

## 部分から積み上げる都市空間の「質」



竹内直文  
論説委員  
一般財団法人  
民間都市開発推進機構  
常務理事

### 1. 都市も年をとるか？

高度成長期に整備されたインフラの老朽化が一斉に進み、今後加速的に増大する維持管理・更新の費用をどうするかとマスコミでも話題になっている。我々が住む都市についても人口減少と少子高齢化が進む中で、地方都市を中心に地域経済の低迷、中心市街地の空洞化や空き家・空き地問題など、都市の老化を思わせるような事象も生じてきている。

都市の物理的空間は大雑把に分けると①建物・宅地、②道路等のインフラ空間、③農地・自然地等から構成される。日常的な生活や都市活動の場となる市街地の都市空間は民間の建物・土地が大宗を占めるが、それらはそれぞれの所有者の事情や意向で随時個別に更新され、また新たなストックが追加される。そして多様な個別の動きが作用しあった結果として都市は常に変化し新陳代謝が進むので、単純に都市を寿命ある生き物のように語るのとは適当でないかもしれない。しかし経済の成長期に大量に生み出された民間建築は、やはり大量に老朽化して行く。人口減少時代には更新も新規投資も減速するしインフラについても国や地方の財政状況の悪化により新設・更新投資は縮小せざるを得ない。その結果、今後多くの都市で都市空間全体が老朽化して行くことが懸念される。それが顕在化した一つの例が空き店舗や空き家問題と言えよう。こうしたことを背景に、10年ほど前から都市政策やまちづくりにおいても「修復」や「維持・更新」という概念が重要なキーワードとなってきた。

### 2. 量から質へ

都市の成長・発展段階では大いに頼りになった方法論が人口減少時代には必ずしも役に立たないことがある。その一つは規制型の都市計画手法である。都市へ人口・機能が集中し市街地の拡大や土地利用の変化がどんどん進む時代には、開発行為や建築を規制する都市計画は大きな力を発揮する。しかし、そもそも開発や建築の動きが出ない限り都市計画の効力は限られるので、そうした動きが小さくなる人口減少時代には規制型の制度は都市空間のコントロールにほとんど無力である。

もう一つは区画整理や再開発事業などの都市開発の事業モデルである。都市開発事業の原理は単純化して言えば、新たな空間（土地・建築床）の価値（「量」×「質」）を生み出してその増進分で事業費をまかなうもので、基本的に経済行為である。右肩上がりの時代には旺盛な空間需要を背景にして開発による不動産の増価（開発利益）が比較的大きく、インフラの整備や「質」の高い都市空間の創出も進んだが、人口減少時代には、これまでのような「量」の需要に依存した事業モデルは成り立ちにくくなる。しかし建物には耐用年数があるので、人口減少時代といえども一定の更新需要は必

ず存在する。従って「質」の高い空間を求める需要は着実にあるはずなので、これからは「質」による価値増進をめざす事業モデルの組み立てが必要となる。

### 3. 部分から全体へ

都市空間の「質」は主として、①建物・敷地そのものの機能や品質等、②インフラ（地先及び広域）の整備水準、③立地条件（地理的条件、周辺社会環境等）などにより規定される。「質」の高い都市空間とはどのようなものかということについては本稿では割愛するが、現状の問題事例としては「狭小な敷地に建物が連担し地先インフラも不十分なため防災上、環境上の問題を抱えている市街地（木造密集市街地等）」や「都市の枢要な位置にありながら細分化された敷地やインフラ整備の遅れにより本来担うべき都市機能が十分に発揮されていない市街地（大都市の拠点地域や地方都市の中心市街地等）」が典型例である。この双方に共通する問題点は「細分化された土地」と「インフラの不足」であるが、実はこれらはわが国の多くの都市で普遍的に見られる、都市空間に関する構造問題なのだ。

先に述べたように人口減少時代には、マスタープランに基づき根幹的インフラ整備と土地利用規制によって都市構造を誘導するという都市計画手法だけでは限界がある。これからはむしろ、建物の建替えやインフラの整備・更新等の動きを好機と捉えて質の高い都市空間の創出を促し、そうした良好な空間ストックを一つ一つモザイクのように積み上げて、時間をかけながら都市全体を少しずつ望ましい方向に変えて行くという、いわば「部分から全体へ」といった戦略も有効と考えられる。そのような取り組みを進める上では、次の2つが戦術として重要となる。

1) 建物とインフラを一体的に考えること

2) 敷地から街区・地区というエリアの広がりの中で考えること

この2つは、「民間と公共」あるいは「建築と土木」といった異なる領域の制度、論理、専門性が相互に重なり合って関係する境界領域の問題でもある。例えば敷地内空間と公共施設の相互関係を全く考慮せずに計画・整備することの不合理さは論を俟たないし、総論としては領域間の相互連携の重要性については誰も否定はしないだろう。しかし実際の現場では、往々にしてそれぞれの領域の壁が完全には解消されないケースも見受けられる。本来、土木と建築はともに空間の構成要素を計画し作り上げる役割を担う専門領域であり、それはまた都市空間に対する人々の思いや意図を具体的な形として実現させる技術として、共通の力と使命を持っていると言えよう。

重要なことは、建物（群）とインフラを包含する都市空間について、質の高い空間創出という共通の目的に向けて、関係者が組織や専門領域の壁を取り払って協働して取り組むことであり、そして多くの実践を積み重ねて一般化・普遍化して行くことである。動きそうなところ、できるところから都市空間の「質」の更新を少しずつ、しかし丁寧に進めることにより、都市は老化を免れ持続性を取り戻すことが期待される。