「都市計画の役割とまちづくり」

講師：佐川　嘉久　中小企業大学校東京校講師・まちづくり研究家

「都市計画」によって私たちの生活空間がどのように創られ、生活にどのようにかかわっているか、その根幹をなす「都市計画」のしくみや役割について理解を深めて頂きます。

中心市街地・商店街の空洞化が大きな社会問題になり、平成１０年に「まちづくり三法」が制定されましたが、この度、都市計画法・建築基準法の一部が改正され、「大規模集客施設」の郊外立地を規制する措置が講じられました。

この都市計画法が、他の二法と相乗してどのような地域やまちづくりを目指すことになるのか、その役割について明らかにします。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

はじめに

- コースについて
  - 当コースは、街元気リーダーとして必要な都市計画の基礎知識と、まちづくりを進める上で守るべきルール、活用すべき法制度等について学んで頂きます。
- コース学習の前提条件
  - より広範な知識を身につけたいと思っている。
  - 何が課題なのかを考える姿勢を持っている。
  - 街元気リーダーとなり、地域、まちの未来づくりに参加したいと思っている。
- コース学習時間
  - 標準学習時間　60分

Microsoft、Microsoft Excel、Microsoft Word、およびInternet Explorerは米国および他の国のMicrosoft Corporationの登録商標または商標です。
その他、本文中に記載されている会社名および製品名は、すべて関係各社の商標または登録商標、商品名です。
なお、本文中には™マーク、®マークは明記しておりません。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

第1章　「都市計画」の目的と役割

学習目標	地域の再生と活力ある中心市街地の有効対策を講じるには、その根幹である「都市計画法」や関連法の理解が必要です。この章ではその構成と目的、現状との対比による課題、今後のまちづくりのあり方等について、その原点を学んで頂きます。
学習時間	25分

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

1-1「都市計画法」の大きな枠組み

◆ 都市計画法の目的

わが国の「都市計画法」は、大正８年に誕生、昭和43年に全面改訂し、その後幾多の改正を重ねて現在に至る「都市づくり」の根幹をなす重要な法律である。

都市計画法

・役　割

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地の整備に関する計画を定めるためのものである。

・枠組み

都市施設等の整備計画

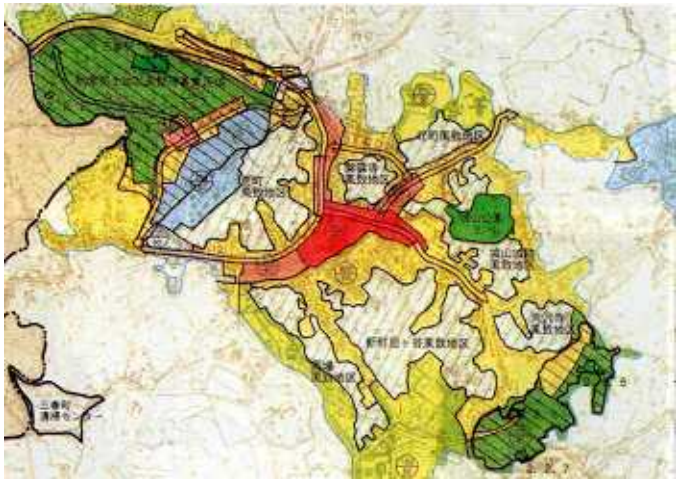
・道路、公園、学校、病院等の生活インフラ整備の計画

土地利用に関する計画、規制、制限等

・地域、地区の指定による用途規制、地区計画等

都市開発事業等の位置、区域の決定

・市街地再開発事業、区画整理事業、都市計画事業等



都市計画の基本理念は、「各次産業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため、適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきこと」とされています。

「都市計画法」は住民のための「都市づくり、まちづくり」を進める法律ですが、この目的を達成するために行なう規制や制限等の措置に対し、市民は協力し良好な都市環境の形成に努めなければならないとも定められています。

いずれにしましても、生活者である市民と直結した法律であることの理解が大切です。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

1-2 土地利用に関する規制、誘導の概念

◆ 都市計画の構成

上位計画

・国土総合開発法
・国土利用計画法等

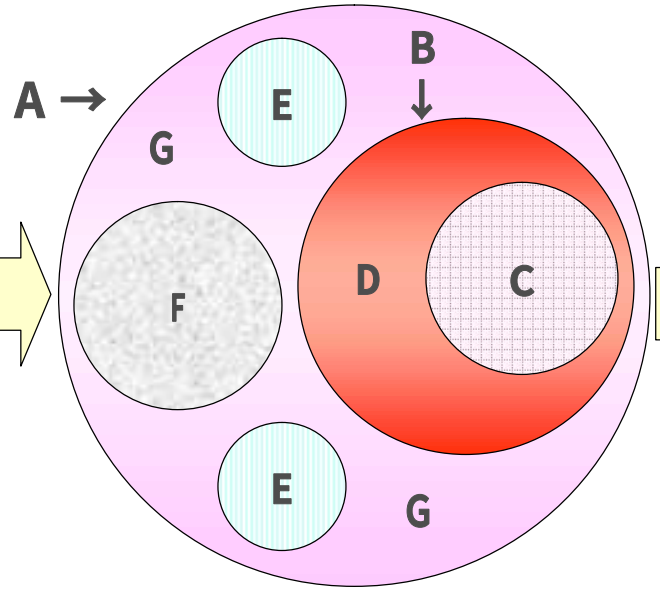
↓

都市計画法に基づき定められる土地利用（ゾーニング）

↕

・市町村総合計画
・整備、開発、保全の方針
・市町村マスタープラン

◆ 土地利用の概念図



◆ 各区域の概要

A：行政区域

B：線引き都市計画区域

総合的に整備、開発、保全すべき区域で市街化区域と市街化調整区域に区分される

C：市街化区域

計画的に市街地の形成を図る区域で12の用途地域に区分（色分け）される

D：市街化調整区域

市街化を抑制する区域

E：準都市計画区域

宅地造成等が進み、放置すると将来の都市形成に支障が生じるおそれのある区域

F：非線引き都市計画区域

将来、区域区分などの線引きが見込まれる予定の区域

G：山林または農業地域等

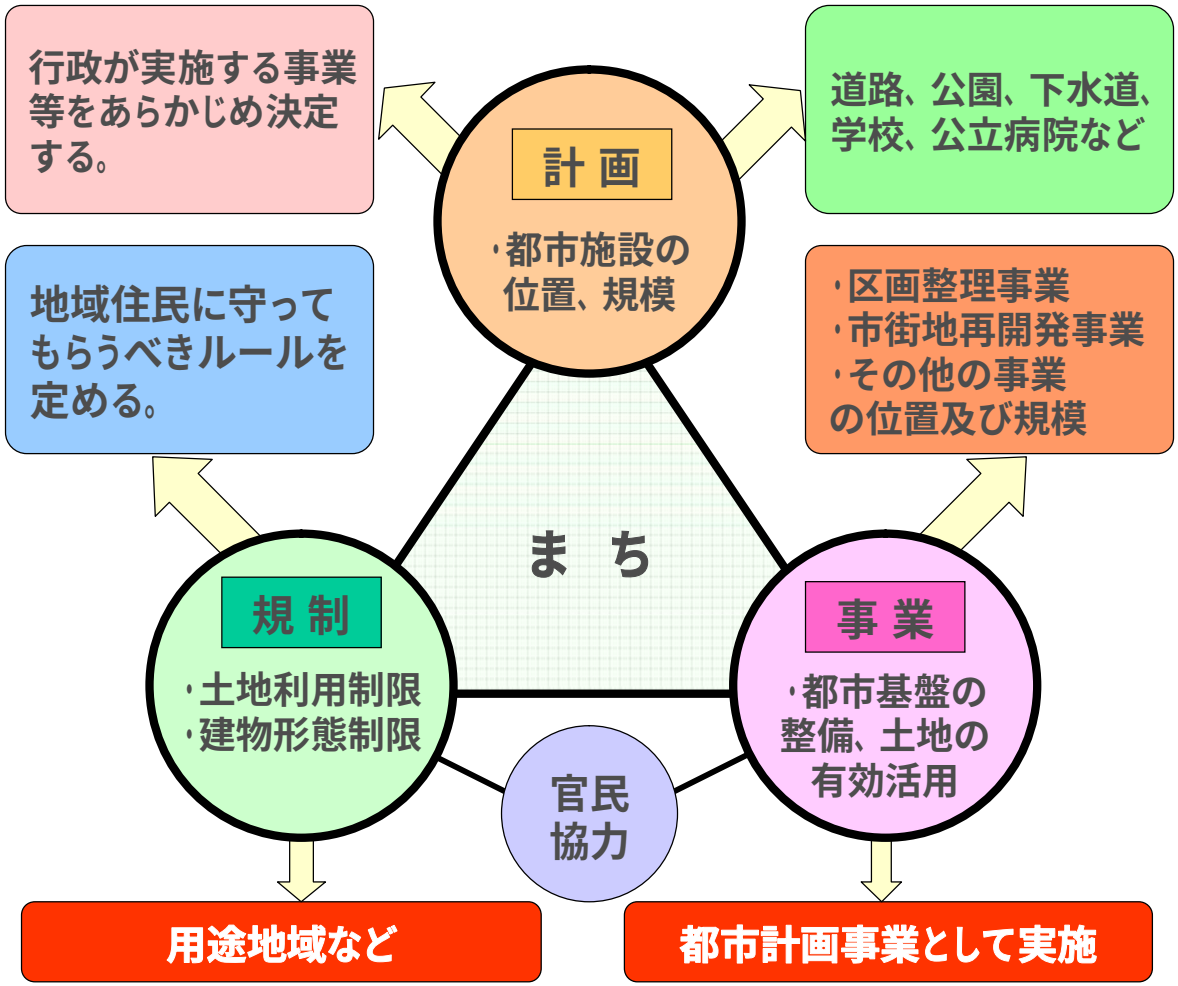
都市は、上に示すとおり「線引き都市計画区域」を始め、市町村マスタープランに基づく健全な都市づくりのためのさまざまな土地利用方針を定め、規制誘導によって計画的にバランスある形成を進めることとしています。

