

公共空間再生とタウンマネジメント

安倍政権において、地方財政歳出改革の一環として公共施設等総合管理計画の策定を推進し、それに基づいて老朽化した公共施設の更新・破棄を行い地域の公共空間の改善を図る政策が掲げられている。その具体的推進において、官民連携による PPP 等の活用が掲げられている。

超高齢化・人口減少局面での都市も含めた公共空間の再生は、地域の歴史も含めた資源の有効活用を柱としつつ、再生の目的を明確にして民間企業や住民等とのパートナーシップ型で進めることが基本となる。その際に再生の目的として多く掲げられるのが、「地域の持続可能性の確保」であり、「地域の将来世代の選択肢を奪うことなく、現役世代のニーズを最大限満たす資源活用を続けること」が基本となる。その実現のためには、①コスト面も含め投入資源を抑制すること、②小空間を基本とし規模を抑制すること、③可能な限り構造を単純化すること、そして④公共施設を結び付けるネットワークたる公共交通を有効に形成すること等が重要となる。多くの自治体で取り組まれている公共施設を含めた公共空間形成では、自治体ごと、予算ごとの縦割り化が進んでおり、地域としての施設の重複・過剰投資の発生、利用者の減少も含めた維持管理コストの上昇が進む中で施設の老朽化が深刻化している。加えて、都市部・非都市部を問わず公共空間を支える不動産環境が分化し続けている。分化とは、身近な問題としては商店街の廃業等による虫食い状態、住宅等の空き家の急増、外国資本による土地の取得等広範多岐にわたっている。こうしたハード・ソフト面を通じた公共空間の分化は、コミュニティの分化・空洞化にも結び付き、地域の社会問題ともなっている。こうした構図は、超高齢化社会の進展、核家族化・単身者世帯の増加、不動産所有権の輻輳化による権利・義務の確定の困難化等により一層深刻化のスピードを高めざるを得ない。

こうした公共空間を政策自体が細分化させることなく、全体としてマネジメントすることが不可欠となる。このマネジメントは、公共空間を民間企業等に単独で委ねるのではなく、ドイツ等欧州のタウンマネジメントに代表されるように官民の連携による PPP を活用し描いていくことが求められる。その際に留意すべき点は、官側の財政負担の削減や効率化の視点ではなく、民間のノウハウが最大限に発揮できる制度と契約関係の明確化、そして不動産をベースに全体を常に戦略的にコントロールする公共空間全体を睨んだタウンマネジメントの機能確立が全体となる。例えば、具体的取組みとして商店街の空き店舗問題では、パリの不動産再生事業がある。この事業は、建物の一階部分の空き店舗について不動産取得後に改修を実施し、商店街の全体の中に位置づけ、売却・貸与等の方法で新規店舗展開を支援する方式であり、民間企業との混合会社形態で展開されている。

またタウンマネジメントは、地域の防災に関連する大きな課題として、建物の耐震性・建て替え問題にも密接に関係する。特に都市部においては、オフィスビル等の更新は相対的に進むものの、1970年代以前に建設された築40年以上経過した分譲マンションを中心に耐震性強化や建て替えの工事に対するハードルが高いためその進行はより遅い。そのため、築年数が古い分譲マンションを中心に耐震改修の実施済み件数は少なく、建替え検討状況も低い現状にある。こうした老朽化マンション等は、耐震改修工事や建て替え工事が行われないうまま、地域の公共空間に点在し今後の更なる増加を避けられず、地域全体の防災機能の劣化を生み出す要因にもなる。また、老朽化マンションの空室化や相続による権利関係の輻輳化に伴う放置等はコミュニティの空洞化も加速させる。分譲マンションは個人の私的財産であり、かつ共有財産の性格を有することから法的な面でも、私的財産権をどこまで公共の福祉で制約できるのか、という本質的問題が横たわり困難な状況に直面する。こうした問題は高齢化・少子化の進展と共に一層深刻化し、公共施設の維持更新だけでなく公共空間全体、コミュニティ全体の課題として、PPP型の事業展開とマネジメントの必要性をより高めている。