

# 全体討議:21世紀の都市像を見つめて

## (全体概要)

第1回から5回までの議論を踏まえ、主催者の東大まちづくり大学院より「都市計画法改正への提案」が提示され、これを素材にして改正への議論が行われた。各パネリストからは、法律が想定するめざすべき都市の将来像、エリアマネジメントと志ある資金、不信感を払拭した簡潔な法制度の重要性、新たな都市マネジメントシステム、都市計画マスタープランのあり方等の論点から法改正についてプレゼンテーションが行われた。パネルディスカッションでは、会場からの活発な質問・意見等を踏まえて総括的な議論が展開された。

はじめに第1回から第5回のテーマ別シンポジウムのあらましが紹介された後、これらを踏まえた「都市計画法改正への提案」(東大まちづくり大学院都市計画法改正研究会)が大西隆先生により行われた。

## 第1 都市計画法改正への提案

東京大学教授 大西 隆氏

東大まちづくり大学院の中に設置された研究会からの提案としてまとめたものを紹介した。抜本的改正という志を踏まえ、第1回から第5回のシンポジウム、また、政権交代により現実味を帯びてきた民主党の政策を踏まえたものとしている。民主党政策集 INDEX2009 では、地域主権と都市計画法をあまねく全ての地域を対象とする「まちづくり法」として摘要するとされている。骨子は次のとおり。(詳細はP 参照)

- 第1 基本的な改革
- 第2 地方主権と市民参加
- 第3 土地利用
- 第4 環境・景観
- 第5 都市施設・サービス

会場、パネリストの方々からのご意見をいただき、よりよいものにしていきたい。

## 第2 プレゼンテーション

「都市の将来像と現行都市計画の課題」

国土交通省大臣官房審議官 花岡洋文氏

法令改正にあたり、皆様が期待されているこ

とを大西先生よりご紹介いただいた。こういった形で、全体としてまとめて整理していただいたことはありがたいこと。頂戴したご意見を踏まえ、実際の制度を変えていくことが私

たちの仕事。その時、どのような都市像をイメージすべきかをまずは考えることから始まり、次に個別具体の制度を考えていくこととなる。今、役所の中ではどのような議論が進められているかをご紹介させていただき、皆様からのご意見を頂戴したい。政策論、法律論からも十分整理し、国民の方々にご支持いただける制度改革を進めたい。

## 論点1 人はどこに住む？

今後50年間、毎年80万人ずつ人口が減っていく中、どこに住み、どのような生活をするのかをイメージすることが必要であり、極めて根本的な議論である。人口減少が進むことは余裕ある住まい方に変えるチャンスだという意見、一方、可能な限りまちの中に住むことが望ましいという意見の両論がある。

コンパクトシティへの動機としては、厳しい財政下、多様な行政サービスをどう展開していくのか、インフラの整備コスト、維持管理・更新コストをどう工面するかが課題。このまま拡



花岡洋文氏

散していけば対処しきれなくなるということ。行政サービスがどの範囲までカバーすべきかという問題、一方で、一定の負担をすればどこにでも住むことが許容されてよいのかという問題。また、バラ建ちの問題については、景観に配慮した建て方であればどこにでも住んでよいのかという議論もあるだろう。いくら配慮されても、それが多くなることに問題があるという意見。今後 20 年 30 年後、都会ほど高齢化率が急激に高まる。この多くの高齢者をそもそもどこで受け入れるのか？都市計画として非常に大きな論点であろう。

郊外か街中を問わず、高齢者がどのような住まい方を望んでいるか。元気なうちは、歩いて暮らせるまちづくりのニーズが高い（平成 21 年 9 月内閣府 国民の 93%は歩いて暮らせるまちづくりを支持）。エッセンスを述べれば、およそ 1k m圏内に、医療、福祉、買い物ができるまちであろう。これを意識しながら全体をどう配置するかを考えていく必要がある。これに関して、医療福祉施設をどこに配置していくべきか、国土交通省内だけでなく、厚生労働省とも意見交換をしている。これら施設が地価の負担能力の限界もあり、その結果、平成 20 年度着工統計見ると、市街化区域に半分、残りは調整区域と区域外。これでよいのかという議論がある。

施策展開として、在宅系と入所系の二つがある。在宅系であれば、街の中に適当な間隔を持って施設が配置される必要があるが、これをどう進めていくか。入所系であれば、必ずしも街中にある必要はないかという議論もある。特に極めて大きな病院や特別養護施設は、そもそも街中にある必要があるだろうか、また実際土地が確保できるかという問題がある。救急病院は IC 付近がよいのではとの意見もあろう。ちなみに、医療福祉施設、教育施設については、現行都市計画法において、都市施設として決定することができるが、その事例は極めて少ない。知

る限りでは、昭和 40 年代の半ばに埼玉県が保育所を都市計画決定する取組がなされたが、ある程度まとまって行われた事例はこのくらいではないか。今後の課題の一つかと考えている。低炭素社会の実現に向けては、集まって住む、総移動距離が減る、公共交通が相対的に成立しやすくなる。その相乗効果で排出量が減る。数量的には極めて大きいことだが、土地利用の側からも、エネルギー利用という面から、昼消費多く消費する施設と主に夜間消費する施設をうまく合わせてエリア全体でのエネルギー効率を挙げていくことを誘導することも一つの課題と考えている。

## 論点 2 大都市のあり方、地方都市のあり方？

成長戦略会議でも議論になっているが、ソウル、上海、シンガポールを見ていると、国として取り組む都市整備があるのではとの議論がある。首都圏整備計画がどうこうといった話ではなく、実際にどういったまちをつくっていくかというレベルの話である。このために、国が方針をつくり、即地的には地方で判断するのがよいのか。場所は限られるだろうが、逆に国から提案していくこともあるのではという議論。

地方都市の問題としては、中心市街地の再生が何のために必要か。反省を込めて言えば、経済産業省とともに商店街対策として取り組んできたきらいがある。10 年前は大店法の廃止問題もあり、そちらに主眼がおかれたと思っている。教育や医療といった住民向けサービス提供のあり方について、もっと真剣に議論すべきではないか。大げさだが、コミュニティをもう一度つくりなおさなければならないのではないかの議論もある。実際に地方の都市がどんな姿をめざすべきか、一律の議論をしても仕方がないと思うが、高い評価を得た事例として富山市が挙げられる。LR Tで有名だが、公共交通の周りに住むことを都市政策として進め、補助金によりこれを促進する取り組みも行っている。具体的には鉄道駅から 500m、あるいは一定の

本数以上運行されているバス停から 300m の範囲内において、住宅を建設または取得される方については 30 万、共同住宅を建設される方には 3,500 万を限度に補助を行い、できるだけその範囲に居住してもらうよう誘導している。このほか、バス代の補助においては、極めて特別な形の補助を実施している。郊外から中心市街地まで、距離に応じた料金制では高いところで千円を超えるが、中心市街地にある特定のバス停で降車すると 200 円となる。これら施策は都市構造を強く意識して展開している。

