

第5回都市計画制度小委員会  
参考資料

# 目次

1. 第3回小委員会資料3 スライド5
2. 緑の構造のイメージ
3. 地域地区決定状況
4. 中心市街地における低未利用地の増加に関する状況  
(松江市の例)
5. 外部不経済をもたらす土地利用状況の実態
6. 緑の減少の状況(横浜市の例)
7. 地方都市の農地、農地転用箇所分布状況  
(香川県高松市の例)
8. 地方都市の農地、農地転用箇所分布状況  
(群馬県前橋市の例)
9. 空地系土地利用を規制する動き
10. 中心市街地の空き店舗・空き地の有効利用
11. 町家再生の取組(京町家の例)
12. 住み替え支援(富山市の例)
13. 郊外住宅地で空き区画の隣家取得(福井県坂井市の例)
14. 工場跡地等の公園化(尼崎市の例)
15. 中心市街地の店舗跡地の暫定的広場利用(青森市の例)
16. イングランドにおけるブラウンフィールドの再生
17. イングランドにおけるブラウンフィールドの再生  
(リバプール市の例)
18. ドイツのシュリンク・ポリシー
19. 都市計画法に基づく遊休土地転換利用促進地区の概要
20. 国土利用計画法に基づく遊休土地制度の概要
21. 市街化区域の再構成のイメージに関連する参考文献
22. 市街化区域の再構成のイメージを掲げるマスタープラン  
(宇都宮市の例)
23. 駐車場の整備状況
24. 附置義務基準の緩和
25. 附置義務駐車施設制度の弾力的運用(金沢市の例)
26. 駐車場の適正立地の取組(金沢市の例)
27. 駐車場立地に関する景観・街並み誘導(鎌倉市の例)
28. 駐車場立地に関する景観・街並み誘導(名古屋市の例)
29. 「交通基本法の制定と関連施策の充実に向けた基本的な考え方(案)」のポイント
30. 都市のみどりによる温室効果ガス吸収源対策
31. 緑地の価値の総合評価(川崎市の例)
32. 企業CSRによる緑確保・保全の取組  
(飯能・西武の森の例)
33. 未利用地を暫定的な緑地として活用する取組(柏市の例)
34. 条例による緑化地域に準じた取組(名古屋市の例)
35. 長期未着手都市計画公園緑地(東京都の例)
36. 長期未着手都市計画公園緑地(東京都・神代公園の例)
37. 第4回小委員会資料2 スライド9(抜粋)
38. 都市計画部会第二次答申(平成19年7月)抜粋
39. 都市政策の基本的課題と方向検討小委員会報告  
(平成21年6月)抜粋

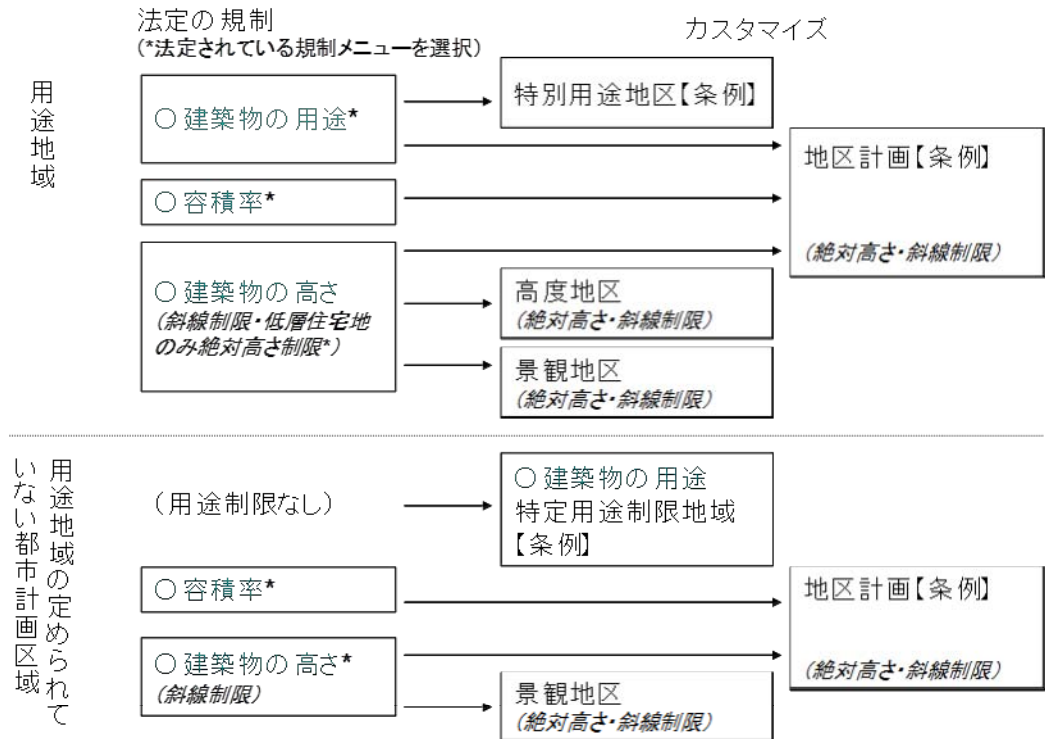
## 着眼点(例)

○空間を限定した立地の制限は、体系的・総合的に樹立された空間計画に基づくこと。

## 現状・近年の動向等

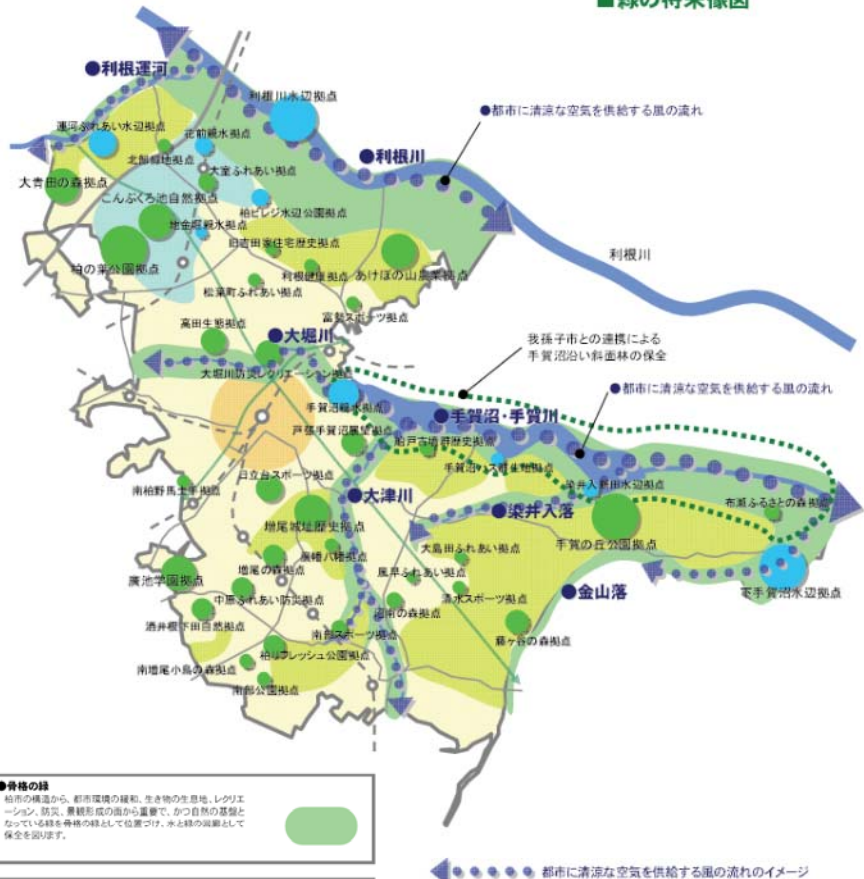
### ●用途地域制の根拠

外部不経済性を抑制するためのゾーニング(ユークリッド型ゾーニング)と考えられる。このように、エリアごとに規制強度を異にする基本ゾーニングである用途地域について、種別・内容は法律で規定した上で、都市計画で決定。これをプロトタイプとし、地方がカスタマイズ可能。



## ○柏市緑の基本計画より抜粋

■緑の将来像図



- 骨格の緑  
柏市の構造から、都市環境の緑と、生物の生息地、レクリエーション、防災、景観形成の面から重要で、かつ自然の基盤となっている緑を骨格の緑として位置づけ、その緑の保全として保全を図ります。
  - 拠点の緑  
都市環境の緑と、生物の生息地、レクリエーション、防災、景観形成の面から重要で、かつ市民の緑への利用や活動の中心となる緑のオープンスペースなどを拠点の緑として位置づけ、緑の保全・整備・活用を図ります。
  - ゾーンの緑  
緑の特性や土地利用などから、同様の方向性を持つ区域をゾーンの緑として位置づけ、緑の保全・活用・創出を図ります。
- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 緑の拠点(33)                         | ● |
| 水辺の拠点(9)                         | ● |
| 多とまじりある緑の保全・活用を積極的に図るゾーン         | ■ |
| モデル的な緑の保全・創出を積極的に図るゾーン           | ■ |
| アメニティがもたらせる緑の創出を積極的に図るゾーン        | ■ |
| 市街地の身近な緑の保全・創出・活用を図るゾーン(その他の市街地) | ■ |

## ○「都市のエコロジカルネットワーク」より抜粋

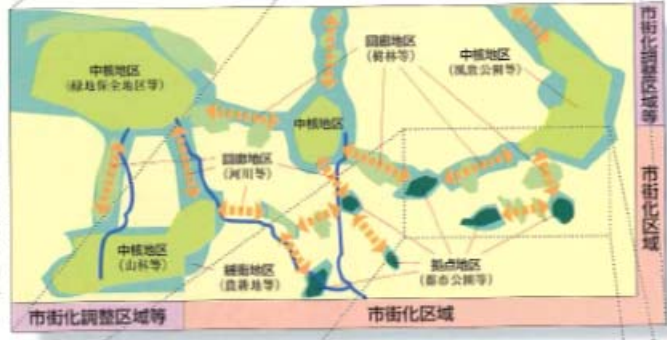
### 広域エコロジカルネットワーク計画

広域レベルのエコロジカルネットワークのあり方を検討するとともに、都市郊外から市街地へ、生きものの移動を導くためのエコロジカルネットワークを検討する。



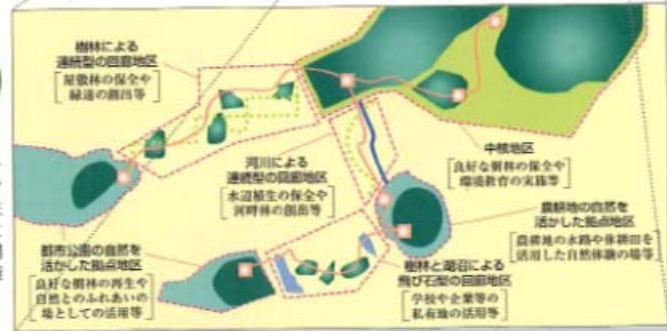
### 都市エコロジカルネットワーク計画

都市の生物多様性および生きものとのふれあいを確保するために、生きものの生息・生育空間となる緑の配置およびネットワークを計画するとともに、その環境形成およびその活用の方向付けを行う。

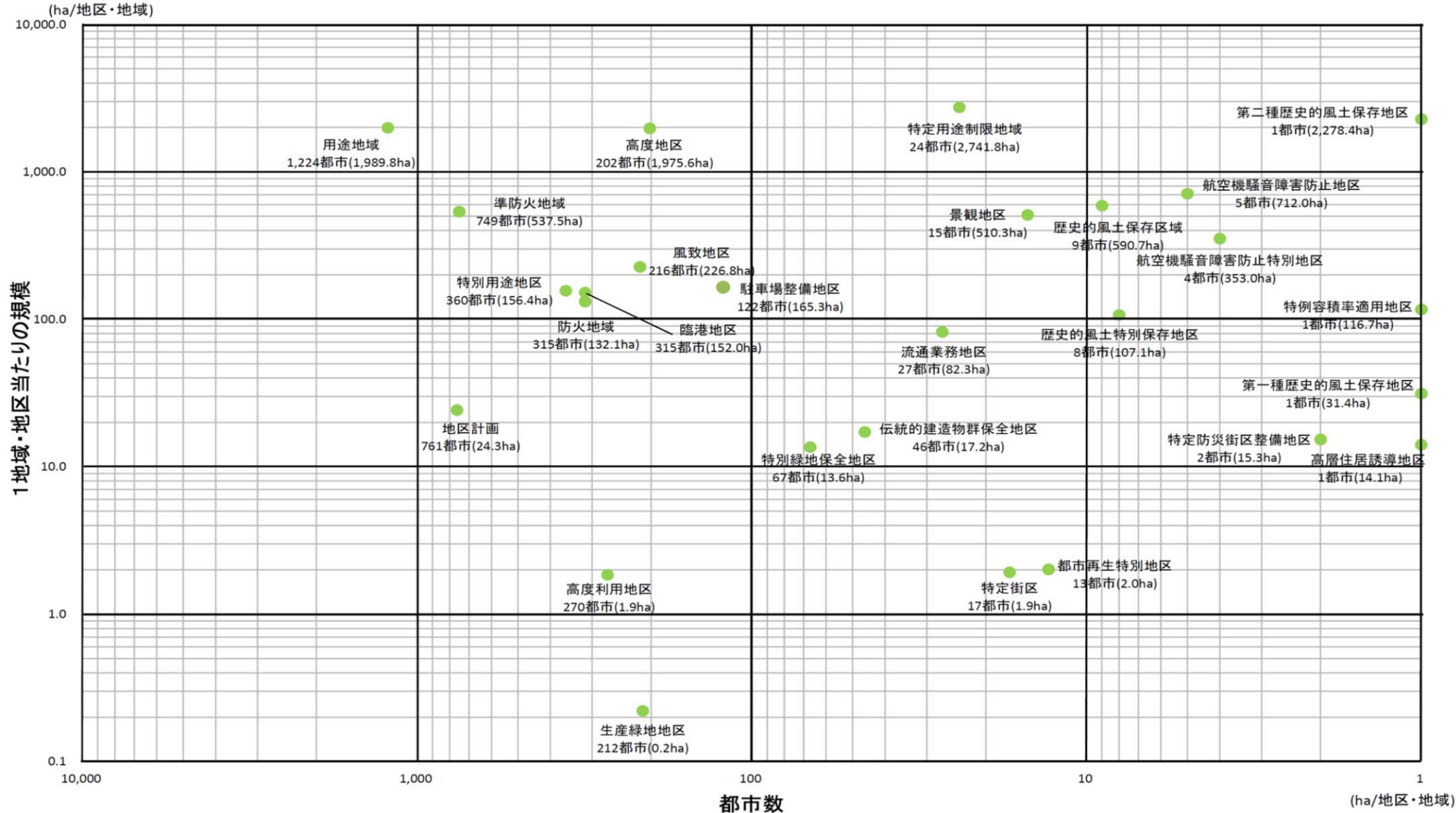


### 地区エコロジカルネットワーク計画

都市エコロジカルネットワーク計画の実現に向けて、生きものの生息・生育空間および生きものとのふれあいや空間形成に関わる具体的な計画を策定する。



# 3. 地域地区決定状況



出典：都市計画年報（平成21年3月31日現在）、ただし都市再生特別地区については平成22年3月31日現在（国土交通省調べ）

注：東京都区部（23区）は、1市とみなして計上

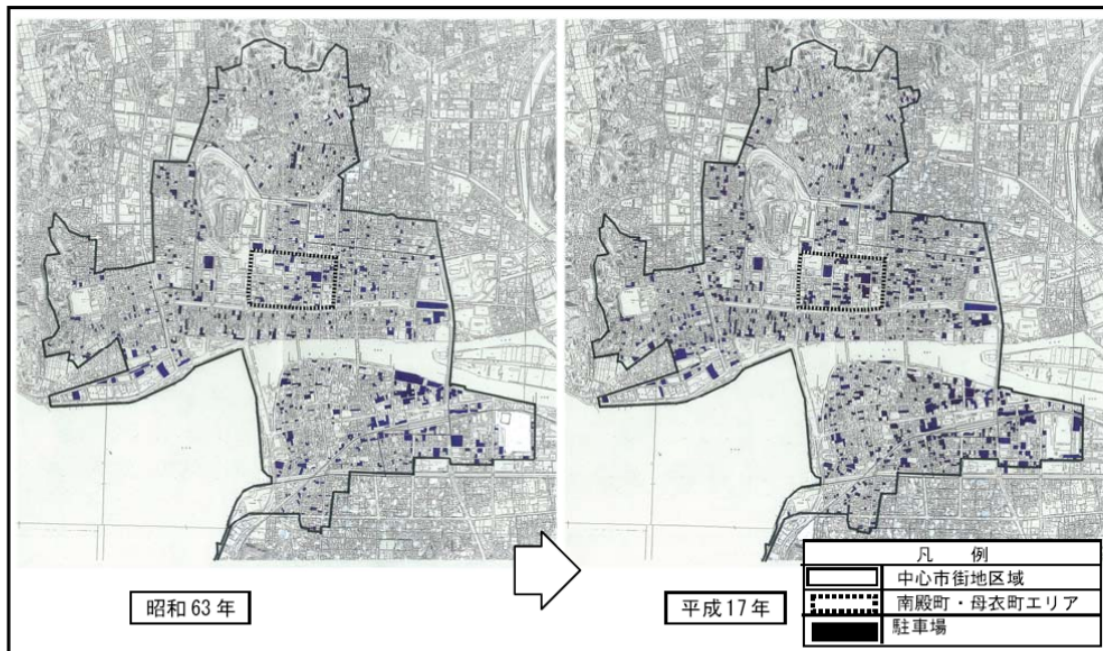
用途地域、防火地域、準防火地域の地域数は、当該地域を指定している都市計画区域の数

