

事業のポテンシャルを踏まえた都市・地域再生の新しい視点と課題を考える (検討メモ)

—「空間計画から事業」でなく、「事業から空間計画」へ—

都市研究センター副所長兼研究理事

佐々木 晶二

1. はじめに

空間計画、具体的には、国土計画や都市計画、地域計画は、従来、民間主体の旺盛な事業意欲と、大規模な公共事業を前提にして、まず、土地利用計画と適切な機能の配置をイメージして、それを実現する事業を立ち上げていくという発想をとってきた(注1)。これまでは、経済学の「セイの法則」のように、先に空間計画(開発区域や基盤整備計画、容積率などの土地利用規制の内容)を定めれば、公的主体に加え民間事業者が空間計画を実現するように事業がついてくると想定しているものであり、当時はそれで問題がない時代であった。

しかし、現状及び将来は、民間事業主体による都市再生事業は、東京都心などの限定された地区以外では期待できず、また、厳しい財政状況を背景として大規模な公共事業の実施も大幅には期待できない。

よって、むしろ現時点で生まれている、民間事業者や地域共同体での新しい事業の動きを、財政効率的な政策支援で伸ばしていく、そして相互にシナジー効果があげていくような、事業ポテンシャルをつかむ、その事業ポテンシャルが事業に結びつきやすいように空間計画を考えるという、発想転換が必要となると考える。

この問題意識に基づいて、都市・地域再生の視点と課題の再整理を行う。

2. 国土の大まかな地域区分の考え方について

現行法の計画体系は、東京、名古屋、大阪を中心として連担した市街地を囲む首都圏、中部圏、近畿圏とその他の地域で、国土計画や都市計画などを立案し、各種の事業を実施していく形となっている。

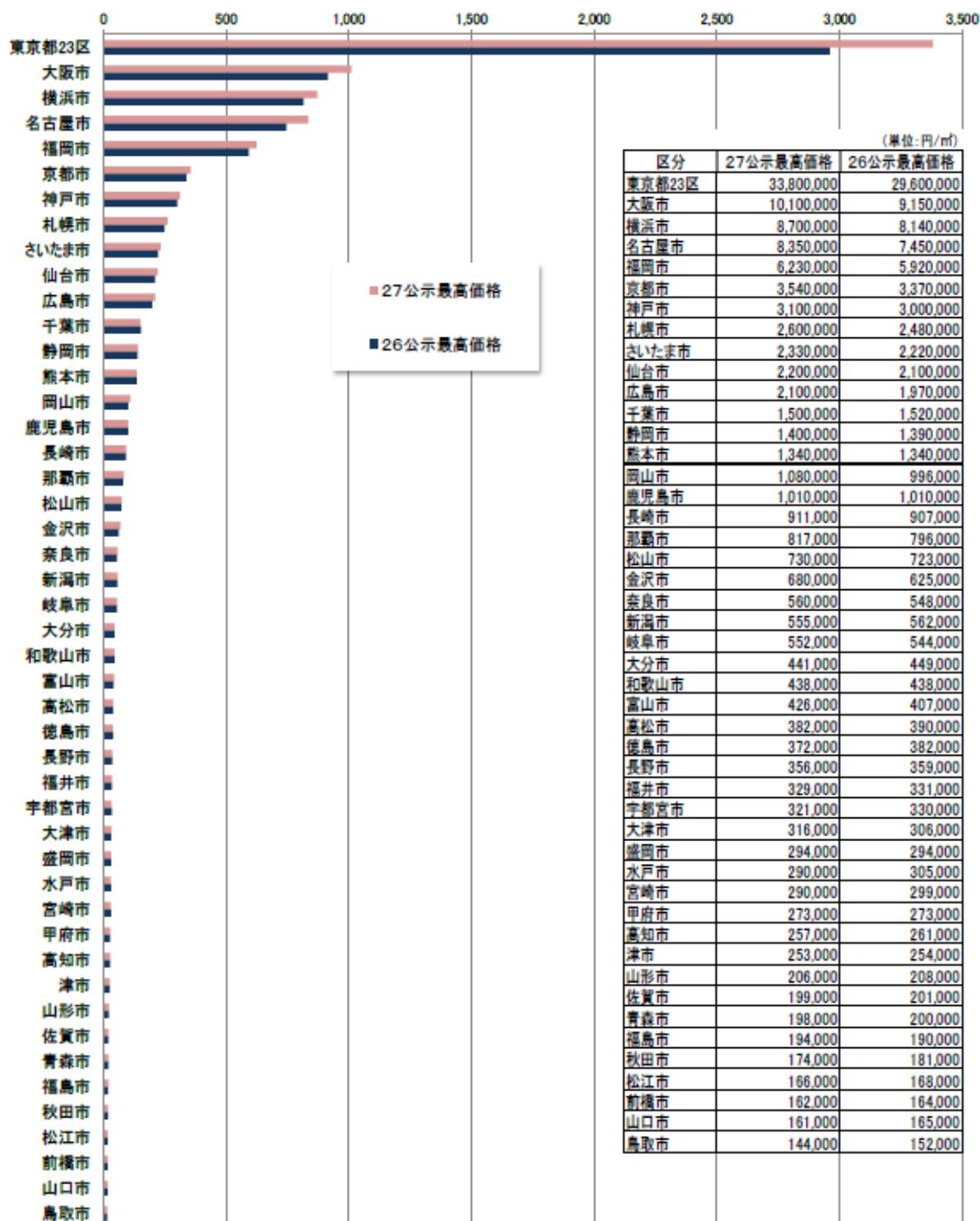
しかし、最近の大都市の商業地の地価の絶対水準とその動向や地域別の名目総生産の動きをみると、東京 23 区と周辺の政令指定都市、名古屋市、大阪市と周辺の政令指定都市、札幌市、仙台市、広島市、福岡市などの大都市に限ってのみ、経済ポテンシャルが際立って高く、民間事業者による都市開発事業が従来どおり期待できる。

