

市街地集約化のための規制改革の方向

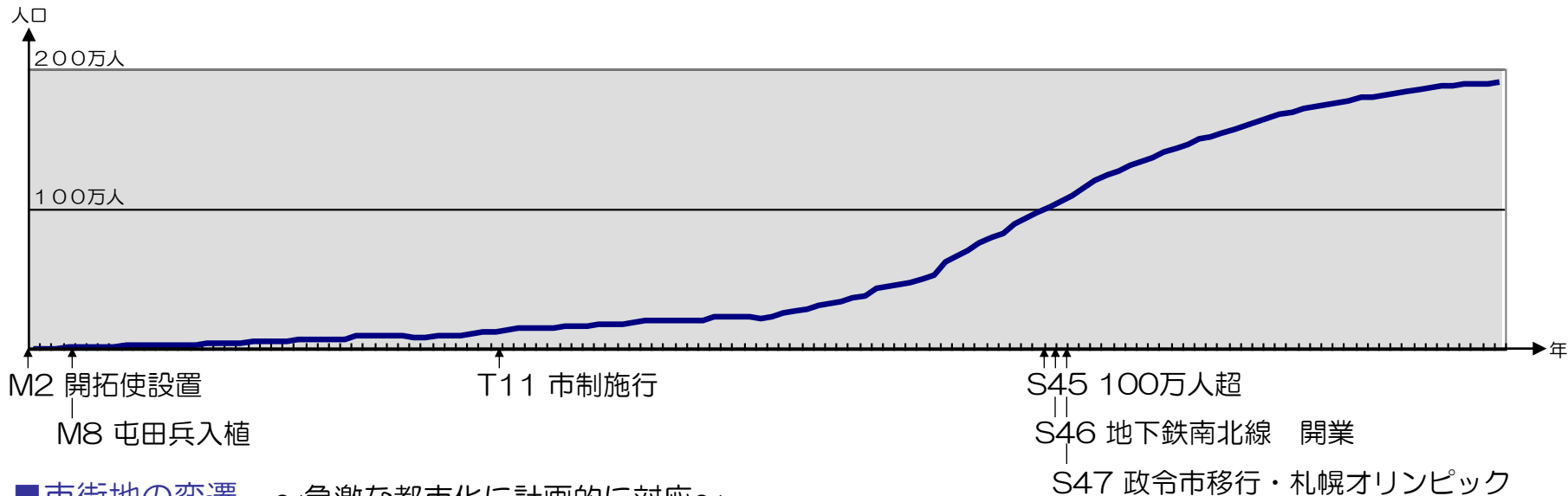
～まちづくりの現場から～

工学院大学建築学部まちづくり学科

星 卓志

20世紀：急激な都市の成長拡大

■札幌の人口推移



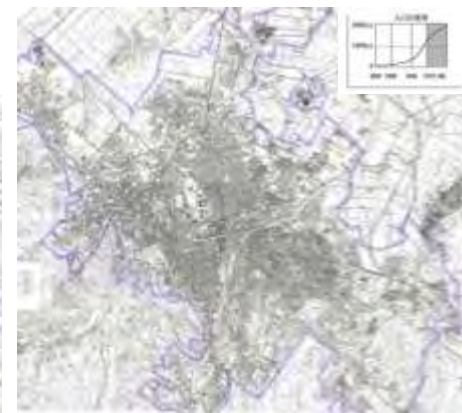
■市街地の変遷 ～急激な都市化に計画的に対応～

開拓期1896(明治29)年

戦前1916(大正5)年

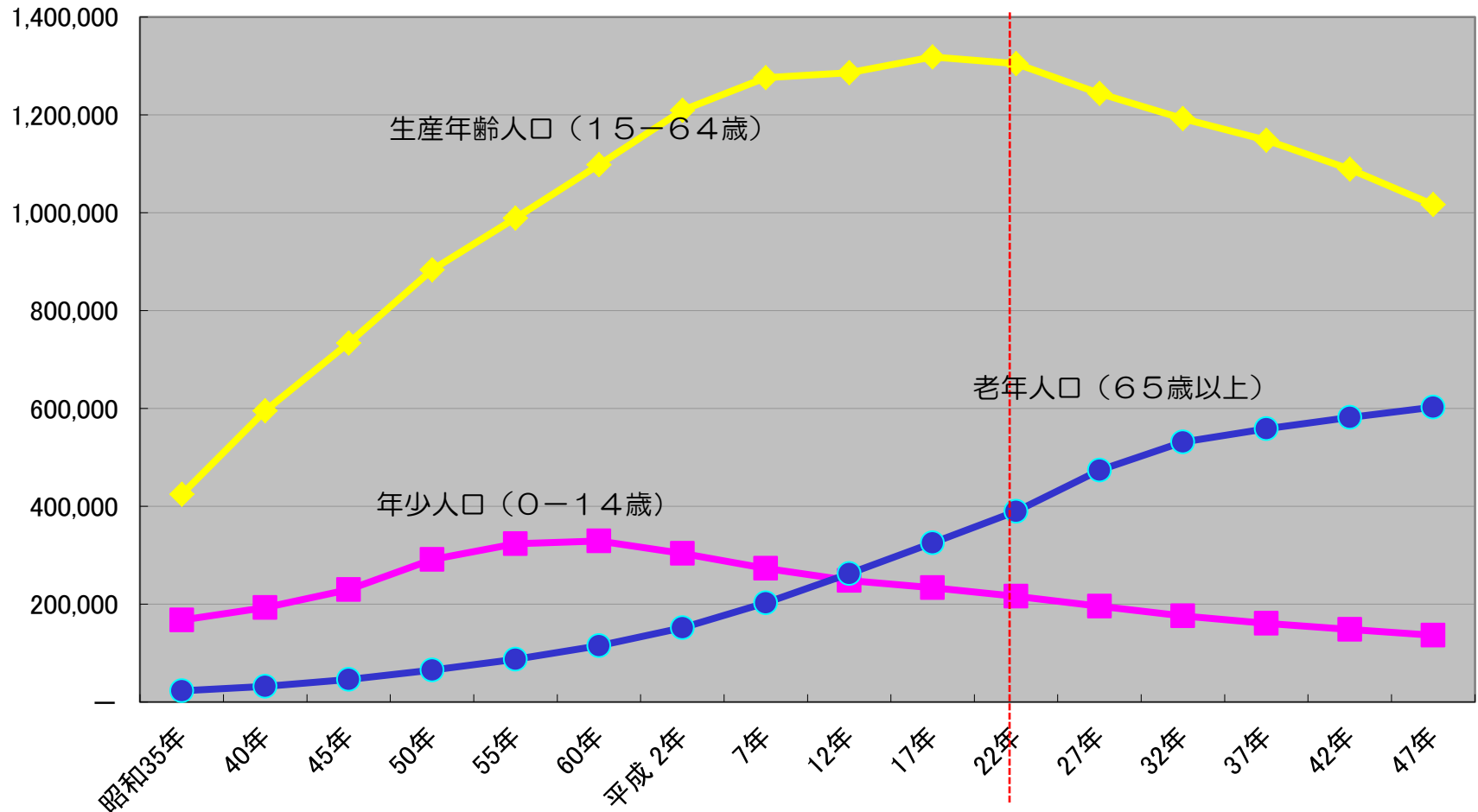
戦後1950(昭和25)年

政令市移行後1975(昭和50)年



図の出典：札幌市資料

札幌の人口トレンド



H24

国立社会保障・人口問題研究所推計資料から星作成

今こそ必要な コンパクトなまちづくり

- 多様性の創出：都市本来の魅力
- 自動車依存度の低減
- 低炭素化
- 高齢者の毎日の出歩きによる健康維持
- 高密度化による都市サービスの成立性向上
- 人口を呼び込む魅力向上（地域間競争の中で）
- 行政投資、インフラ維持の効率化