中でも重要なのが都市の中心となる市街化区域です。市街化区域の計画的な土地利用の促進と共に、生活空間としての環境整備や必要な機能の充実を進め、コミュニティの中心にふさわしい都市空間の形成に努めていますが、近年、郊外大型店の立地促進や郊外開発の影響で中心市街地の空洞化などの問題が発生しています。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

1-3「都市計画」で決められるルール

◆ 計画、規制（誘導）、事業で創られる「まち」



都市の大小にもよりますが、「都市計画法」や関連法により、さまざまなものが決められ、都市機能の充実や生活環境にかかわる事柄が進められています。

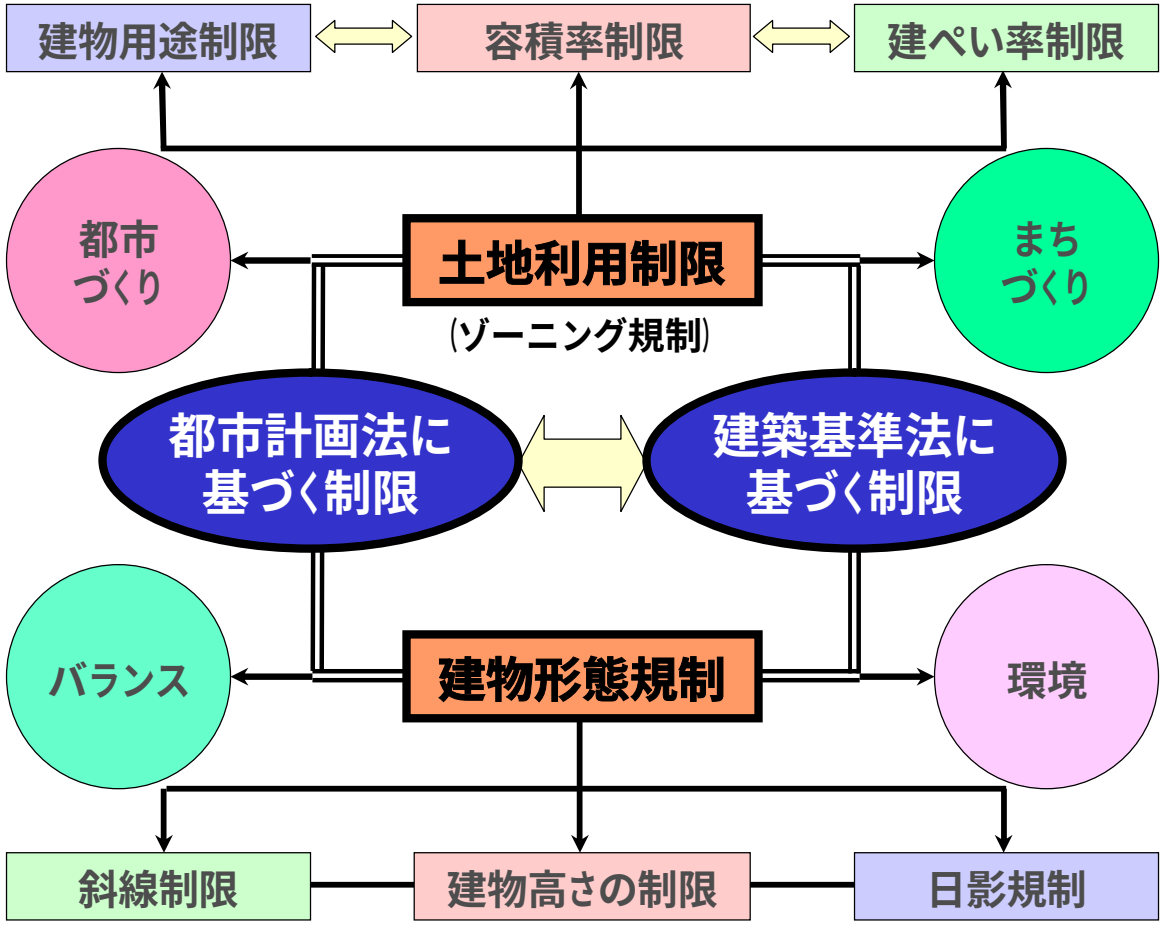
これらの推進者は、公共団体になりますが、快適で良好な都市やまちは自らに利する訳ですから、私権と公共の調整を図りながら、ヨーロッパの諸都市のように「公益優先」の思想で相互協力し、弱者にやさしく、子供達の未来を夢あるものにすることが大切です。

とくに、中心市街地、商店街の活性化は、官民協力が重要な役割を果たすものと考えます。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

1-4「都市計画法」等によって制限されるもの

◆ 良好なまちをつくるための規制と制限



◆ 身近な生活の中に都市計画がある。

都市計画では多くの関連法と連携して「良好な都市、生活環境」づくりのためにさまざまな規制や制限を設けています。

都市は、多くの人達が集合して生活する器ですから、お互いに一定のルールを定め、これを守り、共生できる都市やまちを形成する必要があります。

左図に掲げた制限や規制はその一部で、特に都市生活を営む上で関係の深いものです。
都市づくりは、このような身近な法律によって守り、育てられています。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

