

第17回都市計画制度小委員会における主なコメント (都市計画に関する諸制度の今後の展開について関係)

【全体】

- ① 一つ一つのセンテンスは整理されてきているし、特に低炭素化関係はかなり練られていると思う。
- ② 全体としていいものになっていると思う。

【第1関係】

- ③ 生活が不便になるという形の書きぶりとなっているが、間違いではないものの、比較的緩めの書き方。ある程度郊外の人口減少が進むと実際にバスなどのサービスがなくなり、困ってしまうが、そういう認識が住民に全然なかったという問題が発生している。そのためにも集約型都市構造化が重要であり、郊外に居住することにより生活にリスクが生じるというコメントの仕方もある。

【第2関係】

〔全体〕

- ④ 第2は規制 v s 民営化の軸上で議論している感じがして、第3と不整合な感じを受ける。p 9 (第二に、～)には計画のことをしっかり書いているが、前半は計画に関する軸が少し弱い。圏域全体の集約型都市構造ができるかを考えたとき、全体で共有することが非常に重要。交渉型の計画も、参加者が計画を理解することが重要。

〔(1) 基本理念〕

- ⑤ これから集約型の都市構造を進めていくというところで、時間コストという概念が極めて重要。施策が遅れば遅れるほど将来発生するコストが非常に大きくなるので、速度感が必要。
- ⑥ 〔民間活動の重視〕人口減少の速度が重要。経済界で重視される労働人口は、人類史上今まで経験したことのない速度で減少していくことになり、生産年齢人口が減るとGDPにも影響が大きい。ストックから発生する帰属家賃の割合はこの20年で7%から10%にシェアが上がっている。都市計画によってその数字が変わってくるものであり、そのウェイトが大きくなっていく中で、経済学的にも都市計画の失敗が起こると大きな問題になる。
- ⑦ 〔民間活動の重視〕に民間の力が重要と書いてあるが、民間の投資リスクをいかに軽減するかが重要。リスクには確率的な事象で発生するもの(マーケットの中で測定可能)と、不確実なリスク(政策の変更)がある。民間にとって困るのは政策の変更。〔ソフトな仕組みの構築〕のp 9でプロセスを示すことが重要と書いてあるが、情報開示によって不確実性が減少できればよい。

- ⑧ 緑と集約型都市構造化の関係が今一步踏み込まれていない。
- ⑨ 「都市と緑・農の共生」とあるが、農の共生が何を意味しているのかを書いて欲しい。

〔(2) 土地利用を中心とする制度の経緯と新たな施策展開の方向性〕

- ⑩ ソフトな仕組みの構築がイメージできない。
- ⑪ 都市施設づくりが都市計画の大きな中心的な役割で、土地利用規制はそれに併せて土地利用転換の進度調整をするという役割を持っていた。それが公共施設は維持管理・更新が中心になったので、それに合わせて民間を適切に規制誘導する土地利用規制の仕組みとすることが必要。
- ⑫ 規制をかけると財産価値が低減すると書いてあるのに違和感を覚える。財産価値には、資産価値としての価値と、効用としての価値がある。これから資産価値が上がる可能性が非常に少ない中では効用の側面が強くなるが、規制によって必ずしも効用が下がるわけではない。
- ⑬ 緑は主に規制が強い分野であるが、風致地区には優良住宅地も多く、財産価値を上げる。「受動的仕組み」という書き方は改めるべき。
- ⑭ 財産価値の低減のところは、関係権利者間の間では低減すると認識されることが多いということを書けばよいのではないか。
- ⑮ 土地利用規制というよりも土地利用コントロールは、財産価値を保全したり上昇させたりすることもある。規制と財産価値低減の記述は、民間と規制との古典的な対立構造時代の規制理論を引きずったものになっている。
- ⑯ 基幹的民間施設が都市施設として重要となっていており、民間施設の重要性の頭出しは p 8 でした方がよいのではないか。
- ⑰ 郊外だと必要なインフラ整備にもコストが掛かる（ため負担が必要）という考え方で、都市計画税についても研究するとよい。
- ⑱ インセンティブの付与関係では、固定資産税も都市計画税も理論的には同じものであり、都市計画税よりも固定資産税を適正課税の方が住民としても受け入れやすい。そういう長期的課題があることもどこかに書いた方がよい。

