特集「都市アメニティと不動産開発」にあたって

A New Relationship between Urban Amenities and Real Estate Development

Ryoji MATSUNAKA

都市アメニティと不動産開発との関係は、これまでの「保全か開発か」という対立関係から、都市アメニティを活用した開発、都市アメニティとの共生を目指した開発へと変化しつつあるといえる。しかしながら、最近の京都市の調査によると、京都市内の京町屋が約7年間で13%減失していることが確認されており（詳しくは江田論説を参照）、都市アメニティと不動産開発の新たな関係は、未だ十分に確立されたものであるとは言い難い。本特集は、新たな関係を築きつつある都市アメニティと不動産開発について、その現状や課題を明らかにしようとするものである。

そもそも、都市アメニティとは、何によって構成され、どのように認識されるものなのだろうか？ 青山論説では、都市アメニティは自然環境や歴史的建造物などの人工施設が空間に適切に配置され、デザインされることによって創造されていくものであるとされており、小浦論説では、都市アメニティは敷地内や開発地区内の快適さではなく、それらが立地する地域環境総体の快適さとして認識されるものであるとされている。

では、なぜ、都心地域の町並みを形成し都市アメニティを創造していると考えられる京町屋が減少していくのだろうか？ 青山論説では、この間に対する理論的な答えが示されている。京町家を取り壊しマンションを建てることによって得られる開発利益が正である限り、マンション開発は進むのである。これを食い止めるためにはどうすればよいのか？ 西村論説では、都市アメニティの保全方策を、規制施策、インセンティブの付与、協定や契約などの5つに分類し整理している。さらに、「景観」に関する総合的な法制度として本年6月に成立した「景観法」については、林論説において制定の背景から内容までが網羅的に紹介されている。

そして、都市アメニティを保全・活用した新たな「まちづくり」について、團論説では、「開発」イコール環境破壊・景観破壊といった20世紀型開発手法を根本的に改める必要があることを指摘するとともに、長野県で導入されたマスターアーキテクト制度について、その活動内容が紹介されている。また、田中論説では、岐阜県下の水辺のまちを取り上げ、古くから厳しい自然環境に抗い、自分たちの居住環境を切り拓き、自然と共生してきた「まちづくり」の事例が紹介されている。さらに、江田論説、国吉論説、佃論説、佐々木論説では、それぞれ、京都（伝統的な町家や町並みを活用した都心再生の取組）、横浜（歴史的建造物の保全活用による歴史を生かしたまちづくり）、小樽（小樽運河論争を契機とした景観保全への取組）、豊後高田（「まちの個性」、「まちの顔」を探究した「昭和の町」づくり構想）の都市アメニティを活かした「まちづくり」の事例が詳しく紹介されている。

以上、各論説とも都市アメニティと不動産開発の今後を展望するうえで、我々に多くの示唆を与えてくれるのではないだろうか。本特集が個性的で魅力ある「まちづくり」の一助となることを期待する。

岡山大学 松中亮治