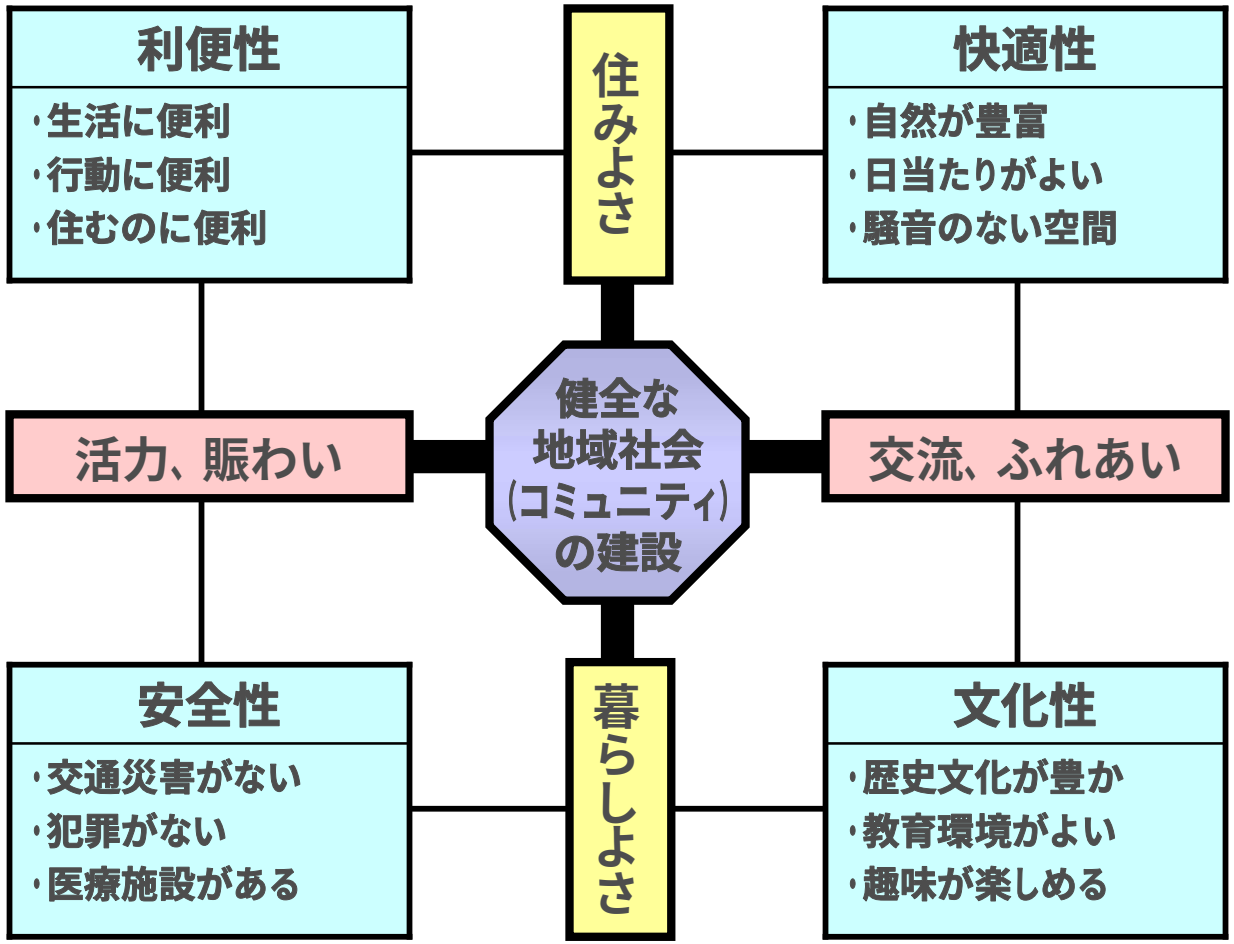
1-5 都市計画がめざす「まちづくり」の理念

◆楽しく安全に暮らせる街

お年寄りにやさしい

◆心豊かに暮らせる街

質の高い生活環境



都市計画に限らず「まちづくりの目標」は、「魅力あふれる創造的生活の舞台づくり」にあると言われます。

その原点は、文化性と個性豊かな「まち」の実現、健康的な生活と「住みよさ」「暮らしよさ」の実現です。

このような快適都市づくりは、官と民、関係機関が一体になり、役割分担を明らかにし、相互に責任を果たすことで始めて可能になります。

そのためには、行政依存体質からの脱却と地域住民の積極的な参加、さらには新たなリーダーの出現が待たれます。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

1-6 都市生活を支える機能の充実

◆ 強化すべき5つの要素

・住む
衣、食、住に関する機能

×

・学ぶ
教育、文化、情報に関する機能

×

・働く
経済、生産活動の支援機能

・サスティナブルコミュニティの再生

・少子、高齢化対策

×

・憩う
娯楽、休息のための広場、公園等の充実

×

・移動する
道路の体系的整備、安全対策の推進

(造景 No.5より)

・地域の自立化、個性化
・中心市街地、商店街の再活性化
・便利で人にやさしい安全なまち
・子供達の未来に夢と希望が広がるまち

わが国の発展は、「都市化の進展」と共にあったと言えます。しかし、今日までの都市政策の柱は、郊外の新市街地開発に向けられていましたため、解決すべき多くの課題が発生しています。

今後は、計画的、戦略的な整備を進めて、立ち遅れた機能の充実や効率的な都市整備を推進し、環境負荷の少ない都市づくりをはじめ、新規都市開発を抑制し、中心市街地の再構築に全力を傾注する取組みが必要になっています。

中でも、中心市街地の空洞化対策は、最重要課題として一日も早い再活性化が求められています。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

1-7「都市計画」に関連して創られるもの

道路
（道路法）
・一般国道
・自動車専用道
・その他の道路

駐車場
（駐車場法）
・公共駐車場
・その他

公園、緑地
（公園法）
・広場
・その他

水道
（水道法）
・水道用水給水事業
・その他

学校
（学校教育法）
・大学、高専
・その他

下水道
（下水道法）
・公共下水道
・流域下水道

図書館、研究施設
（図書館法）
・図書館
・研究施設

汚水処理場
（廃棄物法）
・汚水処理場
・ゴミ焼却場

病院、保育所等
（医療法等）
・公立病院
・保育園等

一団の住宅団地
（新住市法）
・2,000戸以上
・1,000戸未満

火葬場
（墓地埋葬法）
・公営火葬場

河川改修
（河川法）
・一級、二級 河川等

一般住民の生活に直接かかわる「都市施設」の整備は、行政の責任で行なわれる最も重要かつ充実の急がれる仕事です。

これらの施設は、都市やまちを形成する上で、計画的、戦略的に整備をする必要性があります。よって、都市政策上の重要なテーマとして進められることになっていますが、「まちづくり」を進める上で大きな影響力を持つこれらの基盤施設は、住民のニーズに基づき整備されてはじめて大きな効果をもたらします。従って、行政や首長の一方的な決定ではなく、住民参加のもとで推進されることが重要です。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

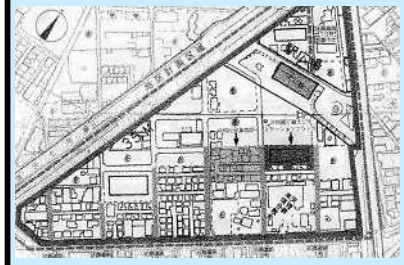
1-8「都市計画事業」によって創られるもの

◆「都市計画事業」とは・・・

ある区域を面的に促えて、都市基盤施設の整備等を一体的に行う市街地開発事業である。

土地区画整理事業

不規則な市街地等を整備し、快適な都市、まちづくりを行なう基盤整備事業、街なか再生型区画整理事業が創設された。



市街地再開発事業

既成市街地で老朽化したり、災害の危険が高く、土地利用が不健全な街区を再整備する事業、街なか再生型再開発事業が創設された。

新住宅市街地開発事業、その他

健全な住宅市街地の開発及び居住環境の良好な住宅地の大量供給事業。近年は激減している。

都市計画事業は、国や都道府県からの補助金、その他の支援を受けて行う事業で長期間に亘るのが一般的です。

これらの事業は、全国の都市で行われていますから、大多数の方が見ておられると思いますが、これらの事業によって「まちの顔」が一変した例も少なくありません。

ただし、近年のニーズの変化や財政事情等から、かつての勢いが薄れつつあり、新しい時代にマッチした開発事業として住民合意の基に進められることがのぞまれます。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

1-9「まち」の再生に向けて①

◆ まちは人々の「生活舞台」

・「都市計画」だけですべてを満たす「まち」を創ることは不可能である。「都市計画」という「ハード戦略」に加えて、「生活創造」というもう一方の「ソフト戦略」が必要になっている。

・都市計画
(ハード戦略)

①都市施設の整備充実による都市基盤（インフラ）の高度化

②地域地区、用途地域等の規制、制限強化による生活環境の充実

③公共公益施設の適正配置とコンパクトシティ化による便利で安全な都市形成

＋

・生活創造
(ソフト戦略)

