



協会レビュー

〒102-0093 東京都千代田区平河町二丁目一八番一八号 ハイツニュー平河 3 F
Phone 03-3261-6058 Fax 03-3261-5082 E-mail info@toshicon.or.jp
Website <http://www.toshicon.or.jp/> 【発行】社団法人都市計画コンサルタント協会

第4号

都市計画制度の抜本的見直しはどこに向かうのか？

前号で予告しましたとおり、協会レビューでは、現在検討が進められている「都市計画制度の抜本的見直し」について特集を組み、皆様に詳しい情報をお伝えしようと考えております。

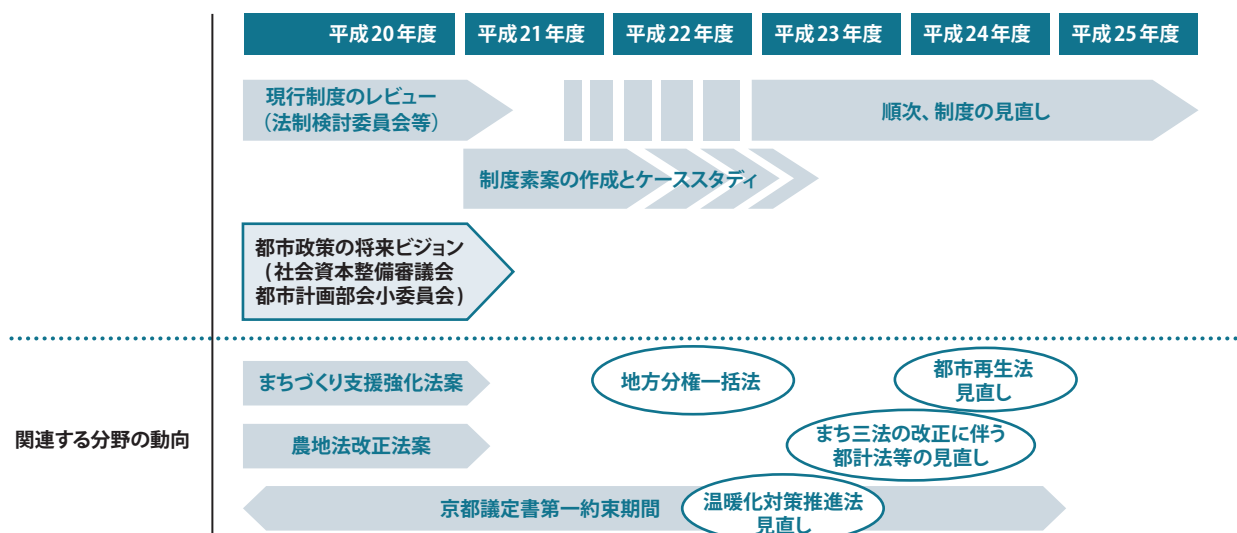
国土交通省によれば、現在、見直しの作業は図のようなスケジュールで進められており、直近ではこの6月頃に、社会資本整備審議会都市計画部会小委員会から「都市政策の将来ビジョン」が発表され、それを受けて制度見直しの方向性があらためて公表される予定となっております。

協会レビューでは、関係者にヒアリングするなど引き続き改正の動きを追いかけていきますので、ご意見、ご要望等ありましたら、ぜひ編集部までお知らせください。

協会レビューでは、関係者にヒアリングするなど引き続き改正の動きを追いかけていきますので、ご意見、ご要望等ありましたら、ぜひ編集部までお知らせください。

(編集部 藤野)