特定用途制限地域、高度地区の地域・地区数は当該地域・地区を指定している都市数

# 4. 中心市街地における低未利用地の増加に関する状況（松江市の例）

資料2・スライド4関係

中心市街地内における駐車場の分布



(資料:松江市調査)

南殿町・母衣町エリアの低未利用地の分布図



(資料:松江市調査)

- ・松江の中心市街地では、人口減少、商業の停滞等により駐車場、空家などの低未利用地が増大

- ・中心市街地全域(約4km<sup>2</sup>)で、H17の駐車場はS63の約1.5倍(17.9→27.6ha)

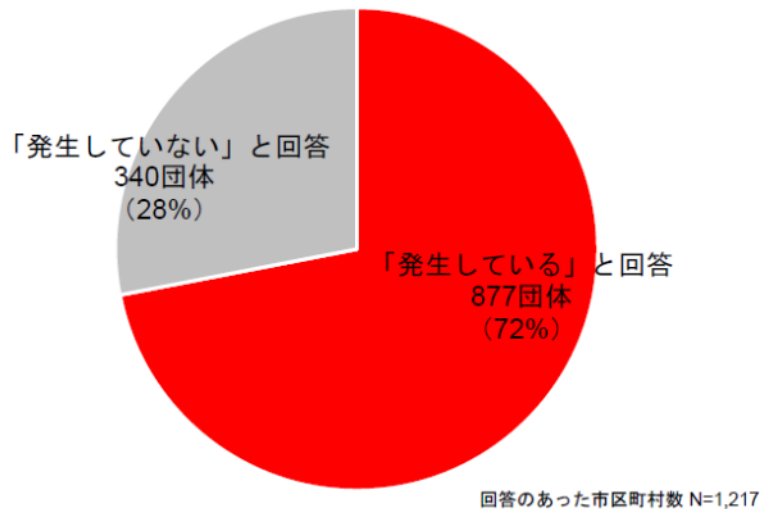
- ・特に、南殿町・母衣町エリアについては、百貨店の移転以後急速に賑わいが低下し、20年前と比較し駐車場等の面積が約2.3倍に増加(1.8→4.1ha)

- ・駐車場の多くは、商店と商店の間のスペースに増加しており、商店街の連続性が失われて魅力が低下。

- ・また、月極駐車場となっていることから、商店街の駐車場不足の解決にも寄与していない。

## ●外部不経済をもたらす土地利用の発生状況

「外部不経済をもたらす土地利用が発生しているか」の問いに対し、回答のあった1,217 団体のうち、約7割の団体(877 団体)が「発生している」と回答



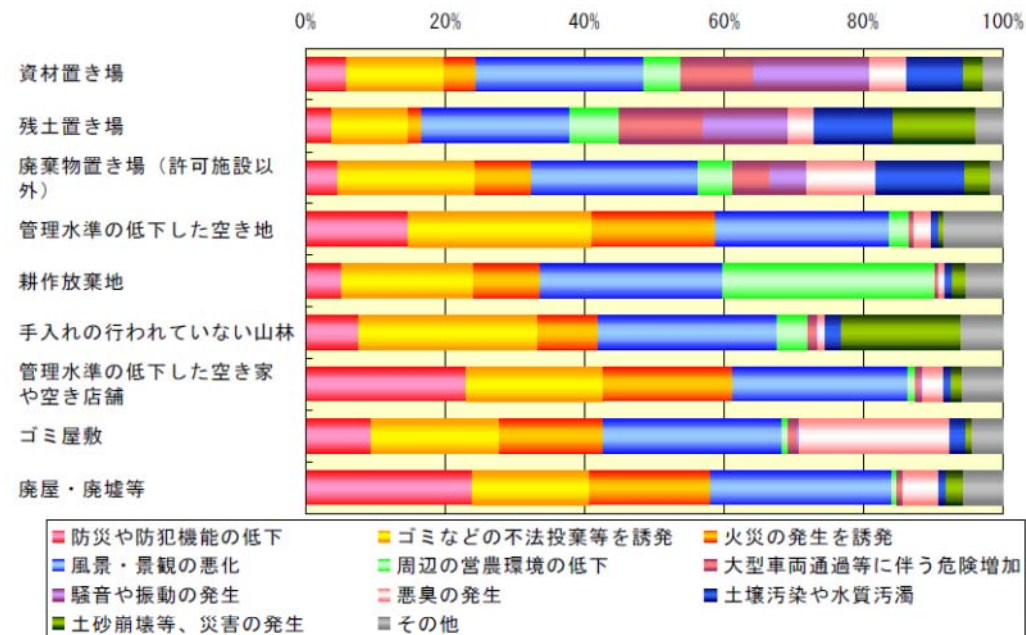
### ■調査事象

- |                             |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
| 1 資材置き場                     | 6 手入れが行われていない山林                  |
| 2 残土置き場                     | 7 管理水準の低下(雑草が繁茂しているなど)した空き家や空き店舗 |
| 3 廃棄物置き場(許可施設以外)            | 8 ごみ屋敷                           |
| 4 管理水準の低下(雑草が繁茂しているなど)した空き地 | 9 廃屋・廃墟等                         |
| 5 耕作放棄地                     | 10 その他(具体的に記入)                   |

## ●外部不経済をもたらす土地利用の周辺への影響

これらの土地利用が周辺にどのような影響をもたらしているかとの問いに対しては、「風景や景観の悪化」、「不法投棄等を誘発」とする回答が各事象に共通して多くみられる。

また、「管理水準の低下した空き地」や「管理水準の低下した空き家や空き店舗」、「廃屋・廃墟等」においては、「防災や防犯機能の低下」とする回答の割合が高い。



## ●横浜市における緑被面積(樹林地、農地、草地)の減少



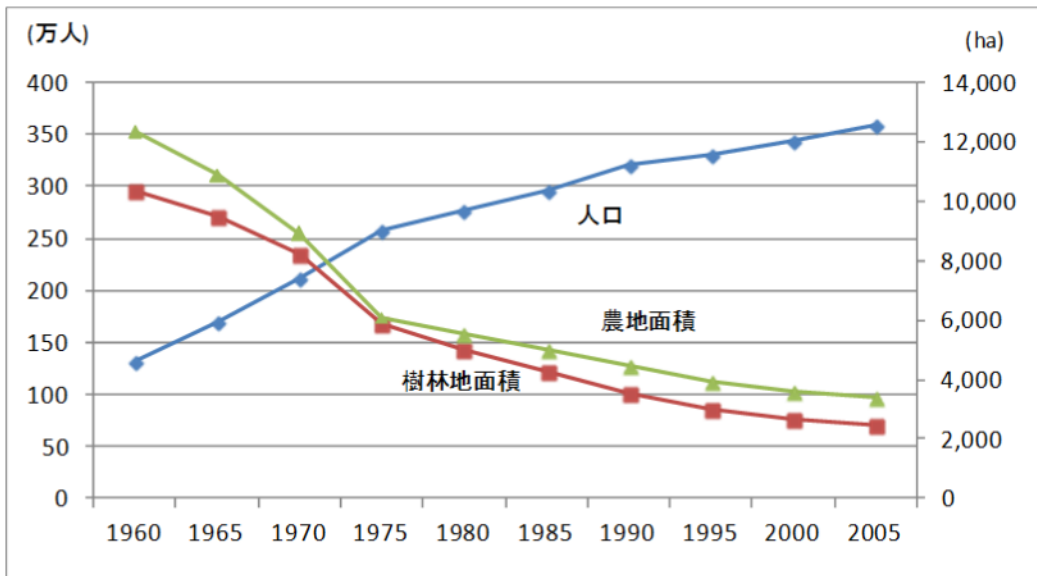
1960年

1980年

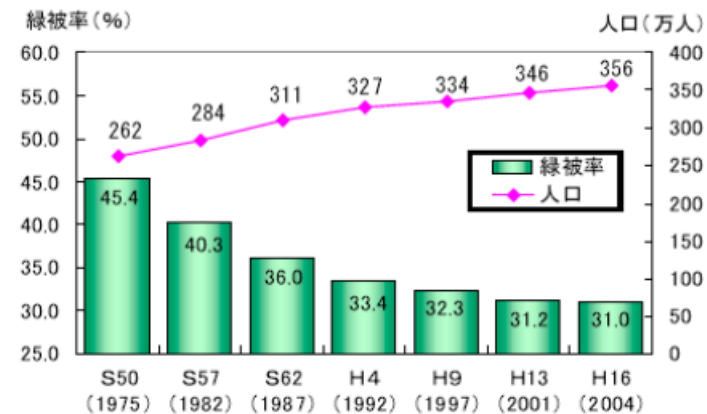
2000年

- ・1960年以降継続して緑地が減少
- ・樹林地面積は、過去45年間で、約7,800ha(山手線の内側の面積の約1.2倍)、約74%減少
- ・農地面積は、過去45年間で、約9,000ha、約72%減少
- ・緑被率についても、過去30年間で、約15%減少(45%→31%)