①歴史、伝統文化を生かした個性的景観と文化の醸成

②心のふれあいや豊かな自律、連帯型の社会づくり

③生活機能を充実し、環境の質を高め、人間主役の生活舞台をつくる、アイデアの集約と実行

近年までは「都市計画」優先で都市づくりが進められてきました。つまり、郊外開発型そのものといってよいでしょう。

その結果、「まち」は魅力を失い、中心市街地の空洞化を招き、ハードで魅力の乏しい都市が激増しました。

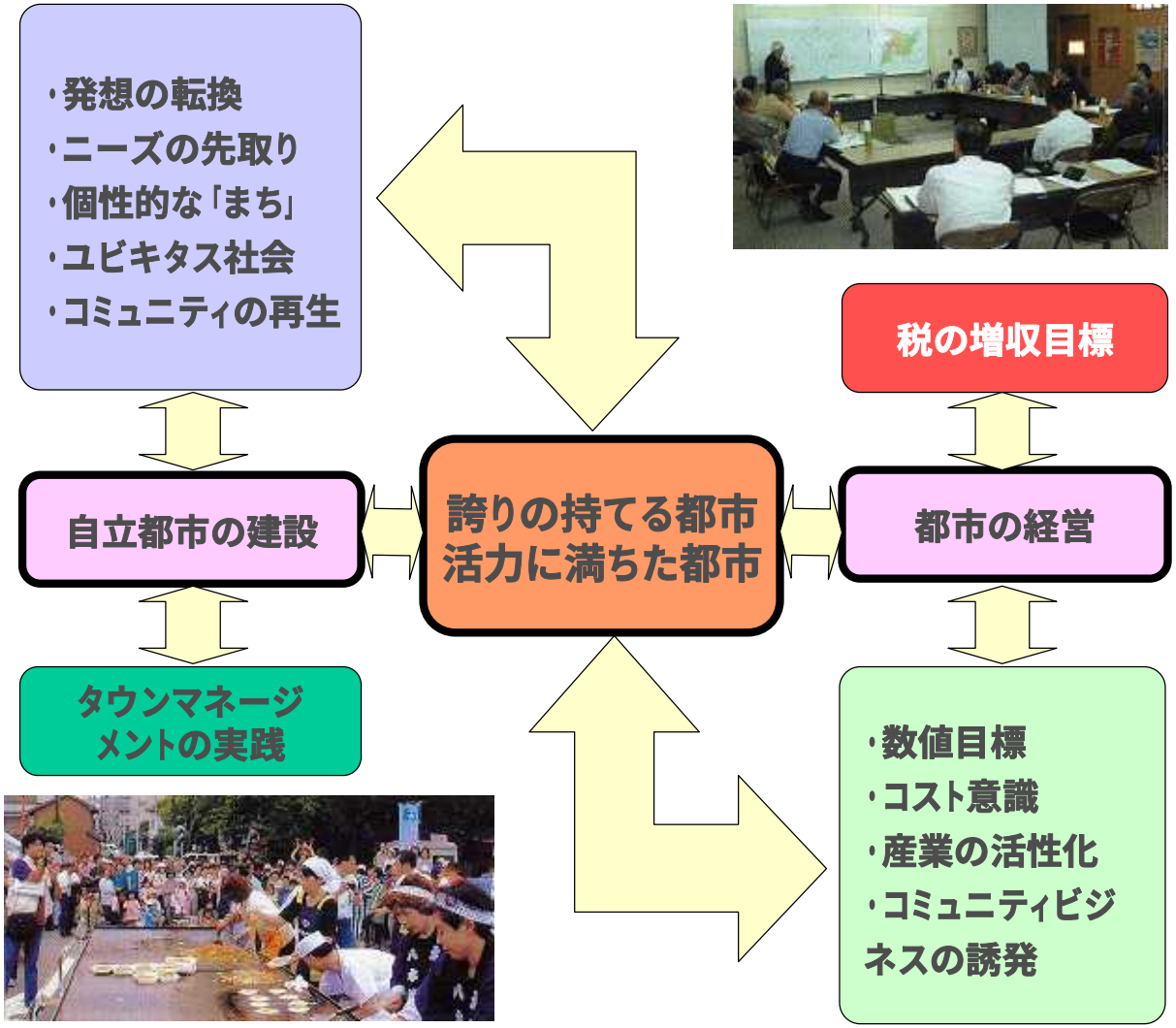
結果として、「街なか」の集客力は低下し、商店街は空店舗が増え、「街なか」のみならず、都市、地域ぐるみの経済活力の低下を招きました。

折りしも少子高齢社会に突入し、抜本的なハード、ソフト戦略の見直しと実行が急がれる状況に至っています。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

1-9　「まち」の再生に向けて②

◆ 地方分権時代の「都市計画」



とくに、地方の中小都市の活力再生は、優れたリーダーと行政、住民、企業の協調体制（パートナーシップ）が絶対条件になります。

その根幹をなす「都市計画」の取組みは、発想の転換や画一的なノウハウから脱却した、地方分権時代にふさわしいアイディアやニーズの先取りが重要になります。

住民一人一人が誇りのもてる都市、いわゆる「シティプライド」が重要なコンセプトになりつつある中で、「自立都市の建設」に向けた取り組みがいま最も重要なテーマになっています。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

1-9「まち」の再生に向けて③

◆「モノ発想」から「生活発想」によるまちづくりの時代へ

求められる発想の転換

モノづくり型発想の時代

・新市街地の積極開発
・ハコづくり型政策の推進

↓

・中心市街地からの人口流出
・生活関連機能の郊外移転
・大型店の撤退

↓

・大型店、ロードサイド店の郊外立地 → 激増

↓

・中心市街地の空洞化
・中心商店街、空き店舗の増大

↓

顔のない都市、経済活力の低下

→

生活創造型発想の時代

・生活目標像の設定
（テーマ、コンセプト、イメージ）

↓

・タウンライフを楽しむ
・生きがいを実感する
・弱者も安心して住める

↓

・まち機能の高質化
・地域の潜在能力の発掘

↓

・モノ中心から人中心の魅力ある都市づくり

↓

中心市街地の活性化

近年、地方都市財政の悪化に伴って、ようやくモノづくり型（いわゆるハード）整備から、生活創造型（いわゆるソフト）整備に移行しつつあります。

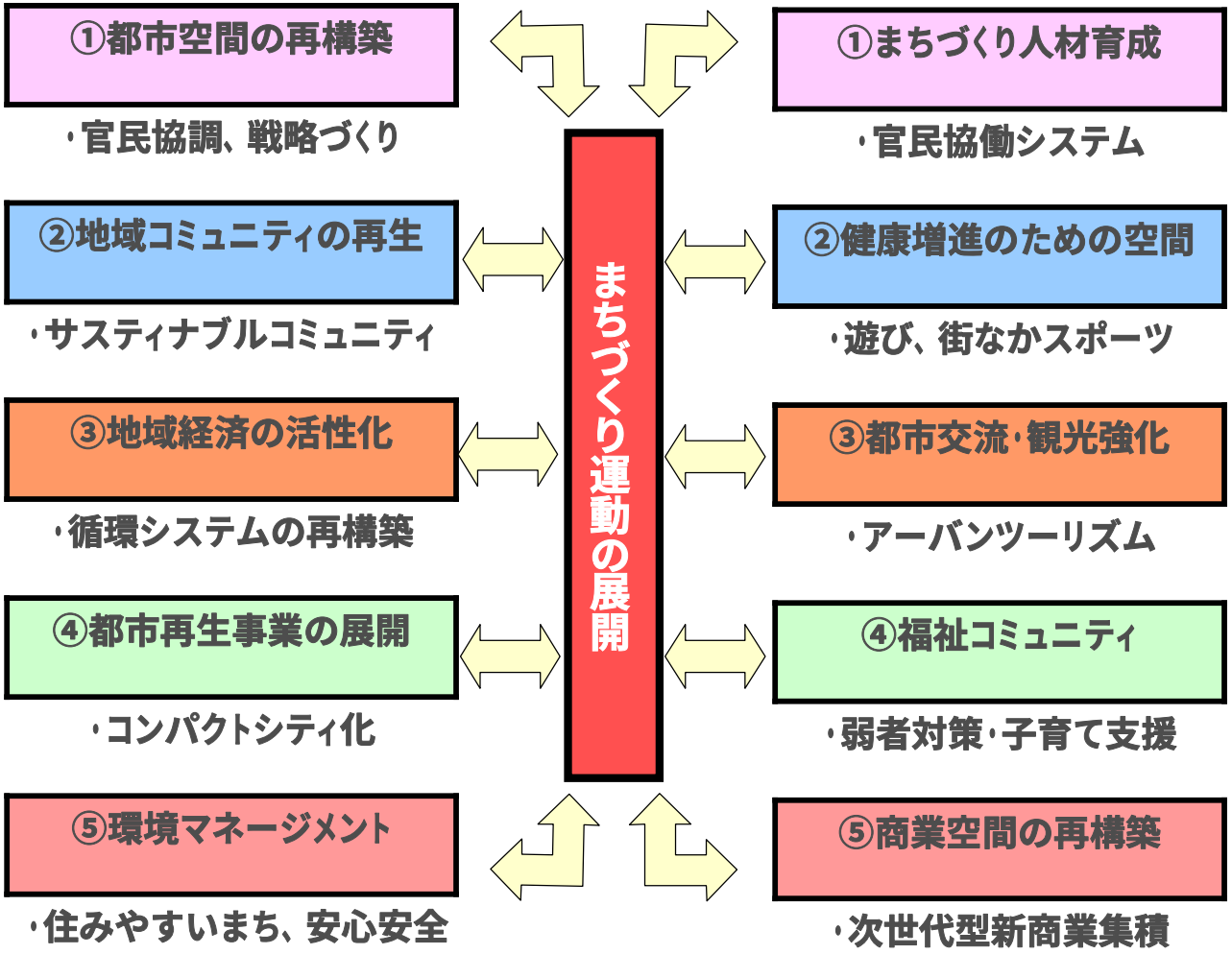
しかし、第二の郊外開発とも言える「大型ＳＣやロードサイド店」が地方の中小都市を席巻し、商業をはじめ都市構造や人々のライフスタイルを大きく変化させています。

結果、中心市街地、商店街は集客力を失い、大きな社会問題に発展して、地域の存立基盤を揺るがすまでになっています。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

1-10 画一的な「まちづくり」からの脱却

◆ 健全なまちづくりシステムの再構築



都市の多くは、若い世代にとっても、高齢者、子供にとっても魅力が薄れ不満が昂まっています。

その最大の原因は、官民協調による新しい時代へのチャレンジ精神やアイデアが不足して都市活力が低下し、「顔のないまち」が出現するなど、住民ニーズに沿わない都市が増大しているからに他なりません。

