

社会資本整備審議会第1回都市計画分科会指摘事項

都市再生関連一般

都市計画分科会の進め方

審議会のあり方としては、都市再生本部と並行して議論するという今までにないパターン。優等生的に何でも議論し始めると、検討が間に合わない。分科会の検討が再生本部の理念とずれてしまっても現実的ではない。年内に出す中間報告は、大学の卒論ではなく、ゼミのレポート風にすべき。

「東京圏、大阪圏等に焦点を絞って」組み立てた制度は、地方都市にはそのまま使えない。地方都市の制度は、別途考える必要がある。

都市再生とは

都市再生とは、過度の集中を排除すること、歴史的集積を生かすこと。

都市再生について、今あるものを生かす発想で考えたい。

私見として、働きやすく、住みやすく、よく学び、よく遊ぶ、こんな都市にするのが「都市再生」か。

人の気持ち、人の心のある「都市再生」を。

都市再生プロジェクト

公共事業に信頼がないのは、いつまでに作るという目標がないからだ。作るなら年次を切った目標を示すべき。

今必要なのは、これまで構想や計画がありながら実現していないものの中から緊急に実施すべきものを選択し、重点的に財源を投入し早期に完成させること。昭和2年に計画された東京の環1から環8までのうち、完成済みは環7しかない。

外環の整備に関しては、高架式から地下式の提案がなされたが、上下分離方式で整備できないか。地下は早く作る、地上の使い方は自治体に任せ、住民を含め、徹底的に議論することはできないか。

都市の再生について、成田から東京駅へのアクセスを議論するのであれば、丸の内・八重洲一帯をどうするのか、エアターミナルや成田新幹線をどうするか等について考える必要。これを誰が考えるのか。

制度的な課題

民間が主体となって行っている再開発や区画整理でも、権利変換とか強制換地の制度があるが、それは、地価が上昇する局面では有効な制度であり、地権者がその土地から出ていかないことが前提になっている。しかし、今は違う。地区外転出する場合の優遇税制でもあれば、事業はもっと促進できる。

昭和30年代に建った民間の区分所有マンションが数多くあり、この建替えをどうするかは、重要な課題。

民間の都市活動を促す都市計画の枠組み

民間提案型都市計画制度

民間の様々な発意・提案を受け止める仕組みが大事。

規制緩和の視点

今まで都市計画は「公正・公平」に重きが置かれてきたが、民間の建築活動を促すためには「望ましい」に比重を置き、規制を緩和する必要がある。

今までの都市計画には「時間概念」がない。民間にとっては時間の概念が非常に重要。民間の資本を使うとなると時間的制約がつけられるような都市計画制度が必要。

都市計画においては、現実にあった仕組みの提案が大事。一律の規制緩和がいいとは思わないが、個別に規制を緩和するとして、現場の能力を見極める必要。

情報公開や説明責任がますます重要に。

高度利用の促進

大都市だけではなく、地方都市も同じ。歩いて暮らせる環境のためにも、空を使いたい。空の利用を阻んでいるものを改善したい。

「経済性の指標」が大事。高地価の下、経済性がどこで成り立つのか。都心部で再開発をすると低所得者にはとても住めない。高層化がいいというわけでもない。

木造密集市街地解消のための方策

人口分析

地域によって減少、横這い等人口の動態は違う。東京マップを作り、それを立体的に表せないか。例えば、木密で人口分析を行えば、なぜ木賃アパートに人が密集しているのか見えてくる。

整備目標の設定

木密については、最低レベルをどのように設定するのが大事。

敷地の細分化防止と街区単位のまちづくり

木密は危険な地域。しかし、その一方でミニ建売があり、敷地の細分化はどんどん進む。規制強化につながるが、土地の買取機構を作り、敷地の細分化を防ぐべき。逆に一定面積以上の開発をする場合にはボーナス容積を与えることは考えられないか。

敷地単位でなく街区単位で建ぺい率や容積率について考えられると、まちづくりもうまくいく。

へビ玉の街路事業が認められると、街区単位のまちづくりが進む。

住民参画

木密は住民の意欲が大事。検討テーマ との関連に留意を。

21世紀型都市再生のビジョン

人口減少時代の都市計画

今の都市計画は、高度成長時代のスプロール対応の都市計画。この10年、地方分権と経済対策に追われてきた。今、都市そのものをどうするか、都市の理念、思想といった根本の議論が重要。

