

## 【 視 点 】

# 都市周縁部空洞化への対応

財団法人 土地総合研究所  
専務理事 櫻井 知能

拡大する都市のエネルギーを適正な規模に収め、適正に管理していくための政策イメージとしてコンパクト・シティーという言葉があるが、今後、人口減少に伴い日本の都市は大勢として規模的にはコンパクト化の方向に進んでいかざるをえないであろう。その際、都市、特に大都市圏の周縁部で何がおきるのか対応を考えておく必要がある。

工業化が先行した英国の都市周縁部の地図を眺めると、点線で表記された鉄道、工場、ゴルフ場等の跡地がかなり見つかる。我が国でも大規模ニュータウン等元々の住民構成が比較的均一な開発地では、既に住民の高齢化や人口流出等による空室、空家の増加、近隣サービス機能の低下等のいわゆる空洞化問題が発生しつつある。地価の下落に伴う未処分地・未開発地を抱えたニュータウン計画もある。線引き外の旧宅造法開発団地の管理の粗放化や周辺の耕作放棄農地の荒廃、廃棄物投棄問題等に着目した調査報告もある。今後、こうした管理の粗放化・空洞化問題が周縁部で広く発生してくる可能性がある。

経済の新陳代謝による企業再生の過程で発生する跡地については、その利活用を視野に入れた都市計画制度の見直しも先般行われたが、土壌汚染との関連では“ブラウンフィールド”問題が懸念され始めている。また、出生率が低下する一方で都心の容積が増大すれば、世代交代という新陳代謝に伴う住み替えは都心居住の方向に向い、周縁部には空家や空地が発生してくる。地方都市中心部の空洞化が問題となっているが、土地を切り刻みながら拡大を続けてきた大都市が収縮を始めれば今度は周縁部に鬆が入ってこよう。

鬆を埋め、跡地や空地の転生を円滑に進めるためには、企業再生の段取りや土壌汚染対策法制等とともに個々人の人生設計に噛み合った資産や債務の処分が可能となるような仕組みが必要になる。最近、相続案件が銀行業務等において重視されてきたようだが、リバース・モーゲージ等の手法もまだ十分には活用されていないようだ。まちづくりの面でも、こうした鬆を埋める方向での施策は十分な位置づけがなされていないように思われる。併せて、大幅な需給緩和の下で周縁部の地価下落にブレーキがかかるためには宅地の統合等による環境改善が土地の単価を引き上げるといった程度の価値観の方向転換が求められてくるのではなかろうか。