

## 各委員からの主な指摘事項

## ○ 我が国都市計画のゾーニングシステムの特徴

- ・ 建築的土地利用の外部不経済に対する規制に比べ、非建築的土地利用の場合は、外部不経済性のとらえ方とそれに対する規制の根拠づけが難しい。
- ・ 空家・空オフィスの増加を放置しておく、都市の中でも集積の利益が損なわれる状況が出てくる。今後パイが縮小していく中で、何らかの政策で対応する必要。
- ・ 郊外を規制することは難しいが、何もしないと中心部と郊外が共倒れするおそれがある。共倒れを避ける方策を検討することがコンパクトシティの検討にもつながるのではないか。
- ・ 高度利用を抑えるのは規制でよいが、望ましいものを誘導することを規制で行うのは難しい。
- ・ 「放置しておく不安」という理由で規制するのは困難で、その場合は誘導手法が想定されるが、行政が誘導するのも財政的に難しい面があると思う。
- ・ 不作為による外部不経済に対する規制は難しいので、マネジメント、誘導手法が必要。第一種低層住居専用地域などでは隣地を買い取ったりしたりして対応しているところもある。
- ・ 規制に根拠がいるのはもちろんだが、誘導にも根拠は必要。
- ・ 外部不経済性という言葉を使うよりも、公共サービスが備わっているエリアの土地を放置することは土地の適切な利用とは言えないということがわかりやすいのではないか。

## ○ 「空間のリサイクル」

- ・ 人口・産業が減少しても建築的土地利用の土地が緑にならないことは実証されている。都市機能が集積しているところは、既にインフラが充実しており、それを有効活用することと空間リサイクルの発想は重なるもの。
- ・ 「価値ある空地」をどのように計測するのか。同じ非建築的土地利用でもそれぞれクオリティの高低があると思うが、それを評価する枠組みがないと現状を把握することができず、空地がどれだけの外部不経済をもたらしているかをとらえられないのではないか。
- ・ 空間リサイクルの話（空間マネジメント）も長期未着手問題（時間マネジメント）も同じ土俵で議論する必要があるのではないか。見直しの機会を持つことを時間的に区切るのか、定型的な変化を要件にして動き出すのか、という選択の問題だと思う。
- ・ 誘導方式をとるにしても、手法の選択の他に、目標設定を少しずつ変えていき、見直しの機会に現状把握をし、無関心が減り、ネグレクトされる空地ではなく考えられた空地が残るといったようなパッケージの中で制度提案が必要ではないか。
- ・ 空地は経済がまわっているときも発生するものであり、問題は、経済の停滞や人口減少等により空地状態が長期化すること。
- ・ 空間リサイクルの議論では、本来の場所が何だったかを考慮する必要がある。たとえば、

もともと河川の氾濫地であったところが住宅地になっているような場合、河川の遊水池に戻すなど。

- ・ ブラウンフィールド問題は、実際は経済原理に乗らないところがあり、健康リスクはないのに土壤汚染の対応で過大な時間・費用がかかったりする。除去よりも道路空間の下に埋め込むなど封じ込めを行うなどの工夫をすることでリサイクルも進むと思う。

#### ○ 都市施設と土地利用の融合的取組（駐車場）

- ・ 駐車場については、先の市場が見えないので、リスクヘッジ的に利用する場合もあり、これはある種合理的な土地利用と言える場合もある。変なものが建つよりよい。

#### ○ 都市施設と土地利用の融合的取組（緑地保全・創出）

- ・ 今までの緑地保全は、市民が力を合わせて減少を食い止めてきたという面が大きい。より保全を進めるべきというなら、これまでの方法だけでは不十分。
- ・ 経済性に即した手法だけでは「跡地」は緑地には変換できない。
- ・ 開発利益が上がれば、容積ボーナスや税制により事業者に還元することはできるが、開発利益がでてこないものは動きにくい。緑は外部経済性があるので、その他での開発利益を吸い上げて還元する方法を考えなければならない。今のシステムでは、宅地から緑になるのはネグレクト以外はありえない。
- ・ 空地は何か、非建築的土地利用とは何かということに関する見取り図を作り、どこに今回の都市計画制度の見直しに向けての問題があるかという、ターゲットを明らかにする必要がある。
- ・ 近代都市計画は開発利益の還元という手法で緑を作り出してきた。減歩や開発負担金などが今までの手法であるが、今日的にはどういう手法がターゲットになっているか、実現の手法に関しての歴史的、時間的なスケールに基づく見取り図が必要。
- ・ 森林地域、田園都市、海というかたちでぎっくりとした形でもよいが、議論のターゲットを明らかにするべき。都市と農村両方のコンパクト化の両輪の議論がなければならない。

#### ○ 統合キャップ&トレード

- ・ 緑地保全を、経済的手法、キャップ&トレード、空間リサイクルだけでやっていこうというのでは不十分。

#### ○ その他

- ・ 都市計画の失敗の責任をだれが取るのかという問題もある。責任を負えないとなると消極的な運用になり、結局あまり変わらないということにもなりかねない。今後、どこかで議論していく必要があるのではないか。

(以上)