

## アーバンデザインの担保の仕組みとユニークなアーバンデザイン事例

### 1. 都市計画法の背景

#### 1) 都市のつくり方

欧米 ...外敵から身を守る城壁をつくり、その中に都市を築く(現代では城壁を壊して外に広がっている)

アジア(日本)...水田耕作による農村の発達、水田の中に散在する住宅が集落を形成し都市に発展する(自然発展的) 例外:奈良、京都(大陸文化による計画的都市づくり)

放置しておくとも無秩序に発展し、劣悪な環境になりがち  
Urban Sprawl(スプロール現象)

絶えずコントロールし、アメニティの確保・向上につとめる = 「都市計画」  
劣った環境を改良・改善

- 都市は多くの人々の生活や生産手段とのかかわりがあり、具体的な未来像をまとめることが大変である(利害や権利関係の調整) 多くの人の意見を集約し、法的な手続きによって効果をもつようにした。 「都市計画法(1968(昭和43)年)法律第100号」

- 日本の全国土のうち70%は農村 農村計画の法律はない/30%が都市 都市計画の法律ある/都市と農村の関係をつなぎ合わせる法律もない

- また、1969(昭和44)年に地方自治法が改正、地方自治体は**基本構想**と呼ばれるまちづくりの基本理念を議会で議決することを義務付けられた

#### 2) 都市計画法の内容

第1条 目 的:都市の健全な発展と秩序ある整備を図る

国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与する

第2条 基本理念:市民の生活の場/経済活動の場である都市

土地の利用は適正かつ合理的に行わなければならない

第3条 責 務:誰が都市計画を行うのか 国、地方公共団体と住民の協力

第5条 都市計画区域:区域内に限って都市計画法の諸規定が適用される

{ 自然発生的な都市の計画  
新規開発による都市の計画

第7条~第12条において都市計画で定めるものを規定する(11種類)

第18条の2 :市町村の都市計画に関する基本的な方針(都市計画マスタープラン)

基本方針は、「都市づくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、個別具体の都市計画の指針として地区別の将来のあるべき姿をより具体的に明示し、地域における都市づくりの課題とこれに対応した整備の方針等を明らかにする市町村のマスタープランとして制度化されたものであり、その的確な策定及びこれにもとづく都市計画の総合的推進に努める」ものとされています(都市局長通達)。基本方針は、それぞれの市町村で産業構造や社会構造が急速に進展し、住民の価値観が多様化してきていることを受けて、都市を豊かな生活の場として整備し、個性的で快適な都市づくりを進めるために、その目標(望ましい都市像)を明確にし、わかりやすく住民に提示して住民の理解と参加のもとで都市整備事業を総合的に実施していくための都市の将来ビジョンです。できるだけ具体的なものとして都市計画の総合的マスタープランとすることが望まれています。基本方針は、本文と附属図面により構成され、できるだけ図を多くして、かつ、プログラムを伴うものが望まれています。全体構想のほか、地域別構想も定められ身近な都市整備の方向が示されています。もちろん、一方的に押しつけるべきものではなく、住民の意向も反映されます。このような基本方針の策定に参加すること自体がまちづくりへの理解を深め、コンセンサス(合意)の形成に役立ちます。定められた基本方針は公表され、都道府県知事に通知されます。もちろん市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければなりません。

表 都市計画区域の指定状況 (平成 14 年 3 月 31 日末現在)

区分	指標	都 市 数				都市計画 区 域 数	面積 (km <sup>2</sup> )	現在人口 (万人)	平成 7 年人口集中地区	
		市	町	村	計				面積(km <sup>2</sup> )	人口(万人)
都市計画区域(A)		673	1,245	105	2,023	1,318	99,378	11,735	12,462	8,250
区域区分対象		407	400	32	839	338	52,217	9,632	11,062	7,698
全国市町村数(B)		673	1,985	566	3,224		377,880	12,648	12,457	8,281
A / B (%)		100.0	62.7	18.6	62.7		26.3	92.8		

## 3) 都市計画で定めるもの

市街化区域・市街化調整区域(第7条)...線引き

地域・地区(第8条~第10条)...色塗り

12種類の用途地域/特別用途地区/18種類の地域・地区など

都市施設(第11条) 4)で詳細を示す

都市にとって必要な施設を定め、その施設の実現を図るため事業を実施する。

例:交通施設(道路、都市高速鉄道 など)

公共空地(公園、広場 など)

供給・処理施設(水道、下水道、ごみ焼却場 など)

教育文化施設(学校、図書館 など)

医療・社会福祉施設(病院、保育所 など)

一団地の...

