

都

市再生という用語が使われるようになって久しい。二〇〇二年制定の都市再生特別措置法は、法律用語として都市再生を定着させた。再生とは再び生かすという意味であるから、都市再生とは、死にかかった都市を蘇らせるといふ意味となる。若干、違和感を持つのは、都市再生の対象となる都市は、別に死にかかっているわけではないことだ。確かに、このままだと、衰退してしまうかもしれないが、だからと言って、死にかかっているほど重篤な状況であるという社会認識はないだろう。もちろん、中心市街地における商業機能の喪失や人通りの喪失は、かつての賑わった中心地から見れば、かなりの深刻な状況にあるとは言える。しかし、それでも人々は生活を継続できているし、都市再生事業が行われた所では、依然として活気があったところも少なくない。

再生はフランス語のルネサンスの訳語でもある。ルネサンスとは個性を尊重するための文化的な改革運動である。このように考えると、都市再生事業とは、都市の個性を取り戻す、あるいは創造するための都市改革と考えることができる。おそらく、こちらの方が意味としては適切かもしれない。

昨年、その都市再生特別措置法が改正され、新たに、法の第六章として、立地適正化計画に関する制度が追加された。生活拠点を都市機能誘導区域として定め、その近隣に居住誘導区域

各 人 各 説

都市再生と立地適正化計画

東京大学大学院工学系研究科都市工学科 教授

浅見泰司

Yasushi Asami



を設定して、そこへの住宅立地を誘導することになる。現在、多くの地方自治体で、今後の財政状況の逼迫化と高齢化による公共社会サービスの効率化を達成するために、コンパクトシティ政策を打ち出しており、立地適正化計画の策定に興味をもつ自治体も多くなるといえる。

立地適正化計画策定の難しい点は、具体的に区域をどのように設定するかである。区域に含まれるか否かは、その後の不動産価値に大きな違いを生み出すので、その根拠の妥当性が強く求められる。この状況は、かつて市街化区域・市街化調整区域の区域区分を行ったときに類似する。この区域区分においては、少なくとも一〇年間市街地開発が凍結されるか否かを決める重要な線引きとなり、市街化区域編入圧力が大きかった。今回は、開発ができなくなるわけではないが、誘導措置があるために、立地適正化計画で定める区域に入るかどうかは、財産価値を左右する。そこで、一本の線で状況が大きく変わるのではなく、広めの帯の中で徐々に変わる誘導策を打ち出すことを考えても良いのではないだろうか。もともと、公共交通の結節点など拠点性のある地点から徒歩などで生活が完結するための計画である。人によって、歩行限界は異なるのであるから、一律に特定の距離で切るよりも、合理性もあると思われる。これまでの法慣例にとらわれない新たな発想も「ルネサンス」していきたい。