

## 各委員からの主な指摘事項

※下線部は第3回都市計画制度小委員会開催後の指摘

## ○ 都市計画制度体系の見直しの方向性（全体的枠組）の検討

## 【第3回都市計画制度小委員会資料3】

- 都市計画（土地利用計画）の一般則的事項として抽出すべき事項は何か。
- その事項は、都市計画と他の土地利用計画で共通する事項か、都市計画固有のものか。
- その事項を、今後、どのような方向に展開していくべきか。（法令で規律すべき範囲。その他、事前明示が求められるもの。）

## 〔土地利用計画に求められる適正手続と立地規制の根拠〕

- ・ 都市計画には適正手続、合理性、総合性が必要であり、合理的な計画は、客観的・科学的な根拠、公平性、政策合致性の3点を有する。
- ・ 都市全体を見通した構造的な理解をすることが重要であり、自動車普及と道路整備が進んだ現在は、都市的ポテンシャルを持つ空間が広く国土をカバーしている。
- ・ 都市の各構成地域の利潤追求を進めるだけでは、都市圏域の構成員全体の厚生を高めることにはならない。
- ・ 都市計画は多くの利害調整を経て作成したものであり、違法と認められた場合であっても計画を持続可能なものとするような制度とするべきではないか。

## 〔法定の仕組と条例による規制誘導の一般的根拠〕

- ・ 財産権の制限を伴うため、都市計画を決定するにあたり最低限配慮すべき事項、講ずべき手続きは、法律で定める必要がある。
- ・ 自発的な自治体の取組を支援するための制度を構築することが重要である。
- ・ 現在、法律で定められているものを条例で決めるという方向に持っていくべきではないか。

## 〔専門技術的見地からのスタンダードの明確化〕

- ・ 運用指針は拘束性が強いものと実務で認識されており、現場や学会に任せることも検討する必要がある。

## ○ 都市内部の有効利用と周辺部の保全を一体的に実現する仕組み

### 【第3回都市計画制度小委員会資料4】

- ▶ 集約型都市構造化を目指す上で、よりダイナミックな地域間の関係性に着目した取組、複数の都市計画や他の施策との有機的な組み合わせ、多様なインセンティブ手法として、今後のプロトタイプになる可能性はないか。
- ▶ ソフト施策を容積率緩和というハード施策と組み合わせる場合に、継続性や当事者交代に伴う担保手段など、一定の要件が必要ではないか。
- ▶ 協定合意や担保手段としての規制などを総動員し、パッケージで対応していくという取組のモデルになるのではないか。

#### 〔論点1 関連 施策適用範囲の設定の考え方〕

- ・ 床需要が必ずしも大きくない今日では、本来誘導すべき地区が開発されないとか、地価が低下するエリアが出てくる可能性がある。
- ・ 都市の活力を高めると同時に環境保全も進めようという考え方自体には異論はないが、大都市部では現在オフィス床が供給過剰であり、ケースにもよるが、容積率を高くさえすれば成長するという考えは事実誤認といえる。
- ・ 高まった容積率に応じたそれにふさわしい社会基盤の整備がなされてこそ、都市活動はその機能を発揮できる。
- ・ 大都市でのみ適用可能であり、地方部では難しい。
- ・ 既存不適格の問題があるが、ダウンゾーニングができれば広範な地区で適用できる可能性がある。

#### 〔論点2・3 関連 環境貢献措置・隔地貢献の範囲〕

- ・ 大規模開発自体に相当な環境貢献の義務があると考えべきで、大規模開発の環境貢献の義務の設定レベルをどう設定するかが重要である。
- ・ 「環境貢献」の対象として、緑地にかなり偏ったウェイトが置かれているのではないか。
- ・ 開発圧力の高いところなど、積極的な保全が必要な緑地を対象にするべきである。
- ・ 規制緩和と公共貢献との合理的関連性をどう論証するかが重要である。
- ・ 現行制度下で、広域の環境貢献により容積率緩和をする仕組みを構築できるのか。
- ・ 基本法や特別な上位計画を作るか、都市計画法の目的規定を見直すなど、法制的な施策を講じる必要はないか。

#### 〔論点 4 関係 施策の担保措置〕

- ・ 契約的手法では法的な担保力はないが、民間の環境貢献の意欲を活かすためにも契約で担保を位置づけることには意味がある。
- ・ 契約・協定などの手法を展開するには、全体的な都市計画制度フレームを議論するべきである。

#### 〔論点 5 関係 貢献評価の方法〕

- ・ 容積率緩和の調整は困難であり、大都市でないと対応できない。
- ・ 一体的に調整する会議体のような仕組みを法制的に作る必要がないか。
- ・ 農業サイドや環境サイドなどとの連携が重要である。
- ・ 広域的な環境貢献等、特定の事業の正当性・公共性を認めて容積緩和を認める場合には、マスタープランでどう位置づけるかが重要である。

#### 〔その他〕

- ・ 都市計画制度は中立的、都市計画は政策的であるべきものである。