「都市計画制度の見直しスケジュール」のイメージ



中堅・若手コンサルタントによる勝手な座談会

都市懇サロンの(H21.5.12)等の国の資料に示された制度見直しの論点などをもとに、編集部メンバーで見直しに対する意見、期待などを話し合ってみました。

論点：「農地も含めた都市環境のコントロール」「より質の高い市街地の創造」「透明性のある効率的な施設整備」「都市計画手続」

- 農地を含めた都市環境のコントロールを行うには、その根拠として都市計画マスタープランがしっかりしてないとだめだろう。
- その際には、定量的な根拠をもった計画づくりが求められる。
- これからは「都市の縮退」を目指した制度も必要では。例えば、郊外部の撤退して空いた建物の撤去・自然の回復を何らかの形で義務づけるなど。

- 規制・誘導だけでなく、都市計画税などを活用した手法も有効なのでは。
- 市街地の質については、市街地の道路の狭さやオープンスペースの少なさなども取り上げるべき。
- 同じ用途地域内でも、建物用途によって形態規制を変える仕組みというのはどうだろうか。
- 都市施設の都市計画決定の定期的な点検・見直しを行う仕組みができれば、大きな変化になりそうだ。
- 都市計画手続では、都道府県が広域調整を行う仕組みも重要。都市計画区域の再編、広域的な都道府県マスタープランも必要では。

イチ押し!まちづくり 今、求められている「密集市街地整備のあり方」

3,767件という数字がある。これは昨年1年間に、東京都で発生した建物火災の件数である。また、焼損棟数は4,000棟を超えている。つまり、東京では一日に10件以上の建物火災が発生しているということになる。ことさら、冬の乾燥した寒い夜ともなれば、その数は平均値を大きく上回っていることは想像に難くない。実際、火事の現場を目の当たりにすることは少ないものの、家や会社の近くで消防車のサイレンを聞いた経験は誰にでもあることだろう。もし、その火事が、窓を開ければ隣の家に手が届くといった住宅地で発生していたら、もし、初期消火が遅れていたら…、いくつかの「もし」が重なると、密集市街地は瞬く間に炎に包まれてしまう。このような事態に陥るのは、万に一つの確率かもしれないが、いくつもの「もし」が重なれば、どのような被害が発生するかを、我々は阪神淡路大震災で経験した。

この災害により、密集市街地が内在している危険性が世の中に広く露見し、昭和50年前後からスタートしている密集市街地整備のあり方が再度見直され、強化されることになった。その中でも、もっとも大きな動きは「密集市街地における防災街区整備に関する法律」、通称「密集法」の制定であろう。

弊社はこれまでに、密集法の新たな制度拡充や創設の支援、市街地大火の危険性が高い重点密集市街地の現況調査や対応方策の検討、具体の地区で密集市街地改善の戦略や整備手法の検討などを行ってきた。

今回の「イチ押しまちづくり」では、弊社がこれまで関わったなかから、これからの密集市街地整備の一つのあり方（考え方）を紹介したい。

密集市街地の現状

昨年2月に公表された「地震に関する地域危険度測定調査報告書（第6回）」（東京都）では、総合危険度ワースト100位のうち、71地区が密集市街地となっている。また、内閣府中央防災会議では、首都直下型地震が発生すると建物全倒壊数・火災焼失棟数約85万棟、死者数約11万人という被害想定結果がで



長年にわたり取り組んでいるが、未だ災害時の危険性が高い密集市街地

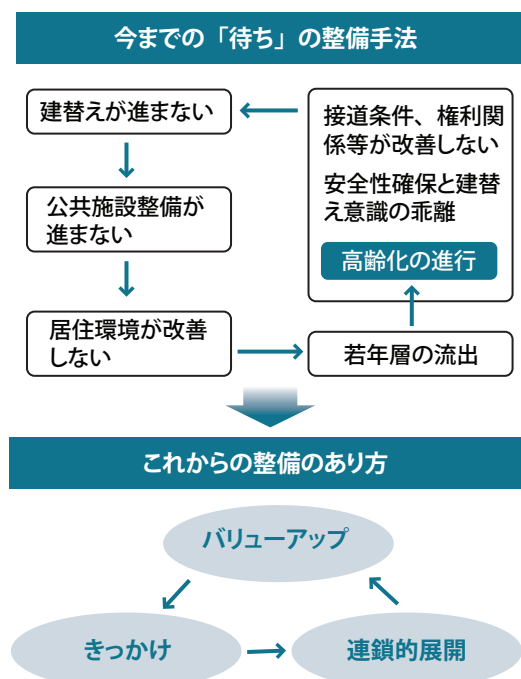
ており、その多くは密集市街地に集中するとみられている。密集市街地の改善に向けた取り組みは、30年以上行われているものの、依然、危険性を孕んだ市街地となっている。また、これまでは地域の消防団等の活動が盛んだったこともあり、火災が発生した際でも、初期消火・延焼防止等の体制がある程度整っていたが、人口減少と少子高齢化が進行しており、ソフト面での防災性能も確保できていない状況になっている。