公共施設の再配置が課題となっているのは、規模の小さい都市も含め地方都市共通である。団地や集落の維持については、必要な場所ではダウンサイジングを考えるべきであろう。また、集落を維持すべきかどうかについては、国土保全の観点もあり難しいが、四国で聞いた話では漁師が車で通勤してくるといふ。働ける環境があれば必ずしもそこに住宅がある必要はないかもしれない。

都市計画区域外や白地地域について、もう少し丁寧に見るべきではないかとの議論もある。韓国の取組みも含めて、もう少し勉強すべきではないか。また、建築物だけではなく、建物を建てない土地利用についても規制すべきとの議論もある。

### 論点 3 土地利用の規制か土地の管理か？

最後は少し先を見た話であるが、空地、空家、空ビルなどが今後大きな社会問題になるだろう。これらをどう管理して、どう有効に利用していくか。次の改正になるかもしれないが、今後大きなテーマになるだろう。また、非建築系の用途地域について、韓国と同様に緑地地域などを設けて、市街化区域の緑地をもっと大事にしてよいとの考えもあるだろう。緑地に関するマネジメントや管理については、正直お金がかかる。規制だけでは仕組みが回らないため、どういう形でだれが負担するのか。取り組みの一例として、横浜市のみどり税があげられるが、そもそ

も都市計画税がどうあるべきかの議論も必要だろう。郊外の緑を保全することにより、都心の容積率緩和を認めるような開発制度への提案もいただいている。

### 「都市をつくり・育てるエリアマネジメント」

東京都市大学教授 小林重敬氏

#### 都市計画に関わる 3 つの力

都市計画力には、行政によるコントロール力、近隣社会によるコミュニティの力、企業によるマーケットの力がある。「コミュニティ」



小林重敬氏

藤せざるを得ない部分があるが、都市計画がこれをどう調整するかが求められている。グローバル化とローカル化の軋轢、これらと同じ方向に向かわせる哲学が「持続可能性」である。多様性と創造性により、持続可能性が確保され「社会関係資本」という力によって持続可能性を展開すべきというのが今日の話である。

#### 新たな都市づくりに必要な 4 つ目の力

これまでの都市計画、都市づくりは、社会資本整備とそこに公的資金を投入することを基本としてきた。私は、これらに加えて、社会関係資本を構築するものが「エリアマネジメント」であり、その資金の一部に充てられるものが「志ある資金(シードマネー)」であると考えている。改正骨子の提案には、お金、財源の視点が欠けている。

#### コミュニティとエリアマネジメント

「コミュニティ」と「エリアマネジメント」の関係について議論がある。社会学者見田宗介氏によると、「交響圏」と「ルール圏」と言う言葉を使い、新しい時代の社会について語っている。同一性や閉鎖性を持つ従来の共同体、コミュニティが「交響圏」であり、「交響圏」とは、同一性や閉鎖性を持つ従来の共同体・コミュニ

ティの概念であり、「交歓する他者との関係によって成り立つ内的な関係領域」とされる。つまり、「みなさんで一緒にやりましょうね」という心持ちを、あるエリアで持ち合える関係のこと。ただし、それだけではまちづくりができないので「ルール圏」が要請される。「ルール圏」とは、「公平なルールによって制約された他者達との関係領域」とされる。この二つの関係を調整しながらエリアごとにまちづくりを行っていくことが「エリアマネジメント」ではないかと考えている。

## 2つのエリアマネジメント

エリアマネジメントについて、数年前に本を書いたが、その時、課題が一つ残っていた。必ずフリーライダーが出てしまうという問題である。まちづくりを一生懸命やろうとする方のお店からつぶれてしまう。これが地方都市における中心市街地活性化の歴史でもある。そうならない方法を考える必要があり、ネットワークに依存するマネジメントとして、「エリア・ネットワーク・マネジメント」が生まれた。ただし、共通課題として財源の問題がある。

### これからの社会関係資本構築の類型

#### 「圏域」レベル：広域エリアマネジメント

郊外をどうするか議論なく、集約型都市構造をいくらかつくろうとしても、全体の都市づくりには繋がらない。一つのテーマとして「水と緑のネットワーク」という議論があり、一方で大都市郊外に立地している主要なニュータウンに関する議論がある。

ニュータウンではこれまでかなり多くの社会資本整備が行われ、良好な資産を持つ優良な地域が展開する。しかし、高齢化・老朽化等の問題が表れている。一方、周辺においては農地が放置されている。こういった全体像を捉え、大きな地域価値を高める仕組みをどこかでつくらなければならない。先ほどまでに「分散して住むか」という議論も提起されたが、郊外に住むことが既に定着している中で、まずは郊外の価

値を高めることが必要ではないだろうか。ニュータウンを拠点化し、そこに人的資源を確保して、郊外部の緑地や水と併せて大きな水と緑のネットワーク、住むところのネットワークをつくりだす。このことにより大きな地域の価値を上げるという仕組み。これが広域エリアマネジメントである。この中で、新郊外居住を展開することもあろうかと思う。圏域レベルのエリアマネジメントの諸要素は、水と緑のネットワーク、大規模郊外団地の再生、新郊外居住、二地域居住であり、これらに関して議論が展開されるのではないかと。

#### 単位レベル、地域レベルのコミュニティ

ここ大丸有地区では、エリアマネジメント協会と計画推進協議会をベースにしたエリアマネジメントを展開している。これはあきらかに交響圏とルール圏を合体したマネジメントである。ここの地域の方々が価値を認識し、東京あるいは日本の中心であることを意識しながら積極的なまちづくりをやろう、品格ある街づくりを進めていこうとしているわけである。交響圏をベースにしながら、ルール圏をつくりエリアマネジメントをやろうという発想。このような活動は、横浜や梅田でも始まろうとしている。

また、住宅地でのマネジメントについて、民間企業をベースにいろいろと進められているところであり、都市機構も参加し、新しい意味でのマネジメントを模索している。

#### エリアマネジメントの諸要素

まちを「つくること」と「育てること」を分けて考えるのではなく、つくる時からマネジメントを育てることが大切である。これにより管理コストを比較的かけなくてもよいまちづくりができると考えてください。まちをつくっておいて管理を一切考えないで、さあ管理しましょうでは当然管理コストがかかってしまう。そうではないまちづくりをやろうというのが私の提案であります。

また、重要だと思うことは、エリアの多くの

主体が一体的にまちづくりに関わること。これを評価する仕組みの構築。横浜駅大改造計画の議論をやっているときには横浜駅周辺地区の主体と一緒にやるということの評価してそこにながりのインセンティブを与えましょう、個々バラバラの開発をやったのではインセンティブを基本的には与えないということでまちづくりをやりたいと考えている。