市街地開発事業(第12条) 日本の都市計画の実現は「事業」が中心(それぞれバラバラ)

例:土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業(Newtown開発)など6種類

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(第6条の2)

それぞれの都市計画に定める都市計画の目標 定める { 区域区分  
土地利用、都市施設、市街地開発事業

都市再開発方針等(第7条の2)

都市計画区域で次のうち必要なものを定める

都市再開発方針、住宅市街地の開発整備の方針、拠点業務市街地の開発整備の方針、

防災再開発の方針

促進区域(第10条の2)...4種類

事業化が相当の年数(2~5年)以内に義務付けられている

遊休土地転換利用促進地区(第10条の3)

市街化区域内では5,000m<sup>2</sup>以上の規模、土地利用が充分でない時に指定し、おおむね2年で開発または計画する

被災市街地復興推進地域(第10条の4)

阪神・淡路大震災がきっかけ、市街地の緊急かつ健全な復興に努める

予定区域(第12条の2)...6種類

用地買収を伴う都市計画で指定、土地の買い占め・買いあさりを防ぐ

建築基準法第3章都市計画区域等における建築物の敷地、構造及び建築設備に関連 = 容積率、建ぺい率、壁面後退、高さ、斜線

地区計画等(第12条の4)...6種類(細かくは9種類)

- 地区計画...建築物の用途や形態、道路、公園などをきめ細かく定め、良好なまちづくりを推進する
  - 用途別容積...都心周辺の商業地などで住宅供給を進めるため住宅について容積率を緩和する
  - 誘導容積制度...容積率を2段階に定め、道路ができたなら高い方の容積率を適用し、土地の有効利用を誘導する
  - 容積の適正配分...用途地域で指定されている容積をきめ細かく配分し直し、合理的な土地利用を図る
  - 街並み誘導型...壁面の位置の制限、高さの最高限度を定め、前面道路幅員による容積制限の適用を除外し、建築物の配列等を一体的に整える
- 再開発地区計画...工場跡地、鉄道停車場跡地などの低・未利用地等の土地利用転換を一体的かつ総合的に誘導するため、道路などの整備と併せて容積率を緩和し良好なプロジェクトを誘導する
- 住宅地高度利用地区計画...市街化区域内農地などについて、道路の整備と併せて容積率、高さ制限などを緩和し、良好な中高層住宅地の形成を誘導する
- 集落地区計画...集落地域の特性にふさわしい整備及び保全を図ることが必要とされている区域について、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図る
- 沿道地区計画...道路交通騒音の著しい幹線道路の沿道について、道路交通騒音により生ずる障害の防止と適正かつ合理的な土地利用の促進を図る
- 防災街区整備地区計画...火事、地震等の災害時における延焼防止、避難路確保のため必要な道路、建築物等を総合的に整備し、防災機能の確保と健全で合理的な土地利用を図る

4) 都市施設

交通施設...道路/駐車場/自動車ターミナル/都市高速鉄道/空港

公共空地...公園/緑地/広場/墓苑/その他

↳ 街区/近隣/地区/総合/運動/風致/特殊/広域

供給・処理施設...水道/下水道/電気供給施設/ガス供給施設/汚物処理場/ごみ焼却場/  
その他(地域冷暖房施設)

河川・運河その他の水路...河川/運河/その他の水路(排水路等)

学校・図書館・研究施設、その他の教育文化施設...学校/図書館/教育文化施設(文化会館等)

病院・保育所、その他の医療施設又は社会福祉施設...病院/保育所/その他.../社会福祉施設

市場・と畜場又は火葬場...市場/と畜場/火葬場

一団地の住宅施設(一団地50戸以上の集団住宅)

一団地の官公庁施設(一団地の国家機関、地方公共団体の建築物)