## ●横浜市における樹林地・農地面積の減少



## ●横浜市における緑被率の推移



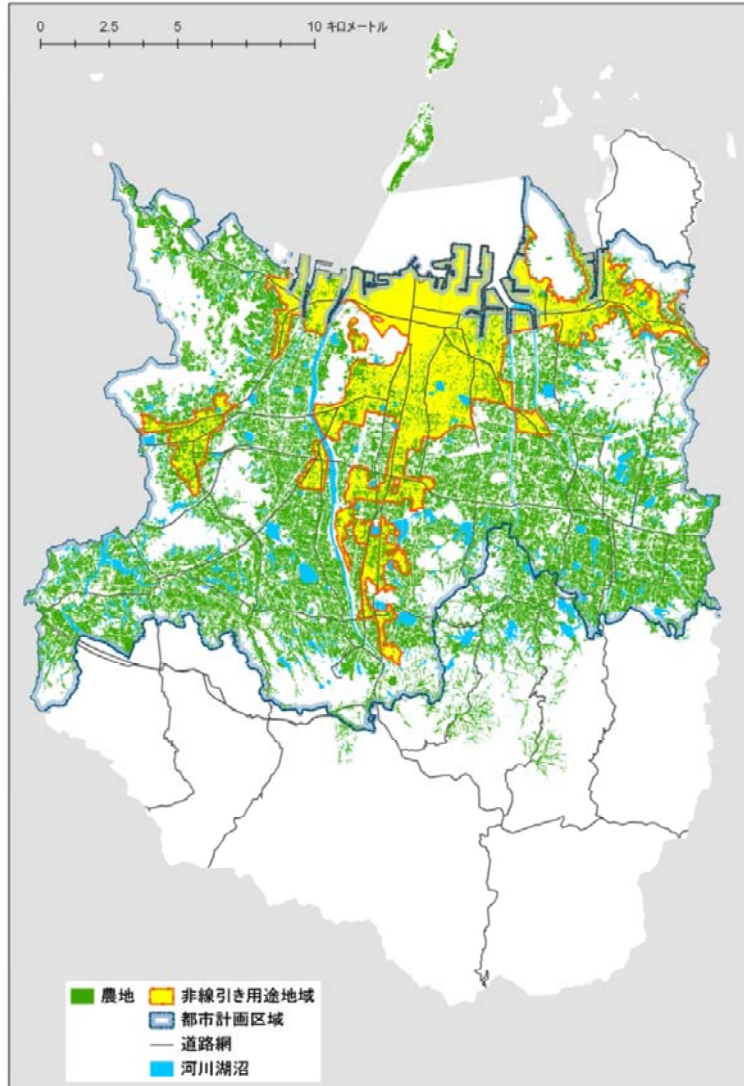
※緑被率

航空写真によって上空から緑の割合をとらえる方法。市内の緑被(樹林地や農地、草地に覆われた)面積を抽出市、市域面積に占める割合を示したもの。



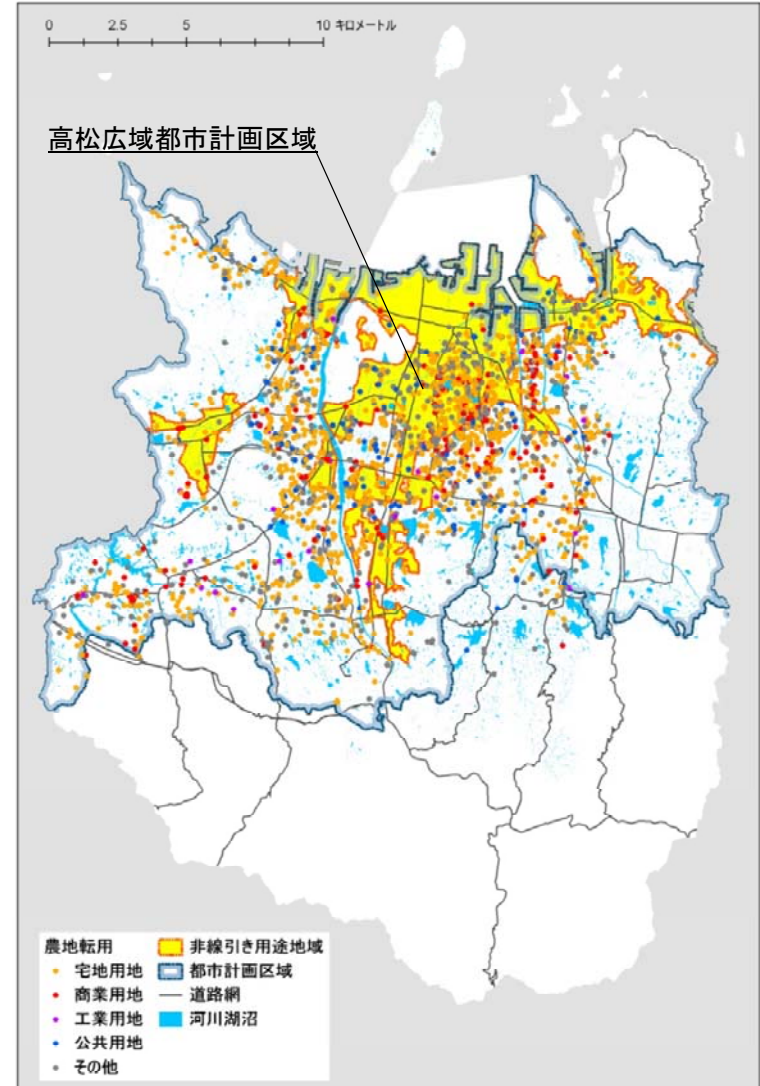
## ■農地の分布状況

- ・用途地域のうち15.8%（面積ベース）が農地として残っている。



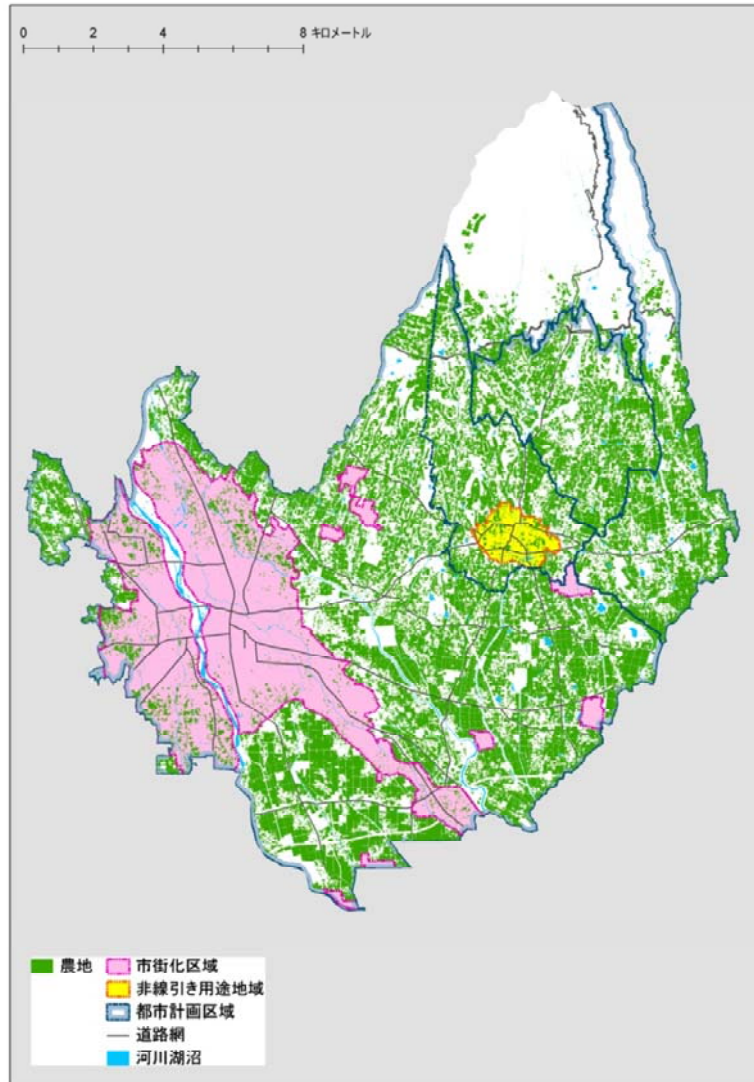
## ■農地転用箇所の分布状況

- ・農地転用のうち73.3%（件数ベース）が用途地域外で行われている。



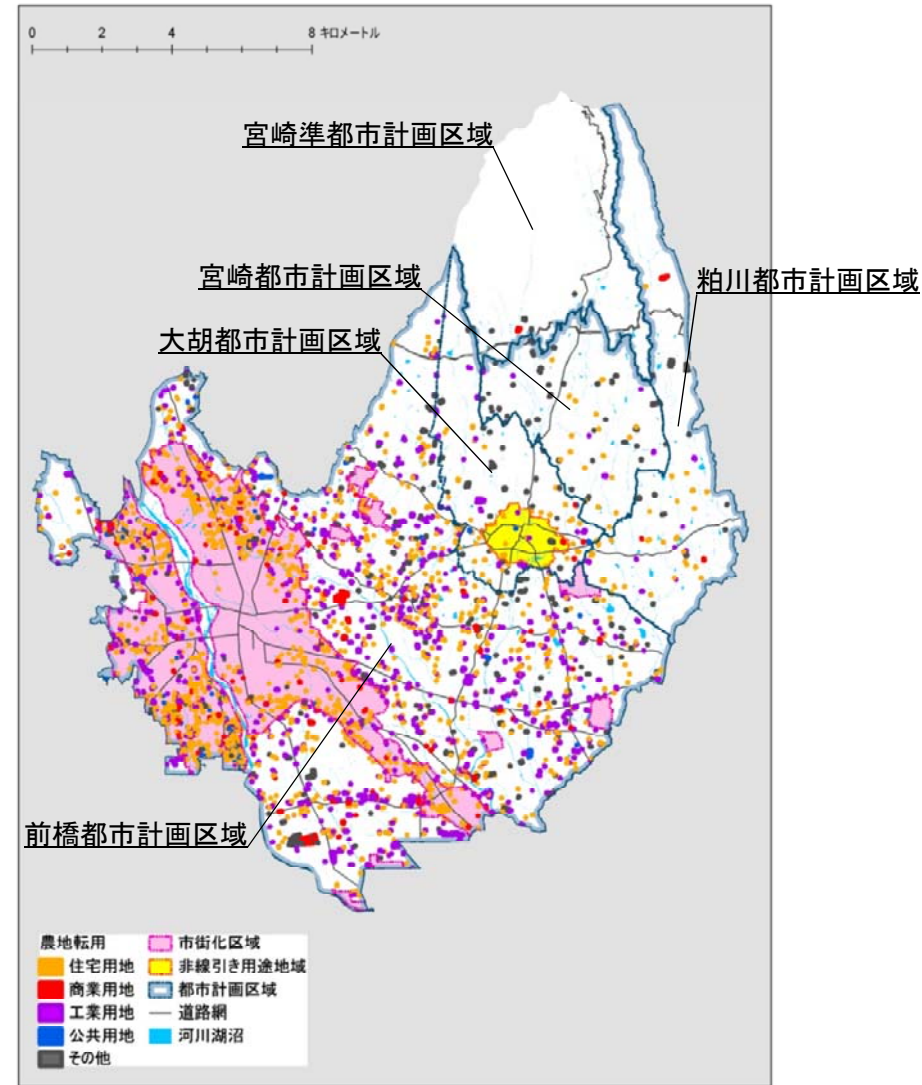
## ■農地の分布状況

- ・用途地域（市街化区域を含む）のうち7.9%（面積ベース）が農地として残っている。



## ■農地転用箇所の分布状況

- ・農地転用のうち69.9%（面積ベース）、49.3%（件数ベース）が用途地域（市街化区域を含む）外で行われている。



# 9. 空地系土地利用を規制する動き

## ●空地系土地利用を規制する独自条例、要綱の制定状況

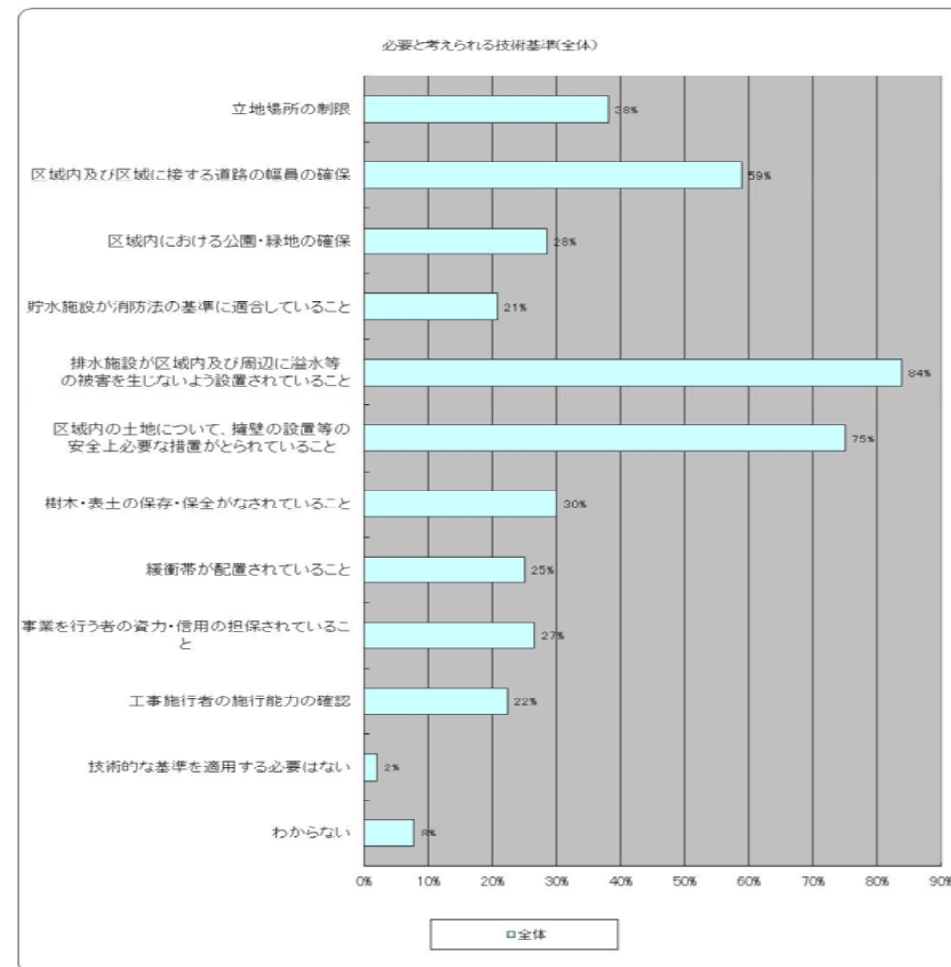
開発許可権者へのアンケート結果によれば、空地系土地利用について60%近くが「規制すべき」と回答しているが、実際の条例等制定率は約30%程度となっている。

- ・規制すべきだと思ふ : 260自治体(58%)
- ・わからない : 125自治体(28%)
- ・規制すべきではないと思ふ : 62自治体(14%)

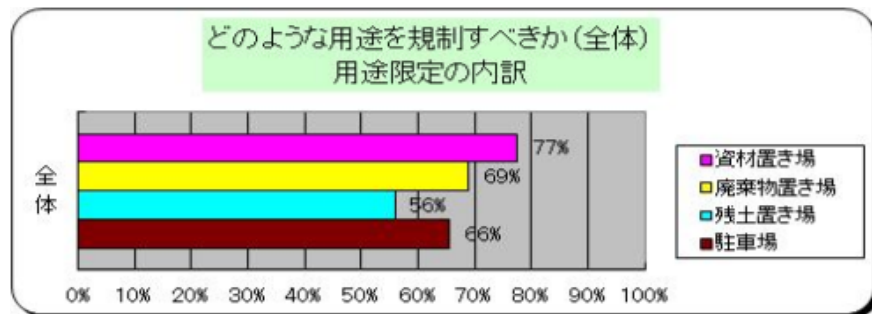
条例・要綱の制定率	
全体	
地方公共団体数	447
条例	65
	15%
要綱	59
	13%
合計	124
	28%

## ●必要と考えられる技術基準

規制をすべきと回答した自治体が必要と考える技術基準は、排水施設の設置、擁壁の設置等安全上の措置が多かった。

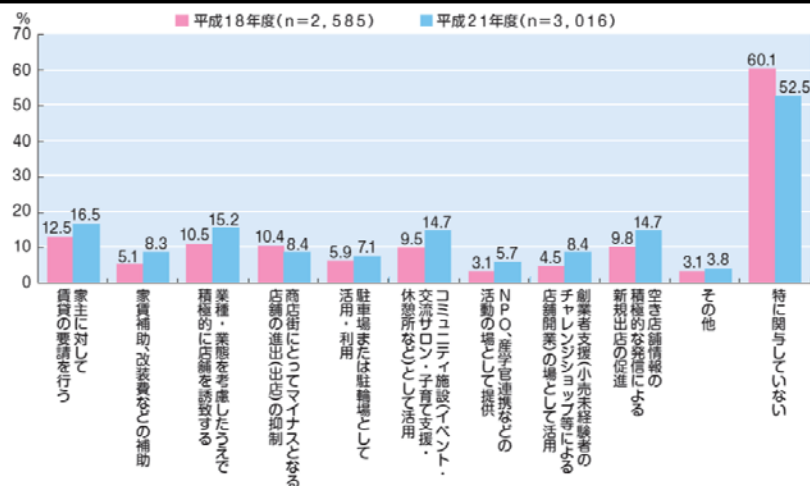


「規制をすべき」と回答した地方公共団体のうち、規制すべき用途としては、資材置き場、廃棄物置き場、駐車場、残土置き場が多かった。



※調査内容: 空地系土地利用による問題点、問題意識及びそれに対する取り組みを開発許可権者である447自治体についてアンケート。

出典: 地域における適正な土地利用のための開発行為等に関する検討調査業務(平成22年3月 国土交通省 都市計画課)



## 空き店舗の発生に対する商店街の取り組み状況

□空き店舗の発生に対する商店街の取り組みは、52.5%の商店街が「特に関与していない」との回答だが、前回調査(60.1%)と比べると7.6ポイント減少

□空き店舗の発生に対する取り組みを行っている商店街では、「コミュニティ施設(イベント・子育て支援・休憩所など)として活用」、「空き店舗情報の積極的な発信による新規出店の促進」、「業種・業態を考慮したうえで積極的に店舗を誘致する」、「家主に対して賃貸の要請を行う」などの取組が増加

出典：平成21年度 商店街実態調査報告書(中小企業庁)・抜粋

## 長野市における空き店舗の有効活用事例

地方公共団体名	長野市(長野県)		
分類	商業活性化、都市福利施設		
実施主体	長野市、まちづくり長野		
事業名	もんぜんぶら座活用事業	事業期間	H15～H19～H20

中心市街地のほぼ中央に位置する大型空き店舗をリニューアルし、まちなかに不足していた公益施設と食品スーパー及び、就職情報相談コーナー、子ども広場、会議室、ギャラリー等、多様な市民活動の機会と場所を提供。

大型空きビルを市が取得し、まちづくり会社との協働により事業展開。H15年に地下1階～3階を改修しオープン。その後、4階～8階の未利用階を改修し、新たな業務機能を導入。平成20年4月から全館オープン。雇用促進と歩行者通行量の増加が見込め、周辺商店街への回遊性向上を図り賑わいの回復を期待。



もんぜんぶら座外観



こども広場



食品スーパー



パソコン教室

出典：中心市街地活性化取組事例集・抜粋

## ■「京町家情報センター」の概要

- ・京町家の保全・再生の活性化のため、京町家の売買、貸借を目的として設立
- ・京町家再生研究会と登録不動産業者によって構成され、さまざまな京町家に関する不動産流通の情報を集める役割を果たす。
- ・登録不動産業者が自社で取り扱っている京町家の物件をセンターに提出すると、京町家再生研究会による物件チェックや改修に当たったの処方箋を受けられるとともに、センター登録物件としてセンター内で公開。
- ・また、京町家のオーナーからの相談に応じるとともに、物件として調査し、センターに物件登録。
- ・登録したユーザーへの物件紹介や登録不動産業者による仲介なども実施。

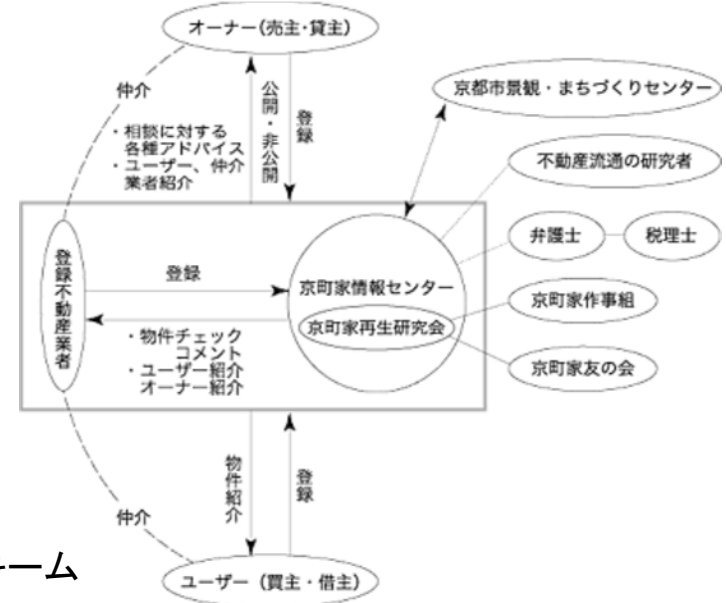


図1 京町家情報センターのスキーム

## □契約事例（一松町）

大通りから少し入った、まちなかで比較的静かな所。家主が取り壊そうとしていたその時に「借ります！」となり、町家一軒が取り壊されずに、住み続けられることになった。(2010.2)



## □京町家再生研究会とは

- ・研究者、技術者、町家居住者等が集まり、京町家の保全・再生に向けて調査、研究、提言、広報などの活動を展開している特定非営利活動法人(NPO)。平成4年設立。
- ・京町家の持主と購入・賃貸希望者を流通情報で結ぶ「京町家情報センター」平成14年に設立し、密接に連携しながら京町家の保全再生に取り組んでいる。



図2 京町家再生研究会の業務

## ■「高齢者の持家活用による住み替え支援事業」の概要

- まちなか（都心地区：436ha）以外に居住する「高齢者世帯」の方が、まちなかに住み替えをする場合に、市が「高齢者世帯」の「持家」を借上げ、まちなか以外に居住する「子育て世帯等」の方に転貸する制度。
- 「子育て世帯等」の方には、所得に応じ家賃の一部（上限月額1万円）を補助。

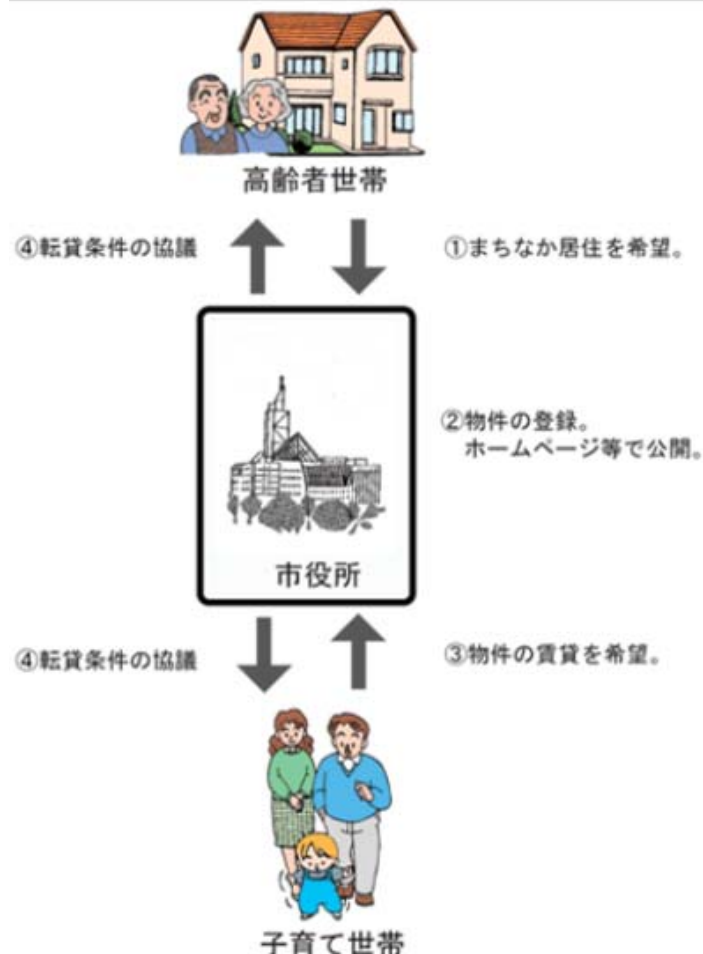
## ■主な要件

高齢者世帯	60歳以上の単身世帯、夫婦のうちいずれかが60歳以上の2人世帯、または60歳以上の方のみで構成されている世帯。
子育て世帯等	世帯主が60歳未満、3人以上の世帯で、富山市のまちなか以外に居住している世帯（市外も対象）。
持家	昭和56年以降に建設された家屋で、担保等の設定がされていないもので所定の要件を満たす家屋。借上げ期間は最長5年。（まちなかを除く本市全域が対象。）
まちなか	東側をしののめ通り、南側をあざみ通り、西側をけやき通り、北側をJR北陸本線、いたち川、ブルバール、富岩運河環水公園で囲まれた都心地区。（下図参照。）