一方で大問題

郊外住宅地の生活環境維持

- 生活関連サービスの撤退

 - ⇒自動車なしでの生活維持がさらに困難化

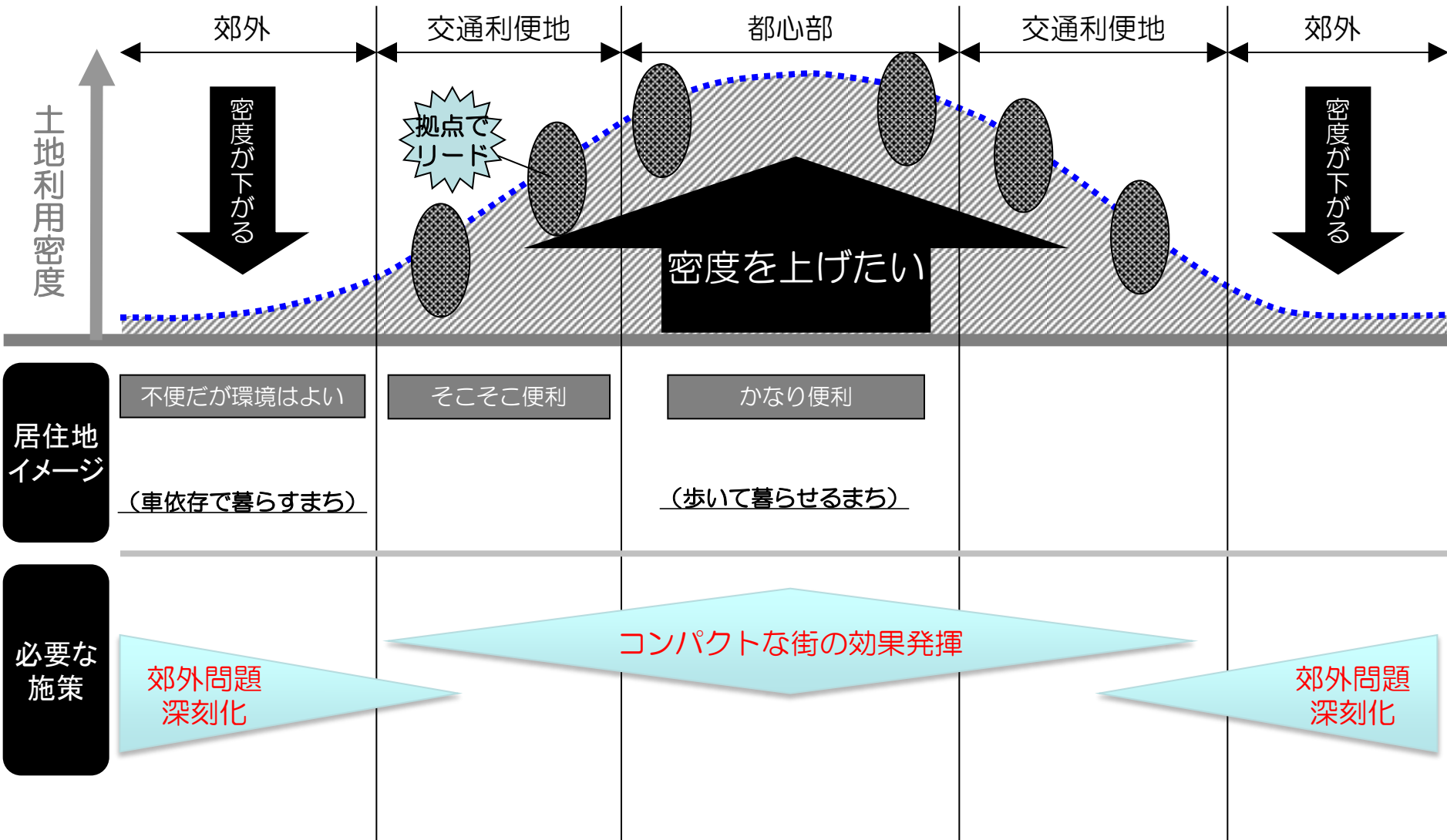
- 高齢者の日々の出歩きが大幅減少

 - ⇒心身の健康維持力の低下

- 行政運営コストが大幅に非効率化

 - ⇒ただでさえ悪化の財政状況の深刻化

市街地集約化のイメージ



そこで・・・

大半の都市に共通の目標

賑わいの取り戻し（中心市街地）
日常生活環境の維持（郊外）



市街地集約化を
進めつつ展開

強力な推進が不可欠

◆空き空間（場所）、空き時間（人）の活用

- ⇒公共空間のコンバージョン
- ⇒高齢者の時間活用

◆地域の自主決定、自主実行（地方分権、住民自治）

- ⇒権限委譲
- ⇒公物管理の柔軟化





道路ではなくすることで活用の自由度を最大化し賑わい創出

北三条道路

道路交通法適用

都市計画道路

認定道路 (道路法)

コンバージョン

北三条広場

地上：管理条例

まちづくり会社が実質管理 (指定管理者)

道路交通法非適用

都市計画広場

地下：認定道路 (道路法)

