

不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第33回



小田 順正
不動産学部3年

コンパクトシティ政策は、都市に付加価値をつけていくことで、都市の持続可能性や効率性を高めるアプローチとして注目されている。我が国の地方都市では、人口増加時代に広がった市街地で人口減少が進み、現在は低密度の市街地が広がっている。少ない人口で長大なままの道路やライ

コンパクトシティの実現に向けて

階的な計画に基づき、既存の都市を徐々に作り変えていかなければならない。これを実現するには、適切な財源確保や費用分担の仕組みを構築する必要がある。なによりも、都市ごとに、その都市にふさわしい実施計画を練り、着実に進めていくことが不可欠と考える。

コンパクトシティが実現すれば、多様な事業の実施によって多様な価値が生

は、地域住民のニーズに適切に対応し得るような負担軽減策を行政は検討しなければならぬ。

コンパクトシティの実現と住民の負担軽減、この両立が課題である。これに対応するには、地域住民の意見が十分に反映された実施計画が欠かせない。行政のみで政策を進めるのではなく、地域住民の声を傾けることで、持続可能で住み心地の良い都市が実現すると考える。

地域住民の負担に注意が必要

【教員コメント】

しかし、誘導区域を設定したからといって、居住や都市機能が集まるとこない。マンションの建設、交通インフラの見直し、公共スペースの整備など、多岐にわたる事業によって、誘導区域に付加価値をつけていくことが必要となる。これらを短期間に実施することは非常に難しく、莫大な費用も掛かる。そのため、段

まれ、地域の活性化が期待できる。その一方で、地域住民の経済的負担の増加を引き起こす可能性もあり注意が必要だ。都市の価値が上がることで地価、物価、住宅建設費用等の上昇が起これ、これにより住民の経済的負担が増加し、支出に苦しむ家庭が増えることが懸念される。住民の経済的負担増加を防ぐために

再開発事業等によって利便性が高まり不動産価値等が上昇する等の変化が生じると、これに伴って、居住者層が既存の地域住民からより経済力をもつ新たな住民に入れ替わることが生じるケースがある。事業実施にあたり、地域における人口構造等がどのように変化するのか等を分析し対応策を検討することが求められる。(西村愛)

ファイナンスを維持管理しなければならず、市民の負担は大きくなる。公共交通網は徐々に廃止され、子どもや高齢者の移動が難しくなる。このようにして、都市経営の効率性や都市の持続可能性が低下する。

日本版コンパクトシティ政策は、自治体が立地適正化計画を策定し、いくつかの歩いて喜ばれる生活圏と