流通業務団地

その他の都市施設...防潮堤/防火水槽/河岸堤防/公衆電気通信の用に供する施設/防水施設/  
地すべり防止施設/防砂施設

5) 都市施設の整備状況(都道府県別)

6) 施設整備の国際比較(道路、下水道、公園)

7) 都市計画区域指定とその人口(経年変化)

資料参考

**計画とは**、あらかじめ「未来を現在に取り込む」ことでもある。リスク(危険性)を少しでも減らし不確実性に備えておく。これは家庭であれば人生設計、都市であれば計画的なまちづくりとなる。阪神・淡路大震災やオウム事件などを経験した現在、より多様なリスクに備え、危機管理を万全にすることを求める声がいっそう高まっている

参考

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律について (平成 12 年 5 月 19 日 法律第 73 号)  
平成 12 年 5 月 建設省

1 今回の都市計画制度改正の趣旨及び効果

活力ある中心市街地の再生と豊かな田園環境の下でのゆとりある居住を実現することこそ今後の街づくりの目標・理念。

このため、街づくりの手段である都市計画制度についても、地域の自主性を尊重し、地域特性を活かせる使い勝手のよい仕組みとなるよう抜本的に見直す。

具体的には、貴重な土地を有効利用するため緩和すべきは緩和する一方、良好な生活環境を保全するため、規制すべきは規制し、地域の実情に応じたメリハリのきいた運用が可能となる制度構成に改める方向で見直すもの。

2 制度改正の基本的方向

(1) 郊外部を対象とする制度改正の方向 = 良好な田園環境でのゆとりある居住の実現

線引き・開発許可制度の見直し・・・線引きするか否かを原則として都道府県が判断する。

非線引き白地地域を対象とした制度の見直し・・・郊外部にふさわしい住宅の環境を維持するため、地域の特性に応じた容積率・建ぺい率の指定を可能とする。(優良田園住宅基準容積率 50%、建ぺい率 30%) / 良好な居住環境を守るため、騒音、振動、交通混雑等良好な環境の確保に支障がある特定の用途の建築物・工作物の**立地の制限**を可能とする。(特定用途制限地域)

都市計画区域外を対象とした制度の見直し

- ・ 郊外部での田園居住に必要な最低限の建築・開発のルールを市町村の決定を可能とする。

(準都市計画区域 用途地域、特定用途地区、特定用途制限地域、高度地区、美観地区、風致地区、伝建地区のうち必要なもののみを定める)

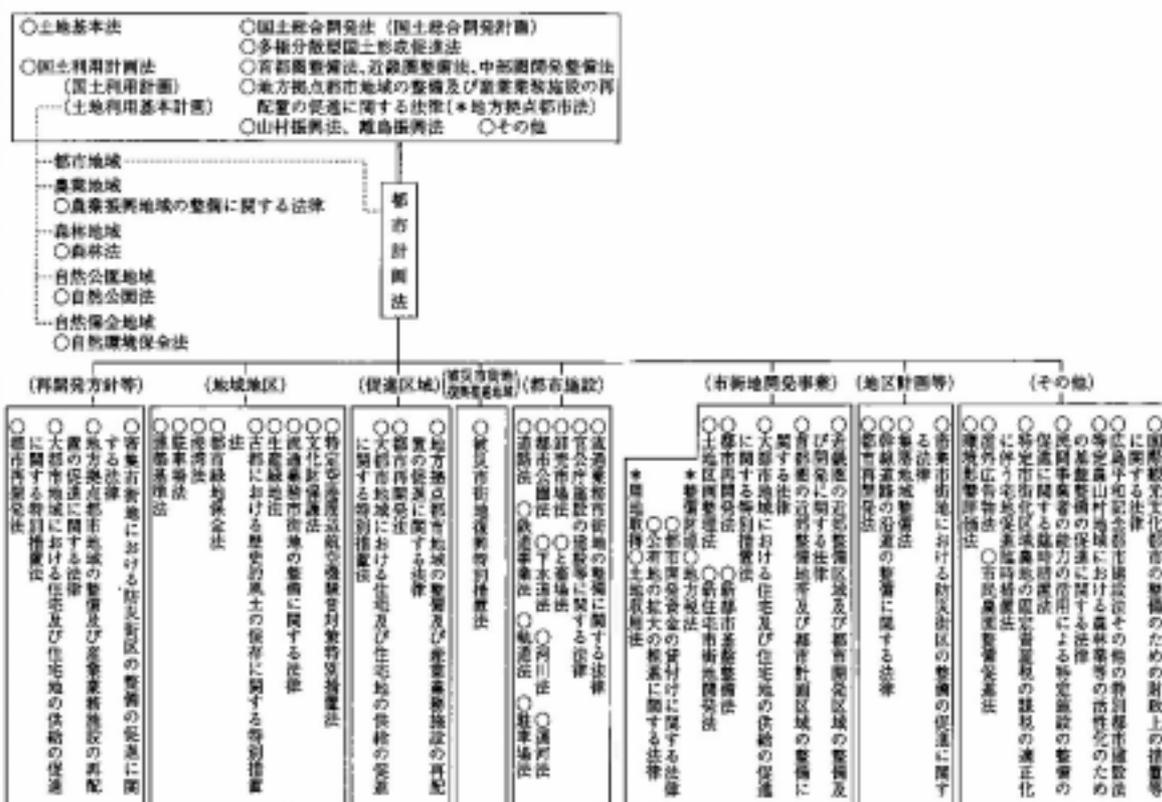
(2) 中心市街地を対象とする制度改正の方向 = 土地有効利用と活力ある都市の核づくり

