

再開発展望

地方都市の都市再生

浅野 泰樹

安倍政権のアベノミクスや東京五輪の決定は景気回復への期待感が高まる一方、都心超高層建設ラッシュや震災復興需要が重なり、建設コストの上昇を招きはじめ、都市の空洞化に苦しむ多くの地方都市が再生手段として位置付けている市街地再開発事業にも影響が出始めている。床需要に限られる中、事業採算性が強く求められる市街地再開発事業の地方都市での展開については、新たな視点での取り組みが求められている。

都市問題解決のための市街地再開発事業

高度成長期の都市への人口流入に伴う都市問題解消を目的に法制化された市街地再開発事業（以下「再開発」）は、法の目的に沿って駅前地区を中心に駅前広場等の公共施設整備と施設建築物の一体的整備が図られ、土地の高度利用と都市機能の更新に一定の貢献をした。しかし、権利関係の複雑な中心市街地において再開発が拠点整備にとどまり、かつ長い事業期間を要したこと、急激な都市化に対応できるほどの特効薬にはなり得なかった。多くの都市では、都市人口の膨張に対応するため、郊外開発による都市の拡大・都市機能の分散化を図る都市整備が優先された。その結果、車社会に対応した「郊外生活」を可能とする居住地の出現は、都市流入人口の受け皿となったばかりでなく、中心市街地の居住環境整備の遅れや再開発等による機能純（商業・業務）化により、再開発エリアを含む都心居住者の郊外流出を促進させる結果にもなった。また、都市中心部では、都市の玄関口の位置づけのもと商業、業務、ホテルの三点セットによる個性のない駅前地区が形成されるとともに、郊外に至るまで都市機能の均質化が進み、魅力・優位性を失ってきた。

中心市街地の空洞化と郊外生活の破綻

人口増加にともなう消費需要を支えられ自然発生的に肥大化してきた中心商業地は、車社会に対応した郊外型大規模商業施設の整備等の外的要因や店舗経営者の高齢化・経営努力の低下等の内的要因が相まって、かつての賑わいを喪失している。また、商業地を支えてきた後背の居住地でも人口の高齢化や世帯分離に伴う人口減少及び居住地の空き地・駐車場の進展が商業地の経済基盤をさらに低下させている。一方、都市成長を支えてきた郊外でも高齢化社会の到来により、車社会に対応した都市構造が高齢居住者に「安心・安全の生活」を保証できず、「買い物難民」に代表されるように、郊外生活の問題が深刻化しつつある。こうした傾向は地方都市に顕著にみられる。

中心市街地の再生と再開発

こうした問題への対応として、多くの地方都市は、「コンパクトシティ」をめざし、都心定住促進による居住人口の都心回帰を実現するとともに中心商業地の活性化のために「中心市街地活性化計画」を立案し、市街地整備改善の方策として「再開発」を位置付けている。

無秩序な市街地拡大等の都市問題解決のために既成市街地の改造を目的とする都市再開発法の施行（一九六九年）から

四五年、社会・経済構造の変化により、かつての問題とは逆に、都市の空洞化を阻止し、中心市街地を活性化するための都市再生・リニューアルのため手法として「再開発」がクローズアップされている。

生活圏・コミュニティ再生のために

地方都市の都市再生は、人口減少・高齢化社会の本格的到来に対応し、これまでの成長都市政策により拡大した都市を、新しい理念に基づき、バランスのとれた都市に変革することにある。

現制度の「再開発」では、不動産事業としての採算性の確保が求められ、一定程度の新たな床需要の創出が不可欠となる。そのため、床需要が小さい地方都市では、かつての、商業・業務を中心とする大規模保留床処分型事業を可能とするエリアに限られ、生活圏の再生、コミュニティの再生の視点から、新たな需要を創造していく必要がある。単に「再開発」によるハードな市街地整備のみを目的とせず、福祉政策との連携による少子・高齢化社会に対応した都市生活者にとって必要な機能を充足・整備すること、産業政策と連携し、都市に内在する都市産業を整備・拡充することなど、都市の総合政策を駆使し、豊かな都市生活を実現するための真の「まちづくり」をめざす必要がある。

