

都市再生特別地区が地域に与える持続的な効果に関する研究

長岡篤 （麗澤大学 経済社会総合研究センター 客員研究員）

〔研究報告要旨〕

都市再生特別地区は、従来の都市開発に係る制度のような運用基準が定められておらず、事業者によって提案された事業素案を都市再生への貢献度合から評価することで、容積率の割増による大規模かつ多様な都市開発が実現されている。事業素案の評価の際には、計画する地域に相応しいと考えられる施設とともに、事業完成後に該当地域で行われる公共的なソフト貢献も評価の対象となっている。竣工後約 10 年経過した特区もあることから、竣工後の施設の維持・管理やソフト貢献の継続状況を確認することが求められる。

本研究では、2015 年 3 月末現在竣工済みの 42 の特区を対象として、事業者の提案内容を踏まえ、施設及びソフト貢献の両面から、特区が地域に与える持続的な効果を明らかにすることを目的とした。

調査は、まず特区提案時の都市計画素案や都市計画審議会議事録等の資料把握を行い、各特区の概要を整理した。そして、ソフト貢献を積極的に行っている特区に着目し、ソフト貢献の内容を 5 つに分類しそれらの内容とソフト貢献施設の運営状況等について現地調査及びヒアリング調査を実施した。さらにソフト貢献施設のうち、公共的なイベント活動等、地域交流に関する活動を積極的に行っていると判断した施設（地域交流施設）を取り上げ、これらの運営スキームや運営内容、そして事業継続の状況について検討を行った。

その結果、特区の施設内容は自治体との事前協議によって決定されているものの、竣工後のソフト貢献施設の運営は事業者に任されており、事業者の取り組みの程度によって運営内容に大きな違いがあることが把握できた。また地域交流施設は、地元商店街組合やまちづくり団体と一体となった運営を行うことが、持続的な地域貢献につながっていることが明らかとなった。

特区が地域において持続的な貢献に寄与するためには、事業素案の提案時に竣工後のソフト貢献施設の運営体制や貢献内容について予め協議して具体化しておくことや、運営組織の育成が必要であると考えられる。