密集市街地整備の問題点

密集市街地を改善するために、これまで多くの人の知恵と労力が注ぎ込まれ、一歩ずつ実績は上がりつつある。特に、都市計画道路や民間等における土地利用転換などでは、目に見える形で市街地が更新されている。しかし、先にみたように市街地の危険性は未だ解消されておらず、改善スピードは遅々としている。

なぜなら、密集市街地での整備は、居住者の移転や建替え等が伴うため、多くの地区では、地権者の建替え等に併せて道路や公園整備等の基盤整備を行う、いわゆる「待ち」の整備手法で取り組んできたことが大きな要因だろう。しかし、密集市街地内には、接道条件が満たされておらず単独での建替え困難なところや、狭小住宅により従後の床面積が確保できない等の課題があり、そもそも建替えができないところも少なくない。また、近年の高齢化は、この建替えが進まない状況に拍車をかけている。

一方、たとえ道路整備や共同化事業ができたとしても、多くは、単発事業で終わってしまい、地区全体の改善にはつながっていない。



新たな密集市街地整備のあり方

居住者の建替え発意を待っての整備では、これまで十数年かかってできなかったものが、これから数年のうちに飛躍的に早くなるとは考えにくい。やはり、これからは、今までとは違った密集市街地整備のあり方が求められているのではないか。

新たな整備のあり方としては、まず第一に、「バリューアップ」の視点が必要だろう。密集市街地で最低限の安全性を確保することは最重要課題であるが、それだけでは、居住者の発意は生まれにくい。そもそも密集市街地には、商店街や職住近接の住まい方、軒先の緑やヒューマンな空間など多様な魅力に溢れている。最低限の安全性を確保するボトムアップの視点に加え、地域の魅力・価値を増進するバリューアップの視点をもって居住者に語りかけることが必要だろう。たとえば、路地の修景整備や社の再整備といった地域資産の保全・再生。また、従前居住者用住宅の受け皿を用意するという発想から、高齢者福祉の観点を組み込みグループホームとするなど、生活者の福祉、子育て支援、商店街の活性化、日常アメニティの確保、コミュニティ再生などの視点からソフト・ハード面での環境整備を通じ、まちの魅力・価値を高めることが重要である。

こうした「バリューアップ」を根底に据えて、第二には、居住者の具体的な行動の「きっかけ」を提供することが必要だろう。たとえば、単独で建替えができない接道不良宅地や、権利整理を行いたい大地主などは共同化に参加するメリットも大きく、事業化の可能性もある程度見込める。

