

## 2012年度 森基金研究成果報告書

山室興作／政策・メディア研究科修士課程2年／81126023

### 研究題目

「密集住宅地における民間土地所有者によるまちづくり」

### 概要

縮小を前提とするまちづくりにおける重要な存在は「民間の土地所有者」である。公有地の少ない日本の行政では公共施設が建たない地域は多くあり、財政難と相まって行政主導で小さな町を実際に計画することは難しい。それゆえその地域の土地を多く保有している地主が主導権を持ってこの問題に取り組む必要があると考える。しかしながら地主の多くは、節税対策のためか賃貸アパートの経営に一辺倒であり、利己的な土地利用によって建物を建てている。そうして空間的・文化的な視点の抜けた建物をあちこちに建てて閉鎖的な町並みをつくってきた当事者ともいえる。このようなまちの現状を何としてでも改善しなければならない。そこで本研究では、民間が保有する土地と建物を地域コミュニティ創出の場へと転換する方法を考察し、縮小時代における民間主導のまちづくりの可能性・コミュニティの場について研究する。

### 活動報告

民間主導で行われたまちづくりの先行事例としてイタリア各都市の密集市街地の調査を行った。また、利己的な土地利用がされている事例として六角橋商店街（神奈川県横浜市）を含む密集市街地を調査し、地権者へのインタビューを試みた。

### 研究成果

イタリア各都市の密集市街地で、街がどのように地域コミュニティを生み出しているのかを探るためフィールドワークを行った。日本の建物は塀で囲って内的秩序をつくるのに対し、イタリアの建物は前庭もなく街路に直接面して建っているため、建物が外的秩序を持っていることがわかった。また建物が街路を囲うため、街路空間は内的秩序が存在し、街路空間は「住まいの共有スペース」として考えられるのである。こうした街のづくりが地域コミュニティを生み出し、「地域内居住」を作り出している事がわかった。また、密集市街地の地権者からのインタビュー調査によって、建て替え後の用途に賃貸アパートや駐車場が多いことがわかった。個人事業者の場合、建物の建て替えを考える際の資金繰りが困難であるため建物に予算をかけられず、更地にすれば固定資産税が増えるのでそれも出来ない。こうした理由ですぐに壊せる簡素な賃貸アパート、もしくはは

定期収入の入りコストのかからない駐車場になるのである。また、賃貸アパートに関して言えば新築至上主義とも言うべき風潮も関係しながら、滅失年数に関係なく初期投資が回収できる20年前後で建て替えが行われている。建て替えによって支出をすることで、所得税を軽減させる事ができ、賃貸アパートは節税対策のための手段と化している。地域のために土地利用しようと思ったとしても所得税・相続税・固定資産税が大きな壁となり、資本を投入できない実情が見えてきた。

### **今後の展望・課題**

イタリアの密集市街地のような豊かな都市空間を日本の密集市街地でも目指したい。そのためには地権者のコスト的な問題を解決しなければならない。ここ数年流行しているリノベーションなどの建築コストを抑えながら改修する手法も取り入れながら、収益を生み出す方法の確立が必要である。また、個人事業者が持つ細切れの土地だけではまちづくりなど到底出来ない。地域にいる他の土地所有者と協議する場を設け、地域全体で街のヴィジョンを共有する必要がある。そうすれば、地主という民間事業者が地域をつくる都市デザイナーとして、住戸内居住から地域内居住へと暮らしを変革することができるのではないかと思う。