連鎖的再開発によるまちづくり

地方都市では、一つのエリアでの拠点的再開発でもその実施に困難を伴う。しかし、中心市街地の再生を図るためには、拠点的な再開発に留まることなく、各街区が機能を補完しあい、市街地全体の底上げができれば、連鎖的「再開発」を粘り強く進めていくことが肝要である。弊社が長くかかわっている岐阜市では、JR岐阜駅前地区や中心商業地の柳ヶ瀬地区を含め、再開発を継続的に実施することにより、徐々に生活圏の充実・再生が図られている。

再開発と駐車場整備

岐阜市の問屋町西部南街区で再開発により竣工した岐阜スカイウイング37では、エリアが広がったこともあり、四〇九台の大規模立体駐車場を整備し、駅前地区の駐車需要に対応した効率的な運用が図られている。しかし、床需要の限られる地方都市再開発では、岐阜スカイウイング37のようなケースを除き、小規模な区域での事業化がめざされやすく、複合機能の充実に伴う駐車場整備が大きな課題となる。敷地面積の制約から、効率の悪く、高コストとなる地下駐車場や中間階での立体駐車場又はメンテナンス費用のかかるタワーパーキングが計画されやすい。車社会の見直し求められる一方、まだまだ車社会への現実的対応が必要となるため、事業エリア単位での駐車場整備を求めなくてはならず、中心市街地における効率的な駐車場確保の観点から、都市交通施策や付置義務駐車場のあり方の見直し等を含め、再開発における施設整備の在り方が問われる。

権利調整の工夫

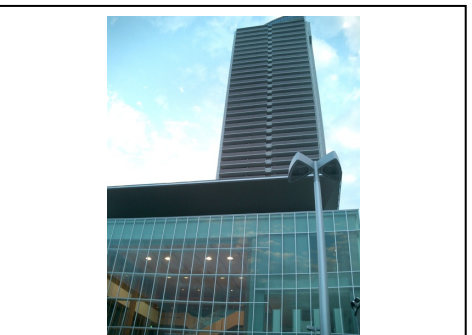
再開発は、関係権利者の権利調整・合意形成に多大な時間を要しやすすい。価値観の多様化・再開発地区の権利者の高齢化により、同時建替えという一つの目標に意向を収れんさせる手法は、今後益々、事業化のための時間を要することになる。そのため、愛知県春日井市勝川地区市街地再開発事業や西春駅前地区（愛知県北名古屋市中）での優良建築物等整備事業による共同建築のように、土地区画整理事業（大きな宅地減歩を伴わず土地の区画形質の変更を可能とする手法を含む）と再開発を組み合わせた一体的施行を積極的に市街地の面的整備に導入することにより、権利者に多様な選択肢を用意し、小規模でも魅力ある施設建築物の整備を誘導・促進し、中心市街地の再生を図ることが望まれる。



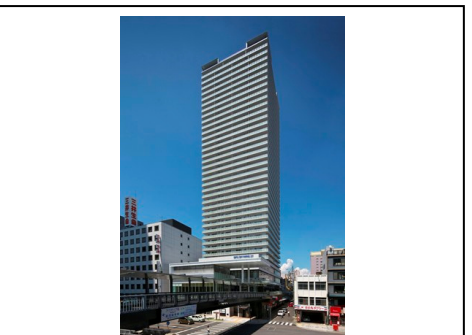
◆土地区画整理事業区域内での小規模共同開発「西春パティオ」



◆食品スーパーを誘致し、生活圏の充実を図った勝川地区市街地再開発事業第2街区「勝川パレット」



◆医療・福祉施設が複合する岐阜市西地区市街地再開発事業「岐阜シティ・タワー43」



◆大規模駐車場を併設した問屋町西部南街区市街地再開発事業「岐阜スカイウイング37」