先進国では、「まちづくり」が小、中学校の教育に取り込まれていますが、我国は行政まかせ、他力本願が横行して、一般的に「まちづくり」という視点が欠落しています。その点で地域（街元気）リーダーの出現が待たれます。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

第2章　「改正都市計画法」の概要と「まちづくり」の課題

学習目標

大規模集客施設（大型店舗等）の郊外立地規制を目的とする都市計画法の一部が改正され、中心市街地の空洞化対策を推進する都市政策が鮮明になりました。市街地の拡大化にブレーキをかけ、中心部に都市機能を再集約するコンパクトシティ化にアクセルをかける新しい考え方とその実現策について理解を深めて頂きます。

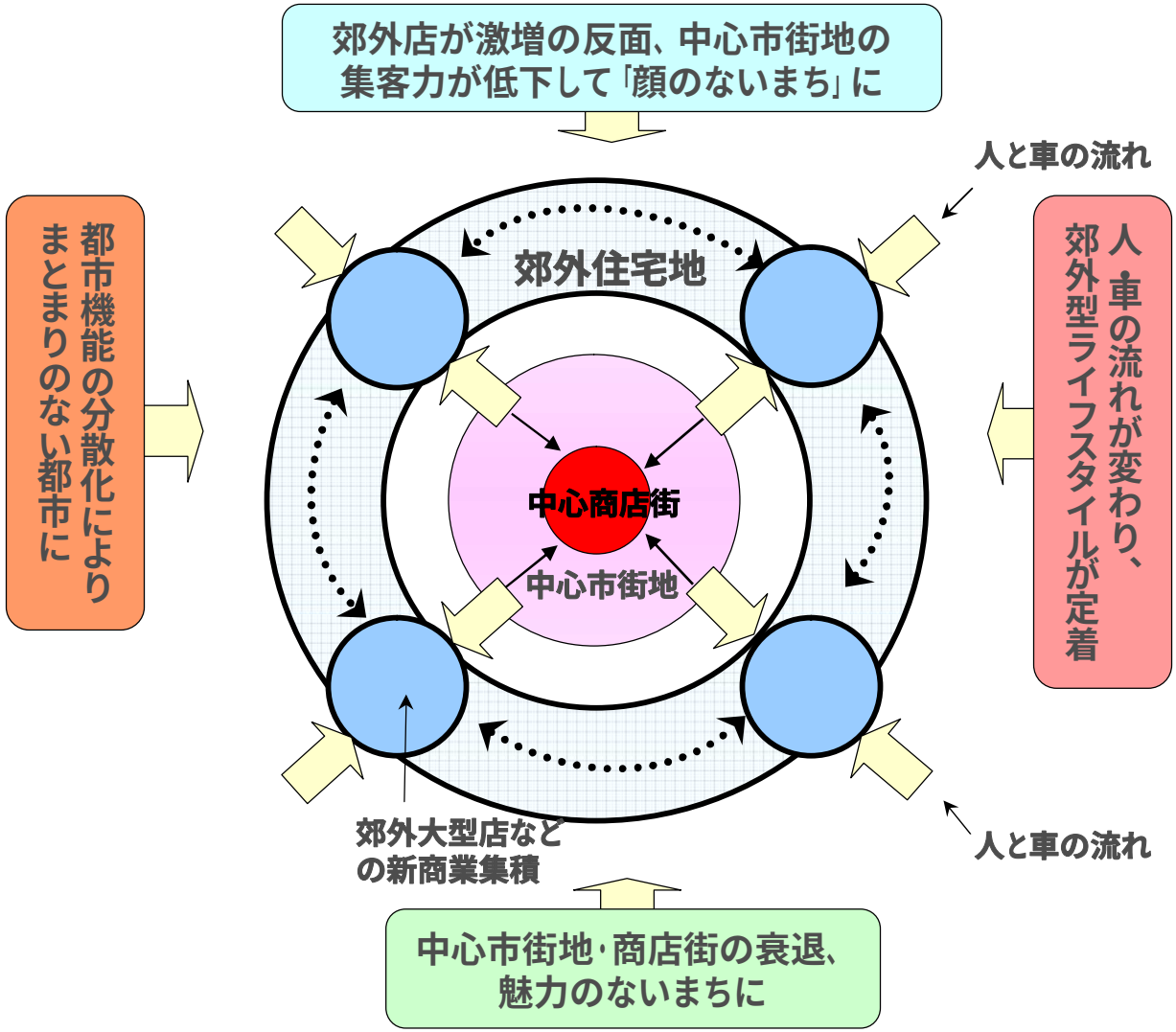
学習時間

35分

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

2-1 都市計画法改正の要因

◆ 都市の形を変える郊外大型店の立地



都市計画によって形成されてきた都市も、郊外大型店やロードサイド店が激増し、人や車の流れが逆転して、中心市街地の空洞化という現象を引き起こす大きな要因となりました。

人や車は、郊外大型店を中心に流れ、中心市街地、商店街に流入する量は激減し、老朽化して「顔のないまち」になり、都市構造全体を根底から崩壊させかねない状況を呈しています。

中心性の不明確な都市が発展した事例は世界中にありませんから、この点からも「都市計画法」の見直しが急がれていました。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

2-2 都市計画法改正のポイント①

◆何が大きく変わったか

これまでの都市計画法の問題点

① **郊外開発が認められやすかった**

都市計画区域外の地域、市街化調整区域、白地地域、市街化区域それぞれにおける規制が郊外に行くほど緩やかで、郊外開発（大型店の出店など）が認められやすかった。そのため、郊外化が促進し、中心市街地の空洞化など都市構造全般に混乱が起り、地域活力低下の一因になっていた。

② **広域的視点が反映されにくかった**

特別用途地区制度などの活用による大型店等の立地規制権限は各市町村にあったものの、あまり活用されていなかった。また、広域的視点が反映しにくいシステムであったために秩序ある市街地形成の阻害要因にもなっていた。

③ **公共公益施設の立地には特別の制限がなかった**

基本的に無条件で郊外に建設できた。

都市計画法の一部改正で変わったこと

① **ゾーニング規制の強化による拡散型都市構造の防止**

都市づくりに大きな影響力を持つ大型店等の大規模集客施設のうち、トータル面積が1万㎡を越えるものについては、商業地域、近隣商業地域、準工業地域以外の地域への立地を規制する（但し、準工業地域については条件あり）。

② **適正立地に関する広域調整手続の充実**

一市町村から、広域的な視点での調整手続に切り替え、開発事業者や消費者の適正立地に関する提案等を踏まえ、一定期間内に地区計画制度等の導入や用途変更に関する調整を図るシステムを導入した。

③ **公共公益施設の郊外立地に関する制限**

開発許可制度の対象とした。

多くの地方都市では、大型商業施設のみならず公共公益施設などの生活関連施設までが郊外にシフトし、一市町村の範囲を超えて広域的な地域構造に悪影響をもたらしました。この結果、中心市街地や商業街の空洞化が進み大きな社会問題に発展して、その解消策が大きな課題になっていました。

この問題に対応するため、平成18年5月に都市計画法・建築基準法の一部が改正され、1万㎡を超える大規模集客施設の郊外立地を始めとする都市機能の適正立地を誘導するゾーニング（土地利用）の規制強化が図られることになりました。

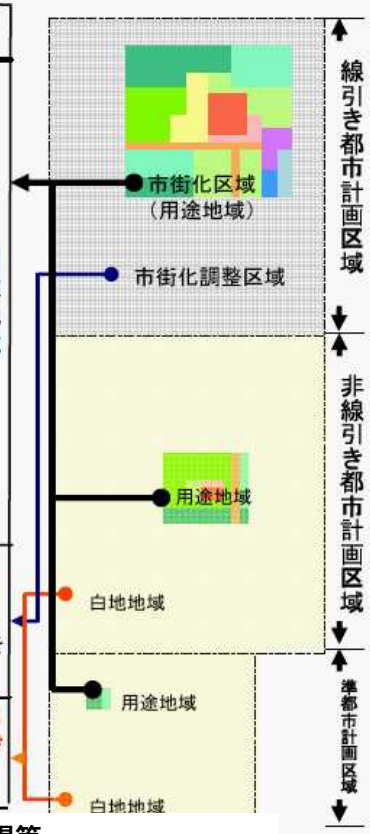
©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

2-2 都市計画法改正のポイント②

◆ゾーニングの強化と広域規制の導入

この改正では、郊外大型店に限らず大規模集客施設（店舗、映画館、アミューズメント施設、スタジアム、展示場などのトータル面積が1万㎡を超えるもの）の立地にあたっては、現行の6地域から3地域に限定し、外れた3地域にこの立地を認める場合は、地区計画制度や用途変更などの都市計画手続を経るなどの地域判断を反映した対策を講じることとした。