その一方で、この大都市ではない、政令指定都市、県庁所在市、それ以下の人口規模の都市は、商業地の地価の絶対水準やその動向等を踏まえると、都心部でも従来型の民間事業者主体の都市開発事業にはあまり期待できない状況である(図表-1、2、3)。

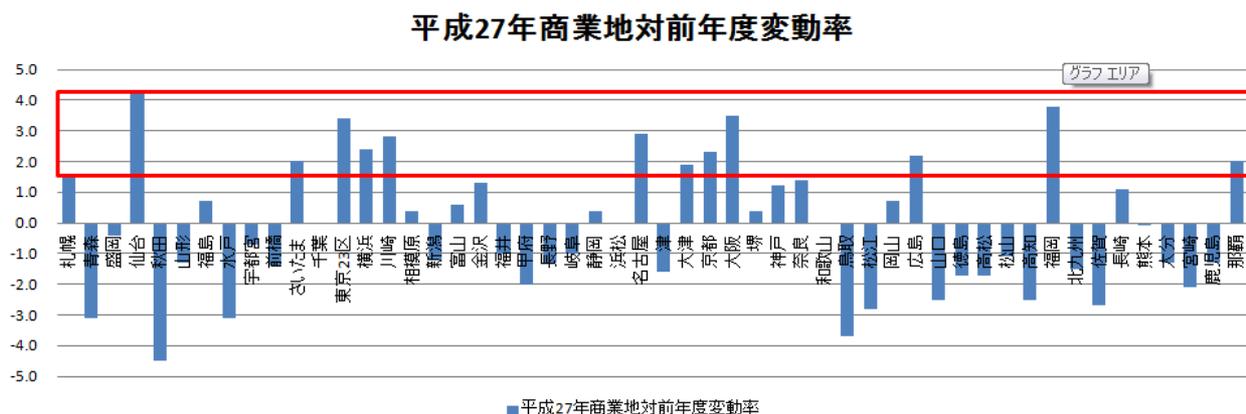
よって「東京 23 区とその周辺の政令都市とブロック中枢都市」以外の都市では、従来型の民間都市開発事業に依存した視点ではなく、新たな都市再生、地域再生の政策やそのための空間計画を検討していく必要がある。

(図表-1)

都道府県庁所在地の商業地「最高」価格

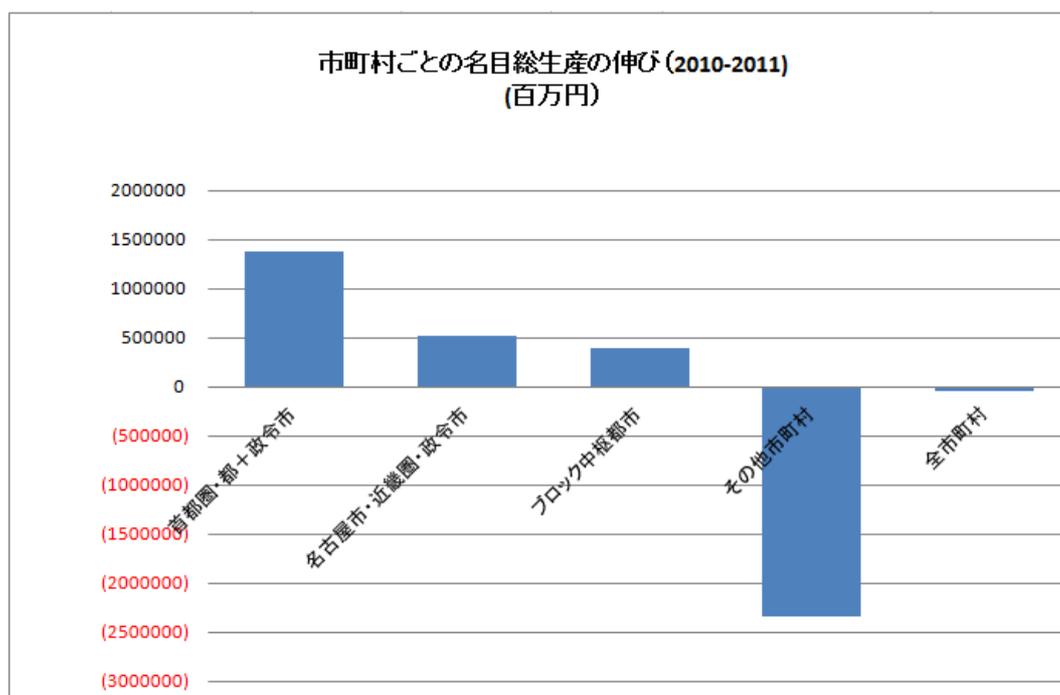


(図表-2)