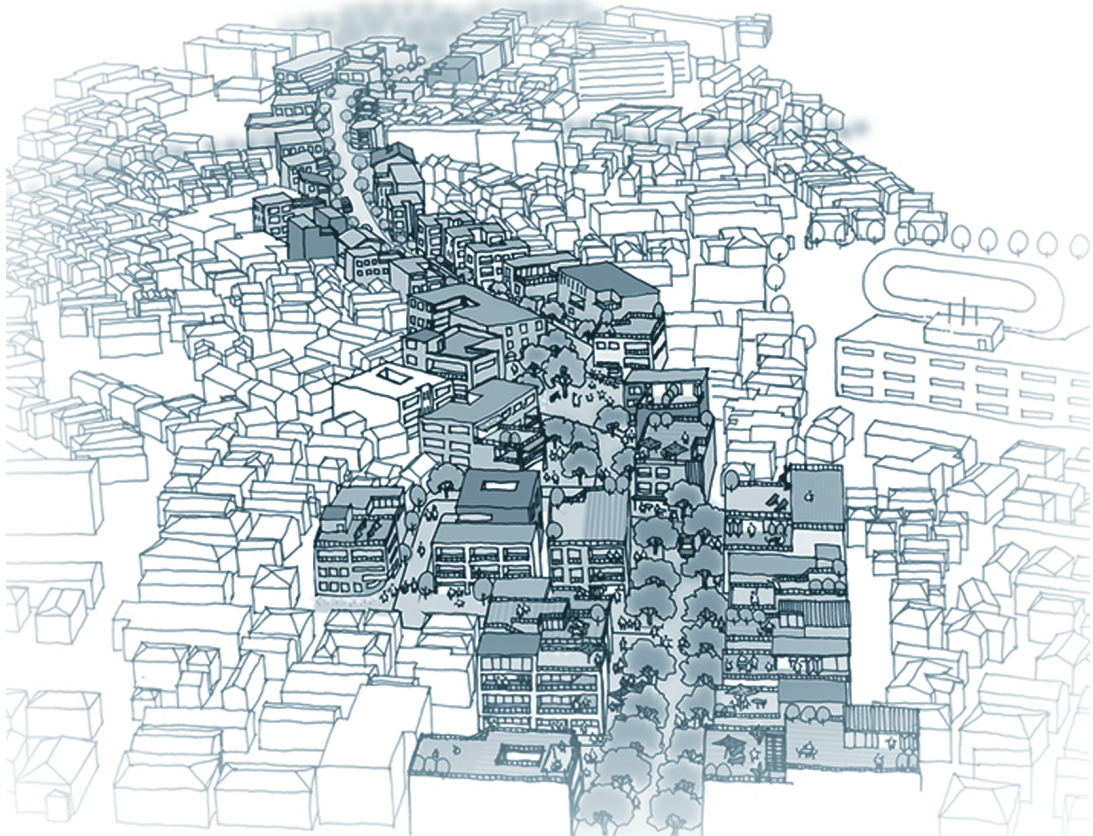
これには、やや荒治療だが、今まで建替え連動型ですすめてきた主要生活道路の整備を、公共主導の道路事業へと整備手法を方針転換することもあるだろう。公共の整備意思を明確に示し、沿道の居住者に建替えや移転の具体的な「きっかけ」を提供し、それに併せ沿道街区にも波及させていくといったことだ。

三つ目の視点として、一つの事業を単発で終わらせないため、連鎖的な展開の戦略をもって事業に取り組むことだ。例えば、共同化事業であれば、他地区からの生活再建の場の提供や権利移転、また、事業そのものを都市計画道路整備等と連携し、道路整備を促進させることなども考えられるだろう。

そして、これら「バリューアップ」「きっかけ」「連鎖的展開」を相互に作動させることにより、新たな密集市街地整備が展開していくと考えている。

以上の考え方は、主に「次世代型住宅市街地への再生研究会（都市再生機構調査）」で検討を重ねてきたものだが、これらの整備のあり方をイメージ図としてまとめたのが下図である。これは、ヒューマンな空間や資源を継承しながら、バリューアップとボトムアップの両輪で整備を展開していく考え方を表現している。また、このイメージ図は、国や公共団体など、多くの説明の場面で活用されており、これからの密集市街地整備のあり方として広く共有できたのではないかと考えている。