### エリアマネジメントとエリア・ネットワーク・マネジメント

大都市の中心部ではエリアマネジメントが展開できるが、大都市も地方都市も小さな敷地単位に分かれているエリアがたくさんあります。そういうなかでたまたま同じ動きを示している地区、例えば東京の神田、秋葉原、大阪の船場、名古屋の錦などでは歴史的な産業、地場産業が衰退し、空きビル、空地が問題となり、それぞれにまちづくりの構想を練っている。これは、地域を活性化していくために、エリア全体をマネジメントするのではなく、ネットワークとして関係を持ったところに対してマネジメントを働かせていこうという考え方である。ネットワークのコアを創り、そのコアに新しい様々な産業を担う方々が集まり、そのコアから次の空きビルに展開していくような新しい要素が生じ、これがさらに拡大していくものである。

### 新たな社会関係資本と「志ある資金」

事例としてまずは千代田区のビルを管理運営する非営利型株式会社の例。定款に株主への配当および残余財産の分配に一定の制限を設けたことが特徴。剰余金等を設立理念に照らし、社会性のある事業に再投資することを定めている。新しい考え方によりまちづくりを活性化しようという試みである。

もうひとつ、高松丸亀町商店街の事例。基盤になる資金を国・県・市などから資金を集めた共同出資会社を設立。リスクを低く抑えることにより、地元の方々からも資金を調達。これをもとに事業を展開するコミュニティ再投資会社。

### 都市計画事業の新たな姿

日本では民間のお金が一千五百兆円ある。これらが不動産や都市開発事業に中々入ってこないのが実情。これをどう組み入れるかが課題となっている。高松の事例は、リスクを低くすることで地元の方々から資金を仰ぎ、事業を行う関係を構築。そういう関係を構築し、公的資金と民間資金を併せた新しい都市計画の事業を進めるべきではないか。こういうことを考えるべきではないでしょうか。

### 「もう一つの改正の視点」

東京工業大学教授 中井検裕氏

大西先生ご紹介の改正骨子の提案については、大筋同意だが、細かいところで議論の余地がある。そこを議論しがちであるが、私はもう一度全体を眺めて大事な視点があるのではないかと問題提起をいたします。



中井検裕氏

### 何のために法改正があるのか

#### 前向きの視点

これから起きるだろうことに対応するための仕組みを整える。人口減少、高齢化社会、低炭素社会、グローバル社会。これらに対応するための改正と捉える視点。めざす都市像としてのエココンパクトシティは、十分議論されているだろうし、多くの方の支持があると思われる。

#### 後ろ向きの視点

もう一つは、過去に起きてしまったことへの対応、ネガティブだが大事な視点である。都市計画が機能不全していたことへの不信感。これを払拭せずには改正がうまくいかないのではないかと考える。具体的な例え話でお話する。

### 不信感の現場（土地利用編と都市施設編）

まずは、土地利用編として物語風に考えてみた。自分の家の近くで、想像もしていない建築

が計画。これに反対したら、役所では、「合法の建築である」と言われた。さらに、「このようなことにならないためには地域でルールを作ることが必要です」と言われた。そこで、自分たちでルールを考えて役所に相談したら、「それは今の都市計画ではできません」と言われた。この時点で、不信感が7割に達すると思います。そこで専門家に相談したら、一応「こうすれば可能です」と説明されたが、難しくて解らない。さらにこの専門家から、「地域の将来像から考えましょう、最低でも数年かかります」と言われた。このへんで不信感100%を遥かに超えると思います。

また、都市施設編もあります。道路の計画が持ち上がりました。「このような将来予測を行った結果、全体の視点から道路が必要です」と言われた。案の縦覧にて意見書を出したところ、都市計画審議会では「このような反対意見がありました」と説明があっただけ。結局、道路の計画は決まったが、その後いつまでたっても道路の建設は始まらなかった。あとは予想通りのお話です。そこでビルの建て替えを計画したら、「都市計画施設用地内なので建築はできません」と言われた。この短い二つの不信感の現場と言うエピソードの中に今の仕組みの問題は相当凝集されていると考えている。

### 問題の所在（土地利用編）

一つ目は、土地利用規制が緩いことの他に、これが事前確定的かどうか。個別の規制は事前確定であるものの、その前提となる敷地が変化すること、また、次々に新しい緩和型の例外制度が積み重なることにより、実は土地利用規制から予測することは、全く事前確定型ではないようにできている。ここが問題。

二つ目に、地域が地域のことを決められない。分権が中途半端である。定量的ではないこともやりたくとも、これが非常に難しいことが問題。

三つ目に、都市計画や建築規制が複雑で専門家でさえ理解できないこと。理解できたとして

も理解できるような言葉でしゃべることが難しい。最後に、マスタープランについて。必要性は認めるが、策定に時間がかかり、いったんつくったら機動的に運用できないところが問題。

### 問題の所在（都市施設編）

合理的根拠と言われるが内容が不可解であることが問題。非常に専門的すぎて、内容について報告書を書いた専門家しか解らなく、説明が非常に難しい、そもそも説明自体も不足。「全体として必要です」と言われてもその全体とは何か。解りにくい全体像を根拠に土地利用や都市施設を決めていくというわかりにくさがあるのでは。このほか、形骸化した17条縦覧、膨大な長期未着手施設の存在、財源の問題、さらには都市計画制限と補償といった問題。都市計画における仕組みの抱えている問題は2つのエピソードに凝集されていると思われる。

### 「わかりやすさ」という方向性からのチェック

非常に大事なことではないか。信頼感とは理解されることから始まるのではないか。いくつものいいものを作っても、理解されることがなければ、あるいは理解できないものであるとすれば、それは都市計画の仕組みとしては不幸であると言わざるを得ない。

### 簡潔さを目指したいくつかの「原則」設定

【複数のものは1つに】たくさんあるものは一つにしたほうが判りやすい、数を減らしていくことが判りやすくする第一の原則。都市計画と農村計画とあるが、都市農村計画として一つにまとめていく。また、都市マスタープラン、都道府県のものもあれば市町村のものもある。さらには都市再開発方針のように個別テーマのものもある。これらは基本的に一つにまとめることが望ましい。この他、分野別のマスタープランもいろいろあるが、そこまで一緒にするかはまだ議論があるだろう。

【地域のごときは地域へ】基本的には市町村が全てのことを決める。ここでその原則を決めていく。エリアマネジメントについてもここで位置

づけることが可能であろう。

【目に見えないものよりは目に見えるものが解りやすいということ】建物、緑地、農地も含め景観というものを重視していくべきだろう。建築規制は密度より形態を規制していくことが方向だろう。様々な見える化が進められ、低炭素については、目に見える緑などを通じて扱うことで見える化を進める。また、決めたものについては、早期に事業化していくこと。