(備考) 図表-1, 2とも国土交通省平成27年地価公示による。

(図表-3)



(備考) 内閣府県民経済計算(注2)による。

また、三大都市圏の郊外部のニュータウンを初めとする住宅団地、さらには、地方都市の郊外部の住宅市街地においては、高齢化が進展して、空き地・空き家などが目立ってきており、さらに、高齢者の買い物難民化、介護・医療のサービスを適切に受けられない状況が進んでいる。

さらにその外側の農山村部では、既に高齢化が行き着いてしまい、高齢者が一人、あるいは数人だけの集落なども生じてきており、買い物、医療・福祉サービスが十分に行き届かない現実が生まれてきている。

このような郊外部の住宅市街地や農山村での地域再生を考える上では、商業地で

われる民間事業者の潜在力は期待できない。その代わりに、第一に、地域コミュニティの力、共助の力を活かすとともに（注3）、第二に、医療・介護など、政府から所得再配分の一環として当該地域の人の生活に対して提供される財政支援、いわば社会保障力を重視していく必要があると考える。

このような問題意識から、大まかな地域区分を、（1）東京都心（2）東京周辺政令市+ブロック中枢都市（以下「大都市」という。）の都心（3）その他の都市の中心部（4）その他の都市の郊外部（5）農山村部、に分けて、都市再生・地域再生の課題、都市や地域の、民間企業・地域コミュニティ・社会保障力などの潜在力、都市・地域再生の政策目標、新しい事業の動きなどについて、論点整理を試みる。

なお、論点整理の全体像は、最後の別表にまとめてあるので、全体の論理展開を追いやすくするために、始めに別表を一覧いただくと幸いである。

3. 東京都心及び大都市の都心の都市再生の視点と課題

（1）都市・地域の課題

東京都心及び大都市の都心については、国際空港と国際港湾、そして、それとネットワークする高速道路、新幹線などの交通インフラが整備されているとともに、既に高い業務機能が集積していることから、国際競争力を強化して、日本経済を牽引していく役割が期待されている。

この状況は、既述の商業地の地価水準とその動向からいっても明らかである。

この高い経済的なポテンシャルを活かし、

さらに、東京都心及び大都市都心で、優れた人材同士がフェイス・トゥ・フェイスで向き合うことによって、グローバル経済の中で競争しつつイノベーションを起こし、今後とも、日本の経済成長を牽引してきことが期待される。

なお、現在の日本の大都市の国際競争力は東京を初めとして高い水準にあると言われているが、シンガポール、香港なども高い伸びを示して追撃してきており、余談を許さない状況にあることも認識しておく必要がある（注4）。

（2）都市・地域再生の目標

日本経済の牽引役となるという役割を踏まえると、東京都心及び大都市の都心は世界市場と競争して、大都市以外の地域の経済のマイナス分を補って、さらに成長を続けられるよう、高い経済成長を生み出すことが求められる。その意味で、第一の目標は、「大きな地域別総生産の伸びの実現」である。それを実現するためには、一人当たりの生産性を上げることが必須となることから、第二の目標として、「一人当たり総生産の増加」が重要である。

（3）新しい都市再生プロジェクトの事例

東京都心の千代田区、中央区、港区などでは、民間事業者による基盤整備を伴った、大規模な都市再生事業が活発に行われている。このような民間事業主体による都市再生の動きを大都市都心にまで行き渡らせる必要がある。この東京都心の民間事業者による都市再生事業は、特定都市再生緊急整

備地域という国としても都市再生を進めるために集中支援するという枠組みが都市再生特別措置法の制定（2002年）によって設けられたことにより、弾みがついたと考えられる。この仕組みを参考にすべきだろう。

（4）空間計画と住民参加の考え方

まず、どの地域を対象にして、国際競争力をもった都市再生を進めるかについては、国土全体の視野から、経済ポテンシャルのある地域を選定するという国土計画上の判断が必要である。

この地域に対して、東京都及び政令指定都市は、都市計画権限を行使し、規制緩和を実施するとともに、事業が確実に実現できるよう、民間都市開発事業者の都市計画提案を、行政主体も積極的に受け止めていくことが重要である。