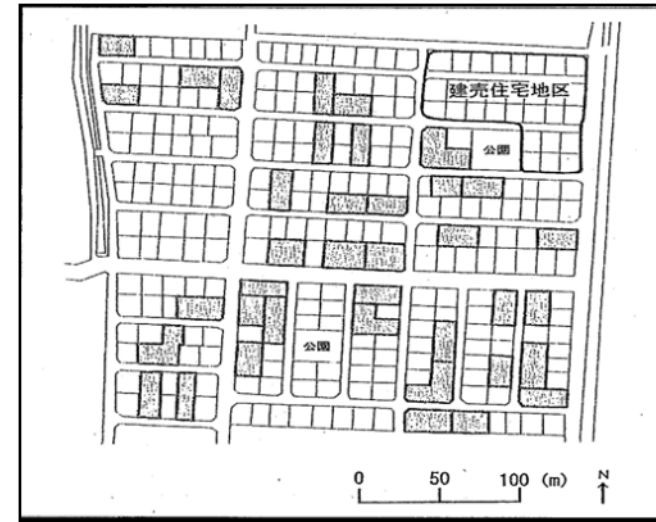
まちなかの対象範囲

### 主な手続きの流れ



## ●隣家取得事例の概要

- ・地方都市郊外で昭和40年代に開発された戸建住宅地においては、「空区画」が2～3割程度発生。
- ・このような住宅地では、隣接する空区画を購入し、区画を統合することによって2世帯住宅として建て替えたり、空区画を駐車場や菜園として活用する事例が多く見られる。  
（福井県坂井市春江町）



図一 区画統合の概況 (A団地)

表一 対象地の概要

	A団地	B団地	C団地
開発時期	1971年	1973・78年	1973年
敷地総面積	8.8ha	4.5ha	3.0ha
全区画数 (建売区画数)	322区画 (30)	178区画 (0)	118区画 (0)
世帯数	185世帯	117世帯	78世帯
空区画数	92/322(28.6%)	44/178(24.7%)	28/118(23.7%)
区画統合数	78/322(24.2%)	35/178(19.7%)	32/118(27.2%)
統合世帯数	38/185(20.5%)	17/117(14.5%)	16/78(20.5%)
空き家数	5/185(2.8%)	3/117(2.6%)	2/78(2.6%)
1区画当りの 敷地面積	212.7m <sup>2</sup> (64.3坪)	214.7m <sup>2</sup> (65.0坪)	210.0m <sup>2</sup> (63.6坪)

全618区画中164区画が空区画であり、145区画で統合が行われている。

- ・空き区画 約27%
- ・統合区画 約23%



隣接の土地を購入して庭にしている

対象：兵庫県尼崎市

関連施策：尼崎21世紀の森構想(平成14年3月)

## ●尼崎の森中央緑地の背景

尼崎の森中央緑地は、かつて(株)神戸製鋼所、関西熱化学(株)、同和精鉱(株)が立地していたが、産業構造の変化や阪神淡路大震災の被害等に伴い閉鎖を余儀なくされ、この地域の都市再生が緊急かつ重要な課題となった。

このため、これら工場跡地と周辺地域を「尼崎21世紀の森構想」の拠点地区に位置付け、リーディングプロジェクトとして整備が進められることになる。

## ●構想事業の概要

### 兵庫県

- ・都市公園事業 18.9ha
- ・港湾環境整備事業 10.2ha
- ・街路事業 311m

### 尼崎市

- ・土地区画整理事業 77.8ha
- ・街路事業 1,190m

### 企業庁

- ・公有水面埋立事業 9.2ha

【尼崎の森中央緑地面積 29.1ha】

- 〔 18.9ha－都市緑地(都市公園事業)
- 〔 10.2ha－港湾緑地(港湾環境整備事業)



昭和60年ごろ



将来のイメージパース

## ●事業区域図



出典：尼崎21世紀の森の歴史(兵庫県資料)

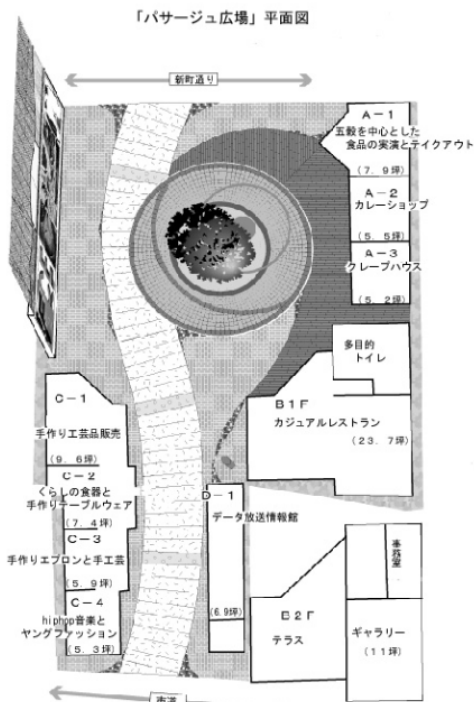


# 15. 中心市街地の店舗跡地の暫定的広場利用（青森市の例）

資料2・スライド6関係

## パサージュ広場の整備（青森市）

- パサージュ広場は、中心市街地の空きビルの跡地を市が購入し、広場として整備する一方、地元の商業者が出資して設立した民間会社に委託する形で、商業者の育成事業も実施
- 平成19年には、経済産業省の補助を活用したホテル・店舗とRABラジオのサテライトスタジオが複合した施設もオープンし、まちなかの憩いの空間として、にぎわい創出に貢献



- |   |   |
|---|---|
| <p>■多目的広場の概要</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 用地面積：約271坪</li> <li>2) 附帯設備：シンボルツリー、高雪歩道、高雪槽ウォールアート、円形ベンチ、水飲み場</li> <li>3) 総事業費：4.74億円（用地費・広場整備費）</li> </ol> | <p>■施設の概要</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 延床面積：約107坪<br/>A棟18.5坪、B棟51.6坪、C棟28.1坪、D棟8.7坪</li> <li>2) 構造：鉄骨造一部2階建て</li> <li>3) 主な施設：店舗B区画、ギャラリー、多目的トイレ、ウゴン</li> </ol> |
|---|---|



## ■ 基本的な考え方

- ・ ブラウンフィールドは、主に市街地に発生し放置すれば周辺にも悪影響を及ぼすこと、また、グリーンフィールドを保全し子々孫々まで引き継いでいく必要があることから、新規開発に当たっては、ブラウンフィールドを再生していくことを基本とする。
- ・ 住宅に関する都市計画の政策方針を示した国の都市計画方針ガイダンス(Planning Policy guidance Note3,2000年3月副首相府修正)において、「2008年までに、すべての新しい居住地の6割は、既に関開した土地の再開発及びコンバージョンによらなければならない。」と明示している。
- ・ ブラウンフィールドの再生は、商業施設、マンションの建設等の直接的な土地利用の実現だけでなく、オープンスペース、森林公園等の整備も含めて、周辺を含めた地域全体の環境改善も考慮して実施する。

〔「国家ブラウンフィールド戦略に向けて」(2003年9月.EP)及びPaul Syms氏(EP、国家ブラウンフィールド戦略プロジェクト部長)からの聞き取り〕

## ■ EP(イングリッシュ・パートナーシップ)によるブラウンフィールドの再生

- ・ EPIは、民間投資を呼び込み、地域開発を推進する組織として設立された、副首相府の外郭団体。
  - ・ 2005年2月からパイロット事業を実施(2006年春に取組状況を取りまとめ予定)
    - 条件の異なる14の地域で実施することにより、ブラウンフィールド再生のために克服すべき点を検証
    - 地域毎に関係するすべてのセクターを巻き込んだパートナーシップ(以下「ローカル・パートナーシップ」という)を設立
    - EPは、事業調整のほか、必要な場合には、道路等の公共施設用地を購入することが可能
  - ・ 国家土地利用データベースの運営・管理
  - ・ 一般国民への啓発事業
    - ブラウンフィールド再生のための各種イベント等を実施
    - 現在、「ブラウンフィールド再生成功事例集」を作成中
- (参考)その他のブラウンフィールド再生に係る施策
- EU:地域に根ざした新しい投資に対する助成(EU基金)
  - 財務省:企業が土壤汚染除去を行う事業に対する税の減免

## <マッチ工場からビジネス・センターへのコンバージョン(リバプール市)>

- ・ リバプール市中心から車で30分程度の郊外に位置し、地域のランドマーク。
- ・ 1918年に建築されたマッチ工場が不況により1994年に閉鎖。
- ・ 1997年にEU基金等の補助金を用いてコンバージョンを実施(実施主体:民間ディベロッパー、事業費:3,000万ポンド(63億円))。
- ・ 事業実施後、通信会社、民間の職業訓練センター等が移転してきており、2003年3月には、当初予定(900人)を上回る1,150人の雇用を創出。
- ・ 2004~05年に、二期事業[事業費900万ポンド(18.9億円)]を実施し、床面積9,275㎡、新規雇用700人を創出。



事業実施前(1997年)



一期事業実施後(2002年)

## <概要>

連邦政府の主導による旧東ドイツ地域を対象とする「東の都市改造プログラム」(2001~)、旧西ドイツ地域を対象とする「西の都市改造プログラム」(2002~)の総称。

### ■「東の都市改造プログラム」について

#### ○事業内容

##### ①都市計画コンペの実施(2000~02年)

連邦政府が、都市改造プログラムについて市民の関心を喚起することを目的に市町村に参加を呼びかけ。

→269自治体が参加。34提案を選定。

##### ②行政の役割分担

###### 市町村

(1)郊外の住宅団地の撤去・改修とインナーシティの環境改善を含む、総合的な都市改造計画の策定

(2)住宅の撤去に係る住宅所有管理者間の負担調整

###### 連邦政府及び州政府

既存住宅の撤去及び地区の環境改善に対して協調して助成(連邦政府1/2、州政府1/2)

##### ③助成制度

- ・住宅の撤去・減築(100%補助)
- ・住宅撤去後の地区環境の改善(2/3補助)
- ・インナーシティの既存建築物の改修等による地区環境の改善(2/3補助)

### ■「西の都市改造プログラム」について

#### ○事業内容

##### ①パイロットプロジェクトの実施(2002~07年)

- ・旧東ドイツで進めている住宅の撤去・減築手法の要否の判断
- ・住宅・産業施設等の利用転換の必要性検討等
- ・連邦政府の呼びかけに対応し、参加16都市がそれぞれの都市改造に向けたコンセプトを提示(2003年)。

##### <参加16都市の類型>

###### [都市類型Ⅰ]

経済構造の変化により大規模な産業跡地が発生  
雇用機会減少、都市外への人口流出、空店舗の発生

###### [都市類型Ⅱ]

都市内の特定地区で空家その他の社会問題が発生  
人口減少、高齢化、外国人の増加

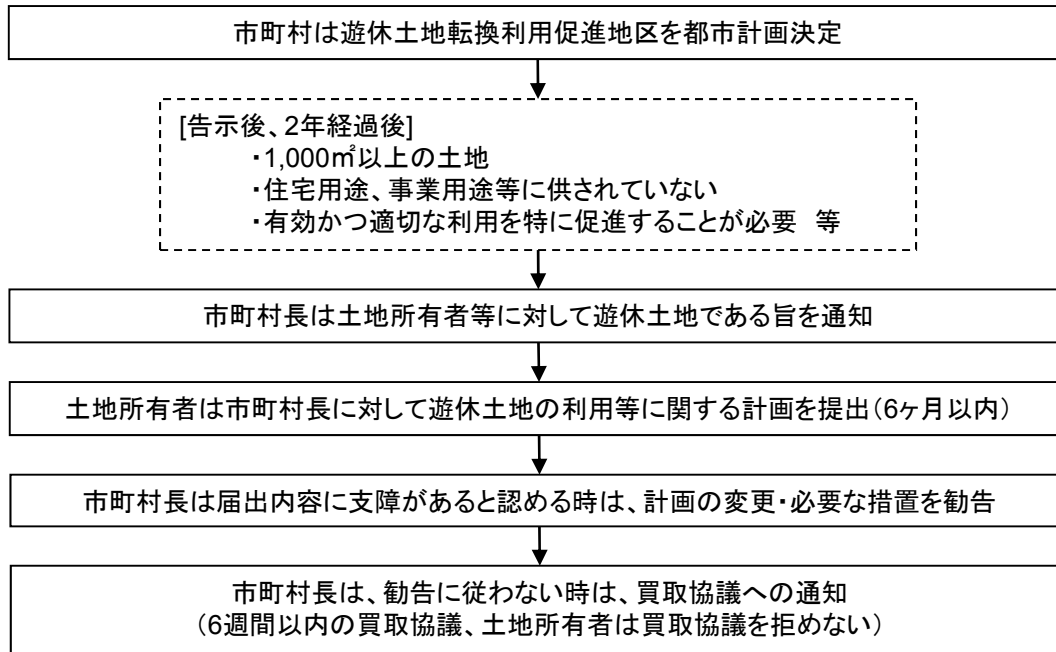
##### ②助成制度

- ・連邦政府1/3、州政府1/3、市町村1/3の分担により補助を実施
- ・「都市改造地区」として助成対象地区を設定
- ・助成対象施策
  - 都市計画コンセプトの策定
  - 基盤整備、交通・産業・軍事施設跡地の再利用
  - 公共空間、居住環境、民間オープンスペース整備等

## <制度概要>

- ・相当期間にわたり住宅や事業等の用途に供されていない市街化区域内的の遊休土地（5千㎡以上）について、土地所有者の能動的な取組を求めることによって、効果的な土地利用転換を図り、周辺地域と一体となった良好な市街地の形成、都市機能の増進を図ることを目的として、都市計画に遊休土地転換利用促進地区を定める。
- ・遊休土地の土地所有者等に対し、市町村長による通知、勧告、買取協議の措置を講じることにより、計画的な土地利用転換を積極的に実現。
- ・平成3年に5地区、平成4年に1地区指定されたのみ。

## ■遊休土地転換利用促進地区指定後のフロー



## ■活用実績

所在地	地区数	面積 (ha)	計画年月日	通知・届出 (地区数)	地区指定理由	現在の利用状況
神奈川県 川崎市	5地区	4.6 (5件計)	H3.12.26	3地区	土地区画整理事業完了後も、長期間未利用地であったため。	共同住宅 等
東京都 墨田区	1地区	1.0	H4.7.13	1地区	社宅跡地として長期間未利用地であったため。	共同住宅 等

※ 6地区において全て、勧告、買取協議は行われていない。  
また、既に遊休土地が解消されたことより都市計画は廃止されている。

## <制度概要>

- 要件に該当する遊休土地の所有者等に対し通知を行い、利用処分計画の提出を受けて、助言、勧告等の措置を講じる。また、勧告に従わない場合には、地方公共団体等との買取協議を行うことになる。
- 本則遊休土地制度による通知が行われた土地のうち、利用・処分が完了した土地は172件(70%)、未利用・未処分の土地は73件(30%)である。
- 平成12年度以降、遊休土地である旨の通知は一切行われていない。

## ■本則遊休土地制度の要件

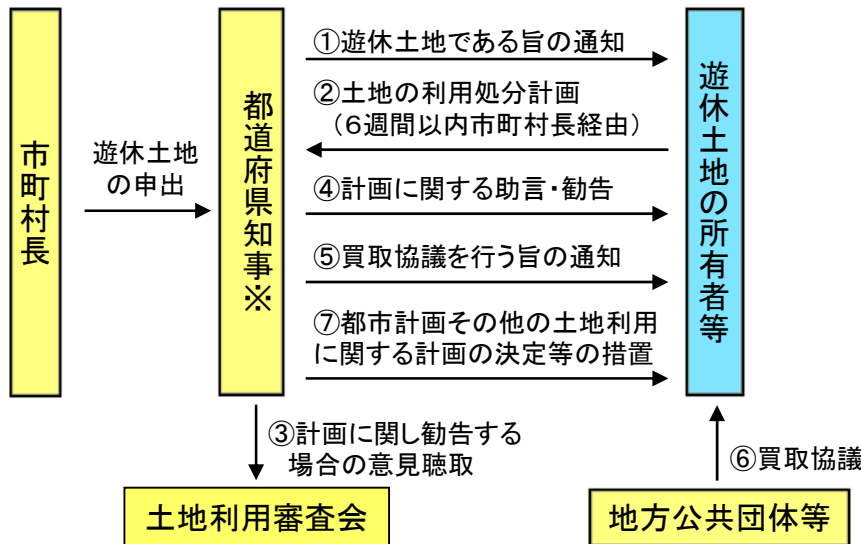
- ・国土法の許可又は届出に係る土地
- ・一定面積以上の土地【1号要件】  
(例) 規制区域内の市街化区域にあつては1,000m<sup>2</sup> 等
- ・取得後2年を経過【2号要件】
- ・低・未利用な状態【3号要件】
- ・周辺状況から利用を特に促進する必要性【4号要件】

## ■活用実績

○ 本則遊休土地制度による遊休土地の通知状況

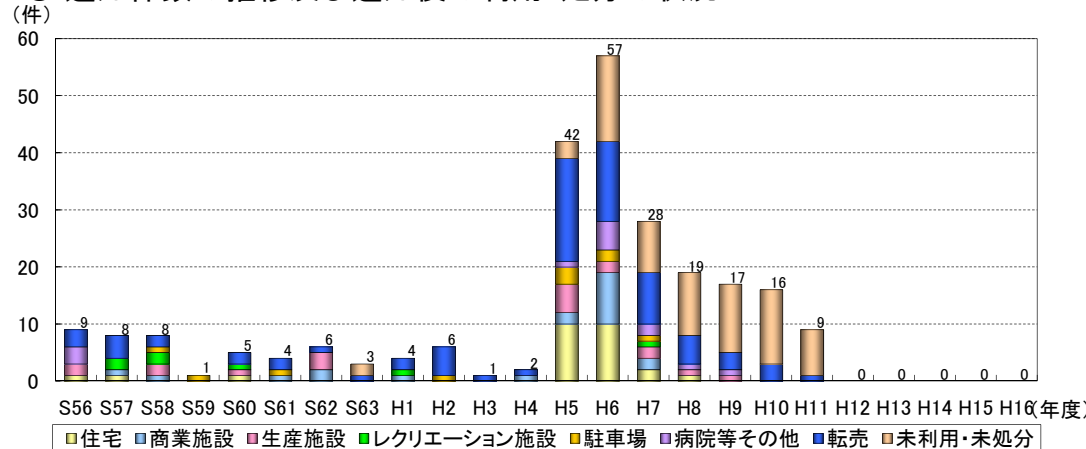
	通知した遊休土地		利用・処分完了		未利用・未処分	
	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)
本則遊休土地	245	220.2	172	133.8	73	86.4

