

## -7 中心市街地と都市計画事業

「何故、こんな無謀な計画を押し進めようと思ったのか」「それは今だからいえることだ」

バブルが崩壊し、冷静に物事をみられるようになった今なら誰もがそう思うことも、計画当時のことを思い起こしてみると、多くの人々が将来に大きな夢をいだき、その計画に期待した。もし、私がおの場にいたら、今のような冷静な目で計画をみることができただろうか。自戒もこめて中心市街地における都市計画事業をめぐる顛末をふりかえってみたい。

### 区画整理先進地がもたらしたもの

愛知県では郊外型区画整理事業が積極的に展開された結果、優良な宅地を身近に手にいれることができた。そのことが中心市街地での住民の住宅改善意欲をなくし、人口減少を招いてしまったとみることもできる。わざわざ、中心部の基盤整備が整っていない狭い土地で住宅を建て替えなくても、少し離れた場所に広くて環境のよい住宅を安価に入手できたのだ。若いファミリー世帯が中心部からいなくなってしまうのも無理はない。

中心市街地の問題が顕在化し、何とかしなくてはいけないとなった時、区画整理の経験を有し、それが一定の成果をあげてきたところでは、中心市街地の整備においても区画整理が有効な手法だと考えた。戦災復興によって中心部が整備された名古屋、豊橋、岐阜、桑名といった身近な例もあった。手法の選択として誤りであったとはいえないが、郊外型の区画整理の考え方をそのまま持ち込んだところに誤りがあった。大規模な改造を伴う形での基盤整備は事業を長期化させ、住む人がなくなり、地域の活力を低下させる。区画整理の実施がますます中心市街地の停滞に拍車をかけてしまったのは皮肉だ。

### 自動車大国愛知の都市計画道路

愛知県は都市計画道路の密度が高く、都市計画道路の整備済みの延長は長いものの未整備都市計

画道路の延長も長い。自動車大国として発展してきたがゆえに自動車のための道路として多く計画されたのか、それとも真面目に計画をたてすぎてしまったのか、それとも区画整理をやりやすくするために多くの都市計画道路を決定したのか。いろんな理由が輻輳していそうだ。

中心市街地においても都市計画道路が大胆に計画されている。都市の玄関である駅から伸びる道は広幅員道路であるべきだという考えから、都市の歴史的な文脈を無視した道路が計画された。

こんな道路もその都市の市街地整備に対する考え方や財政事情からいくつかのパターンをたどる。高度成長期に思いきって整備したところでは、それなりに商業施設もはりつき、都市のシンボルロードとして機能している。その逆に、都市の財政事業から周辺部での整備が優先され、整備に膨大なお金のかかる中心部が後回しにされたところでは、長い間整備されないまま、建築規制のみがかかり、思うように建て替えができない。歴史的なまちなみの破壊が起こった。しかし、行政が具体的な事業に手をつけていなかったことが幸いし、その計画を見直そうという動きが起こっている。消極的な姿勢が幸いしたともいえる。

一番問題を抱えてしまったのは、行政が少しずつ手をかけて整備してきたところだ。未だに道路は完成せず、一方で世の中の風潮が変わり、「町並みを守れ」「無駄な道路はいらない」の声。やめることができるのであればやめてしまいたいということも多いただろう。そのまちの将来像からみて、その道路の計画が本当に不用であればやめるべきだろう。しかし、本当は必要なのにお金がないからこれ幸いとやめてしまうようなことがあってはならない。しっかりした見極めが必要だ。

### 再開発の行き詰まり

再開発もまた問題を抱えている。

老朽化した建物をクリアランスして土地の高度利用を図るという手法は中心市街地の整備手法として有効であるといえる。しかし、東海地域での再開発の動きは鈍かった。郊外の区画整理が主で

既成市街地の整備が後にされたということもあるのだろう。その反動なのだろうか。バブル期に中心市街地の再開発が次々に打ち上げられた。そのいくつかは行政の強力はテコ入れもあって実現したが、商業テナントの撤退など問題を抱えているところが多い。その要因としては以下の点あげられる。

第1に、現在の再開発をとりまく経済状況がかつてとは大きく異なっているにもかかわらず、過去の栄光を引きずっていることである。例え再開発によって地域の魅力がアップしたとしても、地価が上昇することはありえない。各自の持ち出しなしには従前の権利が縮小してしまうのは当然であるが、それが納得できない。

第2に事業の長期化によって権利者をとりまく環境が大きく変化していることである。かつてはまだ勢いのあった商店街が疲弊してしまったり、権利者が高齢化してしまい、将来への意欲をなくしてしまったり。

このような中でも何とか再開発を事業化させようと行政は努力している。その1つが、保留床を行政が購入するというケースである。この場合も、その施設の導入が地域のまちづくりを考えた上で導入されたものであればまだよいが、中にはとにかく何でもよいからいれたというようなものもある。折角、利便性のよい場所にありながら、十分な活用がされず、集客力が発揮できない。その結果、一緒にはいつているテナントが売上減少から撤退してしまう。行政の支援が傷口を悪化させてしまったともいえる。

#### 身の丈にあった市街地整備を

ハード事業は都市の経済を潤わせるためにそれに期待する声は大きく、計画だけはどんどん肥大化してしまう。現在、話題となっている都市再生にもそんな側面があり、注意が必要だ。

これからの中心市街地の整備においては、既存のストックをできるだけ活用しながら、事業規模をできるだけ抑え、短期間に整備していくということが重要だろう。都市計画として理想的な姿を

実現する必要はない。今より少しでも改善され、まちが住みやすくなればよい。

再開発においても開発利益が期待できる再開発は非常に高いポテンシャルを有する東京の一部などに限定されており、地方都市では容積率を目一杯使って高度利用するという発想は捨てなければいけない。近年、第2ベビーブーム層の住宅取得という要因もあって住宅に対する需要が一定みられ、住宅を供給すれば事業が成りたつというケースも見られたが、その需要はいつまでも続くものではない。再開発の成立が見こめない場合には、思いきって再開発を取りやめるか、規模をかなり縮小し、身の丈にあった再開発とすべきである。

#### 計画の見なおしと行政支援のあり方

計画の見なおしで中止できるものはよいが、事業実施中のものをどうするかは大きな課題だ。事業が長期化してしまうのが一番の問題であり、事業の早期完成をめざすため当初の計画通りに実現するという発想はやめ、柔軟な対応が図られるようにすべきである。

民間再開発の場合にはやめたくても、今さらやめることができないというケースもある。それは、計画策定の段階で組合が借金をかかえてしまい、再開発事業を実施しなければ、その借金を権利者が負担しなければならないのである。事業の長期化が権利者の高齢化を招き、借金負担を困難にしている。そのため、その借金を含めた事業採算を考えることとなり、ますます事業の成立性を困難にしている。

このような再開発に対する行政支援策が保留床の購入となるわけだが、それが必ずしも支援となるとはいえない。大きな再開発ビルを建設することは大きなリスクを抱えることでもある。むしろ、保留床処分を前提としない小規模な開発を行い、そこに融資などの形で支援する方が傷口を広げないことになるのではないだろうか。行政支援のしくみを見なおす必要がある。

(石田 富男)