

■背景と課題

- ① 都市部における人口減少と空き家の増加 ⇒建て替え以外の選択肢が必要。
- ② 自然災害の増加 ⇒行政依存ではなく地域住民が利用可能な防災拠点が必要。
- ③ 在宅勤務増加によるストレス(アフターコロナ) ⇒様々な世代が快適に使えるオープンスペースが必要。(図1,2)
- ④ 持続可能な社会への意識の変化 (SDGs 等) ⇒都市の緑地面積向上が必要。(図3)



⇒老朽化した建物を減らし、防災機能を備えた地域住民の憩いの場となるオープンスペースを提案。



図1 日本の公園は児童公園が多い



図2 海外のオープンスペースは様々な世代が利用

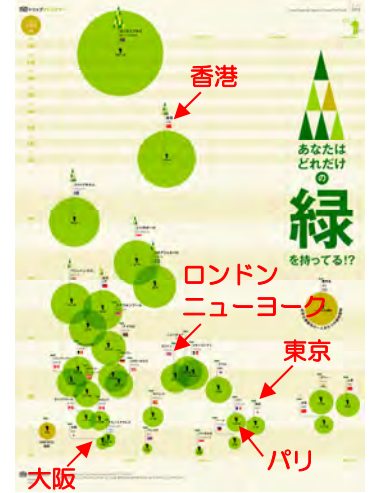


図3 都市の一人あたりの緑地面積
(出典: <http://tg.tripadvisor.jp/greenspace/>)

■提案内容

- ① 対象エリア (図4)
都市中心部は高層化による再開発が可能。郊外エリアではオープンスペースの価値が生まれにくい。
⇒大規模再開発が困難かつオープンスペースの価値が生まれやすい都市部周辺に広がる低層エリア(特に木密地域)を対象とする。
- ② オープンスペースのイメージ (図5)
木密地域のためオープンスペースの面積は100坪程度以下とする。備蓄庫や防災設備を設け、平常時は民間にてテナントを運営する。
共通コンセプトをもつオープンスペースを点在させ、近隣商店と連携して相乗効果を生み出すなどの工夫を行う。
- ③ 関係者の利害関係の整理 (図6)
 - ・土地所有者 解体費は行政の補助金を利用。賃料を減らす(無くす)代わりに固定資産税や贈与税の低減を行政に依頼。
 - ・不動産会社 オープンスペースを整備し、維持管理を実施。オープンスペースでのテナント費で回収。土地所有者には還元少。(オープンスペースの運用は地域再生エリアマネジメント負担金制度(日本版BID)の利用も有り得る。)
 - ・近隣商店 点在するオープンスペースを活用して周辺住民や来訪者を増やし、売り上げ増を目指す。
 - ・行政 土地所有者からの税収が減る分、周辺地域の地価向上分や近隣商店の売り上げ増に期待。

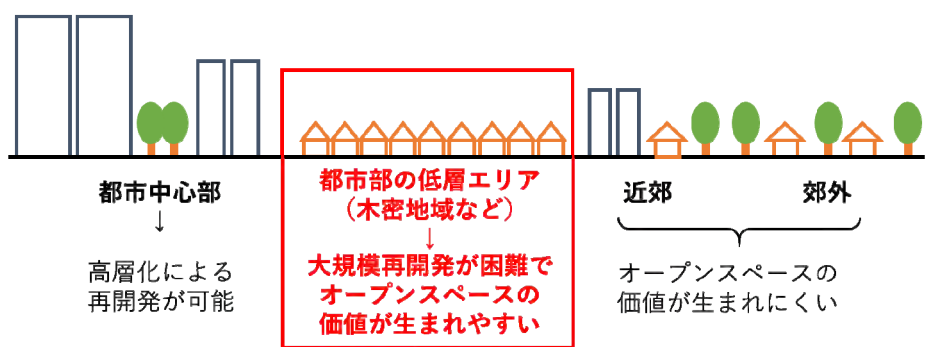


図4 対象エリア

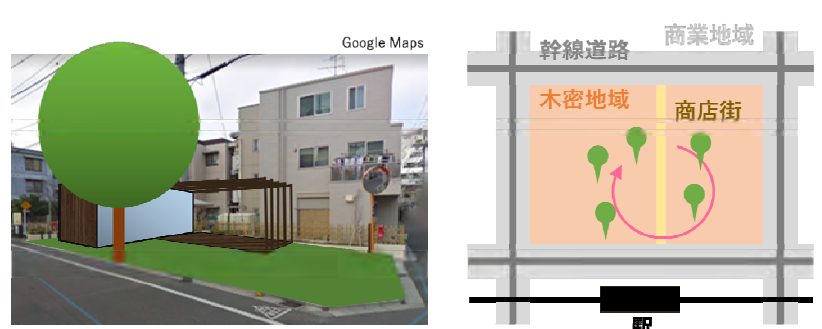


図5 オープンスペースのイメージ

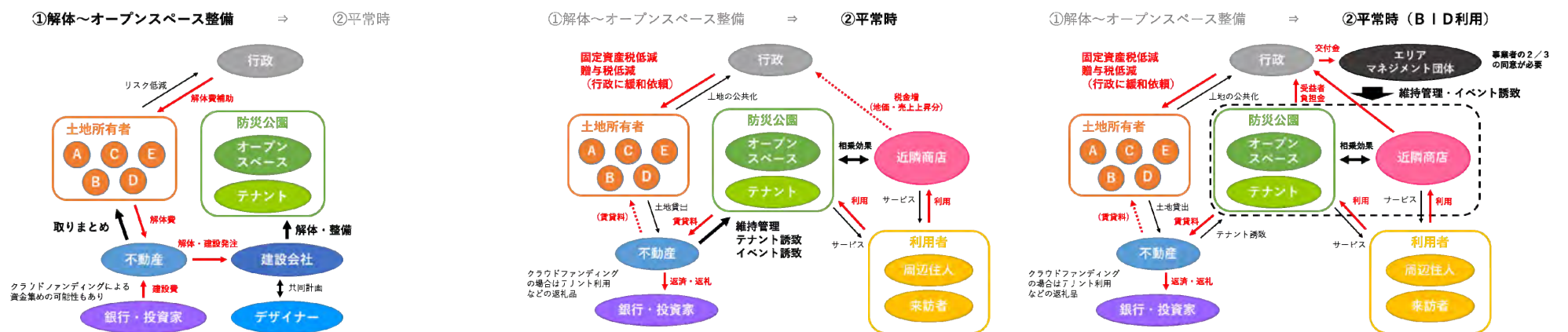


図6 関係者の利害関係の整理 (左から解体～オープンスペースまで、平常時、平常時 (BID 利用))

研究会

参加メンバー：本テーマに関心のある会員(不動産、都市開発、防災知見者、まちづくり研究者、行政など)
 期間：2021年6月～2022年5月(予定)
 内容：提案内容の実現にむけてまずは防災公園やオープンスペースの好事例、行政の取り組みなどの事例収集・整理を行う。