現　行（店舗）			改 正 後	
用途地域	50㎡超不可	第一種低層住居専用地域	同左	用途地域
	150㎡超不可	第二種低層住居専用地域		
	500㎡超不可	第一種中高層住居専用地域		
	1,500㎡超不可	第二種中高層住居専用地域		
	3,000㎡超不可	第一種住居地域		
	制限なし	第二種住居地域	大規模集客施設については、用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画決定により立地可能	
		準住居地域		
		工業地域		
		近隣商業地域	制限なし ※	
		商業地域		
		準工業地域		
	用途地域の変更又は地区計画（再開発等促進区）決定が必要	工業専用地域	同左	
原則不可 ただし、計画的大規模開発は許可（病院、福祉施設、学校等は開発許可不要）		市街化調整区域	大規模開発も含め、原則不可 地区計画を定めた場合、適合するものは許可（病院、福祉施設、学校等も開発許可を必要とする。）	
制限なし		非線引き都市計画区域、準都市計画区域の白地地域	大規模集客施設については 用途地域の指定により立地可能。また、非線引き都市計画区域では、用途を緩和する地区計画決定でも立地可能	



大規模集客施設：床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等。
※三大都市圏及び政令指定都市以外の地方都市における準工業地域では、特別用途地区を活用して大規模集客施設の立地を規制。これが、中活法の基本計画の国による認定の条件となる。

現行の土地利用（用途地域）は、都市計画が本来目的としている用途以外の様々な用途も容認していて制限が緩やかでした。

また、農地や非線引都市計画区域内等の白地地域には用途の制限がありませんでした。

このような都市計画規制が及ばないエリアに大型店の出店や大規模開発が行われたために都市の秩序ある整備が進まず、中心市街地の空洞化を始めとする様々な混乱が起こりました。

今回の改正はこのような都市整備の阻害要因を抜本的に見直し、都市本来の姿を取り戻すために、特に郊外エリアへの大規模集客施設の立地を規制し、中心市街地に都市機能を集約して、「暮らしやすいまちづくり」への大転換を図る改正を行ったもので、今後の成り行きが注目されます。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

2-2　都市計画法改正のポイント③

◆農地転用規制と開発許可制度の強化

都市計画法の改正に伴って、関連する農地転用、開発許可制度等以下の改正も行われた。

現　状

① 農地転用の盲点

農業振興地域の振興に関する法律等によって、都市計画区域外の農地については、準都市計画区域等の指定がなされず、この結果、農地転用された場合どの省の土地利用規制も及ばず、大型店等の無秩序な立地を許していた。

② 市街地の拡散を招く法の弱点

無秩序な市街地の開発や大型店等の立地を誘発していたこれまでの制度には「甘すぎる」との批判があった。優良農地の確保が困難になる一方で、中心市街地の空洞化を招く無秩序な郊外化や大型店等の立地が進み理想的なまちづくりを困難にしていた。

③ 公共公益施設の郊外移転

これまでは公共公益施設に限って農地転用や開発許可を必要としなかった。そのため都市機能（公共施設等）の分散化が進み、都市活力の低下を招いていた。

改 正 後

① 農地転用許可制度の適正かつ厳格な運用

このような都市計画区域外の農地に都市計画規制が及ばないという「ポテンヒット」的制度を改善し、都道府県が農地を含め宅地転用する場合や土地利用の整序が必要な区域を、広く準都市計画区域として指定できるようになった。

② 立地規制と新地区計画制度

準都市計画区域制度や非線引き都市計画区域の白地地域については、ゾーニングの規制を強化し、農地転用許可の厳格化を行い、大規模集客施設の立地を原則禁止する。但し、規制強化された3つの用途地域及び非線引き都市計画区域内の白地地域においては、大規模集客施設の立地を認めうる新たな地区計画制度（開発整備促進区）を創設した。都市計画提案権者の範囲を拡大した。

③ 公共転用の厳格化

公共施設であっても農地転用、開発許可の厳格化を図る。

今回の改正の要因は、各市町村に委ねられていた大型店等の立地規制権限が機能せず、今もって中心市街地・商店街の空洞化が止まることなく地域活力の低下が続いていることにあります。これらの欠陥を補正し、大規模集客施設等の無秩序な立地を抑えて、本来の都市のあるべき姿を取り戻すために、諸悪の根源とされた農地転用や開発許可制度にまで踏み込んだゾーニング（土地利用）規制の強化を行いました。

また、都市計画区域外への大規模集客施設の立地も認められませんから、これらの改正により立地可能な範囲は大幅に減少することになります。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

2-3　都市機能の適正立地誘導による「暮らしやすいまち」へ

◆弱者にやさしい「コンパクト」なまちの形成

郊外型大規模集客施設（大型店等）の立地規制が強化されても、それだけで地域や「まち」の活力が回復する訳ではない。都市本来の姿を取り戻すためには未来に向けた斬新なコンセプトのもとに官民一体の大胆かつ強力な「まちづくり」への取り組みが求められている。

●地域コミュニティの構造的閉塞感の打破

地域住民の暮らしを支え、活力ある「まち」にするためには現状の問題点を全員で考え、構造的な閉塞感を打破する大胆なアイディアと一丸となった取り組みが不可欠である。

無秩序な都市機能の分散立地に伴って、インフラそのものの維持コストが高まり、財政を悪化させ、コミュニティの崩壊と共に都市活力の停滞を生み出している。

●「コンパクトなまち」への転換

自治体の税収減が続く中、行政サービスの効率化を高め、少子高齢社会対応型の「まち」にし、暮らしやすい環境を整えるには、都市計画体系の包括的な見直しと共に、都市機能が集約した「コンパクトシティ」への移行が絶対条件と言えよう。

サスティナブル・コミュニティの再生

●「まち」を取りまく生活環境変化への対応

超高齢社会に突入し、高齢者の生活を支援したり、環境負荷の少ないシステムに転換するなど、価値観やライフスタイルの様々な変化への対応と散漫化した生活環境の再整備が直面する大きな課題になっている。

住民ニーズとの融合と弱者にやさしい「まちづくり」が急がれる。

●永続的な地域社会の再建

地方の時代と言われながらも地域格差の拡大、経済活力の低下、生産年齢人口の流出などによって「都市経営」の自立化は極めて困難な状況になりつつある。誇りの持てる「まち」、生活が豊かな「まち」をめざして今ほど永続的な地域社会の再建にチャレンジする時はないと思われる。

車社会が生み出した郊外型大型店やロードサイドショップの出店ラッシュは、アメリカやヨーロッパ各国で経験した特有の現象です。それを可能にしたのが土地利用をベースとする都市計画と農政等のポテンヒット的抜け穴でした。この甘い制度から抜け出せず、結果的に今日的状況に至ったのですが、ようやく改善され、中心市街地の活性化を柱とする自立型地域社会の再建に向けた方向が示されました。

