

わが国の人口減少とそれに伴う市街地の縮減が、これから全国で急速に進もうとしており、その面からの都市再生が求められている。一方でグローバル化の進行に伴う都市間競争の激化からの都市再生の必要性が認識され実行されている。その結果、将来、国土の中で持続可能性の高い地域と衰退する地域が画然と二分化される可能性がある。

諸機能が定着し持続可能性の高い地域では、関係者が街づくりを進める組織をつくり、課題を解決し、地域資源を生かして積極的な街づくりをエリアマネジメント活動として展開しつつある。しかし、そのような活動を継続的に、さらに多くの地域で進めるための仕組みがわが国では出来ていない。たとえば活動を進めるための組織を公定化したり、活動財源を確保する仕組みが制度としてない。

一方で、衰退する地域では人口減少の影響を受けて、今後、空き地、空き家が顕在化する可能性が強く、空き地、空き家の放置による荒廃が始まり、地域に重要な影響を与える可能性がある。それは、地域の魅力を低下させ、そこに住宅などを所持する人々の資産価値を低下させる。その結果、税収の多くを固定資産税にたよっている市町村などに税収の減少をもたらす悪循環が起こる。海外では、アメリカ、イギリス等で展開しているBID (Business Improvement District) 等の仕組みがあり、その仕組み

各 人 各 説

わが国における 都市再生への課題

東京都市大学 教授

小林重敬

Shigenori Kobayashi



が都市の再生を進める組織とし公定化され、財源も付与されている。

わが国でも、近年、そのような街づくり組織を「新しい公共」として育てる必要性が認識され始めている。現在(平成二十五年十二月)、大阪市において日本版BIDとも言うべき仕組みをつくるべく作業が行われている。この仕組みをわが国で実現するには、既存の制度・仕組み、具体的には都市計画法の地区計画、都市再生特別措置法の都市再生整備計画、都市利便増進協定、地方自治法の分担金制度など多くの制度・仕組みを動員する必要がある。そのうえに当然、大阪市による条例制定が必要になる。

今後この制度を一般化するには、多くの地域で関係者がいわゆる社会関係資本構築をまず考え、そのうえで、ルールや財源の議論が進められる必要がある。

一方、特に衰退しつつある地域では、公共団体、地域住民、NPOが連携し、低未利用地等の管理・活用を促進する仕組みの検討が必要である。すなわち「新しい公共」である地域組織によるエリアマネジメントの活動に期待することになる。その際、わが国に根強くある所有権の絶対性が、そのような状況にある空き地や空き家に行政的な処分を行うことを難しくさせていることを考えると、土地の持つ多面的な公共性とこれまでの私有権の絶対性の関係を再考することが必要である。