【揺らぎの部分は固定していく】敷地の揺らぎはいったん確定する、例外はなくすることができないがなるべく少なくする。また、これをどういう場合に発動するかを事前に決めておく。

このように、いくつかの原則をもって法改正がどうなるかを見ていく必要があるだろう。

#### 前向きな視点と制度改正が一致しない項目

前向きな視点と制度改正が一致するところは多くあるもの、よく見ると、必ずしもそうではないところもある。例えば分権と広域調整について。エココンパクトシティを実現しようとするれば、広域調整が不可欠になってくるであろう。また、建築規制については「揺らぎ」を少なくする観点から「確定型ルール」にしていきたい面と変化する経済情勢や特別事情に対応できるような「協議誘導型方式」にしたい面がある。これら必ずしも一致しない話題については、重点的な議論項目であろう。

### 「新たな都市マネジメントシステムの構築」

東京大学教授 浅見泰司氏

私は、少し大西先生のご提案に近づけるお話をしたい。私が強調したいのは、土地利用について「新たな仕組みを創設する」という部分。この部分は同床異夢のなところがあり、そこを詰めなければならないところなので、敢



浅見泰司氏

えてそこを切り込みます。

従来、都市計画は市街化区域を中心に考えてきたが、市街化調整区域、都市計画区域外へと広げていく空間領域の方向がある。また、その規制対象は何か。もともとはフィジカルなものを規制してきたが、少しずつ行為に対する規制、何をどう行うかに対して規制する方向、場合によってはやらないことへの規制までいかもれない。さらに手法に関しては、許可するか否か 1、0 的な発想が多いが、例えば条件付き許可という中間的なやり方も考えられる。最近では、逆開発、非市街化していくある種の開発を模索しなければならないと思われる。こういったときにインセンティブとして税だとか補助金だとかがあるが、敢えてもう一つ方法として「調整金」的方法をお話したい。それから、地区住民の参加というときに、地区の協定を深めるお話もできるのではないかと。

#### 社会資本整備審議会 小委員会での議論

社会資本整備審議会の小委員会では、都市計画制度がどうあるべきかを議論していたわけだが、その検討の中ででてきた考え方としてエココンパクトシティがある。これは、将来像としてある具体的な空間イメージがあると思われているが、むしろ、都市の方向性を示すベクトル的な概念として捉えるべきであろう。ただ、仮にその方向性を考えたとしてもある意味で人々を動かしていくことをしなければならないので大変なことである。では具体的な実現手法は何かということになるが、そこまでは踏み込んでいないというのが現状である。もう一つ強調しているのは都市のマネジメントについて。なんとかうまいマネジメントを構築して集約型の都市構造にしていこうということ。その都市マネジメントの方法は、先ほどの新たな仕組みということに集約される。

#### 動機適合的なプランニング

始めて聞く方も多いただろう。都市計画の規制や施策を打ち出したときに、地権者や市民の各

主体がどういう反応をするのか、都市全体にプラスとなる政策をコントロールすることが大切である。例えば、戸建住宅地で標準的な開発形態としてある種の開発形態を考え、そこから逸脱して周辺に迷惑をかけているのであればその分だけ周辺に補償しなければなりませんよ。仮にこれをルールにしたとする。実際に開発しようとする人は、その分自分の損出になるわけで、なるべく迷惑をかけないようにする。利潤追求的な行動が最終的には都市全体にプラスになる方向になる。本来はそういうプランニングをしなければならないのではないかと発想である。今までは、開発される方は良心が足りないとかおっしゃるのだが、実際にはそういうことを組み入れたプランニングが必要であったのではないかと反省をしている。最近では、詳細な情報も整備されつつあるので、ある程度は定量的に効果を分析することができる。例えば、実際に不動産価格を分解し、それぞれの住環境要素がどういったことがプラスに、あるいはマイナスに評価されているのか定量的に求めることができる。ある敷地を半分に分けた方が不動産の価値は上がる、しかし、隣接地の敷地にとってはマイナスになり、全体としてもマイナスなる。都市計画的に考えるならばこういう開発はさせるべきではない。これに対し何をしてきたか。敷地細分化はいけませんとしてきたが、なかなか地権者に理解されない。「周辺に対するマイナス分を払いなさい」ということになれば、敷地の二分割はしないだろう。うまく調整手段を入れることにより、適切に行動を誘導し、外部経済性をコントロールするのである。これまでのように許可不許可ではなく、これを実現する手法として、こういう開発ならば構いませんというような、ある種、性能規定的なもので行う規制手法、条件付き許可の方法、徴収する仕組みといった市場活用型の方法。いろいろありうる中でどの選択肢をとるかということが今後の都市計画改正の議論になりうるの

ではないか。

さらに悩ましいことは、むしろ良い事業、良い開発といったものがあるとき、それがどこであれば許容できるのか。加えて、これにより得られた開発利益がいかに還元されるべきか。許可というある意味特別扱いを与えることになるので、戦略性と客観的な根拠を持って社会的合意を得る必要がある。これらに関するルール整備が求められる。

### 行政の有限責任化と地域まちづくり

財政状況により、全て十分な公共サービスを提供するのは難しくなる。ある一定圏域や将来にわたって市街地であろう圏域を定め、「その中では一定水準の公共サービスを保証します。しかし、その外の地域は落とさざるを得ません」と行政の有限責任化を明示することも必要であろう。

そうした行政サービスが限定される地区に組み込まれたらどうすればよいか。例えば、とても優れた公共交通サービスがあるとします。将来は市街地ではないことになった地域では「車を使うのをあきらめます。公共交通を重点的に使うようにします。ですからこのサービスを維持してください」というようなある種の連帯責任的な地区住民と自治体が契約を交わすことになる。おそらく今後の地域参加の重要な一方式となるであろう。こういったことを考えるのが重要である。

### 動的計画手法

最後に一つ。動的な計画制御方法を拡大すべきであろう。マスタープランはある種の将来像を示しているが、都市像を固定しているわけではない。縮小する時代にあつては将来像が時々刻々代わっていく。それに対して規制誘導をどうやっていくか。動的に進めるある種の仕組みが必要となる。一例として、ある特定の施設については許容期間を決める。ある年限や一例として人口密度等による基準を定める。時間限定、



条件発動型プランニング。こういった施策も必要になるのではないかと考える。

### 「都市計画マスタープランについて思うこと」

千葉大学准教授 村木美貴氏

我が国のマスタープランの多くは、策定するときに時間がかかり、挙げておき、時間が経って改定される。イギリスの都市計画を勉強してきたが、これと比較して、日本のマスタープランがそれほど使われているのかなと感じている。自治体裁量という観点からその使い方について、4点お話しします。