普通の路上でこのようなカフェ、レストランの設置の可能性は極めて限定的（都市再生特別措置法の適用などが必要）



ローマの街角



プラハの街角

道路法、道路交通法、食品衛生法は基本的に抑制

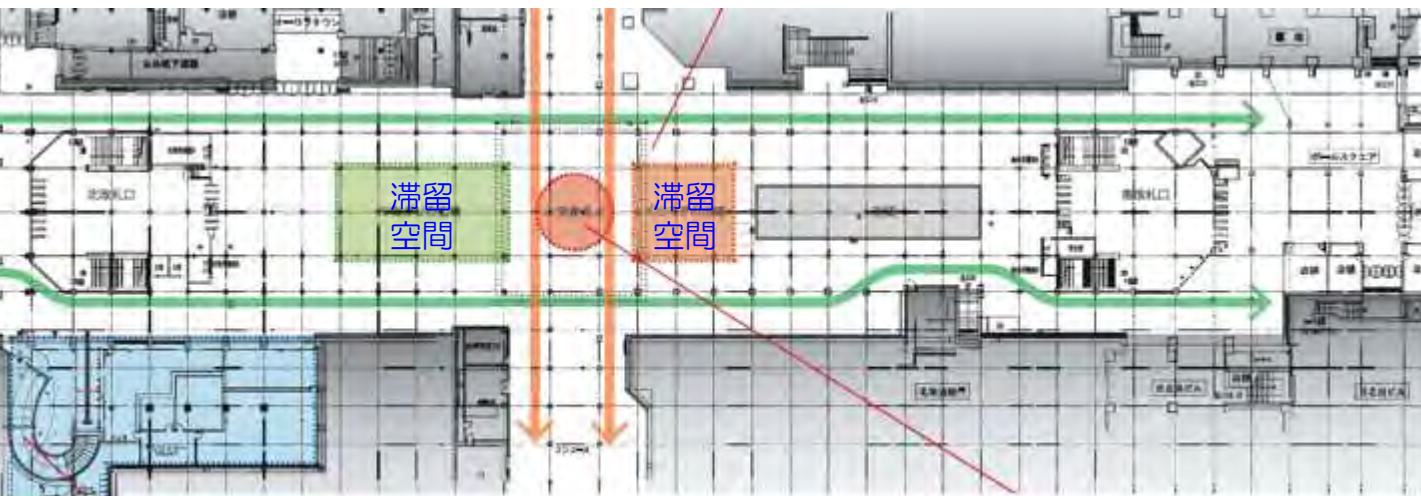
駅コンコースの活用多様化で賑わい創出



元来、駅コンコースは乗降客を円滑に通行させる場所

都市計画：都市高速鉄道

コンバージョン



交通円滑化しつつ、人の多様な活動を可能とする滞留空間を新設

都市計画：広場 (重複決定)

図の出典：札幌市資料

状況変化に対応したコンバージョンを検討するも



高齢化の進行で使われなくなった公営住宅団地内広場

住民自治で

畑として住民の家庭菜園化を検討

しかし

目的外使用で不可

PTA主体の「小1の壁」対策 (住民自治で実現)



PTAが子どもの預かり事業を展開

ただし

空き教室の活用は許可されたが利用時間に**限界**

地域高齢者が活躍 (有償ボランティア)

行政コストは1/3

住民自治の意義

◆コミュニティの需要への応答性が高い

◆少ない行政投資で高いサービス水準を確保できる

◆高齢者の社会参加機会が増える

◆主体意識が高く継続的にサービス改善が図られる

郊外住宅地の生活環境維持のために

権限委譲と規制緩和（公物管理の柔軟化など）資金的支援により、
住民主体の公共的サービスを展開すべき

◆都市計画の権限、手続きは分権が進展：

全て国が決定 → 知事決定 → 大半市町村決定

旧都市計画法

新都市計画法

今は

しかし：市町村が都市計画を決める際には
未だに都道府県と協議が必要

かつて

いま

認可 → 同意付き協議 → 協議 (同意不要)

単なる「協議」は行政事務を非効率にしているだけ

これからの規制改革の方向

市街地集約化を効果的に進めるために

◆まちなかの賑わいを取り戻す「自由な広場」の創出

- ・ 既存施設のコンバージョン
- ・ 公物管理の柔軟化
- ・ 権限委譲

◆郊外の日常生活の維持（集約化による弊害の抑制）のための住民自治

- ・ 公物管理の柔軟化
- ・ 権限委譲

◆形骸化した行政手続きの整理