しかし、法律は改正されても、実践するのは地域住民であり、行政です。そのための戦略が「まち」の未来を決める時代になりました。

ⓒ2008 経済産業省 , All Rights Reserved

2-4 賑わいと魅力に富んだ「顔」のあるまちへ

◆ 官民の協動なしには創れない中心市街地

・街なかに広場やモールのある人車共存のまち

都市計画で立派な道路や鉄道の連続立体化が進んでも、車中心の「まち」のままでは共感を呼びません。

民間側で、それに呼応した街区整備や賑わい空間、生活関連施設などを充実させ、楽しさを演出しない限り「まち」とは言えないのです。

「魂」の入らない「まち」には感動は生まれません。これまでの「まち」にはその点が欠けていたのです。

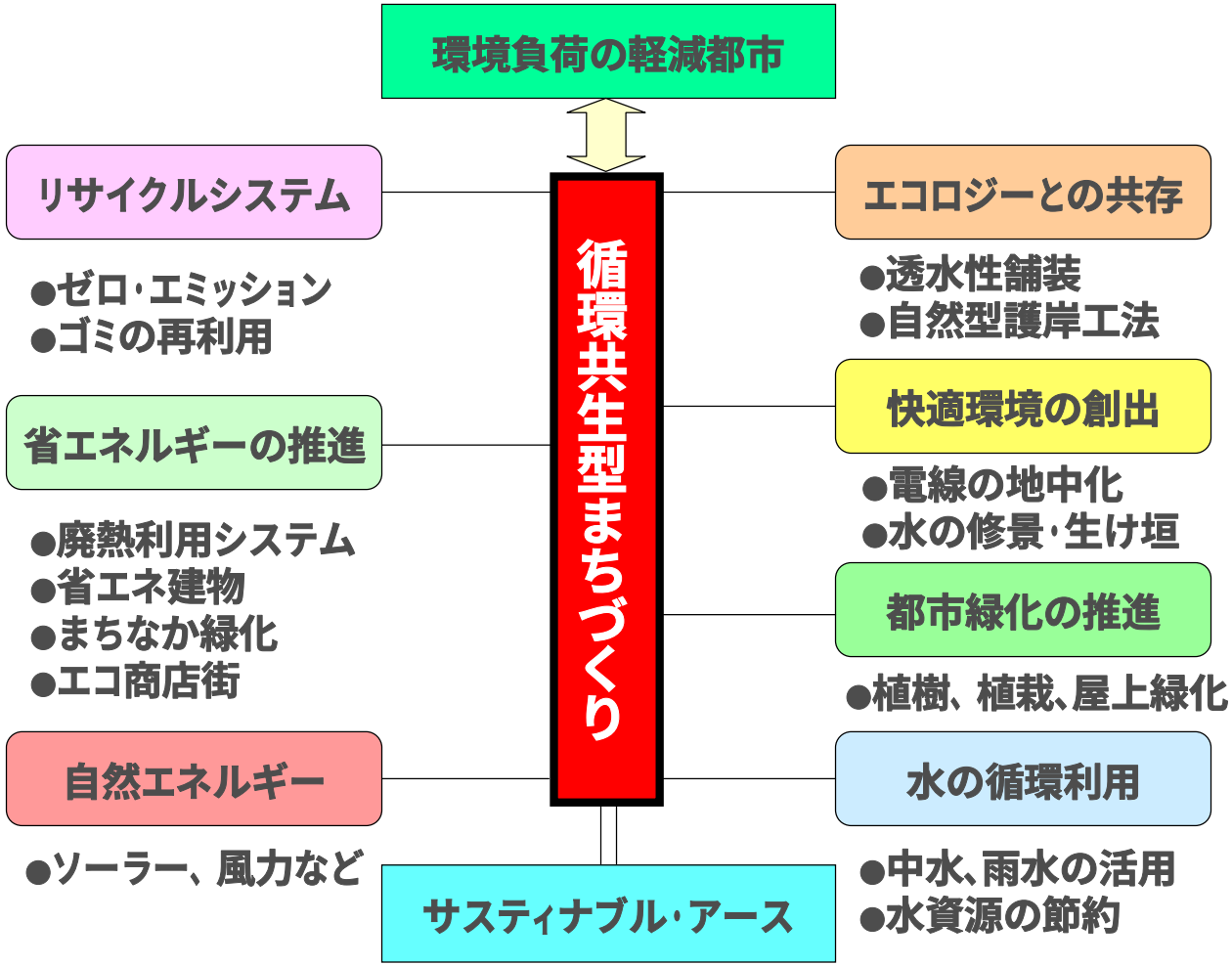
したがって、官民の協働と協力なしに、活力ある「まち」は創れない時代になったことを理解し、未来の子供達のために、豊かなアイディアと戦略で大胆にチャレンジして欲しいと思います。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

2-5 環境・共生型の「都市づくり」

◆ 人間環境、省資源型都市の創造

－　環境政策を重視した持続可能な都市づくり　－



世は環境時代ですが「都市計画」でも「まちづくり」でも意外にこの点がなおざりになっているように思われます。

形のあるもの、ハード整備重視型の姿勢がまかり通り、このような環境問題、人と自然とのかかわりがサブ的テーマになっている感は否めません。

しかし、利便性や安全性を追求する一方で人々の生命とかかわる環境共生型都市の建設は、もう一方の都市づくりの柱なのです。

活力ある都市、感動を生むまちは、このような点に配慮した文化都市ではないかと思います。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

2-6 弱者にやさしい「まちづくり」

◆ ノーマライゼーションタウンの建設

個性対応デザイン INDIVIDUAL DESIGN		汎用対応デザイン UNIVERSAL DESIGN
パラトランジット身障者向け乗用車	都市地域	誰もが利用しやすい都市・地域構造と道路、公共交通
リフト付き乗合バス点字ブロック、点字プレート、音響信号機など	交通	超低床式の乗合バス・路面電車 音、サイレンなどによる交通案内や誘導、ホームドアの設置
重度障害者などのための特定目的施設	建築設備住宅	接近・移動・歩行のしやすい建築 住宅生活を支える建築、施設、住宅
車いすトイレ	設備	ファミリートイレ
個別ニーズに対応の設備、補助具、道具（多品種少量生産）	補助金道具金具	誰にとっても便利な設備、道具、金具(規格大量生産)

（出典「人にやさしい街づくり」風媒社）

これまでの我国の都市政策は、高度経済成長下における弱者軽視の開発優先型でした。

しかし、どのように近代化され、便利なまちになろうとも、弱者の存在を忘れた都市づくりであってはなりません。

健常者もお年寄りも身障者の方々も共に同じフィールドで生活をし、共に行動する、これがノーマライゼーションのまちづくりの思想です。

都市計画の面でもバリアフリーとか「人にやさしい」まちづくり事業が創設され、その整備が全国的に進んでいます。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

2-7 欧米の諸都市に学ぶ「まちづくり」①

◆ アメリカ・バーリントン市

都市の概要	中心市街地活性化	都市計画の対応	タウンマネージメント
・バーモント州北西部に位置する人口4万人の金融産業、商業都市。 ・学生数1.7万人を容する学園都市。 ・中心市街地は商業、各種サービス、住宅の20ブロック。 ・店舗は、チャーチルストリートを中心に130店が立地。	・C.R.M（セントラル・リテール・マネージメント）手法のもとに、BID若しくはDID（ダウンタウン・インプルーブメント・ディストリクト）組織が実行。 ・安全性の維持・向上 ・公共施設の改善・維持 ・テナントミックス ・小売店の発展支援等	・空洞化対策の基幹事業として、1970年代よりチャーチルストリートを「歩行者専用モール」化し、道路をすべてレンガ舗装。街路樹、花壇、ベンチなどを設置。コミュニケーションの場を演出。活性化成功の大きな要因となった。全米でも有数の成功例になっている。	・歴史的景観維持のため建物の新設、改装、ファザードデザインは都市計画委員会が審査。メンテナンスには充分な対策を講じている。

アメリカでは、1950年代以降にマイカーブームが起こり、人口の郊外移動が始まりました。我国と同様に、郊外型ショッピングセンターが出現し、都心部の空洞化が目立つようになり、スラム化が進んだのです。

この対策として、「ゾーニング規制」を実施、スプロール化に歯止めをかける策として、大型店の出店の規制を実施しました。ゾーニング規制以外に「環境規制、景観規制」などがあり、自然的風景、建物の高さ、使用建材、デザインや色彩まで規制しました。

これらの財源の80%が中心街の建物所有者からの特別税、その他は市からの助成金で賄っています。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

2-7 欧米の諸都市に学ぶ「まちづくり」②

◆ イギリス・ノッテンガム市

都市の概要	中心市街地活性化	都市計画の対応	タウンマネージメント
・イギリスのほぼ中央に位置する人口29万人の繊維産業、炭鉱などで繁栄したまちである。 ・しかし、基幹産業の衰退と共に市街地は荒廃し、加えて、1991年に近郊に巨大ショッピングセンターがオープン。危機感が中心市街地の再生に目を向けさせた。	・官民共同で「タウン・センター・マネージメント」を設立し、以下の事業を中心に展開。イギリスで最も成功した中心市街地として評価されている。 ・歩行者専用道の整備 ・テナントミックス ・駐車場、公共交通の充実 ・まちの清掃と メンテナンス等	・1970年はじめから歩行者専用道路の整備を段階的に進め、中心街をひとつのショッピングセンターのように再生させる方法を取り入れている。 ・南北の大型店を核に「2核1モール」のコンセプトでまちづくりを推進。イギリスで最も成功した例として評価。	・歴史的建造物を住宅、大学、レストラン、店舗等に再整備したり、マーケッティング、プロモーション活動などを積極的に推進している。

イギリスでは、都市計画の中核をなす土地利用の計画的規制を通じて、まちづくりを進めています。土地利用計画では、中心市街地の商業支援が主要テーマになっていますが、その理由は「最も重要な経済活動拠点である」との共通認識があるからです。

どのような土地利用でも市町村の開発許可を必要とし、土地利用、交通政策、商業政策の観点から判断されます。これらの案の作成には住民が参加し、コンセンサスの形成を前提に進められています。その中心的役割を果たしているのが、TCM（タウン・センター・マネージメント）で、中心市街地を持続的に繁栄させるための協議、協力要請、提案などを行っています。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