村木美貴氏

### マスタープランを根拠に大規模な開発事業を誘導する取り組み

6年間、府中市まちづくり条例に基づく大規模土地取引の事前審査、開発事業について関わってきた。今、東京の多摩地域でこうした条例が制定されている。ここで着目することは、何を根拠に事業者をお願いするのか。またその基準は何か。たいていは都市計画マスタープランであることが多い。府中、国分寺、調布の3つの市では、地主が土地取引をする前に自治体に届出、買われた方も土地利用の構想について審査を受ける仕組み。調整の当事者になって解ったことは、マスタープランが詳細ではなく困ることがある。民間事業者に対してヒアリングをすると、何を根拠に指導しているか解らないといった声が聞かれる。一方で、行政側としては細かく書くと協議にあたって何をのりしろにしてよいか困るという。マスタープランそのものの課題として、開発を規制・誘導する根拠となる都市計画の基本文書とするにはどうしたらよいか。市民参加が進められる中で、時間がかかる策定プロセスを考えると改定は難しいのではないかと。個別のまちづくりを進める時に、協

議の内容をどのように提示していけばよいのか。**英国のマスタープランから学ぶことーデベロップメントプランとプランニングブリーフー**

イギリスのマスタープランは、デベロップメントプランと言われ、開発を規制誘導することがマスタープランの目的である。プロセスはシステマティックに決まっている。市民参加のプロセスも位置づけられているが、開発を規制する観点から住民が意見を言うよりは専門家が参加するケースが高く、企業の出される開発計画にマスタープランが非常に大きな影響を与えることもある。ひとつの政策に数百の企業が意見を出すケースもある。このようにマスタープランそのものが使われる理由は、そもそも開発を規制する計画として機能しているからだと考えている。計画の申請者が自治体に行き、許可する条件が付される。条件をつけることが自治体の裁量ということになる。

自治体の裁量に関しては、昔から事業者に対して過大な要求をすることが問題とされてきた。したがって、要求事項はデベロップメントプランに明記されるべきとされている。どんな条件をつけるのか見るに値するプラン。この「計画義務」は、命令、補償、緩和に関して、5つの項目をクリアしていることが求められる。

このように国が枠組みを示し、市町村がその内容をつくっている。ウェストミンスター区の事例として、施設の提供、資金の提供が計画義務とされており、その要求内容が明確化されている。施設についてはリストとしてデベロップメントプランに明示され、要求金額についても開発規模によりその額が明示されている。あらかじめリスト化されていることで何が地域に望ましいか、何を条件として協議するのが解る。このことにより、事業者にとってもある程度協議内容が予想できる。しかし、どの施設を要求するのか、行政の判断がどうあるべきか。要求事項の適切さ、これを判断できる担当者がいるか。現在の体制の中で要求金額を決めた場合、

これをどのように使っていくかの判断に課題がある。もし、府中市などでこれをリストとしてつくることができるかと考えると、これまでの協議内容から可能かと思っている。

また、マスタープランを補完する仕組みとして、土地利用の方向性をあらかじめ示すプランニングブリーフがある。土地の使い方をあらかじめ行政が明示したもので、これに基づき申請すると早く協議が進む。

マスタープランがどのように使われるべきか。都市計画において活用される基本文書として、将来像である 20 年後に向けた開発誘導ができる詳細な方針を示したものである位置づけがされること。マスタープランに情報が一元化されていること。このことにより、事業者、市民にとってもわかりやすいものとなり、一層活用されるであろう。

### 二段階型のマスタープラン論

マスタープランの策定には、市民参加が言われ、地域まちづくりの観点からも、とても重要であり評価できること。ただし、策定するのに時間がかかり、急激な変化に対応するのが難しいという課題がある。これに対しては、マスタープランを二段階で考えていくべきではないか。第一段階では、将来的にどうあるべきかについては市民参加で策定し、これまで同様に進められるべきであること。ただし、詳細の規制については、第二段階で、より柔軟に、小さな参加により進められるよう、行政や専門家で運用される指針をつくる。そのような形でやらなければ、マスタープランにより開発規制を実施することは難しいと考えている。

### 第3パネルディスカッション

**質問：**問題は制度が悪い部分と運用が悪い部分があるのでは。法改正によりこれら問題が全て解消されないとすると、制度をうまく使いこなす観点で、仕掛けやアイデアについて伺いたい。法制度改正に関する考えは、基本的に中井先生

のご意見に賛成。地方分権を進めるべきだが、国際競争力、経済発展の視点が抜けているのでは。日本経済を支える地域は国の直轄にすべきと考えるが。

**中井氏：**仕組みに起因する部分と運用に起因する部分があるのはそのとおり。ただし、性能が悪いものをいくら運用でやろうとしても無理。この二つは完全独立ではないと思う。今日の話は、多くは仕組みそのものに内在している問題と考えている。乱暴な言い方だが、仕組みと運用に分けられること自体がわかりにくさを助長している。本来は、仕組みの通り運用されることが求められる。

国際競争力に関してのご質問に対し、これは分権全般について言えることだが、私は地方分権に対しては、留保つき賛成と申し上げる。国直轄にするかはまた別になるが、この問題にはグローバル競争に関することも含まれ、方向性に違いがあることにより、重点議論項目ではないかと考え指摘したところ。

**質問：**イギリスのマスタープランは、日本でいう開発指導要綱、地区計画等がすべて一元化されているという解釈でよいか。

**村木氏：**イギリスのマスタープランであるデベロップメントプランはひとつの箱と考えればよいと思う。個別の都市計画の中にある政策を束ねた基本的な文書があり、突発的におきる都市開発に対し、早急に都市計画の立案をしなければならぬ場面で、ガイドラインと言う形で別の文書を作り対応することがある。それらが箱の中に入っている。マスタープランそのものの改定にあたっては、新たに作られた補足的なガイドラインがマスタープランにそのものに組込まれる場合もあるし、地域によってつくられた独自のものとして、含まないケースもある。ケース・バイ・ケースとなる。デベロップメントプランの中に都市計画が加除式に入れられてくるもの。したがって、日本のように一度作ったら変わらないというのではなく、頻繁に改定

作業が行われる性格である。

**質問：**コミュニティ型のまちづくりが必要な地域と国家戦略的な都市開発が必要な地域、あるいは住民がいない都心中心部での都市計画のイメージは。また、地方分権の都市計画についてどう考えるかを合わせてお尋ねしたい。また、都市計画法改正をするとすれば、基本法的なものでよいのではとのご意見があります。現行法より条文を少なくし、詳細は条例にまかせるべきでは。別な切り口から見ると分権とは別にあるいは並行して直轄地というものがありうるかどうか。

