

# まちづくり都市の再緑地化への課題

多摩大学中庭ゼミ(地域政策・観光まちづくり研究室)

経営情報学部 4年 磯部直樹

## 1.はじめに

人口減少や災害の激甚化など、これまでの社会の構造が崩れる中、それに適応するように街の在り方も変化していくことが求められている。特に、コンパクトシティ政策は世界各地で取り組まれており、日本でも富山市が注目されているが、国内のコンパクトシティ政策においては課題も多くある。肥後(2014)は「都市構造を左右することから、使い方を誤ると地域に致命的なダメージを与える諸刃の剣」であると、安易なコンパクト化に警鐘を鳴らしている。人口減少を迎え、効率優先の都市計画ではなく、公共空間や遊び場、緑地、水辺などを充実させた、豊かで魅力的な、心地よいまちづくりがより一層必要となるが、それには多数の課題が存在する。

## 2.現状のまちづくりの経緯

現状のまちづくりは、「建設」または「再開発」がメインとなっている。東京を例にとると、戦前は私鉄沿線の郊外開発、高度経済成長期には多摩ニュータウンをはじめとする団地開発、1964年の東京オリンピックに向けた高速道路や新幹線の建設がなされた。急激な人口増加に対応するためにこれらが作られたが、それと引き換えに水や緑、景観は軽視された。現在では再開発である程度水辺が戻り、公園が整備されたりしているが、効率や不動産的利益に重点を置いている構造は変化していないように見える。

## 3.緑地維持への課題

土地の用途には、緑地、宅地、商業地、工業地などがある。これまで緑地を宅地にしていきながら街が拡大していったが、人口減少下でコンパクトシティを進めていくためには「逆」をしていかなければならない。つまり、宅地から緑地への転換が必要となる。しかし、国内でそれは全くなされていない。そして緑地だった土地を緑地のまま残すようなインセンティブも少ない。相続の発生に伴う土地の処分が大きく、東京都都市整備局の資料によると「相続が発生し、後継者がいない場合、緑地(農地)を維持する仕組みはない」としている。また、再緑地化が進んでも課題が多く残る。

- ① 市街化区域内に恒久的に農地を残す制度がない
- ② 災害避難場所、雨水浸透、環境学習の場といった、農業生産以外の公益性を重視した保全制度がない
- ③ 固定資産税、都市計画税、相続税の負担が大きく、農地を処分せざるを得なくなる
- ④ 農業従事者の高齢化、後継者不足

## 4.オランダの緑地に対する考え方

このように、都市は拡大を前提に仕組みや制度が整えられてきた。だが、水や緑の重要性が見直され、持続可能な街を作っていこうという機運が高まっている。オランダには首都圏の周囲に、グリーンハートと呼ばれる広大な緑地があり、街中でも水や緑は非常に重視されている。これらは景観のためだけではなく、水害対策にもなっており、緑地を保全していくことが生活を守ることにもつながっている。

日本とオランダでは地理的、気候的な条件も異なるが、緑地を守り維持していくことはこれから求められていくことであろう。人口減少時代を迎え、持続可能な街にしていくために、農地・緑地を維持していくことの価値を見直していくことが重要である。

【参考文献】

肥後,森,谷口「『拠点へ集約』から『拠点を集約』へ ―安易なコンパクトシティ政策導入に対する批判的検討―」  
日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol.49 No.3 (2014)

東京都都市整備局「緑確保の総合的な方針」(2016)

稲垣道子「オランダにおけるコンパクト・シティ政策」日本不動産学会誌第15巻 第3号 (2001)

国土交通省「みどりの政策の現状と課題」