なお、高度利用に伴う都市基盤への負荷のチェックと周辺住民への周知を行い、住民の理解を求めることは都市計画として当然必要である。この都市計画に伴う住民参加手続きについて、以下の地域では記述していないが、都市計画を定めるにあたり、当然に必要なことである。

（5）今後の都市・地域政策の方向

東京都心及び大都市の都心の都市・地域政策の方向については、東京都心について述べた拙稿（注5）が原則として該当すると考える。

このうち、公共交通機関の整備、特に鉄道の整備や活用の考え方について補足する。

日本の鉄道の定時性は通勤時を除いて世

界に誇れるものであるが、通勤時の満員電車は、大都市問題として長く指摘されてきた。三大都市圏のうち、中部と近畿圏は鉄道混雑率が急激に緩和されてきている（注6）が、東京圏はやや改善が鈍い状況にある。

東京都心では、鉄道駅上空などを利用した都市開発を鉄道会社も参加して民間事業主体によって多数実施される予定となっている。この際、鉄道会社が公共交通の混雑率の改善など利用者サービスの向上に積極的に取り組むよう、都市計画特例、政策金融支援措置を、通勤電車の混雑緩和とセットで行うことを検討する（通勤電車の混雑は経営的には黒字要因のため、現状では鉄道会社に本気で解消する意欲がわかないため、その解消のインセンティブを用意する。（注7）。

ただし、東京都心は極めて大きな民間都市開発需要があるが、それ以外の大都市では、現状で公営地下鉄事業が改善傾向にはあるものの過去の多額の建設投資によって、一事業体を除き赤字経営となっていること（注8）、近年注目されているLRT、路面電車も基本的に赤字経営となっていること（注9）。このため、東京都心を除いて、新たな鉄軌道を整備するなど、多額の初期投資を行うことには慎重であるべきである。むしろ、運行サービスの向上や、地下鉄の駅ナカ開発など、初期投資が少なく、収益向上と利用者サービス向上にダイレクトに結び付く方向に政策転換すべきである。

4. 都市の中心部の都市・地域再生の視点と課題

(1) 都市・地域の課題

この地域では、中心市街地の商店街の衰退、空き地や空き家が点在するといった地域経済の停滞状況が大きな問題となっている。都市の中心部、いわゆる中心市街地はこれまで基盤整備に大きな投資を行ってきた。都市の中では比較的高い経済ポテンシャルを持っているにもかかわらず、具体的な担い手が現れず、大きな改善が図られていない。その一方で、大都市と異なり、比較的地域のまとまり、コミュニティ力が存在することから、代替わりなどによって若手の経営者が前面にでてくれば、大きく変化する可能性を秘めている。

(2) 都市・地域再生の目標

この地域は、東京都心や大都市都心のよように、海外と競争して高い地域総生産の伸びを期待するのは難しい。むしろ、地域住民の幸福度と大きな関係のある、一人当たりの所得を落とさない「一人当たりの所得の維持」を目標とすべきと考える(注10)。この場合であっても、地方都市では生産年齢人口が減少していくことから、ローカルな経済なりのイノベーションが行われることが必須である。

(3) 新しい都市・地域再生プロジェクトの事例

岩手県の紫波町の公有地を活用したオガール紫波などの公民連携事業、北九州家守舎の小倉地区でのリノベーション事業など、初期投資を少なくして事業採算性を確保する、政策金融機関と地元金融機関によるフ

ァナンスを中心として事業を組み立てる事例が生まれてきている。この二つの地区では地価上昇、歩行者交通量の増加など具体的な活性化の効果が現れている。(注11)

(4) 空間計画と住民参加の考え方

どの都市の中心部において、公民連携事業やリノベーション事業を展開するかは、市町村長のやる気と地元経営者の意欲の問題であって、国土計画上、どこの都市ではやるべきだというような判断をする事柄ではないと考える。要は、都市間競争の問題と考える。

なお、都市計画のレベルでは、公民連携事業については、核となる公民連携事業がより周辺地域への経済効果を及ぼすことができるよう、周辺地域を含んだゾーンを、市町村と事業者が共同して決定する。このゾーンに基づき、市町村、事業者が相互に周辺地域へ正の効果が及ぶプロジェクトを実施していくことが重要である。また、公民連携事業の実施にあたっては、所管部局の縦割りを排除して、都市公園や広場、運動施設から公共建築物の建築などの整備によって多くの人を誘因できるよう、全体的な計画を立てた上で、段階的に事業を実施していくことが重要である。

リノベーション事業については、中心市街地で相対的に地価や賃料が安い地区をターゲットにして、最初は60m四方ぐらいの狭いゾーンを市町村が設定して、その中でビルオーナーの協力が得られた物件をランダムにリノベーション事業を実施していく。そしてその効果が周辺に波及できるように、さらに事業の進捗にあわせて、誘導すべき