**浅見氏：**分権の話は、一括化法により都市計画だけではなく全体で進められていると理解している。むしろ都市計画は、前の改正でかなりそういった面を含んできたと理解している。分権とは、自治体が必ず正しい判断をするというのであれば結構なこと。もしかすると、間違える、エゴ的なことになりかねない。進めるにあたって2つのことを確認しながら進めることが重要。全体にとってよくなるよう、地区の正しい判断を促す動機適合的な仕組み。先ほどは個人についてのお話をしたが、自治体にもこれが適用され進められることが重要であろう。また、広域調整的、国策的視点については、大きい判断としてやらざるを得ない、介入せざるを得ないことがある。その場合、地区が被るある種の迷惑、当然これについてある種の補償がされることを前提としつつも、進めていかざるを得ないだろう。隣り合う自治体が協力することでよりよくなる仕組み、このための調整の仕組みを入れていくことが大切である。いま分権については、この二つのことが、それぞれ独立して進められている感じがするが、車の両輪のようなものであり、その二つが正しく行われるよう確認しながら進めていくことがよいと考えている。

**質問：**もう一つ質問したい。分権というが、国家戦略、国策としてやるべきことをどう位置付



パネリストの各氏

けるか。環境権、定住権といった概念やこれまでの産業基盤整備から環境基盤整備への転換、全体の再構築をする時期ではないか。戦略的都市計画、広域調整、さらにそれを超えた戦略性を持つべきと考えるがコメントを頂きたい。

**花岡氏：**分権については、もう人口は増えないということ。したがって、いまの市街地を再開発していくことが前提。その場合、住民とのやりとりは欠かせない。住民に近いところで進めていく必要がある。市町村と住民との関係はより大事になる。これに対応し、市町村中心の手續を組む必要があるのではないかと考えている。

これに関する原理原則と留意点は二つある。一つは、市町村と住民の関係が大事であること。手続的な保証を何らかの形で担保することが必要と感じている。都市計画決定された内容について、住民がいまよりも簡単かつ早い段階で争うことができるようなものを。このことは逆に都市計画の内容は早い段階で確定することになるだろう。

もう一つは、広域調整、国策について、計画決定権限の問題ではなく、ある種、手續に参加する、市町村同士が広域調整主体として都道府県が命令できないけど何らかの形で参加をする仕組みで対応できるのではないかと。どうやって決着するかについては、その過程を公開することでお互いに恥ずかしい話ができないということで、自ずと解決がなされると考えられるのではないかと。国がやるべきことはもっと積極的にやるべきではないかのご指摘に対しては、都市

計画というより都市再生法の話であろうが、何らかの形で、手続の中に国として参加していく形があるだろう。このような議論をしているが、あくまでも決定権限は、地方だと考えている。

**小林氏：**経験から決定権限をどうするかを話します。原則は都市計画については市町村が権限を持つべきである。運用の経験から言うと、2000年の法改正において準都市計画制度を地方分権の動きに合わせて市町村決定事項としたが、これを市町村が運用しないため、まちづくり三法において地方分権の枠組みとは違う形で、市町村から都道府県に移行させたいきさつがある。広域レベルから都市のあり方を考えるものについては、ただ市町村に委ねても市町村が上手く使えないという事実がある。

郊外のあり方については、取り扱うテリトリーの問題。都市計画は都市計画区域だけを対象とするのではないとすれば、国土利用計画をどうするかの話につながっていく。現在、国土利用計画をより積極的にしようと、法改正も視野に入れた研究会が始まっている。これには都市計画法と国土利用計画法の関係の議論がベースにある。国土利用計画はあらゆる土地利用計画の上位に位置づけられているが、必ずしも実態はそうではない。法に基づく土地利用調整をどう位置付けるか。これについて時間がかかる議論となるだろうが、国土利用計画との関係は必ず発生する議論。そこまで視野にいれた都市計画法改正の議論をすべきであろう。これにより、広域調整のことも議論の枠組みに含まれてくると思う。

広域調整はこれからの大きなテーマだと考えている。現状では、それぞれに権限を持つ主体が内からボトムアップでやるしかない。この事例として、横浜と町田で水と緑のネットワークについて市長間で意見交換が行われているという。今後は、このような市町村連携を実績として徐々に積み上げ、次の法改正でこれらを採用入れていくプロセスがあるだろう。

もう一点。コミュニティ型まちづくり、国家戦略についてのご質問の中に、「住民がいない都市中心部」とあるが、これは間違いである。住民がいなくとも企業市民がいる。事実、大丸有では、自ら考え提案するまちづくりをやっている。

**中井氏：**これは分権志向と逆方向のベクトルを持つ議論と理解した。まずは、イギリスでは、日本と同様に都道府県、市町村が存在すると考えれば、昨年、都道府県に都市計画の権限がなくなった。国と市町村に権限があるのだが、国が一括するのではなく、分散的意思決定。つまり、それぞれ地方で決めたことを国が担保する形。ただし、国にとって重要な施設、都市施設については法により全てリスト化されている。これらは国が直轄で決め、国の直轄事業により整備される（正確には国設置の独立委員会による）。これに対し、市町村として意見を言うことができる。なぜ、国の直轄があるかということ EU内における各国の位置、競争力を強く意識しているからだろう。特にイギリスは、ヒースロー空港のターミナルビルがいつまでも整備できなかったという反省がある。

分権に対する基本的考え方について、私は市町村に基本的な権限があるべきと考える。広域調整が不要と言っているわけではなく、都市圏のビジョンは必要だろう。広域調整とリージョンレベルのビジョンを持つことは別の話とされていて、広域調整については、ある市町村が何かを決める時にお互いに意見を言える場があれば足りることで、基本的には都道府県が出る必要もないと思う。ただし、案件によっては、誰か落ち着かせる係が必要な場合があるだろう。これに対し、独立した委員会を設置したり、都道府県が助言する場面があればよいと思っている。

将来ビジョンについては、都市圏のレベルで持つべきと考える。これは単なる市町村の調整とは次元が違う話。現代的な都市を見たときに、

市町村では小さく、都道府県では大きい。現代的広域レベルにあった民主的意思決定装置が現状ないことが問題である。どうやって民主的なビジョンを決めておくかということが大切。

**質問：**地方分権を背景に、協議型のまちづくりを進めるには、地方は人材不足だとの指摘がある。これを解決するには、どうすればよいか。行政の仕組みを変えることにつながるのか。

**村木氏：**基本的には地方分権は推進されるべきと考えている。都市計画があまねく国土を対象とするならば、確かに人材不足の懸念がある。これからは問題となりそうな市街地をいかにコントロールして拡散を抑えていくかという都市計画が求められるが、そのためにどこかがクオリティ・コントロールをする必要があるのでは。例えば県が市町村をフォローするクオリティ・コントロールや大きい市町村が小さいところを助けるという形もあるかもしれない。参考として、イギリスでは担当の専門官が複数の自治体にて業務を担当する例がある。個々の自治体で対応するのではなく、全体レベルの水準を上げることが必要であろう。

