

これからの都市計画制度

浅見泰司

東京大学空間情報科学研究センター



都市計画の目的

■ 都市計画

- 都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて**国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進**に寄与する(都市計画法第1条)
- 都市に立地する様々な土地利用活動が集合することの弊害を取り除き、集積効果を高めるように、外部経済性をコントロールする都市マネジメントの一手段

■ 伝統的体系

- 将来像 →**適切か？明示できるのか？状態依存型にできないか？**
 - 都市計画方針・・・マスタープランか
- 実現手法 →**経済的調整手段を取り入れられないか？**
 - 都市計画制限・・・区域区分、用途地域、地区計画
 - 都市計画事業・・・施設(道路、公園)、開発(再開発、区画整理)

外部経済性のコントロール

- 負の外部経済性を排除する(未然に防ぐ)
 - ユークリッド型土地利用規制の根拠
 - 近隣に迷惑をかける可能性のある用途を排除するという発想
 - 規制の典型的な形式: 許可－不許可(0-1型の限界) → **[0,1]型へ**
 - **性能規定**・・・仕様規定(外形基準で判断せず、その性能で立地規制を行う)
 - **条件付き許可**・・・特定の条件を満たす範囲内での許可(業態規制にも踏み込む可能性あり)
 - **市場活用型規制**・・・外部不経済分を徴収する仕組みを導入し、個々の活動が社会全体としての最適な都市構造構築につながるようにする
- 正の外部経済性を促進する
 - 非ユークリッド型土地利用規制の根拠、積極的・戦略的な都市計画
 - 戦略的ゾーニング、戦略的な都市計画事業
 - **戦略性**・・・重点地区の選択など・・・**客観的根拠**、社会的合意が必要
 - →参加型合意形成、公正な配分ルール、柔軟な税・補助制度

都市計画の存立基盤(正当理由)

- 技術的な優越性
 - →客観的(定量的)評価、モデルと最適化
- 手続き的な正当性
 - →民主的な決定、住民参加がその一部

都市計画の最適化？

- max問題？
 - 理想都市の世界
 - max [都市の評価関数](計画者の評価)
 - s.t. [都市の技術的制約](需要を満たす)
 - w.r.t. [都市計画](土地利用配置)
 - 住民参加の世界
 - max [Σ 都市の評価関数](住民の評価)
 - s.t. [都市の技術的制約](需要を満たす)
 - w.r.t. [都市計画](土地利用配置、規制)
 - プレーヤーの反応を考慮に入れていない
 - 「市場」無視の計画問題

都市計画の最適化！

- **max-max問題**・・・本来の計画問題
 - max [Σ 都市の評価関数(プレイヤーの反応)](都市の全プレイヤーの厚生)
 - s.t. [都市の技術的制約]
 - max [効用](各プレイヤー) for all players
 - s.t. [プレイヤーの制約]
 - w.r.t. [プレイヤーの反応=プレイヤーのコントロールできる変数]
 - w.r.t. [都市計画]
- プレイヤーの反応を読み込んで都市計画を最適化
 - 「市場」織り込みの計画問題

都市計画の方向性1

■ 基本的前提

□ 市場中立的な計画システムと市場反応型の計画

- 都市計画の内容は市場動向や社会傾向に即応して変わっていくべきもの。都市計画のしくみ自体は、市場動向が変わっても揺るがない頑健なしくみにすべき。

□ 多様性尊重

- 都市計画の制度によって、市街地改善・都市活性化とは無関係な市街地の画一化には向かわない配慮が必要。その意味での地域性の確保。

□ 価値観中立性

- 妥当である様々な価値観に対して、特定の価値観に傾くことがないように配慮が必要

都市計画の方向性2

■ 計画ツールの拡充

□ 二元的選択肢→連続的選択肢

- 許可・不許可という二元論ではなく、許可の範囲にもいろいろあるような仕組みへ（経済的調整、条件付など）

□ 費用負担の選択肢の拡大

- 受益者負担金（都市計画法第75条）の大きな活用
- 金銭的な負担だけでなく土地利用行為、建築行為、都市活動による負担という概念の導入も

都市計画の方向性3

■ 計画論の組み立て

□ 動機適合的社会システム

- プレーヤーが自己動機にしたがって「利己的に」行動しても、社会的にとってもそれが良くなるような市場の前提条件を整備する計画論に。

□ 付加価値／負荷の最大化

- 抑える計画ではなく、負荷を減らしつつ育てる計画へ
- 都市活動の活発化を都市計画の目的関数に入れる

都市計画の方向性4

■ 各論

□ 市場形成・創出という発想

- 市場と計画は敵対するのではなく、計画が市場環境を作っていく

□ 動的計画

- DP的发想での都市のコントロール

□ 安定化装置としての計画

- 都市活動の非効率的な激変を抑制するために、自動安定化装置的な発想を取り込む

-
- **条件付き許可**制度の拡充
 - 計画許可制度の導入、条件の根拠の明示
 - **性能規定**
 - 特定の性能が満たされれば立地を許可する方式の導入
 - 地域の要求水準の明示が不可欠
 - **都市計画図書改革**
 - 正当性根拠の図書、デジタル化、リアルタイム化など
-