都市は膨張拡大、右肩上がりの経済成長から、人口は減少し、経済も右肩下がりの局面を迎える。今までの都市計画は膨張対策。今後は、減少に対応する必要。

人口減少を前提に米国とは違う都市計画のあり方が求められている。

地球環境問題、持続的発展の視点が大事。都市の「建設」から「経営」に。

持続可能なまちづくり

東京にはもう処分場は作れない。ガス化溶融炉を含めた一定の資源循環型の取組は急務。里山は産廃の捨て場と化している。

都市の再生は、大都市だけでは完結しない。周辺の地域との共生が大事。循環型社会ということからも、地方都市との連携を忘れてはならない。

持続可能性の問題については、リサイクルの問題だけでなく、もう少し広くとらえて検討し直すべき。どんな都市計画の姿があるのか。

職住近接と都心居住

都心居住のニーズが高まっているのは、職住近接がかなうから。都市は住まう場所。しかるに、東京多摩地区から企業が出ていっているのはこれに反する。東京の千代田区、三鷹市等では、S O H Oの取組もやっているが、環境を汚さず、住む土地と共存できるような新産業の振興が課題。

上海には車も地下鉄もない。この難しい土地に残されていた手段が超高層でコンパクトな都市。自転車だけで用が足るサイクリングディスタンス。アジアには高層の建物がどんどん建っている。台湾の40階建ての団地に住む日本人は「快適」に暮らしている。

生活の質

諮問に防災、保健、安全といった新しい観点が入っている。加えて、みどりのあり方といった、もう少し高い「生活の質」といった観点がキーワードに入っている。

生活の質の向上については、何をよくしたらいいのか、答は単純ではない。どんな緑がどんな風になれば、質が向上するのか考えるべき。

インフラの整備

丸の内と表参道がなぜ魅力的なまちなのか。良好なインフラがあったからだ。インフラの整備されているところは、長い目で見たらうまくいく。

次世代参加型まちづくりの方策

「縦型のまちづくり」から「横型のまちづくり」へ

働き、学ぶ、といった公共的な観点だけではなく、バリアフリー、子育て支援のまちづくりが大事。これまでのまちづくりは「縦型」。今後は計画だけでなく、運営の側面にまで踏み込んだ、子供からお年寄りまで、幅広い参加による、「横型」の「連携型」のまちづくりが大事。

我々に関係あることを、我々に関係ないところで決めるな（Nothing about us without us）の思想。

90年代は、市民参加の観点からは実り多い時期。問題は、市民参加のまちづくりと都市計画とのリンク。この鍵はコミュニティ（地域社会）にある。コミュニティ概念の位置付けが重要である。人口減少時代、コミュニティの崩壊は、大きな都市問題である。70年代のニューヨークの崩壊は、コミュニティが崩壊し、都市経済が縮小することから起こった。こうしたコミュニティの問題を制度上どのように位置付けるべきか。

個人、企業、NPOに、新しい公共の概念が必要。これまで公共は、行政が独占してきたが、これをみんなでどう支えるか。

民間からの資金調達等、ハードな部分についてはいろいろな議論はあるが、これを含め、公共事業のソフト化、ソフト領域の拡大が重要。

多様性の確保

都市には多様性が大事。21世紀の都市づくりコンペといった全く違う思想を打ち出せないか。都市計画のメニューの中に多様なまちづくりのための仕掛けがほしい。

多様性あるまちづくりのためには、都市計画制度をもっと柔軟かくし、TDRで歴史、文化、みどりを守るべき。都市計画制度が土地のポテンシャルを殺しているのではないか。

みどりの保全

市民農園や公園づくりなどについては、住民参加型で緑を保全したり、生み出す動きが見られているが、市民農園などは消極的支援で行われており、市民の活動というものを組み込むことはできないか。

オープンスペース基本法を制定し、民間の努力を誘導すべきである。緑地の保全はヒートアイランド対策だけでなく、市民の立場で講じるべき。

公園の整備には金がかかるが、都市部に残る屋敷林、農地を残すということで活用できないか。市民緑地制度みたいなものはありがたい。相続税の特例付きの生産緑地制度のような環境緑地制度は考えられないか。

大学院の活用

共同研究やまちづくりの拠点として、大学院をいかに都市の魅力づくりに生かすか。

広域連携

大都市地域は、単一の自治体ではなく、都市圏が単位になる。個別的に各自自治体が行う都市計画と大都市レベルの構造的な連携が課題。住民発意ではなく、各種公共団体、ひいては政府組織の合意形成が大事であり、運用も含めて実質的に動くようにすべき。