広域調整については、ビジョンづくりが大切である。各自治体の利害に直接関係しない内容であればよいのだが、そうでない場合には、調整が排除された計画になることを懸念している。イギリスでは9つのリージョンがあるが、計画が改正されているのはロンドンだけ。それも3回行われている。この理由としては、首都圏だからということ、行政体の数が少ないということが言われるが、公選制による市長と議会による強い都市計画があることがその理由と考えている。アメリカでもオレゴン州のポートランドだけが広域行政体であり、広域都市計画をつくっていることと何か関係があるかと考えている。日本でも、どのような組織がどのような権限をもって広域調整を行うか考える必要がある。

**浅見氏：**「基本法でよいのでは」とのご意見があったが、都市計画法は、いきなり憲法論争に

行かないためのある種の装置として存在していると思う。そのために、単純化しにくい部分があるのではと思う。

自治体の人材不足に関しては、フランスのような小さな自治体はどうしているかということ、下から上に権限移譲することが行われている。分権した場合、日本でもこのようなことが起きるのではないか。ある部分については委託する仕組みなどあらかじめルール化しておくことが必要と感じている。また、少人数で効率よく行うためには、ある部分については、あるルールに乗り、スタンダードな仕組みとしておく。そうでない場合について、専門的な職員が関わるといった仕組みが現実的な解として考えられるのではないか。

**花岡氏：**浅見先生と同じく、フランスのように下から上に権限移譲することや希望する場合だけ権限を下ろすことについて議論をしているが、分権に関わる先生方は一回全て下ろしてみればとおっしゃっている。お話にでたフランスの工夫、小さい市町村ひとつひとつでは対応できないものについて、全国に50程の都市計画エージェンシーがつくられて対応している。これは民間の都市計画専門家からなるグループでその上には市町村の議員がいる組織である。これが各市町村における手続を下支えしている。

また、市街地整備にあたり、単純な議論として地区計画で埋め尽くせという議論もあるが、市町村の行政手続が絶対回らなくなるので、大



会場からの発言風景

事なところに集中的に手をかけるやり方になると思う。全てのエリアを同じ手続ではまわらないため、標準的な手続で進めるところと重要なところでは集中的に手をかけるといった仕組みとなるでしょう。

**中井氏：**人材については、市町村が何もやらないと得をする構造だから人材が育たない。もし、何かやらなければ損をすることとなれば、市町村から必ず人材は出てくる。浅見先生が言う動機適合的なやり方でひっくり返せばよい。

基本法の話は大事な議論。都市計画法の大部分は権力装置の一部であると考えている。したがって、基本法にはならないわけで、手続については、しっかりと法に定める必要がある。

**大西氏：**土地利用関係に議論を移したい。集約的都市構造、または多核的でそれぞれの場所にそれなりの密度を持つ都市構造といった議論もあるが、これら都市構造に関する質問が寄せられている。

**質問：**富山では LRT が注目を浴びているが、公共交通がカバーしている人口は約 30%、10 年後も 40%しかカバーできないと言われている。つまり 70%、将来でも 40%は、公共交通のない不便な場所に住むということ。一般の市民にとって、エコ・コンパクトシティが本当に住みやすいものとなるのか、これに関して十分議論がなされているのか。また、取り残された人たちをどうするのか、そういう人たちにもう少し配慮してよいのではと思うが見解を伺いたい。

**質問：**分権時代においては、都市マスの重要性は高まるだろう。自治法の基本計画と一緒にとの議論もある。しかしながら、現状は、地域地区を下敷きにした現状追認型となっているにすぎない。これからの都市マスのあり方についての議論と、都市マスにダイナミズムを与える仕組みを考えるべきかと思うが…。

**質問：**地域の合意形成に関しては、直接利害に関係する住民と、間接的に影響を受ける住民な

ど様々な住民が存在する。こうした場合、地方議会が最終決定するイギリスの例もあるが、どういう住民参加と合意形成のあり方が望ましいのか。

**質問：**中心市街地活性化の議論では、郊外大規模店との二者択一の議論となりがち。また、都市計画行政と農地行政の方向が違っている。こうした状況では上手く調整することはできない。

**質問：**従来の土地利用規制は実質受け身の規制。ドイツには中心地理論があって、広域土地利用目標と指針が定められている。日本でも、ここに立地すべきだという指針を備え、それに基づく規制誘導を実現すべきと思うがいかがか。

**大西氏：**土地利用関係の質問や意見がいくつか出ましたので、お答えできるところをお願いします。

**村木氏：**都市マスに関して、現状追認型であっても、将来的にもそれが望ましいものであればそれでよいと考える。ドラスティックに市街地像をつくったとしても絵に描いた餅では計画として意味がない。ビジョンについては、住民参加でつくられた計画でよいと思うが、実現に向けたディテールの部分は、現状の都市との関係が強いのため、ここについては専門家あるいは行政内部の議論で進められることが望ましいだろう。マスタープランの役割とは何か。これを明確化していかないと何のための基本文書か、ビジョンを表したものなのか、将来への方針を示したものなのか。これらが明確になっていないのが現状の問題である。

**中井氏：**現状追認といっても計画追認のマスタープラン、つまりできていない計画を書かざるを得ないのが現状マスタープランである。止めてしまえばよいが、なかなかできない。今ある計画を書いているにすぎない構造だろう。幾つかの自治体では将来のことを書いているが、今の計画に現実が追いついてこないから、そのまま書いておけばよいという構造が殆どだろう。立地指針をマスタープランに書くのはあり得る。

ただ、本当にやるならゾーニングなどしっかりやるべきだ。ドイツもそういう意味合いでやっているのだろう。ある種の抑制と促進効果があるだろう。

コメントが難しそうなのは富山のこと。あのプランは他で住むなどは言っていない、最低限の公共サービスを保つお約束を表したものであり、切り捨てではない。公共交通のエリア外は、これ以上の公共投資はしないですよと示したプランと解釈している。コンパクトとか集約型の話については、行政コストの話が最初に出るが、それには説明力がなく、説得効果はないだろう。なぜなら、行政が市街地を拡大させてきたという歴史があるから。これからは、そういうことはやりませんよと言うための理由ならよいが、集約を実現するためには、強い説得力が必要とされる。低炭素など別のことをその理屈に加えていかないと、地域の方々を集約させるには無理があるだろう。