ゾーンを拡大していくことが重要である。

(5) 今後の都市・地域政策の方向

都市のまちなか再生のための具体的政策方向については、拙稿で既に述べているので、その論考を参照していただきたい（注12）。

特に、リノベーションについては、建築基準法の単体規定についての議論が規制改革会議において行われている（注13）。建築物の安全性に係わる問題であり、安易に規制緩和すべきものではないと考える。しかし、少なくとも、建築確認済み証のない建物の用途変更などに伴う各種の手続き面での改善は早急に実施すべきと考える。

5. 大都市郊外部の住宅市街地の再生

(1) 都市・地域の課題

全国の住宅市街地では、空き家・空き地問題と高齢化に伴う買い物難民問題、医療・介護サービスが行き届かない問題が発生している。特に、大都市郊外部では、いわゆるニュータウン開発を都道府県や日本住宅公団などが一気に開発して分譲した結果、一団地がまるごと高齢化するといった問題を生じており、深刻な問題となっている。

その一方で、都道府県やUR都市機構などの公的主体や、民間の開発事業者の中には、この課題の解決を、ビジネスチャンスとして取り組む動きがでてきており、全国の郊外の住宅市街地の再生のモデルとしての展開が期待されている。

(2) 都市・地域再生の目標

都市の中心部と同じく、住民の幸福度を維持するためには、「一人当たり所得を維持」することを目標とすべきである。

(3) 新しい都市・地域再生プロジェクトの動き

UR都市機構は、重要な業務として団地再生を位置づけており、特に、医療や介護、さらには就業の場の再生と同時に団地再生を行った事例として、豊四季台団地の事業がある（注14）。

また、電鉄会社も鉄道整備に伴う団地開発が一段落したことから、団地の活力を維持して鉄道利用者を確保するとともに、様々な団地で生まれる生活サービスを総合的に提供する試みを始めている。例えば、横浜市と東急電鉄が始めた「次世代郊外まちづくり」の動きもその一環として考えられる（注15）。

(4) 空間計画と住民参加の考え方

具体的に豊四季台団地など団地再生の事例は、現時点では、まだ団地内での高度利用の実現と空いた土地の売却、それに伴う福祉施設などの誘致といった段階にとどまっている。しかし、都市計画の観点からいえば、団地だけにとどまらず、周辺の住宅市街地においても、高齢者の抱える問題が存在することから、できるだけ団地再生に伴って周辺の住宅市街地の生活環境の改善も図る必要がある。

そのためには、UR都市機構などの公的主体が団地再生を手がける場合には、都道

府県や市町村とも協力して、団地を核として、総合的な生活サービスを改善するゾーンを設定し、必要な小規模な福祉施設の空き家などを活用して、散在的に配置する施設計画も重要と考える。

また、電鉄会社の行った住宅開発地で、電鉄会社と市町村が連携して、生活サービスを提供する事業については、鉄道沿線の市町村が連携して、場合によっては、国土計画や都道府県の広域的な計画に当該事業を位置づけて、その効果が広く住民にいきわたるようにすることが重要である。

なお、UR都市機構や電鉄会社の開発した住宅開発地での再生事業を実施するにあたっては、居住者や周辺の地域住民と大規模地権者であるUR都市機構や電鉄会社と十分に意思疎通を図り、双方が Win-Win となるような事業モデルを展開していくべきである。

(5) 今後の都市・地域政策の方向

大都市郊外部の団地再生にあたっては、「一団地の住宅施設」の都市計画を廃止し、または「一団地の総合的設計の認定」を解除するなどの手続きが必要となり(注16)、行政当局の柔軟な運用が求められる。

また、中高層の団地の再生事業以外にも、周辺の一戸建ての住宅市街地の再生が課題となる。その場合には、空き家を居宅介護サービスの事務所に活用し、または、福祉施設に転用するなどの事業可能性がある。

これに対しては、都市計画の用途規制の緩和と建築基準法と消防法の課題がある。福祉施設に転用することについては、消防法等の規制が強く、すぐには解決しようも

ないが、とりあえず、シェアハウスとして住宅として利用するとか、居宅介護サービスの事務所の用途規制を緩和して可能にするなど、建物の安全性を下げない方向で再生の可能性を探っていくべきである(注17)。

また、大都市の住宅市街地の再生に関する事業は、課題のある膨大な地域を対象にすることから、財政支援についても、持続的に大量の事業を支援できるよう、そして、UR都市機構だけでなく、電鉄会社などの民間事業者の各種の意欲的な取組を支援できるよう、政策金融制度の充実を検討すべきと考える。

6. 都市の郊外部の住宅市街地の再生(農山村集落も参考にして)

(1) 都市・地域の課題

都市の郊外部の住宅市街地は、大都市の住宅団地と同じ、空き地、空き家問題と高齢者の買い物難民問題、医療・介護サービスが行き届かない問題が発生している。農山村集落も同じである。

特に、都市の郊外部では、大都市の郊外の住宅団地のUR都市機構や電鉄会社のように、再生事業をビジネスとして立ち上げる事業主体がない点、そして、住宅密度が薄い点が、一層、課題解決を困難なものにしている。

