

## Topics

- NSRIでは8月1日~31日を夏季節電促進期間として、在宅勤務、一部の事務所閉鎖を含め徹底した節電施策を実施します。
- 安藤主任研究員が、共同執筆した書籍「スマートエネルギーネットワーク最前線~新エネルギー促進、制御技術からシステム構築、企業戦略、自治体実証試験まで~」(NTS出版)が、発行されました。  
詳細は、[http://www.nts-book.co.jp/item/detail/summary/energy/20120400\\_78.html](http://www.nts-book.co.jp/item/detail/summary/energy/20120400_78.html) まで。

## 超高齢社会における中心市街地再生

中心市街地の再生は、まちづくりにおいて古くて新しいテーマである。平成10年に中心市街地の活性化に関する法律<sup>①</sup>が制定されて国を挙げての取組がスタートし、平成18年には法律を大幅に改正して支援のための制度が拡充されたが、全国的に数多くの成功事例が見出される状況とは言い難い。他方、日本全体が超高齢社会を迎えている中で、中心市街地の再生をめぐる状況も一昔前に比べるとかなり様変わりしてきている。今後の中心市街地再生を考える上で何が重要か、以下3つの論点を提起しておきたい。

### ◆どの範囲までを中心市街地と考えるべきか

第一の論点は中心市街地の規模、範囲である。現在の中心市街地の器は高度成長期に形成されたものである。自家用車の普及は現在ほど進んでおらず、郊外型ショッピングセンターのような業態もなく、インターネット通販もまだ存在しない時代には、生鮮食品などの日常的な買い物から、衣服などの買い回り品まであらゆる商業やサービスの需要が中心市街地に集まり、多種多様な自営業などが就業の場としても存在していた。それは現代における中心市街地の需要とは明らかに規模、質ともに異なっているが、中心市街地の再生において、その点を根本から、客観的に見つめなおす議論はほとんど行われていない。

### ◆中心市街地は誰のものか

二つめは、中心市街地は誰のものか、という論点である。中心市街地の資産のほとんどは、そこに権利を保有する民間の地権者等のものであることはいままでもない。しかし、中心市街地の問題が政策としてここまで大きく取り上げられるのは、単にそれが私有財産の集積というだけでなく、一種の社会の公器と捉えられているからだ。中心市街地は永年にわたって道路等の都市基盤への投資が行われているだけでなく、重要な公共施設への投資や地域の特性をかたちづくる歴史や文化が蓄積されている。これを都市の共有財産と考えれば、本来は、高齢社会に求められる多様な生活サービス、若者の就業・企業の苗床、多種多様なタイプの居住の場など、時代の変化、ニーズの変化にあわせて、土地や空間の利用を自在に変化させていく必要がある。しかし、現実には、中心市街地に蓄積された土地や建物などのストックはほとんど流動化していない。「所有と利用の分離」<sup>②</sup>を掲げて挑戦する都市も少数はあるが、まだほとんどが手つかずの状況にある。中心市街地を市民に開かれた共通の資産、いわば「オープンソース」に位置づけ、活用していくことができるかが再生を考える上で最も大きな課題といってよいだろう。

### ◆市場メカニズムの限界を補完するシステムの必要性

そして三点目は、市場メカニズムの限界性をどう補うか、という観点である。郊外型SCに代表される、グローバルな市場の中で商品を調達、流通するモデルは、効率がよく、安価なコストで多くの人に商品やサービスを提供する上で有効だが、超高齢社会では、そのメリットを享受できない人々が多く発生する。「コミュニティビジネス」や「新しい公共」の必要性が指摘されるのも、こうした背景によるものだが、今後はグローバル化が進む市場経済とは別のレイヤーで、地域に密着してコミュニティサービスを行う事業者とその購入者としてこれを支える地域住民の関係を再構築するシステムを考えることが必要である。

## 今月の豆知識

### ●豆1) 中心市街地活性化基本計画の認定

平成18年に改正された中心市街地活性化法に位置づけられており、平成24年7月現在、107都市で118の計画が認定を受けている。(第2期計画を含む)認定された計画に位置づけられた事業は、補助金や交付金の活用、規制緩和等の面で支援を受けることが可能。

### ●豆2) 不動産の所有と利用の分離

中心市街地では、多くの不動産物件において土地や建物の所有者と利用者が同一であることにより、商店などを廃業するとそのまま空き店舗になったり空き地となったりするケースが多くみられる。不動産の所有と利用の分離は、このような物件をまちづくり会社等が一元的に借り受け、統一的に管理しながら、ニーズに対応した店舗等のマネジメントを行う方法である。定期借地、借家権の活用や土地信託の活用など、様々な方法がある。また、高松市丸龜町地区のように、再開発事業のなかで実施されている例もある。

### 筆者の紹介

西尾京介  
にしおきょうすけ  
主任研究員



主要研究分野は、都市・地域活性化の調査・研究、コンサルティング。特に、エリアマネジメントや中心市街地活性化などに注力している。  
娘(犬)を連れた自宅近くの散歩が最近の癒し。運がよいとオオタカもみられる。



**編集後記** 今回のオリンピックは団体戦の強さがとても印象的だと思います。目標に向かって、チームを思い、信頼しあうことが、いい結果を導き、観ている側をこんなにも勇気づけてくれるものなのかと、改めてチーム力の大切さを認識しました。

(ちゃっぴーとちやたらう) 定期配信希望は、[webmaster\\_ri@nikken.co.jp](mailto:webmaster_ri@nikken.co.jp) へ