**小林氏**：まちづくり三法の改正時にまとめ役を務めたが、その時の議論では、「コンパクト」という言葉が使われたが、答申では使うなど言ってきた。実際、都市計画部会では使っていないが、交通系の検討では使われた。わが国ではあり得ない、絶対実現が無理なことである。違った言葉として、多機能集約型都市構造という言い方をした。これは、本来、中心市街地にあるべき機能の集約、衰退した市街地に活気を取り戻そうということで、郊外部の人を中心に集めるべきだという趣旨ではない。逆に言うと、我が国では居住論が明快でないことが問題である。中心市街地活性化で紹介される都心居住のあり方は、ただ街なかにマンションが建っている姿に過ぎない。あるべき居住の姿、衰退時の居住のあり方こそ議論する必要がある、検討すべき内容である。

一方、郊外住宅地では、第一種低層住居専用地域が広く指定されているが、用途地域の制限から、近くに必要な施設がつかれない例がある。



会場風景

かつては、ここから働きに出る生活であったためそれでもよかったが、高齢化が進み、働きに出る生活ではなくなるという変化に対応できていないのである。

**花岡氏**：あくまでも個人的意見だが、これまでの市街地拡大のベクトル、その向きをとりあえず止めることが求められている。市街地を小さくするという議論は、20年位あとの話で、市街地内で空地が発生し、この整除の必要性が高まったときにあがるかもしれないが、現実として、郊外に住んでいる状況下では、とても国民に受け入れられないと思う。

コンパクトシティに関して、都市の拠点をどこに定めるか。特定の場所をいきなり示すのは難しいが、少なくとも誘導する場所をマスタープランにて図示すべきではないかと議論している。マスタープランは時代と共に進歩しているものの、都市計画に対する具体的な指針としてはまだ弱い部分があると感じている。一層具体性を備える必要があるだろう。

**浅見氏**：富山市の例に関して一言。詳しくは解らないが、なにも70%の人が全て移る必要はなく、70%の人が60%になればある種、エココンパクトシティが実現したと言えるのではないかと。市民がまちの中心に住む方がよいと感じ、そうした変容を促していくことに意義がある。富山だけではなく、合併により市域が大きくなった市町村が増えている。これまでは都市計画だけ対処すればよかったが、今後は、農村計画や森林計画も行わなければならない。従来、公共サービスの最小限のあり方について、あまり考え



会場風景

ていないと思う。どのあたりまでが耐えられるのか、耐えられないのか、オプションなものとして地区で選択するものなのか。こういったことを真剣に考えていく必要がある時期なのだろう。また、都市計画だけではなく、環境政策などとともに進めていくことが大切であろう。

都市マスの現状追認について感じる問題は、放置していることのコストについて計画立案側、つまり行政が考えていなかったこと。今後は、なぜ変えないのかなどの訴訟コスト、説明責任コストを含めて考えていかなければならない。

**大西氏：**その他の質問として、普通のまちの景観計画、エネルギーに関するものがありました。これらに関してコメントがあればお願いします。また、都市計画法の「抜本改正」に関し、皆さんから譲れないと思う重要課題について、最後の発言として挙げてください。

**浅見氏：**我々は、これまで行政サービスコストについて考えてこなかった。今後は、それぞれの地区における貢献と恩恵を考えることがマネジメントをするうえで必要。今までの調査だけでは足りず、情報の充実が必要である。正しい情報に基づき、住民・自治体による取捨選択が望まれる。正しい判断をする情報が整備されていないことが問題と考える。

**花岡氏：**人々がどこに住むかの議論を本当にしなければならない時期に来ている。福祉、子育てサービスの提供コストを含めた議論が必要である。個人的見解だが、新しい都市計画法は、環境と子育ての視点が大事と考えている。これについては思い入れが強い。

**小林氏：**景観計画とエリアマネジメントに関する質問についてコメントする。

一つは、住宅市街地のエリアマネジメントについては、民間事業者がビジネスにすることで動き始めた。住宅地なので特別の景観があるわけではないが、住みなれた景観を維持していく。こうした方向もあると思う。

二つは、世田谷では、現在まちづくり条例の見直しを進めている。既に区内には地区計画や協定など多様なルールが区域の多くを覆っているが、今回の見直しではエリアマネジメント活動をしている組織を区に登録してもらい、区がこれに配慮したまちづくりを行うことをめざしている。ただし、エリアマネジメントという言葉が市民に解りにくく不評なため、その言葉自体は使われていないが、見直しの趣旨としては、エリアマネジメントを促進するための見直しである。

また、都市計画法の中にエリアマネジメント活動を入れられないかと考えている。国土交通省でも工夫をしていただいたが、都市再生特別措置法の一部によりようやく組み入れたに過ぎない。予算がない、権利制限がないというだけで法制度になじまないとの理由だという。ここで内閣法制局を突破しなければ積極的に新しい都市計画ができない。国土交通省の担当の方々に頑張ってもらいたい。

さらに、都市計画事業制度の見直しが必要である。我が国の事業制度は極めて精緻な制度であるが、昨今の社会状況で、この制度にあてはめるには既に限界がきている。新しい事業制度とそれに組み込む財源が必要であろう。

**中井氏：**景観については、町田と板橋で普通のまちの景観に関するお手伝いをしている。これにエリアマネジメントの視点を含めるなら、日常生活の再点検、暮らしている住環境・商環境の再点検、これらを通じて景観計画が描けると思う。この計画は段階的に成長していく計画となるから、日常的な点検活動がキーワードとな



る。譲れないことは、「わかりやすさ」が大切ということ。「加える」ことよりも、むしろ「減らす」部分を考えることがポイントである。

**村木氏**：エココンパクトシティについて2点お話する。一つは、これ以上のスプロールを進めないため、調整区域を含み農地をできるだけ維持して、交通利便性の高いところに集約を図る方針と理解している。こうした利便性の高いところへ移りたいときに、土地・建物処分金をどうするか、青森のように行政体として取組むことが考えられる。また、農地を維持した方がメリットになる仕組みを考えたい。TDR（開発権の移転）で考えることも将来的には必要と考える。二つ目は、都市計画の中でエネルギーがようやく扱われるようになった。国土が狭くとも日本は気候の違いがあり、それぞれの地域に見合ったエネルギー方策を都市計画に組み込むこと。これをきめ細かく行っていくことが求められる。

## まとめ

**大西氏**：東大まちづくり大学院は実践的なまちづくりの研究・教育を行う場として設立された。社会に対して、何らかの発言をする大事な役割もあると考え、いた緊張感のなかでこの



大西 隆 氏

シンポジウムが開催された。まとめとして、研究会により改正提言を整理していくことを考えている。出版などの形で改めて世に問いたい。

直近の予定としては、例年通り3月にイブニングセミナーを開催する。3回のうち少なくとも1回はこの都市計画法改正の議論を予定したい。こちらにもご参加いただき、一層議論を深めるとともに、ご批判もいただきたいと考えている。ご参加誠にありがとうございました。

(以上)