商業地域内の一定地区において、関係権利者の合意に基づき、他の敷地の未利用容積を活用する。密集市街地等で老朽建築物の建替を促進するため建ぺい率規制を緩和する。

土地利用と施設整備を一体的に計画し、良好な環境を形成・保持するため、地区計画の適用を一般化する。

Ⅱ. 都市計画関係法令

1. 都市計画関連法体系



## 2. アーバンデザインの事例

### 1) 東京の事例

- ・ 福田重義の「新東京」計画(1918(大正7)年)  
1888(明治21)年施行の東京市区改正条例を市街地の拡大(実態)に併せたものとする必要  
周縁部の土地利用構想、高速鉄道、放射・環状道路網、公園・広場の整備  
通勤時間1時間以内、人口密度250人/haを想定
- ・ 後藤新平(東京市長)の東京市政要綱「8億円計画」(1921(大正10)年)  
関東大震災(1923(大正12)年9月1日) 後藤内務大臣の「帝都復興計画案」  
市域全体を改造する理想案であったが、実現性を見て縮小  
41億円規模計画(後藤案) 政府・大蔵省の抵抗(7億円強) 議会・住民の反対(区画整理の無理解) 4億7千万円弱(決定・実施)
- ・ 東京市会の「帝都復興計画東京市案」(1923(大正12)年12月3日)  
後藤案に対抗、東京市が独自に策定した理想案(15~20億円) 永田市長案を基礎として
- ・ 東京都(石川栄耀)の「東京戦災復興都市計画図」- 幹線道路網、土地利用計画など(1946  
(昭和21)年4月~1948(昭和23)年7月) 都市の理想像を追求
- ・ 「第1次首都圏整備計画」(1958(昭和33)年)  
1924年アムステルダム国際都市計画会議の大都市圏計画7原則の適用(母都市+グリーンベルト+衛星都市)
- ・ 産業計画会議の「ネオ・トウキョウ・プラン」  
1958(昭和33)年住宅公団総裁加納久朗による「東京湾埋め立てについての加納構想」発表、  
1959(昭和34)年産業計画会議による「ネオ・トウキョウ・プラン(東京湾2億坪埋立)に  
発展
- ・ 丹下健三の「東京計画・1960」(1961(昭和36)年)  
東京湾上への東京の展開/構造主義的理念/インフラの整備
- ・ 東京都の「東京都多心型都市づくりの構想」  
.

### 2) 地区レベルの事例

- ・ (エンデ&)ベックマンの日比谷「官庁集中計画」(1886(明治19)年~1890(明治23)年)
- ・ 一丁倫敦(日本の31m(100尺)の絶対高さによる景観)
- ・ 銀座煉瓦街(1872(明治5)年~1877(明治10)年) ウォートルス)
- ・ 田園調布(1923(大正12)年、渋澤栄一)