## ■遊休土地制度の手続きのフロー



※ 政令指定都市においては、政令指定都市の長。

○ 通知件数の推移及び通知後の利用・処分の状況



注1 上図の通知件数は、各年度(当年4月から翌年3月)に行われた通知の件数である。  
注2 利用・処分された時点の状況を示している。ただし、未利用・未処分は、平成17年1月末時点である。

出典:遊休土地実態調査

### ■トマス・ジーバーツ(蓑原 敬 監訳)「都市田園計画の展望」 学芸出版社 2006年

(抜粋)

まえがき

「都市は、文明と文化の中心にあって、その伝播のために格別な位置を占めながら歴史的に形成されてきた中枢(センター)だった。その周辺にある副次的な中小の都市のネットワーク、都市と都市の間を埋めている、都市とはまったく別の空間的、社会的特性を持っている田園地域が、中心都市を巡って、ある階層性をもって分布しているという空間イメージで、私たちの広域生活圏の空間構造を認識してきた。そのイメージの下に、都市計画、広域計画が組み立てられている。グローバリゼーションと交通、通信技術の革新により、今や、産業構造もライフスタイルも大きく変化し、このような古典的な社会像、空間像に基づく空間構造の認識の枠組みでは、現代の広域生活圏を捉えられなくなってきている。したがって、その質を高めることもできなくなってきている。今までとはまったく違った広域空間イメージ、Zwischenstadt(間にある都市)という概念により、この新しい事態に対応し、空間デザインに焦点を当てることによって、新しい広域計画、地区の計画の可能性を引き出すことが、本書の目的である。

### ■横張 真「線が引けないまち、引かないまち」 都市住宅学60号 2008年

(抜粋)

「現代の都市計画が規範としてきた中世ヨーロッパの城郭都市とその周囲の田園地帯。一見すると、そこには城郭という線により峻別された市街地と農地だけしか存在しないように見える。しかし、城郭のすぐ外縁をより注意深く見ると、「ガーデン」と記された空間が存在することに気づく。」

「城郭の外縁に広がるガーデンは、都市居住者に生鮮野菜や果樹を供給することを目的に確保された農地であり、それは、さらにその外縁に広がる穀倉地帯や放牧地帯とは明らかに異なる土地とされていた。」

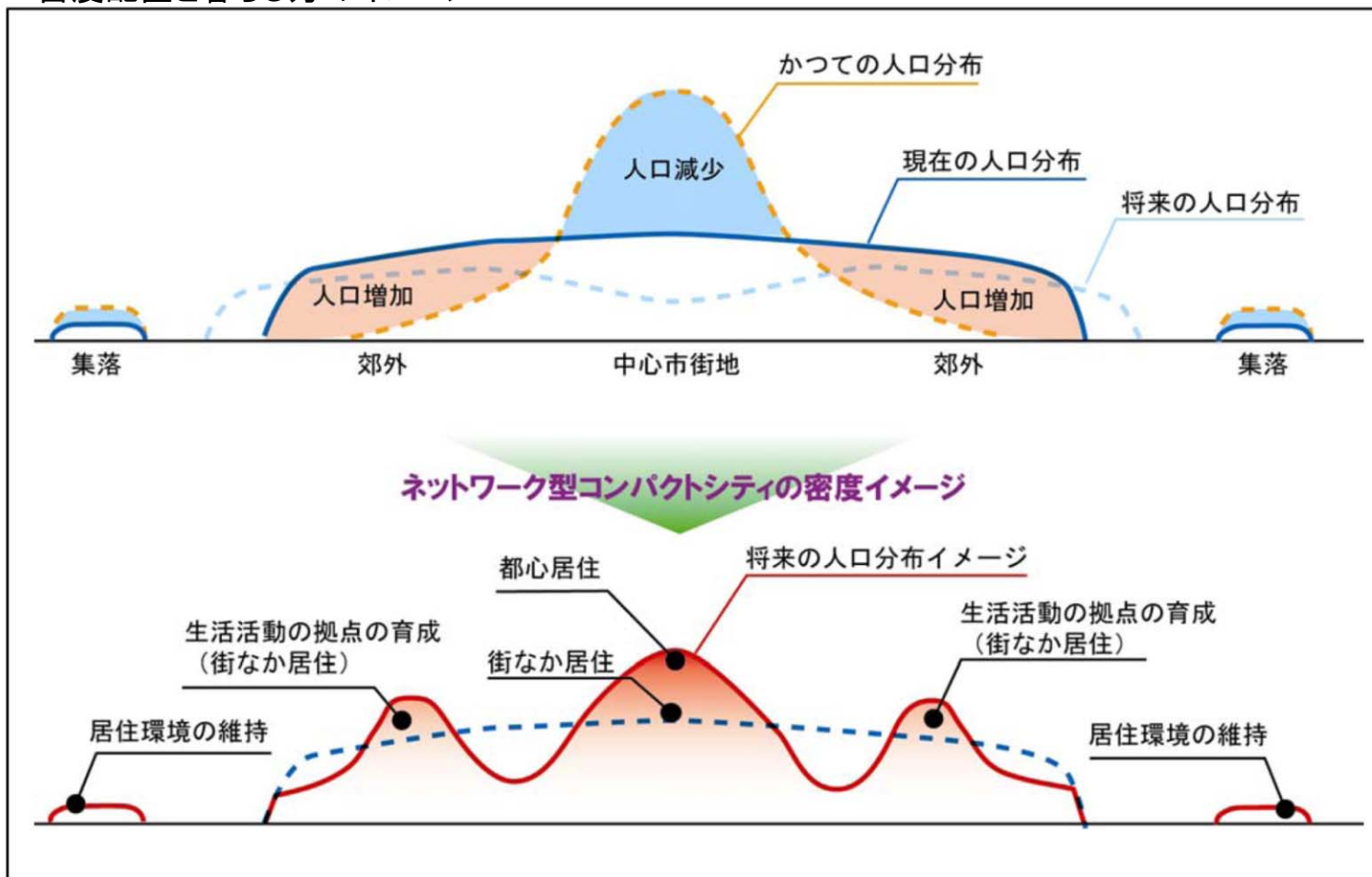
「都市の縮退が不可避になりつつあるなか、それを積極的に受け止める方策のひとつに、市街地が縮退した後の空間を現代のガーデンゾーンと位置付け、「農」を基調にその再生を図ることがあろう。」

「時代の要請である持続的な都市圏を形成するためには、欧米型の分離と集約を是とした従来の発想を転換し、日本の風土に根ざした、混在と散在を前提とした新たな計画論を志向すべきではなかろうか。それはすなわち、「線を引く」計画論から、あえて線を引かない、多様な要素の混在をダイナミックに制御する計画論への転換と言えるだろう。ミクストユースは、「線を引かない」計画論を通じて展望されるべきものではなかろうか。」

### ■市街地密度 ～ 高密度だけでなく、高密度、中密度、低密度のメリハリ ～

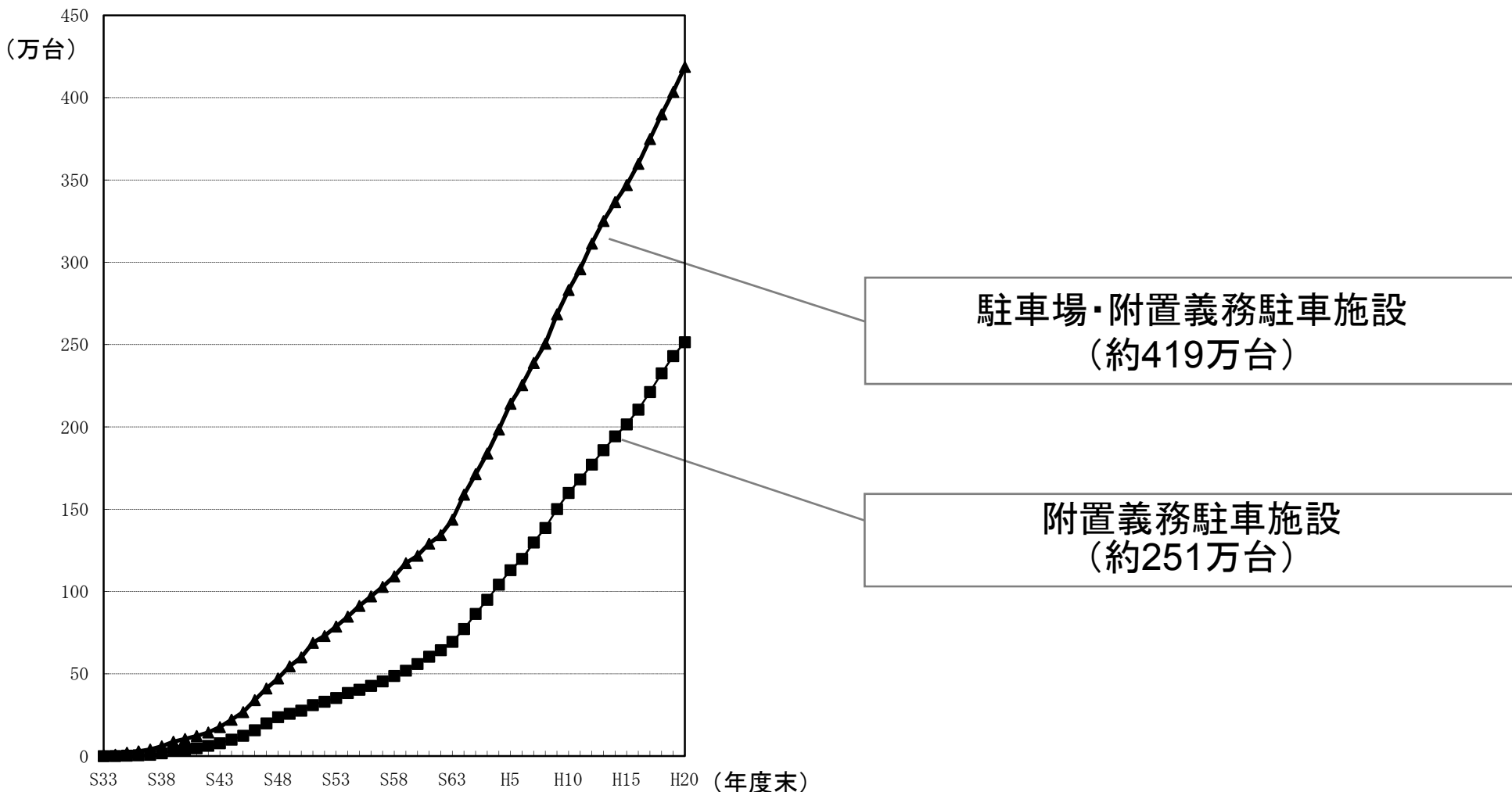
市街地の密度が高い「街なか」居住だけでなく、子育て世代の郊外居住や地域資源を活かした田園・自然居住など、市街地のコンパクト化を図る中にも、中密度、低密度の居住の場も形成することで、多様な暮らし方が選択できるまちづくりを目指している。

密度配置と暮らし方のイメージ





- ・駐車場及び附置義務駐車施設供用台数は、約419万台（H21. 3時点）。そのうち6割は、附置義務駐車施設。
- ・附置義務制度は主要な駐車施設の確保手法として定着。



駐車場・駐車施設の供給促進施策により、量的問題が一定程度軽減されるのに伴い、附置義務基準の緩和を行う動きも見られる。

### 【仙台市(平成19年4月)】

- ・一般車の附置義務駐車台数を緩和(0.8)
- ・荷捌き駐車施設を附置義務対象に追加

### 【横浜市(平成19年12月)】

- ・一般車の駐車場のうち、倉庫、工場、非特定用途の附置義務駐車台数を緩和(0.8)
- ・荷捌き駐車施設、自動二輪車駐車施設を附置義務対象に追加

### 【川崎市(平成22年4月)】

- ・一般車のうち、店舗、事務所以外の特定用途に係る附置義務駐車台数を緩和(0.83)
  - ※公共交通機関の利用促進の措置が講じられる場合は、さらに緩和
- ・荷捌き駐車施設を附置義務対象に追加
  - ※共同荷捌き施設等の代替措置がある場合は附置義務駐車台数を緩和

## 《附置義務の緩和要件を、駐車施設の確保以外の取組に拡大》

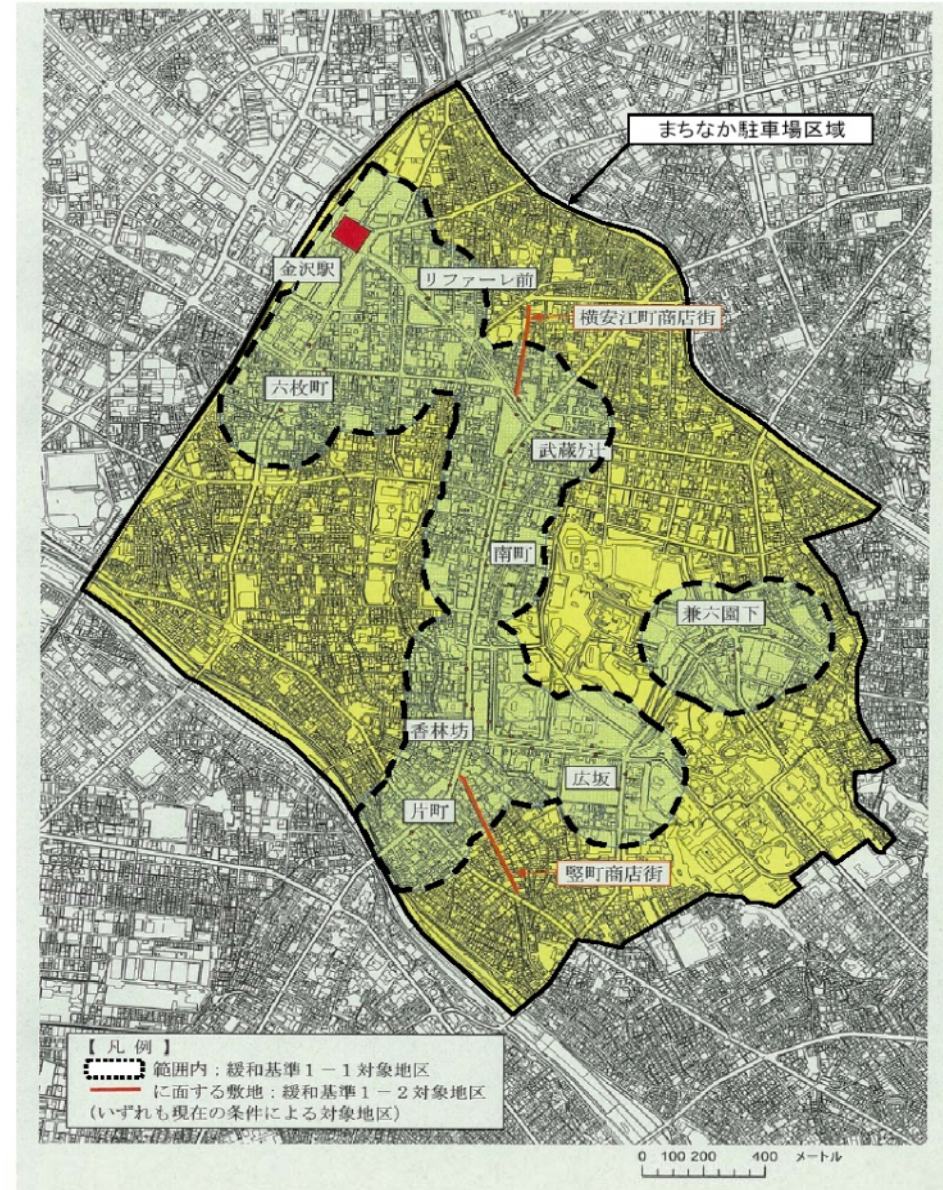
公共交通の利便性が高い場所等の駐車施設の設置が好ましくない場所において建築物を新築するにあたって、施設利用者への公共交通の利用の促進等の取組が行われる場合は、駐車施設の附置義務を緩和。

### （緩和対象となる取組）

下記いずれかにより、施設利用者に対して公共交通の利用の促進等を図るとともに、その取組を周知すること

- ・バス停におけるバス待ち環境整備
- ・エコポイント券の利用促進
- ・バス券、タクシー券の配布、
- ・施設専用バスによる送迎
- ・カーシェアリングの導入
- ・施設入居者のマイカー通勤の原則禁止
- ・その他公共交通の利用の促進及び自動車の利用抑制に資すると判断される取組