【第3関係】

〔全体〕

- ⑲ 今日のまちづくりは総合性、整合性が重要。狭い地域的範囲の都市計画と広域の都市計画・国土計画との整合性の確保は重要。その視点から、示唆的で将来性の方向を示している文章になっている。関連する諸政策との総合性・整合性の点でも、低炭素まちづくりと福祉、公共交通と民間施設をとりこんだ都市計画のあり方を示している。

〔(4) 建築物の低炭素化〕

- ⑳ 建築物に起因する「CO₂」が何であるか不明確である。建物が郊外立地すると、それだけで建物負荷量が増える。CASBEEやイギリスのBREEMで評価がなされて

いるが、建物への移動やコミュニケーション活動により生じるCO₂も評価に入れる研究を進めている。これらを考慮に入れると集約的に立地しないといけなくなる。イギリスでは建物の環境性能によって資金が入らないということがあり、サステイナビリティに価値を見いだす方向に転換している。また、炭素だけでなく、耐震性能やフラッドリスク、温暖化リスクなども対応していくことが必要である。

〔(5) 緑地の保全・緑化の推進〕

- ⑳ 集約型都市構造化のための緑の構造はいかなるべきかをきちんと言うべき。

〔(6) 都市の低炭素化に係る各主体の役割〕

- ㉑ 〔地方公共団体の役割〕だが、県の調整的役割を強調する必要があるのではないか。市町村と都道府県が相互に固有の役割を持ちつつ、そのために調整協議が重要である旨を明確化した方がよいと思う。
- ㉒ 〔地方公共団体の役割〕は、原案であればよいが、低炭素化の施策の中で都道府県の役割を増やしていくべきこととなると、大きな市などに反発されるだろう。慎重に書いてほしい。
- ㉓ 〔各主体間での協議・連絡調整〕に都道府県の調整機能について記述があるので、そこを「公共団体の役割」とどう書き分けるかを考えればよい。

【第4関係】

〔全体〕

- ㉔ 第4の記述は「中長期」というか「引き続き検討を要する」ことではないか。

〔都市計画区域を越えた広域における散発的な都市開発〕

- ㉕ 「都市的コントロールのみに拠って～」はそこまで自虐的にならなくてもよいのではないか。

〔都市計画区域内等の散発的・無秩序な開発〕

- ㉖ 市町村マスタープランの役割にも触れるべき。

〔散発的な都市の縮退〕

- ㉗ 人口減少の中でどれだけ宅地が必要なのか、きちんと認識すべきことを検証してみる必要性を書いてもよいのではないか。
- ㉘ 農地は、調整区域や非線引き白地地域にも農地の問題があるということくらいは書く方がよいのではないか。

〔基幹的な民間施設等の立地に係る低い計画性〕

- ㉙ 基幹的な民間施設とはどの範囲かを明確に書くとよい。

〔広域的な緑地の減少・分断〕

- ③① 都市構造は交通と緑である。公共交通と並んで広域的な緑地を、集約型都市構造の骨組みを支えるものとして位置付けるとよい。

〔都市農地の減少〕

- ③② 都市に農地として存在していくことと、都市農業を営農することには差があるのではないかと。
- ③③ 「多様な建築的土地利用を期待されるもの」についての書きぶりは、そのつもりはないと思うが、都市内農地を有利な条件で暫定的に持続させるように読めてしまいかねない。

〔都市計画の透明性、適正性等〕

- ③④ 長期未着手が出てきているが、更新見直しという大きな課題があって、その代表的な課題として長期未着手問題があるという書き方にするとよいのではないかと。
- ③⑤ 都道府県と市町村が対立した場合のスキームをどう解消するかは重要。計画間の調整をどのようにしていくかということが分権型の都市計画の時代には課題。