上記の課題は農山村集落でも、同じ若しくはより深刻であるものの、農山村集落は地域コミュニティ力が強いことを活かして、地域共同体で支え合う協同主義的なビジネスモデルが生まれてきている。このような

動きもにらみながら、課題解決を探っていく必要がある。

また、都市の住宅市街地や農山村集落では、介護や医療といった人の生活を支える社会保障の資金が、他の資金に比べ相対的に潤沢に地域に落ちてきており、この資金力を活用することも、視野に入れる必要がある。

(2) 都市・地域再生の目標

これは、大都市周辺部の住宅市街地と同じく、「一人当たりの所得の維持」が目標と考える。

(3) 新しい都市・地域再生プロジェクトの動き

地域コミュニティの力を活かして、農協が撤退した後の店舗やガソリンスタンドを、住民出資の合同会社が買い取って運営する事例が農山村で生まれてきている（例 あわ村の合同会社 あわ）。このような地域共同体の組織力や社会関係資本を活かしたビジネスモデルについては、農山村集落で可能であるならば、比較的昔ながらの隣づきあいや自治会活動が維持されている、地方都市の郊外部でも十分可能性があると考え（注 18）。

また、地方都市などの経済規模になると、福祉関係でのサービス事業も展開も住宅市街地再生のきっかけになると考えられる。例えば、長岡市のこぶし園では、「コンビニエンスサービス」と称して、20カ所の小規模で多機能なサポートセンターやデイサービスセンターを運営しており（注 19）、こ

れも地方都市での住宅市街地再生の可能性を秘めていると考える。

(4) 空間計画と住民参加の考え方

現状では、地方都市の郊外部の住宅市街地の再生について、具体的なビジネスモデルが存在しないことから、空間計画の方向性についても定まっていない。

一つは、大都市周辺部での団地再生のモデルが地方都市の郊外部で展開できないかを検討する際に、同様に空間計画のあり方も検討する可能性がある。

もう一つの方向としては、福祉サービスの地域における小規模多機能分散型の施設配置の計画や事業を尊重してそのサービスエリアを単位として、地域共同体としての総合的なサービス事業の組み立てを検討していくという方向もあると思う。

いずれの方向であっても、住宅市街地で最も困っている高齢者などの社会的弱者の声をよく踏まえて、彼ら、彼女らの幸福度が低下しないように、空間的なイメージをもった生活サービス事業を展開していくことが基本と考える。

(5) 今後の都市・地域政策の方向

大都市の郊外部での住宅団地再生の際に述べた、特に、一戸建ての住宅市街地の再生のための政策の方向性は、同時に、地方都市の郊外部にも当てはまることと考える。

特に、地方都市の郊外部の住宅市街地においては、大都市の住宅団地と異なり、大きな団地再生を行って余剰床をだし、都市開発事業主体が利益をあげるビジネスモデ

ルは成立できない環境にある。このため、地域の住民がお金と力を出し合って支え合いつつ、ビジネスを成立させていく、協同主義的な組織体を組成させていくことから始める必要がある。そのためにも、このような組織体の組成段階から政策金融など支援を行うとともに、地域共同体の公的な認証を行うなど、地域住民の参加と協力が得やすく、フリーライダーが生じさせないで、着実にビジネス展開ができるような、制度的枠組みの検討をする必要がある。

7. まとめ

筆者は、「従来の国土計画や都市・地域計画の思想が、基盤整備や民間都市開発は後からついているもの」という認識を前提にして、「その考え方自体が、現在の日本の経済社会状況や将来の見通しに合っていないのではないか」という問題意識を持っていた。

このため、大胆に思考法を転換して、「現実今生まれている、生まれつつある新たな、持続可能性のある都市・地域再生の動き」を踏まえて、「その事業ポテンシャルの質的違いから、大きく、四つの区域に国土を分けて、都市・地域政策の目標、都市・地域政策の方向、空間計画の考え方、新しい政策の方向を整理」してみた。

その全体像は、最後のページに別表で整理してある。赤字は特に今後具体的な政策課題として研究する予定の項目である。

この論考は新たに、都市・地域政策の枠組みの整理して提案したもので、色々ご意見をいただき、今後、その内容を充実していきたい。

なお、製造業などの工場立地による地方経済振興については、成熟型経済社会に突入した日本においては、近年、製造工場を海外に移転し、国内にはマザー工場と研究部門だけを残す傾向があると理解している。このため、今後は地方への工場立地の促進は、地方経済対策としての意義が薄れていると考えている。その一方で、最近の円安傾向から国内工場立地の動きも若干みられているので、この点については、さらに研究を進めたい。

また、大都市の環状道路周辺で活発化している、複合的な機能を持った新しい物流施設についても、十分に分析ができていない。基本的には、東京都心を初めとする大都市の都心部の国際競争力を維持するための機能と理解しているが、これが今後も継続的に新規開発が進むのかどうかについても、今後見極めていきたい。

<脚注>

注1) 参考文献1及び2参照。

注2) 以下のURL参照。

http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data_list/kenmin/files/contents/main_h23.html

