

提言：CMAによる地域の空間再編と地域経営

日本建築学会
人口減少の時代に向けた都市の再編モデルの構築 特別調査委員会
2015.03

提案の背景となる問題意識

今後日本においては、人口減少ならびに高齢者人口比率の増大が長期間続く。国立社会保障人口問題研究所の推計によれば2060年には9460万人（出生高位推計）～7997万人（出生低位推計）となり、2010年の人口1億2806万人から、半世紀後には首都圏人口を上回る3346万人～4809万人の減少となる。高齢者人口比率（中位推計）は現状の23.0%から39.9%となる。本特別委員会の目標は、このような過酷な変動のなかで、どのような方法で、新たな人口配置に適合した都市空間に向けて再編成を行い、なおかつ、活力と魅力のある地域の経営のあり方と、それに対応した空間像を提案することである。

提案：住民組織CMA(Community Management Association)による地域経営

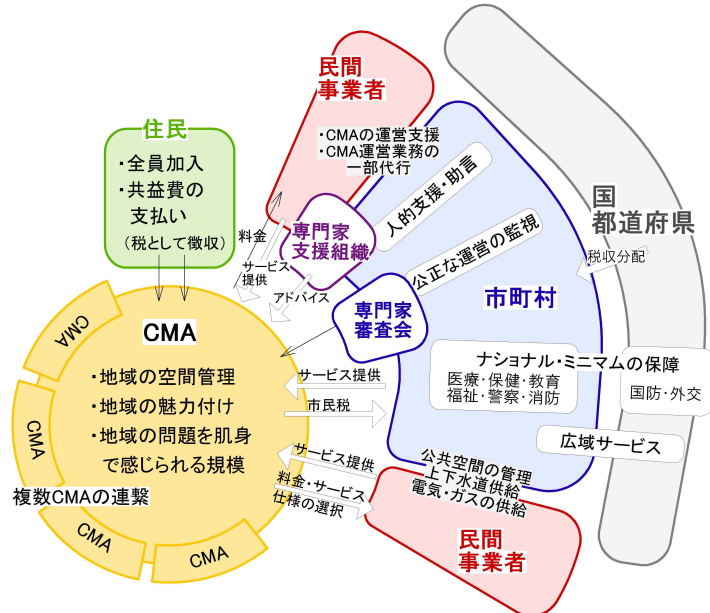
CMAは、居住者全員が参加する住民組織であり、市町村を構成する空間の経営の主体となる。組織と活動のモデルとしては現行の分譲集合住宅の管理組合であり、これを一般住宅地に適用、拡張したものである。CMAは、従来の自治体の権能の一部の委譲を受け、道路・公園や空き家・空き地などの空間管理をベースに、創意と工夫に溢れ、地域の個性を反映した地域経営を自らの責任で行う。エリアマネジメント、地域自治区、HOAなどとも多くの共通性がある。

目標年次：2040年までを目途にCMA制度に移行する。

主体：住民がコスト意識をもって自らの地域の将来を決める。行政は、これまで通り公益性の高い行政サービス（保健、消防、教育など）や地域のスケールを超える行政サービス（広域道路など）をおこない、地域のスケールの行政サービスは、CMAの活動を支援する側に回る。

受益者負担の原則：CMAの基本理念に受益者負担を置くが、国および自治体は住民のナショナルミニマムの保障をしなければならない。また、市町村の範囲を超えて広範囲の環境維持に森林や水面などは、環境圏として、生活圏から区別して扱い、CMAならびに市町村の責任範囲は生活圏に限定すべきである。

規模：地域の実情が肌身で感じられる規模（都市部は小、中学校区、農村部は集落単位等）



註：この問題の解決策として、コンパクトシティが国の政策ともなっているが、理念としては有意義であるものの、最大の課題は、周辺郊外部からの住宅の引き上げの具体策が欠けていることである。また、一つの空間イメージで多様な地域に適合するかどうかも疑問である。

人口減少の時代に向けた都市の再編モデルの構築 特別調査委員会

■委員会 調査研究の目的

- ① 近い将来、日本の都市では高齢化と人口減少が進み、空き宅地増加などによる居住環境の悪化が懸念される。今後の住まい方やコミュニティ意識あるいは土地所有観の変化を予測し、緑地（農地）のあり方なども含めて、より良い居住環境実現のための土地再編モデルを構築する。
- ② 現実的に土地の再編が課題となっている東日本大震災被災地復興のありかたも視野にいれ、今後の都市空間の縮小、集約のために必要となる土地再編のマネジメント方法を中心に検討し実現可能かつ包括的な都市再編スキームを構築する。

■活動報告

□2013年度

- ① 「課題発見の期間」と位置付け、委員会を構成する各委員から各専門分野の経験をもとに、都市再編アイデアをレクチャーいただいた。
- ② 夏の学会大会にてパネルディスカッションを開催してその一部を紹介し、討論を行った。
- ③ 大野は都市計画学会誌、日本計画行政学科誌に寄稿した。和田・大野『コンパクト化を目指した都市再編マネジメント手法の検討』。松宮・藤井・大野『人口減少期の首都圏郊外における都市再編手法検討』がそれぞれ、学会大会OSで発表した。
- ④ 2014年3月に学生参加のワークショップをおこない、4都市をケーススタディとして都市再編モデルを試作した。発表会には対象4都市の行政担当者にも聴講いただき、ご意見をいただいた。