2-7 欧米の諸都市に学ぶ「まちづくり」③

◆ドイツ・ウルム市

都市の概要	中心市街地活性化	都市計画の対応	タウンマネージメント
・バーデン・ヴュルテンベルク州にある人口12.5万人の都市。ドナウ川に開けた1000年以上の歴史をもち、世界一高い大聖堂とアインシュタインの生まれたまちとして知られる。 ・現在は、大学や研究所、サイエンスパーク、メッセ会場などがある学術研究都市。	・商工会議所が中心となり「シティコングレス」を設立。以下の事業を中心に活性化策を検討し実行に移している。1999年から「シティ・センター・マネージャー」を採用。 ・まちの景観整備 ・文化、スポーツ ・マーケッティング等	・1970年代から中心街を「歩行者専用区域」(セーフティゾーン)化した。 ・同時に郊外型ショッピングセンターの建設を抑制。 ・中心部へのアクセスは周辺駐車場より、路面電車かバス、自転車、徒歩のみ。 ・このような大胆な計画により活性化を進めている。	・市街地への大型店の誘致、民間投資を積極的に誘導。この結果3,000㎡クラスの中型店が増える一方、一般店舗の追い出しや閉店対策を実施。中心市街地の活性化を達成しつつある。

ドイツでは、中心市街地の機能を強化し、大型店の郊外出店を規制する政策を都市計画によって行っています。中心市街地の保護や振興は国民的コンセンサスに基づき実施されていますが、その背景としては、商業機能の果たす役割とその重要性が高く認識され、市町村発展計画遂行の妨げになる、との思いがあるからだと思います。

さらに、大型店は、業態や立地、店舗規模によって、都市計画や発展の方向、中心商店街への著しい悪影響があるとして、規制の対象になっています。

このような都市計画の策定には、早い段階から徹底した市民参加が実行され、ヒアリング等も実施されています。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

2-8 国内の地方小都市に学ぶ「まちづくり」

◆ 長野県・小布施町

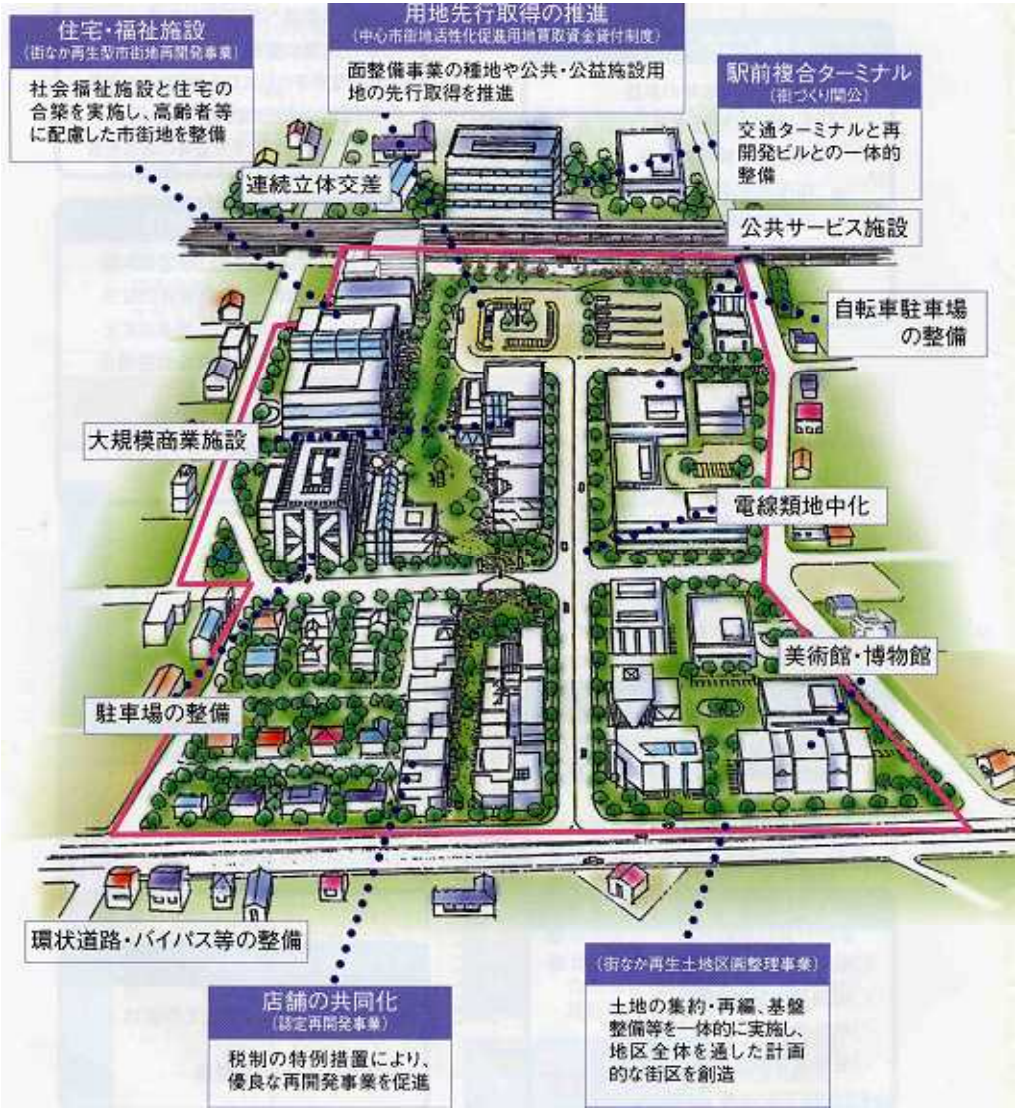
都市の概要	中心市街地活性化	都市計画(町) の対応	タウンマネージメント
・長野市より電車で30分、県内で最も小さい人口12,000人の町である。 ・600年の歴史と葛飾北斎に代表される自然と人情味豊かなまちである。 ・小布施栗と北斎の肉筆画を展示する「北斎館」は小布施の今日を生み、現在、年間130万人の観光者が訪れている。	・町と1993年10月に設立された街づくり会社「ア・ラ・小布施」が中心になり、「栗と北斎と花のまち」をテーマにまちづくりに取組んでいる。 ・ガイドセンター、コミュニティスペース「六斎館」の運営 ・イベントの開催 ・地域産業支援 ・レンタル、駐車場管理等	・町は、高名な陽明学者「高井鴻山」記念館をはじめ、歴史民俗資料館、おぶせミュージアムなど、数々の施設整備を行い、歴史的資源や街並み景観の形成などと共に、プロムナードの整備、町内周遊バスの運行などを行っている。	・環境デザイン協力基準に基づく歴史的な「まちなみ」の形成や民家の庭を花で飾る「オープンガーデン」で来訪者の目を楽しませるなど、多くの企画を実施している。

「北斎館」を中心にメーンストリートの修景計画がスタートしたのは1982年（昭和57年）です。栗菓子の老舗や銀行、美術館が並ぶ一帯の歩道や建物をつなぐ小路に「風の道」をつくり、歴史的空間の美を表現するところからまちづくりが始まりました。

「北斎館」を始め、公共施設や民間施設がデザイン統一され、江戸時代からの高い文化性を伝承した環境空間の形成によって来訪者は年々増加し、訪れる人々を異次元の空間に誘う見事な 「歴史と美」の演出を行っています。その大胆なデザインとアイデアこそが小布施の価値と言ってよいと思います。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

2-9 協働して創る未来の「まちづくり」



都市計画事業で道路、駅前広場、鉄道高架、電線の地中化などの基盤整備を行い、民間が大型商業施設や店舗の共同化を進め、更に、街なか再生型再開発や区画整理事業を実施するといった役割分担と協働体制（パートナーシップ）が、これからの理想的な「まちづくり」の姿であると思います。

したがって、このような事業推進を戦略的に進める上でプロデューサー、タウンマネージャー、街元気リーダー、有志などの人材が極めて重要になっています。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved

2-10 住民の主体的参加による「まちづくり」の推進

◆ 1住民1提案運動の展開

諸外国の事例をみても国内の事例を見ても住民参加のない「まちづくり」は皆無である。現在ではむしろ住民主体の「まちづくり」が主流になりつつある。

1 徹底した住民討論の場を設ける。

・街なかに「住民広場」を設け、いつでも参加できるようにする。そして、自由闊達な意見交換をさせる。

・街の模型を囲んで「まちづくり教室」を開いたりする。

2 「一人一案、一人一役」による意識の高揚を図る。

・住民総参加をスローガンとして全員に呼びかける。

・一人一案カード配付と回収、結果を展示公表する。

・一人一役をモットーに「まちづくり役割書」を作成。

3 住民、行政、企業、専門家、議員の提案を発表する場を設ける。

・計画策定にあたってはこの結果を審議し盛り込む。

4 まちづくりプロデューサーを全国公募する。

・高い保証と権限を付与する。

街なか再生を目指す各段階で、住民が主体的に参加し、行政や関係機関、企業等と協働しながら、今後のわが「まち」の未来について課題やアイデアを自由に提案し、参加できるシステムをつくることが大切です。

その中から、多くの賛同者や有志が発掘され、やがてパートナーとして活躍してくれるであろう重要な人材にめぐり会うことになります。

それが「住民による住民のための住民によるまちづくり」の端緒になれば成功です。

その中心的役割を担う人材こそが「街元気リーダー」です。

©2008 経済産業省 , All Rights Reserved