（株式会社アルテップ 楠亀 典之）



©次世代型住宅市街地への再生研究会

会員企業訪問 リージョナルデザイン株式会社

“地域創造”を実現するため、都市計画コンサルタントの領域を地域コミュニティ再生のまちづくりと捉えたベンチャー企業です。合意形成の本質は、市民自律によるエリアマネジメント機能を有する地域コミュニティ再生です。

会社設立

技術士独立開業から平成18年6月に法人設立しました。地域密着のまちづくり事業に取組む地域コミュニティ研究のシンクタンクを目指したベンチャー企業です。



事業内容

●都市計画コンサルタント事業

ワークショップを基調とした合意形成やまちづくりに力を入れています。都市マスなど調査計画業務の受託

●人材育成事業

地域産業人材育成のプログラム開発やコーディネート事業

●サービス事業

本・報告書・パンフなど企画校正及び印刷

●その他

市民活動支援、地球温暖化防止活動支援

まちづくり実践中

●地域コミュニティ再生プロジェクト

「子供たちが帰ってきたくなるまち研究会」

地域のシンボルであった産業遺産（通称えんとつ山＝別子銅山山根精錬所跡）を活用し、子どもから大人までの地域交流に、自治会、愛護班、公民館、その他自治組織、学校、PTA、市民活動組織、商工会などが横断的に繋がり、若者（生産年齢人口）定着を目指して活動しています。地域コミュニティ再生が必須の社会背景に、まず市民からエリアマネジメント機能を構築するため、新たな公の形成を諮る研究会を発足しました。街の

コンシェルジュ事業化（子育て支援・地域教育・高齢者支援サービスなどコミュニティビジネス）を目指しています。

平成20年度

えんとつ山プロジェクト（式典、間伐体験、エコキャンドルナイト、木工教室、全国えんとつ山倶楽部発足、第一回同窓会、地域伝統行事支援、地域おこしワークショップ）



平成21年度

新居浜市協働事業・新たな公モデル事業
「山根大通りストリートミュージアム」

一言メッセージ

単なる請負契約にとどまらず、サービス・交流・提携により相互事業展開をしていきたいと考えております。よろしくお願いいたします。

会社概要

名称	: リージョナルデザイン株式会社
代表者	: 代表取締役 安孫子 尚正
本社	: 愛媛県新居浜市大生院2151番地の10 東予産業創造センター
設立	: 2006(平成18年)年6月2日
資本金	: 700万円
ウェブサイト	: www.regional-design.co.jp/
電話/FAX	: 0897-47-3636 / 0897-40-0161

協会からのお知らせ

◆都市計画実務者講習会〔平成21年6月17日(水)〕

◆関西地区協議会〔平成21年6月25日(木)午前〕

◆関西地区講習会〔平成21年6月25日(木)午後〕

◆都市懇サロンの開催予定〔18:00-20:00、協会会議室にて〕

○第133回 平成21年6月9日(火)

テーマ:『最近のPRE(公的不動産)開発の動向について』

講師: パシフィックコンサルタンツ(株) プロジェクトマネジメント本部 都市再生室 室長 坂口 裕志氏

○第134回 平成21年7月7日(火)

テーマ:『えびの森創造事業にみる協働のまちづくり』

講師: (株) 千代田コンサルタント 地域整備部 総合計画

課長 宮崎 久美子氏

詳細、参加お申し込みは、協会ホームページ
(<http://www.toshicon.or.jp/>) をご覧下さい。

編集責任者

須永 和久(株式会社 計画技術研究所)

編集委員

楠亀 典之(株式会社 アルテップ)、五十嵐 淳、津端 知也、山田 順造(以上、株式会社 アルメック)、藤野 康*(株式会社 都市環境研究所)、松本 雅俊*(パシフィックコンサルタンツ株式会社)、柴田 尚子*(株式会社 市浦ハウジング&プランニング) 【*は今回編集メンバー】

●「協会レビュー」で、取り上げてほしいテーマ・情報などありましたら、どしどし編集部へお寄せ下さい。→ info@toshicon.or.jp