注3) 大都市と地方のコミュニティ力については以下の資料参照。

http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/kenkyu/new_community/pdf/080724_1_si4.pdf

注4) 森記念財団の世界都市ランキング。

<http://www.mori-m-foundation.or.jp/gpci/>

注5) 東京都心の再生に関する拙稿は以下のURL参照。

http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/research_10.pdf

注6) 三大都市圏の鉄道混雑率の推移は以下のURLの資料参照。

<http://www.mlit.go.jp/common/000225773.pdf>

注7) 東京の満員電車対策については、阿部等『満員電車がなくなる日』(角川SSC新書)参照。

注8) 公営地下鉄の各社の経営状況が整理されたものとして大和総研の報告書参照。

<http://www.dir.co.jp/souken/research/report/capital-mkt/12051701capital-mkt.pdf>

注9) LRT、路面電車の各社の経営状況が整理されたものとして、金高大輝氏論文参照。

<http://repository.dl.itc.u-tokyo.ac.jp/dspace/bitstream/2261/52353/1/K-03433.pdf>

注10) 参考文献3によれば、日本人の幸福感は、年収700万円程度までは、年収と比例すること、年収が減少すると幸福感は著しく減少することが指摘されている。

注11) 九州家守舎のリノベーション事業による経済効果は以下のURL参照。

http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/kenkyu/new_community/pdf/080724_1_si4.pdf

オガール紫波の経済効果について、平成26年度土地白書p22参照。

<http://www.mlit.go.jp/common/001042868.pdf>

注12) 地方創生に関する拙稿については以下のURL参照。

http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/research_01.pdf

http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/pdf/research_06.pdf

注13) 規制改革会議でのリノベーションに係わる規制緩和の議論については以下のURL参照。

<http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/kaigi/meeting/2013/discussion/150312/gidai1/agenda.html>

注14) 豊四季台団地の事業の資料は以下のURL。

<http://www.ur-net.go.jp/east/chiba/program/tyoujiu/index.html>

注15) 次世代郊外まちづくりの資料は以下のURL参照。

<http://jisedaikogai.jp/machizukuri2013/>

注16) 「一団地の住宅施設」「一団地の総合的設計の認定」については以下の資料参照。

<http://www.mlit.go.jp/common/001053577.pdf>

注17) 空き家の福祉転用の課題については、参考文献4)が詳しい。

注18) 農山村での住民の協同主義的なビジネス展開については、参考文献5)が詳しい。

注19) 長岡市のこぶし園の活動については以下のURL参照。

<http://www.kobushien.com/index.php>

10) 赤瀬達三『駅をデザインする』(ちくま新書)

11) 『LRTと持続的なまちづくり』(学芸出版社)

12) 間宮陽介ほか編著『日本経済 社会的共通資本と持続的発展』(東京大学出版会)

13) 日本建築学会編『公共施設の再編』(森北出版)

<参考文献>

1) 下河辺淳『戦後国土計画への証言』(日本経済評論社)

2) 栢原英郎『日本人の国土観』(ウェイツ)

3) 大竹文雄ほか『日本人の幸福度』(日本評論社)

4) 森一彦ほか『空き家・空きビルの福祉転用』(学芸出版社)

5) 小田切徳美『農山村は消滅しない』(岩波書店)

6) バットナム『哲学する民主主義』(N T T出版)

7) ダンカン・ワッツ『スモールワールド・ネットワーク』(CCCメディアハウス)

8) 諸富徹『地域再生の新戦略』(中公公論新社)

9) 富山和彦『なぜローカル経済から日本は甦るか』(PHP出版社)

