

中心市街地再生と都市計画のあり方に関する論点

論点1：都市計画の理念の転換

- ◇ 人口減少時代を迎え、都市の拡大からストックの有効活用へと、都市計画の理念を転換すべきでないか。
- ◇ 都市ストックとしての中心市街地を再生させ、そこに機能を集積し、集約型都市構造を形成することを、新たな理念とすべきでないか。

論点2：都市構造の制御力の強化

- ◇ 集約型都市構造を形成するにあたり、現在の都市計画制度には、次のような基本的な問題があり、改善が必要ではないか。
 - ・ 現行の線引き・開発許可制度は、都市の拡大を前提に構築されており、人口減少時代にふさわしくない。集約型都市構造の形成のため、制度を再評価し、役割を強化すべきでないか。
 - ・ 用途地域制度は、許容用途の幅が広く、都市計画と実現用途の間に大きな乖離が生じている。計画に従った都市構造の形成のため、用途地域の土地利用制御力を強化すべきでないか。
 - ・ 用途地域、白地地域、都市計画区域外と、外側に行くほど土地利用制限が緩くなるという逆転が生じている。生活圏域の広域化に対応して、土地利用制限を広くかけるべきでないか。
- ◇ 以上の措置により、土地利用の重大な変更が必要な場合に都市計画による公正・透明な手続を経ること(計画なきところに開発なし)とすべきでないか。

論点3：地方分権と広域調整

- ◇ 地方分権推進の観点から、都市計画の権限の多くを市町村に委ねてきたが、都市圏レベルの広域的な都市計画が十分行われていないのではないか。
- ◇ 広域調整を行う主体として、都道府県の役割を見直すべきでないか。

論点4：中心市街地への集積誘導

- ◇ 集約型都市構造の形成には、中心市街地への機能集積を誘導する積極的な対策の強化も必要でないか。
- ◇ 特に、地権者等を巻き込むこと、公共施設の転出を防止するための手法や、居住を含む各種機能の集積を誘導するための担い手づくりが必要でないか。
- ◇ また、支援に当たっては、国が「選択と集中」の観点から行うことも必要でないか。