まちなか駐車場区域における交通利便性が高いバス停と圏域図



### 《任意条例による適正立地誘導》

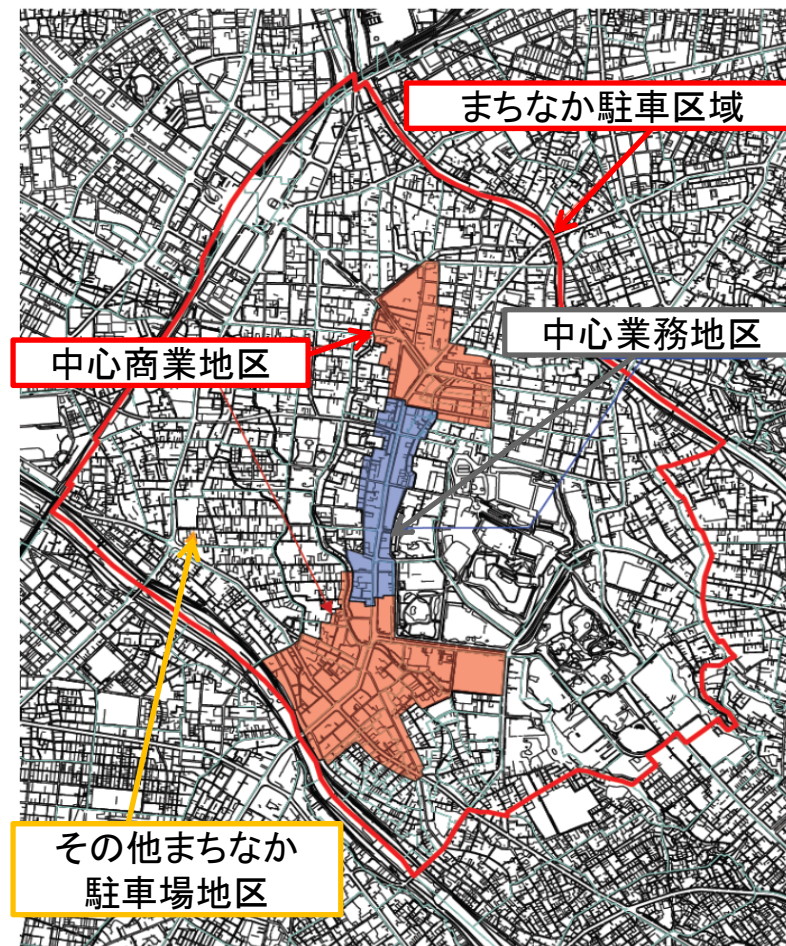
#### 金沢市における駐車場の適正な配置に関する条例（平成18年）

中心部の一定区域において、平面駐車場を含む駐車場の適正配置のための指導、助言を実施

- ・市長が、「まちなか駐車場区域」を指定
- ・当該区域内において、一定要件(50㎡以上等)を満たす駐車場の設置者は市に届出。
- ・届出を受け、市は以下の基準に基づく指導・助言を実施。

#### 〈まちなか駐車場設置基準〉

- ◎ まちなか駐車場区域共通に適用する事項
  - ・まちなかへの過度な自動車の流入を助長しないこと
  - ・歩行者の安全性を阻害しないこと 等
- 中心商業地区に適用する事項
  - ・買い物客の回遊動線を阻害しないこと
  - ・店舗の連続性が確保されること 等
- 中心業務地区に適用する事項
  - ・原則として国道157号からの出入りを行わないこと
  - ・立体化により土地の高度利用がなされること 等
- その他まちなか駐車場地区に適用する事項
  - ・周辺地区内の需要の範囲内であること
  - ・生活道路に悪影響を及ぼさないこと 等



#### 【まちなか駐車場区域面積】

- ・ 中心商業地区：54.8ha  
（武蔵が辻地区：19.1ha、香林坊・片町地区35.7ha）
- ・ 中心業務地区：13.6ha
- ・ その他まちなか駐車場地区：410.6ha

### 《任意要綱によるコインパーキングの修景等》

『鎌倉市コインパーキングの設置等に関する指導要綱』（平成20年）

コインパーキングを設置する場合の市長との協議  
や住民への周知等のルールを規定

#### 〈市との協議における遵守事項〉

- ・ 周辺の住環境に配慮し、緑化をすること。
- ・ 当該コインパーキング内に設置する屋外広告物、  
精算機等の色彩等について景観に配慮すること
- ・ コインパーキング内の清掃等その他適切な管理  
を行うこと  
等

#### 〈その他〉

- ・ 要綱において、住民の理解を得ること、遵守事項  
についての努力規定を記載。

〈要綱に基づく手続きの流れ〉

コインパーキング設置等協議申出書の提出



市との協議



協議内容報告書の提出



近隣住民への説明

計画の概要、交通安全対策、工期、作業方法、管理運営



近隣住民説明実施結果報告書の提出



協議内容確認書の提出

## 《景観計画による駐車場の出入口の誘導》

景観計画の都市景観形成基準において、建築物、工作物としての駐車場の出入口設置規定を記載

（都市景観形成基準）

○久屋大通都市景観形成地区、広小路・大津通都市景観形成地区、名古屋駅都市景観形成地区、築地都市景観形成地区の都市景観形成基準において、駐車場の出入口に関する設置規定を記載。

〈「久屋大通都市景観形成地区」の例〉

建築物	<p>ア <b>駐車場の出入口は、原則として久屋大通に面して設置しない。</b>ただし、駐車場の設置が必要で、久屋大通以外に出入口が設けられない場合は、街並みの連続性やにぎわいを損なわないよう配慮する。</p> <p>イ 駐車場は、久屋大通から目立たない位置に配置するなど、街並みとの調和に配慮する。</p>
工作物	<p>ア <b>駐車場の出入口は、原則として久屋大通に面して設置しない。</b>ただし、駐車場の設置が必要で、久屋大通以外に出入口が設けられない場合は、街並みの連続性やにぎわいを損なわないよう配慮する。</p> <p>イ 久屋大通に面する駐車場は、外周の緑化を行うなど、街並みとの調和に配慮する。</p>

# 29. 「交通基本法の制定と関連施策の充実に向けた基本的な考え方(案)」のポイント

資料2・スライド10関係

(平成22年6月22日国土交通省発表)

## 1. 移動権の保障と支援措置の充実…成熟社会にふさわしい持続可能な新しい交通体系の構築

### 1) 移動権保障による活力のある社会の実現

- ◆ 健康で文化的な最低限度の生活を営むために必要な移動権を保障。このため、都市、地方、離島を問わず、バス、タクシー、鉄道、旅客船等の多様な交通手段による地域公共交通を維持・再生し、活性化。自家用と公共の交通手段の最適な組合せ(ベスト・ミックス)を再構築。
- ◆ 道半ばにある交通施設や乗り物のバリアフリー化を徹底。
- ◆ 人々の知恵と新しい技術を活用し、効率的な方法で地域の交通手段を確保することが必要。例えば、情報通信技術(ICT)を活用したデマンド型の交通サービスなど新しい交通手段を活用。

### 2) 地域の協議会を通じた地域公共交通の維持、再生、活性化

- ◆ 住民、自治体、交通企業などの地域の関係者が望ましい姿を共有し、その実現に向けた持続可能な方策を構築することが基本。「計画－実施－評価－改善(PDCA)」を通じて不断に見直し。
- ◆ 国の支援措置は地域の自主性を尊重することを基本に充実・再構築が必要。
- ◆ 国の補助制度を充実するとともに、可能な限り地域の協議会の自主的な取組みに対して一括交付する仕組みへ。
- ◆ 交通分野において、健常者が移動困難者を支え合う「共助」の視点を加え、国も地方も「公助」の内容を大幅に充実すべき。

## 2. 交通体系、まちづくり及び乗り物…三位一体の低炭素化の推進

### 1) 世界の一步先を行く環境負荷の少ない交通体系、まちなみの形成

- ◆ 自転車、バス、路面電車、鉄道などが充実した「歩いて暮らせるまち」にしていくため、経済的誘因、まちづくり政策、燃費規制などを総動員。
- ◆ 地球温暖化対策税や自動車関係諸税の見直しにあたって、環境負荷の少ない交通機関や自動車に配慮。
- ◆ 長期的には、コンパクトシティの推進、環境負荷の少ない都市・国土構造の形成、新たな市場の創出、経済成長へ。

### 2) 電気自動車の大量普及と周辺環境の整備

- ◆ 全就業者の4割にも達するマイカー通勤から公共交通を利用した通勤へ誘導し、3,000万吨に及ぶマイカー通勤からのCO<sub>2</sub>排出量を削減。
- ◆ 都市部の渋滞対策にインフラ整備だけではなく経済的誘因や交通規制を活用。
- ◆ 荷主と運送事業者が連携し、短距離輸送は自家用トラックから営業用へ、長距離輸送はトラックから鉄道や海運への誘導(モーダルシフト)を推進。
- ◆ 電気自動車の大量普及に向けて技術革新と充電施設の整備を一体的に推進。
- ◆ 電気を動力源とする新しい個人向け乗り物(パーソナル・モビリティ)を含め、多様な乗り物の道路空間に共存させるという新しい課題に向き合うことが必要。

## 3. 地域の活力を引き出す交通網の充実…賑わいのあるまちなみと幹線交通網の連携

- ◆ 交通網の充実により、人々がたくさん集まり、「賑わい」のある、「住んでよし、訪れてよし」の魅力的なまちづくり、地域おこしへ。
- ◆ 路面電車の導入、自転車の利用のルール徹底等の「合意形成」に当たっては、住民参加のもとでの交通ルールの徹底を含めた総合的手法の導入を目指す。
- ◆ あらゆる角度から「幹線交通網の総点検」を行い、総合的な交通体系の視点に立って政策を推進。
- ◆ 都市内、都市間の交通網は、日本で暮らしている人のみならず、わが国を訪れるすべての人々を各地に案内できる基盤であり、アジア、そして世界の公共財。来訪者の増加は日本発の新しい交通技術を海外に普及させていくきっかけに。

## ■ 京都議定書に基づく吸収源対策としての都市緑化

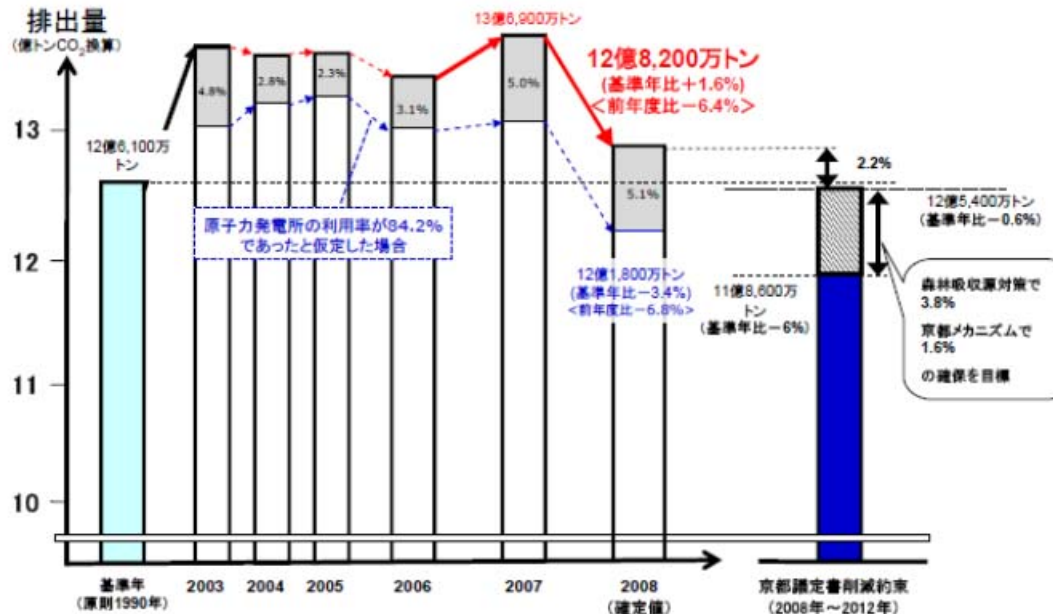
- ・京都議定書第3条第3項、第4項及びマラケシュ合意により、京都議定書第1約束期間('08~'10)における吸収源対策として、以下の活動が規定。
  - 報告必須項目(第3条第3項):
    - 新規植林、再植林、森林減少
  - 選択可能項目(第3条第4項):
    - 植生回復、森林経営、農地管理、牧草地管理
- ・日本は、第3条第4項のうち、「植生回復」及び「森林経営」を選択。
- ・都市緑化は、「植生回復活動」と位置づけられ、74万トン-CO2の枠が与えられている。  
(森林経営は、4,767万トン-CO2の枠)
- ・日本が現在報告している植生回復活動の内容は以下の8区分。
  - 都市公園、道路緑地、港湾緑地、下水道処理施設における外構緑地、緑化施設整備計画認定緑地、河川・砂防緑地、公的賃貸住宅地内緑地、官庁施設外構緑地
- ・今後の課題
  - 第1約束期間においては、吸収量報告にあたって、代表的樹種区分別など算定の精度の向上
  - 第2約束期間('13以降)に向けて、保全緑地、都市公園内の樹林地についての吸収源へのカウント

## ■ 2008年度の温室効果ガス排出量(確定値)

- ・2008年度の温室効果ガスの総排出量は、12億8,200万トン-CO2
- ・京都議定書の基準年(1990年)と比較すると、1.6%上回っているが、前年度と比較すると、金融危機による急激な景気後退により、6.4%減少。
- ・吸収源活動による吸収量は、4,400万トン-CO2 (森林4,330トン-CO2、都市緑化等70万トン-CO2)

### 我が国の温室効果ガス排出量

2008年度における我が国の排出量は、基準年比 +1.6%、前年度比-6.4%。  
(原子力発電所の利用率を84.2%と仮定した場合、基準年比-3.4%)





川崎市では、緑地保全施策をより効果的に推進していくため、「緑地総合評価(ABCランク)」により、個々の樹林地の植生状況や土地利用の状況等を把握・評価し、A・B・Cのランクに分け、保全すべき樹林地の優先順位を明確化(5年ごとに見直し)。

また、1,000㎡以上の樹林地に関する基礎情報(植生、土地利用、市民要望、市民活動、開発履歴、緑地総合評価等)を整理した「緑地保全カルテ」を整備(毎年度、最新情報に更新)。

表1 緑地総合評価における評価項目と配点

大項目	中項目	小項目	配点
自然的条件	植生	植生の状況	樹林 5・草地 2
		生育の状況	良 2・不良 0
	規模	緑地のまとまり	0.3ha以上3・未満 1
	地形	多様性(崖線、谷戸、湧水等)があるか	ある 2・ない 0
		傾斜度	30度以上1・未満 0
土地利用	河川、農地との一体性・ネットワーク性があるか	ある 2・ない 0	
動物植物情報	希少種などの存在があるか	「水と緑の生態系現況調査」が終了次第、評価に反映。	
社会的条件	歴史・文化	歴史的文化財との一体性があるか	ある 1・ない 0
		旧街道が通っているか	ある 1・ない 0
	眺望・景観	鉄道駅等からの眺望	見える 1・見えない 0
		主要道路からの眺望	見える 1・見えない 0
	レクリエーション	遊歩道・散歩道が通っているか	ある 1・ない 0
都市公園等と連続性があるか	ある 1・ない 0		
計画条件	上位計画	計画の位置付けの有無	ある 1・ない 0
	市民要望	緑の保全地域申出等	ある 1・ない 0
	市民活動	活動団体の有無	ある 1・ない 0
			合計点 25点

・表1の評価基準により樹林地を表2のとおり分類し、ABCランクの樹林地を「緑地総合評価図」として整備

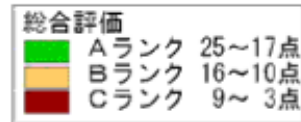


表2 評価点によるABCランクの設定

評価	ランク	施策展開の基本的な考え方
25点から17点	Aランク	優先的に保全を図るべき斜面緑地
16点から10点	Bランク	保全を図るべき斜面緑地
9点から3点	Cランク	保全対象の斜面緑地