(別表)		事業ポテンシャルを踏まえた都市・地域再生の新たな視点と課題											
		東京都心		大都市都心		大都市郊外部		都市中心部		都市郊外部		農山村	
都市・地域の課題(今後5年から10年を想定)		<ul style="list-style-type: none"> 国際競争力の強化 拠点開発と都市基盤整備 エネルギー自立システムの導入 公共交通機関の充実強化、サービス向上 		<ul style="list-style-type: none"> 空き地・空き家問題 高齢者の買い物難民、医療介護問題 		<ul style="list-style-type: none"> 商店街の衰退 空き家・空き地問題 		<ul style="list-style-type: none"> 空き地・空き家問題 高齢者の買い物難民、医療介護問題 					
経済状況		上昇傾向		停滞		停滞		停滞		停滞		衰退	
地価状況		上昇傾向		停滞		下落		下落		下落		下落	
都市と地域の潜在力	企業力	非常に強い	強い	普通		普通		普通		やや弱い		弱い	
	コミュニティ力	弱い	やや弱い	普通		普通		普通		普通		強い	
	社会保障力	一人あたり全国統一的制度											
都市・地域再生の目標		<ul style="list-style-type: none"> 他の地域のマイナスを補ってプラスとなる地域総生産の増加 一人あたり総生産(=所得)の増加 		<ul style="list-style-type: none"> 一人あたり所得(=総生産)の維持 									
新しい都市再生・地域再生プロジェクトの事例		<ul style="list-style-type: none"> 東京都港区・千代田区・中央区などでの民間デベロッパーによる基盤施設整備を伴った大規模都市再生事業 		<ul style="list-style-type: none"> UR豊四季台団地での福祉事業と一体的な団地再生 東急電鉄と横浜市による次世代郊外まちづくり住民創発プロジェクト 		<ul style="list-style-type: none"> 紫波町のオガール紫波の公民連携事業 北九州家守舎による小倉地区のリノベーション事業 		<ul style="list-style-type: none"> 長岡市のこぶし園の小規模福祉サービス施設 		<ul style="list-style-type: none"> あわ村、山口市仁保地区での住民出資型会社による住民サービス事業 			
都市・地域の方向		<ul style="list-style-type: none"> 国の経済成長の牽引役としての都市再生を推進 国際競争力拠点に対して、国、地方公共団体、民間企業、大学など総力を挙げて支援 		<ul style="list-style-type: none"> UR・電鉄会社などを核にした団地再生 地域の総合的な生活支援サービス企業体の育成 		<ul style="list-style-type: none"> 公有地・公共建築物を活用した公民連携事業の実施 中心部の空きビルを活用したリノベーション事業 駅前広場、都市公園を賑わい空間に活用 		<ul style="list-style-type: none"> 医療、福祉、公共交通から買い物サービスなど生活サービスを地域総合的に支援する地域協働事業の推進 					
空間計画と住民参加の考え方		<ul style="list-style-type: none"> 国が集中的に支援する地域を決定(国土全体からみて経済ポテンシャルのある地域を選定) 都又は政令市が都市計画権限を行使 民間都市開発事業者からの都市計画提案 高度利用に伴うインフラ負荷のチェックと周辺居住者の理解をえることは都市計画の常識 		<ul style="list-style-type: none"> URなど公的賃貸住宅を核とする場合には、その団地とその周辺のゾーン設定、周辺へも生活サービスが可能な福祉施設等の立地計画を策定 電鉄会社の開発した団地再生は、電鉄会社と市町村が共同で、再生プロジェクトとその周辺でのサービス提供地域をゾーンとして決定 大規模地権者、事業者と住民の意向の丁寧なすりあわせが重要 		<ul style="list-style-type: none"> どの都市の中心部で事業を行うかは、市町村長、地元経営者のやる気がある場所で実施する。要は都市間競争 公民連携事業は、まず、市町村と事業者が共同で、その核となる事業とその効果が及ぶ周辺地域を一つのゾーンとして決定、事業の段階的かつ柔軟な実施計画を立てる リノベーション事業は地価水準が想定的に低い地区を狙って、シナジー効果がでるゾーン(例えば60m四方)を市町村が決定、地権者と事業者の同意がとれたビルからリノベーションを開始、ゾーン内で、ランダムに事業が発生することを前提 		<ul style="list-style-type: none"> 空間計画の考え方は現状なし 大都市周辺部の成功事例をつみあげつつ、今後、空間計画のあり方を検討 住民の意向を丁寧に反映させることは重要 		<ul style="list-style-type: none"> 集落の残った機能を維持するものであり、空間計画に概念になじまない? 住民の意向を丁寧に事業に反映させることは重要 			
規制緩和に係わる課題		<ul style="list-style-type: none"> 容積率緩和などを行う都市再生特区制度など、都市計画緩和制度の活用・充実 		<ul style="list-style-type: none"> 一団地の住宅施設の廃止、一団地の総合的設計の認定の廃止などへの柔軟な対応 第一種低層住居の用途規制緩和、空き家の福祉転用のための建築基準法等の柔軟運用 		<ul style="list-style-type: none"> リノベーションに伴う建築基準法手続きの明確化 旅館業法など空き室利用のための柔軟運用、国際観光ホテル整備法の見直し 駅前広場や都市公園の民間開放のための規制緩和 		<ul style="list-style-type: none"> 第一種低層住居の用途規制緩和、空き家の福祉転用のための建築基準法等の柔軟運用 		<ul style="list-style-type: none"> 空き家の福祉転用のための建築基準法等の柔軟運用 			
政策金融に係わる課題		<ul style="list-style-type: none"> 民間都市開発に対する支援の充実 		<ul style="list-style-type: none"> 団地再生事業への支援の充実 エリアマネジメント団体立ち上がり時期への支援 		<ul style="list-style-type: none"> 公民連携事業、リノベーション事業に対する支援の充実 		<ul style="list-style-type: none"> 団地再生事業への支援の充実 エリアマネジメント団体立ち上がり時期への支援 		<ul style="list-style-type: none"> 地域自立団体の立ち上がり時期への支援 			
インフラ整備の補助金に係わる課題		<ul style="list-style-type: none"> 交通基盤、エネルギー基盤などへの補助の充実 		道路橋の更新事業への支援など現状のインフラの維持・改良・長寿命化への支援									