□2014年度

- ① 「モデル策定の期間」と位置付け、行政主導のコンパクトシティ政策の限界を指摘し、より実効性や実現可能性の高い都市再編モデル、自治体より小さい単位での住民主導の地域経営制度：CMA（Community Management Association）を提案した。
- ② 夏の学会大会にて研究協議会を開催して主旨説明および4都市の都市再編モデルのより具体的なケーススタディを提示し、委員によるディスカッションと聴衆から意見聴取を行った。
- ③ 2014年11月から2015年1月まではゲストを迎え、CMAに関連する事項についてレクチャー及び委員とディスカッションいただき、CMA実現に向けた前提及び課題の整理を行った。
- ④ 2015年3月に2回、国の進めるコンパクトシティ政策とCMAについて委員間の討論を行なって提言としてまとめ、委員会の成果とした。同時に、これまでの全活動を報告書としてまとめた。

■委員会構成

主査	大野秀敏	東京大学		
幹事	藤井俊二	大成建設		
	饗庭伸	首都大学東京		
委員	松宮綾子	東京大学／日本設計		
	和田夏子	東京大学／UDS		
	秋田典子	千葉大学	出口敦	東京大学
	姥浦道生	東北大学	中川雅之	日本大学
	岡部明子	千葉大学	羽藤英二	東京大学
	栗原徹	都市再生機構	原耕造	大成建設
	國分昭子	IKDS	福川裕一	千葉大学
	斉藤広子	明海大学	藤本秀一	国土技術政策総合研究所
	田島則行	東京大学	三浦展	カルチャースタディーズ研究所
	田島泰	日本設計	山口崇	東京ガス

■委員会活動一覧

- 第 1回 2013年 4月09日(火) 委員会運営の方針
- 第 2回 2013年 5月20日(月) 大野秀敏『スーパーバス構想』
羽藤英二『インフラダウンサイジングと遅い交通のデザイン』
- 第 3回 2013年 6月17日(月) 中川雅之『都市縮小時代の人口移動と不動産価格』
- 第 4回 2013年 7月08日(月) 秋田典子『都市周縁の課題と再編』
饗庭 伸『人口減少時代における都市内部の課題と再編』
- 第 5回 2013年 8月05日(月) 姥浦道生『都市周縁部の計画的課題とコンパクトシティ』
福川裕一『都市再編のための3ポイントアプローチ』
- 建築学会大会 2013年 8月30日(金)
【パネルディスカッション】『人口減少時代に向けた都市の再編モデルの構築』
- 第 6回 2013年 9月09日(月) 今後の委員会の報告性について
- 第 7回 2013年10月21日(月) 三浦 展『人口減少社会における郊外住宅地の再編』
栗原徹・和田夏子・松宮綾子『土地証券化手法による都市のコンパクト化』
- 第 8回 2013年11月25日(月) 國分昭子『現象の理解と表現手法としての都市モデル』
田島 泰『スマートシティ・コンパクトシティ』
- 第 9回 2013年12月13日(金) 齊藤広子『老朽化した都市住宅ストックを維持すべきか?』
田島則行『アメリカイギリスのコミュニティ組織による地域運営』
- 第10回 2014年 1月06日(月) 出口 敦『福岡におけるコンパクトシティ研究』
岡部明子『3：4生活のススメ』
- 第11回 2014年 2月10日(月) 藤井俊二『都市再編に関わる技術的提案』
山口崇『都市再編と自立分散型エネルギー』
- 第12回 2014年 3月18日(火) ワークショップ：都市再編モデル発表及び講評会
- 第13回 2014年 4月22日(火) ワークショップまとめと学会大会研究協議会について討論
- 第14回 2014年 5月20日(火) 饗庭：鶴岡市、和田：長岡市のケーススタディ発表
松宮：習志野市の財政状況分析発表、その後全体討論
- 第15回 2014年 6月24日(火) 大野：CID（後にCMAに改名）による都市再編スキーム
出口：柏市、松宮：習志野市のケーススタディ発表
- 第16回 2014年 7月29日(火) CMAについて討論
- 建築学会大会 2014年 9月13日(土)
【研究協議会】『人口減少時代に向けた都市の再編モデルの構築』
- 第17回 2014年11月11日(火) 宗野隆俊氏（滋賀大学）
『地域自治区はどのように運営されているかー上越市の事例から考えるー』
- 第18回 2014年12月15日(月) 中村英夫氏（国土交通省都市局都市計画課都市計画調査室長）
『改正都市再生特別措置法等について』
- 第19回 2015年 1月29日(木) 斎藤主税氏（NPO法人 都岐沙羅パートナーズセンター 事務局長）
『地域経営を支えるプロデューサーについて』
- 第20回 2015年 3月11日(水) 総括討議 1
- 第21回 2015年 3月20日(金) 総括討議 2