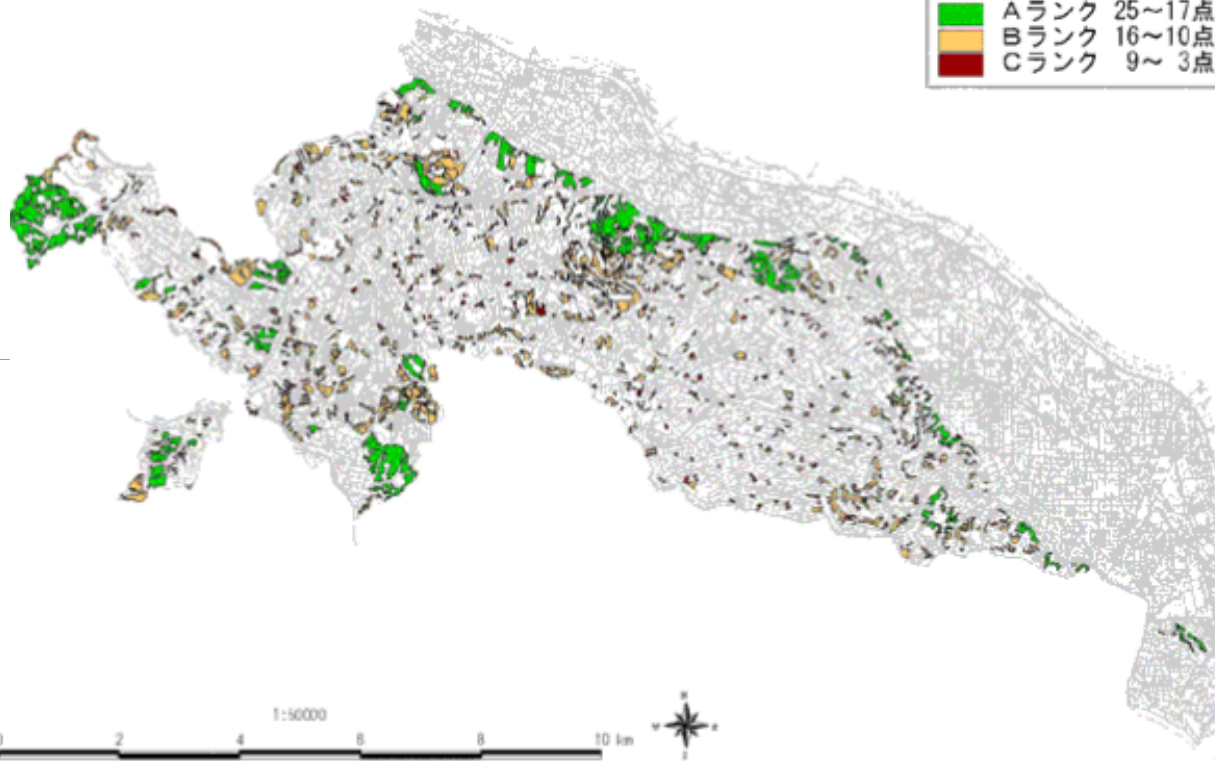


図 緑地総合評価図

## ■民間CSRによる緑地保全 西武鉄道株式会社「飯能・西武の森」【SEGES認定】

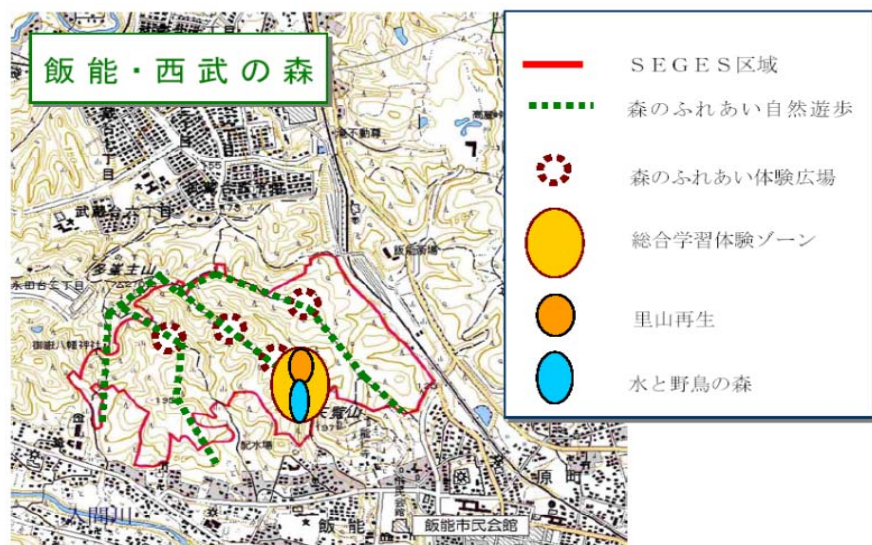
### 自然に恵まれた土地を現在の自然環境のまま地域社会のために保全

#### 概要

- 奥武蔵自然公園内の天覧山・多峯山周辺の丘陵地。飯能市街地に隣接している自然豊かな森林を形成。
- 住宅供給を目的に取得するが、少子高齢化の時代背景をうけ、CSRの観点から自然環境保全のための活用に転換。
- 整備内容
  - ◆動植物の生育・生息環境の保全、◆間伐・枝打ちなど森林施業
  - ◆ふれあいの遊歩道、森のふれあい体験ゾーン等の整備
  - ◆薪炭林の更新、里山再生 など
- 行政・市民と協働での保全活動の実施（西武OB、市民ボランティア）、地域交流イベント等の開催。

#### <データ>

所在地：埼玉県飯能市大字飯能  
 緑地面積：約77ha  
 開設：平成20年  
 整備時期：約5カ年（予定）



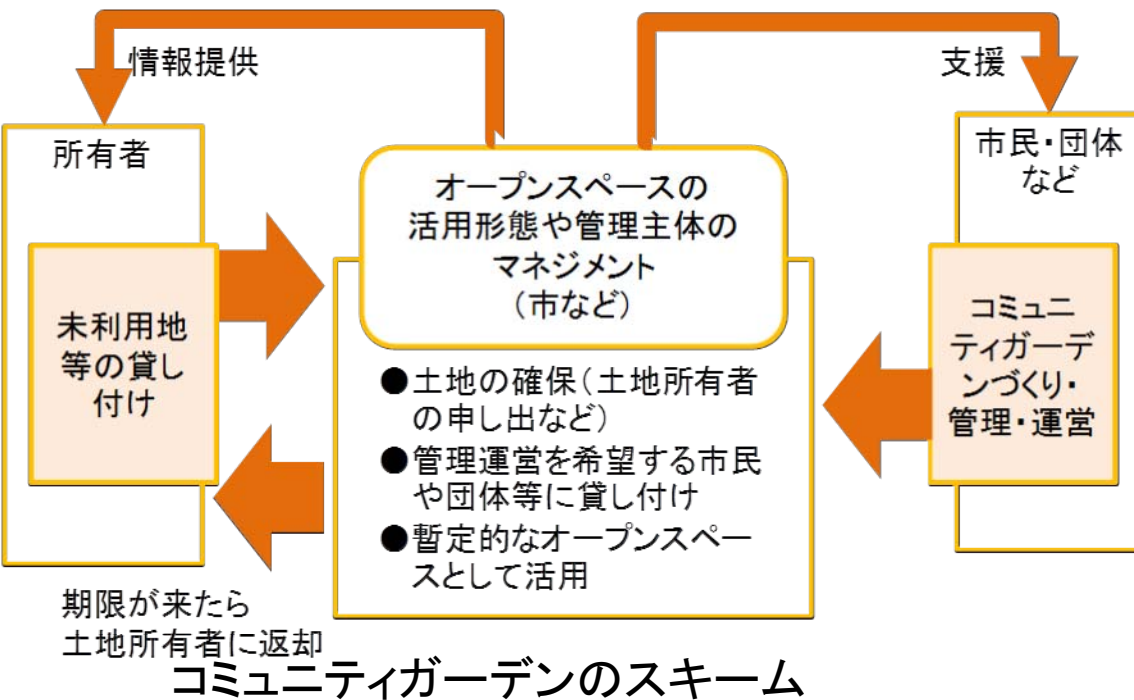
多峯主山より「飯能・西武の森」の一部(手前部分)を望む



### 3 3. 未利用地を暫定的な緑地として活用する取組（柏市の例）

#### ■ 未利用地を活用した多様なコミュニティガーデンづくり

- ・ 柏市では、使われていない土地（未利用地等）を、住民が主体となって企画・設置・運営等を行い作り出すコミュニティガーデンづくりを推進。
- ・ 市内の既成市街地内に存在する未利用地を、暫定的に様々な利用ができるコミュニティガーデンとして活用していくための支援や情報提供等を行う仕組みづくりを検討。



コミュニティガーデン活用イメージ

対象：愛知県名古屋市域

関連法令：都市緑地法、名古屋市緑のまちづくり条例

## ●緑化義務制度の概要

名古屋市では、一定規模以上の敷地における建築行為に対して、一定の割合で敷地内の緑化を義務付けている。

これは、都市緑地法第34条に基づく「緑化地域」を用途地域指定区域全域に指定し、緑化義務を建築基準関係規定と関連付けているものであるが、**実態上、当該制度の活用が困難となっている地域に関しては、「緑のまちづくり条例」にて緑化を推進している。**

## ●緑化義務制度の実績

都市緑地法及び緑のまちづくり条例

申請件数 1,929件

緑化面積 699,111㎡

(H20年10月～H22年3月末時点)

## ●緑化義務制度の規制内容

区域	建ぺい率の最高限度	対象となる敷地面積	必要な緑化面積	根拠法令
市街化区域	50%以下	300㎡以上	敷地面積の20%以上	都市緑地法
市街化区域	50%を超え60%以下	300㎡以上	敷地面積の15%以上	都市緑地法
市街化区域	60%を超え80%以下	500㎡以上	敷地面積の10%以上	都市緑地法
市街化区域	80%を超えるもの	500㎡以上	敷地面積の10%以上	緑のまちづくり条例
市街化調整区域	—	1,000㎡以上	敷地面積の20%以上	緑のまちづくり条例

## ●事例



←  
 ・市内住宅地区  
 ・集合住宅  
 (H22年3月)

→  
 ・市内中心部  
 ・結婚式場  
 (H21年9月)



戦災復興で策定された理想的な都市計画公園・緑地の配置が、戦後の農地解放や急激な開発圧力の下で、蚕食されたことにより、計画と現実の土地利用との乖離が拡大。

## ●東京都における取組の経緯

### ■東京の公園緑地に係る計画

399箇所、3138ha

- ・市区改正設計(M22,M36)、防災緑地(S15,17)、震災復興計画(T13)、戦災復興計画(S21)、特別都市計画(S25)



・農地解放、住宅不足に伴う急激な開発

### ■都市計画公園・緑地の再検討(S32)

445箇所、6087ha

- ・宅地化の進んだ区域を削除し、民間レクリエーションエリアや水面等を新規決定



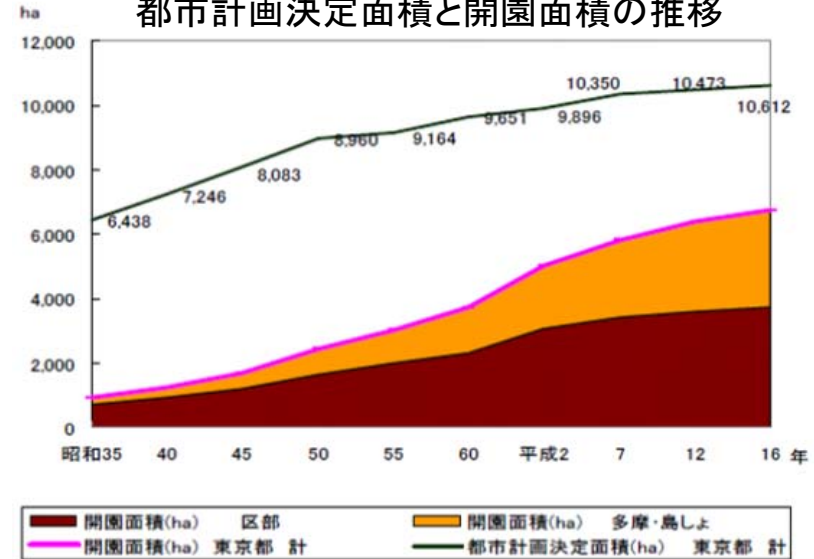
・地方からの人口流入、高度経済成長下の高い開発圧力

・長期未着手都市計画公園緑地の発生

### ■都市計画公園・緑地の整備方針(H18)

- ・都市計画公園・緑地の今後の役割とあり方を示し、重点化を図る事業化計画を策定
- ・近い将来整備が見込まれない区域における建築制限の緩和

都市計画決定面積と開園面積の推移



現状(国土交通省調べ 2008年11月)

	都市計画公園・緑地		未着手区域のある都市計画公園・緑地			
	箇所数	面積	箇所数	未着手区域面積	割合	割合
区部	299箇所	5,604ha	128箇所	43%	705ha	13%
多摩部	385箇所	4,624ha	158箇所	41%	1,355ha	29%
東京都	684箇所	10,228ha	286箇所	42%	2,060ha	20%

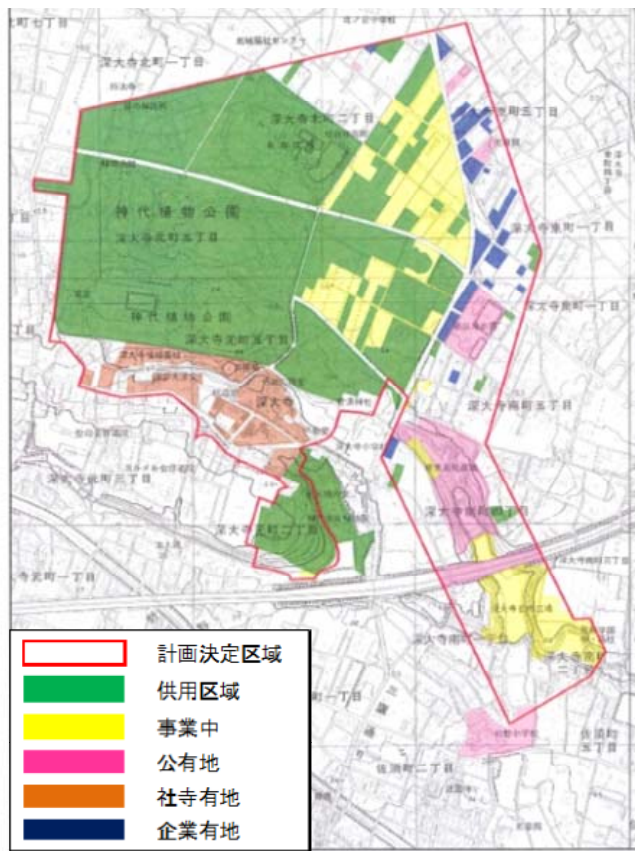
## ●代表的な未着手の要因

- ・用地取得が困難(密集市街地化、戦後の応急住宅等への払い下げ)
- ・他の都市施設との競合(河川、道路等)
- ・社寺境内や企業グラウンド、ゴルフ場等の他用途となっている区域

# 36. 長期未着手都市計画公園緑地（東京都・神代公園の例）

資料2・スライド13関係

箇所	東京都調布市 神代公園（特殊公園）
経緯及び周辺の現況	S15年に決定された都市計画緑地(防空大緑地)の一つで、「神代緑地」として計画(100.3ha)された。戦前苗圃として使われ、戦後、S32年に一部開園し、これまでに47.4haを開園。神代公園の周辺には大地の段丘面の境である国分寺崖線が野川に沿っており、調布市内において貴重なまとまった緑を形成している。
未着手区域の土地利用等	都市計画決定区域の西側が大きく開園しており、その他は、暫定利用地(公園)、社寺、住宅地、農地等が混在し、また、中央自動車道などが都決区域内を横断している。国分寺崖線の斜面林が都決区域内にも一部含まれており、供用区域と一体となって良好な緑地環境を形成。
緑の基本計画での位置づけ	野川沿いの国分寺崖線と一体となって調布における緑の骨格を形成する大規模なオープンスペースとして位置づけ



調布を特徴付ける骨格的な水と緑の保全	
調布の骨格を形成する園路と一体となった緑の保全・強化	斜面林の保全 園路
まちと自然をうろおす水辺環境の保全・回復	河川・用水路の保全・回復
	湧水とその周辺の緑の保全
	湧水の集水域の緑の保全
大規模なオープンスペースの保全・活用	公園緑地の保全・活用 (現況) (計画)
	単発性の緑の保全

出典：東京都資料・調布市緑の基本計画

図 調布を特徴付ける骨格的な緑と水

## シナリオ2

- ①容積率の都市構造に関連するマクロ面を分化・明確化しつつ、
- ②マクロの容積率規制を過渡的な性格のものと捉えて適用領域を限定

### ① 容積率の都市構造に関連する面を分化・明確化 (都市全体をカバー)

※都市の外側をどう考えるか。

・都市全体をカバーし構造を論ずる土俵としての面は、マスタープランにゆだね、かつ、歩留まり論や実現を想定していない部分を除外し、都市構造上誘導することが望ましい水準の「目安」として表示する。

※エリアごとの土地利用量の配分機能。ネットで表示すれば形式的にはダウンゾーニングとなるが、規制数値が不変であれば当面規制強化にはならない。

・更にダウンゾーニングするかどうかはその後の判断  
 ※規制数値のダウンゾーニングを行うとしても、先決問題として、こうした都市構造的なボリュームコントロールのイメージが確定する必要があるのではないか。また、その上でキャップ&トレード手法等の議論が構築されるべきではないか。

### ② 都市構造に関わる容積率規制の過渡的な性格と適用領域の限定

※前面道路の幅員による容積率は、ミクロの市街地環境・公共施設とのバランスを確保するものであり、従来どおり存置。

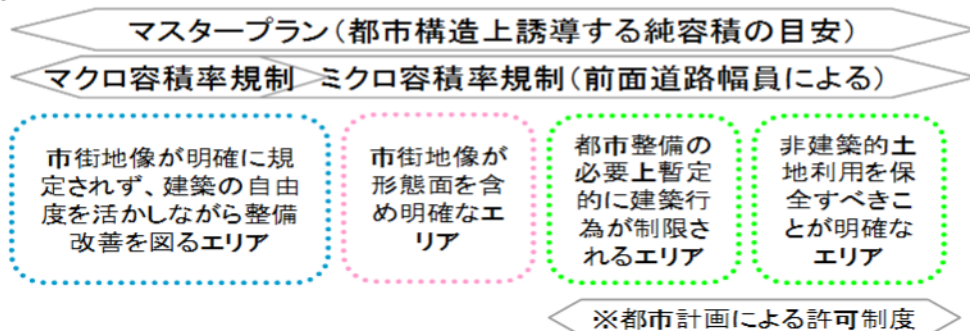
・建築自由度を最大限に活かしながら大規模な土地利用転換など都市改造を行う上で、容積率規制は絶対高さ制限の合理化(廃止)の手段としての性格を有し、これまでは都市全体に適用。

※形態面を含む市街地像を決めきることは困難であったため、形態制限も比較的許容度の高いものとなっているが、その後の都市整備の進展、景観法制の整備等により、より直接的に詳細な形態制限により規律することが望ましいエリアが増えてきているのではないかと。(絶対高さ制限の復活も「退行」ではない。)

・市街地形態を特定しないエリアに適用領域を限定。

※形態面を含めて市街地像を決めきることは、ただちに行うことは困難であり、今後の社会経済状況の変化に対応した可変性を確保しておくことも必要。

### イメージ



※都市計画による許可制度の統合(上乗せ・横出しの議論)の検討  
 ※外部不経済性の高い特定の用途の建築物・極めて大規模な建築物について、別途都市計画決定を発動要件としないコントロール手段を検討  
 ※建築確認や許可段階よりも早い段階で建築・開発の動向を把握し、必要な調整を透明・公正に行うための手続が必要(条例等による。)

