向も異なるため、まとまった規模の新規宅地の供給が十分に出来ていないこと、賑わい・交流を実現するための場としての公共空間の整備や活用が出来ていないことの二点をあげたい。

この課題を解決するため、これまでの公共施設の量的な拡大を目的とした市街地整備事業ではなく、宅地の統合・有効利用を目的とした事業を民間が柔軟に実施できる環境整備を行い、この事業を連鎖的につなげて市街地の再生を実現する仕掛けをつくること、公共空間の管理の柔軟化と既存公共空間の有効活用を行うことの二点の推進を訴えたい。

3. 新たな市街地整備の展開

まとまった規模の土地提供が出来ていないことの対策としては、売却や共同利用意向の土地をまとめることを進めることが必要で、土地区画整理事業や市街地再開発事業の積極的な活用が望まれる。

これらの事業は、土地利用の促進と公共施設の整備を目的に実

施されており、我が国の主要な地方都市の中心部の多くは、第二次世界大戦後の戦災復興事業や高度経済成長期の土地区画整理事業、市街地再開発事業等の事業でその骨格が形成された。事業は、公共施設の量的拡大の費用を公的主体が負担し、開発利益を受ける民間が受益の範囲内で負担する形で成立している。

しかし、既に基盤整備がなされた地方都市の中心部では、従来の公共施設整備を目的とした財政的な支援は難しく、一方で、地価の上昇が見込みにくいことから、宅地の統合・有効利用を目的とした事業に対して、新たな公的財政支援がなければ事業が成立しにくい状況となっている。

この事業が、新規の機能立地を促進し、中心部の再生を推進する効果があることを考えると、公共団体は、個人資産の形成には関与しないというこれまでの姿勢を改め、積極的な財政支援を行うべきと考える。

また、従来の事業単位は、当該事業で整備する公共施設の整備効果が発揮する広がり求められたが、宅地の統合・有効利用を目的とした今回の事業は、地権者の土地利用の意向を踏まえて参加したい人だけが参加し、ニーズに合った土地の提供が円滑にできる事業となるような仕組みが必要である。

さらに、公共団体が中心となって、まとまった地域でマスタープランを作成し、地権者意向のまとまったところから、宅地の統合・有効利用を目的とした市街地整備事業を展開して新たな機能の導入を進め、段階的に市街地の機能更新を進める仕組みをすることも必要である。

4. 公共空間の管理の柔軟化と既存公共空間の有効活用

最後に、公共空間の管理の柔軟化と既存公共空間の有効活用について述べる。中心部での賑わい・交流を実現するため、多様な活動のできる公共空間の重要性が増している。基盤整備が行われた中心部では、道路、公園等の公共施設が豊かに存在するが、これらの公共施設は管理規定が厳しく、利用内容が制限され、また安価な使用料で提供することが基本であるため、結果として魅力のないイベントに貴重な空間が占有されてしまうことが発生しており、賑わい・交流の創出という意味においては、十分な役割を果たしていない。

公共空間に求められる役割は多様で、賑わい・交流を創出するという観点からは、活動内容でなく、人をどれだけ集めることができるかで公共性を判断し、公共施設の活用を考えてもいいのではないかと。先ほど管理規定が厳しいと示したが、むしろ管理者の姿勢の問題かもしれない。

最近では、自由な運用のできる広場を都市の中心に設置し、この空間を活用して商業的なイベントなども含め幅広い利用を展開し、まちの賑わい・交流を創出する取り組みが目ざされている。

既存の公共空間を有効利用し、賑わい・交流を創出するため、必要に応じて、道路、公園といった既存公共施設の用途を、広場などに変更することまで含めた管理者の柔軟な発想が必要と考える。