# 38. 都市計画部会第二次答申（平成19年7月）抜粋

対応項目	第二次答申中の文言
1「空間リサイクル」	<p>第1部 都市交通・市街地整備関係 第6章 市街地整備施策のあり方 2. 展開すべき主要な施策            (4) 郊外市街地の賢い縮退(スマートシュリンク)            人口の減少や集約型都市構造への再編が進む中で、郊外市街地等においては、特に基盤の整備状況が不十分で交通利便性の低いミニ開発地区等を中心に、以下のような問題が発生することが懸念される。</p> <p>1) 短中期的には、空地・空家等の未利用地化が進展し、ゴミの不法投棄等による生活環境の悪化、治安の悪化、商業施設やバス等の公共交通の衰退による都市機能の低下等</p> <p>2) 長期的には、上述のような生活環境の悪化等が更なる人口等の流出を招き、生活水準の著しい低下や行政コストの増大等から市街地として維持することが困難となる状況</p> <p>このような市街地の空洞化は、上述の生活水準の低下といった負の側面ばかりでなく、空間量の増大を背景とした質の高い居住空間創出の契機ともなることに留意しつつ、地区の状況や空洞化の進行段階等に応じ、当面、<u>急激な密度低下による著しい生活環境の悪化が生じないよう、いわば賢い縮退(スマートシュリンク)を図ることが重要である。</u>こうした取組は、都市基盤の投資効率や国土の効率的な経営といった観点からも重要であると考えられる。</p> <p>このため、当面の短中期的対策として、<u>虫食い状に発生する空地等を、情報提供・斡旋システムなどの構築により、駐車場、家庭菜園・市民農園、多目的広場等として適切に利活用する取組を推進することが有効と考えられる。</u>また、それらの過程において市街地整備手法を活用した敷地の統合、集約化を併せて図ることも有効と考えられる。</p> <p>なお、この際、公共交通の利便性が高く都市基盤が十分に整備されているニュータウン等では、<u>空地等を有効に活用しつつ集合住宅の建替や敷地の再配置等を居住ニーズ等の変化を踏まえて行うとともに、周辺スプロール市街地等からの人口の受け皿として再生するなど、各地区の都市基盤の整備状況等に応じ、適切な対策を講じることが必要である。</u></p>
1「空間リサイクル」	<p>第1部 都市交通・市街地整備関係 第6章 市街地整備施策のあり方 2. 展開すべき主要な施策            (7) 多様で柔軟な市街地整備手法の提示と活用            ⑥空地等の戦略的活用(インナースプロール対策と低未利用地の有効活用)</p> <p>インナースプロール問題に対しては、空地におけるスポット的な民間開発を計画段階から調整し、こうした開発動向を契機に周辺環境の改善にも寄与するよう、周辺地区も含め広がりのある市街地整備へと誘導する取組が必要である。</p> <p>一方、密集市街地など整備・改善が必要な市街地においては、事業の種地となる空地の確保が重要であり、<u>低未利用地を種地等として集約・活用するための方策の充実と併せ、次のような様々な取組が必要である。</u></p> <p><u>一工場跡地等の大規模な遊休地については、周辺市街地と一体となった開発が実施されるよう、計画段階からその利活用方策を誘導</u></p> <p><u>一学校の統廃合などにより低未利用地化する公有地についても、関係部局間で連携を図りつつ、市街地整備の種地として有効に活用</u></p> <p>また、こうした空地等を、市街地整備の熟度等に応じ、将来における都市機能更新の際の種地として適切に管理・活用しつつ、市街地整備を連鎖的、段階的に進める取組も重要であり、空地を保有する仕組みの構築が必要である。</p>
1「空間リサイクル」	<p>第1部 都市交通・市街地整備関係 第7章 今後取り組むべき課題 3. 市街地整備施策に関する課題            (4) 郊外部等における市街地の賢い縮退を推進する方策の検討</p> <p>低密度化が進行する郊外市街地等においては、長期的には、空洞化が進行し市街地として維持・管理することが困難な地区の発生も懸念されるところであり、市街地空洞化の進行状況等に応じた適切な措置を講じることが必要である。</p> <p>このため、市街地の縮退状況について実態を把握するとともに、長期的対応方策として、<u>不要となる公共用地への対処、遊休地等の多様な用途への転用可能性、郊外資産の市場流通性、中心市街地の整備と縮退する郊外市街地とを関連づけた手法などについて、国の関与のあり方や費用負担のあり方を含め、様々な観点から検討を進めるべきである。</u></p>



対応項目	第二次答申中の文言
2 都市施設と土地利用の融合的取組－1 駐車場	<p>第1部 都市交通・市街地整備関係            第5章都市交通施策のあり方            2. 展開すべき主要な施策            (5)つなぎの施設(交通結節点、駐車場)の整備            ③駐車場の戦略的な配置・整備</p> <p><u>駐車場については、共同化・集約化等による適切な配置と整備を促進する施策が重要である。具体的には、公共交通のサービス水準を向上させる施策と連動したP&amp;R駐車場整備、歩行者優先地区のフリンジへの共同化・集約化等商業機能・街並みの連続性や快適な歩行者空間を形成する施策と整合のとれた駐車場整備など戦略的なつなぎの施設の配置・整備を促進すべきである。</u>            なお、自動二輪車駐車場については、絶対的に量が不足しており、立地条件に応じた工夫を行いつつ整備を促進することが必要である。また、案内システムの充実など既存駐車場の有効活用を図るべきである。</p>
2 都市施設と土地利用の融合的取組－1 駐車場	<p>第1部 都市交通・市街地整備関係            第7章 今後取り組むべき課題            2. 都市交通施策に関する課題            (3)駐車場の戦略的整備方策</p> <p><u>駐車場について、歩行者優先地区のフリンジへの共同化・集約化、公共交通優先施策と連動したP&amp;R駐車場の整備など、土地利用や交通管理とも連動した取組が必要である。このような総合的な交通施策の一環として、駐車場の戦略的な配置が可能となるよう、例えば、<u>附置義務駐車施設について、建築物内に限定せず地区内での共同の施設整備、既存建築物が参加する仕組み、施設整備に代えた納付金制度の確立等の制度的対応を検討すべきである。</u></u></p> <p>(4)中心市街地等での歩行者空間の確保方策</p> <p>中心市街地等では既存の道路空間が限られているが、道路と建築敷地の中間領域を半公共的な歩行者空間とすることは、賑わい形成の観点からも有効である。</p> <p><u>また、歩行者と公共交通が共存するトランジットモール化は、モール内の短距離移動支援や自家用車を使わない多様な人の来街が可能となることに加え、フリンジパーキング等の施策を併せて展開することにより活性化に寄与すると考えられることから、関係者との合意形成や連携を図りつつ、こうした重複的な空間利用により賑わいのある歩行者空間が実現する仕組みを検討すべきである。</u></p> <p>さらに、事業の計画・実施の際に、歩行空間、緑、景観等を要素とする快適な歩行環境が、適切なものであるかどうかについて、継続的に確認し、実現していく仕組みを設けるべきである。</p>

# 対応項目 第二次答申中の文言

2 都市施設と土地利用の融合的取組－2  
緑地保全・創出

第2部 公園緑地関係 第1章 新たな社会資本整備重点計画に対応し、重点的に整備・保全・管理を図る緑とオープンスペースの分野とその目標  
4. 生活実感を反映した「みどり」の整備・保全・管理に係る指標について  
(2) 次期計画に向けての指標の考え方  
次期計画においては、公的に担保されている「みどり」だけでなく、契約・協定等により担保されている民有の「みどり」、建築敷地等における緑化など、さまざまな態様の「みどり」をできる限り柔軟かつ広範にとらえ、これらの整備・保全・管理の効果・成果が、満足度や生活実感として反映された、わかりやすい指標を設定すべきである。  
この中で、緑豊かな都市環境の形成を実感できるような都市における「みどり」の量を表す総合的な指標については、人口1人当たりの量を示す指標だけでなく、緑地の面積比率による「緑地率」や、さらには「みどり」の機能、内容、質を反映させることも考慮し、衛星画像情報等を活用した「緑被率」など、「みどり」の土地被覆面積比率による指標の導入を検討すべきである。

2 都市施設と土地利用の融合的取組－2  
緑地保全・創出

第2部 公園緑地関係 第1章 新たな社会資本整備重点計画に対応し、重点的に整備・保全・管理を図る緑とオープンスペースの分野とその目標  
4. 「みどり」の整備・保全・管理の目標量について  
(2)「みどり」の目標量  
総人口減少の局面を迎え、コンパクトシティと言われるこれからの集約型構造の都市像、生活像をも踏まえた「みどり」の将来目標量については、良好な都市環境を維持増進していく観点から、引き続き、連担した市街地において持続性のある「みどり」の割合(公的緑地率)を概ね30%以上確保すること等を望ましい都市像として示す必要がある。  
(中略)  
また、地域の特性に応じた多様な「みどり」豊かな都市像を各地方公共団体が緑の基本計画等において示し、都市公園、道路、河川、港湾、広場、墓園、学校等の公共空間の「みどり」、土地利用規制や契約・協定によって担保されている民有の「みどり」、保全された農地(市民農園を含む)、樹林地、社寺境内地など、幅広い「みどり」を対象として、地域住民、ボランティア、NPO、民間企業等、多様な主体の取り組みを含めた総合的な施策の展開により実現することが求められる。

2 都市施設と土地利用の融合的取組－2  
緑地保全・創出

第2部 公園緑地関係 第2章 「みどり」の整備・保全・管理において、今後、重点的取り組みを推進すべき事項  
1. 持続可能な都市を構築するための、多様な主体の参加・連携による、多様な緑とオープンスペースのあり方と整備・保全・管理の推進方策  
(2)「みどり」の整備・保全・管理に係る制度の充実と支援方策  
「みどり」の整備・保全・管理において、公共事業として着実に実施すべき施策分野・領域とこれらに係る重点的な目標等を設定する一方で、地域に特有な地形・植生等が残されている貴重な民有地の「みどり」や民間事業者による再開発等において生み出される「みどり」など、多様な「みどり」の整備・保全・管理を、多様な主体の取り組みにより一層推進することが必要である。  
民有の「みどり」の保全については、特別緑地保全地区制度に代表される土地利用規制と土地に係る税の減免や買い入れ要望のある場合の土地の買い入れ等の基本的枠組みがあり、土地所有者に代わって地方公共団体や緑地管理機構が「みどり」の管理を行う市民緑地契約や管理協定制度等の仕組みがある。また、民間事業者等による再開発等における「みどり」の創出については、緑化地域制度による面的に緑化を義務づける枠組みをはじめとして、総合設計制度等により緑豊かな公開空地が確保される枠組みや、緑化施設整備計画を認定する制度があり、主体となる民間事業者の努力を社会環境貢献の観点から評価・認定するシステムも始まっている。  
こうした現行制度等の普及啓発に加え、多様な主体による「みどり」の整備・保全・管理に係る取り組みがなお一層積極的に展開されるよう、法制度も含めた施策・制度の充実を図るべきである。  
その際、屋敷林など都市に残された民有の緑地が相続時に消失したり、良好な樹林を有する国公有地が通常の宅地等に土地利用転換される事例等に見られるように、「みどり」に関する諸制度と関連して、税制や寄付・信託制度との連携又は活用といった視点、国公有地の処分に当たっての「みどり」の保全・再生への配慮といった視点も含め、総合的に対応することが重要である。

# 39. 都市政策の基本的課題と方向検討小委員会報告（平成21年6月）抜粋

対応項目	都市政策の基本的課題と方向検討小委員会 報告の文言
1 「空間リサイクル」	<p>第4章 今後の都市政策の方向</p> <p>2. 都市の将来ビジョンに関する共通の方針</p> <p>(1)「エコ・コンパクトシティ」の実現 (エコ・コンパクトシティの都市構造のイメージ)</p> <p>なお、拠点以外では、自然との共生を特に重視し、ゆとりある生活を実現する一方で、一定のまとまりのある既存の集落等を中心に生活環境・活力を維持し、相互に、あるいは拠点の市街地部と連携して、効率的に生活を支えられるようにすることを目指すものとする。</p>
1 「空間リサイクル」	<p>(郊外部等におけるスマートシュリンクの方策)</p> <p>人口減少による低未利用が進んだ地区については、急激な人口密度の低下により著しい生活環境の悪化が生じる懸念がある。人口減少をむしろゆとりある生活を実感できる質の高い住環境の創出に繋げていく視点が重要であり、財政制約も踏まえつつ、地区の個性・実情に応じて維持すべき都市機能を選択し、空間的整序を行うことが求められる。このため、郊外部における新市街地整備をはじめとする都市開発を抑制するとともに、虫食い状に発生した低未利用地を適切に利活用し、又は管理する取組、農地への転換、再自然化を積極的に推進したり、地域の実情に応じて計画的に集住を進めたりするなど、いわゆる賢い縮退(スマートシュリンク)の具体的な方策についても、都市計画や市街地整備手法の活用のみならず、公・民協働、経済的手法等の新たな視点からのまちづくりや都市活動の誘導・推進手法も視野に、検討していくべきである。</p>

# 対応項目

# 都市政策の基本的課題と方向検討小委員会 報告の文言

2 都市施設と土地利用の融合的取り組みー1  
駐車場

## 第4章 今後の都市政策の方向

### 2. 都市の将来ビジョンに関する共通の方針

#### (1)「エコ・コンパクトシティ」の実現

(拠点的市街地の再構築支援)

空洞化している市街地に都市の諸機能の集積を促し、良好な住環境や交流空間を再生する観点からは、都市基盤の改善と適切な管理を行いつつ、都市の個性等を踏まえた土地利用の誘導を図ることが重要である。その際、散在する低未利用地等を種地として確保し、ニーズに応じて計画的かつ機動的に活用することも有効である。このため、国は、既存の市街地整備制度の柔軟な運用や新たな整備手法について検討すべきである。また、優良な民間都市開発事業を誘導するため、一層支援の仕組みを充実することも検討すべきである。

高度な都市機能を分担するなど、交流の核となる拠点的市街地においては、公共交通でのアクセシビリティを確保すべきである。したがって、鉄道駅の活用のみならず、地域の実情によってはバスを中心とすることも選択肢として、その交通結節点としての機能を強化することが重要である。そのため、国は、まちづくりと一体となった総合交通戦略の策定やそれに基づくハード・ソフトの一体的取組を拠点的市街地において重点的に支援すべきである。併せて、踏切対策や公共交通機関に対する支援強化、自由通路の効率的な確保策の検討普及を進めるとともに、輻輳する市街地内の交通を制御し、安全で快適な歩行者空間や自転車利用環境を面的に確保するため、駐車場の計画的配置や柔軟な交通規制による自動車交通の流入抑制策を検討すべきである。また、交通結節点の都市交通施設の面的・包括的な配置計画を策定することで、公・民連携して計画的に整備・改善に取り組める仕組みも検討すべきである。

なお、日常生活を支える拠点的市街地においては、日常生活に必要な諸機能をほどよくまとめる方向で土地利用の誘導を図るとともに「歩いて暮らせるまちづくり」を基本とし、安全で快適な歩行者空間・自転車利用環境の面的な確保や無電柱化の推進、パークアンドライド駐車場の整備等を重点的に支援すべきである。

対応項目	都市政策の基本的課題と方向検討小委員会 報告の文言
<p>2 都市施設と土地利用の融合的取組－2</p> <p>緑地保全・創出</p>	<p>第4章 今後の都市政策の方向</p> <p>2. 都市の将来ビジョンに関する共通の方針</p> <p>(1)「エコ・コンパクトシティ」の実現 (拠点的市街地における環境共生型の都市システムの構築)</p> <p>環境と共生するエコ・コンパクトシティの実現に向けては、温室効果ガスの削減に加え、資源の有効利用、生物多様性の保全を含む自然共生を実現することが重要である。この観点から、地球環境問題やヒートアイランド現象等の環境問題に対し、環境負荷の少ない集約型都市構造を形成しつつ、拠点的市街地を中心に以下の都市環境施策を展開すべきである。</p> <p>(中略)</p> <p>また、都市内のみどりや水環境の回復・創出、将来にわたる保全・管理に向けた方策の構築等を積極的に推進していくべきである。この観点からは、公園緑地面積の量的拡大のみならず、生物多様性を支え、ヒートアイランド現象の緩和等都市環境改善に資する機能により着目した施策展開を公・民連携して引き続き強力に推進していくべきである。</p>
<p>2 都市施設と土地利用の融合的取組－2</p> <p>緑地保全・創出</p>	<p>(4)美しく魅力ある都市の実現 (水・みどりとの共生)</p> <p>水・みどりは、これまでの、守るか失われるかという二者択一の考え方でなく、人口減少、国民の価値観の多様化等を踏まえ、美しく魅力ある都市の基盤として、また、身近な自然的環境として不可欠な要素であるという価値観を、都市政策の方向として改めて明確に打ち出すべきである。この場合、人口減少下の社会において人々の生活と調和し、共生しながら、都市内で水とみどりがネットワーク化する将来像を目指していくべきである。</p> <p>また、水・みどりは、次世代に引き継ぐべき資産として捉えることが重要である。例えば、お濠等の歴史的な水辺の水環境の回復・創出、鎮守の森や里山等を含む田園風景の保全は、都市の魅力である景観や歴史的資産とも密接に関連しており、多様な主体の参加・連携により水・みどりとオープンスペースを整備・再生し、将来にわたって保全・活用を図る取組を総合的に支援すべきである。</p>